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（田中主幹）	皆様おはようございます。 それでは、定刻になりましたので、ただいまから令和３年度第３回久喜市建築審査会を開会いたします。よろしくお願いいたします。 本日は、後ほど江崎委員が参りますが、現在４名の出席をいただい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。 また、議事録作成のため、録音及び写真の撮影を行いますのでご了承いただきたく存じます。 併せて、本日は議事録作成にあたり、会議録システムを活用しておりますことから、必ずマイクを通してご発言していただきますようお願いいたします。 本日の議題は、同意案件が２件、審査請求事件が１件でございます。 次に配布資料の確認をさせていただきます。本日の配布資料は、事前に配布させて頂いた 「資料１」として、「第１号議案　説明資料」 「資料２」として、「第２号議案　説明資料」 でございます。 なお、本日第１号議案に関係する資料といたしまして、東鷲宮

司会（田中主幹）	地区地区計画の制限に関する資料を、Ａ４サイズで１枚お配りさせていただいております。 それでは、久喜市建築審査会条例第５条第１項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。佐世会長よろしくお願いいたします。
議長（佐世会長）	どうも皆さん、よろしくお願いいたします。 それでは、これより議長を務めさせていただきます。 議題（１）同意案件については公開でございますので、傍聴を認めます。傍聴者がいる場合は入室してください。いないようですね。 それでは、第１号議案について特定行政庁からご説明をお願いします。
説明者（西田係長）	それでは、第１号議案について西田からご説明させていただきます。失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。 資料１と本日配布させていただきましたＡ４サイズ１枚両面刷りの東鷲宮地区地区計画の制限をご用意ください。 第１号議案は、建築基準法第４４条第１項第２号の規定に基づく許可でございます。 はじめに、今回の建築計画において許可が必要なところから説明させて頂きます。 資料１の４ページ、配置図をご覧ください。 配置図の赤い線で囲まれた範囲が計画敷地になります。その中のオレンジ色の部分が計画建物でございます。 この建物はＪＲ東鷲宮駅東口の駅前広場内に建築するものであり、当該広場は建築基準法第４２条第１項第２号の道路でございます。

説明者（西田係長）	資料１の最後のページ、Ａ４サイズの８ページをご覧ください。建築基準法第４４条第１項において、「建築物は道路内に建築してはならない」と規定されており、原則、建築物は道路内に建築できないものでございます。しかし、同条後段のただし書き、及び第２号の規定により、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が、通行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」は、建築できることとなります。 今回の計画は公衆トイレでありますところ、建築においては法第４４条第１項第２号の規定に基づき、建築審査会の同意を得て、許可が必要になるものでございます。 それでは計画建物の概要をご説明させて頂きます。 資料１の２ページ、都市計画図をご覧ください。 計画敷地の位置は赤く塗られたところでございまして、ＪＲ東鷲宮）駅の東口駅前広場内でございます。 この位置は、近隣商業地域、準防火地域、東鷲宮地区地区計画区域内でございます。この地区計画の建築物等の内容としましては、本日、お配りしました東鷲宮地区地区計画の制限をご覧ください。 計画地は東鷲宮駅前センター地区の区分でございます。用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の位置制限等がございます。 次に、資料１の３ページ、付近見取り図をご覧ください。駅前広場の周辺には駐輪場や商業施設がございます。 次に、ページを１枚めくって頂き４ページ、配置図をご覧ください。先ほどの説明と重複になりますが、赤い線で囲まれた部分が敷地で、オレンジ色で塗られた部分が建築する公衆トイレにな

説明者（西田係長）　ります。

この公衆トイレにつきまして、次の５ページをご覧ください。

５ページの左側に平面図、図面の右側が断面図になります。男子トイレと女子トイレの出入口正面には、目隠しの壁がございます。

建物の構造は鉄筋コンクリート造の平屋建て、延べ床面積は１８．３９平方メートルでございます。

続いて、ページを１枚めくって頂き、６ページの立面図をご覧ください。建物の外観になります。最高の高さは約２．７メートルでございます。目隠しの壁の高さは約１．６メートルございます。外壁にはタイルを貼る予定でございます。

続いて、許可についてご説明させていただきます。再び、資料１の最後の８ページをご覧ください。

建築基準法第４４条第１項第２号に規定する「特定行政庁が、通行上支障がないと認めるもの」についてでございます。

今回の建築計画は、駅前広場に設置する「公衆トイレ」であるところ、公共性が高く、不特定多数の一般の利用に供し、当該場所に立地することが相当と認められるものでございます。

計画するトイレは、歩行者の通行に支障とならないところに位置し、設置後の駅前広場における通行可能な幅員を充分確保されるものでございます。

このようなことから、本市としましては、今回の計画建物は通行上支障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いただいたところでございます。

最後になりますが、埼玉東部消防組合からの意見は特にございませんでした。

説明者（西田係長）　以上が議案の説明になります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長（佐世会長）　ありがとうございました。

ただ今の説明に関して、各委員の皆様からのご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いします。

中村委員　質問といたしまして、まず、公衆トイレの設置に関して、市として基準というものがあるのでしょうか。どのくらいの乗降客数であれば駅前広場に設けるなど、そういった基準はあるのでしょうか。

説明者（西田係長）　建築基準法の観点といたしましては、トイレに関する基準というものはございませんが、例えばバリアフリーの観点につきましては、福祉のまちづくり条例というものがございまして、その中で、バリアフリーに関する整備を行っているところでございます。

中村委員　トイレがあること自体は良いと思うのですが、便器の数であるとか、それが十分需要に合っているのかどうかというところについて、考え方などはあるのでしょうか。

説明者（西田係長）　トイレの設置個数等につきましては、１日の利用客等を勘案して設計しているものと考えております。

なお東鷲宮駅の１日の利用客につきましては、乗車数、降車数を昨年度の人数ですと、１日当たり約１万５０００人弱ぐらいとなっております。

中村委員　わかりました。市として特に基準を設けているわけではないということですね。

議長（佐世会長）　ありがとうございます。他に何かございますでしょうか。

竹内委員　すみません。特に必要なものだと思うのですが、こういうとこ

竹内委員　ろであると、災害時に利用するなどの対応はあるのでしょうか。

説明者（西田係長）　今回の公衆トイレ設置について、災害対応については我々の方で精査していないところでございます。

竹内委員　ありがとうございます。

根本委員　私が気になるのは、この公衆トイレの衛生管理などですが、建築後にそういった衛生的に管理する仕組みはありますか。

説明者（西田係長）　管理につきましては、市が管理していくこととなりますので、その辺はしっかりとやっていきたいところでございます。

議長（佐世会長）　一つだけ質問です。このトイレは鉄筋コンクリートのタイル貼りみたいな感じですかね。

久喜駅の西口にも東口にも、トイレがありますけれども、ああいうトイレのイメージになるのですかね、イメージとしては。

デザインなんですけれども、機能上の問題ではないので何とも言えませんが、コンペ等で決めているのですか。

説明者（西田係長）　こちらの建物のつくりにつきましては、基礎の方は現場の方で施工されますけれども、上物については、工場の方で生産されたユニットを現場で組み立てる形のような仕様となっております。

議長（佐世会長）　はい。わかりました。デザインがすごく頑丈そうだけど、冷たいみたいな、それがいいのかわからないですけど、今、トイレはいろいろ皆さん工夫しているところもあるので、コストの問題などあると思いますけど統一したそういうきちっとしたものを作るのかなと思いました。

中村委員　今の質問に関連しまして、色は決まっているのですか。

説明者（西田係長）　色彩については、まだ未定というところでございます。

中村委員　常識的に考えて、原色を使うということはないと思いますけど、逆に今、会長がおっしゃられたように、公共性が高い場所な

中村委員	のでデザイン性というものをもっと考えた方がよくて、やはりコンペ等、建築家の方が関わるようなものをやってもいいかなと思います。
議長（佐世会長）	すごく頑丈そうで１００年くらい持ちそうですが、デザイン性については、まちの景観の一つを成すものですからね。 他に何かございますか。 それでは第１号議案について、同意をされる方は挙手をお願いいたします。 【各委員挙手】
議長（佐世会長）	ありがとうございます。 過半数と認められますので、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号議案については、当審査会が同意しましたので、手続きをよろしくお願いいたします。 続きまして、第２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（西田係長	第１号議案に引き続き第２号議案につきましても、西田からご説明させていただきます。 失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。 資料２をご用意ください。 第２号議案は建築基準法第５６条の２第１項ただし書の規定に基づく許可でございまして、日影による建築物の高さの制限の適用除外に関する許可でございます。 はじめに、今回の建築計画において許可が必要なところから説明させて頂きます。 資料２の５ページ、計画配置図をご覧ください。赤い線で囲ま

説明者（西田係長	れた範囲が計画敷地になります。その中の赤で塗られた部分が計画建物でございます。 計画地において、日影による高さの制限を受ける建築物は、高さが１０メートルを超えるものであるところ、斜線がかかっているものが、高さが１０メートルを超える建築物でございます。 今回増築する建物の高さは、１０メートルを超えていないため、単体の建物としては日影の制限を受けるものではございません。 続いて１０ページ、現況等時間日影図をご覧ください。日影規制については、敷地内に複数の建築物がある場合、各々の建築物ごとにそれぞれ日影時間を測定するものではなく、敷地内の全ての建築物によって複合された日影を対象として適用されるものでございます。緑色の線は冬至の日に日影になる時間が３時間となる線、青色が５時間となる線を表しており、これらの線が敷地境界線から５メートル、及び１０メートルの距離を表す赤い線を超えてはならないものです。しかしながら、図面の上側の右、２２番の既存建物の上、赤い線で四角に囲まれている部分に、現在、不適格な日影が生じているところでございます。 この経緯につきまして、ご説明いたします。 資料の最後になります、１５ページをご覧ください。 建築基準法では、日影規制の具体的な適用に関して、地方公共団体の条例により、各地域・区域ごとに指定することとなっており、日影規制の対象区域と日影を生じさせてはならない時間に関しては、埼玉県の条例で定めております。 今回の計画地につきましては、用途地域の指定のない区域で、容積率の最高限度が平成１６年に４００パーセントから２００パ

説明者（西田係長）　ーセントに変更されています。容積率の制限が２００パーセントであるところ、高さが１０メートルを超える既存の建築物は、容積率の制限が４００パーセントのときに建てられており、日影制限の適用がなかったものでございます。既存建築物が法改正等により不適格となった場合は、増築時には適法にする必要があるところ、既存の不適格建築物について、現状のまま増築する計画であるため、当該許可を受けるものでございます。

それでは計画建物の概要をご説明させて頂きます。資料の２ページ、都市計画図をご覧ください。

計画敷地の位置は、図面左下の赤い斜線で囲まれたところでございます。ＪＲ久喜駅から南西に約４キロメートルの位置にございます。この位置は、用途地域の指定のない区域で市街化調整区域内でございます。

ページを１枚めくって頂き、３ページの付近見取り図をご覧ください。

図面の上が北の方位になりまして、赤い線で囲まれたところが計画地でございます。計画地の西側が県道さいたま栗橋線でございます。計画地の北側は、東側隣地の物流倉庫の路地部分でございます。

次に、ページを２枚めくって頂き５ページ、計画　配置図をご覧ください。赤い線で囲まれた部分が敷地で、赤く塗られた部分が建築する建物でございまして、３３番が事務所、３４番から３８番の５棟が物置でございます。

事務所につきまして、次の６ページ、平面図をご覧ください。図面の上が１階、下が２階でございます。１階の床面積は５１０．４５平方メートル、２階の床面積は４９５．４５平方メート

説明者（西田係長）　ル、事務所の床面積の合計は１００５．９平方メートルでございます。既存でありました事務所を同規模で建て替えるものでございます。

ページを１枚めくって頂き、７ページの立面図をご覧ください。事務所の高さは約９メートルでございます。高さが１０メートルを超えておりませんので、建物単体であれば日影の制限は受けないものでございます。

次にページを２枚めくって頂き、９ページの物置の図面をご覧ください。物置の床面積は８．４９平方メートルで、高さは約２．５メートルでございます。この物置を５棟を事務所と一緒に建築するものでございます。

続いて１２ページ、計画等時間日影図をご覧ください。敷地内の建築物によって複合された日影図でございます。敷地の左側、計画建物の周辺につきましては制限内になっておりますが、敷地の上側やや右の２２番の建物北側に生じている日影に不適格部分がございます。

不適格な日影は、５時間の日影が約２０センチメートル、３時間の日影が約１．７メートルの長さが制限を超えているものでございます。

こちらの部分につきましては、１４ページの現況写真をご覧ください。左上の１番と２番の写真をご覧ください。道路状になっている部分が、東側隣地の物流倉庫に至る路地上部分でございます。この部分の土地は、東側隣地の物流倉庫と本件許可申請者の共有の所有となっております。

本件許可申請にあたり、物流倉庫の所有者には、建築計画及び日影を受けていることについて承諾を得ているものでございま

説明者（西田係長）　す。

続いて、許可についてご説明させていただきます。

日影制限については、建築基準法第５６条の２第１項ただし書の規定により、「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、適用除外とされます。

今回の建築計画は、計画建物単体では日影規制の対象となる高さを超えておらず適合しているものであること、計画建物と既存建物を含めた複合日影において、不適格な日影時間の部分を増大させるものではなく、これまでの周辺の環境を悪化させるものではないこと、不適格な部分の日影が生じている土地所有者に対して、本計画及び受影について承諾を得ているものであること、これらを踏まえ、本市といたしましては、当該計画に関して、建築地の周囲の居住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いただいたところでございます。

最後になりますが、埼玉東部消防組合からの意見は特にございませんでした。

以上が議案の説明になります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長（佐世会長）　ありがとうございました。

ただ今の説明に関して、各委員の皆様からのご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いします。

中村委員　説明いただいた理由に納得できますので、私も問題ないと思います。確認なのですが、当該の日影が生じる部分の建物はどのような用途の工場になっているのですか。

説明者（西田係長）	こちらの工場につきましては、ＪＡの工場でありまして、精米工場でございます。
中村委員	わかりました。
議長（佐世会長）	ほかに何かございますか。
江崎委員	確認ですが、これ現況写真で日影によって不適格な建物が生じるとありますが、これは、道路の緩和がありませんでしたか。
説明者（西田係長）	写真に写っている道路の部分ですが、実際には隣地になっておりまして、東側にございます、物流倉庫の路地状部分になっております。
江崎委員	さっき説明あったのはこれのことですか。路地状なんですね。私有地だから日影を落としていけないわけですか。 それで、同意をとったわけですね。
江崎委員	分かりました。
議長（佐世会長）	他にありますか。 一点質問になりますけれども、１４番の現況写真の大きい建物だけ日影の規制に反しているわけですね。 ２２番の大きい建物が日影の規制に違反していると、既存不適格的になっていると、そういう意味ですね。
説明者（西田係長）	はい。
議長（佐世会長）	それを、２２番の建物を建てる時には、日影の関係は満たしていたということになるのですか。満たしていたけれども、その後不適格になってしまったという意味ですか。
説明者（西田係長）	２２番の建築する当時としましては、日影規制の対象とならないものでございます。容積率の制限が、４００％の時代に建てられておりまして、２００％の制限になったときに、不適格となったものでございます。

議長（佐世会長）　建てた後に不適格になったということですね。わかりました。

他に何かございますか。よろしいですかね。

それでは第２号議案について賛同される方は挙手をお願いいたします。

【各委員挙手】

議長（佐世会長）　ありがとうございます。

では全会一致ということになりますので、本議案は、同意するということといたします。

同意ということになりましたので、それに基づいて今後の手続きをよろしくお願いいたします。

ありがとうございました。

続きまして、議題（２）審査請求事件についてでございます。

本件は、久喜市審議会等の会議の公開に関する条例第４条に規定する「不服申立て等に関わる会議の非公開」に該当するため非公開といたしますので、傍聴は認めません。

【以下非公開】

【以下公開】

司会（田中主幹）　　それでは、以上を持ちまして、令和３年度　第３回久喜市建築審査会を閉会といたします。

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３年10月29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。