

《原町一丁目・洗足一丁目地区》

# 46 沿道まちづくりの提案

平成26年10月

原町一丁目・洗足一丁目地区  
46 沿道まちづくり協議会

# ～目 次～

はじめに	…… 1
<b>1 建替えルールについて</b>	
(1) 沿道 30m区域の用途地域等の変更に関する提案	…… 2
(2) 地区計画の導入に関する提案	
ア 導入する地区	…… 4
イ 導入するルールの一覧	…… 5
ウ 各ルールの目的及び内容	…… 6
<b>2 建替え支援策について</b>	
(1) 沿道 30m区域の建替え支援策に関する提案	…… 8
<b>3 今後のまちづくりについて</b>	…… 9
<b>【参考資料】 46 協議会の活動経緯</b>	…… 10

# はじめに

## ■原町一丁目・洗足一丁目地区

### 46 沿道まちづくり協議会について

○「原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくり協議会（以下、「46 協議会」という。）」は、安心・安全で災害に強いまちの実現に向けて、地元住民と目黒区等が協力して、地元地域の重要な防災道路（延焼遮断帯）となる補助 46 号線の整備にあわせて、地元地域にふさわしい沿道まちづくりの推進を図ることを目的として、平成 25 年 8 月 8 日に発足しました。

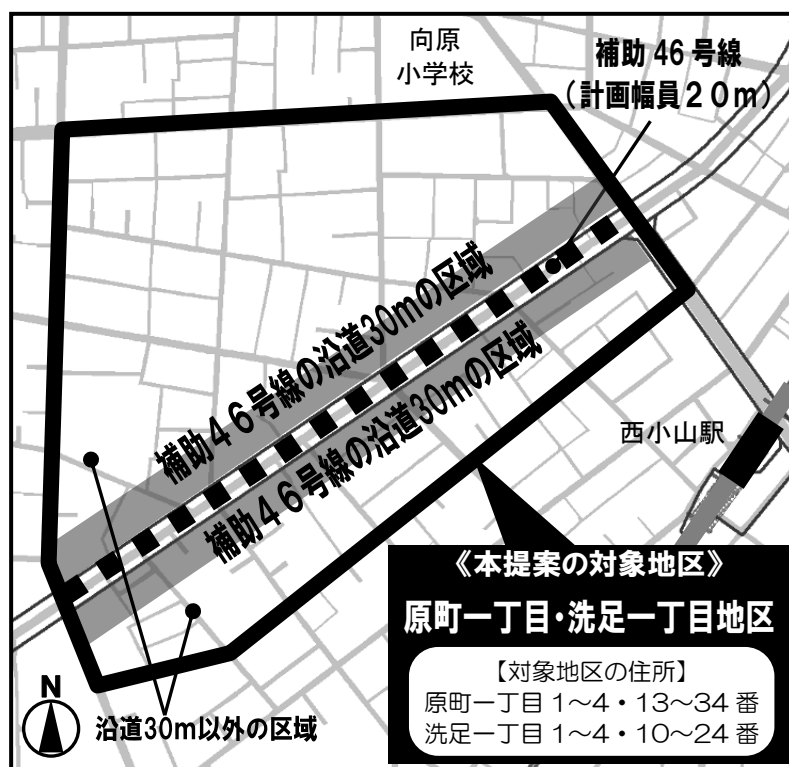
○46 協議会は、原町一丁目・洗足一丁目地区の関係町会長、関係町会の推薦者、居住者、関係権利者で構成されています。

## ■本提案について

○「まちづくりの目標」と「まちづくりの方針」に基づき、地元地域にふさわしい沿道まちづくりの推進を図るにあたって、今後、生活再建に向けて、建替えの方策などを詳細に検討していく必要があります。そこで、まずは、沿道における建替えや土地活用が、より行いやすい環境を整えるために、必要な建替えルールと建替え支援策について具体的に検討し、本提案をまとめました。

○なお、本提案は、補助 46 号線（補助 30 号線から洗足バス通り間）及びその沿道地域で構成される「原町一丁目・洗足一丁目地区（図 1）」を対象とします。

図 1：対象地区



### 「まちづくりの目標」

- 災害に強いまちづくり
- にぎわいと魅力のあるまちづくり

### 「まちづくりの方針」

#### 【沿道 30m の区域】

- 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

#### 【沿道 30m 以外の区域】

- 良好な住宅市街地の形成
- 緑化推進

#### 【商店街】

- 安全でにぎわいのある商店街の形成

# 1 建替えルールについて

## (1) 沿道 30m区域の用途地域等の変更に関する提案

### 【目的】

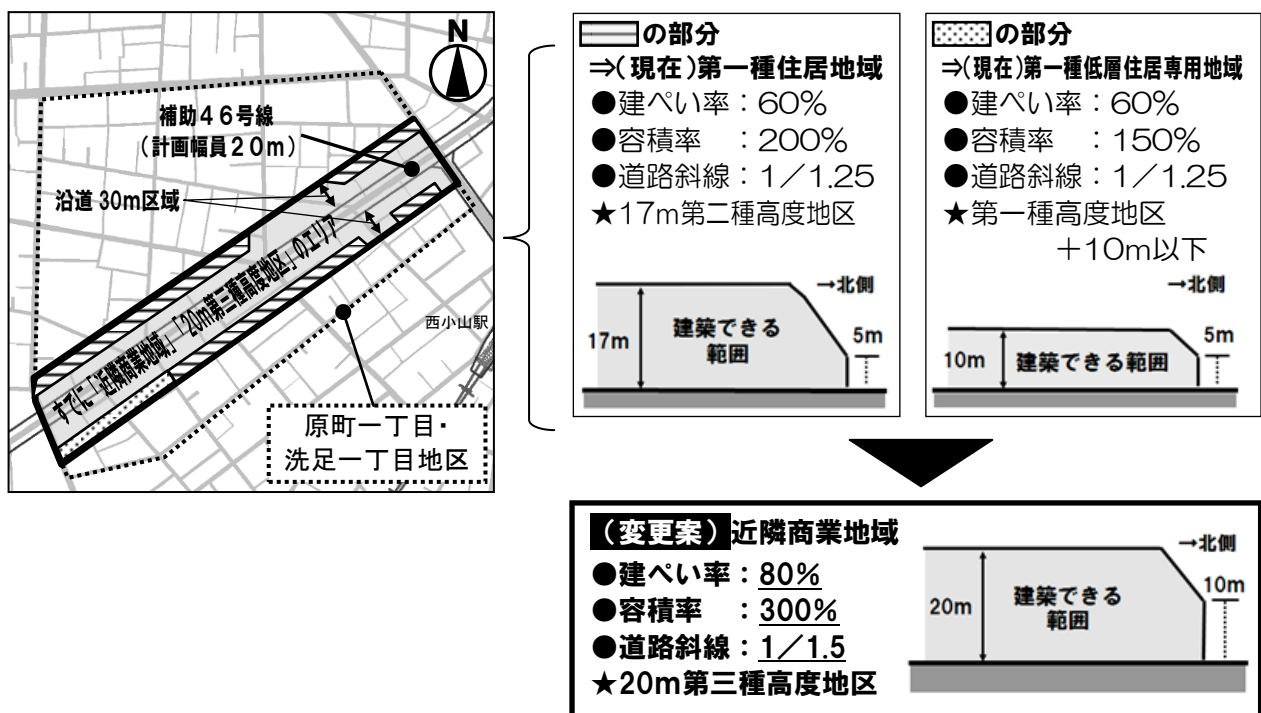
○「まちづくりの目標と方針」を実現していくために、沿道の方々が生活再建に向けて、円滑な建替えができる環境を整えることと、補助 46 号線を燃えにくい建物で囲い、火災を食い止める延焼遮断帯の形成を目指すことを目的として、沿道 30m区域の用途地域等の変更を提案します。

### 【提案の内容】

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

○沿道 30m 区域における用途地域と高度地区等を以下に変更することを提案します。

図2：沿道 30m 区域の現在の用途地域



※現在すでに近隣商業地域の部分は変更ありません。

※用途地域の変更に伴い、現在の第一種住居地域、第一種低層住居専用地域の日影規制も変更となります。

⇒敷地境界線から、5m超の範囲(4時間以上⇒5時間以上へ)、10m超の範囲(2.5時間以上⇒3時間以上)

⇒第一種低層住居専用地域については、日影を測定する水平面の高さが1.5mから4mに変更となります。

## ②沿道 30m区域に「最低限高度地区」を指定

○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することを提案します。

**(新たに指定)**

●建物の高さを最低 7m以上(※おおむね 3 階以上)

## 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することを提案します。

(現在) 準防火地域

**(変更案)**

●防火地域

※原則として、耐火建築物

## (2) 地区計画の導入に関する提案

### 【目的】

- 「まちづくりの目標と方針」を実現していくためには、「(1) 沿道 30m区域の用途地域等の変更」とあわせて、今の街の良好な住環境づくりの観点から、この地区でふさわしい建替えや土地の有効活用が行われるようにすることを目的として、地区計画の導入を提案します。

### 【提案の内容】

#### ア 導入する地区

- 用途地域を踏まえ地区を区分（図3）し、地区ごとに必要なルールを導入することを提案します。

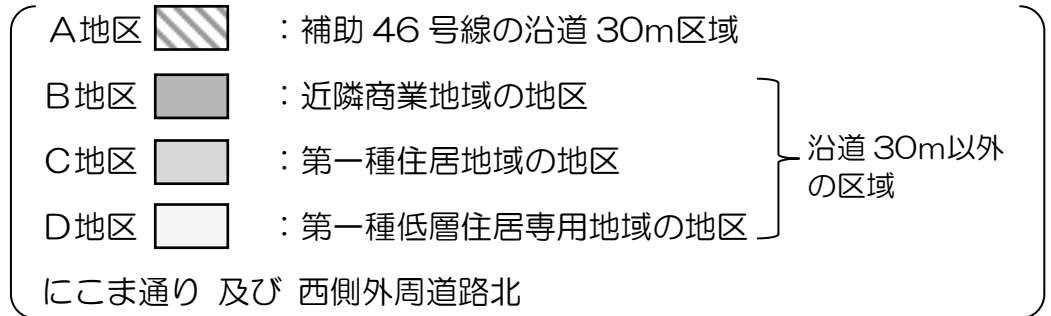


図3：地区の区分



## イ 導入するルールの一覧

○「A～Dの4地区」及び「にこま通り及び西側外周道路北」に導入するルールの一覧表を示します。

		沿道 30m 区域 ↓		沿道 30m以外の区域	
		A地区	B地区	C地区	D地区
<b>①建物の用途に関するルール</b>	[ア]性風俗関連特殊営業の店舗の禁止	●	●	—※1	—※1
	[イ]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	●	●	—※1	—※1
	[ウ]場外馬券・車券等売り場の禁止	●	●	—※1	—※1
	[エ]21戸以上のワルームマンションへのファミリー住戸併設	●	●	●	●
	[オ]葬儀場、納骨堂、ペット火葬施設、ペット納骨・埋葬施設の禁止	●	●	●	●
<b>②建物の高さに関するルール</b>		●	(20m) <sup>※2</sup>	(17m) <sup>※2</sup>	(10m) <sup>※2</sup>
<b>③建築できる敷地の最低面積のルール</b>		●	(55 m <sup>2</sup> ) <sup>※2</sup>	(60 m <sup>2</sup> ) <sup>※2</sup>	(70 m <sup>2</sup> ) <sup>※2</sup>
<b>④建物の外観などに関するルール</b>		●	●	●	●
<b>⑤垣や柵に関するルール</b>		●	●	●	●
<b>⑥緑化に関するルール</b>		●	●	●	●
<b>⑦道路状空間の確保に関するルール</b>		にこま通り 及び 西側外周道路北			

「●」：ルールを導入

(※1) C地区(第一種住居地域)・D地区(第一種低層住居専用地域)では、用途地域の制限により、もともと[ア][イ][ウ]の用途の建物が建てられません。

(※2) B・C・D地区では、表1の通り、都市計画で既に定められている「②建物の高さに関するルール」「③建築できる敷地の最低面積のルール」が適用されます。

## ウ 各ルールの目的及び内容

### ① 建物の用途に関するルール

#### ■目的

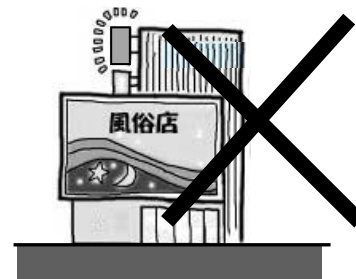
○地区にふさわしくない用途の建物が建築できないように、以下の用途を制限します。

#### ■内容

<対象:A・B地区>

- 性風俗関連特殊営業の店舗の禁止
- 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・車券等売り場の禁止

【イメージ図】



<対象: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の併設を義務づけ

- ①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
- ②それらファミリー住戸の床面積の平均は55㎡以上とする、など

葬儀場、納骨堂、ペット火葬施設、ペット納骨・埋葬施設の禁止

### ② 建物の高さに関するルール

#### ■目的

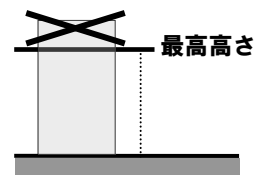
○沿道の建替え環境と住環境への配慮を踏まえ、建物の最高高さを定めます。

#### ■内容

<対象:A地区>

- 最高高さ:20m (およそ6~7階建て)
- 敷地 200㎡以上の場合の最高高さ:25m
- 総合設計制度を活用して、敷地 1,000㎡以上の場合の最高高さ:30m

【イメージ図】



### ③ 建築できる敷地の最低面積のルール

#### ■目的

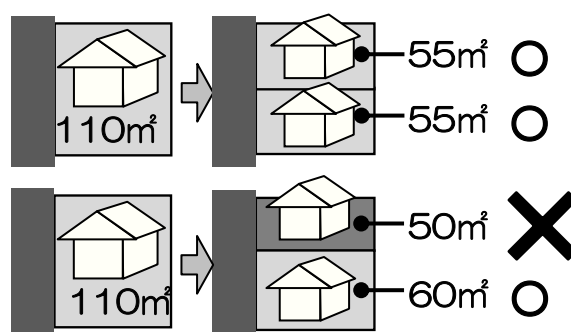
○防災やゆとりある住環境づくりの観点から、敷地の細分化を防止するため、建築できる敷地の最低面積を定めます。

#### ■内容

<対象:A地区>

- 最低敷地面積:55㎡ (約17坪弱)
  - あわせて定めるルール
  - ①現状 55㎡未満の敷地は建築可能
  - ②補助46号線の整備に伴い、55㎡未満となる敷地は建築可能
- ※このルールは建替えの際に適用されます

【イメージ図】





## ④ 建物の外観などに関するルール

### ■目的

○地区にふさわしい街並みの形成のために、周辺環境と調和した建築物等を誘導するルールを定めます。

### ■内容

<対象:全地区>

□建築物、工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境との調和に配慮したものとする

## ⑤ 垣や柵に関するルール

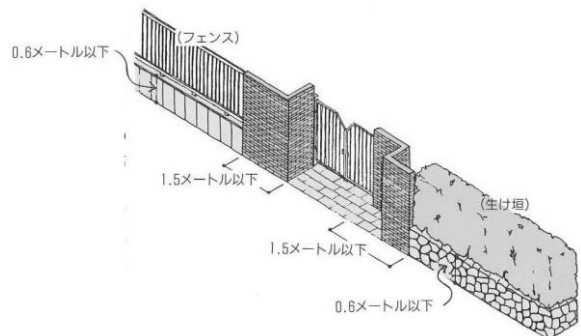
### ■目的

○震災時に倒壊して人が怪我をしたり、避難路をふさぐ恐れがあるブロック塀等が、新たにつくられないように、道路沿道の垣や柵の構造を制限します。

### ■内容

<対象:全地区>

□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 緑化に関するルール

### ■目的

○みどり豊かな生活環境を創造していくため、緑化スペースが確保しやすい比較的大きな敷地で建築する場合に、一定割合の緑化を義務付けます。

### ■内容

<対象:全地区>

目黒区みどりの条例に基づき、緑化の推進を図っていきます。

以下の内容は、目黒区みどりの条例の内容の一部です。

#### □敷地内の空地の緑化

→敷地面積と用途地域で敷地内空地の緑化率を規定

例)350㎡未満の敷地、第一種住居地域:2割以上

〃、近隣商業地域:1割以上 等



#### □道路に面する部分の緑化

→敷地面積と施設の種類の種類で道路に面する緑化率を規定

例)1,000㎡未満の敷地、専用住宅:6割以上

1,000㎡未満の敷地、店舗:3割以上 等



#### □屋上の緑化

→制度等で屋上の緑化率(500㎡以上の敷地が対象)を規定

例)総合設計制度等:3割以上 (屋上緑化可能部分があるとき)

一般の建築物:2割以上

## ⑦ 道路状空間の確保に関するルール

### ■目的

○街の安全性や防災性、賑わい等のため、重要な道路の沿道について道路状の空間や地区防災道路としての機能を確保します。

※『西小山街づくり整備計画（目黒区 平成26年3月策定）』より

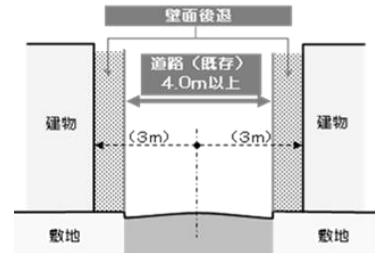
⇒にこま通り：買い物しやすい歩行環境の確保、賑わいのある商店街形成

⇒西側外周道路北：地区防災道路の確保、沿道の建築物の不燃化促進

### ■内容

#### <対象：にこま通り>

にこま通りに面する敷地では、建替えに際して壁面後退（道路中心線から3m後退）により道路状空間を確保する



※ご自分の敷地内で、将来の建替え時に壁面を後退していただくもので、道路を整備するものではありません。

#### <対象：西側外周道路北>

地区防災道路として位置づける

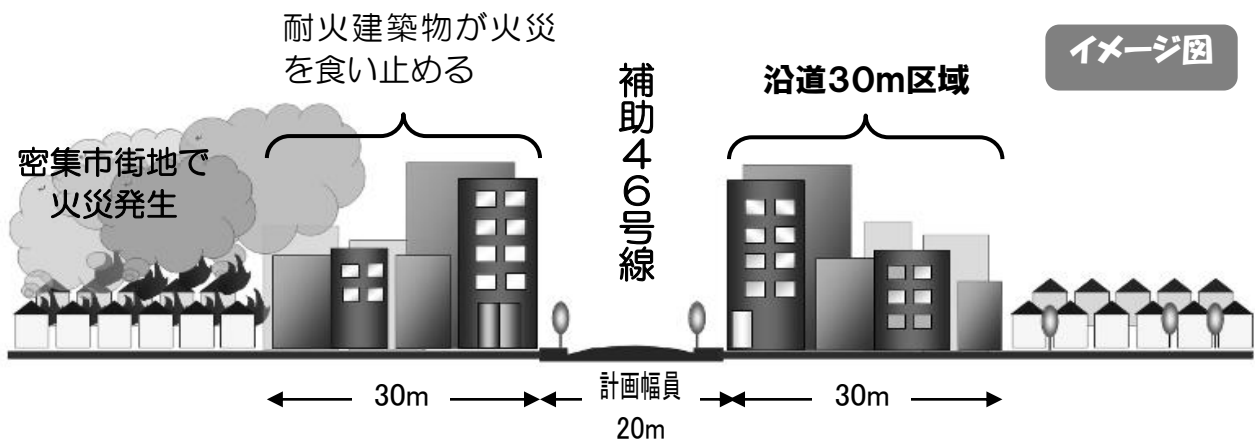
※「西側外周道路北」を地区にとって、大切な防災道路となる路線（地区防災道路）として位置付けるもので、道路を整備するものではありません。

## 2 建替え支援策について

### （1）沿道30m区域の建替え支援策に関する提案

#### 【提案の内容】

○沿道30m区域について、補助46号線と一体となって、火災を食い止めるため、燃えにくい建物（耐火建築物）が建つルールの導入とあわせて、建築費の一部が助成される国の補助事業『都市防災不燃化促進事業』の導入を提案します。



### 3 今後のまちづくりについて

○目黒区は、下記の意見・要望への配慮をお願いします。

#### (1) 生活再建に向けた 46 沿道まちづくりにおける「次に」のステップの推進

○建替えルールと建替え支援策に基づき、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、必要な支援等をお願いします。

- 関係権利者の意向に基づき、生活再建に向けた、補助 46 号線整備に伴う土地活用や建替え方策等の検討支援
- 46 沿道まちづくり協議会による活動への継続的な支援
- 補助 46 号線事業や 46 沿道まちづくりの仕組みや進捗に関するきめ細かい情報提供



#### (2) 地区の防災性向上に向けた防災まちづくりの推進

○46 沿道まちづくりとともに、地区を燃えないまち、燃え広がらないまちにするための継続的な防災まちづくりの取り組みの推進をお願いします。

- 木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる支援策の活用促進ときめ細かい情報提供
- 木密事業の積極的な推進
- 目黒区狭あい道路拡幅整備に関する条例に基づく狭あい道路（4m未満の道路）の拡幅整備の推進

#### (3) 地域住民によるまちづくり活動の推進

○地域住民は、まちの防災性の向上のために、協力して取り組んでいくことが大切です。

- 狭あい道路（4m未満の道路）の拡幅整備への協力、及び、住民一人ひとりの適切な管理の実施や呼びかけ
- 地域活動や町内会の活動への参加・協力
- その他必要なまちづくりの取り組みに係る住民同士の話し合い

## 【参考資料】46 協議会の活動経緯

全10回の46協議会等を経て、提案をまとめました。

月	活 動
8月 8日	■46 協議会・設立準備会 及び 協議会設立
10月 1日	■第1回 46 協議会 ～協議体制・検討スケジュールの確認等～
11月 8日	■第2回 46 協議会 ～46沿道まちづくりの概要確認等～
11月27日	・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（洗足一丁目）【46協議会主催】
12月 4日	■第3回 46 協議会 ～建替えルール・建替え支援策の全体像確認等～
12月16日	・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（原町一丁目）【46協議会主催】
1月28日	■第4回 46 協議会 ～建替えルール・建替え支援策の検討～
2月25日	■第5回 46 協議会 ～建替えルール・建替え支援策の検討～
2月26日	ニュース1号の発行（ご意見募集ハガキ付）
4月17日	■第6回 46 協議会 ～建替えルール・建替え支援策の検討～
5月27日	■第7回 46 協議会 ～提案（構成案）の確認～
6月25日	■第8回 46 協議会 ～提案（たたき台）の確認～
7月17日	■第9回 46 協議会 ～提案（案）のとりまとめ～
8月14日	ニュース2号の発行（提案（案）の紹介） 46沿道まちづくりに関するアンケート調査（～9/5まで）
8月26日	46沿道まちづくり懇談会【46協議会主催】
10月9日	■第10回 46 協議会 ～提案の最終的なとりまとめ～

