

第 90 回静岡市建築審査会会議録

- 1 日 時 令和 5 年 6 月 16 日(金) 午後 1 時 30 分～午後 2 時 30 分
- 2 場 所 静岡庁舎 新館 9 階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 荻野淳会長、加藤将和委員、石黒鮎子委員、鍋田さつき委員、
片山幸久委員、坂井美文委員、新庄剛和委員
(事務局) 建築指導課 増田主幹兼管理係長、井関主査、原主事
(処分庁) 建築指導課 浅場参与兼課長、本間指導係長、川崎技師
- 4 欠席者 0 人
- 5 傍聴人 0 人
- 6 議題及び結論
- (1) 議事 会長選出
会長に荻野委員、職務代理者に新庄委員を選出
- (2) 議案審議
議案第 1 号 建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による許可
- (3) 報告事項 (包括許可基準に基づく許可)
建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による包括許可 10 件
- 7 進行記録
(建築指導課 増田主幹兼管理係長進行)
- ・ 7 人の委員の出席があり審査会会議が成立していることを報告
 - ・ 第 11 期建築審査会の最初の会議であることから議長 (会長) 未選任のため審査会委員の了解の下、事務局が会長選出まで議事進行
 - ・ 建築基準法第 81 条第 1 項に「会長は、委員が互選する。」と規定があると説明
 - ・ 片山委員から荻野委員を会長にという意見が出され、その他の意見はなかった
 - ・ この意見に対し審査会委員に諮ったところ、異議はなく、会長を荻野委員に決定
 - ・ 荻野委員が第 11 期審査会会長に選任され、会長席に移動し、この後の会議を進行
【荻野委員、会長席へ移動】
- (荻野会長がここから会議進行)
- ・ 建築基準法第 81 条第 3 項の規定による会長代理に、新庄委員を選出
 - ・ この意見に対し審査会委員に諮ったところ、異議はなく、会長代理を新庄委員に決定
《新庄委員より、挨拶》
 - ・ 【議案第 1 号】の審議に入る前に、会議録の署名を加藤委員と石黒委員に依頼
《会議録の署名について、加藤委員と石黒委員が了承》

- ・[本間係長] が【議案第 1 号】について説明

申請場所	申請者	用途
駿河区	静岡市長 難波 喬司	事務所

(【議案第 1 号】に関する質疑応答)

- ・[新庄委員] が質問

公図で敷地の設定をされていると思いますが、記載されている 437 番は一筆ですか。

- ・[本間係長] が回答

赤線を引いているところが切れているように見えますが、一筆です。

- ・[新庄委員] が質問

切れているように見えるところも一筆の一部ということですね。

道路区域内の建築物は、通行上支障がないことが条件ですが、ここは一般の人も入ることができますか。

- ・[本間係長] が回答

敷地周辺はフェンスで囲まれており、一般の人はフェンス等乗り越えれば入ることができると思いますが、基本的には入ることができません。

- ・[新庄委員] が質問

管理はされていますよね。

- ・[本間係長] が回答

敷地内は管理されています。

- ・[新庄委員] が質問

管理はされているため、一般の人が入れず、通行上支障がないというのは当然という考えでよろしいですね。

高架下に管理されている土地に、建物を造るにあたって、許可をとっている事例は全国的にもありますか。

- ・[本間係長] が回答

全国的にもありますし、静岡市でも最近ですと公園のトイレを新東名の下に建築した事例があります。その他、清水区の道路の下に消防団や集会所を、許可をとって設置した例があります。

- ・[新庄委員] が質問

通行上支障がないのは当然の事で、許可が必要なのかと思いましたが、やはり道路区域のため許可が必要ということですね。

- ・[本間係長] が回答

はい。

- ・[新庄委員] が質問

配置図を見ると、西側は隣地境界で良いですか。

- ・[本間係長] が回答

道路区域となりますが、一般の歩道上に建築行為をする時は、最小限の建物の際を仮想敷地として設定します。高架下で一般の通行の用に供していない部分は、通常と同じような敷地の設定をしており、西側については、今回の道路管理上使っていない部分となりますので、隣地境界として敷地設定しています。

- ・[新庄委員] が質問
敷地の設定は仮の設定なので、民地があるということではないですよ。
- ・[本間係長] が回答
民地ではありません。
- ・[新庄委員] が質問
北側と南側は、民地になりますか。
- ・[本間係長] が回答
北と南は道路区域のラインをそのまま敷地境界に設定しています。底地まで調べていませんが、北側については、すぐ北側に東名高速道路がありますので、高速道路の管理区域となる可能性はあります。
- ・[新庄委員] が質問
南側は、民地になりますか。
- ・[本間係長] が回答
南側は民地であると思われます。
- ・[新庄委員] が質問
平面図を見ますと、洗濯・物干しスペースは床面積に入らないスペースで良いですか。
- ・[本間係長] が回答
はい、ここには囲いがありません。
- ・[新庄委員] が質問
壁が出ていますね。
- ・[本間係長] が回答
目隠しとして、そで壁が伸びているのみで、周辺三方壁とはなりません。
- ・[新庄委員] が質問
床面積には入らないということですね。
- ・[本間係長] が回答
はい。
- ・[荻野会長] が質問
その他質問ありますか。
- ・[鍋田委員] が質問
配置図を見ますと、既存建築物について確認済が昭和 53 年と記載があり、築 45 年くらいですが、今回新築する建物は、築何年くらいで建替えを予定していますか。今回新築する建物はどのくらいの耐久年数を想定していますか。4、50 年程でしょうか。
- ・[本間係長] が回答
新築の建物の耐久年数を何年で設定しているかは、申請者の設計になりますので確認しておりません。
- ・[鍋田委員] が質問
既存建築物 1（倉庫兼自動車車庫）、2（資材置場兼自動車車庫）についてはすぐ建替えの時期となることが予想されました。築 45 年程であるとあと何年くらいになりますか。
- ・[本間係長] が回答
既存建築物に関しては、確認申請が昭和 53 年に下りており、老朽化しており、耐震性も

低い結果となっています。災害時に緊急対応が必要な時に、地震で崩壊しては問題であることから、今回の機能移転がありました。管理者は既存建築物の解体を念頭に入れていると聞いています。既存建築物2は、平屋建で、既存建築物1は二階建となります。二階建の方が耐震性の強度は低くなりやすいため、まず二階建建築物の対応から考えていると聞いています。

・[鍋田委員] が質問

既存建築物1を、新築の建物に移転するという考えでよろしいでしょうか。

・[本間係長] が回答

しばらくは、道路管理上必要な書類等を一時的に二階に置いたりするのですが、今後、継続して使用するか、解体するかを検討するということです。また、新築の建築物についてですが、道路の管理者は5、60年使用したいと考えているようです。

・[鍋田委員] が質問

将来的には解体することを見据えて、今回申請しているということですね。

・[本間係長] が回答

はい。まずは、壊れる前に、早く新しい建物に機能移転をする目的が先行したということです。

・[鍋田委員] が質問

分かりました。今回の敷地の近くに丸子川が流れているようですが、静岡市のハザードマップで浸水・津波区域等確認されていますか。

・[本間係長] が回答

申請者から、ハザードマップを確認し建築計画を立てたと聞いていますので、津波・浸水被害を念頭に入れたうえでの計画となります。

・[鍋田委員] が回答

それならば問題ないと思います。かなり丸子川が近かったためお聞きしました。

・[荻野会長] が質問

その他質問ありますか。

・[片山委員] が質問

この件については、道路管理者が自ら付設するため今回のように申請をすると思いますが、町内会から高架下などを利用する際に倉庫等の建築希望があった場合、取扱いはどのようになりますか。

・[本間係長] が回答

実はそのような相談も受けることがあります。防災備蓄倉庫を建てる場合には、公益性の面からみて許可の対象となると思います。

・[片山委員] が質問

申請者が誰かによって公益性の判断が分かれてしまうとなると、町内会からの申請ではなくなりますか。

・[本間係長] が回答

町内会からの申請でも使い方によります。用途によって公益性があると判断したものについては、建築審査会の中でも審議をして検討いただくこととなります。

また、このような案件が多い場合は、包括案件として特定行政庁で判断し、後に建築審査会にて報告する事も検討していきます。県もこのような案件を包括案件として扱っている事

例があります。その際には、建築審査会の皆様のご審議をお願いすると思います。

- ・[片山委員] が質問

分かりました。

- ・[荻野会長] が質問

その他質問ありますか。

(この他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44条第1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。

(異議がなく議案第2号の採決へ)

- ・[荻野会長]

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。続いて、次第2(3)「包括許可基準に基づく許可に係る建築計画の報告」です。令和4年7月21日から令和5年5月15日までの期間における包括許可に関するものです。処分庁より報告をお願いします。

- ・[川崎技師] が説明

【資料により包括許可について(10件)について説明】

- ・[荻野会長]

只今の報告について、何かご質問ありますか。

- ・[新庄委員] が質問

第43条第2項のナンバー3の該当項目の「官地」とは何ですか。下の項目は河川占有をとっているようですが。

- ・[本間係長] が回答

建築基準法上道路に敷地は接道しなければなりません。道路との間に細い川や赤道があった場合に、明らかに出入りに障害がないはずが、官地が入っているために接道がとれないのは不合理です。例えば、間に水路がある場合に、橋をかけて建築の接道許可を出す場合があります。ナンバー3に関しては、赤道が間に挟まっていたので、そこを横断することになります。

- ・[新庄委員] が質問

赤道でも許可が必要なのですね。

- ・[川崎技師] が回答

道路区域ではない場合は、必要になります。

- ・[新庄委員]

分かりました。

- ・[荻野会長]

その他ご質問ありますか。

【特に質問なし】

- ・[荻野会長]

以上をもちまして第90回静岡市建築審査会会議を終了します。

會議錄署名人

會長

委員

委員