

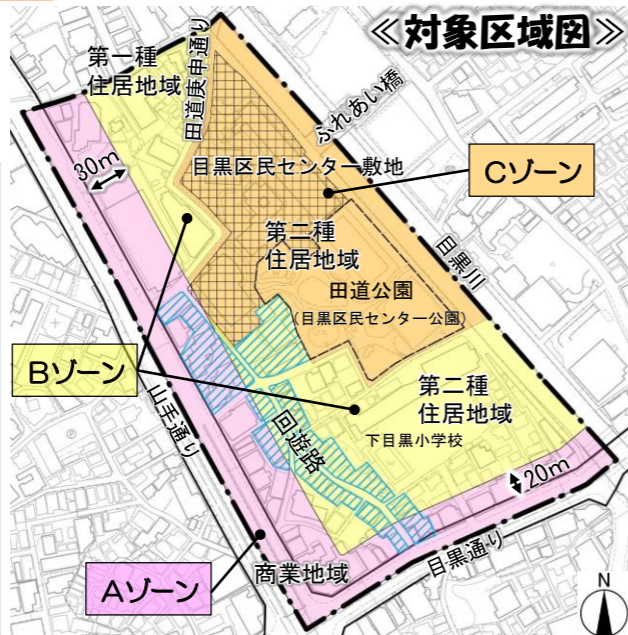
目黒区民センター周辺地区地区計画（原案の案） 概要

■地区の位置・区分・目標等

位置：目黒二丁目3～13番

面積：約8.5ha

凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	Aゾーン（商業・業務地区）
	Bゾーン（住宅・業務・交流複合地区）
	Cゾーン（目黒区民センター及び田道公園地区）
	回遊路沿道*
	目黒区民センター敷地
	田道公園（目黒区民センター公園）



地区計画の目標

多様な区民活動の展開と地域の魅力向上を目指す新たな目黒区民センターの整備に合わせて、地域の安全性の向上、住宅地としての質の向上及び区民の交流機会の創出を図ることで、快適で安心・安全な活気ある複合市街地を形成する。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

○以下を地区施設に定める。

≪主要区画道路・区画道路≫

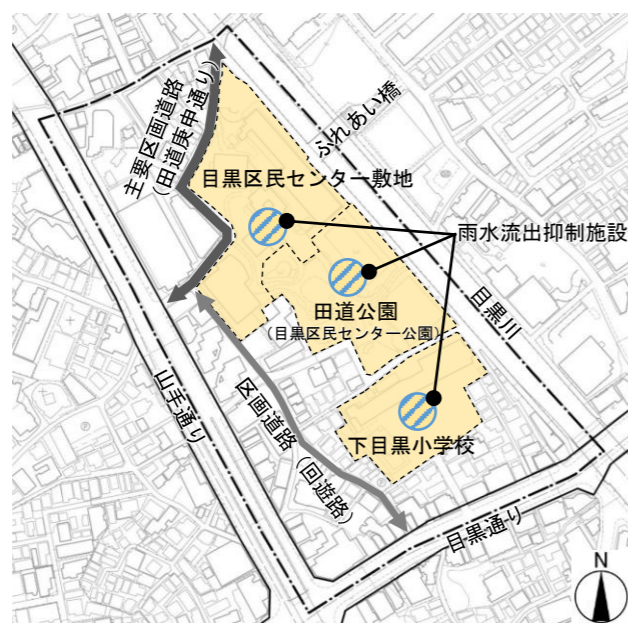
目黒区民センターへのアクセス道路となる田道庚申通りを主要区画道路として拡幅整備する。
商店街と目黒区民センターをつなぐ区画道路は、個々の建替えに合わせて安全な歩行者空間を確保する。

≪雨水流出抑制施設（区有地内）≫

降雨による水害の防止と安全な生活環境の確保に資するため、雨水流出抑制施設を整備する。
※位置は事業者の提案を受けて決定

≪広場・歩行者通路（目黒区民センター内）≫

交流・活動機能の向上、目黒区民センターへのエントランス空間、震災時の一時的に避難できる空間として機能する広場を整備する。
また、ふれあい橋と山手通りをつなぐ歩行者通路を整備する。
※位置、規模は事業者の提案を受けて決定



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	主要区画道路（幅員9m）
	区画道路（幅員4～6.22m）
	雨水流出抑制施設（目黒区豪雨対策計画に基づく単位対策量）
	区有地

(1)『Aゾーン（商業・業務地区）』のまちづくりルール（基本）

※以下の(1)から(5)のまちづくりルールは、個々の建替え等を行う際に適用されます。

用途の制限

- 健全で賑わいある商業環境を創出するため、右の用途の建築物等は地区内に建築できないようにする。
- 風俗営業（例-キャバレー、ぱちんこ・マージャン屋等）
 - 場外馬券・車券等売り場
 - 倉庫業を営む倉庫
 - 納骨堂、ペット霊園、葬祭場
 - 目黒通りに面する1階部分の住宅又は単独自動車車庫（玄関、ホール等は除く）
- 建物のエントランスなど必要な共用部分は、対象外とする。



店舗・事務所等を誘導する。

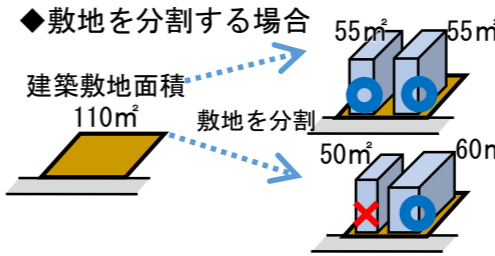
敷地面積の最低限度

過度な敷地の細分化を防止し、土地の有効・高度利用を促進させる。

○敷地面積が55㎡未満となる場合は建築ができない。

ただし、以下については建築できることとする。

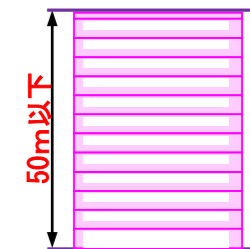
- 地区計画の決定前からすでに最低敷地面積より小さい敷地
- 公益上必要な建築物の敷地（例-公衆便所、派出所等）
- 一定の認定条件を満たすなど区長が認めた土地
- ※Bゾーンでも同様。



高さの最高限度

現在の街並み（制限）を維持する。

○絶対高さ制限は50mとする。



※「大規模な敷地における特例」

1000㎡以上の敷地については、周辺環境への配慮等を条件に絶対高さを1.2～1.5倍まで緩和できる。

※「既存不適格建築物等に対する適用除外」

既存不適格建築物は、絶対高さを超える部分の形状・規模が同程度等の条件により既存の高さの範囲で1回に限り建替えできる。

(2)『Bゾーン（住宅・業務・交流複合地区）』のまちづくりルール（基本）

用途の制限

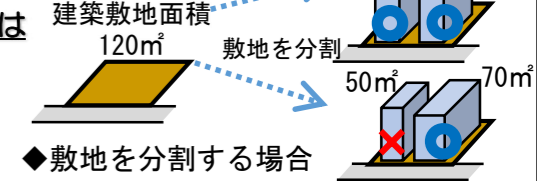
- 住宅・業務・交流施設等が共存できる生活環境を保全するため、右の用途の建築物等は地区内に建築できないようにする。
- 場外馬券・車券等売り場
 - 納骨堂、ペット霊園、葬祭場
- ※Aゾーンで制限されている風俗営業、倉庫業を営む倉庫は、既に制限あり。

敷地面積の最低限度

建て詰まりのない、防災性の高い市街地の形成を目指して、現状の制限を維持する。

○敷地面積が60㎡未満となる場合は建築ができない。

ただし、Aゾーンの [] 内の記載内容と同様の場合は、Bゾーンでも建築できることとする。



高さの最高限度

現在の街並み（制限）、日照環境（日影規制）を維持する。

○絶対高さ制限は20mとする。（回遊路沿道を除く）

- ※「大規模な敷地における特例」：2000㎡以上の敷地については、周辺環境への配慮等を条件に絶対高さを1.2～2.0倍まで緩和できる。
- ※「既存不適格建築物等に対する適用除外」を適用できる。

○建築物の各部の高さは第3種高度地区斜線内とする。（回遊路沿道を除く）

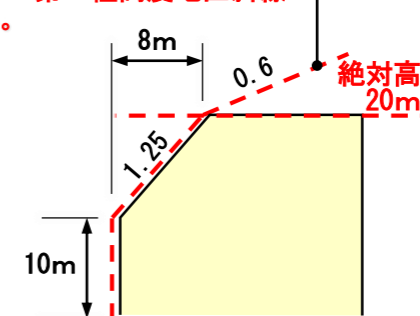
○日影規制は現在の制限を維持する。

（高さ10mを超える建築物は、冬至日の午前8時から午後4時までの間において地盤面から4mの位置で、敷地境界線から5mを超え10mの範囲においては5時間以上の日影、10mを超える範囲にあっては3時間以上の日影を落とすはならない。）

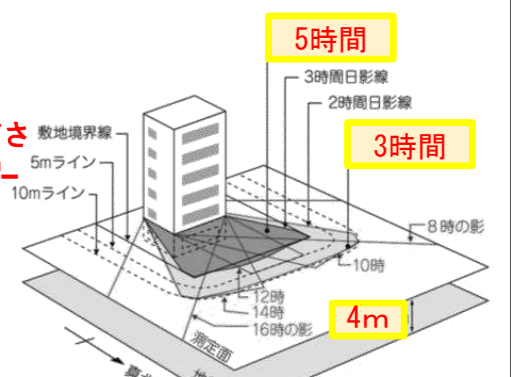
◆高度地区による絶対高さ制限

← 真北方向

第3種高度地区斜線



◆日影規制



【断面図】

(3)『回遊路沿道（Aゾーン・Bゾーン地区内）』のまちづくりルール（更なる制限と緩和）

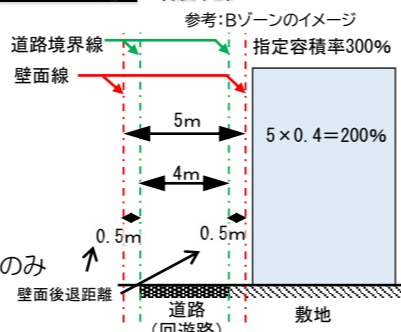
容積率の最高限度 ○建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。（緩和）

◇回遊路に接している敷地

- ①「指定容積率（Aゾーン：500%、Bゾーン：300%）」
- ②「（道路幅員＋壁面後退距離1m）×用途地域ごとの係数a」
a：Aゾーンは0.6、Bゾーンは0.4
⇒①・②のどちらか小さいほうの値

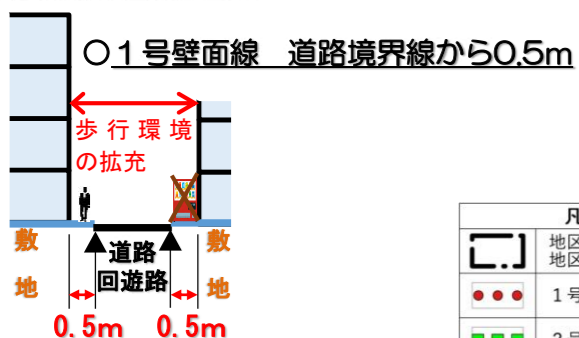
ただし、敷地が複数の道路に接する場合、壁面後退距離1mを加算できる道路は回遊路のみ

参考：Bゾーンで回遊路の道路幅員が4mの場合（4m+0.5m+0.5m）×0.4=2.0（200%）



壁面の位置の制限

道路からの壁面後退により空間を確保し、安全な歩行環境の充実を図る。



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	1号壁面線
	2号壁面線
	回遊路沿道



工作物の設置の制限

工作物の設置を制限し、安全な歩行環境の形成に寄与する空間とする。

○1号壁面線と道路境界線との間の区域には、以下のものは設置できない。

- 道路と段差のある土留め等の工作物
- 外構の階段
- 看板、照明等（道路状の面からの高さが2.5m以上を除く）
- 自動販売機等の交通の妨げとなる工作物等

ただし、街路灯、電線類の地中化に伴う変圧器、その他公益上必要なものは除く

※壁面後退区域は道路ではないため、所有地として容積率を算定する際の敷地面積等に利用できる。

高さの最高限度

1階に住民同士が交流できるカフェや事務所等（階高4m）が入った共同住宅等が建築されることを想定し、かつ、マンションの階高（3m）が利用できる高さとする。

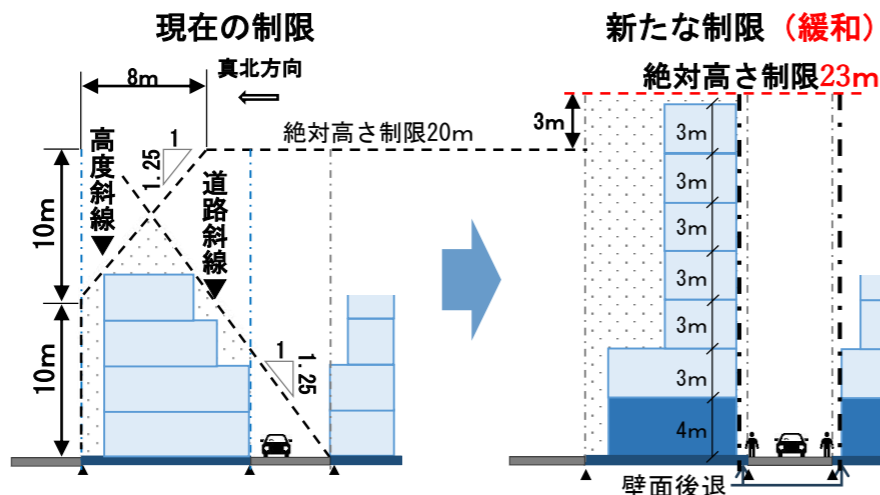
○回遊路沿道（Bゾーンに限る）の絶対高さ制限は、23mとする。（緩和）

○斜線型制限は適用除外とする。（緩和）

※Bゾーンの日影規制は適用する。

※A及びBゾーンの「大規模敷地における緩和（絶対高さの緩和）」は適用できる。

※A及びBゾーンの「既存不適格建築物等に対する適用除外」は適用できる。



(4)『Cゾーン（目黒区民センター及び田道公園地区）』のまちづくりルール

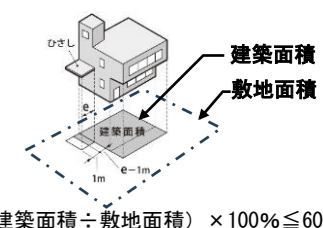
用途の制限

- 住宅・業務・交流施設等が共存できる生活環境を保全するため、右の用途の建築物等は地区内に建築できないようにする。

- ・場外馬券・車券等売り場
- ・納骨堂、ペット霊園、葬祭場
- ※Aゾーンで制限されている風俗営業、倉庫業を営む倉庫は、既に制限あり。

建蔽率の最高限度

良好な住環境への配慮や防災性向上、十分な広さの広場・空地を確保する観点から、建築物の建蔽率を制限する。



○建蔽率の最高限度は60%とする（田道公園を除く）

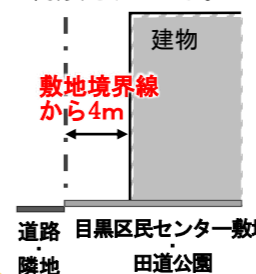
※建物構造、角地による緩和は適用しない。

壁面の位置の制限

周辺住環境への影響に配慮して、Cゾーンの全ての外周部に壁面の位置の制限を定める。

○2号壁面線 外壁等は、敷地境界線から4.0m

※門又は塀の位置は、事業者の提案を受けて決定



工作物の設置の制限

回遊路沿道は工作物の設置を制限し、安全な歩行環境を形成する。

○回遊路に面する2号壁面線の内、道路境界線から0.5m区域には、工作物は設置できない。

高さの最高限度

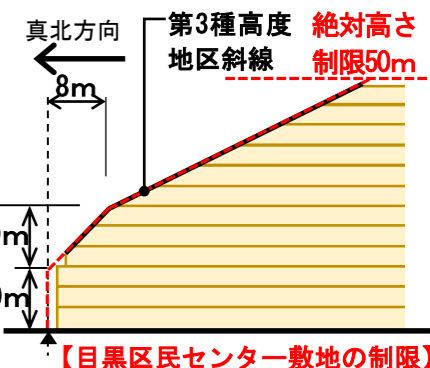
目黒区民センター敷地は、区有地を最大限有効活用するという観点から、絶対高さ制限を緩和する。田道公園は現在の高さ制限を維持する。

○目黒区民センター敷地の絶対高さ制限は50mとする。（緩和）

○田道公園内の絶対高さ制限は20mとする。

※両敷地とも第3種高度地区斜線内とし、日影規制も適用する。

田道公園のみ、「大規模敷地における特例（絶対高さの緩和）」を適用できる。



【目黒区民センター敷地の制限】

(5)『地区全体』のまちづくりルール

形態又は色彩その他の意匠の制限

○建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。

○屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとする。

垣又はさくの構造の制限

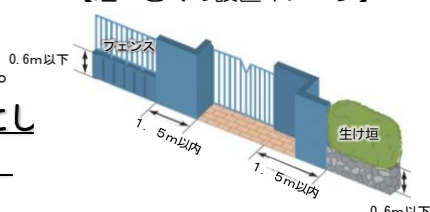
震災時の安全性確保や、潤いのある街並み形成を図るため、以下に定める。

○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ブロック塀その他これに類するものを設けることはできない。

ただし、以下のものを除く。

- ・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
- ・門柱の袖壁の幅が1.5m、高さが2.0m以内の部分

【垣・さくの設置イメージ】



※壁面の位置の制限が定められている場合、後退区域部分に垣又はさくは設置できません。

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による緑化計画の認定の対象外でも、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。