

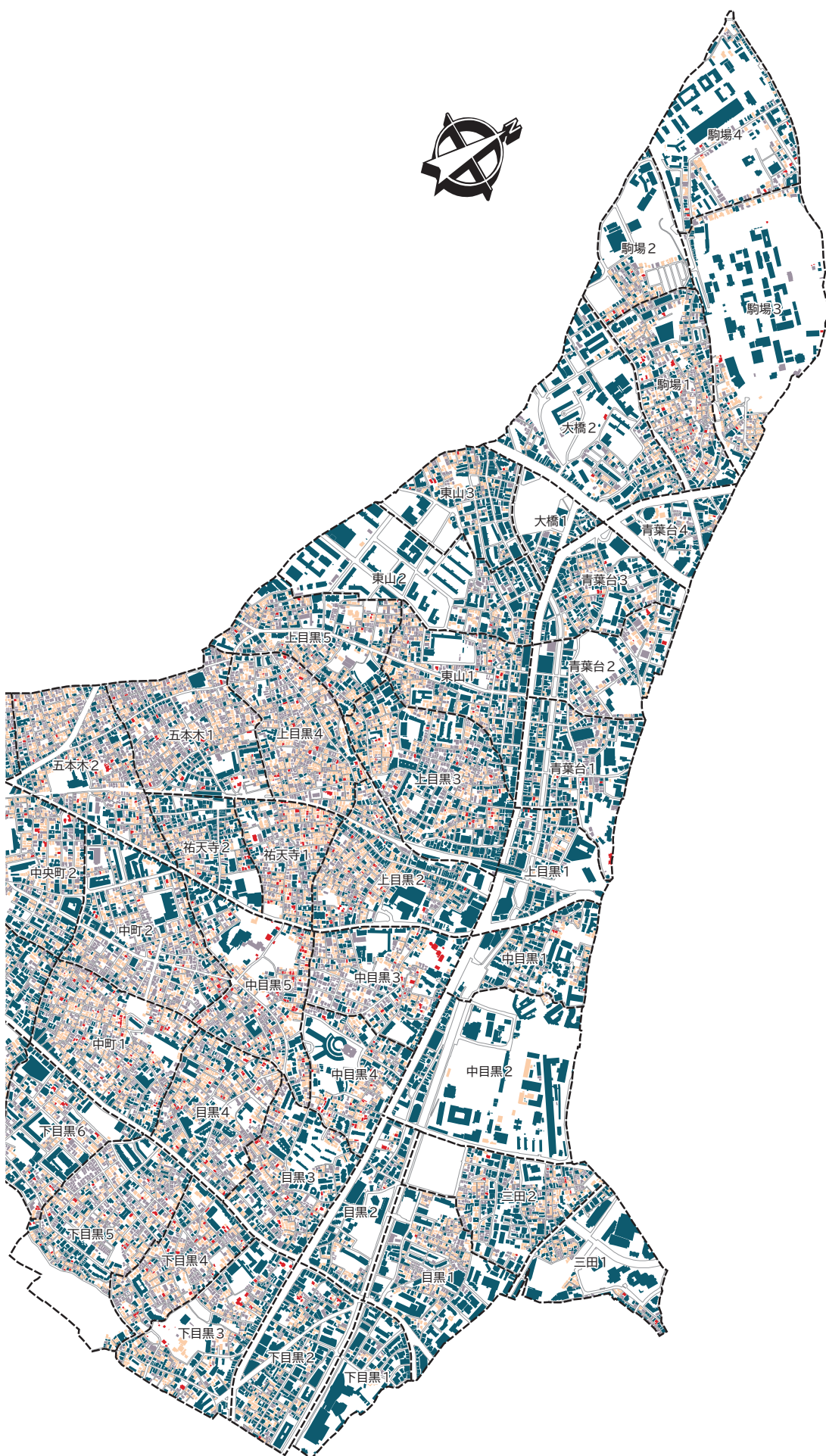
(4) 構造別建物の分布

耐火構造の建物は、山手通り、国道 246 号、目黒通り、環七通りといった幹線道路の沿道や、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

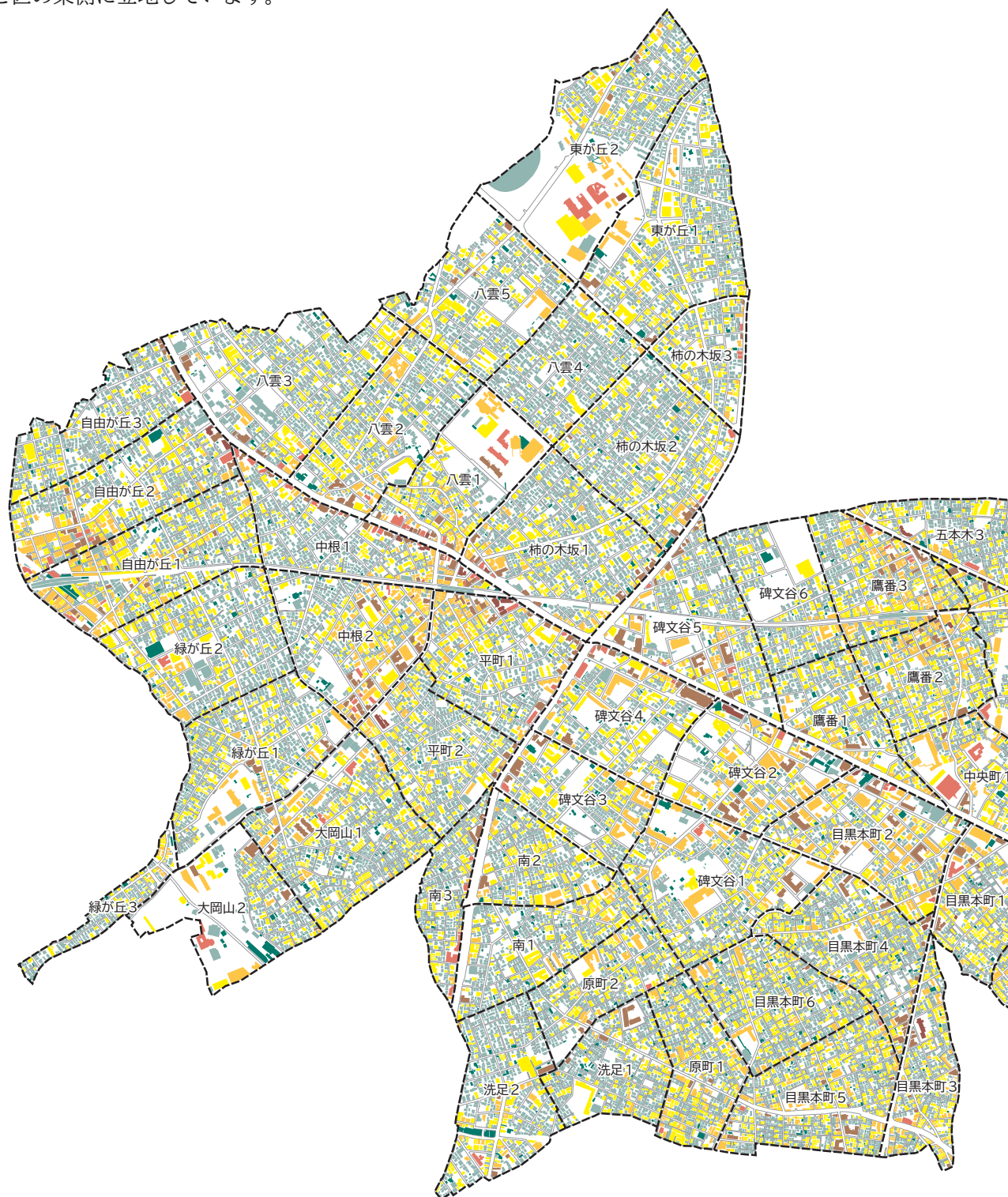


- 凡 例
- 耐火構造
- 耐火造
 - 準耐火造
- 木構造
- 防火造
 - 木造
- 町丁目界

(5) 階数別建物の分布

中層及び高層の建物は、山手通り、国道 246 号、目黒通り、環七通りといった幹線道路の沿道や、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、山手通りの沿道など区の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

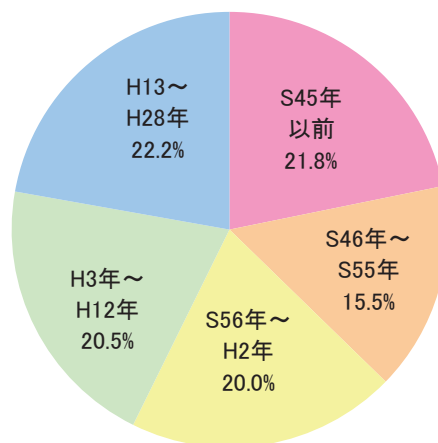
注：本項目（P.34～P.36）の集計出典元である特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」は、平成28年以降更新されていないことから、本冊子では平成28年時点のデータを用いた集計結果を掲載しています。

ア. 建築年代別建物の状況

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	21.8	目黒区	15.5	目黒区	20.0	目黒区	20.5	目黒区	22.2
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	9,614	目黒区	6,809	目黒区	8,788	目黒区	9,023	目黒区	9,780
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

イ. 昭和 55 年以前の建物率

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

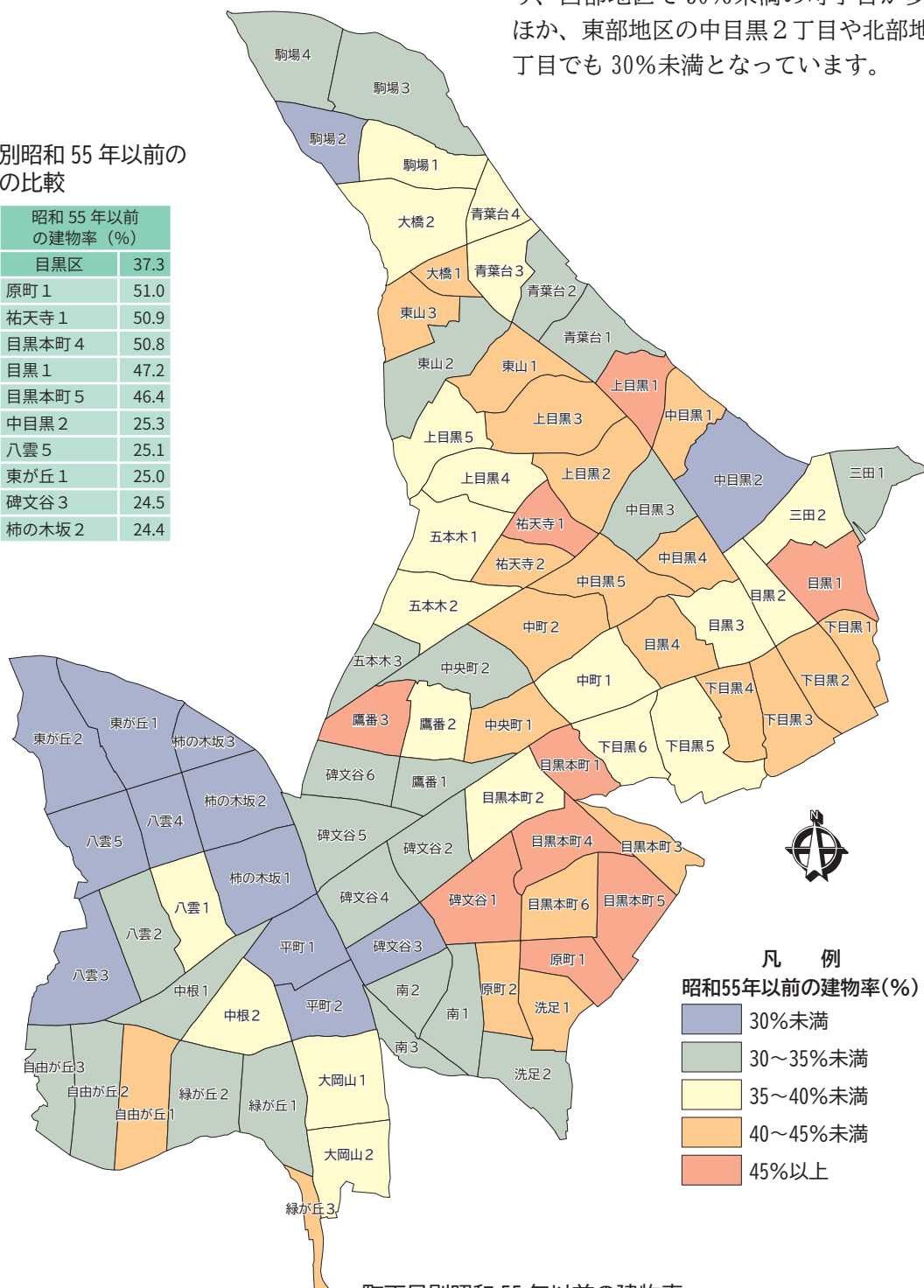
区全体の昭和 55 年以前の建物棟数の割合は 37.3%です。

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 50.9%、目黒本町 4 丁目が 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 丁目です 24.4%、次いで碑文谷 3 丁目が 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



ウ. 木造老朽率

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

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丁目が最も高く44.7%、次いで祐天寺1丁目が44.5%、原町1丁目が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丁目で7.2%、次いで大橋1丁目が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、全木造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 (%)	全木造建物に対する 木造老朽率 (%)
		目黒区	目黒区
上位	1 目黒本町4	44.7	大橋1 75.0
	2 祐天寺1	44.5	上目黒1 74.4
	3 原町1	42.8	下目黒1 72.7
	4 目黒本町1	39.3	原町1 66.6
	5 目黒本町5	39.1	下目黒2 63.8
下位	84 柿の木坂2	16.6	八雲3 32.6
	85 青葉台2	15.6	平町2 32.1
	86 駒場4	15.2	碑文谷3 31.7
	87 大橋1	13.4	八雲5 31.1
	88 中目黒2	7.2	柿の木坂2 28.7

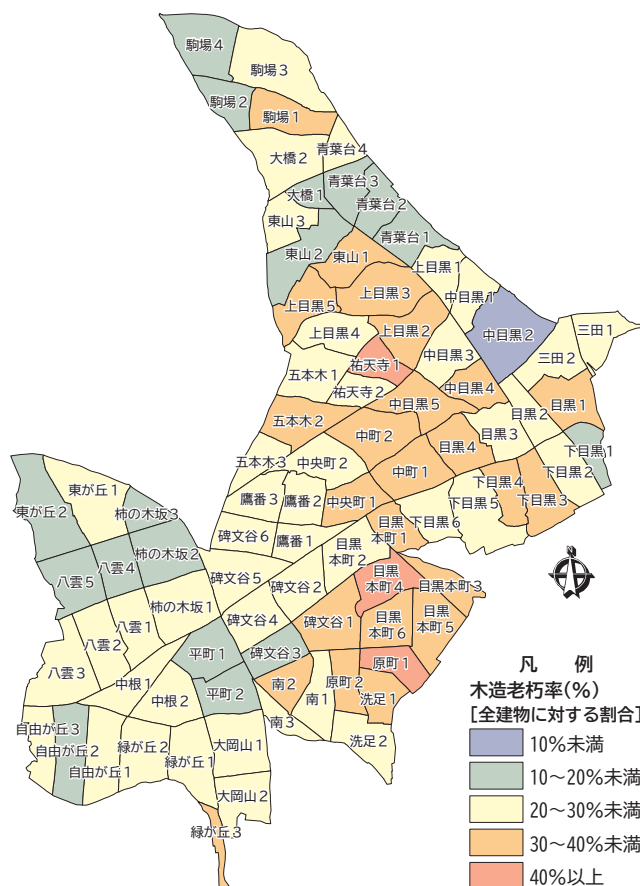
$$\text{全木造建物に対する木造老朽率} = \frac{\text{昭和55年以前の木造建物棟数}}{\text{全木造建物棟数}}$$

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。

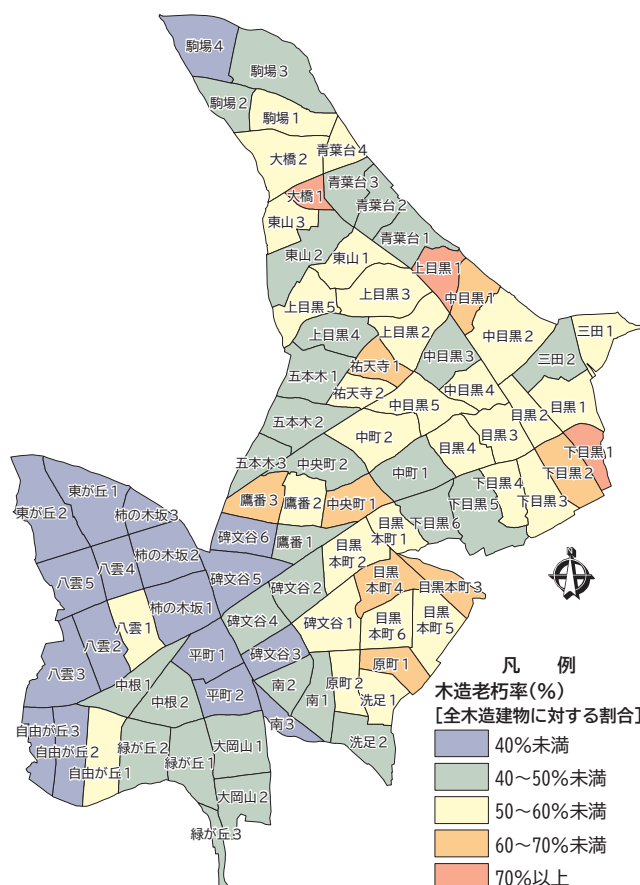
町丁目別にみると、大橋1丁目が最も高く75.0%、次いで上目黒1丁目が74.4%、下目黒1丁目が72.7%となっています。

一方、最も低い町丁目は、柿の木坂2丁目で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残っていると考えられます。



町丁目別全建物に対する木造老朽率



町丁目別全木造建物に対する木造老朽率

(7) 建築確認申請件数

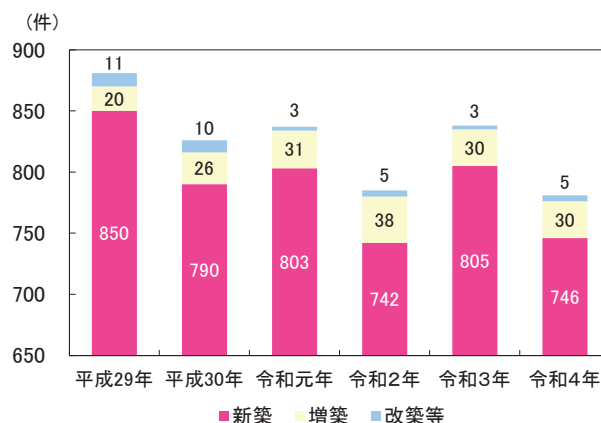
ア. 建築確認申請件数の推移

平成29年から令和4年までの建築確認申請件数（総数）の推移をみると、若干の変動はあるものの概ね減少傾向で推移しており、平成29年は881件であったのに対し、令和4年は100件少ない781件となっています。

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) (%)
平成29年	881	850	96.5	20 2.3
平成30年	826	790	95.6	26 3.1
令和元年	837	803	95.9	31 3.7
令和2年	785	742	94.5	38 4.8
令和3年	838	805	96.1	30 3.6
令和4年	781	746	95.5	30 3.8
合計	4,948	4,736	95.7	175 3.5



建築確認申請件数の推移

イ. 新築住宅申請の概要

過去6年間における新築の建築確認申請件数（総数：4,736件）のうち、住宅の申請件数（4,165件）が占める割合は約88%となっています。

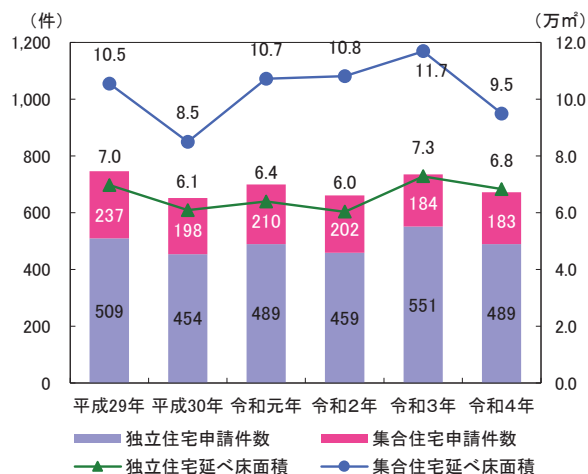
新築住宅のうち独立住宅と集合住宅の構成比をみると、申請件数の割合では独立住宅の方が高く、6年間の合計でも約7割を占めているのに対し、延べ床面積の割合では、集合住宅の方が高く約6割を占めています。

新築住宅の申請件数の推移をみると、独立住宅は、令和3年が551件と最も多く、その他の年は概ね450～500件前後となっています。一方、集合住宅は、平成29年から令和2年までは概ね200件前後で推移していましたが、令和3年以降は180件台まで減少しています。

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、令和3年が最も広く7.3万㎡となっています。一方、集合住宅は令和3年が最も広く11.7万㎡となっています。なお集合住宅は、建築される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。

新築住宅申請の推移

	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29年	509	68.2	237	31.8	7.0	39.8	10.5	60.2
平成30年	454	69.6	198	30.4	6.1	41.7	8.5	58.3
令和元年	489	70.0	210	30.0	6.4	37.4	10.7	62.6
令和2年	459	69.4	202	30.6	6.0	35.8	10.8	64.2
令和3年	551	75.0	184	25.0	7.3	38.4	11.7	61.6
令和4年	489	72.8	183	27.2	6.8	41.8	9.5	58.2
合計	2,951	70.9	1,214	29.1	39.6	39.1	61.8	60.9

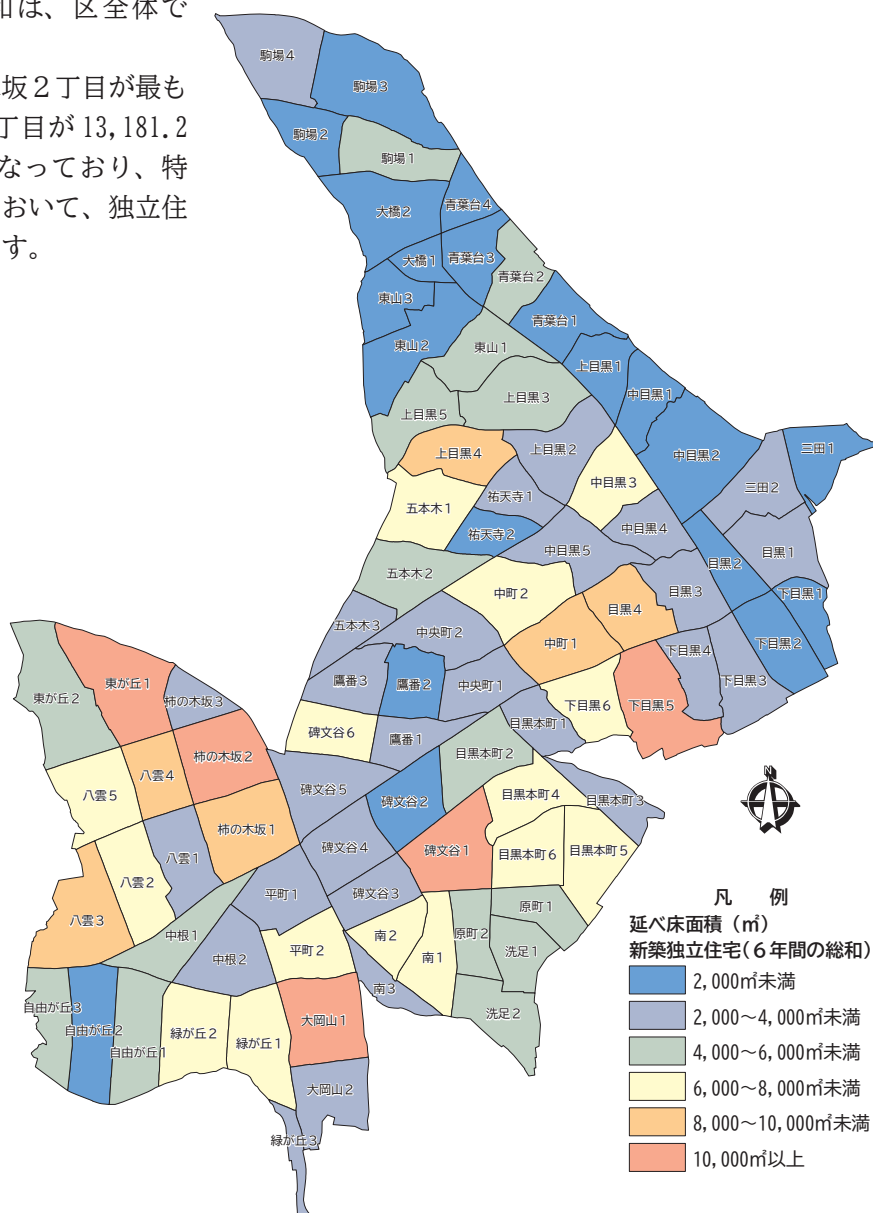


新築住宅申請の推移

ウ. 新築独立住宅の延べ床面積

平成29年から令和4年までの6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395,958.7㎡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13,562.3㎡、次いで大岡山1丁目が13,181.2㎡、東が丘1丁目が11,650.9㎡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（6年間の総和）

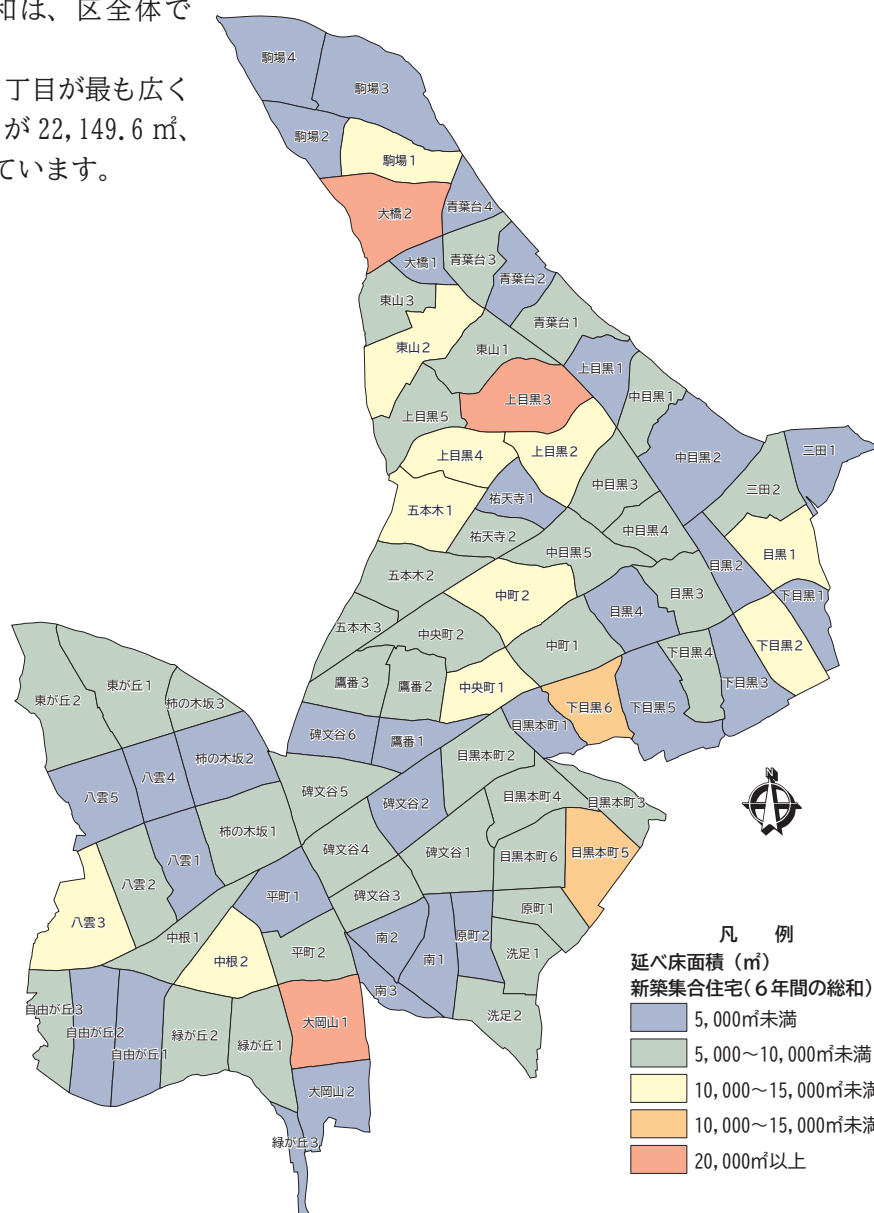
町丁目別新築独立住宅の延べ床面積の比較

		平成29年 (㎡)		平成30年 (㎡)		令和元年 (㎡)		令和2年 (㎡)	
		目黒区	69,731.6	目黒区	60,848.8	目黒区	63,948.6	目黒区	60,350.8
上位	1	柿の木坂2	3,460.4	柿の木坂2	2,562.3	東が丘1	2,723.5	大岡山1	3,235.5
	2	上目黒4	2,921.5	下目黒5	2,483.2	柿の木坂2	2,184.2	柿の木坂2	2,368.0
	3	碑文谷1	2,476.6	中町1	2,318.6	目黒本町5	2,149.3	中根2	1,886.0
	4	目黒4	1,998.1	大岡山1	2,236.2	東山1	1,851.3	下目黒5	1,669.3
	5	五本木1	1,915.2	東が丘1	2,131.0	自由が丘1	1,814.1	東が丘1	1,557.4
		令和3年 (㎡)		令和4年 (㎡)		6年間の総和 (㎡)			
		目黒区	72,826.6	目黒区	68,252.3	目黒区	395,958.7		
上位	1	大岡山1	2,770.8	中目黒3	2,422.2	柿の木坂2	13,562.3		
	2	柿の木坂1	2,750.8	大岡山1	2,313.5	大岡山1	13,181.2		
	3	八雲3	2,742.1	下目黒5	2,229.4	東が丘1	11,650.9		
	4	碑文谷1	2,499.3	目黒本町4	2,129.1	下目黒5	11,322.2		
	5	下目黒5	2,175.9	八雲4	2,082.4	碑文谷1	10,172.9		

工. 新築集合住宅の延べ床面積

平成 29 年から令和 4 年までの 6 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 617,527.8 ㎡となっています。

これを町丁目別にみると、大橋 2 丁目が最も広く 29,484.5 ㎡、次いで大岡山 1 丁目が 22,149.6 ㎡、上目黒 3 丁目が 20,962.8 ㎡となっています。



町丁目別新築集合住宅の延べ床面積（6 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 29 年 (㎡)		平成 30 年 (㎡)		令和元年 (㎡)		令和 2 年 (㎡)	
		目黒区	105,427.3	目黒区	84,988.2	目黒区	107,165.4	目黒区	108,128.3
上位	1 目黒 1		8,619.2	目黒本町 5	5,680.7	下目黒 6	15,971.0	緑が丘 1	6,571.3
	2 八雲 3		7,771.1	上目黒 3	5,480.6	中目黒 4	7,968.6	自由が丘 3	6,534.6
	3 目黒 3		5,928.4	鷹番 3	4,216.6	駒場 1	6,786.5	上目黒 3	6,372.1
	4 下目黒 2		5,449.8	中町 2	4,092.3	青葉台 2	3,617.6	青葉台 1	5,241.2
	5 碑文谷 1		5,013.4	中根 2	3,530.8	青葉台 3	3,427.8	大橋 2	4,956.6
		令和 3 年 (㎡)		令和 4 年 (㎡)		6 年間の総和 (㎡)			
		目黒区	116,928.3	目黒区	94,890.3	目黒区	617,527.8		
上位	1 大橋 2		21,477.1	中央町 1	9,892.4	大橋 2	29,484.5		
	2 大岡山 1		16,920.0	祐天寺 2	5,007.3	大岡山 1	22,149.6		
	3 上目黒 2		7,764.8	中町 1	3,551.6	上目黒 3	20,962.8		
	4 碑文谷 5		4,475.7	上目黒 5	3,241.2	下目黒 6	17,510.7		
	5 柿の木坂 3		3,398.2	原町 1	3,220.8	目黒本町 5	15,268.2		