

## 第1 目黒区都市計画マスタープランの概要

### 1 都市計画マスタープランの目的と位置付け

目黒区都市計画マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針を定めたもの。都市計画の決定・変更や個別具体の都市整備事業等を実施する際は、都市計画マスタープランに則して推進。

### 2 都市計画マスタープラン改定の経緯

都市計画マスタープランの策定から19年が経過し、社会経済情勢の変化や上位計画との整合を目的に改定。

社会経済情勢の変化	都市基盤や住宅ストックの有効活用と更新、民間活力も活用した都市の効率的な運営等	自然災害の激甚化、頻発化
	新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う人々の暮らし方や働き方の変化	まちづくりにおけるDXの取組の推進
上位計画	東京都の都市計画区域マスタープランの改定	目黒区基本構想と基本計画の策定

### 3 都市計画マスタープランの改定方針

区の特徴(魅力・課題)を踏まえたまちづくりの実践
社会経済情勢の変化や最新の政策動向等への対応
上位・関連計画との整合
より効果的かつ効率的なまちづくり

### 4 都市計画マスタープランの特徴

区の根幹となる魅力を守りながら伸ばすまちづくりの推進
分野横断的に取り組むべき施策の新設
公民連携による都市マネジメントのあり方の提示
戦略的かつ機動的なまちづくりの推進

### 5 都市計画マスタープランの目標年次

20年後の令和24(2042)年度

## 第2 まちづくりに関わる目黒区の概況

まちづくりに関わる目黒区の概況を踏まえ、今後のまちづくりに求められている主要課題を設定。

### まちづくりに関わる目黒区の概況を把握

- 1 自然や文化の状況(地勢、地域資源等)
- 2 社会的状況(人口、都市計画、土地利用等)
- 3 目黒区のまちに対する区民意識等
- 4 これまでの主なまちづくりの取組

## 5 今後のまちづくりにおける主要課題

- 【主要課題1】良質な住宅都市としてのさらなる魅力や付加価値の向上
- 【主要課題2】安全で安心な暮らしを支える都市機能の向上
- 【主要課題3】より多くの人たちを魅了する活力と賑わいに満ちた拠点の形成
- 【主要課題4】多様な世代がいつまでも快適に暮らせる環境の充実
- 【主要課題5】多様な主体との連携や新たな技術の活用によるまちづくりの進化

## 第3 目指す将来像

目黒区基本構想で掲げるまちの将来像「さくら咲き 心地よいまち ずっとめぐろ」の実現に向け、20年後の将来都市像と4つの目指すまちの姿及び将来都市構造を設定。

———将来都市像———

**多様な人が住まい・憩い・交わり  
めぐろらしい「心地よさ」が生まれるまち**

目指すまちの姿1

落ち着きとゆとりのあるまち

目指すまちの姿2

高い利便性と活力を有するまち

目指すまちの姿3

美しさと安心を感じるまち

目指すまちの姿4

めぐろならではのカルチャーや  
ビジネスが生まれるまち

## 第4 分野別まちづくりの方針

将来都市像と4つの目指すまちの姿を実現するために、以下に示す8つの分野別まちづくりの方針によってまちづくりを推進。

### 1 市街地整備・土地利用の方針

- 施策1：地域特性に応じた市街地整備**
- ・地域特性に応じた市街地のゾーンの設定
- 施策2：市街地類型に応じた合理的な土地利用**
- ・市街地の類型に応じた合理的な土地利用の誘導
- 施策3：多様な暮らし方や働き方が実現できる環境づくり**
- ・商業施設などの快適性を実現する高い天井高を確保するための建物の高さ制限のあり方の見直し
  - ・業務機能の誘導と集積による職住遊の近接や融合
- 施策4：多様な主体が共存するまちづくり**
- ・地区計画などのまちづくり制度の活用
  - ・地域主体のルールづくりの支援
  - ・まちづくり団体やエアリマネジメント活動への支援
- 施策5：魅力や発展可能性を高める方策の活用**
- ・市街地再開発事業等の都市開発諸制度の活用
  - ・居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出
  - ・3D都市モデルによる都市空間の可視化など情報技術の活用

### 2 道路・交通の方針

- 施策1：計画的な道路基盤の整備**
- ・計画的な整備による道路基盤の維持と向上
  - ・誰もが安全で快適に移動できる道路のバリアフリー化やユニバーサルデザインの採用
- 施策2：広域的な道路ネットワークの整備**
- ・まちづくりの進展を見据えた都市計画道路の整備
  - ・道路と鉄道の立体化の推進
- 施策3：良好な生活道路の整備**
- ・歩行者優先を基本とした道路環境の整備と注意喚起
  - ・無電柱化や道路沿いの緑化等の推進
  - ・歩行空間ネットワークの形成による回遊性や賑わいの創出
- 施策4：道路空間の多機能化とオープン化**
- ・歩道状空地等の民地と公共空間の効果的な連携
  - ・魅力的な滞留空間の創出などのための道路占用に関する支援
- 施策5：利便性と快適性を備えた移動環境の充実**
- ・駅の交通結節点としての機能強化と利便性の向上
  - ・駅舎とバス停の改良やバリアフリー化、ユニバーサルデザインの採用
  - ・地域特性を踏まえた地域交通の導入
  - ・新たな移動技術の活用による移動の効率化と混雑緩和

- 施策6：自転車や電動キックボード等の安全な利用の促進**
- ・自転車や新たな移動手段の利用者に対するルールとマナーの啓発
  - ・自転車等の安全な走行環境の整備
  - ・放置自転車等の削減と良好な歩行環境の実現

### 3 防災・防犯・復興まちづくりの方針

- 施策1：地震や火災に強いまちづくり**
- ・建物の耐震化やブロック塀等の除却
  - ・震災復興マニュアルの整備
  - ・木造住宅密集地域整備事業等を活用した災害に強いまちづくりの推進
  - ・道路の無電柱化と建物の不燃化の促進
  - ・都市計画道路整備による延焼遮断帯の形成
  - ・多目的広場や防災上必要な設備等の整備
  - ・災害時帰宅困難者の滞在施設の整備
- 施策2：都市型水害に強いまちづくり**
- ・民間施設への貯留・浸透施設の設置指導
  - ・みどりの保全や創出による保水機能の向上
  - ・河川状況の常時把握と区民や事業者への的確な情報提供

### 施策3：犯罪が発生しにくいまちづくり

- ・地域団体による防犯設備の設置支援
- ・道路や公園等における視認性の確保
- ・防犯灯の増設等による路上における暗がりの解消
- ・登下校時等における子どもたちの安全の確保

### 4 公共施設等の方針

- 施策1：区有施設の複合化と多機能化**
- ・バリアフリー化やユニバーサルデザインの採用
  - ・延床面積と維持管理コストの縮減
  - ・周辺地域の将来都市像の実現化にも資する区民センターの建替え
- 施策2：区有施設等の適切な維持管理**
- ・予防保全と事後保全を組み合わせた適切な維持管理と長寿命化による費用の縮減や平準化
  - ・新技術の活用による維持管理の効率化と費用の縮減
- 施策3：まちづくり活動における区有施設等の利活用**
- ・利活用しやすいルールによる区有施設等を拠点としたまちの活性化の促進
  - ・都市公園における公募設置管理制度(Park-PFI)による民間活力の活用

# 目黒区都市計画マスタープラン改定素案【概要】

## 第4 分野別まちづくりの方針

### 5 地域産業まちづくりの方針

施策1：地域商業の活性化につながる環境づくり

- ・魅力的な商業・業務機能の集積を促すための地区計画等の策定
- ・高機能で快適な商業施設やオフィス立地のための建築物の高さ制限のあり方の見直し
- ・歩道のバリアフリー化や無電柱化による安全で魅力的な商店街の形成

施策2：商業・業務機能と住環境が調和した環境づくり

- ・職住遊の近接や融合による複合的な空間利用の推進
- ・適切な道路空間等を備えるための地区計画の策定
- ・適切な用途地域の検討や住環境に配慮したまちのルールづくり

施策3：工業環境と住環境が調和した環境づくり

- ・住宅開発業者への適切な指導と誘導

施策4：新たな産業、ビジネス、技術革新の創出を支える環境づくり

- ・サテライトオフィスなどの立地誘導のための建築物の高さ制限のあり方の見直しと区有施設の利活用
- ・都市計画道路の整備や鉄道の利便性向上の促進

施策5：農地の適切な保全

- ・農業とふれあう機会の提供と農地の適切な保全

### 6 みどりと水のまちづくりの方針

施策1：みどりと水辺空間の保全・創出・活用

- ・公園などのみどりストックの効率的・効果的な管理
- ・区民などとの連携と協力による桜の保全や植替え
- ・緑道や街路樹、小規模な樹林等の保全と育成
- ・目黒川の水辺空間の保全と活用及び水質浄化
- ・みどりと水を守り・育てる団体等への支援

施策2：みどりの拠点とネットワークの形成

- ・「めぐろの森」の保全
- ・目黒川や緑道及びその沿川地域でのみどりの保全と活用
- ・主要幹線道路沿道でのみどりの創出と活用
- ・地域特性にあわせたみどりの保全と創出

施策3：公園の機能拡充と活用

- ・多様な手法による公園の整備
- ・安全で誰もが安心して利用できる施設づくり
- ・民間活力の活用による新たな魅力づくりや効率的な維持管理と運営

### 7 景観まちづくりの方針

施策1：めぐろらしい良好な都市景観の保全と形成

- ・歴史を感じられる景観の保全
- ・機能集積による駅前らしい景観づくり
- ・身近で魅力的な商店街の景観づくり
- ・閑静な低層住宅地の魅力や特性を伸ばす景観づくり
- ・区有施設のまちに開かれた建築デザイン

施策2：楽しく歩ける道路景観づくり

- ・舗装や道路内施設の外観の配慮等による景観づくり
- ・沿道商業・業務地の景観形成
- ・親水空間の確保や河川空間を生かした水辺景観形成

施策3：地域ぐるみで良好な景観を守り・育て・つくるための取組の強化

- ・民間建築物に対する景観形成基準の普及啓発
- ・景観街づくり特定区域による区民主体の景観づくり
- ・目黒区地域街づくり条例による区民主体の景観まちづくり

### 8 環境まちづくりの方針

施策1：脱炭素社会の実現に向けた取組

- ・再生可能エネルギー・省エネルギー機器の導入と普及促進
- ・区有施設の省エネ・創エネ化の推進
- ・ゼロエミッションビルの普及啓発
- ・駐車施設の集約化や踏切除却などを通じたCO<sub>2</sub>排出量削減の推進による低炭素なまちづくり

施策2：良質な住宅ストックの維持と形成

- ・長期優良住宅や住宅性能表示等の普及啓発
- ・既存住宅のリノベーションや多様な用途への利活用の促進
- ・分譲マンションの改修や建替え、維持管理の支援
- ・空家等の発生を抑止する適正管理の啓発

施策3：衛生的で良好な生活環境の確保

- ・典型7公害等に関する規制・指導等の継続
- ・建築に伴う日照・通風の阻害やプライバシーなどの影響への相談体制の充実
- ・まちの美化に関する啓発活動や美化活動への支援
- ・屋内型公衆喫煙所の整備と路上喫煙禁止区域の指定
- ・公民連携による公共トイレ等の整備

## 第5 分野横断的に取り組むべき施策

都市としてのさらなる魅力や活力の向上、安全で安心かつ快適な区民生活の実現のために、「分野横断的に取り組むべき施策」を示すことで、より実効性の高い取組を推進。各分野別まちづくりの方針の中で関連する施策を展開する際に、分野横断的に取り組むべき施策を連動して実施。

### 施策1：多様な人々が暮らしやすいまちづくり

移動しやすい空間・環境整備、憩い・交流の場づくり、人々の日常生活における支援機能の充実等の取組を分野横断的に推進

### 施策2：さらなる魅力の創出と活力の向上に向けたまちづくり

まちの整備や区有施設等の更新を契機に、都市としての発展可能性を最大限に生かし、職住遊の近接や融合を実現する商業・業務・住宅機能の整備や、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの環境・景観形成等の取組を分野横断的に推進

### 施策3：より安全で安心な暮らしの維持と向上に向けたまちづくり

区全体として災害に強く、犯罪が発生しにくいまちづくりを推進するため、まちなかでの防災・防犯機能の強化や、環境づくり・拠点形成等の取組を分野横断的に推進

## 第6 地区別構想

各地区の特性を踏まえた特色あるまちづくりを推進するため、それぞれの地区が目指す将来都市像とその実現に向けたまちづくりの方針を提示。

### 地区別構想

- (1) 特徴・現状
- (2) 主要な課題
- (3) 将来都市像
- (4) まちづくりの方針
  - ア 市街地整備・土地利用の方針
  - イ 道路・交通の方針
  - ウ 防災まちづくりの方針
  - エ 地域産業まちづくりの方針
  - オ みどりと水のまちづくりの方針

## 第7 実現化の方策

### 1 多様な主体との連携によるまちづくり

これまで以上の連携強化による各主体の個性を生かしたまちづくりの推進

### 2 公民連携による都市マネジメントの推進

#### (1) 都市アセットマネジメント

区有施設や公共空間、民有地等の柔軟な活用、民間活力を導入した区有施設や公共空間等の整備・管理運営、地域主体のまちづくりと連携した区有施設や公共空間等の活用

#### (2) エリアマネジメント

地域主体のエリアマネジメント、市街地整備や区有施設の更新とあわせたエリアマネジメント、都市再生推進法人の指定・都市再生整備計画の策定等の制度の活用

#### (3) まちづくり人材の発掘と育成

地域主体のまちづくり活動の推進を通じた人材の発掘と育成、教育・研究機関との連携による人材の発掘と育成

#### (4) 行政の執行体制の充実

庁内横断によるプロジェクトチームの組成、職員の育成

### 3 まちづくりに関わる制度・計画等の活用

都市計画の諸制度や個別計画、条例・指導要綱、先進技術等の積極的かつ柔軟な活用

### 4 戦略的かつ機動的なまちづくりの推進

#### (1) PDCAサイクルによる戦略的なまちづくり

分野別まちづくりの方針ごとの、目標値(成果指標)の設定や事業の具体的な内容、事業に投じる財源や職員等の柔軟な見直しなど

#### (2) 試行と効果検証による機動的なまちづくり

国や東京都の様々な方針や制度、まちづくりに関わる定量的なデータのモニタリング、社会実験による試行と効果検証