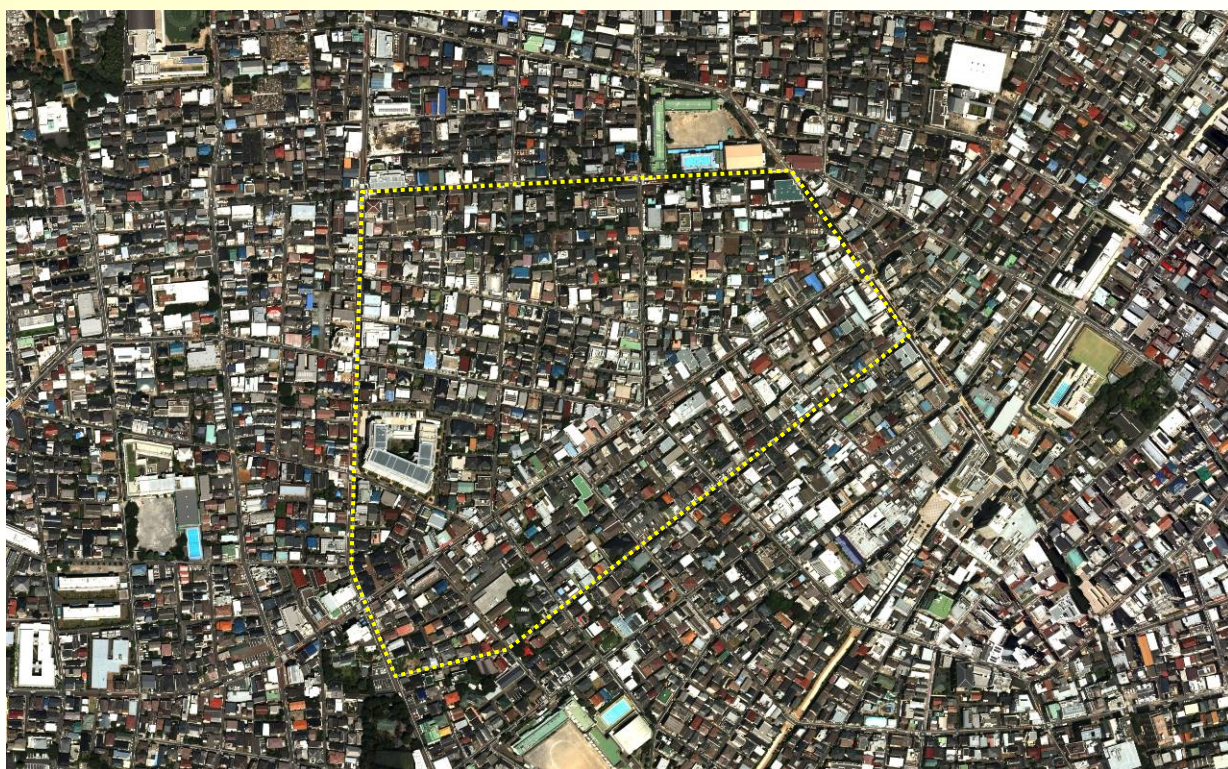


原町一丁目・洗足一丁目地区 地区計画

補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて



● このパンフレットについて ●

地区計画の内容や手続きについて、皆さまにわかりやすくお伝えする目的で作成されたものです。本地区内で建替えや新築等を行なう際にぜひご活用ください。

平成 27 年 12 月
目黒区

はじめに

地区計画とは



▶ 制度の概要

地区計画制度は、建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区にふさわしいまちづくりを実現できないという声の高まりから、昭和55年に創設された都市計画法に基づく制度です。

▶ 制度の適用対象

地区計画で定めた建替えルールは、建替え等を行う際に適用されます。なお、このルールの中には、建築基準法に基づいた「建築物の制限に関する条例（建築制限条例）」に定めるものもあります。

本地区の地区計画の特徴

▶ 補助46号線沿道まちづくりの推進を支えるルールとしての役割

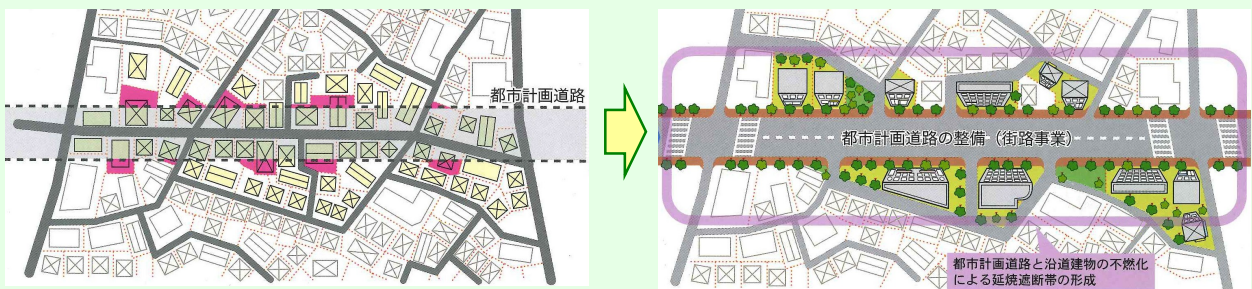
平成25年4月、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて「原町一丁目・洗足一丁目地区」が「不燃化特区」に指定されるとともに、補助46号線（補助30号線～洗足バス通り間）が「特定整備路線」となりました。また「46沿道まちづくり」が「コア事業（特に重点的に進める取り組み）」に位置付けられました。

これを受けて、平成25年8月に、沿道の権利者や地区住民の方々で構成される「原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくり協議会」が組織され、地域にふさわしい沿道まちづくりを進めていくために必要な建替えルールの検討をはじめました。その成果は「原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくりの提案」としてまとめられ、平成26年10月に目黒区へ提案されました。

目黒区は、この提案を受け、説明会等における権利者等の方々との意見交換を踏まえて、平成27年12月17日に「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」を都市計画決定しました。

【参考】沿道まちづくりとは

沿道の方々が、できる限り円滑に生活再建が行えるように、東京都が行う都市計画道路・補助46号線の整備に合わせて、沿道の建替えや土地活用も同時に考えていく取り組みです。



【図版】東京都パンフレットより

▶ 「街並み誘導型地区計画」と「一般型地区計画」の併用

『街並み誘導型地区計画』の対象

A2地区

B1地区

「街並み誘導型地区計画」とは、建物の壁面の位置や高さの制限等を守っていただくことにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され^①、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していかうとする制度です。

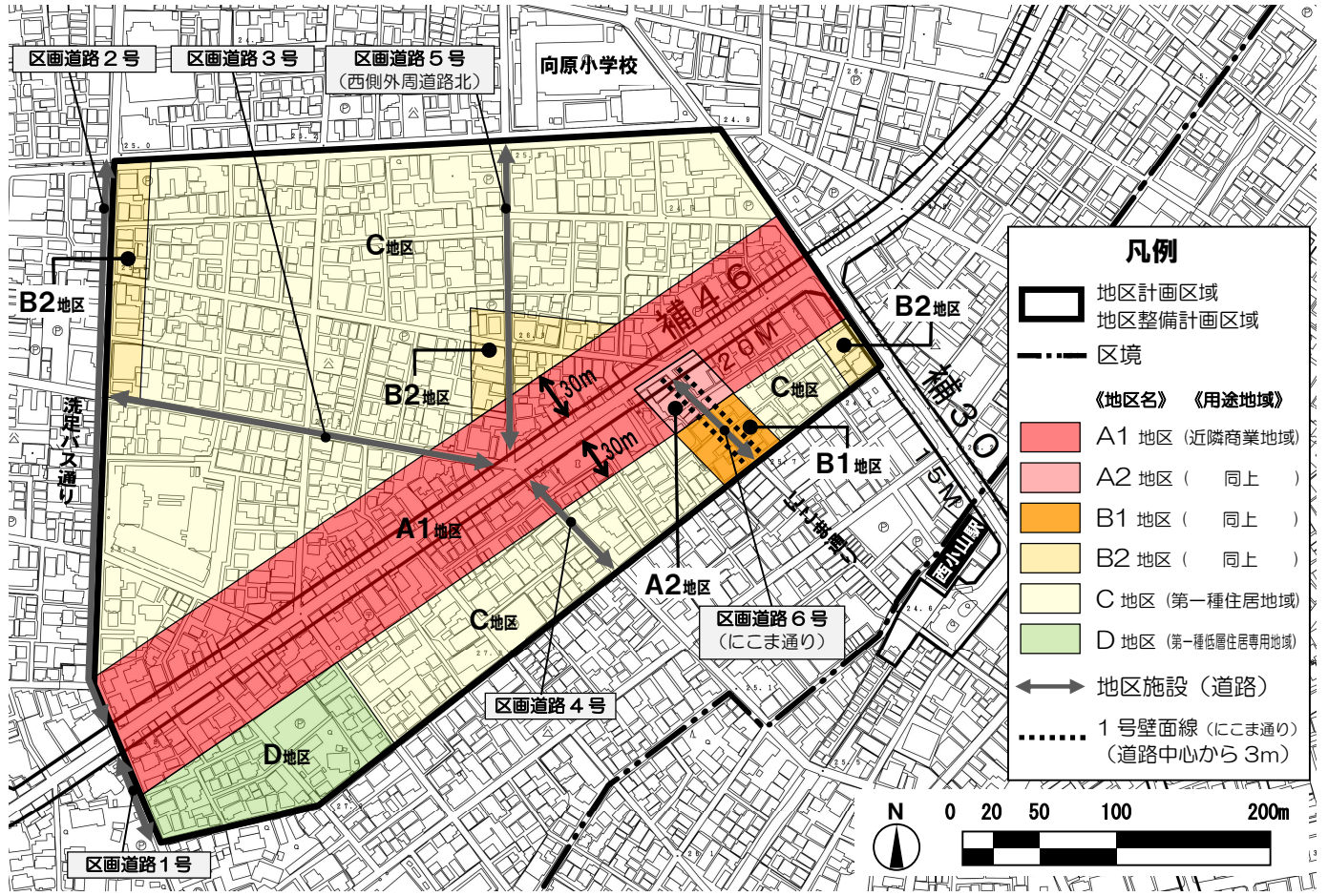
なお、緩和を受けるためには、認定基準を満たす必要があり、建築課への認定申請が必要です。（裏表紙参照）

①「A2地区」「B1地区」では、その他に高度地区の斜線制限も緩和されます。

■ 地区計画の計画図

【対象区域】原町一丁目1～4・13～34番、洗足一丁目1～4・10～24番の約15.6haの区域です。

【地区区分】対象区域内を6地区に区分し、地区ごとに建替えルール（地区整備計画）を定めています。



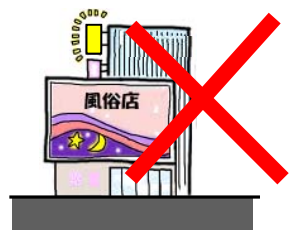
■ 地区計画のルール（地区整備計画）

① 建築物等の用途の制限

条例化

▶ 風俗用途等の制限

地区にふさわしくない用途の建築物が建築できないように、以下の用途を制限します。



対象地区 **A1地区** **A2地区** **B1地区** **B2地区**

- 性風俗関連特殊営業（個室付き浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、ポルノショップ等）
- 風俗営業（キャバレー、客席の暗い（10ルクス以下）喫茶店・バー、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター等）
- 勝馬投票券発売所・場外車券売場・勝舟投票券発売所

対象地区 **全地区**

- 葬祭場、納骨堂、ペット霊園等
- ただし、神社・寺院・教会等の建物に付属するものは除く

▶ワンルームマンションのルール

規模の大きなワンルームマンションを対象にファミリー住戸の誘導を進め、地域コミュニティの育成を図ります。

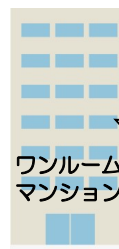
対象地区

全地区

■全住戸数21以上のワンルームマンションに一定のファミリー住戸^(※)を併設する

(※)ワンルーム住戸数から19を引いたものに2分の1を乗じた数のファミリー住戸を設ける^①

(※)それらファミリー住戸の床面積は、最低40㎡以上、平均で55㎡以上とする



ファミリー住戸を併設

① (計算例) 40戸のワンルーム住戸を設ける場合は【(40-19)÷2=10^(※)】より、10戸以上のファミリー住戸を設けることが必要となります。
(※) 1未満の端数切捨て

②建築物の容積率の最高限度

条例化

土地の有効利用を促進し、賑わいを創出し、統一感のある街並みとするため、1号壁面線（にこま通り）が定められた敷地は、道路状空間の拡充に応じた建築物の容積率を定めます。

対象地区

A2地区

B1地区

■300%または次の式で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

①1号壁面線（にこま通り）が定められた敷地 $\Rightarrow 6 \times 6 / 10$

②壁面線が定められていない敷地 $\Rightarrow W \times 6 / 10$

W：建築基準法上の前面道路^(※)の幅員（m）

(※) 前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの

③建築物の敷地面積の最低限度

条例化

敷地の細分化、さらなる密集化を防ぐため、新たに敷地を分割した場合に、建築できる敷地の最低面積を定めます。

対象地区

A1地区

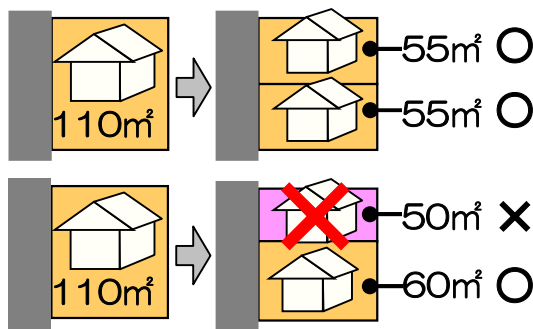
A2地区

B1地区

■最低敷地面積：55㎡（約17坪弱）

ただし、以下の55㎡未満のものを除く

- ①都市計画決定の告示日（H27.12.17）以前からのもの
- ②補助46号線の整備によるもの
- ③公衆便所、巡査派出所等の公益上必要な建築物
- ④市街地環境を害する恐れがない、用途上・構造上やむを得ない、密集市街地改善に寄与する整備でやむを得ない場合で区長が認めたもの



④壁面の位置の制限

条例化

防災性の向上、安全な歩行環境の確保、土地の有効活用等に対応するため、壁面の位置を制限します。

対象地区

A2地区

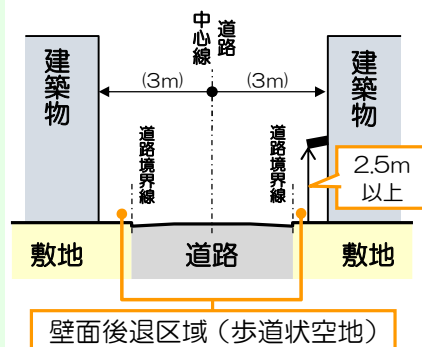
B1地区

■1号壁面線（にこま通り）が定められた敷地では、建物の外壁等^(※1)は1号壁面線（道路中心線から3mの位置）を越えて建築できない^(※2)

(※1)・建物に付属する門・塀・柵を含む

・高さ2.5m以上に設ける庇・戸袋・開口部の外開き部分は除く

(※2) 将来の建替え等の際に壁面を後退するもので、道路を拡幅整備するものではない



5 壁面後退区域における工作物の設置の制限

歩行空間や緊急車両の通行空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置を制限します。

対象地区

A2地区

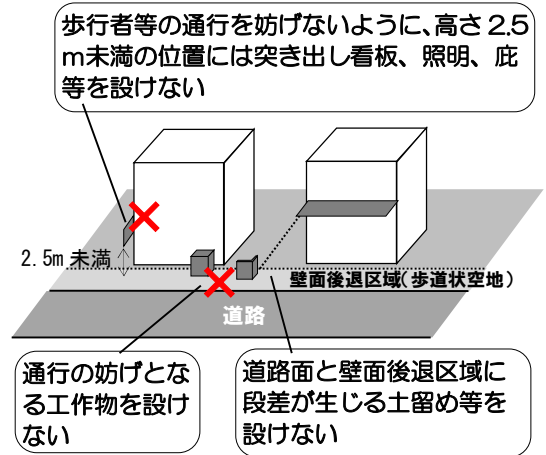
B1地区

■壁面後退を行う区域では、通行の妨げとなる工作物の設置を制限する（以下、例示）

ただし、街路灯など、公益上必要なものは除く

例)・道路面と壁面後退区域に段差が生じる土留め等の工作物（ドライエリア等）

- ・外構の階段
- ・看板・照明・庇等（道路状の面からの高さが2.5m未滿のもの）
- ・自動販売機等



6 建築物等の高さの最高限度^①

条例化

沿道の建替え環境と住環境への配慮を踏まえ、建築物等の最高高さを定めます。

対象地区

A1地区

A2地区^②

■原則：20m

■一定の敷地面積^(※1)以上の場合の高さの緩和

- ・200㎡以上：25m
- ・1,000㎡以上かつ総合設計制度^③を活用：30m

(※1) A1・A2地区の外にある敷地の部分を含む

対象地区

B1地区^②

■原則：20m

■一定の敷地面積^(※2)以上の場合の高さの緩和^(※3)

- ・2,000㎡以上5,000㎡未滿：24m
- ・5,000㎡以上10,000㎡未滿：30m
- ・10,000㎡以上：40m

(※2) B1地区の外にある敷地の部分を含む

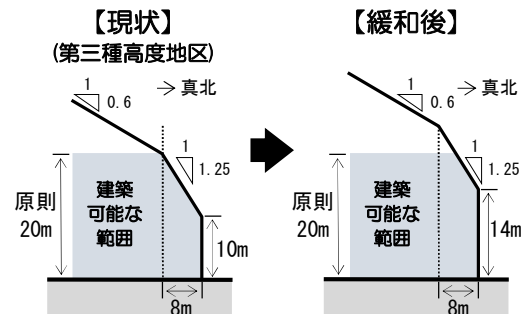
- (※3)・現行の東京都市計画高度地区の緩和基準と同じ
- ・高さ制限の緩和には、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めることが必要

①塔屋（階段室、昇降機塔、屋窓等）は、建築面積の1/8以内であれば、高さ5mまでは、その建築物の高さに算入されません。

また、都市計画決定の告示日(H27.12.17)において、既存又は工事中の建築物が適合しない部分は適用外となります。

②街並み誘導型地区計画が適用される「A2地区」「B1地区」については、前面道路幅員による容積率制限、道路斜線制限が緩和されます。いずれも認定基準を満たす場合に適用されます。

さらに、壁面の位置の制限がある道路沿道の、健全かつ有効な土地利用のため、指定容積率に見合う4階建てを整形に建築できるよう第三種高度地区の斜線制限の立ち上がり高さが緩和されます。



なお、街並み誘導型地区計画の区域は、東京都日影規制条例による日影規制の対象区域から除外されます。

③「総合設計制度」とは、公開空地を設け、総合的な配慮がなされている良好な計画であると認めて行政が許可した場合に、高さや容積率が緩和される建築基準法に基づく制度です。

7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な景観の形成のため、周辺環境と調和した建築物等を誘導するルールを定めます。

対象地区

全地区

■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



⑧垣又はさくの構造の制限

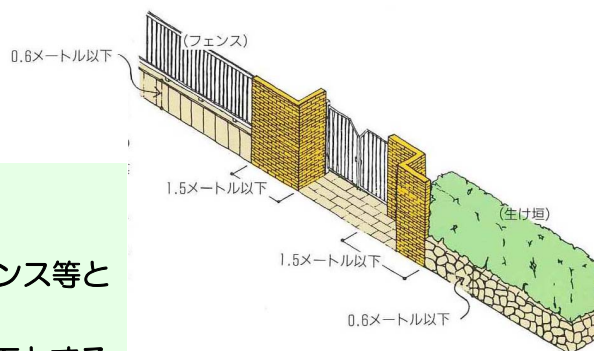
条例化

震災時に倒壊して人が怪我をしたり、避難路をふさぐ恐れがあるブロック塀等が、新たにつくられないように、道路に面する垣やさくの構造を制限します。

対象地区

全地区

- 道路に面する垣やさくの構造は、生け垣やフェンス等とする
- ブロック塀等を設ける場合は、高さ0.6m以下とする（幅1.5m以下の門柱の袖壁は除く）



⑨土地の利用に関する事項（緑化ルール）

みどり豊かな生活環境を創造していくため、敷地・屋上・壁面における一定割合の緑化を推進します。

対象地区

全地区

- 建築行為等を行う場合は、目黒区みどりの条例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



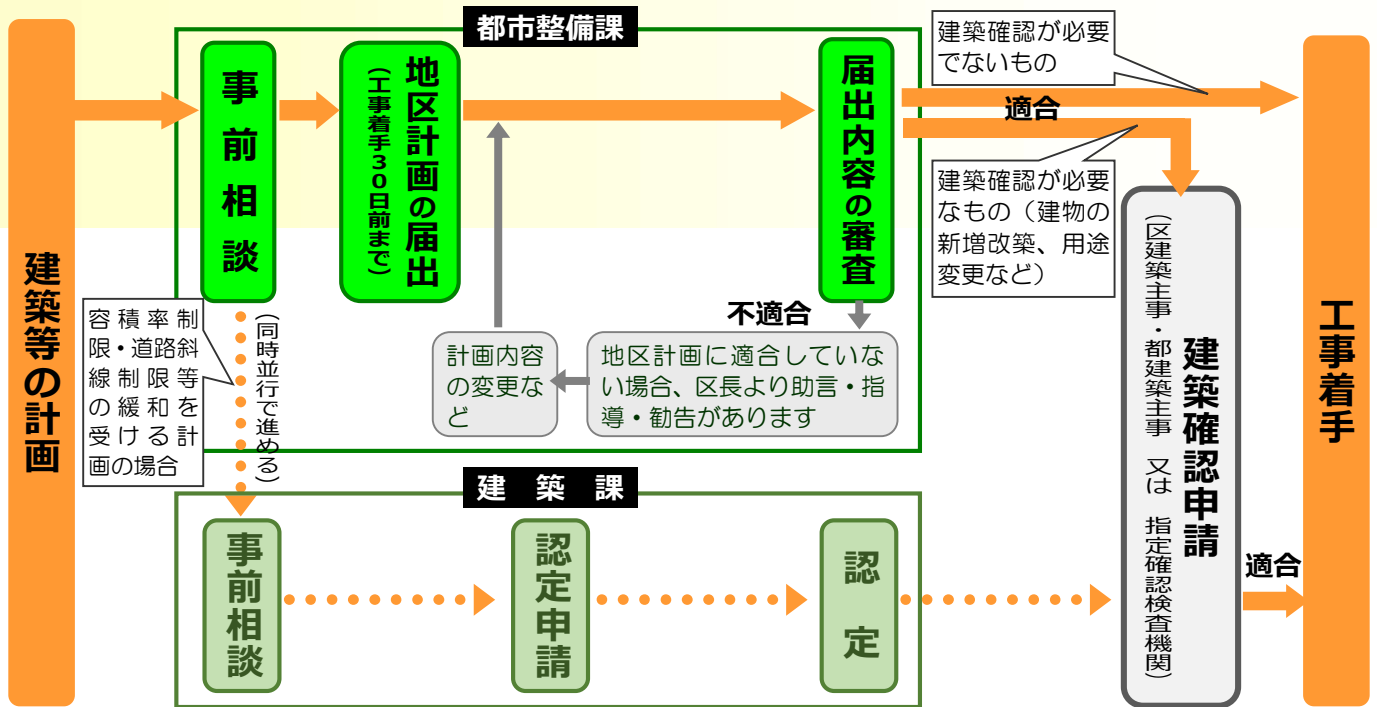
■ 手続きと届出

手続きの流れ

原町一丁目・洗足一丁目地区内において、建築行為等^①を行う場合は、工事着手30日前までに区に届出てください。下記に示す手続きが必要となりますので、事前に都市整備課までご相談ください。

なお、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限、高さ制限の緩和を受ける計画の場合には、認定基準がありますので、建築課までご相談ください。

- ① 次の行為が該当します。
- ・土地の区画形質の変更
 - ・建築物の建築又は工作物の建設
 - ・建築物等の用途の変更
 - ・建築物等の形態又は意匠の変更
 - ・木竹の伐採



地区計画の届出に必要な書類

地区計画の届出に必要な添付書類の一覧です。詳しくは都市整備課までご相談ください。

添付書類	内容	縮尺 ^②
案内図	●当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	適宜
建物概要書	●計画概要	
登記簿謄本の写し・公図	●都市計画決定の告示日（平成27年12月17日）における敷地面積が既定値未満のとき提出	
委任状	●代理人が届ける場合など、必要に応じて提出	
区域図 ^③ (公共施設配置図)	●当該行為を行う土地の区域、並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1/1,000以上
設計図 ^④	●切土、盛土の範囲等表示	1/100以上
配置図 ^{④⑤}	●敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1/100以上
立面図 ^{④⑤}	●2面以上とし、外壁等には着色及び色相(マツル値)等を表示 ●門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50以上 ^⑥
平面図 ^④	●各階平面図	1/50以上 ^⑥

- ② 図面の縮尺が左記によりがたい場合はご相談ください。
- ③ 「土地の区画形質の変更」の場合に、ご提出ください。
- ④ 「建築物の建築」「工作物の建設」「建築物等の用途の変更」の場合に、ご提出ください。
- ⑤ 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合に、ご提出ください。
- ⑥ 1/100でも可としています。

※地区計画の届出書は、正本、副本各1部を提出してください。

※届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合には、変更届出書（添付書類含む）を提出してください。

● 地区計画に関するお問い合わせ ●

目黒区 都市整備部 都市整備課 開発係
電話：03-5722-9715 (直通)