

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。

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 (道 玄 坂 二 丁 目 南 地 区)	約0.8ha	110/10 (注1)	30/10	6/10 (注2)	200㎡	2m (注3)	道玄坂二丁目南地区 第一種市街地 再開発事業
	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。 (1) 500㎡未満の場合 10分の90 (2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の95</li> <li>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15を減じる。</li> <li>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の合計が敷地面積の100分の20未満である建築物にあつては、10分の30を減じる。</li> <li>4 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45%未満である建築物にあつては、10分の0.6を減じる。</li> <li>5 緑化施設の確保による限度 敷地内に設ける緑化施設の面積の合計が敷地面積の10分の0.3未満である建築物にあつては、10分の0.3を減じる。</li> <li>6 一時滞在施設の規模による限度 一時滞在施設内に設ける待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の0.6未満である建築物にあつては、10分の0.6を減じる。</li> <li>7 宿泊施設の確保による限度 建築物の用途のうち10分の96.5を超える部分は宿泊施設に限る。</li> <li>8 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。</li> </ol>						

(注2) 建蔽率の最高限度の特例

建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあつては、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、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 1 道路と接続する駐車場・駐輪場の出入口
- 2 歩行者の安全性及び快適性を高めるために設ける庇、屋根及びこれらを支える柱、その他これらに類するもの
- 3 車両の出入口付近に、歩行者の安全確保のために設置する施設
- 4 隣地境界線に沿って設ける塀、柵、フェンス等

(注4) 育成用途

育成用途は文化・交流施設（宿泊施設を含む。）、商業施設とする。

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) (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)	約2.2 ha 約1.2 ha 約0.5 ha 約0.7 ha 約0.6 ha 約0.5 ha	代官山町及び猿楽町各地内 神宮前四丁目及び五丁目各地内 笹塚一丁目地内 千駄ヶ谷五丁目地内 神宮前六丁目地内 渋谷二丁目地内
小計	約5.7 ha	
合計	約6.5 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。」

理由：道玄坂二丁目南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	渋谷区道玄坂二丁目地内	指定なし	高度利用地区 (道玄坂二丁目南地区)	約0.8 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