

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

1 開 会

司会（榊原課長）

皆様、こんにちは。

定刻になりましたので、ただ今から、令和6年度第1回久喜市建築審査会を始めさせていただきます。

私は、本日の司会を務めさせていただきます、まちづくり推進部建築審査課長の榊原と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして、進めてまいります。

2 委嘱書の交付

司会（榊原課長）

はじめに、梅田市長から、委員の皆様へ委嘱書を交付させていただきます。

お名前を申し上げますので、恐れ入りますが、その場にてご起立願います。

なお、交付が終わりましたら、ご着席下さい。

（市長から一人一人に委嘱書を交付）

佐世 芳 様

中村 仁 様

根本 昌子 様

白石 明 様

なお、建築の分野の日本工業大学 建築学部 建築学科 准教授の竹内 宏俊様でございますが、本日所用がございまして欠席となりますので、ご報告させていただきます。

以上、5人の皆様へ委員をお願いすることになりました。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

3 市長の挨拶

司会（榊原課長）

続きまして、梅田市長から、ご挨拶を申し上げます。

梅田市長

（市長挨拶）

4 委員及び職員の紹介

司会（榊原課長）

梅田市長、ありがとうございました。

続きまして、委員及び職員のご紹介に移ります。

はじめに、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。お名前をお呼びいたしますので、一言ご挨拶をいただきたいと思います。

はじめに、法律の分野から弁護士の佐世 芳委員でございます。

佐世委員

（委員自己紹介）

司会（榊原課長）

ありがとうございました。

次に、都市計画の分野から、芝浦工業大学 システム理工学部 環境システム学科 教授の中村 仁委員でございます。

中村委員

（委員自己紹介）

司会（榊原課長）

ありがとうございました。

次に、公衆衛生の分野から、一般社団法人 埼玉県薬剤師会 理事の根本 昌子委員でござ
います。

根本委員

（委員自己紹介）

司会（榊原課長）

ありがとうございました。

次に、行政の分野から、元埼玉県職員の白石 明委員でございます。

白石委員

（委員自己紹介）

司会（榊原課長）

ありがとうございました。

続きまして、職員を紹介いたします。

はじめに、まちづくり推進部長の小沢でございます。

次に、まちづくり推進部副部長の石井でございます。

次に、建築審査課主幹の諏訪でございます。

次に、建築審査係長の鈴木でございます。

次に、事務局職員の池田主任、柳川主任でございます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

議題に入ります前に、本日の出席者について、改めてご報告申し上げます。

本日は、委員 5 人中、出席委員 4 名でございます。

委員の出席が過半数に達しておりますことから、本審査会は久喜市建築審査会条例第5条第2項の規定により、成立いたしますことをご報告申し上げます。

また、本日の会議の記録のため、録音、写真の撮影につきまして、ご了解をお願いしたいと存じます。

5 議 題

(1) 会長の選出について

司会（榊原課長）

それでは、次第5議題に移りたいと存じます。

本日の審査会は、第1回目の会議でございますことから、会長並びに会長代理が決定していない状況でございます。

このことから、関連がございます、議題（1）会長の選出について並びに（2）会長代理の選出につきまして、一括して議案を上程させていただきます。

なお、会長並びに会長代理が決定するまでの間は、梅田市長に、会議を進めていただきたいと存じます。

それでは、梅田市長、よろしくお願いいたします。

仮議長（梅田市長）

それでは、会長並びに会長代理を選出するまでの間、仮議長を務めさせていただきます。

皆様のご協力をお願いいたします。

それでは、次第5議題の（1）、会長の選出でございます。

建築基準法第81条第1項の規定によりまして、建築審査会に会長を置くこととなっております、会長は委員が互選することとなっております。

それでは、会長の選出につきまして、どなたかご推薦、ご意見はございますか。

中村委員

はい。引き続き佐世先生に会長をお願いしたいと思っております。

仮議長（梅田市長）

ただ今、中村委員から佐世委員の推薦がございましたが、皆様いかがでしょうか。

（同意の声を頂く）

佐世委員、お引き受けいただけますでしょうか。

佐世委員

（委員が了承）

仮議長（梅田市長）

それでは、本人のご了解をいただきましたので、佐世委員を会長に決定させていただきます。

（２）会長代理の選出について

続きまして、会長代理の選出につきまして、どなたかご推薦、ご意見はございますか。

（委員の様子を見て）

ご推薦等がなければ、会長から会長代理をご推薦していただけますでしょうか。

根本委員

会長代理は、中村委員をお願いしてはいかがでしょうか。

仮議長（梅田市長）

ただ今、根本委員から、中村委員のご推薦がありましたが、皆様いかがでしょうか。

(同意の声を頂く)

中村委員、お引き受けいただけますでしょうか。

中村委員

(委員が了承)

仮議長（梅田市長）

それでは、本人のご了解をいただきましたので、中村委員を会長代理に決定させていただきます。

皆さまのご協力をいただきまして、無事、会長並びに会長代理を選出することができましたので、ここで、仮議長の任を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。

両委員におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。

司会（榊原課長）

梅田市長、ありがとうございました。

それではここで、会長並びに会長代理より、就任のごあいさつを頂戴したいと存じます。

はじめに、佐世会長、よろしくお願いいたします。

佐世会長

(会長挨拶)

司会（榊原課長）

ありがとうございました。

続きまして、中村会長代理から、ごあいさつを頂戴したいと存じます。

中村会長代理

(会長代理挨拶)

司会 (榊原課長)

ありがとうございました。

それでは、久喜市建築審査会条例第5条の規定によりまして、佐世会長に議長に就任いただき、会議の進行をお願いしたいと存じます。

なお、誠に恐縮でございますが、梅田市長におかれましては、別の公務がございますことから、ここで退席させていただきます。

(市長退室)

佐世会長におかれましては、席の移動をお願いいたします。

(会長、席移動)

(3) 会議の運営方法について

議長 (佐世会長)

それでは、さっそく進めてまいります。

議題(3)の会議の運営方法について、事務局から説明をお願いします。

事務局 (諏訪主幹)

事務局の諏訪でございます。

はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。

①令和6年度第1回久喜市建築審査会次第

②資料1 建築基準法 (建築審査会に関する部分 抜粋)

③資料 2 久喜市建築審査会条例

④資料 3 久喜市建築審査会運営規程

⑤資料 4 久喜市審議会等の会議の公開に関する条例

⑥資料 5 同 施行規則

⑦資料 6 久喜市建築審査会傍聴要領

⑧資料 7 久喜市建築審査会委員名簿

⑨資料 8 第 1 号議案（公開）

⑩資料 9 議案に係る建築基準法等の抜粋

の以上でございます。不足等がございますでしょうか。

それでは、議題（3）の会議の運営方法について、配布資料に基づきまして、順次ご説明申し上げます。

はじめに、資料 1 をご覧ください。

この資料は、建築審査会の建築基準法上の関連箇所を抜粋したものでございます。法第 7 9 条の建築審査会の組織をご覧いただきますと、第 1 項に「建築審査会は、委員 5 人以上をもって組織する。」とあります。

第 2 項では、「委員は、法律から行政までの 6 つの分野」の内、市長が任命することになっております。

次に、資料 2 をご覧ください。

久喜市建築審査会条例は、建築審査会の組織、議事その他審査会に関して必要な事項を定めているものでございます。

第 1 条(趣旨)、第 2 条(組織)、第 3 条(委員の任期)、第 4 条(招集)、第 5 条(会議)、第 6 条(意見徴取等)、第 7 条(専門調査員)、第 8 条(庶務)、第 9 条(委任)等を定めております。

次に、資料 3 をご覧下さい。

久喜市建築審査会条例第 9 条に審査会の運営方法につきまして規定してございますが、今期より任命された委員もおられますことから、改めて内容の確認をしたいと思います。

第 1 条は「趣旨」でございますので割愛いたします。

第2条は「招集」でございますが、原則3日前までに通知いたします。

実際には1週間前までには、郵送又は電子メールにて資料とともに開催通知をご案内しております。緊急の場合には、電話連絡等で開催をご案内し、後日開催通知を送らせてさせていただきます。

第3条「会議開催の周知」でございますが、資料4「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例」第6条（会議開催の事前公表）に基づきまして、会議の1週間前までに公表いたします。公表の方法につきましては、市民参加コーナーへの掲示及び久喜市ホームページへの掲載をいたします。

次に第4条「議事録」でございます。

資料4「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例」第9条および資料5「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例施行規則」第5条で議事録の作成が義務付けられておりますので、久喜市建築審査会においても同条例施行規則様式第1号「会議概要」および「審議会等会議録」に基づきまして作成いたします。

会議録につきましては、「全文記載形式」で作成し、省略可能な例としては、「挨拶文」や「資料の読み上げ」がありますが、できる限り省略せずに作成いたします。なお、審査会の委員は、非常勤特別職の公務員に該当することになりますので、その氏名は職務の遂行に係る情報に記載される場合は原則公開となります。

この会議においても会議を録音させていただきまして、発言者の氏名を含めまして会議録を作成いたします。ただし、会議の内容が非公開の場合は、「会長の非公開の宣言」の後から、「同意の決定」までを削除した上で、公開といたします。

議事録の内容の確認につきましては、確定前の原案を委員の皆様にご確認いただいております。郵送又はメールにて原案を送付いたしますので1週間程度でご確認をお願いいたします。

議事録の署名については、会長にお願いしたいと思います。会長が欠席又は議事録に署名ができない場合は、会長代理にお願いいたします。なお、自筆署名によるものとし、押印は不要といたします。

次に第5条「会議の公開」でございます。資料4「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例」第3条に基づきまして、会議は原則公開ですが、

同条例第5条に基づき、

第1号 法令秘情報

第2号 個人情報

第3号 法人等情報

第4号 審議・検討等情報

第5号 事務事業執行情報

第6号 公共安全情報

に該当する恐れがあると審査会で判断した場合は、非公開とすることができます。

従いまして、会議の進行上、個人が特定できる情報の開示や審議に当たりましては、議長から非公開の宣言のもと、部分的に非公開とさせていただいております。

なお、建築基準法第94条の審査請求についての会議は、同条例第4条に基づき非公開としております。ただし、建築基準法第94条第3項に基づく口頭審査については、「公開による」と定めがあるため、公開とします。

次に、第6条「会場の秩序維持」でございますが、傍聴要領の作成と周知方法の規定でございます。

「傍聴」については、公開案件につきましては「久喜市審議会等の公開に関する条例」第7条により誰でも傍聴ができることとなっており、平成26年度第1回久喜市建築審査会において傍聴要領を作成いたしました。

資料6「久喜市建築審査会傍聴要領」をご覧ください。この傍聴要領は資料5「久喜市審議会等の公開に関する条例施行規則」第3条に基づき作成しておりますが、定員は会場の都合によりますが原則5名とし、受付は先着順といたします。なお、同施行規則第4条の規定に基づき、傍聴者には会議資料を配布することになっております。

次に、資料7の「委員名簿の公開について」でございます。

市のホームページへの委員名簿の掲載につきましては、委員名簿を公開し、職名、氏名及び選任区分を掲載しております。

以上で会議の運営方法について、説明を終わります。

議長（佐世会長）

ただいまの事務局の報告について質問があればお願いします。

順次あれば、その都度、聞いていただいてもかまいませんので。

それでは、よろしいでしょうか、ありがとうございました。

（４）同意案件について

○第１号議案

久喜市久喜本地内の土地に自動車修理工場・物販店舗を新築したい旨の許可申請について

（建築基準法第 48 条第 7 項ただし書許可）

続きまして、（４）同意案件の第１号議案については、非公開とするべき理由がないことから、引続き進めてまいります。よろしいでしょうか。

（傍聴者確認：事務局確認）

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します。

説明者（鈴木係長）

建築審査課 建築審査係の鈴木でございます。

説明の前に、大変恐縮ではございますが、資料の中身にわかりにくい部分があったので、差し替えをお願いします。

事前に配布している資料 8 の 3 枚目の付近見取図となります。

付近見取図の右側の中央に記載されている二重丸の抜き出し表記の文字について、何を示しているかわかりにくいものとなっておりますことから、バス停及び交差点を示す表記に変更したものでございます。

大変、申し訳ございませんでした。

それでは、私から第１号議案の建築計画についてご説明いたします。失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。

事前に配布しました「資料 8」及び「資料 9」をご用意ください。

はじめに、今回の建築計画において、許可が必要であるところからご説明させていただきます。

資料 8 の 2 ページ、都市計画図をご覧ください。

図の中央左上に、赤い線で囲まれた部分が申請地でございます。

申請地の場所は、J R 久喜駅から北西へ約 1.6 キロメートル、久喜市役所から北へ約 1.7 キロメートルに位置する久喜市久喜本地内でございます。

敷地周辺のオレンジ部分は、都市計画で準住居地域に定められており、黄色部分は、都市計画で第一種住居地域に定められております。

申請地は先ほど申し上げました準住居地域と第一種住居地域の 2 つの用途地域にまたがることとなりますが、資料 9 下段の建築基準法第 9 1 条の規定により、敷地の過半の属する地域内の建築物に関する規定が適用されることとなります。

よって、準住居地域の規定が適用されることとなります。

建築基準法では、準住居地域に建築してはならない建築物の制限がございます。資料 9 中の法別表第 2 の右側の欄をご覧ください。

建築してはならない建築物は、この 1 号から 6 号となります。

今回の計画建物の用途は自動車修理工場・物販店舗でございます。

自動車修理工場の用途は、法別表第 2 第 2 号にございます作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えない自動車修理工場を除くとしております。

従いまして、基本的に作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超える自動車修理工場は建築してはならない用途でございます。

ご覧頂いている資料の上のほうをご覧ください。建築基準法の条文を抜粋したものでございます。

第 48 条のアンダーラインが引かれている部分をご覧ください。

要約しますと、特定行政庁が、住居の環境を害するおそれがないと認めるか、公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、建築してはならない建築物が建築できることとなります。

この許可にあたっては、ご覧の資料の上のほうに 15 項のアンダーラインが引かれている部

分となりますが、「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。」と規定しております。

本日開催の建築審査会に先立ち、先般、令和6年4月20日の土曜日に公開による意見の聴取を行いました。

これにつきましては、口述人の意見及び陳述書の提出並びに傍聴者はありませんでした。

それでは、今回の建築計画のご説明に入ります。

資料8の右下4ページ、配置図をご覧ください。

図面の左上側が北側になります。

敷地の外周は中落堀川及び道路に面しておりまして、南側には幅員約4メートルの道路の反対側に住宅が、西側には幅員約12メートルの道路の反対側に住宅が立ち並んでおります。

敷地に対する建物の位置は、敷地の東側道路に寄せる配置で、南側及び西側の住宅地から道路を挟んでさらに20メートル離す位置となっております。

自動車修理工場の出入口は、南側に面して設けられております。

駐車場につきましては、物販店舗の出入口のそばに駐車スペースが8台ございます。

続いて、5ページの1階平面図と6ページの2階平面図を併せてご覧ください。

建物全体の延べ床面積が1,756.97平方メートルに対し、作業場部分の床面積は1階平面図の青色に塗られている部分296.90平方メートルとなります。

構造は鉄骨造2階建てでございます。

続いて、建物の外観をご説明します。7ページの立面図をご覧ください。

建物の軒の高さは約8.9メートルで、最高の高さは約9.4メートルでございます。

屋根及び外壁の色彩につきましては、屋根は白色、外壁はグレーの予定でございます。

建築計画の説明は以上になります。

次に許可について説明させていただきます。

再び、資料9の建築基準法の第48条をご覧ください。

特定行政庁が許可するものは、準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認められる場合か、公益上やむを得ないと認められる場合になります。

本市としましては、今回の計画建物は、準住居地域の住居の環境を害するおそれがないと認められるものと判断し、このたび、議案を付議させて頂いております。

当該許可の審査にあたり、住居の環境への影響について、主に立地面、環境面、衛生面、交通面を検討いたしました。

自動車修理工場・物販店舗という用途上、大きな音や振動が生じやすく、近隣への影響もあるため、主要な幹線道路へ接すること及び一定の規模以内とする計画でございます。

環境面に関しては、騒音及び臭気対策を講じる計画としてございます。

衛生面に関しては、作業場で発生する廃油の外部への流出を防止するため、油水分離装置を設けてございます。

交通への影響に関しては、敷地への出入口は交差点などから離し、貨物用車両が駐車できるように配慮した計画でございます。

営業及び作業時間につきましては、１０時から１９時までとし、１８時以降の作業については、騒音を発する機械を稼働しない計画でございます。

以上のことから、今回の計画によって、住居の環境が害するおそれがないものと判断しております。

最後に関係機関の意見になります。

資料８の１ページの右下の欄をご覧ください。

埼玉東部消防組合からは、特に意見がなく、令和６年３月２９日付で同意を得ております。

又、先ほど説明したとおり、公開による意見の聴取は、口述人の意見及び陳述書の提出はございませんでした。

以上のことから、本議案につきまして、自動車修理工場・物販店舗が準住居地域における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きました。

第１号議案の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（佐世会長）

はい、ありがとうございました。

ただ今の説明に対してご意見、ご質問等があればお願いします。

中村会長代理

はい。前提として都市計画決定のことをお聞きしたいのですが、準住居地域がさいたま栗橋線に指定されていることについて、都市計画マスタープランでは、この沿道をどのような地域にしたいという方向性が示されているのでしょうか。こういった商業、自動車関係の用途が立ち並ぶ、こういった将来像を描いているのでしょうか。それを確認したいです。

説明者（鈴木係長）

その内容につきましては、建築審査課の分野ではなく都市計画の分野になりまして、ちょっと今正確なことはお答えできないので、申し訳ありません。

中村会長代理

はい。建築審査会であっても、そういった都市計画上の位置付けはぜひおさえていただきたいと思います。

議長（佐世会長）

ほかに何かありますか。

白石委員

よろしいですか。

議長（佐世会長）

はい、どうぞ。

白石委員

資料８の周辺の状況の中で、敷地の反対側、道路の反対側に物販店舗、自動車整備工場がありますが、この物件についてもただし書きの許可をしたのかどうかということと、ただし書きの許可をしたのであれば修理工場の面積はどのくらいかというのは分かりますか。

説明者（鈴木係長）

回答させていただきます。

周りの、まず、北東の部分のオートボックスさんについては、特にただし書きの許可を取っていないので、150 平方メートル以内の作業場の床面積という形で確認申請を取られております。

白石委員

オートボックスさんは 150 平方メートル以内ということなんですか。

説明者（鈴木係長）

はい。150 平方メートル以内で確認申請を取られている形になります。

白石委員

はい。わかりました。

議長（佐世会長）

そのほかにありますか。

根本委員

だいたいこの場所は認識しております。

ここ、健美の湯はまだあるんですか。もうそこを壊しちゃって、てことですか。

説明者（鈴木係長）

撤去されて、現在は更地になっています。

根本委員

オートボックスがあって、今度またトヨタができるということですが、後が住宅地になっていますよね。こちらのほうからは何も意見は出ていないということでもいいんですか。

説明者（鈴木係長）

はい。その通りです。

根本委員

騒音とか住んでいる方は気になるかと思いますが、一応 19 時までには営業してるけど 18 時以降は、音の出る作業はしないとなっていますが、やはり 18 時までなんですよね。

説明者（鈴木係長）

作業につきましては、一応、許可の基準の中に、どのぐらいまでの時間までにしなさいというのがありますので、それを参考にやらせてもらってます。

騒音につきましては、現時点での騒音を調べておりまして、さいたま栗橋線の 10 時から 19 時の部分の平均で言いますと、約 68 デシベルという形になってるんですが、今回建物を建てる上で、中の機械も含めて予測した結果で言いますと、20.7 デシベルしか出ないという形になっているので、騒音としては、今の現状より音が下がるという設計になっております。

根本委員

わかりました。

議長（佐世会長）

要件である住居の環境を害することがないというのは、騒音ですかね、主として。先ほど、安全上とかいろいろあるとおっしゃっていましたが。

説明者（鈴木係長）

騒音、とですねあとは臭気の問題。

臭気につきましては、排気ガスとか、そういうのも出てきてしまうので、排気口を住宅地側に向けないっていうところもありますので、そういうところも配慮した計画となっております。

あと建物自体がやはり大きい道路に接しなきゃいけないっていうところの部分もありまして、今回、栗橋線、20 何メートルの道路に接続して、そこに出入口を設けているっていう計画も、許可の中で判断している材料となっております。

議長（佐世会長）

はい。ありがとうございます。

中村会長代理

出入口は一番右下、南東といいますか、ここが唯一の出入り口ということですか。

説明者（鈴木係長）

出入口はメインはそちらになるかと思いますが、裏側の方ですね、西側の方にも出入口は設けておりまして、大型の貨物用は納品するような車をそちらから入れるのではないかなと想定しております。

中村会長代理

西側のどのあたりですか。

説明者（鈴木係長）

西側ですね、図面上でいうと本当に左側の方になるんですが、一応ストップっていう形で、申し訳ありません、多分、貨物のメインはさいたま栗橋線の方なんですけど、多分出入口として設けられてるのは、西側の方に設けてあるような形になります。

中村会長代理

あまり西側の住宅地の方に車がたくさん行かない形のほうがいいと思うんです。

説明者（鈴木係長）

そうですね。

根本委員

それも気になるところです。

議長（佐世会長）

ストップと書いてあるところかな。

説明者（鈴木係長）

はい。

中村会長代理

それと、敷地境界は塀をつくるんでしょうか。敷地の境界はオープンな状況なんですか。フェンスとかつくるんでしょうか。

説明者（鈴木係長）

敷地の周りは基本的にはブロックで囲うような形になってきます。

地先ブロックで囲うって形なんですけど、ただ、すべてを囲うわけではなく、住宅地からはですね一応建物の作業場から、まず道路までが 20 メートル離れたような計画になっておりまして、そのあとにさらに道路があるので、25 メートル以上は最低離れるような形の計画としておりますので、騒音とかは特に問題ないのではないのかと判断しております。

中村会長代理

ブロックがあつたほうが防音の効果は多少あるかと思いますが、一方で景観上はあまり望ましくないのも、同時に緑化もしていただくといいのではないかと思います。敷地の周りではできる限り植栽などしていただけるといいのではないかと思います。これはコメントです。

説明者（鈴木係長）

ありがとうございます。

議長（佐世会長）

そうですね、時代が変わってきていますからね。

ほかに何かございますか。

質問も出尽くしたようですので、採決に移ります。

それでは、第 1 号議案について、同意する方は挙手をお願いします。

（各委員挙手）

過半数が認められますので、本件については同意することといたします。

それでは、第 1 号議案について、当審査会は同意することといたします。

これをもちまして、議長の任を解かせていただき、進行を事務局にお戻しいたしますので、よろしく願いいたします。

6 閉 会

司会（榊原課長）

佐世会長ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、長時間に渡りご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、令和6年度第1回久喜市建築審査会を閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。

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。

令和 6 年 6 月 4 日

佐世 芳

(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。