

I 総 説

1 調査の概要

1-1 調査の経緯

調査は区部と多摩に分けて、おおむね5年ごとに行っており、実施状況は次のとおりである。

区部 昭和35年、昭和41年、昭和46年、昭和51年
昭和56年、昭和61年、平成3年、平成8年
平成13年、平成18年、平成23年

多摩 昭和43年、昭和47年、昭和52年、昭和57年
昭和62年、平成4年、平成9年、平成14年
平成19年、平成24年

島しょ地域については、昭和52年から多摩地域と合わせて調査を行っている。

1-2 調査の概要

区部の調査は、平成18年までは各区に委託して実施していたが、平成23年の調査では航空写真による調査と現地調査を併用し、東京都が区部全域を一括して実施した。

調査項目は、土地・建物用途、建物構造・階数、緑地形態（多摩都市部のみ実施）である。この結果を電子データ化した上で、土地・建物用途別現況、建物構造・階数別現況等として、色分類して表現している。

調査結果については、地理情報として「東京都都市計画地理情報システム」に入力している。

1-3 調査項目

(1) 現況調査項目

- | | |
|------------|------------|
| ① 土地用途分類調査 | ③ 建物構造分類調査 |
| ② 建物用途分類調査 | ④ 建物階数分類調査 |

(2) 計量・解析項目

- | | |
|------------|----------|
| ① 土地利用面積 | ⑨ 容積率 |
| ② 土地利用比率 | ⑩ 中高層化率 |
| ③ 宅地利用比率 | ⑪ 平均階数 |
| ④ 建物用地利用比率 | ⑫ 建築面積比率 |
| ⑤ 建物棟数 | ⑬ 延べ面積比率 |
| ⑥ 建築棟数密度 | ⑭ 不燃化率 |
| ⑦ 平均敷地面積 | ⑮ 建物構造比率 |
| ⑧ 建ぺい率 | |

1-4 「東京の土地利用」の作成

近年の都市構造や土地利用の変化、各種都市問題の発生等に対応して、的確な情報把握を行うため、昭和56年の区部調査以降、結果の数値情報化を行い、この成果を「東京の土地利用」として取りまとめている。

建物棟数の数値は、今回より倉庫など付属建築物を除外して集計している。また、この見直しに伴い、参考までに平成18年の拠点別及び用途別の建物棟数につ

いても、同様の方法で再計算した。

1-5 用語の説明

本報告書における用語の定義・説明は、以下のとおりである。

(1) 区部

東京都区部全域（中央防波堤付近の埋立地を含む。）の集計

(2) 区別

23区の区別集計

(3) 拠点別

都心及び7副都心の区域別集計

(4) エリア別

山手線内側、環6内側、環7内側の区域別集計

(5) 都心

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における更新都心及び再編都心を併せた区域とする。

(6) 副都心

7副都心のうち、新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎の副都心は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における各整備区域とする。

臨海副都心については、臨海副都心まちづくり推進計画における整備区域とする。

(7) 山手線内側

JR山手線に囲まれた内側の地域で、JR山手線を除く。

(8) 環6内側

環状6号線～首都高速道路中央環状王子線～荒川に囲まれた内側の地域で、環状6号線、首都高速道路中央環状王子線、荒川及び中央防波堤を除く。

(9) 環7内側

環状7号線に囲まれた内側の地域で、環状7号線及び中央防波堤を除く。

(10) グロス

全土地に対する割合

(11) ネット

宅地に対する割合

(12) 増加（減少）率

平成18年から平成23年までに増加（減少）した量の割合

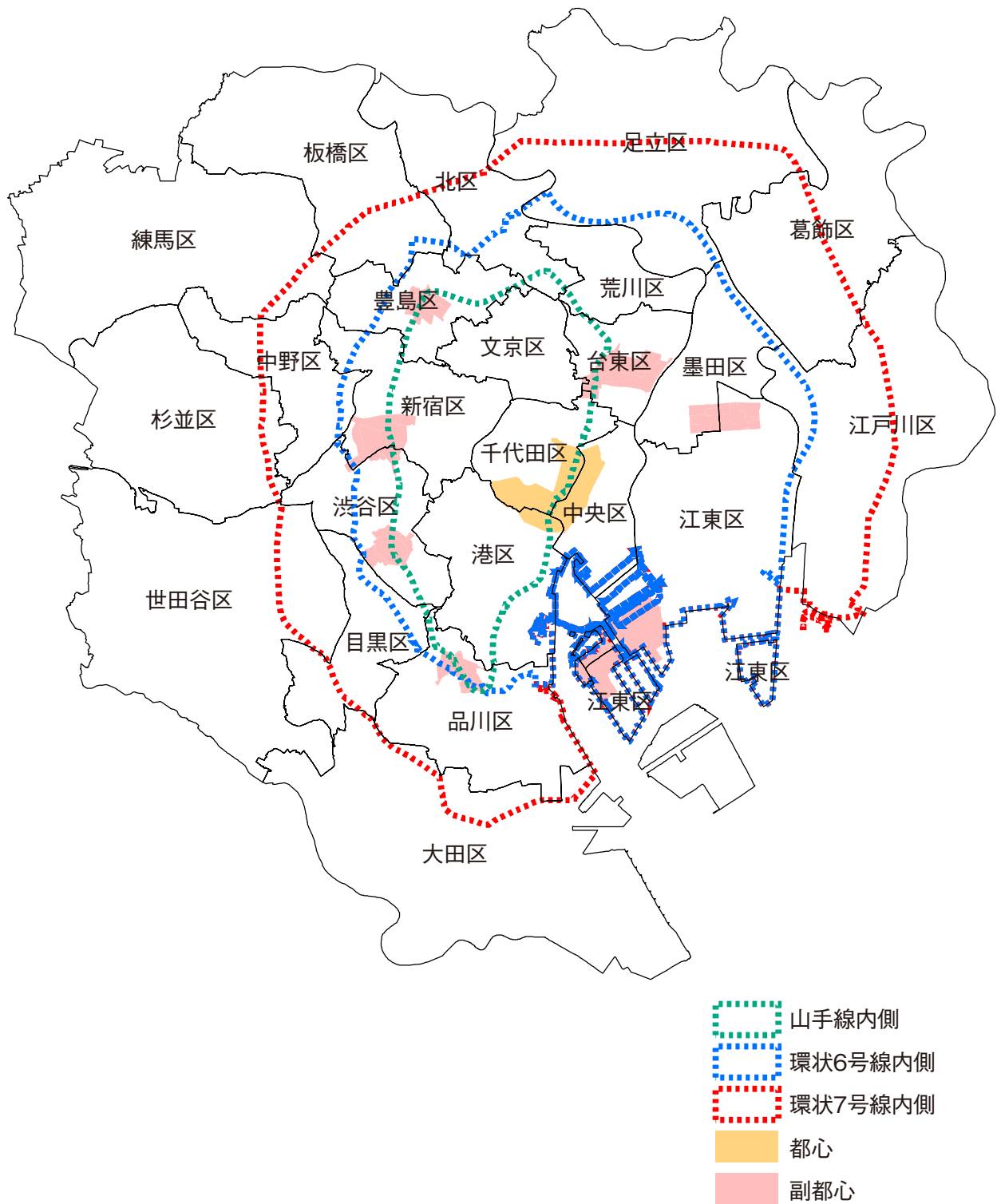
(13) 増加（減少）量

平成18年から平成23年までに増加（減少）した構成比等の量（単位：ポイント）

(14) 土地利用面積

本報告書における面積とは、コンピュータ上のポリゴン集計による数値である。

区部の行政界と集計エリアの区域図



(15) ポリゴン集計

ポリゴン（多角形）として座標値を計測し、属性値と併せてデータ化された土地・建物の情報を、地理情報システムの機能により集計単位エリア（町丁目等）ごとに求積する方法

(16) 延べ面積

建物全体の床面積のことで、建物の下層と上層の床面積の違いを集計に反映させて、より実際の延べ面積に近似するように建物を3区分に分けて調査を行い、それぞれに補正係数を掛けて算定している。

算定式：延べ面積＝形状面積×階数×補正係数

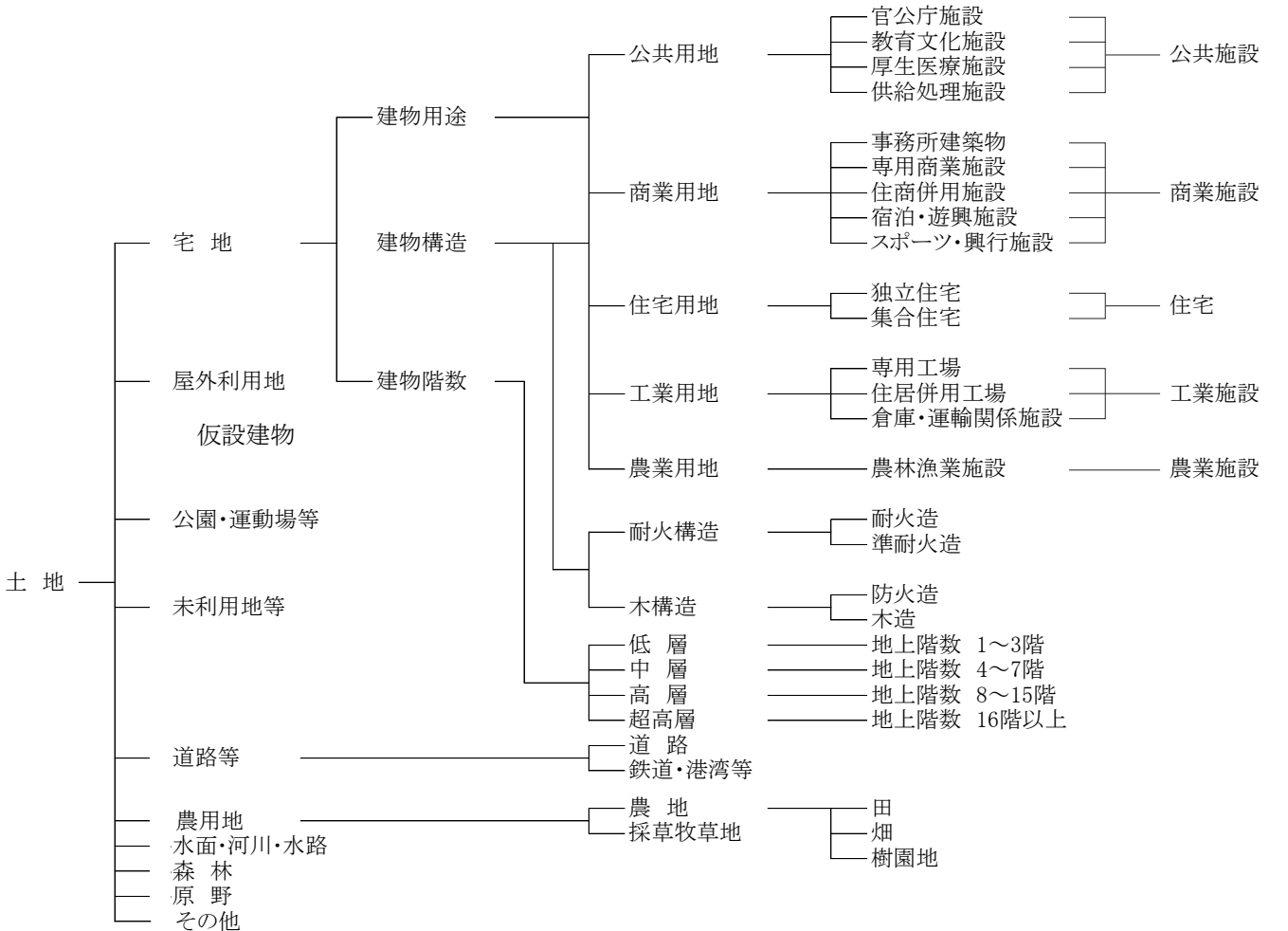
- 区分1：全階数とも同一形状のもので、補正係数は1
区分2：上層部が下層部の50%以上100%未満のもので、補正係数は階数に応じて0.9～0.8
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので、補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(17) デジタルマッピング(DM)

空中写真より直接地物データを取得し作成したもの。平成23年は、同年にデジタルマッピング(DM)手法で作成した地形図データを活用し、データ作成を行った。

2 分類

2-1 土地利用の分類



2-2 土地・建物用途分類

公 共 用 地	官 公 庁 施 設		官公署・出先機関、警察署・派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館	
	教 育 文 化 施 設		幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、美術館、博物館、図書館、公会堂、寺社、教会、町内会館、自動車教習所	
	厚 生 医 療 施 設		病院、診療所、保健所、保育園、託児所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	
	供 給 処 理 施 設		上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所)、都市ガス供給施設、卸売市場、ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、と畜場、火葬場	
商 業 用 地	事 務 所 建 築 物		事務所、営業店舗(銀行、証券会社等)、新聞社、放送局、NTT、計算センター、医師会館	
	専 用 商 業 施 設		専用商業施設(住宅を含まないもの)、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ	
	住 商 併 用 施 設		住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗、問屋、税理・会計・司法・不動産・給排水・塗装・建築などの事務所) 住居併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)	
	宿 泊 ・ 遊 興 施 設		ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館、 バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所	
	スポーツ・興行施設		(屋内又は観覧席を有するもの)体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場等、劇場、演芸場、映画館、オーディトリウムを主体とする会館(民間主体のもの)	
住 宅 用 地	独 立 住 宅		専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建築物	
	集 合 住 宅		公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス	
工 業 用 地	専 用 工 場		右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住 居 併 用 工 場		右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫・運輸関係施設		自動車車庫、駐輪場、(ただし事務所・住宅に付属する車庫は含まない。)、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、(上屋又は事務所を伴うもの)、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所	
農業用地		農林漁業施設		温室、サイロ、畜舎、養魚場、その他農林漁業施設
屋外利用地、仮設建物				(屋外利用又は仮設利用)材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場、プレハブ住宅展示場 中古車センター
公 園 、 運 動 場 等				(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、ゴルフ練習場、釣り堀、バッティングセンター、ローラースケート場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地
未 利 用 地 等				宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取りこわし跡地、廃屋、埋め建て地
道 路				街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路
鉄 道 、 港 湾 等				鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾
農 用 地	農 地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し湛水が必要とする作物を栽培する耕地	
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する畑	
		樹 園 地	果樹園、茶・桑など木本性植物を集团的に栽培する畑	
	採 草 放 牧 地		牧場、牧草地など人手の入った草地	
水 面 ・ 河 川 ・ 水 路				河川、運河、湖沼、遊水池、海
原 野				野草地など小かん木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地
森 林				樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集团的に生育する土地
そ の 他				自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など

2-3 建物構造分類

耐火構造	耐火造	主要構造部(柱、はり、壁、屋根等)が耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等)でできているもの
	準耐火造	① 外壁が耐火造で屋根が不燃材料(コンクリート、モルタル、れんが、かわら、網入りガラス等)でできているもの ② 主要構造部が不燃材料でできているもの ③ 防火被覆した木造
木構造	防火造	柱及びはりが木造で、屋根及び外壁が不燃材料(モルタル、しっくい、タイル、スレート等)でできているもの
	木造	主要構造部が木造で、他の区分に該当しないもの

2-4 建物階数分類

低層	地上	1～3階
中層	〃	4～7階
高層	〃	8～15階
超高層	〃	16階以上

2-5 複合用途建築物の判定

