

# 本町二・四・五・六丁目地区

平成20年8月1日決定  
 (平成20年渋谷区告示第116号)  
 令和元年10月29日変更  
 (令和元年渋谷区告示第197号)

## 東京都市計画防災街区整備地区計画

## 本町二・四・五・六丁目地区 防災街区整備地区計画

位 置	渋谷区本町一丁目、二丁目、四丁目、五丁目及び六丁目各地内	
面 積	約 58.1 ha	
地区計画の目標	本地区は、防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月)において整備地域に位置付けられており、「誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのあるまち」を目指し、災害時の避難等に資する防災機能を確保するため、道路等の地区防災施設の整備に合わせた適切な土地の有効利用の促進と建物の誘導を図るとともに、地区内の緑を充実し無秩序な市街化を防止するため、地区特性に応じた適切な建築物等の誘導を図り、生活の利便性が高い潤いある緑に包まれた住宅市街地と親しみのある身近な商店街を形成することを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのあるまち」を目指し、土地利用の方針を次のように定める。 1 地区防災施設となる区画道路、一時集合場所及び避難所周辺では、災害時の安全な避難空間としての機能を確保するため、建物の不燃化を進めるとともに土地の有効利用を図る。 2 住宅地区については、戸建住宅と共同住宅を中心とした建築物の立地誘導を図りながら、土地の有効活用を促進し、都市基盤の拡充及び建物の不燃化を進め、中低層住宅地としての土地利用を図る。 3 沿道商業地区については、地域の生活利便性の向上を図る商業・業務施設と住宅が調和したにぎわいのある住商複合市街地としての土地利用を図る。 4 幹線道路沿道地区については、幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設、共同住宅等の立地誘導を図りながら、延焼遮断帯の形成及び後背地の居住環境に配慮した良好な沿道環境を形成する中高層複合市街地としての土地利用を図る。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	1 消防活動困難区域の解消及び災害時の避難の安全性を確保するため、幹線道路や一時集合場所、避難所等の避難上有効な空間をネットワークするよう地区内の主要な道路を段階的に区画道路として整備する。 2 災害時の延焼防止及び地区内の安全な避難機能を確保する観点から、主要な区画道路、公園等については、地区防災施設として位置付ける。また、特に延焼防止機能を強化すべき地区防災施設については、沿道の良好な市街地環境の形成を図りつつ、特定地区防災施設として沿道建築物等と一体的に整備する。
	建築物等の整備の方針	誰もが安全・安心に住み続けられる災害に強い潤いのある市街地形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を保護するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 安全な避難路の空間及び歩行者の安全性を確保するとともに、潤いある緑に包まれたゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 4 特定地区防災施設及び避難所周辺の建築物の不燃化により防災機能を確保するため、建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定める。 5 特定地区防災施設となる区画道路に接する敷地については、道路等の都市基盤の整備に併せて土地の有効利用により市街地の改善を促進し、沿道が不燃化された建築物による良好な街並み景観形成を図るため、上記の制限に加えて建築物の容積率の最高限度を定め、これにより道路幅員による容積率の制限及び道路斜線制限を緩和する。
	その他当該区域の整備に関する方針	1 地区の防災性の向上とともに、緑豊かな潤いある街並みの形成を図るため、区画道路沿いの壁面後退した空地部分への沿道緑化や大規模な共同住宅等の敷地内緑化、屋上緑化等を推進する。 2 建築物の接道に必要な道については、幅員4メートル以上を確保する。

防災街区整備地区整備計画	位置	本町一丁目、二丁目、四丁目、五丁目及び六丁目各地内					
	面積	約 57.8 ha					
	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	沿道商業地区—①	沿道商業地区—②	住宅地区A	住宅地区B
		面積	約 1.8 ha	約 0.3 ha	約 10.1 ha	約 1.7 ha	約 43.9 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの。ただし、当該規定の適用の際現に同法第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) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第3号に掲げる建築物 (3) カラオケボックスその他これに類するもの	(2) カラオケボックスその他これに類するもの	——	——	——
	建築物の敷地面積の最低限度	——	60平方メートルとする。ただし、当該規定の適用の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。				
建築物等の高さの最高限度	——	1 建築物の地盤面からの高さは、16メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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。	——	1 建築物の地盤面からの高さは、13メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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。	——	——	

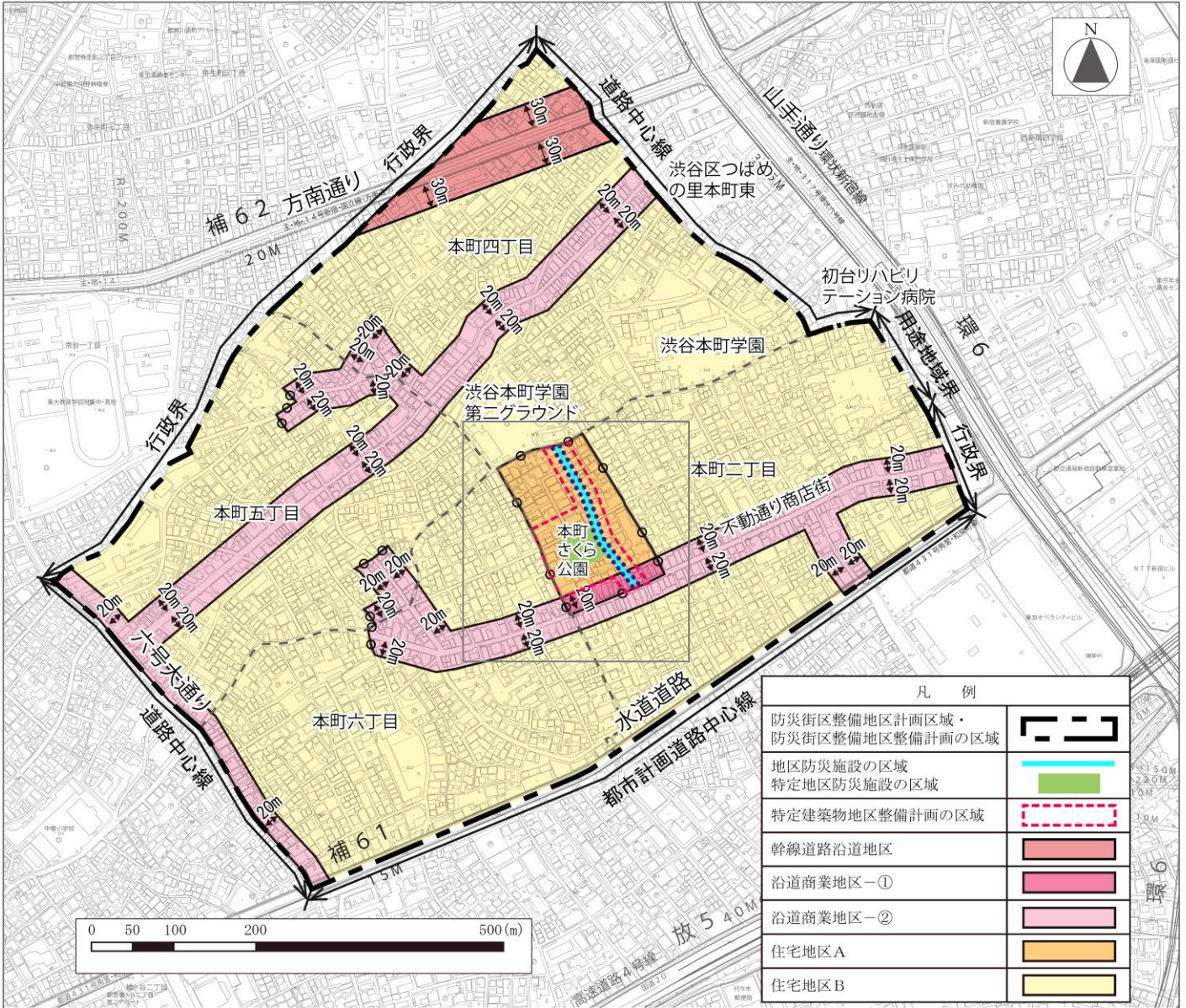
防災街区整備地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物等の高さの最高限度	——	2 高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において、特定建築物地区整備計画の区域の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる区域内にある建築物とみなして、特定建築物地区整備計画の表中の建築物等の高さの最高限度の項第2項の規定を適用する。	——	2 高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において、特定建築物地区整備計画の区域の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる区域内にある建築物とみなして、特定建築物地区整備計画の表中の建築物等の高さの最高限度の項第2項の規定を適用する。	——	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。					
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.5メートル以下の部分についてはこの限りではない。					
	土地の利用に関する事項	緑豊かな街並み景観の形成を図るため、現に存する緑地は可能な限りその保全に努めるとともに、沿道緑化、大規模な敷地等において敷地内緑化、屋上緑化の推進を図る。						

特定地区 防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	区画道路1号	6m	約190m	約1,140㎡	拡幅	
	公園	さくら公園	面積				備考
			約2,100㎡				既設
計		約0.3ha					

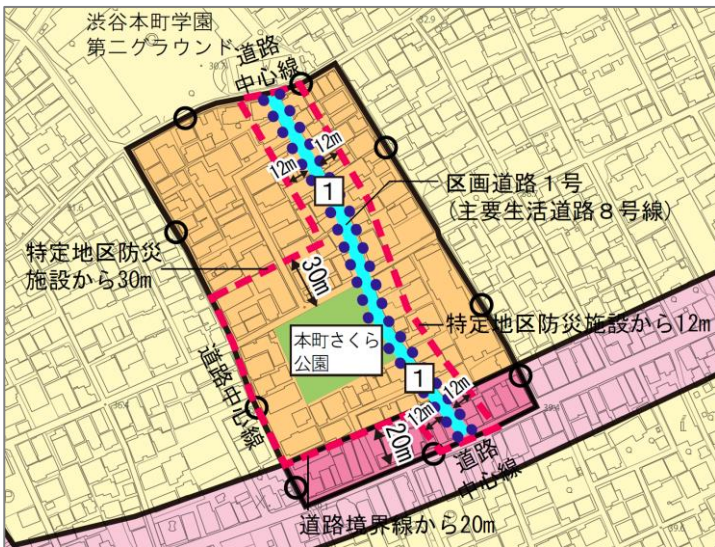
特定建築物地区整備計画	位置	本町二丁目地内			
	面積	約 1.2 ha			
	地区の区分	名称	沿道商業地区一①	住宅地区A	
		面積	約 0.1 ha	約 1.1 ha	
	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）とする。</p> <p>また、敷地が特定地区防災施設である道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線において、当該特定地区防災施設を基準とする高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられていることその他の防火上有効な構造であること。</p> <p>なお、建築物が特定建築物地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、その建築物が特定地区防災施設の区域外において防火壁で区画されていない場合は、その全部について本規定を適用する。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 延べ面積が50平方メートル以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>(2) 高さ2メートルを超える門又は扉で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの</p> <p>(3) 高さ2メートル以下の門又は扉</p>			
	建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設の道路に接する敷地の建築物の間口率の最低限度は、10分の7とする。ただし、平家建の附属建築物については、この限りでない。			
	建築物等の高さの最高限度	1	建築物の地盤面からの高さは、16メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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。	1	建築物の地盤面からの高さは、13メートル以下とする。ただし、階段室、昇降機塔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。		
		(1)	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境界からの水平距離が5メートルを超え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。	(1)	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境界からの水平距離が5メートルを超え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。
		(2)	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、(1)の規定を適用すること。		
(3)	(1)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の定めによること。				
(4)	建築物が(1)の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、(1)の規定を適用すること。				

特定建築物地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	地区の名称	沿道商業地区一①	住宅地区A	
		区分面積	約 0.1 ha	約 1.1 ha	
		建築物等の高さの最低限度	<p>特定地区防災施設の道路に接する敷地の建築物の各部分の高さの最低限度は、5メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分</p> <p>(2) 平家建の附属建築物</p>		
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
			<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（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの。ただし、当該規定の適用の際現に同法第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>		
		建築物等の容積率の最高限度	<p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	—	
			30/10とする。	24/10とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	60平方メートルとする。ただし、当該規定の適用の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。		
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図Bに示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。</p> <p>2 特定地区防災施設の道路と道路が交わる角敷地においては、道路境界線（特定地区防災施設の道路及び前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合の道路を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては適用しない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さが2.5メートル以上に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓</p> <p>(2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p>		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に工作物を設置してはならない。ただし、新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるもので、区画道路にかからないものは、この限りでない。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図Bに示す区画道路の範囲内にかかる形態としてはならない。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>				
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.5メートル以下の部分についてはこの限りではない。				
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並み景観の形成を図るため、区画道路沿いの壁面後退した空地部分への沿道緑化及び現に存する緑地は可能な限りその保全に努めるとともに、大規模な敷地等において敷地内緑化、屋上緑化の推進を図る。				

計画図A(地区計画区域、地区整備計画区域、地区の区分)



【拡大図】 計画図B(地区施設(区画道路、公園))  
(壁面の位置の制限)



凡例	
特定建築物地区整備計画の区域	
地区防災施設の区域 特定地区防災施設の区域	
区画道路(幅員6m) (□内は区画道路名称を示す)	
公園(□内は公園名称を示す)	
1号壁面 (区画道路中心線より3.5m)	

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 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。無断複写を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 150 号、平成 30 年 10 月 23 日

(承認番号) 30 都市基街都第 190 号、平成 30 年 10 月 25 日

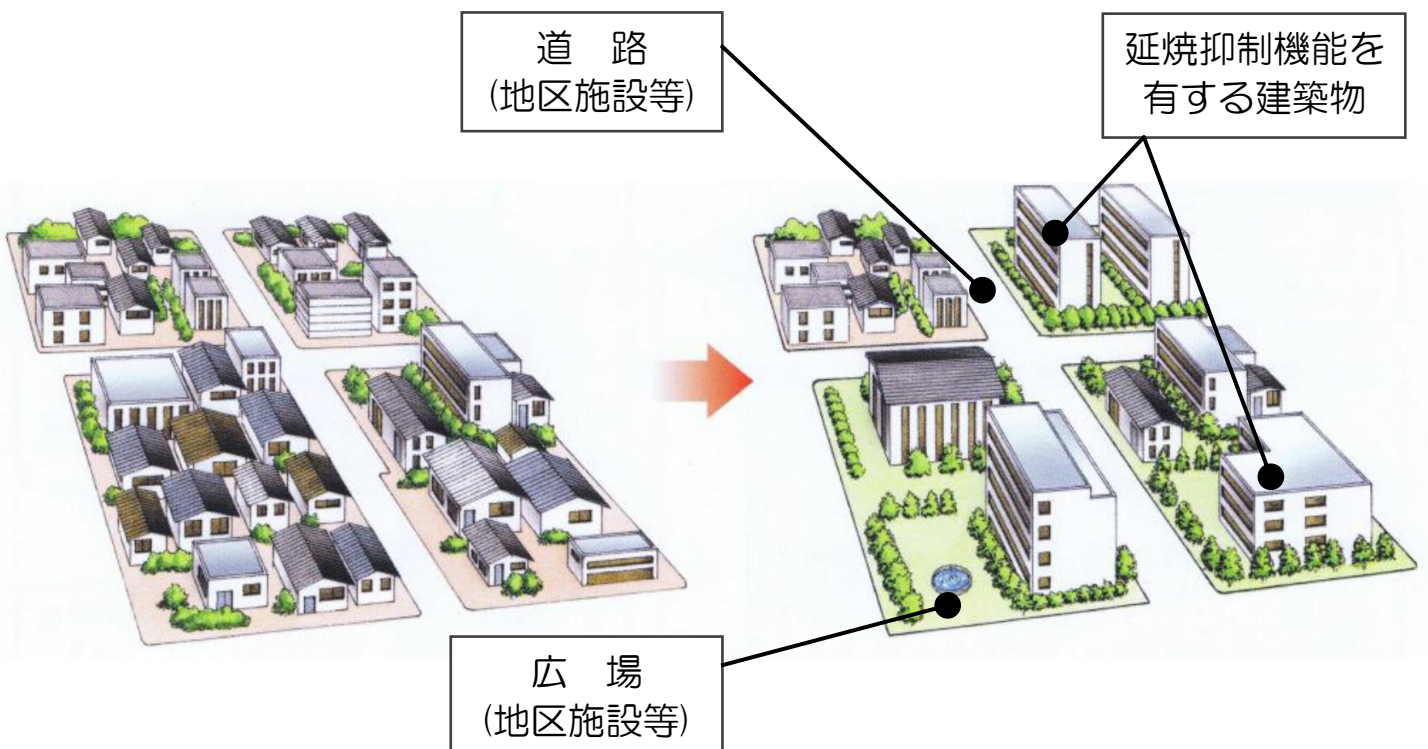
# 防災街区整備地区計画とは？

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、安全で安心して暮らせるまちをつかっていくための地区計画制度です。

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ平成9年に創設された地区計画制度で、防火帯や避難経路を形成し、安全で安心して暮らせるまちをつくることを目的としています。

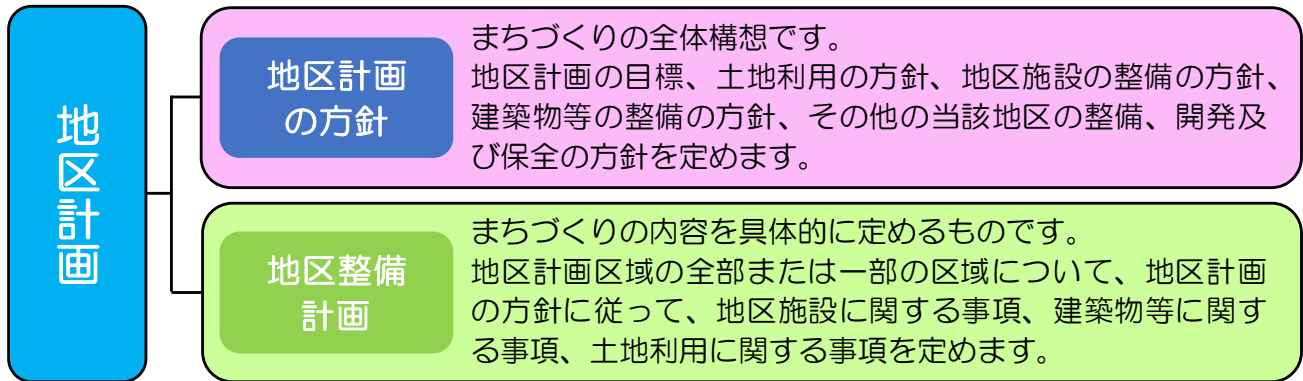
具体的には、地区内での消防、救助、避難の際に重要な役割を担う道路や公園を地区施設などに位置づけ、火災の延焼防止や、避難経路を確保し、今後建替える際により燃えにくい建築物を建築するためのルールを定めることで、地区全体の防災性の向上を目指します。

## 【防災街区整備地区計画が目指す安全で安心して暮らせるまちのイメージ】



## 1 地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されます。



## 2 地区計画の方針の内容

「地区計画の方針」は以下の5つの項目から成り立っています。

- **地区計画の目標**  
地区計画を定めるに至った背景や動機、目標とする地区の将来像など、まちづくりの基本的な考え方を示します。
- **土地利用の方針**  
都市施設の配置を考慮し、地区の将来的な土地利用、住宅地や商業地などの土地利用の配置、ゾーニングなどの考え方について示します。
- **地区施設の整備の方針**  
地区に必要な道路、公園、緑地、広場などの配置や整備方針などを示します。
- **建築物等の整備の方針**  
既存建築物の保全、改善、更新、今後建築される建築物についての規則、誘導などの考え方を示します。
- **その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針**  
地区の良好な市街地環境を形成するために、緑化、景観、高齢者や障がい者に配慮したまちづくりなどの考え方を示します。

## 3 地区整備計画の内容

「地区整備計画」は、「地区計画の方針」に基づき、以下の3つの項目から成り立っています。

- **地区施設の配置及び規模**  
道路、公園、緑地、広場などの地区施設の配置、大きさや形状について定めます。
- **建築物等に関する事項**  
建築物の用途、容積率、建蔽率、建築面積、高さ、色彩や形態、敷地の面積などの建築に関するルールを定めます。
- **土地の利用に関する事項**  
土地に現存する樹林地、草地などの保全、緑化の考え方やバリアフリー化の誘導など、広く土地の利用に関するルールを定めます。

<問い合わせ先>

〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1-1  
渋谷区 都市整備部 都市計画課 土地利用審査係  
TEL：03-3463-2637