

祐天寺駅周辺地区整備計画

令和3年4月

目 黒 区

【目 次】

祐天寺駅周辺地区整備計画の策定にあたって

1 策定の趣旨	1
2 位置づけ	2
3 目標年次	2
4 対象範囲	2

第1章 祐天寺駅周辺地区の現状と課題

1 地区の現状	3
2 地区の課題	5

第2章 地区の将来像・まちづくりの目標と整備方針

1 地区の将来像.....	9
2 まちづくりの目標.....	9
3 整備の方針とアクションプラン.....	10

第3章 整備計画

1 4つのプロジェクト.....	12
2 整備計画	13
【プロジェクト1】居心地が良く安全で歩きたくなる街.....	13
【プロジェクト2】災害に強い街の形成	29
【プロジェクト3】みどり豊かでゆとりある住環境の形成.....	39
【プロジェクト4】住民主体のまちづくりの展開.....	43

第4章 整備計画の実現に向けて

1 整備の進め方.....	46
2 整備計画の進行管理.....	46

参考資料

1 祐天寺駅周辺地区整備計画の策定に関する取組	47
2 祐天寺駅周辺地区整備計画策定に向けた主な意見	49
3 目黒区地域地区図	54
4 祐天寺駅周辺地区の人口・世帯等	56
5 まちづくりに活用できる国等の交付金・補助制度	57
6 祐天寺駅前広場に関するこれまでの取組.....	58
7 ほかの駅前広場の事例	61
8 祐天寺駅通りの事故状況・交通規制	62
9 プラットフォーム構築のイメージ	63
10 上位・関連計画等	66

祐天寺駅周辺地区整備計画の策定にあたって

1 策定の趣旨

祐天寺駅周辺地区（以下「本地区」という。）は、「目黒区都市計画マスタープラン（平成16年3月策定）」で「商業施設をはじめ地域コミュニティを支える多様な都市機能、子どもから高齢者まで、だれもが利用しやすい道路や公共施設が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点」として「地区生活拠点」に位置づけられています。

これまで、本地区では、以下のようなまちづくり等が行われてきました。

昭和62年度（1987年度）	「上目黒・祐天寺地区」の木造住宅密集地域整備事業開始
平成 2年度（1990年度）	「祐天寺栄通り地区地区計画」の決定
12年度（2000年度）	五本木ふれあい街かど公園開園
17年度（2005年度）	祐天寺一丁目ふれあい公園開園
18年度（2006年度）	「上目黒・祐天寺地区」の木造住宅密集地域整備事業終了 目黒中央中学校開校
25年度（2013年度）	祐天寺駅改良工事（通過線新設工事・駅舎改修）開始
29年度（2017年度）	田切公園改修 「祐天寺ロータリーを考える会」が目黒区に要望書を提出
30年度（2018年度）	祐天寺駅改良工事完了 祐天寺駅ビル完成

区は平成30年度に、本地区の街の変化や取組を踏まえ、「祐天寺駅周辺地区街づくり懇談会（以下「懇談会」という。）」を立ち上げました。

地域の方々の意見を反映しながら、令和元年7月に「祐天寺駅周辺地区整備構想（以下「整備構想」という。）」、令和2年4月に「祐天寺駅周辺地区整備方針（以下「整備方針」という。）」を策定しました。

整備構想では、地区の将来像を『多様な歴史と新しい文化が交流し、共鳴しながら創造するまち 誰もが住み続けられる安全で安心なまち 祐天寺』とし、実現のためのまちづくりの目標や方向性を定めています。

整備方針では、整備構想の実現に向けた取組を計画的、段階的に進めるための整備の方針とアクションプラン、整備メニューを定めています。

令和2年に国内でも感染が拡大した新型コロナウイルス感染症は、人々の生活様式や価値観を大きく変えました。

「祐天寺駅周辺地区整備計画（以下「整備計画」という。）」では、整備構想、整備方針を踏まえ、施策の実現に向けた手法、整備スケジュールや取組主体などを定め、感染拡大防止と社会活動の両立を図りつつ、新しい日常におけるまちづくりとコミュニティ活動にチャレンジしながら、柔軟に対応していきます。

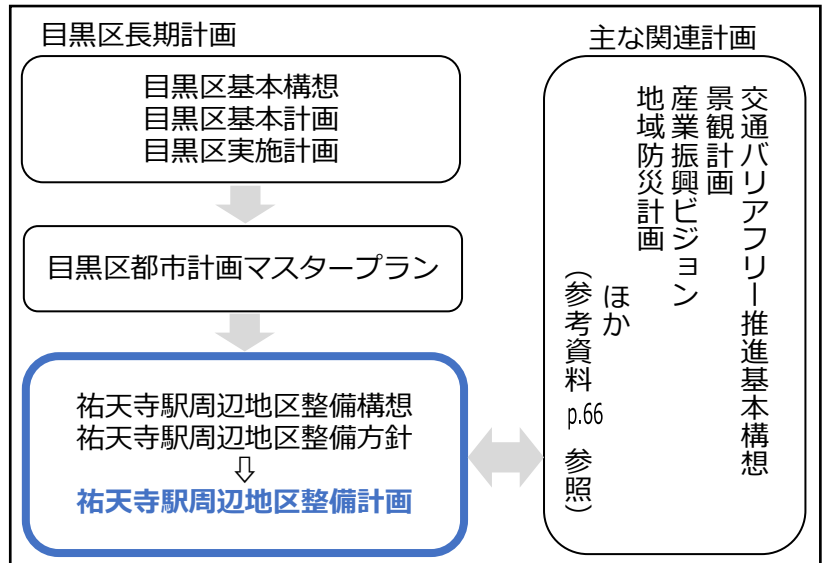
令和3年3月、区のまちづくりの基本的な理念や将来像を示すため改定された目黒区基本構想を踏まえ、本地区の将来像「多様な歴史と新しい文化が交流し、共鳴しながら創造するまち 誰もが住み続けられる安全で安心なまち 祐天寺」を目指し、この整備計画の実現のため取組を進めていきます。

2 位置づけ

整備計画は、目黒区長期計画及び目黒区都市計画マスタープランに基づく計画であり、関連する計画と整合を図りながら策定するものです。

令和2年度に基本構想が改定され、3年度以降に基本計画、実施計画、目黒区都市計画マスタープランが改定予定であり、整合を図りながら、必要に応じて見直しをしていきます。

整備計画で設定した事業については、地域住民、事業者、関係機関、区との連携・協力の下で進めていきます。



3 目標年次

目標年次は、整備構想の目標年次である令和10年とし、社会経済情勢の変化や区の財政状況を踏まえながら計画の進捗状況に合わせ、必要に応じて見直しを行います。

4 対象範囲

整備計画の対象範囲は、整備構想の策定範囲とし、祐天寺駅を中心とした概ね半径500mの範囲とします。

町丁目別では、祐天寺2丁目の全域及び祐天寺1丁目、五本木1・2丁目、上目黒2・4丁目、中目黒5丁目、中町2丁目、中央町2丁目の一部が対象となります。

対象範囲



下図出典：平成28年度土地利用現況調査データ
※次ページ以降の下図も同データを使用のため、出典記載を省略

第1章 祐天寺駅周辺地区の現状と課題

1 地区の現状

(1) 人口・世帯等

- 人口・世帯数は、祐天寺駅改良工事を開始した平成25年から令和2年にかけて地区全体及びほぼ全ての町丁目で増加しています。（上目黒2丁目の人口は横ばい）＊
- 地区全体の世帯あたり人口が0.03人減少し、単身世帯が増加しています。＊
- 11歳以下（小学生以下）の人口は約160人、65歳以上の人口は約120人増加しています。＊
- 平成25年以降の祐天寺駅の1日あたりの乗降客数は増加しています。乗降客数増加理由の一つとして、本地区の人口増加が考えられます。＊
- 本地区で営業している不動産事業者へのヒアリングでは、20代の単身女性の仲介件数が増加しているという意見がありました。
- 懇談会やアンケート調査では、高齢者やファミリー層への対応の必要性に関する意見がありました。

(2) 土地・建物利用

- 祐天寺駅通りやみよし通りなどの商店街では、居酒屋やカフェなどの飲食店を中心とした業態の出店傾向が見られる一方で、空き店舗も見られます。
- 商店街の後背地では、低層建物と中層建物が混在する市街地が形成されています。
- 五本木1・2丁目、中目黒5丁目は、一部集合住宅等も立地していますが、低層住宅を主体とした、みどり豊かな閑静な住宅地が形成されています。
- 駒沢通りの沿道では、1階部分に商業施設・低中層以上は集合住宅という土地の高度利用化が進んでいる場所もありますが、低層の建物も見られます。
- 懇談会やアンケート調査では、静かな住宅地の良さや、新しい店と昔ながらの店の共存に関する意見がありました。

(3) 交通環境

- 鉄道、路線バス、三宿病院の送迎バスといった公共交通の利便性が高い地区です。
- 祐天寺駅前広場は、駅舎整備による歩行者動線の変化や、荷さばき車両や路上駐車など、駅前広場の整備当時では想定していなかった問題が生じています。
- 祐天寺駅と駒沢通りを結ぶ祐天寺駅通りは、主要生活道路[※]に位置づけられ、バスルートになっています。バス・自動車・自転車等と歩行者の接触の危険性が指摘されています。
- 駅周辺における放置自転車・放置バイクが歩行者の妨げとなっています。
- 幅員の狭い道路が多く、通過交通の流入や自動車交通の集中が見られます。朝夕の小学生等の通学の時間帯は車両進入禁止となる区間もあり、交通規制を通じた安全な通学環境の確保への取組が行われています。
- 懇談会やアンケート調査では、駅前広場の改修、歩行者優先のまちづくり、自転車移動のしやすさの必要性に関する意見がありました。

＊参考資料p.56参照。その他データ等は、整備構想、整備方針参照。

※主要生活道路とは、通過交通を抑制し、居住環境区域の交通を集散することで外周道路と結ぶ道路のことです。震災時において地区内の防災機能の主軸となります。幅員イメージは8～14mとしています。（目黒区都市計画マスタープラン）

(4) みどり・公園・景観

- みどり豊かで閑静な住宅地がある一方で、大規模な公園がないことなどから、目黒区の中では、緑被率[※]が低い地区になっています。
- 明顕山祐天寺や蛇崩川支流緑道、田切公園、駅前広場の緑地などは、住民・来訪者の憩いの場所となっています。
- 謡坂（うたいざか）や稲荷坂周辺は、みどり豊かな住環境の形成や、見晴らしの良い眺望点があるなど、貴重な景観です。
- 近年、カフェ・雑貨・古着屋などの新たな業態の店舗の出店があり、商店街を形成する街並みに変化が生じてきています。
- 懇談会やアンケート調査では、公園などのみどりの創出、子どもの遊び場の確保、明顕山祐天寺や新しい店舗など地域資源などの活用に関する意見がありました。

(5) 安全・安心（防災・防犯・コミュニティ）

- 「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）【平成30年2月 東京都】によると、祐天寺1丁目、上目黒4丁目は、目黒区の中でも延焼の危険性が高い地域となっています。祐天寺1丁目は細街路（幅員が狭く細長い道路）が多く、災害時の消火・救助などの活動が困難な地域です。
- 駒沢通りは災害時における避難路の役割や、火災による延焼を防ぐ延焼遮断帯としての役割があります。主要生活道路は、地区内の防災機能の主軸としての役割があります。
- 本地区内には地震時の倒壊により人的な被害を引き起こす、安全性の確認できないブロック塀が点在しています。
- 夜間営業を行う居酒屋等の飲食店の増加や、環境の変化により、駅前広場付近でのゴミのポイ捨て増加などの指摘があります。
- 目黒区交通バリアフリー推進基本構想で、公共施設（目黒税務署、守屋図書館、中央地区プール、高齢者を対象とする施設等）へ円滑に移動できるための主要経路が設定されています。
- 一時減少していた未就学児や小学生が増加しており、新たな保育園の設置などの子育てしやすい環境づくりへの取組が進められています。
- 新たな商店や住民が増えています。地域活性化、福祉、防災及び防犯の取組など、既存の地域コミュニティへの参加が増えることが期待されます。
- 全国的な外国人観光客の増加に伴い、外国人観光客を見かける機会が増えています。なお、現在は、新型コロナウイルス感染拡大で、外国人観光客は大幅に減少しています。
- 懇談会やアンケート調査では、防災・防犯、交番の位置、駅前トイレの改善、地域コミュニティに関する意見がありました。

※緑被率とは、上空から見て、樹冠や草地等、みどりで覆われた面積が占める割合のことです。
（目黒区みどりの基本計画）

2 地区の課題

(1) 人口・世帯等

- ▶11歳以下（小学生以下）人口の増加への対応
ファミリー層が住みやすい環境づくり
- ▶高齢化への対応
高齢者が地域で孤立しない取組の検討
- ▶単身世帯の増加への対応
新しい居住者と古くからの居住者が交流できる機会の創出

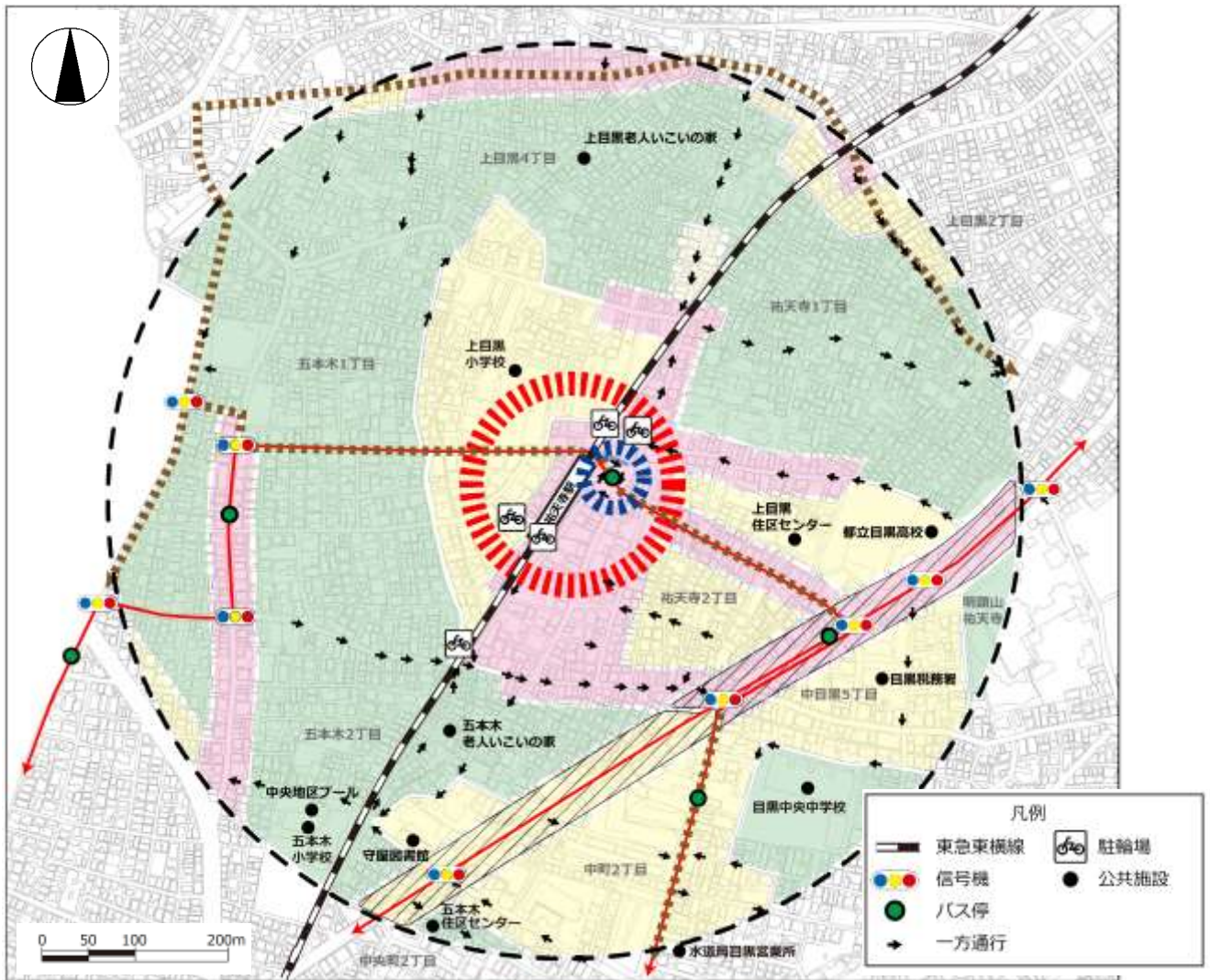
(2) 土地・建物利用

- ▶既存商業施設の商業環境の変化（近隣商業地域）
後継者不足（テナント経営への転換）への対応 / 空き店舗の対応
- ▶新規業態の出店への対応（近隣商業地域）
祐天寺駅周辺に出店する業種の増加（カフェ・雑貨店等）への対応
新たな商業活動への対応
- ▶低層建物と中層建物との混在市街地の形成
（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）
低層建物と中層建物が共存できる居住環境の形成
- ▶敷地分割の進行に伴う住環境の変化（第一種低層住居専用地域）
民有地のみどりの減少への対応
- ▶幹線道路沿道にふさわしい土地建物利用の誘導
（駒沢通り沿道の近隣商業地域、第一種住居地域）
土地の高度利用化の促進 / 沿道建物の耐震化・不燃化

(3) 交通環境

- ▶主要生活道路の安全性の確保
自動車と歩行者等の安全な移動環境の確保
バス通り沿いの安全な歩行空間の確保（特に、祐天寺駅通り）
- ▶駅舎改修に合わせた駅前広場のあり方の検討
歩行空間の確保による安全性・快適性の向上
駅前からバス乗り場までの快適な動線の確保
地域主体の花壇管理の負担軽減 / イベントなど地域要望への対応
ロータリーの違法駐車への対応
- ▶地域課題に対応した駐車場等の利用方法の検討
自動二輪（バイク）の駐車スペース不足への対応 / 違法駐車・違法駐輪への対応
- ▶総合的な自転車対策
自転車走行環境の整備（自転車ナビマークの整備等）
- ▶全体
安全な移動環境の確保

「祐天寺駅周辺地区 まちづくりの課題図【土地・建物利用 及び 交通環境】」



【土地・建物利用に関する課題】

- 地区生活拠点にふさわしい日常的な生活や活動の拠点の形成
- 第一種低層住居専用地域
 - 敷地分割の進行に伴う住環境の変化
 - 民有地のみどりの減少への対応
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 低層建物と中層建物との混在市街地の形成
 - 低層建物と中層建物が共存できる居住環境の形成
- 近隣商業地域の既存商業施設の商業環境の変化
 - 後継者不足（テナント経営への転換）への対応
 - 空き店舗の対策
- 新規業態の出店への対応
 - 祐天寺駅周辺に出店する業種の増加（カフェ・雑貨等）への対応
 - 新たな商業活動への対応
- 駒沢通り沿道
 - 幹線道路沿道にふさわしい土地建物利用の誘導
 - 土地の高度利用の促進
 - 沿道建物の耐震化・不燃化

【交通環境に関する課題】

- 主要生活道路の安全性確保
 - 自動車と歩行者等の安全な移動環境の確保
- バス通り沿いの安全な歩行空間の確保
- 駅舎改修に合わせた駅前広場のあり方の検討
 - 歩行空間の確保による安全性・快適性の向上
 - 駅からバス乗り場までの快適な動線の確保
 - 地域主体の花壇管理の負担軽減
 - イベントなど地域要望への対応
 - ローターリーの違法駐車への対応
- 地域課題に対応した駐車場等の利用方法の検討
 - 自動二輪（バイク）の駐車スペース不足への対応
 - 違法駐車・違法駐輪への対応
- 全体
 - 自転車走行環境の整備（自転車ナビマークの整備等）
 - 安全な移動環境の確保

(4) みどり・公園・景観

▶街並み景観形成

一定の秩序を保ちつつ、個性的な賑わいを感じるデザインの商店集積化

▶歩いて楽しめる散策ルートの検討

来訪者の回遊性創出

▶起伏のある地形の特徴を活かしたまちづくり

坂道を活かした景観形成

▶明顕山祐天寺などの地域資源の活用

地域の貴重な文化資源である明顕山祐天寺などを活用したまちづくり

▶地区の憩いの拠点となる公園等の利活用

ニーズに対応した公園等の再整備 / 公園等を核とした地域活動の活性化

▶みどりの保全と創出

既存のみどりの保全と新たなみどりの創出

(5) 安全・安心（防災・防犯・コミュニティ）

▶地域の防災機能強化

災害時の地域危険度が高い地域の改善

駒沢通りの延焼遮断帯及び一般緊急輸送道路[※]としての機能強化

主要生活道路の災害時における避難経路としての機能確保

地震時に倒壊の危険性のあるブロック塀の解消

地域避難所の防災機能強化

地域防災組織の活動強化

狭あい道路の拡幅

▶防犯対策

見通しの確保や暗がりの解消等防犯性の向上

▶誰もが移動しやすい移動環境確保

駅から公共施設までの主要経路のアクセス改善

子どもから高齢者まで、誰もが安心して歩ける歩行環境の改善

▶快適な居住環境への改善

ゴミのポイ捨て等のマナー向上

交番の存在をより分かりやすくするための改善

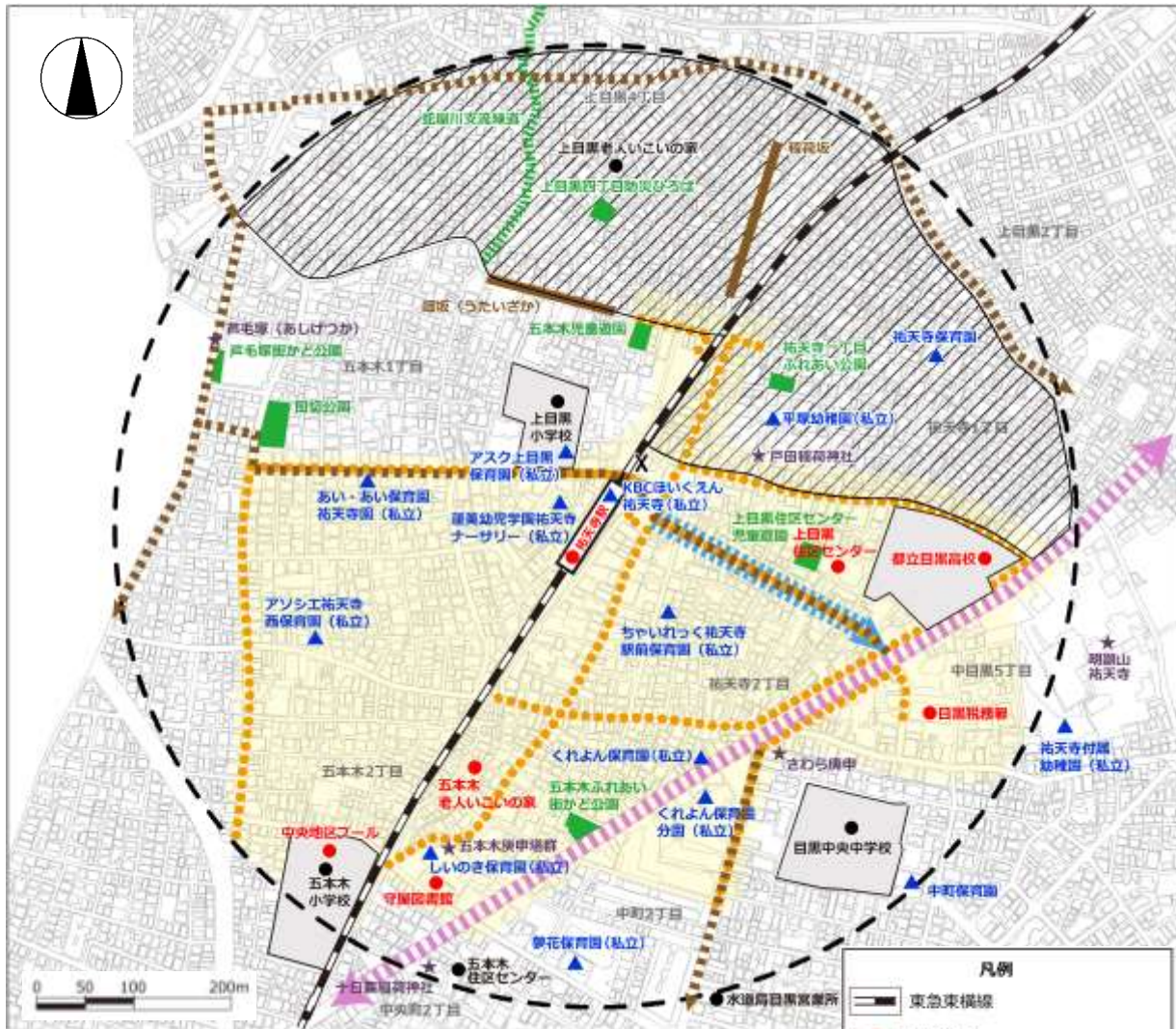
▶高齢化・居住者等の変化に対応した地域コミュニティのあり方の検討

地域活動等の活性化 / 地域居住者の交流イベントの検討

来訪者の増加への対応

※東京都における緊急輸送道路（延長約2,000km）のうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路を特定緊急輸送道路（延長約1,000km）、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を一般緊急輸送道路といいます。（東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例）

「祐天寺駅周辺地区 まちづくりの課題図【みどり・公園・景観 及び 安全・安心】」



【みどり・公園・景観に関する課題】

- 街並み景観形成
 - 一定の秩序を保ちつつ、個性的な賑わいを感じるデザインの商店集積化
- 起伏のある地形の特徴を活かしたまちづくり
 - 坂道を活かした景観形成
- 明顕山祐天寺などの地域資源の活用
 - 地域の貴重な文化資源である明顕山祐天寺などを活用したまちづくり
- 地区の憩いの拠点となる公園等の利活用
 - ニーズに対応した公園等の再整備
 - 公園等を核とした地域活動の活性化
- みどりの保全と創出 **全体**
 - 既存のみどりの保全と新たなみどりの創出
- 歩いて楽しめる散策ルートの検討
 - 来訪者の回遊性創出

【安全・安心に関する課題】

- ＜＜防災・防犯・コミュニティ＞＞
- 地域の防災機能強化
 - 地域避難所の防災機能強化
 - 地域防災組織の活動強化
 - 災害時の地域危険度が高い地域の改善
 - 延焼遮断帯及び一般緊急輸送道路としての機能強化
 - 災害時における避難経路としての機能確保
 - 誰もが移動しやすい移動環境確保 (バリアフリー整備地区)
 - 駅から公共施設までの主要経路のアクセス改善
 - 子どもから高齢者まで、誰もが安心して歩ける歩行環境の改善
 - 駅周辺の快適な居住環境への改善
 - ゴミのポイ捨て等のマナー向上
 - 交番の存在をより分かりやすくするための改善

凡例

	東急東横線
	主要施設 (交通バリアフリー推進基本構想)
	主要施設以外の公共施設
	寺社等歴史資源
	保育園・幼稚園
	交番 (祐天寺駅前交番)
	公園等
	緑道
	坂道

- 全体**
- 地域の防災機能の強化
 - 地震時に倒壊の危険性のあるブロック塀の解消
 - 狭あい道路の拡幅
 - 防犯対策
 - 見通しの確保や境がりの解消
 - 高齢化・居住者等の変化に対応した地域コミュニティのあり方の検討等
 - 地域活動等の活性化
 - 地域居住者の交流イベントの検討
 - 来訪者増加への対応

第2章 地区の将来像・まちづくりの目標と整備方針

1 地区の将来像

地区の将来像は、まちづくりにおいて地区の方々と共有する、地区の将来の姿です。

**多様な歴史と新しい文化が交流し、
共鳴しながら創造するまち
誰もが住み続けられる安全で安心なまち 祐天寺**

2 まちづくりの目標

まちづくりの目標は、地区の将来像を実現するために目指すべき方向性を定めるものです。整備構想で定めた、まちづくりの目標を示します。

目標1：個性あふれる店舗の集積による活力があり、同時に安全で暮らしやすい住環境が確保された街

新旧大小様々な個性のある商業施設の集積による賑わいと活力のあるまちづくりを進めます。

同時に、閑静で良好な住環境の保全や防災・防犯対策などに取り組み、暮らしやすく住み続けられるまちづくりを進めます。

目標2：安全で快適に移動できる街

地域の顔である駅前広場を中心とした安全な道路ネットワークの形成や通過交通の流入抑制、路上における駐輪・駐車対策、自転車利用のマナー向上など、歩行者、自転車、自動車等が安全で快適に移動できるまちづくりを進めます。

目標3：地域資源を活用した歩いて楽しめる街

公共施設、地域資源や商店等を回遊することで、周辺地域（中目黒駅周辺等）とも連携した、歩いて楽しめるまち歩き観光[※]のまちづくりを進めます。

目標4：豊かな地域コミュニティに育まれる街

町会・自治会、住区住民会議や商店会等の地域住民主体の取組を通じて、誰もが安全に安心して暮らし続けることができるまちづくりを進めます。

※まち歩き観光とは、まちの一定のエリアをゆっくり時間をかけて散策する地域密着型の観光のことをいいます。（目黒区観光ビジョンより）

3 整備の方針とアクションプラン

整備構想の「まちづくりの目標」と「まちづくりの方向性」をもとに取組を進めていくため、4つの「整備の方針」と、取組の柱となる8つの「アクションプラン」を示します。

【整備の方針1】歴史と新しい文化が感じられる賑わいと個性あふれる商業地の形成

アクションプラン1 祐天寺駅や周辺地域の資源を活用したまち歩き観光の強化

アクションプラン2 多様な世代の活躍や訪れたいくなる街並みの賑わいと個性あふれる商店街の形成

【整備の方針2】みどり豊かで居心地良く安全・安心な住環境の形成

アクションプラン3 防災性・防犯性の高い住環境の形成

アクションプラン4 みどり豊かでゆとりある良好な住環境の保全と創出

【整備の方針3】駅前広場を中心とした安全で快適な歩行者優先の交通環境の形成

アクションプラン5 祐天寺駅前広場の整備と利活用の推進

アクションプラン6 祐天寺駅通り等における歩行者優先の交通環境の確保

アクションプラン7 自転車の走行環境整備や安全利用の推進

【整備の方針4】住民主体のまちづくりの展開

アクションプラン8 地域主体の活動強化とエリアマネジメント活動への展開

(空白ページ)