

議案第57号

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部
を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和7年9月17日

渋谷区長 長谷部 健

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正す
る条例

渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年渋谷区
条例第15号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

東京都市計画本町一 丁目・幡ヶ谷二丁目 地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された本町 一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（令和7年渋谷区告 示第239号）のうち、地区整備計画が定められた区域
------------------------------------	---

別表第2 東京都市計画本町二・四・五・六丁目地区特定建築物地区整備計画区域の

部中 「(2) 法別表第2(と)項第3号に掲げる用途に供するもの
(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他 を
これに類するもの」

「(2) 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
(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに
に類するもの
(4) 法別表第2(と)項第3号に掲げる用途に供するもの」

改め、東京都市計画本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区整備計画区域の部
を次のように改める。

東京都 市計画 本町二 ・四・ 五・六 丁目地 区防災 街区整 備地区 整備計 画区域	A	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1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地區に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。		60平方メートル。ただし、区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるもの又はこの防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用している60平方メートル未満の土地若しく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。		(1) 13メートル。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。 (2) 中高層建築物については、次のとおりとする。 ア 高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に敷地面積境界からの水平距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。 イ 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、アの規定を適用する。 ウ アの規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。	
	B					30メートル（計画図2に示す道路（ア）に接する敷地に限る。）（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場	

					合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。
幹線道路沿道地区	(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1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。 (2) 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				
沿道商業地区 ①	(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1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用	60平方メートル。ただし、区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるもの又はこの防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の數	(1) 16メートル。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。 (2) 中高層建築物については、次のとおりとする。		

	<p>途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 法別表第2(ほ) 項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) 法別表第2(と) 項第3号に掲げる用途に供するもの</p>	<p>地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用している60平方メートル未満の土地若しく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。</p>		<p>ア 高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間ににおける平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が5メートルを超える10メートル以内の範囲においては5時間以上、10メートルを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。</p> <p>イ 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、アの規定を適用する。</p> <p>ウ アの規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。</p>	
沿道商業地区 ②	<p>(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1項各号、第6項各号及び第9項のいずれかに該当する営業の用に供するもの。ただし、この防災街区整備地区計画の都市計画において本地区に建築物の用途の制限が定められた際、現に同法第2条第1項第4号に係る用途に供されている建築物の敷地で、適用時における当該用途に供する部分の床面積の合計を超えない範囲で同一の用途に引き続き供する場合は適用しない。</p> <p>(2) 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</p>	10分の30。ただ		<p>30メートル（計画図2に示す道路（ア）に接する敷地に限る。）（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。</p>	
水道道			建築物の壁又はこれに代わる柱の	30メートル（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に	

路 沿 道 地 区	その他これらに類するもの	し、法第59条の2第1項の規定による特定行政の許可を受けた建築物については、この限りでない。			面は、計画図3に示す2号壁面を越えて建築してはならない。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。	係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。	
	(3) 法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの	し、法第59条の2第1項の規定による特定行政の許可を受けた建築物については、この限りでない。					

別表第2に次のように加える。

東京都 市計画 本町一 丁目・ 幡ヶ谷 二丁目 地区地 区整備 計画区 域	A地 区（ 住宅 地区 ）	(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項のいずれかに該当する営業の用に供するもの		60平方メートル。ただし、区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるもの又はこの地区計画の都市計画決定の告示日において、本地區に建築物の敷地面積の最低限度が定め		30メートル（計画図2に示す道路（ア）に接する敷地に限る。）（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。	
	B地 区（ 沿道 商業 地区 ）	(2) 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		10分の30。ただし、法第59条の2第1項の規定による特定行政の許可を受けた建築物については、この限りでない。	られた際、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	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す1号壁面を越えて建築してはならない。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。	30メートル（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。
	C地 区（ 水道 道路 沿道 地区 ）						

D 地区（東京オペラシティ周辺地区）	10分の40。ただし、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、この限りでない。	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。	特に認められた場合は、この限りでない。	40メートル（東京都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用する。）。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。		
--------------------	--	--	---------------------	---	--	--

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(説明)

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の都市計画の決定等に伴い、条例の一部を改正する必要があるので、この案を提出する。