

3 地区の特性

基礎調査や店舗・事業所分布状況調査、滞在者の動向調査、住民アンケート、来街者アンケート、関係者ヒアリングの結果をもとに整理した本地区の特性は以下のとおりです。

3-1. 中目黒駅周辺地区全体の特性

住宅市街地である目黒区で多様な都市機能が集積する地区

土地利用の約8割を住居系の用途が占める目黒区において、本地区は、桜並木や目黒川がある水や緑豊かな環境に、中目黒駅を中心として建物用途が商業・業務系から住居系、建物規模が高層・高密度から低層・低密度へと段階的な街並みが形成されており、商業・業務から戸建て住宅まで変化に富んだ都市機能が立地しています。中目黒駅や山手通り沿いなどでは、商業、業務、居住などの都市機能が集積しており、さらに2地区の駅前再開発事業による商業・業務・都市型居住等の多様な都市機能を有する駅前拠点施設が整備されています。それらの周辺には、商業・業務施設や集合住宅、戸建て住宅などが複合する住宅地、それらの後背地にみどりの多い良好な低層住宅地などが立地しており、居住機能も利便性の高いものから良好な住環境のものまで、多様性に富んでいます。

また地区内では、建築物のリノベーションなどによる個性的な店舗や飲食店等の集積、さらに大学の立地などにより、新たな文化・交流が生まれ、住み働き集う広域的な拠点として大きく変化しつつあり、居住者はもとより来街者にとっても、さらに高い魅力をもった地区となってきました。

様々な人が行き交い、街としての活力を感じる地区

住宅や店舗・オフィスなど様々な用途が混在していることから、多様な目的をもった人が地区を利用しています。また、副都心線と東急東横線の相互乗り入れをはじめ鉄道などの交通利便性が高いことから、都内や神奈川、埼玉など様々な地域から人々が訪れており、中目黒駅の平成28年度の乗降人員は東京急行電鉄が193,943人／日、東京メトロが224,957人／日と多くの人々が利用しています。そのため、地区内は、中目黒駅前を中心に、平日と休日、昼間と夜間によって属性の異なる様々な人が往来する場所となっています。

都心でありながらゆるやかな居心地の良さを感じられる地区

住民や来街者にとって、目黒川や桜並木などの緑は地区の大きな魅力となっており、多様な都市機能が集積し、多くの人が行き交う街でありながら、目黒川における水の流れや桜などの豊かな緑があることで、都心の他の駅周辺集積地とは異なるゆるやかな心地良さを感じることができます。

新たな感性や時代の変化を受入れながら発展している地区

都心の活力をもつ街でありながら、ゆるやかな居心地の良さを感じられることなども魅力となり、地区内には、こだわりや個性をもつ店舗や、クリエイターやデザイナーなどのモノづくり人材、先進的な文化を発信する企業などが集まってきており、その新しい感性に共感する人々が多く集う地区となっています。さらに、平成31年4月には東京音楽大学が開校することから、中目黒駅から代官山にかけて新たな動線が生まれるとともに、学生などの活力や感性によってさらに街としての魅力が高まることが期待されます。また、駅南東方面においては、山手通りや目黒川沿いを中心に事業所や公共・公益施設が多数立地しており、公園などの公共空間等を憩いや集いの場として積極的に活用することで、新たな人の流れが生まれることが期待されます。さらに、ビジネス関連の訴訟を専門的に扱う裁判所が建設される予定です。



中目黒駅周辺地区の全景



目黒川の桜

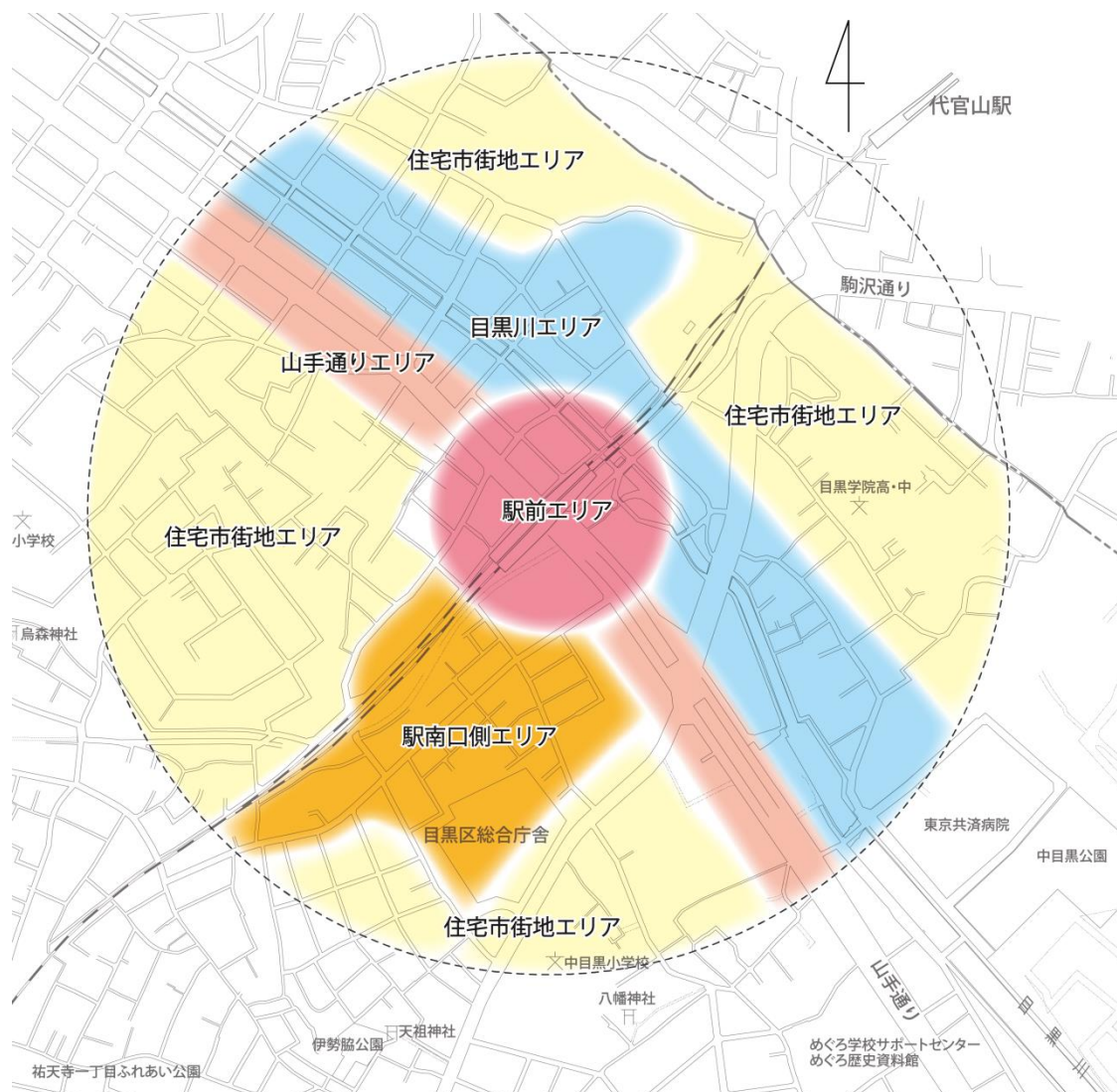


東京音楽大学による音楽芸術イベント

3-2. 地区内のエリア区分

本地区は、駅や幹線道路、河川、公共施設などの都市施設や、特色のある商店街、住宅地などを有し、エリアによって特性が異なります。そこで、地区内を5つのエリアに分けてその特性を整理します。

地区内のエリア区分



(1) 駅前エリア

中目黒駅を含む概ね半径100mのエリアは、鉄道やバスなどにより地区外からアクセスする際の玄関口としての役割を担っています。

エリア内には、山手通りを挟み再開発事業により整備された、公共施設が併設する「中目黒GT」及び「中目黒アトラスタワー」などの高層複合ビルが立地するとともに、平成28年には鉄道高架下を活用した飲食及び物販店舗、ギャラリー等が集まる「中目黒高架下」が開業するなど、ここ10年ほどの間に店舗やオフィス、住宅等の集積が高まっています。そのため、本エリアは、日常的な買物や飲食、サービス利用、仕事などを目的として、住民、従業者、来街者など様々な人が往来するエリアとなっています。

今後も東京音楽大学の開校や裁判所の設置など地区内の変化に伴い、様々な人がより多く利用するエリアになると想定されることから、本地区の顔としての役割をさらに高めていくことが期待されます。また、上目黒1丁目20、21番街区において、細街路や建物老朽化に伴う防災上の課題の解決や、中目黒駅北側の玄関口としての魅力づくりに向け、地域住民による建築物の共同化の検討が進められています。



中目黒駅周辺



中目黒高架下

(2) 駅南口側エリア

目黒銀座商店街や中目黒西銀座商店街、目黒区総合庁舎があり、飲食店などを中心に、老舗や新規店など様々な店舗が多く集積しているとともに、目黒区行政の中心的エリアでもあります。その一方で、商店街の周辺は住居系用途地域にも指定されており、住宅と商業・業務機能が複合的に立地しています。日常的な買物や飲食などで住民や来街者が利用しており、商店街通りは平日・休日ともに多くの人々が行き来しています。市街地再開発に伴い街が変化の中で、従来から中目黒がもっている懐かしい雰囲気も感じられるエリアともなっています。

(3) 山手通りエリア

地区内を東西に走る山手通り沿いのエリアで、沿道には飲食などの店舗やオフィスが集積しており、中には、広域的に情報発信や集客ができる店舗・事業所も複数立地しています。なお、山手通り沿いは中目黒駅前商店街振興組合のエリアでもあります。

山手通りは現在、中目黒駅から大橋方面の区間で道路拡幅工事が行われており、それに合わせて自転車歩行者道の整備や無電柱化などが進められています。また、駅南東方面においては、山手通りや目黒川沿いを中心に事業所や公共・公益施設が多数立地しており、公園などの公共空間等を憩いや集いの場として積極的に活用することで、新たな人の流れが生まれることが期待されます。さらに、ビジネス関連の訴訟を専門的に扱う裁判所が建設される予定です。これらの変化を契機として、これまで以上に地区内における回遊性を促進する主要幹線の役割や、沿道としての魅力を高めていくことが期待されます。



駅南側の商店街



山手通り

(4) 目黒川エリア

地区内のシンボリックな魅力をもつ目黒川沿いのエリアであり、エリア内の特性に応じて次の2つに区分することができます。

<目黒川沿い周辺>

近年は、店舗や集合住宅が多く立地してきています。特に、店舗については、既存住宅等の活用や集合住宅1階部への出店により、飲食やファッション、美容関連などの業種が多数立地しています。

本エリアは、住民・来街者ともに、散策や憩い、くつろぎなどの場として多く利用されています。また、季節ごとに地区外からも非常に多くの人々が訪れる場所にもなっています。今後は、目黒川のもつ水や緑を感じられる環境を守り、活かしながら、地区内における憩いとくつろぎ・交流空間としての役割を高めていくことが望まれます。

<東京音楽大学キャンパス周辺>

中目黒と代官山の間に位置する目切坂沿いと西郷山通りの交差する敷地において、目黒区と東京都が共同で行った上目黒一丁目地区プロジェクトに基づき、平成31年4月に東京音楽大学が開校される予定です。東京音楽大学では、「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」をコンセプトに、「地域の特徴を生かした美しいまちの形成」、「周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展」及び「中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出」を掲げており、音楽を通じた周辺地域との文化や地域交流が期待されます。



目黒川の桜開花時



目黒川沿いの道路



東京音楽大学中目黒・代官山キャンパス

（５）住宅市街地エリア

住宅市街地エリア内の青葉台一丁目、上目黒三丁目周辺は、緑の多い良好な低層住宅地としての街並みが形成されています。また、中目黒一丁目周辺は、低層住宅、集合住宅、教育施設、医療施設、広域避難場所となる中目黒公園が立地する住宅市街地が形成されています。

さらに、駒沢通りや目黒川沿いの住宅市街地エリアは、集合住宅、低層住宅、商業・業務施設などが複合する住宅市街地が形成されています。

こうした特性の異なる住宅市街地の特徴や魅力を活かしながら、緑の多い良好な住環境の保全、形成や利便性が高く暮らしやすい都市型住宅環境の形成を図っていくことが望まれます。



住宅市街地

4 地区の課題

前述した各種調査の結果及び地区の現状把握をもとに地区の課題を整理すると、以下のとおり、6項目に分類することができます。

(1) 街並み・環境

- 住民や来街者からは、今後望む地区のイメージとして、街なかの清潔さや美しさ、街並みや景観の統一感が挙げられています。
- 駅前を中心に街なかの混雑が発生しており、特に季節ごとのイベント開催時に問題が顕在化していることから、施設整備などによる混雑解消を図り、あわせて、街なかでの回遊性を高めていくことが期待されています。
- 山手通りエリアを中心に、置き看板やディスプレイの路上へのはみ出し、放置自転車、路上駐車などが見られ、商業地・住宅地としての景観や環境面での改善に資する取組が必要となっています。
- 本地区では、駅前を中心にゴミやタバコのポイ捨てが増加しており、また、イベント時のゴミ等のポイ捨て、騒音、屋台等の出店などが大きな課題となっています。街の魅力を高めていくうえでも、街なかでのポイ捨て等迷惑行為の抑制に向けた取組が求められています。
- 目黒川や桜並木などの自然は、住民・来街者・事業者にとって地区の魅力を高めるものであることから、その水質改善や桜の保全を求める声が数多く挙がっています。
- 本地区をより良い環境にするために、清掃活動や緑化活動を充実してほしいという声が、住民から多く挙がっています。

(2) 暮らし・防犯・防災

- 高齢化や少子化が進む中で、高齢者や子育て世代が孤立することなく、気軽に交流できる場や機会が求められています。さらに、子育てと仕事を両立させるニーズが高まり、地域の子育て環境を整えていくことが求められています。
- 本地区内には、未利用地や住宅用地の商業用地（住商併用建物）への利用転換が進んでいるエリアがあります。こうした用途が混在することによる騒音などの迷惑行為に対し、不安や不快に感じる住民の意見が挙がっており、それらに対する対策が課題となってきています。
- 事業者がゴミを一般ゴミとして出したり、住民が決められた曜日以外に家庭ゴミを出したりするなど、ルールを守らないゴミ出しが原因でトラブルとなる事例があるなど、ルールの周知・徹底が必要となっています。
- 住民や事業者、来街者に街を楽しんでもらうためには、安全・安心に過ごせる環境を維持していくことが不可欠です。住民からは、防犯に関する活動の充実も求められています。そのため、視認性の確保など、事故や犯罪の抑止につながる環境整備を行っていくことが求められます。
- 災害時には、中目黒駅前を中心に帰宅困難者への対応などの問題が発生すると想定され、地

域の住民や事業者間での協力体制の構築が不可欠です。また、高齢者など手助けが必要になる人の情報収集も求められます。

- 地区内には、建物密度が高く細街路が多いため、生活上、防災上課題となる地域もあることから、不燃化や耐震化の促進、生活環境や防災機能等の向上に向けた取組が求められます。また、地形条件などから局地的な集中豪雨による都市型水害などへの対応も必要となります。

(3) 道路・交通

- 子どもや高齢者、障害のある人が安全・安心に地区内を移動できるようにするため、駅や公共性の高い施設など多くの区民が利用する場所を中心に未着手の箇所についてバリアフリー化を進める必要があります。
- 山手通りや目黒川沿いなどを中心に、放置自転車や路上駐車が多く見られ、通行の妨げとなるばかりか、景観の魅力を損ねていることから、その対策が求められます。
- 山手通りや駒沢通りでは、自転車利用者の増加に伴い歩道での歩行者と自転車の事故などが危惧されます。そのため、交通環境や自転車走行マナーの向上など歩行者にとって安全な歩行者空間の確保が必要となっています。
- 朝夕の通勤通学時間帯を中心に自動車・自転車の通行量が増加するため、各商店街や目黒川沿いで人と車の動線が重なって事故が発生しやすい状況になっており、一方通行の合流地点や狭あい道路等の改善が必要となっています。

(4) 活動・情報

- 目黒川沿いは、ベンチ等の既存の滞留スペースが少ないことから、橋の上や店舗前の空間を休息などに利用しており、空間整備と実態に乖離が生じています。そのため、住民や来街者からは、憩いくつろいだり、交流したりできる空間の確保が求められています。
- そうした空間の一つとして、駅前には再開発によるオープンスペース等があるものの、祭り等のイベント時や通勤通学時間帯以外は歩行者の通行・滞留が少ない状況にあります。そのため、空間を有効に活用しながら街としての魅力を創出することが期待されます。
- 来街者には、地区内に定期的に訪れて長く滞在し、街との交流を深めてもらうことが望まれます。しかしながら、地区の利用頻度は年間に数回程度、滞在時間は駅前を中心に1～3時間程度で、地区全体への回遊にはあまりつながっていません。そのため、地区内外での連携等による利用及び回遊促進に向けた取組が必要です。
- 季節ごとのイベント等は住民や来街者にとっての魅力となっていますが、その中でも各店舗の集客につながるイベントは限られています。
- 長くこの地区で事業を続けるためには、個性や魅力を発揮し、安定的に集客を維持する必要があります。そのため、中目黒の魅力を創る店舗や事業所がより立地しやすく、本地区に定着できるような仕組みづくりに取組むことが望まれます。
- 外国人居住者や急増する訪日外国人旅行者にとって快適な環境の整備も必要となっています。

(5) 文化・芸術

- 少子高齢化社会において幅広い世代の区民が、本地区の文化や芸術を享受して活動や創造の場に参加することで、多様な人びととつながり、こころ豊かに生き生きと暮らせる環境の整備が求められます。
- 地区に継承されてきた伝統や歴史・文化である「地域文化」と、今後新たに創出される「創造的な文化」とが共存・調和するまちづくりを誘導し、文化芸術を通じて多様な人々のつながりやネットワークが生まれることが望まれます。
- 地区内のクリエイターやデザイナー、創造的取組を行う区民などが活躍できる環境や、多様な文化が相互交流できる仕組みをつくるなどの対策が求められます。
- 東京音楽大学の開校により本地区を訪れる学生が、本地区での活動を通じてさまざまな分野の地域関係者と交流することで、新たな可能性を見出すきっかけが得られることが期待されています。さらに、東京音楽大学では、音楽を通じた人々の交流、賑わいづくりなどを目指しており、住民からも音楽やアートを楽しめる場所にしたいという意見が挙がっていることから、今後は、街なかでの文化・芸術を楽しめる環境をつくっていくことが望まれます。

(6) 街づくり活動

- 本地区に新たに転入してくる住民も、町会・自治会等に参加しない人が多くなっており、地域活動への参加者が減少しています。そうした状況から、地域活動を担う後継者が不足し、担い手の高齢化が進んできています。また、新しく出店する店舗の中には、地域と関わることに消極的な店などもあり、地域の活動に協力してもらいにくい状況が見受けられます。そのため、次世代の担い手となる若手人材を発掘・育成し、活動を継承していく必要があります。
- 地域の街づくりについては、町会・自治会、住区住民会議、商店会等により、様々な取組が行われてきました。また、社会状況の変化により、インターネットやSNS等を活用し、新たな担い手による街づくりの取組も行われています。さらに、教育・福祉・就労・防災・交通などさまざまな分野において、社会環境や技術の変化が見込まれます。こうした状況から、町会・自治会、住区住民会議、商店会などの街づくりの担い手と、新たな街づくりの担い手とが、お互いに強みを発揮しながら、街のために連携できるような仕組みが、求められてきています。