

第3章 実現に向けた方策

1. 整備主体と整備手法

(1) 整備主体の考え方

本地区の街づくりの実現のためには、区民、事業者、区がそれぞれの役割を担いつつ、連携・協力する必要があります。

区は、多様な整備手法の選択と併せて、他の事業との連携、事業の効果、国、都、関係機関・事業者等の関わり方及び財政状況を踏まえ、整備の主体を検討していきます。

(2) 整備手法の考え方

「整備メニュー」の実現に向けて、規制・誘導、事業の各手法を、街づくりの段階や対象に応じて適切に活用していきます。

整備手法は、総合的な視点から検討し、最適な手法を活用して街づくりを進めていきます。

① 規制・誘導等による街づくり

■ 地区計画等の都市計画による規制・誘導策

商店街や住宅地等において、建築物の用途や建て方などを規制・誘導し、魅力的な街並み景観形成などを図るためには、地域の実情に合わせた具体的なルールが必要となります。

そのための手法として、区民等の生活により身近な地区を単位として、建築物の建て方や高さなどについて、地区住民の合意により、独自のきめ細やかなルールを定めることが出来ます。

例えば、以下のような規制・誘導策が考えられます。

- ・ 商店街の賑わいや歩行空間確保のため、祐天寺栄通りで定められている地区計画の考え方（1階を商業施設関係施設に限定、道路境界から一定の距離に離れたところに建物を建てるなど）を他の通りにおいても定める
- ・ ゆとりある住環境創出のため、隣の住宅との境界から一定の距離に離れたところに住宅を建てる

■ 条例や協定などのルール

地域のみんなが主役となる身近な街づくりを進めるために、「目黒区地域街づくり条例」を有効に活用していきます。

また、地区特性を踏まえた街づくりを進めるための手法として、建築基準法や都市緑地法に基づき、近隣住民相互の合意により内容を定めることができる「建築協定」や「緑化協定」等を活用するとともに、みどりの保全・創出に関する各種助成制度等も活用していきます。

例えば、以下のような協定などのルールが考えられます。

- ・商店街や祐天寺などの本地区の特性を活かした街なみ景観形成のため、建築物の色彩など景観ルールを定める
- ・みどり豊かな住宅地形成のため、沿道単位で塀を生垣にしましょうなどのルールを定める

②街づくりに活用できる国等の交付金、補助制度

■総合的な街づくりに関する交付金制度

地区の総合的な目標に照らして、ハード面（道路、公園などの整備）からソフト面（住民等による街づくりの検討への支援など）まで国や東京都の交付金等を積極的に活用していきます。

例えば、以下のような交付金、補助制度の活用が考えられます。

- ・祐天寺駅を含む一定程度の広がりのある範囲において街づくりの目標を設定し、その目標を実現するために、駅前広場の整備や道路舗装のグレードアップ、国土交通省が街づくりの新たな方向性として政策展開している「居心地が良く、歩きたくなるまちなかの創出」に向けて、社会資本整備総合交付金を活用することで、区の財政負担の軽減につながる

③その他助成制度（民間活力の導入等に関する制度）

■東京都などの補助事業

商店街のイベントや起業支援に東京都などの補助制度を活用していきます。

例えば、以下のような補助事業の活用が考えられます。

- ・若手・女性の開業応援や商店街承継支援などを考える際に、東京都中小企業振興公社の助成事業や支援事業を活用することで、店舗の新装又は改装及び設備導入等に要する経費の一部が助成される

2. 街づくりの進め方

地域コミュニティを活用し、街づくり活動と連携しながら、地域の歴史や文化を大切にしたい街づくりルールなど、地域やテーマ別に話し合いの場を設けて街づくりを進めていきます。

(1) 地域コミュニティを活用した、地域やテーマ別の街づくり

①地域の歴史や文化を大切にしたいテーマ別の街づくり

地域の歴史や文化である祐天寺や庚申塔、商店街などを巡るまち歩きができる街、多機能で魅力ある駅前広場の検討など、テーマ別に話し合いの場を設け、街づくりに取り組みます。

■整備の方針1に関するテーマ(例)

- ・地域資源(歴史・文化的資源及び商店街等)を活かした散策ルートの検討
- ・外国人受入への取組(多言語サイン等)
- ・空家の利活用を通じた活性化等

■整備の方針2に関するテーマ(例)

- ・防災・減災への取組(地域の点検・取組)
- ・防災・緑化等の街づくりのルールの検討(地域やテーマ別)
- ・防犯の取組(地域の点検・取組)等

■整備の方針3に関するテーマ(例)

- ・駅前広場の整備
- ・歩行者優先の街づくり(無電柱化・はみ出し陳列のルール等)
- ・安全な自転車利用に関する取組等

②地域コミュニティを活用した街づくり

町会・自治会、住区住民会議、商店会、ボランティア団体(グリーンクラブなど)等の地域コミュニティを活用し、地域課題について話し合いの場を設けて街づくりを進めます。

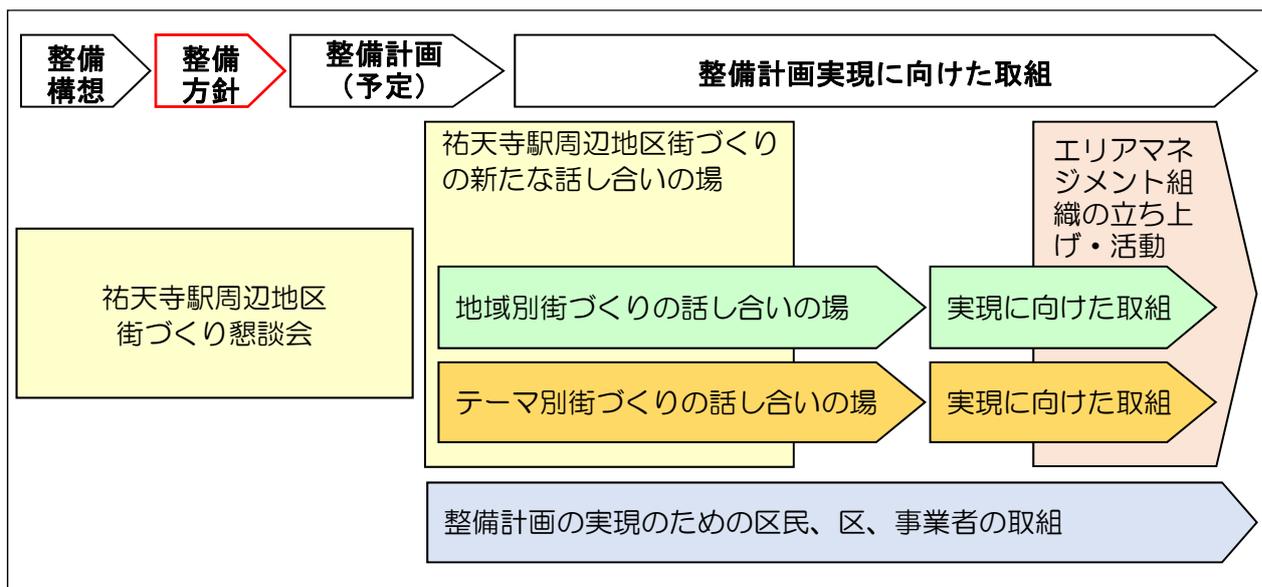
地域やテーマ別の課題の検討を進める中で、町会・自治会、住区住民会議、商店会、めぐろ観光まちづくり協会など、既存の組織が取り組んでいる街づくり活動との連携を図ります。

(2) エリアマネジメント組織への展開

本地区には歴史・文化的な資源や個性豊かな商店、落ち着いた住宅地など、魅力的な地域資源が多く集積しています。

これらの資源を活用しながら、祐天寺らしい賑わいのある街、良好な住環境の維持、歩行者優先の交通環境等を実現するため、地域に関わる様々な既存組織・個人・企業等が街づくりの担い手となり、地域の価値や魅力を維持・向上させる取組が重要です。地域別やテーマ別の街づくりの実践を積み上げながらエリアマネジメントを担う組織へと取組を進めます。

■地域やテーマ別の街づくりの推進と街づくり組織のイメージ



(3) 街づくりの流れ

年度	取組内容
令和元年度 (2019年度)	■ 祐天寺駅周辺地区整備構想の策定 ・地区の課題等を踏まえた、地区の将来像や街づくりの目標、街づくりの方向性を設定
令和2年度 (2020年度)	■ 祐天寺駅周辺地区整備方針の策定 ・地区の将来像や街づくりの目標を実現するための、取組の柱となるアクションプラン、整備メニューを設定
	■ 祐天寺駅周辺地区整備計画の策定予定 ・整備メニューを実現する実施主体とスケジュールを設定
令和3年度 (2021年度) 以降	■ 具体的な街づくりの実践 ・「整備計画」の内容を踏まえた具体的な街づくりを実践