

令和 6 年度

第 3 回越谷市建築審査会会議録

令和 6 年 1 2 月 2 3 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12月23日

令和6年度第3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48条第1項の規定による許可について
(用途地域等)

第3号議案 建築基準法第48条第1項の規定による許可について
(用途地域等)

第4号議案 建築基準法第48条第1項の規定による許可について
(用途地域等)

第5号議案 建築基準法第48条第1項の規定による許可について
(用途地域等)

(2) 報告事項(4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

欠席委員

百 木 孝 司	委員
---------	----

特定行政庁

都市整備部長	林 実
建築住宅課長	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
建築住宅課主幹	渡 辺 和 彦
建築住宅課主任	目 黒 悠 太
建築住宅課技師	鈴 木 達 明

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

◎開 会

事務局 大変お待たせいたしました。ただいまから令和6年度第3回越谷市建築審査会を開催いたします。

本日の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。着座にて失礼いたします。

それでは初めに、委員の出席状況についてご報告させていただきます。本日は、百木委員が所用のため欠席をされております。また志摩委員が所用で若干遅れております。

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、委員の過半数の出席がございますので、本日の審査会は成立しておりますことのご報告をさせていただきます。

◎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定第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報告申し上げます。

◎資料の確認

事務局 続いて、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次第、審議案件の第1号から第5号議案の資料一式、それと報告案件1から4までの資料一式、そして本日、委員名簿を配付させていただいております。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、このあとの進行は、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、議事の進行をよろしくお願いいたします。

◎開会宣言

議長 志摩委員も来られましたので、ただいまから令和6年第3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 それでは、委員の皆様にはおきましては、お忙しいところ、建築審査会にご出席をいただきまして、誠に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1議案、建築基準法第48条第1項の規定に関わる許可に関するものが4議案の合計5議案でございます。また、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の包括同意基準に該当する報告事項が4件となっております。委員の皆様には慎重なご審議を賜りますとともに、今後とも引き続き、ご指導、ご助言をいただきますようお願い申し上げ、簡単ではございますけれども、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 どうも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、江原委員を会議録署名者に指名いたします。よろしいでしょうか。

〔異議なし〕

議長 お願いします。

◎第1号議案の上程

議長 これより、次第3の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 議案の朗読・説明をお願いいたします。

事務局 それでは、事務局の方よりご説明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6年12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1号議案につい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す。

それでは、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、越谷市蒲生旭町〇番〇。

地域・地区、準工業地域。

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・構造は新築の木造。

階数・高さは2階建て、9.064メートル。

申請敷地、申請、合計ともに57.01平方メートル。

建築面積、申請、合計ともに33.98平方メートル。

延べ面積、申請、合計ともに65.92平方メートル。

建蔽率は59.61%。

容積率は115.63%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） よろしく申し上げます。

まず最初に、周辺環境についてご説明いたします。申請位置は東武鉄道蒲生駅から約800メートル東側に位置し、蒲生小学校から約300メートル南東側に位置しています。

詳細な周辺環境です。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、約27メートル程北へ行くと基準法上の道路である市道90214号線につながります。計画地の北側、東側及び南側には住宅があります。当該通路沿いには住宅が建ち並んでおりま

す。

敷地前面通路の状況についてです。青色の部分は越谷市所有となっており、黄色の部分は道路状空地として確保することを目的に、通路として使用することの同意を得た土地です。こちらの赤枠が越谷市と同一の土地で通路として使用する部分となります。実際の通路の写真がこちらになります。当該通路北側から撮影したものです。通路はアスファルト舗装で整備され、通行可能な部分が3.62メートルから3.71メートルあります。

少し南側に進んだものです。申請地側は申請に伴い0.38メートル後退し、通路幅員を3.62メートルに拡幅する計画です。申請地から北側の方角を撮影したものです。

次に配置図です。敷地は当該通路に有効で2メートル以上接し、通路は3.62メートルと十分な幅員確保をしているため、避難上支障はありません。また、適切な排水経路を確保し、下水道本管に放流する計画のため、衛生上、支障ありません。また、当該地における過去の浸水履歴はありませんが、道路より0.961メートル高く計画しております。

次に1階平面図です。計画建築物は木造2階建ての一戸建ての住宅であり、延べ床面積は65.92平方メートル、間取りは〇〇です。

次に2階平面図です。本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、著しく交通量が増加することはありません。

次にロフト階平面図です。次に立面図です。建物の最高高さは9.064メートルであり、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、外壁は防火構造、屋根及び軒裏は不燃材料であり、防火上支障はありません。

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

次に、建築基準法施行規則です。469ページをご覧ください。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、道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します。

交通上について。木造２階建ての住宅であり、不特定多数の方が利用する形態ではないため、著しく交通量が増加するものではありません。

安全上について。敷地は当該通路に有効に２メートル以上接しており、通路部分は道路上空地として確保することを目的に、通路として使用することの同意を、地番2251の７の一部、2251の４の一部、2251の10の一部で得ていることから、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す。

防火上について。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。

衛生上について。適切な排水経路を確保し、下水道本管に放流する計画です。

以上より、許可の要件は満たしております。

以上で説明を終わりにさせていただきます。ご審議の程よろしくお願いいたします。

◎第１号議案に対する質疑

議長 ありがとうございました。

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 ご説明いただきましてありがとうございます。敷地の前面のところについては、確かに道路中心線から２メートルとして、38センチ、市が買い受けるということとなっていますが、周辺状況も含めて伺いさせていただきます。例えば救急車等々が来る時に、どのような動線を通っていくのでしょうか。つまり、この通路の上に仮に電柱等があった場合に、救急車、消防車等の緊急自動車が入ってくることはできないのではないかと思います。また、手元の資料は図面のみですが、周辺の道路状況に広い道路があるわけではないと思いますので、緊急自動車の動線、特に救急車の動線が気になります。ご説明いただければありがたいです。

特定行政庁（調整幹） 救急車の動線については、資料では分かりづらいのですが、こちらの道が建築基準法の道路に接しており、もう一方の道も建築基準法の道路まで続いております。行き止まりの道ですと、Ｕターンなどできなくなりますが、こちらについては、通り抜けられる状況となっているため、支障がないと考えております。ちなみに、救急車は約２メートルの幅員があれば通れると聞いております。

説明は以上となります。

〇〇委員 細かいところですが、狭い通路にも、いろいろな標識、電柱等々も建っていないので問題ないということですか。

特定行政庁（調整幹） 標識等で少し出ているところがありますが、こちらの部分等も含めても2メートル以上は十分確保できていることになりますので、支障ないかと考えております。

〇〇委員 承知しました。ありがとうございました。

議長 私からもよろしいですか。街灯が建っていたと思うのですが、それが地図だと街灯と書いてあるのが今モニターで示しているが、配置図の上の3.62のすぐ下にある街灯になるのでしょうか。

特定行政庁（調整幹） そうです。

議長 3.62メートルの範囲内に街灯が入ってしまっているのですが、街灯からしたら約3メートルしかないのかなという認識ではありますが、今のご説明であれば緊急車両2メートル程度であれば通れるということによろしいですか。

特定行政庁（調整幹） 2メートル程度であれば十分通れることを消防に確認しておりますので、支障ないと考えております。

議長 通るだけではなくて、そこでの作業スペースが1メートルぐらい必要であっても、場所をずらして緊急車両を止めればよいと考えられますか。

特定行政庁（調整幹） 横での作業は実際難しいと思いますが、救急車をこの辺に置いて、後方での作業になるかと思います。救急車ですと後方を開けて、ストレッチャーを使用しますので支障ないかと考えております。そして、今回は通り抜け道路になりますので、そのまま、出ていけると考えております。

議長 はい、分かりました。モザイク状に所有権が違っている土地について、今後の取得の見通しは将来的にどのようなようになりますか。

特定行政庁（調整幹） 将来的な話になりますが、現在、これらの土地について同意いただいております、この土地も今回建築するために、市に採納いただいております。

同じようにこちらでも建て替える時に同じ状況になりますので、採納いただいて、広くなる予定となっています。ただ、こちらにつきましては、建築基準法の道路に接道している関係で、将来的には、こちらでも採納していただきたいところですが、採納いただけるかは分からない状況になっております。

以上です。

議長 他に質疑等ございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 道路斜線の緩和で、ブロック塀の上をフェンスに変えていますが、道路斜線の算定は幅員3.62メートルということで検討しているのでしょうか。

特定行政庁（調整幹） 通常、道路斜線は、後退後の幅員4メートルで考えますが、今回は、建築基準法の天空率を使ってクリアしていることを確認しております。

〇〇委員 ぎりぎりに建つようになりますが特に問題はないでしょうか。

特定行政庁（調整幹） 天空率で確認させていただいておりますので、問題ないと考えております。

議長 他に質疑ございますでしょうか。

〔なし〕

議長 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号議案を原案のとおり決することについて賛成される委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

議長 挙手全員です。

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 次に、第2号議案、「建築基準法第48条第1項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 議案の朗読・説明をお願いいたします。

事務局 議案書を朗読させていただきます。

第2号議案「建築基準法第48条第1項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12月23日提出、越谷市長、福田 晃。

諮問理由。

建築基準法第48条第15項の規定により、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。

本件は、建築基準法第48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す。

それでは、議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇株式会社取締役社長、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市レイクタウン〇丁目〇番の一部、〇丁目〇番〇の一部。

地域・地区、第一種低層住居専用地域及び近隣商業地域並びに越谷レイクタウン北地区計画区域並びに防火地域、準防火地域。

主要用途は飲食店。

申請建築物の用途も飲食店。

工事種別・構造、新築の木造。

階数・高さ、地上1階、高さ4.595メートル。

敷地面積は申請、合計ともに726.36平方メートル。

建築面積は申請、合計ともに234.76平方メートル。

延べ面積は申請、合計ともに234.76平方メートル。

建蔽率は32.32%。

容積率、32.32%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48条第1項、用途地域等となります。

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） よろしく申し上げます。

本件は埼玉県の実業である水辺d eベンチャーチャレンジに本市が事業登録をしたものであり、市、県及び民間事業者が連携して行う事業のうち、建築物の建築に関わる申請を受けたものとなります。

まず、計画地でございますが、越谷レイクタウン駅より北東へ約550メートルの位置となり、東側、南側には大規模商業施設であるイオンアウトレットがあり、西側及び北側は大相模調節池があります。

続きまして、埼玉県の実業である水辺d eベンチャーチャレンジについてご説明します。本事業は、河川敷地や調節池等において、市町村や民間事業者等と連携し、河川空間に新たな魅力を創出することで利活用を促進させる取り組みとなっております。本市は大相模調節池の水辺空間を活かした地域の活性化及び魅力ある水辺空間づくりに向けて、民間資金や経営ノウハウを活用した整備を進めるため、令和4年1月に事業登録をし、連携する民間事業者の募集及び審査をし、本件許可申請者であるイオンモール株式会社を事業候補者として決定いたしました。そののち令和5年3月に事業計画書を埼玉

県に提出し、事業計画書に基づき、埼玉県がデッキ等の建築敷地の地盤整備を行い、本件の許可申請者が飲食店を建築することとなりました。

続きまして、水辺活用のゾーンイメージについてご説明します。大相模調節池の東側にはレイクタウンアウトレットがあり、南側には公園の芝生エリアが広がります。

池の東側のAゾーンはこちらです。Aゾーンは、水上デッキと商業空間の整備によるにぎわいの創出を目的とし、デッキの上部に飲食店を3棟建築する計画です。運営の計画につきましては、営業時間は、すぐ東のレイクタウンアウトレットと同程度の7時から22時の間で営業をし、集客は3棟で1日当たり最大で500人を見込んでおります。

池の南側のCゾーンには、新たな拠点施設を中心とした地域の活性化を目的とし、芝生エリアに飲食店を1棟建築する計画です。

その間のBゾーン、こちらにつきましては現状、建築物の計画がありませんので説明は省略します。

本議案はAゾーンの3棟のうち、1棟の計画に係るものであり、このあとの第3号及び第4号議案はAゾーンの残りの2棟に係るものとなります。そして、第5号議案はCゾーンの建築計画に係るものとなります。

続きまして、周辺状況について写真でご説明します。写真は、矢印の位置からその方向を写したものとなります。赤い部分がおおよその計画敷地となる水上デッキを示しており、西側には調節池、東側にはレイクタウンアウトレットがあります。

次に、少し計画地に近づいたものとなります。埼玉県で水上デッキを整備しており、その様子が写っております。なお、水上に重機の足場が必要なため、埋め立てられておりますが、埋め立てた部分は後に撤去するため貯水量に影響はなく、水質への影響については施工中に随時水質調査を実施しており、異常を示す数値は出ていないと聞いております。

次に、計画地から北側を写したものです。対岸に住宅街がありますが、200メートル以上離れております。

次に、計画地から西側を写したものとなります。対岸に住宅街がございますが、500メートル以上離れております。

次に、計画地から南西側を写したものとなります。奥に芝生エリアがございますが、第5号議案の計画はこちらの位置を予定しております。

続きまして、計画地周辺の用途地域についてご説明します。第2号議案の計画地は第一種低層住居専用地域と近隣商業地域の境に位置しており、大相模調節池がある西側は第一種低層住居専用地域、レイクタウンアウトレットがある東側は近隣商業地域となっ

ております。計画地周辺は区画整理を行っており、用途地域を検討する際は最初に全体を第一種低層住居専用地域とし、その後に、その他の用途地域を決めていくため、大相模調節池の部分は個別に別の用途地域としなかったことから、第一種低層住居専用地域として残ってしまった部分となります。

続きまして、計画敷地の位置についてご説明します。スライドの左側が北側となります。タイプ1とありますのが本件の第2号議案となりまして、その隣のタイプ2敷地がこのあとの第3号議案、タイプ3敷地がこのあとの第4号議案となります。なお、許可申請は敷地ごとに行う必要があります。

続きまして、用途地域についてご説明します。敷地の黄色い部分、こちらが第一種低層住居専用地域となり、緑色の部分、こちらが近隣商業地域となります。建築基準法第91条の規定により敷地の過半を占める第一種低層住居専用地域の用途規制が適用され、飲食店の建築は制限されるため許可が必要となります。

続きまして、配置図になります。赤色の三角形の部分が店舗の出入り口となりまして、レイクタウンアウトレット側に向けて設けられております。

続きまして、平面図になります。1棟に2店舗が計画されております。水色の三角形の部分は掃き出しの窓となっております、水上デッキと出入りが可能なものとなっております。また、現在募集している業種は洋食屋やベーカリーと聞いております。

続きまして、立面図になります。最高の高さは4.595メートルとなります。開口部は池側に大きく設けられております。

続きまして、断面図になります。天井の高さは3.1メートルとなります。また、上部構造は水上デッキの鉄骨梁に構造用金物で緊結される計画です。

続きまして、水上デッキの断面図となります。水上デッキは埼玉県が整備します。構造は上部の飲食店の荷重等が考慮され、床面は合成木材を使用し、また地盤対策としての杭は50メートル以上の鋼管杭を使用すると聞いております。

続きまして、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49ページをご覧ください。法第48条第1項でございます。なお、スライドの方にも抜粋した条文を映しております。読み上げさせていただきます。建築基準法第48条第1項、第一種低層住居専用地域内において、建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、また公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない、とあります。

続きまして、法令集の50ページに移りまして第15項となります。特定行政庁は、前各

項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめその許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない、とあります。

法令集の51ページになりまして、第17項、特定行政庁は、第15項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可をしようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない、とあります。

続きまして、お手元の法令集の151ページをご覧ください。同じものをスライドで映しております。建築基準法別表第二になります。第一種低層住居専用地域においては、建築基準法別表第二（い）項に掲げる用途が建築可能ですが、飲食店はこれらに該当しませんので、建築するにあたっては建築審査会の同意のうえで許可が必要となります。このため本審査会に諮問するものです。なお、第3号、第4号、第5号議案に係る規定も本規定と同じとなります。

続きまして、近隣関係者の同意範囲図になります。同意の範囲は当該敷地の周囲25メートルの範囲となります。土地所有者の同意につきましては、3名いるうちの2名が越谷市及び国土交通省であり、残りの1名から同意は頂いております。建物所有者の同意につきましては、1名いるうちのその1名から同意を頂いております。建物使用者につきましては、申請者本人となります。以上より近隣関係者のすべてから同意を頂いております。

続きまして、公開による意見の聴取会のご説明をします。建築基準法第48条第15項に規定する公開による意見の聴取会は令和6年11月28日に公告し、同年12月16日の午後に計画地の近くにある水辺のまちづくり館にて開催しました。開催に先立ち、市役所の掲示板及び計画地に公告文を掲示しました。こちらは計画地に掲示したものであり、レイクタウンアウトレット側から撮影したものです。この赤色で示したところになります。公告文を拡大したのになります。

続きまして、こちらは公聴会会場になります。

続きまして、公聴会の様子です。公聴会当日、申請者側は6名の出席、利害関係者は出席なし、傍聴者は1名の出席がありました。また、郵送による利害関係者からの意見もありませんでした。そして、関係機関の消防局予防課より、本計画については関係法令上支障なしという意見を頂き、終了しております。

最後に、こちらは参考となりますが、完成図をイメージしたパースとなります。中段のパースのうち一番右側の建築物が第2号議案、その隣が第3号議案、その隣が第4号議案となります。こちらが夕暮れ時をイメージした池側からのパースとなります。季節

がいい時は、このようにデッキの上部にパラソルや、椅子等を設けて、にぎわいを創出する予定と聞いております。

以上のことから、住居の環境への影響につきましては計画地周辺に住宅がなく、営業時間は周辺のレイクタウンアウトレットと同程度であり、本計画が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるため、建築基準法第48条第1項ただし書きの許可につきましてご審議をお願いいたします。

◎第2号議案に対する質疑

議長 ありがとうございます。

ただいまご説明のありました第2号議案に対し、質疑や意見等はございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 第一種低層住居専用地域に飲食店を建てるというので、環境上、大きな問題はないと思いますが、平面図に厨房などの記載がありませんが、この段階では記載がなくてよいのでしょうか。

特定行政庁（主幹） お答えします。許可申請時の図面としては、そういった情報の記載は必要ないのですが、参考に図面は頂いております。各店舗、排水等が適切に配置をされていて、この配置を基に中に入る飲食店がレイアウトをしていく形になっております。赤いところが排水の位置で、越谷市道の方に排水する計画となっております。

〇〇委員 そうしますと、審査会としては、飲食店でよいとの許可のみを検討すればいいということでしょうか。

特定行政庁（主幹） 左様でございます。

〇〇委員 最終的な建築確認申請については、市の方で行うことでよろしいでしょうか。

特定行政庁（主幹） 建築確認につきましては、越谷市の方でも承っておりますし、あとは民間の指定確認検査機関が承っておりますので、そこにつきましては申請者側の方の自由な選択となります。

〇〇委員 このあと行われるということ。

特定行政庁（主幹） 左様でございます。

〇〇委員 分かりました。

議長 他に質疑、ございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 ご説明いただきましてありがとうございます。手続き上は仰るとおりのところ

はあるのですが、そもそも都市計画において、都市計画審議会場で近隣商業地域の範囲を変えればよいというだけの話ではないかと思います。今回の敷地を用途地域の変更をしなかった経緯についてお聞きしたいです。少々きつい言い方かもしれませんが、手続き上、間に合わないというのは話にならないと思います。もちろん、今回のようなただし書き許可の手続きを踏めば可能ではあるとは思いますが、筋論としてはよくないかと思います。なし崩し的にこういうことをしてしまうと、都市計画行政や、建築行政においても、今後、すごく大きな話になる可能性があります。都市計画行政、建築行政に問題が生じうる案件になるのではないかと懸念しておりますが、その辺りの経緯について、ご存じの点がありましたら、ご説明いただければと思います。都市計画審議会マターかもしれません。

都市整備部長 私からお答えをさせていただきます。本件につきましては、河川空間を利用する県が調節池の管理者になっており、調節池や河川空間を利用した水辺d eベンチャー事業ということで取り上げられ、その中で本市と事業者の方で提案をさせていただいた経緯があります。

こちらの河川空間の利用につきましては、河川敷地占用許可準則の緩和によるもので、極端に言えば永久的な物件ということでは考えておりません。今回については確か10年間ということでベンチャー事業をスタートしています。今後にぎわいの創出に向けて、越谷市も県も、この事業に参画して進めていくわけですが、都市計画変更して、近隣商業等のエリアを拡大することも一つには当然、あるかと思いますが、今回は、河川空間を利用したところもございますので、用途地域の変更までは考えておりませんでした。

〇〇委員 そこについては、私はあまり納得できないです。仮に県側から住居系用途地域であったとしても、多少建築の用途を緩和していきなさいとか、柔軟に運用していきなさいとの通達などが事業の内容に含まれているのであれば、本件も筋論としては正しいかとは思いますが。あるいは時限的と言っても、10年の時限をめどに利用することが書いてあるのであればよいのではないかと考えます。その都度用途地域を変更するというのもかなり手続き上かかると思うので。

都市整備部長 もともと県、市、事業者で、このプロジェクトを進める中では、店舗については用途上、建築審査会にかけていくことになるのですが、さまざまな課題はクリアをしていくとの前提の中で、県などとも調整はさせていただいているところでございます。用途地域までも含めて、三位一体ではありませんが、県、市、事業者でレイクタウンの河川空間をベンチャー事業として利用していく、活用していく方向性の中で、提案をさせていただいています。クリアすべきものはすべて県、市、事業者も含めてクリア

をしていくことで進めさせていただいておりますので、ご理解いただければと存じます。

〇〇委員 今回は県、民間の事業で、かつパイロット事業であるとの特殊性に鑑みて認める等々、今後はこういうことはしませんよという条件付承認はできないと思いますが、内々の取り扱い等々で、締めておかなければならないと非常に感じています。

今、都市整備部長が仰いましたが、よくある第一種低層住居専用地域の中でミニショップのようなものがいくつか出来てきて、周りの住宅環境が阻害される例は都内でも見られています。そういうのを一番懸念しています。とりわけ第一種低層住居専用地域ですので、指摘させていただきました。今後の扱いについては重々ご注意いただければと思います。ご説明いただきましてありがとうございます。

都市整備部長 申し訳ございません。先ほど10年とご説明をしたのですが、20年です。

〇〇委員 そうすると、用途地域の変更をしてよいのではないかと考えてしまいます。

都市整備部長 今回河川の空間を利用するのが、河川関係においては、特別で非常に大きなプロジェクトになっております。通常の河川とは違うレイクタウンで商業施設等々も含めて非常に魅力のある創出を行いたいとの考えの中、当然越谷市も、事業化へ向けてきたわけでございます。その中で、さまざまな課題がある中、用途地域を見直していくことが多々あるかと思うのですが、通常のところ、これができるかということではなくて、そういった県、市、事業所の一つのプロジェクトの考え方の中で進めさせていただきます。今後もこのような案件については、当然、私どもも慎重に判断をさせていただきたいと考えております。

〇〇委員 はい、ありがとうございます。こういった試行錯誤の連続かと思います。ご丁寧にありがとうございます。

議長 他に質疑、ございますでしょうか。

〇〇委員 越谷市としてはレイクタウンの特に水際空間における景観的な配慮についてどこかで話はされていますでしょうか。先ほどパース見ましたが、そこはどうでしょうか。せっかく造るので、景観的な魅力や工夫ができないのかなと個人的には思います。

都市整備部長 今お話がありましたように、景観については本市といたしましても、商業施設もさることながら、水辺の空間形成、景観も含めて水辺からの見えがかりというところでは非常に重きを置かせていただいております。今回の水辺d eベンチャー事業の施設整備にあたっては、景観に十分配慮するように事前協議の中で私どもの方も、いろいろと景観アドバイザーの助言を頂いたり、ご指導をさせていただいた経緯があり、今後色的なものも景観の方で配慮していただくことにはなっています。ただ、景観上の配慮については、どこまでご理解や、ご協力いただけるかと、何回かご提案をさせていた

だいたのですが、景観に配慮できるところについては、ご理解いただく中で進めさせていただいた経緯がございます。現状が最終案ということでご提示をいただいたところがございます。

〇〇委員 以前、ご説明があったときは、建物のデザインが魅力的だった記憶があります。

〇〇委員 議案説明資料の地域・地区の欄に、特に景観重点地域等々が入っていないということは、計画上特に縛りをかけていないということになると思います。そうすると、先ほど仰られたデザインやディテールのところも、行政として言いにくい部分になると思います。

都市整備部長 景観条例の中で越谷レイクタウン特定地区と位置づけをさせていただいていまして、配置、外壁、素材、色彩等々については、景観形成基準がございますので、それを踏まえて計画をしていただいています。ここについては、池の見えがかりも含めて、モニュメントですとか、芝生広場ですとか、護岸も含めてですが、もともと景観を意識した作り込みがもともとされてきた経緯がございます。それを保全する方向で景観形成を進めてはいるのですが、最初のパスとは若干変わってきている状況でございます。

〇〇委員 景観計画上は今回のパスで建築計画上問題ないことは確認済みですか。

都市整備部長 はい。

議長 他に質疑はよろしいでしょうか。

〔なし〕

議長 〇〇委員から都市計画の質疑が挙がり、用途地域に関する問題について、ご意見として事務局の方でも把握していただければと思います。

◎第2号議案に対する採決

議長 では、本件につ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。

◎第3号議案の上程

議長 では、第3号議案「建築基準法第48条第1項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 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3号議案「建築基準法第48条第1項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12月23日提出、越谷市長、福田 晃。

諮問理由。

建築基準法第48条第15項の規定により、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3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48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す。

それでは、議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇株式会社取締役社長、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市レイクタウン〇丁目〇〇番の一部、〇丁目〇番〇の一部。

地域・地区、第一種低層住居専用地域及び近隣商業地域並びに越谷レイクタウン北地区計画区域並びに防火地域、準防火地域。

主要用途は飲食店。

申請建築物の用途も飲食店。

工事種別・構造、新築の木造。

階数・高さ、地上1階、高さ4.595メートル。

敷地面積は申請、合計ともに478.61平方メートル。

建築面積は申請、合計ともに139.30平方メートル。

延べ面積は申請、合計ともに126.69平方メートル。

建蔽率、29.11%。

容積率、26.47%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48条第1項、用途地域等となります。

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（主任） よろしく申し上げます。

まず、計画敷地の位置についてご説明いたします。スライドの左側が北側となります。

タイプ2の敷地が第3号議案の敷地となり、先ほど諮問いたしました第2号及びこのあとの第4号議案の隣となります。

続きまして、用途地域についてご説明いたします。敷地の黄色い部分が第一種低層住居専用地域となり、緑色の部分が近隣商業地域となります。建築基準法第91条の規定により敷地の過半を占める第一種低層住居専用地域の用途規制が適用され、飲食店の建築は制限されるため、許可が必要となります。

続きまして、配置図になります。赤色の三角が出入り口の位置となり、第4号議案の敷地側に向けて出入り口が設けられております。

続きまして、平面図になります。こちらは1棟に1店舗が計画されております。水色の三角部分は掃き出しの窓となっており、水上デッキとの出入りが可能な窓となります。また、現在募集している業者は第2号議案と同じく洋食やベーカリーと聞いております。

続きまして、立面図になります。最高の高さは4.595メートルであり、大相模調節池側に大きく開口部が設けられております。

続きまして、断面図になります。天井の高さは3.08メートルです。また、上部構造は水上デッキの鉄骨梁に構造用金物で緊結する計画となっております。

続きまして、水上デッキの断面図につきましては第2号議案で説明したとおりでございます。

続きまして、建築基準法についてご説明いたします。第一種低層住居専用地域内においては、建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならず、それ以外のものは特定行政庁が許可した場合においては、この限りでない、とされており、許可にあたっては公開による意見の聴取及び建築審査会の同意が必要となっております。

続きまして、近隣関係者の同意範囲図になります。同意の範囲は、当該敷地の周囲25メートルの範囲となり、近隣関係者は第2号議案と同じです。以上より近隣関係者のすべてから同意を頂いております。

続きまして、公開による意見の聴取会になりますが、公告の方法及び会場は第2号議案で説明したとおりでございます。こちらが会場の写真となります。

続きまして、公聴会の様子です。公聴会当日、申請者は6名の出席、利害関係者は出席なし、傍聴者は2名の出席がありました。また、郵送による利害関係者からの意見はありませんでした。そして、関係機関の消防局予防課より、本計画については関係法令上、支障なしとの意見を頂き、終了しております。

以上のことから、住居の環境への影響につきましては、計画地周辺に住宅がなく、営

業時間は周辺のレイクタウンアウトレットと同程度であるため、本計画が第一種低層住居専用地域における良好な住居の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48条第1項ただし書きの許可につきましてご審議をお願いいたします。

◎第3号議案に対する質疑

議長 ありがとうございました。

ただいま説明のありました第3号議案に対し、質疑や意見等はございませんでしょうか。

[なし]

◎第3号議案に対する採決

議長 第2号議案と問題是一緒かとは思いますが。

それでは、審議を終結いたしまして採決を行います。

第3号議案を原案のとおり決することについて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3号議案は原案のとおり可決されました。

◎第4号議案の上程

議長 次に、第4号議案「建築基準法第48条第1項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 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4号議案「建築基準法第48条第1項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12月23日提出、越谷市長、福田 晃。

諮問理由。

建築基準法第48条第15項の規定により、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4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48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す。

それでは、議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇株式会社取締役社長、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市レイクタウン〇丁目〇番の一部、〇丁目〇番〇の一部。

地域・地区、第一種低層住居専用地域及び近隣商業地域並びに越谷レイクタウン北地区計画区域並びに防火地域及び準防火地域。

主要用途、飲食店。

申請建築物の用途、飲食店。

工事種別・構造、新築木造。

階数・高さ、地上1階、高さ4.595メートル。

敷地面積は申請、合計ともに494.28平方メートル。

建築面積は申請、合計ともに139.30平方メートル。

延べ面積は申請、合計ともに126.69平方メートル。

建蔽率、28.18%。

容積率、25.63%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48条第1項、用途地域等となります。

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（主任） よろしく願いいたします。

まず、計画敷地の位置についてご説明いたします。タイプ3の敷地が第4号議案の敷地となりまして、その隣が先ほど諮問いたしました第3号議案の敷地となります。

続きまして、用途地域についてご説明いたします。敷地の黄色の部分が第一種低層住居専用地域となり、緑色の部分が近隣商業地域となります。建築基準法第91条の規定により敷地の過半を占める第一種低層住居専用地域の用途規制が適用され、飲食店の建築は制限されるため、許可が必要となります。

続きまして、配置図になります。赤色の三角が出入り口の位置となり、第3号議案の敷地側に向けて出入り口が設けられております。

続きまして、平面図になります。こちらは1棟に1店舗が計画されております。水色の三角部分は掃き出しの窓となっており、水上デッキとの出入りが可能な窓となります。また、現在募集している業者はカフェと聞いております。

続きまして、立面図になります。最高の高さは4.595メートルであり、大相模調節池側に大きく開口部が設けられております。

続きまして、断面図になります。天井の高さは3.08メートルです。また、上部構造は水上デッキの鉄骨梁に構造用金物で緊結する計画です。

続きまして、水上デッキの断面図につきましては第2号議案で説明したとおりでございます。

続きまして、建築基準法についてご説明いたします。第一種低層住居専用地域内においては、建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならず、それ以外のものは特定行政庁が許可した場合においてはこの限りでない、とされており、許可にあたっては公開による意見の聴取及び建築審査会の同意が必要となっております。

続きまして、近隣関係者の同意範囲図になります。同意の範囲は当該敷地の周囲25メートルの範囲となり、近隣関係者は第2号議案と同じです。以上より近隣関係者のすべてから同意を頂いております。

続きまして、公開による意見の聴取会になりますが、公告の方法及び会場につきましては第2号議案で説明したとおりでございます。

続きまして、公聴会の様子です。公聴会当日は、申請者は6名の出席、利害関係者は出席なし、傍聴者は3名の出席がありました。また、郵送による利害関係者からの意見もありませんでした。そして、関係機関の消防局予防課より、本計画については関係法令上支障なしという意見を頂き、終了しております。

以上のことから、住居の環境への影響につきましては、計画地周辺に住宅がなく、営業時間は周辺のレイクタウンアウトレットと同程度であるため、本計画が第一種低層住居専用地域における良好な住居の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48条第1項ただし書きの許可につきましてご審議をお願いいたします。

◎第4号議案に対する質疑

議長 ありがとうございました。

それでは、ただいま説明のありました第4号議案に対し、質疑や意見はございませんでしょうか。

1点確認ですが、公聴会で傍聴人3名とありますが、何か意見がありましたでしょうか。

特定行政庁（主任） 特にはありませんでした。

議長 はい。

他に質疑はございませんでしょうか。

[なし]

議長 では、これをもって質疑を終結いたします。

◎第4号議案に対する採決

議長 続いて、採決を行います。

第4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4号議案は原案のとおり可決されました。

◎第5号議案の上程

議長 次に、第5号議案「建築基準法第48条第1項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 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5号議案「建築基準法第48条第1項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12月23日提出、越谷市長、福田 晃。

諮問理由。

建築基準法第48条第15項の規定により、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5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48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す。

それでは、議案説明資料をご覧ください。

申請者名、〇〇株式会社取締役社長、〇〇 〇〇。

建築位置、越谷市レイクタウン〇丁目〇番の一部。

地域・地区、第一種低層住居専用地域及び越谷レイクタウン北地区計画区域及び準防火地域。

主要用途、飲食店。

申請建築物の用途、飲食店。

工事種別・構造、新築の木造。

階数・高さ、地上1階、高さは3.450メートル。

敷地面積は申請、合計ともに859.70平方メートル。

建築面積は申請、合計ともに258.08平方メートル。

延べ面積は申請、合計ともに258.08平方メートル。

建蔽率、30.02%。

容積率、30.02%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48条第1項、用途地域等となります。

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） よろしく願いいたします。本件も埼玉県事業である水辺d eベンチャーチャレンジに本市が事業登録をしたものであり、市、県及び民間事業者が連携して行う事業のうち、建築物の建築に関わる申請を受けたものとなります。

まず、計画地でございますが、越谷レイクタウン駅より北側に約300メートルに位置しており、東側には公共施設や大規模商業施設、北側及び西側は公園の芝生エリアがあります。南側は、市道を介して共同住宅があります。

埼玉県事業である水辺d eベンチャーチャレンジの事業内容については第2号議案で説明したとおりでございます。

続きまして、本議案のCゾーンについてご説明します。水辺活用のイメージゾーンについては、第2号議案で説明したとおりでございますが、A、B、C、3つのゾーンにゾーン分けされており、Cゾーンは第2号から4号議案のAゾーンより南西の公園の芝生エリアに位置しております。こちらには、地域の飲食店などがオリジナル商品などの販売、出店費用を抑えてチャレンジできるポップアップショップとしての利用を想定した飲食店を1棟建築する計画です。運営の計画につきましては、Aゾーンと同じく7時から22時の間で営業し、集客は1日当たり最大で1,000人を見込んでおります。

続きまして、周辺の状況について写真でご説明いたします。写真は矢印の位置からその方向を写したものとなります。赤色の部分がおおよその建築敷地となります。西側には公園の芝生エリアが広がっております。東側には公共施設の水辺のまちづくり館がございます。その奥には大規模商業施設のイオンアウトレット、道路を挟んで斜め向かいの方にはイオンK a z eがございます。

次に、先ほどと反対側から計画地を写したものとなります。公園エリアが広がっております。

次に、計画地から北側を写したものとなります。芝生エリアの先に大相模調節池がご

ざいまして、対岸の住宅地までは約450メートル以上離れております。

次に、計画地から東側を写したものとなります。奥に水辺のまちづくり館とイオンアウトレットが見えます。

次に、計画地から南西側を写したものとなります。イオンK a z e 及び幅員29メートルの市道を介して共同住宅がございます。

続きまして、計画地周辺の用途地域についてご説明します。本議案の計画地は、敷地の北側には大相模調節池がある第一種低層住居専用地域、共同住宅のある南側は商業地域となっております。

続きまして、配置図になります。敷地の形状に合わせた東西に長い形の建築物であり、道路からは約2.8メートル離れております。

続きまして、平面図になります。1棟に飲食店が7店舗ございまして、それらを管理する事務所の部分がございます。また、北側には奥行き2.5メートル程のテラスがあります。店内に客席は設けず、芝生エリアにおけるシート席を想定していると聞いております。また、南側には店舗が営業している間だけ、日よけテントなどを想定した客席を設け、北側のテラスの部分にもベンチなど簡易的な客席を設ける可能性があるかと聞いております。

続きまして、立面図になります。最高高さは3.45メートルであり、中央部分は幅員約3.6メートルの通路が設けられております。

続きまして、断面図になります。天井高さは2.7メートル程となります。またテラス屋根の下部におきましても2.7メートル程の天井高さとなります。

続きまして、建築基準法についてご説明をします。第一種低層住居専用地域内においては、建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならず、それ以外のものは特定行政庁が許可した場合においては、この限りでない、とされており、許可にあたっては公開による意見の聴取及び建築審査会の同意が必要となっております。

続きまして、近隣関係者の同意範囲図となります。同意の範囲は当該敷地の周辺25メートルとなります。土地所有者につきましては2名おりますが、越谷市及び国土交通省となります。建物所有者の同意につきましては1名おりますが、越谷市となっております。建物使用者につきましては1名おり、その1名から同意を頂いております。以上より近隣関係者のすべてから同意を頂いております。

続きまして、公開による意見の聴取会になります。聴取会は令和6年11月28日に公告し、12月16日の午後に計画地近くにある水辺のまちづくり館にて開催しました。開催に

先立ち、市役所の掲示板及び計画地に公告文を掲示しました。こちらは計画地に掲示したものであり、大相模調節池側から撮影したものです。こちらが公告文になります。こちらは公聴会会場です。

続きまして、公聴会の様子です。公聴会当日は申請者7名、利害関係者1名、傍聴者2名の出席がありました。また、郵送も含め、利害関係者からの意見はありませんでした。そして、関係機関の消防局予防課より、本計画については関係法令上支障なしと意見をいただき、終了しております。

以上より、住居の環境への影響につきましては、営業時間が周辺の大規模商業施設と同程度であり、計画地南側の商業施設には共同住宅があるものの、幅員29メートルの市道を介し、十分離れておりますので、本計画が第一種低層住居専用地域における良好な住居の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48条第1項ただし書きの許可につきましてご審議をお願いいたします。

議長 ありがとうございます。

◎第5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5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 すみません。先ほどのAゾーンについては建築敷地が調節池の上となっております。調節池の扱いについて、私詳しく存じ上げないのですが、河川でしたら河川区域内であって、ご説明をいただいたような河川空間の有効活用するために、都市計画行政、建築行政も柔軟に対応していくロジックは非常によく分かります。

しかしながら、このCの敷地については、この調節池の扱い上いかがでしょうか。仮にAゾーンの敷地と同じように、一体の都市計画公園等々であるとするならば、ある程度のロジックは成り立つと思います。あるいは調節池の管理用地として位置づけがあるのであれば、同じ位置づけがあるのではないかと思います。普通の敷地なのであれば、都市計画行政の場できちんと審議する案件ではないかと懸念いたしますが、その辺りはいかがでしょうか。

都市整備部長 今回の案件でございますが、Aゾーン、Bゾーン、Cゾーン含めまして、このエリアについてはすべて河川区域の中ということになります。その中で、Cゾーンから西側の芝生エリアと水辺も含めては埼玉県から越谷市が公園用地として包括占有させていただいていたのですが、今回のこの水辺d eベンチャー事業によりまして、A、

B、Cゾーンの着色してあるエリアについてはいったん公園としての包括占用をやめて、一度、河川の管理者である埼玉県の方に戻しています。そして、埼玉県から、水辺 d e ベンチャー事業ということで、別途の占有許可を経て今現在に至っているという状況でございます。そのため、AゾーンとCゾーンは基本的には同じ河川区域の扱いということでご理解をいただければと存じます。

〇〇委員 そういうことであれば、ロジックは極めて明快かと思いましたが。先ほどAゾーンのところも、そういう意味では少し強めに言ってしまったかもしれません。その部分については発言を撤回させていただきたいと思います。

議長 他に質疑、ご意見ございませんでしょうか。

確認させていただきたいのですが、南側に道路を挟んで共同住宅があったかと思うのですが、共同住宅は商業地域にある共同住宅でしょうか。

特定行政庁（主幹） 左様でございます。

議長 対象部分が第一種低層ということですね。

特定行政庁（主幹） 左様でございます。

共同住宅は赤色の部分でございまして、申請敷地の道路境界から先がすべて商業地域となっております。

議長 確認できました。他に質疑、ご意見ございませんでしょうか。

〔なし〕

議長 では、これをもって審議を終結いたします。

◎第5号議案に対する採決

議長 続いて、採決を行います。

第5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5号議案は原案のとおり可決されました。

本日の審議案件は以上となります。

それでは、ここで休憩を挟みます。時間について事務局よりご案内をお願いいたします。

事務局 それでは、ただいまから5分間休憩させていただきたいと思いますので、開始を16時40分とさせていただきますので、それまでにご着席よろしくお願ひします。

以上でございます。

〔暫時休憩〕

◎報告事項 1

事務局 それでは、定刻となりましたので会議を再開いたします。

議長 それでは、報告事項に入ります。

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（主幹） よろしくお願ひいたします。

それでは、報告事項 1 について説明をさせていただきます。本報告は、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をした案件でございます。お手元の議案説明資料をご覧ください。建築基準法第43条第 2 項第 2 号で許可した令和 6 年10月15日、第13号の通知書になります。

なお、令和 6 年 4 月12日の第 2 号で許可した案件の平面計画及び敷地面積に変更が生じたため、再度許可申請されたものでございます。

前面のスライドをご覧くださいと思います。こちらが配置図になりまして、こちらが前回申請されたもので、今回申請されたのはこちらになります。敷地の形状はほとんど変わっていないのですが、分筆時の測量により、多少周りの長さに変更が生じたため面積が変わりました。あとは平面計画が変わったため、許可申請の出し直しとなっております。

それでは、説明させていただきます。

申請者名が〇〇 〇〇。

建築位置が越谷市川柳町〇丁目〇番、〇番〇。

地域・地区が無指定、市街化調整区域。

主要用途は一戸建ての住宅。

申請建築物の用途も一戸建ての住宅。

工事種別・構造につきましては新築で木造。

階数・高さにつきましては地上 2 階、7.724 メートルになります。

敷地面積、申請部分、合計とも495.04平方メートル。

建築面積、申請部分、合計とも69.56平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計とも119.97平方メートル。

建蔽率が14.06%。

容積率、24.24%。

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。

建築位置につきましては、越谷レイクタウン駅より1.4キロメートル程南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、建築基準法上の道路に該当しない越谷市道90515号線に接しておりまして、建築位置から約34メートル北へ行くと、建築基準法上の道路である市道90464号線につながります。

また、建築位置の周辺は、住宅及び畑となっております。

次に、敷地の状況です。前面通路から建築基準法第42条第1項第1号の道路であります市道90464号線を見た写真になります。通路は前面が8メートルで、奥は7メートルの幅員で整備されておりまして、安全上支障ないものとなっております。

こちらは、1枚目の反対方向から見た写真になります。なお、計画地以降は反対方向の道路後退がされておらず、路線として道路後退が未完了のため、建築基準法の道路に該当しません。

続きまして、建築基準法42条第1項第1号の道路であります市道90464号線の状況です。幅員が6メートルとなっております。

次に、配置図です。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、出入り口は避難上有効に通じる計画が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。また、合併浄化槽を設置しておりまして、適切な排水経路を確保されていることから、衛生上の支障はございません。

また、当該地における過去の浸水履歴はありませんが、1階の浸水対策として、1階の床は前面通路より約76センチメートル高く計画しております。

次に、平面図です。計画建築物は木造2階建ての一戸建て住宅で、延べ面積は119.97平方メートル。間取りは〇〇です。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、著しく交通量が増加することはございません。

こちらが2階の平面図となります。

次に立面図です。建物の最高高さは7.724メートルでありまして、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、外壁や防火構造、軒裏は不燃材料となっており、防火上支障はございません。

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。お手元の法令集の47ページをご覧ください。建築基準法の第43条に敷地等と道路との関係が記載してあります

が、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。

国土交通省令で定める基準は、建築基準法施行規則で定められており、規則第10条の3第4項の第3号に該当します。

第3号は、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。この基準については他と同一基準に定めております。

こちらの包括同意基準について説明をさせていただきます。

包括同意基準の第2になります。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。

まず、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。本計画の容積率は24.24%で、容積率制限に適合しております。

3、位置は、当該建築物の出入り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。当該建築物の出入り口は避難上有効に、2メートル以上当該通路に続いております。

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、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。

次が、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、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記載がございますが、今回の通路は幅員が7メートルありますので、適合しております。

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。こちらが交通上、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規定されております。今回は、ウの、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きましては、道路後退時に採納を受けておりまして、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ます。

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76センチ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 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についてご説明させていただきます。

本報告は、先ほどと同様に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。

建築基準法第43条第２項第２号で許可した令和６年11月15日第14号の通知となります。

申請者名が〇〇　〇〇。

建築位置が越谷市大字平方字戸崎前〇番〇。

地域・地区が無指定の市街化調整区域。

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・構造は新築で木造。

階数・高さにつきましては地上２階、9.303メートル。

敷地面積、申請部分、合計とも499.47平方メートル。

建築面積、申請部分、合計とも94.44平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計とも147.60平方メートル。

建蔽率、18.90%。

容積率、29.55%。

適用条文は、先ほどと同様となります。

建築位置につきましては、せんげん台駅より2.1キロメートル程北東側に位置しております。

周辺環境につきましては、建築基準法の道路に該当しない越谷市道10489号線に接しておりまして、建築位置から約74メートル北東へ行くと建築基準法上の道路である市道1010号線につながります。また、建築位置の周辺は、住宅、倉庫及び畑となっております。

次に、敷地の状況です。こちらは、前面通路から建築基準法上の道路である市道1010号線を見た写真となります。通路は、前面は道路後退で6メートルなのですが、舗装されている部分に関しましては4メートル以上の幅員で、整備されておりまして、安全上支障のないものとなっております。こちらは、建築基準法の道路でございます市道1010号線から建築位置の方向を見た写真になります。こちら4メートルで整備されています。

続きまして、建築基準法の道路でございます。市道1010号線の状況です。8メートルと十分な幅員がございます。

次に、配置図です。敷地は、当該通路に2メートル以上有効に接しておりまして、出入口は避難上有効に通じ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ございません。

また、合併浄化槽も設置しまして、適切な排水経路が確保されていることから、衛生上支障はございません。

また、当該地における過去の浸水履歴については、平成27年台風18号で浸水履歴がございましたが、浸水対策といたしまして1階の床を前面通路より約93センチ高く計画しております。

次に、平面図でございます。計画建築物につきましては、木造2階建ての一戸建て住宅でございまして、延べ面積は147.60平方メートル、間取りは〇〇です。当計画は一戸建ての住宅であることから、先ほどと同様、著しく交通量が増加することはございません。

こちらは2階の平面図でございます。

次に、立面図です。建物の最高高さは9.303メートルでございまして、仮に当該通路を建築基準法上の道路と仮定した場合、道路斜線制限に適合しております。また、外壁は防火構造、軒裏は不燃材料となっておりますので、防火上の支障もございません。

次に、建築基準法につきましては、報告事項1と同様になりますので、省略を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同様となりますので、説明を省略とさせていただきます。

こちら包括同意基準になりますが、包括同意基準につきましても、先ほどと同様に第2の基準になります。

用途は住宅とすること。本計画は一戸建ての住宅で適合しております。

規模につきましては、容積率が29.55%で適合しております。

位置につきましても、2メートル以上、通路に有効に接しておりまして、適合しております。

構造は、外壁を防火構造で、軒裏を不燃材料としておりますので、こちらの規定にも適合しております。

前面の道路幅員につきましても、通路幅員につきましても幅員4メートルありますので、十分に幅員を有する通路ということで適合しております。

こちらが先ほどと同様で支障がないと認めたものについてになるのですが、こちらも先ほど同様でウの項目に該当しております。

防火上及び衛生上につきましては、規定に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、容積率制限及び道路斜線制限にも適合しております。

第4につきましては、その他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とございますが、本計画は先ほどご説明しましたとおり、平成27年の台風で浸水履歴ございますが、1階の床を道路より93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43条2項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で扱わせていただきます。

◎報告事項3

議長 続きまして、報告事項3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） 報告事項3について説明させていただきます。

こちらが令和6年12月13日第17号の通知で許可した案件でございます。

申請者名が〇〇 〇〇、〇〇 〇〇。

建築位置が越谷市七左町〇丁目〇番〇。

地域・地区が無指定、市街化調整区域。

主要用途は一戸建ての住宅。

申請建築物の用途も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。

階数・高さにつきましては地上2階、7.550メートル。

敷地面積、申請部分、合計とも208.81平方メートル。

建築面積、申請部分、合計ともに64.17平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計ともに109.09平方メートル。

建蔽率、30.73%。

容積率、52.24%となります。

適用条文は先ほどと同様になります。

建築位置についてご説明いたします。申請位置は国道4号の西側、武蔵野線の南側に位置しまして、出羽公園から約600メートルの南東側に位置しております。

続きまして、周辺環境でございます。計画地は建築基準法の道路に該当しない市道60095号線に接しておりまして、25メートル程北西へ行きますと建築基準法の道路でございます市道60096号線につながります。

また、計画地の周辺には、住宅、駐車場等があります。

敷地の状況です。計画地は赤色の矢印の方向から撮ったものになります。前面通路の幅員は6メートルで、砂利で舗装されています。また、奥へ行きますと、建築基準法の道路であります市道60096号線につながっております。

建築基準法の道路から見た状況でございます。こちらが建築位置でございます。道路幅員は8.2メートルと十分な幅員がございます。

続いて、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通じ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ございません。

また、合併浄化槽を設置しており、適切な排水経路が確保されていることから、衛生上支障はございません。

また、過去における当該浸水履歴はございませんが、浸水対策として1階の床は前面通路より70センチメートル高く計画しております。

1階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ございます。延べ面積は109.09平方メートル、間取りは〇〇です。こちらも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、著しく交通量が増加することはありません。

こちらは、2階の平面図でございます。

こちらは立面図でございます。最高高さは7.55メートルであり、前面通路を建築基準法の道路と想定した場合の道路斜線に適合しております。また、外壁を防火構造、軒裏は不燃材料であり、防火上支障はありません。

建築基準法については、先ほどの報告事項 1 と同様となりますので、説明を省略させていただきます。

規則につきましても、報告事項 1 と同様となりますので、説明を省略させていただきます。

包括同意基準についてご説明させていただきます。先ほど同様の第 2 になります。

用途は、一戸建ての住宅であり、適合しております。

規模は、容積率 52.24% でございますので、適合しております。

位置は、出入口が避難上有効に 2 メートル以上当該通路に通じております。

構造は、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、基準に適合しております。

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、幅員 6 メートルありますので、適合しております。

交通上、安全上については、先ほど同様に、ウの法第 6 条の規定に基づく建築確認処分がされる際、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化したもので、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します。

防火上、衛生上については、防火及び衛生に関する規定に適合しており、建築士が工事監理をいたします。

また、容積率制限及び道路斜線制限にも適合しています。

その他として、浸水履歴はございませんが、先ほどの計画同様、建築物が道路より高く計画しております。

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。

◎報告事項に対する質疑

議長 ただいまの報告について、質疑はございませんでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 幅員が 4 メートルから 7 メートルですが、市道にもかかわらず建築基準法上の道路にならない主たる理由というのは何なのでしょう。

特定行政庁（主幹） 道路の後退が路線としてまだ終わっていないので、建築基準法の道路に該当しないという状況でございます。前面の部分だけ後退をさせていただいているので幅員が広がっているのですが、それ以降はまだ幅員が4メートルない状況でございますので、建築基準法の道路には該当していません。

議長 他に質疑、質問ございませんでしょうか。

〔なし〕

◎了 承

議長 では、この案件については了承ということでよろしいですね。

〔異議なし〕

議長 では、本件については了承ということにいたします。

◎報告事項4

議長 続きまして、報告事項4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4について説明させていただきます。

令和6年12月13日第18号の通知となります。

申請者名が〇〇 〇〇。

建築位置が先ほどのお隣です。越谷市七左町〇丁目〇番〇。

地域・地区、無指定、市街化調整区域。

主要用途が一戸建ての住宅。

申請建築物の用途も一戸建ての住宅。

工事種別・構造は新築で木造です。

階数・高さ、地上2階、7.475メートル。

敷地面積、申請部分、合計とも208.81平方メートル。

建築面積、申請部分、合計ともに71.21平方メートル。

延べ面積、申請部分、合計ともに112.61平方メートル。

建蔽率、34.11%。

容積率、53.93%。

適用条文は先ほどと同様になります。

建築位置につきましては、報告事項３と同様の位置となります。

周辺環境につきましては、報告事項３の隣になりまして、約40メートル北西に行くと、建築基準法の道路につながっております。

敷地の状況です。こちらが赤色の矢印の方向から計画地を撮ったものになります。先ほど同様、幅員は6メートルで、砂利で舗装されております。

建築基準法の道路の状況です。先ほどと同じ状況で、ここが先ほどの敷地、その奥側が今回の敷地です。前面道路も8.21メートルと、十分な幅員がございます。

こちらが配置図でございます。敷地は当該通路に2メートル以上有効に接しておりますので、出入口は避難上有効に通じ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ございません。

また、合併浄化槽を設置し、適切な排水経路を確保されていることから、衛生上支障もございません。

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、先ほど同様、1階の床を78センチ程、道路より高くしております。

1階の平面図でございます。計画建築物は、木造2階建ての一戸建ての住宅でございます。延べ面積は112.61平方メートル、間取りは〇〇でございます。先ほどと同様、著しく交通量が増加することはございません。

2階の平面図でございます。

こちらが立面図となっております。最高高さが7.475メートルでございますので、前面通路を建築基準法上の道路と仮定した場合の道路斜線に適合しております。また、外壁は防火構造、軒裏は不燃材料でございますので、防火上支障もございません。

建築基準法については、先ほど同様となりますので、説明を省略とさせていただきます。

施行規則につきましても同様となりますので、省略させていただきます。

包括同意基準について説明させていただきます。包括同意基準は先ほど同様になります。

用途は、一戸建ての住宅でございますので、適合しております。

規模は、容積率53.93%で、適合しております。

位置は、出入口が避難上有効に2メートル以上当該通路に通じておりますので、適合しております。

構造は、外壁が防火構造でございますので、軒裏は不燃材料としており、規定に適合しております。

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、につきまして
は、幅員4メートルありますので、適合しております。

交通上、安全上については、報告事項3と同様に、ウに該当いたします。

防火上及び衛生上については、防火及び衛生に関する規定に適合しており、建築士が
工事監理をいたします。

また、容積率制限及び道路斜線制限にも適合しています。

その他といたしまして、浸水履歴はございませんが、先ほどと同様、建物が道路より
高く設計がされております。

以上のことから、本案件も建築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。

◎報告事項に対する質疑

議長 この案件について、質疑はございませんでしょうか。

[なし]

◎了 承

議長 では、本件についても了承ということで取り扱いいたします。

ありがとうございます。これで本日の報告事項は以上となります。

◎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、令和7年2月4日火曜日午後2時から開催予定となっております。
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、決定しましたら事務局か
らご連絡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。

◎閉会宣言

議長 ありがとうございました。

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、大変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、ご了承お願いいたします。

以上をもちまして、令和6年度第3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。