

東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定）

都市計画西小山駅前地区地区計画を次のように決定する。

令和元年10月25日 決定

名称		西小山駅前地区地区計画
位置 ※		目黒区原町一丁目地内
面積 ※		約2.7ha
地区計画の目標		<p>本地区は、東急目黒線西小山駅の北側に位置し、駅前商業地とその後背地である住宅地から形成されており、目黒区都市計画マスタープランにおいては、地区生活拠点として位置づけられている。</p> <p>本地区は、地区内の道路が狭く土地の有効利用が図れないため、建物の更新が進んでいない。建物の老朽化や空き店舗の増加が進行し、商業の活性化が求められている。また、狭あいな道路と老朽化した建物が多いため、地震に対する地域危険度が高く、防災性の向上が求められている。</p> <p>このため、商業地は、現在の街の雰囲気を大切にしながら、土地の有効利用や、統一的で良好な街並み形成、ゆとりある歩行空間を形成することで、商店街の活性化を図るとともに、地区内に適切な幅員の道路状空間を確保し、防災性の向上と適正かつ合理的な土地利用を誘導していく。住宅地については、現在の住環境の維持向上を図るとともに、中低層の建物を中心とした市街地の形成を誘導する。こうした取組により、災害に強く、暮らしやすい、賑わいのある街の実現を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じ、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>&lt;商業地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の不燃化や共同化を促進するとともに、商業・業務を主とする建物の立地を誘導し、駅前にふさわしい市街地の形成を図る。</li> <li>・駅前広場や広幅員道路に接する立地特性を活かし、地区内の低未利用地の有効・高度利用を図り、駅前の交通機能の確保と、駅前にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る。</li> </ul> <p>&lt;近隣商業地区A&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の不燃化や共同化を促進し、商業と住宅が調和する市街地の形成を図る。</li> <li>・地区内の低未利用地の有効・高度利用を図り、交通機能の確保と、駅周辺にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る。</li> </ul> <p>&lt;近隣商業地区B&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業と住宅が調和する中層の市街地の形成を図る。</li> </ul> <p>&lt;住居地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境に配慮した中低層の市街地の形成を図る。</li> </ul>
	地区施設の整備の方針	<p>災害時の安全性やゆとりある歩行空間を確保するため、区画道路を地区施設として位置付け、壁面の位置の制限を定めることにより、道路状空間の確保を図るとともに、適切な道路ネットワークを形成する。</p> <p>建替えに際し、共同化等により、歩行環境の向上や駅前の交通機能の確保に資する敷地内空地の整備を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の 整備の方針	<p>防災機能の確保と商業の活性化、住環境の向上を図るため、建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 商業地区及び近隣商業地区A</p> <p>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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めて、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地区にふさわしい商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>(2) 健全かつ合理的な土地利用を図るために、壁面の位置の制限に伴う道路状空間の拡充に対応した、建築物の容積率の最高限度を定める。</li> <li>(3) 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、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>(4) 安全で快適な歩行環境及び災害時の緊急車両の進入空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>(5) 中層の街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>(6) 商業地にふさわしい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る。</li> <li>(7) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>2 近隣商業地区B</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地区にふさわしい商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>(2) 中層の街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>(3) 商業地にふさわしい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る。</li> <li>(4) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>3 住居地区</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中低層の街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>(2) 住宅地にふさわしい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る。</li> <li>(3) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>
--------------------	----------------	---

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考
		道路	区画道路1号 (東西連絡路)	5.27m	約210m	既設
			区画道路2号 (にこま通り)	4.36m	約130m	既設
			区画道路3号 (駅前通り東)	6.0m	約90m	既設
			区画道路4号 (西側外周道路)	3.09~3.82m (6.18~7.64m)	約140m	既設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区	近隣商業地区A	近隣商業地区B	住居地区
		面積	約1.0ha	約1.0ha	約0.1ha	約0.6ha
	建築物等の用途の制限※	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」とする)第2条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物は建築してはならない。	2 次に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 (1)風営法第2条第1項各号に掲げる風俗営業 (2)カラオケボックスその他これに類するもの	—		
建築物の容積率の最高限度※	容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率40/10と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 (1) 1号壁面線・2号壁面線・3号壁面線のいずれかが定められた敷地： $6 \times 6/10$ ただし、幅員が6mを超える前面道路に接する敷地は $W \times 6/10$ とする。 (2) 壁面線が定められていない敷地： $W \times 6/10$ W：建築基準法上の前面道路の幅員(m)	容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率30/10と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 (1) 1号壁面線・2号壁面線のいずれかが定められた敷地： $6 \times 6/10$ (2) 壁面線が定められていない敷地： $W \times 6/10$ W：建築基準法上の前面道路の幅員(m)	—			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	—
			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		
			(1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている50 m <sup>2</sup> 未満の土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる50 m <sup>2</sup> 未満の土地	(1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限について適用除外となっている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる規定値未満の土地で従前の当該制限について適用除外となる土地	
			(2) 建築基準法第53条の2第1項第2号に掲げる公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地 (3) 区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めた土地又は用途上もしくは構造上やむを得ないと認めた土地		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に付属する門若しくは塀の面は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。なお、道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りではない。</p>		—
		<p>壁面の位置の制限</p> <p>(1) 1号壁面線(東西連絡路) 道路の中心から3m</p> <p>(2) 2号壁面線(にこま通り) 道路の中心から3m</p> <p>(3) 3号壁面線(駅前通り東) 道路の境界から2m</p>	<p>(1) 1号壁面線(東西連絡路) 道路の中心から3m</p> <p>(2) 2号壁面線(にこま通り) 道路の中心から3m</p>	
		<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線の間土地の区域には、道路面との段差のある土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明等(道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りではない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの 最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする			
			30m	20m 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に14mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に24mを加えた値以下とする。  (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限は、本規定に読み替えて、適用しない。)	20m  (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限を適用する。)	17m  (東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限を適用する。)
			<p>2 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を除き、階段室、昇降機塔、屋窓その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>3 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る高さの最高限度（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を除く）を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの 最高限度	対象敷地面積 (商業地区内にある敷地の部分に限る)	高さの最高限度の範囲(商業地区内にある建築物の部分)	対象敷地面積 (近隣商業地区Aの外にある敷地の部分を含む)	高さの最高限度の範囲 (近隣商業地区Aにある建築物の部分)	対象敷地面積 (近隣商業地区Bの外にある敷地の部分を含む)	高さの最高限度の範囲 (近隣商業地区Bにある建築物の部分)	対象敷地面積 (住居地区の外にある敷地の部分を含む)	高さの最高限度の範囲 (住居地区にある建築物の部分)
			1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	商業地区で定めた高さの最高限度の1.2倍に相当する高さ	2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	近隣商業地区Aで定めた高さ制限の1.2倍に相当する高さ	2,000m <sup>2</sup> 以上 5,000m <sup>2</sup> 未満	近隣商業地区Bで定めた高さ制限の1.2倍に相当する高さ	2,000m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	住居地区で定めた高さ制限の1.2倍に相当する高さ
			3,000 m <sup>2</sup> 以上	商業地区で定めた高さの最高限度の1.5倍に相当する高さ	5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	近隣商業地区Aで定めた高さ制限の1.5倍に相当する高さ	5,000m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	近隣商業地区Bで定めた高さ制限の1.5倍に相当する高さ	5,000m <sup>2</sup> 以上 10,000m <sup>2</sup> 未満	住居地区で定めた高さ制限の1.5倍に相当する高さ
					10,000 m <sup>2</sup> 以上	近隣商業地区Aで定めた高さ制限の2.0倍に相当する高さ	10,000m <sup>2</sup> 以上	近隣商業地区Bで定めた高さ制限の2.0倍に相当する高さ	10,000 m <sup>2</sup> 以上	住居地区で定めた高さ制限の2.0倍に相当する高さ

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	1 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するものとする。 2 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するものとする。
		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に類するものを設けてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。 (1) 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 (2) 門柱の袖壁の幅が1.5m以内の部分

※は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

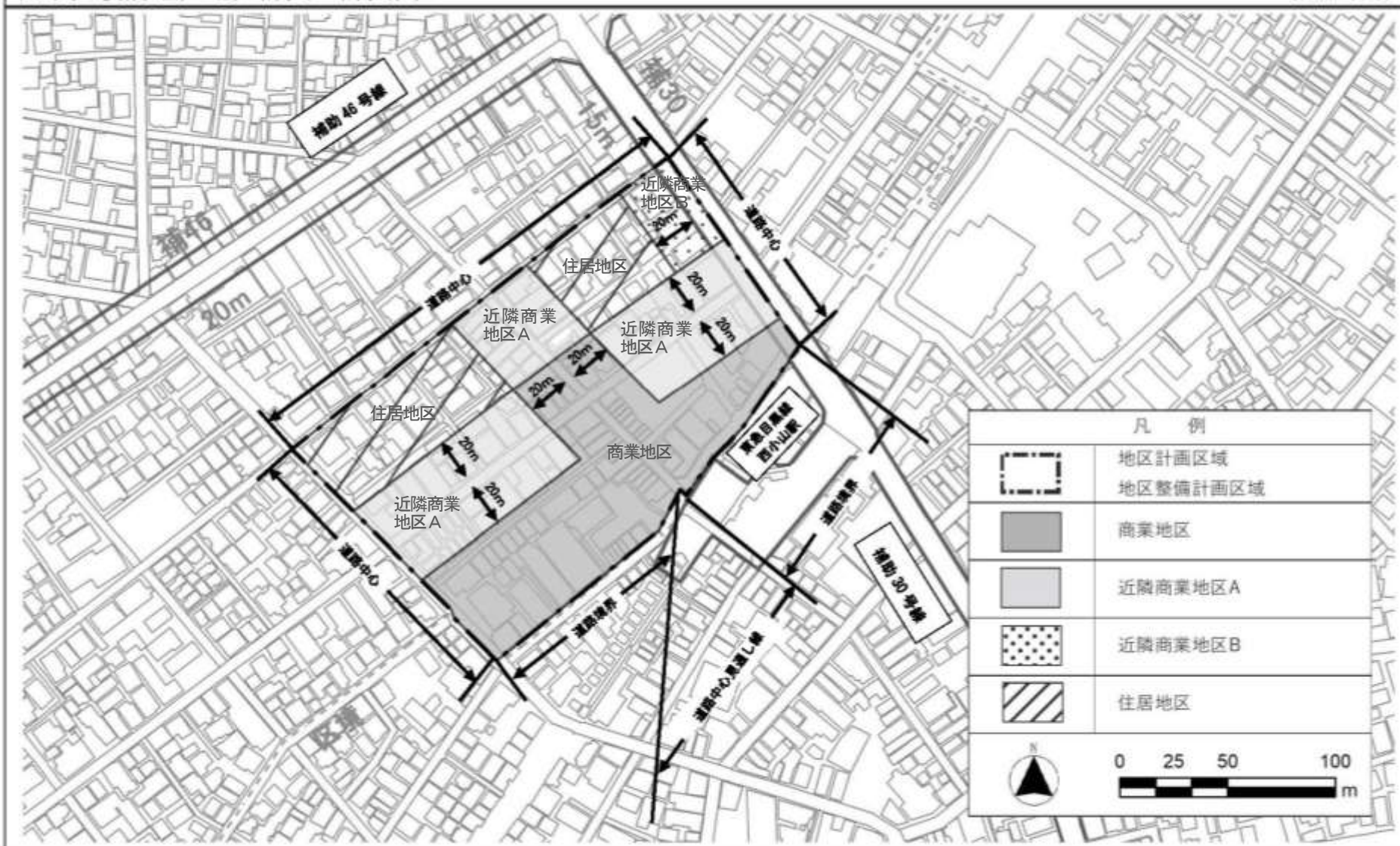
[理由] 土地の有効利用、良好な街並み形成、ゆとりある歩行空間の形成などにより、商店街の活性化とともに、防災性の向上を図る。住宅地域では、現在の住環境の維持向上を図りながら、中低層の建物を中心とした市街地を形成していく。こうした取組により、災害に強く、暮らしやすい、賑わいのある街を実現することを目的として、地区計画を決定する。



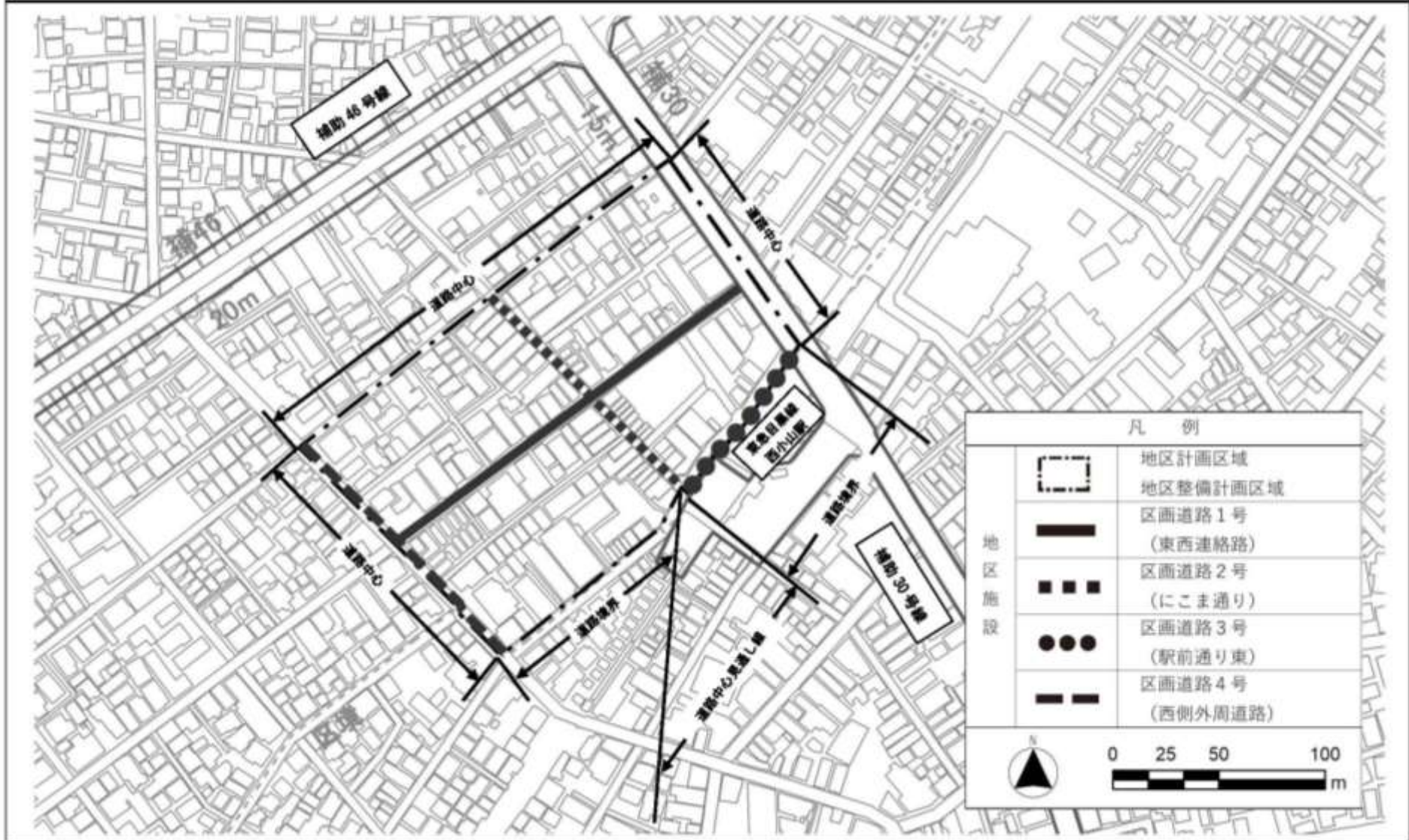
東京都市計画地区

西小山駅前地区地区計画 計画図1

[目黒区決定]

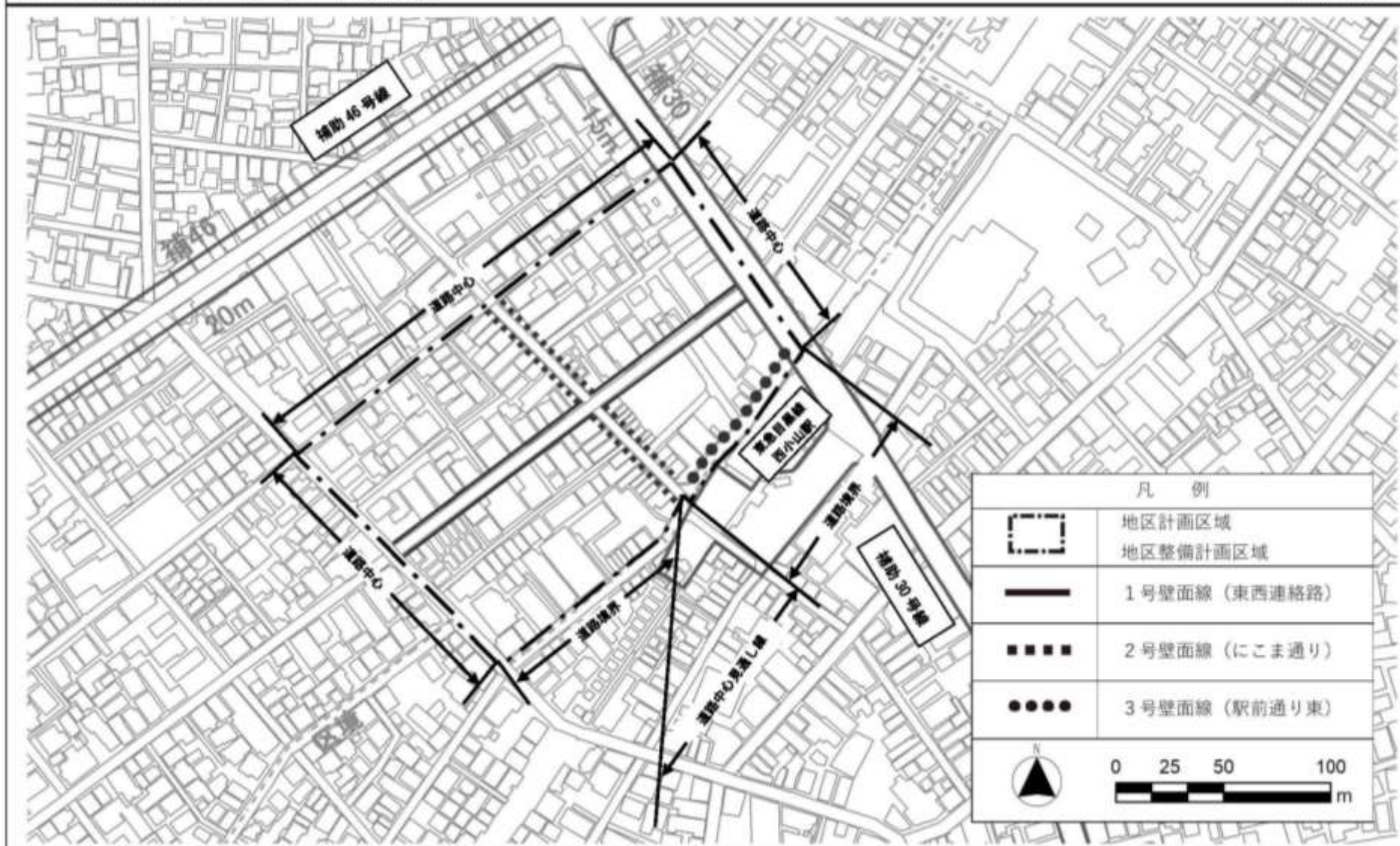


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
 無断複製を禁ず。(承認番号) 31都市基交著第39号、令和元年6月7日 (承認番号) 31都市基街都第65号、令和元年6月27日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2, 500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号) 31都市基交著第39号、令和元年6月7日 (承認番号) 31都市基街都第65号、令和元年6月27日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号) 31都市基交著第39号、令和元年6月7日 (承認番号) 31都市基街都第65号、令和元年6月27日