

東京都市計画高度利用地区 笹塚駅南口東地区 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



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 大山町	140㎡
7 宮ヶ谷一丁目	120㎡
8 宮ヶ谷二丁目	170㎡
9 元代々木町	130㎡
10 西原二丁目	25～33、34～39番
11 西原三丁目	14、15、40～49番
12 初台一・二丁目	130㎡
13 世田三丁目	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。

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%

●容積率・高度地区・日影規制

- 容積率を示す図
- 高度地区を示す図
- 日影規制時間を示す図

●特別用途地区

- 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

●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
- 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)

渋谷区都市計画部都市計画課 令和4年3月作成

東京都市計画高度利用地区の変更（渋谷区決定）

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 笹塚一丁目地内
(笹塚駅南口地区)	約 0.5 h a	千駄ヶ谷五丁目地内
(千駄ヶ谷五丁目北地区)	約 0.7 h a	神宮前六丁目地内
(神宮前六丁目地区)	約 0.6 h a	渋谷二丁目地内
(渋谷二丁目17地区)	約 0.5 h a	道玄坂二丁目地内
(道玄坂二丁目南地区)	約 0.8 h a	
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

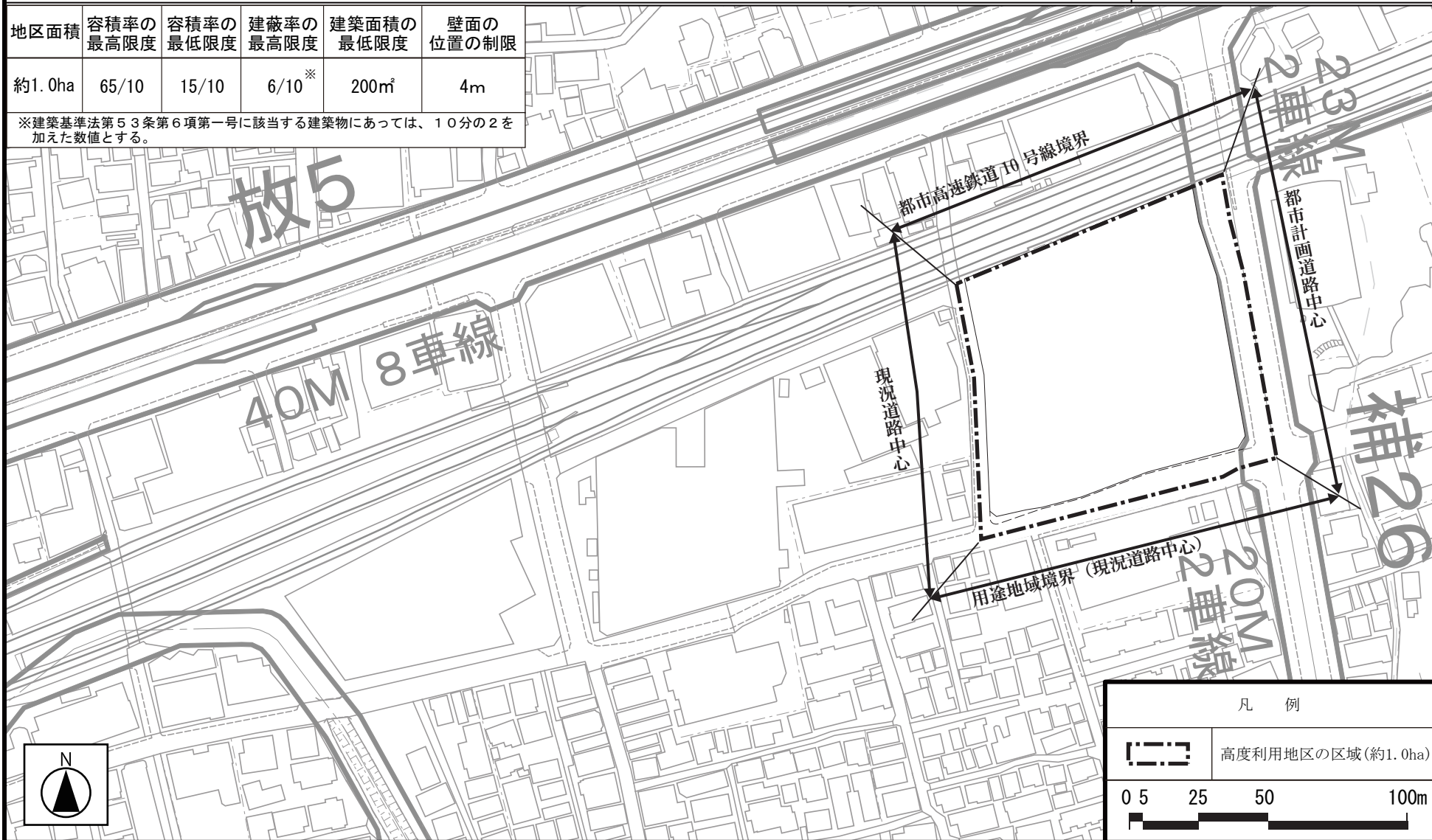
東京都市計画高度利用地区

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。

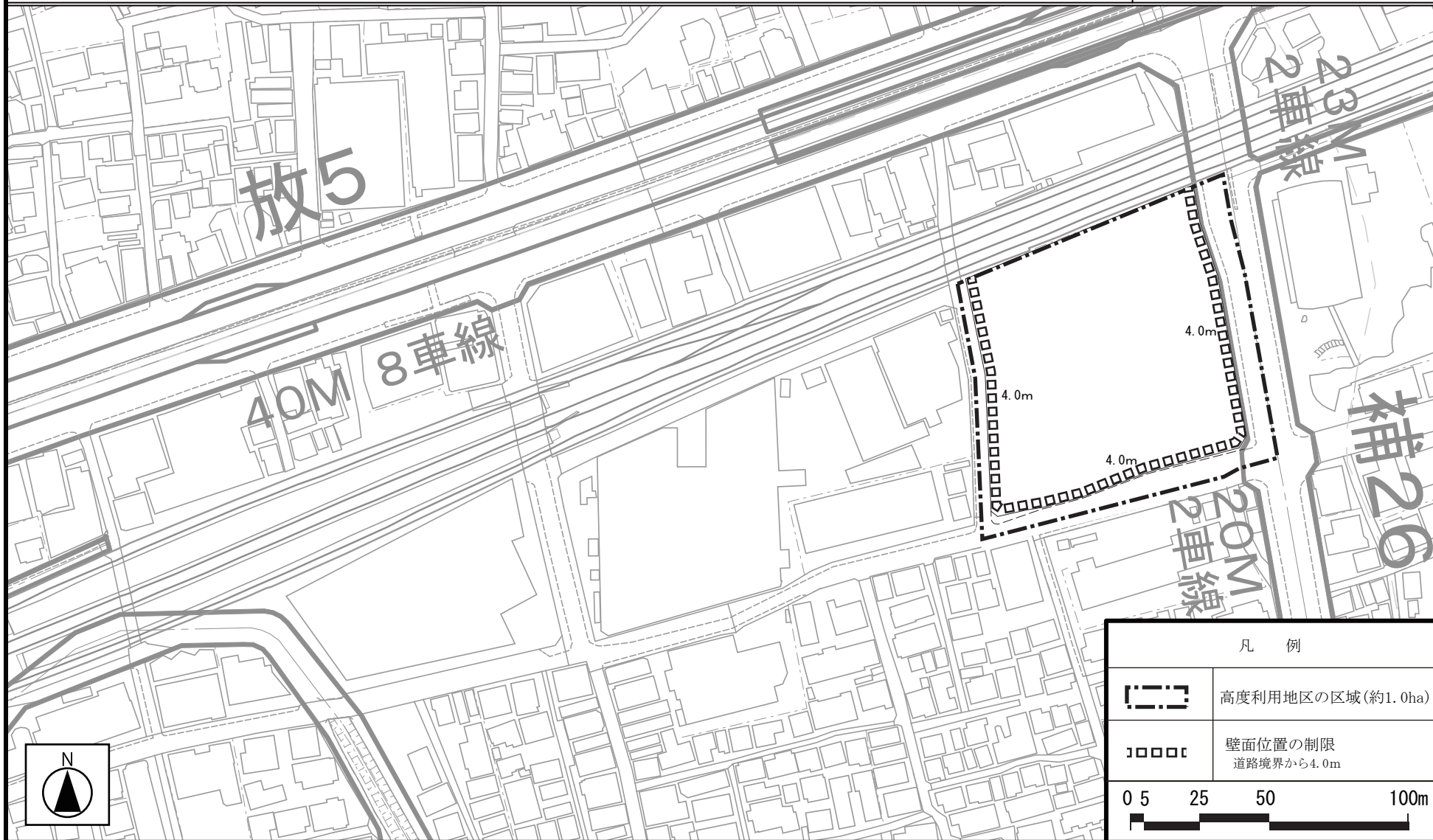


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第04-113号、令和4年8月24日 (承認番号) 4都市基街都第199号、令和4年9月20日

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。無断複製を禁ずる。
(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