

第1章 西小山駅周辺地区の現況と課題

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です。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いかした望ましい街の形成に向けた取組みが必要です。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。

1. 地区の範囲

《地区の範囲》

◇西小山街づくり整備構想の検討区域は、「西小山駅」の北側に広がる市街地で、東急目黒線（品川区境）、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（約7.4ha）が対象となります。

図1 検討区域



2. 西小山駅周辺地区の現況

1) 敷地の状況等

◇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。
(表 2-1-1)

◇敷地規模については、敷地数は 419 あり、100 m²未満の敷地は約 45%、50 m²未満の敷地は約 8%となっています。(表 2-1-2)

◇公示地価は前年比-1.2%であり、前年に比べ下落しています。(図 2-1-3)

図 2-1-1 検討区域、街区

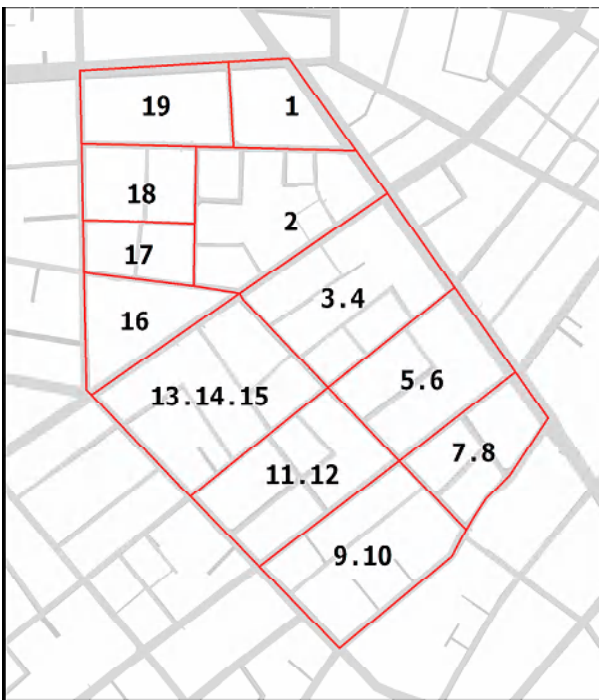


表 2-1-1 街区面積、敷地面積

街区	街区面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)
補助 46 号線北側計	27,929	21,990
1 街区	3,528	2,224
2 街区	8,397	6,582
16 街区	4,315	3,480
17 街区	2,760	2,362
18 街区	3,764	3,149
19 街区	5,165	4,192
駅前街区計	46,470	36,234
3・4 街区	9,016	6,580
5・6 街区	6,815	5,578
7・8 街区	4,570	3,161
9・10 街区	8,347	6,819
11・12 街区	7,546	5,948
13・14・15 街区	10,177	8,148
検討区域合計	74,399 (図上計測)	58,224

検討区域の境界は道路中心線とする。

- ・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

図 2-1-2 敷地規模 (平成 18 年土地利用現況調査)



表 2-1-2 敷地数、面積

	敷地数		面積 (㎡)	
		構成比 (%)		構成比 (%)
50 ㎡未満	33	7.9	1,440	2.5
50~100 ㎡未満	155	37.0	11,562	19.9
100~150 ㎡未満	100	23.9	12,258	21.1
150~200 ㎡未満	50	11.9	8,623	14.8
200~250 ㎡未満	29	6.9	6,427	11.0
250 ㎡以上	52	12.4	17,914	30.7
合計	419	100.0	58,224	100.0

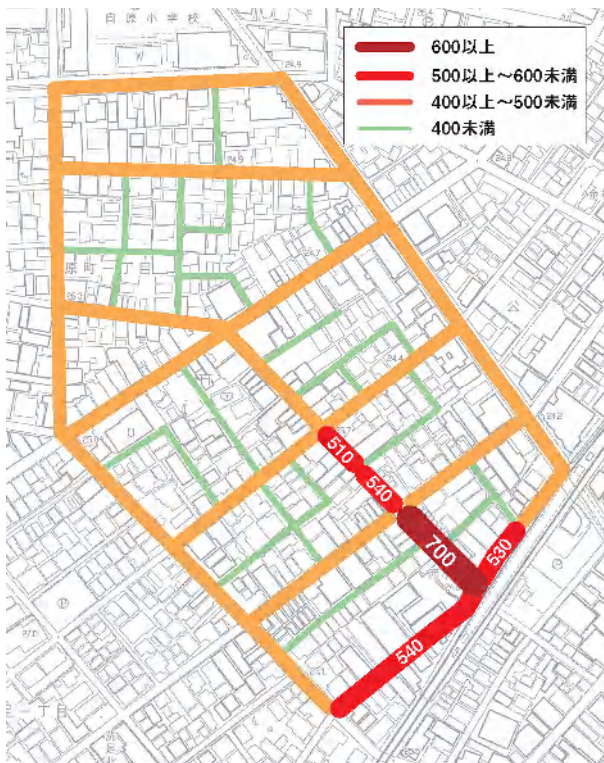
	50㎡未満
	50~100㎡未満
	100~150㎡未満
	150~200㎡未満
	200~250㎡未満
	250㎡以上

(参考)

平均敷地面積

- ・検討区域 = $58,224 / 419 = 138.9 \text{ ㎡}$
- ・目黒区 = 215.3 ㎡

図 2-1-3 地価 (平成 23 年相続税路線価)



○地価 (相続税路線価)

(万円/㎡)

	H21	H22	H23
にこま、弁天通り	58~79	53~72	51~70
街区外周	44~60	40~55	40~54
細街路	36~47	33~43	34~43

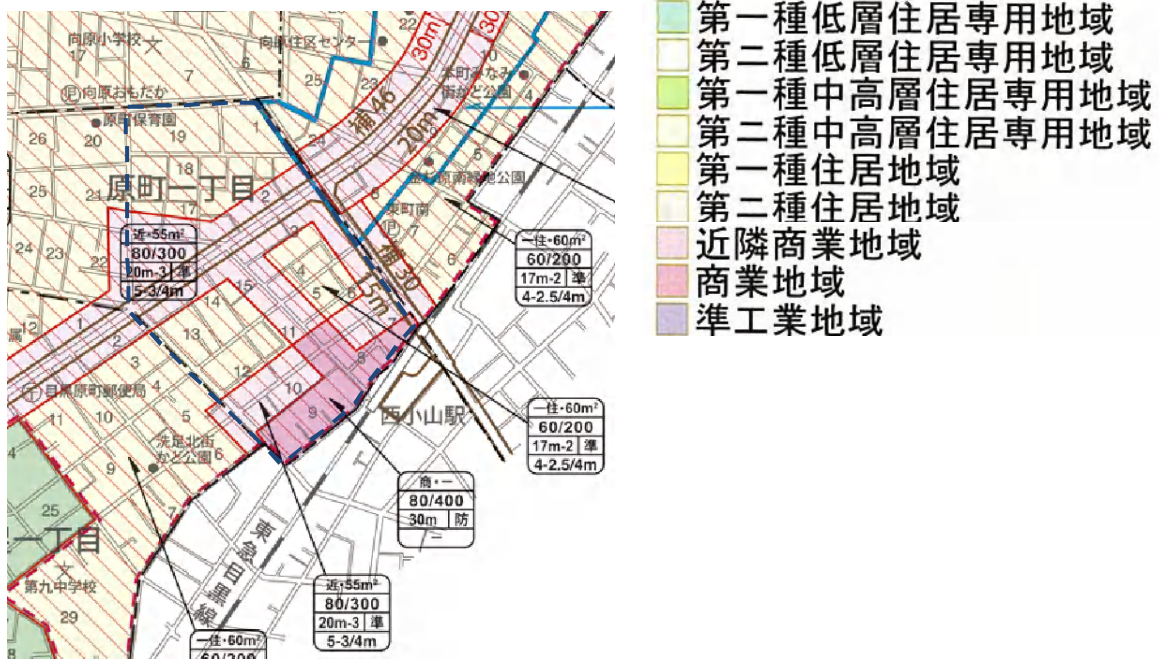
○公示地価 (目黒 5-2【原町 1-11-2】)

	H20	H21	H22	H23	H24
価格 (円/㎡)	810,000	728,000	659,000	643,000	635,000
前年比 (%)	—	-11.2	-10.5	-2.4	-1.2

○都道府県地価調査 (目黒-9【原町 1-23-6 (検討区域外)】)

	H19	H20	H21	H22	H23
価格 (円/㎡)	680,000	660,000	588,000	565,000	563,000
前年比 (%)	—	-3.0	-12.2	-4.1	-0.3

図 2-1-4 用途地域、指定容積率（平成 22 年 11 月）



2) 道路環境

◇地区内の道路は、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。（表 2-2-1）

◇補助 30 号線（目黒区施行）は事業中であるが、補助 46 号線（東京都施行）は当地区においては事業化されていない状況です。

図 2-2-1 道路幅員

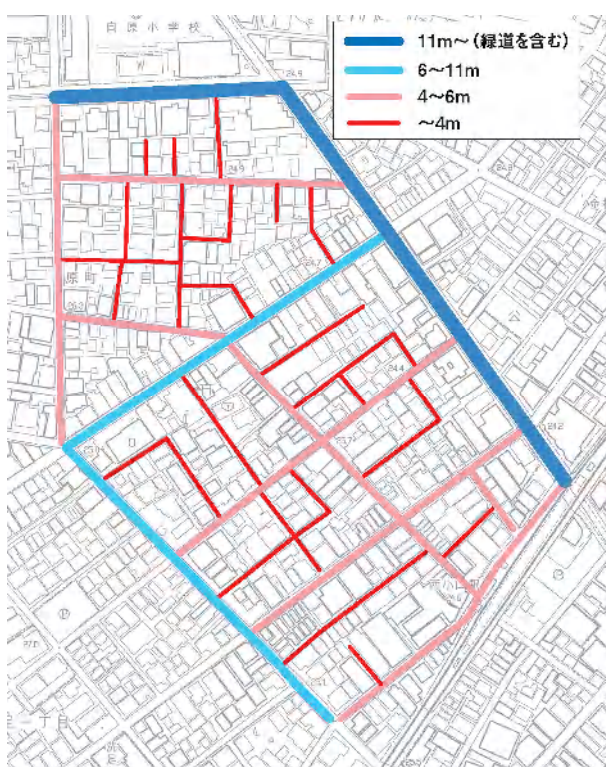


表 2-2-1 道路幅員毎の道路延長

幅員(m)	道路延長(m)	割合(%)
~4m	1,405.0	38.1
4~6m	1,632.6	44.2
6~11m	470.2	12.7
11m~	182.9	5.0
計	3,690.7	100.0

(図上計測)

(参考)

- 狭あい道路率 (4m 未満道路延長/全道路延長)
 - ・ 検討区域 = 38.1%
 - ・ 目黒区 = 31.4%