

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)		面 積	建築物の容積率の 最高限度（注１）	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	備 考																	
高度 利用 地区 （ 渋谷 二 丁 目 ２ ２ 地 区 ）	Aゾーン	約０．１ha	１２５／１０	３０／１０	６／１０ (注２)	２００㎡	１m、２ m、３m (注３)	渋谷二丁目２２地区 第一種市街地再開発 事業施行区域																	
	Bゾーン	約０．５ha	１１５／１０																						
	小計	約０．６ha	—																						
	(注１) 建築物の容積率の最高限度の特例 １ 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が２，０００㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。 <table><tr><td>(１)</td><td>５００㎡未満の場合</td><td>Aゾーン</td><td>１０分の１００</td><td>Bゾーン</td><td>１０分の９０</td></tr><tr><td>(２)</td><td>５００㎡以上１，０００㎡未満の場合</td><td>Aゾーン</td><td>１０分の１０５</td><td>Bゾーン</td><td>１０分の９５</td></tr><tr><td>(３)</td><td>１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合</td><td></td><td></td><td>Bゾーン</td><td>１０分の１１０</td></tr></table> ２ 建築物の用途による限度 育成用途（注４）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が１０分の１５未満である建築物にあつては、１０分の３５を減じる。 ３ 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等（地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。）の空地面積及び道路境界線と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積の合計が「道路境界線から４m以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の１０％以上の広場等を設置する場合」に確保される空地面積未満の建築物にあつては、１０分の３５を減じる。 ４ 渋谷駅周辺における都市基盤整備への貢献による限度 区と協議の上行う別添図に示した地下接続通路、域外歩行者ネットワーク整備の実現に資する貢献を伴わない場合は、１０分の２０を減じる。 ５ 建築物の敷地の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、１０分の３．５未満である建築物にあつては、１０分の０．６を減じる。 ６ 建築基準法第５２条第１４項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内において、これを超えることができる。								(１)	５００㎡未満の場合	Aゾーン	１０分の１００	Bゾーン	１０分の９０	(２)	５００㎡以上１，０００㎡未満の場合	Aゾーン	１０分の１０５	Bゾーン	１０分の９５	(３)	１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合			Bゾーン
(１)	５００㎡未満の場合	Aゾーン	１０分の１００	Bゾーン	１０分の９０																				
(２)	５００㎡以上１，０００㎡未満の場合	Aゾーン	１０分の１０５	Bゾーン	１０分の９５																				
(３)	１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合			Bゾーン	１０分の１１０																				

(注 2) 建蔽率の最高限度の特例

- 1 建築基準法第 5 3 条第 6 項第一号に該当する建築物にあつては、1 0 分の 2 を加えた数値とする。
- 2 道路内建築物（地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。）の道路に係る部分の建築面積は、建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。

(注 3) 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 2 に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 1 歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける庇、その他これに類する建築物の部分
- 2 視認性向上に寄与する工作物又は建築物の部分（地区計画に関する都市計画に定める地区施設の立体広場空間に限る。）
- 3 歩行者デッキ及びこれを支えるための柱、その他歩行者デッキに付属する地上に通ずる階段等
- 4 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設

(注 4) 育成用途

育成用途は、文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設とする。

渋谷区内のその他の既決定地区	面 積	位 置
高度利用地区		
(代官山地区)	約 2. 2 ha	代官山町及び猿楽町各地内
(神宮前四丁目地区)	約 1. 2 ha	神宮前四丁目及び五丁目各地内
(笹塚駅南口地区)	約 0. 5 ha	笹塚一丁目地内
(千駄ヶ谷五丁目北地区)	約 0. 7 ha	千駄ヶ谷五丁目地内
(神宮前六丁目地区)	約 0. 6 ha	神宮前六丁目地内
(渋谷二丁目17地区)	約 0. 5 ha	渋谷二丁目地内
(道玄坂二丁目南地区)	約 0. 8 ha	道玄坂二丁目地内
(笹塚駅南口東地区)	約 1. 0 ha	笹塚一丁目地内
(公園通り西地区)	約 1. 4 ha	宇田川町及び神南一丁目各地内
小 計	約 8. 9 ha	
合 計	約 9. 5 ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。渋谷駅周辺における都市基盤整備への貢献は、別添図表示のとおり。」
理由：渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
1	渋谷区渋谷二丁目地内	指定なし	高度利用地区 (渋谷二丁目22地区)	約 0.6 ha	既決定地区 代官山地区 神宮前四丁目地区 笹塚駅南口地区 千駄ヶ谷五丁目北地区 神宮前六丁目地区 渋谷二丁目17地区 道玄坂二丁目南地区 笹塚駅南口東地区 公園通り西地区