

# 西小山街づくりニュース

第12号  
平成25年  
3月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

Topics!!

- 西小山地区街づくりルール提案書（案）のアンケート実施と説明会開催のお知らせ
- 検討会、協議会の経過報告

## 西小山地区街づくりルール提案書（案）の説明会とアンケートのお知らせ

西小山街づくり協議会では、「西小山街づくり整備構想」の街の将来像等を実現するため、“地域の实情に合わせた具体的な街のルール”が必要であると考え、「西小山地区街づくりルール提案書（案）」をとりまとめました。

この度、西小山街づくり協議会でとりまとめた「西小山地区街づくりルール提案書（案）」について、地域の皆様から広くご意見を頂くため、説明会とアンケート調査を実施いたします。ぜひ、説明会へのご参加、アンケートへのご協力をいただけますようよろしくお願いいたします。

### ☆「西小山地区街づくりルール提案書（案）」アンケートについて☆

【対象区域】 原町一丁目 1～19 番地

【対象者】 対象区域にお住まいの方、事業を営まれている方、勤めている方、  
土地や建物を所有されている方（原町一丁目 1～19 番の関係者全員）

【調査締め切り】 **平成 25 年 3 月 1 3 日（水）までにご返送下さい。**

【回収方法】 同封の返信用封筒（切手不要）による投函

※その他、ご不明な点がございましたら、ニュース P6 に記載している事務局までご連絡下さい。

### ☆「西小山地区街づくりルール提案書（案）」説明会について☆

【日時】 **第 1 回 平成 25 年 3 月 7 日（木）午後 7 時から**

**第 2 回 平成 25 年 3 月 1 0 日（日）午前 1 0 時から**

【会場】 中央体育館 第 1、2 会議室（第 1 回、第 2 回ともに共通）

【内容】 「西小山地区街づくりルール提案書（案）」について

## 全体検討会（西小山街づくり）等を開催しました！

平成 24 年度は「西小山街づくり整備構想」でとりまとめた街の将来像等を実現するため、全体検討会（西小山街づくり）等を開催し、具体的な「街のルール」を検討してきました。

### ●検討会の開催日と内容

回	開催日	検討内容
第 1 回全体検討会	5/10	・街区の課題抽出
第 1 回街区別検討会	6/2	・街区の将来像の検討
第 2 回街区別検討会	6/22	・街づくり手法の勉強 ・現行規制による建替えシミュレーション ・将来像を実現できる手法の選択
第 3 回街区別検討会	7/12	・現行規制と選択した街づくり手法による 建替えシミュレーションの比較
第 1 回街区別検討会 (商店街)	7/27	・現行規制と選択した街づくり手法による 建替えシミュレーションの比較
第 2 回全体検討会	8/7	・「駅前街区」と「にこま通り沿道」の現状と 将来像等について
第 3 回全体検討会	9/7	・西小山の「道路」のあり方について (現状、評価、課題、道路状空間の確保の必要性等)
第 4 回全体検討会	9/25	・西小山の「道路」のあり方について (道路状空間を確保する候補路線について等)
第 5 回全体検討会	10/19	・西小山の「道路」のあり方について (道路状空間を確保する候補路線について等)
第 6 回全体検討会	11/30	・西小山の「街づくりルール」について
第 7 回全体検討会	12/20	・西小山の「街づくりルール」について
第 2 回街区別検討会 (商店街)	1/25	・にこま通りについて

# 全体検討会（西小山街づくり）開催報告

## ●第5回全体検討会（西小山街づくり）を開催しました！

平成24年10月19日（金）に西小山地区全体を考える第5回全体検討会（西小山街づくり）を開催しました。

全体検討会は、15名の方にご参加いただき、第3回、第4回全体検討会に引き続き、道路状空間を確保する候補路線（案）を防災性や地域活性化等の観点から検討し、道路状空間を確保する必要性や具体的な幅員などについて、話し合いました。

### 【第5回全体検討会での主なご意見】

#### 道路全般について

- 道路を拡げると、電線地中化ができる可能性も出てくる。補助30号線は幅員が15mで、無電線化やゆったりとした歩道が設置されるなど、とても良い環境になった。

#### 西側外周道路南（補助46号線南側）について

- 西側外周道路は、洗足一丁目にも接しているが、道路状空間を確保するのは原町側の片側になるのか。隣の町会に投げかけはしないのか。
- 西側外周道路南は、ある程度幅員があるため、拡げなくて良いと思う。

#### 西側外周道路北（補助46号線北側）について

- 西側外周道路北側は南側と揃える程度で拡げた方が良い。
- 向原小学校に続いていく道路のため、西側外周道路北を広くすると車の通行が激しくなり、子どもの通学路として危険になる。

#### ニコニコ通りについて

- あまり道幅を拡げすぎると商店街のイメージが変わってしまうため、現状のままで良いという意見が大半であったと思う。ニコニコ通りは、大幅な壁面後退が難しい商店が並んでいる。
- 現道幅員のままでは、建物を高く建てられなく、土地の有効利用ができない。また、無電線化も無理である。補助46号線の拡幅の絡みもあるので、共同化という選択を視野に入れて、7m程度の幅員は欲しい。

#### 東西連絡路①について

- 東西連絡路①まで道路状空間を確保する路線にすると、西小山は道路だらけになってしまう。
- 通常の火災の場合4mの幅員があれば緊急車両は入ってこられるが、大震災が起これば、逃げる人などが路上に溢れ緊急車両は入ってこられなくなるので、6mは必要だと思う。

#### 東西連絡路③について

- 東西連絡路①を拡げないのであれば、東西連絡路③を拡げる理由はないと思う。
- 4mあれば消防車も通れるので、東西連絡路③については、現状の雰囲気は大事にして、今のままで良いのではないかとと思う。

## ●第6回、第7回全体検討会（西小山街づくり）を開催しました！

平成24年11月30日（金）に西小山地区全体を考える第6回全体検討会（西小山街づくり）、平成24年12月20日（木）に第7回全体検討会（西小山街づくり）を開催しました。

全体検討会は、それぞれ第6回は11名、第7回は12名の方にご参加いただき、「西小山地区の街づくりルールを考えよう」をテーマに意見交換を行いました。今までの道路に関するご意見や、街区についてのご意見を踏まえ、西小山地区にはどのような街づくりルールが必要か、どのようなルールがあれば街の課題を解決できるのか、話し合いました。

### 【第6回、第7回全体検討会での主なご意見】

#### 建築物の壁面後退ルールについて

- それぞれの建替えに際して壁面後退をしていくと、途中の段階では、凸凹の道路状空間になってしまう。
- 「壁面後退ルールの狙い・効果」として、「緊急車両の円滑な進入」「消火活動の円滑化」があるが、電柱が残ってしまうとあまり変わらないように思う。
- 壁面後退ルールは、安全・安心な街を実現していくためだと思うが、壁面後退をすることで、本当にこの地区の安全性が高まるのか不明確である。
- にこま通りの壁面後退は難しいと思う。
- 西側外周道路を壁面後退する場合、原町側だけ壁面後退し、洗足側は壁面後退しないことは不公平だと感じる。

#### 建築物の高さのルールについて

- この地域は、近隣商業地域と第一種住居地域が隣接している。そのため、北側斜線制限や日影規制を緩和すると、第一種住居地域が日影になってしまうのではないか。

#### 建物用途のルールについて

- 「商業地区及び近隣商業地区の壁面後退する道路に面する1階部分は、店舗を誘導する」というルールは、「ニコニコ通りは住宅が多い」「西側外周道路北は商店が少なく、ほとんどが住宅になっている」など、実態と合っていないと思われる場所もある。賑わいの中心となる場所だけに限定しても良いのではないか。
- 建替えの際に地区計画が実行されるということは、20年・30年後となる。その頃には建物の用途目的が大幅に変わっている場合もあり、駅前はそのような規制があっても良いかもしれないが、エリアはかなり絞った方が良く思う。
- 業種の規制を行うのみで、店舗誘導は規制をしないで自然にまかせるべきであると思う。

#### その他について

- 4m未滿の道路は、法律上いずれは4mになるが、現状は塀などが残ってしまっている。



第7回全体検討会の様子

## ●第2回街区別検討会（商店街）を開催しました！

平成25年1月25日（金）ににこま通り商店街の商店の方を対象とした街区別検討会（商店街）を開催しました。

検討会は、6名の方にご参加いただき、にこま通りにおける壁面後退、街づくり手法の1つでもある「街並み誘導型地区計画」の導入や「現行規制による建替えシミュレーション」などを通して「にこま通り」について話し合いました。

### 【第2回街区別検討会（商店街）での主なご意見】

#### 街並み誘導型地区計画の導入について

- 地権者の意向を聞かないと商店街だけで決められない。

#### 建築物の壁面後退ルールについて

- 道路斜線制限等の規制を緩和し、建替えに際して徐々に道路状空間を6m確保していくことは良いと思うが、現状の狭さが良いという方や建築に際しての規制自体に拒否反応を示す方もいる。
- 近隣にマンションが建っても、共働きの方が入居し、昼間は人がいないということも予想される。道路を6mにただけでは賑わいのある街を達成できず、商店街としてのメリットはない。

#### 建物の共同化について

- 建物の共同化の促進に関する内容を、街づくりルールにしっかり盛り込んでほしい。
- 自己負担が少ない方が建物の共同化の合意は得られやすいと思う。
- 商店街は土地などの権利関係が複雑なので、それを解消したい。
- 営業店舗のみでなく、地権者、建物所有者にも呼掛けをして意向を聞かないと、共同化は進んでいかないと思う。
- 7,8街区でモデル的に共同化が実施されれば、共同化に対する興味を持つと思う。

#### その他について

- 単に人口を増やすだけでなく、平日の昼間の賑わいを求めたい。

## 西小山街づくり協議会開催報告

### ●第32回～第35回西小山街づくり協議会を開催しました！

第32回（平成24年10月25日（木））、第33回（平成24年11月15日（木））の西小山街づくり協議会では、「西小山街づくり整備方針素案（たたき台）」について、意見交換を行いました。

第34回（平成25年2月4日（月））、第35回（平成25年2月21日（木））の西小山街づくり協議会では、全体検討会等でのご意見を踏まえ、「西小山地区街づくりルール提案書（案）」について、検討しました。



第32回協議会の様子

## ●西小山街づくり整備方針素案の説明会を開催しました！

目黒区では、西小山街づくり整備構想に基づいて、段階的かつ計画的な街づくりを進めるために、具体的な街づくりの方向性を示した「西小山街づくり整備方針」を策定するために、地域の皆様からご意見を頂くために、整備方針素案に対する説明会（平成25年1月18日（金））、パブリックコメントを実施しました。今後これらのご意見を踏まえ、西小山街づくり整備方針を策定する予定です。



説明会の様子

## 街づくり協議会の参加者を募集しています！

西小山街づくり協議会は、住民自身が自主的に活動し、西小山駅周辺一帯を災害に強く賑わいと潤いのある、住民が望む街を目指すことを活動目的としています。

原町一丁目の1番から19番地内で、土地・建物を所有している方、生活している方、事業を営まれている方ならどなたでも参加可能です。是非、ご参加ください。



検討区域図

※街づくり協議会は委員制で運営しています。新たに委員として参加を希望される方は、下記事務局まで事前連絡をお願いします。

### 西小山街づくり協議会事務局

街づくり協議会に関することや、街づくりに関する疑問、ご意見等ありましたら、事務局までご連絡下さい。

(西小山街づくり協議会 事務局)

目黒区都市整備部都市整備課 長島・上野・原・高橋

電話 : 03-5722-9672 (直通)

FAX : 03-5722-9239

E-Mail : tosei02@city.meguro.tokyo.jp

