



46沿道まちづくり ニュース

第 2 号

【発行】 46 沿道まちづくり協議会

【目黒区からのお知らせ】

補助 46 号線沿道まちづくりの基本的な考え方 (案) に関する懇談会 を開催します！

『46 沿道まちづくり協議会 (以下、46 協議会)』は、補助 46 号線 (目黒本町五丁目) の事業化を見据え、沿道まちづくりのあり方を検討し、その検討成果を「補助 46 号線と沿道まちづくりに関する提案 (以下、まちづくり提案)」としてまとめ、地元町会と関係 4 協議会の連名で今年 5 月に目黒区と東京都へ提出しました。

現在、目黒区は、このまちづくり提案に基づき、沿道まちづくりを進めていくための具体的なルールづくり (地区計画や用途地域等の変更) について検討しています。

現在、目黒区で検討中のルールづくりに関する目黒区の基本的な考え方 (案) をご説明し、地元の皆さんと意見交換を行うために、下記日程で、懇談会を開催します。ぜひ、ご参加ください。

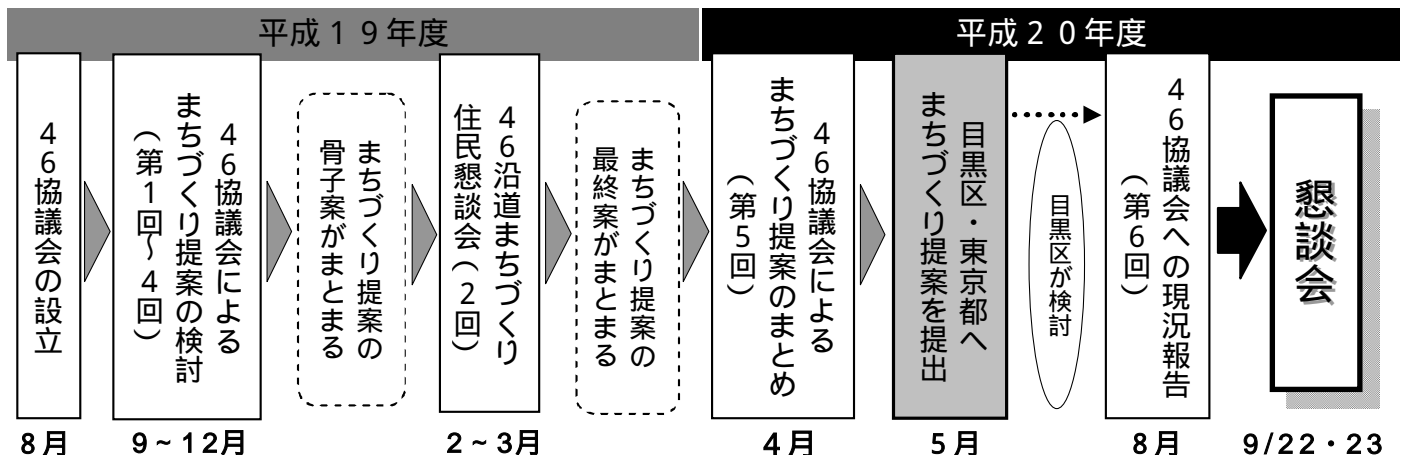


46 協議会より青木目黒区長へ
まちづくり提案を提出 (5/7)

懇談会の概要 《 とも同じ内容です 》

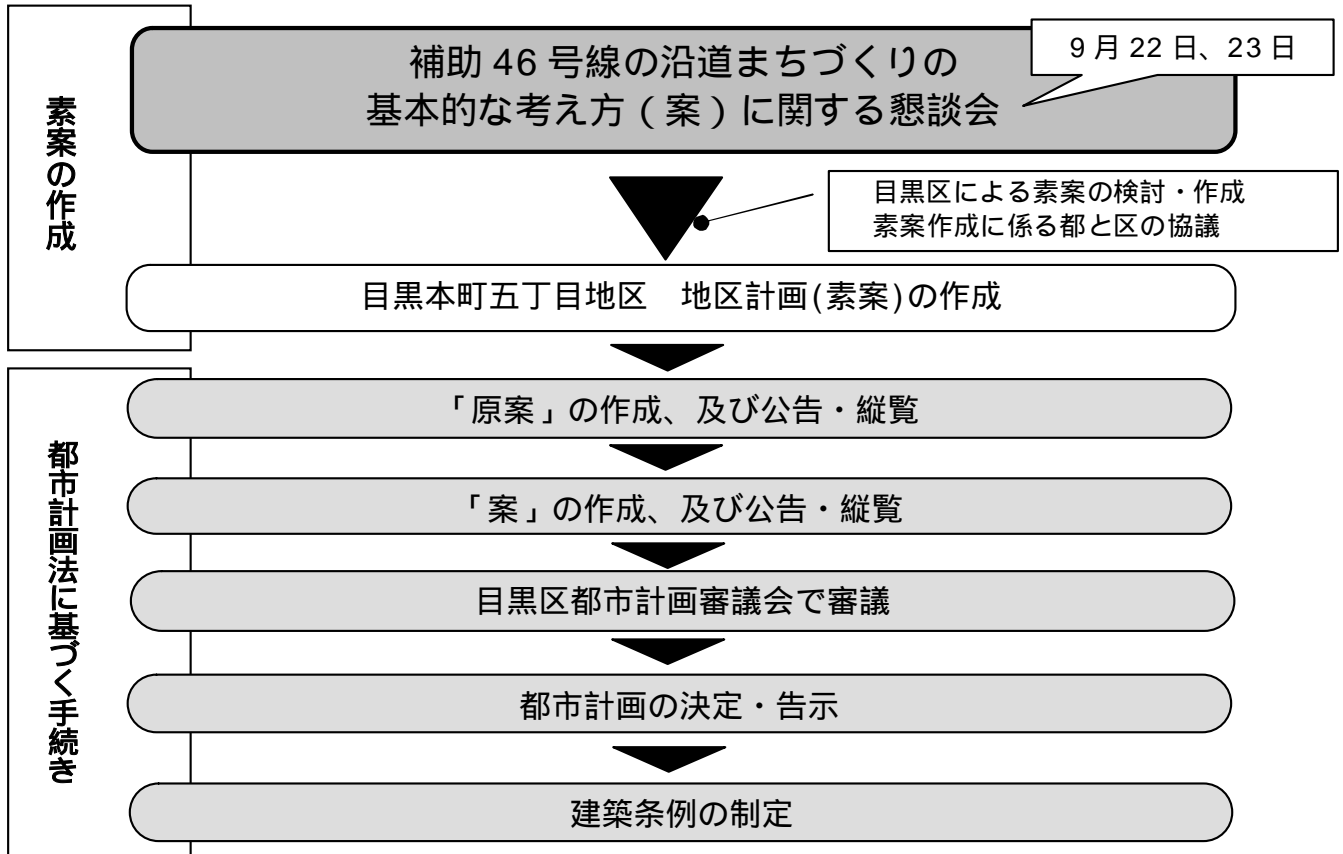
- 【日時】 9 月 22 日 (月) 午後 7 時 ~ 9 月 23 日 (火) 午前 10 時 ~
- 【場所】 向原住区センター「アレル-6」にて
- 【内容】 補助 46 号線沿道まちづくりに関する基本的な考え方 (案) の説明
(2 ~ 3 頁に概要を掲載していますのでご覧ください)
質疑・意見交換
- 【主催】 目黒区

(参考) 46 協議会の設立から今回の懇談会までの経緯



補助 46 号線の沿道まちづくりに関する今後の予定

今回の懇談会でいただいたご意見をもとに、地区計画の「素案」を作成し、その後「原案」としてまとめ、都市計画の手続きを経て、決定する流れとなります。今後も各段階で説明会等を開催していきます。



なお、補助 46 号線の沿道 30m 区域の用途地域等の変更についても、都と協議して、別途、法定の手続きを進めてまいります。

開催報告

「都市計画道路補助第 46 号線（補助第 26 号線～補助第 30 号線間）道路整備と沿道まちづくり及び現況測量説明会」が開催されました。

8/27、28 の両日、向原小学校の多目的室にて、表記の説明会が開催されました。（主催：東京都都市整備局・目黒区）

当日は、東京都より、補助 46 号線（補助 26～30 号区間）の道路整備の流れと沿道まちづくりの説明があったほか、9 月から今年度末（予定）にかけて実施される「現況測量」の進め方や内容に関する説明がありました。



補助 46 号線の整備に関する今後のスケジュールについて東京都から説明がありました。

補助 46 号線沿道まちづくりに関するご意見・ご要望、または「46 沿道まちづくりニュース」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。

46 沿道まちづくり協議会

【事務局】目黒区都市整備部都市整備課住環境整備係

〒153-8573 目黒区上目黒 2-19-15 電話：5722-9672（直通） FAX：5722-9239

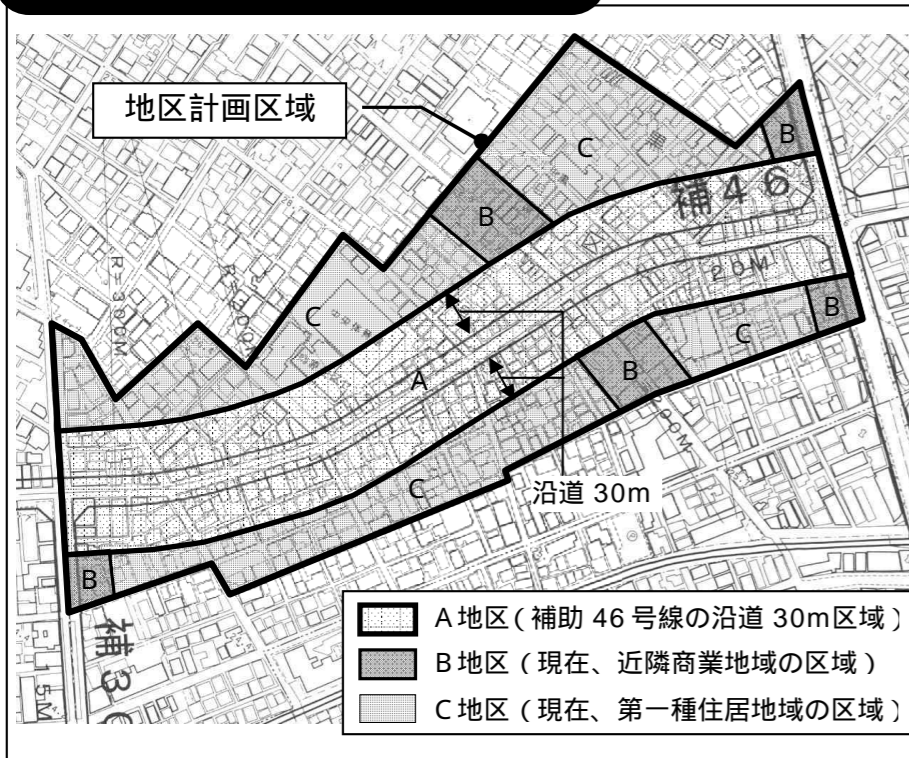
メールアドレス tosei02@city.meguro.tokyo.jp

協力：株式会社 マヌ都市建築研究所

目黒本町五丁目地区地区計画について

補助 46 号線の沿道まちづくりを円滑に進めるためには、一定のルールが必要です。また、用途地域等を変更した場合、想定外のお店や高い建物が建てられる可能性が考えられます。そこで、こうした問題を未然に防止するとともに、無秩序な開発を抑制し、このまちにふさわしいまちづくりを進めていくために、都市計画法に基づき、地域独自の建替えルールを定めた地区計画の導入を検討しています。
 (注) 以下のルールは、将来の建替えや新築時に適用されるものです。

地区計画区域と地区区分図(案)



地区計画の目標(案)

延焼遮断帯の形成等による災害に強いまちづくりの推進
 賑わいと魅力のある街並みの形成
 良好な地域コミュニティの維持・形成
 緑豊かでうるおいのある街並みの形成

地区ごとの方針(案)

- A 地区**
延焼遮断帯の形成
住宅と商業が共存・調和した中高層市街地の形成
- B 地区**
中高層複合市街地による延焼遮断帯の形成 (補 26・補 30 沿道)
防災性の高い良好な商店街の形成
- C 地区**
良好な住宅市街地の形成

地区施設(道路)の配置(案)

道路は、災害時の避難・救助や消防活動の場となる地域の重要な施設です。そこで、補助 46 号線などの幹線道路につながる地区内の主要な既存道路(幅員 4~8m)を地区計画の中で「地区施設(道路)」として位置づけることを検討します。

A 地区(補助 46 号線の沿道 30m 区域)の建替えルール(案)

「まちづくり提案」に基づき、A 地区(沿道 30m 区域)に ~ の建替えルールの導入を検討します。

建築物等の用途の制限

風俗・性風俗営業の店舗の制限
 (パチンコ・マージャン屋・ラブホテル等)
 場外馬券・車券等売り場等の制限
 床面積 3,000 m²を超える大規模店舗の制限
 住戸数 25 を超えるワルマンマンションに一定のファミリー住戸の併設を義務づけ

【コメント】
 ウィークリー・マンションの規制については、旅館業法に基づく規制を現在検討中

建築物の容積率の最高限度 (誘導容積制度)

目標容積率 300%
 補助 46 号線の整備にあわせた建替えの場合に適用
 暫定容積率 200%
 【コメント】
 まちづくり提案に基づき、補 46 の整備と沿道建替えが一体的に進むように、追加ルールとして現在検討中(容積率が 200% から 300% に変更(検討中)される範囲が対象)

建築物の敷地面積の最低限度

最低敷地面積: 55 m²
 (約 17 坪弱)
 現状 55 m²未満の敷地、補 46 の整備に伴い 55 m²未満となる敷地は建築可能

(右上に続く)

(左下から続き)

建築物等の高さの最高限度

20m (原則)
 25m (一定規模以上の敷地面積の場合)

【コメント】
 敷地面積の規模については現在検討中

建築物等の形態・色彩・意匠の制限

建築物、工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、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

垣や柵の構造の制限

道路等に面する垣や柵の構造は、植栽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 以下の門柱の袖壁は除く)

緑化に関するルール

目黒区みどりの条例と同様の緑化ルールを定める

B 地区(現在、近隣商業地域の区域)の建替えルール(案)

用途、形態・色彩・意匠、垣・柵、緑化のルール導入を検討します。

C 地区(現在、第一種住居地域の区域)の建替えルール(案)

用途、形態・色彩・意匠、垣・柵、緑化のルール導入を検討します。

B・C 地区についても必要なルール導入を検討しています

補助 46 号線の沿道 30m 区域における用途地域等の変更について

目黒区では、「まちづくり提案」に基づき、沿道まちづくりを推進するために「補助 46 号線の沿道 30m の区域」について、地区計画導入に伴う用途地域等の変更を検討しています。

1) 近隣商業地域に変更

「近隣商業地域」へ変更し、建ぺい率と容積率等を緩和する(変更に伴い日影規制も緩和となる)

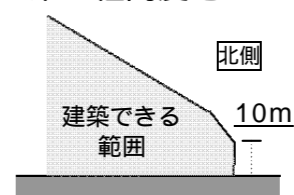
近隣商業地域

建ぺい率: 80%
 容積率: 300%
 道路斜線: 1 / 1.5

2) 第三種高度地区に変更

道路整備で狭くなる敷地でも建替えやすいように、北側斜線を緩和する

第三種高度地区



3) 最低限度高度地区を指定

延焼遮断帯形成に向けて、建物の最低の高さを規定する

建物の高さを最低 7m 以上
 (おおむね 3 階以上)

4) 防火地域に変更

延焼遮断帯形成に向けて、耐火建築物への建替えを誘導する

防火地域
 原則として、耐火建築物