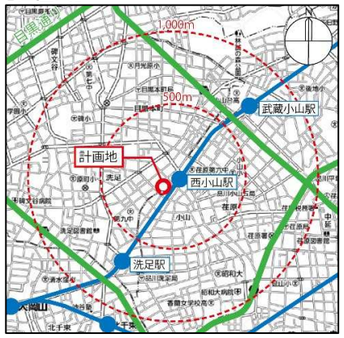
原町一丁目９番地区　街づくり提案書　＜概要版＞

1．地区の概要

所　在　地　目黒区原町一丁目９番
地区面積　約 0.3ha
用途地域　商業地域
防火地域　防火地域、
　　新たな防火規制
高度地区　30m高度地区
建ぺい率　80%
容　積　率　400%
日影規制　なし
そ　の　他　西小山駅前地区地区計画

【位置図】

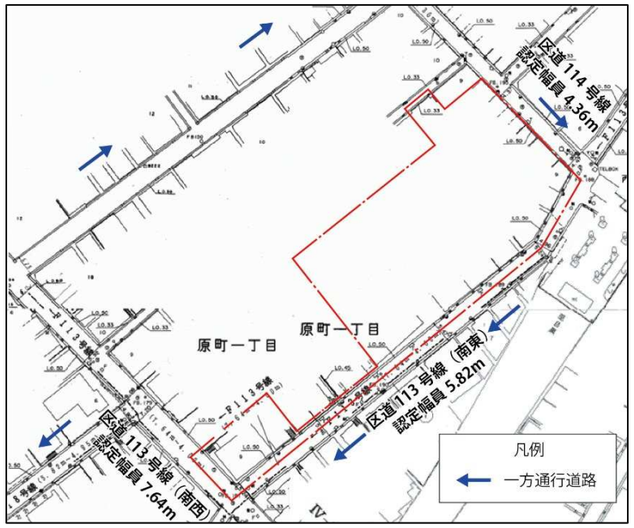


■道路幅員（認定幅員及び現況幅員）

区道	認定幅員	現況幅員 ※
区道 114 号線	4.36m	4.34m
区道 113 号線（南東）	5.82m	4.68m～5.79m
区道 113 号線（南西）	7.64m	6.96m～7.05m

※ 測量調査に基づく現況幅員

■道路台帳現況平面図（原町一丁目付近）出典：めぐろ地図情報サービス



2．計画地の現状課題

◆西小山駅周辺の防災性の向上が必要

○西小山駅周辺は、密集市街地等の防災上の課題がある地区に指定されている。
○計画地内は旧耐震建物が多くを占めている。
○狭小敷地と不整形敷地が集積しており、建物が密集しているため通路の幅が狭く、災害時の避難経路が確保されていない。

◆にこま通り商店街の賑わいの維持・向上が必要

○路面店舗により賑わいが形成されているが、長屋形状の建物が多く機能更新が進んでいない。
○駅前広場に面するものの、商店街の入り口にふさわしい人だまりの空間が不十分。
○にこま通りは道路幅員が狭く、歩行空間が確保されていない。

◆駅前に相応しい環境に配慮したまちづくりが必要

○建物の更新が進んでおらず、駅前にふさわしい環境が形成されていない。
○計画地内には建物が密集するエリアがあり、良好な住環境が確保されていない。
○道路には歩道がなく、ゆとりある歩行空間が形成されていない。


避難通路として安全性が不十分な共有通路


にこま通り沿いの長屋形状の建物


自転車と歩行者の通行が交錯する弁天通り

3．上位計画の位置付けの整理

＜東京都＞

◆都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月策定）
・中枢広域拠点域

◆防災都市づくり推進計画～整備プログラム～（令和 8 年 3 月改定）
・整備地域：林試の森周辺・荏原地域
・重点整備地域：目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区

◆不燃化特区制度（令和 12 年度まで）
・不燃化推進特定整備地区（目黒区）：目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区

＜目黒区＞

◆目黒区都市計画マスタープラン（令和 5 年 4 月改定）
・南部地区

◆西小山街づくり整備計画（令和 5 年 4 月改定）
［4 つの取組方針］
1　ハード・ソフト両面からの防災街づくり
2　環境に配慮した持続可能な街づくり
3　誰もが安全で快適に移動・利用できる環境づくり
4　多様な主体の参加による賑わいと活力のあるコミュニティの醸成

4．これまでの経緯及び主な活動

平成 30～31 年度　原町一丁目９番・１０番地区街づくり勉強会の開催（計４回）
令和 2 年度　原町一丁目９番・１０番地区街づくり準備会発足
　　原町一丁目９番・１０番地区街づくり準備会議開催（計６回）
令和 4 年度　原町一丁目９番・１０番地区街づくり準備会解散
令和 6 年　原町一丁目９番地区防災街区整備事業準備組合設立

5．街づくり提案の内容

＜基本方針＞

施行区域は、老朽化した木造建築物の密集や、幅員の狭い道路･歩行空間、駅前にも関わらず有効に活用されていない土地など、防災上、住環境上、また、賑わい形成上の課題を抱えている。防災街区整備事業の活用により、土地を一体的･合理的に利用し、地域の賑わいを創出する施設整備や災害に備えた公共的空間の整備、防災性の高い共同化建物の建設を行うことで、計画地及び周辺の防災上、住環境上の課題解決と駅前の賑わい形成に貢献することを目指す。

①　西小山駅周辺の防災性の向上

○長屋形状の老朽建物等による木造住宅密集地域を解消するとともに、共同化を図ることで建物の不燃化・耐震化及び良好な住環境を確保する。
○災害時の避難経路を確保し、地区の防災性向上を図る。
○壁面後退部の空地確保や道路拡幅により、災害時、緊急時の避難経路を確保する。

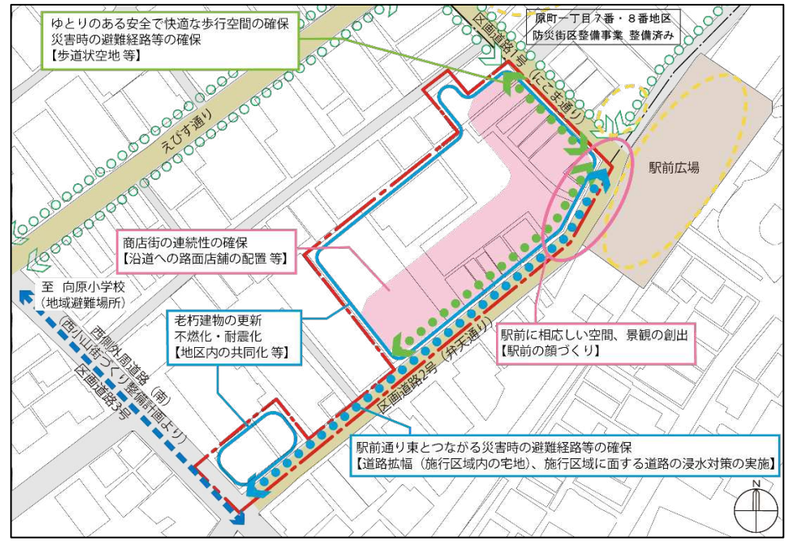
② 商店街の活性化と賑わいの向上

○にこま通りや弁天通り沿いには、路面店舗を配置し、商店街の連続性を確保し、賑わいの維持・向上を図る。
○人通りの多いにこま通り及び弁天通りには、ゆとりのある安全で快適な歩行空間を確保する。
○隣接街区である原町一丁目７番・８番地区と対になり、人だまりの空間の確保及び路面店舗の配置を行い、駅前に相応しい空間・景観を創出し、西小山駅の顔づくりを実現する。

③ 駅前に相応しい環境に配慮したまちづくり

○地区計画に基づく建物高さと壁面位置とすることで、周辺環境に配慮した街並みを形成する。
○良好な住環境や環境性能を備えた多様なニーズにこたえる高品質な住宅を供給する。
○緑化された歩道状空地等により緑豊かで歩きやすい快適な歩行空間を形成する。

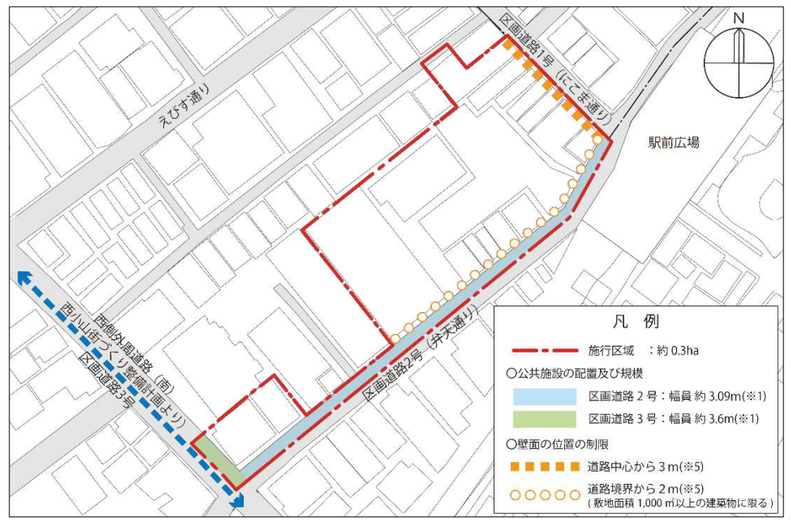
【街づくりのイメージ】



＜提案の内容＞

事業手法	防災街区整備事業	
施行区域	約 0.3ha	
公共施設の配置及び規模　（※1）	区画道路 2 号	幅員 3.09m(6.0m)　約 0.18m 拡幅（※2） 延長約 115m
	区画道路 3 号	幅員 3.6m(7.2m) 延長約 15m
防災施設建築物の構造　（※3）	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	
防災施設建築物の高さ	7m以上 39.6m以下(※4)	
防災施設建築物の配列（壁面の位置の制限）	区画道路 1 号	道路中心から 3m以上（※5）
	区画道路 2 号	道路境界から 2m以上（敷地面積 1,000 ㎡以上の建築物に限る）（※5）
敷地面積の最低限度	100 ㎡（※6）	

【計画図】



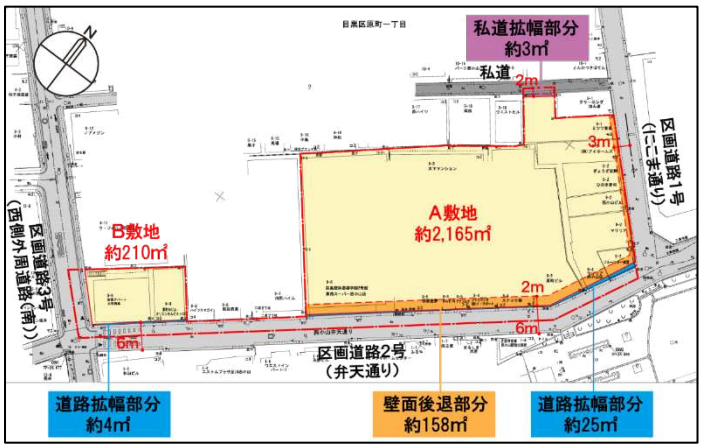
※1．（）内は地区外を含めた幅員を示す。　※2．施行区域外の敷地に面する部分を除く。
※3．防災施設建築物：防災街区整備事業によって建築される建築物。
※4．西小山駅前地区地区計画に基づき、建築物の高さの最高限度は 30mとなるが、1,000 ㎡以上の敷地において、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減、周辺環境への配慮が図られていると区長が認めたもので設定可能な最大の高さ(30m の 1.32 倍)を設定。
※5．道路状の面からの高さが 2.5m 以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他のこれらに類するものはこの限りではない。
※6．防災街区整備事業と同時に都市計画決定予定の特定防災街区整備地区で定める。

原町一丁目９番地区 街づくり提案書＜概要版＞

＜土地利用計画方針＞

区画道路２号（弁天通り）は、災害時の避難路の確保、歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、施行区域が面する部分について、幅員 6.0mとなるよう片側拡幅により拡幅整備を行う。拡幅部分については、防災街区整備事業により整備後、目黒区に帰属する予定。また、区画道路１号（にこま通り）は、道路中心から３m以上、区画道路２号のＡ 敷地部分は、道路境界から２m以上に設定した壁面後退部を歩道状に整備することで、歩行空間を拡充する。

【土地利用計画図】



※土地利用計画図に記載の面積は現時点での暫定値であり、今後の測量調査等により、変更となる可能性があります。

＜整備計画方針＞

① 西小山駅周辺の防災性の向上

【具体的な取組内容】

- 建物の更新、不燃化・耐震化、
- 道路拡幅等（施行区域内の宅地）
- 施行区域に面する道路の浸水対策の実施
- 浸水リスクの低い地上階に電気室の整備
- 自家発電設備の設置
- マンション用備蓄倉庫の設置

② 商店街の活性化と賑わいの向上

【具体的な取組内容】

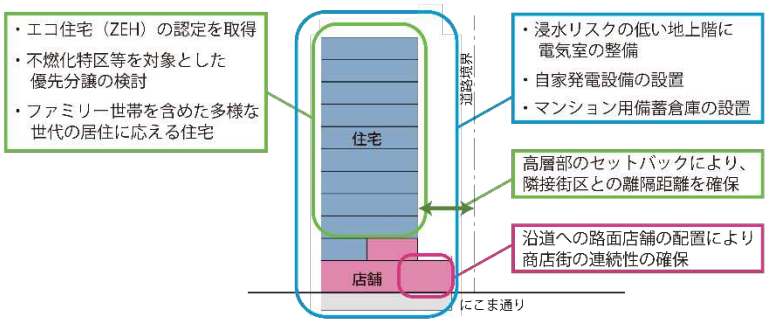
- 沿道への路面店舗の配置により商店街の連続性の確保
- 人だまり空間の創出、外観への配慮

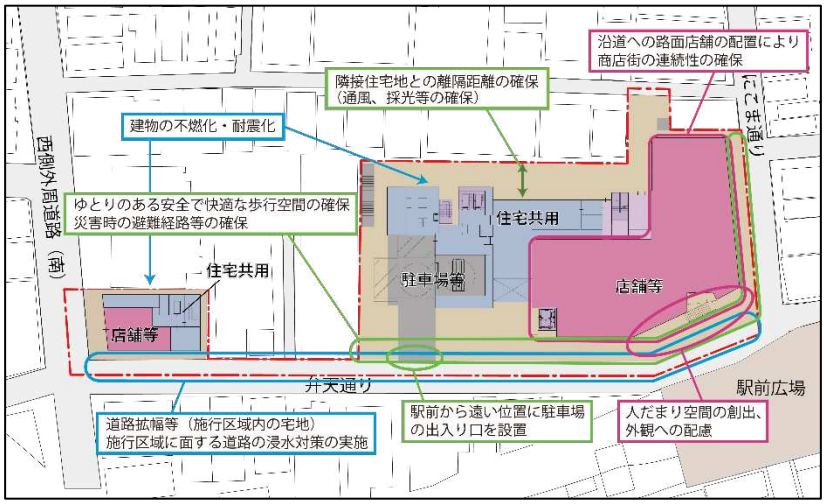
③ 駅前に相応しい環境に配慮したまちづくり

【具体的な取組内容】

- ゆとりのある安全で快適な歩行空間の確保
- 災害時の避難経路等の確保
- 隣接住宅地との離隔距離の確保（通風、採光等の確保）
- 駅前から遠い位置に駐車場の出入り口を設置
- エコ住宅（ZEH）の認定を取得
- ファミリー世帯を含めた多様な世代の居住に応える住宅
- 不燃化特区等を対象とした優先分譲の検討
- 高層部のセットバックにより、隣接街区との離隔距離を確保

【整備計画イメージ】※現時点のイメージ図であり、今後変更となる可能性があります。





【参考】

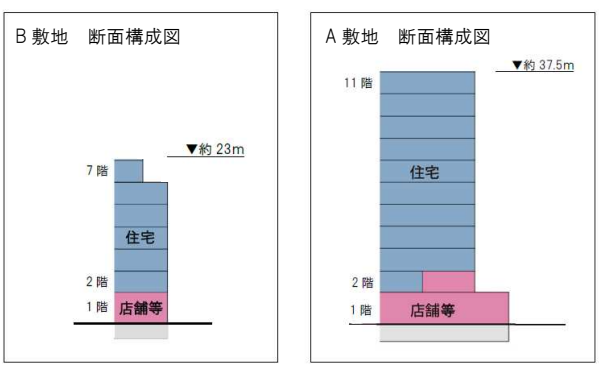
・権利者状況等

	土地所有者	借地権者	合計
地権者数	18 人	1 人	19 人
総地積	2,406.90 ㎡	142.31 ㎡	2,549.21 ㎡

※共有者全員で１人とし、土地共有持分割合でカウント

・総事業費：約１７０億円（令和８年９月時点）

【断面構成図イメージ】



※現時点のイメージ図であり、今後変更になる可能性があります。