

目黒区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、世田谷区と連携し、平成30年11月より街づくり懇談会を11回開催し、補助26号線沿道にお住まいの皆さまと街づくりの課題や方向性、沿道の街づくりルールについて意見交換を重ね、検討を進めてきました。

令和5年6月には、都市計画法第16条に基づき、地区計画等の原案説明会を開催するとともに、地区計画（原案）について公告・縦覧、意見書の受付を行いました。皆さまからいただいたご意見を踏まえ、この度「補助26号線沿道地区地区計画等（案）」をまとめました。つきましては、都市計画法第17条に基づき、地区計画等（案）について、下記の日程で公告・縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。

都市計画法第17条に基づく

地区計画等（案）の公告・縦覧、意見書の提出について

対象計画		補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画（案） 高度地区〔変更〕（案）
縦覧	期間	令和5年9月20日（水）～10月4日（水） （土日を除く午前8時30分～午後5時）
	場所	目黒区都市整備部都市整備課
意見書の提出	提出期間	令和5年9月20日（水）～10月4日（水） （窓口へ持参する場合、土日を除く午前8時30分～午後5時）
	提出先	目黒区都市整備部都市整備課 〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 電話：03-5722-9714 FAX：03-5722-9239
	提出できる方	目黒区の住民及び利害関係人
	提出方法	・郵送、FAX、窓口へ持参 のいずれでも可能です。 ・様式はありません。住所、氏名、電話番号、対象計画名（地区計画、高度地区）、意見を記載し、提出先までご提出ください。

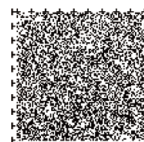
※用途地域の変更（案）に対する意見書の提出先は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（電話：03-5388-3225）になります。

地区計画等（案）の概要については3頁～7頁をご覧ください。

本紙お問い合わせ先

目黒区
都市整備部都市整備課

かななべ さくらい うい
担当：神邊、櫻井、宇井
住所：〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（6階）
電話：03-5722-9714 FAX：03-5722-9239

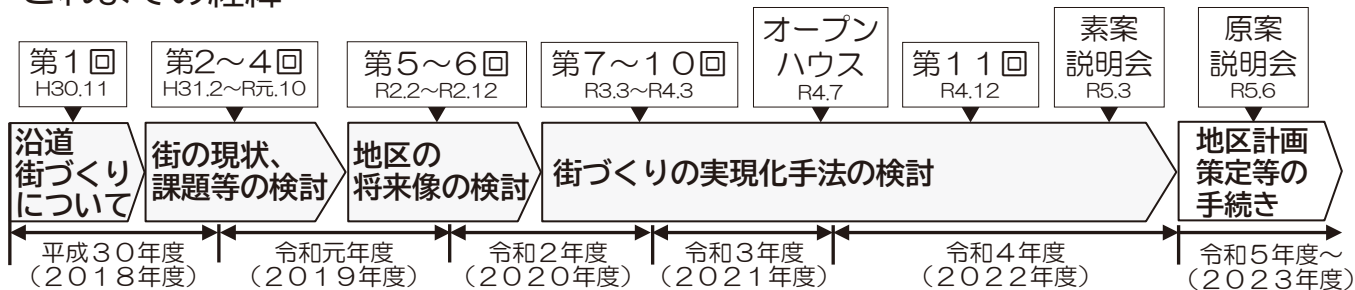


補助26号線沿道地区の街づくりについて

目黒区、世田谷区では、沿道にお住まいの皆さまとともに、街づくり懇談会等を通じて街の現状や課題を把握し、将来像やその実現に向けた検討を重ねてきました。

これらの検討を踏まえ、沿道の街づくりに向けて、地区計画（案）、用途地域及び高度地区（変更案）をまとめました。

■ これまでの経緯



第3回懇談会 模型の確認



第10回懇談会 意見交換

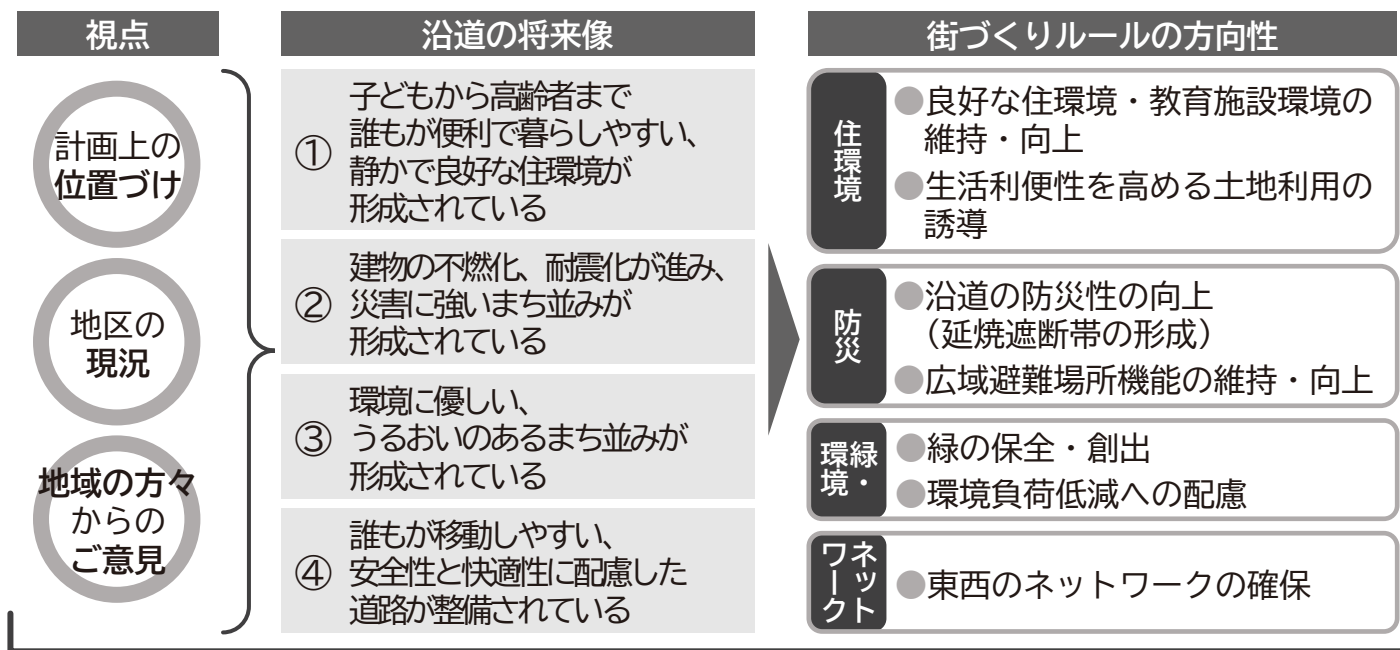


オープンハウス

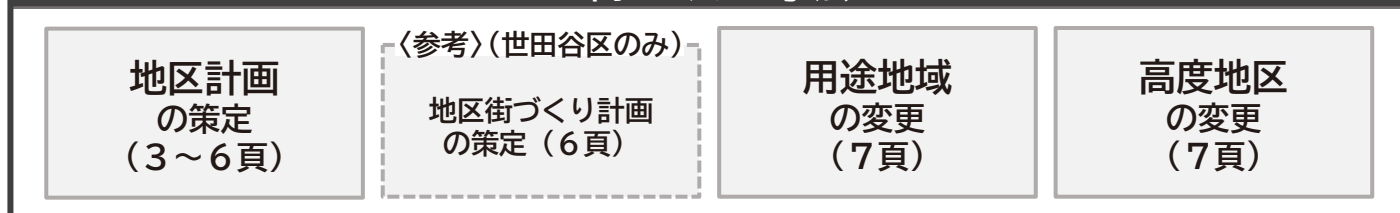


地区計画等の原案説明会

■ 街づくりの考え方



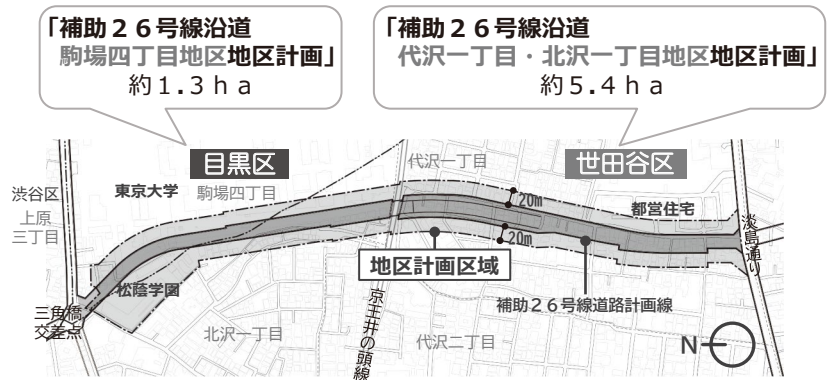
街づくりの手法



世田谷区で定める地区計画（案）の概要は、世田谷区のホームページで公開しています。（8頁参照）

補助26号線は目黒区と世田谷区をまたがる道路であるため、2区で連携しながら沿道の街づくりを進めていきますが、地区計画はそれぞれの区で定めます。

本紙では、主に目黒区側の「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画（案）」についてご紹介します。参考として、世田谷区側のルールも6頁でご紹介します。

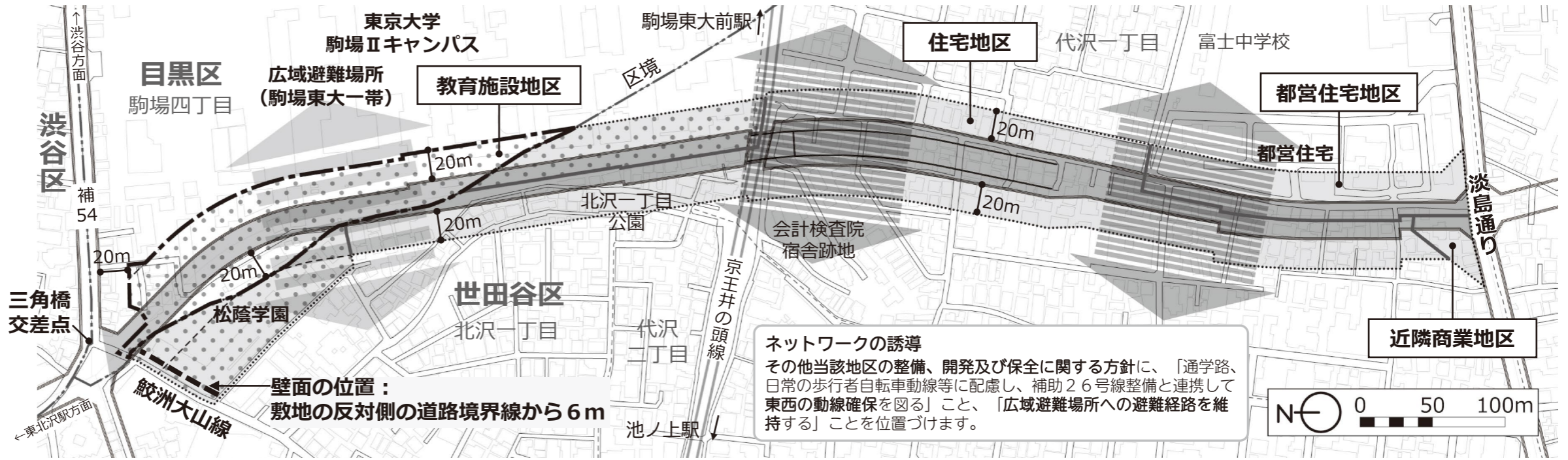


名称	補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画	
位置	目黒区駒場四丁目地内	
面積	約1.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、目黒区の北西部、京王井の頭線駒場東大前駅の西側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線世田谷区代沢一丁目～駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。</p> <p>地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「目黒区都市計画マスタープラン」（令和5年4月改定）では、「地域特性に応じた市街地整備」の方向性の一つとして「沿道・沿線一体型」のまちづくりを掲げ、「駒場四丁目の一部を含む補助第26号線沿道で、地域住民等による地区計画策定に向けたまちづくりの検討を進めます。」としており、地区別構想（北部地区）の中で、「駒場四丁目周辺では、東京都による補助第26号線の整備にあわせて、世田谷区と連携しながら沿道まちづくりを推進し、良好な沿道景観や延焼遮断帯の形成を図るほか、教育・研究機関が多く立地する本地区にふさわしい閑静な土地利用の誘導を図ります。」としている。</p> <p>本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」（世田谷区決定）と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、周辺と調和した安全・安心で快適に暮らせる沿道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	土地利用の方針	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 教育施設等の機能を維持し、周辺と調和した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 2 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、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	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化の推進に努める。 2 広域避難場所への経路に配慮し、可能な限り保全し、維持する。

目黒区

地区計画（案）の概要
＜地区整備計画＞

- 凡例
- 地区計画等の区域（目黒区）
 - 地区計画等の区域（世田谷区）
 - 教育施設地区
 - 補助26号線（代沢一丁目～駒場四丁目区間）
 - 東西の動線の確保
 - 広域避難場所への動線の確保



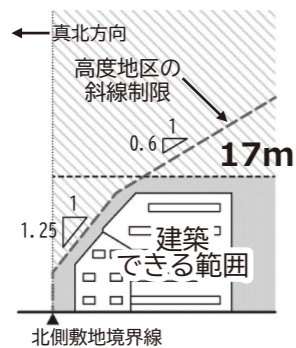
ネットワークの誘導
 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に、「通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図る」こと、「広域避難場所への避難経路を維持する」ことを位置づけます。

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度

- 建築物の高さの最高限度は、17mを超えてはならない。
 ただし、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校及びその関連施設で、敷地面積5,000㎡以上10,000㎡未満に建築するものは、補助26号線の計画線から20mの範囲内は25m、補助26号線の計画線から20mの範囲外は19mとし、敷地面積10,000㎡以上のものは34mとすることができる。
 なお、地区計画の決定の告示があった日（以下「告示日」という。）における、建築基準法（昭和25年法律第201号）（以下「法」という。）第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「当該公告対象区域」という。）が地区計画区域内外にわたる場合は、これを一の敷地とみなしてこの規定を適用するものとし、告示日以降に法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地とみなす区域の過半が当該公告対象区域の全部又は一部であるものについても、同様とする。
- 前項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。
- 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。

目黒区の現在の高度地区の指定値17mを基本に、学校等の大規模な土地利用においては、研究施設やグラウンドなど教育施設の機能を維持するため、敷地規模や沿道からの距離により19m、25m、34mとするルールとします。

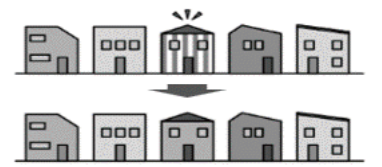


建築物等に関する事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

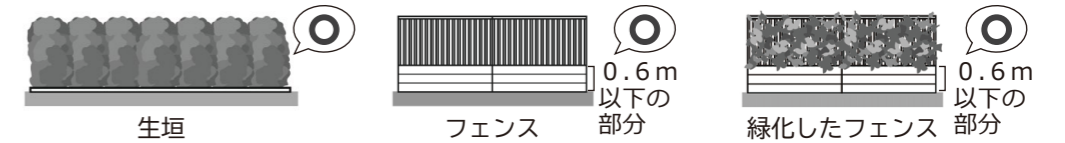
- 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとす。
- 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとすよう努め、点滅光源などを使用しない。
 ただし、この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

良好な教育施設等の環境を維持するため、建築物や屋外広告物について、色彩は原色を避けるなど、周辺環境と調和したものとします。



垣又はさくの構造の制限

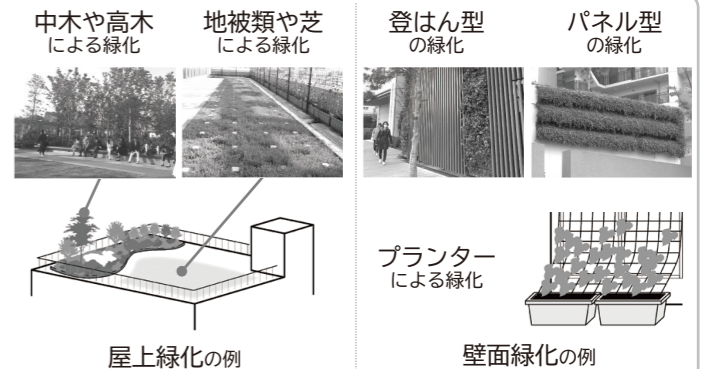
- 道路に面して垣又はさく（門柱、門袖を除く。）を設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とする。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。



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）による緑化計画の認定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。

目黒区では200㎡以上の敷地については、みどりの条例に基づく認定が必要です。みどりの条例の認定を要しない敷地についても、地区計画の届出の中で、緑化に努めていただくルールとします。



<参考> 世田谷区で定めるルール

地区区分	名称	住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区	
	面積	約3.4ha	約1.2ha	約0.7ha	約0.1ha	
地区計画で定める事項	土地利 用方 針	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。	
	建築物等に関する事項					
	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。 法別表第二(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。				
		80㎡	80㎡	—	—	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線(当該敷地の反対側の道路境界線から6m)を越えて建築してはならない。 ただし、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物(以下「学校」という。)で、壁面後退区域の上空に設ける歩廊及び渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	—	—	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	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、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—	—	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。				
		16m	目黒区ルールと同じ(4頁参照)	25m	—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。 2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。 3 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。				
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。					
地区街づくり計画※で定める事項	建築物等の構造の制限	建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。				
	緑化の促進	既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。				
	環境負荷の低減	施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用等に努める。				
	雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。				
	狭あい道路の整備	狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。				

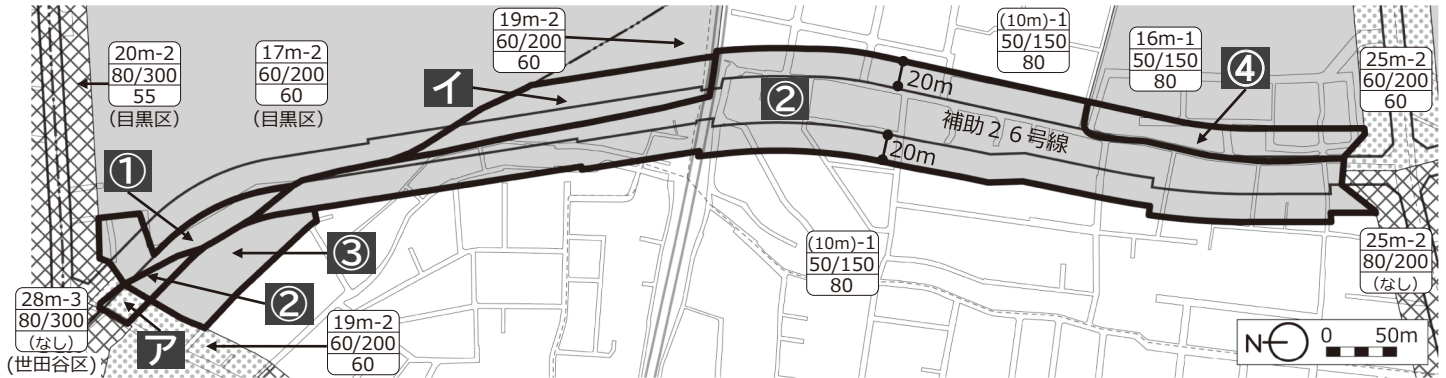
※地区街づくり計画は、世田谷区独自の条例に基づき定めるものです。世田谷区側は戸建住宅が多く立地する区間であることから、周辺市街地に配慮した独自のルールを定めることにしています。

関連する都市計画（用途地域・高度地区）の変更について

地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、「第一種低層住居専用地域」の部分を「第一種中高層住居専用地域」へ変更します。

■ 用途地域・高度地区の変更部分

- 第一種低層住居専用地域（一低層）
 第一種住居地域(一住)
 近隣商業地域（近商）
 A ←高度地区等（絶対高さ制限-斜線型高さ制限）
 B ←建蔽率/容積率（%）
 C ←敷地面積の最低限度（㎡）



	用途地域（東京都決定※1）				高度地区 （区決定）
	用途	建蔽率/容積率	敷地面積の最低限度※2	高さの限度※2	
①	一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 17m第2種
②※3	一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 25m第2種
③※3	一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 19m第2種
④※3	一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	なし	16m 第1種 ⇒ 25m第2種
ア※3	一住	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種
イ※3	一中高	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種

※1 東京都と協議中です。 ※2 別途、地区計画で制限します。 ※3 ②、③、④、ア、イは世田谷区の範囲です。

「第一種中高層住居専用地域」では、「第一種低層住居専用地域」で建てることができる用途に加えて、以下の用途を建てることができるようになります。

<建てることができる用途>

<p>【第一種低層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅、共同住宅 ●保育所、幼稚園 ●小・中学校、高等学校 ●診療所 ●老人ホーム など 	+	<p>【第一種中高層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●店舗、飲食店（2階以下、床面積500㎡以下） ●自動車車庫（2階以下、床面積300㎡以下） ●大学、専門学校 ●病院 ●老人福祉センター など
--	---	---

地区計画等の原案説明会 開催報告

「補助26号線沿道地区地区計画等の原案」について説明し、ご意見を伺いました。

開催概要（目黒区・世田谷区合同）		
日時	令和5年6月16日（金） 午後6時30分～	令和5年6月17日（土） 午前10時～
会場	北沢タウンホール 12階 スカイサロン	
参加者	18人	13人

● 当日の主なご質問と区からの回答（要旨）

原案説明会当日の主なご質問	当日の区からの回答
・三角橋交差点付近の、用途地域が近隣商業地域である部分は、なぜ地区計画の区域に含まれていないのか。	・懇談会等での意見交換を踏まえ、ぱちんこ屋等の制限を検討していましたが、当該部分は風営法に基づき既にぱちんこ屋等の営業が制限されていることを確認したため、地区計画で制限することは不要と判断し、区域に含めないこととしました。
・「敷地面積の最低限度」のルールが守られるよう担保する仕組みはあるのか。	・土地の分割（分筆）を制限するものではありませんが、80㎡未満の敷地での建築計画については、建築確認がありません。（すでに80㎡未満の敷地や補助26号線の道路事業により敷地面積が80㎡未満になった場合を除く。）

【参考】世田谷区で定める地区計画について

原案説明会当日の主なご質問	当日の区からの回答
・用途地域の変更により敷地の最低限度が60㎡になるところを、80㎡に地区計画で定めるとのことだが、誰が決定するのか。	・地区計画は、世田谷区が決定します。現在、用途地域で敷地の最低限度が80㎡のところについては、引き続き良好な住環境を維持するため、地区計画で80㎡を規定します。

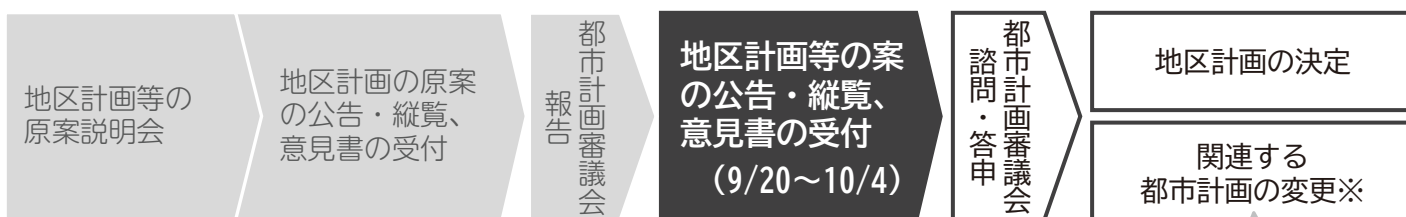
● 参加者アンケートの主なご意見（要旨）

- ・建替えが必要な住民としては、地区計画等の決定を待っています。できるだけ早くお願いします。
- ・補助26号線の周辺道路がどのように整備され、安全で暮らしやすい街になるのか、話し合いを進めていただきたい。
- ・1.6mの高さ制限で住環境が守られるのか。地区計画区域内は3階建戸建が増えると思うが、補助26号線から西側に向かって地盤は低く、実質5階建並みの高さが建ち、上から覗かれるようになると思う。

地区計画（原案）に対する意見書について

令和5年6月16日から7月7日までの3週間、意見書の受付を行ったところ、提出はありませんでした。

●今後のスケジュール…皆さまのご意見をいただきながら、地区計画の決定等に向けた手続きを進めています。



※地区計画の決定にあわせて、用途地域・高度地区の変更を行います。用途地域は東京都が決定します。

○原案説明会の配布資料は、目黒区のホームページで公開しています。

○世田谷区内の地区計画等（案）を紹介する「街づくりニュース第15号

世田谷区版」や、これまでの懇談会の資料等は、世田谷区のホームページでご覧いただけます。

補助26号線 街づくり

検索

世田谷区ホームページ

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00162198.html>



目黒区ホームページ

<https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/katsudo/komaba26.html>



この「街づくりニュース」は、地区計画検討区域及び周辺にお住まいの方、土地建物を所有する方等にお届けしています。