

## 第4章 区民センター周辺地域のまちづくり

### 1 区民センター等建替えと周辺まちづくり

#### (1) 周辺まちづくりの必要性

新たな区民センターは、目黒川や公園等の豊かな自然環境の中で、コミュニティ活動を始め産業振興・芸術・文化・スポーツ・レクリエーションなど幅広い分野での区民の活動を支える新しい文化・交流の拠点として、多様な世代やライフスタイルの人々の活動を支える場となるとともに、周辺地域の活性化やまちづくりの推進に寄与していきます。

また、目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）や東京都における都市再開発の方針（令和3年）等の上位計画、目黒駅周辺地域のまちづくりの動向を踏まえ、住宅機能や産業振興機能、生活利便機能等を積極的に導入することで、良好な複合市街地の形成を目指します。

目黒区民センター等では、大規模複合施設の特性を生かして、施設の複合化と多機能化や土地の高度利用を図ることにより、区民生活を支える生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能などを充実するとともに、都市型住宅を創出することでより利便性が高く魅力と活力のあるまちの実現を図ります。また、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、道路環境の整備やオープンスペースの確保、回遊動線の形成、老朽住宅の更新を進め、安全で安心かつ賑わいと憩いが共存した複合市街地を形成します。

（目黒区都市計画マスタープラン改定（令和5年4月改定）より一部抜粋）

#### (2) 周辺地域のまちづくりの取組

地域の特性に合わせたまちづくりを進める観点では、新たな区民センター整備を契機として、周辺地域の方々が、周辺地域の生活道路の整備や土地の有効利用の促進、災害対策の推進等について、新たな区民センターの敷地でできることと周辺地域でできることを見極めながら、地域特性に応じたきめ細かい対応として、その地域のルールづくり等により地域にふさわしい街並みを創り出していくことが必要であり、区は、積極的に地域のまちづくり活動支援に取り組む必要があります。

そこで、令和3年10月の「新たな目黒区民センターの基本構想」策定以降、周辺地域の皆様とともに、計5回（各回2回開催）のまちづくりを考える会を開催し、街の課題や今後の将来像について意見交換を重ね、「街の将来像」を以下のとおり設定しました。

#### 街の将来像

「自然、憩い、住まい、にぎわいなどが近接し、快適で便利、  
安心・安全な都市環境のもと、区民の交流・活動拠点が生み出す  
活気とともに、新たな文化を育て、発信するまち」

上記の「街の将来像」を周辺地域の方々で実現するため、より具体的な検討を行うためのまちづくり協議会の設立に向け、令和4年10月にまちづくり準備会を発足しました。まちづくり準備会では、まちの課題を解決する手法として、地区計画等の都市計画手法の活用も含めて検討を進め、さらに、公民の資産を有効に利活用しながら地域の課題解決や価値の向上を図るため、周辺地域の皆様や新たな区民センターの運営事業者が連携し、新たな区民センターを拠点として地域全体の活性化を図るエリアマネジメントも視野に入れて検討を進めてきました。

令和5年4月まで進めてきたまちづくり準備会での検討を基に、令和5年6月以降、「まちづくり協議会」を設立し、都市計画手法に沿ったまちづくりルールの検討を進めていきます。

また、新たな区民センター等の公共空間の利活用による地域価値の維持・向上を図るとともに、まちづくり協議会での検討を踏まえた快適で魅力に富む地域環境の創出や安全・安心な地域づくりなどの地域におけるエリアマネジメント活動の取組支援にも取り組んでいきます。



まちづくりを考える会の様子



まちづくり準備会の様子

## 2 周辺まちづくりのルールづくり

### (1) 周辺まちづくりの検討項目

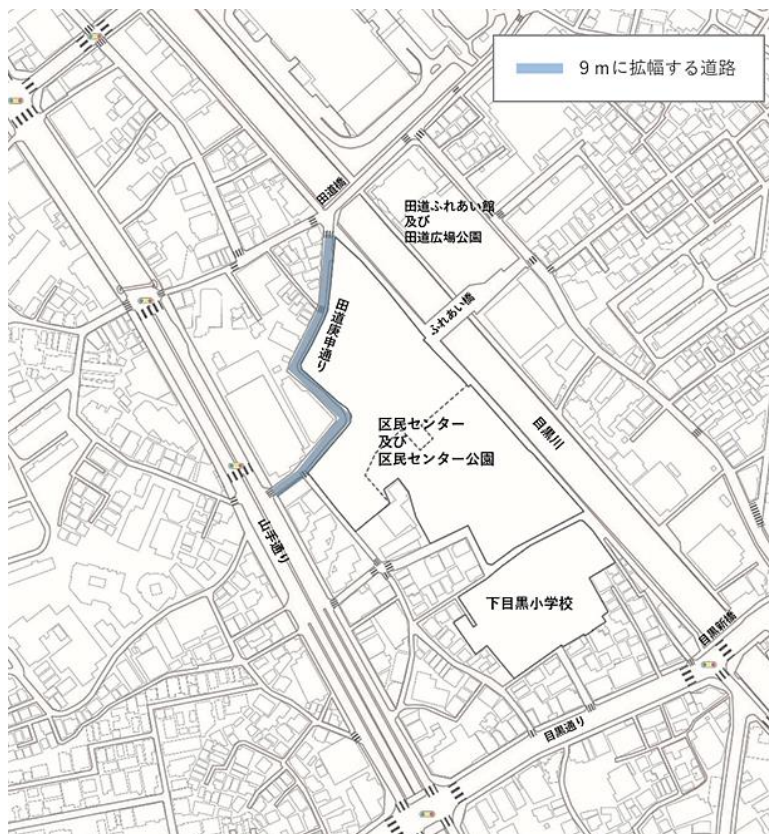
#### ア 生活道路の整備と沿道建築物の建替え（ハード）

田道庚申通りは、新たな区民センターへの主要なアクセス経路の一つであるだけでなく、目黒駅周辺地区における主要経路に位置付けられている地区のバリアフリー化を推進する上で重要な道路です。安全・安心な歩行環境の整備や災害時の避難路、緊急車両通行の確保等のため、バリアフリー化された歩道が整備できる道路幅員を確保するとともに、無電柱化を実施します。9m程度の道路状幅員を確保し、電線類の地中化により、歩行者空間を2m確保することで、車いすやベビーカー等が相互通行しやすい環境を整備します。

また、田道庚申通りのほかにも、新たな区民センターに接する道路においては、歩道状空地を整備するなど、歩行環境の向上を目指します。

一方、新たな区民センターに接していない道路においては、区が主体的に整備することはできないことから、生活道路のネットワーク整備として、建物の建替えと併せて建物の壁面を後退することで、良好な街並みの形成と歩行可能な空間を拡充することのできる手法である地区計画等の活用を進めていきます。

また、区民センター周辺地域は、老朽化した建物の割合が、区全体と比べて高くなっています。地区計画の活用により、建物の形態の規制を一部緩和するなど、建替えの促進にも寄与する取組を検討していきます。



### イ 災害対策（ハード・ソフト）

現在、下目黒小学校は地域避難所に、区民センターは補完避難所に指定されています。周辺地域の防災力向上のため、震災時における避難所としての機能向上のほか、一時的に滞留することのできるオープンスペースや広場を設けていきます。

さらに、周辺地域での消火活動にも利用できる防災貯水槽の取出口を新たな区民センターの敷地境界に適宜配置します。

また、区民センターの敷地周辺は、目黒区水害ハザードマップで0.1～2.0mの深さで浸水の恐れがあることが示されていることから、施設の地下利用に配慮した計画とするほか、雨水流出抑制の対策も図っていきます。

これら、新たな区民センターの敷地内でできる対策のほか、地域におけるエリアマネジメントによる防災訓練や防災イベントを通して、防災意識の醸成も図っていくことも大切です。

### ウ 景観づくり（ハード）

現在の区民センター（昭和49年竣工）は、平成20年度に指定された高度地区に定める絶対高さ制限20mを超える高さ38.2mとなっています。絶対高さ制限については、いくつか仕組みがあり、将来に向けて望ましい街を実現するための手法である地区計画を定めることで、地域によりふさわしい高さ制限とすることができる仕組みのほか、周辺環境に一定の配慮が図られていると認定されたものについては、基準の範囲内で絶対高さ制限を算定することが可能となる仕組みもあります。新たな区民センターでは、個別機能や民間機能を整備するとともに、区民が利用できるオープンスペースや広場をより広く設けるため、前述の仕組みの活用も踏まえ、周辺地域への影響に十分配慮しながら、憩いや潤いを感じられる地域のシンボルとなるような景観づくりに寄与する建物の高さや配置を検討します。

#### （2）周辺まちづくりとまちづくりルールの検討

令和4年10月以降、周辺地域の皆様と取り組んできたまちづくり準備会において、景観や日照、通風、採光、圧迫感等の居住環境に配慮したまちづくりについて協議を進め、どのような街並み形成を目指すのかを整理してきました。

まちづくり準備会の中では、新たな区民センター敷地での取組、周辺地域での取組を分けながら議論し、前者については主に以下の内容のまちづくりルールを区の考え方として示し、後者については地域住民の意見を中心に以下の通りまちづくりルールの検討項目を取りまとめました。

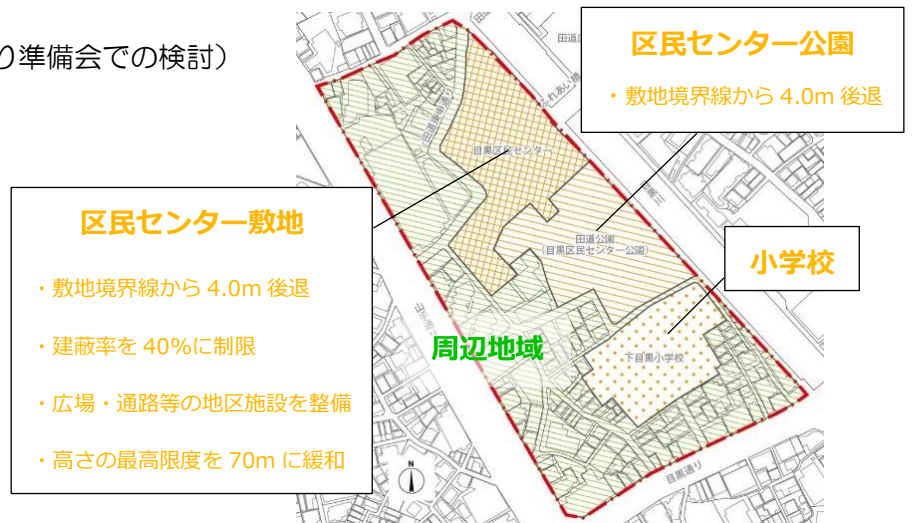


ア 新たな区民センター敷地の取組（区の考え）

- 歩行者空間の拡充、周辺環境への配慮を図るため、敷地内の壁面の位置を後退させる制限を大きく定める【敷地境界線から 4.0m 後退】。
- 良好な住環境への配慮や防災性向上、様々な区民活動の拠点として十分な広さの広場・空地を確保する観点から、建蔽率の最高限度を制限する【建蔽率最高限度：40%】。
- 公園以外にも敷地内に区民活動の拠点や非常時に滞留できる広場やふれあい橋と山手通りの動線を意識した通路を確保する【地区施設の整備】
- 日常や災害時の滞在空間を確保するため、機能の集積や土地の高度利用を図ることで、区民の財産である区有地を最大限有効活用する観点から、北側敷地における高さの最高限度を緩和する【高さの最高限度：70m】

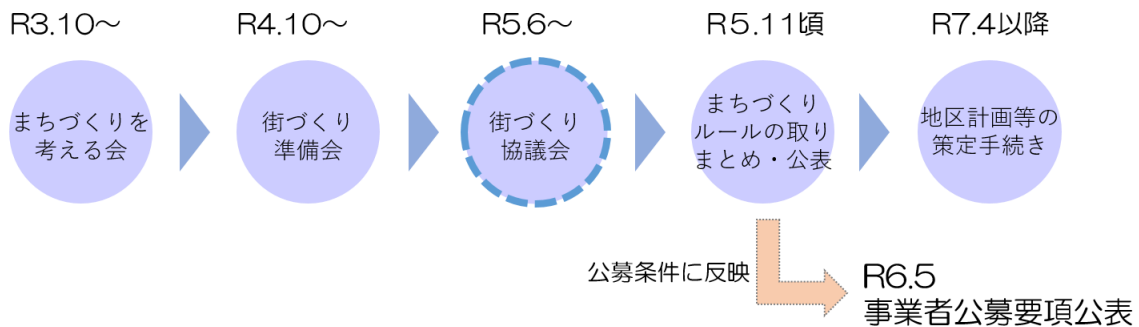
イ 周辺地域での取組（まちづくり準備会での検討）

- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域の工作物の制限
- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 高さの最高限度の緩和
- 容積率の最高限度の緩和



(3) 今後の進め方

まちの将来像を実現するためには、区が主体的にできることと、周辺地域の皆様の協力なしには成し遂げられないことがあります。新たな区民センターの周辺地域の街の将来像の実現に向けて、令和5年6月以降まちづくり協議会を設立し、周辺地域の皆様とともに、周辺地域での取組に関するより具体的なまちづくりのルールづくりを進めていきます。



### 新たな区民センターで整備する建築物の規模

#### 【施設整備の方針（一部 P19 再掲）】

現在の区民センターと美術館を含めた北側敷地（区民センター敷地）には、新たな区民センターの建物及び民間施設が整備される想定であり、建築物は別々の棟、もしくは合築により一つの棟の両方が考えられます。公園の位置は変更しませんが公園内に目黒区公園条例に定められた制限の範囲内で施設を建築することが可能です。また、下目黒小学校は複合化・多機能化を図りながら現在の位置での建て替えになります。

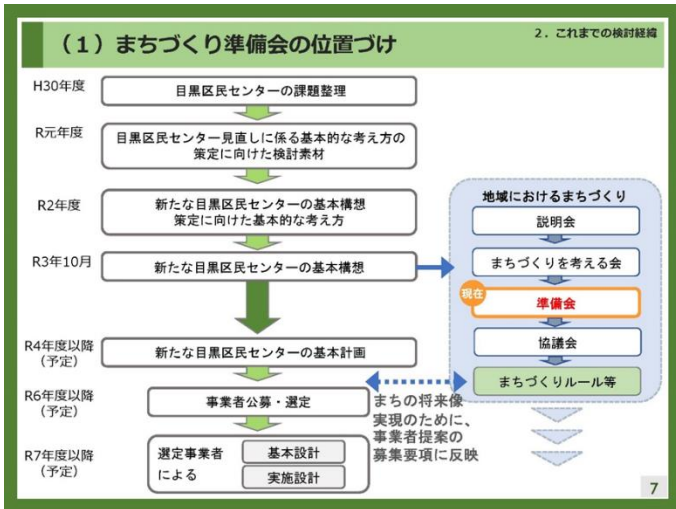
#### 【北側敷地（区民センター敷地）における建築物の規模】

本基本計画(素案)では、北側敷地（区民センター敷地）について、現在20mの高さ制限であるところ、高さの最高限度を70mとすることとしています。これは、敷地内の空地を確保し、防災性の向上とゆとりある公開広場や歩道状空地などを創出する考え方のもと、必要と考えられる空地の割合を踏まえて「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に定められる計画建築物の高さの最高限度の考え方を参考に算定したのですが、あわせて建蔽率の制限を現行の60%（当該敷地の建蔽率は、角地及び耐火建築物による20%の加算があるため最大80%まで可能）を40%にすることで建築面積を低く抑えるとともに、さらに壁面線の制限により、道路や隣地などの敷地境界線から4m以上の距離をとることで圧迫感の軽減を図るなど、周囲に配慮することで良好な住環境を確保することとしています。

#### 【周辺地区のご意見と区の方針】

新たな区民センターの整備による影響を踏まえ、周辺地区の住民によるまちづくりを考える会（令和3年11月～4年7月）、まちづくり準備会（令和4年10月～5年4月）を開催し、周辺地区の将来像の実現に向けたまちづくりルールについて検討してきました。今後、まちづくりルールの深度化を図るため、まちづくり協議会へ移行するに当たり、周辺地区の住民等に地域が目指すまちづくりルールと、あわせて、区が新たな区民センターの高さを70mにすることや建蔽率を40%とすることなどについて、令和5年4月にアンケートを実施しました。高さについては、今後の区有施設の更新や公共敷地の有効活用などの面から一定の高さが必要であることを理解するといった意見がある一方で、この地域に高い建物はふさわしくない、日影や風害の影響が心配などのご意見がありました。

区では、70mの建築物を建築する際には建築基準法で定められている日影規制を遵守し、風環境も悪化させないなどを確認したうえで、前述した防災性の向上や住環境などへの配慮を図ることは必須と考えています。一方で、今後、学校施設をはじめとした区有施設の更新に2000億円を超える莫大な経費を必要とすることが明白になっている中で、持続可能な行財政運営を可能とするため、都市計画マスタープランに定める複合市街地の形成を踏まえつつ、環境や景観への配慮と調和した区の資産である区有地の有効活用を図り、施設更新に掛かる経費負担を軽減する取り組みも、区の責務であると考えています。



### (2) まちづくりルール検討項目

4. まちづくりルール検討項目の整理

#### ① 地域の安全性の向上

##### 歩行空間の拡充

区民センターでの取組

歩行者の安全確保、周辺住環境への配慮として、区有地内も壁面の位置を制限するルールを検討

【まちづくりルール(地区計画)における項目】  
○壁面の位置の制限

34

### 2. まちづくりルール(案)の具体的内容

#### (4) 具体的なルール: 公共用地の有効活用と良好な環境づくり

##### 緩和の内容

■高さ制限緩和と広場確保のイメージ

建蔽率を低くして高層化することでオープンスペースを広くすることが可能となる

【参考】高さの最高限度  
建物高さは、「東京都再開発等促進区を定める地区計画 運用基準」に定められる計画建築物の高さの最高限度の考え方で試算すると約70mとなる。

14

### 2. 意見交換

#### (1) 準備会での意見に対する区の考え方

##### ■区民センターの民間機能の高さ等について

##### <区の考え方>

・公共財産の有効活用(まちづくりの推進と財政負担の軽減)  
空地の確保という観点から  
高さの最高限度: 70m  
主な用途: 住宅 を想定

#### ① まちづくり

目黒区民センター等では、大規模複合施設の特徴を生かして、施設の複合化と多機能化や土地の高度利用を図ることにより、生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能などを充実するとともに、都市型住宅を創出することでより利便性が高く魅力と活力のあるまちの実現を図ります。また、道路環境の整備やオープンスペースの確保、回遊動線の形成、老朽住宅の更新を進め、安全で安心かつ賑わいと憩いが共存した複合市街地を形成します。  
(目黒区都市計画マスタープラン改定案より一部抜粋)

8

### 1. 第4回準備会意見交換の内容整理

#### (1) 会の進め方

地域住民による検討	~令和5年4月 まちづくり準備会	~令和5年10月頃 まちづくり協議会	将来 エリマネ団体
まちづくりの取組	まちづくりルール(地区計画) 素案に反映(庚申通り、歩道が狭い、建物の更新、緑化等)	具体的なルールとして、まちづくり提案書にまとめる	取組みたい内容の具体化
	エリマネ このまちのにぎわいのバランス、地域住民と新センターの調和がとれるルール、時間帯での交通規制、水害時の防災機能		
区民センター	基本計画 区有地の高さ、用途(ランドマーク、配置等)		
	その他公募条件等 素案に記載。内容により公募要項に反映(デザイン、景観、ふれあい橋とのつながり等)		

6

まちづくり準備会資料より抜粋