

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。

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。

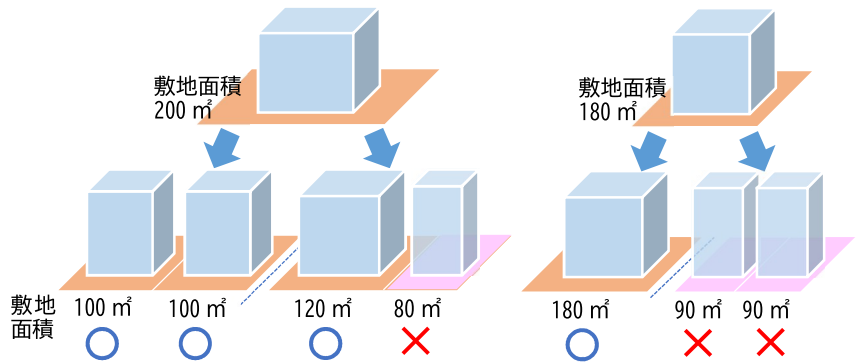
2 建築物の敷地面積の最低限度 条例化

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

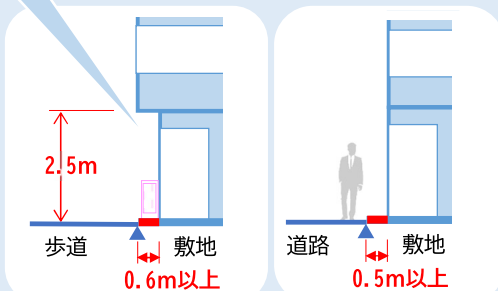
目黒通り沿道については、歩道の有効幅員を確保するため、主に建物の1階部を対象に壁面の位置を制限します（1号壁面線）。また、地区全体で安全な歩行環境を確保するため、目黒通りに接続する道路沿道についても壁面の位置を制限します（2号壁面線）。

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



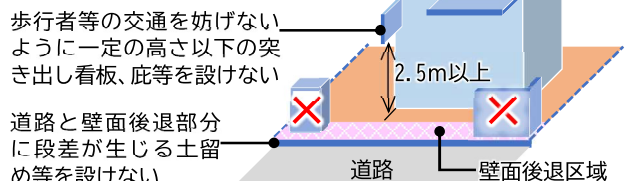
①: 塀、柵、門、ベランダなどを含みます。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築できません。

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



- 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・マージャン店 等
第二種住居地域内	●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

指定容積率 300%
道路境界線
2号壁面線
0.5m 6m 0.5m
道路状空間
5m
道路幅員
道路 敷地
 $6m \times 0.4 = 240\% < 300\%$

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 140㎡ 敷地面積 120㎡

敷地面積 70㎡ 70㎡ 80㎡ 60㎡ 120㎡ 60㎡ 60㎡

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 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 10m 敷地境界線：道路境界線及び隣地境界線

③：バ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

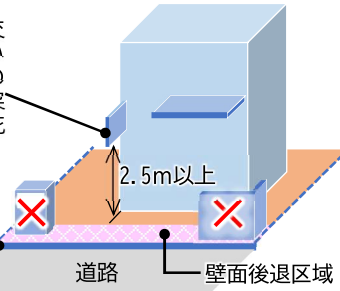
2号壁面線については、歩行空間や緊急車両の通行空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置を制限^①します。

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。

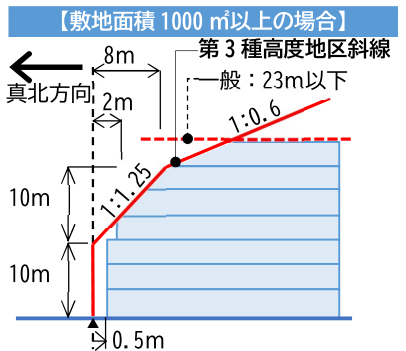
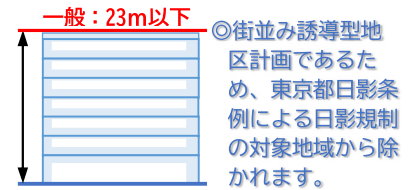
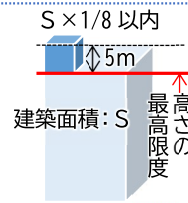
6 建築物等の高さの最高限度

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㎡未満	23m	適用除外	—
1,000㎡以上		適用	28m
2,000㎡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。



「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㎡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。

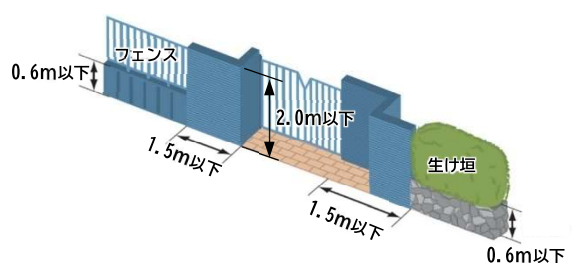
2 垣又はさくの構造の制限

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。



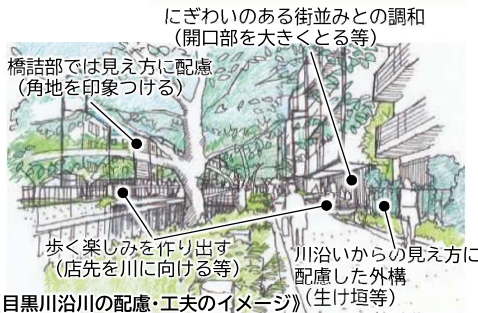
回遊性の向上

- 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、東西ルートへ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。



事務所の一部に設置された余暇、イベント等の一時利用の交流スペース



事務所の一部を一般に開放したコワーキングスペース、シェアオフィス

計画書届出と手続き

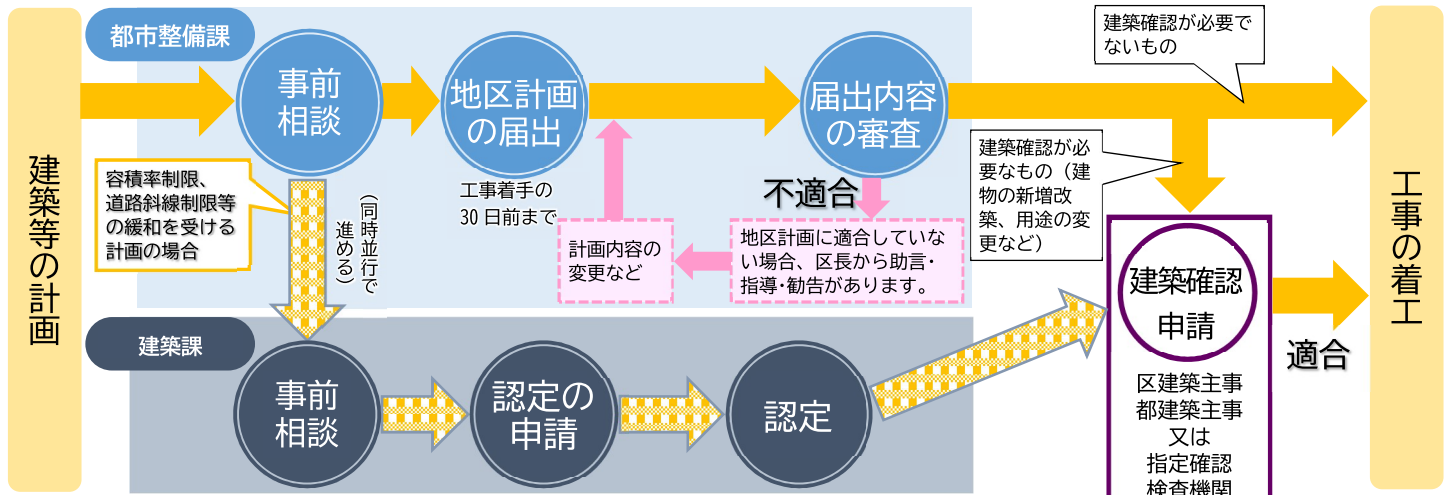
手続きの流れ～建築等の計画から工事着手まで～

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）