

令和 7 年度

第 1 回越谷市建築審査会会議録

令和 7 年 6 月 3 0 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7年6月30日

令和7年度第1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)

(2) 報告事項(2件)

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
(包括同意基準該当)

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
江 原	武 男	委員
新 村	洋 未	委員
百 木	孝 司	委員

特定行政庁

都市整備部 部長	阿 部 伸 也
建築住宅課 課長	木 村 泰 司
建築住宅課 副 課 長	山 口 輝 幸
建築住宅課 主 幹	三 浦 直 人
建築住宅課 技 師	鈴 木 達 明

事務局

都市計画課 副 課 長	平 塚 誠
都市計画課 主 幹	吉 川 政 宏

◎開 会

事務局 本日、会議の進行を務めさせていただきます都市計画課副課長の平塚と申します。
よろしくお願いいたします。それでは、着座にて失礼いたします。

初めに、委員の出席状況及び会議の成立についてご報告させていただきます。

本日は、欠席されている委員の方はいらっしゃいませんので、越谷市建築審査会条例第5条第2項の規定により、本日の審査会は成立していることをご報告いたします。

◎傍聴者・報道者への対応

事務局 次に、会議の公開についてご報告いたします。

本審査会は、越谷市建築審査会運営規程第3条の規定に基づき、会議は原則公開となっております。先般、傍聴者を10名までとして越谷市ホームページ等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併せてご報告申し上げます。

◎資料の確認

事務局 次に、資料の確認でございますが、本日配付しているものと事前に送付させていただいているもの併せまして、次第と第1号議案の資料一式、報告案件1、2の資料一式と委員名簿となります。不足はございませんでしょうか。

〔なし〕

◎議長の決定

事務局 それでは、この後の進行につきましては、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。

岡本会長、議事の進行をお願いいたします。

◎開会宣言

議長 それでは、ただいまから令和7年度第1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 それでは初めに、特定行政庁を代表して、都市整備部長からご挨拶をお願いいたします。

都市整備部長 皆さん、こんにちは。

委員の皆様には、お忙しいところ、また大変お暑い中、ご出席いただきましてありがとうございます。今年度、都市整備部長に就任いたしました阿部でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

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1件、報告事項が2件ございます。委員の皆様には慎重なるご審議を賜りますとともに、今後ともご指導、ご助言いただきますようお願い申し上げ、簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。本日は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 次に、次第の2、会議録署名委員の指名を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、新村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 よろしくお願ひします。

◎第1号議案の上程

議長 それでは、次第の3、議事に入ります。

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」を議題といたします。

◎議案の朗読・説明

議長 事務局より、第1号議案の朗読・説明をお願いいたします。

事務局 それでは、議案書を朗読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7年6月30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。

以上でございます。議案につきましては、特定行政庁よりご説明をお願いいたします。

特定行政庁（課長） それでは、第1号議案についてご説明をさせていただきます。

本件は、令和6年6月14日付で建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準にて許可を受けた住宅の敷地に自動車車庫を増築する計画であり、同規定を満足していないため、本審査会に諮問するものでございます。

それでは、議案説明資料をご覧ください。

申請者、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇〇丁目〇〇番〇。

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、自動車車庫。

工事種別・構造、増築、鉄骨造。

階数・高さ、1階、3.6メートル。

敷地面積、申請部分、合計ともに222.19平方メートル。

建築面積、申請部分、36.00平方メートル。

申請以外の部分、52.91平方メートル。

合計、88.91平方メートル。

延べ面積、申請部分、36.00平方メートル。

申請以外の部分、100.38平方メートル。

合計、136.38平方メートル。

建蔽率、40.02%。

容積率、61.37%となります。

適用条文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。

これより詳細につきましては、担当よりご説明をさせていただきます。

特定行政庁（技師） よろしくお願いたします。

建築位置について説明いたします。申請地は、大相模小学校より500メートルほど北側に位置しております。

次に、周辺環境です。敷地は建築基準法上の道路に該当しない越谷市道40374号線に接しており、約90メートル南へ行きますと、建築基準法第42条第2項道路である市道40371号線につながります。当該通路沿いには住宅が立ち並んでおります。

周辺の建築確認等の状況です。周囲では当該通路の接道として多くの住宅が立ち並んでおり、審査会の同意を得て許可したものが23件、そのうち包括同意基準を満たしてい

るため、許可した後に本審査会で報告させていただいた案件が19件となります。

また、次のスライドは、当該通路から建築位置を見た写真になります。敷地は当該通路に2メートル以上接しており、隣地には令和5年に建築された建物があります。敷地には令和6年6月14日第10号で許可された一戸建ての住宅が建築されており、自動車車庫の建築位置が赤い部分になります。

続きまして、建築基準法の道路である市道40371号線から当該通路を見た写真です。通路は幅員4メートルあり、周りに住宅が立ち並んでおります。

また、青色の部分から砂利舗装となっておりますが、4メートルの幅員が確保され、緊急車両も通行可能なことから、安全上支障がないものとなります。

続きまして、建築基準法と基準の適合状況について説明させていただきます。お手元の建築基準法関係法令集50ページをご覧ください。建築基準法第43条、「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」と規定されており、同条第2項第2号にて、「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ついては適用しない」と規定されております。今回はこちらの建築基準法第43条第2項第2号に該当します。

国土交通省令で定める基準に適合する建築物について、次のスライドでご説明します。お手元の建築基準法関係法令集487ページをご覧ください。建築基準法施行規則第10条の3の第4項第3号に、「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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること」と規定されています。今回はこちらの第3号に該当します。

当該敷地は、通路に有効に2メートル以上接しており、自動車車庫の出入り口は避難上有効に通ずるよう計画されております。

また、自動車車庫の増築後も一戸建ての住宅の出入口は、避難上有効に通ずるよう計画されているため、避難及び通行の安全に支障はない計画となっております。

続きまして、許可の要件である交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がないことを確認します。計画建築物は、鉄骨造1階建ての自動車車庫であり、延べ面積は36平方メートルです。自動車車庫は、申請者が自ら使用するものであり、不特定多数の方が利用する形態ではないことから、著しく交通量が増加するものではありません。よって、交通上支障がない計画となります。

また、敷地は当該通路に2メートル以上接しており、市道であることから、将来にわ

たって安定的に維持管理がされるため、安全上支障はありません。

自動車車庫において排水の利用はないため、衛生上の支障ありません。

外壁、屋根及び軒裏は不燃材料である亜鉛メッキカラー鋼板を使用しており、防火上の支障ありません。

以上より、本計画は国土交通省令で定める基準に適合する建築物の建築であり、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がない計画であることから、許可の要件を満たしております。

以上で説明を終わります。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1号議案に対する質疑

議長 それでは、ただいま説明のありました第1号議案に対し、質疑やご意見はございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 ご説明いただきありがとうございました。

制度上は問題ないものかと思われますけれども、高さ3.6メートルの建物が建つことによって、前面の道を走っている車にとって、極めて視認性が悪くなることで、事故を誘発する可能性がある等のリスクはないでしょうか。

特定行政庁（副課長） それでは、お答えさせていただきます。

何もなかったところに平家建ての自己用車庫を造るため、視認性が悪くなることに関しては否定できないと思っております。ただ、この道はもともと通り抜けできるものではなく、不特定多数の方が通る道ではございません。地図の右上に示していますが、青い道のところが砂利舗装されており、その先に通り抜けできる道ではないことから、当該地の奥に住む方のみが通る道になります。そのため、あくまで申請者と周りの方は、気をつけていただくことにはなるかと思いますが、自動車車庫を造ることによって著しく事故が増えてしまうこと等の懸念はないと思われます。

以上でございます。

〇〇委員 承知しました。ありがとうございました。

議長 そのほかご質問、ご意見いかがでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 既に住宅は、同じ条文で許可されているため問題ないと思いますが、参考に、市街化調整区域の建蔽率、容積率の制限はどのくらいでしょうか。

特定行政庁（技師） 市街化調整区域に関しましては、原則建蔽率が60%、容積率が200%と規定されております。

〇〇委員 ありがとうございます。承知いたしました。

議長 ありがとうございます。

そのほかご質問、ご意見いかがでしょうか。

〔なし〕

議長 それでは、これをもって第1号議案について審議を終結いたします。

◎第1号議案に対する採決

議長 続いて、採決を行います。

第1号議案を原案のとおり決することに賛成される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1号議案は原案のとおり可決されました。

議長 報告事項1に移る前に、第1号議案に関連してですが、今回の審査会の招集について事務局と相談をした際、この案件は、令和6年に既に包括同意基準により許可されている一戸建ての住宅であるため、増築においても包括同意基準で対応してよいのではないかという考えがありました。しかし、外壁の構造が耐火構造や準耐火構造という包括同意基準に対し、不燃性の材料が使われる計画であること、また、住宅と同時に自動車車庫を建てるのであれば、包括同意基準に基づき一回での手続きとなりますが、今回は別のタイミングでの自動車車庫の増築となったため、念のため個別に審査会で審議を行うことになりました。

今後、今回のような許可済みの案件について、後から自動車車庫を増築するといったケースが出てきた場合、個別に審査会で審議したほうが良いのか、包括同意の枠内で処理して良いのかについて皆さんのご意見をお聞きできればと思いましたが、この点いかがでしょうか。

このことについて、特定行政庁より補足等あればお願いします。

特定行政庁（副課長） ただ今、岡本会長よりお話がありましたが、補足させていただきます。一度包括同意基準で許可を得て建築している住宅に、自動車車庫の増築をしたというケースは過去にございました。今回、自動車車庫の増築の申請があったわけですが、今後10平方メートルを超える建築物に附属するカーポートやサイクルポートの

増築計画が出てくる可能性はあると感じております。一度、包括同意基準で住宅の建築許可したものに対して、今回のような自動車車庫の増築は、包括同意基準における原則住宅という基準に対して別なものになります。あくまで許可をした住宅の許可基準である、安全性、避難上の危険性等が特に変わらない計画であれば、包括同意基準で、許可する方向性でよろしいのではと考えているところでございます。

議長 ありがとうございます。

この点についてご意見いかがでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 技術的な点についての意見ではないですが、私も今回の自動車車庫の増築にあたり、また審査会にかけなくてはいけないかと感じました。法令に合致していれば、改めて審査会にかけなくてもよいのではないかと感じております。

議長 包括同意基準で対応できるのであれば、それでいいのではないかというご意見をいただきました。

ほかにいかがでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 過去の例がないということで、ご回答いただくのは難しいかもしれませんが、原則として住宅及びその住宅に附属する施設であれば可能ということになるのではないかと思います。そうした場合に想定される望ましくない事態はどのようなものがありますでしょうか。その想定をしたほうが良いと思います。

特定行政庁（副課長） まず、考えられることとしては、建蔽率、容積率、集団規定について、住宅はクリアしたが、自動車車庫等を増築することによってそれをオーバーしてしまう場合、法令違反になりますので、まず集団規定は確認しなければならないと考えます。また、先ほどご質問いただいたとおり、建てることによって周りへの影響に関しても考えていかなければいけないと思います。例えば、集団規定には適合しているが、周りに影響を与えるほどの高さになっていないか等は、注意して見なければならないと考えます。

また、住宅から建築基準法上の道路でない通路への避難経路やその幅員の確保など、安全性の確保に関しては慎重に見なければならないと思います。住まわれている方の安全上、避難上の部分に支障がないか、重点を置いて見るべきであると考えております。

以上でございます。

〇〇委員 承知しました。ありがとうございます。市街化調整区域の中で、農業の用に供する等の拡大解釈による建物が市街化調整区域内に建つこともあると思います。そこは、

指摘されるため、特定行政庁としてご確認をいただき、建築審査会並みに審査して下さるのであれば問題ないと思います。

議長 ありがとうございます。

そのほかご意見ございますでしょうか。

〔なし〕

議長 それでは、法令への適合性はもちろんのこと、基本的には包括同意基準の枠内において、ほかの用途に転用されないか、近隣への悪影響、居住者自身の安全性などに問題ないかなど、特定行政庁としてしっかり審査されるならば、包括同意基準による許可の対象ということとし、判断が困難なものなどについては、建築審査会に諮問するということで、本審査会の意見としてよろしいでしょうか。

〔はい〕

議長 ありがとうございました。

◎報告事項 1

議長 続きまして、報告事項 1 といたしまして、「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」包括同意基準の該当について、特定行政庁から報告をお願いします。

◎報告事項 1 の説明

特定行政庁（技師） 引き続き、報告事項 1 について説明をさせていただきます。

今回報告させていただきます案件は、令和 6 年 4 月 4 日第 1 号で許可されたもので、建築面積、延べ床面積、最高高さに変更が生じたことにより新たに申請されたものでございます。

なお、包括同意基準を満たしているため、あらかじめ審査会において同意を得たものとして許可したものです。

前面のスライドをご覧ください。建築基準法第43条第 2 項第 2 号で許可した令和 7 年 1 月17日第24号の通知となります。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇〇丁目〇〇番〇〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途及び申請建築物の用途、一戸建ての住宅。

工事種別・構造、新築木造。

階数・高さ、地上 2 階、7.428メートル。

敷地面積、申請部分、合計とも266.16平方メートル。

建築面積、申請部分、合計とも70.72平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計とも116.89平方メートル。

建蔽率、26.58%。

容積率、43.92%。

適用条文は、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。

建築位置ですが、先ほど第1号議案と近い位置のため、省略いたします。

周辺環境につきましても省略いたします。

周辺の建築確認等の状況です。本報告は、こちらの位置になります。

また、次のスライドでは前面通路から建築位置を見た写真になります。そのスライドがこちらになります。敷地は当該通路に2メートル以上接しており、既に本審査会で報告させていただいた令和6年に許可された建築物が立っております。

通路につきましても、説明は省略させていただきます。

建築基準法及び施行規則の説明につきましても、先ほどの第1号議案の説明と重複するため、省略させていただきます。

本案件につきましては、包括同意基準に適合していることから、その適合状況を説明させていただきます。

包括同意基準第2になります。1、用途、規模、位置及び構造については、次の（1）から（4）によるものであること。

（1）、用途は、原則として住宅とすること。

（2）、規模は、当該通路を前面道路とみなして建築基準法第52条の規定による容積率制限に適合するもの。当該建築物は一戸建て住宅であり、用途制限に適合しております。容積率は43.92%で、容積率制限にも適合しております。

（3）、位置は、当該建築物の出入口が避難上有効に当該通路に通じるよう計画されているもの。

（4）、構造は、外壁を耐火構造、準耐火構造または防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。当該建築物の出入口は、避難上有効に2メートル以上接しており、出入口は避難上支障ありません。外壁は防火構造、軒裏は不燃材料としており、こちらの規定にも適合しております。

2、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については、原則として1.8メートル以上の幅員があるものであること。当該通路は幅員4メートルを有しており、避難及び安全上支障はありません。

3、特定行政庁の認定事項、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについて。

(1)、交通上及び安全上については、当該通路は、次のアからウのいずれかに該当し、将来にわたって安定的に維持管理されるもので、敷地が当該通路に避難上有効に2メートル以上接しているものであることと規定されております。今回は、アの、当該通路に面して既に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル以上のもの、ただし、周辺状況や指導経緯等を勘案することに該当いたします。当該通路につきましては、幅員が4メートルあり、周囲に令和5年、6年に許可された建築物が建ち並んでおります。

(2)、防火上及び衛生上については、次のア及びイによるものと規定されております。

ア、建築計画は、防火上、衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ建築基準法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物の工事は、それぞれ当該規定に基づき建築士が工事を監理することが明確になっているもの。本計画は、合併浄化槽5人槽を設置し、適切な排水経路を確保していることから、衛生上支障はありません。また、1級建築士が設計、工事を監理することから規定に適合しております。

イ、建築計画は、当該道を前面道路とみなして建築基準法第52条の規定による容積率制限及び建築基準法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの。本計画は、当該通路を前面道路とみなしての容積率、道路斜線制限ともに適合しております。

第4、その他について、第1、第2の基準に適合する建築物については、過去の浸水履歴を考慮した建築計画であること。本計画地は浸水履歴がなく、1階の床は前面の道路より0.941メートル高く計画しております。そのため、浸水履歴を考慮しております。

以上のことから、本案件は建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準第2、第4の基準に適合することから、あらかじめ審査会の同意を得たものとして許可したものでございます。

報告は以上となります。

議長 ありがとうございました。

◎報告事項1に対する質疑

議長 ただいまの報告について、質疑はございますでしょうか。

〔なし〕

◎了 承

議長 それでは、この案件については了承ということによろしいでしょうか。

〔異議なし〕

議長 では、了承ということといたします。

◎報告事項 2

議長 続きまして、報告事項 2 といたしまして、「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」包括同意基準の該当について、特定行政庁から報告をお願いします。

◎報告事項の説明

特定行政庁（主幹）よろしくお願いいたします。

報告事項 2 について、本報告は包括同意基準を満たしているため、あらかじめ建築審査会の同意を得たものとして許可した案件でございます。

前面のスライドをご覧ください。建築基準法第43条第 2 項第 2 号で許可した令和 7 年 1 月 20 日第 25 号の通知となります。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大字増林〇〇番〇〇。

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、地上 1 階、7.021メートル。

敷地面積、申請部分、合計とも 384.00 平方メートル。

建築面積、申請部分、合計とも 141.86 平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計とも 134.83 平方メートル。

建蔽率、36.95%。

容積率、35.12%。

適用条文は、建築基準法第43条第 2 項第 2 号、敷地等と道路との関係になります。

次に、建築位置は、市立病院より 350 メートルほど北東側に位置しております。

周辺環境につきましては、建築位置は建築基準法の道路に該当しない越谷市道 40485 号線に接しており、建築位置から 16 メートルほど西側へ行くと建築基準法の道路である同

じく市道40485号線につながります。

また、建築位置の周囲は、小学校、田んぼ、障害者福祉施設等となっております。

次に、敷地の状況でございます。こちらは建築基準法上の道路から前面通路の方向を見た写真になります。通路は4.4メートル以上の幅員で整備され、安全上支障のないものとなっております。

こちらは、建築基準法の道路の状況でございます。8.3メートルの幅員で整備されております。

続きまして、建築基準法については、第1号議案と同様に、建築基準法第43条第2項第2号に該当し、国土交通省令で定める基準に適合します。国土交通省令に定める基準につきましては、第1号議案と同様のため、省略とさせていただきます。

次に、包括同意基準についてご説明をさせていただきます。

包括同意基準第2になります。1、用途、規模、位置及び構造については、次の（1）から（4）によるものであること。

（1）、用途は、原則として住宅とすること。

（2）、規模は、当該通路を前面道路とみなして建築基準法第52条の規定による容積率制限に適合するもの。

平面図でご説明させていただきます。計画建築物は、木造平家建ての一戸建て住宅であり、適合しております。

また、容積率は35.12%で、容積率制限に適合しております。

（3）、位置は、当該建築物の出入口が避難上有効に当該通路に通ずるよう計画されています。

（4）、構造は、外壁を耐火構造、準耐火構造または防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。

配置図と立面図でご説明いたします。敷地は、当該通路に2メートル以上接しており、出入口は避難上有効に通ずるよう計画されていることから、避難及び通行の安全に支障はありません。

外壁は防火構造、軒裏は不燃材料となっており、防火上の支障もございません。

2、避難及び通行の安全等の目的を達成するために十分な幅員を有する通路については、原則として1.8メートル以上の幅員があるものであること。通路は幅員4.4メートルありますので、避難上及び安全上支障はございません。

3、特定行政庁の認定事項につきましては、交通上及び安全上については、ウの建築基準法第6条の規定に基づく建築確認処分する際、当該通路について、当該許可規定が

施行される前に、拡幅整備等の指導方針を明確にしたもので、その指導方針を今後も継続させることが必要であるものに該当いたします。本計画の当該通路については、建築基準法の道路に該当しない部分となりますが、一番端部が昭和61年に当該通路で道路後退をしております。そのときに採納を受けている市道でございますので、将来にわたって安定的に維持管理されます。

(2) 防火上及び衛生上については、次のア及びイによるものと規定されております。

ア、報告事項1と同様に、本計画は、防火上、衛生上支障がなく、1級建築士が設計、工事監理をすることから規定に適合しております。

イ、報告事項1と同様に、本計画は当該通路を前面道路とみなしての容積率、道路斜線制限等ともに適合しております。

第4、その他について、第1、第2の基準に適合する建築物については、過去の浸水履歴を考慮した建築計画であること。本計画は、浸水履歴がなく、1階の床は道路より約1.1メートル高く計画していることから適合しております。

以上のことから、本案件は建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準第2、第4の基準に適合していることから、あらかじめ審査会の同意を得たものとして許可したものでございます。

報告は以上となります。

議長 ありがとうございます。

◎報告事項に対する質疑

議長 ただいまの報告について、質疑はございますでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 ありがとうございます。内容について異論を申し上げるものではありませんが、包括同意基準の最後のその他について、今日たまたま包括同意基準について少し議論がありましたので、ご検討いただくといいかなというところを申し上げます。

その他においては、建築物について過去の災害の履歴をよく考えた建築計画であることというのが本旨だと思います。越谷市の場合は、恐らくそれはほぼ水害だろうと思われます。書き方として、過去の浸水履歴等の災害の履歴をというのを入れておいたほうがいいのかなと考えます。今どのような災害が起こるかが分からないということもありますし、越谷市としては浸水による災害しか考えていないと取られかねないということもあります。これは言葉尻の話だと思うのですけれども、もし余裕があったらそこをご検討いただくのもいいかもと考えました。ただ、申請者や代理人からすると、具体的に

何を考慮したらいいのかが分からないと思うので、やはり浸水の履歴等のという一言を入れて、幅を持たせるような表現としたほうが市としても安全かなという気はします。文言の話なのですけれども、ご参考までにお考えがありましたら教えてください。繰り返しになりますが、今回の報告案件の内容について異議を申し上げるものではありません。

議長 ありがとうございます。

この点について特定行政庁から何か補足はありますでしょうか。

特定行政庁（課長） ご指摘ありがとうございます。どのように直せるかについては検討しないといけないところだと思いますけれども、浸水以外の状況、例えば火災や地震について、ここへの書き方は少々難しいかなというところもございます。どのような表現にできるか、少し時間をかけて検討させていただければと思います。

議長 ありがとうございます。

そのほか本件について質問等ございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 ちょっとお尋ねいたします。

今回の申請地は、従来の使用形態は宅地だったのでしょうか、それとも田んぼだったのでしょうか、お尋ねいたします。

特定行政庁（主幹） 最初は確かに田んぼだったと思うのですがけれども、農地転用をした上で開発許可を受けたと聞いております。

〇〇委員 たしかこの辺りの市街化調整区域は、一般的には建築物を開発ができないと聞いているのですがけれども、例えば分家申請によるものであったのかどうか、お分かりになりますか。

特定行政庁（主幹） はい、この方の親族が越谷市内で市街化調整区域に住まわれている方がいらっしやいまして、自己所有の土地を使用しても良いということで、親族の方の土地を譲り受けてそこに建てたという経緯がございます。

〇〇委員 親族であれば市街化調整区域、青地であっても開発可能ということなのですか。

特定行政庁（主幹） はい、一定の親族、一定の期間の居住という条件があり、それに適合しているため市街化調整区域内で建築ができるという案件です。

〇〇委員 従来は、以前たしか6親等以内だったのが3親等以内になったとかというものの扱いですか。

特定行政庁（主幹） そうです。

〇〇委員 分かりました。ありがとうございます。

議長 ありがとうございます。

そのほかございますでしょうか。

私のほうから、前面の道に鉄板が敷いてあるのですが、これは工事中に限定されていて、工事が終わったら鉄板は除去され、砂利敷きとなるのでしょうか。

特定行政庁（主幹） はい。今は工事中なので、鉄板を敷いておりますが、砂利舗装をして周りに影響がないようにするという計画でございます。

議長 砂利舗装をする予定の先の通路は、あぜ道で、砂利ではない状態ですか。

特定行政庁（主幹） はい、これ以降に関しましては、田んぼのいわゆる農道になっており、このままという計画になっております。

議長 分かりました。

そのほか質疑等ございますでしょうか。

〔なし〕

◎了 承

議長 それでは、この案件については了承ということでよろしいでしょうか。

〔異議なし〕

議長 では、本件について了承ということになります。

◎その他

議長 次に、次第の4、その他について、事務局より何かございますでしょうか。

事務局 それでは、事務局よりご案内をさせていただきます。

今回の建築審査会ですが、令和7年8月7日木曜日午後2時から開催する予定となっております。

また、ご審議いただく案件の有無に応じて開催いたしますので、そちらは分かり次第、また事務局よりご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

◎閉会宣言

議長 では、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、円滑な議事運営ができましたことを感謝申し上げます。

これにて議長の任を解かせていただき、進行を事務局へお返しいたします。

事務局 岡本会長、ありがとうございました。

本日の審査会の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おきまして公表させていただきます。皆様、ご了承いただければと思います。

以上をもちまして、令和7年度第1回越谷市建築審査会を終了いたします。

本日は誠にありがとうございました。