

目黒区民センター周辺地区

まちづくりルール（案）

アンケート調査 にご協力ください

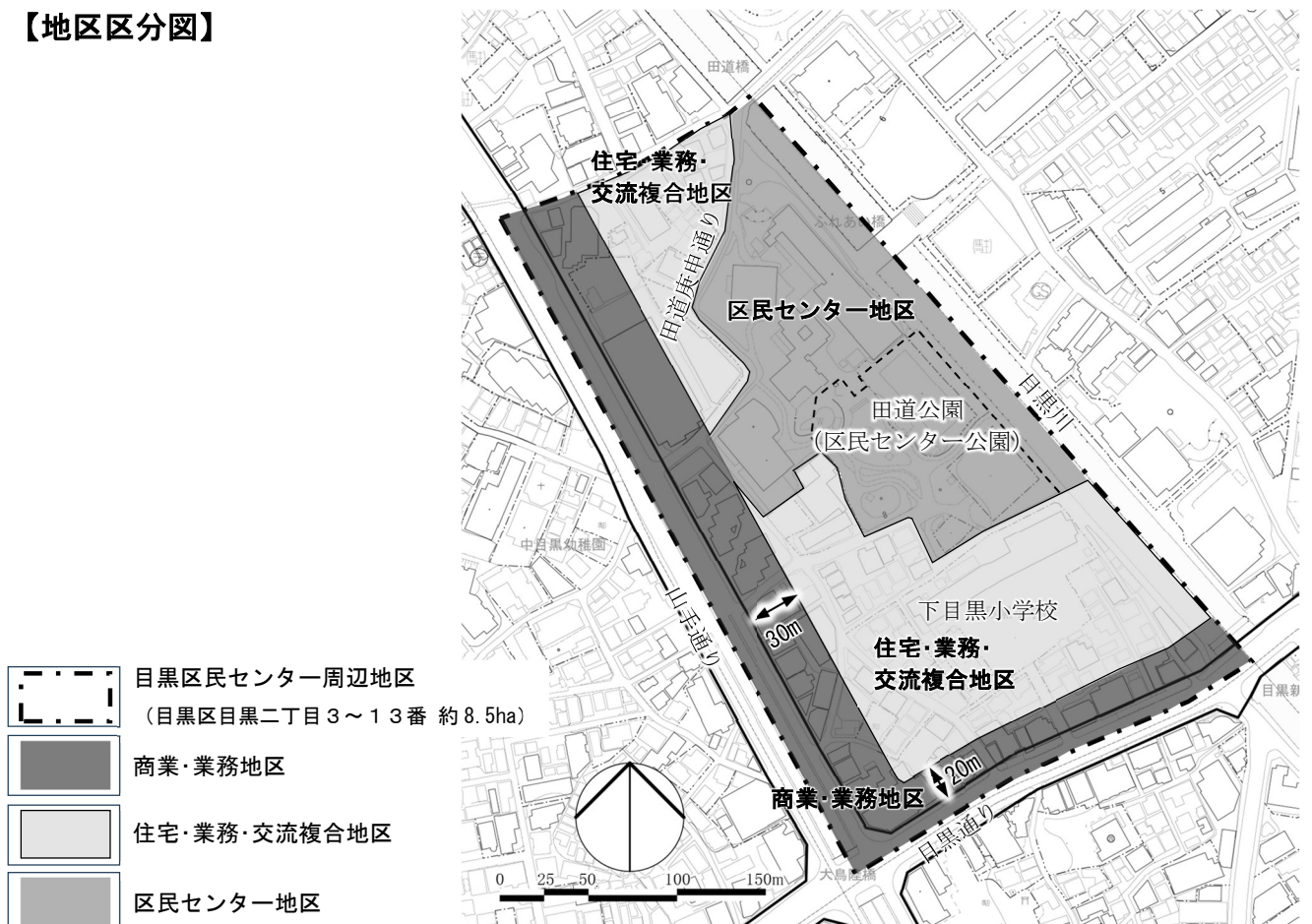
令和5年11月：目黒区街づくり推進部地区整備課

「目黒区民センター周辺地区（以下、「本地区」といいます。）」では、令和5年6月に「目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会（以下、「協議会」といいます。）」を設立し、まち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「まちづくりルール（案）」が概ねまとまりましたので、概要をお知らせするとともに、地区内の皆さまのご意見を反映したルールとするために、アンケート調査を実施いたします。

なお、区民センター地区内のルールについては、「新たな目黒区民センターの基本計画（素案）」のパブリックコメント等を踏まえ、検討を進めているため、協議会では検討の対象としておりません。

【地区区分図】



目黒区民センター周辺地区まちづくりの概要

1. まちの将来像とまちづくり目標・方針

(1) まちの将来像とまちづくり目標

協議会では、考える会での意見交換や準備会での話し合いにより定められた、以下の「まちの将来像」と「まちづくりの目標」を基に、まちづくりの方針を定めました。

《まちの将来像》

- ◎自然、憩い、住まい、賑わいなどが近接する、快適で便利、安心・安全な都市環境のもと
- ◎区民の交流・活動拠点が生み出す活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち

まちの将来像の実現に向け、3つのまちづくり目標を設定します。

《まちづくりの目標》

- ①地域の安全性の向上
- ②住宅地としての質の向上
- ③住民や来訪者の交流機会の創出

(2) まちづくり方針

商業・業務地区

方針：商業・業務機能が集積した健全な沿道市街地の形成

住宅・業務・交流複合地区

方針：閑静な住環境の維持、業務・交流施設が立地する複合市街地の形成

区民センター地区

方針：閑静な住環境に配慮しつつ多様な業務・交流機能等が集積した、安全性の向上に資する複合市街地の形成

主要区画道路（田道庚申通り）

方針：区民センター地区の発生交通量を安全・円滑に処理する道路の拡充（一部拡幅）
：バリアフリーに配慮した安全・安心に利用できる歩道の整備

地区全体

震災時の安全性を高め、潤いある落ち着いた都市環境を形成

区画道路（区民センターと商店街を結ぶ回遊路）

方針：目黒通り沿道の商店街と区民センターを繋ぐ、歩行者の安全性が確保された道路の維持・整備

交流を促進させる回遊路沿道

方針：安全な歩行空間の維持・創出
：小規模店舗等の立地を可能とし、区民センターへのアプローチ路にふさわしい沿道を形成



交流空間（広場等）の創出や、地区内外の主要施設を結びつける歩行者ルート確保

※位置、規模は、事業者の提案を受けて決定

開放的空間の確保・形成や、周辺環境への影響に配慮した緩衝空間の確保

商店街の活気、賑わいの形成

2. まちづくりルール（案）

（1）「商業・業務地区」の基本ルール（ルール1～3）

ルール：1

風紀を乱すおそれのある施設の立地を制限して、健全で、品格のある商業・業務地を形成する。

○以下に挙げる、施設を制限する。

- ・風俗営業（キャバレー、マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等）
- ・馬券・車券発売所等
- ・倉庫業倉庫
- ・葬祭場、納骨堂、ペット霊園



ルール：2

店舗や事務所が立地する、賑わいと活力のある沿道商業空間を形成する。

○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。

建物のエントランスや必要な共用施設は対象外とする。



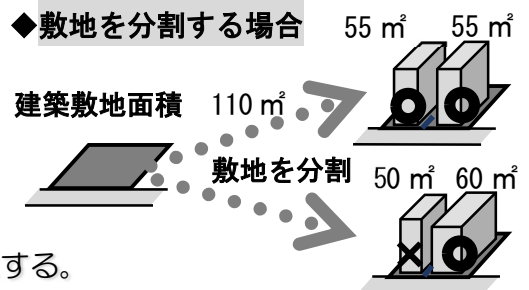
店舗・事務所等が立地しやすくする

ルール：3

敷地の細分化を防止し、土地の有効活用・高度利用を促進させる。

○建築物の敷地面積は、55㎡以上とする。

※ただし、既存の敷地が55㎡未満の場合は建替え可能とする。



（2）「住宅・業務・交流複合地区」の基本ルール（ルール4～6）

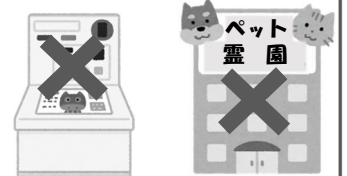
ルール：4

風紀の乱れや、生活環境の悪化（騒音・ゴミ等）をまねく恐れのある施設の立地を制限して、閑静な住環境を保全する。

○以下に挙げる、施設を制限する。

- ・馬券・車券発売所等
- ・葬祭場、納骨堂、ペット霊園

住宅・業務・交流複合地区では、「風俗営業」、「倉庫業倉庫」は、既に制限されています。



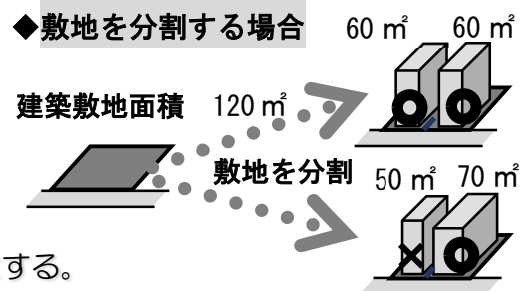
ルール：5

敷地の細分化を防止し、良好な住環境を保全する。

○建築物の敷地面積は、60㎡以上とする。

※ただし、既存の敷地が60㎡未満の場合は建替え可能とする。

現在の制限を維持します



ルール：6

中高層建築物の高さを制限し、日照環境を保全する。

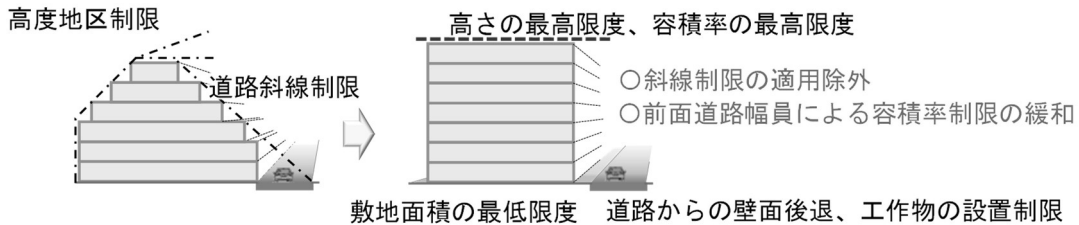
○高さの最高限度は、現在の日影規制を維持する。

回遊路沿道の敷地を除き、その他の高さに関するルール（道路斜線、隣地斜線、高度地区）も維持します。

(3) 「回遊路沿道」のルール (ルール7~10)

ルールの基本的な考え方

建物の壁面の位置や高さの制限等を定めて、前面道路幅員による容積率制限の緩和や道路斜線・隣地斜線制限・高度地区の斜線制限を適用除外とすることにより、回遊路沿道の建物の壁面や高さの揃った街並みを形成する。

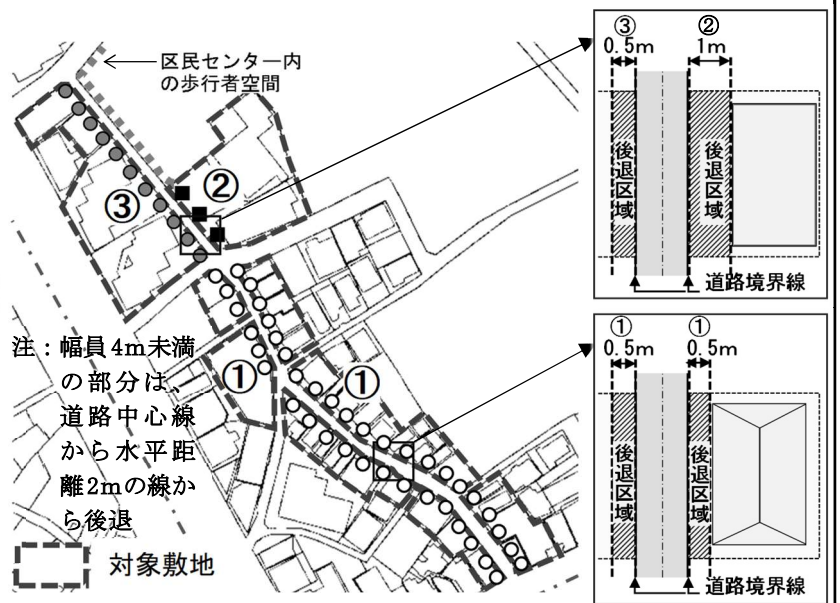


ルール：7

道路からの壁面後退により空間を確保し、安全な歩行環境の充実を図る。

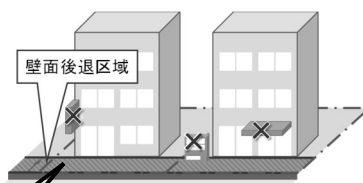
○回遊路沿道の建物は、道路から 0.5m又は 1.0mの壁面後退を定める。

- ①道路境界線から 0.5m後退
- ②道路境界線から 1m後退
- ③道路境界線から 0.5m後退



ルール：8

壁面後退部分は、誰でも自由に通行できる歩行者のための空間とする。



注：後退区域は道路ではありませんので、所有地として、容積率を算定する際の敷地面積に利用できます。

工作物の設置を制限

○壁面後退した部分には、通行の妨げとなる 工作物の設置を制限する。
※街路灯等公益上必要なものは除く。

ルール：9

容積率を緩和することにより、回遊路沿道の建替え更新を促進させる。

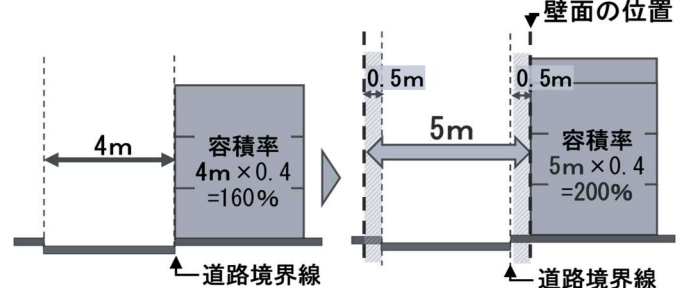
○回遊路沿道の建物は、壁面後退距離を回遊路の道路幅員に加えることで、道路幅員による容積率の最高限度を緩和する(ただし、指定容積率は超えない。)

■容積率緩和イメージ(住宅・業務・交流複合地区の場合)

現行規制

緩和後

《ルール7 ①の場合》



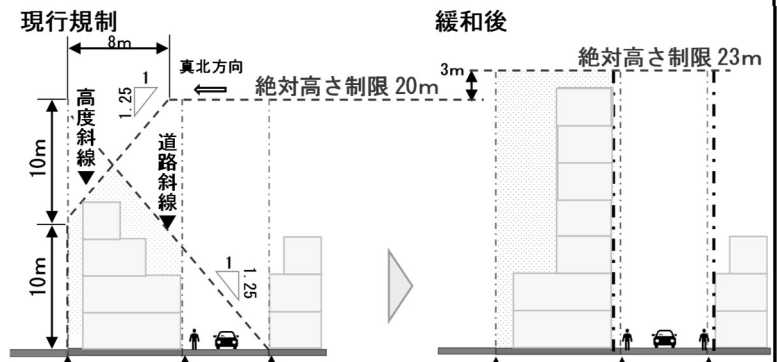
ルール：10

敷地の共同化等を考慮するとともに、小規模店舗・事務所等が立地しやすい高さに見直し、回遊路沿道における交流機能を充実させる。

○「住宅・業務・交流複合地区」の絶対高さ制限は23m（現在は20m）とする。

○「商業・業務地区」の絶対高さ制限は50m（現在の制限を維持）とする。

※周辺環境に対し一定の配慮が図られているものとして区長が認めたものは、敷地面積に応じて制限を緩和
 ※既存不適格建築物は、絶対高さを超える部分の形状・規模が同程度等の条件により既存の高さの範囲で1回に限り建替え可



(4) 「地区全体」のルール (ルール11~14)

ルール：11 地区内の骨格となる道路を保全・整備し、地区内交通の円滑化を図る。

○右図の内容を地区施設に定める。



ルール：12 周辺の景観資源と調和し、落ち着きある都市景観を形成する。

○目黒区景観計画に基づく届出の対象外の場合でも、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。

ルール：13 ブロック塀の倒壊防止と見える緑の設置を推進し、安全で、潤いのある街並みを形成する。

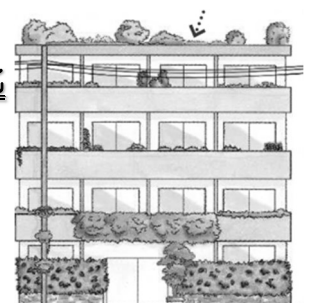
○道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生垣又はフェンス等とする。

○ブロック塀等は設けないこととする。



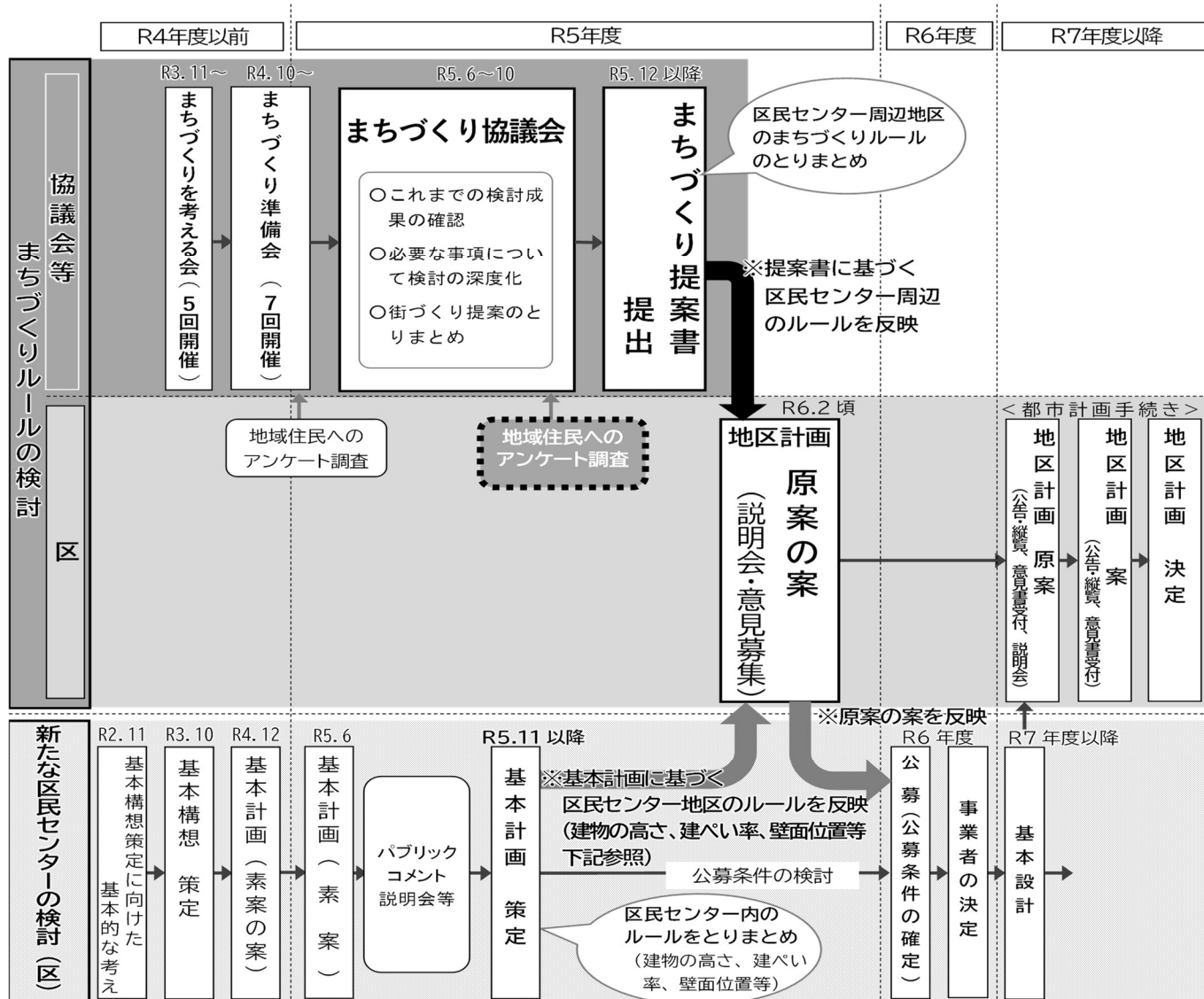
ルール：14 地区全体で土地・建物の緑化を推進し、目黒川沿川に相応しいみどり豊かな市街地を形成する。

○目黒区みどりの条例による緑化計画の認定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。



今後の予定

今後、本アンケートの結果を踏まえて、協議会で「まちづくり提案書」をまとめ、区に提出します。区では、提案内容を再度精査し、区民センター地区内のルールと合わせて地域独自のルールである地区計画の「原案の案」を作成し、公表、意見募集を行います。令和7年度以降に地区計画の都市計画決定を目指します。



参考) 区民センター地区内のルールについて

現在、区では「新たな目黒区民センターの基本計画」の策定に向けて取組を進めています。

本計画は、11月以降に区民センター地区内の壁面後退や、建蔽率、建物の高さの最高限度等のまちづくりルールについても公表する予定です。

区民センター地区内のルールは、地区計画(原案の案)に反映していきます。



(区民センター地区内についての問合せ：資産経営課 03-5722-9876)

アンケートの回答方法

●アンケートの対象者

- ・本アンケートは、本区内（目黒区目黒二丁目3～13番）にお住まいの方、事業を営む方及び土地又は建物を所有する方をアンケートの対象としています。

●設問

- ・裏（P.8）ページに掲載している「設問（問1～問5）」にお答えください。

●回答方法

- ・以下のいずれかの方法でお答えください。

インターネットを利用して回答



右のQRコード及び下記 URL からアンケート調査の回答ページにアクセスいただけます。

[URL] <https://logoform.jp/f/MQXPI>



郵便はがきを利用して回答(郵送)



右下の郵便はがきを切り取り線に沿って切り離していただき、回答欄に回答し郵便ポストに投函してください。

切手は不要です。

●回答期限

- ・令和5年11月20日(月)までに回答してください(郵送の場合はポスト投函)

●調査結果

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

■お問い合わせ先

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、藤倉、双木)

電話：03-5722-9673

FAX：03-5722-9239

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

(切り取り線)

郵便はがき



料金受取人払郵便



差出有効期間
2023年11月30日
まで
(切手不要)

1 5 3 8 7 3 0

東京都目黒区上目黒
二丁目19番15号

目黒区 街づくり推進部
地区整備課

担当 池田・畑島・藤倉・双木



(切り取り線)

自由意見欄 (目黒区民センター周辺地区のまちづくりについて)

設 問

これまでお読みになった内容について、下記の問にお答えください。郵便はがきを利用して回答する場合は、左下はがきにご記入し、切り取って11月20日(月)までにポストに投函してください。※切手不要

【問1】設定した《(2)まちづくり方針》(P.2)についてどう思われますか。(必須)

1. 適切だと思う 2. 概ね適切だと思う 3. 再考すべきだと思う
(具体的にお書きください)

【問2】「回遊路沿道」のルールの **ルールの基本的な考え方** (P.4)

に示した斜線制限のない、壁面の位置や高さが揃った街並みを可能にするルールへの見直しについてどう思われますか。(必須)

1. 適切だと思う 2. 概ね適切だと思う 3. 再考すべきだと思う
(具体的にお書きください)

【問3】まちづくりルール 1~14 (P.3~5) について、特に大事だと思うルール番号を、3つまで選びご記入ください。 **ルール：○** ←ルール番号 (任意)

【問4】まちづくりルール 1~14 (P.3~5) について、もっと厳しい制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。

ルール：○ ←ルール番号 (任意)

(切り取り線)

【問1】※回答1つまで、○印を記入

1	2
3	具体的に

【問2】※回答1つまで、○印を記入

1	2
3	具体的に

【問3】※ルール番号を3つまで記入、未回答可

--	--	--

【問4】※ルール番号を3つまで記入、未回答可

--	--	--

【問5】※ルール番号を3つまで記入、未回答可

--	--	--

【問5】まちづくりルール 1~14 (P.3~5) について、もう少し緩やかな制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。

ルール：○ ←ルール番号 (任意)



**ご協力いただき
ありがとうございました!**

郵送による回答は、左のはがきを切り取り線に沿って切り離し、11月20日(月)までにポストに投函してください。
切手は不要です。



※目黒区民センター周辺地区のまちづくりについてご意見がございましたら、はがき表面の自由意見欄にお書きください。

