5　西部地区

（1）　特徴・現状

自由が丘駅以北の、世田谷区と大田区に隣接する地区です。人口が５地区の中で最も多く、地区内は低層の住宅地が形成されています。広域生活拠点である自由が丘駅周辺地区と、地区生活拠点である都立大学駅周辺地区には店舗・施設が集積しています。また、大岡山駅周辺地区や緑が丘駅周辺地区では、交通利便性の高い市街地環境が形成されています。

これらの拠点のうち、自由が丘駅周辺地区は、ファッションや雑貨、カフェやスイーツなど多様な店舗が集積し、国内外から多くの人が訪れる区内最大の商業地であり、おしゃれな雰囲気があふれる地域となっています。

自由が丘駅

都立大学駅

緑が丘駅

九品仏川緑道

めぐろパーシモンホール

八雲

＊→巻末用語集

ア　人口・世帯数

令和４(2022)年１月１日現在の人口は69,321人であり、平成24(2012)年１月１日現在の64,152人と比べて8.1%(5,169人)増加しています。町丁目別にみると、中根一丁目や平町一丁目・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164.0人/haであり、５地区の中では最も低くなっています。

図 107　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(町丁別)」(各年１月１日現在)

＊→巻末用語集

図 108　西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(町丁別)」(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20.9%、また、平成27(2015)年10月１日現在の昼夜間人口比率*は103.4%で、いずれも５地区の中では３番目となっています。

図 109　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(町丁別)」(令和４(2022)年１月１日現在)

図 110　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」

＊→巻末用語集

令和４(2022)年１月１日現在の世帯数は37,447世帯であり、平成24(2012)年の33,766世帯と比べて10.9%(3,681世帯)増加しているほか、１世帯当たり人員は1.85人で５地区の中では最も多くなっています。

図 111　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）

＊→巻末用語集

イ　市街地整備・土地利用

土地利用は、住宅系用地比率が57.1%で最も高く、平成23(2011)年の56.3%と比べて0.8ポイント増加しています。また、商業系用地比率は、平成23(2011)年の7.9%から平成28(2016)年の7.6%と概ね横ばいとなっているものの、都立大学駅北側の柿の木坂一丁目では10%以上増加しています。自由が丘駅及び都立大学駅の周辺は商業系用途の建物が集積する一方で、住居系用途地域*に指定されている鉄道駅周辺部には低層の住宅地が広がっています。

表 37　西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)	9.6	7.9	56.3	1.0	3.7	2.3	17.8	0.9	0.5	0.1	0.0
H28(2016)	9.7	7.6	57.1	0.8	3.5	2.1	17.8	0.9	0.4	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 112　西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)

＊→巻末用語集

建物では、容積率*が137.4%、中高層化率*が5.8%と５地区の中で最も低く、自由が丘駅及び都立大学駅の周辺部以外は、閑静な戸建て住宅地としての性格が強いことがうかがえます。区民アンケート調査では、目黒区のどのような点に魅力を感じるのかを質問したところ、「閑静な住宅地である」が75.4%で最も高く、次いで「治安の面で危険を感じるエリアが少なく、安心して過ごせる」の63.4%の順であり、いずれも５地区の中で最も高い回答比率となっているのが特徴的といえます。

図 113　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)

＊→巻末用語集

これまでに実施した主な取組として、自由が丘サンセットエリア地区計画などの地区計画の決定をはじめ、自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定し、自由が丘東地区市街地再開発準備組合と自由が丘駅前地区市街地再開発準備組合の設立など、自由が丘駅周辺のまちづくりの検討が進められています。

自由が丘サンセットエリア地区計画

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、「老朽化した建物の更新を促進する」、「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」、「商店街の魅力向上・活性化を促進する」、「空き家を管理・利活用する」、「公園や広場、緑地を充実する」などが高い傾向にあります。

自由が丘駅周辺地区は、東京都が平成16(2004)年に策定した踏切対策基本方針の中で、「鉄道立体化の検討対象区間」に位置付けられており、道路と鉄道の立体化についての検討が求められています。また、東急大井町線と東急東横線による地域分断が生じています。

＊→巻末用語集

ウ　道路・交通

道路率*は17.8%、道路密度*は311.2m/haであり、どちらも５地区の中で３番目となっています。

図 114　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)

鉄道は、地区中央部を東急東横線が南北方向に、地区南端を東急大井町線が通り、地区内には自由が丘駅、都立大学駅及び緑が丘駅が位置しています。

また、幹線道路は、地区中央部を目黒通りが、地区北側には沿道に大規模敷地を有する医療機関や学校等が立地する駒沢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。

自由が丘駅周辺地区では、補助127号線や補助46号線などが未整備のため、道路が狭く自動車と歩行者が輻輳しており大変危険な状況です。また、東急大井町線と東急東横線の踏切遮断による交通渋滞が生じています。

これまでに実施した主な取組として、自由が丘駅前広場の再整備や、都立大学駅前の無電柱化、緑が丘駅周辺のバリアフリー整備*のほか、鉄道沿線のまちづくり活動と連携した道路と鉄道の立体化の調査・検討などを進めてきました。

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、「無電柱化を推進する」、「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」が高くなっています。

自由が丘駅前広場

＊→巻末用語集

エ　防災

地区全体の不燃化率*は70.5%で５地区の中では中位に位置していますが、大岡山一丁目と自由が丘三丁目における不燃領域率*は50～60%未満と他の地域に比べて低い状況にあります。また、地区全体の空地率は5.6%で５地区の中では最も低くなっています。

図 115　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)

＊→巻末用語集

東京都総合治水対策協議会が平成31(2019)年３月に改定した「呑川流域豪雨対策計画」では、区部で都市化が進み雨水の流出が短時間に集中しやすいこと、また、浸水に対して脆弱な地下空間が集中していることなどから、一部地域に浸水被害が集中しているとされています。呑川流域においても、浸水面積に対する被害額が増加傾向にあり、被害が大きい流域とされています。

これまでに実施した主な取組として、自由が丘駅周辺での帰宅困難者対策協議会の活動支援や、雨水流出抑制対策・浸水情報の周知等の呑川流域豪雨対策などを行い、地震・火災・水害への対応を進めてきました。

自由が丘駅周辺地区では、東急東横線の低い架道橋によって緊急車両が通行できず迂回を余儀なくされています。また、補助127号線や補助46号線などが未整備のため、延焼遮断帯*が形成されていない状況にあります。

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、「集中豪雨などの都市型水害*への対策を推進する」が高い傾向にあります。

自由が丘駅周辺での帰宅困難者対策協議会

＊→巻末用語集

オ　産業

平成28(2016)年の事業所数は3,085事業所で、５地区の中で最も多くなっています。平成24(2012)年から平成28(2016)年にかけて2.8%増加しています。

平成28(2016)年の従業者数は28,200人で５地区の中で３番目となっています。平成24(2012)年から平成28(2016)年にかけて12.6%減少しています。

図 116　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」

＊→巻末用語集

業種別にみると、事業所数・従業者数ともに、「卸売業、小売業」や「宿泊業、飲食サービス業」の割合が高くなっています。特に、従業者数では、他地区と比較して「宿泊業、飲食サービス業」(4,894人)、「教育、学習支援業」(4,369人)、「医療、福祉」(4,400人)が多くなっています。

表 38　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(事象所)					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 39　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」

＊→巻末用語集

カ　みどりと水

区民１人当たりの公園面積は1.5㎡/人で、５地区の中では３番目となっています。また、緑被面積は10.9㎡/人で、５地区の中で２番目となっています。

図 117　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)

地区内には、都立駒沢オリンピック公園、八雲から緑が丘に至る呑川本流緑道、東京工業大学大岡山キャンパス内の豊かな樹林等の資源が存在しています。

これまでに実施した主な取組として、やくも街かど公園と中根ねむの木公園の整備、中根公園の拡張整備、呑川本流緑道及び呑川柿の木坂支流緑道と呑川駒沢支流緑道のサクラ再生実行計画の作成などを行い、公園や緑地等の整備を推進しています。

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は、「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」、「樹木の維持管理・再生を推進する」などが高い傾向にあります。

中根公園

呑川本流緑道

＊→巻末用語集

キ　地域との連携による具体的な取組

都内有数の商業集積地として発展してきた自由が丘駅周辺地区は、道路が狭く歩行者と自動車の交錯や路上荷さばき車両による混雑、鉄道駅周辺の建物の老朽化、東急大井町線と東急東横線の踏切遮断による交通渋滞、東急東横線の低い架道橋による緊急車両の通行阻害、鉄道による地域分断等が課題となっています。

このような状況の改善に向けて、近年、自由が丘駅周辺地区では、市街地再開発事業による共同化等、地域主体のまちづくり活動の動きが活発化してきています。本地区では、「自由が丘らしさの継承と人にやさしいまちづくり」を基本理念に、都市再生特別措置法*に基づく都市再生推進法人*に指定している株式会社ジェイ・スピリットをはじめとして、商店会、町会・自治会、住区住民会議といった団体のほか、地域のまちづくり団体などと共に公民連携によるまちづくりに取り組んでいます。

令和３(2021)年度からは、株式会社ジェイ・スピリットが作成した、自由が丘の2050年頃の暮らしやまちの望ましい姿を描いた「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」を踏まえ、株式会社ジェイ・スピリットを中心とした公民連携によるまちづくりの取組体制としてエリアプラットフォーム*の構築を進めるとともに、令和５(2023)年３月には、公民連携によるまちづくりの将来像である「未来ビジョン」を策定しました。

自由が丘街づくり連絡調整会

＊→巻末用語集

① 自由が丘一丁目29番地区の市街地再開発事業の都市計画決定

完成イメージパース(令和5(2023)年度工事着手、令和8(2026)年度建物竣工予定)

② 自由が丘駅前広場の再整備

再整備された駅前広場

③ やくも街かど公園の整備

整備された公園

④ 中根ねむの木公園

整備された公園

⑤ 緑が丘駅のバリアフリー整備

整備された歩行者広場

図 118　西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）

＊→巻末用語集

表 40　西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
1.安全・安心で快適に住み続けられる街づくり **(1) 良好な住環境の保全と育成** **(2) 交通安全性の確保・沿道環境の整備** **(3) 自由が丘駅・都立大学駅周辺の魅力ある街づくり** **(4) 身近な商業地の育成・産業環境の整備** **(5) 災害に強い街の整備**	• 自由が丘駅周辺地区での地区計画の決定 →自由が丘南口地区地区計画 自由が丘サンセットエリア地区計画 自由が丘駅前西及び北地区地区計画　など • 都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリットによる「自由が丘街並み形成指針」の活動支援 • 八雲地区内の主要道路等での交通安全対策の実施 • 自由が丘駅周辺地区におけるエリアプラットフォーム構築と未来ビジョン策定 • 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定 • 自由が丘東地区市街地再開発準備組合の設立 • 自由が丘駅前地区市街地再開発準備組合の設立 • 自由が丘駅前広場の再整備 • 道路と鉄道の立体化の調査・検討 • 都立大学駅前の無電柱化 • 緑が丘駅周辺のバリアフリー整備 （歩行者広場整備、自由通路設置、駐輪場設置） • 自由が丘駅周辺での帰宅困難者対策協議会の活動支援 • 呑川流域豪雨対策 <街路空間の演出、憩い空間の創出、周辺環境への配慮の例> 自由が丘サンセットエリア地区計画 自由が丘地区街並み形成指針
2. 身近なみどりを守り育てる街づくり **(1) 公園の整備** **(2) 寺社や文教施設のみどりの活用** **(3) 敷地内のみどりの保全と緑化推進** **(4) 幹線道路の緑化** **(5) 農地の保全・活用** **(6) ポケットパークの確保**	• やくも街かど公園と中根ねむの木公園の整備、中根公園の拡張整備 • 呑川本流緑道及び呑川柿の木坂支流緑道と呑川駒沢支流緑道のサクラ再生実行計画の作成 • みどりの基本計画で「都立駒沢オリンピック公園一帯(東が丘衾の森)」と「東京工業大学大岡山キャンパス・中根公園一帯(大岡山中根の森)」を、みどりの保全と緑化を推進するめぐろの森に位置付け • 氷川神社、熊野神社、立源寺の保存樹林等の指定 サクラ再生実行計画「呑川本流緑道」 （将来像のイメージ）

＊→巻末用語集

表 41　西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=166			**【水とみどりのまちづくりについて】** 回答者数=166		
1	老朽化した建物の更新を促進する	48.8%	1	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	57.8%
2	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	48.2%	2	樹木の維持管理・再生を推進する	44.6%
3	商店街の魅力向上・活性化を促進する	44.6%	3	生物や植物が生息できる環境を整備・保全する	39.2%
【住宅地の環境整備について】 回答者数=172			**【防災のまちづくりについて】** 回答者数=167		
1	空き家を管理・利活用する	54.1%	1	集中豪雨などの都市型水害への対策を推進する	41.3%
2	公園や広場、緑地を充実する	48.3%	2	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	35.9%
3	木造老朽住宅の建て替えを促進する	39.0%	3	耐震化や老朽建築物の解消など耐震対策を推進する	35.3%
【歩行環境整備について】 回答者数=163			**【防犯のまちづくりについて】** 回答者数=163		
1	無電柱化を推進する	69.3%	1	街路灯や防犯カメラなどの防犯設備を設置する	72.4%
2	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	57.7%	2	周りの目が行き届くような都市空間を整備する	50.9%
3	放置自転車・置き看板の抑制を推進する	24.5%	3	地域によるパトロールなどの防犯活動を促進する	25.8%
【自動車・自転車利用の環境整備について】 回答者数=166			**【景観のまちづくりについて】** 回答者数=168		
1	無電柱化を推進する	59.0%	1	楽しく歩ける歩行環境を整備する	73.2%
2	暮らしに身近な生活道路を整備する	38.6%	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	60.1%
3	駅前周辺などの駐車・駐輪施設を整備する	32.5%	3	まちの歴史や文化を感じられる景観を保全する	28.6%
【公共交通の利用環境整備について】 回答者数=156			**【福祉のまちづくりについて】** 回答者数=166		
1	バス停やバス・タクシー場を充実する	31.4%	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	47.6%
2	駅前に歩行・滞留空間を確保する	30.1%	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	47.0%
3	交通手段がない地区での新たな移動手段を確保する	28.8%	3	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	43.4%
【環境保全について】 回答者数=163					
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	52.1%			
2	ごみ減量や資源リサイクルを推進する	38.7%			
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	34.4%			

※ 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。

出典：区民アンケート調査（令和３（2021）年８月）

＊→巻末用語集

（２）　主要な課題

～課題のポイント～

広域生活拠点である自由が丘駅周辺地区では、目黒区を代表する商業集積地であり、文化の発信地として、発展の可能性を最大限に生かした都市機能の更新を進め、これからの人々の暮らし方や働き方を見据えた商業・業務・住宅機能の強化をはじめ、道路・交通環境の整備、歩行・滞留空間の創出などを図る必要があります。

住宅・建物の更新やみどりの保全に取り組みながら、閑静な戸建て住宅地としての良好な住環境を、引き続き維持し向上させていく必要があります。

ア　市街地整備・土地利用

自由が丘駅周辺地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用による建物の不燃化や共同化に取り組み、地域の安全性と防災性の向上に寄与する空地等の創出や、商業・業務・住宅機能のさらなる集積を促進し、地域のまちづくり団体等との連携のもと、魅力ある駅前市街地の形成を図る必要があります。また、鉄道により分断された市街地の一体化による交通結節機能*の強化とまちの活性化を図る必要があります。

八雲や柿の木坂など、みどりの多い良好な住環境が形成されている地域では、今後も引き続き、良好な住環境の保全を図る必要があります。

中根の一部など、住宅と業務や工場の混在が見受けられる場所では、住環境と産業環境との調和を図る必要があります。

イ　道路・交通

自由が丘駅周辺地区では、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」で優先整備路線*に位置付けられている補助127号線の整備を、関係住民の理解と協力のもと、自由が丘駅周辺地区のまちづくりと連動させながら着実に推進していく必要があります。また、未整備となっている補助127号線や補助46号線などの整備と、道路と鉄道の立体化による踏切除却についても着実に検討・推進し、道路交通の円滑化を図るとともに、これらの取組と連動した鉄道沿線のまちづくりを進める必要があります。

目黒通りは、現在の景観特性を生かしながら、住環境と商業環境の調和など、区のメインストリートとしての特徴を区内外に印象づける特色ある景観の維持と形成に努める必要があります。沿道に商業系用途と住居系用途の低中層建物が混在する駒沢通りや環七通り、その他の幹線道路では、それぞれの沿道の特性を踏まえつつ、人々が歩きやすい・歩きたくなる環境整備を行う必要があります。

＊→巻末用語集

ウ　防災

自由が丘駅周辺地区では、延焼遮断帯*の形成や緊急車両の通行機能確保のため、未整備となっている補助127号線や補助46号線などの整備や東急東横線の桁下の低い架道橋の改善を推進していく必要があります。

大岡山一丁目など他の地域に比べて不燃化率*の低い地域では、老朽化した建物の更新を促進し、耐震化と不燃化を図る必要があります。

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。

豪雨による浸水被害が想定されている呑川・九品仏川流域では、「目黒区雨水流出抑制施設設置*に関する指導要綱」などに基づく雨水流出を抑制する流域対策や、地域住民への情報発信等のソフト対策の取組を充実させ、地域住民と目標を共有しながら着実に豪雨対策を推進する必要があります。

エ　産業

自由が丘駅周辺地区では、区内最大の商業集積地として、これからも魅力ある商業・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、都立大学駅や緑が丘駅の周辺、目黒通り、駒沢通り、環七通りの沿道では、地域住民の暮らしの利便性を向上する商業・業務機能を集積できる環境を整備する必要があります。

オ　みどりと水

目黒通りや駒沢通り、環七通りは、「みどりの創出・育成軸」を形成するため、道路植栽の保全や、沿道建物の接道部及び壁面・屋上等の緑化を推進する必要があります。

また、低層の戸建て住宅が立地する地域では、神社周辺の樹林である鎮守の森や屋敷林など地域に残された貴重なみどりを保全する必要があります。

＊→巻末用語集

（３）　将来都市像

西部地区の将来都市像を以下のとおり掲げます。

みどりの多い閑静な住環境と
個性的で魅力あふれる駅周辺の産業環境が調和するまち

西部地区は、区内最大の商業集積地として、区内外の多くの人々を惹きつけるまちであるとともに、住宅地としての落ち着きをあわせもつまちとなっています。

将来に向けて、新たな文化や産業が創造されるエリアになることが期待されます。

将来都市像として、先進性やファッション性の高い店舗など、めぐろを印象づけている個性的で多様性のある商業が集積し、産学連携も見据えた新しい技術を活用した産業が創業・起業され、定着できる業務環境を駅周辺部に形成するとともに、その外側には、みどりが多く、落ち着きのある暮らしを実現できる閑静な住環境が調和するまちを目指します。

＊→巻末用語集

図 119　西部地区の整備方針図

＊→巻末用語集

（4）　まちづくりの方針

ア　市街地整備・土地利用の方針

市街地整備・土地利用の方針		
	施策１	自由が丘駅周辺地区の商業・業務集積地としての都市機能の強化
	施策２	みどり豊かで落ち着きのある住環境の維持と向上
	施策３	住環境と産業環境との調和

施策１：自由が丘駅周辺地区の商業・業務集積地としての都市機能の強化

広域生活拠点である自由が丘駅周辺地区は、区内外からより多くの人々を引き込める求心力の高い商業・業務集積地の確立に向けて、市街地再開発事業や都市計画道路の整備などにあわせた敷地の統合や建物の共同化、土地の高度利用*などにより多様な都市機能の重層化・複合化や公共空間の創出を進めます。また、地区計画やまちづくりルールの見直しなどにより、沿道建物低層階への店舗の誘導や歩行空間の確保、滞留・交流空間の創出、建物の更新に伴う壁面・屋上・外構部の緑化や木質化、新たな駅前の景観形成を進めます。あわせて、公民連携によるまちづくりの取組体制である「自由が丘エリアプラットフォーム*」を中心として、まちづくりの将来像である「未来ビジョン」に基づく公共空間の利活用の取組を進め、居心地の良いまち歩きを楽しめるウォーカブルなまちづくりを推進します。

施策２：みどり豊かで落ち着きのある住環境の維持と向上

「住環境保全型」の市街地整備ゾーンに該当し、住宅地が形成されている地域として、住宅リフォームや高齢者のためのバリアフリー化*などを支援するとともに、優良住宅の普及促進や、敷地の細分化防止などにより、良好な住環境の維持と向上を推進します。

あわせて、地域住民の意向を踏まえながら、環境への配慮や緑化など各地域の実態に即したきめ細かなまちづくりのルールの作成を支援することにより、みどり豊かな住環境の維持と向上を推進します。

施策３：住環境と産業環境との調和

自由が丘駅や都立大学駅の周辺など、住宅系用途と商業・工業系用途が混在する一部の地域では、地区計画や建築協定などの制度の活用や地域住民や事業者、エリアマネジメント組織*などのまちづくり団体によるルールづくりとその活動を支援し、住宅と産業の調和のとれたまちなか環境の形成を進めます。

＊→巻末用語集

イ　道路・交通の方針

道路・交通の方針		
	施策１	自由が丘駅周辺地区の都市計画道路の整備促進
	施策２	道路と鉄道の立体化
	施策３	歩きやすい・歩きたくなる環境整備

施策１：自由が丘駅周辺地区の都市計画道路の整備促進

未整備となっている補助127号線及び補助46号線について、関係機関との連携と協力のもと、道路・交通の円滑化のための整備を推進するとともに、段階的な歩道整備や沿道建物の壁面後退により、歩行機能の拡充と魅力ある沿道のにぎわいを創出する都市計画道路の整備を促進します。また、補助127号線の段階的整備にあわせて、沿道周辺のまちづくりルールの検討などに向けた地域主体のまちづくり活動を支援します。

施策２：道路と鉄道の立体化

東急大井町線と東急東横線の道路と鉄道の立体化の検討と推進を図り、自由が丘駅周辺地区及び沿線地区における踏切除却による道路・交通の円滑化、桁下の低い架道橋改善による緊急車両の通行阻害の解消、鉄道による地域分断の解消による交通結節機能*の強化を進めます。あわせて、地域の一体化によるまちの活性化や周辺住民等の利便性の向上、土地の有効利用、公共空間の創出などにより、さらなるまちの発展を目指します。

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、自由が丘駅周辺地区、都立大学駅周辺地区、大岡山駅周辺地区、緑が丘駅周辺地区では、歩行空間のバリアフリーネットワーク*の形成や、駅の利用しやすさの充実、無電柱化、放置自転車対策などに取り組み、歩行空間のバリアフリー化を進めます。

自由が丘駅周辺地区では、敷地の統合・共同建替え等にあわせた地域共同荷さばき場の整備や、駐車場に関する地域ルールの策定、通過交通抑制エリアの設定、樹木の育成などにより、居心地が良く歩きたくなる環境整備に取り組み、ウォーカブルなまちづくりを進めます。

目黒通り、駒沢通り、環七通りなどの幹線道路の沿道では、歩行環境の向上や、滞留・交流空間の創出、沿道建物低層階への店舗の誘導、道路植栽の保全などにより、ゆとりと潤いのある歩行空間を形成します。

＊→巻末用語集

ウ　防災まちづくりの方針

防災まちづくりの方針		
	施策１	地震や火災に強い環境整備
	施策２	都市型水害に強い環境整備

施策１：地震や火災に強い環境整備

自由が丘駅周辺地区では、市街地再開発事業や都市計画道路の整備にあわせた建物の共同化、土地の高度利用*などによって、歩行・滞留空間の確保や無電柱化の推進などに取り組み、都市基盤整備にあわせて防災力を強化します。また、延焼遮断帯*の形成のため、関係機関との連携と協力のもと、未整備となっている補助46号線等の整備を推進します。

大岡山一丁目など他の地域に比べて不燃化率*の低い地域では、老朽化した木造建物の更新による耐震化と不燃化の促進や、がけ・擁壁の安全性確保の推進、無電柱化の推進などにより、地震や火災に強いまちなか環境を形成します。

目黒通りや環七通りなどの幹線道路沿道では耐震化と不燃化により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２：都市型水害に強い環境整備

呑川・九品仏川流域では、雨水流出抑制施設*の設置などの雨水流出抑制対策、水害ハザードマップの周知、建物の浸水予防対策により、都市型水害*に強い環境整備を図ります。

＊→巻末用語集

エ　地域産業まちづくりの方針

地域産業まちづくりの方針		
	施策１	より多くの人々を魅了する商業拠点の形成
	施策２	幹線道路沿道の商業・業務環境の整備
	施策３	新たな産業や働き方を支える環境の整備

施策１：より多くの人々を魅了する商業拠点の形成

広域生活拠点である自由が丘駅周辺地区では、建物の共同化、土地の高度利用などによる魅力ある商業機能を中心とした機能の更新、安全で快適な回遊性の高い歩行環境の整備を推進することにより、区内外からさらに多くの人々が訪れたくなる高い魅力と活力に満ちた商業拠点の形成を図ります。また、地区生活拠点である都立大学駅周辺地区や緑が丘駅周辺地区では、地域住民の暮らしに密着した商業・業務機能の維持と向上を図ります。

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駒沢通り、環七通りの沿道については、建物低層への店舗の誘導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など、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、区民や事業者との連携と協力のもと整備します。

施策３：新たな産業や働き方を支える環境の整備

自由が丘駅周辺地区では、新たな産業やビジネスの創出、柔軟な働き方を実現するため、まちづくり事業にあわせて、自由が丘における交通結節点*としての機能強化により、ベンチャー企業・スタートアップ企業*が進出しやすく、サテライトオフィス*やコワーキングスペース*が立地し、オープンイノベーション拠点*が形成される環境整備を進めます。

＊→巻末用語集

オ　みどりと水のまちづくりの方針

みどりと水のまちづくりの方針		
	施策１	みどりの拠点とネットワークの保全・創出・育成
	施策２	身近なみどりの保全と創出
	施策３	公園や緑地等の維持・確保・リノベーション

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都立駒沢オリンピック公園や中根公園、東京工業大学大岡山キャンパスの一帯は、今後も引き続き、樹木や池等の既存の自然環境の保全を推進します。

目黒通りや駒沢通り及び環七通りの沿道は、「みどりの創出・育成軸」として、道路植栽の育成や、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、呑川柿の木坂支流緑道や呑川駒沢支流緑道、呑川本流緑道、九品仏川緑道やその周辺は、「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*」による樹木等の保全協議の制度などを活用し、鎮守の森や屋敷林などの住宅地に残されたみどりの保全を図るとともに、個々の敷地ごとの緑化や樹木の保全と創出、屋上緑化、壁面緑化などによる民有地の緑化を促進します。

身近なみどりとして残る農地については、所有者の意向も踏まえながら生産緑地制度の活用を図り保全を目指します。

呑川については、東京都や流域区と連携して水質等の環境改善に取り組みます。

施策３：公園や緑地等の維持・確保・リノベーション

立体都市公園*や借地公園*など多様な手法による整備の検討を進め、新たな公園等の整備を推進します。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果的な維持管理と運営に取り組みます。また、緑道・街路樹・樹林などの保全と育成に取り組むとともに、公園等のリノベーション*や機能強化を推進します。

＊→巻末用語集

このページは白紙です。

＊→巻末用語集