第４１１回渋谷区建築審査会　議事録

１　開催日時及び場所

令和８年８月２１日（金）　　開会　午後３時００分

閉会　午後５時３０分

渋谷区役所８階　８０１－２会議室

２　出　席　者

（１）委　　員　　青木委員　濱出委員　岩島委員　関委員　浅井委員

（２）専門調査員　　髙木専門調査員

（３）幹　　事　　齋藤幹事

（４）書　　記　　中村書記　岡部書記

（５）関 係 職 員　　大田都市計画課都市計画係長　堀内都市計画課都市計画係員

神長建築課審査係長　神﨑建築課審査係員　萩原建築課審査係員

３　会議に付した議題

１、同意案件　議案第３６２号

２、同意案件　議案第３６３号

３、７渋建審・請第９３号審査請求事件

４　議事の要旨

（１）議長、第４１１回渋谷区建築審査会の開会を宣する。

（２）議長、第４１１回議事録確認委員に濱出委員を指名する。

（３）同意案件　議案第３６２号

建築基準法第４３条第２項第２号に規定する許可について

ア　議案第３６２号の概要説明（中村書記）

建築主	株式会社メルディア代表取締役　菊池 健太
敷地の地名	渋谷区大山町
地域・地区	第一種住居地域、２０ｍ第二種高度地区、準防火地域 ※日影規制４ｈ－２．５ｈ／４ｍ
敷地面積	６４．０２㎡
建築面積	４３．６４㎡

延べ面積　　８８．５２㎡
工事種別及び用途　新築、一戸建ての住宅
構造及び階数　　木造（在来工法）、地上２階
高さ　　７．６６３ｍ
適用条文　　建築基準法第４３条第２項第２号

（経過調査意見欄）

本件は、建築基準法（以下「法」という。）第４３条第１項に規定する接道要件を満たさない敷地に建築するため、同条第２項第２号の規定により許可申請がなされたものである。

本件敷地は、渋谷区玉川上水旧水路大山緑道のみに面するもので法第４３条第１項に規定する接道要件を満たさない敷地であるが、その敷地の周囲に緑道があり広い空地を有する建築物であるため、同条第２項第２号記載の国土交通省令である同法施行規則第１０条の３第４項第１号の基準に該当する。また、本件敷地は、同基準の趣旨を踏まえた「渋谷区建築基準法第４３条第２項第２号許可取扱方針」第１条第１号に準じるものである。しかも、前面の約１．８メートルの通路については、その通路の中心から敷地側に２メートル後退し、避難上有効な空地を確保するよう配慮している。なお、計画建築物は同取扱方針第２条の建築物に関する基準に適合している。

以上により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可することといたしたい。

イ　委員からの質問及び回答（回答は岡部書記）

（ア）敷地が接続している道路について

敷地が有効に接続している道路についての質問に対し、前面の通路を経由して特別区道第２１９号路線及び特別区道第８５２号路線に接続しているほか、西側は玉川上水旧水路大山緑道を介して区道渋世第２号線に接続している旨を回答した。

ウ　決　　定

審議の結果、敷地の周囲に緑道があり広い空地を有し、建築基準法施行規則第１０条の３第４項第１号に適合すると認められること、また、本件敷地は「渋谷区建築基準法第４３条第２項第２号許可取扱方針」第１条第１号に準じるものであり、前面通路に接する敷地部分のセットバックにより避難上有効な道を確保するよう配慮していることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、許可について全委

員同意した。

（４）同意案件　議案第３６３号

建築基準法第４３条第２項第２号に規定する許可について

ア　議案第３６３号の概要説明（中村書記）

建築主	相川 飛鳥　相川 瑞穂
敷地の地名	渋谷区幡ヶ谷
地域・地区	第一種住居地域、２０ｍ第三種高度地区、準防火地域 ※日影規制 ４ｈ－２．５ｈ／４ｍ
敷地面積	５８．２５㎡
建築面積	３８．５１㎡
延べ面積	７２．７４㎡
工事種別及び用途	新築、一戸建ての住宅
構造及び階数	木造、地上２階
高さ	８．６７６ｍ
適用条文	建築基準法第４３条第２項第２号

（経過調査意見欄）

本件は、建築基準法（以下「法」という。）第４３条第１項に規定する接道要件を満たさない敷地に建築するため、同条第２項第２号の規定により許可申請がなされたものである。

本件敷地は、幅２．７ｍ以上の通路に面しており、同通路は当該敷地の隣地と隣接する区立幡ヶ谷新道公園に通じており、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物であるため、同条第２項第２号記載の国土交通省令である同法施行規則第１０条の３第４項第１号の基準に該当する。また、本件敷地は、同基準の趣旨を踏まえた「渋谷区建築基準法第４３条第２項第２号許可取扱方針」第１条第２号イの要件にも準ずるものである。なお、当該通路は公園を介して法第４２条第１項第１号道路に接続し有効に避難できるよう通じており、本件敷地の後退及び関係権利者の通路協定により既存通路幅員を将来４．０ｍに拡幅する予定である。また、当該敷地通路向かいの幡ヶ谷三丁目５４番７、５４番３５の各敷地は平成２３年に建築する際に申請があり改正前の同法第４３条第１項ただし書きの許可がなされているところである。

計画建築物は、木造２階建ての専用住宅であり、準耐火構造にて計画し、隣地との離れも５０ｃｍ以上確保しており、計画建築物は同取扱方針第２条の建築物に関する

基準に適合している。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可することといたしたい。

イ　委員からの質問及び回答（回答は岡部書記）

（ア）フェンスについて

公園出入口の付近のフェンスの所有区分について質問があり、一部は公園のフェンスであり、一部は隣接する民家のフェンスである旨を説明した。

（イ）公園に接続する通路の幅員について

公園に接続する通路の幅員についての質問に対し、求積図に記載されている１．７５ｍはコン杭までの距離であり、通路の幅員は２．７ｍ、公園出入口部分の幅員は２．１ｍである旨を説明した。

（ウ）公園の種類について

敷地の周囲にある公園の種類について質問があり、都市計画公園であると回答した。

ウ　決　　定

審議の結果、敷地の周囲に公園が存在し広い空地を有していることから、建築基準法施行規則第１０条の３第４項第１号に適合すると認められた。また、本件敷地は「渋谷区建築基準法第４３条第２項第２号許可取扱方針」第１条第２号イの要件に準じるものであり、上記通路の幅員について通路協定により公園出入口部分を含めて４．０ｍに拡幅する計画としており、有効に避難できるように配慮もされていることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可について全委員同意した。

（５）７渋建審・請第９３号審査請求事件について審議した。

（６）次回定例会の開催日程について

令和８年９月１８日（金）　開会時間　午後２時００分

場所　渋谷区役所８階　８０１－１会議室

（７）議長、第４１１回渋谷区建築審査会の閉会を宣する。

上記会議の結果を明確にするため事務局において議事録を作成し、議長及び確認委員は、これを確認した。

令和８年８月２１日

議　長　　青　木　清　志

委　員　　濱　出　憲　治