

東京都市計画高度利用地区の変更(渋谷区決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

欄の〔 〕内は変更前を示す。

種 類 (地区名・区分)	面 積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建ぺい率 の最高限度 ※注2	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の 制限 ※注3	備 考
高度 利用地区 (千駄ヶ谷五丁目北地区)	A-Iゾーン 〔 — 〕	約0.2ha 〔 — 〕	75/10 ※注1-1	20/10	6/10	200㎡	2m
	A-IIゾーン 〔 — 〕	約0.5ha 〔 — 〕	90/10 ※注1-2	20/10	5/10	200㎡	2m 千駄ヶ谷五丁目北地区 第一種市街地再開発 事業施行区域
	<p>※注1-1 A-Iゾーンにおける建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が500㎡未満の建築物にあっては、10分の70の数値を限度とする。</p> <p>2 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける道路境界から2mを超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。)の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。</p> <p>3 建築物の敷地の緑化率による限度 渋谷区みどりの確保に関する条例及び施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積(屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積)の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合が、35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。</p> <p>※注1-2 A-IIゾーンにおける建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。</p> <p>(1) 500㎡未満の場合 10分の70 (2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の75</p>						

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10未満である建築物にあつては、10分の10を最高限度から減じる。

※注4 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(東京都)の表4-3に示す文化・交流施設、商業施設、生活支援施設を指す。

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の空地面積(道路境界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を含み、地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。)の合計が「道路境界線から3m以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の35%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である建築物にあつては、10分の30を減じる。

4 建築物の敷地の緑化率による限度

渋谷区みどりの確保に関する条例及び施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積(屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積)の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合が、35%未満である建築物にあつては、10分の1.4を減じる。

5 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。

※注2 建ぺい率の最高限度の特例

建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物に当たっては、10分の2を加えた数値とする。

※注3 壁面の位置の制限

建築物の壁また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、この限りではない。

- 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 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設
- 3 電気、ガス等の供給処理施設、及び防災上必要となる設備等
- 4 隣地境界に面する部分における塀、生垣、その他これらに類するもの
- 5 歩行者デッキ及びこれを支えるための柱等

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
小 計	約 3.9 ha	
合 計	約 4.6 ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示の通り」

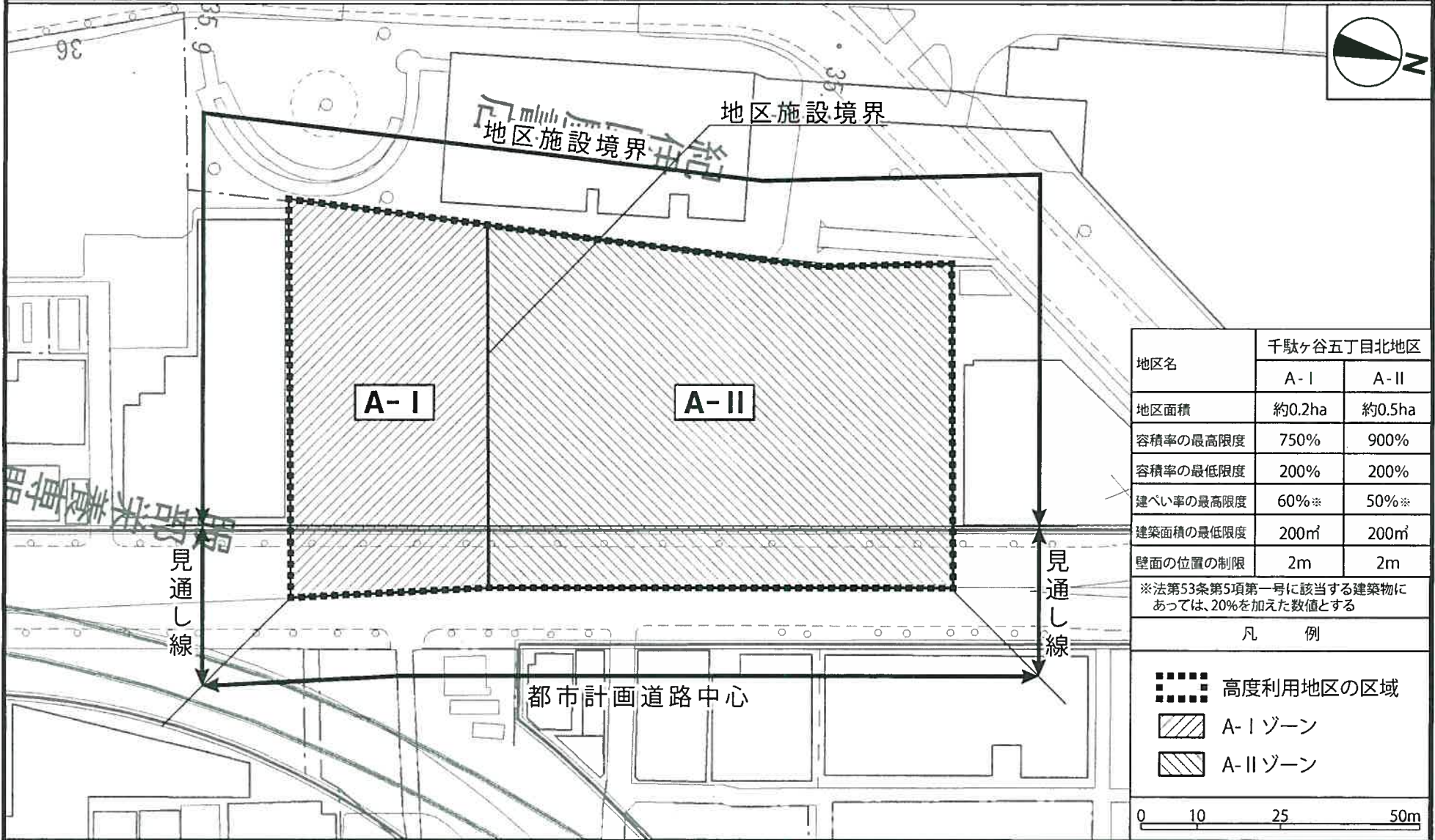
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	渋谷区千駄ヶ谷五丁目地内	指定なし	高度利用地区 (千駄ヶ谷五丁目北地区)	約0.7ha	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

東京都市計画高度利用地区 千駄ヶ谷五丁目北地区 計画図1 区域図

[渋谷区決定]



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 25都市基交第100号、平成 25 年 8 月 29 日」

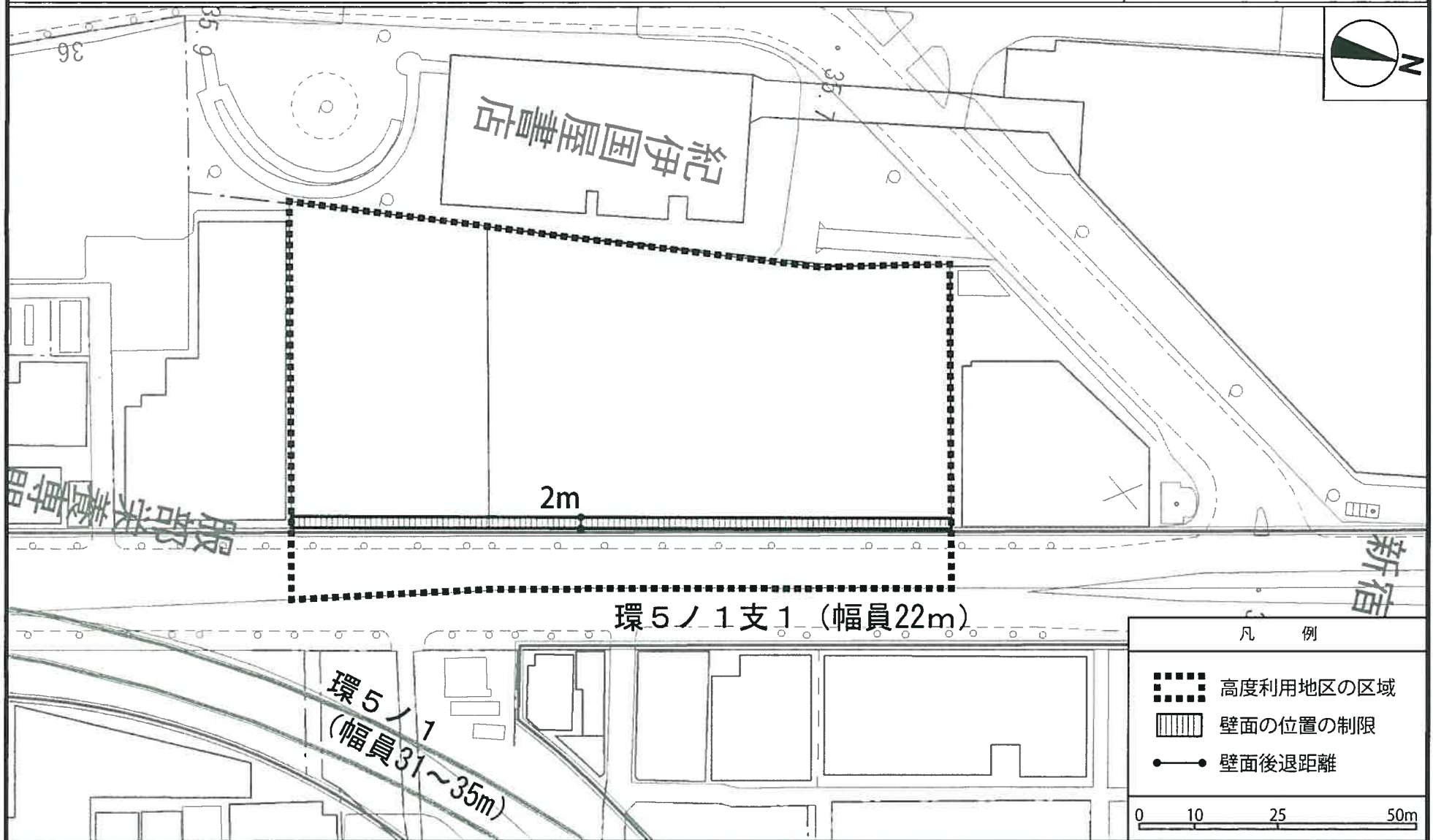
「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(利用許諾番号) MMT利許第056号-21、平成 25 年 8 月 29 日」

「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(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 25都市基街測第103号、平成25年8月26日」

東京都市計画高度利用地区

千駄ヶ谷五丁目北地区 計画図2 壁面の位置の制限図

[渋谷区決定]



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 25都市基交第100号、平成 25 年 8 月 29 日」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(利用許諾番号) MMT利許第056号-21、平成 25 年 8 月 29 日」

「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(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 25都市基街測第103号、平成25年8月26日」