

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：18.8 ha

(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：18.8 ha

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、都市計画道路補助第26号線（以下、「補助26号」という。）に接し、南側は都市計画道路補助第30号線（以下、「補助30号」という。）に接し、地区中心部には都市計画道路補助第46号線（以下、「補助46号」という。）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、武蔵小山駅周辺、西小山駅周辺などの商店街が形成され、戦後の復興期及び高度経済成長期を経て、これまでの耕地整理による街区構成を継承し、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4年	18.8	423	3,619	1,298	5,340	284	令和5年1月1日住民基本台帳
令和6年	18.8	425	3,593	1,213	5,231	278	令和7年1月1日住民基本台帳

(当該年度の1月の住民基本台帳データによる)

- ・地区内人口に大きな変化は見られないが、年齢別では、生産年齢人口の増加傾向並びに高齢人口の減少傾向が見られる。
- ・高齢人口は減少しているが、令和6年度の高齢人口率は、23.2%で、区全体の19.7%と比較すると、高い。

ロ) 土地・建物現況

表 用途地域現況

整備地区	規模		建ぺい率	容積率	防火地域	高度地区
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%				

(土地利用現況調査にもとづく)

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	3.2ha	17.0%	3.6ha	19.1%
公園・緑地	0.2ha	1.1%	0.2ha	1.1%
その他公共公益	0.6ha	3.0%	0.1ha	0.6%
住宅系用地	11.5ha	61.1%	11.8ha	63.0%
商業系用地	1.8ha	9.7%	2.0ha	10.7%
工業計用地	0.6ha	3.0%	0.5ha	2.6%
その他	1.0ha	5.1%	0.6ha	3.0%
合計	18.8ha	100%	18.8ha	100%

(土地利用現況調査にもとづく)

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%	3.4ha	37.1%	317 棟	25.0%	3.7ha	40.7%
準耐火構造	304 棟	23.9%	1.7ha	18.5%	361 棟	28.5%	2.0ha	21.9%
防火造	611 棟	48.0%	3.8ha	41.2%	525 棟	41.5%	3.1ha	34.6%
木造	44 棟	3.5%	0.2ha	2.5%	39 棟	3.1%	0.2ha	2.2%
不明	27 棟	2.1%	0.1ha	0.6%	24 棟	1.9%	0.05ha	0.6%
合計	1,274 棟	100.0%	9.1ha	100.0%	1,266 棟	100.0%	9.1ha	100.0%

(土地利用現況調査にもとづく)

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	老朽 建築物	老朽住宅 棟数率 (棟/ha)	全体	老朽 建築物	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 6 年	3,159	1,218	811	43.1	3,469	1,822	96.9	12.7	69.9

(当該年度の 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 号沿いの 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、住宅系用地と商業系用地が増加し、工業系用地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、老朽住宅棟数率や老朽住宅戸数密度は増加に転じている。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ており、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	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	2,107	25.4
	合計	4,849	100	3,455	100	8,304	100

(土地利用現況調査にもとづく)

- ・当区域は全域耕地整理済であり、4m～6m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4m以上となっている。
- ・幅員4m未満の細街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年度に完成した。

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2年度整備
金杉原南緑地公園	241.72	○	平成4年度整備
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	○	令和元年度整備
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)	5,231		令和7年1月現在
一人当たり公園面積(㎡/人)	0.41		

- ・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㎡/人となっており、目黒区平均の1.74㎡/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(500㎡未満は半径125m、500㎡以上は半径250m)から外れる公園不足地域がある。
- ・その他に緑地として、立会川緑道(1,763.2㎡)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。
- ・特に街区内部には、老朽建築物が密集し、オープンスペースが少なく、細街路や行き止まり道路が多いため、市街地火災において延焼の危険性を抱えている。
- ・街区内部には、接道不良敷地や100㎡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4m未満の細街路で、行止まりも見られる。また、地域避難所(向原小学校)への主要な道路の中に幅員が6m未満の路線もあり、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箇所がある。
- ・目黒区みどりの基本計画(平成28(2016)年3月策定)では、一人当たり公園面積の目標を2.0㎡

1人としているが、大きく下回っている。目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）の地区別構想（南部地区）においても、災害時の避難場所や防災活動拠点となるオープンスペース等の空間を確保するための公園等の整備を進める必要があり、新たな公園等の確保に取り組むことが施策として掲げられている。

（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主体の協議会が、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、「東京都防災都市づくり推進計画」（令和7年3月改定）及び「目黒区都市計画マスタープラン」（令和5年4月改定）に基づき以下のように定める。
- ・防災性を備えた良好な住環境の整備として、老朽化した木造住宅の建替えや耐震補強の誘導、不燃化を図るとともに、共同化の誘導・促進公園等オープンスペースなどの公共施設の整備などにより安全で災害に強い街づくりと過密住宅地の解消を目指し、高い防災機能を備えた良好な住環境の整備とそれに併せたソフト対策により、地域の防災力向上を図る。
 - ・敷地面積の小さい建物が密集している地域では、ゆとりある住環境の形成に向けて、敷地細分化の防止や共同化の誘導及び共同住宅の建築に際しての緑化と建物まわりの空間確保を誘導する。
 - ・補助46号の整備とあわせて、沿道の不燃化・共同化を支援し、延焼遮断帯の形成を進める。
 - ・新たな公園等の確保に取り組むことで、災害時の避難場所や防災活動拠点の活用、緑やコミュニティを育むオープンスペース等の空間確保に向けて、多様な手法による整備の検討を進める。
 - ・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確保
- ・老朽建築物等の建替え促進
- ・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
- ・目黒本町六丁目・原町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

- ・補助46号の道路整備にあわせた沿道の建替え促進と延焼遮断帯の形成
- ・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

- ・補助46号整備（東京都事業）により、延焼遮断帯としての機能を確保する。

- ・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

- ・老朽建築等の建替を促進し、不燃化を進める。

ロ) 実現方策

- ・不燃化特区制度を活用した接道不良建築物の建替を促進
- ・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・共同化等の周知・啓発
- ・国、東京都の関連事業・制度の活用及び連携
- ・無接道敷地や空家等の建替が困難な建物に対しても、関係機関と情報共有して建替に向けた支援を進めていく。

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

- ・地区内の従前居住者用住宅（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 (63.0%)	道	路	3.6ha (19.1%)
商業・業務用地	2.0ha (10.7%)	公共	公益施設等	0.1ha (0.6%)
公園・緑地	0.2ha (1.1%)	工	業系	0.5ha (2.5%)
その他	0.6ha (3.0%)			

(令和3年度の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計画マスタープランを基本とし、土地・建物に係る都市計画区域の現況を踏まえ、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号沿いの部分は、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。
- ・西小山駅北側補助30号沿いの商業地は、地元に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号沿いの部分と目黒本町五丁目栄通り商店街・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号沿いでは、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の確保、緑化の推進、接道不良敷地や狭小敷地の解消、老朽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

目黒本町5丁目24番地区における防災街区整備事業(0.06ha)を実施し、平成25年12月に都市計画決定(特定防災街区整備地区、防災街区整備事業)し、平成28年10月に建築工事完了、平成29年3月に事業組合の解散が認可された。

(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	事業完了	東京都	延長約510m 幅員20m	都市計画道路 決定済み

(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	路線未定		目黒区	180 m ²	
	公園・緑地	公園		目黒区	244 m ²	令和6年度用地取得(寄付) 令和8年度 整備予定
		公園		目黒区	200 m ²	
		ポケットパーク		目黒区	100 m ²	
		ポケットパーク		目黒区	100 m ²	

①道路整備に関する基本方針

イ) 整備目標

- ・区域内道路の防災性・安全性の向上を図る。
- ・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または付随する路線)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。

ロ) 道路整備の実現方策

- ・安全な道路ネットワーク構築の事業推進するため、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等を行っていく。

②公園・広場等の整備の基本方針

イ) 整備目標

- ・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

- ・公園不足地域を解消するため、積極的に用地を取得し、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。
- ・事業を推進するため、老朽建築物の所有者や地権者と交渉し、用地を取得する。
- ・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。
- ・補助 46 号整備工事に伴う極小残地敷地、接道不良住宅等をポケットパークとして整備するために、東京都と連携をとりながら地権者と交渉する。
- ・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）