

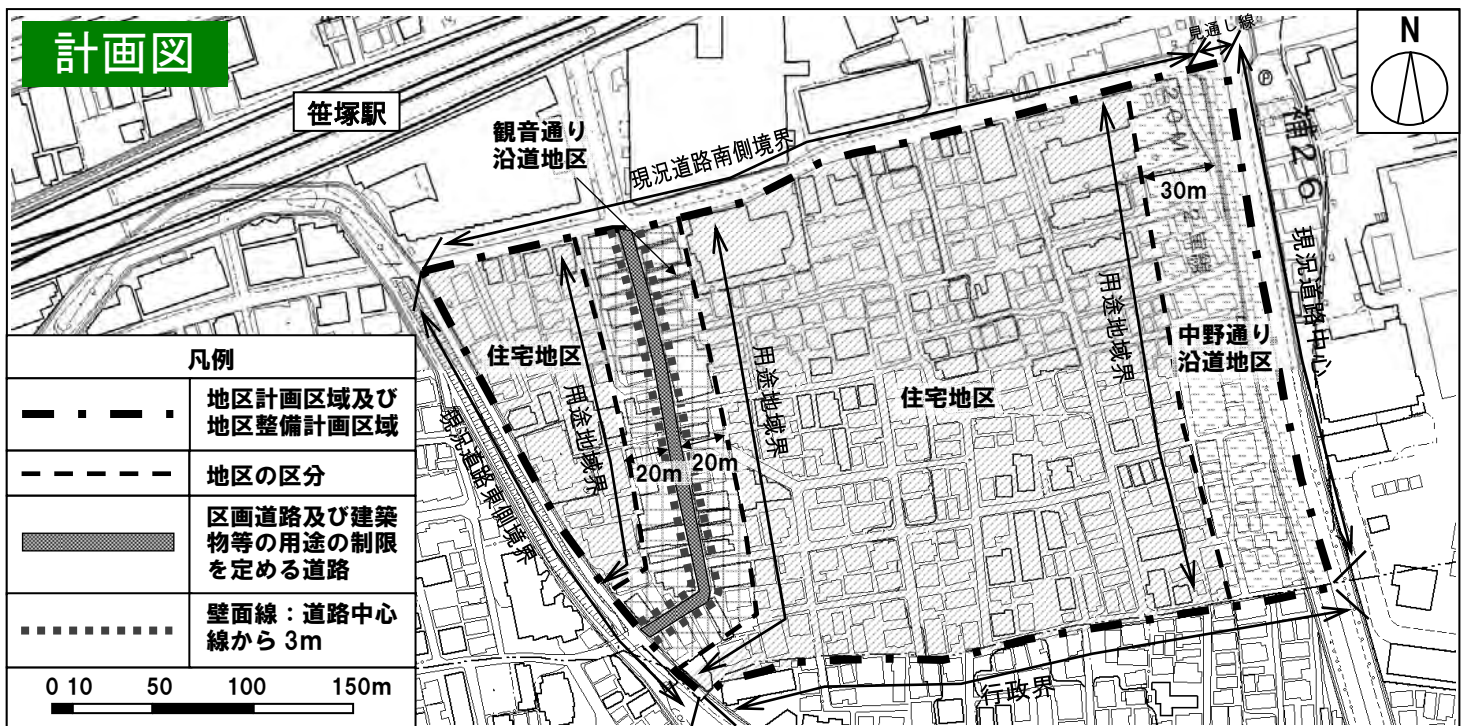
笹塚一丁目東地区

平成27年3月11日決定
 (平成27年渋谷区告示第32号)
 平成28年11月14日変更
 (平成28年渋谷区告示第213号)

東京都市計画地区計画 笹塚一丁目東地区 地区計画(概要)

名称		笹塚一丁目東地区地区計画				
位置		渋谷区笹塚一丁目地内				
面積		約6.3ha				
地区計画の目標		1 地区における防災性の向上を図り、安全・安心なまちを創出する。 2 住宅・商業・業務等が調和し、また多様な生活スタイルに対応する、利便性の高い都市型定住空間を形成する。 3 地域の商店街として、活気と魅力にあふれたにぎわい空間の形成及び良好な街並みの誘導を図る。 4 地区に隣接する玉川上水のみどりと水の資源も生かし、ゆとりとうるおいのある街並みと環境を育成する。				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	【観音通り沿道地区】 路線型商店街として店舗併用住宅などの住宅と商業の複合的な市街地の形成を図る。また、敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、活気と魅力にあふれるにぎわい空間の創出及び良好な街並みの誘導並びに利便性の高い都市型住宅の形成を図る。 【住宅地区】 敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、戸建て住宅と集合住宅が共存する安全・快適で良好な住環境の形成を図る。 【中野通り沿道地区】 敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務系の用途が調和した街並みの形成を図る。				
	地区施設の整備の方針	沿道における壁面後退と合わせたかたちで安全でゆとりある道路空間を形成し、商店街としての魅力的なにぎわい空間の創出を図る。				
	建築物等の整備の方針	【観音通り沿道地区】 商店街としてのにぎわいの連続性を育成していくため、建物低層部については店舗等にぎわいを創出する用途を誘導するとともに、地区の健全なにぎわいを維持していくため、性風俗店等の立地を制限する。 また、快適なにぎわい空間の形成と良好な街並みの誘導を図るため、壁面の位置の制限等が定められた道路に接する敷地における道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和する。 【住宅地区、中野通り沿道地区】 緑豊かな環境形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区に隣接する玉川上水のみどりと水の資源も活かしたうるおいのある環境を形成していくため、地区内における既存の緑を保全するとともに、生垣等による接道部の緑化、敷地内や建物屋上・壁面・ベランダ等の緑化に努めることで、緑の連続性・ネットワークの形成を図っていく。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	約4.5~5m	約190m	既存
	地区の区分	名称	観音通り沿道地区		住宅地区	中野通り沿道地区
	面積	約0.9ha		約4.5ha	約0.9ha	
	建築物等に関する事項	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122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに第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 2 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発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 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 4 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 5 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗に附属するものを除く) 6 計画図に示す道路に面する建築物の1階で当該道路に面する部分の主たる用途を住宅及び自動車車庫の用に供するもの(玄関、階段、駐車場出入口等の部分を除く)。ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと特に認めた場合は、この限りでない。				

地区整備計画	地区の区分	名称	観音通り沿道地区	住宅地区	中野通り沿道地区
	建築物の容積率の最高限度		計画図に示す壁面線が定められた道路に接する敷地に建築する建築物においては300%	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度		80㎡。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている80㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する80㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		
	壁面の位置の制限		計画図に示す壁面線が定められた道路に面する建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置は、当該道路の中心線からの距離を3m以上としなければならない。ただし、地盤面下の部分及び区長が敷地の形態上やむを得ないと特に認めた場合は、この限りでない。	—	—
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		計画図に示す壁面線と道路境界線との間の土地には、門、扉、駐車・駐輪施設、自動販売機等歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置してはならない。ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと特に認めた場合は、この限りでない。	—	—
	建築物等の高さの最高限度		計画図に示す壁面線が定められた道路に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は以下のとおり。 (階段室等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、その部分の高さは、4mまでは当該建築物の高さに算入しない) 1 壁面線が定められた道路の中心線からの距離が4mを超える区域については19m 2 壁面線が定められた道路の中心線からの距離が4m以下の区域については13m	—	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物等の屋根及び外壁等の色彩は刺激的な原色や蛍光色を避けるとともに、形態意匠については周囲の環境と調和するように努める。 2 屋外広告物や目隠しの工作物等は、景観、風致を損なうおそれのないものとするように努める。また、腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。		
垣又はさくの構造の制限		—	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生け垣又は通風に配慮したフェンス等とする(基礎等で地盤面からの高さが50cm以下のもの又は門柱を除く)。		
土地の利用に関する事項		敷地内や建物屋上・壁面・バルコニー等の緑化に努める。		敷地内や建物屋上・壁面・バルコニー等の緑化に努める。生垣等による接道部の緑化に努める。	



「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の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 26都市基交測第59号(平成26年7月22日)」
「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(利用許諾番号) MMT利許第056号-28(平成26年7月22日)」
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路縮図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 26都市基街測第65号(平成26年7月1日)」