下目黒一丁目地区における都市計画（原案）　概要

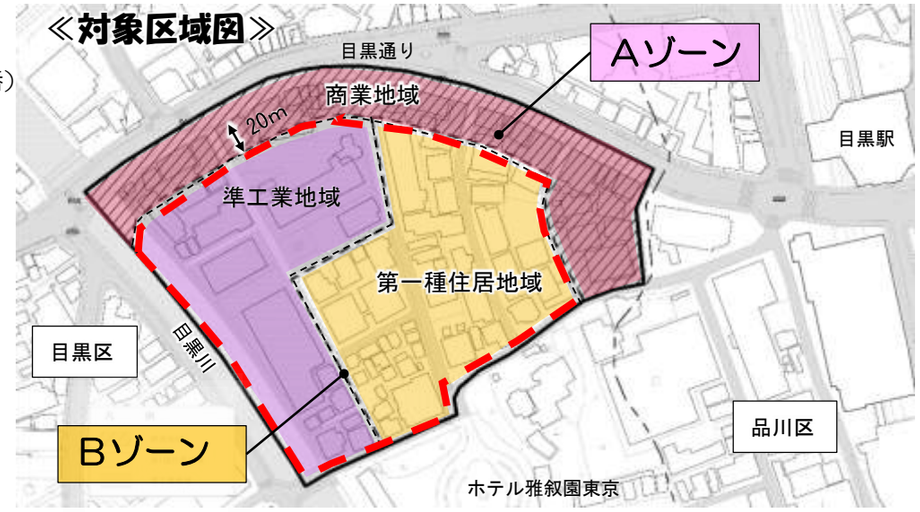
■地区計画

位置：下目黒一丁目
（下目黒一丁目1～7番）
及び目黒一丁目
（目黒通り道路内）

面積：約4.7ha

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）



地区計画の目標

≪Aゾーン≫

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、賑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。

≪Bゾーン≫

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。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

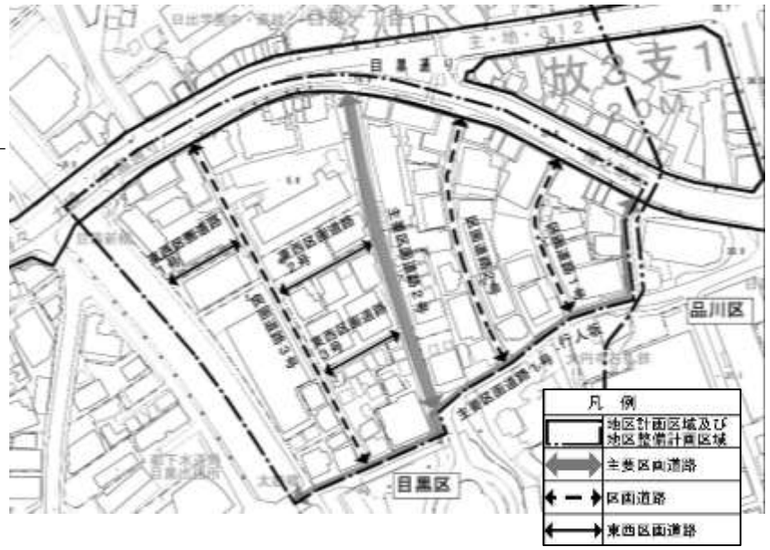
○以下の既存道路を地区施設に定める。

≪主要区画道路・区画道路≫

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、地区施設として定める。

≪東西区画道路≫

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や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。



①『Aゾーン（商業・業務地区）』の街づくりルール

用途の制限

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。

店舗・事務所等を誘導する。

○健全で品格と賑わいある商業環境を創出するため、以下の用途の建築物等は地区内に建築できないようにする。

- 場外馬券・車券等売り場
- 性風俗関連特殊営業（例-ラブホテル、アダルトショップ等）
- 風俗営業（例-キャバレー、ぱちんこ・マージャン屋等）
- 倉庫業を営む倉庫
- 目黒通りに面する１階部分の住宅又は単独自動車車庫
（玄関、ホール等は除く）

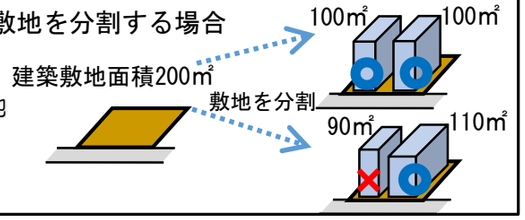
敷地面積の最低限度

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ため、敷地面積の最低限度を定める。

○敷地面積が100㎡未満となる場合は建築ができない。

ただし、以下については建築できることとする。

- 地区計画の決定前からすでに最低敷地面積より小さい敷地
- 公益上必要な建築物の敷地（例-公衆便所、派出所等）
- 一定の認定条件を満たすなど区長が認めた土地



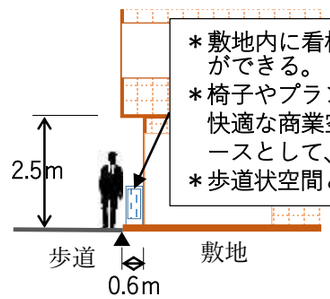
壁面の位置の制限

凡　例
- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- １号壁面線
- ２号壁面線

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階部を対象に壁面線を定める。

○１号壁面線　高さ2.5m以下の部分は0.6m

ただし、敷地面積100㎡未満は適用除外とする。



＊敷地内に看板を収めるスペースができる。
＊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スペースとして、活用が期待できる。
＊歩道状空間として有効に使える。

○２号壁面線　道路境界線から0.5m

工作物の設置の制限

制限の内容については、Bゾーンと同様の内容（裏面参照）

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）』の街づくりルール

用途の制限

○ 住環境の維持・向上、新たな生活・社会ニーズに対応するため、以下の用途の建築物等は地区内に建築できないようにする。

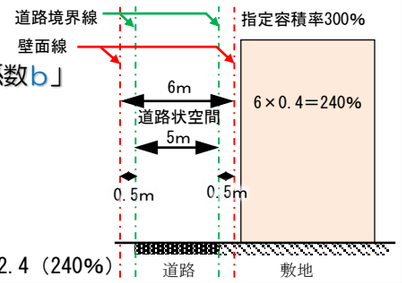
- 床面積の合計が３,０００㎡を超える店舗等
- 床面積の合計が１０,０００㎡を超える事務所（第二種住居地域のみ）
- 床面積の合計が３,０００㎡を超えるスポーツ施設（例-ボーリング場、バッティング練習場等）
- 場外馬券・車券等売り場
- 性風俗関連特殊営業（例-ラブホテル、アダルトショップ等）
- 風俗営業（例-キャバレー、ぱちんこ・マージャン屋等）

※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

容積率の最高限度

○ 建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとする。

①「指定容積率（３００％）」
②「道路状空間（壁面後退距離ａを加えたもの）の幅員×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
⇒①・②のどちらか小さいほうの値

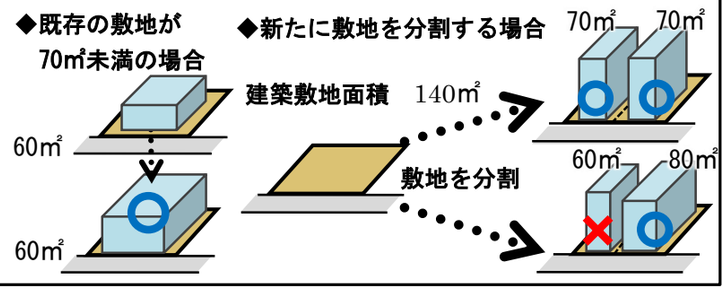


参考：第二種住居地域で既存の道路幅員が５mの場合　（5m＋0.5m＋0.5m）×0.4＝2.4（240%）
（a：5m＋0.5m＋0.5m、b：0.4）

敷地面積の最低限度

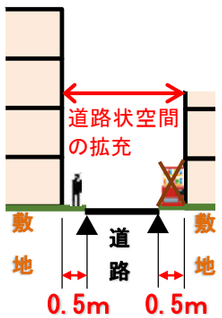
○敷地面積が70㎡未満となる場合は建築ができない。

ただし、以下については建築できることとする。
- 地区計画の決定前からすでに最低敷地面積より小さい敷地
- 公益上必要な建築物の敷地（例-公衆便所、派出所等）
- 一定の認定条件を満たすなど区長が認めた土地

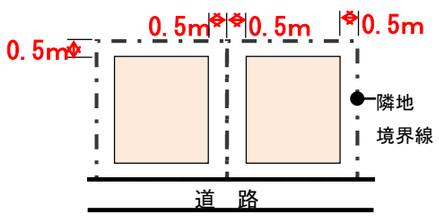


壁面の位置の制限

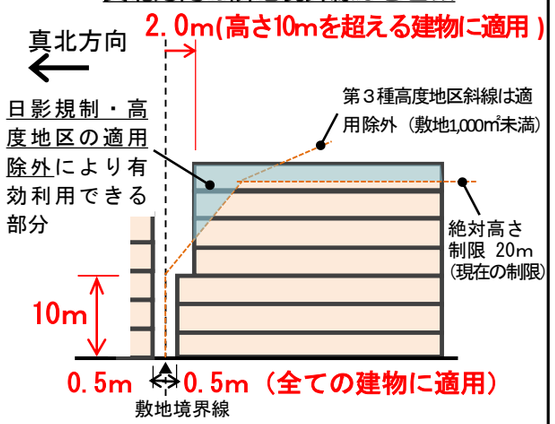
○２号壁面線※
道路境界線から0.5m



○隣地境界線から0.5m



○高さ10mを超える部分は、真北方向の隣地境界線から２m



工作物の設置の制限

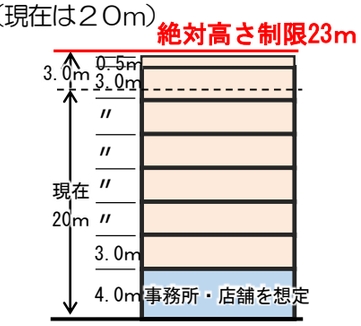
○２号壁面線※と道路境界線との間の区域には、以下のものは設置できない。
※2号壁面線の位置は表面参照

- 道路と段差のある土留め等の工作物（道路の路盤を支えるための擁壁等は除く）
- 外構の階段
- 看板、照明、ひさし等（道路状の面からの高さが2.5m以上を除く）
- 自動販売機等の交通の妨げとなる工作物等

ただし、街路灯、電線類の地中化に伴う変圧器、その他公益上必要なものは除く

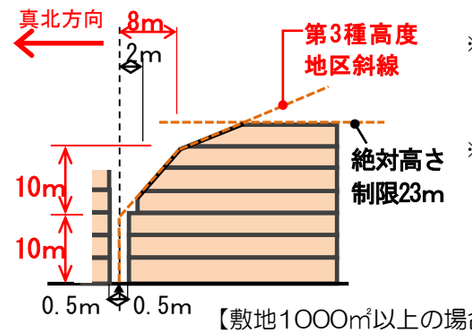
高さの最高限度

○絶対高さ制限は２３mとする。
（現在は２０m）



近年の一般的な階高を想定して見直す

○1,000㎡未満※1の敷地では、高度地区の斜線制限を適用しない
○2,000㎡以上の敷地については、周辺環境への配慮等※2を条件に高さ28m（概ね1.2倍）まで緩和できることとする。



【敷地1000㎡以上の場合】

※１：敷地面積1,000㎡以上については、第３種高度地区の斜線制限がこれまでどおり適用される。
※２：すべての敷地境界線から壁面後退4m以上など

③『地区全体』の街づくりルール

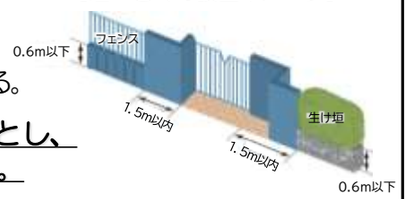
形態又は色彩その他の意匠の制限

○ 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する。
○ 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。

なお、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に、以下を位置付ける。
・景観法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。

垣又はさくの構造の制限

【垣・さくの設置イメージ】



震災時の安全性確保や、潤いのある街並み形成を図るため、以下に定める。

○ 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に類するものを設けることはできない。

ただし、以下のものを除く。
・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

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による届出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。

その他の関連する都市計画

■用途地域の変更

用途地域の変更は、以下のとおりとする。

現在		変更後
第一種住居地域	⇒	第二種住居地域

※建ぺい率、容積率、準防火規制は変更なし

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

用途地域図