

図42 中央地区の整備方針図



1. 現状と課題

1 現状

(1) 概況

目黒通り以南の、大田区と品川区に接する面積227.25haの地区です。

立会川の谷が入り込んでいますが、概ね平坦な地形となっています。

江戸時代の近郊農村から、関東大震災（大正12年）の年の目蒲線（現在の目黒線）開通とともに急速に住宅地化が進んだ月光原・向原・碑・原町・大岡山東住区からなります。向原住区では、京浜工業地帯の一角を形成してきた経緯から小規模な製造事業所が多く、下町的な雰囲気を残しています。大岡山東住区では、鎌倉時代からの中心的な地域であったことを示す史跡などが特徴となっています。

(2) 人口・世帯

人口は増加傾向（国勢調査H7～H12）であり、碑住区の増加率が大きくなっていますが、向原・原町住区では減少しています。人口密度は196人/haと区内で最も高く、月光原・向原住区では200人/haを超える高い密度となっています。

世帯当り人員は2.0人/世帯と区内で最も大きいですが、高齢者人口割合が中央地区に次いで高くなっています。また、人口密度の高い月光原・向原住区では世帯当り人員が他の住区より小さくなっています。

表31 地区の人口

人口	44,563人	年齢別人口構成比	
世帯数	22,252世帯	年少人口（15歳未満）	10.5%
人口密度	196人/ha	生産年齢人口（15～64歳）	71.0%
人口増減率（H7～H12）	+2.0%	高齢者人口（65歳以上）	18.5%
世帯当り人員	2.0人/世帯	（国勢調査H12）	

表32 住区別の人口

住区名	人口密度 (人/ha)	世帯当り人員 (人/世帯)	人口増減率(H7～H12) (%)
月光原住区	228	1.95	+4.14
向原住区	255	1.91	-3.59
碑住区	177	2.11	+8.71
原町住区	182	2.04	-1.32
大岡山東住区	141	2.07	+6.52

（国勢調査H12）

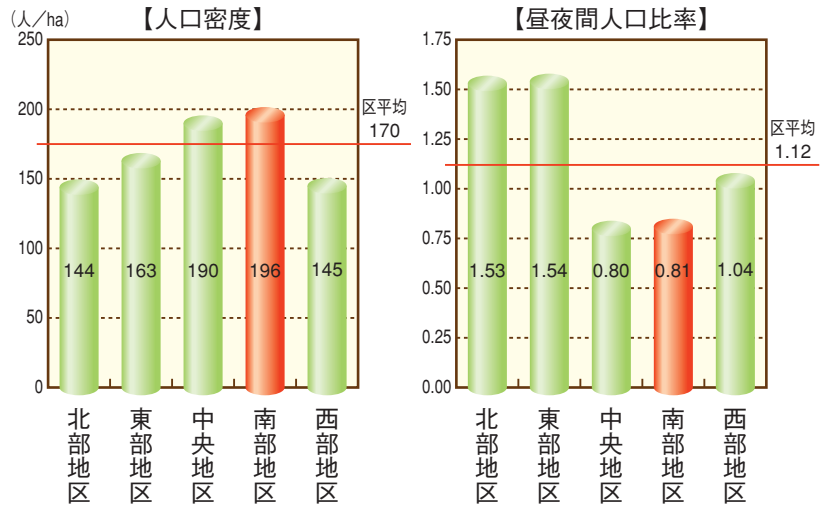


図43 地区別の人口比較 (国勢調査H12)

(3) 土地利用

月光原・向原住区の東側には、小規模な住宅・工場・商店などの混在がみられ、原町・大岡山東住区では専用住宅が中心となっています。目黒通りに近い部分では、商業・業務施設や公的な施設が多く立地します。目黒線の駅周辺からは、路線型の商業地が連なっており、近隣型の商店街を形成しています。

地区全体の住宅系（併用住宅を除く）割合は52.8%であり、増加傾向にあります。碑住区は、教育施設などの公的な施設や空地（低未利用地）の割合が高く、住宅系の割合が43.8%にとどまっています。

表33 土地利用構成比の推移

単位%

	公共系	商業系	住宅系	工業系	空地系	公園系	道路	鉄道	農業系	河川系
H8	6.2	9.5	52.0	4.4	7.0	1.3	19.1	0.1	0.3	0.1
H13	6.7	9.1	52.9	4.5	6.3	1.3	18.8	0.1	0.2	0.1

(土地利用現況調査)

表34 住区別の土地利用構成比

単位%

	公共系	商業系	住宅系	工業系	空地系	公園系	道路	鉄道	農業系	河川系
月光原住区	3.6	12.5	50.5	6.7	5.8	1.1	19.4	0.0	0.0	0.4
向原住区	2.9	14.0	56.3	5.3	2.5	0.6	18.4	0.0	0.0	0.0
碑住区	13.9	6.5	43.7	5.0	10.6	2.3	17.8	0.0	0.2	0.0
原町住区	4.8	7.5	61.3	3.1	5.0	0.6	17.1	0.4	0.2	0.0
大岡山東住区	8.6	5.8	50.9	2.3	8.0	2.3	21.5	0.0	0.6	0.0

(土地利用現況調査H13)

表35 建物・敷地現況

建物棟数	10,298棟	建物棟数密度	45.3棟/ha	平均敷地面積	163.0m <sup>2</sup>
建ぺい率	55.6%	容積率	135.1%	中高層化率	4.7%
不燃化率	49.0%	(土地利用現況調査H13)			

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積  
 ※容積率：全延べ床面積／全宅地面積  
 ※平均敷地面積：全宅地面積／全建物棟数  
 ※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数  
 ※不燃化率：耐火構造・準耐火構造の建築面積／全建築面積

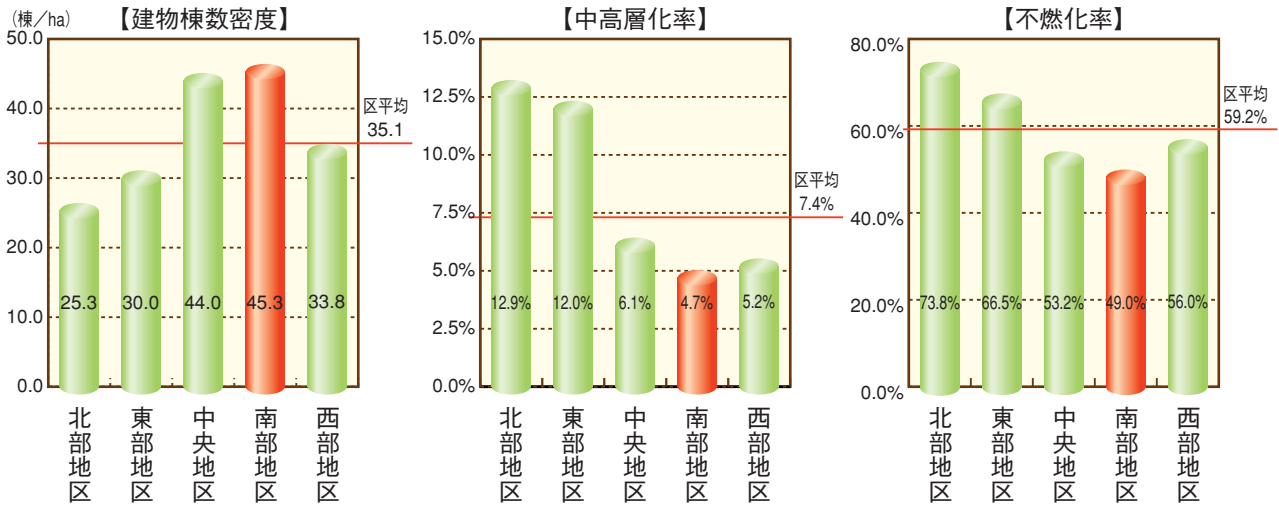


図44 地区別建物比較 (土地利用現況調査H13)

#### (4) 道路・交通網

鉄道駅は、東急目黒線武蔵小山駅、西小山駅、洗足駅がありますが、区の境界近くか区外に位置しています。幹線道路は、環状7号線、目黒通り、補助26号線が地区の外周部にありますが、地区内部の幹線道路である補助46号線などは未整備です。環状7号、目黒通りでは、騒音や大気汚染などの環境問題が発生しています。

耕地整理（区画整理）による整った街並みの地域が多く、道路率は18.8%となっています。目黒通りに近い地域では、幅員の広い道路により大きい街区が形成されていますが、目黒線に近い地域では、比較的幅員の狭い道路が多く、街区も比較的小規模です。

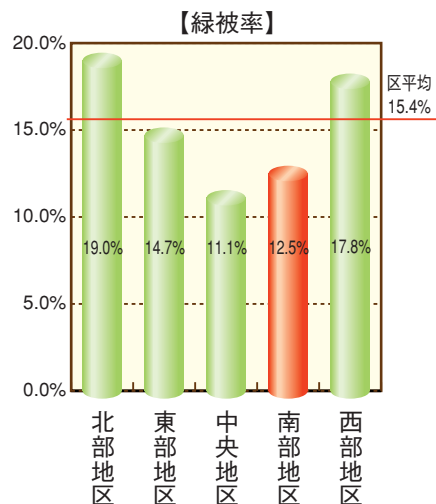
## (5) 水とみどり

清水池公園、すずめのお宿緑地公園、立会川緑道、桜並木、寺社や教会などの水とみどりの資源が地区内に散在しますが、1人当たり公園面積は0.56㎡/人と区内でも最も少なくなっています。月光原・向原・碑・原町住区では0.2~0.7㎡/人程度と小さく、大岡山東住区でも区平均の1.77㎡/人を下回っています。

表36 1人当たり公園面積・緑被率

	1人当たり公園面積 (単位:㎡/人)	緑被率※ (%)
南部地区	0.56	12.5
月光原住区	0.69	6.7
向原住区	0.39	6.2
碑住区	0.56	16.9
原町住区	0.19	12.7
大岡山東住区	1.23	20.4

(H15.4.1現在、※緑の実態調査H4)



## (6) 防災

地区全体の不燃化率や平均敷地面積は区内で最も低く、木造老朽住宅の密集する地域が月光原・向原・原町住区に多くみられます。東京都の「地震に関する地域危険度測定調査(H14)」によれば、西小山駅周辺の一部が地震の際の危険性が高い地域となっています。

災害時の広域避難場所は、駒沢オリンピック公園一帯、林試の森公園一帯、東京工業大学があります。

表37 住区別現況

	不燃化率 (%)	平均敷地面積 (㎡)	空地率 (%)
南部地区	49.0	163.0	7.7
月光原住区	49.9	147.5	6.9
向原住区	42.2	120.1	3.1
碑住区	57.0	208.9	12.9
原町住区	42.6	165.7	5.5
大岡山東住区	58.6	224.5	10.3

(土地利用現況調査H13)

## (7) 産業

表38 事業所現況

南部地区	H8	H13
産業事業所数	24.1百事業所	21.0百事業所
産業事業所数の増減率 (H8~H13)	-12.7%	
産業従業者数	165百人	153百人
産業従業者数の増減率 (H8~H13)	-7.5%	
1事業所当り従業者数 (H13)	6.9人	7.3人

(事業所統計調査 H8、H13より集計)

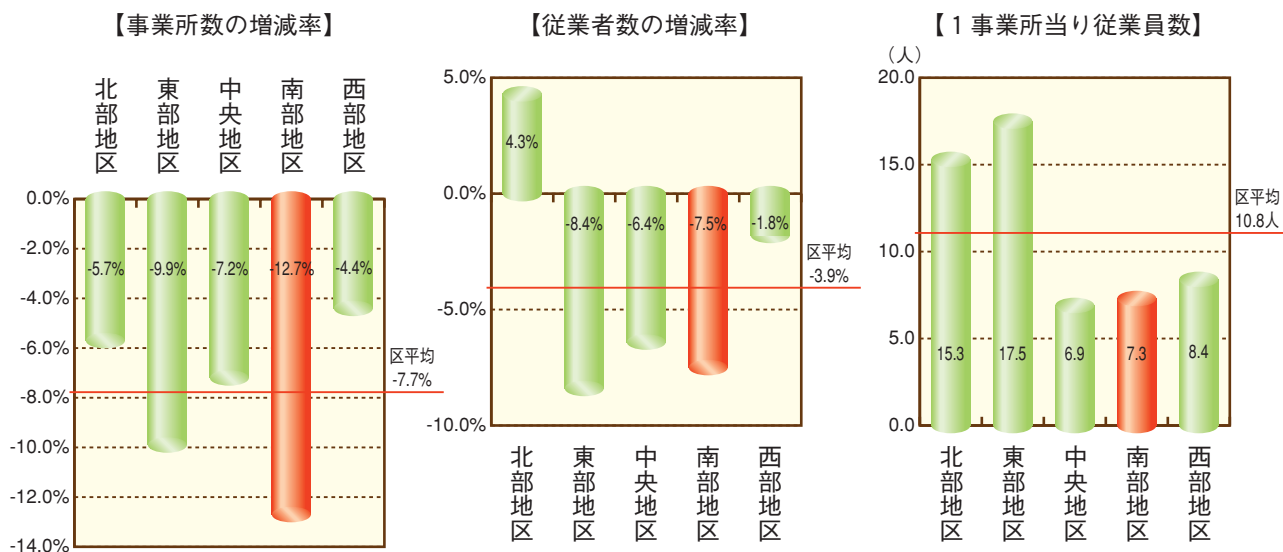


図45 地区別事業所比較 (事業所統計調査H8、H13より集計)

## 2 街づくりの課題

主要課題：安全で快適に住み続けられる住環境の保全・形成、  
地域資源を活かした地区の魅力向上

- ・安心、快適に住み続けられる住環境の保全・形成
- ・活力ある商業機能の維持・更新、工場等の操業環境の維持や土地利用転換への対応
- ・住宅系用途と産業系用途の共存
- ・幹線道路や生活道路網の整備、防災街づくりの推進、鉄道沿線街づくりの推進
- ・地区内に散在する公園・寺社等の地域資源の有機的な連携などによる魅力の向上

## 2. 街づくりの目標

### 1 将来都市像

ゆとりある良好な住環境を守り・育み、  
安心して快適に住み続けられるまち、  
魅力ある地域資源の連携により、散歩したくなる「公園」のまち

### 2 街づくりの目標

#### (1) 安全・安心で快適に住み続けられる街づくり

- ・建て詰まりの防止や解消などにより、良好な居住環境が守られ育まれた街
- ・子どもも高齢者も安心して活動できる都市施設・都市空間が整った街
- ・防災性・防犯性の高い街、良好な沿道環境が形成された街
- ・産業環境と居住環境が調和した街
- ・コミュニティを支える多様な都市機能が整った街

#### (2) 地域資源を活かした散歩したくなる街づくり

- ・貴重なみどりを守り、つなぎ、活かす街
- ・身近なみどりを育む街
- ・公園・緑地、寺社・教会、緑道などの地域資源が連携した街

### 3. 街づくりの方針

#### 1. 安全・安心で快適に住み続けられる街づくり

##### (1) 災害に強い街の整備

目黒本町、原町一丁目周辺などの木造住宅が密集する地域では、老朽木造住宅の建て替えや耐震補強の誘導、不燃化や共同化の促進、生活道路網の整備により災害に強い街づくりと過密住宅地の解消を目指します。

林試の森周辺地区（目黒本町三丁目周辺）は、沿道の不燃化誘導、広場や道路の整備など、総合的な防災対策を進めます。

駒沢オリンピック公園一帯への遠距離避難のため、補助26号、目黒通り、環状7号が避難道路に指定されています。これらの路線は、避難道路として沿道の不燃化などによる延焼遮断帯の形成を図ります。

##### (2) ゆとりある良好な住環境の保全・形成

敷地面積の小さい建物が密集している地域や共同住宅地化が進む地域を有する本地区では、ゆとりある市街地環境の形成に向けて、敷地細分化の防止、共同化の誘導、共同住宅の建築に際しての緑化や建物まわりの空間確保を誘導します。

碑文谷二丁目などでは、敷地細分化の防止とともに、接道条件のよさを生かした共同化を進め、街区内の緑化やオープンスペースの創出による良好な住環境の形成を目指します。

碑文谷三、四丁目、洗足二丁目などは、良好な住環境の保全・形成を図ります。

目黒本町、原町一丁目、洗足一丁目などは、街区形状は比較的整っているものの、道路幅員が十分でないため、生活道路網の整備を進めます。

南二丁目は、斜面にあって接道条件が悪く小規模な敷地がみられることから、斜面を活かした長屋建てなどの共同化により敷地の細分化の防止と接道条件の改善を推進します。

目黒本町二丁目、碑文谷二丁目など用途の複合する住宅地では、敷地の細分化を防止し、戸建て住宅と住宅以外の用途を下層階に有する共同住宅とが調和する住宅地としていきます。

##### (3) 西小山駅・洗足駅周辺の魅力ある街づくり

西小山駅や洗足駅周辺は、地区生活拠点の形成に向けて、暮らしを支える身近な商業機能の維持・更新を図り、生活の利便性向上を図ります。

駅前にふさわしい良好な街並みの形成、街の美化の推進、交通バリアフリー化、歩行空間の拡充によって魅力ある街の実現を図り、活力や賑わいの創出を目指します。

西小山駅周辺は、鉄道立体化にあわせて駅前広場や自転車駐車場、都市計画道路補助30号の整備を進めるとともに、駅周辺整備との調和のとれた快適で魅力のある商業地としての整備を行います。

洗足駅周辺は、鉄道立体化にあわせて、駅周辺整備との調和のとれた快適で魅力のある商業地の整備、住宅地の良好な住環境の整備を進めます。



#### (4) 産業環境と調和した良好な住環境

商業地周辺における商業施設と住宅との共存、住工混在地における工業施設と住宅との共存に配慮し、住環境と調和した産業環境の整備を図ります。

平和通商店街は、協調化の誘導とともに、快適な歩行空間の創出を図ります。

西小山駅前商店街は、駅前広場の整備に合わせて周辺の街並みの整備を進めるとともに、住宅密集の解消に努めます。

洗足駅前商店街は、目黒線の立体化にあわせた駅周辺整備を進めます。

補助46号沿道は、街路事業にあわせて住宅と商業が複合した建築物の誘導を図ります。

目黒本町二丁目周辺は、工場の機能更新などにあわせて、産業環境と住環境の調和を図ります。

#### (5) 都市計画道路補助46号の整備

災害に強く、利便性の高い街を実現するために、補助46号の整備の推進を都に要請していきます。整備に際しての沿道における良好な市街地環境の形成を推進します。

周辺の住宅地の整備とあわせて沿道の不燃化・共同化を進め、延焼遮断帯の形成を目指します。

#### (6) 幹線道路の沿道環境の整備

目黒通り沿道は、隣接する住宅地との環境の調和や良好な沿道景観の形成に配慮した、商業・業務系の土地利用の誘導を図るとともに、沿道の環境対策を進めます。

環状7号は、沿道整備計画（沿道地区計画）に基づいて、交通機能に支障がないよう産業系土地利用の誘導を図るとともに、自動車騒音から住宅地の環境を守るため、沿道建築物の防音・遮音構造化を進めます。

幹線道路などについて、電線類の地中化、植樹帯の整備を進め、ゆとりとうるおいのある歩行空間の形成を目指します。

未整備の都市計画道路は、整備の促進と沿道の住宅などに与える影響への十分な配慮を都に要請します。

## 2 地域資源を活かした散歩したくなる街づくり

### (1) みどりや歴史的資源の連携

地区内に分散して立地する公園緑地、寺社、教会などの地域資源の連携を図り、地区全体が公園と感じられるような街をつくります。緑道の活用、地域資源をつなぐ生活道路網の沿道緑化を進めます。

### (2) 公園などの整備

生活圏内の身近な場所における公園の整備を進め、公園不足の解消を図っていきます。

### (3) 幹線道路の緑化

目黒通りをはじめとする幹線道路は、地区内の貴重な連続した緑化空間として、街路樹の整備や沿道の緑化推進を図っていきます。

### (4) 敷地内のみどりの保全と緑化推進

敷地細分化や建て替えによる民間敷地内のみどりの喪失を防ぎ、敷地内のみどりを保全・形成していきます。

月光原・向原・原町住区は、緑化重点地区として緑化の推進を図ります。

円融寺、碑文谷八幡宮には比較的大樹が多く、それらを含む地区内の樹林の保全を働きかけます。

地区内に残る農地は、所有者の意向に応じて生産緑地制度の活用などを図り、保全を目指します。

### (5) オープンスペースの確保

建て替えに併せて接道部へのオープンスペースの設置を誘導したり、ポケットパークの確保により、街かどのゆとりある空間づくりを進めます。