

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

1 制度の概要

(1) 特定防災街区整備地区

特定防災街区整備地区は、都市計画における地域地区の一つであり、密集市街地内の区域について、当該区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能（延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）の確保並びに当該地区における土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としたものである。

①対象となる区域

- ・ 防火地域及び準防火地域が定められている土地の区域であること。
- ・ 密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域であること。

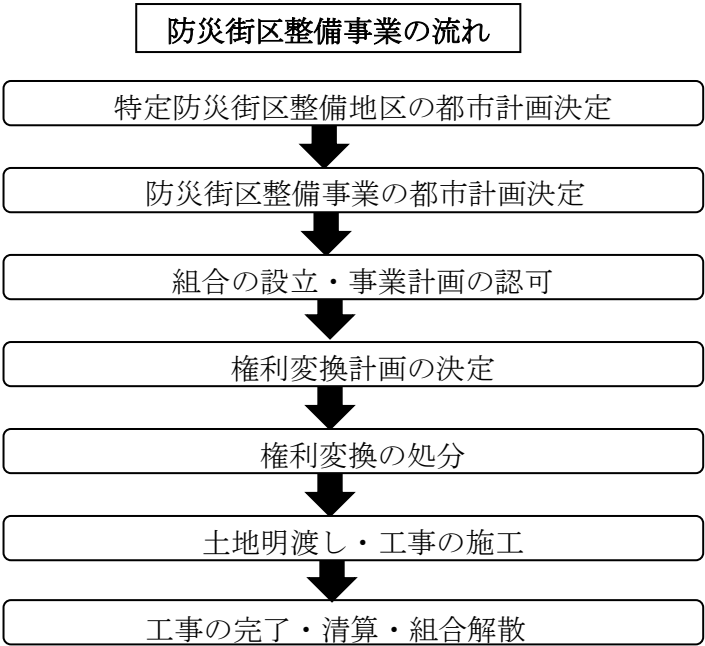
②制限の内容

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度

(2) 防災街区整備事業

密集市街地の特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟な事業手法であり、老朽化した建築物を建替え、防災性能を備えた建築物及び道路等の公共施設の整備を行う制度である。

諸手続きについては、第一種市街地再開発事業（組合施行）に準ずるものとなっている。第一種市街地再開発事業との相違点は、目的とする公共性として、土地の高度利用に代えて、防災機能の確保を掲げていることにあり、それに伴い高度利用地区に代えて特定防災街区整備地区が施行地区の要件となっていることである。



2 原町一丁目3番地区 特定防災街区整備地区

(1) 地区の位置 目黒区原町一丁目3番地内



(2) 地区の面積

約 0.1ha

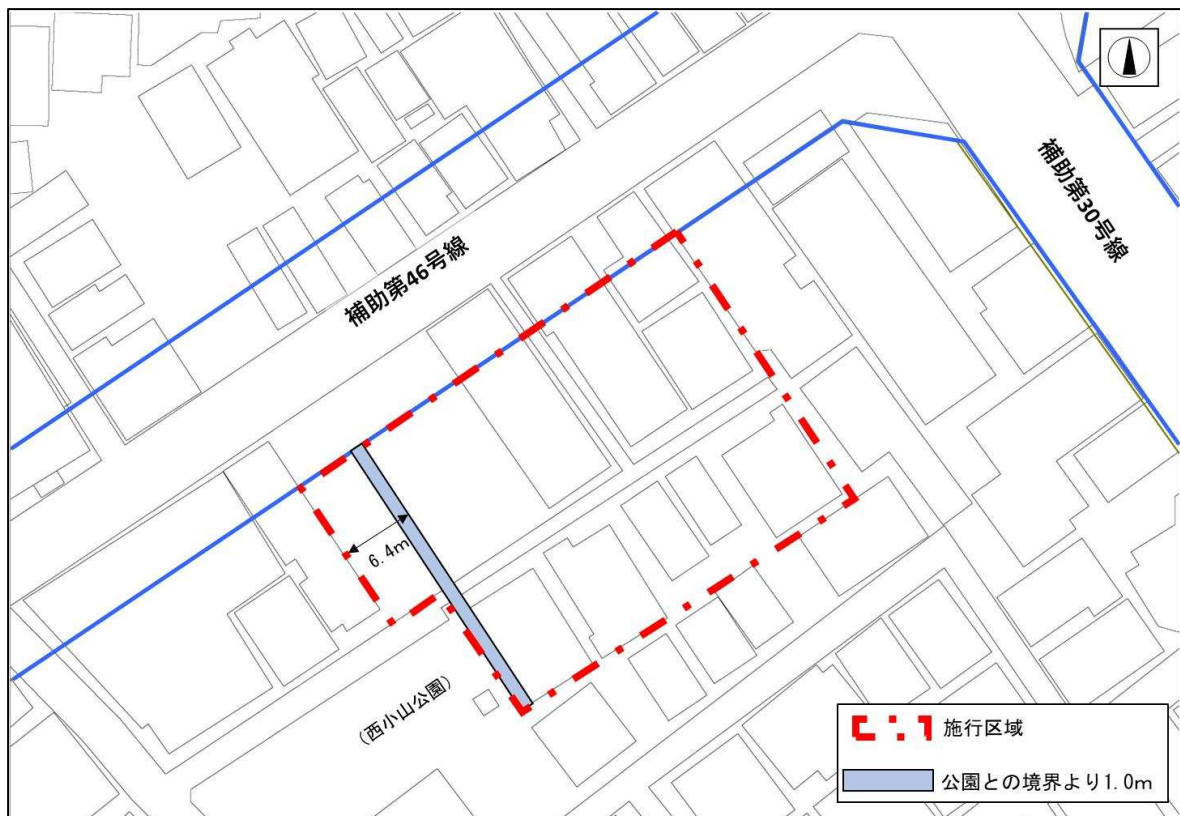
(3) 制限の内容

ア 敷地面積の最低限度

原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画において、敷地の最低限度は、 55 m^2 (A1 地区)とされているが、防災街区整備事業では、敷地の細分化による建物の密集を防ぐために、個別利用区の最低敷地面積は 100 m^2 とされている。したがって、本地区においても最低敷地面積を 100 m^2 とする。

イ 壁面の位置の制限

防災施設建築物の壁面又はこれに代わる柱の面までの距離は、幅員 6.0m以上の通路機能を確保するため、西山公園 (既設) との敷地境界から 1.0m以上とする。

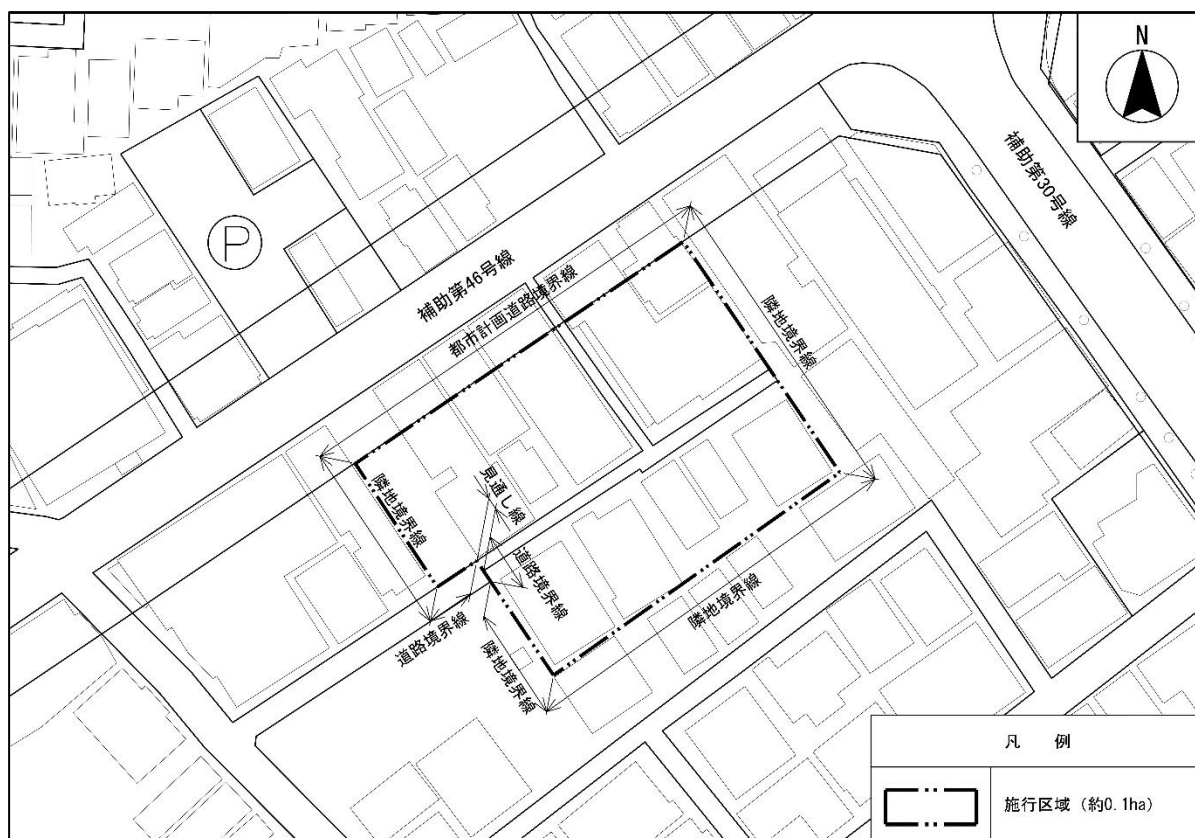


ウ 建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度

特定地区防災施設の延焼防止機能、一時避難路・避難地の機能の確保、建築物後背地での火災の輻射熱の有効な遮断のために、**建築物の間口率の最低限度を 7/10 と定め**、密集市街地における防災性の向上を図る。なお、本地区における建築物の高さの最低限度は、すでに高度地区により 7m と定められている。

3 原町一丁目3番地区 防災街区整備事業

- (1) 事業手法 防災街区整備事業
- (2) 施行区域 約0.1ha
- (3) 施行者 防災街区整備事業組合（予定）
- (4) 権利関係者 6名
- (5) 施行区域



(6) 公共施設の配置及び規模

安全な避難路を確保するために、区域西部に位置する西小山公園（既設・約 94 m²）を再整備する。



(7) 防災施設建築物の構造

密集市街地における防災性の向上、補助第 46 号線沿道の延焼遮断帯の形成のため、防災施設建築物の構造は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造による耐火建築物とし、地区内の不燃化を図る。

(8) 防災施設建築物の高さ

建築物等の高さの最高限度は、原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画により用途地域に応じた地区区分、敷地規模に応じて定められており、当地区は 200 m²以上の敷地で建築するため、建築物の高さの最高限度は 25mとする。また、建築物の高さの最低限度については、東京都都市計画高度地区の変更（目黒区決定）により 7m以上とされている。

したがって、防災施設建築物の高さの最高限度を 25m、最低限度を 7mに定める。

(9) 防災施設建築物の配列（壁面の位置の制限）

防災施設建築物の壁面又はこれに代わる柱の面までの距離は幅員 6.0m以上の通路機能を確保するため、公園との境界から 1.0m以上とする。



4 今後の進行予定

