

# 渋谷区 土地利用調整条例 のあらまし

## 4

### つのルール

ルール1

第一種低層住居専用地域内の敷地面積の最低限度

ルール2

開発許可制度における制限の附加

ルール3

集合住宅等における壁面後退

ルール4

集合住宅等及び集客施設における自転車等駐車場の設置

都市整備部 都市計画課 土地利用審査係

平成31年3月

# 「渋谷区土地利用調整条例」

平成 26 年 10 月 1 日施行

建築確認又は開発許可の申請を行う建築等計画で、当条例の規定の適用を受けるものは、区に届け出て、協議が必要となります。建築確認又は開発許可の申請の前に建築等計画を届け出て、協議を行ってください。

## 【 目 次 】

◇土地利用調整条例に基づく手続の流れ	[ 2 ]
◇渋谷区土地利用調整条例	[ 3 ]
◇ルール化する項目	[ 3 ]
◇ <b>ルール 1</b> 建築物の敷地面積の最低限度	[ 4 ]
◇ <b>ルール 2</b> 開発許可における公園等の設置、道路境界線からの壁面後退及び緑化	[ 7 ]
◇ <b>ルール 3</b> 集合住宅等における道路境界線や隣地境界線からの壁面後退	[ 8 ]
◇ <b>ルール 4</b> 集合住宅や集客施設における自転車等駐車場の設置	[ 9 ]
◇よくあるお問い合わせ	[12]

□渋谷区土地利用調整条例（平成 26 年渋谷区条例第 23 号）

□渋谷区土地利用調整条例施行規則（平成 26 年渋谷区規則第 35 号）

平成 26 年 10 月 1 日施行

□関係する条例

渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例  
（平成 14 年渋谷区条例第 31 号）（以下「ワンルームマンション条例」という。）

## 土地利用調整条例に基づく手続の流れ

建築等計画の届出



建築又は開発行為についての計画を区に届け出て、協議を行ってください。

協議済通知書の交付



協議が成立したときには、「建築等計画協議済通知書」を交付します。

建築確認又は開発許可の申請



工事着手



工事完了の届出

※協議済通知書の交付を受けた建築等計画の内容を変更する場合は、当該変更に係る工事に着手する日の前日までに、「建築等計画変更届出書」を区に届け出て、協議を行ってください。

建築物又は開発行為に関する工事が完了したら、「工事完了届出」の届出をしてください。

- ・「建築等計画届出書」の様式は、渋谷区ホームページ「渋谷区土地利用調整条例」の「届出用紙」のところからダウンロードしてください。
- ・届出書は必要な図書と併せ、正・副2部(要押印)を提出してください。
- ・届出を代理人が行う場合は、**委任状**を添付してください。

本条例以外の適用を受ける法令等についても確認してください。

## 渋谷区土地利用調整条例

渋谷区では、良好な住環境を保全し、安全で快適な生活環境及び渋谷らしい都市空間の形成を目指して、宅地開発等におけるまちづくりのルールを定めた条例を制定しました。

### ルール化する項目

#### 【ルール1 建築物の敷地面積の最低限度】

土地の細分化を抑制し、良好な住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域の13の地域における、建築物の敷地面積の最低限度を定めました。

※もともと最低限度未満の敷地につきましては、建築物を建築することはできますが、新たに敷地を分割し最低限度未満となった場合は、建築が制限されます。

#### 【ルール2 開発許可における公園等の設置、道路境界線からの壁面後退及び緑化】

安全なまち、潤いのあるまちづくりに貢献するため、都市計画法による開発許可に対して、公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の設置、道路境界線からの壁面後退並びに緑化の基準を定めました。

#### 【ルール3 集合住宅等における道路境界線や隣地境界線からの壁面後退】

騒音などのトラブルを緩和したり、通風や日照を確保したり、良好なまちなみづくりを図るため、住戸等の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍等における道路境界線及び隣地境界線からの壁面後退の基準を定めました。

#### 【ルール4 集合住宅や集客施設における自転車等駐車場の設置】

放置自転車や自動二輪車等の路上駐車を防止し、歩行者空間の安全性の向上を図るため、集合住宅や集客施設を建築する際の自転車等駐車場設置の基準を定めました。

## ルール1 建築物の敷地面積の最低限度

届出対象	対象地域内で行う建築物の建築（新築、増築、改築、移転）
基準	表－1に掲げる第一種低層住居専用地域内の対象地域においては、建築物の敷地面積は、対象地域に応じ、同表に掲げる最低限度以上でなければならない。ただし、地区計画等が都市計画決定又は変更された区域内において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている計画地区については、適用しない。
対象地域の内外にわたる場合	建築物の敷地が対象地域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が対象地域に属するときにはその敷地の全部について、当該規定を適用する。敷地の過半が対象地域外に属するときには、当該規定は適用しない。
敷地面積の最低限度の適用除外 （既存不適格） -第5条第3項-	<p>条例施行時点（平成26年10月1日）で、次のいずれかに該当する敷地については、敷地面積が最低限度未満でも、当該規定は適用しない。</p> <p>① 建築物の敷地として利用されていた敷地で建替えを行う場合          条例施行時点で、建築物の敷地として利用されていた土地について、その全部を一の敷地として建築を行う場合。          ※建築計画概要書の写しを添付</p> <p>② 一筆の土地において建築を行う場合          条例施行日までに登記されていた一筆の土地の全部を一の敷地として建築を行う場合。          ※公図及び登記簿謄本（登記事項証明書）の写しを添付</p> <p>③ その他の権利に基づいて建築を行う場合          条例施行日までに、地上権、賃借権等の権利が設定されていた土地について、その全部を一の敷地として建築を行う場合。          ※権利等を証する図書を添付</p>
提出図書	<p>○建築等計画届出書・案内図・配置図</p> <p>◇敷地面積求積図</p> <p>◇第5条第3項の規定に該当することを証する図書（敷地面積が最低限度未満の場合）</p>

## 「建築物の敷地面積の最低限度」

【表－１】

対象地域			最低限度	
第一種低層住居専用地域	1	恵比寿3丁目	120 m <sup>2</sup>	
	2	広尾2・3丁目	180 m <sup>2</sup>	
	3	東 2・4丁目	110 m <sup>2</sup>	
	4	松濤1・2丁目 神山町	200 m <sup>2</sup>	
	5	上原2丁目	180 m <sup>2</sup>	
	6	上原3丁目	1～9、11～17番	150 m <sup>2</sup>
		大山町		
	7	富ヶ谷1丁目	140 m <sup>2</sup>	
	8	富ヶ谷2丁目	120 m <sup>2</sup>	
	9	西原1丁目 元代々木町	170 m <sup>2</sup>	
	10	西原2丁目	1～22番	130 m <sup>2</sup>
		西原3丁目	25～32、34～39番	
	11	西原2丁目	43～47番	200 m <sup>2</sup>
西原3丁目		14、15、40～49番		
大山町		19～23、28、33～46番		
12	初台1・2丁目	130 m <sup>2</sup>		
13	笹塚3丁目	80 m <sup>2</sup>		

## 『建築物の敷地面積の最低限度の適用除外』の取扱い基準

(渋谷区土地利用調整条例第5条・条例施行規則第3条第二号)

渋谷区土地利用調整条例第5条第1項で定める建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度面積」という。）について、条例施行規則第3条第二号の規定を適用し、適用除外とする場合の基準を定める。

「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であつて、区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めるもの」とは、次の基準をすべて満たすものとする。

### □基準1

最低限度面積に適合している敷地を分割して生じる最低限度面積に満たない敷地は一のみとする。

### □基準2

敷地の状況が、下表左欄の規定に適合すること。この場合、右欄の敷地面積を確保すること。最低限度面積が100㎡以下の地域については、最低限度面積が適用されるものとする。

敷地の状況	敷地面積
その周辺の6分の1以上が公園（都市公園法施行令第2条に規定する都市公園をいう。）、広場、幅員6m以上の道路（建築基準法第42条に規定するもの。以下同じ。）、その他の空地（公園、広場、道路に準ずる空地をいう。）に面するもの。	最低限度面積の90%以上、かつ、100㎡以上
その周辺の6分の1以上が幅員4.5メートル以上の道路、その他の空地（道路等に準ずる空地をいう。）に面するもの。	最低限度面積の95%以上、かつ、100㎡以上

### □基準3

建築物の用途は、建築基準法別表第2（い）項第一号又は第二号に規定する住宅に限る。

### □基準4

外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

### □附則（施行期日）

この取扱い基準は、平成27年11月1日より施行する。

※緩和の適用を受ける場合は、事前相談が必要です。

## ルール2 開発許可における公園等の設置、道路境界線からの壁面後退及び緑化

届出対象	都市計画法第 29 条の開発許可 (開発区域の規模が 500 m <sup>2</sup> 以上で、開発行為を行う場合に、開発許可が必要となる。)						
基準	<p>(1) 公園等の面積の最低限度</p> <p>都市計画法第 33 条第 3 項による制限の強化により、公園等の面積の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>① 公園等の一箇所当たりの面積は、下記の表による。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>公園等の一箇所当たりの面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>150 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>250 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 開発区域の面積に対して <b>5%以上</b>とする。</p> <p>(2) 道路境界線からの壁面後退</p> <p>予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、表-2 に定める距離以上離さなければならない。</p> <p>(3) 緑化</p> <p>予定建築物の敷地は、敷地面積から建築面積を控除して得た面積に表-2 に示す緑化率を乗じて得た面積以上を緑化(樹木、樹林等を保護し、育成することをいう。)しなければならない。</p>	開発区域の面積	公園等の一箇所当たりの面積	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> 以上	250 m <sup>2</sup> 以上
開発区域の面積	公園等の一箇所当たりの面積						
3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以上						
10,000 m <sup>2</sup> 以上	250 m <sup>2</sup> 以上						
提出図書	<p>○建築等計画届出書・案内図・配置図</p> <p>◇各階平面図・立面図(2面以上)・断面図(2面以上)</p> <p>※図面には、外壁等の後退距離の線及び外壁等の面の位置を明示</p> <p>◇緑化計画図・緑化面積等計算図・植栽植物一覧表</p>						

「開発許可における道路境界線からの壁面後退及び緑化」

【表-2】

開発区域の面積	道路境界線からの後退距離	緑化率	
		総合設計制度等の敷地以外	総合設計制度等の敷地
500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	1 m	20%	30%
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	1 m	25%	35%
3,000 m <sup>2</sup> 以上	2 m	30%	40%

備考 この表において総合設計制度等の敷地とは、総合設計制度、一団地建築物設計制度若しくは連担建築物設計制度を適用して計画する建築物の敷地、再開発等促進区(地区整備計画が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地又は高度地区の特例による建築物の敷地をいう。



## ルール3 集合住宅等における道路境界線や隣地境界線からの壁面後退

### 1 道路境界線からの壁面後退

対象建築物	住戸又は住室の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍 (ワンルームマンション条例対象建築物を含む)								
対象となる行為	対象建築物を新築又は増築する場合								
基準	建築物の外壁、これに代わる柱の面又は高さ2mを超える門若しくは塀は、道路境界線から下記以上離さなければならない。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>建築物の延べ面積</th> <th>道路境界線からの後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000㎡以上 5,000㎡未満</td> <td>50cm</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡以上 10,000㎡未満</td> <td>75cm</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上</td> <td>1m</td> </tr> </tbody> </table>	建築物の延べ面積	道路境界線からの後退距離	3,000㎡以上 5,000㎡未満	50cm	5,000㎡以上 10,000㎡未満	75cm	10,000㎡以上	1m
建築物の延べ面積	道路境界線からの後退距離								
3,000㎡以上 5,000㎡未満	50cm								
5,000㎡以上 10,000㎡未満	75cm								
10,000㎡以上	1m								
緩和規定	次のいずれかに該当する場合には、当該規定は適用しない。 ①地区計画等により壁面の位置の制限が定められている地区 ②2以上の道路に面する敷地で、敷地の規模及び形状、敷地の周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、壁面後退が困難と認められる場合 ③歩道に面する部分								
提出図書	○建築等計画届出書・案内図・配置図 ◇各階平面図・立面図（2面以上）・断面図（2面以上） ※図面には、外壁等の後退距離の線及び外壁等の面の位置を明示								

### 2 隣地境界線からの壁面後退

対象建築物	<input type="checkbox"/> 住戸又は住室の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍 (ワンルームマンション条例対象建築物を除く) <input type="checkbox"/> 住戸の数が15以上の長屋
対象となる行為	対象建築物を新築又は増築する場合
対象地域	近隣商業地域及び商業地域以外の地域
基準	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から50cm以上離さなければならない。 ※外壁又はこれに代わる柱の面には、開放廊下、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダ等を含める。
提出図書	○建築等計画届出書・案内図・配置図 ◇各階平面図・立面図（2面以上）・断面図（2面以上） ※図面には、外壁等の後退距離の線及び外壁等の面の位置を明示

## ルール4 集合住宅や集客施設における自転車等駐車場の設置

### 1 集合住宅における自転車等駐車場の設置

対象建築物	住戸又は住室の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍 (ワンルームマンション条例対象建築物を除く)											
対象となる行為	対象建築物を新築する場合											
算定方法	<p>自転車、自動二輪車及び原動機付自転車の附置台数は、下記の表により、算定する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th colspan="2">設置台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">自転車</td> <td>ファミリー向け住戸 (専用面積 50 m<sup>2</sup>以上)</td> <td>住戸数の2倍以上</td> </tr> <tr> <td>その他の住戸 (専用面積 50 m<sup>2</sup>未満)</td> <td>住戸数以上</td> </tr> <tr> <td>自動二輪車 原動機付自転車</td> <td colspan="2">住戸数の1/10倍以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※台数の端数処理：小数点以下は切上げる</p>	種 類	設置台数		自転車	ファミリー向け住戸 (専用面積 50 m <sup>2</sup> 以上)	住戸数の2倍以上	その他の住戸 (専用面積 50 m <sup>2</sup> 未満)	住戸数以上	自動二輪車 原動機付自転車	住戸数の1/10倍以上	
種 類	設置台数											
自転車	ファミリー向け住戸 (専用面積 50 m <sup>2</sup> 以上)	住戸数の2倍以上										
	その他の住戸 (専用面積 50 m <sup>2</sup> 未満)	住戸数以上										
自動二輪車 原動機付自転車	住戸数の1/10倍以上											
自転車等駐車場の構造	自転車、自動二輪車及び原動機付自転車それぞれを、有効に駐車できる大きさの駐車施設を確保する、又はラック等の装置を用いるもので、効率的に駐車できるものを設置する。											
設置場所	当該建築物又はその敷地内に附置しなければならない。											
提出図書	<p>○建築等計画届出書・案内図・配置図</p> <p>◇各階平面図・立面図（2面以上）・断面図（2面以上） ※図面には、駐車施設の位置、大きさを明示</p> <p>◇駐車施設台数算定書</p> <p>◇ラック設備等の構造図（ラック等の装置を用いる場合）</p>											

## 2 集客施設の自転車駐車場の設置

対象建築物	<p>指定区域内に設けられる表－3の指定用途に供する施設で、附置対象床面積が表に掲げる施設の規模を超えるもの。</p> <p>指定用途が混合する場合は、それぞれの用途ごとに附置対象床面積を表－3の台数算定基準面積で除した数の合計が20台以上となるもの。</p>
指定区域	近隣商業地域及び商業地域
算定方法	<p><b>【新築の場合】</b>          附置対象床面積を表－3の台数算定基準面積で除して台数を算定する。          ※台数の端数処理：小数点以下は切捨てる（以下、同じ。）</p> <p><b>【増築の場合】</b>          増築後の施設を全て新築したとみなして算定する。          （指定区域が定められる前に建築された部分を除く。）</p> <hr/> <p><b>【敷地が指定区域の内外にわたる場合】</b>          敷地が指定区域の内外にわたる場合には、指定区域外の施設部分はないものとして、台数を算定する。</p>
自転車駐車場の構造	1台あたり1㎡以上の駐車施設を確保する、又はラック等の装置を用いるもので、効率的に駐車できると認められるものを設置する。
設置場所	当該施設若しくはその敷地内又は当該施設から50m以内に設置する。
適用除外	区長が必要な規模の自転車駐車場の確保が図られていると認めるものは、適用除外とする。
管 理	自転車駐車場は、他の用途に供される等により設置の目的に支障をきたすことのないように適正に管理すること。
備 考	集客施設の自転車駐車場は、「自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律第5条第4項」の規定に基づき定めたものである。
提出図書	<p>○建築等計画届出書・案内図・配置図</p> <p>◇各階平面図・立面図（2面以上）・断面図（2面以上）          ※図面には、駐車施設の位置、大きさを明示</p> <p>◇附置対象床面積算定図</p> <p>◇ラック設備等の構造図（ラック等の装置を用いる場合）</p> <p><b>【隔地の施設を設置する場合】</b>          ◇施設の案内図及び配置図・隔地駐車施設の権利又は契約に関する書類</p>

「集客施設の自転車駐車場」

【表-3】

指定用途	範囲	附置対象床面積の算定範囲(※1)	施設の規模	台数算定基準(※2)
百貨店、スーパーマーケットその他の小売店舗	小売店の営業を行うもの ※いわゆる物販店舗で、飲食店舗やサービス店舗は含まない。	売場、売場の通路、ショーウインドー、ショールーム、催事場、承り所その他これらに類するもの	400 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> (40)
銀行その他の金融機関	銀行、信用金庫、労働金庫、信用協同組合及び金融商品取引業者の本店又は支店で、一般の利用者のための店舗部分を有するもの	銀行室、接客室、待合室、応接室、現金自動支払機設置室その他これらに類するもの	500 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> (50)
遊技場	風営法第2条第1項第4号及び第5号の営業を行うもの ・まあじゃん屋、ぱちんこ屋等 ・スロットマシン、テレビゲーム機等の設備により遊技させる営業	遊技室、景品交換所その他これらに類するもの	300 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> (30)
スポーツ、体育館その他の健康の増進を目的とする施設	ポーリング場、スケート場、水泳場その他トレーニング、ダンス等の用に供する施設で一般の利用者を対象として営業するもの（官公署、学校等の公益的施設を除く）	競技場、運動場、練習場、マッサージ室、更衣室、浴室、シャワー室、休憩室、観覧席その他これらに類するもの	500 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> (50)
学習、教養、趣味等の教授を目的とする施設	教室、講堂、実習室等を常設し、これを学習、教養、趣味等の教授のために一般の利用者を対象として営業するもの	教室、講堂、実習室、図書室、資料室その他これらに類するもの	300 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> (30)

※1：附置対象床面積の算定に当たっては、当該用途における営業を目的とし専ら利用者の利用に供する部分の面積を算入することとし、従業員専用として設けられた部分及び倉庫、便所、階段、昇降機等の部分の面積は算入しない。

※2：床面積が 5,000 m<sup>2</sup>を超える部分については、台数算定基準の（ ）内の数値で除して、台数を算定する。

## 【よくあるお問合わせ】

### 【敷地面積の最低限度】

Q : 最低限度面積未満の土地には建物が建てられないのですか。
A : 条例の施行日時時点で、既に建物が建っている敷地、又は登記されている一筆の土地等、もともと最低限度面積未満の敷地をそのままの形態で使用する場合は、当該規定が適用されず、建築することが可能です。この規定は、新たに敷地を分割する場合に適用されるものです。
Q : 条例施行日以前より借地している土地が最低限度面積未満ですが、新たに建築することができないのですか。
A : 最低限度面積の適用除外として、所有権以外でも、地上権、賃借権等建築物の建築について権原となり得る土地に関する権利も含まれます。条例施行日以前より、その権利を有していたことが確認できれば、建築することが可能となります。
Q : 敷地面積の最低限度の対象区域内（第一種低層住居専用地域内）で、最低限度面積以上の敷地に建築する場合でも、条例の届出が必要ですか。
A : 対象区域内で、建築する場合は、全ての建築物で、届出が必要となりますので、最低限度以上の敷地についても届出が必要です。
Q : 建築基準法第 42 条第 2 項の道路後退があり、後退すると、最低限度面積未満となります。建築できますか。
A : 道路後退する部分は、条例施行日時時点で、既に除外されていたものとみまますので、もともと最低限度面積未満の敷地として取扱います。

### 【自転車等駐車場】

Q : 自転車等駐車場の規定は、増築や用途変更の場合、対象となりますか。
A : 大規模集合住宅においては、新築の場合のみが対象で、増築や用途変更の場合は対象となりません。集客施設においては、増築の場合は増築後の施設（指定区域が定められる前に建築された部分を除く。）を全て新築したとみなして規定を適用し、用途変更の場合は対象となりません。

渋谷区  
都市計画課 土地利用審査係  
03-3463-2637  
発行 平成31年3月