

都市計画の案の理由書（原案）

1 種類・名称

東京都市計画特別工業地区

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、笹塚駅南口地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、特別用途地区である面積約1.1ヘクタールの特別工業地区の区域について、区域の変更を行うものである。

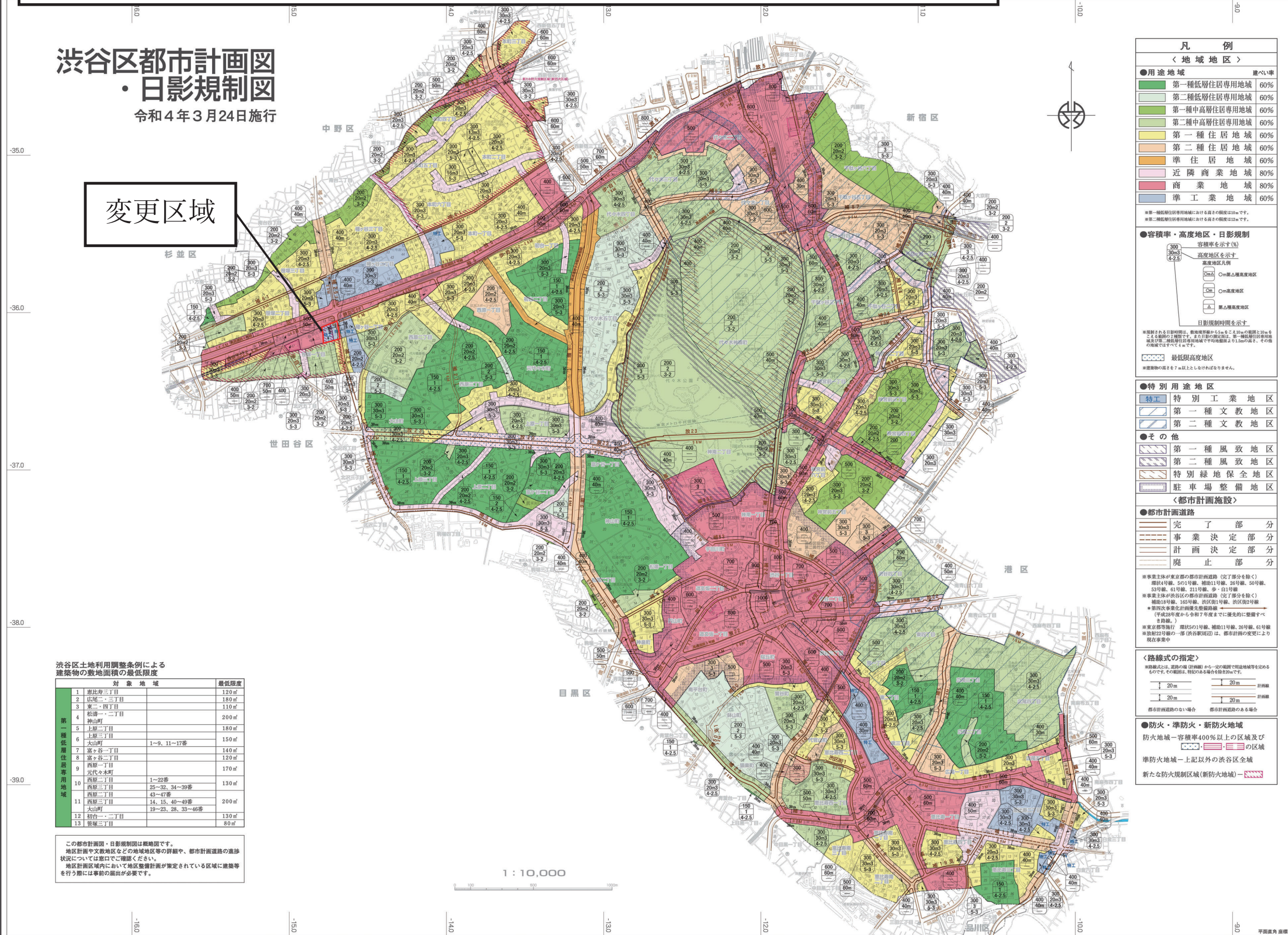
東京都市計画 特別工業地区（原案） 総括図

〔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



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	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 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。

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
- 最低限高度地区

- 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

- ＜路線式の指定＞
- 20m
 - 20m
 - 20m

- 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)

東京都市計画特別工業地区の変更(原案)

都市計画特別工業地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 ha 18.2 (19.3)	<p>渋谷区特別工業地区建築条例(平成15年12月条例第40号)</p> <p>[規制内容の概略]</p> <p>1 原動機を使用する工場で作業場(原動機を使用しない室で、文選又は校正の作業に使用するものを除く。イにおいて同じ。)の床面積の合計が300平方メートルを超えるもの。ただし、次のいずれにも該当するものを除く。</p> <p>ア 印刷、製本その他これらに類する事業を営むもの</p> <p>イ 作業場の床面積の合計が500平方メートルを超えないもの</p> <p>ウ 作業場の用途に供する建築物を耐火建築物又は準耐火建築物としたもの</p> <p>2 次に掲げる事業を営む工場</p> <p>ア 骨炭その他の動物質炭の製造</p> <p>イ かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造</p> <p>ウ ガラスの製造又は砂吹</p> <p>エ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>オ 練炭の製造</p> <p>カ 木材の引割又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>キ 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの</p> <p>ク レディミクストコンクリートの製造</p> <p>3 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1号から第3号までに規定する営業に該当するもの</p>
合 計	約 ha 18.2	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

笹塚駅南口地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、特別用途地区である特別工業地区の区域について、区域を変更するものである。

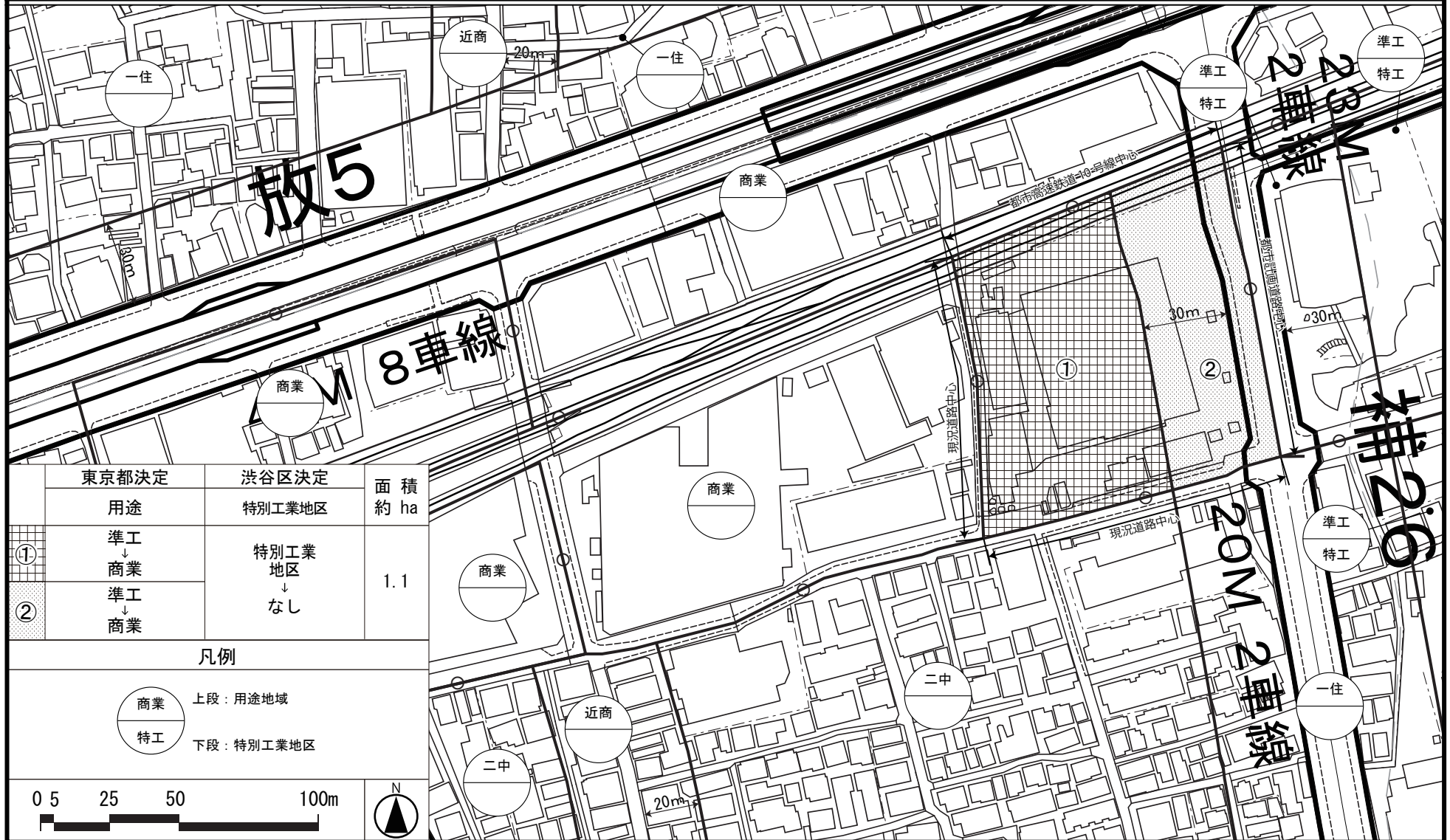
変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
渋谷区笹塚一丁目地内	特別工業地区	指定なし	約 1.1 ha	

東京都市計画特別工業地区

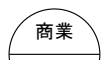
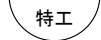
計画図

[渋谷区決定]



	東京都決定	渋谷区決定	面積 約 ha
	用途	特別工業地区	1.1
①	準工 ↓ 商業	特別工業地区 ↓ 特別工業地区	
②	準工 ↓ 商業	なし	

凡例

-  上段：用途地域
-  下段：特別工業地区

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