

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（田口主幹）

皆様、こんにちは。

定刻になりましたので、ただいまから、令和5年度第2回久喜市建築審査会を開会いたします。よろしくお願いいたします。

本日は、委員5名中、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、本日の議事録作成のため、録音及び写真の撮影を行いますので、ご了承くださいたく存じます。

次に、本日の議事は、同意案件の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。本日の資料は、事前に配布させていただきました、

- ・令和5年度 第2回久喜市建築審査会 次第
- ・資料1 第1号議案

の2点でございます。よろしいでしょうか。

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。

2 議事

議長（佐世会長）

それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。円滑に議事が進行いたしますよ

う、皆様方のご協力をお願いいたします。また、本日の会議については、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。

それでは、本日の議事（１）同意案件、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（西田課長補佐）

建築審査課建築審査係の西田と申します。私から第１号議案について、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になるところから説明させていただきます。お手元の法令集、５４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。今回の計画建物は公共用歩廊の上屋でありますので、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いたします。資料１の１ページをご覧ください。申請者は、久喜市長梅田修一でございます。住所は、埼玉県久喜市下早見８５の３でございます。敷地の位置は、久喜市桜田一丁目１番の一部、２０３番の一部でございます。

資料を１枚めくって頂きまして、２ページの都市計画図及び付近見取図をご覧ください。計画敷地の位置は、赤く塗られているところございまして、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。駅前広場の周辺には駐輪場や商業施設がございます。

再び、１ページにお戻りいただき、左側、中段付近をご覧ください。敷地単位の主要用途は、駅前広場施設ございまして、今回の申請建築物の用途は、公共用歩廊上屋でございます。

す。工事種別は増築、構造階数は鉄骨造の平屋建てです。敷地面積は、1,827.45平方メートルです。建築面積は、申請部分は138.37平方メートル、申請以外の部分が57.34平方メートル、合計で195.71平方メートルです。延べ面積は、申請部分は0平方メートル、申請以外の部分が83.88平方メートル、合計で83.88平方メートルでございます。申請部分の床面積が0平方メートルとなっておりますのは、床面積の算定において、公共用歩廊の用途で十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しないこととなっております、本件はこれに当たることから、0平方メートルとなっております。建ぺい率、敷地面積に対する建築物の建築面積の割合ですが、上限が80パーセントのところ、10.71パーセントでございます。容積率、敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合ですが、上限が200パーセントのところ、4.59パーセントでございます。

続きまして、3ページの配置図をご覧ください。配置図の赤い2点鎖線で囲まれた範囲が、計画敷地になります。その中の赤い実線で囲まれた部分が計画建物の公共用歩廊の上屋でございます。この建物はJR東鷺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、都市計画法による道路であり、建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路でございます。グレーの色で塗られている部分は既存の建物でございます。今回は、既存建築物1のタクシー乗降場の上屋に公共用歩廊の上屋を接続して増築するものでございます。なお、既存建築物2の公衆トイレについては、令和3年10月4日に久喜市建築審査会の同意を得て、同年10月6日付けで許可したものでございます。

今回の公共用歩廊の上屋につきまして、次の4ページをご覧ください。4ページの上部に立面図、左側に断面図、右側が平面図になります。平面図については、上空から見た絵で屋根部分を表しております。赤い線でかかっている部分は、既存のタクシー乗降場の屋根でございます。最高の高さは、約3.3メートルでございます。屋根の下は2.4メートル以上確保する計画でございます。

次に今回の事業全体について、簡単にご説明させていただきます。5ページをご覧ください。赤線でかかっている上屋の右側にあります緑色の部分が、立体通路になります。東鷺宮駅東側駅前整備事業により、今回の公共用歩廊の上屋に合わせまして、立体通路を築造し、駅舎の出入口から、その先にこれから建築される商業施設までを繋ぐものでございます。商業施設

の2階の一部を本市が借用し、そこへ公共施設が入ります。立体通路の上にも屋根をかけるほか、エスカレーター及びエレベーターを併設してバリアフリー化の連続性を確保し、市民にご利用いただくものでございます。

次に、ページを1枚めくって頂きまして、6ページの現況写真をご覧ください。現況の写真でございます。左上の写真①は令和3年に建築した公衆トイレでございます。その右の写真②になりますが、鉄骨の梁が写っております。今回はそこに屋根をかける計画でございます。中段左の写真③は、既存タクシー乗降場の端部でございます、ここに歩廊上屋を増築するものでございます。写真④、⑤は増築される位置を写しております。写真⑥は駅前広場の南側から写した写真でございます。写真⑦は駅舎の出入口付近を写した写真でございます。最後のページは、現況図でございます。今後、公共用歩廊の上屋と並行して、立体通路を築造する予定でおります。

続いて、許可についてご説明させていただきます。建築基準法第44条第1項第2号に規定する「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「公共用歩廊の上屋」でありまして、駅連絡通路の出入口からの歩行者が、日差しや雨除けの用途として利便性があり公共性が高く、不特定多数の一般の利用に供し、公益上必要な建築物であると考えております。増築する上屋は増築後の駅前広場においても、他の通行者に対して十分な幅員を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は、建築基準法第93条第1項の規定に基づき、令和5年12月14日付で同意を得ております。

以上が、議案の説明になります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

議長（佐世会長）

ただいまの説明に関して、各委員の方からのご意見、ご質問はありますか。

江崎委員

はい。2点よろしいでしょうか。3ページにあります既存建物のタクシー乗降場上屋というのは、これは許可ではなくて確認申請で行ったのですか。

説明者（西田課長補佐）

既存建築物のタクシー乗降場の件に関してでございますが、建築確認の記録は平成14年に確認処分されております。このときには、駅前広場の区画の全部を敷地としておりまして、許可の記録はございませんでした。当時は区画整理事業中でありまして、駅前広場が建築基準法の道路としての位置付けではなく、広場自体が一般敷地と同様に手続きを経たものと考えております。

江崎委員

分かりました。2点目ですが、同じく3ページにある、今ご説明のありました、隣地境界線の道路境界線の中が、今回の敷地という形ですよね。その中に明らかに将来にわたって、道路になる、つまり法第42条第1項第2号の道路がある、これも敷地面積に入るのですか。

説明者（西田課長補佐）

今回敷地面積に入っている部分は、この赤い二点鎖線で囲まれている部分でございますが、この駅前ロータリーの車が走るところ自体が広場となっております、一体的に法第42条第1項第2号道路となっております。

江崎委員

ここは敷地面積に入るのですか。

説明者（西田課長補佐）

入ります。

江崎委員

ここは敷地面積に入れるのですね。明らかに将来にわたって建築物が建たないような法第42条第1項第1号、第2号道路内は、敷地面積に入れるべきなのが疑問だったのですが。この法第42条第1項第2号のアール状の道路の部分っていうのは、将来にわたってここはもう道路になるということなので、法第42条第1項第2号道路から第1項第1号道路になる可能性もあります。将来に渡って建物が絶対に建たないところを敷地に入れてよいのでしょうか。

説明者（西田課長補佐）

車が走るロータリーのところについては、実態は道路ですが道路法の道路ではなく、都市計画法による都市施設の道路という位置付けでございます。

江崎委員

だから、今回は敷地面積に入れているんですね。わかりました。ありがとうございました。

中村委員

今の質問に関連して、敷地の形状が複雑になっているのは何か理由があるのですか。

説明者（西田課長補佐）

はい。こちら東鷲宮地区の地区計画でございまして、最低敷地面積が1,500平方メートル以上となっておりますことから、このような形となっております。

中村委員

最低敷地面積をクリアするためのものですか。

議長（佐世会長）

便宜的な線と申しますか。

中村委員

私の質問ですが、今回の上屋と同時に立体通路が作られるということですが、全く同時並行して工事されるのですか。それとも少しずれるのでしょうか。

説明者（西田課長補佐）

立体通路が先行して工事に入る予定となっております。

中村委員

工事のスケジュールが分かれば教えてほしいのですが。だいたいどれくらいの目安で立体通路と上屋ができるのでしょうか。

説明者（西田課長補佐）

今回付議させていただいております上屋の工事の時期につきましては、2月に契約を予定しているということで、工事の着手は5月ごろの予定となっております。立体通路に接続する商業施設自体のオープンが今年の9月頃を予定しております、公共施設の開始も、令和6年10月を予定しております、それに間に合うようなスケジュールで動いております。

中村委員

わかりました。別件でよろしいでしょうか。今回の許可案件とは直接関係ありませんが、駅前広場の交通の需要に関して、まだ都市計画道路の東鷲宮沼井線2車線16メートルはできていないですね。

説明者（西田課長補佐）

道路自体は整備されております。

中村委員

それを使ってアクセスができるということですね。

説明者（西田課長補佐）

はい。

中村委員

既に交通の需要が発生しているということですね。タクシーとか。

説明者（西田課長補佐）

東鷲宮駅前広場の利用者数という数字は調査しておりませんが、令和4年度の駅の乗降客数につきましては、1日当たり約1万6,200人となっております。立体通路の1日当たりの利用見込み数としましては、施設の東側居住者通行が約900人。公共用施設利用者が約100人。商業施設利用者が約600人。合計で約1,600人で見込んでおります。

中村委員

それは1日あたりですか。

説明者（西田課長補佐）

はい。

中村委員

それくらいですか。乗降については、タクシーだけを考えているのですか。バスも想定されているということよろしいですか。どのくらいの乗り物を想定されているのかがちょっと分かりにくかったので。バス停を増やさないで上屋をかけるだけと考えてよろしいでしょうか。

説明者（西田課長補佐）

今回の上屋をかける目的といたしましては、乗降場の上屋というよりも、商業施設までの経路を一体的に、雨に濡れないようにといたしますか、通行のための屋根というかたちです。

中村委員

分かりました。

議長（佐世会長）

東口はバスが通っているのでしょうか。巡回バスが通っていましたね。路線バスは通っていないかもしれませんね。

司会（田口主幹）

よろしいでしょうか。東口に関しては定期的な路線バスはないですね。幸手市の方からの定期的なバスは確かあったと思います。

中村委員

そうですね。こんなに上屋を作るなら公共交通の乗降ができると思うので、そういったことを同時に考えていただいてもよいのかなと思いました。

議長（佐世会長）

今回上屋を作るというのは、要するに屋根を作るという意味ですか。

6ページの現況写真の②、③の写真を見ると、何か柱が建っていますよね。この上に屋根を立てるというイメージでよろしいですか。

説明者（西田課長補佐）

はい。

議長（佐世会長）

ということは、柱もだいぶ前に建っているのですか。今回と関係あるのですか。

説明者（西田課長補佐）

こちらのものは、平成14年に現在のタクシー乗降場を建築するときに建てられたものです。

議長（佐世会長）

なるほど。将来、屋根をかけることもあると、そういう設備を想定してあったということですか。

説明者（西田課長補佐）

当初からこの形だったようです。

議長（佐世会長）

考えていたということですか。20年くらい前に。分かりました。5ページの事業全体図を見ますと曲がっているところ、左のところから屋根を乗せていくことになって、緑色のところにエレベーター、エスカレーターがあって、その上に立体通路があります。これは、市が建てるのですか。

説明者（西田課長補佐）

立体通路は久喜市の事業として、整備いたします。

議長（佐世会長）

これから作るのですか。

説明者（西田課長補佐）

はい。

議長（佐世会長）

そういう意味ですね。その先に接続商業施設というのがありますが、立体通路という名前の道路を整備して、商業施設まで結びつけるという、そこまでが市の事業ということでよろしいですね。

説明者（西田課長補佐）

はい。5ページの事業全体図の右下にございます、事業全体立面図において、緑色の道路構造物と商業施設の間に道路境界線が、書かれているのですが、そこで工事の区分を分けています。

議長（佐世会長）

ここまでが道路ですね。道路の中の構造物だから市の方で整備をするということですね。ここは昔ダイエーがあってもうなくなって壊すことになったと。

説明者（西田課長補佐）

解体済みです。

議長（佐世会長）

新しい施設が建つことになるのですか。9月くらいに。

説明者（西田課長補佐）

はい。

議長（佐世会長）

それは何が建つのですか。

説明者（西田課長補佐）

事業者はヤオコーが入ります。ヤオコーの中にテナントとして、クリーニング取次店ですとか学習塾、美容室、診療所や保険代理店が入る予定となっております、その中の2階の一部に公共施設が入ります。

根本委員

市の施設ですね。

説明者（西田課長補佐）

はい。

議長（佐世会長）

ヤオコーは一般的に一階部分の食品スーパーがありますよね。2階は市の施設になるのですか。

説明者（西田課長補佐）

全てではないのですが、2階部分自体が5,400平方メートルくらいあり、そのうちの2,100平方メートル程度が公共施設の予定です。

議長（佐世会長）

複合ビルになるということですか。わかりました。後は何かございますか。根本先生どうでしょうか。

根本委員

今回の議案は公衆衛生には別に問題はないかということくらいですか。私もあまりあちらの方にはいかないので、イメージがわからないのですが、今度行ってみようと思います。見てきます。

議長（佐世会長）

ダイエーの跡地にヤオコーができるのですか。位置はずれるのですか。

説明者（西田課長補佐）

同じ場所になります。

議長（佐世会長）

良かったですね。あそこに何ができるのかと思っていました。

根本委員

ヤオコーは結構人気がありますね。2階の市の施設はどういうものが入りますか。

説明者（西田課長補佐）

2階の公共施設は、コミュニティセンターとして、その中に集会室や、会議室、スタジオ、和室、調理室等の部分が、約980平方メートル程度あり、その他に子育て支援施設として、1,160平方メートル程度ございます。

議長（佐世会長）

そうすると市で建てたものをヤオコーに貸すのか、それともヤオコーが建てたものを市が借りるのですか。

説明者（西田課長補佐）

ヤオコーが建てたものを市が借用いたします。

中村委員

これも補足のコメントですが、上屋に例えば太陽光パネルをつけるというような発想はないのでしょうか。

説明者（西田課長補佐）

恐らくはないかなと思います。というのは、構造設計の段階で、そういうの見込んでいるかどうかと思います。

中村委員

まあ、せっかくなので、人が通るだけのために作っているのもう少しいろいろな機能を持たせた方がよいのかと思いました。

議長（佐世会長）

他によろしいでしょうか。

それでは、第1号議案について、同意する方は挙手を願います。

（各委員挙手）

過半数と認められますので、本件について、当審査会は同意することといたします。

それでは、本日の議事は以上でございますので、議事を終了し、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。

3 閉 会

司会（田口主幹）

佐世会長、ありがとうございました。委員の皆様、ありがとうございました。

以上をもちまして、令和5年度第2回久喜市建築審査会を閉会とさせていただきます。本日は、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。

2024年 1月25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。