
西小山街づくり整備計画

平成26年3月

目 黒 区

目 次

1章	街づくり整備計画の策定にあたって	1
1	策定の趣旨	1
2	街づくり整備計画の位置づけ	2
3	役割と構成	2
4	目標年次	3
5	地区の範囲	3
2章	地区の特性と課題	4
3章	街づくり整備計画の基本的な考え方	7
1	基本的な考え方	7
2	4つの分野別整備計画	8
4章	分野別整備計画	9
1	整備計画1：安全・安心で、災害に強い市街地の形成	9
2	整備計画2：安心して暮らし続けられる住環境の形成	11
3	整備計画3：地域の魅力を高める潤いの創出	13
4	整備計画4：賑わいのある商店街・駅前の形成	15
5章	整備プログラム	17
1	事業主体とスケジュール	17
6章	今後の取り組み	26
1	街づくりの進め方	26
2	今後の取り組みに向けて（各主体の役割）	27
参考資料	用語解説	28
1	関連計画などの解説	28
2	用語の解説	30

1章 街づくり整備計画の策定にあたって

1 策定の趣旨

西小山駅周辺地区は、「目黒区都市計画マスタープラン」（平成16年3月策定）において、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」に位置づけています。

また、当地区は老朽木造住宅が密集し、東京都の地震に関する地域危険度が高い状況にあり、防災上課題があります。

一方、東急目黒線の地下化や補助30号線の整備、補助46号線（目黒本町五丁目）の事業着手など、街をとりまく新たな状況の中、地域住民が主体となった「西小山街づくり協議会」が発足し、街の将来像としての「西小山街づくり構想（案）」を目黒区に提案しました。

目黒区では、「西小山街づくり整備構想（案）」を踏まえ、平成24年10月に地域住民の皆さまの意見を反映しながら、西小山街づくり整備構想（以下、「街づくり整備構想」という。）を策定しました。また、平成25年3月には、「街づくり整備構想」で設定した地区の将来像の実現を目指して、具体的な整備の方向性を示した「西小山街づくり整備方針」（以下、「街づくり整備方針」という。）を策定しました。

「街づくり整備構想」では、“**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**”を地区の将来像とし、将来像を実現するための街づくりの目標、街づくりの方針を示しました。

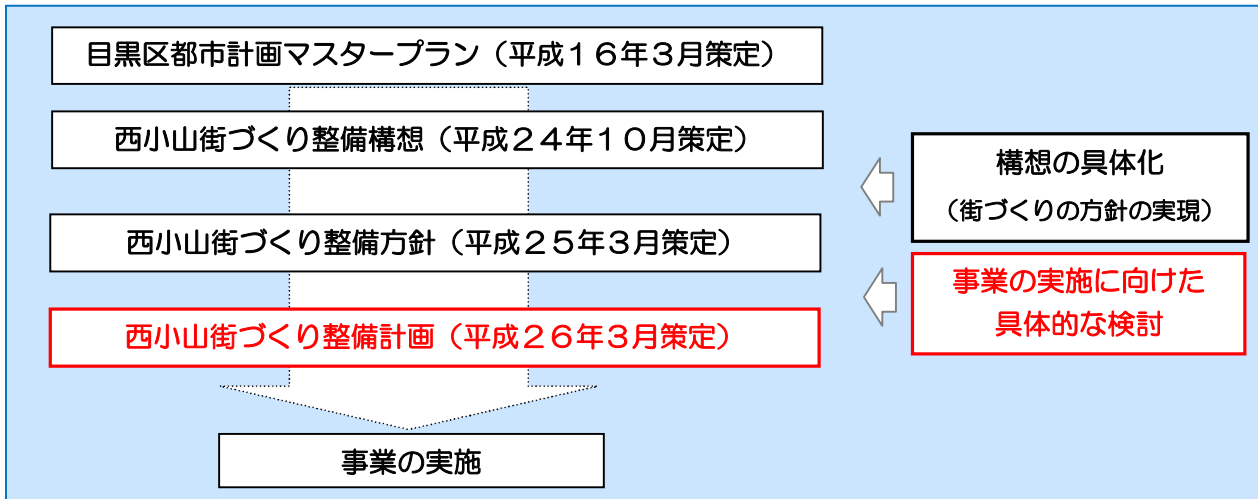
「街づくり整備方針」では、街づくり整備構想で設定した地区の将来像の実現を目指して、段階的かつ計画的に街づくりを進めるために、整備方針やアクションプランなどの整備の方向性を示しました。

「西小山街づくり整備計画」（以下、「街づくり整備計画」という。）は、街づくり整備構想・街づくり整備方針を踏まえ、地区の将来像の実現に向けた街づくりを進めるための総合的かつ具体的な指針となるものです。今後、目黒区では、財政状況を踏まえながら、住民等（地域住民・商店街・事業者等）・隣接区・東京都・その他関係機関等との連携・協力の基で、街づくりに取り組んでいきます。

2 街づくり整備計画の位置づけ

「街づくり整備計画」は、「街づくり整備構想」で示した地区の将来像の実現を目指し、それらの進め方等を設定した「街づくり整備方針」を踏まえ、具体的な事業内容、事業主体、及びスケジュールなどを定めた総合的かつ具体的な街づくりの指針として位置づけます。

図一1 街づくり整備計画等の位置づけ



3 役割と構成

「街づくり整備計画」は、「街づくり整備構想」の地区の将来像の実現を目指し、段階的かつ計画的に進める街づくりの方向性を示した「街づくり整備方針」を踏まえた、総合的かつ具体的な指針となり、これからの『西小山駅周辺地区におけるまちづくりの展開』を示すものです。

また「街づくり整備計画」は、「街づくり整備方針」の「8つの整備方針」と「14のアクションプラン」を踏まえた「4つの分野別整備計画」など、以下の事項を明らかにしていきます。

- ① 基本的考え方：事業主体や優先度を踏まえた取り組みなど、街づくり整備計画の基本的な考え方を示します。
- ② 分野別整備計画：街づくり整備方針を踏まえ、4つの分野別整備計画について、具体的な事業内容を示します。
- ③ 整備プログラム：分野別整備計画の実現に向けて、事業主体、及びスケジュールを示します。

4 目標年次

「街づくり整備計画」は、「街づくり整備構想」の地区の将来像の実現を目指し、段階的かつ計画的に進める街づくりの方向性を示した「街づくり整備方針」を踏まえたものであることから、「街づくり整備計画」の目標年次は、「街づくり整備構想」「街づくり整備方針」の目標年次である平成33年度（2021年）とします。

5 地区の範囲

「街づくり整備計画」の対象範囲は、「街づくり整備構想」「街づくり整備方針」の策定範囲とし、「西小山駅」の北側に広がる市街地で、東急目黒線（品川区境）、都市計画道路補助30号線、立会川緑道、向原小学校西側道路、洗足1丁目境界に囲まれた範囲とします。

町丁別では、原町1丁目1～19番地（約7.4ha）が対象となります。

図一2 対象となる地区の範囲



2章 地区の特性と課題

街づくり整備計画は、街づくり整備構想で掲げた地区の将来像の実現に向けた、総合的かつ具体的な街づくりの指針となる計画です。

ここでは、街づくり整備構想で示した地区の課題や特性を踏まえ、現在進められている事業や今後予定される事業等との連携や地域住民・商店街・事業者・行政等との連携や協力を図りながら進める、今後の地区整備の課題を整理します。

◆ 地区の課題（「街づくり整備構想」抜粋）

《土地利用》

- ◇耐火建築物が少なく、建物が密集している状況から、火災時の危険性が高くなっていることが課題です。
- ◇狭い敷地が多く、敷地が細分化している状況があり、災害時の危険性が高いことが課題です。
- ◇生活サービス系の店舗や空き店舗が多く、物販の業種が少ない状況です。また、後継者が不足しており、商店街としての賑わいが低下してきている状況です。
- ◇近年、駅乗降客数は地下鉄乗り入れなどにより増加しているものの、商業の売り上げ額は減少傾向にあります。

《道路・交通》

- ◇歩行者が安心して商店街等を歩くことができる環境や駅前交通環境が整っていない、狭あいな道路が多い、商店街や補助46号線等において歩行者と自転車が混在しているなど、安全な交通環境となっていない状況です。
- ◇補助30号線は整備が進められているが、補助46号線は当地区において事業化されていない状況であり、安全な避難路確保や延焼遮断帯形成のために、都市計画道路の整備の推進が求められます。
- ◇地区内には狭あいな道路が多く、災害時の活動を円滑に行うための緊急車両等の交通環境や、補助46号線を補完するような東西連絡機能が十分でない状況です。
- ◇地区の外周には補助30号線や鉄道、緑道などにより一定の空間が確保されているが、地区の西側外周部は他の外周に比べ空間が確保されていないため、延焼防止などの防災性に課題があります。

《オープンスペース》

- ◇狭あいな道路が多い、一人当たりの公園面積が低い、建物が密集しているなどの状況があり、防災性の向上のため、オープンスペースの確保が求められます。

《安全・安心》

- ◇地震に関する地域危険度が高く、地区内の防災性の向上が求められます。
- ◇老朽化した木造住宅が多く、耐火建築物が少ないなどの状況により、火災の危険性が高くなっています。
- ◇地域避難所である向原小学校における安全な避難場所の確保などのために、小学校周辺の防災性向上が求められています。
- ◇狭あいな道路が多く、災害時の避難路確保や円滑な活動等に課題があります。
- ◇人口減少、少子高齢化が進んでおり、今後も同様の傾向が続くことが予想されることから、多様な世代が暮らすことができる住環境が求められています。
- ◇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面の活動が担っていけない状況です。

◆ 地区の特性（「街づくり整備構想」抜粋）

【利便性の高い街】

- ◇当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す。

【住宅地としての可能性のある街】

- ◇目黒区の良い住環境を背景に、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のある街です。

【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り、親密感や雑踏感のある賑わいのある街です。
- ◇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す。

◇今後の地区整備の課題◇

- 安全・安心で災害に強い市街地の形成を図ること
- 安心して暮らし続けられる住環境の形成を図ること
- 地域の魅力を高める潤いの創出を図ること
- 賑わいのある商店街・駅前の形成を図ること

図—3 現況・課題図（「街づくり整備構想」抜粋）



3章 街づくり整備計画の基本的な考え方

1 基本的な考え方

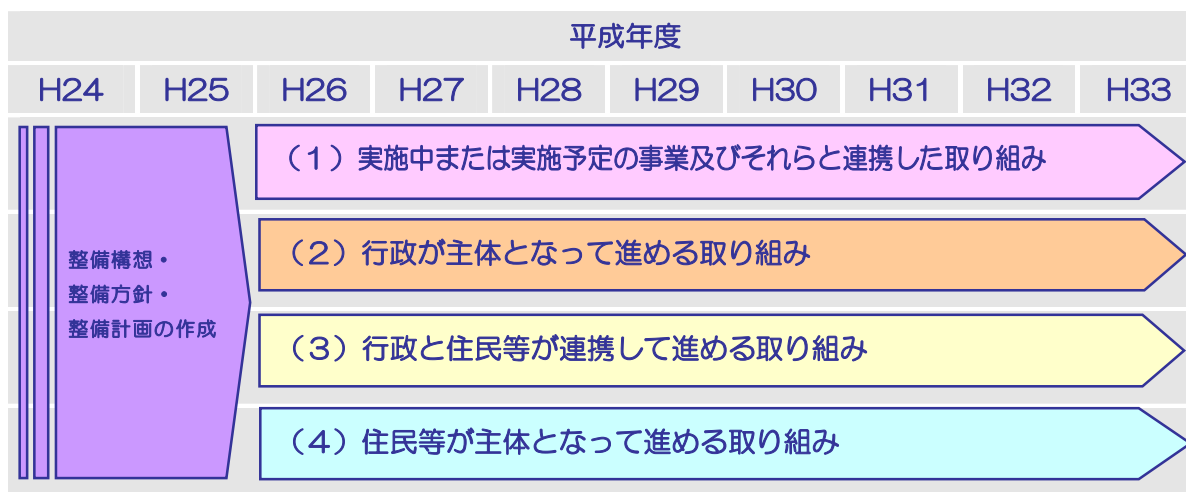
西小山駅周辺地区の街づくりは、街づくり整備構想で示した地区の将来像の実現に向け、段階的かつ計画的な取り組みを進めることとしています。また、地区の将来像を実現するためには、地域住民・商店街・事業者・行政等が連携・協力のもとで、それぞれの役割を担いながら街づくりに取り組むことが必要となります。

街づくり整備計画は、「西小山駅周辺地区における街づくりの展開」を示すものであり、街づくり整備計画で定めた各取り組みを進めることが、地区の将来像の実現につながります。

そこで、街づくり整備計画で定める各取り組みについては、以下の4つの視点を考慮し、目標年次である平成33年度までに、「完了」・「着手」・「計画（検討）」のいずれかに進んでいくことを目指します。

- (1) 実施中または実施予定の事業及びそれらと連携した取り組み
 - ・東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトと一体的に取り組むもの、目黒区実施計画で事業が予定されているもの
- (2) 行政が主体となって進める取り組み
 - ・上記以外の取り組みや目黒区の関連計画などに合わせた取り組み
- (3) 行政と住民等が連携して進める取り組み
 - ・街づくりに主体的に取り組もうとしている住民等（地域住民や商店街、事業者等）と行政が連携して進める取り組み
- (4) 住民等が主体となって進める取り組み
 - ・街づくりの機運を高めながら、段階的、継続的に進める取り組み

図一4



2 4つの分野別整備計画

街づくり整備計画は、街づくり整備方針を踏まえ、4つの分野別整備計画について、具体的な事業内容を整理します。

【街づくり整備方針（平成25年3月策定）】

<整備方針>

<アクションプラン>

