

## 46 沿道まちづくり ニュース



平成27年2月

### 第4号

▶ このニュースは、原町一丁目・洗足一丁目地区（原町一丁目 1～4・13～34 番・洗足一丁目 1～4・10～24 番）にお住まいの方、土地や建物を所有している方にお送りしています。

### 原町一丁目・洗足一丁目地区

## 用途地域等の変更及び地区計画（原案の案） に関する説明会

### 開催のお知らせ

46 沿道まちづくり協議会では、補助 46 号線（補助 30 号線～洗足バス通り間）の整備に伴い、沿道の方々の円滑な生活再建、地区の防災性や住環境の向上を図ることを目的に、建替えルール等の導入に関する検討を進め、その内容を「原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくりの提案」としてとりまとめ、平成 26 年 10 月 21 日に目黒区へ提出しました。

目黒区は、この提案に基づき検討を進め、本地区への導入を目指す建替えルールとして、このたび、用途地域等の変更及び地区計画（原案の案）を作成しましたので、下記のとおり、説明会を開催します。ぜひ、ご参加ください。

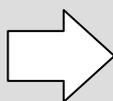
**主催** 目黒区

**日時** 3月12日（木）午後7時  
（1時間30分程度を予定）

**会場** 原町住区センター 第1・2会議室

**内容** 用途地域等の変更及び地区計画（原案の案）について  
（予定）

ぜひ  
ご参加  
ください



※参加希望者は当日会場へお越しください。  
※保育（未就学児）希望者及び手話通訳者が必要な方は 3月4日（水）までに、目黒区地区整備計画課へご連絡ください。（連絡先は4頁）



「原案の案」の概要について



2～3頁へ

これまでの検討経緯と今後の予定について



4頁へ

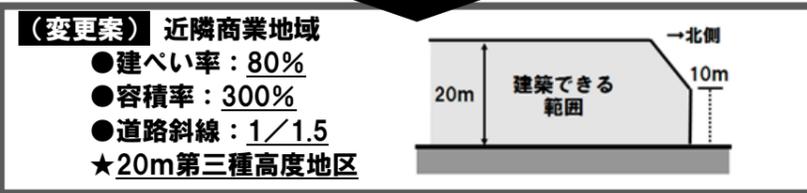
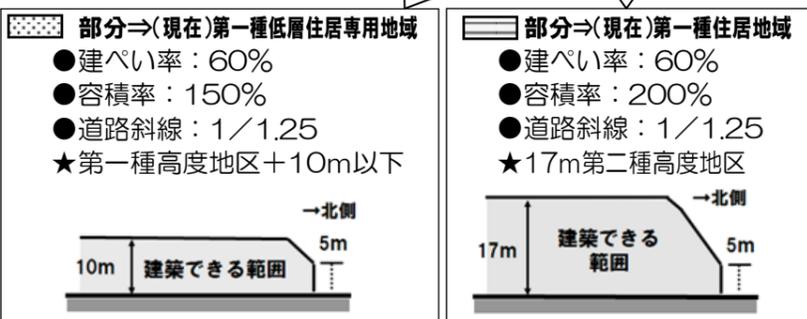
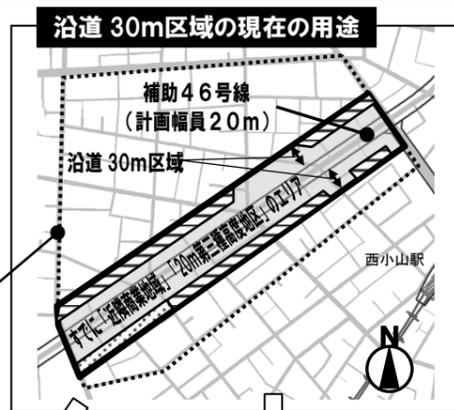
# 原町一丁目・洗足一丁目地区 用途地域等の変更及び地区計画(原案の案)の概要

## 1 沿道 30m区域の用途地域等の変更(原案の案)

沿道の方々の生活再建に向けて、円滑な建替えができる環境を整えるとともに、補助 46 号線沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を目指すことを目的として、沿道 30m区域の用途地域等を変更します。

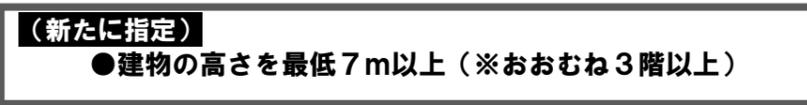
### ①沿道 30m区域の一部を「近隣商業地域」「20m第三種高度地区」に変更

⇒沿道 30m区域における用途地域、高度地区を変更します。



### ②沿道 30m区域に「最低限度高度地区」指定

⇒補助 46 号線と一体となって、火災を食い止める高さの建物が沿道に建つルールを指定します。



### ③沿道 30m区域を「防火地域」に変更

⇒補助 46 号線と一体となって、火災を食い止める燃えにくい建物が沿道に建つルールに変更します。



## 2 地区計画(原案の案)

地区の防災性の向上や街の良好な住環境づくりの観点等から、この地区にふさわしい建替えや土地の有効活用が行われるように、地区計画を導入します。また、6地区に区分し、地区ごとに必要なルールを導入します。

### 1)地区計画の目標と方針

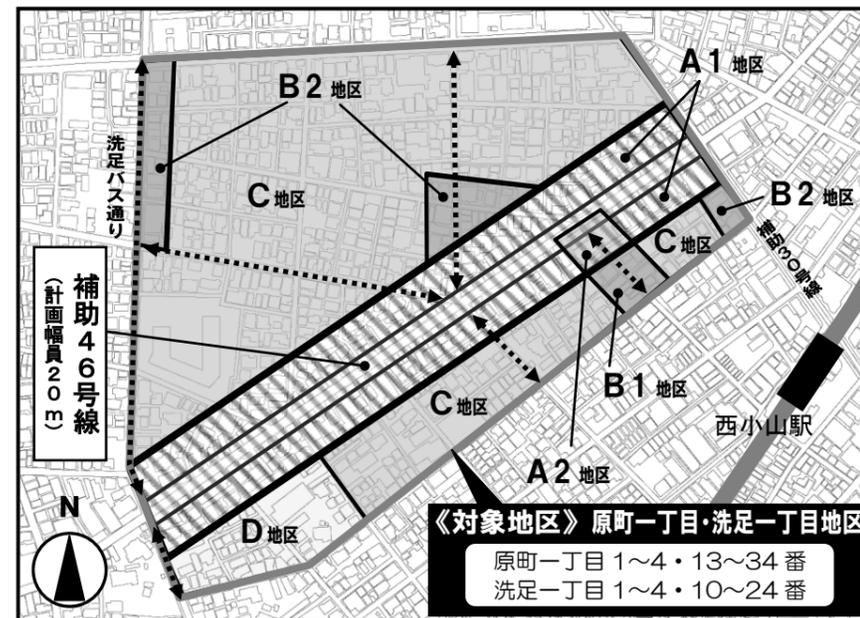
#### 目標

- 災害に強いまちづくり
- にぎわいと魅力と潤いのあるまちづくり

#### 方針

- 【A1・A2地区】
  - 延焼遮断帯の形成
  - 沿道まちづくりの推進による沿道にふさわしい街並み形成
- 【B1・B2地区】
  - 安全でにぎわいのある商店街の形成
- 【C・D地区】
  - 良好な住宅市街地の形成
  - 緑化推進

### 2)地区計画区域と地区区分図



### 3)地区施設(道路)の配置

補助 46 号線などの幹線道路につながり、災害時の避難活動の場となる地区内の主要な6路線を「地区施設(道路)」として位置づけます。(既存の道路を位置付けるもので、拡幅整備するものではありません)

#### 凡例

- A (A1・A2) 地区 (補助46号線の沿道30mの区域)
- B (B1・B2) 地区 (近隣商業地域の区域)
- C地区 (第一種住居地域の区域)
- D地区 (第一種低層住居専用地域の区域)
- ←.....→ 地区施設(既存道路)

### 4)地区計画のルール

#### ① 建築物等の用途の制限

目的 地区にふさわしくない用途の建物を制限  
対象地区 A (A1・A2) 地区 / B (B1・B2) 地区

- 性風俗関連特殊営業の店舗禁止
- 風俗営業(キャバレー/ナイトクラブ/パチンコ・マージャン屋等)の禁止
- 場外馬券・車券等売場の禁止



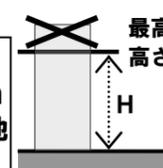
対象地区 全地区 (A~D地区)

- 全住戸数21以上のワンルームマンションに一定のファミリー住戸の併設を義務づけ
- 葬儀場/納骨堂/ペット火葬施設/ペット納骨施設の禁止 ※ただし神社・寺院・教会等の建物に付属するものは除く

#### ② 建築物の高さの最高限度

目的 沿道の建替え環境、住環境への配慮  
対象地区 A (A1・A2) 地区

- 最高高さ: 20m (およそ6~7階建て)
- 敷地 200 m<sup>2</sup>以上: 最高高さ25m
- 総合設計制度を活用して、敷地 1,000 m<sup>2</sup>以上: 最高高さは30m



対象地区 B1 地区

- 最高高さ: 20m (およそ6~7階建て)
- ※敷地 2,000 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満: 最高高さ: 24m
- ※敷地 5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満: 最高高さ: 30m
- など、現行の高度地区の緩和基準と同じ。なお、緩和には周辺環境へ配慮されていると区長が認めることが必要

#### ③ 建築物の敷地面積の最低限度

目的 防災やゆとりある住環境づくりの観点から、敷地の細分化を防止  
対象地区 A (A1・A2) 地区 / B1 地区

- 最低敷地面積: 55m<sup>2</sup> (約 17坪弱)

■ あわせて定めるルール

- ① 現状 55 m<sup>2</sup>未満の敷地は建築可能
- ② 補助 46 号線の整備に伴い、55 m<sup>2</sup>未満となる敷地は建築可能

#### ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的 地区にふさわしい街並みの形成  
対象地区 全地区 (A~D地区)

- 建築物などの外観は、目黒区景観計画に基づき、地区全体の調和に配慮したものとする。

#### ⑤ 垣又はさくの構造の制限

目的 震災時に倒壊の恐れがあるブロック塀等の新設防止  
対象地区 全地区 (A~D地区)

- 道路等に面する垣や柵の構造は、生け垣やフェンス等とする
- ブロック塀や石塀等を設ける場合は、高さ 0.6m以下とする (幅 1.5m以下の門柱は除く)

#### ⑥ 土地の利用に関する事項(緑化ルール)

目的 みどり豊かな生活環境の創造  
対象地区 全地区 (A~D地区)

- 目黒区みどりの条例に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例の届出対象外の場合でも、緑化の推進に努める。

#### ⑦ にこま通り沿道の道路状空間の確保

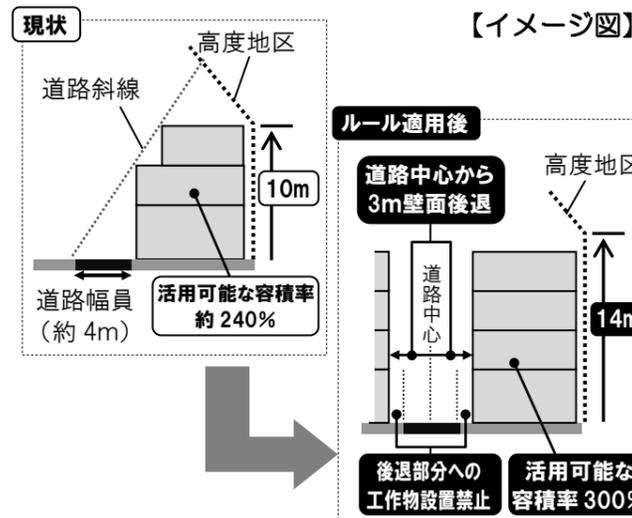
目的 買い物しやすく安全・安心な歩行環境や緊急車両の通行空間の確保、にぎわいのある商店街の街並みの形成等を図る

対象道路 にこま通り沿道 (A2・B1地区)

- 建替えに際して壁面後退 (道路中心線から3m後退)を行う。※道路を拡幅整備するものではありません

- 壁面後退した部分への工作物の設置禁止(道路面との段差のある土留め、外構の階段、2.5mより低い部分への看板・照明、自動販売機等)

■ 道路斜線、容積率、高度地区を緩和する



# これまでの検討経緯と今後の予定について

平成25年

## 設立準備会～協議会設立 (8/8)

### 第1～3回 協議会

46沿道まちづくりの概要確認等、建替ルール・建替え支援策の全体像確認等

### 補助46号線の整備に合わせた沿道まちづくりに関する懇談会(協議会主催)

洗足一丁目対象 (11/27)、原町一丁目対象 (12/16)



協議会の検討の様子

### 第4～9回 協議会

建替ルール・建替え支援策の検討、提案(案)のとりまとめ

### 46沿道まちづくり懇談会 (8/26)

提案(案)の紹介と意見交換



46沿道まちづくり懇談会の様子

### 46沿道まちづくりに関するアンケート調査 (8/14～9/5)

提案(案)アンケート



46沿道まちづくりの提案

### 第10回 協議会 (10/9)

提案のとりまとめ

平成26年

## 協議会から目黒区へ「46沿道まちづくりの提案」提出 (10/21)

### 《提案を踏まえた今後の予定》

#### 協議会・沿道の皆さま

- ★建替ルールによる土地利用や建替え等の検討

例) 建替え方策の勉強会  
例) 街区単位の勉強会  
例) 個別相談会、等

連携

#### 目黒区

- ★建替ルール(地区計画・用途地域等の変更)の決定に向けた都市計画手続き
- ★土地利用や建替え等の検討
- ★都市防災不燃化促進事業の導入に向けた取り組み

原案の案説明会におけるご意見を踏まえ、検討を進めます

## 東京都からのお知らせ

### 補助46号線(補助30号線～洗足バス通り間)について、東京都が国土交通省から都市計画事業認可を取得しました。

平成27年2月6日、東京都が補助46号線の事業認可を取得しました。道路整備にあたっては、沿道のまちづくりとの連携を図っていきます。

#### 【連絡先】

東京都 第一区画整理事務所 換地課 電話：03-5632-1519

※平成27年4月以降は、組織再編に伴い、東京都第一市街地整備事務所事業課が所管する予定です。

#### ■事業概要

【路線名】補助第46号線  
【事業期間】H26～32年度  
【延長】550m 【幅員】20m

補助46号線沿道まちづくりに関するご意見、または、このニュースに関するご質問などがございましたら、下記までご連絡ください。



【協議会事務局】目黒区 街づくり推進部 地区整備計画課 (担当：長島・原・上野)

《住所》〒153-8573 目黒区上目黒二丁目19番15号

《電話》03-5722-9672 (直通)

《FAX》03-5722-9239

《メール》nishikoyama-kai@city.meguro.tokyo.jp