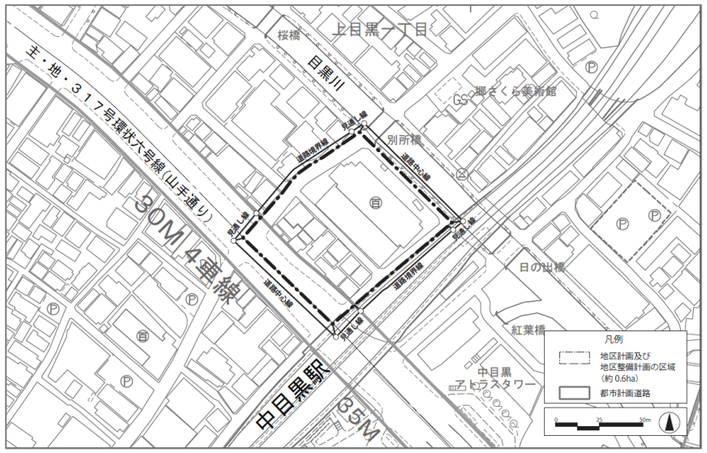
概要版　中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（案）

参考資料

1．地区計画

地区名　中目黒駅前北地区　　位置　上目黒一丁目20番、21番　　面積　約0.6ha



区域図

地区計画の目標

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の形成
①　土地の合理的かつ健全な高度利用の促進
②　魅力的なオープンスペースの確保と安全な歩行空間の整備
③　駅前における防災性の向上
④　都市機能の増進に資する商業や住宅等の充実

（1）地区計画の基本方針

土地利用の方針

①　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。
②　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。

建築物等の整備の方針

①　建築物等の用途の制限、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、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。
②　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。
③　浸水想定深さより高い位置に、住宅の居室・防災センター・電気設備等を設置する。
④　駅前の健全な地域環境形成を図るため、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。
⑤　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。

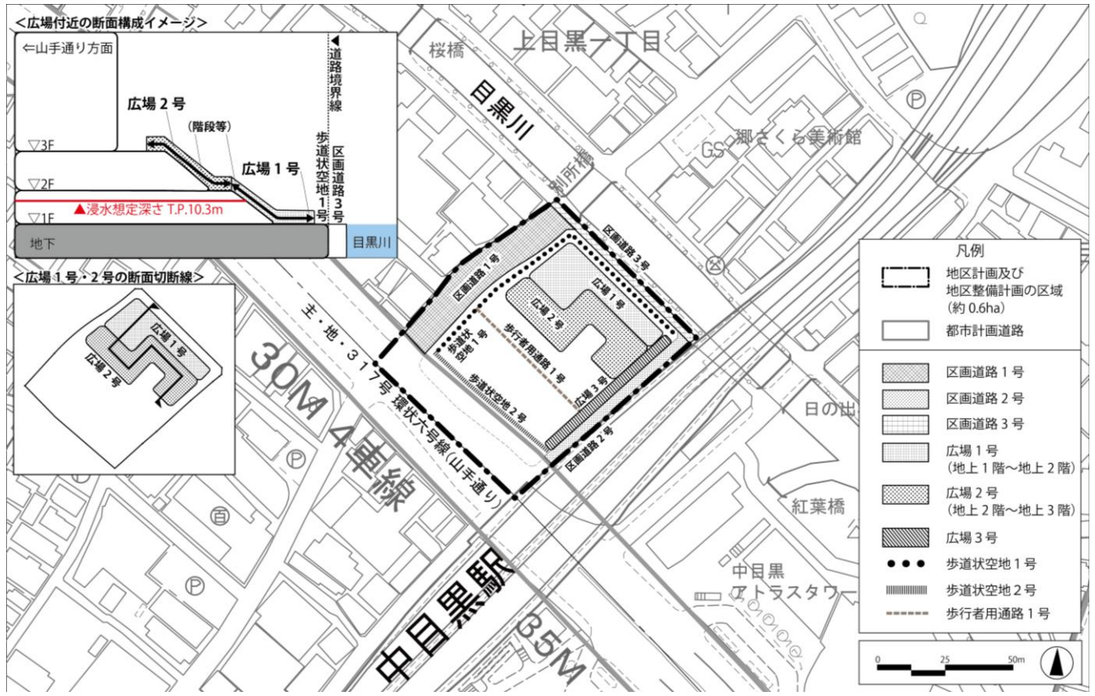
（2）地区整備計画

地区施設の配置及び規模

目的　歩行空間の充実や憩いと交流の空間の確保、駅前防災機能を拡充するため、道路、その他の公共空地を地区施設として定める。

※［　］は全幅を示す。

種類	名　称	幅員 ※	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	約8.5m～約11.5m	約65m	－	拡幅
	区画道路2号	約4.0m	約60m	－	既設・再整備（自転車歩行者専用化又は歩行者専用化）
	区画道路3号	約2.7m［約5.4m］	約55m	－	既設
広場	広場1号	－	－	約470㎡	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
	広場2号	－	－	約650㎡	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）
	広場3号	－	－	約230㎡	新設
その他の公共空地	歩道状空地1号	約4.0m	約110m	－	新設
	歩道状空地2号	約2.0m	約50m	－	新設
	歩行者用通路1号	約2.0m	約40m	－	新設（屋内）



地区施設図

建築物等に関する事項

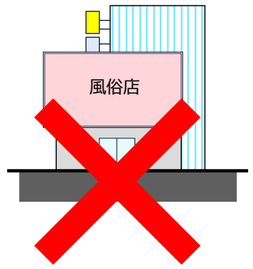
周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域生活拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等に関する制限①～⑥を下記のとおり定める。 **★：建築制限条例に定める予定の項目**

①建築物等の用途の制限★

目的

誰でも安心して利用できる商業環境を創出するため、以下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

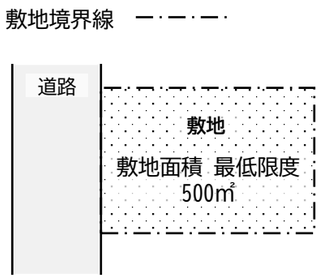


②建築物の敷地面積の最低限度★

目的

敷地の統合を促進し適正かつ合理的な土地利用を図るために、敷地面積の最低限度を定める。

□敷地面積の最低限度：500㎡



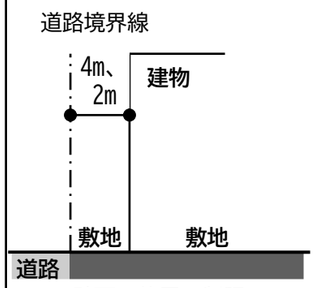
③壁面の位置の制限★

目的

安全で快適な歩行者環境を整備するために、壁面の位置の制限を定める。

□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



壁面の位置の制限

④壁面後退区域における工作物の設置制限

目的

安全で快適な歩行空間を確保するために、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

□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、この限りではない。
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

←緑化施設のイメージ

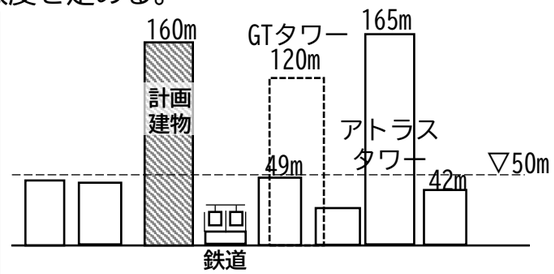
広場３号における
にぎわい創出
のイメージ　→

⑤建築物等の高さの最高限度★

目的

合理的な土地利用の促進を図りつつ、駅を中心としたスカイラインを整えるよう、高さの最高限度を定める。

□高さの最高限度：160m
（※現行の制限は50、40m）
※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。



⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的

周辺環境との調和や良好な街並みの形成を図るために、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定める。

□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など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。

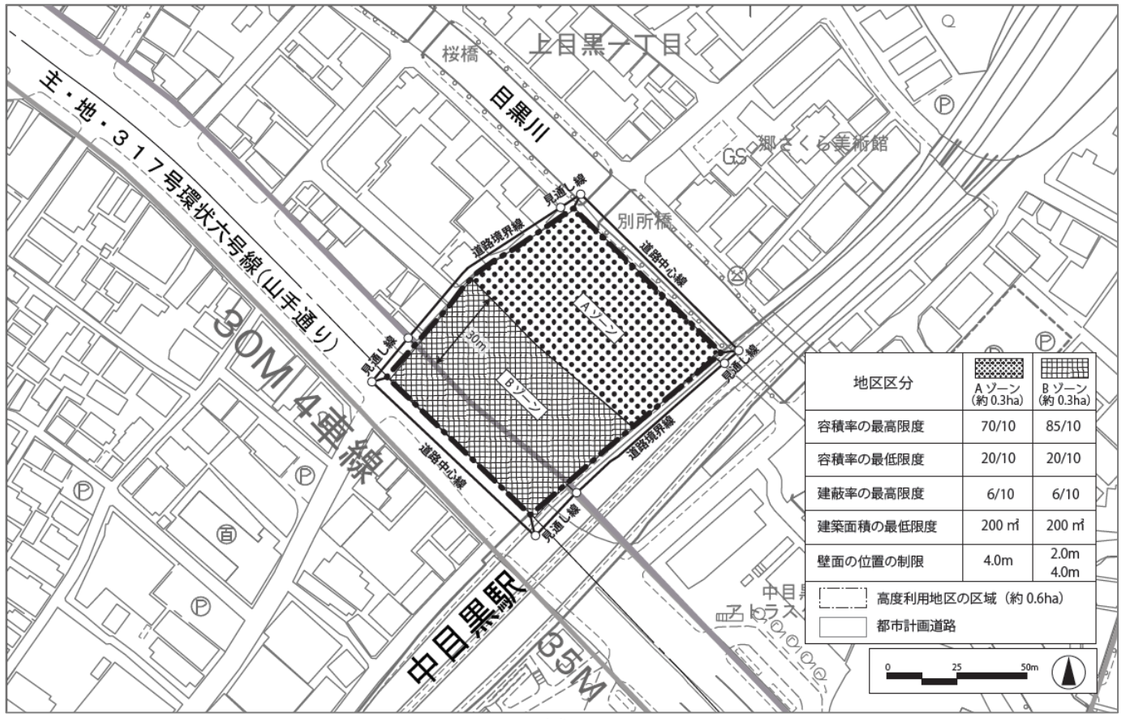
2．高度利用地区

地区名	中目黒駅前北地区	位置	上目黒一丁目20番、21番
面積	約0.6ha　※地区計画区域と同じ		
目的	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るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。		

（1）区分

考え方　ゾーンの境界については、用途地域に関する都市計画に定められた容積率の区域界とする。

□ Aゾーン（商業地域400%）	/	Bゾーン（商業地域500%）



区域図

（2）容積率の最高限度

考え方　周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮し、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、各ゾーンの指定容積率（現況：Aゾーン：400%、Bゾーン500%）に対して、それぞれ、300%、350%の緩和を行う。

□　Aゾーン：700%　/　Bゾーン：850%　（加重平均：約770%）

（3）容積率の最低限度

考え方　「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、基準容積率のおおむね1/3以上とする。

□容積率の最低限度：200%（A、Bゾーン）

（4）建蔽率の最高限度

考え方　周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、指定建蔽率（現況：80%）から20%減じた数値以下とする。

□建蔽率の最高限度：60%（A、Bゾーン）　※「建築基準法」による緩和あり

（5）建築面積の最低限度

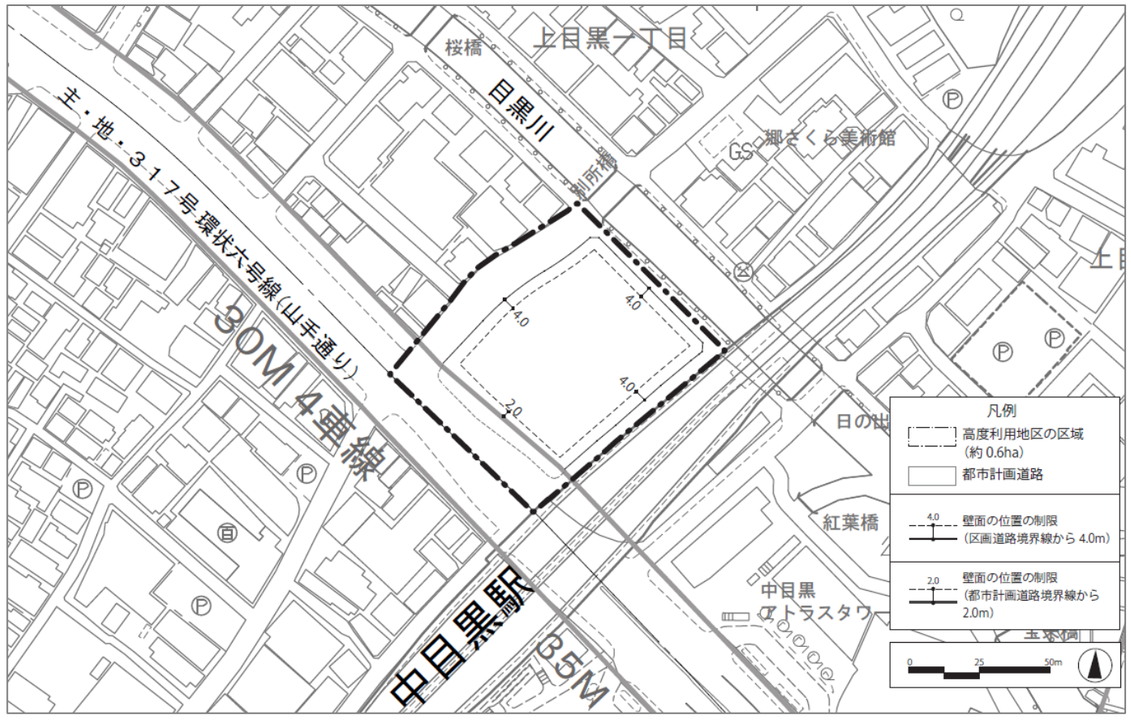
考え方　「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、200㎡以上とする。

□建築面積の最低限度：200㎡（A、Bゾーン）

（6）壁面の位置の制限

考え方　周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、道路境界線から4m、2mの壁面の位置の制限を定める。

□壁面位置の制限：　Aゾーン：4.0m／　Bゾーン：4.0m、2.0m



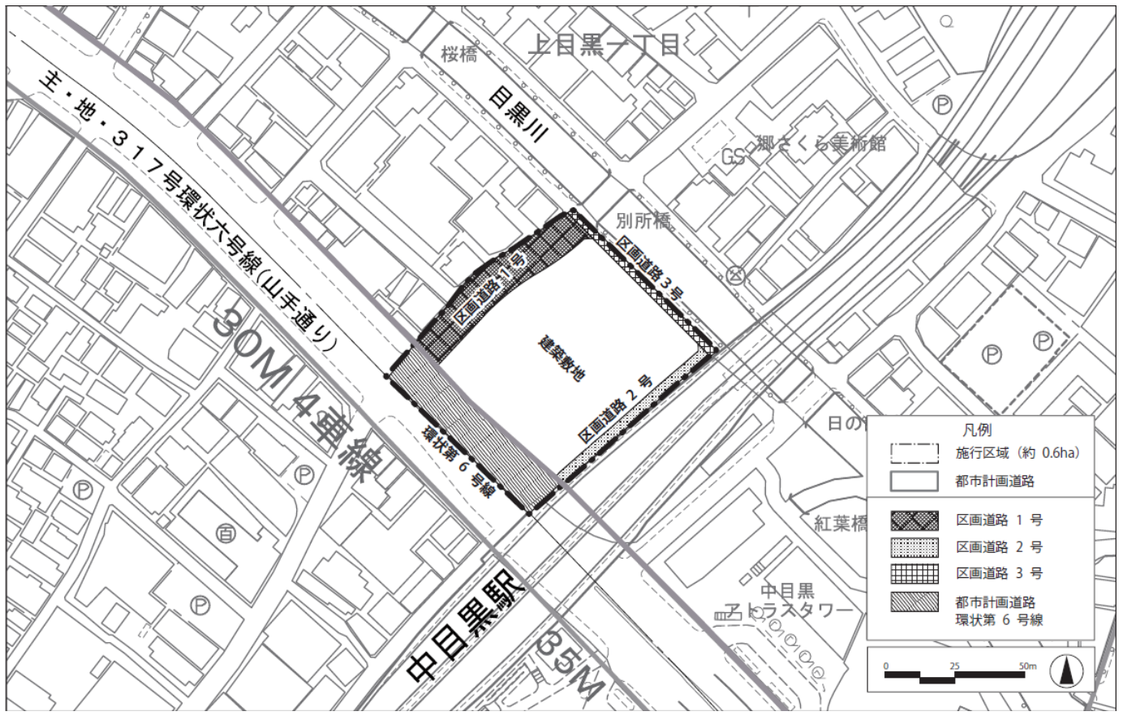
壁面の位置の制限図

3．第一種市街地再開発事業

地区名	中目黒駅前北地区	位置	上目黒一丁目20番、21番
面積	約0.6ha　※地区計画、高度利用地区の区域と同じ		
目的	目黒区の広域生活拠点として、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。		

（1）公共施設の配置及び規模 ※［　］は全幅を示す。

	種別	名称	規模 ※	備考
道路	幹線道路	都市計画道路 環状第6号線	別に都市計画において定めるとおり	既設
	区画道路	区画道路1号 （区道B-39号線）	幅員 約8.5m～約11.5m 延長 約65m	拡幅
		区画道路2号 （区道B-40号線）	幅員 約4.0m 延長 約60m	既設・再整備（自転車歩行者専用化又は歩行者専用化）
		区画道路3号 （区道B-35号線）	幅員 約2.7m［約5.4m］ 延長 約55m	既設



公共施設の配置図

（2）建築物の整備

建築物の整備	建築面積	延べ面積 ［容積対象面積］	主要用途	高さの限度
	約2,520㎡	約44,000㎡ ［約28,000㎡］	住宅、店舗等	160m

（3）建築敷地の整備に関する計画

建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整　備　計　画
	約3,660㎡	敷地の周辺に壁面の位置の制限を定め、歩道状空地を整備するとともに、地上広場及び立体広場を整備し、ウォーカブルで魅力的なまちなか拠点を形成する。

（4）住宅建設の目標

住宅建設の目標	戸　数	延べ面積	備考
	約260戸	約29,000㎡	共用部分を含む

4．今後の進め方

現在はここ

※今後の進捗によって変更する場合があります。

- R7.9～R7.10　都市計画（原案の案）
  - ・公表
  - ・意見募集 9/11～10/14
  - ・説明会 10/3・10/4
- R8.3　都市計画（原案）
  - ・縦覧
  - ・意見書提出 3/6～3/27
  - ・説明会 3/13・3/14
- R8.4～R8.8　都市計画（案）
  - ・東京都知事へ協議
  - ・縦覧
  - ・意見書提出（2週間）
  - ・都市計画審議会へ付議
- R8.8　都市計画決定
  - 地区計画に係る建築制限条例の施行
- R9～　事業実施
  - ・事業計画認可
  - ・権利変換計画認可
  - ・工事着手・完成

本資料の地図は、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