

条例 番号	公布年月日	件 名	関係部
36	R7. 10. 17	渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	都市整備部 会計管理室 監査委員事務局

渋谷区条例第36号

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を公布する。

令和7年10月17日

渋谷区長 長谷部 健

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年渋谷区条例第15号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

東京都市計画本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（令和7年渋谷区告示第239号）のうち、地区整備計画が定められた区域
----------------------------	---

別表第2 東京都市計画本町二・四・五・六丁目地区特定建築物地区整備計画区域の

部中 「(2) 法別表第2(と)項第3号に掲げる用途に供するもの  
(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの」

「(2) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの  
(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの  
(4) 法別表第2(と)項第3号に掲げる用途に供するもの」

改め、東京都市計画本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区整備計画区域の部を次のように改める。

東京都 市計画 本町二 ・四・ 五・六 丁目地 区防災 街区整 備地区 整備計 画区域	住宅地区 A	風俗営業等の規制及び 業務の適正化等に関する 法律第2条第1項各号、 第6項各号及び第9項の いずれかに該当する営業 の用に供するもの。ただし、 この防災街区整備地区計 画の都市計画において本 地区に建築物の用途の制 限が定められた際、現第 4号に係る用途に供され ている建築物の敷地で、 適用時における当該用途 に供する部分の床面積の 合計を超えない範囲で同 一の用途に引き続き供す る場合は適用しない。	60平方 メートル。 ただし、 区長が 公益上 必要な 建築物 の敷地 として 認める もの 又はこ の防災 街区整 備地区 計画の 都市計 画にお いて本 地区に 建築 物の敷 地面積 の最低 限度が 定めら れた際 、現に 建築 物の敷 地とし て使用 されて いる60 平方メ ートル 未満の 土地若 しくは 現に存 する所 有権そ 他の権 利に基 づいて 建築 物の敷 地とし て使用 する60 平方メ ートル 未満の 土地に ついて 、その 全部を 一の敷 地とし て使用 する場 合は、 当該敷 地面積 を敷地 面積の 最低限 度とし る。	(1) 13メートル。た だし、階段室、昇降 機塔、装飾塔、物見 塔、屋窓その他これ らに類する建築物の 屋上部分の水平投影 面積の合計が当該建 築物の建築面積の8 分の1以内の場合に おいては、その部分 の高さは、4メー トルまでは、当該建 築物の高さに算入し ない。 (2) 中高層建築物につ いては、次のとおり とする。 ア 高さが10メー トルを超える建築 物は、冬至日の真 太陽時による午前 8時から午後4時 までの間における 、平均地盤面から の高さが4メー トルの水平面に敷地 境界からの水平距 離が5メートルを 超え10メートル 以内の範囲にお いては4時間以上、 10メートルを超 える範囲にお いては2.5時間以上 日影となる部分 を生じさせない高 さとする。 イ 同一の敷地内に 2以上の建築物が ある場合にお いては、これらの建 築物を一の建築 物とみなして、ア の規定を適用す る。 ウ アの規定の適用 の緩和に関する措 置は、建築基準法 施行令第135条 の12の定めによ るものとする。
	住宅地区 B			30メートル（計画図 2に示す道路（ア）に 接する敷地に限る。） （東京都市計画高度地 区の建築物の高さの最 高限度に係る制限の緩 和又は既存不適格建 築物等に対する適用の 除外の規定に該当する場

					合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。)。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
幹線道路沿道地区	<p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>				
沿道商業地区①	<p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用</p>	60平方メートル。ただし、区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるもの又はこの防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の敷		<p>(1) 16メートル。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) 中高層建築物については、次のとおりとする。</p>	

	<p>途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) 法別表第2(と)項第3号に掲げる用途に供するもの</p>	<p>地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている60平方メートル未満の土地若しくは現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する60平方メートル未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>	<p>ア 高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては5時間以上、10メートルを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。</p> <p>イ 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、アの規定を適用する。</p> <p>ウ アの規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。</p>
沿道商業地区②	<p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</p>	<p>10分の30。ただ</p>	<p>30メートル(計画図2に示す道路(ア)に接する敷地に限る。)(東京都計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。)。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>
水道道			<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の</p> <p>30メートル(東京都計画高度地区の建築物の高さの最高限度に</p>

路沿道地区	その他これらに類するもの (3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの	し、法第59条の2第1項の規定による特定行政庁の許可を受けた建築物については、この限りでない。	面は、計画図3に示す2号壁面を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分及び区長が敷地の形態上やむを得ないと特に認められた場合は、この限りでない。	係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
-------	---	---	--	---

別表第2に次のように加える。

東京都 市計画 本町一 丁目・ 幡ヶ谷 二丁目 地区地 区整備 計画区 域	A地区 (住宅 地区)	(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業のもの (2) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		60平方メートル。ただし、区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるもの又はこの地区計画の都市計画決定の告示日において、本地区に建築物の敷地面積の最低限度が定め		30メートル(計画図2に示す道路(ア)に接する敷地に限る。)(東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。)	
	B地区 (沿道 商業 地区)					ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
	C地区 (水道 路沿道 地区)		10分の30。ただし、法第59条の2第1項の規定による特定行政庁の許可を受けた建築物については、この限りでない。	られた際、現に建築物の敷地として使用されている60平方メートル未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する60	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す1号壁面を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分及び区長が敷地の形態上やむを得ないと		30メートル(東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。)

	D地区（東京オペラシティ周辺地区）	10分の40。ただし、法第59条の2第1項の規定による特定行政庁の許可を受けた建築物については、この限りでない。	平方メートル未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	特に認められた場合は、この限りでない。	40メートル（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、4メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
--	-------------------	--	--	---------------------	---

### 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

### (説明)

東京都市計画地区計画本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の都市計画の決定等に伴い、条例の一部を改正する必要があるので、この案を提出する。