

1. 現況と課題

- ・地区内の約4割が旧耐震基準の建物であり、建物の老朽化や土地の細分化が進んでいる。
- ・地区周辺は車両や歩行者の通行が多い一方で、歩車分離がされていない道路が存在するなど、歩行者の安全性や回遊性が確保されていない。
- ・駅前において、桜開花時期の混雑時や災害時に一時退避が可能なオープンスペースの不足が課題となっている。



一部狭小敷地が生まれる
山手通り拡幅時の当地区の様子



目黒川沿い道路（区道B-35号線）
の桜開花時期の様子



歩車分離されていない北西道路
（区道B-39号線）の様子

2. 検討の主な経緯

- ・平成29年度 第1回街づくり研究会開催
- ・令和2年度 中目黒駅前北地区市街地再開発準備組合設立
- ・令和7年度 第50回理事会開催（令和7年7月時点）

3. 上位計画の位置づけの整理

東京都	都市づくりのグランドデザイン（平成29.9）	⇒中核広域拠点域
	東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（令和3.3）	⇒国際ビジネス交流ゾーン/ 活力と賑わいの拠点地区
	東京都市計画都市再開発の方針（令和3.3）	⇒再開発促進地区 （目.10 上目黒一丁目北地区）
目黒区	目黒区都市計画マスタープラン（令和5.4）	⇒広域生活拠点
	中目黒駅周辺地区整備計画（平成31.1）	⇒駅前エリア/地域コアゾーン
	ナカメ未来ビジョン（令和6.3策定）※	⇒駅前中核拠点

※エリアプラットフォーム（ナカメをデザインする会議。）策定

4. 街づくりの提案内容

（1）中目黒駅前北地区のまちの将来像

将来像

土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、
商業、都市型住宅などの都市機能の整備と、
目黒川に面した地上広場、テラス広場の整備による
オープンスペースの確保と歩行空間の拡張により、安心・快適な歩行者ファースト
のまちづくりを促進し、
かつ駅前の防災力強化と目黒川と調和した緑豊かな空間整備を行うことで、
憩いと交流の場となるまちなか拠点の形成を目指す

当地区の整備の視点

中目黒駅前北地区では「ナカメ未来ビジョン（令和6年3月策定）」の
リーディングプロジェクトとして、中目黒駅周辺における人中心のまちづくりの実現を目指す

（2）整備方針

◎方針1（取組①④⑥）

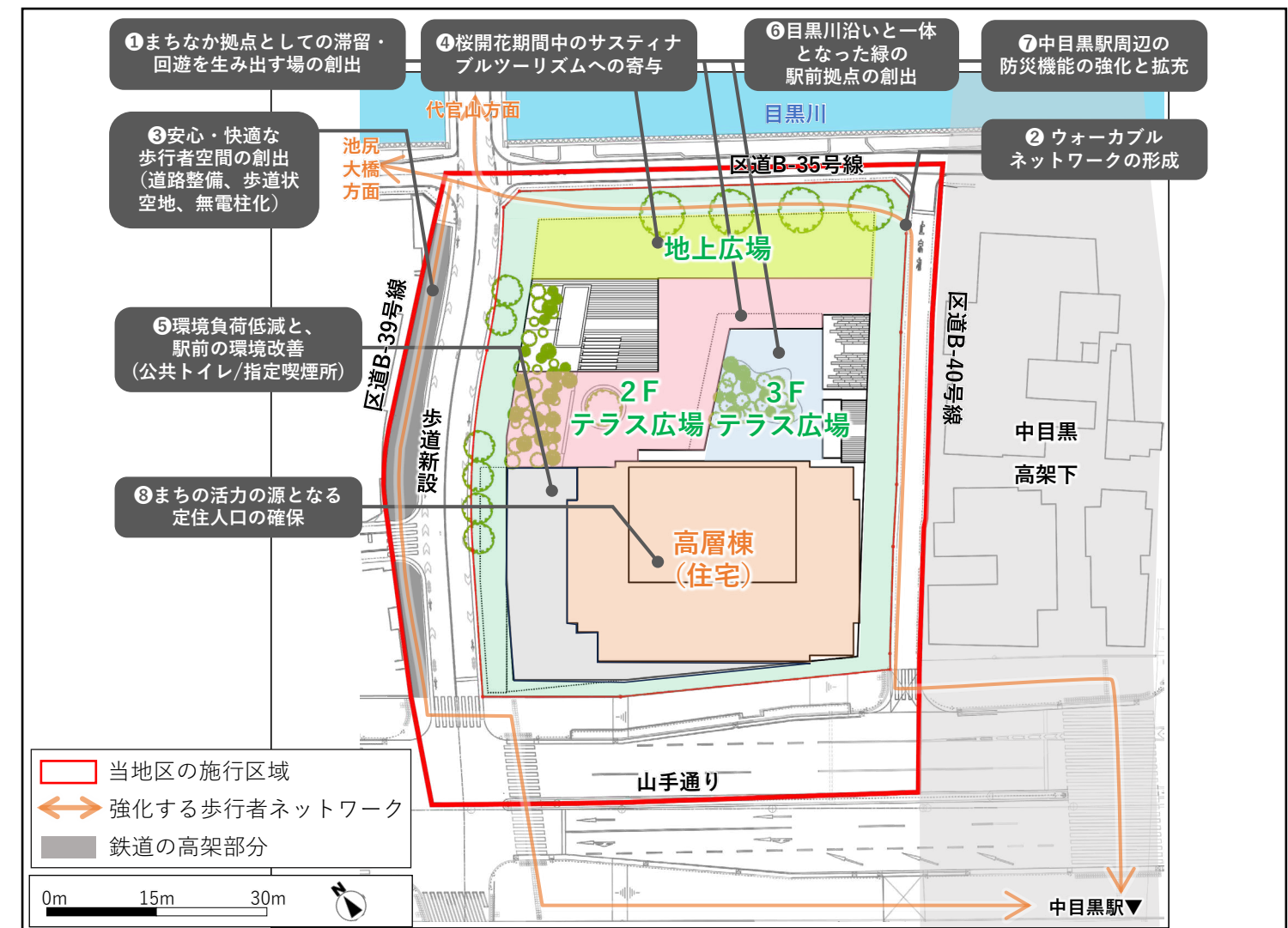
駅前の憩いと賑わいの交流空間
の創出

◎方針2（取組②③）

ウォークブルネットワークを
強化する基盤整備

◎方針3（取組⑤⑦⑧）

駅前に相応しい機能と都市環境
の形成



(3) 主な取組（地域貢献）

取組①：まちなか拠点としての滞留・回遊を生み出す場の創出

敷地の[約6割]が広場・歩道状空地のオープンスペース
(一部商用利用等区画を除き、地区施設として公共性を担保)



- ・地上広場：約370㎡
- ・大階段：約100㎡
- ・歩道状空地：約550㎡
- ・高架下沿道広場：約230㎡
- ・貫通通路：約80㎡
- ・2Fテラス広場：約550㎡
- ・3Fテラス広場：約350㎡
(内、商用利用等区画250㎡)

[合計2,230㎡ 敷地の約6割]

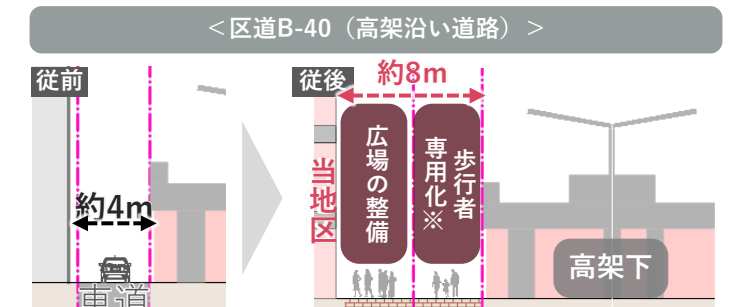
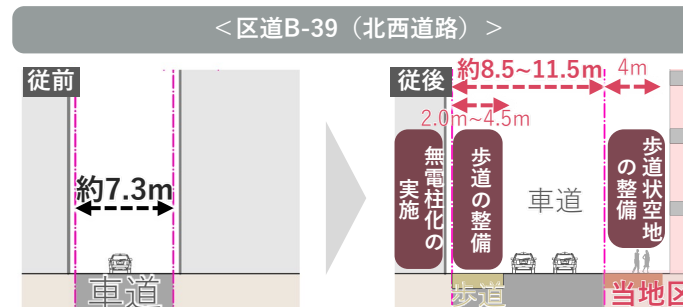
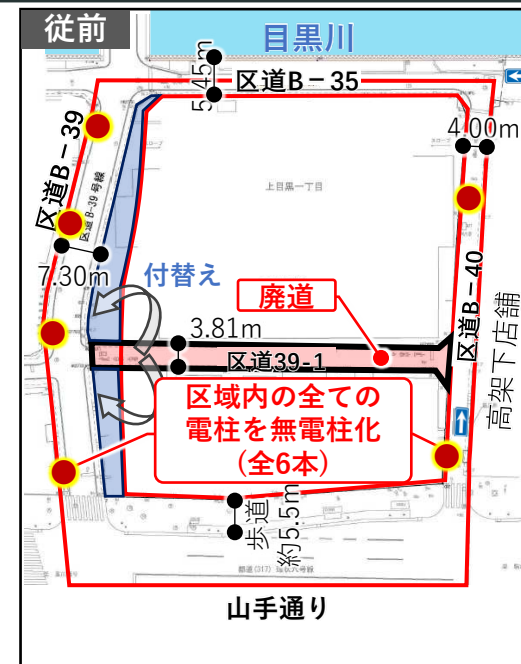


取組②：ウォークブルネットワークの形成

中目黒と池尻大橋・代官山を繋ぐ
人中心の安全・快適な歩行環境を形成



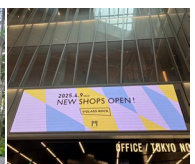
取組③：安心・快適な歩行者空間を創出するための道路整備・歩道状空地の形成・無電柱化の推進



取組④：桜開花期間中のサスティナブルツーリズムへの寄与

(例) Wi-Fiステーションやサイネージによる情報発信

(例) 施設内トイレの利用機会提供



その他...

(例) 広場内ゴミステーションの設置場所の提供

(例) テナント・エリアマネジメント等によるイベント開催

取組⑤：環境負荷低減と、駅前の環境改善に寄与する取組

- 持続可能なまちづくりへ寄与する環境負荷低減の取組
- 中目黒の夏の新たな居場所として、北側の広場等を活かしたクールスポットを創出

指定喫煙所の設置

24時間開放可能な公共トイレの設置



※整備費・建物修繕費・清掃費は組合負担を想定

取組⑥：目黒川沿いと一体となった緑の駅前拠点の創出

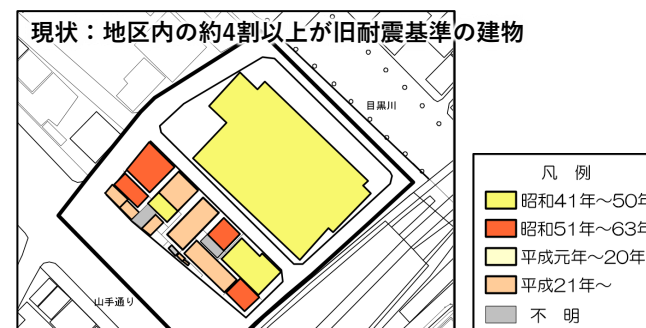
『目黒川沿道にふさわしい緑化空間』と『建物と自然の一体化』を目指し、多くの人が気軽に利用できる豊かな緑の空間を創出



※緑化、ベンチ、パーゴラ等の配置・仕様は今後協議調整により変更の可能性があります。 ※歩行者用道路、又は歩行者専用道路、自転車歩行者専用道路を想定

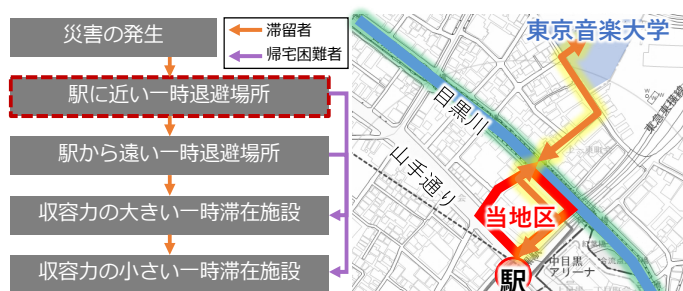
取組⑦：中目黒駅周辺の防災機能の強化と拡充

- 共同化及び道路整備による防災性の向上
- 耐震性の高い不燃施設建築物の建築



- 発災直後の駅前滞留者を広場で受け入れ、滞留者に情報発信を実施

発災直後の一時退避場所として
情報発信＋一時滞在施設へ誘導



取組⑧：まちの活力の源となる定住人口の確保

- 長期優良住宅（認定）の整備
- 東京こどもすくすく住宅（認定）の整備



取組⑨：中目黒及び目黒区の課題解決に寄与する更なる公共貢献の提供

時代に応じた効果的・効率的な公共貢献を行うことを目的として、市街地再開発事業の進捗に応じて、区と組合が協議を行い、貢献内容を選別・具体化していき、竣工時までには組合が整備等を行うことを検討

(4) 都市計画について

①土地利用

- ・中目黒駅前北地区に求められる土地利用の方向性に適した、「高度利用地区」を選定し、「地区計画」を策定する
- ・駅前におけるオープンスペースの確保と歩行空間の拡張のため、高度利用地区の指定方針及び指定基準に基づき、計画容積率を約770%とする
- ・良好な景観形成のため、駅前のスカイラインに配慮した高さとする

◎当地区の容積積み上げ

緩和容積率
323%
(注1)

基準容積率
445%
※現況指定容積率500, 400%の加重平均値

計画容積率
約770%



- 質の高い住宅等の整備
- ・住宅の割合が敷地面積の200%以上
 - ・住宅全体を「長期優良住宅（認定申請予定）」
 - ・一部を「東京すくすく子ども住宅（認定申請予定）」

(注1)

<空地等の整備による緩和：緩和容積率150%>

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準「第5 容積率の緩和の基準1（3）イ」を適用（以下、基準内容）

- ① 4 mの壁面後退（区道B-35、B-39、B-40）（※山手通り：2m）
- ② 敷地面積×10%以上の広場等（敷地面積約3,660㎡×10%＝366㎡＜約370㎡）
- 【その他：建ぺい率の最高限度80%（80%（指定建蔽率）－20%（高度利用地区 第5の1（3）イ）＋20%（高度利用地区運用上の留意事項1（1））】

※壁面後退は通常4 mとするが、山手通り側については、既に十分な幅員があることや高架下等、前後の歩行空間の連続性を加味し、2mと設定する

※通常4 m壁面後退した場合と比較して、約100㎡の空地が不足するため、その空地は地上広場と有効に連絡する大階段及び2階テラス広場（約650㎡）で代替し、地区施設として定める

<質の高い住宅等の整備による緩和>

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準「第5 容積率の緩和の基準6」の表1のb及び「第5 容積率の緩和の基準7」を適用（以下、基準内容）

- ① 住宅の割合が敷地面積の200%（敷地面積約3,660㎡×200%＝7,320㎡＜約29,000㎡）：緩和容積率73%（加重平均）
- ② 質の高い住宅（長期優良住宅等）の整備：緩和容積率100%（加重平均）

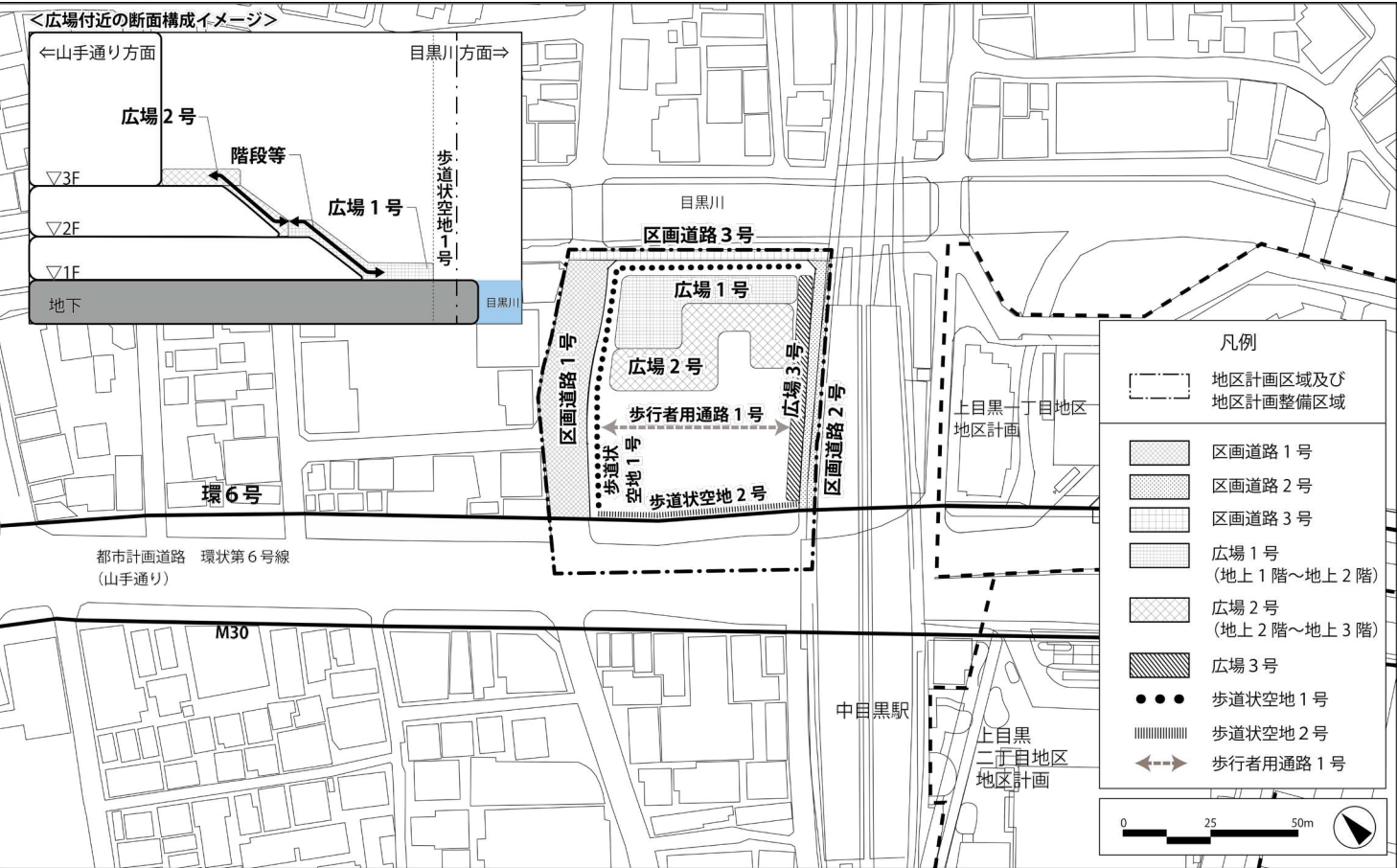
②公共施設等

- ・憩いと交流の場となる、まちなか拠点を形成するため、都市計画に次の施設を定め、都市機能の整備及び担保を図る。< 1. 道路 2. 広場 3. 歩道状空地 4. 貫通通路 >

◎地区施設の概要

種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	8. 5m～11. 5m	約6 5 m	－	拡幅
	区画道路2号	4. 0 m	約6 0 m	－	自転車歩行者優先とする
	区画道路3号	2. 7 m	約5 5 m	－	既設
その他の公共空地	広場1号	－	－	約4 7 0 ㎡	新設 (階段・昇降機含む・排気塔は除く) 地上1階～地上2階
	広場2号	－	－	約6 5 0 ㎡	新設(階段・昇降機含む) 地上2階～地上3階 (地上2階の広場は敷地内の浸水予想水位T.P.10.3m以上の高さに整備する)
	広場3号	－	－	約2 3 0 ㎡	新設
	歩道状空地1号	4 m	約1 1 0 m	約4 5 0 ㎡	新設
	歩道状空地2号	2 m	約5 0 m	約1 0 0 ㎡	新設
	歩行者用通路1号	2 m	約4 0 m	約8 0 ㎡	新設

◎地区施設の配置イメージ



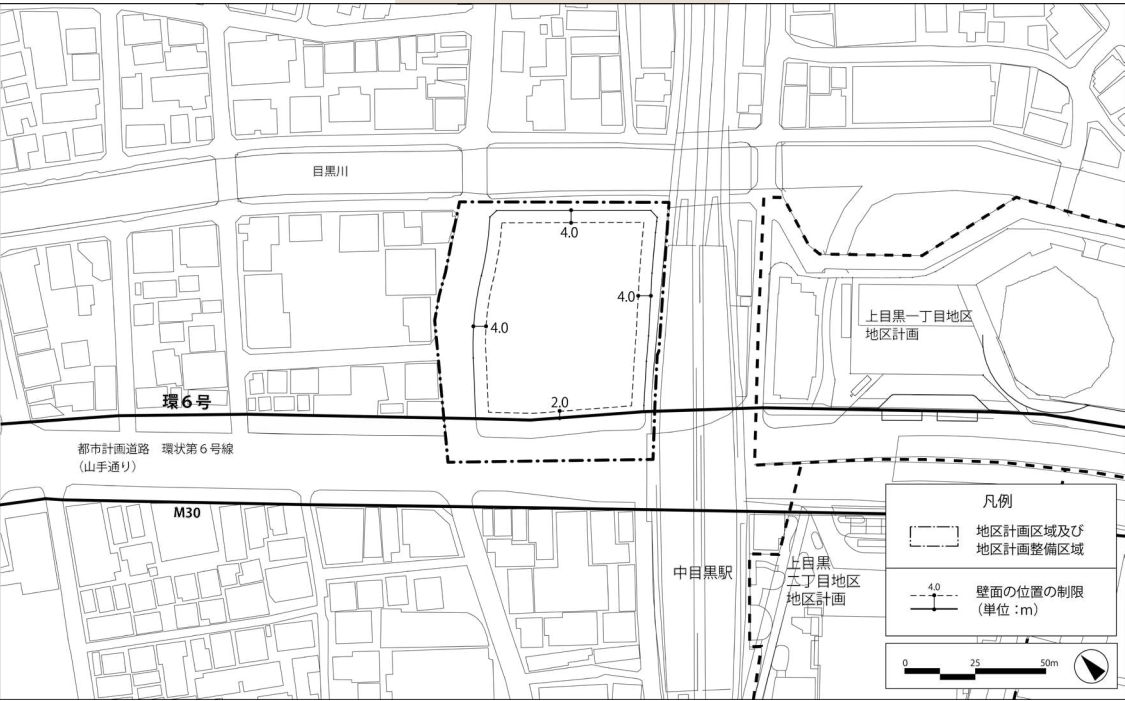
③建築物等

- ・駅前における機能補完を図るため、指定喫煙所、及び公共トイレを導入する。
- ・その他、周辺との調和に配慮し良好な街並み形成を図るため、以下に関する建築物等の制限を定める。

1. 用途 2. 敷地面積の最低限度 3. 壁面位置 及び 壁面後退区域内の工作物の設置 4. 高さの最高限度 5. 建築物の形態又は色彩その他意匠

建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 1 歩行者の安全性、快適性を確保するために設ける屋根、ひさし、落下物防止柵その他これに類するもの 2 煙突、給排気施設、消防設備の部分
壁面後退区域における工作物等の設置の制限	壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、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（道路状の面から高さが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、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 横断防止柵、庇等の歩行者の安全性を確保するためのもの 2 歩行者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 3 施設案内板、サイン、サイネージ等 4 広場3号におけるにぎわいの創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等 5 その他公益上必要なもの
建築物等の高さの最高限度	160m ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するものとする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	色彩や形態等の意匠については、「目黒区景観計画」を踏まえて、以下のように定める。 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする 2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。
建築物等の整備の方針	駅前における健全な地域環境の形成を図るため、公共トイレ、指定喫煙所を整備する。

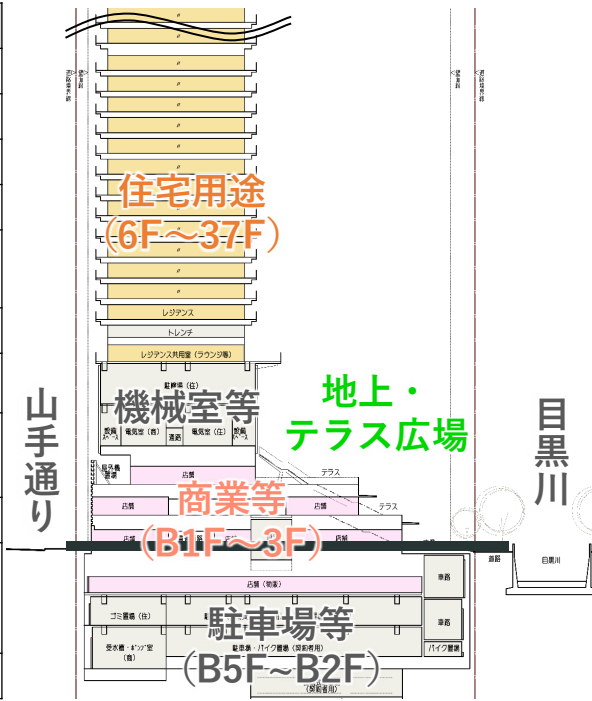
<壁面位置の制限>



(5) 施設計画概要

項目	地区の概要
計画手法	高度利用地区・地区計画
地域地区	商業地域・防火地域
事業手法	第一種市街地再開発事業
敷地面積	約3,660㎡
建築面積 (計画建蔽率)	約2,520㎡ (約70%)
規模	地下5階、地上37階、塔屋1階
最高高さ	約160m
容積対象面積 (計画容積率)	約28,000㎡ (加重平均 約770%)
延べ床面積	約44,000㎡
建物用途	住宅(約260戸)、商業、機械室、駐車場 (自動車約120台、自動二輪車約50台、 自転車約500台)等
建物構造	RC造・S造・SRC造

【断面イメージ】



【イメージパース】

