

目黒本町五丁目地区
住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：目黒本町五丁目地区
所在地：目黒区目黒本町五丁目 1～33 番の区域内
面積：18.8ha

(2) 重点整備地区

名称：目黒本町五丁目地区
所在地：目黒区目黒本町五丁目 1～33 番の区域内
面積：18.8ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、目黒区の東南部にあり、品川区と接し、東急目黒線西小山駅の北側に位置する。北側は、都市計画道路補助 26 号線に接し、南側は補助 30 号線に接し、地区中心部には補助 46 号線が通り抜けている。

②地区の形成経緯

当地区は大正 12 年、東急目蒲線の開通に伴い西小山駅を中心に市街化が進んだ地区で、大半が低層木造住宅で構成された市街地である。

③現況

イ) 人口

表 地区人口

	地区面積 (ha)	人口 (人)				人口密度 (人/ha)	備考
		～14 歳	15～64 歳	65 歳～	合計		
平成 27 年	18.8	414	3,430	1,305	5,149	274	密集市街地総合防災事業開始
令和 2 年	18.8	423	3,619	1,298	5,340	284	
令和 4 年	18.8	419	3,508	1,225	5,152	274	

(当該年度の 1 月の住民基本台帳データによる)

- ・近年、増加傾向にあった人口は減少に転じたが、年少人口および生産年齢人口については平成 27 年よりも増加している。

・高齢人口は、若干減少しているが、高齢人口率は、23.7%（1,225/5,152）であり、区全体（16.3%）と比較して、高い状況にある。

ロ) 土地・建物現況

表 用途地域現況

	規模		建ぺい率	容積率	防火地域	高度地区
	面積	構成比				
近隣商業地域	6.63ha	35.30%	80%	300%	防火	第二種
					準防火	第三種
第一種住居地域	12.13ha	64.70%	60%	200%	準防火	第二種
合計	18.76ha	100.00%				

（令和3年度土地利用現況調査による）

表 土地利用

区分	平成28年度		令和3年度	
	面積	構成比	面積	構成比
道路	3.2 ha	17.0 %	3.7 ha	19.9 %
公園・緑地	0.2 ha	1.1 %	0.2 ha	1.1 %
その他公共公益	0.6 ha	3.0 %	0.1 ha	0.7 %
住宅系用地	11.5 ha	61.1 %	11.8 ha	62.1 %
商業系用地	1.8 ha	9.7 %	2.0 ha	10.7 %
工業計用地	0.6 ha	3.0 %	0.5 ha	2.6 %
その他	1.0 ha	5.1 %	0.5 ha	2.9 %
合計	18.8 ha	100 %	18.8 ha	100 %

（平成28年度及び令和3年度の土地利用現況調査による）

表 建物概要1

区分	平成28年度				令和3年度			
	棟数	比率	建築面積	比率	棟数	比率	建築面積	比率
耐火構造	288 棟	22.6 %	3.4 ha	37.1 %	317 棟	25.0 %	3.7 ha	40.7 %
準耐火構造	304 棟	23.9 %	1.7 ha	18.5 %	361 棟	28.5 %	2.0 ha	22.4 %
防火造	611 棟	48.0 %	3.8 ha	41.2 %	525 棟	41.5 %	3.1 ha	34.1 %
木造	44 棟	3.5 %	0.2 ha	2.5 %	39 棟	3.1 %	0.2 ha	2.2 %
不明	27 棟	2.1 %	0.1 ha	0.6 %	24 棟	1.9 %	0.05 ha	0.6 %
合計	1,274 棟	100.0 %	9.1 ha	100.0 %	1,266 棟	100 %	9.1 ha	100 %

（平成28年度および令和3年度の土地利用現況調査による）

表 建物概要 2

	世帯数 (世帯)	建物棟数			戸数			木造・ 防火木造 建ぺい率 (%)	不燃 領域率 (%)
		全体 (棟)	老朽 建築物 (棟)	老朽住宅 棟数率 (棟/ha)	全体 (戸)	老朽 建築物 (戸)	老朽住宅 戸数密度 (戸/ha)		
平成 27 年	2,944	1,231	783	41.6	3,201	1,570	83.5	19.4	59.3
令和 2 年	3,155	1,213	767	40.8	3,357	1,614	85.9	14.9	65.8
令和 4 年	3,045	1,213	802	42.7	3,404	1,727	91.9	13.7	68.0

(当該年の 1/1～12/31 までの建替え等をふまえた数字)

(老朽建築物は住宅を対象とし、耐用年限 2/3 以上超過した対象 130 点以上とする)

(不燃領域率は東京都方式を記載する)

- ・地区内の用途地域は、第一種住居地域が約 65%と大半を占める。補助 46 号線沿道の 30mは、防火地域に指定されている。
- ・平成 28 年度と令和 3 年度の土地利用構成の大きな変化は見られないが、住宅系用地や商業系用地が増加し、工業系用地や道路や公園等以外の公共公益施設用地（教育施設や医療施設等）が減少している傾向が見られる。
- ・平成 27 年から建物棟数に大きな変化はみられないが、老朽住宅棟数と老朽住宅戸数密度はともに増加傾向にある。しかし、木造・防火木造建ぺい率及び不燃領域率はともに改善され、防災性は向上しているとみられる。

ハ) 公共施設

a .道路

幅員	公道		私道		合計	
	延長 (m)	延長率 (%)	延長 (m)	延長率 (%)	延長 (m)	延長率 (%)
4m 未満道路延長	421	8.7	3,426	99.2	3,847	46.3
1.8m 未満	0	0.0	262	7.6	262	3.2
1.8m～2.7m	16	0.3	1,942	56.2	1,958	23.6
2.7m～4.0m	405	8.4	1,222	35.4	1,627	19.6
4.0m～6.0m	2,321	47.9	29	0.8	2,350	28.3
6.0m 以上	2,107	43.5	0	0.0	2,107	25.4
合計	4,849	100	3,455	100	8,304	100

(令和 3 年度土地利用現況調査による)

- ・当区域は全域耕地整理済であり、4 m～6 m程度の道路により格子状に街区が形成されている。
- ・全道路延長の 5 割以上が幅員 4 m以上となっている。
- ・幅員 4 m未満の狭あい道路の多くが私道である。

- ・北東部側区域境は補助 26 号（概成（地区に接する区間は完成） 計画幅員 20m）に接している。
- ・南西側区域境（一部）の補助 30 号（計画幅員 15m）は平成 25 年度に完成した。
- ・区域中央部の補助 46 号（計画幅員 20m）は、平成 21 年度に事業決定され、令和 6 年度に完成予定である。

b.公園

公園名	面積 (㎡)	密集 事業	備考
本町みなみ街角公園	257.22	○	平成元年度用地取得
金杉原南緑地公園	241.72	○	平成元年度用地取得
本町北公園	203.70	○	平成 17 年度整備
本町五丁目西街かど公園	200.50	○	平成 27 年度用地取得
東町南児童遊園	647.47		
東原児童遊園	595.04		
地区内公園合計面積(㎡)	2,145.65		
人口(人)	5,253		令和 6 年 1 月現在
一人当たり公園面積(㎡/人)	0.408		

- ・地区内には 6 箇所の公園等があるが、一人当たりの面積は $0.41 \text{ m}^2/\text{人}$ となっており、目黒区平均の $1.74 \text{ m}^2/\text{人}$ （令和 6 年時点）と比較して少ない。
- ・地区北東部に公園等の誘致距離（半径 125m）から外れる公園不足地域がある。
- ・令和 6 年 3 月に新たに土地（ 244.35 m^2 ）と土地上の老朽建築物の遺贈を受けており、今後老朽建築物を除却し公園を整備する予定である。
- ・この他に緑地として、立会川緑道（ $1,763.2 \text{ m}^2$ ）がある。

（2）整備地区の課題

①防災性・住環境

- ・区域は低層過密な密集市街地であり、住環境上の日照・通風等の問題を抱えている。
- ・区域中央部の補助 46 号整備に伴い、沿道の不燃化建替えは進んでいるが、補助 46 号線沿道以外の街区では、老朽建築物が密集し、オープンスペースが少ないため、市街地火災における延焼危険性が高い。また、細街路や行き止まり道路が多く、災害時の避難の支障をきたす可能性が高い。
- ・街区内部には、4 m 未満の道路に面する接道不良敷地や 100 m^2 未満の小規模敷地がある。
- ・不燃化建築物への建替えは進んでいるが、老朽化の著しい木造共同住宅等も残っている。中には、住戸や廊下・階段等が狭く、高齢者には使用しにくいなど、居住水準や設備水準が低いものがある。

②公共施設

- ・地区内の道路の 4 割以上が幅員 4 m 未満の細街路で、行止まりも見られる。また、避難所（隣接地区

の小学校)への主要な道路も幅員が6m未満の路線があり、老朽建築物が多い当地区では、震災時に沿道建築物が倒れた場合の道路閉塞の可能性が高く、安全な避難路が確保されていない状態にある。

- ・目黒区全体の一人当たり公園面積を大きく下回っており、区の都市計画マスタープラン、目黒区緑の基本計画においても、当区域を含む目黒区南部は、公園整備を重点的に行うべき公園不足地域として位置づけられている。

(3) 密集市街地総合防災協議会

- ・当地区では、町会関係者を中心とした住民協議会が、昭和63年の「木造賃貸住宅地区総合整備事業」導入に合わせて設置され、平成27年度に密集市街地総合防災事業への移管に伴い、名称を変えて継続している。
 - ・今後も地区内の課題等を共有し、官民が協働で事業に取り組む地元組織として運営する。
- 名 称：目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会
代表者：目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会会長
構成員：目黒区、目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会会員

(4) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

街づくりの基本的な方針として、「防災都市づくり推進計画」及び「目黒区都市計画マスタープラン」に基づき以下のように定める。

- ・災害に強い街の整備として、老朽木造住宅の建替えや耐震補強の誘導、不燃化や共同化の促進、生活道路網や公園等オープンスペースの整備により街の防災性強化と過密住宅地の解消を目指す。
- ・防災街づくりの効果を最大化させるため、ハード整備と併せたソフト対策の実施により地域防災力の向上を図る。
- ・ゆとりある良好な住環境の保全・形成として、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まわりの空間確保を誘導する。
- ・都市計画道路補助46号線の整備とあわせて、沿道の不燃化・共同化を進め、延焼遮断帯の形成を目指す。
- ・不燃領域率70%（東京都方式）を目指す。

イ) 防災性・住環境の向上

- ・道路沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成
- ・老朽住宅等の建替え促進
- ・不燃領域率の向上
- ・ソフト対策による地域防災力の向上

ロ) 公共施設の整備

- ・道路用地の取得、拡幅整備による安全な避難経路及び歩行空間の確保
- ・公園用地の取得、整備によるオープンスペースの確保

ハ) 行政・民間事業者を含む関係諸各所との連携

- ・住民のまちづくり活動を支援
- ・目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会等との連携

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 基本方針

本地区の防災性向上に関する基本方針は、次のとおりとする。

- ・安全な避難を可能とする道路幅員及び延焼防止や一時避難に寄与する公園等の空地の確保

ロ) 実現方策

上記の基本方針を実現するため、以下の方策を推進する。

- ・道路及び公園用地取得に向けた調査、地権者訪問を実施する。
- ・用地取得の際、土地上の老朽建築物の買収及び除却を区で行うことにより、老朽建築物の除却と公園整備の早期実現を図る。

③老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

イ) 基本方針

本地区の老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針は、次のとおりとする。

- ・都市計画道路補助 46 号線沿道以外の街区や、単独での建替えが困難な接道不良敷地や小規模敷地を中心に老朽建築等の建替えを促進し、地区全体の不燃化を進める。

ロ) 実現方策

上記の基本方針を実現するため、以下の方策を推進する。

- ・不燃化特区制度を活用した接道不良建築物の建替え促進
- ・木造住宅密集地域整備事業、不燃化特区制度を活用した老朽住宅等の建替え助成
- ・住民のまちづくり活動の支援による不燃化・共同化等の啓発
- ・国、東京都の関連事業・制度の活用及び連携

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

イ) 基本方針

本地区の従前居住者の対策に関する基本方針は、次のとおりとする。

- ・本事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる従前居住者については、事業後も地区に住み続けられるようその条件を整えるものとする。

ロ) 実現方策

上記の基本方針を実現するため、以下の方策を推進する。

- ・地区内のコミュニティ住宅 6 戸を有効に活用する。

- ・区の民間賃貸住宅家賃助成等を活用し、従前居住者の家賃負担の軽減を図る。
- ・住宅担当部署や福祉担当部署と連携し、住宅確保要配慮者住宅提供促進事業の活用や福祉面のサポートを並行して行い、従前居住者の住替えを支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用面積

住宅用地	11.8ha (62.1%)	道	路	3.6ha (19.9%)
商業・業務用地	2.0ha (10.7%)	公共公益施設等		0.1ha (0.7%)
公園・緑地	0.2ha (1.1%)	工業系		0.5ha (2.6%)
その他	0.6ha (2.9%)			

(令和3年度土地利用現況調査による)

(2) 土地利用に関する基本方針

目黒区の基本計画並びに都市整備方針の理念を基本とし、土地・建物に係る都市計画、地区の現況を踏まえ、災害に強く緑豊かで快適な住環境を備えた住宅地の形成を目指す。

①商業地区

- ・平和通り商店街と武蔵小山西口商店街振興組合を含む補助26号沿道の部分は、武蔵小山駅への連続性に配慮しながら、地区の中心的な商業地の形成を目指す。
- ・西小山駅周辺の補助30号線沿いの商業地は、地元に密着したにぎわいのある近隣商業地の形成を図る。

②中層住商共存地区

- ・地区の中央部をおおむね南北に縦断する補助46号線沿いの部分と栄通り商店街・平和通り商店街の商業地は、住宅と生活関連の商業機能を有する土地利用を誘導する。
- ・補助46号線沿道では、道路の整備に合わせて一部共同化を図りながら、地区の防災性向上に重点をおき、延焼遮断帯としての機能を含ませた建物の更新を図る。

③中低層住宅地区

- ・住宅地は、公園等のオープンスペース確保、緑化の推進、接道不良敷地や狭小敷地の解消、木造建築物の不燃化建替えを進めながら、災害に強く、緑とオープンスペースが豊富で、快適な住環境を備えた中低層住宅地の形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容				
		名称	種別等	事業主体	事業量	備考
公共施設	道路	補助 46 号	事業中	東京都	延長約 510m 幅員 20m	都市計画道路 決定済み 令和 6 年度完了予定

(2) その他の施設に関する事項

施設名		整備の内容				
		名称	種別等	事業主体	事業量	備考
公共施設	道路	区道 (路線検討中)		目黒区	幅員 6m	主要生活道路の拡幅
	公園・緑地	公園		目黒区	244.35 m ²	令和 5 年度 用地取得 (寄付) 済 令和 7 年度 老朽建築物除却 令和 8 年度 整備予定
		公園		目黒区	200 m ²	
		公園		目黒区	100 m ²	
		公園		目黒区	100 m ²	

①道路整備に関する基本方針

イ) 整備目標

道路に関する整備目標は、次のとおりとする。

- ・ 現在幅員が 6m 未満で災害時の道路閉塞可能性が高い道路（東京都防災都市づくり推進計画で防災生活道路と位置付けている路線）の拡幅等により、地域避難所である区立向原小学校までの安全な避難経路を確保する。
- ・ 防災生活道路を中心に道路の拡幅や整備を行うことにより、災害時だけでなく、日常の歩行も安全に行えるような道路ネットワークを構築するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を図る。

ロ) 道路整備の実現方策

上記の整備目標を実現するため、以下の方策を推進する。

- ・ 安全な道路ネットワーク構築のため、区と協議会で連携して必要な用地等を検討し、積極的に地権者との用地折衝を行っていく。

②公園・広場等の整備の基本方針

イ) 整備目標

公園・広場等に関する整備目標は、次のとおりとする。

- ・建築物周辺のオープンスペースの確保等により、うるおいあるオープンスペースを創出する。
- ・公園整備にあつては、既存公園の位置や規模を考慮し、公園の不足している地域に重点を置きながら、バランス良く適正に配置する。
- ・防災機能の向上が必要となる木造住宅密集地域として、可能な限り防災機能を有する公園として整備する。

ロ) 公園・広場等の整備の実現方策

上記の整備目標を実現するため、以下の方策を推進する。

- ・公園不足地域を解消するため、積極的に用地取得し、公園・広場等を適正に配置し整備していく。また、既存の公園・広場の拡張を検討する。
- ・老朽建築物の所有者や地権者と交渉し、用地を取得する。なお、用地の取得にあたっては、老朽建築物も区で買収し除却することにより、老朽建築物の過密状態や公園・広場等整備の早期実現を図る。
- ・協議会の開催や街づくりニュースによる地元への周知を実施し、積極的に地域から土地の情報を収集する。
- ・延焼の防止、震災時の避難場所として機能を持つ防災効果の高い公園とするため、公園の整備に合わせて耐震性の貯水槽を設置する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和7年度から令和11年度（事業導入は昭和63年度）

(2) その他特に記すべき事項

様々な制度や事業と連携を図りながら、不燃化を誘導するとともに、道路公園の整備を含めた周辺環境の改善・向上を図る。

【連携事業等】

①国

- ・防災街区整備事業
- ・都心共同住宅供給事業
- ・特定優良賃貸住宅供給促進事業制度
- ・都市防災総合推進事業

②東京都

- ・東京都防災密集地域総合整備事業
- ・東京都不燃化推進特定整備事業

③目黒区

- ・街づくりコンサルタント派遣制度
- ・目黒区狭あい道路拡幅整備事業
- ・目黒区みどりのまちなみ助成制度
- ・目黒区不燃化推進特定整備事業
- ・住宅確保要配慮者住宅提供促進事業
- ・建築物等耐震化支援事業

④住宅金融支援機構

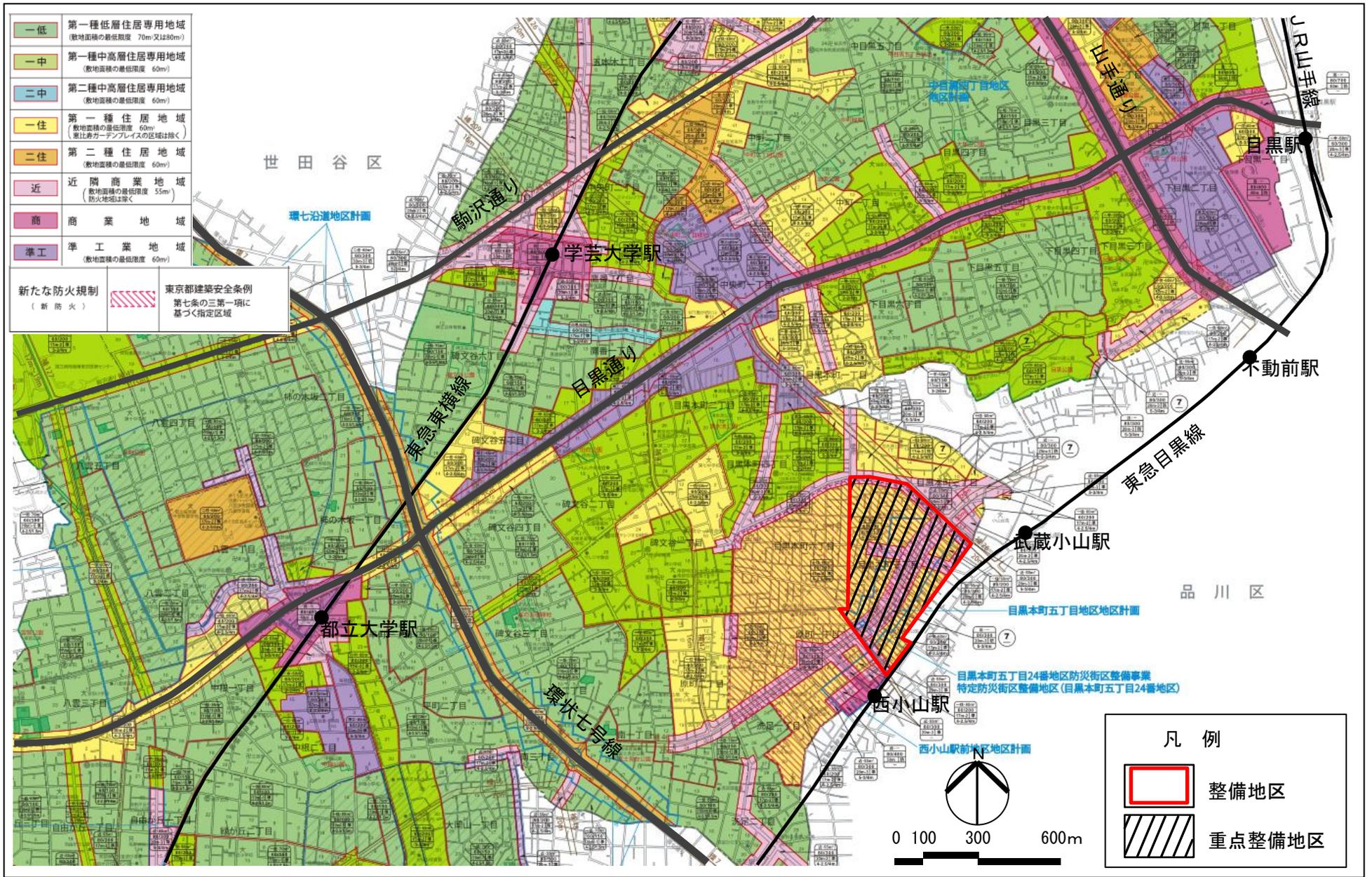
- ・まちづくり融資

なお、これ以外の他制度・事業についても必要に応じて連携を図りながら事業を進める。

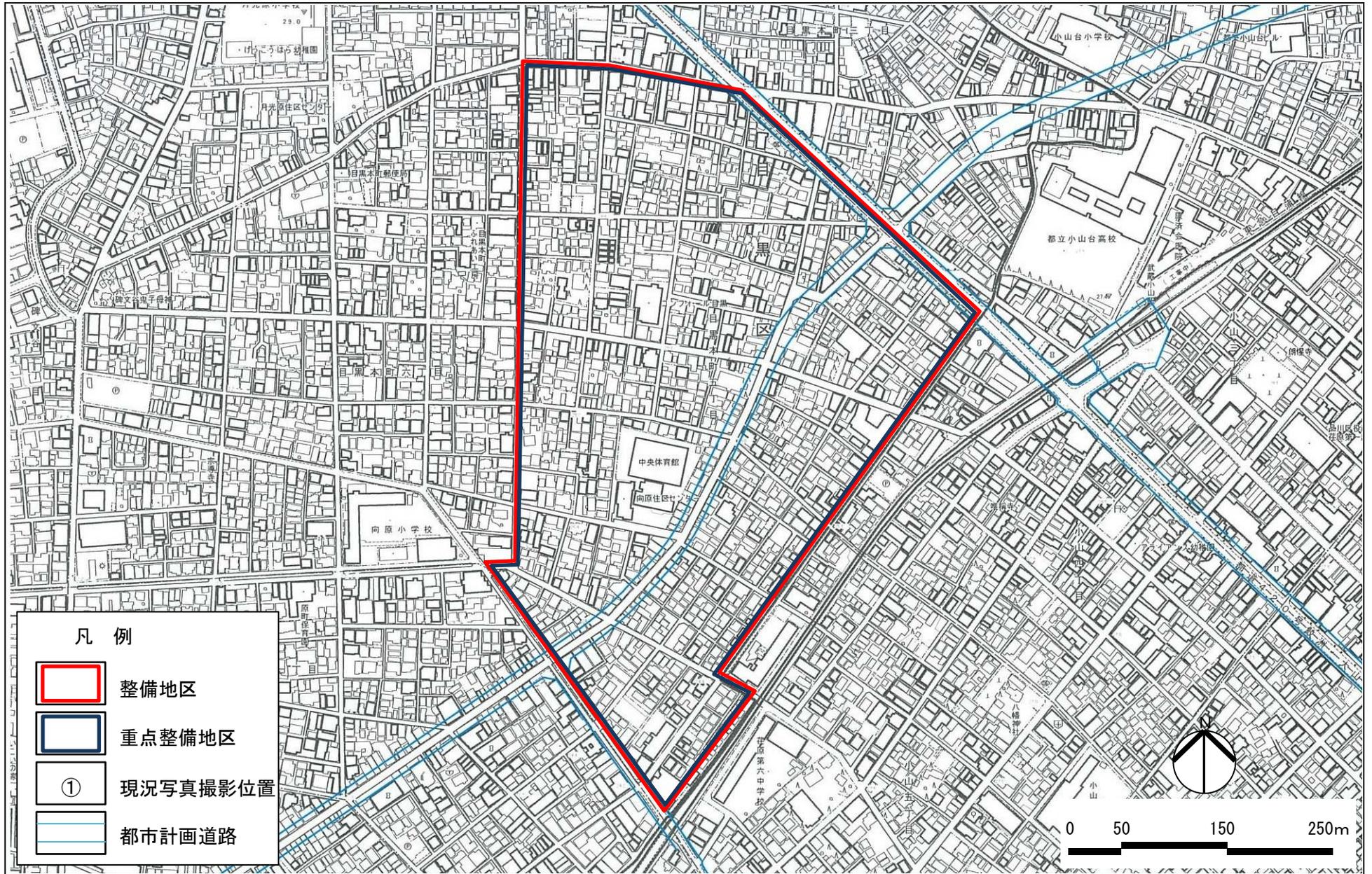
(3) 地元住民協議会との連携

- ・目黒本町五丁目地区密集市街地総合防災協議会（旧木造住宅密集地域（目黒本町五丁目地区）整備関係住民協議会）
- ・目黒本町六丁目・原町地区密集市街地総合防災協議会（旧木造住宅密集地域（目黒本町六丁目・原町地区）整備関係住民協議会）
- ・西小山街づくり協議会
- ・46 沿道まちづくり協議会（原町一丁目・洗足一丁目地区）

■整備地区位置図



■整備地区区域図



■整備地区計画図

