

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、用途地域の変更及び高度利用地区（笹塚駅南口東地区）の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.2ヘクタールの区域について、高度地区の変更を行うものである。

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 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㎡
10 西原二丁目	130㎡
11 西原三丁目	200㎡
12 初台一・二丁目	130㎡
13 笹塚三丁目	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(%)
 - 高度地区を示す
 - 日影規制時間を示す

- 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)

- 路線式の指定
- 路線式とは、道路の幅(計測線)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。

「調査員に基づく国土利用情報提供(提供) R.3/16:600」/「(案番号) 3 都市計画部第22号、決発日:令和3年10月28日」

渋谷区都市計画部都市計画課(令和4年3月24日)

東京都市計画高度地区の変更（原案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高限度〕	第一種 高度地区	約 166.0 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第二種 高度地区	約 230.7 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m 第二種 高度地区	約 117.6 ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第三種 高度地区	約 21.8 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	13m 第三種 高度地区	約 1.8 ha	1 建築物の高さは13メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

〔最高限度〕	16m 第三種 高度地区	約 ha 0.3	1 建築物の高さは16メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 第三種 高度地区	約 ha 268.3	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m 第三種 高度地区	約 ha 264.4 (265.1)	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m 高度地区	約 ha 16.3	建築物の高さは30メートル以下とする。
	40m 高度地区	約 ha 91.8 (92.2)	建築物の高さは40メートル以下とする。
	50m 高度地区	約 ha 51.6 (51.5)	建築物の高さは50メートル以下とする。
	60m 高度地区	約 ha 83.9	建築物の高さは60メートル以下とする。
	小 計	約 ha 1,314.5 (1,315.5)	

1 制限の緩和

(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下、「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、斜線型高さ制限が定められている場合において、その高さを算定するときに限り、次の各号に定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす。

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 主たる用途が共同住宅である建築物の建替えの際、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、アからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

ア 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

イ 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。

ウ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

エ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

3 地区計画等の区域内の適用の除外

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等（以下「地区計画等」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においても、同様とする。

4 敷地規模に応じた特例

一定規模以上の敷地条件を有し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合には、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなし、敷地規模に応じた特例を適用し、一定の一団地の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団地の土地の区域については、当該一定の一団地の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、敷地規模に応じた特例を適用する。

ア 建築物の敷地の樹木を保護し育成する部分の面積の合計が、敷地面積の100分の21以上であること。

イ 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、基準法第53条第1項各号の規定による建蔽率が10分の6の地域においては10分の5を超えないものとし、10分の8の地域においては10分の7を超えないものとする。この場合において、建築物の敷地が建蔽率の異なる地域にわたるときには、当該建築物の建蔽率は、当該各地域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、表（ろ）欄の区分に応じて、表（は）欄の数値以上とする。ただし、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地内又は一定の一団地の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団地の土地の区域内に、告示の日において現に存する建築物が外壁の後退距離の限度に満たない距離に建築物の部分の有する場合には、当該建築物の外壁の後退距離の限度に満たない距離に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が敷地の外周の長さの8分の1以下のときは、当該建築物の外壁の後退距離の限度に満たない距離に存する建築物の部分に限り、外壁の後退距離を表（は）欄の数値未満とすることができる。

表

敷地面積（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種風致地区及び第二種風致地区が指定されている土地の区域を除く。） (い)	絶対高さ制限の範囲 (ろ)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離 (は)
3,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の1.3倍に相当する高さ	3メートル
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ	5メートル

5 総合設計による特例

基準法第59条の2の許可による建築物（当該建築物の敷地が商業地域以外においては、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の3分の1以上のものに限る。この場合において、建築物の敷地が商業地域の内外にわたる場合においては、その建築物の全部について敷地の過半の属する地域の規定を適用する。）の最高の高さは、当該建築物に係る絶対高さ制限値の1.5倍を上限とする。この場合において、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、基準法第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなし、総合設計による特例を適用し、一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、総合設計による特例を適用する。

6 許可による特例

(1) 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

ア 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

イ その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

(2) 公益上又は土地利用上やむを得ないと認められ、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物で、区長が特に必要と認めて許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、区長は、許可するときは、あらかじめ学識経験者等で構成する検討委員会の意見を聴くものとする。

〔最高限度〕

種類		面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	方南通り地区 井の頭通り地区	約 ha 19.8	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小計	約 ha 19.8		
合計		約 ha 1,334.3 (1,335.3)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更及び高度利用地区（笹塚駅南口東地区）の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	笹塚一丁目地内	30m第三種 高度地区	指定なし	約 ha 0.6	
2	笹塚一丁目地内	40m 高度地区	指定なし	約 ha 0.4	
3	笹塚一丁目地内	30m第三種 高度地区	50m 高度地区	約 ha 0.1	
4	笹塚一丁目地内	40m 高度地区	50m 高度地区	約 ha 0.0 (約360㎡)	
小計				約 ha 1.1	

東京都市計画高度地区 計画図

[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