

原町一丁目3番地区防災街区整備事業に関わる都市計画原案について

1 経緯等

区の南部に位置する原町一丁目・洗足一丁目地区では、東京都により延焼遮断帯の形成に向けて特定整備路線（補助第46号線）の整備が進められている。また、区は補助第46号線沿道において、東京都と連携し、不燃化建替えに対する支援や沿道地権者の生活再建支援、46沿道まちづくり協議会による道路利活用の検討などの道路整備と一体的に進める沿道まちづくりを展開している。

原町一丁目3番地区（以下、「本地区」という。）は、補助第46号線沿道に位置しており、本地区内には老朽木造住宅が多く、各棟の間隔も狭いため、災害時の延焼や倒壊の危険性が高い状況である。また、行き止まり道路や幅員の狭い通路が存在し、安全な避難路が確保できていない等、防災上の問題を抱えている。さらに、補助第46号線整備に伴い発生する残地は、面積が狭小で有効な土地活用が困難な状況にあることから、これまで区では、本地区の土地所有者、建物所有者等による課題解決に向けた手法検討の支援をしてきた。

こうした状況の中、本地区の防災性の向上と生活再建を図るため、令和6年8月に地権者による「原町一丁目3番地区防災街区整備事業準備組合」（以下「準備組合」という。）が設立された。その後、防災街区整備事業を活用した事業実施に向けて検討してきた内容を地域に説明し、地域の意向を踏まえた本地区における「街づくり提案書（参考資料「街づくり提案書 概要版 参照）」が準備組合により取りまとめられ、令和6年10月31日付で区に提出された。

この街づくり提案書を精査した結果、本地区における街づくりの方向性との整合が図られており、防災街区整備事業の都市計画として適切であることが確認できたことから、特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業について、区で都市計画の手続きを進めるため、これらに関わる都市計画原案をとりまとめた。

2 地区の現況

(1) 所在地 原町一丁目3番地内

(2) 地区面積 約0.1 ha

(3) 用途・容積率等

用途地域：近隣商業地域、第一種住居地域

容積率：300%、200%

建ぺい率：80%、60%

防火地域の指定：防火地域、準防火地域、新たな防火規制（東京都建築安全条例）

高度地区：20m第三種高度地区、17m第二種高度地区

日影規制：5h・3h、4h・2.5h

その他の地区指定：原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画

(4) 地権者の人数 6人

3 都市計画原案

原町一丁目3番地区特定防災街区整備地区・防災街区整備事業の都市計画原案の概要については、資料1のとおり。

- (1) 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定（目黒区決定）都市計画原案については、資料2のとおり。
- (2) 東京都市計画防災街区整備事業の決定（目黒区決定）都市計画原案については、資料3のとおり。

4 今後の予定

令和6年11月29日	都市計画原案の公告・縦覧、意見募集開始（12月20日まで）
令和6年12月6日	都市計画審議会に都市計画原案を報告
令和6年12月	
11、15日	都市計画原案について地元説明会の開催（オープンハウス形式）
	【第1回】11日 18時30分から20時30分
	会場：クラフトビレッジ西小山 ハジマリルーム
	【第2回】15日 13時30分から16時30分
	会場：向原住区センター 2階会議室
令和7年2月	政策執行会議に都市計画案（案）について付議 都市環境委員会に都市計画案を報告 都市計画審議会に都市計画案を報告 都市計画案の公告、縦覧
令和7年3月	都市計画審議会に都市計画（案）について付議 特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業の都市計画を決定
令和7年度	事業組合設立、事業計画認可
令和8年度	権利変換計画認可 既存建物解体工事、防災施設建築物（共同化建物）工事着手
令和9年度	防災施設建築物（共同化建物）工事完了
令和10年度	事業組合解散・清算

以 上