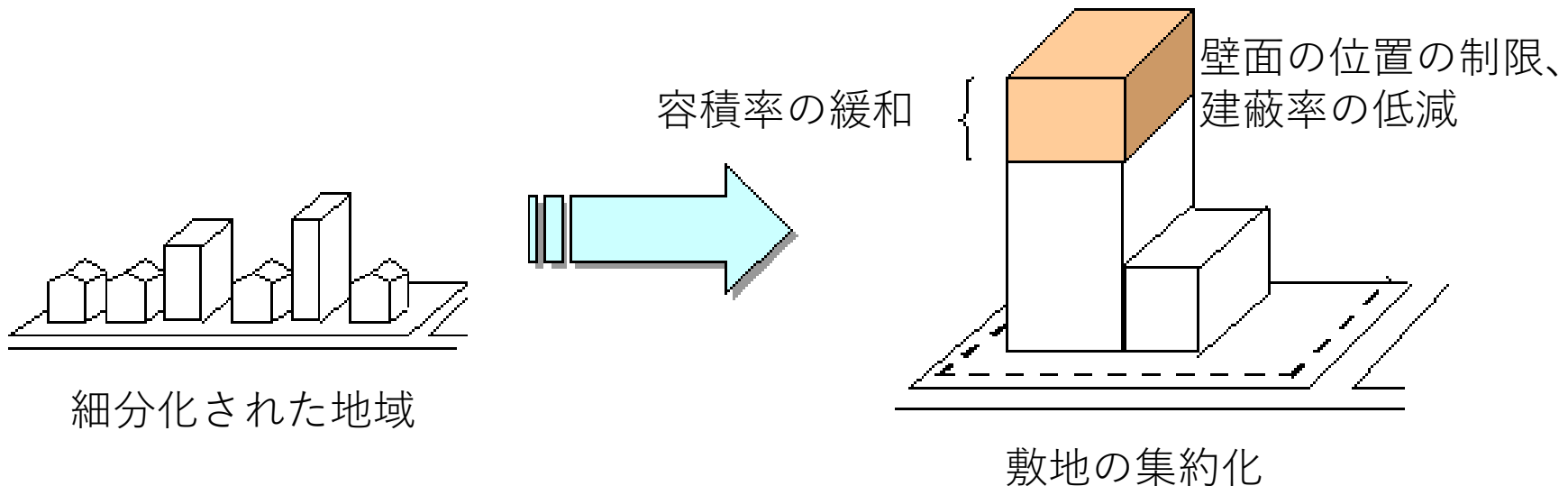


3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【高度利用地区】

●高度利用地区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、壁面の位置の制限、建蔽率の低減などと併せて、容積率を緩和し、土地の高度利用を図ります。

都市整備の目標、公共施設の整備状況、地区内に確保される空地等を総合的に判断して、容積率の緩和限度は定められます。



出典：東京都都市整備局HP

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【高度利用地区】

●高度利用地区の都市計画で定める事項(概要)

- ◆容積率の最高限度/最低限度…………… 低利用/過密を防止
- ◆建蔽率の最高限度…………… 空地の確保
- ◆建築面積の最低限度…………… 敷地の細分化抑制
- ◆壁面の位置の制限…………… 歩行空間の確保

※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

3. 高度利用地区の変更について

●変更内容

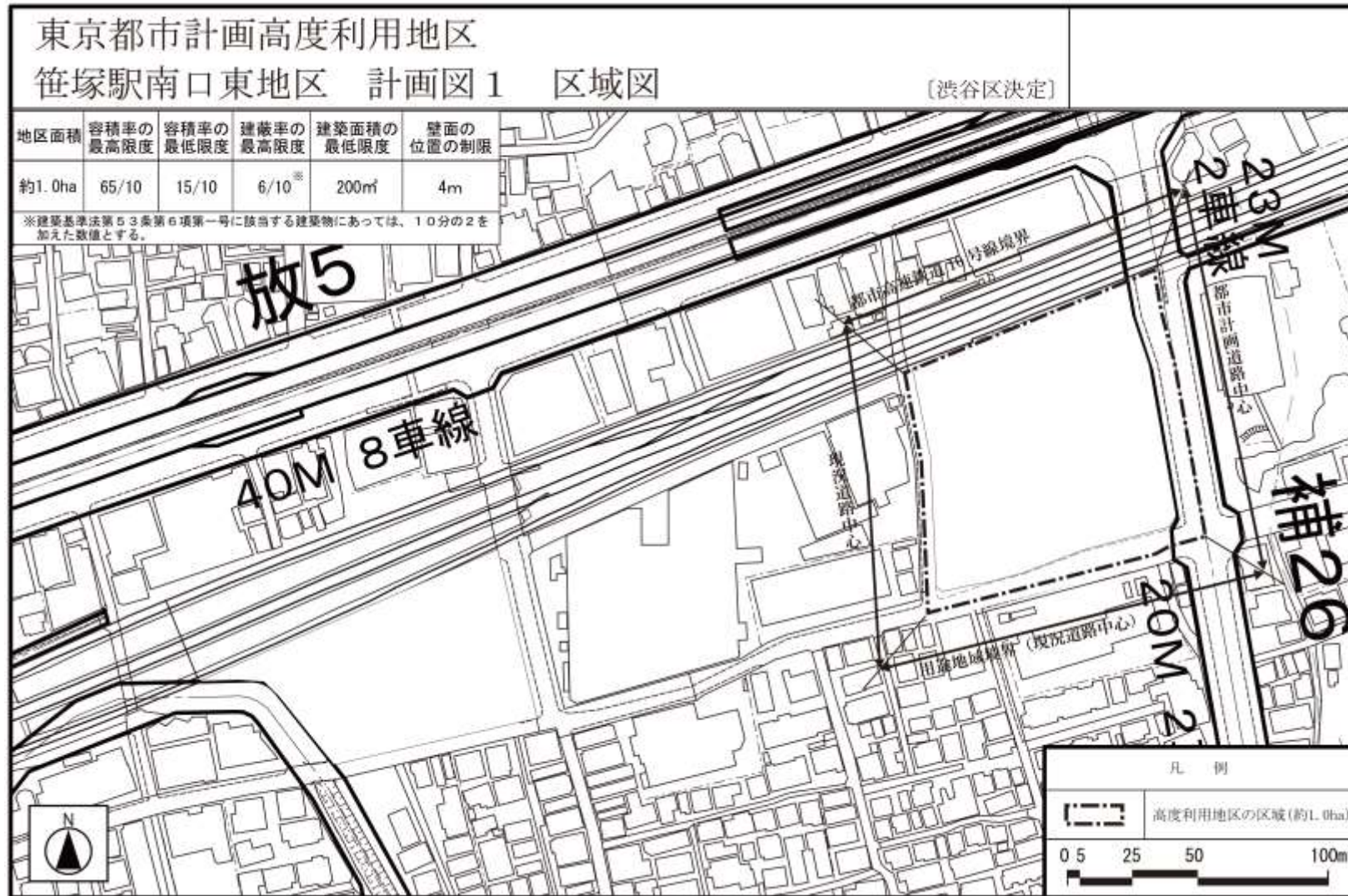
容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
650%	150%	60%※	200㎡	4 m

※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。



3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【高度利用地区】

●高度利用地区(笹塚駅南口東地区)(案)



3. 高度地区の変更について

●高度地区とは

市街地の環境の維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度を定める地区です。

高度利用地区内は、原則高度地区を指定できません。



凡例	
	指定なし
	20m第二種高度地区
	20m第三種高度地区
	30m第三種高度地区
	40m高度地区
	50m高度地区

		高度地区
①		30m第三種高度地区→指定なし
②		40m高度地区→指定なし
③		30m第三種高度地区→50m高度地区
④		40m高度地区→50m高度地区

3. 高度地区の変更について

●高度地区とは

市街地の環境の維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度を定める地区です。

高度利用地区内は、原則高度地区を指定できません。



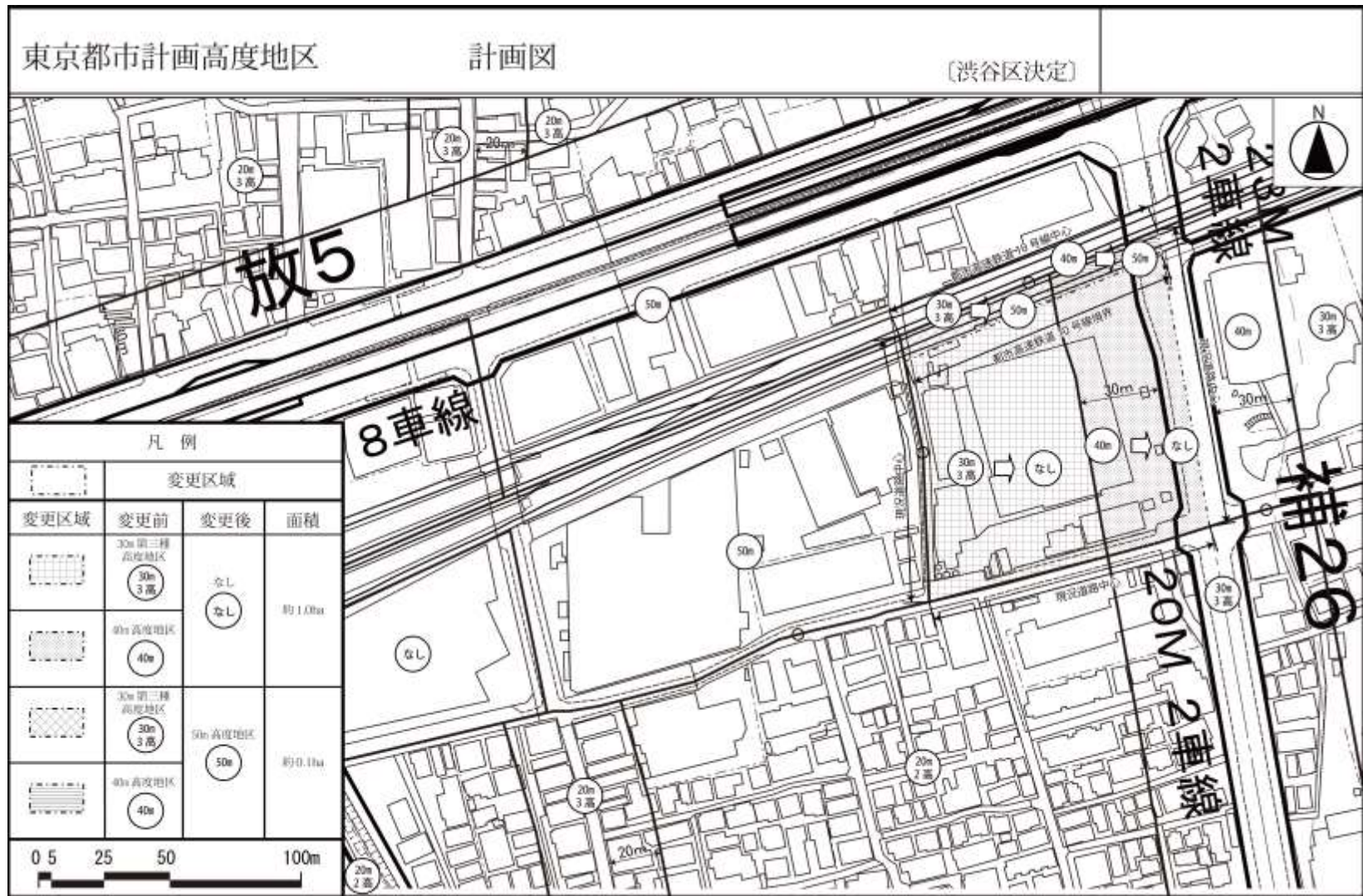
凡例

- 指定なし
- 20m第二種高度地区
- 20m第三種高度地区
- 30m第三種高度地区
- 40m高度地区
- 50m高度地区

		高度地区
①	■	30m第三種高度地区→指定なし
②	■	40m高度地区→指定なし
③	■	30m第三種高度地区→50m高度地区
④	■	40m高度地区→50m高度地区

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【高度地区】

●高度地区変更案



3. 防火・準防火地域の変更について

●防火・準防火地域とは

建物を建築する際、規模や用途により、所定の耐火性能を必要とする地域です。

高度利用地区内は、原則防火地域を指定します。



	防火・準防火地域
① □	準防火地域→防火地域

凡例	
□	防火地域
□	準防火地域

3. 防火・準防火地域の変更について

●防火・準防火地域とは

建物を建築する際、規模や用途により、所定の耐火性能を必要とする地域です。

高度利用地区内は、原則防火地域を指定します。

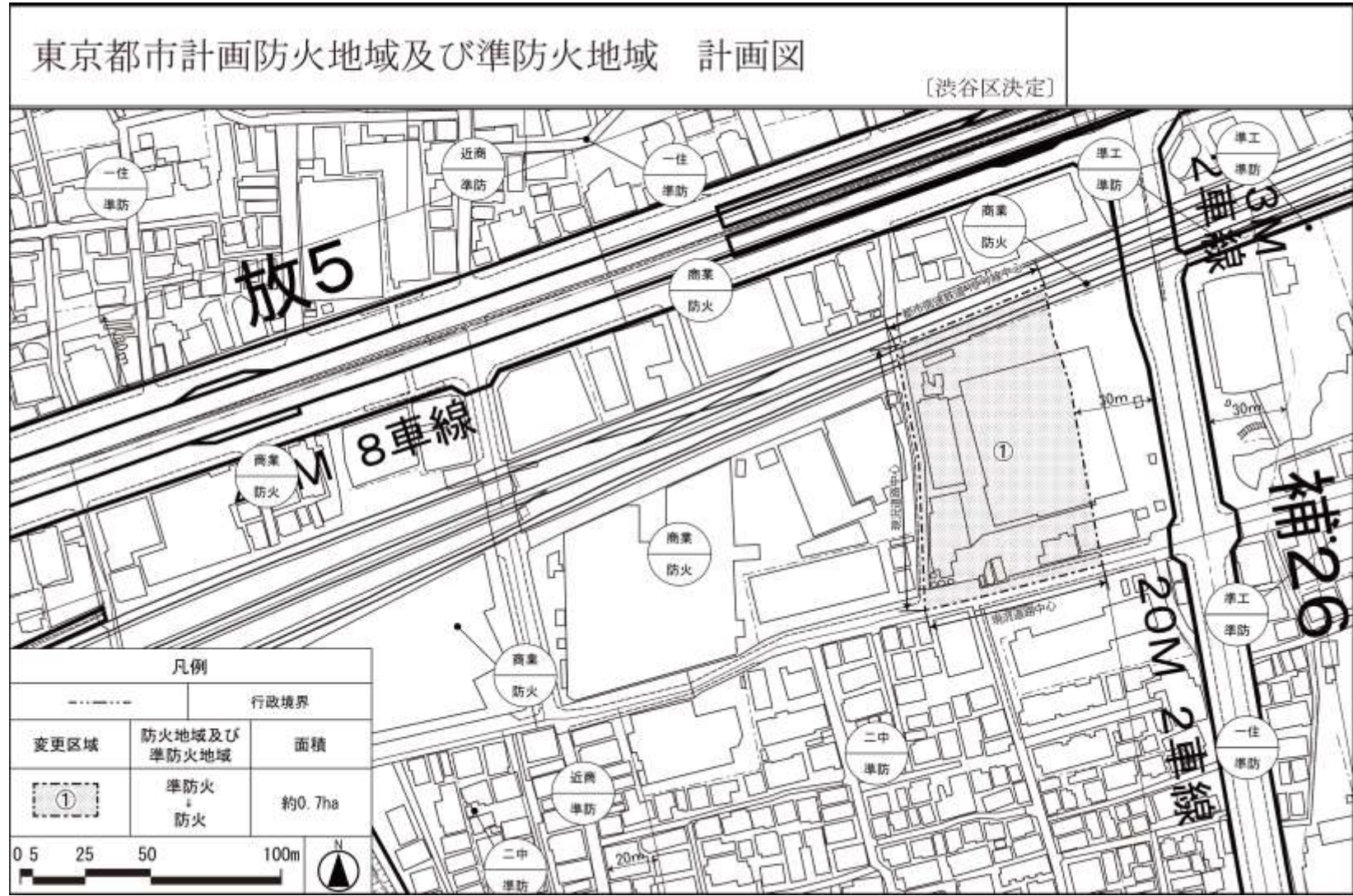


	防火・準防火地域
① □	準防火地域→防火地域

凡例	
□ (pink)	防火地域
□ (yellow)	準防火地域

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【防火・準防火地域】

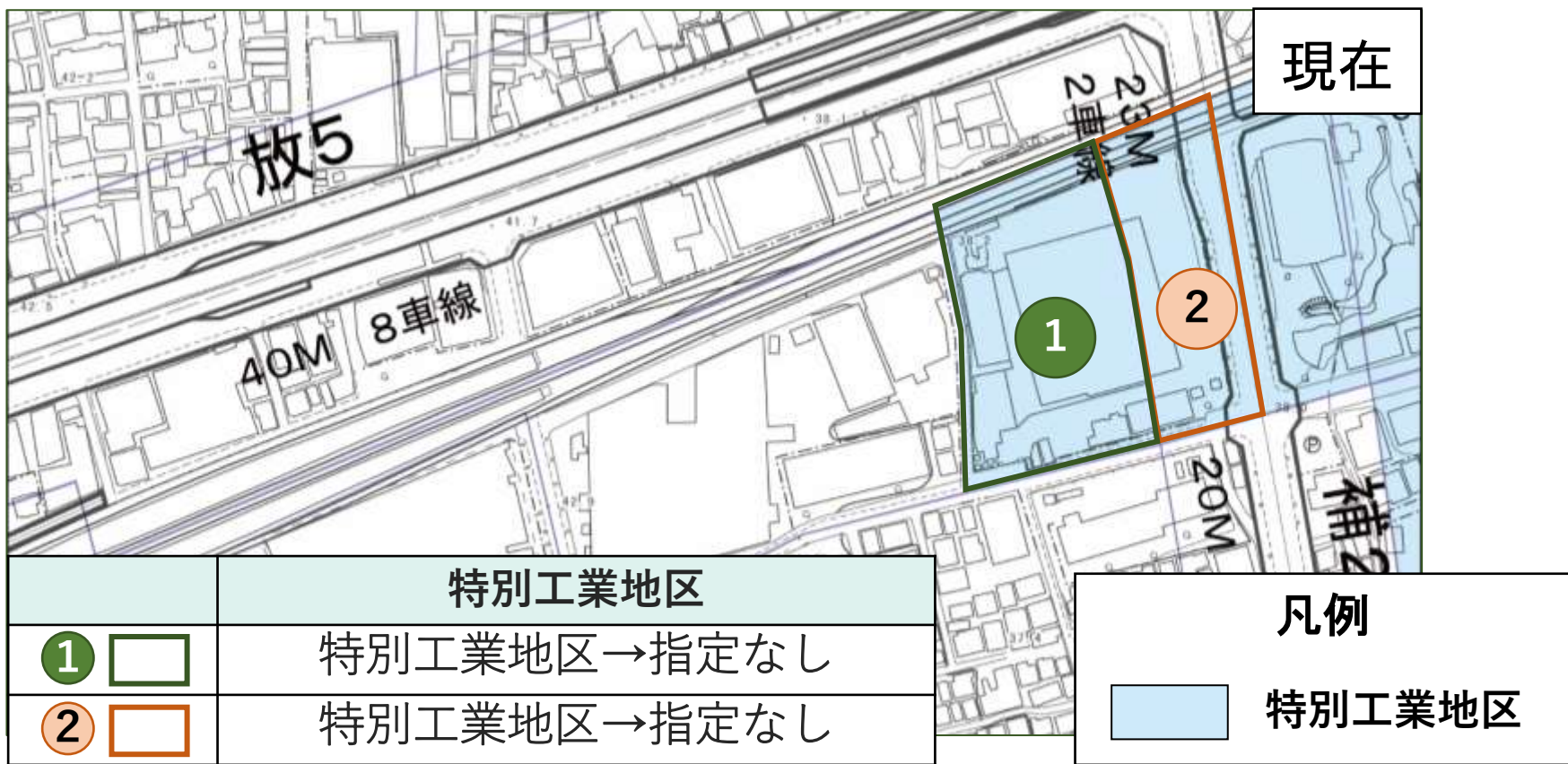
●防火及び準防火地域変更案



3. 特別工業地区の変更について

●特別工業地区とは

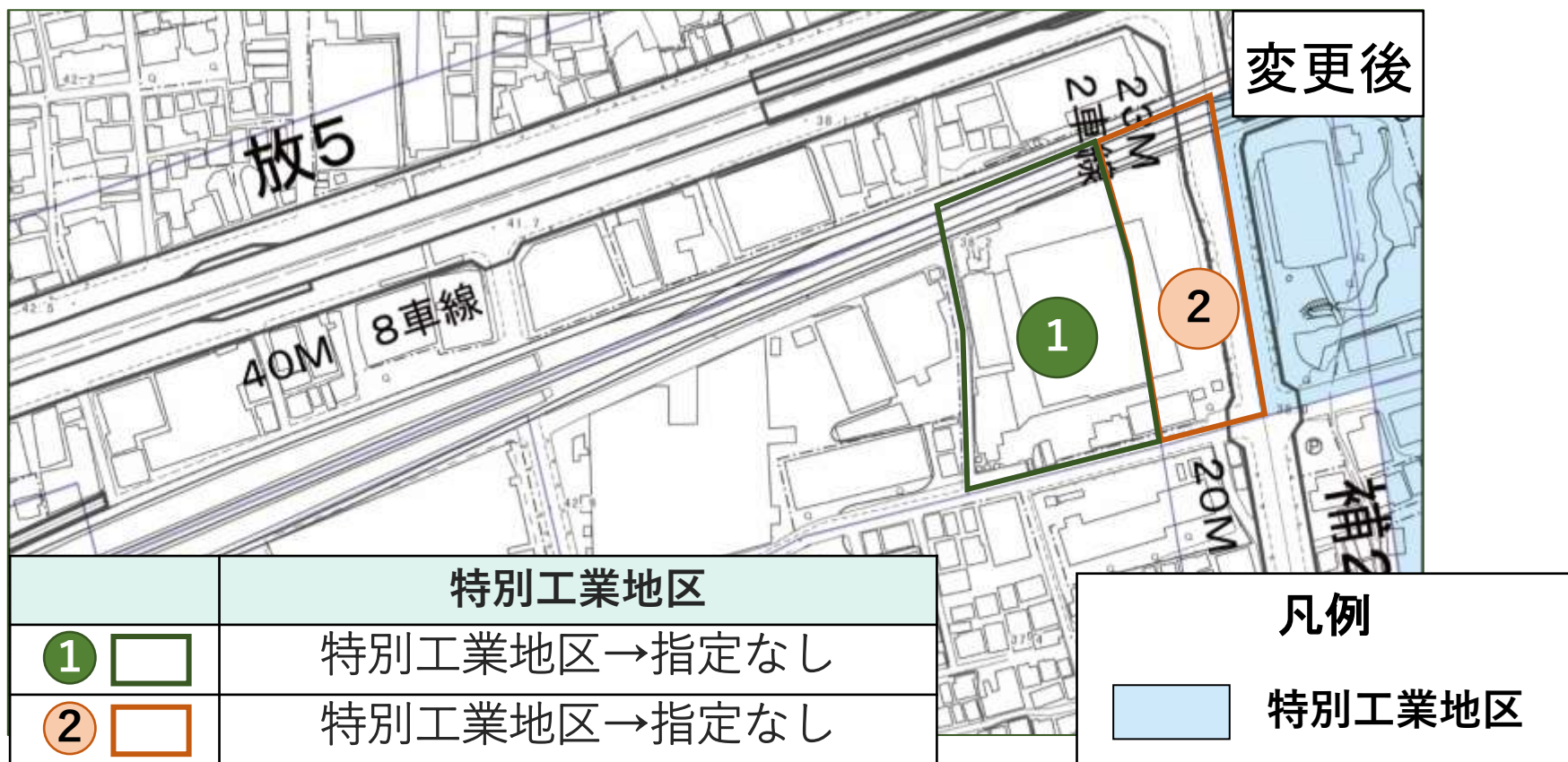
準工業地域のうち、住宅地に近接する区域等、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定します。特別工業地区を含む、特別用途地区の変更は、区が決定します。



3. 特別工業地区の変更について

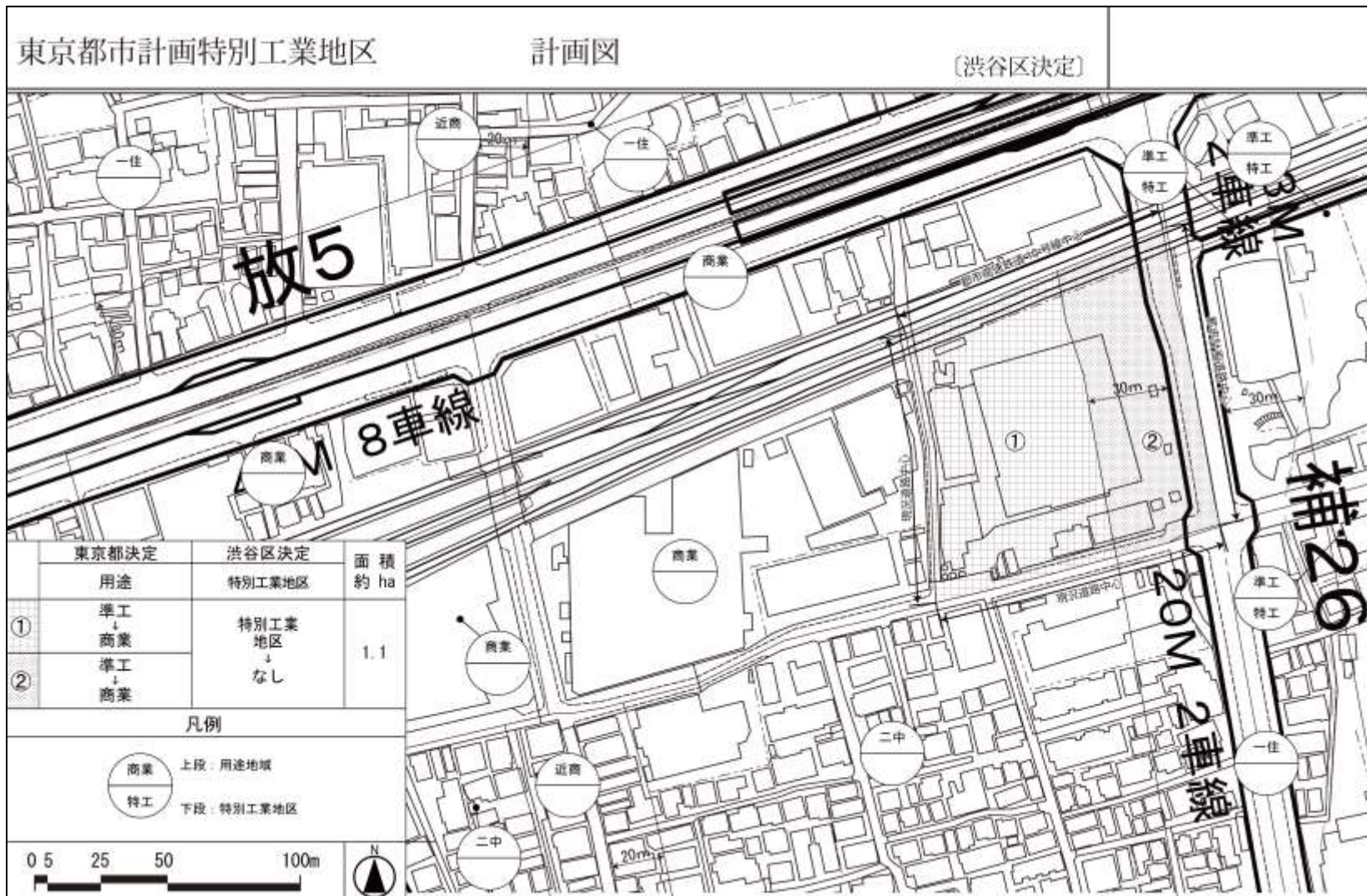
●特別工業地区とは

準工業地域のうち、住宅地に近接する区域等、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定します。特別工業地区を含む、特別用途地区の変更は、区が決定します。



3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【特別工業地区】

●特別工業地区変更案



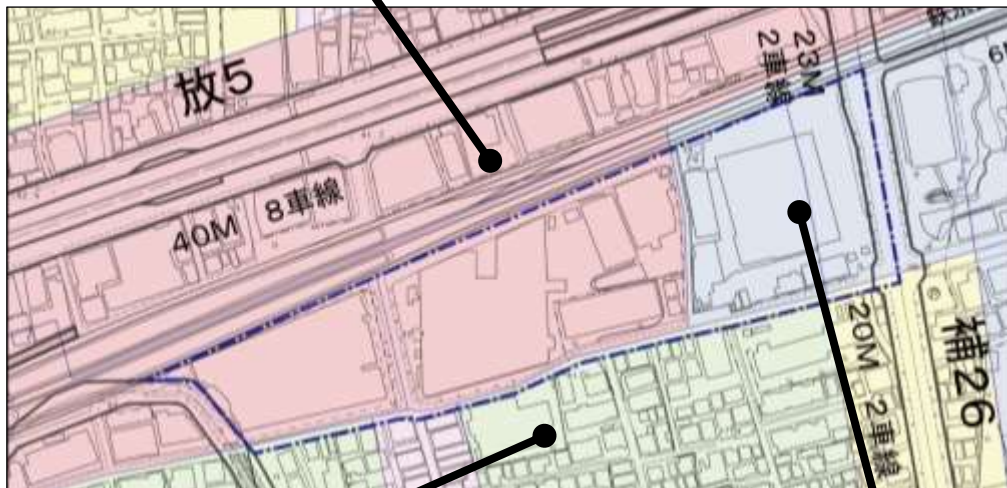
4. 東京都決定の都市計画変更

4. 東京都決定の都市計画変更【用途地域】

●用途地域とは

用途の混在を防ぐため、建築できる建物の用途の制限等を定める地区です。都市計画事業を行う際には、事業の都市計画決定と合わせて用途地域を変更します。区部では、東京都が用途地域の変更を決定します。

商業系地域



住居系地域

工業系地域

商業系地域



店舗、事務所等の
利便の増進を図る
地域

住居系地域



良好な住環境の
保護を図る地域

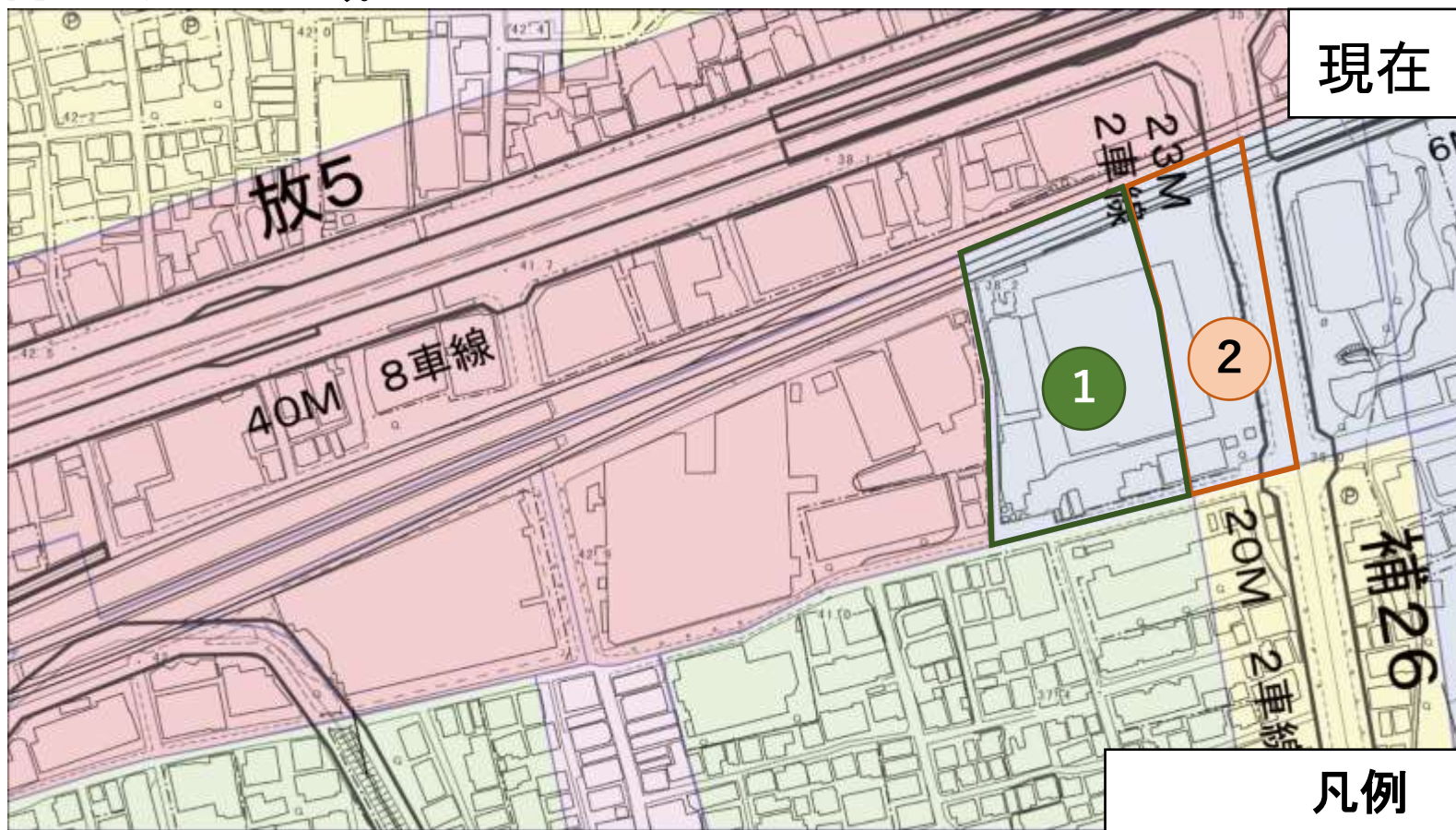
工業系地域



工業の利便の増
進を図る地域

4. 東京都決定の都市計画変更【用途地域】

●現在の用途地域

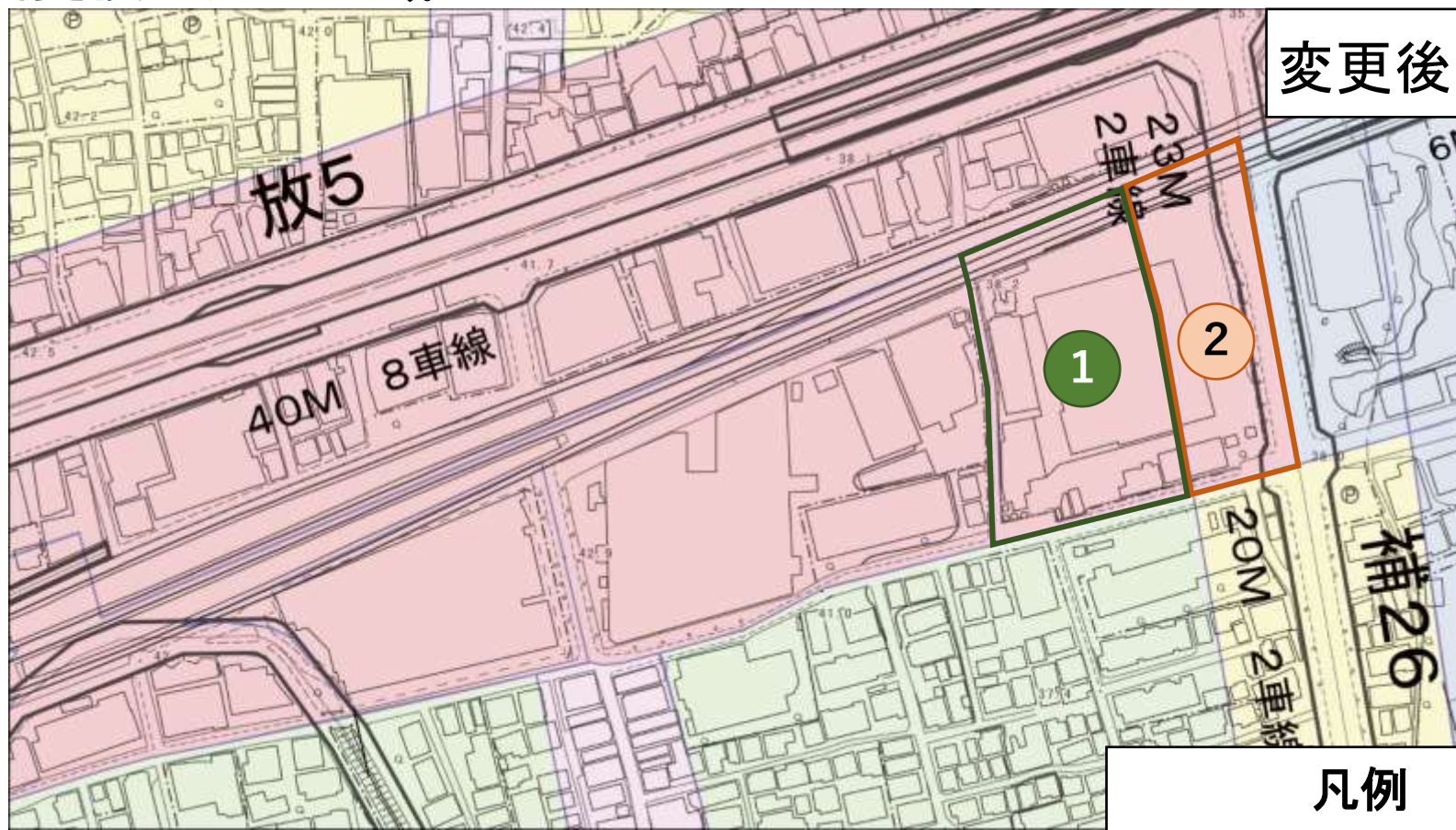


	用途	建蔽率%	容積率%
①	準工→商業	60→80	300→400
②	準工→商業	60→80	400→400


凡例	
	商業地域
	準工業地域

4. 東京都決定の都市計画変更【用途地域】

●変更後の用途地域

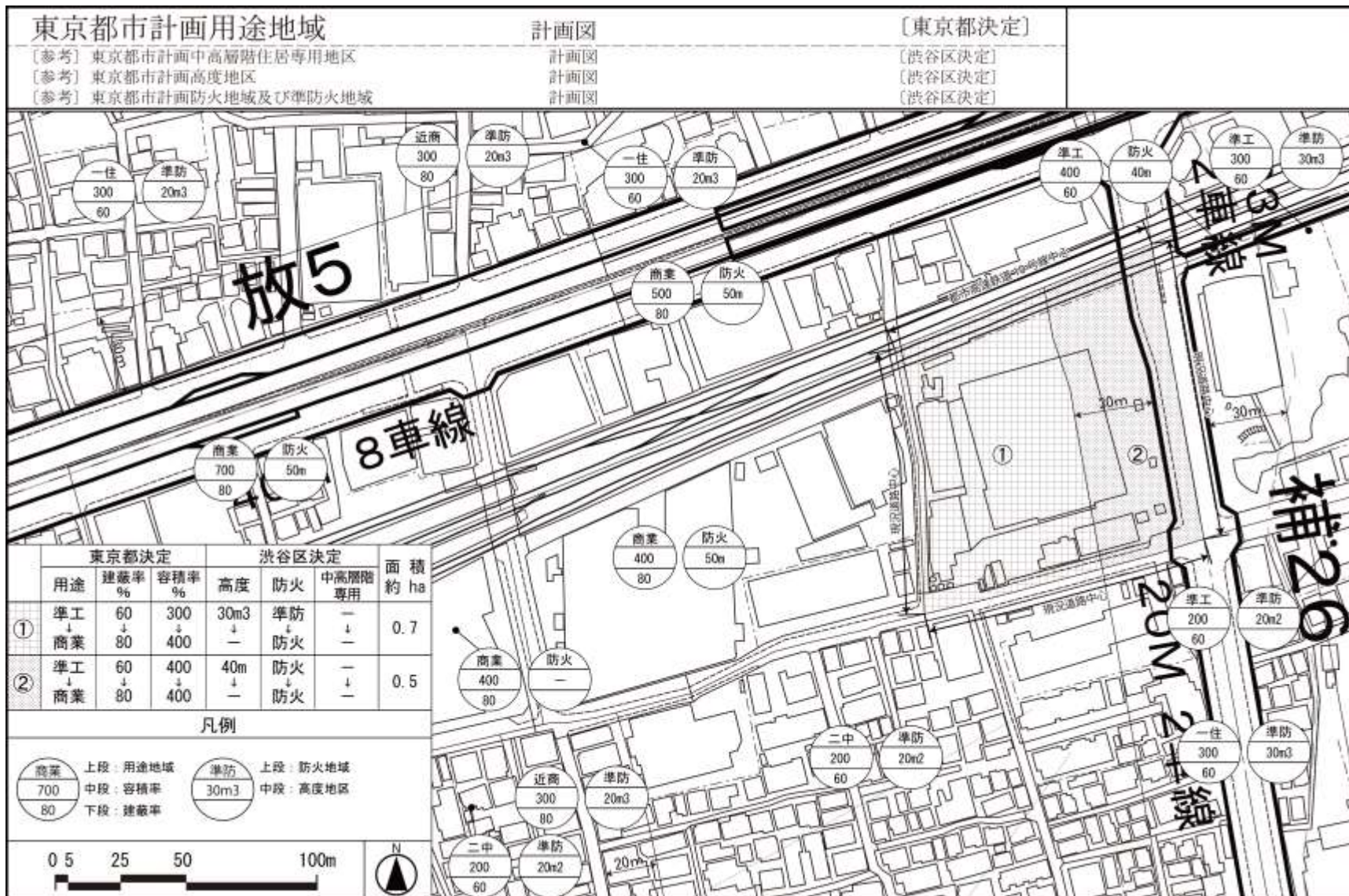


	用途	建蔽率%	容積率%
①	準工→商業	60→80	300→400
②	準工→商業	60→80	400→400

凡例	
	商業地域
	準工業地域

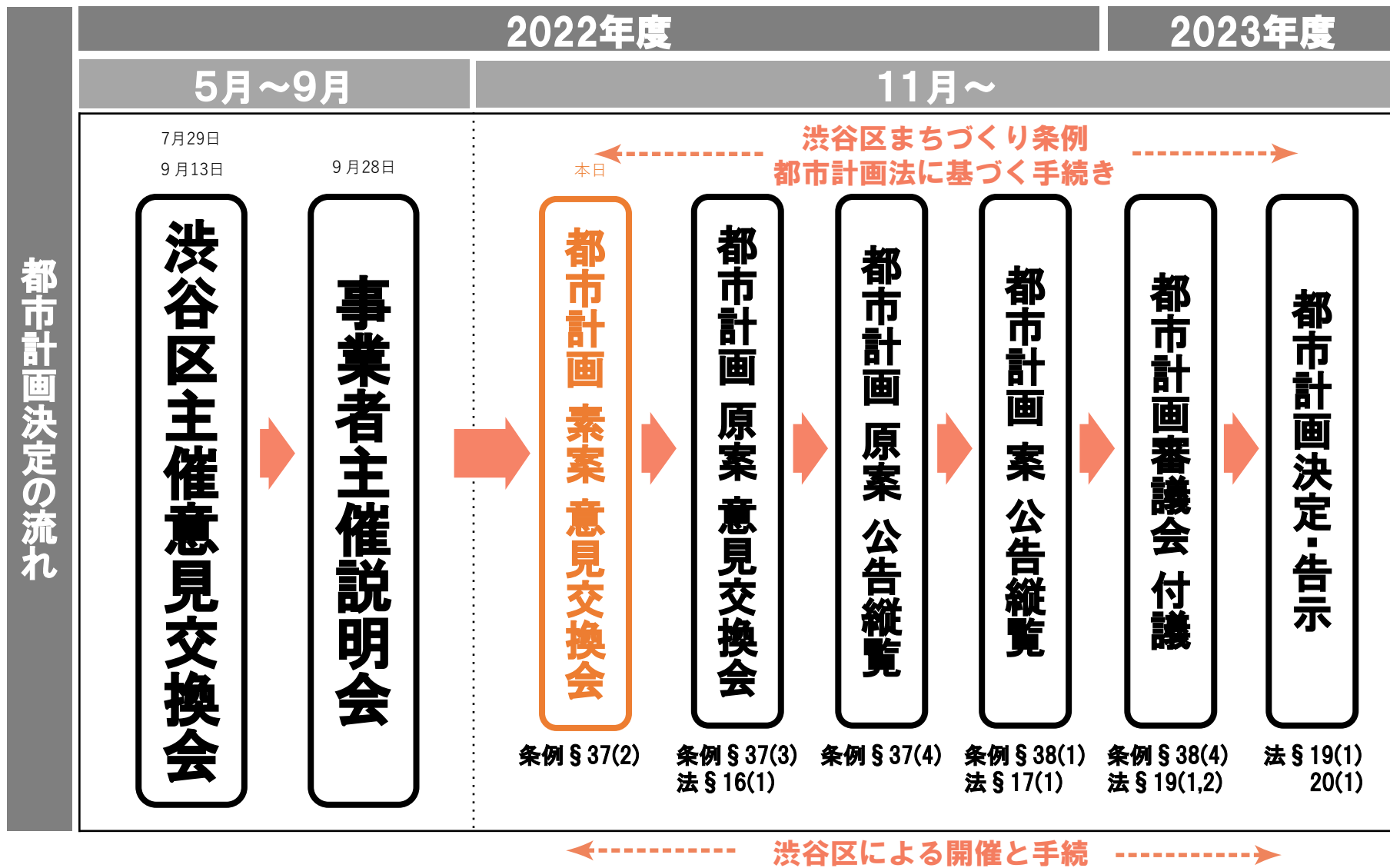
4. 東京都決定の都市計画変更【用途地域】

●用途地域変更案



5. 今後の進め方

5. 今後の進め方



5. 今後の進め方

□ご意見の提出先

ご意見がございましたら、ご意見カード等にご記入いただき、メール、郵送（消印有効）、FAXで以下の連絡先までお送りください。

〒 150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号

Fax : 03-3463-2947

Mail : sec-machi1suishin@shibuya.tokyo

※携帯・スマートフォン等からのメールは、セキュリティ上受信できない場合があります。

□ご意見募集期間

令和4年11月30日（水）まで

※いただきましたご意見と回答は、渋谷区ホームページに掲載する予定です。