

令和8年度第1回越谷市まちの整備に関する審議会

日時：令和8年7月28日（火）

会場：市役所本庁舎6階 都市整備部会議室

次 第

1. 開 会

2. 開会のあいさつ

3. 審議事項

1. 越谷市立北体育館の大規模な模様替えに伴う建築物の高さについて
2. 越谷市まちの整備に関する条例及び施行規則の一部を改正することについて

4. その他

5. 閉 会

諮 問 調 書 (1)

議 案 番 号		第 1 号
諮 問 根 拠 条 文		越谷市まちの整備に関する条例 技術基準 「13 市街化調整区域内の基準」
申 請 者	住 所	越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
	氏 名	越谷市長 福 田 晃
諮 問 の 概 要		
越谷市立北体育館の大規模な模様替えに伴う建築物の高さについて		
諮 問 の 理 由		
本件は、昭和55年に大字大杉・大字大松地内に建築された越谷市立北体育館を越谷市が耐震改修・大規模な模様替えを行うことに伴う「建築物の高さ」についてです。 本体育館は耐震化が未実施のため、安全性の確保と今後も良好に維持するために、このたび耐震改修・大規模な模様替えを行う工事に着手することになりました。 本体育館の規模ですが、延床面積は1856.97平方メートル、建築物の最高高さは16.17メートルとなっております。 越谷市まちの整備に関する条例（以下、条例という。）の技術基準では、市街化調整区域内の建築物の高さについては、都市計画法第34条の別途審査基準で定めるもの以外は、15メートル以下かつ5階建て以下と規定しております。 しかしながら、本件の工事内容は主要構造部である屋根・壁等の改修工事であり、既存の高さを15メートル以下にすることは実質不可能であります。 以上の理由により、本体育館は引き続き第5次総合振興計画に掲げる「生涯にわたりスポーツ・レクリエーションに親しめる環境をつくる」ための主要体育施設であり、高さは既存で15メートルを超える建築物ではありますが、周辺的生活環境等へ影響を及ぼす工事ではなく、高さは15メートルを超えていても支障はないものと判断できることから、越谷市まちの整備に関する審議会に諮問するものです。		

諮 問 調 書 (2)

開発面積						4,631.00 m ²					
予定建築物 の 概 要	用 途			構 造			延床面積				
	体育館			鉄骨造 2 階建て			1,856.97 m ²				
	宅地有効面積		建築面積		建ぺい率		延床面積		容 積 率		
	4,631.00 m ²		1,506.94 m ²		32.54%		1,856.97 m ²		40.09%		
用途地域		市街化調整地域 建ぺい率 60% 容積率 200%									
公 共 施 設 等 の 状 況											
接続先道路		市道 10083 号線 幅員 9.20m									
排 水		雨 水			雑 排 水			汚 水			
		道路側溝へ放流			道路側溝より 排水路へ放流 (合併処理浄化槽設置)			道路側溝より 排水路へ放流 (合併処理浄化槽設置)			
他法令の制限											
工事予定期間		(着工予定)令和 9 年 6 月末～(完了予定)令和 11 年 3 月									
備 考											

諮 問 調 書 (1)

議 案 番 号		第 2 号
諮 問 根 拠 条 文		越谷市まちの整備に関する条例第44条
申 請 者	住 所	越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
	氏 名	越谷市長 福田 晃
諮 問 の 概 要		
越谷市まちの整備に関する条例及び施行規則の一部を改正することについて		
諮 問 の 理 由		
越谷市では、人口の急増に伴い、住民の地域コミュニティ活動の場が不足していたことから、昭和49年6月1日から平成15年9月30日まで、「越谷市開発指導要綱（以下「要綱」という。）」に基づき、一定規模の住宅建築を目的とする開発行為等を行う開発者に対し、集会室又は集会所の設置を義務付けておりました。 また、要綱制定当初は、共同住宅の管理組合等が法人格を有することができなかったため、開発者の負担により設置した集会施設を、便宜上、市の所有として所有権保存登記を行い、地元自治会へ貸付するため、開発者から市へ寄附するよう指導していました。 平成15年10月1日以降は、「越谷市まちの整備に関する条例（以下「条例」という。）」に基づき、集会所又は集会室の設置については引き続き義務として定め、寄附については、集会室を対象から削除し、独立して建築される集会所のみを「寄附することができる」と変更しております。 現在、自治会活動に利用している集会所又は集会室については、これまで市が進めてきた環境整備により充足してきており、要綱制定時の地域コミュニティ活動の場の不足は解消されてきました。また、コミュニティ活動については、時代の変化とともに活動方法についても変化しており、それに伴い集会施設の役割も変化しております。 昭和58年、建物の区分所有等に関する法律の改正により、管理組合法人の設立が可能となり、さらに、平成3年の地方自治法の改正では、自治会も認可地縁団体として法人格を有することで、所有権保存登記が可能となりました。そのような中で、コミュニティ活動の環境整備も整ってきていること、さらに、条例施行以降20年以上経過する中で、集会所の寄附は3件にとどまっていることなどから、市への集会所寄附を可能とする規定を廃止し、集会所又は集会室の設置基準についても努力義務として整理するものです。 このことから、越谷市まちの整備に関する条例及び施行規則の一部を改正するため、越谷市まちの整備に関する審議会に諮問するものです。		

条例

条例第19条第1項（事前協議）

届出を行った開発者は、第32条第1項、第33条第1項、第34条第1項、第36条第2項、第37条第1項(同条第4項において準用する場合を含む。第21条第3項及び第43条において同じ。)、第39条第1項、第40条第1項、第41条第1項、第44条~~第1項~~、第45条第1項若しくは第2項若しくは第46条第1項に規定する公共施設等の整備に係る協議基準、第48条第1項、第49条、第50条若しくは第51条第1項に規定する建築物の敷地に係る協議基準又は第52条に規定する建築物の建築に係る協議基準の対象となる開発行為等を行う場合は、次章から第7章までの規定に基づき市長と協議(以下「事前協議」という。)を行わなければならない。

（改正理由）

- ・条例第44条第2項の削除に伴い、「第44条第1項」を「第44条」に改正する。

条例第21条第3項（要請及び協定の締結）

開発者は、開発行為等により第32条第1項、第34条第1項、第36条第2項、第37条第1項、第39条第1項又は第40条第1項~~又は第44条第1項~~に規定する公共施設等の整備が行われる場合は、市長と協定を締結するものとする。

（改正理由）

- ・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い、「又は第44条第1項」の削除及び「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第24条第1項（工事の着工）

開発者は、次章に定める公共施設等(開発地の面積が1ヘクタール以上の雨水流出抑制施設、上水道施設及び第41条第1号の消火栓を除く。次項及び次条から第27条までにおいて同じ。)の工事に着工する場合は、その旨を市長(消防水利施設等については消防長。以下この条から第26条までにおいて同じ。)に届け出、立会いを受けなければならない。

（改正理由）

- ・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第24条第2項（工事の着工）

市に帰属しない公共施設等（雨水流出抑制施設を除く。）の工事及び公共事業については、前項の規定は適用しない。

（改正理由）

・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第25条（工事の中間検査）

開発者は、公共施設等の工事が次に掲げる工程に達したときは、その旨を市長に報告し、規則で定める中間検査を受けなければならない。

（改正理由）

・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第25条第2号（工事の中間検査）

その他公共施設等の種類に応じて市長が必要と認める工程

（改正理由）

・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第26条第1項（工事の完了検査）

開発者は、公共施設等の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出、完了検査を受けなければならない。

（改正理由）

・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。

条例第44条第1項（集会所及び集会室の設置）

開発者は、一団で50戸以上の住宅を建築する場合は、地域コミュニティの創造に寄与するため、規則で定める基準により集会所又は集会室を設置するよう努めるものとする。

（改正理由）

・自治会活動に利用している集会所又は集会室については、これまで市が進めてきた環境整備により、要綱制定時にあった地域コミュニティ活動の場の不足も解消されてきている。

また、現在は法律の改正により、管理組合法人の設立や、自治会も認可地縁団体として法人格を有することが可能となっており、市が所有権保存登記をせずとも団体としての登記が可能となっているため、集会所又は集会室の設置基準を「設置するものとする。」から「設置するよう努めるものとする。」に改正する。

条例第44条第2項（集会所及び集会室の設置）

前項の規定により設置された集会所は、市に寄附することができる。（全文削除）

（改正理由）

・自治会活動に利用している集会所又は集会室については、これまで市が進めてきた環境整備により、要綱制定時にあった地域コミュニティ活動の場の不足も解消されてきている。

また、現在は法律の改正により、管理組合法人の設立や、自治会も認可地縁団体として法人格を有することが可能となっており、市が所有権保存登記をせずとも団体としての登記が可能となっていることや、条例施行から20年以上経過する中で、集会所の寄附が3件にとどまっていることなどから、全文を削除する。

施行規則

規則第18条（立会い又は検査を行う職員）

条例第29条に規定する規則で定める市の職員は、次の表の左欄に掲げる公共施設等の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる課に所属する職員とする。

公共施設等の区分		課名
道路	官民境界に係るもの	道路総務課
	整備に係るもの	道路建設課
水路	農業振興地域(農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に規定する区域をいう。以下同じ。)外の区域内の安全施設等	河川課
	農業振興地域外の区域内の未整備水路等	
	農業振興地域内の安全施設及び未整備水路等	農業振興課
雨水流出抑制施設		河川課
下水道		下水道事業課
公園等		公園緑地課
消防水利施設等		消防局警防課
集会所及び集会室		市民活動支援課

（改正理由）

- ・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い「公共施設等」を「公共施設」に改正する。
- ・条例第44条の集会所及び集会室の設置規定を努力義務に改正することに伴い、「集会所及び集会室」および「市民活動支援課」を削除する。

規則第34条第1項（集会所及び集会室の設置基準）

条例第44条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

（改正理由）

- ・条例第44条第2項の削除に伴い、「第44条第1項」を「第44条」に改正する。

