

笹塚駅南口地区 都市計画原案意見交換会

令和5年1月11日(水)

渋谷区まちづくり推進部まちづくり第一課

- 1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯**
- 2. 素案意見交換会の開催概要**
- 3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要**
- 4. 東京都決定の都市計画変更**
- 5. 今後の進め方**

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景①：地元からの要望書の提出

2021年11月24日 地元まちづくり勉強会（第1回）

2021年12月 6日 地元まちづくり勉強会（第2回）



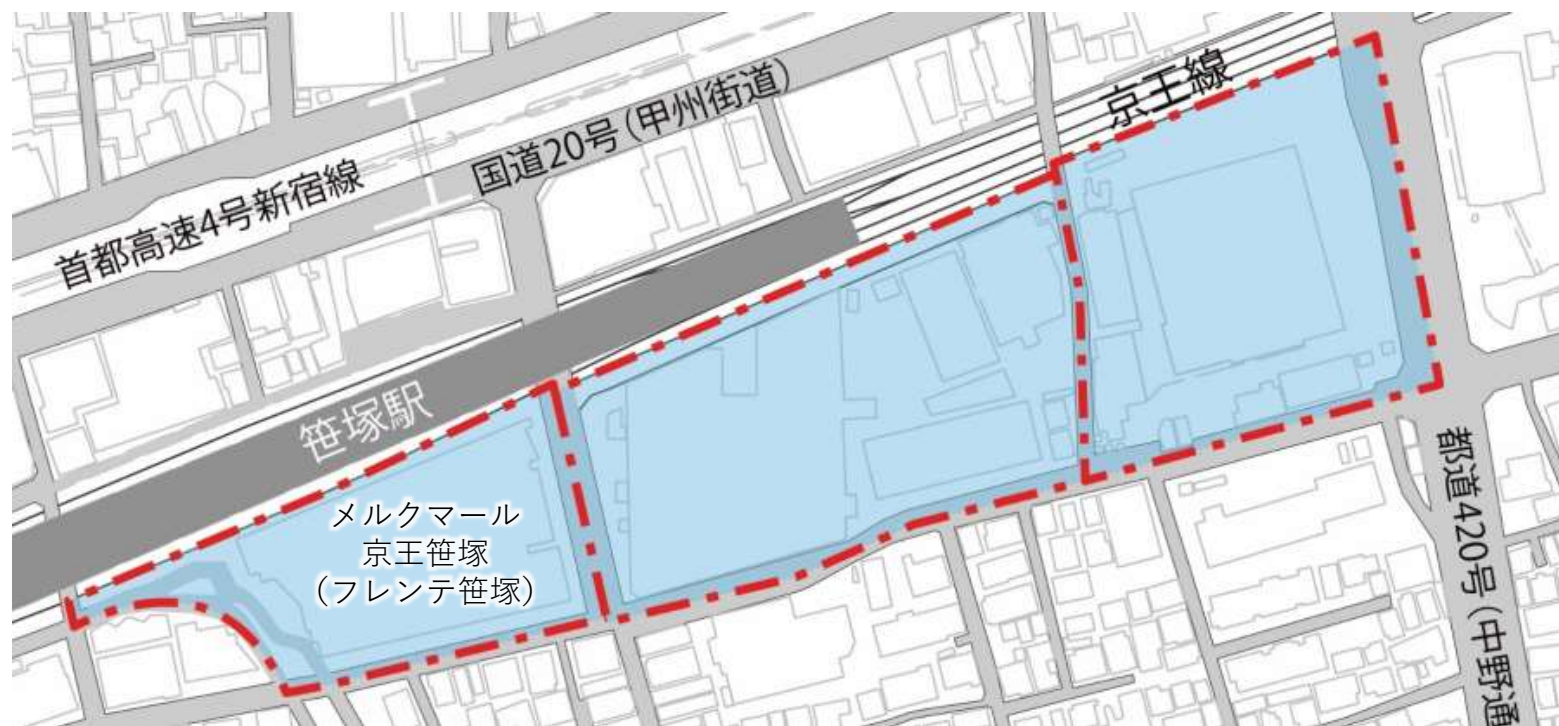
2021年12月 地区計画地元（案）の提出

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景②：地域のまちづくりの動き

笹塚駅南口地区まちづくり構想

土地所有者により構成される「笹塚駅南口地区まちづくり検討部会」において、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、「地域の目指すまちの姿」や「地域のまちづくりの方針」、「まちづくりの進め方」等を示したもの



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

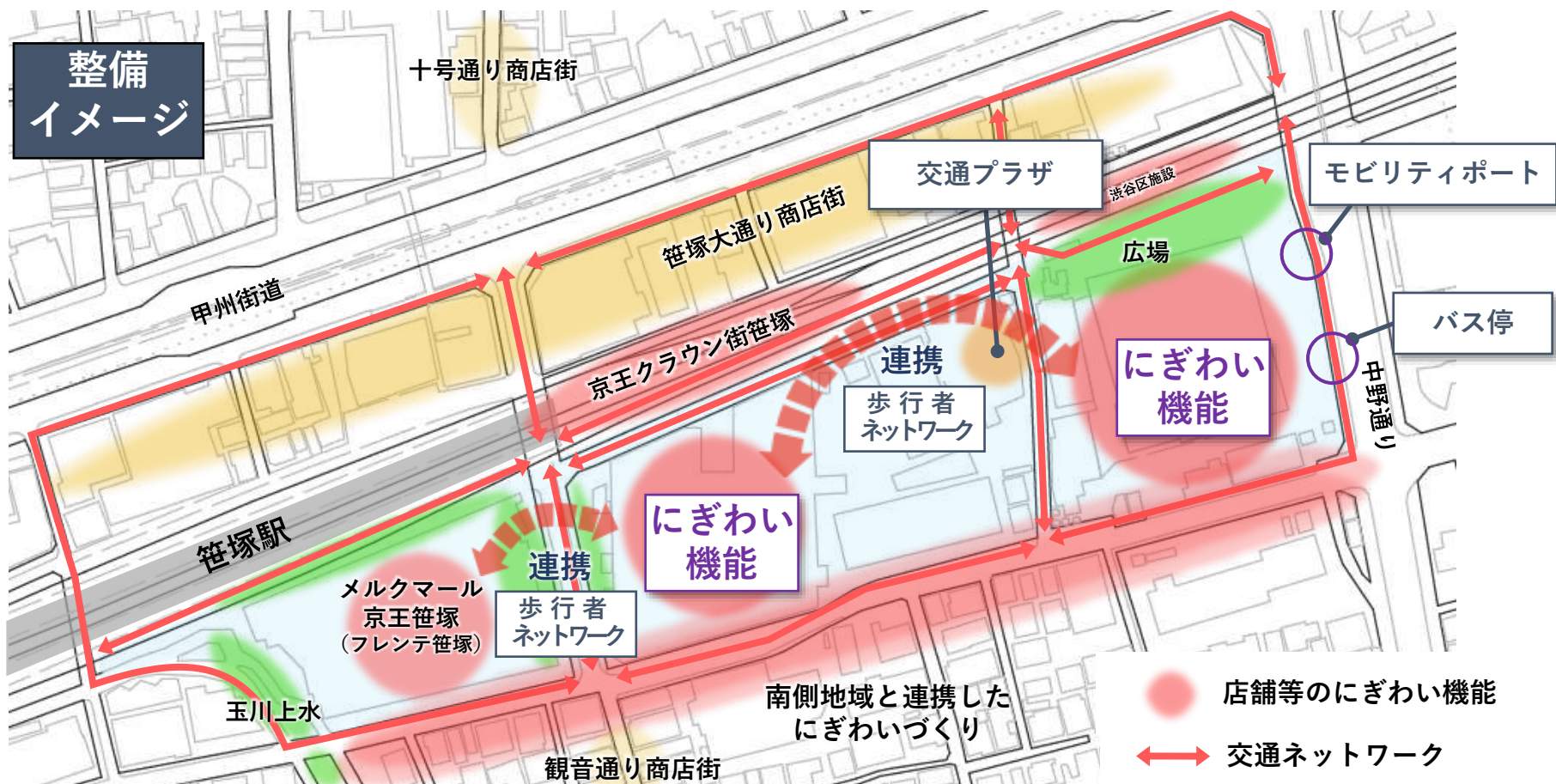
【笹塚駅南口地区まちづくり構想】

駅周辺拠点ゾーンを強化するにぎわい・交通ネットワーク・広場のイメージ

課題

- 中野通り側のにぎわいの不足
- 安全で快適な歩行者空間、地域交流・避難のための広場の不足

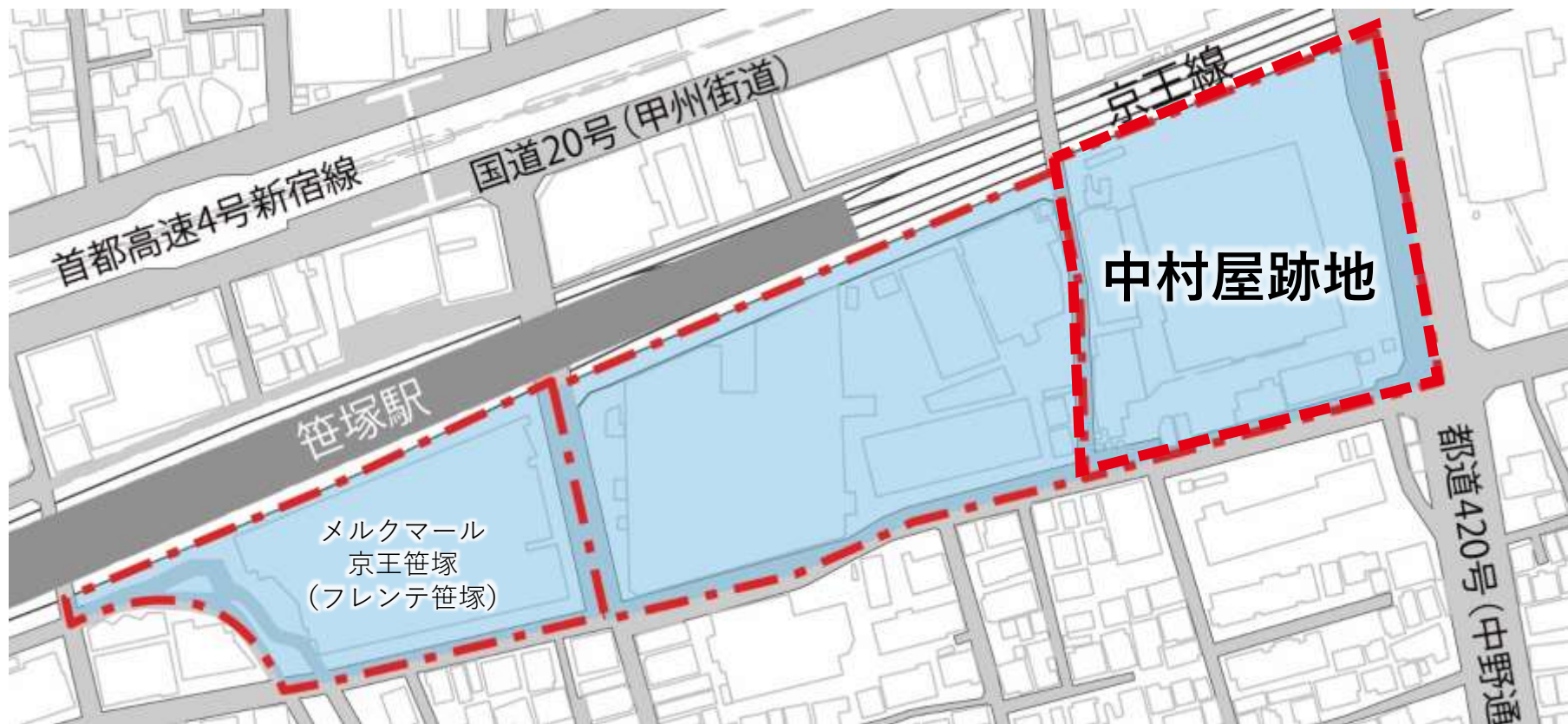
整備イメージ



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景②：地域のまちづくりの動き

中村屋跡地開発



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

《まちづくりの目標》

ササハタハツまちづくりの活動拠点となる
新たな魅力にあふれた、安全で安心なまちづくり

《まちづくりの取組み方針》

I. 駅周辺の回遊性を創出する安全で快適な歩行者空間の形成

方針1 : 交通環境の改善、安全で快適な道路空間の創出

方針2 : 駅周辺の回遊性を創出する歩行者ネットワークの形成

II. 駅周辺のにぎわいの強化と地域交流・コミュニティ形成の促進

方針3 : 地域の憩いの場や交流の場となるオープンスペースの創出

方針4 : ササハタハツまちづくりの活動拠点の創出、
便利で快適な生活の場を提供する各種機能の導入

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

《背景》

① 地元からの要望書の提出

② 地域のまちづくりの動き

- ・ まちづくり構想
- ・ 中村屋跡地開発の動き



笹塚駅南口地区の範囲

(渋谷区主催) 笹塚駅南口地区まちづくり意見交換会開催
(令和4年7月、9月)

(渋谷区主催) 笹塚駅南口地区都市計画素案意見交換会開催
(令和4年11月)

(渋谷区主催) 笹塚駅南口地区都市計画原案意見交換会 (今回)

2. 素案意見交換会の開催概要

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会

■ 日時及び場所

日時：令和4年11月16日（水）18：30～20：00

場所：笹塚駅前区民施設

■ 参加者数

24名

■ ご意見カード

5件、6項目※詳細は次ページ

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

1 交通・道路に関するご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• 土日にはB地区の周辺に自転車を駐輪する方が多く、駐輪場が不足している。今回の開発では駐輪場を設置するのか。	<ul style="list-style-type: none">• 今回の開発では、公共駐輪場の設置は予定しておりませんが、<u>商業用の駐輪場が整備される予定であり、通常より多くの駐輪場を設けると事業者から伺っております。</u>駐輪場の整備が実現できるよう今後も開発事業者に指導していきます。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

1 交通・道路に関するご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• B地区の南側道路は狭く、歩行者や自転車を乗車している方にとっては危険である。南側道路の対策を検討してほしい。また、B地区とA地区の間の道路では、駐車車両が多い。荷物を降ろしている車両があり、荷降ろしスペースを設けることができないのか。	<ul style="list-style-type: none">• <u>B地区の南側の道路、A地区とB地区の間の道路は、開発エリア外であるため今回の開発の中で整備する予定はありませんが、長期的なまちづくりとして、課題を受け止めながら交通政策課とも改善に向けて取り組んでいきます。</u>また、今回の開発にあたり交通量調査を実施し、現況の交通量調査から今回の開発で踏まえた将来の交通量を算出しており、<u>その将来交通量を参考に警察や道路管理者と協議した上での計画になっています。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

2 防災に関するご意見

ご意見

• 私の町会内には避難場所がない。周辺地域住民用の救急用品などを備蓄することを渋谷区から事業者に伝えることは可能なのか。

• 北側のオープンスペースは避難スペースとしての活用を想定していると記載しているが、高架の耐震性が高いとしても、建物や高架に囲まれた避難スペースでの滞在は、安心できないと思う。

回答

• 前回の意見交換会でも同様のご意見があり、事業者にも防災用品の備蓄に関するご意見があったことは伝えております。法令等で定められている以上の整備を、事業者にごとまで協力してもらうかは、開発事業者と検討していきます。

• 北側に広場を設ける理由としては、耐震性の高い開発建物と高架下に囲まれた空間となるため高い安全性が想定されること、また、笹塚駅からのアクセス性が高く駅利用者にとって避難しやすいということが挙げられます。なお、こちらの広場は発災時の一時集合場所として検討しており、身の安全が確保されたら、地域の方は指定された避難場所、帰宅困難者は帰宅困難者支援施設に避難する流れとなります。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

2 防災に関するご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• C地区は高層マンションで人口増える。600世帯くらいと聞いたがそれに対し、一時避難場所の広さはこれでよいのかと疑問がわいた。	<ul style="list-style-type: none">• <u>地区計画変更素案の中で、C地区は災害時の一時集合場所となる広場の整備を図ることが土地利用の方針としてあります。</u> <u>一時集合場所は避難場所と異なり、長時間にわたって避難を要する方を受け入れる場ではないため、今回の開発で創出される広場によっても、一時集合場所としての役割は果たせると考えております。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• まちづくりニュース第3号に掲載している対象区域が、中村屋跡地だけでなく観音通りなども含まれていた。今回都市計画を変更する対象区域を教えてください。	<ul style="list-style-type: none">• まちづくりニュース第3号に掲載している対象区域（黄色）は、まちづくりニュースを配布している範囲となっております。今回都市計画を変更する区域は中村屋跡地であり、<u>跡地の南側に位置している地域は対象外となります。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• 笹塚駅南口地区と中村屋跡地の南側に位置している地域について、今後の渋谷区の方針を教えてください。	<ul style="list-style-type: none">• 今後の渋谷区の方針として、地区計画方針付図中のA地区やB地区、中村屋跡地の街区は、東京都が策定している「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」で「<u>活力とにぎわいの拠点地区</u>」に位置づけられており、また、渋谷区まちづくりマスタープランでも「<u>拠点ゾーン</u>」として位置づけているため、<u>3街区は高度利用を図りながら街の拠点を形成していくことを考えています。</u>中村屋跡地の南側に位置する地域は、<u>防災上の課題があるエリアと渋谷区で認識</u>しております。今後地元での開発等機運醸成を踏まえながら南側地域のまちづくりも検討していきます。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">中村屋跡地周辺では、電車の音が跳ね返り大きくなる。	<ul style="list-style-type: none">電車の音については、京王電鉄に共有いたします。
<ul style="list-style-type: none">A地区とB地区の間は、冬から春にかけて風が強くなり、高齢者は歩行困難な日もあると思う。	<ul style="list-style-type: none">風環境については、風環境影響シミュレーションを実施しており、風が強くないよう、設えの工夫を検討しながら整備すると開発事業者より伺っております。
<ul style="list-style-type: none">これまで意見交換会で挙げた意見に対する回答として“共有いたしました”という記載は、意見の内容や課題は把握したが、意見に対する解決策は対応できるか分からないということか。	<ul style="list-style-type: none">地域の皆様のご意見を集めて、渋谷区として開発事業者に共有することは重要と考えております。<u>長期的に解決していく内容や短期的に解決できる内容があるため、開発事業者と引き続き話し合いながら、可能な限り頂いたご意見を解決できるよう対応していきます。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">“指定なし”に変更したことで、100mの建築物が建設することができるということなのか。	<ul style="list-style-type: none"><u>高度利用地区を指定したエリアには、高度地区を指定なしにするルール</u>がありますが、そのルールのみでは100m以上の建物を建設が可能となるため、<u>地区計画で高さの最高限度を100mと指定</u>しております。
<ul style="list-style-type: none">今回建設する建物の高さはどの程度なのか。	<ul style="list-style-type: none">A地区の建物と同程度と想定されます。
<ul style="list-style-type: none">北側のオープンスペースは高架下と建物間に位置しているため、日陰になるデメリットを考慮した方が良くと思う。	<ul style="list-style-type: none">高架下のにぎわいと建物のにぎわいの一体的となった北側の広場活用を実現するため、広場に面する建物1階店舗の壁面を開放可能なガラスとし、店舗のにぎわいや明るさが感じられる空間とする予定です。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

ご意見

- 建物のにぎわいを持たせるのであれば、北側ではなく南側だと思う。北側斜線の関係などから北側にできるスペースを良いように伝えようとしているように感じる。
- 南側では、にぎわいを創出することは難しいのか。
- 区営住宅の敷地内に駐輪場を設置するなど検討してほしい。今回の開発だけではなく、A地区やB地区の街区の課題解決を含めて計画してほしい。

3 その他のご意見

回答

- 地区計画の方針付図で高架下付近に笹塚駅と中野通りをつなぐ歩行者ネットワークを掲げているため、その連携に向け、北側に歩行者中心のネットワークの役割も担う広場を設ける予定としております。
- 北側の広場は高架下に面しており、今後、開発建物と高架下と広場が連携した一体的なにぎわい創出が可能と考えています。また、今回の開発によるバス停とモビリティポートの整備によって開発建物北側の利用者増も見込まれることから、駅と中野通りをつなぐ歩行者ネットワークを強化するという観点でも北側を広場としています。
- ご意見として承ります。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">3街区全体の課題を解決するために、各開発を計画していると思う。B街区の進捗状況を教えてほしい。	<ul style="list-style-type: none">3街区の地権者で構成された笹塚駅南口地区まちづくり検討部会で笹塚駅南口地区まちづくり構想を策定しており、笹塚駅南口地区の全体的なまちづくりを掲げております。全体的な計画に沿って整備を進めておりますが、<u>今のところ、B地区の開発については具体的な話は挙がっておりません。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<p>・都市計画には直接関係ない意見ですが、笹塚魅力アップのためにぎわいを作るカギは商業機能です。笹塚駅より遠いエリアの開発になりますので、<u>駅近くの店舗ブランドより強く集客力のある店舗を誘致することが必要だ</u>と思います。</p> <p>近隣住人及び京王線を利用している方が笹塚駅に下車していただける魅力あるエリアになることを期待しています。事業予定者及びリーシング業者の企画次第ですが、<u>幅広い年齢層が集まるような強いブランドの誘致</u>必須で進めていただくよう行政としてバックアップをお願いいたします。</p>	<p>・今回の開発だけでなく、中長期的な視点のまちづくりとしても、「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針」で掲げられている、<u>駅周辺ゾーンとして歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトなまちとしての拠点の形成を目指していきます。</u></p> <p>また、いただいたご意見は<u>事業予定者に共有いたします。</u></p>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">都市計画については、法令順守、環境問題をクリアしていただければよいと思います。	<ul style="list-style-type: none">都市計画手続については、法令を遵守した手続で進めてまいります。また、地区計画の中でも、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ことを方針としております。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見

- これからのまちづくりにおいて、中村屋跡地の開発について地域に共有することが大事だと思う。防災拠点の考慮が必要である。また、商業スペースの確保と主要道路の確保についても検討する必要がある。

回答

- 今後法定の都市計画手続きに基づき、地域の皆様からのご意見を踏まえながら都市計画決定を行っていきます。また、今回の開発計画では道路拡幅による防災性・回遊性の向上、オープンスペースの設置による災害時の避難スペースの確保など地域の防災性の向上に資する計画としております。商業スペースの確保については、地区計画上C地区の土地利用の方針として、商業機能を導入することにしております。いただいたご意見については事業予定者に共有いたします。

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">• 笹塚駅南口素案というにはA、B、C地区の場所のみのごことでは都市計画とは言えないのではないかとと思われます。自宅が対象外になるのは納得したが、<u>どちらかといったらマンションの説明会に近い気がしました。</u>	<ul style="list-style-type: none">• 上位計画踏まえ、土地所有者により構成される笹塚駅南口地区まちづくり検討部会において取りまとめられた<u>「笹塚駅南口地区まちづくり構想」</u>では、<u>各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、地域の目指すまちの姿や地域のまちづくりの方針、まちづくりの進め方等が示されております。</u>

2. 素案意見交換会の開催概要

■ 素案意見交換会 ご意見と回答

3 その他のご意見

ご意見	回答
<ul style="list-style-type: none">長谷部区長の関わるプロジェクトはクリエイティブで良い構想が多いイメージだが、今回は都市計画というよりも事業者の意向を説明しているだけの感じがし、とても悲しいです。	<ul style="list-style-type: none">上位計画踏まえ、取りまとめられた「笹塚駅南口地区まちづくり構想」では、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、地域の目指すまちの姿や地域のまちづくりの方針、まちづくりの進め方等が示されております。 本開発では、<u>地域と協力・共創してまちの未来を描いていくササハタハツまちづくりの活動拠点の導入も予定されており、文化交流を促進するコミュニティハブ機能として、多様な交流を支援し、新しい価値を創造する魅力的なまちづくりの実現へとつなげていきます。</u>

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

●地区計画とは

地区計画

- 地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



【ルールの内容】(代表例)

- 建築物に関すること
 - 敷地に関すること
 - 緑化に関すること
 - 工作物に関すること
- 等、必要な事項を定めます。

【策定されている地区(例)】

- 笹塚駅南口地区
- 笹塚一丁目東地区
- 本町二・三丁目地区
- 富ヶ谷二丁目地区 など

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

■ 地区計画変更のポイント

方針1 交通環境を改善する安全で快適な道路空間の創出

 地区施設:区画道路2号、3号の追加

方針2 駅周辺の回遊性を向上する歩行者ネットワークの形成

 地区施設:歩道状空地3号の追加

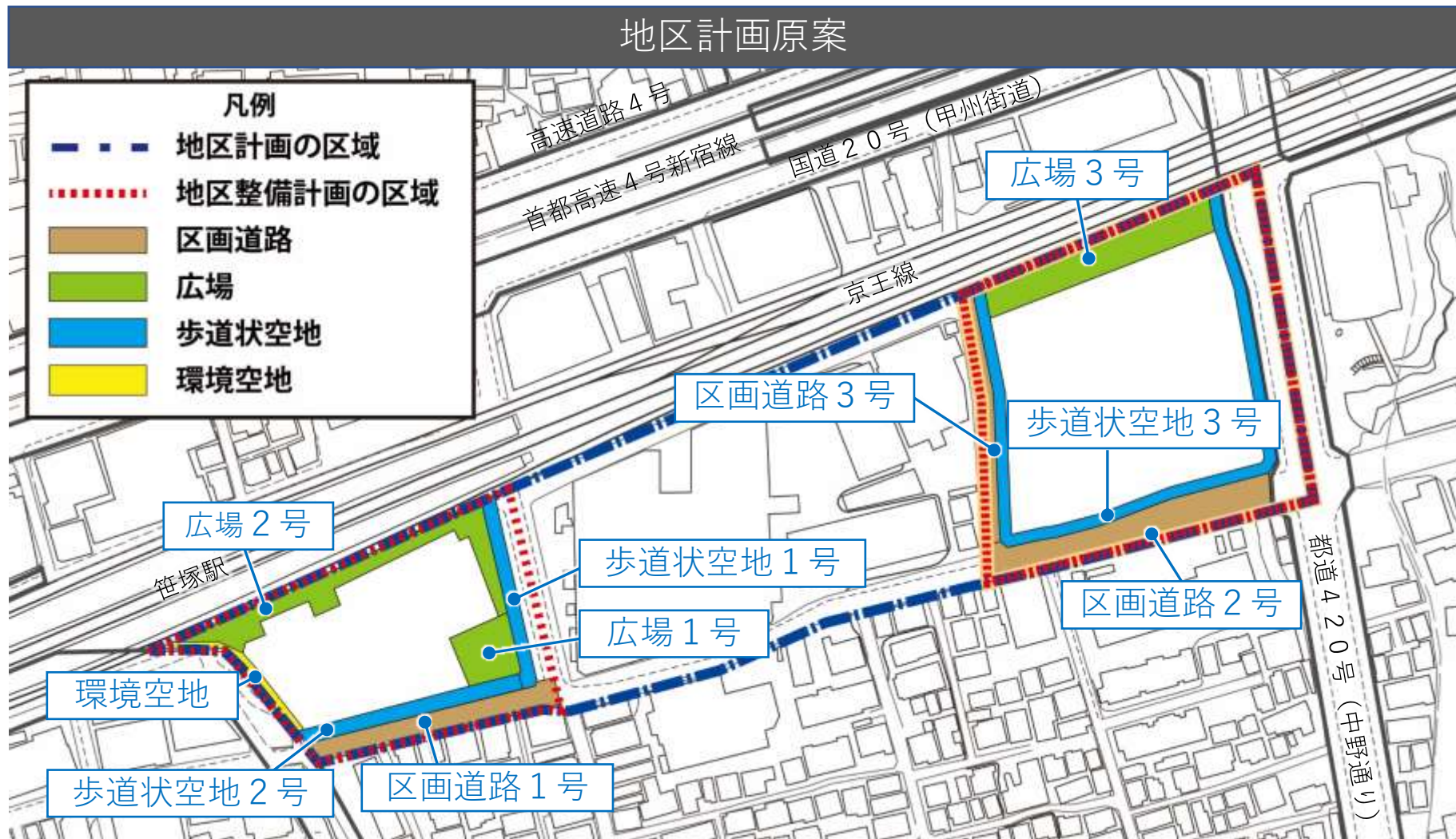
**方針3 地域の憩い・交流の場となる
にぎわいあるオープンスペースの創出**

 地区施設:広場3号の追加

**方針4 地域交流の促進やコミュニティを形成・持続する
都市機能の導入**

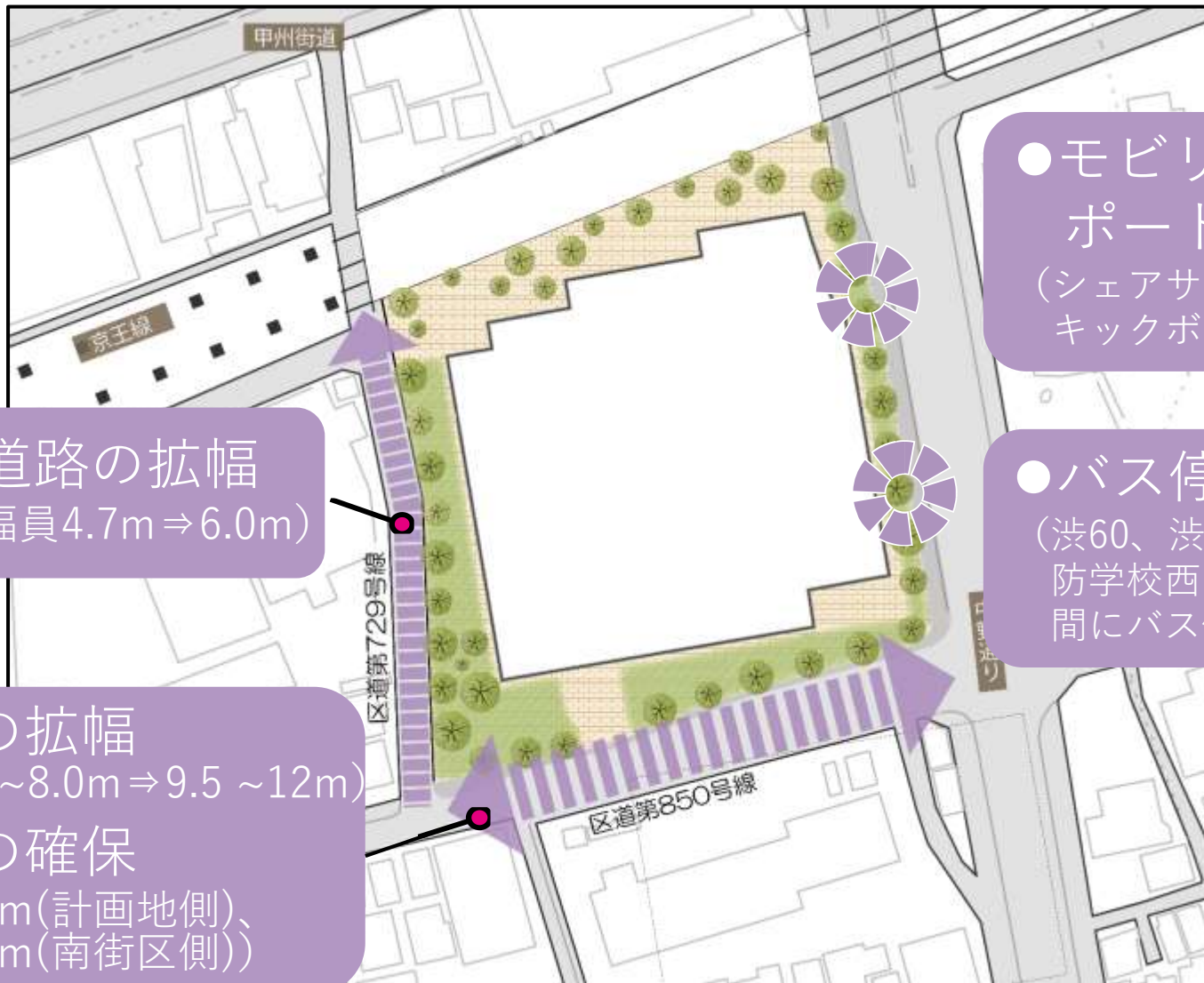
3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

●地区施設の配置



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

【基盤施設】



- 道路の拡幅
(幅員4.7m⇒6.0m)

- 道路の拡幅
(幅員7.2~8.0m⇒9.5~12m)
- 歩道の確保
(幅員0.5m(計画地側)、
2.0m(南街区側))

- モビリティ
ポートの整備
(シェアサイクル、
キックボード等)

- バス停の整備
(渋60、渋69の東京消
防学校西と笹塚駅の
間にバス停新設)

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

【歩行者ネットワーク】

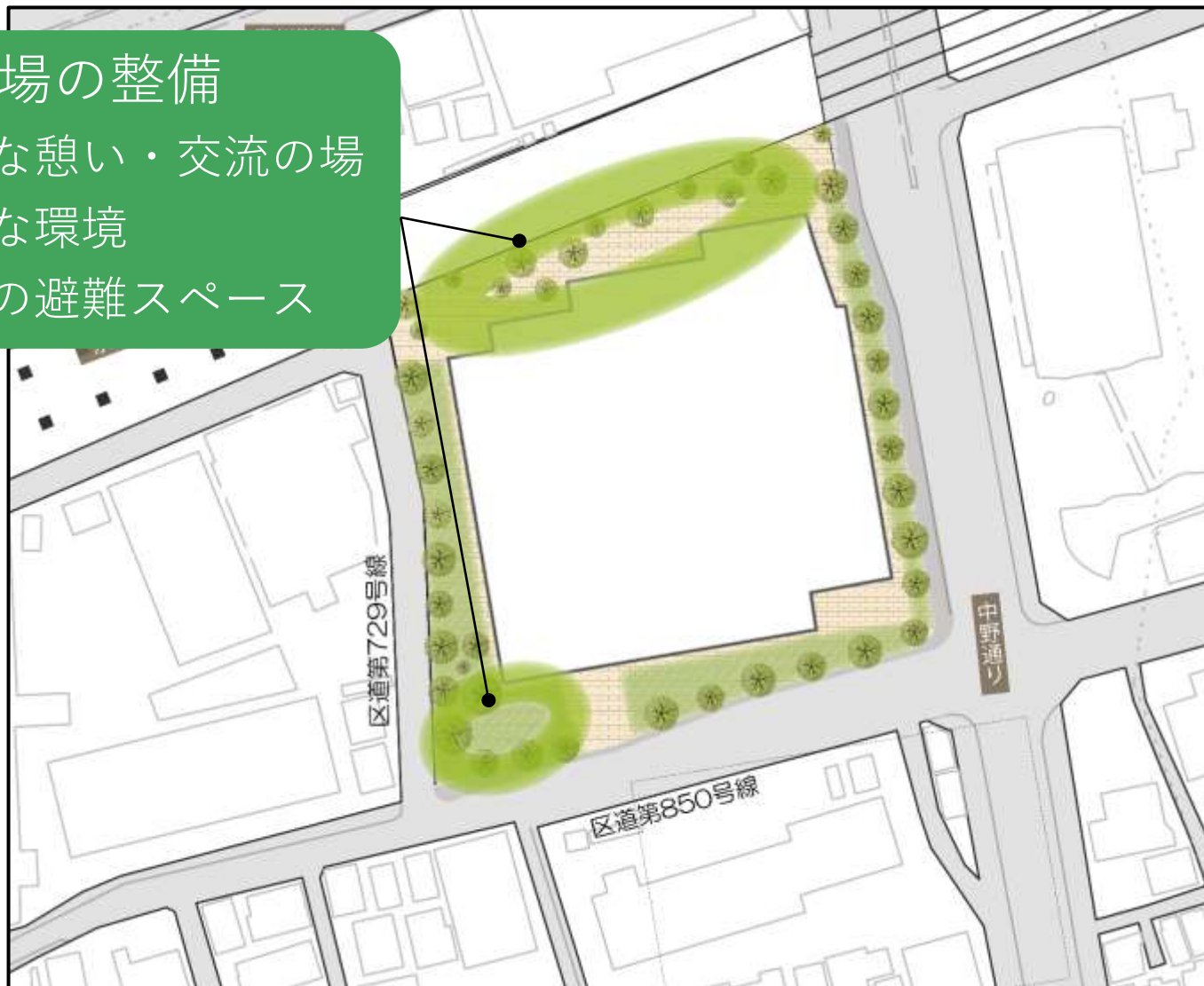


3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【変更のポイント】

【オープンスペース】

広場の整備

- 日常的な憩い・交流の場
- 緑豊かな環境
- 災害時の避難スペース



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

■ 理由書

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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

■ 総括図



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区計画素案からの変更箇所について

地区整備計画 建築物等に関する事項

素案からの変更箇所:赤字

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。

(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

(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

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。

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

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

3 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設

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きのある色調とする。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

素案から変更なし

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区計画の目標

◆位置・地区特性

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。

◆課題

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。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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区計画の目標

◆上位計画

「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。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、住みつつづけられるまち」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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区計画の目標

◆目標

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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ▶ ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

素案から
変更なし

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

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。

【A地区】

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

【C地区】

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ▶ ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

素案から
変更なし

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

②地区施設の整備の方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ▶ ③建築物等の整備の方針
- ▶ ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

素案から
変更なし

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

③建築物等の整備の方針

- 1 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。
- 2 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な道路沿いは、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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 地域の防災性向上のため、消防用水利等防災関連施設の整備を図る。
- 2 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。
- 3 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

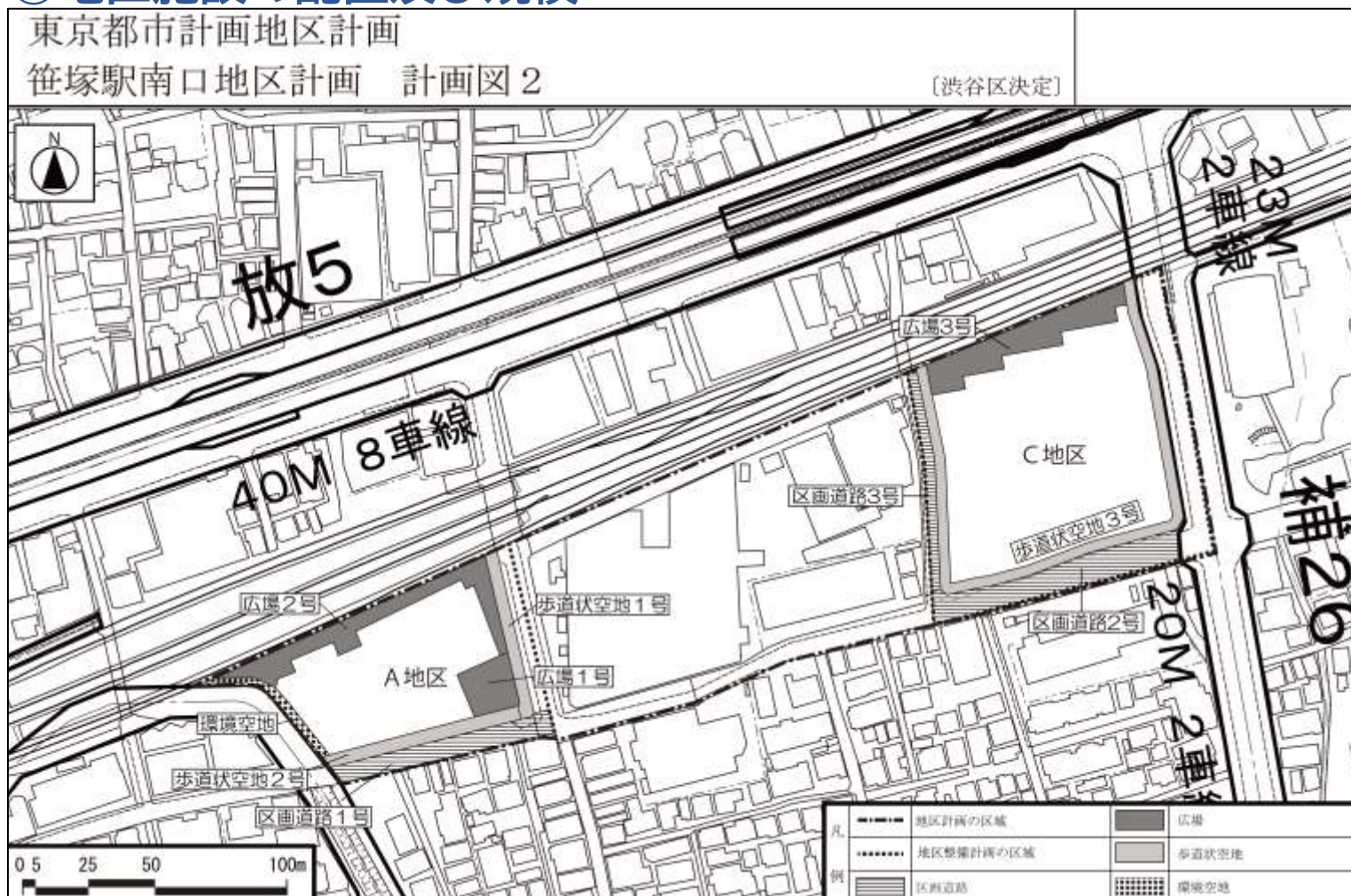
- ▶ ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

素案から変更なし

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	8.0m	約80m	—	拡幅
	区画道路2号	9.5m~12m	約90m	—	拡幅
	区画道路3号	3.65m (全幅6m)	約90m	—	拡幅
広場	広場1号	—	—	約334㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
	広場2号	—	—	約730㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
	広場3号	—	—	約850㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
その他の公共空地	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

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ▶ ②建築物等に関する事項
- ▶ ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限

1 次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 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12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
- (2) 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
- (3) 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
- (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
- (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
- (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。)

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

素案からの変更箇所:赤字

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限

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。

(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

(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

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限(計画図4)



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

素案からの変更箇所:赤字

②建築物等に関する事項: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。

- 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
- 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
- 3 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:壁面の位置の制限(計画図3)



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

素案からの変更箇所:赤字

②建築物等に関する事項:建築物等の高さの最高限度

100m

ただし、階段室、昇降機塔、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。

②建築物等に関する事項:建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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きのある色調とする。

③土地の利用に関する事項

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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【地区計画】

地区整備計画

◆方針付図



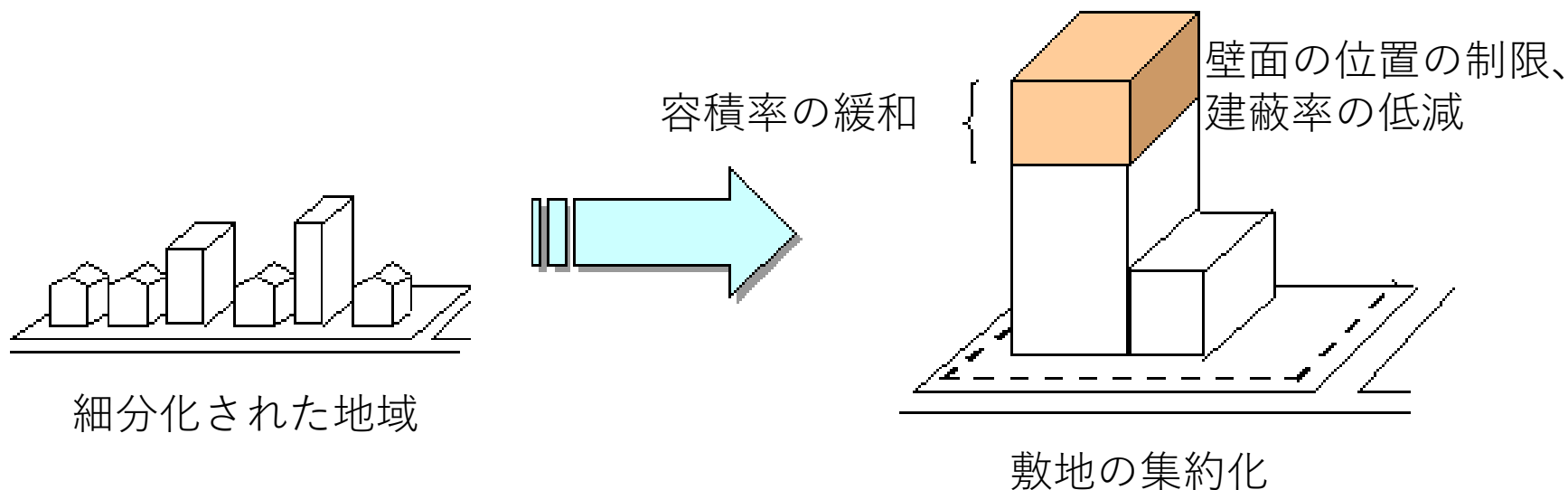
※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【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原案の概要【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. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

■ 理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 笹塚駅南口東地区

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、住みつづけられるまち」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、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、面積約1.0ヘクタールの区域について、高度利用地区の変更を行うものである。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

■ 総括図

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



凡 例	
〔地 域 地 区〕	
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
第三種住居地域	第三種住居地域
第一種中密度住居地域	第一種中密度住居地域
第二種中密度住居地域	第二種中密度住居地域
第一種近隣住居地域	第一種近隣住居地域
第二種近隣住居地域	第二種近隣住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
特別工業地域	特別工業地域
第一種工業地域	第一種工業地域
第二種工業地域	第二種工業地域
第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区
特別高度地区	特別高度地区
都市計画道路	都市計画道路
決定部分	決定部分
準決定部分	準決定部分
計画決定部分	計画決定部分
規定部分	規定部分
〔線 路 式 の 規 定〕	
1. 5m	1. 5m
1. 5m	1. 5m
1. 5m	1. 5m
● 特 別 高 度 地 域	
第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区
特別高度地区	特別高度地区
〔都市計画道路〕	
決定部分	決定部分
準決定部分	準決定部分
計画決定部分	計画決定部分
規定部分	規定部分
〔線路式の規定〕	
1. 5m	1. 5m
1. 5m	1. 5m
1. 5m	1. 5m
● 特 別 高 度 地 域	
第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区
特別高度地区	特別高度地区

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

高度利用地区素案からの変更箇所について

素案からの変更箇所:赤字

素案

(注1)2 建築物の用途による限度

②育成用途(商業施設、子育て支援施設、質の高い住宅等)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っては10分の5を減じる。

原案

(注1)2 建築物の用途による限度

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っては10分の25を減じる。

(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。

※育成用途とは

地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導を図るため、容積率を割り増す場合において、容積率の割増し相当部分に充当させるべき用途をいう。

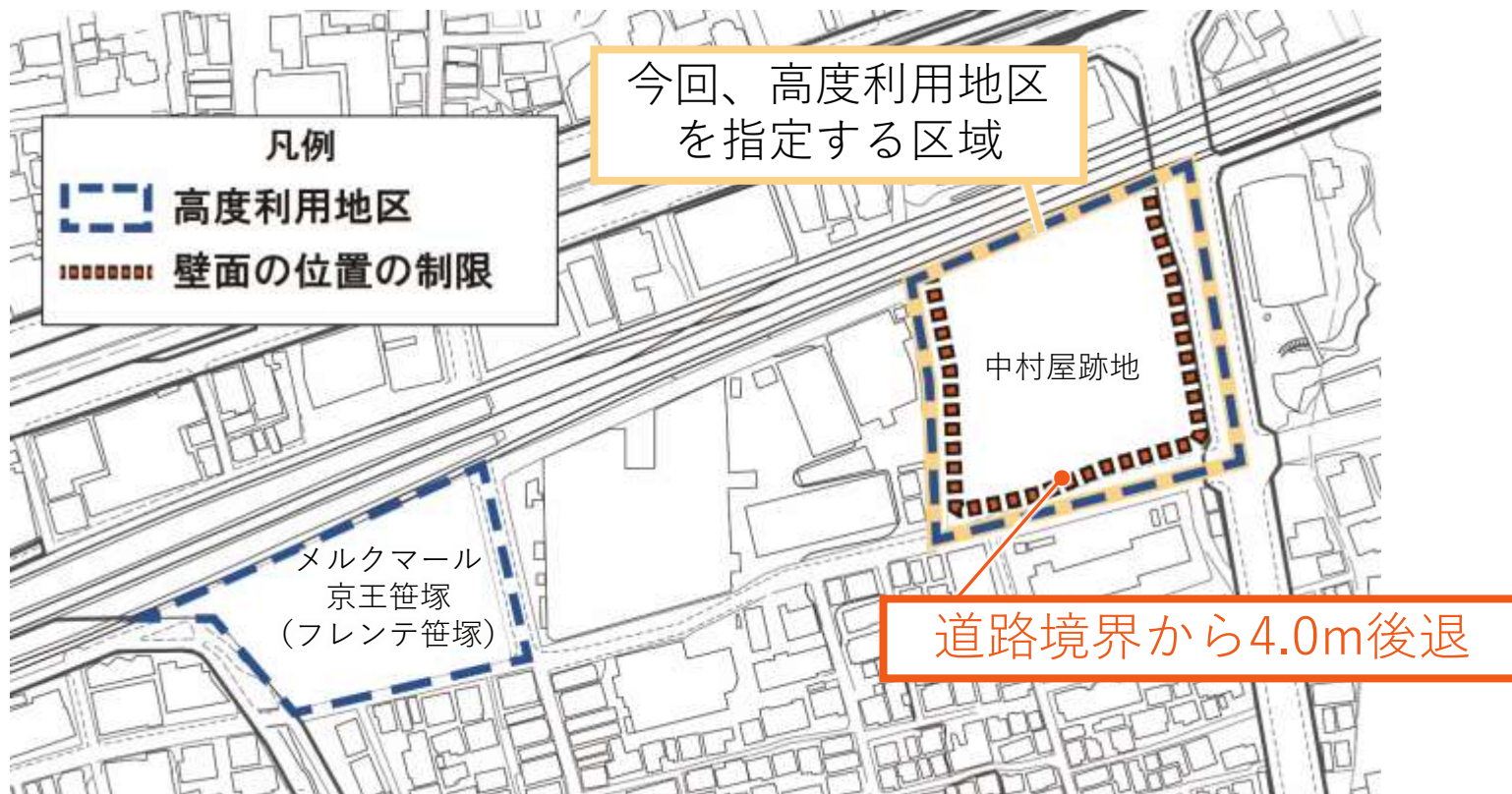
(東京都 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針より)

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

●変更内容

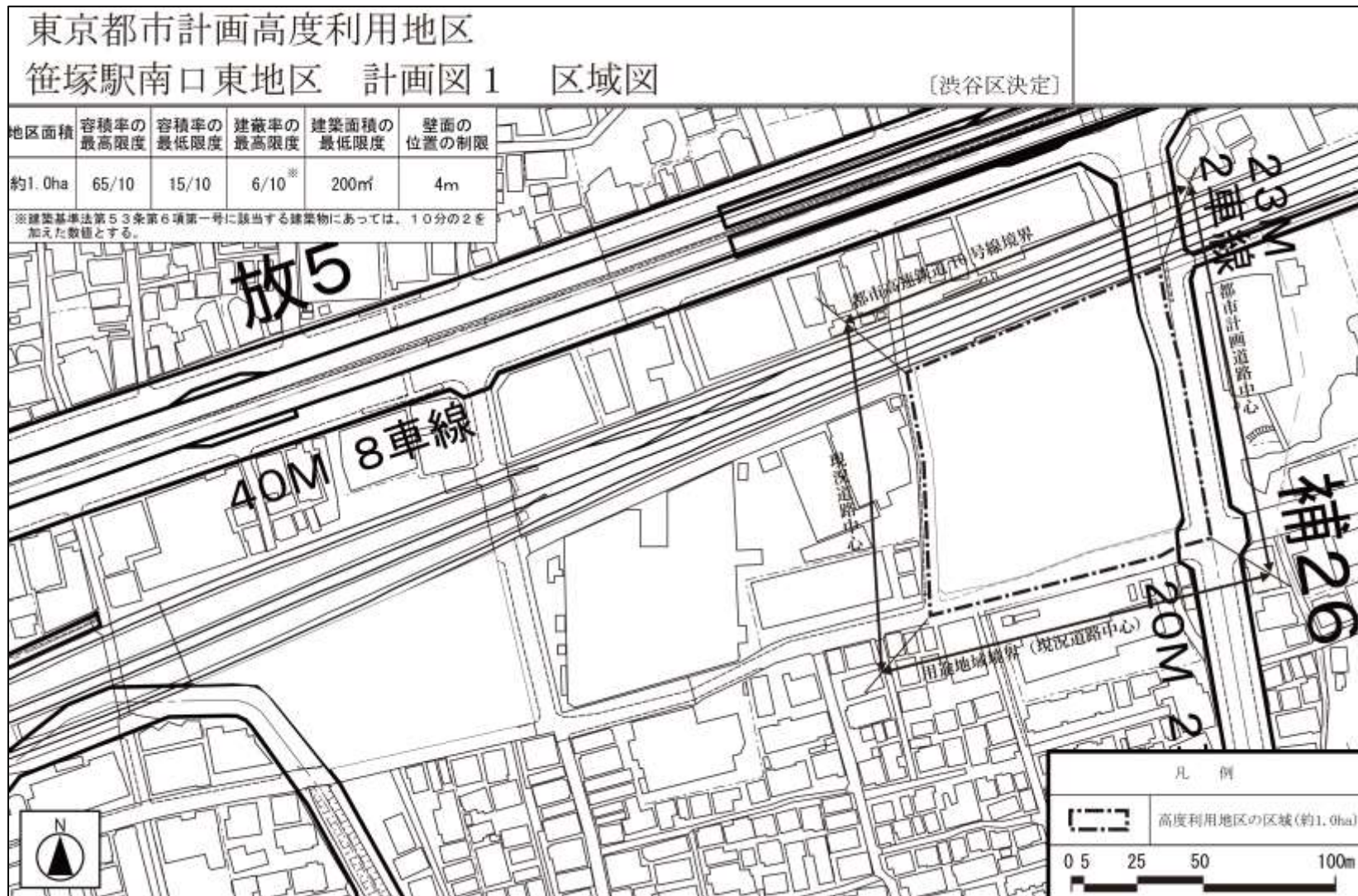
容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
650%	150%	60%※	200㎡	4 m

※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。



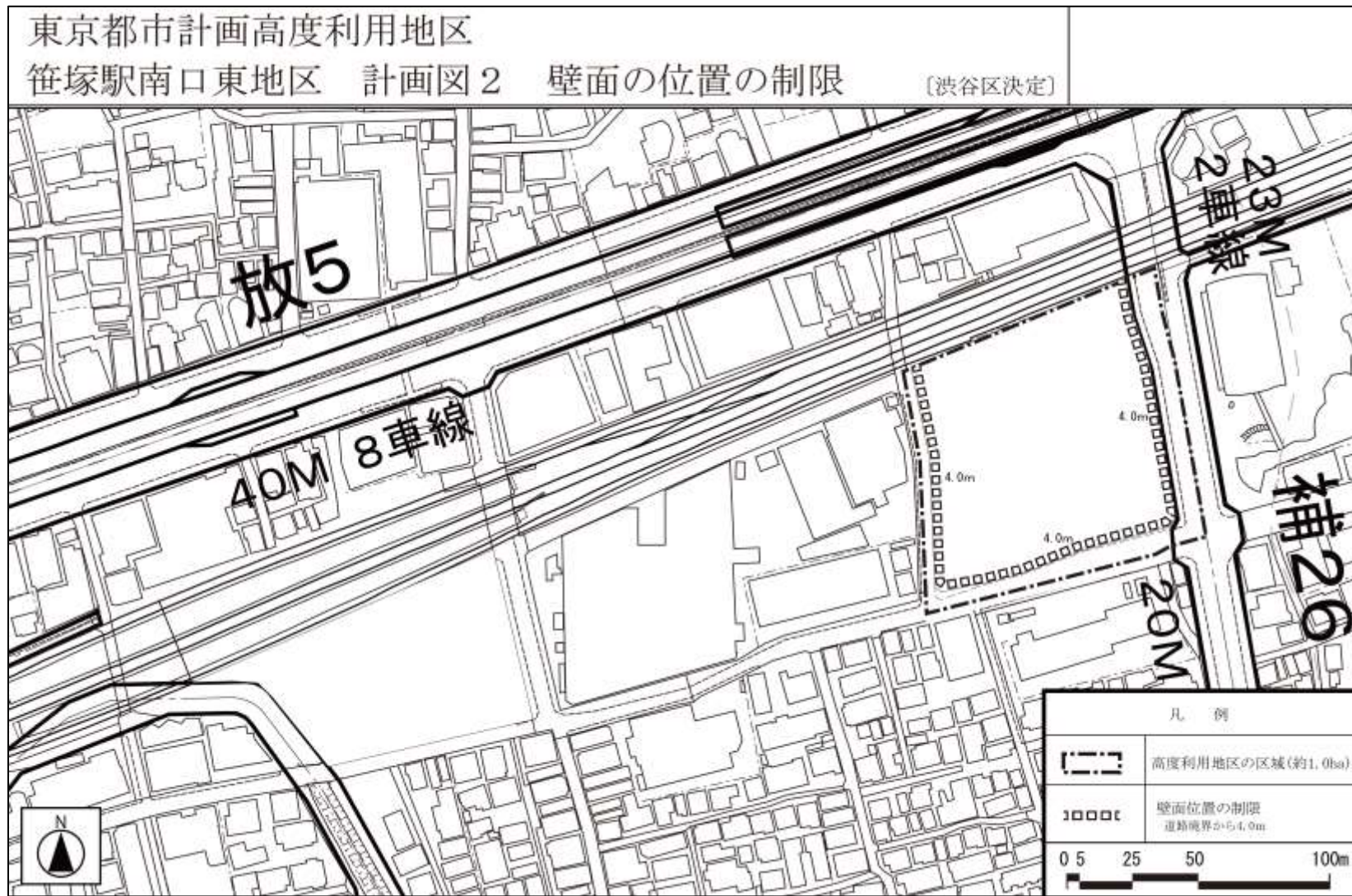
3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

●高度利用地区(笹塚駅南口東地区) 計画図1



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度利用地区】

●高度利用地区(笹塚駅南口東地区) 計画図2



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

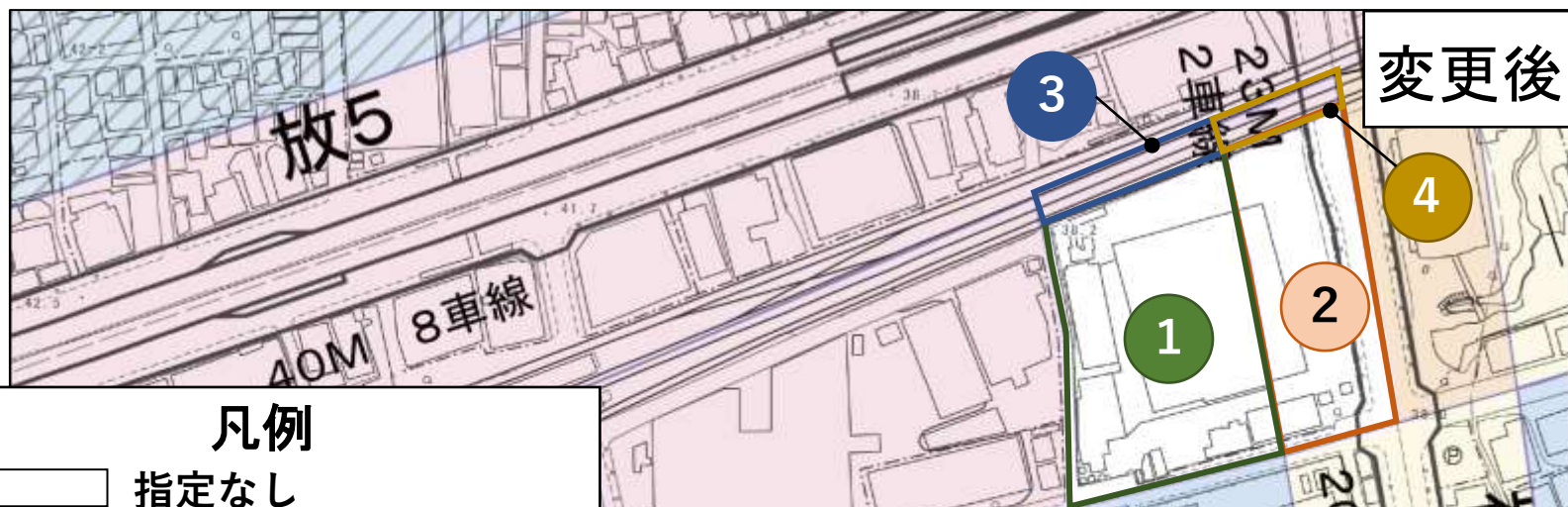
		高度地区
①		30m第三種高度地区
②		40m高度地区
③		30m第三種高度地区
④		40m高度地区

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 (before→after)	
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原案の概要【高度地区】

■ 理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区 笹塚駅南口東地区

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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度地区】

■ 総括図

東京都市計画 高度地区（原案） 総括図

〔渋谷区決定〕



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度地区】

■ 総括図

渋谷区都市計画図 ・ 日影規制図

令和4年3月24日施行

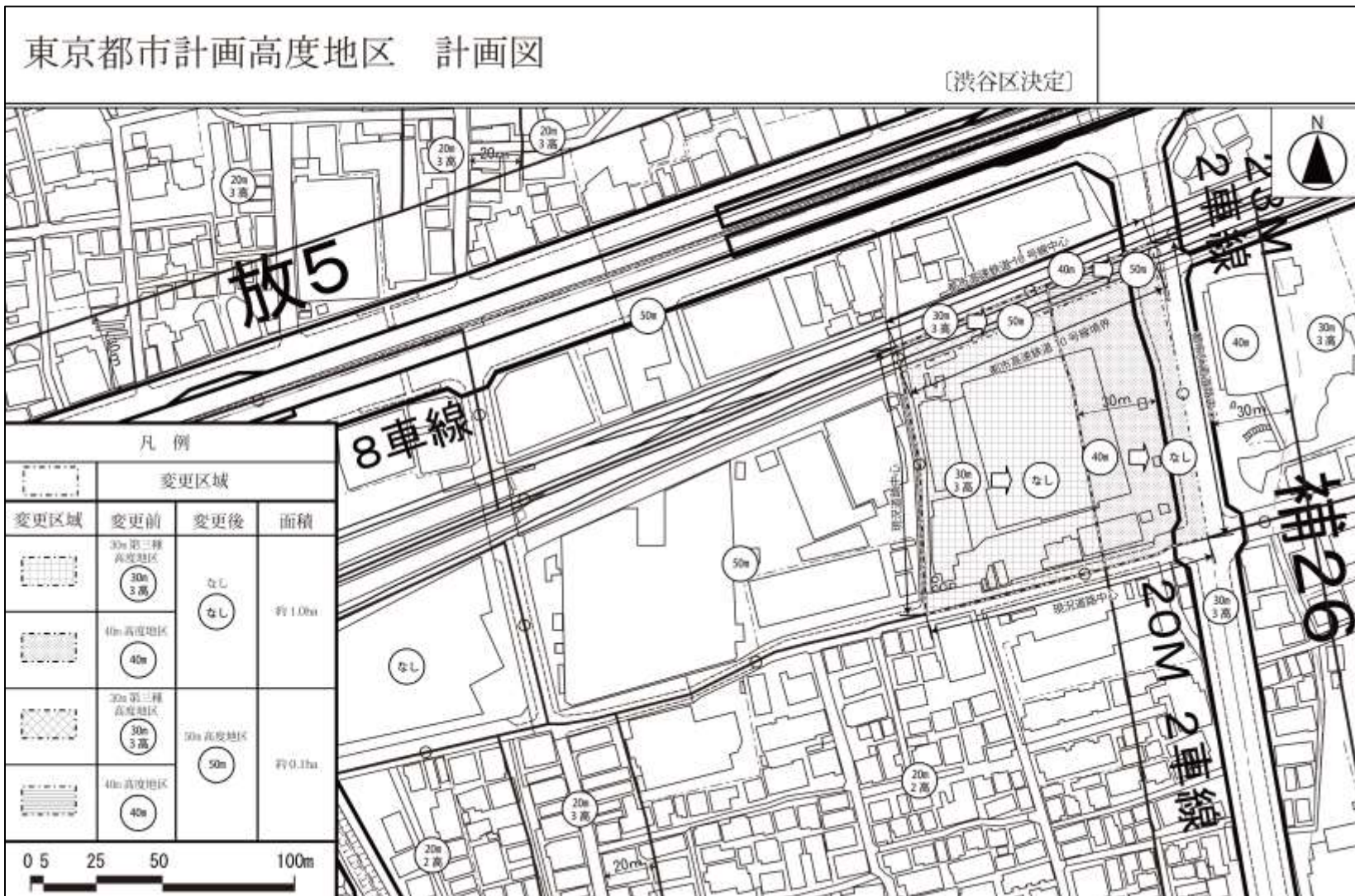
変更区域



凡例	
〔地域地区〕	
● 用途地域	※1-準
第一種住居地域	40%
第二種住居地域	40%
第三種住居地域	40%
第一種住居地域	40%
第二種住居地域	40%
第三種住居地域	40%
第一種工業地域	40%
第二種工業地域	40%
第三種工業地域	40%
● 都市計画施設	
● 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	
都市風致調整地区	
〔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	
休止部分	
● 道路式の設定	
1.5m	1.5m
1.5m	1.5m
● 防火・準防火・準防火地域	
防火地域	第一種防火地域
準防火地域	第一種準防火地域
準防火地域	第二種準防火地域
準防火地域	第三種準防火地域

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【高度地区】

●高度地区変更案 計画図



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

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 (before→after)
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原案の概要【防火・準防火地域】

■ 理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

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、用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約0.7ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【防火・準防火地域】

■ 総括図

東京都市計画 防火地域及び準防火地域（原案） 総括図 【渋谷区決定】



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【防火・準防火地域】

■ 総括図

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



凡 例	
〔地域地区〕	
● 第一種居住区	第一種居住区 40%
● 第二種居住区	第二種居住区 40%
● 第三種居住区	第三種居住区 40%
● 第一種工業区	第一種工業区 40%
● 第二種工業区	第二種工業区 40%
● 準工業区	準工業区 40%
● 第一種風防地区	第一種風防地区 40%
● 第二種風防地区	第二種風防地区 40%
● 特別用途地区	特別用途地区 40%
● 準工業地区	準工業地区 40%
〔都市計画施設〕	
● 都市計画道路	
—	法定部分
—	事業決定部分
—	計画決定部分
—	禁止部分
〔図様式の指定〕	
—	第一種
—	第二種
—	第三種
—	第四種
—	第五種
● 防火・準防火・準防火地域	
—	防火地域（第一種）
—	防火地域（第二種）
—	準防火地域（第一種）
—	準防火地域（第二種）

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【防火・準防火地域】

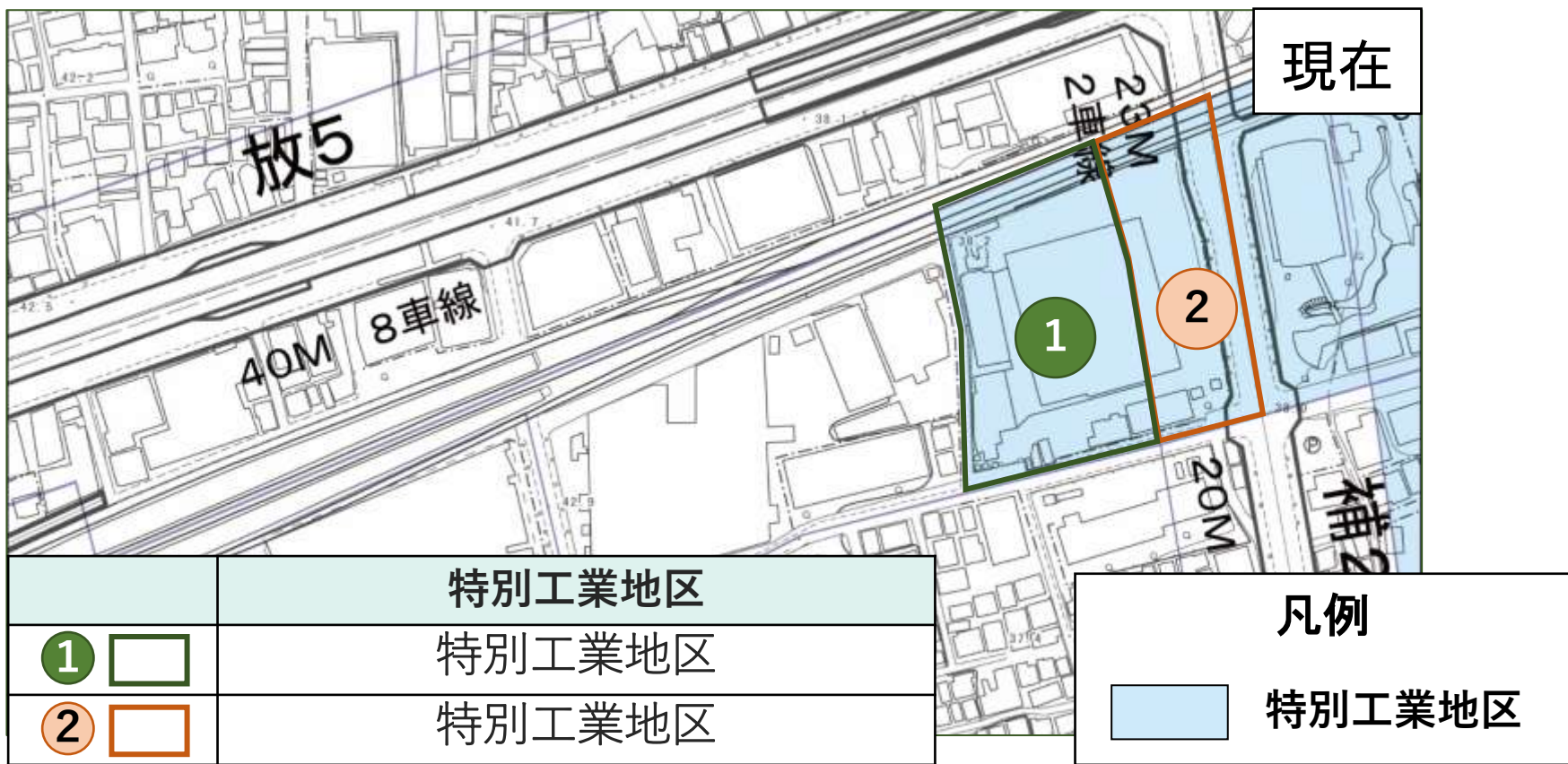
●防火及び準防火地域変更案 計画図



3. 特別工業地区の変更について

●特別工業地区とは

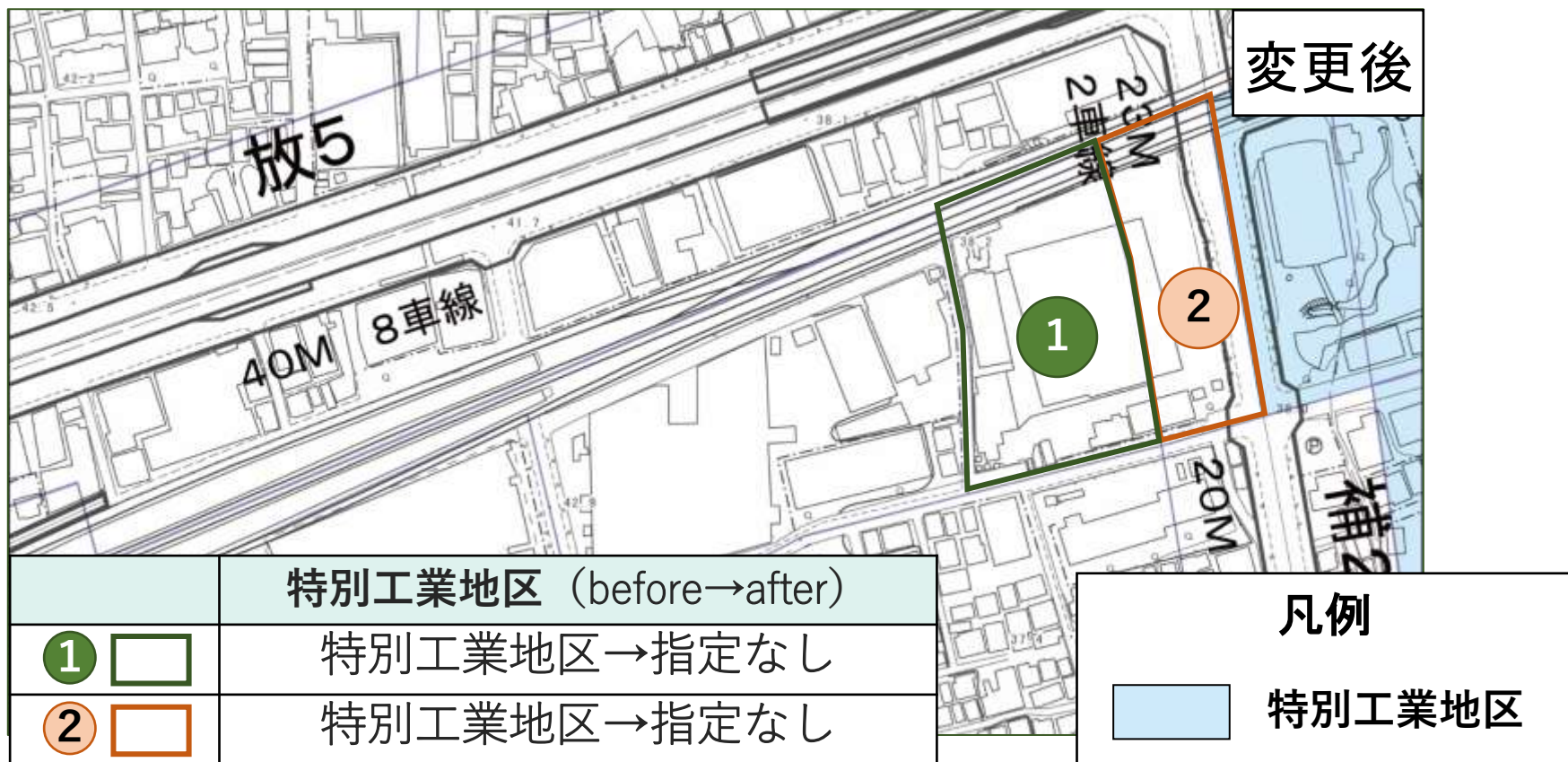
準工業地域のうち、住宅地に近接する区域等、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定します。特別工業地区を含む、特別用途地区の変更は、区が決定します。



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原案の概要【特別工業地区】

■ 理由書

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、住みつづけられるまち」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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【特別工業地区】

■ 総括図



3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【特別工業地区】

■ 総括図

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



凡例	
〔地域地区〕	
● 用途地域	※1/※2
第一種住居地域	40%
第二種住居地域	40%
第三種住居地域	40%
第一種中高層住居地域	40%
第二種中高層住居地域	40%
第一種住居地域	40%
第二種住居地域	40%
準住居地域	40%
近隣商業地域	40%
商業地域	40%
準工業地域	40%
● 計画中・高度地区・日影規制	
計画中地区	計画中地区
高度地区	高度地区
日影規制	日影規制
● 特別用途地区	
特別工業地区	特別工業地区
第一種文教地区	第一種文教地区
第二種文教地区	第二種文教地区
● その他	
第一種風致地区	第一種風致地区
第二種風致地区	第二種風致地区
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区
都市風致地区	都市風致地区
〔都市計画施設〕	
● 都市計画道路	
法定部分	法定部分
事業決定部分	事業決定部分
計画決定部分	計画決定部分
禁止部分	禁止部分
● 図様式の指定	
指定	指定
指定	指定
指定	指定
● 防火・準防火・準防火地域	
防火地域	防火地域
準防火地域	準防火地域
準防火地域	準防火地域
● 都市計画緑地	
都市計画緑地	都市計画緑地
都市計画緑地	都市計画緑地
● 都市計画公園	
都市計画公園	都市計画公園
都市計画公園	都市計画公園

3. 笹塚駅南口地区都市計画原案の概要【特別工業地区】

●特別工業地区変更案 計画図



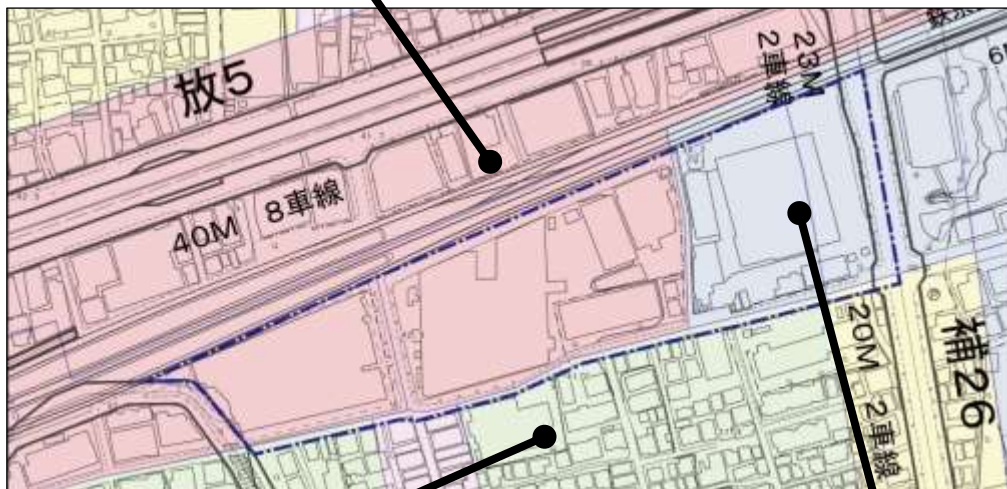
4. 東京都決定の都市計画変更

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

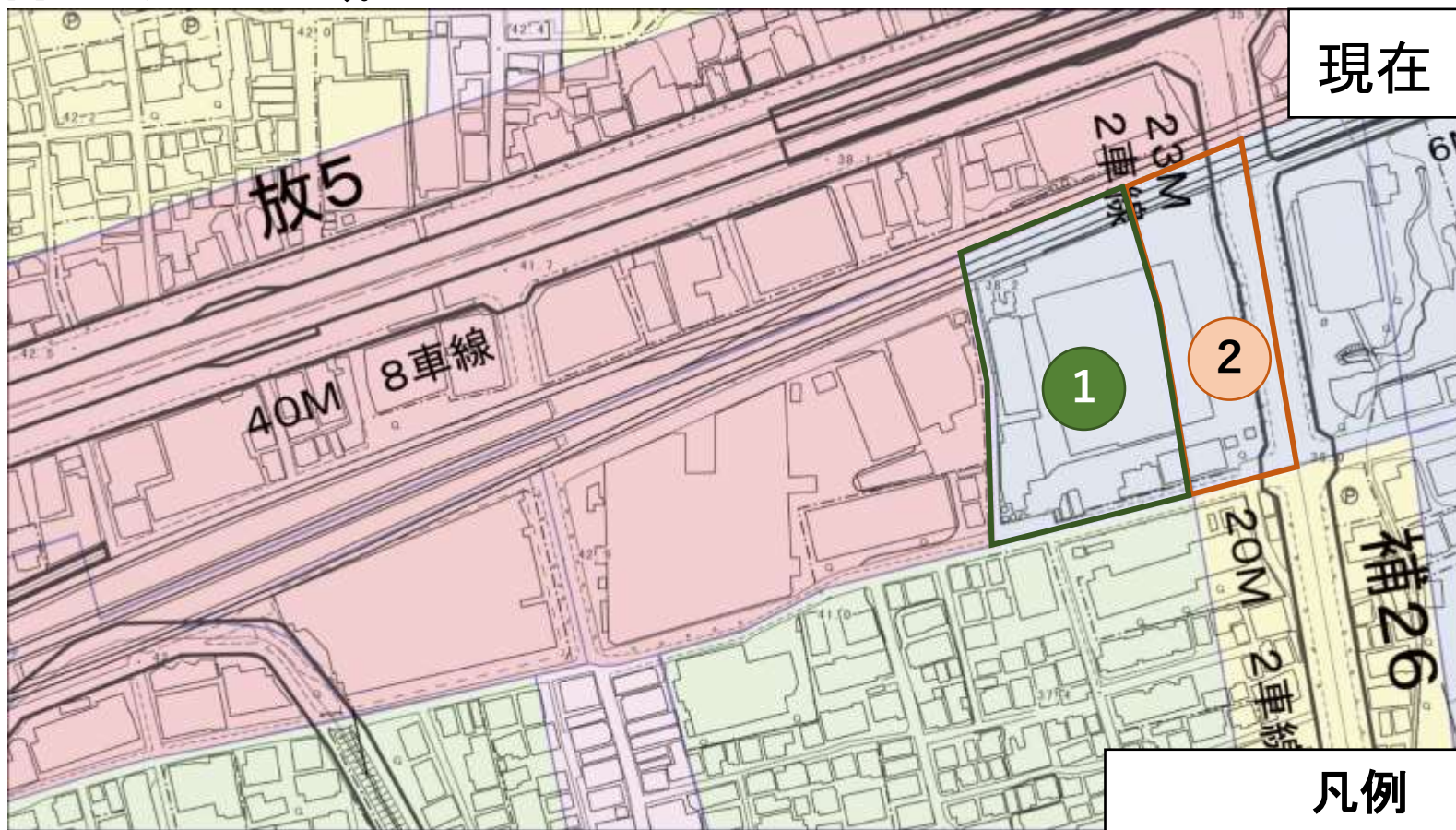
工業系地域



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

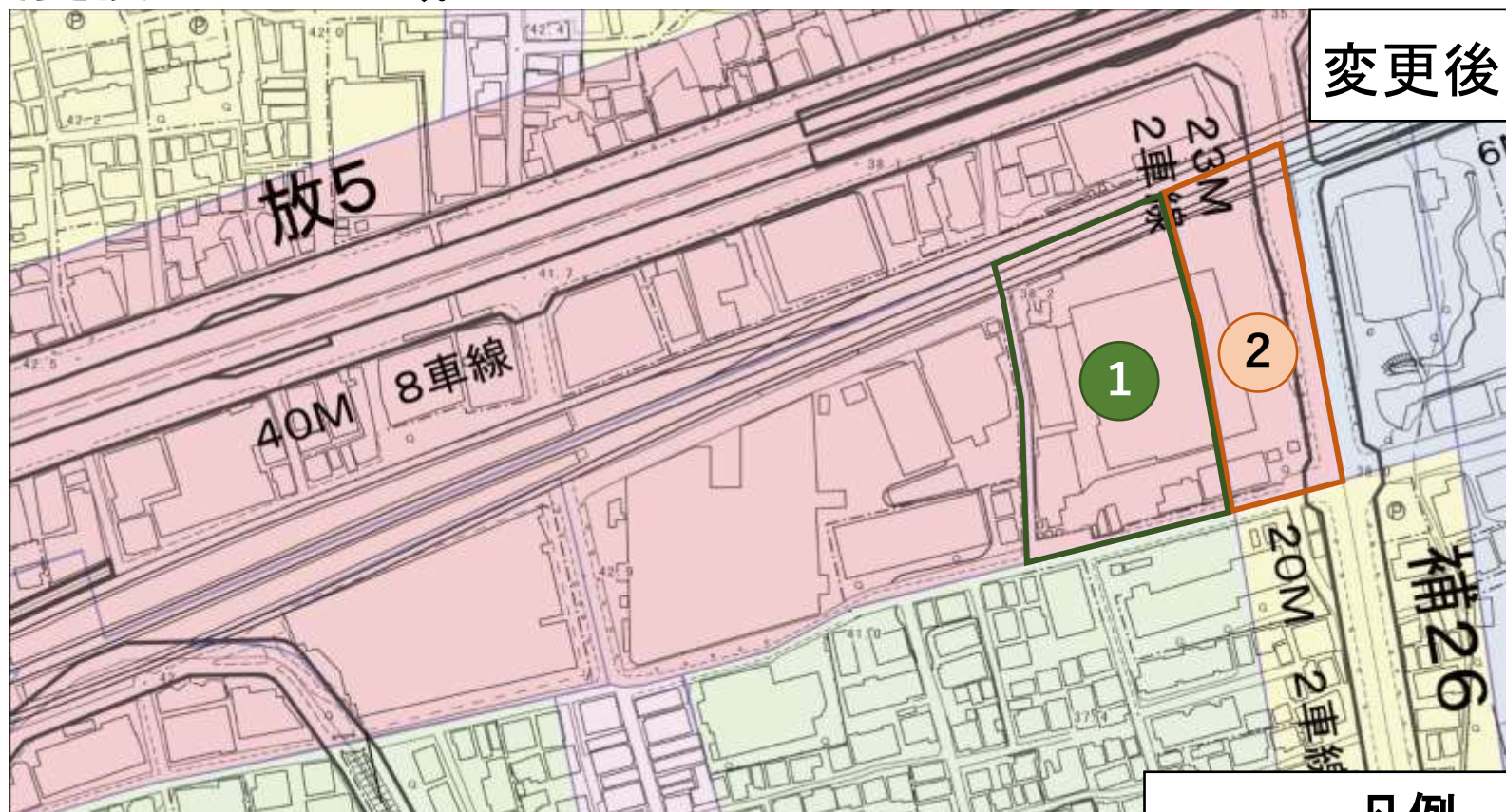



	用途	建蔽率%	容積率%
①	準工	60	300
②	準工	60	400



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 before→after	建蔽率% before→after	容積率% before→after
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

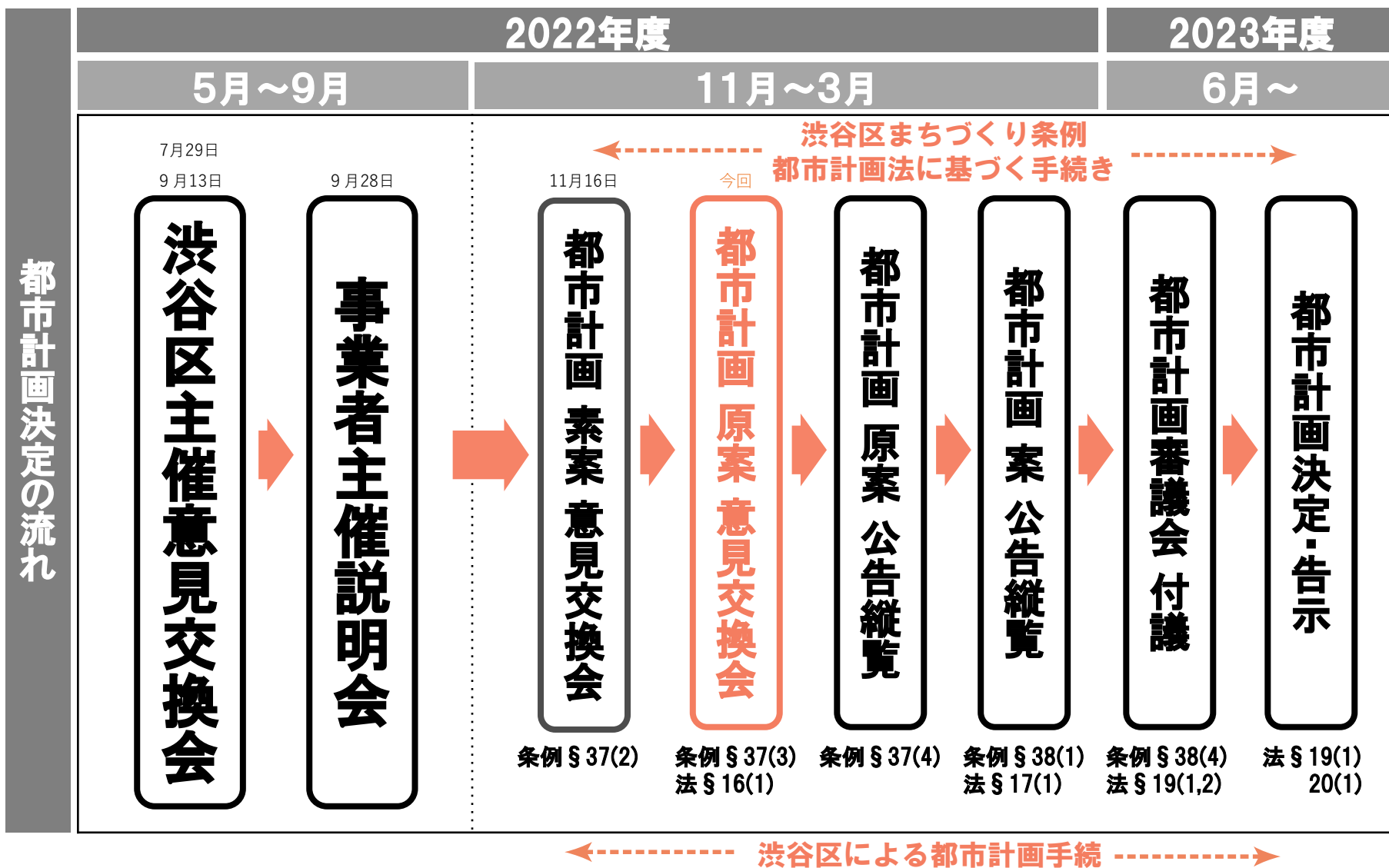
4. 東京都決定の都市計画変更【用途地域】

●用途地域変更案 計画図



5. 今後の進め方

5. 今後の進め方



5. 今後の進め方

笹塚駅南口地区 都市計画（原案）の縦覧及び意見書の提出について

渋谷区まちづくり条例第37条第4項、都市計画法第16条の規定に基づき、都市計画の原案の公告及び縦覧を行います。

- 縦覧期間 令和4年12月19日（月）～令和5年1月16日（月）
 ※開庁日の8時30分～17時15分
- 縦覧場所 渋谷区役所本庁舎11階 都市計画課
- 提出方法 郵送、持参またはFAX（03－5458－4915）

宛先 〒150－8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号
 渋谷区 都市整備部 都市計画課 都市計画係 宛
 ※意見書の提出は1月16日（月）まで（消印有効）

□意見書を提出できる方

- ① 「笹塚駅南口地区地区計画（変更）」について ⇒ 地区計画区域内の土地所有者及び利害関係がある人
- ② 「東京都市計画高度利用地区」、「東京都市計画高度地区」、「東京都市計画防火・準防火地域」、
「東京都市計画特別工業地区」の変更 について ⇒ 渋谷区民及び利害関係がある人

- 記載事項 住所・氏名・ご連絡先・当該案件に利害関係がある場合はその内容

※いただきましたご意見とご回答は、後日渋谷区のホームページで公表する予定です。