

# 1. 学芸大学駅周辺地区の現状と課題

## (1) まちづくりを取り巻く状況の変化

### ア. 社会情勢の変化

昨今のまちづくりを取り巻く環境は大きく変化しており、日本全体では、人口減少・少子高齢化、生産年齢人口の減少による地域活力の低下、空家・空地等の増加による都市のスポンジ化等が大きな課題となっています。

目黒区の人口は、2018(平成30)年7月1日現在278,759人で、平成6年の235,581人を底として、その後は増加が続いています。しかし、将来予測では、2025(平成37)年をピークに、その後は減少し、概ね40年後の2055(平成67)年には250,434人まで減少すると予測されています。(合計特殊出生率が「目黒区人口ビジョン」に掲げる希望出生率(1.50)に向かって改善する場合の全年齢人口は2055(平成67)年で273,252人)

また、少子高齢化も一層進むことが予想され、2055(平成67)年には高齢化が35%となることが予想されています。

そのため、目黒区では、このような人口構造の変化を見据えた中長期的な視点を持った施策を展開していくことが重要であると考えています。

また、「区政に対する意識調査」において、重要度も満足度も高かった安全・安心なまちづくりに向けた取組をはじめ、子育て・教育の充実や健康で生き生きとした安心な暮らしに向けた取組、良好で快適な環境とにぎわいのあるまちづくりを進め、より魅力ある地域社会を築いていくことが必要であると考えています。

### イ. 上位計画の改定

目黒区では、「目黒区基本構想」(2000(平成12)年10月策定)に基づいて行政運営を進めており、2009(平成21)年10月には、2010(平成22)年度から2019(平成31)年度までの10か年を計画対象期間とした「目黒区基本計画」を策定しました。

この計画は、少子高齢化、安全・安心、地球温暖化、地域活性化など時代状況を映し出した緊急の課題に的確に取り組み「住みたいまち、住み続けたいまち目黒」の実現を図るとともに、「ともにつくる みどり豊かな 人間のまち」を目指して、施策を総合的・計画的に推進するための道すじを明らかにしたものです。

また、この計画を、まちづくりの分野で実現するための基本計画として、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画の決定や変更の指針となる「目黒区都市計画マスタープラン」(2004(平成16)年3月策定)を策定しました。

## ウ. 地区に関連する都市整備計画

### 《補助 26 号線》

本地区に関連する都市整備計画である補助 26 号線は、品川区東大井一丁目から板橋区氷川町に至る延長約 22.4 キロメートルの区部環状方向の路線であり、都市の骨格を形成する重要な幹線道路です。

このうち補助 26 号線（目黒区中央町）は、平成 19 年 9 月に都市計画事業の認可を取得し、平成 32 年 3 月 31 日（平成 31 年度）までを事業期間として、現在東京都により事業が進められており、平成 29 年度末で約 83%の用地を取得しています。

東京都では、平成 28 年度前期に、補助 26 号線の整備に先立ち工事用の搬入路設置工事をおこないました。また、平成 28 年度後期から平成 29 年度にかけて電線を地中化するための電線共同溝設置工事と排水管設置工事を引き続き実施しており、こうした動きに留意しながらまちづくりを進めていくことが必要です。

### 《関連計画》

本地区に関連する整備計画のうち、主たる計画は以下のとおりであり、これらの計画との整合等を図ることが必要です。

- 「地区整備計画」と連動して取り組んできました「学芸大学駅周辺地区交通バリアフリー整備計画」（2008（平成 20）年度策定）については、「地区整備計画」内に盛り込む
- 交通安全対策基本法に基づき、交通安全対策を総合的かつ計画的に推進するために策定した「第 9 次目黒区交通安全計画」（2016（平成 28）年度策定）との整合を図る
- 区民が安全に安心して通行できる自転車走行環境を整備することを目的に策定した「目黒区自転車走行環境整備計画」（2017（平成 29）年度策定）との整合を図る

## エ. 人口や産業等、まちづくりの基本となる地区の状況変化等

今後のまちづくりは、「学芸大学駅周辺地区整備計画（2009（平成 21）年 3 月）」策定後の人口や産業等、まちづくりの基本となる地区の状況の変化を踏まえて、まちづくりを進めていくことが必要です。主たる状況の変化や実態は、以下のとおりです。

### ① 人口 （人口等）

- ・対象地区の人口は、約 10 年間で約 700 人増加しており、1ha あたりの人口も増加しています。
- ・対象地区内のいずれの地域も微増傾向となっています。
- ・町丁別では、鷹番一丁目の増加率が最も高く、碑文谷 5 丁目の増加率が最も低くなっているほかは、同等程度となっています。

図表 1 人口・世帯数・人口密度

計画策定時 平成 18 年 12 月 1 日現在

地域（町丁名）	人口	世帯数	面積 (ha)	対象地区			
				人口（人）	世帯数	面積（ha）	人口密度 (人/ha)
中央町 1丁目	3,163	1,882	14.45	1,532	912	7.00	219
中央町 2丁目	4,424	2,543	18.75	1,180	678	5.00	236
碑文谷 5丁目	3,407	1,990	21.09	3,407	1,990	21.09	162
碑文谷 6丁目	1,723	944	14.20	1,723	944	14.20	121
鷹番 1丁目	2,234	1,232	12.15	2,234	1,232	12.15	184
鷹番 2丁目	3,031	1,877	13.16	3,031	1,877	13.16	230
鷹番 3丁目	2,976	1,845	14.32	2,976	1,845	14.32	208
総数	20,958	12,313	108.12	16,083	9,478	86.92	185

人口：目黒区人口統計/平成 18 年 12 月 1 日現在。面積：区政要覧平成 15 年(2003 年)。  
 ※対象地区の面積は、図上計測。※対象地区の人口は、面積按分。

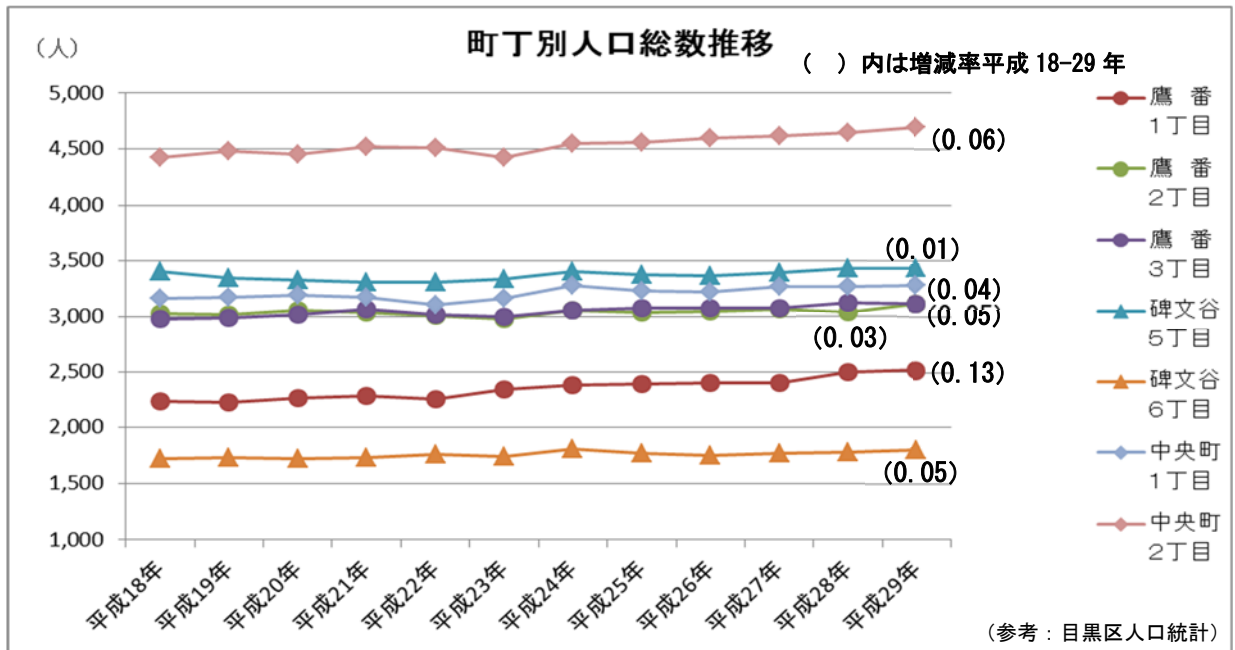


改定検討時 平成 29 年 12 月 1 日現在

地域（町丁名）	人口	世帯数	面積 (ha)	対象地区			
				人口（人）	世帯数	面積（ha）	人口密度 (人/ha)
中央町 1丁目	3,277	2,039	14.42	1,591	990	7.00	227
中央町 2丁目	4,690	2,789	18.71	1,253	745	5.00	251
碑文谷 5丁目	3,436	2,017	21.05	3,436	2,017	21.05	163
碑文谷 6丁目	1,802	1,023	14.17	1,802	1,023	14.17	127
鷹番 1丁目	2,516	1,478	12.13	2,516	1,478	12.13	207
鷹番 2丁目	3,119	1,959	13.13	3,119	1,959	13.13	238
鷹番 3丁目	3,114	2,069	14.29	3,114	2,069	14.29	218
総数	21,954	13,374	107.90	16,831	10,281	86.77	194

人口：目黒区人口統計/平成 29 年 12 月 1 日現在。面積：区政要覧平成 29 年(2017 年)  
 ※対象地区の面積は、図上計測。※対象地区の人口は、面積按分。  
 ※平成 24 年 8 月 1 日現在分より外国人住民のかたも合わせた統計としています。

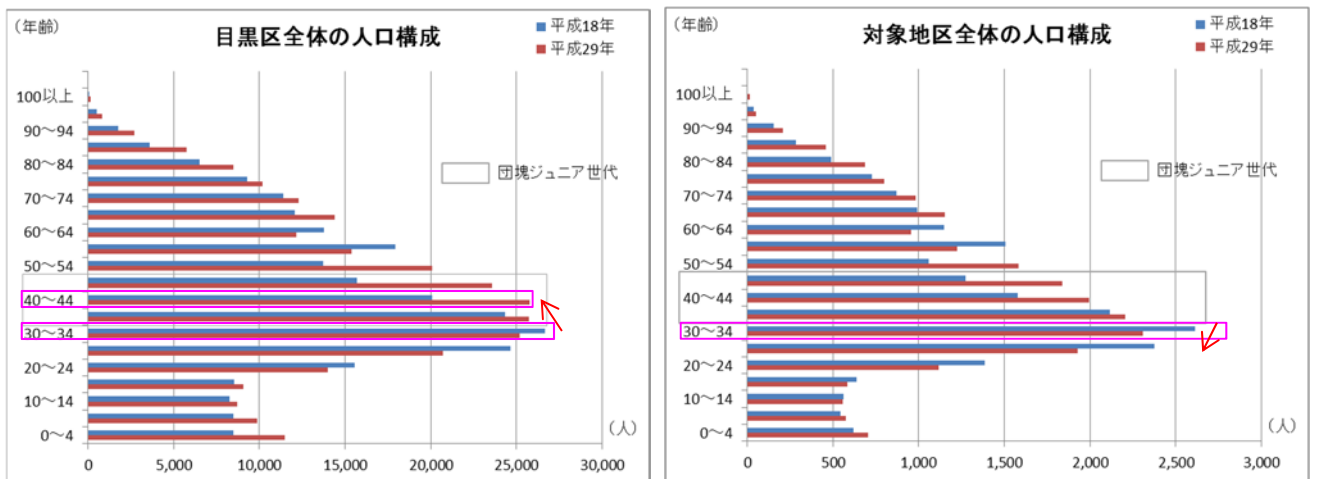
図表2 人口総数推移



(人口構成)

- ・高齢化が進行してきているものの、人口構成は、目黒区全体が40~44歳が最も多い構成に対し、対象地区は30~34歳が最も多い構成となっています。

図表3 人口構成

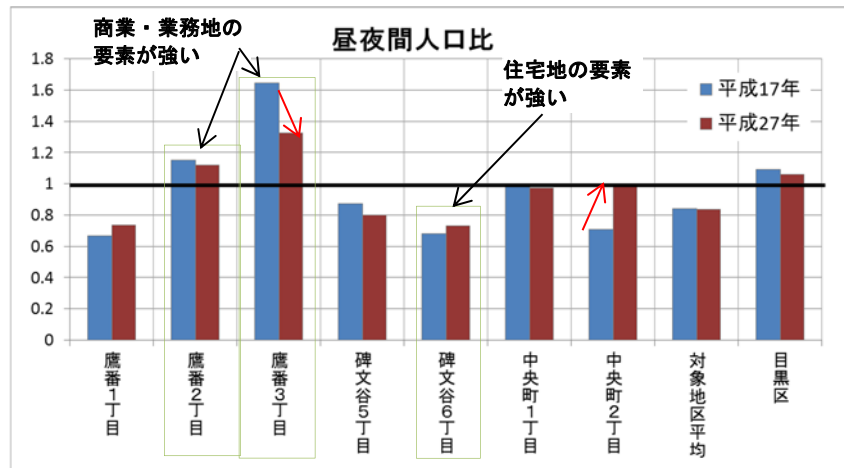


## ② 土地利用

### (昼夜間人口比からみた土地利用)

- ・昼夜間人口比は、全体としては大きな変化はないが、鷹番 3 丁目に次いで鷹番 2 丁目では昼間人口が多く、商業・業務系の要素が強いものの、鷹番 3 丁目では商業・業務系の要素が少なくなってきており、中央町 2 丁目では、商業・業務系の要素が多くなってきている傾向が伺えます。

図表 4 昼夜間人口



(参考：国勢調査)

### (空家)

- ・平成 28 年度に目黒区では「空き家等実態調査」を実施し、区内の一戸建て住宅及び 2 階建て以下の長屋・共同住宅の 40,415 棟に対して、1.6%に当たる 664 棟が空家の可能性が高いと判明しました。
- ・地区別にみると、空家等の可能性が高い建物数は、西部地区に最も多く、次いで中央地区で多くなっています。また建物数に対する空家の可能性が高い建物の割合を、町別に比較すると各町とも、区平均の 1.6%に近い値となっています。
- ・区内において管理不全度が高いと判定された建物は、664 棟のうち約 5%であり、いずれの地区も同程度となっています。
- ・平成 29 年度には、空家の可能性が高いとされた 664 棟について、約 9 か月後状況を把握する「空家等動向調査」を行い約 3 割にあたる 193 棟が更地や建替え、新たな居住が確認された。これらは、販売や賃貸などのためのいわゆる「空き物件」に該当し、不動産価値や市場流動性が高いことが分かりました。
- ・地区別では、西部地区で動向有りの割合約 37%と高く、南部地区では約 20%と低い状況で、中央地区は約 31%と区平均に近い状況でした。
- ・中央地区の中で、鷹番は 44.4%と動向が高く、中央町 26.7%、碑文谷 16.7%と動向が低くなっています。この傾向は、商業・業務系の要素の高さと同様の傾向がみられます。

図表5 空家の状況（上表：5地区別、下表：対象地区・町丁目別）

	北部地区	東部地区	中央地区	南部地区	西部地区	全 体
空家の可能性が高い（ ）内は全体に対する割合	86 棟 (約 13%)	117 棟 (約 18%)	140 棟 (約 21%)	122 棟 (約 18%)	199 棟 (約 30%)	664 棟 (100%)
空家等の更新(除去、利用、管理)の動きあり（ ）内は、各地区の空家の可能性が高い棟数に対する割合	21 棟 (約 24.4%)	32 棟 (約 27.4%)	43 棟 (約 30.7%)	24 棟 (約 19.7%)	73 棟 (約 36.7%)	193 棟 (29.1%)

（資料：目黒区空家等実態調査報告書（調査実施期間：平成 28 年 7 月 13 日から平成 29 年 3 月 31 日））

（建物老朽化度）

- ・対象地区の平成 28 年の木造老朽建物棟数は、926 棟と平成 18 年の棟数の 1/2 程度まで減少しており、木造老朽率も低下がみられます。
- ・対象地区の平成 28 年の平均木造老朽率は、目黒区と比較するとほぼ同程度であるのに対し、碑文谷 6 丁目などの木造住宅の多いエリアは、木造老朽化率が高くなっており、特に碑文谷 6 丁目においては、全木造に対する木造老朽化率が平成 18 年より高くなっています。

図表6 木造老朽率

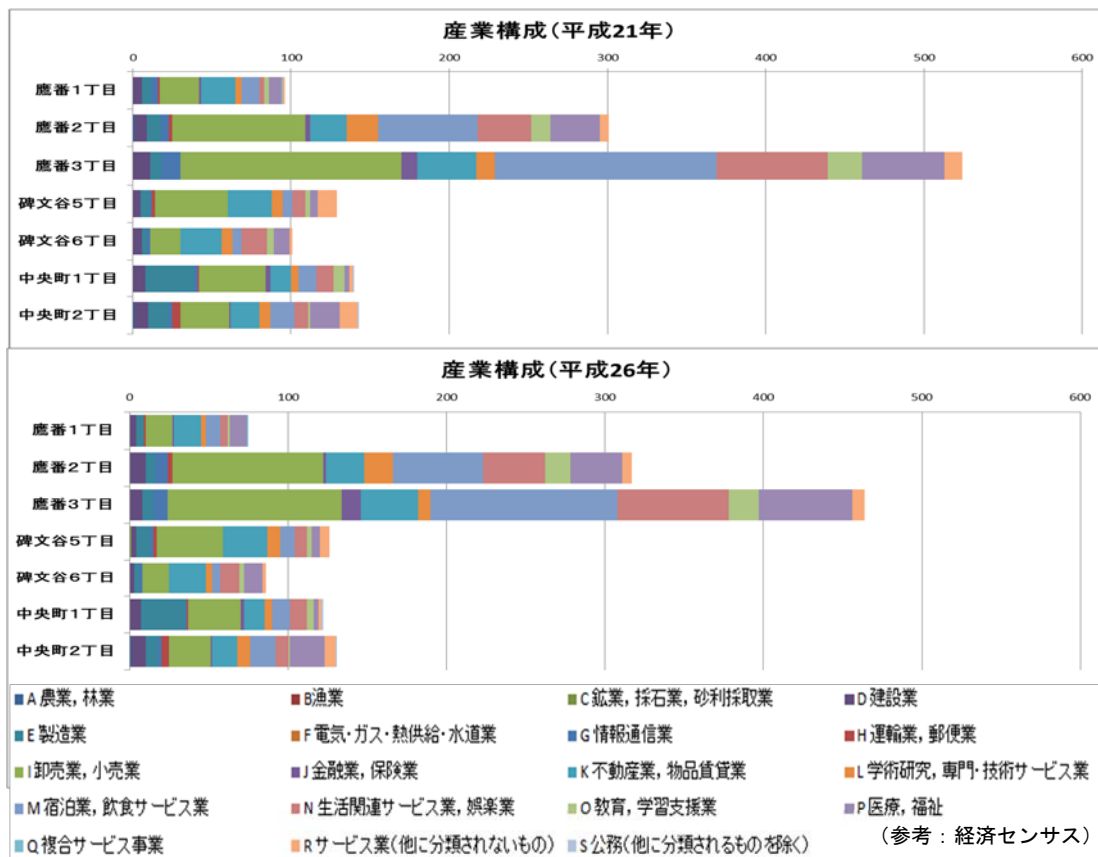
町丁名	平成 18 年				平成 28 年			
	建物棟数 (棟)	木造老朽建物棟数 (棟) [昭和 55 年以前]	木造老朽率 (%) [昭和 55 年以前]		建物棟数 (棟)	木造老朽建物棟数 (棟) [昭和 55 年以前]	木造老朽率 (%) [昭和 55 年以前]	
			全建物 に対する割合	全木造建物 に対する割合			全建物 に対する割合	全木造建物 に対する割合
目黒区	64,753	27,906	43.1	62.7	44,014	12,450	28.3	48.2
対象地区	4,979	2,117	42.4	65.8	3,564	926	25.9	48.8
鷹番 1 丁目	485	208	42.9	63.4	383	95	20.8	38.6
鷹番 2 丁目	808	331	41.0	68.0	574	152	23.3	38.2
鷹番 3 丁目	915	401	43.8	75.5	652	185	24.8	44.0
碑文谷 5 丁目	691	259	37.5	57.7	506	105	26.5	51.9
碑文谷 6 丁目	522	203	38.9	54.3	403	94	28.4	62.5
中央町 1 丁目	657	329	50.1	77.8	464	150	32.3	60.2
中央町 2 丁目	901	386	42.8	63.9	582	145	24.9	46.0

（資料：平成 18 年：目黒区の土地利用 2007 平成 28 年：目黒区の土地利用 2017）

### ③ 産業構成

- 学芸大学駅周辺の年間商品販売額（平成 26 年）は、目黒区全体の約 1 割を占め、自由が丘駅周辺（約 4 割）に次いで第 2 位となっています。
- 一方、1 人当たりの年間商品販売額は、9 位/19 地域となっています。
- 対象地区の産業は、鷹番 3 丁目に多く集積しており、中でも飲食・サービス業や卸売業・小売業が多くなっています。
- 平成 21 年に比べ、平成 26 年は全体的に店舗数が減少しています。

図表 7 産業構成



### ④ 駅利用者数

- 目黒区内東京急行電鉄（東横線）の駅利用者数をみると、学芸大学駅の 1 日の乗降客数は、中目黒駅、自由が丘駅に次いで 3 番目に多くなっており、増加傾向が続いています。

図表 8 1 日の平均乗降客数（東京急行電鉄（東横線）HP）

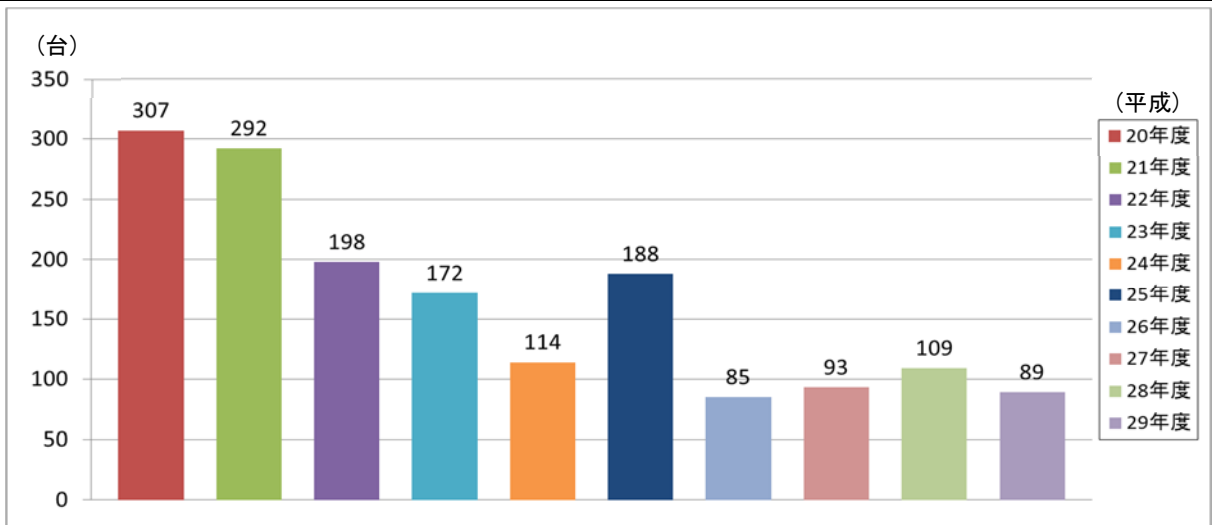
2012 年度	71,950 人
2013 年度	74,405 人
2014 年度	74,384 人
2015 年度	75,775 人
2016 年度	77,224 人
2017 年度	77,864 人

### ⑤ 放置自転車台数

- 学芸大学駅周辺における放置自転車台数は、地区整備計画を策定した平成 20 年度に比べ 1/3 程度にまで減少していますが、依然として 100 台程度は、駐輪場を利用していない状況が伺えます。

図表 9 学芸大学駅周辺放置自転車等状況（各年度 10 月調査）（単位：台）

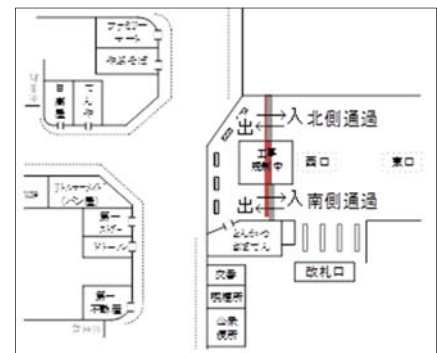
20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
307	292	198	172	114	188	85	93	109	89
100%	95%	64%	56%	37%	61%	28%	30%	36%	29%



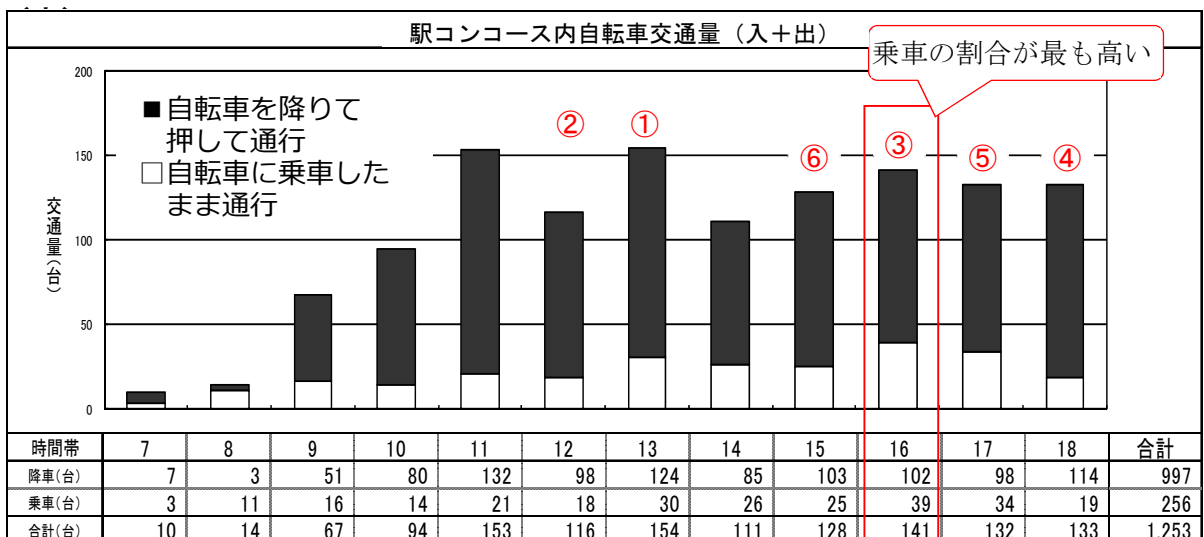
(資料：目黒区統計資料)

### ⑥ 自転車押し歩きの状況

- 定期的な自転車押し歩き啓発キャンペーンの実施により駅コンコース内では、自転車利用者の約 8 割が自転車の押し歩きを実践している状況です。
- 乗車の割合が高い時間帯もあることから、引き続き啓発活動を行うことが必要です。



図表 10 自転車交通量調査結果：平成 29 年 6 月 22 日



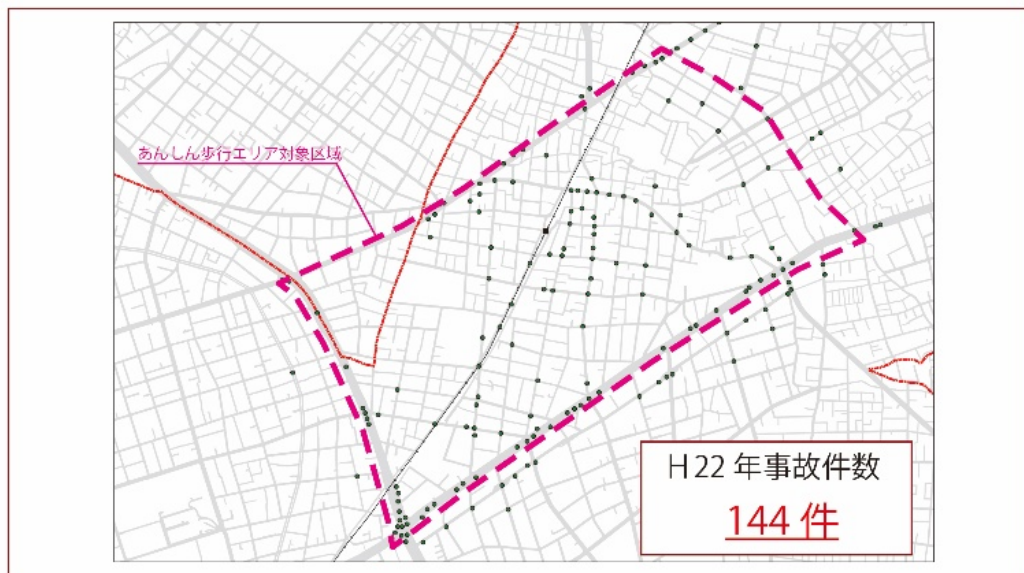


## ⑦ 交通事故の発生状況

- あんしん歩行エリアの対象地区内の事故の件数は、平成 22 年は 144 件、平成 28 年は 87 件と約 6 割減少しています。
- 整備実施済み路線においては、平成 22 年～平成 28 年の事故件数が、20 件から 8 件と約半分以上に減少しています。
- 中でも、平成 23 年度に整備を行った「鮫洲・大山線、鷹番通り他」は、平成 22 年度には事故件数が 12 件あったが、平成 28 年には 2 件まで減っており、整備効果がみられます。

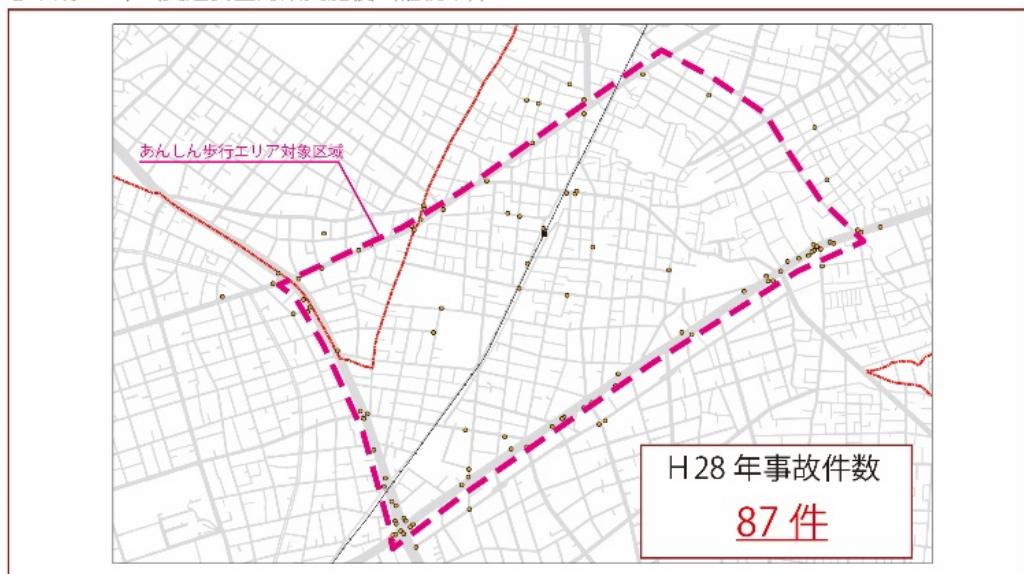
図表 11 交通事故発生状況の比較

●平成 22 年（交通安全対策実施前）



出典：警視庁（H22 年度分）

●平成 28 年（交通安全対策実施後（継続中））

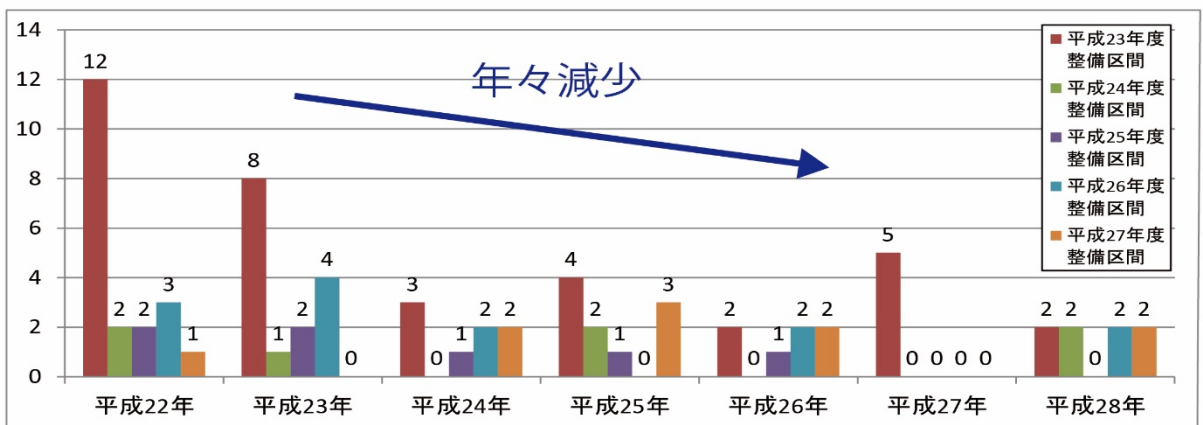


出典：警視庁 交通事故発生マップ（H28 年度分）

図表 12 交通事故発生状況の推移

整備予定年次 事故件数 (件)	平成23年度 整備区間	平成24年度 整備区間	平成25年度 整備区間	平成26年度 整備区間	平成27年度 整備区間	合計
平成22年	12	2	2	3	1	20
平成23年	8	1	2	4	0	15
平成24年	3	0	1	2	2	8
平成25年	4	2	1	0	3	10
平成26年	2	0	1	2	2	7
平成27年	5	0	0	0	0	5
平成28年	2	2	0	2	2	8

年々減少



⑧ 交通量及び車両速度の状況

- 整備済み交差点の主要箇所（バス通りと鷹番通りの交差点、鷹番通りと唐ヶ崎通りの交差点）では、12 時間交通量及びピーク時間帯交通量のいずれも、概ね減少がみられました。
- 現在、鷹番通りやバス通りを利用して、駒沢通りから目黒通り、目黒通りから駒沢通りへ抜けている地区に関係のない通過交通は、補助 26 号線の整備後は、補助 26 号線を利用すると予想されます。
- 車両の速度は、歩行者優先ゾーン外周の主要道路 4 路線中整備済み 2 路線のうち鷹番通りで少しの速度低下がみられました。唐ヶ崎通りでは片方向、碑文谷公園通りでは両方向で速度上昇がみられました。
- 地区内の規制速度は、30 km/h ですが、碑文谷公園通りの北へ向かう方向で、大幅な速度超過がみられます。

図表 13 平成21年交通量調査結果と平成29年交通量調査結果の比較(単位:km/h)

(バス通り)

東へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	35.0	31.6	27.5	31.4
平成29年	28.4	25.8	27.0	27.1
増減	-6.6	-5.8	-0.5	-4.3

西へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	32.3	28.8	23.8	28.3
平成29年	31.6	26.8	27.1	28.5
増減	-0.7	-2.0	3.3	0.2

(鷹番通り)

北へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	28.2	22.0	23.3	24.5
平成29年	23.9	23.1	24.1	23.7
増減	-4.3	1.1	-0.8	-0.8

南へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	27.0	22.0	24.3	24.4
平成29年	26.2	26.6	23.4	25.4
増減	-0.8	4.6	-0.9	1.0

(唐ヶ崎通り)

東へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	29.3	25.3	23.2	25.9
平成29年	30.7	31.9	29.8	30.8
増減	1.4	6.6	6.6	4.9

西へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	26.4	25.1	28.0	26.5
平成29年	27.6	26.7	27.4	27.2
増減	1.2	1.6	-0.6	0.7

(碑文谷公園通り)

北へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	30.2	24.6	27.2	27.3
平成29年	33.6	34.2	33.6	33.8
増減	3.4	9.6	6.4	6.5

南へ向かう方向

	朝	昼	夕	平均
平成21年	30.2	23.7	29.1	27.7
平成29年	29.6	30.8	31.9	30.7
増減	-0.6	7.1	2.8	3.1