第４１３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１０月９日（金）　　開会　午後２時００分

閉会　午後３時０５分

渋谷区役所８階　８０１－１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（渋谷区議会定例会対応のため欠席）

（４）書　　記　中村書記（渋谷区議会定例会対応のため欠席）

岡部書記（渋谷区議会定例会対応のため欠席）

（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

福留都市計画課都市計画係員

神長建築課審査係長　髙木建築課審査係員

３　会議に付した議題

同意案件　議案第３６５号

４　議事の要旨

（１）議長、第４１３回渋谷区建築審査会の開会を宣する。

（２）議長、第４１３回議事録確認委員に浅井委員を指名する。

（３）同意案件　議案第３６５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３６５号の概要説明（大田係長（中村書記代理））

建築主	株式会社翔栄　代表取締役　原田 芳史
敷地の地名	渋谷区本町
地域・地区	第一種住居地域、２０ｍ第三種高度地区、準防火地域、 ※本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区　地区計画 ※日影規制４ｈ－２．５ｈ／４ｍ
敷地面積	４８．２１㎡

建築面積　　２４．０３㎡
延べ面積　　４９．５７㎡
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　　７．７４１ｍ
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、法第４２条第２項道路には接しておらず、前面の幅員２．７ｍの道に１．８３ｍ接するものであり、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。

しかしながら、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号イ及びエに準ずる敷地であり、前面の道は南側の法第４２条第２項道路に有効に接続している。

また、敷地の出入口は当該道路に近接した位置にあり、道路までの移動距離が短いものとなっている。

さらに、本計画において、当該道の反対側境界線から水平距離４ｍの位置まで敷地側を後退させ、当該後退部分を道として整備することで、本件敷地から南側の法第４２条第２項道路まで、幅員４ｍの道が連続して確保される計画となっている。

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するとともに、１時間準耐火構造とし、玄関及び避難器具を設置する開口部を道から直接確認できる位置に設けることで、避難経路の明確性及び火災時等における避難の安全性に配慮した計画としている。

以上の敷地及び道の状況並びに建築物における防火上及び避難上の措置から、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（回答は神長係長（岡部書記代理））

（ア）接道長さの測定方法について

委員から接道長さ１．８３ｍの測定方法ついて質問があり、審査において現地で

の測定方法を説明するとともに、本件については、通路の状況等を踏まえ、避難上支障がないと判断している旨を説明した。

（イ）避難の安全性について

委員から、本件の避難上の安全性について質問があり、接道長さ（通路幅）においては、法施行令第１２８条の敷地内の通路の幅員を参考に適用した旨を説明した。これに対し、同条の規定は接道要件とは趣旨が異なり、慎重な判断が必要であるとの意見がされた。

（ウ）法第４２条第２項による道路及び通路の従前の状況について

委員から、法第４２条第２項による道路及び通路部分の従前の状況について質問があり、昭和４４年頃には、現在と同様の形態が形成されていたことは資料等により確認しているが、それ以前については不明である旨を説明した。

（エ）通路部分への塀等の設置について

委員からは、接道要件を満たしていない中、通路部分に新たな塀等の設置は、避難及び通行の有効性を低下させることから、塀等を設置せず、実質の有効ある幅員１．８ｍは確保すべきとの指摘がされた。これにより、本件議案については審査会の意見を踏まえ、申請者と改めて協議していくと回答した。

ウ　決　　定

審議の結果、通路部分に塀等は設置せず、接道長さの１．８ｍを実質の有効ある幅員として確保するなど申請者と協議し、計画内容が更新された場合、継続審議に諮ることとした。

（４）次回定例会の開催日程について

令和８年１１月１３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

（５）議長、第４１３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１０月９日

議　長　　青　木　清　志

委　員　　浅　井　　勉