

第405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1月9日（金） 開会 午後3時00分

閉会 午後5時00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 高木専門調査員

(3) 幹事 加藤幹事

(4) 書記 中村書記 福嶋書記

(5) 関係職員 絹山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 高木建築課審査係員

齋藤木密・耐震整備課長 渡辺木密・耐震整備課整備促進係主査

3 会議に付した議題

(1) 相談案件

1、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく新たな方針について

2、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

4 議事の要旨

(1) 議長、第405回渋谷区建築審査会の開会を宣する。

(2) 議長、第405回議事録確認委員に浅井委員を指名する。

(3) 相談案件 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく新たな方針について

ア 概要説明（齋藤木密・耐震整備課長）

本件は、一定の範囲で街区プランを設定した上での通路拡幅・2方向避難などの条件を附した許可や、接道不良敷地集積エリア内の区が確保した空地に面する無接道敷地に対し条件を附した許可を実現するための、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく新たな方針についての相談である。

イ 委員からの意見・質問（回答は齋藤木密・耐震整備課長）

(ア) 制度の公平性について

当該地域のみを対象とするのではなく、渋谷区全域を対象とした上で、耐火建築

物等の厳格な条件を付すなど、公平性に配慮した対応が必要であるという意見があった。

(イ) 建築基準法施行規則の取扱いについて

新たな許可取扱方針の提案内容が建築基準法施行規則と乖離している点に関し、規則よりも緩和された基準を特定行政庁として決定してよいのか、国若しくは都との協議が伴う事項ではと懸念が示された。

(ウ) 住民への危険性周知と共同化促進の現状について

当該地域の住民に対して、木造密集地域であることによる危険性や共同化の必要性の周知は行っているのかという質問に対して、本町地区防災都市づくりグランドデザイン策定時に延焼シミュレーションを行っており、当該地域が建替不可である旨を勉強会や意見交換会、住民への戸別訪問等を通じて周知を行っているが、共同化について住民が主体的に取り組むまでには至っていないのが現状であると回答した。

(エ) 当該地域の居住者の年齢層・居住状況について

居住者の年齢層及び居住状況に関する質問に対して、当該地域には、高齢者からその子世代にあたる若年層まで、幅広い年代の住民が居住しており、既存住宅のままリフォームが施され、今後も長期間にわたり居住可能と考えられる住宅が存在する旨を回答した。

ウ 決定

木造密集地域という防災上のリスクが高い地域において、再建築を許可するために建築基準法の解釈を拡張することは、危険な状態を延命するのではなく密集地域を改善すべきという観点から安易に認められるものではない。そのため、当該地域の改善に向けては、URと連携し、共同化の可能性等を模索していくことが望ましい。

(4) 相談案件 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 概要説明（福嶋書記）

本件は第402回建築審査会で相談した案件であり、通路協定の内容の一部変更や追加要件の説明を踏まえ、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を今後議案として提出してよいか改めて相談するものである。

イ 委員からの意見・質問（回答は福嶋書記）

(ア) 通路協定の書式について

所有者が変更となった場合にも、当該協定の内容が次の所有者に継承される旨を明記すべきであるという意見があった。

(イ) 通路協定の取得範囲について

当該敷地から道路に至る区間のみではなく、通路は、構成する起終点間全体について協定を取得すべきではないかという意見に対し、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(2)イ(ア)については、当該敷地から道路に至る道の境界線間の関係権利者の承諾であり、これまでの実務においても同様の解釈に基づき対応していると回答した。

(ウ) 渋谷区許可取扱方針の取扱いについて

先ほどの案件と同様の主旨にて、渋谷区許可取扱方針第1条(2)エでは道路に接する要件であるが、道に接することでは許可するに値しないとの意見に対し、今回の敷地では、道路までの距離が短いことで支障ないと考えると回答した。

(エ) 有効幅員が1.5mで許可した事例の有無について

過去の渋谷区建築審査会において有効幅員1.5mで同意された案件の有無の質問に対して、接道1.8mの案件の中には、塀等が両側設置されることで実質的に1.5～1.6m程度となっていた事例が複数あると回答した。

ウ 決定

通路協定の継承や、有効幅員の確保等、上記イの内容について再検討を行いながら、引き続き相談していくこととなった。

(5) その他

ア 令和7年分給与所得の源泉徴収票について

イ 令和7年度特別区建築審査会委員等連絡協議会研修会について

ウ 令和8年度渋谷区建築審査会日程について

エ 次回定例会の開催日程について

令和8年2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

(6) 議長、第405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1月9日

議長 青木清志

委員 浅井勉