

東京都市計画地区計画の変更（目黒区決定）

都市計画下目黒一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		下目黒一丁目地区地区計画
位 置※		目黒区下目黒一丁目及び目黒一丁目各地内
面 積※		約 4.7 ha
地区計画の目標		<p>下目黒一丁目地区（以下「本地区」という。）は、ＪＲ山手線、東急電鉄目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線の４路線が乗り入れ、１日約 40 万人が利用する目黒駅の至近に位置しており、駅前や目黒通り沿いは、商業、業務、居住などの機能が集積し、その後背地は、居住機能を中心に業務施設や店舗等の機能が複合した市街地を形成している。本地区の東西方向を走る行人坂周辺は、古くから富士見の名所として知られ、自然豊かで眺めの良い景勝地として発展してきた地区であり、本地区は、多様な観光レクリエーション・文化・歴史資源をネットワークする上で重要な結節点に位置している。</p> <p>東京都の「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 3 年 3 月）」では、活力とにぎわいの拠点に位置付けられ、駅周辺の更新が進むとともに、駅前にふさわしい機能の維持・充実や、にぎわいと魅力を創出する商業、業務、居住機能などが集積し、利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成するとしている。</p> <p>また、「目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年 3 月）」では広域生活拠点に位置付けられ、商業・業務集積地及び文化施設を街の個性として活かし、都市機能の維持・更新を進めるとしている。</p> <p>一方で、商業地においては、目黒通りの歩行者の安全性や快適な買い物空間が確保されておらず、一部の区間では共同住宅が立地し商店街のにぎわいの連続性が維持できなくなっている。</p> <p>南側の複合市街地については、道路幅員が十分ではないために土地の有効利用が図れず、老朽化した建物が存在しており、広域生活拠点として望まれる交通利便性を活かした都市居住機能の更新や、業務機能の高度化等が進まない状況となっている。</p> <p>そこで、本地区の商業地については、ゆとりのある歩行空間の確保や立地する施設を適正に誘導することにより、にぎわいが連続した安全・快適な商業空間を形成するとともに、街の顔となる品格のある市街地の実現を目指す。</p> <p>また、南側の複合市街地については、適切な幅員の道路状空間の確保と合わせた合理的な土地利用や良好な街並みの形成、住環境の維持・向上を適切に誘導することにより、災害に強く誰もが安全・安心で快適な街を形成するとともに、新たな生活・社会ニーズに柔軟に対応できる住宅・業務施設・店舗が共存した活力ある複合市街地の実現を目指す。</p>
に 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用の方針	<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>1 Aゾーン（商業・業務地区） 駅から至近かつ広域幹線道路沿道の立地を生かし、土地の高度利用を図ることにより、来街者や区内生活者のニーズに応える店舗や業務施設等を集積させ、広域生活拠点における中心的な商業・業務市街地の形成を図る。</p> <p>2 Bゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区） 土地の合理的かつ有効利用を図ることで老朽建築物の建替えを促進させることにより、利便性の高い都心居住を実現する住宅、事業の中核的機能を持つ業務施設を誘導するとともに、地区内生活者及び来街者の余暇時間の充実・交流促進に資する店舗や文化・交流施設の立地を誘導し、これらが共存した活力ある複合市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>災害時の安全性の確保及び地区内外の適切な道路ネットワークを形成するため、地区内の既存道路のうち主要区画道路、及び主要区画道路と幹線道路を結ぶ区画道路を地区施設として定める。</p>

	<p>また、南北に走る道路の中間部に配置され、地区内移動の利便性及び回遊性を高めている既存の東西区画道路について、地区施設として定め、その機能の維持・保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地の形成を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 Aゾーン（商業・業務地区）</p> <p>(1) 誰でも安心して利用できる商業・業務環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化を防止し、まとまりのある効率的な建築物の集積を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 快適な歩行者、利用者環境の形成を図るとともに、安全で快適な地区内歩行ネットワーク、及び災害時の緊急車両の進入空間を確保するため、幹線道路（都市計画道路）、主要区画道路、区画道路の沿道には壁面の位置の制限を定め、主要区画道路、区画道路の沿道については、壁面後退区域における工作物の設置の制限も合わせて定める。</p> <p>(4) 商業地にふさわしい街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 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> <p>2 Bゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）</p> <p>(1) 主要区画道路、区画道路、東西区画道路の沿道については、合理的な土地利用や良好な街並みの形成及び住環境の維持・向上を適切に誘導するため、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、建築物等の高さの最高限度、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ることにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく前面道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線制限及び隣地斜線制限を適用除外とする。</p> <p>(2) 住宅、商業及び業務施設が共存する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(3) 合理的な土地利用を図るために、壁面の位置の制限に伴う道路状空間の拡充に対応した、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>(4) 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(5) 安全で快適な地区内歩行ネットワーク及び災害時の緊急車両の進入空間等を確保するため、主要区画道路、区画道路、東西区画道路沿道には、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る。</p> <p>(6) 中高層の街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(7) 多くの人々が訪れる目黒川の沿川にふさわしい街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(8) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並み形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<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の推進に努める。</p> <p>2 景観法（平成16年法律第110号）に基づく目黒区景観計画に留意するとともに、行人坂に面する建築物については、寺社や文化財等の歴史資源や目黒川沿川の景観的連続性に配慮して、良好な都市景観の形成に資する土地利用に努める。</p>

		<p>3 大規模敷地における建替えや、共同化等による建築を行う際には、東西ルートの創出をはじめとする歩行者の回遊性の向上に資する通路、又はゆとりある街並みの形成に資する広場等の整備に努める。</p> <p>4 共同住宅、事務所を建築する際には、地区住民や就業者、来街者の余暇時間の充実、交流促進に資するなどゆとりある生活を支援するスペース等の設置に努める。</p>				
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	主要区画道路1号 ※ (通称名：行人坂)	2.50～4.03m (5.00～8.06m)	約295m	既存
			主要区画道路2号 ※	8.54～16.32m	約183m	既存
			区画道路1号	5.08～6.15m	約93m	既存
			区画道路2号	5m	約145m	既存
			区画道路3号	5.45～6.09m	約206m	既存
			東西区画道路1号	4m	約46m	既存、一部拡幅
			東西区画道路2号	4m	約59m	拡幅
			東西区画道路3号	4m	約49m	既存、一部拡幅
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Aゾーン(商業・業務地区)		Bゾーン(都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区)	
		面積	約1.3 ha		約3.4 ha	
	建築物等の用途の制限※	1 次の各号に掲げる建築物は、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項に掲げる「風俗営業」、同第2条第5項に掲げる「性風俗関連特殊営業」及び同第11項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの	1 次の各号に掲げる建築物は、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項に掲げる「風俗営業」、同第2条第5項に掲げる「性風俗関連特殊営業」及び同第11項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの (2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所 (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの			
		(2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所 (3) 倉庫業を営む倉庫 2 建築物の1階で目黒通りに面する部分においては、住宅又は自動車車庫の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、次の各号に	(4) 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの(準工業地域を除く) (5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの			

		掲げるものはこの限りではない。 (1) 公益上必要な建築物 (2) 建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するもの (3) 建築物に附属する自動車車庫、倉庫、機械室その他これらに類するもの	
	建築物の容積率の最高限度※	—	<p>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。</p> <p>(1) 壁面線が定められた敷地：<math>(W+a) \times b</math>  (2) 壁面線が定められていない敷地：<math>W \times b</math>  W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m）  a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1.0  道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0.5  b：第二種住居地域内は 4/10、準工業地域内は 6/10</p> <p>建築物の敷地が、幅員 15m以上の道路（以下「特定道路」という。）に接続する道路状の幅員 <math>(W+a)</math> 6m以上 12m未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が 70m以内の部分において接する敷地に建築する建築物の場合、前第 1 号における道路状の幅員 <math>(W+a)</math> は、次の式によって計算した <math>W+a</math> の数値を加えたものとする。</p> $W+a = (12 - W_r) (70 - L) / 70$ <p>（この式において、<math>W_r</math> 及び <math>L</math> は、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p><math>W_r</math>：道路状の幅員 <math>(W+a)</math>（単位 m）  L：特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長（単位 m）</p>

	建築物の敷地面積の最低限度	100 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、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。</p> <p>(1) この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各最低限度に定めた数値未満の土地、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各最低限度に定めた数値未満の土地</p> <p>(2) 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>(3) 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</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。）又は当該建築物に付属する門若しくは扉の面は、次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。なお、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。</p>	
		<p>(1) 計画図2に示す1号壁面線 前面の目黒通りの歩道面からの高さが2.5m以下の部分は道路境界線から0.6m（ただし、敷地面積100 m<sup>2</sup>未満は適用除外とする。）</p> <p>(2) 計画図2に示す2号壁面線 道路境界線から0.5m</p>	<p>(1) 計画図2に示す2号壁面線 道路境界線から0.5m</p> <p>(2) 隣地境界線から0.5m</p> <p>(3) 地盤面から高さ10mを超える部分は、真北方向の敷地境界線から2m</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>2号壁面線の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間の土地の区域には、道路面との段差を生ずる土留め等の工作物（道路の路盤を支える土留め等の公益上やむを得ないものを除く。）、外構の階段、自動販売機等並びに看板、ひさし及び照明等（道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）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、電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものはこの限りではない。</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	<p>1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 23mとする。</p> <p>(2) 東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限は適用しない。</p> <p>ただし、1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する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10m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20mを加</p>	

			<p>えたもの以下とする。</p> <p>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。</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>4 2,000㎡以上の敷地において、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、第1項第1号の数値を28mとすることができる。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。</p> <p>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号の数値を25.3m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。</p> <p>6 2,000㎡以上の敷地において、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、第1項第1号の数値を30.8m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>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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したものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとする。</p>	
	垣又はさくの	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	

	構造の制限	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、高さが2m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）による緑化計画の認定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
	Bゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）	
	—	<p>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号の数値を25.3mとすることができる。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。</p> <p>6 <u>2,000㎡以上の敷地において、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</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30.8mとすることができる。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おり、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られている</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。</p>