

4 南部地区

(1) 特徴・現状

目黒通り以南の大田区、品川区に隣接する地区です。本地区は木造住宅が多い地域があるなど、住宅の割合が高く、住まうまちとしての役割が中心となっています。地区内には、地区生活拠点として、武蔵小山駅周辺地区、西小山駅周辺地区、洗足駅周辺地区があり、このうち、西小山駅の周辺には商店街が並び、洗足駅の周辺では駅前通りの両側にイチョウ並木が続く「いちょう通り」によって趣のあるまちなみが形成されています。

地区内は、平成16(2004)年3月の都市計画マスタープラン策定以降、木造住宅密集地域整備事業*等により不燃化の促進や公園等整備、都市計画道路の整備や沿道まちづくり、防災街区整備事業など様々な事業に取り組み、安全で安心かつ快適に住み続けられるまちづくりを推進してきました。



西小山駅



洗足駅



西小山商店街



洗足いちょう通り



すずめのお宿緑地公園



碑文谷八幡宮

ア 人口・世帯数

令和4(2022)年1月1日現在の人口は49,785人であり、平成24(2012)年1月1日現在の46,561人と比べて6.9%(3,224人)増加しています。町丁目別にみると、目黒本町二丁目などを中心に増加しています。令和4(2022)年1月1日現在の人口密度は216.9人/haであり、5地区の中では最も高くなっています。

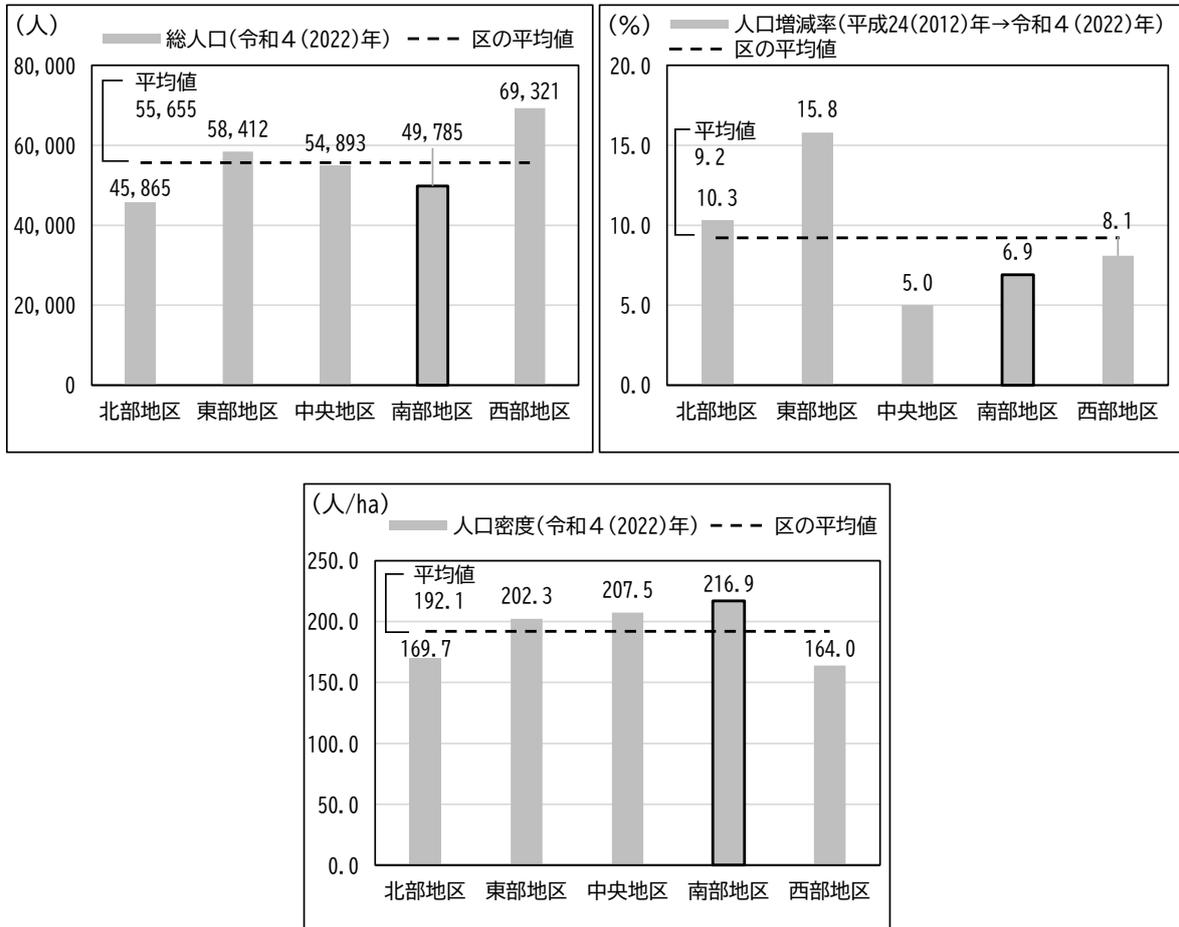


図 94 5地区の総人口・人口増減率・人口密度

出典：目黒区「住民基本台帳に基づく年齢別人口表(町丁目)」(各年1月1日現在)

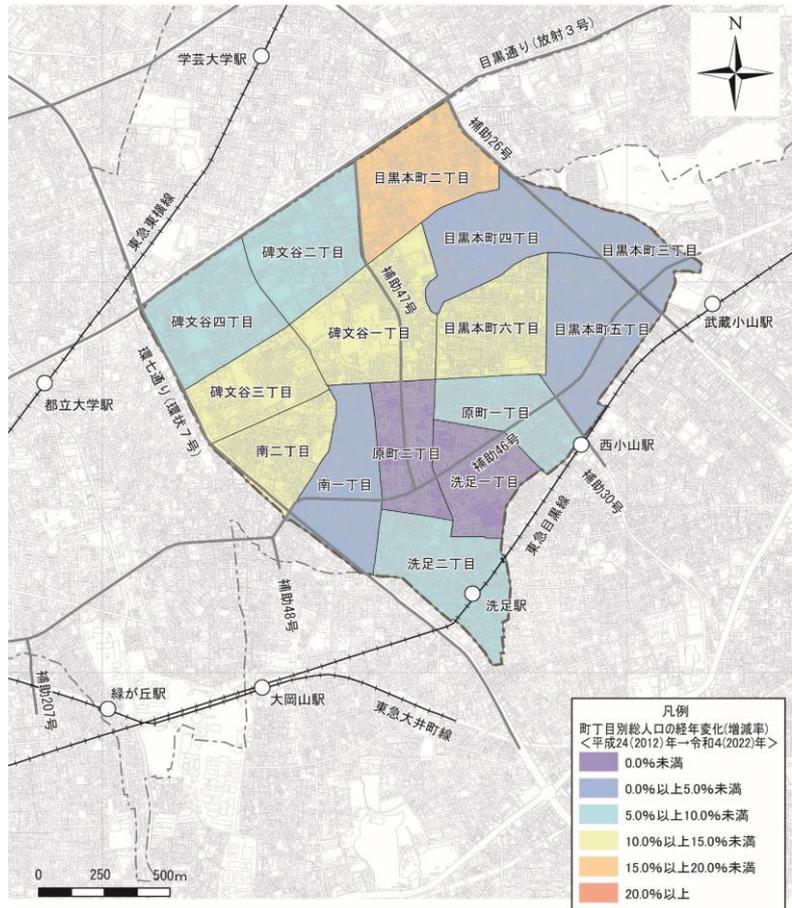


図 95 南部地区における町丁目別総人口の増減率

出典：目黒区「住民基本台帳に基づく年齢別人口表(町丁目)」(各年1月1日現在)

令和4(2022)年1月1日現在の高齢化率(65歳以上人口比率)は21.8%であり、5地区の中では最も高くなっています。また、平成27(2015)年10月1日現在の昼夜間人口比率*は73.7%であり、5地区の中では最も低くなっています。

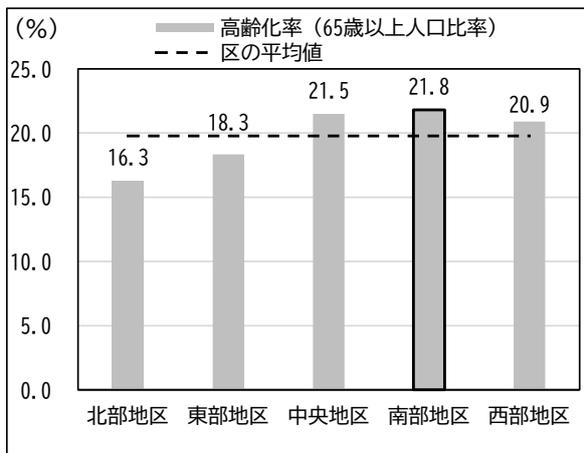


図 96 5地区の高齢化率(令和4(2022)年)

出典：目黒区「住民基本台帳に基づく年齢別人口表(町丁目)」(令和4(2022)年1月1日現在)

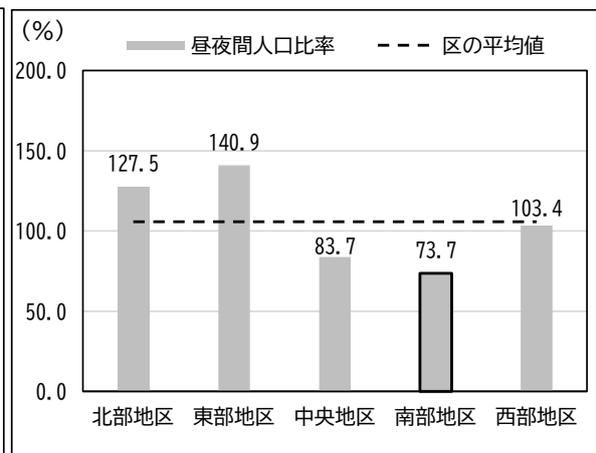


図 97 5地区の昼夜間人口比率*(平成27(2015)年)

出典：総務省「国勢調査」

令和4(2022)年1月1日現在の世帯数は27,084世帯であり、平成24(2012)年の24,765世帯と比べて9.4%(2,319世帯)増加しているほか、1世帯当たり人員は1.84人で西部地区に次いで2番目となっています。

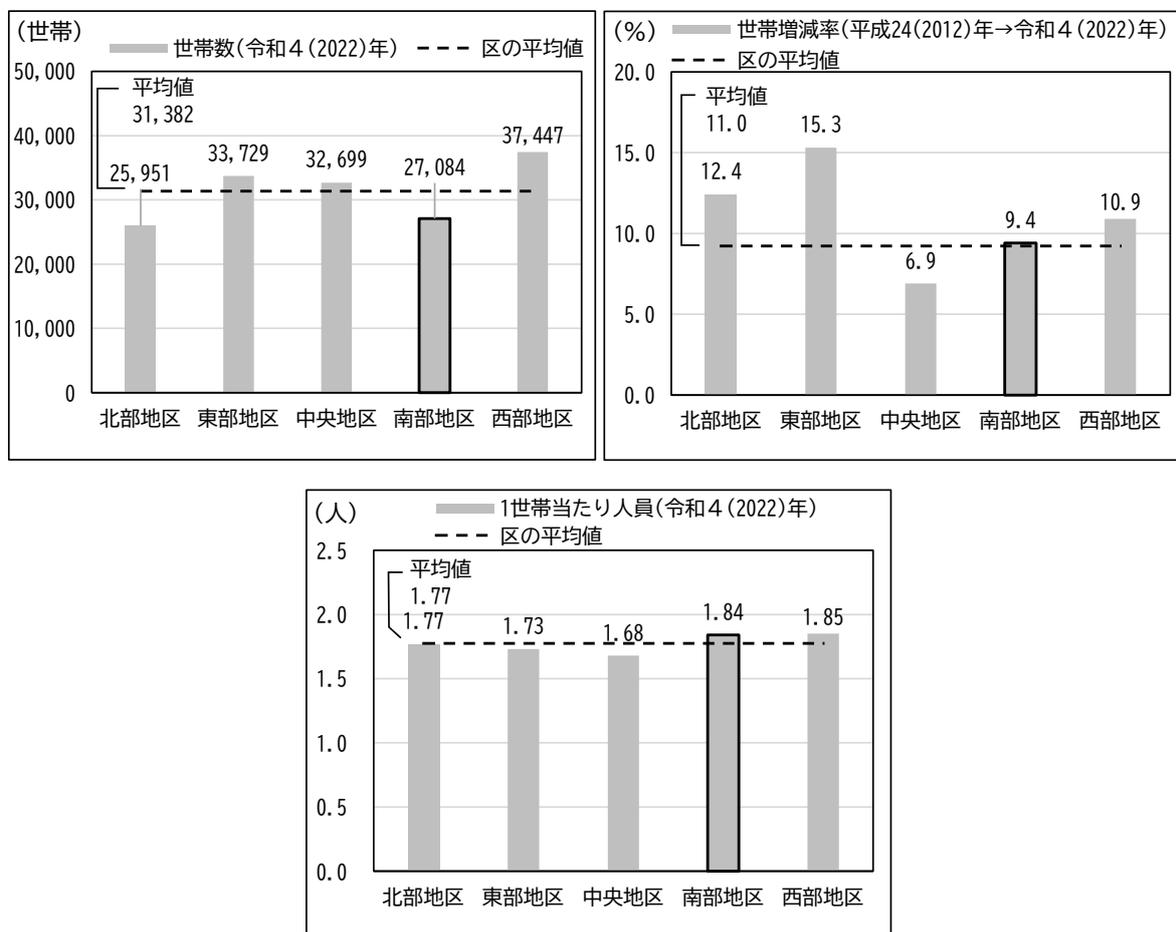


図 98 5地区の世帯数・世帯増減率・1世帯当たり人員

出典：目黒区「住民基本台帳に基づく町丁別世帯数および人口表」(各年1月1日現在)

イ 市街地整備・土地利用

土地利用は、住宅系用地比率が56.4%で最も高く、碑文谷二丁目や目黒本町六丁目、洗足一丁目以增加しています。

商業系用地比率は、平成23(2011)年の8.2%から平成28(2016)年の7.8%と減少しているものの、目黒通りと環七通りに挟まれた碑文谷四丁目や、原町二丁目、洗足駅北側の洗足一丁目・二丁目では増加しています。

表 32 南部地区の土地利用構成比

(%)

	公共系	商業系	住宅系	工業系	空地系	公園系	道路	鉄道系	農業系	河川系	その他
H23(2011)	6.7	8.2	55.0	3.2	5.9	1.4	19.2	0.1	0.2	0.1	0.0
H28(2016)	6.5	7.8	56.4	2.4	6.0	1.4	19.2	0.1	0.1	0.1	0.0

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成23(2011)年・平成28(2016)年)

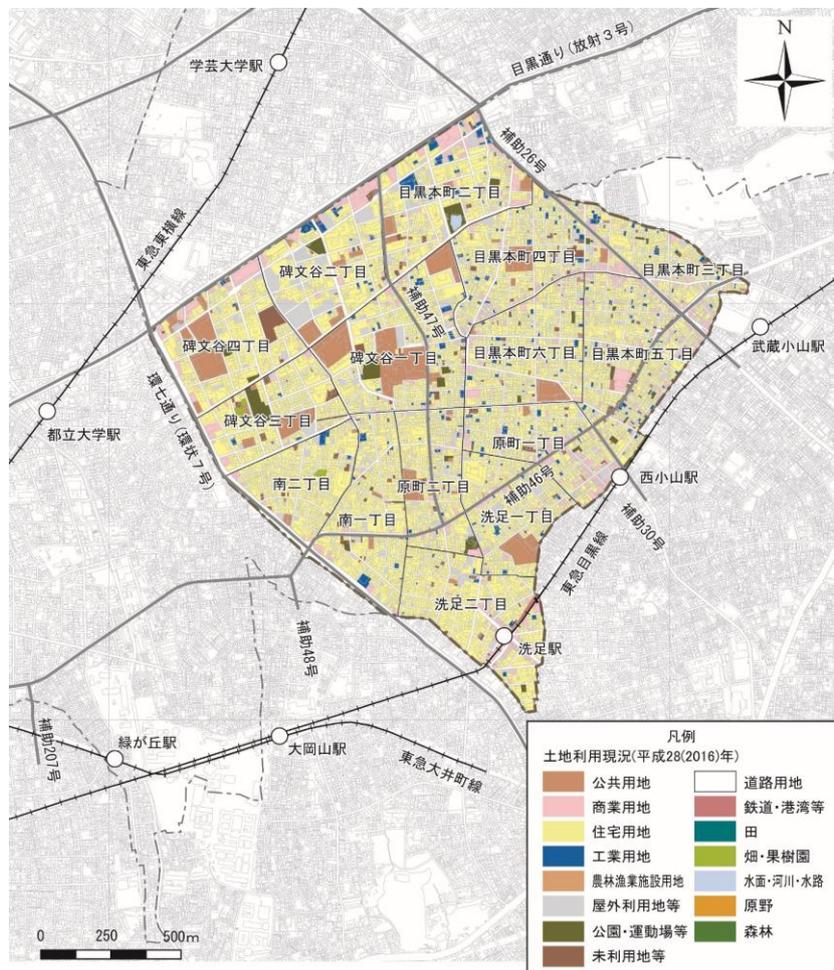


図 99 南部地区の土地利用現況(平成28(2016)年)

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成28(2016)年)

建物では、棟数密度が44.1棟/haで5地区の中で最も高い一方、平均敷地面積が165.9㎡で最も低くなっているのが特徴的といえます。

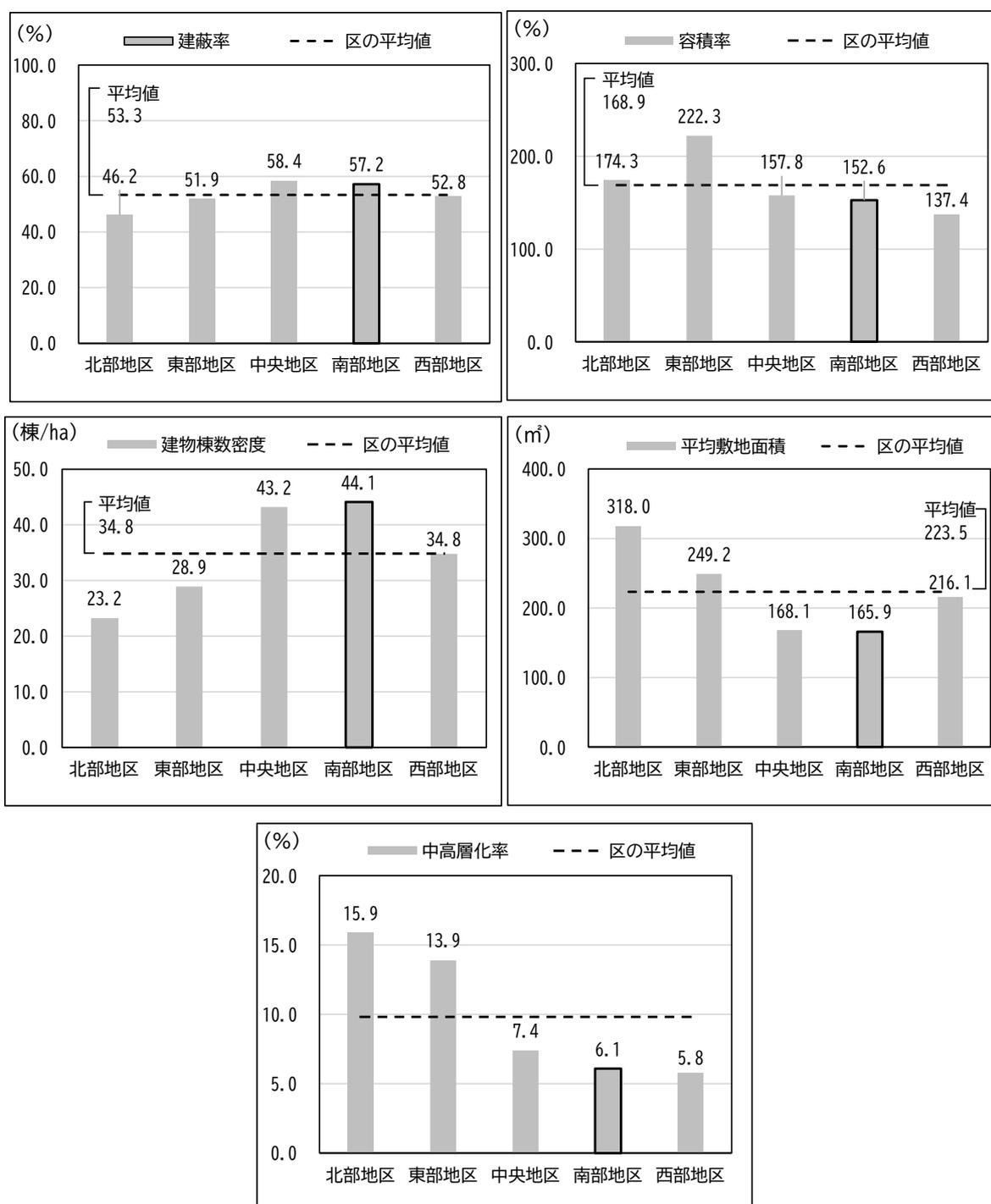


図 100 5地区の建蔽率*・容積率*・建物棟数密度*・平均敷地面積・中高層化率*(平成28(2016)年)

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成28(2016)年)

区民アンケート調査結果からみた、地区内の区民が今後、力を入れてほしい取組としては、「商店街の魅力向上・活性化を促進する」、「公園や広場、緑地を充実する」、「駅などを中心として商業施設・公共施設・医療施設等を充実する」、「老朽化した建物の更新を促進する」、「空き家を管理・利活用する」などが高い傾向にあります。

ウ 道路・交通

道路率*は19.2%で、5地区の中で最も高くなっています。道路密度*は356.5m/haで5地区の中で2番目となっています。鉄道駅は、地区南側に東急目黒線の西小山駅と洗足駅が立地するほか、幹線道路は、地区の北端を目黒通り、東端を補助26号線、西端を環七通りが通っています。これらのうち、目黒通り沿道は、重点的に景観形成を推進する「景観軸特定区域*」に指定されています。

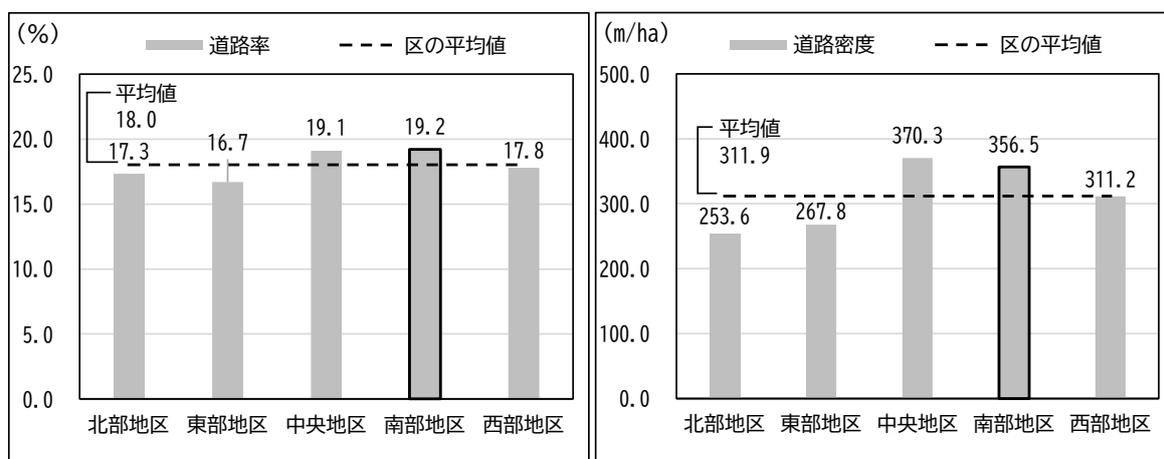


図 101 5地区の道路率*・道路密度*(平成28(2016)年)

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成28(2016)年)

これまでに実施した主な取組として、東急目黒線の連続立体交差事業により地下化した洗足駅上部の整備、西小山駅周辺と洗足駅周辺の道路整備などを行い、鉄道駅周辺や道路の環境整備を推進してきました。

区民アンケート調査結果からみた、地区内の区民が今後、力を入れてほしい取組としては、「歩車道の分離、沿道建物のセットバックなど歩行・滞留空間を確保・充実する」、「無電柱化を推進する」、「暮らしに身近な生活道路を整備する」、「交通手段がない地区での新たな移動手段を確保する」、「楽しく歩ける歩行環境を整備する」、「緑道整備や建物の緑化などみどりを感じる景観を保全・充実する」などが高い傾向にあります。



西小山駅周辺の道路整備
(補助30号線)

エ 防災

目黒本町や原町など、その他の地区に比べて相対的に不燃領域率*が50～60%未満の地域が目立つ状況にあり、地区全体の不燃化率*は63.9%で5地区の中では最も低くなっています。

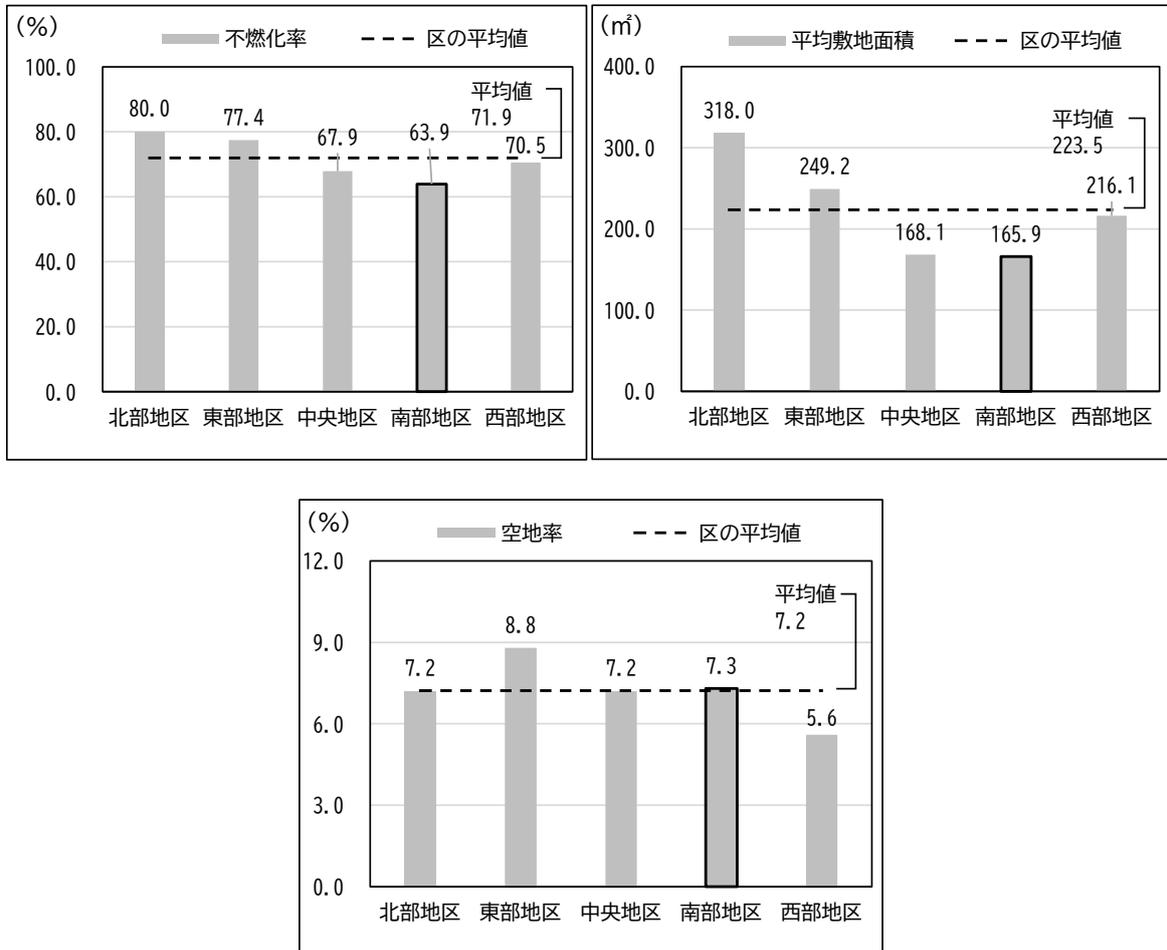


図 102 5地区の不燃化率*・平均敷地面積・空地率(平成28(2016)年)

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成28(2016)年)

これまでに実施した主な取組として、地区計画の策定、木造住宅密集地域整備事業*や木密地域不燃化10年プロジェクト、都市防災不燃化促進事業による不燃化の推進、公園等整備、都市計画道路補助第46号線の整備や沿道まちづくり、そして目黒本町五丁目24番地区や原町一丁目7番・8番地区での防災街区整備事業など、重層的かつ集中的に災害に強いまちづくりに取り組んでいます。



補助 46 号線

オ 産業

平成28(2016)年の事業所数は1,480事業所で5地区の中で最も少なく、平成24(2012)年から平成28(2016)年にかけて4.6%減少しています。

平成28(2016)年の従業者数は9,931人と5地区の中で最も少なく、平成24(2012)年から平成(2016)年にかけて1.6%減少しています。

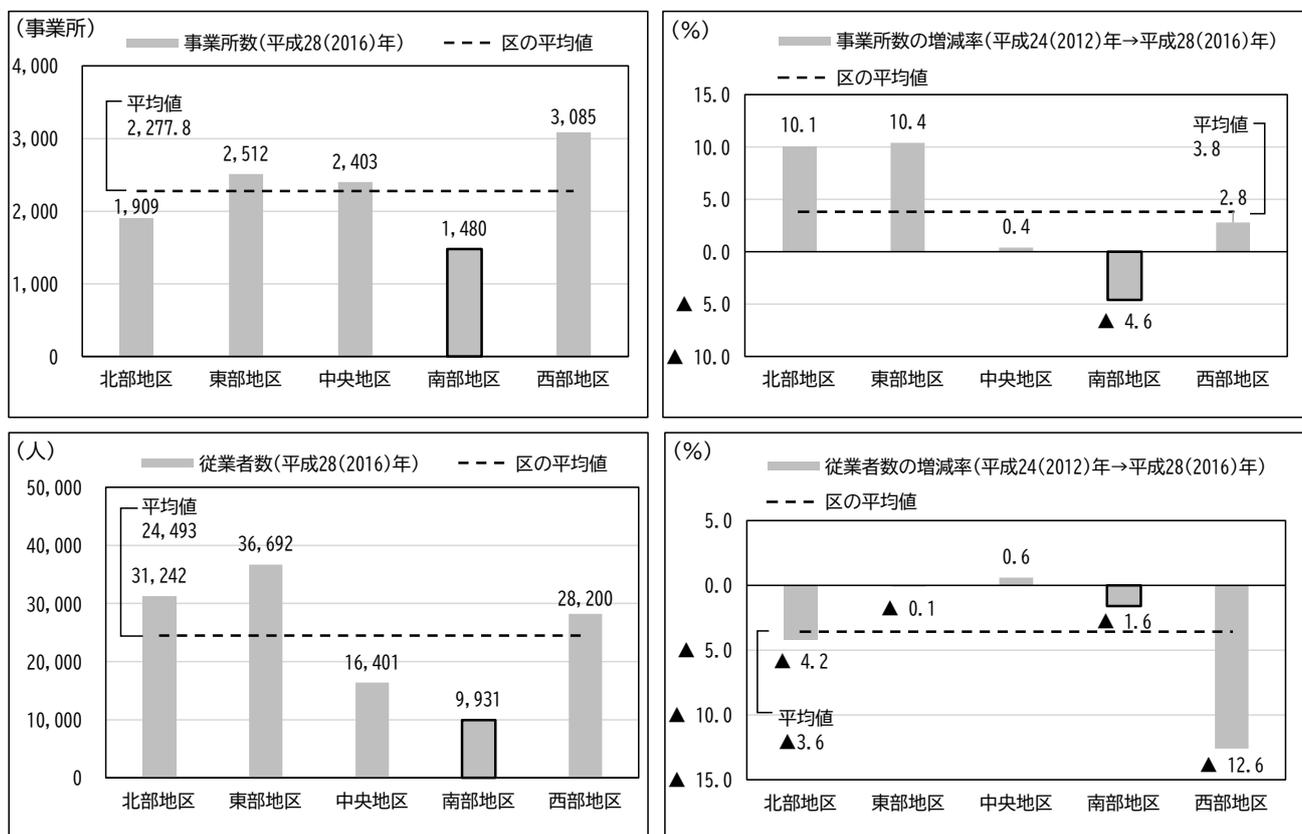


図 103 5地区の事業所数及び従業者数と増減率

出典：総務省「経済センサス活動調査」

業種別にみると、事業所数は、「卸売業、小売業」、「不動産業、物品賃貸業」などの割合が高くなっています。また、従業者は「卸売業、小売業」、「医療、福祉」の割合が高くなっています。特に、他地区と比較して「卸売業、小売業」や「製造業」の従業者割合が高いことが特徴です。

表 33 5地区の産業大分類別事業所数と構成比(平成28(2016)年)

産業大分類	事業所数(事業所)					構成比				
	北部地区	東部地区	中央地区	南部地区	西部地区	北部地区	東部地区	中央地区	南部地区	西部地区
農業, 林業	2	0	1	1	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
漁業	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
鉱業, 採石業, 砂利採取業	0	0	1	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建設業	67	106	102	108	89	3.5%	4.2%	4.2%	7.3%	2.9%
製造業	53	128	110	152	75	2.8%	5.1%	4.6%	10.3%	2.4%
電気・ガス・熱供給・水道業	0	2	0	0	1	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
情報通信業	98	161	41	16	46	5.1%	6.4%	1.7%	1.1%	1.5%
運輸業, 郵便業	22	34	18	14	11	1.2%	1.4%	0.7%	0.9%	0.4%
卸売業, 小売業	437	537	622	384	940	22.9%	21.4%	25.9%	25.9%	30.5%
金融業, 保険業	20	32	30	9	45	1.0%	1.3%	1.2%	0.6%	1.5%
不動産業, 物品賃貸業	190	258	285	194	334	10.0%	10.3%	11.9%	13.1%	10.8%
学術研究, 専門・技術サービス業	181	231	112	46	140	9.5%	9.2%	4.7%	3.1%	4.5%
宿泊業, 飲食サービス業	323	394	391	169	543	16.9%	15.7%	16.3%	11.4%	17.6%
生活関連サービス業, 娯楽業	179	219	273	131	326	9.4%	8.7%	11.4%	8.9%	10.6%
教育, 学習支援業	73	69	82	37	141	3.8%	2.7%	3.4%	2.5%	4.6%
医療, 福祉	146	170	258	147	305	7.6%	6.8%	10.7%	9.9%	9.9%
複合サービス事業	4	4	5	5	6	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.2%
サービス業(他に分類されないもの)	111	169	73	67	81	5.8%	6.7%	3.0%	4.5%	2.6%

出典：総務省「経済センサス活動調査」

表 34 5地区の産業大分類別従業者数と構成比(平成28(2016)年)

産業大分類	従業者数(人)					構成比				
	北部地区	東部地区	中央地区	南部地区	西部地区	北部地区	東部地区	中央地区	南部地区	西部地区
農業, 林業	14	0	10	13	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
漁業	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
鉱業, 採石業, 砂利採取業	0	0	4	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建設業	661	1,314	680	600	628	2.1%	3.6%	4.1%	6.0%	2.2%
製造業	972	1,993	1,090	1,101	780	3.1%	5.4%	6.6%	11.1%	2.8%
電気・ガス・熱供給・水道業	0	81	0	0	3	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
情報通信業	3,216	5,138	252	50	287	10.3%	14.0%	1.5%	0.5%	1.0%
運輸業, 郵便業	904	2,314	484	208	404	2.9%	6.3%	3.0%	2.1%	1.4%
卸売業, 小売業	8,752	7,839	4,328	3,484	6,678	28.0%	21.4%	26.4%	35.1%	23.7%
金融業, 保険業	246	1,073	382	100	1,017	0.8%	2.9%	2.3%	1.0%	3.6%
不動産業, 物品賃貸業	901	1,249	1,275	534	1,230	2.9%	3.4%	7.8%	5.4%	4.4%
学術研究, 専門・技術サービス業	3,742	2,618	474	179	768	12.0%	7.1%	2.9%	1.8%	2.7%
宿泊業, 飲食サービス業	2,853	2,921	2,477	909	4,894	9.1%	8.0%	15.1%	9.2%	17.4%
生活関連サービス業, 娯楽業	1,552	1,390	1,157	484	1,973	5.0%	3.8%	7.1%	4.9%	7.0%
教育, 学習支援業	1,297	1,056	710	355	4,369	4.2%	2.9%	4.3%	3.6%	15.5%
医療, 福祉	3,475	3,198	2,437	1,414	4,400	11.1%	8.7%	14.9%	14.2%	15.6%
複合サービス事業	28	31	34	27	42	0.1%	0.1%	0.2%	0.3%	0.1%
サービス業(他に分類されないもの)	2,630	4,476	607	473	714	8.4%	12.2%	3.7%	4.8%	2.5%

出典：総務省「経済センサス活動調査」

カ みどりと水

地区内には、碑文谷三丁目の碑文谷八幡宮前から東急目黒線西小山駅まで約1 kmにわたって続く立会川緑道や、清水池公園、竹林やシイ・ケヤキの大木が残るすずめのお宿緑地公園など、特色あるみどりと水に係る資源が点在しています。

一方で、区民1人当たりの公園面積は0.3㎡/人で5地区の中では最も少ない状況にあります。

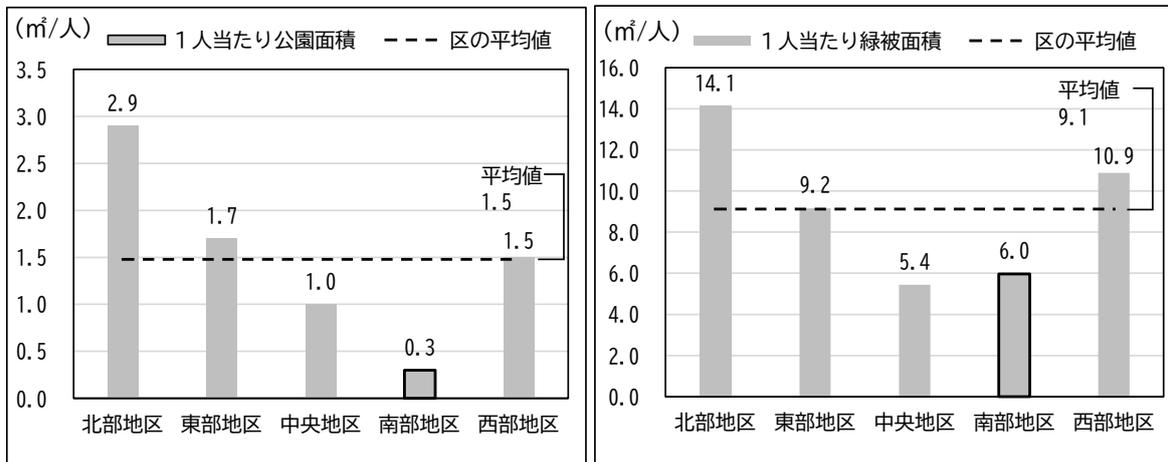


図 104 5地区の1人当たり公園面積・緑被面積(平成28(2016)年)

出典：東京都「区部土地利用現況調査」(平成28(2016)年)

これまでに実施した主な取組として、西小山公園、原町タンポポ公園、南一丁目緑地公園、洗足ひだまり公園などの整備やみどりの保全、緑化などを推進してきました。

区民アンケート調査結果からみた、地区内の区民が今後、力を入れてほしい取組について、「河川や公園など水やみどりがまとまってある場所を保全・充実する」、「生物や植物が生息できる環境を整備・保全する」、「樹木の維持管理・再生を推進する」が高い傾向にあります。



原町タンポポ公園



南一丁目緑地公園

キ 地域との連携による具体的な取組

目黒本町五丁目地区では昭和61(1986)年度に、目黒本町六丁目・原町地区では平成11(1999)年度に、防災性と住環境の向上を図り、災害に強い、住宅と商業の調和のとれたまちの実現を目的として、地域住民主体の協議会が発足し、公園用地取得に向けた検討をはじめとした防災性と住環境の向上に資する取組を進めています。

西小山駅周辺地区では、平成21(2009)年5月に地域住民が主体となって西小山街づくり協議会が発足し、平成24(2012)年3月には、西小山駅周辺地区の課題やまちの将来像を「西小山街づくり構想(案)」として取りまとめています。これを踏まえ区では、平成26(2014)年3月に「西小山街づくり整備計画」を策定し、地区の将来像である「支え合う心を育み 災害に強く 安全・安心で 賑わいと活力に満ちた 文化的な 潤いのある 暮らしやすい街」の実現に向けて、地域住民とともに様々な取組を推進してきました。令和4(2022)年10月には、今後のさらなるまちづくりの推進に向けて、西小山街づくり協議会から新たに「西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案」が区に提出されました。

また、補助46号線の道路整備をきっかけとして、目黒本町五丁目地区の密集市街地総合防災協議会や原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくり協議会が設立され、沿道まちづくりに取り組んでいます。原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくり協議会は、平成26(2014)年10月に「原町一丁目・洗足一丁目地区 46沿道まちづくりの提案」を取りまとめ、区へ提案しました。区は提案を踏まえ、平成27(2015)年12月に「西小山駅前地区地区計画」及び「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」を策定しました。また、令和4(2022)年2月には、地域にふさわしい道路整備と一体となった沿道まちづくりの方向性を示す『原町一丁目・洗足一丁目地区 46沿道まちづくり提案～「まちを分断する道路」から「まちをつなぐ道路」へ～』が区に提出されました。



目黒本町五丁目地区の密集市街地総合防災協議会



原町一丁目・洗足一丁目地区
46沿道まちづくり協議会

① 目黒本町五丁目地区木造住宅密集地域整備事業

都市計画道路整備とあわせて整備された公園
(本町五丁目西街かど公園)



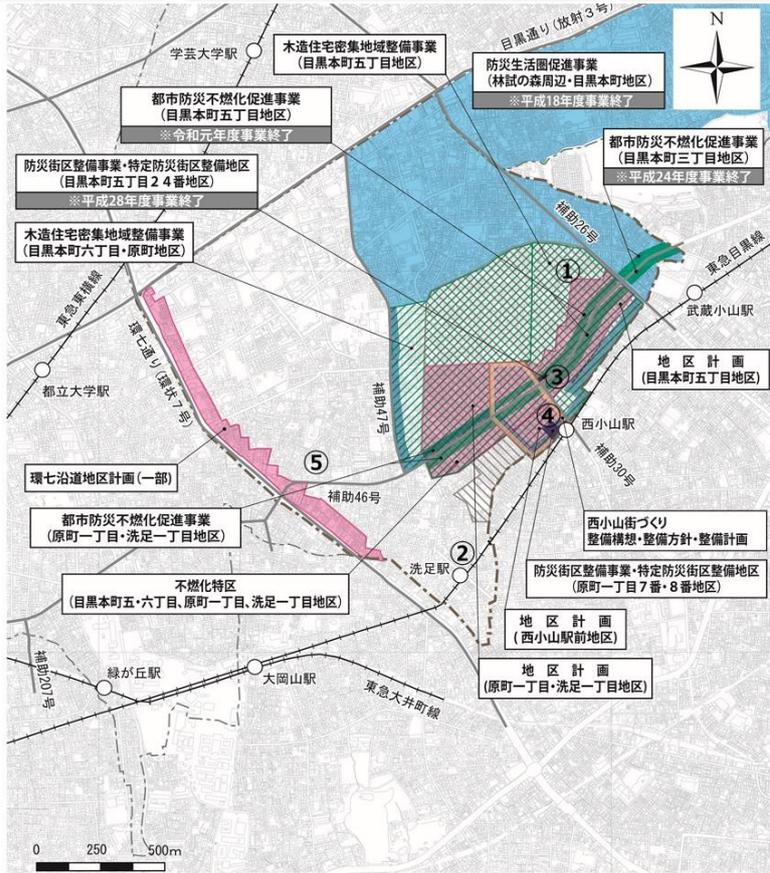
② 洗足駅上部の整備

東急目黒線の連続立体交差事業により地下化した洗足駅上部の広場整備



③ 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業

防災力強化のための建替えた共同住宅・店舗

凡例		
整備構想・整備方針・整備計画	木造住宅密集地域整備事業(事業終了)	住宅市街地整備総合支援事業
活用方針	木造住宅密集地域整備事業	建築協定
地区計画・沿道地区計画	都市防災不燃化促進事業	防災街区整備事業
市街地再開発事業	防災生活圏促進事業	不燃化特区

④ 原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業

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)



⑤ 南一丁目緑地公園の整備

生産緑地を買い取り整備された公園



図 105 南部地区におけるこれまでの主なまちづくりの取組(都市基盤・機能整備)

表 35 南部地区におけるこれまでの主なまちづくりの取組

平成16(2004)年3月策定の 都市計画マスタープランにおける 街づくりの方針	主な取組
<p>1. 安全・安心で快適に住み続けられる街づくり</p> <p>(1) 災害に強い街の整備</p> <p>(2) ゆとりある良好な住環境の保全・形成</p> <p>(3) 西小山駅・洗足駅周辺の魅力ある街づくり</p> <p>(4) 産業環境と調和した良好な住環境</p> <p>(5) 都市計画道路補助46号の整備</p> <p>(6) 幹線道路の沿道環境の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 目黒本町五丁目地区、目黒本町六丁目・原町地区の木造住宅密集地域整備事業 • 目黒本町五丁目24番地区、原町一丁目7番・8番地区の防災街区整備事業 • 西小山街づくり整備計画の策定 • 東急目黒線の連続立体交差事業により地下化した洗足駅上部の整備、西小山駅周辺と洗足駅周辺の道路整備 • 都市防災不燃化促進事業による建替え費用の一部助成 • 目黒本町五丁目地区の密集市街地総合防災協議会の設置 • 原町一丁目・洗足一丁目地区46沿道まちづくり協議会の設置 • 補助46号線沿道の防火地域指定 <div style="text-align: center;">  <p>目黒本町五丁目地区の木造住宅密集地域整備事業 (整備された本町北公園)</p> </div>
<p>2. 地域資源を活かした散歩したくなる街づくり</p> <p>(1) みどりや歴史的資源の連携</p> <p>(2) 公園などの整備</p> <p>(3) 幹線道路の緑化</p> <p>(4) 敷地内のみどりの保全と緑化推進</p> <p>(5) オープンスペースの確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 西小山公園、原町タンポポ公園、南一丁目緑地公園、洗足ひだまり公園等、新たな公園と緑地等の整備 • 立会川緑道及び碑さくら通り・田向円融寺通りのサクラ再生実行計画の作成 • 民間敷地の緑化推進 • 碑文谷八幡宮の保存樹林等の指定 <div style="text-align: center;">  <p>原町タンポポ公園</p> </div>

表 36 南部地区で区民が今後力を入れてほしい取組(各分野上位3項目)

【市街地(まちなか)の環境整備について】 回答者数=134		【水とみどりのまちづくりについて】 回答者数=132		
1	商店街の魅力向上・活性化を促進する	47.8%	1 河川や公園など水やみどりがまとまっている場所を保全・充実する	51.5%
2	公園や広場、緑地を充実する	46.3%	2 生物や植物が生息できる環境を整備・保全する	46.2%
3	駅などを中心として商業施設・公共施設・医療施設等を充実する	43.3%	3 樹木の維持管理・再生を推進する	37.9%
	老朽化した建物の更新を促進する	43.3%	【防災のまちづくりについて】 回答者数=131	
【住宅地の環境整備について】 回答者数=131		集中豪雨などの都市型水害への対策を推進する		35.1%
1	空き家を管理・利活用する	51.1%	1 上下水道・電気・ガスなどのライフライン確保のための対策を推進する	35.1%
2	公園や広場、緑地を充実する	50.4%	建築物の密集抑制(高密度防止)や狭あい道路の拡幅などを推進する	35.1%
3	マンション等の老朽化した住居の更新を促進する	37.4%	耐震化や老朽建築物の解消など耐震対策を推進する	35.1%
【歩行環境整備について】 回答者数=129		【防犯のまちづくりについて】 回答者数=126		
1	歩車道の分離、沿道建物のセットバックなど歩行・滞留空間を確保・充実する	67.4%	1 街路灯や防犯カメラなどの防犯設備を設置する	70.6%
2	無電柱化を推進する	54.3%	2 周りの目が行き届くような都市空間を整備する	42.9%
3	放置自転車・置き看板の抑制を推進する	27.1%	3 地域によるパトロールなどの防犯活動を促進する	29.4%
【自動車・自転車利用の環境整備について】 回答者数=132		【景観のまちづくりについて】 回答者数=131		
1	無電柱化を推進する	50.8%	1 楽しく歩ける歩行環境を整備する	66.4%
2	暮らしに身近な生活道路を整備する	46.2%	2 緑道整備や建物の緑化などみどりを感じる景観を保全・充実する	59.5%
3	駅前周辺などの駐車・駐輪施設を整備する	41.7%	3 まちの歴史や文化を感じられる景観を保全する	35.9%
【公共交通の利用環境整備について】 回答者数=130		【福祉のまちづくりについて】 回答者数=129		
1	交通手段がない地区での新たな移動手段を確保する	45.4%	1 子どもたちが安全に過ごせる遊び場・活動の場を充実する	49.6%
2	ルートの見直しなどバス路線を再編する	26.9%	2 医療・福祉施設の充実など、高齢者や障害者の支援機能を充実する	40.3%
3	駅舎や車両でのバリアフリー化・ユニバーサルデザイン導入を促進する	26.2%	2 道路や交通機関でのバリアフリー化やユニバーサルデザイン導入を促進する	40.3%
	バス停やバス・タクシー場を充実する	26.2%	※ 11分野ごとに「力を入れてほしい取組」として、6～13個の選択肢から2～4個選択してもらった。分野ごとに選択肢の数・選択できる数が異なるため、分野間で割合を単純に比較することはできない。 ※ 網掛けは区全体の結果と比較して5ポイント以上高い項目。 ※ 無回答は除く。	
【環境保全について】 回答者数=130				
1	緑化・保水性舗装・遮熱性舗装など環境に配慮した道路を整備する	53.1%		
2	ごみ減量や資源リサイクルを推進する	35.4%		
3	再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化を促進する	30.8%		

出典：区民アンケート調査(令和3(2021)年8月)

(2) 主要な課題

～課題のポイント～

災害に強い市街地整備を通じて、安全で安心な住環境やまちなか環境の維持と向上を図るとともに、商業・業務機能の導入や公園整備、緑化推進、道路・交通環境の向上など、都市としての利便性向上やゆとりある都市空間の形成に取り組む必要があります。

上記とあわせて、武蔵小山駅、西小山駅、洗足駅などの地区生活拠点を中心として、商業・業務機能の集積など、都市機能の強化を図る必要があります。

ア 市街地整備・土地利用

地区内の5割以上を占める住宅地について、老朽住宅の建替え促進や共同化、空家の管理と利活用などを図りながら、良好な環境を維持し向上させる必要があります。

地区内では、駅前や幹線道路周辺を中心に、住宅系用途と商業・工業系用途が混在している場所があるため、住居系用途との調和を図ることが必要です。

武蔵小山駅や西小山駅、洗足駅の周辺では、地域住民の暮らしに密着した地区生活拠点としての機能の充実を図るため、身近な商業・業務機能等の維持と向上を促進する必要があります。

イ 道路・交通

地区内には、補助46号線の整備にあわせて、延焼遮断帯*を形成する必要があります。また、安全な交通空間の確保に向けて、狭あい道路の解消などによるゆとりある道路環境の整備を推進する必要があります。

目黒通り沿いや、環七通り、補助26号線などを中心に、道路空間では、歩きやすい・歩きたくなる環境整備を行う必要があります。

ウ 防災

目黒本町や原町など防災上の危険性が高い地域では、安全で安心かつ災害に強い市街地の形成に努める必要があります。特に、権利者などの意向を踏まえ、防災性の向上に資する共同化への支援も積極的に行っていく必要があります。

目黒通りや環七通りでは、災害発生時における緊急輸送道路*としての通行機能を確保するため、沿道建物の重点的な耐震化を推進することが必要です。

市街地の防災性の向上にあたり、災害時の避難場所や防災活動拠点となるオープンスペース*等の空間確保するため、公園の整備を進める必要があります。

エ 産業

駅前や目黒通り、環七通り等の沿道では、災害に強い市街地整備等と連携しながら、住環境に配慮したうえで、魅力ある商業・業務機能が集積しやすい環境を整備する必要があります。また、区民の身近な商業の場として、商店街の魅力向上や活性化を図る必要があります。

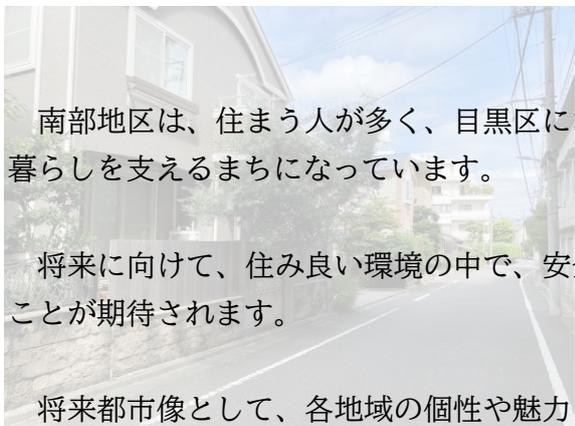
オ みどりと水

民有地の樹木等の保全や、屋上緑化及び壁面緑化の促進、ブロック塀の撤去や生垣化、接道部の緑化等により、地域住民にとって身近なみどりの保全と創出に努める必要があります。

(3) 将来都市像

南部地区の将来都市像を以下のとおり掲げます。

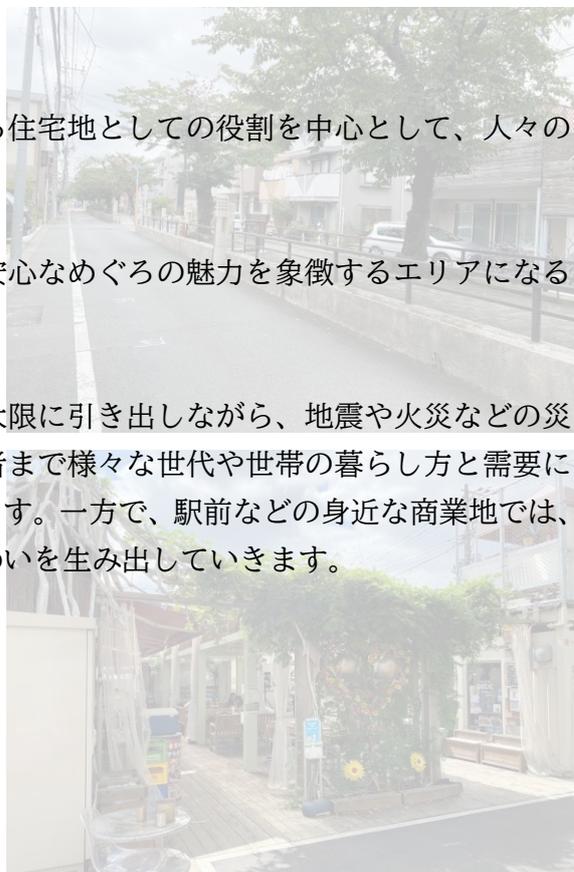
安全・安心な環境で、子どもから高齢者まで 様々な人々に住み良いまち



南部地区は、住まう人が多く、目黒区における住宅地としての役割を中心として、人々の暮らしを支えるまちになっています。

将来に向けて、住み良い環境の中で、安全で安心なめぐりの魅力象徴するエリアになることが期待されます。

将来都市像として、各地域の個性や魅力を最大限に引き出しながら、地震や火災などの災害に強く安全な環境を形成し、子どもから高齢者まで様々な世代や世帯の暮らし方と需要に対応できる良好な住環境が整ったまちを目指します。一方で、駅前などの身近な商業地では、昔ながらのまちの魅力を継承しつつ、新たな賑わいを生み出していきます。



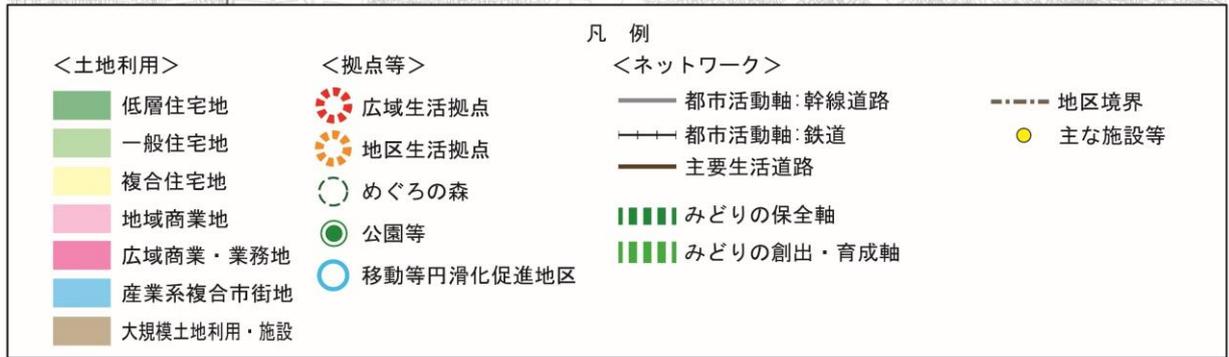
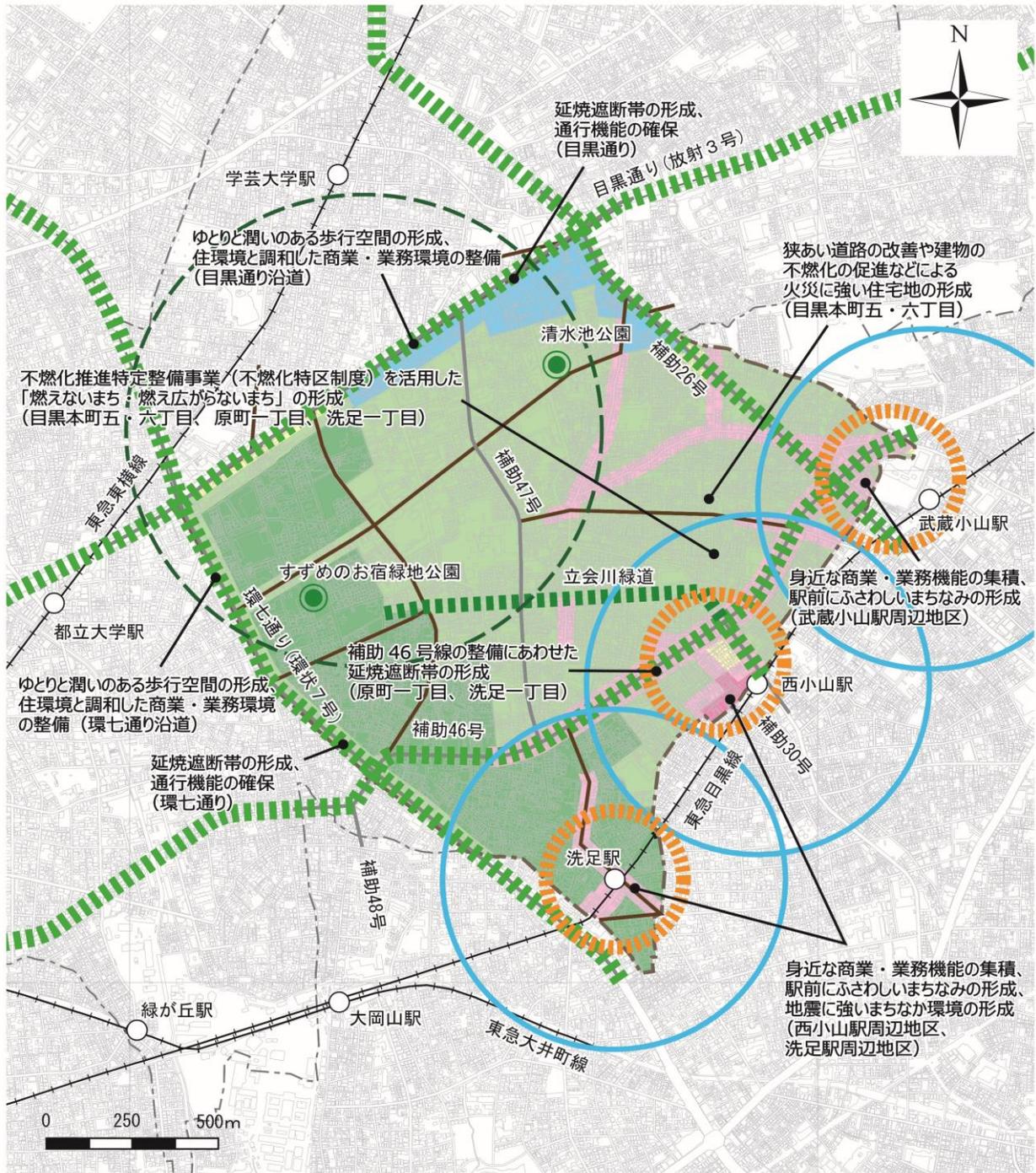
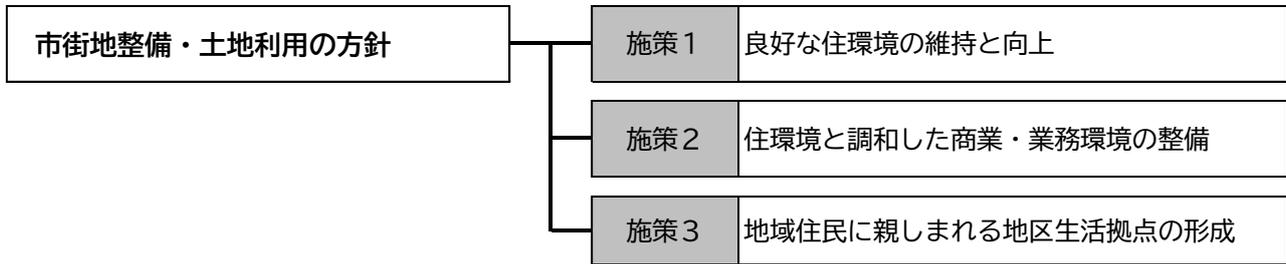


図 106 南部地区の整備方針図

(4) まちづくりの方針

ア 市街地整備・土地利用の方針



施策1：良好な住環境の維持と向上

敷地面積の小さい建物が密集している地域では、ゆとりある住環境の形成に向けて、敷地細分化の防止や共同化の誘導及び共同住宅の建築に際しての緑化と建物まわりの空間確保を誘導します。

施策2：住環境と調和した商業・業務環境の整備

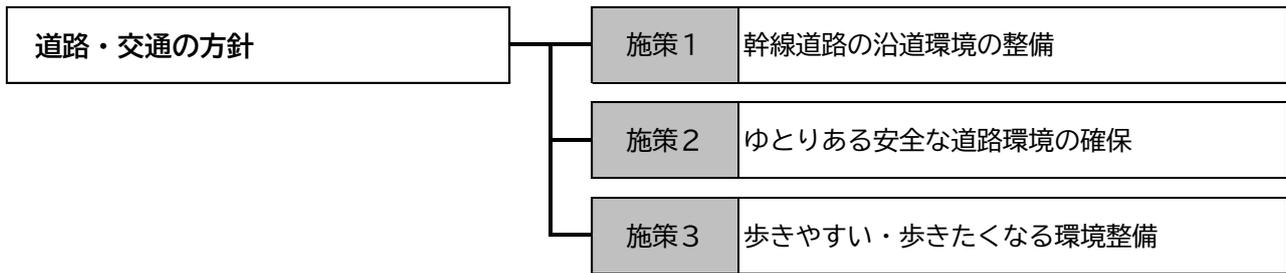
武蔵小山駅周辺地区や西小山駅周辺地区、洗足駅周辺地区、幹線道路沿道など、地区内にある住宅系用途と商業・工業系用途が混在する場所では、地区計画や建築協定などの制度の活用に加えて、地域住民や事業者、まちづくり団体によるルールづくりやその活動を支援することで、住環境と適切に調和する商業・業務環境の整備を推進します。

施策3：地域住民に親しまれる地区生活拠点の形成

武蔵小山駅周辺地区、西小山駅周辺地区、洗足駅周辺地区では、まちの雰囲気大切にしながら、地震や火災に強い環境整備とあわせて、日常の暮らしを支える身近な商業・業務機能の集積や、まちの美観の向上、バリアフリー化*の推進、歩行空間の拡充などによる駅前にふさわしいまちなみの形成を推進することにより、より多くの地域住民から親しまれる地区生活拠点を形成します。

また、西小山駅前の商店街における駅前広場の整備にあわせた周辺のまちなみ整備や、洗足いちよう通りにおける無電柱化など、地区生活拠点の魅力を高める商業環境整備を進めます。

イ 道路・交通の方針



施策1：幹線道路の沿道環境の整備

特定整備路線*に指定されている補助46号線沿道については、東京都との連携と協力のもと、権利者の生活再建や不燃化、共同化など合理的な土地利用を推進する道路整備と一体的に進める沿道まちづくりに取り組みながら、同路線の整備を促進します。

施策2：ゆとりある安全な道路環境の確保

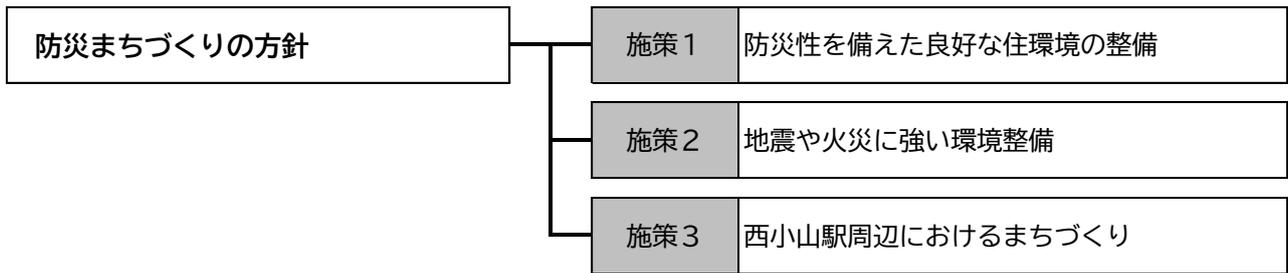
防災のまちづくりに関する事業などを機会としながら、狭あい道路が多い地区を中心に、道路の拡幅や、ブロック塀の除去と生垣化などによって狭あい道路の解消を図り、ゆとりある道路環境の確保を進めます。

施策3：歩きやすい・歩きたくなる環境整備

「移動等円滑化促進地区」に設定されている武蔵小山駅周辺地区、西小山駅周辺地区、洗足駅周辺地区では、駅や商店街、主要施設を結ぶ歩行空間のバリアフリーネットワーク*などに取り組み、歩行空間のバリアフリー化を進めます。

目黒通りや環七通りなどの幹線道路の沿道では、無電柱化や道路植栽の整備などにより、ゆとりと潤いのある歩行空間を形成します。また、西小山駅及び洗足駅の周辺は、建物の建替えに伴う共同化にあわせて歩行環境の向上や駅前の交通機能の確保に資する敷地内空間の整備を図ります。

ウ 防災まちづくりの方針



施策1：防災性を備えた良好な住環境の整備

木造住宅密集地域整備事業*を活用した老朽化した木造住宅の建替え促進や耐震補強の誘導、公園などの公共施設の整備などにより、高い防災機能を備えた良好な住環境の整備を推進します。

施策2：地震や火災に強い環境整備

西小山駅周辺や洗足駅周辺を中心とした無電柱化や建物の耐震化、がけ・擁壁の安全性確保の推進などにより、地震に強いまちなか環境を形成します。

不燃化特区*に指定されている地域のうち、原町一丁目及び洗足一丁目では、防災まちづくりの骨格を形成する補助46号線の整備にあわせた都市防災不燃化促進事業の着実な推進により、建物の不燃化・共同化を支援し、延焼遮断帯*の形成を進めます。また、目黒本町五・六丁目など補助46号線の後背地に広がる住宅地では、狭あい道路の改善や建物の不燃化の促進などにより、火災に強い住宅地の形成を進めます。

目黒通りや環七通りなどの幹線道路沿道の耐震化と不燃化による延焼遮断帯の形成を推進します。あわせて、地震発生時における救急・救命活動や緊急支援物資輸送のため、通行機能の確保を推進します。

施策3：西小山駅周辺におけるまちづくり

西小山駅周辺では、「西小山街づくり整備計画」に基づき、地域の防災性の向上を図りつつ、まちの魅力や賑わいの継承や新たな賑わいの創出の両立を目指し、町会や商店街、地域に根付く事業者との連携と協力のもと、災害に強く安全で安心かつ賑わいのある暮らしやすいまちづくりを推進します。

エ 地域産業まちづくりの方針



施策1：駅前の商業・業務環境の整備

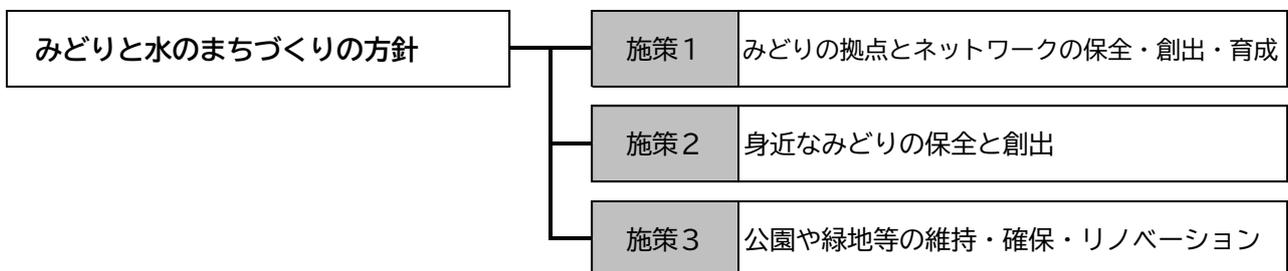
地区生活拠点に位置付けられている西小山駅や洗足駅の周辺については、各駅周辺の住環境などの地域特性を踏まえた商業・業務機能の集積を促進します。

西小山駅周辺では、地震や火災に強い環境整備とあわせて、商店街の良好な景観の創出支援などにより、地域に密着した魅力的な商業・業務環境の整備を進めます。

施策2：幹線道路沿道の商業・業務環境の整備

都市活動軸に位置付けられた目黒通りや環七通りの沿道については、地域住民や事業者との連携と協力のもと、建物低層階などへの出店や壁面後退による滞留空間の創出、景観に配慮したデザインの誘導等に取り組み、住環境と適切に調和した幹線道路沿道にふさわしい商業・業務環境を整備します。

オ みどりと水のまちづくり



施策1：みどりの拠点とネットワークの保全・創出・育成

大規模な公園や緑地等を核とするみどりの拠点として、「めぐろの森*」に位置付けられている清水池公園やすずめのお宿緑地公園の一角は、今後も引き続き、竹林や池等の既存の自然環境を保全します。

目黒通りや環七通り、補助26号線、補助46号線の沿道は、「みどりの創出・育成軸」として、道路植栽の保全や、沿道建物の接道部・壁面・屋上などの空間を生かした緑化を促進します。また、立会川緑道及びその周辺では、「みどりの保全軸」として桜並木や社寺林、屋敷林など既存のみどりの保全を図ります。

施策2：身近なみどりの保全と創出

「目黒区みどりの条例*」に基づく保存樹木の指定や重点的に緑化が必要な地域の指定、みどりのまちなみ助成制度の活用などを行いながら、民間建物の接道部・壁面・屋上などにおける緑化や、民有地の樹木等の保全、ブロック塀の撤去と生垣化などを促進します。

施策3：公園や緑地等の維持・確保・リノベーション

災害時の避難場所や防災活動拠点となるオープンスペース*等の空間確保に向けて、木造住宅密集地域整備事業*などを活用し、多様な手法による整備の検討を進め、新たな公園等の確保に取り組みます。事業者、エリアマネジメント組織*などの民間活力も活用しながら、公園の新たな魅力づくりや効率的な維持管理と運営に取り組みます。また、緑道・街路樹などのみどりの保全と育成に取り組みとともに、公園等の維持とリノベーション*を推進します。