

# 熱海土木事務所都市計画課 建築班 よくある問い合わせ

＜建築基準法関係＞				
No.	関係法令	種別	問い合わせ	回答
Q1	建築基準法	道路関係	建築基準法上の道路種別を知りたい	<p>建築基準法上の道路の種別は静岡県GISにて公開しています。土木事務所へ問い合わせる前に「静岡県GIS」にて検索して建築基準法上の道路種別を御確認ください。</p> <p style="color: red;">※こちらへお問合せいただいても上記同様のシステム(静岡県GIS)にて道路種別を確認し回答することとなります。</p> <p>●検索エンジンにて「静岡県GIS」と検索した場合の確認手順                      ①静岡県公式ホームページ「みんなのハザードマップ-静岡県」をクリック                      ②利用規約に同意する                      ③画面左上の「切替」ボタンより「建築関連情報」、「建築基準法上の道路」を選択                      ④利用規約に同意する                      ⑤住所・キーワード入力欄に確認したい箇所の「住所」を入力</p> <p>●以下のURLから建築基準法上の道路種別を直接確認できます。                      【静岡県GIS URL:  <a href="https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=15&amp;ll=35.0955%2C139.0692&amp;t=roadmap&amp;mp=101&amp;op=70&amp;vlf=-1">https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=15&amp;ll=35.0955%2C139.0692&amp;t=roadmap&amp;mp=101&amp;op=70&amp;vlf=-1</a>】</p> <p>なお、GISにて道路種別が表示されない道路については、私有地である等、建築基準法上の道路ではない、いわゆる非道路である可能性が高いです。                      上記のような場合は、登記簿謄本を取得し、所有者を御確認いただき、現況幅員を実測いただいた上で土木事務所へお問合せください。</p> <p>なお、県道又は市道における道路幅員の確認については以下の担当課へお問合せください。</p> <p>● 問合せ窓口                      ・熱海市道: 熱海市都市整備課                      ・伊東市道: 伊東市建設課                      ・県 道: 熱海土木事務所企画検査課</p> <p>位置指定道路の道路指定図については、静岡県GISにて公開しています。当該道路をクリックし表示される詳細情報の最下部「添付資料」より取得可能です。</p>
Q2	建築基準法	道路関係	2項道路の後退方法について教えてほしい	<p>建築基準法第42条第2項に規定される道路は、都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更等若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が建ち並んでいる(立ち並んでいるとはその道路にのみ2以上の建築物の敷地が接している状態をいう。)幅員4m未満の道となります。</p> <p>原則、建替の際に当該道路幅員が4m以上確保されていない場合、その道路中心線から水平距離2m後退することが要求されることとなります。</p> <p>道路後退の道路中心線については、近隣の建築物の建築計画概要書の写しを取得し確認するか、道路管理者へ将来的な整備計画等の有無を確認するとともに基準時の道路幅員を確認のうえ、その道路の中心線を決定してください。</p>
Q3	建築基準法	建築制限	高さ制限や日影規制等の形態規制を知りたい	<p>熱海土木事務所HPにて熱海土木事務所管内市における建築基準法による高さ制限等を公開していますので、以下のURLから御確認ください。</p> <p>URL: <a href="https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/dobokuiimusho/atamidoboku/1042119.html">https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/dobokuiimusho/atamidoboku/1042119.html</a></p>
Q4	建築基準法	建築制限	用途地域、建ぺい・容積率を知りたい	<p>用途地域等は都市計画法に基づき指定されています。都市計画法を所管する各市の担当窓口へお問合せください。</p> <p>※ 都市計画区域の非線引きであっても、熱海市・伊東市は用途地域は指定されております。非線引き＝用途地域の指定なしではないことにご注意ください。</p> <p>● 問合せ窓口                      ・熱海市: 熱海市まちづくり課 都市計画室                      ・伊東市: 伊東市都市計画課</p>
Q5	静岡県建築基準条例	建築制限	角地緩和が適用されるか教えてほしい	<p>建築基準法第53条第3項第二号の規定により街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物は同法第1項各号に定める数値に1/10を加えることが可能です。</p> <p>特定行政庁が指定する敷地とは以下のいずれかに該当するものとなります。</p> <p>①二つの道路に接し、その内角が120度以内である角の敷地                      ②二つの道路にはさまれた敷地                      ③公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地</p> <p>※上記「道路」とは、建築基準法第42条にて定義されている道路を指します。                      ※上記①、②の場合はそれぞれの道路に2m以上敷地が接している必要があります。いずれかが2m以上接していない場合は角地緩和の適用はできません。                      判断に迷う場合は、当該敷地の接道状況等が分かる資料を御持参のうえ土木事務所へお問合せください。</p>
Q6	建築基準法	用途変更	用途変更について教えてほしい	<p>建築基準法87条の規定により第6条第1項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合、用途変更の手続きが必要となります。</p> <p>変更後の用途が法第6条第1項第一号の特殊建築物に該当するかどうか、計画地の用途地域(法第48条)で建築可能な建築物であるかについては有資格者(建築士)に確認してもらってください。</p> <p>なお、建築士に相談したうえで建築士が判断に迷うような用途への変更を計画している場合は確認申請先の審査機関又は土木事務所へお問合せください。</p>
Q7	建築基準法	大規模の修繕・模様替	大規模修繕・模様替に該当するか確認したい	<p>建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替については、国土交通省ホームページにて公開されています。以下のURL「建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替について」より詳細を御確認ください。</p> <p>URL: <a href="https://www.mlit.go.jp/utakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html">https://www.mlit.go.jp/utakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html</a></p> <p>国土交通省のホームページを確認しても判断に迷うものについては、熱海土木事務所都市計画課へお問合せください。</p>

Q8	静岡県 建築基準条例	がけ条例	がけ条例について教えてほしい	<p>がけ条例は区域指定しているものではないため、勾配が30度を超えかつ高さが2mを超えるがけがある場合（がけの下端から、がけの高さの2倍を超える位置に建築する場合を除く）がけ条例の対応が必要となります。具体的な対応方法は以下のとおりです。</p> <p><b>【がけ下の敷地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防土壁をつくる※1 <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 対象がけ面は建築物に対して垂線を引いた範囲内とし、崩壊土量の回り込みを考慮すること。</li> </ul> </li> <li>・基礎を立ち上げる※2 <ul style="list-style-type: none"> <li>※2 がけの高さが5m以上の場合は算定した立上がり必要高さが1m未満であっても1mとすること</li> </ul> </li> <li>・建築物本体を鉄筋コンクリート造等にする（がけに面する外壁には原則、開口部設置不可※3） <ul style="list-style-type: none"> <li>※3 崩壊土量及び堆積高さの算出により被害を受けないと考えられる部分については、最低限の開口部を設けることは可能</li> </ul> </li> </ul> <p>★公共が設置した道路擁壁等であつ、公共により恒久的に維持管理ができる場合に限り「安全な擁壁」として取扱うことができます。</p> <p><b>【がけ上の敷地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎（杭）を勾配線（30度ライン）より深く定着する</li> </ul> <p>なお、がけ条例については「静岡県建築基準条例第10条の解説詳細版」にて解説しています。内容を御確認ください。 URL:<a href="https://www.pref.shizuoka.jp/res/projects/default_project/page/001/052/541/ioureiuiuioukaisetu.pdf">https://www.pref.shizuoka.jp/res/projects/default_project/page/001/052/541/ioureiuiuioukaisetu.pdf</a></p>
Q9	建築基準法	接道	再建築可能か知りたい (既存建築物を建替えたいが接道していない可能性がある等)	<p>建築基準法では、法第43条第1項の規定により建築物の敷地は、自動車のみの交通の用に供する道路又は地区計画の区域内の道路を除く「道路」に2m以上接しなければならぬとされています。</p> <p>上記の「道路」とは、同法第42条に掲げる道路が該当します。</p> <p>これらの道路に建築物の敷地が2m以上接していれば原則として建築することは可能です。ただし、道路と敷地に高低差があり、出入りに通行上支障がある場合においてはスロープまたは階段等（以下、スロープ等）により道路から計画敷地内へアプローチする計画とする必要があります。（この場合、敷地が道路に2m以上接していれば、スロープ等の幅員は人が通行できる幅で支障ありません。（スロープ等の幅員を2m確保する必要はありません。））</p> <p>なお、こちらでは当時の確認申請時における敷地設定について分かり兼ねますので、建築士の方と相談し確認申請における敷地設定をしていただくようお願いします。</p>
Q10	建築基準法	その他	建築相談をしたいがどこに相談すればよいか	<p>●土地所有者の方で建替え等を検討している方 まずは有資格者（建築士）へ相談してください。</p> <p>●土地を新たに購入し新築又は建替え等を検討している方 土地を購入する際には宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づき、宅地建物取引士より契約前に当該購入物件について重要事項の書面を交付し説明を行うこととなり、同条第1項第二号により物件に関する各法令に基づく制限等（都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要）について説明がされることとなります。法第35条第1項第二号における事項の概要（各法令に基づく制限等詳細）は、以下の国土交通省HPを御確認ください。 URL: <a href="https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00054.html">https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00054.html</a></p> <p>従いまして、上記の重要事項説明を受けて当該土地の建築制限等を把握した後、有資格者（建築士）へ建築計画の相談をしてください。</p> <p>★建築士を探すことが困難な場合は、以下の建築関係団体より近隣の建築士事務所を紹介してもらうことが可能です。 問い合わせ先 一般財団法人静岡県建築士事務所協会（TEL:054-255-8931）</p> <p>●建築士の方 建築確認申請を伴う建築計画においては、法第6条における建築確認申請を提出する審査先へ協議・相談ください。</p> <p>※審査先によって建築主事は異なりますので審査先の建築主事の判断に従ってください。 また、民間指定確認検査機関において当該建築計画に疑義がある場合は、建築基準法第77条の32に基づき特定行政庁へ照会することができることとされています。 民間指定確認検査機関から直接特定行政庁へ相談するよう指導された場合であっても、上記の条文に基づいた対応をお願いします。</p>

<建築基準法以外>

No.	関係法令	種別	問い合わせ	回答
Q1	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	規制区域	災害危険区域の指定区域を知りたい ・急傾斜地崩壊危険区域(1号指定) ・急傾斜地崩壊危険区域(2号指定)	災害危険区域の区域については、静岡県GISにて公開しています。 区域の詳細については、以下の担当課へお問合せください。  ● 1号指定区域について 【静岡県GIS】 URL: <a href="https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=9003&amp;op=70&amp;vlf=-1">https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=9003&amp;op=70&amp;vlf=-1</a> 【問合せ窓口】 熱海土木事務所用地管理課管理班  ● 2号指定区域について 【静岡県GIS】 URL: <a href="https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=110&amp;op=70&amp;vlf=00003f">https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=110&amp;op=70&amp;vlf=00003f</a> 【問合せ窓口】 熱海土木事務所用地管理課管理班
Q2	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	申請手続	災害危険区域に敷地又は建築物がかかる場合の対応を知りたい	下記のいずれかに該当する場合は、建築制限解除申請が必要となります。 ・敷地の過半が区域にかかる場合 ・住居の用に供する建築物が区域にかかる場合
Q3	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	規制区域	土砂法による区域を知りたい ・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の区域については、静岡県GISにて公開しています。 区域の詳細については、以下の担当課へお問合せください。  ● 問合せ窓口 熱海土木事務所 企画検査課 URL: <a href="https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=9002&amp;op=70&amp;vlf=-1">https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&amp;ll=34.9791%2C138.3831&amp;t=roadmap&amp;mp=9002&amp;op=70&amp;vlf=-1</a>
Q4	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	申請手続	土砂法による区域に建築物がかかる場合の対応を知りたい	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に居室を有する建築物がかかる場合、建築物や擁壁は土砂の衝撃力に耐える構造とし、建築確認申請で審査されます。 ※当該建築物の敷地ががけ上にも該当する場合、土砂法の規制に加えて、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)も適用されることとなりますのでご注意ください。 ※土砂災害警戒区域(イエローゾーン)については土砂法の規制対象とはなりません、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)が適用されます。
Q5	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	省エネ基準	既存建築物の用途変更において省エネ基準適合性判定が必要となるか知りたい	既存建築物の用途変更を行う場合であって、新築又は増改築に該当しない場合は適合義務の対象とはなりません。 国土交通省にて質疑応答集を公開していますので、省エネ基準適合性判定における詳細は以下のURLを御確認ください。 URL: <a href="https://www.mit.go.jp/iutakukentiku/build/r4kaisei_document.html">https://www.mit.go.jp/iutakukentiku/build/r4kaisei_document.html</a>
Q6	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	長期優良住宅普及促進法	災害危険区域又は土砂法による区域にかかるが、長期優良住宅の認定取得は可能か	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)にかかる場合は、取得する事はできません。
Q7	静岡県福祉のまちづくり条例	バリアフリー関係	福祉のまちづくり条例について届出対象か知りたい	静岡県福祉のまちづくり条例第20条、規則第7条にて特定公共施設の建築等をしようとする者は、工事に着手する日の30日前までに知事に届け出なければならないこととされています。(届出の義務が課せられています。)特定公共施設に該当するかについては、法条例規則別表第1を御確認ください。 URL: <a href="https://www.pref.shizuoka.jp/kenkofukushi/shakaifukushi/chiikifukushi/1022347.html">https://www.pref.shizuoka.jp/kenkofukushi/shakaifukushi/chiikifukushi/1022347.html</a> なお、バリアフリー法への法適合が要求される建築物については、建築確認申請にて審査を行うため、静岡県福祉のまちづくり条例は適用されません。
Q8	宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)	盛土・切土の規制	盛土・切土の工事が宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)の許可が必要か確認したい	宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)の問合せは、インターネットの問合せフォームより問合せください。  ● 盛土規制法に係る問合せフォーム(県庁 盛土対策課) URL: <a href="https://apply.e-tumo.jp/pref-shizuoka-u/offer/offerList_detail?tempSeq=16244">https://apply.e-tumo.jp/pref-shizuoka-u/offer/offerList_detail?tempSeq=16244</a>  ● 盛土規制法許可申請時の書類 受付窓口 熱海土木事務所 用地管理課 ※書類の受付のみ。内容については問合せフォームからお願いします。  ● 宅地造成等規制法(旧法)の窓口 熱海土木事務所 都市計画課 ※R7.5月以前に運用していた旧法の工事許可を取得した案件の変更・完了検査等

<許可情報等>

No.	関係法令	種別	問い合わせ	回答
Q1	建築基準法	台帳記載事項証明	建築計画概要書があるか確認したい	熱海土木事務所では平成11年5月以降に確認申請を取得した建築物について、建築計画概要書が保管されています。 建築計画概要書の有無を確認される場合は、登記簿等により建築年を確認いただき、平成11年5月以降に確認申請が出されている場合のみお電話等にてお問合せください。 なお、確認申請では、対象地を示すものとして住所ではなく地名地番表記としているため、地名地番でのみ該当建築物の有無を検索することとなります。 お問合せの際には必ず地名地番を登記簿謄本等により確認のうえ、御連絡ください。
Q2	建築基準法	開示請求	台帳記載事項証明書の発行をお願いしたい	静岡県では平成11年4月以前に確認申請を取得した建築物についてのみ台帳記載事項証明書を発行しています。 ※平成11年5月以降に確認申請を取得した建築物については建築計画概要書が存在するため、建築計画概要書の写しの交付を案内しています。 なお、熱海土木事務所が発行可能な建築物については、平成5年4月～平成11年4月までの間に確認申請を取得した建築物のみとなります。 ただし、平成5年4月以前の建築物で、延床面積が1,500m <sup>2</sup> 以上又は5階建以上であるものについては、静岡県くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課にて台帳記載事項証明書を発行することが可能な場合があります。 以下のURLに添付されている「台帳記載事項証明書交付可能リスト(H5以前)」より対象建築物をお探してください。 URL: <a href="https://www.pref.shizuoka.jp/kurashikankyo/kenchiku/taishinka/1052639.html">https://www.pref.shizuoka.jp/kurashikankyo/kenchiku/taishinka/1052639.html</a>
Q3	宅地造成等規制法(旧法)	宅地造成工事の許可状況	土地や既存の擁壁等が宅地造成等規制法(旧法)の許可を取得しているか確認したい	宅地造成等規制法(旧法)の許可を取得した宅地造成等について、台帳等の資料が保管されているものの記載内容の照会ができます。また、申請により台帳等の写しの交付や台帳記載事項証明書の発行が可能です。  ● 問合せ窓口 熱海土木事務所 都市計画課