

令和5年度

第2回越谷市建築審査会会議録

令和5年10月6日

越谷市役所本庁舎8階

第2委員会室

越谷市建築審査会

令和5年10月6日

令和5年度第2回越谷市建築審査会議事日程

1. 開 会

2. 会議録署名委員の指名

3. 議 事

(1) 審議案件

第1号議案 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
(敷地等と道路との関係)

第2号議案 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
(敷地等と道路との関係)

第3号議案 建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準の改正に
ついて

4. その他

5. 閉 会

出席委員

岡本 毅 会長
河内 智子 会長職務代理者
積田 洋 委員
志摩 憲寿 委員
百木 孝司 委員

欠席委員

江原 武男 委員
常盤 文枝 委員

特定行政庁

都市整備部
副部長兼 平井 克明
都市計画課長

建築住宅課 岩本 昌幸
課長

建築住宅課 高森 良浩
副課長

建築住宅課 八木下 光夫
主幹

建築住宅課 三浦 直人
主幹

事務局

都市計画課 田中英明
副課長

都市計画課 佐藤 孝彦
主査

◎プレ開会

事務局 お待たせいたしました。皆様、こんにちは。

本日は、大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

事務局の進行を務めます都市計画課の田中と申します。

初めに、資料の確認をさせていただきます。

本日配付させていただいております次第と事前に送付させていただいております、第1号議案から第3号議案一式となります。不足はございませんでしょうか。

◎開会

事務局 それでは、ただいまから令和5年度第2回越谷市建築審査会を開催いたします。

◎欠席委員の報告

事務局 まず、会議に先立ち、常盤委員、江原委員が所用のため欠席されております。

また、本日の審査会は、越谷市建築審査会条例第5条第2項の規定により、委員の過半数、5名の出席でございますので、本日の審査会は成立しておりますことをご報告いたします。

◎会長挨拶

事務局 それでは、改めまして、岡本会長からご挨拶をお願いしたいと存じます。

会長 皆さん、こんにちは。暑い日も終わり涼しい季節になってきました。寒暖差も厳しくなっておりますので皆様も体調にはくれぐれも気をつけていただければと思います。さて、本日の議事は3件ということですが、特に第3号議案については包括同意基準の改正ということで委員の皆様には、豊富な経験や専門的なお立場からご意見をいただければ幸いです。本日はご審議の程よろしく願いいたします。

事務局 岡本会長ありがとうございました。

◎傍聴者・報道者への対応

事務局 さて、本日の審査会は越谷市建築審査会運営規程第3条の規定に基づき、会議は原則公開とし、先般、傍聴者を10名までとして、越谷市ホームページ等による所定の方法で会議開催の事前公表を行いましたところ、本日は傍聴希望者及び報道関係者がおりませんことをご報

告いたします。

◎本開会

事務局 それでは、ただいまから、令和5年度第2回越谷市建築審査会の議事へと移らせていただきます。

◎議長の決定

事務局 議事の進行は越谷市建築審査会条例第5条第1項の規定により、会長が議長となります。

それでは、岡本議長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

◎開会宣言

議長 それでは、ただいまより令和5年度第2回越谷市建築審査会を開会いたします。

◎特定行政庁挨拶

議長 議事に入る前に、特定行政庁を代表して都市整備部副部長からご挨拶をお願いいたします。

都市整備部副部長 開会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には、お忙しいところ、建築審査会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。

本日、建築審査会に諮問いたします案件は、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関するものが2件、建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準の改正についての合計3議案でございます。

皆様には、慎重なるご審議を賜りますようお願い申し上げますとともに、今後ともご指導、ご助言をいただきますよう併せてお願い申し上げます、簡単ではございますが、挨拶にさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

議長 ありがとうございます。

◎会議録署名委員の指名

議長 続きまして、会議録署名委員を指名させていただきます。

建築審査会運営規程第2条第2項の規定に基づき、積田委員、河内委員を会議録署名委員に指名いたします。よろしいでしょうか。

〔異議なし〕

議長 よろしく申し上げます。

◎第1号議案の上程

議長 それでは、これより議事に入りたいと思います。

最初に、第1号議案「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」を議題といたします。

では、議案の朗読・説明をお願いします。

◎議案の朗読・説明

事務局 議案の朗読をさせていただきます。

第1号議案「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」。

建築基準法第78条第1項の規定に基づき諮問する。

令和5年10月6日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由。

建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を必要とするため。

以上です。

特定行政庁（課長） それでは、引き続き、案件の説明をさせていただきます。

都市整備部建築住宅課の岩本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案についてご説明させていただきます。

本件は、計画地が接する市道60503号線が建築基準法に規定する道路に該当しないことにより、建築基準法第43条第1項の規定に抵触することから、本審査会に諮問するものでございます。

それでは、お手元の第1号議案説明書をご覧ください。

なお、同じものも前面のスクリーンに表示しております。

まず、申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大字〇〇番〇〇。

地域・地区、無指定・市街化調整区域。

主要用途、一戸建ての住宅。

申請建築物の用途、一戸建ての住宅。

工事種別・構造、新築・木造。

階数・高さ、2階・8.043メートル。

敷地面積、申請、合計ともに965.73平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに89.43平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに139.94平方メートル。

建蔽率、9.27%。

容積率、14.50%となります。

適用条文の該当事項といたしまして、建築基準法第43条第2項第2号 敷地等と道路との関係となります。

詳細につきましては、担当よりご説明させていただきます。

特定行政庁（主幹） 建築住宅課の八木下と申します。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、周辺環境についてご説明をさせていただきます。

申請地は、国道463号線の北側に位置し、越谷市立西中学校から約0.6キロ北西側に位置しております。

なお、令和5年、今年の6月の台風2号の際による浸水被害はありませんでした。

続きまして、詳細な周辺環境についてご説明をさせていただきます。

申請地の南側は建築基準法上の道路に該当しない越谷市道60503号線及び畑、西側は住宅、東側は都市計画道路健康福祉村大袋線の計画用地及び住宅、北側は水路及び市道認定はされておりますが、建築基準法上の法外の越谷市道がございます。

こちらの黒い点線が入っている線が、都市計画道路用地ということになります。

次、お願いします。

申請地は、建築基準法上の道路に該当しない通路である60503号線に接しており、延長としましては約21メートルほどで、南へ行くと基準法上の道路である市道60836号線につながるといった形になります。

では、次、お願いします。

続きまして、申請地から南側の建築基準法上の道路である市道60836号線に至るまでの通路を写真でご説明させていただきます。

右上の略図の赤色の矢印の方向から撮影したもので、奥が今回の申請地となります。概ねア

スファルト舗装で整備されており、通行可能な部分が約2.4メートルございます。

こちらの図面でいきますと、この赤い実線で書いたところが今回の通路の約2.4メートルの幅ということになります。

なお、現況通路幅員は2.4メートルでございますが、写真において通路の右側の敷地、こちらの私有地と書かせていただいているエリアは、中央の実線から点線までの間の私有地と書かれた右側の敷地は今回の申請者本人の所有であり、今回の計画に合わせて通路幅員が4メートルとなるよう手続を行うことになっておりますが、その手続がまだ完了していないため、今回諮問させていただきます。

次、お願いします。

こちらと同じく赤色の矢印の方向から撮影したものになります。垣根のところからが今回の申請地ということになります。

次、お願いします。

次に、南側に位置する市道60836号線の建築基準法道路の状況を西側から東側へ向けて撮影したものでございます。こちらは、今回の通路で申請する基準法上の道路になります。

次、お願いします。

続きまして、本申請の配置図でございます。

木造2階建ての一戸建て住宅を計画しております。延べ床面積は139.94平方メートルで、坪数にいたしまして約42坪でございます。

敷地は、当該通路に有効に2メートル以上接し、通路も2.4メートルの幅員を有しており、建物の出入口も計画地内の空地に面しているため、避難上及び安全上は支障がないと思われま。また、合併浄化槽を新設し、適切な排水経路を確保しており、衛生上においても支障がないと思われま。

一個戻ってください。こちらが浄化槽になります。

次、お願いします。

続きまして、住宅の平面図でございます。〇〇の間取りとなっております。本申請は既存住宅の建て替えであり、家族構成といたしましては〇〇〇〇となります。

次、お願いします。

続きまして、住宅の立面図でございます。住宅の外壁は防火構造であり、屋根材及び軒裏は不燃材料の仕様となっております。建物の最高の高さにつきましては8.043メートルとなります。通路に対して敷地は約16センチ程度高く、1階の床の高さにおいても敷地から約60センチ

の高さで計画されております。

次、お願いします。

続きまして、建築基準法についてご説明させていただきます。

お手元の法令集47ページをご覧くださいと思います。

建築基準法第43条に敷地等と道路との関係が記載してありますので、読み上げさせていただきますと思います。

建築基準法第43条、敷地等と道路との関係、1項 建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならない。

2項 前項の規定は次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。

今回は2号に該当するため、2号を読み上げさせていただきます。

2号 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物、その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものに今回該当いたします。

次、お願いします。

続きまして、建築基準法施行規則でございます。

法令集465ページの右側をご覧くださいと思います。

規則第10条の3第4項を読み上げさせていただきます。

第4項、法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。今回は3号に該当するため、3号を読み上げさせていただきます。

3号、その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、通路に通ずるものに有効に接する建築物であること。今回はこちらに該当いたします。

続きまして、許可の要件である交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを確認させていただきます。

許可要件の交通上につきましては、木造2階建ての一戸建て住宅であり、不特定多数の方が利用する形態ではないため、著しく交通量が増加するものではありません。

次に、安全上につきましては、敷地は当該通路に有効に2メートル以上接しており、避難に十分な幅員の通路を有しております。また、市道であるため、将来にわたって利用ができ、安定的に維持管理がされます。

次に、防火上につきましては、外壁は防火構造、屋根及び軒裏は不燃材料で計画しています。

最後に、衛生上につきましては、合併浄化槽を新設し、適切な排水経路を確保し、放流する計画でございます。

以上により許可の要件を満たしております。

以上で説明を終わりにさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

議長 ありがとうございました。

◎第1号議案に対する質疑

議長 それでは、第1号議案に対する質疑に入ります。

質問のある方、挙手でお願いします。

〇〇委員。

〇〇委員 どうもありがとうございました。浸水の状況を、毎回お話をしているので入れていただき、よく分かりました。

この申請された方にとっての手續かと思いますが、敷地の東側に今、都市計画道路が予定されているところかと思いますが。敷地の状況から、アスファルト舗装と書かれているところは恐らく申請者が車を置くのかなど、駐車場にする場合もあるのかというところですが、申請者が仮に都市計画道路が整備された際に、東側の道路とその車庫の出入口として切ろうとした場合に何か特別な手續など生じるのでしょうか。

特定行政庁（副課長） 東側の都市計画道路が供用開始された場合につきましては、そちらの道路に接道という扱いになります。今回、諮問しているこちら側の通路につきましては、今回の審査会で諮問し、同意をいただいた後、許可後に建築可能となりますので、交通上、特に問題ありません。

〇〇委員 わかりました。

特定行政庁（副課長） 今回、本計画にあわせて、都市計画道路の用地買収が始まっていると聞いております。この部分に建物が建っていますけれども、今後、解体予定と聞いております。

〇〇委員 承知しました。そうしましたら申請者の方が仮に都市計画道路側に玄関を開くということが生じたときには、手續き不要ということになりますか。

特定行政庁（副課長） 外構計画で変わりますが、その解釈となります。

〇〇委員 そこのところは市としては手續き不要というか、まあ、そうですね、普通の接道敷地になりますから。

特定行政庁（副課長） 都市計画道路に接道という形になります。

〇〇委員 そうですね。はい、ありがとうございます。

議長 ほかに質問はございますか。

〇〇委員。

〇〇委員 確認ですけれども、現在採納手続中というお話がありましたが、採納の手続がもう完了すれば、この審査会の同意が必要ないということなののでしょうか。時系列で考えた場合、どうでしょうか。

特定行政庁（副課長） 採納完了後、道路区域が変更し、4メートルになれば、本通路が建築基準法の道路になります。今回、手続き完了前に、工事を着工したいというお話があり、その関係で、今回諮問させていただきました。

〇〇委員 そこまで待てるのであれば、審査会にはかけないでということだと思いますが。

特定行政庁（副課長） そのようなお話もさせていただいております。

〇〇委員 はい、分かりました。

議長 ほかに質問はございますか。

[なし]

議長 では、質疑はないものと認め、これをもって質疑を終結いたします。

◎第1号議案に対する採決

議長 では、第1号議案に対する採決に入ります。

第1号議案について、原案のとおり決することに賛成の委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

議長 挙手は全員であります。

よって、第1号議案は原案のとおり可決されました。

◎第2号議案の上程

議長 それでは、次の第2号議案の議事に入りたいと思います。

第2号議案「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」を議題といたします。

では、議案の朗読・説明をお願いします。

◎議案の朗読・説明

事務局 続きますして、第2号議案の朗読をさせていただきます。

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。

建築基準法第78条第1項の規定に基づき諮問する。

令和5年10月6日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由。

建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築審査会の同意を必要とするため。

以上です。

特定行政庁（課長） それでは、第2号議案についてご説明させていただきます。

本件は、計画地が接する市道60460号線が建築基準法に規定する道路に該当しないことにより、建築基準法第43条第1項の規定に抵触することから、本審査会に諮問するものでございます。

それでは、お手元の第2号議案説明資料をご覧ください。

なお、同じものもスクリーンに表示をしております。

それでは、説明させていただきます。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大字〇〇番〇〇。

地域・地区、無指定・市街化調整区域。

使用用途、一戸建ての住宅。

申請建築物の用途、一戸建ての住宅、付属倉庫。

工事種別・構造、住宅は新築で木造、倉庫は新築で鉄骨造。

階数・高さ、住宅が2階・7.823メートル、倉庫、平家・2.860メートル。

敷地面積、申請、合計ともに864.78平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに141.35平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに186.63平方メートル。

建蔽率、16.35%。

容積率、21.59%となります。

適用条文の該当事項といたしまして、建築基準法第43条第2項第2号 敷地等と道路との関係となります。

詳細につきましては担当よりご説明させていただきます。

特定行政庁（主幹） 建築住宅課の三浦と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、周辺環境についてご説明をいたします。

申請地は、国道463号の南側に位置いたしまして、西中学校から約0.7キロメートル西側に位置しております。

なお、令和5年6月の台風2号による浸水被害はありませんでした。

次に、詳細な周辺環境です。

計画地は、建築基準法の道路に該当しない越谷市道60460号線に接しており、約28メートルほど東側へ行くと基準法上の道路である市道60836号線につながります。また、計画地の北側、水路を挟んで住宅、東側は通路及び駐車場、西側、南側は住宅がございます。

計画地から東の基準法上の道路である市道60836号線に至るまでの通路の状況を写真でご説明いたします。

東側に位置する市道60836号線の建築基準法の道路から通路の市道60460号線を撮ったものでございます。申請地は画面右奥、こちらのほうに申請地がございます。アスファルト舗装で整備されておりまして、通行可能な部分が現状約3.05メートル、こちらが今該当の通路となっております。

計画地前付近の状況でございます。計画地は、赤色の矢印、左上の赤色の矢印から撮ったものでございます。通路の途中でアスファルト舗装部分から砂利舗装に変わっていますが、画面中央の三角の部分、ここで三角に示されているアスファルト舗装道路までが道路認定されている部分になります。なお、その先の砂利舗装の部分についても道路認定はされていないのですが、現状、現在市が所有しております。こちらの3.05メートルの部分、この端部までは越谷市の道路認定が入ってまして、その先の砂利舗装の部分については、こちらは幅員4メートルありますけれども、既に市に所有が移っているのですが、現状まだ道路認定はされていない状況でございます。

こちらは、東側に位置いたします市道60836号線の基準法上道路の状況でございます。

次に、本申請の配置図でございます。敷地の中央に一戸建ての住宅、南西側に附属倉庫を計画しております。

一戸建ての住宅は木造2階建てで、床面積が1階75.31平方メートル、2階49.27平方メートルの計124.58平方メートルでございます。坪数にいたしますと約38坪でございます。附属倉庫につきましては平家建てで、床面積が62.05平方メートル、坪数にして約19坪となっております。

敷地は、当該通路に有効に2メートル以上接しておりまして、通路は先ほど申しましたとおり、3.05メートルと十分な幅員を有しているため避難上の支障はございません。また、合併浄

化槽を新設いたしまして、適切な排水経路を確保しておりますので、衛生上の支障もございません。

次に、住宅の平面図でございます。

2階建て一戸建て住宅であり、〇〇の間取りとなります。

なお、本申請は既存住宅の建て替えでございます。既存住宅につきましては〇〇の間取りで、〇〇〇〇と聞いております。

住宅の立面図でございます。

住宅の外壁は防火構造であり、屋根材及び軒裏は不燃材料の仕様となっております。

1階床面の高さは地場面から約60センチメートルの高さで計画しており、通路からは約1メートルの高さで計画しております。

附属倉庫の平面図でございます。

平家建ての付属倉庫で、床面の高さは通路から約25センチメートルの高さで計画しております。農作業用ですとか、既存住宅が〇〇とかなり大きいものですので、家財道具を引っ越した後に保管するためにこちらのほうを計画していると聞いております。

倉庫の立面図です。

付属倉庫の外壁、屋根材、軒裏材は不燃材料の仕様となっております。

次に、建築基準法上のご説明をさせていただきます。お手元の法令集、先ほどと同じになりますが、47ページをご覧ください。

建築基準法第43条に敷地等と道路との関係が記載されますが、第1号議案と同様に、今回も建築基準法第43条第2項第2号に該当いたします。条文に関しては先ほど第1号議案で説明させていただきましたので省略をさせていただきます。

続きまして、建築基準法施行規則です。こちら先ほどと同様、465ページの右側に記載してありますが、第1号議案と同様の第3号に該当いたします。

条文については省略させていただきます。

続いて、許可の要件でございます。交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを確認させていただきます。

交通上につきましては、木造2階建ての一戸建て住宅及び付属倉庫であり、不特定多数の方が利用する形態ではないため、著しく交通量が増加するものではありません。

安全上につきましては、敷地に当該通路に有効に2メートル以上接しており、避難に十分な幅員の通路を有しております。また、市道であるため、将来にわたって利用でき、安定的に維

持管理がされます。

防火上について、住宅の外壁は防火構造、また、倉庫の外壁は不燃材料、屋根及び軒裏は住宅、倉庫ともに不燃材料で計画しています。

衛生上につきましては、合併浄化槽を新設いたしまして、適切な排水経路を確保し、放流する計画でございます。

以上により許可の要件を満たしておりますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

以上となります。

議長 ありがとうございました。

◎第2号議案に対する質疑

議長 それでは、第2号議案に対する質疑に入ります。

質問のある方は挙手でお願いします。

〇〇委員。

〇〇委員 お伺いしたいのですが、配置図の点線で既存アスファルトラインがありますね。その前のスライドの黄色い部分ですけれども、それは実際には使われているのですか、黄色い地図で書いてあるところですか。

特定行政庁（主幹） 黄色い部分、こちらに関しましては今、申請者の方の隣地の方が持っている敷地でございます、実際に現場はアスファルト舗装されているのですが、あくまでも道路認定されているのが3.05メートルで、現地は道路状になっているので、恐らく交通上は使用できるようにはなっているのですが、隣地の所有物なので、そこを勝手に使用するわけにはいきませんので、今回あくまでも3.05メートルの部分が通路という扱いでございます。将来、もし隣地側に建物が建つ場合は、こちらの3.05メートルからセットバックしていただいて4メートルの道路になる。そうなれば、道路区域が変更され道路の認定幅員が4メートルとなれば、建築基準法の道路になる予定ではございます。

〇〇委員 そうすると緊急車両等は本来使ってはいけないのかもしれませんが、実際使えるということですね。

特定行政庁（主幹） はい、現状は通常の4メートルの幅員の道路と変わらない形状になっております。

〇〇委員 もう1点ですけれども、2メートル以上接するという道路の、これは図面上、上のほうになっているところを指しているのですか。

特定行政庁（主幹）　そうですね、2メートル以上というのは、現状の道路として認定されているのはアスファルト舗装部分までですけれども、今回は通路として砂利舗装部分までですね。2メートル部分としては砂利舗装部分が敷地に2メートル以上接していますし、砂利舗装部分が2辺敷地に接しており、その2辺の端部を砂利舗装側に斜辺で結び、三角形を取ったときの底辺が2メートル以上接していますので、接道としては2メートル以上、どちらの方法でも取れるという状況になっています。

〇〇委員　そうすると、もしこのような道路に角的に接しているところというのは両方の数値を合算できるということですか。

特定行政庁（主幹）　そうですね、敷地に接している2辺の合算ではなく敷地に接している1辺が既に2メートル以上接しておりますし、砂利舗装部分が2辺敷地に接しており、その2辺の端部を砂利舗装側に斜辺で結び、三角形を取ったときの底辺でも2メートル以上接していれば、どちらでも接道条件を満たすことができます。

〇〇委員　はい、分かりました。

議長　ほかに質問のある方いらっしゃいますか。

〔なし〕

議長　質疑はないものと認め、これをもって質疑を終結いたします。

◎第2号議案に対する採決

議長　第2号議案に対する採決に入ります。

第2号議案について、原案のとおり決することに賛成の委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

議長　挙手は全員です。

よって、第2号議案は原案のとおり可決されました。

◎第3号議案の上程

議長　では、次の議事に入りたいと思います。

第3号議案「建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準の改正について」を議題といたします。

では、議案の朗読・説明をお願いします。

◎議案の朗読・説明

事務局 第3号議案の朗読をさせていただきます。

建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準の改正について。

建築基準法第78条第1項の規定に基づき諮問する。

令和5年10月6日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由。

包括同意基準は、あらかじめ越谷市建築審査会において同意を得たものとして扱う基準があるため。

以上です。

特定行政庁（副課長） それでは、説明させていただきます。

建築住宅課の高森と申します。よろしくお願いたします。

改正する背景及び目的ですが、昨今の異常気象が起因として、台風とは別に線状降水帯等が発生することにより、市内においても道路冠水等の被害が増えている状況でございます。

そのような状況から、浸水に関する考え方について、包括同意基準で法で定める防火上及び衛生上に関する規定以外についても、「過去の浸水履歴を考慮した建築計画であること」という考えを追加し、敷地の衛生及び安全をより配慮することを目的に包括同意基準を改正するものでございます。

次に、過去の浸水実績でございます。

これは越谷市の浸水実績になります。被害が大きいところで平成27年の台風18号があり、総雨量が約402ミリで、時間最大雨量が53ミリとなっております。また、令和5年6月2日の台風第2号では、総雨量が約322ミリ、時間最大雨量が53ミリとなっております。

次に、浸水実績図でございます。

色が塗られている部分が浸水被害範囲になっており、平成27年、令和5年を比べてみますと、同じような地域が被害範囲になっていることがわかります。このことから、浸水被害があった地域につきましては、審査会での審議を経ずに同意を得たものとして許可できる包括同意基準に、「過去の浸水履歴を考慮した建築計画であること」を追加するものでございます。

なお、考慮した建築計画とは、設計士が敷地の状況や、浸水実績を確認したうえで、建築物の床レベルを周辺の地盤より高くしたり、敷地内に水が入らない止水等の措置をするなどを行っているかを審査し、その建築計画があまり考慮されていない場合につきましては、包括同意基準で許可するのではなく、通常どおり、建築審査会に諮問したいと考えております。

建築基準法の条文について説明させていただきます。

法43条において、敷地は道路に2メートル以上接しなければならないとあります。

第2号で、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物、その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めたものについてはその限りではないと規定しております。

今回、包括同意基準につきましては、規則10条の3第2号と3号の両方で定めております。

2号は、基準法の道路ではないが農業用道路などで4メートル以上あるものについて、3号は、1号議案、2号議案で説明しているとおおり、建築物の用途などを考えた上で、その敷地および通路が規定に適合しているものについて規定されています。

現在の包括同意基準について説明させていただきます。

第1として、先ほど説明した第2号の基準に合う建築物、次に、第2として、第3号の基準に合う建築物、第3として、過去に第43条第2項第2号許可を受けた建築物となっております。

新たな追加として、第4、その他について、「過去の浸水履歴を考慮した建築計画であること」という基準を追加したいと考えております。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議長 ありがとうございました。

◎第3号議案に対する質疑

議長 第3号議案に対する質疑に入ります。

質問のある方挙手をお願いします。

〇〇委員。

〇〇委員 検討していただき、ありがとうございます。

2点ほどお伺いさせていただきたいと思います。

1点目ですが、越谷市の場合は恐らく浸水というのが最も深刻な自然災害ということになってくるのではないかと思います。ほかの自然災害、例えば地震であるとか、そこは考慮しなくていいのかなというのはやや気になっているところですが、もちろんそれはその都度何かが起こる度に包括同意基準を改正していくという考え方もあるかと思いますが、市民の皆さんの立場からすると同意基準が度々変わってしまうということは必ずしも好ましいことではないので、その点について考え方をお伺いしたいと思います。

それともう1点ですが、これは実は別の自治体のところで少し議論になったところで

すけれども、仮に申請をされる方が過去の浸水履歴を考慮して建築計画を立てました。それを市の側も許可を出してくれました。にもかかわらず、浸水被害が起きてしまった場合に市に何か責任がかかるのではないかとこのところが、実は全く同じ場面で、自治体のところで少し議論になった経緯がございます。そのあたり、市の責任についてはどういうものが生じ得るのかというところをお伺いしたいと思います。

特定行政庁（副課長） 1点目の耐震性についてのお尋ねでございますけれども、建築基準法で構造が規定されており、構造基準に適合しないものについては、建築することができませんので、その部分に関しては問題ないと考えております。

2点目の浸水被害になってしまった場合の市の責任というところですが、今回の法43条の許可については、敷地等と道路との関係を規定するものであることから、仮に浸水被害が起きたとしても、問題ないと考えております。

理由としましては、法43条は、建築基準法の道路に2メートル以上接道しているかどうかを規定しており、そこに住んでいる方や住む方が、問題なく生活できるかということになります。例えば消防車、救急車が入れるかどうかというところや、住んでいる方がその道まで支障なく避難できるかというところなどを審査しております。

今回、包括同意基準を改正するうえで、他行政において包括同意基準に浸水被害等について定めている自治体があるか調査したところ、43条の規定では見つからなかった状況ですが、建築の前段である開発指導で規制をかけている自治体がありました。

〇〇委員 なるほど、ありがとうございます。

更にお伺いしたいのですが、1点目のところの自然災害について、ほか土砂災害等々については当面考慮しなくていいだろうというところですかね。

特定行政庁（副課長） はい、土砂災害等も同じ接道という考えの中で考えておりますので、土砂があった場合、自然災害になりますので、その敷地だけではなく、おそらくまち全体で考えなければいけないこととなります。その前段として、土砂災害が起きない規制等を市として考えなければいけないですし、そういう可能性がある地域に対しては土砂災害警戒区域等を指定しているところもありますので、その法に基づく規制に則り、配慮が必要かと考えております。

〇〇委員 ありがとうございます、承知しました。

議長 〇〇委員。

〇〇委員 よろしいですか。今の内容に関連してですが、過去の浸水履歴を考慮した建築計画

という話で、接道のお話がありましたけれども、具体的にどのような建築計画であれば包括同意にするのかという具体的なものはありますか。

特定行政庁（副課長） 考慮した建築計画につきましては、例えば、浸水被害があった地域におきましては、建築士が過去の浸水履歴を調査し、その調査結果をもとに、1階の床レベルまで水がこないように基礎等を嵩上げや、敷地を高くするなどといった計画で判断しようと考えております。

〇〇委員 そうすると個別に対応するということになりますね。

特定行政庁（副課長） はい、この包括同意基準での許可に関しましては、一件一件敷地ごとの判断が必要かと考えておりますので、個別で、その計画ごとで判断する予定です。

〇〇委員 分かりました。

議長 ほかに質問はございますか。

[なし]

議長 では、質疑ないものと認め、これをもって質疑を終結いたします。

◎第3号議案に対する採決

議長 では、採決に入ります。

第3号議案について、原案のとおり決することに賛成の委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

議長 挙手は全員であります。

よって、第3号議案は原案のとおり可決されました。

本日の議事については以上となります。

◎その他

議長 次第4のその他について、事務局から何かありますでしょうか。

事務局 事務局より、次回開催予定についてお知らせさせていただきます。

次回の建築審査会は、12月22日金曜日午後4時より開催する予定となっております。現時点で議案が予定されているためご予約をお願いいたします。詳細は、後日お送りいたします開催通知のご確認をお願いいたします。

事務局からは以上です。

議長 ありがとうございます。

◎閉会宣言

議長 以上をもちまして、本日の議事は終了いたしました。

皆様のご協力により、円滑に議事運営ができましたことを感謝申し上げます。

では、進行を事務局のほうへお返しいたします。

事務局 岡本会長、どうもありがとうございました。

本日の審査会の会議開催結果につきましては、越谷市審議会等の設置及び運営に関する要綱第12条の規定に基づきまして、越谷市ホームページにて公表いたします。皆様、ご了承願います。

以上をもちまして、令和5年度第2回越谷市建築審査会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

午後 3時00分 閉会