

4. 人口・世帯等の現状と課題

(1) 人口・世帯等に関する現状

ア 人口・世帯

本地区の人口・世帯数は、平成25年から平成31年にかけて人口が737人、世帯数が624世帯増加していることから、世帯あたりの人口が0.03人減少し、単身世帯の増加が推測されます。

町丁目別の人口については、全ての町丁目で人口が増加しています。

また、11歳以下（小学生以下）の人口は145人、65歳以上の人口は122人の増加となっています。

■平成25年4月1日の人口・世帯の状況※³（外国人居住者含む）

地域 (町丁目名)	人口※ ¹ (人)	世帯数	世帯人員 (人/世帯数)	対象地区 面積※ ² (ha)	人口密度 (人/ha)	11歳以下 の人口(人)	65歳以上 の人口(人)
上目黒2丁目	193	121	1.60	0.9	225	12	35
上目黒4丁目	3,020	1,818	1.66	13.2	228	194	710
五本木1丁目	3,548	2,097	1.69	19.6	181	209	776
五本木2丁目	2,183	1,302	1.68	11.2	195	128	510
祐天寺1丁目	2,148	1,280	1.68	9.9	218	131	566
祐天寺2丁目	1,948	1,308	1.49	9.6	203	94	371
中目黒5丁目	564	312	1.81	3.3	173	47	121
中町2丁目	1,760	1,019	1.73	8.5	207	137	349
中央町2丁目	174	103	1.70	0.7	242	14	30
総数	15,538	9,360	1.66	76.9	202	966	3,468



■平成31年4月1日の人口・世帯の状況※³（外国人居住者含む）

地域 (町丁目名)	人口※ ¹ (人)	世帯数	世帯人員 (人/世帯数)	対象地区 面積※ ² (ha)	人口密度 (人/ha)	11歳以下 の人口(人)	65歳以上 の人口(人)
上目黒2丁目	194	122	1.60	0.9	226	13	38
上目黒4丁目	3,105	1,897	1.64	13.2	235	211	737
五本木1丁目	3,782	2,267	1.67	19.6	193	243	801
五本木2丁目	2,291	1,398	1.64	11.2	205	159	534
祐天寺1丁目	2,241	1,367	1.64	9.9	228	173	583
祐天寺2丁目	2,110	1,468	1.44	9.6	220	93	366
中目黒5丁目	587	322	1.82	3.3	180	51	123
中町2丁目	1,785	1,036	1.72	8.5	210	155	373
中央町2丁目	180	107	1.69	0.7	250	13	35
総数	16,275	9,984	1.63	76.9	212	1,111	3,590

※1 人口・世帯数：各年4月1日段階の住民基本台帳の人口・世帯数を対象地区の面積で按分

※2 対象地区面積：図上計測

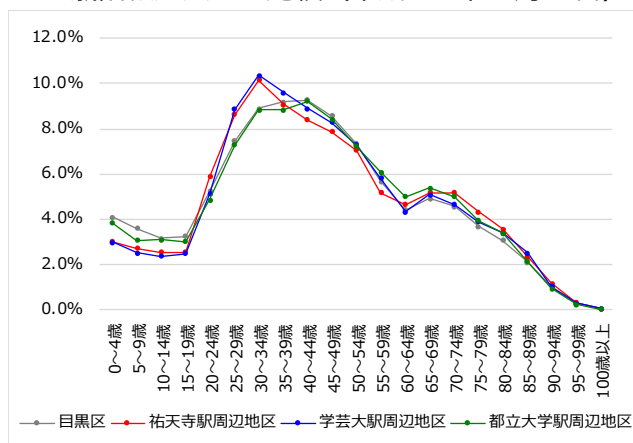
※3 祐天寺駅から半径500m圏内には世田谷区の下馬5丁目の一部が含まれますが、上記データの整理からは外しています。

イ 人口構成

本地区の5歳階級別人口は、学芸大学駅周辺と同様の傾向があり、目黒区全体に比べて19歳以下の人口の割合が少ない一方で、20～34歳の占める割合が高くなっています。

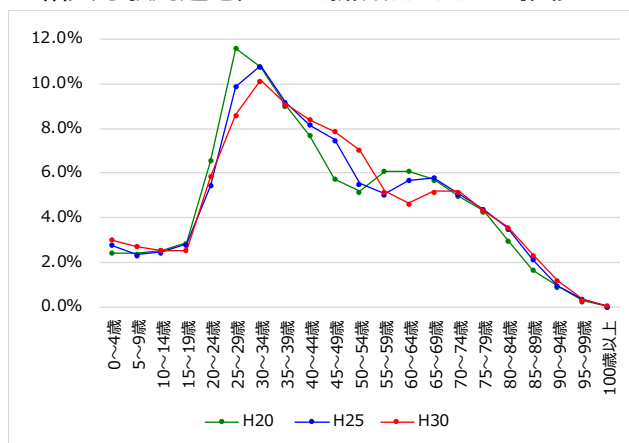
なお、本地区の5歳階級別人口の推移を見ると、目黒区全体で高い割合を占めている25～34歳の割合は年々減少していますが、0～9歳及び40～54歳の割合が増加しています。

■ 5歳階級別人口の比較（平成30年4月1日）



(出典：平成30年4月1日住民基本台帳)

■ 祐天寺駅周辺地区の5歳階級別人口の推移

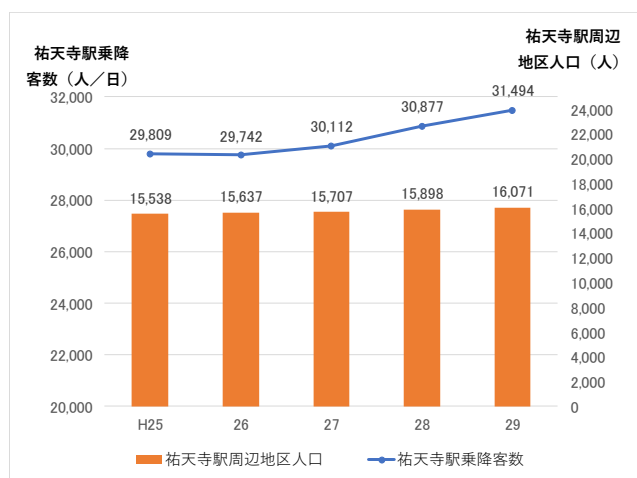


(出典：各年4月1日住民基本台帳)

ウ 祐天寺駅の乗降客数

平成25年以降の祐天寺駅の1日あたりの乗降客数は増加しています。

乗降客数増加の一つとして、本地区の人口増加が考えられます。



(出典：乗降客数 各年東京都統計年鑑

人口 各年4月1日住民基本台帳)

(2) 地域の声

本地区で営業している不動産事業者へのヒアリングと街頭アンケート等を行いました。

ヒアリング・アンケート調査等の概要は、『参考資料「5. 祐天寺駅周辺地区整備構想の策定に関する取組」(P.43)』に掲載しています。

ア 不動産事業者へのヒアリング

- ・ 20歳代の単身女性の仲介件数が増加している。
- ・ ファミリー向け世帯の仲介件数は少ない。
- ・ 若いファミリー世帯が住むには賃料及び販売価格が高い地域である。
- ・ 若い人たちは、結婚当初は祐天寺駅周辺の賃貸物件に居住し、子供が生まれたら祐天寺駅周辺以外の賃料・分譲価格が安い地域に住み替えている可能性がある。

イ 懇談会・アンケートでの主な意見

【懇談会】

- ・ 独居老人など、高齢者の見守りが必要。
- ・ ファミリー層が少なく感じる。
- ・ 子供が少ない。
- ・ 若い世代が長く住み続けられると良い。
- ・ 地価が高い地域なので若いファミリーの永住は難しい。若いファミリーが住みやすい支援制度が必要である。
- ・ 子供が成長すると広い家が必要となり、郊外に移転してしまう。

【街頭アンケート】

- ・ 高齢者が安心して住める街にしてほしい。
- ・ 夫婦で住みやすい街にしてほしい。

(3) 人口・世帯等に関する課題

■ 11歳以下（小学生以下）人口の増加への対応

- ・ ファミリー層が住みやすい環境づくり

■ 高齢化への対応

- ・ 高齢者が地域で孤立しない取組の検討

■ 単身世帯の増加への対応

- ・ 新しい居住者と古くからの居住者が交流できる機会の創出

5. 土地・建物利用の現状と課題

(1) 土地・建物利用に関する現状

ア 飲食店を中心とした商業集積が進んでいます

本地区における商業環境は、平成16年と平成26年を比較すると小規模な商業施設の減少傾向が見られ、一部地域では空き店舗が見られます。

また、テナント経営に転換する例も多く、居酒屋やカフェなどの飲食店を中心とした業態の出店傾向が見られます。

大規模な床面積が確保できる商業施設は駅周辺等に限定され、一定のフロア面積を必要とする大規模な外部資本が参入しにくい地域でもあります。

駅周辺の地域では土地の高度利用が図られています。



(祐天寺駅前通り)



(祐天寺駅前広場)

イ 低層建物と中層建物が混在する市街地があります

本地区の商店街の後背には、低層建物と中層建物が混在する市街地が形成されています。これらの地域では、低層の戸建て住宅と中層の建物が共存できる良質な住環境の維持・保全・形成が望ましいとされています。

ウ 良好な低層住宅地が形成されています

五本木1・2丁目、中目黒5丁目、中町2丁目については、一部集合住宅も立地していますが、敷地面積に比較的ゆとりのある、みどり豊かな閑静な住宅地を形成しています。ただし、目黒区は地価が高いことから、相続等を契機に敷地分割が進みやすい地域です。



(低層住宅)

エ 駒沢通り沿道は住宅・商業が複合した市街地が形成されています

駒沢通りの沿道では、1階部分に商業施設・低中層以上は集合住宅という土地の高度利用化が進んでいる場所もありますが、低層の建物も見られます。

なお、駒沢通りは、災害時における避難路や、火災による延焼を遮る延焼遮断帯としての役割があるため、沿道建築物を耐震化・不燃化すべき道路となっています。

(2) 地域の声

本地区で営業している不動産事業者へのヒアリングと街頭アンケート等を行いました。

ヒアリング・アンケート調査等の概要は、『参考資料「5. 祐天寺駅周辺地区整備構想の策定に関する取組」(P.43)』に掲載しています。

ア 不動産事業者へのヒアリング

■商業について

- ・近年飲食店が急増している。カフェ等の軽飲食店については、煙や匂いが出にくく、周囲に住宅があってもクレームが出にくいことから、駅から離れたところでも出店する例が見られる。
- ・テナント経営に切り替えるオーナーが増えてきている。

■住宅について

- ・住宅を購入する人の希望購入額と実際の分譲価格に乖離が生じており、高地価のため、持ち家を購入できるのは一定程度の収入のある30代以降の人達を中心となる。

イ 懇談会・アンケートでの主な意見

【懇談会】

■住宅地について

- ・タワーマンションがないのが祐天寺の良いところ。タワーマンションは不要。
- ・古くからある木造建物を地域資源として活用した街づくりをしてほしい。
- ・宅地が分割されて新しい住人が増えた。
- ・新しく住むには地価が高い。

■商業地について

- ・店舗の立地が広がっており、飲食店(居酒屋)が多くなった。
- ・新しいセンスの店が増えてきているが、昔ながらの店も残っている。
- ・店舗数が増えて、駅前が賑やかになったように思う。
- ・中目黒駅周辺に立地しているようなお店が増えた。
- ・シャッター商店街となってしまっているところが一部あり、活性化を望みたい。
- ・ファミリーで行けるお店がない。
- ・お惣菜の小売屋さんが少ない。
- ・競争より協働!!
- ・跡継ぎがテナントになってしまう。
- ・生鮮食品、特に鮮魚店が無く高齢者にとっても不便。

■その他

- ・のんびり過ごす公共空間が少ない。
- ・外国人旅行者を見かけるようになった。

【街頭アンケート】

■商業地について

- ・個人商店が少なくなった。もっと活気のある商店街になってほしい。また、祐天寺のイメージに合う商店街になってほしい。
- ・チェーン店や居酒屋が多いので、定食屋や飲食店が増えてほしい。
- ・文房具屋、本屋、衣料品店があると良い。

■その他

- ・病院の種類が少ない。

（３）土地・建物利用に関する課題

土地・建物利用に関する課題は、用途地域別に整理します。

■既存商業施設の商業環境の変化（近隣商業地域）

- ・後継者不足（テナント経営への転換）への対応
- ・空き店舗の対応

■新規業態の出店への対応（近隣商業地域）

- ・祐天寺駅周辺に出店する業種の増加（カフェ・雑貨等）への対応
- ・新たな商業活動への対応

■低層建物と中層建物との混在市街地の形成

（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）

- ・低層建物と中層建物が共存できる居住環境の形成

■敷地分割の進行に伴う住環境の変化（第一種低層住居専用地域）

- ・民有地内の緑地の減少への対応

■幹線道路沿道にふさわしい土地建物利用の誘導

（駒沢通り沿道の近隣商業地域、第一種住居地域）

- ・土地の高度利用化の促進
- ・沿道の建物の耐震化・不燃化