

第 100 回静岡市建築審査会会議録

- 1 日 時 令和 7 年 12 月 16 日(火) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 15 分
- 2 場 所 静岡市役所 静岡庁舎 新館 9 階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 野末寿一委員、内田久美子委員、荻野淳委員、
宮原晃樹委員、宮城規秋委員、新庄剛和委員
(事務局) 建築安全推進課 望月主幹兼管理係長、奥田主任主事
コンプライアンス推進課 後藤参事兼課長補佐
(処分庁) 建築安全推進課 山内課長、横谷指導係長、小沼副主幹
- 4 欠席者 1 人(田中香織委員)
- 5 傍聴人 0 人

6 議題等

(1) 議案審議

ア 令和 7 年 11 月 5 日付け審査請求について

イ 議案第 1 号 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可 1 件

ウ 議案第 2 号 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可 1 件

7 進行記録

(建築安全推進課 望月主幹兼管理係長進行)

- ・本会議が静岡市建築審査会条例第 8 条第 1 項の規定により公開となっていることを報告
- ・議案審議アについては、個人による審査請求に関する審議でありかつその内容が、静岡市情報公開条例第 7 条の「非公開情報」である「個人に関する情報」を多く含むため、静岡市建築審査会条例第 8 条第 1 項ただし書きの規定に基づき、事前に会長が必要であると認め非公開とすることを報告
- ・一部非公開とすることについては、事前に市のホームページへ公表したことを報告

(ここから荻野会長が会議進行)

- ・6 人の委員の出席があり、静岡市建築審査会条例第 5 条の規定により、半数以上の出席があることから審査会会議が成立していることを報告

(野末委員)

- ・議案審議アについて、審査請求人から法律相談を受けたことがあり、審議の公正さを確保するため「回避」を申し出

(荻野会長)

- ・「回避」の申し出について異議がないため了承
- ・議案審議アについて、5人の委員の出席があるため静岡市建築審査会条例第5条の規定により、半数以上の出席があることから審査会会議が成立していることを報告
- ・議案審議に入る前に、会議録の署名を宮原委員と内田委員に依頼
《会議録の署名について、宮原委員と内田委員が了承》

《野末委員退出》

【議案審議ア 令和7年11月5日付け審査請求について】の審議へ
静岡市建築審査会条例第8条第1項ただし書きの規定に基づき非公開

《野末委員入室》

【議案審議イ 議案第1号 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可】の審議へ
(処分庁：建築安全推進課)

横谷指導係長が議案第1号について説明

申請場所	申請者	用途
駿河区	法人	一戸建ての住宅

(議案第1号に関する質疑応答)

〔新庄委員〕

水平距離 2m 以上後退し空地として確保するとのことですが、そこに境界を設けるという理解でよろしいのでしょうか。今回すでに分筆されているとのことですが、境界が設けられているかどうかはどの時点で分かりますか。

〔小沼副主幹〕

特にこちらで確認する機会はありませんが、許可理由書のとおり、杭を打って管理することになります。

〔新庄委員〕

確認申請の前に分かるということでしょうか。

〔小沼副主幹〕

許可の要件にも含まれますので、現地に赴いた際などに確認します。

〔新庄委員〕

杭を打って管理するということですね。

〔横谷指導係長〕

分筆しなければならないという決まりはありません。

〔新庄委員〕

たまたま分筆されていたということですね。

〔小沼副主幹〕

はい。杭等で明示することを許可の条件とします。現地で確認出来ない場合は、許可条件と異なるため設置を指導します。

〔山内課長〕

本来は許可の際に明記し、確認申請時にはその条件が図面に記載されます。完了検査時に実行されているか確認します。もし漏れていても許可条件ですので、特定行政庁として違反指導を行います。

〔新庄委員〕

実行されていない場合は、違反指導となるのですね。

〔山内課長〕

はい。許可申請の要件は確認申請上の要件として明記されます。

〔新庄委員〕

確認申請時に添付が必要ですか。

〔山内課長〕

本来は許可と一体のもので、許可内容と一致しているか確認をしていただきたいと思いますと考えています。

〔新庄委員〕

ありがとうございます。

〔宮原委員〕

参考までに伺います。この敷地以外にも南や向かいの敷地がセットバックして分筆されています。寄付を受けて市で道路を整備する制度があると思いますがその動きはありますか。

〔小沼副主幹〕

建築安全推進課で所管している狭あい道路拡幅整備事業では、セットバック部分を市に寄付して道路として整備しますが、事業の対象は静岡市道及び42条2項道路に指定されているものです。今回の路線は該当しないため、当該制度を利用したの寄付受付は出来ません。なお、道路部局が4m道路として整備する場合は、分筆部分の寄付を受ける可能性もあります。

〔宮原委員〕

ありがとうございます。

〔野末委員〕

申請自体に異議はありませんが、木造住宅密集地で火災時の消防車進入の問題があります。写真を見ると電柱があり、後退しても電柱があれば進入出来ないのではないのでしょうか。また、写真④のブロック塀があると4m確保出来ないと思いますが、こういったものは許されるのでしょうか。

〔横谷指導係長〕

築造時期によりますが、現行基準で築造されたものであれば、建築物に付属するブロック塀は建築物に含まれます。本来設置してはならない場所にある場合は、適切ではありません。

〔野末委員〕

当事者は敷地として使っていなければ問題ない、隣地との境界に塀があった方が分かりやすいと考えているかもしれません。しかし、それでは道路が狭いままで、本来の目的が達成されません。直接申請には関係ありませんが気になります。

〔横谷指導係長〕

現行基準では空地部分に塀を設けることは出来ません。今回の後退部分についても設置出来ません。

(他に質問等がなく議案第 1 号の採決へ)

(荻野会長)

それでは議案第 1 号「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可」について、議案のとおり同意することに異議のない方は挙手をお願いします。

《全員異議なし》

全員賛成です。本件については異議なしと認め、議案第 1 号を原案のとおり承認します。

【議案審議ウ 議案第 2 号 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可】の審議へ

(処分庁：建築安全推進課)

横谷指導係長が議案第 2 号について説明

申請場所	申請者	用途
駿河区	法人	一戸建ての住宅

(議案第 2 号に関する質疑応答)

〔野末委員〕

11 ページの図面で、隣地境界線と建物の芯との距離が 48.7cm と 50cm 未満ですが、どのように理解すればよいですか。

〔横谷指導係長〕

建築基準法上 50cm という規定はなく、敷地境界線から庇なども含めて出ていなければ問題ありません。図面には柱の壁芯までしか表示されていませんが、基準法上は敷地境界線から出ていなければ問題ありません。

〔野末委員〕

民法では 50cm ですよね。建物の外壁から 50cm 芯で取るともっと短くなりますが、建築基準法は民法と関係ないのでしょうか。

〔山内課長〕

民法 234 条に 50cm の規定がありますが、確認申請では建築基準法その他関係法令への適合を確認します。民法は確認申請時には考慮しません。

〔野末委員〕

民法は関係法令に含まれないのですか。

〔山内課長〕

関係法令には含まれません。

〔野末委員〕

その根拠はありますか。

〔山内課長〕

建築基準関係規定は建築基準法施行令第 9 条第 1 号から第 16 号までに規定されており、その中に民法はありません。当課にも民法適合についての相談はありますが、周囲の環境にも

よります。

〔野末委員〕

慣行や民法上の慣習で 50cm 未満もあり得ますが、それを考慮しているわけではなく、民法は関係ないということですね。

〔山内課長〕

はい。確認申請上、民法の 50cm を適合要件とすることはありません。建築基準法上、防火地域で耐火建築物の場合は建蔽率 100% も可能です。このため、境界ぎりぎりに建てても基準法上問題ありません。ただし、民法に抵触して裁判で負ける可能性はあります。

〔野末委員〕

民法の 50cm は防火基準も含まれると思いますが、本件は準防火に準ずる形かもしれません。いずれにしても関係ないということですね。

〔山内課長〕

建築基準法においてはそのとおりです。

〔野末委員〕

分かりました。

〔山内課長〕

当課にも民法に関する質問は多く、ホームページの Q&A でも注意喚起していますが、確認申請で審査対象にはなりません。民法 234 条の 50cm は確認申請で指摘出来ないのが実態です。

〔野末委員〕

この場合、両方分譲者が売るので、重要事項説明書に記載されるかもしれませんが、売った後に買主が 50cm ないと気付くこともあるかと思います。

〔山内課長〕

そのとおりです。ただ、確認申請で指導要件にはなりません。民法 234 条については確認申請で指摘しません。

〔野末委員〕

注意喚起はしないのですか。例えば境界に近い出窓があっても、建築基準法上は関係ないということですね。

〔山内課長〕

民法上の 50cm についての質問は多いですが、建築基準法や関係法令で指導は出来ません。ただし、民法上の問題があれば弁護士等に相談し、裁判で争うことは可能です。当課では弁護士の無料相談を紹介しています。

〔野末委員〕

理解は出来ますが、行政として紛争を未然に防ぐための通知などは出来ないのでしょうか。

〔山内課長〕

ご意見は承知していますが、指導は出来ません。民法があることは問い合わせがあれば伝えてありますし、ホームページにも Q&A があります。ただ、確認申請を止めることは出来ません。

〔野末委員〕

前提として民法との関係を十分理解していなかったのが質問しましたが、ご説明いただき理解出来ました。ただ、場合によっては民事紛争になることが明らかなケースもあるのに、所

管外という対応でよいのかという意見です。弁護士の立場からすると、なぜもっと事前に対応出来なかったのかと常に気になります。所管外という理由で問題が起きることもあります。素人の施主や買主が知らずに困ることもあるので、配慮が必要だと思います。

〔新庄委員〕

一点確認ですが、2階の書庫について、採光を逃れるための書庫であれば脱法行為と指摘されることもありますので確認したいです。

〔山内課長〕

当課から確実に書庫として使用するように伝えます。

(他に質問等がなく議案第2号の採決へ)

(荻野会長)

それでは議案第2号「建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可」について、議案のとおり同意することに異議のない方は挙手をお願いします。

《全員異議なし》

全員賛成です。本件については異議なしと認め、議案第2号を原案のとおり承認します。

(「包括許可基準に基づく許可に関わる建築計画の報告」については、令和7年9月21日から令和7年11月20日までの期間における包括許可に関する案件がないため、処分庁からの説明はなし。)

(荻野会長)

以上をもちまして第100回静岡市建築審査会会議を終了します。

会議録署名人

会長

委員

委員