

# 西小山街づくりニュース

第17号

平成28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!!

- 西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）を検討しています！
- 原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画が策定されました
- 第43回～45回西小山街づくり協議会の開催

## 西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）を検討しています！

### 西小山街づくり協議会のこれまでの経過と街づくりのルール（ソフト面）の検討に向けて

西小山街づくり協議会（以下、協議会と略す）は平成21年に発足し、街の将来像や街づくりの目標等について意見交換を行い、「西小山街づくり構想（案）」をとりまとめ、平成24年4月に目黒区に提案しました。

また、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のルール”が必要であると考え、地域住民を対象とした全体検討会・街区別検討会を開催し、「西小山地区街づくりルール提案書」を取りまとめ、その内容を地域で共有するとともに、平成25年5月に目黒区へ提出し、地区計画の策定を要請してまいりました。

目黒区では、協議会から提案された「西小山街づくり構想（案）」を踏まえ、「西小山街づくり整備構想」「西小山街づくり整備方針」「西小山街づくり整備計画」を策定しました。また、「西小山地区街づくりルール提案書」を踏まえ、平成27年1月9日に西小山駅前地区地区計画を都市計画決定・告示しました。

協議会では、「西小山地区街づくりルール提案書」を区へ提出した平成25年5月以降も、約3年に渡り継続的に街づくりのルール（ソフト面）を検討してきました。そして、これまで検討した内容を『西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）～今後の検討素材～』として整理し、ルールの必要性やとりまとめるにあたっての課題等を共有するとともに、今後の西小山駅周辺地区の街づくりへ活かしていきます。

# 西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）の内容（検討素材）

※以下の内容は、平成 28 年 3 月時点の検討内容であり、確定したものではありません。

## 西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）の対象区域

◇「西小山地区の街づくりのルール（ソフト面）」の対象区域は、「西小山街づくり整備構想」の策定範囲とします。

◇ 町丁別では、原町 1 丁目 1～19 番地（約 7.4ha）が対象となります。



## 西小山地区の街づくりルール（ソフト面）の検討テーマ

平成 25 年度から、ルールの内容について、意見交換を行い、以下の検討テーマが出されました。

### ☆検討テーマ☆

#### 1 地区全体に関わる内容

- (1) 防災街づくりのルール (2) 地域の環境を維持、向上するルール

#### 2 住宅に関わる内容

- (1) 緑化のルール

#### 3 商店街に関わる内容

- (1) 親しみやすい商店街づくりのルール (2) 安全安心快適な商店街づくり

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| ○消費者ニーズに対応した商店街づくり | のルール            |
| ○明るい商店街づくり         | ○安全で安心して買い物ができる |
| ○住環境と調和した商店街づくり    | 環境づくり           |
| ○美観に配慮した商店街づくり     | ○気持ちよく買い物ができる   |
| ○高齢者・子育て世代にやさしい    | 環境づくり           |
| 商店街づくり             |                 |



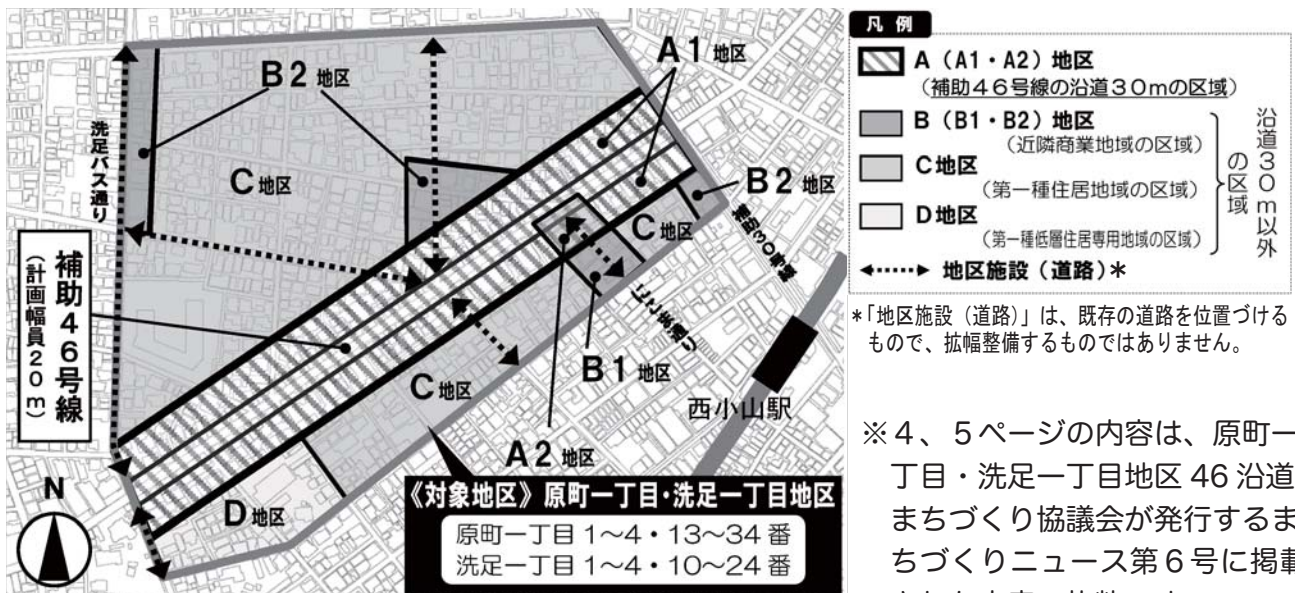


# 原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画が都市計画決定しました！

西小山街づくり協議会は、「西小山街づくり整備構想」を実現するため、平成 25 年 5 月、区へ「西小山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。一方、西小山街づくり協議会の一部が含まれている「原町一丁目・洗足一丁目地区」は、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて、不燃化推進特定整備地区に指定されるとともに、地区内の補助 46 号線が特定整備路線に選定されました。

区は、「西小山街づくりルール提案書」及び地元の「原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくり協議会」からの「46 沿道まちづくりの提案」を踏まえ、平成 27 年 12 月に「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」を策定しました。

## 地区計画区域と地区区分



## 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・車等売りの禁止

**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・寺院教会等の建物に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2000㎡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ありません）

⇒ **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）

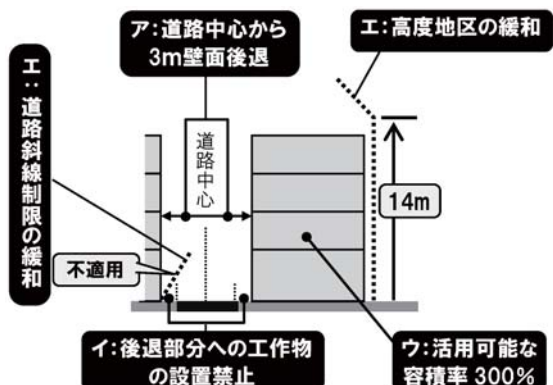
⇒ **ウ** 容積率の緩和（※2）  
（建築物の容積率の最高限度）

■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  
⇒いずれか小さい方の数値 <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



## 西小山街づくり協議会開催報告

### ●第43回～第45回西小山街づくり協議会を開催しました！

第43回(平成27年3月19日(木))、第44回(平成27年10月27日(火))、第45回(平成28年3月8日(火))の西小山街づくり協議会では、「西小山地区の街づくりのルール(ソフト面)」について、意見交換をし、ルールの内容や運用方法などを検討しました。



第45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、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。



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 原・上野・岡田

電話 : 03-5722-9672 (直通)

FAX : 03-5722-9239

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

