

# 下目黒一丁目地区街づくりルールに関するアンケート調査結果

## 1、概要

### (1) 目的

- ・下目黒一丁目地区では、平成31年3月に「下目黒一丁目地区街づくり協議会」を設立し、下目黒一丁目地区の皆様にはアンケート調査を実施しながら、街づくりルールの策定に向けた検討を進めてきた。
- ・本アンケート調査は、地区内の居住者、土地・建物権利者などの方々に、協議会の検討成果である「街づくりルール（案）」を周知するとともに、今後、協議会が作成する「下目黒一丁目地区街づくり提案（区に提出予定）」の基礎資料とするために実施した。

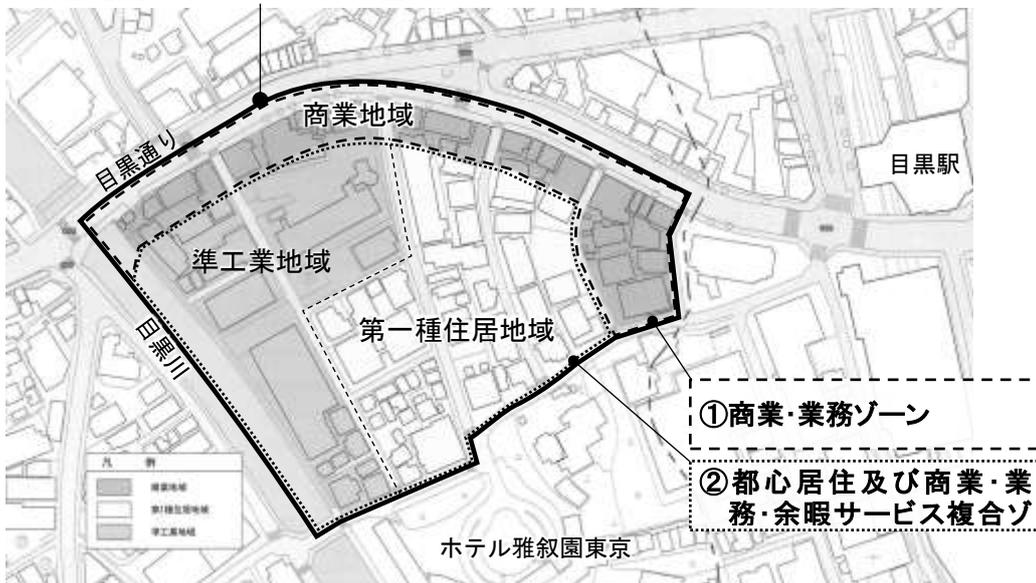
### (2) 実施内容

- ・対象地区：下目黒一丁目地区（住居表示：目黒区下目黒一丁目1～7番・調査範囲図参照）
- ・対象者：下目黒一丁目に関わりのある方（居住者、土地・建物権利者、事業者）
- ・調査方法：地区内（土地・建物権利者、居住者、事業者）へポストイング  
地区外（土地・建物権利者）へ郵送
- ・回収方法：返信用ハガキによる郵送
- ・調査期間：令和3年5月18日（火）～6月7日（月）
- ・回収結果：配布数1,413件、回収数122件、回収率8.6%

### (3) アンケート項目

- ・【問1】：設定した《将来市街地像》についてどう思われますか。
- ・【問2】：設定した《街づくりの目標・方向性》についてどう思われますか。
- ・【問3】：都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーンの「ルールの基本的考え方」に示した土地の有効利用を可能にするルールへの見直しについてどう思われますか。
- ・【問4】：街づくりルール1～15について、特に大事だと思うルール番号を、3つまで選びご記入ください。
- ・【問5】：街づくりルール1～15について、もっと厳しい制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。
- ・【問6】：街づくりルール1～15について、もう少し緩やかな制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。
- ・【自由意見】

■調査範囲図（下目黒一丁目地区）

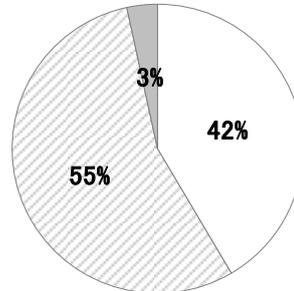


## (2) 集計結果

### 【問1】：設定した《将来市街地像》についてどう思われますか。

- ・「適切だと思う」「概ね適切だと思う」の合計が9割以上を占めており、「将来市街地像」については適切だと考えられる。

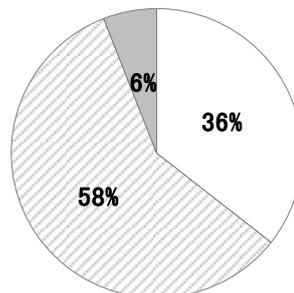
- 適切だと思う
- ▨ 概ね適切だと思う
- 再考すべきだと思う



### 【問2】：設定した《街づくりの目標・方向性》についてどう思われますか。

- ・「適切だと思う」「概ね適切だと思う」の合計が9割以上を占めており、「街づくりの目標・方向性」については適切だと考えられる。

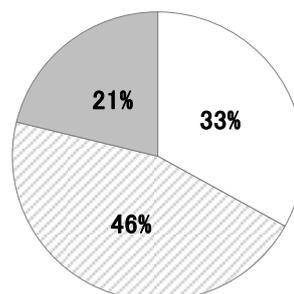
- 適切だと思う
- ▨ 概ね適切だと思う
- 再考すべきだと思う



### 【問3】：都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーンの「ルール的基本的考え方」に示した土地の有効利用を可能にするルールへの見直しについてどう思われますか。

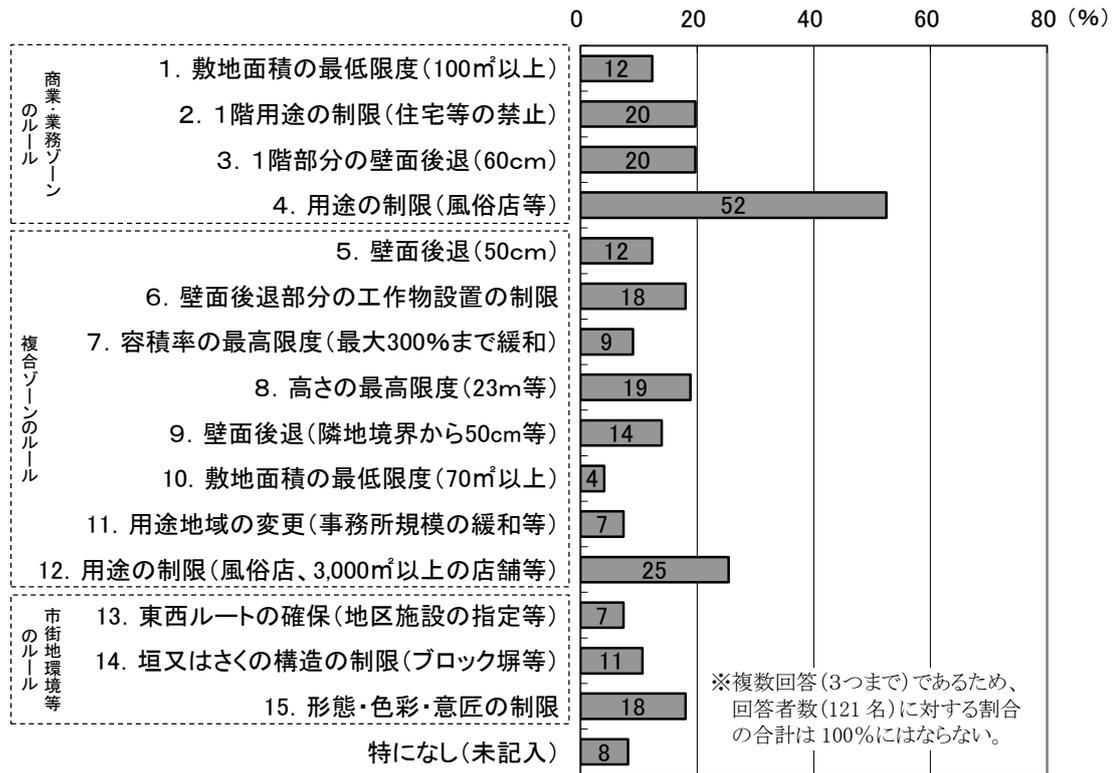
- ・「適切だと思う」「概ね適切だと思う」の合計が約8割を占めており、「ルールへの基本的考え方」については適切だと考えられる。
- ・なお、「有効利用の必要はない」が約2割を占めており、現状の住環境が変化することを懸念している回答者が一定程度存在することが分かる。

- 適切だと思う
- ▨ 概ね適切だと思う
- 有効利用の必要はない



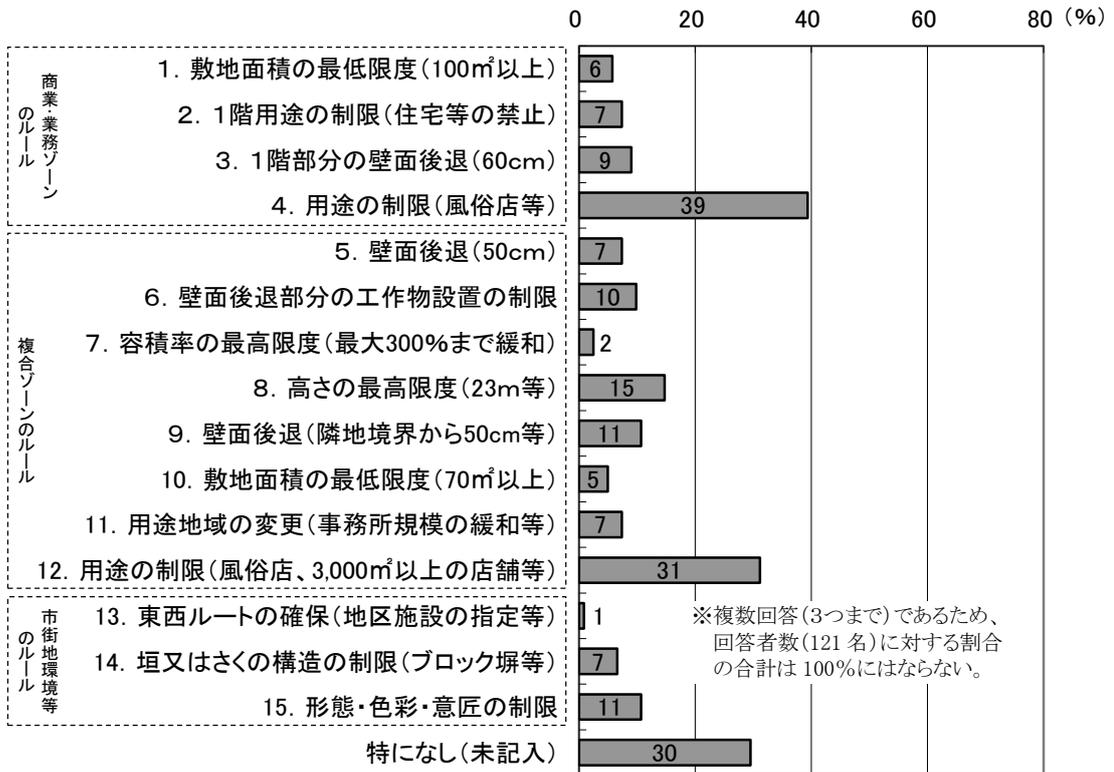
**【問4】：街づくりルール 1～15 について、特に大事だと思うルール番号を、3つまで選びご記入ください。**

- ・大事なルールとしては、商業・業務ゾーン、複合ゾーンともに「用途の制限」が最も多く、特に商業・業務ゾーンでは5割以上を占め、風俗店等の立地に対する関心が高いと言える。
- ・その他では、商業・業務ゾーンにおいて「1階用途の制限」「1階部分の壁面後退」が2割程を占め、活気ある快適な商店街に対する関心の高さがうかがえる。
- ・複合ゾーンでは、「高さの最高限度」「壁面後退部分の工作物設置の制限」、市街地環境等では「形態・色彩・意匠の制限」が約2割を占め、高さの緩和や歩行空間の確保、良好な景観形成に対する関心の高さがうかがえる。



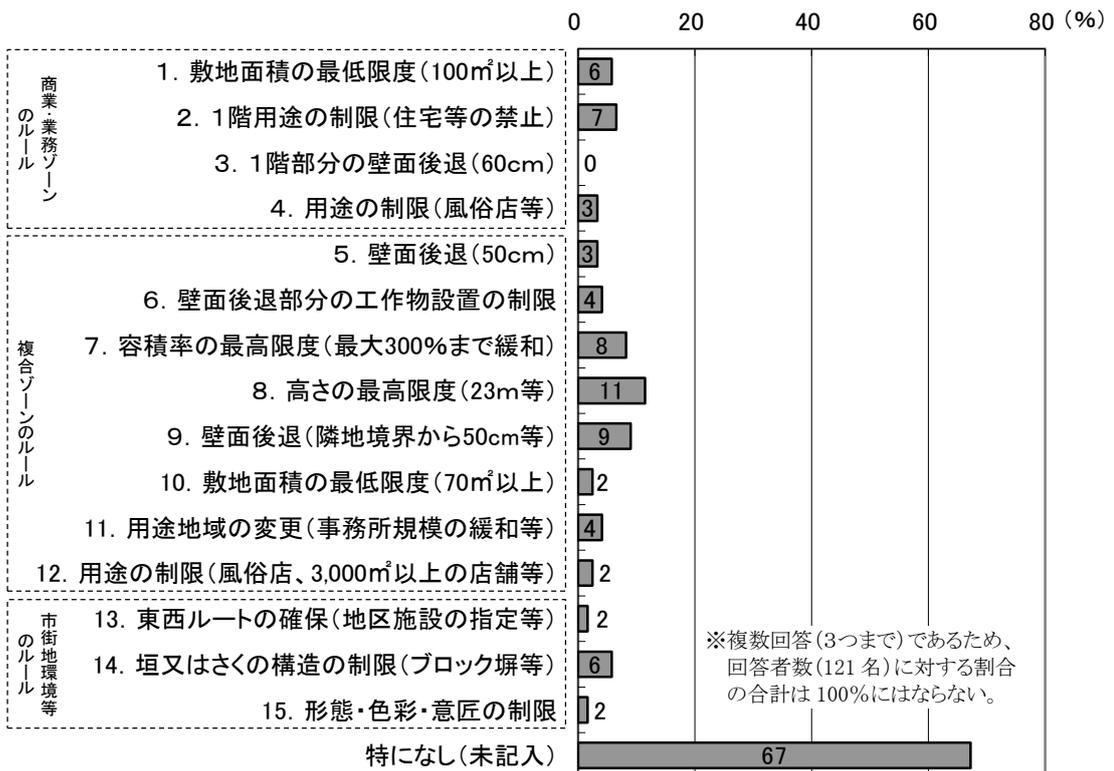
**【問5】：街づくりルール 1～15 について、もっと厳しい制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。**

- ・問4で特に大事なルールとする意見が多かった「用途の制限」については、もっと厳しい制限にすべきとの意見が商業・業務ゾーン、複合ゾーンともに3割以上を占めており、住環境を阻害する風俗店や大規模店舗等の立地を懸念していることがうかがえる。
- ・商業・業務ゾーンで大事なルールとする意見が多かった「1階用途の制限」「1階部分の壁面後退」については、これらをもっと厳しくするとの意見は少なく(いずれも1割以下、問6の緩やかにすべきとの意見も同様)、現ルール案については適切だと考えられる。
- ・複合ゾーンで大事なルールとする意見が多かった「高さの最高限度」については、もっと厳しくすべきとする意見が1割強を占め、日照等の住環境の悪化を懸念していることがうかがえる。一方、問6の緩やかにすべきとの回答も約1割を占めており、マンション建替え等でより有効利用を図りたいとする意向もあると考えられる。
- ・「形態・色彩・意匠の制限」についても、大事なルールとする意見が多かったが、もっと厳しくすべきとする意見は約1割であり(問6の緩やかにすべきとの意見も同様)、現ルール案については適切だと考えられる。



**【問6】：街づくりルール 1～15 について、もう少し緩やかな制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。**

- ・特になし(未記入)が約7割を占め、多くの回答者がいずれのルールも「緩やかな制限にすべきではないと考えている」と考えられる。
- ・複合ゾーンの「高さの最高限度」、「容積率の最高限度」「壁面後退」について、より有効利用を図りたいとの意向等が一定程度現れていると言えるが、その割合はいずれも1割程度と少ない。



## 【自由意見】(抜粋)

### ○商店街

- ・商店街にもっと活気があるといいです。
- ・権之助坂のシャッター商店街に活気があると、少しは明るいイメージになるかと。
- ・魅力のある商業を成長させ、住環境との調和を計ること。
- ・駅周辺の出店につき、ある程度の規制は必要だと思います(パチンコ、風俗)。
- ・小規模だが元気のある店舗がある地域であってほしい。ルール2(商業・業務ゾーンの1階用途の制限)はとても良い案だと思います。
- ・1階部分に事務所・商店とあるが、逆に雑居ビル構造となり、見苦しくなる。

### ○土地の有効利用

- ・有効な土地活用によって街の活性化を望みます。
- ・目黒駅至近である立地を活かして、にぎわった地区が創生できることが、住民にとっても良いかと思います。
- ・土地利用の効率を高めるためには「日影規制」の適用除外が必要だが、暗く陰湿なイメージが伴うことになる。山の手の良さを残したい。目黒では大切にしたい。
- ・高さ・容積率のルール緩和は必要ない。
- ・この第一種住居地域や近くのお寺の木々など、昔ながらの雰囲気や風通し、日照などがこの地区の魅力であって、この下目黒一丁目を商業化したり、高さ制限を緩和するのは反対です。

### ○住環境

- ・生活環境悪化は困る。日陰が増えるのは困る。
- ・日照は生活の上で大変大事。十分な配慮をしてほしい。
- ・きれいな街並み・ビルにして、活気をつくるのはいいとして、住んでいる人にあまりやさしくないと思う。

### ○道路、歩行環境

- ・自転車が歩道を走るのを規制してほしい。

- ・目黒通りは、1車線をつぶして両側の歩道を拡張すれば、安心して歩行できる。
- ・子供と歩道を歩いても狭い道が多いので(権之助坂)、自転車の往来がとても怖く感じる事が多々あります。改善して頂きたいです。
- ・目黒通り沿いの歩道は、自転車運転厳禁にしてください。
- ・歩道に看板や商品が出すぎていて危険です。
- ・目黒通り沿いの店舗の置型看板を規制してほしい。
- ・行人坂の歩行者の安全を守ってほしい。
- ・私道から公道への整備を強く要望致します。

### ○街並み、景観

- ・きれいな街並みを作って頂きたい。
- ・情緒と趣ある街づくりを宜しく願います。
- ・モダンな日本的な美しい街並みになりますようにお願いします。
- ・看板の統一をすれば、街がきれいになるのではないのでしょうか。

### ○水とみどり

- ・目黒川をもっときれいにしてほしい。
- ・行人坂下から目黒川までの下水・雨水口からの悪臭がひどすぎる。改善をお願いしたい。
- ・緑地を多くするため、高度制限を緩和する。
- ・道路、建物周辺の植栽についても整備をお願いしたいです。

### ○その他

- ・活気ある街づくりには、若者の力も必要だと思うので、品のあるカフェなどの積極的誘導は街を盛り上げるカギだと思います。
- ・目黒通りのY字交差点の三角地の部分は、花を植えたり美観を整え、ワゴンのお店の出店で、今週はどんなお店なのか楽しめるスポットにできる。
- ・車椅子利用者や老人等が使える街づくり、店を考えるべき。スロープ、トイレの設備。