

# 西小山街づくりニュース

第16号  
平成27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!!

- 西小山駅前地区地区計画が策定されました
- 西小山駅前地区地区計画の内容のご紹介

## 西小山駅前地区地区計画が策定されました！

西小山街づくり協議会では、「西小山街づくり整備構想」の将来像等を実現するためには、地域の実情に合わせた具体的な街づくりのルールが必要であると考え、地域の方々からご意見を頂きながら街づくりルールをとりまとめ、平成25年5月、区へ「西小山地区街づくりルール提案書」を提出し、区に対して地区計画の策定を要望しました。

区は、この提案を受け、地域の街づくりを推進するため、関係法令を踏まえ、「西小山駅前地区地区計画」の策定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1月9日に「西小山駅前地区地区計画」が都市計画決定・告示されました。

### 西小山駅前地区地区計画の区域



■ <約 2.7ha>  
西小山駅前地区地区計画の区域  
(原町一丁目 5～12 番)

⋯ <約 7.4ha>  
西小山地区街づくりの区域  
(原町一丁目 1～19 番)

参考

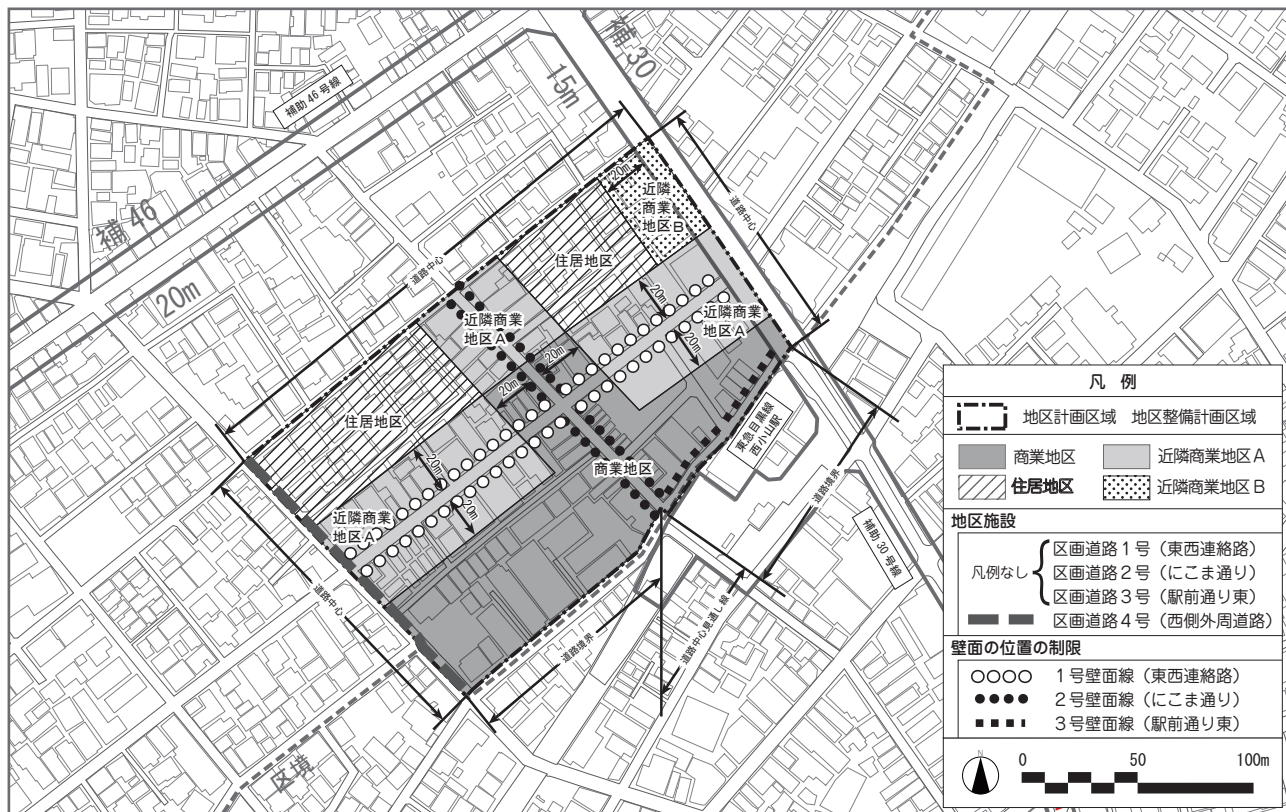
補助 46 号線沿道まちづくり  
の区域<約 15.7ha>  
(原町一丁目 1～4・13～34 番)  
(洗足一丁目 1～4・10～24 番)

# 西小山駅前地区地区計画の内容

## 地区計画の計画図

対象区域：目黒区原町一丁目5～12番の約2.7haの区域です。

地区区分：対象区域内を特性に合わせて4地区に区分し、地区ごとにルールを定めています。



## 地区計画のルール（地区整備計画）

### 1. 建築物等の用途の制限

魅力的な商業環境の創出や、近接する住居地区の住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定めます。

対象	制限される用途の例
商業地区 近隣商業地区A・B	●個室付き浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、ポルノショップ 等
近隣商業地区A・B	●キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、客席の暗い（10ルクス以下）喫茶店・バー、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター 等 ●カラオケ専門店（カラオケボックス、カラオケルーム 等）

**W：建築基準法上の前面道路の幅員（m）**

※全面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のものとします。

### 2. 建築物の容積率の最高限度

土地の有効利用を促進し、賑わいを創出し、統一感のある街並みとするため、壁面線を定める敷地は、道路状空間の拡充に応じた建築物の容積率を定めます。

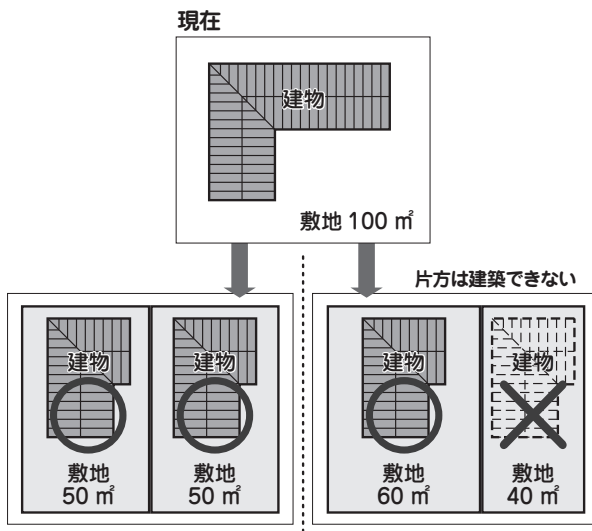
対象	建築物の容積率の最高限度
商業地区	●400%または次の式で算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値 ①1号・2号・3号壁面線が定められている敷地 ⇒ $6 \times 0.6$ ただし $W > 6m$ の場合 ⇒ $W \times 0.6$ ②壁面線が定められていない敷地 ⇒ $W \times 0.6$
近隣商業地区A	●300%または次の式で算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値 ①1号・2号壁面線が定められている敷地 ⇒ $6 \times 0.6$ ②壁面線が定められていない敷地 ⇒ $W \times 0.6$

### 3. 建築物の敷地面積の最低限度

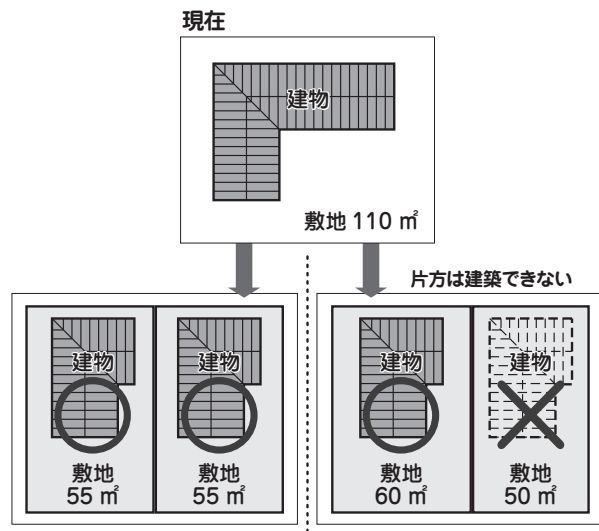
敷地の細分化、さらなる密集化を防ぐため、建築物の最低限度を定めます。

対象	建築物の敷地面積の最低限度	
商業地区	50㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地で建築できません。</li> <li>ただし、都市計画決定・告示（平成27年1月9日）時点で50㎡未満の敷地の場合は、建築できます。</li> <li>ただし、従前の敷地面積の最低限度の決定・告示（平成21年3月6日）時点で55㎡未満の敷地の場合は、建築できます。</li> </ul>
近隣商業地区A	55㎡	

#### 商業地区



#### 近隣商業地区A



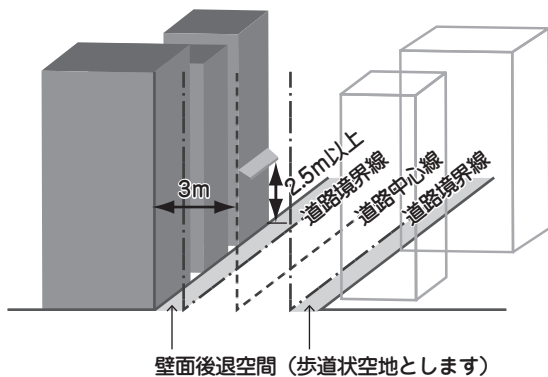
### 4. 壁面の位置の制限

防災性の向上、安全な歩行環境の確保、土地の有効活用等に対応するため、壁面の位置を制限します。

- 建築物の外壁などは、壁面線を越えて建築できません。（門、扉、さくを含みます。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築できます。）

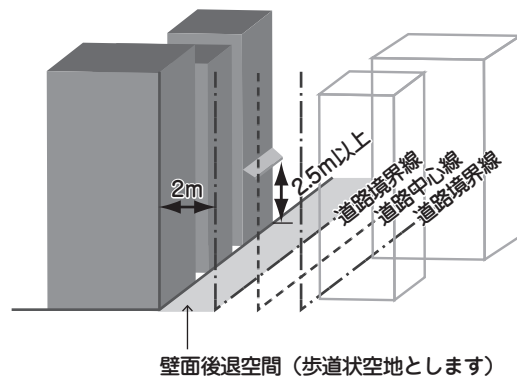
#### 1号壁面線・2号壁面線（東西連絡路及びにこま通り）

道路の中心から3m以上離す



#### 3号壁面線（駅前通り東）

道路の境界から2m以上離す







## 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定めます。

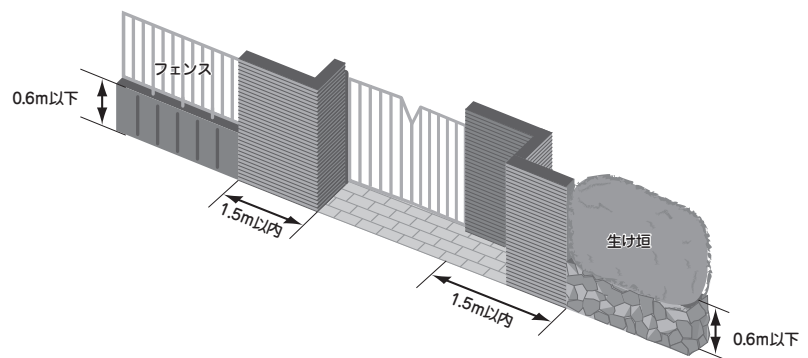
地区	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとします。</li> <li>●屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとします。</li> </ul>

## 8. 垣又はさくの構造の制限

震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

地区	垣又はさくの構造の制限
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とし、ブロック塀その他これに類するものは設置できません。ただし、以下のものは設置できます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路面からの高さが0.6m以下のブロック又はこれに類するもの</li> <li>・門柱の袖壁の幅が1.5m以内の部分</li> </ul> </li> </ul>

垣、さくのイメージ図



## お知らせ

補助 46 号線（補助 30 号線～洗足バス通り間）について、  
東京都が国土交通省から事業認可を取得しました。

平成 27 年 2 月 6 日、東京都が補助 46 号線の事業認可を取得しました。道路整備にあたっては、沿道の街づくりとの連携を図っていきます。

### 【事業概要】

- ◇路線名：補助第 46 号線
- ◇事業期間：平成 26～32 年度
- ◇延長：550m ◇幅員：20m

### <連絡先・お問い合わせ先>

東京都 第一区画整理事務所 換地課 TEL：03-5632-1519  
※平成 27 年 4 月以降は、組織再編に伴い、東京都第一市街地整備事務所事業課が所管する予定です。

## 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、災害に強く賑わいと潤いのある街づくりを住民主体で進めるために設立した協議会です。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。



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

