

中目黒駅周辺地区整備構想

平成 23 年 3 月

目 黒 区

目 次

策定の背景と役割	1
1章 地区の現況と課題	2
1 土地利用（土地利用の変化）	5
2 道路・交通	11
3 公園・みどり	13
4 景観・環境	14
5 安全・安心（防災、防犯、コミュニティ）	16
6 課題の整理	18
2章 街の将来像	21
1 地区の将来像	21
2 街づくりの目標	2.2
3章 街づくりの方針	25
4章 街づくりの進め方	27

策定の背景と役割

【策定の背景】

中目黒駅周辺地区では、昭和63年に整備構想を策定しましたが、その後、上目黒一丁目及び二丁目市街地再開発事業や環状6号線の拡幅整備事業が進められ、平成24年度には副都心線と東急東横線との相互乗り入れが予定されるなど、中目黒駅周辺地区は商業・業務・居住などの都市機能が集積する広域生活拠点として今後大きく変化することが想定されます。

一方、土地利用においても工業系地域や住宅系地域に小規模な商業・業務施設の集積が進んでいます。

こうした状況を踏まえ、新たな土地利用などの変化に対応するため、整備構想を改定することにしました。

改定にあたっては、中目黒駅周辺地区の将来の街づくりを考えるため、地域住民が主体となった「中目黒駅周辺地区整備構想懇談会」が平成21年11月に発足し、地区の現状から課題等を抽出し、街づくりの目標や地区の将来像等について検討を進めながら、整備構想をまとめました。

今後、目黒区では、この「地区整備構想」を皆で共有し、地元住民、関係機関等と連携・協力しながら、中目黒駅周辺地区の「目指す将来像」の実現に向けた街づくりを進めていきます。

なお「地区整備構想」の内容は、福祉、教育、産業振興などの幅広い分野の施策と密接に関係しており、関連する分野も出来る限り取り入れています。直接の対象とするのは、土地利用や道路・公園などの地区施設に関することとなります。

【役割】

- 地域の現状を把握し、新たな土地利用などの変化に対応できる内容として、今後取り組むべき街づくりの基本的な方向性を示しています。
- 地区の将来像を定め、目標や方針に基づいて具体的な取り組みができるように計画の体系化を図っていきます。
- 地域間のつながりを深めるため、街づくりに関わる様々な人たちが意見交換・交流する場を設け、地域コミュニティを活発にして街づくりを効果的に進めていけるようにしていきます。

【目標年次】

中目黒駅周辺地区整備構想の目標年次は概ね10年後とします。

なお、社会情勢や計画の進捗状況に合わせて、必要に応じて見直しをしていきます。

1章 地区の現況と課題

中目黒駅周辺地区は、誰もが楽しく安心して暮らせる街の条件を備えている一方で、既成市街地として成熟した街であるための問題も生じています。

今後の街づくりにおいては、地区の現状を踏まえ、地区が抱える問題点を整理し課題を解決しながら、「なかめぐろ」の魅力を活かした望ましい街づくりの形成に向けた取り組みが必要となります。

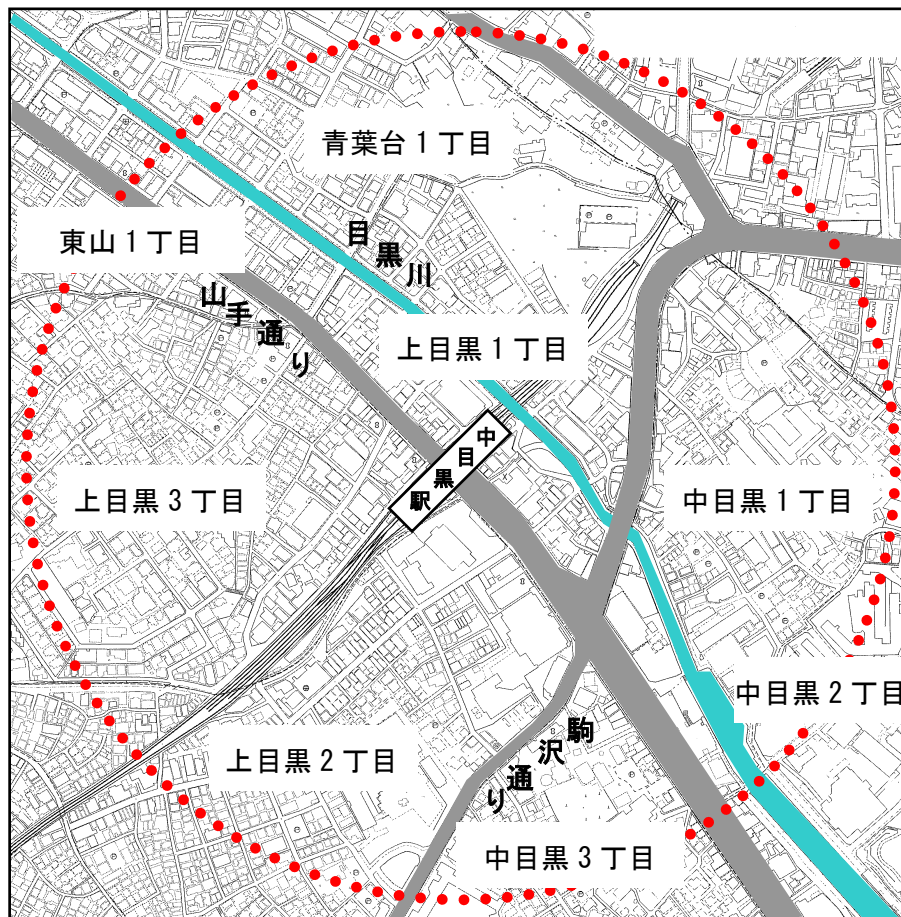
ここでは、今後の街づくりを考える上で前提となる、地区の現状と課題を整理します。

[地区の範囲]

地区整備構想の検討範囲は、昭和63年に策定した「中目黒駅周辺地区整備構想」をもとに、「中目黒駅」を中心とした概ね半径500m圏とします。

町丁別では、青葉台1丁目、東山1丁目、上目黒1・2・3丁目、中目黒1・2・3丁目の計8町丁が対象となります。

■地区の範囲



[地区の位置づけ]

○ 上位関連計画による位置づけ

本地区は、「目黒区都市計画マスタープラン」において、『市街地再開発事業の支援や駅周辺の公共空間の整備を進めるとともに、商業・業務・居住等の機能の集積による広域生活拠点の形成』を進める区域に位置づけられているほか、下記の東京都及び目黒区の上位関連計画が位置づけられています。

- ①東京の都市づくりビジョン（平成 21 年 7 月）
- ②東京都都市再開発の方針（平成 21 年 3 月）
- ③目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年 3 月）
- ④目黒区みどりの基本計画（平成 18 年 10 月）
- ⑤目黒区環境基本計画（平成 19 年 7 月）
- ⑥目黒区景観計画（平成 22 年 3 月）
- ⑦目黒区地域防災計画（平成 20 年）
- ⑧目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成 16 年 3 月）


次頁に上位関連計画における本地区の位置づけを示します。

■上位関連計画における位置づけ (図-1)


【拠点や軸】


 **③広域生活拠点**
市街地再開発事業の支援、駅周辺の公共空間の整備、商業・業務機能の集積による広域生活拠点の形成

【景観】

 **③景観整備**

【福祉】

 **③交通バリアフリー化推進**

 **⑧交通バリアフリー推進地区**


【環境・水とみどり】


 **④目黒の森**
さまざまな緑機能の供給拠点として、既存の大規模緑地を中心に緑の保全と緑化を推進する

 **③みどり・湧水の保全、憩いの空間整備**

 **③みどりの散歩道**


【道路・交通網】

 **③幹線道路**


 **③主要生活道路の整備**

 **⑦緊急道路障害物等除去路線**

【市街地整備・土地利用】

 **③みどり豊かなゆとりある環境の維持・形成**

 **③良好な住環境の形成**

 **③にぎわいのある商業・業務地の形成**

 **③幹線道路沿いの沿道環境整備**

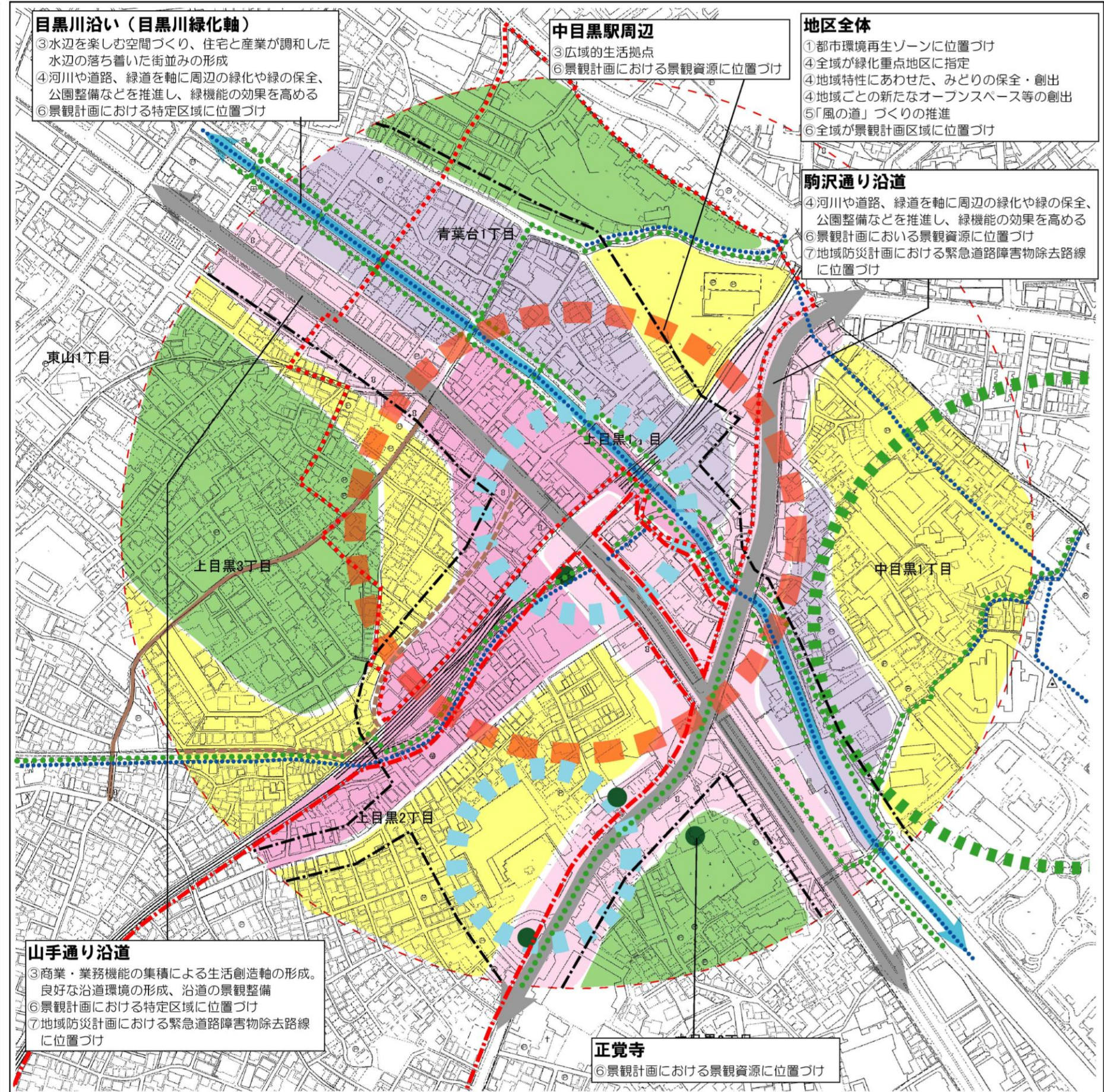
 **③産業系と住宅系の調和・共存による複合市街地の形成**

【市街地整備・土地利用】

 **②「東京都都市再開発の方針」における「再開発促進地区」の指定**

 **②「東京都都市再開発の方針」における「再開発誘導地区」の指定**

※①東京の都市づくりビジョン ②東京都都市再開発の方針
③目黒区都市計画マスタープラン ④目黒区みどりの基本計画
⑤目黒区環境基本計画 ⑥目黒区景観計画 ⑦目黒区地域防災計画
⑧目黒区交通バリアフリー推進基本構想より作成



1 土地利用

[土地利用の状況の変化]





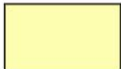

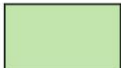


昭和 63 年「中目黒駅周辺地区整備構想」策定以降の土地利用の変化について

- 中目黒駅東側における2つの再開発事業により効率的な土地利用が図られ交通広場機能の整備が進むと共に商業・業務・居住機能が集積しています。(図一3 ①)
- 駅東側の山手・駒沢通り沿いに商業・業務施設の集積が進んでいます。(図一3 ②)
- 上目黒 1 丁目・青葉台 1 丁目の目黒川の北側の工業系地域や、更に北側の住居系地域に小規模な商業・業務施設の集積が進んでいます。(図一3 ③)
- 上目黒 3 丁目・東山 1 丁目の山手通り南側の住居系地域に、商業・業務施設が増加しています。(図一3 ④)
- 上目黒 3 丁目の戸建て住宅地で、幅員 4m 未満の道路が多く見受けられます。(図一3 ⑤)

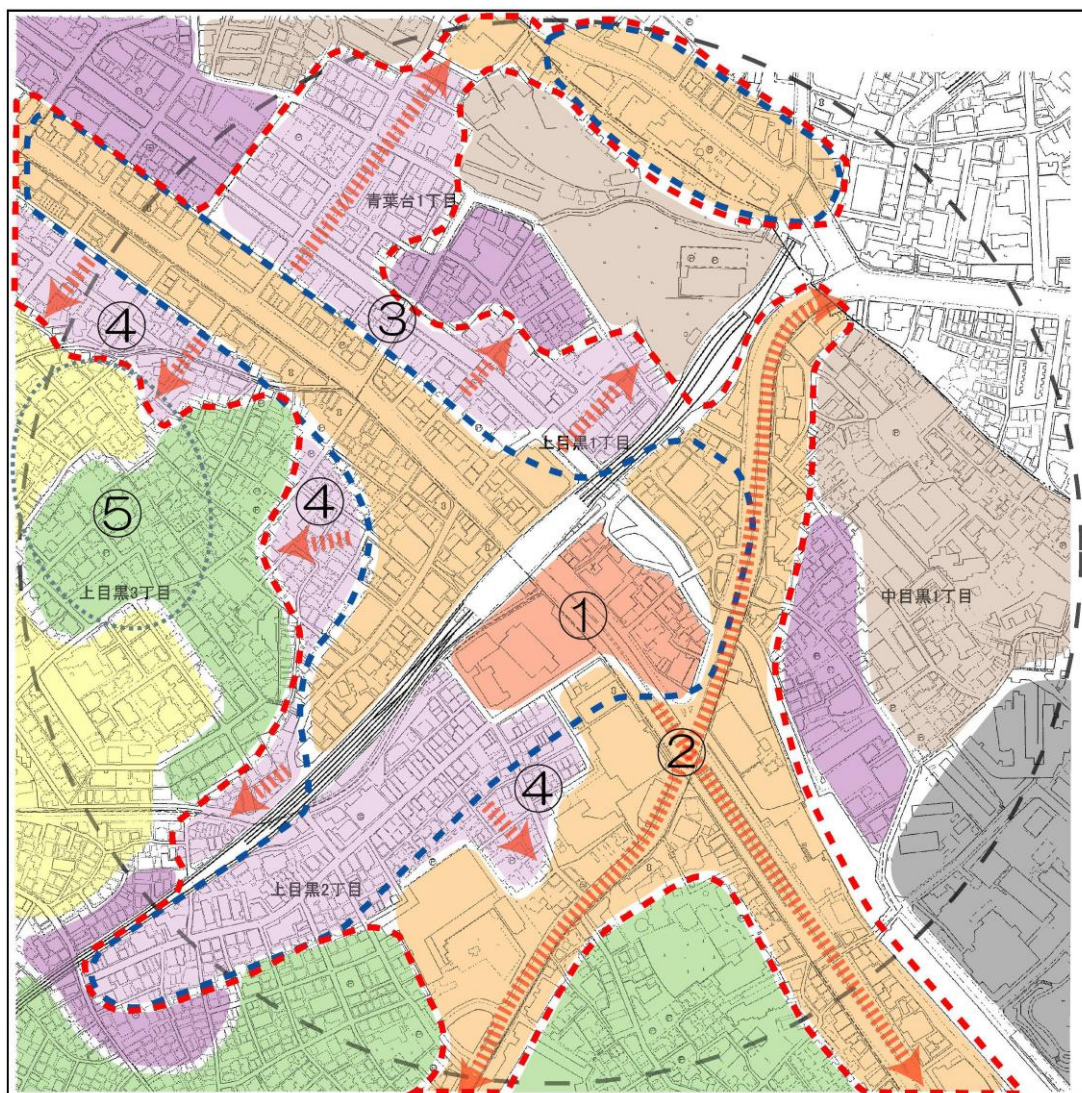
■昭和 61 年(1986 年)の土地利用の状況 (S63 年策定の整備構想の土地利用現況図) (図- 2)














■凡例

- | | | | |
|---|-----------|---|-------------------|
|  | 商業・業務地区 |  | —
(従前：大規模業務地区) |
|  | 住・商混在地区 |  | 住・工混在地区 |
|  | 戸建住宅地区 |  | 都市型住宅地区 |
|  | 木造住宅密集地区 |  | 従前計画における商業・業務集積地区 |
|  | 大規模公共施設地区 | | |

■平成 18 年(2006 年)の土地利用の状況 (図-3)



■凡例

	拠点商業・業務地区		住・工混在地区
	商業・業務地区		都市型住宅地区
	住・商混在地区		従前計画における商業・業務集積地区
	戸建住宅地区		H18における商業・業務集積地区
	木造住宅密集地区		商業・業務系用途が増加している地区
	大規模公共施設地区		

[住宅地、商業・業務地の現況]

○ 商業・業務地の周りは低層住宅地・都市型集合住宅地を形成

地区内の青葉台1丁目周辺に、みどりの多い斜面住宅地、上目黒3丁目周辺に低層の住宅市街地、中目黒1丁目周辺に都市型集合住宅地が形成されている一方、住宅地の一部では、用途の複合化や敷地の細分化が進行しています。また、山手通り沿道は、集合住宅化しています。



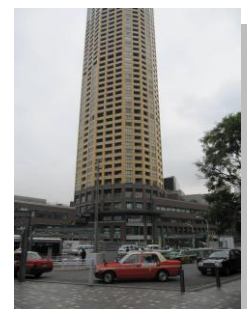
『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

<住環境>

- ・快適に暮らせる住宅地である。
- ・住宅と商業が混在していることが問題である。
- ・ワンルームマンションの増加によるごみ問題が顕在化している。
- ・戸建て住宅と集合住宅が調和した街づくりが必要である。

○ 中目黒駅前は、目黒区内第2位の商業集積地を形成

駅東側は再開発事業により効率的な土地活用が図られ交通広場機能の整備が進んでいます。また、地区内には、飲食店、衣料品、理・美容院などのサービス業など様々な人が利用する多様な店舗が集積しています。近年、目黒川沿いのおしゃれなカフェなど個性的な店舗等が立地し、多様な賑わいを呈しています。



『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

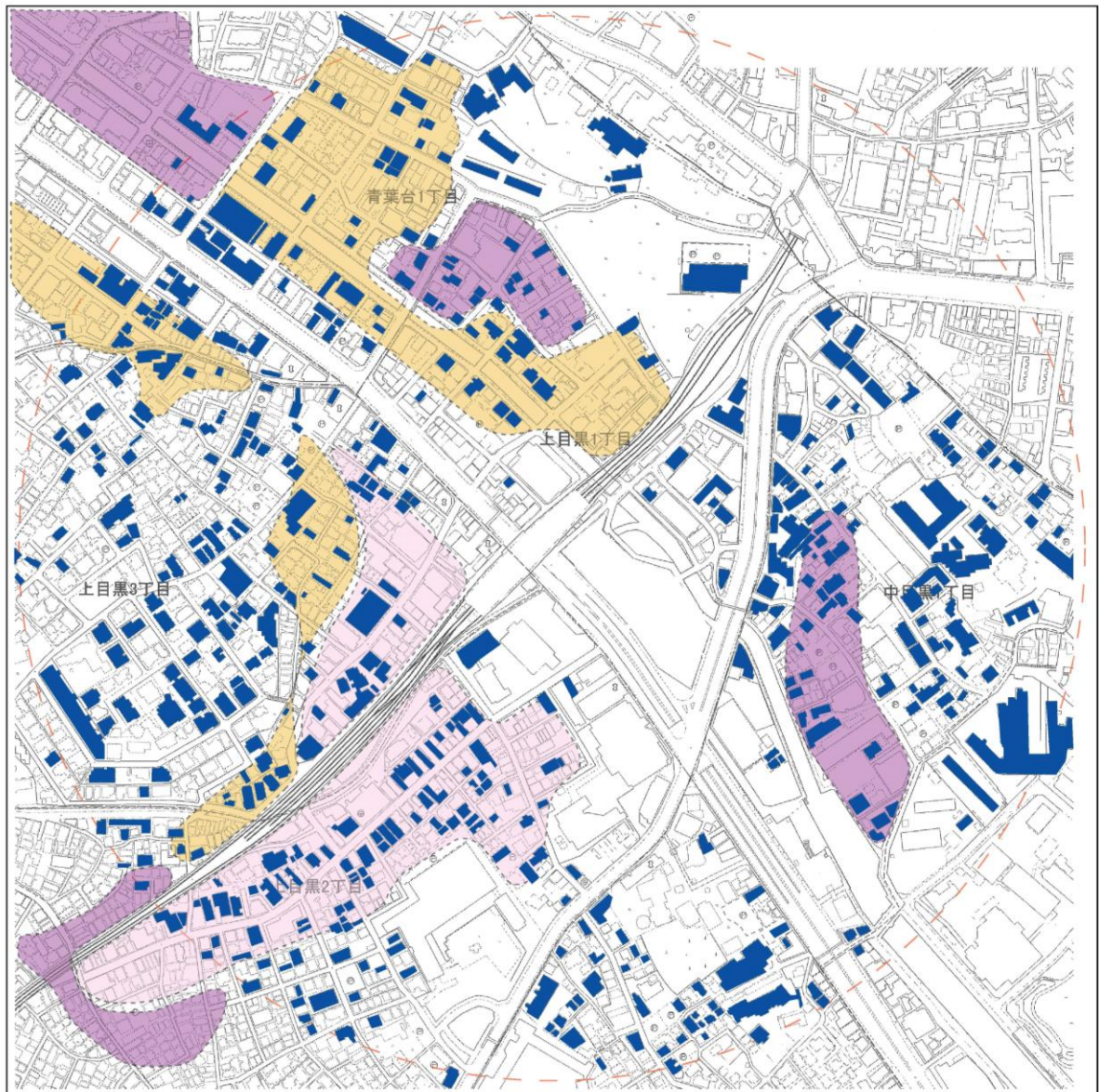
<商店街の活性化>

- ・個性的な店舗が良い点。
- ・日用品を購入する店が少ない。
- ・商店街に多くの人を訪れる活気のある街を望む。
- ・商店街が飲食店街に変化している。
- ・ワンルームマンションの建設などで、商店街が分断されている。
- ・1階部分は店舗にするなどのルールが必要である。
- ・再開発による商業集積ではなく、商店街の充実を図るべき。
- ・小規模な商店をもっと利用できるよう、特色のある街づくりが必要（アーケード等）。

<回遊性>

- ・代官山との回遊性。
- ・JR 宿舎跡地内に中目黒と代官山を結ぶ通路が必要である。

■住環境（図－4）

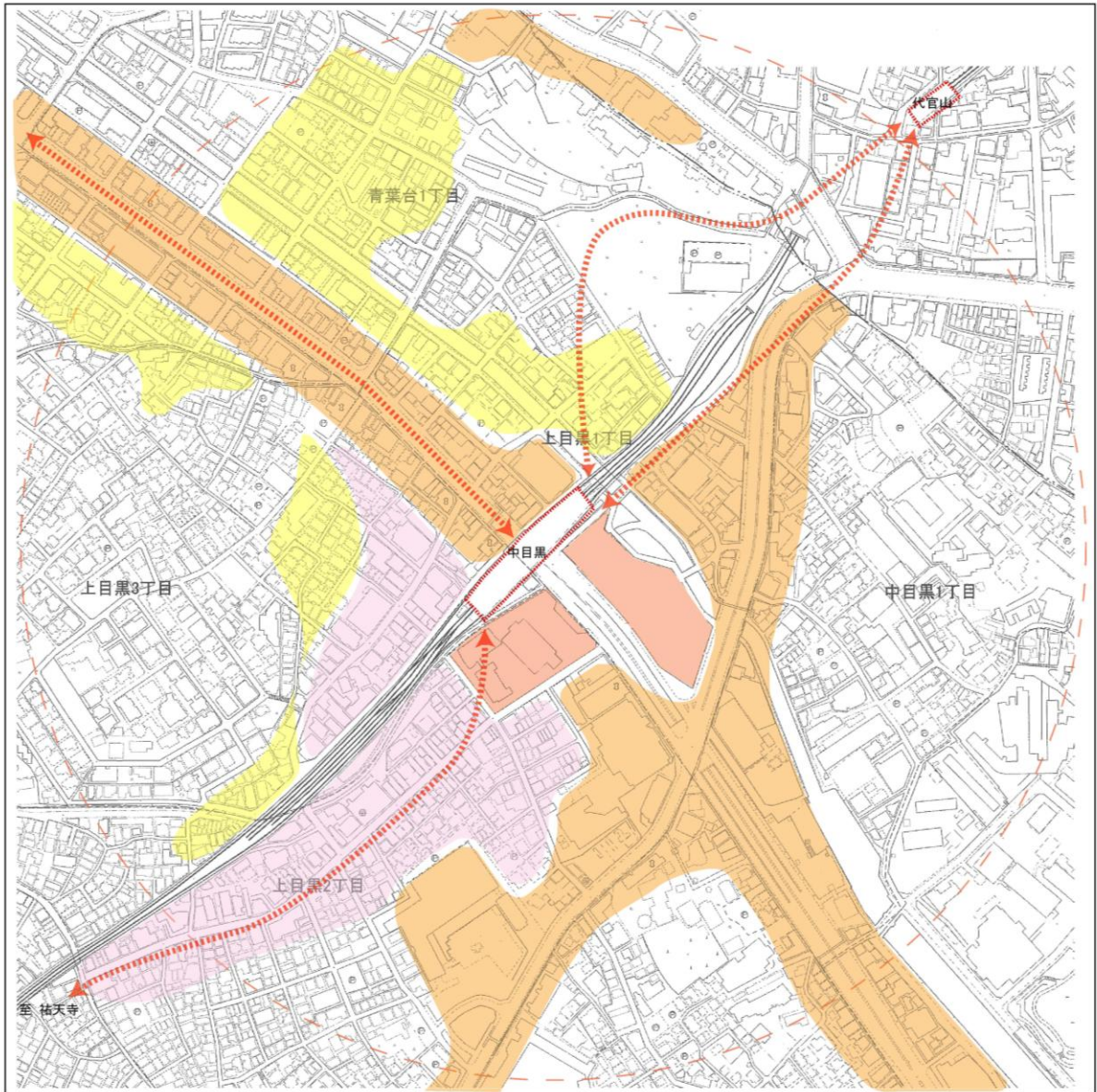


■凡例






- | | |
|---|--|
| <p> 以前から小規模な商業施設が集積している地区</p> <p> 工場が集積している地区</p> | <p> 近年小規模な商業・業務施設の集積が進んでいる地区</p> <p> 集合住宅
(都市計画基礎調査において集合住宅と表示された建物のみ)</p> |
|---|--|

(平成 18 年 土地利用現況調査)

■商業・業務地（図－５）



■凡例

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------|
|  | 市街地再開発事業により、商業・業務・居住施設が
集積した地区 |  | 幹線道路沿道における商業・業務施設が集積した地区 |
|  | 古くから小規模な店舗が集積している地区 |  | 近年、小規模な商業・業務の集積が進行している地区 |
|  | 近隣駅等との連携・分担による商店街・商店の活性化 | | |

2 道路・交通

[道路や交通環境の現況]

○ 交通の便が良い

当地区は、自動車・鉄道ともに、都心へのアクセス条件に優れています。

○ 山手通りの道路拡幅事業が進められている（平成 27 年度完了予定）

都市計画道路の整備により、歩行環境の改善や商業・業務・住宅の改装等による活力ある沿道市街地の形成が期待されます。



○ 自転車利用が多く、放置自転車は通行の妨げになっている

商店街をはじめ、中目黒駅周辺では放置自転車がが多く、歩行者の通行の妨げとなっています。

○ 多くの人々が行き交う商店街は、歩行者が安心して歩ける環境が整っていない

商店街は、行き交う人々で賑わっているが、電柱をはじめ放置自転車や商品のはみ出しなどもあり、誰もが安心して歩ける空間が確保されていません。



○ 中目黒駅の改良・耐震化の工事が進められている

高架下利用計画について改良・耐震化に合わせ鉄道事業者との一体的な街づくりの検討が必要となります。

○ 再開発事業による都市基盤整備が進められている（平成 23.3 完了予定）

再開発事業に伴い交通広場等の改善が進められています。

○ 歩行者主体の道路の改善

幹線道路以外の区域内生活道路等、人と自転車の交錯、人と車の交差等が問題となっています。

○ 歩道の整備された道路が殆どなく、歩行者の安全性が懸念される

地区内には歩道が整備された道路が殆どなく、歩行者空間の分離も明確に行われていないため、人と車の交差、人と自転車の交錯などが問題になっています。

『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

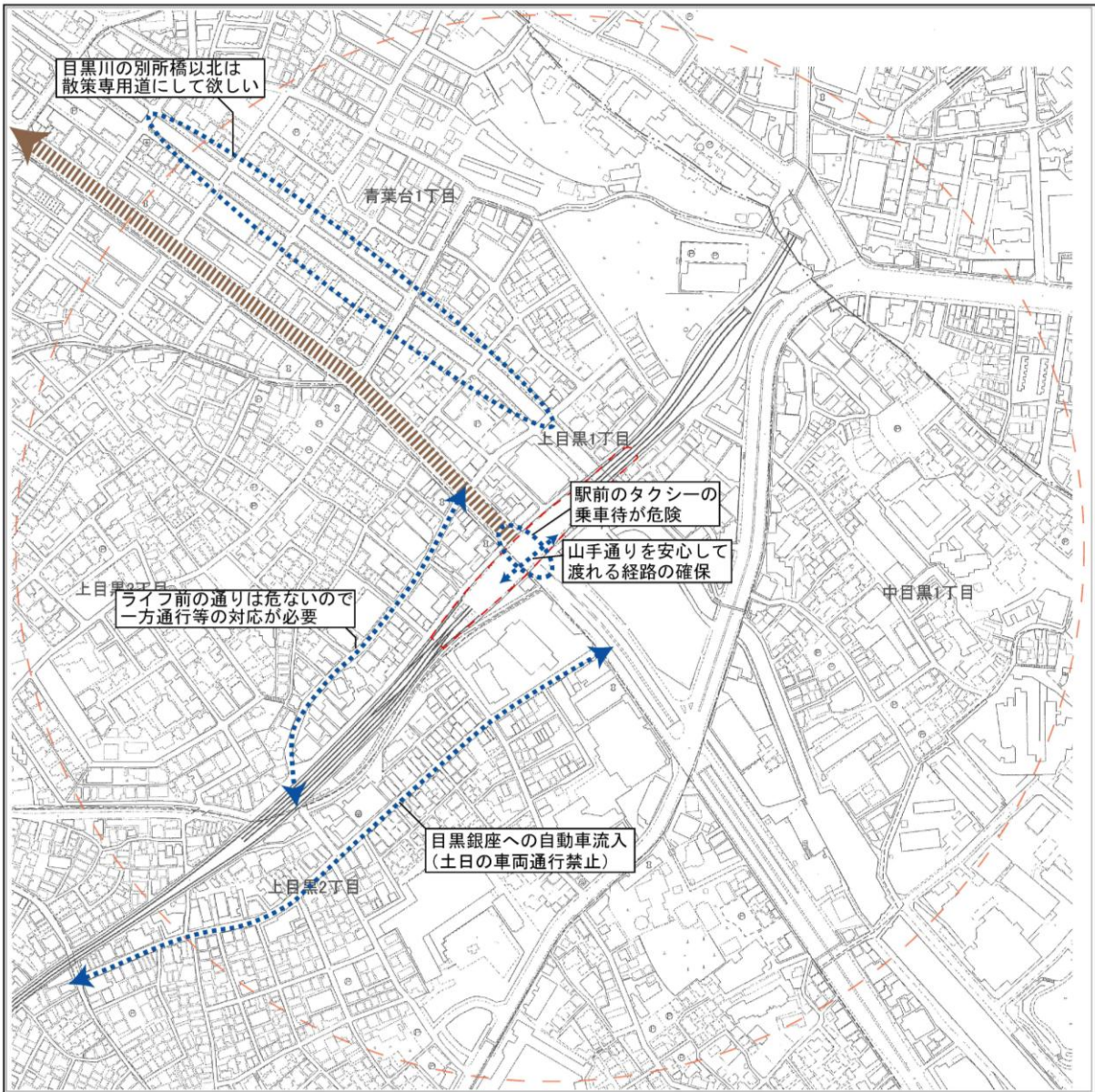
<道路>

- ・歩道のある道路が少ない。
- ・歩行者主体の道路整備が必要である。
- ・自転車道の整備が必要である。
- ・交通事故が起きそうな危険箇所の解消が必要である。

<交通>

- ・渋谷駅に近く交通利便性の良い街である。
- ・中目黒駅の改善（新規改札口、ラッシュに対応したホームの改造等）。
- ・山手通りを横断する経路の整備が必要。

■道路・交通（図－6）



■凡例



中目黒駅の改良・耐震化



山手通りの拡幅

《懇談会・アンケートの中で即地的な意見が出た場所》



意見が出た場所

《地区全体についての状況》

●歩行者・自転車・自動車の錯綜

3 公園・みどり

[公園・みどりの現況]

○ 目黒川沿川の水とみどりが生み出す自然空間等

環状6号線に並行して流れる目黒川は、都内でも有数の桜の名所として、地域のみならず、広く区民に親しまれています。沿川には合流点遊び場や目黒川船入場の広場が整備され、憩いの場となっています。

また、目黒川は、目黒区の「みどりの軸」の役割や、「風の道」としての都市環境の改善に期待され、現在、水質の向上や生態系の回復、河川空間の良好な整備とともに、区を代表する景観として魅力をさらに高める取り組みが行われています。

地区内の公園・みどりは、蛇崩川緑道をはじめ、中目黒しぜんとかよし公園等が整備されています。



○ 商業・業務地におけるみどりの確保

駅周辺は、店舗が立ち並びみどりが少ない状況になっていますが、蛇崩川緑道沿いに広がる住宅地では、みどりが工夫されて残されています。周辺には、目黒川沿いの桜並木や正覚寺、天祖神社、中目黒八幡神社など境内地のみどりが目立ちます。



『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

＜目黒川・崖線＞

- ・目黒川や崖線（斜面緑地）を中心とした緑豊かな街を望む。
- ・散策したくなる落ち着いた街を望む。
- ・目黒川・桜並木は非常に価値があり地域の財産である。
- ・昔ながらの崖線の風景は重要である。

＜緑地＞

- ・緑の多い街の印象を大切にしたい。
- ・緑が多い公園など、子供から高齢者までが集まる街になって欲しい。

4 景観・環境

[景観や環境の現況]

○ 統一感・連続感を感じられる景観形成

従来からの商店街に加え、目黒川沿いの個性的な店舗等の出店が進み、街の魅力の一因となっている。一方、店構えなどの統一感がなく乱雑な印象も与えています。

○ 既存住宅地の環境悪化が懸念される

集合住宅の建築等も増えてきており、既存住宅地の環境への影響が懸念されています。

駅周辺の不特定多数の人の利用や住宅地への新規住民の転入は、街の活性化に寄与する反面、一定のマナー（ポイ捨てやゴミ出しルール等）が浸透しにくく、街の環境が守られにくい傾向があります。

○ ヒートアイランド現象の緩和や循環型社会の形成に向けた取組みが必要となっている

環境問題は、身近な取組みから環を広げていくことが必要とされており、地区単位でも省資源・省エネルギー・雨水利用など循環型社会の形成に向けた取組みが必要となっています。

『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

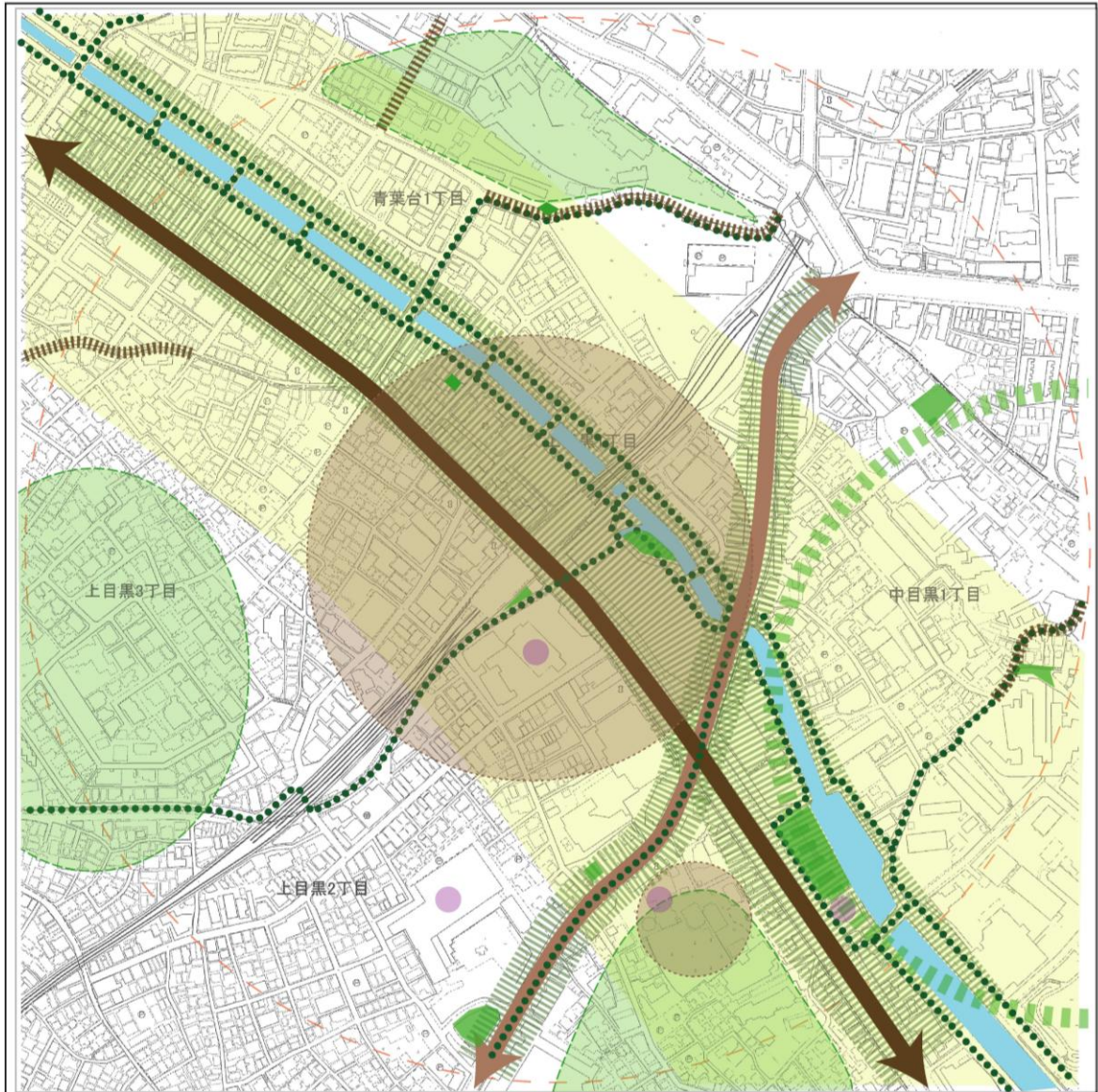
<環境>

- ・ワンルームマンションの増加によるごみ問題が顕在化している。
- ・飲食店利用者のマナーの悪化による、居住環境の悪化が起きている。













<都市景観>

- ・街並みの統一感が感じられない。
- ・一体感を出すために店舗の看板の統一などが必要である。
- ・タワーマンション、ガード下など、区としてデザインの統一性を持たせるべき。
- ・観光資源がたくさんあるので掘り起こしてほしい。

■公園・みどり、景観・環境（図-7）



■凡例

- | | |
|---|---|
|  公園 |  みどりの散歩道 |
|  みどりの軸（目黒区みどりの基本計画にて「河川や道路、緑道を軸に周辺の緑化や緑の保全、公園整備などを推進し、緑機能の効果を高める」とされている） |  目黒の森（目黒区みどりの基本計画にて「さまざまな緑の供給拠点として、既存の大規模緑地を中心に緑の保全と緑化を推進する」とされている） |
|  目黒区都市計画マスタープランにて、「みどり豊かなゆとりある環境の維持・形成」と位置づけられている地域 |  風の道づくり（目黒区環境基本計画の重点プロジェクトに位置づけられ、「都市の気候緩和機能を有する公園、緑道、農地などのまとまったみどりや河川、池などの水辺、街路の緑化や住宅地の緑化、建物の屋上緑化などにより創造したみどりとネットワーク化」が求められている） |
|  目黒川沿川（目黒区景観計画にて、「特定区域」に位置づけられ、具体的な「景観形成の方針」が定められている） |  山手通り（目黒区景観計画にて、「特定区域」に位置づけられ、具体的な「景観形成の方針」が定められている） |
|  駒沢通り（目黒区景観計画にて、「景観資源」に位置づけられている） |  中目黒駅周辺・正覚寺（目黒区景観計画にて、「景観資源」に位置づけられている） |
|  主な坂道（目黒区景観計画の「景観形成方針図」において、「豊かな自然環境や歴史とふれあえる場所をつくる」ための資源として位置づけている） |  観光資源（目黒区観光ビジョンより） |

5 安全・安心（防災、防犯、コミュニティ）

【防災、防犯、コミュニティの現況】

○ 地区内には古い木造住宅の集積や幅員 4m 未満の道路も多い

中目黒駅周辺に広がる市街地は、古い木造住宅が集積している箇所や幅員が 4m 未満の狭い道路が入込み消防活動に支障をきたす箇所もあります。

○ 駅舎・鉄道高架の耐震工事が進められている

昨今の地震対策の急務から、駅舎・鉄道高架の耐震補強が進められています。



○ 放置自転車・違法駐車による緊急車両のアクセス阻害

放置自転車や違法駐車も多く、緊急車両のアクセスを阻害しています。

○ 子どもや高齢者・障害者が安心して暮らせる環境づくりが必要となっている

人口減少社会、少子高齢社会を迎え、子どもや高齢者、障害者等が安全に安心して暮らせる環境づくりが求められています。

また、子どもや障害者、一人暮らしの高齢者を狙った犯罪もみられますが、防犯に関する意識の向上が求められています。

○ 地域コミュニティの活性化が必要となっている

町会・自治会、商店会、住区住民会議等の独自の取組みに見られるように、地域の活性化や福祉、防災・防犯などにおいて、地域コミュニティは欠かせないものとなっています。

『懇談会での意見、アンケートで回答数が多かった意見』

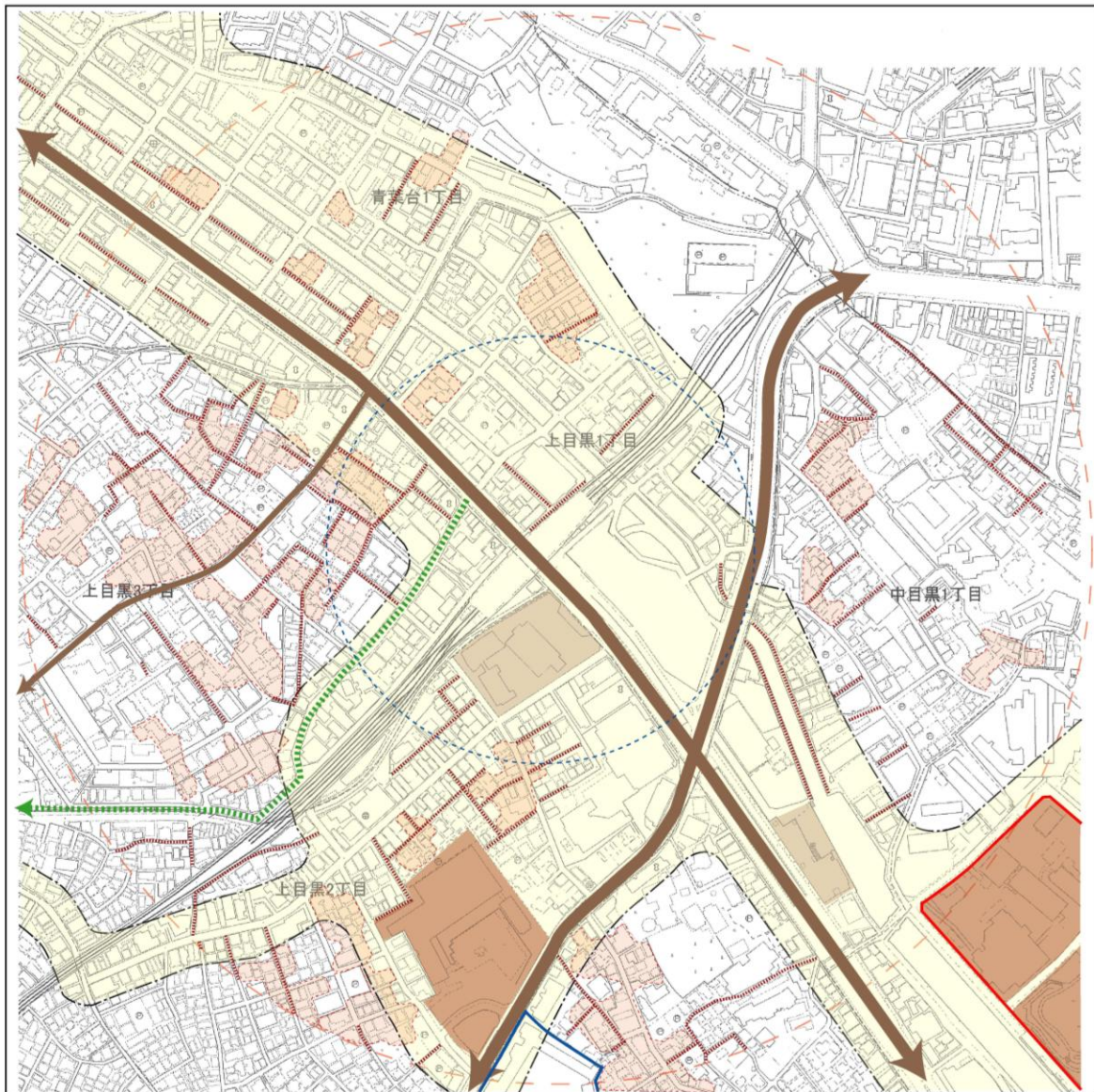
<安心して暮らせる街づくり>

- ・ 放置自転車や違法駐車が多い。
- ・ 商品や看板が道路にはみ出し歩きづらい。
- ・ 犯罪の心配のない、安全・安心な街を望む。
- ・ 子どもから高齢者までが安心して生活し続けられる街を望む。
- ・ 夜間、目黒川沿いは防犯面での不安がある
- ・ バリアフリーを進める必要がある
- ・ 地域住民のつながりが希薄になってきている。
- ・ 高齢者が地域に暮らし続けるには、地域コミュニティによるサポートが必要。
- ・ 個人店舗が減少し、地域とつながりが持ちにくい。
- ・ 集合住宅居住者、就業者、新規商業者が増えてきて、コミュニケーションが図りにくい。












<都市災害>

- ・ 老朽建築物の建て替えを進めるために、補助などが必要である。
- ・ 細街路や古い建物は魅力の一つであるが、災害時の不安がある。
- ・ 災害時に避難ができる場所が必要である。

■安全・安心（図－8）



■凡例

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | 木造住宅が集積している場所（火災における延焼の危険性） |  | 4 m未満の道路
（緊急車両の進入が困難な道路） |
|  | 沿線の不燃化が求められる幹線道路 |  | 広域避難場所（中目黒公園一帯） |
|  | 緊急道路障害物除去路線
（震災時に、応急対策活動を実施するために、障害物の除去及び対応復旧を優先的に実施する路線） |  | 第一次避難場所（中目黒小学校） |
|  | 目黒区交通バリアフリー推進基本構想において交通バリアフリー推進地区としています |  | 主要施設 |
|  | 主要生活道路としての整備が求められている路線 |  | 特定施設 |
|  | 違法駐輪、違法駐車、商品のはみ出し、看板類の設置など道路の違法占用が多く、通行上の支障が起きている可能性が高い地域 | | |

6 課題の整理

現況を踏まえ、本地区の課題を整理しました。

<土地利用>

● 住宅地、商業・業務地について

- ① 住・商・工複合市街地における良好な住環境を形成するための誘導策の検討
- ② 良好な住環境の維持・保全
- ③ 集合住宅などの大規模開発等における住環境に配慮した誘導策の検討
- ④ 適正な沿道土地利用の誘導（沿道商業・業務地区の適正な誘導）
- ⑤ 地域生活を支える活力ある商店街の維持・発展（新旧が融合するより魅力的な商業・業務地の形成、鉄道高架下利用の街づくりとの一体的な誘導）
- ⑥ JR 宿舎跡地の有効活用の検討

<道路・交通>

● 道路や交通環境について

- ① 歩行者優先経路の安全性の向上
- ② 道路のバリアフリー化の推進
- ③ 放置自転車対策の推進
- ④ 危険な交差点の改善
- ⑤ 自動車駐車対策の推進
- ⑥ 主要生活道路・細街路の整備
- ⑦ 交通結節機能の向上
- ⑧ 山手通りの横断経路の確保・改善

<公園・みどり>

● 魅力的なみどりの拠点づくりやみどりの保全・創出等について

- ① 「楽しく歩ける」魅力的なみどりのネットワーク軸の形成
- ② 公園等のバリアフリー化の推進
- ③ みどりの保全・創出（宅地の緑化の推進、屋上緑化等の推進等）
- ④ 魅力的なみどりの拠点の形成
- ⑤ 身近な公園・広場等の創出
- ⑥ 既存公園等の再構築

<景観・環境>

● 魅力的な景観形成や環境保全等について

- ① 魅力的な駅前空間の創出
- ② 回遊性を生む街歩きルートの創出
- ③ 住宅地の街並み景観の保全・創出
- ④ 環境にやさしい街づくり（低炭素都市の実現、ヒートアイランド対策、雨水利用・地下水浸透等）

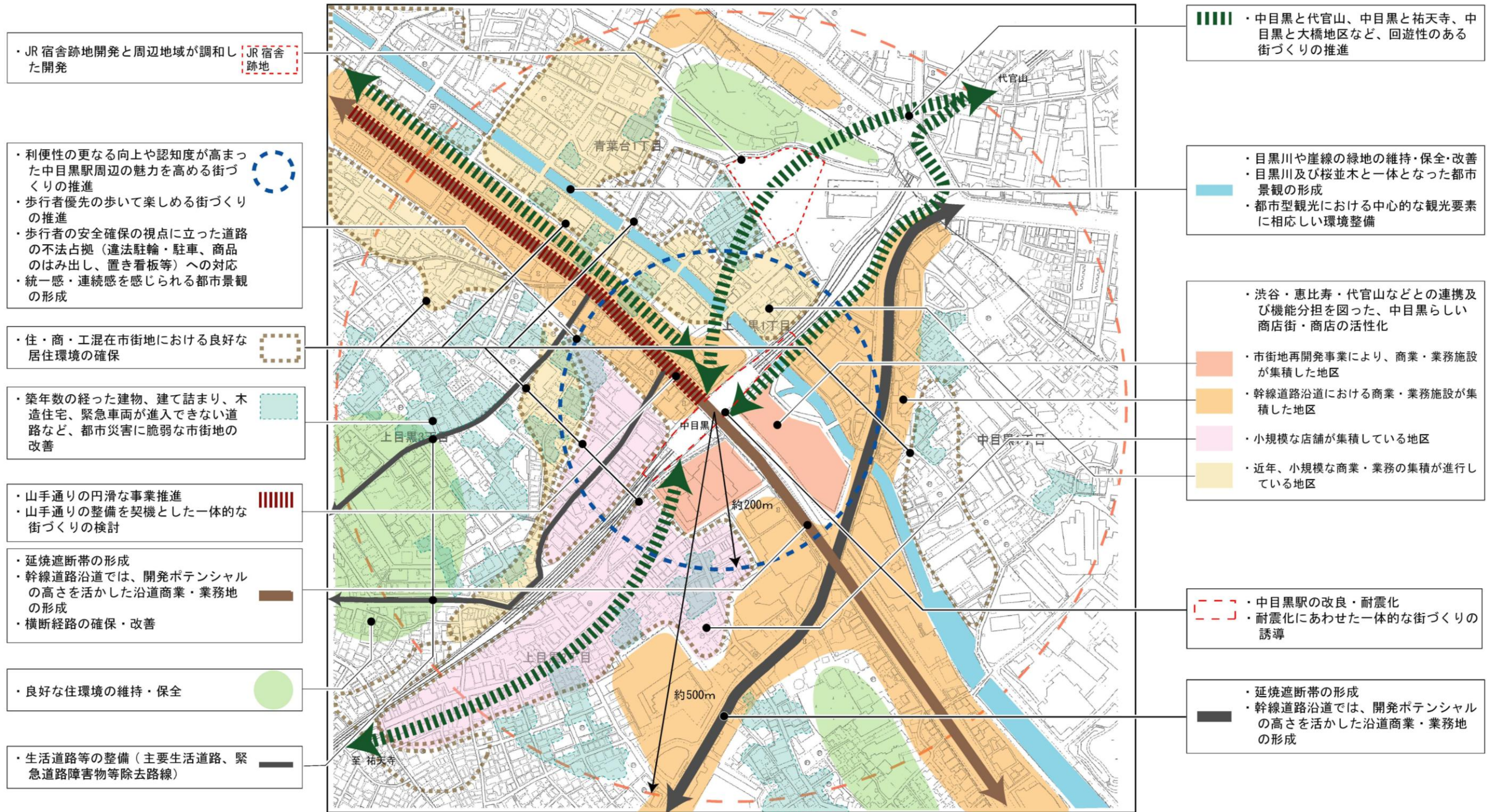
<安全・安心>

● 防災・防犯機能の向上等について

- ① 防災骨格軸の形成（延焼遮断帯の形成）
- ② 災害に強い住宅地の形成
- ③ 新たな都市型水害への対策
- ④ 駅周辺の防災性の向上
- ⑤ 避難場所周辺や避難路の防災性の向上
- ⑥ 防犯機能の向上（地域コミュニティの形成、通学路の安全点検、路地の環境改善等）
- ⑦ 公共公益施設をはじめとする施設・建物のバリアフリー化
- ⑧ 町会、商店会、住区、NPO 等の各団体の役割に応じた取組みとコミュニティの形成・活性化の推進

課題をまとめた図面を次ページに示します。

■中目黒駅周辺地区の課題図（図-9）



・JR 宿舎跡地開発と周辺地域が調和した開発
 JR 宿舎跡地

・利便性の更なる向上や認知度が高まった中目黒駅周辺の魅力を高める街づくりの推進
 ・歩行者優先の歩いて楽しめる街づくりの推進
 ・歩行者の安全確保の視点に立った道路の不法占拠（違法駐輪・駐車、商品のはみ出し、置き看板等）への対応
 ・統一感・連続感を感じられる都市景観の形成

・住・商・工混在市街地における良好な居住環境の確保

・築年数の経った建物、建て詰まり、木造住宅、緊急車両が進入できない道路など、都市災害に脆弱な市街地の改善

・山手通りの円滑な事業推進
 ・山手通りの整備を契機とした一体的な街づくりの検討

・延焼遮断帯の形成
 ・幹線道路沿道では、開発ポテンシャルの高さを活かした沿道商業・業務地の形成
 ・横断経路の確保・改善

・良好な住環境の維持・保全

・生活道路等の整備（主要生活道路、緊急道路障害物等除去路線）

・中目黒と代官山、中目黒と祐天寺、中目黒と大橋地区など、回遊性のある街づくりの推進

・目黒川や崖線の緑地の維持・保全・改善
 ・目黒川及び桜並木と一体となった都市景観の形成
 ・都市型観光における中心的な観光要素に相応しい環境整備

・渋谷・恵比寿・代官山などとの連携及び機能分担を図った、中目黒らしい商店街・商店の活性化

・市街地再開発事業により、商業・業務施設が集積した地区

・幹線道路沿道における商業・業務施設が集積した地区

・小規模な店舗が集積している地区

・近年、小規模な商業・業務の集積が進行している地区

・中目黒駅の改良・耐震化
 ・耐震化にあわせた一体的な街づくりの誘導

・延焼遮断帯の形成
 ・幹線道路沿道では、開発ポテンシャルの高さを活かした沿道商業・業務地の形成

《地区全体の街づくりの課題》

- 土地利用、道路・交通**
- ・集合住宅などの大規模開発等における住環境に配慮した誘導策の検討
 - ・歩行者、自転車、自動車交通の整序
 - ・公共交通機関の利用促進、利便性の向上
 - ・誰もが安心して歩けるバリアフリー道路の整備促進
 - ・通学路の安全性の向上
 - ・回遊性を高める歩行者優先ルートや街あるきルートの検討

- 公園・みどり、景観・環境、安全・安心**
- ・人々の憩いの場となる身近な公園や緑地、広場等の整備の検討
 - ・屋上緑化等の推進
 - ・狭い道路が入り組んだ住宅地の街並みの改善
 - ・マンション開発等における周辺環境と調和した景観の誘導
 - ・街あるきルートに向けた街並み形成
 - ・みどりの多い良好な住環境の保全・創出
 - ・マナーの啓発等による良好な住環境の保全
 - ・低炭素都市づくり、循環型社会の形成に向けた取組みの検討
 - ・地域環境の向上に資するみどりの保全・創出

- ・住宅の耐火・不燃化、耐震化の促進
- ・住宅地内の隅切り改善、ブロック塀の改修や生垣化の促進
- ・新たな都市型水害への対策
- ・消防水利の整備
- ・警察、消防、住民組織との連携強化
- ・地域コミュニティの形成・活性化
- ・生活道路の環境改善
- ・通学路の安全性の向上
- ・公共公益施設をはじめとするバリアフリー化

2章 街の将来像

1 地区の将来像

地区の将来像は、これからの街づくりにおいて、皆でともに目指していく将来の地区の姿です。誰もが楽しく安心して暮らし続け、様々な活動を営み続けられるよう、皆で共有する概ね 10 年後の将来像を定めます。

地域の個性を活かした 文化の創出ができるまち なかめぐろ

中目黒駅周辺地区は、市街地再開発事業や山手通りの拡幅事業などにより、新しく居住する人、新たに商店を営む人が増えてきています。さらに、副都心線と東急東横線との相互乗り入れが予定されるなど、中目黒駅周辺は今後大きく変化し、魅力が高まっていくことが想定されています。

一方、地域内では高齢化の進行や少子化、核家族化が進んでいますが、山手通り沿道を中心に人口が増加しています。このような中で土地利用においては、例えば、従来からの商店街に加え、目黒川沿いの昭和を彷彿させる古い家や小さなビルを改修した個性的な店舗等が立地してきており、駅前とは違う雰囲気醸し出しています。このような地域ごとの様々な個性は、この街の豊かな表情をつくりつつあります。

また、街歩きを楽しむ人や、犬を散歩に連れ出す人も増えており、中目黒駅周辺は、居住者の生活様式が変化してきています。こうした生活様式の変化に合わせて、道路や公園などの施設について、くつろげる場所や楽しく散策できる道などの整備が求められています。

そこで、中目黒駅周辺のさらなる発展を進めていくため、「地域の個性を活かした 文化の創出ができるまち」を目指すべき地区の将来像として位置づけ、人と人とのつながりがあり、昔からの生活様式を継承しながらも、美しい街並みの形成やできるだけ自動車に頼らないで歩いて楽しめる街といった、考え方や生活様式を“文化”として捉え、様々な文化を創出していくことで、“地域の個性”を活かしながら、住み続けたい街、住んでみたい街、訪れてみたい街を目指していきます。

2 街づくりの目標

街づくりの目標は、地区の将来像に向かって目指すべき方向を定めたものです。地区の将来像「地域の個性を活かした 文化の創出ができるまち なかめぐろ」を実現するために取り組むべき街づくりの目標を示します。

目標1

快適で安全な住環境の維持・保全・改善・調和を進めます

目標2

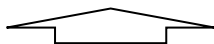
環境にやさしい、歩いて楽しめる街づくりを進めます

目標3

中目黒駅周辺の魅力を更に高めるための街づくりを進めます

目標4

地区の活性化や都市型観光に寄与する街づくりを進めます



地域コミュニティを活かした街づくり

地域コミュニティを活かし、誰もが安全で安心して暮らし続けることのできる街づくりを進めます。

目標① 快適で安全な住環境の維持・保全・改善・調和を進めます

昭和 63 年の地区整備構想の策定当時と比較して、駅周辺で商業・業務施設及び住宅の集積が進むと共に、駅周辺の後背地では、工業系地域や住居系地域に小規模な商業・業務施設が進出しています。

その結果、無秩序な混在などの問題が顕在化すると共に、昭和 63 年の地区整備構想のときに取り上げられた木造密集地域の課題も解消されずに残っています。また良好な景観形成を行うという地域の「意思」が感じられない街並みが見受けられます。

そこで、商業・業務と住宅などの無秩序な混在や木造密集地域の解消、良好な住宅地の維持・保全などの課題への対応を行うことで、不安や危険を感じない街づくりを進めると共に、どこか懐かしいといった雰囲気大切にするなど、心地よさや安らぎ、潤いのある個性豊かな街並みの形成を目指していきます。

目標② 環境にやさしい、歩いて楽しめる街づくりを進めます

上目黒一・二丁目の再開発事業に併せて、バスやタクシーの利用のしやすさは改善されつつあり、山手通りの拡幅によって広域的な道路網が強化されるなど、交通機能の充実が図られようとしています。しかし交通機能を担う自動車の利用は、便利で快適な暮らしをもたらす一方で、交通事故の危険性のある箇所や、山手通りによる地区の分断、環境面での悪化をもたらしています。

そのため、幅広い視野で、環境問題への認識を深め、長期的展望に立って、環境改善に取り組むことが求められております。具体的には、環境負荷の少ない地域社会の形成を目指すために、みどりの創出や環境配慮型の舗装などに取り組むと共に、出来るだけ自動車に頼らないで、誰もが安心して移動できるようにしたり、楽しく散策できる道やくつろげる場所の整備など、歩いて楽しめる街づくりを目指します。

目標③ 中目黒駅周辺の魅力を更に高めるための街づくりを進めます

中目黒駅から概ね 200m の地域は、市街地再開発事業や幹線道路沿道の高度な土地利用により商業・業務機能の集積が進む一方で、商店街や住宅、自然資源である目黒川もあるなど、居住者、来訪者・就業者が集中する場所となっています。

そのため、中目黒駅の改良・耐震化工事に伴う鉄道高架下への対応や、山手通りの拡幅などの事業と連携して、賑わいや活気を創出し、さらに人を引き付ける魅力ある街づくりを目指します。

目標④ 地区の活性化や都市型観光に寄与する街づくりを進めます

中目黒駅周辺における活性化を考える上では、中目黒と代官山・祐天寺・大橋などとの連携及び機能分担を図った取り組みが大切です。

また、中目黒駅周辺には、「川の資料館」「中目黒GTホール」「正覚寺」「目黒川沿いのブティック雑貨店」「近隣商店街や各種専門店」「駒沢通りのインテリア店」などが集積し、近接区域には「西郷山公園」などもあります。

そのため、様々な個性的な商店や、由緒ある寺社や坂道などの歴史的資源、目黒川などの自然資源を活用し、豊かな食文化などの広がりを大切にしながら、街歩きを楽しめる都市型観光にも寄与する街づくりを目指します。

※都市型観光とは

芸術、遊興、買物、飲食を楽しんだり、その都市の街並みや文化遺産など歴史・文化に触れたり、市（いち）などを訪れ市民の暮らしに接し、地域の人々と交流するなど、都市の様々な魅力を体験する事を総称した概念、又、その活動。アーバンツーリズムと呼ぶ事もある。

3章 街づくりの方針

街づくりの方針は、「街づくりの目標」を実現するための街づくりの基本的な考えや取組みの方向性を示すものです。

概ね 10 年間を目標に、段階的に進める街づくりの基本的な指針として、個別の計画立案や具体的な取り組みに反映されます。

街づくりの方針は、地区の現況や特性などから地区を 12 区分し、各区分において方針を設定します。

■街づくりの方針における地区区分の設定

地区区分	地区設定の考え方	地区の主要な課題
①産業・住宅複合地区	用途地域が主に「第一種住居地域」「準工業地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 住宅と産業との無秩序な混在
②戸建て住宅地区	用途地域が「第一種低層住居専用地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 住環境の維持・保全 木造密集箇所など、都市災害に脆弱な市街地の改善
③集合住宅地区	用途地域が「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅と集合住宅の無秩序な混在
④交流拠点地区	中目黒駅の東側の市街地再開発事業が行われた地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅前交通広場の形成 交流拠点の充実
⑤商業・業務地区	④以外の前地区整備構想で「中心商業・業務地域」の位置づけがある地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺に相応しい土地の有効活用
⑥沿道商業・業務地区 A	④⑤⑦以外の、山手通り沿道で「商業地域」の指定を受け、かつ、山手通りの拡幅事業が行われている地区	<ul style="list-style-type: none"> 山手通りの拡幅を契機にした街づくり
⑦沿道商業・業務地区 B	④⑤⑥以外の、山手通りおよび駒沢通り沿道で、用途地域が「商業地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道に相応しい土地の有効活用
⑧近隣商店街地区	④～⑦以外の、用途地域が「商業地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の活性化
⑨業務地区	用途地域が「第二種住居地域」の指定を受けている地区	<ul style="list-style-type: none"> 木造密集箇所など、都市災害に脆弱な市街地の改善 住宅と産業との無秩序な混在
⑩JR 宿舎跡地	区および都による開発予定地	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境と調和した街づくり
⑪目黒川沿い	目黒川沿いの地区	<ul style="list-style-type: none"> 景観軸特定区域に相応しい景観形成
⑫山手通り沿道	山手通り沿いの地区	

■街づくりの方針

住宅地の街づくり

①産業・住宅複合地区

● 無秩序な混在にならないように、住環境と産業環境が調和した土地利用の形成

②戸建て住宅地区

● 生活道路の改善を図りながら、住みよい、緑豊かな住環境の維持・保全や防災性の向上など、良好な住環境の形成

③集合住宅地区

● 周辺の住宅地や既存緑地に配慮した、主にマンションが集積した市街地の形成

事業・地域資源を活かした街づくり

⑩JR 宿舎跡地

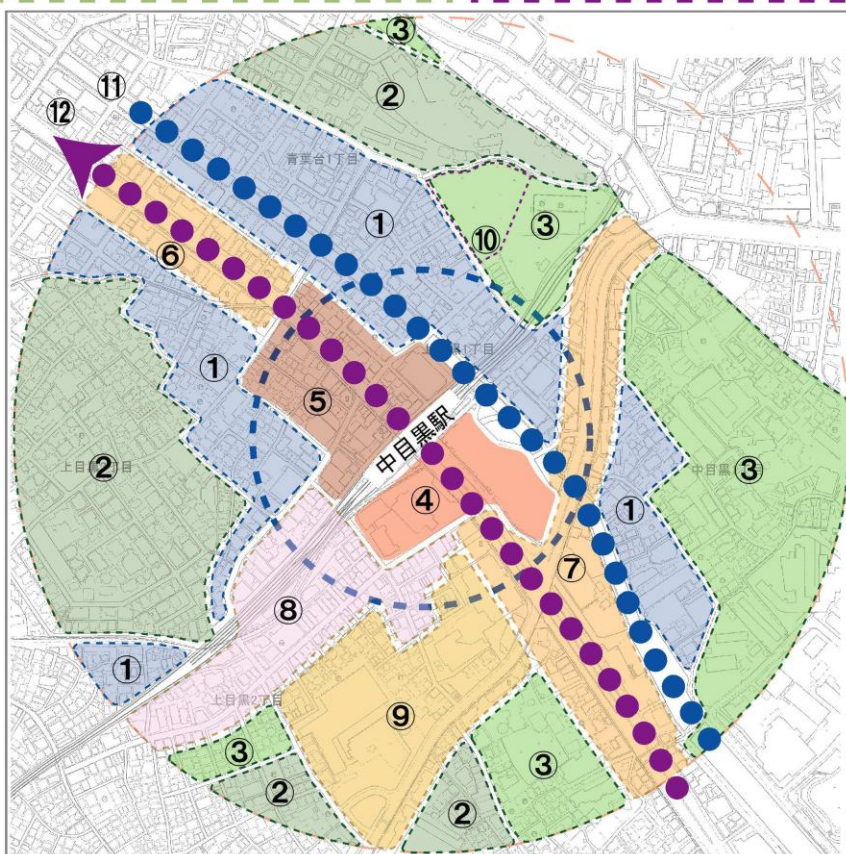
● 地形や豊かな緑を活かした良質な住居環境の整備とともに、中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出

⑪目黒川沿い

● 潤いや安らぎを感じる都市景観・都市環境の形成

⑫山手通り沿道

● 統一感・連続感・賑わい感のある都市景観の形成



<街づくり方針の地区区分図>

商業・業務地の街づくり

駅周辺ゾーン

④交流拠点地区

● 良好な横断経路の確保を図るとともに、商業・業務・住宅の機能が複合した、中心エリアに相応しい賑わいの形成

⑤商業・業務地区

● 広域的な商業・業務機能の集積が図られた市街地の形成
● 山手通りの拡幅にあわせて、商業・業務・住宅の改装等による活力ある沿道市街地の形成

⑨業務地区

● 住宅との調和が図られ、立地特性を活かした業務地の形成

商業・業務ゾーン (幹線道路沿道・生活道路沿い)

⑥沿道商業・業務地区 A

● 大橋地区との連携や機能分担を図りながら、山手通りの拡幅にあわせて、商業・業務・住宅の改装等による活力ある沿道市街地の形成

⑦沿道商業・業務地区 B

● 既存建築物の改装等による、活力ある沿道市街地の形成

⑧近隣商店街地区

● 祐天寺地区との連携や機能分担を図りながら、区民の生活利便の向上に資する身近な商業地の形成

4章 街づくりの進め方

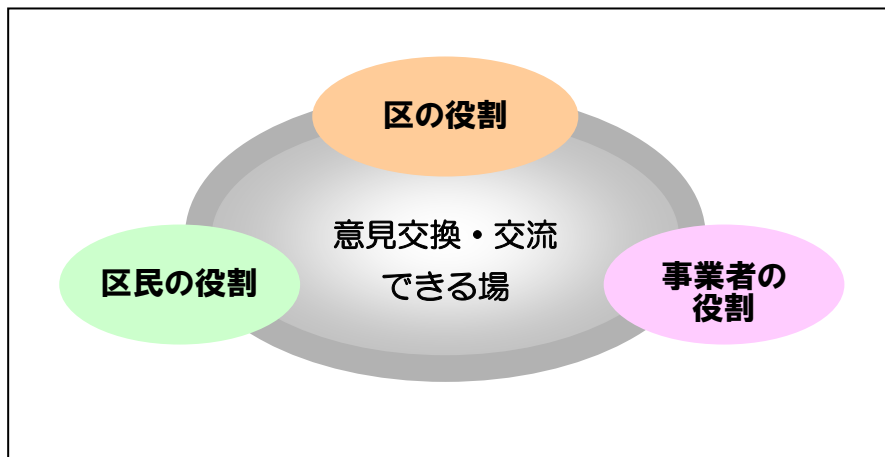
街づくりを効果的に進めるための仕組みを整えます。

街づくりを進めるために、区民、事業者、区がそれぞれの役割を担い、連携、協力の下「意見交換をする場」を設けていきます。

今後、意見交換の場を発展させ、例えば、地域別の課題や、テーマ別に話し合いの場を設けるなどして、地域のルールづくりなどの街づくりを進めていくことができると考えています。

区は、そのような取り組みへ積極的に参加・支援を行い、区民・事業者と連携・協力し、「整備構想」の実現に向けた具体的な施策の策定、実施を行います。

なお「整備構想」策定後、平成 23 年度に「整備方針」として具体的な整備の方向性について検討を進め、平成 24 年度に「整備計画」をまとめていく予定です。



1 各主体の役割に応じた街づくり

整備構想を実現するためには、各種事業の実施と共に街づくりを実現するルール「規制と誘導」が必要になります。区民、事業者、区は、それぞれの役割に応じて、ルールに即した街づくりに取り組む必要があります。

(1) 区民の取り組み

①街づくりへの参加

地区の住民一人ひとりが街づくりを自らの問題として捉え、中目黒駅周辺地区の街づくりに主体的に参加することが重要です。

②身近な街づくりへの取り組み

生活者の視点から自分達の街の身近な問題・課題を見つめ直し、地域の個性や文化を大切にしたい街づくり活動に参加しながら、街づくりのルールを実現する住宅地の緑化や地域のコミュニティ活動などに取り組むことが大切です。

③街づくりの実践

街づくりを実践する際には、役割分担や連携のあり方を踏まえたうえで、街づくり組織に主体的に参画し、各既存組織や区と連携して、本地区の街づくりに取り組みます。

(2) 事業者の取り組み

①地区の将来像の尊重

事業者は、地域の個性を活かし文化の創出を目指した地域の将来像を尊重し、地域の個性と文化を大切にしたい街づくりに資する建築活動等を行うことが重要です。そのため、区民や行政とともに、地域の将来像について十分に話し合う機会・場をもつことが必要です。

②街づくりへの協力

事業者は、区民や行政との連携のもとに、地域の街づくりに積極的に協力することが重要です。統一された美しい街並みづくりや地域の活性化に向け、区民・区と連携した街づくりを行います。

(3) 区の取り組み

①街づくりへの支援

区は、地域の街づくりに関する情報の公開・提供に努め、街づくりの啓発・普及を進めます。また、主体的に取り組もうとしている区民や活動組織に対する支援を進め、街づくりに関わる様々な人たちが意見交換・交流できる場を設けます。

②住民参加の街づくりの推進

区民や事業者の取り組みに対する様々な支援や調整を行いながら、地域の文化の創出に寄与する事業など、行政が責任を持って取り組むべき事業を行います。なお、各種事業の各段階においては住民参加の街づくりを進めます。

③街づくり体制の充実

街づくりに係わる体制の拡充や街づくりの効果的な推進に向けた庁内や関係機関の連携強化を進めます。

2 地域コミュニティを活かした地域別、テーマ別の街づくり

地域の実態に即したより良い街づくりを進めるためには、地域コミュニティの維持・発展を図りながら、文化を大切にしながら地域の個性を活かしながら、地域別やテーマ別に街づくりを進める必要があります。

地域別やテーマ別の街づくりは、行政から提案する場合と、地域の発意による場合があります。

- 整備・改善が求められる地域については、区から地域へ改善提案し、地域の意見・要望を反映しながら、取り組みを進めていきます。
- 一方、地域の抱える課題について、自主的に改善しようとする地域については、区が適切に情報提供を行うとともに必要な支援を行っていきます。

