（案）

別紙２

東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定）
都市計画中目黒駅前北地区地区計画を次のように決定する。

名　　称	中目黒駅前北地区地区計画
位　　置　※	東京都目黒区上目黒一丁目地内
面　　積　※	約０．６ｈａ
地区計画の目標	中目黒駅前北地区（以下「本地区」という。）は、都市計画道路環状第６号線（以下「山手通り」という。）と目黒川にはさまれた商業と住宅とが共存する地区であり、かつ東急東横線、東京メトロ日比谷線が乗り入れる中目黒駅に接し、交通利便性の高い地区である。 中目黒駅周辺は、「都市づくりのグランドデザイン（平成２９年９月）」において、「中枢広域拠点域」に位置付けられており、地域の将来像として、商業、業務、居住等の機能の集積、建築物のリノベーションや目黒川との調和による個性的な店舗や飲食店等の集積、大学の立地等により、文化・交流が生まれる拠点の形成が示されている。 また、「目黒区都市計画マスタープラン（令和５年４月）」では「創造的コミュニケーションがあふれるまち」を基本理念に、駅周辺における都市基盤の整備や都市機能の更新を進めるとともに、職・住・遊・学の多様な機能が集積し、公共空間や民有地の広場・空地等を活用した公民連携のまちづくりの取組により、居心地が良く歩きたくなるまちなかを創出することで、多様な文化や交流が生まれるまちを形成すると示されている。 具体的なまちづくりの方向性を示した「中目黒駅周辺地区整備計画（平成３１年１月）」では、駅前における混雑緩和や道路整備、歩行者動線の機能強化、並びに建物の不燃化、耐震化や都市型水害対策等を進めながら、回遊促進拠点としての機能を強化することとしており、公民連携によって策定した「ナカメ未来ビジョン（令和６年３月）」では、歩行者優先のゆとりある環境を創出するウォーカブルネットワークの構築やオープンスペース等を憩いや交流の場として利活用するまちなか拠点づくりを目標としている。 一方で、現状としては、山手通りの拡幅によって生じた狭小敷地や従前からの細街路により、駅前としての健全な都市機能の更新が困難な状況にあり、老朽建築物の集積やオープンスペースの不足による防災上の課題や、歩車分離が図られていないことによる交通安全上の課題が生じている。 そこで本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、魅力的なオープンスペースの確保、安全な歩行空間の整備、駅前における防災性の向上、都市機能の増進に資する商業や住宅等の充実を図ることで、人々の滞留や回遊、憩い、交流を生み出す、安全で快適なまちなか拠点を形成することを目標とする。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>歩行者優先の安全でゆとりある環境の創出や、駅前防災機能の向上を図るため、敷地の統合や建物の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用とオープンスペースや歩行空間の確保を一体的に行う。また、憩いとにぎわいのある複合市街地を形成するため、質の高い都市型住宅や商業施設等の立地を誘導する。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>中目黒駅から代官山方面や池尻大橋方面を結ぶ歩行空間の充実を図るとともに、目黒川に面した憩いと交流の空間の確保や駅前防災機能の拡充を図るため、各地区施設の整備の方針を次のように定める。
１　道路
土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、適切な街区を形成する歩車分離がされた区画道路を整備する。また、鉄道高架下と広場に面した快適に通行できる歩行空間を創出するため、鉄道高架沿いの道路は自転車歩行者専用化又は歩行者専用化する。
２　広場
（１）憩いとにぎわいのあるオープンスペースを確保するため、低層階の商業施設等との連続性を活かしたオープンテラス等の設置、案内板・広告旗等を活用したまちへの情報発信、地域のエリアマネジメント等と連携したイベントやまちづくり活動の場、豊かな緑化空間となるよう整備する。
（２）災害時において帰宅困難者等が緊急的に避難できるスペースとして活用できるよう整備する。特に地上２階以上に設ける立体広場は、水害時の浸水想定深さより高い位置に整備する。
３　歩道状空地
安全で快適な利便性が高くゆとりある歩行空間を確保するため、道路や広場と連続した歩道状空地を整備する。
４　歩行者用通路
駅周辺の回遊性向上のため、敷地内を貫通する歩行者用通路を整備する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">周辺環境に配慮した駅前の防災性の向上に資する複合市街地の形成と広域生活拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。
１　中高層部は高品質な居住環境の実現と子育て世代の居住促進を図る都市型住宅を誘導し、低層部は都市生活を支える生活支援施設、憩いとにぎわいのある商業施設等の立地を誘導する。
２　良好な居住環境と魅力ある複合市街地に相応しい土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
３　敷地統合を促進し適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
４　安全で快適なオープンスペースと歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物等の設置の制限を定める。
５　合理的な土地利用の促進を図りつつ、周辺との調和に配慮し、良好な街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。
６　駅前に相応しい景観創出のため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。
７　水害時における被害低減を図るため、浸水想定深さより高い位置に住宅の居室や防災センター及び建築物の自立性確保のための電気設備等を設置する。
８　駅前における健全な地域環境の形成を図るため、指定喫煙所及び公共トイレを、それぞれの特性や利便性を考慮した適切な位置に導入する。
９　環境負荷の低減対策を図るとともに、多層的で連続的な緑化景観を形成する。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="5">東京都目黒区上目黒一丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約０．６ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区施設の
配置及び規模</td><td>種　　類</td><td>名　称</td><td>幅員
［ ］は全幅を示す。</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>区画道路１号※</td><td>約8．5m～約１１．5m</td><td>約６５ｍ</td><td>－</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>約４．０ｍ</td><td>約６０ｍ</td><td>－</td><td>既設・再整備（自転車歩行者専用化又は歩行者専用化）</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>約２．７ｍ
［約５．４ｍ］</td><td>約５５ｍ</td><td>－</td><td>既設</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="7">地区施設の
配置及び規模</td><td rowspan="3">広場</td><td>広場１号</td><td>－</td><td>－</td><td>約４７０㎡</td><td>新設（階段・昇降機含む・排気塔は除く）
地上１階～地上２階へ接続</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>－</td><td>－</td><td>約６５０㎡</td><td>新設（階段・昇降機含む）
地上２階～地上３階
（地上２階の広場は敷地内の浸水想定深さ
T.P.10.3m以上の高さに整備する）</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td>－</td><td>－</td><td>約２３０㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の
公共空地</td><td>歩道状空地１号</td><td>約４．０ｍ</td><td>約１１０ｍ</td><td>－</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>約２．０ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td>－</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路１号</td><td>約２．０ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td>－</td><td>新設（屋内）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の
用途の制限※</td><td colspan="5">風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">５００㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="5">建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に付属する門若しくは塀の面は、計画図３に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。
１　壁面線の前面道路路面の中心からの高さが２．５ｍ以上の部分に設ける落下物防止及びその他歩行者の安全性、快適性を確保するために設ける屋根、庇その他これに類するもの
２　通行上支障がない煙突、給排気施設、消防設備の部分</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物等の設置の制限</td><td colspan="5">計画図３に示す道路に面して壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物（壁面線の前面道路路面の中心からの高さが２．５ｍ以上の部分に設けるものを除く。）を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。
１　横断防止柵等の歩行者の安全性を確保するためのもの
２　通行上支障がない植栽枡等の緑化施設、街路灯、電線類地中化に伴う変圧器等
３　通行上支障がない施設案内板、サイン、デジタルサイネージ等
４　広場３号におけるにぎわいの創出に資する撤去可能なテーブル・イス等
５　その他公益上必要なもの</td></tr>
</table>

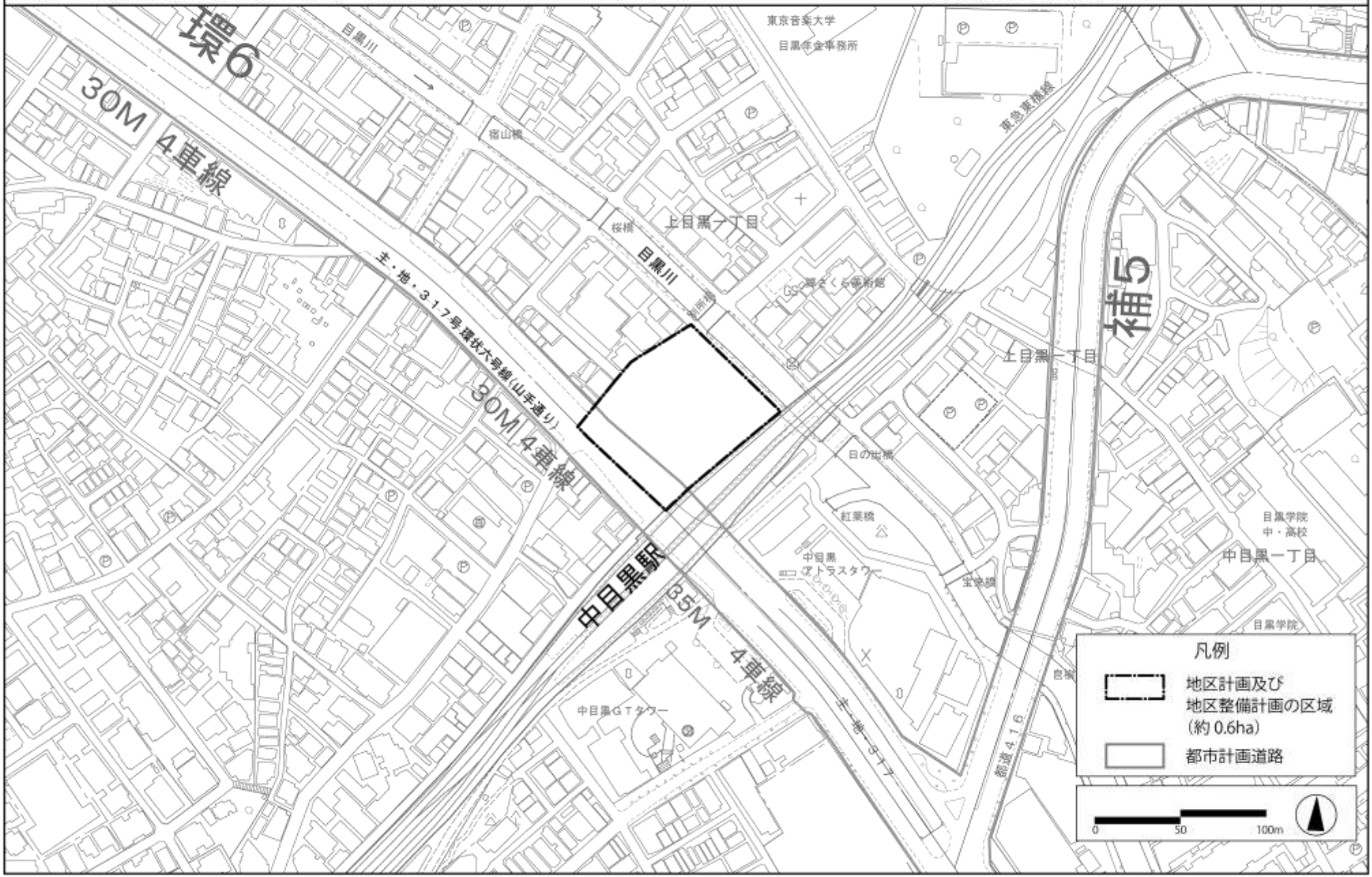
地区整備計画		建築物等の高さの最高限度	１６０ｍ ただし、周辺環境に対して、配置計画や壁面の分節化による圧迫感低減に努める等、一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するものとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	色彩や形態等の意匠については、「目黒区景観計画」を踏まえて、次のように定める。 １　建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮する等周辺環境と調和したものとする。 ２　屋外広告物は、地域の実情を踏まえて美観及び周辺環境を損なう恐れのないものとする。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

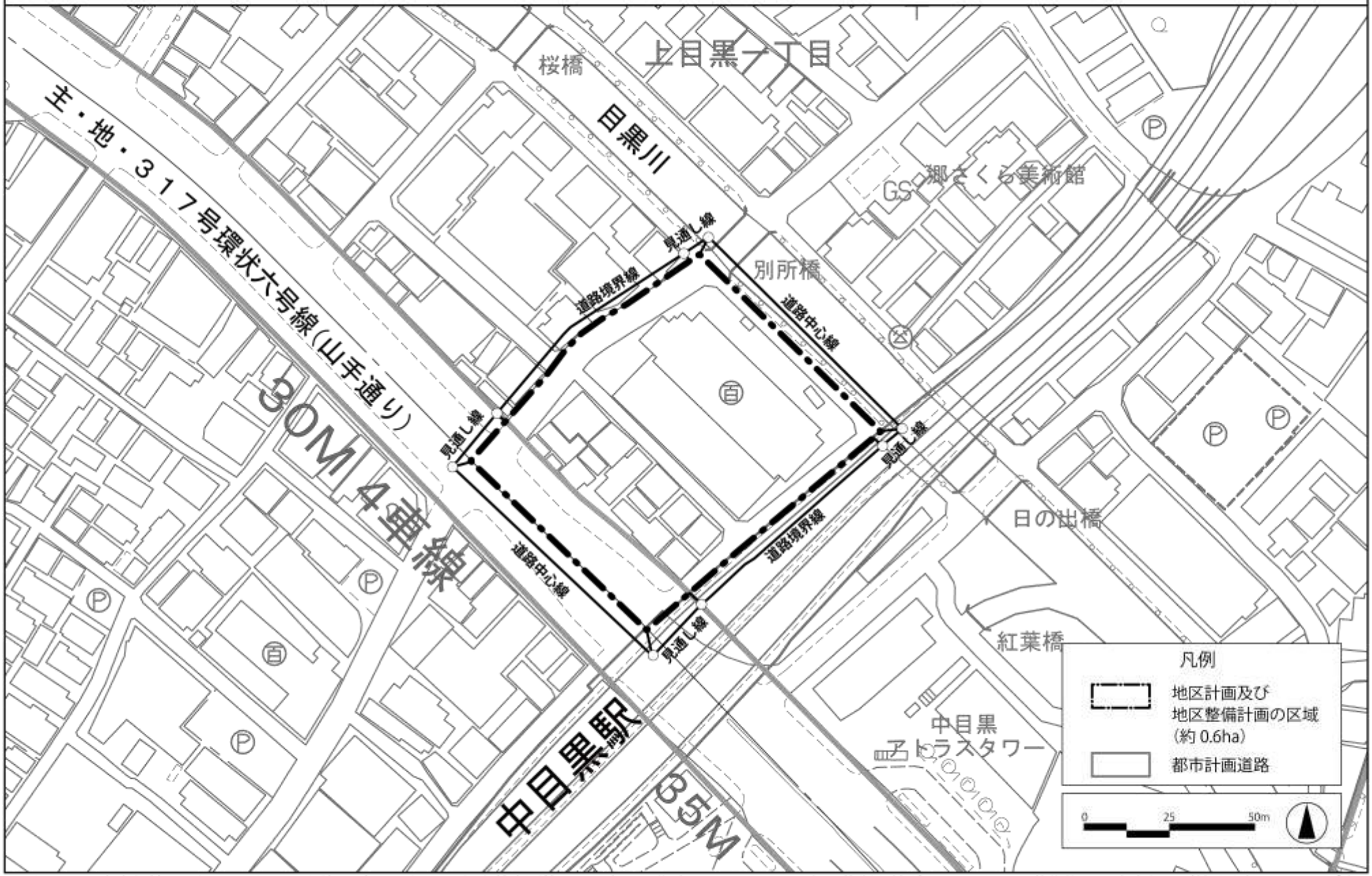
理由：敷地の統合や建物の共同化により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で快適なまちなか拠点を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画　　位置図　　〔目黒区決定〕



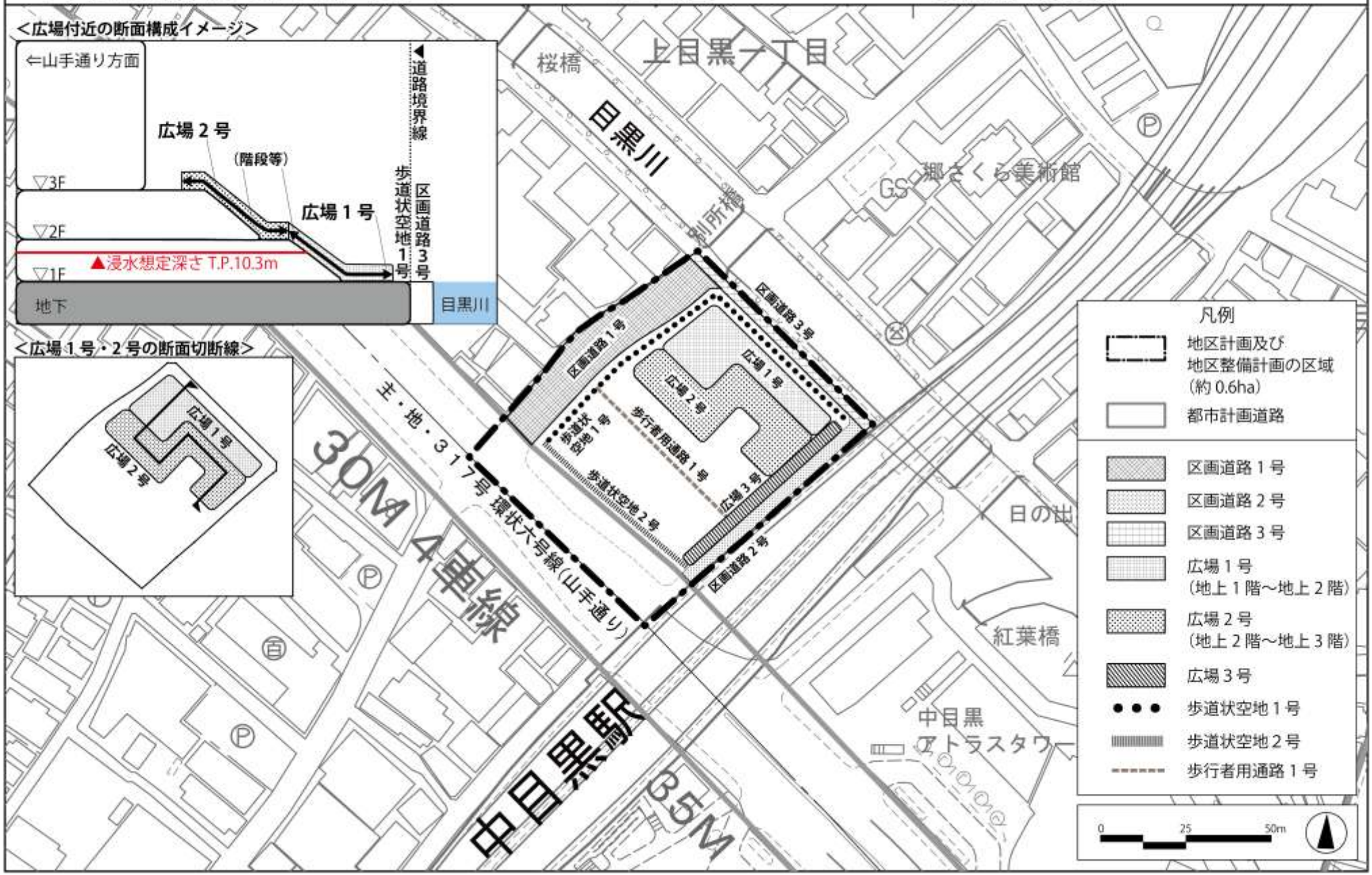
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7都市基交測第 141 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画　　計画図１　　〔目黒区決定〕



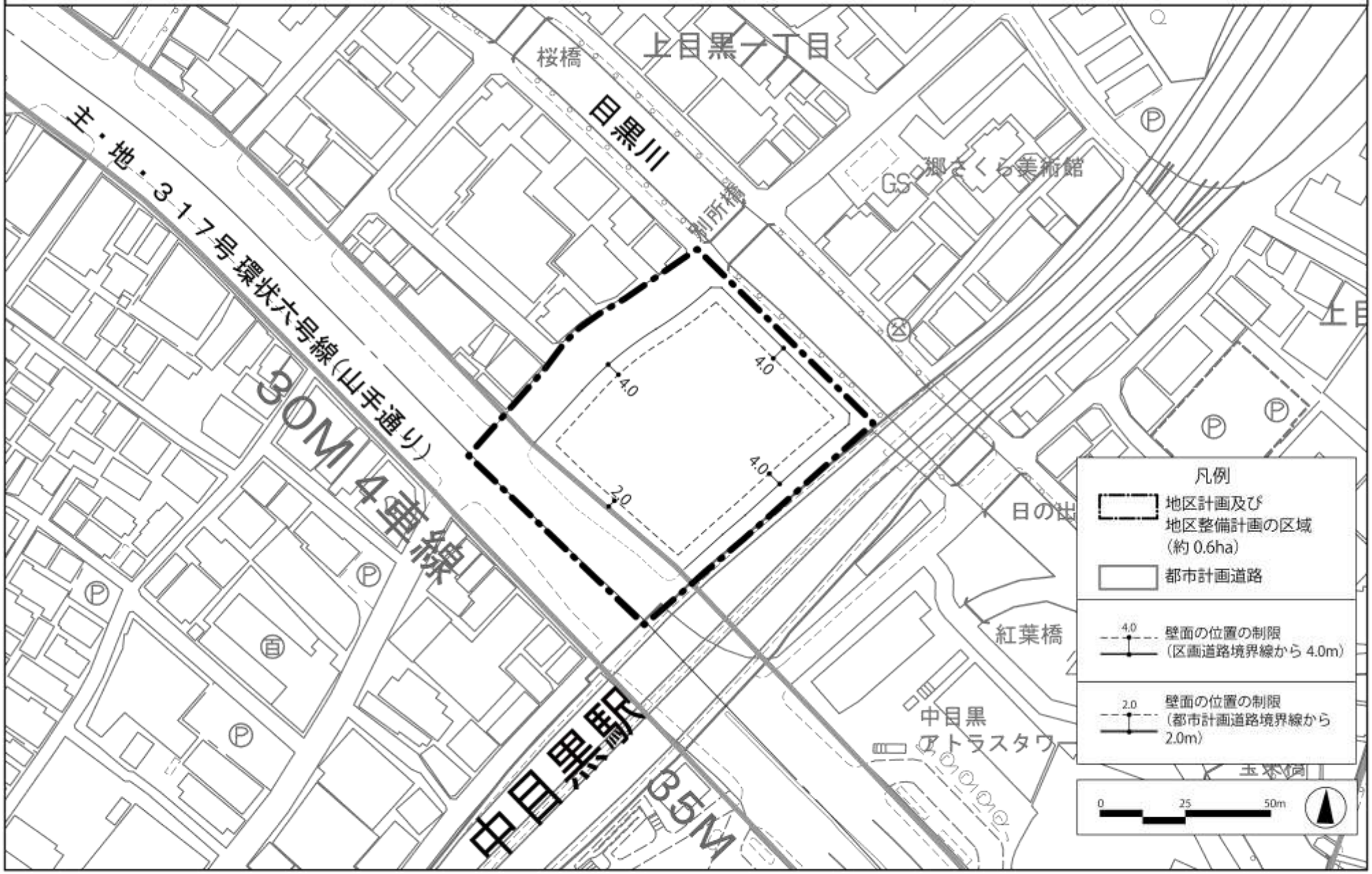
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7都市基交測第 141 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画　　計画図２　　〔目黒区決定〕



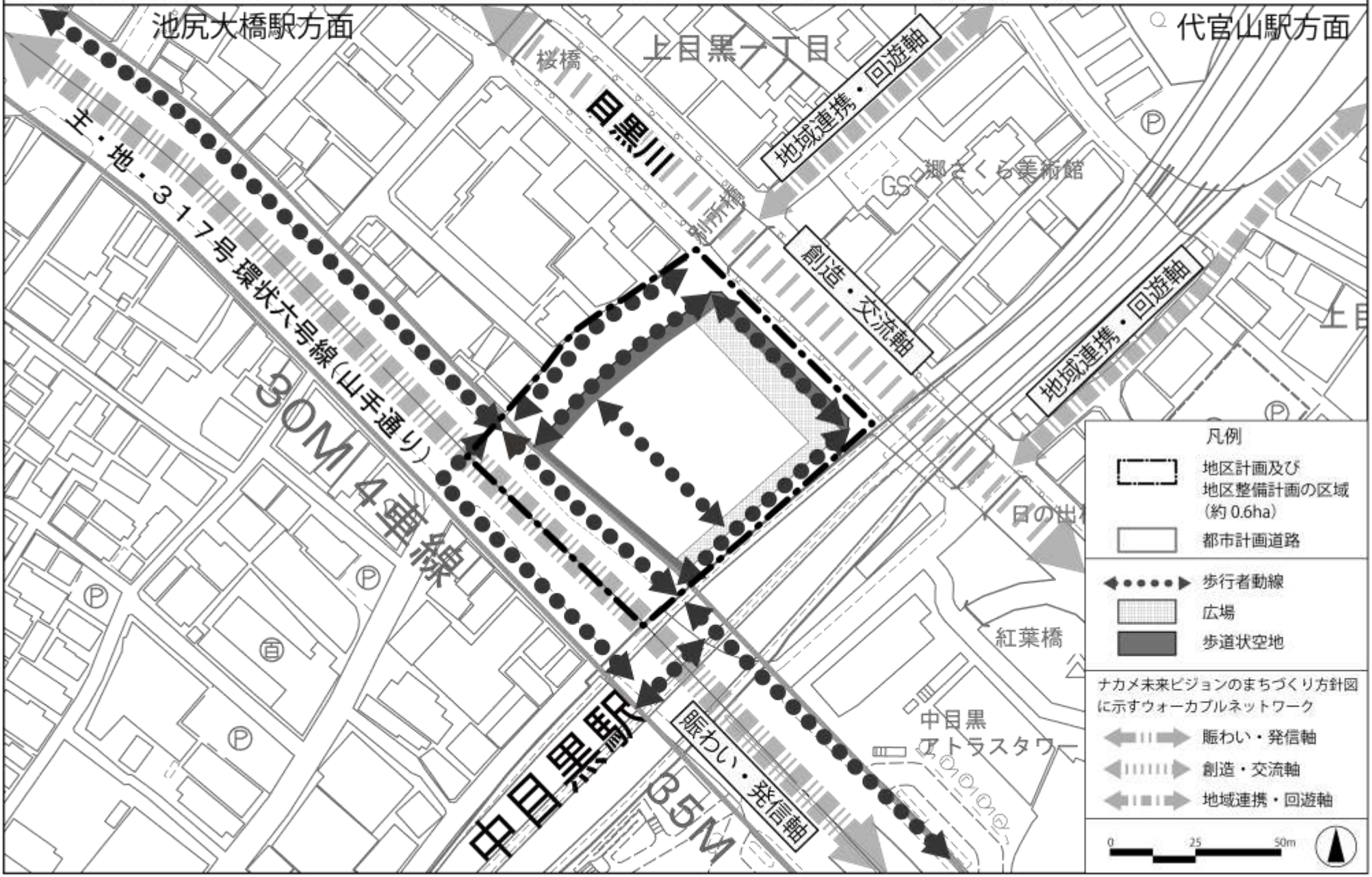
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7都市基交測第 141 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画　　計画図３　　〔目黒区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7都市基交測第 141 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

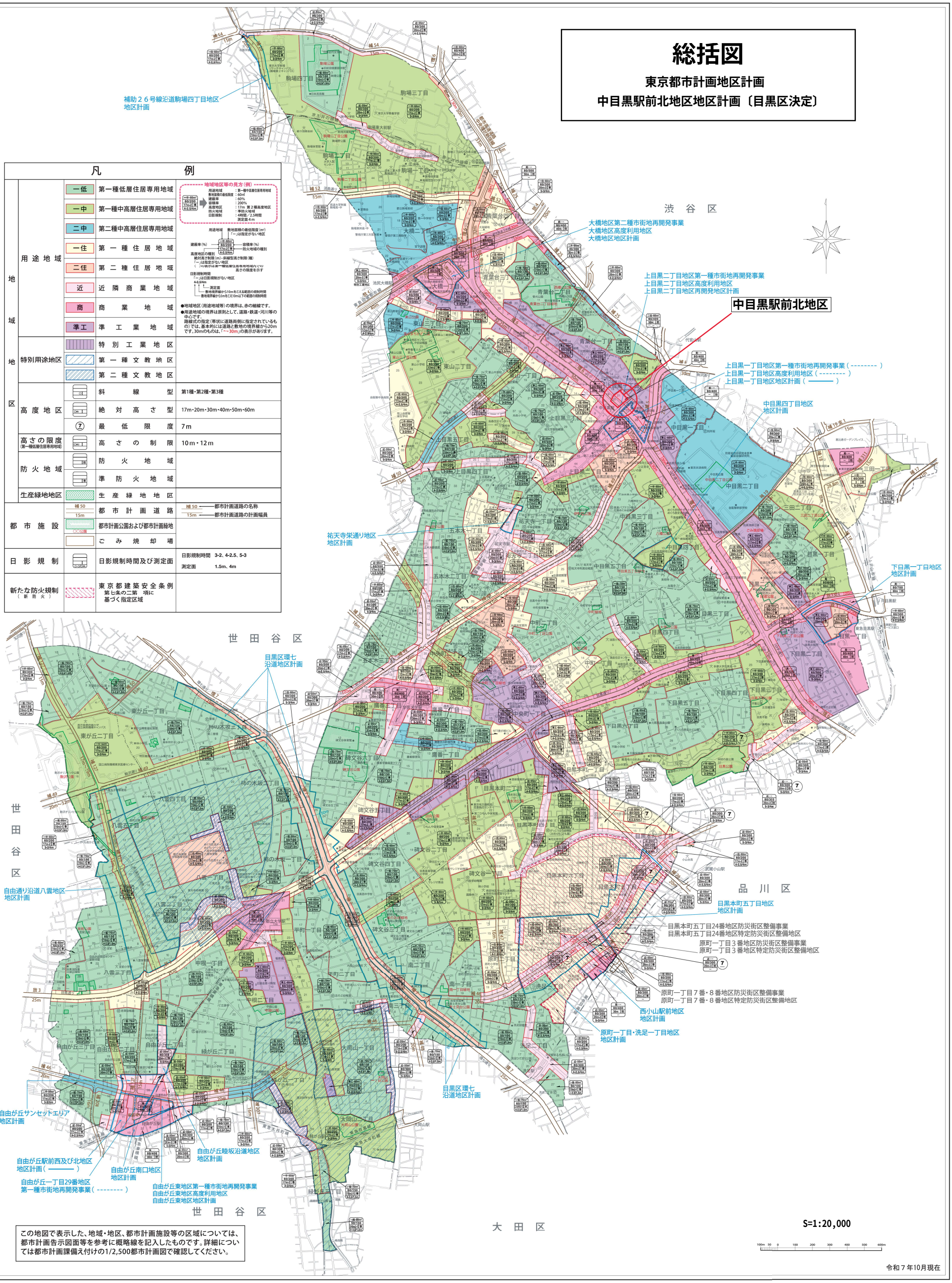
東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画　　参考図（方針附図）　〔目黒区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7都市基交測第 141 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

総括図

東京都市計画地区計画
中目黒駅前北地区地区計画〔目黒区決定〕



凡　例

地域地区	用途地域	一低	第一種低層住居専用地域	地域地区等の見方（例） 用途地域：第一種中高層住居専用地域 敷地面積の最低限度：60㎡ 建蔽率：60% 容積率：200% 高度地区：17m 第２種高度地区 防火地域：準防火地域 日影規制：4時間／2.5時間 測定面 4m 用途地域　敷地面積の最低限度（㎡） 「－」は指定がない地区 建蔽率（%）　容積率（%） 防火地域の種別 高度地区の種別 絶対高さ制限（m）・斜線型高さ制限（種） 「－」は指定がない地区 （ ）の表示は第一種低層住居専用地域内での高さの限度を示す 日影規制時間 「－」は日影規制がない地区 4-2.5/4m 測定面 敷地境界線から10mをこえる範囲の規制時間 敷地境界線から5mをこえ10m以下の範囲の規制時間 ●地域地区（用途地域等）の境界は、赤の細線です。 ●用途地域の境界は原則として、道路・鉄道・河川等の中心です。 路線式の指定（帯状に道路両側に指定されているもの）では、基本的には道路と敷地の境界線から20mです。30mのものは、「～30m」の表示があります。
		一中	第一種中高層住居専用地域	
		二中	第二種中高層住居専用地域	
		一住	第一種住居地域	
		二住	第二種住居地域	
		近	近隣商業地域	
		商	商業地域	
		準工	準工業地域	
	特別用途地区		特別工業地区	
			第一種文教地区	
			第二種文教地区	
	高度地区		斜線型	第1種・第2種・第3種
			絶対高さ型	17m・20m・30m・40m・50m・60m
			最低限度	7m
	高さの限度（第一種低層住居専用地域）		高さの制限	10m・12m
	防火地域		防火地域	
			準防火地域	
	生産緑地地区		生産緑地地区	
都市施設		補50 / 15m	都市計画道路	補50 ―― 都市計画道路の名称 15m ―― 都市計画道路の計画幅員
		○○公園	都市計画公園および都市計画緑地	
			ごみ焼却場	
日影規制			日影規制時間及び測定面	日影規制時間　3-2、4-2.5、5-3 測定面　1.5m、4m
新たな防火規制（新防火）			東京都建築安全条例 第七条の二第　項に基づく指定区域	

この地図で表示した、地域・地区、都市計画施設等の区域については、都市計画告示図面等を参考に概略線を記入したものです。詳細については都市計画課備え付けの1/2,500都市計画図で確認してください。

令和７年10月現在

目黒区都市整備部都市計画課　〒153-8573　目黒区上目黒2-19-15　直通電話03-5722-9726（令和7年10月作成）

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画　中目黒駅前北地区地区計画

２　理由

本地区が位置する中目黒は、「都市づくりのグランドデザイン」において、商業、業務、居住などの機能の集積、建築物のリノベーションや目黒川との調和による個性的な店舗や飲食店等の集積、大学の立地などにより、文化・交流が生まれる拠点が形成される中枢広域拠点域に位置付けられている。

また、「目黒区都市計画マスタープラン（令和５年４月改定）」においては、中目黒駅周辺地区を職・住・遊の多様な都市機能が集積する「広域生活拠点」と位置づけ、「創造的コミュニケーションがあふれるまち」を基本理念に駅周辺における都市基盤の整備や都市機能の更新を進めるとともに、職・住・遊・学の多様な機能が集積し、公共空間や民有地の広場・空地等を活用した公民連携まちづくりの取組により、居心地がよく歩きたくなるまちなかを創出することで、多様な文化や交流が生まれるまちを形成することとしている。

さらに、具体的なまちづくりの方向性を示した「中目黒駅周辺地区整備計画（平成３１年１月）」では、駅前における混雑緩和や道路整備、歩行者動線の機能強化、並びに建物の不燃化、耐震化や都市型水害対策等を進めながら、回遊促進拠点としての機能を強化することとしており、公民連携によって策定した「ナカメ未来ビジョン（令和６年３月）」では、歩行者優先のゆとりある環境を創出するウォーカブルネットワークの構築やオープンスペース等を憩いや交流の場として利活用するまちなか拠点づくりを目標としている。

一方、本地区は山手通りの拡幅によって生まれた狭小敷地や、従前からの細街路により、駅前としての健全な都市機能の更新が困難な状況にあり、非耐火構造建築物や老朽建築物が集積するなど、防災上の課題が生じている。また、周辺道路には歩道がなく、歩行者と車両が交錯するといった交通安全上の課題も生じている。

これらを踏まえ、本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、魅力的なオープンスペースの確保、安全な歩行空間の整備、駅前における防災性の向上、都市機能の増進に資する商業や住宅等の充実を図ることで、人々の滞留や回遊、憩い、交流を生み出す、安全で快適なまちなか拠点を形成するため、約０．６ヘクタールの区域において、新たに中目黒駅前北地区地区計画を決定するものである。