

# 西小山街づくりニュース

第13号

平成25年  
6月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

Topics!!

- 西小山街づくり整備方針が策定されました。
- 西小山地区街づくりルール提案書を区長へ提出しました。
- 西小山地区街づくりルールの概要
- 西小山街づくりアンケート結果

## 西小山街づくり整備方針を策定しました！！

平成25年3月、目黒区は「西小山街づくり整備方針」を策定しました。整備方針は、「西小山街づくり整備構想」で挙げた地区の将来像の実現を目指すため、優先的に取り組む整備の方向性を示すものとして、整備メニューやそれらの進め方などを示すものです。

今後は、地域の方々や関係機関等との協議や検討を重ねながら、具体的な整備内容をまとめた「西小山街づくり整備計画」を策定し、西小山駅周辺地区の「目指す将来像」の実現に向けた街づくりを進めていきます。

## 西小山地区街づくりルール提案書を目黒区長へ提出しました！！

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」をとりまとめました。

とりまとめにあたり、平成25年3月には、西小山地区街づくりアンケートの実施及び説明会を開催しました。説明会では2日間で25名の方にご参加頂きました。

アンケートや説明会で頂いたご意見を踏まえ、西小山街づくり協議会でとりまとめを行い、平成25年5月8日（水）に「西小山地区街づくりルール提案書」を区長へ提出しました。



説明会の様子 (3/7)



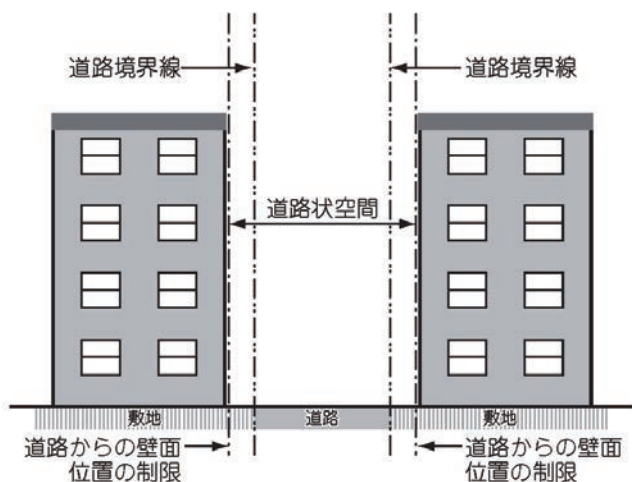
区長提出の様子 (5/8)

※西小山街づくり整備方針及び西小山地区街づくりルールの内容については、目黒区のホームページや目黒区街づくり推進部地区整備計画課で閲覧することができます。

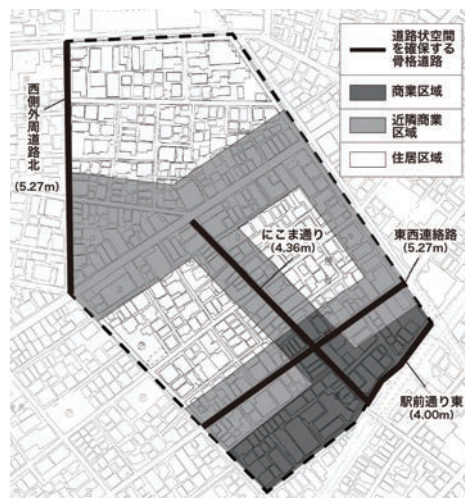
# 西小山地区街づくりルール概要

## ●壁面後退ルール

- ・骨格道路沿道の建築物については、建替えに際して、道路境界線から建物の壁面を後退して、幅員5～6m程度の道路状空間を確保します。
- ・骨格道路が交差する角地については、隅切りをします。
- ・骨格道路の壁面後退部分については、塀や柵、工作物などは設置しないようにします。等



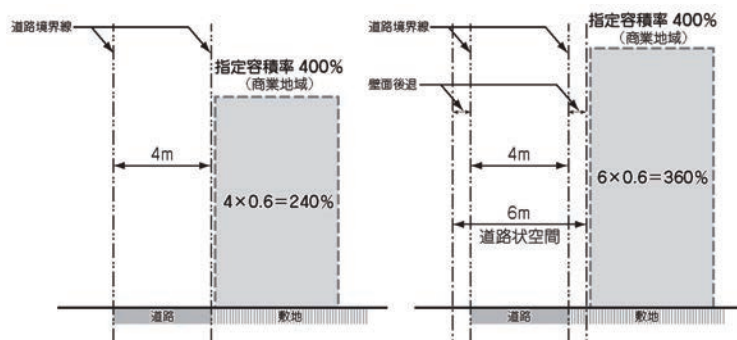
建物の壁面後退による道路状空間の確保のイメージ



道路状空間を確保する骨格道路 ( )内は現道幅員

## ●前面道路幅員による容積率制限に関するルール

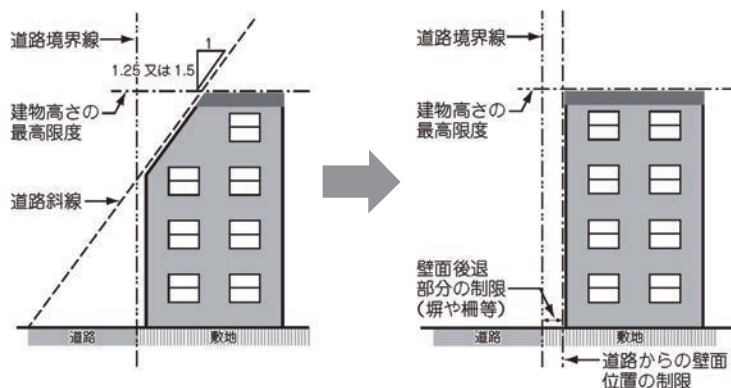
- ・壁面後退する骨格道路に面する敷地については、道路状空間の幅員を前面道路の幅員と見なして、前面道路幅員による容積率制限を緩和します。



壁面後退による前面道路幅員による容積率の緩和のイメージ

## ●建築物の高さのルール

- ・地区全体に関わるルールとして、建築物の高さについては、現行の高度地区の高さの最高限度と同じ高さにします。
- ・壁面後退する骨格道路に面する敷地については、道路斜線制限を緩和します。等



壁面後退による道路斜線制限緩和のイメージ

## ●街並みのルール

- ・低層部の街並みの連続性を生み出し、現状の下町らしい街並みを継承するため、商業区域及び近隣商業区域の壁面後退する骨格道路沿道については、低層部と上層部の外壁の素材やデザイン、色彩を変えるように努めます。 等



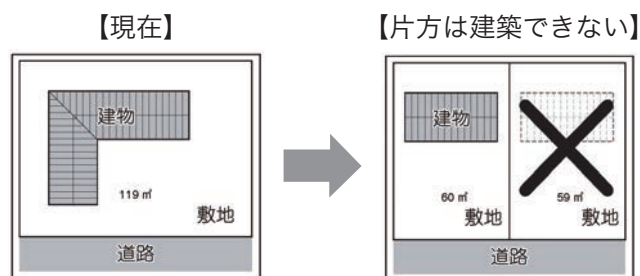
低層部と上層部の意匠等の変更イメージ

## ●ファミリー向けの住宅供給のルール

- ・地区全体に関わるルールとして、狭小なワンルームだけではなく、ファミリー向けの住戸を供給し、また単身者用であっても、ゆとりある面積の住戸を供給するように努めます。

## ●敷地の細分化防止ルール

- ・敷地面積の最低限度を定めて、敷地の細分化を防止します。例えば、近隣商業区域及び住居区域については、現行の用途地域規制の最低敷地規模を継承し、商業区域については、50㎡程度の最低敷地面積を定めることが考えられます。(ただし、現状で既に最低敷地面積よりも小さい敷地の場合等は、適用除外となります。) 等



最低敷地規模規制のイメージ

## ●建物用途のルール

- ・駅前通り及びにこま通りに面する1階部分は、店舗にするように努めます。
- ・商業区域及び近隣商業区域については、風俗営業の店舗等(※)を入れないようにします。

※規制が想定される業種の例

### 【商業区域】

- ・性風俗関連特殊営業の店舗(ラブホテル等)

### 【近隣商業区域】

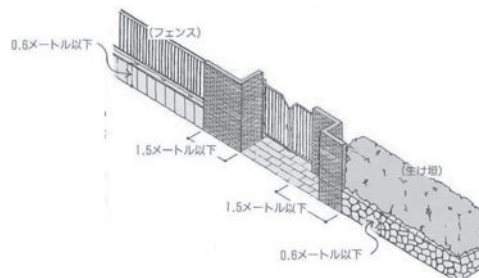
- ・性風俗関連特殊営業の店舗(ラブホテル等)
- ・風俗営業の店舗(パチンコ、マージャン等)
- ・その他(カラオケボックス等)

## ●敷地内空地のルール

- ・地区全体に関わるルールとして、建替えに際しては、敷地内に出来るだけ空地を設けるように努めます。
- ・共同化し敷地規模が大きくなった場合は、敷地内にポケットパークや広場、あるいは道路に沿った空地を整備するように努めます。

## ●垣又はさくの構造のルール

- ・地区全体に関わるルールとして、道路沿道に新たに垣やさく等を設置する場合は、安全性に配慮し、低いブロック塀や生垣、フェンス等とします。



垣又はさくの構造のイメージ  
(目黒本町五丁目地区 地区計画の手引きより)

## ●防火水槽の設置ルール

- ・地区全体に関わるルールとして、大規模敷地の建替えを行う場合は、建築物の地下に防火水槽を設置するように努めます。

# 西小山街づくりアンケート結果概要

## ●調査概要・回収状況（最終集計結果）

【対象区域】：原町一丁目1～19番（西小山街づくり検討区域）

【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）

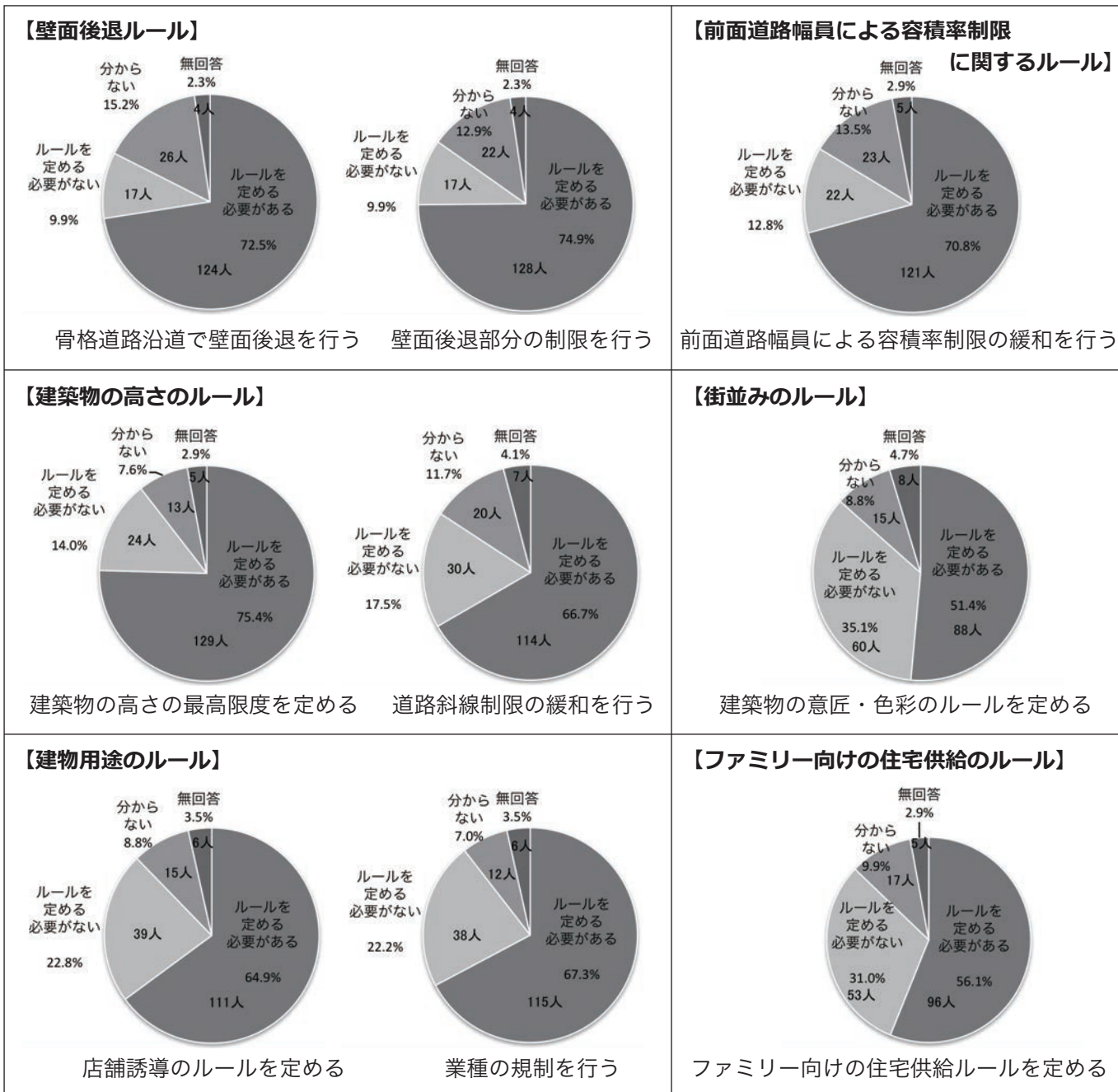
【調査期間】：平成25年3月上旬～中旬

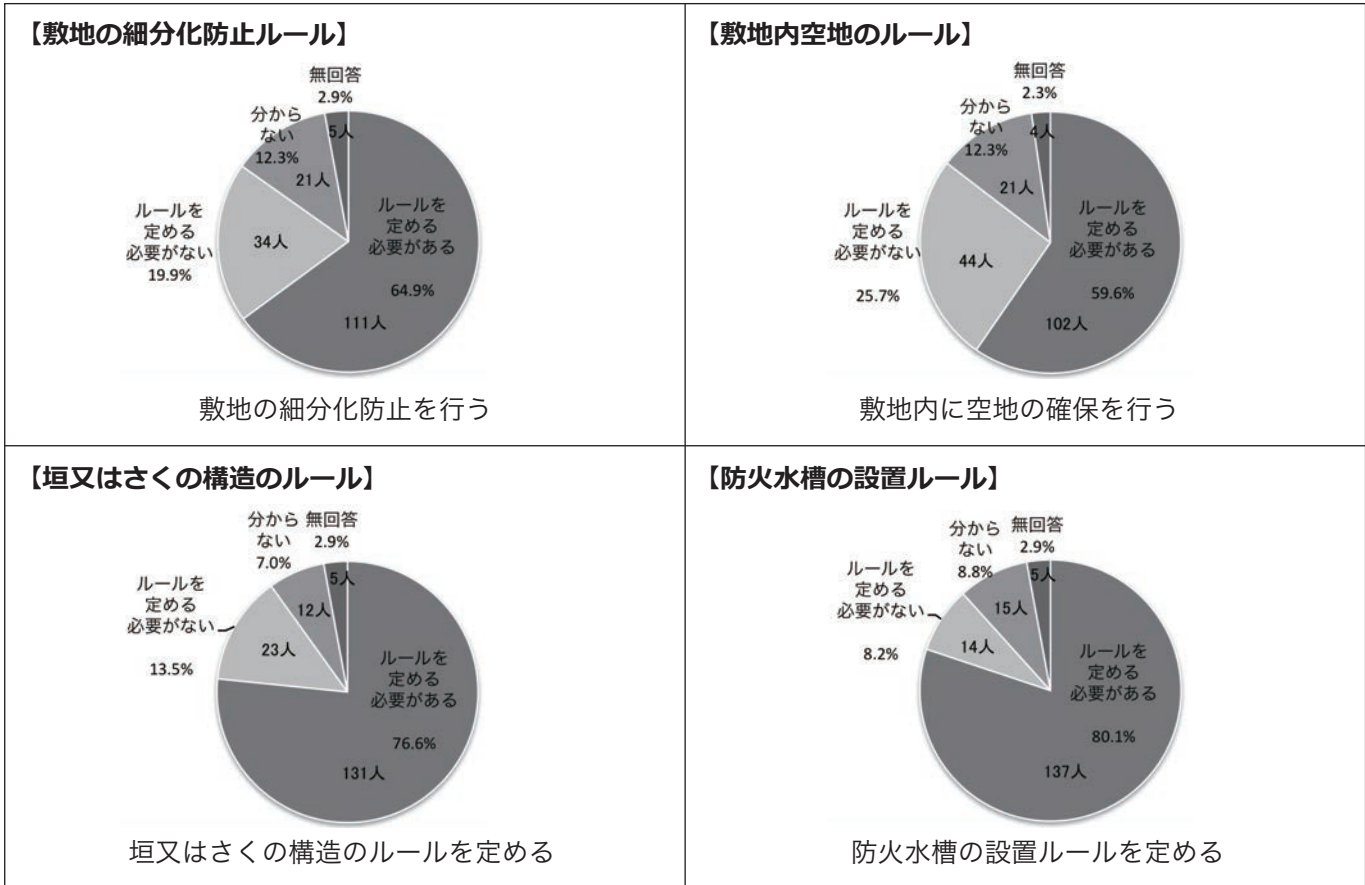
【調査内容】：西小山地区街づくりルール（案）に関する調査

【回収方法】：郵送による回収

【回収状況】：回収率は約11.0%（配布数1,550通、回収数171件）

## ●主な設問の回答結果（最終集計結果）





## 木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区に選定されました！

東京都では、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組んでいます。市街地の不燃化を促進し、延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」、延焼遮断帯の形成を促進し、「燃え広がらないまち」を実現する取組みです。

目黒区では、原町一丁目及び洗足一丁目の一部の区域が東京都から不燃化特区（※1）に選定されるとともに、整備プログラム（※2）が認定されました。また、平成25年4月25日（木）に説明会を開催しました。補助46号線の整備と一体的に進める沿道まちづくりや不燃化建替えの助成等により、延焼による焼失ゼロ（不燃領域率70%）の実現に向けた取組みを進めていきます。

また、補助46号線（補助26号線から洗足駅バス通りまでの区間）は、特定整備路線（※3）に選定されています。

**※1 「不燃化特区」**

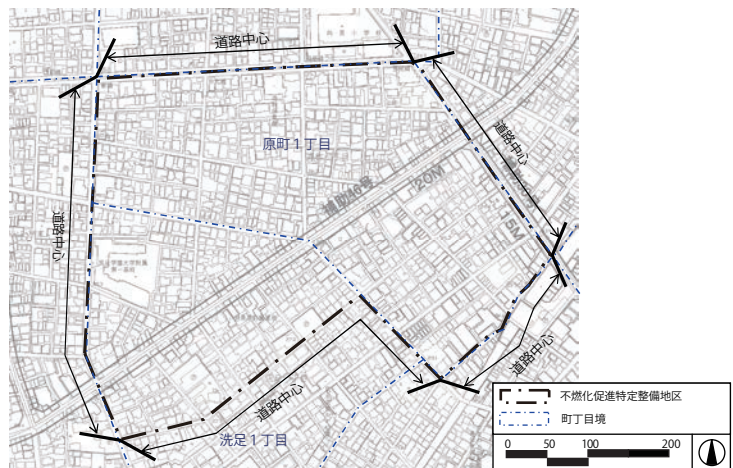
整備地域のうち、地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区のこと

**※2 「整備プログラム」**

不燃化特区の区域内において実施する不燃化のための施策や事業を示したもの

**※3 「特定整備路線」**

市街地の延焼を遮断するなど、整備地域の防災性の向上を図るため、優先的に整備する都施行の都市計画道路のこと



図：不燃化特区の区域図

## 西小山街づくり協議会開催報告

### ●第36回～第37回西小山街づくり協議会を開催しました！

第36回（平成25年3月22日（金））の西小山街づくり協議会では、「西小山地区街づくりルール提案書（案）」について、アンケートの結果や説明会で頂いたご意見を踏まえながら意見交換をし、目黒区へ提出する「西小山地区街づくりルール提案書」をとりまとめました。

第37回（平成25年5月20日（月））の西小山街づくり協議会では、平成25年度の進め方等について、意見交換を行いました。



第37回協議会の様子

## 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）

目黒区街づくり推進部地区整備計画課 長島・原・上野

電話 : 03-5722-9672 (直通)

FAX : 03-5722-9239

E-Mail : nishikoyama-kai@city.meguro.tokyo.jp

