

下目黒一丁目地区 地区計画

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、必ずしも地区にふさわしい街づくりを実現出来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。

はじめに

本地区では、平成31年3月に設立した「下目黒一丁目地区街づくり協議会」において、地域の実情に合わせた街づくりルールを取りまとめ、令和3年9月に、区へ地区計画の策定及び用途地域変更に関する「下目黒一丁目地区街づくり提案書」が提出されました。

区は、この提案書を受け、都市計画法に基づき手続きを進め、令和4年12月19日に下目黒一丁目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ご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。

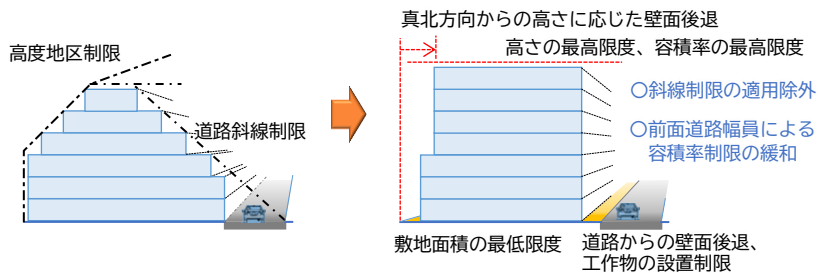
地区計画のポイント

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・隣地斜線制限が緩和^①され、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Bゾーン）。緩和を受けるためには認定^②を受けることが必要となります。

①：Bゾーンでは、その他に高度地区の制限も緩和され、日影規制は適用除外となります。

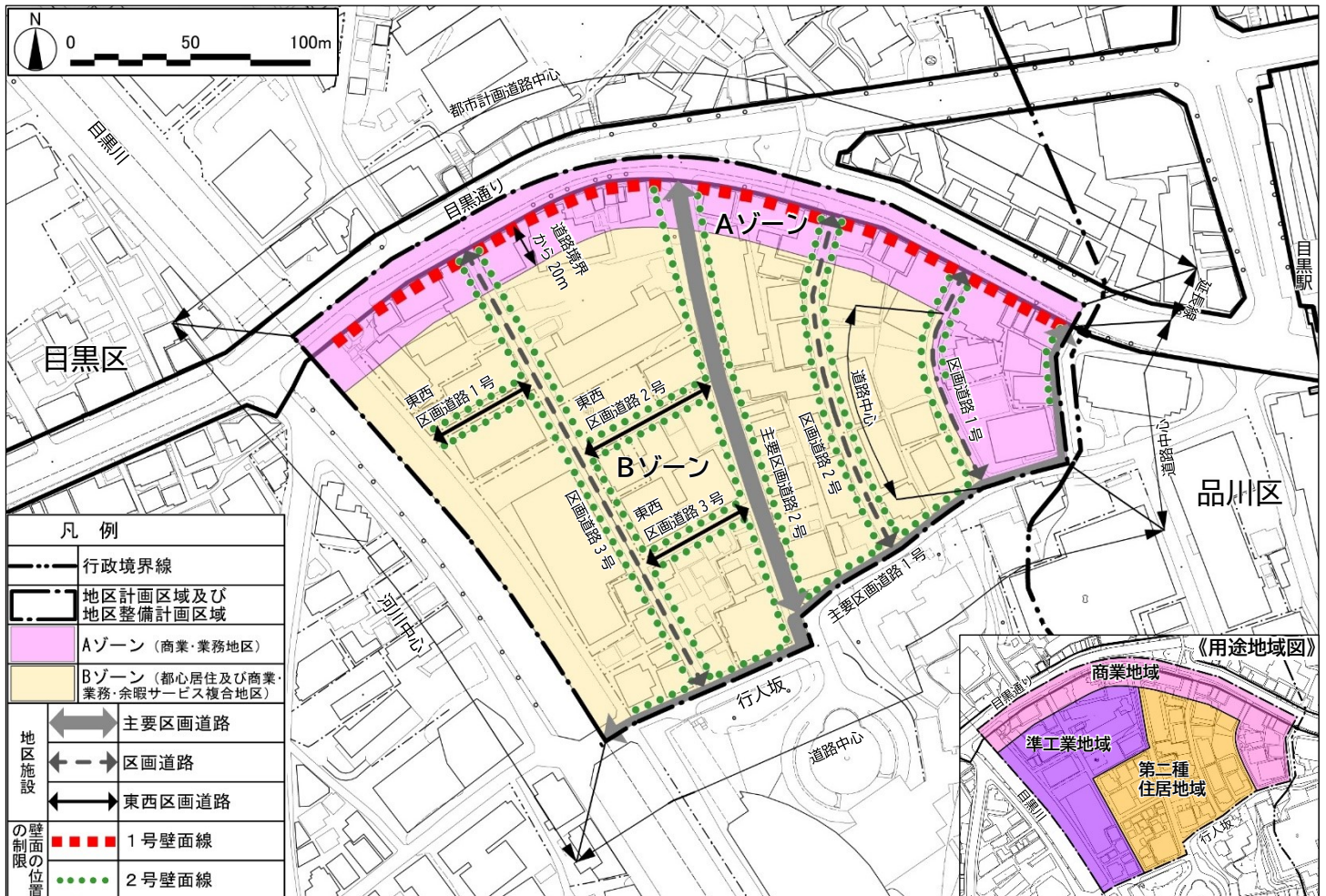
②：認定を受けるには、建築課に認定申請が必要です。



地区計画の計画図

● 対象区域：目黒区下目黒一丁目（1～7番）及び目黒一丁目各地内の約4.7haです。

● 地区区分：対象区域内を特性に合わせて2地区に区分し、地区ごとにルールを定めています。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基交著第27号、令和4年5月18日（承認番号）3都市基街都第190号、令和3年9月14日

地区計画のルール（地区整備計画）

●「Aゾーン（商業・業務地区）」のルール

1 建築物の用途の制限 （条例化）

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、建築物の用途制限を定めます。

対象	制限される用途の例
ゾーン全体	<ul style="list-style-type: none"> ● 場外馬券・車券等売り場 ● ラブホテル、アダルトショップ 等 ● キャバレー、パチンコ店・マージャン店 等 ● 倉庫業を営む倉庫
1階の目黒通りに面する部分	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅又は単独自動車車庫 ただし、次の用途は建築可能です。 <ol style="list-style-type: none"> ① 公益上必要なもの ② 建築物の共用部（玄関、廊下 等） ③ 建築物に付属する車庫、倉庫 等



店舗・事務所等として賑わいの連続性を確保します。

建物のエントランスなど必要な共用部分は、対象外とします。

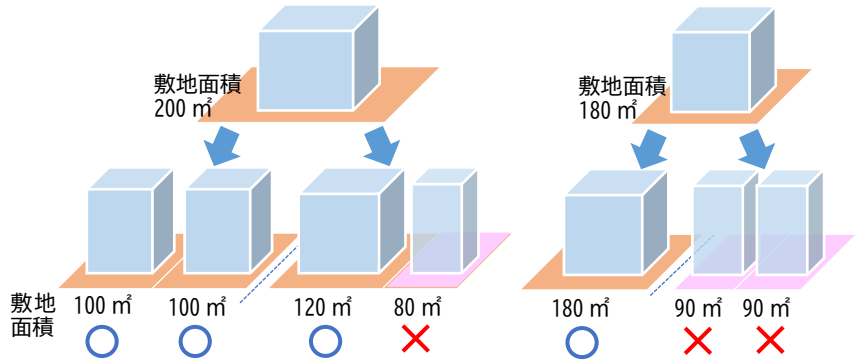
2 建築物の敷地面積の最低限度 （条例化）

敷地の細分化を防止し、土地の有効・高度利用を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

最低敷地面積

100㎡

● 新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地に建築できません。ただし、都市計画決定・告示日（令和4年12月19日）時点で100㎡未満の敷地の場合は、建築できます。



3 壁面の位置の制限 （条例化）

目黒通り沿道については、歩道の有効幅員を確保するため、主に建物の1階部を対象に壁面の位置を制限します（1号壁面線）。また、地区全体で安全な歩行環境を確保するため、目黒通りに接続する道路沿道についても壁面の位置を制限します（2号壁面線）。

看板を収めるスペースや、椅子やプランターなどを置いて、快適な商業空間を演出する。

● 建築物の外壁^①などは、壁面線を越えて建築することはできません。

1号壁面線 <small>（目黒通り沿道）</small>	2号壁面線 <small>（目黒通りに接続する道路）</small>
道路境界線から 0.6m以上	道路境界線から 0.5m以上

①：塀、柵、門、ベランダなどを含みます。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せん。

4 壁面後退区域における工作物の設置制限

2号壁面線については、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^②します。

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^③
- 外構の階段
- 看板・ひさし・照明 等^④
- 自動販売機 等

歩行者等の交通を妨げないように一定の高さ以下の突き出し看板、庇等を設けない

道路と壁面後退部分に段差が生じる土留め等を設けない

②：街灯など、公益上必要なものは設置できます。

③：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は設置できます。

④：高さ2.5m以上に設けるものは、設置できます。

「Bゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）」のルール

1 建築物の用途の制限 条例化

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ます。

対象	制限される用途の例
ゾーン全体	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積の合計^①が3,000㎡を超える店舗 等 ●床面積の合計^①が3,000㎡を超えるボーリング場、バッティング練習場 等 ●場外馬券・車券等売り場 ●ラブホテル、アダルトショップ 等 ●キャバレー、パチンコ店・マーチャン店 等
第二種住居地域内	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積の合計^①が10,000㎡を超える事務所

^①：面積規模は、制限する用途として利用される部分の床面積の合計です。

2 建築物の容積率の最高限度 条例化

合理的な土地利用を図るために、道路状空間の拡充に応じた、建築物の容積率を定めます。

容積率の最高限度

300%または次の式で算出される容積率のうち、いずれか小さいほうの数値

① 2号壁面線が定められている敷地
⇒ 「道路状空間（道路幅員+壁面後退距離 a）の幅員×用途地域ごとの係数 b」

② 2号壁面線が定められていない敷地
⇒ 「道路幅員×用途地域ごとの係数 b」

a：道路の反対側敷地も壁面線が定められている場合は1.0m
道路の反対側敷地に壁面線が定められていない場合は0.5m

b：第二種住居地域内は0.4、準工業地域内は0.6

- 建築基準法上の前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のものとしします。
- 第二種住居地域（指定容積率300%）内で、2号壁面線が道路の反対側敷地にも、定められている敷地の場合

道路境界線
2号壁面線
道路状空間
道路幅員
敷地

3 建築物の敷地面積の最低限度 条例化

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、敷地面積の最低限度を定めます。

最低敷地面積

70㎡

- 新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地に建築できません。ただし、都市計画決定・告示日（令和4年12月19日）時点で70㎡未満の敷地の場合は、建築できます。

敷地面積

敷地面積

4 壁面の位置の制限 条例化

安全な歩行環境を確保するとともに、土地の有効利用に伴う住環境への配慮を行うため、道路沿道や隣地および真北方向の敷地境界について、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することはできません。

2号壁面線^②

道路境界線から0.5m以上

道路 敷地
0.5m以上

隣地境界線から0.5m以上^③

塀、柵など安全上、防犯上必要で、やむを得ないものは、対象外とします。

0.5m以上 0.5m以上 0.5m以上 0.5m以上
隣地境界線
2号壁面線 (0.5m以上)

高さ10mを超える部分は、真北方向の敷地境界線から2m以上^③

2.0m以上 (高さ10mを超える建物に適用)

真北方向
敷地境界線
敷地境界線：道路境界線及び隣地境界線

^③：ベランダなどを含みます。なお、庇、戸袋、開口部の外開き部分、塀、柵など安全上、防犯上必要でやむを得ないものや周辺環境からやむを得ない擁壁などは建築できます。

5 壁面後退区域における工作物の設置制限

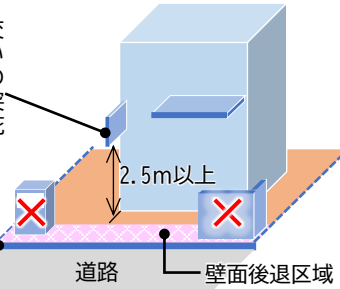
2号壁面線については、歩行空間や緊急車両の通行空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置を制限^①します。

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^②
- 外構の階段
- 看板・ひさし・照明 等^③
- 自動販売機 等

歩行者等の交通を妨げないように一定の高さ以下の突き出し看板、庇等を設けない

道路と壁面後退部分に段差が生じる土留め等を設けない



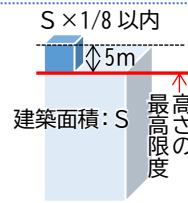
- ①: 街灯など、公益上必要なものは設置できます。
- ②: 道路の路盤を支える土留め等の公益上やむを得ないものは設置できます。
- ③: 高さ2.5m以上に設けるものは、設置できます。

6 建築物等の高さの最高限度 条例化

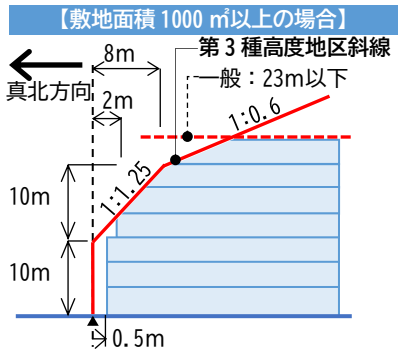
職住近接による新しいライフスタイルに適應するマンション等の立地を促進しながら、住環境に配慮した街並み形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。

敷地面積 ^④	高さの最高限度 ^⑤ (一般)	第3種高度地区	周辺環境に配慮 ^⑥ した建物である場合
1,000 m ² 未満	23m	適用除外	—
1,000 m ² 以上		適用	28m
2,000 m ² 以上			

- ④: Aゾーンにまたがる敷地は、その部分の面積も含めた合計面積です。
- ⑤: 塔屋(階段室、昇降機塔、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までは建築物の高さに算入されません。
- ⑥: すべての敷地境界線から壁面後退4m以上など、周辺環境に一定の配慮が図られていると区長が認めた建築物です。



一般: 23m以下
◎街並み誘導型地区計画であるため、東京都日影条例による日影規制の対象地域から除かれます。



「地区全体」のルール

1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な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ます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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してください。
- 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してください。

3 土地の利用に関する事項

潤いのある市街市環境の形成をより一層推進するために、目黒区みどりの条例による認定の対象外の敷地においても、同条例に基づく緑化の推進に努めることとします。

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^⑦(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てください。

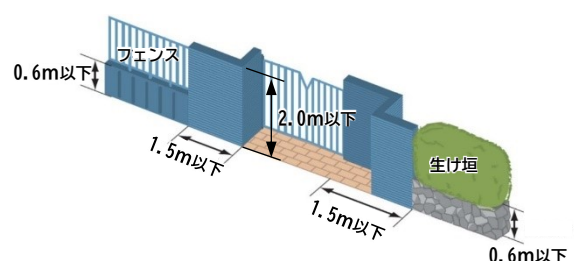
- ⑦: 建築行為(200 m²以上の敷地)、又は開発許可申請を伴った建築確認申請では、目黒区みどりの条例に基づいた緑化計画書の提出が必要です。

2 垣又はさくの構造の制限 条例化

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ます。

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、ブロック塀その他これらに類するものは設置出来ませんただし、以下のものは設置できます。
 - ・ 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
 - ・ 門柱の袖壁の幅が1.5m、高さが2.0m以内の部分



その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に基づいた取組

地区全体で潤いのある街並み及び良好な景観形成をより一層推進するとともに、大規模敷地等の建替え時においては地域貢献施設等を整備するなど、魅力ある市街地の形成に取り組んでください。

緑化の推進

- 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てください。
- ・目黒区みどりの景観ガイドブックなどを活用して、土地・建物の条件に合った緑化に取り組んでください。
- ・道路に飛び出した枝や、枯れ枝は通行の障害になります。適切な管理をお願いします。



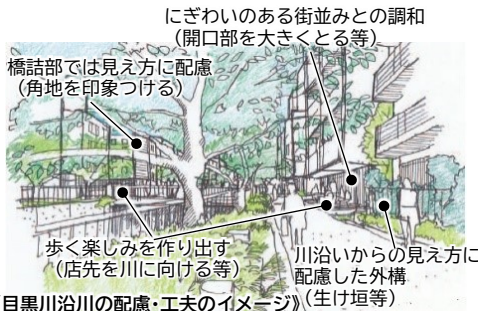
回遊性の向上

- 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てください。



良好な都市景観の形成

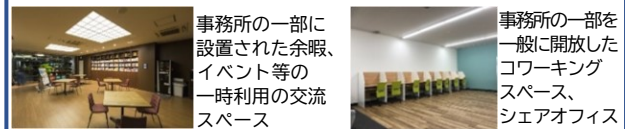
- 目黒区景観計画に留意するとともに、行人坂に面する建築物については、寺社や文化財等の歴史資源や目黒川沿川の景観的連続性に配慮して、良好な都市景観の形成に資する土地利用に努めてください。



- ・景観計画の方針、基準を尊重して計画してください。目黒川沿川と目黒通り沿道は、特定区域となっており、行為の規模によっては、事前協議が必要となります。

ゆとりある生活を支援するスペースの創出

- 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てください。



地区計画の計画書

東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定） 告示日：令和4年12月19日

※は知事協議事項

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4.7ha
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>
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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
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び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> <ol style="list-style-type: none"> 1 Aゾーン（商業・業務地区） <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 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） <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 (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。 (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。 (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>(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)多くの人を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		
地区整備計画	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1.3ha		約3.4ha		
	建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は、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1項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの</p> <p>(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</p> <p>(3)倉庫業を営む倉庫</p> <p>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、次の各号に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>(1)公益上必要な建築物</p> <p>(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</p> <p>(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</p>			<p>1 次の各号に掲げる建築物は、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1項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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）</p> <p>(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</p>		
		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：$(W+a) \times b$</p> <p>(2)壁面線が定められていない敷地：$W \times b$</p> <p>W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m）</p> <p>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</p> <p>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15メートル以上の道路（以下「特定道路」という。）に接続する道路状の幅員（W+a）6メートル以上12メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70メートル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（W+a）は、次の式によって計算したWaの数値を加えたものとする。</p> <p>$Wa = (12 - Wr) (70 - L) / 70$</p> <p>（この式において、Wr及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。）</p> <p>Wr：道路状の幅員（W+a）（単位 m）</p> <p>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㎡		70㎡		
		<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、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>(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㎡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1.0mを超える部分は、真北方向の敷地境界線から2m</p>		
		<p>2号壁面線の壁面の位置の制限として定められた線の線と道路境界線の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、次に掲げたとおりとする。</p> <p>(1)23mとする。</p> <p>(2)東京都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㎡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（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>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ものと区長が認めたものについては、第1項（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>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>					
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2)門柱の袖壁の幅が1.5m、高さが2m以内の部分</p>						
	<p>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。</p>						
土地の利用に関する事項							

計画書届出と手続き

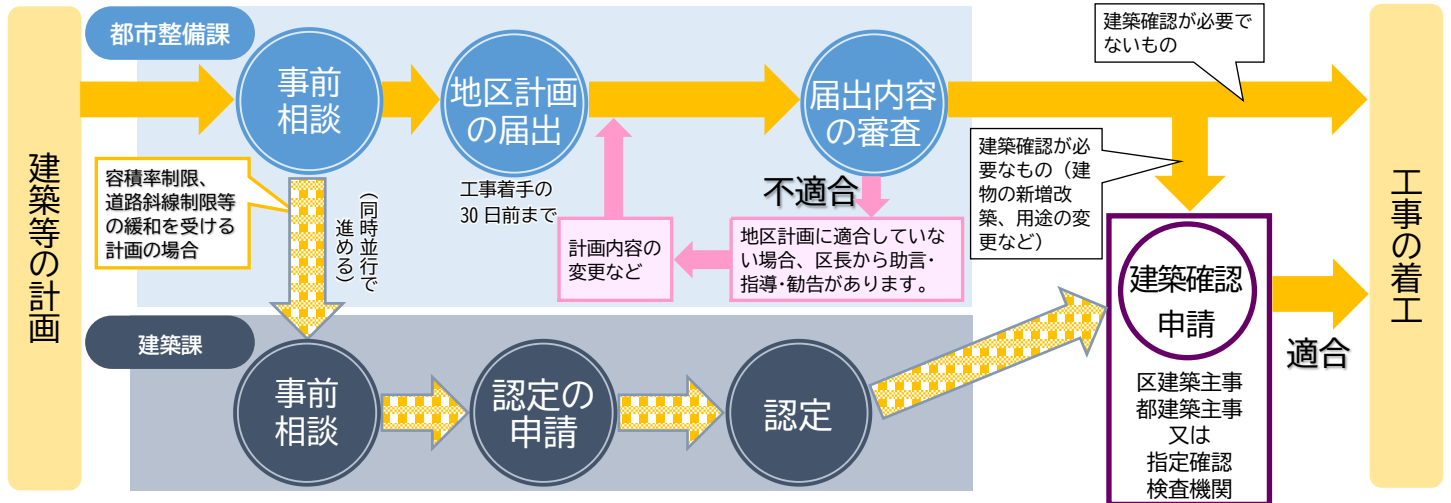
手続きの流れ～建築等の計画から工事着手まで～

下目黒一丁目地区内において建築行為等^①を行う場合は、工事着手の30日前までに区に届け出てください。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・隣地斜線制限、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 ^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・告示日（令和4年12月19日）における敷地面積が規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 ^③	○切土、盛土の範囲等を表示	1/100 以上
配置図 ^{④ ⑤}	○敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1/50
立面図 ^{④ ⑤}	○2面以上 ^⑥ とし、外壁等には色相（マンセル値）等を表示 ○門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50 ^⑦
平面図 ^④	○各階平面図	1/50 ^⑦

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：すべての立面図を表示したもの

⑦：1/100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 03-5722-9715（直通）

下目黒一丁目地区地区計画 令和4年12月発行

発行/目黒区 編集/目黒区街づくり推進部地区整備課

目黒区上目黒二丁目19番15号

電話 03-5722-9673

印刷/大協印刷株式会社

主要印刷番号

4-26号