

### 3. 上位・関連計画における西小山地区の位置づけ

#### 1) 上位・関連計画における位置づけ

##### 《地区の位置づけ》

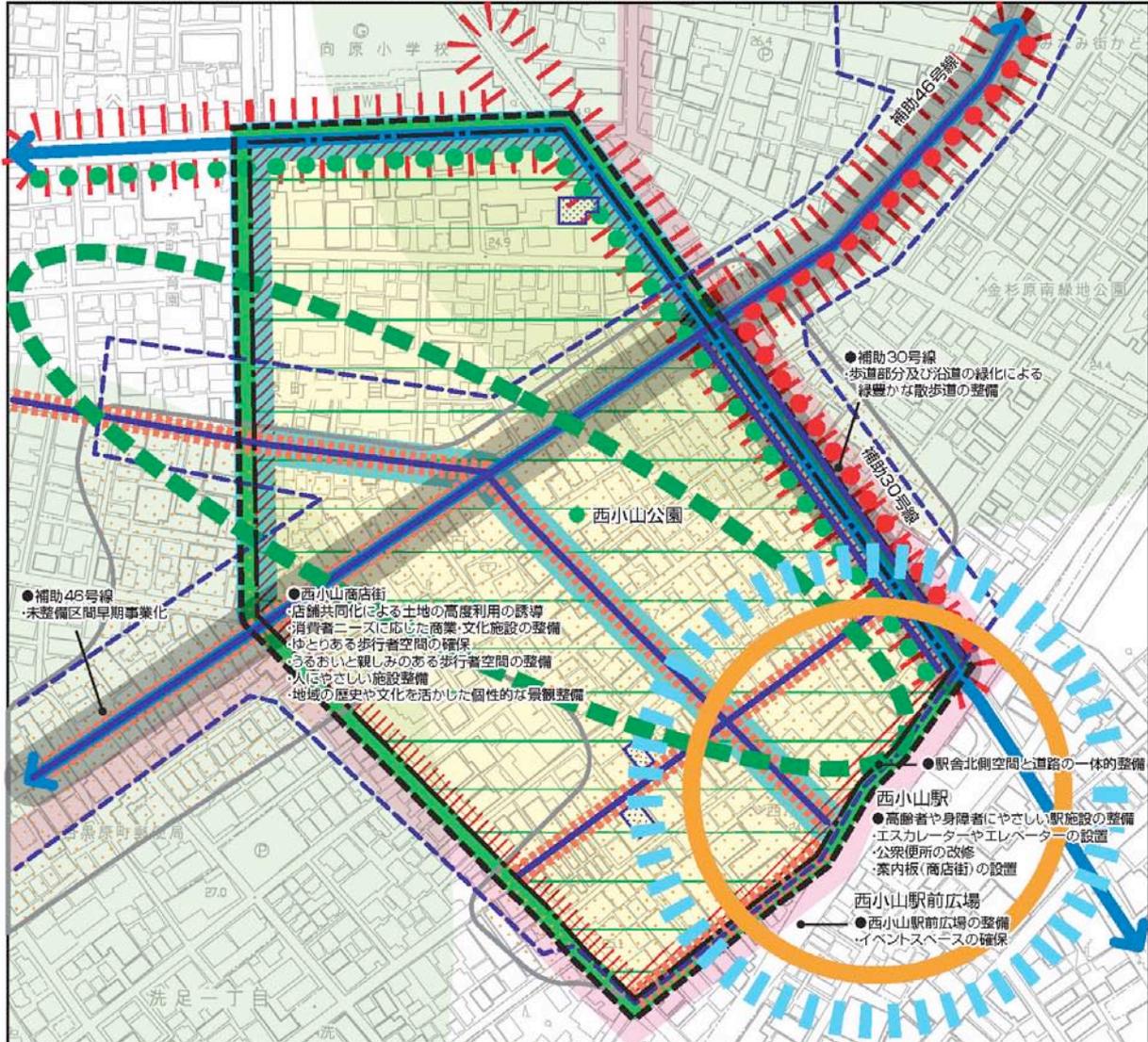
◇本地区は、「目黒区都市計画マスタープラン」の将来都市構造において、『地区生活拠点』に位置づけられており、「商業施設をはじめ地域コミュニティを支える多様な都市機能、子どもから高齢者まで、だれもが利用しやすい道路や公共施設が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点にふさわしい」地区とされているほか、下記の目黒区及び東京都の上位関連計画が位置づけられています。

- ①目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年 3 月 目黒区）
- ②目黒区景観計画（平成 22 年 4 月 目黒区）
- ③目黒区みどりの基本計画（平成 18 年 10 月 目黒区）
- ④目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成 16 年 3 月 目黒区）
- ⑤目黒区地域防災計画（平成 20 年度修正 目黒区）
- ⑥木造住宅密集地域（目黒本町六丁目・原町地区）整備事業（平成 23 年度 目黒区）
- ⑦防災都市づくり推進計画（平成 22 年 1 月 東京都）
- ⑧防災街区整備方針（平成 20 年 6 月 東京都）
- ⑨都市再開発の方針（平成 21 年 3 月 東京都）
- ⑩住宅市街地の開発整備の方針（平成 21 年 3 月 東京都）
- ⑪目蒲線沿線整備基本方針（平成 11 年 6 月 目黒区）
- ⑫目蒲線沿線整備個別基本方針（平成 12 年 3 月 目黒区）

次頁に上位関連計画における本地区の位置づけを示します。

図 1：上位関連計画における位置づけ

- ①目黒区都市計画マスタープラン
- ②目黒区景観計画
- ③目黒区みどりの基本計画(みどりの将来像)
- ④目黒区交通バリアフリー推進基本構想
- ⑤目黒区地域防災計画
- ⑥木造住宅密集地域整備事業
- ⑦防災都市づくり推進計画
- ⑧防災街区整備方針
- ⑨都市再開発の方針
- ⑩住宅市街地の開発整備の方針
- ⑪目蒲線沿線整備基本方針
- ⑫目蒲線沿線整備個別基本方針



【拠点や軸】

- ①②地区生活拠点

【福祉】

- ①交通バリアフリー化推進
- ④福祉のまちづくり推進地区
- ④主要経路
- ④主要施設

【環境・水とみどり】

- ①②みどり・湧水の保全、憩いの空間整備
- ①③みどりの散歩道
- ①緑化重点地区
- ②地域の緑化
- ①公園整備予定区域

【防災】

- ①建物の不燃化・共同化・協調化・細街路の整備
- ①⑤⑥⑦木造密集地域整備事業 ⑧防災再開発促進地区
- ⑤緊急道路障害物除去路線
- ⑤街路事業等(道路の整備により延焼遮断機能を向上)

【景観整備】

- ①景観整備
- ②主な商店街
- ②良好な街並み景観

【道路・交通網】

- ①幹線道路
- ⑥区画道路

【市街地整備・土地利用】

- ①良好な住環境の形成
- ①商店街の魅力の向上
- ⑨都市再開発の方針(2号地区)
- ⑩都市再生ゾーン



## 4. 現況のまとめ

### 1) 土地利用

#### 《住宅地・商業地の現況》

##### ○西小山駅前地区は、地元密着型の最寄型商店街

◇西小山駅周辺の商店街は、「西小山にこま通り商店街（西小山商店街振興組合）」「西小山ニコニコ通り商店会」「西小山えびす通り商店会」「西小山弁天通り睦会」「共栄会」によって構成され、いずれの商店街も近隣住民を対象とした、地元密着した最寄型商店街であります。

◇最寄品を中心とした店舗構成となっていますが、最近では生活サービス系の店舗や空き店舗が増加しつつあり、商店街としての賑わいが低下してきている状況にあります。

##### ○戸建て住宅を中心に集合住宅が点在する住宅密集市街地

◇商店街では住商併用の建物が見られるが、基本的には戸建て住宅を中心に集合住宅が点在した低層の住宅密集市街地となっています。

◇駅周辺や補助30号線沿い、向原小学校南エリアの一部に耐火構造・準耐火構造の建物が見られるが、地域全体としては防火性能の低い木造住宅も多い状況にあります。

### 2) 道路・交通

#### 《道路・交通環境の現況》

##### ○駅前の交通利便性の高い地区

◇当地区は、東急目黒線の西小山駅直近の鉄道利便性の高い地区となっています。特に、東京メトロ南北線や都営地下鉄三田線への乗り入れを機に、西小山駅乗降客数が年々増加してきています。

◇品川区側には駅前広場が整備されているものの、目黒区側には駅前交通機能が整っていない状況にあります。

##### ○狭あいな道路が多い市街地

◇幅員6m未満の道路が道路総延長の約80%を占め、特に幅員4m未満の狭あい道路は約40%となっており、全体的に狭い道路が多い市街地が広がっています。

##### ○都市計画道路補助30号線の整備

◇対象地区の東側を通る都市計画道路補助30号線は、当該地域の骨格的道路として整備が進められています。

##### ○商店街における歩行者と自転車の混在

◇にこま通り商店街を中心に、商店街を歩く歩行者と自転車通行が混在しており、安心して歩くことができる環境になっていません。

### 3) 公園・みどり

#### 《公園・みどりの現況》

##### ○地区を縁取る立会川緑道と補助 30 号線の街路樹

◇当該地区の東側、北側には立会川緑道のみどりと補助 30 号線の街路樹が地区を縁取っており、貴重なみどり環境を創り出しています。

##### ○貴重な公園空間

◇当該地区内の公園等は、西小山公園と西小山ニコニコ広場（合計約 650 m<sup>2</sup>）のみとなっており、オープンスペースが少ない市街地内において貴重な公園空間となっています。

##### ○全体的にオープンスペースが少ない市街地

◇地区内には空地となる道路や公園等が少なく、建物も建て詰まっているため十分なオープンスペースが確保されてない状況にあります。

### 4) 景観・環境

#### 《景観・環境の現況》

##### ○下町情緒を感じさせる商店街の街並み

◇にこま通り商店街を中心に、地区内の商店街は、駅を中心とした路線型の商店街を形成しており、近隣の買い物客で賑わいと雑踏感を醸し出しており、下町情緒を感じることができる街並みとなっています。

### 5) 安全・安心

#### 《防災・コミュニティの現況》

##### ○老朽化した木造住宅の密集や狭あいな道路が多い市街地の広がり

◇一部で建て替えが進んでいるエリアもあるが、全体的には老朽化した木造住宅が密集し、狭あいな道路が多く、公園等が少ないなど防災上の課題がある市街地が広がっています。  
◇地震に関する地域危険度測定調査で総合危険度が「ランク 5」となっています。

##### ○防災に対する設備等

◇地区内及び周辺には防火水槽が整備されています。（19 ページ参照）  
防災組織の担い手確保に課題があります。

##### ○誰もが安心して暮らし続けられる環境づくり

◇人口減少社会、少子高齢化社会を迎え、子どもや高齢者、障害者等が安全に安心して暮らしていける環境づくりが求められます。

##### ○地域コミュニティの活性化

◇暮らしやすい環境を整えていくためには、地域の活性化や福祉、防災・防犯などにおいて、地域コミュニティは欠かせないものとなっています。

## 5. 西小山地区の特性

### 1) 利便性の高い街

◇当該地区は西小山駅の直近のエリアであり、目黒線の都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線への乗り入れを機に、都心とのアクセス性が格段に向上した利便性の高い街であります。

### 2) 住宅地としての可能性のある街

◇「良好な住宅地めぐり」としての目黒ブランドを背景に、目黒線の地下化や地下鉄への乗り入れによる利便性の向上、駅ビルの新設、近隣駅前における開発動向など、新たな住宅地としての可能性を期待させる街であります。

### 3) 下町情緒の残る街

◇駅前を中心とした昔ながらの路線型の商店街がある街であり、雑踏感のある賑わいのある街であります。

◇下町情緒が今も残り、人と人の繋がりや協力しあう気質がある街であります。

## 6. 西小山地区の街づくり上の課題

### 1) 防災上の課題

◇地震による地域危険度が高く、改善が望まれています。

◇耐火建築物が少なく、火災時の危険性が高くなっています。

◇狭あいな道路が多く、公園等が少ないなど、街の中にオープンスペースが少ない状況です。

◇自主防災組織などの担い手の確保に課題があり、地域の安全・安心を支えるソフトな活動が担っていけない状況です。

### 2) 商業環境上の課題

◇近年、駅乗降客数は地下鉄乗り入れなどにより向上しているものの、商業の売り上げ額は減少傾向にあります。

◇既存の店舗などがサービス業に業種転換してきています。

◇空き店舗も増加傾向にあるとともに、後継者不足による先行きの不安があります。

### 3) 居住環境上の課題

◇人口減少が進んでいるとともに、少子高齢化が進んでおり、今後も同様の傾向が続きます。

◇多様な世代が暮らすことができる住環境が整っていない状況にあります。

これらの特性や街づくり上の課題を踏まえ、「第3章 街の将来像」を設定します。