

3. 上位・関連計画における西小山駅周辺地区の位置づけ

1) 上位・関連計画における位置づけ

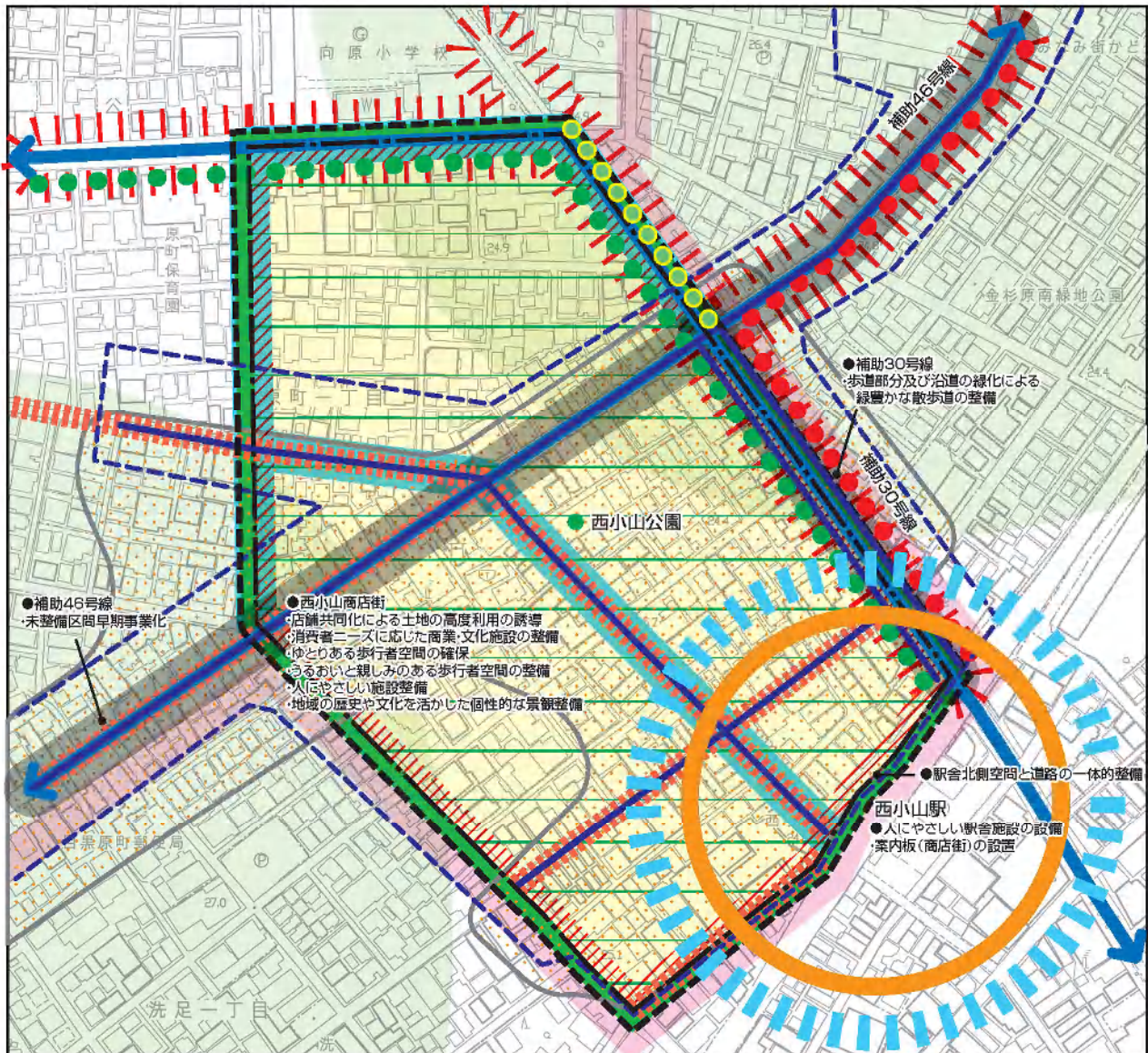
《地区の位置づけ》

◇当地区は、「目黒区都市計画マスタープラン」の将来都市構造において、『地区生活拠点』に位置づけられており、「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にふさわしい」地区とされているほか、下記の目黒区及び東京都の上位関連計画が位置づけられています。

- ①目黒区都市計画マスタープラン（平成 16 年 3 月 目黒区）
- ②目黒区景観計画（平成 24 年 4 月改訂 目黒区）
- ③目黒区みどりの基本計画（平成 18 年 10 月 目黒区）
- ④目黒区交通バリアフリー推進基本構想（平成 24 年 3 月改訂 目黒区）
- ⑤目黒区地域防災計画（平成 20 年 目黒区）
- ⑥目黒本町六丁目・原町地区住宅市街地総合整備計画（平成 23 年度変更 目黒区）
- ⑦防災都市づくり推進計画（平成 22 年 1 月 東京都）
- ⑧防災街区整備方針（平成 20 年 6 月 東京都）
- ⑨都市再開発の方針（平成 21 年 3 月 東京都）
- ⑩住宅市街地の開発整備の方針（平成 21 年 3 月 東京都）
- ⑪目蒲線沿線整備基本方針（平成 11 年 6 月 目黒区）
- ⑫目蒲線沿線整備個別基本方針（平成 12 年 3 月 目黒区）

次頁に上位関連計画における当地区の位置づけを示します。（図 3）

図3 上位関連計画における位置づけ



【拠点や軸】

- ①②地区生活拠点

【福祉】

- ①交通バリアフリー化推進
- ④バリアフリー整備地区
- ④主要経路

【環境・水とみどり】

- ①②みどり・湧水の保全、憩いの空間整備
- ①③みどりの散歩道
- ①緑化重点地区
- ②地域の緑化
- ⑥立会川緑道の再整備

【防災】

- ①建物の不燃化・共同化・協調化・細街路の整備
- ①⑤⑥⑦木造住宅密集地域整備事業
- ⑧防災再開発促進地区
- ⑤緊急道路障害物除去路線
- ⑤街路事業等(道路の整備により延焼遮断機能を向上)

【景観整備】

- ①景観整備
- ②主な商店街
- ②良好な街並み景観

【道路・交通網】

- ①幹線道路
- ⑥区画道路

【市街地整備・土地利用】

- ①良好な住環境の形成
- ①商店街の魅力の向上
- ⑨都市再開発の方針(2号地区)
- ⑩都市再生ゾーン



4. 現況のまとめ

1) 土地利用

《住宅地・商業地の現況》

○西小山駅周辺地区は、地元に着した最寄型商店街

◇西小山駅周辺の商店街は、「西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）」「西小山ニコニコ通り商店会」「西小山えびす通り商店会」「西小山弁天通り睦会」「共栄会」によって構成され、いずれの商店街も主に近隣住民を対象とした、地元に着した最寄型商店街となっています。

◇最寄品を中心とした店舗構成となっているが、生活サービス系の店舗や空き店舗が多くなっています。また、商店街の後継者が不足してきている状況です。

◇近年、駅乗降客数は増加しているが、商業販売額は減少している状況です。

○戸建て住宅を中心に集合住宅が点在する住宅密集市街地

◇商店街には住商併用の建物があるが、地区全体としては戸建て住宅や集合住宅で構成される低層の住宅密集市街地となっています。

◇駅周辺や補助 30 号線沿い、補助 46 号線と向原小学校に挟まれたエリアの一部に耐火構造・準耐火構造の建物がみられるが、地区全体としては防火性能の低い防火造や木造住宅が多い状況です。

◇敷地規模は、100 m²未満の敷地が約 45%、50 m²未満の敷地が約 8%であり、狭い敷地が多く、敷地が細分化している状況です。

○下町情緒を感じさせる商店街の街並み

◇西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）を中心に、地区内の商店街は、駅を中心とした路線型の商店街を形成し、近隣の買い物客で親密感や雑踏感を醸し出しており、下町情緒を感じることができる街並みとなっています。

2) 道路・交通

《道路・交通環境の現況》

○駅前の交通利便性の高い地区

◇当地区は、東急目黒線の西小山駅直近の鉄道利便性の高い地区です。さらに、東京メトロ南北線や都営地下鉄三田線への乗り入れを機に、西小山駅乗降客数は年々増加しています。

◇品川区側には駅前広場が整備されているものの、目黒区側には駅前交通環境が整っていない状況です。

○狭い道路が多い市街地

◇幅員 6 m 未満の道路が道路総延長の約 80% を占め、特に幅員 4 m 未満の狭い道路は約 40% となっており、地区全体としては狭い道路が多い市街地が広がっています。

○都市計画道路補助 30 号線、46 号線

◇地区内には、都市計画道路として補助 30 号線及び補助 46 号線が計画されています。

◇補助 30 号線（目黒区施行）は、当地区の骨格的道路として整備が進められています。また、補助 46 号線（東京都施行）は当地区において事業化されていない状況です。

○東西連絡機能

◇地区内には狭あいな道路が多く、災害時の活動を円滑に行うための緊急車両等の交通環境や、補助 46 号線を補完するような東西連絡機能が十分でない状況です。

○西側外周道路

◇地区の外周には補助 30 号線や鉄道、緑道などにより一定の空間が確保されているが、地区の西側外周部は他の外周に比べ空間が確保されていない状況です。

○商店街等における歩行者と自転車の混在

◇西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）を中心に、商店街等における歩行者と自転車が混在しており、安心して歩くことができる環境となっていません。

3) オープンスペース

《オープンスペースの現況》

○貴重な公園空間

◇地区内の公園等は、西小山公園と西小山ニコニコ広場（合計約 650 m²）のみとなっており、オープンスペースが少ない市街地内において貴重な公園空間となっています。

○地区を縁取る立会川緑道と補助 30 号線の街路樹

◇当地区の東側、北側には立会川緑道のみどりと補助 30 号線の街路樹が地区を縁取っており、貴重なみどりの環境を創り出しています。

○オープンスペースが少ない市街地

◇地区内には防災上の空地となる道路が少なく、一人当たりの公園面積が低く、また建物が密集しているため十分なオープンスペースが確保されていない状況です。

4) 安全・安心

《防災、コミュニティの現況》

○老朽化した木造住宅の密集や狭あいな道路が多い市街地の広がり

- ◇建て替えが進んでいるエリアもあるが、地区全体としては老朽化した木造住宅が密集し、狭あいな道路が多く、一人当たりの公園面積が低いなど、防災上の課題がある市街地が広がっています。
- ◇当地区の北側と隣接する向原小学校が第一次避難場所に指定されています。
- ◇地震に関する地域危険度測定調査で総合危険度が最も高い「ランク5」となっています。

○防災に対する設備等

- ◇地区内及び周辺には公園等を中心に防火水槽が整備されています。
- ◇防災組織の担い手が少ない状況です。

○誰もが安心して暮らし続けられる環境づくり

- ◇人口は減少傾向で、高齢者の割合は区平均より高く、子どもの割合は区平均より低い状況にあり、子どもや高齢者、障害者等が安全に安心して暮らしていける環境づくりが求められます。

○地域コミュニティの活性化

- ◇暮らしやすい環境を整えていくためには、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。

5. 西小山駅周辺地区の特性

1) 利便性の高い街

- ◇当地区は西小山駅の直近のエリアであり、目黒線の都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線への乗り入れを機に、都心とのアクセス性が格段に向上した利便性の高い街です。

2) 住宅地としての可能性のある街

- ◇目黒区の良い住環境を背景に、目黒線の地下化や地下鉄への乗り入れによる利便性の向上、駅ビルの新設、近隣駅前における開発動向など、新たな住宅地としての可能性のある街です。

3) 下町情緒の残る街

- ◇駅前を中心とした昔ながらの路線型の商店街があり、親密感や雑踏感のある賑わいのある街です。
- ◇下町情緒が今も残り、人と人の繋がりや協力しあう気質がある街です。

6. 西小山駅周辺地区の課題

1) 土地利用の課題

- ◇耐火建築物が少なく、建物が密集している状況から、火災時の危険性が高くなっていることが課題です。
- ◇狭い敷地が多く、敷地が細分化している状況があり、災害時の危険性が高いことが課題です。
- ◇生活サービス系の店舗や空き店舗が多く、物販の業種が少ない状況です。また、後継者が不足しており、商店街としての賑わいが低下してきている状況です。
- ◇近年、駅乗降客数は地下鉄乗り入れなどにより増加しているものの、商業の売り上げ額は減少傾向にあります。

2) 道路・交通の課題

- ◇歩行者が安心して商店街等を歩くことができる環境や駅前交通環境が整っていない、狭い道路が多い、商店街や補助46号線等において歩行者と自転車が混在しているなど、安全な交通環境となっていない状況です。
- ◇補助30号線は整備が進められているが、補助46号線は当地区において事業化されていない状況であり、安全な避難路確保や延焼遮断帯形成のために、都市計画道路の整備の推進が求められます。
- ◇地区内には狭い道路が多く、災害時の活動を円滑に行うための緊急車両等の交通環境や、補助46号線を補完するような東西連絡機能が十分でない状況です。
- ◇地区の外周には補助30号線や鉄道、緑道などにより一定の空間が確保されているが、地区の西側外周部は他の外周に比べ空間が確保されていないため、延焼防止などの防災性に課題があります。

3) オープンスペースの課題

- ◇狭い道路が多い、一人当たりの公園面積が低い、建物が密集しているなどの状況があり、防災性の向上のため、オープンスペースの確保が求められます。

4) 安全・安心の課題

- ◇地震に関する地域危険度が高く、地区内の防災性の向上が求められます。
- ◇老朽化した木造住宅が多く、耐火建築物が少ないなどの状況により、火災の危険性が高くなっています。
- ◇第一次避難場所である向原小学校における安全な避難場所の確保などのために、小学校周辺の防災性向上が求められています。
- ◇狭い道路が多く、災害時の避難路確保や円滑な活動等に課題があります。
- ◇人口減少、少子高齢化が進んでおり、今後も同様の傾向が続くことが予想されることから、多様な世代が暮らすことができる住環境が求められています。
- ◇自主防災組織などの担い手の確保に課題があり、地域の安全・安心を支えるソフト面の活動が担っていけない状況です。

これらの西小山駅周辺地区の現況や特性、課題を以下の図に示します。(図4)

図4 現況・課題図

