

46 沿道まちづくり ニュース



平成26年11月

第 3 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 2～3頁参照 を 目黒区へ提出しました。

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」の検討を進めてきました。**

第9回協議会（7/17）にて『原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくりの提案（案）』をとりまとめました。

その後、提案（案）へのご意見をいただくために『46 沿道まちづくり懇談会（8/26）』及び『46 沿道まちづくりに関するアンケート（8/14～9/5）』を実施しました。

ご意見を踏まえ、第 10 回協議会（10/9）において「**原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくりの提案**」をとりまとめ、**10/21 に目黒区へ提出**しました。

今後、この提案を踏まえ、目黒区等と協力して、補助 46 号線の整備にあわせて、地域にふさわしい沿道まちづくりを進めて参ります。

46 沿道まちづくり懇談会（8/26）



主なご意見は、4頁へ

46 沿道まちづくりに関するアンケート（8/14～9/5）



集計結果は、挟み込み・別紙へ

いただいたご意見を踏まえて

46 沿道まちづくりの提案（10/21 区へ提出）



概要は、2～3頁へ

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」

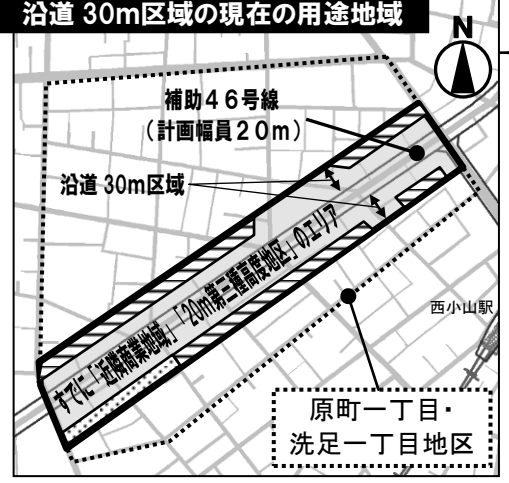
- 【沿道 30mの区域】**
- 延焼遮断帯の形成
 - 沿道まちづくりの推進による沿道にふさわしい街並み形成
- 【沿道 30m以外の区域】**
- 良好な住宅市街地の形成
 - 緑化推進
- 【商店街】**
- 安全でにぎわいのある商店街の形成

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。



現在の部分	変更後の部分
⇒(現在)第一種住居地域	⇒(現在)第一種低層住居専用地域
●建ぺい率：60%	●建ぺい率：60%
●容積率：200%	●容積率：150%
●道路斜線：1/1.25	●道路斜線：1/1.25
★17m第二種高度地区	★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)

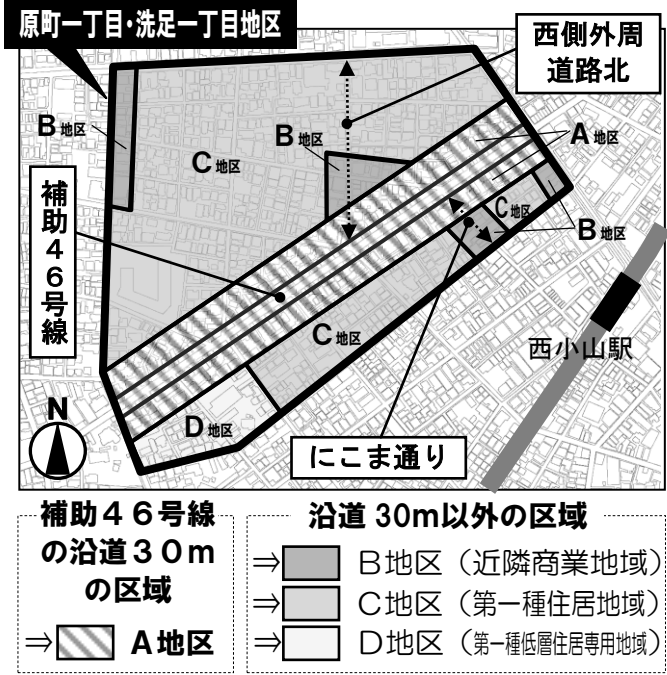
③沿道 30m区域を「防火地域」に変更

⇒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	変更案
●準防火地域	●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

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

46 沿道まちづくり懇談会及びアンケートでいただいた 提案（案）に対するご意見

協議会では、提案をまとめるにあたり提案（案）へいただいたご意見に対する考え方を整理しました。

提案（案）に対する主なご意見	提案をまとめるにあたっての考え方
まちづくりの目標と方針	
●静かで住みやすい住宅地がよい。方針に「にぎわい」はふさわしくない。	⇒にぎわいは商店街が対象ですので誤解のないよう修正します。（2頁参照）
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】	
●なぜ、沿道 30m 区域を近隣商業地域に変更する必要があるのか。	⇒震災時等の市街地火災を食い止める延焼遮断帯の形成のために、沿道 30mの幅で不燃化を進めていく必要があります。また、補助 46 号線の計画線にかかる方々の生活再建のために、建築計画をたてやすくする必要があります。
●閑静な住宅街の環境に影響が出るので、近隣商業地域への変更は再検討して欲しい。	⇒住環境への影響を事前に防ぐため、風俗用途や馬券売場、葬祭場などを地区計画で規制する内容としています。
●住宅街の日照を損なう可能性があり、近隣商業地域への変更は再検討して欲しい。	⇒住宅地側に落とす日影を制限する日影規制の内容は現状のままで変わりません。
●将来の街の発展等のため、全て近隣商業地域、沿道は商業地域にして欲しい。	⇒協議会においても様々なご意見がありましたが、現在のまちの状況や周辺の住環境への影響等について十分検討し、沿道 30m 区域を近隣商業地域へ変更することが妥当であると確認してきました。
建替えルール【地区計画の導入に関する提案】	
①建物の用途に関するルール ●インターネットカフェを用途制限してはどうか。 ●利用実態がグレーな用途を制限したい。	⇒地区計画の用途制限は、建築基準法で定義された用途を新たに作る場合に規制ができるルールです。インターネットカフェは、現状では定義が明確でないため、地区計画による規制は難しい状況です。
②建物の高さに関するルール ●日影を考慮し高さ 20mで統一したい。 ●現行より高いビルの建設を促す高さルールはやめてほしい。	⇒このルールは、高さ誘導のルールではなく、これ以上は高く建てられない高さをあらかじめ決めておくルールです。46 整備に伴う生活再建のため共同化など、建築計画や土地の有効活用を考えやすくするため、比較的規模が大きい敷地では、高さを 25m、30mと設定しています。
③建築できる敷地の最低面積のルール ●土地面積が狭いので再考してほしい。 ●55 m ² より広い方がよいのではないか。	⇒このルールは、新たな敷地の細分化を抑止し、密集化を防ぐ目的のルールです。なお、現行の都市計画においても定められており、近隣商業地域においては 55 m ² となっています。
④建物の外観などに関するルール ●具体的なデザインのルールができないか。	⇒色、形など具体的デザインのルール化は、人それぞれ様々な考え方があるため、デザインに特化した検討を別途進める必要があります。
⑤垣や柵に関するルール ●既存のブロック塀に適用できないか。 ●高さ 60cm の石垣も制限したい。	⇒地区計画は、将来の建替えの際に適用される制度で、既存のブロック塀の制限はできません。垣・柵を施工するためには基礎が必要であり、倒壊被害の恐れが少ない 60 cm以下のものは規制しないこととしています。
⑥緑化に関するルール ●さらに負担が増える内容はやめてほしい。	⇒地区計画で新たに緑化の制限を強化するものではなく、既存の目黒区みどりの条例に基づくルールと変わりありません。
⑦道路状空間の確保に関するルール ●自転車や車の暴走が防げる工夫が欲しい。	⇒壁面後退部分の適正な空間確保や道路利用のマナーアップ等を進める方法を地域としてまちづくりの中で検討することが大切です。
今後のまちづくりについて	
●生活再建に対する意向を、個別にきめ細かく把握したり、丁寧に説明する必要がある	⇒ご意見の主旨については、提案書の「今後のまちづくりについて」に記載し、区へ要望して参ります。

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

46 沿道まちづくりに関するアンケート集計結果

目的 46 沿道まちづくり提案（案）の内容と今後の 46 沿道まちづくりに対するご意向の確認

実施期間 平成 26 年 8 月 14 日（木）～9 月 5 日（金）

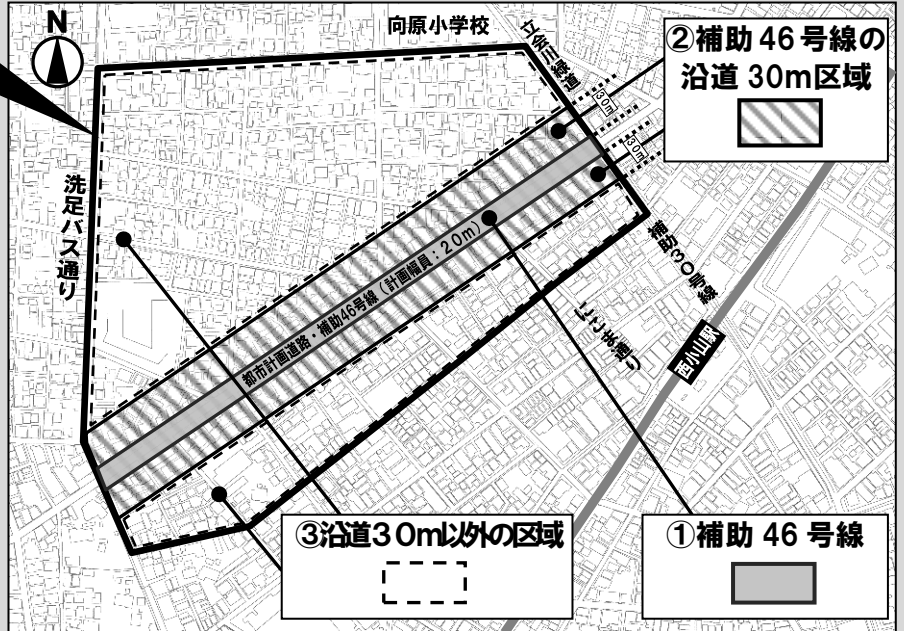
《アンケートの対象》
「原町一丁目・洗足一丁目地区」
の居住者と土地建物所有者の
みなさま

回収率

5.93%
(回収 160 通 / 配布 2697 通)

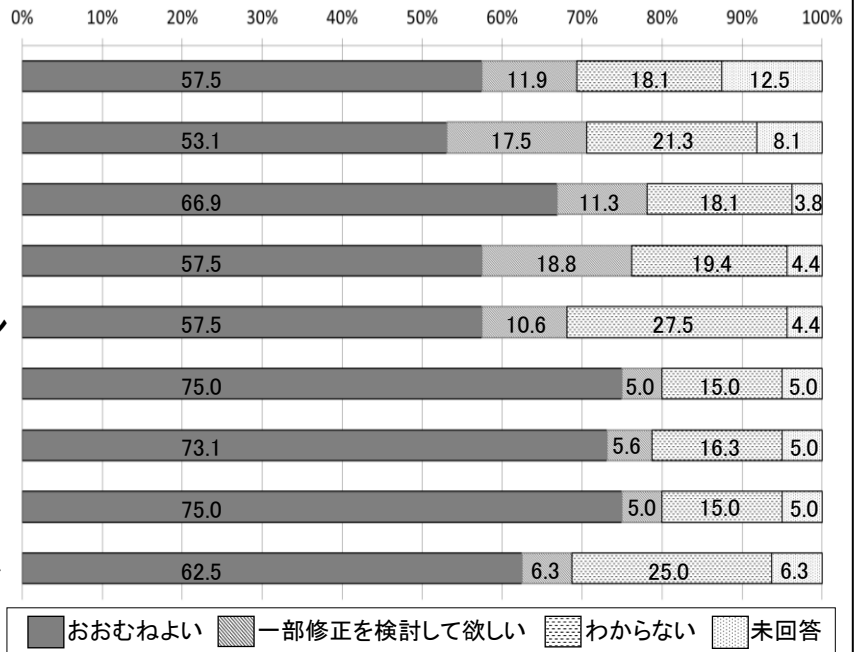
【内訳】

- ① 46 計画線にかかる方
⇒7.35% (36 通 / 490 通)
- ② 沿道 30m 区域の方
⇒3.68% (20 通 / 543 通)
- ③ 沿道 30m 以外の区域の方
⇒6.25% (104 通 / 1664 通)

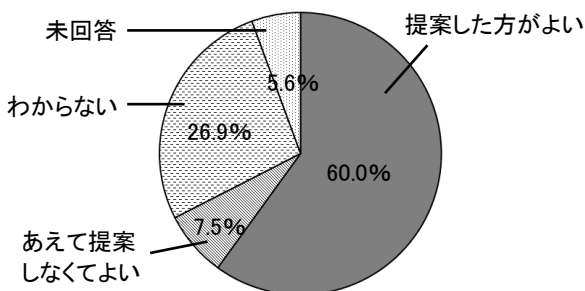


【1】46 沿道まちづくりの提案（案）の内容について

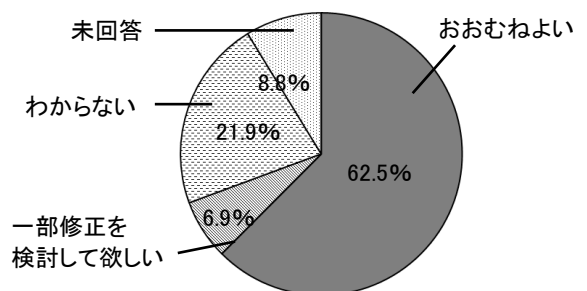
全地区共通アンケート



【問4】沿道 30m 区域の建替え支援策



【問5】今後のまちづくり

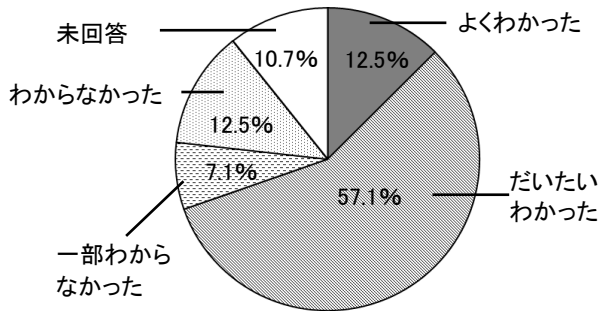


[2] 今後の46沿道まちづくりについて

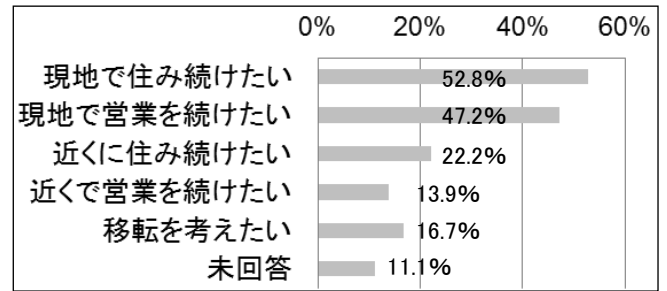
「46計画線・沿道30m区域と想定される方」対象のアンケート

この結果を参考にしながら、今後、46沿道まちづくりの取り組みを検討していきます。

【問6】46沿道まちづくりの内容

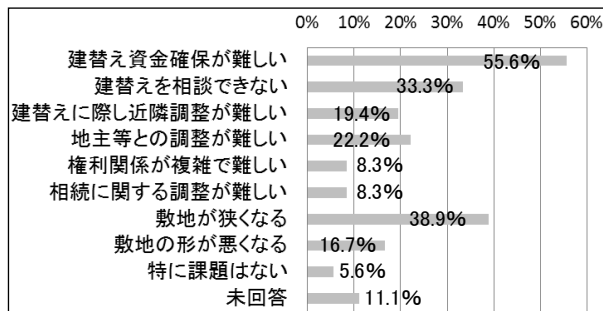


【問7】46整備に伴う今後の生活



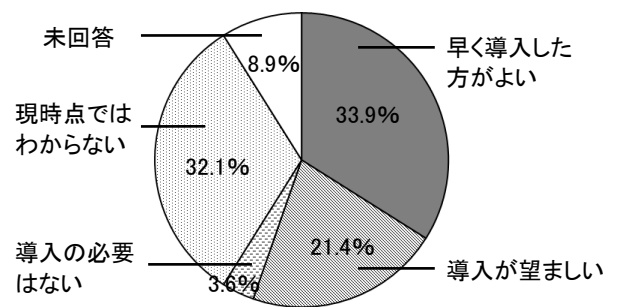
※計画線にかかる方の回答

【問8】居住・営業継続に係る建替え課題

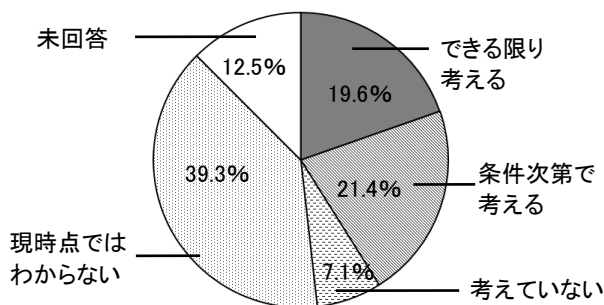


※計画線にかかる方の回答

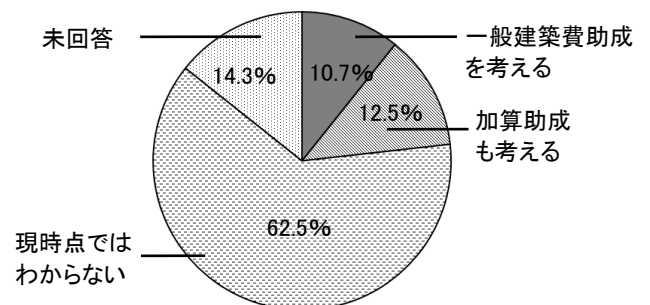
【問9】都市防災不燃化促進事業の導入



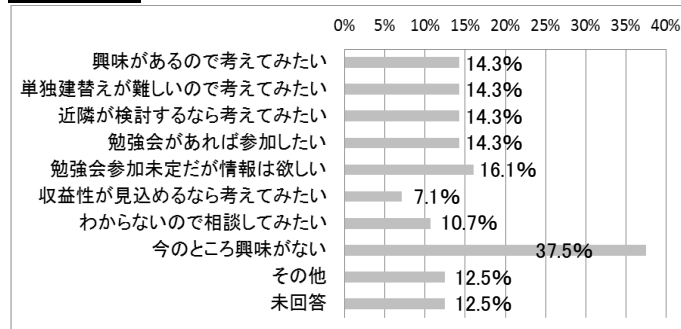
【問10】都市防災不燃化促進事業の活用



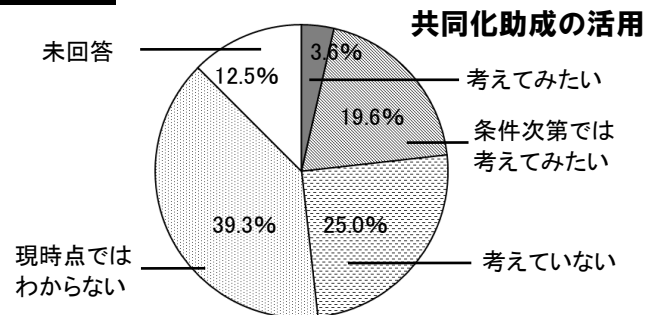
【問11】都市防災不燃化促進事業の助成の活用



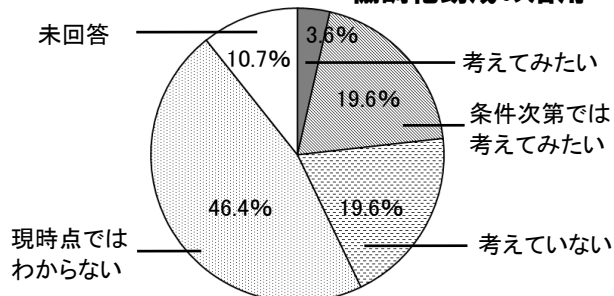
【問12】共同建替え・協調建替えについて



【問13】都市防災不燃化促進事業の共同化助成の活用



【問14】都市防災不燃化促進事業の協調化助成の活用



【問15】今後の勉強会等への参加

