

東京都市計画高度利用地区の変更（目黒区決定） (案)  
 都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度（注1）	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度（注2）	建築物の建築 面積の最低限	壁面の位置の 制限（注3）	備考	
高度利用地区 (中目黒駅前 北地区)	Aゾーン	約0.3ha	70/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業区域
	Bゾーン	約0.3ha	85/10	20/10	6/10	200㎡	2.0m 4.0m	
	小計	約0.6ha	—	—	—	—	—	
<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。</li> <li>2 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が2,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。                      ア 500㎡未満 Aゾーン 10分の50 Bゾーン 10分の60                      イ 500㎡以上1,000㎡未満 Aゾーン 10分の55 Bゾーン 10分の65                      ウ 1,000㎡以上2,000㎡未満 Bゾーン 10分の80</li> <li>3 建築物の用途による限度 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が30%未満である建築物にあつては、Aゾーンにおいては10分の30、Bゾーンにおいては10分の35を減じる。</li> <li>4 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 道路境界線から壁面の位置の制限を越える位置に設ける広場等（地区計画に関する都市計画に定めるものに限る。）の空地面積及び道路境界線と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積の合計が「道路境界線から4m以上の壁面の位置の制限を定め、かつ敷地面積の10%以上の広場等を設置する場合」に確保される空地面積の合計未満の建築物にあつては、Aゾーンにおいては10分の30、Bゾーンにおいては10分の35を減じる。</li> <li>5 住宅等の確保による限度                      (1) 住宅の用途に供する部分の床面積（容積対象面積に算入しない床面積及び（3）における質の高い住宅の用途に供する床面積を除く。）の合計の敷地面積に対する割合が200%未満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。                      ア 100%未満の場合 Aゾーン 10分の5 Bゾーン 10分の10                      イ 100%以上200%未満の場合 Bゾーン 10分の5                      (2) (1)の住宅の確保に対して緩和した容積率に相当する質の高い住宅の用途に供する床面積（容積対象面積に算入しない床面積及び（3）における質の高い住宅の用途に供する床面積を除く。）の合計の敷地面積に対する割合が73%未満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。                      ア 50%未満の場合 Aゾーン 10分の5 Bゾーン 10分の10                      イ 50%以上73%未満の場合 Bゾーン 10分の5</li> </ol>								

	<p>(3) 下記のいずれかに該当する建築物にあっては、各ゾーンにおいて10分の10を減じる。</p> <p>ア (1)及び(2)における住宅の確保の規定により容積率を減じる建築物</p> <p>イ 質の高い住宅の用途に供する部分の床面積(容積対象面積に算入しない床面積及び(2)における質の高い住宅の用途に供する床面積を除く。)の合計の敷地面積に対する割合が100%未満である建築物</p> <p>6 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。</p> <p>7 2から6の規定により減じる容積率の合計は、Aゾーンにおいては10分の30、Bゾーンにおいては10分の35を限度とする。</p> <p>(注2) 建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第53条第6項第1号に該当する場合は10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 壁面の位置の制限 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2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。また、壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物(壁面線の前面道路路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。)を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 壁面線の前面道路路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設ける落下物防止及びその他歩行者の安全性、快適性を確保するために設ける屋根、庇その他これに類するもの</li> <li>2 通行上支障がない煙突、給排気施設、消防設備の部分</li> <li>3 横断防止柵等の歩行者の安全性を確保するためのもの</li> <li>4 通行上支障がない植栽柵等の緑化施設、街路灯、電線類地中化に伴う変圧器等</li> <li>5 通行上支障がない施設案内板、サイン、デジタルサイネージ等</li> <li>6 中目黒駅前北地区地区計画の広場3号におけるにぎわいの創出に資する撤去可能なテーブル・イス等</li> <li>7 その他公益上必要なもの</li> </ol> <p>(注4) 育成用途 育成用途は商業施設、生活支援施設とする。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

目黒区内のその他の既決定地区	面積	位置
(上目黒二丁目地区)	約1.2ha	目黒区上目黒二丁目、三丁目各地内
(上目黒一丁目地区)	約1.4ha	目黒区上目黒一丁目地内
(大橋地区)	約3.8ha	目黒区大橋一丁目地内
(自由が丘東地区)	約0.9ha	目黒区自由が丘一丁目地内
小計	約7.3ha	
合計	約7.9ha	

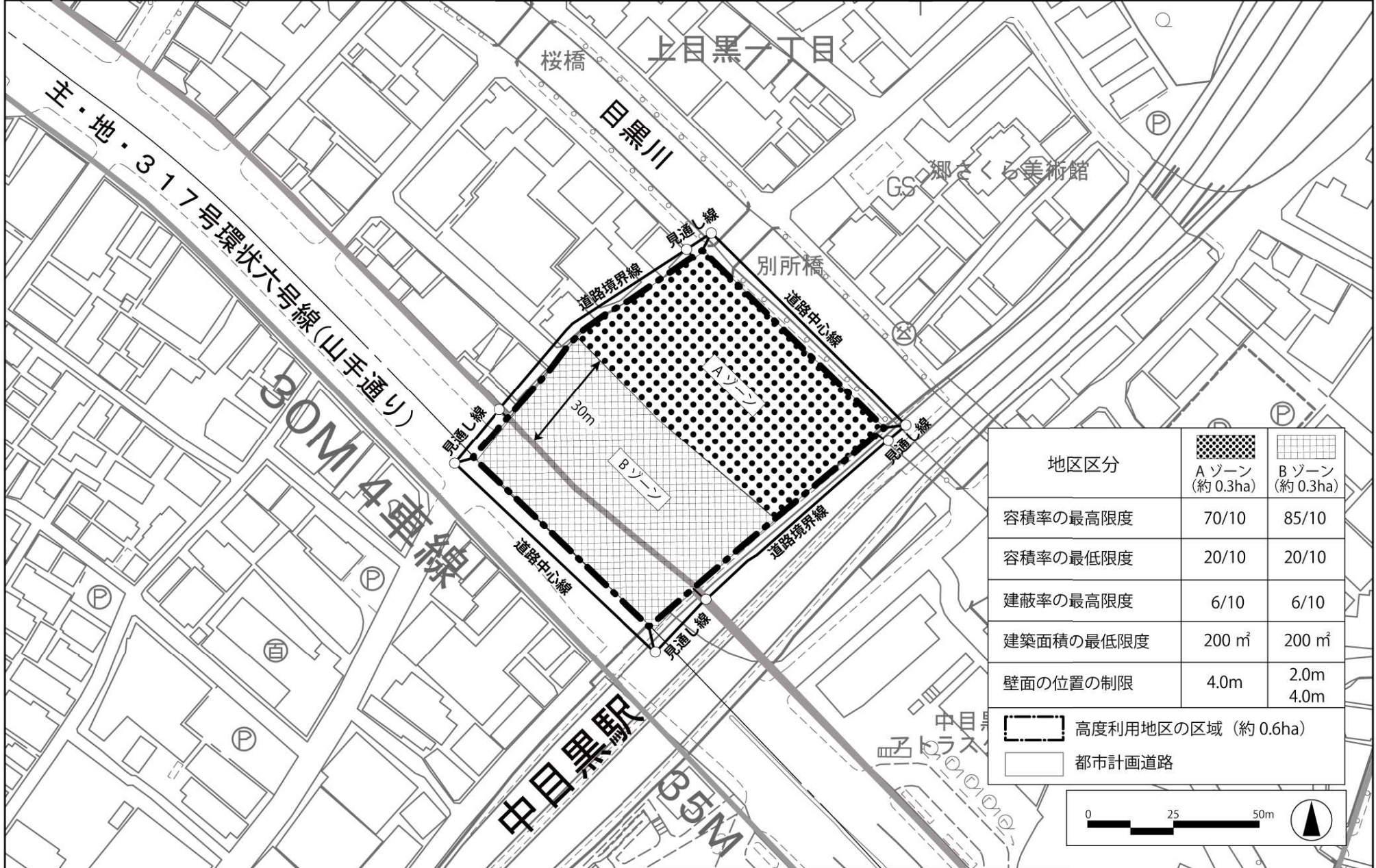
「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	目黒区上目黒一丁目地内	指定なし	高度利用地区 (中目黒駅前北地区)	約0.6ha	

# 東京都市計画高度利用地区 中目黒駅前北地区 計画図 1 (区域図)

〔目黒区決定〕

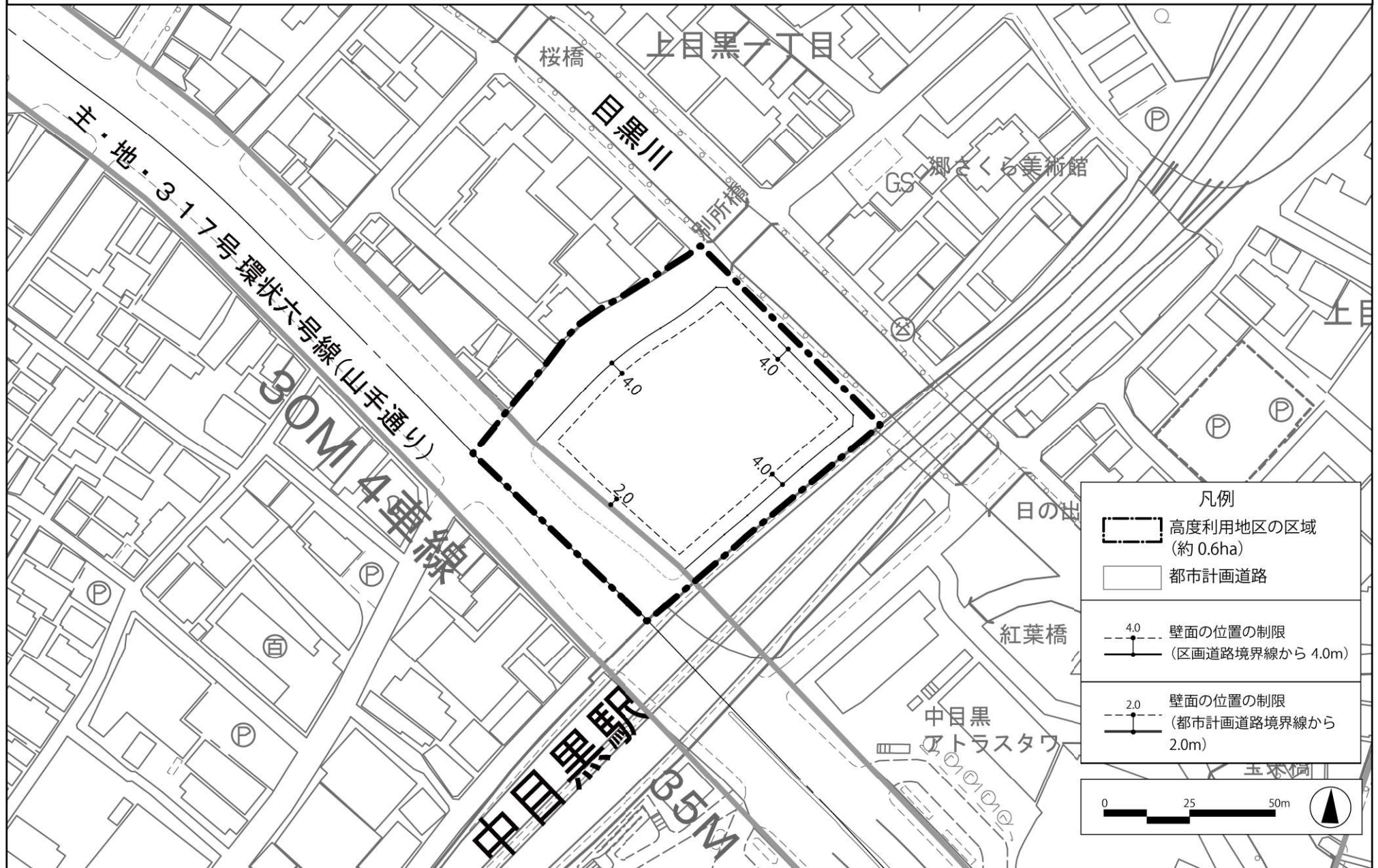


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 7都市基交測第 141 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。

# 東京都市計画高度利用地区

## 中目黒駅前北地区 計画図 2 (壁面の位置の制限)

[目黒区決定]



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 7都市基交測第 141 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第 129 号、令和7年7月1日。



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 中目黒駅前北地区

### 2 理由

本地区が位置する中目黒は、「都市づくりのグランドデザイン」において、商業、業務、居住などの機能の集積、建築物のリノベーションや目黒川との調和による個性的な店舗や飲食店等の集積、大学の立地などにより、文化・交流が生まれる拠点が形成される中枢広域拠点域に位置付けられている。

また、「目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）」においては、中目黒駅周辺地区を職・住・遊の多様な都市機能が集積する「広域生活拠点」と位置づけ、「創造的コミュニケーションがあふれるまち」を基本理念に駅周辺における都市基盤の整備や都市機能の更新を進めるとともに、職・住・遊・学の様様な機能が集積し、公共空間や民有地の広場・空地等を活用した公民連携まちづくりの取組により、居心地がよく歩きたくなくなるまちなかを創出することで、多様な文化や交流が生まれるまちを形成することとしている。

さらに、具体的なまちづくりの方向性を示した「中目黒駅周辺地区整備計画（平成31年1月）」では、駅前における混雑緩和や道路整備、歩行者動線の機能強化、並びに建物の不燃化、耐震化や都市型水害対策等を進めながら、回遊促進拠点としての機能を強化することとしており、公民連携によって策定した「ナカメ未来ビジョン（令和6年3月）」では、歩行者優先のゆとりある環境を創出するウォーカーブルネットワークの構築やオープンスペース等を憩いや交流の場として活用するまちなか拠点づくりを目標としている。

一方、本地区は山手通りの拡幅によって生まれた狭小敷地や、従前からの細街路により、駅前としての健全な都市機能の更新が困難な状況にあり、非耐火構造建築物や老朽建築物が集積するなど、防災上の課題が生じている。また、周辺道路には歩道がなく、歩行者と車両が交錯するといった交通安全上の課題も生じている。

これらを踏まえ、本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、魅力的なオープンスペースの確保、安全な歩行空間の整備、駅前における防災性の向上、都市機能の増進に資する商業や住宅等の充実を図ることで、人々の滞留や回遊、憩い、交流を生み出す、安全で快適なまちなか拠点を形成するため、約0.6ヘクタールの区域について、中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業を決定することとなった。

これに伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、約0.6ヘクタールの区域について高度利用地区を変更するものである。