

# 西小山街づくりニュース

第14号

平成25年  
11月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

Topics!!

- 西小山街づくり整備計画素案がまとまりました！
- 西小山駅前地区地区計画原案の案がまとまりました！

## 西小山街づくり整備計画素案がまとまりました！

西小山街づくり協議会は、地区の現状の把握や課題抽出、街の将来像や街づくりの目標等について検討して、「西小山街づくり整備構想（案）」をとりまとめ、平成24年4月に目黒区へ提案し、平成24年度に目黒区が「西小山街づくり整備構想」「西小山街づくり整備方針」を策定しました。この度、目黒区は西小山街づくり整備構想等を踏まえた「西小山街づくり整備計画素案」をとりまとめました。

つきましては、「西小山街づくり整備計画素案」に関する説明会及び閲覧等下記のとおり実施いたします。皆様の説明会へのご参加をお待ちしています。

### ●素案に関する説明会の開催

【日時】平成 **25** 年 **12** 月 **10** 日（火）午後7時～午後8時30分

【会場】**向原住区センター 地下1階 プレイルーム**

【備考】参加希望者は当日会場へお越し下さい。保育（未就学児）希望者は11月28日（木）までに、手話通訳者が必要な方は11月22日（金）までに地区整備計画課へご連絡下さい。

### ●素案の閲覧

【閲覧場所】総合庁舎本館 1階区政情報コーナー・6階地区整備計画課、地区サービス事務所（東部地区を除く）、向原・原町住区センター及び目黒区ホームページで閲覧ができます。

【閲覧期間】平成25年11月15日（金）～平成25年12月20日（金）

### ●ご意見の提出方法

「西小山街づくり」と明記のうえ、住所、氏名または団体名を記入し、郵送（持参可）・FAX・Eメールにて地区整備計画課までお寄せ下さい。

○郵送先：〒153-8573 目黒区役所地区整備計画課（番地の記載は不要）

○FAX：03-5722-9239 ○Eメール：r-tosei@city.meguro.tokyo.jp

締め切り：平成 **25** 年 **12** 月 **20** 日（金）必着

※ご意見には個別に回答はしませんが、ご意見の要旨をとりまとめて公表します。

【問い合わせ先】地区整備計画課 TEL：03-5722-9672 FAX：03-5722-9239

Eメール：nishikoyama-kai@city.meguro.tokyo.jp

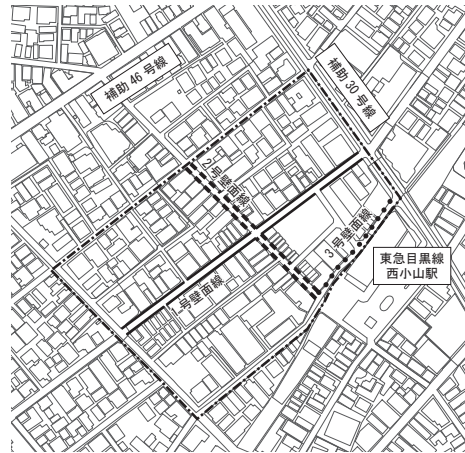


# ●西小山駅前地区地区計画（原案の案）「地区整備計画」の概要

図：地区の区分図



図：壁面線の位置（4ページ「4 壁面の位置の制限」参照）



凡例	
	地区計画区域
	1号壁面線 (東西連絡路)
	2号壁面線 (にこま通り)
	3号壁面線 (駅前通り東)

※以下の制限は、将来の建替え等の建築時に適用されます。また、建築確認と連動する内容については、建築制限条例として定めていきます。

## 1 建築物の用途の制限

以下の用途の建築物は地区内に建築できないようにします。

- 商業地区**：性風俗関連特殊営業（例：ラブホテル・アダルトショップ等）
  - 近隣商業地区A・B**：性風俗関連特殊営業（例：ラブホテル・アダルトショップ等）  
風俗営業（例：まあじゃん屋、ぱちんこ屋等）、カラオケボックス等
- ※住居地区については現行のとおりです。

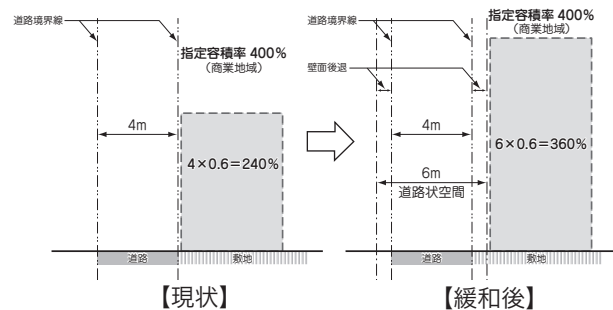
## 2 建築物の容積率の最高限度

容積率の最高限度は以下のとおりとします。

- 商業地区** ①「指定容積率」
  - 近隣商業地区A** ②「道路状空間の幅員 × 0.6」
- ⇒ ①②のうちどちらか小さい値
- ※近隣商業地区B・住居地区については現行のとおりです。

※壁面線に敷地が接している等の認定基準を満たす必要があります。

図：壁面後退による前面道路幅員による容積率の緩和のイメージ

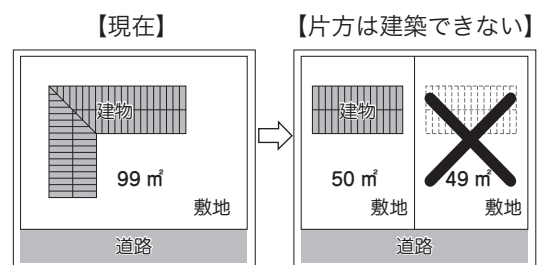


## 3 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積が下記の数値未満の土地には建築できません。 図：敷地面積の最低限度のイメージ

- 商業地区**：50㎡
- ※近隣商業地区A・B（55㎡）、住居地区（60㎡）については現行のとおりです。

※ただし、地区計画の決定前から既に最低敷地面積よりも小さい土地及び一定の認定条件を満たす等の区長が認めた土地については除きます。



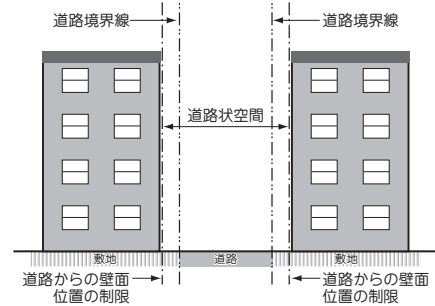
## 4 壁面の位置の制限

商業地区・近隣商業地区Aについて、下記の壁面線を超えて建築することはできません。

- 1号壁面線（東西連絡路）：道路の中心から3m
- 2号壁面線（にこま通り）：道路の中心から3m
- 3号壁面線（駅前通り東）：道路の境界から2m

※近隣商業地区B・住居地区については、壁面線は定めません。（現行のとおり）

図：道路状空間の確保のイメージ



## 5 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面線と道路境界線との間の区域内には、以下のものは設置できません。

- ・道路面との段差のある土留め等の工作物
- ・自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等
- ・外構の階段
- ・看板・照明・ひさし等（道路状の面からの高さが2.5m以上を除く）

※ただし、街路灯、電線類の地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものは除きます。

## 6 建築物の高さの最高限度

- (1) 絶対高さ制限は現行のとおりです。（商業地区：30m、近隣商業地区A・B：20m、住居地区：17m）
- (2) 斜線型高さ制限は以下のとおりです。

**ア 道路斜線制限** 壁面線に面する敷地では、道路斜線制限を緩和します。  
※壁面線に敷地が接している等の認定基準を満たす必要があります。

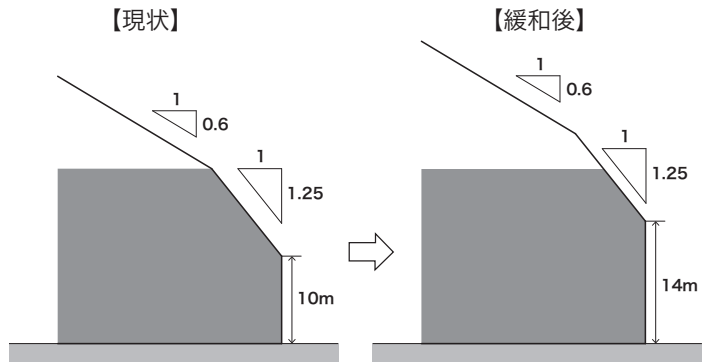
### イ 高度地区の北側斜線制限

#### 近隣商業地区A：

高度地区の斜線制限は、第3種高度地区の斜線制限に高さ4メートルを加えて得られる斜線によります。

※商業地区、近隣商業地区B、住居地区は現行のとおりです。

図：近隣商業地区Aの高度地区の北側斜線制限の緩和



## 7 建築物等の形態または意匠の制限

- ・建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとします。
- ・屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとします。

## 8 垣またはさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とし、ブロック塀その他これに類するものを設けることができません。

### 参考 日影制限

近隣商業地区Aは、日影規制対象外となります。

※商業地区、近隣商業地区B、住居地区は現行のとおりです。

## 西小山街づくり協議会開催報告

### ●第38回～第40回西小山街づくり協議会を開催しました！

第38回協議会を平成25年7月18日(木)に、  
第39回協議会を平成25年9月20日(金)に、  
第40回協議会を平成25年10月17日(木)  
にそれぞれ開催しました。

現在、西小山街づくり協議会では、「西小山街づくり整備計画」と「西小山地区の街づくりのルール(ソフト面)」の大きく2つのテーマについて意見交換をしています。

「西小山街づくり整備計画」については、目黒区が協議会から意見を聞いて、素案としてとりまとめ、平成25年12月10日(火)に説明会を開催する予定です。  
(※説明会については、1ページをご参照下さい。)



第40回協議会の様子

## 街区別検討会(7・8街区)を開催しています！

### ●第1回～第3回街区別検討会(7・8街区)を開催しました！

西小山街づくり協議会では、現在、原町一丁目の7番地及び8番地(以下、7・8街区)において、街区の街づくりの具体的な検討を行う場として「街区別検討会(7・8街区)」を開催しています。

検討会では、街区の問題・課題を整理し、街区の具体的な将来像を検討しています。

7・8街区に土地・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はどなたでも参加できますので、ぜひご参加下さい。



7・8街区 現況写真

## 木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区的取り組みのお知らせ

次のような場合

### **固定資産税・都市計画税** が **減免** になります！

- 不燃化特区に指定された地域内で、不燃化のための建替えを行った住宅については、一定の要件を満たす場合、固定資産税・都市計画税の減免を受けることができます。
- 不燃化特区内では、防災上危険な老朽住宅の除却を支援するため、老朽住宅を取壊した後の更地が、一定の要件を満たす場合には、土地にかかる固定資産税・都市計画税を最長 5 年度分、住宅の敷地並みの税額に軽減します。

#### 問い合わせ先

【不燃化特区の制度について】  
目黒区都市整備課住環境整備係  
TEL：03-5722-9657

【建替えや除却をした際の減免手続きについて】  
目黒都税事務所固定資産税係  
TEL：03-5722-9056

## 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、住民自身が自主的に活動し、西小山駅周辺一帯を災害に強く賑わいと潤いのある、住民が望む街を目指すことを活動目的としています。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 長島・原・上野

電話 : 03-5722-9672 (直通)

FAX : 03-5722-9239

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

