

補助26号線沿道駒場四丁目地区

地区計画等を決定します

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、地区計画の策定等に取り組んできました。

令和5年9月20日から10月4日までの2週間、地区計画（案）・高度地区〔変更〕（案）について、公告・縦覧・意見書の受付を行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

令和5年10月に、目黒区都市計画審議会へ諮問し、案のとおり異議はない旨答申を得たことから、以下のとおり、地区計画の決定及び高度地区の変更を行いますのでお知らせいたします。

決定／変更告示

令和5年12月18日（月）予定

【決定告示】 補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画

【変更告示】 高度地区

※用途地域の変更は、東京都において手続きを進めています。

○これまでの経緯や街づくりニュースは両区ホームページでご覧いただけます。

○世田谷区内の地区計画等を紹介する「街づくりニュース第16号 世田谷区版」は、世田谷区のホームページに掲載しています。

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>



お問い合わせ先

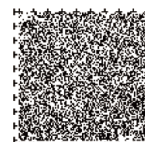
目黒区
都市整備部
都市整備課

担当：神邊、櫻井、宇井

住所：〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（6階）

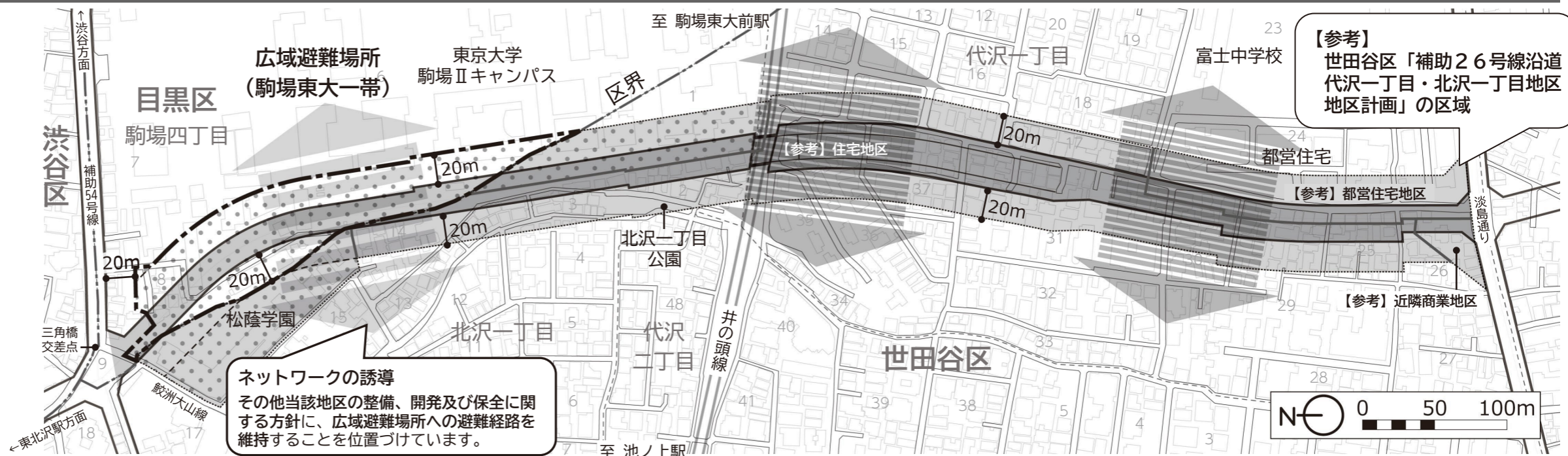
電話：03-5722-9714 FAX：03-5722-9239

この「街づくりニュース」は、地区計画予定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。



地区計画の計画図・方針附図

本地区計画は、世田谷区が補助26号線沿道において定める地区計画と整合を図りながらルールを定めています。



地区計画のルール（地区整備計画）

1 建築物等の高さの最高限度 条例化

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のルールです。

敷地面積	右記以外の建築物等	学校及びその関連施設
5,000㎡未満	17m	17m
5,000㎡以上 10,000㎡未満		25m (沿道20m内) 19m (沿道20m外)
10,000㎡以上		34m

*左の表における「敷地面積」は、地区計画の告示日時点で一団地認定を受けている場合、一団地の区域全体を一の敷地とみなし、告示日以降に一団地の区域を変更した場合でも、変更後の区域の過半が告示日時点の一団地の区域の全部又は一部であるものは、同様に一の敷地とみなします。

2 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な住環境や教育施設等の環境を維持するためのルールです。

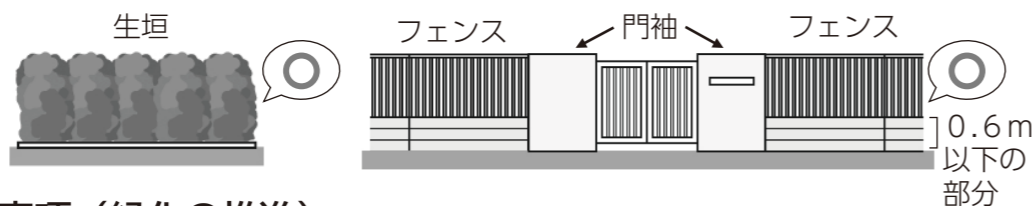
- 建築物の形態、色彩、意匠は、**周辺の住環境や教育施設環境と調和したもの**としてください。
- 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、**周辺の落ち着いた環境と調和したもの**とするよう努め、**点滅光源などを使用しない**ようにしてください。

3 垣又はさくの構造の制限 条例化

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のルールです。

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、**生垣又はフェンス等**としてください。

- *制限の対象外となるもの
- ・地面からの高さが0.6m以下の部分
 - ・門柱、門袖



4 土地の利用に関する事項（緑化の推進）

みどり豊かで潤いのある街並みを形成するためのルールです。

- 建築行為等を行う場合、「目黒区みどりの条例」による緑化計画の認定の対象外となる200㎡未満の敷地においても、**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）**の推進に努めてください。

地区計画の計画書

※は知事協議事項

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	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。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、駒場東大一带は、広域避難場所に指定されている。「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。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。	
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	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。 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	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。
地区整備計画に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 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。 2 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。 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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
	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 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。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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさく（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。	

