

目黒通り地区地区街づくり計画

地区名	目黒通り地区
面積	14.9ha

(1)地区の整備構想に関する事項

防災対策の基本方針	<p>世田谷区では、都市整備方針等に基づき計画的に防災都市づくりを推進しており、その一環として木造密集市街地の防災街づくりを推進するとともに、世田谷通りをはじめ避難路沿道の不燃化及び延焼遮断帯の形成を推進している。</p> <p>目黒通りは、目黒区及び世田谷区にまたがり避難地多摩川河川敷を結ぶ東京区部西南部の重要な避難路であり、東京都及び世田谷区地域防災計画において避難道路に指定されている。周辺地域は木造建物を主体として連担した木造市街地であり大地震に伴い震災火災が発生する可能性がある。更に、本避難路については避難者が大量であるとともに避難距離が遠距離に及ぶことから、避難者の火災からの防御策を重点的に講じる必要がある。</p> <p>しかしながら、本避難路のうち目黒区境から環状八号線までは昭和39年に代表幅員25mの都市計画道路として整備されており、防火地域となっていないものの近年では沿道で不燃化傾向が顕著である。</p> <p>一方、環状八号線以南の避難地多摩川河川敷に至る区間は、幅員10mの現道はあるが都市計画道路未整備区間であった。しかし、重要な避難路であるとの位置づけのもとで東京都では平成2年より都市計画道路事業が開始され、避難路としての幅員25mが充足されるとともに沿道での建て替えが触発されることになった。</p> <p>このようなことから、本地区に防火地域の指定及び都市防災不燃化促進事業の適用を図り、もって、震災に強い都市構造の創出に努めるものとする。</p>
-----------	--

地区整備の基本方針	<p>周辺地域は、耕地整理により基盤が整備されており、戸建てを中心とした良好な住宅市街地を形成している。しかしながら、世代交代の時期を迎えて建て替えを考える時期が到来しているが、バブル期の地価高騰により相続等の問題から現状を維持することが困難になりつつある。</p> <p>目黒通りは、玉川地域南部の幹線道路として都市機能上の大きな役割を担っているとともに、沿道に玉川神社・等々力不動尊等の史跡が残され、地域のイメージを形成する道路でもある。</p> <p>環状八号線以北の沿道では、大規模な敷地を中心として中層化傾向が見られ、戸建て住宅地から沿道型の土地利用への転換が進みつつある。環状八号線以南から多摩川河川敷までについては都市計画道路放射3号線として平成2年都市計画道路事業認可がなされ、東京都では平成9年度末の完成を目指して事業中である。この目黒通りの延伸される一帯は、多摩川を望む国分寺崖線上の戸建てを中心とした良好な住宅地であり、多摩川風致地区にも指定されている。</p> <p>以上のことから、環状八号線以北については、不燃化の促進に合わせて玉川地域の生活軸となる商業・業務機能の充実した土地利用誘導及び緑とオープンスペースが豊かな明るい道路景観の創出に努める。環状八号線以南については、都市計画道路の整備と不燃化の促進に並行して緑豊かな景観と眺望に優れた住宅市街地の形成を誘導する。</p>
-----------	---





各街区毎の整備構想	街区名 (A, B, ...)	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	面積 (ha)	現況及び将来構想
	A	一住 近商	60 80	300 300	8.09 0.15	<p>(現況) 大学・大規模小売店舗・レストランの他、近年低層階に業務床を有する集合住宅が増加傾向にある。敷地規模が比較的大きく玉川神社やゴルフ練習場、農地等が面するため明るい雰囲気がある。</p> <p>(構想) 地域サービスの拠点地区として、商業業務施設等と上階を住宅として活用した、5～7階建て程度の中高層建築物を主体とした明るい解放感のある街並みを誘導する。また、通りに面しない敷地については、3階建て中心の集合住宅・二世帯住宅等を主体とした緑豊かで良好な住宅地を形成する。</p>

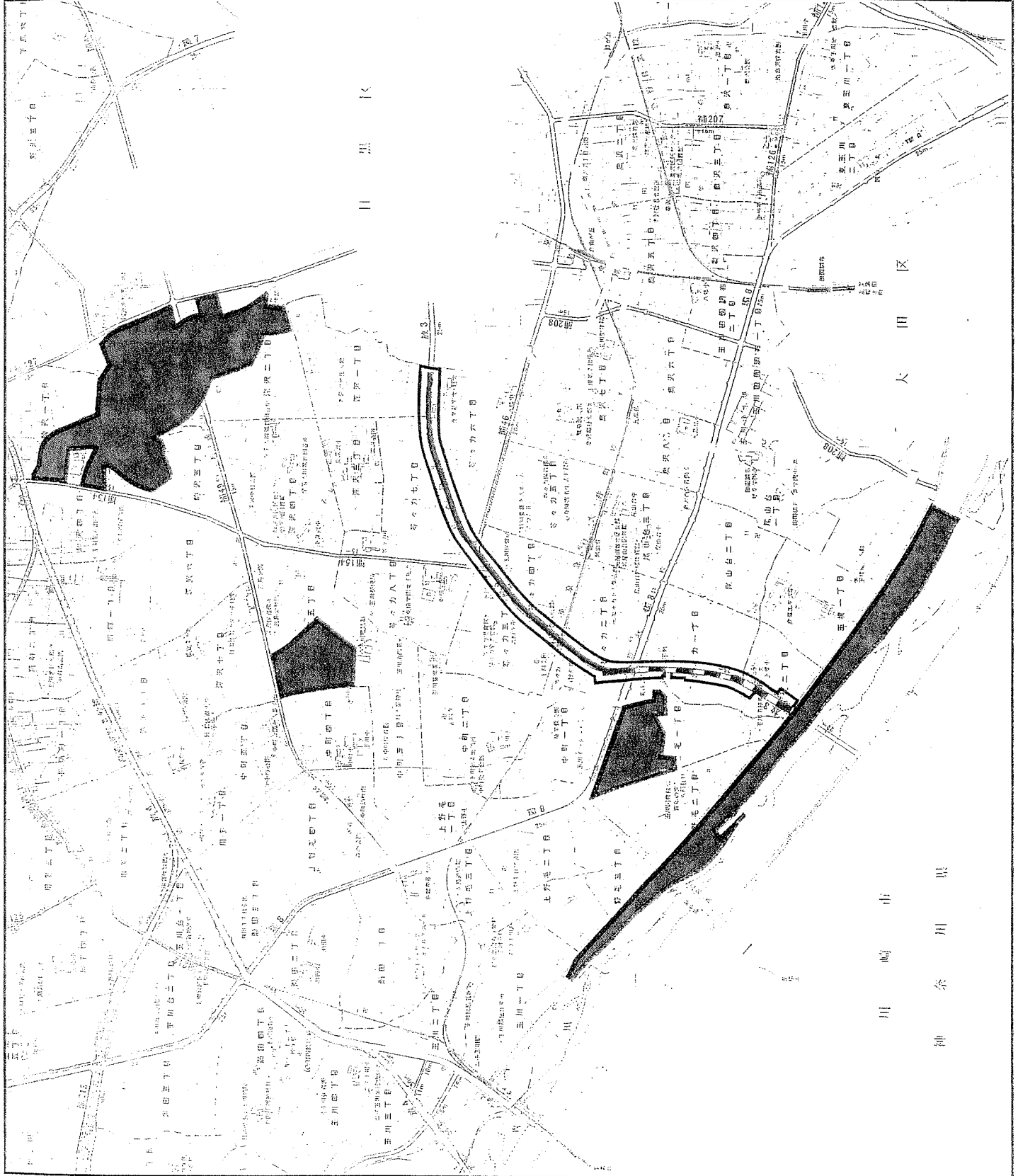
各街区毎の整備構想	街 区 名 (A, B, ...)	用途	建ペイ率 (%)	容 積 率 (%)	面 積 (ha)	- 現 況 及 び 将 来 構 想
	B	近商	80	300	1.61	<p>(現況) 沿道の裏手には、世田谷区玉川総合支所・満願寺があるほか、事務所・ホテルがみられるとともに、近年では集合住宅が増加している。</p> <p>(構想) 西側は、等々力駅周辺の地域生活拠点地区として商業業務施設を主体とした街並みを誘導する。 東側は、後背の戸建て住宅地に配慮しながら中高層住宅を誘導する。</p>
		二中	60	200	1.01	
		二住	60	200	0.14	
C	二住	60	200	0.22	<p>(現況) 戸建て住宅地であり、斜面地では敷地規模の大きい住宅がみられる。沿道には等々力不動や古墳があり、樹木等緑豊かな景観・眺望に優れた住宅地である。</p> <p>(構想) 風致地区の趣旨を踏まえ国分寺崖線の緑、多摩川を望む眺望を生かして、緑の保全と育成に配慮した良好な住宅地として誘導する。</p>	
	一中	60	200	2.65		
D	一中	60	200	1.03	<p>(現況) 沿道には、玉堤小学校があり、周辺は住宅地に作業所や農地が混在している。敷地規模の小さな住宅や4～5階建ての集合住宅がみられる。</p> <p>(構想) 風致地区の趣旨を踏まえ多摩川を望む眺望を生かして、3～5階建ての集合住宅等を中心とした中層住宅地として誘導する。</p>	

(2) 建築物の建築に関する事項

①建築物等に関する基準

番 号 (1.2.3…)	内 容	適 用 区 域 (a. b. c. d …)
1	・ 建築物の形態にあつては、市街地大火による火災及び輻射熱を有効に遮蔽する形態とする。	全 域
2	・ 建築物の内部にあつては、火器を使用する部屋及び避難上重要な通路などの天井及び壁の仕上げは不燃性のものとする。	
3	・ 建築物の道路に面する開口部は、落下物の防止措置等を講じる。	
4	・ 建築物のガス設備には、ガス漏れ防止等の対策を講じる。	
5	・ 大規模建築物は消防水利等の防災施設の配置に努め、危険物取扱施設については避難路機能を妨げないよう安全対策を講じる。	
6	・ 敷地面積250㎡未満の場合は空地面積の25%以上及び、敷地面積250㎡以上の場合には「世田谷区自然的環境の保護及び回復に関する条例」に基づき緑化に努力すること。	
7	・ 高さ60cmを超えて垣・柵を造る場合、生け垣又はフェンスに沿って緑化するなど街並み形成に配慮すること。	
8	・ 看板を設ける場合は、周囲の環境に相応しい落ち着いた色調のものとする。	





事業主体名	世田谷区	地区名	目黒通り地区	図面名	位置図	平成 年 月 日作成
凡例		不燃化促進区域		避難路 (整備済)		縮尺 1:25,000 (m) 0 500
		避難地 (整備済)		避難路 (未整備)		

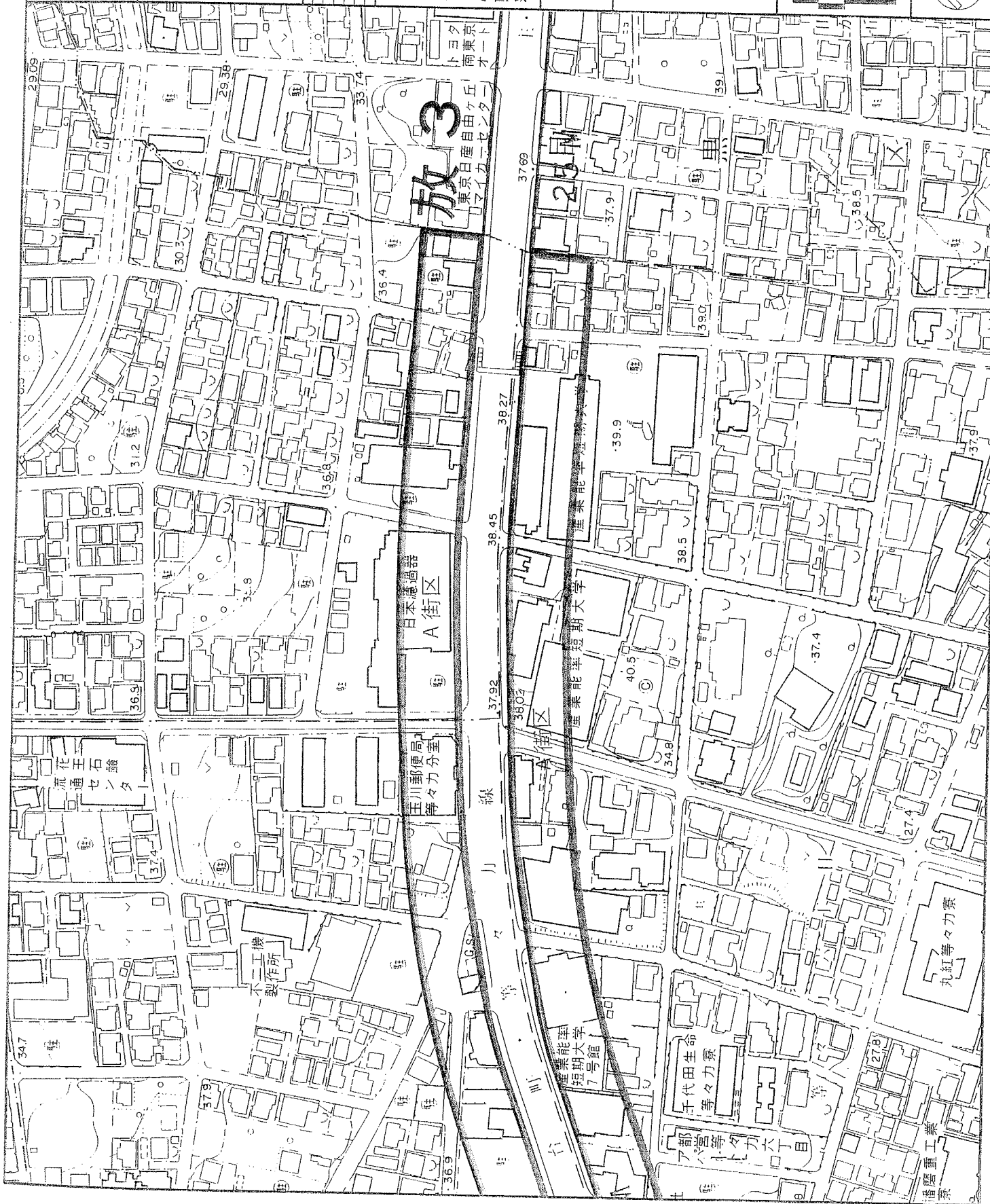








事業主体名	世田谷区	地区名	目黒通り地区	図面名	案内図	平成	年月	日	作成
-------	------	-----	--------	-----	-----	----	----	---	----

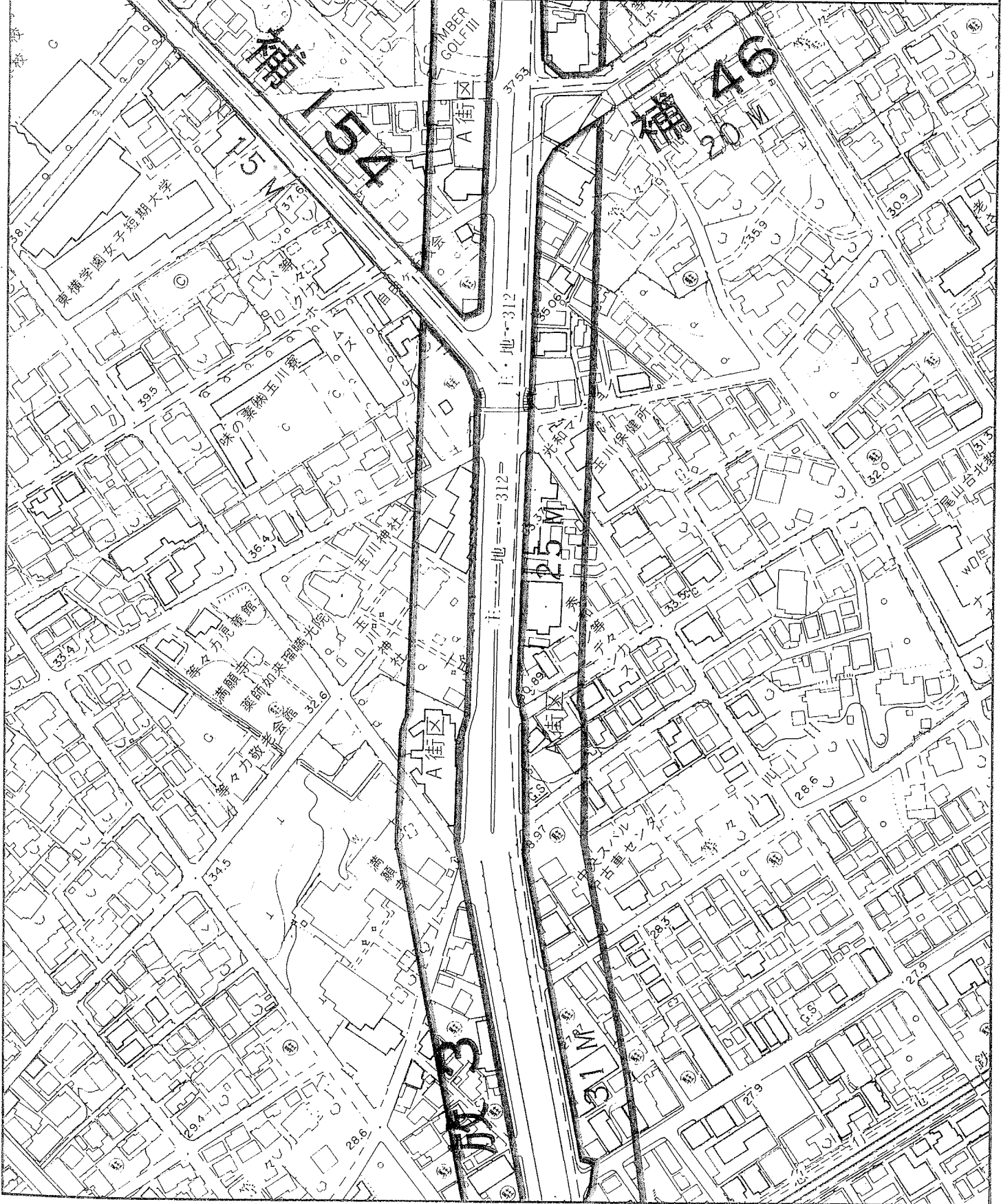
凡例	□	図画				縮尺 1:13,000	方位









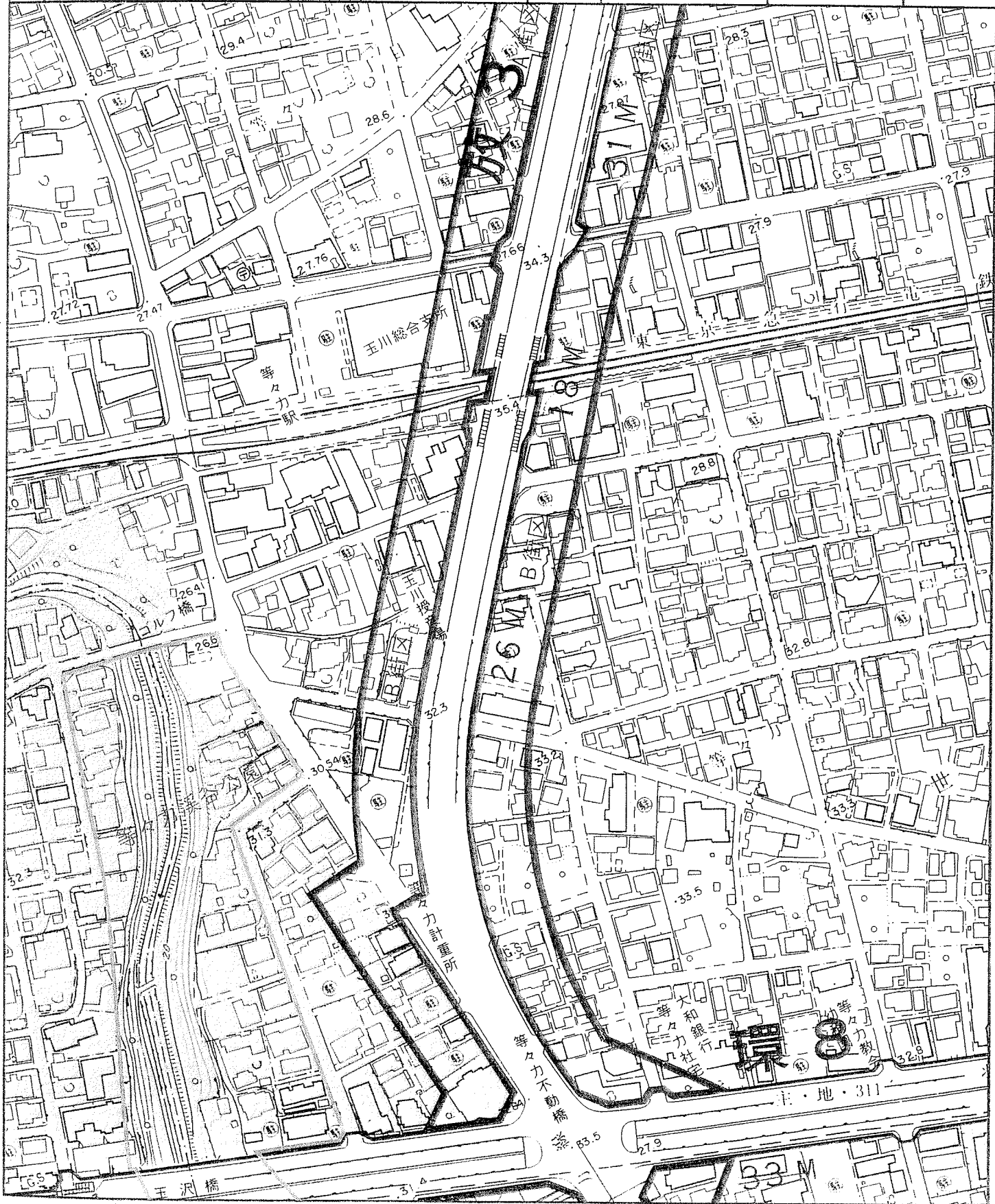
事業主体名	世田谷区	地区名	目黒通り地区	図面名	整備構想図	平成 年 月 日作成
凡例		不燃化促進区域	補00	都市計画道路		図面番号 1/6
		地区街づくり計画区域		都市計画公園・緑地		縮尺 1:2,500 (m)
		多摩川風致地区		土地区画整理事業を施行すべき区域		方位 
						0 25 50








事業主体名	世田谷区	地区名	目黒通り地区	図面名	整備構想図	平成	年	月	日	作成	
凡例		不燃化促進区域	補 00	都市計画道路		図面番号		3 / 6			
		地区街づくり計画区域		都市計画公園・緑地		縮尺		方位			
		多摩川風致地区		土地区画整理事業を施行すべき区域		1 : 2,500 (m)					
						0	25	50			



事業主体名	世田谷区	地区名	目黒通り地区	図面名	整備構想図	平成 年 月 日 作成	
凡	 不燃化促進区域	補 00	都市計画道路			図面番号	4 / 6
例	 地区街づくり計画区域		都市計画公園・緑地			縮尺	方位
	 多摩川風致地区		土地区画整理事業を施行すべき区域			1 : 2,500 (m)	
						0 25 50	



事業主体名	世田谷区	地区名	日黒通り地区	図面名	整備構想図	平成	年	月	日	作成
凡例		不燃化促進区域	補00	都市計画道路		図面番号		5 / 6		
		地区街づくり計画区域		都市計画公園・緑地		縮尺		方位		
		多摩川風致地区		土地区画整理事業を施行すべき区域		1 : 2,500 (m)				
						0 25 50				

