

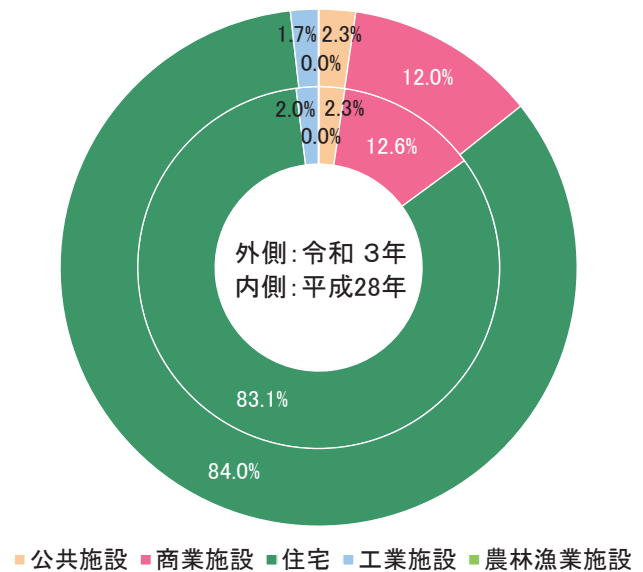
2. 建物の概要

(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84.0% (43,117 棟) と最も高く、次いで商業施設が12.0% (6,146 棟)、公共施設が2.3% (1,180 棟)、工業施設が1.7% (896 棟)、農林漁業施設が0.0% (4 棟) となっています。

平成28年からの構成比の推移をみると、住宅が0.9ポイント増加している一方、商業施設が0.6ポイント、工業施設が0.3ポイントそれぞれ減少しています。



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、東京大学が立地する駒場3丁目が多く70棟、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丁目が67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302棟、208棟、学芸大学駅周辺の鷹番3丁目273棟となっています。

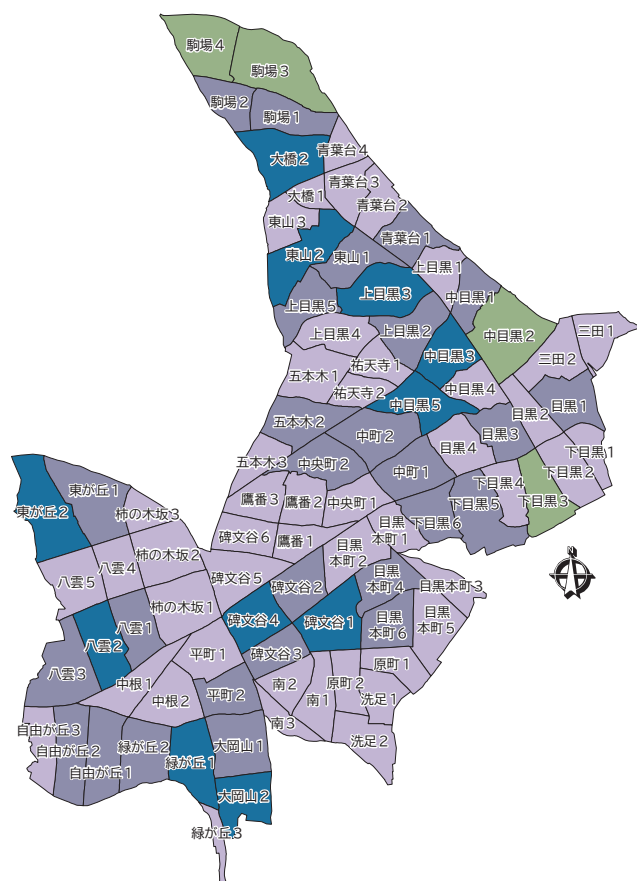
住宅の建物棟数は、西部地区や南部地区、中央地区の町丁目などで多くなっています。最も住宅棟数が多い町丁目は、大岡山1丁目1,128棟、次いで目黒本町5丁目1,048棟、中町1丁目1,007棟となっています。

工業施設の建物棟数は、目黒本町5丁目が多く44棟、次いで中央町1丁目42棟、目黒本町4丁目40棟となっています。

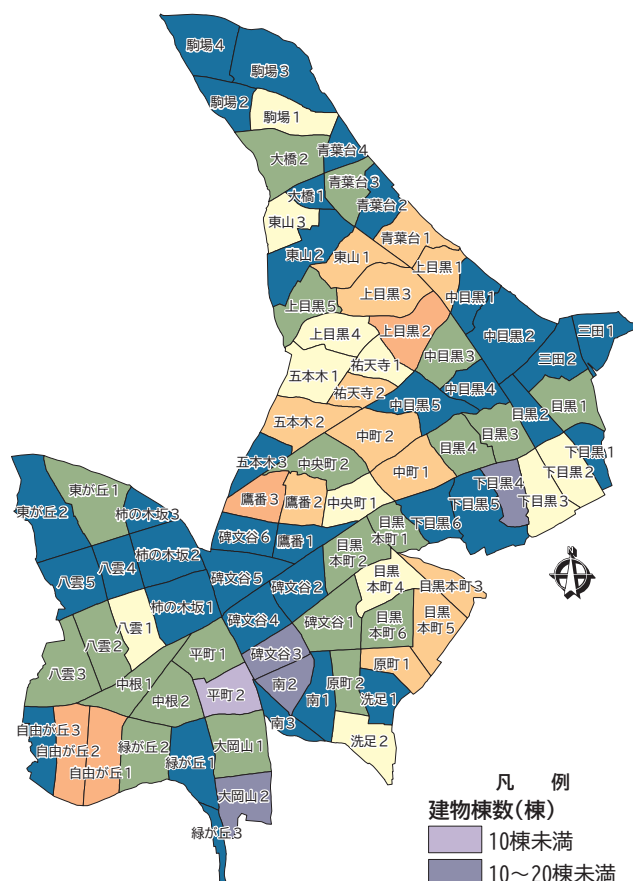
町丁目別用途別建物棟数の比較

		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	1,180	目黒区	6,146	目黒区	43,117	目黒区	896
上位	1 駒場3	70	自由が丘1	302	大岡山1	1,128	目黒本町5	44	
	2 中目黒2	67	鷹番3	273	目黒本町5	1,048	中央町1	42	
	3 駒場4	58	自由が丘2	208	中町1	1,007	目黒本町4	40	
	4 下目黒3	55	上目黒2	201	東が丘1	962	目黒本町1	38	
	5 大橋2	41	鷹番2	173	目黒本町6	900	下目黒2	37	
下位	84 [※81位] 原町1,		碑文谷3,	15	青葉台4	103	[※76位] 青葉台4, 大橋2,		
	85 緑が丘3, 自由が丘3,		大岡山2	//	上目黒1	87	中目黒2, 下目黒1, 碑文谷4, 平町2,		
	86 柿の木坂3	2	南2	14	下目黒1	55	大岡山2, 自由が丘2, 柿の木坂2	1	
	87 [※85位] 大橋1,		下目黒4	13	中目黒2	51	[※85位]		
	88 南3, 中根1, 八雲4	1	平町2	5	大橋1	41	駒場4, 平町1, 八雲4, 八雲5	0	

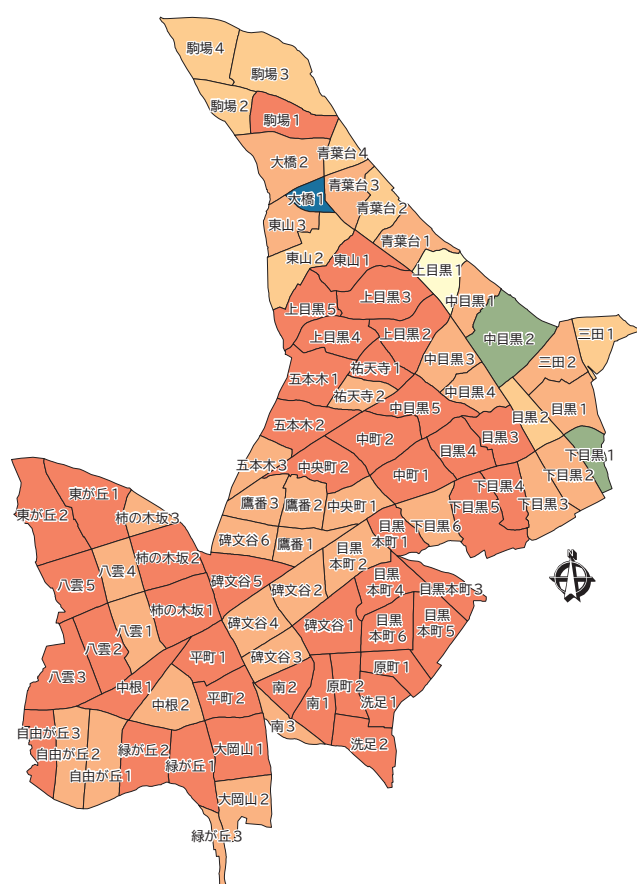
公共施設（建物棟数）



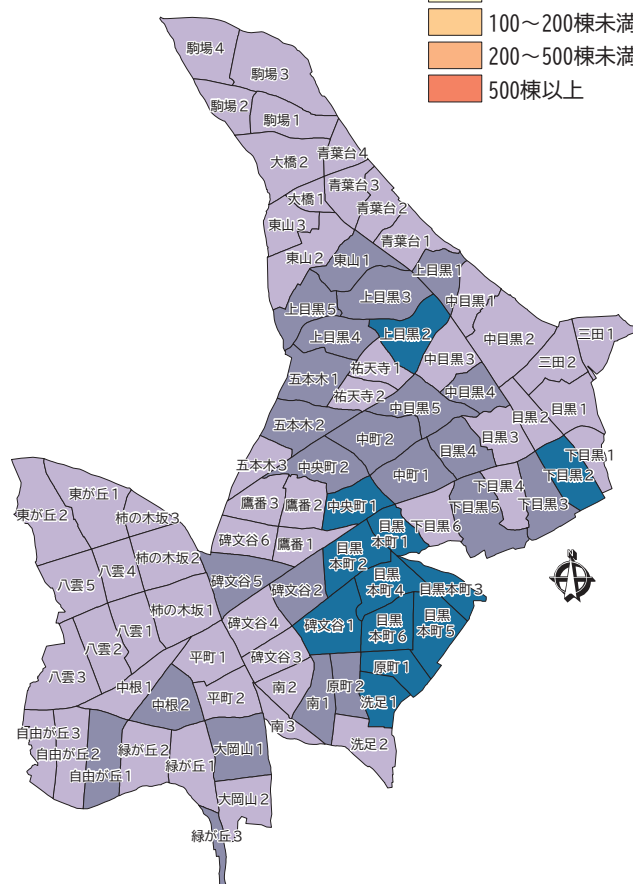
商業施設（建物棟数）



住宅（建物棟数）



工業施設（建物棟数）



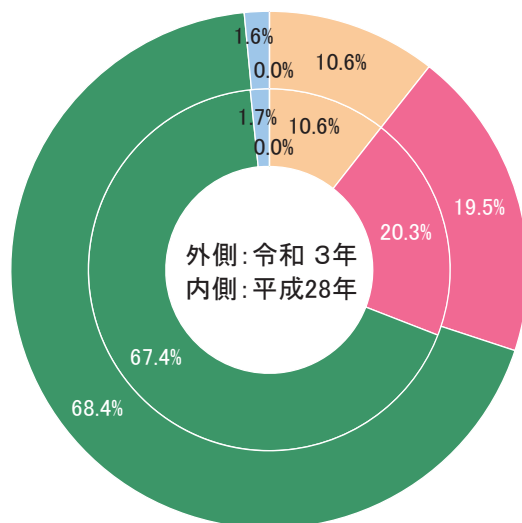
- 凡 例
- 建物棟数(棟)
- 10棟未満
 - 10～20棟未満
 - 20～50棟未満
 - 50～80棟未満
 - 80～100棟未満
 - 100～200棟未満
 - 200～500棟未満
 - 500棟以上

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68.4%（約1,262.0万㎡）と最も高く、次いで商業施設が19.5%（約359.2万㎡）、公共施設が10.6%（約195.7万㎡）、工業施設が1.6%（約28.7万㎡）、農林漁業施設が0.0%（531.2㎡）となっています。

平成28年からの構成比の推移をみると、住宅が1.0ポイント増加している一方で、商業施設が0.8ポイント、工業施設が0.1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3丁目及び4丁目がそれぞれ199,600.3㎡、169,586.3㎡で最も広く、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丁目が158,399.6㎡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丁目が最も広く321,160.7㎡、次いで大規模な宿泊・遊興施設の立地する下目黒1丁目が259,071.7㎡、中目黒駅周辺の上目黒1丁目及び2丁目がそれぞれ232,183.7㎡、156,366.5㎡、自由が丘駅周辺の自由が丘1丁目が132,196.1㎡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広い町丁目が多くみられます。

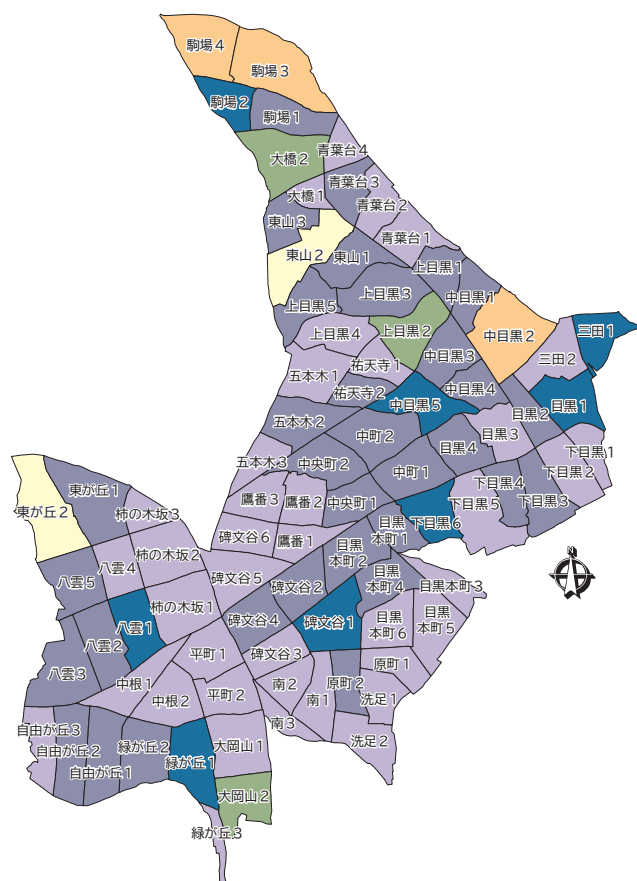
住宅の延べ床面積は、中高層の集合住宅が集積する下目黒2丁目が最も広く283,519.8㎡、次いで東山2丁目256,207.8㎡、上目黒3丁目252,610.9㎡となっています。

工業施設の延べ床面積は、中央町1丁目17,784.5㎡、次いで中根2丁目17,196.9㎡、目黒本町2丁目13,837.9㎡となっています。

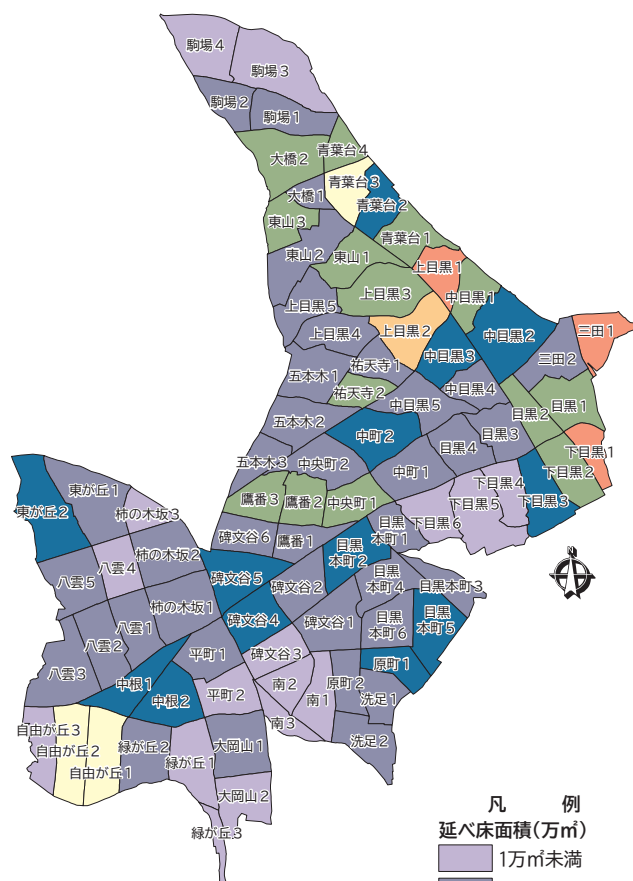
町丁目別用途別延べ床面積の比較

		延べ床面積							
		公共施設 (㎡)		商業施設 (㎡)		住宅 (㎡)		工業施設 (㎡)	
		目黒区	1,957,463.8	目黒区	3,592,082.3	目黒区	12,619,636.3	目黒区	287,112.1
上位	1 駒場3	199,600.3		三田1	321,160.7	下目黒2	283,519.8	中央町1	17,784.5
	2 駒場4	169,586.3		下目黒1	259,071.7	東山2	256,207.8	中根2	17,196.9
	3 中目黒2	158,399.6		上目黒1	232,183.7	上目黒3	252,610.9	目黒本町2	13,837.9
	4 東が丘2	130,880.9		上目黒2	156,366.5	大岡山1	233,675.9	下目黒2	12,814.0
	5 東山2	103,126.5		自由が丘1	132,196.1	東が丘1	217,711.6	上目黒1	12,202.2
下位	84 中根1	519.7		柿の木坂3	6,201.2	大岡山2	60,959.2	駒場2	16.0
	85 大橋1	399.8		下目黒4	4,509.0	上目黒1	50,889.3	駒場4,	0.0
	86 八雲4	219.8		大岡山2	4,074.8	駒場3	37,658.8	平町1,	〃
	87 南3	71.5		南2	3,433.9	緑が丘3	34,148.3	八雲4,	〃
	88 緑が丘3	14.7		平町2	926.0	駒場2	27,320.0	八雲5	〃

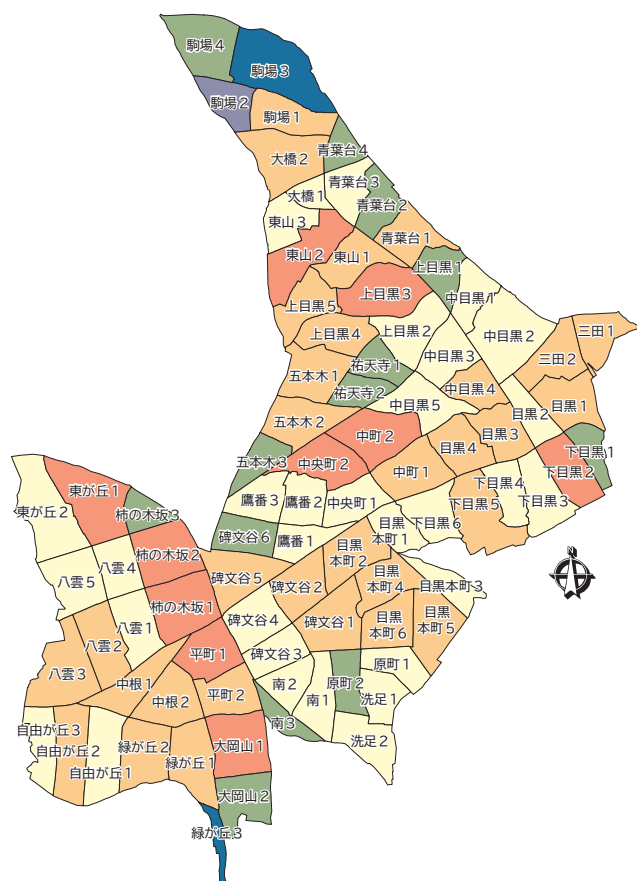
公共施設（延べ床面積）



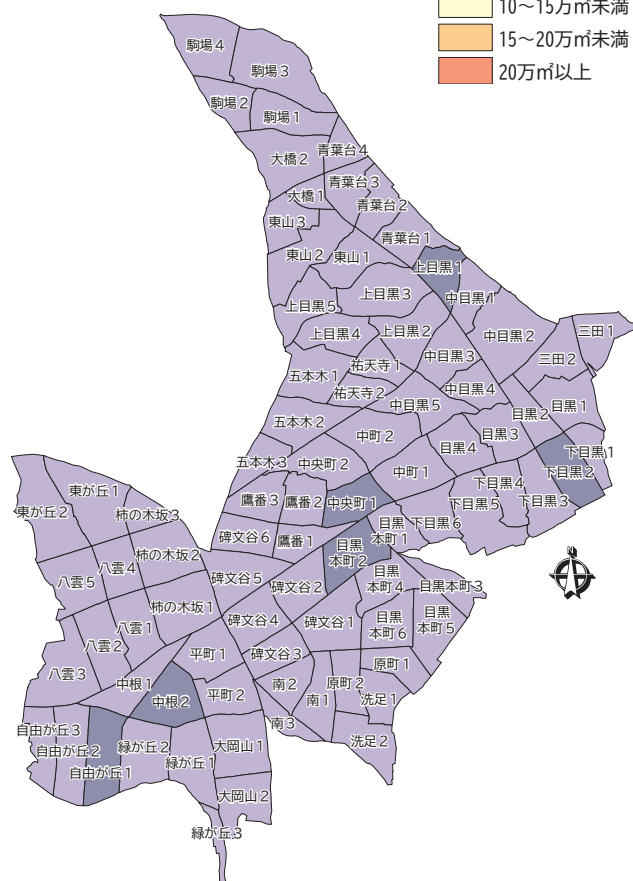
商業施設（延べ床面積）



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

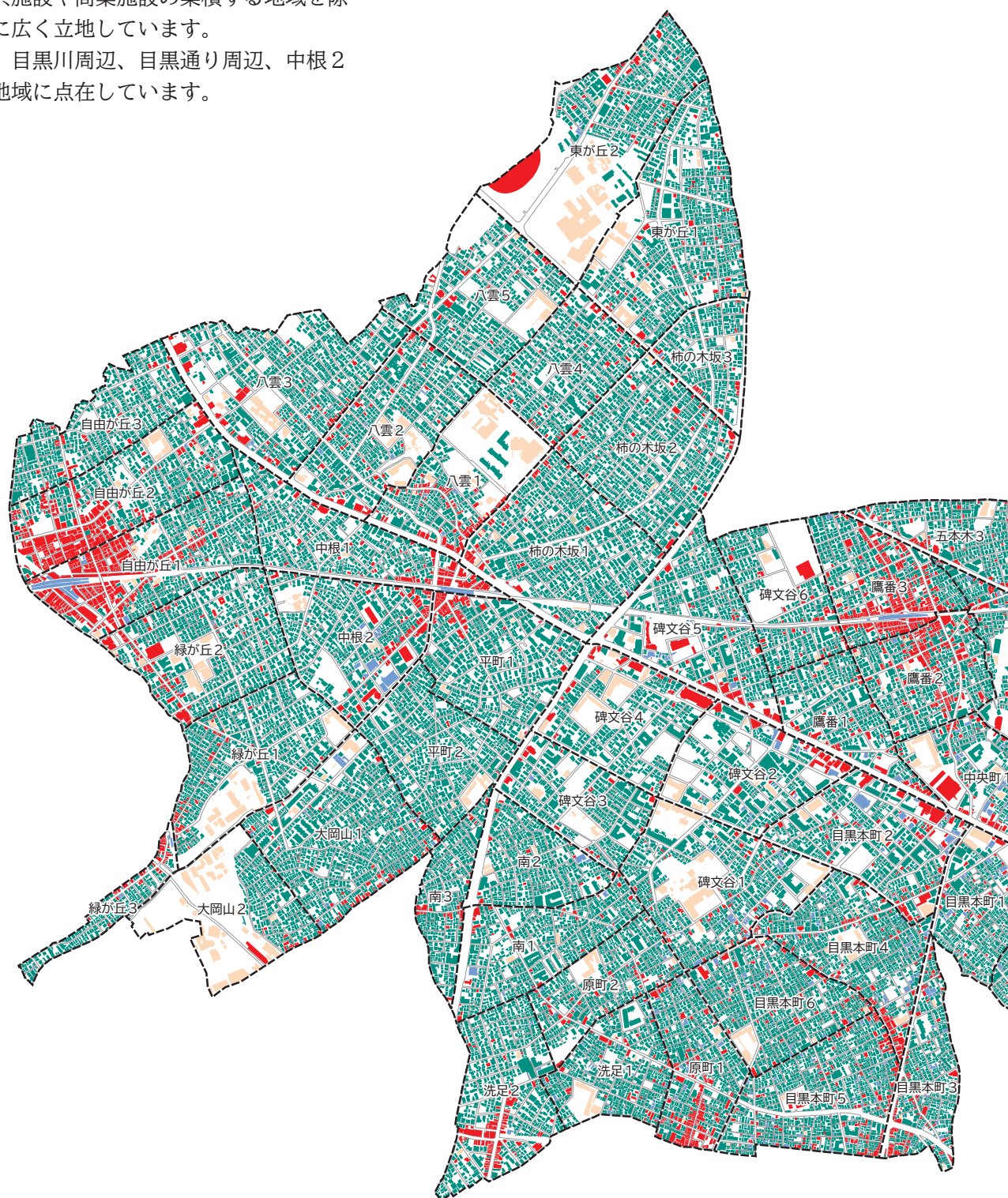
町丁目別延べ床面積

用途別建物の分布状況を見ると、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。

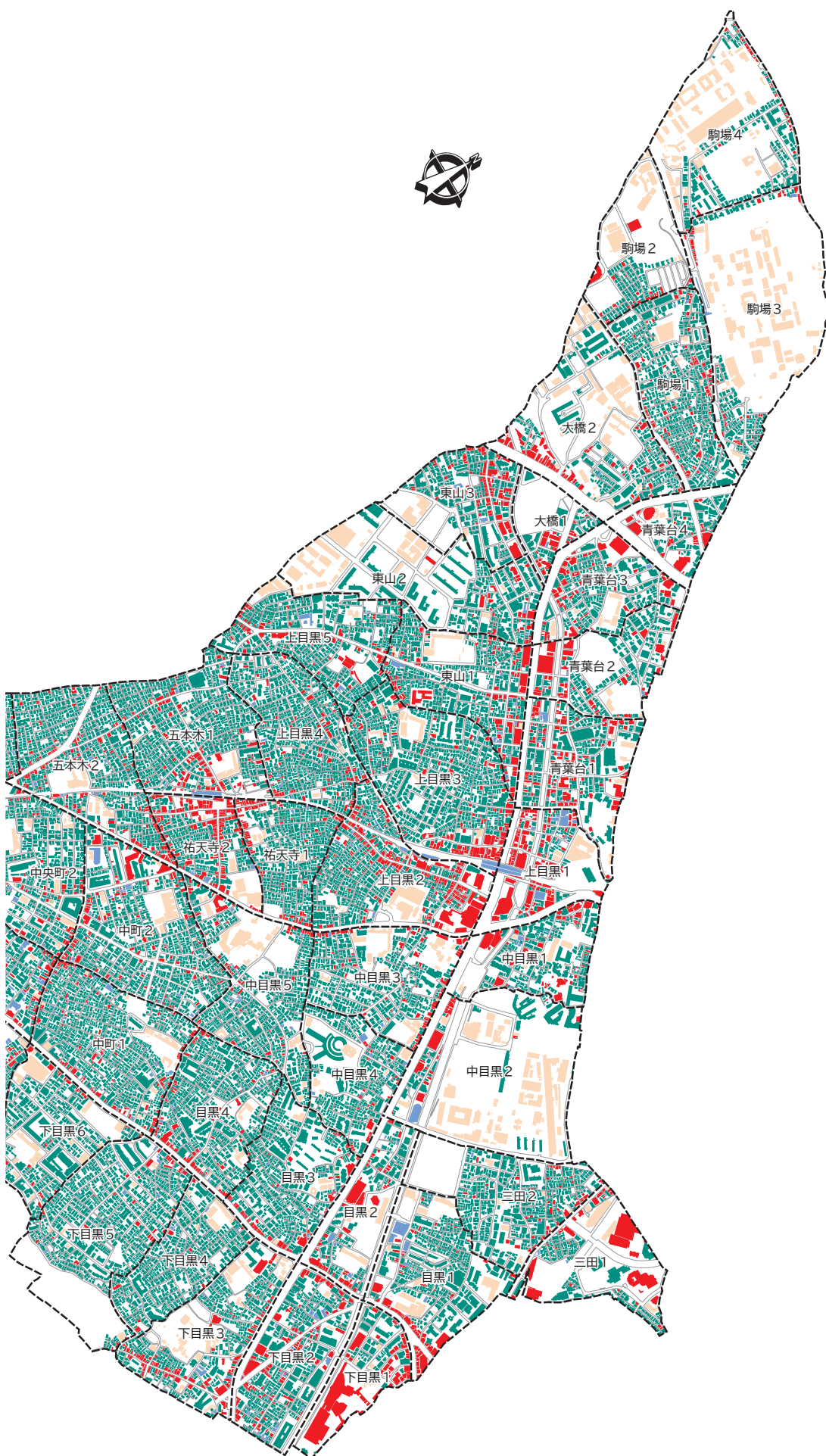
商業施設は、国道246号より南側の山手通り沿道、目黒駅から環七通りまでの目黒通り沿道、東急東横線各駅の周辺に多く立地しています。

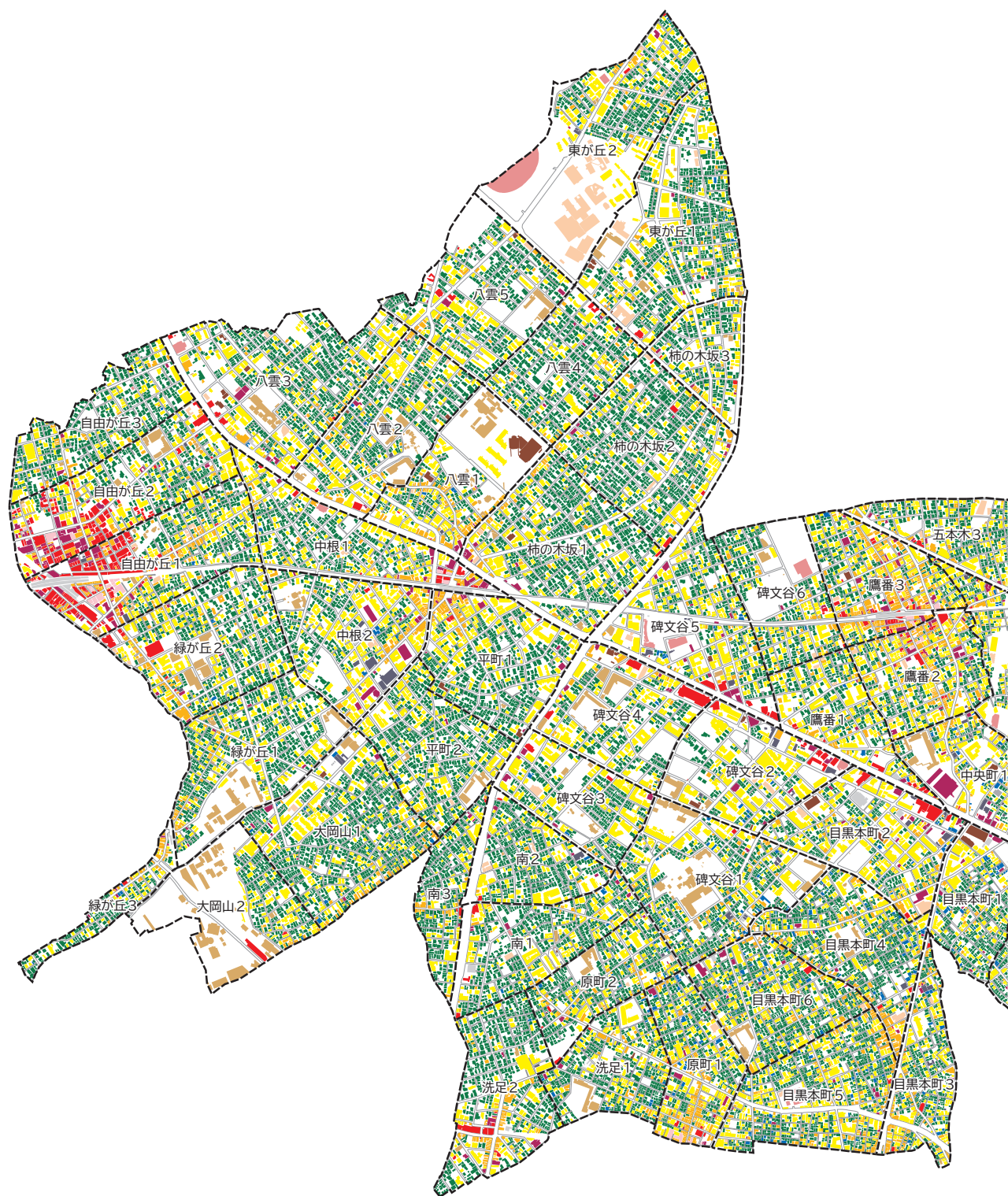
住宅は、公共施設や商業施設の集積する地域を除いて、区全体に広く立地しています。

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。

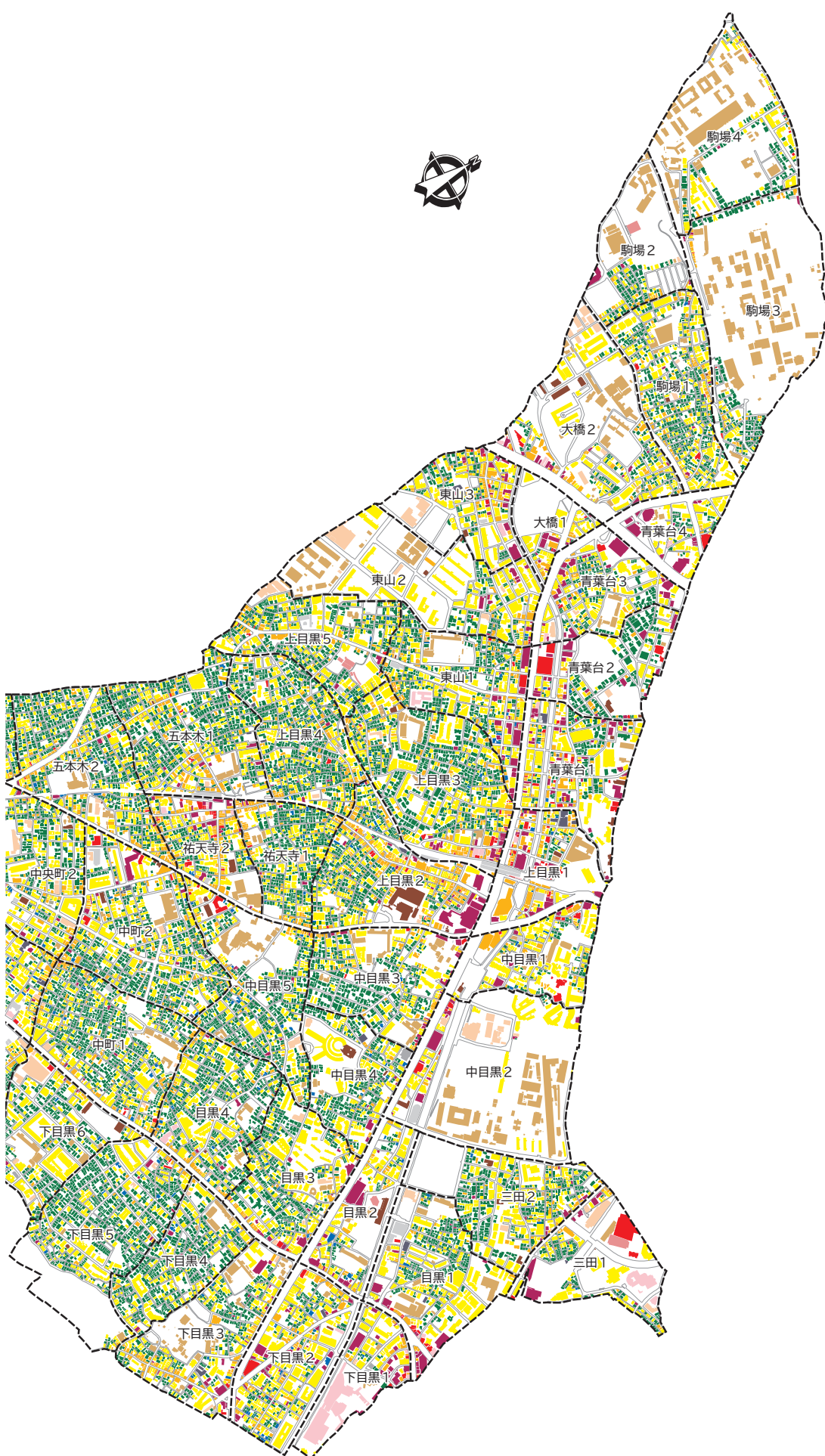


用途別建物の分布（公共施設・商業施設・住宅・工業施設・農林漁業施設による分類）





用途別建物の分布



凡 例

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

ア. 構造別建物の現況と推移

構造別建物を棟数の割合で見ると、準耐火造が最も高く36.1%、次いで防火造が33.7%、耐火造が27.5%、木造が2.7%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68.4%、次いで準耐火造が16.8%、防火造が13.9%、木造が0.9%となっています。

平成28年からの構造別延べ床面積の推移をみると、耐火造が0.6ポイント、準耐火造が1.9ポイントそれぞれ増加している一方、防火造は2.2ポイント、木造は0.2ポイントそれぞれ減少しており、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は、延べ床面積比で93.6%、棟数比で92.5%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。

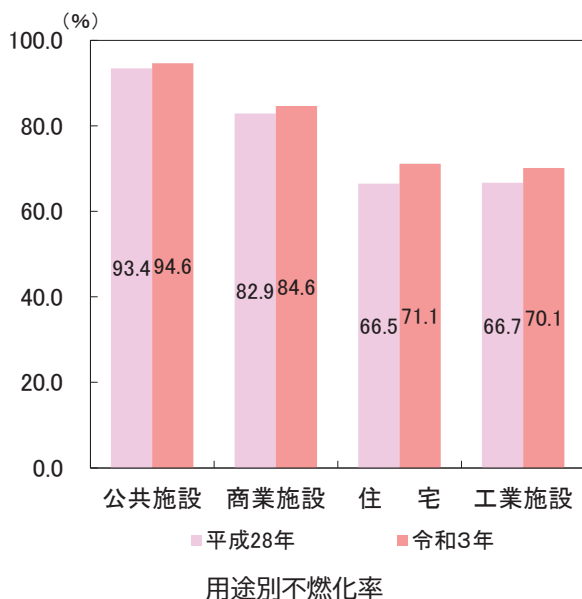
イ. 不燃化率

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

区全体の建物の不燃化率は75.4%です。

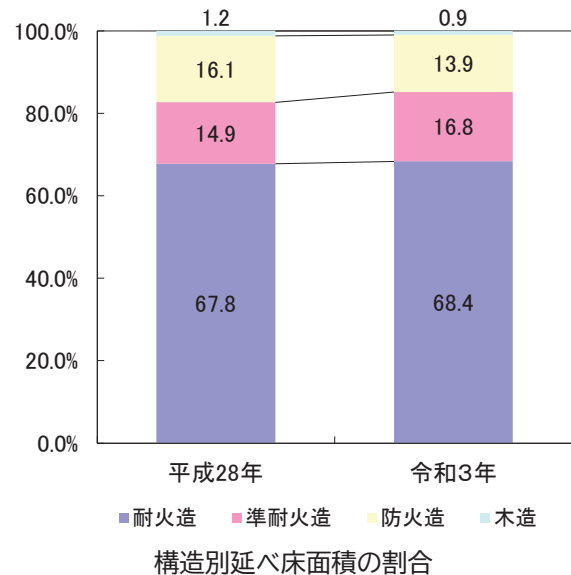
建物用途別の不燃化率は、建物自体の数が少ない農業施設を除くと、公共施設が最も高く94.6%、次いで商業施設が84.6%、住宅が71.1%、工業施設が70.1%となっています。

平成28年からの推移をみると、公共施設が1.2ポイント増加、商業施設が1.7ポイント増加、住宅が4.6ポイント増加、工業施設が3.4ポイント増加となっており、いずれの建物用途も不燃化が進んでいます。



構造別建物の概要

令和3年	建物棟数		延べ床面積		建築面積	
	(棟)	(%)	(万㎡)	(%)	(万㎡)	(%)
合計	51,343	100.0	1,845.7	100.0	579.1	100.0
耐火構造	14,126	27.5	1,262.1	68.4	298.0	51.5
準耐火構造	18,536	36.1	310.1	16.8	138.5	23.9
木構造	17,275	33.7	256.0	13.9	131.8	22.8
木造	1,406	2.7	17.4	0.9	10.8	10.8



用途別・構造別建物の建築面積と不燃化率

令和3年	建築面積 (万㎡)					不燃化率 (%)
	耐火構造		木構造		合 計	
	耐火造	準耐火造	防火造	木 造		
合 計	298.0	138.5	131.8	10.8	579.1	75.4
公共施設	52.1	2.8	2.0	1.1	58.1	94.6
商業施設	62.0	7.4	12.1	0.5	82.0	84.6
住 宅	177.2	126.5	114.3	8.9	426.9	71.1
工業施設	6.6	1.9	3.4	0.3	12.1	70.1
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

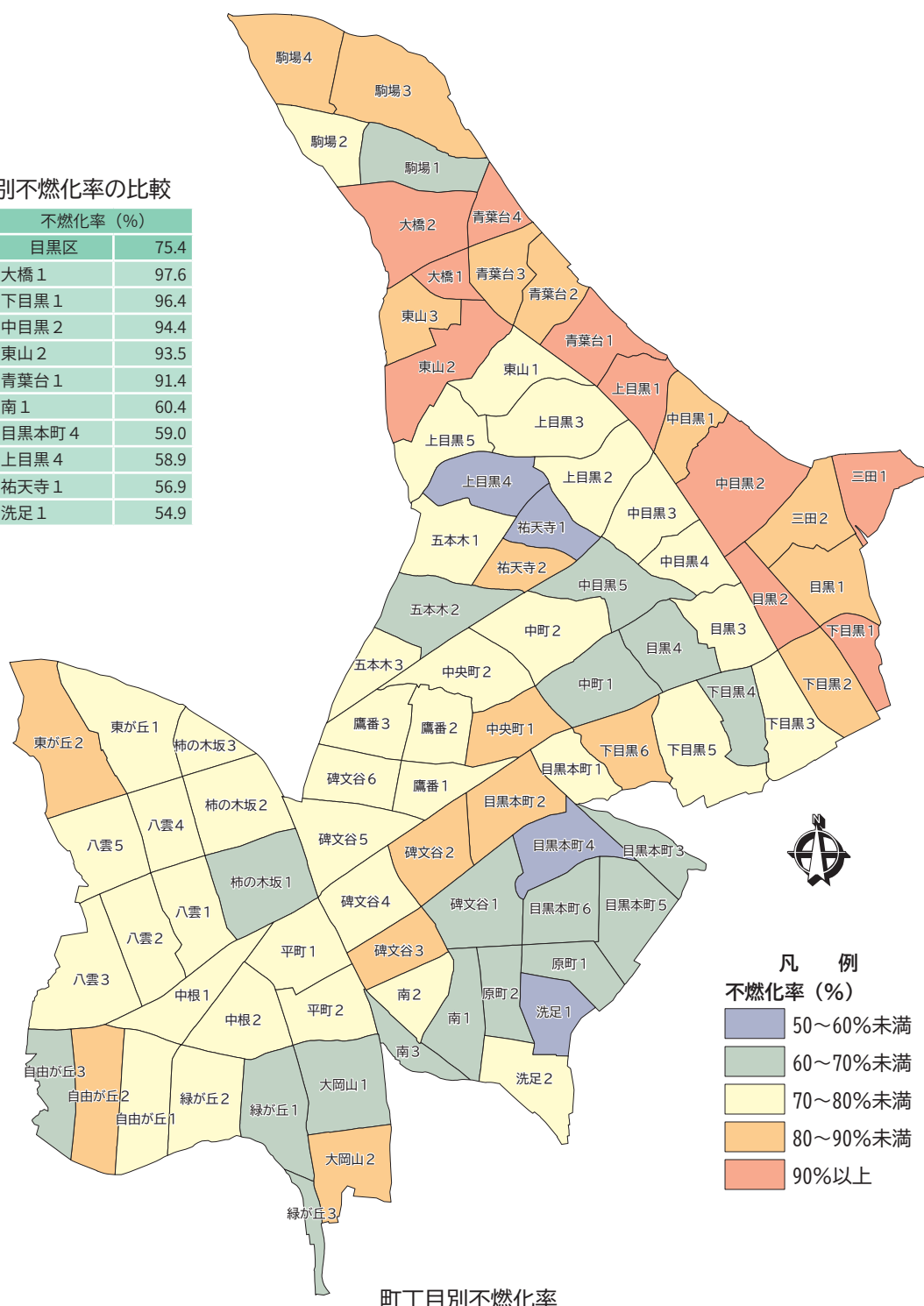
令和 3 年	建物棟数 (棟)				
	耐火構造		木構造		合 計
	耐火造	準耐火造	防火造	木 造	
合 計	14,126	18,536	17,275	1,406	51,343
公共施設	813	146	130	91	1,180
商業施設	3,524	850	1,691	81	6,146
住 宅	9,484	17,377	15,057	1,199	43,117
工業施設	304	161	396	35	896
農業施設	1	2	1	0	4

町丁目別の不燃化率をみると、大橋1丁目が最も高く97.6%、次いで下目黒1丁目が96.4%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54.9%、次いで祐天寺1丁目が56.9%となっており、中央地区及び南部地区の一部で不燃化率50～60%未満の町丁目が見られます。

町丁目別不燃化率の比較

不燃化率 (%)		
	目黒区	75.4
上位	1 大橋1	97.6
	2 下目黒1	96.4
	3 中目黒2	94.4
	4 東山2	93.5
	5 青葉台1	91.4
下位	84 南1	60.4
	85 目黒本町4	59.0
	86 上目黒4	58.9
	87 祐天寺1	56.9
	88 洗足1	54.9



(3) 階数別建物の概要

ア. 階数別建物の現況と推移

平成23年と令和3年の階数別建物棟数を比較すると、低層建物は832棟の増加となっています。内訳をみると1階及び2階建物が合計で4,154棟減少しているのに対し、3階建物はこれを上回る4,986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しています。

階数別建物棟数と平均階数・中高層化率

			平成 23 年	平成 28 年	令和 3 年
階数別の建物棟数（棟）	低層	1 階	2,422	1,948	1,686
		2 階	32,969	31,081	29,551
		3 階	10,424	13,359	15,410
		計	45,815	46,388	46,647
	中層	4 ～ 5 階	2,920	3,117	3,291
		6 ～ 7 階	702	752	777
		計	3,622	3,869	4,068
	高層	8 ～ 10 階	380	394	412
		11 ～ 15 階	160	182	194
		計	540	576	606
	超高層	16 階以上	15	18	22
平均階数（階）		2.4	2.5	2.6	
中高層化率（％）		8.4	8.8	9.1	

イ. 平均階数

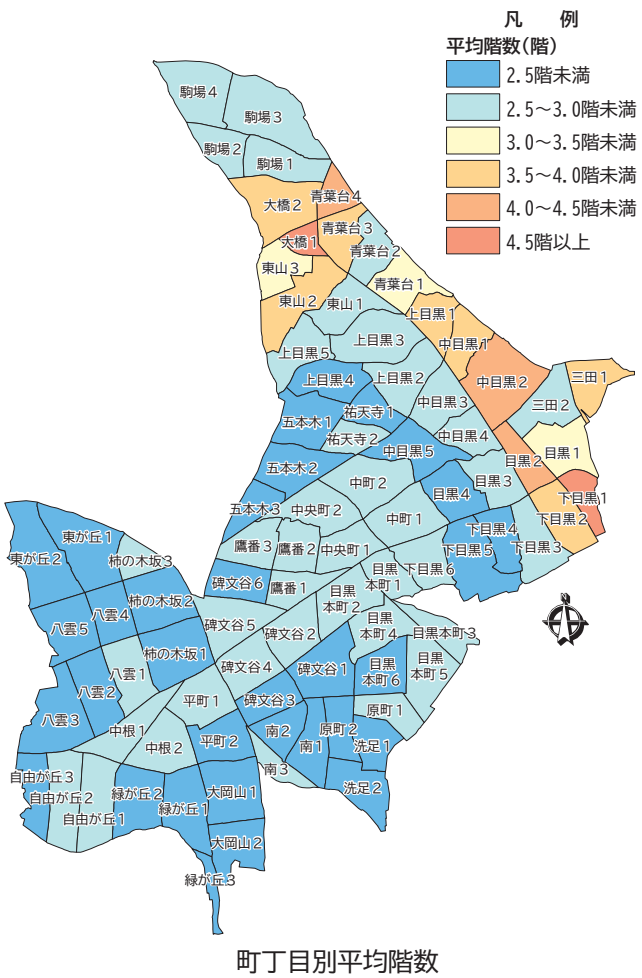
平均階数 = $\frac{\text{全建物の階数}}{\text{全建物棟数}}$

各調査時点の平均階数を比較すると、平成23年が2.4階、平成28年が2.5階、令和3年が2.6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6.8階、次いで下目黒1丁目が5.1階、青葉台4丁目が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3.5階以上の町丁目が多くみられます。一方、区中央部から南部及び西部にかけては2.5階未満の町丁目が多くなっています。

町丁目別平均階数の比較

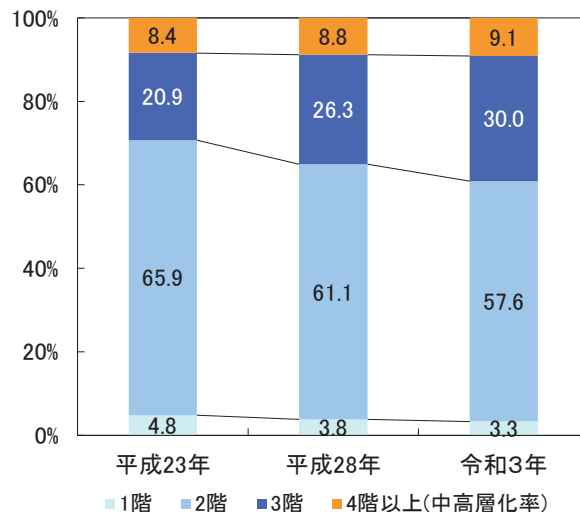
		平均階数(階)
目黒区		2.6
上位	1 大橋1	6.8
	2 下目黒1	5.1
	3 青葉台4	4.4
	4 目黒2	4.3
	5 中目黒2	4.0
下位	74 中目黒5, 洗足1, 洗足2, 南1, 碑文谷6, 大岡山2, 緑が丘2, 緑が丘3, 自由が丘3, 柿の木坂2, 八雲2, 八雲3, 東が丘1	2.3
	87 祐天寺1, 八雲4	2.2



ウ. 中高層化率

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

各調査時点の中高層化率を比較すると、平成23年が8.4%、平成28年が8.8%、令和3年が9.1%と増加傾向にあります。



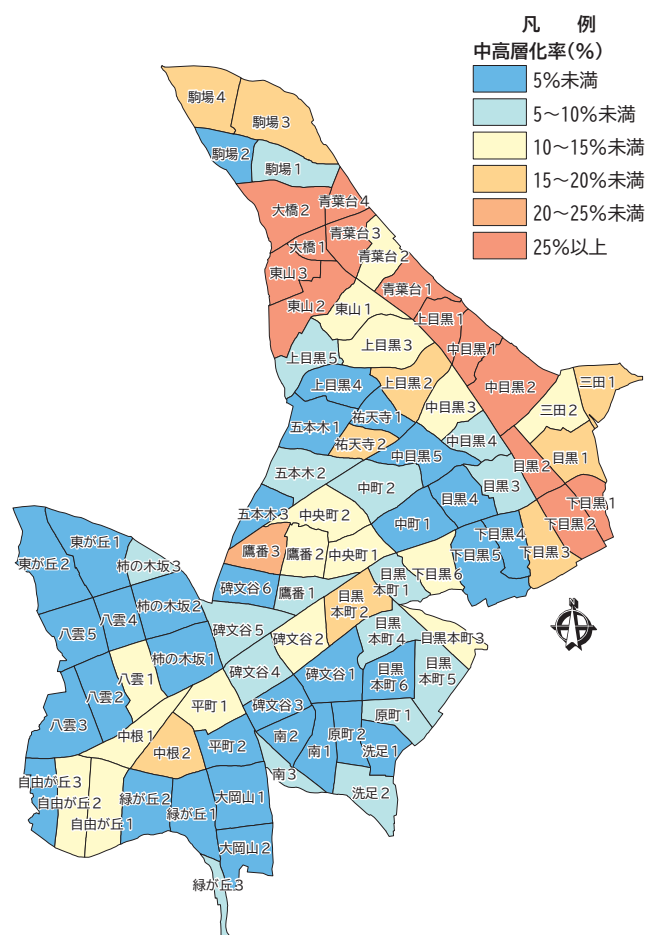
階数別建物棟数割合の推移

町丁目別の中高層化率をみると、大橋1丁目が最も高く75.7%、次いで下目黒1丁目が56.2%、中目黒2丁目が47.9%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丁目です。1.0%、次いで東が丘1丁目が1.2%となっています。

町丁目別中高層化率の比較

中高層化率 (%)		
目黒区		9.1
上位	1 大橋1	75.7
	2 下目黒1	56.2
	3 中目黒2	47.9
	4 目黒2	38.7
	5 上目黒1	37.0
下位	84 碑文谷6	2.3
	85 南2	2.2
	86 自由が丘3	2.1
	87 東が丘1	1.2
	88 八雲4	1.0



町丁目別中高層化率