

## 第403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9月19日（金） 開会 午後2時00分

閉会 午後3時40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（渋谷区議会定例会対応のため欠席）

(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 神崎建築課審査係員

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359号

(2) 同意案件 議案第360号

### 4 議事の要旨

(1) 議長、第403回渋谷区建築審査会の開会を宣する。

(2) 議長、第403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359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359号の概要説明（中村書記）

建築主 飯田 潤一郎 松田 幸弥

敷地の地名 渋谷区幡ヶ谷二丁目

地域・地区 準工業地域、特別工業地区、20m第三種高度地区、準防火地域

建築面積 170.32㎡

延べ面積 327.35㎡

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（枠組壁工法）地上2階
高さ	8.943m
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。

本敷地は、建築基準法第42条の道路に接していないため、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、地域の方々が道路のように利用している幅員約3.2メートルの通路に面しており、平成15年には法第43条ただし書許可及び建築確認が処分されている。

本計画敷地は道路に有効に接続する幅員約3.2メートルの通路に7.9メートル程度接しており、計画建築物は「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（2）イに該当し、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（回答は福嶋書記）

(ア) 車両の転回スペースについて

建築予定地は通路の行き止まりとなるため、車両の転回スペースの有無についての質問に対し、許可基準になっていないため、転回スペース設置の予定についての確認はしていないが、ポールや車止めを置かず、転回スペースをつくるよう、事業者へ建築審査会から意見があったことは伝える旨を回答した。

(イ) 許可取扱方針第2条（建築物）について

平面詳細図から、一部に壁を作ると簡単に長屋になるのではないかとと思われるが、行政指導は行っているのかという質問に対し、提出された書類上、一戸建ての住宅になっているので、現在行政指導はしていないが、完了検査時や完了検査後に異なった使い方をしていることが判明した場合は対応する旨の回答をした。

(ウ) 道路に有効に接続する幅員について

許可取扱方針第1条（2）イの基準では幅員2.7メートル以上の道となっており、現況が幅員3メートル以上あるとのことだが、この通路がセットバックする前の幅員から考えないといけないのではないかとという質問に対し、現況の幅員

で考えているが、セットバック前の幅員も約2.7メートルの9尺通路であるため、いずれにしても該当するものと判断している旨の回答をした。

(エ) 公図上の通路について

通路協定の範囲から外れている公図上の通路に見える部分について、実際にはどうなっているのかとの質問に対し、現地及び建築計画概要書を確認したところ、通路等にはなっていない旨を回答した。

ウ 決定

審議の結果、計画敷地は「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(2)イに該当する敷地であり、当該計画建築物は同取扱方針第2条の各号のいずれにも該当する建築物となっており、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、許可について全委員同意した。

(4) 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(中村書記)

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㎡
延べ面積	10,104.53㎡
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	14.96m
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 審議について

建築審査会終了後、現地調査を実施したうえで、次回建築審査会（10月10日開催予定）において審議を行うこととされた。

#### （5）次回定例会の開催日程について

令和7年10月10日（金） 開会時間 午後2時30分  
場所 渋谷区役所8階 801-2会議室

(6) 議長、第403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9月19日

議 長 青 木 清 志

委 員 濱 出 憲 治