

注目!

地区計画・用途地域等の変更の決定 (都市防災不燃化促進事業導入予定)に関する説明会 の開催のお知らせ!

目黒区では、補助 46 号線沿道の地区計画・用途地域等の変更の決定(都市防災不燃化促進事業導入予定)に関する説明会を下記のとおり開催します。関係権利者の皆様は、是非ご参加ください!

【日時】2月19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

【当日の内容(予定)】

地区計画・用途地域等の変更の決定について
都市防災不燃化促進事業の導入予定について
今後の導入スケジュールについて

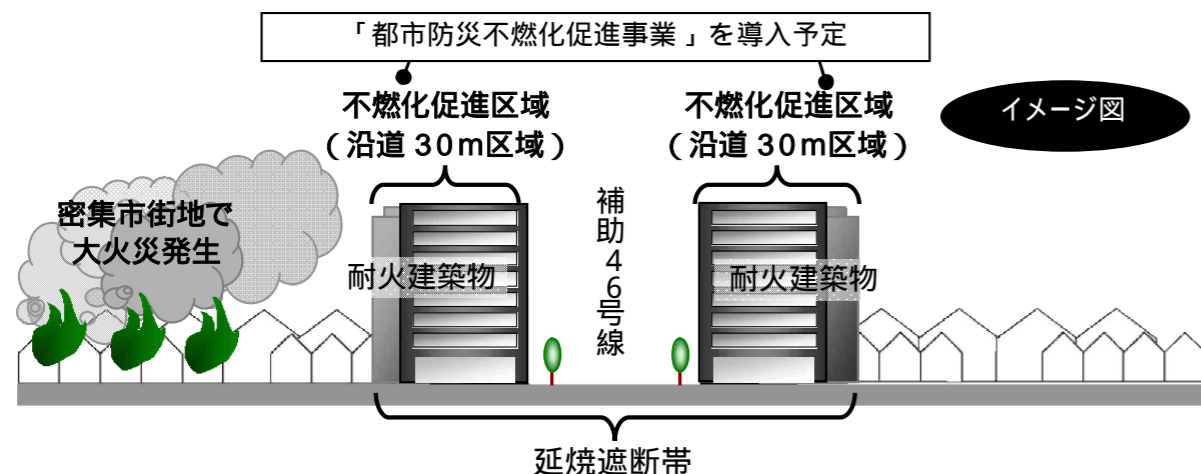
など



Q & A

[Q] なぜ、都市防災不燃化促進事業を導入するの?

震災時に地域が市街地大火にならないように、補助 46 号線と沿道の燃えにくい建物が一体となって火災延焼を食い止める「延焼遮断帯」を形成していくことが重要となります。そこで、補助 46 号線の沿道 30m の区域に燃えにくい建物が増えるように、事業の導入を予定しています。



[Q] 事業を導入すると、どうなるの?

補助 46 号線の沿道 30m 区域で、一定の条件を満たす耐火建築物を建築する場合、建築主に一定の助成金を交付します。沿道 30m 区域の土地・建物所有者の建替えの際に、ぜひ事業を活用していただきたいと考えています。

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

補助 46 号線 (目黒本町五丁目)

平成 22 年 2 月



46沿道まちづくり ニュース

第 6 号

[発行] 46沿道まちづくり協議会

目黒区からのお知らせ

- 速報!** 目黒本町五丁目地区地区計画、用途地域等の変更が決定しました! ... 1頁~3頁
- 報告!** 補助 46 号線の沿道まちづくりの本格的検討を開始していきます! ... 1頁
- 注目!** 地区計画・用途地域等の変更の決定
(都市防災不燃化促進事業導入予定)に関する説明会の開催のお知らせ! ... 4頁

速報!

地区計画 及び 用途地域等の変更 が都市計画決定 しました!

決定内容は、2~3頁をご覧ください

目黒区では、地元まちづくり提案(H20.5)に基づき、補助 46 号線の沿道まちづくりを円滑に進めるための建替えルールとして「地区計画」及び「用途地域等の変更」を約3年間にわたり検討してまいりました。

今年8月に開催した「原案説明会」において、ルール内容についてご理解をいただきましたので、法定手続きを進めてまいりましたが、このたび、平成 22 年 1 月 22 日に都市計画決定しましたので、お知らせいたします。

なお、地区計画に関する建築物の制限に関する条例(建築制限条例)は、平成 22 年 4 月中旬以降に施行予定です。



原案説明会(8/7開催)の様子。ルール内容についてご理解いただきました。

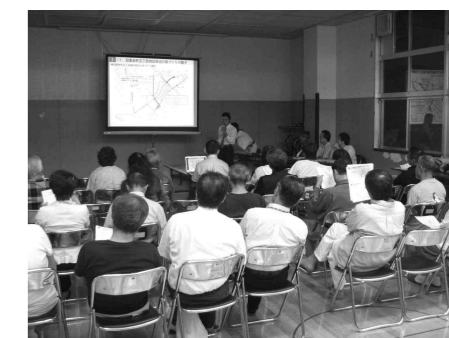
報告!

補助 46 号線の沿道まちづくりの本格的検討を開始していきます!

ブロック別勉強会にぜひご参加ください!

補助 46 号線(目黒本町五丁目地区)が事業認可(H21.9.2)されましたので、住民の皆様が主体となって行う「沿道まちづくり」の本格的検討を開始していきます。

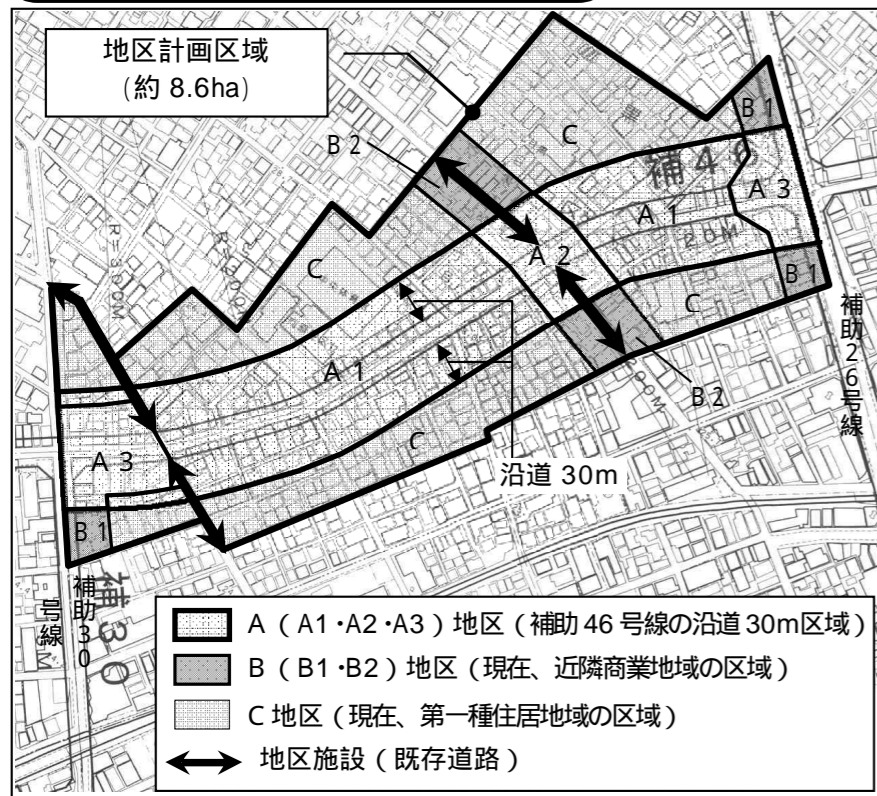
沿道の関係権利者の方を対象に共同建替え勉強会を開催してきましたが、今後は、共同化の意向が高い区域ごとにブロック別勉強会を開催していきますので、ぜひご参加ください!



第 2 回共同建替え勉強会(9/2~3開催)の様子

目黒本町五丁目地区地区計画の概要

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
緑豊かでうま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 6 m 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
床面積の合計が 3,000 m² を超える大規模店舗の禁止
住戸数 26 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

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 m² (約 17 坪弱)
現状 55 m² 未満の敷地、補助 46 号線の整備に伴い 55 m² 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

20 m (原則)
25 m (200 m² 以上の敷地の場合)
30 m (1,000 m² 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 0.6 m 以下とする。(幅 1.5 m 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

用途地域等の変更概要

~ 補助 46 号線の沿道 30m の区域 (A (A1・A2・A3) 地区) 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)

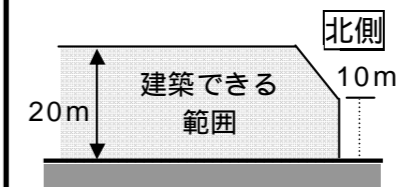
近隣商業地域

建ぺい率: 80%
容積率: 300%
道路斜線: 1/1.5

2) 20 m 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

20 m 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 7 m 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