

下目黒一丁目地区街づくりニュース

第6号(令和3年5月)

下目黒一丁目地区街づくりルール(案)を 取りまとめています!!ご意見をお寄せ下さい。

下目黒一丁目地区は、平成26年に策定された「目黒駅周辺地区整備計画」において、住民等が主体となって土地利用のあり方を検討する地区に位置づけられています。そこで、平成31年3月に「下目黒一丁目地区街づくり協議会(以下、「協議会」といいます。)」を設立し、下目黒一丁目地区の皆様アンケートを実施しながら、街づくりルールの策定に向けた話し合いを行っています。

このたび、協議会で話し合ってきた「街づくりルール(案)」の概要をお知らせするとともに、皆様のご意見をお聞きしたいと考えています。



街づくり協議会

『街づくりルールに関するアンケート』にご協力ください!!

協議会で話し合ってきた街づくりルールについて、地区内にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方に、ご意見をお聞かせいただきたく、アンケート調査を実施いたします。

2ページ以降をお読みいただき、8ページの問にお答えください。

いただいたご意見・ご要望などは、今後、協議会が目黒区に提出する予定の「下目黒一丁目地区街づくり提案」を作成する際の参考とさせていただきます。

お忙しいとは存じますが、ぜひご協力くださいますようよろしくお願いいたします。

【調査結果について】

- 調査結果は、統計的に処理・集計を行い、街づくりの検討以外の目的には使用致しません。
- 調査結果は、街づくりニュースなどでご案内させていただく予定です。

【回収の方法について】

- 令和3年6月7日(月)までに、同封されているハガキにご回答いただき、**ポストに投函**してください。※切手不要

■アンケートに関するお問合せ先

目黒区街づくり推進部地区整備課地区整備係(担当:池田、畑島、双木)

電話:03-5722-9673 FAX:03-5722-9239

電子メール:nakameguro-kai@city.meguro.tokyo.jp



下目黒一丁目地区の立地特性と地区の現況

立地特性

本地区を含めた目黒駅周辺は、生活、業務、レクリエーションなど様々な活動を行う上で、人々を引きつける資源に恵まれたエリアとなっている。

その中で本地区は、目黒駅から100m～400mの距離にあることから、これらの資源や様々な特色を結びつける位置に立地している。

【本地区及び目黒駅周辺の特徴】

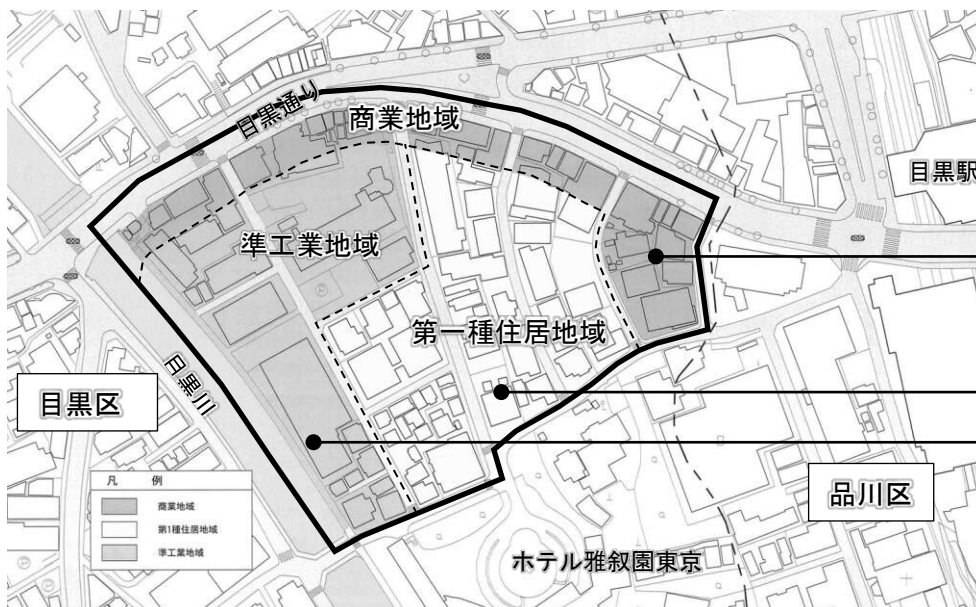
- 目黒駅直近で広域交通網に恵まれた便利なエリア
- 様々な特色を持つゾーンが重なり合った多様性のあるエリア
- 都市生活にとって貴重な自然や歴史・文化資源に恵まれたエリア
- 隣接駅も含めた駅前や目黒川沿川での再整備・新たな取り組みなど、街の姿が変化しつつあるエリア

地区の現況

本地区は、目黒駅周辺において、駅に近い立地を活かした利便性の高い居住・商業・業務機能の集積や、来街者を迎え入れる高質な都市環境の形成が期待されている。

市街地の構成は、目黒通り沿道及び地区東端街区の商業地域と、その南側の第一種住居地域・準工業地域となっている。

第一種住居地域・準工業地域内は、駅至近の本地区にふさわしい土地の有効利用が制限され、業務施設の高度化や老朽建築物の建替え更新が進んでいないなどが課題となっている。



商業地域

●幹線道路沿道の立地を活かした土地の高度利用が図られ、主に来街者・就業者に支えられた飲食店が中心となっている商業・業務地

第一種住居地域・準工業地域

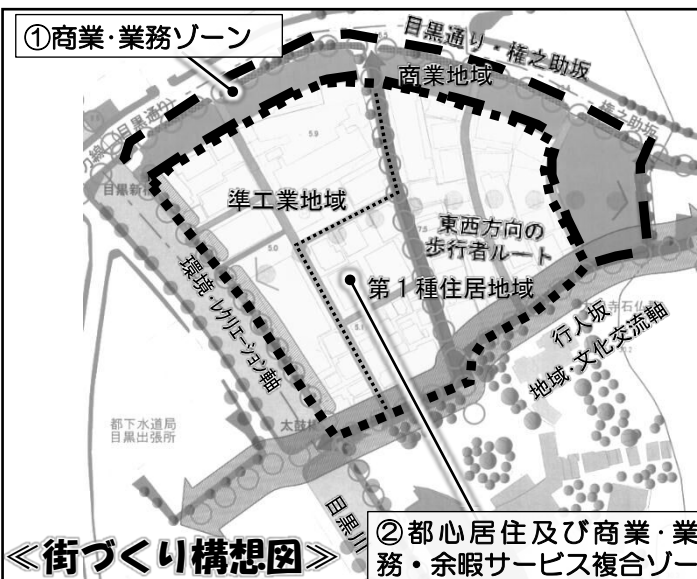
●閑静な低・中層住宅と業務及び小規模店舗が共存した市街地

将来市街地像と街づくりの目標・方向性（案）

本地区の立地特性や地区の現況を踏まえ、将来市街地像と、街づくりの目標・方向性（案）を次のように決めました。

《将来市街地像》

- ◎ 便利で快適な都心居住機能と、目黒駅至近の地区に相応しい商業・業務機能が調和した活力ある市街地
- ◎ 地域の歴史・文化・自然資源や地形が街の個性として活かされた品格ある市街地
- ◎ 生活・社会ニーズの変化に柔軟に対応でき、職住が近接する豊かな時間と生き生きとした生活が楽しめる市街地



《街づくりの目標・方向性》

	街づくりの目標	街づくりの方向性
〔商業・業務ゾーン〕 土地利用①	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の有効・高度利用を維持・促進する ・ 店舗・事務所を連続させて、活気と賑わいを確保する ・ 店先空間にゆとりがあり、品格を感じる健全な商店街を形成する
〔都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーン〕 土地利用②	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住・商・業が共存し、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の有効利用ができる条件を整備し、社会ニーズに合った住宅・商業・業務施設の立地、老朽建物の更新を促進する ・ 建替え等に合わせて、ゆとりと潤いが感じられる質の高い都市空間を創出する ・ 土地の有効利用は、居住者・事業者の生活環境に配慮しながら実現する ・ 多様な生活スタイルに応え、豊かな時間を楽しめる都市居住・サービス機能の導入を誘導する
交通	<ul style="list-style-type: none"> ○ 安全・快適な交通環境の確保 ○ 回遊性があり、歩いて楽しい歩行者ネットワークの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権之助坂の歩道の安全・快適性を向上させる ・ 行人坂の安全な歩行環境を確保する ・ 目黒川へのアクセス性を高める東西方向の歩行者ルートを維持・創出する
市街地環境	<ul style="list-style-type: none"> ○ 親しみやすいゆとりと潤いがある市街地環境の形成 ○ 歴史・文化・自然・クリエイション資源をつなぎ、魅力的な街を形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 坂の街に相応しい、ヒューマンスケールの街並みを形成する ・ 行人坂沿道は、多様な地域資源を結び、地区の魅力を発信する地域・文化交流軸とする ・ 目黒川沿川は、地域の環境・クリエイション軸（目黒川）に相応しい市街地環境を形成する ・ 街の美観を向上させる緑の創出を促進する

下目黒一丁目地区の街づくりルール（案）

将来市街地像を実現するための街づくりルール（案）を、街づくりの目標・方向性（案）に沿って次のように考えました。

このルールは、新たに建物を新築または建替える際に適用するものです。

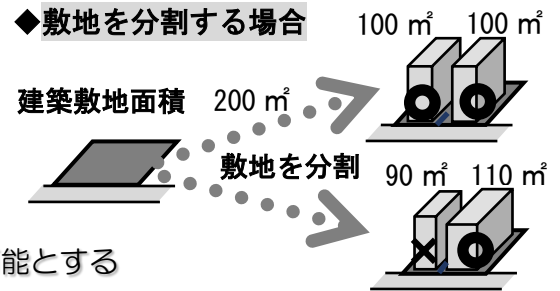
1 商業・業務ゾーンの街づくりルール

ルール：1

過度な敷地の細分化を防止し、土地の有効・高度利用を促進することで、商業・業務床の集積を進めるために定める。

○建築物の敷地面積は、100㎡以上とする。

※ただし、既存の敷地が100㎡未満の場合は建て替えを可能とする

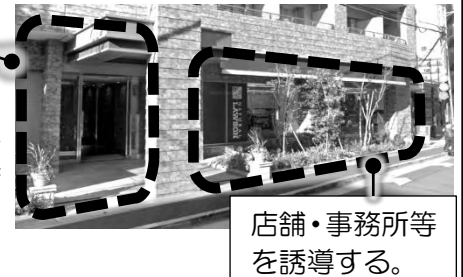


ルール：2

建物のエントランスなど必要な共用部分は、対象外とする。

商店街の賑わいを分断してしまう住宅・駐車場の立地を制限し、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。

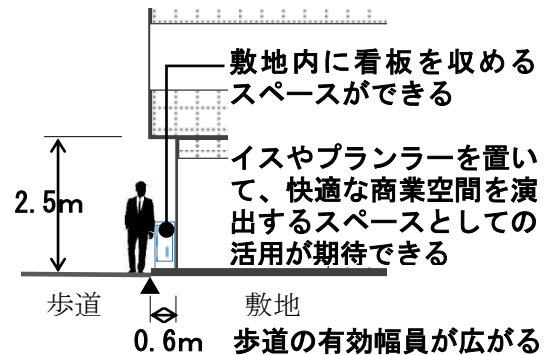


ルール：3

安全・快適な歩行環境、買い物空間を形成するため、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）。

※ただし、100㎡未満の敷地は適用除外とする



ルール：4

健全で、品格のある商業地を形成するうえで、風紀を乱すおそれのある施設の立地を制限するため、商業・業務ゾーンに用途制限を定める。

○以下に挙げる用途を制限する。

- ・ 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
- ・ 倉庫業倉庫

