

# 第1章 目黒区の共同住宅の概要

平成19年度に行なった基礎調査結果に、平成20年度の実態調査結果を反映させたデータを用いて、目黒区全体の共同住宅の現状を把握した。

## 1 共同住宅の棟数・件数

共同住宅について、棟数、件数(敷地が同じ共同住宅を1件とする)、階数別棟数、構造別棟数、竣工年別件数の数値を集計した。

なお、区内の階数2以上の共同住宅は「その他」(2ページ表1)の施設、工作物を含めると9,904棟であるが、本調査では「その他」37棟を除く、9,867棟を対象とした。

### (1) 共同住宅の棟数

共同住宅の棟数は9,867棟で、最も多いのは賃貸共同住宅の8,598棟(87.1%)、次に分譲マンションの935棟(9.5%)である。

表1-1 共同住宅(その他の施設を除く)の棟数

[単位:棟]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
棟数	9,867	935	8,598	91	243
割合	100.0%	9.5%	87.1%	0.9%	2.5%

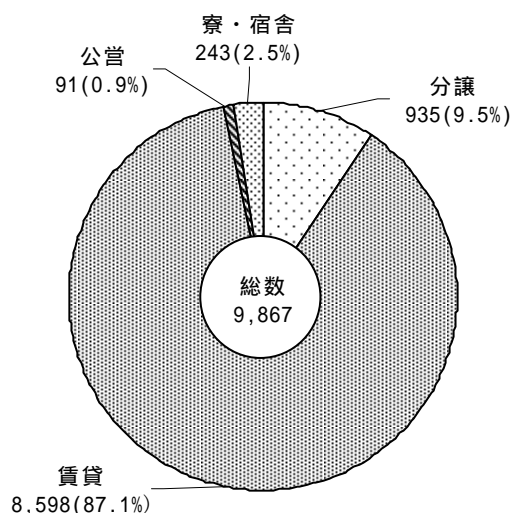


図1-1 区内の共同住宅の棟数の割合 [単位:棟/( )内は割合]

## (2) 共同住宅の件数

共同住宅の件数（敷地が同じ共同住宅を1件とする）は9,438件であり、このうち賃貸共同住宅が8,284件（87.8%）、分譲マンションが908件（9.6%）である。

1敷地に1棟の共同住宅が、賃貸共同住宅では8,031件（96.9%）、分譲マンションでは885件（97.5%）である。

表1-2 共同住宅の件数

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,438 ( 100.0% )	908 ( 100.0% )	8,284 ( 100.0% )	78 ( 100.0% )	168 ( 100.0% )
敷地 内の 棟 数	1棟	885 ( 97.5% )	8,031 ( 96.9% )	69 ( 88.5% )	137 ( 81.5% )
	2棟	261 ( 2.8% )	19 ( 2.1% )	224 ( 2.7% )	5 ( 7.7% )
	3棟以上	55 ( 0.6% )	4 ( 0.4% )	29 ( 0.4% )	4 ( 5.1% )

## (3) 階数別棟数

共同住宅全体では、最も多いのは階数2で、4,690棟(47.5%)である。

分譲マンションの99.1%が階数3以上であり、賃貸共同住宅は、80.4%が階数3以下である。

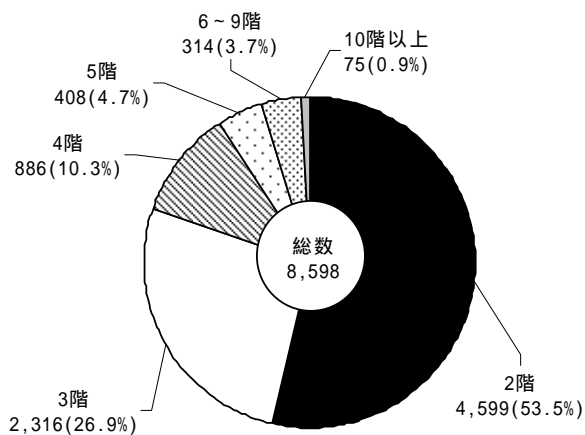
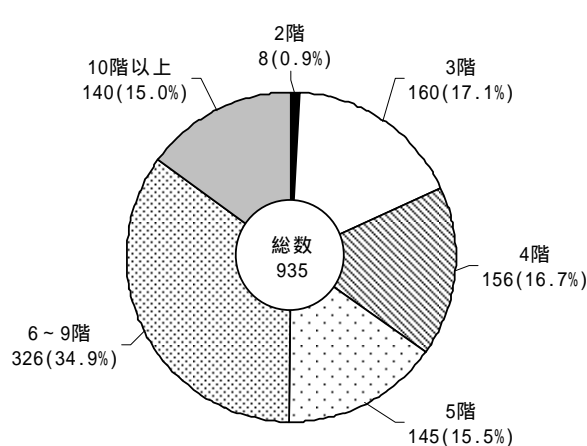


図 1-2 分譲マンションの階数別の割合 [単位:棟/( )内は割合] 図 1-3 賃貸共同住宅の階数別の割合 [単位:棟/( )内は割合]

表1-3 階数別共同住宅の棟数

[単位:棟/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,867 ( 100.0% )	935 ( 100.0% )	8,598 ( 100.0% )	91 ( 100.0% )	243 ( 100.0% )
2階	4,690 ( 47.5% )	8 ( 0.9% )	4,599 ( 53.5% )	9 ( 9.9% )	74 ( 30.5% )
3階	2,588 ( 26.2% )	160 ( 17.1% )	2,316 ( 26.9% )	32 ( 35.2% )	80 ( 32.9% )
4階	1,097 ( 11.1% )	156 ( 16.7% )	886 ( 10.3% )	15 ( 16.5% )	40 ( 16.5% )
5階	599 ( 6.1% )	145 ( 15.5% )	408 ( 4.7% )	16 ( 17.6% )	30 ( 12.3% )
6～9階	670 ( 6.8% )	326 ( 34.9% )	314 ( 3.7% )	13 ( 14.3% )	17 ( 7.0% )
10階以上	223 ( 2.3% )	140 ( 15.0% )	75 ( 0.9% )	6 ( 6.6% )	2 ( 0.8% )

## (4) 構造別棟数

構造別では、共同住宅全体の55.2%が耐火構造である。

分譲マンションは99.6%とほとんどが耐火構造であるが、賃貸共同住宅の耐火構造は49.2%となっている。これは2階建ての建物が多いためである。

表1-4 構造別共同住宅の棟数

[単位:棟/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,867 ( 100.0% )	935 ( 100.0% )	8,598 ( 100.0% )	91 ( 100.0% )	243 ( 100.0% )
耐火構造	5,444 ( 55.2% )	931 ( 99.6% )	4,228 ( 49.2% )	83 ( 91.2% )	202 ( 83.1% )
準耐火構造	1,453 ( 14.7% )	2 ( 0.2% )	1,428 ( 16.6% )	3 ( 3.3% )	20 ( 8.2% )
防火構造	2,866 ( 29.0% )	2 ( 0.2% )	2,839 ( 33.0% )	5 ( 5.5% )	20 ( 8.2% )
木造	104 ( 1.1% )	0 ( 0.0% )	103 ( 1.2% )	0 ( 0.0% )	1 ( 0.4% )

※建物構造の定義は次のとおりとする。

耐火構造 : 主要構造部を耐火構造としたもの

準耐火構造: 外壁が耐火造で屋根を不燃材料としたもの又は主要構造部及び屋根を不燃材料としたもの

防火構造 : 柱及びはりが木造で屋根及び外壁が不燃材料できているもの

木造 : 主な構造部分が木造で防火性能の低いもの

(5) 竣工年別件数（階数3以上の共同住宅）

平成19年度の基礎調査結果と平成20年度の実態調査結果により、竣工年が判明した階数3以上の共同住宅3,975件を竣工年別にみると、「昭和60～平成6年」に竣工したものが36.1%で最も多い。

分譲マンションでは、「平成7～16年」の267件(31.5%)が最も多く、次に多いのは「昭和50～59年」の255件(30.1%)である。賃貸共同住宅では「昭和60～平成6年」の1,297件(41.9%)が最も多い。

表1-5 竣工年が判明した3,975件(階数3以上)の共同住宅区分別の内訳

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	3,975 ( 100.0% )	847 ( 100.0% )	3,092 ( 100.0% )	33 ( 100.0% )	3 ( 100.0% )
昭和39年 以前	31 ( 0.8% )	15 ( 1.8% )	12 ( 0.4% )	4 ( 12.1% )	0 ( 0.0% )
昭和40 ～49年	522 ( 13.1% )	148 ( 17.5% )	364 ( 11.8% )	9 ( 27.3% )	1 ( 33.3% )
昭和50 ～59年	821 ( 20.7% )	255 ( 30.1% )	556 ( 18.0% )	9 ( 27.3% )	1 ( 33.3% )
昭和60 ～平成6年	1,436 ( 36.1% )	133 ( 15.7% )	1,297 ( 41.9% )	6 ( 18.2% )	0 ( 0.0% )
平成7 ～16年	979 ( 24.6% )	267 ( 31.5% )	706 ( 22.8% )	5 ( 15.2% )	1 ( 33.3% )
平成17年 以降	186 ( 4.7% )	29 ( 3.4% )	157 ( 5.1% )	0 ( 0.0% )	0 ( 0.0% )

昭和56年6月1日の建築基準法施行令の改正により、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物に対しては、新耐震基準が適用されている。

竣工年が判明した階数3以上の共同住宅3,975件のうち、「昭和56年以前」の共同住宅は1,083件(27.2%)である。

分譲マンションでは37.8%、賃貸共同住宅では24.0%が「昭和56年以前」である。

表1-6 昭和56年以前・昭和57年以降の共同住宅件数(竣工年が判明した3,975件(階数3以上))

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	3,975 ( 100.0% )	847 ( 100.0% )	3,092 ( 100.0% )	33 ( 100.0% )	3 ( 100.0% )
昭和56年 以前	1,083 ( 27.2% )	320 ( 37.8% )	741 ( 24.0% )	21 ( 63.6% )	1 ( 33.3% )
昭和57年 以降	2,892 ( 72.8% )	527 ( 62.2% )	2,351 ( 76.0% )	12 ( 36.4% )	2 ( 66.7% )

## 2 共同住宅の敷地面積

### (1) 共同住宅全体の敷地面積

共同住宅9,438件の敷地面積は、150～300㎡未満が最も多く37.9%、次は150㎡未満で35.6%であり、73.5%が300㎡未満である。

表 1-7 共同住宅の敷地面積 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	9,438	100.0%
150㎡未満	3,364	35.6%
150～300㎡未満	3,580	37.9%
300～500㎡未満	1,310	13.9%
500～1,000㎡未満	718	7.6%
1,000～3,000㎡未満	395	4.2%
3,000～10,000㎡未満	56	0.6%
10,000㎡以上	15	0.2%

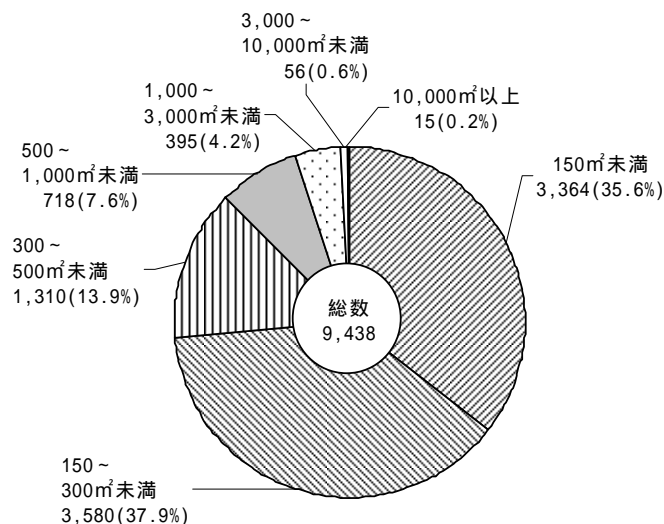


図1-4 共同住宅の敷地面積 [単位:件/( )内は割合]

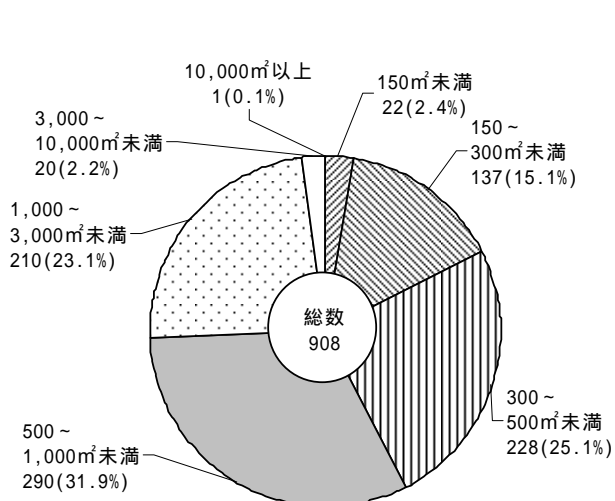


図1-5 分譲マンションの敷地面積 [単位:件/( )内は割合]

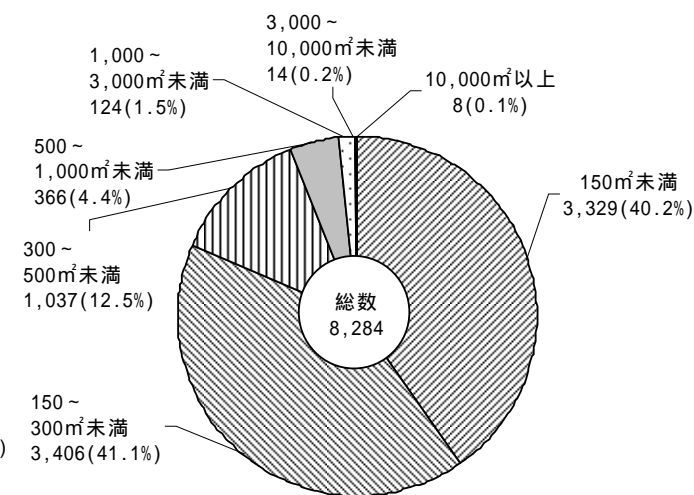


図1-6 賃貸共同住宅の敷地面積 [単位:件/( )内は割合]

(2) 竣工年別敷地面積（階数3以上の共同住宅）

竣工年が判明した3,975件の敷地面積を竣工年別に比較すると、昭和40年以降は敷地面積150～300㎡未満の共同住宅の割合が多い。

敷地面積300㎡未満の共同住宅の割合は平成6年までは増加しているが、平成7年以降は減少している。

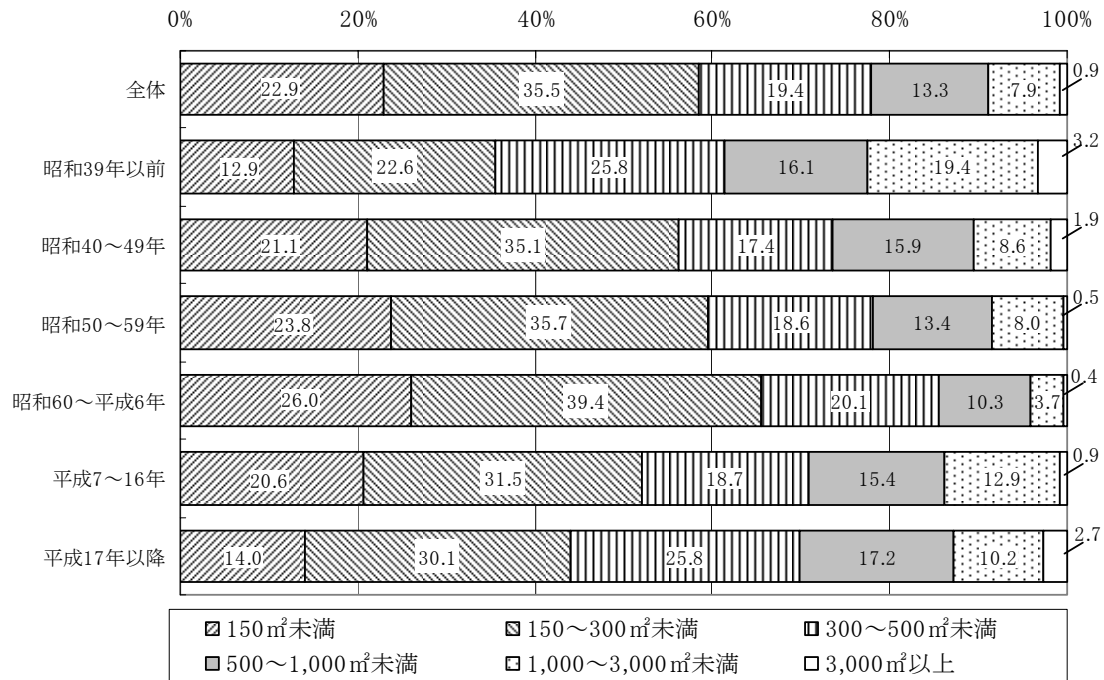


図1-7 竣工年別敷地面積の比較(竣工年が判明した3,975件(階数3以上)) [単位:%]

表1-8 竣工年別敷地面積(竣工年が判明した3,975件(階数3以上))

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	150㎡未満	150～300㎡未満	300～500㎡未満	500～1,000㎡未満	1,000～3,000㎡未満	3,000㎡以上
全体	3,975 (100.0%)	911 (22.9%)	1,413 (35.5%)	772 (19.4%)	529 (13.3%)	315 (7.9%)	35 (0.9%)
昭和39年以前	31 (100.0%)	4 (12.9%)	7 (22.6%)	8 (25.8%)	5 (16.1%)	6 (19.4%)	1 (3.2%)
昭和40～49年	522 (100.0%)	110 (21.1%)	183 (35.1%)	91 (17.4%)	83 (15.9%)	45 (8.6%)	10 (1.9%)
昭和50～59年	821 (100.0%)	195 (23.8%)	293 (35.7%)	153 (18.6%)	110 (13.4%)	66 (8.0%)	4 (0.5%)
昭和60～平成6年	1,436 (100.0%)	374 (26.0%)	566 (39.4%)	289 (20.1%)	148 (10.3%)	53 (3.7%)	6 (0.4%)
平成7～16年	979 (100.0%)	202 (20.6%)	308 (31.5%)	183 (18.7%)	151 (15.4%)	126 (12.9%)	9 (0.9%)
平成17年以降	186 (100.0%)	26 (14.0%)	56 (30.1%)	48 (25.8%)	32 (17.2%)	19 (10.2%)	5 (2.7%)

### 3 共同住宅の床面積

#### (1) 共同住宅全体の床面積

共同住宅 9,438 件ごとの床面積の合計は、100～200 m<sup>2</sup>未満が 28.7%で最も多い。

表 1-9 共同住宅の床面積 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	9,438	100.0%
100 m <sup>2</sup> 未満	627	6.6%
100～200 m <sup>2</sup> 未満	2,709	28.7%
200～300 m <sup>2</sup> 未満	1,874	19.9%
300～500 m <sup>2</sup> 未満	1,633	17.3%
500～1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,230	13.0%
1,000～3,000 m <sup>2</sup> 未満	951	10.1%
3,000～5,000 m <sup>2</sup> 未満	208	2.2%
5,000 m <sup>2</sup> 以上	206	2.2%

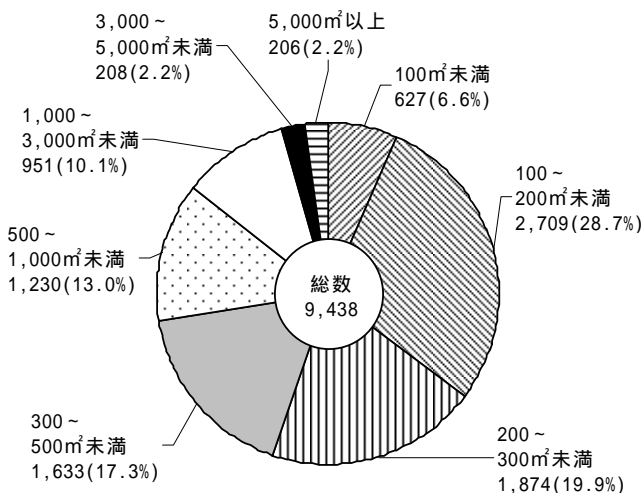


図 1-8 共同住宅の床面積 [単位:件/( )内は割合]

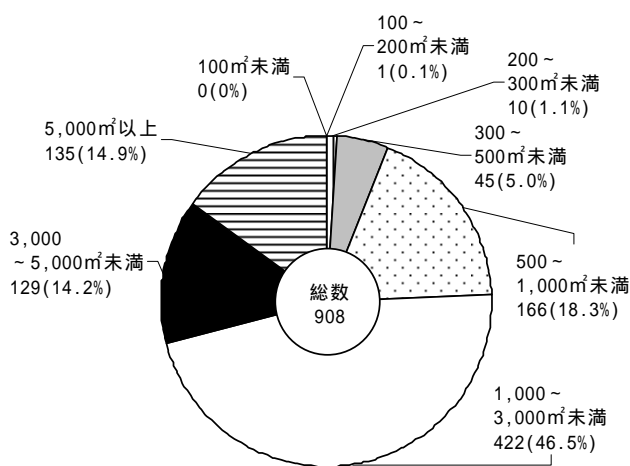


図1-9 分譲マンションの床面積 [単位:件/( )内は割合]

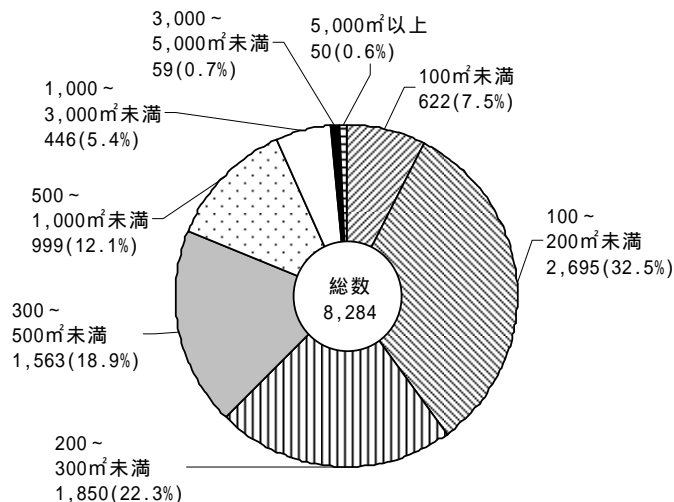


図1-10 賃貸共同住宅の床面積 [単位:件/( )内は割合]

(2) 竣工年別床面積（階数3以上の共同住宅）

竣工年が判明した3,975件の床面積の規模を比較すると、200～500㎡未満の共同住宅の割合は平成6年までは増加し、平成7年以降は減少している。1,000～3,000㎡未満の共同住宅の割合は平成6年までは減少し、平成7年以降は増加している。

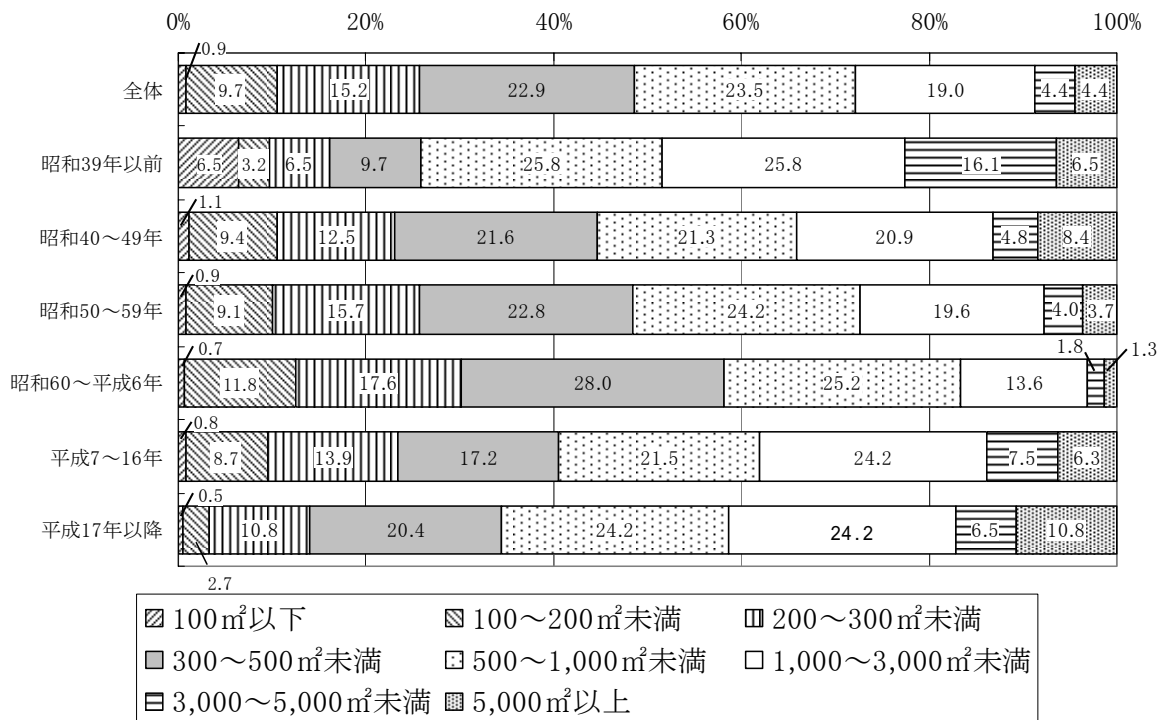


図1-11 竣工年別床面積の比較 (竣工年が判明した3,975件 (階数3以上)) [単位:%]

表1-10 竣工年別床面積 (竣工年が判明した3,975件 (階数3以上)) [単位:件/( )内は割合]

項目	全体	100㎡未満	100～200㎡未満	200～300㎡未満	300～500㎡未満	500～1,000㎡未満	1,000～3,000㎡未満	3,000～5,000㎡未満	5,000㎡以上
全体	3,975	34	384	605	911	935	756	174	176
	(100.0%)	(0.9%)	(9.7%)	(15.2%)	(22.9%)	(23.5%)	(19.0%)	(4.4%)	(4.4%)
昭和39年以前	31	2	1	2	3	8	8	5	2
	(100.0%)	(6.5%)	(3.2%)	(6.5%)	(9.7%)	(25.8%)	(25.8%)	(16.1%)	(6.5%)
昭和40～49年	522	6	49	65	113	111	109	25	44
	(100.0%)	(1.1%)	(9.4%)	(12.5%)	(21.6%)	(21.3%)	(20.9%)	(4.8%)	(8.4%)
昭和50～59年	821	7	75	129	187	199	161	33	30
	(100.0%)	(0.9%)	(9.1%)	(15.7%)	(22.8%)	(24.2%)	(19.6%)	(4.0%)	(3.7%)
昭和60～平成6年	1,436	10	169	253	402	362	196	26	18
	(100.0%)	(0.7%)	(11.8%)	(17.6%)	(28.0%)	(25.2%)	(13.6%)	(1.8%)	(1.3%)
平成7～16年	979	8	85	136	168	210	237	73	62
	(100.0%)	(0.8%)	(8.7%)	(13.9%)	(17.2%)	(21.5%)	(24.2%)	(7.5%)	(6.3%)
平成17年以降	186	1	5	20	38	45	45	12	20
	(100.0%)	(0.5%)	(2.7%)	(10.8%)	(20.4%)	(24.2%)	(24.2%)	(6.5%)	(10.8%)

#### 4 併用用途の有無

併用用途を持つ共同住宅は、共同住宅全体で 16.2%あり、分譲マンションでは 25.7%、賃貸共同住宅では 15.5%となっている。併用用途の 92.6%が商業系である。

表 1-11 併用用途のある共同住宅件数

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,438 ( 100.0% )	908 ( 100.0% )	8,284 ( 100.0% )	78 ( 100.0% )	168 ( 100.0% )
併用用途あり	1,531 ( 16.2% )	233 ( 25.7% )	1,280 ( 15.5% )	10 ( 12.8% )	8 ( 4.8% )
併用用途なし	7,907 ( 83.8% )	675 ( 74.3% )	7,004 ( 84.5% )	68 ( 87.2% )	160 ( 95.2% )

表 1-12 併用用途別共同住宅件数

[単位:件/( )内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
併用用途のある共同住宅 全体	1,531 ( 100.0% )	233 ( 100.0% )	1,280 ( 100.0% )	10 ( 100.0% )	8 ( 100.0% )
商業系	1,417 ( 92.6% )	226 ( 97.0% )	1,175 ( 91.8% )	9 ( 90.0% )	7 ( 87.5% )
工業系	78 ( 5.1% )	1 ( 0.4% )	76 ( 5.9% )	0 ( 0.0% )	1 ( 12.5% )
その他	36 ( 2.4% )	6 ( 2.6% )	29 ( 2.3% )	1 ( 10.0% )	0 ( 0.0% )

## 5 不適格建築物の抽出

平成19年度の基礎調査結果と平成20年度の実態調査結果により、区内の共同住宅9,438件を対象に不適格建築物を簡易的に抽出した。不適格建築物を抽出した項目は、次のとおりである。

### (1) 建物用途の不適格の判定方法

共同住宅の併用用途が、当該地区の用途地域の建築規制に適合しているかを簡易的に判定し、適合しない共同住宅を不適格建築物として抽出した。

共同住宅の併用用途を商業系、工業系、その他（公共施設）の3つに区分し、商業系の併用用途は、商業系の建物用途である「事務所」が第一種中高層住居専用地域で不適格建築物となるため、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域で不適格建築物とした。

工業系施設の併用用途は、工業系の建物用途である「工場」が住居専用地域で不適格建築物となるため、第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域で不適格建築物とした。

表1-13 用途地域別の併用用途の判定基準

項目	商業系	工業系	その他（公共施設）
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			
準住居地域			
近隣商業地域			
商業地域			
準工業地域			

○:適格 ×:不適格

(2) 建ぺい率・容積率・その他の不適合

区内の共同住宅9,438件の建築面積、延べ面積と敷地面積の調査結果を利用し、次の式で建ぺい率・容積率を算出し、建物が立地している土地の制限と比較し、不適合建築物と想定される建物を抽出した。

建ぺい率 = 敷地内にある全ての建築物（付属施設を除く）の建築面積の合計（㎡） / 敷地面積

容積率 = 敷地内にある全ての建築物（付属施設を除く）の延べ面積の合計（㎡） / 敷地面積

また、建物ごとの高さデータを利用し、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内にある建築物の高さ制限（10m又は12m以下）について、不適合建築物の件数を算出した。

高度地区（第1種から第3種）が指定されている地域で最高限度高度、最低限度高度が定められている地域については、最高限度、最低限度の高さ制限について判定した。更に、平成20年11月に施行された建築物の絶対高さ制限についても、判定を行った。

表1-14 共同住宅区分別不適合建築物数(共同住宅件数)

[単位:件/( )内は割合]

項目	合計	1用途 不適合	2高さの 不適合	3建ぺい率・ 容積率の 不適合	1と2の 不適合	2と3の 不適合	1と3の 不適合	1と2と3 全部が 不適合
全体	258 (100.0%)	30 (100.0%)	77 (100.0%)	120 (100.0%)	6 (100.0%)	18 (100.0%)	5 (100.0%)	2 (100.0%)
分譲 マンション	84 (32.6%)	17 (56.7%)	35 (45.5%)	21 (17.5%)	2 (33.3%)	9 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
賃貸 共同住宅	166 (64.3%)	13 (43.3%)	37 (48.1%)	97 (80.8%)	4 (66.7%)	8 (44.4%)	5 (100.0%)	2 (100.0%)
公営住宅	2 (0.8%)	0 (0.0%)	2 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
寮・宿舎	6 (2.3%)	0 (0.0%)	3 (3.9%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

表1-15 用途地域別不適合建築物数(共同住宅件数)

[単位:件/( )内は割合]

項目	合計	1用途 不適合	2高さの 不適合	3建ぺい率・ 容積率の 不適合	1と2の 不適合	2と3の 不適合	1と3の 不適合	1と2と3 全部が 不適合
全体	258 (100.0%)	30 (100.0%)	77 (100.0%)	120 (100.0%)	6 (100.0%)	18 (100.0%)	5 (100.0%)	2 (100.0%)
第1種低層 住居専用地域	175 (67.8%)	5 (16.7%)	77 (100.0%)	66 (55.0%)	6 (100.0%)	18 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (100.0%)
第1種中高層 住居専用地域	42 (16.3%)	25 (83.3%)	0 (0.0%)	13 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (80.0%)	0 (0.0%)
第2種中高層 住居専用地域	2 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
第1種住居 地域	11 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
第2種住居 地域	5 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
商業地域	1 (0.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
準工業地域	22 (8.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (18.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

