

令和6年度

第1回越谷市建築審査会会議録

令和6年4月23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6年4月23日

令和6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)

(2) 報告事項(8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
江 原	武 男	委員
新 村	洋 未	委員
百 木	孝 司	委員

欠席委員

志 摩	憲 寿	委員
-----	-----	----

特定行政庁

都市整備部 部長	林	実
建築住宅課 課長	堤	美 香
建築住宅課 調整 幹	高 森	良 浩
建築住宅課 主 幹	三 浦	直 人
建築住宅課 主 任	森 本	耕 平

事務局

都市計画課 調整 幹	長 野	和 均
都市計画課 主 幹	吉 川	政 宏
都市計画課 主 査	佐 藤	孝 彦

◎開 会

事務局 それでは、皆様、大変お待たせいたしました。引き続き、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長野でございます。どうぞ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。

岡本毅委員でございます。

岡本委員 よろしく願いいたします。

事務局 河内智子委員でございます。

河内委員 よろしく願いいたします。

事務局 積田洋委員でございます。

積田委員 積田でございます。よろしく願いいたします。

事務局 江原武男委員でございます。

江原委員 江原でございます。よろしく願いいたします。

事務局 新村洋未委員でございます。

新村委員 新村と申します。よろしく願いいたします。

事務局 百木孝司委員でございます。

百木委員 よろしく願いいたします。

事務局 なお、志摩憲寿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。

皆様、どうぞよろしく願いいたします。

また、本日出席しております市の関係職員を併せてご紹介をさせていただきます。

特定行政庁の都市整備部長、林でございます。

都市整備部長 林と申します。どうぞよろしく願いいたします。

事務局 建築住宅課長、堤でございます。

建築住宅課長 堤と申します。よろしく願いいたします。

事務局 建築住宅課調整幹、高森でございます。

建築住宅課調整幹 高森です。よろしく願いいたします。

事務局 建築住宅課主幹、三浦でございます。

建築住宅課主幹 三浦でございます。よろしく願いいたします。

事務局 建築住宅課主任、森本でございます。

建築住宅課主任 森本と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 最後に、事務局の都市計画課主幹、吉川でございます。

都市計画課主幹 吉川です。よろしくお願いいたします。

事務局 都市計画課主査、佐藤でございます。

都市計画課主査 佐藤です。よろしくお願いいたします。

◎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。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存じます。

なお、選出が終わるまでの間、事務局にて進行を務めさせていただきますのでご了承ください。

それでは、会長はどなたがよろしいか、ご発言がある方につきましては挙手にてお願いしたいと存じます。

〇〇委員。

〇〇委員 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ございますでしょうか。

〔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。

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、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、ご発言がある方につきましては挙手にてお願いいたします。

〇〇委員。

〇〇委員 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ございますでしょうか。

〔異議なし〕

事務局 そのほかご推薦がございませんので、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 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にお願いいたします。

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。

◎会長挨拶

事務局 それでは、会長のご承諾をいただきました岡本会長より、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方からご承認をいただきまして、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。

災害に強いまちづくりをしていくことが課題に挙げられている昨今でございますが、先ほど福田市長もおっしゃっていましたように、今後も市民の皆様が安全で安心して快適に生活ができるまちづくりを推進していきたいと考えております。

皆様のご協力を得まして、これからもこの審査会を運営してまいりますので、今後とも多大なるご指導、ご鞭撻のほど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たところで、本日の審査会開催につきまして諸般の事務手続がございますので、暫時休憩とさせていただきます。

〔暫時休憩〕

◎傍聴者・報道者への対応

事務局 大変お待たせいたしました。引き続き、会議を続けさせていただきます。

本審査会は越谷市建築審査会運営規定第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併せてご報告申し上げます。

◎会議の成立

事務局 初めに、会議の成立につきましてご報告いたします。

越谷市建築審査会条例第5条第2項に、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができないと規定されております。本日は委員7名のうち、6名にご出席いただいておりますので、会議が成立していることをご報告いたします。

◎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。

事前にご送付させていただいております資料、次第、そして諮問案件の第1号議案及び第2号議案の資料一式、そして報告案件1から8までの資料一式と、本日配付させていただきました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、議長席へ移動をお願いいたします。

それでは、岡本会長、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、ただいまから令和6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 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 改めまして、皆様こんにちは。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、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の2議案、報告事項が8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お願い申し上げます。併せてお願い申し上げます、簡単ではございますけれども、ご挨拶と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した。

◎会議録署名委員の指名

議長 続きまして、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 よろしくをお願いします。

◎第１号議案の上程

議長 次第の３、議事に入りたいと思います。

それでは、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。

まず、議案の朗読・説明をお願いします。

◎議案の朗読・説明

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６年４月23日提出、越谷市長、福田 晃。

諮問理由。

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。

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、本審査会に提案するものです。

それでは、第１号議案説明資料をご覧ください。

申請者名は、〇〇株式会社、代表取締役〇〇。

建築位置は、越谷市川柳町〇丁目〇〇番。

地域・地区は、無指定、市街化調整区域。

主要用途は、小学校、中学校。

申請建築物の用途は、校舎、渡り廊下、屋外倉庫。

工事種別・構造は、増築、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造。

階数・高さは、地上4階、14.950メートル。

敷地面積は、申請部分、合計ともに3万2,735.70平方メートル。

建築面積は、申請部分3,127.07平方メートル、申請以外の部分は3,199.53平方メートル、合計6,326.60平方メートル。

延べ面積は、申請部分8,040.17平方メートル、申請以外の部分は7,635.36平方メートル、合計1万5,675.53平方メートル。

容積率、算定延べ面積は、申請部分8,017.77平方メートル、申請以外の部分は7,635.36平方メートル、合計1万5,653.13平方メートル。

建蔽率は、19.32%。

容積率は、47.81%となります。

適用条文該当事項としまして、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。

これより詳細は、担当よりご説明をさせていただきます。

特定行政庁（主幹）

まず、周辺環境についてご説明をいたします。それでは、申請建築物及び周辺の状況について、こちらの画面を見ながらご説明させていただきます。

計画地は、越谷レイクタウン駅から西側に約1キロメートルに位置しておりまして、越谷市立〇〇中学校の敷地内でございます。敷地の周囲には、住宅、小学校と農地が混在しております。

申請敷地についてご説明をいたします。黒い太い線、こちらで囲まれている線が今回の申請敷地でございます。今回増築するのは、計画地の西側黄色部分の小学校高学年校舎棟であり、計画地の中央にある中学校の校舎が既存の不適格建築物でございます。

なお、平成20年12月に包括同意基準により許可を受けておりますが、このときから敷地の面積が3万1,166.00平方メートルから3万2,735.70平方メートルに変更されることから、包括同意基準には該当しないため、今回諮問させていただいております。

次に、建築基準法についてご説明をいたします。お手元の法令集の63ページをご覧ください。建築基準法第56条の2に日影による中高層の建築物の高さの制限が記載しておりますので、読み上げさせていただきます。

「別表第4（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある同表（ろ）欄の当該各項に掲げる建築物、今回は用途地域の

指定のない区域で高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ、同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面、今回は4メートルに、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表（に）欄から地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する時間、今回は4時間、2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、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においては、この限りではない」と規定されており、今回はこのただし書に該当するため、諮問させていただいております。

続きまして、日影についてご説明させていただきます。計画地は用途地域の指定のない区域のため、日影規制につきましては4時間、2.5時間、特定する高さについては4メートルの規定になっております。今、映されているものに関しましては、敷地全体の建物から生じる日影を表した図でございます。今、四角く囲まれている部分が、一部日影規制に抵触している部分でございます。

こちらが基準を超える範囲の拡大図になっております。赤色の細いラインが4時間、青色の細いラインが2.5時間の日影を生じる部分になりまして、こちらの四角く囲ってある部分が、一部日影規制に抵触している部分でございます。

次に、既存建築物から生じる日影を表した図になります。同じくこの四角く囲われている部分が基準を超える範囲でございまして、こちら拡大したものになりますが、オレンジの部分が4時間、緑色の細いラインが2.5時間、こちらが日影を生じる部分になりまして、一部日影規制に抵触している部分でございます。そのため、既存建築物については建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可を受けております。

また、一部日影規制に抵触している部分につきましては、先ほどご説明した敷地全体の建物から生じる日影と全く同じ日影になっております。

こちらは、増築部分から生じる日影を表した図でございます。

こちらは、拡大させていただいたものでございます。こちらの紫のラインは4時間、黄緑のラインが2.5時間になっております。日影を生じる部分に関しましては、基準内に入っておりますし、全て敷地内に入っております。こちら敷地が黒い太い線になりますので、全て基準内及び敷地内に入っている状況でございます。

次に、配置図になります。こちら黒い太い線で囲まれたところが、今回の申請敷地でございます。今回増築するのは、計画地の西側、黄色部分の小学校高学年校舎棟であり、赤色部分が中学校校舎と既存屋内運動場でございます。

こちらは申請建築物の1階平面図でございます。教室が○室、図工室、柔剣道場、職員室、保健室が計画されております。

申請建築物の2階平面図でございます。教室が○室、図書室、多目的室が計画されております。

申請建築物の3階平面図でございます。こちらも教室が○室、図書室が計画されております。

申請建築物4階平面図でございます。理科室、家庭科室、音楽室が計画されております。

こちら申請建築物の屋上の平面図でございます。

こちら申請建築物の立面図でございます。増築部分の最高高さにつきましては14.95メートル、既存部分の最高高さにつきましては18.77メートルでございます。

こちらは申請建築物の断面図でございます。

こちらが既存建築物と増築建築物を合わせまして、増築後に計画地の建物から生じる日影を30分ごとに表した図でございます。

こちらは、既存建築物から生じる日影を30分ごとに表した図でございます。

こちらは拡大図になっておりまして、朝8時半から30分ごとに、時間を区切っているのですが、日影がこのように出ている状況でございます。

こちらは増築建築物から生じる日影を30分ごとに表した図でございます。左上は、一部申請敷地外に日影を生じますが、約1時間で敷地内に全て入るため、規定に適合している状況でございます。

こちらは拡大図です。約1時間で敷地内に全て入るようになっております。

最後に、こちらは近隣関係者の同意を得るための、説明しなければならない範囲の図でございます。同意の範囲は、日影規制と同じ条件で測定した日影が1時間以上生じる範囲になります。

土地、建物の所有者、使用者につきましては、18名いらっしゃいまして、そのうち所在不明者1名の方と、既にお亡くなりになっていらっしゃる1名の方を除きまして、16名の方に面談と、郵送等で説明を行いまして、特に反対意見等はございませんでした。

以上により、本申請の増築計画によって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56条の2第1項ただし書の許可につきましてご審議をお願いいたします。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

◎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号議案について、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 基本的には今の既存中学校の校舎の日影だけが問題で、申請建物には全く影響ないということでしょうか。

特定行政庁（主幹） はい、おっしゃるとおりで、既存校舎のみ日影が落ちる条件にはなっているのですが、増築建物に関しましては全て敷地内で、日影が規制を超えないように計画されております。

〇〇委員 基本的には住民の方には、今までと変わった影響はないということでしょうか。

特定行政庁（主幹） はい、もともとある既存校舎からは日影が落ちるのですが、新しく建物を建てることによって新たに同意を得る必要があるため、皆さんにご説明をした中で同意を得ております。

〇〇委員 分かりました。

議長 ほかに質問ございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 議案説明資料の最初の資料への質問です。この中で参考事項とあり、「今回の申請建築物は敷地の変更により」とあるのですが、敷地の変更とはどういうことなのかというのが1点と、あともう一点は、審査要件からは離れたことになってしまいましたが、中学校の中に小学校の高学年の校舎を造るということでしょうか。

専門でないのは分かっていますが、どのような取組なのかをお聞かせ願います。

特定行政庁（主幹） まず、1つ目の質問です。今回の申請建築物、敷地の変更とあったのですが、当時測量を、おそらく入れていない状況で許可を取っていたと思われ、今回新たに敷地の整理をするということで、測量士を入れて実測をしたところ、その当時の敷地面積と約1,000平方メートル以上差がありました。そうすると包括同意基準には該当しないため、今回しっかり測量を入れて整合を図っていくことになって、敷地を確定したという流れでございます。

2番目については、課長から説明させていただきます。

特定行政庁（課長） 主管課ではないので、分からない中での説明になりますので、ご了承ください。

〇〇委員 ありがとうございます。

特定行政庁（課長） 越谷市では3学園構想というものがございまして、小学校、中学校一貫校だけではないのですが、小学校から中学校に至るまでの壁を乗り越えてやっていこうということで、今回こちらの〇〇学園については、〇〇小学校の5年生、6年生を、〇〇中学校の敷地に新しく建てた校舎に通ってもらって、そこで小学生、中学生一緒に勉強していこうという計画になっております。

ただ、〇〇学園は、その高学年だけではございませんので、既存の〇〇小学校を含めた形で〇〇学園として進めていくと聞いております。

〇〇委員 〇〇小学校の4年、6年生でしょうか。

特定行政庁（課長） 5年、6年生です。

〇〇委員 〇〇小の5年、6年生の全員がこの校舎に入ることですか。

特定行政庁（課長） はい、こちらに行きます。

〇〇委員 〇〇小学校とは言わないで〇〇学園というのですか。

特定行政庁（課長） そうですね。名称は、今後募集して変わると思いますが、小中一貫教育ということで、〇〇小学校と、こちらに出ている〇〇中学校プラス5年生、6年生の〇〇小の生徒、1つの学園として今後進めていくと聞いております。

〇〇委員 ありがとうございます。

特定行政庁（課長） よろしいですか。

議長 ほかに質疑や意見ございませんでしょうか。

〔なし〕

議長 それでは、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号議案について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。

◎第2号議案の上程

議長 それでは、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。

◎議案の朗読・説明

議長 では、議案の朗読・説明をお願いします。

事務局 それでは、議案書の朗読をさせていただきます。

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」。

建築基準法第78条第1項の規定に基づき諮問する。

令和6年4月23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2号議案について説明させていただきます。

お手元の第2号議案説明資料をご覧ください。

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。

申請者名は、〇〇株式会社、代表取締役〇〇。

建築位置は、越谷市蒲生〇丁目〇〇番〇の一部。

地域・地区は、第1種中高層住居専用地域。

主要用途は、一戸建ての住宅。

申請建築物の用途は、一戸建ての住宅。

工事種別及び構造は、新築の木造。

階数・高さは、2階建て、9.379メートル。

申請敷地は、申請、合計ともに67.50平方メートル。

建築面積は、申請、合計ともに40.25平方メートル。

延べ面積は、申請、合計ともに82.18平方メートル。

建蔽率は、59.62%。

容積率は、121.74%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になります。

これより詳細は、担当よりご説明をさせていただきます。

特定行政庁（主幹） 先ほどと同様に説明をさせていただきます。

まず、周辺環境についてご説明させていただきます。申請地は、東武鉄道蒲生駅から約1.0キロメートル南東側に位置しまして、蒲生南小学校から約600メートル西側に位置しております。

なお、平成27年度の台風18号、令和元年度の台風19号、令和5年度の台風2号による浸水被害はありませんでした。

詳細な周辺環境でございます。計画地は、建築基準法上の道路に該当しない通路に接しておりまして、約15メートル北西へ行きますと、建築基準法の道路である市道90275号線につながります。また、計画地の北西側は市道90275号線を挟んで畑、北東側、南西側及び南東側は住宅がございます。なお、通路を挟んでこちらの青いところ、こちら南西側で、令和3年10月建築審査会第1号議案、令和4年2月25日付、第17号で許可しております。

敷地前、前面通路の状況を写真でご説明いたします。北西側に位置する市道90275号線の建築基準法道路から、通路を左下の、この矢印の方向から撮影したものでございます。アスファルト舗装がこちらまで、この先が碎石で整備されております。通行可能な部分が3.6メートルございます。

次に、こちらと同じく、今度は右上の略図の矢印の方向から撮影したものでございます。こちらの左側にございます申請敷地側が、自主的に20センチ後退しておりまして、3.6メートルの通路から3.8メートルの通路幅員になっております。先ほどご説明した、こちらの略図で描いておりますが、令和元年度に許可した案件に関しましては、こちらでも自主的に20センチ後退しておりますので、現在、合計で幅員が4メートル取れている状況でございます。

申請地から南東側の水路、略図のこちらの方向を撮影したものでございます。こちらが先ほど20センチ後退しておりますので、水路のほうに向かって幅員が3.8メートルございます。

この水路の奥、略図で言いますとこちらの方向から写真撮影しております。現在越谷市が管理している水路がございまして、こちらの幅員が3.1メートルございます。

その先、略図こちらのほうから撮ったものですが、越谷の管理水路、こちらは水路状ではないのですが、水路として管理しておりまして、幅員が2.5メートルございます。その先に、私道の建築基準法第42条第3項の道路につながっております。

こちら、水路の端部になりますが、有効の幅員が2.5メートルを超えておりまして、緊急車両が通り抜けられるようになっております。

水路側から私道の建築基準法の道路を撮影したものでございます。こちらでも現在3.4メ

一トルの幅員が確保されております。

私道のその先、市道90280号線、こちら建築基準法42条第3項の道路に該当しますが、こちらは通り抜けができるようになっております。

こちらも、その先を撮影していったものでございます。

こちら市道90280号線の端部になります。こちらがこの先市道90272号線につながっておりますので、この略図からいくと、ずっとつながって通り抜けができるようになっております。

こちらが市道90280号線と市道90272号線がつながるところから撮った写真でございます。

同じくこちらの略図から見ると反対側から撮った写真でございまして、広い道路に通り抜けできるようになってございます。

続きまして、本申請の配置図でございます。木造平家建ての一戸建て住宅を計画しておりまして、延べ床面積は82.18平方メートルで、坪数にして約25坪でございます。

敷地は、当該通路に2メートル以上、こちらが通路になっておりまして、この敷地から2メートル以上接しております。通路幅員は、先ほど説明したとおり3.6メートル以上でございますので、十分な幅員を有しているため、避難上支障はございません。

また、適切な排水経路を確保いたしまして、こちら下水道管本管が通っておりますので、こちらに放流する計画であり、衛生上の支障もありません。

また、当該地における過去の浸水履歴はございませんが、浸水対策といたしまして、1階の床の高さを前面の通路から約70センチ上げて、高く計画しております。

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、〇〇の間取りとなっております。この上に小屋裏収納があるような計画となっております。

住宅の立面図でございます。建物の高さは、最高高さが9.379メートルで、仮に当該通路を建築基準法による道路と仮定した場合、道路斜線制限による高さ制限に適合しております。

また、外壁は準耐火構造、屋根及び軒裏は不燃材料の仕様となっております。

続きまして、建築基準法についてご説明いたしますので、お手元の法令集の47ページをご覧ください。47ページ下段にござ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。

第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」。

第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」。

第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」。今回、こちらの建築基準法第43条第2項第2号に該当いたします。

続きまして、建築基準法施行規則でございます。469ページの下段をご覧ください。こちら規則第10条の3第4号を読み上げさせていただきます。

「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」。第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、こちらの第3号に該当いたします。

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。

交通上につきましては、木造の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ございません。

安全上につきましては、敷地を当該通路に有効に2メートル以上接しており、今回、地番355の1というところが同意の協定を結ぶ通路になっておりまして、こちらを4名の方が所有しており、このうち3名の方に同意を得ております。申請者も所有権を有しておりますので、民法第249条の規定により、共用物の使用が可能であり、将来にわたって継続的に利用及び安定的な維持管理が可能でございます。

防火上については、住宅の外壁を準耐火構造、屋根及び軒裏は不燃材料で計画しております。

衛生上につきましては、適切な排水経路を確保いたしまして、下水道に放流する計画でございます。

以上のことから、許可の要件を満たしております。

以上で説明を終わりにさせていただきますので、ご審議のほどよろしく願いいたします。

◎第2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2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 これは、当該の通路の幅員が3.6メートルということで包括同意にならなかったということでしょうか。

特定行政庁（主幹） こちらが私道という形で民地になっておりまして、所有者が4名おり、所有者の同意を得られないと通路として使えないため、包括同意基準には該当しないということで、今回諮問させていただいてございます。

議長 今の点で確認したいのですが、所有者4名で、そのうち3名から同意をいただいて、残りの1名が申請者という話でしょうか。

特定行政庁（主幹） 申請者の方は当然同意をしております、1名の方が会社所有のため、住んでいるわけではなく、賃貸しております、間に仲介業者を挟んでいます。実際建物を取得して、その建物の謄本の住所に訪問いたしました、住んでいらっしゃる方なくて、近くに住んでいらっしゃる方に聞いたところ、仲介業者を教えてもらい、仲介業者を介して所有者にアプローチをしたのですが、連絡を取り合うことができなくて、同意を得ることができなかったと聞いております。

議長 積極的に反対の意見が述べられた事実がありますか。

特定行政庁（主幹） そのようなことはございません。その方も反対しているわけではなくて、仲介業者から所有者に説明はしていただいたのですが、返答がなく、審査会までに同意を得られなかったという状況でございます。

審査会直前まで仲介業者を介して説明をしようとしてみましたが、1人の方だけ同意が得られなかったという状況でございます。

議長 はい、分かりました。

あと1点よろしいでしょうか。先ほどのスライドの中で、緊急車両が通り抜けできる幅が2.5メートルとあったと思うのですが、例えば転回するようなスペースはないということでしょうか。通り抜ける形で通行できるという理解でしょうか。

特定行政庁（主幹） はい、おっしゃるとおり、転回するスペースはないのですが、基本的に2.5メートル以上の幅員がありますので、通り抜けできることは可能と考えられる状況でございます。

議長 消防車など大きい車両は何メートルくらいの大きさでしょうか。

特定行政庁（主幹） 2.2メートルぐらいあれば通行可能とのお話は聞いたことがございます。

議長 では、2.5メートルあれば通れるとの理解でしょうか。

特定行政庁（主幹） 通り抜けられることが可能かと思えます。

議長 ありがとうございます。

ほかに質疑、意見ございませんでしょうか。

〔なし〕

議長 それでは、これをもって審議を終結いたします。

◎第2号議案に対する採決

議長 続いて、採決を行います。

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2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。

◎報告事項の説明

特定行政庁（主任） それでは、報告事項1について説明させていただきます。

まず、報告事項なのですが、全部共通して第43条の包括同意基準を満たしているため、審査会の同意をあらかじめ得たものとして許可した案件となっております。

では、報告事項1について、前面のスライドを基にご説明させていただきます。

許可通知、令和5年12月26日第13号。

申請者名、〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇丁目〇〇番〇、〇〇番〇。

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です。

工事種別・構造、新築、木造。

階数・高さ、地上2階、7.779メートル。

敷地面積、申請、合計ともに259.50平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに74.62平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに122.55平方メートル。

建蔽率、28.76%。

容積率、47.23%。

適用条文、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っております。

まず、建築位置についてご説明いたします。過去にも案件があったところですが、大相模小学校から北側に500メートルほど行ったところに位置しております。

周辺環境についてです。建築位置はこちらになるのですが、前面の通路が市道ではありますが、建築基準法の道路には該当しておりません。そこから90メートルほど南に行きますと、42条2項道路で建築基準法の道路である市道に通じております。周辺は畑や住宅、お寺等がございます。

続いて、周辺の建築確認等の状況になります。今回、こちらが建築位置になります。この通路に面して、これまで許可が12件下りております。そのうち8件が、今回の報告と同じように包括同意基準を満たして許可した案件となっております。この後、この物件だけで5件報告がございます。

続いて、敷地の状況です。

こちらが前面の通路から対象地を見た写真となっております。こちらが申請地になります。

前面通路を手前側から写真撮ったものになります。通路部分は道路形状ができておりまして、4メートルの幅員が確保できております。

こちらが先に進んだところになります。こちらも4メートル確保されていまして、舗装がされております。

続いて、配置図になります。赤枠で囲んだところが敷地の形状となっております。まず、敷地はこの当該通路に有効に2メートル以上接しておりまして、出入口に関して、避難上支障はございません。

また、浸水履歴に関してもこのエリアはないのですけれども、1階の床は道路よりも91センチ程度高く計画をしております。また、排水に関しては合併浄化槽を設置し、適切な排水経路を確保していることから、衛生上支障もございません。

続いて、1階の平面図になります。1階が玄関、洋室、LDK、水回りといった間取りとなっております。

2階の洋室が3部屋、納戸、ウォークイン等とございまして、木造2階建ての4LDKの間取りとなっております。一戸建ての住宅ですから、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ものではございません。

続いて、立面図になります。最高高さ7.779メートルでして、前面の通路を仮に基準法の道路とみなしたときの道路斜線に関しても適合しております。また、外壁は防火構造、軒裏は不燃材料で造っておりまして、防火上の支障もございません。

基準法の話は、先ほど第2号議案でご説明がありましたので、割愛させていただきます。

施行規則の話も先ほど説明がありましたので、割愛いたします。

こちらの包括同意基準の適合状況についてご説明させていただきます。

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。

1、「用途」は、原則として住宅とすること。計画は一戸建ての住宅なので、適合しております。

2、「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。こちら基準値160%のところ、47.23%と適合しております。

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。こちら先ほどご説明させていただいたとおり、適合しております。

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て軒裏の仕上げは不燃材料としたもの。外壁防火、軒裏不燃材料で造っておりますので、こちらにも適合しております。

続いて、「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。通路の幅員は4メートル確保できております。

続いて、「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」についての、まず「交通上、安全上」についてご説明します。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ございまして、今回は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、周辺状況や指導経緯等を勘案すること」とございまして、こちらに該当しております。

続いて、防火上及び衛生上につきましては、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までに規定する工事に関しては、建築士が工事を監理することが明確になっているものとございまして。防火と衛生のところは、先ほどご説明したとおり支障がございません。また、建築士が工事監理をすることも伺っておりますので、こちらに関しても適合しております。

また、建築計画は、当該道を前面道路とみなして、容積率制限や道路斜線制限に適合したものとございまして。こちらにも適合しております。

最後、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ございます。
こちらの浸水履歴はないものの、道路より1階の床レベルを高く計画しておりますので、
こちらに関しても適合した計画となっております。

このように全ての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ります。

以上で報告を終わりにいたします。

◎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でしょうか。

〔異議なし〕

議長 ありがとうございます。了承ということになります。

◎報告事項2

議長 では、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） 続きまして、報告事項2についてご説明をさせていただきます。

こちら、先ほどと同様に包括同意基準を満たしているため、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でございます。

こちらの許可が、令和6年1月18日第15号で許可されています。

申請者名、〇〇、〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇丁目〇〇番〇。

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。

申請建築物の用途も一戸建ての住宅でございます。

工事種別・構造、新築で木造でございます。

階数及び高さ、地上 2 階建て、7.495メートル。

敷地面積、申請部分、合計ともに222.04平方メートル。

建築面積、申請部分、合計ともに57.99平方メートル。

延べ床面積、申請部分、合計ともに110.95平方メートル。

建蔽率、26.12%。

容積率、49.97%。

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。

敷地位置ですが、報告事項の1と同様の場所となります。

周辺環境についても、同様の場所となります。

周辺の建築確認等の状況ですが、先ほどご説明させていただいたとおり、多くの住宅が立ち並んでございます。

次に、こちらが前面通路から建築位置を見た写真になります。前面通路に関しまして、報告事項 1 と同じ内容になりますので、こちらでも割愛させていただきます。

次に、配置図でございます。敷地は当該通路に有効に 2 メートル以上接しておりまして、出入口は避難上有効に計画されていることから、避難及び通行などに支障はございません。また、合併浄化槽を設置いたしまして、適切な排水経路を確保されていることから、衛生上も支障ありません。

また、当該地における過去の浸水履歴はございませんが、浸水対策として約0.9メートル、1 階の床に関しては前面道路より高く計画しております。

次に、平面図でございます。計画建築物は、木造 2 階建ての一戸建て住宅であり、延べ面積は110.95平方メートル、間取りは〇〇でございます。当計画は一戸建ての住宅であることから、不特定多数の方が利用する形態ではなくて、著しく交通量が増加することはありません。

2 階の平面図でございます。

次に、立面図でございます。建物の最高高さは7.495メートルでございます。仮に当該通路を建築基準法上の道路と仮定した場合、道路斜線制限による高さ制限に適合しております。また、外壁を防火構造、軒裏を不燃材料として造っておりまして、防火上支障もございません。

こちら建築基準法については、第 2 号議案でご説明させていただきましたので、省略させていただきます。

建築基準法施行規則につきましても、省略させていただきます。

包括同意基準についてご説明をさせていただきます。こちら包括同意基準第 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。本計画は一戸建て住宅であり、適合しております。

「規模」につきましては、当該通路を前面道路とみなし、法第52条の規定による容積率制限に適合するもの。本計画は、容積率が49.97%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じるよう計画されているもの。当該建築物の出入口は、避難上有効に2メートル以上当該通路に通じております。

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。本計画は、外壁は防火構造であり、軒裏は不燃材料としておりますので、規定に適合しております。

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。通路は幅員4メートルありますので、適合しております。

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、安全上」については、当該通路は、こちら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、先ほど同様アに該当いたしまして、「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」に該当いたします。本計画の当該通路については、幅員4メートルございまして、周囲に既存住宅が立ち並んでおります。

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。

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を監理することが明確になっているもの。本計画は、防火上及び衛生上支障がなく、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、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。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。本計画は浸水履歴がなく、1階の床は道路より約90センチ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す。

◎質 疑

議長 ただいまの報告について、質疑は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。

〔異議なし〕

議長 ありがとうございます。では、了承といたします。

◎報告事項3

議長 続きまして、報告事項3としまして、「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（主任） 報告事項3を説明させていただきます。

許可通知、令和6年2月26日第16号。

申請者名、〇〇。

建築位置、埼玉県越谷市越ヶ谷字一番〇〇番〇。

地域・地区、第一種中高層住居専用地域。

主要用途、申請建築物の用途ともに事務所兼用住宅。

工事種別・構造、新築、木造。

階数・高さ、地上2階、7.682メートル。

敷地面積、申請、合計ともに348.82平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに106.13平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに196.96平方メートル。

建蔽率、30.43%。

容積率、55.52%。

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。

まず、建築位置からご説明します。こちら北越谷駅から南東に850メートルほど行ったところにございまして、近くに越ヶ谷高校、緑の森公園がございます。

続いて、周辺環境です。こちら建築位置になるのですが、この前面の通路が基準法の道路に該当しない通路となっております。まず、東側に120メートルほど行きますと、2項道路に該当する市道に通じております。また、北側に70メートルほど行ったところも1項1号道路に該当する市道に通じる位置となっております。周辺は公園があり、今は緑の森公園保育所を造っているところです。あとは、周辺には弓道場、植物園があります。

続いて、前面通路と、その先の市道の状況について写真でご説明いたします。こちらの建築基準法の道路を南側から見た写真になっております。こちらが前面の通路に入るところです。

こちらが前面通路を正面から見たものになります。こちらは5.2メートルほどの幅員を有しております。

さらに先に進んだところになります。こちらです。ここで4メートル確保されております。

さらに奥に進みます。こちらで4.7メートル確保されております。

対象地を南から見た写真になります。こちらが今回の対象地です。この前面通路は幅員を4.5メートル確保しております。こちらが対象地になります。

これが、今度は北側の市道を見た写真になっております。こちらで今、〇〇保育所の建築を進めているところです。

先程の道路のところから、対象地側の通路を見た写真になります。こちらでも4.5メートル程度の幅員を確保しており、2方向の基準法の道路、市道に通じる場所となっております。

続いて、配置図をご説明いたします。建物がここにあるのですが、出入口に関してはこちらの通路に有効に2メートル以上接していきまして、避難上支障はございません。排水も、公共下水道につなげております。

浸水履歴はないところですが、道路よりも82センチほど1階の床を高く計画しております。

続いて、平面図になります。今度は1階のこちら側が事務所と玄関、兼用の事務所となっております。こちら側が住宅部分となっております。

2階に関しては、全て住宅部分として使っております。木造2階建ての〇〇に加え事務所がある計画になります。既存の兼用住宅の建て替えのため、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ということはありません。

立面図です。最高高さは7.682メートルになっておりまして、道路斜線に適合しております。外壁防火、軒裏不燃なので、防火上支障もありません。

続いて、包括同意基準に関してですが、「用途」に関しては原則として住宅とあり、計画は事務所兼用住宅ではあるのですが、主となる部分は住宅、あとは既存の建て替えというところで支障ありません。

「規模」に関しましては、容積率制限に160%のところ55.52%でクリアしております。

「位置」に関しましても、避難上有効に避難できるように計画されております。

「構造」に関しましても、防火、不燃材料で造っておりますので、支障はありません。

通路の「幅員」に関しましては、今回狭いところでも4メートル、広いところではさらに広く幅員を確保できております。

続いて、「交通上、安全上」につきましても、先ほどと同様、既に建築物が立ち並んでいる4メートル以上のものというところでクリアしております。

「防火、衛生」に関しましても、先ほどご説明したように適合しておりまして、建築士等が工事監理をすることになっております。

また、容積率制限、道路斜線制限にも適合しております。

過去の浸水履歴はありませんが、それも考慮した計画となっております。

こちらに関しましても、全ての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。

報告は以上になります。

◎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 4

議長 続きまして、報告事項 4 としまして、「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いたします。

◎報告事項の説明

特定行政庁（主任） 続けて、報告事項 4 をご説明させていただきます。

許可通知、令和 6 年 2 月 28 日第 17 号。

申請者名、〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇丁目〇〇番〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途、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、7.724メートル。

敷地面積、申請、合計ともに223.30平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに56.31平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに103.50平方メートル。

建蔽率、25.22%。

容積率、46.35%。

適用条文は、43条 2 項 2 号許可となります。

建築位置は、報告事項 1 と同様の場所です。こちら、先ほど説明したので、割愛させていただきます。こちらの位置になります。

こちらが、通路から建築位置を写真撮ったものになります。角地になります。

通路状況も、先ほどご説明しましたので割愛させていただきます。

配置図です。こちら、全て同様なのですが、当該通路に 2 メートル以上接していますので、出入口は避難上支障ありません。

浸水履歴に関してもないのですが、84センチほど床を上げています。浄化槽もつけて、

排水機能を適切に確保しております。

1階平面図です。玄関、LDK、水回り関係があります。

2階は洋室が〇〇部屋とウォークインクローゼットの、〇〇で木造2階建てになっております。

立面図です。高さは7.724メートル、道路斜線も適合しております。

外壁防火、軒裏不燃で、防火上支障もございません。

包括同意基準の適合状況ですが、住宅で適合しています。

容積率制限も46.35%と適合しています。

避難上有効に通路を計画しております。

外壁防火、軒裏不燃で造っています。

「幅員」に関して、通路を4メートル確保できております。

「交通上、安全上」につきましても、同じ4メートルで立ち並んでいるものがございますので、こちらで適合しております。

「防火、衛生」に関するところも適合しておりまして、建築士が工事監理をいたします。

また、容積率制限と道路斜線制限もクリアしております。

過去の浸水履歴を考慮した計画、履歴はないのですが、対策をした計画としております。

こちらに関しましても、基準全てに適合している案件となります。

報告は以上になります。

◎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よろしいですか。

〔異議なし〕

議長 では、本件については了承ということとなります。

◎報告事項5

議長 続きまして、報告事項5としまして、「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（主任） 報告事項 5 を説明いたします。

許可通知、令和 6 年 3 月 14 日 第 18 号。

申請者名、〇〇。

建築位置、大成町一丁目〇〇番〇、〇〇番〇。

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、7.46メートル。

敷地面積、申請、合計ともに 336.97 平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに 75.35 平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに 119.23 平方メートル。

建蔽率、22.36%。

容積率、35.38%。

43 条 2 項 2 号の案件となります。

建築位置は、先ほどと同様になります。

路地状敷地になります。写真で見ると、こちらの敷地になります。

通路の状況も割愛させていただきます。

今回、敷地がこのような形になるのですが、2メートル以上接道していますので、出入口、避難上支障はございません。

浸水対策、履歴はないのですが、86センチほど 1 階の床を上げております。浄化槽で適切に排水しております。

1 階平面図です。玄関、LDK、あと水回りでございます、2 階に関しましては洋室が〇部屋とクローゼットの〇〇の間取りとなっております。

立面図です。最高高さ 7.46 メートルで、道路斜線に適合しております。

外壁防火、軒裏不燃、防火上も支障ございません。

包括同意基準の適合状況ですが、住宅になっています。

容積率も 35.38% と適合しております。

避難上有効に出入口計画しております。

「構造」に関しても、外壁防火、軒裏不燃で造っております。

「幅員、通路」に関しても、4メートルを確保しております。

1、「交通上、安全上」、先ほどと同様に立ち並んでいる4メートル以上のものに該当しております。

「防火上、衛生上」に関して適合しておりまして、建築士が工事を監理いたします。
容積率制限、道路斜線制限にも適合しております。

浸水履歴はありませんが、浸水を考慮した計画としております。

これらのことから、包括同意基準に適合しているため、許可した案件になります。
報告は以上になります。

◎質 疑

議長 ただいまの報告について質疑は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よろしいですか。

〔異議なし〕

議長 では、了承といたします。

◎報告事項 6

議長 続きまして、報告事項 6 としまして、「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（主任） よろしく申し上げます。

許可通知、令和6年3月18日第19号。

申請者名、〇〇株式会社、代表取締役〇〇。

建築位置、越谷市川柳町〇丁目〇〇番〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途、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、7.892メートル。

敷地面積、申請、合計ともに200.59平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに55.61平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに101.01平方メートル。

建蔽率、27.73%。

容積率、50.36%。

適用条文は、43条2項2号になります。

建築位置からご説明いたします。こちら川柳小学校から約400メートル南に行ったところがございます。近くには川柳地区センターがございます。

周辺環境です。こちら建築位置がこの赤いところになるのですが、この前面の市道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15メートルほど西側に行きますと、42条3項という建築基準法の道路に該当する市道につながっています。周辺は住宅や畑、お寺等があります。

敷地と前面通路の状況です。こちらが敷地ですが、その前面に基準法の道路に該当しない市の道路が約5.7メートルの幅員でございます。ここから南に15メートルほど行きますと、こちらの道路につながっている状況です。ここが申請敷地です。

配置図です。出入口は2メートル以上有効に通じておりますので、避難上支障はございません。合併浄化槽も設置して、適切な排水経路を確保しております。

こちらに関しましても、過去の浸水履歴はございません。それでも、道路よりも1階のレベル95センチほど高く計画をしております。

続いて、平面図です。1階が玄関、LDK、和室、水回りといった間取りになっています。

2階は、洋室が○部屋、○○の木造2階建てです。不特定多数利用する形態ではないので、交通量等は特に増加はいたしません。

立面図です。最高高さ7.892メートルで、道路斜線に適合しております。

外壁防火、軒裏不燃、防火上支障はございません。

適合状況についてご説明いたします。

「用途」は住宅です。

「規模」に関しても、50.36%の容積率で適合しております。

「位置」に関しましても、避難上有効に計画しております。

「構造」も、外壁防火、軒裏不燃材料となっております。

「通路」に関して、幅員5.7メートル、かなり広く確保されております。

「交通上、安全上」についてですが、今回ウに該当します。ウというのが、法第6条の確認処分をする際に、「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」とございます。この43条の許可規定が施行される前に、前面の通路部分を、道路用地として市が採納を受けている道路を今後も拡張して市の道路として造っていく方針が明確になっていることから、こちらのウに該当します。

「防火上、衛生上」に関しては適合しておりまして、建築士が工事監理をいたします。

また、計画は容積率や道路斜線制限にも適合しております。

その他についても、過去の浸水履歴はありませんが、それらを考慮した計画としておりまして、この案件に関しましても包括同意基準に適合していることから、許可した案件となっております。

報告は以上になります。

◎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よろしいでしょうか。

〔異議なし〕

議長 では、本件についても了承ということになります。

◎報告事項 7

議長 続きまして、報告事項 7 としまして、「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（主任） よろしく申し上げます。

許可通知、令和 6 年 4 月 4 日第 1 号。

申請者名、〇〇。

建築位置、越谷市大成町〇丁目〇〇番〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途、申請建築物の用途ともに一戸建ての住宅です。

工事種別・構造、新築の木造。

階数・高さ、地上2階、6.902メートル。

敷地面積、申請部分、合計ともに266.16平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに72.43平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに116.75平方メートル。

建蔽率、27.22%。

容積率、43.87%。

43条2項2号の案件となります。

建築位置はこちらになります。説明は割愛させていただきます。

こちらは前面通路から、ちょっと見づらいのですが、こちらの場所が申請敷地になっております。

前面通路の状況も割愛させていただきます。

配置図です。こちらが敷地になっておりまして、前面通路に2メートル以上有効に接しております。浄化槽も適切に配置しておりまして、1階の床も94センチほど道路から上げている計画となっております。

1階の平面図です。玄関、ホール、LDKと水回りが1階にはございます。

2階は、洋室○部屋と大きなホールです。○○の木造2階建ての間取りとなっております。

立面図です。最高高さが6.902メートルで、道路斜線に適合しております。

外壁防火、軒裏不燃、防火上支障はございません。

包括同意基準について説明いたします。

「用途」は住宅です。

「規模」に関しても、容積率43.87%と適合しております。

「位置」も、避難上有効に計画されておりまして、外壁防火、軒裏不燃で防火上支障もございません。

「通路」に関しても、幅員4メートルが確保できております。

「交通上、安全上」は、またアに戻ります。立ち並んでいる4メートル幅員のところ
です。

また、「防火上、衛生上」も適合しておりまして、建築士が工事監理をします。

容積率制限、道路斜線制限にも適合しております。

過去の浸水履歴はありませんが、それらを考慮した計画としております。

こちらに関しましても、包括同意基準を満たしているため、許可した案件となっております。

報告は以上となります。

◎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すか。

〔異議なし〕

議長 本件についても了承といたします。

◎報告事項 8

議長 続きまして、最後です。報告事項 8 としまして、「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） 報告事項 8 の説明をさせていただきます。

報告事項 8。

こちら建築許可に関して、令和 6 年 4 月 12 日第 2 号による許可でございます。

申請者名、〇〇。

建築位置は、越谷市川柳町〇丁目〇〇番、〇〇番〇の一部でございます。

地域・地区が、無指定で、市街化調整区域。

主要用途、申請建築物ともに一戸建ての住宅です。

工事種別・構造につきましては、新築で木造住宅です。

階数・高さにつきましては、地上 2 階、7.572メートル。

敷地面積につきましては、申請部分、合計ともに479.0平方メートル。

建築面積につきましては、申請部分、合計ともに77.09平方メートル。

延べ面積につきましては、申請部分、合計ともに115.09平方メートル。

建蔽率につきましては、16.08%。

容積率につきましては、24.03%。

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

建築位置につきましては、こちら越谷レイクタウン駅から南に約1.4キロメートル行ったところに位置しております。

周辺の環境ですが、建築位置につきましては建築基準法の道路に該当しない越谷市道90515号線に接しており、建築位置から約34メートル北側へ行きますと、建築基準法の道路である市道90464号線につながります。また、建築位置の周囲は住宅及び畑になっております。

こちらは敷地の状況でございます。

前面の基準法外の通路から建築位置を撮影した写真になります。

同じように、角度を変えた部分の写真です。

こちらは建築基準法外通路の状況になってございます。幅員が、前面部分が8メートル、奥に行くと基準法道路はありますが、その部分まで行くのに約7メートルの部分があります。

こちらは、その前面から建築基準法上の道路につながる部分の7メートルの部分です。

申請敷地の配置図でございます。当該敷地は、前面通路に2メートル以上有効に接しておりまして、合併浄化槽で、適切な排水経路を確保していることから、衛生上支障はございません。

また、浸水履歴等はありませんが、前面の通路から76.1センチ高く計画しております。

1階平面図でございます。一戸建て住宅の〇〇、1階には玄関、LDK、水回りがございます。

2階には洋室〇部屋ある計画になっておりまして、クローゼットがございます。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。

こちら立面図でございます。最高高さが7.572メートルで、道路斜線に適合しております。

外壁は防火構造、軒裏不燃材料で仕上げておりますので、防火上の支障もございません。

包括同意基準についてご説明いたします。

「用途」は、原則として住宅とすること。一戸建ての住宅でございますので、適合しております。

容積率については24.03%でございますので、適合しております。

避難上有効に当該通路に通じるように計画されておりますので、こちらも適合しております。

外壁は防火構造、軒裏不燃材料で計画しておりますので、こちらも適合しております。

前面通路に関しては、1.8メートル以上の幅員とありますが、幅員が7メートルございますので、十分に確保できております。

こちらは先ほど報告事項6と同じになるのですが、こちらの該当条文がウになりまして、確認処分は同じご説明になりますが、こちらに関しましては道路後退し、道路採納することによって基準前から道路の拡幅整備等の指導方針を明確にしたことが明らかになっておりますので、今回こちらのウに該当するということになります。

こちら、「防火上、安全上、衛生上」に関しましては、先ほど説明したとおり基準に適合しておりますので、こちらも建築士が工事監理を適切に行います。

容積率及び道路斜線も適合しておりますし、過去の浸水履歴はございませんが、こちらも道路よりも高く計画していますので、全ての基準に適合しております。

ですから、あらかじめ建築基準審査会で同意を得たものとして許可している案件でございます。

説明は以上となります。

◎質 疑

議長 ただいまの報告について質疑はございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 包括同意上の問題は、基準に問題はないと思うのですが、報告事項の1番目と報告事項の5番目、当該通路に対して幅員2メートルで路地状の敷地が10メートルから27メートルと、延々続いていて、そこに車を止める際に、各敷地で車を止めているところで火事になったりしたときに、本当に消火活動ができるのでしょうか。

特定行政庁（調整幹） ここの敷地ですよね。

〇〇委員 はい。

特定行政庁（調整幹） ここを開発者に確認したところ、路地状敷地として敷地設定をするけれども、使い方としては協定道路的に使うと聞いております。そのため、火事になった場合には、この協定道路部分を使用すると聞いております。

特定行政庁（課長） それぞれに塀は取れませんので。

〇〇委員 駐車場に。

特定行政庁（調整幹） 〇〇委員が言われたとおり、私どももやはりその点は気になりましたので、開発者に確認しているところでございます。

〇〇委員 普通に4メートルの道路で、敷地に面したようにすれば解決できると思うので

すが。

特定行政庁（調整幹） 市街化区域でしたら、開発道路というケースもあるのですが、本件は、市街化を抑制する市街化調整区域のため、開発道路を入れることができないため、路地状敷地としていると思います。しかし実際に２メートルごとに塀等を作ってしまうと車も止めることができませんので、そこは塀等を作らず一体的に使えるような形の計画と聞いております。

〇〇委員 その辺を持ち主としては覚えておいていただけるといいと思います。

議長 協定道路のように使うのは、所有者間で合意書を取り交わす等はあるのでしょうか。

特定行政庁（調整幹） そこまでは聞いてはいないのですが、実際の使い勝手ですと、遊ぶような場になってしまうかもしれないので、実際不動産を売るときに、何かしら重要事項等で説明するかと思います。１人の方がそういう使い方をされてしまうと、多分おかしいことになると思いますので。

議長 そうですね。

特定行政庁（調整幹） その辺も含めて、引き続き何件か相談が来ていますので、開発者のほうにお話ししたいと思います。

議長 ありがとうございます。

ほかに質疑ございますでしょうか。

〔なし〕

◎了 承

議長 それでは、８件の報告事項については了承ということによろしいですか。

〔異議なし〕

議長 では、８件の報告事項については了承といたします。

本日の議事については以上となります。

◎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 事務局よりご案内させていただきます。

次回の審査会ですが、６月２６日水曜日午後２時より開催する予定となっておりましたが、ご審議いただく案件がございませんので、６月２６日水曜日に関しては中止とさせていただきます。

その次の審査会に関しましては、ご審議いただく案件がございましたら、８月６日火

曜日午後２時より開催を予定しております。詳細に関しましては、また改めて事務局からご連絡させていただきますので、その際はよろしくお願いいたします。

事務局からは以上となります。

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、ありがとうございました。

なお、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て公表いたします。皆様、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、令和６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。