

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（渋谷区決定）

都市計画本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画
位 置※	渋谷区本町一丁目、二丁目、四丁目、五丁目及び六丁目並びに幡ヶ谷二丁目及び三丁目各地内
面 積※	約 57.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は中核的な拠点である新宿に隣接する笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域に位置しており、補助線街路第61号線（水道道路）に接し、住宅地としての落ち着きを兼ね備えている地区である。また、地区内には旧神田川支流遊歩道、氷川神社、荘厳寺等歴史的な背景のある施設や商店街、渋谷区立初の小中一貫校等の地域資源を有している。さらに、水道道路は、かつて1900年代頃玉川上水から代田橋付近で取水し、淀橋浄水場に導いた「玉川上水新水路」跡として、廃止後の今も地域に親しまれている歴史的な地域資源となっている。</p> <p>「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」では、中層住宅地区の基盤改善地区に位置付けられており、生活道路の整備と建物の共同化・中層化による木造住宅密集地域の環境改善を基本とし、あわせて建物の不燃化を行うことにより、安全な中層住宅地の形成を図るとしている。さらに、不燃化特区に指定されたエリアでは、老朽木造建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた取組とともに、公園・広場等の用地を確保し、地域の延焼遮断機能の強化を図るとしている。</p> <p>また、「本町地区防災都市づくりグランドデザイン（令和3年3月）」では、防災性向上の視点に加えて、暮らしの豊かさや多様な生き方等の視点も含めたまちの将来像を実現するため、主要生活道路のネットワーク化、建物の不燃化・耐震化の促進等を進めると共に、プレイスメイキングを継続し、公園をはじめとしたパブリックスペースを居心地の良い空間とする等の取組を行うこととしている。</p> <p>さらに、本地区は「防災都市づくり推進計画（改定）（令和2年3月）」において重点整備地域に位置付けられ、水道道路は一般延焼遮断帯として、沿道の不燃化・耐震化等を通じて、災害に強い都市の実現を図るとともに、沿道の統一感のある街並みの形成の誘導や、地域の生活環境の向上に資する安全快適で緑豊かな歩行空間の確保が求められている。</p> <p>これらを踏まえ、「水道道路沿道エリアまちづくりビジョン（令和6年3月）」が策定され、「ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまち」を目指し、水道道路沿道をまちの骨格として、エリアの魅力を高める拠点の誘導や、居心地よく移動したくなる空間の形成が目標として示された。特に、商店街を中心としたにぎわいを水道道路沿道エリアへ展開するため、日常生活に根付いた暮らしを豊かにするためのコミュニティ拠点の機能、新たな人やコンテンツなどプラスアルファの価値をもたらす、地域間のつながりを生み出す機能の整備を目指すとしている。また、水道道路の北側は居住環境向上ゾーンに位置付けられ、密集市街地の防災力の向上を目指し、主要生活道路の整備とともに建物の共同化、不燃化等を推進するとしている。</p> <p>一方で、地区内の公園の利用率や緑被率が低いことから、公共空間における魅力の向上、地区内におけるみどりの量の増加と質の向上が求められているとともに、都営住宅等の老朽化した建築物の更新、狭あい道路の拡幅整備などの課題を有している。</p> <p>本地区では、地区の防災性の向上とにぎわいある街並みの形成を通じて、「誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのあるまち」、「ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまち」の実現を目指し、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 道路等の地区防災施設の整備に合わせた適切な土地の有効利用の促進と建築物の誘導</li> <li>② 地区内の緑の充実と無秩序な市街化の防止</li> <li>③ 親しみのある身近な商店街の形成</li> <li>④ 水道道路沿道における延焼遮断帯の形成と地区内の不燃化の促進を通じた災害に強いまちづくりの推進</li> </ol>

	<p>⑤ 地区の歴史や地域資源を活かした、水道道路沿道のまちのにぎわいとみどりが連続する魅力ある街並みの形成</p>
<p>土地利用の方針</p>	<p>「誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのあるまち」、「ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまち」を目指し、土地利用の方針を次のように定める。また、地区防災施設となる区画道路、一時集合場所及び避難所周辺では、災害時の安全な避難空間としての機能を確保するため、建築物の不燃化を進めるとともに土地の有効利用を図る。</p> <p><b>【住宅地区】</b> 戸建住宅と共同住宅を中心とした建築物の立地誘導を図りながら、共同化や土地の有効活用を促進し、都市基盤の拡充及び建築物の不燃化を進め、中低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p><b>【沿道商業地区】</b> 共同化や土地の有効利用により都市基盤の拡充及び建築物の不燃化を進め、また、地域の生活利便性の向上を図る商業・業務施設と住宅が調和したにぎわいのある住商複合市街地としての土地利用を図る。</p> <p><b>【幹線道路沿道地区】</b> 幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設、共同住宅等の立地誘導を図りながら、延焼遮断帯の形成及び後背地の居住環境に配慮した良好な沿道環境を形成する中高層複合市街地としての土地利用を図る。</p> <p><b>【水道道路沿道地区】</b> 老朽化した建築物の個別建替えや共同化、沿道の建築物の不燃化の促進、土地の高度利用等を通じて延焼遮断帯の早期実現を図る。水道道路に沿ってにぎわいやみどりが連続する街並みの形成を目指し、公園や広場などのオープンスペースの配置や、商業・業務・生活利便施設等のにぎわい機能の立地誘導を図るとともに、集合住宅を中心とした街区を形成し、都市型住居の集積を図る。</p>
<p>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 消防活動困難区域の解消及び災害時の避難の安全性を確保するため、幹線道路や一時集合場所、避難所等の避難上有効な空間をネットワークするよう地区内の主要な道路を段階的に区画道路として整備する。</li> <li>2 災害時の延焼防止及び地区内の安全な避難機能を確保する観点から、主要な区画道路、公園等については、地区防災施設として位置付ける。また、特に延焼防止機能を強化すべき地区防災施設については、沿道の良好な市街地環境の形成を図りつつ、特定地区防災施設として沿道建築物等と一体的に整備する。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を保護するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 安全な避難路の空間及び歩行者の安全性を確保するとともに、潤いある緑に包まれたゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</li> <li>4 特定地区防災施設及び避難所周辺の建築物の不燃化により防災機能を確保するため、建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定める。</li> <li>5 特定地区防災施設となる区画道路に接する敷地については、道路等の都市基盤の整備に併せて土地の有効利用により市街地の改善を促進し、沿道が不燃化された建築物による良好な街並み景観形成を図るため、上記の制限に加えて建築物の容積率の最高限度を定め、これにより建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項に定める前面道路幅員による容積率の制限及び第56条に定める建築物の各部分の高さの制限の適用を緩和する。</li> <li>6 水道道路沿道地区については、にぎわいとみどりある魅力的な街並み景観の形成及び建築物の建替え推進による防災性向上のため、</li> </ol>

区域の整備、開発及び保全に関する方針

		壁面の位置の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めるとともに、これにより建築基準法第56条に定める建築物の各部分の高さの制限の適用を緩和する。				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	1 地区の防災性の向上とともに、緑豊かな潤いある街並みの形成を図るため、区画道路沿いの壁面後退した空地部分への沿道緑化や大規模な共同住宅等の敷地内緑化、屋上緑化等を推進する。 2 脱炭素型都市を実現するため、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用を努める。 3 建築物の接道に必要となる道路については、幅員4メートル以上を確保する。				
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路1号	6m	約190m	約1,140㎡	拡幅
	公園	さくら公園	面積			既設
			約2,100㎡			
	計			約0.3ha		
特定地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路1号	6m	約190m	約1,140㎡	拡幅
	公園	さくら公園	面積			既設
			約2,100㎡			
	計			約0.3ha		

特定建築物地区整備計画	位置	本町二丁目地内		
	面積	約1.2ha		
	地区の区分	名称	沿道商業地区-①	住宅地区A
		面積	約0.1ha	約1.1ha
	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）とする。</p> <p>また、敷地が特定地区防災施設である道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線において、当該特定地区防災施設を基準とする高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられていることその他の防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が特定建築物地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、その建築物が特定地区防災施設の区域外において防火壁で区画されていない場合は、その全部について本規定を適用する。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50平方メートル以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 高さ2メートルを超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの</p> <p>(3) 高さ2メートル以下の門又は塀</p>		
	建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地の建築物の間口率の最低限度は、10分の7とする。ただし、平家建の附属建築物については、この限りでない。		
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の地盤面からの高さは、16メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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>(1) 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>1 建築物の地盤面からの高さは、13メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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>(1) 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。</p>		

	<p>(2) 同一の敷地内に二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、(1)の規定を適用すること。</p> <p>(3) (1)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の定めによること。</p> <p>(4) 建築物が(1)の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、(1)の規定を適用すること。</p>	
建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設の道路に接する敷地の建築物の各部分の高さの最低限度は、5メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</p> <p>(2) 平家建の附属建築物</p>	
建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <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(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの。ただし、当該規定の適用の際現に同法第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) 建築基準法別表第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) 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	—
建築物等の容積率の最高限度※	10分の30	10分の24
建築物の敷地面積の最低限度	<p>60平方メートルとする。</p> <p>ただし、当該規定の適用の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>	
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。</p> <p>2 特定地区防災施設の道路と道路が交わる角敷地においては、道路境界線(特定地区防災施設の道路及び前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合の道路を除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。ただし、次に掲げるものについては適用しない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さが2.5メートル以上に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓</p> <p>(2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p>	

壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に工作物を設置してはならない。ただし、新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるもので、区画道路にかからないものは、この限りでない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図2に示す区画道路の範囲内にかかる形態としてはならない。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.5メートル以下の部分についてはこの限りではない。
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並み景観の形成を図るため、区画道路沿いの壁面後退した空地部分への沿道緑化及び現に存する緑地は可能な限りその保全に努めるとともに、大規模な敷地等において敷地内緑化、屋上緑化の推進を図る。

防災街区整備地区整備計画（幹線道路沿道地区、水道道路沿道地区）	位置	本町一丁目、二丁目、四丁目、五丁目及び六丁目並びに幡ヶ谷二丁目及び三丁目各地内		
	面積	約 57.6 ha		
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	水道道路沿道地区
		面積	約 1.8 ha	約 3.5 ha
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
		<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項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの。ただし、当該規定の適用の際現に同法第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) 建築基準法別表第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>		
		—	(3) カラオケボックスその他これに類するもの	
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の30 ただし、建築基準法第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はない。	
建築物の敷地面積の最低限度	—	60平方メートルとする。 ただし、当該規定の適用の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。		
壁面の位置の制限	—	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。 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た場合は、この限りでない。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する工作物を設置してはならない。 ただし、街並み景観の美化に資する目的のプランターボックス、花壇その他これらに類する工作物はこの限りではない。		

建築物等の高さの 最高限度	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さの最高限度は30メートルとする。</li> <li>2 東京都市計画高度地区（渋谷区決定）「1 制限の緩和」、「2 既存不適格建築物等に対する適用の除外」、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」、「6 許可による特例」の要件を満たす建築物においては、その範囲において高さの最高限度を超えることができる。なお、道路（ア）水道道路に接する敷地においては、東京都市計画高度地区（渋谷区決定）における絶対高さ制限値を30メートルと読み替えて、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」を適用することができる。</li> <li>3 階段室、昇降機塔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。</li> </ol>
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け周囲の環境と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。	
垣又は柵の構造 の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.5メートル以下の部分についてはこの限りではない。	
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並み景観の形成を図るため、現に存する緑地は可能な限りその保全に努めるとともに、沿道緑化、大規模な敷地等において敷地内緑化、屋上緑化の推進を図る。	

防炎街区整備地区整備計画（沿道商業地区①・②、住宅地区A・B）	建築物等の制限に関する事項	地区の区分	名称	沿道商業地区－①	沿道商業地区－②	住宅地区A	住宅地区B	
		面積	約 0.3 ha	約 9.9 ha	約 1.7 ha	約 40.3 ha		
		建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （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項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの。ただし、当該規定の適用の際現に同法第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。					
			（２）建築基準法別表第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）カラオケボックス その他これに類するもの		—		
		（３）建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 （４）カラオケボックスその他これに類するもの	（３）カラオケボックス その他これに類するもの		—			
建築物の敷地面積の最低限度	60平方メートルとする。 ただし、当該規定の適用の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。							
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の地盤面からの高さは、16メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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	1 道路（ア）水道道路に接する敷地の建築物の高さの最高限度は30メートルとする。 2 東京都市計画高度地区（渋谷区決定）「1 制限の緩和」、「2 既存不適格建築物等に対する適用の除外」、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」、「6 許可	1 建築物の地盤面からの高さは、13メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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。	1 道路（ア）水道道路に接する敷地の建築物の高さの最高限度は30メートルとする。 2 東京都市計画高度地区（渋谷区決定）「1 制限の緩和」、「2 既存不適格建築物等に対する適用の除外」、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」、「6 許可による				

	<p>は当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において、特定建築物地区整備計画の区域の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる区域内にある建築物とみなして、特定建築物地区整備計画の表中の建築物等の高さの最高限度の項第2項の規定を適用する。</p>	<p>による特例」の要件を満たす建築物においては、その範囲において高さの最高限度を緩和する。なお、道路</p> <p>(ア) 水道道路に接する敷地においては、東京都市計画高度地区(渋谷区決定)における絶対高さ制限値を30メートルと読み替えて、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」を適用することができる。</p> <p>3 階段室、昇降機塔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 高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において、特定建築物地区整備計画の区域の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる区域内にある建築物とみなして、特定建築物地区整備計画の表中の建築物等の高さの最高限度の項第2項の規定を適用する。</p>	<p>特例」の要件を満たす建築物においては、その範囲において高さの最高限度を緩和する。なお、道路(ア)水道道路に接する敷地においては、東京都市計画高度地区(渋谷区決定)における絶対高さ制限値を30メートルと読み替えて、「4 敷地規模に応じた特例」、「5 総合設計による特例」を適用することができる。</p> <p>3 階段室、昇降機塔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>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.5メートル以下の部分についてはこの限りではない。			
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並み景観の形成を図るため、現に存する緑地は可能な限りその保全に努めるとともに、沿道緑化、大規模な敷地等において敷地内緑化、屋上緑化の推進を図る。			

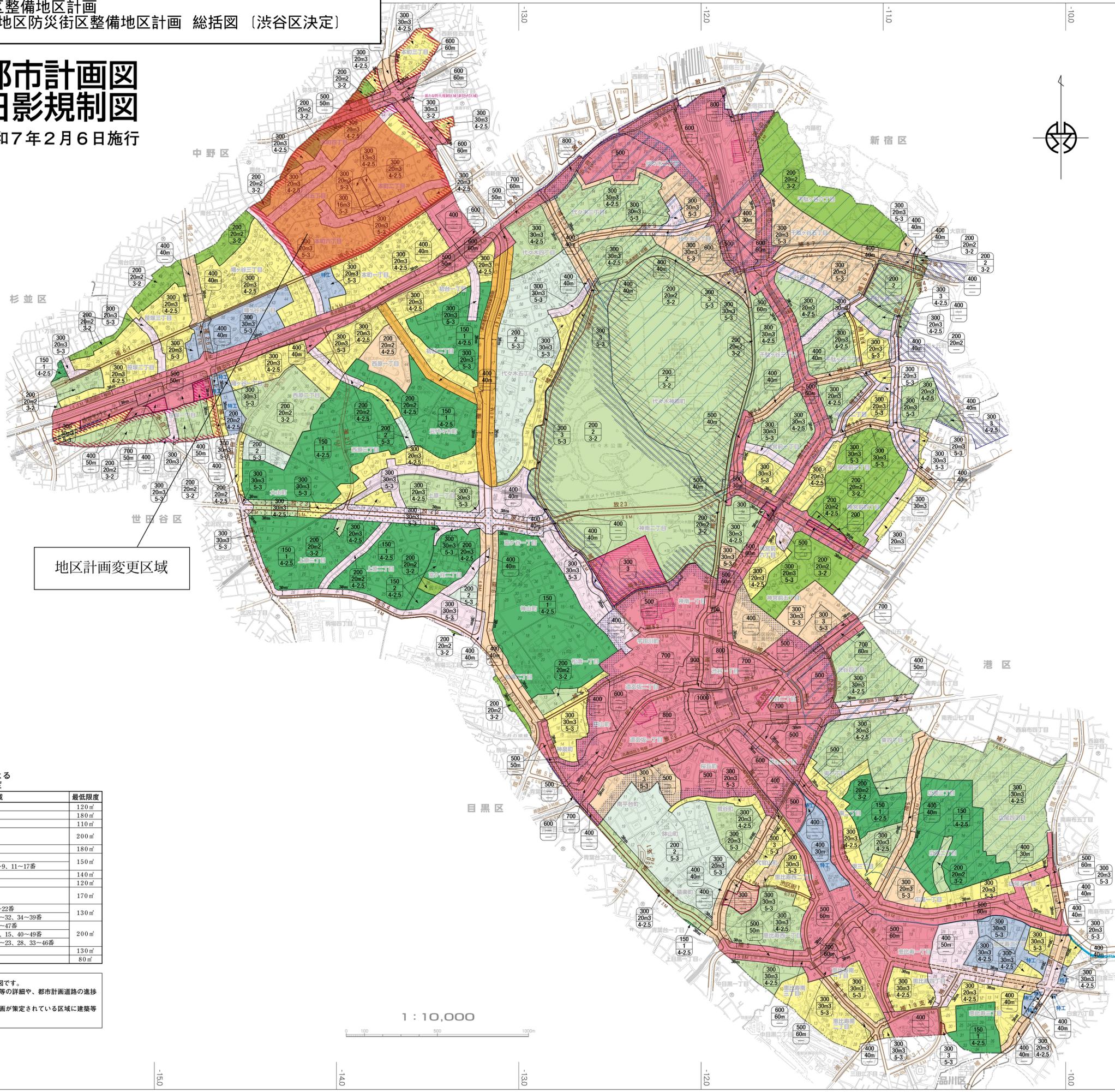
※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画区域、防災街区整備地区整備計画区域、地区の区分、特定建築物地区整備計画区域、特定地区防災施設の区域、地区防災施設の区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：密集市街地の整備改善に向けて、健全な土地の有効利用を促進し、誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのある市街地形成を図ると共に、ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまちの実現を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

# 渋谷区都市計画面 ・日影規制図

令和7年2月6日施行



### 凡例

#### ＜地域地区＞

用途地域	建築率
第一種低層住居専用地域	60%
第二種低層住居専用地域	60%
第一種中高層住居専用地域	60%
第二種中高層住居専用地域	60%
第一種住居地域	60%
第二種住居地域	60%
準住居地域	60%
近隣商業地域	80%
商業地域	80%
準工業地域	60%

※第一種低層住居専用地域における高さの限度は10mです。  
※第二種低層住居専用地域における高さの限度は12mです。

### ●容積率・高度地区・日影規制

容積率を示す(%)  
高度地区を示す  
高度地区凡例  
○△▽ 第一種高度地区  
□ 第二種高度地区  
◇ 第三種高度地区  
△ 第四種高度地区

日影規制時間を示す

※規制される日影時間は、敷地面積から5mをこえる10mの範囲と10mをこえる範囲の2種算定。また日影規制面積は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で平均地積より1.5mの高さ、その他の地域では1.0mです。

最低限度地区  
※建築物の高さを7m以上としなければなりません。

### ●特別用途地区

特工 特別工業地区  
第一種文教地区  
第二種文教地区

### ●その他

第一種風致地区  
第二種風致地区  
特別緑地保全地区  
駐車場整備地区

### ＜都市計画施設＞

#### ●都市計画道路

完了部分  
事業決定部分  
計画決定部分  
廃止部分

※第四次事業化計画優先整備路線  
(平成28年度から令和7年度までに優先的に整備すべき路線。)

### ＜路線式の指定＞

※路線式とは、道路の幅(計内線)から一定の範囲で用途地帯等を定めるものです。その範囲は、特記のある場合を除き30mです。

20m 計内線  
20m 計内線  
20m 計内線

都市計画道路のない場合 都市計画道路のある場合

### ●防火・準防火・新防火地域

防火地域 - 容積率400%以上の区域及び  
準防火地域 - 上記以外の渋谷区全域  
新たな防火規制区域(新防火地域)

地区計画変更区域

渋谷区土地利用調整条例による  
建築物の敷地面積の最低限度

対象地域	最低限度
1 恵比寿三丁目	120㎡
2 広尾二・三丁目	180㎡
3 東二・四丁目	110㎡
4 松涛一・二丁目	200㎡
5 上原二丁目	180㎡
6 上原三丁目	150㎡
7 富ヶ谷一丁目	140㎡
8 富ヶ谷二丁目	120㎡
9 西原一丁目 元代々木町	170㎡
10 西原二丁目 25-32, 34-39番	130㎡
11 西原三丁目 43-47番	200㎡
12 大山町 19-23, 28, 33-46番	130㎡
13 笹塚三丁目	80㎡

この都市計画面・日影規制図は概略図です。  
地区計画や文教地区などの地域地区等の詳細や、都市計画道路の進捗状況については窓口でご確認ください。  
地区計画区域内において地区整備計画が策定されている区域に建築等を行う際には事前の届出が必要です。

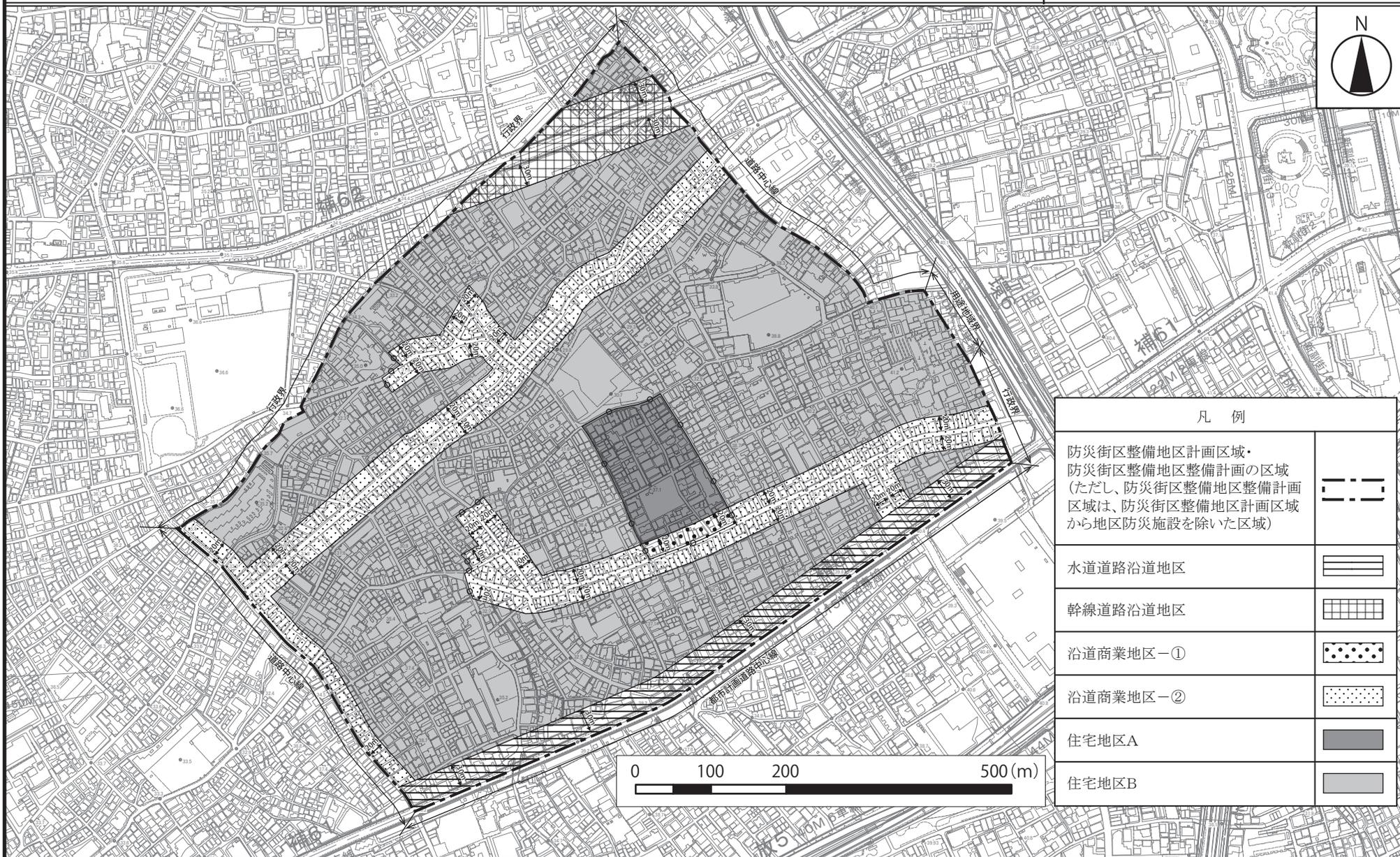
1 : 10,000

東京都市計画防災街区整備地区計画

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 1

[渋谷区決定]

縮尺 1/2,500



凡例

防災街区整備地区計画区域・  
防災街区整備地区整備計画の区域  
(ただし、防災街区整備地区整備計画  
区域は、防災街区整備地区計画区域  
から地区防災施設を除いた区域)



水道道路沿道地区



幹線道路沿道地区



沿道商業地区-①



沿道商業地区-②



住宅地区A



住宅地区B

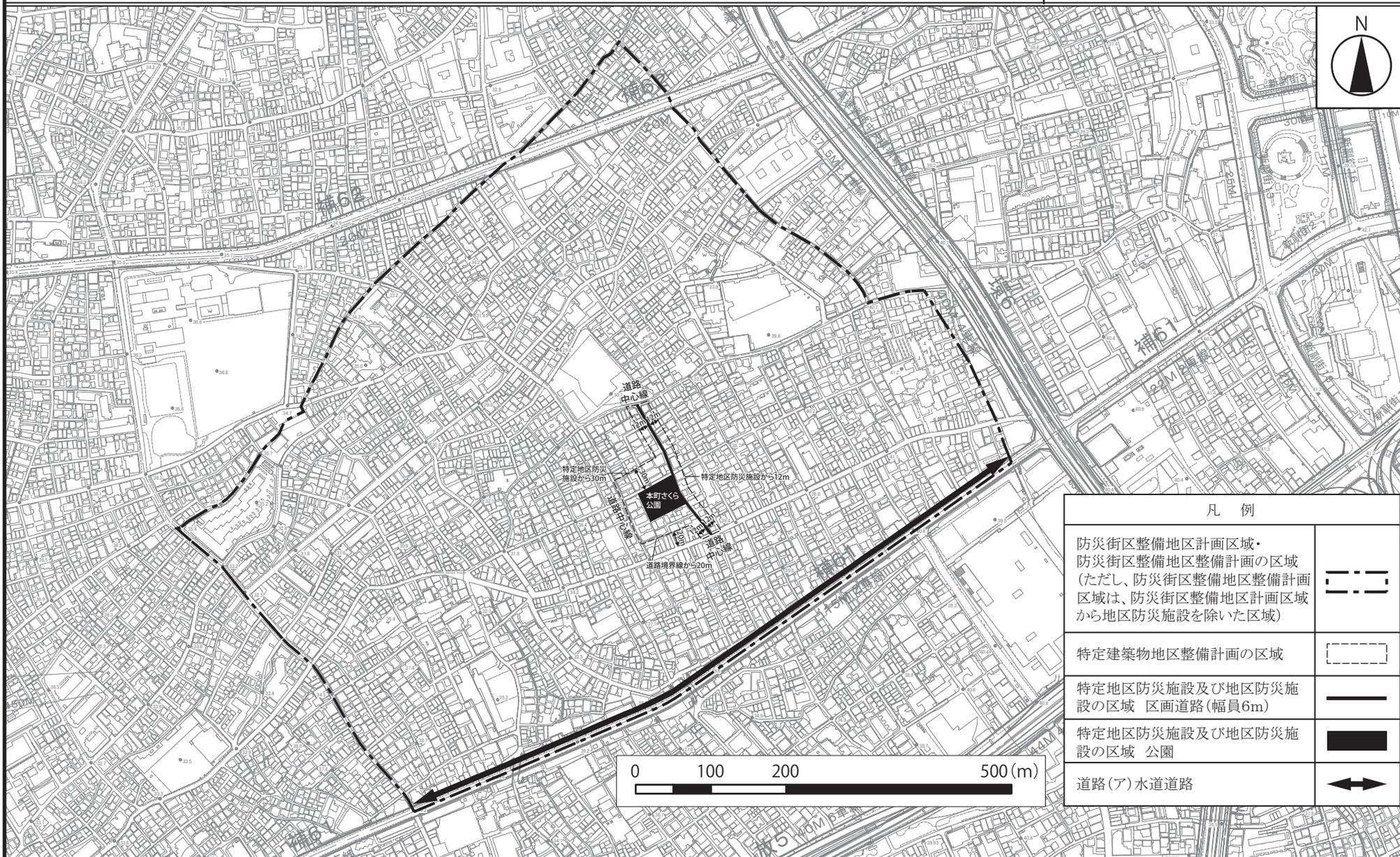


東京都市計画防災街区整備地区計画

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 2

[渋谷区決定]

縮尺 1/2,500



凡 例	
防災街区整備地区計画区域・ 防災街区整備地区整備計画の区域 (ただし、防災街区整備地区整備計画 区域は、防災街区整備地区計画区域 から地区防災施設を除いた区域)	
特定建築物地区整備計画の区域	
特定地区防災施設及び地区防災施 設の区域 区画道路(幅員6m)	
特定地区防災施設及び地区防災施 設の区域 公園	
道路(ア)水道道路	



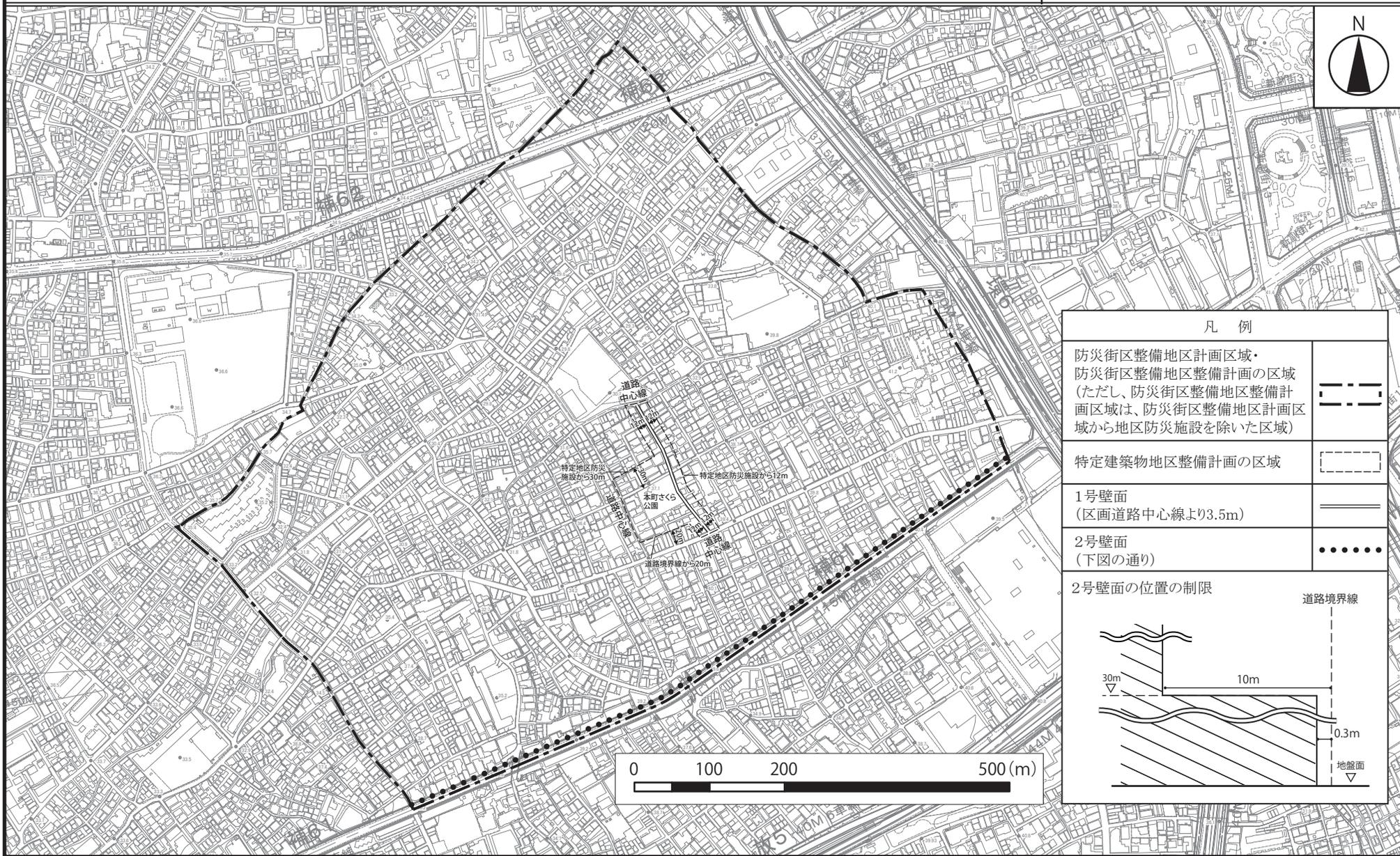
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。無断転写を禁ず。  
(承認番号)MMT利許第07-K113-6号、令和7年5月15日 (承認番号)7都市基街都第32号、令和7年4月21日

東京都市計画防災街区整備地区計画

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 3

[渋谷区決定]

縮尺 1/2,500



凡 例	
防災街区整備地区計画区域・ 防災街区整備地区整備計画の区域 (ただし、防災街区整備地区整備計 画区域は、防災街区整備地区計画区 域から地区防災施設を除いた区域)	
特定建築物地区整備計画の区域	
1号壁面 (区画道路中心線より3.5m)	
2号壁面 (下図の通り)	
2号壁面の位置の制限	

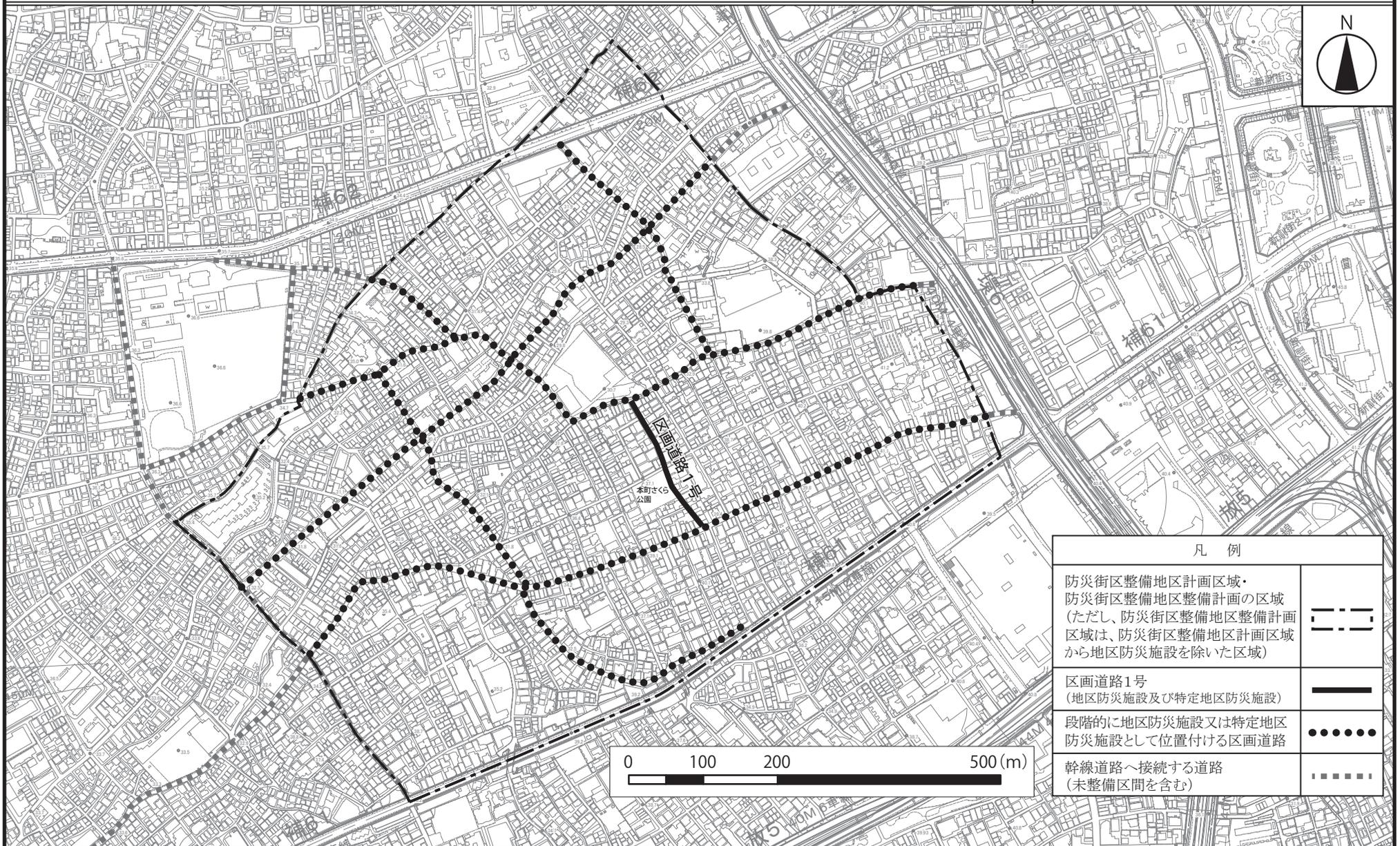
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。無断転写を禁ず。  
(承認番号)MMT利許第07-K113-6号、令和7年5月15日 (承認番号)7都市基街都第32号、令和7年4月21日

東京都市計画防災街区整備地区計画

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画 方針付図

[渋谷区決定]

縮尺 1/2,500



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。無断転写を禁ず。  
(承認番号)MMT利許第07-K113-6号、令和7年5月15日 (承認番号)7都市基街都第32号、令和7年4月21日