原町一丁目９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、密集市街地内の土地の区域について、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。

ア　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。

イ　制限の内容

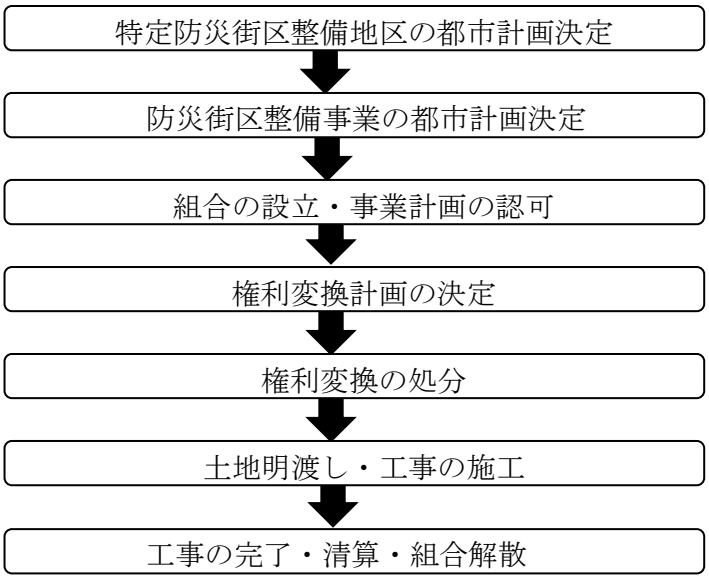
・建築物の敷地面積の最低限度
・壁面の位置の制限
・建築物の間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度

（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。

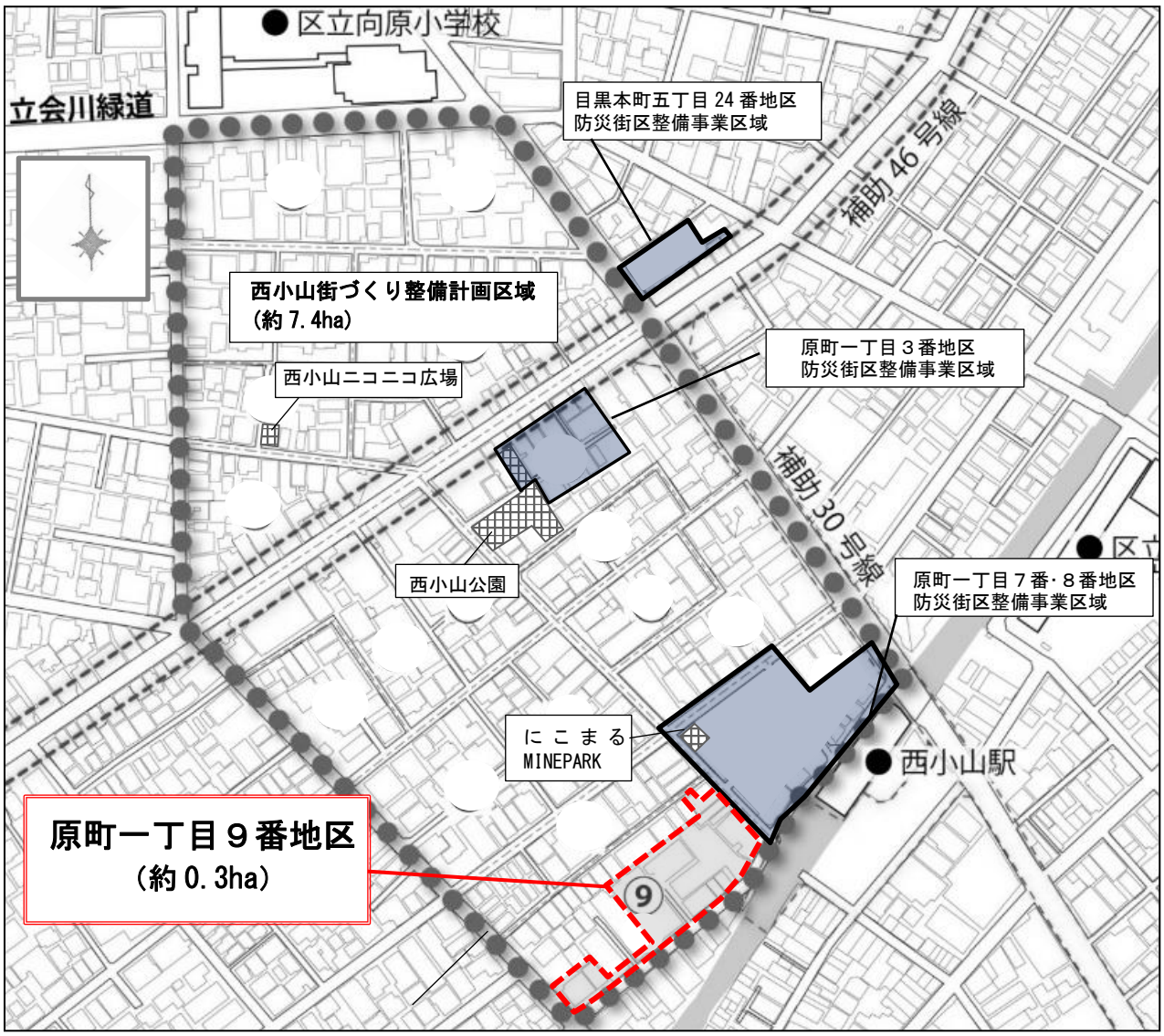
諸手続きについては、第一種市街地再開発事業（組合施行）に準ずるものとなっている。第一種市街地再開発事業との相違点は、目的とする公共性として、土地の高度利用に代えて、防災機能の確保を掲げていることにあり、それに伴い高度利用地区に代えて特定防災街区整備地区が施行地区の要件となっていることである。

防災街区整備事業の流れ



２　原町一丁目９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９番地内



（２）地区の面積

約 0.3ｈａ

（３）制限の内容

ア　敷地面積の最低限度

西小山駅前地区地区計画において、敷地の最低限度は、50 ㎡（商業地区）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 ㎡とされている。したがって、<u>本地区においても最低敷地面積を 100 ㎡とする。</u>

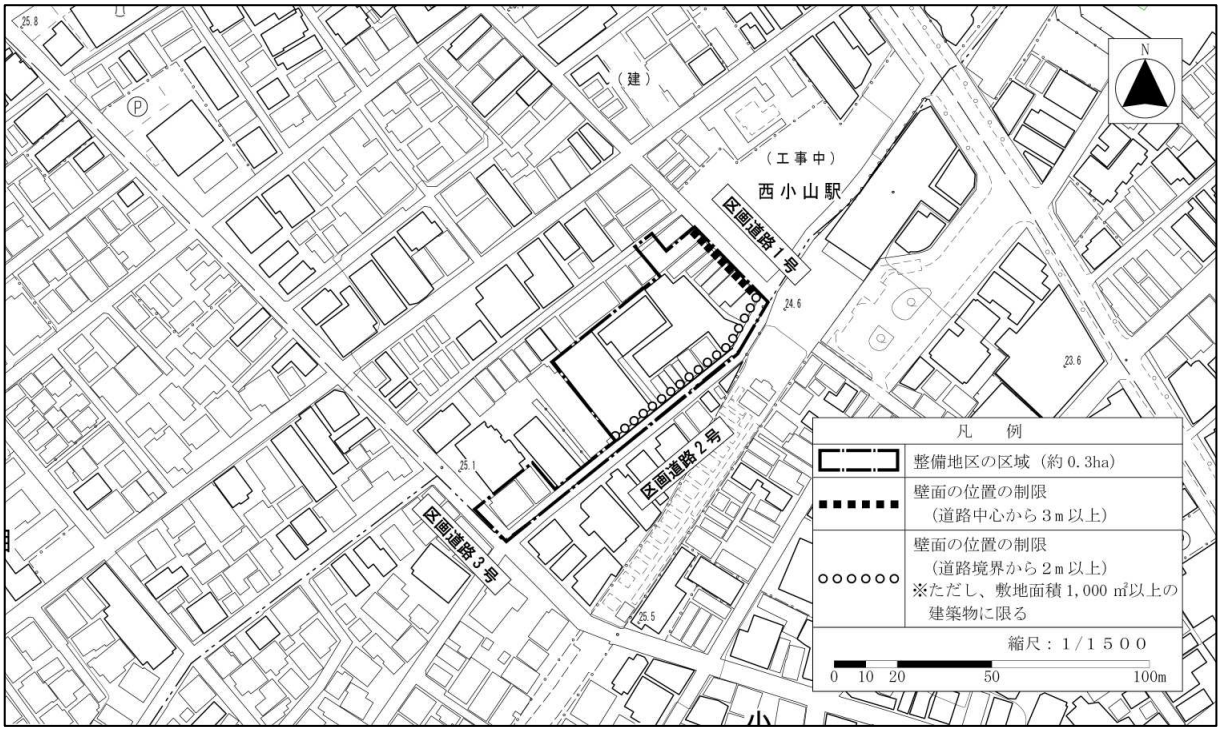
イ　壁面の位置の制限

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、以下の通りとなる。

（ア） 区画道路１号（にこま通り）においては道路中心から 3m 以上

（イ） 区画道路２号（弁天通り）においては道路境界から 2m 以上※

※敷地面積 1,000 ㎡以上の建 築物に限る）とする。ただし、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 開き部分その他これらに類するも のはこの限りではない。



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地 形図を使用（承認番号 :7 都市基交測第 219 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

３　原町一丁目９番地区　防災街区整備事業

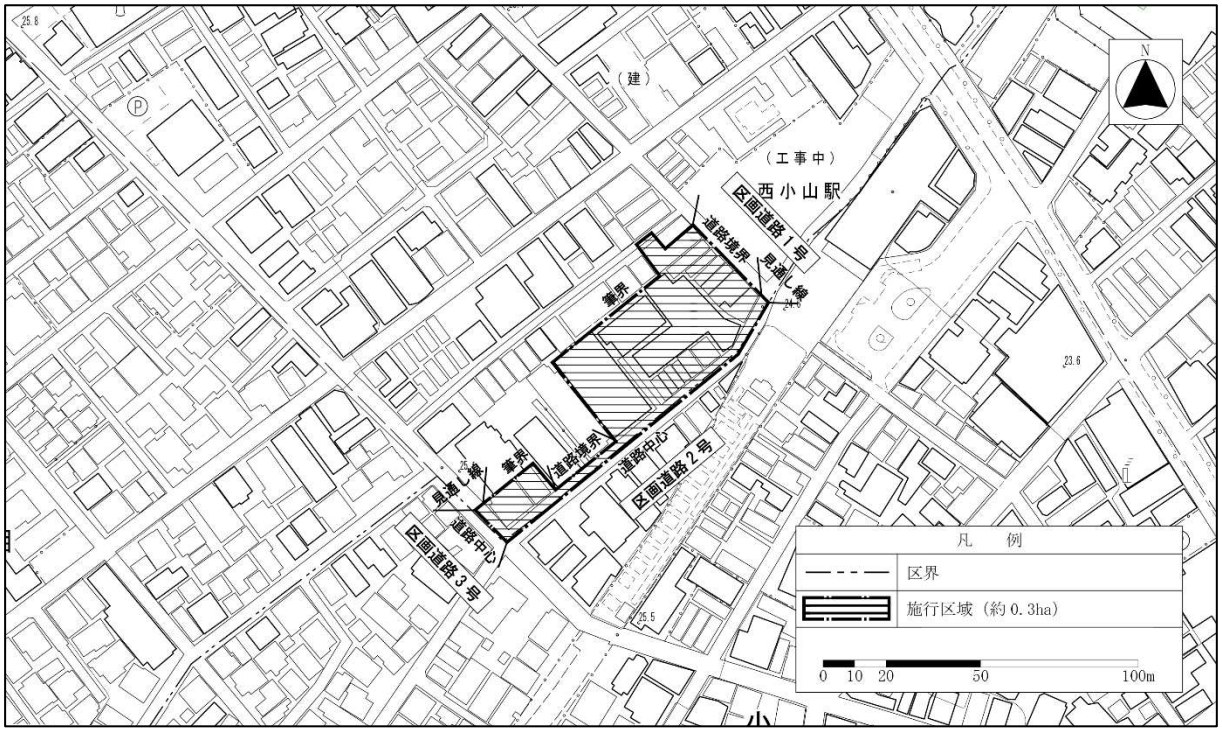
（１）事業手法　　防災街区整備事業

（２）施行区域　　約０．３ha

（３）施行者　　防災街区整備事業組合（予定）

（４）権利関係者　　１９名

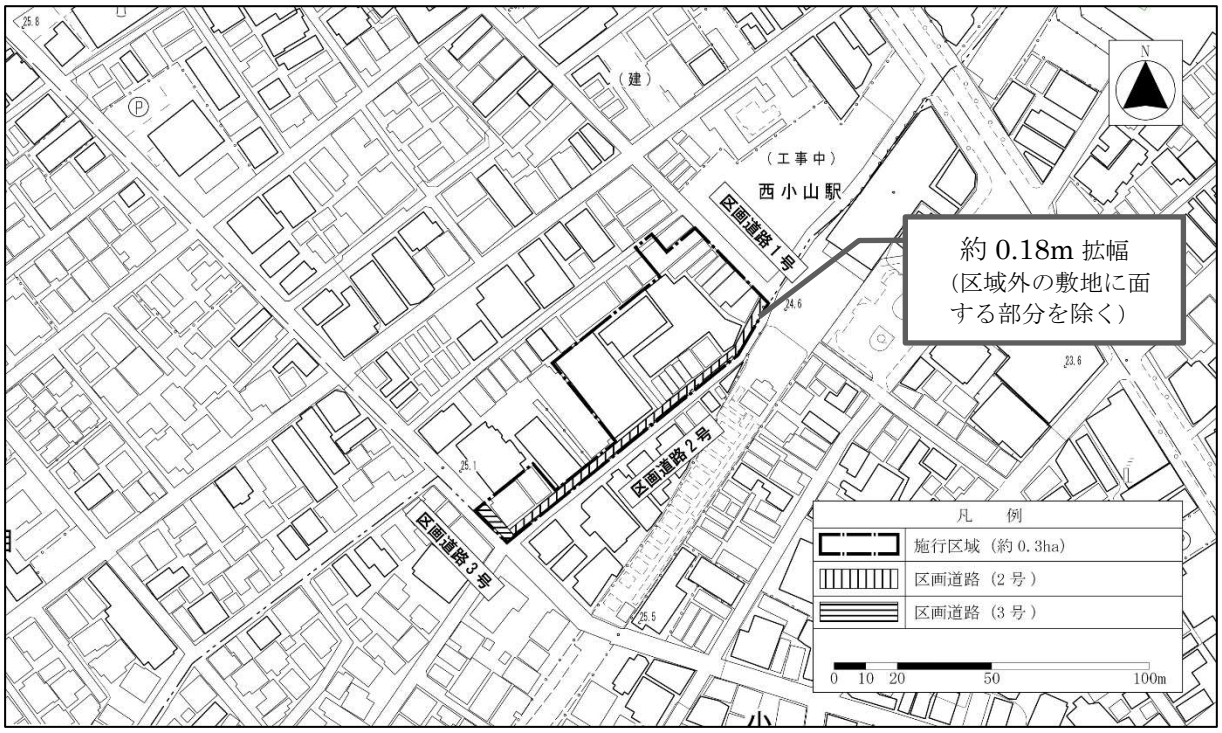
（５）施行区域



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地 形図を使用（承認番号 :7 都市基交測第 219 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（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、区画道路２号（弁天通り、延長約 115m）は、約 0.18m を拡幅し、幅員 6.0mにする。（ただし、施行区域外の敷地に面する部分を除く）



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地 形図を使用 (承認番号 :7 都市基交測第 219 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（７）防災施設建築物の構造

密集市街地における不燃化、耐震化及び延焼拡大の抑制の抑制を図る目的として、**防災施設建築物の構造は耐火建築物（鉄骨造、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造）とし**、地区内の防災性の向上を図る。

（８）防災施設建築物の高さ

防災施設建築物の高さの最高限度は、西小山駅前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、1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満の敷地に対し、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、高さの最高限度を 39.6mとすることができる。

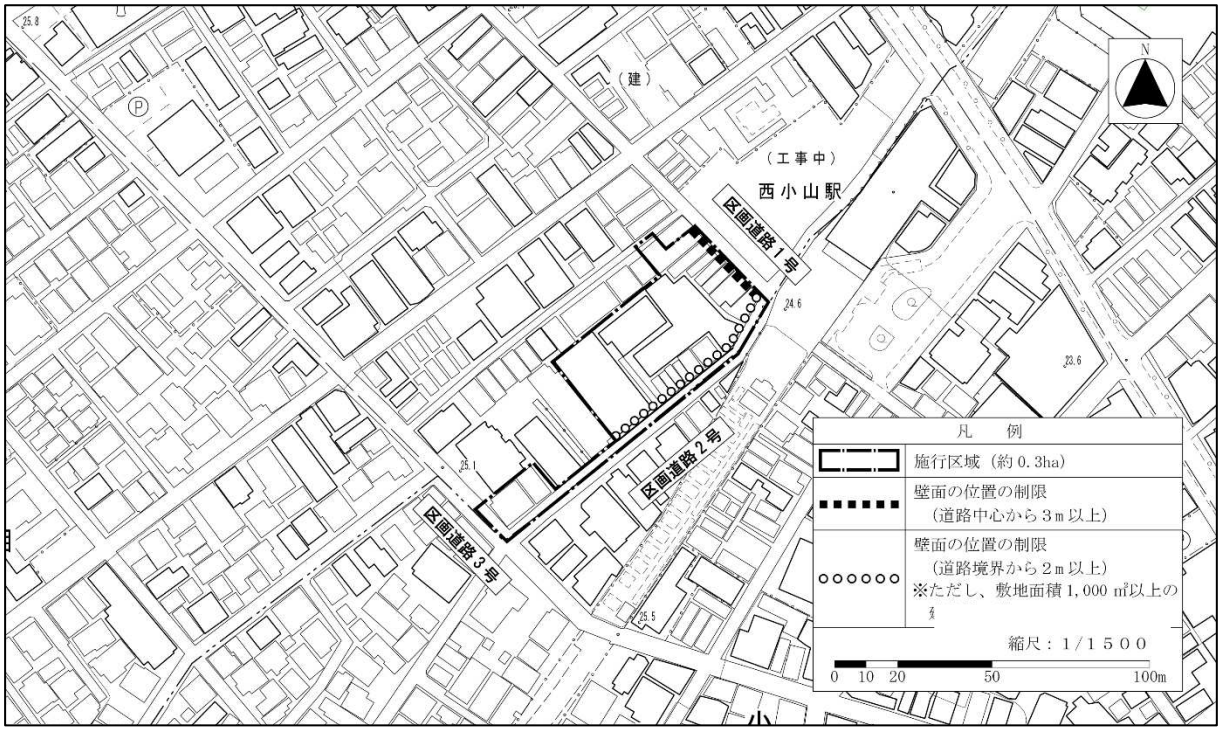
また、建築物の高さの最低限度については、延焼拡大の抑制を目指し、高さ 7m以上の耐火建築物への建て替えを促進することとしている。

したがって、防災施設建築物の高さの最高限度を 39.6m、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）

区画道路１号（にこま通り）については、西小山駅前地区地区計画において定められている壁面の位置の制限の考え方に従いにこま通りは道路の中心から 3m以上とし、区画道路２号（弁天通り）は、西小山駅前広場につながる道路であることから、駅前の良好な歩行環境を確保するため敷地面積 1,000 ㎡以上の大規模建築物に限り、道路の境界から２

m以上とする。なお、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等は除く。



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地 形図を使用（承認番号 :7 都市基交測第 219 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

４　今後の進行予定

時　　期	内　　容
令和８年３月４日	準備組合から街づくり提案書の提出
現在	都市計画原案
令和８年１１月２日	（都市計画法第１６条に基づく公告・縦覧）
令和８年１１月５日、８日	（都市計画法第１６条に基づく住民説明会）
令和８年１２月頃	（都市計画法第１９条に基づく東京都との協議）
令和９年１月頃	都市計画案
令和９年３月頃	（都市計画法第１７条に基づく公告・縦覧） （都市計画審議会付議）
令和９年４月頃	都市計画決定

以　上