

## 第4章 区民センター周辺地域のまちづくり

### 1 区民センター建替えと周辺まちづくり

#### (1) 周辺まちづくりの必要性

新たな区民センターは、目黒川や公園等の豊かな自然環境の中で、コミュニティ活動を始め産業振興・芸術・文化・スポーツ・レクリエーションなど幅広い分野での区民の活動を支える新しい文化・交流の拠点として、多様な世代やライフスタイルの人々の活動を支える場となるとともに、周辺地域の活性化やまちづくりの推進に寄与していきます。

また、目黒区都市計画マスタープラン（平成16年3月策定、令和5年4月改定予定）や東京都における都市再開発の方針（令和3年）等の上位計画、目黒駅周辺地域のまちづくりの動向を踏まえ、住宅機能や産業振興機能、生活利便機能等を積極的に導入することで、良好な複合市街地の形成を目指します。

#### (2) 周辺地域のまちづくりの取組

地域の特性に合わせたまちづくりを進める観点では、新たな区民センター整備を契機として、周辺地域の方々が、周辺地域の生活道路の整備や土地の有効利用の促進、災害対策の推進等について、区民センターの敷地でできることと周辺地域でできることを見極めながら、地域特性に応じたきめ細かい対応として、その地域のルールづくり等により地域にふさわしい街並みを創り出していくことが必要であり、区は、積極的に地域のまちづくり活動支援に取り組む必要があります。

そこで、令和3年10月の「新たな目黒区民センターの基本構想」策定以降、周辺地域の皆様とともに、計5回（各回2回開催）のまちづくりを考える会を開催し、街の課題や今後の将来像について意見交換を重ね、「街の将来像」を以下のとおり設定しました。

#### 街の将来像

「自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接し、快適で便利、  
安心・安全な都市環境のもと、区民の交流・活動拠点が生み出す  
活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち」

上記の「街の将来像」を周辺地域の方々で実現するため、より具体的な検討を行うためのまちづくり協議会の設立に向け、令和4年10月にまちづくり準備会を発足しました。まちづくり準備会では、まちの課題を解決する手法として、地区計画等の都市計画手法の活用も含めて検討を進めています。

さらに、公民の資産を有効に利活用しながら地域の課題解決や価値の向上を図るため、周辺地域の皆様や区民センターの運営事業者が連携し、新たな区民センターを拠点として地域全体の活性化を図るエリアマネジメントも視野に入れて検討を進めていきます。

## 2 周辺まちづくりのルールづくり

### (1) 周辺まちづくりの検討項目

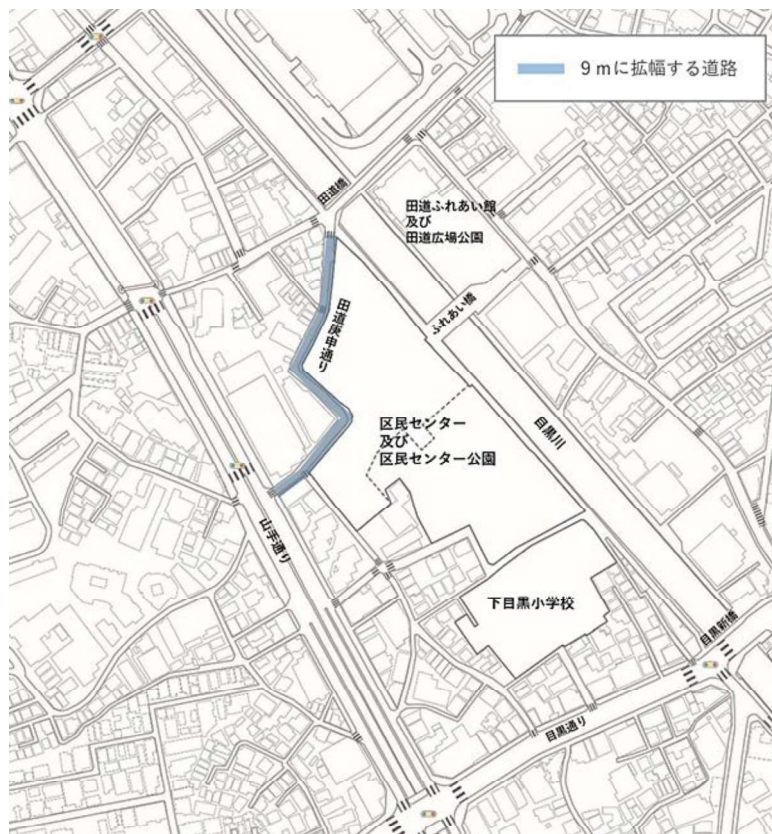
#### ア 生活道路の整備と沿道建築物の建替え（ハード）

田道庚申通りは、区民センターへの主要なアクセス経路の一つであるだけでなく、目黒駅周辺地区における主要経路に位置付けられている地区のバリアフリー化を推進する上で重要な道路であることから、安全・安心な歩行環境の整備や災害時の避難路、緊急車両通行の確保等のため、車両の相互通行が可能で、バリアフリー化された歩道が整備できる道路幅員を確保するとともに、無電柱化を実施します。9m程度の道路状幅員を確保し、電線類の地中化を行うことで、歩道空間を2m確保することができ、車いすやベビーカー等が相互通行しやすい環境を整備します。

また、田道庚申通りのほかにも、区民センターに接する道路においては、歩道状空地を整備するなど、歩行環境の向上を目指します。

一方、区民センターに接していない道路においては、区が主体的に整備することはできないことから、生活道路のネットワーク整備として、建物の建替えと併せて建物の壁面を後退することで、良好な街並みの形成と歩行可能な空間を拡充することのできる手法である地区計画等の活用についても検討します。

また、区民センター周辺地域には、老朽化した建物が区全体に比べ多く存在しています。地区計画の活用により、建物の形態の規制を一部緩和するなど、建替えの促進にも寄与する取組を検討します。



### イ 災害対策（ハード・ソフト）

下目黒小学校は地域避難所に、区民センターは補完避難所に指定されています。周辺地域の防災力向上のため、震災時における避難所としての機能向上のほか、一時的に滞留することのできるオープンスペースや広場を設けていきます。

さらに、周辺地域での消火活動にも利用できる防災貯水槽の取出口を区民センターの敷地境界に適宜配置します。

また、区民センターの敷地周辺は、目黒区水害ハザードマップで0.1～2.0mの深さで浸水の恐れがあることが示されていることから、施設の地下利用に配慮した計画とするほか、雨水流出抑制の対策も図っていきます。

これら、区民センターの敷地内でできる対策のほか、エリアマネジメントによる防災訓練や防災イベントを通して、防災意識の醸成も図っていくことも大切です。

### ウ 景観づくり（ハード）

現在の区民センター（昭和49年竣工）は、平成20年度に指定された高度地区に定める絶対高さ制限20mを超える高さ38.2mとなっています。絶対高さ制限については、将来に向けて望ましい街を実現するための手法である地区計画を定めることで、地域によりふさわしい高さ制限とすることができる仕組みとなっているほか、周辺環境に一定の配慮が図られていると認定されたものについては、基準の範囲内で絶対高さ制限を算定することが可能となる仕組みもあります。新たな区民センターでは、個別機能や民間機能を整備するとともに、区民が利用できるオープンスペースや広場をより広く設けるため、前述の仕組みの活用も踏まえ、周辺地域への影響に十分配慮しながら、憩いや潤いが感じられる地域のシンボルとなるような景観づくりに寄与する建物の高さや配置を検討します。

#### （2）まちづくりと建替えのルール検討

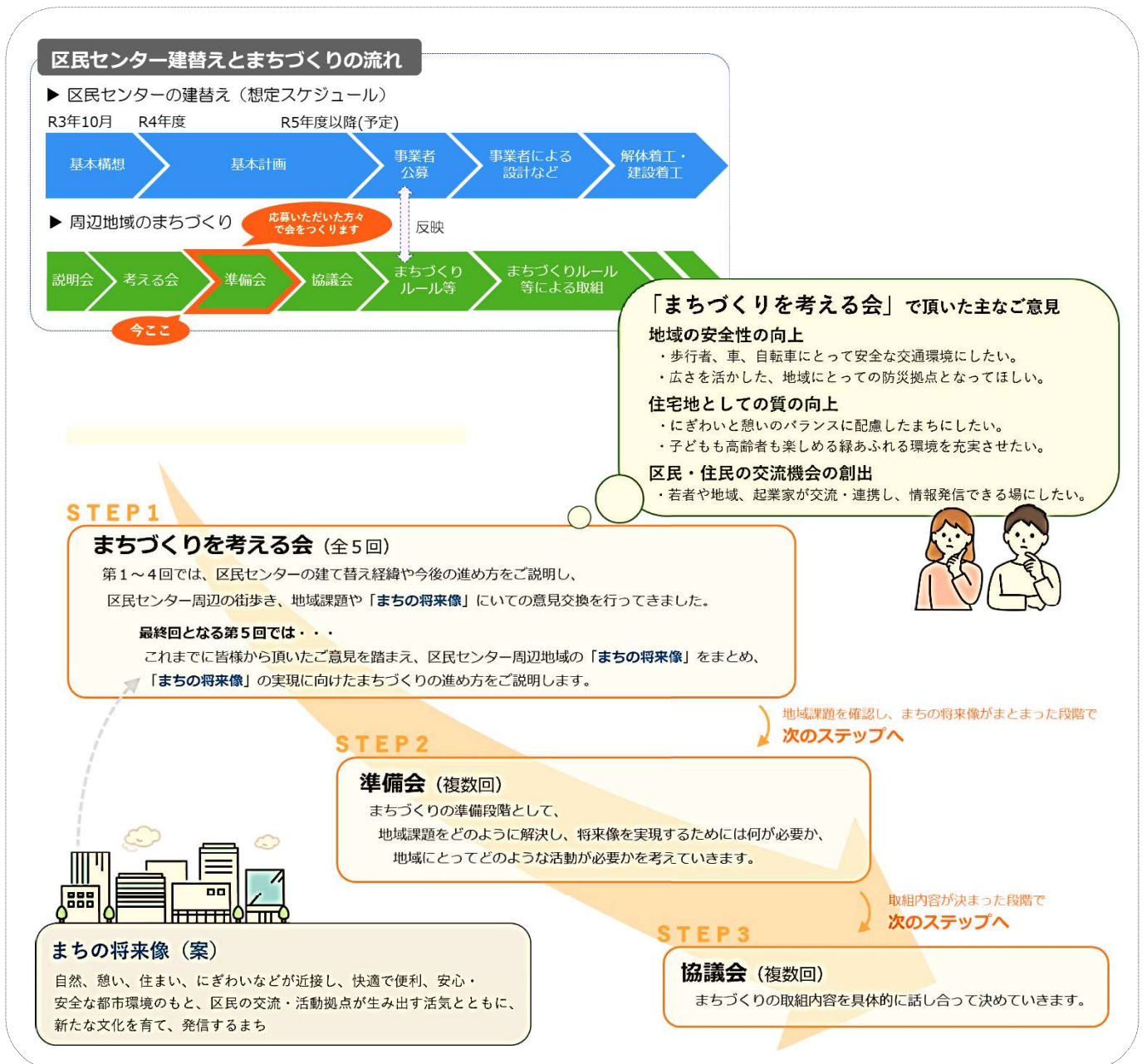
現在、周辺地域の皆様と取り組んでいるまちづくり準備会において、景観や日照、通風、採光、圧迫感等の居住環境に配慮したまちづくりについて協議を進め、どのような街並み形成を目指すのかを整理しています。

生活道路等の環境整備と併せて沿道の良好な街並みづくりを誘導する方法として、建替えのルールを定める方法があります。建替えのルールとしては、一般的に、高さの制限、建蔽率や容積率の制限、建築物の壁面の位置を制限する方法等が活用されています。区民センター等の大規模敷地での建替えや生活道路の環境整備と併せて行う沿道建物の建替え、それぞれの場合についてどのような建替えのルールを組み合わせることが望ましいかを具体的に検討することが必要です。

こうした観点から、まちづくり準備会では、地域の状況に応じた建替えのルールを定めることができる地区計画制度等を活用した良好な街並みの形成について検討を進めています。

(3) 今後の進め方

まちの将来像を実現するためには、区が主体的にできることと、周辺地域の皆様の協力なしには成し遂げられないことがあります。区民センターの周辺地域の街の将来像の実現に向けて、令和5年度にはまちづくり協議会の設立を目指し、周辺地域の皆様とともに、より具体的なまちづくりのルールを検討していきます。



まちづくり資料 (令和4年7月、8月作成) より抜粋