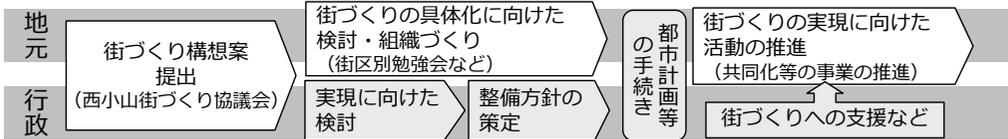


西小山街づくり協議会経緯と、今後のスケジュール

今後、第12・13回協議会では、これまでの議論で足りない部分について、4つの軸について総合的に意見交換していきます。平成22年度中に「西小山街づくり構想案」をまとめ上げ、行政に提出することを目標に、より具体的な検討を進めていきます。

H18年度	(平成19年1月) 地元からの東急目黒線西小山駅周辺一帯のまちづくりに関する要望書提出			
H19年度	街づくり勉強会	第1回10/4(木)、第2回12/4(火)、第3回3/10(月)	西小山の将来像を考える	
H20年度	街づくり懇談会	10/10(金)・12(日)	西小山の可能性・将来像を探る (街づくり委員の募集)	
	(仮称)街づくり協議会準備会	2月27日(金)	○これまでの背景と経緯 ○協議会の先駆事例 ○協議会の役割と進め方	
H21年度	街づくり協議会	第1回 5/29(金)	33名参加	<ul style="list-style-type: none"> ■街づくり協議会の設立 ■西小山駅周辺の現況 ■西小山駅周辺の現況のまとめ ○賑わい・防災・潤いの視点 ■街づくりの実現のために (西小山らしさのある街づくり) ■これからの街づくりのあり方(西小山の将来像) ■西小山街づくり構想案(たたき台)の検討
		第2回 7/23(木)	32名参加	
		第3回 8/27(木)	33名参加	
		第4回 10/16(金)	23名参加	
H22年度	街づくり協議会	第5回 12/3(木)	27名参加	<ul style="list-style-type: none"> ■街づくり構想案の具体的な検討 ○専門(テーマ別)部会 ○用途地域等の見直し ○地区計画の導入など ■構想案(素案)の作成
		第6回 1/27(水)	28名参加	
		第7回 3/5(金)	28名参加	
		第8回 5/28(金)	21名参加	
		第9回 7/2(金)	21名参加	
		第10回 8/6(金)	22名参加	
		第11回 9/3(金)	21名参加	
街づくり構想案(素案)説明会		街づくり構想案(素案)の周知、住民との意見交換、地元アンケート		
街づくり構想案の作成・提出		行政へ提出		

西小山の街づくりは、協議会から“西小山街づくり構想案”を行政へ提出後、以下のようなスケジュールで進んでいくことを想定しています。



世話人(世話人会)を設置、活動しています!

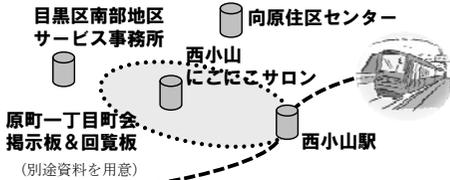
西小山街づくり協議会では、今後も地域住民自らにより一層街づくりを行っていくため、協議会会則に基づき、西小山街づくり協議会の運営等に携わる世話人(世話人会)を設置しました。これまで計3回の世話人会を開催しています。

世話人会では、原町一丁目会、検討区域周辺の公共施設などにご協力をいただき、「街づくりニュース」の配布等、協議会活動の周知等を行っています。

※目黒区HP(西小山街づくり)

<http://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/katsudo/nisikoyama>

【街づくりニュースの配布場所等】



※その他、目黒区HPでは、協議会の配付資料の一部も公開しています。

街づくり委員募集中!

西小山街づくり協議会では、街づくり委員として協議会にご参加いただける方を募集しています。

検討区域内にお住まいの方、事業を営まれている方、土地・建物を所有している方は、是非事務局までご連絡ください!



西小山街づくりに関するご意見等ありましたら、事務局までご連絡下さい。どんな内容でも結構です!

(西小山街づくり協議会 事務局)

目黒区都市整備部都市整備課 長島・渡邊・鈴木

電話 : 03-5722-9672 (直通)

Fax : 03-5722-9239

E-Mail : tosei02@city.meguro.tokyo.jp

西小山駅周辺一帯の街づくり



西小山街づくりニュース

第3号
平成22年
9月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

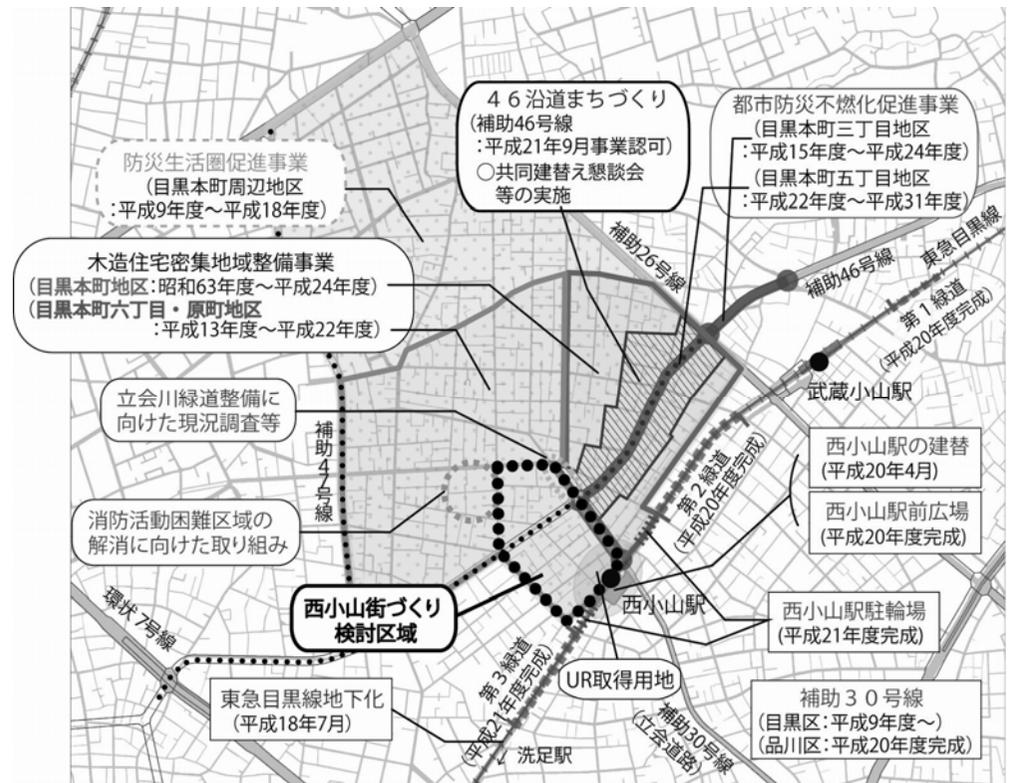
Topics ▶ 第8回～11回協議会を開催しました!
▶ 専門(テーマ別)部会での検討を進めています!

西小山街づくり協議会設立の経緯と、周辺の主な街づくりの動き

西小山駅周辺では、従来から木造住宅密集地域整備事業が進められていますが、品川区側での駅前広場の完成など状況が激変し、西小山の街はこのままでよいのだろうかという機運が高まってきました。そのような状況の下、平成21年5月に地域住民主体の「西小山街づくり協議会」を設立しました。これまでに計11回の協議会を開催し、活動を行っています。

平成22年度は、「西小山街づくり構想案」をまとめ行政に提出することを目標に、専門(テーマ別)部会の中で、より具体的な検討を行っています。

▶ 西小山駅周辺の主な街づくりの動き (平成22年9月現在)



西小山街づくり協議会が活動しています！

平成22年度は、専門(テーマ別)部会での検討を中心に活動しています。

第9・10回協議会では、4つの専門(テーマ別)部会を行い、現況や課題を認識するとともに、将来の街づくりの骨格について検討してきました。

その内容についてご報告します。

西小山街づくりの方針(案)

これまで協議会の中でみなさんで意見交換した内容から、“西小山街づくりの方針(案)”をお示しました。これは今後みなさんが街づくりをしていく上で指針となるものです。また、方針を支える4つの軸を整理し、専門(テーマ別)部会で詳細な検討を進めています。

◆西小山街づくりの方針(案)

～西小山の街の将来像についての意見～

- <安全・安心、災害に強く、生き残れる街>
- <今の街のよいところが残っている街>
- <子育てしやすい、家族で住める街>
- <誰にでも住みやすい街>
- <住み続けられる、次世代に残せる街>
- <高齢者が住みやすい街>
- <周りから人を呼び込める賑わいのある街>
- <地球にやさしい街>

～西小山街づくりの方針(案)～
**「災害に強く
 暮らしやすい街」**

※ 街づくりの方針は、協議会の中で皆さんが決定していきます。

◆方針を支える4つの軸

基盤軸

- (道路など) ①街の骨格となる道路：延焼遮断帯としての機能
 ②区画道路：生活に必要な動線のあり方
 ③安全・安心な歩行者空間
 ④駅前広場の有無
 (建物) ⑤災害に強く耐久性の高い建物
 (広場・公園) ⑥災害時に避難でき防災拠点となりえる空地

居住軸

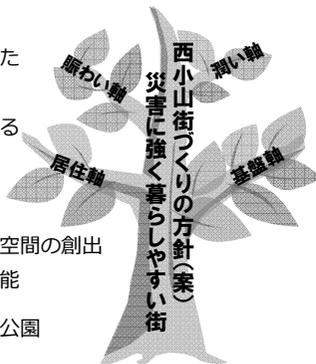
- ①住み続けられる
- ②ファミリー層を中心とした多様な世帯への対応
- ③必要な生活関連施設がある

賑わい軸

- ①商売を続けられる
- ②物価の安さが維持できる
- ③生活に密着した賑わいの空間の創出
- ④賑わいを生み出す交流機能

潤い軸

- 地域住民が憩える広場・公園



専門(テーマ別)部会を開催！

基盤(道路等)部会

～以下の内容を検討しました～

◆道路

- 骨格(外周)道路：災害に強い街を実現するため、検討区域外周に延焼遮断帯(道路と不燃化・耐震化の建物)を配置
- 区画道路：地域住民の生活動線となるため、商店街機能や建物敷地などの機能に配慮し配置
- 駅前広場：品川区側の駅前広場との機能分担を踏まえ、目黒区側で必要な機能を配置

◆広場・公園

- 災害時に避難できる防災拠点の必要性とその規模
- 街の潤いとしての機能を配慮した規模を配置



災害に強い街にするには...?

◆骨格道路の配置



○災害に強い街にするためには、地区の外周に、延焼遮断帯の機能を持った骨格道路を配置すると効果的

◆広場・公園について



○災害時に利用できる広場・公園
 ○公園面積の将来目標：2.5㎡/人(目黒区みどりの基本計画)
 ⇒現在の人口約1700人⇒約4300㎡
 ○例えば...将来、人口1000人増⇒公園面積2500㎡増
 人口2000人増⇒公園面積5000㎡増

居住(住宅)部会



住み続けられる街とは...?

～以下の内容を検討しました～

- 基盤(道路等)を造ることにより住み続けられない人が、住み続けられる居住空間
- 少子高齢化の進行を抑えるために、ファミリー層など、多様な世代が住める居住空間
- 住み続けるために必要な生活関連施設を配置(事例：武蔵小杉、柏の葉キャンパス等)

○限られた面積の中で課題をクリアするには、ある程度高層化しなければ難しいと思う。これからどう皆さんが納得し計画をまとめていくか、飽きずに懲りずに続けていきたい。街の方向性は見えてきたと思います。(鈴木委員)

◆◆◆街づくり委員よりひとこと◆◆◆
 ○自身の災害の経験から、「災害に強い街」が最大の願いです。その上に「賑わい」と「潤い」があると考えています。皆さんはいかがでしょうか。(方委員)

賑わい(商業等)部会

～以下の内容を検討しました～

◆商業

- 商業者及び住民が感じる西小山の商業の印象
- 西小山の商業のデータによる現況と課題
 - ・人口減少と少子高齢化による需要の減少
 - ・駅乗降客数の増加に対して売上の減少
 - ・商店街の店舗の変化、空き店舗の状況
- 街に住む人々を増やすことで、賑わいを高める
- 周辺の商業との関係を踏まえ、街に見合った周辺の人々を取り込む商業づくりを目指す
- ◆交流の場づくり
 - 商業による賑わいだけではなく、街に来る人々を増やすことで賑わいの場をつくる
- ◆賑わいを創出するための配置や空間づくり
 - 商業や交流の場の計画的な配置や、空間づくりによる賑わいづくり



街の賑わいとは？

◆原町一丁目の人口推移

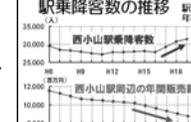


人口が減少すると、街の潜在的な消費需要も減少する。

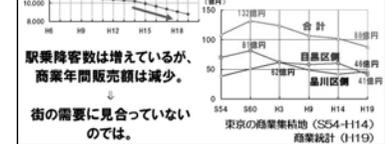
◆1世帯当りの年間消費支出額

年間消費支出	項目	1世帯当り額(万円)
総額		178
	うち農畜品	128
	外食	23
	サービス(美容、通信、娯楽、教育)	150
合計		約350万円

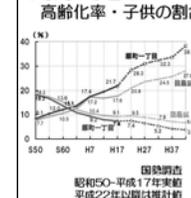
◆商業年間販売額と駅乗降客数の推移



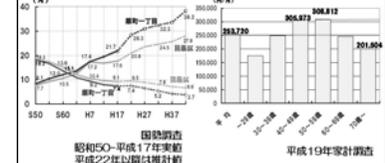
◆西小山駅周辺商業地における年間販売額の推移



◆原町一丁目の高齢化率・子供の割合



◆世帯主の年齢別家計支出(1ヶ月)



高齢世帯の消費は、ファミリー世帯の消費よりも少ない。

潤い部会

～以下の内容を検討しました～

◆街の潤い

- 潤いとは何か
- 街に必要なと感じている施設、求められる施設

◆潤い空間の事例



○協議会に参加する中で、街づくりは自分達の街を自分達自身で考えていくことなのだとかかってきました。住民がもっと真剣に、親密に話し合うべき時だと感じています。難しいことかもしれませんが、一生懸命勉強していきたいと思います。(杉浦委員)

【第9回西小山街づくり協議会 専門(テーマ別)部会主な意見】

基盤 (道路等) 部会	骨格(外周) 道路 災害に強い街 の実現のため、 外周に延焼遮 断帯(道路と 不燃・耐震建 物)を配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 街全体で災害に強い街に少しでも近づけていくために、検討区域外周に延焼遮断帯の整備は必要である。 ● 街全体で開発しないと効果が少ないのは理解しているつもりだが、住み続けるために必要なだけの共同化を行うやり方もあっていいのでは。 ● 道路沿道の人だけが用地を100%拠出するのではなく、地域の皆で土地を少しずつ拠出する整備手法はいい。 ● 今協議会で検討していることは、災害に強く賑わいと潤いのある街のモデル地域を作ろうということだ。周辺の街にその勢いが伝わることも期待したい。
	区画道路 地域住民の生 活動線となる ため、商店街 機能や建物敷 地などの機能 に配慮し配置	<ul style="list-style-type: none"> ● にこま通りは、商店街としてあまり広すぎるのも駄目。幅員は6m程度、広くても8mくらいではないか。 ● 消防車が入れるだけでなく、建物が倒壊しても逃げられる空間が必要。 ● 外周の骨格道路とは別に、にこま通りから立会川緑道へ真っ直ぐに抜けられる道路があれば、小学校に逃げ込みやすい。 ● にこま通りの現在の幅員はちょうど良いと他の商店街から羨ましがられている。電柱が課題だが、無くなれば幅はちょうどいい。必要性だけで道路幅員を決めてしまうと、今の雰囲気は残らないと思う。
	駅前広場 品川区側との 機能分担、目 黒区側で必要 な機能を配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 外周の骨格道路を活かして、駅前をバスが横付けできる幅員20mくらいにしておけば、駅前広場の代わりになるのではないか。 ● 既に品川区側に整備されたので、目黒区側は補助46号線沿道にあってもいいのではないか。商店街を歩いてもらうことで流れが作れる。 ● 交通機関として考えると、あまり駅と離れてしまうのはよくない。 ● 駅からみると目黒区側の商店街が路地のようにみえるので、駅前に広場のような空間があると良い。
	広場・公園 災害時に必要な規 模と、街の潤い機 能を配慮した規模 を配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 街中に2~3箇所分散して公園を配置すると地域で使いやすい。 ● 緊急車両が来やすいよう補助46号線沿いに広場を設けるのも良い。 ● 共同化建物の屋上などに空間を設けることも可能。 ● 広場・公園は、住環境、風が通る空間という意味でも大切。 ● 広場にするとという理由で土地の拠出に理解を得るのは難しいのでは。
居住 (住宅) 部会	<p>基盤(道路等)を造ることにより、住み続けられなくなる人が住み続けられる居住空間</p> <p>少子高齢化の進行を抑え、ファミリー層など多様な世代が住める居住空間</p> <p>住み続けるために必要な生活関連施設を配置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 結局は土地が無いことが問題なので、解決策は建物を高層化することになる。高層化によるデメリットとして景観の問題などがあるが。 ● 街として容積率などを確保するためにも、商業地域にして、ある程度の規模の建物が建てられるようにしなくてはいけない。 ● 街が高齢化したままでは良くない。若返らせるためには、高層の共同建物にし、ファミリー層を誘致することが必要。 ● 現在西小山にはワンルームが多いが、30代になり子供が産まれると、目黒区内は家賃が高いため郊外に移り住んでしまう。子育てができない街になってしまっている。もっと安く住宅を買うことができれば、この辺りは便が良いので本当は住み続けたいはず。 ● 建物を高層化して新しい居住者が共同建物に入ってきてても、今まで住んでいた人が寂しい思いをしないように、コミュニティの作り方や公共性のあるスペースの確保が必要。 ● 西小山にも武蔵小杉のように施設があれば、子供連れのお母さんが増えると思う。遊び場やギャラリーや、色々な施設があればいい。 ● 一度西小山を転出したら、街には戻って来ないのではないか。骨格道路などの整備に係る沿道の人に戻って来れるシステムづくりが必要。住み続けるということがポイント。 ● 西小山の街が今の状況から脱皮でき、次の世代につなげていけるように街づくりを考えなくてはいけない。 ● この街全てを共同化するというのには実際には無理がある。かといって全てを個人に任せるのも限界。 ● 個々の負担があるのか、などを把握することで共同化の妥当な規模が理解できるのではないか。

【第10回西小山街づくり協議会 専門(テーマ別)部会主な意見】

賑わい (商業等) 部会	商業	西小山の 商業の印象 商業者及び 住民が感じる 西小山の商業の 印象について	<ul style="list-style-type: none"> ●昔は各店舗が各々で努力していたが、負担になりいつの間にか無くなってしまった。 ●周辺に町工場がなくなり働きに来る人がいないため、昼間の人口が少なくなったと感じる。弁当屋や飲み屋など個人店は育たない。 ●昔のにこま通りは夕方には歩けないくらい人が多かった。人通りは昔と比べ1/4以下くらいに感じる。 ●にこま通りに薬局や町医者が増えている。昔では考えられなかった。 ●商店街は横の百貨店と言われ、昔は色んな所から買物に来ていた。 ●昔は商店街に八百屋、肉屋、豆腐屋もあり、夕方の買い物が全て済んでいた。今は無いのでスーパーに行くしかない。 ●現在も碑文谷の方から西小山までわざわざ買物に来る。理由は安さ。 ●潤いや賑わいはインフラの上で地域の活力を基につくり上げるもの。
		西小山の商業 の現況と課題 商業等データ による現況と課題 ○人口減少と少 子高齢化による 需要減少 ○駅乗降客数の 増加に対して売 上の減少 ○商店街の店舗 の変化、空き店 舗の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●次の世代が家業を継ぐことに希望を持ってなくなってきている。 ●商店街の後継者がほとんどいない。 ●客商売に力が無い。家賃が高く食料品の店は入れないのでは。 ●自営や小規模小売業は増えない。テナントになるのも仕方がない。 ●西小山は懐（買いに来る人の範囲）が狭いし、駐車場もない。 ●イベントは、商圈外からも西小山の街を見てもらおうということで始めたので、多くの人に来てもらえ良かった。ただし、生鮮三品が少ないことは商店街のアピールとしては厳しいと感じている。 ●毎日必要なものを提供してくれるお店が少ないため、他の大きなお店に行ってしまう。 ●商店街で買物ができなくなった原因は専門店がなくなったこと。 ●テナントに貸しても価値のあるような、街の資産価値を上げるような活力ある街づくりをしたい。 ●現状をどこか断ち切らないと悪循環の解消は無理。それが街づくり。
		住む人を 増やす 街に住む人たち を増やすことで、 賑わいを高める	<ul style="list-style-type: none"> ●ファミリー層が入るということは、家賃が安く住める居住空間があり、保育園などの施設もある街ではないか。 ●住む人を増やせるような場所をつくり、買い物や通勤通学してくれるようにしなくてはいけない。 ●人口を増やすという考え方はまさに高度利用が必要ということ。用途地域の変更も考えないといけない。 ●賑わいとは人が沢山いれば良いというものでもない。演出もできる。
		西小山に 見合った 商業づくり 周辺の人たちを 取り込む商業づ くり	<ul style="list-style-type: none"> ●西小山は真ん中に商店街があるという特性がある。 ●安さだけでなく、良い品物を求めているお客さんが将来長く商店街を頼ってくれる客層だと思う。 ●補助46号線沿道か駅前にスーパーなど核となる店舗を入れるべき。 ●若い人が住むだけでなく、質のいい生活必需品（最寄品）を安く買える店がある街にするべき。 ●他の地域の人を呼び込める街にしなければいけない。個人のお店にとっても重要な問題だ。
		交流の場づくり 街に来る人を増やす ことで賑わいの場を つくる	<ul style="list-style-type: none"> ●南部地域には文化施設や多角的に人が集まる施設がないと感じる。 ●健康ランド、乳児を預けられる保育園、駅前に有人の銀行、郵便局、交番、お年寄りが憩える場所が欲しい。 ●イベントスペースは人を呼ぶので「賑わう」ためには絶対に必要。 ●“地域の活力”を生み出す基となる集会所がほしい。
		賑わいを創出 するための 配置や空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ●人口を増やしかつ施設を増やすには、駅前の低層部に図書館・博物館・集会所、上層部が住宅というように複合施設にすることが必要。そうすれば必然的に人が集まるだろう。 ●駅側は商業。住宅は補助46号線から北側ではないか。
潤い 部会		街に必要な 潤い施設	<ul style="list-style-type: none"> ●何箇所も公園ができて住民は管理しきれないだろう。管理や利用者のマナーなどが悩み。 ●季節で咲く花壇があるといい。