

西小山街づくりニュース

第15号

平成26年
9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が策定されました
- 西小山駅前地区地区計画の策定に向けた取組み
- 協議会の活動報告

西小山街づくり整備計画が策定されました！

西小山街づくり協議会は、街の将来像として「西小山街づくり構想（案）」をとりまとめ、平成24年4月に目黒区へ提案しました。目黒区では提案を踏まえ、平成24年度に「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。そして、平成26年3月、街の将来像の実現に向けた街づくりの総合的かつ具体的な指針となる「西小山街づくり整備計画」を策定しました。

今後、この「西小山街づくり整備計画」に基づいて、住民等（地域住民、商店街、事業者等）、行政がそれぞれの役割を担いながら、具体的な街づくりに取り組んでいきます。

※西小山街づくり整備計画等は、目黒区のホームページや目黒区地区整備計画課で閲覧することができます。



整備計画
素案説明会
の様子



整備計画等の区域

西小山駅前地区地区計画の策定に向けた取り組み

これまでの経緯

西小山街づくり協議会では、「西小山街づくり整備構想」の将来像等を実現するためには、地域の実情に合わせた具体的な街づくりのルールが必要であると考え、地域の方々からご意見を頂きながら街づくりルールをとりまとめ、平成 25 年 5 月、区へ「西小山地区街づくりルール提案書」を提出し、区に対して地区計画の策定を要望しました。

協議会からの西小山地区街づくりルールの提案を受け、区では、地域の街づくりを推進するため、関係法令を踏まえ、「西小山駅前地区地区計画」の策定に向けて取り組みを進めています。

平成 25 年 9 月 西小山駅前地区地区計画原案の案 説明会の開催

平成 26 年 3 月 西小山駅前地区地区計画原案 説明会の開催、公告、縦覧、意見書の提出

目黒区では、西小山駅前地区地区計画原案の説明会及び意見書の提出において頂いたご意見等を踏まえ、「西小山駅前地区地区計画案」をとりまとめました。

今後、地域住民の皆様のご意見や関係機関との協議・調整、都市計画法に基づく手続き等を踏まえ、『西小山駅前地区地区計画』の都市計画決定を目指して取り組めます。



説明会（平成 26 年 3 月開催）の様子

今後の予定

- ◎平成 26 年 9 月 26 日：西小山駅前地区地区計画案の公告
- ◎平成 26 年 9 月 26 日～10 月 10 日：西小山駅前地区地区計画案の縦覧、意見書の提出
- ◎平成 26 年度：都市計画決定（予定）

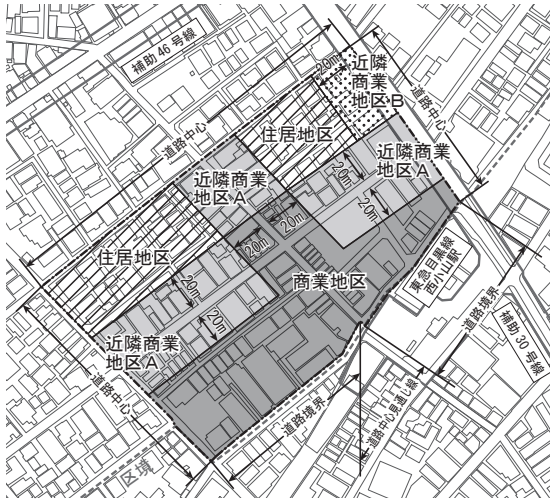
西小山駅前地区地区計画の区域



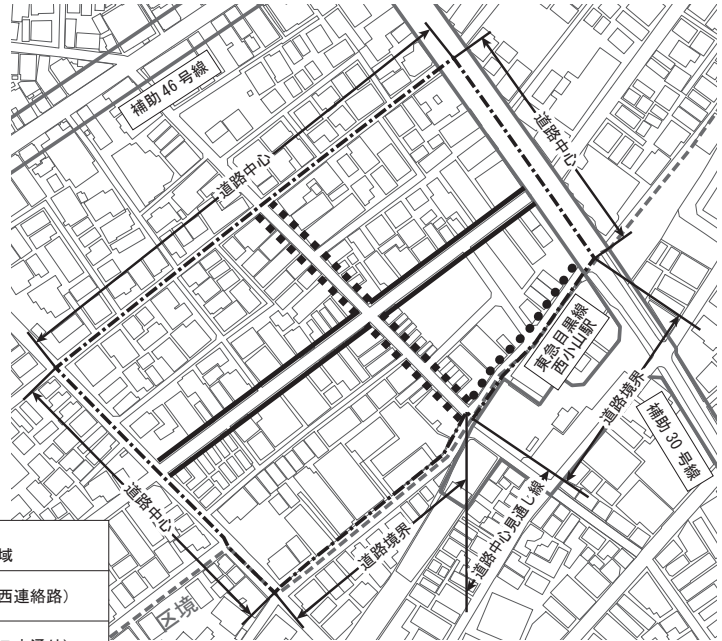
- <約 7.4ha>
西小山地区街づくりルール提案書
(原町一丁目 1～19 番)
- <約 2.7ha>
西小山駅前地区地区計画【本地区区計画】
(原町一丁目 5～12 番)
- <約 15.7ha>
補助 46 号線沿道まちづくりの検討区域
(原町一丁目 1～4・13～34 番)
(洗足一丁目 1～4・10～24 番)

●西小山駅前地区地区計画案「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 地区整備計画区域
		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。

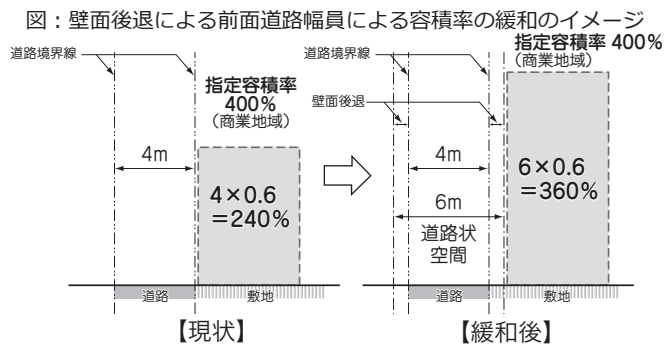
- 商業地区：性風俗関連特殊営業（例：ラブホテル・アダルトショップ等）
 - 近隣商業地区A・B：性風俗関連特殊営業（例：ラブホテル・アダルトショップ等）
風俗営業（例：まあじゃん屋、ぱちんこ屋等）、カラオケボックス等
- ※住居地区については現行のとおりです。

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。
※道路状空間とは、前面道路に壁面後退部分を加えたものです。



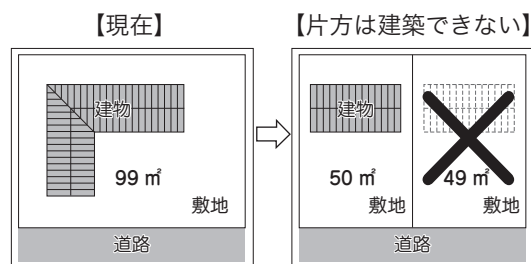
3 建築物の敷地面積の最低限度

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。

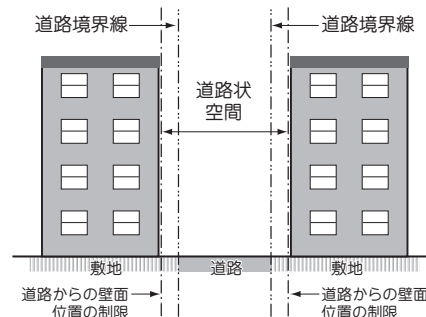
1号壁面線（東西連絡路）：道路の中心から3m

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。

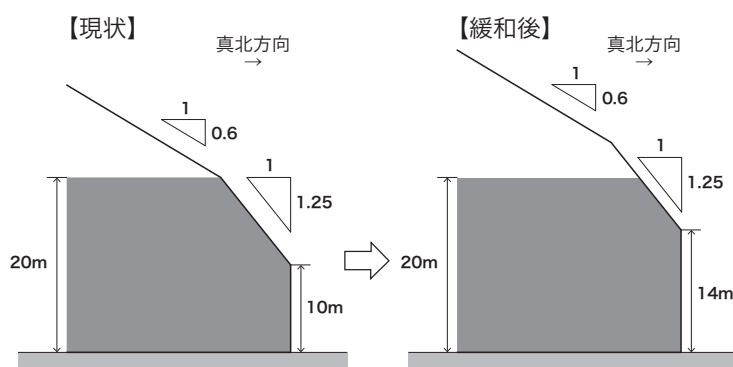
高度地区の北側斜線制限

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



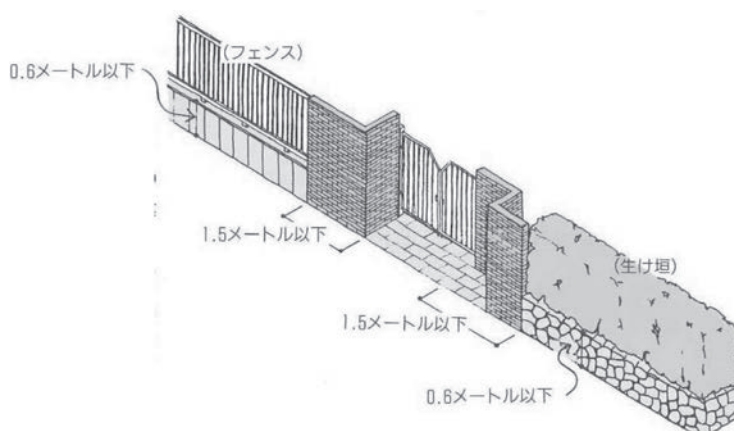
7 建築物等の形態または意匠の制限

- ・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。

※ただし、道路面からの高さが0.6m以下のブロック等や内柱の袖壁の幅が1.5m以下の部分は除きます。



西小山街づくり協議会開催報告

●第41回～第42回西小山街づくり協議会を開催しました！

第41回協議会を平成26年1月14日(火)に、第42回協議会を平成25年9月5日(金)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、「西小山地区の街づくりのルール(ソフト面)」について意見交換をしています。このルールは、地域にふさわしい街づくりを住民自らが行っていくためのものです。多くの方々からご意見をいただきながら、検討していきたいと考えております。ぜひ、協議会にご参加ください。

(協議会の参加者募集については、6頁をご覧ください)



第41回協議会の様子

木密地域不燃化 10 年プロジェクト外の不燃化特区の取り組みのお知らせ～その2～

不燃化特区内（西小山街づくり検討区域は全て特区内に含まれる）では、以下の制度がありますので、ご利用下さい。

制度名称	対象	内容
戸建て建替え費助成制度	自己使用の住宅で耐用年数（木造 15 年、鉄骨造 23 年、鉄筋コンクリート造 32 年）の 2/3 を超えた建物から、自己使用の住宅への建替え	建替えに要した費用の一部（除却費、設計費、工事監理費） 最大 230 万円 まで助成します。（平成 33 年 3 月まで）
老朽建築物除却費助成制度	昭和 56 年 5 月 31 日以前の基準で建築されたものなど、延焼防止上危険と認められる建築物	老朽建築物の除却に要した費用の一部 最大 80 万円 まで助成します。（平成 33 年 3 月まで）
不燃化まちづくり専門家派遣制度	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造建築物または、その建築物が建っている土地の所有権を有する個人	権利の移転や建替え等に関する相談に対して専門家（弁護士、一級建築士など）を派遣します。（平成 33 年 3 月まで）

問い合わせ先 目黒区都市整備課住環境整備係 TEL：03-5722-9657 FAX：03-5722-9239

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

