

発行 | 渋谷区
編集 | 広報コミュニケーション課
所在地 | 〒150-8010 宇田川町1-1
電話 | 03-3463-1211 (代表)

Twitter: @city_shibuya
Facebook: @shibuya.city
Instagram: @city_shibuya_official
LINE: @shibuyacity

区SNSはこちら



用途地域等の変更(素案)及び都市計画道路の計画変更(素案)を作成しました。

用途地域は、地域の特性を生かした調和のとれたまちづくりのため、住宅、店舗、工場など建物の用途や大きさなどのルールを定めるものです。

東京都では、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降、地域のまちづくりの進捗に合わせて、部分的に用途地域等を変更してきました。

しかし、前回の一斉見直しから約17年が経過し、まち(渋谷駅周辺など)の姿も大きく変化するなか、現行の用途地域等の指定状況と、部分的な地形地物等の更新との間に不整合などがみられていることから、今回、東京都が一括で、用途地域等の見直しを実施することとなりました。これを受けて、渋谷区でも調査・検

討を進め、用途地域等の変更(素案)をとりまとめましたので、お知らせします。一方、都市計画道路とは、「都市計画法」に基づき位置や構造などを決定している道路のことです。

東京都・特別区および26市2町では、平成28年に「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」を策定し、必要性が確認されなかった路線を「見直し候補路線(区間)」として位置付けました。これを受けて、改めて渋谷区の視点による再検証を行い、「見直し候補路線(区間)」を廃止する、都市計画道路の計画変更(素案)をとりまとめましたので、お知らせします。

●用途地域等の変更(素案)について

渋谷区における今回の用途地域等の変更内容(素案)は以下のとおりです。変更箇所の詳細位置については、裏面2～3ページの見開き図面をご覧ください。また、用途地域等の解説については、4ページの(「用途地域等の建築制限の概要」)をご覧ください。

No.	変更箇所	用途地域等												日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
		現行						変更(素案)						現行	変更(素案)
		用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途	用途	建蔽率	容積率	高度	防火	特別用途		
1	代々木四丁目地内	準住	60	400	40m	防火	—	二中高	60	300	30m3高	準防	—	—	4h-2.5h/4m
2	代々木四丁目地内	準住	60	400	40m	防火	—	二低※	60	200	2高	準防	—	—	5h-3h/1.5m
3	代々木四丁目地内	二中高	60	300	30m3高	準防	—	二低※	60	200	2高	準防	—	4h-2.5h/4m	5h-3h/1.5m
4	代々木四丁目地内	二住	60	400	40m	防火	一文	二中高	60	300	30m3高	準防	—	—	4h-2.5h/4m
5	代々木四丁目地内	二住	60	400	40m	防火	一文	二低※	60	200	2高	準防	—	—	5h-3h/1.5m
6	千駄ヶ谷六丁目地内	商業	80	600	—	防火	二文	一中高	60	200	20m2高	準防	一文	—	3h-2h/4m
7	千駄ヶ谷一・六丁目地内	一中高	60	200	20m2高	準防	一文	二住	60	300	20m3高	準防	一文	3h-2h/4m	5h-3h/4m
8	千駄ヶ谷二丁目地内	近商	80	400	40m	防火	二文	二中高	60	200	2高	準防	一文	—	—
9	道玄坂一・二丁目地内	商業	80	800	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
10	道玄坂一丁目地内	商業	80	800	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
11	道玄坂一丁目地内	商業	80	900	—	防火	—	商業	80	1000	—	防火	—	—	—
12	渋谷三丁目・桜丘町地内	商業	80	500	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
13	渋谷三丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
14	渋谷三丁目地内	商業	80	700	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
15	渋谷三丁目地内	商業	80	700	—	防火	—	商業	80	900	—	防火	—	—	—
16	渋谷三丁目地内	商業	80	700	—	防火	—	商業	80	800	—	防火	—	—	—
17	渋谷三丁目地内	商業	80	700	—	防火	—	商業	80	600	—	防火	—	—	—
18	渋谷三丁目地内	商業	80	600	—	防火	—	商業	80	700	—	防火	—	—	—
19	渋谷三丁目・東一丁目地内	準工	60	400	—	防火	特工	商業	80	500	—	防火	—	—	—
20	東一丁目・代官山町地内	商業	80	500	60m	防火	—	一住	60	300	3高	準防	—	—	5h/3h/4m
21	代官山町地内	商業	80	500	60m	防火	—	二住	60	300	30m3高	準防	—	—	5h/3h/4m
22	恵比寿西二丁目・代官山町地内	一住	60	300	30m3高	準防	—	二住	60	300	30m3高	準防	—	5h-3h/4m	5h-3h/4m
23	代官山町地内	二住	60	300	30m3高	準防	—	一住	60	300	30m3高	準防	—	5h-3h/4m	5h-3h/4m
24	東一丁目地内	一住	60	300	20m3高	準防	一文	二中高	60	300	30m3高	準防	一文	4h-2.5h/4m	4h-2.5h/4m
25	恵比寿三丁目地内	準工	60	400	40m	防火	特工	近商	80	400	40m	防火	—	—	—

■: 変更のある区分

※第二種低層住居専用地域(二低)における建築物の高さの最高限度は12m。

●都市計画道路の計画変更(素案)について

都市計画道路の計画変更(素案)は以下のとおりです。変更箇所の詳細位置については、裏面2～3ページの見開き図面をご覧ください。

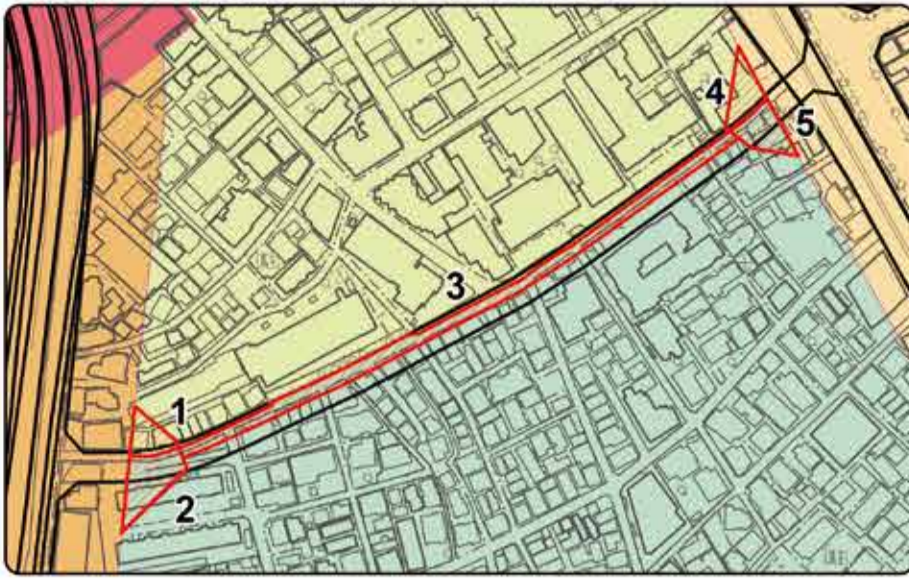
箇所	路線名称	都市計画道路										備考
		現行					変更(素案)					
		位置		区域	構造		位置		区域	構造		
起点	終点	延長	車線の数	幅員	起点	終点	延長	車線の数	幅員			
A	補助線街路第7号線	港区三田一丁目	渋谷区東二丁目	約3,630m	—	約15m	港区三田一丁目	渋谷区広尾三丁目	約2,930m	—	約15m	都市計画道路の一部区間廃止
B	補助線街路第59号線	渋谷区代々木一丁目	渋谷区代々木四丁目	約1,250m	—	約15m	渋谷区代々木一丁目	渋谷区代々木三丁目	約810m	2車線	約15m	都市計画道路の一部区間廃止

■: 変更のある区分



渋谷区用途地域 都市計画道路の

■No.1~5: 都市計画道路廃止に伴う変更



<用途地域凡例>

- | | |
|--------------|---------|
| 第一種低層住居専用地域 | 第二種住居地域 |
| 第二種低層住居専用地域 | 準住居地域 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 商業地域 |
| 第一種住居地域 | 準工業地域 |

■No.9~11: 土地区画整理事業に
合わせた変更



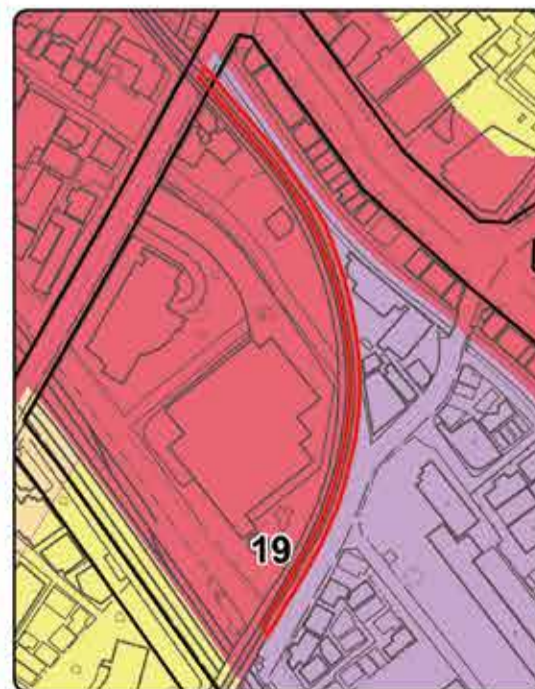
■No.20,21: 東横線地下化に
伴う変更



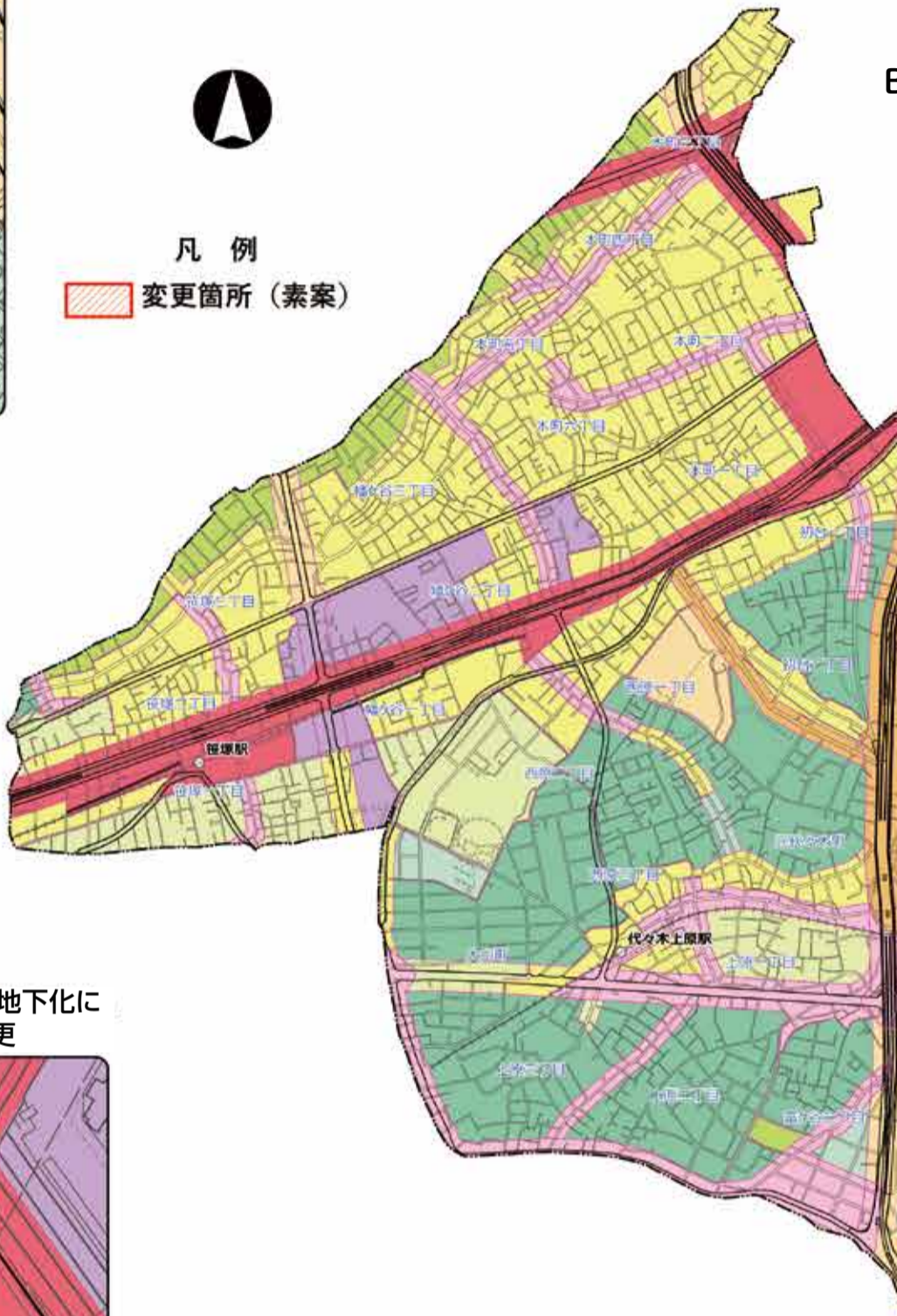
■No.12~18: 東横線地下化及び道路廃止に伴う変更



■No.19: 東横線地下化に伴う変更

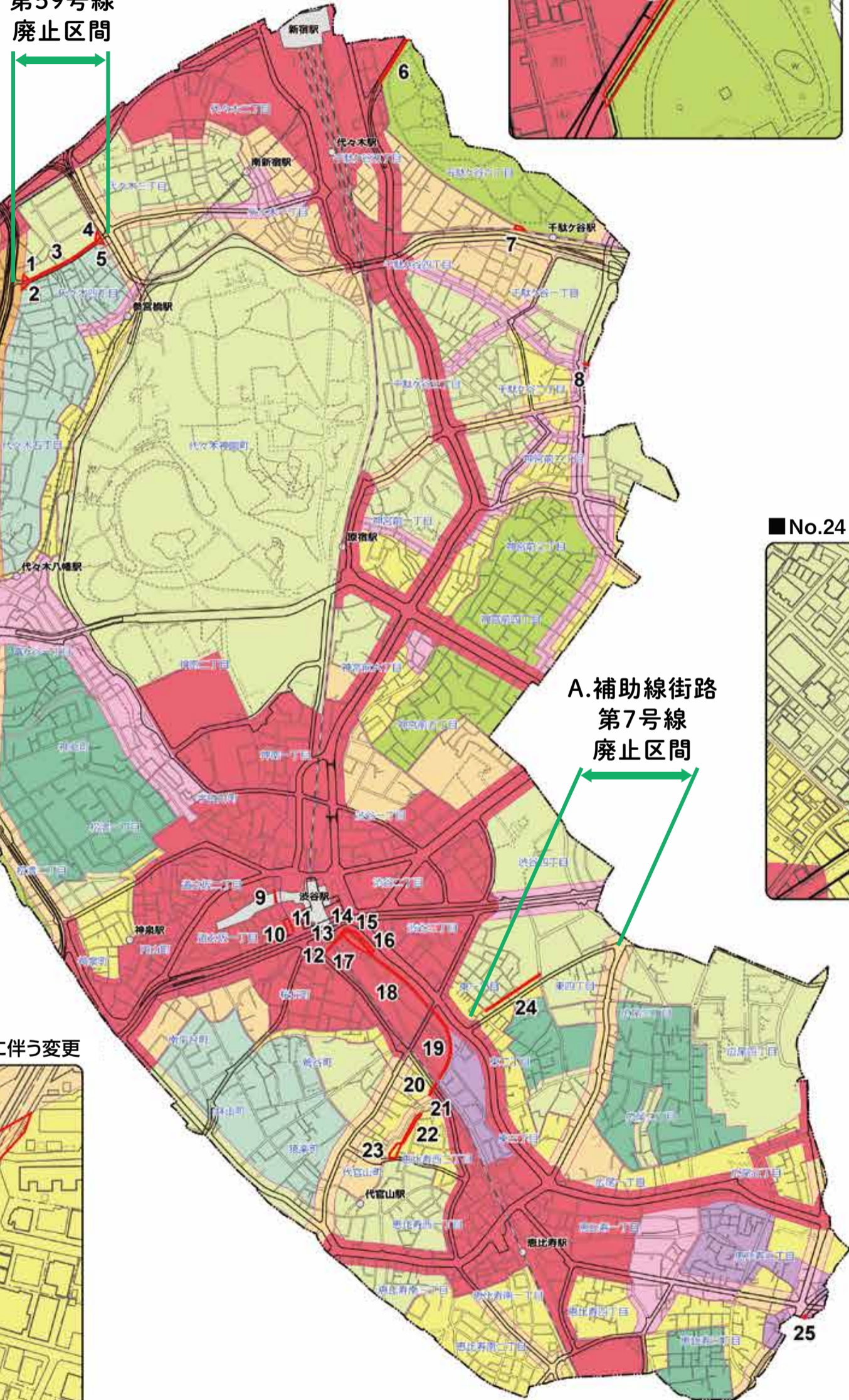


■No.22,23: 東横線地下化に



等の変更(素案) 計画変更(素案)

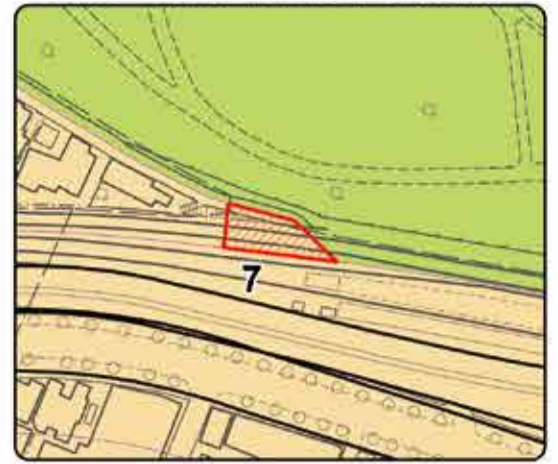
B. 補助線街路
第59号線
廃止区間



■ No.6 : 都市計画道路変更に伴う変更



■ No.7 : 既存道路に合わせた変更



■ No.8 : 道路廃止(公園整備)に伴う変更



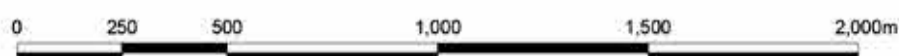
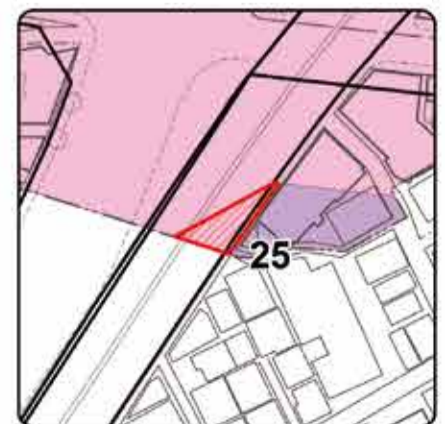
■ No.24 : 都市計画道路廃止に伴う変更



A. 補助線街路
第7号線
廃止区間



■ No.25 : 都市計画道路の線形に合わせた変更





用途地域等の建築制限の概要

都市には、住宅・工場・店舗・事務所などのさまざまな用途の建物があります。これらの建物が無秩序に建てられると、騒音や日照障害などにより、生活環境の悪化や、災害に弱い街になるおそれがあります。これらを防止するため、都市全体の土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建物利用目的・構造・形態を定めています。

●用途地域

各用途地域では、住環境の保護や商業・工業などの業務の利便を図るため、建てられる建築物の用途が次のとおり制限されます。

用途地域	目的と制限の内容
第一種低層住居 専用地域	低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。
第二種低層住居 専用地域	主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。
第一種中高層住居 専用地域	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。
第二種中高層住居 専用地域	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の事務所や店舗などの利便施設は建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋などは建てられます。
準住居地域	道路沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した居住の環境を保護するための地域です。倉庫業を営む倉庫などは建てられます。
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所など商業や業務の利便増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	主に軽工業など環境悪化のおそれのない工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性や環境への影響が大きい工場以外は、ほとんど建てられます。

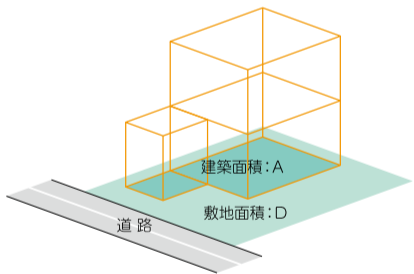
●建蔽率・容積率

建築物の過密化を防ぐため、敷地に建てられる建築物の大きさを制限するものです。

■建蔽率(けんぺいりつ)

敷地面積に対して、建築物が占める面積(建築面積)の割合です。

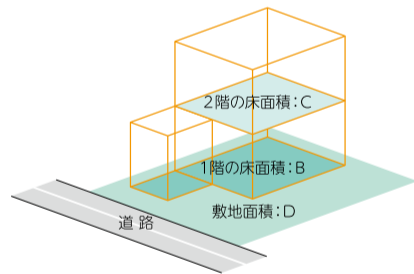
$$\text{建蔽率} = A \div D \times 100\%$$



■容積率(ようせきりつ)

敷地面積に対して、建築物の各階の床面積合計が占める割合です。

$$\text{容積率} = (B+C) \div D \times 100\%$$



●高さ制限(建築基準法第55条・第56条)

建物の高さは、道路斜線、隣地斜線などによって制限されます。

なお渋谷区では、第一種低層住居専用地域内における建築物の高さは10m、第二種低層住居専用地域内における建築物の高さは12mを超えて建築することができません。

●特別用途地区

用途地域を補完する制度で、地域の特性に応じて建築物の用途制限を強化または緩和するものです。

渋谷区では、以下の2種類の特別用途地区を指定しています。

特別用途地区	目的と制限の内容
特別工業地区	準工業地域内で、住宅地に近接する地区、または中小の工場と住宅が混在する地区に指定しています。住環境の保全および中小工場の保護を図るため、工場の用途および規模、風俗営業関連の用途が規制されます。
文教地区	学校その他の教育文化施設が立地する地域または住宅において、文教的環境の維持を図る目的で指定しています。第一種文教地区は、住居系の用途地域または学校などの教育文化施設の周辺に指定、第二種文教地区は、商業系の用途地域や通学路などの区域に指定しています。

※その他の建築制限など詳しくは、区HPをご覧ください。

区HP▶
(7月6日から公開)



素案意見交換会の開催

用途地域等の変更(素案)及び都市計画道路の計画変更(素案)に関する説明、および区民の皆さまのご意見を伺う場として、素案意見交換会を開催します。

●オンライン開催

7月6日(火)～19日(月)までの期間、区のホームページで素案意見交換会と同じ内容の説明動画を配信します。

※詳しくは、区HPをご参照ください。



▲区HP
(7月6日から公開)

●意見書の提出

用途地域等の変更(素案)に関してご意見などがある場合は、下記の必要事項を記載の上、7月6日(火)～19日(月)に書面にて、郵送(当日消印有効)、FAX、または担当課窓口へ直接持参してください。

〈必要事項〉①郵便番号・住所 ②氏名 ③電話番号 ④ご意見

〈宛先・担当課窓口〉〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1渋谷区役所

【用途地域等の変更に関するご意見は…】

都市計画課 都市計画係 ☎5458-4915

【都市計画道路の計画変更に関するご意見は…】

街路事業課 街路計画係 ☎5458-4908

●会場開催

オンライン開催の説明動画をご覧になれない方などを対象に、下記の会場で意見交換会を開催します。

※新型コロナウイルス感染拡大防止で来場人数を把握するため、事前の電話予約にご協力ください。(都市計画課都市計画係 ☎3463-2620)

〈新型コロナウイルス感染症予防について〉

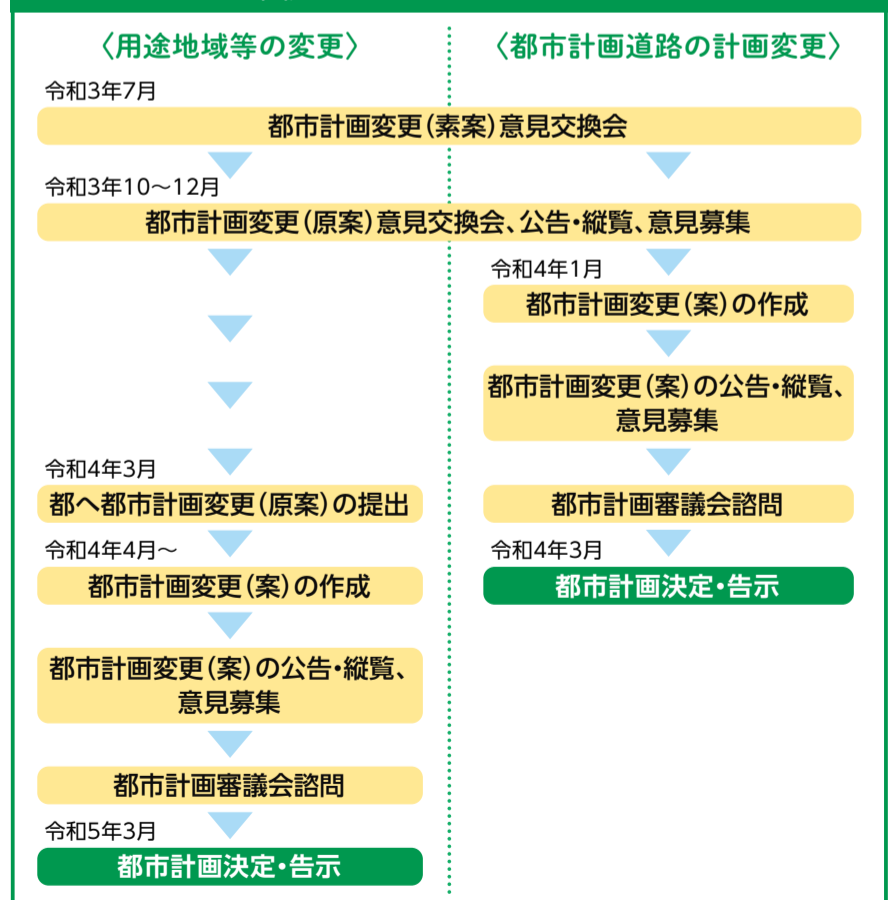
○会場内は、アルコール消毒や換気を十分行うなど、感染対策に努めます。

○ご来場の際は、マスクの着用をお願いします。

○会場内が密になると判断した場合は、入場をお断りする場合があります。

日時	会場
7月6日(火)18:30～	幡ヶ谷区民会館(集会場) 幡ヶ谷 3-4-1
7月8日(木)18:30～	商工会館(大研修室) 渋谷1-12-5
7月10日(土)14:00～	地域交流センター新橋(コミュニティホール) 恵比寿1-27-10
7月13日(火)18:30～	上原社会教育館(大学習室) 上原3-13-8
7月15日(木)14:00～	商工会館(大研修室) 渋谷1-12-5
7月17日(土)14:00～	千駄ヶ谷区民会館(集会場) 神宮前1-1-10

今後のスケジュール(予定)



お問い合わせ

用途地域等の変更については…

渋谷区役所都市計画課都市計画係 ☎3463-2620 ☎5458-4915

都市計画道路の計画変更については…

渋谷区役所街路事業課街路計画係 ☎3463-2651 ☎5458-4908