

1 まちの現況

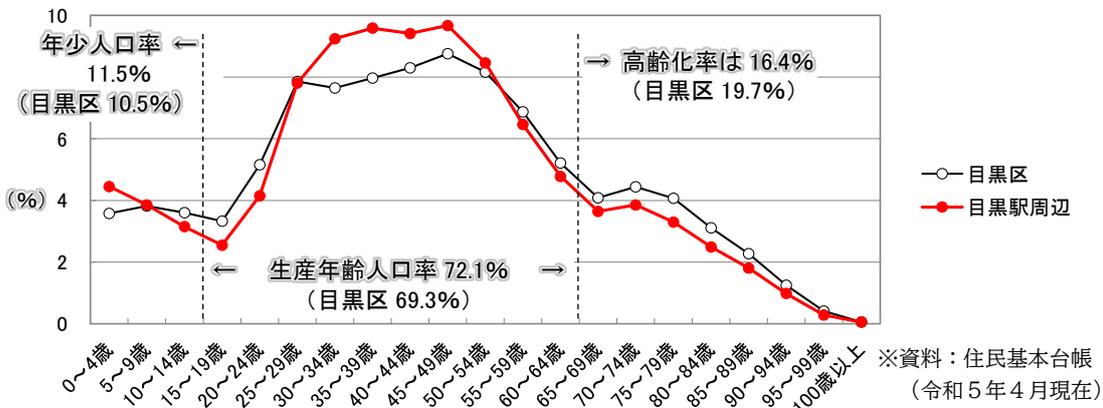
目黒駅周辺の人口・世帯、土地・建物等の主なまちの現況は以下の通りです。

目黒駅周辺のまちの現況を適切に把握するため、品川区を含めた目黒駅周辺の10町丁目（目黒一・二丁目、下目黒一・二丁目、三田一・二丁目、上大崎二・三・四丁目、西五反田三丁目）を対象として調査・分析を行いました。

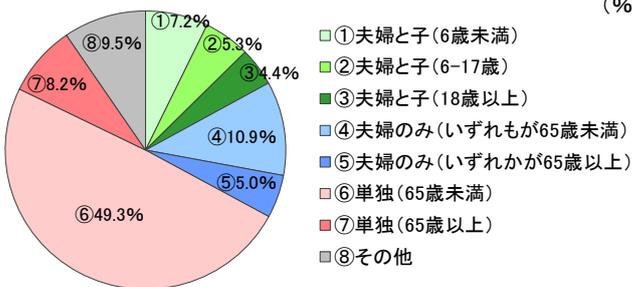
①人口・世帯

- 目黒駅周辺（10町丁目）の人口は、令和5年4月現在 36,457 人で、10年前（31,307人）と比較して大きく増加（+16.4%）しています。
- 年齢別では、目黒区全体と比較して30～40歳代と4歳以下が多く、65歳以上は少なくなっています。
- 家族類型の世帯数は、単独世帯（65歳未満）がほぼ半数を占めており、近年も増加傾向にあります。また「夫婦と子（18歳未満）」の増加も顕著になっています。

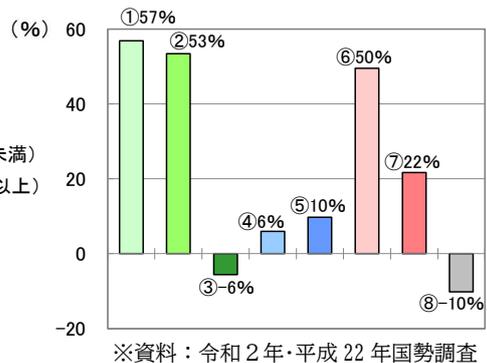
◆年齢階級別人口率



◆家族類型別世帯率



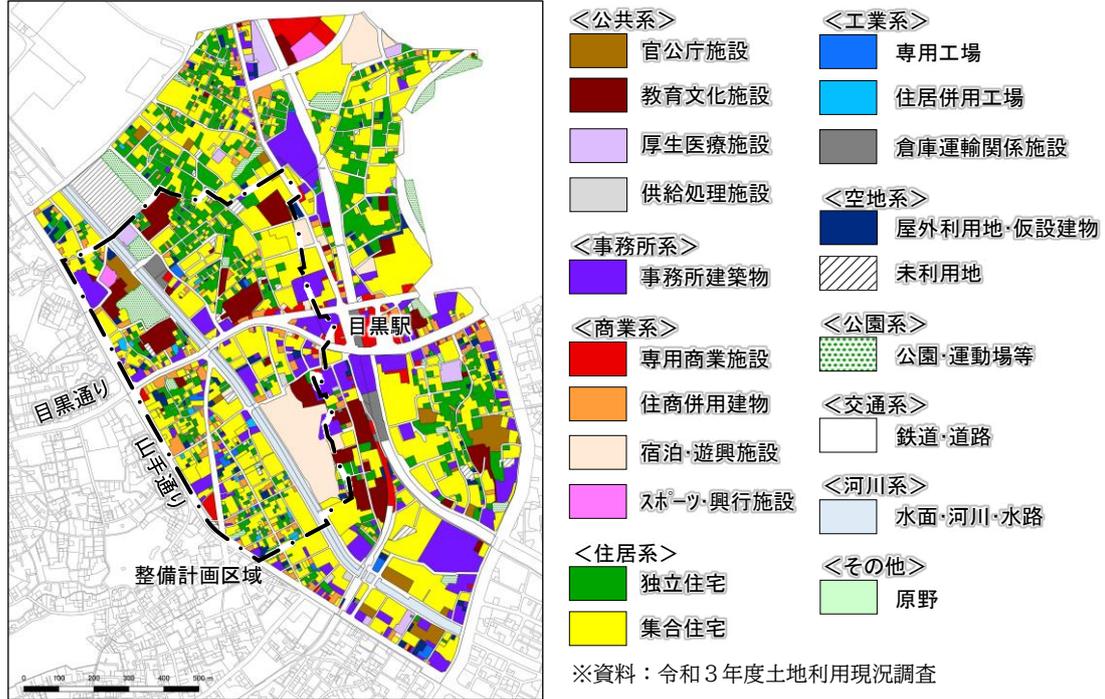
◆家族類型別世帯増加率



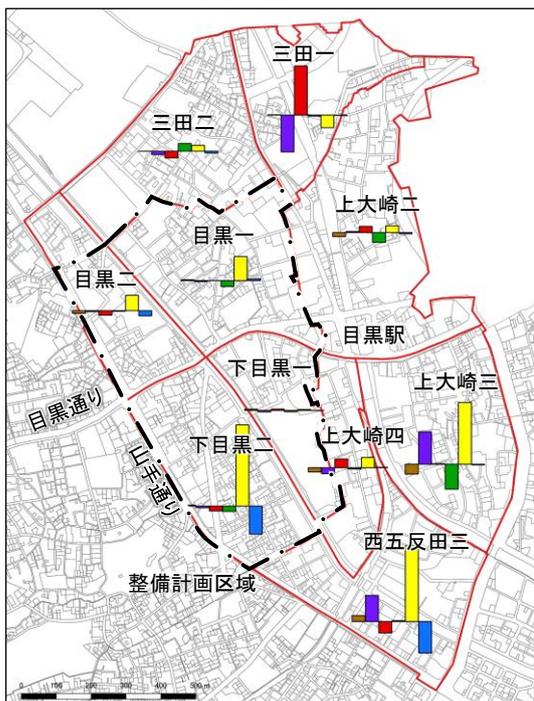
②土地・建物

○土地利用は、商業系・事務所系が目黒駅周辺や幹線道路沿道に多くみられます。
 ○目黒駅周辺（10 町丁目）全体では、住居系が約 4 割、公共系・商業系・事務所系がそれぞれ約 1 割を占めており、複合的な土地利用となっています。
 ○近年は、集合住宅の増加が目立ち、特に下目黒二丁目、西五反田三丁目では、工業系の減少と集合住宅の増加が顕著になっています。

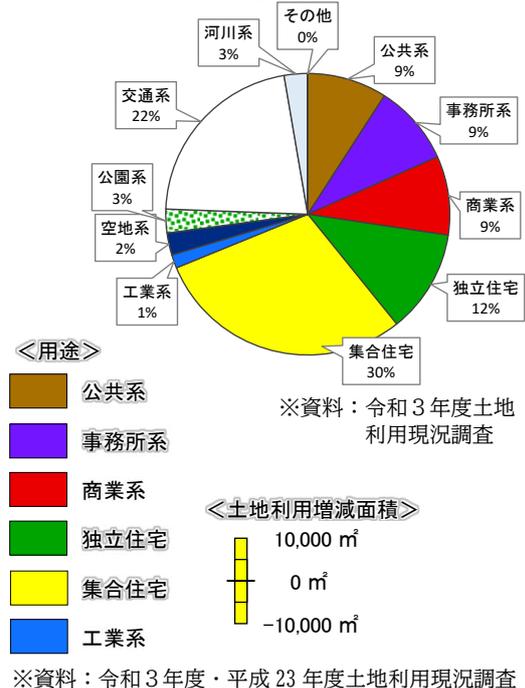
◆土地利用現況図



◆土地利用面積動向図



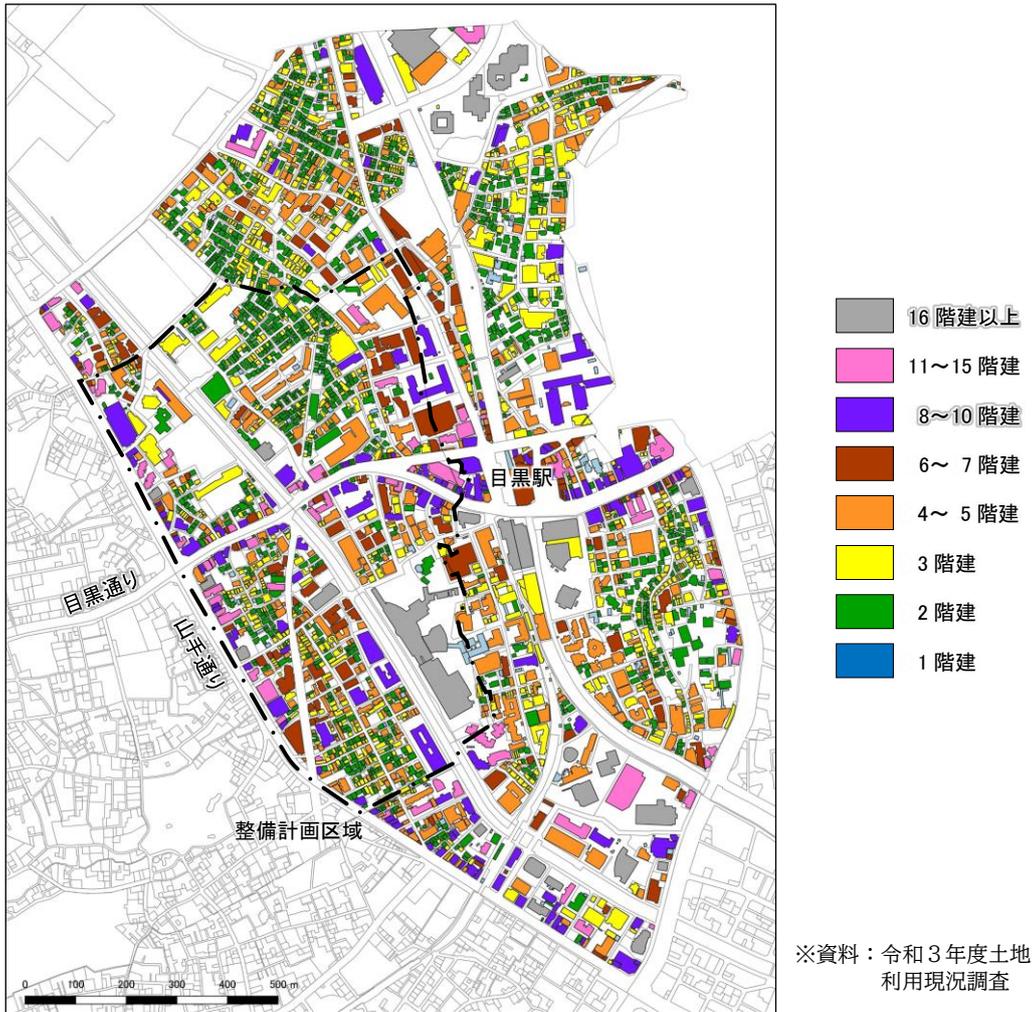
◆土地利用構成比



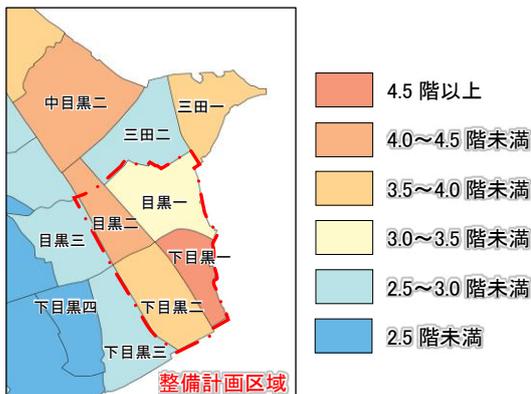
○建物階数をみると、商業系・事務所系の土地利用が多い目黒駅周辺や幹線道路沿道に8階建以上の高い建物が多くみられます。下目黒一丁目や目黒二丁目は区内でも高い建物が多くなっています。

○昭和55年以前の古い耐震基準で建てられた建物の割合は、独立住宅の多い目黒一丁目や下目黒一・二丁目が多くなっています。

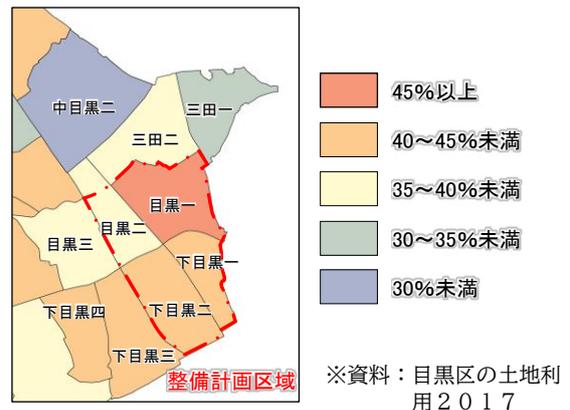
◆階数別現況図



◆町丁目別平均階数



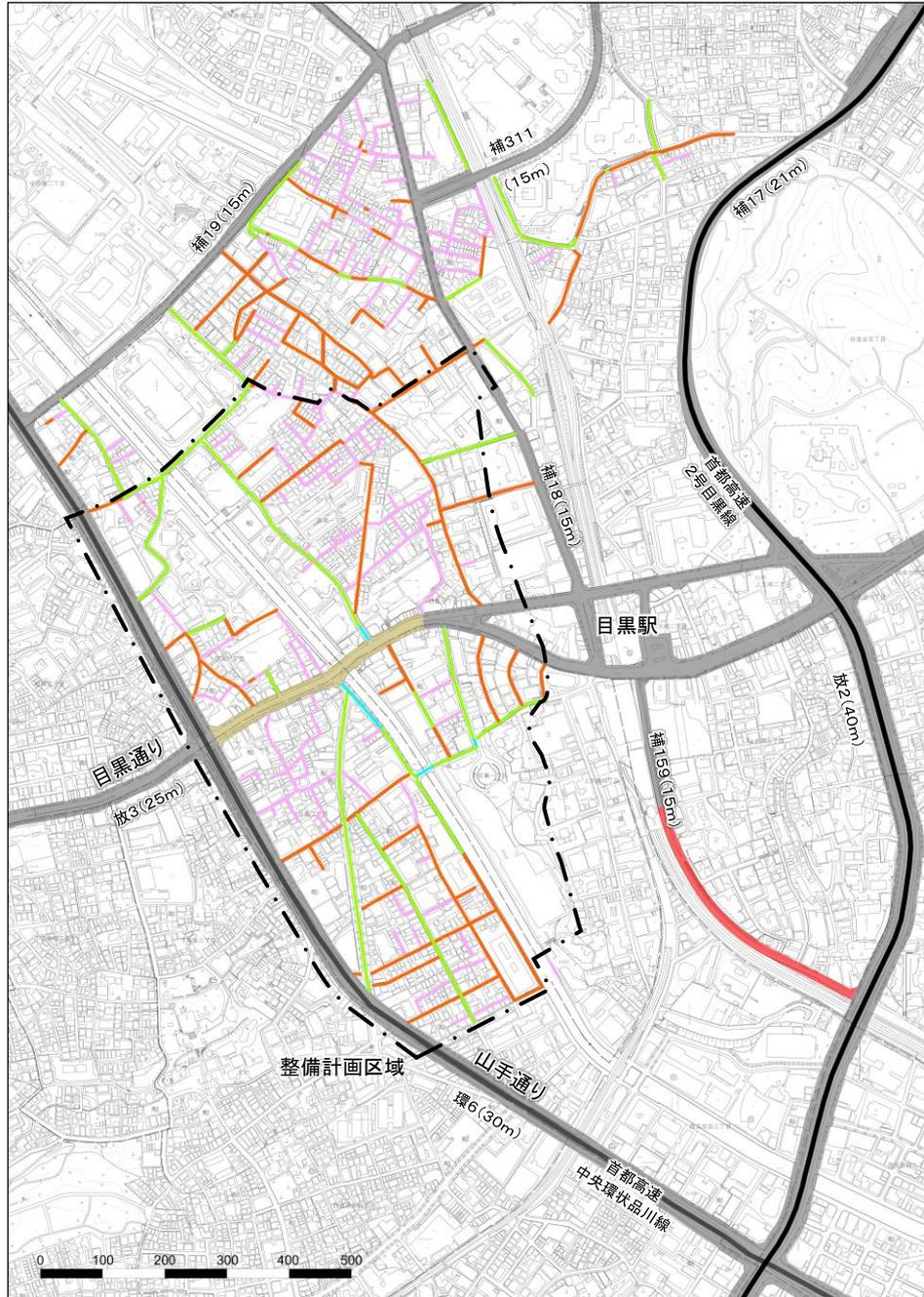
◆町丁目別昭和55年以前の建物棟数率



③道路・交通

○目黒駅周辺では、目黒通りや山手通り等の都市計画道路は概ね完成しています。
 また、首都高速道路にも近接しており、自動車利用の便利な立地にあります。
 ○幹線道路の内側は、幅員4m未満の狭い道路が多くなっています。

◆都市計画道路の整備状況及び道路幅員現況図



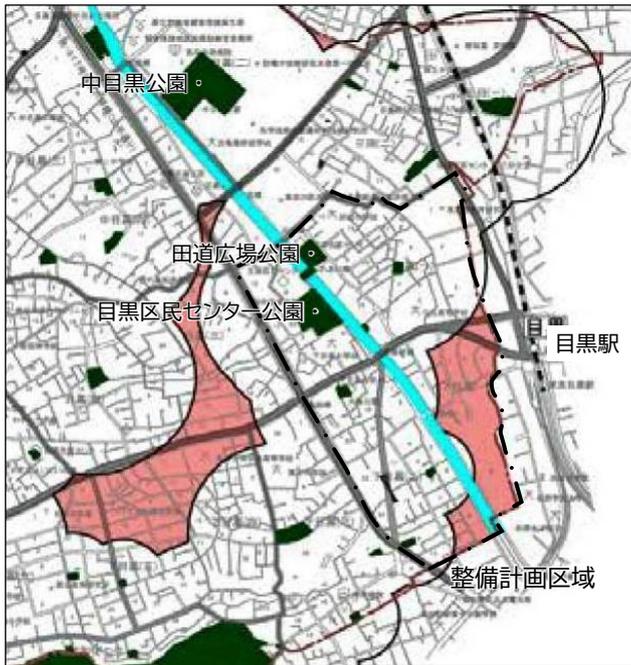
都市計画道路の整備状況		その他の道路の幅員		※都市計画道路の概成区間とは、計画幅員に対して出来型幅60%以上または18m以上の幅員を有する区間でず(計画幅員15m以上の場合)。
	完成区間		幅員 9m以上	
	概成区間		幅員 4~6m未満	
	未着手区間		幅員 6~9m未満	
			幅員 4m未満	

④公園・みどり

○目黒駅周辺（目黒区内）には、目黒区民センター公園や田道広場公園等がありますが、一人当たり公園面積は 1.20 m²/人で、区全体の目標（2 m²/人）を大きく下回っています。特に、下目黒一丁目には公園がなく、大半が公園誘致圏外となっています。

○目黒駅周辺（目黒区内）の緑被率は 17.2%で、区全体の目標（20%）を下回っています。特に、下目黒二丁目は僅か 8.3%とみどりが少ない状況にあります。

◆公園分布図



- 公園誘致圏
 - 都市公園、都立公園 250m
 - その他公園(500 m²以上) 250m
 - その他公園(500 m²未満) 125m
- 公園誘致圏外
- 公園(緑道以外)、その他公園

※資料：みどりの実態調査
(平成 27 年 3 月、目黒区)

◆緑被分布図



- 樹木被覆地
- 草地
- 屋上緑化
- 農地
- 裸地
- 水面

注)・図中の数値は、町丁目別の緑被率
・緑被率とは、上空から見て、樹冠や草地等のみどりで覆われた面積が占める割合
・対象は、樹木被覆地、草地、屋上緑化、農地

※資料：みどりの実態調査
(平成 27 年 3 月、目黒区)

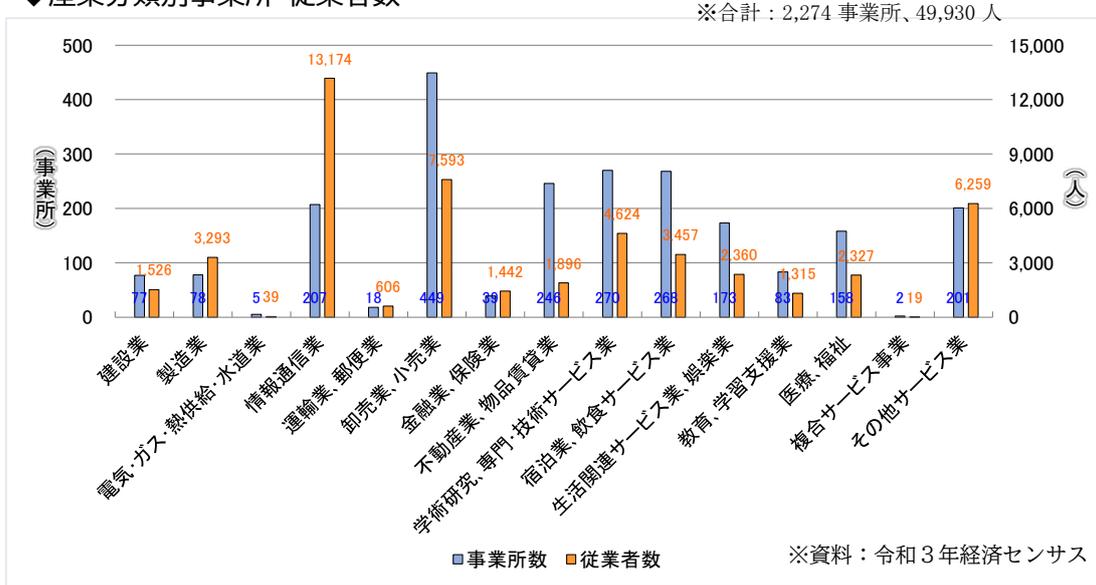
⑤産業

○目黒駅周辺（10 町丁目）には、令和3年時点で約5万人の従業者が働いています。

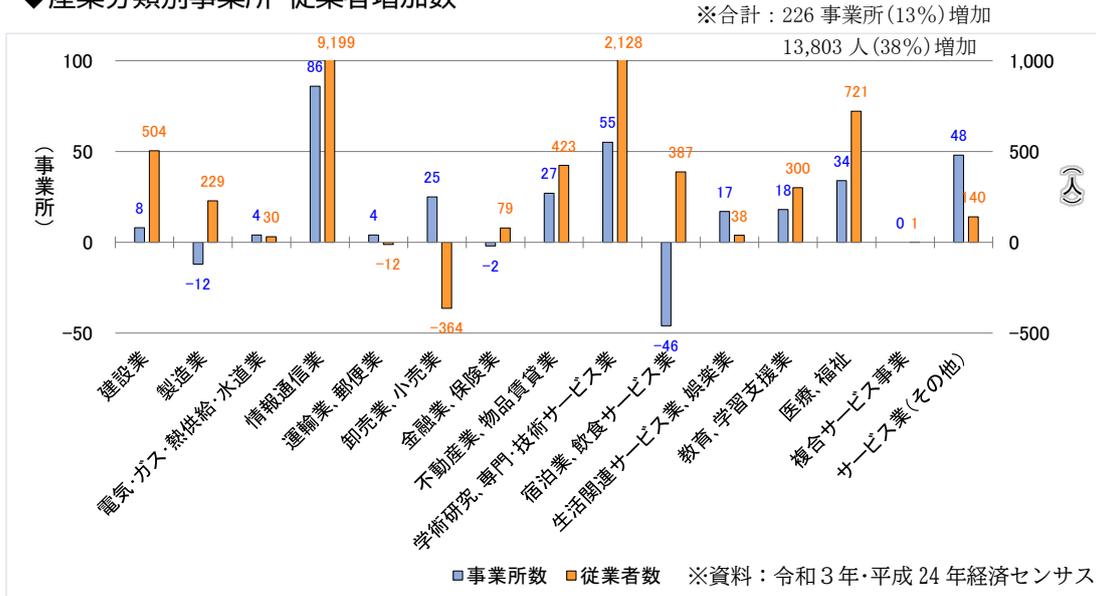
○産業分類別の従業者数をみると、情報通信業が最多で全体の1/4（26%）を占め、卸売業、小売業、その他サービス業の順で多くなっています。

○近年の従業者数の動向（H24～R3）は、情報通信業と学術研究、専門・技術サービス業の増加が顕著であり、卸売業、小売業を除く全産業で増加しています。なお、製造業は目黒駅周辺（10 町丁目）では増加していますが、目黒区側（特に三田一丁目や下目黒二丁目）では大きく減少しています（合計844人減少）。

◆産業分類別事業所・従業者数



◆産業分類別事業所・従業者増加数



注)・情報通信業とは、通信業、放送業、情報サービス業、映像・音声・文字情報制作業等
 ・生活関連サービス業とは、洗濯・理容・美容・浴場業、旅行業、家事サービス業、冠婚葬祭業等
 ・複合サービス業とは、郵便局、協同組合等

⑥防災

○目黒駅周辺（10町丁目）は、地震による危険度は相対的に低くなっています。
 ○目黒川沿川では、想定し得る最大規模の降雨（総雨量690mm、時間最大雨量153mm）があった場合、1m以上浸水すると想定される区域が広がっています。
 ○目黒駅周辺（目黒区内）の広域避難場所は大半（三田一丁目の一部を除く）が、中目黒公園一帯、地域避難場所は田道小学校や下目黒小学校など、各住区内の小中学校が指定されています。

◆総合危険度

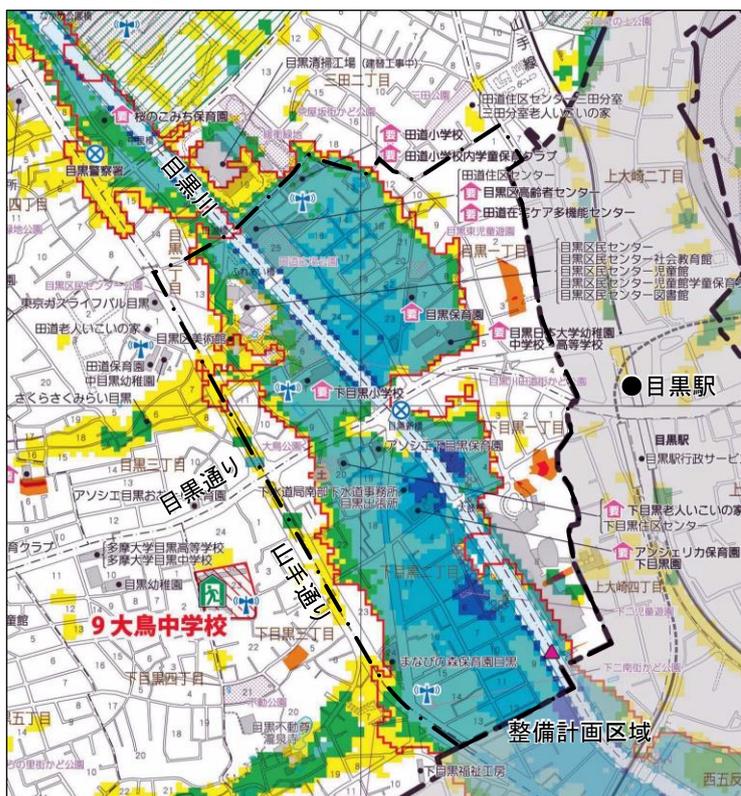


- 危険度ランク 1
- 危険度ランク 2

注）・総合危険度は建物倒壊や延焼による危険性等を加味した指標
 ・5段階中5が最も危険なランク

※資料：地震に関する地域危険度調査（令和4年9月、東京都）

◆目黒区水害ハザードマップ



- 浸水した場合に想定される水深(ランク区分)
- 5.0m以上
 - 3.0~5.0m
 - 2.0~3.0m
 - 1.0~2.0m
 - 0.5~1.0m
 - 0.1~0.5m
- 土砂災害警戒区域等
- 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害特別警戒区域
- 地域避難所(水害時)
- 隣接区の避難所(区境から500m以内)
 - 広域避難場所
 - 土のう設置場所
 - 区役所
 - 消防署・消防出張所
 - 警察署・交番等
 - 防災行政無線
 - 水位観測所
- 目黒区地域防災計画に定められた目黒川洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域および高潮浸水想定区域内に位置する要配慮者利用施設

⑦地域活動等

- 目黒駅周辺では、「桜まつり」「目黒のさんま祭」等の区内外から多くの来街者を集めるイベントや清掃・緑化活動等が、地域住民、町会・住区住民会議、商店街、事業者、目黒区等の連携・協力のもとで数多く開催・実施されています。
- 事業者から民地空間を提供してもらい、地域活動等の会場として利用している事例もあります。

◆桜まつり

・主催：目黒イーストエリア商店街連合会



◆目黒のさんま祭

・主催：目黒区民まつり実行委員会



◆MEGURO MUSIC FESTA

・主催：MEGURO MUSIC FESTA実行委員会



◆目黒川クリーンアップ大作戦

・主催：目黒川を豊かな生活環境にする会



◆目黒サポーター

・ボランティアチームによる目黒駅周辺の清掃活動



◆グリーンクラブの活動

・ボランティア団体による公園等の花壇を手入れする活動



2 これまでの取組状況

平成 26 年 3 月策定の整備計画に基づき、町会・住区住民会議、商店街、東京都・警視庁等の関係機関との連携・協力のもと、様々な取組を進めてきました。以下に主な取組の概要を示します。

①権之助坂歩道橋の撤去

安全・安心な歩行環境を創出するため、平成 27 年度に東京都が目黒通りの権之助坂歩道橋を撤去するとともに、警視庁が信号機付横断歩道を設置・移設しました。



②ゾーン30の指定

生活道路における歩行者等の安全な通行を確保するため、平成 28 年度に下目黒小学校と田道小学校の通学路を含む生活道路を「ゾーン30(時速 30kmの速度規制を実施する区域)」に指定(東京都公安委員会)しました。



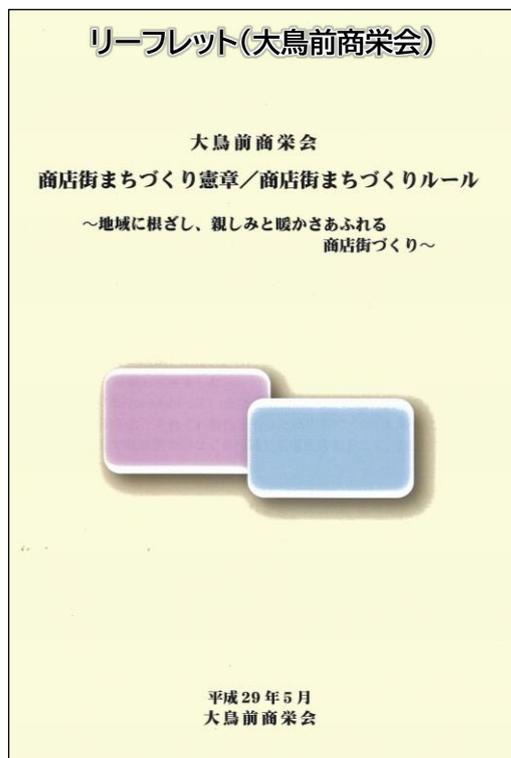
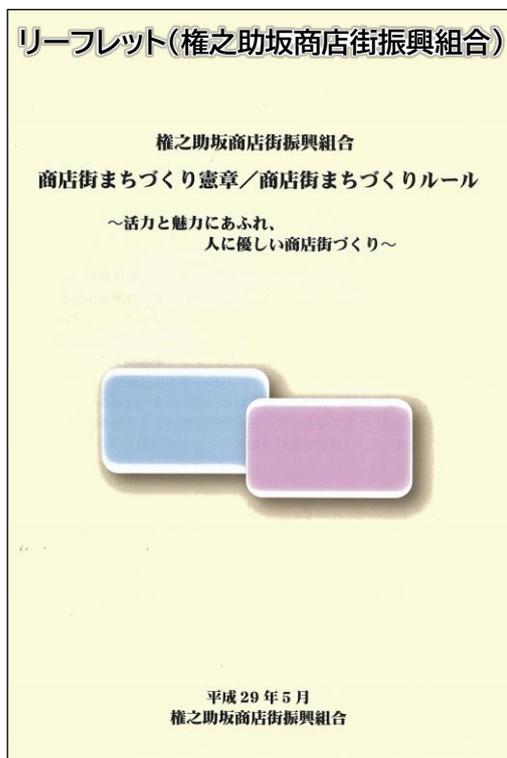
③アーケードの撤去

大鳥前商栄会は、商店街アーケードの老朽化に伴う今後の維持管理や商店街の景観上の問題等から、平成 28 年度にアーケードを撤去しました。また、夜間の防犯や歩行者の安全を図るため、平成 29 年度に商店街の街路灯を新たに設置しました。



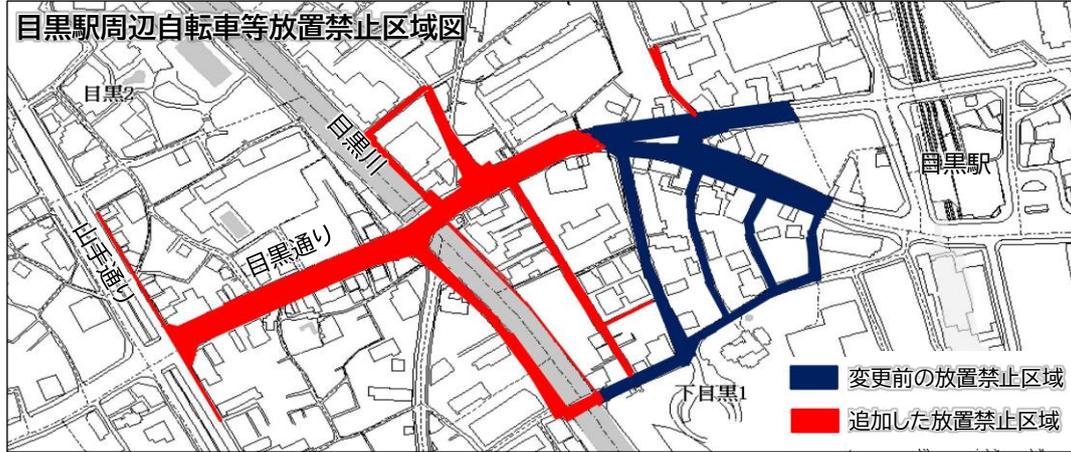
④商店街まちづくり憲章／商店街まちづくりルールの策定

権之助坂商店街振興組合と大鳥前商栄会では、「置き看板・商品のはみ出し」、「放置自転車」や「自転車通行マナー」の改善等が長年の懸案となっていたことを踏まえ、望ましい商店街づくりの理念やルールを示す「商店街まちづくり憲章／商店街まちづくりルール」を平成 29 年度にとりまとめ、普及・啓発活動を行っています。



⑤自転車等放置禁止区域の拡大

目黒駅周辺の放置自転車の実態等を踏まえ、平成 30 年度に目黒駅周辺の自転車等放置禁止区域を拡大（目黒区）しました。



⑥観光案内標識の設置

本地区内の 3 カ所に観光案内標識を、令和 2 年度に東京都が設置・改修しました。



⑦目黒川の水質浄化対策

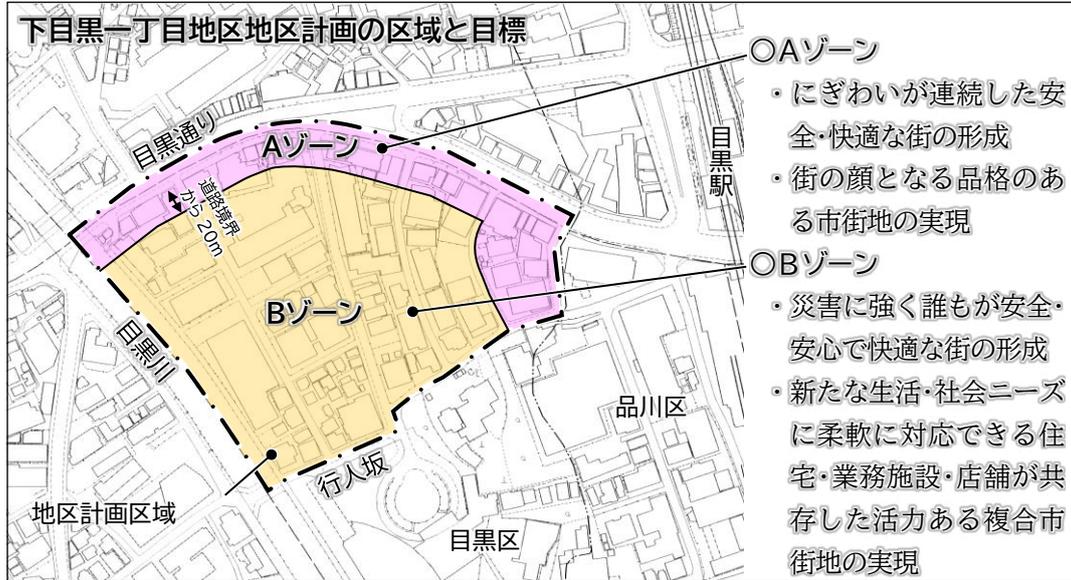
目黒川の水質が一時的に悪化することによる悪臭や白濁化等の課題を踏まえて、目黒区では令和 2 年度に目黒川水質浄化対策計画を策定し、都や関係区と連携して高濃度酸素溶解水供給施設の整備等の水質浄化対策を進めています。



※目黒区では、高濃度酸素溶解水供給施設を太鼓橋下流に令和 5 年度末を目途に整備します。

⑧下目黒一丁目地区のまちづくり 地区計画等の策定

令和3年9月に「下目黒一丁目街づくり協議会（平成31年3月設立）」から目黒区に提出された用途地域の変更及び地区計画に関する「街づくり提案書」を踏まえ、目黒区では説明会や意見募集等を行いながら都市計画手続きを進め、令和4年12月に都市計画決定しました。



⑨目黒区民センター周辺地区のまちづくり

新たな目黒区民センターへの建替えの動向を契機として、周辺地区（目黒二丁目）では令和3年度以降、地域住民等の皆さまとまちづくりの検討を進めてきました。

令和5年6月には「目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会」が設立され、まちづくりルール作成に向けた話し合いを進めており、「まちづくり提案書」としての取りまとめを目指しています。

目黒区では「まちづくり提案書」や「新たな目黒区民センターの基本計画」を反映させながら、まちづくりルールの都市計画決定に向けた取組を進めていきます。



3 まちの課題

本節では、整備計画改定の背景やまちの現況、改定に向けたヒアリングやアンケートの結果等を踏まえ、①土地利用、②環境、③交通、④防災、⑤活動の観点から、本地区を取り巻く概況をとりまとめ、それらの状況に対応したまちの課題を整理します。

①土地利用

◆概況

- ・ コロナ禍を契機として、働き方や暮らし方に対する意識や価値観が多様化しています。
- ・ 目黒駅前等には商業・業務機能等が集積しています。近年も集積が進んでいますが、一部で建物更新が進んでいない状況もみられます。
- ・ 歴史・文化・観光施設等の地域資源に恵まれています。
- ・ 目黒区民センター等は、新たな区民活動の拠点を目指した見直しを進めています。
- ・ エリア別にみると、住宅と産業系施設の共存、住環境の保全等の対応すべき課題があります。

◆課題

- 多様なニーズに対応した複合的な土地利用の促進
- まちのポテンシャルを活かした有効利用の促進
- 新たな目黒区民センターへの建替えと周辺まちづくりの推進
- 地域課題に対応した多様なまちづくりの推進

②環境

◆概況

- ・ 目黒川と桜並木はまちのシンボルです。しかし、目黒川は悪臭や白濁化、桜は樹勢の低下等が問題となっています。
- ・ 目黒区はゼロカーボンシティの実現を目指しています。生物多様性の保全やヒートアイランド現象の対策にも貢献する必要があります。
- ・ 公園やみどりは少なく、目黒区全体の目標とする水準を満たしていません。
- ・ 目黒区民センター等の建替えと一体的に、目黒区民センター公園の整備が予定されています。

◆課題

- 目黒川の水質浄化
- 桜並木の適切な維持管理
- 地域の脱炭素化の促進
- みどりの保全・創出
- 多様な機能を備えた目黒区民センター公園の整備

③交通

◆概況

- ・居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちなかづくりへのニーズが高まっています。
- ・目黒区民センターや目黒川、歴史・文化・観光施設等の地域資源への多くの来街者がみられます。
- ・身近な移動手段である自転車等の移動モビリティの利用ニーズが高まっています。しかし、スピードの出し過ぎや放置等の利用マナーが問題となっています。
- ・鉄道・バス、車の利用が便利な立地にありますがバス利用の不便なエリアもあります。
- ・生活道路は狭あいな道路が多くあります。

◆課題

- 地域資源へのアクセシビリティや回遊性の向上
- 快適な歩行環境の形成
- 自転車等利用の利便性とマナーの向上
- 利便性の高い移動手段の確保
- 生活道路の改善

④防災

◆概況

- ・大地震や豪雨による災害リスクが高まっています。
- ・本地区には居住者だけでなく、従業者、学生、来街者等の多様な人々が数多く過ごしています。
- ・一時的に滞留できる身近なオープンスペースが不足しています。
- ・目黒通り・山手通りは防災上大事な道路です（延焼防止、避難や救急・消火活動、物資輸送等）。
- ・目黒川沿いに浸水想定区域が広がっています。
- ・インフラ（道路・橋梁・公園等）の老朽化が進んでいます。

◆課題

- 居住者、従業者、学生、来街者等の多様な人々の安全な避難の確保
- 目黒通り・山手通りの防災機能の強化
- 豪雨対策の推進
- 老朽化したインフラの適切な維持管理

⑤活動

◆概況

- ・区内外から多くの来街者を集めるイベントや清掃・緑化等の地域活動が盛んに行われています。
- ・地域住民や事業者等の地域活動等への参加意向は強い傾向にあります。
- ・地域活動等の場所、参加機会、情報発信等が不足しているとの指摘もあります。

◆課題

- 公共空間・民地空間の活用
- まちの魅力向上・活性化に向けた地域活動等のさらなる充実
- 地域活動等の連携強化や参加・交流機会の創出に資する情報発信の推進