

### 地区計画とは・・・

- 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、必ずしも地区に相応しい街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。
- このルールは、建替え等を行う際に適用されます。
- 地区計画で定めた建替えルールは、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。

# 西小山駅前地区地区計画

平成27年1月

目黒区

西小山駅周辺地区は、老朽木造住宅が密集し、東京都の地震に関する地域危険度が高く、防災上の課題があります。一方、東急目黒線の地下化や補助30号線の整備、補助46号線の事業着手など西小山駅周辺の状況が変化し、街づくりへの対応が求められています。

平成21年には、地域住民で「西小山街づくり協議会」を設立し、災害に強く賑わいと潤いのある街づくりを住民主体で進めるために様々な活動に取り組んできました。

西小山街づくり協議会から、西小山街づくり整備構想の将来像を実現するための「西小山地区街づくりルール提案書」が平成25年5月に区へ提出されました。

区は、この提案を受け、都市計画法に基づき手続きを進め、平成27年1月9日に西小山駅前地区地区計画を都市計画決定・告示しました。

このパンフレットは、地区計画の内容や手続きについて分かりやすく理解いただくことを目的に作成したものです。本地区内で建築行為等を行う際にご活用ください。

## 地区計画のポイント

この地区計画は「街並み誘導型地区計画」と「一般型の地区計画」を併用した地区計画です。

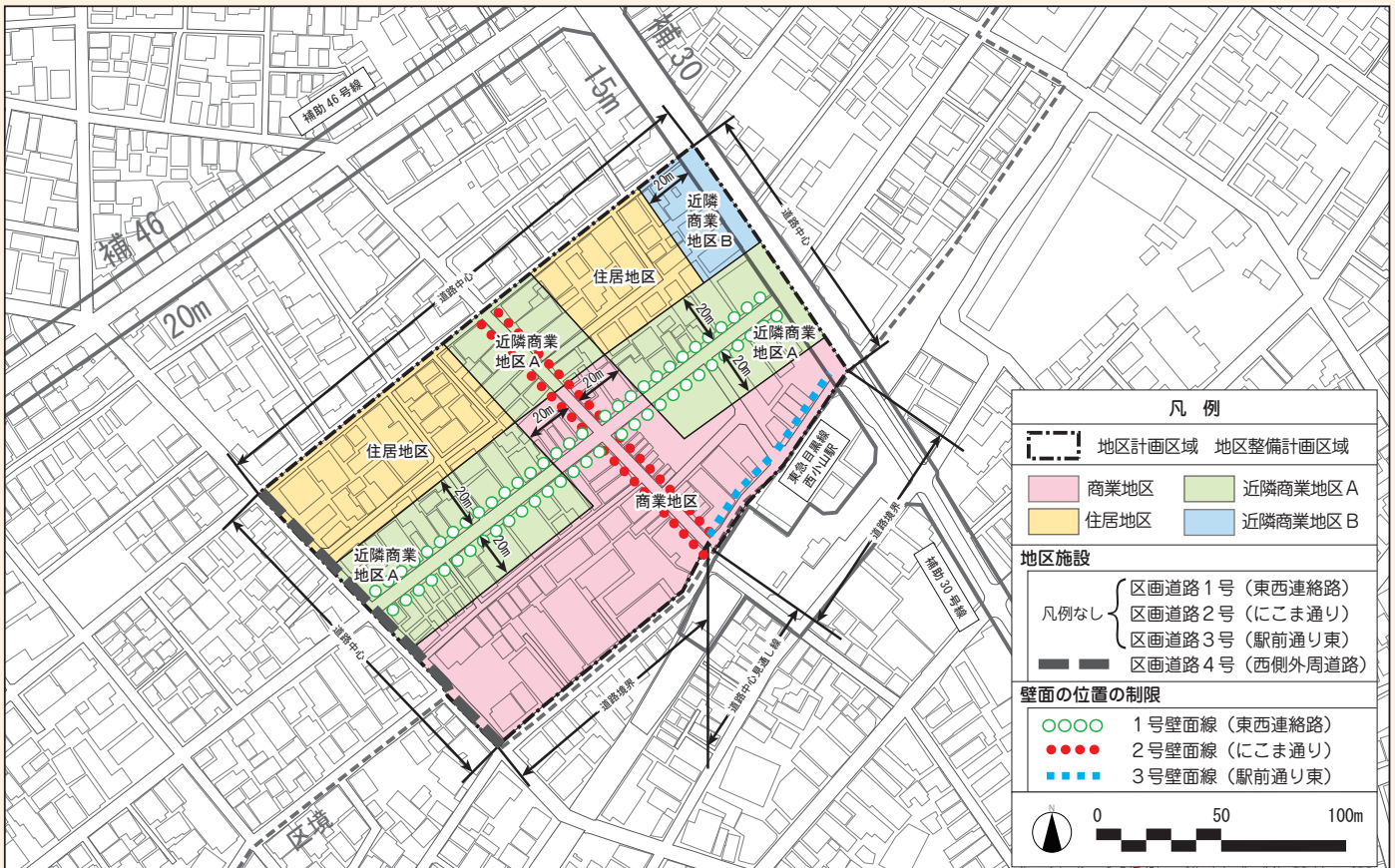
「街並み誘導型地区計画」とは、建物の壁面の位置や高さの制限等を守っていただくことにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、<sup>①</sup>建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していくとする制度です。（街並み誘導型地区計画にあたるのは商業地区・近隣商業地区Aです。）緩和を受けるためには認定を受けることが必要となります。<sup>②</sup>

- ① 近隣商業地区Aでは、その他に高度地区の斜線型制限も緩和します。
- ② 認定を受けるには、建築課に認定申請が必要です。

## 地区計画の計画図

対象区域：目黒区原町一丁目5～12番の約2.7haの区域です。

地区区分：対象区域内を特性に合わせて4地区に区分し、地区ごとにルールを定めています。



## 1

### 建築物等の用途の制限

商業  
近商A  
近商B 条例化

魅力的な商業環境の創出や、近接する住居地区の住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定めます。

対象	制限される用途の例
商業地区 近隣商業地区A・B	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
近隣商業地区A・B	<ul style="list-style-type: none"> <li>● キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、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</li> <li>● カラオケ専門店（カラオケボックス、カラオケルーム 等）</li> </ul>

W：建築基準法上の前面道路の幅員（m）

※全面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のものとします。

## 2

### 建築物の容積率の最高限度

商業  
近商A 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、壁面線を定める敷地は、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	建築物の容積率の最高限度
商業地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 400%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               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 1号・2号・3号壁面線が定められている敷地 ⇒ <math>6 \times 0.6</math> ただし <math>W &gt; 6m</math> の場合 ⇒ <math>W \times 0.6</math></li> <li>② 壁面線が定められていない敷地 ⇒ <math>W \times 0.6</math></li> </ul> </li> </ul>
近隣商業地区A	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 1号・2号壁面線が定められている敷地 ⇒ <math>6 \times 0.6</math></li> <li>② 壁面線が定められていない敷地 ⇒ <math>W \times 0.6</math></li> </ul> </li> </ul>

## 3

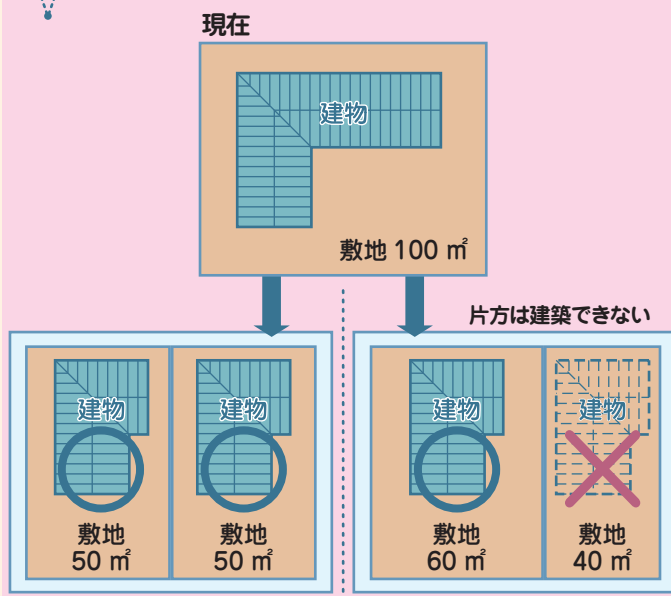
### 建築物の敷地面積の最低限度

商業  
近商A 条例化

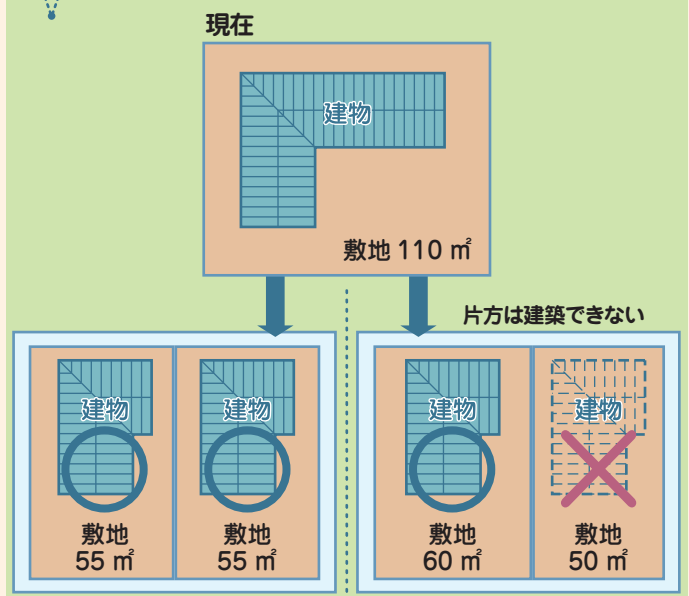
敷地の細分化、さらなる密集化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

対象	建築物の敷地面積の最低限度	
商業地区	50 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地で建築できません。</li> <li>● ただし、都市計画決定・告示（平成27年1月9日）時点で50 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合は、建築できます。</li> </ul>
近隣商業地区A	55 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ただし、従前の敷地面積の最低限度の決定・告示（平成21年3月6日）時点で55 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合は、建築できます。</li> </ul>

商業地区



近隣商業地区A



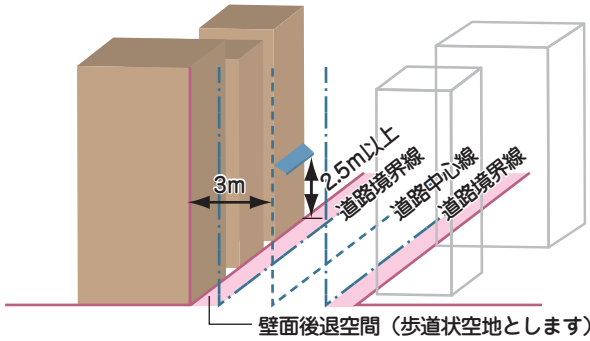
## 4 壁面の位置の制限 商業近隣A 条例化

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。

- 建築物の外壁などは、壁面線を越えて建築できません。<sup>①</sup>

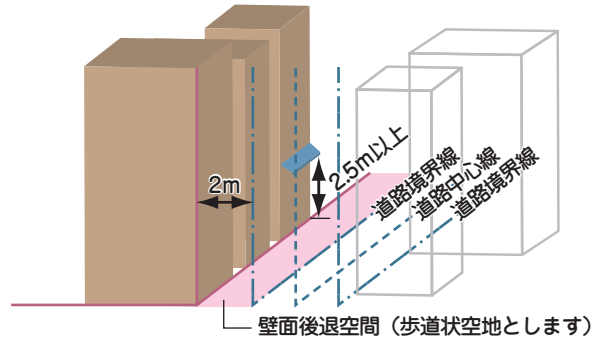
### 1号壁面線・2号壁面線（東西連絡路及びにこま通り）

道路の中心から3m以上離す



### 3号壁面線（駅前通り東）

道路の境界から2m以上離す



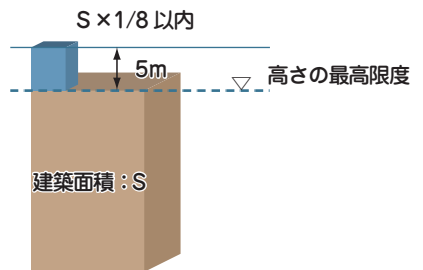
<sup>①</sup>門、塀、柵を含みます。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築できます。

## 6 建築物等の高さの最高限度 全地区 条例化

統一感のある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。<sup>④</sup>

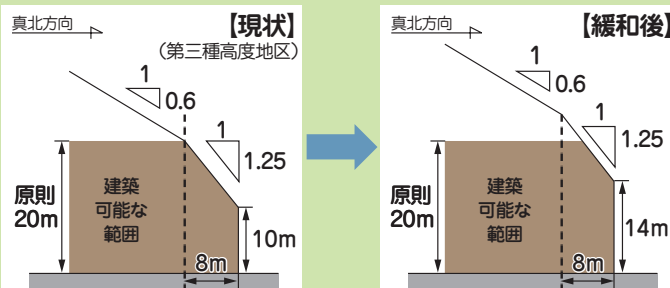
地区	建築物等の高さの最高限度		
	原則	一定の敷地規模以上の場合 <sup>⑤</sup>	
商業地区	30 m	敷地面積 <sup>⑥</sup>	高さの最高限度
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	36 m
		3,000 m <sup>2</sup> 以上	45 m
近隣商業地区A	20 m 高度地区の斜線型高さ制限を適用しない <sup>⑩</sup>	敷地面積 <sup>⑦</sup>	高さの最高限度
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	24 m
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	30 m
		10,000 m <sup>2</sup> 以上	40 m
近隣商業地区B	20 m 高度地区の斜線型高さ制限を適用	敷地面積 <sup>⑧</sup>	高さの最高限度
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	24 m
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	30 m
		10,000 m <sup>2</sup> 以上	40 m
住居地区	17 m 高度地区の斜線型高さ制限を適用	敷地面積 <sup>⑨</sup>	高さの最高限度
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	20.4 m
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	25.5 m
		10,000 m <sup>2</sup> 以上	34 m

- ④ 塔屋（階段室、昇降機等、屋窓等）は、屋上部分の水平面積の1/8以内であれば、高さ5mまで設置できます。



- ⑤ 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
- ⑥ 商業地区内にある敷地の部分に限る
- ⑦ 近隣商業地区Aの外にある敷地の部分を含む
- ⑧ 近隣商業地区Bの外にある敷地の部分を含む
- ⑨ 住居地区の外にある敷地の部分を含む

- ⑩ 斜線型の高さ制限は、近隣商業地区Aについては、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に斜線制限の立ち上がり高さを緩和します。



※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かれます。

# 5

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

商業  
近商A

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の制限を定めます。<sup>2</sup>

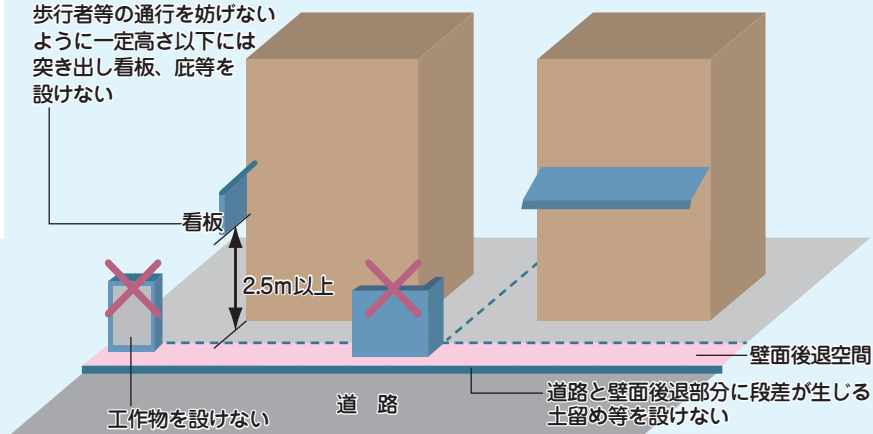
### 設置禁止となる工作物の例

- ドライエリアなど道路面との間に段差が生じる土留め等の工作物
- 外構の階段
- 看板・照明等<sup>3</sup>
- 自動販売機 等

<sup>2</sup> 街路灯など、公益上必要なものは設置できます。

<sup>3</sup> 高さ 2.5m 以上に設ける看板、照明等は設置できます。

歩行者等の通行を妨げないように一定高さ以下には突き出し看板、庇等を設けない



# 7

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

全地区

良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定めます。

地区	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとします。</li> <li>● 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとします。</li> </ul>

# 8

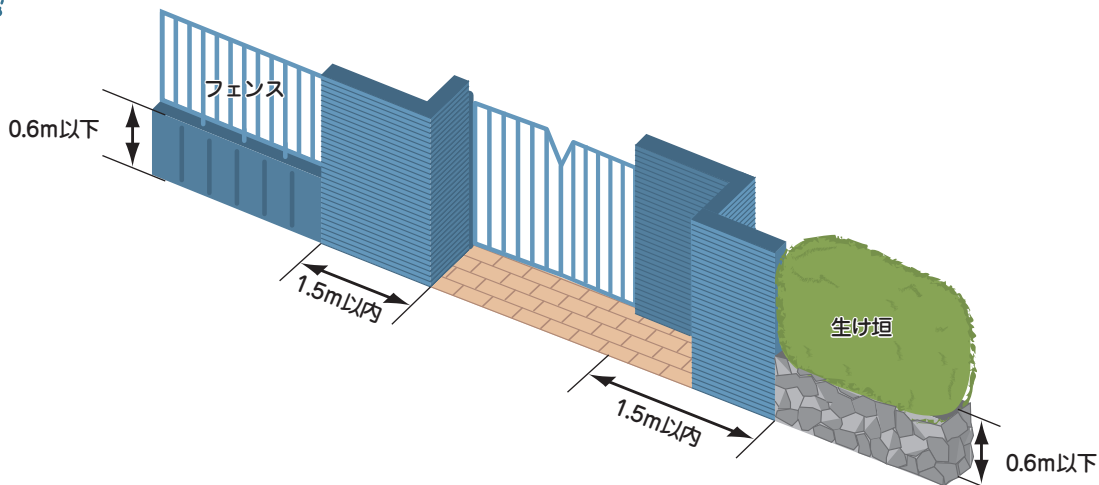
## 垣又はさくの構造の制限

全地区 条例化

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、垣又はさくの構造の制限を定めます。

地区	垣又はさくの構造の制限
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、ブロック塀その他これに類するものは設置できません。ただし、以下のものは設置できます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 門柱の袖壁の幅が 1.5m 以内の部分</li> </ul> </li> </ul>

### 垣・さくのイメージ図



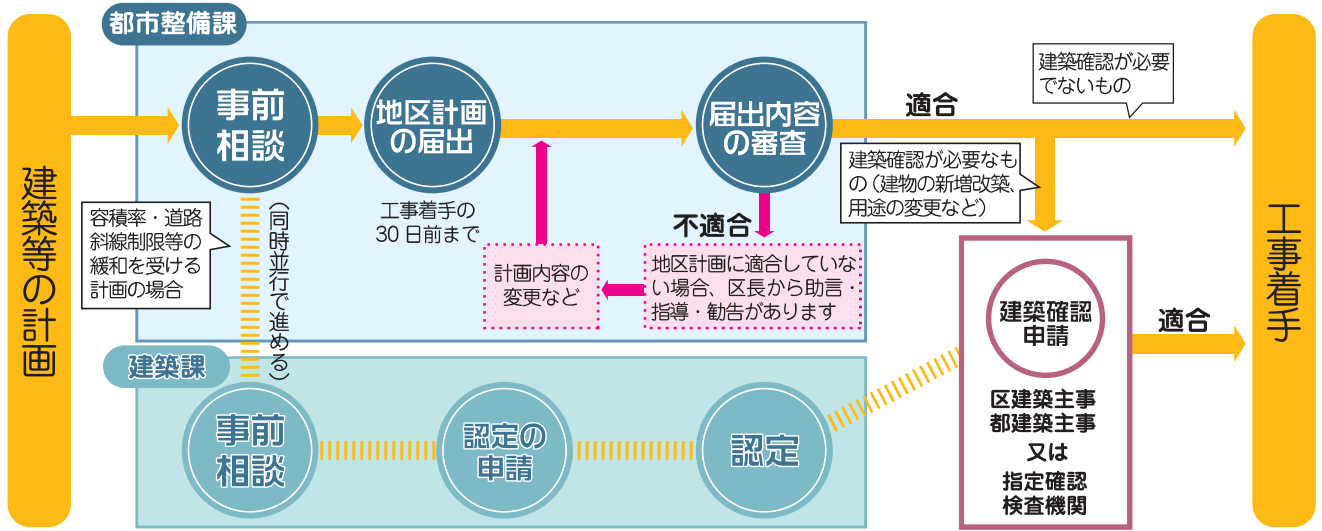
## 手続きの流れ

西小山駅前地区内において建築行為等<sup>①</sup>を行う場合は、工事着手の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、容積率や道路斜線制限、高さ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。

必要書類等	内容	縮尺 <sup>②</sup>
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・告示日（平成27年1月9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 <sup>③</sup> (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 <sup>③</sup>	● 切土、盛土の範囲等表示	1/100以上
配置図 <sup>④⑤</sup>	● 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 <sup>④⑤</sup>	● 2面以上とし、外壁等には着色及び色相等を表示 ● 門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50以上 <sup>⑥</sup>
平面図 <sup>⑥</sup>	● 各階平面図	1/50以上 <sup>⑥</sup>

- 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  
 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  
 ⑤ 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合  
 ⑥ 1/100でも可

- 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（添付図書を含む）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 03-5772-9715（直通）