

会 議 録

(/)

会議の名称	令和5年度第2回川越市建築審査会
開催日時	令和6年1月10日(水) 午前10時00分 開会 ・ 午後12時00分 閉会
開催場所	市役所7階 第5委員会室
議長(委員長・会長)氏名	川越市建築審査会長 松本 弥生
出席者(委員)氏名(人数)	【委員】 浦江 真人、高岩 裕也、両岡 哲也(3名)
欠席者(委員)氏名(人数)	山元 勇気
事務局職員氏名	【川越市都市計画部建築指導課】 副課長 吉田 嘉代、主幹 織田 健次郎、副主幹 町田 大樹、 副主幹 久保田 佳和、副主幹 入曾 卓也、主査 金子 忠幸、 主査 大山 佳伸
諮問等担当職員氏名	諮問事項担当課 【川越市都市計画部都市整備課】 副課長 山口 喜義、主幹 三浦 崇
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <p>3 令和5年度第2回川越市建築審査会 議題</p> <p>①議案第174号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可の同意について(諮問)</p> <p>②議案第175号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可の同意について(諮問)</p> <p>③議案第176号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可の同意について(諮問)</p> <p>④議案第177号 建築基準法第43条第2項第二号規定許可取扱方針の見直しについて(諮問)</p> <p>⑤建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可の同意について(報告)</p> <p>⑥その他</p> <p>4 閉会</p>
配布資料	<p>会議次第</p> <p>川越市建築審査会委員名簿</p> <p>議案第174号、第175号、第176号(諮問調書及び関係資料)</p> <p>議案第177号(関係資料)</p> <p>建築基準法第43条第2項第二号許可(報告資料)</p> <p>その他(説明用関係資料)</p> <p>建築審査会関係法令資料</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議題・発言内容・決定事項
事務局	1 開会
事務局	2 あいさつ (建築指導課副課長)
事務局	3 令和5年度第2回川越市建築審査会 (資料確認) (会議の成立報告) 川越市建築審査会条例第5条第2項の規定により、「会議が成立している」ことを報告。 (諮問事項担当課職員紹介) 川越市建築審査会条例第5条第1項の規定により、議事進行は会長が行う旨を報告し、会長へ議事進行をお願いする。 (傍聴希望者の確認) 「傍聴希望者はいない」ことを報告。
事務局	【議題① 議案第174号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可の同意について (諮問)】 (議案説明) 議案第174号は、議案第175号及び議案第176号と関連している為、3議案同時に説明を行う。
事務局	(質疑応答) 議案第174号は、議案第175号及び議案第176号と関連している為、3議案同時に説明を行う。
委員	まず、会議資料として建築基準法第44条の条文は、配布されていますか。 また、「線路上に本設する駅舎」は、この審査会には諮らないのですか。
事務局	建築基準法第44条の条文につきまして、配布しておりませんので、直ぐに用意させていただきます。 「線路上に本設する駅舎」につきまして、「本設する駅舎」は、

	<p>道路上ではなく線路上に設置されます。</p> <p>今回の諮問は、道路の上に設置されるものを対象とするため、線路上である「線路上に本設する駅舎」と「線路上空部分の通路」につきましては、審査会には諮りません。</p>
委員	<p>わかりました。</p> <p>では、諮問調書の中に「自由通路は、道路法と条例の2種類の場合がある。」と書いてありましたが、今回はどちらに該当するのでしょうか。</p>
事務局	<p>自由通路は、「道路法の道路として位置づけて管理する場合」と「条例を定めて管理する場合」がございます。</p> <p>今回の案件には、「条例を定めて管理する場合」で、川越市自由通路条例に定めた自由通路として管理するものです。</p> <p>なお、新河岸駅につきましても、今回と同様に川越市自由通路条例に定めて管理をしております。</p>
事務局	<p>法44条を準備いたしました。</p> <p>資料を配布する前に、法第44条の条文を読み上げさせていただきます。</p>
事務局	<p>建築基準法第44条「道路内の建築制限」、</p> <p>「第44条第1項 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。」</p> <p>なお、この第1項は第1～5号が規定されており、今回の諮問根拠条文といたしましては、第2号となります。</p> <p>(第44条第1項第2号)</p> <p>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。</p> <p>諮問調書にも記載しました通り、今回の仮設駅舎及び自由通路につきましては、駅の利用者の利便性や安全性を向上させるために建築されるものから「公益上必要な建築物」であり、「通行上支障がない」と判断いたしましたので、建築審査会に諮問いたしました。</p>
委員	<p>諮問調書に書かれている道路は、条例で定められている自由</p>

事務局	<p>通路も含まれるということですか。</p> <p>条例は、自由通路を設定するものであり、線路の上にある通路や階段等を指しますので、道路ではありません。</p> <p>自由通路等の構築物が道路の上に設置されるため、法第44条の許可を申請するというものです。</p> <p>法第44条は、「道路の上に建築物を建ててはいけません」という条文ですので、今回の諮問は、道路上に建築物を建てざるを得ないということから、行うものです。</p>
委員	<p>わかりました。その条例はどのような内容ですか。</p>
事務局	<p>自由通路条例では、まず、この条例に設定する自由通路を選定します。これまで、自由通路条例で選定されているのは、東武東上線の「霞ヶ関駅自由通路」と「新河岸駅自由通路」です。</p> <p>次に、その条例において、自由通路の管理方法等が規定をされます。</p> <p>従いまして、今回の南古谷駅も、完成後、自由通路条例に選定され、その条例に基づいて管理を行うものと思われま</p>
委員	<p>自由通路の定義は何ですか。</p>
事務局	<p>自由通路条例に、具体的な定義は記載されていないと思います。今回は、線路で分断されている南北の広場等を繋げる通路を自由通路としております。</p>
委員	<p>自由通路は、道路ではなく、道路の上に自由通路が重なっているという事ですか。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
委員	<p>では、道路の上にその自由通路が重なっている。ある意味、道路の上に道路的な建物を作るという事ですね。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
委員	<p>申請者に、川越市長が連名で記載されていますが、これは川越市の条例に基づくことが理由ですか。</p> <p>また、建物の建蔽率が60%のところ71.29%となっており、オーバーしていますが、このオーバーしても良い理由は。</p>

事務局	<p>申請者の連名についてですが、この自由通路は、この事業が完了した後、川越市とＪＲ東日本で範囲を分けて管理することになっています。</p> <p>このことから、川越市とＪＲ東日本が連名で、許可申請を行っております。</p> <p>なお、仮設駅舎につきましては、ＪＲ東日本のみの管理ですので、単独名での申請となっております。</p> <p>続きまして、北口通路において、諮問調書に記載している建蔽率について、指定建蔽率が６０％にも拘らず、建蔽率７１．２９％となっているこのことにつきましては、</p> <p>建築基準法第５３条の建蔽率に対する規定の中で、「次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。」という条文があり、</p> <p>第２号で「巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類するもの」、</p> <p>第３号で「公園、広場、道路、川その他これらに類するものの中にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上、衛生上、支障がないと認めて許可したもの。」と規定されています。</p> <p>従いまして、この条文より、建蔽率の適用をしないという判断をしております。</p>
議長	<p>この自由通路の南口と北口で、どちらにも階段があるようですが、階段部分も自由通路なのですか。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
議長	<p>そうすると、今回の自由通路は、「北口と南口それぞれに続く階段」と「駅舎ホームの上空を通過する通路部分」のことを含めて自由通路という理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>その通りです。</p> <p>通路としては、「南口と北口の駅前広場を繋ぐもの」、「そこから改札口に入り、ホームに下りる階段まで」です。</p> <p>しかしながら、今回諮問の対象としている自由通路は、「橋上部分の駅舎改札口からホームまでの階段部分」は含まずに、「南北の駅前広場を繋げる階段から線路の上空の通路部分を通過して反対側に降りる部分まで」となります。</p>

議長	理解しました。
事務局	今回の法第44条の許可案件の内容といたしましては、現在の道路上に係る部分のみが、対象になります。
都市整備課	今回の自由通路は、通常の市道何号線とかそういった認定されているような道路ではなく、道路以外の通路を管理を行うために、川越市が条例で定めるものです。 今後は、道路ということではなくて、あくまでも自由通路という位置づけで道路管理者が管理をしていくルールをこの条例で定めていくものです。
議長	「自由通路」は、道路ではなく、建築物という事ですね。
都市整備課	はい、その通りです。 今後の維持管理等につきましては、作り手である都市整備課ではなく、道路管理者である部署が「道路ではないが、管理する。」こととなります。
委員	そうすると、建築基準法上の道路ではないということですね。
事務局	その通りです。
委員	川越市では、これまで二つほど自由通路というものを定めていると説明がありました。新河岸駅が2017年ぐらいに新しくなったかと思うのですが、それについても、この建築審査会に諮問されて、今回と同様に法第44条の許可に適用するかという申請があったのでしょうか。
事務局	新河岸駅は、平成26年の事業で、南古谷駅と同じように、橋上駅化して、建築物を道路の上を下ろす形状です。 今回と同じように、建築審査会の同意を得て、許可を出しております。根拠法令も、法第44条第1項第二号です。
議長	「公益上必要な建築物」に繋げるために、この自由通路のことを諮問理由書の3番に記載したと思うのですが、この諮問の理由書の3番に書かれていることが、わかりづらいので、いろいろと議論になってしまったと思います。

委員	3番の記載内容は、運用上の話で、許可の要件ではなかったですね。
議長	他に質問等はございますか。
各委員	(質疑応答) 特にありません。
議長	それでは、これより議題①②③の審議に入ります。ご意見等のある方は、いらっしゃいますか。
各委員	(審議) 特になし。
議長	それでは、今回の諮問案件につきましては、同意としてよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
議長	(議案裁決) 全会一致により同意。
事務局	ありがとうございました。 ここで、議案の1番、2番、3番の諮問案件が終了したため、担当職員である都市整備課職員の方の退席をご提案させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。
議長	事務局より、職員の退席が提案されました。委員の皆さんご異議等ございますか。
各委員	異議なし。
事務局	ありがとうございます。 《都市整備課職員退室》
議長	【議題④、議案第177号 建築基準法43条第2項第二号 規定許可取扱方針の見直しについて (諮問)】

事務局	<p>(議案説明)</p> <p>議案第177号 建築基準法第43条第2項第二号規定許可取扱方針の説明を行う。</p>
事務局	<p>説明は以上となります。</p> <p>「この取扱方針の見直し」につきましては、本日の建築審査会での承認を得ることができましたら、この後、川越市長の決裁を行わせていただく予定でございます。</p>
委員	<p>(質疑応答)</p> <p>この新たに開発するという起点とは、いつになりますか。</p> <p>また、平成11年5月1日から現在までの間に許可になったものがあつた場合等、不具合が生じるケースはありますか。</p>
事務局	<p>そもそも、43条の許可の対象となるのは、平成11年5月1日以前のものとなりますので、平成11年5月以降に、開発したものは対象ではありません。</p>
委員	<p>対象ではないのですか。</p>
事務局	<p>対象ではありません。</p> <p>なお、この取り扱い方針を作成した平成11年5月1日時点において、「新たに」は、平成11年5月1日以降ですが、「新たに」という表現は、「今現在より後に、開発するもの」と誤解される恐れがあるとも考えられます。</p> <p>あくまでも起点は平成11年5月1日で、この日以降に開発したものであるものが、新たな開発ということになります。</p> <p>このことを間違えてしまう恐れがありますので、「誤解が生じない様に日付を入れること」を今回提案させていただきました。</p>
委員	<p>わかりました。</p> <p>平成11年5月1日以降に開発したものはその対象ではないということですか。</p>
事務局	<p>平成11年以前に、「現行の建築基準法の道ではないもの」に接して適法に建てられた建物と敷地が対象になります。</p>
議長	<p>包括同意は、建築審査会に諮る個別案件ではなく、包括同意基準に沿って取り扱いを行い、その後、同意を行ったものの報告を毎回いただいておりますが、その包括基準の基となる方針の</p>

事務局	<p>「新たに開発するもの」について、「新たに」というのを「平成11年5月1日以降」にするということですね。</p> <p>その通りです。</p>
委員	<p>この平成11年5月1日以降にと記載するというのはわかりやすくなって良いと思うのですが、「平成11年5月1日以降と明確に変えること」と「規則第10条の3の第4の第4項第1号や第2号」は、関連してきますか。</p>
事務局	<p>「規則第10条の3の第4の第4項第1号や第2号」は、建築基準法第43条第2項第二号に関連する建築基準法施行細則で、国の法律です。</p> <p>具体的には今改めてお配りしたこの変更が書いてある取り扱い方針変更点の中で、規則10条の3第4項第1号と、その下に書かれている「この敷地の中に公園、緑地、広場等広い空を有する建築物であること」等が、国の規則の条文そのものになります。</p>
議長	<p>他にご意見等がございますか。</p>
各委員	<p>この内容でよろしいと思います。</p>
議長	<p>それでは、今回の諮問案件については、同意ということによろしいですか。</p>
各委員	<p>異議なし。</p> <p>(議案裁決)</p> <p>全会一致により同意。</p>
議長	<p>【議題⑤ 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可の同意について(報告)】</p> <p>(許可報告)</p>
事務局	<p>報告資料に基づき、報告を行う。</p>
事務局	<p>大変恐縮ですが、時間が足らなくなりそうなので、本日の報告は、7番までで、止めさせていただきます。</p> <p>8番目以降につきましては、次回2月の審査会で、改めて説</p>

議長	<p>明をさせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>承知しました。それでは、ただいまの報告の中で何かご質問等があればお願いいたします。</p>
各委員	<p>特になし。</p>
議長	<p>(報告結果)</p> <p>7件の許可報告について了承。</p>
事務局	<p>【議題⑥ その他】</p>
事務局	<p>その他</p> <p>「(2) 建築基準法第43条第2項第2号の許可不成立の場合の建築審査会への諮問フローについて」を説明。</p> <p>また、「(1) 協定計画」については、次回2月の審査会にて、改めてご説明する旨を報告。</p>
事務局	<p>4 閉会</p> <p>(議事録署名委員)</p> <p>本日の議事録署名について、松本会長の他、浦江委員に決定。</p>
事務局	<p>(次回開催予定)</p> <p>次回の開催予定は、令和6年2月14日(水)午前10時からであることを確認。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>