

東京都市計画地区計画の変更（目黒区決定）

都市計画目黒本町五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	目黒本町五丁目地区地区計画
位置※	目黒区目黒本町三丁目及び目黒本町五丁目各地内
面積※	約 8.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東急目黒線の北側、武蔵小山駅及び西小山駅から至近に位置する、都市計画道路補助 26 号線と補助 30 号線の間の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、防災面で課題の多い本地区は、東京都防災都市づくり推進計画による重点整備地域に位置づけられている。</p> <p>本地区の中央部を走り、防災都市づくりの骨格かつ地域再生の基盤となる都市計画道路補助 46 号線の整備の機会をとらえ、道路整備と一体となった沿道の建築物の共同化や不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、住宅と商業・業務機能が調和した住み続けることのできる、安全で、賑わいと潤いのある良好な市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じて、防災性が高く、賑わいと潤いのある街並みの形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p><A 地区／A1・A2・A3 地区></p> <p>A 地区（補助 46 号線の沿道 30m の区域）は、補助 46 号線の整備と一体となった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、武蔵小山駅及び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、住宅と商業・業務機能が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。</p> <p><B 地区／B1・B2 地区></p> <p>都市計画道路補助 26 号線及び補助 30 号線の沿道地区（B1 地区）については、延焼遮断機能を有し、かつ、住宅と商業・業務機能が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。</p> <p>目黒本町五丁目栄通りの沿道地区（B2 地区）については、住民等の日常生活を支える健全かつ防災性の高い近隣商店街の形成を図る。</p> <p><C 地区></p> <p>低層・中高層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした防災性の高い良好な住宅地の形成を図る。</p>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>災害時の安全性の確保及び良好な居住環境の創出を目指して、目黒本町地区全体の道路のネットワーク化を図るため、隣接地区の既存道路とのネットワークを確保しながら、地区内の既存道路のうち、主要生活道路、主要区画道路を地区施設として定める。</p> <p>また、既存公園を含めた目黒本町地区全体の公園・広場等のネットワーク化を図るため、用地等の取得を進め、公園等の整備を推進するとともに、補助46号線の整備と一体となった沿道まちづくりを推進する中で、道路整備に伴う狭小残地の活用や沿道敷地の共同化等の推進によって、公園・広場等の整備を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本地区にふさわしい居住環境の維持・保全と商業との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 商店街の育成と沿道型の近隣商店街の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 3 持続的な地域コミュニティの形成を図り、多様な住宅の供給を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 4 A1地区については、都市計画道路の整備と一体となった建築物の不燃化や共同化を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 5 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。 6 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の高さの最高限度を定める。 7 景観に配慮した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 8 震災時の安全性の確保と潤いのある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を定める。
<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名 称			幅 員 (地区外を含めた幅員)		延 長		備 考
		道路	主要生活道路			6m		約 90m		既設
			主要区画道路 1 号			7m		約 70m		既設
			主要区画道路 2 号			3m (6m) ~6m		約 110m		既設
			主要区画道路 3 号			3m (6m) ~6m		約 70m		既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A1 地区	A2 地区	A3 地区	B1 地区	B2 地区	C 地区	
			面積	約 3.0ha	約 0.4ha	約 0.7ha	約 0.3ha	約 0.5ha	約 3.7ha	
		建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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、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</p> <p>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</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超える建築物</p> <p>4 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 18 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。)の小規模区画数が 26 以上のものを建築する場合において、1 区画が 40 m²以上で一戸当たりの平均床面積が 55 m²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 24 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</p>							—

	建築物の容積率の最高限度※	当該地区計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度※	10分の30とする。ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けた建築物は除く。	—
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度※	10分の20とする。	—
			ただし、都市計画道路補助46号線の道路供用開始告示後は、建築物の容積率の最高限度については適用しない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	55㎡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		—

		<p>最低限度とする。</p> <p>(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 m²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 m²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</p> <p>(2) 都市計画道路補助 46 号線の整備により、55 m²未満となる土地及び分割された 55 m²未満の土地</p> <p>(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</p> <p>(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、用途上又は構造上やむを得ないと認めた土地、もしくは、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</p>	
	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さ（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。以下同じ。）の最高限度は 20m とする。ただし、200 m²以上の敷地で建築物を建築する場合の高さの最高限度は 25m とする。</p> <p>2 1,000 m²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、建築物の高さの最高限度は 33 m とする。</p> <p>3 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕も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。</p>	<p>—</p>

		4 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。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物、工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、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、震災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、条例対象外の場合でも、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進することに努める。	

※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	A3 地区	A1 地区	A2 地区	A3 地区	
2 1,000 m ² 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、建築物の高さの最高限度は <u>30m</u> とする。			2 1,000 m ² 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、建築物の高さの最高限度は <u>33m</u> とする。			
3 略			3 略			
			4 <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を算定することができる。この場合において、区長は、 <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。			