



46沿道まちづくり ニュース

第 1 号

[発行] 46沿道まちづくり協議会

『 4 6 沿道まちづくり住民懇談会 』

を開催します。ぜひ、ご参加ください！

補助 46 号線 (目黒本町五丁目) の事業化に向けては、道路整備だけではなく、地元につながる沿道まちづくりを一体的に進めていくことが極めて重要です。そのため、地元住民有志の方々に設立した『46 沿道まちづくり協議会』では、設立準備会も含め、全 5 回の検討を経て、このたび「補助 46 号線と沿道まちづくりに関する提案」の骨子案をまとめました (2 ~ 3 頁参照)。

そこで、地元の皆さまへ骨子案の内容をご報告するとともに、さまざまなご意見をいただきたく、下記の日程で「46 沿道まちづくり住民懇談会」を開催いたします。

また、住民懇談会に出席できる方も、できない方も、この骨子案についてのご意見を下のハガキにてお寄せください。

46 沿道まちづくり協議会の検討経緯と今後の予定については、**4 頁**をご覧ください。

4 6 沿道まちづくり住民懇談会 《 とも同じ内容です 》

【日時と場所】

2 月 2 6 日 (火) 午後 7 時 ~
向原住区センター「**アレル-ム**」にて
3 月 1 日 (土) 午前 1 0 時 ~
中央体育館「3 階会議室」にて

【内容】まちづくり提案 (骨子案)
のご報告と意見交換

【主催】46 沿道まちづくり協議会
目黒本町五丁目南町会、目黒本町東町会
目黒本町五丁目西町会、目黒本町北町会

(切り取り線)

153-8573

目黒区上目黒 2-19-15
(事務局)
目黒区都市整備部
都市整備課住環境整備係 行

(切り取り線)

「まちづくり提案」(骨子案) について何か意見等お気づきの点がありましたらお書きください (裏面もあります)。

まちづくり提案(骨子案)について
皆さまのご意見を聞かせてください！

締め切り：2月29日

2 ~ 3 頁の骨子案の内容を参考にしながら、
ハガキ裏面の 5 つの設問にお答えください。
ハサミなどでハガキを切り取り、そのままポ
ストにご投函ください。(切手不要)

「46沿道まちづくり協議会」の検討経緯

設立準備会を含めて全5回、月1回のペースで活発な検討・協議を行い、これまでの地元意見等も盛り込んだ「まちづくり提案(骨子案)」をまとめました。

設立準備会(H19.8.29)

沿道の関係権利者を中心に、関係町会長・関係協議会長等で構成され、沿道のまちづくりを具体的に検討する地元の会として設立しました。



【設立準備会】
多くの方にお集まりいただき、これからの進め方等を確認しました。

第1回 協議会 (H19.9.27)

【テーマ】まちづくり提案の考え方の確認

提案の基礎となるまちづくりの目標と方針、用途地域等の変更案等について検討しました。

【第2回協議会】
「建物模型」を活用して、用途地域の変更や建替えルールを検討しました。



第2回 協議会 (H19.10.25)

【テーマ】地区計画の導入ルールの検討

主に、「建物の用途」と「建物の高さ」に関する建替えルールについて検討しました。



【第3回協議会】
地区計画の全ての建替えルールをひとつずつ検討しました。

第3回 協議会 (H19.11.22)

【テーマ】地区計画の導入ルールの検討

導入すべき6項目の建替えルール全てについて、具体的な内容を検討しました。

【第4回協議会】
骨子案を取りまとめるにあたって、臼田会長に挨拶いただきました。



第4回 協議会 (H19.12.13)

【テーマ】まちづくり提案(骨子案)のまとめ
「まちづくり提案」の骨子案の全体について、まとめていきました。

今後の予定：今年の5月頃を目途に目黒区等へ提出を予定

「46沿道まちづくり住民懇談会」(H20.2.26/3.1)

46協議会でまとめた「まちづくり提案(骨子案)」について、対象区域の方々から広くご意見をいただき会として開催します(このニュースのハガキを利用したご意見もお待ちしています)。

第5回 協議会 (H20.4~5)

住民懇談会でいただいたご意見を踏まえ、最終的な「まちづくり提案」をまとめます。

「まちづくり提案」の提出(H20.5~6)

目黒区長等へ「まちづくり提案」を提出します。

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

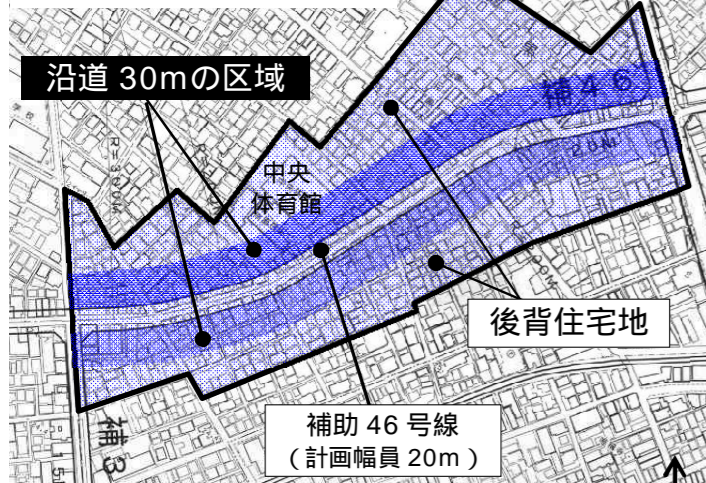
協力：株式会社 マヌ都市建築研究所

まちづくりの目標と方針

「まちづくりの目標」

災害に強いまちづくり
賑わいと魅力のあるまちづくり
緑豊かでうるおいのあるまちづくり

沿道まちづくりの区域図



「まちづくりの方針」

区域全体に共通する目標とともに、市街地特性ごとに方針をまとめました。

【沿道30mの区域】のまちづくり方針

延焼遮断帯の形成
土地の高度利用の誘導による中高層の複合市街地の形成
沿道にふさわしい街並み形成

【後背住宅地】のまちづくり方針

低中層の住宅市街地の形成
細街路や公園・広場等の整備、及び緑化推進

安全でうるおいある街並み形成

【補助46号線】の整備方針

うるおいと親しみのある歩行空間の整備
人にやさしい歩道施設整備

沿道30mの区域における「用途地域等の変更」に関する要望

～補助46号線の整備に伴う沿道の建替え・土地活用等が円滑に行えるように「沿道30m区域」の用途地域等の変更が必要です。

1) 近隣商業地域に変更

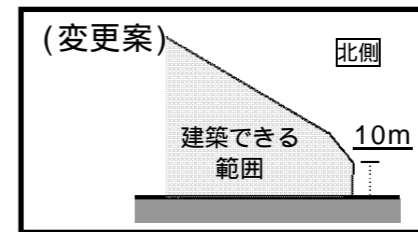
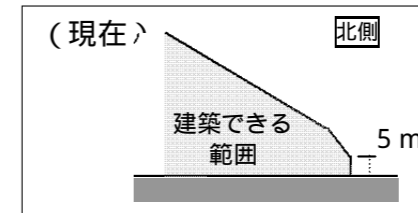
土地活用がしやすいように、「近隣商業地域」へ変更し、建ぺい率と容積率等を緩和する
近隣商業地域への変更に伴い日影規制も緩和する

(現在) 第一種住居地域
建ぺい率: 60%
容積率: 200%
道路斜線: 1/1.25

(変更案) 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

第三種高度地区に変更し、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



3) 最低限高度地区を指定

補助46号線の延焼遮断帯形成に向けて、建物の最低の高さを規定する

(新たに指定)
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

補助46号線の延焼遮断帯形成に向けて、防火地域に変更する

(現在) 準防火地域

(変更案) 防火地域
原則として、耐火建築物

沿道30mの区域における「地区計画の導入」に関する要望

～地域の住環境を守り、将来にわたって秩序あるまちづくりを進めていくため、用途地域等の変更とあわせて、都市計画法に基づく「地区計画制度」を活用して、「沿道30m区域」を対象に、建替えルールを定めていく必要があると考えました。

(注)これらの建替えルールは、将来の建替えや新築時に適用されるもので、今ある建物には適用されません。

1) 建物の用途に関するルール

地域にふさわしくない、以下の用途の建物が建築できないよう制限する

風俗・性風俗営業の店舗
(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
床面積3,000㎡を超える大規模店舗
ウイークリー・マンション

紛争原因になりやすい規模の大きいワルームマンションを対象にルールを設ける
住戸数25を超えるワ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

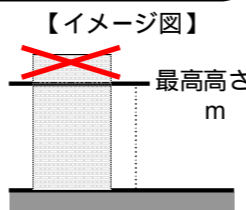
4) 建物の外観などに関するルール

地域にふさわしい街並みづくりを進め、周辺環境にそぐわない建物などの建築に歯止めをかけるためのルールを言葉で定める

建物については、刺激的な色彩は避け、形やデザインについては、周辺環境との調和に配慮したものとする
広告物や看板等は、刺激的な色彩や装飾を用いたものなど周辺環境にそぐわないものは設置を禁止する

2) 建物の高さに関するルール

予期せぬ高さの建物を防ぎ、街の環境を守るため、これ以上は高く建てられないという最高高さを定める



最高高さ: 2.5m (およそ8階建て)
総合設計の場合も同様に2.5m
総合設計で、敷地1,000㎡以上の場合の最高高さ: 3.0m

5) 垣や柵の構造に関するルール

防災面から、震災時などに倒壊して人が怪我をしたり、避難路をふさいだりする恐れがあるブロック塀等が、新たにつくられないように、道路沿道の垣や柵の構造を制限する

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以下の門柱は除く)

3) 建築できる最低敷地面積のルール

防災やゆとりある住環境づくりの観点から、敷地の新たな細分化による建て詰まりを防ぐため、建築できる最低敷地面積を定める

最低敷地面積: 55㎡ (約17坪弱)
あわせて定めるルール
現状55㎡未満の敷地は建築可能
補助46号線の整備に伴い、55㎡未満となる敷地は建築可能

6) 緑化に関するルール

当地区が区内で一番緑が少ないことを踏まえ、緑化スペースが確保しやすい比較的大きな敷地で建築する場合を対象に、一定割合の緑化を義務付ける

敷地内の空地の緑化
200㎡以上の敷地: 1割以上
1000㎡以上の敷地: 2割以上
屋上の緑化
500㎡以上の敷地: 2割以上
道路に面する部分の緑化
200㎡以上の敷地を対象

これまでの意見・要望等

平成19年2月提出の要望内容に加え、46協議会やこれまで地元でいただいた意見・要望を、あらためて整理しました。

1) 補助46号線事業の早期着手

補助46号線の事業化スケジュールの明確化と事業の早期着手
事業化に関する情報提供

2) 沿道まちづくりの着実な推進

木密事業の積極的な推進
都市防災不燃化促進事業の新規導入
46協議会の継続的支援
(仮称)街区懇談会の開催運営支援
建替え困難者の支援方策等の検討、実施
(代替地・代替住宅の斡旋・確保、狭小残地の活用、共同化事業の支援等)

3) 次期事業化計画における補助46号線の位置づけの明確化

補助30号線から環状7号線までの補助46号線について、次期事業化計画の中で第四次優先整備路線として位置づけ、早期事業化

この見開きページの～の提案内容をご覧いただき、各設問について、該当する項目を で囲んでください。

(切り取り線)

あなたのお住まいの場所はどこですか【区域図参照】
おおよその場所で結構です。

沿道30mの区域 後背住宅地 わからない

「まちづくりの目標と方針」の内容について

おおむねよい 一部修正してほしい わからない

「用途地域等の変更に関する要望」の内容について

おおむねよい 一部修正してほしい わからない

「地区計画の導入に関する要望」の内容について

おおむねよい 一部修正してほしい わからない

「これまでの意見・要望等」の内容について

おおむねよい 一部修正してほしい わからない

修正その他上記設問に関し、具体的なご意見等がございましたらお書きください。(なお、表面にも記載欄がございます)

切り取り線