

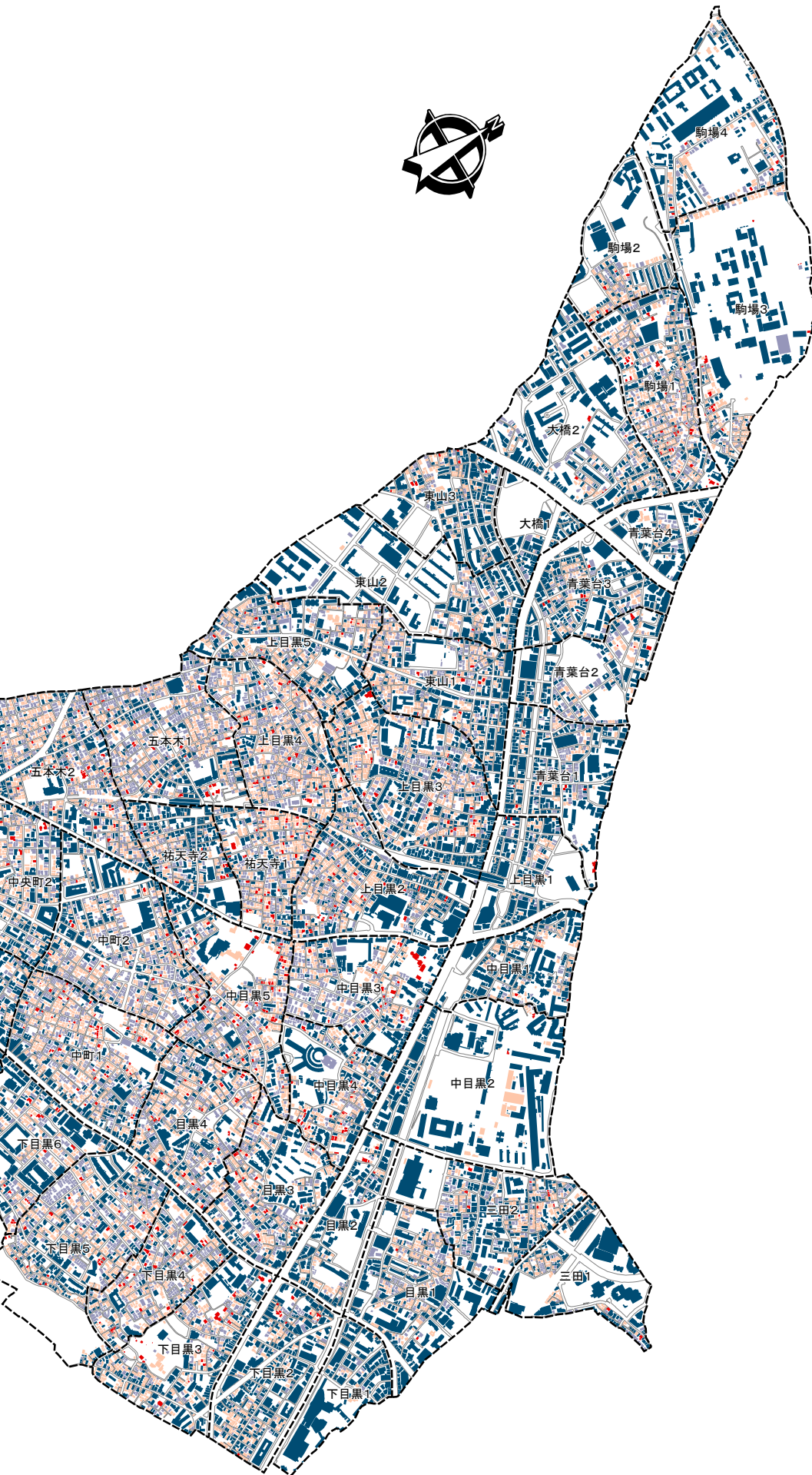
(4) 構造別建物の分布

耐火構造の建物は、主要幹線道路の沿道や、中目黒駅、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅など東急東横線各駅の周辺地域において多くみられます。

また、北部地区や山手通り東側などの大規模施設で耐火構造の建物が多くなっています。



構造別建物の分布



- 凡 例
- 耐火構造
 - 耐火造
 - 準耐火造
 - 木構造
 - 防火造
 - 木造
 - 町丁目界

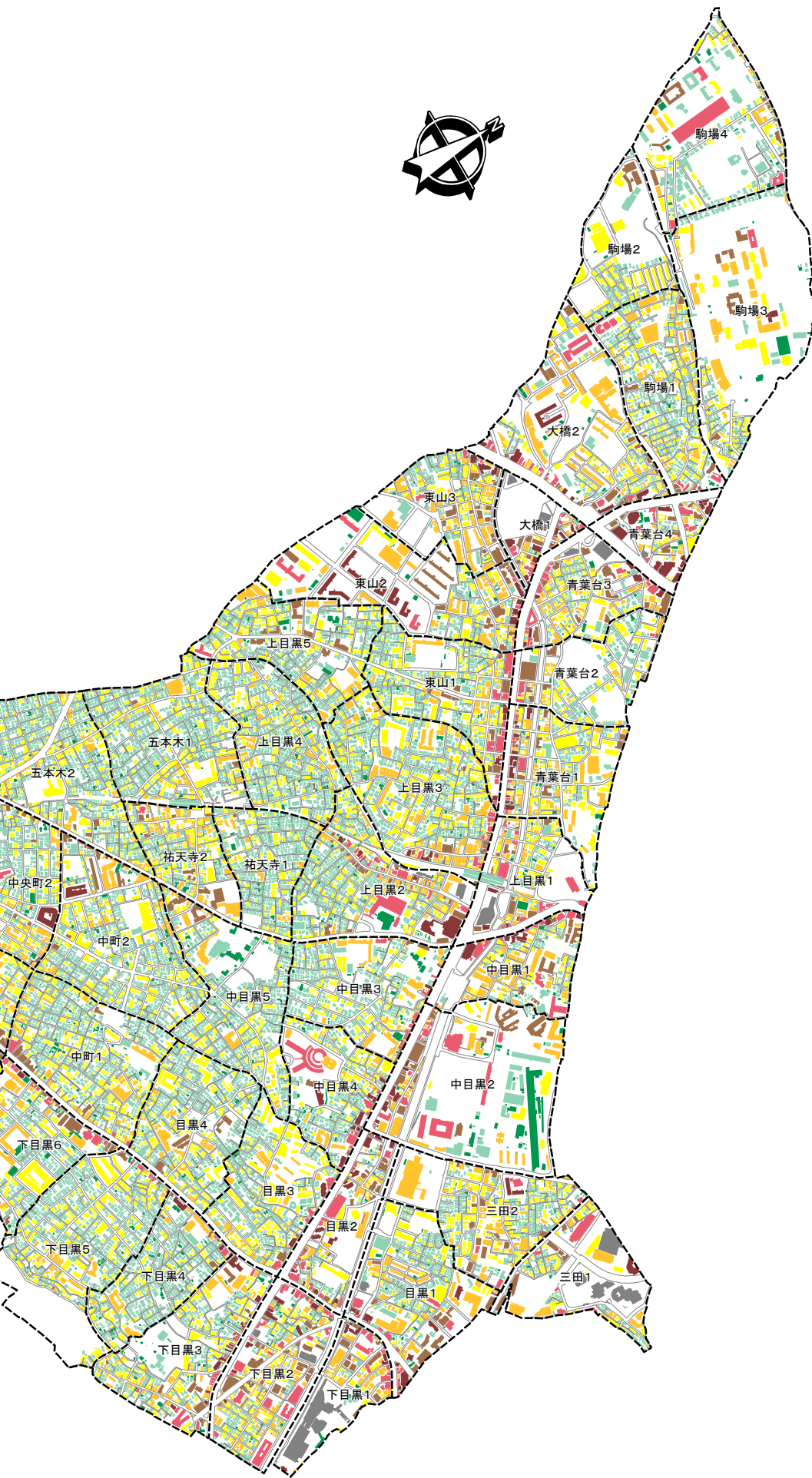
(5) 階数別建物の分布










中・高層の建物は、山手通り、国道246号、目黒通りなど主要幹線道路の沿道、及び中目黒駅、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅などの鉄道駅周辺の地域に多く集積しています。

また、超高層の建物は、国道246号沿道や、山手通りの沿道及び東側に立地しています。



階数別建物の分布



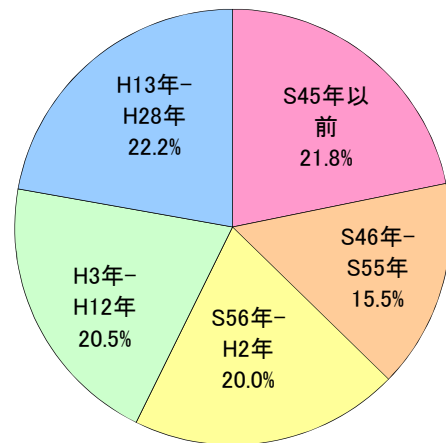
| 凡 例 | |
|---|--------|
| 低層 | |
|  | 1階 |
|  | 2階 |
|  | 3階 |
| 中層 | |
|  | 4～5階 |
|  | 6～7階 |
| 高層 | |
|  | 8～10階 |
|  | 11～15階 |
| 超高層 | |
|  | 16階以上 |
|  | 町丁目界 |

(6) 建築年代別建物の概要

$$\text{建築年代別構成比} = \frac{\text{建築年代ごとの建物棟数}}{\text{全建物棟数}}$$

昭和45年以前の建物構成比が最も高い町丁目は、原町1丁目で36.3%、次いで祐天寺1丁目が33.7%、目黒本町4丁目が32.9%となっています。

一方、平成13年から28年の建物構成比が最も高い町丁目は、柿の木坂2丁目で33.0%、次いで青葉台2丁目が31.2%、平町2丁目が30.4%となっています。



建築年代別構成比

町丁目別建築年代別構成比の比較

| | | 建築年代別構成比 (%) | | | | | | | | | |
|----|----|--------------|------|----------|------|-----------|------|---------|------|----------|------|
| | | 昭和45年以前 | | 昭和46-55年 | | 昭和56-平成2年 | | 平成3-12年 | | 平成13-28年 | |
| | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | |
| 上位 | 1 | 原町1 | 36.3 | 下目黒1 | 22.8 | 碑文谷3 | 28.5 | 三田1 | 29.6 | 柿の木坂2 | 33.0 |
| | 2 | 祐天寺1 | 33.7 | 大橋1 | 22.4 | 駒場2 | 28.1 | 中目黒2 | 27.7 | 青葉台2 | 31.2 |
| | 3 | 目黒本町4 | 32.9 | 東山1 | 20.6 | 八雲4 | 24.8 | 八雲5 | 27.4 | 平町2 | 30.4 |
| | 4 | 上目黒1 | 31.7 | 東山3 | 19.5 | 平町1 | 24.6 | 八雲4 | 27.0 | 鷹番1 | 29.5 |
| | 5 | 目黒本町1 | 31.0 | 鷹番3 | 18.6 | 五本木1 | 24.3 | 大岡山2 | 25.7 | 中目黒2 | 28.9 |
| 下位 | 84 | 東が丘2 | 12.6 | 碑文谷2 | 11.8 | 目黒本町1 | 14.8 | 目黒4 | 15.6 | 原町1 | 17.9 |
| | 85 | 中目黒2, | 12.0 | 八雲5 | 11.7 | 目黒1 | 14.4 | 下目黒6 | 15.5 | 碑文谷1 | 17.8 |
| | 86 | 八雲4 | | 駒場4 | 11.6 | 原町1 | 14.3 | 大橋1 | 14.9 | 祐天寺1, | 17.7 |
| | 87 | 駒場2 | 11.6 | 碑文谷3 | 11.4 | 大岡山2 | 11.8 | 祐天寺1 | 14.6 | 洗足1 | |
| | 88 | 柿の木坂2 | 10.9 | 東が丘1 | 10.8 | 青葉台2 | 11.6 | 目黒本町4 | 13.2 | 目黒本町4 | 17.6 |

建築年代別建物棟数のうち、昭和45年以前の建物棟数が最も多い町丁目は、目黒本町5丁目で313棟、次いで目黒本町4丁目が257棟、原町1丁目が243棟となっています。

一方、平成13年から28年の建物棟数が最も多い町丁目は、柿の木坂2丁目で257棟、次いで東が丘1丁目が214棟、柿の木坂1丁目が209棟と、区西部で多くなっています。

なお、建築年代別建物の調査は、特別区資料室“町別年次別建築物棟数延床面積”をもとに集計しているため、平成28年度土地利用現況調査の建物棟数とは一致していません。

町丁目別建築年代別建物棟数の比較

| | | 建築年代別建物棟数 (棟) | | | | | | | | | |
|----|----|---------------|-----|----------|-----|-------------|-----|---------|-----|----------|-----|
| | | 昭和45年以前 | | 昭和46-55年 | | 昭和56-平成2年 | | 平成3-12年 | | 平成13-28年 | |
| | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | |
| 上位 | 1 | 目黒本町5 | 313 | 上目黒3 | 165 | 五本木1 | 193 | 五本木2, | 206 | 柿の木坂2 | 257 |
| | 2 | 目黒本町4 | 257 | 目黒本町5 | 156 | 大岡山1 | 183 | 柿の木坂1 | | 東が丘1 | 214 |
| | 3 | 原町1 | 243 | 自由が丘1 | 153 | 上目黒3 | 176 | 大岡山1 | 197 | 柿の木坂1 | 209 |
| | 4 | 上目黒3 | 221 | 大岡山1 | 150 | 中町1, 目黒本町5, | 174 | 東が丘1 | 195 | 上目黒3 | 205 |
| | 5 | 上目黒2 | 219 | 目黒本町6 | 143 | 自由が丘1 | | 柿の木坂2 | 183 | 大岡山1 | 197 |
| 下位 | 84 | 青葉台4 | 26 | 駒場4 | 19 | 青葉台2 | 20 | 駒場2 | 30 | 青葉台4 | 30 |
| | 85 | 下目黒1 | 19 | 駒場2, | 18 | 青葉台4 | 18 | 青葉台4 | 24 | 駒場2 | 25 |
| | 86 | 大橋1 | 15 | 青葉台4 | | 下目黒1 | 17 | 中目黒2 | 23 | 中目黒2 | 24 |
| | 87 | 駒場2 | 14 | 大橋1 | 15 | 中目黒2 | 15 | 下目黒1 | 16 | 下目黒1 | 19 |
| | 88 | 中目黒2 | 10 | 中目黒2 | 11 | 大橋1 | 13 | 大橋1 | 10 | 大橋1 | 14 |

$$\text{昭和 55 年以前の建物率} = \frac{\text{昭和 55 年以前の建物棟数}}{\text{全建物棟数}}$$

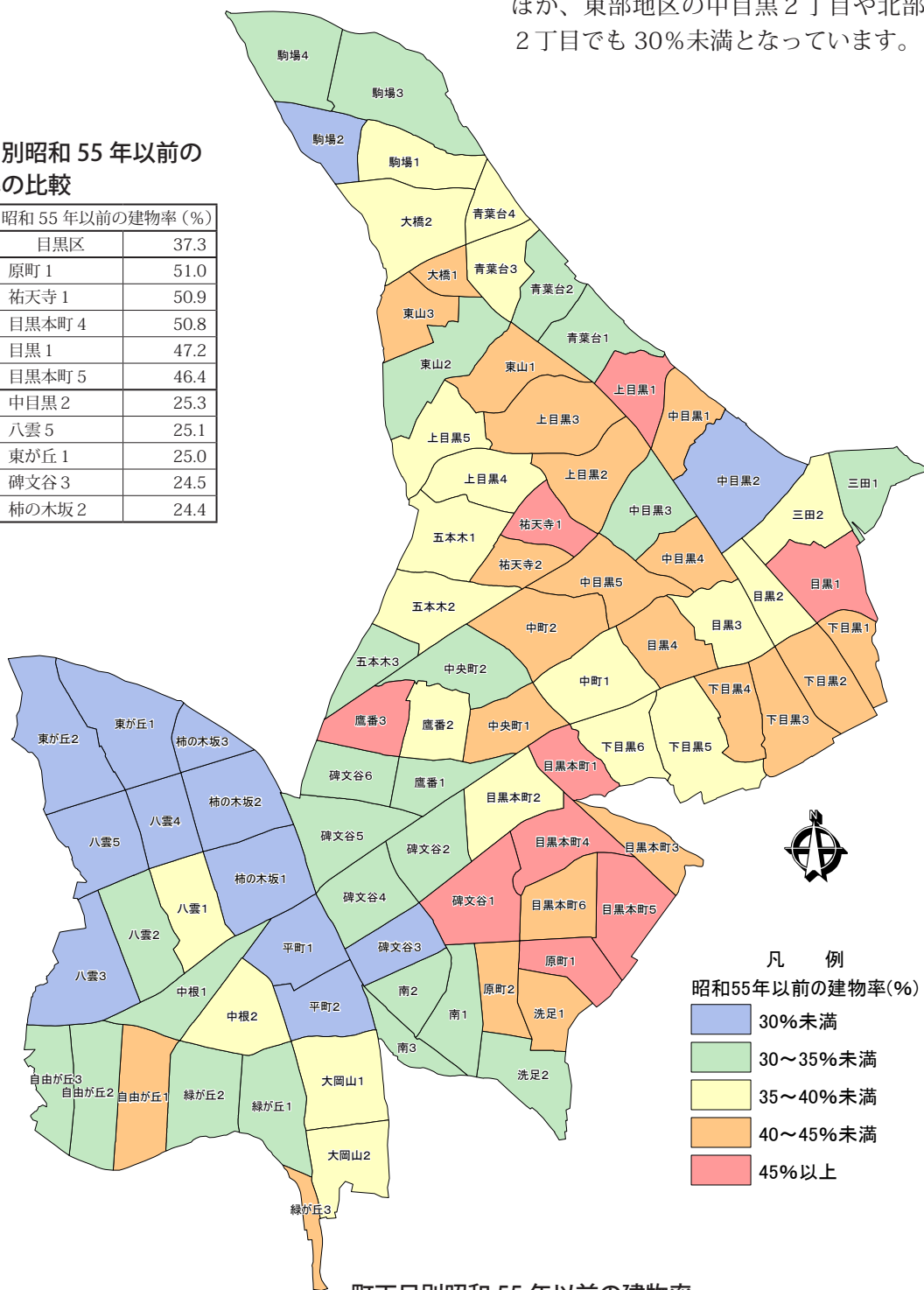
区全体の昭和 55 年以前の建物棟数の割合は 37.3%です。

町丁目別にみると、原町 1 丁目が高く 51.0%、次いで祐天寺 1 丁目が高く 50.9%、目黒本町 4 丁目が高く 50.8%となっており、南部地区や中央地区、東部地区で 40%以上の町丁目が多くみられます。

一方、最も低い町丁目は、柿の木坂 2 丁目で 24.4%、次いで碑文谷 3 丁目が高く 24.5%となっており、西部地区で 30%未満の町丁目が多くみられるほか、東部地区の中目黒 2 丁目や北部地区の駒場 2 丁目でも 30%未満となっています。

町丁目別昭和 55 年以前の建物率の比較

| | | 昭和 55 年以前の建物率 (%) | |
|----|--------|-------------------|------|
| | | 目黒区 | |
| | | 37.3 | |
| 上位 | 1 | 原町 1 | 51.0 |
| | 2 | 祐天寺 1 | 50.9 |
| | 3 | 目黒本町 4 | 50.8 |
| | 4 | 目黒 1 | 47.2 |
| | 5 | 目黒本町 5 | 46.4 |
| 下位 | 84 | 中目黒 2 | 25.3 |
| | 85 | 八雲 5 | 25.1 |
| | 86 | 東が丘 1 | 25.0 |
| | 87 | 碑文谷 3 | 24.5 |
| 88 | 柿の木坂 2 | 24.4 | |



町丁目別昭和 55 年以前の建物率

$$\text{全建物に対する木造老朽率} = \frac{\text{昭和55年以前の木造建物棟数}}{\text{全建物棟数}}$$

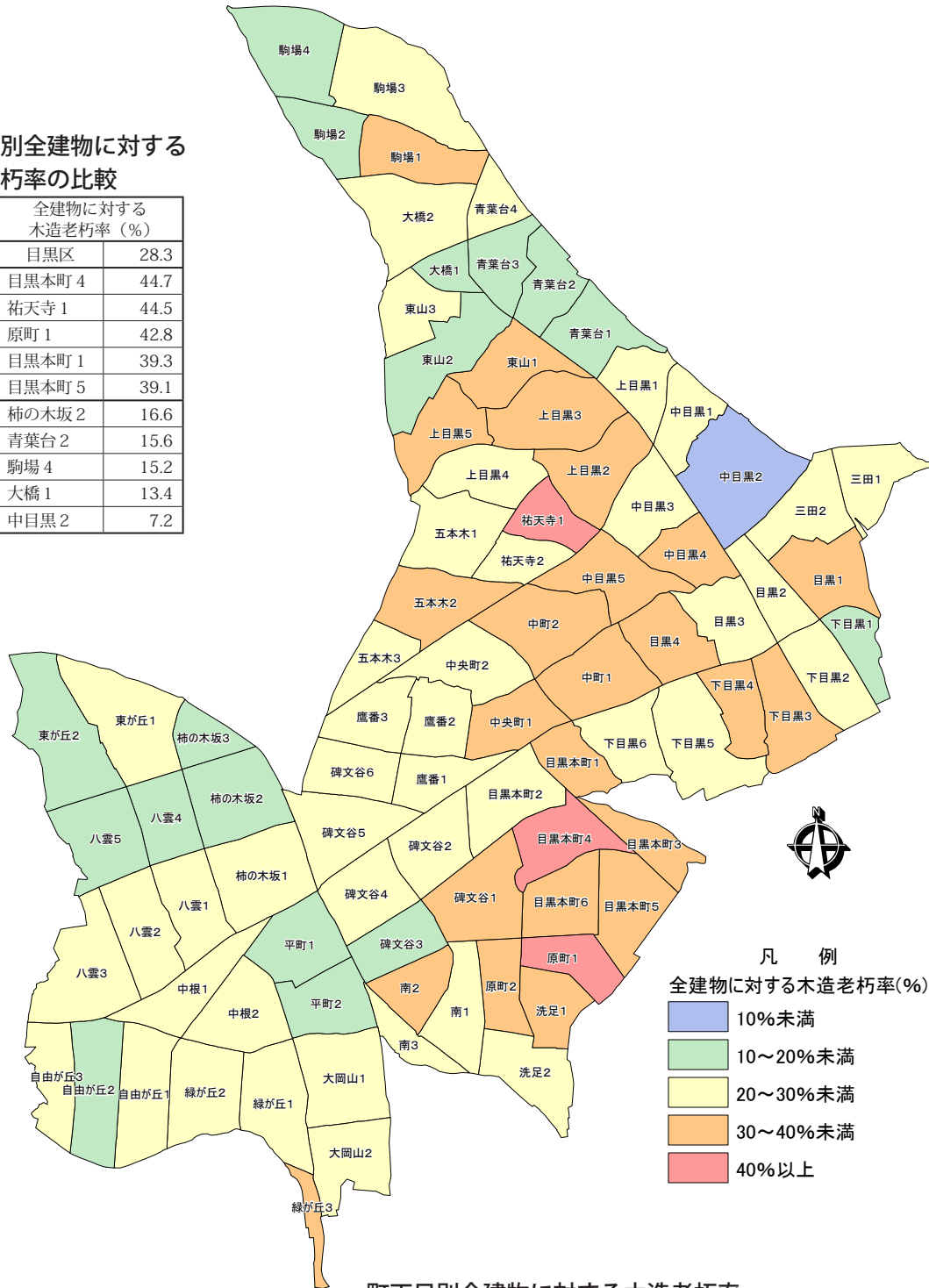
区全体の全建物に対する木造老朽率（全建物に対する昭和55年以前の木造建物棟数の割合）は28.3%です。

町丁目別にみると、目黒本町4丁目が高く44.7%、次いで祐天寺1丁目44.5%、原町1丁目42.8%となっており、南部地区や中央地区、東部地区で30%以上の町丁目が多くみられます。

一方、最も低い町丁目は、大規模な公共施設が多く立地する中目黒2丁目7.2%、次いで大橋1丁目13.4%となっています。

町丁目別全建物に対する木造老朽率の比較

| | | 全建物に対する木造老朽率(%) |
|----|----|-----------------|
| | | 目黒区 |
| | | 28.3 |
| 上位 | 1 | 目黒本町4 |
| | 2 | 祐天寺1 |
| | 3 | 原町1 |
| | 4 | 目黒本町1 |
| | 5 | 目黒本町5 |
| 下位 | 84 | 柿の木坂2 |
| | 85 | 青葉台2 |
| | 86 | 駒場4 |
| | 87 | 大橋1 |
| | 88 | 中目黒2 |



町丁目別全建物に対する木造老朽率

$$\text{木造老朽率} = \frac{\text{昭和55年以前の木造建物棟数}}{\text{全木造建物棟数}}$$

区全体の木造老朽率（全木造建物に対する昭和55年以前の木造建物棟数の割合）は48.2%です。

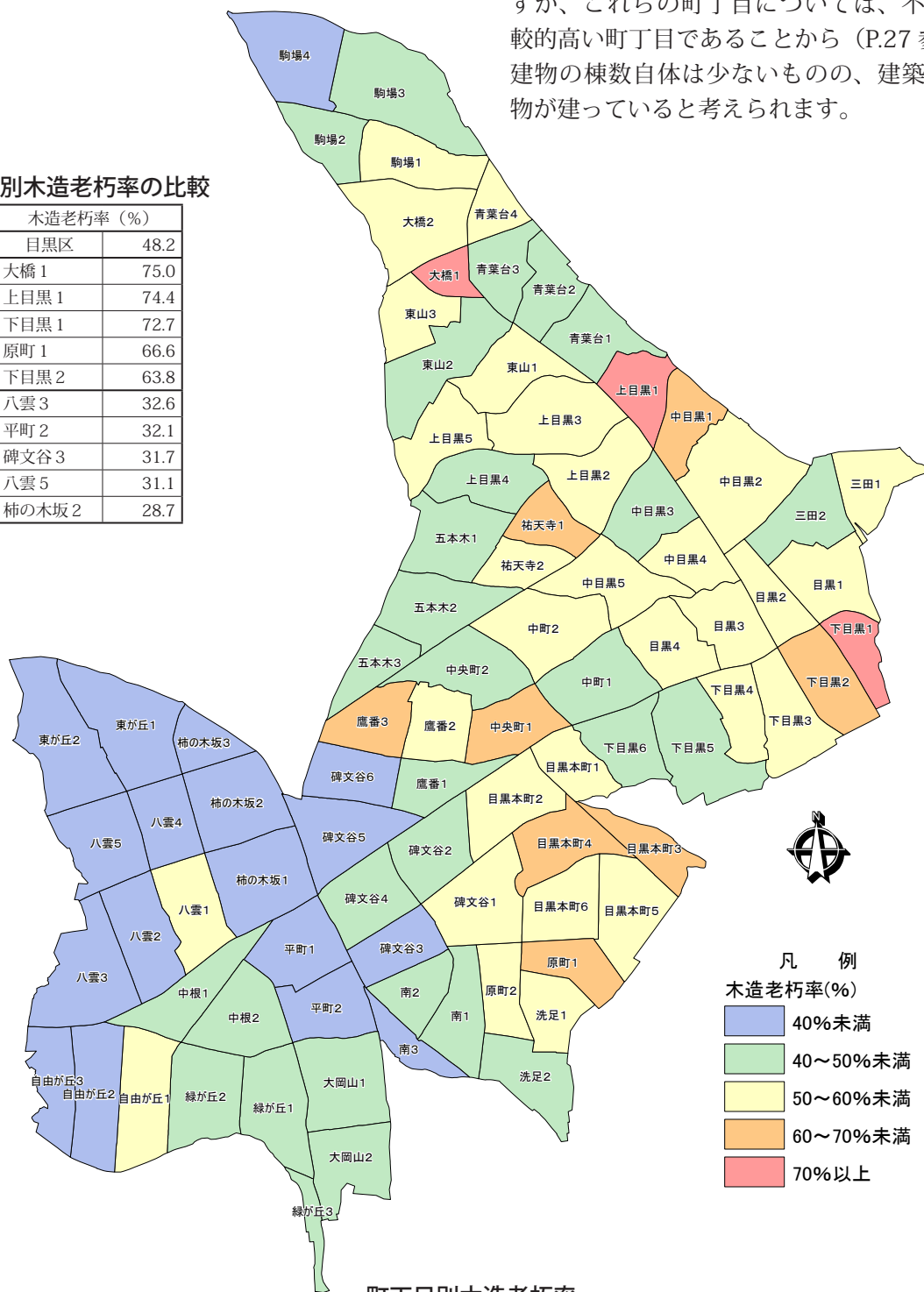
町丁目別にみると、大橋1丁目が高くて75.0%、次いで上目黒1丁目74.4%、下目黒1丁目72.7%となっています。

一方、最も低い町丁目は、柿の木坂2丁目28.7%となっており、西部地区を中心に老朽率の低い町丁目が多くみられます。

なお、山手通りの東側や国道246号の南側において木造老朽率の高い町丁目がいくつかみられますが、これらの町丁目については、不燃化率も比較的高い町丁目であることから（P.27参照）、木造建物の棟数自体は少ないものの、建築年の古い建物が建っていると考えられます。

町丁目別木造老朽率の比較

| | | 木造老朽率 (%) | |
|----|----|-----------|------|
| | | 目黒区 | 48.2 |
| 上位 | 1 | 大橋1 | 75.0 |
| | 2 | 上目黒1 | 74.4 |
| | 3 | 下目黒1 | 72.7 |
| | 4 | 原町1 | 66.6 |
| | 5 | 下目黒2 | 63.8 |
| 下位 | 84 | 八雲3 | 32.6 |
| | 85 | 平町2 | 32.1 |
| | 86 | 碑文谷3 | 31.7 |
| | 88 | 柿の木坂2 | 28.7 |



町丁目別木造老朽率

(7) 建築確認申請件数

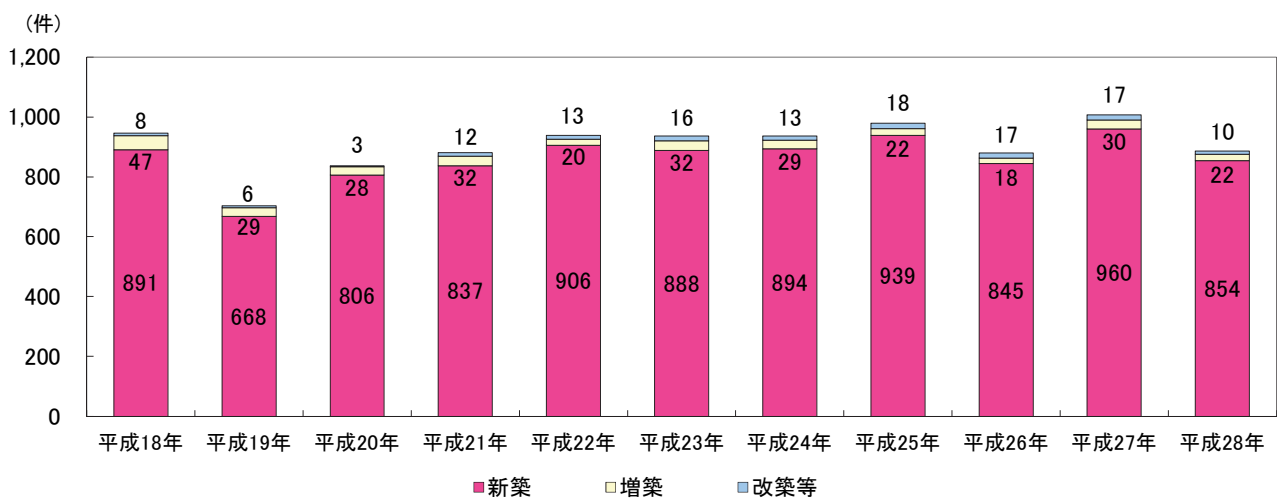
ア. 建築確認申請件数の推移

平成18年から平成28年までの建築確認申請件数の推移をみると、平成19年以降、若干の変動はあるものの概ね増加傾向で推移していますが、平成26年、平成28年は減少しています。

申請件数の内訳をみると、構成比では各年とも新築が概ね94～96%台、増築及び改築等が合計で概ね3～5%台を占めています。

建築確認申請件数の推移

| | 総数 | | 新築 | | 増築 | | 改築等 | |
|-------|-------|------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| | (件) | (%) | (件) | (%) | (件) | (%) | (件) | (%) |
| 平成18年 | 946 | 94.2 | 891 | 47 | 5.0 | 8 | 0.8 | |
| 平成19年 | 703 | 95.0 | 668 | 29 | 4.1 | 6 | 0.9 | |
| 平成20年 | 837 | 96.3 | 806 | 28 | 3.3 | 3 | 0.4 | |
| 平成21年 | 881 | 95.0 | 837 | 32 | 3.6 | 12 | 1.4 | |
| 平成22年 | 939 | 96.5 | 906 | 20 | 2.1 | 13 | 1.4 | |
| 平成23年 | 936 | 94.9 | 888 | 32 | 3.4 | 16 | 1.7 | |
| 平成24年 | 936 | 95.5 | 894 | 29 | 3.1 | 13 | 1.4 | |
| 平成25年 | 979 | 95.9 | 939 | 22 | 2.2 | 18 | 1.8 | |
| 平成26年 | 880 | 96.0 | 845 | 18 | 2.0 | 17 | 1.9 | |
| 平成27年 | 1,007 | 95.3 | 960 | 30 | 3.0 | 17 | 1.7 | |
| 平成28年 | 886 | 96.4 | 854 | 22 | 2.5 | 10 | 1.1 | |
| 合計 | 9,930 | 95.5 | 9,488 | 309 | 3.1 | 133 | 1.3 | |



建築確認申請件数の推移

イ. 新築住宅申請の概要

新築の建築確認申請件数（11年間）のうち、住宅の申請件数（8,350件）は、新築全体（9,930件）の約84%を占めています。

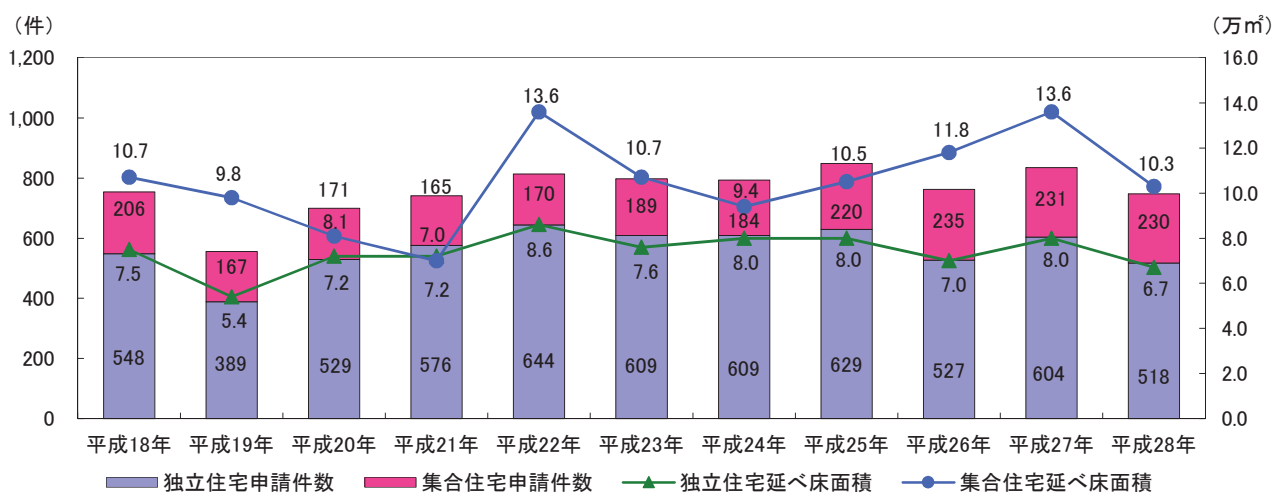
新築住宅のうち独立住宅と集合住宅の構成比をみると、申請件数の割合では各年とも独立住宅が概ね70%台を占めているのに対し、延べ床面積の割合では、集合住宅の方が50～60%台を占める年が多くなっています。

新築住宅の申請件数の推移をみると、独立住宅は、平成22年が644件と最も多く、その他の年は概ね500～600件前後となっています。一方、集合住宅は、平成19年から平成24年までは200件を下回っていましたが、平成26年から28年にかけては各年とも230件台で推移しています。

新築住宅の延べ床面積の推移をみると、独立住宅は概ね棟数と比例した増減傾向を示しており、平成22年が最も多く8.6万㎡となっています。集合住宅は平成22年及び平成27年が最も多く13.6万㎡となっています。なお集合住宅は、建築された建物の階数により延べ床面積が大きく変わることから、棟数との相関関係はみられません。

新築住宅申請の概要

| | 新築住宅申請件数 | | | | 新築住宅延べ床面積 | | | |
|-------|----------|------|-------|------|-----------|------|-------|------|
| | 独立住宅 | | 集合住宅 | | 独立住宅 | | 集合住宅 | |
| | (件) | (%) | (件) | (%) | (万㎡) | (%) | (万㎡) | (%) |
| 平成18年 | 548 | 72.7 | 206 | 27.3 | 7.5 | 41.2 | 10.7 | 58.8 |
| 平成19年 | 389 | 70.0 | 167 | 30.0 | 5.4 | 35.5 | 9.8 | 64.5 |
| 平成20年 | 529 | 75.6 | 171 | 24.4 | 7.2 | 47.1 | 8.1 | 52.9 |
| 平成21年 | 576 | 77.7 | 165 | 22.3 | 7.2 | 50.7 | 7.0 | 49.3 |
| 平成22年 | 644 | 79.1 | 170 | 20.9 | 8.6 | 38.7 | 13.6 | 61.3 |
| 平成23年 | 609 | 76.3 | 189 | 23.7 | 7.6 | 41.5 | 10.7 | 58.5 |
| 平成24年 | 609 | 76.8 | 184 | 23.2 | 8.0 | 46.0 | 9.4 | 54.0 |
| 平成25年 | 629 | 74.1 | 220 | 25.9 | 8.0 | 43.2 | 10.5 | 56.8 |
| 平成26年 | 527 | 69.2 | 235 | 30.8 | 7.0 | 37.2 | 11.8 | 62.8 |
| 平成27年 | 604 | 72.3 | 231 | 27.7 | 8.0 | 37.0 | 13.6 | 63.0 |
| 平成28年 | 518 | 69.3 | 230 | 30.7 | 6.7 | 39.4 | 10.3 | 60.6 |
| 合計 | 6,182 | 74.0 | 2,168 | 26.0 | 81.2 | 41.3 | 115.5 | 58.7 |

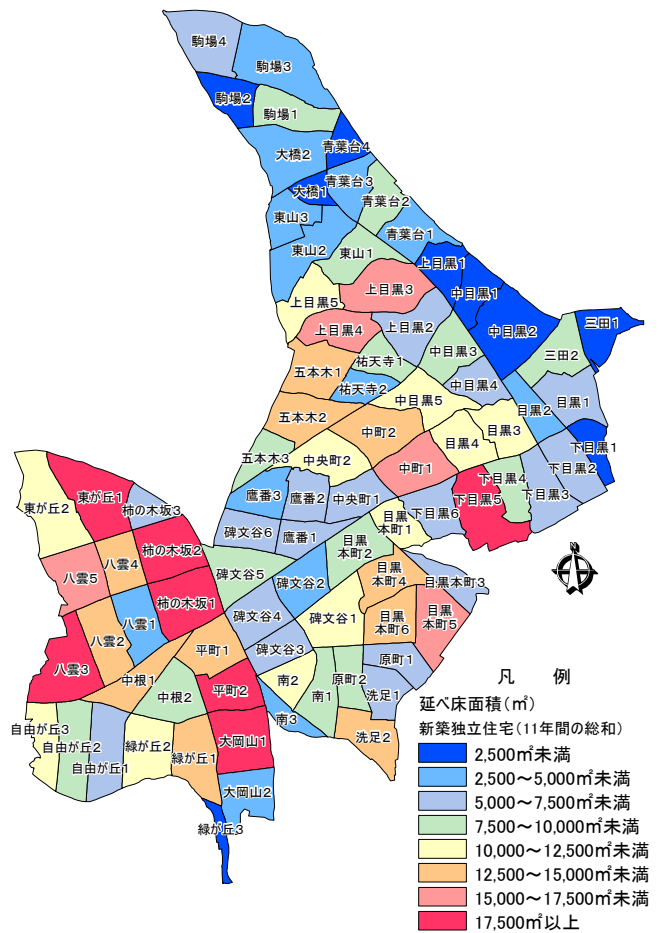


新築住宅申請の推移

ウ. 新築独立住宅の延べ床面積

平成18年から平成28年までの11年間における新築独立住宅の延べ床面積の総和は、区全体で812,583.7㎡となっています。

これを町丁目別にみると、柿の木坂2丁目が最も広く31,944.9㎡、次いで東が丘1丁目が24,690.7㎡、柿の木坂1丁目が22,434.6㎡となっており、特に西部地区にあたる環七通り西側において、独立住宅の立地が進んでいると考えられます。



町丁目別新築独立住宅の延べ床面積
(11年間の総和)

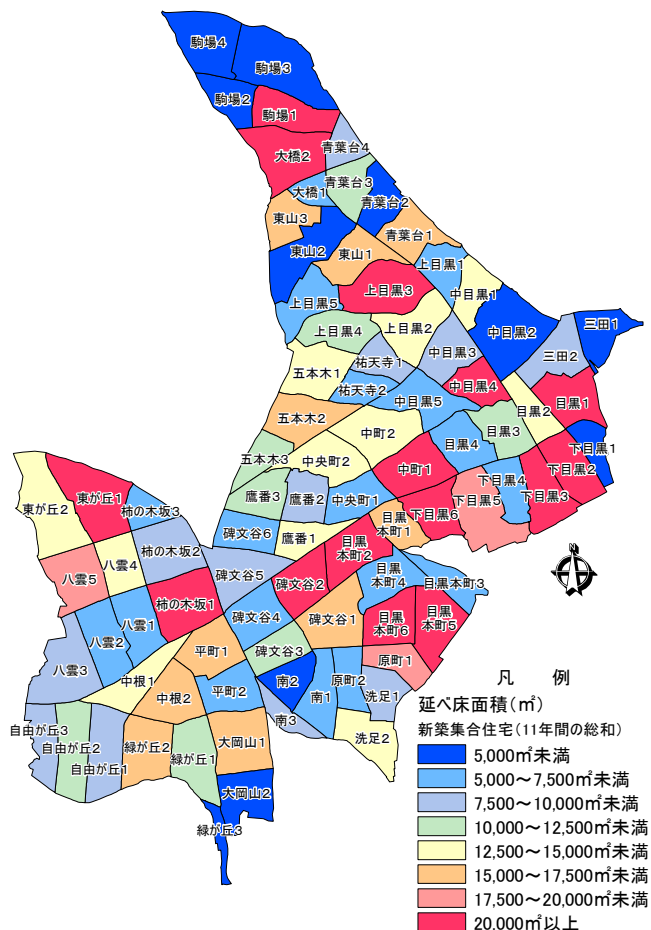
町丁目別新築独立住宅の延べ床面積の比較

| | | 平成18年(㎡) | | 平成19年(㎡) | | 平成20年(㎡) | | 平成21年(㎡) | |
|----|---|----------|---------|----------|---------|----------|---------|------------|----------|
| | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | |
| 上位 | 1 | 東が丘1 | 3,143.3 | 東が丘1 | 2,483.1 | 柿の木坂2 | 3,746.8 | 柿の木坂2 | 2,505.0 |
| | 2 | 八雲4 | 2,922.8 | 柿の木坂2 | 2,459.9 | 大岡山1 | 2,855.1 | 八雲3 | 2,497.9 |
| | 3 | 八雲3 | 2,730.0 | 柿の木坂1 | 2,254.4 | 平町2 | 2,357.9 | 東が丘1 | 2,314.7 |
| | 4 | 柿の木坂2 | 2,577.3 | 平町2 | 2,125.0 | 目黒本町4 | 2,037.6 | 大岡山1 | 2,290.2 |
| | 5 | 上目黒3 | 2,316.0 | 上目黒3 | 1,848.2 | 中根1 | 1,935.9 | 上目黒4 | 2,252.4 |
| | | 平成22年(㎡) | | 平成23年(㎡) | | 平成24年(㎡) | | 平成25年(㎡) | |
| | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | |
| 上位 | 1 | 柿の木坂2 | 6,078.4 | 下目黒5 | 5,477.7 | 東が丘1 | 2,999.7 | 目黒本町5 | 3,415.7 |
| | 2 | 東が丘1 | 2,777.0 | 柿の木坂2 | 3,455.1 | 八雲3 | 2,906.0 | 洗足2 | 3,195.6 |
| | 3 | 大岡山1 | 2,761.0 | 柿の木坂1 | 2,533.1 | 柿の木坂2 | 2,682.8 | 柿の木坂2 | 2,527.0 |
| | 4 | 柿の木坂1 | 2,757.5 | 平町2 | 2,128.1 | 平町2 | 2,678.0 | 柿の木坂1 | 2,319.7 |
| | 5 | 平町1 | 2,419.5 | 上目黒3 | 2,056.7 | 八雲5 | 2,550.0 | 目黒本町4 | 2,309.6 |
| | | 平成26年(㎡) | | 平成27年(㎡) | | 平成28年(㎡) | | 11年間の総和(㎡) | |
| | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | | 目黒区 | |
| 上位 | 1 | 柿の木坂2 | 2,343.5 | 東が丘1 | 3,386.9 | 五本木1 | 2,288.5 | 柿の木坂2 | 31,944.9 |
| | 2 | 平町2 | 2,304.3 | 八雲2 | 3,011.3 | 大岡山1 | 2,036.0 | 東が丘1 | 24,690.7 |
| | 3 | 東が丘1 | 2,140.4 | 下目黒5 | 2,476.4 | 目黒本町5 | 1,868.3 | 柿の木坂1 | 22,434.6 |
| | 4 | 柿の木坂1 | 1,944.0 | 八雲3 | 2,446.1 | 自由が丘3 | 1,729.2 | 平町2 | 21,649.7 |
| | 5 | 東が丘2 | 1,941.7 | 柿の木坂1 | 2,430.4 | 東が丘2 | 1,654.3 | 八雲3 | 21,098.3 |

エ. 新築集合住宅の延べ床面積

平成 18 年から平成 28 年までの 11 年間における新築集合住宅の延べ床面積の総和は、区全体で 1,155,638.9㎡となっています。

これを町丁目別にみると、下目黒 2 丁目が最も広く 75,488.0㎡、次いで大橋 2 丁目が 37,623.9㎡、下目黒 3 丁目が 37,138.4㎡となっており、特に区東部の山手通り沿道や、区中央部にあたる目黒通り沿道の町丁目で、集合住宅の立地が進んでいると考えられます。



町丁目別新築集合住宅の延べ床面積 (11 年間の総和)

町丁目別新築集合住宅の延べ床面積の比較

| | 平成 18 年 (㎡) | | 平成 19 年 (㎡) | | 平成 20 年 (㎡) | | 平成 21 年 (㎡) | | |
|----|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|--------------|-------------|----------|
| | 目黒区 | 107,339.2 | 目黒区 | 98,023.2 | 目黒区 | 81,113.6 | 目黒区 | 70,189.4 | |
| 上位 | 1 | 下目黒 2 | 8,844.2 | 下目黒 3 | 14,461.6 | 目黒 1 | 7,503.7 | 下目黒 3 | 6,409.2 |
| | 2 | 中町 1 | 6,905.3 | 八雲 5 | 7,867.1 | 碑文谷 2 | 6,357.2 | 八雲 5 | 4,792.8 |
| | 3 | 上目黒 3 | 6,489.9 | 中町 1 | 7,714.9 | 目黒本町 2 | 5,357.6 | 上目黒 2 | 3,593.3 |
| | 4 | 上目黒 1 | 5,121.9 | 青葉台 1 | 4,548.7 | 中町 1 | 4,728.1 | 大橋 2 | 3,518.4 |
| | 5 | 洗足 2 | 4,624.1 | 中目黒 3 | 4,338.6 | 東山 3 | 4,455.0 | 駒場 1 | 3,099.5 |
| | 平成 22 年 (㎡) | | 平成 23 年 (㎡) | | 平成 24 年 (㎡) | | 平成 25 年 (㎡) | | |
| | 目黒区 | 136,447.5 | 目黒区 | 107,374.8 | 目黒区 | 93,575.8 | 目黒区 | 105,085.4 | |
| 上位 | 1 | 大橋 2 | 26,128.5 | 下目黒 6 | 17,128.3 | 目黒 1 | 7,386.6 | 目黒本町 2 | 13,151.4 |
| | 2 | 下目黒 2 | 21,702.9 | 下目黒 2 | 8,881.5 | 駒場 1 | 6,120.7 | 目黒 3 | 5,546.6 |
| | 3 | 下目黒 5 | 9,190.4 | 上目黒 3 | 7,856.5 | 碑文谷 3 | 5,878.7 | 青葉台 4 | 5,387.9 |
| | 4 | 中目黒 1 | 7,340.4 | 八雲 4 | 7,346.0 | 碑文谷 2 | 5,745.9 | 目黒本町 1 | 4,889.2 |
| | 5 | 上目黒 3 | 7,124.6 | 目黒本町 6 | 6,503.7 | 青葉台 1 | 5,735.7 | 下目黒 3 | 4,627.9 |
| | 平成 26 年 (㎡) | | 平成 27 年 (㎡) | | 平成 28 年 (㎡) | | 11 年間の総和 (㎡) | | |
| | 目黒区 | 118,342.1 | 目黒区 | 135,556.9 | 目黒区 | 102,591.0 | 目黒区 | 1,155,638.9 | |
| 上位 | 1 | 中目黒 4 | 16,360.0 | 下目黒 2 | 10,550.5 | 下目黒 2 | 12,585.6 | 下目黒 2 | 75,488.0 |
| | 2 | 下目黒 2 | 6,076.6 | 東山 1 | 9,124.6 | 目黒 1 | 4,495.2 | 大橋 2 | 37,623.9 |
| | 3 | 東が丘 1 | 5,142.2 | 東山 3 | 9,124.0 | 柿の木坂 1 | 4,409.8 | 下目黒 3 | 37,138.4 |
| | 4 | 目黒本町 6 | 4,393.5 | 東が丘 1 | 7,054.4 | 中根 2 | 4,241.0 | 目黒本町 2 | 34,094.1 |
| | 5 | 南 3 | 4,389.2 | 碑文谷 1 | 6,277.1 | 目黒本町 5 | 4,152.8 | 上目黒 3 | 33,339.9 |