

令和5年度

第1回越谷市建築審査会会議録

令和5年8月3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8月3日

令和5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56条の2第1項ただし書の規定による許可について
(日影による中高層の建築物の高さの制限)
 - 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
 1. 建築基準法第43条第2項第2号許可について
(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
百木 孝司 委員

欠席委員

常盤 文枝 委員

特定行政庁

都市整備部長 林 実
建築住宅課長 岩本 昌幸
建築住宅課副課長 高森 良浩
建築住宅課主任 森本 耕平
建築住宅課技師 鈴木 達明

事務局

都市計画課副課長 田中英明
都市計画課査主 佐藤 孝彦

午後 2時00分

◎プレ開会

事務局 お待たせいたしました。皆様、こんにちは。

定刻前ではございますが、ただいまから始めさせていただきます。

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。よろしくお願いいたします。

初めに、資料の確認をさせていただきます。

事前にお配りしております、本日の次第になります。次に、第1号議案から第3号議案の資料一式となります。次に、本日お配りしております、委員名簿になります。不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

まず、開会に先立ち、本市の建築審査会の法律分野の専門といたしまして、平成9年8月22日から令和5年3月31日までの約26年間、また、平成26年からは会長として約10年間、本市の建築行政に貢献されました石井久雄委員が、諸般の事情により、今年の3月31日付で退任されたことをまずご報告させていただきます。

そして、後任といたしまして、4月1日に法律分野から河内委員が就任されました。

ここで、河内委員にご挨拶をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

河内委員 河内と申します。よろしくお願いいたします。

このすぐ近くで、弁護士1人、事務局1人で法律事務所をやっております。よろしくお願いいたします。

事務局 河内委員、どうもありがとうございました。今年度より、どうぞよろしくお願いいたします。

また、江原委員におかれましては、昨年度から新たに委員となり、今回初めての審査会となることから、ご挨拶をいただければと存じます。

江原委員 皆さん、こんにちは。

越谷商工会議所より出向させていただいております江原と申します。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。

◎開会

事務局 それでは、改めまして、令和5年度第1回越谷市建築審査会を開催させていただきます

す。

まず、会議に先立ち、常盤委員が所用のため欠席されております。

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6名の出席でございますので、本日の会議は成立しておりますことをご報告いたします。

◎会長の選出

事務局 それでは、本日の議事に入ります前に、石井会長の退任に伴い、現在会長が不在となっていることから、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きたいと存じます。

なお、選出が終わるまでの間、事務局にて進行を行いますので、ご了承願います。

それでは、会長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。

百木委員 現在、会長職務代理をお務めいただいております岡本先生に、会長をお願いしてはいかがかと思っております。

事務局 ありがとうございます。

委員の皆様はいかがでしょう。

[異議なし]

事務局 ただいま、岡本委員にとのご推薦がありましたが、岡本委員におきましては、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。

事務局 ありがとうございます。

それでは、会長は岡本委員に決定させていただきます。

◎会長職務代理者の選出

事務局 次に、建築基準法第81条第3項の規定に基づき、委員の互選により会長職務代理者を選出していきたいと存じます。

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。

百木委員 会長職務代理者は、法律分野の専門家でいらっしゃる河内委員をお願いしてはいかがかと思っております。

事務局 ありがとうございます。

委員の皆様はいかがでしょう。

〔異議なし〕

事務局 ただいま、河内委員にとのご推薦がありました。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、職務代理者は河内委員に決定させていただきます。

会長及び会長職務代理者の選出につきましては以上でございます。ご協力ありがとうございました。

お手数ではございますが、岡本委員は会長席へご移動をお願いいたします。

〔新会長、会長席に移動〕

◎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。

このたび会長の任を受けることとなりました岡本毅と申します。

石井会長は、建築審査会の委員として26年、会長として約10年活躍された方であり、その後任を若輩者の私が担うことができるのか、心もとないことではございますが、越谷の建築行政のお役に立てるように頑張りますので、ひとつよろしくをお願いいたします。

事務局 岡本会長、どうもありがとうございました。

◎傍聴者・報道者への対応

事務局 次に、傍聴者への対応ということで、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、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、本日は傍聴希望者が1名おりますので、ここで入場させたいと思いますが、会長、よろしいでしょうか。

会長 異議ありません。

事務局 ありがとうございます。

それでは、会長の許可をいただきましたので、傍聴者に入場していただきます。係の者がご案内しますので、しばらくお待ちください。

〔傍聴者入場〕

◎傍聴者への注意

事務局 ここで、傍聴者の方へ申し上げます。

会議中は円滑な議事運営を確保する必要がありますので、静粛に傍聴されるようお願いいたします。

◎本開会

事務局 それでは、ただいまから、令和5年度第1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 初めに、議長の決定を行います。

議長は、越谷市建築審査会条例第5条第1項の規定により、会長の岡本委員が議長となります。

それでは、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、議事に入る前に、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したいと思います。

都市整備部長 皆さん、こんにちは。

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、大変お忙しいところ、また暑い中、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56条の2第1項ただし書の規定による許可に関するものが1件、それと、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、合計3議案と報告事項が1件でございます。

委員の皆様には、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、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ひいたします。

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、江原委員、百木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 では、よろしくお願ひいたします。

◎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56条の2第1項ただし書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 第1号議案の朗読をさせていただきます。

「建築基準法第56条の2第1項ただし書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8月3日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由は、建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定により、建築審査会の同意を必要とするためとなります。

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と申します。よろしくお願ひいたします。

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、建築基準法第56条の2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、第1号議案説明資料、お手元の資料もしくは前のスクリーン、どちらか見やすいほうをご覧ください。

それでは、説明いたします。

申請者名、〇〇 〇〇

建築位置、越谷市南越谷〇丁目〇番地

地域・地区、第一種住居地域。

第二種住居地域。

高度利用地区。

防火地域。

〇〇。

主要用途、〇〇

申請建築物の用途、〇〇

工事種別・構造、増築・鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造。

階数・高さ、地上〇階、地下〇階・〇メートル。

敷地面積、申請部分、合計ともに〇〇メートル。

建築面積、申請部分、〇〇平方メートル。

申請以外の部分、〇〇平方メートル。

合計〇〇平方メートル。

延べ面積、申請部分、〇〇平方メートル。

申請以外の部分、〇〇平方メートル。

合計〇〇平方メートル。

容積率暫定延べ面積、申請部分、〇〇平方メートル。

申請以外の部分、〇〇平方メートル。

合計〇〇平方メートル。

建蔽率、〇〇%。

容積率、〇〇%となります。

適用条文の該当事項といたしましては、建築基準法第56条の2第1項ただし書、日影規制の関係となります。

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（副課長） それでは、説明させていただきます。

担当の高森と申します。よろしくお願いいたします。

まず、敷地の位置につきましては、南越谷駅の北側にある〇〇の敷地となっております。

続きまして、申請敷地です。

まず左側、〇〇、〇〇があります。その後、右側、〇〇を新築しました。もともとは、間に市道があったのですが、市道を払下げしまして、〇〇の土地となったため、一の建築物となり、一体での敷地設定となり、今回、日影の規制を諮問するものでございます。

まず初めに、建築基準法第56条の2、お手元の法令集62ページをご覧ください。

日影規制について説明させていただきます。

日影規制におきましては、冬至のときの午前8時から午後4時まで、今回の用途地域ですと、日影の時間が4時間または2.5時間が、隣地境界線または道路中心線から5メートルライン、さらに5メートルラインのところを超えた部分に、日影を生じさせることのないものとしなければなりませんとあります。

今回、諮問するものとしては、ただし書、特定行政庁が土地の状況等により、周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて、建築審査会の同意を得て許可した場合で、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして、政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築もしくは移転する場合においてはこの限りではないということから、今回、ただし書規定の許可の申請があったものです。

その日影を超える部分ですが、こちらが4時間日影の範囲で、この線の部分が隣地境界線から5メートルライン、この部分が一部出てしまうような状況です。また、この紫色のところは2.5時間の日影のラインで、こちらが5メートルラインからさらに5メートルいった10メートルラインで、この部分が一部出てしまうような状況により、日影規制の許可が必要になってまいります。

なお、先ほどお話ししたとおり、元々は別敷地で建築されており、元々の敷地では、このとおり、全て日影は規制範囲内にある状況です。

外周の写真になります。

こちらが市道70118号線を東から西に見た風景になります。こちら側は〇〇になります、奥が〇〇。

続きまして、南東方向から北西を見た状況、こちらが〇〇になってまいります。

続きまして、市道70026号線を南から北の写真になっております。同じ状況から、今回の敷地、こういった状況になっております。先ほど日影が新たに発生するといったところは、〇〇

の部分になっております。

なお、こちらのオレンジ色の部分が増築予定地となっております。ちなみに、建物自体は地上〇〇階、地下〇〇階で新たな日影は発生いたしません。

続きまして、市道70114号線から〇〇を見た写真がこちらです。

続きまして、市道70639号線を北から左に見た写真になっております。右側が東武線で、左側が〇〇になっております。

続きまして、〇〇を見た写真になっております。

続きまして、市道70118号線を西から東に見た写真になっております。手前側が〇〇で、奥が〇〇になっております。

こちらが中央の元市有地、市道払下げをした部分と、以前の審査会におきまして、44条許可、道路内建築の許可をいただいた部分の写真になっております。こちらは44条許可を取っておりますけれども、今回、こちらの市道を払い下げた関係で一体敷地になりますので、道路内ではない、あくまで1棟の建物になっております。

こちらは、もう少し進んだ部分になります。

市有地、市道払下げの部分を逆側から見た写真になります。

続きまして、配置図となります。

先ほど話したとおり、もともとある〇〇、〇〇、〇〇、〇〇の部分に、今回、この申請部分、〇〇を増築する計画になります。ですので、日影が発生している部分については、変更はない状況となります。

〇〇の敷地を拡大したものになります。

こちらにも書かせていただきましたが、〇〇は〇〇さんではなく、〇〇の〇〇がこちらで業務を行うと聞いております。建物は地上〇〇階、地下〇〇階で、最高高さは〇〇メートルとなっております。

全体敷地の地下〇〇階平面図です。

こちらが増築部分の地下〇〇階平面図です。こちらが会議等を行う部分で、〇〇のお部屋になっております。

続きまして、全体敷地の地下〇〇階平面図です。

こちらが増築部分の地下〇〇階平面図です。こちらが〇〇と〇〇になっております。

続きまして、全体敷地の〇〇階平面図です。こちらが増築部分の〇〇階平面図です。こちらが〇〇の〇〇及び〇〇となっております。

こちら、全体敷地の〇〇階平面図になっております。

こちらが全体敷地の〇〇階平面図、〇〇階平面図、〇〇階平面図、〇〇階平面図、〇〇階平面図、〇〇階平面図となっております。

続きまして、全体敷地の東側立面図です。今回、増築する建物がこちらです。既存の〇〇はこちらです。

北側から見た立面図になっております。右側が〇〇、左側が〇〇で、今回の申請建物はこちらの部分になります。

増築部分だけの立面図になります。地上〇〇階建てですので、最高高さが〇〇メートルになっております。

続きまして、増築部分の断面図です。こちら、地上部分は〇〇メートルで、地下〇〇階ですので、近隣に対して高さ等を配慮した計画となっております。

時間別の日影図となります。基準を超える範囲がこちらになります。

先ほど、説明したとおり、別敷地で建築した際は、全て基準内に入っている状況です。

こちらが、敷地を一体化した日影図です。別敷地では、基準内であったものが、一部超えてしまいます。理由としては、この部分に、〇〇が夕方に日影を落としており、〇〇が午前中に日影を落としている関係で、2つを足したことで日影が出てしまった状況です。

次に、近隣関係者の同意範囲図です。こちらですが、午前8時から午後4時までの間に1時間以上日影を落とすところにつきましては、全て説明させていただいております。説明した中で、新たな反対意見はなかったと聞いております。

今回、日影が超える範囲の所有者である〇〇については、同意書もいただいております。

このようなことから、本申請の増築計画については、周囲の居住環境を害するおそれがないと認められることから、建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可につきまして、今回、諮問させていただくものでございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

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、質疑に入ります。

質問のある方いらっしゃいませんか。

〇〇委員。

〇〇委員 論点というか、既存不適格でそれを認めるということなのか、今回、新たに申請す

る建物の許可をここでするかどちらでしょうか。

特定行政庁（副課長） 既存不適格ではございません。申請敷地が変わってしまったので、新たに申請するものです。なお、新たに建てる建物自体は、地上〇〇階、地下〇〇階ですので、今ある建物自体が、もともとは別敷地で問題なかったのですけれども、敷地の変更に伴い超える部分が発生することから、新たに諮問させていただきます。

〇〇委員 ということは、新たに増築する建物の申請を許可するか否かという話ですか。

特定行政庁（副課長） そこも含めて、全体で許可するか否かという話ですが、既存建築物は、現に建築されているもので、〇〇委員さん言われたとおり、既存不適格に近い状況ですけれども、建築基準法第56条の2におきましては、敷地を変えた場合で増築等する場合には、新たな許可をしなければいけないという条文があることから、今回、増築に伴いまして申請するものでございます。

〇〇委員 それで、あともう一つお伺いしたいのは、今回対象となっている敷地というのは、〇〇ですか。

特定行政庁（副課長） 今回、基準を超える部分ですか。〇〇になります。

〇〇委員 その所有者の方からは、特に問題ないということでしょうか。

特定行政庁（副課長） 問題ないですし、同意もいただいております。土地を持っている方、あとは使っている方から同意をいただいております。

〇〇委員 分かりました。

議長 ほかに質問ございませんか。

[なし]

〇〇 1点よろしいですか。

日影が生じるときの測定する高さって、1.5メートルとか4メートルとかとあったかと思いますが、今回の高さは何メートルでしょうか。

特定行政庁（副課長） 今回は4メートルです。

〇〇 そうすると、増築する建物の高さ自体、1階建ての6メートルぐらいで、4メートルの地点での日影としては、ほとんど発生、全く発生しないという理解ですか。

特定行政庁（副課長） そうですね、こちらがもともとの日影図で、こちらが〇〇を入れた日影図となり、ほとんど変わらないです。新たな日影は、今回の増築する建物では発生しておりません。

〇〇 今までの個別でクリアしていたものが合わさったことによって、日影2.5時間とか4時

間を超えてしまう部分が発生してしまったことで、問題になっているという理解でよろしいですか。

特定行政庁（副課長） おっしゃるとおりです。

議長 ほかに質問ございませんでしょうか。

〔なし〕

議長 そうしましたら、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 それでは、第1号議案に対する採決に入ります。

第1号議案は、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 続きまして、次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 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8月3日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由は、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になります。

以上です。

特定行政庁（課長） それでは、引き続き説明させていただきます。

第2号議案について説明いたします。

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、第2号議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市七左町〇丁目〇番〇の一部。

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・7.500メートル。

敷地面積、申請、合計ともに206.40平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに67.55平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに124.55平方メートル。

建蔽率、32.72%。

容積率、60.34%となります。

適用条文の該当事項といたしましては、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。

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（主任） 担当の森本と申します。よろしくお願いいいたします。

では、続いて、周辺環境についてからご説明させていただきます。

申請地につきましては、武蔵野線や出羽公園の北側に位置しておりまして、出羽小学校から南西側に約0.8キロほど行ったところに位置しております。

続きまして、詳細の周辺環境についてご説明いたします。

こちらが申請地になっているんですが、こちらの通路、これが建築基準法の道路に該当していない市道になっておりまして、こちらを進んで16メートルほど行きますと、こちら、建築基準法の道路につながっているような形になっております。周辺環境としましては、住宅が立ち並んでおりまして、南側には自治会館があるといった状況になっております。

続きまして、道路・通路の状況について、写真を用いてご説明させていただきます。

撮影位置はこちらに記載があります。こちらは、この通路を北東側から写した写真になっております。こちらの通路、砂利敷きになっておりまして、約3.2メートルの幅がございます。

ですので、緊急車両等も十分に通行できる幅となっております。その奥に申請地がございます。

続きまして、これをもう少し先に進みますと、申請地との接続している部分、こちらも3.2メートルほどございまして、十分な通路幅が確保されていることが分かります。

続きまして、先ほどの通路がここなんですけれども、これを抜けた先の基準法の道路の状況になります。こちらは、約6メートルの幅員が確保されております。

続きまして、今回の計画の、まず配置図からご説明をさせていただきます。

赤枠で囲っているところが今回の敷地になりまして、こちらが先ほどの通路となっております。まず、この通路部分は、約3.2メートルと十分な幅員を有してございまして、避難に支障はございません。また、こちらの接している部分も、2メートル以上とあるんですけれども、先ほど写真でご説明したように3.2メートル接してございます。また、こちらが建物になっているんですが、建物の排水に関しましては、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おります。

続きまして、左側が1階の平面図、右側が2階の平面図になります。

1階に関しましては、玄関ですとか水回り関係、あとLDKと和室がございます。階段上って2階へ行きますと、洋室が3部屋分ございまして、建物としては、木造2階建ての約38坪の4LDKの間取りとなっております。

続いて、こちらが立面図になります。外壁は防火構造、また、屋根、軒裏に関しては不燃材料で造って、防火上、支障がない計画となっております。

続きまして、建築基準法について、今回の該当条文についてご説明をさせていただきます。

お手元の法令集ですと、47ページになります。

今回は、建築基準法の第43条、敷地等と道路との関係というところで、まず1項をご説明させていただきますと、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ございます。

続いて2項、前項の1項の規定に関しましては、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とありまして、今回この2号が該当いたします。その敷地の周囲に広い空地进行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とございます。

その国土交通省令で定める基準というのが、お手元の法令集の465ページに規則がございまして、このままご説明いたします。

規則第10条の3の4項に、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ありまして、今回この3号が該当してきます。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、道路に通ずるものに有効に接する建築物であることとございます。

今回の許可の要件についてまとめさせていただきます。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るといった基準、一つずつご説明させていただきます。

まず、交通上につきましては、木造2階建ての一戸建ての住宅であり、不特定多数の方が利用する形態ではないため、著しく交通量というものが増加するものではございません。

続きまして、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でき、安定的に維持管理がされます。

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をしております。

最後、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、放流する計画となっております。

以上より、許可の要件を全て満たしていることから、今回、法第42条第2項第2号許可について、ご審議をお願いできればと思っております。

説明は以上となります。

議長 ありがとうございます。

◎第2号議案に対する質疑

議長 それでは、質疑に入りたいと思います。

質問のある方、挙手でお願いいたします。

〇〇委員。

〇〇委員 今回は、なぜ包括同意基準には該当しないのでしょうか。

特定行政庁（主任） 包括同意基準ですと4メートル、通路の幅員が必要になってくるんですね。今回は3.2メートルと、ちょっとそこに足りなかったため、包括同意基準は満たしていないというところになります。

〇〇委員 分かりました。

議長 〇〇委員。

〇〇委員 ありがとうございます。

簡単な確認ですけれども、今回、許可の要件には、衛生上の要件には当たらないと思いますが、この敷地について、洪水の危険性、想定浸水深は、どのくらいある場所なのでしょうか。

特定行政庁（主任） すみません、ちょっと、そこについては確認をしておりませんでした。

〇〇委員 要件には当たらないことは理解しておりますけれども、社会通念上というか。

特定行政庁（主任） そのあたりのことも踏まえて、設計士のほうには、こちらの件、お話しさせていただければと思います。

〇〇委員 ちょっとかさ上げしていますよね、敷地自体。

特定行政庁（主任） そうです、若干、敷地自体は上げます。

〇〇委員 上がっていますよね。

特定行政庁（主任） そうですね。こちらが、道路自体はマイナス200なので、敷地はそれより60センチほど上がるような計画になっています。

〇〇委員 そこまであれかとは思いますが、念のための確認でした。

議長 ほかに質問ございますでしょうか。

[なし]

議長 それでは、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2号議案に対する採決

議長 それでは、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 挙手全員であります。

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号の規定による許可について」を議題といたします。

それでは、議案の朗読・説明を事務局よりお願いいたします。

◎議案の朗読・説明

事務局 第3号議案について朗読いたします。

「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8月3日提出、越谷市長、福田晃。

諮問理由は、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。

以上になります。

特定行政庁（課長） それでは、第3号議案につきましてご説明させていただきます。

本件は、第2号議案と同様に、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、第3号議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇丁目〇番〇、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、一戸建ての住宅。

工事種別・構造、新築・木造。

階数・高さ、2階・8.927メートル。

敷地面積、申請、合計ともに446.19平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに97.10平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに175.49平方メートル。

建蔽率、21.76%。

容積率、34.22%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になります。

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（主任） 引き続きご説明させていただきます。よろしくお願いたします。

まず、周辺環境についてご説明させていただきます。

こちらの申請地は、大相模小学校から東側に約1キロほど行ったところで、レイクタウンmoriの北東側に位置しております。

続いて、詳細の周辺環境になります。

こちらの申請地は、北側を建築基準法上の道路に該当しない市道に接しております、ここから、中心ぐらいから約20メートルほど西側に行きますと、建築基準法の道路につながっております。さらに西側に行きますと、今度は南北に走る別の建築基準法の道路に抜けるような形になっております、また、申請地から北側に約8メートルほど行きますと、県道に出るような形となっております。また、申請地の東側と南側には田んぼがございまして、西側には住宅があるといったような形となっております。

続きまして、周辺の状況について写真でご説明をいたします。

写真を撮影した位置としましては、申請地から西側のところから、基準法の道路、さらにその奥の基準法の道路に該当しない通路を写した写真となっております。

道路部分は、約4.8メートルと幅員があることが分かります。これをさらに少し奥に行ったところがございます、ここも4.8メートルほどございます。ここは基準法の道路に該当しない通路で、その奥が申請地といった形となっております。

これが、さらに奥に行ったところになります。申請地は、こちらの赤の示す部分になっておりまして、まず、通路が4.8メートルあるんですが、こちら、道路管理者等の承認を得た後に、ここを砂利敷きにする予定となっております。この4.8メートルの中に、約1.8メートルほど、今回の規格に伴ってセットバックをした部分がございます。こちらに関しましても、開発指導課に採納の手続の申請をしております。

続いて、申請地から北側を見た写真になります。北側の県道に約2.5メートルほどの幅員でつながっていることが分かります。

ここからまた戻っていきます。これが通路になります。

さらに戻りまして、最初の写真の位置のところですね。基準法の道路の奥に、別の基準法の道路とつながっております。

こちらが、写真でいうと、この位置から撮っているんですが、基準法の道路の2つ合わさっているところ、こちらの道路も約4メートルの幅がございまして、その先が県道につながっているようなふうになっております。

こちらが、さらに県道の部分を写したものになります。県道自体も8.5メートル幅員がございまして、この部分から北側の通路を通過して、申請地に行けるような状況になっております。

続いて、こちらが配置図になります。

赤枠で示しているところが今回の敷地になりまして、こちらが基準法外の通路、北側が県道、こちらが基準法の道路となっております。まず敷地は、この通路に有効に2メートル以上接しておりまして、避難しやすいよう、通路に面して玄関を配置しております。また、排水に関しましては、合併浄化槽の7人槽を設置しまして、適切な排水経路を確保する計画となっております。

続いて、まず1階の平面図になります。

1階には玄関、あと車庫と水回りとLDと洋室が2つございます。洋室に関しましては、介護が必要なお父様が同居するということで、将来的に介護浴槽等の設置を検討できるような間取りにしております。

2階に関しましては、LDKと洋室、あと水回りがございます。さらに階段上りますと、小屋裏収納があります。

建物としては、木造2階建て、約53坪の4LDKといった間取りになっております。

続いて、こちらが立面図です。

こちらも先ほどと同様、外壁は防火構造、屋根、軒裏は不燃材料でつくられております。

こちらは建築基準法の内容で、先ほどと同じなので、こちらの部分だけ読ませていただきます。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、43条の接道の規定は適用されないようになっております。

こちらも先ほどの規則と同様になります。建築物の用途ですとか規模ですとか、あと避難の十分な幅員、そういった通路に有効に接している建築物であるということが規則に記載されております。

こちらも許可の要件になります。

まず、交通上につきましては、木造2階建ての一戸建ての住宅であるため、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ございません。

また、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まして、避難に十分な幅員の通路を有しております。また、こちら市道であるため、将来にわたって利用できまして、安定的に維持管理がされていきます。

防火上につきましても、外壁は防火構造、屋根及び軒裏は不燃材料で計画をしております。

衛生上につきましても、合併浄化槽を設置しまして、適切な排水経路を確保し、放流する計

画となっております。

以上より、許可の要件を満たしております。

説明は以上になります。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 それでは、質疑に入りたいと思います。

質問のある方、挙手でお願いします。

〇〇委員。

〇〇委員 確認ですが、建築基準法上の要件を満たしていない市道という説明がありましたけれども、どのような理由で満たしていないのか、お聞かせいただけないでしょうか。

特定行政庁（主任） こちらに関しましては、先ほど3.2メートルだったのですが、今回4.8メートルと、基準自体は満たしてはおりますが、最終形態として、道路が整備されているかどうかというところがあります。今回だと、これから砂利敷きをする予定になっておりまして、現時点だと、まだ舗装がされていないような状況になっているので、緊急車両等が通れるかどうかというところ、現時点だとなかなか通りづらい。それが、着工時にはちゃんと通れるように舗装されるというところで、現時点ではまだその要件を満たしていないというところで、今回、包括同意基準にはならないような計画となっております。

〇〇委員 分かりました。

議長 ほかに質問ございますでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 2点ほど、状況の確認をさせてください。

1点目は、この敷地に緊急車両、特に救急車がアクセスする場合に、どういう動線になるのかということをお教えください。

2つ目は、先ほどと同じですけれども、条件には今回当たらないですけれども、浸水の状況等々いかが、2点お願いします。

特定行政庁（主任） まず、緊急車両につきましては、こちらから入ってきまして、ここへ来て転回することでもできますし、あと、場合によっては、2.5メートルほどの幅員もございまして、こちらからも入れると想定しております。

〇〇委員 2.5メートルの幅を、救急車はいれますか。

特定行政庁（主任） 以前、建築審査会のあるときに、別の案件で狭いところで、2.2メートルの幅員があるところがありました。あらかじめ消防の予防課に確認したところ、それぐらいの幅があれば通れるという話を伺っております。

〇〇委員 通れますか。承知しました。

特定行政庁（主任） 2点目のところに関しましては、ここは大丈夫と聞いております。

〇〇委員 しつこいようで恐縮です。承知しました。

〇〇 私からもよろしいですか。

幅員2.5メートルということでしたけれども、県道と接道しているところが。手元にある資料を見ますと、ガードレールがあるようで、2.5メートルよりもっと狭いようにも見えるんですけども、これでも、このガードレールとガードレールの間のところで2.5メートルあるという理解でよろしいのでしょうか。

特定行政庁（主任） そのようには伺っております。

設計者としては、一番の避難の通路はこちらで考えておまして、こちらに関しましてはずっと4メートルで、ここも4.8メートルほどの通路で、敷地内で転回できるスペースというのは十分設けておりますので、メインはこちらだと思います。

〇〇 利用者さんとしては、ふだんの出入りのルートとしても、そちらを使うということでしょうか。

特定行政庁（主任） そうです、こちらになります。

〇〇 では本当に2.5のほうは緊急というか、ふだんは使わない想定ということですかね。

特定行政庁（主任） そうです。

〇〇 わかりました。では〇〇委員、お願いします。

〇〇委員 今回の申請の内容とは少し異なるのですが、車椅子利用者の方が住まわれるのですよね。この図面を見ますと、玄関の入口のいわゆる玄関ポーチが、90センチぐらいで、すぐ段差があるような立面図になっていて、車椅子利用だったら、もう少し玄関ポーチを広くしないと、かなり使い勝手が悪くなると思いますので、今回とは関係ありませんけれども。

特定行政庁（主任） 設計者には、その旨はお伝えいたします。玄関、恐らく両開きとか、多少配慮はしているような気はいたします。確かにおっしゃるとおり、この辺りに関しては狭いなという印象は受けますので、設計者にお伝えさせていただきます。

議長 ほかに質問ございますでしょうか。

[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3号議案に対する採決

議長 それでは、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ついて、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。

◎報告事項1

議長 続きまして、報告事項といたしまして、「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（主任） 引き続き、よろしくお願いいたします。

続いて、報告事項としまして、また先ほどと同じく、基準法の道路に接道していないため、建築基準法第43条の規定に抵触するので、この2項2号許可、先ほどと同じような案件になります。

ただ、今回につきましては、包括同意基準に適合しておりますので、建築審査会の同意を得たものとして、既に許可をした案件となっております。許可したのが、令和4年6月27日の第4号で許可した案件のご説明をさせていただきます。

申請者名、〇〇 〇〇

建築位置、埼玉県越谷市大成町〇丁目〇〇番〇。

地域・地区、無指定の市街化調整区域。

主要用途、申請建築物の用途、ともに一戸建ての住宅となります。

工事種別・構造は、新築の木造です。

階数・高さは、地上2階・8.089メートル。

敷地面積は、申請部分、合計ともに305.68平方メートル。

建築面積、申請部分、合計ともに67.07平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計ともに132.69平方メートル。

建蔽率、21.95%。

容積率、43.41%。

適用条文としまして、建築基準法第43条第2項第2号の許可となります。

こちら、まず周辺環境のほうからご説明させていただきます。

こちら、去年、おととしと毎回やっている案件ですですけども、大相模小学校から約300メートルほど北側に行ったところに位置しております。

より詳細な周辺環境です。

申請地がこちらにございまして、こちらの通路、これが建築基準法の道路に該当しないため、今回許可をしたものになります。約35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るような計画となっております。

続いて、この通路に関しましては、既にこちらに立ち並んで、建物がたくさん建っております。まず、許可が不要な年代である平成11年以前につきましては、7軒建っております。また、その後の許可が必要な年代になりまして、8軒建っております。直近ですと、赤で示している12、13、14、こちらとこちらが昨年度許可を下ろしたのものになりますが、1点だけ追加のご説明で、こちらは第5号を既に許可、前回の審査会で案件を上げさせていただいているんですけども、今回こちらの報告が第4号になりまして、ちょっと順番が前後しております。それに関しましては、第5号の審査会の報告時に、こちらの第4号がまだ下りていなかったため、前回の報告ではなくて、今回の報告で説明をさせていただいております。

続いて、こちらが申請地となっております。

こちらが建築基準法の道路に該当しない通路になります。これ、許可下ろした当時の写真なので、1年ぐらいたっているもので、つい最近、写真を撮ってまいりました。今はこのような形で建物が建っております。路地上敷地ですね。これは許可当時の写真ですけども、通路はしっかり4メートル確保されておりまして、その先が建築基準法の道路になっている状況となっております。

こちらが配置図です。

赤枠で示しているところが敷地になっておりまして、敷地はこの通路に有効に2メートル以上、今回だと3メートル以上接しております。また、合併浄化槽を設置しまして、適切な排水経路というのを確保できております。

こちらが、まず1階の平面図です。

1階は、玄関とLDKと水回りがございまして、階段上っていきますと、2階には洋室が3

部屋と書斎とウオークインといったような形になっております。

木造2階建ての約40坪の3LDKになりまして、こちらは住宅ですので、不特定多数が利用する形態ではなく、著しく交通量が増加することはございません。

続いて、立面図です。

最高高さ8.089メートルとなっております、前面の通路を仮に建築基準法の道路とみなした場合の道路斜線にも十分適合していることを確認しております。また、外壁は防火構造、屋根は不燃材料で造っております、防火上の支障もございません。

こちらは基準法の抜粋になります。先ほどと同じ内容なので、説明は割愛させていただきます。

こちらにも規則の抜粋になります。こちらにも、説明のほうは割愛させていただきます。

今回、包括同意基準の説明をさせていただきます。

規則第10条の3第4項第3号の基準に適合する建築物についてというところで、包括同意基準に基準が明記されているんですけども、今回、それらの基準に適合することから、審査会の同意を得たものとして、既に許可をしたというところになっております。

まず、一つずつ順番に説明させていただきます。

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。

規模は、当該通路を前面道路とみなして、法第52条の規定による容積率制限に適合するもの。今回160%が容積率、限度なんですけど、43.41%と十分適合をしております。

続いて、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るもの、こちらにもクリアしております。

また、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とございます。外壁は防火構造、軒裏も不燃材料としておりますので、こちらにも大丈夫です。

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とあります。今回4メートル以上ございますので、こちらについては支障ございません。

続いて、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られたものについて。

1、交通上、安全上については、当該通路が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、このアに該当いたします。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、周辺状況や私道、経緯等を勘案することとございます。また、今回市道ですので、将来にわたって安定的に維持管理されるものというのも確認はできております。

続いて、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する。

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監理することが明確になっているものとございます。

先ほど、外壁ですとか軒裏の防火上の話をさせていただきました。また、浄化槽に関しましても適切に設置しておりますので、衛生に関しても問題はございません。建築士が工事監理をしておりますので、そちらに関してもこちら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、法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの、こちらに関しても、先ほどのご説明で適合しているところを確認させていただきました。

これらの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。

報告は以上となります。

議長 ありがとうございます。

◎ 質疑

議長 ただいまの報告について、質問等ございませんでしょうか。

[なし]

〇〇 1点よろしいですか。

許可が令和4年6月27日ということだったのですが、前回の建築審査会はいつでしたでしょうか。その6月27日より後は、建築審査会を開催していなかったという理解でいいでしょうか。
特定行政庁（主任） していません。

〇〇 分かりました。

では、去年の6月の許可の直前の審査会のときに、第5号を許可したという理解でしょうか。

特定行政庁（主任）　そうです。

〇〇　分かりました。

特定行政庁（主任）　5号を同意いただいたものになります。間に合うかどうか、不明瞭でしたが、間に合いませんでした。

〇〇　分かりました。ほかに質問ございませんでしょうか。

〔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ね。

〔はい〕

議長　それでは、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、事務局より何かありますでしょうか。

事務局　事務局より、次回の建築審査会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、案件がございましたら、10月6日金曜日午後2時より開催する予定となっております。場所は、ここと同じく第2委員会室を予定しております。詳細は、後日お送りいたします開催通知をご確認いただければと思います。

事務局からは以上です。

議長　ありがとうございました。

◎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。ありがとうございました。

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、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。

午後 3時5分 閉会