

**目黒区民センター周辺地区  
地区計画（原案の案）**

**令和6年2月**

**目黒区**



# 目 次

第 1	経緯及び対象区域	
1.	経 緯.....	1
2.	対象区域.....	1
第 2	現行の都市計画 .....	2
第 3	原案の案の策定方針	
1.	「目黒区民センター周辺地区まちづくり提案」及び 「新たな目黒区民センターの基本計画」との関係 .....	3
2.	地区計画の策定方針 .....	5
第 4	地区計画	
1.	地区計画の目標 .....	7
2.	地区の整備・開発及び保全に関する方針	
(1)	土地利用の方針.....	8
(2)	地区施設の整備の方針 .....	10
(3)	建築物等の整備の方針 .....	10
(4)	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針.....	12
3.	地区整備計画	
3-1	地区施設の配置及び規模 .....	13
3-2	建築物等に関する事項	
(1)	建築物等の用途の制限 .....	14
(2)	建築物の容積率の最高限度.....	15
(3)	建築物の建蔽率の最高限度.....	16
(4)	建築物の敷地面積の最低限度.....	17
(5)	壁面の位置の制限 .....	18
(6)	壁面後退区域における工作物の設置の制限.....	19
(7)	建築物等の高さの最高限度.....	20
(8)	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 .....	22
(9)	垣又はさくの構造の制限 .....	22
3-3	土地の利用に関する事項 .....	23



# 第1 経緯及び対象区域

## 1. 経緯

目黒区民センター周辺地区（以下「本地区」といいます。）は、「目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月策定）」において、広域生活拠点の西側に位置し、山手通り沿道及び目黒通り沿道を「広域商業・業務地」に、目黒区民センター及び下目黒小学校等を「大規模土地利用・施設」に、その他の地域を「複合住宅地」にそれぞれ位置付けられています。

本地区では、新たな目黒区民センター整備が予定されており、同整備を契機とした周辺まちづくりの取組が「新たな目黒区民センターの基本構想」（令和3年10月策定）で示されました。

その後、同年11月から「まちづくりを考える会」を開催し、地域の皆さまとまちの課題や将来像等について話し合いを行ってきました。令和4年10月には本地区の地域関係者等で構成する「目黒区民センター周辺地区まちづくり準備会」を発足し、まちづくりのルールについて協議を重ね、令和5年4月に準備会から区へ活動報告書が提出されました。

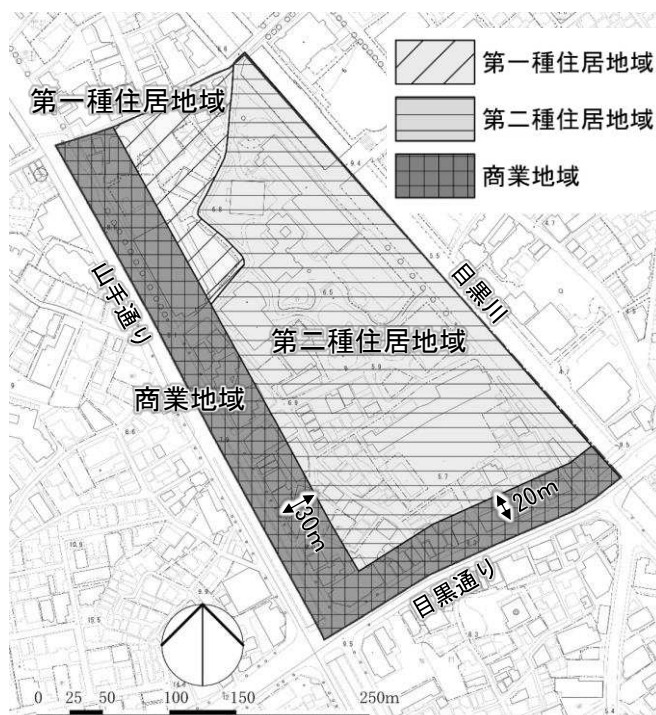
区ではこの活動報告書の提出を踏まえ、令和5年6月に準備会を発展させる形で「目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会（以下、「協議会」といいます。）」を設立し、地域の皆さまとまちづくりルールについて検討を深めてきました。令和5年12月には、協議会が「目黒区民センター周辺地区まちづくり提案書（以下、「まちづくり提案書」といいます。）」をとりまとめ、区に提出されました。また、新たな目黒区民センターの整備については、令和5年11月に「新たな目黒区民センターの基本計画」が策定されました。

区では、地域の街づくりを推進するため、「新たな目黒区民センターの基本計画」及び「まちづくり提案書」の内容を精査した上で、本地区における地区計画（原案の案）を取りまとめました。

## 2. 対象区域

これまでの経緯を踏まえ、図表1に示す目黒区目黒二丁目3～13番の約8.5haを対象区域とします。

【図表1 対象区域図】



## 第2 現行の都市計画

本地区の現行の主な都市計画は、以下のとおりです。

用途地域	容積率/ 建蔽率	高度地区	日影規制	防火規制
第一種住居地域	300/60	20m第三種高度地区	5-3h/4m	準防火地域
第二種住居地域	300/60	20m第三種高度地区	5-3h/4m	準防火地域
商業地域	500/80	50m	—	防火地域

【図表2 目黒区地域地区図（本地区及び周辺）】



### 【参考1 地域地区について】

「用途地域」「高度地区」「防火地域」は、いずれも計画的な市街地の形成を誘導するため、都市計画法に基づき指定される「地域地区」です。

「地域地区」

用途地域：計画的な土地利用を誘導するため、建てられる建築物の用途（住居系、商業系、工業系）や規模（容積率、建蔽率等）を定める地域指定です。

高度地区：建物の高さの最高限度や最低限度を定める地区指定です。

防火地域：建物構造（防火性能）を定める地域指定です。

※用途地域の変更は東京都が行います。（今回は、都市計画変更を行いません。）

※高度地区・防火地域の決定は目黒区が行います。（今回は、都市計画変更を行いません。）

### 第3 原案の案の策定方針

#### 1. 「目黒区民センター周辺地区まちづくり提案書」及び「新たな目黒区民センターの基本計画」との関係

「まちづくり提案書」及び「新たな目黒区民センターの基本計画」で示されている具体的な取組みを踏まえつつ、個々の建替えに合わせてまちづくりルールを適用することで、地区全体として目指す将来市街地像を実現するために地区計画を定めます。

また、地区整備計画において定める事項のうち、建築基準法に基づく建築確認と連動する内容については、建築制限条例として定めます。

#### 【参考2 まちづくり提案書（まちの将来像、まちづくりの目標）】

##### 《まちの将来像》

- ◎自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接する、快適で便利、安心・安全な都市環境のもと
- ◎区民の交流・活動拠点が生み出す活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち

まちの将来像の実現に向け、  
3つのまちづくり目標を設定します。

##### 《まちづくりの目標》

- ①地域の安全性の向上
- ②住宅地としての質の向上
- ③住民や来訪者の交流機会の創出

### 【参考3 新たな目黒区民センターの基本計画（抜粋）】

## 第4章 区民センター周辺地域のまちづくり

### 2 周辺まちづくりのルールづくり

#### (2) 周辺まちづくりとまちづくりルールの検討

##### ア 新たな区民センター敷地の取組（区の考え）

敷地内の空地を確保し、防災性の向上とゆとりある公開広場や歩道状空地などを創出する考え方から、令和5年6月に作成した「新たな目黒区民センターの基本計画（素案）」では、北側敷地（区民センター敷地）について、高さの最高限度を70m、建蔽率を40%とする考え方などをお示しし、区民の皆様から様々なご意見をいただいたところです。民間事業者へのヒアリング等を踏まえながら、周辺環境に配慮しつつ、公共施設と民間施設の連携や相乗効果の発揮、平面的で使いやすい公共施設の実現、地域の価値向上に資するよりよい提案を幅広く求める観点からあらためて検討を行った結果、新たな区民センター敷地の取組（区の考え）を以下の通りとします。

- 歩行者空間の拡充、周辺環境への配慮を図るため、敷地内の壁面の位置を後退させる制限を大きく定める【敷地境界線から4.0m後退】。
- 良好な住環境への配慮や防災性向上、様々な区民活動の拠点として十分な広さの広場・空地を確保する観点から、建蔽率の最高限度を制限する【建蔽率最高限度：60%】。
- 区民活動支援、防災性向上、回遊性実現等の観点から以下を設ける【広場・通路等の整備】
  - ・公園以外にも敷地内に区民活動の拠点や非常時に滞留できる広場（公園との一体性、山手通りからのエントランス性や視認性、みどりが続く空間の形成、周辺環境への配慮、敷地内外の回遊性確保等の観点を踏まえ、現美術館敷地やふれあい橋付近などに設置する）
  - ・ふれあい橋と山手通りの動線を意識した通路
- 日常や災害時の滞在空間を確保するため、機能の集積や土地の高度利用を図ることで、区民の財産である区有地を最大限有効活用する観点から、北側敷地における高さの最高限度を緩和する【高さの最高限度：50m】

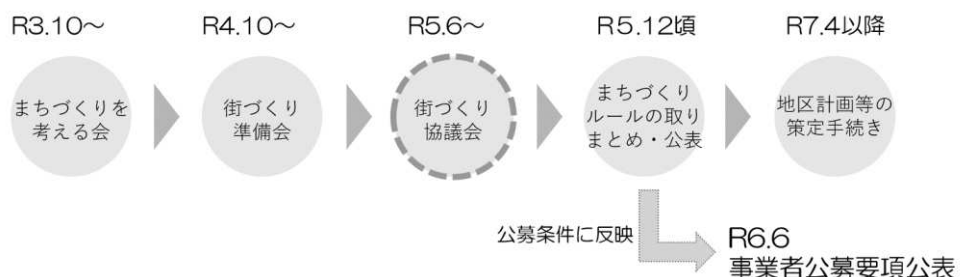
##### イ 周辺地域での取組（まちづくり協議会での主な検討項目）

- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域の工作物の制限
- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 高さの最高限度の緩和
- 容積率の最高限度の緩和



#### (3) 今後の進め方

まちの将来像を実現するためには、区が主体的にできることと、周辺地域の皆様の協力なしには成し遂げられないことがあります。新たな区民センターの周辺地域のまちの将来像の実現に向けて、令和5年6月にまちづくり協議会を設立し、周辺地域の皆様とともに、周辺地域での取組に関するより具体的なまちづくりのルールづくりを進めていきます。





## 2. 地区計画の策定方針

本地区は、立地している施設や市街地の環境・課題が異なる3つの地区により、構成されています。

【図表3 地区の現況・課題】

### 目黒区民センター及び田道公園地区

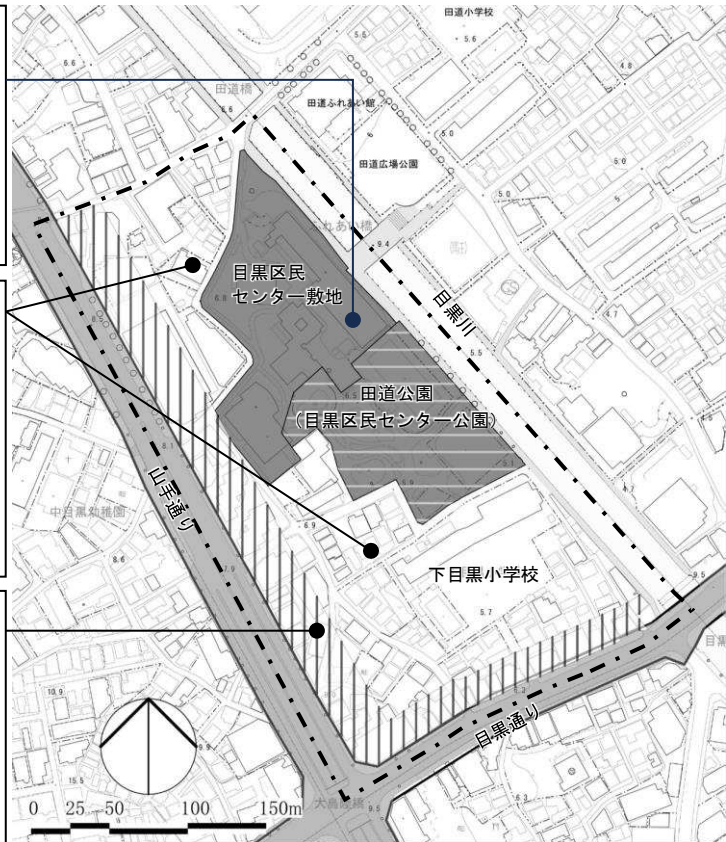
区民サービス施設が集積し、田道公園と一体となった区民の憩い、活動の拠点となっています。

### 住宅・業務・交流複合地区

目黒川沿川に閑静な住宅地が形成されています。近年は、新たなライフスタイルに対応した業務施設の立地もみられます。一方、一部に老朽建築物や狭い道路がみられます。

### 商業・業務地区

生活サービスに関連する店舗や営業所などからなる商業・業務地が形成されています。目黒通り沿道の一部には、低利用の建築物や閉店した店舗も見られます。



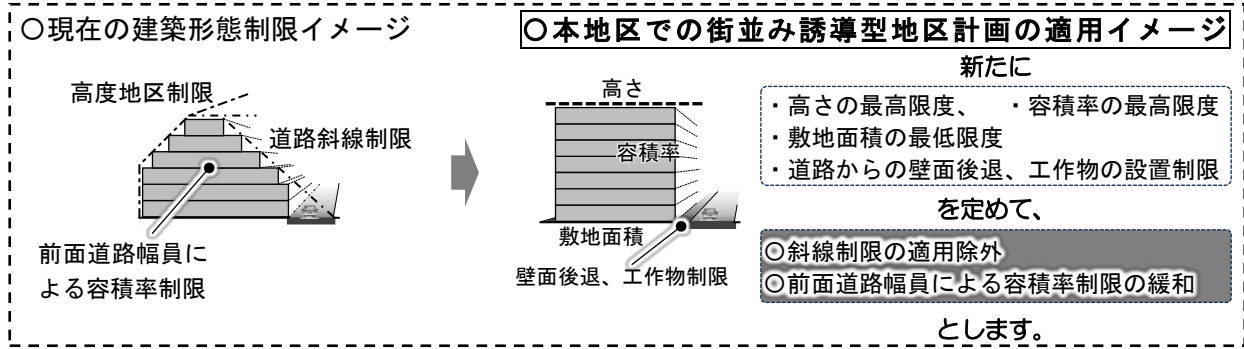
地区計画は、各地区の課題に対応するとともに、それぞれの地区特性を活かしながら、地区全体で快適で安心、安全な活気ある複合市街地を形成することを目指し、次頁の方針（図表4 まちづくり方針図参照）に基づいて作成します。

なお、回遊路沿道（図表4 まちづくり方針図参照）は、「街並み誘導型地区計画」により壁面後退による歩行環境の拡充と合わせた建物形態制限の緩和等を行い、土地の有効利用を図りながら、住環境と調和した業務・交流機能等の創出を誘導します。

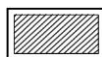
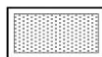

### 【参考4 地区計画とは】

- ・建築物の高さや用途の制限などきめ細かなルールを定めたり、地区内に必要な道路や公園等を「地区施設」として位置づけることにより、地区の特性を活かしたまちづくりを進める制度です。
- ・地区計画によるまちづくりは、個々の建替えなどをルールに沿って行うことにより進めるものであり、それぞれの建築するタイミングに合わせてられる手法です（現在の建物等を、新たなルールに合うように変更する必要はありません。）。
- ・そのため、地区内で新たに建築行為等を行う場合には、その内容を事前に区長に届け出ることが都市計画法で義務付けられています。

【参考5 現在の建築形態制限と街並み誘導型地区計画の適用イメージ】



【図表4 まちづくり方針図】

-  **商業・業務地区**  
方針：商業・業務機能が集積した健全な沿道市街地の形成
-  **住宅・業務・交流複合地区**  
方針：閑静な住環境の維持、業務・交流施設が立地する複合市街地の形成
-  **目黒区民センター及び田道公園地区**  
方針：閑静な住環境に配慮しつつ多様な業務・文化・交流機能等が集積した、安全性の向上に資する複合市街地の形成

**主要区画道路（田道庚申通り）**

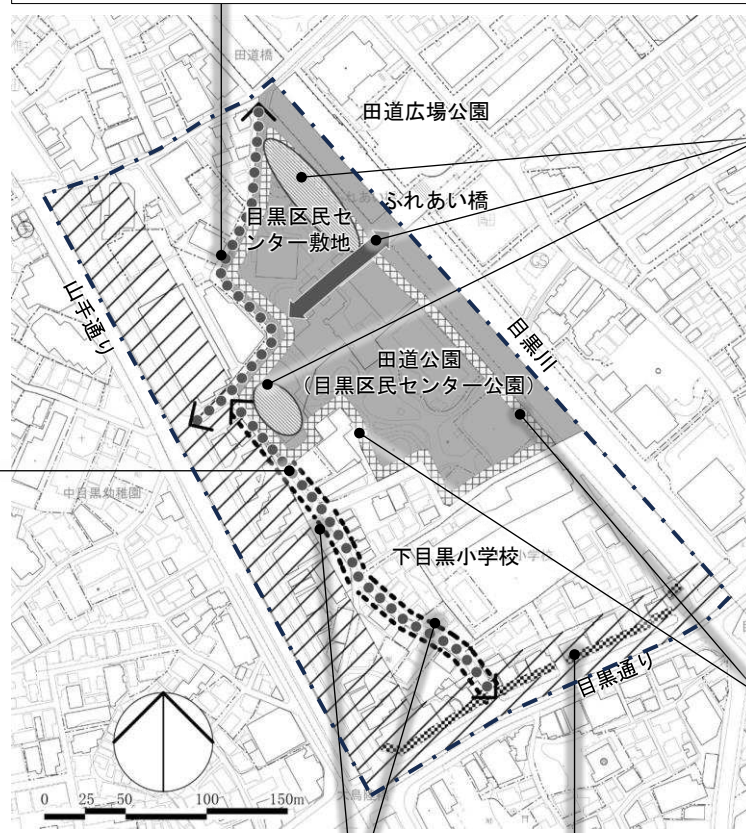
方針：目黒区民センター及び田道公園地区の発生交通量を安全・円滑に処理する道路の拡充（一部拡幅）  
：バリアフリーに配慮した安全・安心に利用できる歩道の整備

**地区全体**

潤いある落ち着いた都市環境の形成、災害時の安全性の向上

**区画道路（目黒区民センターと商店街を結ぶ回遊路）**

方針：目黒通り沿道の商店街と目黒区民センターを繋ぐ、歩行者の安全性が確保された道路の維持・保全



交流空間（広場等）の創出や、ふれあい橋と山手通りを結びつける歩行者ルートの確保

※位置、規模は、事業者の提案を受けて決定

開放的空間の確保・形成や、周辺環境への影響に配慮した緩衝空間の確保

商店街の活気、賑わいの形成

**交流を促進させる回遊路沿道**

方針：安全な歩行空間の維持・創出  
：住環境を維持しながら、多様な生活様式等に対応する業務施設や、住民同士の身近な交流施設等が複合する市街地を形成

## 第4 地区計画

### 1. 地区計画の目標

都市計画に定める地区計画の目標は、以下のとおりとします。

本地区は、目黒駅から500～750m圏に位置しています。都内でも有数の花見の名所として桜並木が続く目黒川に面しており、地区の中央部には、目黒川に架かるふれあい橋を介して隣接する田道広場公園とつながる緑豊かな田道公園が位置することから、四季折々に表情を変える豊かな自然環境に恵まれた居住環境が形成されています。また、都道312号線（以下「目黒通り」という。）と都道317号線環状六号線（以下「山手通り」という。）に面しており、これらの通り沿いには商業・業務機能を有する建築物が立地しています。

また、本地区内には、目黒区民センター、目黒区美術館公共施設が立地しており、地域住民だけでなく、様々な目的を持った人が集い、交流、運動、学習、レクリエーションなど多様な活動が行われ、これらの多様な都市環境、自然環境、区民活動が相まって、目黒区を代表する区民活動の拠点の一つを形成しています。目黒区では社会状況の変化や、既存施設の現状と課題を踏まえ、区有施設見直しのリーディングプロジェクトとして目黒区民センター、目黒区美術館、田道公園、下目黒小学校を含めた区域を対象に、施設整備等の取組を進めています。

目黒駅周辺は、東京都市計画都市再開発の方針において、商業、業務、住宅、文化・交流機能を備えた良好な複合市街地の形成を図る誘導地区に位置づけられています。目黒区都市計画マスタープランでは広域生活拠点に位置づけられており、目黒駅周辺地区整備計画において、公共・住宅ゾーンに位置づけられ、文化・交流拠点である新たな目黒区民センター等の玄関口として、来街者を出迎え、区民の暮らしや活動を豊かにする店舗・施設等が立地した複合市街地を目指すこととしています。さらに、「新たな目黒区民センターの基本計画（令和5年11月 目黒区）」において、基本理念や施設整備・運営方針を掲げ、これまでの枠にとらわれない機能の融合、複合化・多機能化と併せて、区のシンボルとして地域のさらなる魅力向上に貢献する新たな拠点形成を目指し、民間活力を活用しながら実現するとしています。

一方で、本地区内には、老朽化した建築物や細街路が存在しており、建築物の更新やそれに伴う安全な歩行空間の確保、土地の有効利用が進展していないなどの課題があります。また、区有施設においては、震災時における避難所としての機能向上や、水害時における雨水流出抑制及び建物の浸水防止の強化等の対策が必要となります。さらに、目黒通り沿いでは、一部で住宅の整備がみられる一方、賑わいと活力のある地域に根ざした親しみのもてる沿道商業空間の形成が必要となります。

このような状況を踏まえ、本地区計画は、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ことを目標とします。

## 2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### (1) 土地利用の方針

現行の都市計画の地域地区及び現在の市街地特性を踏まえて、図表5のように地区を定めます。

Aゾーン(商業・業務地区)は、土地の高度利用を図りながら商業・業務施設の集積を進め、生活創造軸に相応しい商業・業務市街地の形成を目指します。

Bゾーン(住宅・業務・交流複合地区)は、住環境の維持・保全を基本に、住宅、業務、交流施設が共存する複合市街地の形成を目指します。

Cゾーン(目黒区民センター及び田道公園地区)は、土地の有効利用を図りながら、区民生活の質向上に資する多様なサービス機能が集積した複合市街地の形成を目指します。

#### 〈Aゾーン(商業・業務地区)：商業地域〉

目黒通り及び山手通り沿道は、広域生活拠点である目黒駅周辺地区と後背の低層住宅市街地をつなぐとともに、近接する中目黒駅周辺地区につながる生活創造軸に活気と賑わいを誘導するため、商業・業務機能が集積した市街地の形成を図ります。

#### 〈Bゾーン(住宅・業務・交流複合地区)：第一種住居地域・第二種住居地域〉

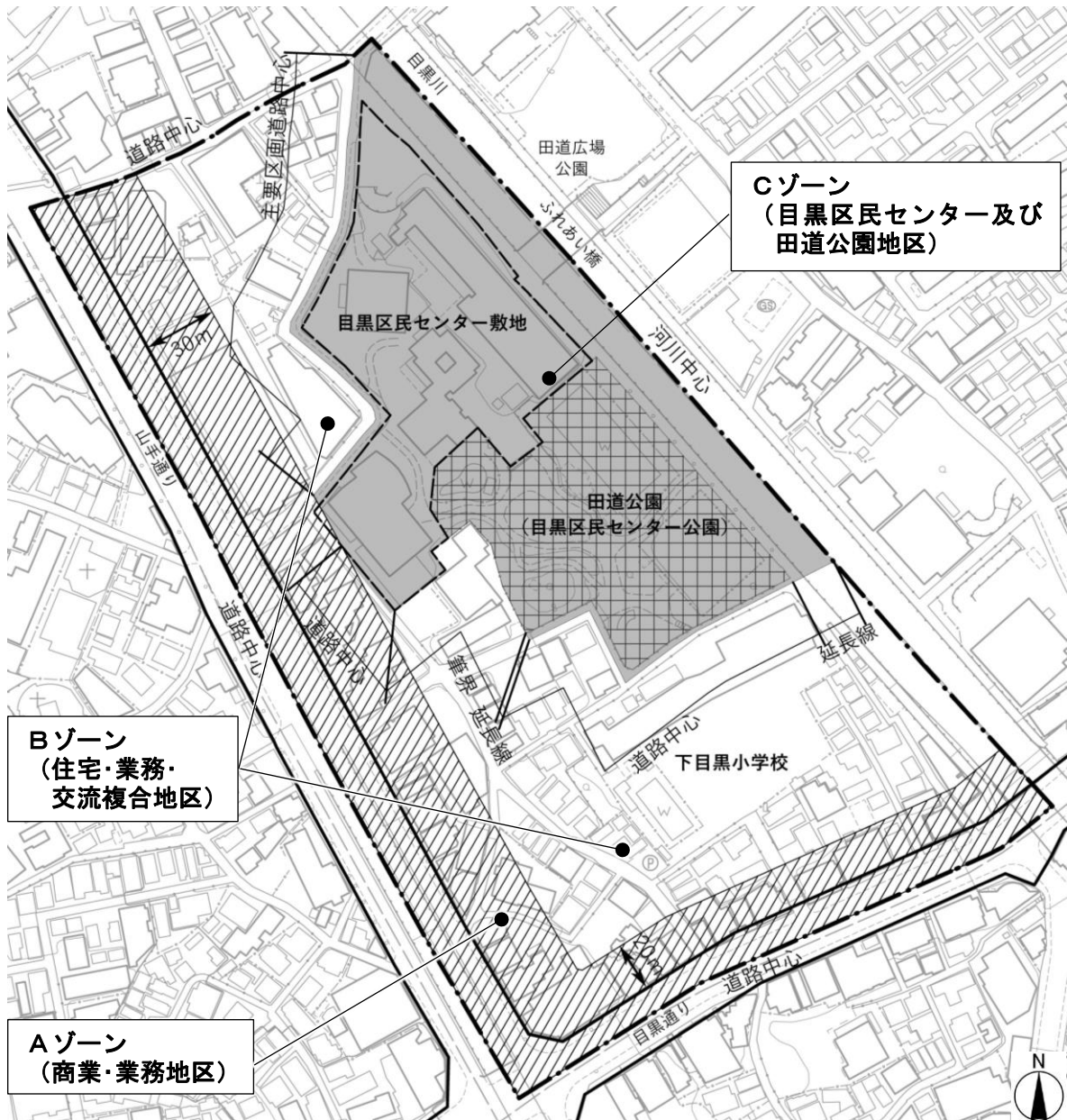
目黒区民センター及び田道公園の周辺は、閑静な住環境を維持しながら、多様な生活様式や働き方に対応する業務機能と来街者や地区内住民同士の身近な交流機能が複合する市街地の形成を図ります。







#### 〈Cゾーン(目黒区民センター及び田道公園地区)：第二種住居地域〉

公園・広場等のゆとりある活動レクリエーション空間や災害時の滞在空間を十分確保するため、土地の有効利用を図るとともに、多様な生活様式や働き方に対応する生活支援機能、業務機能並びに美術館、図書館、ホール、運動施設等、区民の文化・交流の拠点機能が複合する市街地の形成を図ります



【図表5 地区区分図】



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)
	目黒区民センター敷地
	田道公園 (都市計画公園) ：目黒区民センター公園

## (2) 地区施設の整備の方針

歩行者の安全性、快適性及び地区の防災性の向上、交流機能の強化を図るため、以下の地区施設を整備します。

- ① 新たな目黒区民センターの整備に伴い増加する交通を適切に処理し、安全な歩行環境を確保するため、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します。
- ② 目黒通り沿道の商店街と目黒区民センターをつなぐ田道庚申通りに至る細街路は、地区の回遊性を高める区画道路（以下、「回遊路」といいます。）として位置付け、個々の建替えに合わせて安全な歩行者空間を確保します。
- ③ 目黒区民センター及び田道公園地区の内で道路及び田道公園を除いた敷地（以下、「目黒区民センター敷地」といいます。）内において、田道公園、田道広場公園、ふれあい橋との一体的利用等による交流・活動機能の向上や、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します。（位置、規模は新たな目黒区民センターの整備・運営事業者（以下、「事業者」といいます。）の提案を受けて決定します。配置イメージは、P. 6【図表4 まちづくり方針図】参照）
- ④ 目黒区民センター敷地内において、目黒川に架かるふれあい橋と山手通りをつなぐ歩行者通路を整備します。（位置、規模は事業者の提案を受けて決定します。配置イメージは、P. 6【図表4 まちづくり方針図】参照）
- ⑤ 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、区有地内に「目黒区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱」及び「目黒区雨水流出抑制施設設置に関する指導要領」に基づいた雨水流出抑制施設を整備します。

## (3) 建築物等の整備の方針

Aゾーンにおいては、良好な都市景観を持った賑わいある商業・業務地を形成するとともに、敷地の細分化を防止し、まとまりのある効率的な建築物の集積を図るために、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」を定めます。

Bゾーンにおいては、安全で良好な住環境・都市景観が保たれた住宅を中心に業務・交流施設等と共存した複合市街地を形成するために、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」を定めます。

Cゾーンは、区有地の合理的な利用を図りながら、区民活動や防災の拠点に相応しいゆとりある安全な市街地の形成を適切に誘導するために、「建築物等の用途の制限」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」を定めます。

また、AゾーンとBゾーンの回遊路沿道については、建築物の更新を促進し、良好な街並みの形成及び住環境の維持・向上を適切に誘導するため、街並み誘導型地区計画とし、建築物等についての制限と合わせて、前面道路幅員による容積率の制限を緩

和し、道路・隣地斜線は適用除外とします。

さらに、地区全体の共通の方針として、良好な街並みの形成や、震災時の安全性確保及び潤いのある街並み形成を促すため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」を定めます。

**【図表 6 建築物等の整備方針の内容】**

地区名	内 容
<p style="text-align: center;">Aゾーン (商業・業務地区)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等の用途の制限</li> <li>・ 建築物の容積率の最高限度</li> <li>・ 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> <li>・ 建築物等の高さの最高限度</li> <li>・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>・ 垣又はさくの構造の制限</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Bゾーン (住宅・業務・交流 複合地区)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等の用途の制限</li> <li>・ 建築物の容積率の最高限度</li> <li>・ 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> <li>・ 建築物等の高さの最高限度</li> <li>・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>・ 垣又はさくの構造の制限</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Cゾーン (目黒区民センター 及び田道公園地区)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等の用途の制限</li> <li>・ 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> <li>・ 建築物等の高さの最高限度</li> <li>・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>・ 垣又はさくの構造の制限</li> </ul>

#### (4) その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

本地区の特性であるみどり豊かな居住環境を維持しつつ、安全・安心なまちを形成するために定めます。

【図表 7 整備、開発及び保全に関する方針】

内 容
・本地区の豊かな自然環境に恵まれた住環境を維持・向上させるため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化の推進に努めることとします。
・目黒川のサクラ再生実行計画に基づき、目黒区、区民、民間事業者等が協力しながら、目黒川沿いの桜並木の景観の保全に努めることとします。
・景観法（平成16年法律第110号）に基づく目黒区景観計画に留意し、良好な都市景観の形成に資する土地利用に努めることとします。
・震災時において抛り所となる避難所及び防災備蓄倉庫等を区有地内に整備します。
・豪雨等による建築物への浸水を未然に防止するため、建築物の接する周囲の地面又は道路面より低い位置に床を有する建築物は、浸水対策を講ずるよう努めることとします。また、目黒区民センター敷地内の区有施設では、水害時において建物への緊急的な垂直避難等利用者の安全確保を行うとともに、浸水の恐れのない位置に機械室や電気室等の重要な設備機器を設置する室を配置する。
・地区内に整備する広場、歩行者通路、壁面の位置の制限による後退部分は、利用者、歩行者の安全性に配慮した適切な管理に努めることとします。



### 3. 地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標や方針に従い、地区内に必要な道路などを「地区施設」に位置づけることで必要な公共空間を確保するとともに、建築物の用途や高さなどきめ細かなルールを「建築物等に関する事項」に定めることで、地区の特性を活かした良好な市街地環境や街並みの形成を誘導するものです。

#### 3-1 地区施設の配置及び規模

新たな目黒区民センターの整備を契機とした安全で便利な道路ネットワークや地域の防災拠点を形成するため、地区施設の整備の方針に基づいて、2路線の既存道路、区有地内に配置する雨水貯留浸透施設、広場、通路を地区施設に定めることで、地区内道路ネットワークの維持及び安全な交通環境、防災環境の拡充を図っていきます。

【図表8 地区施設（道路）位置図】



道路	名称	幅員	延長	備考
	主要区画道路 (田道庚申通り)	9 m	約 2 2 5 m	一部拡幅
区画道路 (回遊路)	4 ~ 6 . 2 2 m	約 2 4 5 m	一部拡幅	
雨水貯留浸透施設	名称	規模	備考	
	雨水流出抑制施設 1号	目黒区豪雨対策	新設（区民センター敷地内）	
	雨水流出抑制施設 2号	計画に基づく単位対策量とする	新設（田道公園内）	
	雨水流出抑制施設 3号		新設（下目黒小学校内）	
広場	名称	面積	備考	
	※事業者提案による			
通路	名称	幅員	延長	備考
	※事業者提案による			

### 3-2 建築物等に関する事項

「新たな目黒区民センターの基本計画」及び「まちづくり提案書」を踏まえ、P 11 図表 6 で整理した項目について、地区整備計画に位置付けていきます。また、地区整備計画に位置づけた項目については、一部を除き、建築基準法に基づく建築制限条例を定め、実効性を確保していきます。

#### (1) 建築物等の用途の制限

(考え方)

健全で賑わいある商業環境の創出や、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に、建築物等の用途の制限を定めます。

(内容)

以下の用途の建築物等は地区内に建築できないようにします。

A ゾーン：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）

B ゾーン及び C ゾーン

：場外馬券・車券等売り場

納骨堂、ペット霊園、葬祭場

※風俗営業、倉庫業を営む倉庫は、現在、既に制限されています。

## (2) 建築物の容積率の最高限度

(考え方)

A及びBゾーン内にある回遊路沿道では、土地の有効利用を可能にすることにより建替え更新を促進し、統一感のある街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めて、壁面後退した部分も含め前面道路の幅員とみなし、容積率の最高限度を緩和することを地区計画で定めます。

(参考)

現在の容積率の最高限度

① 指定容積率

② 前面道路の幅員に

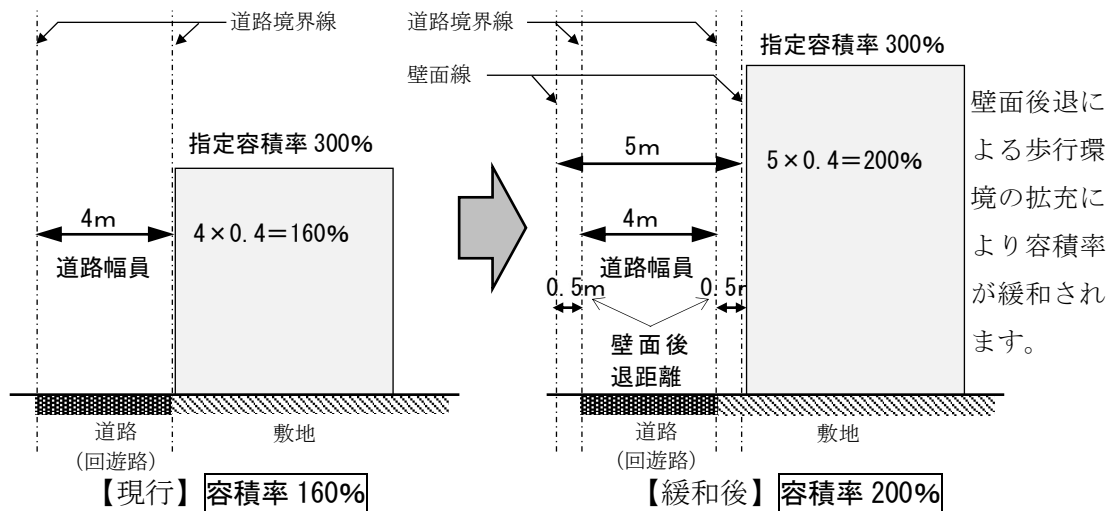
住居系地域は0.4倍

商業系地域は0.6倍

を掛けて得た数値

①と②のうち小さいほうの値となる。

【図表9 壁面後退と前面道路幅員による容積率の緩和イメージ (第二種住居地域の場合)】



(内容)

壁面の位置の制限が定められている敷地(回遊路沿道)における建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとします。

◇回遊路に接している敷地

①「指定容積率(商業地域: 500% 第二種住居地域: 300%)」

②「(道路幅員+壁面後退距離1m<sup>\*</sup>) × 用途地域ごとの係数a」

a: 第二種住居地域内は0.4、商業地域内は0.6

※道路の反対側敷地に定められている壁面後退距離も含めます。(0.5m+0.5m)

①・②のどちらか小さいほうの値

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

### (3) 建築物の建蔽率の最高限度

(考え方)

Cゾーンの目黒区民センター敷地においては、新たな目黒区民センターの整備を行うに際して、良好な住環境への配慮や防災性向上、様々な区民活動の拠点として十分な広さの広場・空地を確保する観点から、建築物の建蔽率の最高限度を制限します。

(参考)

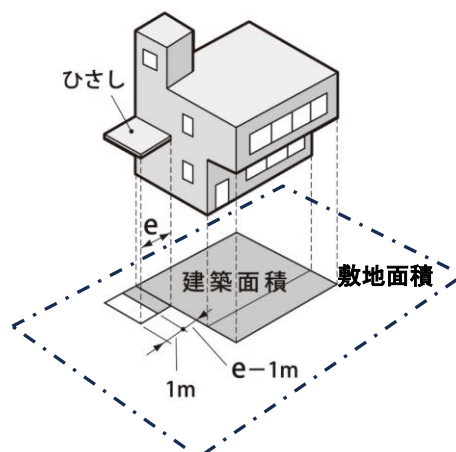
現在の建蔽率の最高限度

商業地域 : 80%

第一・二種住居地域 : 60%

防火地域内にある耐火建築物又は、準防火地域内にある耐火・準耐火建築物の場合+10%、角地の場合も+10%緩和されます。

【図表10 第2種住居地域の場合の建蔽率】



$$(\text{建築面積} \div \text{敷地面積}) \times 100\% \leq 60\%$$

1m以内のはね出しのベランダ、ひさし、出窓などは算入されません。

(内容)

建築物の建蔽率の最高限度は以下のとおりとします。(田道公園を除く)

Cゾーン: 60% (目黒区民センター敷地内 (P9図表5参照) に建つ建築物の建築面積の合計を、目黒区民センター敷地の面積で除した数値)

※建物構造による緩和、角地の場合の緩和は、適用されません。

#### (4) 建築物の敷地面積の最低限度

(考え方)

現在、商業地域には、敷地面積の最低限度は定められていませんが、第一・二種住居地域には定められています。商業地域についても過度な敷地の細分化を防止し、土地の有効・高度利用を促進するため、本地区計画において敷地面積の最低限度を定めます。また、第一・二種住居地域については、今後も建て詰まりのない、防災性の高い市街地の形成を目指して、現状の制限を維持します。

(参考)

現在の敷地面積の最低限度

商業地域 : なし

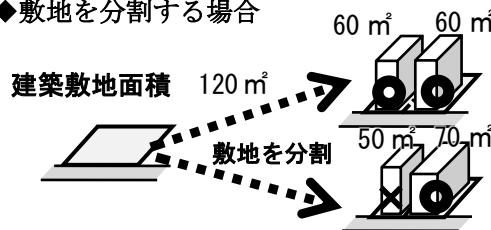
第一・二種住居地域 : 60㎡

#### 【図表 1 1 敷地面積の最低限度のイメージ (60㎡の場合)】

敷地面積の最低限度を定めると、既存の敷地をその面積よりも小さい敷地に分割して建築できなくなります。ただし、既存の敷地が制限未満の場合は、そのままの敷地で建築できます。

例：敷地面積の最低限度が60㎡の場合、120㎡の敷地を70㎡と50㎡に分割すると、50㎡の敷地には建築ができなくなります。

◆敷地を分割する場合



◆既存の敷地が50㎡未満の場合



(内容)

敷地面積が下記の数値未満となる場合は、建築ができません。

Aゾーン : 55㎡ ※1

Bゾーン : 60㎡ ※2

ただし、以下については建築できることとします。

- ・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

※1 後背地に住宅地がある商業地域であることから、目黒区で定めている近隣商業地域における敷地の最低限度 (55㎡) と同等の敷地規模とします。

※2 現状の制限60㎡以上を維持します。

## (5) 壁面の位置の制限

(考え方)

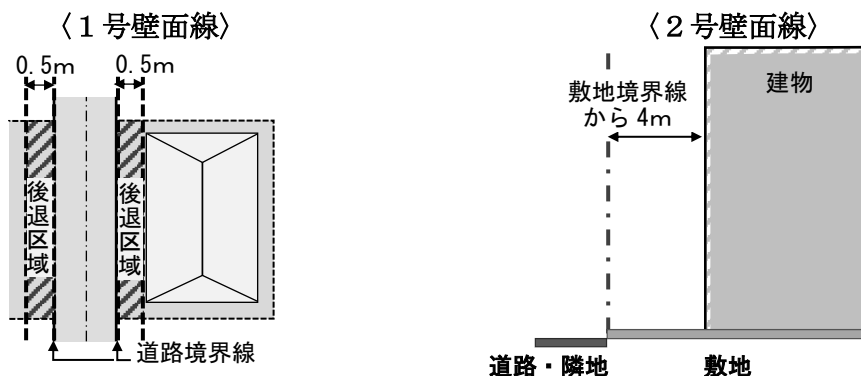
A及びBゾーンの回遊路沿道では、壁面の位置の制限を地区計画で定め、安全な歩行環境の充実に図ります。

また、Cゾーンでは、周辺住環境への影響に配慮して、回遊路沿道に加えCゾーンの全ての外周部に壁面の位置の制限を定めます。

(参考)

後退区域は道路ではありません。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ます。また、建替えの際に適用されるため、現在の建物・塀等をすぐに後退させる必要はありません。

【図表 1 2 壁面の位置の制限のイメージ】



※道路幅員 4 m未滿の部分は、道路中心線から水平距離 2 mの線から後退します。

(内容)

壁面の位置の制限は、以下のとおりとします。

A ゾ ー ン 及 び B ゾ ー ン

： 1号壁面線 道路境界線か 0.5 m

(外壁、柱の面、ベランダ、門、塀などが対象)

C ゾ ー ン： 2号壁面線 敷地境界線から 4.0 m

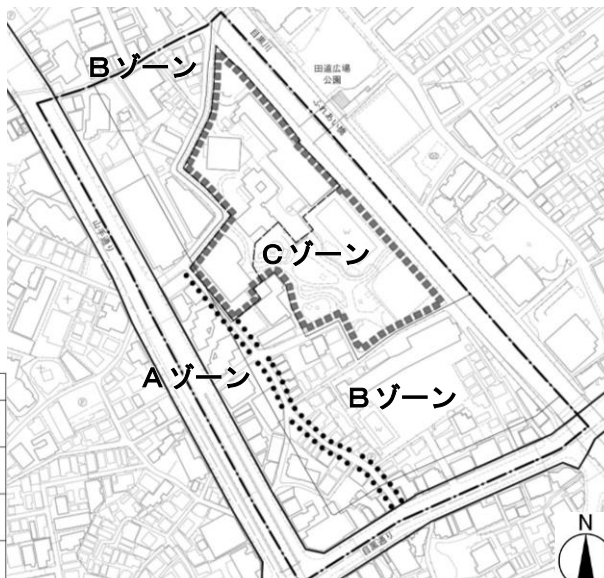
(外壁、柱の面、ベランダなどが対象※)

※門又は塀の位置は、事業者の提案を受けて定めます。

【図表 1 3 1・2号壁面線位置図】

A及びBゾーンの回遊路沿道は、壁面の位置の制限の他、地区整備計画の内容に適合することにより、前面道路幅員による容積率制限の緩和、道路・隣地・高度地区斜線制限の適用除外が受けられます。また、本地区計画により、絶対高さ制限が緩和されています。

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
	目黒区民センター敷地

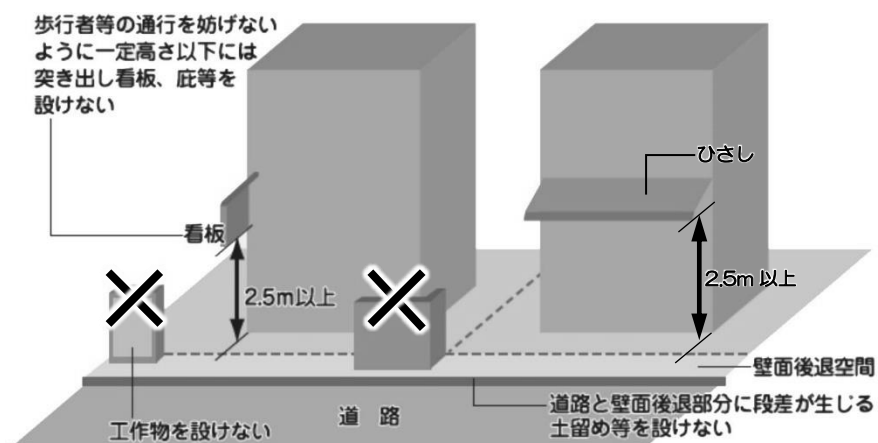


## (6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(考え方)

1号壁面線と2号壁面線の回遊路沿道については、安全な歩行環境の形成に寄与する空間とするために、壁面後退区域における工作物の設置制限を、地区計画に定めます。

【図表 1 4 壁面後退区域の工作物の設置イメージ】



(内容)

1号壁面線と道路境界線との間の区域と、回遊路に面する2号壁面線の内、道路境界線から0.5mの区域には、以下のものは設置できません。

- ・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きます。

## (7) 建築物等の高さの最高限度

(考え方)

現在、Aゾーンには絶対高さ50m、B・Cゾーンには絶対高さ20m第3種高度地区が定められています。B・Cゾーンでは日影規制も定められています。

A・Bゾーンでは、現在の高さ制限を基本維持します。ただし、Bゾーンの回遊路沿道については、敷地の共同化等を考慮するとともに、1階に住民同士が交流できるカフェ等の施設やライフスタイルの変化に対応した事務所等が立地しやすい制限に見直します。

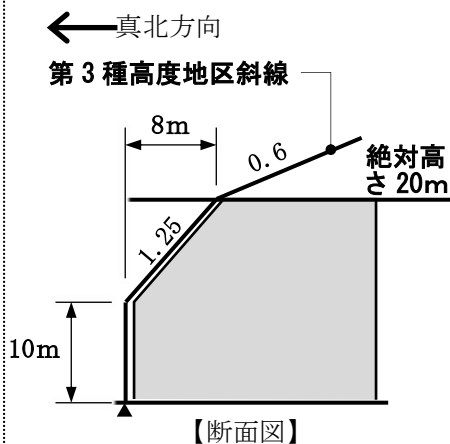
また、Cゾーンの田道公園では、現在の高さ制限である20m第3種高度地区制限となります。目黒区民センター敷地（P9図表5参照）については、日常・震災時の滞在空間を確保する、区民の財産である区有地を最大限有効活用するという観点から、周辺環境への影響に配慮しながら絶対高さ制限を緩和します。

なお、地区全体の日照環境を守るために、現在定められている日影に関する制限は維持します。

以上の内容を地区計画に定めます。

(参考)

〈現行の20m第3種高度地区制限〉



注：商業地域には、斜線型制限はありません。

〈現行の大規模な敷地における特例〉

高度地区の規定により、敷地面積に応じて周辺環境に配慮したと区長が認めた場合<sup>\*1</sup>、以下の係数を乗じた高さまで絶対高さ制限が緩和されます。

※1：道路・敷地境界からの壁面後退を行うなど認定基準が定められています。

用途地域	敷地面積	緩和係数
商業地域	1000～3000 m <sup>2</sup>	1.2倍
	3000 m <sup>2</sup> ～	1.5倍
商業地域以外	2000～5000 m <sup>2</sup>	1.2倍
	5000～10000 m <sup>2</sup>	1.5倍
	10000 m <sup>2</sup> ～	2.0倍

〈既存不適格建築物等に対する適用除外〉

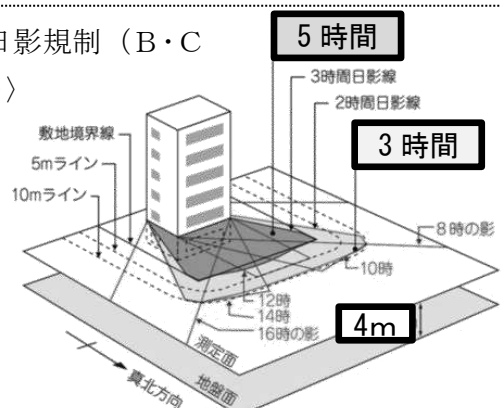
既存不適格建築物は、絶対高さを超える部分の形状・規模が同程度等の条件により既存の高さの範囲で1回に限り建替えできます。

(参考)

B・Cゾーンでは、右の現在定められている日影規制を維持します。

また、Aゾーン（商業地域）に日影規制は定められていませんが、B・Cゾーンに影を落とす場合は、右の制限が適用されます。

〈現行の日影規制（B・Cゾーン）〉





(内容)

建築物等の高さの最高限度は、以下のとおりとします。

A ゾーン：絶対高さ制限は、50m<sup>※2</sup>とする。

B ゾーン：回遊路沿道の絶対高さ制限は、23m<sup>※3</sup>とし、斜線型制限は適用除外とする。

：回遊路沿道以外の絶対高さ制限は、20m<sup>※4</sup>とし、斜線型制限も適用する。

C ゾーン：目黒区民センター敷地の絶対高さ制限は、50m<sup>※5</sup>とし、斜線型制限も適用する。

：田道公園内の絶対高さ制限は、20m<sup>※6</sup>とし、斜線型制限も適用する。

※2：現状の街並みを維持します。

※3：1階に身近な店舗・業務・交流施設（階高4m）等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しています。

※4：現状の街並みを維持します。

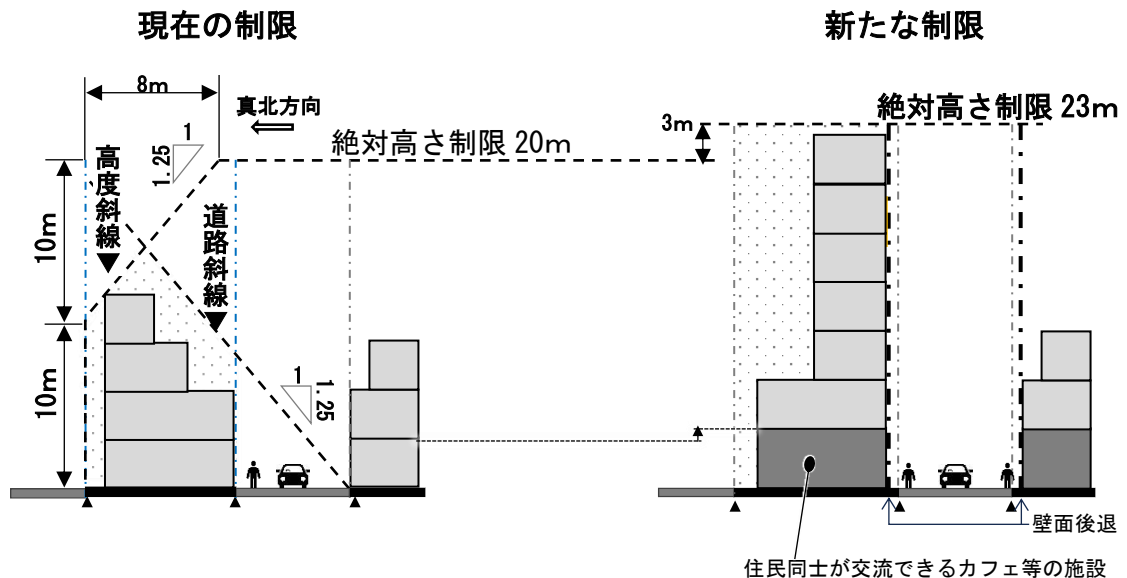
※5：地上部で十分な滞留空間を確保しながら指定されている容積率が利用でき、かつAゾーンの街並みを超えない高さとしています。

※6：現状の街並みを維持します。

注：A・Bゾーン、Cゾーンの田道公園は、現在定められている「大規模な敷地における特例」を適用できます。

：現在、今回定める高さの最高限を超えている建築物等は、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回に限り建替えます。

【図表15 Bゾーンの回遊路沿道における高さの最高限度適用イメージ】



## (8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(考え方)

地区全体で良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を地区計画に定めます。

(内容)

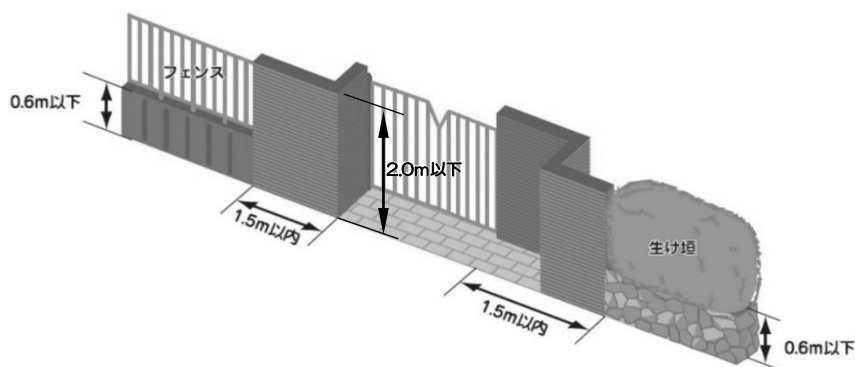
- ・建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとします。
- ・屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとします。

## (9) 垣又はさくの構造の制限

(考え方)

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、道路に面する垣又はさくの構造を地区計画に定めます。

【図表 16 垣又はさくの構造の制限イメージ】



(内容)

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ません。

ただし、以下のものを除きます。

- ・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

注：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。

### 3-3 土地の利用に関する事項

(考え方)

地区全体で、潤いのある市街地環境の形成をより一層推進するために、目黒区みどりの条例による緑化計画の認定の対象外の敷地においても、同条例に基づいた緑化の推進に努めることを地区計画に定めます。

(内容)

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こととします。

注：本誌で使用している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。

無断複製を禁ずる。(承認番号)(MMT 利許第 05-110 号) (承認番号) 5 都市基街都第 9 7 号、令和 5 年 6 月 14 日