

⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

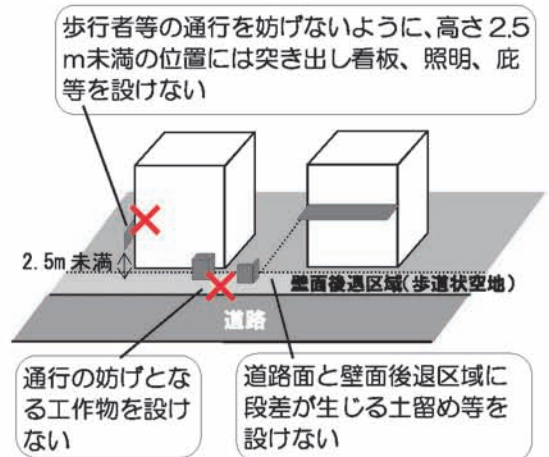
歩行空間や緊急車両の通行空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置を制限します。

対象地区

A2地区

B1地区

- 壁面後退を行う区域では、通行の妨げとなる工作物の設置を制限する（以下、例示）
ただし、街路灯など、公益上必要なものは除く（例）
- ・ 道路面と壁面後退区域に段差が生じる土留め等の工作物（ドライエリア等）
- ・ 外構の階段
- ・ 看板・照明・庇等（道路状の面からの高さが2.5m未満のもの）
- ・ 自動販売機等



⑥ 建築物等の高さの最高限度^①

条例化

沿道の建替え環境と住環境への配慮を踏まえ、建築物等の最高高さを定めます。

対象地区

A1地区

A2地区^②

- 原則：20m
- 一定の敷地面積^(※1)以上の場合の高さの緩和
- ・ 200㎡以上：25m
- ・ 1,000㎡以上かつ総合設計制度^③を活用：30m
- (※1) A1・A2地区の外にある敷地の部分を含む

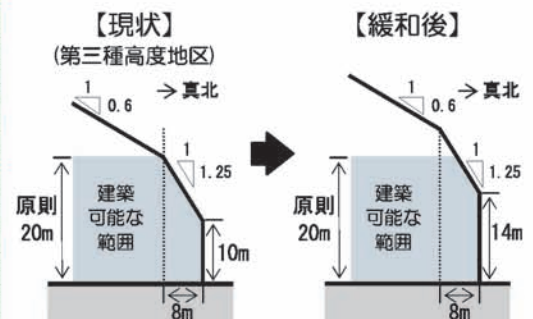
対象地区

B1地区^②

- 原則：20m
- 一定の敷地面積^(※2)以上の場合の高さの緩和^(※3)
- ・ 2,000㎡以上 5,000㎡未満：24m
- ・ 5,000㎡以上 10,000㎡未満：30m
- ・ 10,000㎡以上：40m
- (※2) B1地区の外にある敷地の部分を含む
- (※3) 現行の東京都市計画高度地区の緩和基準と同じ
- ・ 高さ制限の緩和には、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めることが必要

① 塔屋（階段室、昇降機塔、屋窓等）は、建築面積の1/8以内であれば、高さ5mまでは、その建築物の高さに算入されません。
また、都市計画決定の告示日（H27.12.17）において、既存又は工事中の建築物が適合しない部分は適用外となります。

② 街並み誘導型地区計画が適用される「A2地区」「B1地区」については、前面道路幅員による容積率制限、道路斜線制限が緩和されます。いずれも認定基準を満たす場合に適用されます。
さらに、壁面の位置の制限がある道路沿道の、健全かつ有効な土地利用のため、指定容積率に見合う4階建てを整形に建築できるよう第三種高度地区の斜線制限の立ち上がり高さが緩和されます。



なお、街並み誘導型地区計画の区域は、東京都日影規制条例による日影規制の対象区域から除かれます。

③ 「総合設計制度」とは、公開空地を設け、総合的な配慮がなされている良好な計画であると認めて行政が許可した場合に、高さや容積率が緩和される建築基準法に基づく制度です。

⑦ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な景観の形成のため、周辺環境と調和した建築物等を誘導するルールを定めます。

対象地区

全地区

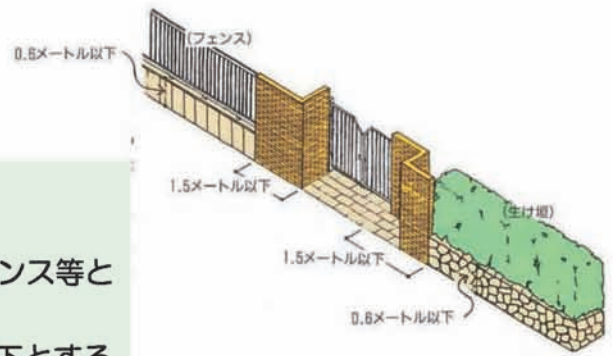
- 建築物等の外観は、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする



⑧垣又はさくの構造の制限

条例化

震災時に倒壊して人が怪我をしたり、避難路をふさぐ恐れがあるブロック塀等が、新たにつくられないように、道路に面する垣やさくの構造を制限します。



対象地区

全地区

- 道路に面する垣やさくの構造は、生け垣やフェンス等とする
- ブロック塀等を設ける場合は、高さ0.6m以下とする（幅1.5m以下の門柱の袖壁は除く）

⑨土地の利用に関する事項（緑化ルール）

みどり豊かな生活環境を創造していくため、敷地・屋上・壁面における一定割合の緑化を推進します。

対象地区

全地区

- 建築行為等を行う場合は、目黒区みどりの条例に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例による届出の対象外の場合でも、道路に面する部分などの敷地の緑化や建築物の緑化（屋上・壁面緑化）による緑化の推進に努める



■地区計画の計画書（地区整備計画）

東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定）

告示日：平成27年12月17日

名称	原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画
位置※	目黒区原町一丁目及び洗足一丁目各区内
面積※	約15.6ha
地区計画の目的	<p>本地区は、東急目黒線の北側、西小山駅及び洗足駅から至近に位置する木造密集市街地である。戦前の耕地整理によって都市基盤（道路）が整備されたとはいえ、木造の併用住宅や専用住宅等が密集しており、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域及び不燃化推進特定整備地区に位置付けられ、市街地の防災性の向上が求められている。</p> <p>そこで、本地区の中央部を走り、防災都市づくりの骨格となる都市計画道路補助第46号線（以下「補助46号線」という。）の整備の機会を捉え、道路沿道について適正かつ合理的な土地利用の誘導及び建築物の不燃化や共同化を促進し、延焼遮断帯の形成とにぎわいのある良好な街並みの形成を図る。</p> <p>また、補助46号線の後背地に広がる住宅地については、既存事業制度を活用して狭あい道路の改善や建築物の不燃化を着実に推進するとともに、現在の良好な住環境の維持・保全を図ることにより、防災性が高く潤いのある住宅地の形成を目指す。</p> <p>もって、災害に強く、住み続けることのできる、にぎわいと潤いのある良好な市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p><A1地区及びA2地区> 補助46号線の整備と一体的に沿道の建築物の不燃化や共同化を促進し、延焼遮断帯の形成を図るとともに、西小山駅周辺の商業集積と既存の近隣商店街等との連続性を創出し、地域の生活利便性の向上に資する回遊性とネットワーク形成の軸となる沿道型の近隣商店街として、商業・業務機能と住宅が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。あわせて、A2地区は、B1地区と連続するにこま通り沿道の市街地として、建物の不燃化や共同化を促進し、商業と住宅が調和する、中高層の市街地の形成を図る。</p> <p><B1地区> にこま通り沿道の健全でにぎわいのある近隣商店街として、A2地区及び隣接する西小山駅前地区地区計画の近隣商業地区Aとの連続性に配慮しながら、建物の不燃化や共同化を促進し、防災性の高い、中層の市街地の形成を図る。あわせて、地区内の低未利用地の有効・高度利用を図り、交通機能の確保と駅周辺にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る。</p> <p><B2地区> 住民等の日常生活を支える、健全な商業と住宅が調和した、防災性の高い、中層の市街地の形成を図る。</p> <p><C地区> 良好な住環境の維持・保全に配慮しながら、中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした、防災性の高い、みどり豊かな市街地の形成を図る。</p> <p><D地区> 良好な住環境の維持・保全に配慮しながら、低層の戸建て住宅を中心とした、防災性の高い、みどり豊かな市街地の形成を図る。</p>
地区施設の方針	<p>隣接地区の既存道路とのつながりを考慮し、地震時の安全性やゆとりある歩行空間を確保するために必要な区画道路を地区施設に位置付ける。あわせて、区画道路6号については、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路状空間の確保を図り、地区全体の適切な道路ネットワークを形成する。</p> <p>また、公園・広場等が地区全体で不足しているため、補助46号線の整備と一体的に進める沿道まちづくりを機会として、災害時の活動拠点及び防災上有効なオープンスペースの確保を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>住環境と調和した商業環境の創出、持続的な地域コミュニティの形成、居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定めるとともに、地震時の安全性の確保や潤い配慮した街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>また、以下のように地区の特性に応じて建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>(1) A1地区においては、密集市街地における敷地の細分化防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(2) A1地区及びA2地区においては、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(3) A2地区及びB1地区においては、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、道路状空間の確保により、地震時の安全性の向上やゆとりある歩行空間の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p>						
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 みどり豊かな潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。</p> <p>2 景観法に基づき景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考		
		道路	区画道路1号		3.64m(7.27m)	約60m	既設	
			区画道路2号		3.64m(7.27m)	約360m	既設	
			区画道路3号		6.18m	約260m	既設	
			区画道路4号		6.18m	約80m	既設	
			区画道路5号(西側外周道路北)		5.27m	約200m	既設	
	区画道路6号(にこま通り)			4.36m	約70m	既設		
	地区の区分	名称	A1地区	A2地区	B1地区	B2地区	C地区	D地区
		面積	約4.2ha	約0.2ha	約0.2ha	約0.8ha	約9.3ha	約0.9ha
	建築物等の用途の制限※	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並びに同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物								
2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の用途に供する建築物								
3 目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成19年目黒区条例第44号)第2条第2項第5号に掲げるワンルーム形式集合建築物(寮、寄宿舎、介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第19項に規定する認知症対応型共同生活介護を提供するための施設その他これらに類する施設を除く。)で、床面積が40㎡未満の住戸(以下「小規模区画」という。)の数が21以上のものを建築する場合において、1区画が40㎡以上で一戸当たりの平均床面積が55㎡以上となる小規模区画以外の住戸を小規模区画の数から19を減じた数に2分の1を乗じた数(この場合において、当該算定した数に1未満の端数があるときは、これを切り捨てたものとする。)以上設置していない建築物								
建築物の容積率の最高限度※	4 葬祭場(業として葬儀等を行う施設)、墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第6項に掲げる納骨堂、ペット園等(犬、猫その他人に飼育されていた動物の死骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は収蔵するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設で、地方公共団体以外の者が設置するものをいう。ただし、専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。)の用途に供する建築物(神社、寺院、教会その他これらに類する建築物に附属するものは除く。)							
	—	容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率30/10と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 (1) 1号壁面線が定められた敷地: $6 \times 6 / 10$ (2) 壁面線が定められていない敷地: $W \times 6 / 10$					—	W: 建築基準法上の前面道路の幅員(m)
建築物の敷地面積の最低限度	55㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 (1) 地区計画の決定の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている55㎡未満の土地で建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限について適用除外となっている建築物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こととなる55㎡未満の土地で従前の当該制限について適用除外となる土地 (2) 補助46号線の整備により、55㎡未満となる土地 (3) 建築基準法第53条の2第1項第2号に掲げる公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地 (4) 区長が市街地の環境を害する恐れがないと認められた土地、用途上若しくは構造上やむを得ないと認められた土地又は密集市街地の改善に寄与する整備によりやむを得ないと認められた土地							
	—	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図3に表示する次に掲げる壁面線を越えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りではない。 1号壁面線(にこま通り)道路の中心から3m					—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面との段差のある土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明等(道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りではない。					—	—
	—	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるとおりとする。					—	—
建築物の高さの最高限度	(1) 20m (2) (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限を適用する。)	(1) 20m (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8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に1.4mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に2.4mを加えたもの以下とする。 (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限は適用しない。)					—	—
	2 建築物の高さの最高限度のうち前項(1)について算定する場合は、階段室、昇降機塔、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。							
	3 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。							
	4 200㎡以上の敷地で、建築物を建築する場合は、第1項(1)の建築物の高さの最高限度は25mとする。 5 1,000㎡以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項を適用した建築物を建築する場合は、第1項(1)の建築物の高さの最高限度は30mとする。	4 一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認められたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度(第1項(1)に限る。)を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。					—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観は、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。							
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とし、地震時に倒壊のおそれのあるブロック塀その他これに類するものを設けてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。 (1) 道路面からの高さが0.6m以下のブロック又はこれに類するもの (2) 門柱の袖壁の幅が1.5m以内の部分							
土地の利用に関する事項	建築行為等を行う場合は、目黒区みどりの条例(平成2年目黒区条例第26号)に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例による届出の対象外の場合でも、道路に面する部分などの敷地の緑化や建築物の緑化(屋上・壁面緑化)による緑化の推進に努める。							

※は知事協議事項

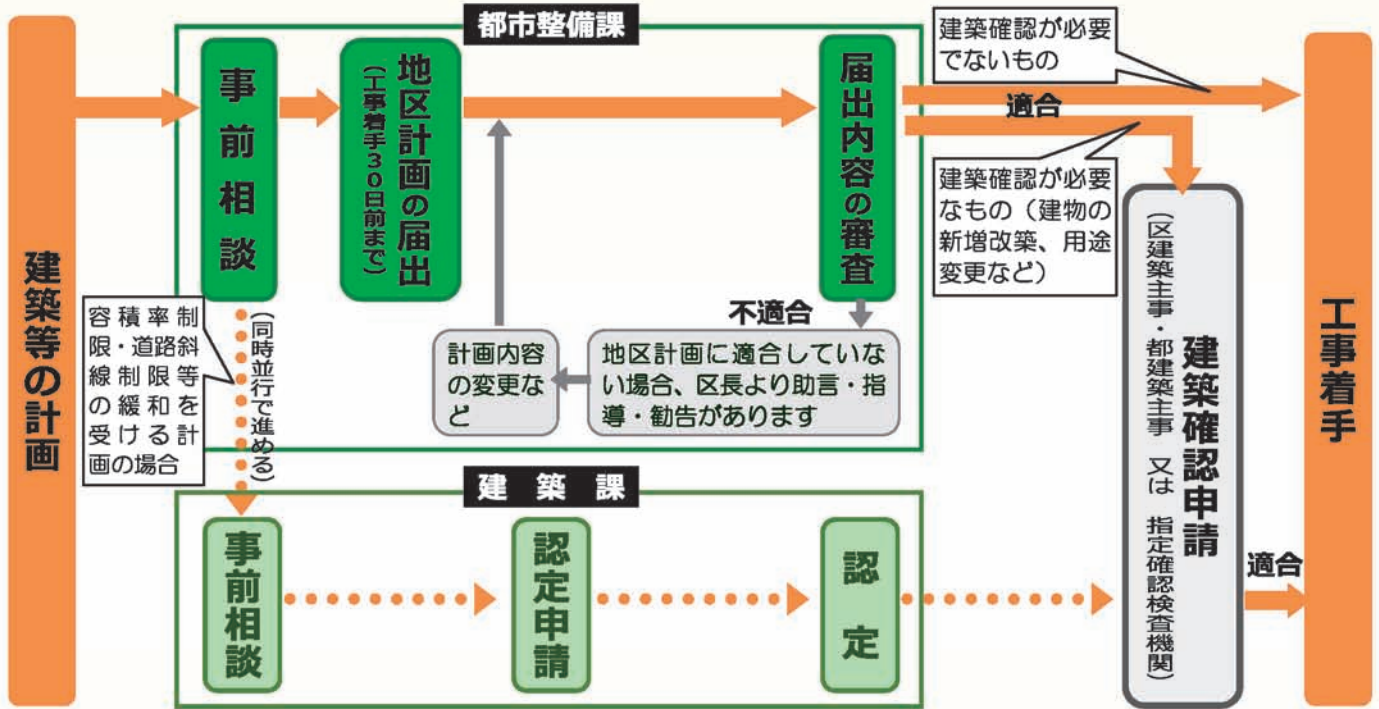
■ 手続きと届出

手続きの流れ

原町一丁目・洗足一丁目地区内において、建築行為等^①を行う場合は、工事着手30日前までに区に届出てください。下記に示す手続きが必要となりますので、事前に都市整備課までご相談ください。

なお、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限、高さ制限の緩和を受ける計画の場合には、認定基準がありますので、建築課までご相談ください。

- ① 次の行為が該当します。
- ・ 土地の区画形質の変更
 - ・ 建築物の建築又は工作物の建設
 - ・ 建築物等の用途の変更
 - ・ 建築物等の形態又は意匠の変更
 - ・ 木竹の伐採



地区計画の届出に必要な書類

地区計画の届出に必要な添付書類の一覧です。詳しくは都市整備課までご相談ください。

添付書類	内容	縮尺 ^②
案内図	● 当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	適宜
建物概要書	● 計画概要	
登記簿謄本の写し・公図	● 都市計画決定の告示日（平成27年12月17日）における敷地面積が既定値未満のとき提出	
委任状	● 代理人が届ける場合など、必要に応じて提出	
区域図 ^③ (公共施設配置図)	● 当該行為を行う土地の区域、並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1/1,000 以上
設計図 ^④	● 切土、盛土の範囲等表示	1/100 以上
配置図 ^{④⑤}	● 敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1/100 以上
立面図 ^{④⑤}	● 2面以上とし、外壁等には着色及び色相(マツル値)等を表示 ● 門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50 以上 ^⑥
平面図 ^④	● 各階平面図	1/50 以上 ^⑥

- ② 図面の縮尺が左記によりがたい場合はご相談ください。
- ③ 「土地の区画形質の変更」の場合に、ご提出ください。
- ④ 「建築物の建築」「工作物の建設」「建築物等の用途の変更」の場合に、ご提出ください。
- ⑤ 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合に、ご提出ください。
- ⑥ 1/100でも可としています。

※地区計画の届出書は、正本、副本各1部を提出してください。

※届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合には、変更届出書（添付書類含む）を提出してください。

● 地区計画に関するお問い合わせ ●

原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画パンフレット

平成27年12月発行

【発行】 目黒区
 【編集】 目黒区街づくり推進部地区整備計画課
 （目黒区上目黒二丁目19番15号）
 【電話】 03-5722-9672
 【印刷】 株式会社勝村印刷所

主要印刷番号
27-46号

目黒区 都市整備部 都市整備課 開発係
 電話：03-5722-9715（直通）