下目黒一丁目地区における
用途地域の変更及び地区計画
（原案の案）

目黒区

目　　次

第１　経緯及び対象区域 1
１．経　緯 1
２．対象区域 1

第２　現行の都市計画 2

第３　用途地域の変更及び地区計画の策定の方針
１．「下目黒一丁目地区街づくり提案書」との関係 3
２．用途地域の変更方針 5
３．地区計画の策定方針 6

第４　用途地域の変更 7

第５　地区計画
１．地区計画の目標 9
２．地区の整備・開発及び保全に関する方針
（１）土地利用の方針 10
（２）地区施設の整備の方針 11
（３）建築物等の整備の方針 11
（４）その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 12
３．地区整備計画 13
３－１　地区施設の配置及び規模 13
３－２　建築物等に関する事項
（１）建築物等の用途の制限 14
（２）建築物の容積率の最高限度 15
（３）建築物の敷地面積の最低限度 16
（４）壁面の位置の制限 17
（５）壁面後退区域における工作物の設置の制限 18
（６）建築物等の高さの最高限度 19
（７）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 21
（８）垣又はさくの構造の制限 21
３－３　土地の利用に関する事項 22

第１　経緯及び対象区域

１．経　緯

目黒駅周辺地区は、「目黒区都市計画マスタープラン（平成１６年３月策定）」において、広域生活拠点に位置付けられており、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、広域的な中心拠点にふさわしい地区の実現を目指すこととしています。

下目黒一丁目地区（以下「本地区」といいます。）については、「目黒駅周辺地区整備計画（平成２６年３月策定）」において、「地域の魅力を高める複合市街地の形成」を目指すとし、その取組みとして「下目黒一丁目地区の住宅系用途地域の土地利用のあり方の検討」が位置付けられています。

本地区では、平成２０年度から地元関係者による自主的な街づくりの検討が進められており、平成２５年度には目黒区地域街づくり条例に基づく「下目黒街づくりの会」が設立され、地域が主体となって検討を続けてきました。この「下目黒街づくりの会」は、街の将来像などの検討成果を取りまとめ、本地区の街づくりの推進と支援について、平成３０年８月に区へ要望書を提出しました。

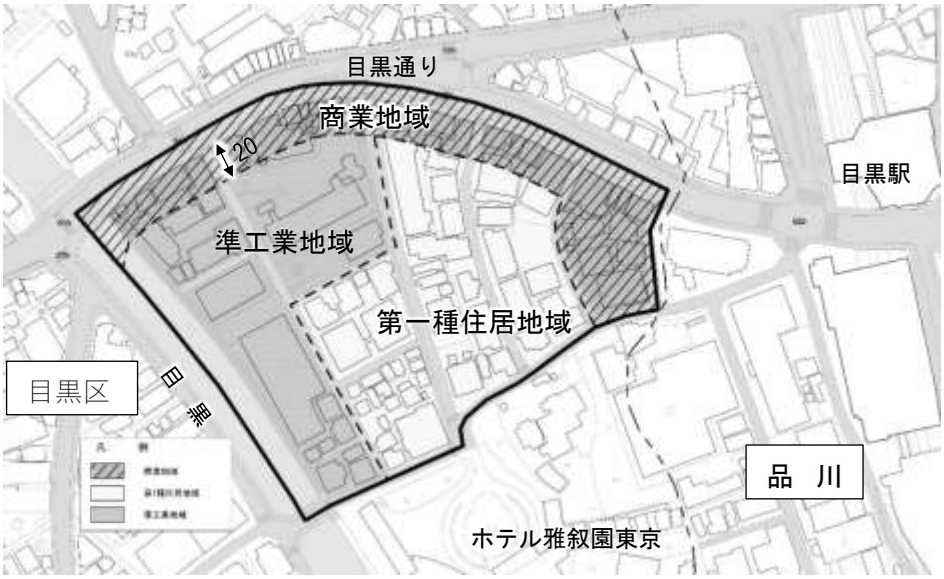
これを受けて区は、地域住民が主体的に街づくりを検討する組織として、平成３１年３月に「下目黒一丁目地区街づくり協議会（以下「協議会」といいます。）」を設立しました。協議会では、区の支援を受けながら具体的な検討を行い、地域の実情に合わせた街づくりルールをとりまとめ、令和３年９月に、協議会から区へ「下目黒一丁目地区街づくり提案書（以下、「街づくり提案書」といいます。）」が提出されました。

区では、地域の街づくりを推進するため、街づくり提案書に基づき、用途地域の都市計画決定権者である東京都とともに提案の内容を精査した上で、本地区における用途地域の変更及び地区計画（原案の案）を取りまとめました。

２．対象区域

これまでの経緯を踏まえ、図表１に示す目黒区下目黒一丁目（下目黒一丁目１～７番）及び目黒一丁目（目黒通り道路内）の約４．７ｈａを対象区域とします。

【図表１　対象区域図】

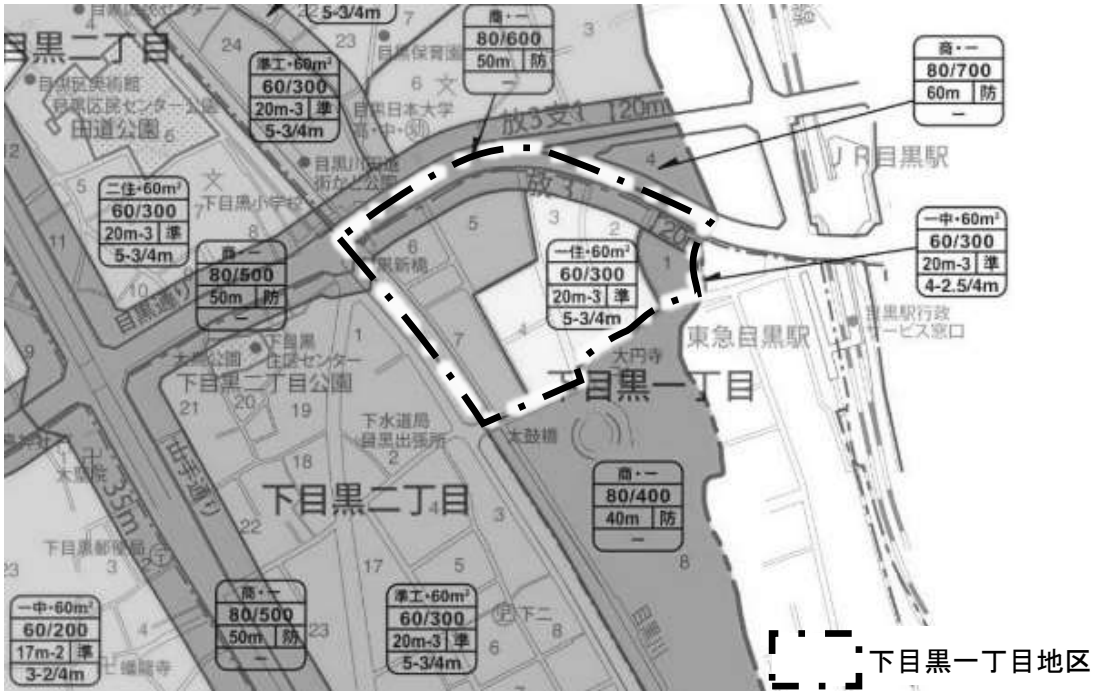


第２　現行の都市計画

本地区の現行の主な都市計画は、以下のとおりです。

用途地域	容積率/建ぺい率	高度地区	日影規制	防火規制
商業地域	600/80	50m	－	防火地域
	400/80	40m	－	防火地域
第一種住居地域	300/60	20m第３種高度地区	5-3h/4m	準防火地域
準工業地域	300/60	20m第３種高度地区	5-3h/4m	準防火地域

【図表２　目黒区地域地区図（下目黒一丁目地区周辺）】



【参考１　地域地区について】

・「用途地域」「高度地区」「防火地域」は、いずれも計画的な市街地の形成を誘導するため、都市計画法に基づき指定される「地域地区」です。

「地域地区」

用途地域：計画的な土地利用を誘導するため、建てられる建築物の用途（住居系、商業系、工業系）や規模（容積率、建ぺい率等）を定める地域指定です。

高度地区：建物の高さの最高限度や最低限度を定める地区指定です。

防火地域：建物構造（防火性能）を定める地域指定です。

※用途地域の変更は東京都が行います。（原案の案は、街づくり提案書に基づく目黒区の案として作成します。）

※高度地区･防火地域の決定は目黒区が行います。（今回は、変更を行いません。）

第３　用途地域の変更及び地区計画の策定の方針

１．「下目黒一丁目地区街づくり提案書」との関係

街づくり提案書で示されている将来市街地像の実現策を踏まえ、建築物や市街地に関する用途地域の変更及び地区計画を定めます。

また、地区整備計画において定める事項のうち、建築基準法に基づく建築確認と連動する内容については、建築制限条例として定めます。

以下に、街づくり提案書と用途地域の変更及び地区計画に定める事項について整理します。

【図表３　街づくり提案書と用途地域の変更及び地区計画で定める事項の関係】

下目黒一丁目地区　街づくり提案書 実現策（街づくりルール）		右表、用途地域及び地区計画での対応番号
土地利用【商業・業務ゾーン】	・敷地面積の最低限度（ルール１）	◇6
	・目黒通りに面する１階部分の用途制限（ルール２）	◇4
	・目黒通りに面する１階部分の壁面の位置の制限（ルール３）	◇7
	・商業・業務ゾーン全体の用途制限（ルール４）	◇4
土地利用【都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーン】	・道路からの壁面の位置の制限（ルール５）	◇7
	・壁面後退部分における工作物の設置制限（ルール６）	◇8
	・容積率の最高限度（ルール７）	◇5
	・建築物の高さの最高限度（ルール８）	◇9
	・隣地及び北側敷地境界線等からの壁面後退（ルール９）	◇7
	・敷地面積の最低限度（ルール１０）	◇6
	・道路斜線・隣地斜線・高度斜線・日影規制の緩和（ルールの基本的考え方）	◇2
	・用途の制限（制限の緩和）（ルール１１）	◆1、◇3
	・用途の制限（制限の強化）（ルール１２）	◇4
交通	・目黒通りに面する１階部分の壁面の位置の制限（ルール３）	◇7
	・道路からの壁面の位置の制限（ルール５）	◇7
	・壁面後退部分における工作物の設置制限（ルール６）	◇8
	・地区施設・地区計画の方針（ルール１３）	◇1、◇3
市街地環境	・建築物の高さの最高限度（ルール８）	◇9
	・道路斜線、隣地斜線、高度斜線、日影規制の緩和（ルールの基本的考え方）	◇2
	・用途の制限（制限の緩和）（ルール１１）	◆1、◇3
	・用途の制限（制限の強化）（ルール１２）	◇4
	・垣又はさくの構造（ルール１４）	◇11
	・建築物の形態又は色彩その他の意匠（ルール１５）	◇2、◇3 ◇10、◇12

◆：用途地域 ◇：地区計画	建築制限条例に定める
◆1：用途地域の変更	
◇1：地区施設の整備の方針	
◇2：建築物等の整備の方針（街並み誘導型地区計画）	
◇3：その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	
◇4：建築物等の用途の制限	○
◇5：建築物の容積率の最高限度	○
◇6：建築物の敷地面積の最低限度	○
◇7：壁面の位置の制限	○
◇8：壁面後退区域における工作物の設置の制限	
◇9：建築物等の高さの最高限度	○
◇10：建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
◇11：垣又はさくの構造の制限	○
◇12：土地の利用に関する事項	

【参考２　下目黒一丁目地区街づくりの提案書（将来市街地像、街づくり目標、街づくりの方向性）】

≪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活き活きした生活が楽しめる市街地

≪街づくり構想図≫

≪街づくりの目標・方向性≫

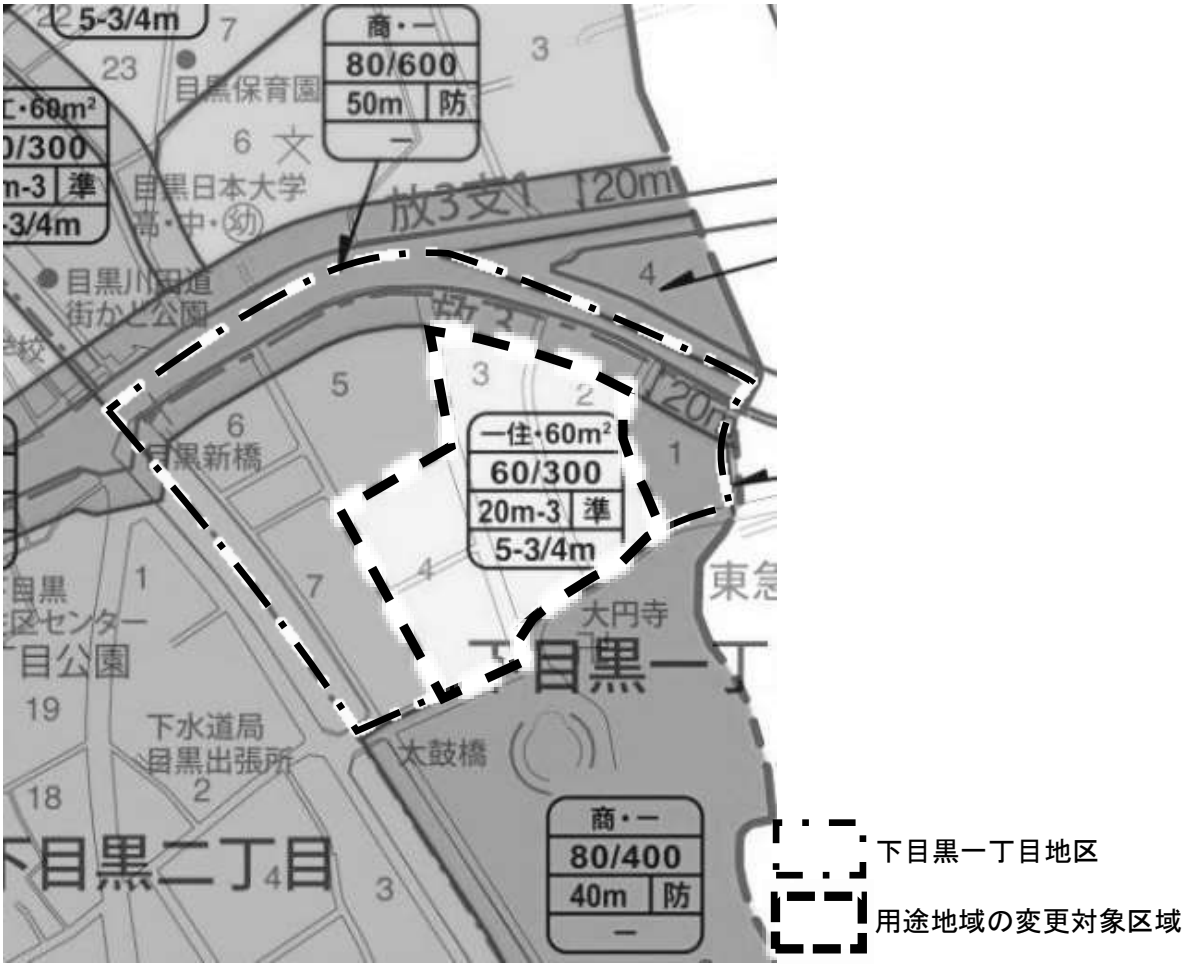
	街づくりの目標	街づくりの方向性
土地利用①【商業･業務ゾーン】	○広域的ニーズにも応える商業･業務機能の集積 ○街の顔となる快適で品格ある商業地の形成	・土地の有効･高度利用を維持･促進する ・店舗･事務所を連続させて、活気と賑わいを確保する ・店先空間にゆとりがあり、品格を感じる健全な商店街を形成する
土地利用②【都心居住及び商業･業務･余暇サービス複合ゾーン】	○住･商･業が共存し、豊かな都市生活を楽しむことができる市街地の形成 ○社会的変化にも対応できる多様で持続可能な市街地の形成	・土地の有効利用ができる条件を整備し、社会ニーズに合った住宅･商業･業務施設の立地、老朽建物の更新を促進する ・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	○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	・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	○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･ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ資源をつなぎ、魅力的な街を形成	・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･ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ軸（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

２．用途地域の変更方針

街づくり提案書の将来市街地像では、「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」の形成を目指すとしています。

目黒駅及び本地区周辺で大規模業務施設の集積が進む中、本地区内の第一種住居地域（１．８ｈａ）では、事務所等の延床面積が厳しく制限されています。そのため、当該区域を対象として、事業者ニーズに見合った業務施設の立地を許容することにより、居住・商業・業務等の共存を図るため、用途地域の変更を行います。

【図表４　用途地域の変更対象区域】



３．地区計画の策定方針

本地区の目黒通りに面する商業地域では、快適な買い物環境の形成や賑わいの連続性確保などが課題となっています。また、その南側の第一種住居地域及び準工業地域では、十分な道路幅員が確保されていないため、土地の有効利用が図れず、建物の更新が進まないことなどが課題となっています。

そこで、商業地域については、歩行空間の拡充や店舗等が連続した活気と賑わいのある商店街の形成などを目指し、道路に面する部分の壁面後退や 1 階部分への店舗立地等を「一般型地区計画」により誘導していきます。

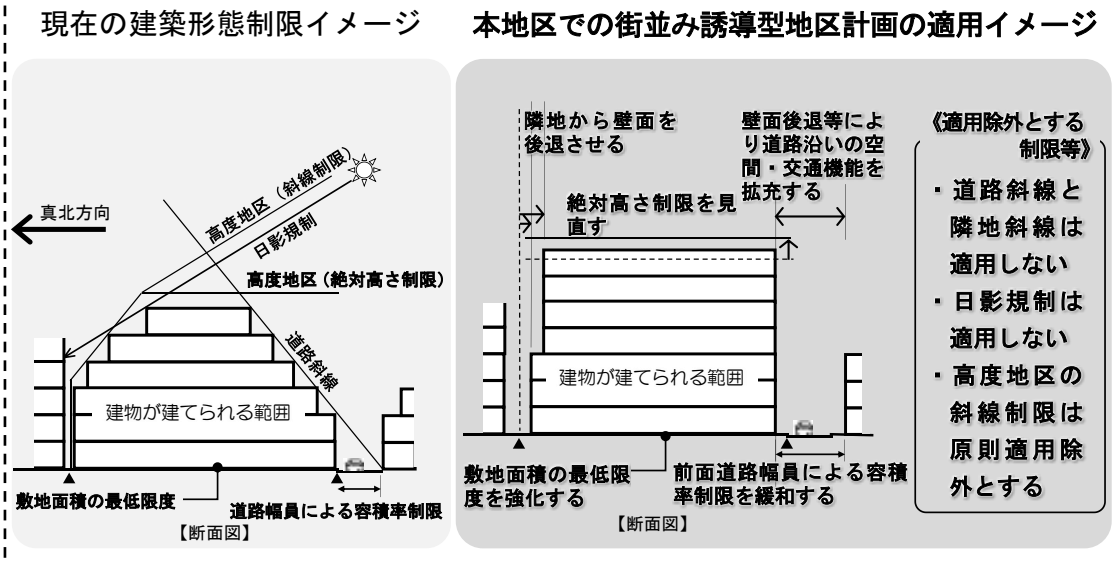
一方、第一種住居地域及び準工業地域については、土地の有効利用を図るため、道路状空間の拡充と合わせた建物形態制限の緩和等を「街並み誘導型地区計画」により誘導していくこととし、老朽建築物の建替えを促進させるとともに、地区に相応しい建築物の高さや敷地内緑化等を誘導し、居住・商業・業務等の機能が共存する市街地の形成を目指します。

【参考 3　地区計画とは】

・建築物の高さや用途の制限などきめ細かなルールを定めたり、地区内に必要な道路や公園等を「地区施設」として位置づけることにより、地区の特性を活かした街づくりを進める制度です。

・区が主体となって運営する公的な制度であり、区域内で建築行為等を行う場合には、その内容を事前に区長に届け出ることが都市計画法で義務付けられています。

【参考 4　現在の建築形態制限と街並み誘導型地区計画の適用イメージ】



第４　用途地域の変更

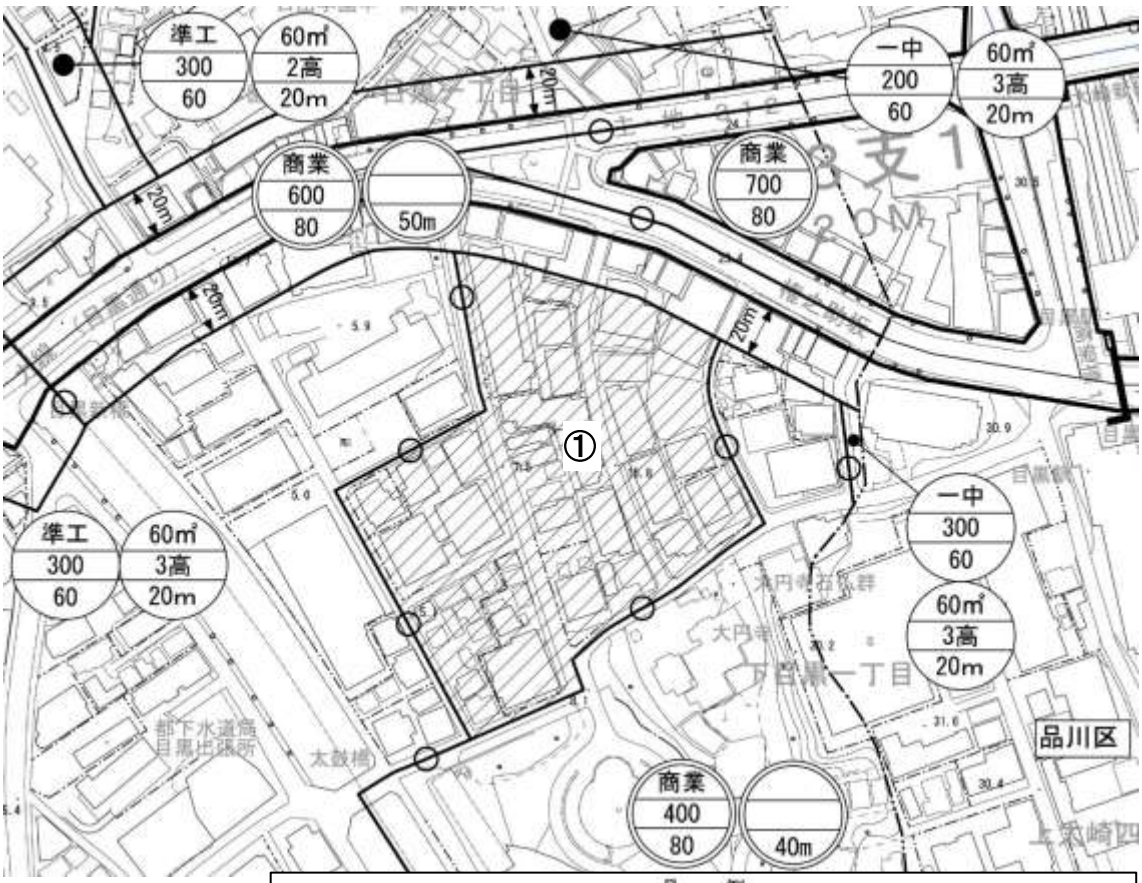
（考え方）

一定規模の業務スペースを必要とする企業の中核的機能を持った業務施設や、働き方の変化に柔軟に対応できる余裕を持った業務施設が立地できるようにするため、地区内の第一種住居地域を第二種住居地域に変更することとし、事務所等の規模制限を住環境に配慮した範囲で緩和します。（住環境に影響を与える施設･規模は、地区計画で制限します。）

【図表５　用途地域の変更内容】

（内容）

用途地域の変更は、以下のとおりとします。



凡　例

二住 300 60　上段：用途地域　中段：容積率（%）　下段：建蔽率（%）

60㎡ 3高 20m　上段：敷地面積の最低限度　中段：高度地区　下段：高さの限度

丸：準防火地域　二重丸：防火地域　—⊖—：道路中心　—･･･—：区堺

番号	東京都決定				目黒区決定		面積
	用途	建蔽率（%）	容積率（%）	敷地面積の最低限度（㎡）	高度地区	防火地域準防火地域	
①	一住↓二住	60↓60	300↓300	60↓60	20m3高↓20m3高	準防火↓準防火	約1.8ha

【参考５　用途地域内の建築物の用途制限】

用途地域内の建築物の用途制限
□　建てられる用途
■　建てられない用途
①,②,③,④,⑤,⑥,▲　面積、階数等の制限あり

		第一種住居地域	第二種住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	■	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	○	
ホテル、旅館		▲	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	▲	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	▲	▲10,000㎡以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	■	■	
	キャバレー等、個室付浴場等	■	■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	▲	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等※1	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	▲	▲300㎡以下　2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	③	③	③2階以下
	倉庫業倉庫	■	■	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	▲	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	
	自動車修理工場	①	①	作業場の床面積 ①50㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	②	○	②3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	■	■	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	■	■	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設	■	■	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等				

第５　地区計画

１．地区計画の目標

都市計画に定める地区計画の目標は、以下のとおりとします。

下目黒一丁目地区（以下「本地区」といいます。）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や店舗等の機能が複合した市街地を形成しています。本地区の東西方向を走る行人坂は、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の行楽地として発展してきたまちであり、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ます。

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、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ます。

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ます。

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賑わいの連続性が維持できなくなっています。

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集積や、業務機能の高度化等が進まない状況となっています。

そこで、商業地については、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します。

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、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します。

２．区域の整備・開発及び保全に関する方針

（１）土地利用の方針

現行の都市計画の地域地区及び街づくり提案書におけるゾーン区分を踏まえて、図表６のように地区を定めます。

Ａゾーン（商業・業務地区）は、土地の高度利用を図りながら商業・業務施設の集積を進め、広域生活拠点に相応しい商業・業務市街地の形成を目指します。

Ｂゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）は、土地の有効利用を図りながら、住宅・業務施設を中心に、生活の質向上に資する施設が立地する複合市街地の形成を目指します。

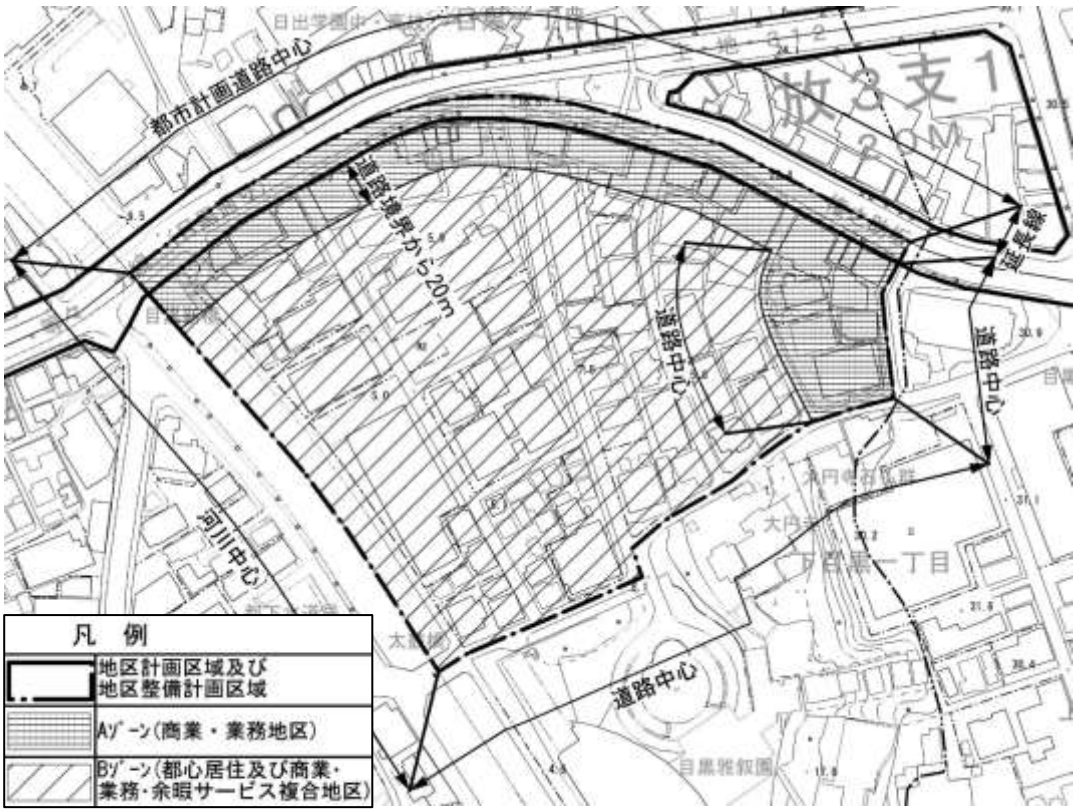
〈Ａゾーン（商業・業務地区）：商業地域〉

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ります。

〈Ｂゾーン（都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）：第二種住居地域・準工業地域〉

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集積させるとともに、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ります。

【図表６　地区区分図】



（２）地区施設の整備の方針

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ぶ区画道路を地区施設として定めます。

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･保全を図ります。

（３）建築物等の整備の方針

Ａゾーンにおいては、安心で快適な歩行者及び利用者環境を形成するとともに、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に、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めます。

Ｂゾーンにおいては、安全で快適な歩行環境及び災害時の緊急車両が通行できる空間を確保し、健全かつ合理的な土地利用と統一感のある街並みを誘導するために、街並み誘導型地区計画として「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」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」を定めます。また、良好な生活環境が確保された居住・商業・業務等の共存を図るために、「建築物等の用途の制限」を定めます。

さらに、両地区の共通の方針として、良好な街並みの形成や、震災時の安全性確保及び潤いのある街並み形成を促すため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」を定めます。

【図表７　建築物等の整備方針の内容】

地区名	内　容
Ａゾーン （商業・業務地区）	・建築物等の用途の制限 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・垣又はさくの構造の制限
Ｂゾーン （都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区）	・建築物等の用途の制限 ・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 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の高さの最高限度 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・垣又はさくの構造の制限

（４）その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

潤いのある街並み形成及び良好な景観形成を地区全体で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地域貢献施設等の整備を誘導することにより、地区特性を活かした魅力ある市街地を形成するために定めます。

【図表８　整備、開発及び保全に関する方針】

内　容
・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を推進します。
・景観法に基づく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を図ります。
・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、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こととします。
・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こととします。

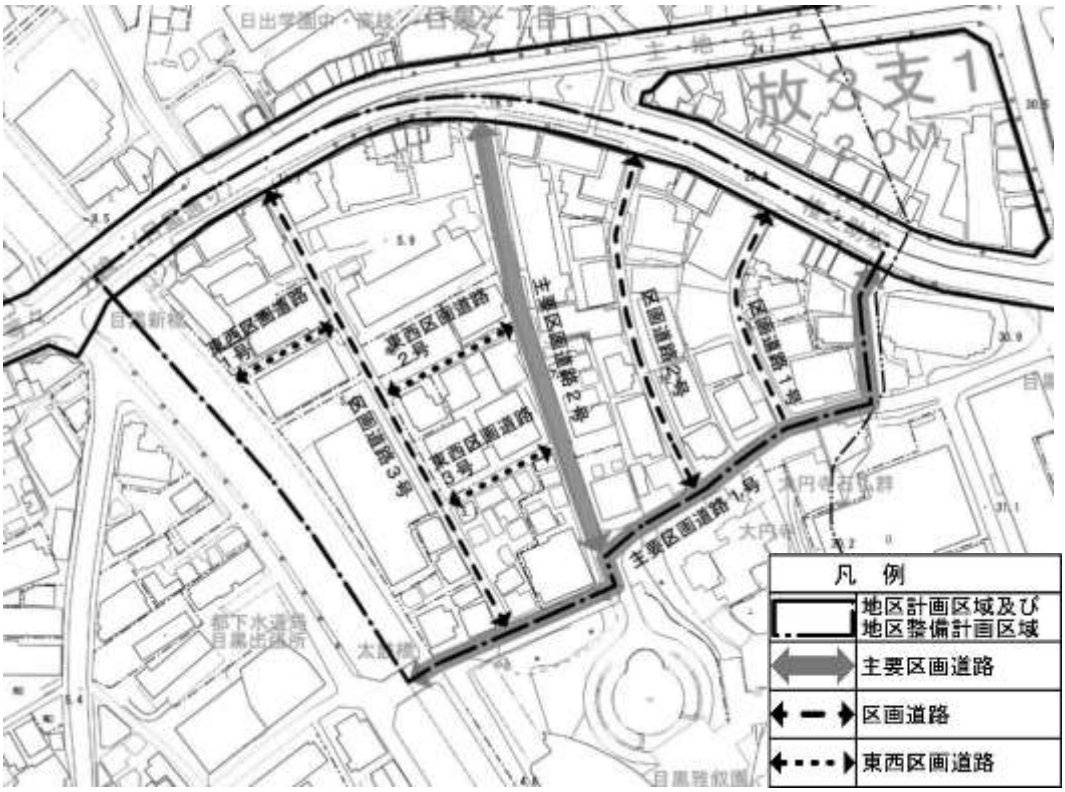
３．地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標・方針に従い、地区内に必要な道路などを「地区施設」に位置づけることで必要な公共空間を確保するとともに、建築物の用途や高さなどきめ細かなルールを「建築物等に関する事項」に定めることで、地区の特性を活かした良好な市街地環境や街並みの形成を誘導するものです。

３－１地区施設の配置及び規模

目黒区都市計画マスタープランの「道路・交通網整備の方針」に位置付けられている主要区画道路を骨格とした安全で便利な道路ネットワークを形成するため、地区施設の整備の方針に基づき、以下の 8 路線の既存道路を地区施設に定めることで、地区内道路ネットワークの維持及び安全な交通環境の拡充を図っていきます。

【図表 9　地区施設（道路）位置図】



種類	名称	幅員	延長	備考
道　路	主要区画道路１号	5.08～8.06m	約　２９５ｍ	既　　存
	主要区画道路２号	8.57～16.32m	約　１８３ｍ	既　　存
	区画道路１号	5.08～6.15m	約　　９３ｍ	既　　存
	区画道路２号	5.00m	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	一部拡幅
	東西区画道路２号	４ｍ	約　　５９ｍ	一部拡幅
	東西区画道路３号	４ｍ	約　　４９ｍ	一部拡幅

３－２建築物等に関する事項

街づくり提案書を踏まえ、図表３で整理した項目について、地区整備計画に位置付けていきます。また。地区整備計画に位置づけた項目については、一部を除き、建築基準法に基づく建築制限条例を定め、実効性を確保していきます。

（１）建築物等の用途の制限

（考え方）

健全で品格と賑わいある商業環境の創出や、居住・商業・業務等が共存できる生活環境を保全するために、建築物等の用途の制限を定めます。

（内容）

以下の用途の建築物等は地区内に建築できないようにします。

Ａ ゾ ー ン：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）

Ｂ ゾ ー ン：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 ㎡を超える事務所等（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等（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です。

（２）建築物の容積率の最高限度

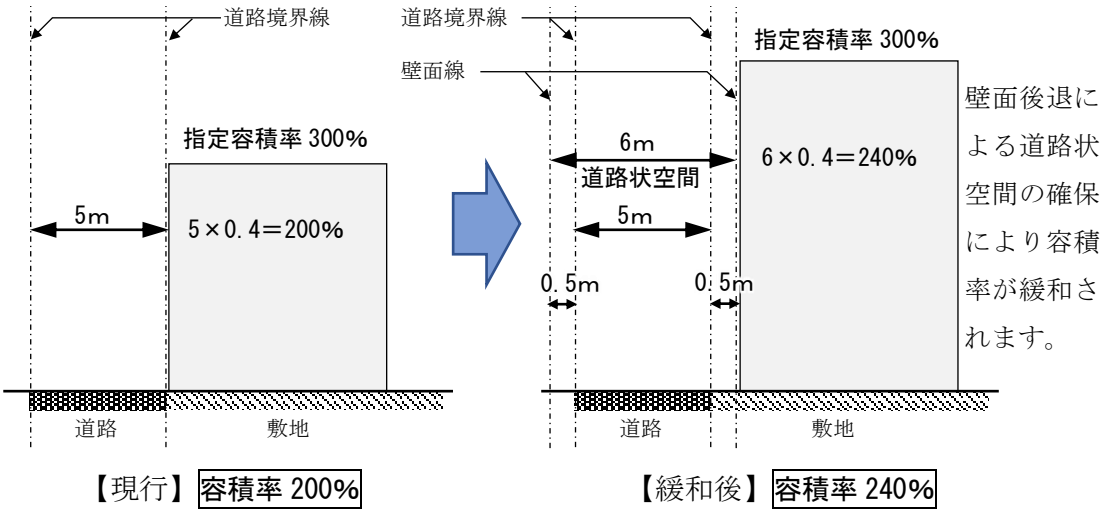
（考え方）

本地区のＢゾーンでは、前面道路幅員による容積率の制限により、用途地域で指定された容積率が有効に活用されていません。土地の有効利用を促進し、広域生活拠点に相応しい市街地と、道路に面する部分の統一感のある街並みを形成するため、道路からの壁面線を定める敷地は、壁面後退した部分も含め前面道路の幅員とみなし、容積率の最高限度を緩和することを地区計画で定めます。

（参考）

容積率の最高限度は
①　指定容積率
②　前面道路の幅員に
　住居系地域は 0.4 倍
　工業系地域は 0.6 倍
　　を掛けて得た数値
①と②のうち小さいほうの値となる。

【図表 10　壁面後退と前面道路幅員による容積率の緩和イメージ（第二種住居地域の場合）】



（内容）

建築物の容積率の最高限度は以下のとおりとします。

Ｂ　ゾ　ー　ン：

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

（３）建築物の敷地面積の最低限度

（考え方）

現在、商業地域には、敷地面積の最低限度は定められていませんが、住居系地域と工業系地域には定められています。商業地域についても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、本地区計画において敷地面積の最低限度を定めます。また、第一種住居地域（第二種住居地域に変更）と準工業地域については、より建て詰まりのない、防災性の高い市街地を形成するために制限を強化します。

（参考）

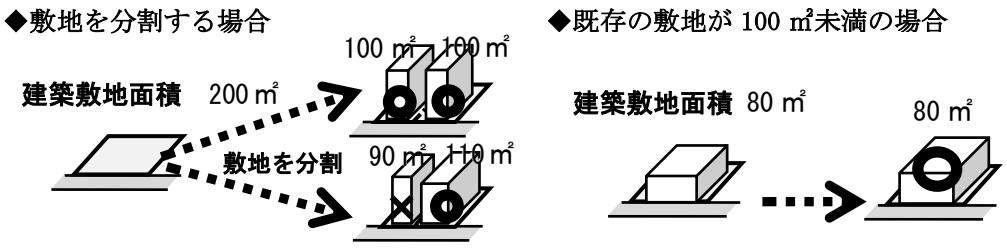
現在の敷地面積の最低限度

商業地域	：なし
第一種住居地域	：60 ㎡
準工業地域	：60 ㎡

【図表 11　敷地面積の最低限度のイメージ（100 ㎡の場合）】

敷地面積の最低限度を定めると、既存の敷地をその面積よりも小さい敷地に分割して建築できなくなります。ただし、既存の敷地が制限未満の場合は、そのままの敷地で建築できます。

例：敷地面積の最低限度が 100 ㎡の場合、200 ㎡の敷地を 110 ㎡と 90 ㎡に分割すると、90 ㎡の敷地には建築ができなくなります。



（内容）

敷地面積が下記の数値未満となる場合は、建築ができません。

Ａ ゾ ー ン：100 ㎡（※1）

Ｂ ゾ ー ン：　70 ㎡（※2）

ただし、以下については建築できることとします。

・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

※1　現況の標準的な奥行きの敷地で、階段室等が付属しても最低限ウィンドウショッピングなどが楽しめる間口（概ね 7～8m以上）が確保できる敷地規模とします。

※2　地区内の大半は７０㎡以上であるため、現在の制限（６０㎡以上）を強化し、現状の市街地環境を維持します。

（４）壁面の位置の制限

（考え方）

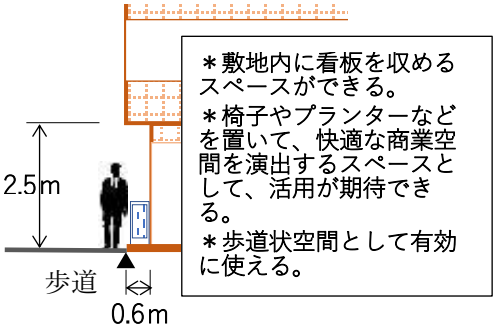
地区全体で安全な歩行環境を確保するため、建築基準法上の位置づけのある通り抜け道路の沿道に、壁面の位置の制限を地区計画で定めます。目黒通り沿道については、歩道の有効幅員を確保するため、主に建物の１階部分を対象に、壁面の位置の制限を地区計画で定めます。また、Ｂゾーンでは、土地の有効利用に伴う住環境への配慮として、隣地境界線からの壁面の位置の制限に加え、真北方向における壁面の位置の制限を定めます。

（参考）

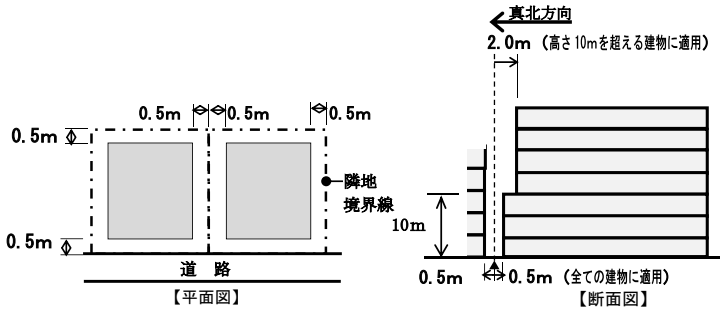
壁面の位置の制限を定めると、敷地内に建築できる範囲が制限されますが、法律上の敷地の範囲・面積は変わりません。

【図表 12　壁面の位置の制限のイメージ】

〈１号壁面線〉



〈2 号壁面線〉



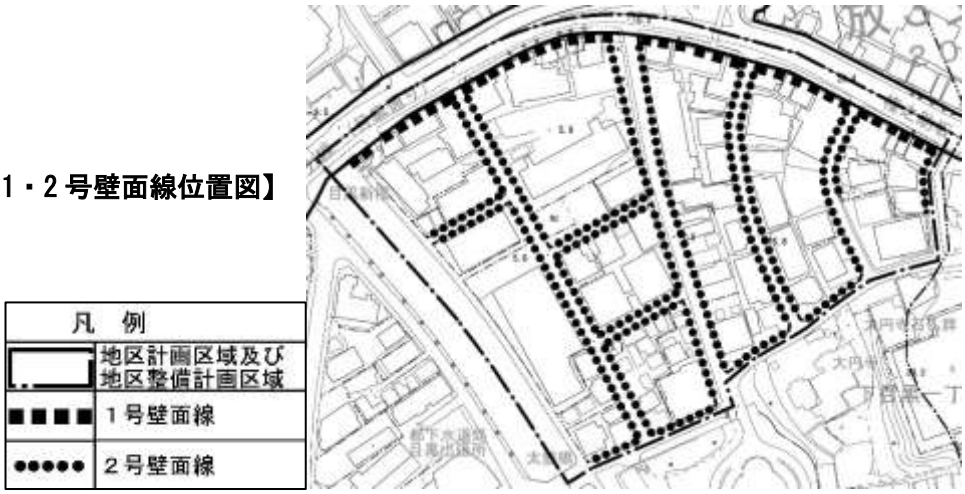
（内容）

壁面の位置の制限は、以下のとおりとします。

Ａ　ゾ　ー　ン：１号壁面線　高さ 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。
２号壁面線　道路境界線から 0.5m

Ｂ　ゾ　ー　ン：２号壁面線　道路境界線から 0.5m
隣地敷地境界から 0.5m
高さ 10mを超える部分は、真北方向の敷地境界線から２ｍ

【図表 13　1・2 号壁面線位置図】

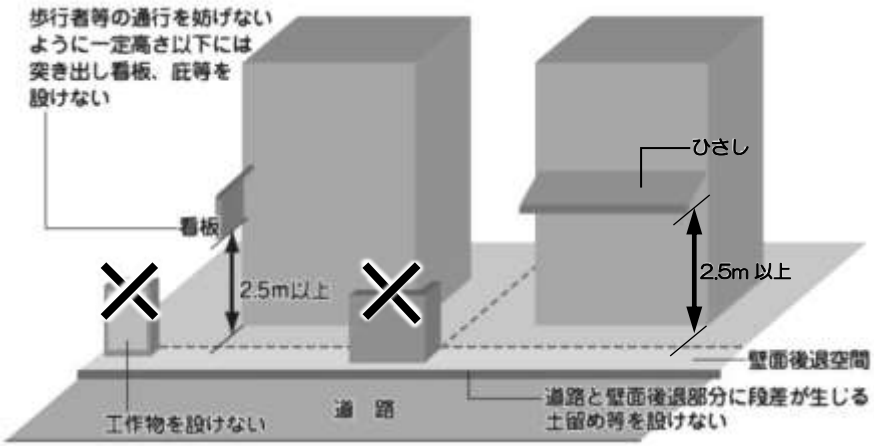


（５）壁面後退区域における工作物の設置の制限

（考え方）

２号壁面線の道路沿道については、歩行者空間や緊急車両の通行空間を確保するために、壁面後退区域における工作物の設置制限を、地区計画に定めます。

【図表 14　壁面後退区域の工作物の設置イメージ（２号壁面線）】



（内容）

２号壁面線と道路境界線との間の区域内には、以下のものは設置できません。

・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きます。

（６）建築物等の高さの最高限度

（考え方）

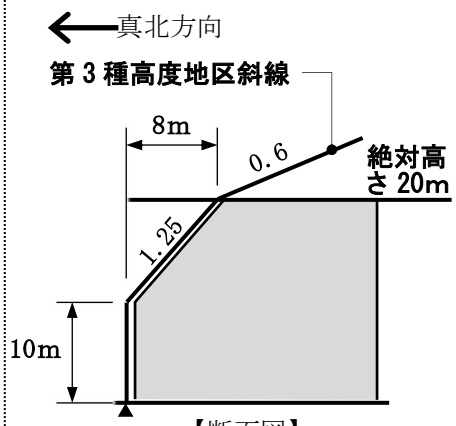
現在、Ｂゾーンには、絶対高さ 20m第３種高度地区が定められています。

今後、階高に余裕のある居住性能が高いマンションや、１階部分に住戸より高い階高を必要とする事務所・店舗等が入り、職住近接による新しいライフスタイルに適応するマンション等の立地を促進するために、現在の高度地区による絶対高さ制限を緩和します。また、居住環境への配慮を行いながら土地の有効利用を誘導するため、高度地区の斜線制限の適用条件等を地区計画に定めます。

Ａゾーン（商業地域）に定められている絶対高さ制限（50m又は 40m高度地区）は、変更しません。

（参考）

〈現行の第３種高度地区制限〉



【断面図】

〈現行の大規模な敷地における特例〉

高度地区の規定により、敷地面積に応じて周辺環境に配慮したと区長が認めた場合※1、以下の係数を乗じた高さまで絶対高さ制限が緩和されます。

※１：道路・敷地境界からの壁面後退を行うなど認定基準が定められています。

用途地域	敷地面積	緩和係数
商業地域以外	2000～5000 ㎡	1.2 倍
	5000～10000 ㎡	1.5 倍
	10000 ㎡	2.0 倍

（内容）

建築物等の高さの最高限度は、以下のとおりとします。

Ｂ　ゾ　ー　ン：絶対高さ制限は、23mとする。

1,000 ㎡未満※2の敷地では、高度地区の斜線制限を適用しない。

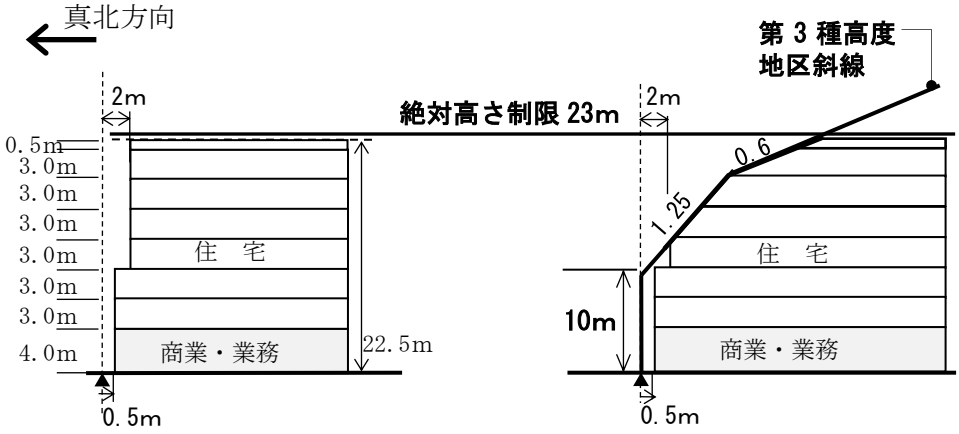
2,000 ㎡以上の敷地については、周辺環境への配慮等を条件に高さ 28m（概ね 1.2 倍）まで緩和できることとする。※3

※２：「住環境整備条例（略称）」で周辺環境に配慮が必要とされている大規模建築物（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ます。

※３：認定基準（すべての敷地境界から外壁を 4m以上後退させるなど）を満たすと区長が認める必要があります。この場合、区長はあらかじめ建築審査会に意見を聴くこととなります。

【図表 15　建築物等の高さの最高限度適用イメージ】

〈敷地 1,000 ㎡未満の場合〉　　〈敷地 1,000 ㎡以上の場合〉

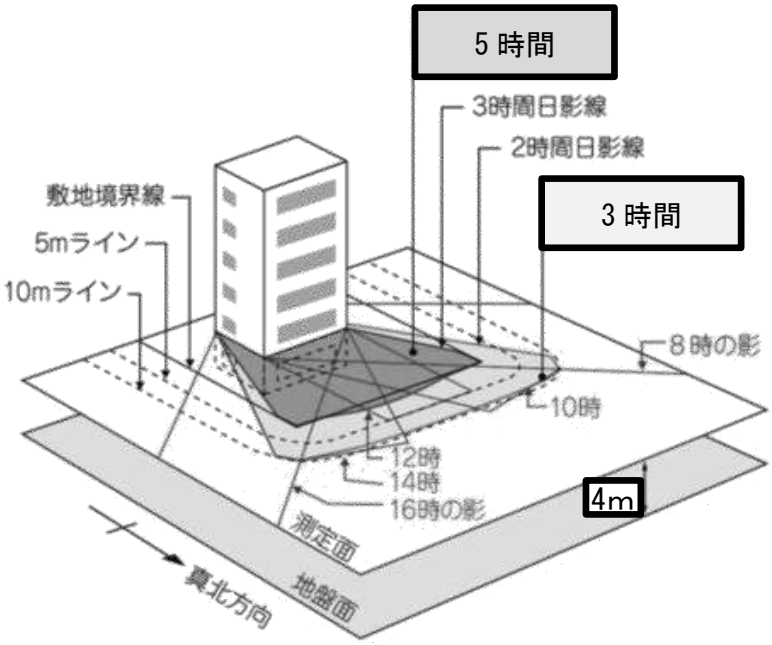


（参考）

街並み誘導型地区計画の区域内（Ｂゾーン）は、街並みの誘導、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成等を目的として、東京都日影規制条例の対象外となります。（条例第 2 条第 1 項第 4 号）

本地区計画においては、住環境への影響の軽減を図るために、道路境界線、隣地境界線及び高さ 10m を超える部分の真北方向の敷地境界線からの壁面後退を定めるとともに、特段の配慮が必要な大規模敷地に対する第 3 種高度地区の斜線制限の適用を定めています。

〈現行の日影規制（Ｂゾーン）〉



（７）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

（考え方）

地区全体で良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を地区計画に定めます。

（内容）

・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ます。

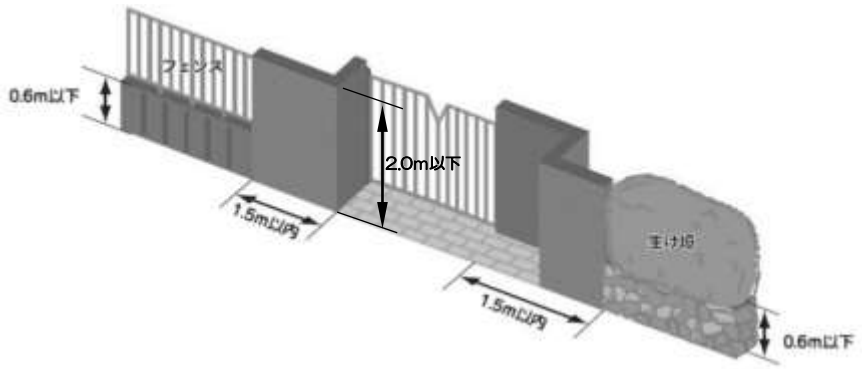
・屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとします。

（８）垣又はさくの構造の制限

（考え方）

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、道路に面する垣又はさくの構造を地区計画に定めます。

【図表 16　垣又はさくの構造の制限イメージ】



（内容）

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ません。

ただし、以下のものを除きます。

・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

３－３土地の利用に関する事項

（考え方）

地区全体で、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緑化計画の認定の対象外の敷地においても、同条例に基づいた緑化の推進に努めることを地区計画に定めます。

（内容）

建築行為等を行う場合は、目黒区みどりの条例による緑化計画の認定の対象外でも、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こととします。