

### (3) 容積率・指定容積充足率

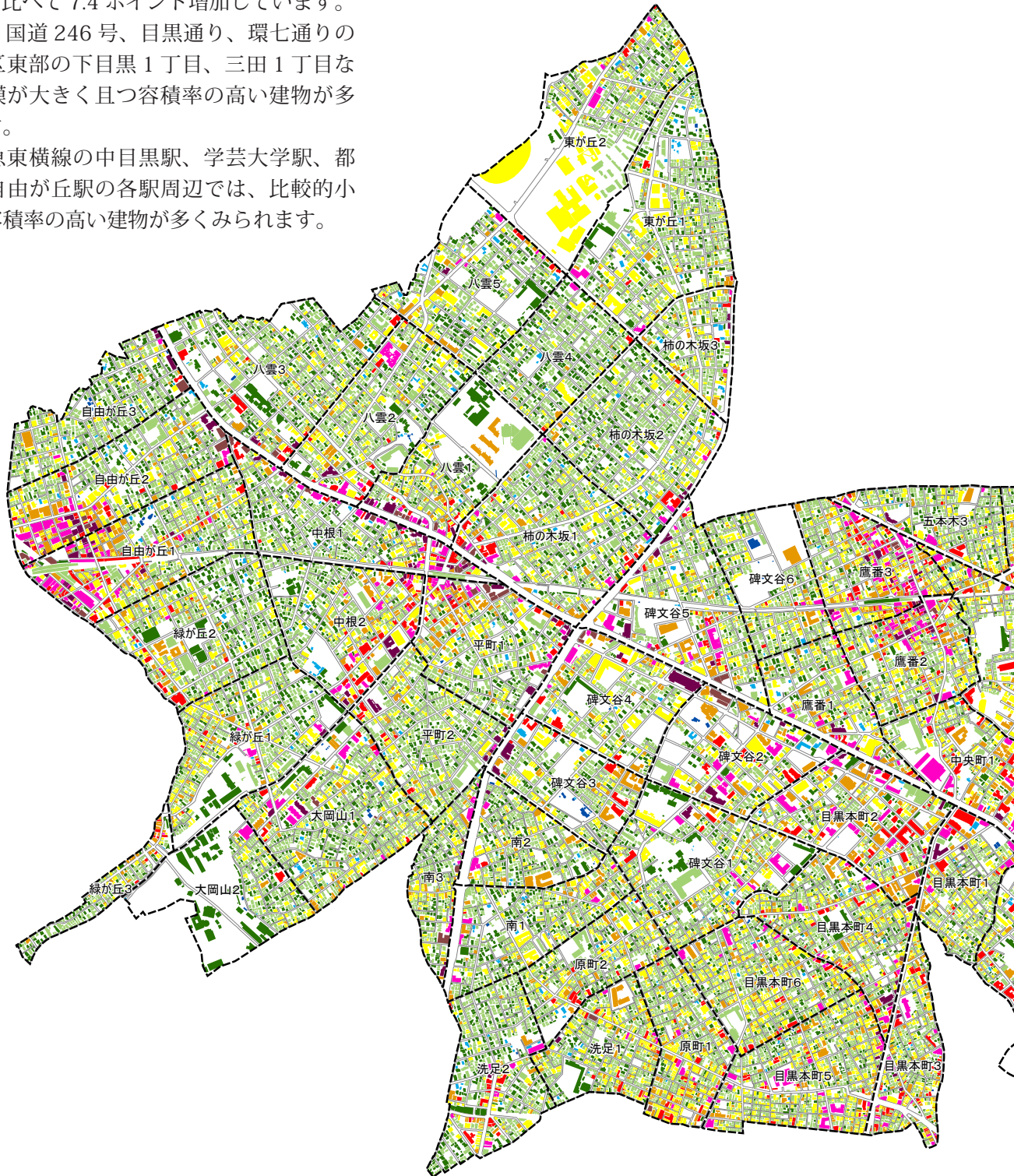
#### ア. 容積率

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{宅地(敷地)面積}}$$

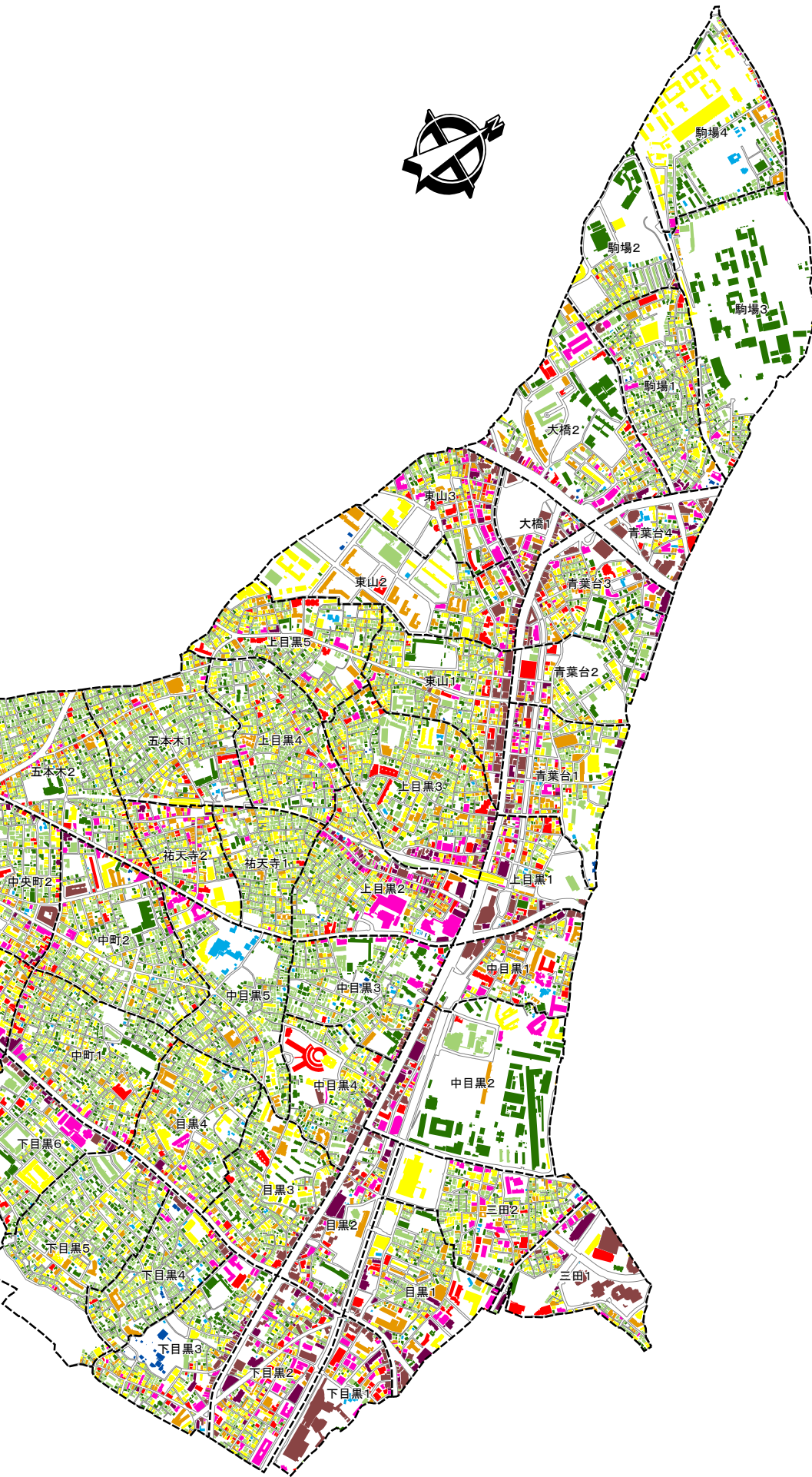
区全体の容積率は167.0%です。平成23年調査の159.6%と比べて7.4ポイント増加しています。

山手通り、国道246号、目黒通り、環七通りの各沿道や、区東部の下目黒1丁目、三田1丁目などでは、規模が大きく且つ容積率の高い建物が多くみられます。

また、東急東横線の中目黒駅、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅の各駅周辺では、比較的小規模で且つ容積率の高い建物が多くみられます。



容積率分布



町丁目別容積率の比較

		容積率 (%)	
		目黒区	167.0
上位	1	大橋 1	748.9
	2	三田 1	556.6
	3	下目黒 1	450.5
	4	上目黒 1	446.0
	5	青葉台 4	370.8
下位	84	緑が丘 1	121.2
	85	八雲 4	113.1
	86	駒場 2	109.2
	87	大岡山 2	83.7
	88	駒場 3	73.5

凡 例

容積率

- 25%未満
- 25～50%未満
- 50～100%未満
- 100～150%未満
- 150～200%未満
- 200～250%未満
- 250～300%未満
- 300～400%未満
- 400～500%未満
- 500%以上

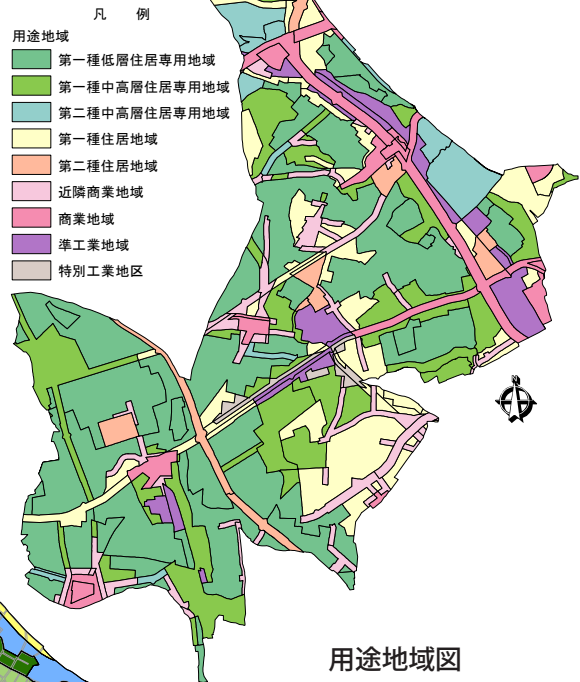
----- 町丁目界

イ. 指定容積充足率

指定容積率 = 用途地域に応じて指定された容積率

指定容積率は、用途地域に応じて指定された容積率です。

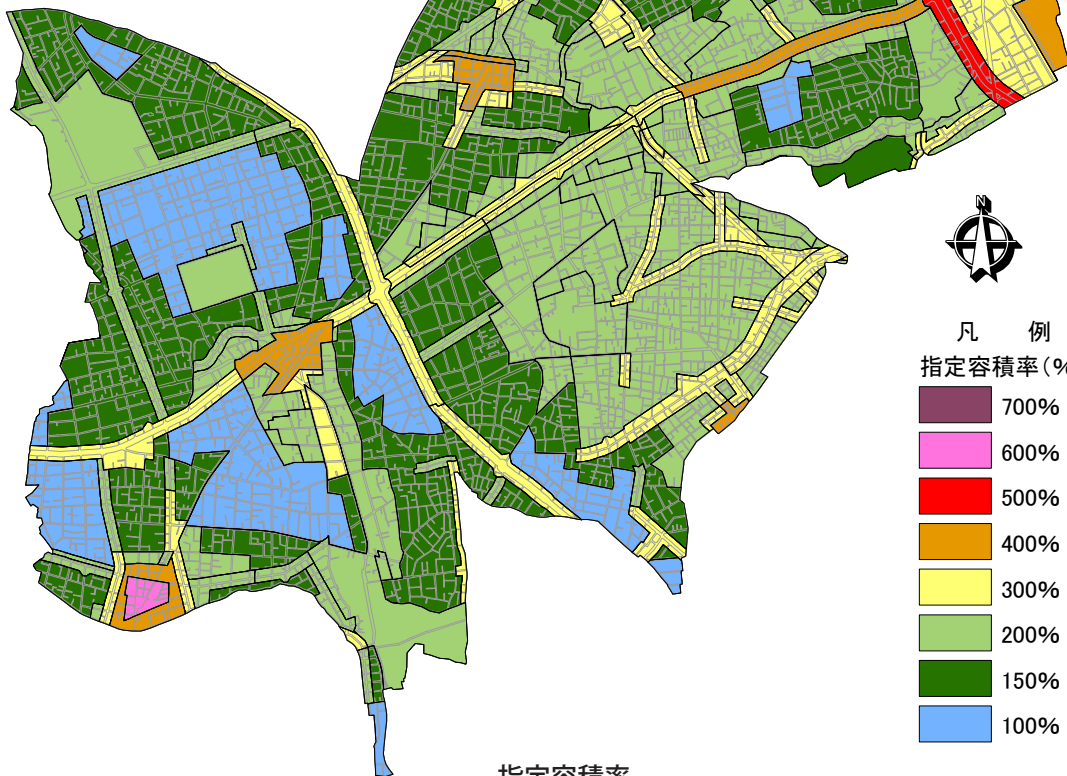
区では8段階の容積率を指定しています。



用途地域図

用途地域と指定容積率

用途地域	指定容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	100,150,200
第一種中高層住居専用地域	150,200
第二種中高層住居専用地域	200,300
第一種住居地域	200,300
第二種住居地域	200,300,400
近隣商業地域	200,300
商業地域	400,500,600,700
準工業地域 (特工を含む)	200,300



指定容積率

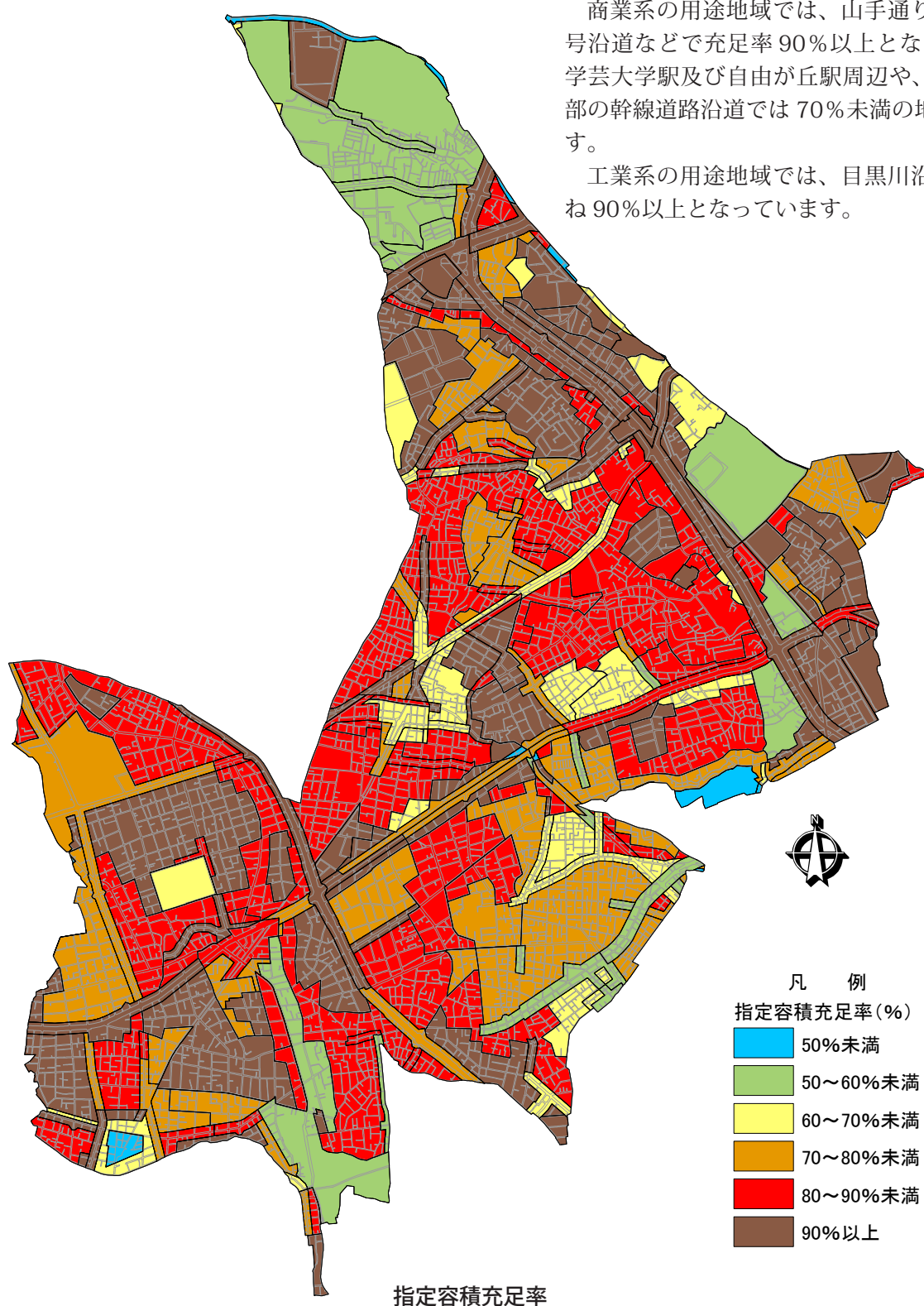
$$\text{指定容積充足率} = \frac{\text{容積率}}{\text{指定容積率}}$$

低層住居系の用途地域では、東山2・3丁目、八雲3丁目、碑文谷4丁目などで充足率70～80%未満、その他は概ね80%以上となっています。

中高層住居系の用途地域では、区北部の東山や西部の環七通り及び目黒通り沿道などで充足率90%以上となっている一方、北部の駒場及び大橋2丁目や東部の中目黒2丁目、西部の大岡山周辺などでは、50～60%未満の地域がみられます。

商業系の用途地域では、山手通り及び国道246号沿道などで充足率90%以上となっている一方、学芸大学駅及び自由が丘駅周辺や、南部及び中央部の幹線道路沿道では70%未満の地域がみられます。

工業系の用途地域では、目黒川沿いの地域で概ね90%以上となっています。



(4) 宅地利用の詳細

ア. 公共施設

建物棟数を比較すると、学校や研究所等の教育文化施設Aが最も多く515棟で、公共施設全体の約43%を占めており、次いで寺社や町内会館・集会所等の教育文化施設Cが282棟で、約24%を占めています。

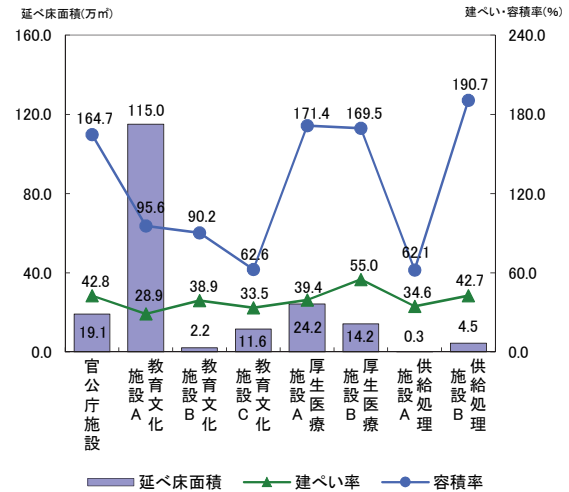
延べ床面積を比較すると、教育文化施設Aが115.0万㎡で最も広く、公共施設全体の約60%を占めており、次いで病院、診療所等の厚生医療施設Aが24.2万㎡で、約13%を占めています。

建ぺい率を比較すると、最も高いものは保育園や託児所、福祉施設等の厚生医療施設Bで55.0%、次いで官公庁施設が42.8%となっており、逆に最も低いものは教育文化施設Aで28.9%となっています。

容積率を比較すると、最も高いものはごみ焼却場等の供給処理施設Bで190.7%、次いで厚生医療施設Bが169.5%となっており、逆に最も低いものは上水道施設や電気・ガス供給施設等の供給処理施設Aで62.1%となっています。

公共施設の概要

	建築棟数	延べ床面積	建ぺい率	容積率
	(棟)	(万㎡)	(%)	(%)
公共施設	1,185	191.2	32.7	107.3
官公庁施設	118	19.1	42.8	164.7
教育文化施設A	515	115.0	28.9	95.6
教育文化施設B	25	2.2	38.9	90.2
教育文化施設C	282	11.6	33.5	62.6
厚生医療施設A	119	24.2	39.4	171.4
厚生医療施設B	100	14.2	55.0	169.5
供給処理施設A	20	0.3	34.6	62.1
供給処理施設B	6	4.5	42.7	190.7



公共施設の比較

イ. 商業施設

建物棟数を比較すると、住商併用建物が最も多く4,643棟で、商業施設全体の約72%を占めており、次いで事務所や銀行・証券会社の営業店舗等の事務所建築物が1,010棟で、約16%を占めています。

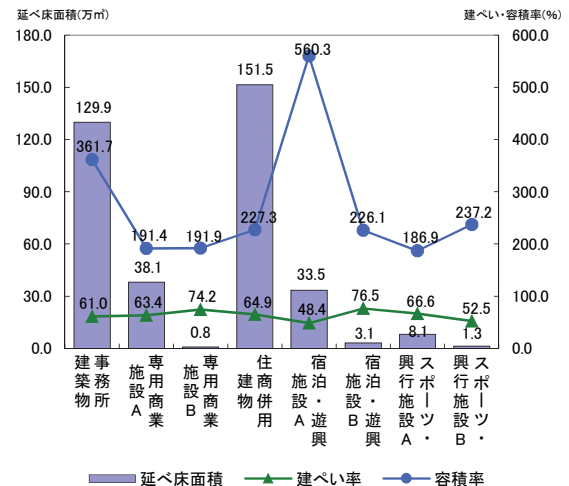
延べ床面積を比較すると、住商併用建物が最も広く151.5万㎡で、商業施設全体の約41%を占めており、次いで事務所建築物が129.9万㎡で、約35%を占めています。

建ぺい率を比較すると、最も高いものはバーやキャバレー、パチンコ店、カラオケボックス等の宿泊・遊興施設Bで76.5%、次いで公衆浴場や健康ランド、サウナ等の専用商業施設Bが74.2%となっており、逆に最も低いものはホテル等の宿泊・遊興施設Aで48.4%となっています。

容積率を比較すると、最も高いものは宿泊・遊興施設Aで560.3%、次いで事務所建築物が361.7%となっており、逆に最も低いものは体育館や競技場、ボウリング場等のスポーツ・興業施設Aで186.9%となっています。

商業施設の概要

	建築棟数	延べ床面積	建ぺい率	容積率
	(棟)	(万㎡)	(%)	(%)
商業施設	6,405	366.2	63.1	271.1
事務所建築物	1,010	129.9	61.0	361.7
専用商業施設A	621	38.1	63.4	191.4
専用商業施設B	12	0.8	74.2	191.9
住商併用建物	4,643	151.5	64.9	227.3
宿泊・遊興施設A	33	33.5	48.4	560.3
宿泊・遊興施設B	56	3.1	76.5	226.1
スポーツ・興行施設A	27	8.1	66.6	186.9
スポーツ・興行施設B	3	1.3	52.5	237.2



商業施設の比較

### ウ. 住宅

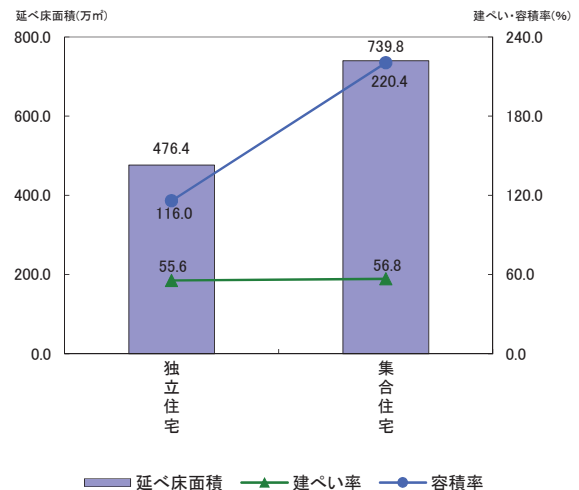
建物棟数を比較すると、独立住宅が 31,293 棟で、住宅全体の約 74% を占めているのに対し、集合住宅は 10,948 棟で、住宅全体の約 26% となっています。

延べ床面積を比較すると、集合住宅が 739.8 万㎡で住宅全体の約 61% を占めているのに対し、独立住宅は 476.4 万㎡で、住宅全体の約 39% となっており、延べ床面積では集合住宅の方が広がっています。

建ぺい率、容積率を比較すると、建ぺい率は独立住宅が 55.6%、集合住宅が 56.8% となっており、容積率は、独立住宅が 116.0%、集合住宅が 220.4% となっています。

### 住宅の概要

	建築棟数	延べ床面積	建ぺい率	容積率
	(棟)	(万㎡)	(%)	(%)
住宅	42,241	1,216.2	56.1	162.9
独立住宅	31,293	476.4	55.6	116.0
集合住宅	10,948	739.8	56.8	220.4



住宅の比較

### エ. 工業施設

建物棟数を比較すると、住居併用工場が最も多く 662 棟で、工業施設全体の約 65% を占めており、次いで専用工場が 169 棟で、約 17% を占めています。

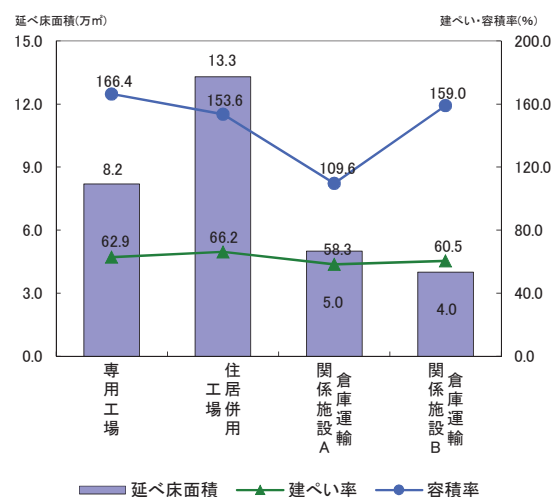
延べ床面積を比較すると、棟数と同様に住居併用工場が最も広く 13.3 万㎡で、工業施設全体の約 44% を占めており、次いで専用工場が 8.2 万㎡で、約 27% を占めています。

建ぺい率を比較すると、最も高いものは住居併用工場で 66.2%、次いで専用工場が 62.9% となっており、逆に最も低いものは自動車車庫等の倉庫運輸関係施設 A で 58.3% となっています。

容積率を比較すると、最も高いものは専用工場で 166.4%、次いで倉庫、流通センター、配送所等の倉庫運輸関係施設 B が 159.0% となっており、逆に最も低いものは倉庫運輸関係施設 A で 109.6% となっています。

### 工業施設の概要

	建築棟数	延べ床面積	建ぺい率	容積率
	(棟)	(万㎡)	(%)	(%)
工業施設	1,016	30.5	63.0	147.6
専用工場	169	8.2	62.9	166.4
住居併用工場	662	13.3	66.2	153.6
倉庫運輸関係施設 A	112	5.0	58.3	109.6
倉庫運輸関係施設 B	73	4.0	60.5	159.0



工業施設の比較