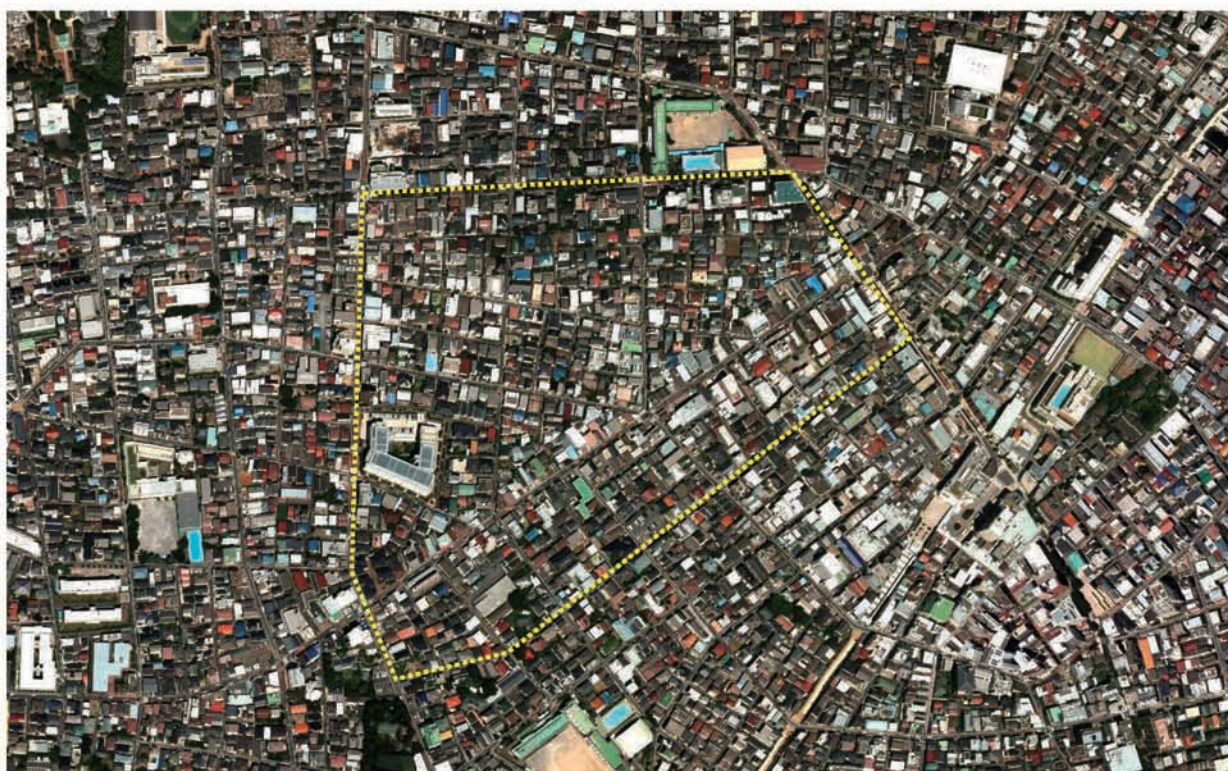


原町一丁目・洗足一丁目地区 地区計画

補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて



● このパンフレットについて ●

地区計画の内容や手続きについて、皆さまにわかりやすくお伝えする目的で作成されたものです。本地区内で建替えや新築等を行なう際にぜひご活用ください。

平成 27 年 12 月
目黒区

はじめに

地区計画とは

▶ 制度の概要

地区計画制度は、建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区にふさわしいまちづくりを実現できないという声の高まりから、昭和55年に創設された都市計画法に基づく制度です。



▶ 制度の適用対象

地区計画で定めた建替えルールは、建替え等を行う際に適用されます。なお、このルールの中には、建築基準法に基づいた「建築物の制限に関する条例（建築制限条例）」に定めるものもあります。

本地区の地区計画の特徴

▶ 補助46号線沿道まちづくりの推進を支えるルールとしての役割

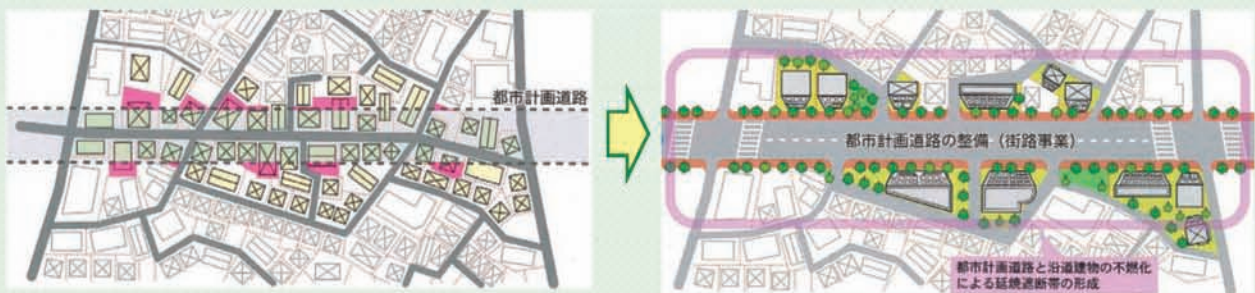
平成25年4月、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて「原町一丁目・洗足一丁目地区」が「不燃化特区」に指定されるとともに、補助46号線（補助30号線～洗足バス通り間）が「特定整備路線」となりました。また「46沿道まちづくり」が「コア事業（特に重点的に進める取り組み）」に位置付けられました。

これを受けて、平成25年8月に、沿道の権利者や地区住民の方々に構成される「原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくり協議会」が組織され、地域にふさわしい沿道まちづくりを進めていくために必要な建替えルールの検討をはじめました。その成果は「原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくりの提案」としてまとめられ、平成26年10月に目黒区へ提案されました。

目黒区は、この提案を受け、説明会等における権利者等の方々と意見交換を踏まえて、平成27年12月17日に「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」を都市計画決定しました。

【参考】沿道まちづくりとは

沿道の方々が、できる限り円滑に生活再建が行えるように、東京都が行う都市計画道路・補助46号線の整備に合わせて、沿道の建替えや土地活用も同時に考えていく取り組みです。



【図版】東京都パンフレットより

▶ 「街並み誘導型地区計画」と「一般型地区計画」の併用

『街並み誘導型地区計画』の対象

A2地区

B1地区

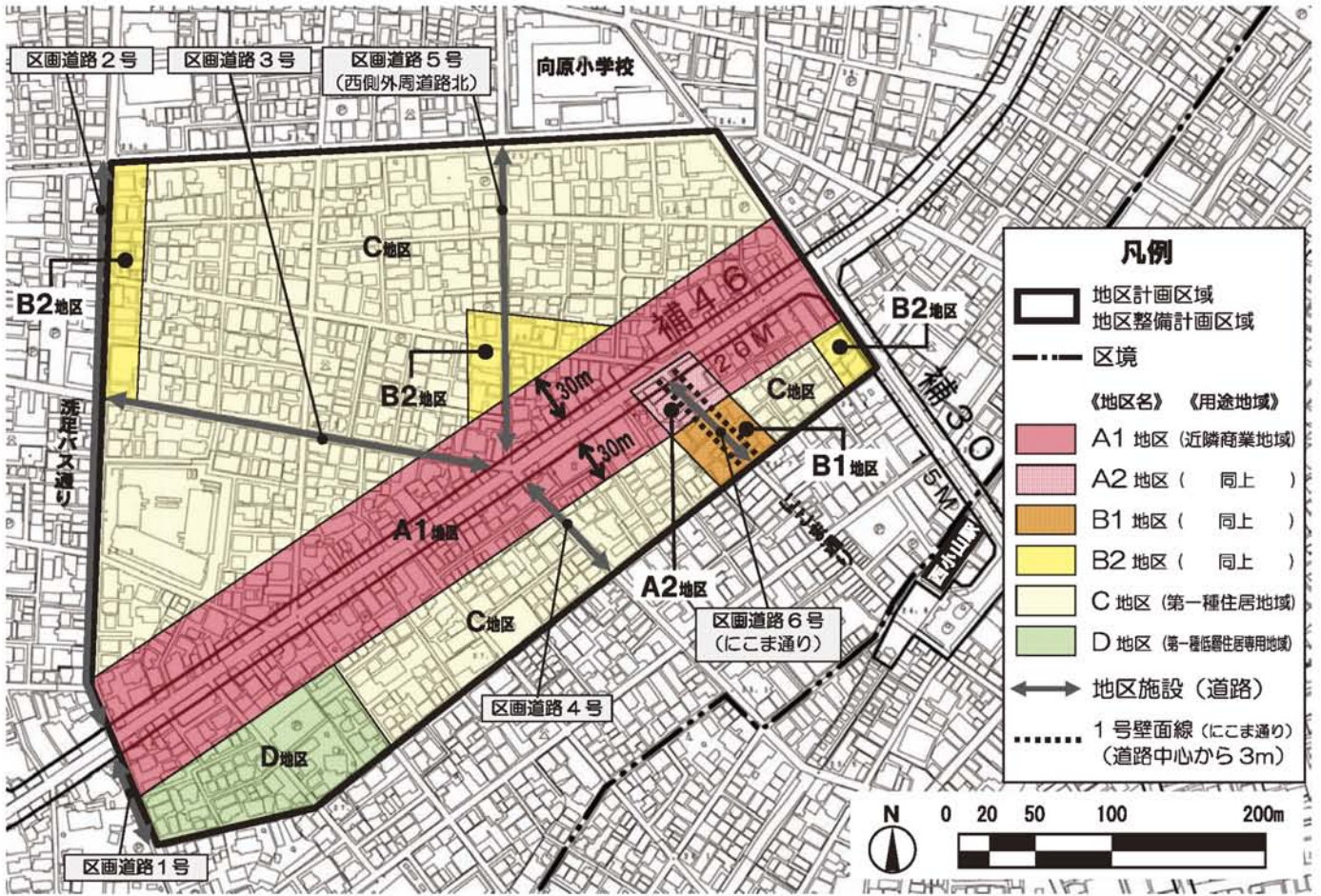
「街並み誘導型地区計画」とは、建物の壁面の位置や高さの制限等を守っていただくことにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され^①、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していこうとする制度です。

なお、緩和を受けるためには、認定基準を満たす必要があり、建築課への認定申請が必要です。（裏表紙参照）

①「A2地区」「B1地区」では、その他に高度地区の斜線制限も緩和されます。

■ 地区計画の計画図

【対象区域】原町一丁目1～4・13～34番、洗足一丁目1～4・10～24番の約15.6haの区域です。
 【地区区分】対象区域内を6地区に区分し、地区ごとに建替えルール（地区整備計画）を定めています。



■ 地区計画のルール (地区整備計画)

① 建築物等の用途の制限 条例化

▶ 風俗用途等の制限

地区にふさわしくない用途の建築物が建築できないように、以下の用途を制限します。



対象地区

A1地区

A2地区

B1地区

B2地区

- 性風俗関連特殊営業 (個室付き浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、ポルノショップ等)
- 風俗営業 (キャバレー、客席の暗い (10ルクス以下) 喫茶店・バー、マーチャン店、パチンコ店、ゲームセンター等)
- 勝馬投票券発売所・場外車券売場・勝舟投票券発売所

対象地区

全地区

- 葬祭場、納骨堂、ペット霊園等
- ただし、神社・寺院・教会等の建物に付属するものは除く

▶ワンルームマンションのルール

規模の大きなワンルームマンションを対象にファミリー住戸の誘導を進め、地域コミュニティの育成を図ります。

対象地区

全地区

■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^(※)を併設する

(※)ワンルーム住戸数から19を引いたものに2分の1を乗じた数のファミリー住戸を設ける^①

(※)それらファミリー住戸の床面積は、最低40㎡以上、平均で55㎡以上とする



ファミリー住戸を併設

① (計算例) 40戸のワンルーム住戸を設ける場合は【(40-19)÷2=10^(※)】より、10戸以上のファミリー住戸を設けることが必要となります。
(※) 1未満の端数切捨て

②建築物の容積率の最高限度

条例化

土地の有効利用を促進し、賑わいを創出し、統一感のある街並みとするため、1号壁面線(にこま通り)が定められた敷地は、道路状空間の拡充に応じた建築物の容積率を定めます。

対象地区

A2地区

B1地区

■300%または次の式で算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする

①1号壁面線(にこま通り)が定められた敷地 $\Rightarrow 6 \times 6 / 10$

②壁面線が定められていない敷地 $\Rightarrow W \times 6 / 10$

W: 建築基準法上の前面道路^(※)の幅員(m)

(※) 前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの

③建築物の敷地面積の最低限度

条例化

敷地の細分化、さらなる密集化を防ぐため、新たに敷地を分割した場合に、建築できる敷地の最低面積を定めます。

対象地区

A1地区

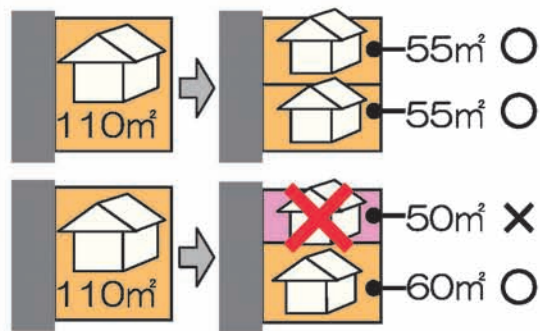
A2地区

B1地区

■最低敷地面積: 55㎡(約17坪弱)

ただし、以下の55㎡未満のものを除く

- ①都市計画決定の告示日(H27.12.17)以前からのもの
- ②補助46号線の整備によるもの
- ③公衆便所、巡査派出所等の公益上必要な建築物
- ④市街地環境を害する恐れがない、用途上・構造上やむを得ない、密集市街地改善に寄与する整備でやむを得ない場合で区長が認めたもの



④壁面の位置の制限

条例化

防災性の向上、安全な歩行環境の確保、土地の有効活用等に対応するため、壁面の位置を制限します。

対象地区

A2地区

B1地区

■1号壁面線(にこま通り)が定められた敷地では、建物の外壁等^(※1)は1号壁面線(道路中心線から3mの位置)を越えて建築できない^(※2)

(※1)・建物に付属する門・塀・柵を含む

・高さ2.5m以上に設ける庇・戸袋・開口部の外開き部分は除く

(※2) 将来の建替え等の際に壁面を後退するもので、道路を拡幅整備するものではない

