



46 沿道まちづくり ニュース

第 5 号

【発行】46 沿道まちづくり協議会

目黒区からのお知らせ

地区計画 (原案) 及び 用途地域等の変更 (原案) 説明会

地元まちづくり提案や、これまでの意見交換会の成果を踏まえ、「地区計画 (原案)」及び「用途地域等の変更 (原案)」がまとまりましたので、下記の通り、説明会を開催いたします。

を開催します。

「原案」の概要は
2 ~ 3 ページを参照

【日時】 8 月 7 日 (金) 午後 7 時 ~

【会場】 向原住区センター 地下 1 階 プレイルーム

【主催】 目黒区

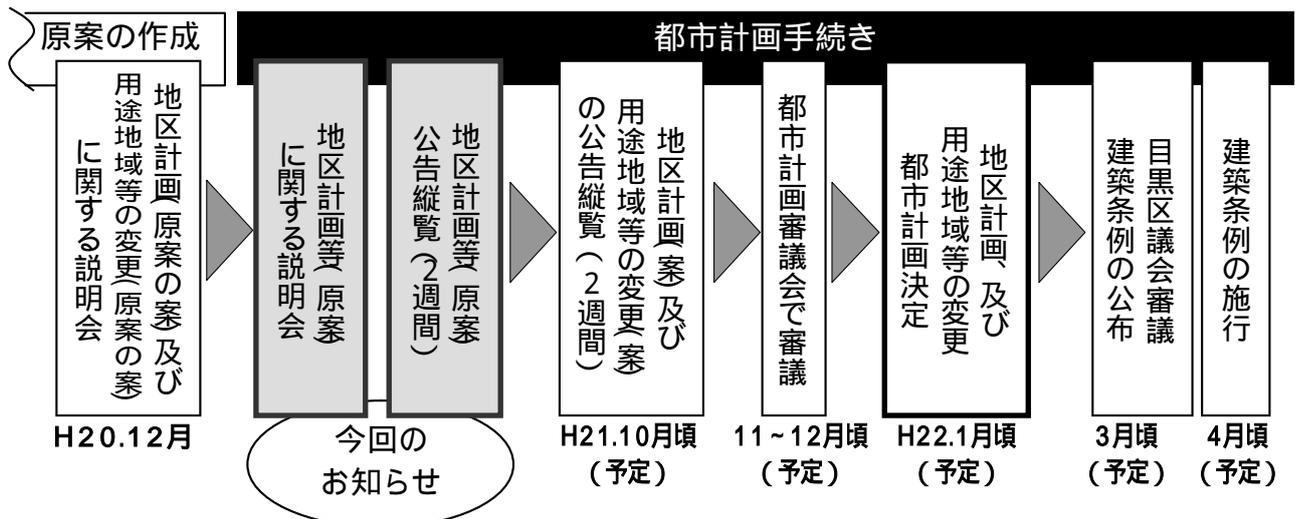
あわせて、地区計画 (原案) の縦覧も行ないます

- (1) 縦覧期間 : 8 月 3 日 (月) ~ 8 月 17 日 (月)
- (2) 縦覧場所 : 目黒区役所 都市整備部 都市整備課
- (3) 意見提出期間 : 8 月 3 日 (月) ~ 8 月 24 日 (月)

「意見」の様式は、特に定めておりません。「表題」「日付」「住所」「氏名」「意見」をご記入の上、目黒区長宛に提出することができます。詳しくは、都市整備課へお問い合わせください。今回の説明会及び縦覧等は、都市計画法第 16 条第 2 項、及び、「目黒区地域街づくり条例」第 15 条に基づく都市計画手続きとなります。

今後の予定

~ 「地区計画」「用途地域等の変更」の決定スケジュール ~



補助 46 号線の沿道まちづくりの本格的な検討が始まります！

沿道まちづくりとは？

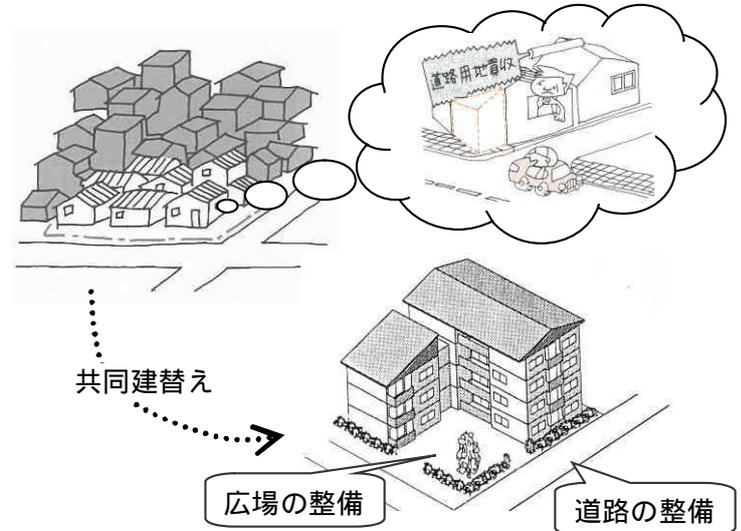
単に道路を整備するだけでなく、道路整備により影響を受ける方々の「住み続けたい」「残地を活用したい」というご要望・ご意向を聞きながら、道路整備にあわせて沿道環境の整備に取り組むまちづくりの手法です。

例えば・・・

土地の集約・整形化、建物の共同化
残地を集約し、きれいな形にまとめて共同化します。

土地の入れ替え
売却地などをうまく活用し、土地の入れ替えをします。

区による公共施設の整備
区が残地を活用するなどして、小広場の整備などを行います。



「共同建替え勉強会」・「ブロック別勉強会」 にぜひご参加ください！

沿道の皆様のご要望・ご意向をお聞きし、行政や専門家を交えて、沿道まちづくりの進め方を考えていく場として、目黒本町五丁目地区全体で行なう「共同建替え勉強会」や一定範囲の街区ごとにきめ細かい検討を行う「ブロック別勉強会」を、これから随時開催していく予定です。ぜひご参加ください。

補助 46 号線の沿道 30m 区域を対象に・・・

都市防災不燃化促進事業の導入を検討しています！

目黒区では、地域の防災性の向上を図るために、補助 46 号線を、火災による延焼を食い止める延焼遮断帯としていくことが重要だと考えています。

そこで、補助 46 号線の沿道 30m 区域を対象に、一定の条件を満たす耐火建築物を建築する場合、建築主に助成金（建築費用の一部 / 返済不要）を交付する「都市防災不燃化促進事業（国の補助事業）」の平成 22 年度中の導入を目指して、検討を進めています。

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

目黒本町五丁目地区地区計画（原案）

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 (A1・A2・A3) 地区

延焼遮断帯の形成
住宅と商業・業務が共存・調和した中高層複合市街地の形成

B1地区

中高層複合市街地による延焼遮断帯の形成 (補助26・補助30沿道)

B2地区

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あるため、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）」として位置付ける。（4路線については、新たな拡幅整備ではない）

A (A1・A2・A3) 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 (A1・A2・A3) 地区に ~ の建替えルールを導入

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

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(ただし、総合設計制度適用の場合を除く)
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「A1地区」が対象

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、補助46号線の整備に伴い55㎡未満となる敷地は、建築可能

(右上に続く)

(左下から続き)

建築物の高さの最高限度

20m (原則)
25m (200㎡以上の敷地の場合)
30m (1,000㎡以上の敷地の場合で総合設計制度適用の場合)

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、生け垣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)

土地の利用に関する事項 (緑化ルール)

目黒区みどりの条例と同様の緑化ルールを定める

B (B1・B2) 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、緑化の4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、ワンルームマンションのルールのみを導入
形態・色彩・意匠、垣・柵、緑化の3つについて、A地区と同様のルールを導入

用途地域等の変更 (原案)

(参考)

~ 補助46号線の沿道30mの区域が対象 ~

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



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、耐火の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