

## 中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（原案の案）について

### 1 経緯

中目黒駅周辺地区は、目黒区都市計画マスタープランにおいて広域生活拠点と位置づけられ、都市基盤の整備や都市機能の更新を進めることとしている。

現在、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。

令和2年には地権者によって「中目黒駅前北地区市街地再開発準備組合」（以下、「準備組合」という。）が設立され、これまで、市街地再開発事業を目指したまちづくりの検討が進められている。

準備組合は、令和6年に本地区及び周辺の地権者、居住者等を対象とした説明会を実施し、地域との意見交換を図ったうえで、令和7年7月に「中目黒駅前北地区まちづくり提案書」（以下「提案書」という。）を取りまとめ、区に提出した。

区としては、提案書の内容が地域の課題解決に資するものと判断し、提案書に沿って組合施行による市街地再開発事業に関する都市計画手続きを進めることとする。

#### 【これまでの主な経緯】

- 平成29年 9月～ 地権者有志により街づくり研究会を発足
- 令和 2年12月 「中目黒駅前北地区市街地再開発準備組合」を設立  
(事業協力者 丸紅都市開発株式会社、東急株式会社)
- 6年 5月 第1回住民説明会の開催(準備組合)
- 6月 第2回住民説明会の開催(準備組合)
- 7年 7月 まちづくり提案書を区へ提出(準備組合)

### 2 中目黒駅前北地区

- (1) 場 所 上目黒一丁目20番、21番
- (2) 区域面積 約0.6ha
- (3) 地権者数 27名(権利数20)
- (4) 都市計画 商業地域/防火地域  
容積率 500%、400%



### 3 都市計画（原案の案）

区は、準備組合からの提案に沿って、市街地再開発事業によるまちづくりを推進するため、次の3つの都市計画（原案の案）を取りまとめた。（別紙1～4）

#### (1) 地区計画

地区の実情に合ったよりきめ細かい制限を行う制度であり、課題に応じて建築規制を強化

又は緩和することにより地区の整備及び保全を図ることを目的として、名称、位置、区域、区域の面積、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）を定める。

地区整備計画には、地区施設の配置及び規模、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を定める。

## （２）高度利用地区

土地利用の状況及び地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的として指定するもので、位置、区域、面積、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。

## （３）市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、細分化された土地を統合し、中高層の不燃共同建築物に建て替え、あわせて広場・街路などの公共施設等を確保する事業で、施行区域の面積、公共施設の配置及び規模、建築物及び建築敷地の整備に関する計画を定める。

## ４ 取組状況及び今後の予定

令和 7年	9月11日	都市計画（原案の案）公表・意見募集開始（10月14日まで）
	10月 1日	都市計画審議会へ報告（原案の案）
		3日 都市計画（原案の案）の説明会①②
		4日 都市計画（原案の案）の説明会③④
		（会場：①GTプラザホール、②③④総合庁舎レストラン）
8年	1月頃	都市計画（原案）の公告・縦覧、説明会 ・・・・・・・・都市計画法第16条
	3月頃	東京都知事との協議 ・・・・・・・・都市計画法第19条第3項
	4月頃	都市計画（案）の公告・縦覧 ・・・・・・・・都市計画法第17条
	7月頃	都市計画審議会へ付議 ・・・・・・・・都市計画法第19条第1項 都市計画決定（区：高度利用地区、地区計画、市街地再開発事業）
10年度		市街地再開発組合設立の認可（都）
11年度		権利変換計画の認可（都）
12年度		工事着工
15年度		工事竣工、組合解散認可（都）

※スケジュールは、今後変更となる可能性がある。

※都市計画決定後は再開発組合が事業主体として権利変換や施設整備等を実施する。

以 上