

西小山地区街づくりルール 提案書

「支え合う心を育み 災害に強く 安全・安心で
賑わいと活力に満ちた 文化的な
潤いのある 暮らしやすい街」
の実現を目指して

平成25年3月

西小山街づくり協議会

【目 次】

はじめに 1
1 街づくりの課題 2
2 街づくりの目標と方針 3
3 街づくりルール的位置づけ等 6
4 街づくりルールの基本的な考え方 7
5 建築物や市街地に関するルール 10

はじめに

西小山街づくり協議会は平成 21 年に発足し、街の将来像や街づくりの目標等について意見交換を行い、「西小山街づくり構想（案）」をとりまとめ、平成 24 年 4 月に目黒区に提案しました。

目黒区では、協議会から提案された「西小山街づくり構想（案）」を踏まえ、「西小山街づくり整備構想」を平成 24 年 10 月に策定しました。また、「西小山街づくり整備構想」に掲げた地区の将来像の実現を目指し、優先的に取り組む具体的な整備の方向性を示した「西小山街づくり整備方針」の検討を行っているところです。

西小山街づくり協議会では、西小山街づくり整備構想の将来像等を実現するためには、“地域の実情に合わせた具体的な街のルール”が必要であると考えています。地域住民を対象とした全体検討会・街区別検討会を開催し、「西小山地区街づくりルール」について意見交換を行ってまいりました。この度、「西小山地区街づくりルール」を取りまとめ、その内容を地域で共有するとともに、目黒区へ提出することとなりました。

「西小山地区街づくりルール」のうち、地区計画として定めない内容や今後継続的に検討を重ねる内容については、別途、任意のルールとして定め、西小山駅周辺地区の目指す将来像の実現に向けた街づくりを進めていきます。

目黒区におきましては、「西小山地区街づくりルール」の主旨を踏まえ、地域住民と意見交換をしながら、地区計画等を策定していただきますようお願いいたします。

■「西小山地区街づくりルール」取りまとめの主な経緯と今後の予定

- ◇平成 24 年 4 月：西小山街づくり構想（案）の提案
- ◇平成 24 年度：西小山街づくり整備構想の実現に向けた街づくりルールの検討
 - ・全体検討会、街区別検討会、協議会における検討
 - ・アンケート調査、説明会の実施
- ◇平成 25 年 3 月：西小山地区街づくりルールの取りまとめ
- ◇平成 25 年度：西小山地区街づくりルールを区へ提出（予定）

■対象区域

- ◇「西小山地区街づくりルール」の対象区域は、「西小山街づくり整備構想」の策定範囲とします。
- ◇町丁別では、原町 1 丁目 1～19 番地（約 7.4ha）が対象となります。

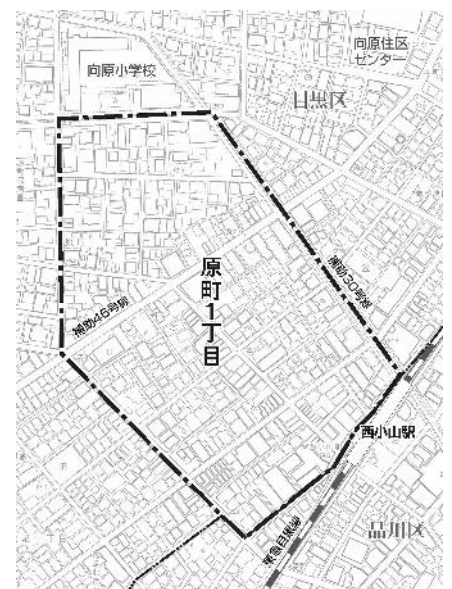


図 1：対象区域

1 街づくりの課題

西小山街づくり整備構想において、地区の課題を以下のように整理しています。

(1) 土地利用の課題

- ◇耐火建築物が少なく、建物が密集している状況から、火災時の危険性が高くなっていることが課題です。
- ◇狭い敷地が多く、敷地が細分化している状況があり、災害時の危険性が高いことが課題です。
- ◇生活サービス系の店舗や空き店舗が多く、物販の店舗が少ない状況です。また、後継者が不足しており、商店街としての賑わいが低下してきている状況です。
- ◇近年、駅乗降客数は地下鉄乗り入れなどにより増加しているものの、商業の売り上げ額は減少傾向にあります。

(2) 道路・交通の課題

- ◇歩行者が安心して商店街等を歩くことができる環境や駅前交通環境が整っていない、狭い道路が多い、商店街や補助46号線等において歩行者と自転車が混在しているなど、安全な交通環境となっていない状況です。
- ◇補助30号線は整備が進められているが、補助46号線は当地区において事業化されていない状況であり、安全な避難路確保や延焼遮断帯形成のために、都市計画道路の整備の推進が求められます。
- ◇地区内には狭い道路が多く、災害時の活動を円滑に行うための緊急車両等の交通環境や、補助46号線を補完する東西連絡機能が十分でない状況です。
- ◇地区の外周には補助30号線や鉄道、緑道などにより一定の空間が確保されているが、地区の西側外周部は他の外周に比べ空間が確保されていないため、延焼防止などの防災性に課題があります。

(3) オープンスペースの課題

- ◇狭い道路が多い、一人当たりの公園面積が低い、建物が密集しているなどの状況があり、防災性の向上のため、オープンスペースの確保が求められます。

(4) 安全・安心の課題

- ◇地震に関する地域危険度が高く、地区内の防災性の向上が求められます。
- ◇老朽化した木造住宅が多く、耐火建築物が少ないなどの状況により、火災の危険性が高くなっています。
- ◇第一次避難場所である向原小学校における安全な避難場所の確保などのために、小学校周辺の防災性向上が求められています。
- ◇狭い道路が多く、災害時の避難路確保や円滑な活動等に課題があります。
- ◇人口減少、少子高齢化が進んでおり、今後も同様の傾向が続くことが予想されることから、多様な世代が暮らすことができる住環境が求められています。
- ◇自主防災組織などの担い手の確保に課題があり、地域の安全・安心を支えるソフト面の活動が担っていけない状況です。

2 街づくりの目標と方針

(1) 街づくりの目標

街づくりルール的前提となる、街づくりの目標は、西小山街づくり整備構想において、以下のように設定しています。

目標 1 : 安全・安心、災害に強い街

目標 2 : 多様な世帯が暮らし続けられる街

目標 3 : 地域に根ざしつつ、周辺から人を呼び込める賑わいのある街

(2) 街づくりの方針

上記の目標を実現するために、西小山街づくり整備構想や西小山街づくり整備方針素案を踏まえて、街づくりの方針は、地区全体方針と地区別方針に分けて設定します。

ア 地区全体方針

西小山街づくり整備方針素案を踏まえて、地区全体方針は、以下のように設定します。

◇方針 1 : 安全・安心を支える基盤施設の充実

- ・安全・安心を支える道路基盤等の充実
- ・地区に潤いを与えるオープンスペースや緑の確保

◇方針 2 : 不燃化等の促進による防災性の向上

- ・個別の建て替え等による防災性の向上
- ・共同化による防災性の向上
- ・向原小学校周辺の防災性の向上

◇方針 3 : ソフト面の活動などによる防災・防犯性の向上

- ・防災活動等の充実

◇方針 4 : 暮らし続けられる環境の創造

- ・多様な住宅の確保
- ・土地の有効利用による住宅の確保

◇方針 5 : 地域コミュニティの維持

- ・地域コミュニティが感じられる街

◇方針 6 : 多様な世代の暮らしを支える機能の確保

- ・暮らしを支える機能の確保

◇方針 7 : 商業・業務の確保

- ・暮らしを支える商業の維持・確保
- ・地域の魅力創出

◇方針 8 : 魅力ある商業環境の創造

- ・歩行環境の充実
- ・下町らしさが感じられる街

イ 地区別方針

西小山街づくり整備構想等のゾーニングを基本に、地区別方針は、以下のように設定します。

(ア) 商業ゾーン

- ・西小山の集客を先導する商業・業務等の集積を目指します。
- ・現在のこま通り商店街等の雰囲気を継承した商業ゾーンの形成を目指すとともに、新機能（商業、業務、文化など）の誘致による賑わいの拠点創出を目指します。
- ・建物低層部は商業・業務施設、中層部以上は住宅を確保し、住商が複合する土地利用を目指します。

◇◇駅前◇◇

- ・未利用容積の活用による共同化の促進、文化・商業施設等の誘導を目指します。
- ・歩行者の安全を優先しつつ、駅利用者のためのゆとりと賑わいのある歩行者等の環境整備のため、道路状空間やオープンスペースの確保を図ります。

◇◇にこま通り及び沿道◇◇

- ・現在のこま通り商店街の雰囲気を継承した商業施設と、来街者も含め誰もが安心して買い物ができる歩行環境による賑わいのある空間の創造を目指します。
- ・防災性の向上や誰もが安心して歩行できる環境整備のため、道路状空間の確保を図ります。
- ・下町情緒を感じさせる商店街の街並みを継承するため、高さの揃った中層の建物が道路に沿って連続する街並みの形成を目指します。
- ・イベント空間や休憩スペースとなるオープンスペースの確保を図ります。

◇◇ニコニコ通り及び沿道◇◇

- ・現在のニコニコ通り商店街の雰囲気を継承した商業施設と、来街者も含め誰もが安心して買い物ができる歩行環境による賑わいのある空間の創造を目指します。

(イ) 複合市街地ゾーン

- ・東西方向の骨格的な道路沿道については、住宅、商業施設等の複合する土地利用を目指します。
- ・防災性の向上や誰もが安心して歩行できる環境整備のため、東西方向の骨格的な道路については、道路状空間の確保を図ります。

(ウ) 補助 46 号沿道ゾーン

- ・補助 46 号線の道路整備と連携した個別建て替えや共同化による不燃化等を促進し、延焼遮断帯機能を持つ沿道市街地の形成を目指します。
- ・商業施設の集積等により、沿道の商業活性化を目指します。
- ・延焼遮断帯形成のため沿道の不燃化の促進、みどりの確保等に努め、安心して魅力ある沿道の街並み形成を目指します。

(エ) 補助 30 号沿道ゾーン

- ・地区の主要な道路として、安心して魅力ある沿道の街並みを形成します。

(オ) 住宅ゾーン

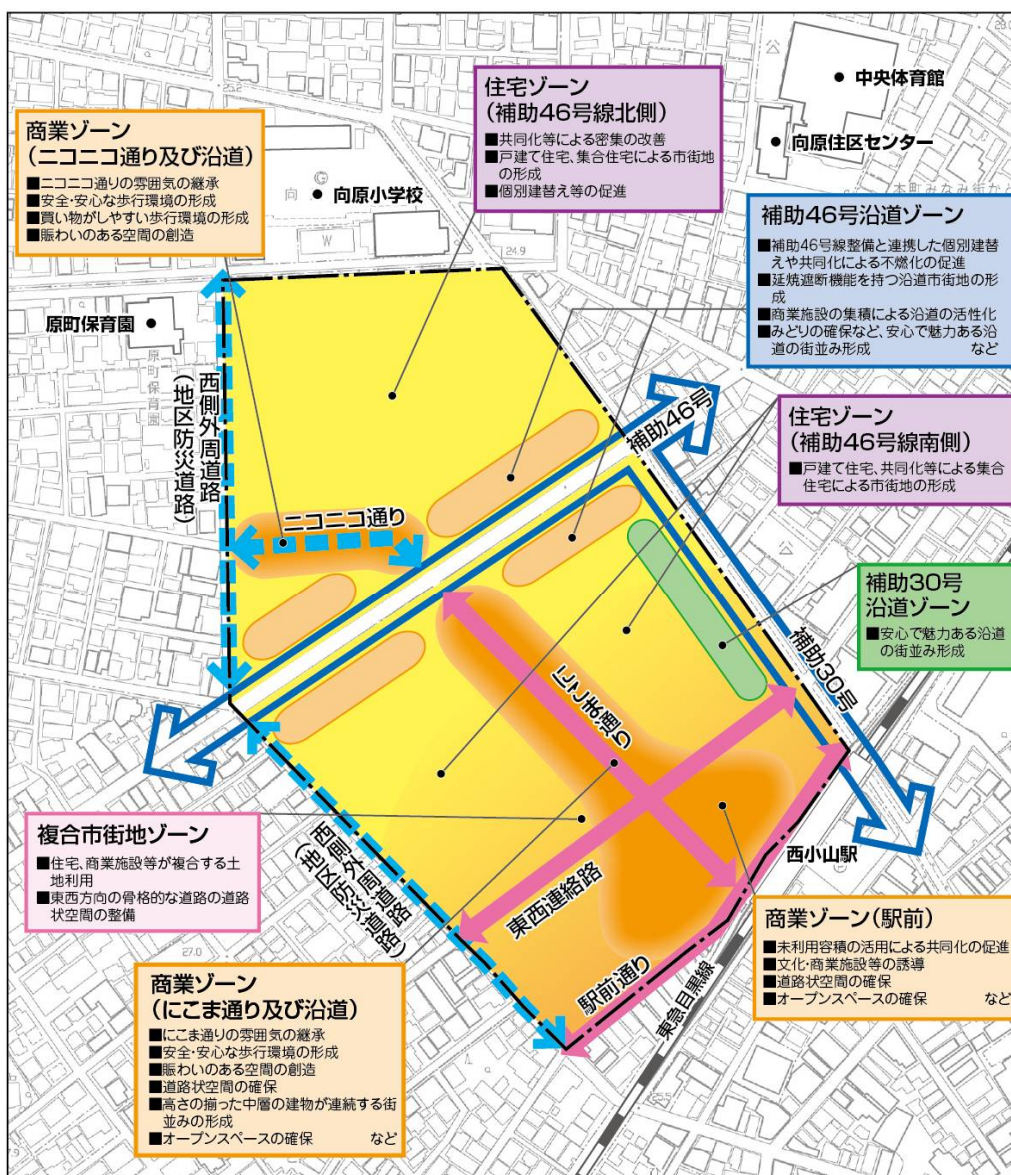
◇◇補助 46 号線南側◇◇

- ・戸建て住宅、共同化等による集合住宅による市街地の形成を目指します。

◇◇補助 46 号線北側◇◇

- ・共同化等により密集の改善や接道条件の改善に努めつつ、戸建て住宅、集合住宅による市街地の形成を目指すとともに、第一次避難場所である向原小学校の周辺について、個別の建て替え等を促進し、防災性の向上を目指します。
- ・西側外周道路については、地区防災道路として、道路状空間の確保を図るとともに沿道の不燃化を促進します。

図 2 : ゾーニング図



3 街づくりルール の位置付け等

(1) 位置付け

街づくりルールは、街づくり整備構想を実現するために必要なものであり、街づくり整備方針と整合した内容のものです。

(2) 目的

街づくりルールは、街づくり整備構想の将来像や目標等を実現し、計画的、一体的な街づくりを進めるために策定するものです。

(3) 構成

「建築物や市街地に関するルール（ハード面のルール）」と、「コミュニティや商業等に関するルール（ソフト面のルール）」に分けて整理します。

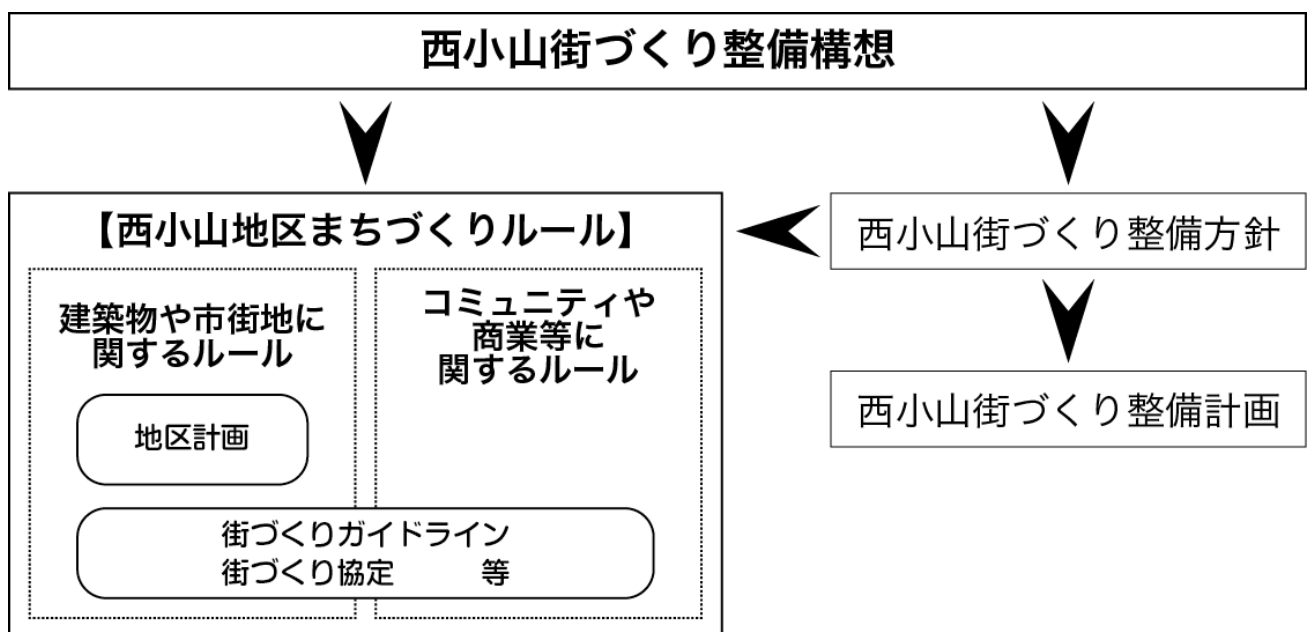
なお、「コミュニティや商業等に関するルール」については、街づくりルールをとりまとめた後も、継続的に検討していくものとします。

(4) 取り扱い

「建築物や市街地に関するルール」の一部については、今後、目黒区に地区計画を策定していただくよう要望してまいります。

協議会では、地区計画の内容として定めないものや、今後継続的に検討を重ねる「コミュニティや商業等に関するルール」について、別途、任意のルール（街づくりガイドラインや街づくり協定等）のとりまとめに向けて取り組んでまいります。

図3：街づくりルール の位置付け等



4 街づくりルールの基本的な考え方

(1) 街づくり整備構想の目標の実現

- ・西小山街づくり整備構想が掲げる3つの目標を実現するために街づくりルールを定めます。

目標1：安全・安心、災害に強い街

目標2：多様な世帯が暮らし続けられる街

目標3：地域に根ざしつつ、周辺から人を呼び込める賑わいのある街

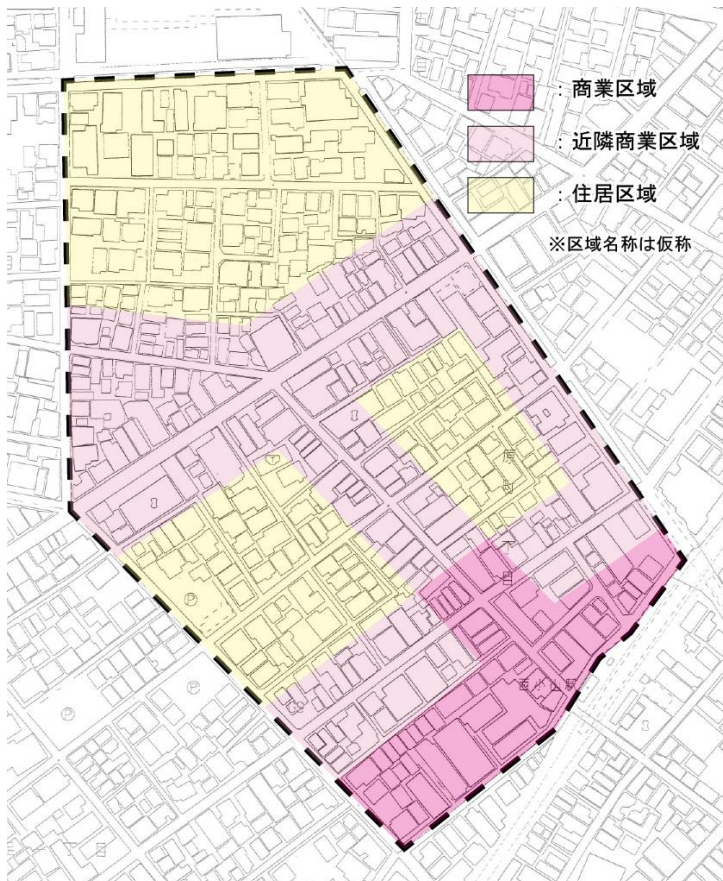
(2) 地区全体・各区域のルールの設定

西小山街づくりの検討区域（原町一丁目1番から19番）には、商業地域・近隣商業地域・第一種住居地域の用途地域が指定されており、駅前・にこま通り・街区内部の住宅、補助46号線北側等、区域によって土地利用が異なります。

そのため、建築物や市街地に関するルールは『地区全体に関わる内容』と、用途地域図・街づくり整備構想の構想図を参考に区域を細区分した『各区域（図4参照）に関わる内容』として定めます。

コミュニティや商業等に関するルールは『地区全体に関わる内容』や『住宅に関わる内容』、『商店街に関わる内容』として、来年度以降も継続的に検討していきます。

図4：街づくりルール（建築物や市街地に関するルール）における区域の細区分



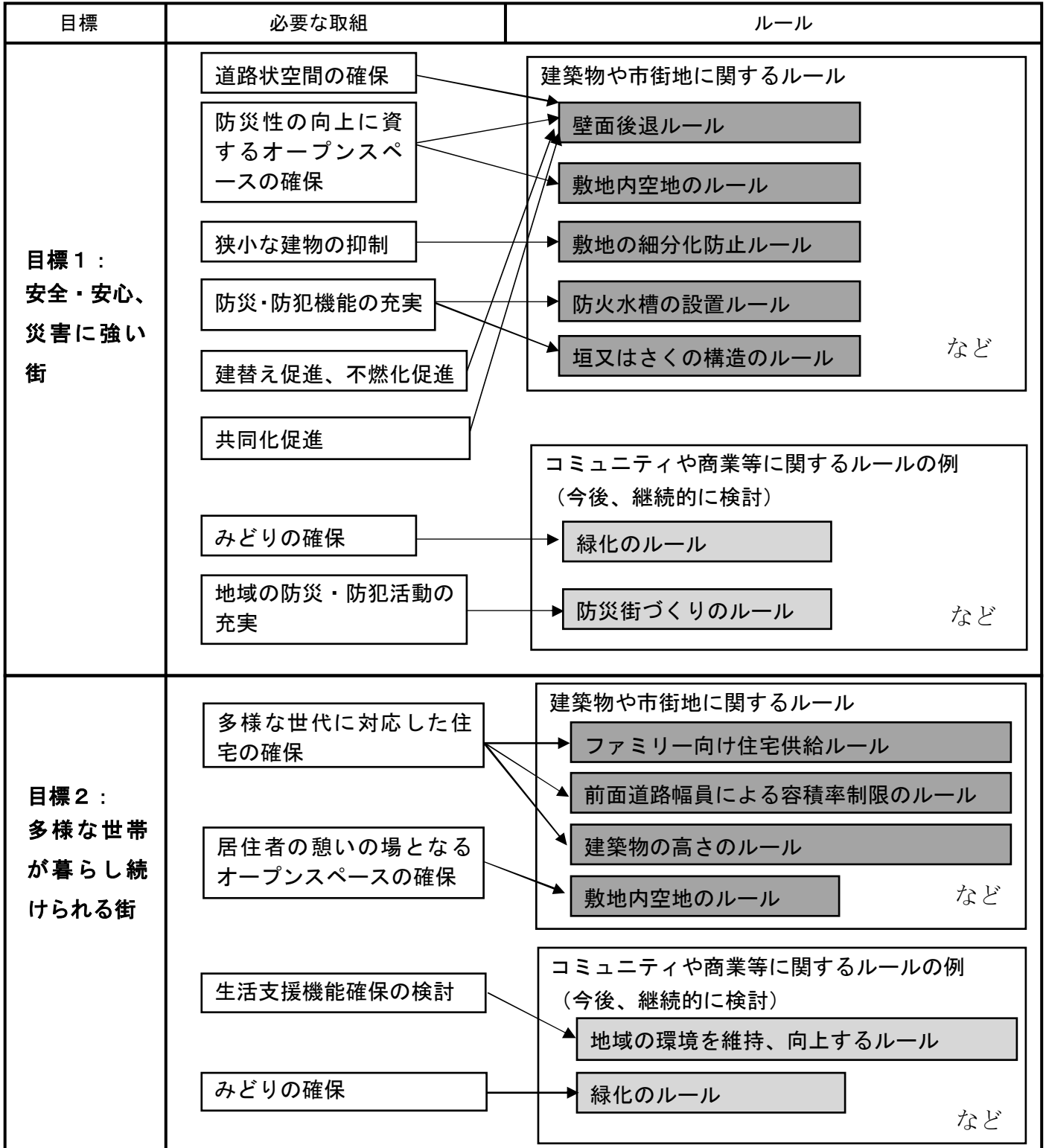
参考：西小山街づくり整備構想の構想図

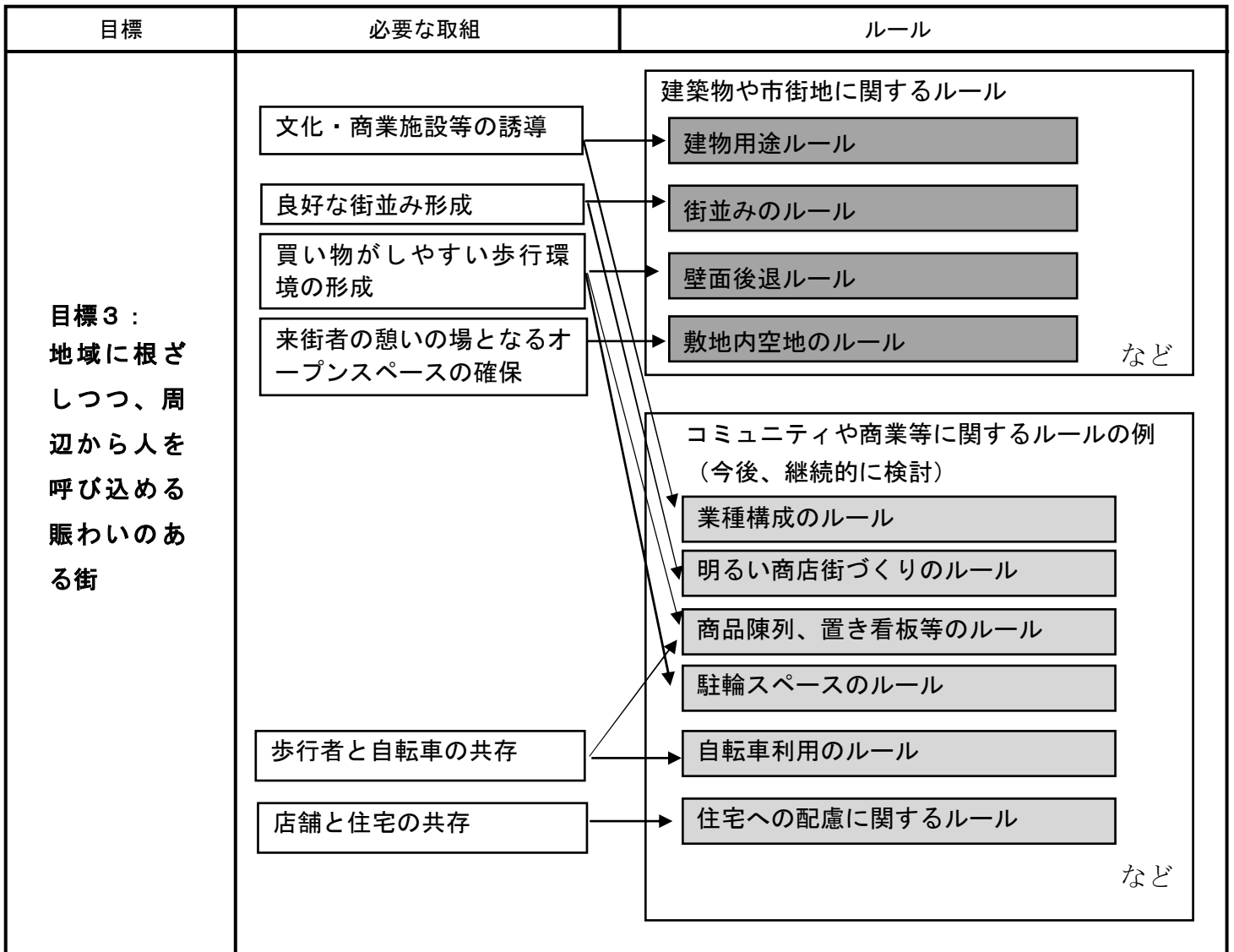


(3) 必要な取組み等の整理

- ・全体検討会や街区別検討会、協議会において、目標の実現に必要な取組みやルールについて検討し、以下のように整理しました。

図5：西小山街づくり整備構想が掲げる目標と街づくりルールの対応関係



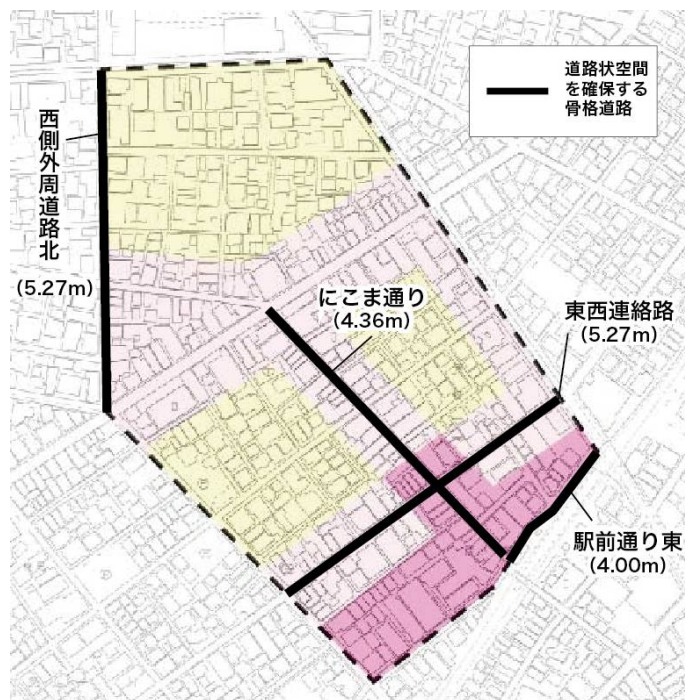


5 建築物や市街地に関するルール

街づくりの基本的な考え方を踏まえ、建築物や市街地に関するルールとして、以下の10項目を定めます。

- (1) 壁面後退ルール
 - (2) 前面道路幅員による容積率制限に関するルール
 - (3) 建築物の高さのルール
 - (4) 街並みのルール
 - (5) 建物用途ルール
 - (6) ファミリー向けの住宅供給のルール
 - (7) 敷地の細分化防止ルール
 - (8) 敷地内空地のルール
 - (9) 垣又はさくの構造のルール
 - (10) 防火水槽の設置ルール
- ・「(1) 壁面後退ルール」「(2) 前面道路幅員による容積率制限に関するルール」「(3) 建築物の高さのルール」の3つのルールを組み合わせることで、『道路状空間の確保』『土地の有効利用』『良好な街並みの形成』等が実現され、街づくりの目標を達成することができます。

図 7 : 道路状空間を確保する骨格道路 () 内は現道幅員



【骨格道路の計画幅員と位置づけ】

骨格道路	計画幅員	位置づけ
にこま通り	6 m 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上 大災害時の道路閉塞の解消／地区内南北方向の円滑な消防活動／延焼防止機能 等 ・地区内の南北方向の主要動線 ・地区のメインストリートである商店街としての賑わい創出、安全な買い物空間の創出、街並みの向上 ・土地の有効利用 <p style="text-align: right;">など</p> <p>上記を踏まえて、骨格道路として位置づけます。</p>
駅前通り東	5～6 m 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上 大災害時の道路閉塞の解消／円滑な消防活動 等 ・駅前商業区域としての賑わい創出 ・駅利用者のためのゆとりある快適な歩行環境の形成 ・土地の有効利用 <p style="text-align: right;">など</p> <p>上記を踏まえて、骨格道路として位置づけます。</p>
東西連絡路	6 m 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上 大災害時の道路閉塞の解消／地区内東西方向の円滑な消防活動や広域避難場所への避難路確保／駅前の商業区域等で出火した場合の延焼防止機能 等 ・周辺の道路幅員や配置を勘案した連続性、バランス ・商店街としての賑わい創出、安全な買い物空間の創出 ・土地の有効利用 <p style="text-align: right;">など</p> <p>上記を踏まえて、骨格道路として位置づけます。</p>
西側外周道路北	6 m 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性の向上 大災害時の道路閉塞の解消／円滑な消防活動／延焼防止機能／向原小学校への避難路確保 等 ・土地の有効利用 <p style="text-align: right;">など</p> <p>上記を踏まえて、骨格道路として位置づけます。</p>

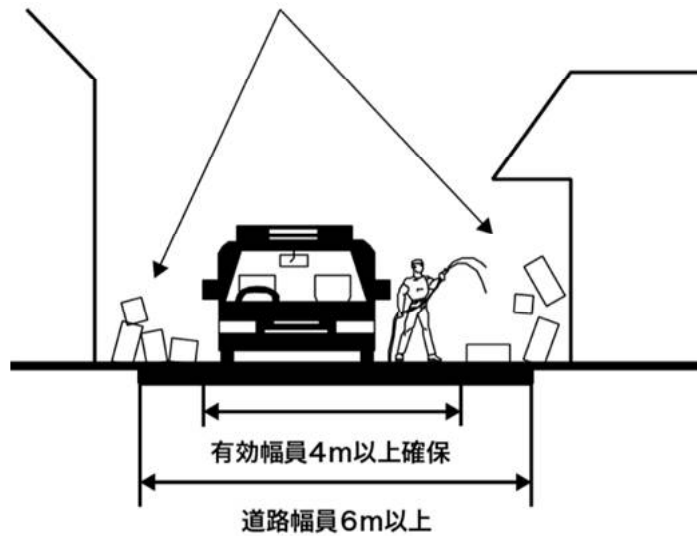
幅員 6m の道路状空間の効果

①緊急車両等の円滑な進入など

- ・震災時に沿道の建物や塀等の倒壊により道路が 2m 程度閉塞される可能性があり、緊急車両等の円滑な進入や消防活動などができなくなります。
- ・道路幅員が 6m 以上あれば、2m 程度閉塞されても有効幅員が 4m 以上確保されるので、緊急車両等の進入などが可能となります。

参考図 1：幅員が 6m 以上あることの効果

沿道の建物や塀等の倒壊により、道路が 2m 程度閉塞される可能性



②不燃領域率の向上

- ・西小山地区の不燃領域率（※）は、54.4%であり、東京都の木密 10 年プロジェクトでは、2020 年までに 70%に引き上げることを目標としています。
- ・不燃領域率は、以下の計算式で計算されるため、幅員 6m 以上の道路があると数値が向上し、地震等の大火時でも延焼しにくくなります。

※不燃領域率=空地率+ (1-空地率/100) ×不燃化率

空地率=(公園等面積+幅員 6m 以上道路面積)/地区面積

不燃化率=(耐火建築物の建築面積+準耐火建築物の建築面積×0.8)/全建築物建築面積

- ・当地区における不燃領域率の向上は、補助 46 号線の整備、幅員 6m の道路状空間の確保、建替えによる不燃化等の組み合わせが考えられます。

③土地の有効利用

- ・街並み誘導型地区計画を導入すると、壁面後退部分を含めた道路状空間までを、前面道路の幅員と見なせるため、前面道路幅員による容積率制限が緩和されます。

注)壁面後退により道路状空間を確保する骨格道路については、地元の意向等により、今後追加する可能性があります。

イ 壁面後退部分の制限（ひさし、塀や柵、段差等）

【ルールを定めるねらい】

- 骨格道路沿道については、当地区の道路・交通の課題の解決及び駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、歩行者の安全で快適な歩行空間を確保するとともに、整然とした低層部を連続させて街並み景観を向上させたいと考えます。そのため、壁面後退部分におけるひさし等の設置制限に関するルールを定めたいと考えます。
- 骨格道路沿道については、当地区の安全・安心の課題や道路・交通の課題の解決のため、歩行者の安全で快適な歩行空間を確保するとともに、緊急車両の円滑な進入、消防活動の円滑化などの防災性向上を図りたいと考えます。そのため、壁面後退部分における塀や柵、段差等の設置制限に関するルールや、駐車・駐輪に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 骨格道路の壁面後退部分の地上から一定高さ以下には、突き出し看板、ひさしなどを設置しないようにします。
- 骨格道路の壁面後退部分については、塀や柵、工作物などは設置しないようにします。
- 骨格道路の壁面後退部分と道路の間には、段差を設置しないようにします。
- 骨格道路の壁面後退部分の仕上げについては、土や砂利などを避け、歩行者が歩きやすい舗装にするように努めます。
- 骨格道路の壁面後退部分については、駐車・駐輪をしないように努めます。

ウ 幅員 4 m 未満の狭あい道路等における空間確保

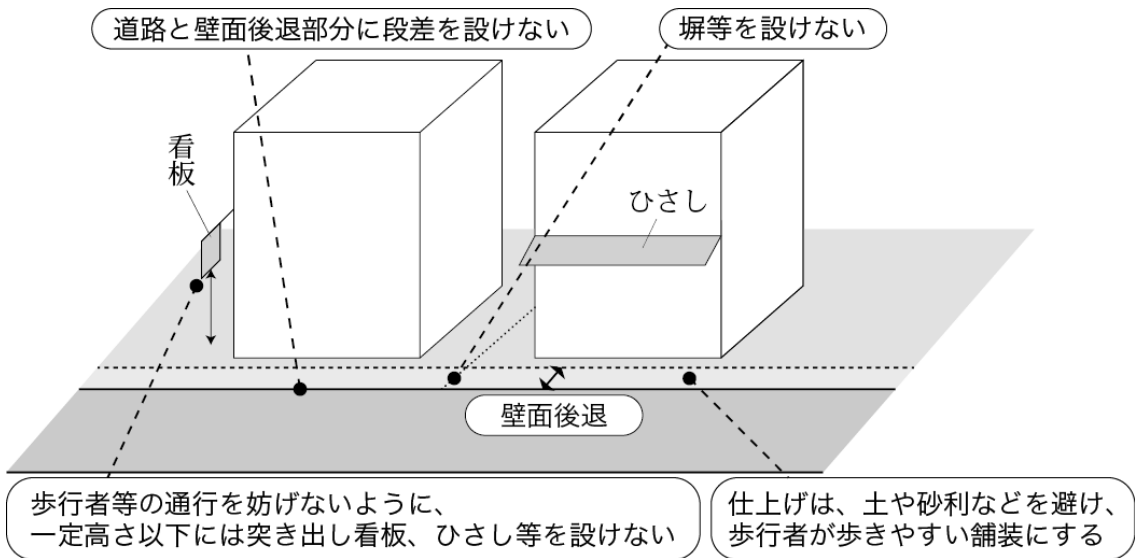
【ルールを定めるねらい】

- 現在幅員 4 m 未満の道路に面している建物は、建築に際し、道路中心線から 2 m の空間確保が建築基準法で定められています。
- 法令に従った壁面後退を徹底するために、狭あい道路に面する建物の建て替えにおける、壁面後退に関するルールを定めたいと考えます。
- 緊急車両の円滑な通過、消防活動を可能にするため、角地の隅切りに関するルールを定めたいと考えます。

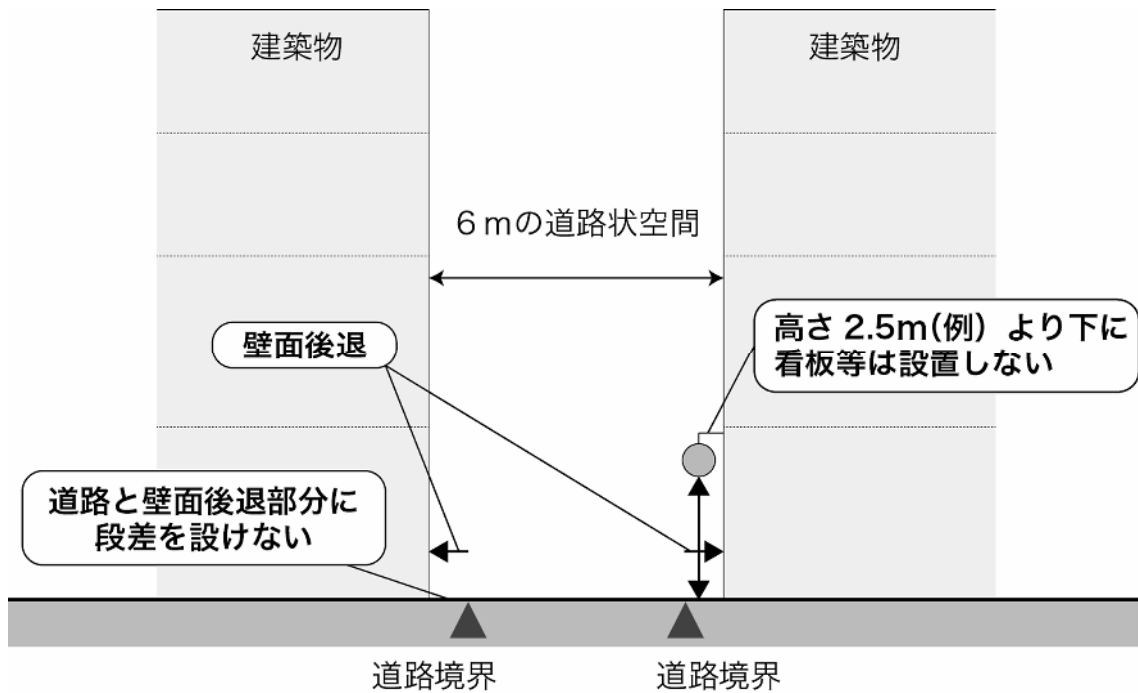
【ルールの内容】

- 建築基準法にのっとり、幅員 4 m 未満の道路に面している建物は建築に際しては、必ず道路中心線から 2 m 以上後退して建築し、塀や柵などを設置せず、空間を確保します。また、狭あい道路整備事業を活用し、隅切りをするように努めます。
- 東京都建築安全条例にのっとり、幅員 6m 未満の道路が交差する角地は、隅切りをします。

参考図 2 : 骨格道路の壁面後退イメージ



参考図 3 : ルールに基づく道路状空間のイメージ (幅員 6 m の場合)



(2) 前面道路幅員による容積率制限に関するルール～

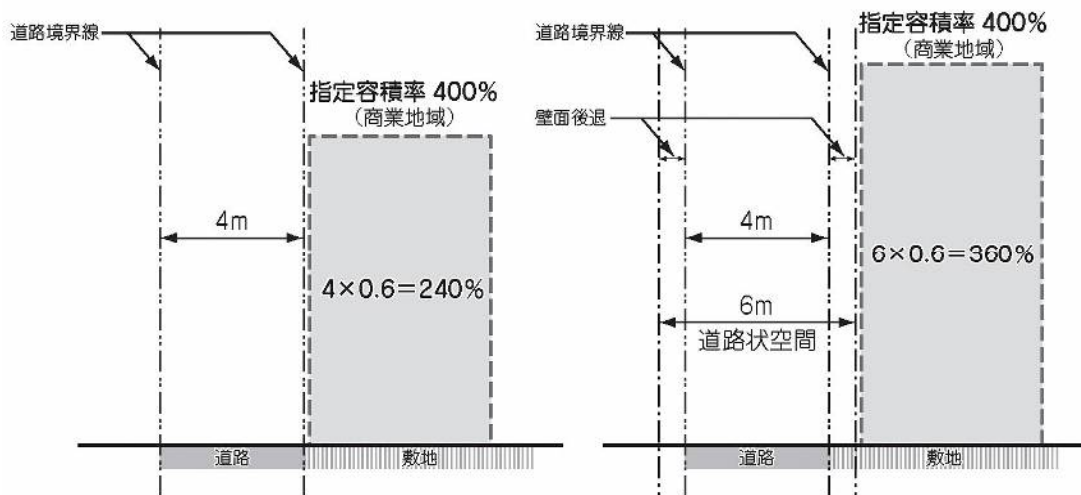
【ルールを定めるねらい】

- 当地区は、道路が狭いため、前面道路幅員による容積率制限を受けて、指定容積率まで建築物を建てるできません。
- 骨格道路沿道については、当地区の土地利用の課題の解決及び駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、土地の有効利用を促進し、店舗や住宅を増やし、地区を活性化したいと考えます。そのため、前面道路幅員による容積率制限に関するルールを定め、あわせて壁面後退ルール・建築物の高さのルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 壁面後退する骨格道路に面する敷地については、道路状空間の幅員を前面道路の幅員と見なして、前面道路幅員による容積率制限を緩和します。

図8：壁面後退による前面道路幅員による容積率の緩和のイメージ



- ・現状では指定容積率を満たせない
- ・壁面後退による道路状空地の確保により容積率が緩和される

○前面道路幅員による容積率制限

(W：前面道路幅員)

解説 3

- ・商業地域、近隣商業地域においては、 $W \times 0.6$ または指定容積率の小さい方を適用

例えば、前面道路幅員が4mの場合は、
 ・前面道路幅員による容積率： $4\text{m} \times 0.6 \times 100\% = 240\%$
 ・指定容積率：商業地域=400%、近隣商業地域=300%
 ⇒商業地域、近隣商業地域ともに、240%を適用

- ・第一種住居地域においては、 $W \times 0.4$ または指定容積率の小さい方を適用

例えば、前面道路幅員が4mの場合は、
 ・前面道路幅員による容積率： $4\text{m} \times 0.4 \times 100\% = 160\%$
 ・指定容積率：第一種住居地域 (200%)
 ⇒160%を適用

(3) 建築物の高さのルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

ア 建築物の高さの最高限度

【ルールを定めるねらい】

- 現状の下町らしい街並みを継承し、統一感のある街並みを創造するため、高さの揃った中層の建物が道路に沿って連続する街並みを形成したいと考えます。そのため、建築物の高さに関するルールを定め、あわせて壁面後退ルール・前面道路幅員による容積率制限に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、建築物の高さについては、現行の高度地区の高さの最高限度と同じ高さにします。
- 地区全体に関わるルールとして、大規模な敷地の建築物の高さについては、現行の大規模な敷地の高さの特例と同じ高さにします。

○高度地区の高さの最高限度（現行の規制値）

解 説 4

- ・商業地域 : 30m
- ・近隣商業地域 : 20m
- ・第一種住居地域 : 17m

○大規模な敷地の高さの特例（現行の規制値）

- ・高度地区の規定により、敷地面積に応じて、周辺環境に配慮したと区長が認めた場合は、以下の係数を乗じた高さまで建てるのが可能となります。

参考表 1 : 大規模な敷地の高さの係数

用途地域	緩和係数			
	商業地域	敷地面積	1000 m ² ～3000 m ²	3000 m ² 以上
緩和係数		1.2 倍	1.5 倍	
商業地域以外	敷地面積	2000 m ² ～5000 m ²	5000～10000 m ² 以上	10000 m ² 以上
	緩和係数	1.2 倍	1.5 倍	2.0 倍

イ 斜線制限

(ア) 道路斜線制限

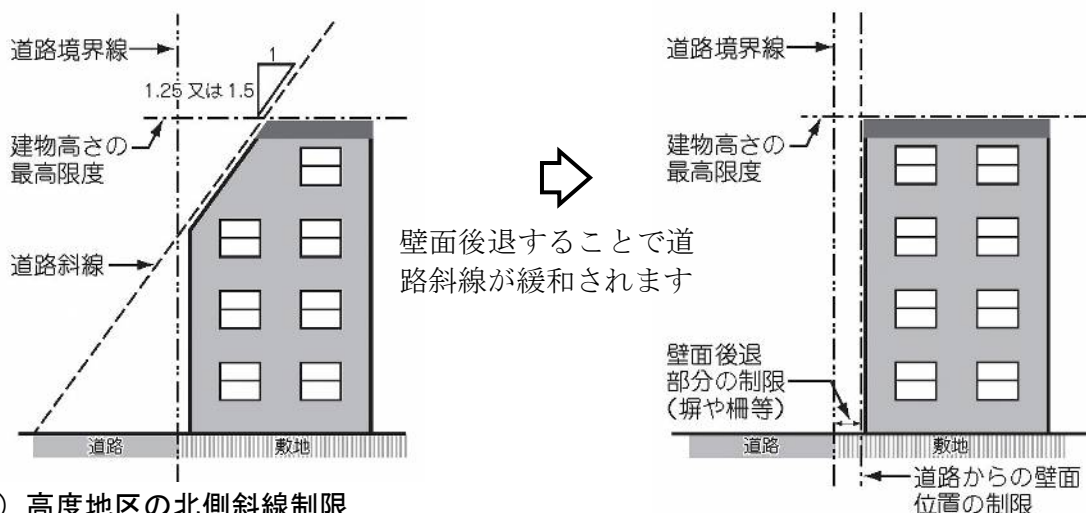
【ルールを定めるねらい】

- 道路斜線制限は、道路の採光・通風、道路沿道の建物の日照・採光・通風の確保という効果があります。一方では、街並み形成や建物の効率的な利用をするうえで制限となる場合もあります。
- 骨格道路沿道については、当地区の土地利用の課題の解決及び駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、統一感のある街並みを形成するとともに、土地の有効利用を促進するために、道路斜線制限に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 壁面後退する骨格道路に面する敷地については、道路斜線制限を緩和します。

図9：壁面後退による道路斜線制限緩和のイメージ



(イ) 高度地区の北側斜線制限

【ルールを定めるねらい】

- 高度地区の北側斜線制限は、北側の敷地に対する圧迫感の低減や日照、通風の確保という効果があります。一方では、街並み形成や建物の効率的な利用をするうえで制限となる場合もあります。
- 骨格道路沿道については、当地区の土地利用の課題の解決及び駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、統一感のある街並みを形成するとともに、土地の有効利用を促進するために、高度地区の北側斜線制限に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 骨格道路沿道については、高度地区の北側斜線制限を緩和します。例えば、現在よりも1階分高く建てられるように、北側の敷地境界線からの立ち上がりを高くするなどが考えられます。ただし、住居区域の北側斜線制限は現行の第一種住居地域の高度地区のままとし、現在の住環境の水準を維持します。

(ア) 道路斜線制限

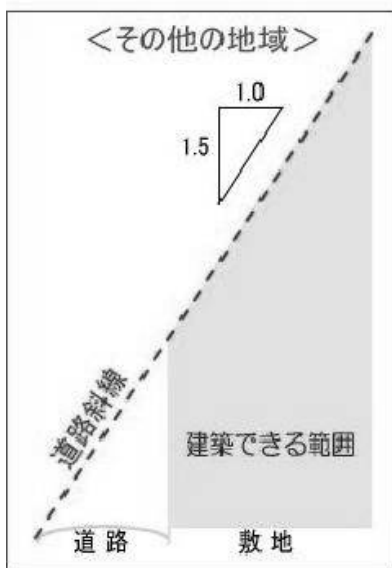
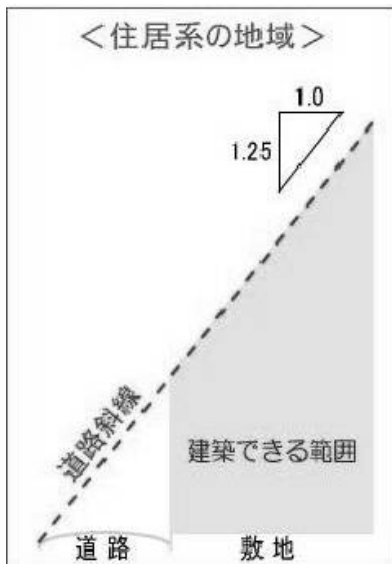
- ・ 第一種住居地域においては、反対の道路境界線から 1.25 の勾配の斜線内
- ・ 商業地域、近隣商業地域においては、反対の道路境界線から 1.5 の勾配の斜線内

(イ) 高度地区の北側斜線制限

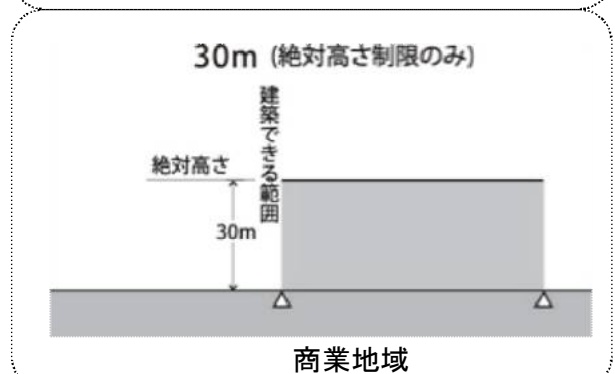
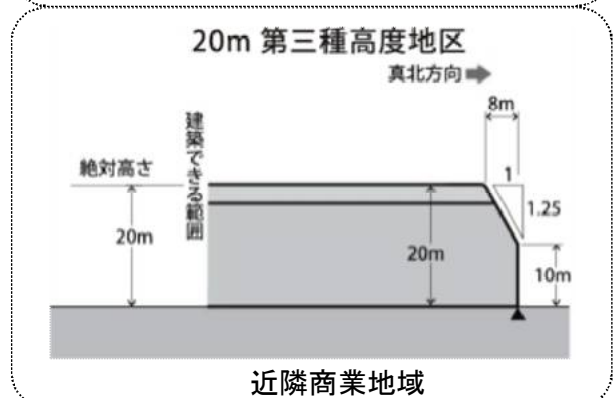
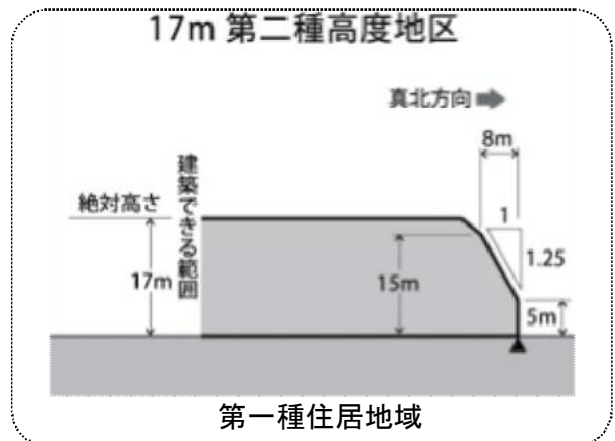
- ・ 第一種住居地域-17m 第 2 種高度地区
- ・ 近隣商業地域-20m 第 3 種高度地区
- ・ 商業地域-30m

参考図 4 : 道路斜線制限及び高度地区斜線制限の図

【道路斜線図】



【高度地区斜線制限】



ウ 日影規制

【ルールを定めるねらい】

- 日影規制は、建物が隣地に落とす日影の時間を制限することで日照を確保するという効果があります。一方では、街並み形成や建物の効率的な利用をするうえで制限となる場合もあります。
- 骨格道路沿道については、当地区の土地利用の課題の解決及び駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、統一感のある街並みを形成するとともに、土地の有効利用を促進するために、日影規制に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

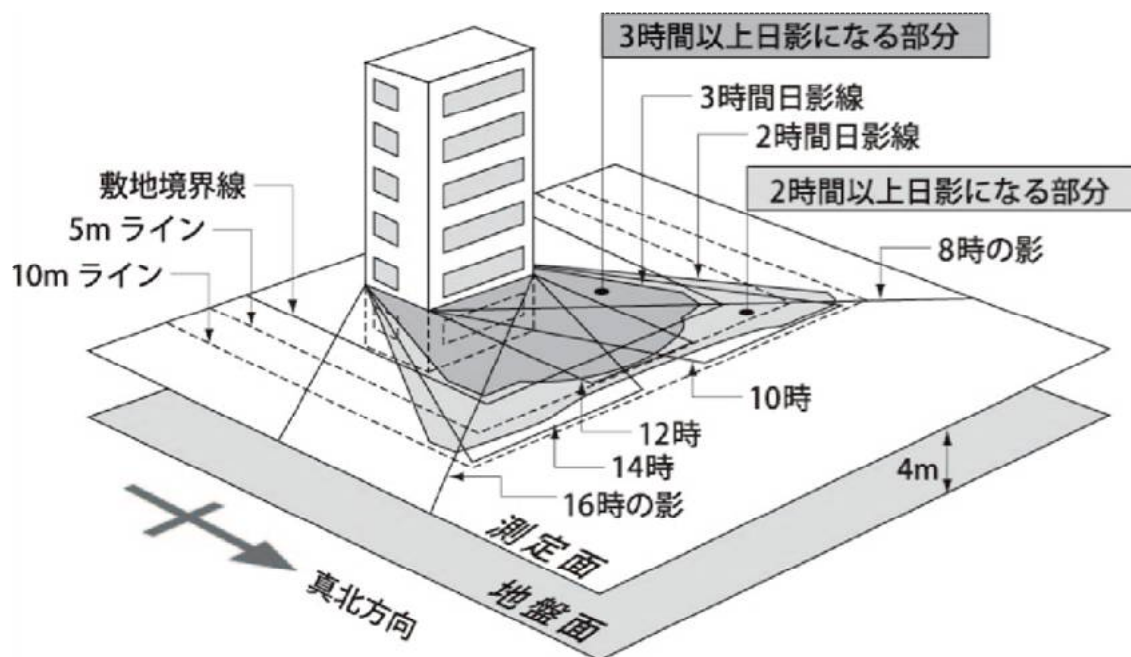
- 骨格道路沿道については、日影規制を緩和します。例えば、現在よりも1階分高く建てられるように、日影規制の測定面の高さを上げるあるいは規制時間を短くするなどが考えられます。ただし、住居区域の日影規制は、現行の第一種住居地域の規制（※）のままとし、現在の住環境の水準を維持します。
(※商業地域、近隣商業地域の建築物が第一種住居地域へ日影を落とす場合は、第一種住居地域の日影規制が適用されます。)

○日影規制

解 説 6

- ・商業地域 なし
- ・近隣商業地域 5-3h（冬至の日に日影となる時間）/4m（測定面の高さ）
- ・第一種住居地域 4-2.5h（冬至の日に日影となる時間）/4m（測定面の高さ）

参考図5：日影規制の図



(4) 街並みのルール～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . . ～ . . .

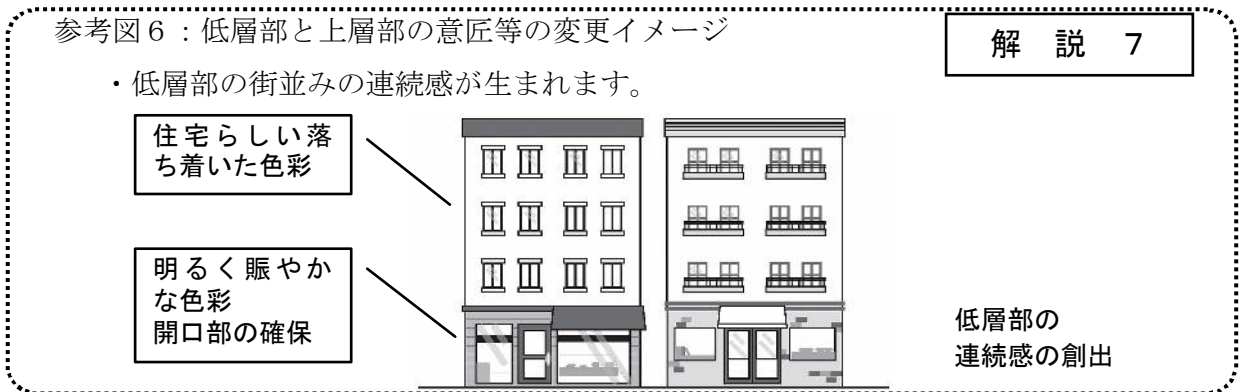
ア 建築物の意匠、色彩

【ルールを定めるねらい】

- 賑わいのある商業地や落ち着いたある住宅地としての街並みを形成するために、建築物の意匠、色彩に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 低層部の街並みの連続性を生み出し、現状の下町らしい街並みを継承するため、商業区域及び近隣商業区域の壁面後退する骨格道路沿道については、低層部と上層部の外壁の素材やデザイン、色彩を変えるように努めます。
- 低層部の店舗部分では、賑わいを感じさせる色彩とするように努めます。
- 上層部の住宅部分では、住宅らしい調和のとれた落ち着いた色彩にするように努めます。



イ 開口部の確保

【ルールを定めるねらい】

- 商業区域の骨格道路沿道については、駅前商業区域や地区のメインストリートである商店街としての賑わいの創出を目指すため、店舗の賑わいが外から見えて、安心して楽しめる駅前を形成したいと考えます。そのため、低層部の開口部の確保に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 商業区域の壁面後退する骨格道路に面する建物の1階部分は、出来るだけ開口部を大きくとった店舗にするように努めます。

ウ 空調設備の見え方

【ルールを定めるねらい】

- にこま通り及びニコニコ通りは、にぎわい軸としての美観や生活環境等を向上するために、空調設備の見え方に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- にこま通り及びニコニコ通りに面する建物については、室外機等の空調設備がむき出しにならないように努めます。

(5) 建物用途のルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

ア 店舗の誘導

【ルールを定めるねらい】

- 駅前通り及びにこま通りは、賑わいの連続性を維持し、更に創出するために、店舗の誘導に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 駅前通り及びにこま通りに面する1階部分は、店舗にするように努めます。

イ 業種の規制

【ルールを定めるねらい】

- 魅力的な商業環境の創出や住居区域の住環境を守るために、業種の規制に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 商業区域及び近隣商業区域については、風俗営業の店舗等（※）を入れないようにします。

※規制が想定される業種の例

- ・商業区域：性風俗関連特殊営業の店舗（ラブホテル等）
- ・近隣商業区域：性風俗関連特殊営業の店舗（ラブホテル等）
風俗営業の店舗（パチンコ、マージャン等）
その他（カラオケボックス等）

○風俗営業の店舗等の規制（現行規制） 解 説 8

- ・商業地域では、性風俗関連特殊営業の店舗（ラブホテル等）、風俗営業の店舗（パチンコ、マージャン等）、カラオケボックス等の立地が可能です。
- ・近隣商業地域では、ほとんど全ての性風俗関連特殊営業の店舗は立地が規制されています。また、風俗営業の店舗（パチンコ、マージャン等）、カラオケボックス等の立地が可能です。

(6) ファミリー向けの住宅供給のルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

【ルールを定めるねらい】

- 単身者からファミリーまで多様な居住者が暮らす街を実現するために、ファミリー向けの住宅供給に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、狭小なワンルームだけではなく、ファミリー向けの住戸を供給し、また単身者用であっても、ゆとりある面積の住戸を供給するように努めます。

○目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例

解 説 9

(以下、住環境整備条例)によるワンルームマンションの設置

- ・目黒区では、住環境整備条例により、一定戸数かつ一定階数以上のワンルームマンションを建築する場合等は、指定建築物として、住環境の整備及び周辺環境への配慮について、協議するように求めています。

例：ワンルーム住戸が 30 戸を超える場合は、一定戸数のファミリー住戸（40 m²以上かつ平均 55 m²以上）を設置 等

(7) 敷地の細分化防止ルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

ア 敷地の細分化防止

【ルールを定めるねらい】

- 現在、用途地域により、第一種住居地域では60㎡、近隣商業地域では55㎡の最低敷地規模規制が行われていますが、商業地域には最低敷地規模規制はありません。また、今後、補助46号線沿道が防火地域に指定された場合は、近隣商業地域については、用途地域の最低敷地規模規制が解除されます。
- 敷地の細分化を防ぎ、密集改善を図るために、敷地の細分化防止に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

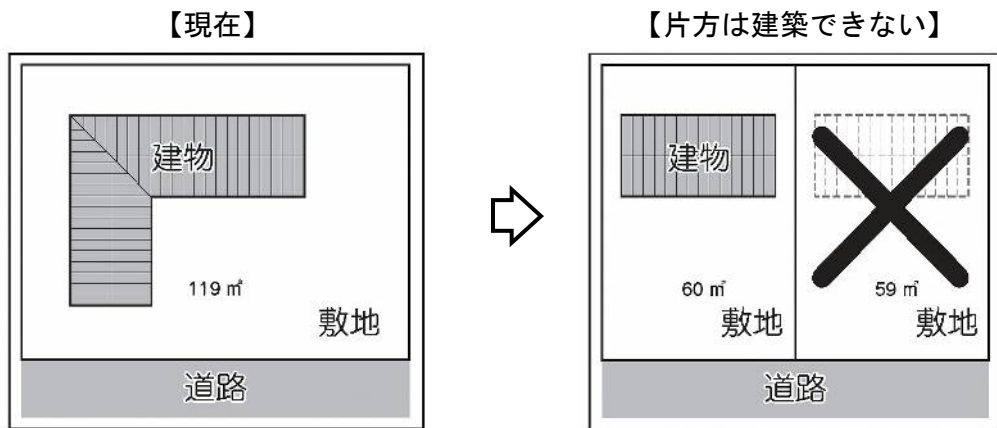
- 敷地面積の最低限度を定めて、敷地の細分化を防止します。例えば、近隣商業区域及び住居区域については、現行の用途地域規制の最低敷地規模を継承し、商業区域については、50㎡程度の最低敷地面積を定めることが考えられます。（ただし、現状で既に最低敷地面積よりも小さい敷地の場合等は、適用除外となります。）

○最低敷地規模規制のイメージ

解 説 10

- ・敷地面積の最低限度を定めると、現在ある敷地をその面積よりも小さい敷地に分割して建築できなくなります。

例：最低敷地規模が60㎡の場合、119㎡の敷地は、2つに分割すると、片方は建築ができなくなります。



イ 共同化の検討

【ルールを定めるねらい】

- 複数の敷地を共同化して建築すると「敷地規模が大きくなり、建物の周囲にまとまった空地がとれる」「エレベーター及び階段の1フロアに占める割合が小さくなり、床の利用効率が高くなる」などのメリットがあります。
- 土地の有効利用の促進や防災性の向上、オープンスペースの確保のために、共同化の検討に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、近隣の方々が共同で土地の有効利用を実現したい場合は、建替えに際し周辺の地権者に呼びかけて共同化を検討するように努めます。

(8) 敷地内空地のルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

【ルールを定めるねらい】

- 当地区は、公園等のオープンスペースが少ないことから、憩いの空間、緑化空間、防災空間を増やすため、敷地内空地に関するルールを定めたいと考えます。
- 駅前の商業区域は、駅の利用者等が集散する場所であり、街づくり整備構想において、駅前通りは駅前交通環境と位置付けられています。来街者や居住者の溜まりの場や歩きやすい空間を生み出すため、敷地内空地に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、建替えに際しては、敷地内に出来るだけ空地を設けるように努めます。
- 共同化し敷地規模が大きくなった場合は、敷地内にポケットパークや広場、あるいは道路に沿った空地を整備するように努めます。

○住環境整備条例による空地確保

解 説 11

- ・一定規模以上の建築や開発許可対象区域内については、住環境整備条例により、一定の空地を確保するように求めています。

(9) 垣又はさくの構造のルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

【ルールを定めるねらい】

- 震災時のブロック塀等の倒壊による被害や道路閉塞を防止するため、垣又はさくの構造に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、道路沿道に新たに垣やさく等を設置する場合は、安全性に配慮し、低いブロック塀や生垣、フェンス等とします。

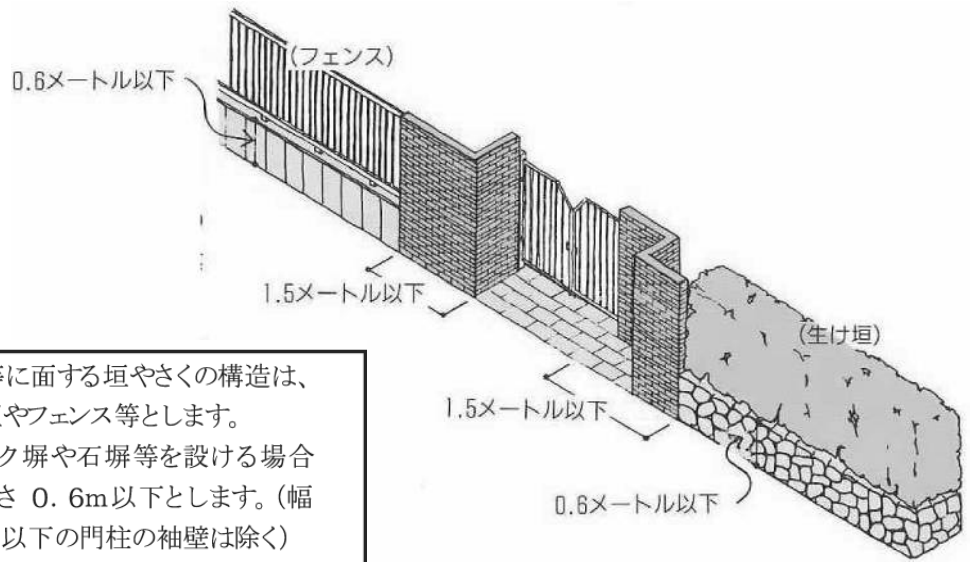
参考図7：垣又はさくの構造のイメージ

解説 12

(目黒本町五丁目地区 地区計画の手引きより)

ルールの内容

道路沿道に新たに設ける垣やさくの構造を以下のように制限します。



- 道路等に面する垣やさくの構造は、生け垣やフェンス等とします。
- ブロック塀や石塀等を設ける場合は、高さ 0.6m以下とします。(幅 1.5m以下の門柱の袖壁は除く)

(10) 防火水槽の設置ルール～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～・～

【ルールを定めるねらい】

- 火災時の消火能力を高めるため、防火水槽の設置に関するルールを定めたいと考えます。

【ルールの内容】

- 地区全体に関わるルールとして、大規模敷地の建替えを行う場合は、建築物の地下に防火水槽を設置するように努めます。

○防火水槽の設置

解 説 13

- ・開発許可物件においては、消防署と協議のうえ、必要であれば防火水槽の設置を求めています。
- ・住環境整備条例により、延べ床面積によって、一定規模の防火水槽の設置を求めています。（～2000 m²：5t 以上、2000～5000 m²：40t 以上、5000 m²～：100t 以上）