

資料6

東京都市計画地区計画の変更（渋谷区決定）（原案）

都市計画神宮前五・六丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	神宮前五・六丁目地区地区計画
位 置 ※	渋谷区神宮前五丁目及び六丁目各地内
面 積 ※	約 39.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、住・商が共存する、緑豊かな落ち着いた魅力あるまちを形づくる地区である。</p> <p>これまで進めてきた「快適な都市型居住空間の創出」、「ファッショナブルな生活文化の創造」を発展させ、安全・安心で、人が住み良い、住み続けられるまちをつくっていくとともに、商業との共存を図り、個性的で、魅力的な美しいまちなみを形成する。</p> <p>隣接する表参道地区と一体的に市街地再開発事業を実施する区域では、都市機能の更新により防災性の向上を図るとともに、周辺の都市環境と調和した魅力的なまちなみを形成する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標を実現するため、神宮前五・六丁目地区にふさわしくない土地利用を規制し、住宅と商業、文化等が調和した適正な土地利用を図る。区域を4地区に区分し、各々の地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>A地区－地区特性に応じた良好な土地利用を誘導し、商業・業務施設と調和した良好な都市型住宅地の形成を図る。</p> <p>隣接する表参道地区と一体的に市街地再開発事業を実施する区域では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、良好な住環境との調和に配慮した、適正な土地利用を図る。</p> <p>B地区－明治通り沿道は、ファッショナブルでシンボル性の高い良好な商業地としての土地利用を図る。</p> <p>隣接する表参道地区と一体的に市街地再開発事業を実施する区域では、街区の統合による土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、良好な住環境との調和に配慮した、にぎわい創出の拠点となる商業を中心とした土地利用を図る。また、緑化の推進、隣接地区との回遊性にも配慮し、落ち着いたまちなみの誘導を図る。</p> <p>C地区－地区全体の狭あい道路の解消に努める。また、旧渋谷川沿道は、住宅と商業が調和した土地利用を図るとともに、「みどりと水の空間軸」にふさわしい緑豊かなまちなみ景観を創造する。</p> <p>D地区－狭あい道路の解消に努めるとともに、良好な住宅地としての土地利用を図り、安全で安心して住み続けられる緑豊かな居住環境を形成する。</p>
地区施設の整備の方針	旧渋谷川が暗渠化された区道を地区施設として位置づけ、災害時の主要避難経路としての機能の確保を図るとともに、沿道に形成された独特の商業空間の魅力の維持・向上に資するようにする。

建築物等の整備の方針		<p>当地区が目標とする土地利用の実現とまちなみ景観の形成を図るため、次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限をする。 2 C、D地区では、周辺環境に配慮したゆとりある地区を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 3 旧渋谷川沿道では、ゆとりある空間確保と良好なまちなみ景観形成、緑化推進のため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 B地区は、都市軸にふさわしいまちなみ景観を形成し、周辺住居地区との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 5 地区の良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物等の形態又は意匠及び屋外広告物等を制限する。 6 A、C、D地区は、緑豊かで良好な市街地環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限をする。 					
その他当該地区的整備・開発及び保全に関する方針		緑豊かなまちなみを形成するため、敷地内はできる限り緑化を進め良好な環境づくりを図る。					
地区	地区施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		道路	区画道路1号(※)	8~16m	約680m	既存	
整備計画	建築物等に関する事項	区分	名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区
		面積		約6.6ha	約7.7ha	約5.9ha	約19.5ha
	建築物等の用途の制限 ※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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二条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同条第6項各号及び同条第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所 				
			—	<p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 計画図3に示す道路に面する建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）の主たる用途を住宅の用途に供するもの（住宅の用途に供する玄関、階段、駐車場への出入口等を除く。）</p> <p>ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと特に認められた場合は、この限りでない。</p>		—	

壁面の位置の制限	<p>計画図4に示す道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ2mを超える門又は塀の位置は、次に掲げる距離以上としなければならない。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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路（ア）：道路中心線から3m 2 道路（イ）：道路境界線から50cm 			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図4に示す道路（イ）に面して壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、門、塀、駐車・駐輪施設、自動販売機等歩行者の通行の妨げとなる工作物等は設置してはならない。ただし、沿道の緑化に資する植栽、プランター・ボックス等はこの限りではない。</p>			
建築物等の高さの最高限度	—	容積率500%の区域の建築物の高さの最高限度は60mとする。ただし、区長が適正な都市機能の更新と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可した建築物を除く。	—	—
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>良好な景観の増進に資するため、建築物等の外壁及び意匠は、周囲の環境と調和した、落ち着いたものとする。</p> <p>屋外広告物等の工作物を設置する場合は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の美観・風致などを良好に維持できる落ち着きのある色彩・構造のものとする。 2 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。 <p>—</p> <ol style="list-style-type: none"> 3 点滅式光源は使用してはならない。 4 屋上広告塔等を設置してはならない。 5 事業所ごとの屋外広告物の総面積が10m²を超えてはならない。 6 スピーカー等を設置する場合は、防災・安全上必要な場合を除いて、屋外に向けて設置してはならない。 			

垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、安全で快適な歩行者空間を生み出すよう、生け垣又は通風に配慮したフェンスなどとする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが50cm以下のもの、又は門柱にあってはこの限りでない。	—	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、安全で快適な歩行者空間を生み出すよう、生け垣又は通風に配慮したフェンスなどとする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが50cm以下のもの、又は門柱にあってはこの限りでない。
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並みを形成するため、建築物の敷地、屋上及び壁面は積極的に緑化を図り、公共空間においても緑化を推進する。		

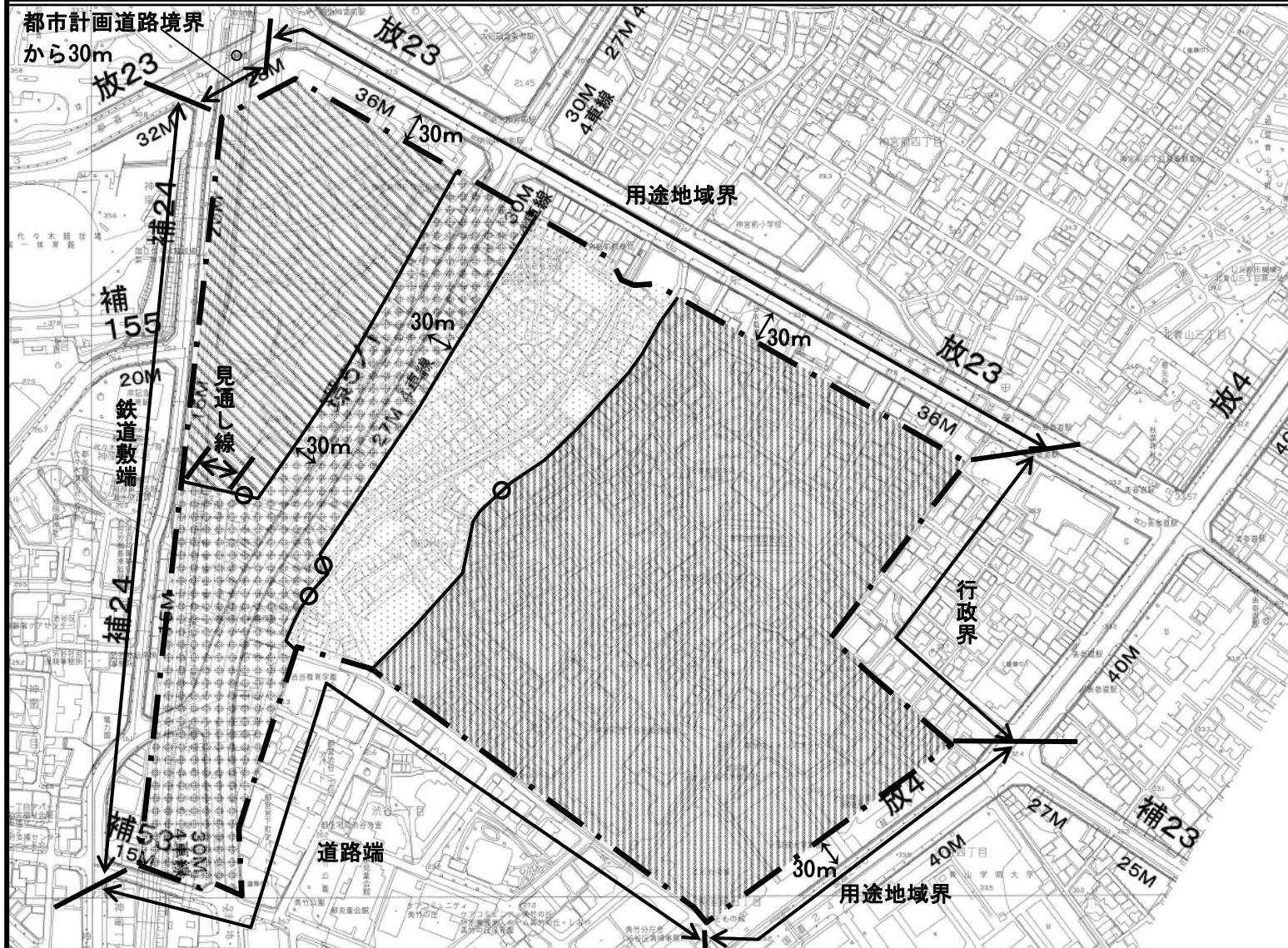
※は知事協議事項

「区域、地区施設の位置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業に係る地区計画の目標及び土地利用の方針の変更に伴い、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 神宮前五・六丁目地区計画 計画図 1

[渋谷区決定]



【地区の区分】

凡例

- 地区計画区域及び
地区整備計画区域**: Indicated by a dashed line.
- A地区**: Indicated by a diagonal hatching pattern.
- B地区**: Indicated by a cross-hatching pattern.
- C地区**: Indicated by a dotted pattern.
- D地区**: Indicated by a horizontal hatching pattern.

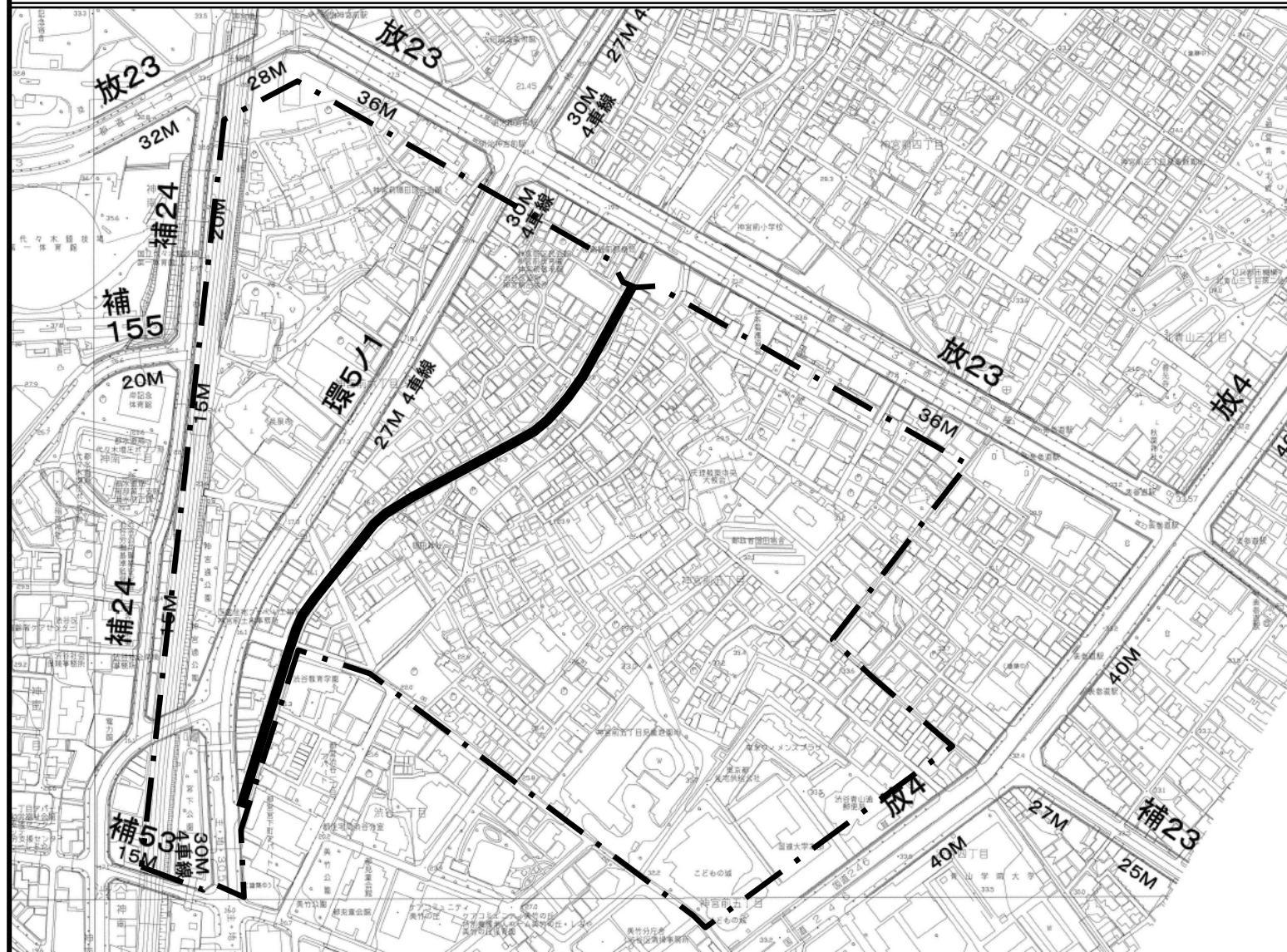
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24都市基交第88号」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第056号-6」

「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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24都市基街測第90号、平成24年8月23日」

東京都都市計画地区計画 神宮前五・六丁目地区計画 計画図 2

[渋谷区決定]



【地区施設の配置及び規模】

凡例

地区計画区域及び
地区整備計画区域

区画道路 1号

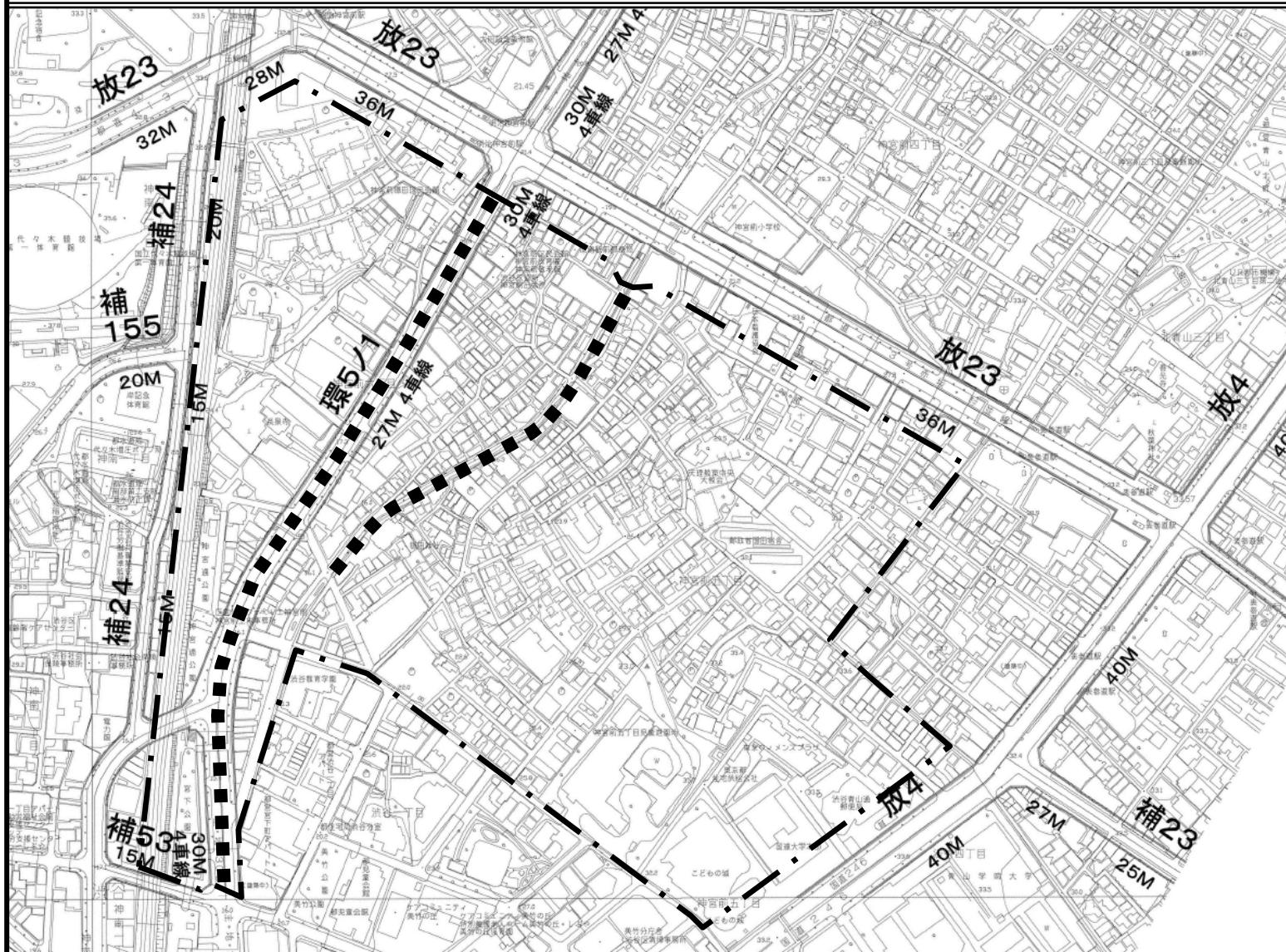
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24都市基交第88号」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第056号-6」

「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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24都市基街測第90号、平成24年8月23日」

東京都市計画地区計画 神宮前五・六丁目地区計画 計画図 3

〔渋谷区決定〕



【建築物等の用途の制限】

凡例

〔二〕 地区計画区域及び 地区整備計画区域

用途の制限を
定める道路

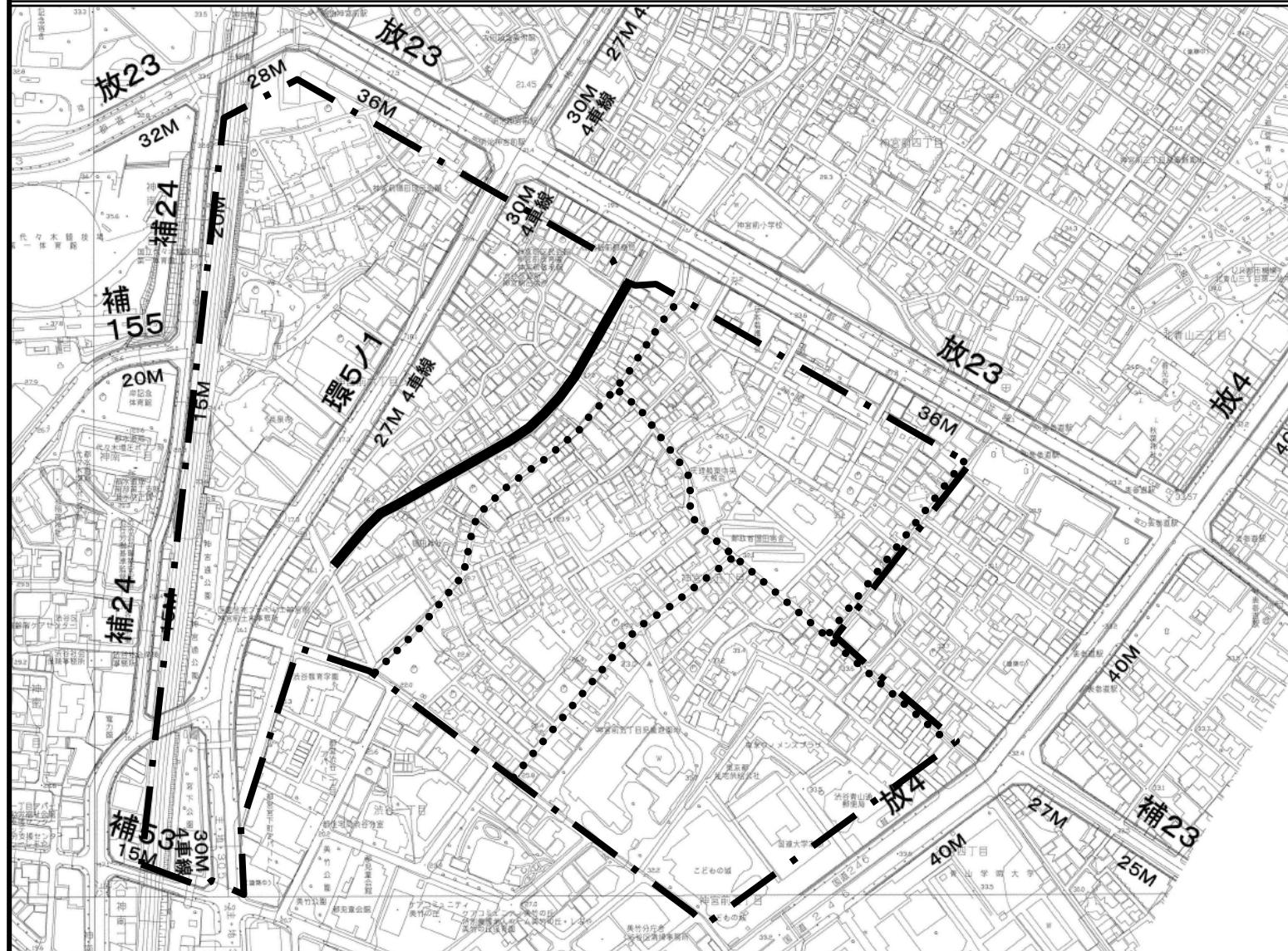
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24 都市基交第88号」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第056号-6

「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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号） 24 都市基町測第90号、平成24年8月23日」

東京都都市計画地区計画 神宮前五・六丁目地区計画 計画図 4

[渋谷区決定]



【壁面の位置の制限】

凡例

- 地区計画区域及び
地区整備計画区域
- 道路 (ア)
道路中心線から3m
- 道路 (イ)
道路境界線から50cm

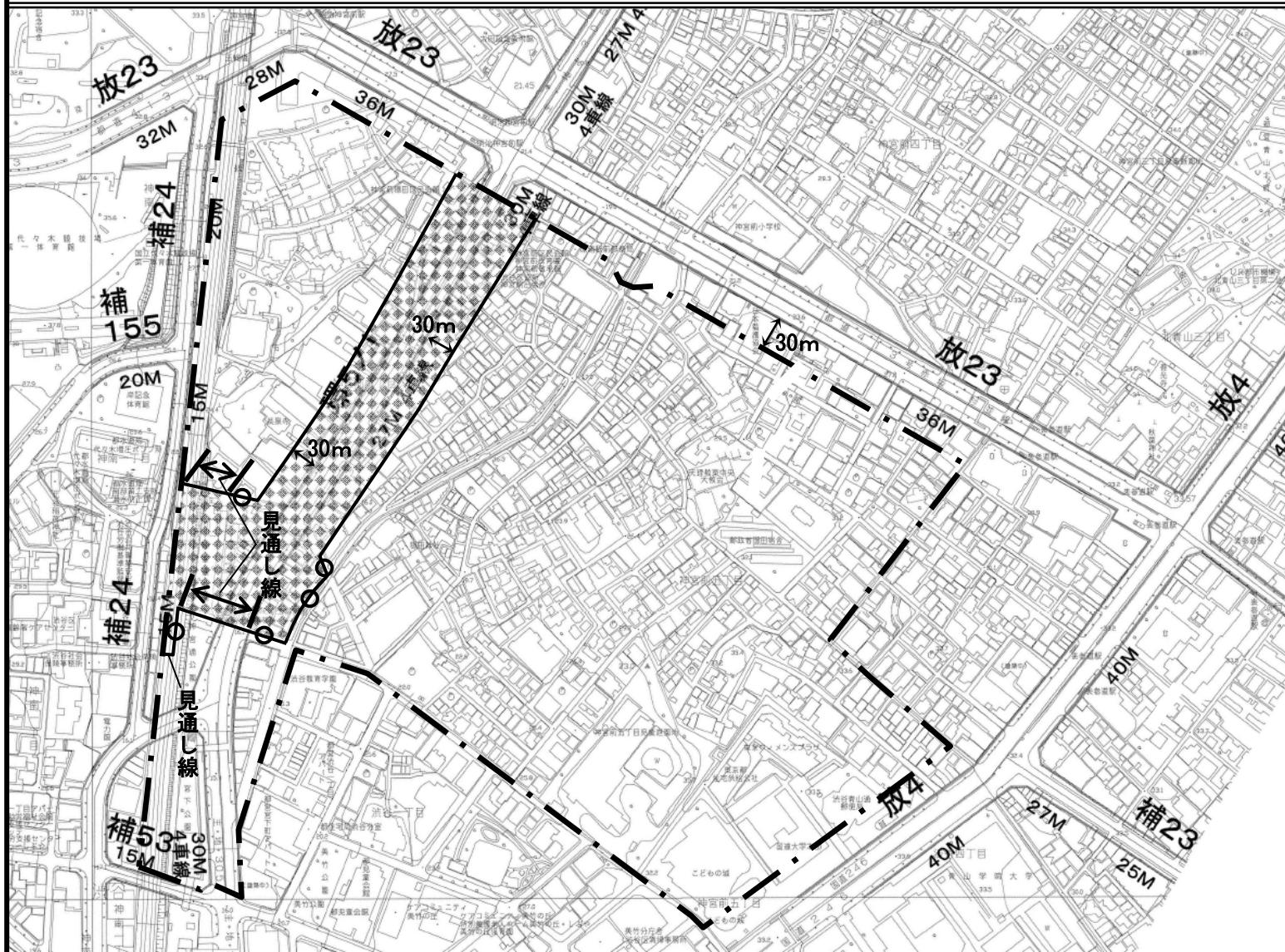
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24都市基交第88号」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第056号-6」

「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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24都市基交第90号、平成24年8月23日」

東京都市計画地区計画 神宮前五・六丁目地区計画 計画図 5

[渋谷区決定]



【建築物の高さの最高限度】

凡例

〔二〕 地区計画区域及び 地区整備計画区域

建築物の高さの最高
限度(60m)を定めた
区域

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 24都市基交第88号

「この背景の地形図は東京都都市整備局

「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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号） 24都市基衝測第90号、平成24年8月23日」