

祐天寺駅周辺地区整備構想

概要版



令和元年 7 月
目 黒 区

1. 祐天寺駅周辺地区整備構想の策定の背景と役割

策定の背景

「目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年 3 月策定）」で、祐天寺駅周辺地区（以下「本地区」という。）は、「商業施設をはじめ地域コミュニティを支える多様な都市機能、子どもから高齢者まで、だれもが利用しやすい道路や公共施設が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点」として地区生活拠点に位置づけられています。

また、本地区の一部は老朽化した木造住宅が密集しており、「上目黒・祐天寺地区」の一部を対象に昭和 62 年度から平成 18 年度までの期間に木造住宅密集地域整備事業を活用し、不燃化の促進、オープンスペースの確保、生活道路の整備により災害に強い街づくりを進めてきました。また、近隣商店街にふさわしい建物の整備・誘導を目的とした「祐天寺栄通り地区地区計画」が平成 2 年 1 月に策定されました。

平成 25 年度から平成 30 年度まで、祐天寺駅改良工事（通過線新設工事・駅舎改修）及び駅ビルの建設で、改札口が増設され、駅周辺の歩行者動線が変化しています。平成 29 年度に駅周辺の地域住民による「祐天寺ロータリーを考える会」が結成され、平成 29 年 6 月に駅前広場の整備実現に向けた要望書を目黒区へ提出しました。

目黒区は平成 30 年度に、これらの本地区における街なみの変化や取組を踏まえ、「祐天寺駅周辺地区街づくり懇談会」を立ち上げました。この中で、区民の方々の意見を反映しながら地域特性や課題を把握し、具体的な市街地整備の展開を検討し、地区の実情に即したきめ細やかな街づくりを行うため、「祐天寺駅周辺地区整備構想（以下「整備構想」という。）」を令和元年度に策定しました。

この整備構想は、今後の本地区における街づくりの根幹を成すものであり、この内容を地元の方々と共有しつつ、地域住民、関係機関等と連携して、本地区の街づくりを進めていきます。

役割

- 本地区の状況を把握し、街の変化に対応できる内容として、今後、取組むべき街づくりの基本的な方向性を示します。
- 本地区の将来像を定め、目標や街づくりの方向性に基づいて具体的な取組ができるように計画を体系化します。
- 地域のつながりを深めるため、街づくりに関わる様々な人たちが意見交換・交流する場を設け、地域コミュニティを活発にして街づくりが効果的に進められるようにします。

目標年次

整備構想の目標年次は、概ね 10 年後とします。なお、社会経済情勢の変化などに合わせ、必要に応じて見直します。

地区の範囲

整備構想の対象範囲は、祐天寺駅を中心とした概ね半径 500m の範囲内[※]とします。

町丁別では、祐天寺 1・2 丁目、五本木 1・2 丁目、上目黒 2・4 丁目、中目黒 5 丁目、中町 2 丁目、中央町 2 丁目の 9 町丁目の全域又は一部が対象となります。

[※]本地区は、目黒区都市計画マスタープランにおいて地区生活拠点に位置づけられるとともに、目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成 24 年 3 月）では、駅からの徒歩圏内の主要施設間の経路や概ね 500m 圏内に立地する商店街を主な対象としており、他の整備計画等でも概ね半径 500m 圏を対象範囲としています。これら区の計画等との整合を図り、本地区の対象範囲としました。

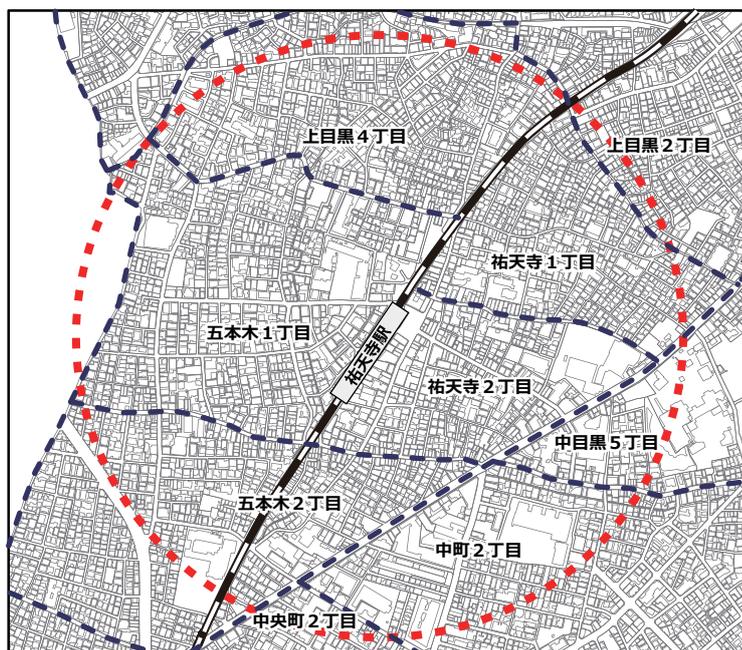


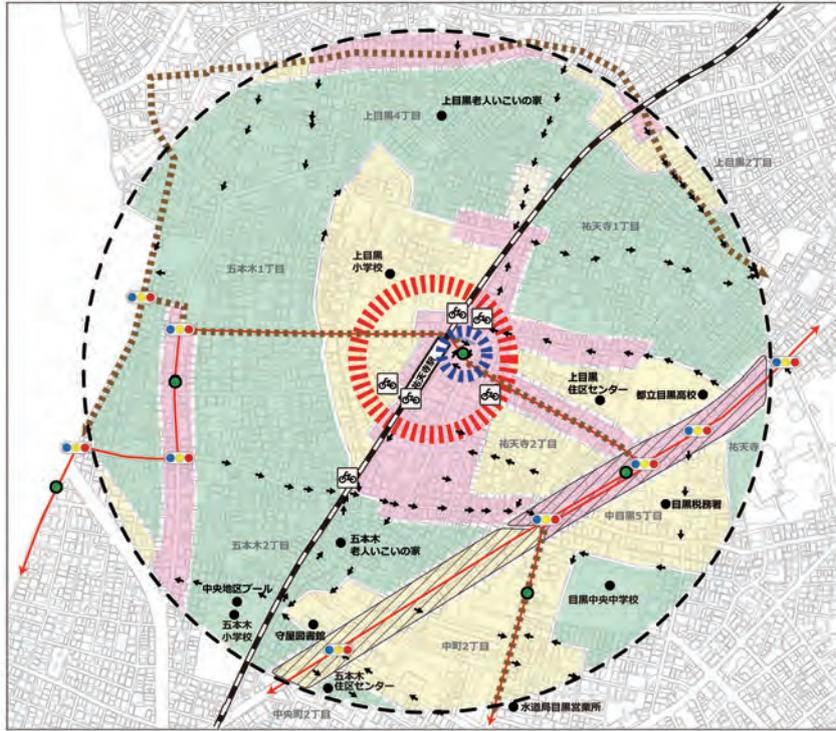
図 対象範囲

2. 祐天寺駅周辺地区の現状と課題

■街づくりの課題図【土地・建物利用及び交通環境】

【土地・建物利用に関する課題】

- 地区生活拠点にふさわしい日常的な生活や活動の拠点の形成
- 【近隣商業地域】
 - 既存商業施設の
 - 商業環境の変化
 - 後継者不足（テナント経営への転換）への対応
 - 空き店舗の対策
 - 新規業態の出店への対応
 - 祐天寺駅周辺に出店する業種の増加（カフェ・雑貨等）への対応
 - 新たな商業活動への対応
- 【第一種中高層住居専用地域】
 - 【第一種住居地域】
 - 【第二種住居地域】
 - 低層建物と中層建物との混在市街地の形成
 - 低層建物と中層建物が共存できる居住環境の形成
- 【第一種低層住居専用地域】
 - 敷地分割の進行に伴う
 - 住環境の変化
 - 民有地内の緑地の減少への対応
- 【駒込通り沿道】
 - 幹線道路沿道にふさわしい
 - 土地建物利用の誘導
 - 土地の高度利用化の促進
 - 沿道の建物の耐震化・不燃化



【交通環境に関する課題】

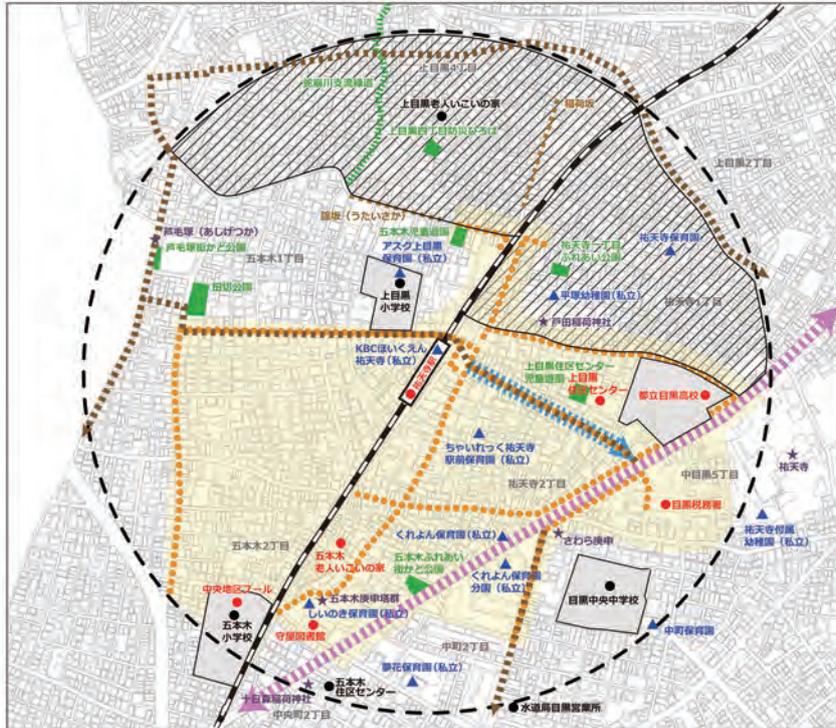
- 主要生活道路の安全性の確保
 - 自動車と歩行者等の安全な移動環境の確保
- バス通り沿いの安全な歩行空間の確保
- 駅改修に合わせた駅前広場のあり方の検討
 - 歩行空間の確保による安全性・快適性の向上
 - 駅からバス停までの快適な動線の確保
 - 地域主体の花壇管理の負担軽減
 - イベントなど社会ニーズへの対応
 - ロータリーの違法駐車への対応
- 地域課題に対応した駐車場等の利用方法の検討
 - 自動二輪（バイク）の駐車スペース不足への対応
 - 違法駐車・違法駐輪への対応
- 全体
 - 自転車走行環境の整備（自転車ナビマークの整備等）
 - 安全な移動環境の確保



■街づくりの課題図【みどり・公園・景観及び安全・安心】

【みどり・公園・景観に関する課題】

- 街並み景観形成
 - 一定の秩序を保ちつつ、個性的な賑わいを感じるデザインの商店集積化
- 起伏のある地形の特徴を活かした街づくり
 - 坂道を活かした景観形成
- 「祐天寺」などの地域資源の活用
 - 地域の貴重な文化資源である「祐天寺」などを活用した街づくり
- 地区の顔の拠点となる公園等の利活用
 - ニーズに対応した公園等の再整備
 - 公園等を核とした地域活動の活性化
- みどりの保全と創出
 - 既存のみどりの保全と新たなみどりの創出
- 歩いて楽しめる散策ルートの検討
 - 来訪者の回遊性創出



【安全・安心に関する課題】

- <<防災・防犯・コミュニティ>>
- 地域の防災機能の強化
 - 地域避難所の防災機能の強化
 - 地域防災組織の活動の強化
 - 災害時に地域危険度が高い地域の改善
 - 延焼遮断帯及び一般緊急輸送道路としての機能の強化
 - 災害時における避難経路としての機能の確保
- 誰もが移動しやすい移動環境確保（バリアフリー整備地区）
 - 駅から公共施設までの主要経路のアクセスの改善
 - 高齢者から子どもまで、誰もが安心して歩ける歩行環境の改善
- 駅周辺
 - 快適な居住環境への改善
 - ゴミのポイ捨て等のマナーの向上
 - 交番の存在をより分かりやすくするための改善
- 全体
 - 地域の防災機能の強化
 - 地震時に倒壊の危険性のあるブロック塀の解消
 - 狭い道路の拡幅
 - 防犯対策
 - 見通しの確保や暗がりの解消
 - 高齢化・居住者等の変化に対応した地域コミュニティのあり方の検討等
 - 地域活動等の活性化
 - 地域居住者の交流イベントの検討
 - 来訪者増加への対応



3. 地区の将来像

地区の将来像は、これからの街づくりにおいて地域の方々と共有し、目指していく地区の将来の姿となります。

現在及び将来にわたって地域の方々が健全に豊かに暮らし続けると同時に、様々な活動が活発に営まれるよう、概ね 10 年後の本地区の将来像を定めます。

多様な歴史と新しい文化が交流し、 共鳴しながら創造するまち 誰もが住み続けられる安全で安心なまち 祐天寺

多様な歴史と新しい文化

本地区は、江戸時代中期に創建された「祐天寺」があり、明治時代の中頃まで、江戸・東京に農産物を供給する農村集落でした。昭和時代に入り東急東横線開通以降、祐天寺駅周辺は落ち着いたある住宅地として広がり、地域住民が利用する商店が立ち並ぶようになりました。

近年はカフェ・雑貨・古着屋などの鋭敏な感性が感じられる新しいタイプの飲食店や物販店の出店がみられるとともに、20代前半の女性の居住が増加していると見られ、祐天寺駅舎の改修や駅ビルの建設など、これまで地域で培われてきた歴史や文化が大きく変化・変容しようとしています。

このような多様な歴史と新しい文化（人・営み・建物等）が混ざり合う状況を、本地区の発展の機会としてとらえ、新たな歴史・文化を生み出すまちを目指します。

文化が交流し、共鳴しながら創造する

多様な歴史と新しい文化（人・営み・建物等）が混ざり合う状況を本地区の発展の機会ととらえ、古い歴史と新しい要素が共鳴し合い、地域全体としての調和を図りながら、地域の顔となる駅前広場のあり方を含めて、新しいまち 祐天寺の創造を目指します。

誰もが住み続けられる

本地区は、目黒区の中でもやや高齢化が進行しており小学生以下の増加もみられることから、世代バランスのとれた人口構成の形成に向け、高齢者もファミリー世帯も住み続けられる街づくりが重要です。

また、中目黒駅に隣接する地域であり、交通利便性が極めて高い住宅地として注目されており、古くから住む人も新たに住む人にとっても暮らしやすいまちを目指します。

安全 安心

本地区には、木造住宅が密集しているところもあり、災害時活動困難度や、延焼の危険性が高い地域です。

また、夜間営業の店舗の増加、居住者の変化や来訪者の増加が見られることから、地域では、風紀やマナーについて声があがっています。

加えて、新しい居住者、新しい店舗の経営者等と地域のコミュニティを支えている町会・自治会、住区住民会議や商店会等との関係を深めていくことも必要です。

このような、防災・防犯・コミュニティに関する課題を解消し、安全・安心な街づくりの取組の実現を目指します。

4. 街づくりの目標と街づくりの方向性

街づくりの目標は、地区の将来像を実現するために目指すべき方向性を定めるものです。

地区の将来像である「多様な歴史と新しい文化が交流し、共鳴しながら創造するまち 誰もが住み続けられる安全で安心なまち 祐天寺」を実現するための取組むべき街づくりの目標を示します。

目標 1

個性あふれる店舗
の集積による活力
があり、同時に安
全で暮らしやすい
住環境が確保され
た街

目標 2

安全で快適に
移動できる街

目標 3

地域資源を
活用した歩いて
楽しめる街

目標 4

豊かな
地域コミュニティ
に育まれる街

街づくりの方向性は、「街づくりの目標」を実現するための基本的な考えや取組の方向性を示すものです。概ね10年後を目標に、段階的に進める街づくりの基本的な指針として、具体的に取り組んでいきます。

目標 1

個性あふれる店舗の集積による活力があり、同時に安全で暮らしやすい住環境が確保された街



1. 商店街の活性化

<多様な店舗の魅力による商業の活性化>

○カフェ・雑貨・古着屋などの鋭敏な感性が感じられる新しいタイプの飲食店や物販店の出店を踏まえ、地域に密着した商業施設を中心に、街の個性を活かした商店街の活性化を促進します。

<周辺地域（中目黒駅周辺等）との連携を通じた発展>

○中目黒駅と学芸大学駅周辺との回遊性や、外国人観光客への対応など、まち歩き観光地としての発展を図ります。

2. 暮らしやすい住環境の維持・創出

<駒沢通り沿道における良好な土地利用の形成>

○幹線道路沿道にふさわしい商業・住宅の複合した市街地の形成を目指し、一般緊急輸送道路及び延焼遮断帯としての機能確保のため、沿道建物の耐震化及び不燃化を促進します。

<低層建物と中層建物が調和した複合市街地の形成>

○低層建物を中心とした住環境の維持・保全を図りつつ、駅周辺や駒沢通り沿道など中層建物が調和した市街地の形成を図ります。

<空家等の対策>

○空家・空き店舗等所有者の個別の事情に寄り添うことで、各々の状況に応じた改善策を図ります。空家等対策を通じて、良好な住環境を維持します。

3. 安全な街の形成

<木造住宅密集地等の改善>

○災害に強い街づくりの実現のため、祐天寺1丁目や上目黒4丁目等の建物の耐震化・不燃化の促進、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀の除去と生け垣化への誘導等を行います。

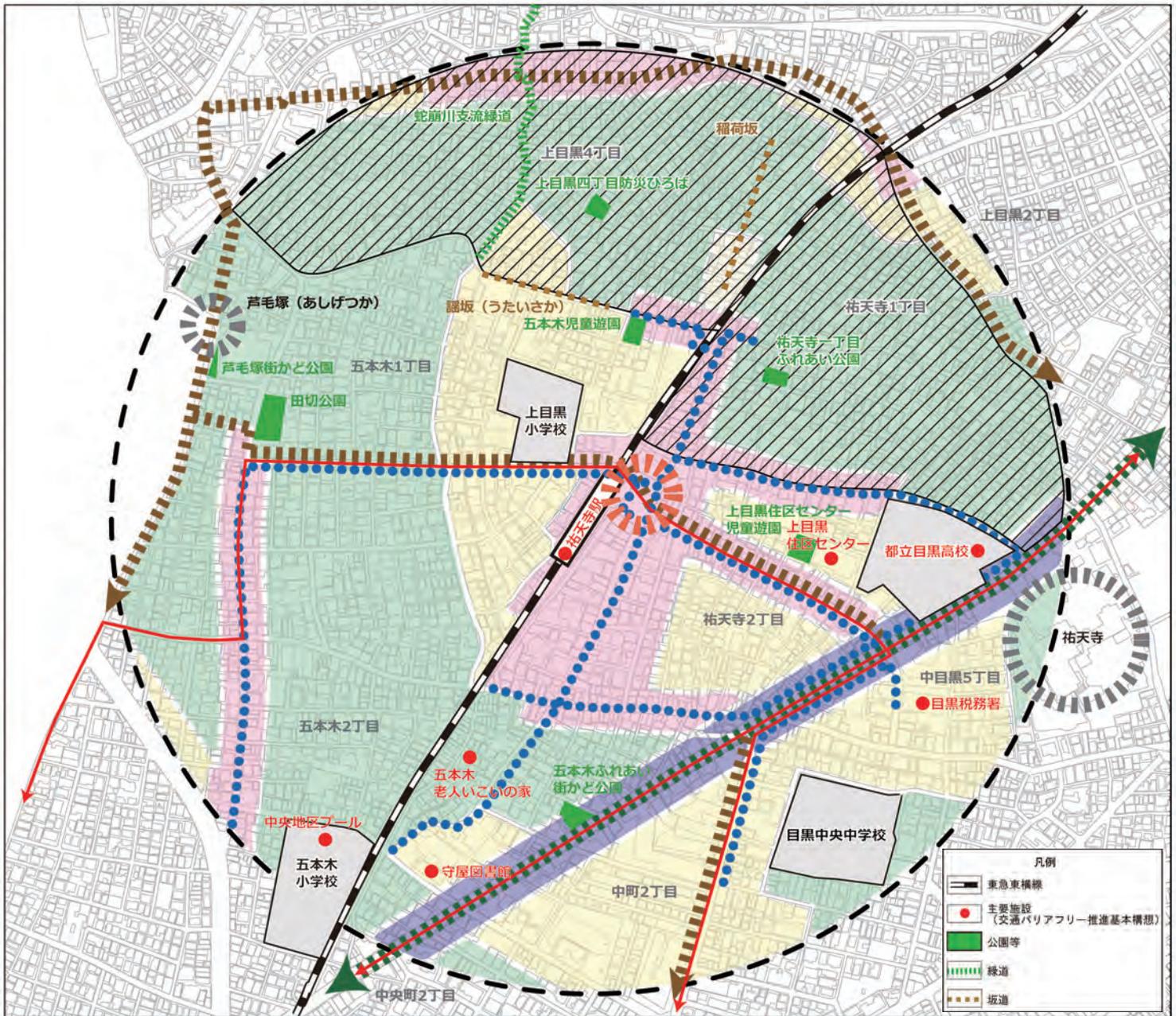
<地域避難所における防災機能の強化>

○本地区内に地域避難所が4か所あり、災害時に機能を発揮できるように取組みます。

<防犯性に優れた街の形成>

○明るく見通しの良い住環境や、交番の存在をより分かりやすくするように取組みます。

街づくりの方向性



凡例

- 車急東横線
- 主要施設 (交通バリアフリー推進基本構想)
- 公園等
- 緑道
- 坂道

- 地域商業地
 - ・多様な店舗の魅力による商業の活性化
 - ・周辺地域（中目黒駅周辺等）との連携を通じた発展
 - ・街並み景観の形成
- 駒沢通り沿道
 - ・良好な土地利用の形成
 - ・緑化やオープンスペースの確保
- 複合住宅地
 - ・低層建物と中層建物が調和した複合市街地の形成
- 低層住宅地
 - ・住環境の維持・保全
- 木造住宅密集地等の改善
- 地域避難所
 - ・防災機能の強化

- 主要生活道路
 - ・安全な歩行環境の形成
- バスルート
 - ・安全な歩行環境の形成
- 誰もが移動しやすい道路
 - ・祐天寺駅前から主要施設へのバリアフリー化
 - ・散策ルートとして活用
- 坂道景観
 - ・坂を活かした街並み景観の形成
- 駅前広場
 - ・多機能が魅力ある駅前広場の創出
 - ・防犯性に優れた街の形成
- 公園等の活用
- 地域資源
 - ・地域資源の情報発信

- 全体
- 空家等の対策
 - ブロック塀の除去・生け垣化への誘導
 - 歩行者と自転車が共存する街
 - みどりの保全・創出
 - 散策ルートの形成
 - ・中目黒駅周辺地域等との回遊性・連携の手法等の検討
 - 防犯性に優れた街の形成
 - 地域コミュニティ
 - ・住民主体の街づくり
 - ・多様な交流の機会と場づくり

目標2 安全で快適に移動できる街

1. 主要生活道路を中心とした地区内の交通の円滑化と安全な歩行環境の確保

<安全な歩行環境の形成>

- 通過交通を抑制し、歩行者優先の安全な歩行環境を形成します。
- 歩行者とバスが共存できる交通環境の形成を目指し、電線類の地中化を検討します。

2. 地域の顔としての駅前広場のあり方と有効利用等の検討

<多機能で魅力ある駅前広場の創出>

- 交通結節機能及び地域の顔としての駅前広場のあり方と有効利用について検討します。

3. 自転車と共存する街づくり等への対応

<歩行者と自転車が共存する街>

- 自転車利用者が、交通ルールと運転マナーを理解し、守るための取組を促進します。
- 誰もが安心して通行できる自転車走行環境の整備を図ります。



目標3 地域資源を活用した歩いて楽しめる街

1. 魅力ある景観の形成

<街並み景観の形成>

- 街の歴史や文化、坂道などの特徴を活かした街並み景観形成のあり方について検討します。

<地域資源の情報発信>

- 「祐天寺」をはじめとした地域の観光資源の積極的な情報発信や来訪者へのおもてなし向上を図ります。

2. みどりの保全・創出と魅力ある散歩道等の形成

<みどりの保全・創出と公園等の活用>

- 民有地のみどりの保全・創出を促進します。
- 公園・広場等について、地域の活性化につながる整備及び、地域住民の活動支援を図ります。
- 駒沢通り沿道における緑化などを促進します。

<散策ルートの形成>

- 中目黒駅や学芸大学駅周辺地域等との回遊性や連携の手法等を検討します。
- 目黒区交通バリアフリー推進基本構想の主要経路について、来訪者が訪れる際の散策ルートとして活用を図ります。



目標4 豊かな地域コミュニティに育まれる街

1. 住民が主体となった街づくりの実現

<住民主体の街づくり>

- 地域コミュニティ活動の一層の活発化・連携強化を促進し、街づくりの課題について、自ら解決に向けた取組を促進します。

2. 多様な主体が交流する街づくりの展開

<多様な交流の機会と場づくり>

- 子どもからお年寄り・新しい居住者など誰もが街づくりに参加する機会を作り、支えあいながら安心して暮らすことができる街づくりを促進します。
- 多様な主体が交流し、コミュニティの形成につながる機会や場を作ります。



5. 街づくりの進め方

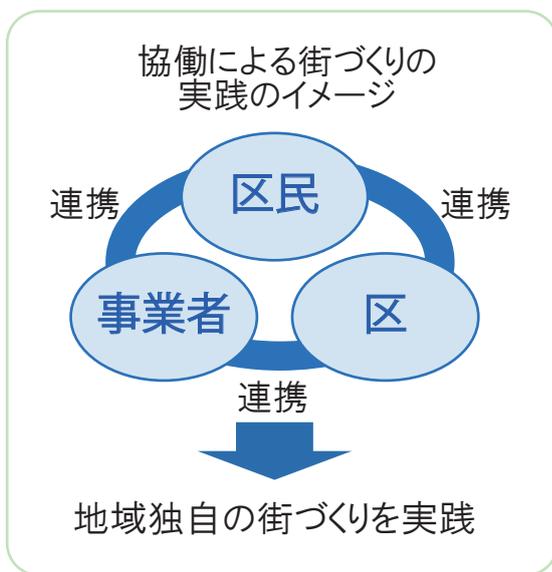
1. 基本的な考え方

整備構想の策定を機に、今後、地域で街づくりに取組んでいくためには、「区民」「事業者」「区」のそれぞれが自主的に役割を担い、連携しつつ、協働による街づくりを実践していくことが必要です。

そのため、それぞれの主体が担うべき役割を果たし、街づくりの課題やテーマに応じて、互いに連携できる場を創り出していくことが必要です。

整備構想を実現していくためには、各種事業の実施とともに、地域独自の街づくりを実践していくことが必要となります。

「区民」「事業者」「区」は、それぞれの役割に応じて、連携を図りながら積極的・主体的に街づくりに取組んでいきます。



2. それぞれの主体が果たすべき役割

区民の役割

- ①街づくりへの参加
- ②街づくり活動の継続
- ③街づくり活動の実践

事業者の役割

- ①地域の街づくりの尊重
- ②街づくりへの参加

区の役割

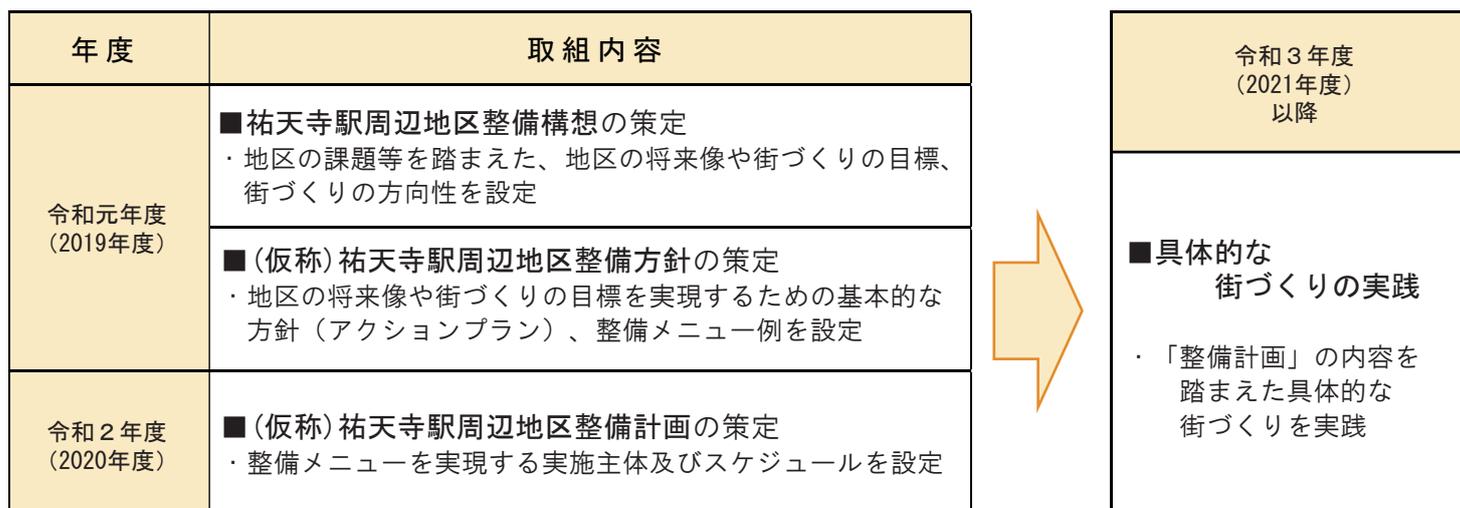
- ①街づくりの支援
- ②住民参加の街づくりの推進
- ③多様な主体との連携

3. 段階的な取組の実践

令和元年度に、本整備構想を実現していくための具体的な整備の方向性を示す「整備方針」を策定し、令和2年度は更に詳細な計画として「整備計画」の策定を行う予定です。

そして、令和3年度以降は、「整備計画」に基づく、具体的な街づくりを「区民」「事業者」「区」の連携・協働により実践していきます。

■協働による街づくりの実践の流れ



発行 目黒区
 編集 都市整備部都市整備課
 〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号
 TEL : 03-5722-9714 (直通)