

46 沿道まちづくり ニュース



平成26年8月

第2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。

46 沿道まちづくりの提案(案) 2～3頁参照 を まとめました

「46沿道まちづくり懇談会」にて、ご紹介します。

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」と「建替え支援策」の検討を進めてまいりました。このたび、「原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくりの提案(案)」がまとまりましたので、概要をご紹介します。

皆さまから、提案(案)の内容や今後の沿道まちづくりについてご意見をいただくために、以下のとおり『46 沿道まちづくり懇談会』を開催します。あわせて、『46 沿道まちづくりに関するアンケート調査』を実施してまいります。何卒、ご参加、ご協力くださいますようお願いいたします。なお、提案(案)については、皆さまからいただいたご意見を踏まえ、最終的なとりまとめを行い、協議会から目黒区へ提出する予定です。

〔Q〕なぜ「建替えルール」「建替え支援策」を検討・提案するのですか？

生活再建に関する現実的・具体的な計画づくりが考えられるようにするために、まずは、「建替えルール」「建替え支援策」の検討・提案をします。

ぜひ
ご参加
ください

原町一丁目・洗足一丁目地区
46 沿道まちづくり懇談会

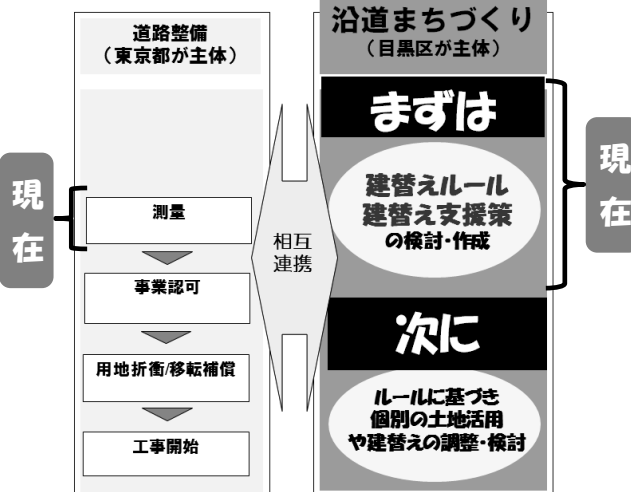
主催 46 沿道まちづくり協議会

日時 8月26日(火)

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 「46沿道まちづくりの提案(案)」
のご紹介と意見交換
(予定)



1 まちづくりの目標と方針



「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

【後背地】

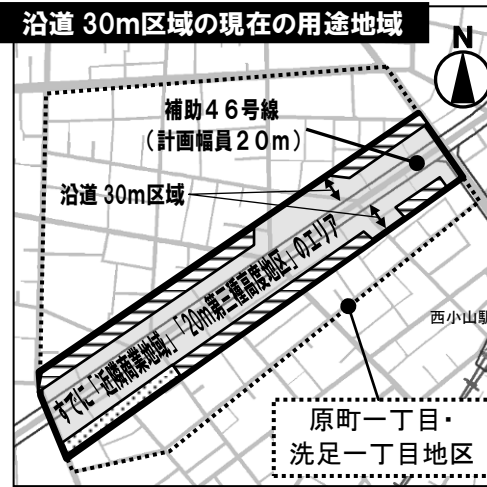
- 良好な住宅市街地の形成
- 安全でにぎわいのある商店街の形成
- 緑化推進

2 建替えルール【沿道 30m区域の用途地域等の変更に関する提案】

沿道の方々が生きていく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。

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と高度地区等を変更することを提案します。



の部分

- ⇒(現在)第一種住居地域
- 建ぺい率：60%
 - 容積率：200%
 - 道路斜線：1/1.25
 - ★17m第二種高度地区



の部分

- ⇒(現在)第一種低層住居専用地域
- 建ぺい率：60%
 - 容積率：150%
 - 道路斜線：1/1.25
 - ★第一種高度地区+10m以下



(変更案)近隣商業地域

- 建ぺい率：80%
- 容積率：300%
- 道路斜線：1/1.5
- ★20m第三種高度地区



②沿道 30m区域に「最低限度高度地区」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への変更を提案します。

(現在)

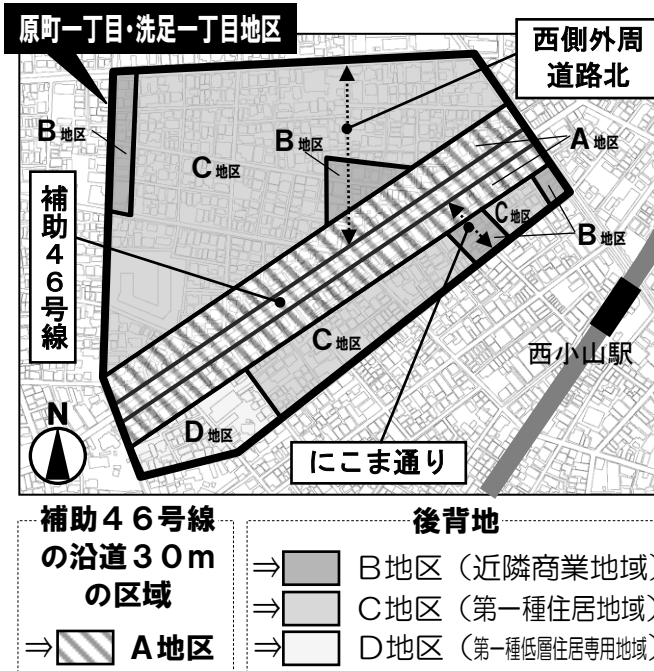
- 準防火地域

(変更案)

- 防火地域 (※原則として耐火建築物)

3 建替えルール【地区計画の導入に関する提案】

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、地区計画の導入を提案します。また、A~Dの4地区に区分し、地区ごとに必要なルールを導入することを提案します。



対象地区 全地区 (A~D地区)

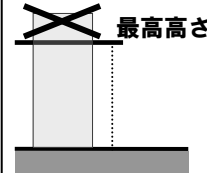
- 全住戸数21以上のワンルームマンションに一定のファミリー一住戸の併設を義務づけ
- 葬儀場/納骨堂/ペット火葬施設/ペット納骨・埋葬施設の禁止

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

対象地区 A地区

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



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

対象地区 A地区

- 最低敷地面積:55m² (約 17坪弱)
- ①ただし、現状 55 m²未満の敷地は建築可能
- ②ただし、補助 46 号線の整備に伴い、55 m²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

2

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

対象地区 全地区 (A~D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 緑化に関するルール

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と同じ内容を定める

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、賑わい等の向上

対象道路 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

対象道路 西側外周道路北

- 地区防災道路として位置づける

4 沿道 30m区域の建替え支援策に関する提案

⇒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。

5 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 沿道まちづくりの推進

- 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

- 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

- 狭あい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組みに係る住民同士の話し合い

3

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を制限

対象地区 A地区/B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・車券等売り場の禁止



46 沿道まちづくり協議会の活動経緯

協議会では検討を積み重ね、このたび「46 沿道まちづくりの提案（案）」をまとめました。

平成25年

設立準備会～協議会設立（8/8）

第1回 協議会（10/1） 協議体制・検討スケジュール確認等

第2回 協議会（11/8） 46 沿道まちづくりの概要確認等

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～洗足一丁目対象～（11/27）※

第3回 協議会（12/4） 建替えルール・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～原町一丁目対象～（12/16）※



設立準備会の様子



懇談会の様子

第4回 協議会（1/28） 建替えルール・建替え支援策の検討

第5回 協議会（2/25） 建替えルール・建替え支援策の検討

第6回 協議会（4/17） 建替えルール・建替え支援策の検討

第7回 協議会（5/27） 提案（構成案）の確認

第8回 協議会（6/25） 提案（たたき台）の確認

第9回 協議会（7/17） 提案（案）のとりまとめ

※協議会の主催により、補助46号線の沿道30m区域の方を対象に、沿道まちづくりの概要を解説するために開催されたものです。



協議会の検討の様子

平成26年

《これからの予定》

【8/26】46沿道まちづくり懇談会 …提案(案)の紹介と意見交換

【締切9/5】46沿道まちづくりに関するアンケート調査 …提案(案)などへのアンケート

懇談会とアンケートにおけるご意見を踏まえて

【9～10月】第10回 協議会 …提案の最終的なとりまとめ

目黒区へ「46沿道まちづくりの提案」を提出

提案の提出後

協議会⇒建替えルールに基づいた個別の土地利用や建替えの調整・検討の準備
目黒区⇒提案を踏まえた行政手続き（都市計画の手続き等）

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