

西小山地区の将来像の実現に向けた

^{まち}
街づくり提案

～ 一人一人が参加し 支え合う^{まち}街 西小山 ～

令和4年10月31日

西小山街づくり協議会

目次

はじめに	1
第1章 地区の将来像	2
■地区の将来像	2
■地区の将来像が達成された街の姿	2
■地区の将来像の具体的なイメージ	4
第2章 西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案とは	6
■西小山街づくり協議会について	6
■協議会の検討区域	6
■提案のコンセプトと目的	6
■これまでの検討経緯	8
第3章 西小山地区の現況と特性	10
■西小山地区の様相の変化	10
■アンケート結果から見る街の現状と課題	27
第4章 街づくりの4つの課題	36
第5章 街づくり提案の基本的な考え方	39
■日常時・災害時の両立を図る提案	39
■4つの取組方針	40
第6章 西小山地区の将来像の実現に向けて	43
■提案体系図	43
■将来像の実現に向けた街づくり提案	44
■それぞれの主体が果たすべき役割	51
■提案の実現に向けた推進体制	52
■今後の取組に向けて	53

はじめに

西小山駅周辺地区では、平成21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（以下「協議会」という。）」を発足し、平成24年3月には協議会から街の将来像を取りまとめた「西小山街づくり構想（案）」を目黒区へ提出しました。

この提案を踏まえ、目黒区では平成24年10月に「西小山街づくり整備構想」、平成25年3月に「西小山街づくり整備方針」、平成26年3月に「西小山街づくり整備計画」を策定し、この計画等に基づき、様々な取組を協議会や地域住民・目黒区が連携して進めてきました。

特に、地域の防災性の向上を図るため、地区計画の策定、木密地域不燃化10年プロジェクトや都市防災不燃化促進事業による不燃化の推進、都市計画道路補助第46号線整備や沿道まちづくり、そして原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業など、総合的な防災街づくりに取り組み、その成果は着実に上がっています。しかし、依然として災害時の危険性が高い状況は続いており、地域住民の生命と財産を守るため、更なる防災街づくりへの取組が必要となっています。

また一方で、西小山の人々の暮らしや働き方の変化に伴い、徐々になくなりつつあるかつての街の賑わいや魅力を後世に継承するとともに、未来につながる新たな賑わいを創出すべく、町会や商店街、地域に根付く事業者と共に新たな取組を試みていく機運も高まっています。

これらの背景を踏まえ、我々西小山街づくり協議会では、地域の防災性の向上を図りつつ、街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、整備構想にある“地区の将来像”を実現するための新たな取組などを盛り込んだ今後の街づくりの方向性を検討し、新たな街づくり提案をとりまとめましたので、提出いたします。

今後、目黒区における西小山街づくり整備計画の改定に当たっては、この提案の趣旨・内容をご理解の上、地域の意見が十分に反映された計画づくりに努めていただくよう、お願い申し上げます。

西小山街づくり協議会

第1章 地区の将来像

■地区の将来像

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

■地区の将来像が達成された街の姿

本提案を検討するにあたっては、この地区の将来像の具体的なイメージを明確にするため、地域の皆様にアンケートや協議会等を通じて、「こんなまちになったらいいな」という意見を集めました。以下の図に主な意見を示しています。(図1-1、2)



図1-1：日常での街の姿



図1-2：防災面での^{まち}の姿

■地区の将来像の具体的なイメージ

地区の将来像が実現した時には、^{まち}街の風景や生活は、今までの西小山地区の良いところを引き継いで、多様な人たちがいろいろな生活スタイルで交流しながら暮らす^{まち}街となるでしょう。

- 建物の不燃化や防災生活道路の整備、新たな広場の整備により、安全安心に暮らせる住環境が生まれます。また、これまでのヒューマンスケールな^{まち}街並みやコミュニティを生かし、西小山地区ならではの生活スタイルも生まれます。人々の緩やかな繋がりが、^{まち}街全体の安心感を醸成します。(図1-3)



図1-3

- 西小山駅から連続する商店街は、無電柱化や建替えによる壁面後退、自転車対策が進み、楽しく安全に買い物ができるように整備され、毎日の買い物の場、テレワークでの息抜きの場、創業支援の場として、いろいろな人々が利用するようになります。新しくできた広場などではいろいろなイベントが開催されて、新たな賑わいも生まれます。(図1-4)



図1-4

- 補助第 46 号線沿道では、延焼遮断帯が形成されるとともに、広い歩道ができ安全な歩行空間が形成されます。いつでも安心して渡ることが出来るような横断歩道が整備され、歩車が分離される安全な道路空間は地域のイベントにも使われ、地域のコミュニティも保たれ、より強く醸成されるでしょう。また地域の主要な道路で無電柱化の整備もされ、地域の安全な軸としての機能も果たします。(図 1-5)



図 1-5

- 商店街の中にある西小山公園、西小山ニコニコ広場、新たな広場はそれぞれの特性を活かし、それぞれの役割を果たして、休んだり、遊んだり、イベントに参加したり、思い思いの過ごし方で寛ぐ姿が見られます。災害時には地域活動の場として機能し、あらゆる場面での地域住民の拠り所として人々の生活を支えます。(図 1-6)



図 1-6

第2章 西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案とは

■西小山街づくり協議会について

「西小山街づくり協議会（以下、「協議会」といいます。）」は、東急目黒線の地下化に伴って街の動きが変化していくことが予測される中で、地域特有の課題を解決し、地域にふさわしい街づくりを住民自ら行っていくために、平成21年5月に住民主体の組織として立ち上げました。

活動の目的は「住民自身が、自主的に活動し、西小山駅周辺一帯を災害に強く賑わいと潤いのある、住民が望む街を目指すこと」としています。

協議会は、原町一丁目町会長、会長推薦者、居住者、地区内事業者、商店会、関係権利者で構成されています。

■協議会の検討区域

- ・協議会の検討区域は、「西小山駅」の北側に広がる市街地で、町丁目別では、原町1丁目1～19番地（約7.4ha）となります。（図2-1）
- ・東急目黒線（目黒区境）、都市計画道路補助第30号線、立会川緑道、向原小学校西側道路（西側外周道路北）、洗足1丁目境界に囲まれた範囲で東西に都市計画道路補助第46号線が横断しており、それに伴い発足した46沿道まちづくり検討区域の中に対象地区の一部が含まれています。

■提案のコンセプトと目的

平成26年3月に策定された「西小山街づくり整備計画（以下、「整備計画」といいます。）」の目標年次が令和3年度となっていたことや、整備計画に基づく様々な事業が進み、街の様子が大きく変化していることから、現在の街づくりの進捗等を踏まえ、改めて今後の取り組み内容を見直す必要があると我々協議会では考えています。

協議会では次のような視点でこれからの街づくりを考え、区に提案します。

- 1) 西小山地区の現況と特性、時代に即した街づくり
- 2) 住民アンケートや分科会を通じた、街づくりに関する地域の人々の要望や意見の反映
- 3) 西小山地区の魅力と防災力の相互的な向上




 西小山^{まち}街づくり検討区域 (約 7.4ha)

図2-1

■これまでの検討経緯

協議会では、整備計画の改定を見据えて令和3年度から、アンケート調査を2回
行い、街づくりに関する地域の意見をお聞きしました。

第1回「西小山の街づくりに関するアンケート」では、地域住民が街づくりに関
して望むことを把握することを目的として、街づくりにおける取組を4つの分野に
分類し、「理想の街の姿」「現在の西小山での満足度」を調査し、今後の課題を確認
しました。

第1回アンケートの結果から街づくりの今後の課題及び分科会の検討テーマを抽
出し、第2回アンケートでは、テーマ別に今後取り組みたいご意見をお聞きしまし
た。

第1回及び第2回アンケートで頂いたご意見を元に、3回のテーマ別分科会を開
催し、広く意見交換を行いました。(表2-1)

表2-1：街づくり提案に向けた協議会活動の経緯 概要

活動	
開催日時／開催場所／出席者数	
令和3年度	第53回協議会（書面による意見募集も実施） ・「西小山街づくり整備計画」改定に向けた協議会での提案づくりの進め方の確認 令和3年10月23日／向原住区センター／23名（書面回答3通）
	第1回アンケート 「西小山の街づくりに関するアンケート」 令和3年11月6日～12月21日／回答数279件
	第54回協議会（書面開催） ・アンケート結果等からの課題整理について ・分科会のテーマ設定と今後の進め方の確認 令和4年1月6日資料送付／回答2通
	第2回アンケート 「テーマ別分科会開催に向けたアンケート」 令和4年3月1日～31日／回答数55件
令和4年度	第55回協議会 ・街の現状と街づくりの課題の振り返り ・分科会の進め方の確認 ●第1回分科会「オープンスペースの在り方」検討 令和4年6月30日／原町住区センター／19名
	●第2回分科会「安心・快適なみち」検討 令和4年8月8日／向原住区センター／15名
	●第3回分科会「西小山らしい賑わい」検討 令和4年9月6日／向原住区センター／15名
	第56回協議会 ・地域の防災性向上に関する今後の取組の確認 ・「西小山街づくり提案（仮称）」（たたき台）の内容確認 令和4年9月27日／向原住区センター／13名
	地域のみなさんへの意見募集 ・「西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案」（素案）の内容確認 ・提案内容に関する感想、ご意見の募集 令和4年10月7日～10月21日
	第57回協議会 ・意見募集の結果 ・「西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案」（案）の内容確認 令和4年10月26日／向原住区センター／8名
「西小山地区の将来像の実現に向けた街づくり提案」提出	

第3章 西小山地区の現況と特性

■西小山地区の様相の変化

1. 基盤整備に伴う地域の防災性の向上

(1) 地域危険度及び不燃領域率

かつて当地区を含む原町一丁目においては、平成14年、20年に公表された地震に関する地域危険度測定調査※1において、総合危険度※2が最も高いランク5でしたが、令和4年度に公表された第9回調査における総合危険度は3となっています。地域の安全性が向上したことが評価されたと言えますが、未だに全体の順位で見ると上位約10%に位置しています。(表3-1)

調査から言えるように、当地区は災害に対する危険度が高いことから防災性を向上するための街づくりが積極的に進められてきました。

また、平成24年度「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、補助第46号線が延焼遮断帯として整備されるよう、特定整備路線に指定されました。そして、道路拡幅に伴い、補助第46号線沿道の不燃建築物への建替えが進んでいます。

当地区の主要な道路である補助第30号線は、東急目黒線の地下化に伴って駅前広場の整備とつながる道路として整備が完了し、延焼遮断帯として機能することが期待されています。

市街地の「燃えにくさ」を示す指標である不燃領域率は、目標値を70%としており、当地区の平成24年度の不燃領域率は54.4%でしたが、令和3年度には61.5%となり、向上してきています。目標値に届くためには、地区の不燃化や道路及び公園等の空地の整備を継続的に進めていく必要があります。

表3-1：地震に関する地域危険度

	第5回調査	第6回調査	第7回調査	第8回調査	第9回調査
	平成15年公表 (5,073町丁目)	平成20年公表 (5,099町丁目)	平成25年公表 (5,133町丁目)	平成30年公表 (5,177町丁目)	令和4年公表 (5,192町丁目)
建物倒壊危険度	4	5	3	3	3
	142位	68位	461位	644位	645位
火災危険度	5	4	4	3	3
	73位	86位	190位	532位	515位
総合危険度	5	5	4	3	3
	5位	32位	251位	496位	554位

総合危険度は年々改善されている

いまだ全体の上位10%

※1 地域危険度測定調査とは…

東京都震災対策条例第12条に基づき、おおむね5年ごとに都内の市街化区域の町丁目について、各地域に置く地震に関する危険性を「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「総合危険度」で示したもの

※2 総合危険度とは…

建物倒壊危険度及び火災危険度に災害時活動困難係数を加味して、総合化し地震動に起因する危険性を総合的に測定し、相対的順位により危険度のランクを割り当てたもの

(2) 道路状況の変化

補助第30号線（幅員 15m）が完成し、西小山地区外周部はやや広い道路に囲われた区域となりました。また、補助第46号線の拡幅（計画幅員 20m）により、地区内部を横断するように延焼遮断帯が形成される予定です。また、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業に伴い、駅前の細街路の解消や道路の拡幅、無電柱化工事が進められています。（図3-1）

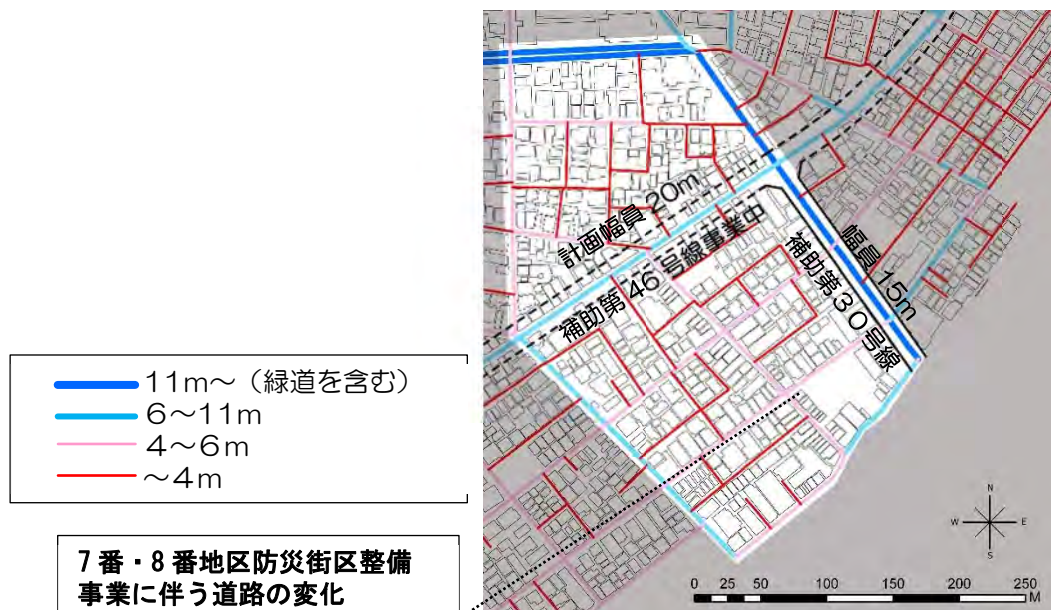


図3-1：地区内の道路幅員

(3) 公園面積等

当地区では、西小山公園と西小山ニコニコ広場が整備されています。当地区を含む原町一丁目の公園面積は、西小山公園と原町タンポポ公園となり、合わせて810.7㎡で一人当たりの公園面積は0.27㎡/人です。目黒区全体の一人当たりの公園面積は1.76㎡/人であることから、公園面積は少ない状況です。

現在、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業の一角で広場整備が予定されています。また、補助第46号線には、植栽帯が設けられることから、補助第30号線から北側へ続く立会川緑道を含め、幅員6m以上の道路の緑化によるみどりのネットワークが形成されます。(図3-2)

原町一丁目の1人当たり公園等面積
 = 原町一丁目の公園面積(西小山公園、原町タンポポ公園) [810.7㎡]
 / 原町一丁目人口 [3,007人 (R4.4.1住民基本台帳)]
 = 約0.27㎡/人



図3-2：地区内の公園等の分布

(4) 敷地規模

平成 28 年度の地区内の敷地規模の構成は、100 m²未満の敷地が全体の 43.3% を占めています。平成 28 年度と現在の整備計画策定時に基にした平成 18 年度の平均敷地面積を比較すると、約 6.4 m²上昇していることがわかります。(図 3-3)

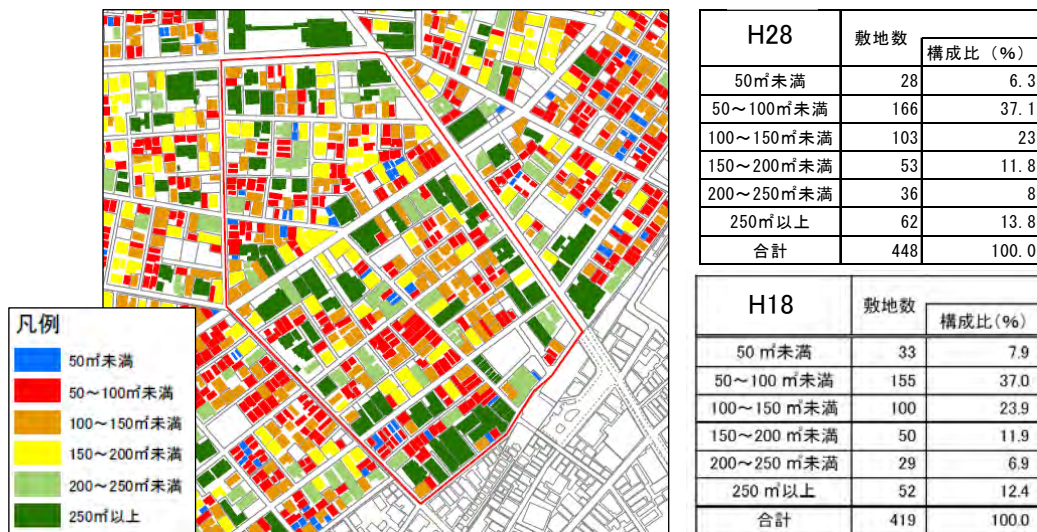
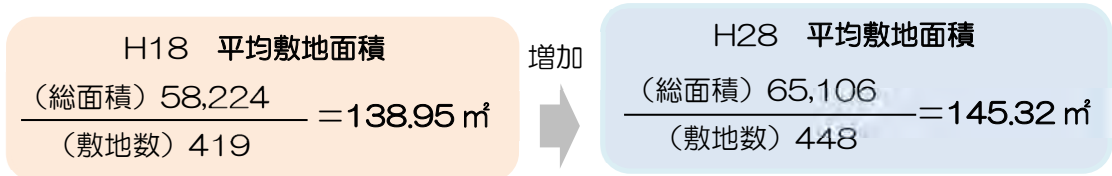


図 3-3：敷地規模

引用：平成 28 年度土地利用現況調査



(5) 建物棟数、階数

平成 18 年度の建物の階数別棟数は、9 割以上が 1~3 階建てです。平成 28 年度の 1~3 階建ての棟数割合は約 9 割で、4 階建て以上の棟数が増加していることがわかります。(図 3-4)

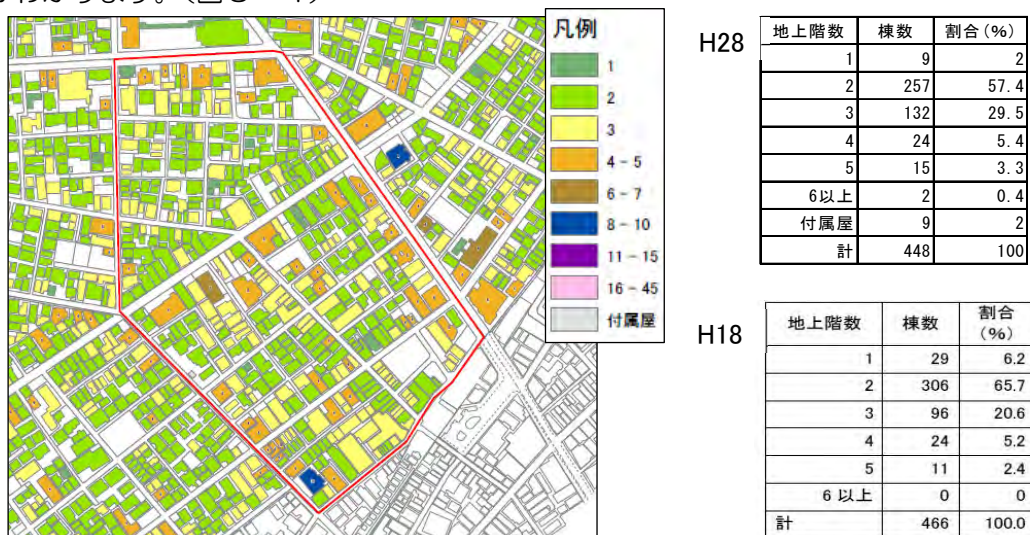
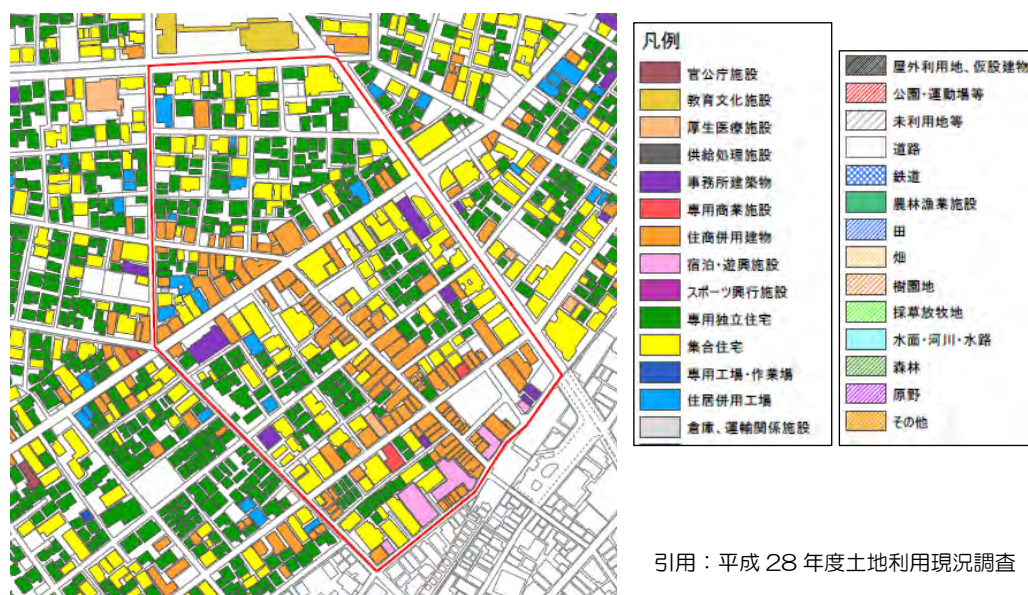


図 3-4：階数別建物

引用：平成 28 年度土地利用現況調査

(6) 建物用途

住居を含む用途の建物が全体の95%以上となっています。(図3-5)

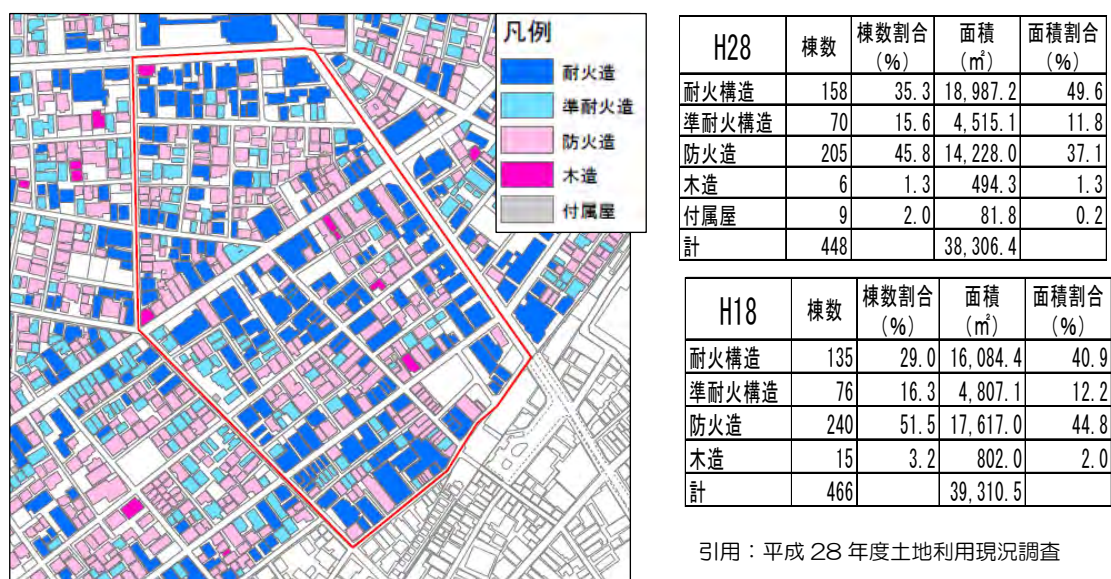


引用：平成 28 年度土地利用現況調査

図3-5：建物用途

(7) 建物構造

平成 18 年度と平成 28 年度の建物構造を比較すると、耐火構造の建物が増加し、防火造の割合が減少していることから、建物の不燃化が進行していることがわかります。(図3-6)



引用：平成 28 年度土地利用現況調査

図3-6：建物構造

2. 建替えによる不燃化促進

(1) 地区計画による建替えルールの特長

当地区では、「西小山駅前地区地区計画」(平成27年1月決定)と「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」(平成27年12月決定)の2つの地区を対象とした地区計画が決定されています。これにより、建替え等を行う際に、地区計画のルールに沿った建築計画とする必要があり、西小山駅周辺での街並みの誘導を図っています。(図3-7)

特に、当地区の駅前の商店街では、6m以下の狭い道路が多く、緊急車両等の円滑な進入や消防活動の円滑化、歩行者の安全で快適な歩行空間を確保するために、壁面後退に関するルールが定められています。

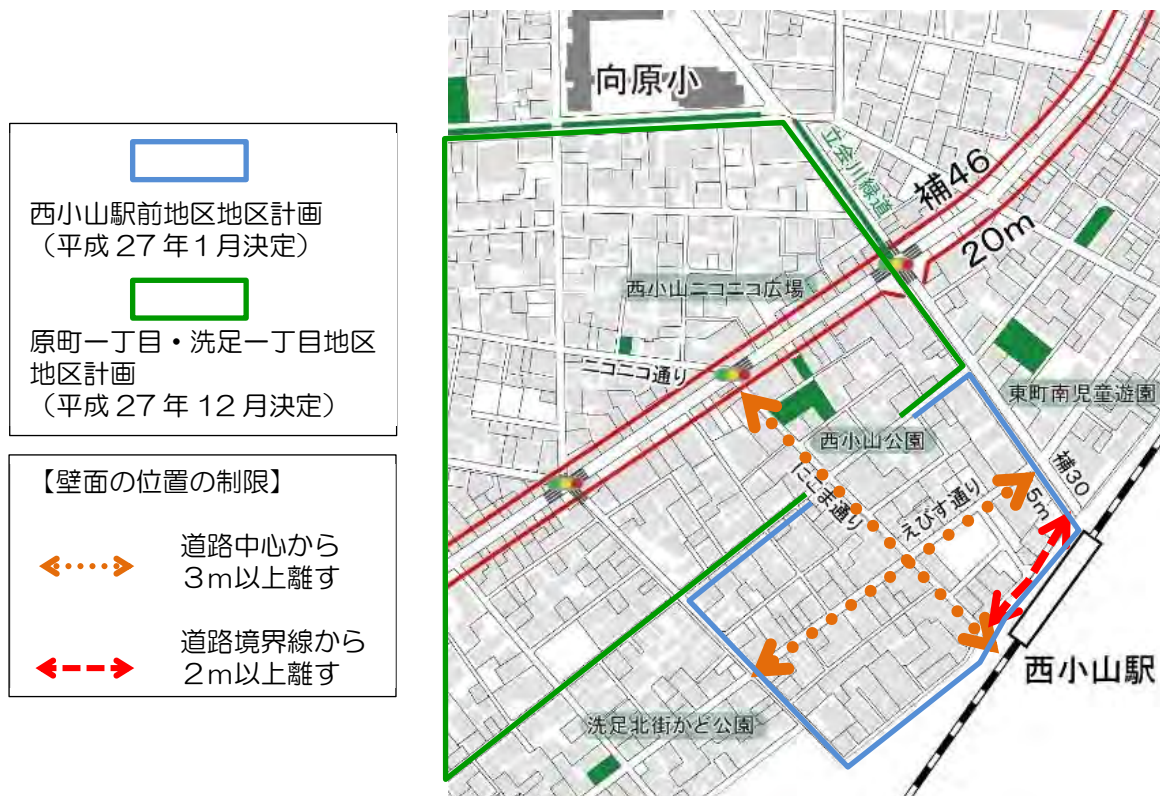


図3-7：地区計画の計画図

にこま通り及び東西連絡路（えびす通り）では、道路中心から3m以上離して建築する、壁面の位置の制限があります。駅前通り東では、道路の境界線から2m以上離して建築する壁面の位置の制限があります。これにより、歩道状空地を確保します。（図3-8、9）

現状の壁面後退済みの位置を確認すると、後退済みの敷地は少ない状況です。（図3-10）

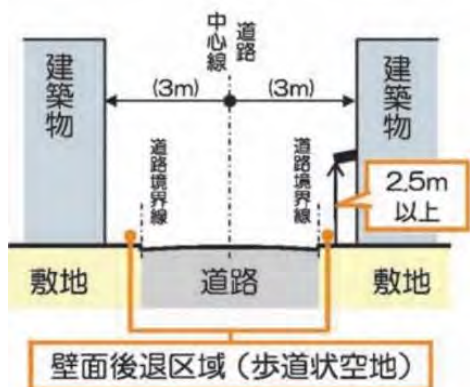


図3-8：にこま通り・えびす通りにおける壁面の位置の制限

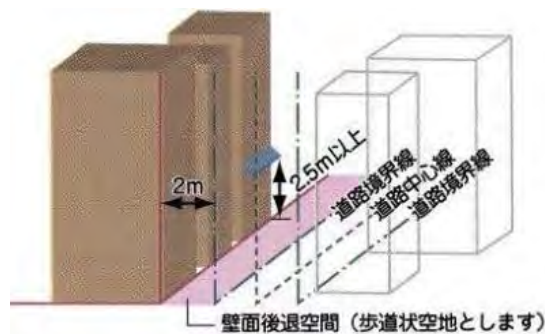


図3-9：駅前通り東における壁面の位置の制限



—— 壁面後退済みの位置
 …H28 土地利用現況調査データに現地及び建築計画概要書により確認し、結果を反映

図3-10：壁面後退の状況

(2) 建替えに関する各種事業の推進（目黒区実施）

当地区では、安全で良質な市街地の形成及び避難路等の確保に向けて、木造住宅密集地域の改善に関する各種事業が目黒区により進められています。

① 木造住宅密集地域整備事業

当地区の全域は、木造住宅密集地域整備事業の対象区域であり、安全で快適な^{まち}街への整備が進められています。街の中にゆとりの場を設けるための公園の整備や緊急車両が通行しやすい道路の整備、古くなった建物を住みやすい住宅に建て替える支援などが行われています。老朽木造住宅の建替えに係る費用への助成があります。

② 不燃化推進特定整備事業（不燃化特区制度）

当地区の全域は、不燃化特区の支援制度の対象区域であり、「燃えないまち・燃え広がらないまち」にしていくため、不燃化推進特定整備事業の助成を活用した、耐火性のある建物への建替えが進められています。建物の耐火性のある建物への建替えにあたり、建替え等に伴う困りごとを無料で相談できる専門家派遣や建替え費用、建替えに伴う仮住居に係る費用、除却費用への助成や対象路線では壁面後退奨励金等があります。

③ 都市防災不燃化促進事業

補助第46号線の道路整備が進められている道路計画線の両側30mの区域では、都市防災不燃化促進事業の助成を活用した、耐火性のある建物への建替えが進められています。道路整備と併せて沿道建築物の耐火建築物への建替えを進めることで延焼遮断帯の形成を目指しています。建物の耐火性のある建物への建替え、建替えに伴う仮住居に係る費用、除却費用等への助成があります。

(3) 建物の共同化による駅前再編

西小山駅前は道路が狭く、老朽木造建築物が密集していることから、その解決のために、防災性の高い共同化建物の建設と駅周辺の商業の活性化を実現する、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業が進行中です。目黒区は、令和元年10月に特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業の都市計画を定めました。

事業エリアの一部には、「街なか賑わいエリア」として、「クラフトビレッジ西小山」が令和2年11月にオープンし、飲食店やイベントスペースが設けられるなど、駅周辺の賑わいを創出しています。

事業エリアの一角には、商店街に面した場所に広場が整備される予定であり、その整備や活用に向けて地域での検討が進められています。

3. 人口の動向

原町一丁目の世帯数及び人口推移は、微増傾向にあります。また、年齢別の人口割合をみると、28歳をピークとしており、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）が年々増加傾向にあります。一方で高齢人口（65歳以上）の割合は年々減少傾向にあります。（図3-11～13）

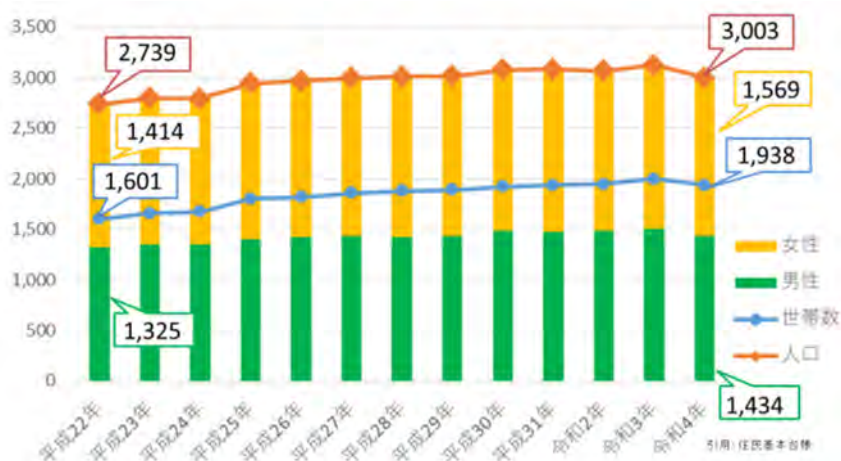


図3-11：世帯数及び人口推移（原町一丁）

引用：住民基本台

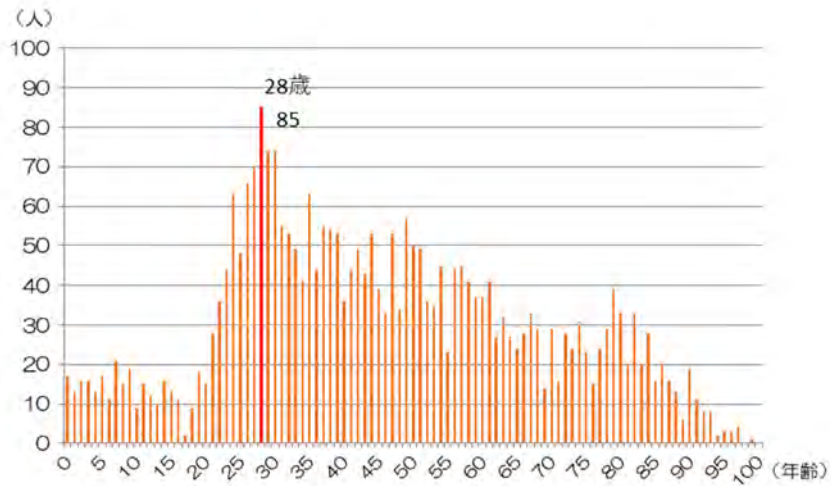


図3-12：年齢別人口（原町一丁目） 引用：住民基本台

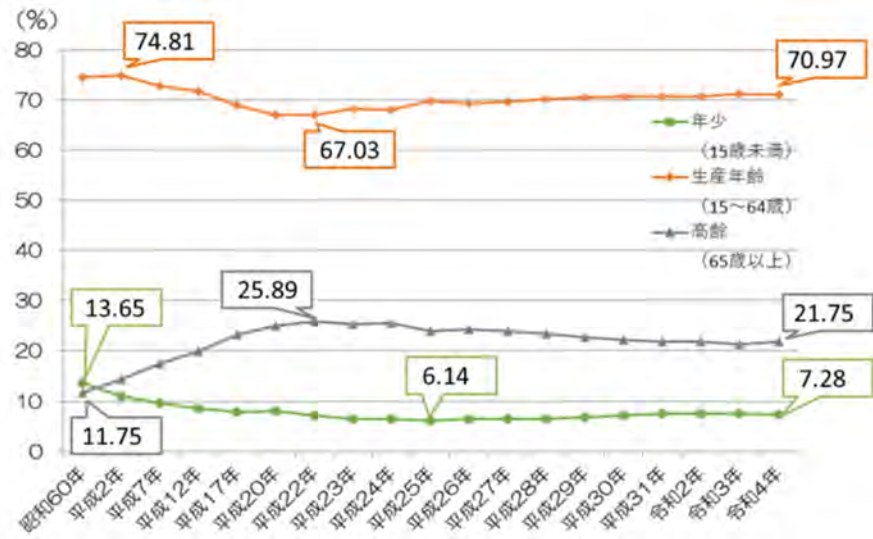


図3-13：年齢別人口の推移（原町一丁目） 引用：住民基本台

4 西小山駅の乗降客数

平成12年度の地下鉄乗り入れを契機として、平成18年度の西小山駅の地下化以来西小山駅の乗降客数は増加してきましたが、2020年には大きく減少しています。特に、定期利用が大きく減少していることから、2020年以降に蔓延した新型コロナウイルス感染症拡大の影響が考えられます。新しい生活様式が推奨されたことにより、移動に関する感染対策やテレワークの推進等、公共交通機関の利用者数が減少したことが原因だと考えられます。このことから、今後の街づくりには、“住む”と“働く”が近接した暮らしができる都市空間が求められていると考えられます。(図3-14)



図3-14：西小山駅の乗降客数の推移

5 西小山駅周辺の商業環境

西小山駅周辺には商店街が広がっており、地区を特徴づける環境となっています。西小山駅周辺の小売業の事業所数は平成9年度以降減少しています。品川区と目黒区を合わせた全体で見ると、4割程度減少しており、目黒区に限ると5割を少し下回る減少傾向です。販売額では両区の合計では4割5分程度まで減少しています。目黒区に限ると、6割を少し下回る減少傾向です。

当地区における令和4年度の1階の店舗分類の割合を見ると、生活サービス施設が最も多く、次いで飲食店、各種小売業となっています。特に若い世代は日用品や日用雑貨などをスーパーや複合商業施設で購入する傾向が強く、個人商店で買い物をする人が減少している要因の一つと考えられます。商店街の魅力は今後も維持・向上させていくためには、新規参入者を呼び込む仕組みや空き店舗の活用等、新たな取組が求められています。

(図3-15~20、表3-2、3)

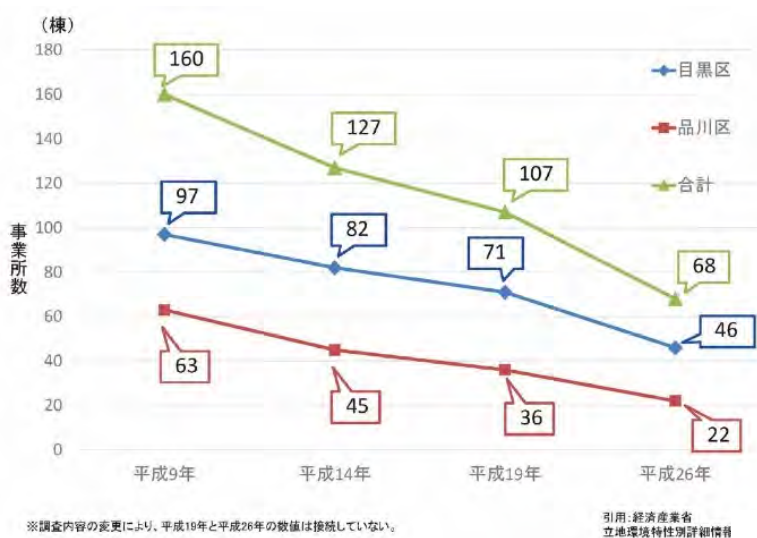


図3-15：西小山駅周辺 小売事業所数の推移



図3-16：西小山駅周辺 小売業年間商品販売額の推移

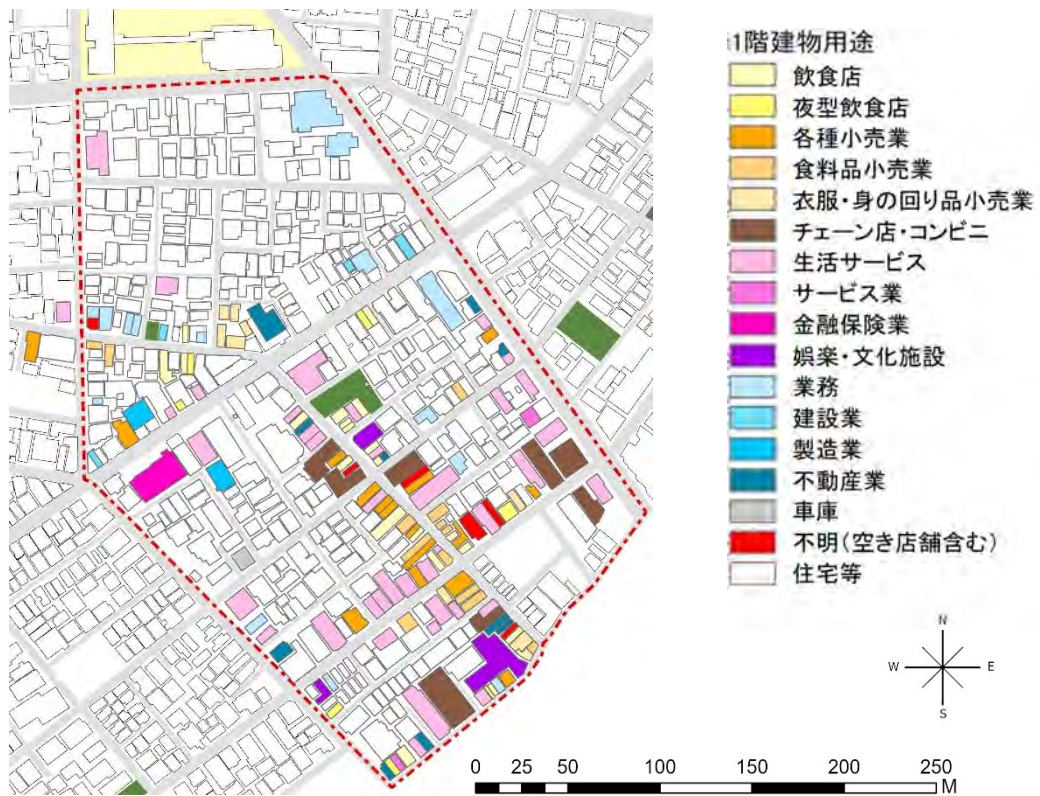
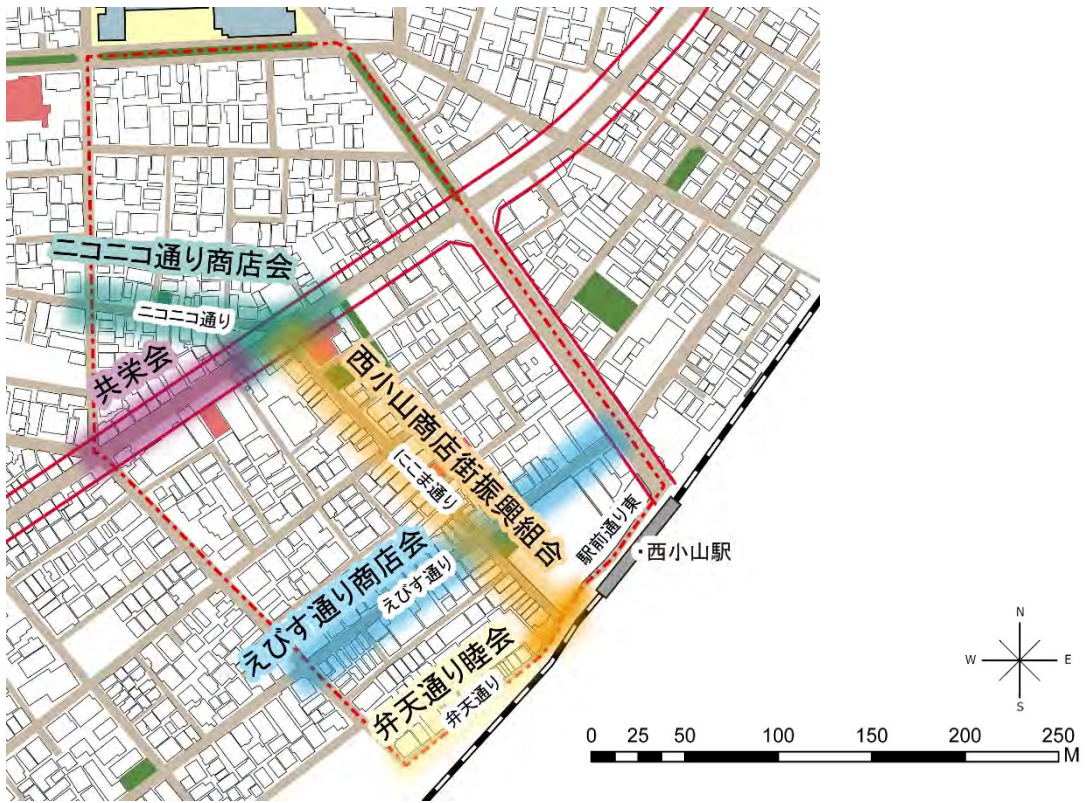


表3-2：平成5年 西小山駅周辺（目黒区側）の店舗状況

平成5年 店舗等の分類	西小山商店街振興組合	えびす通り商店街	西小山弁天通り睦会	ココニコ通り商店街	共栄会	合計	割合
生活サービス	6	6	4	2	5	23	12%
飲食店	6	5	8	5	4	28	14%
各種小売業	16	4	1	6	2	29	15%
食料品小売業	24	6	3	12	2	47	24%
不動産業	1	-	2	1	1	5	3%
夜型飲食店	1	8	9	1	4	23	12%
衣服・身の回り品小売業	18	7	4	2	2	33	17%
娯楽・文化施設	-	-	5	-	1	7	4%
金融保険業	1	1	-	2	-	4	2%
合計	74	37	36	31	21	199	100%

出典：東京都商工指導所 目黒区民部経済課 『平成5年度 目黒区目蒲線西小山駅西口地区商店街診断報告書「資料編」』，平成6年1月

表3-3：令和4年 西小山駅周辺（目黒区側）の一階店舗状況

令和4年 店舗等の分類	数	割合
生活サービス（病院、整骨院、保育園、デイサービス等）	39	26%
飲食店（カフェ・レストラン等）	21	14%
各種小売業（薬局、雑貨店、日用品店、寝具店等）	17	11%
業務（会計事務所、配送業、印刷所等）	15	10%
食料品小売業（八百屋、持ち帰り餃子、持ち帰り寿司、お弁当等）	14	9%
不動産業	9	6%
チェーン店・コンビニ	8	5%
夜型飲食店（バー・居酒屋等）	7	5%
不明（空き店舗含む）	6	4%
建設業（設計事務所、リフォーム、建築設備等）	4	3%
衣服・身の回り品小売業（洋服店等）	3	3%
娯楽・文化施設（ゴルフレッスン、陶芸教室、パチンコ等）	3	2%
サービス業（旅行代理店、測量会社等）	2	1%
製造業（製作所等）	2	1%
金融保険業（信用金庫等）	1	1%
車庫	1	1%
合計	152	100%

※H5は商店街のみの店舗

※H5は西小山弁天通り睦会は品川区側の店舗も含む

※R4は地区内すべての一階の店舗状況を確認した

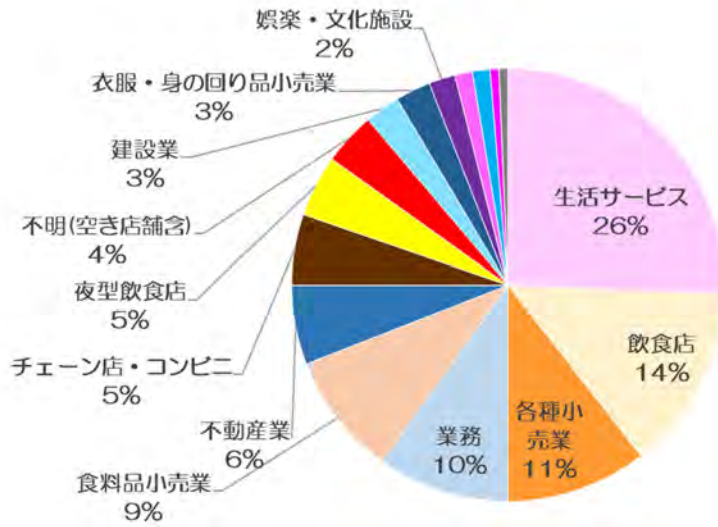


図3-19：平成5年 西小山駅周辺店舗の構成

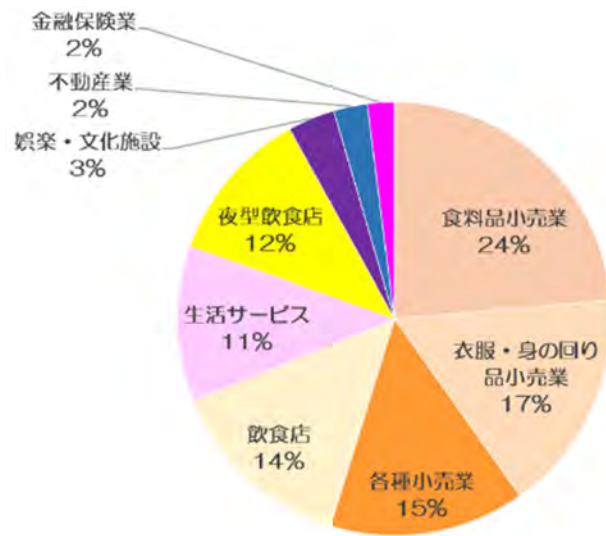


図3-20：令和4年 西小山駅周辺店舗の構成

6 自転車走行環境・駐輪・駐車場の状況

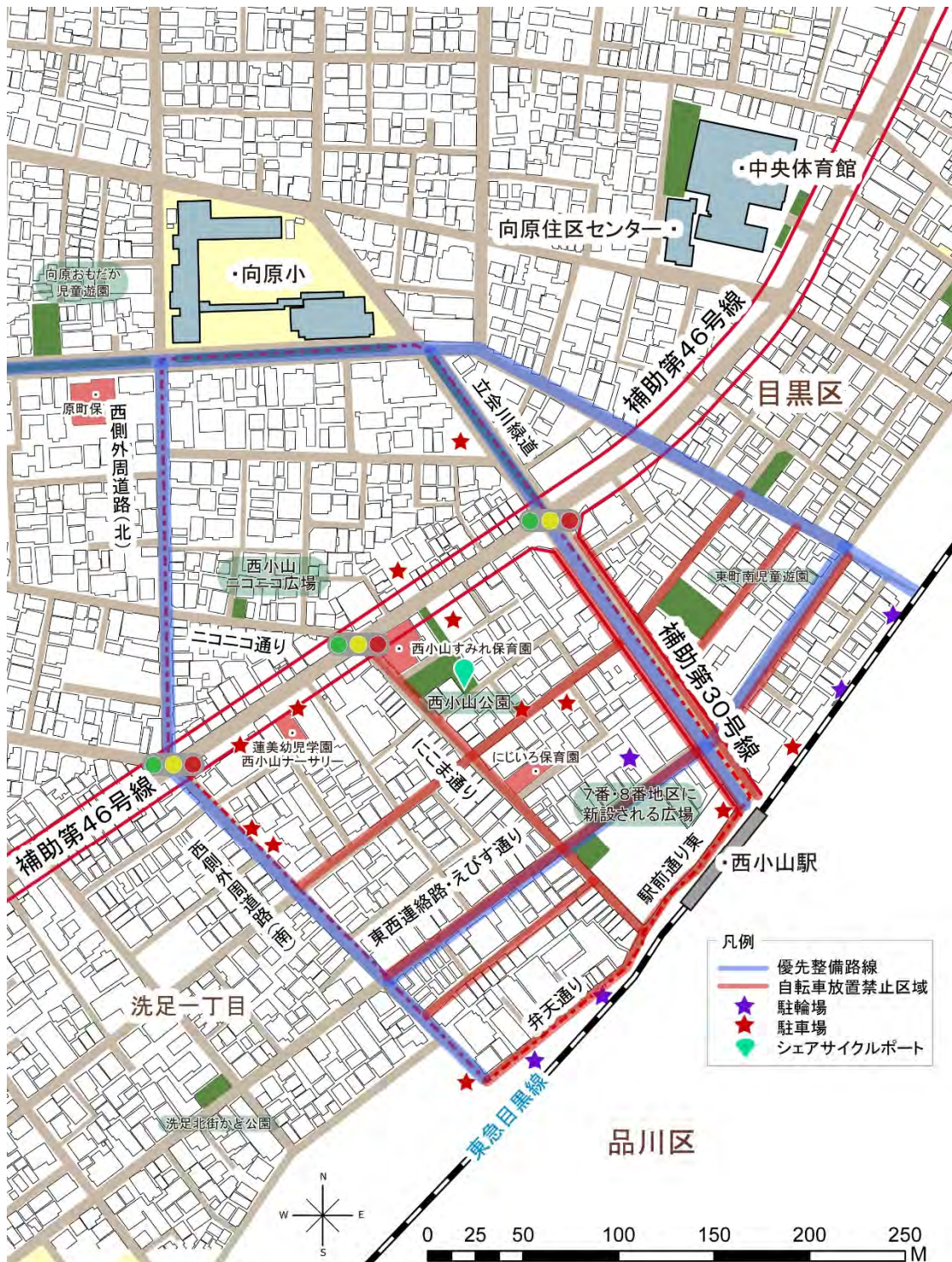


図3-21：自転車走行環境・駐輪・駐車場の状況

7 児童・生徒等が利用するみちの状況

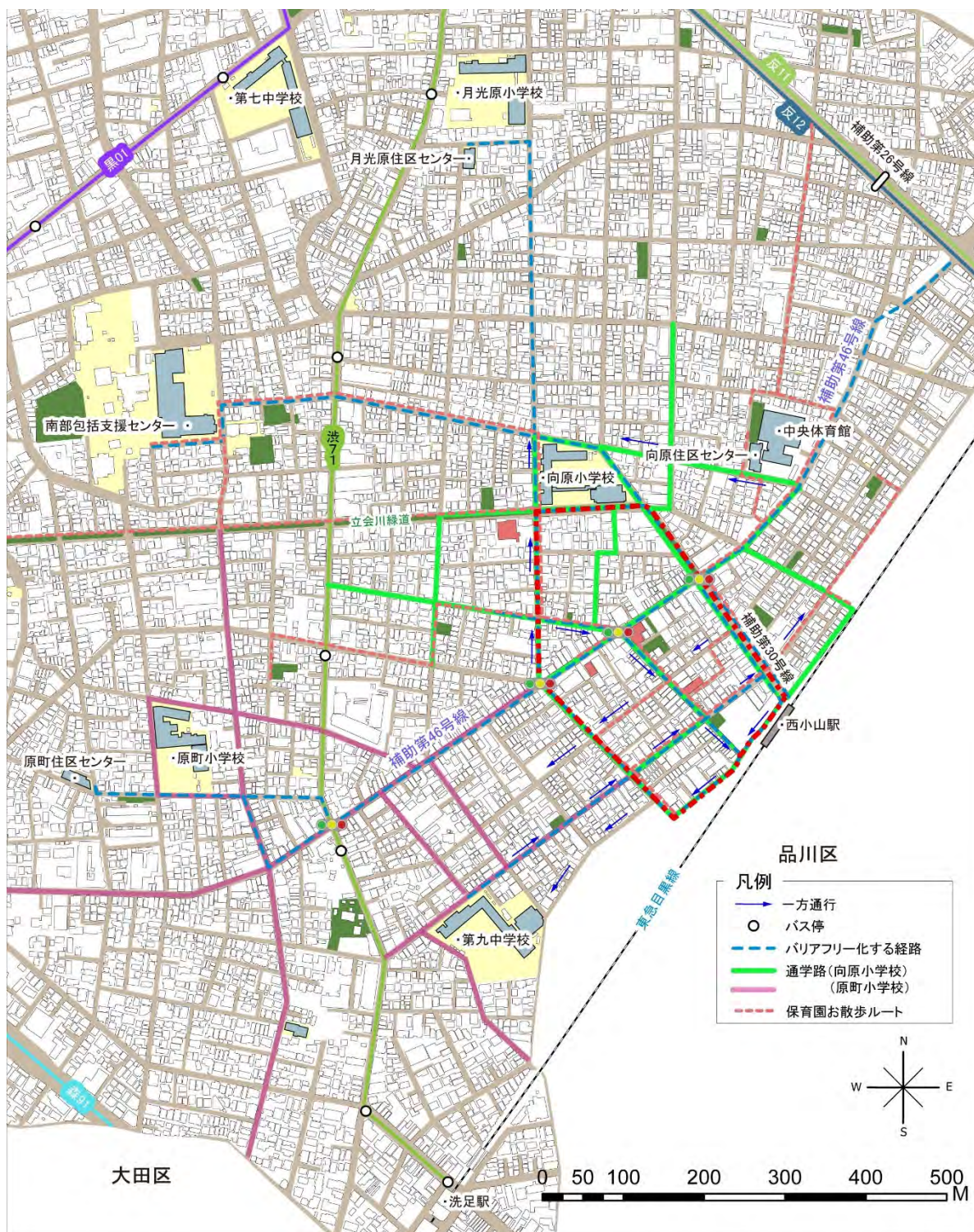


図3-22：児童・生徒等が利用するみちの状況（令和3年度の状況）

■アンケート結果から見る街の現状と課題

1. 「西小山の街づくりに関するアンケート」について

※ 回答数：合計 279 件（ 回答率 16.8%）
実施期間：令和 3 年 11 月 5 日～11 月 30 日

街づくりに対する現状の認識と今後のニーズを把握することを目的として、地域の方々を対象に、「現在の西小山に関する印象」と「理想の街の姿」、「西小山での満足度」についてアンケートを行ないました。

これまでのまちづくりにおける取組を防災分野、住環境分野、潤い分野、賑わい分野の4つに分類した上で、「理想の街の姿」「現在の西小山での満足度」を調査し、街づくりに対する現状の認識と今後の課題を確認しました。また、回答をもとに、見直しの必要性が高い・低い項目を確認しました。

調査内容

- (1) 西小山の街の印象
- (2) 防災分野の「理想の街の姿」と「現在の街での満足度」
- (3) 住環境分野の「理想の街の姿」と「現在の街での満足度」
- (4) 潤い分野の「理想の街の姿」と「現在の街での満足度」
- (5) 賑わい分野の「理想の街の姿」と「現在の街での満足度」

2. 個別項目ごとの結果

(1) 西小山の街の印象について

最も多い回答が得られたのが、“小規模な住宅や商店があって、下町風情がある”でした。次いで、“交通利便性の高い地区である”、“西小山駅周辺は、生活利便施設が充実しており、生活しやすい”が挙げられます。

これらの回答からは、「駅前に昔ながらの商店が並び、生活しやすい住宅地」という点が、西小山のまちを印象付けていると言えます。

一方で、防災設備の整備や、広い道路やオープンスペースの確保、歩行者と自転車の安全の確保については、特に取り組みが進んでいないと感じている人が多くなっています。(表3-4)

表3-4：西小山の街の印象について

	①西小山駅周辺は、生活利便施設が充実しており、生活しやすい	②西小山駅周辺の商店街は、充実している	③小規模な住宅や商店があって下町風情がある	④交通利便性の高い地区である	⑤狭い道路や行き止まりの道路が多い地区である	⑥歩行者と自転車の安全が確保されている	⑦西小山公園と西小山ニコニコ広場は貴重な公園空間である	⑧立会川緑道や街路樹、民家の生垣など、みどり豊かな環境が確保されている	⑨広い道路、オープンスペースが確保されている	⑩防災に関する設備が整っており、防災組織がいざという時に活動できる	⑪子どもや高齢者、障がい者などが安心して暮らし続けられる環境である	⑫地域を元気にするような街づくりやイベントが活発に行われている
そう思う	170	114	218	180	145	34	126	143	30	17	71	85
ふつう	86	106	43	77	103	122	112	111	117	142	150	144
そう思わない	23	58	17	21	31	122	40	25	129	118	58	49

※表内の数値は回答数

※表内の色 は回答数が特に多かったもの は特に少なかったもの

(2)【防災分野】街の安心や安全、災害への強さに関して

「理想的な街の姿」と「現在の街の姿」を比較する設問では、特に理想と現在の差が大きいものが、“緊急車両が行き来できない狭い道路の改善”、“無電柱化”、“個々の建物の火災や地震などの災害に対する強さ”が挙げられます。また、“安全な歩行空間の確保”が最も多く理想的な街の姿すがたに挙げられています。(表3-5)

表3-5：街の安心や安全、災害への強さに関して

	①安全な歩行空間が整備されている	②広い道路や沿道の燃えにくい建物が整備された燃え広がらない街が形成されている	③避難場所までの路地や道路が分かりやすく、周りの塀なども安全	④個々の建物が火災や地震などの災害に強く、安全が確保されている	⑤狭小な住宅の密集が改善され、共同化した建物が整備されている	⑥電柱や電線のない街路が整備されている	⑦狭い道路が改善され、緊急車両等が行き来しやすい	⑧防災活動の拠点(公園、防災倉庫など)がある	⑨防犯の取組(防犯カメラや街路灯の設置等)が行われている	⑩排水・貯留機能が整備されており、都市型水害に強い	⑪住民らによる防災活動等が充実している
理想的な街	189	162	95	165	94	168	174	147	166	156	99
現在の街	64	15	28	12	23	11	14	110	63	41	39
理想的な街	68%	58%	34%	59%	34%	60%	62%	53%	59%	56%	35%
現在の街	23%	5%	10%	4%	8%	4%	5%	39%	23%	15%	14%
理想と現在の差	45%	53%	24%	55%	26%	56%	57%	14%	36%	41%	21%

※表内の数値は の項目は回答数、 の項目は全数(279件)に対する回答割合

※表内の色 は回答割合が特に多かったもの

(3)【住環境分野】多様な世代が暮らし続けられる街について

「理想的な街の姿」と「現在の街の姿」を比較する設問では、特に理想と現状の差が大きいものが、“主要道路や施設のバリアフリー化”、“年齢に応じた福祉・生活施設の充実”、“自転車が走行しやすい歩行空間の整備”が挙げられます。

また、“日常的に便利な店や施設が近くにある”が最も多く理想的な街の姿に挙げられていますが、この項目は現在の街の満足度も高く、理想と現状の差が小さくなっています。(表3-6)

表3-6：多様な世代が暮らし続けられる街について

	①日常生活に便利なお店や施設が身近にある	②自分や家族の年齢に応じた福祉・生活施設が整備され、利用への対応が充実している	③子どもでも安心して自由に過ごせる環境が整備されている	④共同化された住宅などの整備が進み、住環境が確保されている	⑤主要道路や施設のバリアフリー化がされており、歩行者が歩きやすい	⑥バスなどの公共交通機関が十分に整備されており、便利である	⑦自転車が走行しやすい歩行空間が整備されている	⑧駐輪場が確保され、路上駐輪が無い	⑨移動や施設利用の際に誰もが使いやすい(サービス/設備)が充実している	⑩近所づきあいや地域コミュニティが感じられる	⑪住民と行政が一体となって街づくりを進めている
理想的な街	206	178	106	85	186	167	149	157	143	119	152
現在の街	186	43	57	23	27	41	22	44	26	94	37
理想的な街	74%	64%	38%	30%	67%	60%	53%	56%	51%	43%	54%
現在の街	67%	15%	20%	8%	10%	15%	8%	16%	9%	34%	13%
理想と現在の差	7%	49%	18%	22%	57%	45%	45%	40%	42%	9%	41%

※表内の数値は の項目は回答数、 の項目は全数（279件）に対する回答割合

※表内の色 は回答割合が特に多かったもの

(4)【潤い分野】地域の魅力を高める潤いのある街について

「理想的な街の姿」と「現在の街の姿」を比較する設問では、特に理想と現状の差が大きいものが、“公園などのオープンスペースが充実している”、“民地や商店の緑化により、みどり豊かなまちなみが形成されている”、“休憩できるスペース（ベンチや公園など）がある”“オープンスペースが地域住民にとって利用しやすく管理されている”が挙げられます。また、“樹木や植栽などの多さ”が最も多く理想的な街の姿に挙げられています。（表3-7）

表3-7：地域の魅力を高める潤いのある街について

	① 樹木などの保全や植栽等が多く、潤いがある	② 民地や商店の緑化により、みどり豊かなまちなみが形成されている	③ 公園などのオープンスペースが充実している	④ 休憩できるスペース（ベンチや公園など）がある	⑤ 桜並木など季節感を感じられる場所や施設、催し物がある	⑥ オープンスペースが地域住民にとって利用しやすく管理されている	⑦ 植木鉢や花壇の手入れ等、住民の自主的な緑化活動が行われている	⑧ 立会川緑道等の市街地整備に併せて緑化が行われてきた	⑨ 壁面や軒先等、建物の形状や色調がそろっており、統一感のあるまちなみが形成されている
理想的な街	186	151	184	180	175	148	108	110	97
現在の街	97	37	63	67	133	44	81	109	7
理想的な街	67%	54%	66%	65%	63%	53%	39%	39%	35%
現在の街	35%	13%	23%	24%	48%	16%	29%	39%	3%
理想と現在の差	32%	41%	43%	41%	15%	37%	10%	0%	32%

※表内の数値は の項目は回答数、 の項目は全数（279件）に対する回答割合

※表内の色 は回答割合が特に多かったもの

(5)【賑わい分野】地域に根差し、人を引き寄せる賑わいのある街について

「理想的な街の姿」と「現在の街の姿」を比較する設問では、特に理想と現状の差が大きいものが、“人を惹きつける、魅力的な文化・商業施設などがある”、“誰もが参加しやすいまちづくりが行われている”、“商店街や地域産業に活気がある”、“街特有の魅力があり、認知度が高い”が挙げられます。

また、“下町ながらの小規模な小売店が充実している”、“交通アクセスが良く、利便性が高い”は、理想と現状の差が非常に小さくなっています。(表3-8)

表3-8：地域に根差し、人を引き寄せる賑わいのある街について

	① 交通アクセスが良く、利便性が高い	② 人を惹きつける、魅力的な文化・商業施設などがある	③ 商店街や地域産業に活気がある	④ 商店街周辺の安全が確保され、商店などが便利に利用できる	⑤ 下町ながらの小規模な小売店が充実している	⑥ スーパーやチェーン店が充実している	⑦ 魅力的なお祭りやイベントがある	⑧ 街特有の魅力があり、認知度が高い	⑨ 誰もが参加しやすいまちづくりが行われている	⑩ 西山公園が活用などで活性化している
理想的な街	188	153	194	160	155	114	130	122	121	97
現在の街	173	47	111	91	157	101	75	43	33	36
理想的な街	67%	55%	70%	57%	56%	41%	47%	44%	43%	35%
現在の街	62%	17%	40%	33%	56%	36%	27%	15%	12%	13%
理想と現在の差	5%	38%	30%	24%	0%	5%	20%	29%	31%	22%

※表内の数値は の項目は回答数、 の項目は全数（279件）に対する回答割合

※表内の色 は回答割合が特に多かったもの

3. アンケートの総評

アンケートの各項目の回答数を見ると、“【住環境分野】多様な世代が暮らし続けられる街”や“【潤い分野】地域の魅力を高める潤いのある街”の各質問項目で「理想の街の姿」の回答割合が高くなる傾向になっています。

また、“【賑わい分野】地域に根差し、人を引き寄せる賑わいのある街”についての各質問項目では「理想の街の姿」と「現在の街の姿」の回答割合の差が少なくなる傾向となっており、他の項目に比べ、理想と現実の差があまりないと感じられているようです。

一方で、“【防災分野】街の安心や安全、災害への強さに関して”の各質問項目は「理想の街の姿」と「現在の街の姿」の回答割合の差が大きくなる傾向となっており、理想の街を実現するためには、街の安全性向上や災害への備えを進めていく必要があると感じられているようです。(表3-9)

表3-9 分野ごとの回答のまとめ

分野	分野の各項目の平均回答割合 (%)			【上段】理想の姿として回答の多かった主な質問項目
	理想の姿	現在の姿	割合の差	【下段】差が多かった主な質問項目
防災	52	14	38	<ul style="list-style-type: none"> 安全な歩行空間の整備 (68%) 狭い道路の改善 (62%) 電柱や電線のない街路 (60%) 狭い道路の改善 (57%) 電柱や電線のない街路整備 (56%) 個々の建物の不燃化 (55%)
住環境	54	19	35	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活に便利な店や施設 (74%) 主要道路や施設のバリアフリー化 (67%) 年齢に応じた施設整備 (64%) 主要道路や施設のバリアフリー化 (57%) 年齢に応じた施設整備 (49%) 公共交通機関の整備 (45%) 自転車走行環境の整備 (45%)
潤い	53	25	28	<ul style="list-style-type: none"> 樹木などの保全や植栽等の多さ (67%) 公園等オープンスペースの充実 (66%) 休憩スペース (65%) 季節感のある場所やイベント (63%) 公園等オープンスペースの充実 (44%) 緑化によるまちなみ形成 (41%)
賑わい	51	31	20	<ul style="list-style-type: none"> 商店街や地域産業の活気 (70%) 交通アクセスの良さ (67%) 魅力的な文化・商業施設 (38%) 参加しやすいまちづくり (31%)
全体	53	22	31	

4. 各項目の回答割合からの比較分析

アンケートの回答から今後の街づくりの課題を整理するため、下の図3-23を使って、各項目を以下の4つのグループに分類しました。なお、ここでいう「優先度」は、整備計画改定の際に、これまでの取り組みを見直す必要性が高い・低いを表しています。

各項目のグループ分類の考え方

【グループA】

理想の街の姿としての回答が多く、理想と現在の姿で差が大きい項目

【グループB】

理想の街の姿としての回答は少ないが理想と現在の姿で差が大きい項目

【グループC】

理想の街の姿としての回答は多いが、理想と現在の姿で差が小さい項目

【グループD】

理想の街の姿としての回答が少なく、理想と現在の姿で差が小さい項目

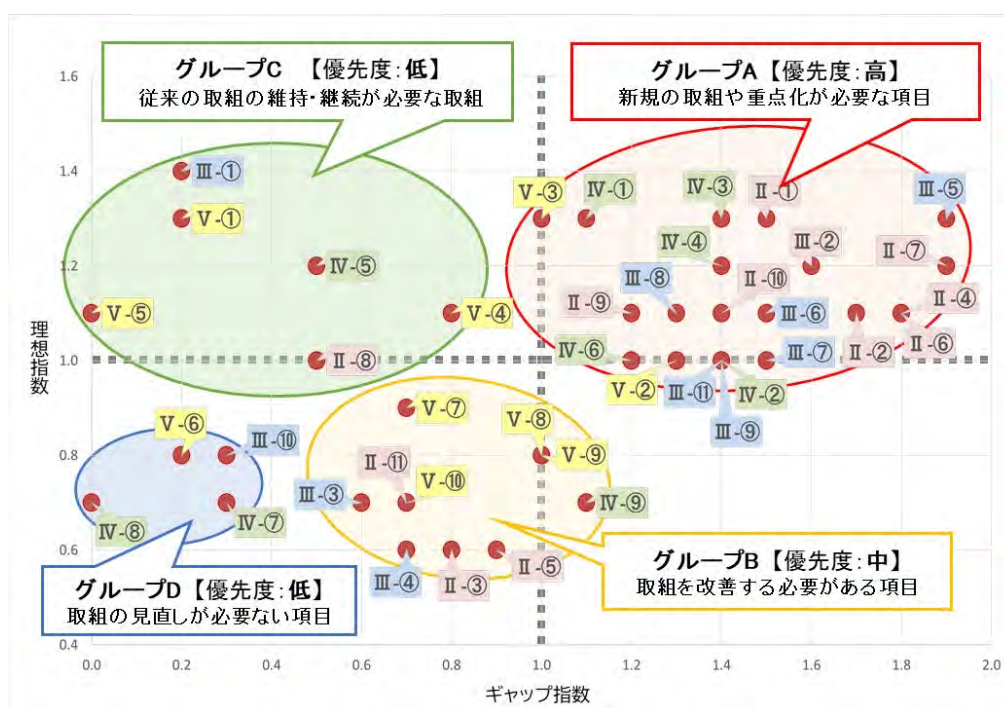


図3-23：回答割合からの比較分析

※理想指数

…「理想の街の姿」の全項目の平均回答割合（53%）を1とし、それに対する各項目の回答割合を示した指数。

※ギャップ指数

…「理想の街の姿」と「現在の街の満足さ」の回答の差の全項目平均を1として、それに対する各項目の差を示した指数。

※ポイントに標記されている「Ⅲ-①」等の番号は、アンケートの設問項目を表しています。

グループ A は整備計画改定の際に、新規取組の追加やこれまでよりさらに重点的に取組を進める必要がある項目と考えられます。

【主な該当項目】

- ・施設のバリアフリー化
- ・電柱や電線のない街路
- ・安全な歩行空間
- ・狭い道路の改善
- ・建物の不燃化
- ・幅員の広い道路と不燃化建築物
- ・公園等の確保
- ・公共交通機関の整備

グループ B は理想として望む声は少ないですが、理想と現在の差（ギャップ）が大きいため、理想の姿に近づけるためにこれまでの取組を改善できるか検討する必要がある項目と考えられます。

【主な該当項目】

- ・街特有の魅力と認知度
- ・参加しやすい街づくり
- ・壁面や軒先、色調等の統一によるまちなみ形成
- ・魅力的なお祭り等

グループ C は従来の取り組みが評価されていますが、これまでの取組の成果を維持・継続するため、まちや住民ニーズの変化に合わせて取組の方向性の見直しが必要である項目と考えられます。

【主な該当項目】

- ・日常的に便利なお店や施設
- ・交通アクセスの良さ
- ・商店街や地域産業の活気

グループ D については、従来通りの手法で取組を維持・継続していくことが求められている項目と考えられます。

【主な該当項目】

- ・立会川緑道等の緑化
- ・住民の自主的な緑化
- ・スーパーやチェーン店の充実
- ・ご近所づきあいや地域コミュニティ形成

第4章 まちづくりの4つの課題

西小山地区の様相の変化やアンケート結果を踏まえて、西小山のまちづくりを進める上でのまちの課題を次の4点に整理しました。

《課題1：地域の防災性の向上》

- ・防災性向上に向けた取組の成果は着実に上がっているものの、目標の不燃領域率70%の達成や「燃えない街」の実現に向け、更なる取組が必要となっています。
- ・アンケート結果からは、「一定の幅員が確保され、電柱がない安全な歩行空間の確保」等、災害時に有効となる避難路の確保が求められています。また、「不燃化建替えの推進」等、地域の防災性向上に関する項目で取組の強化が必要と感じている人が多く、生活再建を踏まえた不燃化建替えの更なる促進が必要となっています。
- ・公園が少ない地域であることから、防災上有効な空地となる公園等の確保に向けた取組が必要となっています。
- ・延焼火災による被害に加え、豪雨等による浸水被害も想定される地域になっており、地域全体での豪雨対策・浸水対策への取組強化が必要となっています。
- ・地域の防災活動への参加が減っており、地域防災組織による更なる防災活動の強化や誰もが参加しやすい仕組みづくりが必要となっています。
- ・避難場所の周知などの情報発信の強化を図るとともに、防災備蓄倉庫の設置など防災設備の更なる確保に取り組んでいく必要があります。



《課題2：まちのオープンスペース確保と新たな利活用の推進》

- ・アンケート結果からは、「地域の緑の拠点や休憩等のできるオープンスペース（公園等）の確保」や「まち中の緑化や樹木等の保全による潤いあるまちなみの形成」が求められています。
- ・公園等の不足している地域において、公園等用地の取得に向けた取組が必要となっています。子どもの遊べる比較的まとまりのある敷地規模の公園のみでなく、地域の防災活動の場、一時の避難場所となる空地の整備も必要となっています。
- ・新規の用地取得だけでなく、建物の共同化に併せたオープンスペースの創出や道

路の歩道空間を地域の防災活動の場として利用できるようにするなど、多様な手法による取組が必要となっています。

- 公共施設の整備にあたっては、整備内容の検討から管理・活用までを含め、地域住民の意見を十分に反映させるための取組の強化が必要となっています。
- 公園等の公共施設が不足する中、各施設の更新や新規整備に併せ、地域ニーズの変化に即した既存施設の管理・活用を図るための仕組みづくりや体制構築が必要となっています。



《課題3：誰もが快適に利用できる新たな時代のみちづくり》

- アンケート結果からは、「だれもが利用しやすい施設や移動経路の確保」や「生活に密着したお店や施設の継続」が多様な世代が暮らし続けられるまちにするために必要となっています。
- アンケート結果からは、「施設のバリアフリー化」が「理想の街の姿」としての回答が多く、かつ「理想と現実の差」が大きくなっており、地域の重要な課題のひとつと捉えられています。
- 人口構成の変化に合わせ、子どもから高齢者まで、多様な世代が安心して快適な歩行環境の整備が必要となっています。
- 自転車等と歩行者を分離したソフト・ハードの両面移動経路の確保をはじめ、歩行者と自転車が双方快適に移動できる環境づくりが求められています。
- ^{まち}街づくりの推進に併せて、環境負荷を軽減する取組を推進する必要があります。
- 鉄道駅以外の交通手段の導入等、時代の変化に即した新たな移動手段に対する取組が必要となっています。
- 子育て世代や年少人口の増加に伴い、通学路沿いのブロック塀の倒壊対策など安全で安心な道路交通対策の強化が求められています。



《課題4：^{まち}街の個性の継承と^{まち}街の魅力を向上させる新たな賑わいづくり》

- ^{まち}街の個性である地域住民の参画や商店街の活気の維持・継承・発展に向けた新たな取組、地元企業の連携体制の構築・強化が必要となっています。
- アンケート結果からは、「地域が一体となった^{まち}街づくりの推進」や「交通の利便性の高さや小規模な小売店等の維持・継^{まち}続」が賑わいのある^{まち}街の実現に向けて必

要となっています。

- 人口構成の変化や新たなライフスタイルに対応した新たなワーキングスペースの創出や“地域で働き地域で暮らす人”を増やすための取組が必要となっています。
- 子どもを対象としたイベントの企画や親子が一緒に買い物できる環境づくりなど、地域に徐々に増えている子どもやファミリー世帯が暮らしやすい街づくりの取組が必要となっています。
- “従来の賑わい”と融合した“新たな賑わい”の施設をきっかけとした仕掛けにより、来街者の呼び込みと地域住民の施設活用やイベント参画を両立させる取組を考えていく必要があります。
- 地域に馴染みの無い新たな住民が地域の活性化の試みを理解し、コミュニティ活動への参画を促せるよう情報発信の方法やコミュニティ活動を誘導するような取組みの必要となっています。



第5章 まちづくり提案の基本的な考え方

■ 日常時・災害時の両立を図る提案

本提案は、地域の魅力向上と防災性の向上の相乗効果による地区の将来像の実現を目指し、“普段の暮らしやすさや地域の魅力を向上させる取組”が“災害時の安全確保を実現する取組”と両立されるよう、地域の防災性向上に向けた取組を基礎としながら、4つの取組方針を設定し、今後の西小山のまちづくりに必要な取組を整理しています。

4つの取組方針を相互に関連させながら推進し、本提案の冒頭に示した地区の将来像の実現を目指します。（図5-1、2）

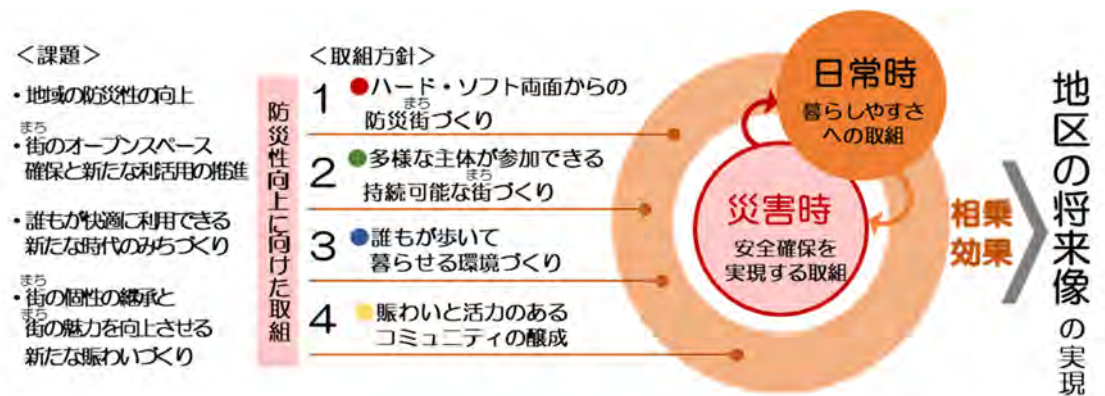


図5-1：街づくり提案の構成

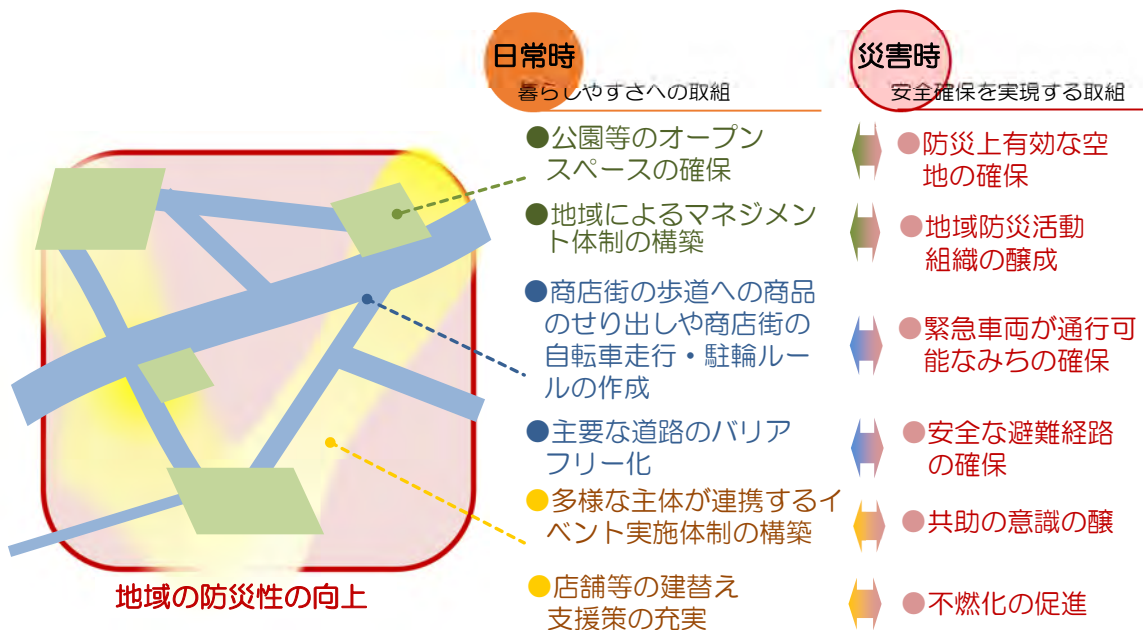


図5-2：地域の魅力向上と防災性の向上の相乗効果のイメージ

■ 4つの取組方針

取組方針1：ハード・ソフト両面からの防災街づくり

地域の防災性は徐々に向上しているものの、依然として老朽木造住宅が密集し、かつ公共施設等の整備が不十分な西小山地区においては、引き続き区とともに、老朽建築物の除却・建替えに取り組み、共同化や建替え時の居住確保の支援など、街の防災性向上をハード・ソフトの両面から総合的に行っていくことを提案するとともに、協議会としても地域住民の方々と連携して、防災街づくりに取り組んでいきます。

また、地域が利活用できるような補助第46号線整備と沿道まちづくりを東京都及び目黒区にも提案し延焼遮断帯の形成を図るとともに協議会としては、他の協議会や周辺町会と連携した防災組織体制づくりに取り組んでいきます。

防災性向上に資する取組を進めるにあたっては、普段の暮らしやすさと災害時の安全確保が両立している街を我々協議会をはじめとした地域と行政が連携して目指します。

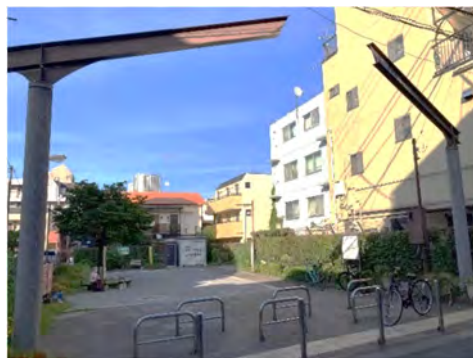


取組方針2：多様な主体の連携による持続可能な街づくり

今後想定される住民の生活様式や街に求められる機能の多様化への対応を図るため、我々協議会では多様な住民が街づくりに参加できる仕組みを地域や行政と連携しながら構築し、持続可能な街づくりを進める必要があると考えます。また、公園等の施設整備にあたっては、地域が使いやすい公園となるよう、検討を重ね、地域が主体的に利活用できるよう管理・活用体制づくりに取り組んでいきます。

【防災街づくりの視点】

災害時には、一時の避難や救助活動の場、がれき等の集積による道路交通機能の早期復旧に資する場となる空地の確保を行政に求めるとともに、協議会や地域が空地等の管理・活動体制を構築することにより災害時の地域活動組織として機能できるよう取り組んでいきます。



取組方針3：誰もが歩いて暮らせる環境づくり

公共交通の利便性が高い西小山駅周辺は、生活利便施設が充実していることや小規模な住宅や商店が多いことから、生活のしやすい環境が整っています。一方、地区内の世帯数増加や人口構成の変化に伴い、誰もが歩いて暮らせる環境をつくるために、交通安全や防災・防犯の視点に加え、他地区とのネットワーク形成やバリアフリー化が課題となっています。

そのため、行政に対してはバリアフリー化された避難経路や施設の確保、自転車と歩行者が双方安全で快適に移動できる経路の確保、主要な道路の無電柱化、既存の道路環境の改善や安全対策の強化とともに、時代の変化を踏まえ、シェアサイクルや地域交通等の新たな移動手段を検討し、誰もが安心して歩いて暮らせる環境づくりを求めます。

また、日常的に安心・快適なみちを維持していくためには、地域でのルールをつくり、みんなで守っていくことが欠かせません。我々協議会をはじめ地域が一体となってルールづくりやそのルールの普及啓発に取り組んでいきます。



【防災^{まち}づくりの視点】

日常から安全で快適に避難所（小学校）まで移動できる経路を確保することにより、円滑な避難が可能となります。また、道路上の支障物（自転車、ブロック塀等）がなければ、災害時でも緊急車両が通行可能な状態を維持しやすくなります。また、電線類の地中化により、防災生活道路や避難路となる商店街において、災害時の安全確保が図れ、併せて延焼遮断帯となる特定整備路線の整備を進めることにより、防災上重要な道路のネットワークが確保されます。

取組方針4：賑わいと活力のあるコミュニティの醸成

西小山駅周辺地区では、商店会によるイベントの他、町会による祭礼など、多様なコミュニティによる賑わい・地域活性化の取組が行われています。様々なまちづくりが進められている西小山周辺地区において、街を利活用していく地域住民やコミュニティの存在は重要です。様々な取組や働きかけを通じて、地域住民の街づくりに対する機運の醸成および参画の促進を図るとともに、西小山で“働く人”を増

やし、賑わいと活力のあるコミュニティの醸成を図ります。

【防災街づくりの視点】

賑わいと活力のある地域コミュニティが形成されることや、地域で働く人を増やすことにより、地域防災活動の担い手が増え、災害時の共助体制を構築できます。また、普段から慣れ親しんだ情報発信ツールがあれば、それを活用することにより、災害時の緊急情報や地域の防災設備の発信を行い、地域住民一人一人の防災意識の向上が図れます。



第6章 西小山地区の将来像の実現に向けて

■提案体系図

地区の将来像 「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」	取組方針	提案	防災街づくりの視点
	取組方針1 ハード・ソフト両面からの防災街づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別建替えや共同化建替えによる不燃化建替えの支援 ● 専門家による建替え支援 ● 狭小敷地等の建築物の共同化検討 ● 民間建築物の耐震化の促進 ● 狭あい道路の整備による避難路の確保 ● 特定整備路線の整備（無電柱化含む） ● 沿道建築物の不燃化建替えの促進 ● 地域防災リーダーの育成 ● 防災訓練の実施と参加促進 ● 民有地における雨水流出抑制施設の設置促進 ● 公共施設における雨水流出抑制施設の設置 ● 雨水タンクの設置促進 ● 民有地のみどりの保全・創出（保存樹等、緑化助成） ● 無接道敷地の解消 ● 不燃化建替えに伴う居住確保の支援 ● 空家の利活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地の不燃化の促進 ・ 延焼遮断帯の形成 ・ 木造住宅密集地域の改善 ・ 住宅の耐震化の促進 ・ 街路樹や植樹帯による安全かつみどり豊かで良質な街並みの形成 ・ 防災意識の啓発や防災組織の活性化 ・ 都市型水害の予防・水資源の有効活用
	取組方針2 多様な主体が参加できる持続可能な街づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 公民連携による地域主体のマネジメント体制の構築 ● 公園等のオープンスペースの確保 ● ヒートアイランド対策の実施（打ち水・ミスト） ● 公園等のリノベーション 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上有効な空地の確保 ・ 地域コミュニティの場となる公園・広場等のオープンスペースの整備 ・ 地域防災活動の推進
	取組方針3 誰もが歩いて暮らせる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 商店街の歩道への商品のせり出しや商店街の自転車走行・駐輪ルールの作成 ● 自転車ルールやマナーの啓発 ● 商店街等の無電柱化の検討 ● 駐車対策及び交通安全対策の強化 ● ブロック塀の撤去の推進 ● 主要な道路のバリアフリー化 ● 通学路や災害時避難路の交通安全対策 ● 46沿道まちづくりの推進 ● 新たな交通手段の導入検討 ● 地域の安全体制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全に避難できるみちの確保 ・ 無電柱化の促進 ・ 緊急車両の通行や円滑な消火・救助活動及び避難を可能とする道路の整備 ・ 防災上の広域道路ネットワークの形成
	取組方針4 賑わいと活力のあるコミュニティの醸成	<ul style="list-style-type: none"> ● テレワークの推進（シェアオフィス等） ● 地域に密着した個人商店等の起業・継続支援（クラフトビレッジ西小山の活用等） ● 多様な主体が連携するイベント実施体制の構築 ● 店舗等の建替え支援策の充実 ● 地域の魅力や情報の発信力強化 ● 子育て環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生 ・ 共助の意識の醸成 ・ 情報伝達力の強化

図6-1：提案体系図

■将来像の実現に向けた街づくり提案

取組方針1：ハード・ソフト両面からの防災街づくり

提案	個別建替えや共同化建替えによる不燃化建替えの支援
火災に強い、燃えない・燃え広がらない建物を増やすために、不燃化建替えに係る費用の助成などの支援を望みます。	
提案	専門家による建替え支援
建物の不燃化建替えを促進するため、土地・建物の権利や建築計画、資産計画について相談できる専門家による支援を望みます。	
提案	狭小敷地等の建築物の共同化検討
狭小敷地や接道状況の悪い敷地での建築は、良好な住環境が享受できません。隣接する敷地を合わせて建替えることで、より効率的で自由な建築ができ、良好な市街地を形成できます。建替えが進まない狭小敷地等で共同建替えが検討しやすくなる支援を望みます。	
提案	民間建築物の耐震化の促進
地震時の建物倒壊を防ぎ、災害時の被害拡大を防止する良好な市街地を形成するために、耐震性のある建物へ改修しやすい支援を望みます。	
提案	狭あい道路の整備による避難路の確保
狭い路地は日常的に不便だけでなく、火災や災害発生時に消火活動や避難が困難になる恐れがあります。災害に強い安全・安心な市街地を形成するために、狭あい道路を解消する整備を望みます。	
提案	特定整備路線の整備（無電柱化含む）
特定整備路線である補助第46号線の道路拡幅整備に伴い、沿道建築物の耐火性が向上すると火災の延焼を防止できます。延焼遮断帯の形成及び道路整備に併せた無電柱化の整備を望みます。	
提案	沿道建築物の不燃化建替えの促進
補助第46号線の道路拡幅整備に伴い、沿道建築物の建替えに合わせて不燃化建替えがしやすくなる支援を望みます。	

提案	地域防災リーダーの育成
<p>災害時や防災活動の際に主体的に活動ができる地域住民がいると、共助による救助対応等ができます。平時から防災意識の啓発や防災組織の活性化などの取組は重要で、青年や女性、子育て中の世代など幅広い年齢層による防災リーダーの育成に対する支援を望みます。</p>	

提案	防災訓練の実施と参加促進
<p>防災訓練を日常時から行うことで、防災意識の啓発につながることや災害時の被害の拡大防止や円滑な防災活動、共助につながることから多くの人に参加する仕組みや取り組みやすい支援を望みます。</p>	

提案	民有地における雨水流出抑制施設の設置促進
<p>降雨時に雨水の流出を抑制するため、民有地における透水性舗装や雨水貯留施設などによって保水機能を有する設備の整備を望みます。</p>	

提案	公共施設における雨水流出抑制施設の設置
<p>降雨時に雨水の流出を抑制するため、公共施設における透水性舗装や雨水貯留施設などによって保水機能を有する設備の整備を望みます。</p>	

提案	雨水タンクの設置促進
<p>降雨時に雨水の流出を抑制する雨水タンク等の設置は、保水機能を有するため、断水対策や防災水利として有効に利用できます。誰もが設置しやすくなる支援を望みます。</p>	

提案	民有地のみどりの保全・創出（保存樹等、緑化助成）
<p>当地区には緑地面積が不足しているため、みどりの保全や創出を促進する支援を望みます。また、防災に配慮した街路樹を選定し植栽することで、特に火災の延焼を防ぐ防火機能が期待できます。</p>	

提案	無接道敷地の解消
<p>無接道敷地等では、接道状況により建替えしづらいことから建物の老朽化や密集状況が改善できません。不燃化を進めるために、接道状況の悪い敷地でも建替えしやすくなる支援を望みます。</p>	

提案	不燃化建替えに伴う居住確保の支援
建物の不燃化建替えの際に住替え困難な居住者が住まいを確保できる支援を望みます。	

提案	空家の利活用
空家や空き店舗が放置されると、周囲への深刻な影響を及ぼすことがあります。空家等の空間を地域で利活用できる取組や支援を望みます。	

取組方針2：多様な主体の連携による持続可能な街づくり^{まち}

提案	公民連携による地域主体のマネジメント体制の構築
公園や広場空間を地域が積極的に活用し、コミュニティ形成の場として利用するためには、地域住民による公園等の管理体制が望ましく、公民連携のマネジメント体制の構築を望みます。体制づくりの検討の中で禁煙等のルール ^{まち} の周知方法の検討を進めます。また、災害時の円滑な避難・救助活動の体制づくりにつながります。	

提案	公園等のオープンスペースの確保
地区内の共同化等に合わせた広場空間の確保や各公園等の特性に合わせた機能の充実や役割分担を可能とする整備を望みます。また、災害時に救助・支援活動拠点等、多目的な用途に対応できる広場空間の確保を望みます。	

提案	ヒートアイランド対策の実施（打ち水・ミスト）
保水機能を有する設備は打ち水やミスト等のヒートアイランド対策にも利用できるほか、災害時の水利としても利用できることから、設備設置や取組への支援を望みます。	

提案	公園等のリノベーション
公園や緑道に設置されている老朽化した設備の更新やバリアフリー化等の新たな機能の付与により、誰もが使いやすい公共空間となるような整備を望みます。	

取組方針3：誰もが歩いて暮らせる環境づくり

提案	商店街の歩道への商品のせり出しや 商店街の自転車走行・駐輪ルールの作成
商店街等における歩行空間を歩行者と自転車が安全に利用できるため、商品のせり出しや自転車の走行禁止時間帯や駐輪に関する「おしチャリ」等のような地域でのルールを作成していきます。このルールの作成により、災害時には緊急車両の通行経路や安全な避難の確保、救助活動が円滑に行うことができます。	

提案	自転車ルールやマナーの啓発
商店街等では、歩行者と自転車が安全にみちを利用できるように、みんなが認知できる自転車利用の周知やマナー啓発の取組を望みます。	

提案	商店街等の無電柱化の検討
無電柱化により、災害時には電柱の倒壊による道路閉塞や電線の垂れ下がりが防げ、災害時の円滑な避難や救助活動が出来ることから、電柱のないみちの整備を望みます。また、無電柱化により、快適に利用できる歩行空間が実現すると、楽しく買い物できる商店街となり景観向上効果も期待できます。	

提案	駐車対策及び交通安全対策の強化
道路の駐車対策や交通安全対策を実施し、自転車走行環境の整備を望みます。駐車対策や交通安全対策により違法駐車や交通事故を防ぐことができると、見通しの良い道路空間が確保できます。安全な避難路や緊急車両が円滑に通行できるみちの整備や対策の強化を望みます。	

提案	ブロック塀の撤去の推進
ブロック塀などは、圧迫感や見通しを悪くすることから、安全性の確認や撤去に対する支援を望みます。倒壊の危険性のあるブロック塀の解消は、安全な避難路を確保でき、円滑な避難や救助活動に有効です。	

提案	主要な道路のバリアフリー化
多くの人々が利用する道路では、誰もが円滑に利用できるバリアフリー化が必要で、道路を横断する際には十分な横断時間が確保できるなど、利用者のニーズに合わせた整備を望みます。平常時から誰もが移動しやすい空間となり、災害時・緊急時にも円滑に避難場所へ移動することができます。	

提案	通学路や災害時避難路の交通安全対策
<p>平常時に多くの児童が利用する通学路（スクールゾーン）や災害時避難路となる道路での交通安全対策を望みます。小学校が地域避難場所に指定されているため、通学路の交通安全対策ができていますと、災害時・緊急時に円滑な避難・救助活動が可能です。</p>	

提案	46 沿道まちづくりの推進
<p>道路の拡幅により交通量が増加することが予想され、道路の横断や通行に不安を感じます。46 協議会から提出された『46 沿道まちづくり提案』の内容に則った整備を本提案でも望みます。</p>	

提案	新たな交通手段の導入検討
<p>地域の交通便利性の向上ため、今までの交通手段に加え、更なる交通手段の検討を望みます。新たな交通手段の導入により、渋滞や路上駐車等の抑止、高齢者ドライバー等による交通事故の予防ができます。</p>	

提案	地域の安全体制の強化
<p>地域安全活動の拠点や防犯機能の充実等による地域の安全性向上に向けた検討を進めます。</p>	

取組方針4：賑わいと活力のあるコミュニティの醸成

提案	テレワークの推進（シェアオフィス等）
<p>地区内に働きやすい環境があると、働く人が増え、街や商店街の活気の増幅や地域の担い手の増加につながります。これにより、地域の活性化とともに、いざという時に頼れるほか、消火や救助活動の担い手の確保ができることから、西小山で働く人を増やすための環境整備を望みます。</p>	

提案	地域に密着した個人商店等の起業・継続支援 （クラフトビレッジ西小山の活用等）
<p>個人店や小規模な商店が連なるヒューマンスケールな街並みが持続できるような整備を望みます。特に地域に住まれている方や今後地域に住んで仕事をしたいと思っている方々の起業の支援や現在、営業を続けている方々が引き続き営業を継続できるような支援を望みます。クラフトビレッジ西小山の空間を活用するなど有効だと思います。</p>	

提案	多様な主体が連携するイベント実施体制の構築
<p>イベントは地域コミュニティの活性化に有効です。イベントは単独の組織だけでなく多様な主体が連携し、新たな住民も参加できるものしていくことが活性化に重要です。公民連携等による、実施体制の構築を望みます。多様な主体が連携するイベントの実施体制があると、近隣住民が顔を合わせる機会が増え、災害時には住民同士の円滑な共助が可能になります。また、地域の行事やイベントで防災を意識づける機会にもなり、地域防災力が向上します。</p>	

提案	店舗等の建替え支援策の充実
<p>個人店や小規模な商店が連なるヒューマンスケールな街並み^{まち}が持続できるよう、個人店や小規模店舗などが持続可能な商業活動ができるように、建替え支援を望みます。また、建替え支援により不燃化建替えが進み、地区内の建物が災害に強くなり、安全性が向上します。</p>	

提案	地域の魅力や情報の発信力強化
<p>商店街に活気を呼ぶためには誰もが情報を知ることができる情報発信が必要です。若い世代や新たな住民にも情報発信ができるSNS等の活用に向けた取組を望みます。地域情報を更新・公開できるプラットフォームにより、地域防災情報や危険箇所を可視化でき、防災意識の啓発へつながります。</p> <p>災害時のタイムリーな情報発信や日常の暮らしを便利にするデジタル技術の活用により、誰もが安全安心に暮らせる街づくりの推進を望みます。</p>	

提案	子育て環境の充実
<p>子育て世代が快適に暮らせるための環境を望みます。教育環境の充実や子どもが遊べる環境の整備を望みます。</p>	

本提案は全てが防災街づくりの視点を持ち、取組方針に基づいて地区の将来像の実現を目指します。どの提案も地区全域を対象としたものですが、街づくり提案図では重点的に取り組みを進める場所を示しています。

取組方針1
ハード・ソフト両面からの防災街づくり

地域の防災性は徐々に向上しているものの、依然として老朽木造住宅が密集し、かつ公共施設等の整備が不十分な西小山地区においては、街の防災性向上をハード・ソフトの両面から総合的に進めていくことを提案するとともに、協議会としても地域住民の方々と連携して、防災街づくりに取り組んでいきます。

防災性向上に資する取組を進めるにあたっては、普段の暮らしやすさと災害時の安全確保が両立している街を我々協議会をはじめとした地域と行政が連携して目指します。

- 提案**
- 個別建替えや共同化建替えによる不燃化建替えの支援
 - 専門家による建替え支援
 - 狭小敷地等の建築物の共同化検討
 - 民間建築物の耐震化の促進
 - 狭あい道路の整備による避難路の確保
 - 特定整備路線の整備（無電柱化含む）
 - 沿道建築物の不燃化建替えの促進
 - 地域防災リーダーの育成
 - 防災訓練の実施と参加促進
 - 民有地における雨水流出抑制施設の設置促進
 - 公共施設における雨水流出抑制施設の設置
 - 雨水タンクの設置促進
 - 民有地のみどりの保全・創出（保存樹等、緑化助成）
 - 無接道敷地の解消
 - 不燃化建替えに伴う居住確保の支援
 - 空家の利活用

- 防災の視点**
- 市街地の不燃化の促進
 - 延焼遮断帯の形成
 - 木造住宅密集地域の改善
 - 住宅の耐震化の促進
 - 街路樹や植樹帯による安全かつみどり豊かで良質な街並みの形成
 - 防災意識の啓発や防災組織の活性化
 - 都市型水害の予防・水資源の有効活用

取組方針2
多様な主体が参加できる持続可能な街づくり

多様な住民が街づくりに参加できる仕組みを地域や行政と連携しながら構築し、持続可能な街づくりを進める必要があると考えます。また、公園等の施設整備にあたっては、地域が使いやすい公園となるよう、検討を重ね、地域が主体的に活用できるよう管理・活用体制づくりに取り組んでいきます。

災害時には、一時の避難や救助活動の場等、早期復旧に資する場となる空地の確保を行政に求めるとともに、協議会や地域が空地等の管理・活動体制を構築することにより災害時の地域活動組織として機能できるよう取り組んでいきます。

- 提案**
- 公民連携による地域主体のマネジメント体制の構築
 - 公園等のオープンスペースの確保
 - ヒートアイランド対策の実施（打ち水・ミスト）
 - 公園等のリノベーション

- 防災の視点**
- 防災上有効な空地の確保
 - 地域コミュニティの場となる公園・広場等のオープンスペースの整備
 - 地域防災活動の推進



取組方針3
誰もが歩いて暮らせる環境づくり

バリアフリー化された避難経路や施設の確保、自転車と歩行者が双方安全で快適に移動できる経路の確保、時代の変化を踏まえた新たな移動手段を検討し、誰もが安心して歩いて暮らせる環境づくりを求めます。

我々協議会をはじめ地域が一体となってルールづくりやそのルールの普及啓発に取り組んでいきます。

日常から安全で快適に避難所まで移動できる経路を確保することにより、円滑な避難が可能となります。電線類の地中化により、避難路となる商店街において、災害時の安全確保が図れ、併せて延焼遮断帯となる特定整備路線の整備を進めることにより、防災上重要な道路のネットワークが確保されます。

- 提案**
- 商店街の歩道への商品のせり出しや商店街の自転車走行・駐輪ルールの作成
 - 自転車ルールやマナーの啓発
 - 商店街等の無電柱化の検討
 - 駐車対策及び交通安全対策の強化
 - ブロック塀の撤去の推進
 - 主要な道路のバリアフリー化
 - 通学路や災害時避難路の交通安全対策
 - 46 沿道まちづくりの推進
 - 新たな交通手段の導入検討
 - 地域の安全体制の強化

- 防災の視点**
- 安全に避難できるみちの確保
 - 無電柱化の促進
 - 緊急車両の通行や円滑な消火・救助活動及び避難を可能とする道路の整備
 - 防災上の広域道路ネットワークの形成



取組方針4
賑わいと活力のあるコミュニティの醸成

様々な取組や働きかけを通じて、地域住民の街づくりに対する機運の醸成および参画の促進を図るとともに、西小山で“働く人”を増やし、賑わいと活力のあるコミュニティの醸成を図ります。

地域で働く人を増やすことにより、地域防災活動の担い手が増え、災害時の共助体制を構築できます。また、災害時の緊急情報や地域の防災設備の発信を行い、地域住民一人一人の防災意識の向上を図ります。

- 提案**
- テレワークの推進（シェアオフィス等）
 - 地域に密着した個人商店等の起業・継続支援（クラフトビレッジ西小山の活用等）
 - 多様な主体が連携するイベント実施体制の構築
 - 店舗等の建替え支援策の充実
 - 地域の魅力や情報の発信力強化
 - 子育て環境の充実

- 防災の視点**
- 地域の特性を生かした魅力的な街並みの住宅市街地への再生
 - 共助の意識の醸成
 - 情報伝達力の強化

図6-2：街づくり提案図
50

■それぞれの主体が果たすべき役割

西小山街づくり協議会の役割

本提案に基づく^{まち}街づくり活動を実践していくことが必要です。

地域住民の役割

^{まち}街づくりの主体は地区の住民であることを認識し、地区の住民一人ひとりが^{まち}街づくりに関心を持ち、積極的に参加することが最も重要です。

行政の役割

本提案の提出を受け、行政としての整備計画を策定することが必要です。

提案の実現に向けた調整を協議会や地域住民、民間企業と共に取り組んでいくことが必要です。

事業者の役割

当地区に関わる事業者は、地区の将来像を尊重し、まちづくりへ協力することが求められます。地域の声に耳を傾けながら、地域住民及び行政と連携し、積極的に事業を推進することが求められます。

■提案の実現に向けた推進体制

地区の将来像の実現に向けて、本提案を実行していくための体制について示しています。協議会は、地域のみなさまと情報共有・協力・連携しながら提案内容を実施していきます。目黒区へは、地区に関わる多様な主体と連携し、提案の実現に向けた調整を継続していくようにお願いします。(図6-3)

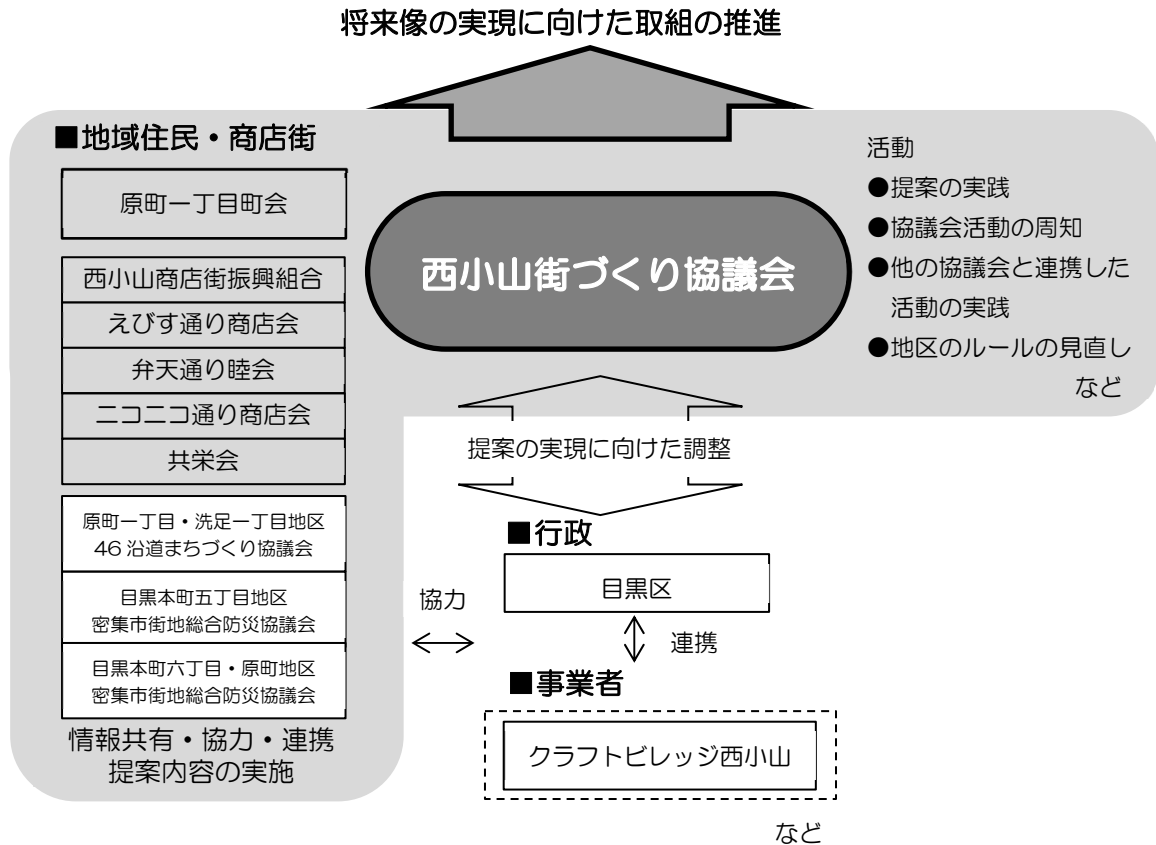


図6-3：推進体制図

■今後の取組に向けて

本提案の検討区域は、協議会の検討区域としていますが、地区の将来像の実現に向けて、検討区域周辺の街づくりとも連携しながら取組を行っていきます。

今後は、協議会の検討区域内に限らず、対象地区の周辺で進められている様々な街づくりの取組と連携し、検討区域の範囲を広げていくことを提案いたします。

(図6-4)

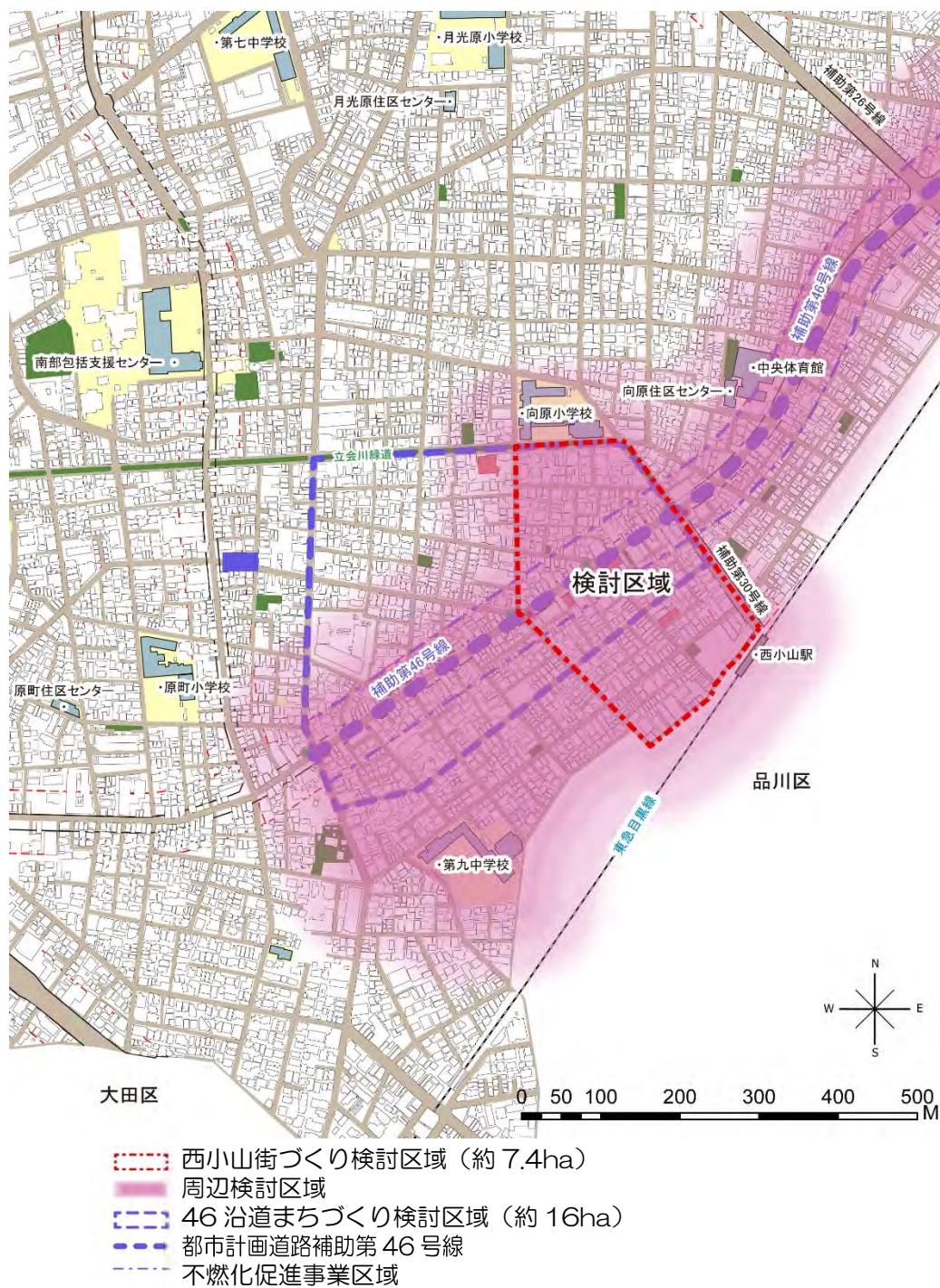


図6-4：今後の街づくりの検討区域