

本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区

令和7年8月29日決定
(令和7年渋谷区告示第239号)

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

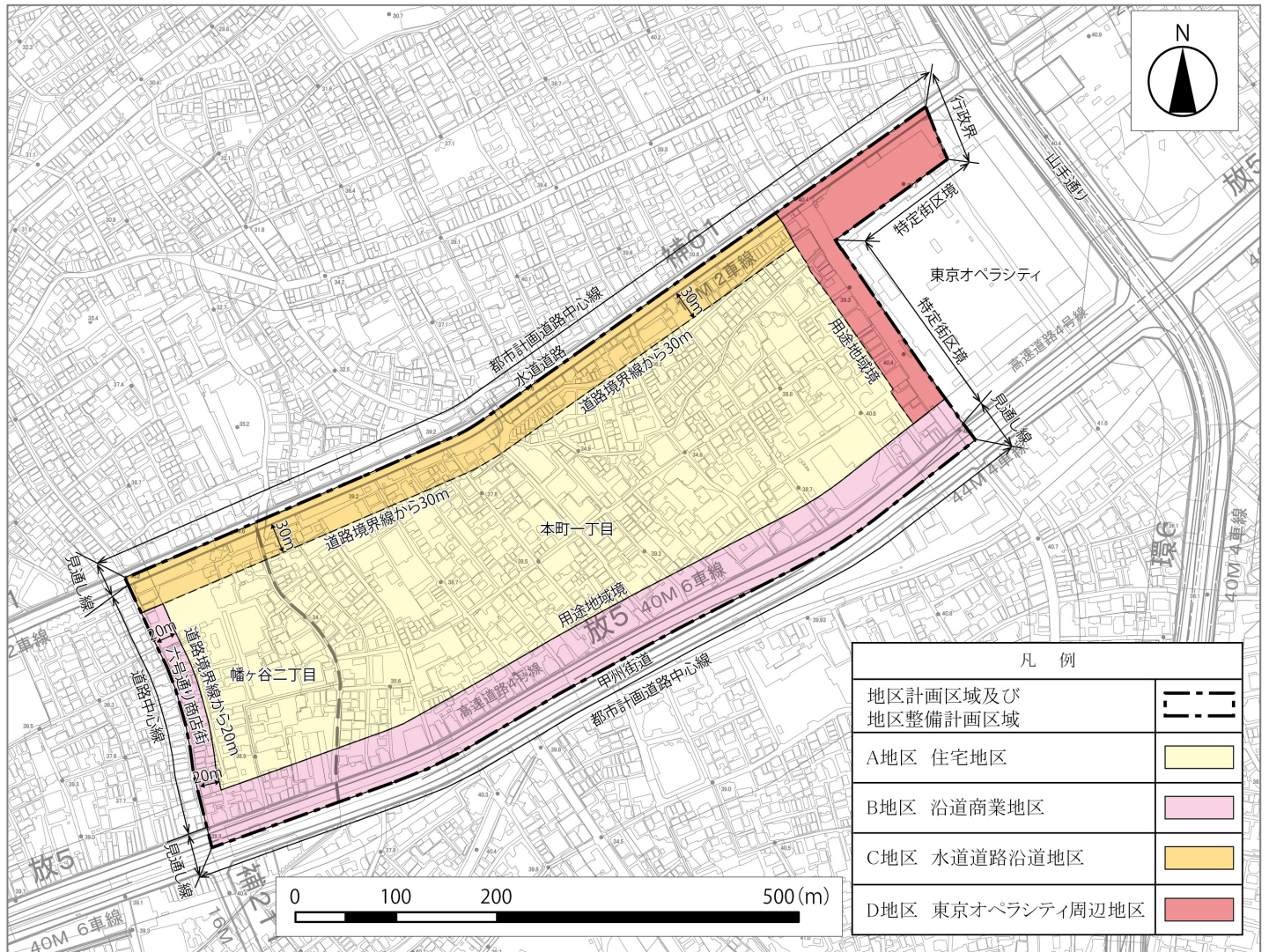
名称	本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区 地区計画
位置	渋谷区本町一丁目、幡ヶ谷二丁目各地内
面積	約23.9ha
地区計画の目標	本地区は中核的な拠点である新宿に隣接する笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域に位置しており、また地区南側では幹線道路である放射第5号線（甲州街道）、北側では補助線街路第61号線（水道道路）に接している。駅周辺や甲州街道沿道では比較的敷地規模の大きい商業・業務施設等、地区中央部では独立住宅や集合住宅等が多く立地し、駅から水道道路を結ぶ路線ではにぎわいのある商店街が形成されているなど、職住が近接した地区となっている。また、水道道路は、かつて1900年代頃玉川上水から代田橋付近で取水し、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。 「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」では、笹塚・幡ヶ谷・初台各駅周辺は拠点ゾーンに位置付けられており、土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備を進め、にぎわいある商店街を生かし、ゆとりや活力のある拠点形成を図ること、地域の魅力を高め、コミュニティを育む文化施設や交流施設など、地域まちづくり活動の活性化や、地域主体のまちづくりを担う人材を育成する機能の充実を図ることが示されている。 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が期待されている。 さらに、「防災都市づくり推進計画」において、水道道路は一般延焼遮断帯として位置付けられており、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。 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、水道道路沿道がまちの骨格として、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く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し、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、水道道路の南側は職住近接ゾーンに位置付けられ、水道道路と商店街を中心とした沿道のにぎわいの連続性や回遊性を高める、魅力あるエリアの形成を目指すとしている。 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。 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。 ① 地区内の緑の充実と無秩序な市街化の防止 ② 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 ③ 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 ④ 商店街のにぎわいと良好な住環境が調和した、職住が近接するゆとりや活力のあるまちの形成

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「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。 【A 地区（住宅地区）】 良好な住環境の維持・向上を図りながら、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、中層住宅地としての土地利用を図る。 【B 地区（沿道商業地区）】 商店街を中心とした地域においては、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、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。駅周辺や甲州街道沿道は、商店街との連続性や住環境との調和に配慮しつつ、土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積や、住環境の改善、広場空間の整備を図り、ゆとりや活力のある拠点の形成を図る。 【C 地区（水道道路沿道地区）】 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。また、水道道路と商店街が接続する結節点においては、商店街を中心としたにぎわいを地区へ展開するため、日常生活に根付いた、くらしを豊かにするためのコミュニティ拠点の立地誘導を図る。 【D 地区（東京オペラシティ周辺地区）】 商店街を中心とした地域においては、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、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。水道道路沿道は、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。また、水道道路と商店街が接続する結節点においては、商店街を中心としたにぎわいを地区へ展開するため、日常生活に根付いた、くらしを豊かにするためのコミュニティ拠点の立地誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	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、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 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。 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、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。 4 水道道路沿道地区、東京オペラシティ周辺地区については、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、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（昭和25年法律第201号）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、水道道路沿道の壁面後退した空地部分への緑化や大規模な敷地における敷地内緑化、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に努める。

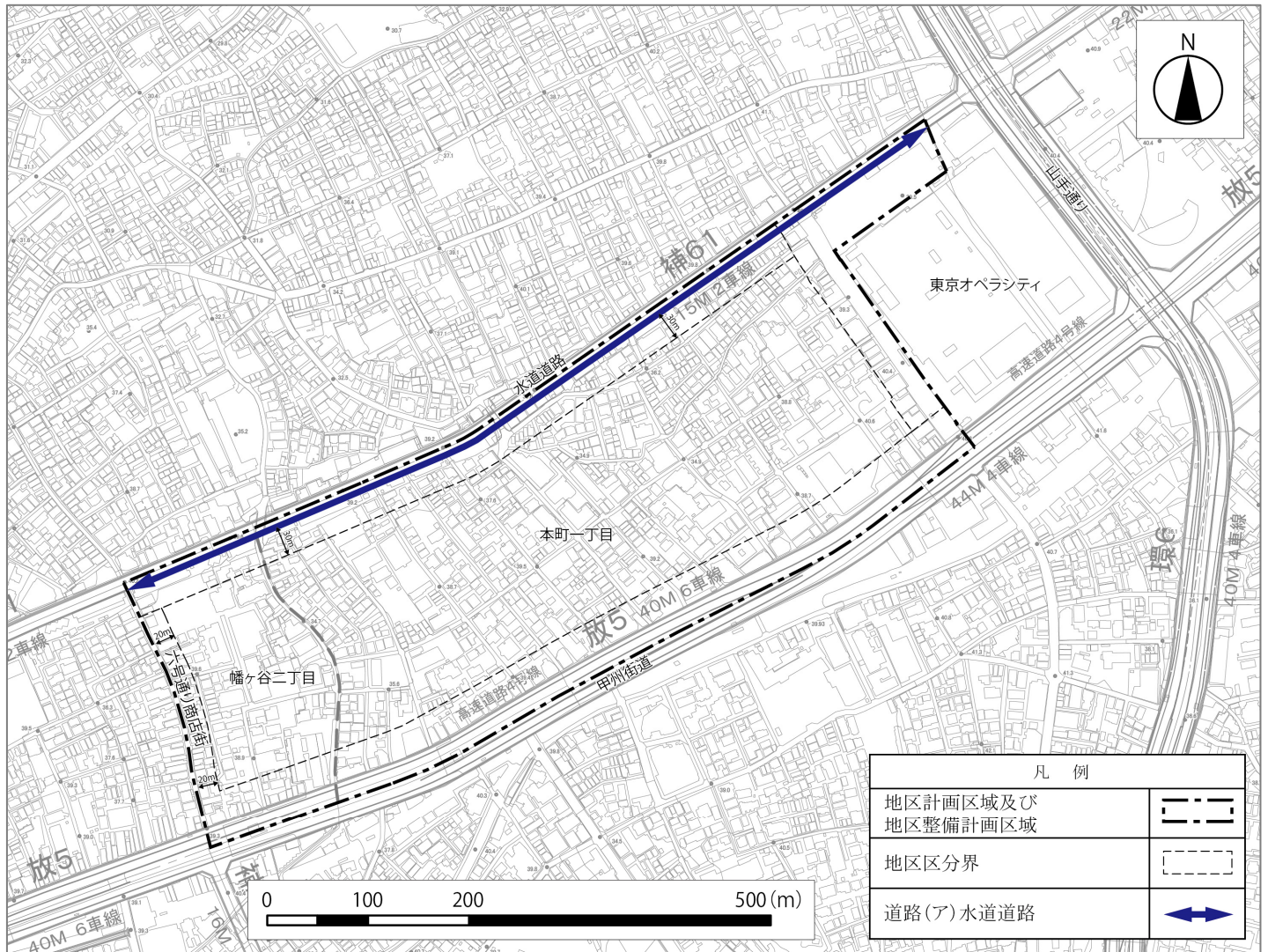
地区整備計画	位置	渋谷区本町一丁目、幡ヶ谷二丁目各地内			
	面積	約23.9ha			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	A地区（住宅地区） 約14.7ha	B地区（沿道商業地区） 約4.7ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	60平方メートルとする。 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 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。 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。		
		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のある色調とする。		
		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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	C地区（水道道路沿道地区） 約2.8ha	D地区（東京オペラシティ周辺地区） 約1.7ha
		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 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	
		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。	10分の40 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		1 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30m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。 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。	1 建築物の高さの最高限度は40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。 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。
		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。	

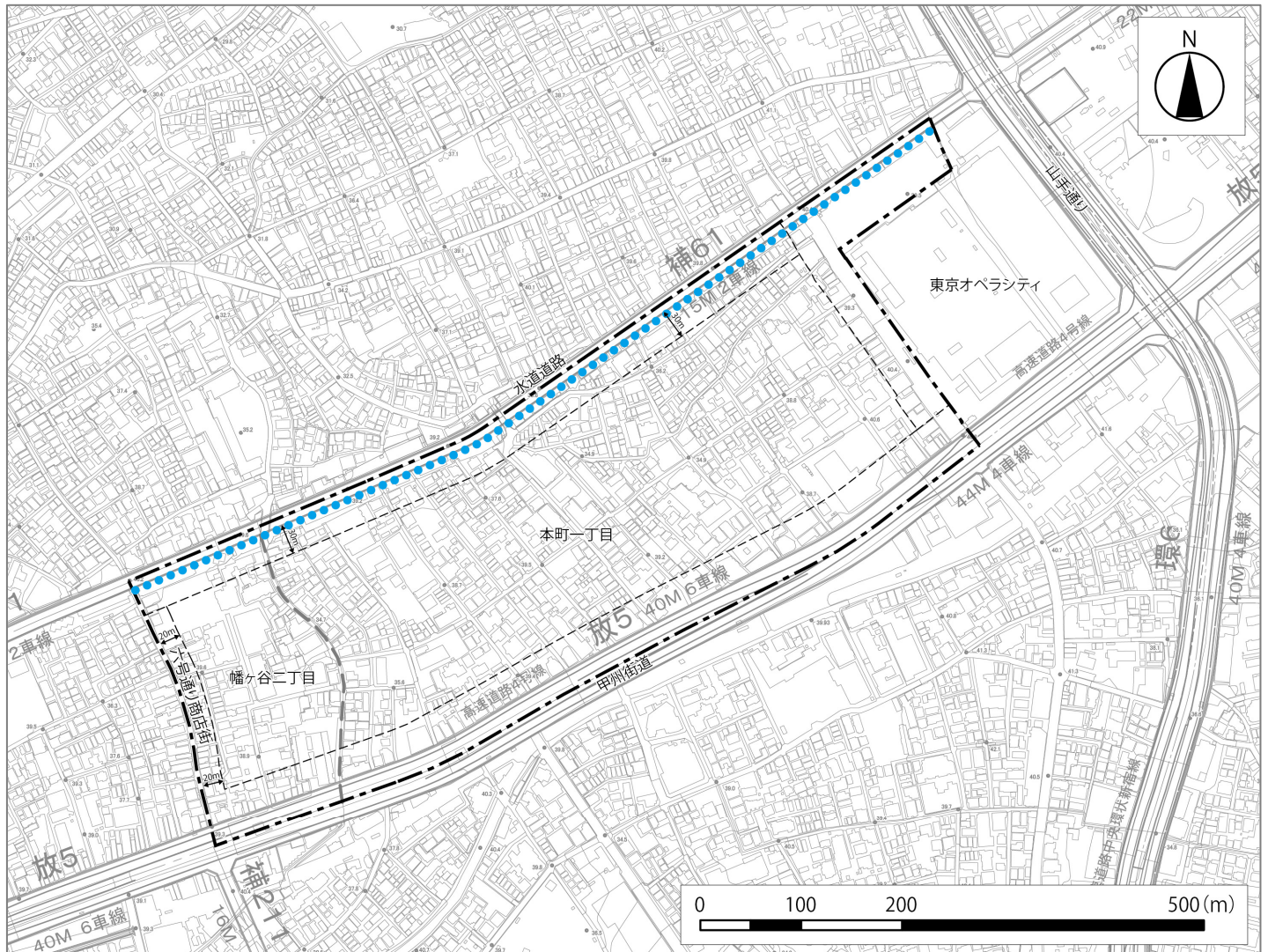
【計画図 1】 地区計画区域及び地区整備計画区域、地区の区分



【計画図2】建築物等の高さの最高限度等を定める道路



【計画図3】壁面の位置の制限をする道路



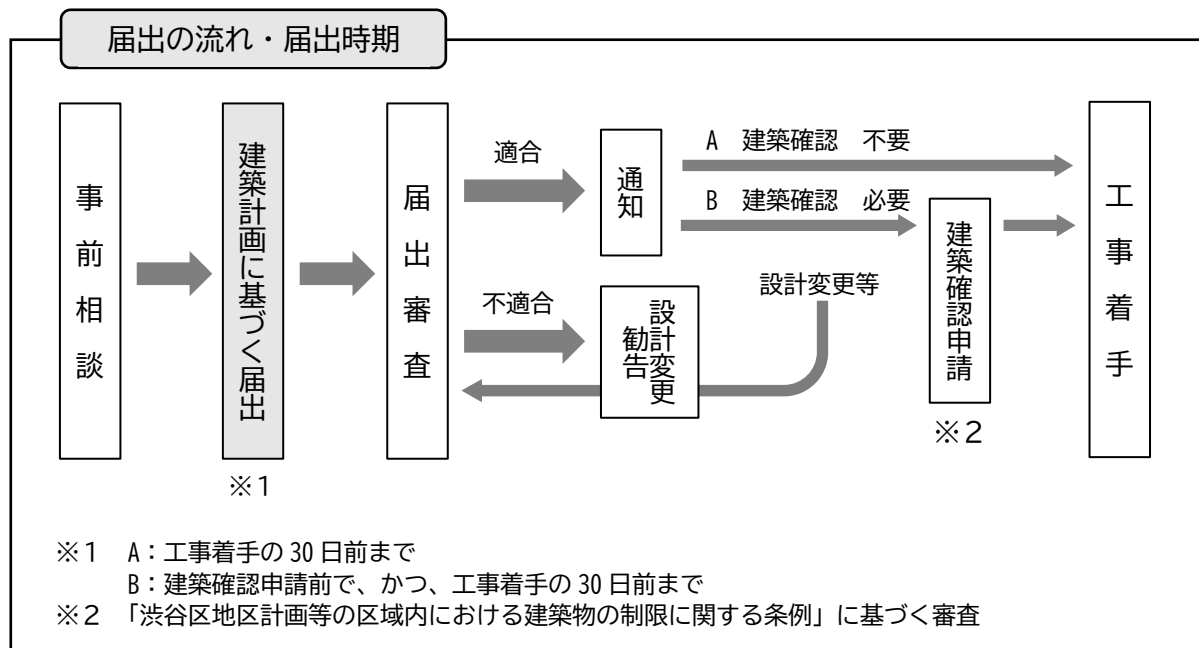
凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区区分界	
1号壁面 (下図の通り)	
壁面の位置の制限(1号壁面)	

地区計画区域内の建築工事等について

地区計画の区域内で建築物の新築、増築及び改築等を行う際には、その内容を事前に区長に届け出ることが都市計画法で義務付けられています。

届出が必要な行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- ・屋外広告物の設置



【計画図及び方針付図の図版について】

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-K113-5 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

< 問 い 合 わ せ 先 >

〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1 渋谷区役所
渋谷区 都市整備部 都市計画課 土地利用審査係
TEL. 03-3463-2637