



46 沿道まちづくり ニュース

第 3 号

[発行] 46 沿道まちづくり協議会

目黒本町五丁目地区 補助46号線の沿道まちづくりの推進に向けて

地区計画 (原案の案) 用途地域等の変更 (原案の案)

に関する説明会 を開催します!



9 月の懇談会の様子 (9/22)

目黒区では、地元 3 協議会・関係 4 町会の連名による「まちづくり提案」に基づき、補助 46 号線の沿道まちづくりに必要なルールづくりを検討しています。9 月 22 ~ 23 日には、「補助 46 号線沿道まちづくりの基本的な考え方(案)に関する懇談会」を開催し、約 70 名の方にご参加いただき、目黒区のルールづくりの考え方について、ご理解をいただけたと考えております。

目黒区では、さらに検討を進め、このたび「地区計画(原案の案)」及び「用途地域等の変更(原案の案)」をまとめましたので、下記のとおり説明会を開催いたします。

【日時】 12 月 12 日 (金) 午後 7 時 ~

12 月 13 日 (土) 午前 10 時 30 分 ~

とも同じ会場・内容です

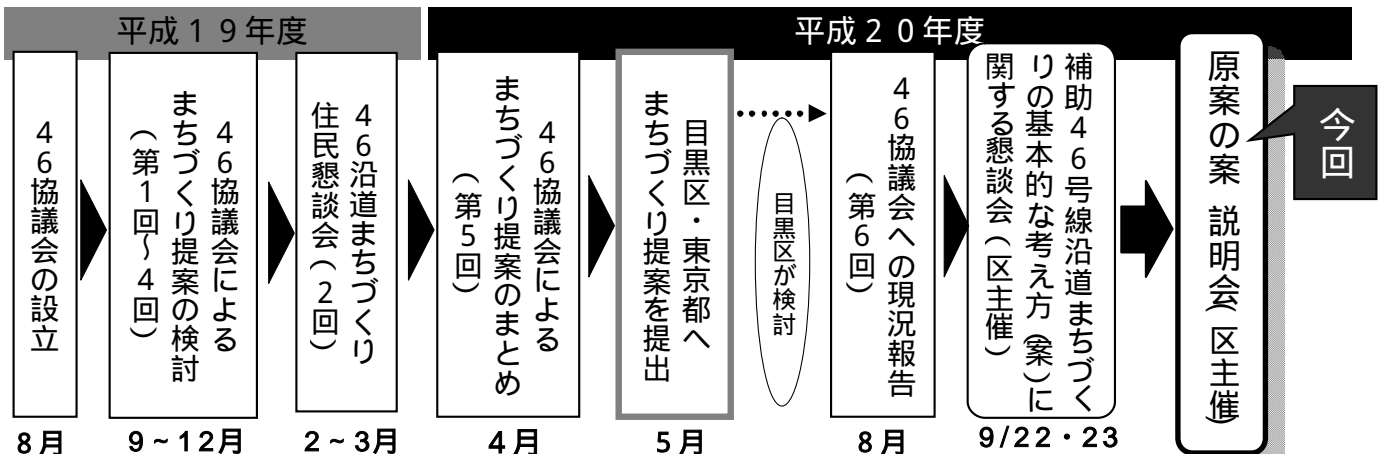
【会場】 中央体育館 3 階会議室 にて

【内容】 地区計画 (原案の案) 用途地域等の変更 (原案の案) の説明
質疑・意見交換

【主催】 目黒区

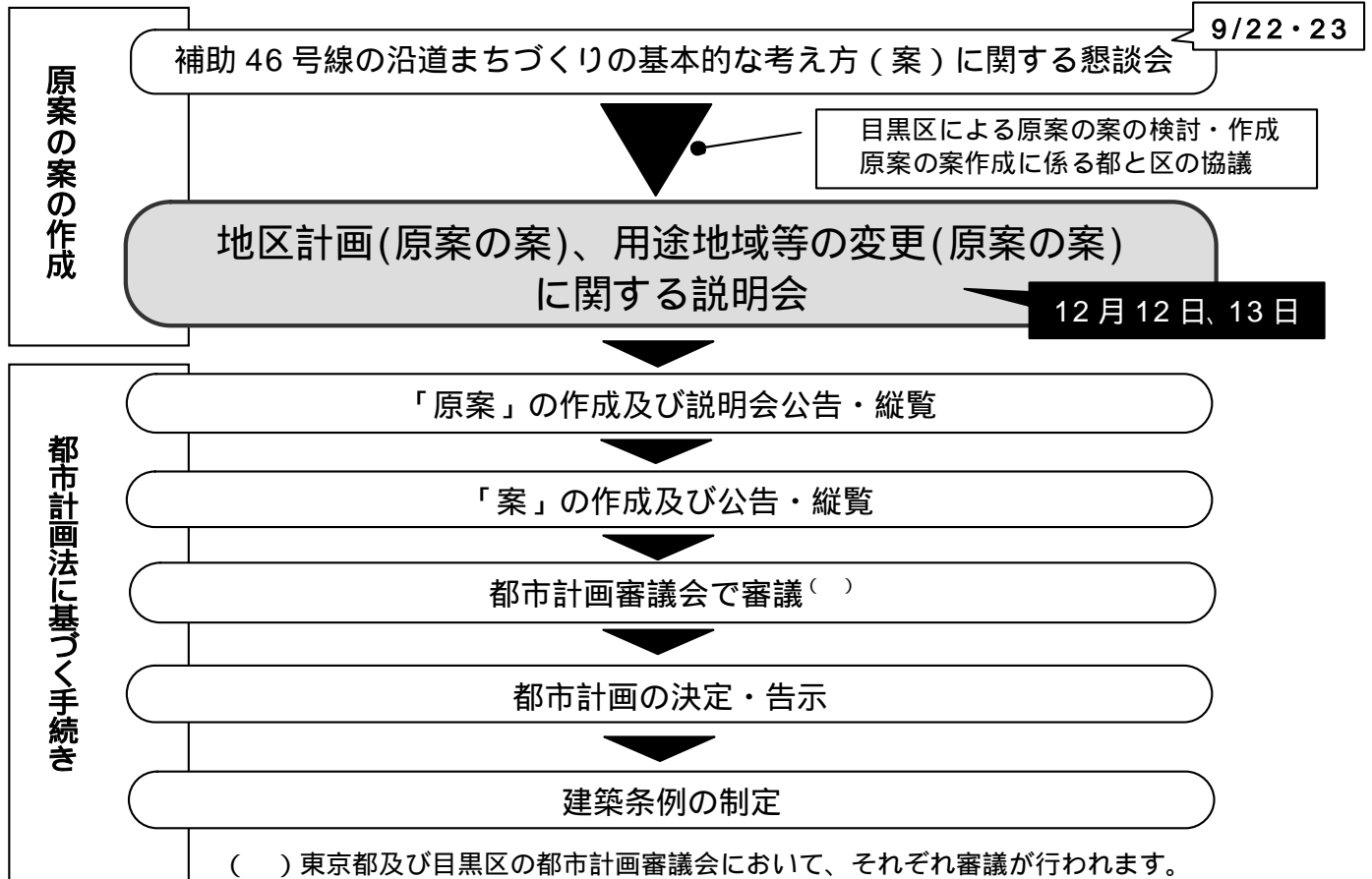
ご都合のよい日時にご参加ください。

46 協議会の設立から今回の「【原案の案】に関する説明会」までの経緯



地区計画、用途地域等の変更に係る今後の流れ

今回いただいたご意見等をもとに、「原案」を作成し、都市計画の手続きを経て、決定する流れとなります。



46 沿道まちづくりの推進に向けて取り組んでいます！

- 「町会別懇談会(関係4町会ごと)」を開催しました(9/29、9/30、10/2、10/3)
- 「46 沿道まちづくりに関する個別相談会」(10/14、10/17)を開催しました
- 「46 沿道まちづくりに関する意向調査」(11月いっぱい)を実施しました

補助 46 号線沿道の関係権利者の方々の意向等を踏まえた沿道まちづくりを進めていくために、懇談会や意向調査等を実施しております。

今後も、各種懇談会等を開催しますので、みなさまのご協力をお願いいたします。



町会別懇談会の様子

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

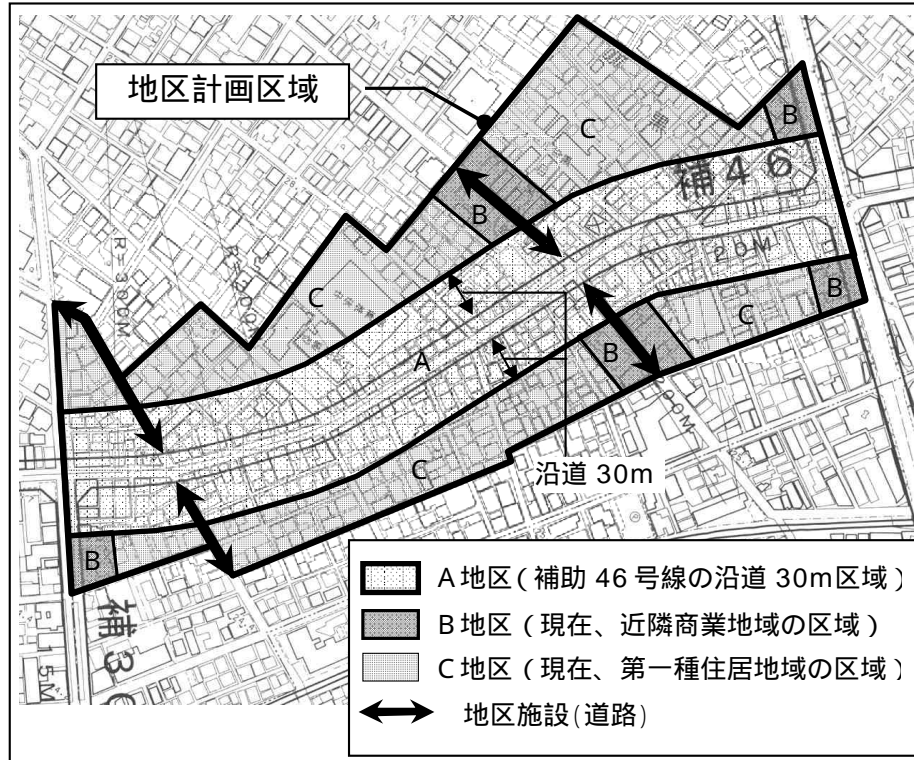
補助46号線沿道まちづくりに関する「地区計画（原案の案）」及び「用途地域等の変更（原案の案）」の概要

目黒本町五丁目地区地区計画について(原案の案)

補助46号線の沿道まちづくりを円滑に進めるためには、一定のルールが必要です。また、用途地域等を変更した場合、想定外のお店や高い建物が建てられる可能性が考えられます。そこで、こうした問題を未然に防止するとともに、無秩序な開発を抑制し、このまちにふさわしいまちづくりを進めていくために、都市計画法に基づき、地域独自の建替えルールを定めた地区計画を導入します。この度「地区計画(原案の案)」及び「用途地域等の変更(原案の案)」をまとめあげましたので、その概要についてお知らせします。

(注)以下のルールは、将来の建替えや新築時に適用されるものです。

地区計画区域と地区区分図



地区計画の目標

延焼遮断帯の形成等による災害に強いまちづくりの推進
賑わいと魅力のある街並みの形成
良好な地域コミュニティの維持・形成
緑豊かでうるおいのある街並みの形成

地区ごとの方針

- A地区**
延焼遮断帯の形成
住宅と商業が共存・調和した中高層市街地の形成
- B地区**
中高層複合市街地による延焼遮断帯の形成(補26・補30沿道)
防災性の高い良好な商店街の形成
- C地区**
良好な住宅市街地の形成

地区施設(道路)の配置

道路は、災害時の避難・救助や消防活動の場となる地域の重要な施設です。そこで、補助46号線などの幹線道路につながる地区内の主要な既存道路(幅員6m以上)4路線を地区計画の中で「地区施設(道路)」として位置付けます。(4路線については、新たに拡幅整備するものではありません。)

A地区(補助46号線の沿道30m区域)の建替えルール

「まちづくり提案」に基づき、A地区(沿道30m区域)に以下の建替えルールを導入します。

建築物等の用途の制限

風俗・性風俗営業の店舗の禁止
(パチンコ・マージャン屋・ラブホテル等)
場外馬券・車券等売り場の禁止
床面積3,000㎡を超える大規模店舗の禁止
住戸数25を超えるワル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

建築物の容積率の最高限度(誘導容積制度)

目標容積率 300%
補助46号線の整備にあわせた建替えの場合に適用
暫定容積率 200%
このルールは、容積率が200%から300%に変更予定の範囲が対象となります

建築物の敷地面積の最低限度

最低敷地面積: 55㎡
(約17坪弱)
現状55㎡未満の敷地、補46の整備に伴い55㎡未満となる敷地は建築可能

(右上に続く)

(左下から続き)

建築物等の高さの最高限度

20m(原則)
25m(200㎡以上の敷地面積の場合)
30m(1000㎡以上の敷地面積の場合で、総合設計制度又は法定の事業を活用した場合)

建築物等の形態・色彩・意匠の制限

建築物、工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、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

垣や柵の構造の制限

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以下の門柱の袖壁は除く)

B地区(現在、近隣商業地域の区域)の建替えルール

用途、形態・色彩・意匠、垣・柵の3つについて、A地区と同様のルールを導入

C地区(現在、第一種住居地域の区域)の建替えルール

用途については、ワルムマンションのルールのみを導入
形態・色彩・意匠、垣・柵の2つについて、A地区と同様のルールを導入

補助46号線の沿道30m区域における用途地域等の変更について(原案の案)

1) 近隣商業地域に変更

「近隣商業地域」へ変更し、建ぺい率と容積率等を緩和する(変更に伴い日影規制も緩和となる)

近隣商業地域
建ぺい率: 80%
容積率: 300%
道路斜線: 1/1.5

2) 20m第三種高度地区に変更

道路整備で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

20m第三種高度地区
北側
20m
10m
建築できる範囲

3) 最低限度高度地区を指定

延焼遮断帯形成に向けて、建物の最低の高さを規定する

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

延焼遮断帯形成に向けて、耐火建築物への建替えを誘導する

防火地域
原則として、耐火建築物