

46 沿道まちづくり ニュース



平成 28 年 2 月

第 6 号

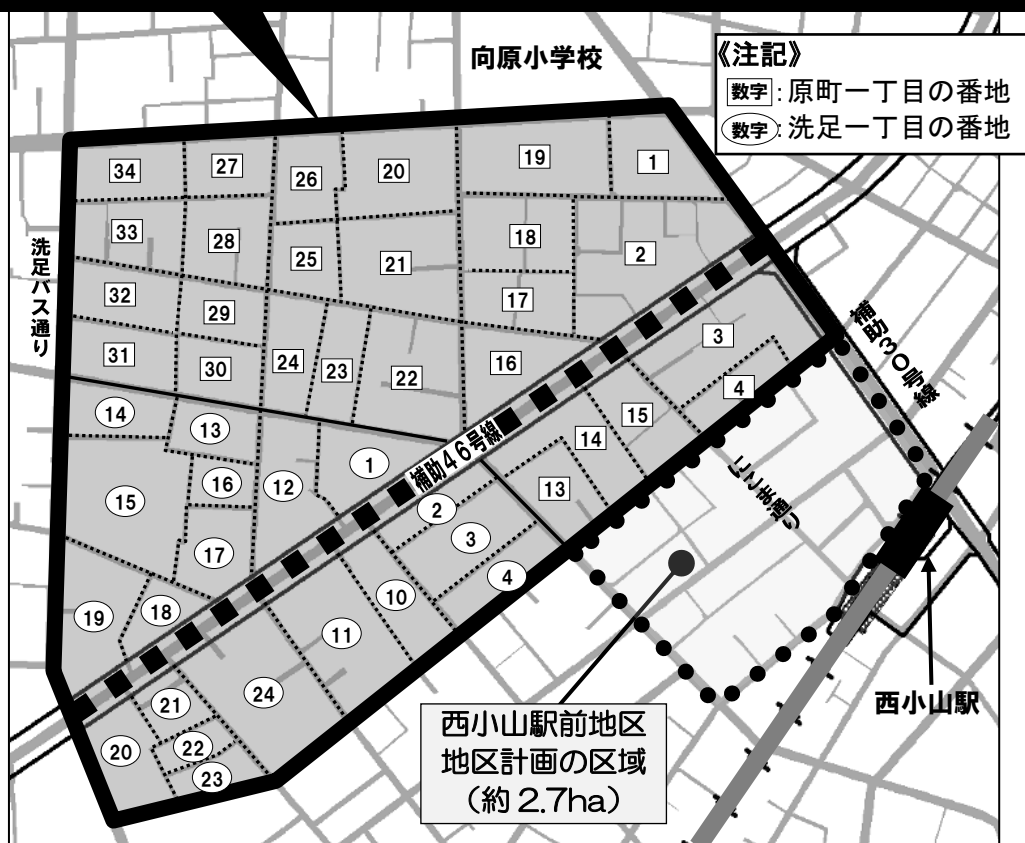
▶ このニュースは、原町一丁目・洗足一丁目地区（原町一丁目 1～4・13～34 番・洗足一丁目 1～4・10～24 番）にお住まいの方、土地や建物を所有している方にお送りしています。

原町一丁目・洗足一丁目地区 地区計画及び用途地域等の変更（建替えのルール）が 都市計画決定しました ▶ 概要は2・3頁へ

46 沿道まちづくり協議会では、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いくため、「46 沿道まちづくりの提案」をとりまとめ、平成 26 年 10 月に目黒区へ提出しました。

この提案に基づき、目黒区では、「地区計画の策定」「用途地域等の変更」に向けた取り組みを進めてきました。このたび、都市計画法に基づいた手続き等を経て、平成 27 年 12 月 17 日に、「地区計画」及び「用途地域等の変更」が都市計画決定・告示されましたので、お知らせします。

原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画の区域（約 15.6 ha） （原町一丁目 1～4・13～34 番・洗足一丁目 1～4・10～24 番）



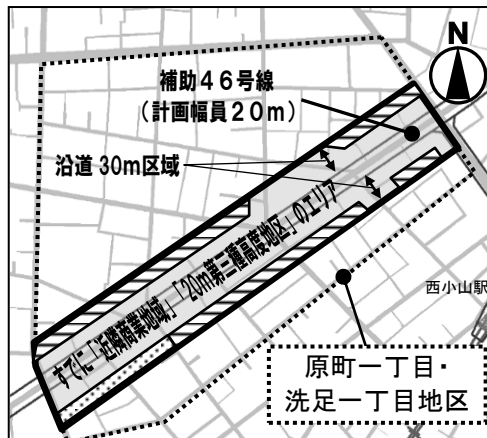
原町一丁目・洗足一丁目地区 用途地域等の変更及び地区計画《概要版》

1 沿道 30m区域の用途地域等の変更

沿道の円滑な建替え環境を整え、補助 46 号線沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を目指すことを目的として、沿道 30m区域の用途地域等を変更しました。

①沿道 30m区域の一部を「近隣商業地域」に変更

●沿道 30m 区域のうち、右図の第一種住居地域の区域(□)、及び、第一種低層住居専用地域の区域(■)について用途地域を右記のとおり変更しました。



(変更後) 近隣商業地域

- 建ぺい率：80%
- 容積率：300%

②沿道 30m区域に「最低限高度地区7m」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しました。

(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区域の一部を「20m第三種高度地区」に変更

●沿道 30m 区域のうち、上図の第一種住居地域の区域、及び第一種低層住居専用地域の区域について、用途地域を「近隣商業地域」に変更することにあわせて、右図のとおり高度地区を変更しました。

(変更後)

- ⇒近隣商業地域
- 20m第三種高度地区



④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しました。

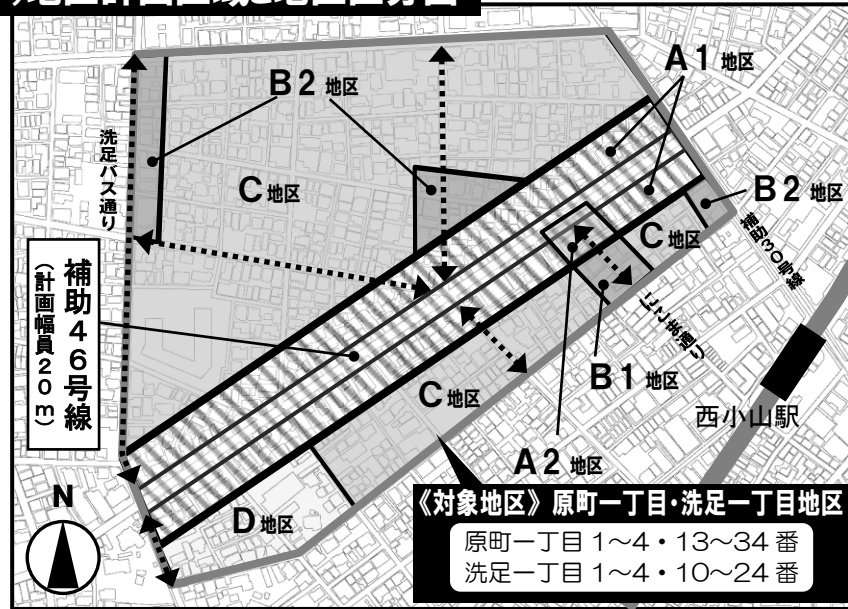
(変更後)

- 防火地域 (※原則として耐火建築物)

2 地区計画

地区の防災性の向上や街の良好な住環境づくりの観点等から、この地区にふさわしい建替えや土地の有効活用が行われるように、地区計画を導入しました。また、6 地区に区分し、地区ごとに必要なルールを導入しました。

1)地区計画区域と地区区分図



2)地区施設(道路)の配置

補助 46 号線などの幹線道路につながり、災害時の避難活動の場となる地区内の主要な 6 路線を「地区施設(道路)」として位置づけます。なお、既存の道路を位置付けるもので、拡幅整備するものではありません。

凡例

- A (A1・A2) 地区 (補助 46 号線の沿道 30m の区域)
- B (B1・B2) 地区 (近隣商業地域の区域)
- C 地区 (第一種住居地域の区域)
- D 地区 (第一種低層住居専用地域の区域)
- ←.....→ 地区施設(道路)

3)地区計画のルール

① 建築物等の用途の制限

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 (A1・A2) 地区 / B (B1・B2) 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/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

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住戸の併設を義務づけ <ファミリー住戸について>

- ①設置数は「(ワンルーム住戸数-19)÷2」で計算
- ②ファミリー住戸の床面積の平均は 55㎡以上

■葬祭場/納骨堂/ペット霊園等の禁止
ただし、神社・寺院・教会等の建物の附属するものは除く

② 建築物の敷地面積の最低限度

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 (A1・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

③ 建築物等の高さの最高限度^(※1)

目的 沿道の建替え環境、住環境への配慮

対象地区 A (A1・A2) 地区

- 最高高さ:20m (およそ 6~7 階建て)
- 敷地 200㎡以上:最高高さ 25m
- 敷地 1,000㎡以上かつ総合設計制度を活用:最高高さは 30m

対象地区 B1 地区

- 最高高さ:20m (およそ 6~7 階建て)
- ※敷地 2,000㎡以上 5,000㎡未満:最高高さ:24m
- ※敷地 5,000㎡以上 10,000㎡未満:最高高さ:30m
- など、現行の高度地区の緩和基準と同じ。なお、緩和には周辺環境へ配慮されていると区長が認めることが必要

(※1) 建築面積 1/8 以内の建築物屋上部分(階段室、昇降機、屋窓等)は高さ 5m までは、高さに含まない
都市計画決定の告示日(H27.12.17)において、既存又は工事中の建築物が適合しない部分は適用外

④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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)

■建築物等の外観は、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。

⑤ 垣又はさくの構造の制限

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 土地の利用に関する事項(緑化ルール)

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に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例の届出対象外の場合でも、緑化の推進に努める。

⑦ にこま通り沿道の道路状空間の確保

目的 買い物しやすく安全・安心な歩行環境や緊急車両の通行空間の確保、にぎわいのある商店街の街並みの形成等を図る

対象道路 にこま通り沿道 (A2・B1 地区)

⇒ ア 壁面の位置の制限

■建替えに際して壁面後退(道路中心線から 3m 後退)を行う。
<注:道路を拡幅整備するものではない>

⇒ イ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

■壁面後退した部分への工作物の設置禁止(道路面との段差のある土留め、外構の階段、2.5m より低い部分への看板・照明、自動販売機等)

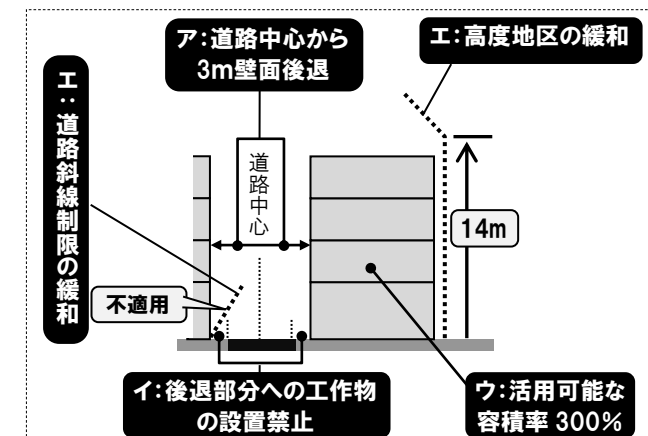
⇒ ウ 容積率の緩和^(※2)(建築物の容積率の最高限度)

- 300%
- にこま通りに面する敷地:6×0.6
- にこま通り以外の道路だけに面する敷地:W×0.6
⇒いずれか小さいほうの数値
<W:前面道路の幅員>

⇒ エ 高度地区・道路斜線制限の緩和^(※2)

- 東京都市計画高度地区の斜線型高さ制限は不適用
- 前面道路による道路斜線制限は不適用

(※2) 緩和を受けるためには、一定の手続きが必要

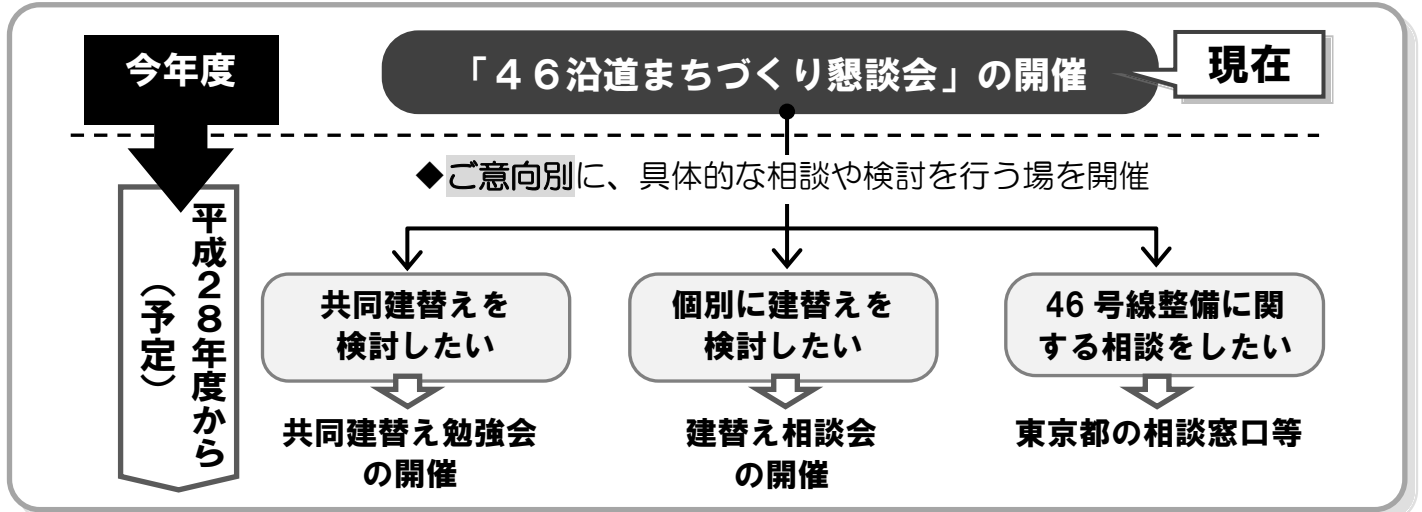


「46 沿道まちづくり」の取組状況について

▶現在の取り組みと今後の進め方について

道路整備に伴う土地活用や建替えに関するご意向はさまざまです。そこで、平成 28 年度以降、ご意向別に、具体的な相談や検討を行う場を開催していく予定です。（下図参照）

今年度は、その準備として、沿道 30m 区域にかかる街区*（原町一丁目 2~3・13~17・22 番、洗足一丁目 1~3・10~12・17~21・24 番）内にお住まいの方・地権者の方に、今後の進め方を十分にお知らせし、現時点の皆さまの疑問・質問にお答えする目的で「46 沿道まちづくり懇談会」を開催しています。



▶『第 1 回 46 沿道まちづくり懇談会』の開催報告(目黒区主催、東京都参加協力)

目黒区では、沿道 30m 区域にかかる街区*内にお住まいの方・地権者の方を対象に、「今後の 46 沿道まちづくりの具体的な進め方」「沿道の土地活用や建替えの仕組みや方法」「その他道路整備に伴う疑問」等のご相談についてお答えする懇談会を開催しました。

- ①洗足一丁目の方向け
【日にち】12/10(木)
【会場】原町住区センター
【参加者】29名
- ②原町一丁目の方向け
【日にち】12/14(月)
【会場】向原住区センター
【参加者】20名



▶『46 沿道まちづくりに関するアンケート調査』の実施報告(目黒区実施)

目黒区では、46 沿道まちづくりの推進にあたり、懇談会と並行して、沿道 30m 区域にかかる街区*内の土地所有者・建物所有者の皆さまの今後の土地活用や建替えのご意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

期間：12/4~1/8
配布数：603 通
回収数：118 通
回収率：19.6%



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：原・岡田・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