

# 都市計画の案の理由書（原案）

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 笹塚駅南口地区

## 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、笹塚駅周辺地区にふさわしい地域の顔となる生活拠点形成のため、また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、にぎわいと活力のある地区の形成を図るため、面積約3.0ヘクタールの区域について、地区計画の変更を行うものである。



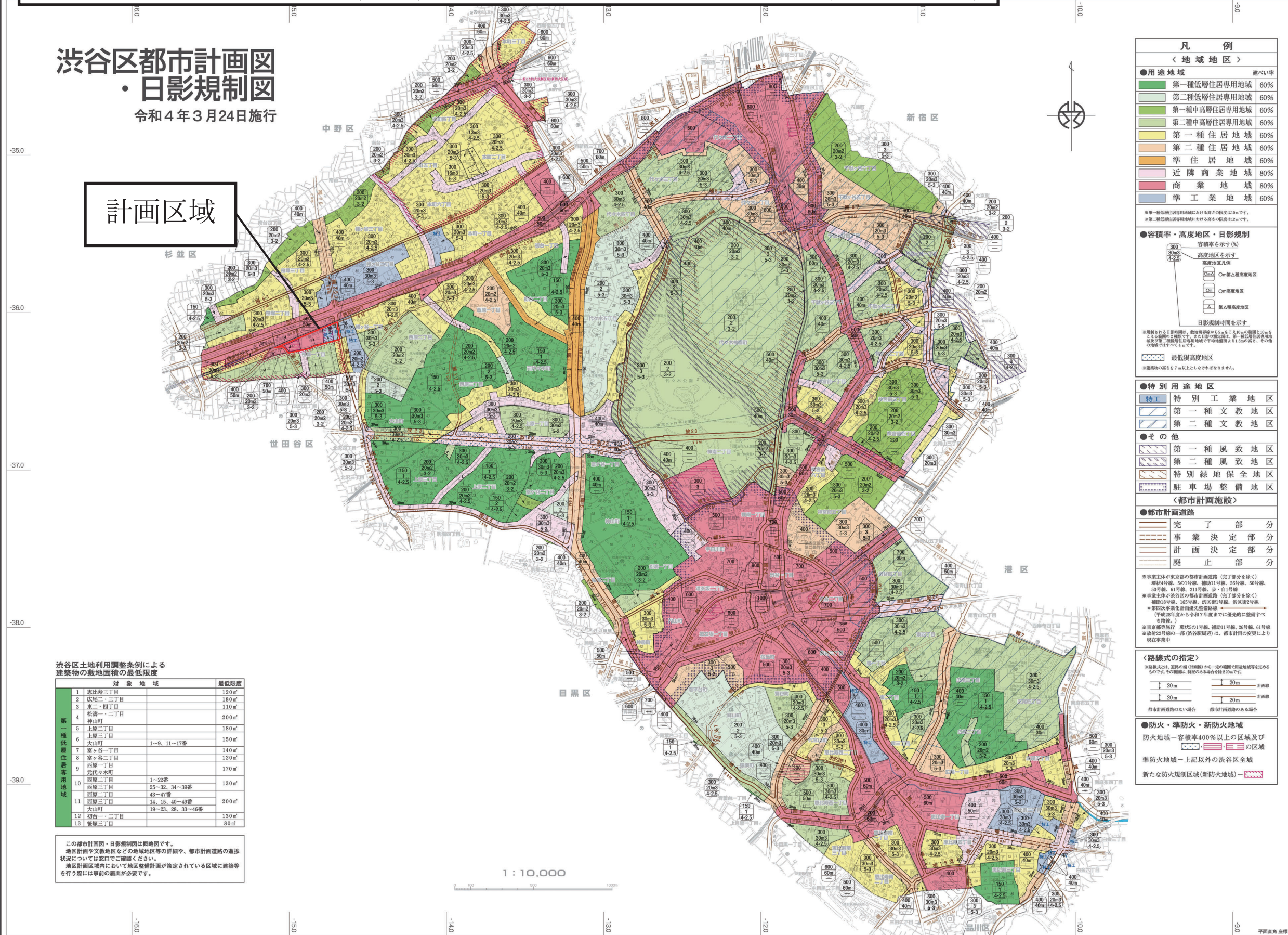
# 東京都市計画地区計画 笹塚駅南口地区地区計画（原案） 総括図

〔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

計画区域



### 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  
○△準高度地区  
△準高度地区  
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と併せて日影規制の対象となる場合があります。その他の地域ではすべてです。  
○最低高度地区  
※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次都市計画決定後変更路線  
（平成28年度から令和7年度までに優先的に整備する路線）  
※東京急行電鉄 環状5号線、補道119号線、20号線、61号線  
※第2次都市計画決定の一部（渋谷区周辺）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途地域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 詳細線  
20m 20m 詳細線  
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
西原三丁目	25~33、34~39番
西原一丁目	43~47番
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。



東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画笹塚駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	笹塚駅南口地区地区計画
位 置※	渋谷区笹塚一丁目地内
面 積※	約 3.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿副都心に近接する笹塚地区のほぼ中心に位置し、京王線と、都営地下鉄新宿線に接続する京王新線の2線が乗り入れる笹塚駅に隣接し、交通利便性に優れていることや敷地規模が大きいなどの環境にあることから、商業・業務・住宅等の機能が集中し、副都心を支える生活中心のまちとして発展してきた。</p> <p>本地区の東側は、幹線道路である中野通りに接しているものの、本地区と木造住宅等が密集している南側の住宅地間の道路は、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。また、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、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。</p> <p>そのため、本地区は、隣接する住宅地等の周辺地区も含めて、防災性の向上や安全・安心、にぎわい等の向上が図られるまちづくりが期待されている。</p> <p>「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」では、拠点ゾーンに位置づけられており、土地の高度利用や有効利用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備を進めるとともに、玉川上水旧水路緑道やにぎわいのある商店街を生かし、ゆとりや活力のある拠点の形成を図ること、地域の魅力を高め、コミュニティを育む文化施設や交流施設など、地域まちづくり活動の活性化や、地域主体のまちづくりを担う人材を育成する機能の充実を図ることが示されている。</p> <p>また、「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針（平成23年7月）」では、「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地区と位置づけられている。</p> <p>そこで、本地区は次に掲げる事項を地区計画の目標とし、地区内での大規模敷地の建替え更新に合わせ、土地の高度利用により、段階的にまちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 周辺地区の防災性を向上させるため、広場空間の創出や防災関連施設の誘導を図る。</li> <li>2 定住人口の確保、周辺の商店街を始めとする中小事業者等の振興を図るため、多様な都市機能の導入・集積化により、生活拠点を形成する。</li> <li>3 駅利用者の乗り換え利便性の向上や交通手段の多様化を図るため、交通結節機能を強化する。</li> <li>4 人にやさしい、安全・安心で、快適な歩行者空間を創出する。</li> <li>5 駅から周辺商店街につながるにぎわいの向上や回遊性の向上に寄与する歩行者ネットワークの形成や交流の場となる広場空間の創出を図る。</li> <li>6 地域の交流拠点にふさわしいシンボル性のある都市景観を形成する。</li> <li>7 「玉川上水のみどりと水」につながる、潤いある空間を形成する。</li> </ol>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>駅に隣接する地区として、笹塚地区の活力を高めるため、土地の高度利用により、住宅、商業、業務等の多様な都市機能を導入し、生活・交流拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。</p> <p><b>【A地区】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害時の一時集合場所であり、かつ、地域の交流やにぎわいの向上に寄与する広場の整備を図る。</li> <li>2 昼夜間の人口確保のための住機能、業務機能、商業機能、生活サービス機能や公共・公益施設の誘導等、都市機能の導入・集積を図る。</li> <li>3 バリアフリーに配慮しつつ、駅や周辺地区につながる、安全・安心で、快適な歩行者空間の形成を図る。</li> <li>4 駅から周辺地区の各商店街へ、活気とにぎわいが連続するまちなみの形成を目指す。</li> <li>5 地域の交流拠点、商業・業務の拠点として、魅力ある景観の形成を目指す。</li> <li>6 玉川上水の緑とつながる「みどりの空間ネットワーク」の形成を図る。</li> </ol> <p><b>【C地区】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害時の一時集合場所であり、かつ、地域の交流やにぎわいの向上に寄与する広場の整備を図る。</li> <li>2 生活・交流拠点にふさわしい住宅、商業、業務等を中心とした複合市街地への転換を図り、昼夜間の人口確保のための都市型住宅機能、ササハタハツまちづくりの活動拠点などの地域まちづくり活動の活性化に資する文化・交流機能、業務機能、商業機能の誘導等、都市機能の導入・集積を図る。</li> <li>3 笹塚駅の交通結節機能の強化や駅周辺の回遊性の向上に向けて、駅利用者の利便性向上に資する施設（バス停等）や駅から周辺地区や中野通りにつながる安全・安心で、快適な歩行者空間を整備する。</li> <li>4 笹塚地区のにぎわいの向上を図るため、歩行者ネットワークの形成と合わせて、活気とにぎわいが連続するまちなみの形成を目指す。</li> <li>5 地域の交流拠点、商業・業務の拠点として、魅力ある景観の形成を目指す。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 歩行者を主体としたまちづくりを実現するため、安全・安心でゆとりある道路の整備を図る。</li> <li>2 災害時の一時集合場所や地域の交流の場となる広場の設置を図る。</li> <li>3 駅改札口から周辺の公園や広場をつなぐとともに、周辺地区の各商店街へのつながりにも寄与する広場の設置を図る。</li> <li>4 歩行者ネットワークの一部として地域の回遊性を向上するとともに、建築物や高架下と一体となったにぎわいを創出し、災害時の避難場所や日常の憩い・交流の場となる広場の設置を図る。</li> <li>5 安全・安心でにぎわいがあり、また、快適で潤いのある歩行者空間を確保するため、歩道状空地の整備を図る。</li> <li>6 玉川上水の緑に配慮した、ゆとりある空間を確保するため、環境空地の整備を図る。</li> <li>7 駅周辺における交通結節機能の強化に資する施設や駅へつながる歩行者通路等の整備を図る。</li> </ol>

		<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>周辺の各商店街や中野通りと連続するまちなみの形成に必要となる道路沿いは、建築物等の低層部に活気とにぎわいを創出する用途を誘導する。</li> <li>安全・安心で、快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>良好な都市環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>地域の交流拠点として魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ol>					
		<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>地域の防災性向上のため、消防水利等防災関連施設の整備を図る。</li> <li>玉川上水の緑とつながるみどりの空間ネットワークを形成するため、広場、壁面、屋上は可能な限り緑化に努める。</li> <li>大規模敷地の建替え更新に際しては、環境に配慮し、脱炭素型都市を実現するため、環境負荷の低減、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用を努める。</li> </ol>					
		位置		渋谷区笹塚一丁目地内			
		面積		約1.5ha			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
			区画道路1号※	8.0m	約80m	拡幅	
			区画道路2号※	9.5～12m	約90m	拡幅	
		区画道路3号	3.65m(全幅6m)	約90m	拡幅		
		広場	名称	面積	備考		
			広場1号	約334㎡	新設(ピロティ及びびさしの下の部分を含む)		
			広場2号	約730㎡	新設(ピロティ及びびさしの下の部分を含む)		
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考	
			歩道状空地1号	4.5m	約63m	新設	
	歩道状空地2号		4.0m	約75m	新設		
	歩道状空地3号		4.0m	約250m	新設		
			環境空地	2.0m	約51m	新設	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※					
<ol style="list-style-type: none"> <li>次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>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項第各号に掲げる風俗営業の用に供するもの</li> <li>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項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの</li> <li>建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号に掲げる勝馬投票券販売所、場外車券売場及び勝舟投票券販売所</li> </ol> </li> </ol>							

	<p>(4) 建築基準法別表第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>(5) 建築基準法別表第2 (へ) 項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 工場 (自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するものを除く。)</p> <p>2 計画図4に示す道路に接する敷地の建築物の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。) で、当該道路に面する部分の主たる用途は、店舗、飲食店、展示場等の商業施設とする。ただし、次に掲げる建築物、又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入り口その他これらに類するもの</p> <p>(2) 病院、郵便局、銀行、教育施設、文化・交流施設及び公益施設その他これらに類するもの</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて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。</p> <p>1 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> <p>2 電気、ガス等の供給処理施設のために必要となる設備等</p> <p>3 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>100m</p> <p>ただし、階室、昇段降機塔、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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。</p>
土地の利用に関する事項	<p>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促進する。</p>

※は知事協議事項

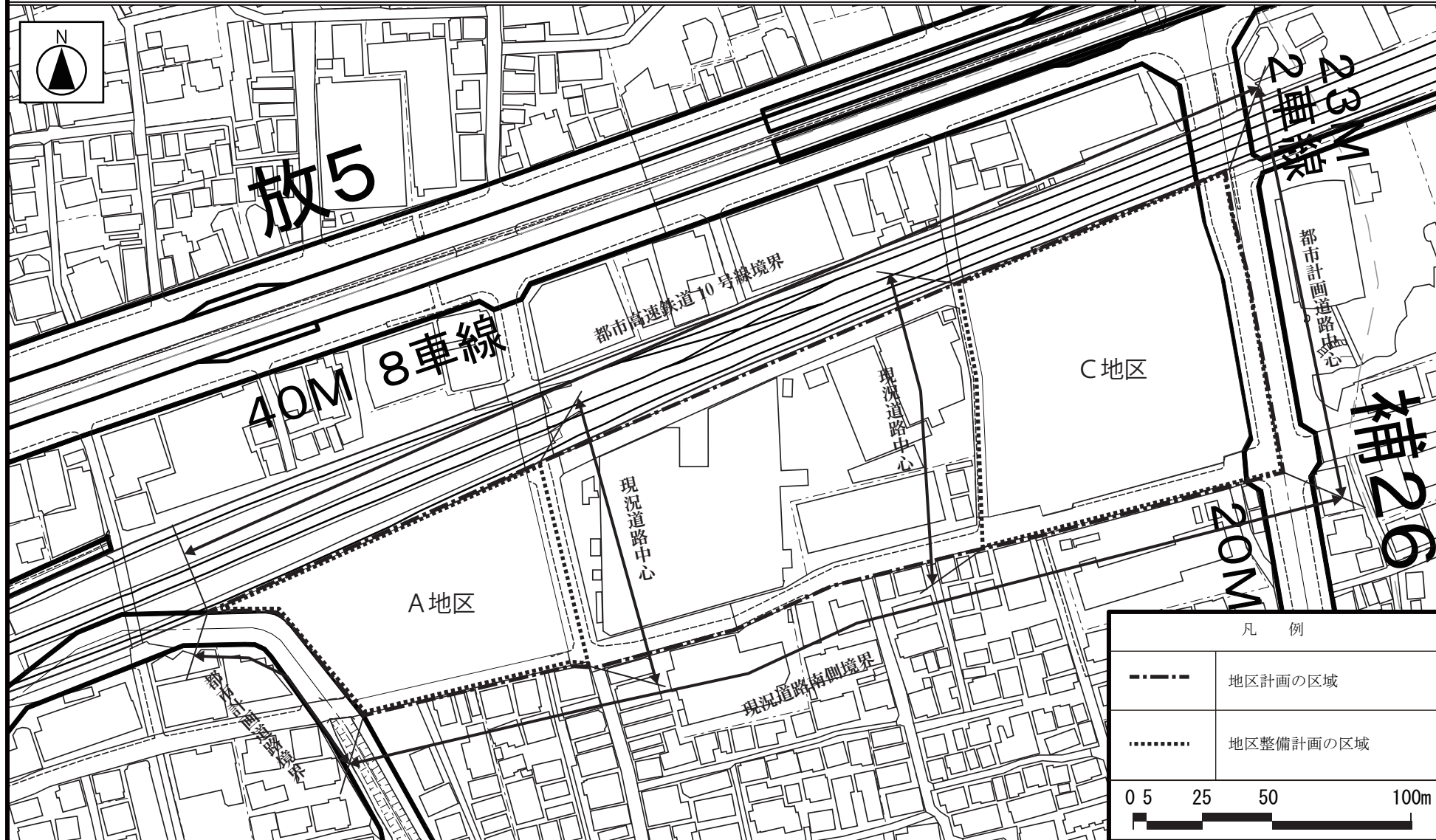
「区域、整備計画区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物等の1階及び地階 (地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。) の用途の制限は計画図表示のとおり」

理由： 笹塚駅周辺地区にふさわしい、地域の顔となる生活拠点形成のため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、にぎわいと活力のある地区の形成を図るため

# 東京都市計画地区計画

## 笹塚駅南口地区計画 計画図 1

[渋谷区決定]



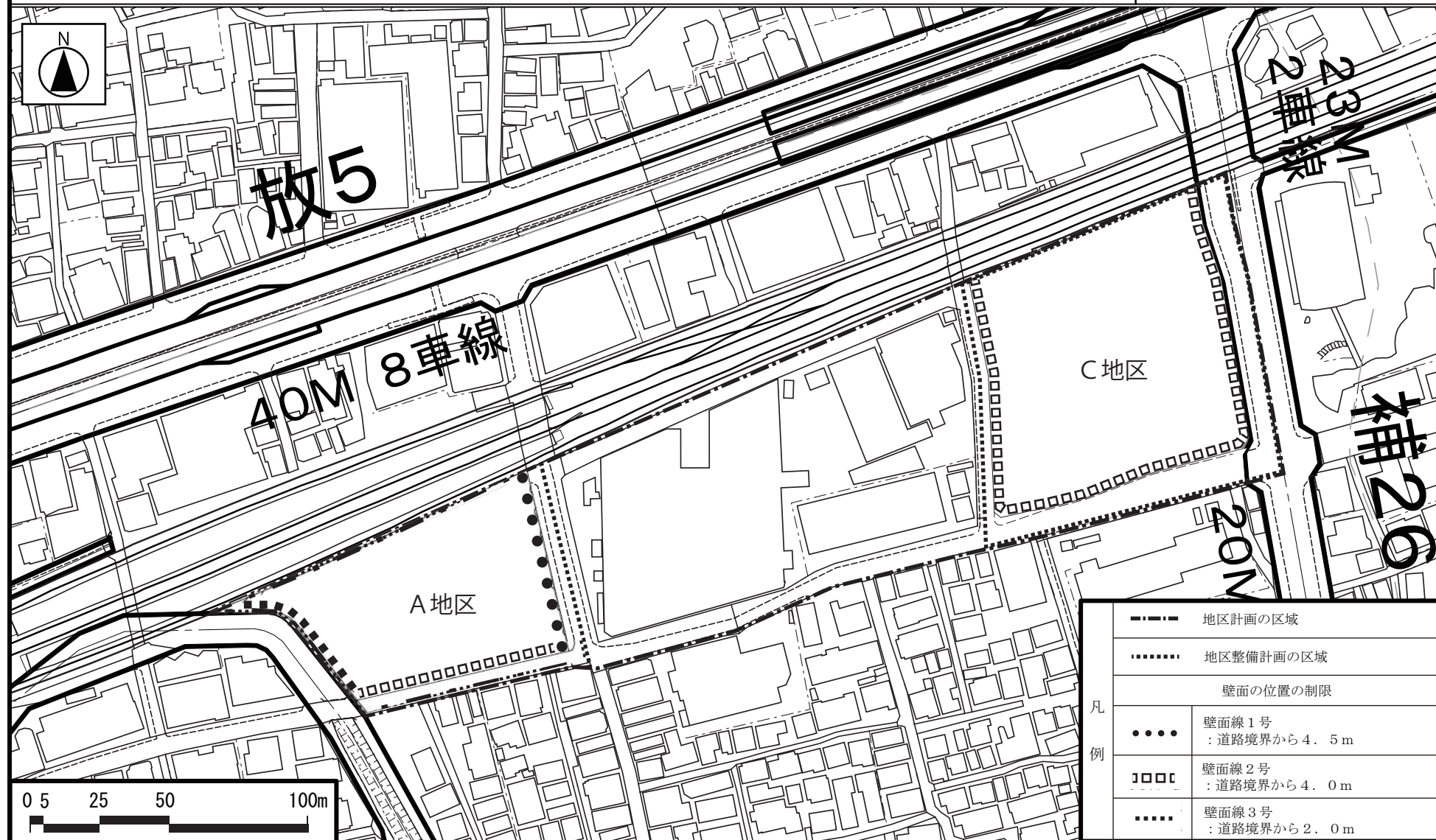
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第04-113号 (承認番号) 4都市基街都第199号 令和4年9月20日





# 東京都市計画地区計画 笹塚駅南口地区計画 計画図 3

[渋谷区決定]



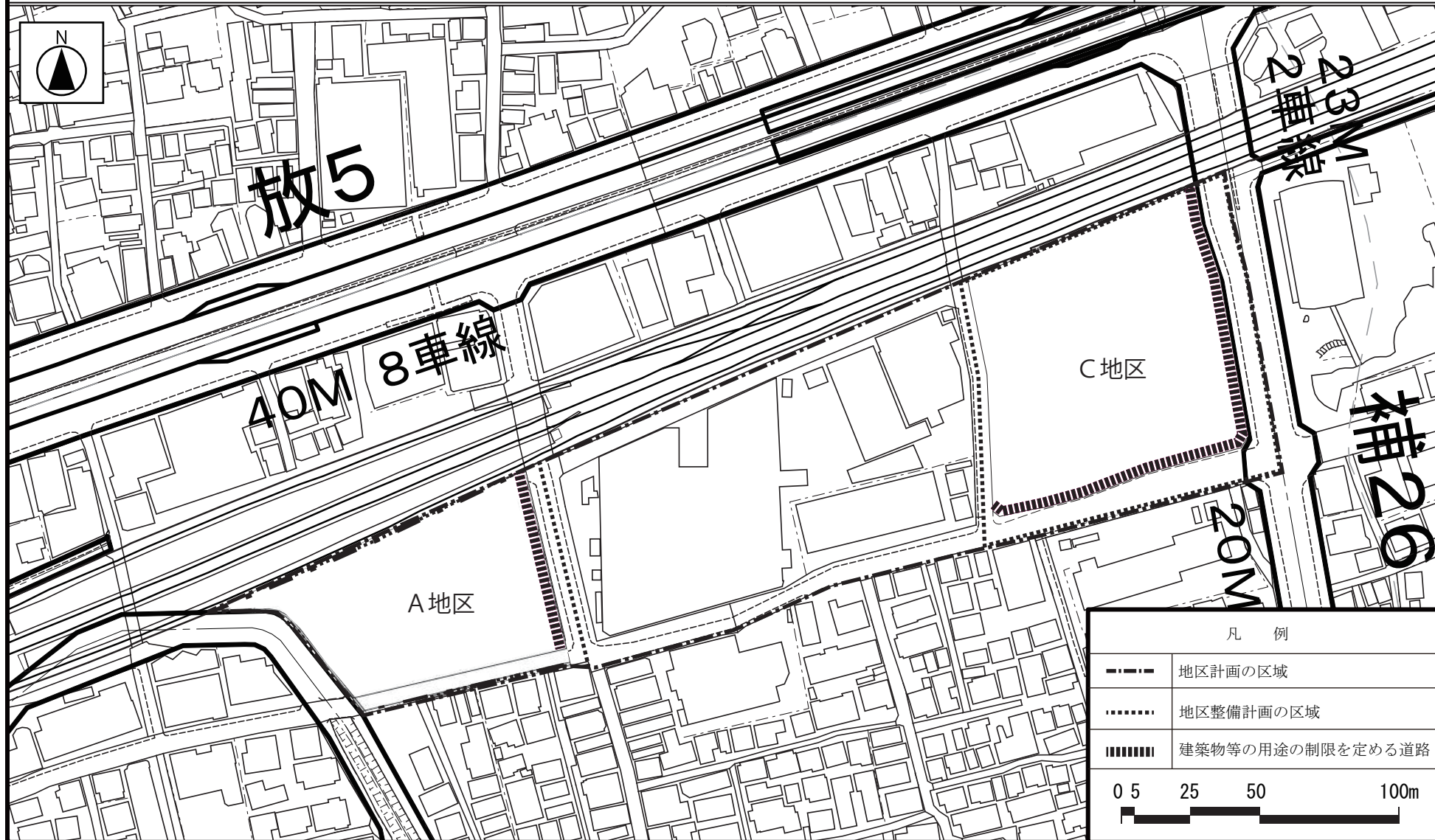
— — — —	地区計画の区域
.....	地区整備計画の区域
壁面の位置の制限	
●●●●	壁面線1号 : 道路境界から4.5m
□□□□	壁面線2号 : 道路境界から4.0m
.....	壁面線3号 : 道路境界から2.0m

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  
 (承認番号) 4都市基街都第199号 令和4年9月20日

# 東京都市計画地区計画

## 笹塚駅南口地区計画 計画図 4

[渋谷区決定]

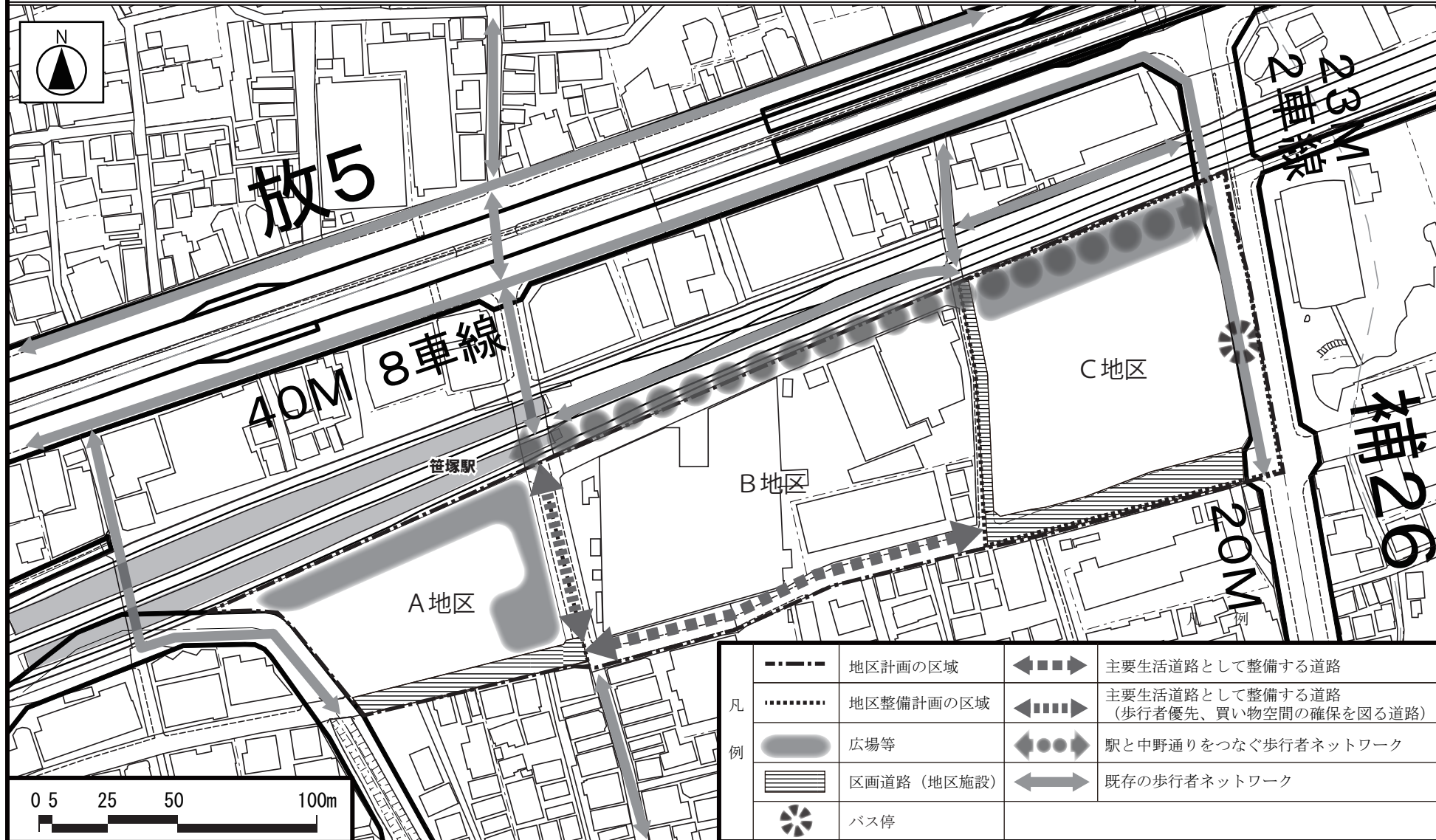


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第04-113号  
(承認番号)4都市基街都第199号 令和4年9月20日



# 東京都市計画地区計画 笹塚駅南口地区計画 方針付図

[渋谷区決定]



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  
(承認番号) 4都市基街都第199号 令和4年9月20日