

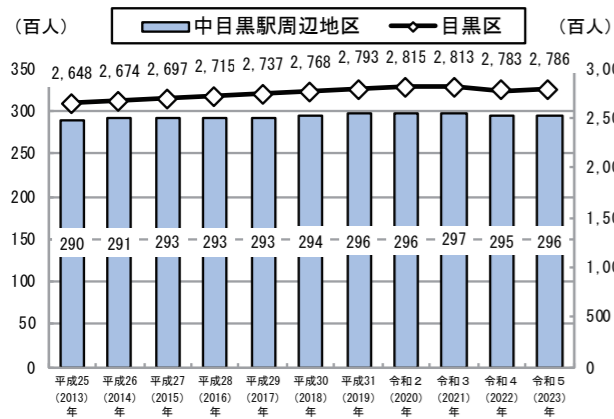
1 人口・来訪者

※中目黒駅周辺地区の統計データは、青葉台1・2・3丁目、東山1丁目、上目黒1・2・3丁目、中目黒1・2・3丁目を対象に集計しています。以降同様です。

- 中目黒駅が立地し、交通便利性の高いナカメでは、居住者をみると、20代後半から30代、40代や単身世帯の割合が区全体と比較して高い傾向にあります。
- 中目黒駅の乗降者数は区内で多く、様々な人が訪れるまちとなっています。一方で、来訪者の滞在時間が長くないと考えられる状況も見受けられます。
- 新たな感性を取り入れながら、自分らしい・自分を高める暮らし方や働き方を求める人々が多いという声もあり、ナカメに関わる人々がまちとしての大きな魅力となっていると考えられます。

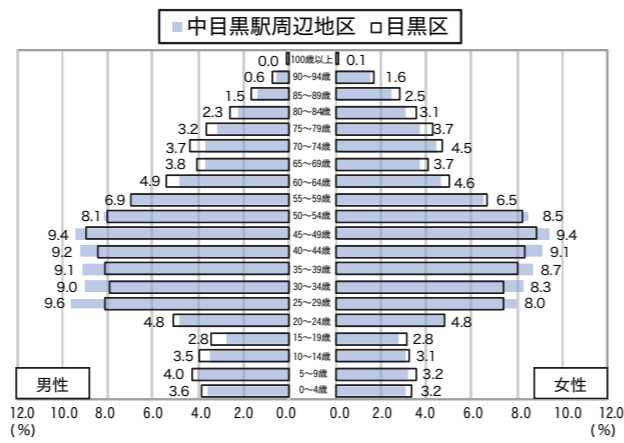
これから

- ナカメが位置する目黒区の北部地区・東部地区は今後も人口が増加する見込みとなっており、ナカメでは、今後も住む人・働く人・訪れる人など多くの人々が交わるまちになると考えられます。
- そのような中で、新たな感性を取り入れながら自分らしいライフスタイルを実現するような人々が住み、集い、行き交うことで、ナカメの魅力をつくるようなまちになることが期待されます。



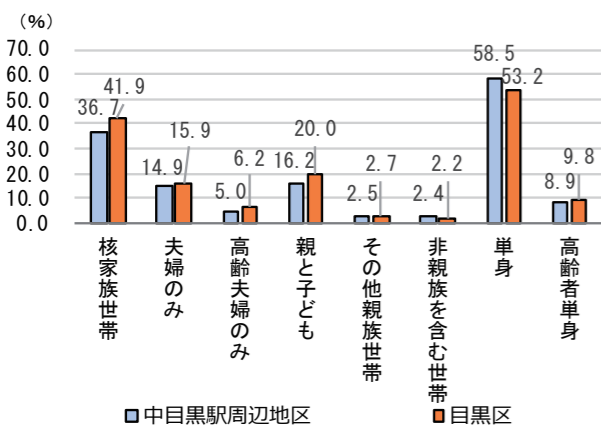
出典：目黒区「町丁別世帯数および人口表」(各年1月1日現在)

中目黒駅周辺地区における人口の推移



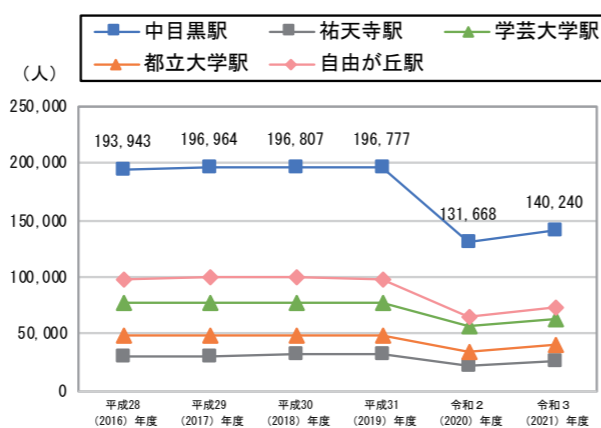
出典：目黒区「年齢別人口表(町丁別)」(令和5(2023)年1月1日現在)

中目黒駅周辺地区における年齢別人口構成



出典：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

中目黒駅周辺地区における家族類型別世帯比率



出典：東急電鉄ホームページ

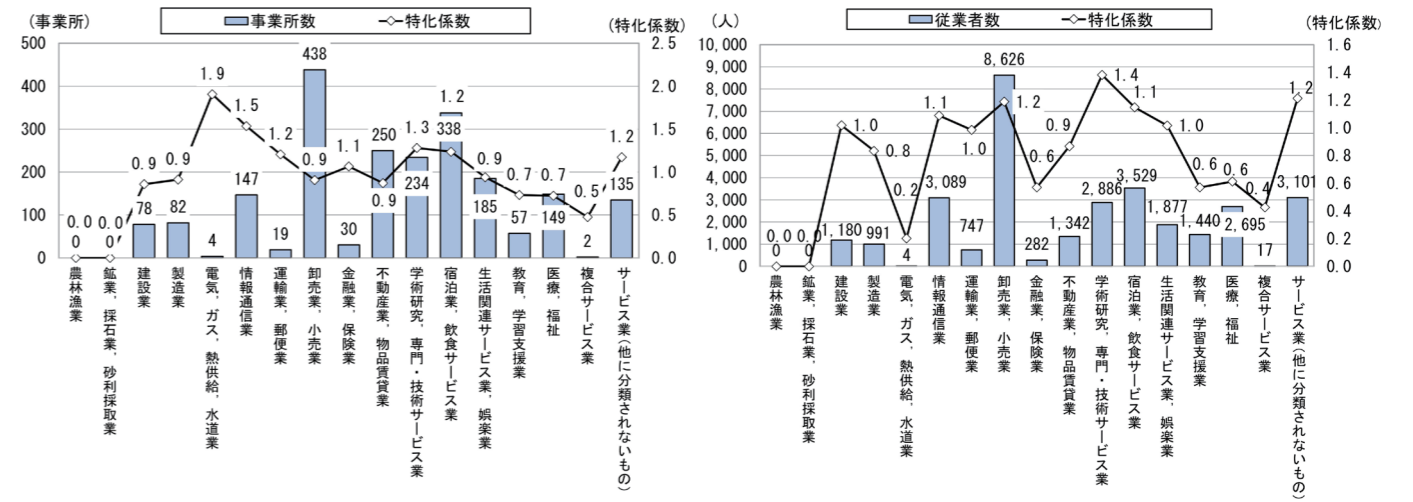
東急東横線駅の乗降人員の推移

2 産業

- ナカメでは、「卸売業、小売業」、「宿泊業、飲食サービス業」の事業所数・従業者数が多くなっています。またなかには商店街が複数形成されているとともに、山手通りや目黒川沿いなどには、個性のある店舗や先進的な取組を行うコンセプト店舗が立地・集積しています。
- ナカメにはクリエイター等が多く集まっていると言われており、区全体と比較した事業所数・従業者数の特化係数をみると、「情報通信業」、「学術研究、専門・技術サービス業」が高くなっています。一方で、地価の上昇等に伴い店舗等が他地域に転出しているという声もあります。

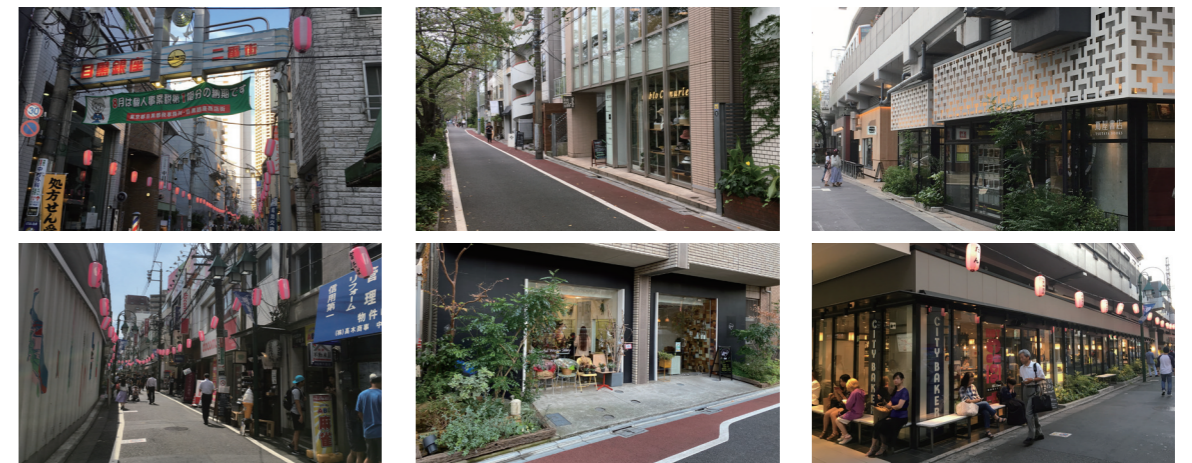
これから

- 商店街や山手通り、目黒川沿いなどに、住む人・働く人・訪れる人にとって魅力的な店舗等が持続的に立地しやすい環境が形成され、ナカメらしい商業・業務機能が集積することが期待されます。
- 新たな流行や感性を柔軟に取り入れたい自由に関わりたりする人々が集まり、時代を牽引するナカメらしい新たなビジネスが創出されることが期待されます。



出典：総務省「経済センサス活動調査」(令和3(2021)年)

区全体と比較した中目黒駅周辺地区における事業所数・従業者数の特化係数



【商店街】

【目黒川沿い】

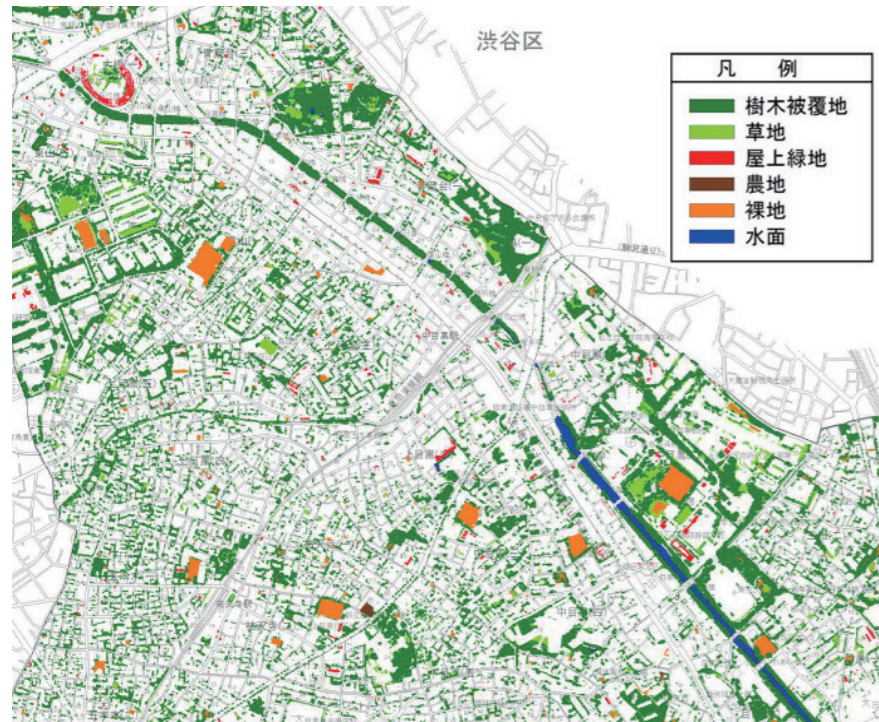
【中目黒高架下】

3 環境・施設立地

- ナカメでは、目黒川と桜が地域を代表する資源となっています。また、中目黒公園、西郷山公園、菅刈公園などまとまったみどりのあるスポットが存在します。
- その一方で、桜の開花時期等における混雑や騒音、ゴミのポイ捨てなどの問題が発生しています。また、目黒川沿いの桜が地域のイメージとして偏って定着しているという声もあります。
- 近年は、東京音楽大学中目黒・代官山キャンパスの開校、東京地方裁判所・中目黒分室の開設など、新たな文化や人の流れを生み出す施設が立地してきています。

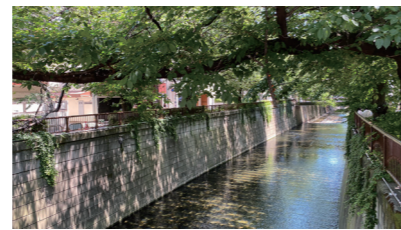
これから

- 目黒川や桜を中心として、ナカメの魅力のひとつであるみどり豊かな自然環境を守り、活かすことが期待されます。
- 地域にある魅力的な資源を活かしながら、魅力あるまちなか空間づくりや、人々の回遊を促進する歩行環境づくり、居心地の良いゆるやかなまちなか環境の形成、ナカメカルチャーの育成・創出に取り組むことが望まれます。



出典：目黒区「目黒区のみどりー2014(平成26)年度みどりの実態調査報告書ー」

中目黒駅周辺地区における緑被分布



【目黒川沿い】



【中目黒公園】



【東京音楽大学中目黒・代官山キャンパス】



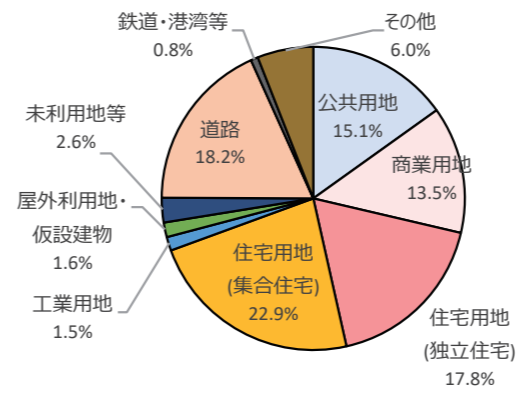
【東京地方裁判所・中目黒分室】

4 土地・建物

- ナカメでは、中目黒駅や山手通り、目黒川沿いを中心に、住商の用途が混在しており、落ち着いた住環境に魅力的な商業・業務機能が集積していることがまちの魅力になっていると考えられます。その一方で、まちなかでの混雑や騒音、ゴミのポイ捨て、置き看板や自転車などのマナーの問題が発生しています。
- 建物の状況をみると、昭和55年以前に建築された建物の割合が高い場所が存在しています。

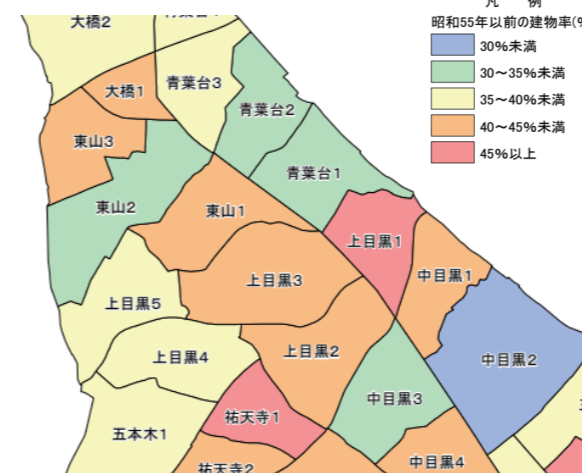
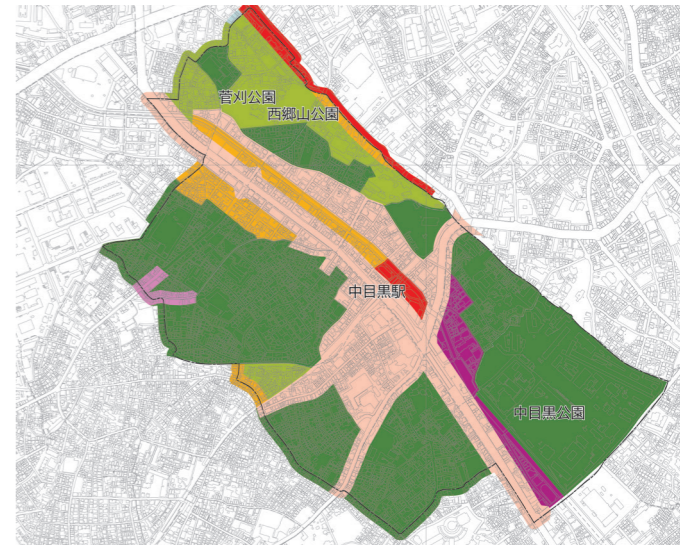
これから

- 住商の用途が混在することをナカメのまちの魅力・活力として活かし、ミクストユースによるまちづくり、人々の回遊を促進する歩行環境づくりを進めることが期待されます。
- 中目黒駅前などの拠点周辺を中心として、老朽化した建物の更新を図っていく必要があります。



出典：東京都「令和3年度区部土地利用現況調査」をもとに作成

中目黒駅周辺地区における土地利用面積の割合



出典：目黒区「目黒区の土地利用2017」

昭和55年以前に建築された建物の割合

区分	特化・混合タイプ	住居系	商業系	工業系
①	住宅特化1	97%~	~10%	~3%
②	住宅特化2	80~97%	~20%	~10%
③	住商軽度混合	65~80%	10~35%	~10%
④	住商重度混合	20~65%	25~80%	~40%
⑤	住工軽度混合	65~90%	~10%	10~35%
⑥	住工重度混合	20~65%	~40%	25~80%
⑦	住商工軽度混合	65~80%	10~25%	10~25%
⑧	住商工重度混合	20~65%	10~40%	10~40%
⑨	商業特化	~20%	40%~	~40%
⑩	工業特化	~20%	~60%	40%~

出典：東京都「令和3年度区部土地利用現況調査」をもとに作成

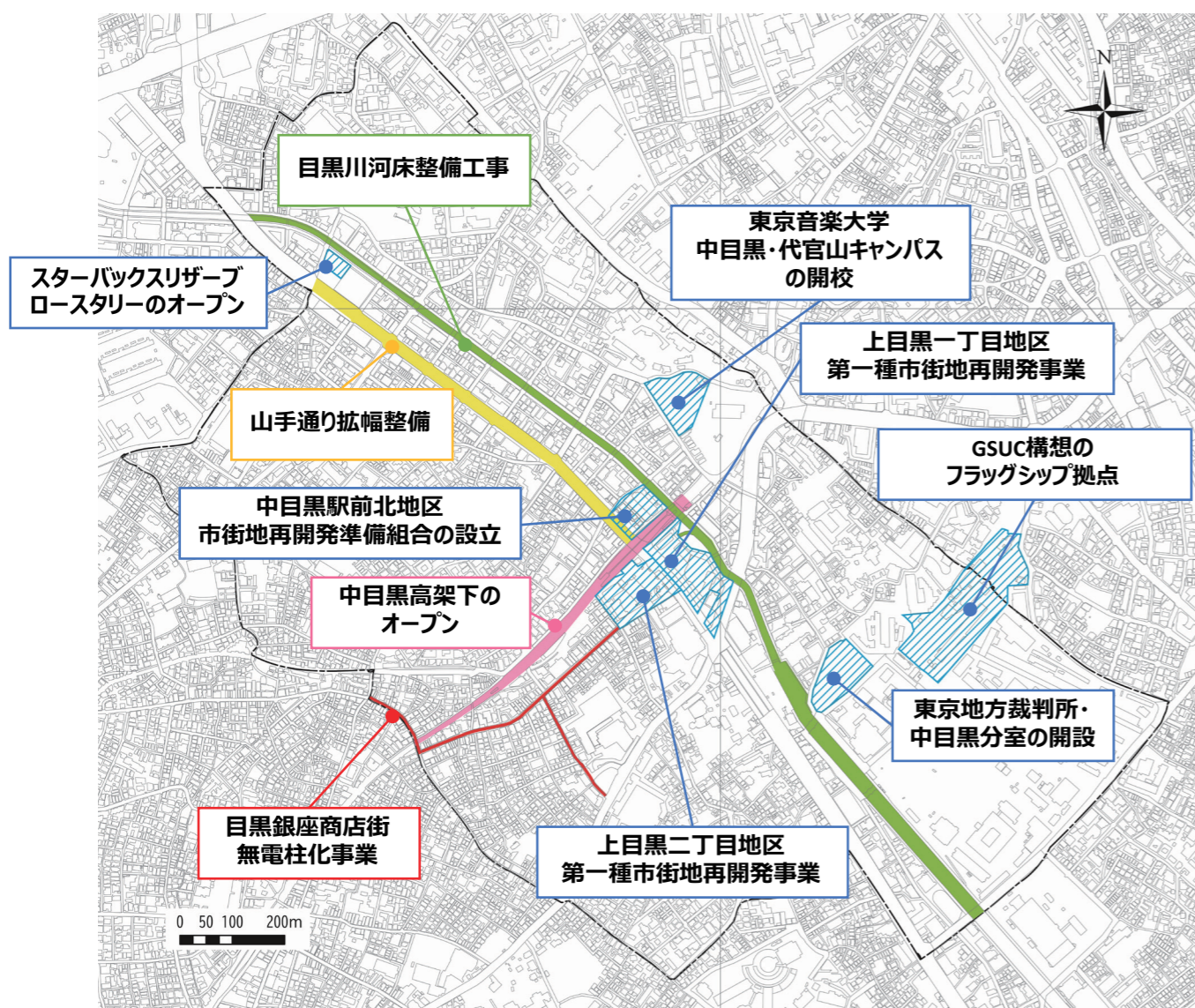
中目黒駅周辺地区における用途特化・混合状況

5 都市基盤

- 上目黒一丁目、上目黒二丁目における市街地再開発事業では、駅前広場や交通広場機能の整備、緑道の再整備などが実施されました。また、山手通りでは拡幅整備が実施されました。中目黒駅前北地区（目黒区上目黒一丁目20番、21番）では、令和2(2020)年12月に「中目黒駅前北地区市街地再開発準備組合」が設立されています。
- まちなかでは、中目黒駅前での混雑や、滞留・休憩スペースの不足、狭い道路での通過交通などが生じています。

これから

- 市街地再開発事業などによる土地の有効利用や建物の更新を契機として、魅力あるまちなか空間づくりや、駅前を起点とした回遊性の向上、災害時対応を図るためのまちなか空間づくりや、安心なまちの基盤づくりに取り組むことが必要です。



【中目黒駅周辺地区の開発・整備図】

6 まちづくり活動・コミュニティ

- 街づくり協議会が中心となってまちづくり活動を進め、平成29(2017)年12月には、まちへの愛着や誇りを持ち自ら行動することを「なかめスタイル」と位置付け、関連する活動を展開しています。令和2(2020)年10月には、なかめスタイルに基づく活動の実行組織として、「ナカメエリアマネジメント」が設立され、公共空間の利活用などを推進しています。
- まちづくり活動の推進にあたっては、担い手やまちづくりへ参加できる場・人々につながる場の不足、情報発信の場・手段の不足、拡散スピードが遅いなどの問題が生じています。

これから

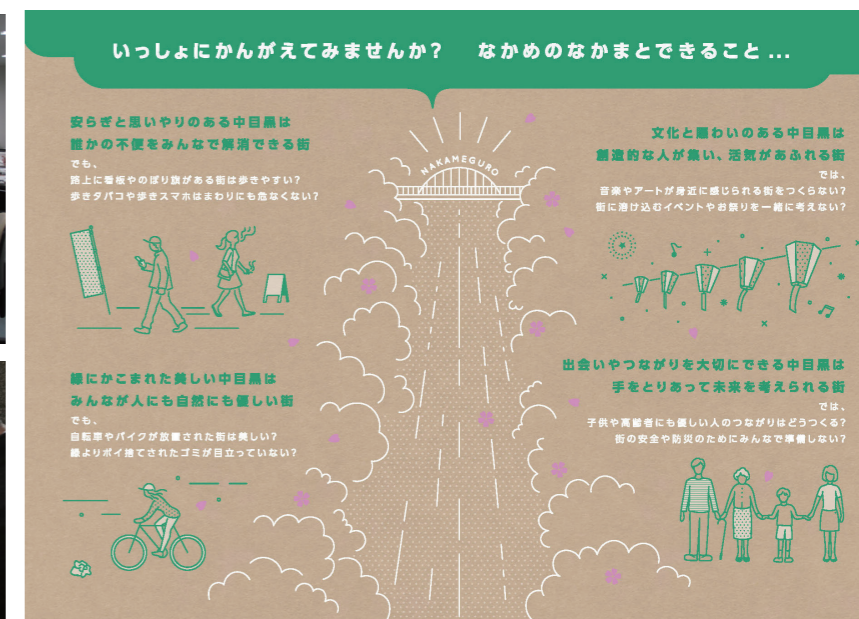
- 町会・自治会、住区住民会議、商店会によるまちづくり活動を継続的に推進するとともに、ナカメエリアマネジメントを中心としながら、公民連携によるまちづくりを推進し、ナカメに誇り・愛着をもつ多様な人々につながるコミュニティづくり、次世代を担う子どもの地域での育み、高齢者の生きがい・癒し等の創出、まちにつながる情報発信・拡散力の強化に取り組むことが望まれます。



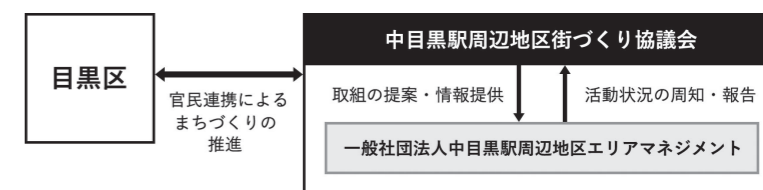
【中目黒駅周辺地区街づくり協議会】



【公共空間の利活用】



【なかめスタイル】



【ナカメエリアマネジメント】

		内部要因	
		強み	弱み
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 住む人・働く人・訪れる人が集まる 場 2. 魅力的な人 (感度が高い人・おしゃ れな人等) が集まる場 3. 暮らしに寄り添う商店街の形成 4. 個性のある店舗・先進的な取組を行 うコンセプト店舗の立地・集積 5. クリエイター等の集積 6. 目黒川・桜などの自然、豊かなみどり 7. 東京音楽大学中目黒・代官山キャンパスの開校、東京地方裁判所・中目黒分室の開設 8. 市街地再開発事業を通じた都市基盤 の整備 9. 公民連携のまちづくり活動 (ナカメ エリアマネジメントの設立) 10. 公共空間の利活用 (目黒川船入場) など 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 来訪者の滞在時間が長くない 2. 地価の上昇等による店舗等の流出 3. 桜の開花時期などにおけるまちなかでの混雑や騒音、ゴミのポイ捨て 4. 目黒川沿いの桜に偏った地域イメージの定着 5. 置き看板や自転車などのマナー 6. 建物の老朽化 7. 中目黒駅前での混雑 8. 滞留・休憩スペースの不足、狭あい道路での通過交通 9. まちづくりへ参加できる場・人々につながる場の不足 10. 情報発信の場・手段の不足、拡散スピードが遅い 11. 町会、商店会等における次世代の担い手不足 など
機会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持続可能なまちづくりの推進 2. 居心地が良く歩きたくなるまちなかへの修復・改変 (空間の再構築、利活用) 3. 官民連携のまちづくりの推進 4. まちづくり DX の推進 5. テレワークの普及等による居住地選択の多様化 (自宅周辺での活動増加) 6. コワーキングスペース・シェアオフィスの増加 7. 場所に縛られない働き方の浸透 8. ダブルワーカーの増加 9. デリバリーサービスやテイクアウトの増加 10. マイクロツーリズムの定着 など 	<p>【課題】</p>	
		<p>歩行環境・動線</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅前を起点とした回遊性の向上 ● 人々の回遊を促進する歩行環境づくり 	
		<p>場・空間</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ミクストユースのまちづくり ● 老朽化した建物の更新 ● ナカメのポテンシャルを最大限活かしたまちなか空間づくり 	
		<p>環境、安心・安全</p> <ul style="list-style-type: none"> ● みどり豊かな自然環境の保全と利活用 ● めぐるを代表する、ゆるやかなまちなか環境づくり ● 災害時対応を図るためのまちなか空間づくり ● 安心なまちの基盤づくり 	
		<p>産業、文化、コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 魅力ある店舗が立地しやすい環境づくり ● 時代を牽引するナカメらしいビジネスの創出、とらわれない自由なビジネス環境づくり ● ローカルで先進的なナカメカルチャーの育成・創出 ● ナカメを誇り・愛着をもつ多様な人々につながるコミュニティづくり ● 次世代を担う子どもの地域での育み、高齢者の生きがい・癒し等の創出 	
脅威	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然災害の激甚化・頻発化 2. テレワークの普及等による居住地選択の多様化 (都心への移動の減少・都心からの転出) 3. テレワークの普及等によるオフィスの減少 4. 消費行動のオンラインシフト 5. デリバリーサービスやテイクアウトの増加 6. マイクロツーリズムの定着 7. キャンプやグランピングなどアウトドアへの注目 など 	<p>情報、デジタル</p> <ul style="list-style-type: none"> ● まちにつながる情報発信・拡散力の強化 	