

様式第2号(第5条関係)

審議会等会議録

発言者	会議のてん末・概要
司会(河野係長)	<p>ただいまから平成28年度第2回久喜市建築審査会を開会いたします。よろしくお願ひいたします。</p> <p>本日司会進行をつとめさせていただきます、建築審査課の河野でございます。よろしくお願ひいたします。失礼ですが着座にて説明させていただきます。</p> <p>本日は委員5名中4名の出席をいたしておりますことから、過半数に達しておりますので、久喜市建築審査会条例第5条第2項の規定により、本審査会は成立していることをご報告いたします。</p> <p>本日の議案は同意案件が1件および報告1件がございますが、はじめに配布資料の確認をさせていただきます。</p> <p>「資料1」といたしまして、「第1号議案」、郵送でお送りしましたこちらのA3の資料でございます。資料1と右肩に書かれております表紙の方が配布しておりませんでしたので、本日机の上に置かせていただいております。続きまして「資料2」といたしまして、「建築基準法第48条第1項ただし書許可について」というこちらの資料でございます。続きまして、「資料3」といたしまして、「久喜市建築審査会における包括同意取扱い(建築基準法第43条第1項ただし書規定に関する包括同意)」でございます。こちら1枚の用紙でございます。続きまして、「資料4」といたしました、本日配布いたしました「報告資料」の4点でございます。</p> <p>お手元にございますでしょうか。</p> <p>ここで資料の訂正をさせていただきます。「資料2」の中の最初のページの6行目でございます。店舗「併用」住宅という記載があるところでございますが店舗「兼用」住宅の誤りでございます。</p> <p>申し訳ございませんが、訂正をお願いいたします。</p> <p>それでは資料のほうよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、佐世会長お願ひいたします。</p>
議長(佐世会長)	<p>それでは、お役目にしたがいまして、これより議長を務めさせていただきます。</p> <p>第1号議案については、申請者が法人であるため個人情報に当たる部分が無いことから、公開したいと思います。傍聴の希望があれば入室を許したいと思います。</p> <p>傍聴希望者はいらっしゃいますか?</p>
事務局	いらっしゃいません。
議長(佐世会長)	いらっしゃらないということなので、このまま進めたいと思います。それでは、第1号議案について特定行政庁から説明をお願いいたします。
説明者(諒訪補佐)	<p>建築審査課 課長補佐の諒訪でございます。</p> <p>私が議案についてご説明をさせていただきます。</p> <p>失礼して、着座にて説明させていただきます。</p>

第1号議案は、建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可についてでございます。

はじめに、資料2の「建築基準法第48条第1項ただし書許可について」をご覧下さい。

今回の建築計画は、許可が必要であるところから説明させていただきます。

今回の計画敷地は第一種低層住居専用地域という用途地域になります。

この第一種低層住居専用地域という地域は、建築基準法第48条の規定により建築できる用途が制限されています。

資料2の3ページをご覧下さい。

第一種低層住居専用地域に建築できる用途は、法別表第2(い)に書かれている1号から10号の用途の建築物のみであり、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗兼用住宅、公共公益上必要な施設に限られています。

つまり、この法別表第2(い)に記載のない用途の建築物については、原則的に建築できないということになります。

今回の計画建物の用途は、久喜あおば幼稚園の園児運動場用に設ける便所であります、この表の中には、その用途がございません。

のことから、原則的には建築できないということになりますが、特定行政庁が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、建築できることになります。

この許可にあたっては、建築基準法第48条第14項の規定により、「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、公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」とされており、先般、建築審査会に先立ち、1月12日に意見の聴取を行っております。

それでは、建築計画の説明をさせて頂きます。

資料1をご用意ください。

1枚目のA3横の様式5をご覧ください。

申請者は、久喜市青毛四丁目11-5、学校法人川瀬学園久喜あおば幼稚園園長、深井洋子です。

敷地の概要からご説明いたします。

敷地は、久喜市青毛四丁目10番2、10番3、10番4、10番5及び10番6でございます。

ページを一枚めくって頂き、1ページの都市計画図をご覧ください。

図面の上方向の右側の赤い部分が計画地です。

久喜駅から北東部の位置になります。

計画地は、久喜市立青毛小学校から北東へ約800メートル、東武日光線幸手駅から北西へ約950メートルの位置になります。計画地周辺の緑色で塗られている地域が、第一種低層住居専用地域内になります。

	<p>ページを1枚めくって頂き、2枚目の付近見取図をご覧下さい。黒く塗りつぶされた部分が計画地になります。</p> <p>計画地の東側に畠がありまして、その東の道路横の赤い線で囲まれたところが、申請者の久喜あおば幼稚園の園舎になります。</p> <p>計画地から約40メートルの距離になります。</p> <p>計画地でございますが、幼稚園設立当時から、主に園児用グラウンドとして、または、運動会や夏祭りなどの幼稚園行事で使用されております。</p> <p>地域地区等につきましては、市街化区域、第一種低層住居専用地域が指定されています。</p> <p>建築物の屋根や外壁などの防火に関して、一定の性能が求められる、建築基準法第22条区域が指定されています。</p> <p>また、青毛地区地区計画区域に定められております。</p> <p>再び、様式5をご覧下さい。</p> <p>左側の中ほどになりますて、建築計画についてご説明します。</p> <p>敷地単位の主要用途および申請建築物の用途は、ともに園児運動場用便所です。</p> <p>工事種別は新築、構造階数は、木造の平屋建てです。</p> <p>敷地面積は、4246.40平方メートル、建物の建築面積、延べ面積は、ともに9.93平方メートルで、新築のため全て申請部分となっております。</p> <p>建ぺい率、容積率は、ともに、0.24パーセントです。</p> <p>続いて、許可の適用条文等と適合状況について、ご説明いたします。</p> <p>様式5の左下部分をご覧下さい。</p> <p>今回の許可に関する適用条文該当事項は、建築基準法第48条第1項ただし書及び同条第14項の規定です。</p> <p>法第48条第1項の規定に基づく許可の運用についてですが、園児運動場用便所については、国の技術的助言や許可準則はございません。併せて、本市におきましても、許可基準等は定めておりません。</p> <p>そのため、許可にあたり検討事項として、土地利用の観点から立地環境の妥当性および周辺の住環境が害される恐れがないかの検討を行っております。</p> <p>立地環境の妥当性について、幼稚園と公衆便所の用途は建築基準法の本文において立地が認められています。</p> <p>資料2をご用意ください。</p> <p>資料2の3ページ目の表の漢数字の四号の学校、九号の政令で定める公益上必要な建築物に該当します。</p> <p>幼稚園は学校用途に包含されており、公衆便所につきましては、資料を1枚めくって頂き、4ページ目の中段、第130条の4の第三号に、近隣に居住するものの利用に供する公園に設けられる公衆便所となっております。</p> <p>本件は、幼稚園の園児運動場に設置される便所でございまして、</p>
--	---

	<p>幼稚園の園舎がある敷地内に建築することであれば、幼稚園の附属建築物として、立地が認められるものでございます。</p> <p>また、園舎と運動場は近い距離に位置することから、土地利用の立地環境は妥当と判断しております。</p> <p>続いて、周辺の住環境が害される恐れがないかの検討ですが、資料1の6ページ目、左の平面図をご覧下さい。</p> <p>衛生面については、建物の規模は10平方メートル未満であり、便所内の衛生器具は手洗いと便器が2ヶ所となりまして、それぞれの個室には換気扇が設置されます。</p> <p>ページを1枚お戻り頂きまして、5ページの配置求積図をご覧下さい。汚水の排水は、北側道路の下水管へ接続される計画で、衛生的なものとなっております。</p> <p>また、環境面について、計画地は、園児のグランドとして使用されているものであり、便所を建築することによって、騒音、振動、交通量が新たに発生するものではありません。</p> <p>このことから、周辺の住環境が害される恐れがないと判断しております。</p> <p>次に、関係機関の意見になりますが、資料1、1枚目の様式5の右下部をご覧下さい。</p> <p>先般の公開による意見の聴取で、埼玉東部消防組合から、建築物の近くに燃えやすいものを置かないなど、適切に管理することについてのご意見を頂いております。</p> <p>また、公開による意見の聴取は、口述人の意見および陳述書の提出がありませんでした。</p> <p>以上のことから、本議案につきまして、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、許可に相当するものであることから、今回の建築審査会に付議させていただくものでございます。</p> <p>ご審議のほど、どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
議長(佐世会長)	ありがとうございます。それではただ今の説明に対して、各委員さんからご質問等がありましたらお願ひします。
中村委員	許可をして問題ないと思っておりますけど、確認したいことがあります。
説明者(諏訪補佐)	まず、申請の規模が小さいですけど、10m ² で。こういった小規模でも許可が必要ということでしょうか。

中村委員	それはわかりました。参考にお聞きしたいのですが、例えば全く悪意がなくて許可が必要と知らないで建ててしまうこともあり得るのでしょうか。今回は手続きが出されていますが、どのような経緯できちんとした手続きがされたのでしょうか。
説明者(西田主任)	今回の手続きに至る経緯ですが、ここは地区計画区域内でございまして、確認申請の前に都市計画課に地区計画の届出が出されました。その中で当課に書類が回ってきて、用途地域の制限に適合していないことから、申請者に許可が必要という旨を御連絡させていただきました。
中村委員	地区計画がかかっている地域で、地区計画の届出をするということは事業者の方が認識されていたのでしょうか。
説明者(西田主任)	はい。
説明者(細川課長)	建築確認の手続きが出れば、間違いなく許可が必要かはそこで判断されます。ただ、先ほど諒訪からありましたように10m ² 以下の増築だと建築確認が出てこない。そういう場合、我々も把握できていないこともあります。
中村委員	そうですね。現実にはありますことですが、今回は地区計画がかかっていたので手続きがあったということですね。今回、地区計画で届出されたということですが、便所でも出しなさいという指導があったのですかね。
説明者(西田主任)	設計者が認識していたということです。
中村委員	そうですか。
説明者(西田主任)	便所でも届出が必要のため届出しますということでした。
中村委員	わかりました、はい。
藤田委員	じゃあ質問いいですか。すみません。 私も問題は特にないと思ってるんですけども、これは公衆便所ではないですよね。フェンスで囲ってあって、門扉は閉めていますが、どういった状況でしょうか。他の方が使えるようなのか、園児およびこちらにいらっしゃる先生方の専用のものと考えてよいでしょうか。
説明者(諒訪補佐)	はじめに、公衆便所ではございません。幼稚園の施設のための限定されたもので、周辺環境につきましては、フェンスで園児運動場と外部が区切られておりまして、自由に出入りできる環境ではございません。 今もそうですが、申請者からは、管理上、きちんと施錠をして使うときだけ解錠していると聞いております。
藤田委員	お手洗いもですか。
説明者(諒訪補佐)	トイレについても使用する以外は、やはり同じように施錠すると

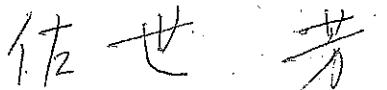
	聞いております。
藤田委員	<p>そうですか。なるほど、わかりました。</p> <p>心配しましたのは、こういう所は園児が近くにいるのに犯罪とまではいきませんが、不審者が入ったりする可能性がある場所なので、きちんと管理されている必要があるのかなと思ったので確認しました。ありがとうございます。</p>
説明者(細川課長)	<p>現況写真の7を見ていただければ状況がわかると思いますが、外部の人は立ち入れなくなっていますし、幼稚園からも出入り口は適切に管理すると聞いてございます。</p>
議長(佐世会長)	<p>普段は使わないということですかね。つまり子どもさんがここで運動会をしたり、運動をやったりしたとき以外は。</p>
説明者(諏訪補佐)	<p>そうです。普段は使わないということです。</p>
議長(佐世会長)	<p>基本的にはですね。常に絶対使わないとは言えないかもしれません。</p>
大島委員	<p>幼稚園の運動会とか体操のときに使うトイレとお聞きしたんですけど、この便器は子ども用の便器なのか、それとも大人も併用するようなものなのか。</p> <p>幼稚園だと小さいトイレですよね。子ども専用か、大人と一緒に子ども用の便器の小さい蓋がつくようなものになるのですか。</p> <p>もし運動会などをここでやる場合、二つでは少ないかなと思いますが、その場合、トイレが少ないと感じたときに、後から増築ができるのでしょうか。</p>
説明者(西田主任)	<p>これまで運動会があるときは、レンタルで汲み取り式の仮設便所を設けていたとのことですが、その時は二つほど用意していて、用が足りないことはなかったとのことです。このため、今回の計画では二箇所の設置としておりまして、便器の衛生器具のサイズについても父兄の方々も使用できるようにということで一般用の便器を設ける計画となっております。</p>
大島委員	<p>本園があるので、そちらの方に大人は行ってもいいかなと思います。</p>
議長(佐世会長)	<p>他に何かございますか。</p> <p>ちょっと私から一点教えていただきたいのですが、この便所が幼稚園の附属建物だったら許可はいらないですか。附属建物であれば、(い)の前各号の建築物の附属するものとあるから。つまりですね、本当に素人的に考えると、その運動場にトイレをつくるのに建築確認がいるのであろうか。プロに聞けば当然わかるでしょうが。特にこういう許可がいるのだろうかというところが、ちょっと疑問が生じる。もちろん、それで運用して問題ないと思いますが、ちょっと厳格かなという感じが、ごくアバウトにする訳です。そこで例えば幼稚園が隣にあるわけで、道路を隔てて附属の運動場があって、そこにトイレをつくると、争いになる可能性がないとは言えないけど、幼稚園の附属建物であれば建てられるかなという疑問</p>

	<p>がひとつあります。厳格にやるほうがいいというのは、それはそれで結構だけど、附属建物ということで使えないのでしょうか。後もう一点、こうゆう建物がトイレみたいに小さい場合、建築確認が面積の関係で必要ないということなのですが、やはり許可は必要なのでしょうかということと、車庫みたいなものは、どこで建物と判断するのでしょうか。基礎なのか。</p> <p>例えば、民法上の建物はある程度、定義があるのですよ。だけれども、建築基準法上の建物、その建築確認を求めるべき建物っていうのですかね、その大きさに関わらず、どういった要件があれば必要なのかそのあたりを教えて頂きたいです。</p>
説明者（諏訪補佐）	<p>はい、園舎と同じ敷地の中にトイレを建てるということであれば、附属建物のため今回のような許可が必要ないということになります。今回、許可を要する理由としては、敷地が園舎と別の敷地ということになりますので許可が必要ということです。</p>
説明者（細川課長）	<p>補足させていただきますと、附属としてみられるかどうかということにつきましては、敷地が違っても、附属としてもみられる場合がありますが、ただ道路を隔てるとか、隣接地の場合はみられるという解釈でして、今回は幼稚園と敷地の間に畠が入ってしまっているということです。</p>
議長（佐世会長）	<p>ちょっと微妙なところといいますか、桑畠かなんか畠ですかね。二ページの見取り図にでていますけど。附属建物でみるのはちょっと無理かなという判断なのでしょうかね。</p>
説明者（諏訪補佐）	<p>あと、もう一点が、建築物の定義の話につきましては、お手元の建築基準法の第2条をご覧いただければと思います。</p> <p>本文の一番前になるのですが、一番上に建築物と書かれてございまして「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁をするもの」になります。佐世会長から車庫みたいな建物という話もありましたが、車庫等についてもこれに該当すれば、建築物になるということでございます。</p>
議長（佐世会長）	<p>屋根及び柱若しくは壁ですかね。まず屋根があるということ、それから柱か壁がどちらかがあるかという判断ですね。関係ないのですが、民法上の建物にあたるかあたらないかという議論がありまして、民法上は屋根と柱及び壁で周りを囲まれているということが要件になりまして、建築基準法では、屋根と柱があれ建築物で建築確認が必要になるということですね。</p>
説明者（諏訪補佐）	<p>はい。簡易な柱と屋根だけのものも該当します。</p>
議長（佐世会長）	<p>簡易な小屋みたいなものですかね。車庫ですよね。</p>
説明者（諏訪補佐）	<p>はい。そのようなものも建築物にあたるということで解釈頂いて結構かと思います。</p>
議長（佐世会長）	<p>ではこれは立派な建築物にあたるということですね。 どうもありがとうございます。</p>

中村委員	カーポートはよく後から建てて、建ぺい率が違反するケースが問題になっていると思います。
議長(佐世会長)	建物だから建ぺい率に入れなければいけないのですね。本来は。
中村委員	後から建ててしまうから、チェックがしにくいので。
大島委員	違法がけっこうあるということですかね。
中村委員	そうですよね。
議長(佐世会長)	そういう人多いよね。
大島委員	あれも建築物になるわけですね。カーポートも。
中村委員	屋根の大きさにもりますけど。
議長(佐世会長)	屋根と柱っていうところがね。
大島委員	それくらいだったら確認申請出さないで建ててしまいそうな感じですけどね。たしかにね、新築になるのですもんね。これはね。
中村委員	じゃあひとつだけ。地区計画っていうのはどういう地区計画ということかと、地区計画の趣旨を簡単で結構ですので。
説明者（諏訪補佐）	はい、まず名称の方が青毛地区地区計画と申しまして、面積の方が約34.6haございます。地区計画の概要でございますが、本地区は、計画地A地区というところでございまして、その中で敷地面積の最低限度が具体的に120m ² ということで定めてございます。後は壁面位置の制限、外壁柱面からの道路境界線までの距離1m以上ということで定めてございます。あとは、垣柵の構造の制限ということで、道路に面する側について垣柵の制限をもうけさせていただいているというような地区計画でございます。
説明者（細川課長）	ここは、区画整理をした区域でございまして、良好な住宅地の環境をということで、一部沿道利用する区域についても同様な趣旨で制限をしています。
中村委員	わかりました。特別な内容じゃなくて、良好な環境を保全するタイプの区画整理をしたうえにかけた地区計画ということですね。
説明者（細川課長）	はい。
議長(佐世会長)	地区計画って、どなたがつくるのですかね。その地区でつくるのですか。
説明者（細川課長）	地区計画はいろいろなケースがあります。
議長(佐世会長)	区画整理をやったとき。
説明者（細川課長）	そうですね。既成市街地にかけることもありますし、区画整理な

	どの事業主体が中心となってつくるケースも多いです。住民発意の都市計画が原点なので、住民が中心となってつくる場合もあります。この地区につきましては、そこまで確認しておりません。
議長(佐世会長)	ここは、区画整理を久喜市で比較的新しくやった場所、良好な住宅地をつくろうというのがあったと思うのですね。区画整理をやったときに、組合施行だったと思いますが、そのときに地区計画をこの区域にしようとなつたか若しくはそれを市で受けて、市で指定するというか認定するというか、わからないですが。
説明者（細川課長）	市が決定したというかたちです。
議長(佐世会長)	そうですか。
説明者（細川課長）	市が組合や住民の方と話して、内容をつくっていくということです。
議長(佐世会長)	都市計画と密接に絡んでますからね。市も確か事務局に出向されたり、連絡を密にとつてやられていますからね。 わかりました。すみません。
中村委員	区画整理は基盤をつくって上物、建物についてはタッチしないので、その後建物がどう建つかとか、あとは生垣とかをどうやって誘導するかというときに地区計画がいるのですね。
議長(佐世会長)	なるほど。そういう仕組みですね。
中村委員	そういう仕組みですね。都市計画法の。
議長(佐世会長)	用途地域の指定とも絡んできて、市が認定するのですかね。
中村委員	用途地域の制限についても地区計画に、より厳しくすることも可能です。そういう意味で地区計画を形骸的にかけているケースも多いですが、地域の人が環境を良くしていくという意識がまず大事で。そのツールにすぎないのですが地区計画だけ、ただかけてしまうというケースが結構ある。行政が機械的に指導していくというよりは地域の方々が、環境を良くしていくという意識が高い方が良くて、幼稚園が便所でもちゃんと届出をだして地区計画を守ろうとするというような、そういうことであればこの許可は意味のあることだと思っています。そういう解釈もできると思います。
議長(佐世会長)	いい行為ですね。 ありがとうございます。地区計画をというものをおあまりよく知らなかつたものですから。 他に何かございましょうか。
大島委員	ちょっとといいですか、質問ですけど。 敷地に地名地番って書いてあって、10の2とか10の3とかありますよね。10の6まで。建てるところは10の6かなと思うんですけどそういう場合一か所じやだめなんですか。持ち主が全部持ってる場合は全部の地番を書くんですか。それだけちょっと。

説明者（諏訪補佐）	はい、ご回答申し上げます。敷地の設定につきましては、申請者や設計者の任意になります。したがいまして、建ぺい率や容積率等が問題なければ、敷地設定は、自由にできるところでございます。
大島委員	今回の場合は、小さいから全部敷地にしなくてもいいってことですかね。
説明者（諏訪補佐）	今回の園児運動場を全体の敷地としたのは、この園児運動場のための便所という趣旨がございまして、全体を敷地設定としたということでございます。
議長(佐世会長)	何かございますか。それでは、ないようでしたら第1号議案について同意されるかたは挙手をお願いします。
	(各委員挙手) では、全会一致で本件については同意するということにいたします。第1号議案については同意いたしましたのでそのまま手続きをよろしくお願いいたします。
	続いて、次に特定行政庁より報告事項がありますが、今回の報告内容については、個人情報が含まれておりますので、久喜市審議会等の会議の公開に関する条例第5条第2号の個人情報に該当するため非公開といたしますので、傍聴は認められないといふことにさせていただきます。
	【以下、非公開】

	【以下、公開】
議長(佐世会長)	<p>はい、他に何かございますか。もしなければ一応報告案件ですので、報告を了解しましたということにしたいと思います。</p> <p>ではこれで今回の議事は終了いたしました。どうもご協力ありがとうございました。</p> <p>では、司会のほうに戻します。</p>
司会(河野係長)	<p>佐世会長ありがとうございました。</p> <p>それでは最後になりますが、建築審査課長の細川からご挨拶申し上げます。</p>
細川課長	<p>委員のみなさまありがとうございました。</p> <p>平成28年度の審査会につきましては今回で最後となります。今年度は2回の開催ございましたが、委員の皆さまには、公正、慎重なご審議を頂き無事終了することができ、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>また来年度につきましても、開催予定がありますので引き続きよろしくお願ひいたします。</p>
司会(河野係長)	<p>ありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、平成28年度第2回久喜市建築審査会を開会させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p>次回の予定でございますが、事前にご連絡を頂きまして5月の16日火曜日とさせていただきたいと思います。ご都合の方はよろしいでしょうか。</p>
議長(佐世会長)	時間は今日と同じくらいですかね。
司会(河野係長)	同じく2時くらいといごとでいかがでしょうか。
議長(佐世会長)	そうですね。よろしいですかね。
司会(河野係長)	<p>では、今日と同じ2時からということでお願いいたします。なお、付議案件が無い場合は中止させていただきますので、正式には通知のほうを送付いたします。</p> <p>詳細な内容が決定次第、またご連絡申し上げますのでどうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>本日はどうもありがとうございました。</p>
会議のてん末・概要に相違ないことを証明するためにここに署名する。(注)	
29年 3月 1日	
	

(注) 特に署名等を要しない審議会等については、事務局名を記入する。