

3. 宅地利用の詳細

(1) 敷地規模

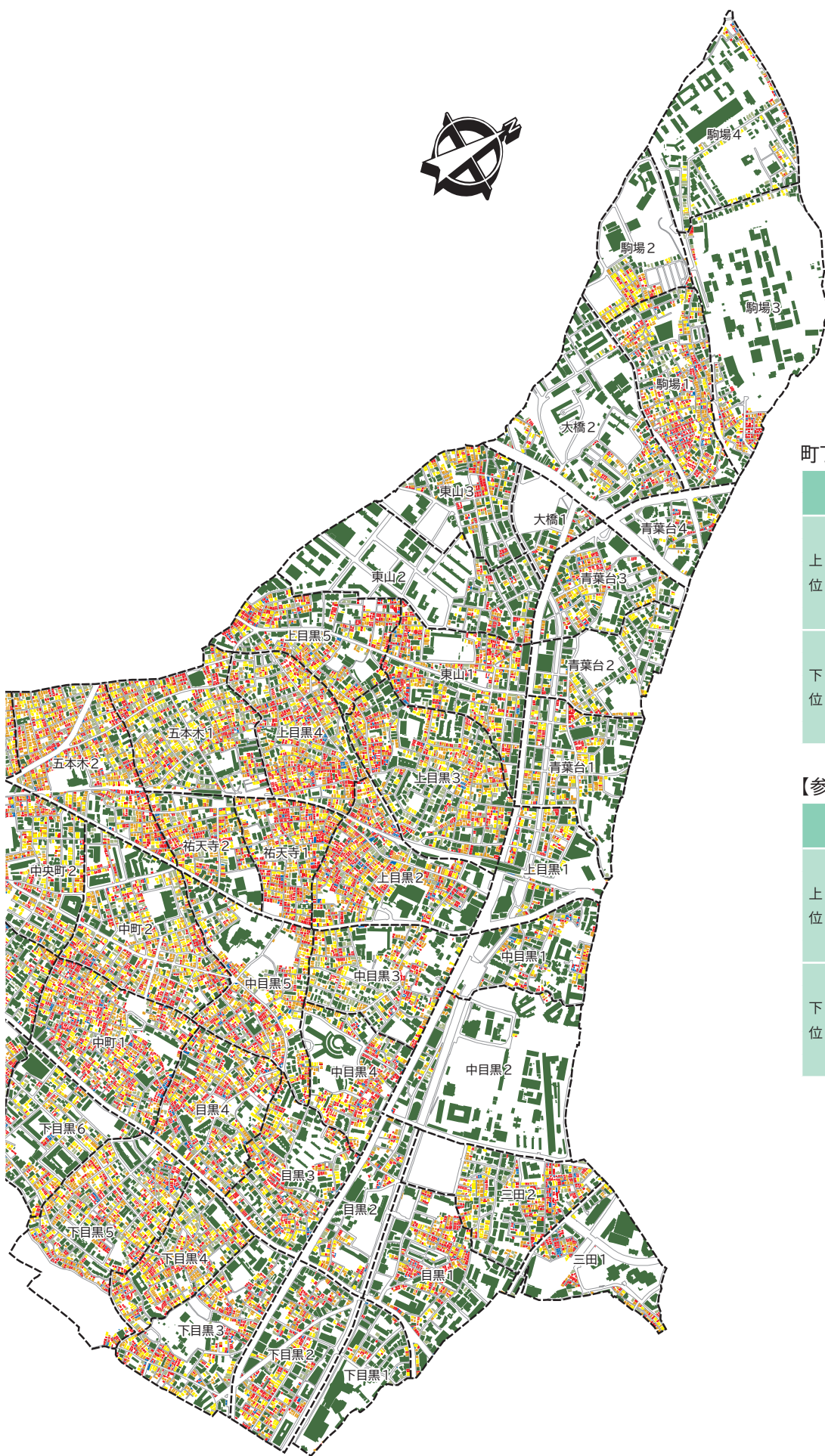
敷地規模＝建物の敷地面積

規模の大きな敷地は、大規模な公共施設が立地する駒場3・4丁目、大橋2丁目、中目黒2丁目、東が丘2丁目、八雲1丁目、大岡山2丁目、大規模商業施設が立地する三田1丁目、下目黒1丁目、中高層の集合住宅が集積する下目黒2丁目、東山2丁目などでみられます。

町丁目別の平均敷地面積をみると、建物棟数密度の低い中目黒2丁目、駒場3丁目、東山2丁目は、平均敷地面積が大きくなっています。一方、建物棟数密度の高い目黒本町3丁目、目黒本町5丁目、祐天寺1丁目では平均敷地面積が小さくなっていることから、平均敷地面積と建物棟数密度とで相関関係がみられます。



敷地規模分布



町丁目別平均敷地面積の比較

| 平均敷地面積 (㎡) | | |
|------------|-----------|---------|
| | 目黒区 | 210.2 |
| 上位 | 1 中目黒 2 | 1,376.3 |
| | 2 駒場 3 | 1,000.2 |
| | 3 東山 2 | 730.2 |
| | 4 下目黒 1 | 717.0 |
| | 5 駒場 4 | 644.2 |
| 下位 | 84 目黒本町 6 | 125.6 |
| | 85 目黒本町 4 | 125.5 |
| | 86 祐天寺 1 | 124.4 |
| | 87 目黒本町 5 | 116.1 |
| | 88 目黒本町 3 | 115.1 |

【参考】町丁目別建物棟数密度の比較

| 建物棟数密度 (棟 /ha) | | |
|----------------|----------|------|
| | 目黒区 | 47.6 |
| 上位 | 1 目黒本町 3 | 86.9 |
| | 2 目黒本町 5 | 86.1 |
| | 3 祐天寺 1 | 80.4 |
| | 4 目黒本町 4 | 79.7 |
| | 5 目黒本町 6 | 79.6 |
| 下位 | 84 駒場 4 | 15.5 |
| | 85 下目黒 1 | 13.9 |
| | 86 東山 2 | 13.7 |
| | 87 駒場 3 | 10.0 |
| | 88 中目黒 2 | 7.3 |

凡 例

敷地面積

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

----- 町丁目界

(2) 建蔽率

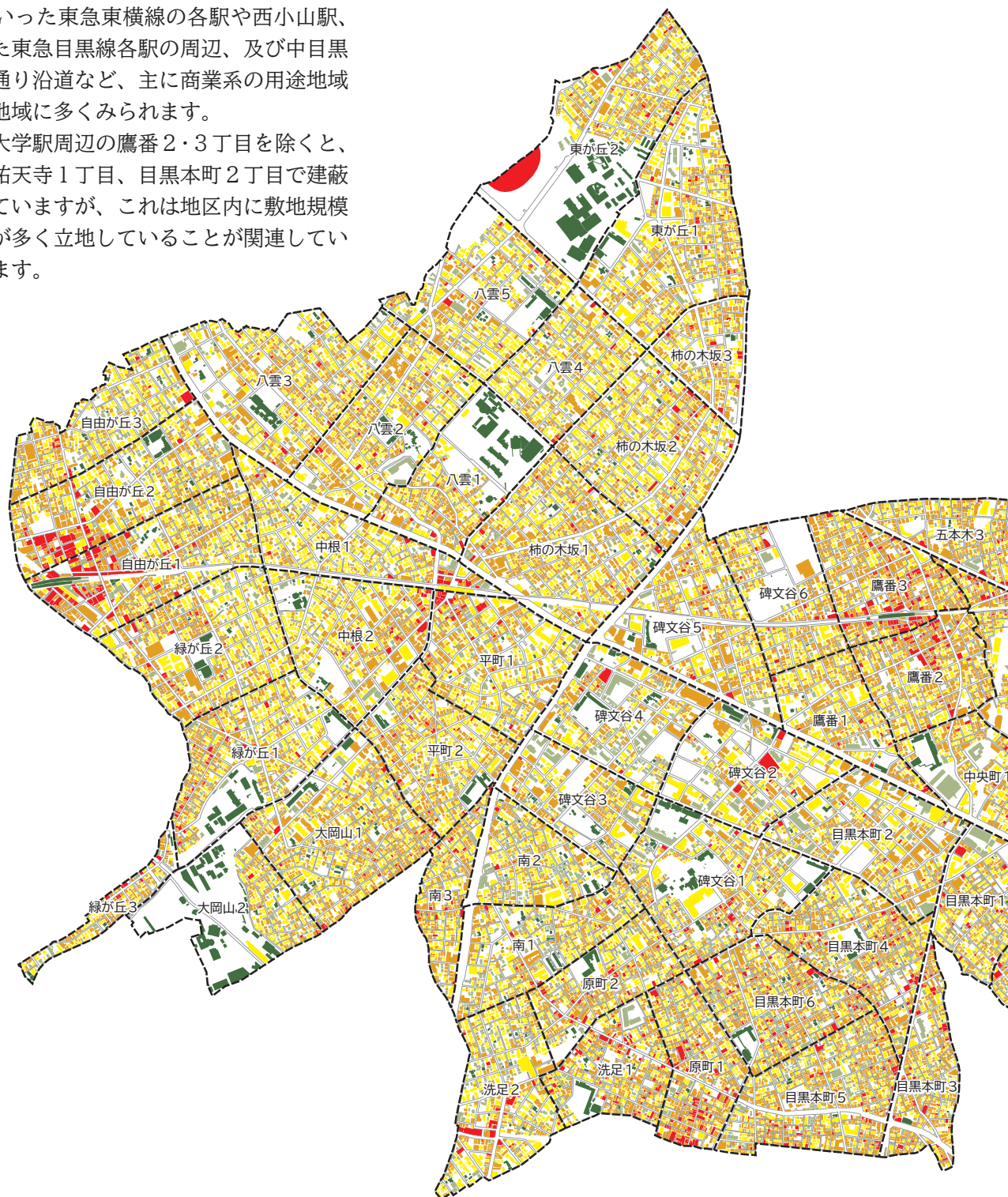
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{宅地（敷地）面積}}$$

区全体の建蔽率は53.6%です。平成28年調査の53.2%と比べて0.4ポイント増加しています。

建蔽率の高い敷地は、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅といった東急東横線の各駅や西小山駅、洗足駅といった東急目黒線各駅の周辺、及び中目黒駅以北の山手通り沿道など、主に商業系の用途地域が指定された地域に多くみられます。

また、学芸大学駅周辺の鷹番2・3丁目を除くと、原町1丁目、祐天寺1丁目、目黒本町2丁目では建蔽率が高くなっていますが、これは地区内に敷地規模の小さい建物が多く立地していることが関連していると考えられます。

一方、教育文化施設等が立地する駒場3丁目、大岡山2丁目及び大橋2丁目では、建蔽率が低くなっています。



建蔽率分布



町丁目別建蔽率の比較

| 建蔽率 (%) | | |
|---------|----------|------|
| 目黒区 | | 53.6 |
| 上位 | 1 鷹番 3 | 65.4 |
| | 2 原町 1 | 63.8 |
| | 3 鷹番 2 | 63.6 |
| | 4 祐天寺 1 | 63.5 |
| | 5 目黒本町 2 | 62.7 |
| 下位 | 84 駒場 4 | 38.6 |
| | 85 中目黒 2 | 38.5 |
| | 86 大橋 2 | 38.4 |
| | 87 大岡山 2 | 33.0 |
| | 88 駒場 3 | 23.4 |

| 凡 例 | |
|-----|----------|
| 建蔽率 | |
| | 20%未満 |
| | 20～40%未満 |
| | 40～60%未満 |
| | 60～80%未満 |
| | 80%以上 |
| | 町丁目界 |

(3) 容積率・指定容積充足率

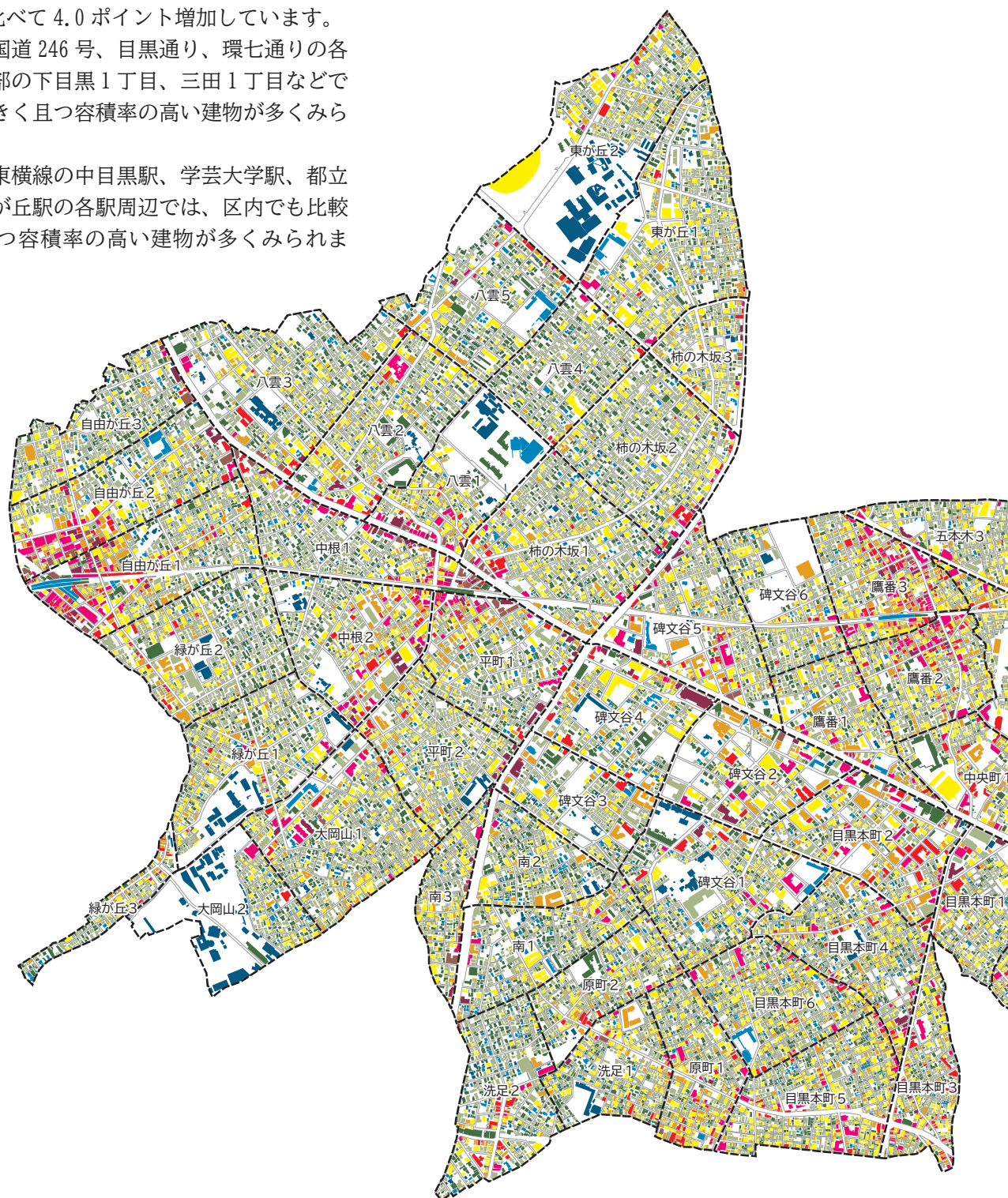
ア. 容積率

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

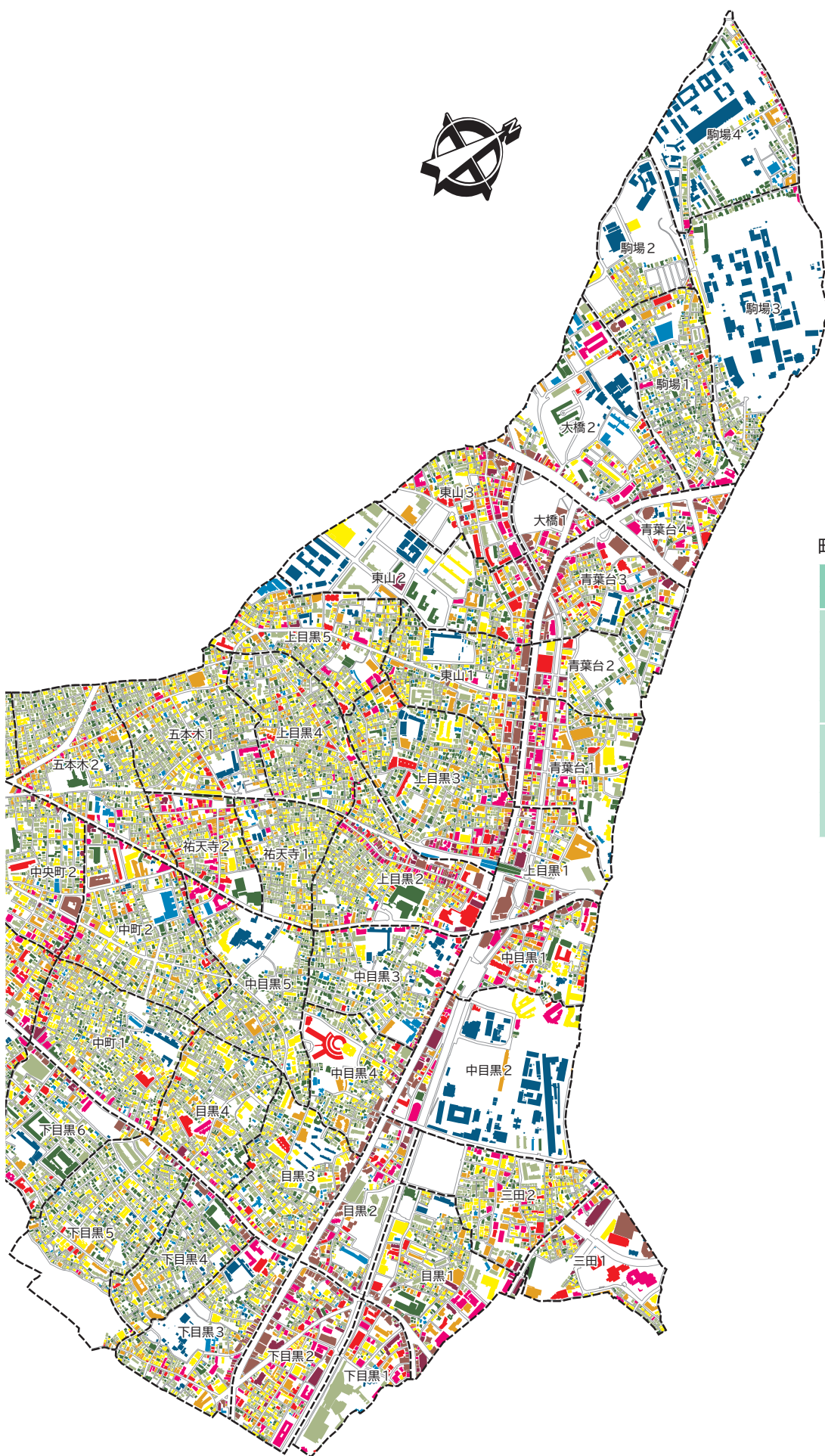
区全体の容積率は171.0%です。平成28年調査の167.0%と比べて4.0ポイント増加しています。

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、区内でも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 | 171.0 |
| 上位 | 1 大橋 1 | 753.7 | |
| | 2 三田 1 | 558.0 | |
| | 3 下目黒 1 | 450.2 | |
| | 4 上目黒 1 | 424.8 | |
| | 5 青葉台 4 | 375.3 | |
| 下位 | 84 緑が丘 1 | 122.3 | |
| | 85 八雲 4 | 115.5 | |
| | 86 駒場 2 | 109.0 | |
| | 87 大岡山 2 | 90.6 | |
| | 88 駒場 3 | 85.6 | |

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。

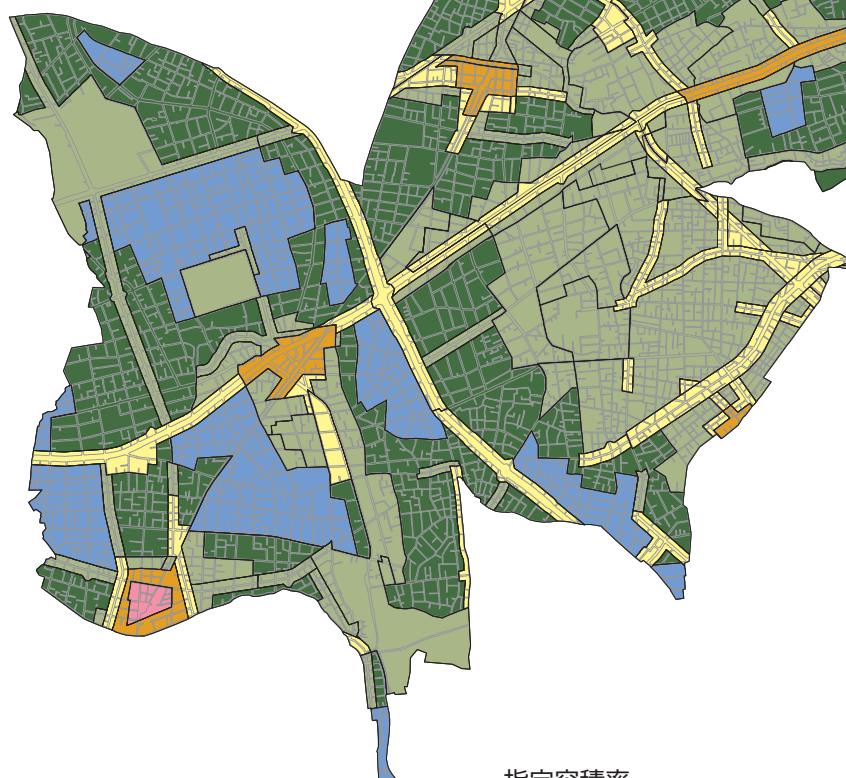
区では8段階の容積率を指定しています。

- 凡 例
- 用途地域
- 第一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
 - 特別工業地区

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

- 凡 例
- 指定容積率 (%)
- 700%
 - 600%
 - 500%
 - 400%
 - 300%
 - 200%
 - 150%
 - 100%

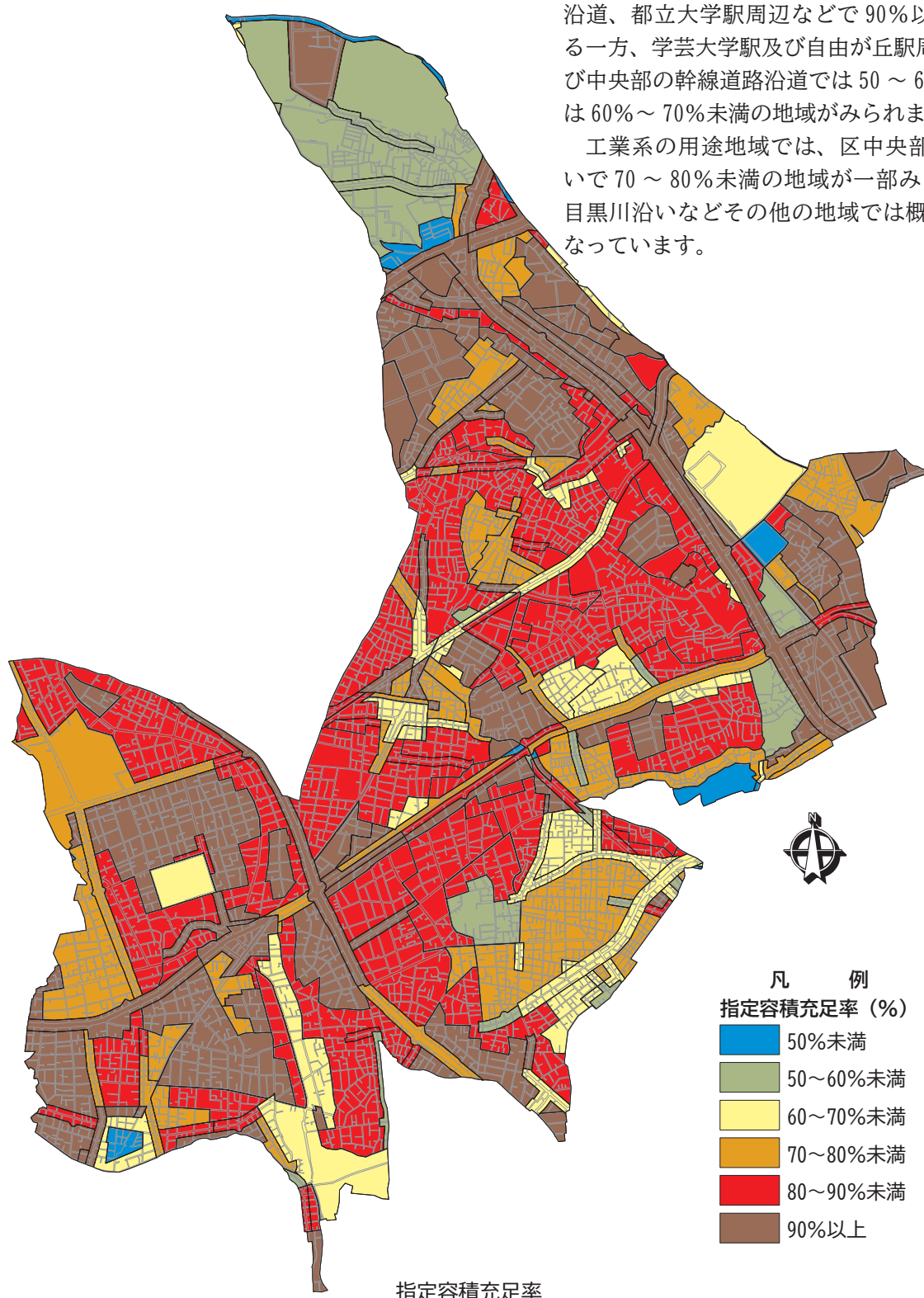
$$\text{指定容積充足率} = \frac{\text{容積率}}{\text{指定容積率}}$$

低層住居系の用途地域では、東山1・2丁目、八雲3・5丁目などで充足率70～80%未満、その他の地域では概ね80～90%未満もしくは90%以上となっています。

中高層住居系の用途地域では、区北部の東山や東部の三田1・2丁目及び目黒1丁目、西部の環七通り及び目黒通り沿道などで90%以上となっている一方、北部の駒場及び大橋2丁目や南部の碑文谷1丁目などでは、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、都立大学駅周辺などで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50～60%未満もしくは60%～70%未満の地域がみられます。

工業系の用途地域では、区中央部の目黒通り沿いで70～80%未満の地域が一部みられるものの、目黒川沿いなどその他の地域では概ね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505棟で、公共施設全体の約43%を占めています。次いで寺社や町内会館・集会所等の教育文化施設Cが276棟で、約23%を占めています。

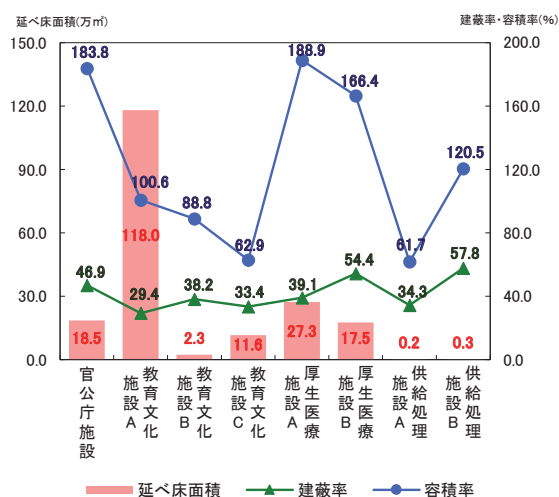
延べ床面積を比較すると、教育文化施設Aが118.0万㎡で最も広く、公共施設全体の約60%を占めています。次いで病院、診療所等の厚生医療施設Aが27.3万㎡で、約14%を占めています。

建蔽率を比較すると、最も高いものはごみ焼却施設やリサイクル施設等の供給処理施設Bで57.8%、次いで保育園や託児所、福祉施設等の厚生医療施設Bが54.4%となっており、逆に最も低いものは教育文化施設Aで29.4%となっています。

容積率を比較すると、最も高いものは病院等の厚生医療施設Aで188.9%、次いで官公庁施設が183.8%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61.7%となっています。

公共施設の概要

| | 建物棟数 (棟) | 延べ床面積 (万㎡) | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|---------|-------------|---------------|------------|------------|
| 公共施設 | 1,180 | 195.7 | 33.4 | 112.5 |
| 官公庁施設 | 113 | 18.5 | 46.9 | 183.8 |
| 教育文化施設A | 505 | 118.0 | 29.4 | 100.6 |
| 教育文化施設B | 26 | 2.3 | 38.2 | 88.8 |
| 教育文化施設C | 276 | 11.6 | 33.4 | 62.9 |
| 厚生医療施設A | 120 | 27.3 | 39.1 | 188.9 |
| 厚生医療施設B | 124 | 17.5 | 54.4 | 166.4 |
| 供給処理施設A | 14 | 0.2 | 34.3 | 61.7 |
| 供給処理施設B | 2 | 0.3 | 57.8 | 120.5 |



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4,457棟で、商業施設全体の約73%を占めています。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968棟で、約16%を占めています。

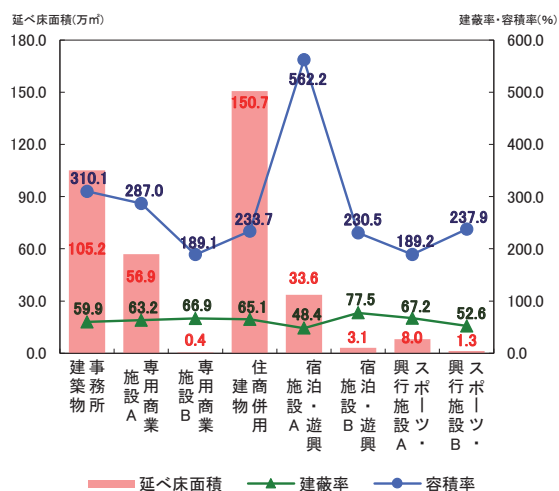
延べ床面積を比較すると、住商併用建物が最も広く150.7万㎡で、商業施設全体の約42%を占めています。次いで事務所建築物が105.2万㎡で、約29%を占めています。

建蔽率を比較すると、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77.5%、次いで（屋内又は観覧席を有する）体育館、競技場等のスポーツ・興行施設Aが67.2%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562.2%、次いで事務所建築物が310.1%となっており、逆に最も低いものは公衆浴場、サウナ等の専用商業施設Bで189.1%となっています。

商業施設の概要

| | 建物棟数 (棟) | 延べ床面積 (万㎡) | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|------------|-------------|---------------|------------|------------|
| 商業施設 | 6,146 | 359.2 | 62.8 | 275.2 |
| 事務所建築物 | 968 | 105.2 | 59.9 | 310.1 |
| 専用商業施設A | 600 | 56.9 | 63.2 | 287.0 |
| 専用商業施設B | 8 | 0.4 | 66.9 | 189.1 |
| 住商併用建物 | 4,457 | 150.7 | 65.1 | 233.7 |
| 宿泊・遊興施設A | 33 | 33.6 | 48.4 | 562.2 |
| 宿泊・遊興施設B | 53 | 3.1 | 77.5 | 230.5 |
| スポーツ・興行施設A | 24 | 8.0 | 67.2 | 189.2 |
| スポーツ・興行施設B | 3 | 1.3 | 52.6 | 237.9 |



商業施設の比較

ウ. 住宅

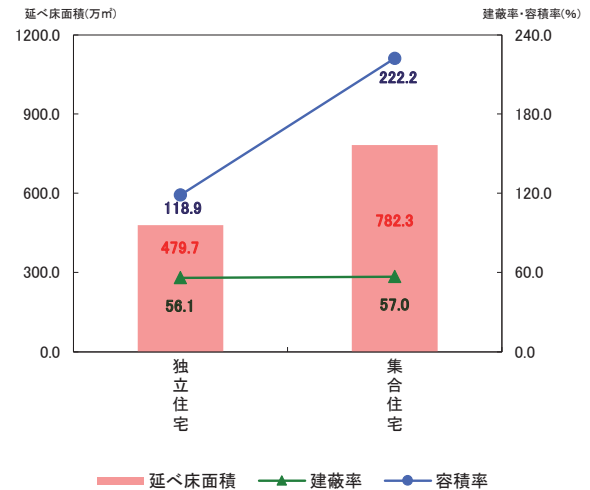
建物棟数を比較すると、独立住宅が31,605棟で、住宅全体の約73%を占めているのに対し、集合住宅は11,512棟で、住宅全体の約27%となっています。

延べ床面積を比較すると、集合住宅が782.3万㎡で住宅全体の約62%を占めているのに対し、独立住宅は479.7万㎡で、住宅全体の約38%となっています。

建蔽率、容積率を比較すると、建蔽率は独立住宅が56.1%、集合住宅が57.0%となっており、容積率は、独立住宅が118.9%、集合住宅が222.2%となっています。

住宅の概要

| | 建物棟数 (棟) | 延べ床面積 (万㎡) | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|------|-------------|---------------|------------|------------|
| 住宅 | 43,117 | 1,262.0 | 56.5 | 167.1 |
| 独立住宅 | 31,605 | 479.7 | 56.1 | 118.9 |
| 集合住宅 | 11,512 | 782.3 | 57.0 | 222.2 |



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581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148棟で、約17%を占めています。

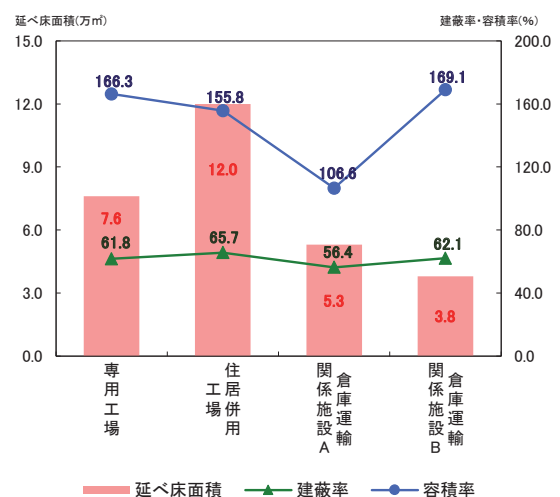
延べ床面積を比較すると、棟数と同様に住居併用工場が最も広く12.0万㎡で、工業施設全体の約42%を占めており、次いで専用工場が7.6万㎡で、約26%を占めています。

建蔽率を比較すると、最も高いものは住居併用工場で65.7%、次いで倉庫や流通センター等の倉庫運輸関係施設Bが62.1%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56.4%となっています。

容積率を比較すると、最も高いものは倉庫運輸関係施設Bで169.1%、次いで専用工場が166.3%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106.6%となっています。

工業施設の概要

| | 建物棟数 (棟) | 延べ床面積 (万㎡) | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|-----------|-------------|---------------|------------|------------|
| 工業施設 | 896 | 28.7 | 62.0 | 147.2 |
| 専用工場 | 148 | 7.6 | 61.8 | 166.3 |
| 住居併用工場 | 581 | 12.0 | 65.7 | 155.8 |
| 倉庫運輸関係施設A | 101 | 5.3 | 56.4 | 106.6 |
| 倉庫運輸関係施設B | 66 | 3.8 | 62.1 | 169.1 |



工業施設の比較