

西小山街づくりニュース

第6号

平成23年
8月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

Topics!!

- 第16回(2/24)、第17回(6/3)協議会開催報告
- 活動報告会(3/4.5)開催報告
- 西小山街づくり構想案の策定に向けて、より広い視点で検討中!
- 西小山街づくりアンケート結果報告
- 区長に活動報告書を提出!

街づくり協議会参加者を募集しています!

街づくり協議会は、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を活動目的としています。

原町一丁目の1番から19番地内で、生活している方、事業を営まれている方、土地・建物を所有している方々が街づくりの活動を行っています。

今後の西小山の将来像を考えるきっかけとして街づくり協議会に参加してみませんか?そして、あなたの考えやアイデアを西小山の街づくりに活かしましょう。

※街づくり協議会は委員制であり、事務局まで事前連絡の必要があります。



第17回協議会の様子



検討区域図

第16回西小山街づくり協議会 開催報告!

平成23年2月24日(木)に行われた第16回西小山街づくり協議会では、「活動報告書及び活動報告会について」と「これからの街づくり協議会の進め方」等についてを報告・確認しました。

●活動報告書の構成について

- これまでの経緯
- 街づくり協議会の活動
- 街づくり協議会における検討事項
- その他の街づくり協議会の活動
- 今後の進め方

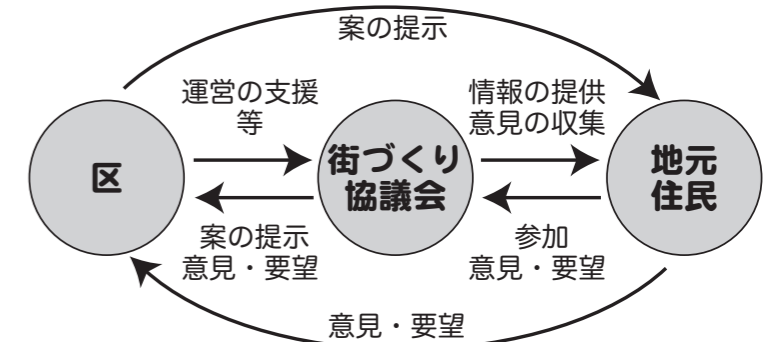
●活動報告会について

3月4日、5日に開催する活動報告会について、内容の確認を行いました。

●これからの街づくり協議会の進め方について

これまで行ってきた2年間の協議会活動の課題をふまえ、会則に則り、改めてそれぞれの役割を整理しました。

今後の協議会活動を円滑に進めていくため、また街づくり構想案を具体的にとりまとめるために、今後の自主的な協議会活動の進め方について考えます。



【役割】西小山街づくり協議会会則より

街づくり構想案をとりまとめるために・・・

◇協議会

- ①地域課題を解決し、自らの手で地域にふさわしい街づくりを目指すため、「西小山街づくり構想案」を作成し、行政に提示します。
- ②ニュース発行や意向調査の実施など、地域住民への情報の提供と意見の収集を今後も積極的に行い、街づくり意識の高揚を図ります。
- ③街づくり構想案の作成・具体化に向けては、必要に応じ、街づくり協議会活動を密にしていきます。

◇事務局

- ①街づくりに必要な情報提供を行い、協議会委員が自ら判断して街づくりを進められるようにします。
- ②個別にお持ちの疑問や不安などについては、協議会以外でも別途コンサルタントと事務局でサポートしていきます。
- ③目標を明確にし効果的・効率的な議論ができるようにします。
- ④実現可能な例示案を参考としながら、他の案も検討し、街づくり構想案をまとめていくように情報提供します。

西小山街づくりアンケート結果報告！

西小山街づくり協議会では、平成23年2月に「西小山街づくりアンケート」を実施しました。街づくりニュース第5号でアンケート結果の集計値をご報告しましたが、今回は、アンケート調査のまとめと自由意見の主なご意見についてご報告いたします。今後、協議会では今回の結果をふまえながら、構想案策定に向けて検討していきます。

●街づくりアンケート調査のまとめ

- ◇災害に強く、安心して住み続けられることができる街が求められている
- ◇現在の商店街を中心とした街の活性化が求められている
- ◇地域全体の街づくりへの関心度を高めていくことが求められている
- ◇総論と街づくり構想案との乖離を縮めていくことが求められている

●街づくりアンケート自由意見の主なご意見

※街づくりアンケートの自由意見については、別紙をご覧ください。

西小山街づくり協議会活動報告会 開催報告！

平成23年3月4日(金)、5日(土)に西小山街づくり協議会活動報告会を開催しました。4日(金)は12名、5日(土)は6名の方が参加されました。

活動報告会では、西小山街づくり協議会活動報告書(概要版)を配布しスライドによりこれまでの活動内容を報告しました。

●街づくり協議会の活動状況(西小山街づくり協議会 活動報告(概要版)より抜粋)

平成18年度	地元からの東急目黒線西小山駅周辺一帯の街づくりに関する要望書提出(平成19年1月) ～要望事項～ ①西小山駅(目黒区側)の駅前広場整備 ②西小山駅前(目黒区側)周辺一帯の商業地域への見直し ③立会川線道の道路形態の見直し ④都市計画道路補助46号線(補助30号線～環七まで)の第四次優先路線化 ⑤西小山周辺街づくりにおける地元の積極的協力
平成19年度	西小山街づくり勉強会 1回:10/4(木)、2回:12/4(火)、3回:3/10(月) 西小山の将来像を考える 西小山街づくり懇談会 10/10(金)、12(日) 西小山の可能性・将来像を探る(街づくり委員の募集)
平成20年度	(仮称)西小山街づくり協議会準備会 2/27(金)25名参加 ○これまでの背景と経緯 ○協議会の先駆事例 ○協議会の役割と進め方について(会則・スケジュール)
平成21年度	西小山街づくり協議会 第1回 5/29(金)33名参加 第2回 7/23(木)32名参加 第3回 8/27(木)33名参加 第4回 10/16(金)23名参加 第5回 12/3(木)27名参加 第6回 1/27(水)29名参加 第7回 3/5(金)28名参加 ■西小山駅周辺の現況 ■街づくりの実現のために(西小山らしさのある街づくり) ■これからの街づくりのあり方(西小山の将来像) ■西小山街づくり構想案(たたき台)の検討 ■グループ別意見交換 など
平成22年度	第8回 5/28(金)21名参加 ■今年度のスケジュール ■世話人会、専門(テーマ別)部会について など
	第9回 7/2(金)21名参加 第10回 8/6(金)22名参加 第11回 9/3(金)21名参加 第12回 10/8(金)23名参加 第13回 10/28(木)24名参加 街づくり事例見学会 11/17(水)13名参加 第14回 11/26(金)21名参加 第15回 1/27(木)15名参加 第16回 2/24(木)16名参加 3/4(金)12名 5/16(土)6名参加 ■街づくり構想案の具体的な検討 ○専門(テーマ別)部会 ・基盤(道路等)/居住(住宅) ・賑わい(商業等)/潤い ○街づくり構想案の内容について ○実現可能な検討 ●例示案とそその変化(例)による傾向 ●街づくりの流れとスケジュール ○西小山の位置づけ・周辺の都市計画について ○今後の進め方について ○活動報告について ■街づくりニュースの発行(本年度3回) ○街づくり協議会の活動状況の周知 ■アンケートの実施(2月上旬～中旬) ○住民・土地建物所有者の意向の把握
	■活動報告会(これまでの街づくり協議会の活動の報告)

●今後の進め方(西小山街づくり協議会 活動報告(概要版)より抜粋)

1. 街づくり構想案の内容

街づくり構想案には4つの内容を組み込むことが想定されます。

- 街の将来像 ○街づくりのルール(地区計画) ○実現に向けた手法 ○行政への提案と要望

2. 街づくり構想案の策定に向けて

(1) 目的

この街にある様々な課題を解決するために、街の将来像を作成します。

(2) 街づくり構想案の作成者及び提出者

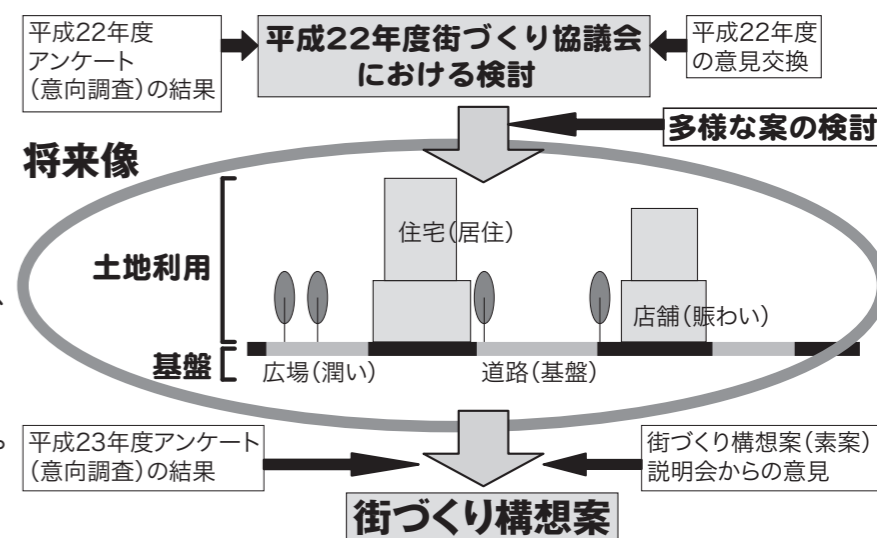
街づくり協議会が取りまとめ、提出します。行政への提出の前には、街づくり検討区域内の住民の皆さん等を対象に、街づくり構想案に関する説明会を開催し、ご理解を頂きます。

地元住民の案として、行政に提出できるようにまとめる必要があります。

(3) 街づくり構想案に対する住民等の理解の内容

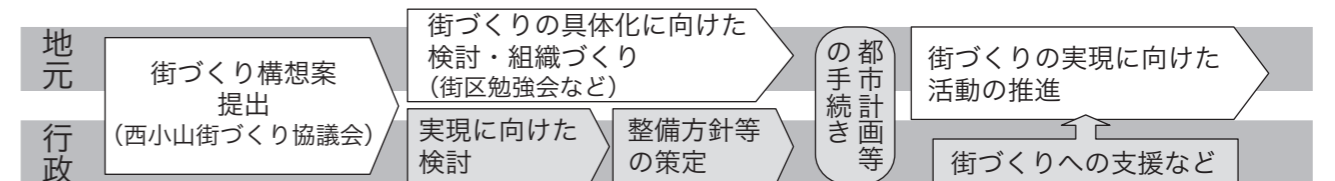
街づくり構想案は、住民等の皆さんの総意として理解を得ることが必要です。その内容は、街づくりルール(地区計画)や実現に向けた手法などを踏まえ、基盤に関すること(道路や公園)、建物に関すること(高さや規模、用途、その他建築条件)など様々です。そしてそれは行政が都市計画の素案を作る上で支障のない内容であることが必要です。

詳細な合意形成については、街づくり構想案を提出後の都市計画決定に向けて検討を進める中で、行われていきます。



3. 街づくり構想案提出後の流れ

西小山の街づくりは、協議会から「西小山街づくり構想案」を行政へ提出後、以下のようなスケジュールで進んでいくことを想定しています。



目黒区長へ活動報告書を提出しました！

平成23年3月31日(木)に西小山街づくり協議会の世話人会、有志5名の委員により、これまでの街づくり協議会の活動経過をまとめた『西小山街づくり協議会活動報告書』を目黒区長へ提出しました。

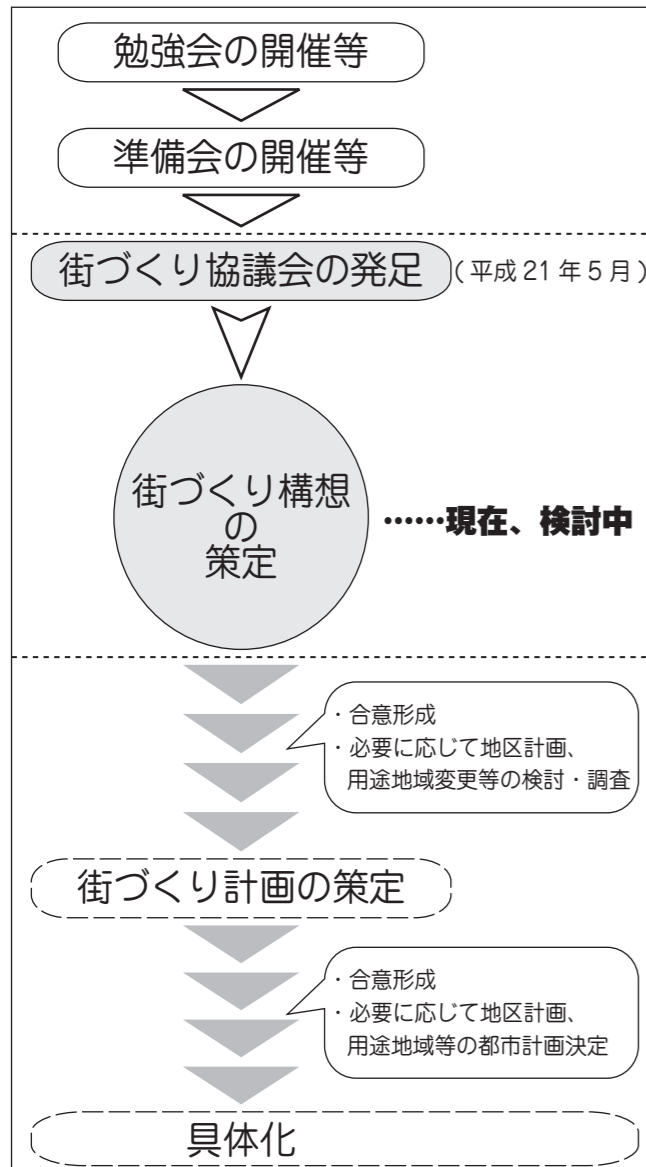


提出の様子

第17回西小山街づくり協議会 開催報告！

平成23年6月3日（金）に行われた第17回西小山街づくり協議会では、これからの街づくりの全体の流れ、今年度のスケジュール、街づくりの方向性等について確認・議論を行いました。今後もより広い視点で検討を重ねていきます。

●これからの街づくりの全体の流れ

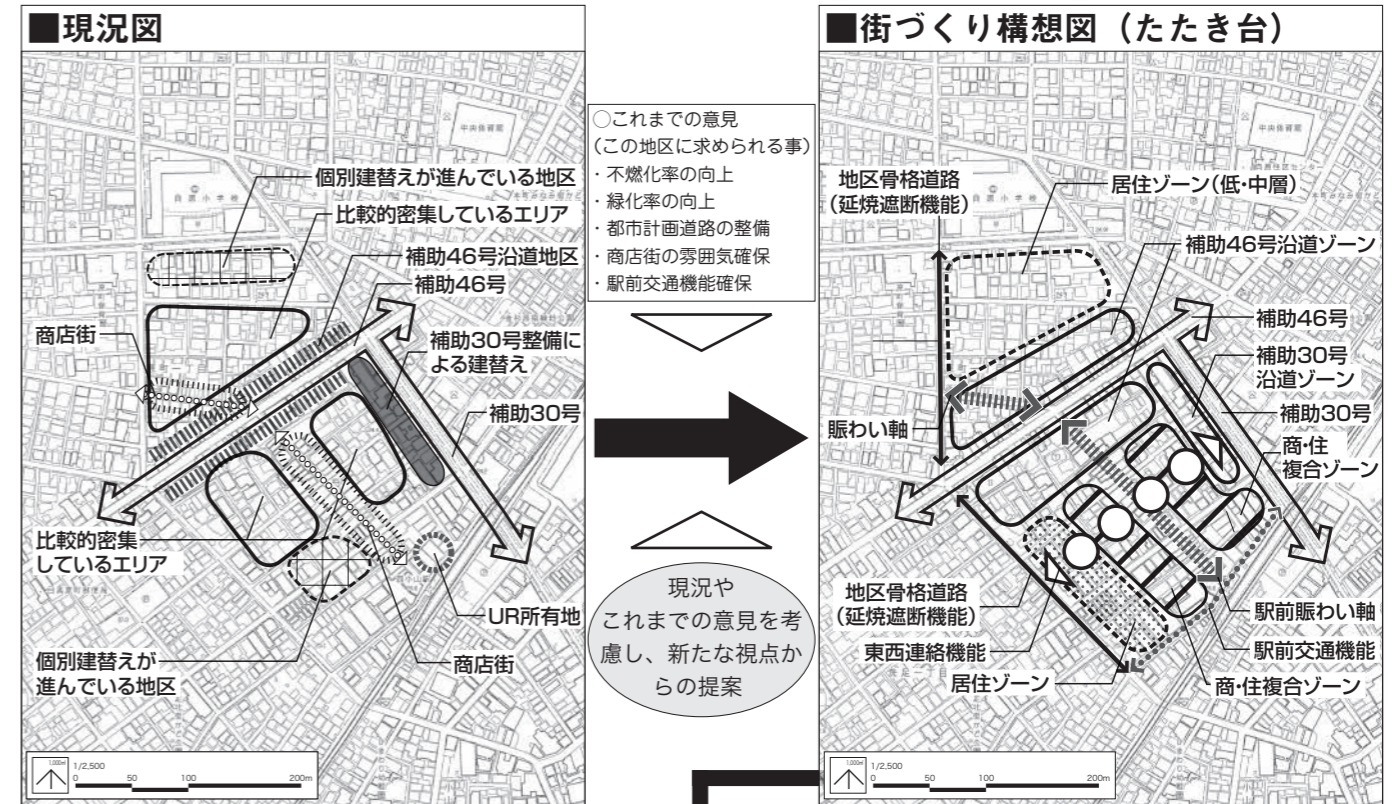


●平成23年度の協議会スケジュール（案）

月	街づくり協議会	備考	
6月	○第17回協議会（6月3日）	街づくりニュースを4回程度発行予定	
7月	【第18回協議会】 ・例示案の検討 ・構想案のイメージ共有		
8月	【第19回協議会】 ・例示案の検討 ・構想案のイメージ共有		
9月	【第20回協議会】 ・構想案のイメージ共有		
10月	【第21回協議会】 ・構想図の検討 ・方針の検討		
11月	【第22回協議会】 ・構想図の検討 ・方針の検討		アンケート調査
12月	【第23回協議会】 ・構想素案の確認		住民説明会
1月	【第24回協議会】 ・構想素案の確認		区へ構想案
2月	【第25回協議会】 ・構想素案の提出報告		
3月	【第26回協議会】 ・今後の進め方検討		

※平成24年1月に区へ構想案を提出できるように、協議会を進めていきます。今後も様々な視点から街づくり構想を考えていきます。

●西小山における街づくりの方向性



方向性 1

- 再開発を前提にした街づくり
 - 大規模街区
 - 地区計画によるコントロール
- 平成22年度の例示案

方向性 2

- 街区の特性（現況）に合わせた街づくり
 - 街区単位での共同化等の促進
 - 地区計画によるコントロール
- 事例：武蔵小山駅東地区地区計画

方向性 3

- 修復型の街づくり
 - 地区計画によるコントロール
- 事例：世田谷区太子堂2.3丁目地区地区計画、地区街づくり計画

街づくり協議会・意見交換会等での議論を踏まえ、今年度は他の例示案についても検討し、最終的には街づくり方針、街づくり構想図等を構想案としてとりまとめていきます。

●街づくり構想の構成について

<p>①これまでの経緯（これまでの整理）</p> <p>(1) これまでの西小山の街づくり</p> <p>(2) 街の課題</p>	<p>③街の将来像（これからの街の姿）</p> <p>(1) 街づくり方針</p> <p>(2) 街づくり構想図</p>
<p>②西小山地区の現状</p> <p>(1) 現況（人口、土地利用、交通・道路、防災、公共施設等）</p> <p>(2) 上位・関連計画における西小山地区の位置づけ</p> <p>(3) 西小山地区の特性（良いところ）</p> <p>(4) 西小山地区の街づくり上の課題</p>	<p>④具体的な街づくりに向けて</p> <p>(1) 街づくりルール（地区計画の協議会案）</p> <p>(2) 実現にむけた手法</p> <p>(3) 行政への提案・要望</p> <p>・公益施設の誘導 ・行政の協力</p> <p>(4) 今後の街づくり協議会の進め方</p>

西小山街づくり協議会事務局

街づくり協議会に関することや、街づくりに関する疑問、ご意見等ありましたら、事務局までご連絡下さい。

（西小山街づくり協議会 事務局）

目黒区都市整備部都市整備課 長島・上野

電話：03-5722-9672（直通）

FAX：03-5722-9239

E-Mail：tosei02@city.meguro.tokyo.jp



西小山街づくりアンケート自由意見（平成23年2月実施）の主なご意見	別紙
（※当資料は、主なご意見を整理し、掲載しております。）	

Q3（4）街の課題や改善が必要だと思われる内容、解決の方向性についての自由記入

街づくり構想案について <ul style="list-style-type: none"> ・実行するには難しいのではない。 ・メリットを強調しているが、必ずデメリットもあるはず。デメリットの事柄を解消する方策を提示して欲しい。 ・多くの課題の全てを解決しようとすれば無理がある。主たる課題解決のみに検討を向けるべきと思う。 ・多くの課題が住民及び関係者の協力で解決に向かうとなれば、都内でも魅力ある西小山となり、若い人たちが住みたくなる街、集える街になり活気がでるはず。 ・街づくりは良いが、その方法が賛成できない。URの土地と周辺商店街の方との話し合いがまず望ましいと思う。絶対にまとまらない。

防災について <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い街にすることは重要。 ・区が公費を負担して改善に乗り出すことが最重要だと思う。 ・高齢者や病人を持つ者として、避難する場所が近くにあれば幸い。 ・7、8番地は公園にし、地下に大型貯水槽を設置し、地区防火体制を構築する。 ・地道で現実的な防火対策（例えばこの地域の木造建築物の耐震診断と必要な補強工事を重点施策として無償で行うとか、狭あい道路の改善に重点的に取り組むなど）でかなり対応できる。

住宅棟等について <ul style="list-style-type: none"> ・高層共同住宅化は生活権、財産権の侵害にあたり、断固反対。 ・低層住宅中心で緑豊かな街づくりを計画して欲しい。 ・この地域は低層住宅中心の居住地域でよい。 ・ファミリー世帯が住める住宅を整備しても高額になるはず。福祉施設、集会所も維持が困難になるのではないと思う。 ・建物を整備し、その1階に商店を入れるとしても、賃料が高くなるので商売ができない。 ・低層階に商店を入れてもおそらく商売はなりゆかず、西小山の魅力は失われ、今後住まなくなるかもしれない。 ・街を訪れる人ではなく街の人のためにホールなど交流施設を整備する。 ・ホール等を整備しても賑わいにはつながらない。

街の現状について <ul style="list-style-type: none"> ・現在、建て替えの家がだいぶ多くなっていると思われる。危険度も改善している。 ・商店街の中でも現在そこに住んでおらず、他の人に貸している店が多く見受けられる。 ・住区内には空き家、空き部屋が目立つ。これを区で借り上げて住みやすい住宅で借りられる住宅を望む。 ・商店街はとても雰囲気のあるいい通りだと思うが、最近空きテナントが目立つ気がする。 ・今のままだと閉店跡地は小さなマンション群、またはシャッター街になってしまう。 ・西小山は商売が成り立っていない。 ・若い世代の労働者が住みやすい環境とはなっていない。 ・店がないと困る。 ・終電後にやっているお店が少ないので、一人暮らしだと行くところが限られてしまう。

商店街について <ul style="list-style-type: none"> ・今の親しみやすい道幅の商店街の道路を拡幅することには反対。 ・現時点では街の雰囲気はこの位の道路幅が買い物しやすく好まれている。 ・駅に続く商店街は下町風の今の雰囲気を残して欲しい。 ・昔からあるイメージを残しながら活性化を望む。西小山を選ぶ人は古き良きイメージを求めているのではないか。 ・チェーン店が増えると地元の商店がつぶれる。 ・商店街の道路を景観良くする。 ・駅前の商店街の道が汚い。商店街を抜けると暗い道が多い。商店街の活性化。 ・雇用を生む施設等に、デスクワークの小さな会社がいくつも入ってくれば働いてる方が商店街を利用してくれると思う。 ・他の街からも人が足を運ぶような目玉となる店舗などがあってもよい。 ・もう少し住民の必要とするお店が増えてくれると有り難い。大型スーパーも欲しい。商店街ももっとおしゃれだと嬉しい。 ・大規模店舗の誘致はもってのほか。 ・いこいの部屋みたいなのが出来たが、土日も開いていると良い。

道路拡幅について <ul style="list-style-type: none"> ・早く補助46号線を拡げて欲しい。 ・道路幅を拡げることは、安全性は高いかもしれないが、人が密に暮らすということと温かい街になるとは思えない。 ・整備するのは良いことだが、車等が増えて騒音がひどくなるのは反対。 ・道幅狭く、電柱が支障。

隣接区との関係について <ul style="list-style-type: none"> ・区の垣根を越えて祭り、イベント、人の誘致、商店街のつながり、高齢者世帯の取組をもっと行うべきだと思う。 ・商店街の道路の舗装を品川区とあわせるように願いたい。 ・西小山を中心に見るだけでなく、周辺地区との共存共栄の視点での街づくりも必要なのでは？

街づくり協議会への提案など <ul style="list-style-type: none"> ・ソフト面の検討がないように思われる。 ・若い人達が参加できるようになった方が良いと思う。 ・まちづくりの専門家、大学、世代の意見がどの程度とりこまれているのか。 ・住みよい街づくりか、活気ある街づくりか、テーマをはっきりしてもらおうと考えやすくなる。 ・いつも同じメンバーでは幅広い意見交換にならないのではないか。 ・行政から具体的な計画で法的に進める以外に進捗しない。

アンケートについて <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートの主旨、ねらいが不明確。 ・（3）の設問は説明の無い例示案を前提としている。（3）の[1]は資料に無い設問で、“骨格となる道路を対象区域の外周に整備する”が誘導的。

その他 <ul style="list-style-type: none"> ・とても住みやすい街。 ・町内会のお祭りなどが多くて、温かくとてもよい街だと思う。 ・急な立ち退きや移転はやめて、近所のつながりのある街をとどめて欲しい。 ・誰にでも声かけられるやさしい街、明るい街になって欲しい。 ・暮らしやすい街にする為ならどんな事でも協力する。 ・モラルの高い街にしたい。ゴミの不法投棄が多い。 ・自転車の走行や駐輪ルールの徹底。 ・アクセスの改善（駅前にバス停がない）。 ・ニコニコ通りの公園にベンチが少ない。 ・土地の流動化を進めるように働き掛ける必要がある。 ・買い物は他地域でできるから良いかという気持ちにもなるが、せめて生活として不便のない場所にだけなっておけば、住み続けられると思う。 ・以前は物価が安く遠方からでもわざわざ買い物に来る人が多々いた。今は、物価が上がって住みにくいと聞く。 ・居住スペースが確保されるか気になっている。 ・近隣地域に負けないよう、外からも足を運んでもらえるような活気ある街にしていきたい。 ・区画整理を行い、住みやすさをPRする。

Q4（2）「街づくりルール」などを決めるのは良い方法だと思うを選択した方の理由

街づくりについて <ul style="list-style-type: none"> ・総論賛成、各論反対では進められない。 ・この街の現状を一日も早くすばらしい街へ脱皮して、明るい希望の持てる人々が生活できるまちへ！ ・計画は期限を明確にすること。10年以内には実行すること。

総意が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・安心、安全は一定の総意によるルールがないと形成できない。 ・ルールは住民が納得できるものでなければならない。土地建物の所有者、居住者に不利益が出るような強制的、規制的なものであってはならない。 ・一部の業者が有利になるようなルールは困る。実際に住んでいる人の意見で決めて欲しい。

建築物の高さ制限について <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さ等、ルールを決めた方がよい。 ・高さ制限をさらに厳しくすること（高さの緩和は絶対しない）。

その他 <ul style="list-style-type: none"> ・西小山駅を境に行政の違いが鮮明なのは、地方から訪ねてきた人々に「とまどい」を感じさせると思う。 ・お店の商品が通路の方に出すので困る。 ・街づくりルールがよくわからない。

Q4（3）「街づくりルール」などを決めるのは良い方法だと思わないを選択した方の理由

街づくりについて <ul style="list-style-type: none"> ・住民の生活諸権利の変更を強いるような検討を実質行政主導で進めるのは問題。 ・生活が激変する方向性を明確に示して意見を問うべき。大半の方は激変を望んでいない。 ・取ってつけたような公園や集会所を作ることが街づくりを良い方向に進めていないと感じる。 ・ルールを決めること自体は反対ではないが、巨大建築物を複数建設すれば解決するものではない。 ・安心して住み続けられる街になって欲しいが、街づくりルールでは解決ができないと思う。

今の街の魅力がよい <ul style="list-style-type: none"> ・西小山のイメージをそのままに活性化をして欲しい。 ・再開発によって街の魅力（下町っぽさ、気取らない雰囲気など）が失われる。 ・誰のための街づくりか？今の街が好き。

その他 <ul style="list-style-type: none"> ・街の課題について協議会内のみでなく、広く住民全般の意見を聞き、賛同を得ることが先に必要と思われる。 ・「街づくりのルール」などの具体的説明なしの設問は問題。 ・ルールではなくモラルUPを目指すべき。 ・個人資産の建て替えなど制限されては困る。 ・区画道路や公園の確保等、都や区に努力してもらいたい。 ・災害のことばかり考え人間関係を考えているのか疑問。若い人のことばかり考えず、まず住んでいる大半の人の生活を変えずに少しずつ改善して欲しい。 ・難しすぎる。わからない。
