

第404回渋谷区建築審査会 議事録

1 開催日時及び場所

令和7年10月10日（金） 開会 午後2時30分

閉会 午後3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 高木専門調査員

(3) 幹事 加藤幹事（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）

福嶋書記（渋谷区議会定例会対応のため欠席）

(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

羽二塚建築課調査係長 大塚建築課調査係員

3 会議に付した議題

(1) 同意案件 議案第360号

4 議事の要旨

(1) 議長、第404回渋谷区建築審査会の開会を宣する。

(2) 議長、第404回議事録確認委員に関委員を指名する。

(3) 同意案件 議案第360号

建築基準法第55条第4項第2号に規定する建築物の高さの限度の緩和の許可について

ア 議案第360号の概要説明（絹山係長（中村書記代理））

建築主 渋谷区長 長谷部 健

敷地の地名地番 渋谷区西原一丁目46番1、2、47番1の一部、47番2、
48番2

地域・地区 第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、準防火地域

※日影規制 4h - 2.5h / 1.5m

敷地面積 13,247.35㎡

建築面積	5, 044.78 m ²
延べ面積	10, 104.53 m ²
工事種別及び用途	新築、中学校
構造及び階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上3階・地下1階
高さ	14.96 m
適用条文	建築基準法第55条第4項第2号

(経過調査意見欄)

本件は、渋谷区西原一丁目46番1号(住居表示)に存する渋谷区立代々木中学校の建替計画であるが、建築物の高さが第一種低層住居専用地域内における10mの高さ制限を超えるため、建築基準法第55条第4項第2号の規定に基づく許可申請がなされたものである。

本計画建築物は、生徒の良質な学習環境を確保し、学校と地域のコミュニティの創出、地域避難所としての防災機能の強化を図ることも求められている。本計画建築物を新築するにあたり、本敷地は狭小であり、校地の有効利用、校庭スペースの確保の観点からも校舎棟を地上3階地下1階建てで計画する必要がある。

校舎棟の内部には天井高さが一般居室より高い教室等を有している。文部科学省が公表している「教室等の良好な室内環境を確保するための方策」を参考に、生徒の良質な学習環境確保に必要な天井高さ2.7mに加えて、天井内設備機器のスペースを確保するため、階高が4m程度必要である。また、採光を要する教室等を建築物の外周に面して計画しているため、建築物中央の自然採光の確保が困難である。良質な学習環境を確保するために、明かり取りとしてハイサイド窓を設置する計画とし、同時に、春期及び秋期における自然換気による空調負荷低減のために開口部を設けているため、建築物の高さが高くなるものである。

加えて、本計画では既存の区立代々木中学校の高さ15.33mを超えず、最高高さが14.96mであり、東京都の「建築基準法第55条第4項第2号に関する一括審査による許可同意基準」を基に計画している。また、隣接する住宅地の環境に配慮し、等時間日影は4時間日影を敷地内、2.5時間日影を5m規制範囲に収める計画とし、日影が隣地に及ぼす影響を最小限に留めるようにしている。

敷地西側の既存擁壁は撤去し、接道する西側及び南側に幅員2mの歩道状空地(遊歩道)を整備することで、生徒の安全確保と近隣住民の憩い・交流スペースの創出に寄与する計画としている。

以上より、本件計画は、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを

得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（回答は羽二塚係長（福嶋書記代理））

（ア）平均地盤面について

平均地盤面をどこからとっているのかという質問に対して、最高高さを検討する平均地盤面算定について、下から領域設定した地盤と、上から領域設定した地盤を比較検討し、不利側となる上からの領域設定を採用した。

（イ）施設の駐車場について

施設計画には来客や教員用の駐車場がないがどうなっているのかという質問に対し、設計の中で誘導水準を算出しており、身障者対応1台と荷捌き用1台の計2台が計画されており、車による来客は考えられていない。渋谷区内の学校では、学校の敷地の形状等で設置台数の違いはある旨の回答をした。

（ウ）給食室について

給食室は校内だけの機能を持たせているのかという質問に対し、学校にある給食室は、各学校のためだけに使用する旨の回答をした。

（エ）設備機器の対策について

設置される空調等の設備機器は、夜間も動かす機能があると思われるが、音や振動についての周辺への対応はどうなっているのかという質問に対し、屋上に設置される教室や体育館用の設備機器については、目隠しルーバーを設置し、騒音対応としては、隣接地と距離があり、距離による減衰によって音のコントロールをし、稼働時間は夜9時ごろまでとしている。また、北側にある給食室用の設備機器については、隣接地に近いので、音が出る設備機器には消音器を設置し、目隠しルーバーに加え、防音パネルを設置し、夕方までの稼働としている旨の回答をした。

ウ 決定

審議の結果、本件建築物は「建築基準法第55条第4項第2号に関する一括審査による許可同意基準」（東京都）をもとに計画された建築物で、同基準第2基準1～3を全て満たしており、既存高さを超えず、隣接する住宅地の環境に配慮し計画されている。本件計画は、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認められるため、全委員同意した。

(4) 次回以降の定例会の開催日程について

令和7年11月7日(金) 開会時間 午後3時(休会の可能性あり)

令和7年12月12日(金) 開館時間 午後2時から

ともに、場所 渋谷区役所8階 801-1会議室

(5) 議長、第404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7年10月10日

議長 青木清志

委員 関葉子