

原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業の取組状況について

1 経緯等

西小山駅前北側に位置している原町一丁目7番・8番地区では、平成30年3月に地権者が、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業準備組合（以下「準備組合」という。）を設立し、平成31年4月に防災街区整備事業を活用した街づくり提案書を区へ提出した。

区は、この提案は、街の防災性の向上と生活再建を図り、合わせて地域の賑わい創出等の課題を解決すると判断し、令和元年10月25日に防災街区整備事業に関する都市計画決定を行うなど、準備組合の支援をしているところである。

都市計画決定後、準備組合は、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合（以下「事業組合」という。）を設立するため、令和2年2月、区を經由し、東京都に対して、事業組合設立認可申請を行い、令和2年6月23日に、事業組合の設立の認可がなされた。準備組合は、7月11日に解散し、同日、事業組合が設立される予定である。区は、事業組合設立後も、引き続き支援していく。

2 街づくりの方向性

事業組合では、事業計画書に基づき、防災街区整備事業を活用し、土地を一体的・合理的に利用して防災性の高い共同化建物や公共施設等を整備することで、地権者の生活を保全しながら、本地区及び周辺の防災上、住環境上の課題解決と駅前の賑わい形成に貢献する街づくりを行うこととしている。

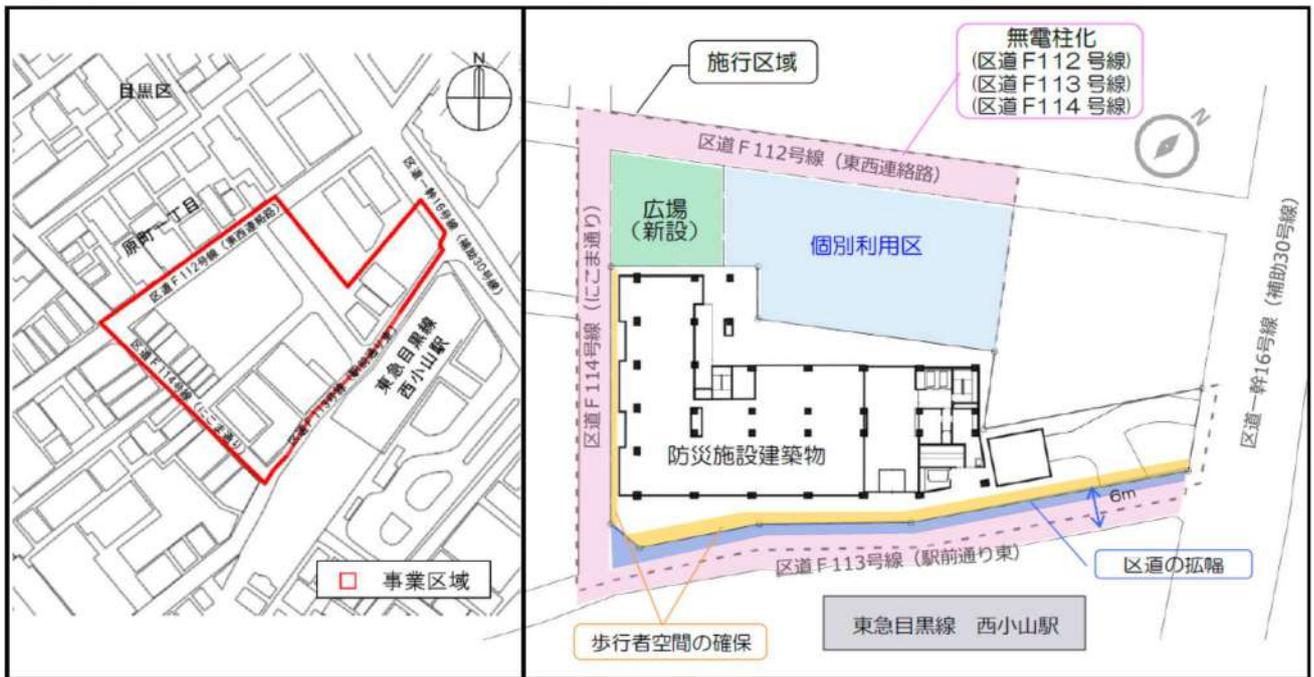
街づくりを展開するための方策として、事業区域内を「防災施設建築物建設敷地」と「個別利用区」、区が所有する「広場」に設定し、それぞれが街づくりの役割を担いつつ、互いに連携しながら、原町一丁目7番・8番地区として特徴のある駅前環境を形成することで、不燃化の促進と併せて商店街や地域交流の活性化を実現していくとしている。

防災施設建築物建設敷地は、地権者の皆さんが、防災街区整備事業の根幹となる防災施設建築物（共同化建物）を建築する敷地であり、地区の不燃化・耐震化と併せて地権者の住宅や店舗を整備する。本地区は西小山駅前に立地していることから、駅前にふさわしい顔づくりとして、商店街の雰囲気を受け継いだ路面店が連なる空間や、地域を活性化させるイベントに活用できるオープンスペースを整備することで、駅前の賑わいを形成する。

個別利用区は、UR都市機構（以下「UR」という。）が保有して地域の賑わいや交流を活性化するため、賑わい施設を整備し運営する。

(位置図)

(配置図)



3 「個別利用区」の状況について

URは、自身が現在保有する土地のうち、今後、個別利用区となる部分に、共同化建物に先行して、賑わい施設「Craft Village NISHIKOYAMA」を整備することとして、施設を運営する事業協力者を平成30年12月に選定し、令和10年11月までの期間として、株式会社ピーエイに決定した。

施設の概要は、コンテナ状の鉄骨造であり、飲食店などの店舗のほか、イベントなどを開催できるオープンスペースを整備する。

当初は、令和元年7月の開業を目指すこととして、事務所棟、本体棟の工事に着手したが、同年7月に、本体棟の建築基準法違反が判明し、是正工事を行った。

その後、令和2年3月からは本体棟の跡地部分を、暫定的に地域が活用できる広場（呼称「ハジマリヒロバ」）として運用しながら、新たな施設計画の検討を行ってきた。

この度、UR及び株式会社ピーエイより、本体棟跡地部分に設ける、新たな施設計画が示された。今後は、建設される建物について区の条例・要綱に基づく事前協議及び建築確認申請を行った後、7月には工事着手し、9月に開業する予定である。

4 今後の主な予定

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| 令和2年7月11日 | 準備組合解散、事業組合設立 |
| 13日 | 都市計画審議会に報告 |
| 令和3年度 | 権利変換計画認可、既存建物解体工事、共同化建物工事着手 |
| 令和4年度 | 共同化建物工事完了 |
| 令和5年度 | 事業組合解散・清算 |

以上

Craft Village NISHIKOYAMA

UR都市機構×株式会社ピーエイ

資料

[問合せ]

UR 都市機構 密集市街地整備部 密集市街地整備課
担当: 志賀・須藤・岸田 TEL: 03-5323-0419

- NEW_Master plan -

「Craft Village NISHIKOYAMA」は、

Craft・Sustainability・Community (自分たちの手で・永続的な社会を考えると・繋がりを大切にすること)をコンセプトとして、地域に根ざした創造的商業施設です。

試験的に行なった着工前の広場としての活用(ハジマリヒロバ)が、昼は親子連れが楽しめる場・夜はお酒を楽しむ場・イベントが行われる場として地域の方々にご好評いただきました。地域のご要望に答えるカタチで、従来のコンセプトはそのままに、より屋外を楽しむ空間として計画の見直しを行いました。屋外型施設として地域の賑わい創出のためのマルシェ・イベント・ワークショップを予定しております。また、「防災街区整備事業の一環」として、代替テナントの提供や、共同化建物との連携や、区立ひろばを中心とした一体活用を行うことで将来的にいっそうの賑わいにつなげていくことを目指します。

◆ハジマリヒロバでのワークショップ

(2020年6月6日開催)



◆ Craft Village NISHIKOYAMA 完成予想イメージ



昼は子供を安心して遊ばせながらくつろげる場、夜はゆっくり外気を楽しみながらお酒を楽しむ場、週末はマルシェやフリーマーケットなどのイベント広場として、地域に愛される、まちが誇れる場所を目指します。

- ・外部空間を大きく使った施設となり、広場を囲むようにテナントが配置され、屋上には大きなテラスが設けられます。
- ・大手ナショナルチェーンではなく、作り手の顔の見えるテナントに、飲食店を中心にいただきます。
- ・中心となる広場や屋上テラスでは、マルシェ・フリーマーケット・ミニライブ・アウトドアシネマなどのイベントや、アウトドアヨガなどのワークショップなどの開催を予定しています。
- ・施設内において、プランター野菜を地域の子供たちと育てるなど、地域の方々の交流の場となる試みを行なってまいります。

■マルシェイメージ



■屋上テラスイメージ



■共用部イメージ



令和2年6月22日
都市整備局

原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合の設立を認可します

東京都は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第136条第1項の規定に基づき、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合の設立について、以下のとおり認可いたしますのでお知らせします。

計画地を含む原町一丁目・洗足一丁目地区は、木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区として指定され、都と区が連携して防災都市づくりを強力に推進しています。

1 事業の効果

(1) 地域の防災性の向上

西小山駅前通りの道路拡幅とそれに合わせた歩行者空間の確保、地区周辺道路の無電柱化、防災機能を備えた広場の整備により、地域の防災性の向上を図る。

(2) 商店街の活性化と賑わいの向上

周囲の商店街との連続性を考慮した施設配置、地域の顔となる駅前環境づくりにより、地域の活性化と賑わいの向上を図る。

(3) 居住環境の向上

不燃化・耐震化、多世代のニーズにこたえる安心・安全な共同住宅の整備により、良質な居住環境を確保する。

2 認可組合（施行者）の名称

原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合

3 事業の名称

東京都市計画事業 原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業

4 施行地区

目黒区原町一丁目地内

5 地区の概要

- | | | | |
|----------|---------|---------|------------------------|
| (1) 地区面積 | 約 0.4ha | | |
| (2) 計画概要 | ① 施設規模 | 延べ面積 | 約 9,700 m ² |
| | | 階数・高さ | 地上9階地下1階、高さ 約 30m |
| | ② 施設用途 | 住宅・店舗 | |
| | ③ 総事業費 | 約 75 億円 | |

6 認可日

令和2年6月23日（火曜日）

7 認可の効果

事業組合設立認可により法人格を得て、防災街区整備事業の施行者となり事業に着手する。

8 今後の予定

権利変換計画認可	令和3年度（2021年度）
工事着手	令和3年度（2021年度）
建物竣工	令和4年度（2022年度）

本件は、「『未来の東京』戦略ビジョン」を推進する先導的的事业です。

戦略 8 安全・安心なまちづくり戦略「燃え広がらないまちづくり推進プロジェクト」

問合せ先
都市整備局 市街地整備部
防災都市づくり課長 高野 琢央
直通 03-5320-5140
内線 31 - 280

(位置図)



(配置図)



(完成予想図)

