東京都市計画高度地区の変更（渋谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（　　）内変更前を示す。

種　　類		面　　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高限度〕	第一種 高度地区	約　　ha 166.0	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の０．６倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	第二種 高度地区	約　　ha 230.7	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	２０ｍ 第二種 高度地区	約　　ha 117.6	１　建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	第三種 高度地区	約　　ha 21.8	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	１３ｍ 第三種 高度地区	約　　ha 1.8	１　建築物の高さは１３メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	

〔最高限度〕	１６ｍ 第三種 高度地区	約　　ha 0.3	１　建築物の高さは１６メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	２０ｍ 第三種 高度地区	約　　ha 268.3	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	３０ｍ 第三種 高度地区	約　　ha 264.4 (265.1)	１　建築物の高さは３０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	３０ｍ 高度地区	約　　ha 16.3	建築物の高さは３０メートル以下とする。	
	４０ｍ 高度地区	約　　ha 91.8 (92.2)	建築物の高さは４０メートル以下とする。	
	５０ｍ 高度地区	約　　ha 51.6 (51.5)	建築物の高さは５０メートル以下とする。	
	６０ｍ 高度地区	約　　ha 83.9	建築物の高さは６０メートル以下とする。	
	小　　計	約　　ha 1,314.5 (1,315.5)		

〔最高限度〕

1　制限の緩和

(1)　この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下、「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。

(2)　一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、斜線型高さ制限が定められている場合において、その高さを算定するときに限り、次の各号に定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号、以下「基準法」という。）第８６条第１項及び第３項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす。

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第８６条第２項及び第４項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

2　既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1)　この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2)　主たる用途が共同住宅である建築物の建替えの際、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、アからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

ア 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

イ 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第８６条の９第１項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。

ウ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

〔最高限度〕

エ　建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

3　地区計画等の区域内の適用の除外

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の４第１項の規定による地区計画等（以下「地区計画等」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においても、同様とする。

4　敷地規模に応じた特例

一定規模以上の敷地条件を有し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合には、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第８６条第１項及び第３項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなし、敷地規模に応じた特例を適用し、一定の一団の土地の区域について、基準法第８６条第２項及び第４項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、敷地規模に応じた特例を適用する。

ア　建築物の敷地の樹木を保護し育成する部分の面積の合計が、敷地面積の１００分の２１以上であること。

イ　建築物の建築面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、基準法第５３条第１項各号の規定による建蔽率が１０分の６の地域においては１０分の５を超えないものとし、１０分の８の地域においては１０分の７を超えないものとする。この場合において、建築物の敷地が建蔽率の異なる地域にわたるときには、当該建築物の建蔽率は、当該各地域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

ウ　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、表（ろ）欄の区分に応じて、表（は）欄の数値以上とする。ただし、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第８６条第１項及び第３項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地内又は一定の一団の土地の区域について、基準法第８６条第２項及び第４項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域内に、告示の日において現に存する建築物が外壁の後退距離の限度に満たない距離に建築物の部分を有する場合には、当該建築物の外壁の後退距離の限度に満たない距離に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が敷地の外周の長さの８分の１以下のときには、当該建築物の外壁の後退距離の限度に満たない距離に存する建築物の部分に限り、外壁の後退距離を表（は）欄の数値未満とすることができる。

〔最高限度〕

表

敷地面積（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種風致地区及び第二種風致地区が指定されている土地の区域を除く。） （い）	絶対高さ制限の範囲 （ろ）	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離 （は）
3,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の１．３倍に相当する高さ	３メートル
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の１．５倍に相当する高さ	５メートル

５　総合設計による特例

基準法第５９条の２の許可による建築物（当該建築物の敷地が商業地域以外においては、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の３分の１以上のものに限る。この場合において、建築物の敷地が商業地域の内外にわたる場合においては、その建築物の全部について敷地の過半の属する地域の規定を適用する。）の最高の高さは、当該建築物に係る絶対高さ制限値の１．５倍を上限とする。この場合において、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第８６条第１項及び第３項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなし、総合設計による特例を適用し、一定の一団の土地の区域について、基準法第８６条第２項及び第４項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、総合設計による特例を適用する。

６　許可による特例

(1) 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

ア　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

イ　その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

(2) 公益上又は土地利用上やむを得ないと認められ、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物で、区長が特に必要と認めて許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、区長は、許可するときは、あらかじめ学識経験者等で構成する検討委員会の意見を聴くものとする。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	方南通り地区 井の頭通り地区	約　　ha 19.8	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は７メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1)　都市計画施設の区域内の建築物 (2)　高さが７メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の２分の１未満かつ１００平方メートル未満の建築物の部分 (3)　増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３７条の１０第１号及び第２号に定める範囲のもの (4)　附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む） (5)　地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6)　その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小 計	約　　ha 19.8		
合 計		約　　ha 1,334.3 (1,335.3)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

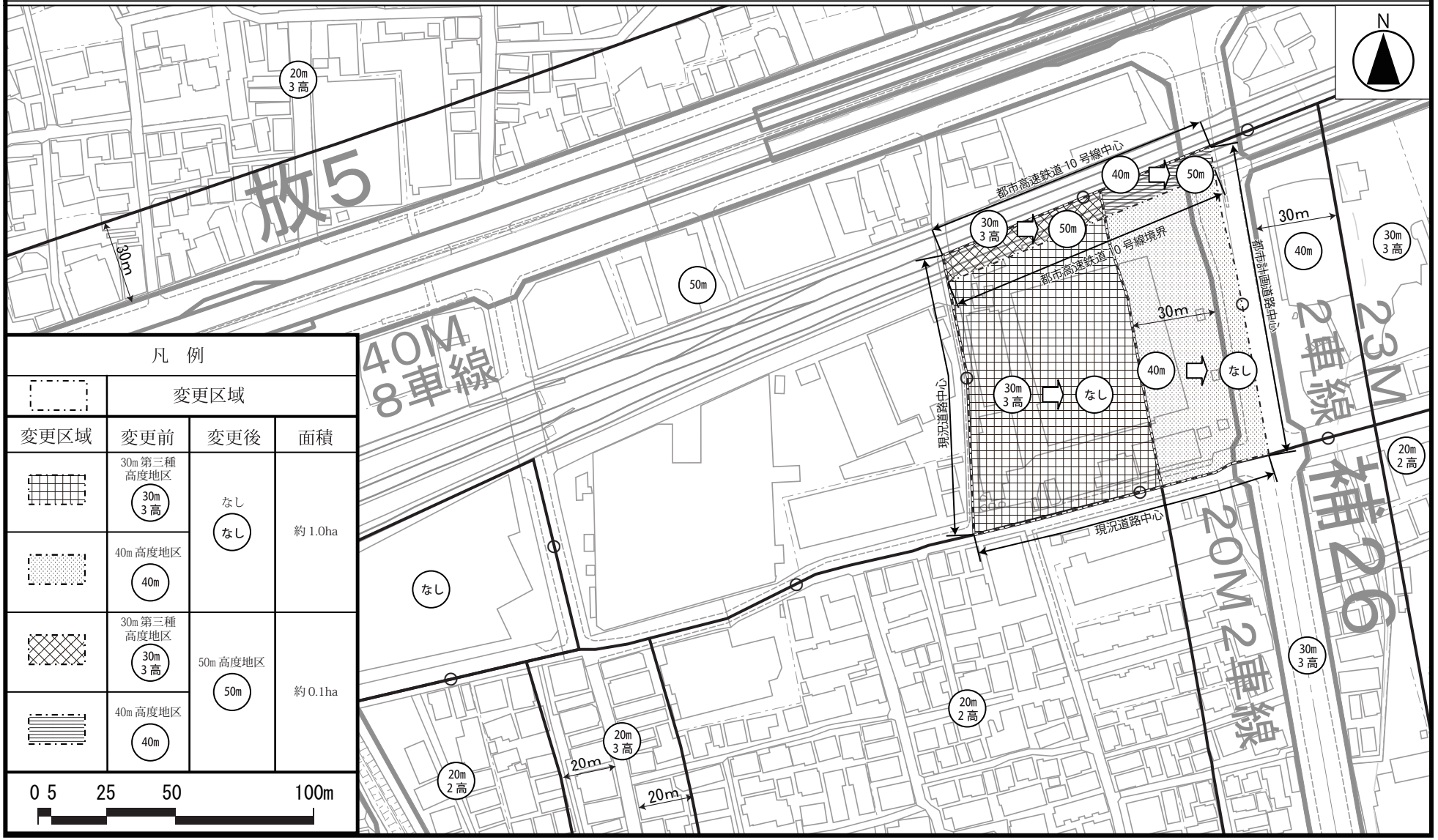
理　由：用途地域の変更及び高度利用地区（笹塚駅南口東地区）の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変 更 概 要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面　積	備　考
1	笹塚一丁目地内	３０m第三種 高度地区	指定なし	約　　ｈａ ０．６	
2	笹塚一丁目地内	４０m 高度地区	指定なし	約　　ｈａ ０．４	
3	笹塚一丁目地内	３０m第三種 高度地区	５０m 高度地区	約　　ｈａ ０．１	
4	笹塚一丁目地内	４０m 高度地区	５０m 高度地区	約　　ｈａ ０．０ (約360㎡)	
小計				約　　ｈａ １．１	

東京都市計画高度地区　計画図

〔渋谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT 利許第04-113号、令和4年8月24日（承認番号）4都市基街都第199号、令和4年9月20日