

東京都市計画地区計画の変更（目黒区決定）

都市計画原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画</p>
<p>位 置※</p>	<p>目黒区原町一丁目及び洗足一丁目各地内</p>
<p>面 積※</p>	<p>約 15.6ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、東急目黒線の北側、西小山駅及び洗足駅から至近に位置する木造密集市街地である。戦前の耕地整理によって都市基盤（道路）が整備されたとはいえ、木造の併用住宅や専用住宅等が密集しており、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域及び不燃化推進特定整備地区に位置付けられ、市街地の防災性の向上が求められている。</p> <p>そこで、本地区の中央部を走り、防災都市づくりの骨格となる都市計画道路補助第46号線（以下「補助46号線」という。）の整備の機会を捉え、道路沿道について適正かつ合理的な土地利用の誘導及び建築物の不燃化や共同化を促進し、延焼遮断帯の形成とにぎわいのある良好な街並みの形成を図る。</p> <p>また、補助46号線の後背地に広がる住宅地については、既存事業制度を活用して狭あい道路の改善や建築物の不燃化を着実に推進するとともに、現在の良好な住環境の維持・保全を図ることにより、防災性が高く潤いのある住宅地の形成を目指す。</p> <p>もって、災害に強く、住み続けることのできる、にぎわいと潤いのある良好な市街地の形成を目指す。</p>
<p>区 域 の 整 備 ・ 開</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>&lt;A1地区及びA2地区&gt;</p> <p>補助46号線の整備と一体的に沿道の建築物の不燃化や共同化を促進し、延焼遮断帯の形成を図るとともに、西小山駅周辺の商業集積と既存の近隣商店街等との連続性を創出し、地域の生活利便性の向上に資する回遊性とネットワーク形成の軸となる沿道型の近隣商店街として、商業・業務機能と住宅が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。あわせて、A2地区は、B1地区と連続するにこま通り沿道の市街地として、建物の不燃化や共同化を促進し、商業と住宅が調和する、中高層の市街地の形成を図る。</p>

<p>発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針</p>		<p>&lt;B1 地区&gt; にこま通り沿道の健全でにぎわいのある近隣商店街として、A2 地区及び隣接する西小山駅前地区地区計画の近隣商業地区 A との連続性に配慮しながら、建物の不燃化や共同化を促進し、防災性の高い、中層の市街地の形成を図る。あわせて、地区内の低未利用地の有効・高度利用を図り、交通機能の確保と駅周辺にふさわしい適正かつ合理的な土地の利用を図る。</p> <p>&lt;B2 地区&gt; 住民等の日常生活を支える、健全な商業と住宅が調和した、防災性の高い、中層の市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;C 地区&gt; 良好な住環境の維持・保全に配慮しながら、中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした、防災性の高い、みどり豊かな市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;D 地区&gt; 良好な住環境の維持・保全に配慮しながら、低層の戸建て住宅を中心とした、防災性の高い、みどり豊かな市街地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>隣接地区の既存道路とのつながりを考慮し、地震時の安全性やゆとりある歩行空間を確保するために必要な区画道路を地区施設に位置付ける。あわせて、区画道路 6 号については、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路状空間の確保を図り、地区全体の適切な道路ネットワークを形成する。</p> <p>また、公園・広場等が地区全体で不足しているため、補助 46 号線の整備と一体的に進める沿道まちづくりを機会として、災害時の活動拠点及び防災上有効なオープンスペースの確保を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>住環境と調和した商業環境の創出、持続的な地域コミュニティの形成、居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定めるとともに、地震時の安全性の確保や潤いに配慮した街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>また、以下のように地区の特性に応じて建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>(1) A1 地区においては、密集市街地における敷地の細分化防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(2) A1 地区及び A2 地区においては、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

		<p>(3) A2 地区及び B1 地区においては、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、道路状空間の確保により、地震時の安全性の向上やゆとりある歩行空間の形成を図るため、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及び建築物等の高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p>				
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。 2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>				
<p>地区整備計画</p>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	種類	名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考
		<p>道路</p>	区画道路 1 号	3.64m (7.27m)	約 60m	既設
			区画道路 2 号	3.64m (7.27m)	約 360m	既設
			区画道路 3 号	6.18m	約 260m	既設
			区画道路 4 号	6.18m	約 80m	既設
			区画道路 5 号 (西側外周道路北)	5.27m	約 200m	既設
			区画道路 6 号 (にこま通り)	4.36m	約 70m	既設

建築物等に関する事項	地区	名称	A1 地区	A2 地区	B1 地区	B2 地区	C 地区	D 地区
	区分	面積	約 4.2ha	約 0.2ha	約 0.2ha	約 0.8ha	約 9.3ha	約 0.9ha
建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。							
	1 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並びに同条第 5 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の用途に供する建築物						—	
	3 目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成 19 年目黒区条例第 44 号）第 2 条第 2 項第 5 号に掲げるワンルーム形式集合建築物（寮、寄宿舍、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 19 項に規定する認知症対応型共同生活介護を提供するための施設その他これらに類する施設を除く。）で、床面積が 40 m <sup>2</sup> 未満の住戸（以下「小規模区画」という。）の数が 21 以上のものを建築する場合において、1 区画が 40 m <sup>2</sup> 以上で一戸当たりの平均床面積が 55 m <sup>2</sup> 以上となる小規模区画以外の住戸を小規模区画の数から 19 を減じた数に 2 分の 1 を乗じた数（この場合において、当該算定した数に 1 未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）以上設置していない建築物 4 葬祭場（業として葬儀等を行う施設）、墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 6 項に掲げる納骨堂、ペット霊園等（犬、猫その他人に飼育されていた動物の死骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は収蔵するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設で、地方公共団体以外の者が設置するものをいう。ただし、専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。）の用途に供する建築物（神社、寺院、教会その他これらに類する建築物に附属するものは除く。）							
建築物の容積率の最高限度※	—	容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 30/10 と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 (1) 1 号壁面線が定められた敷地：6×6/10 (2) 壁面線が定められていない敷地：W×6/10				—		

			W：建築基準法上の前面道路の幅員（m）	
	建築物の敷地面積の最低限度	55 m <sup>2</sup> とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 （1）地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている55 m <sup>2</sup> 未満の土地で建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限について適用除外となっている建築物の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる55 m <sup>2</sup> 未満の土地で従前の当該制限について適用除外となる土地 （2）補助46号線の整備により、55 m <sup>2</sup> 未満となる土地 （3）建築基準法第53条の2第1項第2号に掲げる公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地 （4）区長が市街地の環境を害する恐れがないと認めた土地、用途上若しくは構造上やむを得ないと認めた土地又は密集市街地の改善に寄与する整備によりやむを得ないと認めた土地		—
	壁面の位置の制限	—	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附属する門若しくは塀の面は、計画図3に表示する次に掲げる壁面線を越えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りではない。 1号壁面線（にこま通り）道路の中心から3m	—
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面との段差のある土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明等（道路状の面からの高さが	—

	限		2.5m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りではない。	
	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、次に掲げるとおりとする。		—
		(1) 20m (2) (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限を適用する。)	(1) 20m (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に14mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に24mを加えたもの以下とする。 (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限は適用しない。)	
		2 建築物の高さの最高限度のうち前項第1号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おいては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。		
		4 200㎡以上の敷地で、建築物を建築する場合は、第1項第1号の建築物の高さの最高限度は25mとする。	4 一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度(第1項第1	
		5 1,000㎡以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項を適用した建築物		

を建築する場合は、第1項第1号の建築物の高さの最高限度は33mとする。

6 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、第1項第1号の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	高さの最高限度の範囲 (A1地区、A2地区にある建築物の部分)
200 m <sup>2</sup> 未満	22m
200 m <sup>2</sup> 以上	27.5m

号に限る。)を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	高さの最高限度の範囲 (B1地区にある建築物の部分)
2,000m <sup>2</sup> 以上 5,000m <sup>2</sup> 未満	B1地区で定めた高さ制限の1.2倍に相当する高さ
5,000m <sup>2</sup> 以上 10,000m <sup>2</sup> 未満	B1地区で定めた高さ制限の1.5倍に相当する高さ
10,000m <sup>2</sup> 以上	B1地区で定めた高さ制限の2.0倍に相当する高さ

5 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、第1項第1号の規定による建築物の高さの最高限度の1.1倍に相当する高さの範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度(第1項第1号に限る。)を算定することができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低

			<p>減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p> <p>6 一定の規模を有した敷地において、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度（第1項第1号に限る。）を算定することができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p>					
			<table border="1"> <tr> <td>敷地面積</td> <td>高さの最高限度の範囲 (B1 地区にある建築物の部分)</td> </tr> <tr> <td>2,000 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>B1 地区で定めた高さ制限の 1.32 倍に相当する高さ</td> </tr> </table>	敷地面積	高さの最高限度の範囲 (B1 地区にある建築物の部分)	2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	B1 地区で定めた高さ制限の 1.32 倍に相当する高さ	
敷地面積	高さの最高限度の範囲 (B1 地区にある建築物の部分)							
2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	B1 地区で定めた高さ制限の 1.32 倍に相当する高さ							

				<table border="1"> <tr> <td>5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>B1 地区で定めた高さ制限の 1.65 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>B1 地区で定めた高さ制限の 2.2 倍に相当する高さ</td> </tr> </table>	5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	B1 地区で定めた高さ制限の 1.65 倍に相当する高さ	10,000 m <sup>2</sup> 以上	B1 地区で定めた高さ制限の 2.2 倍に相当する高さ	
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	B1 地区で定めた高さ制限の 1.65 倍に相当する高さ								
10,000 m <sup>2</sup> 以上	B1 地区で定めた高さ制限の 2.2 倍に相当する高さ								
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観は、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。							
	垣又はさくの構造の制限	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、地震時に倒壊のおそれのあるブロック塀その他これに類するものを設けてはならない。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) 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 (2) 門柱の袖壁の幅が 1.5m 以内の部分							
	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）に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例による届出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。							

※印は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由

高度地区の変更に伴い、安全性や快適性を備えた、魅力ある持続可能な都市を実現する観点から検討した結果、地区計画を変更する。

なお、区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置についての変更は行わない。

変更概要

(下線部分は変更部分)

事項	地区整備計画						
	建築物等に関する事項						
	建築物等の高さの最高限度						
変更前		変更後					
A1地区・A2地区							
5 1,000 m <sup>2</sup> 以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項を適用した建築物を建築する場合は、第1項第1号の建築物の高さの最高限度は <u>30m</u> とする。	<p>5 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項を適用した建築物を建築する場合は、第1項第1号の建築物の高さの最高限度は <u>33m</u>とする。</p> <p>6 <u>ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしている</u>と区長が認めたものについては、第1項第1号の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、<u>区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</u></p>						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>高さの最高限度の範囲 (A1地区、A2地区にある建築物の部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>200 m<sup>2</sup>未満</u></td> <td><u>22m</u></td> </tr> <tr> <td><u>200 m<sup>2</sup>以上</u></td> <td><u>27.5m</u></td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	高さの最高限度の範囲 (A1地区、A2地区にある建築物の部分)	<u>200 m<sup>2</sup>未満</u>	<u>22m</u>	<u>200 m<sup>2</sup>以上</u>
敷地面積	高さの最高限度の範囲 (A1地区、A2地区にある建築物の部分)						
<u>200 m<sup>2</sup>未満</u>	<u>22m</u>						
<u>200 m<sup>2</sup>以上</u>	<u>27.5m</u>						
B1地区							
—	5 <u>ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしている</u> と区長が認めたものについては、第1項第1号の規定によ						

る建築物の高さの最高限度の1.1倍に相当する高さの範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度（第1項第1号に限る。）を算定することができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしているとき、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

6 一定の規模を有した敷地において、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度（第1項第1号に限る。）を算定することができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	高さの最高限度の範囲 (B1地区にある建築物の部分)
2,000㎡以上5,000㎡未満	B1地区で定めた高さ制限の 1. 32倍に相当する高さ
5,000㎡以上10,000㎡未満	B1地区で定めた高さ制限の 1. 65倍に相当する高さ
10,000㎡以上	B1地区で定めた高さ制限の 2. 2倍に相当する高さ