

第2章 西小山地区の現状と課題

1. 地区の範囲

- ◇西小山駅周辺地区は、駅直近の立地条件や私鉄沿線の路線型の商業集積を背景に、誰もが暮らしやすい街の条件が整っています。その一方で、熟成した既成市街地であるための問題も生じている状況にあります。
- ◇今後の街づくりにおいては、地区の現状を踏まえ、地区が抱える問題点や課題を把握・整理し、解決することを主眼としつつ、地区の魅力や特性を最大限活かした望ましい街の形成に向けた取組みが必要となります。
- ◇ここでは、今後の街づくりを考える上での前提となる、地区の現況と課題を整理します。

《地区の範囲》

- ◇西小山街づくり構想（案）の検討範囲は、「西小山駅」の北側に広がる市街地で、東急目黒線、都市計画道補助30号線、立会川緑道、向原小学校西側道路、洗足1丁目境界に囲まれた範囲とします。
- ◇町丁別では、原町1丁目1～19番地を対象とします。

■対象区域

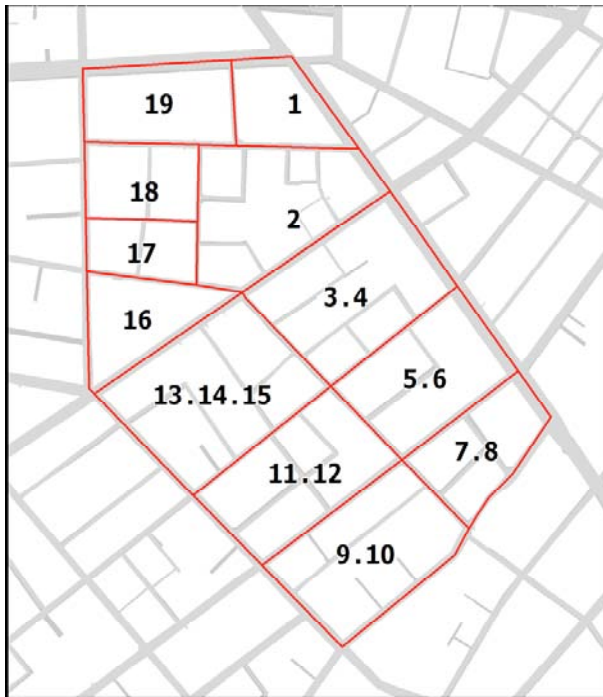


2. 西小山地区の現況

1) 敷地の条件

- ◇検討区域は約 7.4ha あり、補助 46 号北側は約 2.8ha、南側は約 4.6ha となっています。
- ◇筆数では 566 あり、100 m²未満の筆は 50%以上、60 m²未満の筆は 30%以上となっています。

■街区別面積 検討区域面積



検討区域 街区

街区	街区面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
補助 46 号線北側計	27,929	22,910
1 街区	3,528	2,669
2 街区	8,397	6,949
16 街区	4,315	3,481
17 街区	2,760	2,362
18 街区	3,764	3,257
19 街区	5,165	4,192
駅前街区計	46,470	37,974
3・4 街区	9,016	7,289
5・6 街区	6,815	5,579
7・8 街区	4,570	3,446
9・10 街区	8,347	6,953
11・12 街区	7,546	6,267
13・14・15 街区	10,177	8,439
検討区域合計	74,399	60,884

※検討区域の境界は道路中心線とする。

(図上計測)

- ・街区面積：道路中心線で囲まれた街区の面積
- ・敷地面積：街区内の敷地面積の合計

■敷地規模（登記簿による筆の状況）

	筆数		面積	
	筆数	構成比	面積	構成比
300㎡以上	26	4.6	11,519	17.8
100㎡以上	216	38.2	36,857	57.0
60㎡以上	132	23.3	10,539	16.3
60㎡未満	192	33.9	5,802	9.0
計	566	100.0	64,716	100.0

- ・ 60㎡未満＝筆数 33%、面積 9%
- ・ 100㎡未満＝筆数 57%、面積 25%

■ 地価（平成 23 年相続税路線価）



○地価（平成 23 年相続税路線価）

- ・ にこま、弁天通り＝50～70 万円/㎡
- ・ 街区外周＝40～50 万円/㎡
- ・ 細街路＝30～40 万円/㎡

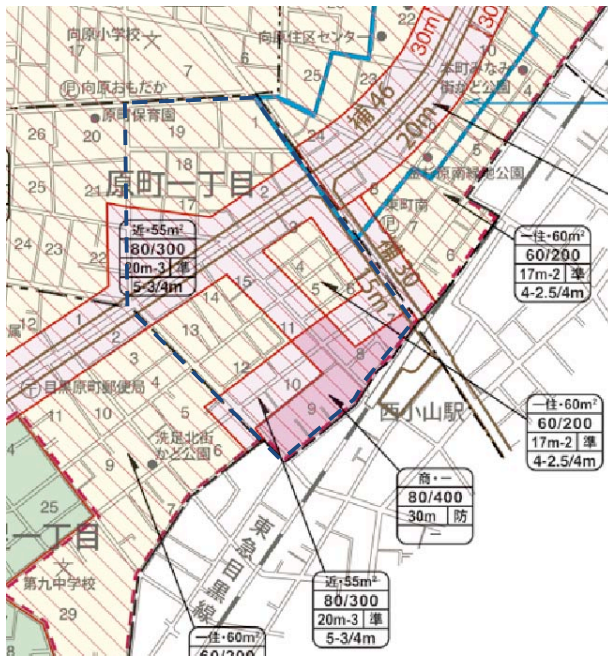
○公示地価（平成 23 年）

目黒 5-2 住所：原町 1-11-2
 価格：643,000 円
 （前年比 -2.4%）

○都道府県地価調査（平成 23 年）

目黒-9 住所：原町 1-23-6（検討区域外）
 価格：563,000 円
 （前年比 -0.3%）

■用途地域、指定容積率（平成 22 年 11 月）



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

2) 道路環境

◇検討区域内の道路は、6 m未満の道路が全延長の約 80%を占め、特に 4m未満の狭あい道路は約 40%を占めています。

■道路幅員



幅員 (m)	道路延長 (m)	割合 (%)
~4m	1,674.0	42.3%
4~6m	1,632.6	41.2%
6~11m	470.2	11.9%
11m~	182.9	4.6%
計	3,959.7	-

(図上計測)

○狭あい道路率=4m未満道路延長/全道路延長
=42.3%

■ 道路分布と道路率

幅員	面積 (m ²)	割合 (%)
6m 以上	5,001.9	37.0%
6m 未満	8,508.2	63.0%
計	13,510.2	-

(図上計測)

※ただし、地区外周の道路は道路中心線で区切ることをとする。

○道路面積＝約 1.4ha

○道路率＝道路面積合計/地区面積
＝18.2%

■ 道路種別

道路種別	道路延長 (m)	割合 (%)
42 条 1 項 1 号道路	2,240.7	56.6%
42 条 1 項 5 号道路	90.1	2.3%
42 条 2 項道路	1,359.9	34.3%
通路	269.0	6.8%
計	3,959.7	

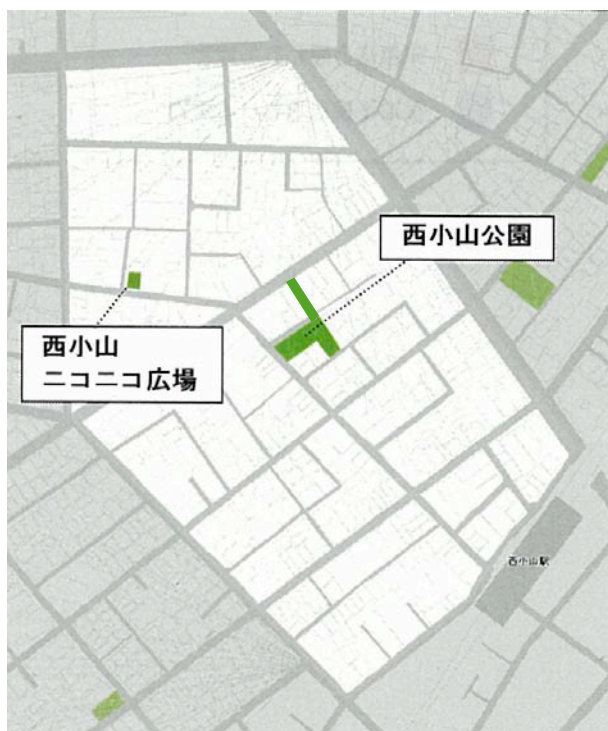
(図上計測)

3) 空地、緑地の状況

◇地区内の公園は西小山公園と西小山ニコニコ広場の計 650 m²程度です。地区の公園率は 0.9%で、原町一丁目の一人当たり公園等面積は 0.2 m²/人です。

◇空地率は国方式・東京都方式いずれも 7%前後です。

■ 公園等の分布



○公園等面積

分類	面積 (m ²)
公園等面積 計	655.0
西小山公園	589.5
西小山ニコニコ広場	65.5
公園率	0.9%

- ・公園率＝地区面積に対する公園等面積
＝公園等面積/地区面積
＝0.9%
- ・原町一丁目の1人当たり公園等面積
＝公園等面積/原町一丁目人口
＝0.2 m²/人
(平成 23 年度住民基本台帳より)

○空地面積、空地率

分類	面積 (m ²)	
	国方式	東京都方式
公園面積等 計	0	589.5
幅員 6m 以上道路面積(立会川緑道を含む)	5,002	5,002
空地面積 計	5,002	5,591.5
空地率	6.7%	7.5%

4) 建物の状況

◇検討区域内の建物の70%以上は2階建て以下の建物です。

■ 建物棟数、階数 (H18 土地利用現況調査) ■ 建物用途 (H18 土地利用現況調査)

地上階数	棟数	割合
1	29	6.2%
2	306	65.7%
3	96	20.6%
4	24	5.2%
5	11	2.4%
計	466	100%

	戸数 (戸)	戸数 割合 (%)	延床 面積 (㎡)	延床 面積 割合 (%)
厚生医療施設	2	0%	827.2	1%
事務所建築物	8	2%	3,738.7	4%
専用商業施設	3	1%	1,917.2	2%
住商併用建物	119	26%	23,805.2	25%
宿泊・遊興施設	5	1%	3,642.8	4%
独立住宅	203	44%	23,302.1	25%
集合住宅	101	22%	31,729.1	34%
専用工場	1	0%	117.5	0%
住居併用工場	19	4%	4,013.5	4%
倉庫運輸関係 施設	3	1%	127.6	0%
未利用地等	2	0%	287.0	0%
計	466	-	93,507.8	-

(図上計測)

■ 建物構造 (H18 土地利用現況調査)

建物構造	棟数	棟数 割合	建築 面積	建築 面積 割合	述べ床 面積
耐火構造	135	29.0%	16,084.4	40.9%	47,540.4
準耐火造	76	16.3%	4,807.1	12.2%	10,640.0
防火造	240	51.5%	17,617.0	44.8%	34,307.4
木造	15	3.2%	802.0	2.0%	1,020.1
計	466	100%	39,310.5	100%	93,507.8

(図上計測)

■ 住まい方



平成 17 年国勢調査

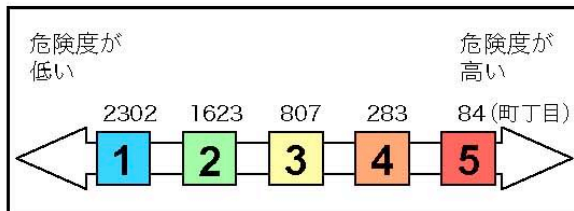
■ 近年 10 年間の建替え状況

	平成 13~17 年	平成 18~23 年
建替え軒数	33	36

5) 地震に関する地域危険度

■ 地震に関する地域危険度測定調査（東京都）

	第5回調査		第6回調査
	平成15年公表 (5073町丁目)		平成20年公表 (5099町丁目)
○建物倒壊危険度 建物の種類別棟数 地盤	4 (142位)	4 (142位)	5 (68位)
○火災危険度 出火の起こりやすさ 延焼の危険性	5 (73位)	5 (73位)	4 (86位)
○避難危険度 避難場所への到達時間 避難する人の数	5 (31位)	-	-
○総合危険度 各危険度の和	5 (5位)	5 (50位)	5 (32位)

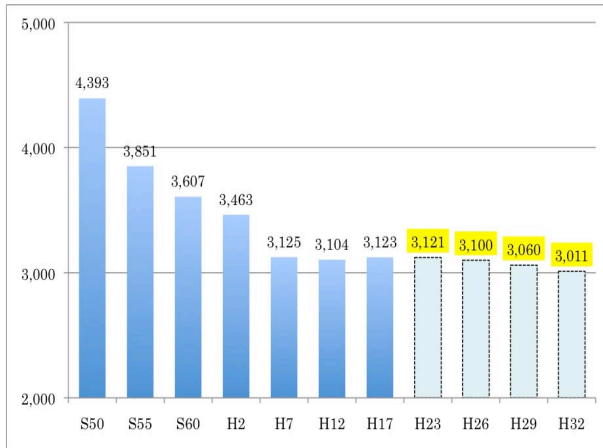


6) 人口動向

◇人口は減少傾向にあり、近年横ばいに転じているが、将来予測では減少しています。

◇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く、少子高齢化が進んでいます。

■原町一丁目の人口、高齢者の割合、子どもの割合の推移



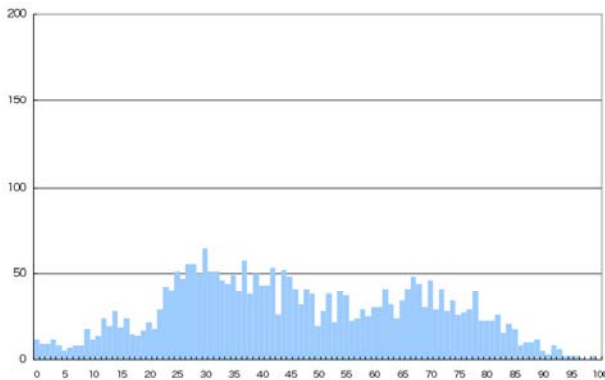
原町一丁目の人口推移
(国勢調査及び人口予測)

○各年国勢調査

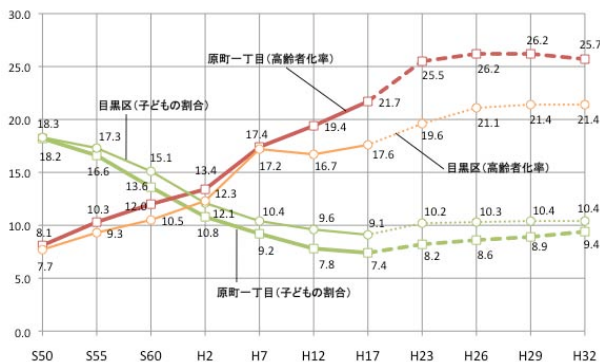
	人口総数	15歳未満	65歳以上	子どもの割合%	高齢者の割合%
S50	4,393	801	358	18.2	8.1
S55	3,851	641	397	16.6	10.3
S60	3,607	491	433	13.6	12.0
H2	3,463	373	464	10.8	13.4
H7	3,125	288	544	9.2	17.4
H12	3,104	242	602	7.8	19.4
H17	3,123	230	677	7.4	21.7

○将来予測 (平成17年度国勢調査より目黒区推計)

	人口総数	15歳未満	65歳以上	子どもの割合%	高齢者の割合%
H23	3,121	256	797	8.2	25.5
H26	3,100	266	813	8.6	26.2
H29	3,060	272	802	8.9	26.2
H32	3,011	282	774	9.4	25.7



原町一丁目年齢別人口

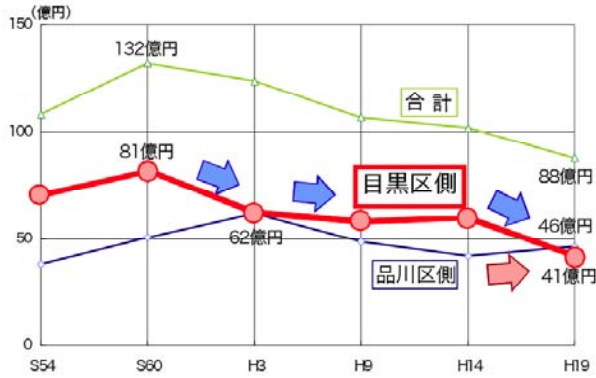


高齢者の割合、子どもの割合

7) 商業環境

- ◇近年商業の年間販売額は減少傾向にあり、平成19年の販売額は約88億円でした。
- ◇駅乗降客数は増加傾向にあり、平成21年の駅乗降客数は32,762人/日でした。

■ 商業年間販売額



(百万円)

	H6	H9	H14	H19
商業年間販売額	11,531	10,653	10,200	8,759

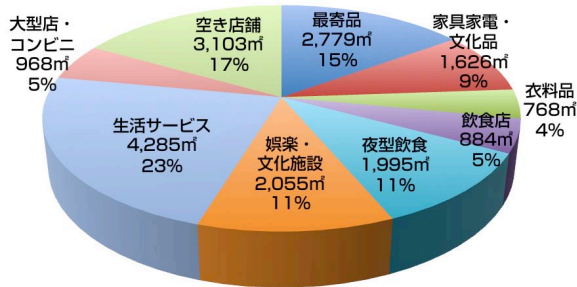
(出典：商業統計表)

■ 建物用途面積

○ 建物用途面積 (H21 建物用途調査)

分類		面積(m ²)	面積割合
商業	最寄品	2,779	15%
	家具家電・文化品	1,626	9%
	衣料品	768	4%
	飲食店	884	5%
	夜型飲食	1,995	11%
	娯楽・文化施設	2,055	11%
	生活サービス	4,285	23%
	大型店・コンビニ	968	5%
	空き店舗	3,103	17%
商業床合計		18,464	100%
業務		7,549	—
商業・業務床面積合計		26,013	—

■建物用途



◆建物用途調査

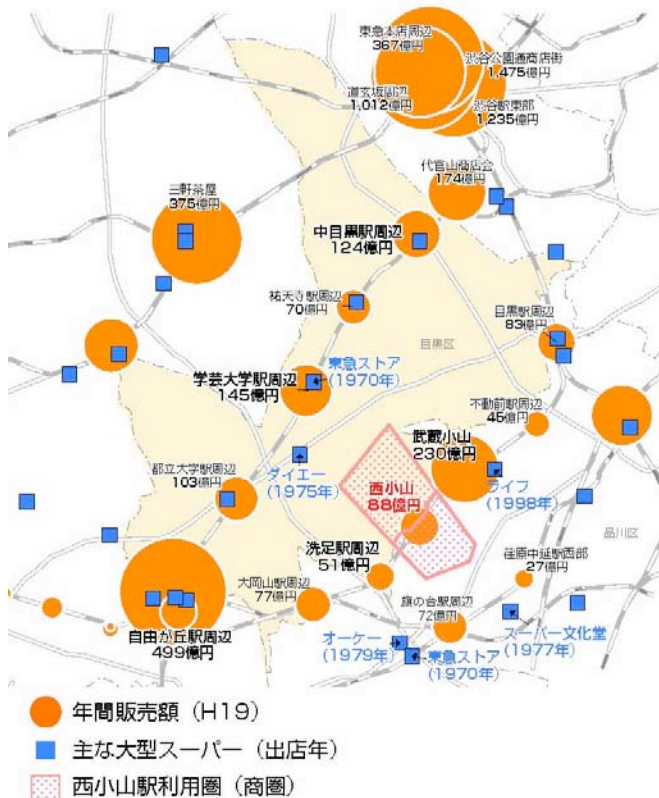
調査日: 2008年7月15日(火)・同年10月21日(火)・
2009年10月30日(金)

※本調査は現地目視による為、調査結果が実際と異なる場合があります。

○業種分類

業種分類	主に該当する建物用途	用途
最寄品	スーパー、食料品、日用品、什器店等	商業
家具家電・文化品	眼鏡店、書籍・CD店、花屋、ペットショップ、リサイクルショップ、携帯ショップ等	
衣料品	ブティック等	
飲食店	カフェ・レストラン等	
夜型飲食	居酒屋、パブ、クラブ、風俗店等	
娯楽・文化施設	バレエスタジオ、ダンススタジオ、マージャン等	
生活サービス	駐輪場、駐輪場、トリマー、質屋、ホテル、病院、保育園、専門学校、催事場等、携帯ショップ、床屋	商業
大型店・コンビニ	売場面積 1,000㎡以上の店舗、コンビニ、100円均一	
空き店舗		
業務	事務所、学習塾、金融機関、教会、寺社等	業務
住宅	住宅、管理入室	住宅
その他	車庫、倉庫、不明等 ※タワー型駐車場は何階であっても1フロア(1階)とする	その他

■商業需要



出典: 2007年商業統計調査
大型店総覧2009

○周辺の商業集積地 (H19 商業統計調査)

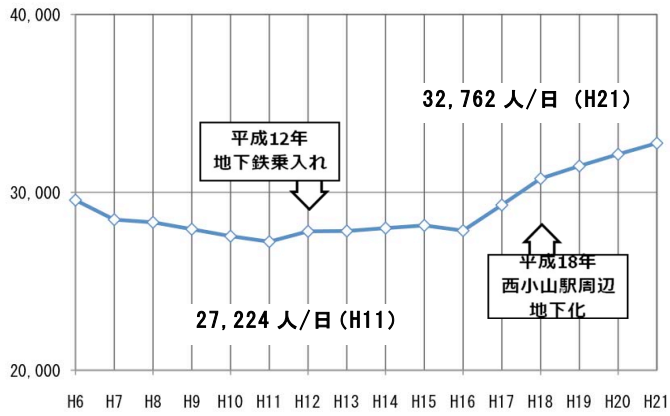
地域名	年間販売額 (百万円)	%
西小山駅東部	4,639	31%
目黒平和通周辺	2,682	18%
西小山駅西部地域	4,120	28%
その他	3,463	23%
合計	14,904	

※目黒区側の西小山駅周辺の商業集積地は、「西小山駅西部地域」となっている。範囲は不明。

※「大型スーパー」: 店舗面積 1,000㎡以上のものとする。

※西小山駅利用圏: 隣接駅との距離の二等分線で囲み、西小山駅の利用者のおおよその居住区域を示したもの。西小山駅周辺の商業の利用者についても同一の区域と仮定した。

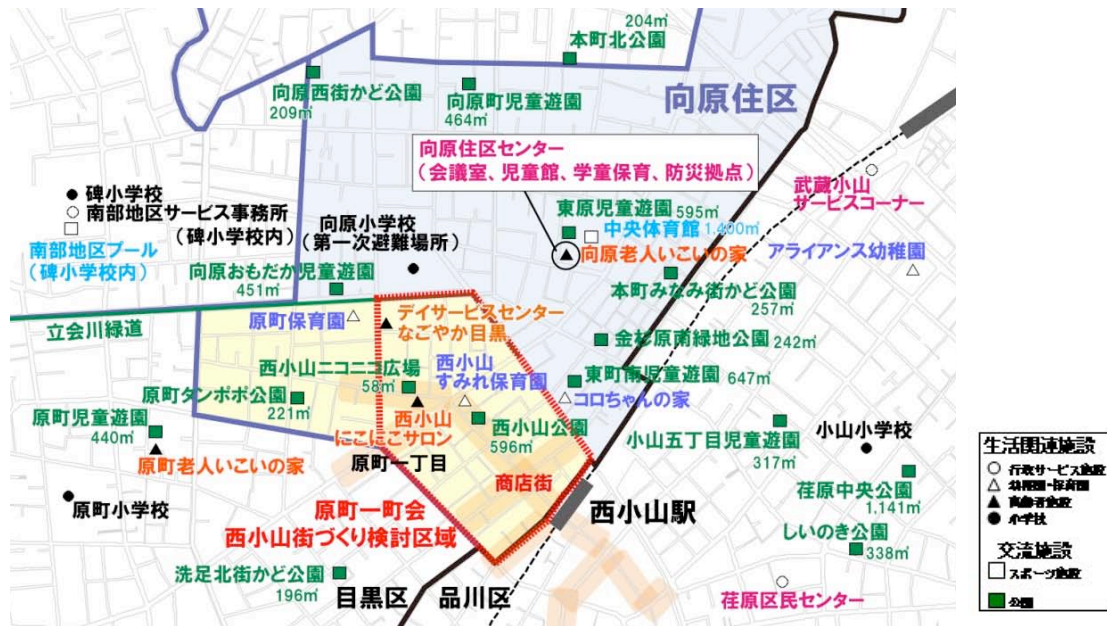
■西小山駅の駅乗降客数（東京都統計年鑑より）



	駅乗降客数(人/日)
H6	29,559
H7	28,462
H8	28,312
H9	27,926
H10	27,532
H11	27,224
H12	27,805
H13	27,823
H14	27,986
H15	28,137
H16	27,844
H17	29,285
H18	30,770
H19	31,478
H20	32,137
H21	32,762

8) 公共施設整備状況

■施設名称、規模



○図書館 (H22)

施設名称	面積 m ²	年間貸出者数(人)	一日平均(人)
洗足図書館	517	93,047	303
目黒本町図書館	1,005	128,316	422
中目黒駅前図書館	383	314,491	1,031
八雲中央図書館	3,020	288,658	953

○スポーツ (H22)

施設名称	面積 m ²	年間利用者数(人)	一日平均(人)
中央体育館	1,400	67,223	168

○子育て関連施設 (H23)

	施設名称	定員(人)	区分	対象
目黒区	原町保育園	132	区立保育園	0~5歳
	西小山すみれ保育園	22	東京都認証保育所	0~3歳
	コロちゃんの家	25	東京都認証保育所	0~2歳
	円融寺幼稚園	(3クラス*3年)	私立幼稚園	
品川区	ひまわり幼稚園		私立幼稚園	
	ライアンス幼稚園		私立幼稚園	
	荏原西保育園	100	区立保育園	

○防火水槽



設置箇所	住所	容量 (t)	設置年月
西小山公園	目黒区原町 1-3-16	100	H17
原町タンポポ公園	目黒区原町 1-24-10	40	H16
東町南児童遊園	目黒区目黒本町 5-7-18	40	S52
中央体育館	目黒区目黒本町 5-22	40	S43
本町みなみ街かど公園	目黒区目黒本町 5-4-16	40	H2
金杉原南緑地公園	目黒区目黒本町 5-9-11	40	H5
向原おもだか児童公園	目黒区目黒本町 6-17-10	40	H 元
洗足北街かど公園	目黒区洗足 1-9-5	40	H3
西小山ニコニコ広場	目黒区原町 1-17	5	H22
東原児童遊園	目黒区目黒本町 2-22-20	5	S56