

下目黒一丁目地区

下目黒一丁目地区のみなさまへ

下目黒一丁目地区街づくりニュース

第5号 (令和2年11月)

街づくり協議会での検討概要をご報告します!!

具体的な街づくりのルールについて話し合っています

現在、「下目黒一丁目地区の街づくり協議会（以下、「協議会」といいます。）」では、昨年度にまとめた「将来市街地像と街づくりの目標・方向性」に沿って、「具体的な街づくりルール」について話し合っています。

今年度は、春ごろから続くコロナ禍にあって6月から活動を始め、これまで3回の協議会を開催してきました。

本ニュースでは、今年度の活動及び検討の概要をお知らせします。

活動概要

第7回協議会（6月21日）

- ・「将来市街地像と街づくりの目標・方向性」修正版の確認
- ・令和2年度の街づくり協議会の検討内容について
- ・今後の協議会運営について



第7回 街づくり協議会の様子

新型コロナウイルス感染症対策を行いながら活動しています。

第8回協議会（8月1日）

- ・「商業・業務ゾーン」の街づくりルール（事務局案）

第8回 街づくり協議会の様子（一部委員は、オンラインでの参加でした。）

第9回協議会（10月3日）

- ・「都心居住及び商業・業務・余暇サービスゾーン」の街づくりルール（事務局案）

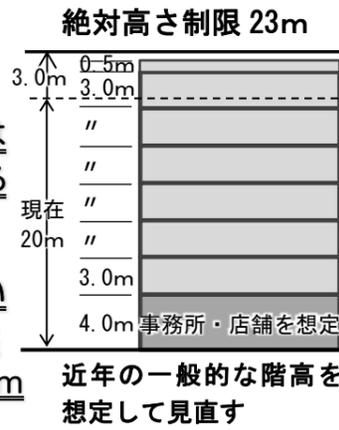
【問い合わせ先】

目黒区街づくり推進部地区整備課（中目黒・目黒駅地区担当）
 電話：03-5722-9458 ファックス：03-5722-9239
 メール：nakameguro-kai@city.meguro.tokyo.jp

ルール4

○絶対高さ制限は23mに緩和する（現在は20m）

○大規模敷地については、環境への配慮等を条件に28mまで認める



敷地面積	主な緩和条件
2000㎡以上	・敷地・道路境界から壁面後退4m以上 ・第3種高度地区の斜線制限内 など

ルール6

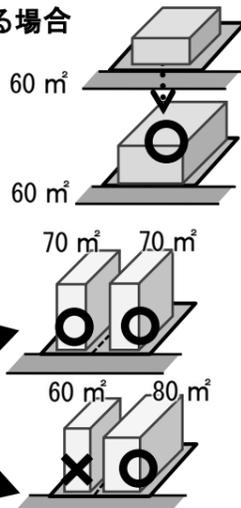
○建築物の敷地面積は、70㎡以上とする（現在の制限は60㎡）

◆敷地を分割する場合

建築敷地面積 140㎡

敷地を分割

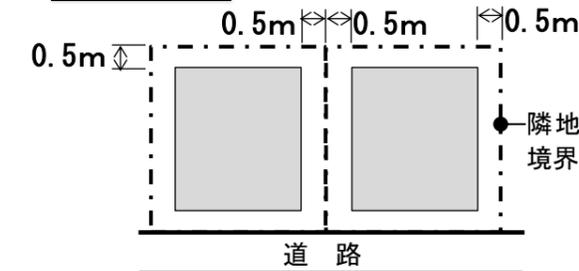
◆現在制限未達の敷地に建築する場合



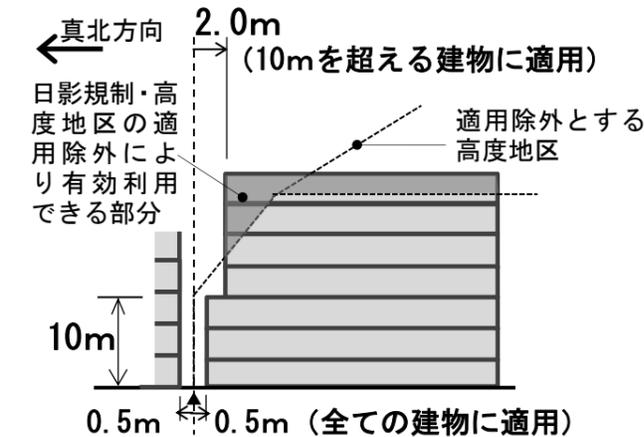
ルール5

北側への影響をさらに軽減させる方向で、今後も検討を行います。

○建物の壁面は、隣地境界線から0.5mを後退させて建てる



○高さ10mを超える部分の壁面は、真北方向の隣地・道路境界線から2m後退させて建てる



現在の到達点です

平成30年度～令和3年度

令和4年度以降

協議会

街の現状・課題の共有化

街の将来像の共有化

実現化方策の検討

成果を尊重

目黒区 地元組織

必要な対応策を講じる

都市計画制度を活用した、街づくりルールの策定

地元が主体となって行う街づくり活動の検討

実施

沿街づくりの計画に
将来像を実現

このニュースの内容について、ご意見、ご質問がある方は、1ページ下段の【問い合わせ先】（目黒区街づくり推進部地区整備課）までご連絡ください。

※以下の内容・数値は、街づくり協議会で話し合うために事務局が提案したもので、決定したものではありません。

第8回協議会の検討概要（商業・業務ゾーン）

【街づくりの目標】

- 広域的ニーズにも応える商業・業務機能の集積
- 街の顔となる快適で品格ある商業地の形成

街づくりの目標を実現するために、以下の4つのルールを検討しています。

ルール 1 過度な敷地の細分化を防止し、効率的な建物の建築を誘導することにより、有効に利用できる商業・業務の床面積を確保するため、敷地面積の最低限度を定める。

○建築物の敷地面積は、100㎡以上とする

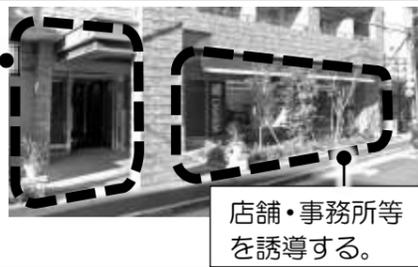
※現時点で、100㎡未満の敷地では建て替えを可能とする

ルール 2

上層階に設ける住宅のエントランスなどは認める。

活気ある商店街の形成に寄与する店舗・事務所等の立地を誘導するために、目黒通りに面する1階部分の用途制限を定める。

○目黒通りに面する1階部分の住宅や、単独車庫を制限する

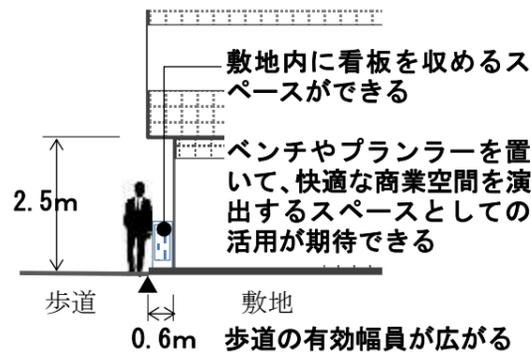


店舗・事務所等を誘導する。

ルール 3

安全・快適な歩行環境、買い物空間を形成するために目黒通りに面する1階部分の壁面の位置の制限を定める。

○1階部分の建物の壁面や柱は、道路境界から0.6m後退させる（高さ2.5mの範囲）



ルール 4

健全で、品格のある商業地を形成するうえで、風紀を乱す恐れのある施設立地を制限するために、商業・業務ゾーン全体の用途制限を定める。

○以下に挙げるような、施設を制限する

- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、馬券・車券販売所等
- ・キャバレー、ナイトクラブ
- ・ラブホテル、アダルトショップ、ストリップ劇場等



第9回協議会の検討概要（都心居住及び商業・業務・余暇サービスゾーン）

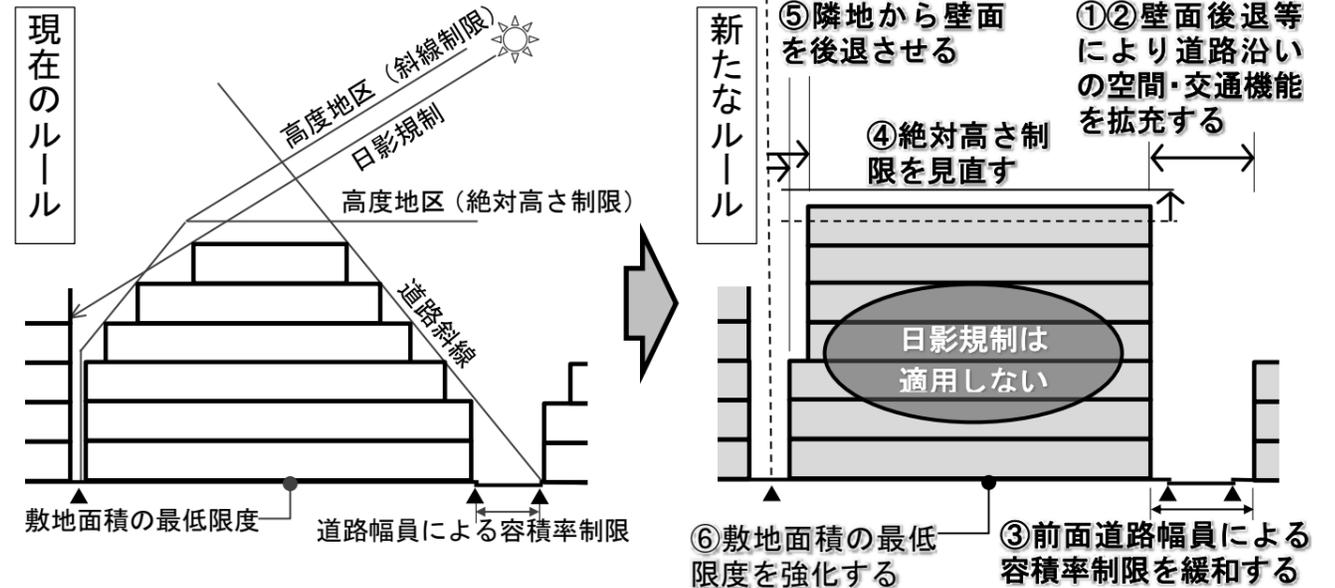
【街づくりの目標】

- 職住接近を実現する住・商・業が共存した市街地の形成
- 豊かな都市生活を楽しむことができる市街地の形成
- 社会的変化にも対応できる多様で持続可能な市街地の形成

街づくりの目標を実現する方策のうち、建物を建てやすくする（建築物の形態制限を緩和）とともに、それに見合う公共的空間を拡充させる建物の建て方に関するルール（見直し）を検討しています。（なお、建物の用途については、これから検討します。）

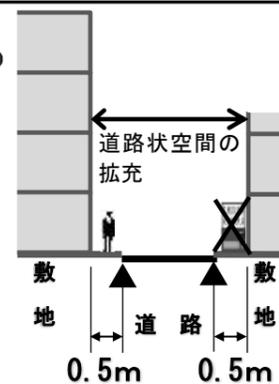


環境への影響に配慮しながら、土地の有効利用ができる6つのルールを検討します



ルール 1・2

- 壁面を道路から0.5m後退させる
- 後退部には、工作物を設置しない



ルール 3

- 壁面後退距離を、道路幅員に加えて、容積率の最高限度を算出する（300%を超えない）
⇒道路の両側に壁面後退制限が定められている場合、第一種住居地域では40%、準工業地域では60%の緩和（ただし、300%以内）

次頁に続く