

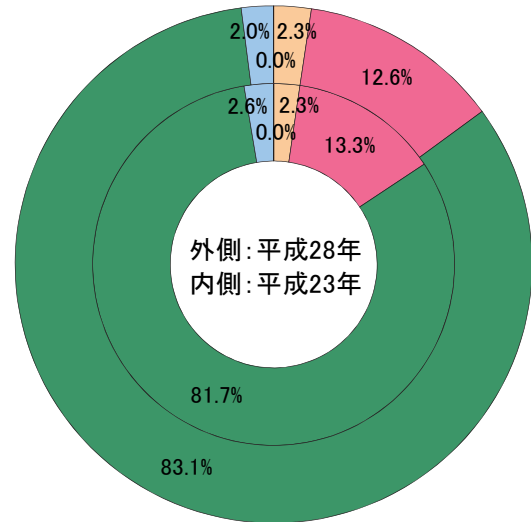
2. 建物の概要

(1) 用途別建物の概要

ア. 用途別建物棟数の割合

建物棟数の割合を用途別にみると、住宅の割合が83.1%（42,241棟）と最も高く、次いで商業施設が12.6%（6,405棟）、公共施設が2.3%（1,185棟）工業施設が2.0%（1,016棟）、農林漁業施設が0.0%（4棟）となっています。

平成23年からの構成比の推移をみると、住宅が1.4ポイント増加している一方、商業施設が0.7ポイント、工業施設が0.6ポイントそれぞれ減少しています。



■公共施設 ■商業施設 ■住宅 ■工業施設 ■農林漁業施設

用途別建物棟数の割合

イ. 町丁目別・用途別建物棟数

町丁目ごとの建物棟数をみると、公共施設では、防衛省施設や大規模病院などが立地する中目黒2丁目が最も多く82棟、次いで東京大学が立地する駒場3丁目及び4丁目がそれぞれ65棟、58棟となっています。

商業施設の建物棟数は、鉄道駅周辺の中小規模な商業施設が集積する町丁目が多くなっており、自由が丘駅周辺の自由が丘1丁目及び2丁目がそれぞれ311棟、212棟、学芸大学駅周辺の鷹番3丁目が277棟となっています。

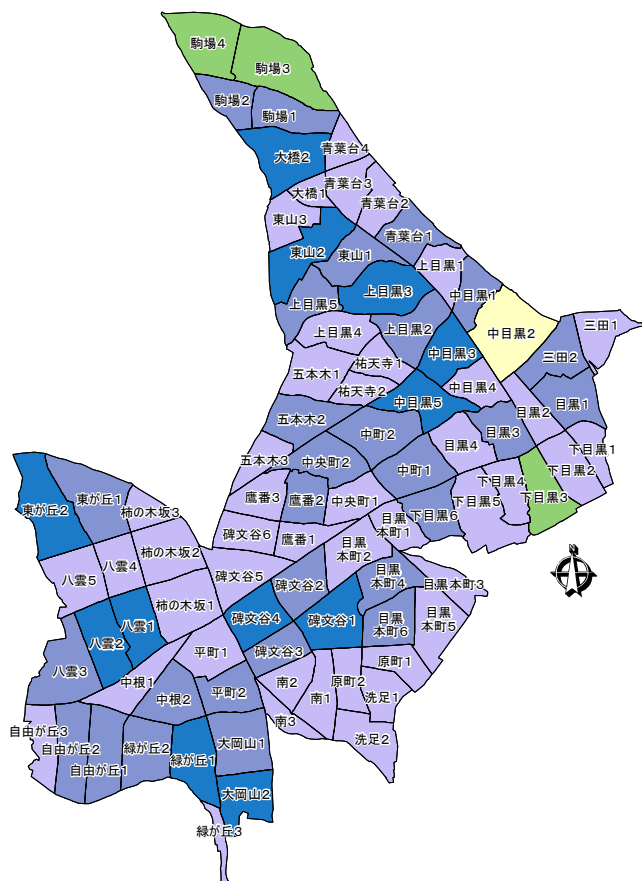
住宅の建物棟数は、環七通りの沿道西側や南部地区、中央地区の町丁目などで多くなっています。最も住宅棟数が多い町丁目は、大岡山1丁目1,080棟、次いで目黒本町5丁目1,027棟、中町1丁目974棟となっています。

工業施設の建物棟数は、目黒本町5丁目1,027棟、次いで中央町1丁目48棟、下目黒2丁目46棟となっています。

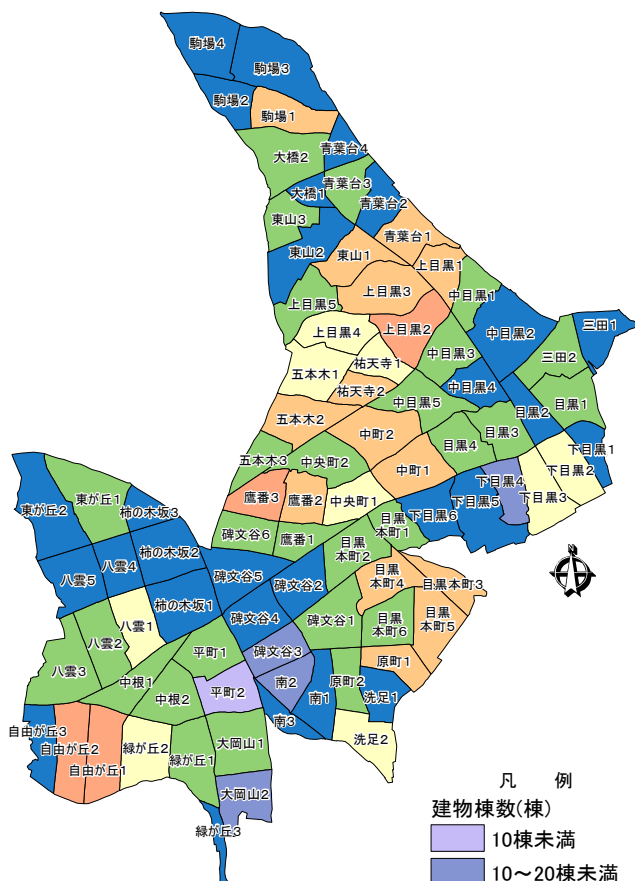
町丁目別用途別建物棟数の比較

		建物棟数							
		公共施設(棟)		商業施設(棟)		住宅(棟)		工業施設(棟)	
		目黒区	1,185	目黒区	6,405	目黒区	42,241	目黒区	1,016
上位	1	中目黒2	82	自由が丘1	311	大岡山1	1,080	目黒本町5	53
	2	駒場3	65	鷹番3	277	目黒本町5	1,027	中央町1	48
	3	駒場4	58	自由が丘2	212	中町1	974	下目黒2	46
	4	下目黒3	53	上目黒2	200	東が丘1	933	目黒本町4	44
	5	大橋2	44	鷹番2	184	目黒本町6	879	目黒本町1	42
下位	84	原町1,洗足2,	2	南2,	15	青葉台4	100	青葉台4,下目黒1,	1
	85	緑が丘3,自由が丘3		碑文谷3,		上目黒1	87	平町2,大岡山2,	
	86	大橋1,	1	大岡山2		下目黒1	56	柿の木坂2	
	87	南3		下目黒4	14	中目黒2	55	駒場4,平町1,	0
	88	八雲4	0	平町2	6	大橋1	39	八雲4,八雲5	

公共施設（建物棟数）

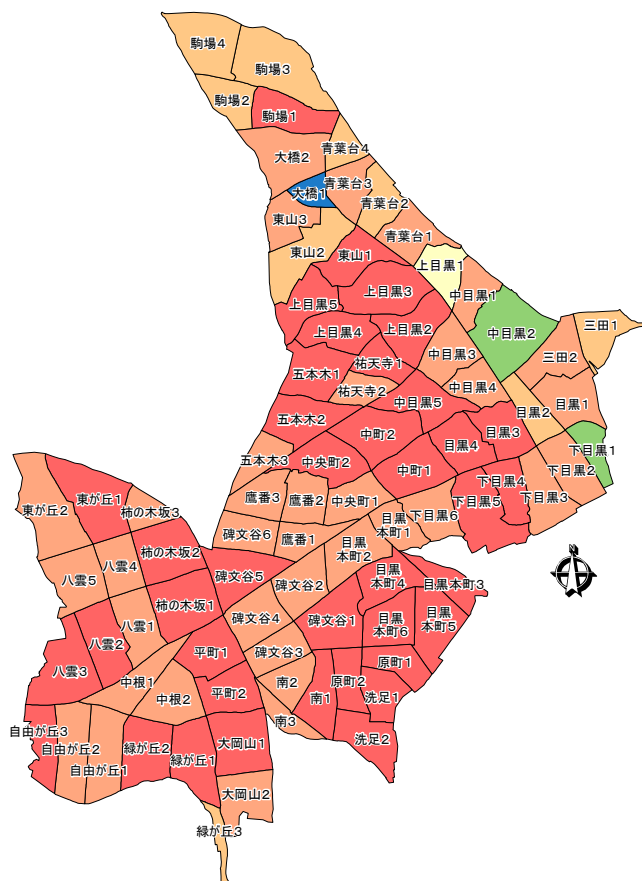


商業施設（建物棟数）

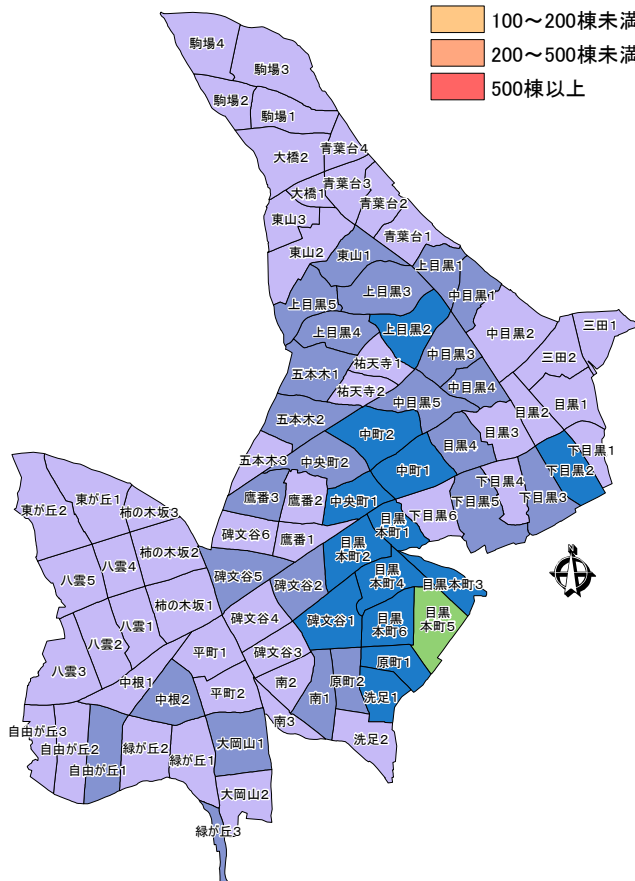


- 凡例
- 建物棟数(棟)
- 10棟未満
 - 10～20棟未満
 - 20～50棟未満
 - 50～80棟未満
 - 80～100棟未満
 - 100～200棟未満
 - 200～500棟未満
 - 500棟以上

住宅（建物棟数）



工業施設（建物棟数）

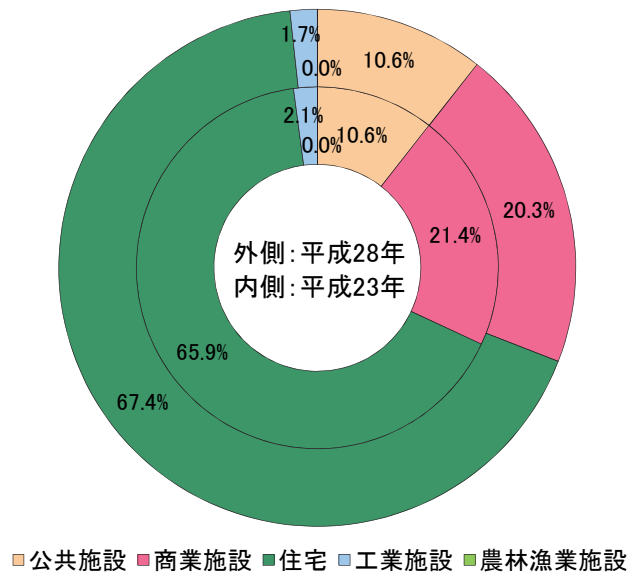


町丁目別建物棟数

ウ. 用途別延べ床面積の割合

延べ床面積の割合を用途別にみると、住宅が67.4%（12,161,802.4㎡）と最も高く、次いで商業施設が20.3%（3,662,460.1㎡）、公共施設が10.6%（1,912,325.6㎡）、工業施設が1.7%（305,452.6㎡）、農林漁業施設が0.0%（531.2㎡）となっています。

平成23年からの構成比の推移をみると、住宅が1.5ポイント増加している一方で、商業施設が1.1ポイント、工業施設が0.4ポイントそれぞれ減少しています。



用途別延べ床面積の割合

エ. 町丁目別・用途別延べ床面積

町丁目ごとの延べ床面積をみると、公共施設では、東京大学の立地する駒場4丁目及び3丁目それぞれ169,644.4㎡、166,803.1㎡で最も大きく、次いで防衛省施設や大規模病院などが立地する中目黒2丁目162,789.9㎡となっています。

商業施設の延べ床面積は、大規模な専用商業施設の立地する三田1丁目162,789.9㎡、次いで大規模な宿泊・遊興施設の立地する下目黒1丁目258,009.1㎡、中目黒駅周辺の上目黒1丁目及び2丁目それぞれ232,017.3㎡、153,490.7㎡、自由が丘駅周辺の自由が丘1丁目133,028.0㎡となっています。その他では、山手通り沿道でも延べ床面積の大きい町丁目が多くみられます。

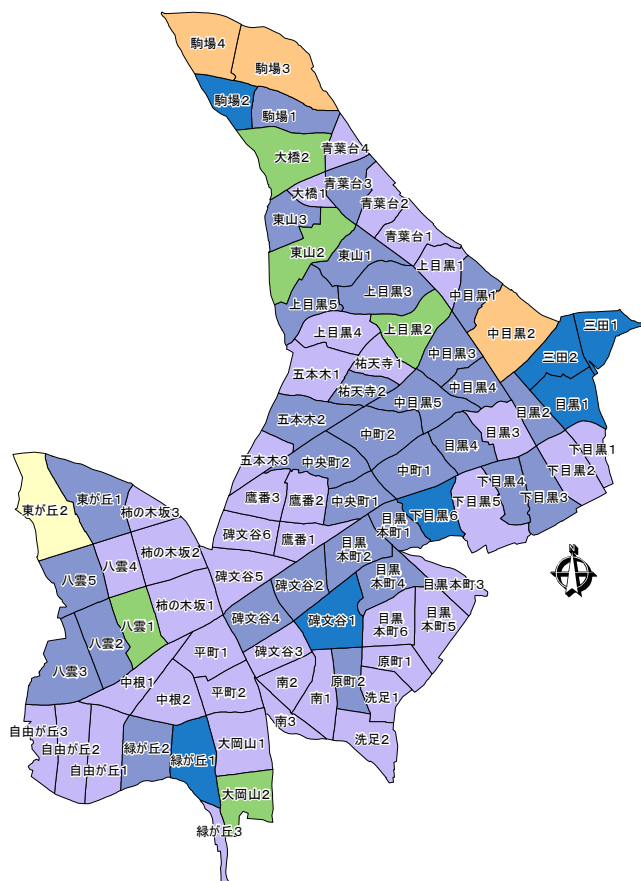
住宅の延べ床面積は、大規模な集合住宅の立地する東山2丁目253,732.2㎡、次いで上目黒3丁目248,846.7㎡、下目黒2丁目241,920.2㎡となっています。

工業施設の延べ床面積は、中央町1丁目19,372.5㎡、次いで中根2丁目17,892.2㎡、下目黒2丁目15,560.9㎡となっています。

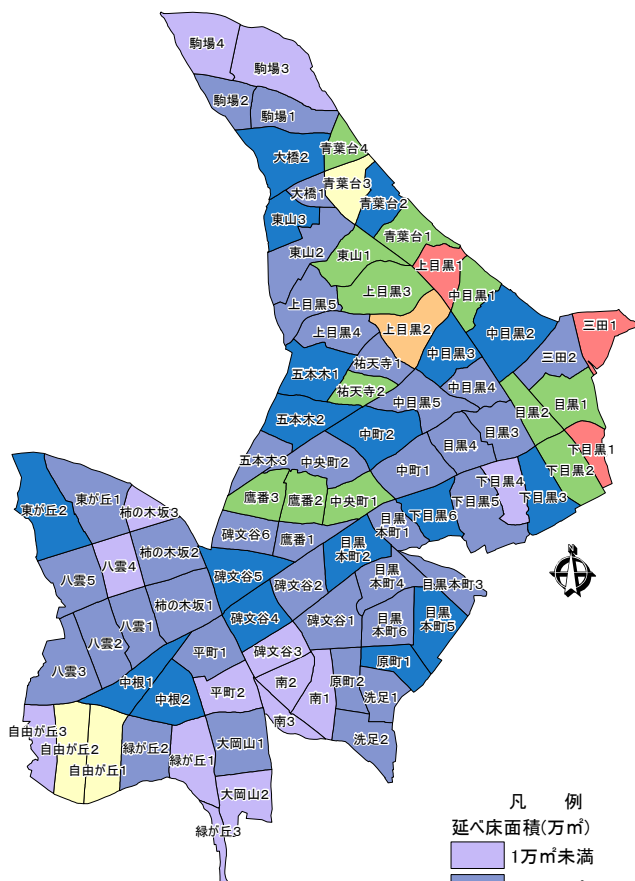
町丁目別用途別延べ床面積の比較

		延べ床面積							
		公共施設 (㎡)		商業施設 (㎡)		住宅 (㎡)		工業施設 (㎡)	
		目黒区	1,912,325.6	目黒区	3,662,460.1	目黒区	12,161,802.4	目黒区	305,452.6
上位	1	駒場4	169,644.4	三田1	323,219.3	東山2	253,732.2	中央町1	19,372.5
	2	駒場3	166,803.1	下目黒1	258,009.1	上目黒3	248,846.7	中根2	17,892.2
	3	中目黒2	162,789.9	上目黒1	232,017.3	下目黒2	241,920.2	下目黒2	15,560.9
	4	東が丘2	130,601.7	上目黒2	153,490.7	大岡山1	226,828.1	目黒本町2	14,049.3
	5	大橋2	85,545.5	自由が丘1	133,028.0	柿の木坂1	212,253.2	上目黒1	12,748.5
下位	84	自由が丘3	549.9	柿の木坂3	6,434.9	大岡山2	60,050.4	駒場2	16.0
	85	大橋1	399.8	下目黒4	4,709.0	上目黒1	50,284.1	駒場4	0.0
	86	南3	71.5	大岡山2	4,074.8	駒場3	37,182.3	平町1	
	87	緑が丘3	14.7	南2	3,560.5	駒場2	36,726.9	八雲4	
	88	八雲4	0.0	平町2	1,431.0	緑が丘3	31,891.7	八雲5	

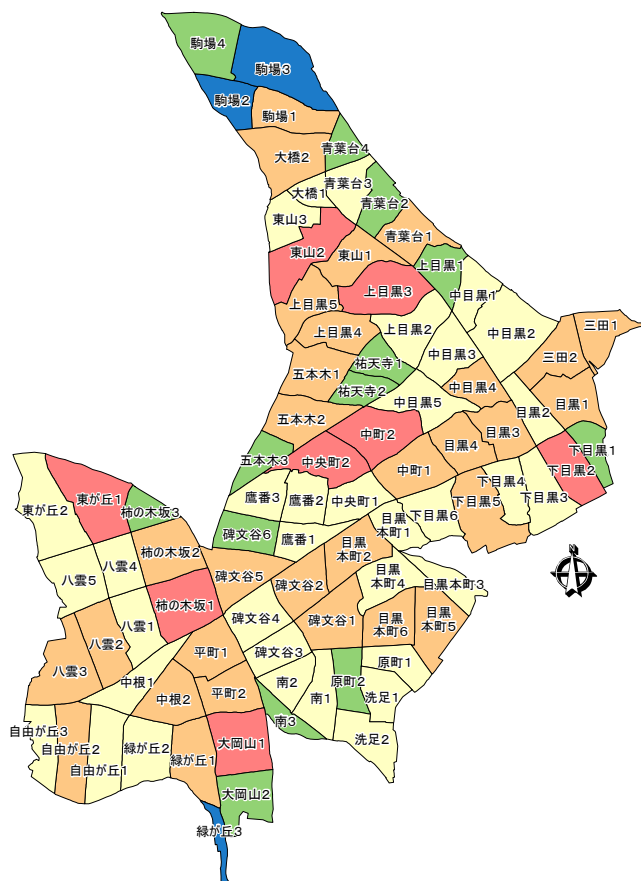
公共施設 (延べ床面積)



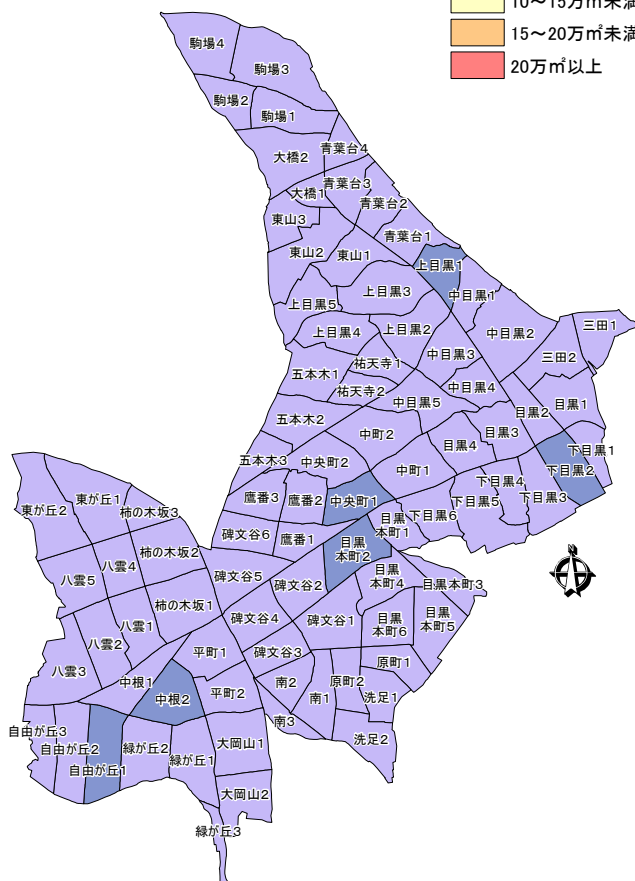
商業施設 (延べ床面積)



住宅 (延べ床面積)



工業施設 (延べ床面積)



- 凡例
延べ床面積(万㎡)
- 1万㎡未満
 - 1~3万㎡未満
 - 3~5万㎡未満
 - 5~10万㎡未満
 - 10~15万㎡未満
 - 15~20万㎡未満
 - 20万㎡以上

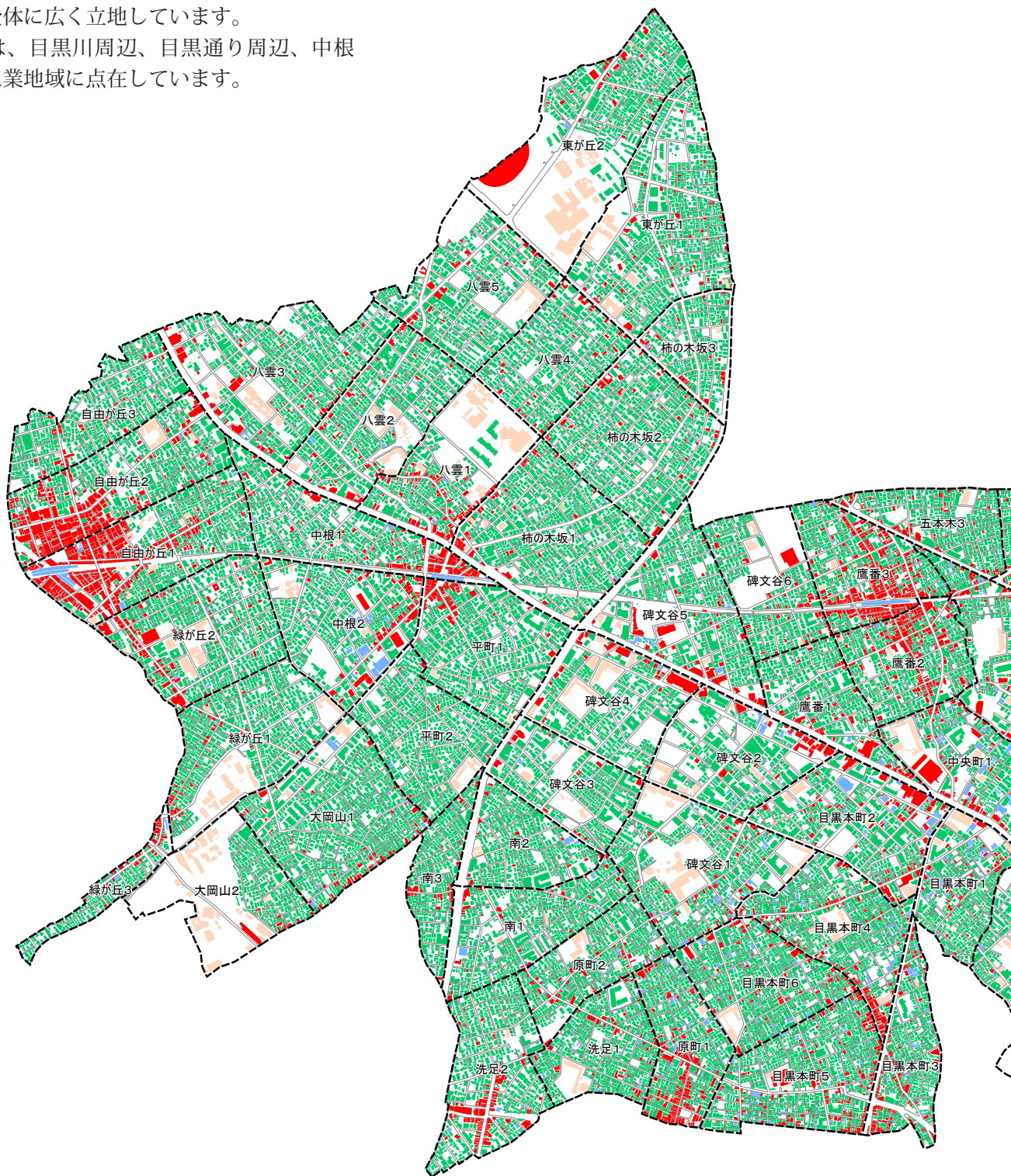
町丁目別延べ床面積

区内にある規模の大きな公共施設は、駒場3・4丁目、中目黒2丁目、東が丘2丁目、大橋2丁目などに立地しています。

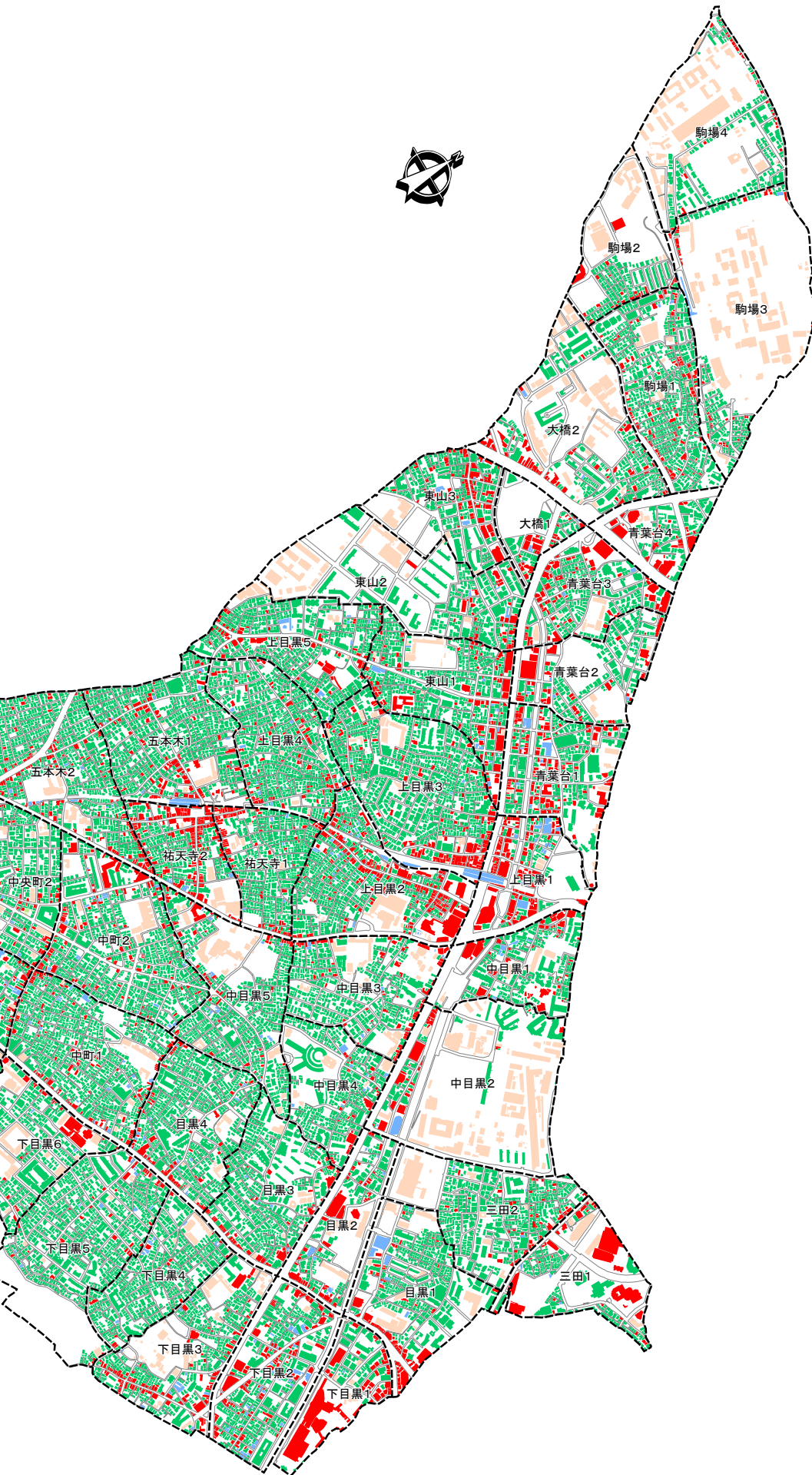
商業施設は、国道246号より南側の山手通り沿道、目黒駅から環七通りまでの目黒通り沿道、東急東横線各駅の周辺に多く立地しています。

住宅は、公共施設や商業施設の集積する地域を除いて、区全体に広く立地しています。

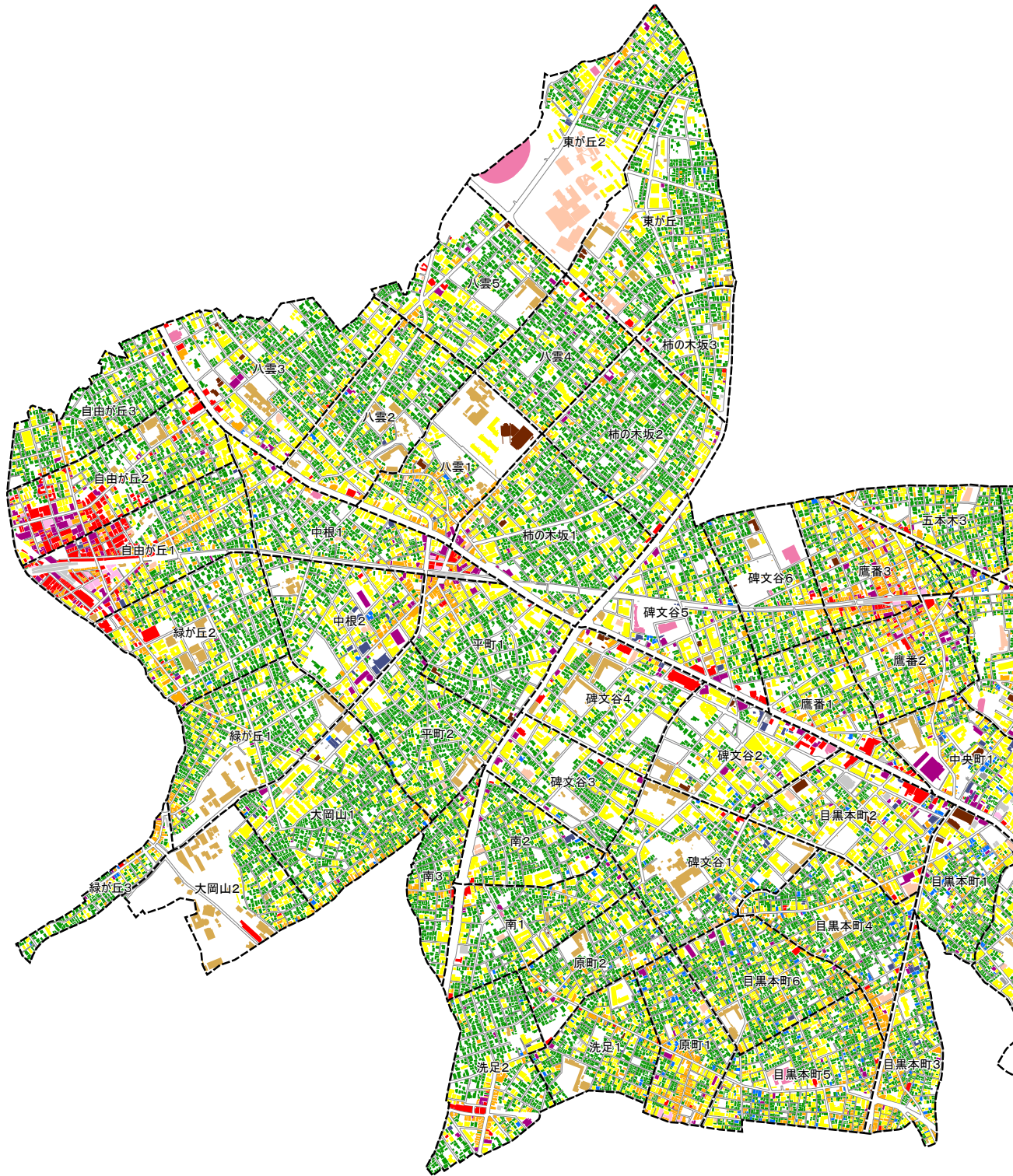
工業施設は、目黒川周辺、目黒通り周辺、中根2丁目の準工業地域に点在しています。



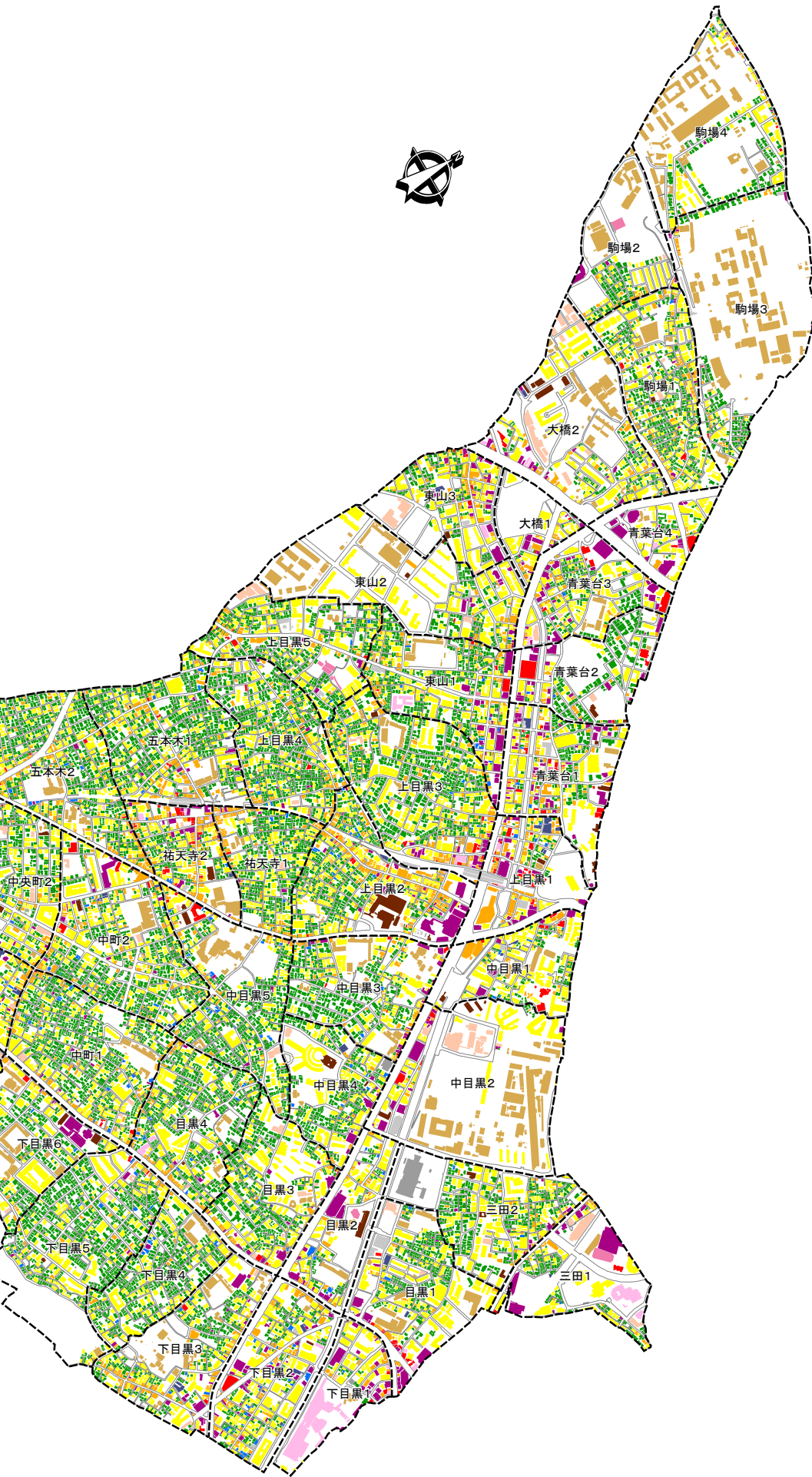
用途別建物の分布（公共施設・商業施設・住宅・工業施設・農業施設による分類）



- 凡 例
- 用途別建物区分
- 公共施設
 - 商業施設
 - 住宅
 - 工業施設
 - 農業施設
 - 町丁目界



用途別建物の分布



凡 例

用途別建物区分

公共施設

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設

商業施設

- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設

住宅

- 独立住宅
- 集合住宅

工業施設

- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設

農業施設

- 農林漁業施設

----- 町丁目界

(2) 構造別建物の概要

構造別建物を棟数の割合で見ると、防火造が最も高く38.3%、次いで準耐火造が31.4%、耐火造が27.0%、木造が3.3%となっています。

一方、延べ床面積の割合では、耐火造が最も高く67.8%、次いで防火造が16.1%、準耐火造が14.9%、木造が1.2%となっています。

平成23年からの延べ床面積の推移を見ると、耐火造が1.5ポイント、準耐火造が1.8ポイントそれぞれ増加している一方、防火造が2.9ポイント減少、木造が0.4ポイント減少しており、建物の不燃化が進んでいます。

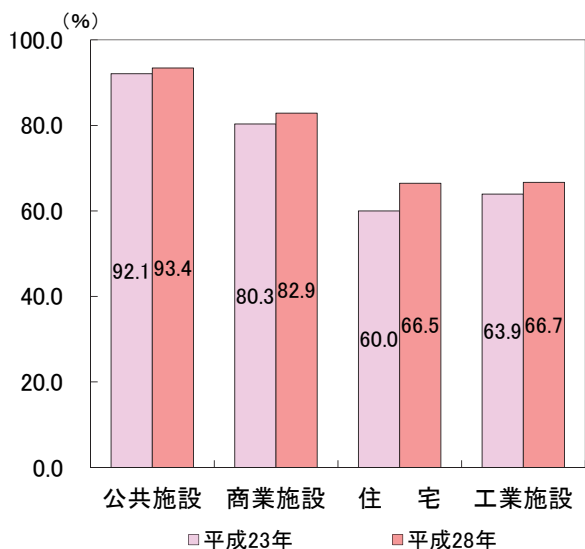
また、木構造建物のうち防火造が占める割合を見ると、延べ床面積比で93.3%、棟数比で92.1%となっており、いずれも防火造が9割以上を占めています。

$$\text{不燃化率} = \frac{\text{耐火造} \cdot \text{準耐火造の建築面積}}{\text{全建築面積}}$$

区全体の建物の不燃化率は71.7%です。

建物用途別の不燃化率を見ると、公共施設が最も高く93.4%、次いで商業施設が82.9%、工業施設が66.7%、住宅が66.5%となっています。

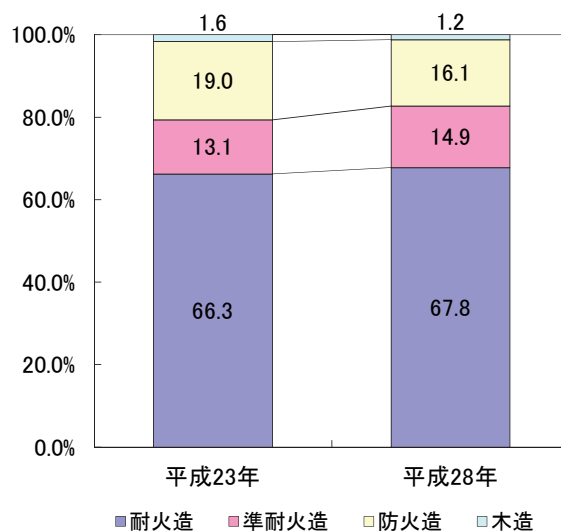
平成23年からの推移を見ると、公共施設が1.3ポイント増加、商業施設が2.6ポイント増加、住宅が6.5ポイント増加、工業施設が2.8ポイント増加となっており、いずれの建物用途とも不燃化率が進んでいます。



用途別不燃化率

構造別建物の概要

平成28年	建物棟数		延べ床面積		建築面積		
	(棟)	(%)	(万㎡)	(%)	(万㎡)	(%)	
合計	50,851	100.0	1,804.3	100.0	575.3	100.0	
耐火構造	耐火造	13,741	27.0	1,223.3	67.8	290.9	50.6
	準耐火造	15,991	31.4	269.2	14.9	121.3	21.1
木構造	防火造	19,443	38.3	290.8	16.1	150.1	26.1
	木造	1,676	3.3	20.9	1.2	13.0	2.3



構造別延べ床面積の割合

用途別・構造別建物の建築面積と不燃化率

平成28年	建築面積 (万㎡)				合計	不燃化率 (%)
	耐火構造		木構造			
	耐火造	準耐火造	防火造	木造		
合計	290.9	121.3	150.1	13.0	575.3	71.7
公共施設	52.1	2.3	2.7	1.1	58.2	93.4
商業施設	63.6	7.1	13.9	0.6	85.2	82.9
住宅	168.2	110.1	129.5	10.9	418.7	66.5
工業施設	6.9	1.7	4.0	0.4	13.0	66.7
農業施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	—

用途別・構造別建物の棟数

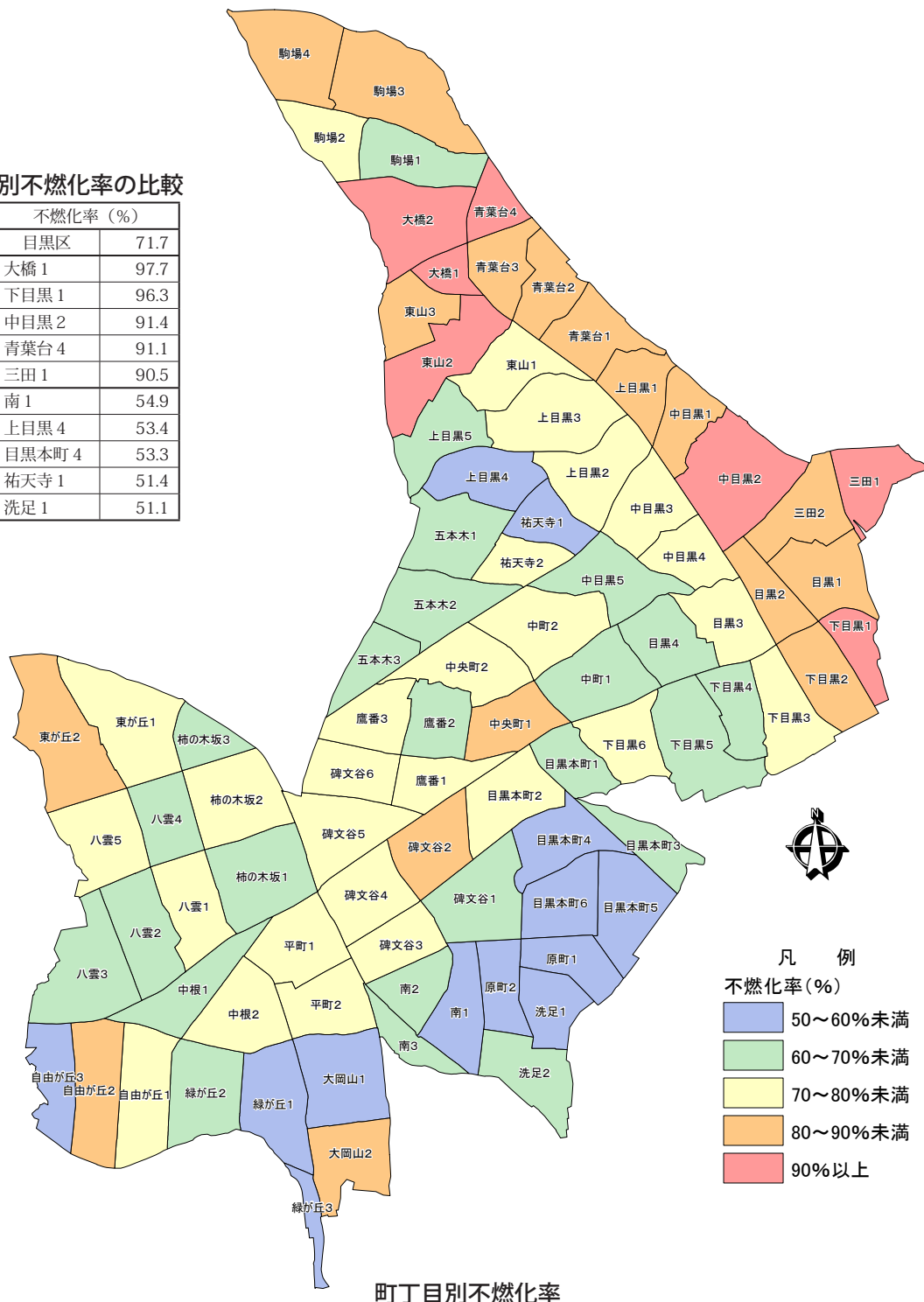
平成28年	建物棟数 (棟)				合計
	耐火構造		木構造		
	耐火造	準耐火造	防火造	木造	
合計	13,741	15,991	19,443	1,676	50,851
公共施設	808	131	152	94	1,185
商業施設	3,572	828	1,907	98	6,405
住宅	9,023	14,864	16,917	1,437	42,241
工業施設	337	166	466	47	1,016
農業施設	1	2	1	0	4

町丁目別の不燃化率をみると、大橋1丁目が最も高く97.7%、次いで下目黒1丁目が96.3%となっており、北部地区及び東部地区の国道246号沿道や山手通りの東側などで不燃化率80%以上の町丁目が多くみられます。

一方、不燃化率が最も低い町丁目は洗足1丁目で51.1%、次いで祐天寺1丁目が51.4%となっており、中央地区及び西部地区の一部や、南部地区に不燃化率50～60%未満の町丁目が多くみられます。

町丁目別不燃化率の比較

		不燃化率 (%)	
		目黒区	71.7
上位	1	大橋1	97.7
	2	下目黒1	96.3
	3	中目黒2	91.4
	4	青葉台4	91.1
	5	三田1	90.5
下位	84	南1	54.9
	85	上目黒4	53.4
	86	目黒本町4	53.3
	87	祐天寺1	51.4
	88	洗足1	51.1



町丁目別不燃化率

(3) 階数別建物の概要

平成18年と平成28年の階数別建物棟数を比較すると、低層建物では1階及び2階建物が合計で3,430棟減少しているのに対し、3階建物はこれを上回る3,932棟の増加となっています。

中層以上の建物は、各階層区分とも増加を示しており、特に超高層（16階以上）の建物は8棟から18棟へと2倍以上の増加となっています。

階数別建物棟数と平均階数・中高層化率

		平成18年	平成23年	平成28年	
階数別 の建物棟数 (棟)	低層	1階	2,731	2,422	1,948
		2階	33,728	32,969	31,081
		3階	9,427	10,424	13,359
		計	45,886	45,815	46,388
中層	4-5階	2,880	2,920	3,117	
	6-7階	689	702	752	
	計	3,569	3,622	3,869	
高層	8-10階	370	380	394	
	11-15階	162	160	182	
	計	532	540	576	
超高層	16階以上	8	15	18	
平均階数(階)		2.4	2.4	2.5	
中高層化率(%)		8.2	8.4	8.8	

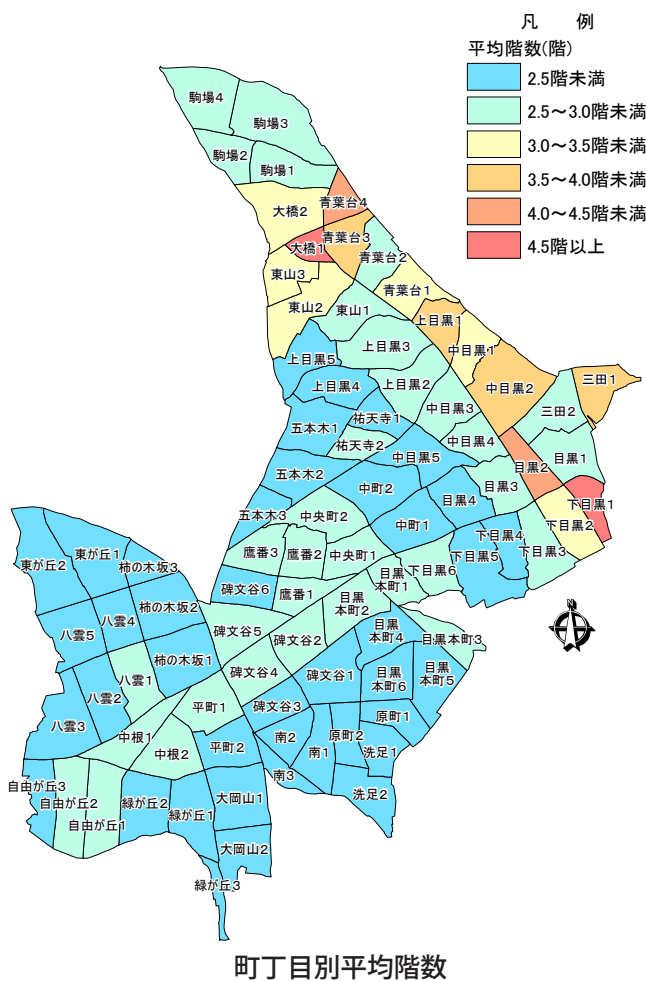
$$\text{平均階数} = \frac{\text{全建物の階数}}{\text{全建物棟数}}$$

各調査時点の平均階数を比較すると、平成18年が2.4階、平成23年が2.4階、平成28年が2.5階と増加傾向にあります。

町丁目別の平均階数をみると、大橋1丁目が高く6.7階、次いで下目黒1丁目が5.0階、青葉台4丁目4.4階となっており、山手通りの東側や国道246号沿道などで3.0階以上の町丁目が多くみられます。また、目黒通りや山手通りの西側、駒場1～4丁目、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅の各駅周辺で2.5～3.0階未満の町丁目が多くみられます。

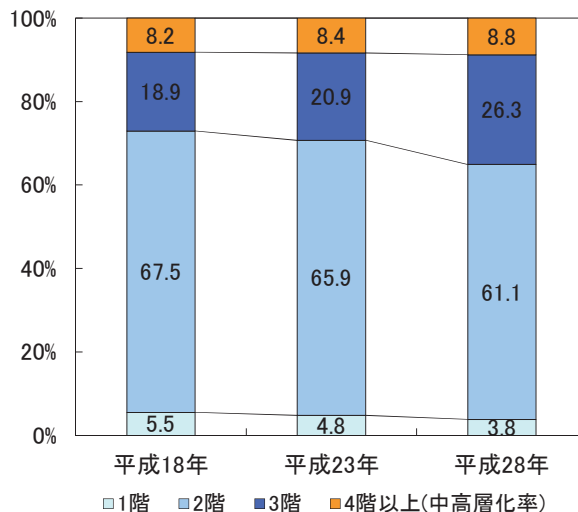
町丁目別平均階数の比較

		平均階数(階)	
		目黒区	2.5
上位	1	大橋1	6.7
	2	下目黒1	5.0
	3	青葉台4	4.4
	4	目黒2	4.2
	5	中目黒2	3.9
下位	84	中目黒5, 祐天寺1,	2.2
	85	洗足1, 緑が丘2,	
	86	自由が丘3,	
	87	東が丘1	
	88	八雲4	2.1



$$\text{中高層化率} = \frac{\text{地上4階以上の建物棟数}}{\text{全建物棟数}}$$

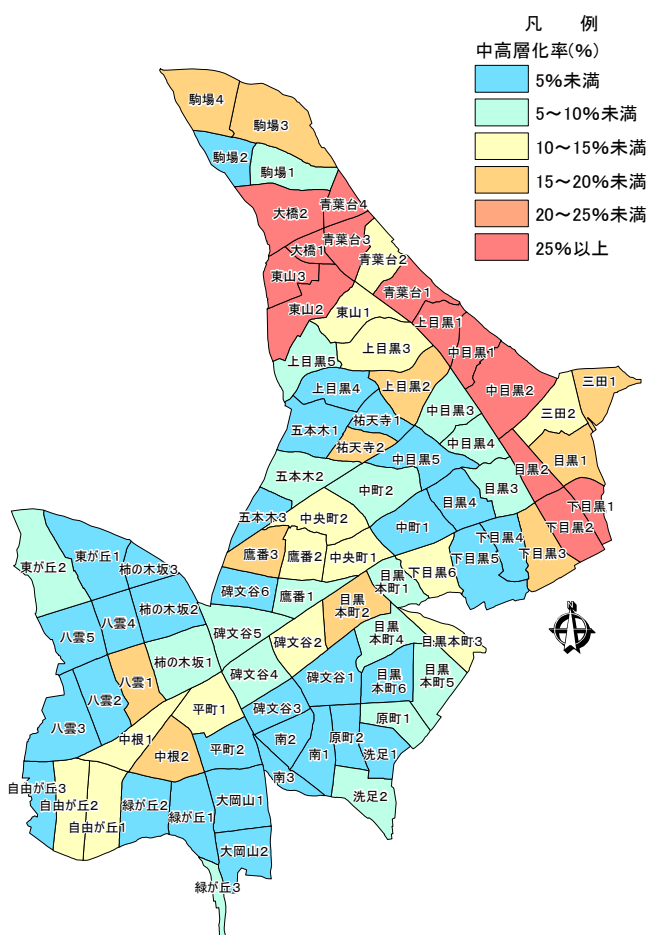
各調査時点の中高層化率を比較すると、平成18年が8.2%、平成23年が8.4%、平成28年が8.8%と増加傾向にあります。



階数別建物棟数割合の推移

町丁目別の中高層化率をみると、大橋1丁目が最も高く71.8%、次いで下目黒1丁目56.6%、中目黒2丁目46.4%となっており、山手通りの東側や国道246号沿道などで25%以上の町丁目が多くみられます。

一方、中高層化率が最も低いのは八雲4丁目0.6%、次いで東が丘1丁目1.2%となっています。



町丁目別中高層化率

町丁目別中高層化率の比較

		中高層化率 (%)	
		目黒区	8.8
上位	1	大橋1	71.8
	2	下目黒1	56.6
	3	中目黒2	46.4
	4	目黒2	37.6
	5	青葉台4	37.3
下位	84	自由が丘3,	2.1
	85	柿の木坂2,	
	86	八雲3	
	87	東が丘1	1.2
	88	八雲4	0.6