

# 用途地域等一括変更について

# 1 用途地域等一括変更の内容

# 1 - 1 用途地域等の変更理由・対象

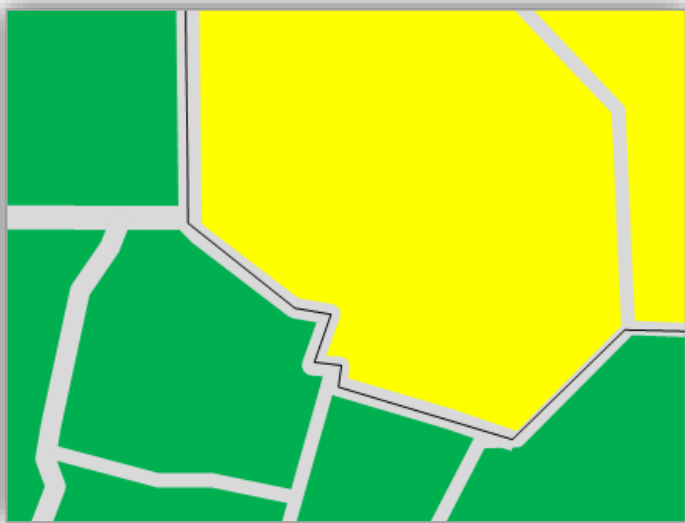
## ■変更理由

前回の見直しから約17年（令和3年度時点）が経過している中で、道路の整備による地形地物の変化などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合が発生しているため。

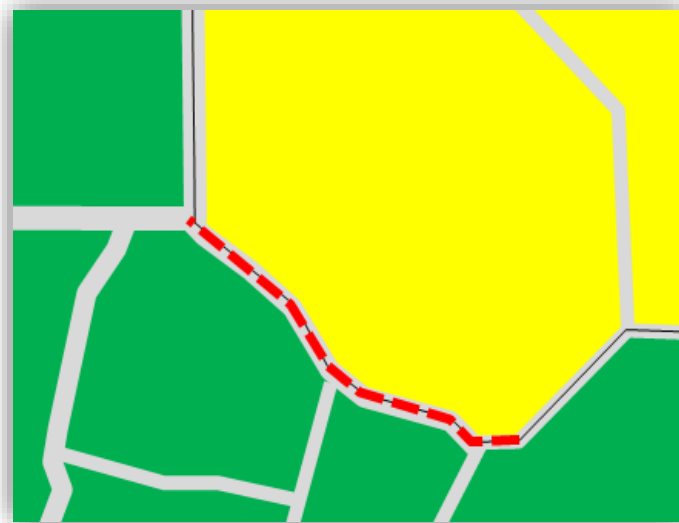
## ■変更対象

用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区 など

変更前



変更後



（図の凡例 ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第一種住居地域）

# 1-2 用途地域等の変更一覧

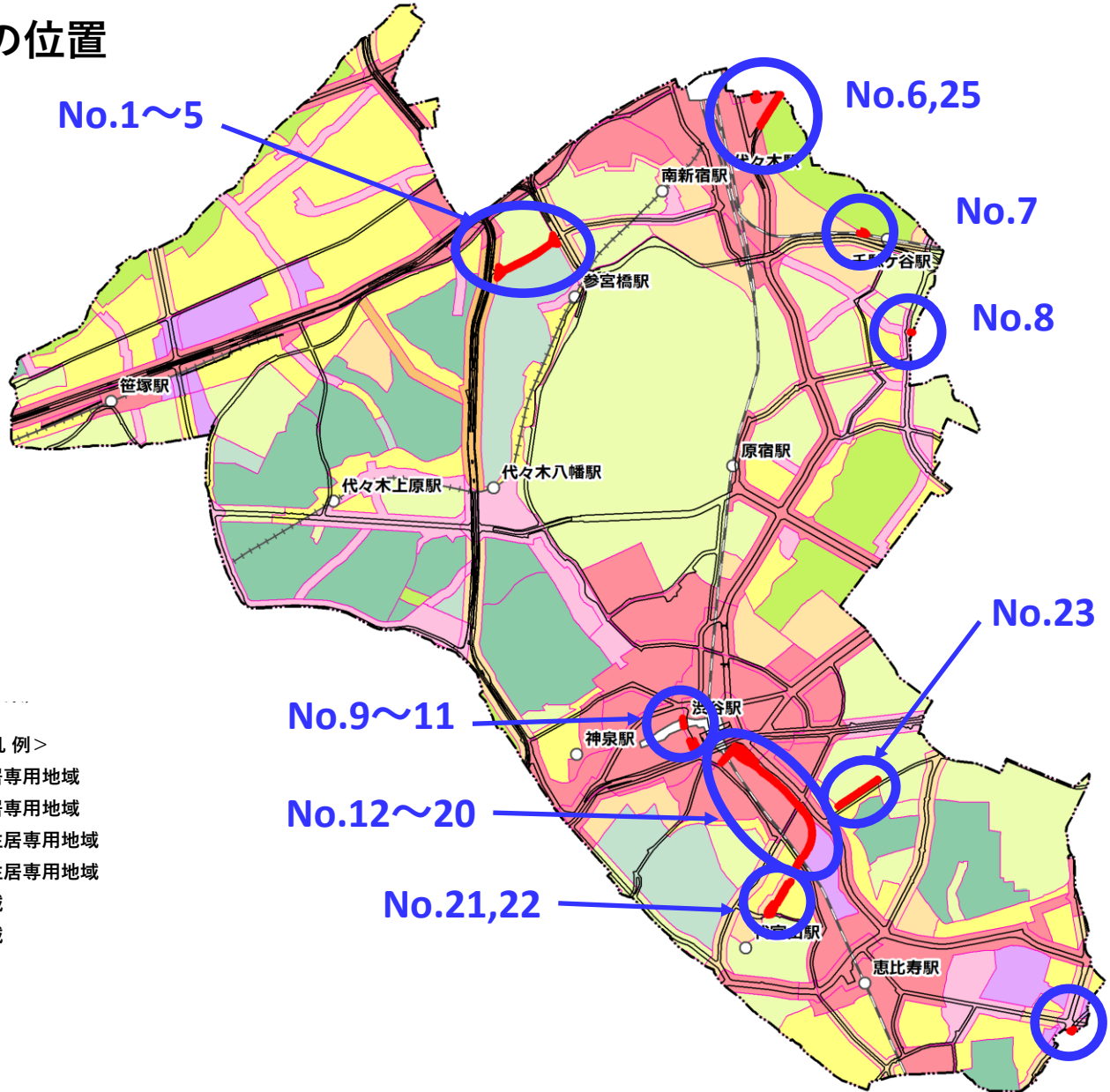
No.	変更箇所	用途地域等											日影規制 (規制時間/測定面高さ)		
		変更前						変更後						変更前	変更後
		用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火	特別用途	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火	特別用途		
1	代々木四丁目地内	準住	60	400	40m	防火	-	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	-	4h-2.5h/4m
2	代々木四丁目地内	準住	60	400	40m	防火	-	二低※	60	200	2高	準防	-	-	5h-3h/1.5m
3	代々木四丁目地内	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	二低※	60	200	2高	準防	-	4h-2.5h/4m	5h-3h/1.5m
4	代々木四丁目地内	二住	60	400	40m	防火	一文	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	-	4h-2.5h/4m
5	代々木四丁目地内	二住	60	400	40m	防火	一文	二低※	60	200	2高	準防	-	-	5h-3h/1.5m
6	千駄ヶ谷五・六丁目各地内	商業	80	600	-	防火	二文	一中高	60	200	20m 2高	準防	一文	-	3h-2h/4m
7	千駄ヶ谷一・五丁目各地内	一中高	60	200	20m 2高	準防	一文	二住	60	300	20m 3高	準防	一文	3h-2h/4m	5h-3h/4m
8	千駄ヶ谷二丁目地内	近商	80	400	40m	防火	二文	二中高	60	200	2高	準防	一文	-	-
9	道玄坂一・二丁目各地内	商業	80	800	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
10	道玄坂一丁目地内	商業	80	800	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
11	道玄坂一丁目地内	商業	80	900	-	防火	-	商業	80	1000	-	防火	-	-	-
12	渋谷三丁目・桜丘町各地内	商業	80	500	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
13	渋谷三丁目地内	商業	80	600	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
14	渋谷三丁目地内	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
15	渋谷三丁目地内	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
16	渋谷三丁目地内	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	800	-	防火	-	-	-
17	渋谷三丁目地内	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	600	-	防火	-	-	-
18	渋谷三丁目地内	商業	80	600	-	防火	-	商業	80	700	-	防火	-	-	-
19	渋谷三丁目・東一丁目各地内	準工	60	400	-	防火	特工	商業	80	500	-	防火	-	-	-
20	東一丁目・代官山町各地内	一住	60	300	3高	準防	-	商業	80	500	60m	防火	-	5h/3h/4m	-
21	恵比寿西二丁目・代官山町各地内	一住	60	300	30m 3高	準防	-	二住	60	300	30m 3高	準防	-	5h-3h/4m	5h-3h/4m
22	代官山町地内	二住	60	300	30m 3高	準防	-	一住	60	300	30m 3高	準防	-	5h-3h/4m	5h-3h/4m
23	東一丁目地内	一住	60	300	20m 3高	準防	一文	二中高	60	300	30m 3高	準防	一文	4h-2.5h/4m	4h-2.5h/4m
24	恵比寿三丁目地内	準工	60	400	40m	防火	特工	近商	80	400	40m	防火	-	-	-
25	千駄ヶ谷五丁目地内	商業	80	600	-	防火	-	商業	80	600	-	防火	二文	-	-

：変更のある区分

※第二種低層住居専用地域（二低）における建築物高さの最高限度は12m。

# 1-3. 用途地域等の変更箇所的位置・概要

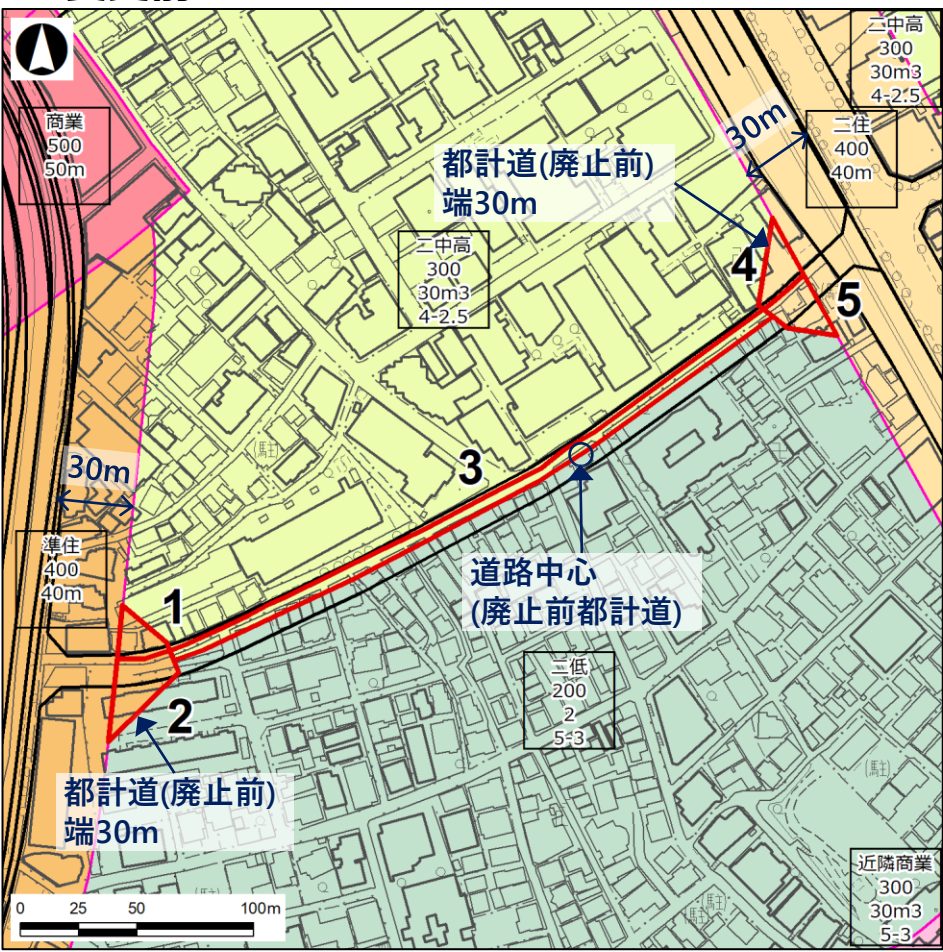
## ■ 変更箇所の位置



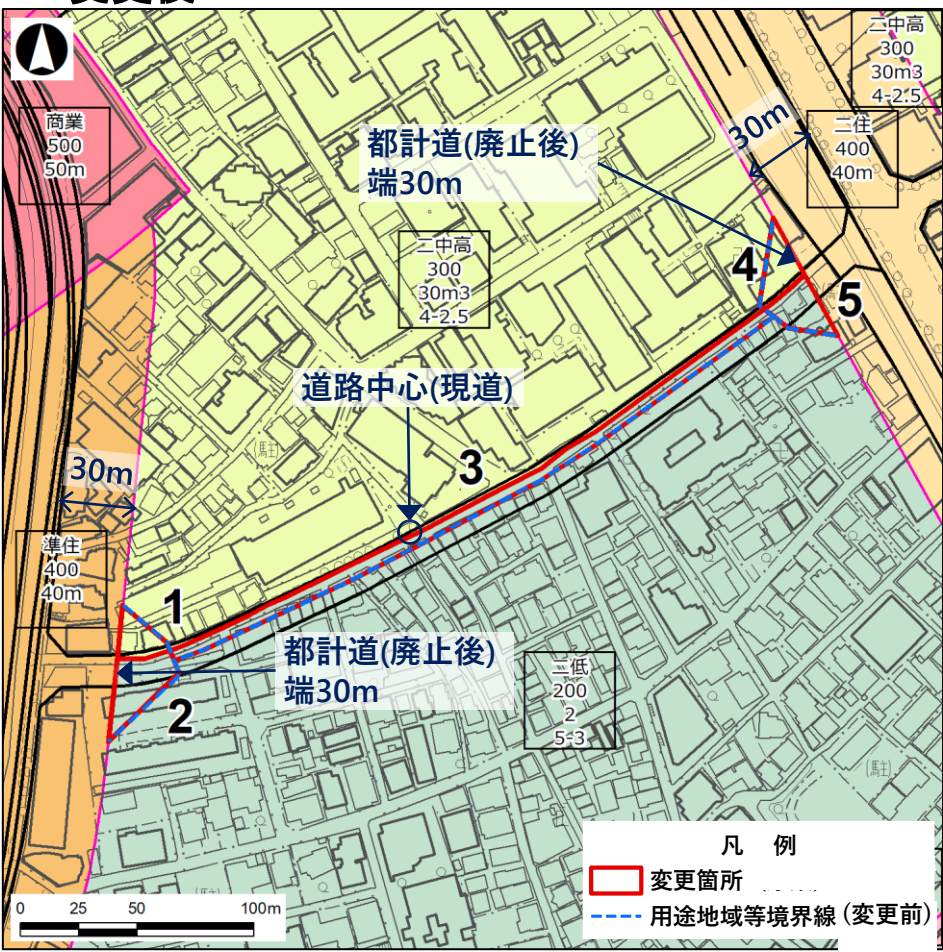
- 凡例
- 変更箇所
- <用途地域凡例>
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域

# ■No.1～5：都市計画道路廃止に伴う変更 [代々木四丁目地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例
- 変更箇所
  - 用途地域等境界線(変更前)

No.	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
1	準住	60	400	40m	防火	-	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	-	4h-2.5h/4m
2	準住	60	400	40m	防火	-	二低※	60	200	2高	準防	-	-	5h-3h/1.5m
3	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	二低※	60	200	2高	準防	-	4h-2.5h/4m	5h-3h/1.5m
4	二住	60	400	40m	防火	一文	二中高	60	300	30m 3高	準防	-	-	4h-2.5h/4m
5	二住	60	400	40m	防火	一文	二低※	60	200	2高	準防	-	-	5h-3h/1.5m

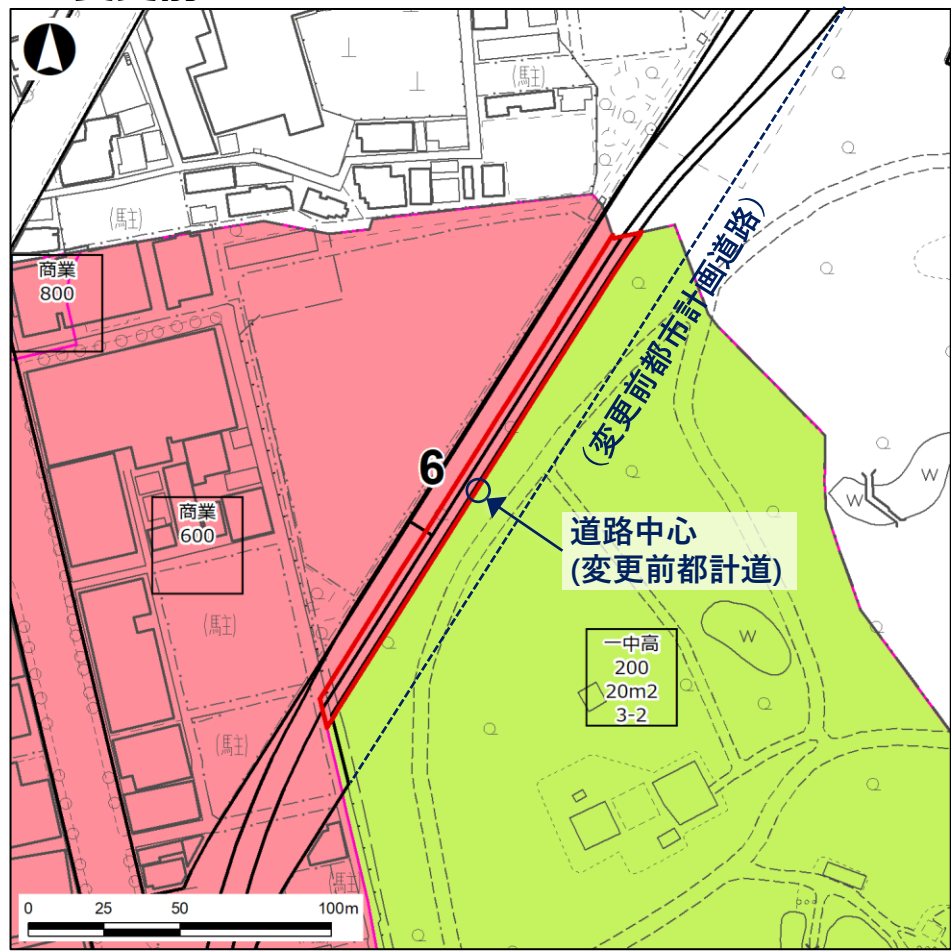
- <用途地域凡例>
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域

：変更のある区分

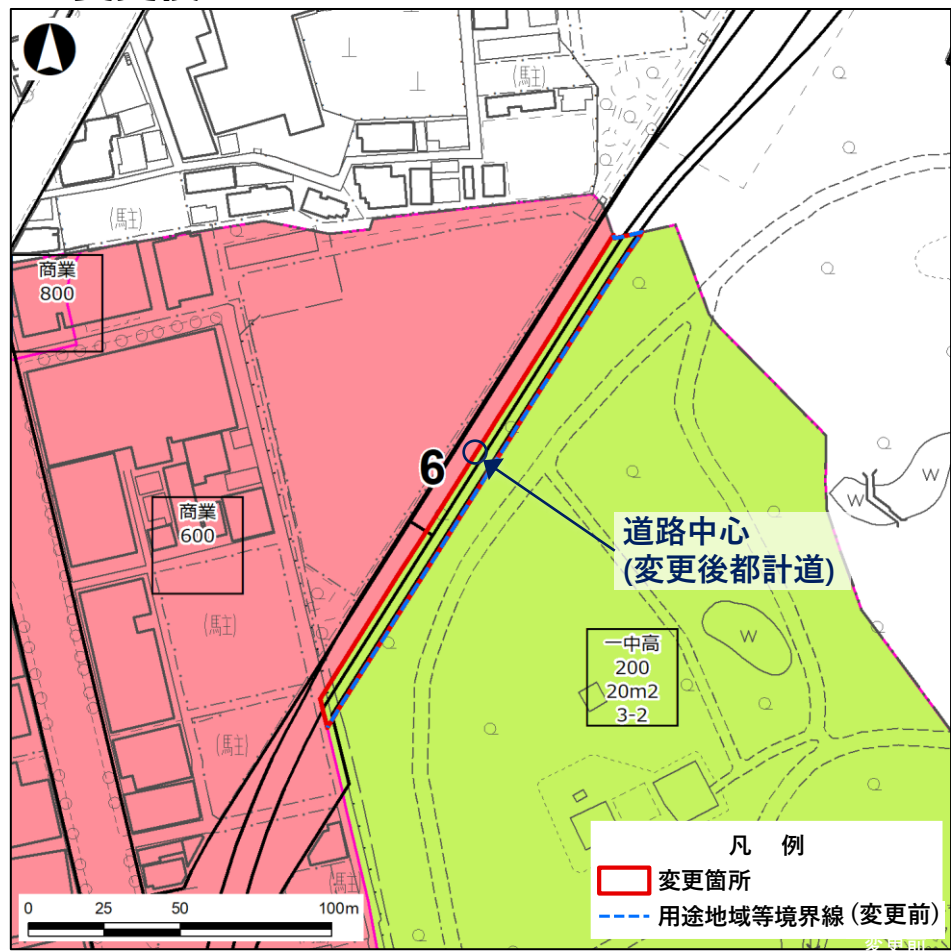
※第二種低層住居専用地域（二低）における建築物高さの最高限度は12m。

# ■No.6：都市計画道路変更に伴う変更 [千駄ヶ谷五・六丁目各地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例
- 変更箇所
  - 用途地域等境界線(変更前)

### <用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

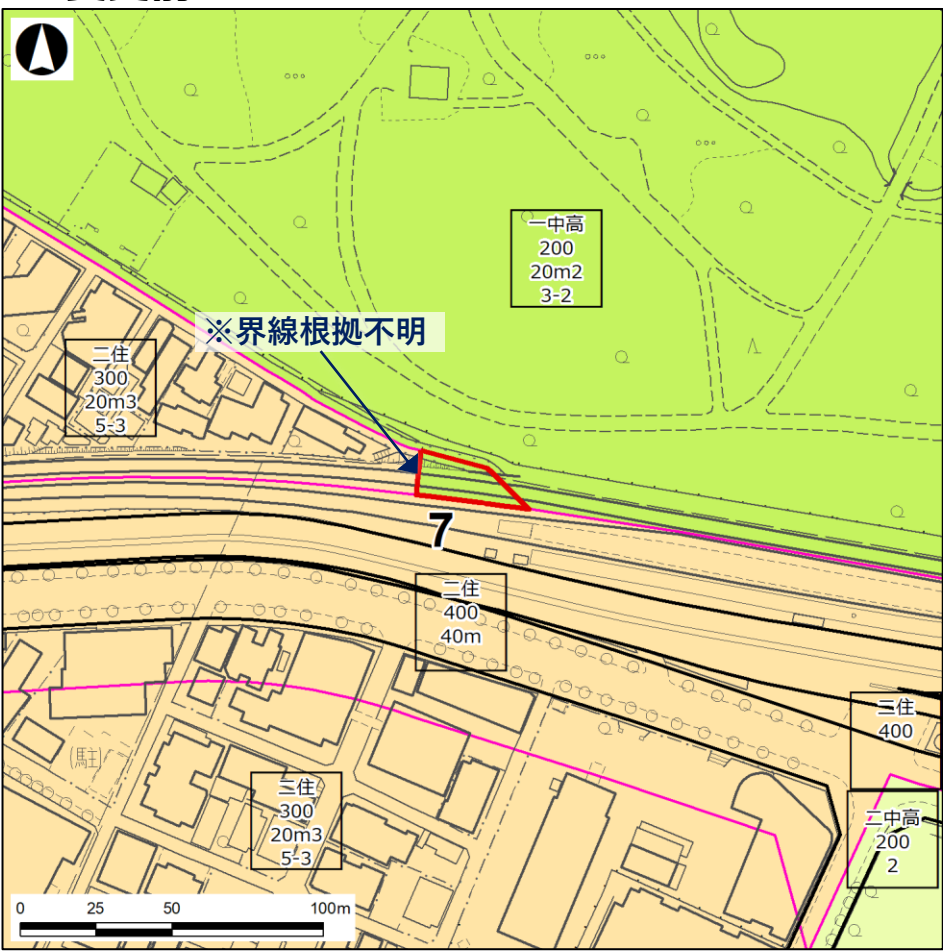
No.	用途地域等											日影規制 (規制時間/測定面高さ)		
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
6	商業	80	600	-	防火	二文	一中高	60	200	20m 2高	準防	一文	-	3h-2h/4m

：変更のある区分

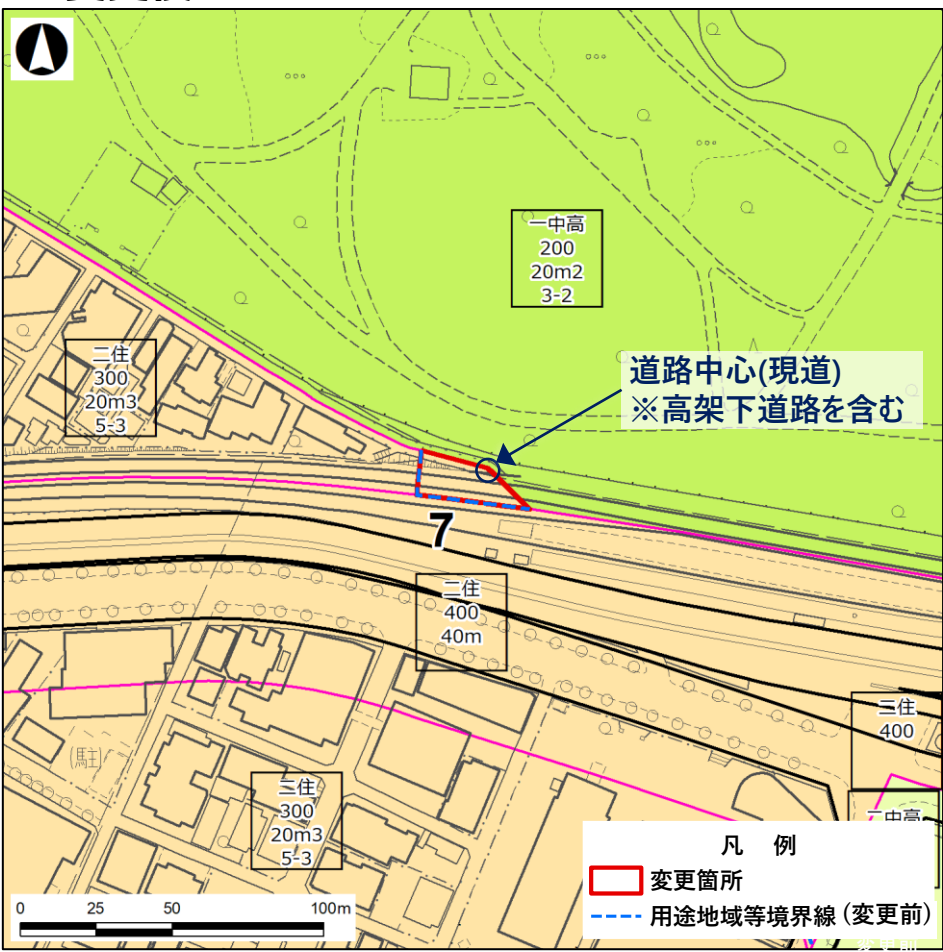
※この変更に伴い、上記の商業地域に指定されている「代々木駐車場整備地区」についても、合わせて都市計画変更となります。

# ■No.7：既存道路に合わせた変更 [千駄ヶ谷一・五丁目各地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例**
- 変更箇所
  - 用途地域等境界線(変更前)

<用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

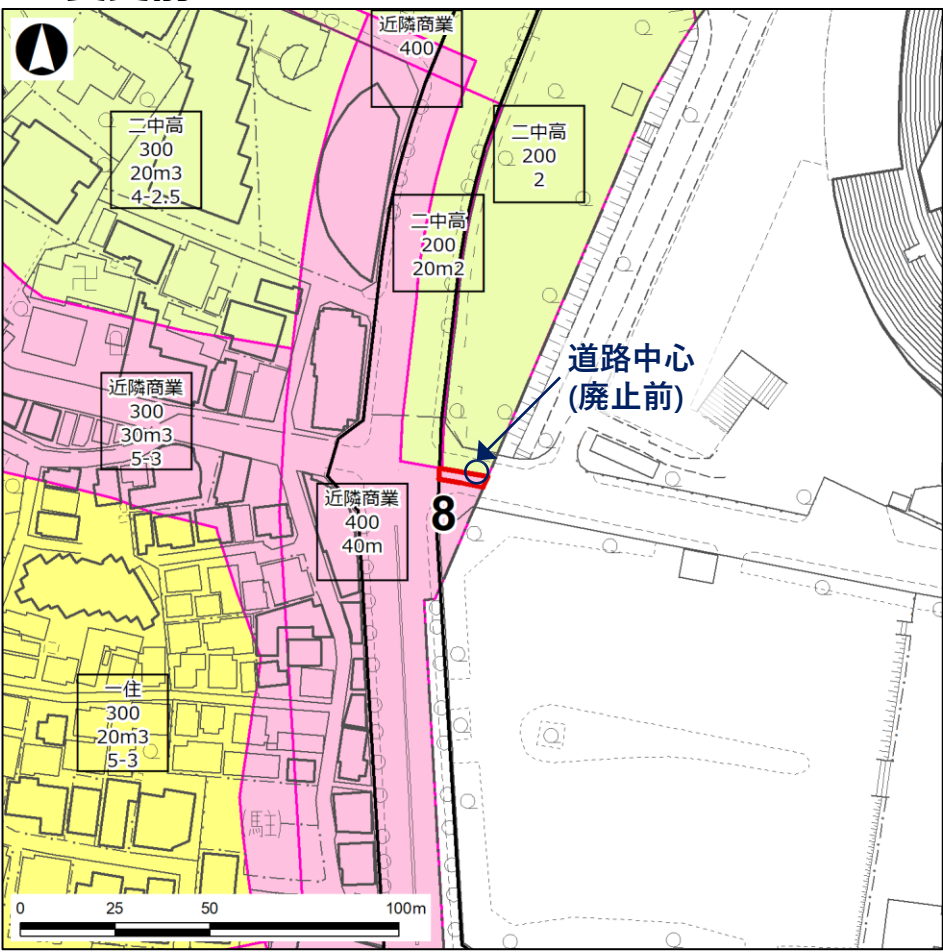
No.	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
7	一中高	60	200	20m 2高	準防	一文	二住	60	300	20m 3高	準防	一文	3h-2h/4m	5h-3h/4m

：変更のある区分

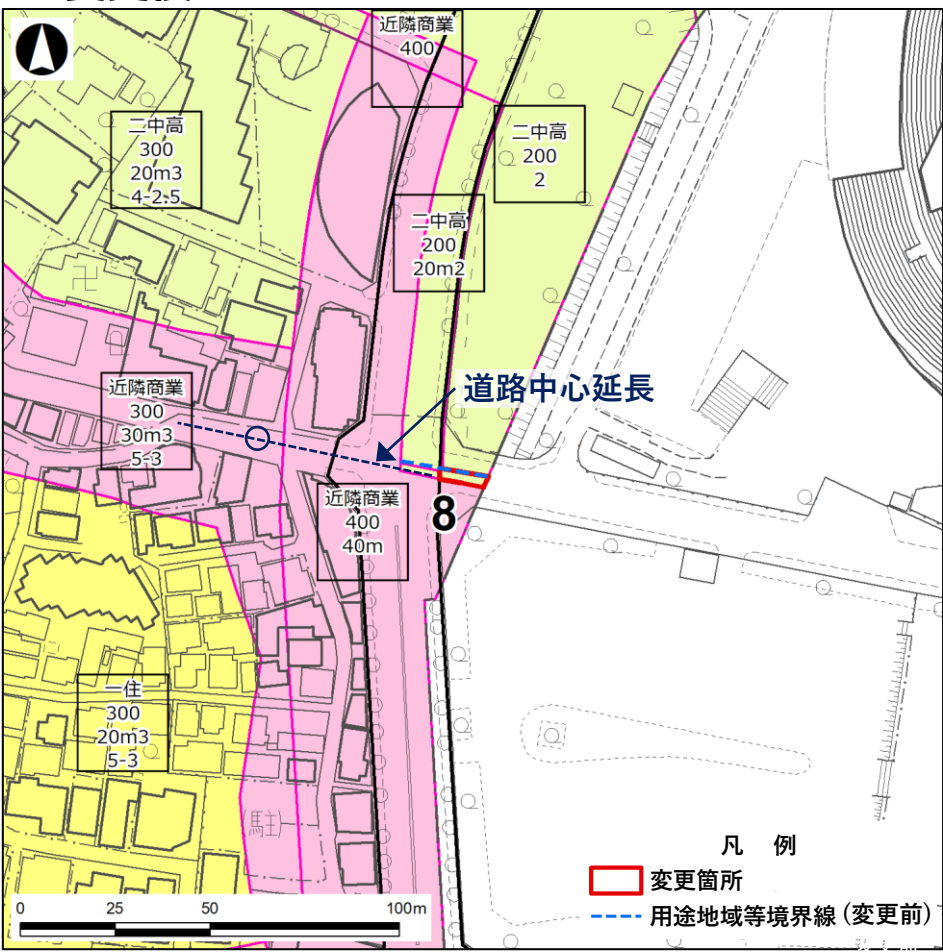


# ■No.8：道路廃止（公園整備）に伴う変更 [千駄ヶ谷二丁目地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例
- 変更箇所
  - 用途地域等境界線 (変更前)

### <用途地域凡例>

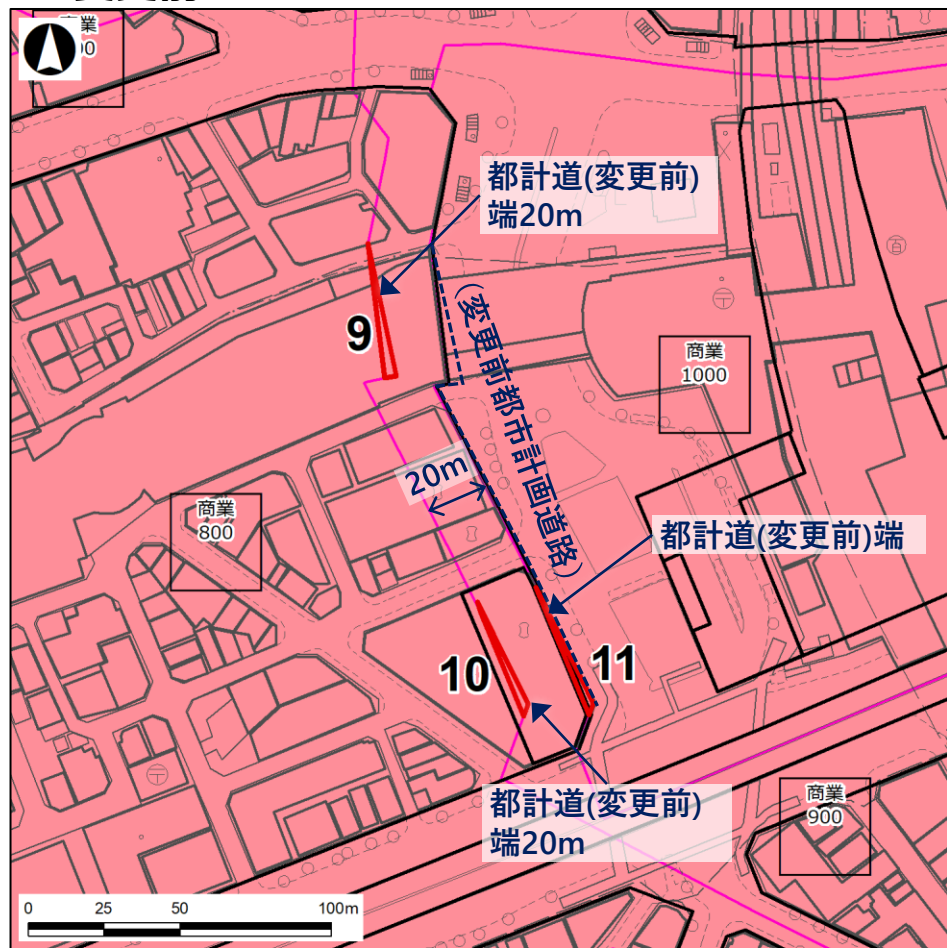
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

No.	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
8	近商	80	400	40m	防火	二文	二中高	60	200	2高	準防	一文	-	-

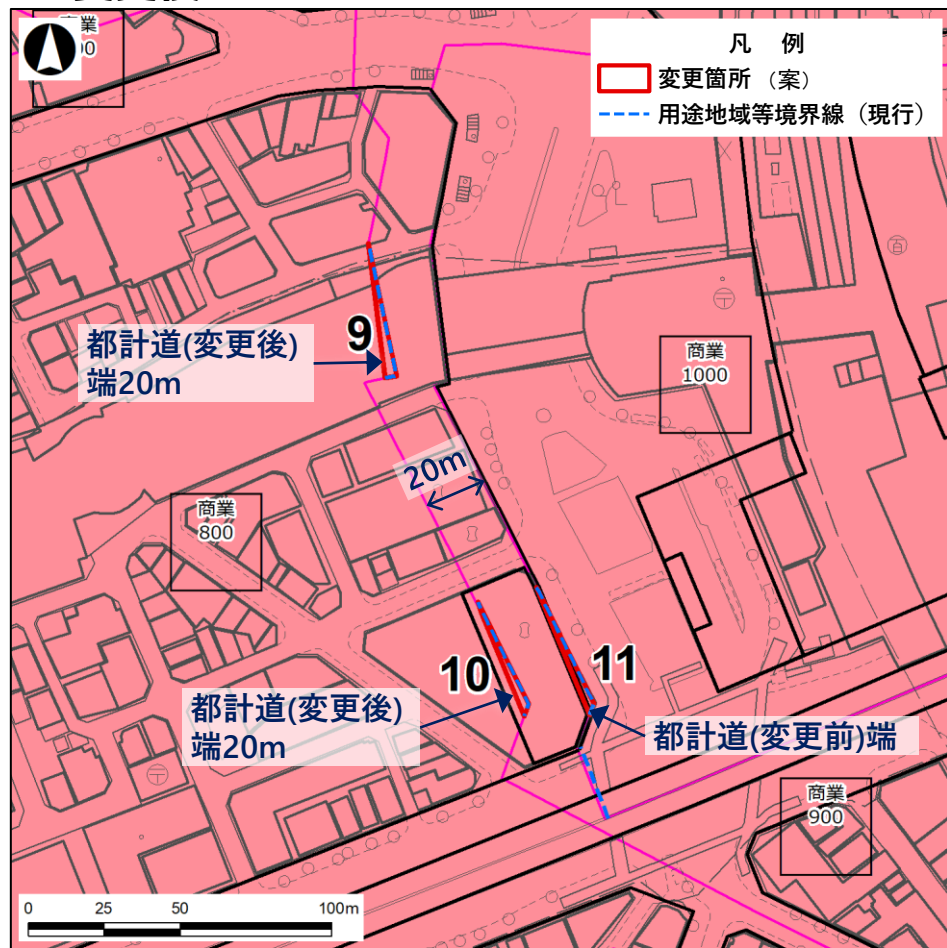
：変更のある区分

# ■No.9～11：土地区画整理事業に合わせた変更 [道玄坂一・二丁目各地内]

## ●変更前



## ●変更後



### <用途地域凡例>

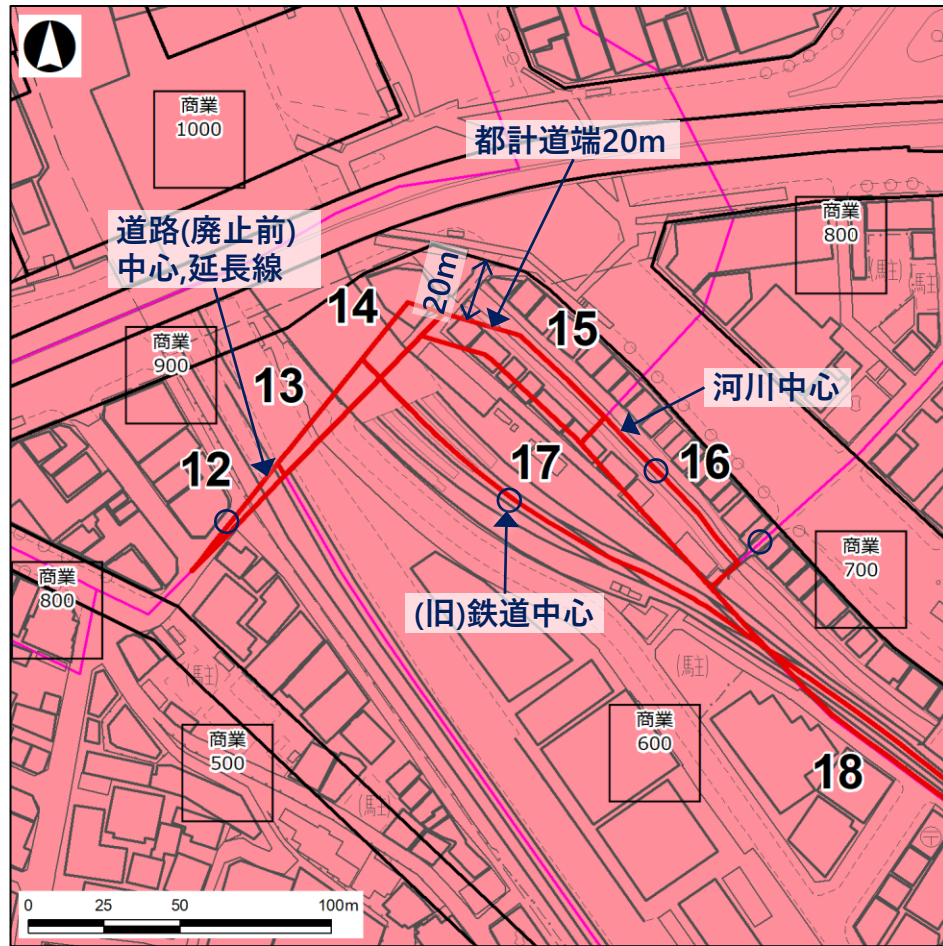
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

No.	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
9	商業	80	800	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
10	商業	80	800	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
11	商業	80	900	-	防火	-	商業	80	1000	-	防火	-	-	-

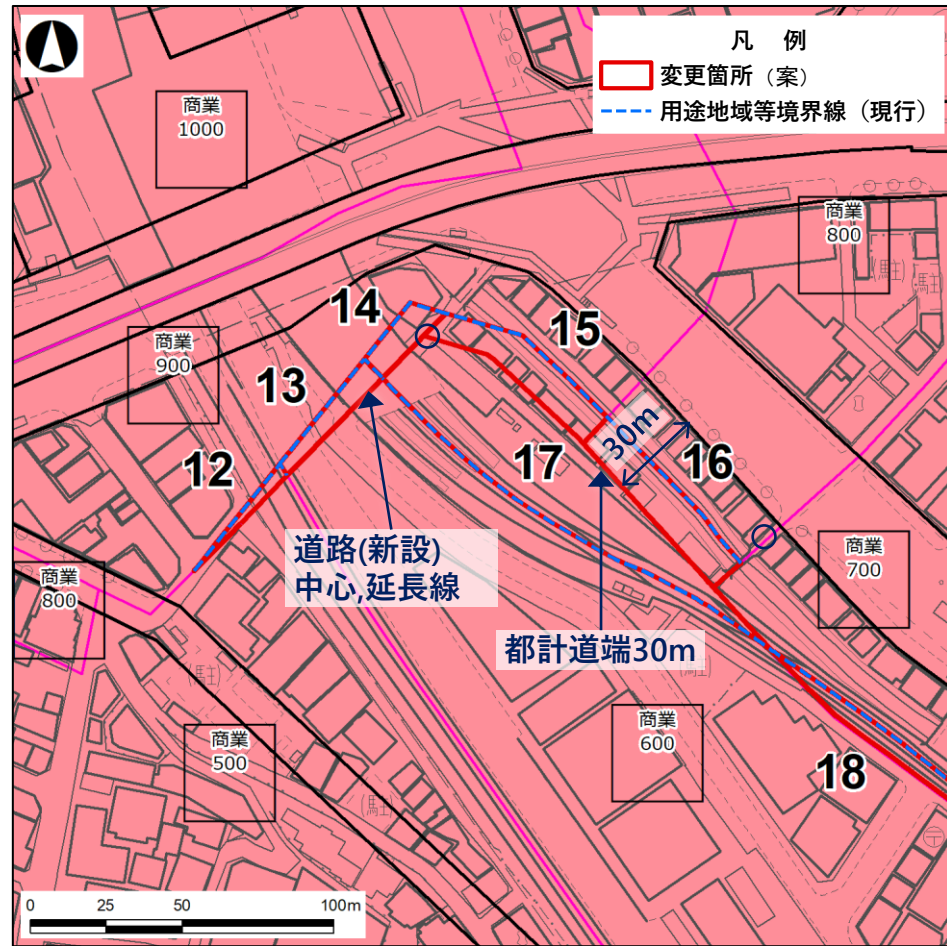
：変更のある区分

# ■No.12~17：東横線地下化及び道路廃止に伴う変更 [渋谷三丁目・桜丘町各地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例
- 変更箇所(案)
  - 用途地域等境界線(現行)

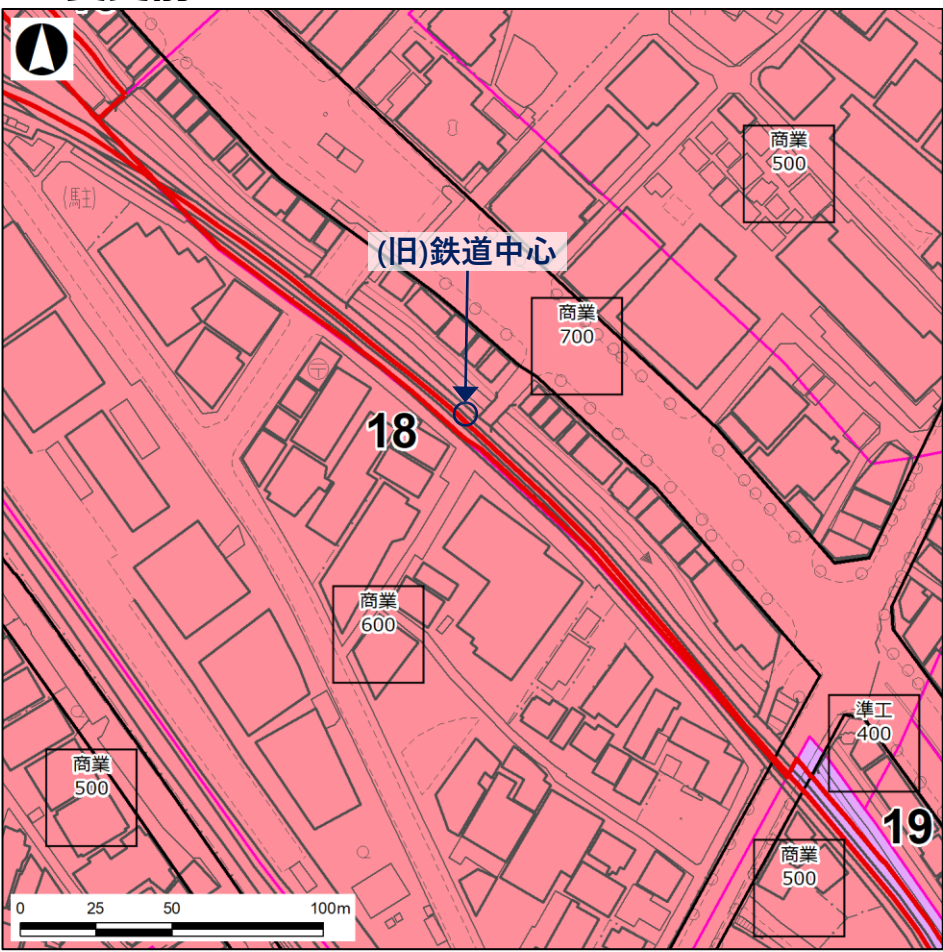
No.	用途地域等											日影規制 (規制時間/測定面高さ)		
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
12	商業	80	500	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
13	商業	80	600	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
14	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
15	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	900	-	防火	-	-	-
16	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	800	-	防火	-	-	-
17	商業	80	700	-	防火	-	商業	80	600	-	防火	-	-	-

- <用途地域凡例>
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域

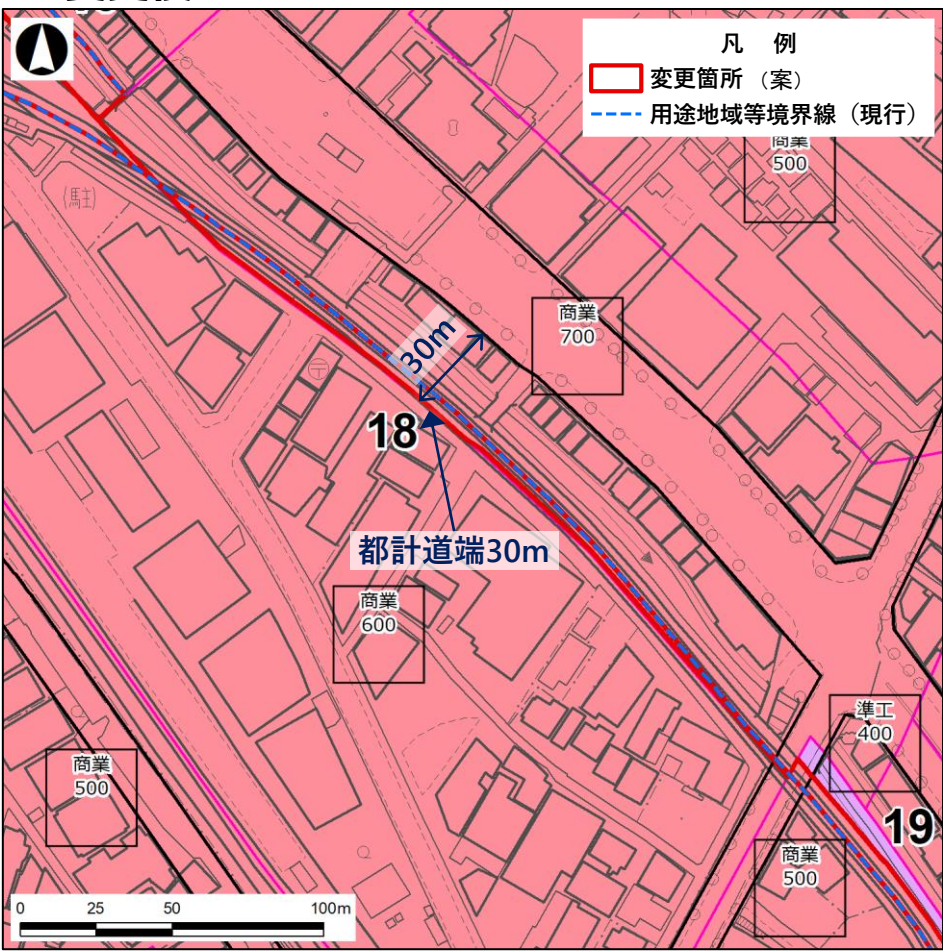
：変更のある区分

# ■No.18：東横線地下化に伴う変更 [渋谷三丁目地内]

## ●変更前



## ●変更後



- 凡例
- 変更箇所 (案)
  - 用途地域等境界線 (現行)

No.	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
	変更前						変更後						変更前	変更後
	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
18	商業	80	600	-	防火	-	商業	80	700	-	防火	-	-	-

：変更のある区分

### <用途地域凡例>

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域