目黒本町五丁目地区
地区計画の手引き

補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて

本地区では、地元の「防災まちづくり協議会」が中心となり、長年、災害に強いまちの実現に向けた様々な取り組みが行われています。平成 19 年からは、補助 46 号線沿道の関係権利者等により、新たに「46 沿道まちづくり協議会」が設立され、補助 46 号線の整備と一体となった沿道まちづくりを推進するために必要な沿道の建替えルールづくりの検討をはじめました。その成果は「補助 46 号線と沿道まちづくりに関する提案」としてまとめられ、目黒区および東京都へ提案されました。

目黒区は、この提案を受け、関係権利者等との意見交換会等を踏まえて地区計画案を作成し、平成 22 年 1 月 22 日に「目黒本町五丁目地区地区計画」を都市計画決定しました。

この手引きは、地区計画の内容やポイントについて、皆様にわかりやすくご理解いただく目的で作成されたものです。本地区内で建替えや新築等を行なう際にぜひご活用ください。

目黒区

地区計画制度と補助 46 号線沿道まちづくり

■ 地区計画制度とは

1）地区計画制度とは・・・

地区計画制度は、都市計画法や建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区にふさわしいまちづくりを実現できないという声の高まりから、昭和 55 年に創設された都市計画法に基づく制度です。地区計画の内容は、住民のみなさんとの話し合いと合意を基本として、区市町村が定めます。

2）ルールの適用対象は

地区計画で定めた建替えルールのうち、建築基準法に基づく建築物の制限に関する条例（建築条例）に定められたもの（※1）は、必ず守るべき地区独自の建替えルールとなります。このルールは、建替えや新築等する際に適用されます。

■ 目黒本町五丁目地区地区計画の検討経緯

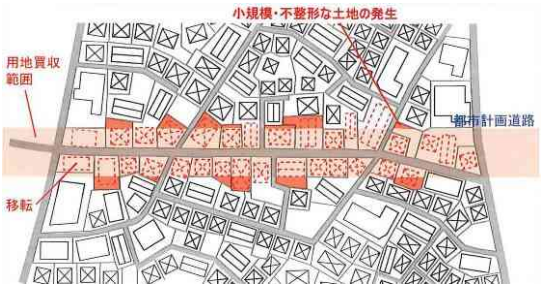
「目黒本町五丁目地区地区計画」は、補助 46 号線沿道まちづくりに必要な建替えルールのあり方がまとめられた「補助 46 号線と沿道まちづくりに関する提案（下表では「まちづくり提案」と呼ぶ)」を踏まえ、目黒区が関係権利者等との意見交換会等を経て決定しました。

年月	内容	年月	内容
H19.2	●「目黒本町五丁目地区補助 46 号線の整備に関する要望書」（関係８町会、関係３協議会連名）を東京都・目黒区へ提出	H20.5	●「補助 46 号線と沿道まちづくりに関する提案」（関係４町会、46 沿道まちづくり協議会ほか関係 3 協議会連名）を目黒区・東京都へ提出
H19.8	●46 沿道まちづくり協議会の設立（関係権利者、関係町会、関係協議会、地元有志等）	H20.9	●補助 46 号線沿道まちづくりの基本的な考え方(案)に関する懇談会（区主催）
H19.9 -12	●第 1 回～4 回 46 沿道まちづくり協議会で「まちづくり提案」を作成	H20.12	●地区計画(原案の案)及び用途地域等の変更(原案の案)に関する説明会（区主催）
H20.2	●46 沿道まちづくり住民懇談会（46 協議会主催）で「まちづくり提案」を地域へ周知	H21.8	●地区計画(原案)及び用途地域等の変更(原案)に関する説明会（区主催）

■ 補助４６号線沿道まちづくりの推進に向けて

「沿道まちづくり」とは、単に道路を整備するだけでなく、道路整備により影響を受ける方々の「住み続けたい」「残地を活用したい」というご要望・ご意向等を踏まえながら、道路整備にあわせて沿道環境の整備に取り組むまちづくりの手法です。「目黒本町五丁目地区地区計画」は、補助 46 号線の沿道まちづくりを円滑に進めるための建替えルールとして定められました。

地区計画による建替えルールに基づき、補助 46 号線沿道まちづくりを推進します



補助 46 号線　整備前

補助 46 号線　整備後

【図版】東京都パンフレットより

地区計画の　７つのルールの解説

地区計画の計画図に示された６地区（Ａ１～Ａ３地区、Ｂ１・Ｂ２地区、Ｃ地区）それぞれに、７つの建替えルールが定められています。ここでは、各ルールの内容について解説します。

■１　建築物等の用途の制限

１）建物の用途制限

ルールのねらい　地区にふさわしくない建物用途を規制し、良好な生活環境を維持します。

ルールの対象地区　Ａ地区（Ａ１～３）
Ｂ地区（Ｂ１～２）

ルールの内容　下記の建物は建築できません。

- □ 風俗営業や性風俗関連特殊営業の店舗
  →キャバレー、ナイトクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ラブホテルなど
- □ 場外馬券･車券等売り場
- □ 床面積の合計が 3,000 ㎡を超える大規模店舗

２）ワンルームマンションのルール

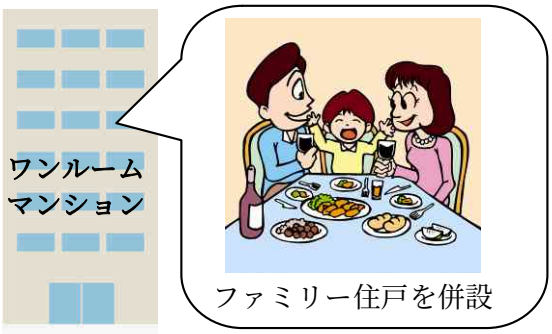
ルールのねらい　規模の大きなワンルームマンションを対象にファミリー住戸の誘導を進め、地域コミュニティの育成を図ります。

ルールの対象地区　全地区

ルールの内容

- □ 住戸数が２６以上のワンルームマンションを対象にして、一定のファミリー住戸の併設（下記）を義務づけます。

  ①ワンルーム住戸数から２４を引いたものに２分の１を乗じた数のファミリー住戸を設ける（※２）
  ②それらファミリー住戸の床面積の平均は 55 ㎡以上とする、など



※１　地区計画で定めた７つのルールのうち、■１～■４、■６のルールについて建築条例で定めます。

※２（計算例）：４０戸のワンルームマンションを建てる場合は、以下の計算から、４０戸のワンルーム住戸と８戸のファミリー住戸という構成になります。

$$\frac{40戸-24}{2}=8$$　⇒８戸以上のファミリー住戸を設ける〔1 未満の端数切捨て〕

■2　建築物の容積率の最高限度（誘導容積制度）

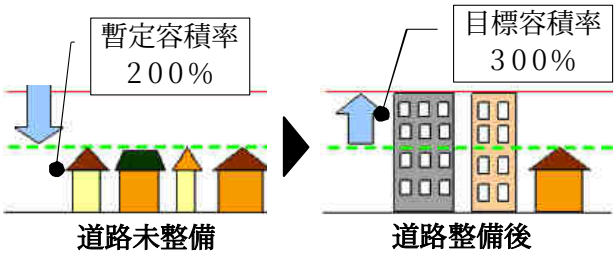
ルールのねらい　延焼遮断帯の形成に向けて、補助 46 号線の整備前の沿道の無秩序な開発を防ぎ、道路整備と一体となった沿道の建替えを促進します。

ルールの対象地区　Ａ１地区

ルールの内容　２段階の容積率の最高限度を定め、補助 46 号線の整備にあわせた建替えを行う際に、より土地活用がしやすい「目標容積率」を適用します。

- □ 目標容積率　300%
- □ 暫定容積率　200%

※ただし、総合設計制度（※３）を適用した場合は、目標容積率は適用されず、個別に定められます。



■3　建築物の敷地面積の最低限度

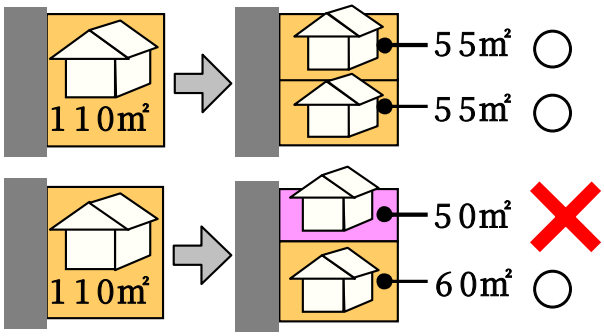
ルールのねらい　ミニ開発等による敷地の新たな細分化による建て詰まりを抑制し、地域の防災性の向上やゆとりある住環境づくりを図ります。

ルールの対象地区　Ａ地区（Ａ１～３）

ルールの内容　新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地で建築できません。

- □ 最低敷地面積：５５㎡　（約 17 坪弱）

※ただし、現状で既に敷地面積が 55 ㎡未満の場合、又は、補助 46 号線の整備に伴い、面積が 55 ㎡未満となる場合は、その面積を最低敷地面積として、建築可能です。



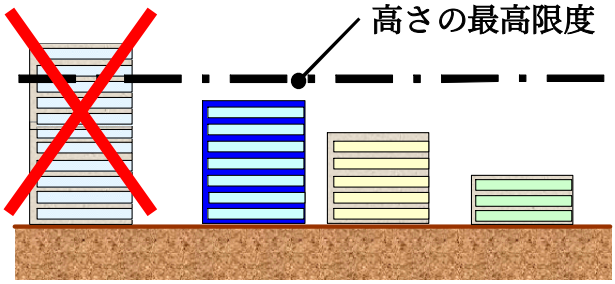
■4　建築物の高さの最高限度

ルールのねらい　建物の高さによる近隣紛争を抑止し、街の環境を守り、近隣と調和した高さの街並み形成を図ります。

ルールの対象地区　Ａ地区（Ａ１～３）

ルールの内容　下記の高さの最高限度を超える建物は建築できません。

- □ 原則、２０m
- □ 200 ㎡以上の敷地の場合は、２５m
- □ 1,000 ㎡以上の敷地で、総合設計制度（※3）を適用した場合は、３０m



※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

■5　建築物等の形態又は色彩・意匠の制限

ルールのねらい　地区の街並みにふさわしくない建物や広告物等を規制し、良好な街並みの形成を図ります。

ルールの対象地区　全地区

ルールの内容

□ 建築物、工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。

イメージ図

■6　垣又はさくの構造の制限

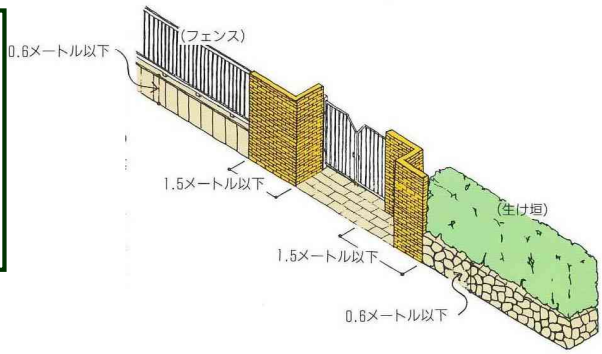
ルールのねらい　震災時等に倒壊の恐れがあるブロック塀等を制限し、身近な緑を増やし、安全で潤いのある住環境づくりを図ります。

ルールの対象地区　全地区

ルールの内容　道路沿道に新たに設ける垣やさくの構造を以下のように制限します。

□ 道路等に面する垣やさくの構造は、生け垣やフェンス等とします。

□ ブロック塀や石塀等を設ける場合は、高さ 0．6m以下とします。（幅 1．5m以下の門柱の袖壁は除く）



■7　土地の利用に関する事項（緑化ルール）

ルールのねらい　建築物や敷地の緑化を推進し、緑豊かな生活環境を創造します。

ルールの対象地区　全地区

ルールの内容　みどりの条例を基本として、緑化に努めます。

□ 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（※4）以上の緑化を行う。また、条例対象外の場合でも、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進することに努めていただきます。

※4「目黒区みどりの条例」では、敷地規模や建物の用途に応じて、緑化基準以上の緑化を義務づけています。