

## 令和2年度の不燃化特区助成事業等について

### 1 経緯

区では、老朽化した木造住宅が密集し、かつ公共施設等の整備が不十分な地域（以下「木密地域」という。）である「目黒本町五丁目地区」において昭和63年度から、「目黒本町六丁目・原町地区」において平成13年度から、国の補助制度を活用した木造住宅密集地域整備事業（以下「木密事業」という。）により、老朽建築物の除却・建替えの促進や公園等の整備、さらに、防災街区整備事業を活用した建物の共同化など、防災性と住環境の向上を図ってきた。

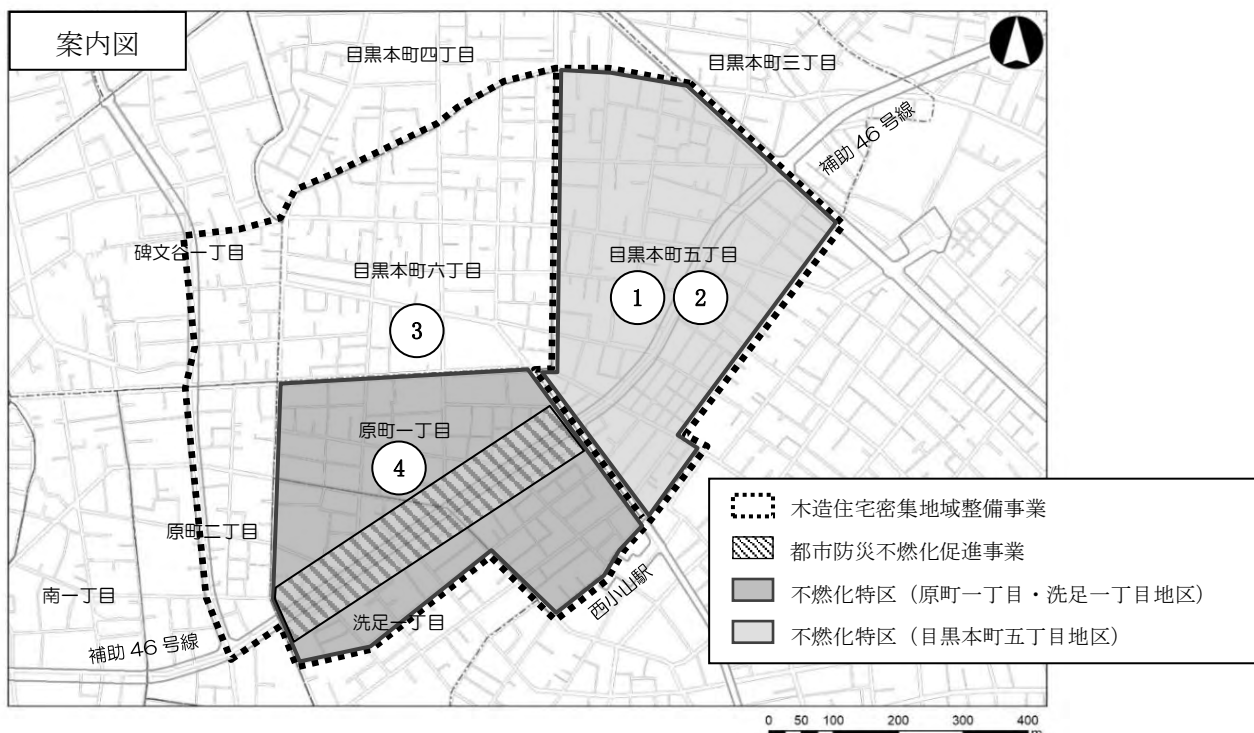
一方、東京都では、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちとするため、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を対象に、木密地域不燃化10年プロジェクトとして不燃化特区を指定し、区と連携した市街地の不燃化促進、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路（特定整備路線）の整備を進め、令和2年度までの目標として、整備地域の不燃領域率70%及び主要な都市計画道路100%の整備を掲げ取組を進めてきた。

本区では、「原町一丁目・洗足一丁目地区」及び「目黒本町五丁目地区」が不燃化特区に指定され、平成26年度から、東京都の制度を活用した助成事業により不燃化を促進してきた。さらに、東京都では、特定整備路線である都市計画道路補助第46号線の事業を進めており、区では、都と連携して道路整備と一体的に進める沿道まちづくりを展開してきた。沿道まちづくりとしては、地区計画による建替えルールの指導や都市防災不燃化促進事業の推進、防災街区整備事業による建物の共同化、建替え助成等の取組を進めてきた。

### 2 事業概要

地区	事業名	事業期間	不燃領域率(%)		
			基本計画策定時 H21.10	H26.3	R2.3
目黒本町五丁目地区	①木密事業	S63年度～R2年度	47.0	54.9	64.7
	②不燃化特区	H26年度～R2年度	-		
目黒本町六丁目・原町地区	③木密事業	H13年度～R2年度	42.3	46.3	50.6
原町一丁目・洗足一丁目地区	④不燃化特区	H26年度～R2年度	-	51.8	59.7

\*不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる。



### 3 主な建替え助成の概要

事業名	助成事業	助成対象	助成内容
不燃化特区 助成事業  (資料1)	不燃化まちづくり 専門家派遣	建替え相談のため、弁護士・ 税理士・ファイナンシャルプ ランナーなどの専門家を派遣	申請者の負担なし
	戸建建替え費助成	耐用年数の2/3を経過した自 己使用住宅から自己使用住宅 (1/2以上自己使用住宅)へ の建替えの場合に助成	除却費の一部を助成 (上限80万円) 設計費、工事監理費の一部を助成 (延べ面積に応じた額)
	老朽建築物除却費助成	旧耐震基準の老朽建築物を除 却する場合に助成	除却費の一部を助成 (上限80万円)
	壁面後退奨励金	地区計画で規定された路線に おいて、既存建築物を除却し、 壁面後退を行う場合	後退面積に応じた額 (上限100万円)
	共同住宅建替え助成	老朽建築物等から共同住宅等 へ建替えの場合に助成	除却費の一部を助成 (上限80万円) 設計費、工事監理費の一部を助成 (延べ面積に応じた額)
	住替え助成	老朽建築物からの住替え助成	住宅用家財移転費用の一部を助成 (上限10万円) 移転先家賃費用の助成 (家賃3か月、上限30万円)
	固定資産税・都市計画税 の減免(東京都)	不燃化建替え、老朽建築物除 却を行った場合に減免	土地又は建物に対する固定資産税 及び都市計画税の減免
都市防災不燃 化促進事業  (資料2)	一般建築費助成	耐火建築物を建築する際に、 費用の一部を助成	1階から3階までの延べ面積に応 じた額
	住宅型不燃建築物助成	一定の条件を満たす場合に、 4階以上の住戸にも助成	4階以上の延べ面積に応じた額を 加算
	共同化助成	共同化して建替えた場合に助 成	一建築主あたり100万円を加算
	協調化助成	複数の建物を、デザインをそ ろえて一体的に建替えた場合 に助成	一建築主あたり60万円を加算
	仮住居費等助成	引き続き住み続ける場合に仮 住居等に要した費用を助成	仮住居に要した費用30万円/件、 引越しに要した費用10万円/件を 加算
	除却費助成	建替えに伴い、既存の老朽建 築物を除却した場合	除却する建築物の延べ面積に、 21,000円を乗じた額を加算 (上限80万円)

#### 4 木密地域におけるまちづくり

区は、木密地域の防災性等の向上のため、目黒本町五丁目地区及び目黒本町六丁目・原町地区において公園整備による基盤整備等を行うとともに、木密協議会や街づくり協議会の活動支援や東京都と連携して沿道の生活再建等の支援を行ってきた。(資料3～7)

##### (1) 目黒本町五丁目地区

補助46号線は、平成21年9月に事業認可を受け、整備が進められている。令和2年3月には、事業期間が令和5年3月まで延伸された。

区は、平成22年1月に地区計画等を決定、4月には都市防災不燃化促進事業を導入し、令和元年度まで実施した。事業実施の結果、沿道の不燃化率は、事業導入時の42.0%から69.8%まで上昇し、延焼遮断帯としての機能が確保された。また、沿道の生活再建支援の中で区が土地を取得、集約することにより、昨年度中央体育館に隣接して新たに公園が整備された。

目黒本町五丁目24番地区では、区による生活再建支援により、平成28年10月に区内初の防災街区整備事業として工事が完了した。

##### (2) 原町一丁目・洗足一丁目地区

補助46号線は平成27年2月に事業認可を受け、事業が進められている。

区は、平成27年12月に地区計画等を決定し、平成28年4月には都市防災不燃化促進事業を開始した。事業期間は令和7年度末までとなっており、不燃化率は事業導入時の54.0%から61.1%まで上昇している。あわせて、不燃化セミナーや個別に建替えを検討している方に向けた相談会、近隣で協力して生活再建を図る方に向けた勉強会等を開催するなどの建替え支援を行っている。

西小山駅前地区では、平成27年1月に地区計画等を決定した。区は、近隣で協力して行う建替え等への支援を行っており、原町一丁目7番・8番地区では、平成30年3月に防災街整備事業準備組合が設立され、令和元年10月には都市計画決定された。同9番・10番地区では、勉強会の開催によりまちづくりを支援している。

\*不燃化率：建築物の「燃えにくさ」を表す指標。すべての建築物に対する、耐火建築物等、燃えにくい建築物の面積割合

#### 5 今後の取組について

現在、区が実施している協議会や相談会、勉強会等について、今後も、関係者や地権者の意向を踏まえながら、社会情勢を注視し適切な新型コロナウイルス感染症対策を行うこととして、引き続いて適宜開催していく。

目黒本町五丁目地区では、延焼遮断帯の機能が確保されたことから、今後は、不燃化特区制度の助成により、沿道後背地の不燃化を推進していく。

原町一丁目・洗足一丁目地区では、引き続き都により用地取得が進められ、それに伴い沿道の建て替えが進んでいくことから、区は、延焼遮断帯の形成に向けて都市防災不燃化促進事業を活用した不燃化及び東京都と連携した沿道街づくりを進めるとともに、不燃化特区制度の助成による沿道後背地の不燃化も進めていく。

木密事業と不燃化特区制度による助成事業は、今年度までの事業期間となっている。

木密事業については、昨年度再評価を実施したことから、事業継続に向けて調整を図る。

不燃化特区については、都が令和2年3月に防災都市づくり推進計画基本方針を改定し、不燃化特区の取組を5年間延長して引き続き整備地域の不燃化を強力に進めることとしている。本区の不燃化特区2地区は、令和2年度までの目標である不燃領域率70%の達成は困難な状況であることから、令和3年度以降の引き続いての不燃化特区の活用について検討し、東京都と協議を行っていく。

以 上

# 不燃化特区の支援制度のご案内

「原町一丁目・洗足一丁目地区」・「目黒本町五丁目地区」

区では、災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃えないまち・燃え広がらないまち」にしておくため、不燃化特区制度を活用して、建築物の不燃化促進と各種支援に取り組んでいます。

❗今後、予告なく制度の詳細が変わることがあります。

※不燃化特区内の補助46号線沿道の都市防災不燃化促進事業でも、支援を行っています。  
(別途パンフレットがあります。)

## 不燃化特区制度対象地区

- ・目黒本町五丁目
  - ・原町一丁目
  - ・洗足一丁目の一部  
(1～4・10～24番地)
- 右図を参照下さい。



## 事業期間

〔不燃化特区制度〕

～令和2年度

〔都市防災不燃化促進事業〕

- ・原町一丁目・洗足一丁目地区
- ～令和7年度

〔助成を受けることができる方〕

- ・個人（区民税を滞納していない方）
- ・中小企業基本法に規定する中小企業者  
(専門家派遣制度・住替え助成は対象外となります)

〔助成できない場合〕

- ・宅建業者が販売を目的とする建替え
- ・都市計画道路内の建築・仮設建築物など
- ・同種の補助金、補償費等を受けている場合

## 1. 専門家派遣制度

不燃化特区内で、建替え等に伴うさまざまなお困りごとを**専門家に無料で相談**できます。

〔派遣内容〕

権利の移転や建替え等に関する相談に対して、弁護士や一級建築士等を派遣します。派遣の回数は**1年間に5回**までとなります。1回の相談時間は2時間程度です。派遣場所は原則として相談地の周辺となります。

〔派遣する専門家の例〕

**弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナー**など。

〔専門家派遣の対象者〕

昭和56年5月31日以前の基準で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です。

## 2.老朽建築物除却費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内で、老朽化した建物を除却する場合に、その費用の一部を助成します。

### 〔助成金の内容〕

老朽建築物の延べ面積に応じての除却に要した費用の一部を助成します。

**上限 80万円**

### 〔助成の対象となる老朽建築物〕

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となります。



## 3.戸建建替え費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内にお住まいの方が、ご自宅を建替える場合に、その費用の一部を助成します。

### 〔助成金の内容〕

建替えに要した費用の一部（除却費、設計費・工事監理費などの一部）を、**新築する建物の延べ面積（地上1階～3階まで）に応じた基準額**を助成します。

**合計最大 約440万円**（計算例が4ページにあります。基準額の詳細はお問合せ下さい。）

### 〔助成の対象となる建替え〕

自己使用の住宅で**耐用年数の2/3を超えた建物**(※)から、自己使用の住宅への建替え

※ 耐用年数の2/3とは：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年です。

#### 建替え後の建物の条件

- ・耐火建築物又は準耐火建築物である
- ・建築物の延べ面積の1/2以上が自己使用住宅である
- ・建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したものである
- ・台所、水洗便所、収納設備、洗面所及び浴室を備えたものである
- ・外壁面と隣地境界線は、50cm以上離す
- ・地区計画等が定められている場合は、それに適合する



## 4.共同住宅建替え費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内で、共同住宅等に建替える場合に、その費用の一部を助成します。

### 〔助成金の内容〕

建替えに要した費用の一部（除却費、設計費・工事監理費などの一部）を、**新築する建物の延べ面積（3階層を限度とする）に応じた基準額**を助成します。

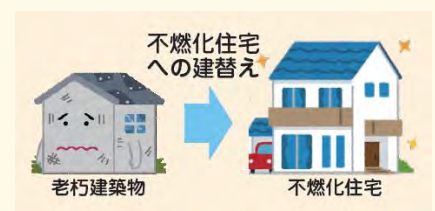
**合計最大 約440万円**（計算例が4ページにあります。基準額の詳細はお問合せ下さい。）

### 〔助成の対象となる建替え〕

土地所有者等が住宅の用にある**耐用年数の2/3を超えた建物等**から共同住宅等へ建替える場合

#### 建替え後の建物の条件

- ・共同住宅等（共同住宅、長屋）の用途を含んだ建設である
- ・耐火建築物又は準耐火建築物である
- ・建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したものである
- ・台所、水洗便所、収納設備、洗面所及び浴室を備えたものである
- ・外壁面と隣地境界線は、50cm以上離す
- ・地区計画等が定められている場合は、それに適合する



## 5.老朽建築物からの住替え助成制度

不燃化特区内で、老朽化した建物を除却する場合に、移転費用の一部を助成します。

### 〔助成金の内容〕

老朽建築物の除却に伴う、移転に要した引越し費用及び家賃費用の一部を助成します。

**上限 引越し費10万円、家賃費30万円(※)**

※ 住替え先が民間賃貸住宅以外は引越し費用のみ助成

### 〔助成の対象となる住替え〕

老朽建築物の除却に伴い移転する建物賃借人又は借地上の建物所有者  
 該当者の条件（以下の全てに該当）

- ・法人以外の建物賃借人又は借地上の建物所有者
- ・現在の老朽建築物に2年以上継続して居住
- ・老朽建築物の除却が行われる
- ・住替え先が老朽建築物以外であること

## 6.壁面後退奨励金

対象路線で、既存の建築物の除却を行う場合に、奨励金を交付しています。

### 〔奨励金の金額〕

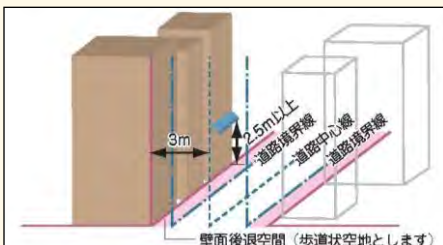
道路境界線から壁面後退線までの面積に応じて奨励金を交付します。

面積	4㎡未満	4㎡以上 6㎡未満	6㎡以上 8㎡未満	8㎡以上
金額	40万円	60万円	80万円	100万円

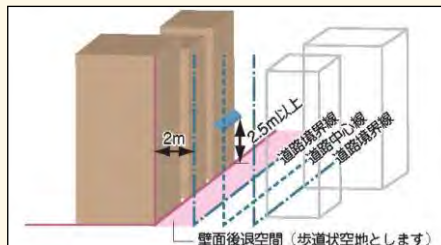
### 〔助成対象路線〕

東西連絡路・にこま通り・駅前通り東

東西連絡路及びにこま通り



駅前通り東

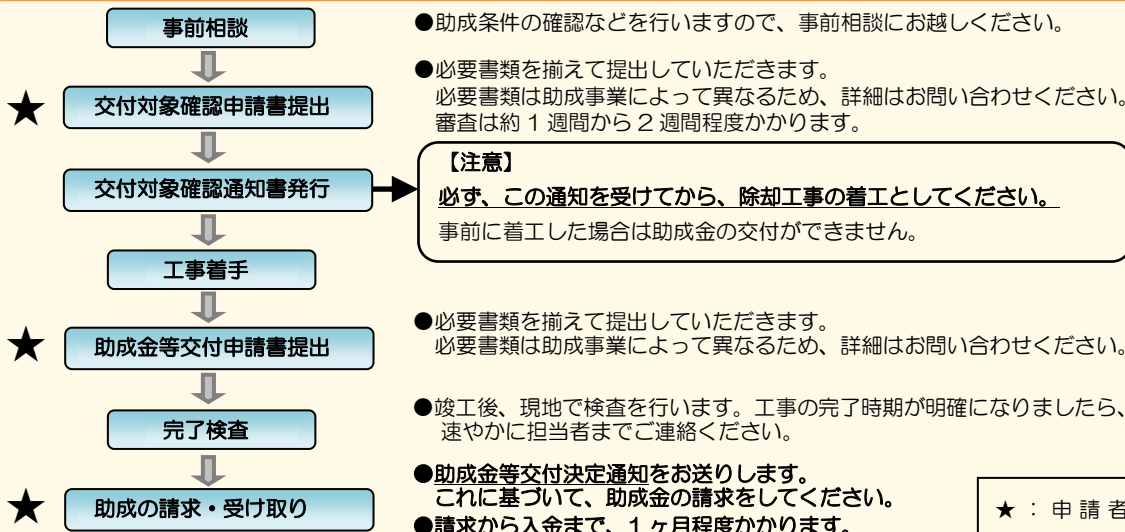


(壁面後退イメージ図)



↔ : 対象路線

## お申し込みから助成金の受け取りまでの流れ



## 固定資産税・都市計画税の減免

不燃化特区内で固定資産税・都市計画税に対する減免を受けることができます。

### 【建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免】

要件を満たしている場合に、新築した住宅に対する**全額免除**を、新たに課税される年度から5年度分受けることができます。

手続きについては、新築した年の翌々年（1月1日新築の場合は翌年）の2月末日までに申請する必要があります。

要件や申請等の詳細は、目黒都税事務所までお問い合わせください。

### 【老朽住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免】

要件を満たしている場合に、老朽住宅を除却した更地に対する住宅の敷地並みの税額への**減免**を、除却した翌年度から最長5年度分受けることができます。

手続きについては、除却前に区から防災上危険な老朽建築物の認定を受けていること、除却後の更地が適正に管理されている証明を受けていることが必要となります。

また、減免を受けようとする年度の納期限（通常、6月30日）までに目黒都税事務所  
に申請する必要があります。

（要件や申請に関する詳細は下記までお問い合わせください。）

#### 減免手続きについて

目黒都税事務所 固定資産税係 03-5722-9056

#### 老朽家屋の認定、更地の適正管理の証明について

目黒区役所 木密地域整備課 木密地域整備係 03-5722-9657

## 参考資料 助成額の計算例

### 老朽建築物除却費助成



老朽建築物 延べ面積 120㎡ の場合

標準単価による算定

120㎡×25,000円（除却単価）＝ 300万円 ①

実際に要した費用 350万円 ②

上限額 80万円 ③

《助成額》 ①・②・③のうち最小の額 **80万円**

### 建替え費助成



老朽建築物 延べ面積 80㎡

不燃化住宅 延べ面積 135㎡ の場合

○除却工事費（老朽建築物除却費の計算と同様） 80万円

○新築建築物の設計費・工事監理費

延べ面積 135㎡の場合 207.3万円

《助成金の合計額》

80万円 + 207.3万円 = **287.3万円**

（注意） 助成額の計算例は参考です。実際の助成額については、具体的にご相談ください。

お問い合わせ

目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係  
〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（目黒区総合庁舎 本館6階）  
電話：03-5722-9657（直通） FAX：03-5722-9239  
メールアドレス：tosei02@city.meguro.tokyo.jp

不燃化特区の支援制度は、東京都の補助金を活用しています。

令和2年6月1日改定

補助 46 号線 原町一丁目・洗足一丁目地区

# 都市防災不燃化促進事業ガイド

～補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて～



目黒区



# 目次

<b>1. はじめに</b>	…… 1
<b>2. 補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の整備指針</b>	…… 2
<b>3. 不燃化促進事業の概要</b>	
(1) 助成対象となる建物（耐火建築物）の条件	…… 3
(2) 助成内容	…… 4
(3) 不燃化促進助成額の計算例	…… 6
(4) 助成額算出表	…… 7
(5) 助成手続き	…… 8
(6) 助成期間	…… 9

## このガイドについて

このガイドは、補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区に導入された都市防災不燃化促進事業の概要や助成内容・手続き等について、皆さまにわかりやすくお伝えする目的で作成されたものです。

本地区内で建替えや新築等を行う際にぜひご活用ください。

# 1. はじめに

本地区では、平成27年2月に補助46号線（補助30号線～洗足バス通り間、延長約550m、計画幅員20m）が事業認可され、目黒区においては補助46号線の整備と一体となった「沿道まちづくり」を推進しています。

また、沿道まちづくりを推進するために必要な街づくりルールである「地区計画」及び「用途地域等の変更」については、平成27年12月に都市計画決定・告示を行いました。

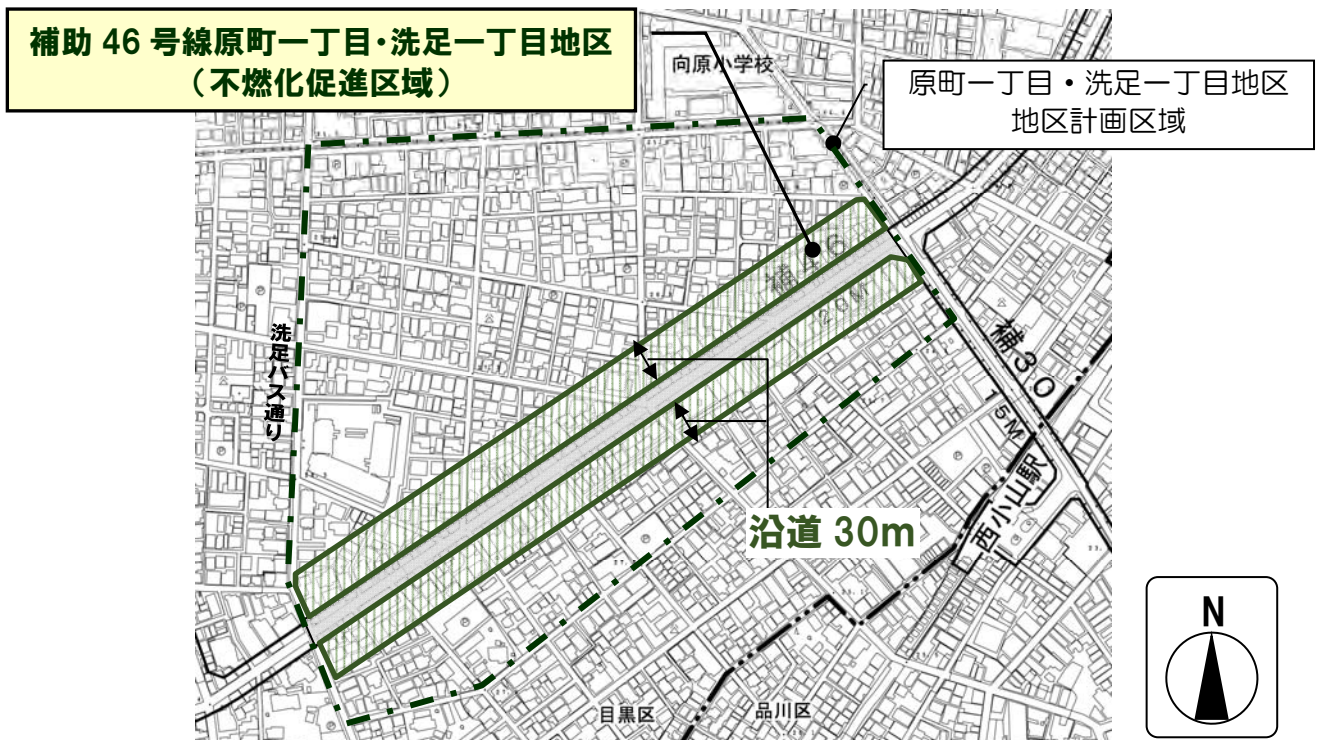
このような状況を踏まえ、目黒区では、災害に強い街づくりを進め、補助46号線の整備による安全な避難路の確保と沿道の建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成（P2参照）を図るため、これまで地域の皆様のご協力を得て、補助46号線沿道30m区域への「都市防災不燃化促進事業」の導入を検討し、このたび、平成28年4月から「補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（※）」において事業を開始しました。

この小冊子は、不燃化建替えの一助となるよう、「都市防災不燃化促進事業」の要点を整理し、補助46号線沿道まちづくりの基本的な考え方を理解していただくために作成しました。助成事業を効果的に活用し、災害に強い街の実現に向けてご協力をお願いします。

## ■補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（不燃化促進区域）

事業区域：補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（面積：約3.3ha／延長：約550m）

事業期間：平成28年4月～平成38年3月（10年間）



（※）「補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区」とは・・・

都市防災不燃化促進事業の事業対象地区（不燃化促進区域）となった上図の地区をいいます。原町一丁目及び洗足一丁目各地内で、補助46号線（補助30号線から洗足バス通り間）から両側30mの区域となっています。

## 2. 補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の整備指針

### ■都市防災不燃化促進事業の導入経緯

本地区は、防災上の課題があり、特に震災時等の市街地火災が心配される地域として、東京都の進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区に、目黒本町五丁目地区とともに指定されています。また、両地区内に位置する補助 46 号線が、延焼遮断帯となる主要な都市計画道路（特定整備路線）に選定され、本地区の区間については、平成 27 年 2 月に国の事業認可を受け、東京都により道路事業が進められています。区では、地元の「46 沿道まちづくり協議会」からの提案を受け、平成 27 年 12 月に地区計画等を定めるとともに、国の補助事業である都市防災不燃化促進事業（平成 28 年 4 月～）を導入して、皆様の建替えを支援していきます。

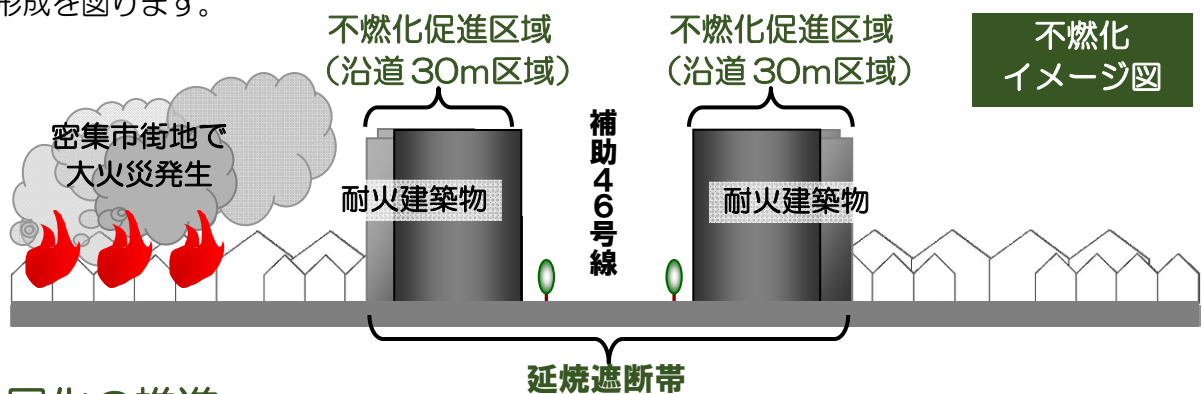
補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の今後の街づくりについての基本的な考え方を、以下にまとめました。

### ■補助 46 号線整備と一体となった沿道まちづくりの推進

街づくりルール（地区計画等）に基づき、補助 46 号線の整備と一体となった沿道まちづくりにより、沿道の土地の有効活用及び不燃化を促進します。

### ■安全な避難路と延焼遮断帯の形成

高さ 7 m 以上の耐火建築物への建替えを促進し、避難路としての安全性の確保と早期の延焼遮断帯の形成を図ります。



### ■共同化の推進

敷地が狭小など個別での建替えが困難な場合は、隣接地等との共同化を積極的に推進します。（詳しくは P 5 下図「共同化と協調化とは？」参照）

### ■良好な街並みの形成

沿道型の近隣商業地として耐火建築物による良好な街並み、及び商業と住宅が調和する中高層の街並みの形成を図ります。

### ■沿道まちづくりにあわせた地区の防災性の向上

補助 46 号線の整備と一体となった沿道まちづくりを契機として、狭あい道路の改善や災害時の活動拠点及び防災上有効なオープンスペースの確保を図ります。

# 3. 不燃化促進事業の概要

「不燃化促進事業」は、補助46号線を災害時の安全な避難路にしていくために、不燃化促進区域内（補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区）で、これから新たに耐火建築物を建てようとする方を対象に建築費の一部を助成する事業です。期間は、平成28年4月から平成38年3月までの10年間です。下記の一定の条件を満たす耐火建築物を建築する場合に、各種助成金を利用できます。

## (1) 助成対象となる建物（耐火建築物）の条件

- 
- 1** 建築物の敷地面積が40㎡以上であること。  
(ただし、敷地面積が従前から40㎡未満であって、共同で建築すること等が困難であると区長が認めるときは、この限りでない)
  - 2** 建築物の延べ面積が55㎡以上であること。  
(ただし、敷地面積または世帯人員等の事由により、延べ面積が55㎡未満であることがやむを得ないと区長が認めるときは、この限りでない)
  - 3** 建築物の階数が、地階を除き2以上であること。  
(ただし、高さが7m以上の建築物および防災上有効であると区長が認める建築物については、この限りでない)
  - 4** 建築物は市街地大火による火災およびふく射熱を有効に遮へいする形態であること。
  - 5** 建築物の道路に面する開口部には、落下物の防止措置が講じてあること。  
(ただし、道路における交通の危険を生じさせないと区長が認めるときには、この限りでない)  
※ 基本はバルコニー設置、窓は網入りガラス使用。窓ガラスは、簡単な方法として飛散防止フィルムを貼る方法もあります。  
※ ペアガラスの場合、道路側が対象となります。
  - 6** 危険物施設は防災上安全な構造であること。
  - 7** ガス設備には、ガス漏れ防止措置が講じてあること。
  - 8** 火気を使用する部屋の壁及び天井の防火性能は準不燃材以上、階段室及び廊下等で避難上重要な箇所の壁及び天井の防火性能は難燃材以上とすること。
  - 9** 道路に面する垣・さくは、生け垣であること。  
(ただし、コンクリート造またはブロック造等で高さが0.6m以下の場合、この限りでない)
  - 10** 区長が定める道路整備計画に適合する建築物であること。
  - 11** 「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」の内容に適合する建築物であること。  
※地区区計画の内容は、「原町一丁目・洗足一丁目地区地区区計画」のパンフレットをご参照ください。
  - 12** 建築敷地が100㎡以上の場合、一定の緑化を行うこと。
- (注意) 助成されない建築物

  - 宅地建物取引事業者が建てる販売目的の建築物
  - 道路・公園など都市計画施設の区域内に建てる建築物
  - 高架の工作物内に設ける建築物
  - 仮設建築物

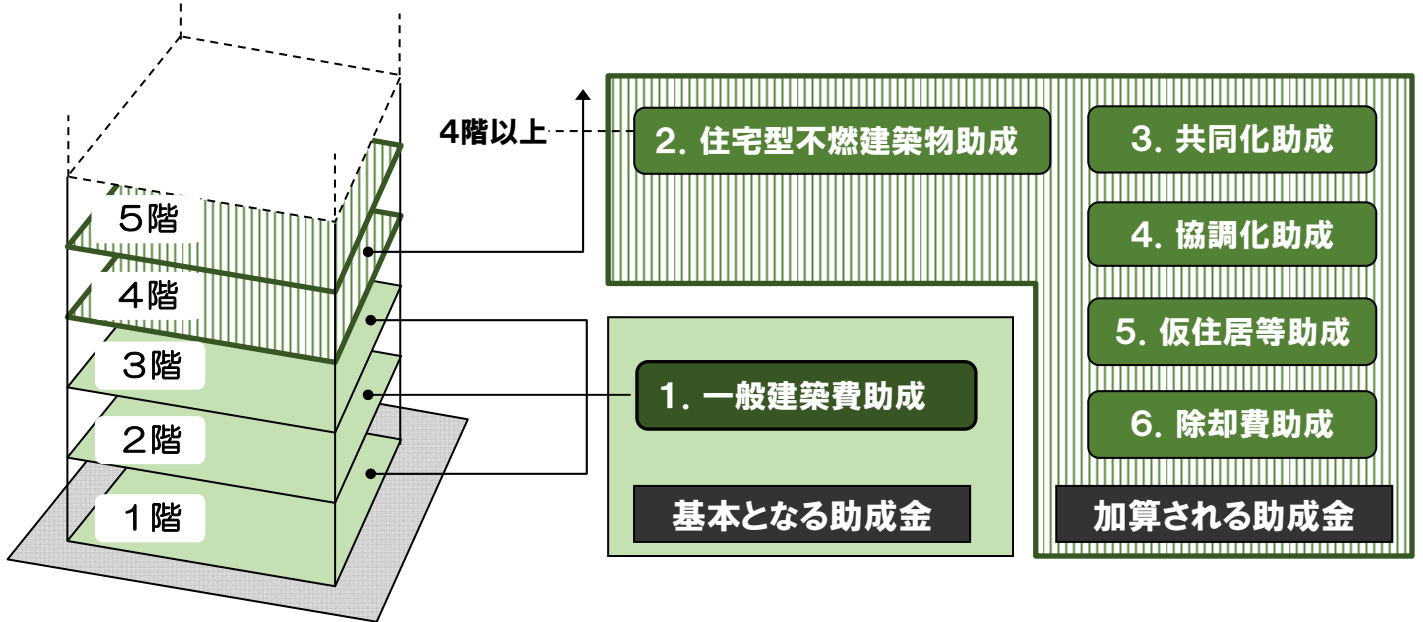
## (2) 助成内容

### 基本となる助成金

#### 1. 一般建築費助成

3階までの耐火建築物の建築工事費の一部を助成します。助成の金額は、対象となる延べ面積により異なります。(P7の[表1]参照)

#### 助成の仕組みは？



#### 助成対象となる建築主

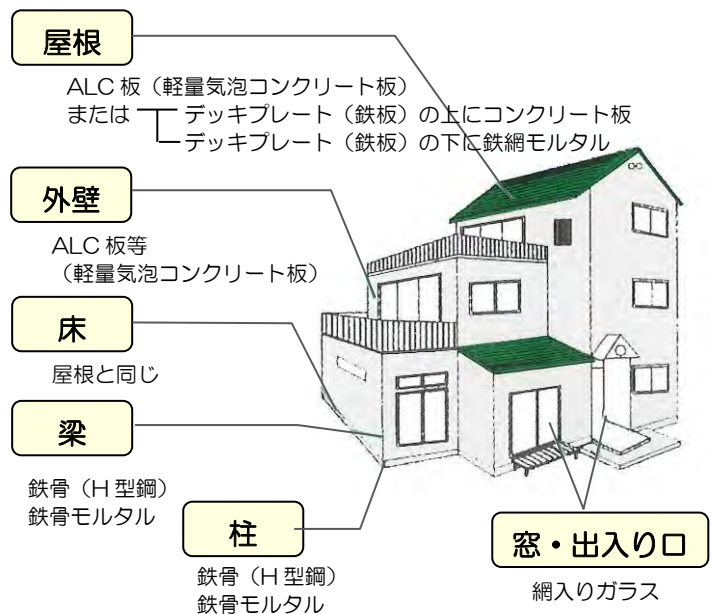
- 個人
  - 中小企業（中小企業基本法第2条に規定）
  - その他区長が認める方等
- 注) 宅地建物取引業者が販売目的のために建築するものや、大企業が建築するものは対象とはなりません。



#### 耐火建築物とは？

##### 代表的なものとしては

- 鉄筋コンクリート造・鉄骨造・ブロック造
- 柱、梁等を鉄網モルタルなどで覆い、外壁には軽量気泡コンクリート板などを用いたもの
- 枠組壁工法（2×4工法）で建築基準法第2条第9号の2のイ及びロの規定に適合する建築物
- 上記のほかにコンクリートパネルを工場生産し、現場で組み立てるプレハブ工法のコンクリート造などがあります。



## 2. 住宅型不燃建築物助成

以下の要件に該当する4階以上の住戸部分も一般建築費助成に加え助成の対象となります。助成の金額は、対象となる延べ面積の規模により異なります。(P7の[表2]参照)

- 1) 4階以上の階は原則として住戸であること
- 2) 建築物全体で4以上の住戸を有し、補助対象の住戸(4階以上の住戸)の専用床面積(バルコニー等を除く)は55㎡以上であること
- 3) 全住戸の4分の3以上が55㎡以上であり、かつ、25㎡未満の住戸がないこと
- 4) 補助対象住戸(4階以上の住戸)は、自己用住宅または賃貸住宅であること

## 3. 共同化助成

敷地が狭いなどの理由により、個人での建替えが難しく、何軒かで共同化で建替えをした場合、一般建築費助成に加え一建築主に対し、100万円を一律に助成します。

## 4. 協調化助成

建物のデザインや色調を、周囲の環境に配慮し設計された、一体性のある建替えをした場合、一般建築費助成に加え一建築主に対し、60万円を一律に助成します。

## 5. 仮住居費等助成

建築主が建替え前の建築物に居住し、引き続き助成建築物に居住する場合に、仮住居に要する費用の一部として、仮住居費30万円、移転費用10万円を一律に助成します。

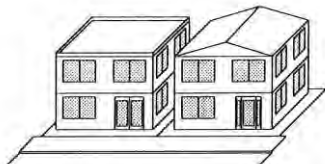
## 6. 除却費助成

建替えにあたって、次のいずれかに該当する既存建築物の除却を伴う場合は、除却費の一部を助成します。

- 1) 耐火建築物又は準耐火建築物以外の建築物
- 2) 昭和56年6月1日以前の耐震基準で建築された建築物

### 共同化と協調化とは？

#### 建替え前



#### 共同建替え

隣接する複数の敷地の権利者が共同して1つの建築物を建築する場合

#### 協調建替え

隣接する複数の敷地の権利者が建築のデザインや建築時期を合わせる等協調して建築物を建築する場合



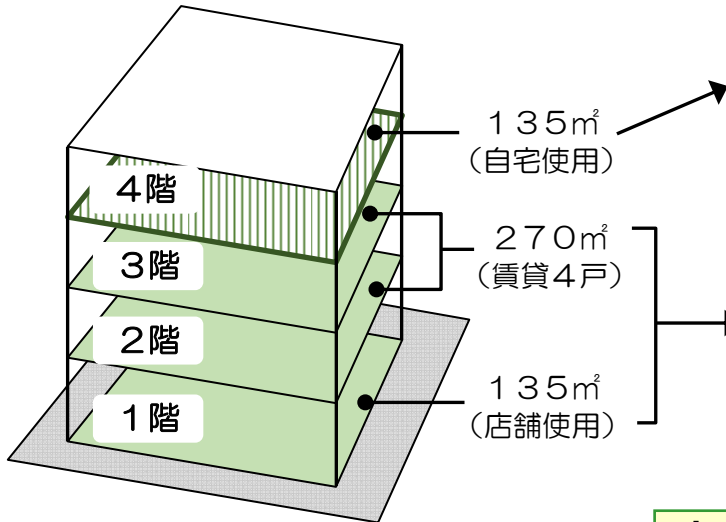
### (3) 不燃化促進助成額の計算例

都市防災不燃化促進事業の不燃化促進助成額は、基本的に、3階までの床面積の合計に応じた額と、4階以上の助成対象住宅床面積の合計に応じた額とで決まります。すなわち、建物の規模が大きくなると助成額も大きくなります。いくつかの例をあげますので、助成額の目安にしてください。

注) 助成額は、年度単位で変更することもありますのでご注意ください。

#### 例 1

#### 「4階建ての自宅+店舗+賃貸」を建築した場合



#### 2. 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積は？

→ 住戸専用面積 = 135㎡

① 256.1 万円

面積に応じた  
助成額[表2]

#### 1. 一般建築費助成

補助対象床面積は？

→ 135㎡ + 270㎡ = 405㎡

② 566.3 万円

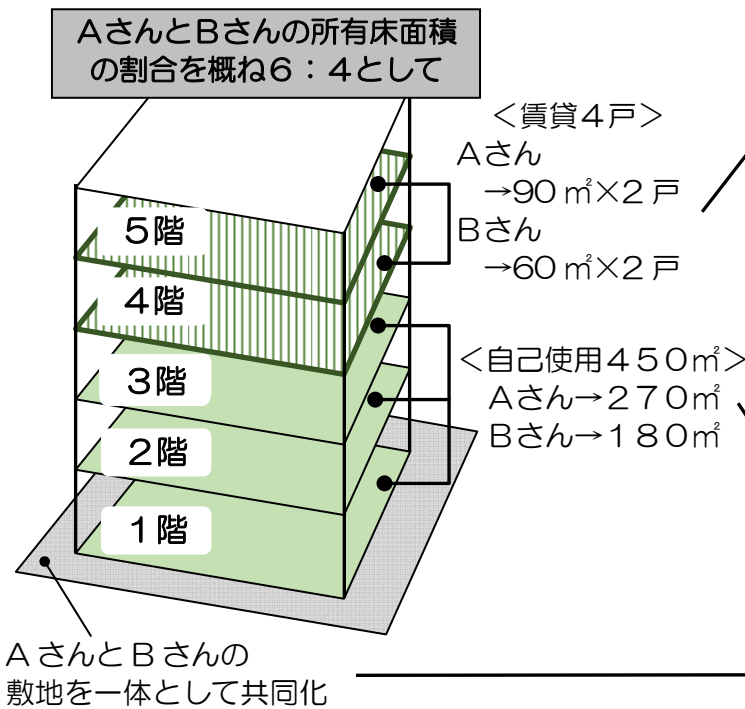
面積に応じた  
助成額[表1]

助成額合計 (①+②) = 822.4 万円

#### 例 2

#### AさんとBさんが「5階建ての共同建替え」をした場合

(注) 共同建替えは、個別ケースごとに計算方法が異なる場合があります。詳しくは事前にご相談ください。



#### 2. 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積は？

Aさん: 住戸専用面積 = 180㎡

→ [表2]より ① 349.6 万円

Bさん: 住戸専用面積 = 120㎡

→ [表2]より ② 236.4 万円

#### 1. 一般建築費助成

補助対象床面積は？

Aさん: 270㎡

→ [表1]より ③ 428.4 万円

Bさん: 180㎡

→ [表1]より ④ 349.6 万円

#### 3. 共同化助成

Aさん: ⑤ 100 万円

Bさん: ⑥ 100 万円

(※) 共同化助成、協調化助成を受けるには、AさんとBさんが話し合い、双方が建替え計画について合意していることが前提となります。

#### 助成額合計

Aさん (①+③+⑤) = 878 万円

Bさん (②+④+⑥) = 686 万円

## (4) 助成額算出表

[表1] 一般建築費助成

補助対象床面積 (㎡)	金額 (千円)
～110㎡未満	1,970
110㎡以上～120㎡未満	2,167
120㎡以上～130㎡未満	2,364
130㎡以上～140㎡未満	2,561
140㎡以上～150㎡未満	2,758
150㎡以上～160㎡未満	2,955
160㎡以上～170㎡未満	3,152
170㎡以上～175㎡未満	3,349
175㎡以上～180㎡未満	3,447
180㎡以上～200㎡未満	3,496
200㎡以上～220㎡未満	3,693
220㎡以上～240㎡未満	3,890
240㎡以上～260㎡未満	4,087
260㎡以上～280㎡未満	4,284
280㎡以上～300㎡未満	4,481
300㎡以上～320㎡未満	4,678
320㎡以上～340㎡未満	4,875
340㎡以上～360㎡未満	5,072
360㎡以上～380㎡未満	5,269
380㎡以上～400㎡未満	5,466
400㎡以上～420㎡未満	5,663
420㎡以上～440㎡未満	5,860
440㎡以上～460㎡未満	6,057
460㎡以上～480㎡未満	6,254
480㎡以上～500㎡未満	6,451
500㎡以上～550㎡未満	6,648
550㎡以上～600㎡未満	6,944
600㎡以上～650㎡未満	7,239
650㎡以上～700㎡未満	7,535
700㎡以上～750㎡未満	7,830
750㎡以上～800㎡未満	8,126
800㎡以上～850㎡未満	8,421
850㎡以上～900㎡未満	8,717
900㎡以上～950㎡未満	9,012
950㎡以上～1000㎡未満	9,308
1000㎡以上	9,603

[表2] 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積 (㎡)	金額 (千円)
55㎡以上～60㎡未満	985
60㎡以上～70㎡未満	1,182
70㎡以上～80㎡未満	1,379
80㎡以上～90㎡未満	1,576
90㎡以上～100㎡未満	1,773
100㎡以上～110㎡未満	1,970
110㎡以上～120㎡未満	2,167
120㎡以上～130㎡未満	2,364
130㎡以上～140㎡未満	2,561
140㎡以上～150㎡未満	2,758
150㎡以上～160㎡未満	2,955
160㎡以上～170㎡未満	3,152
170㎡以上～175㎡未満	3,349
175㎡以上～180㎡未満	3,447
180㎡以上～200㎡未満	3,496
200㎡以上～220㎡未満	3,693
220㎡以上～240㎡未満	3,890
240㎡以上～260㎡未満	4,087
260㎡以上～280㎡未満	4,284
280㎡以上～300㎡未満	4,481
300㎡以上～320㎡未満	4,678
320㎡以上～340㎡未満	4,875
340㎡以上～360㎡未満	5,072
360㎡以上～380㎡未満	5,269
380㎡以上～400㎡未満	5,466
400㎡以上～420㎡未満	5,663
420㎡以上～440㎡未満	5,860
440㎡以上～460㎡未満	6,057
460㎡以上～480㎡未満	6,254
480㎡以上～500㎡未満	6,451
500㎡以上～550㎡未満	6,648
550㎡以上～600㎡未満	6,944
600㎡以上～650㎡未満	7,239
650㎡以上～700㎡未満	7,535
700㎡以上～750㎡未満	7,830
750㎡以上～800㎡未満	8,126
800㎡以上～850㎡未満	8,421
850㎡以上～900㎡未満	8,717
900㎡以上～950㎡未満	9,012
950㎡以上～1000㎡未満	9,308
1000㎡以上	9,603

注1) 補助対象床面積とは、助成対象建築物の階数が3まで（地階を除く。）の床面積の合計をいう。

注2) 共同建築の場合においては、助成対象建築物の階数が3まで（地階を除く。）の床面積の合計を、各建築主（補助金の交付申請をする者に限る。）の所有床面積の割合に応じて按分して得た面積（所有床面積を限度とする。）をそれぞれの補助対象床面積とする。

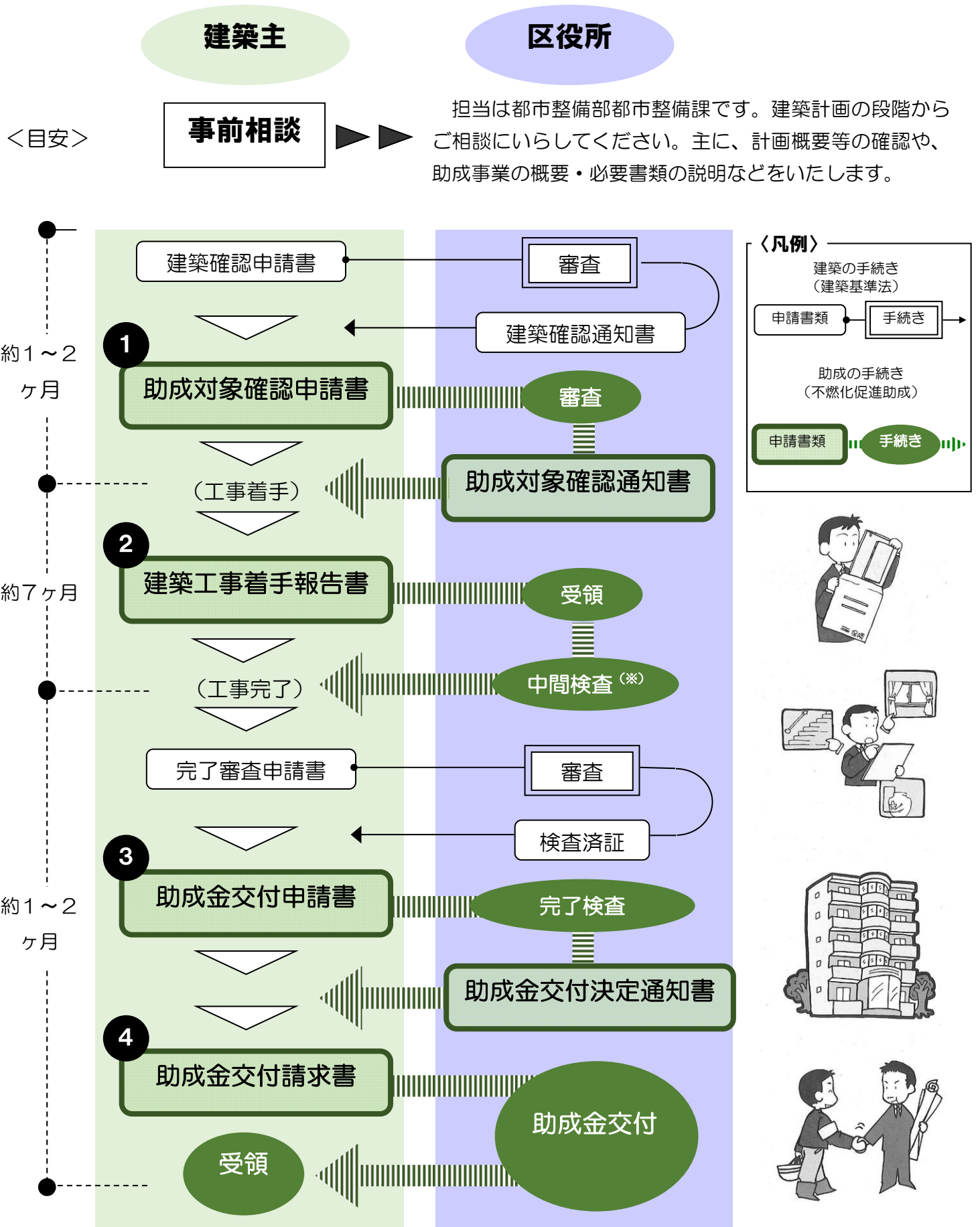
注1) 補助対象床面積とは、助成対象建築物の階数が4階以上の階の55㎡以上の住戸の専用床面積（バルコニー等を除く）の合計をいう。

注2) 共同建築の場合においては、助成対象建築物の階数が4階以上の階の住戸専用部分の床面積の合計を各建築主（補助金の交付申請をする者に限る。）の所有床面積の割合に応じて按分して得た面積（所有床面積を限度とする。）をそれぞれの補助対象床面積とする。



## (5) 助成手続き

手続きはおおむね次のように行われます。



(※) 隠蔽部分の確認のため、適切な時期に担当と調整をお願いいたします。

## (6) 助成期間

平成28年4月～平成38年3月までの10年間です。  
(注意) 助成金受領までの期限です。

### ■助成事例：「鉄骨3階建て」の場合・・・[助成申し込み]～[助成金受領]までおよそ1年程度

- [助成申し込み]～[工事着手]：約1～2ヶ月 →助成の審査よりも建築確認の審査に時間がかかります
- [工事着手]～[工事完了]：約7ヶ月 →建物の規模や構造により大きく変動しますので、プラン確定後建築業者等にご確認ください
- [工事完了]～[助成金受領]：約1～2ヶ月 →建築や消防の検査に時間がかかります

建替えには多額の資金が必要となります。下記に主な助成制度をご紹介します。建築計画をたてる際に参考にしてください。なお、詳細は各窓口におたずねください。

### 関連する助成事業

#### みどりのまちなみ助成制度

生け垣などの敷地の道路際の植栽は、道行く人に安らぎを与えたり、空気を浄化したり、風や騒音を和らげるなどの効果があります。また、ブロック塀などと違い、地震の際の倒壊の恐れがありません。区では、安全でみどり豊かなまちなみをつくるため、道路に面して、生け垣や中高木植栽など、新たにみどりをつくる方に、その造成費用と塀の撤去費用を助成しています。

また、建物の屋上やベランダに土を盛り芝や樹木で緑化したり、壁面をつたなどの植物で覆って緑化したりする際に、造成費の一部を助成しています。

→詳しい事業・助成内容等  
につきましては

[問い合わせ先] 都市整備部みどりと公園課みどりの係  
直通 5722-9359

#### 狭あい道路拡幅整備事業

区内には、道路の幅が4m未滿の狭あい道路が多く存在しています。そこで、住環境の向上や緊急車両の災害時のすみやかな移動等を図る上で、幅員4m以上に拡幅し整備する必要があります。区では、平成8年7月から「狭あい道路の拡幅整備に関する条例」を施行し、事業の推進を図っています。

→詳しい事業・助成内容等  
につきましては

[問い合わせ先] 都市整備部都市整備課狭あい道路係  
直通 5722-9729



## 都市防災不燃化促進事業に関するお問合せ

**目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係**  
**03-5722-9657**

補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区

都市防災不燃化促進事業ガイド～補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて～

平成 28 年 4 月

【発行】目黒区  
【編集】目黒区街づくり推進部地区整備計画課  
（目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号）  
【電話】03-5722-9672  
【印刷】野崎印刷紙器株式会社

主要印刷番号

27-54号

## 4. 密集市街地総合防災事業の継続について

1月31日（金）に、事業の継続等について学識経験者等の第三者からの意見を求める、事業評価委員会が開催されました。

同委員会では、「今後も防災性と住環境の改善に取り組むべきではないか」といった意見が出され、事業を継続するべきであるとする評価を頂きました。

また、議事概要はまとまり次第、区のホームページで公表されます。



事業評価委員会を開催する前に、委員の皆さんに現場を確認してもらいました。



3名の委員により、事業評価委員会が開催されました。

## 地区内の公園・広場整備にご協力ください！



《目黒本町五丁目地区》

◎目黒本町五丁目地区では、防災性や住環境の向上のため、継続して新たな公園・広場用地を探しています。

◎特に公園不足エリアとなっている地区北部（左図●付近）で、ご検討・ご協力いただけそうな土地がございましたら、下の事務局へご相談ください。



《本町みなみ街かど公園（平成2年整備）》

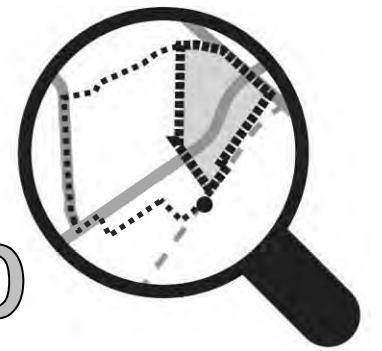
お問い合わせについては事務局までお願いします。

事務局：目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係（担当：内田、富永）  
〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（目黒区総合庁舎 本館6階）  
TEL：5722-9657（直通） FAX：5722-9239  
メールアドレス：tosei02@city.meguro.tokyo.jp

# 目黒本町五丁目地区

## 街づくりニュース

No.70



発行：目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会

令和2年3月

## 令和元年度の目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会を開催しました。

今年2月に、目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会を開催しました。

今回は主に、補助46号線の低木植栽について地元の考えをまとめ、高木植栽についてはどのように決めていくかなどを話し合いました。

本ニュースでは、その他の事務局からの報告なども含めた、協議会の開催概要をお伝えします。

### 協議会の概要

開催日時：令和2年2月10日（月）  
19:00～20:30

会場：向原住区センター 第一・第二会議室

議事項目：

- 1.地区内のまちづくりの進捗状況
  - ・建替え支援制度の活用実績などを確認しました。
- 2.補助46号線整備に伴う区道の取り付け部分の利用に関する報告
  - ・利用条件を確認して、どんな使い方が出来るかを話し合いました。
- 3.補助46号線の低木植栽について
  - ・地元の考えをまとめ、東京都第一市街地整備事務所に伝えました。
- 4.密集市街地総合防災事業の継続について
  - ・事業の継続を審議する事業評価委員会の開催概要や結果の報告を受けました。
- 5.補助46号線高木植栽の決め方について
  - ・地元の要望をどのように取りまとめれば良いかを話し合いました。



《協議会の様子》



《協議会の様子》

# 令和元年度 目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会で報告されたことや、意見交換の概要をご紹介します！！

## 1. 地区内のまちづくりの進捗状況

事務局より、不燃化特区制度（令和2年度終了）、都市防災不燃化促進事業（令和元年度終了）の支援の利用状況が報告されました（下表参照）。

合せて、拡充された「感震ブレーカー設置助成」の説明を受けました。今年度の受付は終了しましたが、来年度も引き続き実施される予定なので、詳しい内容等は、目黒区防災課（TEL5723-8700）にお問い合わせください。

### ■不燃化特区制度の利用状況

	専門家派遣制度	老朽建築物除却助成制度	戸建て建替え費助成制度	共同建替え費助成制度	老朽建築物からの住替え助成制度
令和元年度	2件	5件	2件	1件	0件
平成26年～令和元年度	9件	21件	11件	1件	0件

※令和元年度見込みを含む。

### ■都市防災不燃化促進事業による支援制度の利用状況

	建築物に対する助成
令和元年度	6件
平成22年～令和元年度	50件

※令和元年度見込みを含む。

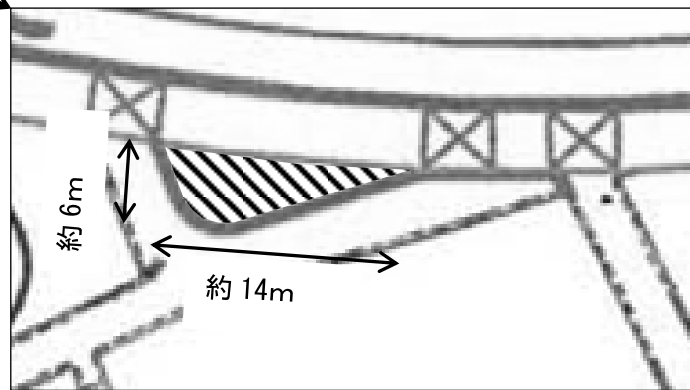
## 2. 補助46号線整備に伴う区道取り付け部分の利用に関する報告



昨年度、右図部分を地元の地域活動等のために活用できないかという提案がされました。

それを受け、事務局では、区の道路管理部署などと調整を図り、「面積や水道管などの埋設物の関係で公園とするのは難しい」、「お祭りの神酒所としての利用は難しい」、「植栽は可能」といった意見が出されました。

当日は、この意見を前提に話し合いが行われ、4町会が共同で使う防災用の倉庫等として使う方向で、再度、事務局が区内部の調整を図ることになりました



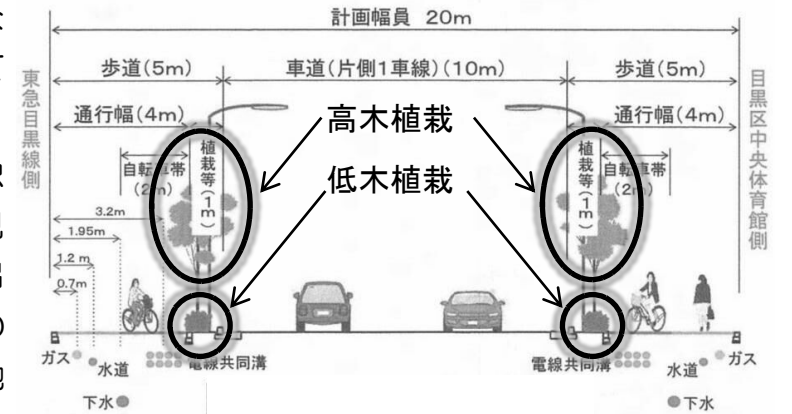
## 3. 補助46号線の低木植栽について 5. 補助46号線高木植栽の決め方について

低木植栽については、東京都から候補となる樹種を示してもらい、事前に各町会で話し合い、当日その結果を持ち寄って話し合いました。

結果、花と紅葉が楽しめる「ドウダンツツジ」に意見がまとまり、今後、第一市街地市街地整備事務所から道路管理者となる東京都建設局に、地元からの要望として伝えてもらうことになりました。

また、高木植栽については、落ち葉や虫付きの影響を受けやすい沿道の方の意見を聞くべきではないかとの意見が多く出されました。今後、沿道の方の意見把握の方法について、事務局と第一市街地市街地整備事務所でも相談することになりました。

補助第46号線 完成予想断面図



### 《候補として示された樹種》



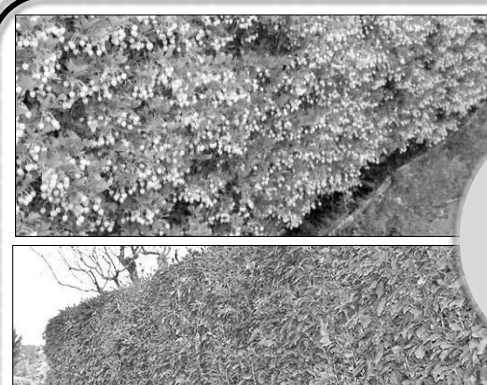
オオムラサキツツジ

一般的に良く知られているツツジ。ツツジの中で一番花が大きい。



クルメツツジ

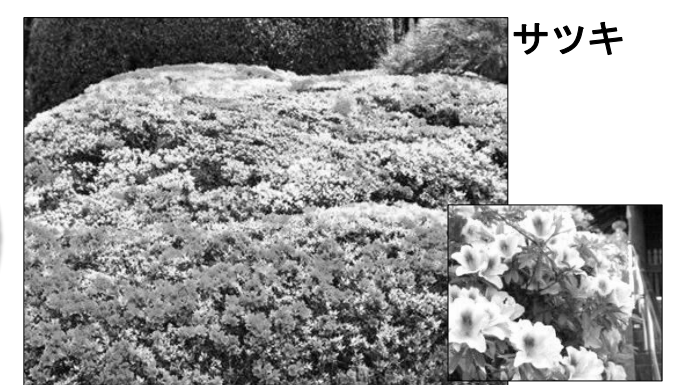
花は小柄なものが多い。花付きが良い。花色が豊富。



ドウダンツツジ

この樹種で意見がまとまりました

花が株全体を覆う。花色は白。10～12月頃真っ赤に紅葉する。



サツキ

旧暦の5月(皐月)の頃に一斉に咲き揃う。小さめの花。花色は白、赤、ピンク、紫、緑、複色。

## 向原小学校の学校公開授業で 防災講演会 を開催しました

今年度も向原小学校の学校公開授業で、5年生児童向けに防災講演会を開催しました。講演会の様子や参加した児童の意見などをご紹介します。

日時 令和元年9月21日(土) 8時35分～9時15分(40分)

会場 向原小学校(5年生公開授業)

参加者 向原小学校5年生児童(40名)、保護者・地域の方(10名)

講師 ほしのさとる  
星野 諭氏(NPO法人コドモ・ワカモノまちing 代表理事  
プレイワーカー・一級建築士・地域コーディネーター)

テーマ：自分の命を守る防災学習



防災とは何でしょうか?「死なないこと」です。人を助けることも大切ですが、一番大事なことは、「自分の命は自分で守る」ということです。ここにいる1人1人が、世界でたった1つの1分の1の命を守れば、誰も悲しみません。

講師の最初の言葉に子どもたちは真剣に聞き入りました。

星野氏は、遊びを取り入れた防災活動をライフワークにしています。なぜ遊びかという、毎日の遊びを通して、みんなが楽しみながら身体を守る技を身につけることが大切と考えるからです。

まず気をつけることは、「危険なものから離れる。」当日の視聴覚室にも、ロッカーやエアコン、窓ガラス、天井照明、ピアノ、などなど、震災時には危険なものがたくさんありました。グラグラときたときに、何が落ちてくるか、吹っ飛んでくるか、そんな想像力がとても大切であることを学びました。



「ジジジ...地震だ!」の声で頭を守って丸くなる、だんご虫ゲーム。考えるより先に身体を動かす!

### 児童からのアンケートより主な意見をご紹介します

- 集合場所や時間など、メモを詳しく書くことを覚えたので、本当に災害が起きたときに実行できるようにがんばりたい。
- 水害が起きる可能性が高いことも知ったので、しっかりと備えておこうと思った。
- 家族と話し合っ、離れ離れになった時、どこに待ち合わせするかを決めたい。
- 駅前の道路拡張工事が何のためにされているのかが分かった。

皆さんありがとうございました。

お問い合わせについては、事務局までお願いします。

事務局：目黒区街づくり推進部 木密地域整備課(担当：内田、富永)

〒153-8573 目黒区上目黒 2-19-15(目黒区総合庁舎 本館6階)

TEL：5722-9657(直通) FAX：5722-9239 Mail：tosei02@city.meguro.tokyo.jp

# 目黒本町六丁目・原町地区街づくりニュース No.56

目黒本町六丁目・原町地区 密集市街地総合防災協議会 発行

## 目黒区木造住宅密集地域整備の事業評価を実施しました

目黒区木造住宅密集地域整備等事業について、事業の必要性等の視点から評価を行い、事業の継続又は中止の対応方針を定めることにより、事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図ることを目的に、下記の概要で事業評価を実施しました。

### 事業評価委員会開催概要

日時：令和2年1月31日(金)  
午前10時～12時(前半30分は地区内を視察)

場所：向原住区センター2階 第1・2会議室

参加者：事業評価委員(有識者)3名、目黒区職員7名、コンサルタント2名

視察：目黒本町五丁目地区及び  
目黒本町六丁目・原町地区内を視察

※事業評価の概要は目黒区ホームページで公表する予定です。



視察の様子(西小山駅前の事業用地)



視察の様子(西小山公園)



視察の様子(改修された中央体育館前)



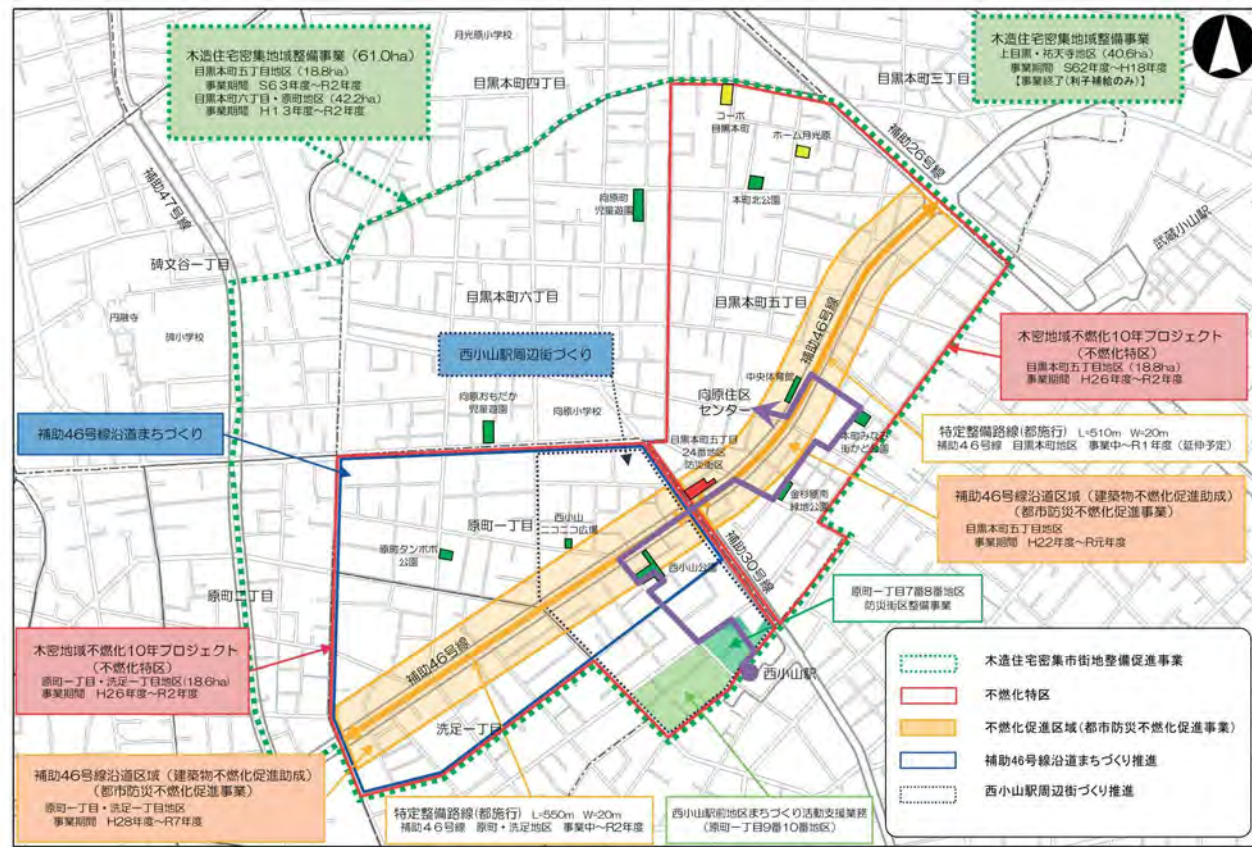
事業評価委員会の様子

## 事業の必要性等や進捗の見込みについて

目黒本町六丁目・原町地区は老朽建築物等が密集し、公園などの公共施設が不足している地区であることから、平成13年4月より木造住宅密集地域整備事業を実施し、老朽建築物等の建替えの促進や道路・公園などの公共施設の基盤整備を進めてきました。事業は、次の3つを目的として実施しています。

- ①公園整備による防災拠点の整備、住環境の向上
- ②老朽木造住宅等の建替促進による市街地としての不燃化の促進
- ③都市計画道路街路事業等に伴う防災街区整備事業の実施

有識者3名から成る、事業評価委員会では、評価委員からの質問に基づいて、事業の継続性を確認し、事業を継続するべきであるとする評価をいただきました。



目黒区木造住宅密集地域整備事業 関連事業一覧図

## 公園・広場用地を探しています

事業の目的にもありますように、木密地域では、防災性や住環境の向上のため、継続して新たな公園・広場用地を探しています。

相続等による土地の売却や空き家の処分をご検討されているなど、ご協力いただけそうな土地がございましたら、お気軽に4頁に記載している事務局（目黒区街づくり推進部木密地域整備課）へご相談ください。



## 令和元年度 密集市街地総合防災協議会 のご報告

### 開催概要

日時：令和2年2月13日（木）

午後7時～9時

場所：向原住区センター 2階 第1・2会議室

参加者：10名



2月13日の協議会の様子

### 報告事項

#### 1 区内におけるまちづくりの進捗状況

- ・46沿道まちづくり協議会
- ・西小山街づくり協議会
- ・不燃化特区の支援制度
- ・都市防災不燃化促進事業
- ・不燃化特区の支援制度及び都市防災不燃化促進事業による建替え等の実績
- ・感震ブレーカー設置助成について（右参照）

#### 2 密集市街地総合防災事業の継続について

#### 3 令和元年度防災講演会の報告

#### 4 区内の広場・公園用地候補地の検証

【お知らせ】  
令和元年12月から、高性能簡易タイプの感震ブレーカーの購入も助成対象となりました。来年度も継続の予定です。また、今年度から防災課（03-5723-8700）が担当しています。



### 出された意見

#### （防災講演会について）

○防災はとても重要で、小学校で防災教育をやることで子どもたちが率先して避難して助かったという例もある。小学校でやることは後で役に立つので非常に重要。こうした情報はインターネットなどで掲載して広く周知していただきたい。

#### （原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業について）

○よい方向に進んでいるようなので、これから防災まちづくりにどう貢献されていくか興味深い。既に開業している飲食店の2階が、集会所としての使用が可能になったとのことだった。町会の会合や地域の集まりなどに使用する場合は費用はどうなっているのか知りたい。

→URの回答：住区センターのような使い方をイメージしており、日頃、公共施設の予約が取りにくい状況を補完できるよう考えている。2月12日に運用を開始したので、利用料等については、今後、地域に周知する。

#### （事業の継続について）

○過去に危険度が高かった地域もあったが、沿線まちづくり・防災まちづくりなどいろいろやってきて、全体としての危険度は下がってきている。これからの活動の目標は、目黒区においても東京都においても、安心して生活できる、そういうまちのモデルとして活かされることではないかと思う。

# 西小山街づくりニュース

第21号

令和2年  
3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の進め方について
- ▶ 整備計画における整備プログラムの確認

コラム 西小山雑記帳 『西小山街づくり協議会』初期の活動を振り返り！

## 西小山街づくり整備計画の進め方について

平成26年3月に『西小山街づくり整備計画』が策定され、西小山駅周辺地区における分野別の事業内容が整備計画としてまとめられています。整備計画では、地域住民・商店街・事業者・行政等が連携・協力し、街づくりに取り組むこととなっています。整備計画で定める各取り組みについては、目標年次である平成33年（令和3年）までに検討を進めるか、着手することとなっています。

来年度の協議会では、計画内容の進捗状況の確認や計画の見直しを行っていく予定です。また、計画内容の改定を行う場合には、より多くの皆さんからご意見をいただけるような場を設ける予定です。

みなさんのご意見を計画内容の見直しにつなげていきます。協議会に是非ご参加ください！

### 整備計画を改定する場合のスケジュール（イメージ）

H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 H32 H33 H34 H35  
R1 R2 R3 R4 R5

#### 整備計画 基本的な考え方

- (1) 実施中または実施予定の事業及びそれらと連携した取り組み
- (2) 行政が主体となって進める取り組み
- (3) 行政と住民等が連携して進める取り組み
- (4) 住民等が主体となって進める取り組み

整備構想  
整備方針  
の作成

整備計画  
の改定

計画内容の見直し  
改定に向けた手続き・調整

※具体的な取り組みの内容は中面をご覧ください



# 西小山街づくり整備計画における整備プログラムの確認

街づくり整備計画は、整備構想で示した地区の将来像の実現を目指し、整備方針で設定された街づくりの進め方に基づいて、4つの分野別に具体的な取り組み内容とスケジュールが示されています。



## ～4つの分野別整備計画～

1. 安全・安心で災害に強い市街地の形成
2. 安心して暮らし続けられる住環境の形成
3. 地域の魅力を高める潤いの創出
4. 賑わいのある商店街・駅前の形成

- ①分野別の具体的な整備プログラム の内容と  
 ②整備計画に基づくこれまでの取り組み  
 ③整備を促進できる支援策                      ご紹介！

### ① 分野別の具体的な整備プログラム

行政と住民等が連携して進める取り組み  
 住民等が主体となって進める取り組み から抜粋

■ハード事業 ●ソフト事業

#### 1. 安全・安心で災害に強い市街地の形成

- 民有地のみどりの保全・創出による雨水流出抑制の推進
- 民間施設における雨水流出抑制の推進
- 道路状空間の整備に向けた検討
- 地域の活動による防災・防犯性の向上
  - ① 防災訓練の実施

#### 2. 安心して暮らし続けられる住環境の形成

- 生活支援機能確保の検討
- 補助 46 号線沿道における一体的な地域コミュニティ維持、形成

#### 3. 地域の魅力を高める潤いの創出

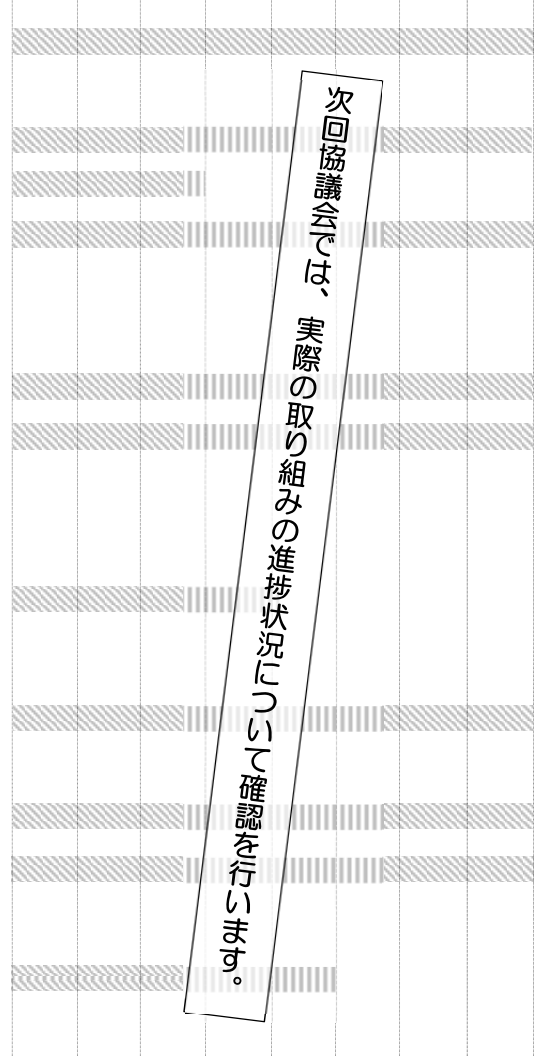
- 地域の緑化ルール検討の推進

#### 4. 賑わいのある商店街・駅前の形成

- ● 道路状空間の整備に合わせた買い物がしやすい歩行環境の検討
- 道路状空間の整備等に合わせた無電柱化の検討
- 土地の有効活用に合わせて賑わい創出の検討
  - ① 文化・商業施設等
  - ② 賑わいを創造する新機能等
- 地域の実態に沿ったルールの検討（商店街）
  - ① 商品のせり出し禁止
  - ② 自転車利用など

スケジュール（平成年度）

26 27 28 29 30 31 32 33



次回協議会では、実際の取り組みの進捗状況について確認を行います。

## イチコラム

### 街づくりの方針を支える4つの軸

左の図は、西小山街づくりニュース3号（平成22年9月発行）に登場する、西小山における街づくりの方針を示した図です。基盤軸、居住軸、賑わい軸、潤い軸の4つの軸が街づくりの方針を支えることを表しています。整備計画における4つの分野別整備プログラムは、この方針に基づいております。

ニュース1号では方針はまだ定まっておらず、右の図の新芽のイラストで登場しております。



## ② 整備計画に基づくこれまでの取り組み

### ●地区計画の策定

西小山駅前地区／原町一丁目・洗足一丁目地区

現在の街の雰囲気大切にしながら、災害に強く、暮らしやすい、賑わいのある街の実現を目指すために、平成27年に2つの地区計画(まちづくりのルール)を策定しました。



### ●地域の実態を踏まえた街づくりルールの作成

西小山地区 街づくりルール (ソフト面)

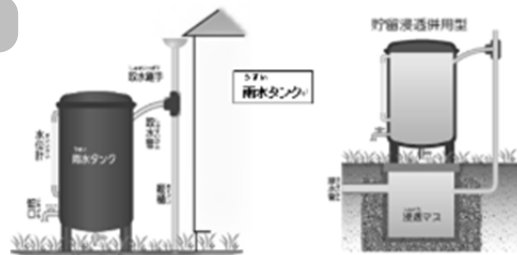
街の魅力を高めていくため、みんなで協力して進めるソフト面のルールを平成29年に作成しました。

## ③ 整備を促進できる支援策

### ▶雨水流出抑制施設等

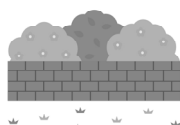
(浸透ます、浸透トレンチ、雨水タンク) の助成

目黒区では総合的な治水対策の一環として流域全体の治水安全度を向上させるため、個人が所有する住宅等で雨水浸透施設の整備を行う場合は、工事費用の一部の助成を行っております。



### ▶みどりのまちなみ助成

接道部(道路沿い)緑化、壁面緑化などの助成制度を設けており、住民の取り組みを区が継続的に支援(助成)しています。



向原・原町住区は緑被率が低く、緑化重点地区として緑化の推進を図る地域とされています。

緑被率上位5町丁目	
1. 駒場2丁目	42.7%
2. 駒場3丁目	41.7%
3. 駒場4丁目	40.3%
4. 青葉台2丁目	35.7%
5. 下目黒5丁目	31.5%

緑被率下位5町丁目	
1. 目黒本町3丁目	5.2%
2. 目黒本町5丁目	5.8%
3. 原町1丁目	7.2%
4. 中央町1丁目	7.5%
5. 鷹番3丁目	7.5%

「目黒区のみどりー2014(平成26)年度みどりの実態調査報告書」より

これまでの取り組みや、支援策を踏まえ、整備プログラムの事業を具体化していくための施策を協議会で話し合っています。協議会へのみなさまのご参加をおまちしております！

# 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、災害に強く賑わいと潤いのある街づくりを住民全体で進めるために設立した団体です。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。協議会では、地域の情報交換など通じ、街を魅力的にするための議論を重ねています。お気軽にご参加ください！

※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。



## コラム 西小山雑記帳 - 3 -

西小山のまちづくりに関する人・モノ・出来事をご紹介します！

### 『西小山街づくり協議会』初期の活動を振り返り！

平成21年に立ち上げられた西小山街づくり協議会の活動を振り返ります。平成18年に東急目黒線の地下化工事が終わり、平成20年には西小山駅の建替えがあるなど、当時は駅周辺での街づくりの動きが活発化したタイミングでもありました。「西小山街づくり整備構想」の策定を目標に本格的な組織としてスタートしています。設立当初の協議会活動は、専門部会ごとに開催され、基盤（道路等）、居住（住宅）、賑わい（商業等）、潤いの4部会ごとに詳細な検討が進められていました。また、賑わいのある商店街や土地区画整理事業による街づくりを行う先進地区への事例見学会なども行っておりました。



### 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、事務局までご連絡ください。

(西小山街づくり協議会 事務局)  
目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課  
担当 内田、関根  
電話 03-5722-9672 (直通)  
FAX 03-5722-9239  
E-Mail nishikoyama-kai@city.meguro.tokyo.jp



## 46 沿道まちづくり協議会への参加をお待ちしております！

道路整備と共に、より良いまちにしていけるためには地域住民の声が大切です。次回は年度内に開催予定です。参加を希望される方は、協議会事務局までお問い合わせください。



## 目黒区からのお知らせ 各種制度をご活用ください



### 令和2年2月28日まで 感震ブレーカー設置助成

問い合わせ先 防災課  
03 - 5723 - 8700

#### 感震ブレーカー(高性能簡易タイプ)



■大地震による停電が復旧した際に発生する通電火災などを防ぐために、「感震ブレーカー」を設置することが効果的です。目黒区では、木造住宅密集地域の木造建築物に「感震ブレーカー」を設置する費用の一部を助成しています。詳しくはチラシをご覧ください。

■助成例：一般世帯で高性能簡易タイプを自分で設置し、1万2千円程の費用が掛かった場合には、8千円程（税抜き設置費用の3分の2/上限5万円）が助成されます。

■対象地域：目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目全域、原町二丁目1～4番・7～13番、洗足一丁目1～4番・10～24番、碑文谷一丁目4～9番

■案内チラシの設置場所：総合庁舎、南部地区サービス事務所、住区センター（向原・原町）



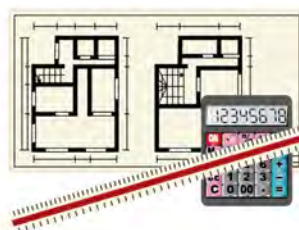
問い合わせ先 木密地域整備課  
03 - 5722 - 9657

### 建替えプランや概算見積もり作成のお手伝い

■目黒区では、重点的・集中的に防災まちづくりを進める不燃化特区を対象に、お住まいの防災性向上に役立つ助成制度の紹介や建替え意向の把握を行ってきました。昨年度から、建替えに興味のある方に向けて、建替えプランや概算見積もりを無料で作成しています。ぜひ、お問合せください。

■対象地域：目黒本町五丁目、原町一丁目全域、洗足一丁目1～4番・10～24番

無料で作成します！



問い合わせ先 木密地域整備課  
03 - 5722 - 9657

### 令和2年度(2020年度)まで 不燃化特区の支援制度

■不燃化特区内（目黒本町五丁目、原町一丁目、洗足一丁目1～4番地・10～24番地）に土地・建物をお持ちの方で、建物の建替え等をお考えの方は、お早めに目黒区の担当窓口までご相談ください。

## 予告 令和2年2月 不燃化セミナー&建替え相談会 開催予定

補助46号線沿道まちづくりに関するご意見、または、この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。

【協議会事務局】目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課（担当：内田・関根）

《住所》〒153-8573 目黒区上目黒二丁目19番15号

《電話》03-5722-9672（直通）

《FAX》03-5722-9239

《メール》nishikoyama-kai@city.meguro.tokyo.jp

図版の出典:国土地理院/東京都建設局HP/明治・大正・昭和東京1万分1地形図集成【編集協力】株式会社マヌ都市建築研究所

# 46 沿道まちづくりニュース

ヨロク

えんどう  
沿道まちづくりニュース

原町一丁目・洗足一丁目地区  
補助第46号線の道路整備と  
まちの未来を考える地域情報誌



原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくり協議会発行

令和元年12月 第13号

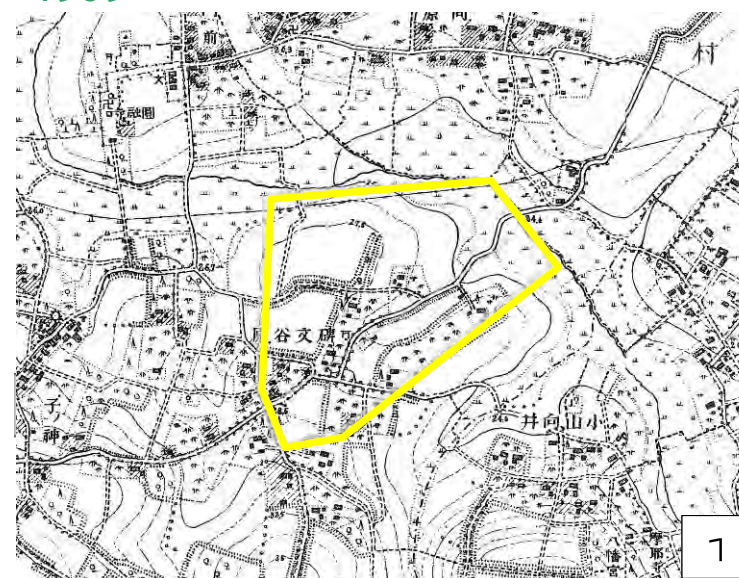
原町一丁目・洗足一丁目地区（原町一丁目1～4・13～34番・洗足一丁目1～4・10～24番）にお住まいの方、土地や建物を所有している方にお送りしています。

ヨロク4コマメモ  
—episode1—

## 補助第46号線の歴史

1909

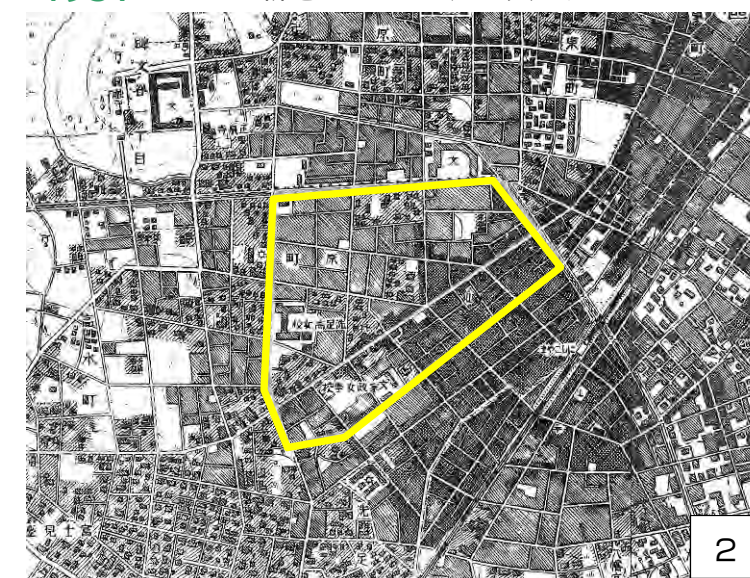
こんなにくねくねしていた道が…



明治42年

1937

耕地整理により道が真っすぐになって…



昭和12年

1945～50

道路に求められる機能がだんだんと増え…



昭和20～25年

2009

地域を守る道路として整備が進められています。



平成21年

## みちとまちのこれからを考える

道路とまちの未来を考える懇談会 開催報告…P2.3

なぜ道路整備を進めているのか？…P3

目黒区からのお知らせ 各種制度をご活用ください…P4

# 道路とまちの未来を考える懇談会 開催報告

～補助第46号線整備後に魅力あるまちづくりを実現するために～

## 補助第46号線を人や活動を繋げる、地域の未来を考える道路として

この懇談会は、道路整備が進み始めた今が地域のみならず道路とまちの未来を考えるタイミングにあるということから、地区に広く呼びかけ、**原町一丁目・洗足一丁目地区 46 沿道まちづくり協議会**の主催により企画されました。

オリエンテーションでは、補助第46号線の道路整備事業などについて解説があり、沿道のまちづくりに関するこれまでの取組や協議会の活動について振り返りました。

グループワークでは、3つのテーブルに分かれ、**道路空間の活用の可能性**について意見交換を行いました。

グループワーク参加者のご意見の一部をご紹介します。

### 新たな道路への「期待」と「気がり」

#### 安全で安心な歩行者優先の道路になるとよい

- これからは車社会ではなくなるので、人間優先の社会にしていきたいと思えます。
- 高齢者、障がい者も歩きやすいバリアフリー化
- 自転車と歩行者の分離ができるか

#### 商店街や街の雰囲気良くなるようにしたい

- ニコニコ通り商店街が分断された雰囲気にならないか
- 道路拡幅で沿道の雰囲気が変わり、今あるようなお店は無くなってしまわないか
- 商店街が分断されず、一体的なままとなるように



#### 町会の一体感への影響が出ないようにしたい

- 町内を大きく分する道路となり町内の結びつきに影響が出かねない
- 街の分断

#### 子どもの交通安全対策が大切である

- 制限速度が今は30km/h。将来は速くなる？
- 現在も車の危険性が高いため、道路が広がることでさらに車や自動車の交通量が増え、スピードも上がりそうなので重大な交通事故が発生しそう。特に子供。



## 道路空間の活用アイデア

町会の枠を越えて、46沿道地域で防災設備を共同で管理・活用する体制を整えたい

- 洗足北町会には公園が一か所しかないので沿道に拠点を確保したい
- 道路整備と防災をきっかけに町会の枠を越えて地域連携する
- 町会管理のスタンドパイプを地域管理にすることをきっかけに連携する
- 町会が現在2つあるが、そろそろ町会の線引きも考え直す時期にきている

#### お祭りなどのイベントで道路を有効活用したい

- お祭りやイベント等地域の有効活用
- 賑わいの創造
- 拡幅された歩道を祭礼等各種のイベントに活用できる



日常的に使える交流の空間が整備されるとよい

- 子どもの普段の遊び場
- 大人たちのピクニック

## 「こんな道路になったらいいな」地域の声を東京都へ

懇談会での意見交換の内容は、道路整備のスケジュールに合わせて、協議会で取りまとめ、東京都へ提案していきます。懇談会は今後も開催する予定です。是非ご参加ください！



## なぜ 道路整備を進めているのか？

災害に強いまちづくりをするために道路整備を進めています。

### ① 延焼遮断帯の形成

大規模な市街地火災を防ぎます。

### ② 避難路の確保

避難場所までの安全なルートを確認します。

### ③ 緊急車両等の通行路の確保

災害時の救急・救助活動や支援物資の輸送が円滑に行えます。



道路整備とあわせて、建築物の不燃化を行うことで防災力のさらなる強化につながります。



# 各種事業のお問い合わせ先

(令和2年3月現在)

【相談窓口】 ~地区内に開設しております~

<p>権利者の皆様に対する専門的な相談業務を行います。</p> <p>①移転先に関する情報の提供 ②建替プラン等の作成 ③残地活用策の提案 ④設計、建築、解体業者等の情報提供 ⑤税務、権利関係の整理や助言 ⑥税理士による定期的な相談</p>	<p>【窓口の運営】公益財団法人 東京都都市づくり公社</p> <p>【開設場所】目黒区原町1丁目17番8号ユニオンビル1階 (最寄駅：東急目黒線「西小山」駅より徒歩5分)</p> <p>【相談時間】午前10時から午後6時 (水、土、第5日曜、祝祭日、年末年始を除く。)</p> <p>【電話】0120-913-995 (無料)</p> <p>【FAX】03-6303-2351</p> <p>【メール】sodan46@kvf.biglobe.ne.jp</p>
--	---

## 補助第46号線(原町一丁目・洗足一丁目地区)の道路事業

道路の測量及び事業全般について	東京都 第一市街地整備事務所	事業課 まちづくり推進担当 03-3534-3429
道路用地の買収や家屋補償について	東京都 第一市街地整備事務所	事業課 まちづくり用地担当 03-3534-3431
	公益財団法人 東京都都市づくり公社	第一防災まちづくり事務所 03-6300-9550
道路の設計や高さについて	東京都 第一市街地整備事務所	工事課 設計担当 03-3534-3445

## 補助第46号線(原町一丁目・洗足一丁目地区)の沿道まちづくり

① 建替え等に関するルール	地区計画の届出について	目黒区 都市整備部	都市整備課 開発係 03-5722-9715
	条例や認定について		建築課 建築指導係 03-5722-9637
	道路指定について		建築課 調査係 03-5722-9638
② 建替え等に関する支援策	沿道まちづくりについて (共同建替えなどの生活再建について)	目黒区 街づくり推進部	木密地域整備課 03-5722-9657
	不燃化特区制度や都市防災不燃化促進事業による助成について		

### <上記事務所の所在地>

東京都 第一市街地整備事務所-----〒104-0054 中央区勝どき1-7-3勝どきサンスクエアビル9階  
 目黒区役所 -----〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15目黒区総合庁舎6階  
 公益財団法人東京都都市づくり公社--〒151-0053 渋谷区代々木1丁目21-10インターパーク代々木6階

この「東京都・目黒区からのお知らせ」の配布に関するお問い合わせは下記まで

東京都 第一市街地整備事務所 事業課 まちづくり推進担当 TEL03-3534-3429  
 目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 TEL03-5722-9657

補助第46号線(原町一丁目・洗足一丁目地区)沿道まちづくり

令和2年3月

## 東京都・目黒区からのお知らせ

発行：東京都・目黒区

平素より、東京都及び目黒区のまちづくりに対してご理解とご協力を頂き、誠にありがとうございます。補助第46号線(原町一丁目・洗足一丁目地区)沿道のまちづくりに関し、東京都及び目黒区の取組状況をお知らせいたします。今後も密接に連携しつつ、事業を進めて参りますので、沿道の皆さま方のご理解・ご協力をよろしくお願い申し上げます。

## 補助第46号線(原町一丁目・洗足一丁目地区)道路事業の取組状況

本路線は、災害時における延焼遮断等に大きな整備効果が見込まれる都市計画道路として、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの「特定整備路線」に選定されています。

平成27年2月に国土交通省から補助第46号線の事業認可を受け、事業に着手しております。現在、用地取得のための各種調査、土地価格の評価・補償金額の算定を経て、契約に向けた協議、契約の締結をさせていただいております。

### 【事業の概要】

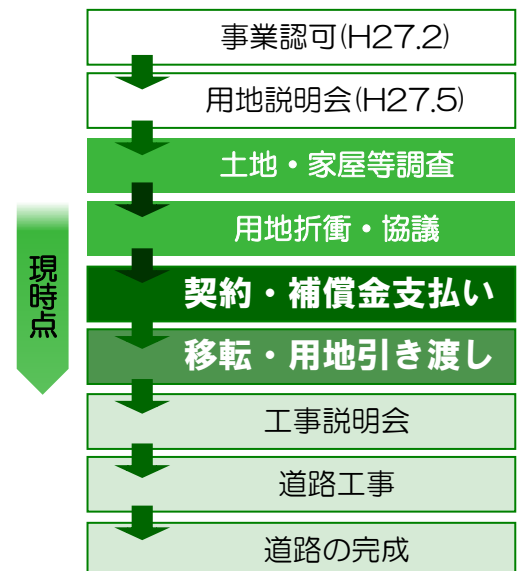
事業名称 東京都市計画道路事業補助線街路第46号線  
 位置 目黒区原町一丁目・洗足一丁目地内  
 道路計画 幅員20m(現道約7m) 延長約550m  
 補助第30号線～洗足バス通り  
 事業期間 令和2年度末まで

### ■公益財団法人東京都都市づくり公社と連携して用地取得に取り組んでいます

東京都は、用地取得業務の一部を公益財団法人東京都都市づくり公社(公社)に委託しております。用地取得について、ご協力を頂いた方から順次、調査や契約をさせていただいております。

東京都と公社、目黒区が密接に連携しつつ事業を進めて参りますので、沿道の皆さま方のご理解・ご協力をよろしくお願い申し上げます。

### 道路整備の進捗状況



ご協力を頂いた方から順次、調査や契約をさせていただいております。

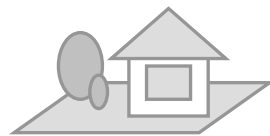
### 原町一丁目・洗足一丁目地区沿道での用地買収や建築工事が進む状況



## 道路整備や沿道まちづくりに関する主な質問について

**質問) 計画線内の土地売買によって残る計画線外の土地は買収してくれるのか?**

(回答) 基本的には計画線内の土地のみを買収しますが、残った土地が著しく狭小であるなど、条件によっては計画線外の土地の買収を行う場合もあります。



**質問) 住宅の再建等にあたって、事業用地を借りることはできるのか?**

(回答) 住宅の再建や再建後の出入りのために事業用地をお使いいただくことは可能です。ただし、お使いいただくにあたり、いくつかの使用条件を守っていただくことも必要となります。詳しくは、補償担当までお尋ねください。

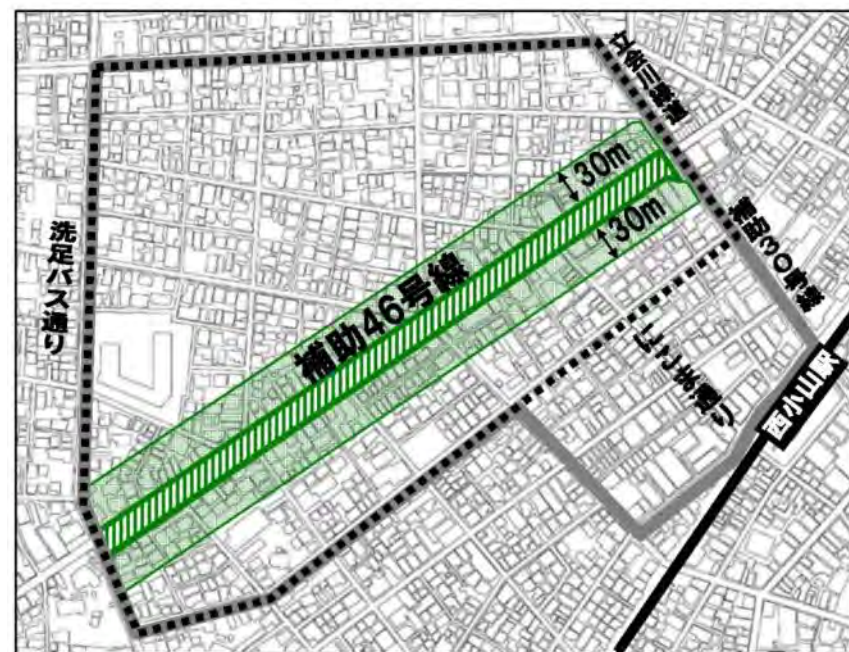
**質問) 建替えに関する支援等はあるのか?**

(回答) 原町一丁目・洗足一丁目地区は、補助46号線の沿道30m区域内で、新たに耐火建築物を建てる際に建築費の一部を助成する「都市防災不燃化促進事業」が導入(平成28年4月)されています。また、木密地域不燃化10年プロジェクトの「不燃化特区」に指定され、平成26年4月から、老朽建築物除却費や戸建て建替え費の助成、専門家派遣等の支援制度を開始しています(範囲については下図参照)。詳しくは、下記までお問合せください。なお、不燃化特区の助成制度については期限が迫っておりますので、お早めにご相談ください。

<お問い合わせ先> 目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 Tel.03-5722-9657

### 【支援制度について】

「都市防災不燃化促進事業」は、補助46号線を災害時の安全な避難路にしていけるために、不燃化促進区域内で、これから新たに耐火建築物を建てようとする方を対象に建築費の一部を助成する事業です。一定の条件を満たす耐火建築物を建築する場合、各種助成金を利用できます。期間は令和8年3月までです。ご検討の方は、お問合せ先までお尋ねください。

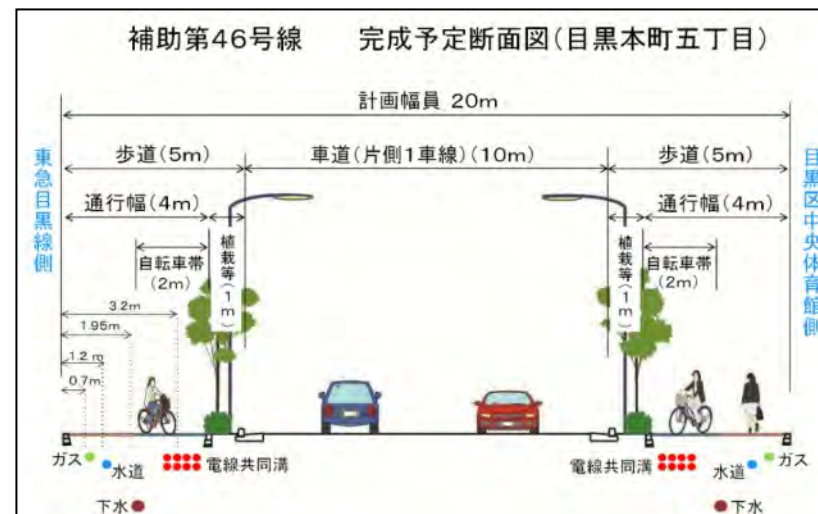


原町一丁目・洗足一丁目地区 不燃化特区  
補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区 都市防災不燃化促進事業

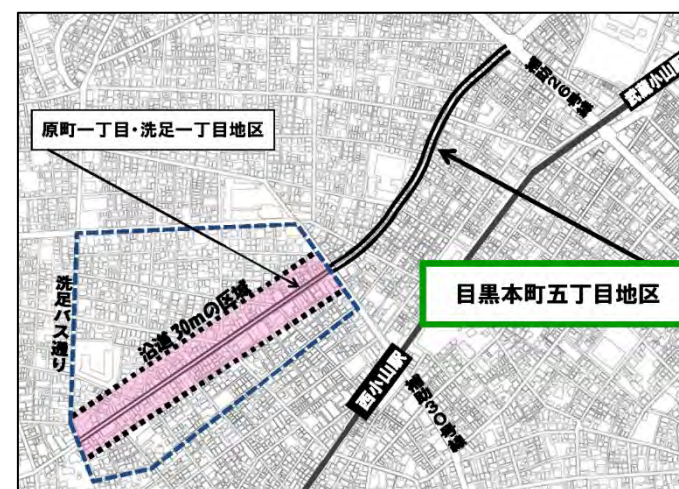
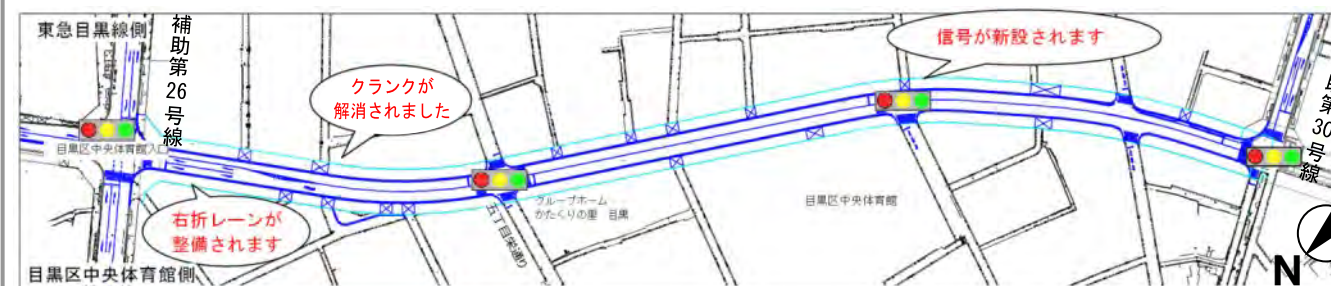


## 道路整備の先行地区：目黒本町五丁目地区の進捗のご紹介

平成21年度から事業認可により道路整備が進められている目黒本町五丁目では、道路工事の進捗が進み、20mの道路幅員の様子もわかるようになってきました。原町一丁目から補助第26号線へと向かう道路のクランクも解消されました。



### 道路完成予定図



### 事業延伸についてのお知らせ

目黒本町五丁目地区は、幅員約7メートルの道路を幅員20メートルに拡幅整備し、車道(2車線)、歩道及び自転車走行空間を整備しています。用地取得の進捗等から事業期間を3年延伸しました。

#### 【事業の概要】

計画幅員：20m(現道約7m)  
 延長：510m  
 事業期間：平成21年度～平成31年度

▼  
平成21年度～令和4年度