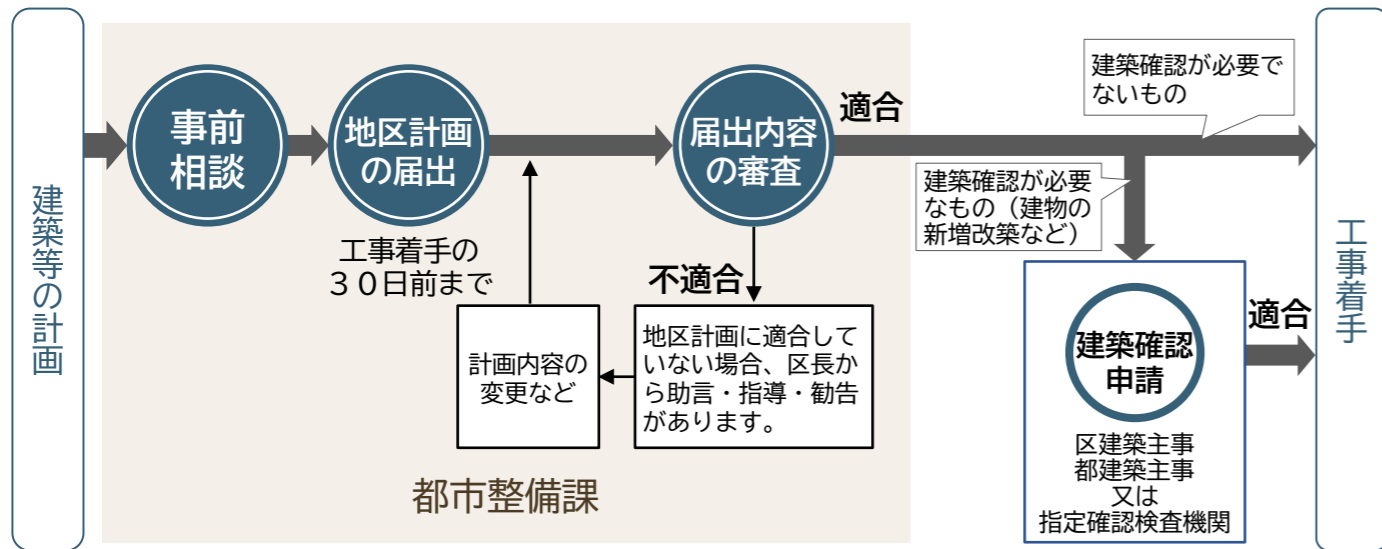


手続きの流れ ~建築等の計画から工事着手まで~

地区内において建築行為等^①を行う場合は、工事着手の30日前までに区に届け出てください。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。

- ① 本地区では、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
 - ・建築物等の形態又は意匠の変更



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。

必要書類等	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	
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 ^③	○切土、盛土の範囲等を表示	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	1/50 以上
立面図 ^{④⑤}	○全ての面とし、外壁等には色相(マンセル値)等を表示 ○門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50 ^⑥
平面図 ^④	○各階平面図	1/50 ^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
- ④ 「建築物の建築」「工作物の建設」の場合
- ⑤ 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合
- ⑥ 1/100 でも可

- 必要に応じて、その他参考になるべき事項を記載した図書の添付をお願いする場合があります。
- 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)を変更した場合は、変更届出書(添付図書を含む)を提出してください。

《地区計画に関するお問い合わせ》

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

補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画
令和5年12月発行

発行/目黒区 編集/目黒区都市整備部都市整備課
目黒区上目黒二丁目19番15号

補助26号線沿道
駒場四丁目地区地区計画

地区計画とは・・・

- ・地区計画制度は、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街づくりを実現出来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。
- ・このルールは、建替え等を行う際に適用されます。
- ・地区計画で定めた建替えルールは、建築基準法に基づいた「建築物の制限に関する条例(建築制限条例)」に定めるものもあります。

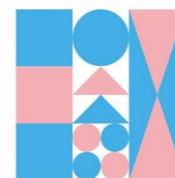
策定経緯

- ・本地区の地区計画は、都市計画道路補助26号線(代沢一丁目~駒場四丁目区間)の事業化を契機に、世田谷区との連携の下、平成30年11月より「街づくり懇談会」を開催し、地区住民の皆さまと共に、街の変化に理解を深めながら、「沿道の将来像」の実現に向けて策定したものです。
- ・本地区計画に基づき沿道街づくりを進め、「沿道の将来像」の実現を目指します。

沿道の将来像

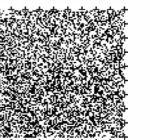
- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

このパンフレットは、地区計画の内容や手続きについて分かりやすくご理解いただくことを目的に作成したものです。本地区内で建築行為等を行う際にご活用ください。



さくら咲き
心地よいまち
ずっとめぐろ

目黒区

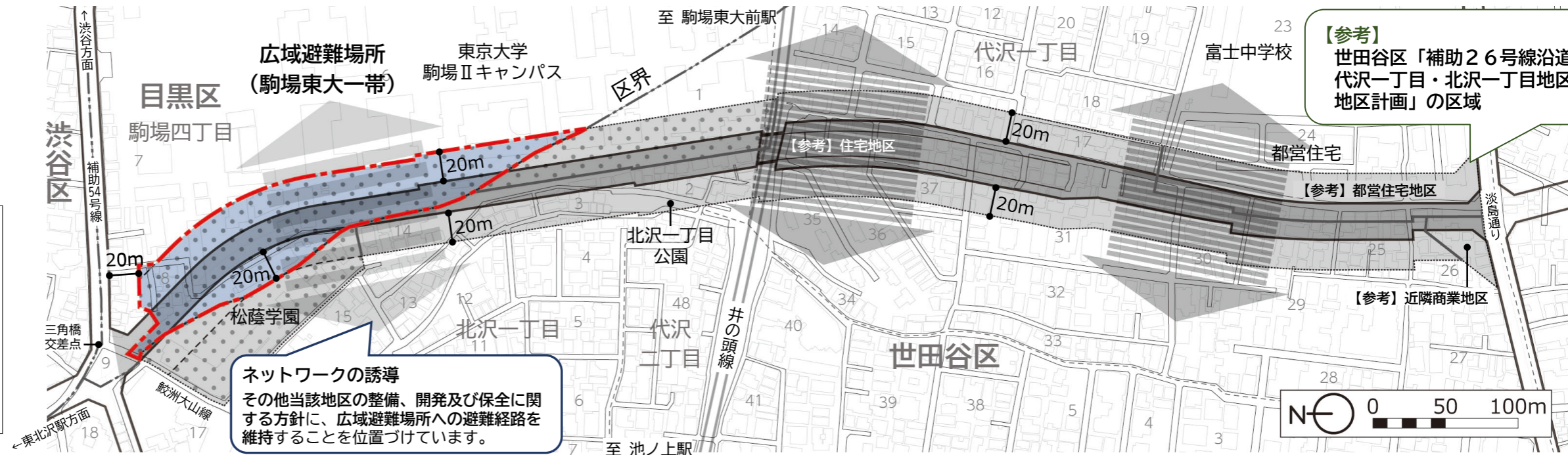


地区計画の計画図・方針附図

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。

凡例

- 地区計画区域
- 教育施設地区
- 補助26号線の計画線 (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、広域避難場所への避難経路を維持することを位置づけています。

【参考】
 世田谷区「補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」の区域

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。

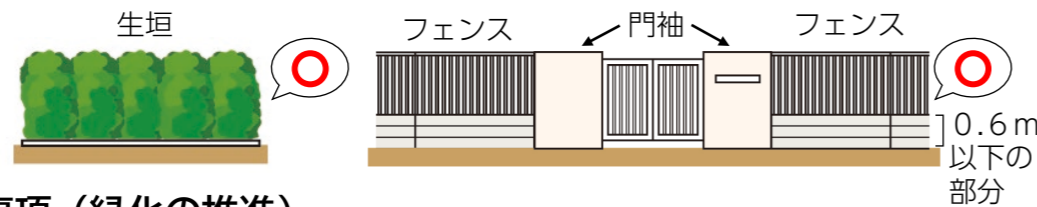
- 建築物の形態、色彩、意匠は、**周辺の住環境や教育施設環境と調和したものと**してください。
- 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、**周辺の落ち着いた環境と調和したものと**するよう努め、**点滅光源などを使用しない**ようにしてください。

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

東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定） 告示日：令和5年12月18日 ※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。	
保全に関する方針 開発及び	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	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。