

都市計画の案の理由書（原案）

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 笹塚駅南口東地区

2 理由

笹塚駅南口地区は、「東京都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」において「活力とにぎわいの拠点」、「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」において「拠点ゾーン」に位置づけられ、「土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備が進むとともに、玉川上水旧水路緑道やにぎわいのある商店街を生かし、ゆとりのある『活力とにぎわいの拠点』を形成」することが示されている。

「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針（平成23年7月）」において、「駅周辺ゾーン」に位置付けられ、「安心して、快適に、住みつけられるまち」を実現するため、交通利便性に優れた立地を活かし、活力ある市街地形成のための生活拠点として整備を図ることが示されている。

一方、本地区と老朽木造住宅等が密集している南側の住宅市街地の間の道路は、緊急車両が容易に通行するのに十分な道路幅員が確保されていないこと、災害時に一時集合場所として機能する広場や地域の交流の場となるオープンスペースの確保、駅や周辺地区につながる安全で快適な歩行者空間等の整備も十分には図られていないことが課題となっている。

また、笹塚駅南口東地区開発計画により、既存の工場の解体とともに今後の土地利用の方向性が明らかになった。

このような背景を踏まえ、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、面積約1.0ヘクタールの区域について、高度利用地区の変更を行うものである。

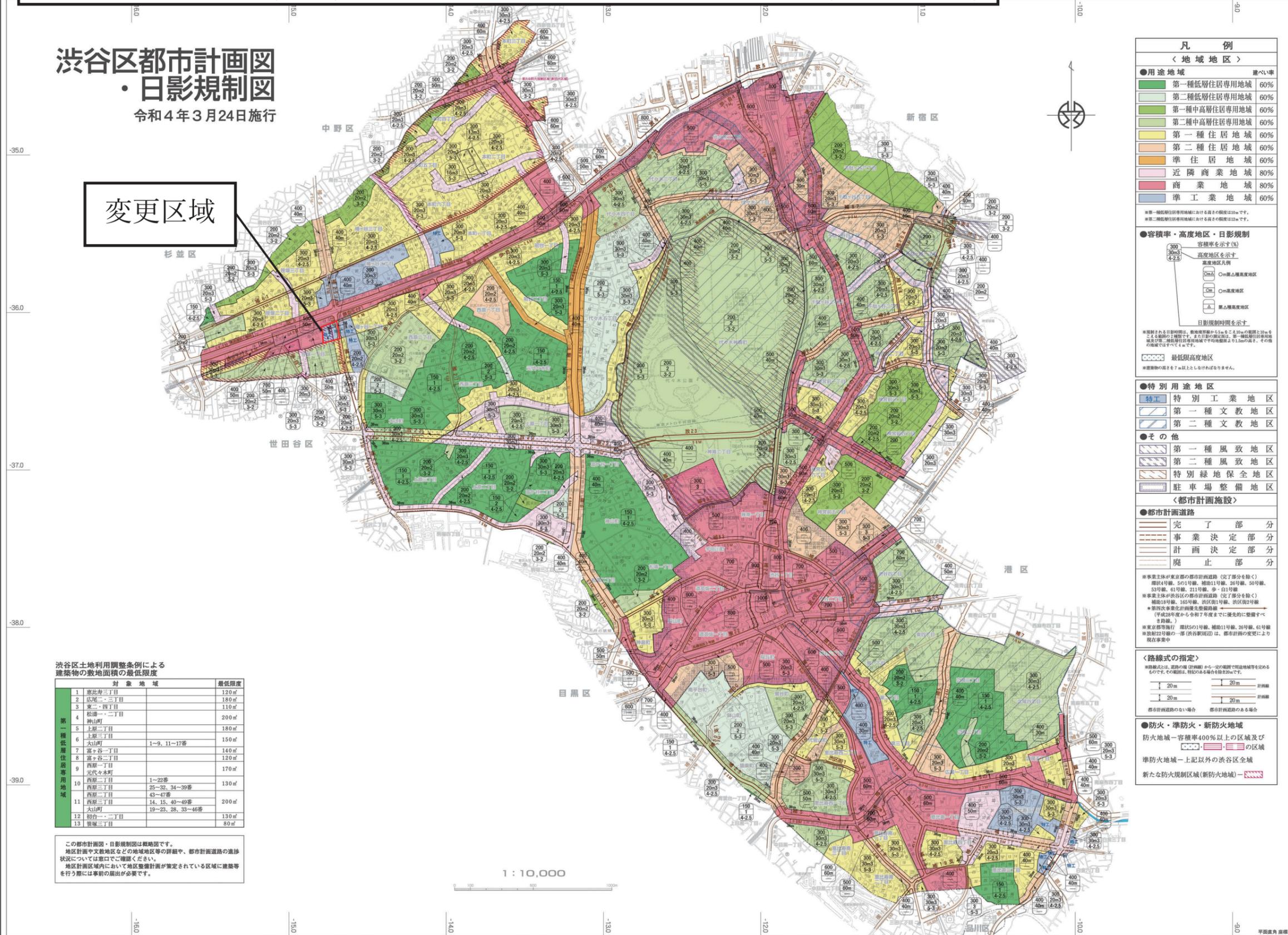
東京都市計画高度利用地区 笹塚駅南口東地区（原案） 総括図

〔渋谷区決定〕

渋谷区都市計画図 ・日影規制図

令和4年3月24日施行

変更区域



凡例

<地域地区>

- 用途地域 建ぺい率
 - 第一種低層住居専用地域 60%
 - 第二種低層住居専用地域 60%
 - 第一種中高層住居専用地域 60%
 - 第二種中高層住居専用地域 60%
 - 第一種住居地域 60%
 - 第二種住居地域 60%
 - 準住居地域 60%
 - 近隣商業地域 80%
 - 商業地域 80%
 - 準工業地域 60%

※第一種低層住居専用地域における建ぺい率は50%です。
※第二種低層住居専用地域における建ぺい率は40%です。

●容積率・高度地区・日影規制

容積率を示す(%)
高度地区を示す
高度地区区分
○△高度地区
○△高度地区
△高度地区
日影規制時間を示す

※規制される日影時間は、敷地境界線から5mをこえない10mの範囲と10mをこえる範囲の2範囲です。また1部の敷地は、第一種低層住居専用地域に指定されている敷地を除き、第一種中高層住居専用地域に指定されている敷地はすべてです。

最低限高度地区
※建築物の高さを7m以上としなければなりません。

●特別用途地区

- 特1 特別工業地区
- 第一種文教地区
- 第二種文教地区

●その他

- 第一種風致地区
- 第二種風致地区
- 特別緑地保全地区
- 駐車場整備地区

<都市計画施設>

●都市計画道路

- 完了部分
- 事業決定部分
- 計画決定部分
- 廃止部分

※事業主体が東京都の都市計画道路（完了部分を除く）
第44号線、51号線、補道11号線、20号線、50号線、53号線、61号線、211号線、歩・自1号線
※事業主体が渋谷区の都市計画道路（完了部分を除く）
補道18号線、165号線、渋谷区1号線、渋谷区2号線
※第1次都市計画決定の都市計画道路
（平成28年度から令和7年度までに優先的に整備する道路）
※東京都庁舎 環状5号線、補道119号線、20号線、61号線
※第22号線の一部（渋谷駅周辺）は、都市計画の変更により現在事業中

<路線式の指定>

※路線式とは、道路の幅（道路幅）から一定の範囲で用地幅等を定めるものです。その範囲は、特記のある場合を除き20mです。

20m 20m 計画幅
20m 20m 計画幅
都市計画道路のない場合 都市計画道路のある場合

●防火・準防火・新防火地域

防火地域—容積率400%以上の区域及び
○△の区域
準防火地域—上記以外の渋谷区全域
新たな防火規制区域(新防火地域)—

渋谷区土地利用調整条例による建築物の敷地面積の最低限度

対象地域	最低限度	
1 恵比寿三丁目	120㎡	
2 広尾二・三丁目	180㎡	
3 東二・西丁目	110㎡	
4 松涛二丁目	200㎡	
5 上原二丁目	180㎡	
6 上原三丁目	150㎡	
7 富ヶ谷一丁目	140㎡	
8 富ヶ谷二丁目	120㎡	
9 西原一丁目	170㎡	
元代々木町		
10 西原二丁目	1~22番	130㎡
西原三丁目	25~33、34~39番	
西原二丁目	43~47番	200㎡
11 西原三丁目	14、15、40~49番	
大山町	19~23、28、33~46番	
12 初台一・二丁目		130㎡
13 豊蔵三丁目		80㎡

この都市計画図・日影規制図は概略図です。
地区計画や文教地区などの地域地区等の詳細や、都市計画道路の進捗状況については窓口でご確認ください。
地区計画区域内において地区整備計画が策定されている区域に建築等を行う際には事前の届出が必要です。

東京都市計画高度利用地区の変更（原案）

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 (笹塚 駅南 口東 地区)	約1.0ha	65/10 (注1)	15/10	6/10 (注2)	200㎡	4m (注3)	
	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>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、以下の数値を限度とする。 ア 敷地面積500㎡未満の場合 10分の50 イ 敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の55</p> <p>2 建築物の用途による限度 ①住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/2未満である建築物にあつては、以下の数値を減じる。 ア 1/3以上1/2未満の場合 10分の5 イ 1/3未満の場合 10分の10 ②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5未満である建築物にあつては10分の25を減じる。</p> <p>3 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける道路境界から4mを越える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める広場に限る。)の合計が敷地面積の10分の1未満である建築物にあつては、10分の25を減じる。</p> <p>4 地上部及び建築物上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、10分の3.5未満である建築物にあつては、10分の0.6を減じる。</p> <p>(注2) 建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第53条第6項第一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。</p> <p>(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に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築してはならない。 ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りでない。 ア 地盤面から高さが3m以上に設けるひさしその他これに類する建築物の部分</p>						

	イ 電気、ガス等の供給処理施設のために必要となる設備等 ウ 車両の出入りに安全確保のために設置する施設 (注4) 育成用途 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における文化・交流施設、商業施設、子育て支援施設、質の高い住宅とする。
--	---

渋谷区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区		
(代官山地区)	約 2.2 h a	代官山町及び猿楽町各地内
(神宮前四丁目地区)	約 1.2 h a	神宮前四丁目及び五丁目各地内
(笹塚駅南口地区)	約 0.5 h a	笹塚一丁目地内
(千駄ヶ谷五丁目北地区)	約 0.7 h a	千駄ヶ谷五丁目地内
(神宮前六丁目地区)	約 0.6 h a	神宮前六丁目地内
(渋谷二丁目17地区)	約 0.5 h a	渋谷二丁目地内
(道玄坂二丁目南地区)	約 0.8 h a	道玄坂二丁目地内
小 計	約 6.5 h a	
合 計	約 7.5 h a	

「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：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	渋谷区笹塚一丁目地内	指定なし	高度利用地区 (笹塚駅南口東地区)	約 1.0 h a	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 道玄坂二丁目南地区

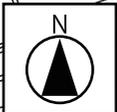
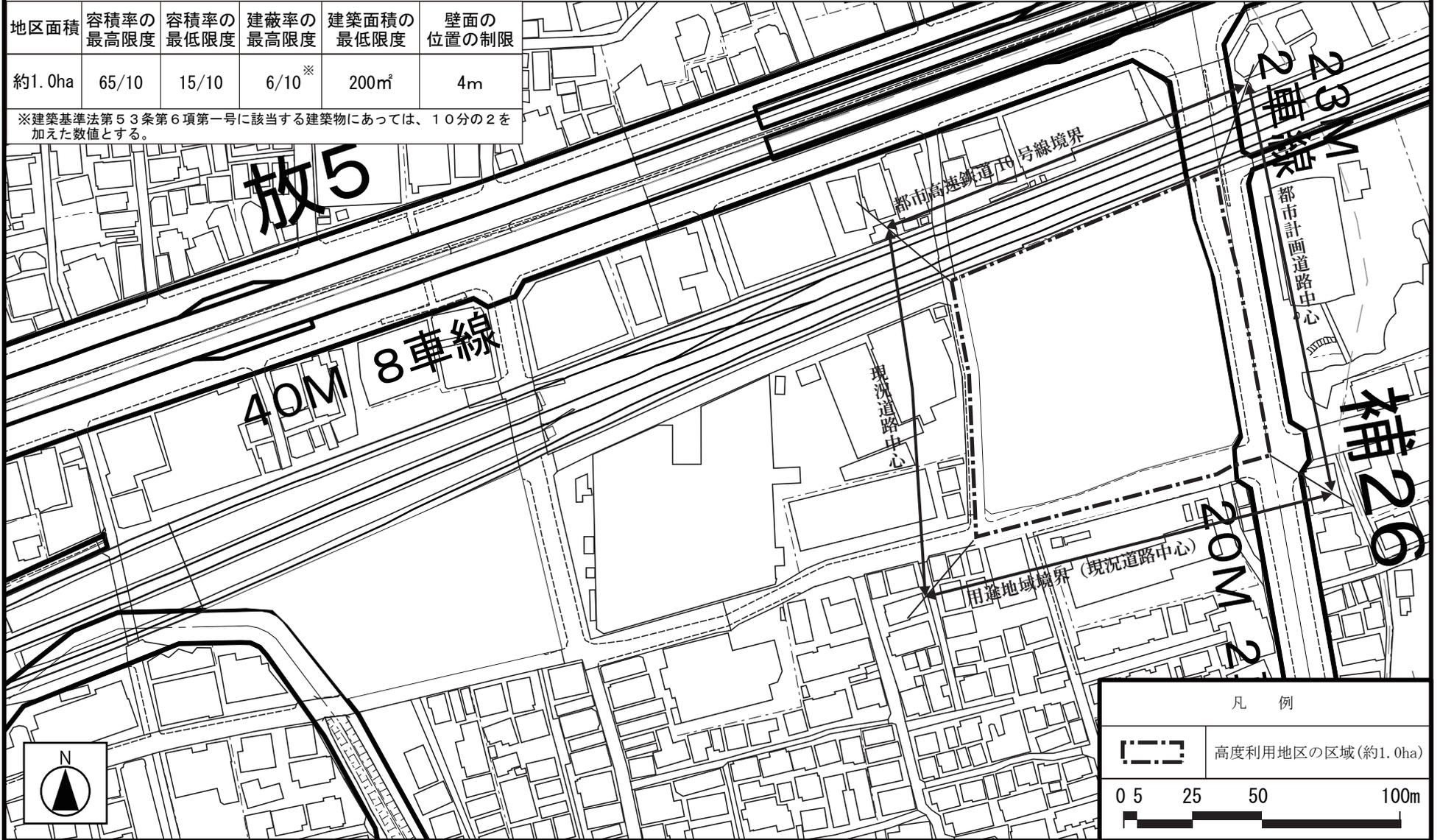
東京都市計画高度利用地区

笹塚駅南口東地区 計画図 1 区域図

[渋谷区決定]

地区面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
約1.0ha	65/10	15/10	6/10 [※]	200㎡	4m

※建築基準法第53条第6項第一号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。



凡 例

	高度利用地区の区域(約1.0ha)
--	-------------------

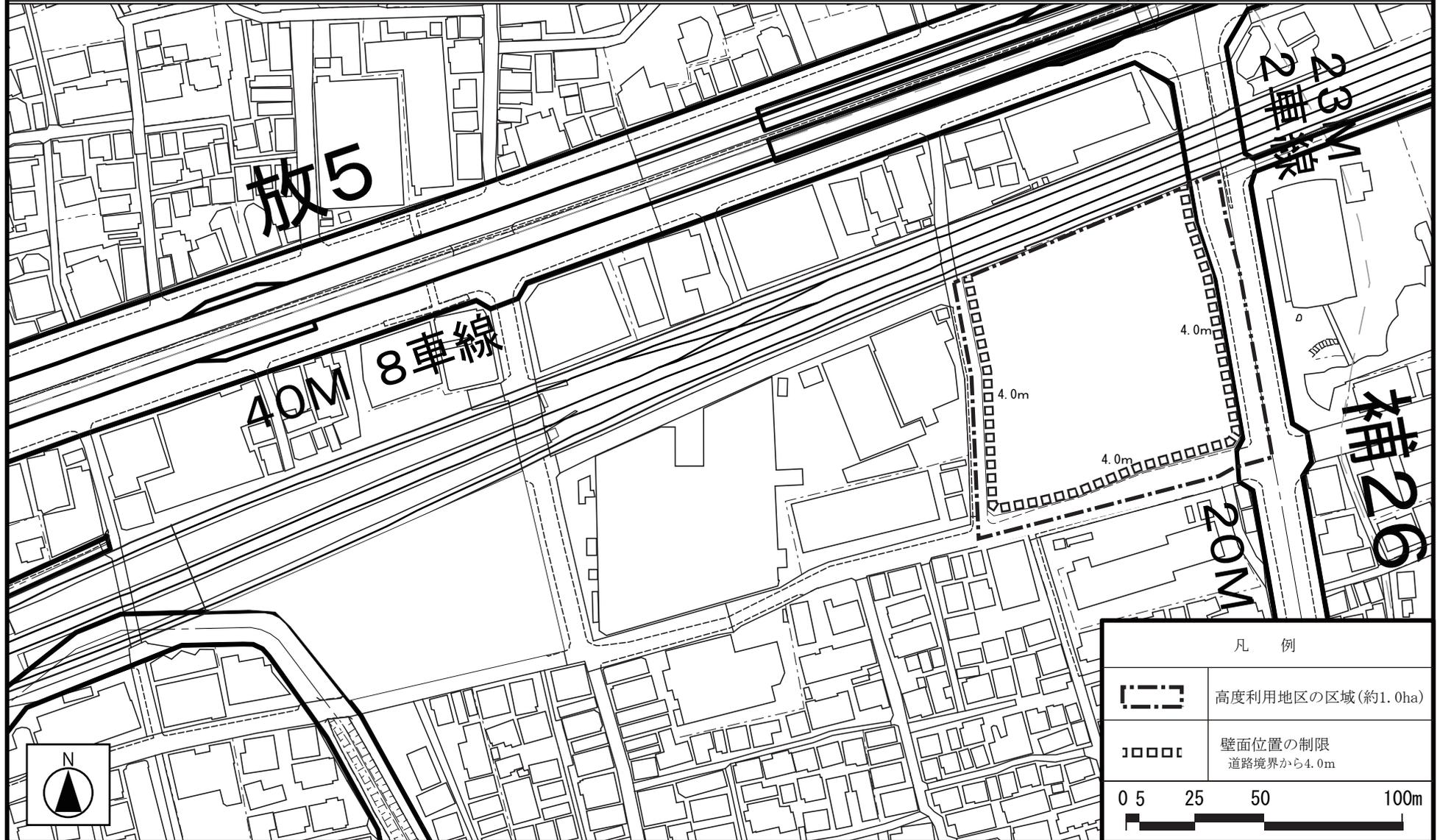
0 5 25 50 100m

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 04-113 号、令和 4 年 8 月 24 日
(承認番号) 4 都市基街都第 199 号、令和 4 年 9 月 20 日

東京都市計画高度利用地区

笹塚駅南口東地区 計画図 2 壁面の位置の制限

[渋谷区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT 利許第04-113号、令和4年8月24日
(承認番号)4都市基街都第199号、令和4年9月20日