

令和 8 年度

第 1 回越谷市建築審査会会議録

令和 8 年 4 月 2 4 日

越谷市役所本庁舎 6 階

都市整備部会議室

越 谷 市 建 築 審 査 会

令和8年4月24日

令和8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(3件)

- ①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)
- ②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)
- ③越谷市総合設計許可基準の改正について(建築基準法第59条の2)

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
大 野	祐 肇	委員
積 田	洋	委員
新 村	洋 未	委員

欠席委員

志 摩	憲 寿	委員
百 木	孝 司	委員

特定行政庁

都市整備部長	阿 部 伸 也
建築住宅課長	木 村 泰 司
建築住宅課副 課 長	山 口 輝 幸
建築住宅課主 幹	名 倉 崇
建築住宅課主 査	森 本 耕 平

関係課職員

資源循環推進課副 課 長	鎗 田 浩
資源循環推進課主 事	鎗 木 寿輝也

事務局

都市計画課調 整 幹	平 塚 誠
------------	-------

都市計画課
主 幹

吉 川 政 宏

都市計画課
主 査

竹 内 亮 祐

◎開 会

事務局 皆様、お待たせいたしました。会議の進行を務めさせていただきます都市計画課調整幹の平塚でございます。よろしくお願いいたします。

◎委員及び市職員の紹介

事務局 委嘱後初めての審査会となりますので、会長及び会長職務代理者の選出へ移る前に、ここで改めまして、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

事務局 岡本毅委員でございます。

岡本委員 よろしくお願ひします。

事務局 河内智子委員でございます。

河内委員 よろしくお願ひします。

事務局 大野祐肇委員でございます。

大野委員 よろしくお願ひします。

事務局 積田洋委員でございます。

積田委員 よろしくお願ひします。

事務局 新村洋未委員でございます。

新村委員 よろしくお願ひします。

事務局 なお、志摩委員及び百木委員につきましては、欠席のご連絡をいただいております。以上、でございます。また、本日出席しております市職員につきましては、お手元に配付させていただきました座席表にてご確認をお願いいたします。

◎会長、会長職務代理者の選出

事務局 それでは、会長及び会長職務代理者の選出へ移ってまいります。これよりの進行は着座にて失礼いたします。建築基準法第 81 条第 1 項の規定に基づき、委員の互選により会長を選出していただきたいと思います。

それでは、会長はどなたがよろしいか、ご発言のある方は挙手にてお願いいたします。

新村委員、お願いいたします。

新村委員 引き続き、岡本委員に会長をお願いしてはどうでしょうか。

事務局 ただいま岡本委員のご推薦がございましたが、ほかの委員の皆様はいかがでしょう。

〔異議なし〕

事務局 それでは、そのほかご推薦がございませんので、岡本委員に引き続き会長をお願いしたいと存じますが、岡本委員お引き受けいただけますでしょうか。

岡本委員 はい、お引き受けいたします。よろしくお願いします。

事務局 ありがとうございます。それでは、会長は岡本委員をお願いいたします。

次に、同条第３項の規定に基づきまして、委員の互選により会長職務代理者を選出していただきたいと存じます。

会長職務代理者はどなたがよろしいか、ご発言がある方は挙手にてお願いいたします。
新村委員、お願いいたします。

新村委員 会長職務代理者につきましても、引き続き、河内委員をお願いしてはどうでしょうか。

事務局 ただいま河内委員のご推薦がございましたが、ほかの委員の皆様はいかがでしょう。

〔異議なし〕

事務局 それでは、河内委員に会長職務代理者をお願いしたいと存じますが、河内委員お引き受けいただけますでしょうか。

河内委員 はい、お引き受けいたします。

事務局 ありがとうございます。それでは、会長職務代理者は河内委員をお願いいたします。

会長及び会長職務代理者の選出については、以上でございます。

◎会長挨拶

事務局 それでは、会長にご承諾いただきました岡本委員より、一言ご挨拶をお願いいたします。

会長 皆様、こんにちは。ただいま委員の皆様からご承認いただきまして、引き続き当審査会の会長に就任いたしました岡本でございます。

先ほど福田市長がおっしゃっていましたように、今後も市民の皆様が安心して暮らせるまちづくり、震災、風水害、火災に強いまちづくりのために建築行政の一翼を担う立場となりますので、皆様のご協力を得ながら、審査会における審議を進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございました。

会長及び会長職務代理者が決定しましたので、本日の審査会開催について諸般の事務手続を進めさせていただきます。

暫時休憩とさせていただきます。

〔暫時休憩〕

◎会議の成立

事務局 大変お待たせいたしました。会議を再開させていただきます。

ここで、委員の出席状況及び会議の成立についてご報告いたします。

本日は、委員7名のうち、5名にご出席いただいておりますので、越谷市建築審査会条例第5条第2項の規定によりまして、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 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、会議は原則公開として、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いないことを併せてご報告させていただきます。

◎資料の確認

事務局 続きまして、資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただいております次第、第1号議案の資料一式、報告案件1及び2の資料一式、以上でございますが、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、進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、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8年度第1回越谷市建築審査会を開会いたします。

◎会議録署名委員の指名

議長 初めに、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、河内委員、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 よろしく申し上げます。

◎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・説明をお願いします。

事務局 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8年4月24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。建築住宅課、木村と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

本件は、計画地が建築基準法上の道路に接していないことから、敷地等と道路の関係について、建築基準法第43条第1項の規定に抵触するため、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、越谷市大字増林〇〇〇〇。

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2階、7.020メートル。

敷地面積、申請、合計ともに833.23平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに49.68平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに77.00平方メートル。

建蔽率、5.97%。

容積率、9.25%となります。

適用条文該当事項としまして、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。

これより詳細は、担当よりご説明させていただきたいと存じます。

特定行政庁（主幹） それでは、ご説明させていただきます。建築の位置についてご説明いたします。申請敷地は、増林小学校より300メートルほど北側に位置しておりまして、ふれあい橋から西側に約450メートルの位置になっております。

続きまして、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の市道、40641号線、建築基準法外道路に接しており、敷地の出入口から約20メートル南西へ行くと、建築基準法42条第1項1号の道路である県道平方東京線につながります。県道沿いには住宅が立ち並んでおります。また、敷地の北東側も建築基準法の道路に該当しない市道40642号線となっております。

続きまして、敷地の状況です。敷地の南側より撮影したものです。赤色部分が敷地の位置、建物の位置が青色部分となっております。こちら4メートルの緑色の矢印の部分が出入口となっております。

続きまして、敷地の前面道路の状況です。通路を南西側から撮影したものです。敷地付近までアスファルト舗装されており、幅員は4.25メートルあります。通行は可能です。敷地から出入口の幅は、先ほども申し上げたとおり4メートルありまして、出入口から出た部分は、砂利舗装をいたします。また、開渠の手前にある既存のバリケードは、出入口より後ろに移設する予定となっております。なお、砂利舗装部分を含め、敷地に面する市道40641号線は、将来的には市がアスファルト舗装整備を行う予定となっております。

続きまして、敷地の前面道路の状況です。通路を県道のほうから撮影したものとなっております。

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の51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。

続きまして、国土交通省令で定める基準に適合する建築物について、次のスライドで説明いたします。お手元の建築基準法関係法令集の501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」と規定されております。今回は、こちらの3号に該当いたします。

続きまして、配置図です。当該敷地は、4メートルの出入口が通路に2メートル以上接してありまして、避難上有効に通じるよう配置されており、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。

続いて、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いたします。1階平面図です。計画建物は木造2階建ての一戸建ての住宅となっております。延べ面積は77平方メートルです。間取りとしましては、1階は、〇〇。2階は、〇〇となっております。申請者自ら使用するものであり、不特定多数の方の利用する形態でないことから、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っております。

再び配置図です。先ほども申し上げたとおり、敷地は幅員4メートルの出入口が当該通路2メートル以上接してありまして、通路は市道であることから、将来にわたって安定的に維持管理されるため、安全上支障はありません。

排水については、浄化槽をこちらに設けまして、こちらU字溝に適切に放流するため、衛生上支障もございません。

当該敷地における過去の浸水履歴はあるのですが、浸水対策として、敷地の地盤高を0.3メートル高くし、浄化槽のマンホールから水が入ることの防止に配慮しております。また、1階の床は、前面通路より0.861メートル高く計画しております。なお、浸水履歴における浸水の深さなのですが、越谷市の河川課に確認したところ、道路部分でおよそ0.15メートルということ聞いております。

続きまして、立面図です。建築物の最高高さは7.02メートル。仮に当該通路を建築基準法上の道路と仮定した場合の高さ制限にも適合しております。

また、外壁は防火構造、軒裏はありません。そのため、防火上、支障はありません。

以上より、本案件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。なお、本計画は、建築基準法第43条第2項、包括同意基準第2、第3項1号のア、イ、ウにいずれも該当しないため、諮問案件となったものです。

以上で説明を終わらせていただきます。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す。

◎第1号議案に対する質疑

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

〇〇委員。

〇〇委員 今説明のあった県道からの距離はどのくらいでしょうか。

特定行政庁（主幹） 県道からの出入り口までの距離は約20メートルです。

議長 ほかにありますか。私からよろしいですか。

写真に写っていたバリケードを移設予定ということで、出入口に接する部分はバリケードがない状態になるようですけれども、あくまでもバリケードはその先に設置されるということですか。

特定行政庁（主幹） 現在のバリケードは道路総務課が開渠へ転落しないように設置しています。今回の計画に伴い、出入口の砂利舗装した部分から開渠へ転落しないよう建築主に設置してもらいます。最終的には市が手前側と同様にアスファルト舗装することとなります。

議長 アスファルト舗装したときにはバリケードを外す予定ですか。

特定行政庁（主幹） アスファルト舗装後も、落下の危険がある場合は、設置するような話は聞いていますが、今のところなくなる予定です。

議長 出入口部分で4メートル部分だけバリケードを奥に移動した場合、緊急車両の出入りに支障はありませんか。

特定行政庁（主幹） こちらバリケードを除く部分が約3メートルあったので、十分通行可能です。

議長 いつ頃市道になるか決まっていますか。

特定行政庁（副課長） 既に計画地の奥まで市道の認定は入っている道になります。ただ、この写真でもお分かりいただけるように、さらに奥は整備されていない道になりますので、基本的には路線が全て認定幅員のとおりに整備されれば建築基準法上の道路となります。

す。現状は、その途中までしか整備されておらず、出入り口の部分の整備を建築主のほうでやっていただくのですけれども、このように順次整備されていけば建築基準法上の道路になっていく過程かと考えております。

議長 ほかに質問、ご意見はございますでしょうか。

〇〇**委員** 直接関係ないのですが、包括同意基準の建築物の立ち並びがないというのはどういう趣旨で定めたのか分かりますか。

特定行政庁（主幹） 建築基準法においては、法の適用に至った際に立ち並びがあると建築基準法上の道路という扱いであるため、包括同意基準にも同様に入れています。

議長 ほかにございませんでしょうか。

〔なし〕

議長 では、ないものと認め、これをもっ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。

◎報告事項1

議長 では、続きまして、報告事項1としまして、包括同意基準に該当する「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」特定行政庁から説明をお願いします。

◎報告事項1の説明

特定行政庁（主査） 報告事項1は、先ほど説明のあった包括同意基準に適合していることから、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可したものになります。

許可通知、令和7年7月24日第2号。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大字南荻島〇〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途、申請建築物の用途、ともに一戸建ての住宅。

工事種別・構造、新築木造。

階数・高さ、地上2階、7.350メートル。

敷地面積は、申請、合計ともに140.17平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに80.73平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに97.70平方メートル。

建蔽率、57.60%。

容積率、69.71%。

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。

では、周辺の環境からご説明いたします。まず、建築位置について、国道4号の西側と国道463号北側に位置しております。次に拡大した周辺環境になるのですが、対象地の前面が市道ではありますが、建築基準法の道路に該当しない通路となっております。そこから25メートルほど南に行きますと、建築基準法の道路につながっているという形になっています。周辺には住宅が建っております。

続いて、前面敷地の写真になるのですが、位置としては北側から対象地を写しているような形の写真になります。実際には許可が1年ほど前におりていますので、建物自体は既に建っております。こちらの建築敷地に対して前面の道路、こちらが基準法道路ではない通路になっているのですが、砂利舗装されていて6メートルほどの幅員を有しております。少し先に行ったところが、こちらが建築基準法の道路につながっているという様子になります。

続いて、今度南側から撮った写真になります。この辺りが申請地になりまして、ここがその通路になります。こちらが建築基準法上の道路で約7.8メートルの幅員を有しております。建築基準法の話は、先ほどご説明があったので、割愛させていただきます。

続いて、包括同意基準への適合状況についてご説明いたします。まず、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とありまして、1番、用途は原則として住宅、2、規模は、当該通路を前面道路とみなして容積率制限に適合するものとあります。まず1階の間取りとしては、〇〇ございます。2階に関しては、〇〇でございます。用途は、一戸建ての住宅となっております。

また、容積率制限に関しても、200%が上限のところ、69.71%と適合していることが分かります。

続いて、3、位置は、出入口が避難上有効に通路に通じているもの、また構造は外壁を耐火、準耐火または防火構造として、軒裏の仕上げを不燃材料としたものとございます。建物の出入口からすぐに外に出られ通路に有効に2メートル以上接していますので、出入口に関しては、避難上支障ありません。外壁、軒裏ともにサイディングを使ってお

りまして、外壁が準耐火、軒裏が不燃材料となっております、防火上支障はございません。

続いて、避難及び通行の安全の目的を達成するために十分な幅員を有する通路の幅員についてです。原則として1.8メートル以上の幅員があるものとあります。先ほど写真でもご説明いたしましたが、幅員6メートル、ここは4.2メートルから6メートルの幅員を有しております。

続いて、特定行政庁の認定事項である交通上、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、まず交通上、安全上については、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ございます。今回はウに該当いたします。法第6条の確認処分する際、当該通路について、当該許可規定が施行される前、これが平成11年になるのですが、平成11年以前にこの通路の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というのが該当いたします。こちらの公図のとおり、ここが通路になっているのですけれども、平成11年より前の昭和55年や60年に、原道の中心3メートルで道路を整備していくために市が採納を受けている経過がございます。これによって先ほどの条件に該当します。また、市道ですので、将来的に安定的に管理されていくことから、先ほどの包括同意に該当するということになります。

続いて、防火上及び衛生上については、次のア、イによるものとあります。まず、アに関しては、建築計画が法で定める防火上及び衛生に関する規定に適合すること。また、建築士が工事を監理することが明確になっているというのが条件でございます。今回、市街化調整区域ですので、合併浄化槽、5人槽を設置しまして、適切な排水経路を確保しているため、衛生上支障はないと判断しております。また、1級建築士が工事監理をいたします。

続いて、建築計画は、当該道を前面道路とみなして容積率制限、道路斜線制限に適合したものとございます。最高高さ7.35メートルで、道路斜線の高さに関しては十分クリアしております。容積率も先ほど説明したとおり、適合しております。

その他、過去の浸水履歴を考慮した計画とあるのですが、浸水履歴はございません。なお、1階の床は道路より89センチメートルほど高く、浸水に配慮した計画としております。

以上のとおり、包括同意基準に適合しているため、あらかじめ審査会の同意を得たものとして許可した案件となっております。

以上となります。

議長 ありがとうございます。

◎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。

1 点よろしいですか。以前にも許可を受けていた建物をもう一回建て直すというか、そういう計画という理解ですか。

特定行政庁（主査） こちらの敷地では、新築で初めて許可をしたものなのですが、許可後時間が経っているため、もう写真のとおり建物は完成済みです。

議長 許可日はいつごろでしょうか。

特定行政庁（主査） 令和 7 年 7 月 24 日に許可していきまして、その後建築確認、着工を経て、今年の 3 月頃に完成した建物になります。

議長 ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。

〔なし〕

議長 それでは、これをもって質疑を終結いたします。

報告事項 1 については以上となります。ありがとうございます。

◎報告事項 2

議長 それでは、続きまして、報告事項 2 といたしまして、包括同意基準に該当する「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」特定行政庁から説明をお願いします。

◎報告事項の説明

特定行政庁（主査） 引き続き説明させていただきます。

許可通知、令和 7 年 7 月 18 日第 1 号。

申請者名、株式会社〇〇、代表取締役〇〇。

建築位置、越谷市西方一丁目〇〇。

地域・地区、第 1 種低層住居専用地域。

主要用途、申請建築物の用途、ともに一戸建ての住宅。

工事種別・構造、新築木造。

階数・高さ、地上 2 階、7.31メートル。

敷地面積、82.98平方メートル。

建築面積、39.74平方メートル。

延べ面積、79.48平方メートル。

建蔽率、47.90%。

容積率、95.79%。

適用条文は、建築基準法第43条第2項第2号になります。

まず、建築位置からご説明いたします。西方小学校のすぐ近くに建築位置しております。建築位置に対して建築基準法の道路があるのですが、終端だけが三角形の形をしておりまして、三角形部分が4メートルないため、建築基準法の道路に該当しないということになります。そのため、今回建築基準法第43条の許可が必要になった案件になります。写真のこちらが対象地なのですが、この緑の部分までが4メートル確保できている建築基準法上の道路になります。終端だけが三角形になっており、この部分が建築基準法の道路に該当しない通路となっております。手前から見ると、4メートル道路に接して建物が立ち並んでいます。

包括同意基準への適合状況についてご説明いたします。用途は住宅、規模は容積率制限に適合するということについてですが、間取りとしては、1階が〇〇、2階が〇〇の一戸建ての住宅となっております。容積率100%上限のところ、95.79%と適合しております。

続いて、避難上有効な出入口と防火等の構造についてです。建物の出入口から通路まで2メートル以上接しており、避難上支障はございません。軒裏はサイディング、外壁はけい酸カルシウム板を使っています。外壁が防火構造、軒裏が不燃材料で、防火上支障はございません。

続いて、通路の幅員1.8メートル以上については、接しているところも2.42メートル、この先も4メートルということで、1.8メートル以上の幅員がございます。

包括同意基準のアからウのうち、今回アに該当しまして、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、こちらに該当いたします。先ほどお見せした写真のとおり、幅員4メートルの道路に接して建築物が立ち並んでいるため、適合していると判断しております。

防火上、衛生上についてと、建築士による工事監理に関しても、防火等については先ほど説明したとおりです。衛生に関しましては、今回浄化槽ではなく本下水に接続する形となっておりますので、特に衛生上支障はないと考えております。また、1級建築士が工事監理を行ってまいります。

容積率制限、道路斜線制限に適合しているということに関しても、道路斜線に適合

しておりまして、容積率制限も適合しております。

過去の浸水履歴を考慮した計画なのですが、こちらも過去の浸水履歴はございません。

1階の床に関しては、道路よりも81センチほど高く計画しております。

以上のとおり包括基準に適合しておりますので、同意を得たものとして許可した案件となります。

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2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。

よろしいですか。鉛筆の先のような道に家が隣接しているケースは越谷市内あるのでしょうか。

特定行政庁（主査） 多くはないのですが、一定数はございます。三角形の部分のみに接する敷地の場合は、接道の規定を満たしていないため、許可が必要と案内をしています。

議長 今回4メートルに対して約2.4メートルで三角形となっていますが、そこが4メートルあれば問題はないということになるのですか。

特定行政庁（主査） 今だと4メートルの幅員があるところまでが建築基準法の道路となります。仮にこれが、寄附採納されて、三角形の先端までが4メートルの道路になっているのであれば終端まで建築基準法上の道路となるのですが、敷地面積が減ることや、同じように三角形の部分に接する隣地の方の同意が取れないということも考えられるので、道の形状はこのままで建築を進めたいという話になります。そうすると、建築基準法の道路には該当しないということになります。

議長 これからそういうのが増えていくということはないですか。

特定行政庁（副課長） 昔、昭和40年代が多かったかと思うのですが、位置指定道路の指定でこのような鉛筆型の道路が幾つかありまして、それらが残っていると考えられます。ただ、平成11年に建築基準法が改正されて、このようなケースの許可をする場合には審査会の同意または確認をいただいております。

議長 今後はこのような形の位置指定道路は減っていく方向でしょうか。

特定行政庁（副課長） 今は、このような形状での位置指定道路は認めていません。しかし当時認められていたものの残りが市内に複数あるため今後もこのような形の位置指定道路での許可申請は時々あると考えられます。

議長 はい、分かりました。

ほかによろしいでしょうか。

〔なし〕

議長 では、これをもって質疑を終結いたします。

報告事項2については以上となります。ありがとうございました。

◎報告事項3

議長 続きまして、報告事項3といたしまして、「越谷市総合設計許可基準の改正について」特定行政庁から説明をお願いします。

◎報告事項の説明

特定行政庁（主査） 引き続き説明させていただきます。

総合設計許可取扱い基準の改正についてご説明させていただきますのですが、通常、改正する際は建築審査会に諮問させていただいている案件になります。ただ、今回に関しましては、改正する内容は非常に軽微なものでしたので、報告とさせていただきます。まず、総合設計制度とは何かというところになります。種類はいくつかあるのですが、1番代表的な一般型総合設計制度について簡単にご説明いたします。こちらは市街地環境の整備・改善というのを目的としていまして、一定規模以上の敷地面積を有していて、一般の方が使えるような公開空地を設けた場合、市街地の環境整備に貢献する建築計画ということで、容積率や高さ制限を緩和する制度となっております。今回、改正の対象となるのは、マンション建替え型総合設計制度で、こちらがマンションに特化したものになっています。耐震性不足等の老朽マンションの建替えの促進を目的としてできた制度となっております。耐震不足の認定を受けたマンションの建替え等に対して、先ほどと同じように、一定規模の面積を有していることなどの条件を満たすと、高さの緩和は認めないのですけれども、容積率制限のみ緩和するという制度がございます。今回マンション関係の法律が改正されたことによって、取扱い基準を改正するようになりました。

そのマンション関係法令の改正の背景からご説明させていただきます。マンションは、国民の1割以上が居住するような重要な居住形態となっております。建物自体も高経年マンションが増え、住む方たちも高齢化しているという建物と居住者の2つの老いが進行しており、外壁剥落等の危険や、集会決議の困難化等が課題となっております。このような背景から、新築から再生までのライフサイクル全体を通して、管理再生の円滑化

を図ることが必要ということから法改正がありました。法改正の概要が多いのですが、今回関係するところが再生の円滑化というところになります。耐震性不足等で建替えをする場合に、今まで容積率だけの特例だったのですが、特定行政庁の許可による高さ制限の特例を追加する法改正でした。耐震不足等のマンションの建替えによって、現状は容積率の特例制度があるのですが、容積率の緩和があっても、高さ制限に引っかかってしまうという場合が一定数あるそうです。そういったマンションに関して、法改正では、建替えに加え、更新というのが追加されました。更新というのが既存ストック活用という観点で、建物の建て替えだけではなくて、躯体等を残した一棟リノベーションに対しても容積率だけではなく高さ制限の特例を追加するというのが法の改正概要になっております。ただ、本市に関しましては、周辺への日影や通風、採光等の影響を考慮しまして、通常の総合設計においても高さに関する特例許可というのを認めていないという実態がございます。そのため、今回マンション型の総合設計においても、高さに関する特例許可は行わずに、今後相談等があった際に改めて建築審査会に諮問させていただければと考えております。実際、マンション関係の総合設計制度の実績としては、越谷市では0件、相談も0件です。埼玉県内でようやく1件あります。全国でも15件しかないというように、実績としては非常に少ないというところがありますので、本市におきましても、先ほどご説明したとおり、相談等あった際に検討していければと考えております。

それでは、今回取扱い基準の改正点についてご説明します。まず法律名の改正です。法律名がマンション建替え等の円滑化に関する法律からマンションの再生等の円滑化に関する法律に変わりましたので、その文言を修正します。

また、条項ずれの整理としまして、マンション建替え等の円滑化に関する法律第102条を再生法第163条の59といったように条文整理をします。また、再生手法の追加としまして、建替えのみだったのが、一棟リノベーションといった更新という手法を追加します。次に現状の取扱い基準のどこが改正されるかというのを視覚的にわかりやすくした資料です。法律名の改正、条項ずれの対応、再生手法の追加というところで、部分的に改正するような形で考えております。本審査会における報告の後、以上の内容について改正を予定しております。

以上です。

議長 ありがとうございます。

◎報告事項3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〕

議長 では、よろしいですかね。

それでは、これをもって質疑を終結いたします。

報告事項3については以上となります。ありがとうございました。

◎その他

議長 次に、次第の4、その他について、何かございますでしょうか。

はい、どうぞ。

事務局 今後、本審査会にお諮りする可能性がある案件について事前のご説明をさせていただきたいということで、資源循環推進課の職員が出席しております。ここでご説明をさせていただいてもよろしいでしょうか。

議長 はい。それでは、ご説明お願いいたします。

資源循環推進課副課長 それでは、新越谷駅、南越谷駅閉鎖型指定喫煙所整備について説明をさせていただきます。表紙の後の次の画面、本日の審査会では、閉鎖型指定喫煙所の設置、この概要について説明をさせていただきます。今後、状況が整い次第、建築審査会にて諮問ができればと考えてございます。続きまして、現在の路上喫煙禁止区域及び指定喫煙所の状況を表示してございます。青い部分が新越谷駅、南越谷駅周辺の路上喫煙禁止区域となっております。3か所のロータリーをメインにエリアを設定しております。南越谷駅の北口ロータリー、このオレンジの丸のところが現在指定喫煙所となっております。

続きまして、南越谷駅の路上喫煙禁止区域の指定と指定喫煙所設置の経緯についてとなります。この表のとおり、平成12年、たばこのポイ捨て防止を背景として、越谷市まちをきれいにする条例が施行され、平成19年には喫煙マナー及び環境美化意識の向上ということで、越谷市路上喫煙の防止に関する条例を施行しました。そのタイミングに合わせてJTと灰皿の提供に関する覚書を締結し、市内各駅に灰皿を設置しました。当初は、南越谷駅以外もそうなのですが、かなり駅の動線に近いところに設置をしておりました。その後、駅利用者の方から煙等についての苦情があったことから、少しずつ入り口から外れたロータリーの端のほうへ移動し平成21年には現在の灰皿の場所へ移動しました。平成23年には灰皿の周辺にパーティションが設置されて、先ほどの写真のような状態になっているというところでございます。

次の画面、越谷市まちをきれいにする条例、こちらを一部抜粋してございます。あともう一つ、路上喫煙の防止に関する条例、こちらに掲載してございます。まず、まちを

きれいにする条例第5条で市民の責務としてポイ捨てはしてはいけないと規定しています。路上喫煙の防止に関する条例、こちらの第5条にも路上喫煙禁止区域内、先ほどの南越谷駅周辺であれば3か所のロータリーをメインにしているところ、そこでは喫煙をしてはいけないと規定しています。ただ、喫煙をできるとした場所についてはこの限りではないとしております。先ほどあった指定喫煙所、そこでは吸えますが、それ以外では吸わないでくださいという状況になってございます。

続きまして、路上喫煙禁止区域及び指定喫煙所の考え方ということで表示をしてございます。まず、市の考えといたしましては、喫煙者と非喫煙者が共存できるように、喫煙者への対応として、指定の喫煙所を設置しています。一方で、たばこを吸わない方、望まない受動喫煙、これをしない権利を踏まえ、路上喫煙禁止区域というものを指定して、たばこを吸える場所、その指定の喫煙所に関しては閉鎖をする、煙が出ないようにするという形がいいのではないかとというのが私どものスタンスでございます。2番目として指定喫煙所を設置しないリスクというところですが、例えば路上喫煙禁止区域の外であれば喫煙していいだろうということで、境界のぎりぎりのところでポイ捨てや歩きタバコというものがある状況です。私が以前JTさんと面談したときに、特に所沢市でこのような形が顕著に出たという話を伺っております。

続きまして、次の画面、新越谷駅、南越谷駅の指定喫煙所の現在の課題と対応についてです。先ほど写真でありましたけれども、指定喫煙所はパーティションの形なので、煙ですとか臭いが出るといことで、継続的に苦情が寄せられています。一方で、地元の商店会、自治会等から、このエリア、南越谷駅、新越谷駅のエリアで閉鎖型の公衆喫煙所の設置について要望が寄せられております。そのようなことも受けまして、設置場所の候補地を調査しているというところでございます。

次の画面、設置場所の候補地の調査の結果というところで、水色の部分でいろいろ探してみたところですが、民地ですとか、道路ですとか、いろいろ探してみたところではあるのですが、道路幅の確保ですとか、地中の埋設物、スペースとしては空いていても、例えば阿波踊りですとかイベントで使うということであれば、喫煙スペースを整備するのは難しいということになります。あとは、越谷市まちの整備に関する条例、ここでの敷地面積の確保もあります。

駅内店舗を含む場所、こちらの設置は難しい。1年半ほど前、私を含めて職員何名かで東武鉄道の本社に行って確認をしたことがあります。当時、鉄道とかテナントのスペースとして空いていそうな場所というのがありました。新越谷駅の西口に空港に行こうとするバス停の待合室が空いている感じだったので、そういうテナントスペースという

のは使えないのかという話で聞きに行ったのですけれども、鉄道会社、これは東武鉄道に限らず鉄道会社として、喫煙スペースの設置に対しての協力は難しいとのことでした。例えば駅のプラットフォームでたばこを吸っている人がいるということがあると、鉄道会社には物すごい形でクレームが来るので、市の事情はよく分かるのですけれども、それに対して鉄道会社として協力をするというのは難しいとのことでした。これは東武鉄道だけの話ではないと。東武鉄道を含めたいろんな鉄道会社の任意の情報交換をする、そういう集まりが定期的にある。鉄道会社のほうでそのような協力をするのは難しかろうというのが総意としてありますということで、この後ＪＲさんに行っても恐らく同じ回答になると思いますというお話をいただきました。

次の画面、対応といたしましては、現在、この左側、このような形、パーティションで煙に関しては防げる状況ではない。その状況なので、右側のイメージ、閉鎖型の喫煙所の設置をできないかということで考えています。令和８年度当初予算、今年度、試掘調査費を計上とあります。これは早々に、先週の月火水、この３日間をかけてこの現場の試掘を早急に行いました。

次の画面、閉鎖型喫煙所設置に向けた今後の予定。先ほど言いました、令和８年４月１３日から１５日、地下埋設物の状況を把握するため、試掘を行いました。現状、その予定地の地中、図面上、地中埋設物はないのかなというところではあったのですけれども、電気の線、あともう一つ、ＮＴＴの線がありました。ＮＴＴの線は、恐らくあそこのロータリーのファミリーマートですとか立ち食いうどんのところに公衆電話の電話ボックスが３つあるので、その線ではないのかなというところなのですけれども、その辺の埋設物があるとのことでした。この状況で、どういう形で設置が可能なのかというところを今後打ち合わせていかなければいけないということになっています。その辺のものが整った形で、切り回しを行うのか行わないのかと、その辺も含めて、予定が大分変わります。ただ、今後ある程度状況が整い次第、建築審査会のほうにお話をお持ちできればなというところでございます。

続きまして次の画面、建築基準法の一部抜粋ということで、第４４条において、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が通行上の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であるところが該当してきます。下の水色のところだと、八潮市ですとか足立区、渋谷区などの２３区、吹田市、これ大阪ですね、この辺のところは公益上必要と判断して設置をされていると。恐らく一番有名なのが港区の新橋の駅にＳＬがあって、たしかその脇に大きい喫煙スペースがあったと思います。

次の画面、設置候補場所についてですが、現状の喫煙スペースのところに建てるということではできないのかなというところでございます。南越谷駅からは約70メートル、新越谷駅からは約100メートル。以前JTさんとお話をしていたときに、いい場所過ぎるのもよくない。ただ、遠いと利用は少ないということなので、適度にいい場所をとというのが意外と難しいのですということをおっしゃっていたのはあります。

続きまして、喫煙所周辺の状況、3方向から写真を撮っているところです。

続きまして、次の画面、現地の用途地域というところですが、近隣商業地域に位置をしています。建築可能な建築物として、住宅、店舗、事務所等ある中で、一番下、特定行政庁が許可した建築物、先ほどの建築基準法のところに該当するところなのですが、そちらもあるというところがございます。

続きまして、喫煙所の図面です。大きさとしては3通りあると。幅に関しては全て2.4メートルなのですが、長さが4メートル、5メートル、6メートルの種類があります。こちらとしては、現状の喫煙所で、5人とかではなくて10人、15人、20人ぐらいたばこを吸っている方というのはいらっしゃいます。そのため、極力設置ができるのであれば最大サイズのものが設置できればいいのかなと考えております。

続きまして、次の画面、通路幅は図のとおり、点字ブロックから1.9メートル。点字ブロックと現状の喫煙スペースでは1.5メートルとなります。下のほうの寸法ですと、2.1メートルですとか1.5メートルですとか7メートルですとか。もし設置をされるのであれば、今の喫煙スペースのパーティションの中に収まるという形になります。そこは詳細に見てみないと分からない部分であるのですが、現在の喫煙スペースと一番大きなサイズの喫煙スペースの大きさの関係です。

続きまして、次の画面、指定喫煙所内に置かれているものとしては、灰皿とエアコンと空気清浄機があります。空気清浄機はイメージどおりだと思いますが、中の排気をきれいにして外に出す。エアコンに関しては、夏季、もちろん人が吸うというのもそういうのですが、空気清浄機などの機械を正常に稼働させるためです。

続きまして、次の画面、他自治体の実績となりますが閉鎖型喫煙所は全国に70か所以上あります。近いところでは八潮市にあります。これはつくばエクスプレスの八潮駅の高架下に、約2年前に建てたものとなります。写真を撮りに行ったのが1年半ぐらい前です。両方を比較していただきますと、八潮市のものは単純に設置しているものですが、足立区のは、手前にスロープや階段になっているというところ。八潮市のは特にスロープを置くことなくバリアフリーの状態で見えるというものです。私も見に行きましたが、特にほぼ段差がなく、車椅子でも入れるという形になっています。

足立区のものは、スロープを置くと建物のほかさらに面積が必要というところもあるので、狭いところでは難しいという課題はございます。

続きまして、次の画面、関係団体との調整というところですが、関係団体として本市の道路総務課があります。道路占用の許可に関しては事前にできるという話がありました。それ以外、警察、自治会や近隣住民、地元関係。あとは、鉄道会社ですとかバス会社ですとかタクシー会社などの交通関係、周知もそうですし、実際にできるということになった場合には様々な話し合いすることになるかと思います。

今回は、南越谷駅、新越谷駅で計画していますが市内には幾つも駅があり、今後は、順次市内に、建てるという形なのか違う形なのか幾つか方法があるのかもしれないですが、このような閉鎖された喫煙スペースを整備できないかというところを考えております。

議長 ありがとうございます。

ただいまの説明について質疑等はございますでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 ちょっと質問させていただければなと思います。

獨協病院へよく伺うのですが、この場所はかなり副流煙が多く、学生と一緒に歩いても、非常に印象が良くないです。市の品位を落としかねないとも思いました。

その中で、今回関係団体との調整というところで道路総務課といった市の部門との関係はできていると思うのですが、保健医療部等との話し合いや意見聴取はされているのか伺ってもよろしいでしょうか。

資源循環推進課副課長 もちろんそういう話はしています。資源循環推進課が何をとするか、まずポイ捨て防止に取り組んでいます。先ほどまちをきれいにする条例のご説明をしました。また、私ども廃棄物関係のところなので、予算としても環境美化事業に配当されています。今おっしゃったとおりで保健医療関係との連携というのもあります。このような建築物があれば、歩きたばこもそうだし、いわゆる受動喫煙、副流煙というのが少しでも軽減できるということは話しながら取り組んでいます。例えば、ご説明した建築物のほか、アイデアとしては、テナントスペースみたいなところでも何かできないかなど、関係部署と相談等をしているところでございます。

〇〇委員 保健師として関わっている中では、喫煙に関しては、本当に愛煙家の方もいらっしゃるということもあるので、どこに比重を置いたらいいかというところもあるのですが、これから先喫煙率も下がってくるだろうなということも踏まえていいところを探していかなければいけないのかなと思います。ありがとうございました。

議長 ほかに質疑はございますでしょうか。

私から1つ。大きめのものを造ることを想定されているようにお伺いしますけれども、それでも今の利用状態からすると全員入り切れないことも想定されると思います。吸おうと思ったけれども満員で入れなかった人がどういう行動に出るだろうとか、そういうイメージやシミュレーションや想定は何かあるのでしょうか。

資源循環推進課副課長 満員で入れず、はみ出してしまって、その外で吸われてはあんまり意味がないというのはおっしゃるとおりだと思います。J Tの話によると、意外と皆さん守ってくれますよということでしたが、実際には何とも言えないです。新越谷、南越谷の辺りというのは、多分この1か所ではキャパシティが不足であることも考えられます。満員の場合は、空くまで待ってくださいというアナウンスをするということになるのではないかなと考えています。まだできてもないため何とも言えませんが、まずはそういう形になるのかなと想像しているところです。

議長 例えば1人5分ですよとか、何か時間制限を設けることなどはありますか。

資源循環推進課副課長 北越谷駅の西口にさくら広場という広場があります。現在、そこに喫煙のトレーラーが置かれているというのがあります。それを置いたのがちょうどコロナ禍、令和4年3月、まだコロナ禍と言われていたところです。そのような中でしたので、人を置いて、時間を計って出ていってくれということとは言えないのですが、例えば貼り紙をして利用時間は10分ですとかというような案内をしています。実際のところ、定員としてはたしか10名か8名だったのですが、その時期もあったので、基本6名でお願いをしますというような貼り紙をして運用しているというのがあります。今おっしゃったように、例えば5分だとか10分だとかというような掲示をするのかなという想像はしています。

議長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。〇〇委員。

〇〇委員 管理は市役所でやるのですか。

資源循環推進課副課長 北越谷駅の喫煙のトレーラーでは周辺の清掃も含めてシルバー人材センターに委託をしています。ただ、難しいのは、室内のこういう閉鎖型のものは、いたずらなどもあるため、現状北越谷のトレーラーに関しては、朝7時から夜8時までの13時間で運営をしています。ただ、南越谷駅に関しては、居酒屋などが多い中で、夜8時で閉まるということはどうかと思われる。ただ、北越谷のトレーラーとしてはそのような運営なので、ある程度の参考例になるのではないかなと考えています。24時間ずっと開けるというのはもちろんできればいいのですが、やはりリスクもあります。

実際に北越谷の喫煙トレーラーに関しては、落書きされたりとかということもあって、それを清掃したこともありました。その辺は実際にできたときの運用はまだ、いろいろ考えはあるのかもしれないですけども、例として北越谷駅の現状の運用にプラスアルファというものがベースになるのではないかなと考えております。

議長 ほかにはいかがでしょうか。〇〇委員。

〇〇委員 今、電子たばこが結構多いではないですか。電子たばこに分けているところが結構あるのです。例えば野球のスタジアムの中は電子たばこ、野外は紙たばこを吸っているようです。電子と紙とを一緒にすると、どうしてもやっぱり臭いがすごいというのを聞いています。そういうのも一つあるのですけれども、条例で全部つくらないで路上喫煙禁止にしまえばいいのではないですか。

資源循環推進課主事 北越谷駅の喫煙トレーラーを設置した背景で、もともとポイ捨てが多いというので、あと南越谷駅のほうで路上喫煙禁止区域のところで吸っている人がたくさんいたという経緯があります。対策の一つとして、警備会社を雇って、各駅毎日パトロールするという方法もあったのですけれども、予算的に年間何千万単位でかかるというので、それであれば比較的金額の安い喫煙トレーラーを設置するというのが背景としてございました。

資源循環推進課副課長 過去の例を言いますと、平成19年に路上喫煙防止に関する条例、大体これが歴史を遡るとリーマンショックの時期ですが、緊急雇用対策事業というものがあって、国が全額補助をして雇用するというのが3年ほどあったと思います。このときに緊急雇用として、南越谷駅、新越谷駅は路上喫煙禁止区域の取り締まりをする人を3人1組で雇ったという実績があります。たしかそのときの年間の事業費が約1,000万円でした。当時の埼玉県の最低賃金が約750円、今の最低賃金が確か一千百幾らと。1.5倍ぐらいなので、それをもしやるだけで、3人1組でやるだけで1年間だけで1,500万円というような試算に恐らくなるのかと思われます。何千万単位というふうになると、それぐらいのお金がかかるのであれば、喫煙所を建ててメンテナンスを行った方がいいのかなという考えです。北越谷の喫煙トレーラーを置いたときにも同様の経緯もあります。

議長 よろしいでしょうか。

ご説明いただいた案件については、今後諮問される可能性があるということで承知いたしました。

その他については、何か事務局ございますでしょうか。

事務局 事務局より次回の審査会についてご案内させていただきます。

次回の審査会は、令和8年6月30日火曜日午後2時から開催する予定となっております。

す。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、決定次第、ご連絡をさせていただきます。

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いたします。

これをもって議長の任を解かせていただき、進行を事務局へお返しします。

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で公表させていただきますので、皆様ご了承願います。

それでは、以上をもちまして、令和8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。

