

目黒本町六丁目・原町地区 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：目黒本町六丁目・原町地区

所在地：東京都目黒区目黒本町六丁目全域、原町一丁目全域、原町二丁目1～4番・7～13番、洗足一丁目1～4番・10～24番、碑文谷一丁目4～9番

面積：42.2ha

(2) 重点整備地区

名称：目黒本町六丁目・原町地区

所在地：東京都目黒区目黒本町六丁目全域、原町一丁目全域、原町二丁目1～4番・7～13番、洗足一丁目1～4番・10～24番、碑文谷一丁目4～9番

面積：42.2ha

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、目黒区の南東部に位置し、東側は当該事業の実施地区である目黒本町五丁目地区、南側は東急目黒線西小山駅を境に品川区に接している。地区南部を都市計画道路補助46号、東部を都市計画道路補助30号、西部を都市計画道路補助47号が通っている。

②地区の形成経緯

当地区は、大正12年東急目蒲線開通に伴い西小山を中心に市街化が進んだ地区で、武蔵小山、西小山などの商店街が形成され、宅地化が進んでいった。戦後の復興期及び高度経済成長期を経て、以前からの耕地整理による街区構成を継承し、市街地が形成された。

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	42.2	970	6,634	2,459	10,063	238	密集市街地総合整備事業開始
令和2年	42.2	1,088	6,932	2,420	10,440	247	

(当該年度の1月の住民基本台帳データによる)

- ・近年、地区内人口は増加しており、年齢別では、年少人口および生産年齢人口の増加傾向が見られる。
- ・高齢人口は、若干減少しているが高齢人口率は、23.2% (2,420/10,440) であり、区全体 (19.7%) 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 (令和2年度)

地域地区	規模		建ぺい率	容積率	防火地域	高度地区
商業地域	1.00ha	2.40%	80%	400%	防火	—
近隣商業地域	8.80ha	20.80%	80%	300%	防火 準防火	第二種 第三種
第一種低層住居専用地域	0.53ha	1.30%	60%	200%	準防火	第二種
第一種中高層住居専用地域	3.20ha	7.50%	60%	200%	準防火	第二種
第一種住居地域	28.67ha	68.00%	60%	200%	準防火	第二種
合計	42.20ha	100.00%				

(平成23年度および平成28年公表の土地利用現況調査による)

表 土地利用

区分	平成23年		平成28年	
	面積	構成比	面積	構成比
道路	7.4ha	17.5%	7.4ha	17.4%
公園・緑地	0.4ha	0.9%	0.4ha	1.0%
その他公共公益	1.8ha	4.2%	1.3ha	3.0%
住宅系用地	24.8ha	58.7%	26.0ha	61.5%
商業系用地	4.5ha	10.8%	4.2ha	9.8%
工業系用地	1.6ha	3.9%	1.3ha	3.0%
その他	1.7ha	4.0%	1.8ha	4.2%
合計	42.2ha	100%	42.2ha	100%

(平成23年及び平成28年公表の土地利用現況調査にもとづく)

表 建物概要1

	平成23年				平成28年			
	棟数	比率 %	建築面積 ha	比率 %	棟数	比率 %	建築面積 ha	比率 %
耐火構造	442	17.0	6.0	29.3	501	19.1	6.6	31.9
準耐火構造	692	26.7	4.2	20.5	730	27.8	4.6	22.3
防火造	1,326	51.1	9.3	45.9	1,227	46.7	8.5	41.6
木造	133	5.1	0.9	4.2	96	3.7	0.6	3.1
不明	1	0.0	0.0	0.0	75	2.9	0.2	1.1
合計	2,594	100.0	20.4	100.0	2,629	100.0	20.5	100.0

(平成23年及び平成28年公表の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	5,644	2,507	1,862	44.1	6,181	3,743	88.7	23.8	48.6
令和2年	5,943	2,527	1,927	45.7	6,420	4,021	95.3	21.6	51.7

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67%と大半を占める。西小山駅前の商業地域と補助46号線沿道の30mは、防火地域に指定されている。
- ・平成23年度と平成28年度の土地利用構成の大きな変化は見られないが、住宅系用地が増加し、商業系用地および工業系用地が減少している傾向が見られる。
- ・平成28年度の建物棟数は、平成23年から若干増加している。
- ・平成27年度から建物棟数に変化はみられないが、老朽住宅棟数率、老朽住宅戸数密度は増加している。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	1855	16.1	7544	94.2	9399.0	48.1
1.8m未満	0	0.0	317	4.0	317.0	1.6
1.8m～2.7m	169	1.5	4730	59.1	4899.0	25.1
2.7m～4.0m	1686	14.6	2497	31.2	4183.0	21.4
4.0m～6.0m	5813	50.4	461	5.8	6274.0	32.1
6.0m以上	3859	33.5	0	0.0	3859.0	19.8
合計	11527	100	8005	100	19532.0	100

- ・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未満の狭あい道路の多くが私道である。
- ・南東側区域境の補助30号（計画幅員15m）は平成25年度に完成した。
- ・区域内南側の補助46号（計画幅員20m）は、平成26年度に事業決定され、整備中である。
- ・西側区域境の補助47号（計画幅員16m）は、事業化の目途は立っていない。

b. 公園

公園名	面積 (㎡)	密集 事業	備考
向原西街かど公園	208.72		
タンポポ公園	221.23	○	平成16年度整備
西小山公園	589.53	○	平成16年度整備
向原町児童遊園	683.30	○	平成24年度拡張工事
区立原町児童遊園	439.66		
向原おもたか児童遊園	451.21	○	平成14年度拡張工事
西小山ニコニコ広場	65.58	○	平成22年度整備
地区内公園合計面積(m2)	2659.23		
人口(人)	10426		令和3年1月現在
一人当たり公園面積(m2/人)	0.255		

- ・地区内には7箇所の公園等があるが、一人当たりの面積は0.26㎡/人となっており、目黒区平均の1.75㎡/人（令和2年時点）と比較して少ない

- ・地区北西部・南西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。
- ・この他に緑地として、立会川緑道（1.763.2 ㎡）が地区の中心を東西に走っている。

（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。
- ・特に街区内部では、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燃え広がりやすく、防災上・住環境上の問題を抱えている。
- ・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 ㎡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

- ・地区内の道路の約半分は幅員 4 m未満の細街路で、行止まりも見られ、避難所等への安全な避難路が確保されていない。
- ・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、住区住民会議や町会、商店街の人々を中心として住民協議会が、平成 11 年 10 月に設置され、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：目黒本町六丁目・原町地区密集市街地総合防災協議会

代表者：目黒本町六丁目・原町地区密集市街地総合防災協議会会長

構成員：目黒区、目黒本町六丁目・原町地区密集市街地総合防災協議会委員

（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す。
- ・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確保
- ・老朽住宅等の建替え促進
- ・不燃領域率の向上

ロ) 公共施設の整備

- ・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

- ・住民主体のまちづくり活動の支援
- ・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

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。

- ・都市計画道路補助第46号線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
- ・公園、空地の確保

ロ) 実現方策

上記の基本方針を実現し、以下の方策を推進する。

- ・補助46号線整備（東京都事業）により、延焼遮断帯としての機能を確保する。
- ・公園用地、ポケットパーク取得に向けた調査、地権者訪問を実施する。

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。

- ・老朽建築等の建替えを促進し、不燃化を進める

ロ) 実現方策

上記の基本方針を実現し、以下の方策を推進する。

- ・防災街区整備事業を活用した共同建替えの促進
- ・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、都市防災不燃化促進事業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を支援し、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

- ・目黒本町五丁目地区に建設された、従前居住者用住宅を有効に活用する。
- ・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。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用面積（平成28年土地利用現況調査）

住宅用地 25.9ha（61.6%） 道 路 7.4ha（17.5%）
商業・業務用地 4.1ha（9.7%） 公共 公益 施設 1.3ha（3.0%）
公園・緑地 0.4ha（1.0%） 工業系 1.3ha（3.0%）
その他 1.8ha（4.2%）

（平成28年公表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

- ・西小山駅周辺の街区の改善にあつては、「街づくり整備構想」及び「街づくり整備計画」で示した地区の将来像の実現に向け、段階的かつ計画的にまちづくりに取り組み、建物の共同化や公園・広場などの整備によりオープンスペースを確保し、商店街のうるおいの空間として整備する。
- ・地区の集客を先導する商業、業務等の集積を進めていく。

②中層住商共存地区

- ・地区の南部をおおむね東西に横断する補助46号線沿いの部分と地区の北部に位置する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、オープンスペースの確保、緑化の推進、建て詰まりの解消、木造建築物の不燃化建て替えを進めながら、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低中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

5. 防災街区整備事業に関する事項に記載

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替促進事業を実施し、事業期間内に 2 棟、建築面積 480 m² の良好な住宅供給を図る。また、原町一丁目 9 番地区及び原町一丁目 3 番地区において、防災街区整備事業の実現に向けて、地権者・所有者等へ訪問し、不燃建築物への建替え促す。

団地名 (工区名) (面積)	事業 手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
原町一丁目 9 番地区 (約 0.2ha)	防災街区整備 事業	防災街区 整備事業 組合	住戸 90 戸 (予定)	土地を一体的かつ合理的に利用した共同建替えを行い、防災性の向上と地区内の生活再建実現を目指し、災害に強く、安心して住み続けることのできる街を整備する。
原町一丁目 3 番地区 (約 0.07ha)	防災街区整備 事業	防災街区 整備事業 組合	住戸 50 戸 (予定)	土地を一体的かつ合理的に利用した共同建替えを行い、防災性の向上と地区内の生活再建実現を目指し、災害に強く、安心して住み続けることのできる街を整備する。

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 550m 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	区道 F112 号	事業中	区	幅員＝約 5 m 延長＝約 56 m	無電柱化
		区道 F113 号	事業中	区	幅員＝約 4 m 延長＝約 83 m	
		区道 F114 号	事業中	区	幅員＝約 4 m 延長＝約 58 m	
	公園	公園		区	545.41 m ²	令和5年度 用地取得 令和6年度 整備予定
		公園		区	276.26 m ²	令和6年度 用地取得予定 令和7年度 整備予定
		公園		区	115.22 m ²	令和5年度 用地取得 令和7年度 整備予定
		ポケットパーク		区	54.69 m ²	令和4年度 用地取得 令和6年度 整備予定
		公園		区	200.00 m ²	
		ポケットパーク		区	50.00 m ²	

①道路整備に関する基本方針

イ) 整備目標

道路整備に関する整備目標は、次のとおりとする。

- ・区域内道路の防災上安全性の向上を図る。

ロ) 道路整備の実現方策

上記の整備目標を実現し、以下の方策を推進する。

- ・西小山駅から補助30号線及び補助46号線までの避難路を確保するために、原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業に併せ、無電柱化を整備する。

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。
- ・公園整備にあっては、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。

ロ) 公園・広場等の整備の実現方策

上記の整備目標を実現し、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。
- ・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。
- ・46号線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。

6. 防災街区整備事業に関する事項

(1) 原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業

①整備地区の概要

名称：原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業

所在地：目黒区原町一丁目7番・8番

面積：約0.4ha

②防災街区整備事業整備計画

平成30年	3月	準備組合設立
令和元年	10月	都市計画決定
令和2年	6月	事業組合設立認可
令和2年	6月	事業計画認可
令和3年	10月	権利変換計画認可
令和4年	4月	防災施設建築物工事着手
令和6年	3月	防災施設建築物工事完了公告（予定）
令和8年	3月	事業組合解散認可（予定）

③整備地区の基本方針

- ・防災街区整備事業の活用により、耐火性の高い集合住宅を建設すると共に、オープンスペースを確保することで、当該地区の防災性の向上及び快適な都市環境の形成を図る。
- ・地区周辺道路を無電柱化することで良好な歩行空間を確保するとともに、災害時の安全通路を確保する。

④住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業 手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
原町一丁目7番・8番 地区 (約0.4ha)	防災街区整 備事業	原町一丁 目7番・8 番地区防 災街区整 備事業組 合	住戸110戸 店舗10区画 (予定)	土地を一体的かつ合理的に利用 した共同建替えを行い、防災性の 向上と地区内の生活再建実現を 目指し、災害に強く、安心して住 み続けることのできる街を整備 する。

⑤公共施設及び公益施設に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共 施設	道路	区道 F112 号	事業中	幅員=約 5m 延長=約 56m	壁面後退
		区道 F113 号	事業中	幅員=約 4m 延長=約 83m	拡幅 壁面後退
		区道 F114 号	事業中	幅員=約 4m 延長=約 58m	壁面後退
	公園・緑地		事業中	224 m ²	防災街区整備事 業に伴う整備

7. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和3年度から令和7年度（事業導入は平成13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・向上する。

【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
- ・ 東京都整備地域不燃化加速事業

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
- ・都市防災不燃化促進事業
- ・目黒区整備地域不燃化加速事業

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）
- ・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）
- ・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）