

東京の土地利用

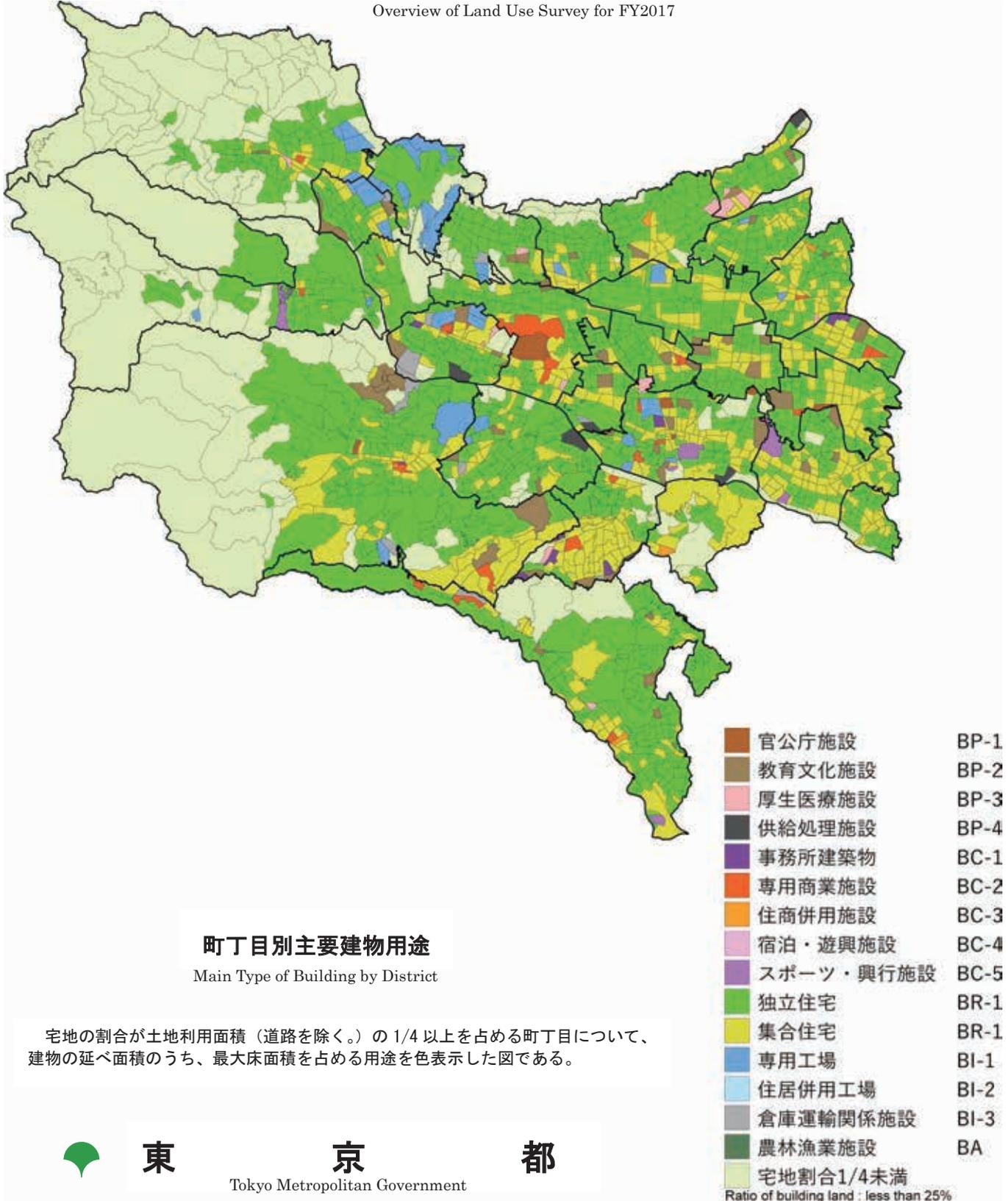
Land Use in Tokyo

平成29年多摩・島しょ地域

Tama and Island Areas 2017 Edition

平成29年度土地利用現況調査結果の概要

Overview of Land Use Survey for FY2017



はじめに Introduction

本報告書は、平成29年度に東京都の多摩・島しょ地域を対象に実施した土地利用現況調査結果を取りまとめたものです。

この調査は、都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、おおむね5年ごとに実施しています。

調査は、航空写真及び住宅地図の比較から土地利用等が変化したと思われる箇所を抽出し、現地で見視等による調査を行い、土地利用現況図にまとめました。また、平成30年度に、コンピュータを活用して調査結果の計量・解析を行い、土地利用現況をデータベース化した数値情報として把握しました。

なお、多摩・島しょ地域の調査結果のデータベ-

ス化は、平成4年度の調査以来、今回で6回目となり、町丁目別集計に基づき、変化のおおむねの傾向を5年ごとに分析しています。

本報告書では、多摩都市部、多摩山村部、島しょ地域などのエリアごとに、調査結果をカラーグラフにまとめ、土地利用の状況を的確に把握できるように配慮しました。

調査の実施に当たり、多くの関係者のご協力をいただきました。厚く御礼申し上げます。

本報告書が平成28年度調査をまとめた区部の報告書（平成30年度発行）と同様に、今後の都市計画の推進に当たり、基礎的な資料として広く活用されれば幸いです。

東京都都市整備局

目次 Contents

I 総説

1 調査の概要	
1-1 調査の経緯	1
1-2 調査の概要	1
1-3 調査項目	1
1-4 「東京の土地利用」の作成	1
1-5 用語の説明	1
2 分類	
2-1 土地利用の分類	3
2-2 土地建物用途分類	4
2-3 建物構造分類	5
2-4 建物階数分類	5
2-5 複合用途建築物の判定	5
3 参考	
凡例	6

II 計量・解析

1 多摩都市部	
1-1 土地利用面積	7
1-2 土地利用比率	8
1-3 宅地利用比率	10
1-4 建物用地利用比率	11
・土地利用現況図	
(商業系用途抽出図)(工業系用途抽出図)	12
(住宅系用途抽出図)(緑地系用途抽出図)	13
・土地利用分類図	14
1-5 建物棟数	15
1-6 建物棟数密度	16
1-7 平均敷地面積	17
1-8 建蔽率	18
・建蔽率図	20
1-9 容積率	21
・容積率図	23
1-10 中高層化率	24
1-11 平均階数	25
1-12 建築面積比率	26
1-13 延べ面積比率	27
・建物用途別延べ面積図	
(独立住宅)	28
(集合住宅)	29
(商業用途)	30
1-14 不燃化率	31
・不燃化率図	33
1-15 建物構造比率	34
1-16 農用地利用比率	36

2 多摩山村部

2-1 土地利用面積	37
2-2 土地利用比率	37
2-3 宅地利用比率	38
2-4 建物用地利用比率	38
2-5 建蔽率	38
2-6 容積率	39
2-7 平均階数	40
2-8 建築面積比率	40
2-9 延べ面積比率	40
2-10 不燃化率	41
2-11 建物構造比率	41

3 多摩地域(エリア別)

3-1 土地利用面積	42
3-2 土地利用比率	43
3-3 宅地利用比率	43
3-4 建物用地利用比率	44
3-5 建蔽率	44
3-6 容積率	45
3-7 平均階数	45
3-8 建築面積比率	46
3-9 延べ面積比率	46
3-10 不燃化率	47
3-11 建物構造比率	47

4 島しょ地域

4-1 土地利用面積	48
4-2 土地利用比率	48
4-3 宅地利用比率	49
4-4 建物用地利用比率	49
4-5 建蔽率	50
4-6 容積率	51
4-7 平均階数	52
4-8 建築面積比率	52
4-9 延べ面積比率	53
4-10 不燃化率	53
4-11 建物構造比率	54

III 多摩・島しょ地域の土地利用の概観

1 多摩都市部	55
2 多摩山村部	56
3 多摩地域エリア別	56
4 島しょ地域	56

I 総説 Survey Methods

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、平成28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、平成29年

島しょ地域については、昭和52年から多摩地域と併せて調査を行っている。

1-2 調査の概要

平成14年まで多摩・島しょ地域の調査は各市町村に委託して調査を行っていたが、平成19年の調査以降、航空写真による調査と現地調査を併用し、東京都で多摩・島しょ全域を一括して実施している。

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うえで、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 建蔽率 | ⑯ 農用地利用比率※ |

(※)の項目は多摩都市部のみ

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。

なお、建物棟数は物置などの付属建築物を除外して集計している。

また、端数処理の都合上、合計値とその内訳の合計は必ずしも一致しない。

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) 多摩都市部

奥多摩町及び檜原村を除く26市2町

(2) 多摩山村部

奥多摩町及び檜原村

(3) 多摩地域

多摩都市部と多摩山村部を合わせた26市3町1村

(4) 島しょ地域

大島町及び八丈町ほか7村(2町7村)

(5) 全域

多摩都市部、多摩山村部、多摩地域及び島しょ地域それぞれに含まれる市町村全体を対象とした集計

(6) 市町村別

多摩都市部、多摩山村部及び島しょ地域についてそれぞれに含まれる市町村の区域別の集計

(7) エリア別

多摩地域を次の5つの区域に分けた各区域別の集計（各区域については次ページ参照）

西多摩

南多摩

北多摩西部

北多摩南部

北多摩北部

(8) グロス

全土地に対する割合

(9) ネット

宅地に対する割合

(10) 増加（減少）率

平成24年から平成29年までに増加（減少）した量の割合

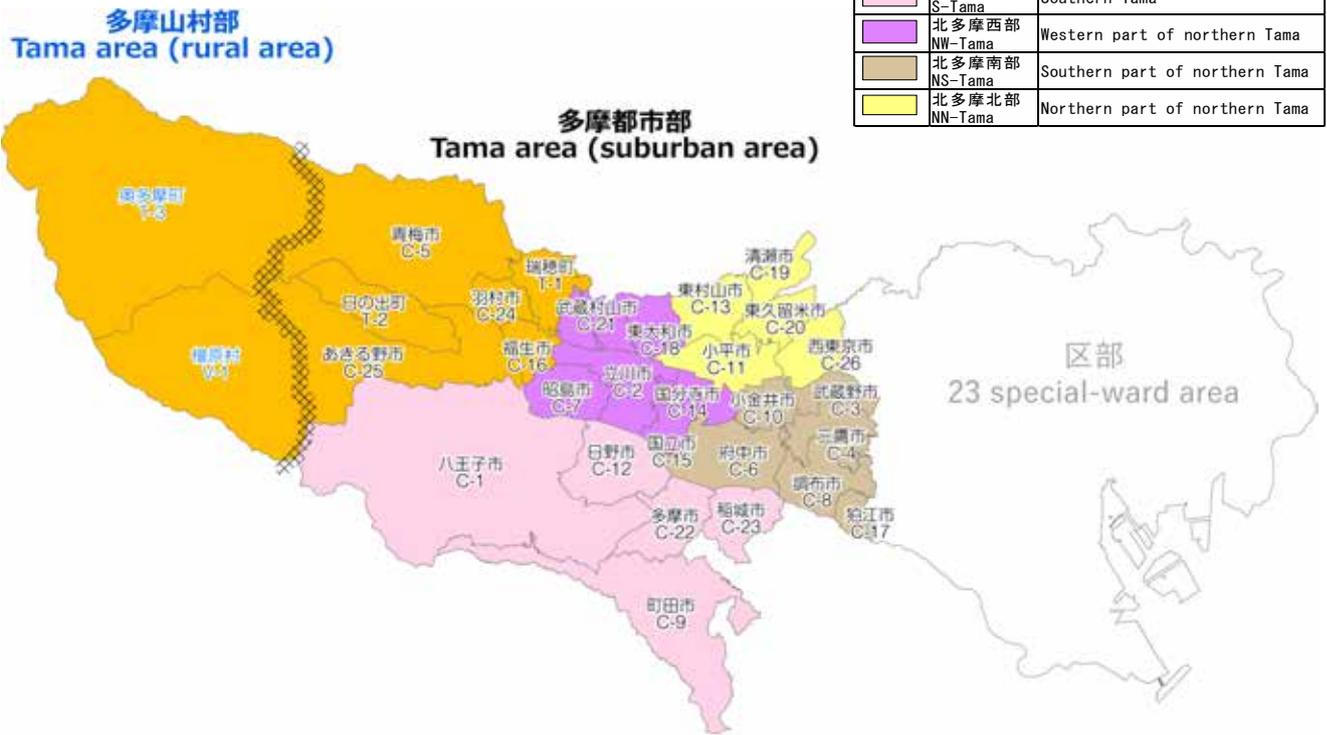
(11) 増加（減少）量

平成24年から平成29年までに増加（減少）した構成比の量（単位：ポイント）

多摩・島しょ地域の集計エリアと行政区

凡例 Legend

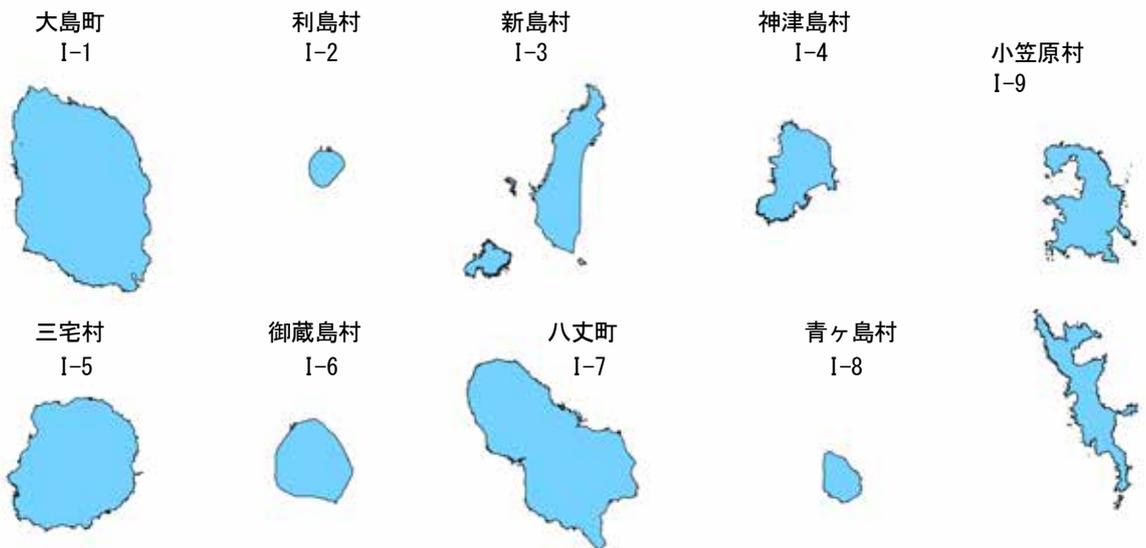
	西多摩 W-tama	Western Tama
	南多摩 S-Tama	Southern Tama
	北多摩西部 NW-Tama	Western part of northern Tama
	北多摩南部 NS-Tama	Southern part of northern Tama
	北多摩北部 NN-Tama	Northern part of northern Tama



凡例 Legend

C-1	Hachioji City	八王子市	C-11	Kodaira City	小平市	C-21	Musashimurayama City	武蔵村山市
C-2	Tachikawa City	立川市	C-12	Hino City	日野市	C-22	Tama City	多摩市
C-3	Musashino City	武蔵野市	C-13	Higashimurayama City	東村山市	C-23	Inagi City	稲城市
C-4	Mitaka City	三鷹市	C-14	Kokubunji City	国分寺市	C-24	Hamura City	羽村市
C-5	Ome City	青梅市	C-15	Kunitachi City	国立市	C-25	Akiruno City	あきる野市
C-6	Fuchu City	府中市	C-16	Fussa City	福生市	C-26	Nishitokyo City	西東京市
C-7	Akishima City	昭島市	C-17	Komae City	狛江市	T-1	Mizuho Town	瑞穂町
C-8	Chofu City	調布市	C-18	Higashiyamato City	東大和市	T-2	Hinode Town	日の出町
C-9	Machida City	町田市	C-19	Kiyose City	清瀬市	T-3	Okutama Town	奥多摩町
C-10	Koganei City	小金井市	C-20	Higashikurume City	東久留米市	V-1	Hinohara Village	檜原村

島しょ地域 Islands



凡例 Legend

I-1	Oshima Town	大島町	I-4	Hachiyo Town	八丈町	I-7	Mikurajima Village	御蔵島村
I-2	Niijima Village	新島村	I-5	Toshima Village	利島村	I-8	Aogashima Village	青ヶ島村
I-3	Miyake Village	三宅村	I-6	Kozushima Village	神津島村	I-9	Ogasawara Village	小笠原村

(12) 面積

地理情報システム上で入力されているポリゴン（多角形）の形状面積

(13) ポリゴン集計

集計単位エリア（町丁目等）ごとに、特定の分類（例えば公共用地や商業用地などの宅地利利用分類）のポリゴンの面積を集計する方法

(14) 延べ面積

建物全体の床面積。建物ポリゴンの形状面積に階数を乗ずることを基本とする。ただし、実際の延べ面積により近似するよう、建物を形状に応じ3つに区分して補正し、次式によって算定している。

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

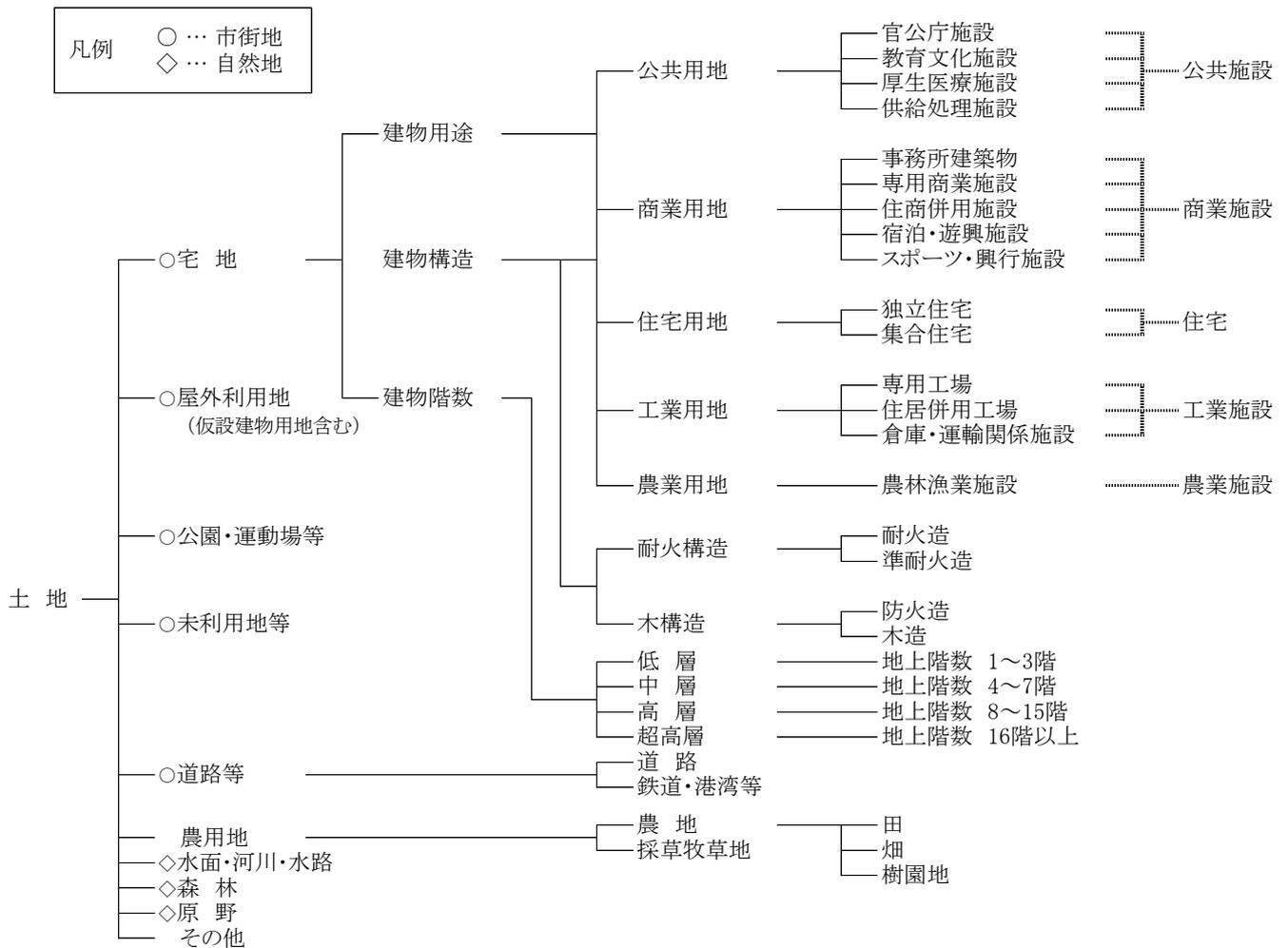
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(15) デジタルマッピング(DM)

空中写真から直接地物データを取得し、作成したもの。平成29年は、平成27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。

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	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、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、保育所、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（豆腐・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のもの）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、取壊し跡地、廃屋埋立地	
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 業 用 地	農 地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し、たん水を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団的に栽培する畑
	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	
林 野	森 林	樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生育する土地	
	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	
そ の 他		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨場など	

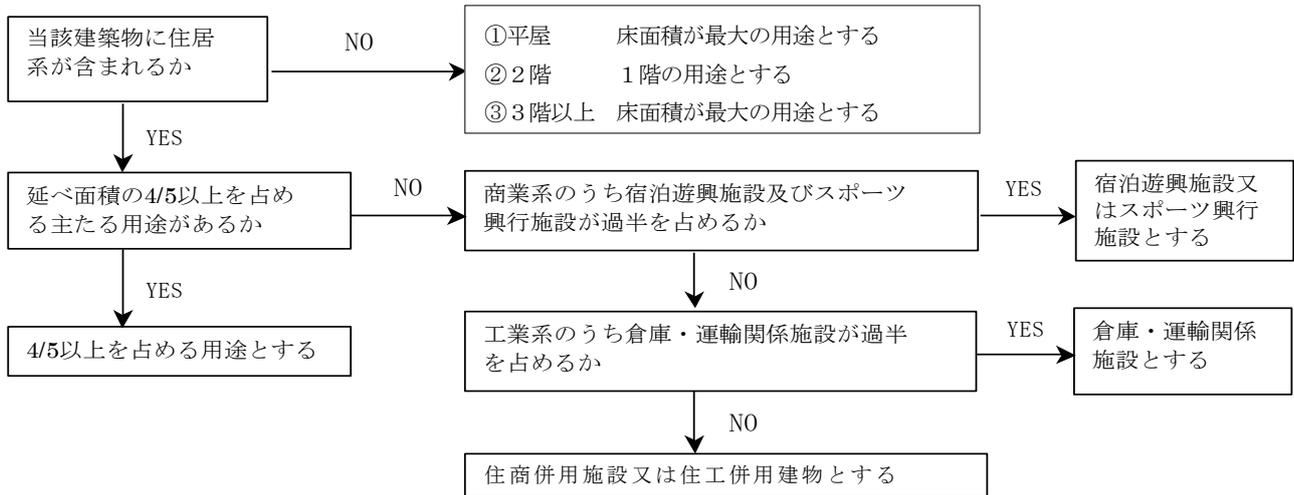
2-3 建物構造分類

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、瓦、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



3 参考 Reference

凡例 Legend

記号 Mark	Municipality	地方自治体
C-1	Hachioji City	八王子市
C-2	Tachikawa City	立川市
C-3	Musashino City	武蔵野市
C-4	Mitaka City	三鷹市
C-5	Ome City	青梅市
C-6	Fuchu City	府中市
C-7	Akishima City	昭島市
C-8	Chofu City	調布市
C-9	Machida City	町田市
C-10	Koganei City	小金井市
C-11	Kodaira City	小平市
C-12	Hino City	日野市
C-13	Higashimurayama City	東村山市
C-14	Kokubunji City	国分寺市
C-15	Kunitachi City	国立市
C-16	Fussa City	福生市
C-17	Komae City	狛江市
C-18	Higashiyamato City	東大和市
C-19	Kiyose City	清瀬市
C-20	Higashikurume City	東久留米市
C-21	Musashimurayama City	武蔵村山市
C-22	Tama City	多摩市
C-23	Inagi City	稲城市
C-24	Hamura City	羽村市
C-25	Akiruno City	あきる野市
C-26	Nishitokyo City	西東京市
T-1	Mizuho Town	瑞穂町
T-2	Hinode Town	日の出町
T-3	Okutama Town	奥多摩町
V-1	Hinohara Village	檜原村
I-1	Oshima Town	大島町
I-2	Niijima Village	新島村
I-3	Miyake Village	三宅村
I-4	Hachijo Town	八丈町
I-5	Toshima Village	利島村
I-6	Kozushima Village	神津島村
I-7	Mikurajima Village	御蔵島村
I-8	Aogashima Village	青ヶ島村
I-9	Ogasawara Village	小笠原村

Mark	Agricultural land	農用地
AL-1	Paddy field	田
AL-2	Crop field	畑
AL-3	Orchard, grove, plantation	樹園地
AL-4	Pasture	採草放牧地

記号 Mark	Land	土地
L-1	Building land	宅地
L-2	Other	その他
L-3	Park, etc.	公園等
L-4	Unused land, etc.	未利用地等
L-5	Road, etc.	道路等
L-6	Agricultural land	農用地
L-7	Water	水面
L-8	Forest	森林
L-9	Rangeland	原野

Mark	Area	エリア
W-tama	Western Tama	西多摩
S-Tama	Southern Tama	南多摩
NW-Tama	Western part of northern Tama	北多摩西部
NS-Tama	Southern part of northern Tama	北多摩南部
NN-Tama	Northern part of northern Tama	北多摩北部

Mark	Building use	建物用途
BP	Public	公共
BC	Commercial	商業
BR	Residential	住宅
BI	Industrial	工業
BA	Agricultural	農業
BP-1	Government facility	官公庁施設
BP-2	Educational/cultural facility	教育文化施設
BP-3	Social welfare/medical facility	厚生医療施設
BP-4	Public utility facility	供給処理施設
BC-1	Office	事務所建築物
BC-2	Non-residential commercial facility	専用商業施設
BC-3	Mixed-use building (small business and residential)	住商併用施設
BC-4	Hotel/leisure facility	宿泊・遊興施設
BC-5	Sports/entertainment facility	スポーツ・興行施設
BR-1	Detached housing	独立住宅
BR-2	Multi-dwelling unit	集合住宅
BI-1	Factory	専用工場
BI-2	Factory with housing	住居併用工場
BI-3	Warehouse/logistics facility	倉庫運輸関係施設
BA	Agriculture, forestry and fisheries facility	農林漁業施設

Mark	Construction type	建物構造
BS-1	Fireproof	耐火造
BS-2	Quasi-fireproof	準耐火造
BS-3	Fire-resistant	防火造
BS-4	Wooden structure	木構造

II 計量・解析 Data and Analysis

1 多摩都市部 Tama area (suburban area)

1-1 土地利用面積 Land Area by Use

「平成24年から宅地が約725ha増加、
農用地は約420ha減少」

本報告書では、土地利用比率の項目以降、多くの解析項目を土地利用分類別構成比で示している。

そこで、構成比の母数となる多摩都市部全域及び市町別の土地利用分類ごとの面積を示す。

なお、全域、市町別の面積は、平成27年作成のDM地形図に基づき、「都市計画地理情報システム」を用いて計量・解析を行って求めたもので、これらの数値は一般に使用されている行政面積等とは必ずしも一致しない。

多摩都市部全域の面積は、82,889.3haである。平成24年から平成29年までの間の多摩都市部全域の土地利用面積の変化を見ると、増加しているものは、宅地の724.7ha、道路等の127.9ha、公園運動場等の79.0haなどである。

一方、減少しているものは、農用地の420.4ha、未利用地等の278.3ha、森林の110.9haなどである。

平成29年土地利用面積(多摩都市部全域・市町別)(表1-1)

Land Area by Use (2017): Municipalities in the Tama Area (Suburban Area) (Table 1-1)

単位(ha)

	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		宅地	その他	(屋外 利用地)	公園、 運動場等	未利用地 等	道路等	(道路)	農用地	水面・河川・ 水路	森林	原野
全域(H29) All area 2017	82,889.3	29,522.3	3,896.1	(2396.6)	4,514.3	1,778.1	9,537.7	(9132.6)	5,285.2	1,229.7	24,733.3	2,392.6
全域(H24) All area 2012	82,888.1	28,797.6	3,976.3	(2503.9)	4,435.3	2,056.4	9,409.8	(8998.4)	5,705.6	1,225.7	24,844.2	2,437.2
八王子市 Hachioji	18,653.2	4,767.4	613.7	(423.2)	926.3	364.2	1,772.9	(1720.4)	827.4	212.9	8,534.1	634.3
立川市 Tachikawa	2,434.3	1,176.9	265.8	(127.4)	176.4	104.6	371.6	(350.2)	256.1	18.9	39.3	24.8
武蔵野市 Musashino	1,076.5	730.9	40.2	(40.1)	71.1	16.8	180.7	(172.1)	30.9	4.9	0.8	0.1
三鷹市 Mitaka	1,645.7	1,036.8	59.3	(58.5)	72.6	44.2	255.2	(244.7)	145.8	19.7	10.2	1.9
青梅市 Ome	10,330.6	1,476.2	347.3	(148.1)	314.2	139.6	540.7	(524.9)	491.4	136.8	6,733.0	151.5
府中市 Fuchu	2,929.8	1,611.5	152.5	(116.2)	275.1	45.6	499.4	(465.3)	139.6	45.8	13.4	146.9
昭島市 Akishima	1,714.0	845.6	67.1	(66.8)	169.4	72.8	254.3	(236.4)	71.8	53.5	34.2	145.2
調布市 Chofu	2,160.1	1,178.7	90.1	(89.6)	191.2	40.5	367.5	(332.3)	136.9	48.3	42.4	64.5
町田市 Machida	7,159.7	3,224.1	246.3	(245.4)	437.3	160.2	1,038.8	(1018.8)	493.7	73.4	1,277.5	208.4
小金井市 Koganei	1,132.3	714.5	28.9	(28.6)	99.4	14.8	180.6	(168.5)	69.2	12.4	10.0	2.6
小平市 Kodaira	2,045.4	1,248.8	79.0	(69.0)	148.8	23.4	314.3	(297.5)	188.0	7.3	33.7	2.1
日野市 Hino	2,741.6	1,264.5	96.6	(95.7)	147.3	80.1	454.8	(422.2)	147.5	85.8	181.8	283.2
東村山市 Higashimurayama	1,715.5	971.3	71.5	(70.2)	100.2	23.9	271.5	(252.7)	163.0	17.1	74.8	22.1
国分寺市 Kokubunji	1,153.9	704.3	45.3	(45.0)	32.0	13.3	179.1	(167.5)	147.4	2.4	26.1	3.9
国立市 Kunitachi	815.9	504.2	38.1	(36.5)	20.9	11.8	151.1	(144.6)	56.8	9.3	6.7	17.0
福生市 Fussa	1,018.4	381.3	369.8	(50.5)	38.8	11.6	136.4	(125.7)	15.4	11.6	17.7	36.0
狛江市 Koma	642.8	377.5	26.8	(26.6)	23.6	9.1	108.6	(105.2)	36.1	23.9	6.5	30.7
東大和市 Higashiyamato	1,353.4	568.6	52.3	(51.4)	91.8	28.2	190.0	(186.9)	72.0	151.0	196.4	3.1
清瀬市 Kiyose	1,012.0	505.0	37.2	(36.2)	28.5	28.2	151.8	(143.2)	198.1	8.0	37.9	17.3
東久留米市 Higashikurume	1,288.8	718.0	60.9	(60.5)	50.9	29.8	215.0	(212.5)	162.8	7.9	35.2	8.4
武蔵村山市 Musashimurayama	1,542.9	659.7	158.3	(59.2)	38.3	82.8	181.5	(181.5)	198.2	10.2	206.5	7.3
多摩市 Tama	2,107.3	917.4	66.9	(65.9)	304.9	61.3	402.5	(384.7)	37.3	40.4	140.5	136.1
稲城市 Inagi	1,797.0	551.4	186.9	(58.2)	276.6	127.6	252.0	(236.2)	123.6	26.9	187.5	64.4
羽村市 Hamura	995.7	569.1	87.7	(46.2)	42.6	18.1	149.3	(144.1)	41.9	23.9	17.3	45.7
あきる野市 Akiruno	7,342.4	980.4	155.2	(101.8)	289.2	108.3	361.2	(352.7)	480.7	142.1	4,555.5	269.9
西東京市 Nishitokyo	1,590.9	968.4	70.6	(70.4)	72.7	31.9	276.9	(266.7)	151.2	4.5	11.7	2.8
瑞穂町 Mizuho	1,683.8	533.5	298.3	(77.0)	39.7	39.8	168.6	(163.7)	268.3	5.2	322.5	8.0
日の出町 Hinode	2,805.2	336.4	83.6	(32.3)	34.4	45.4	111.6	(111.6)	133.9	25.7	1,980.0	54.2

(注1) L-2その他は、土地利用分類の屋外利用地とその他の合計

(注2) L-2及びL-5の()は内数

1-2 土地利用比率 Land Use

(1) 全域 All area

「多摩都市部全域の宅地、森林がともに
約3割」

土地利用分類ごとの全土地利用面積に対する構成比を示す。

(全域)

宅地が35.6%、森林が29.8%で、それぞれ約3割を占めている。以下、道路等が11.5%、農用地6.4%と続いている。

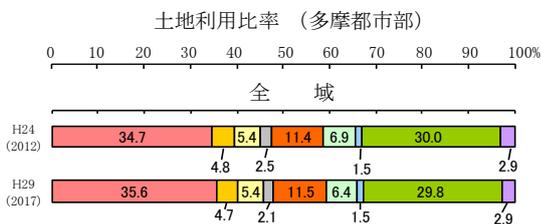
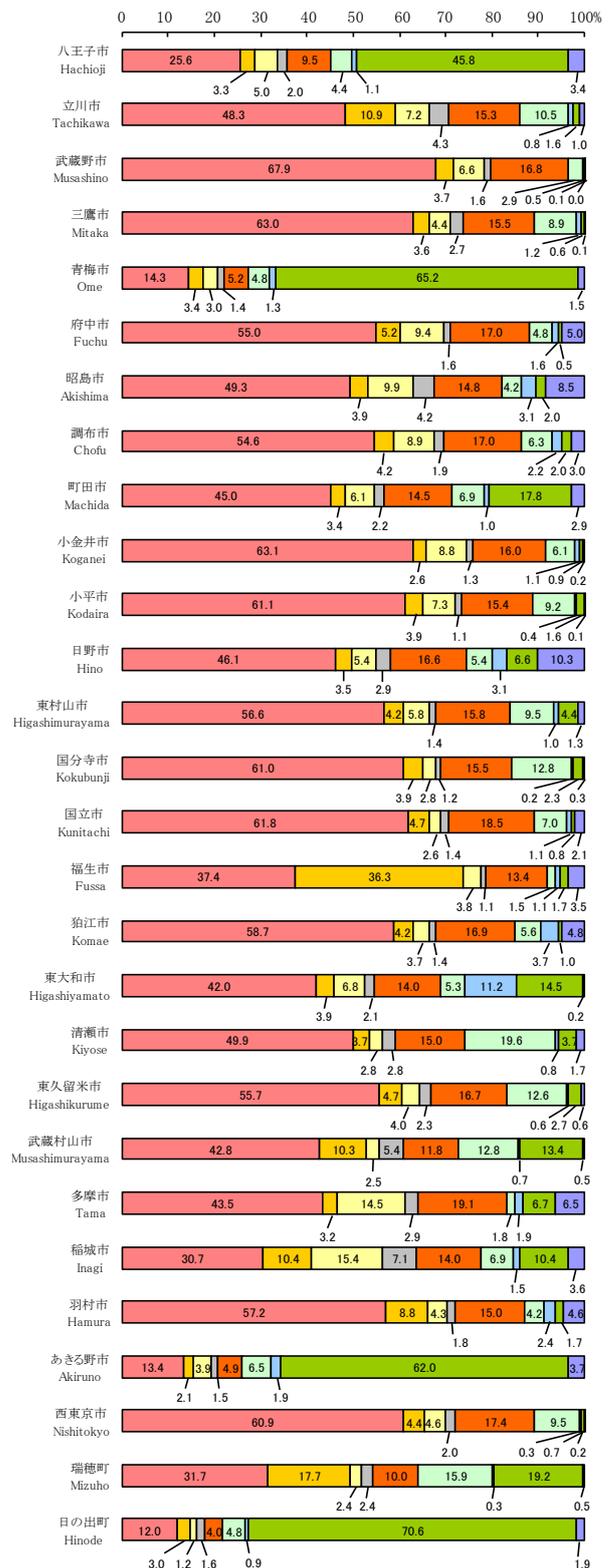
平成24年と比較すると宅地が0.9ポイント、道路等が0.1ポイント増加している一方、農用地が0.5ポイント、未利用地等が0.4ポイント減少している。

(市町別)

武蔵野市、小金井市など13市では、宅地が5割を超えている。一方、日の出町、青梅市及びあきる野市では森林が6割を超えている。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野

平成29年土地利用比率(多摩都市部市町別)



(2) 市街化区域 Urbanization promotion area

「多摩都市部市街化区域の宅地が約56%、
道路等が約17%」

土地利用構成を市街化区域に限って示す。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野

(全域) (市街化区域)

宅地が56.0%と5割を超え、以下道路等が17.3%、農用地が7.3%と続いている。

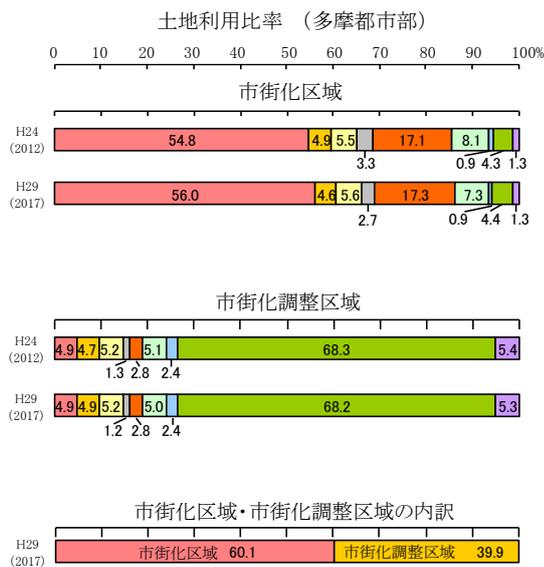
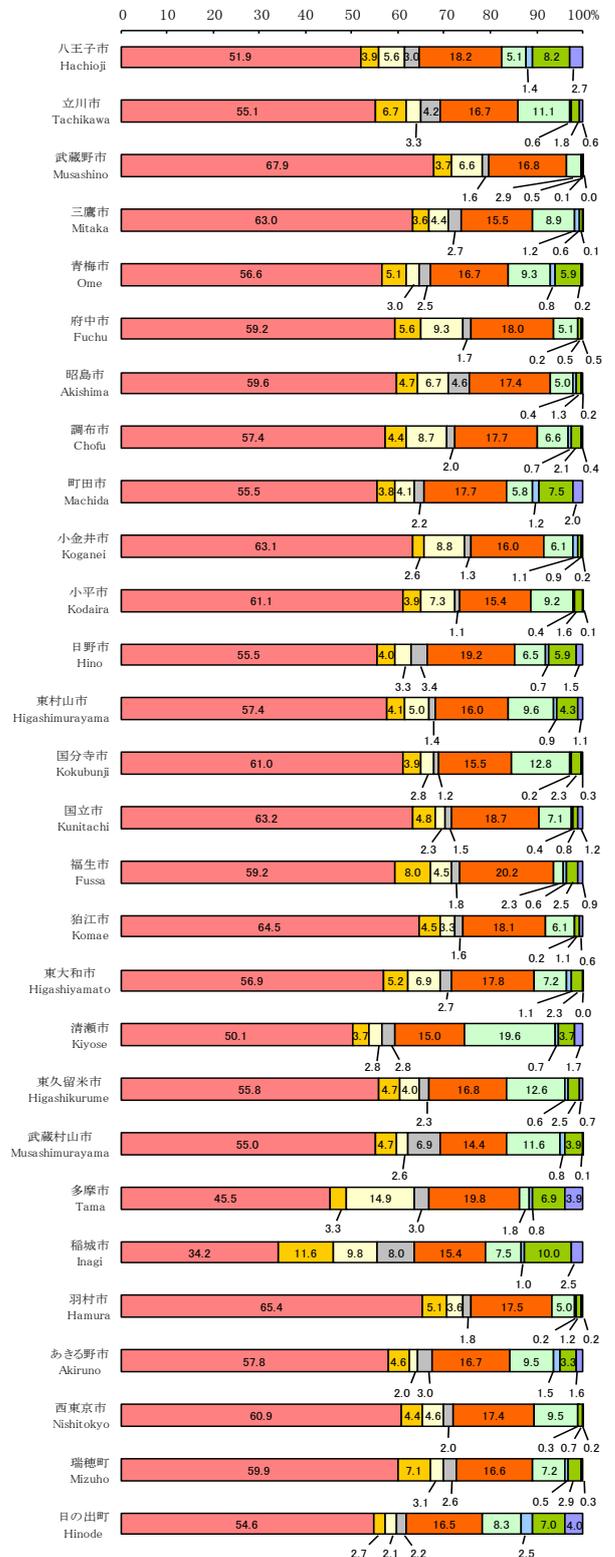
平成24年と比較すると、宅地が1.2ポイント、道路等が0.2ポイント増加する一方、農用地が0.8ポイント、未利用地等が0.5ポイント減少している。

(市町別) (市街化区域)

市町別に見ると26市町で宅地率が5割を超え、武蔵野市が67.9%で最高であり、羽村市65.4%、狛江市64.5%、国立市63.2%と続いている。

道路等は福生市が20.2%で最も高い比率となっている。農用地は清瀬市の19.6%が最も高く、国分寺市がこれに続いて12.8%となっている。一方、多摩市、福生市及び武蔵野市の農用地は5%未満となっている。

平成29年土地利用比率(多摩都市部市町別)(市街化区域)



1-3 宅土地利用比率 Building Land Use

「多摩都市部全域の住宅用地比率、商業用地比率は増加、工業用地比率、農業用地比率、公共用地比率は減少」

土地利用のうち、宅地のみを対象とし、建物用途別に宅地を5分類して、その構成比を示す。

(全域)

住宅用地が65.6%を占め、以下、公共用地16.2%、商業用地10.3%、工業用地7.1%、農業用地0.8%の順になっている。

平成24年と比較すると、住宅用地が0.4ポイント、商業用地が0.2ポイント増加し、工業用地が0.4ポイント、農業用地及び公共用地が0.1ポイント減少している。

市街化区域について見ると、全域とほぼ同様の比率の構成となっている。

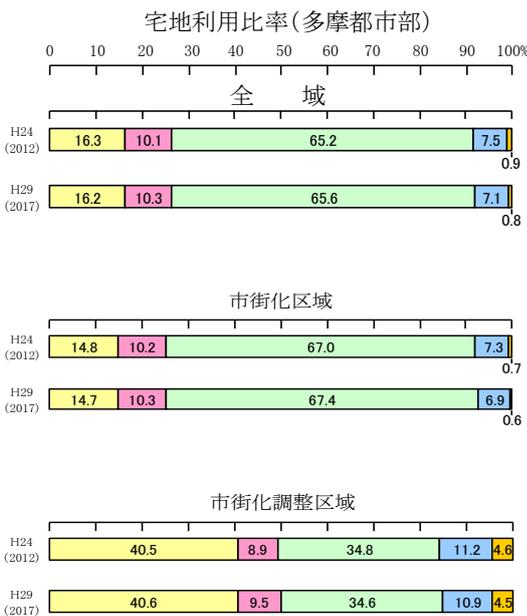
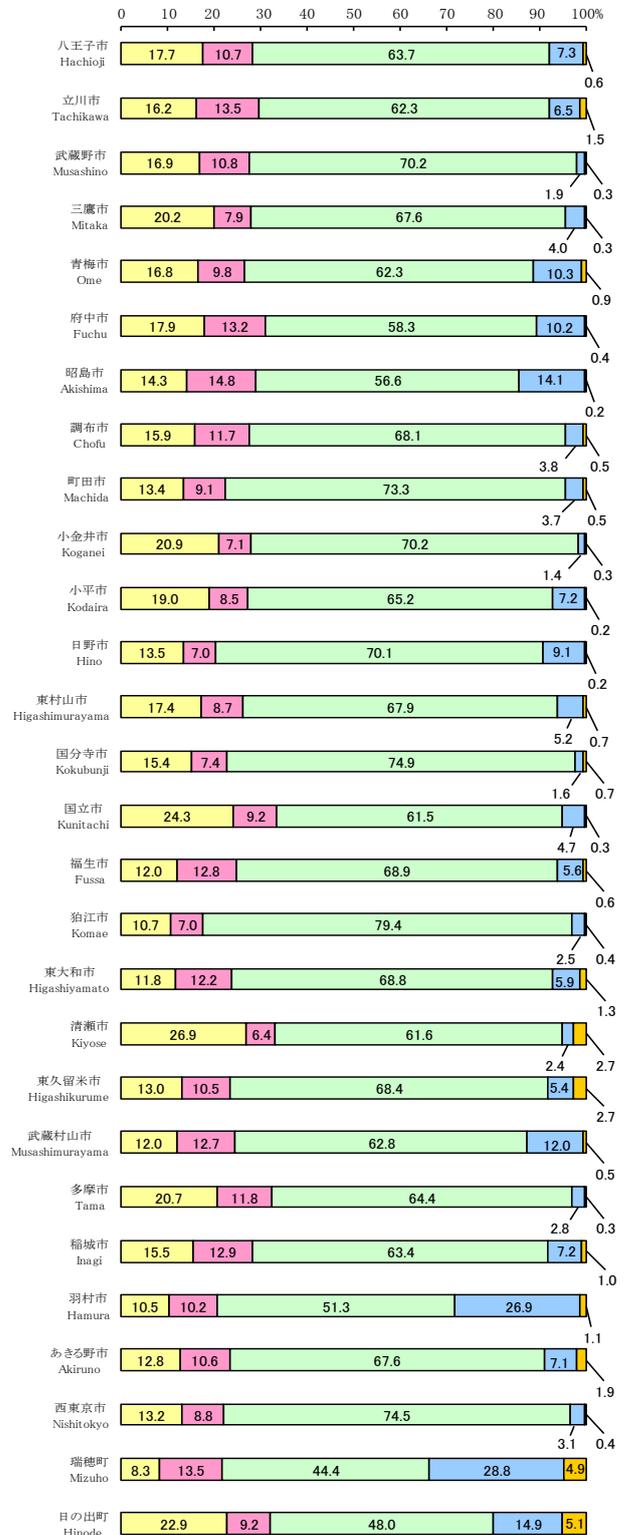
(市町別)

狛江市、国分寺市、西東京市、町田市、小金井市、武蔵野市及び日野市では住宅用地が7割以上となっている。

15市町において商業用地が1割を超え、そのうち昭島市、瑞穂町、立川市及び府中市では13%を超えている。瑞穂町及び羽村市は工業用地が3割近くを占めている。

BP	BC	BR	BI	BA
公	商	住	工	農
共	業	宅	業	業

平成29年宅土地利用比率(多摩都市部市町別)



1-4 建物土地利用比率 Building Type

「多摩都市部全域の厚生医療施設用地比率、専用商業施設用地比率、独立住宅用地比率が増加」

宅地を建物用途別に15分類し、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅用地が47.2%を占め、以下、集合住宅用地18.4%、教育文化施設用地が11.1%と続いている。

平成24年と比較すると、厚生医療施設用地、専用商業施設用地及び独立住宅用地が0.3ポイント増加し、教育文化施設用地及び専用工場用地が0.3ポイント減少している。

(市町別)

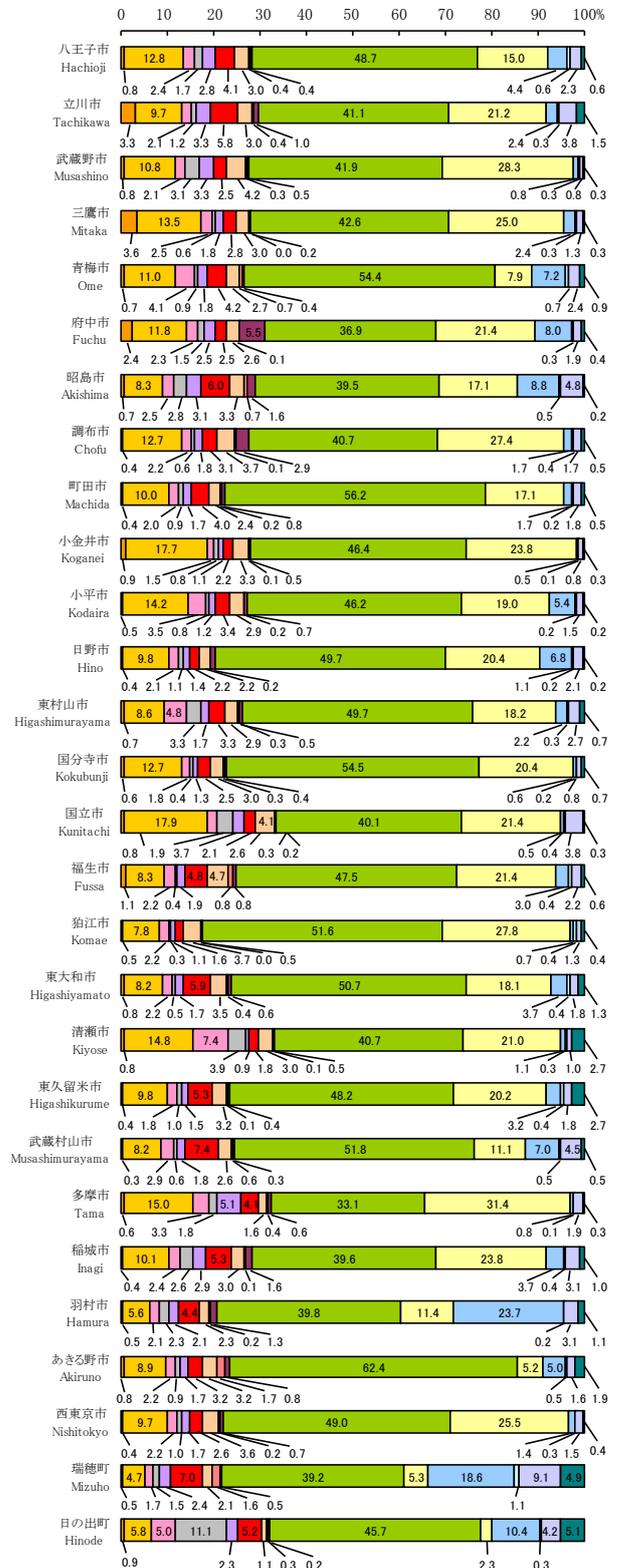
独立住宅用地はあきる野市が62.4%で最も高く、次いで町田市、国分寺市、青梅市、武蔵村山市、狛江市、東大和市の順で続き、これらの7市では50%を超えている。

集合住宅用地は多摩市が31.4%で最も高く、武蔵野市28.3%、狛江市27.8%、調布市27.4%の順で続いている。

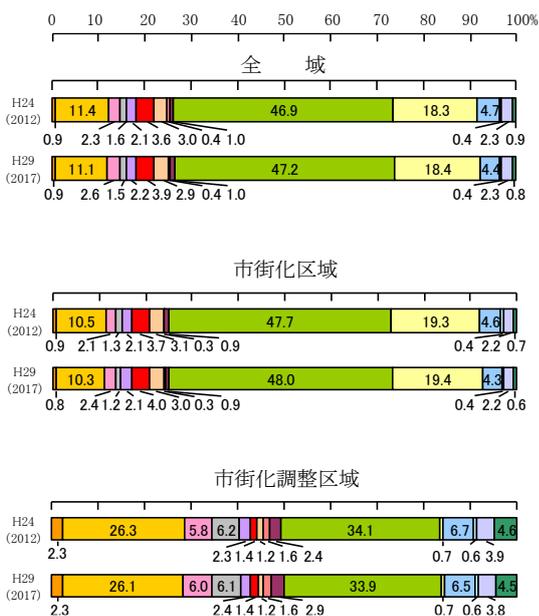
羽村市及び瑞穂町では専用工場用地の割合が約2割となっている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官	教	厚	供	事	専	住	宿	ス	独	集	専	住	倉	倉	農	
公	育	生	給	務	用	商	泊	ポ	立	合	用	居	庫	庫	林	
施	化	療	処	所	商	併	遊	ー	宅	宅	工	併	運	運	漁	
設	施	施	施	建	業	用	興	興	住	住	場	用	輸	輸	業	
設	設	設	設	築	施	施	施	行	宅	宅	場	工	係	係	施	
設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	

平成29年建物土地利用比率(多摩都市部市町別)

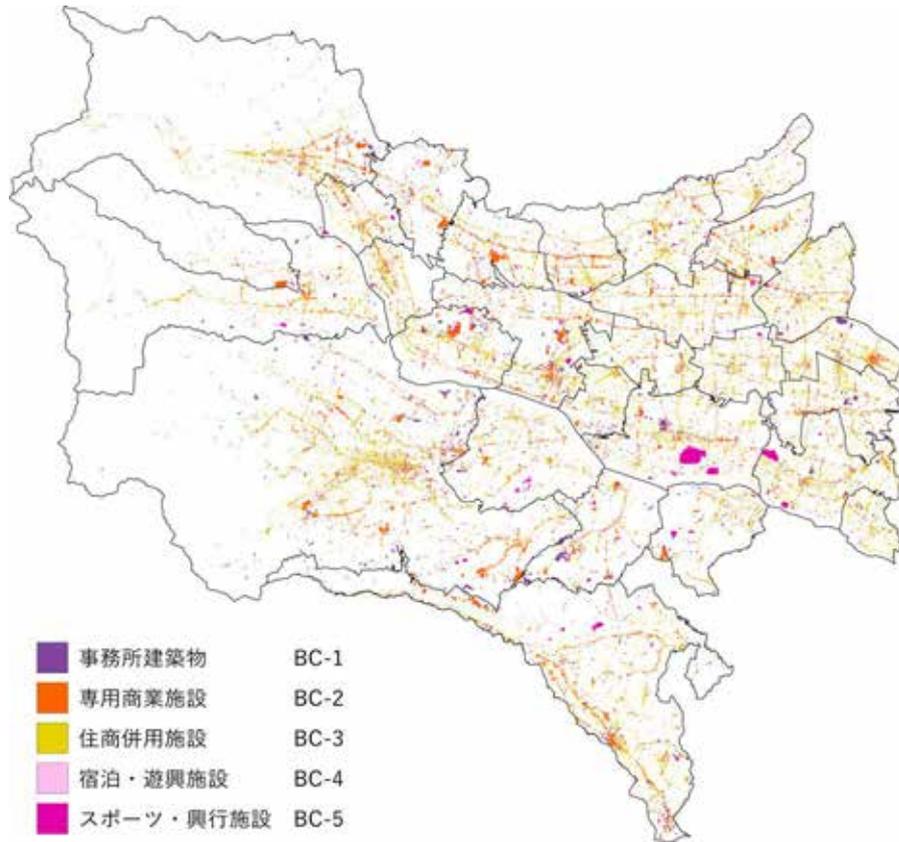


建物土地利用比率(多摩都市部)



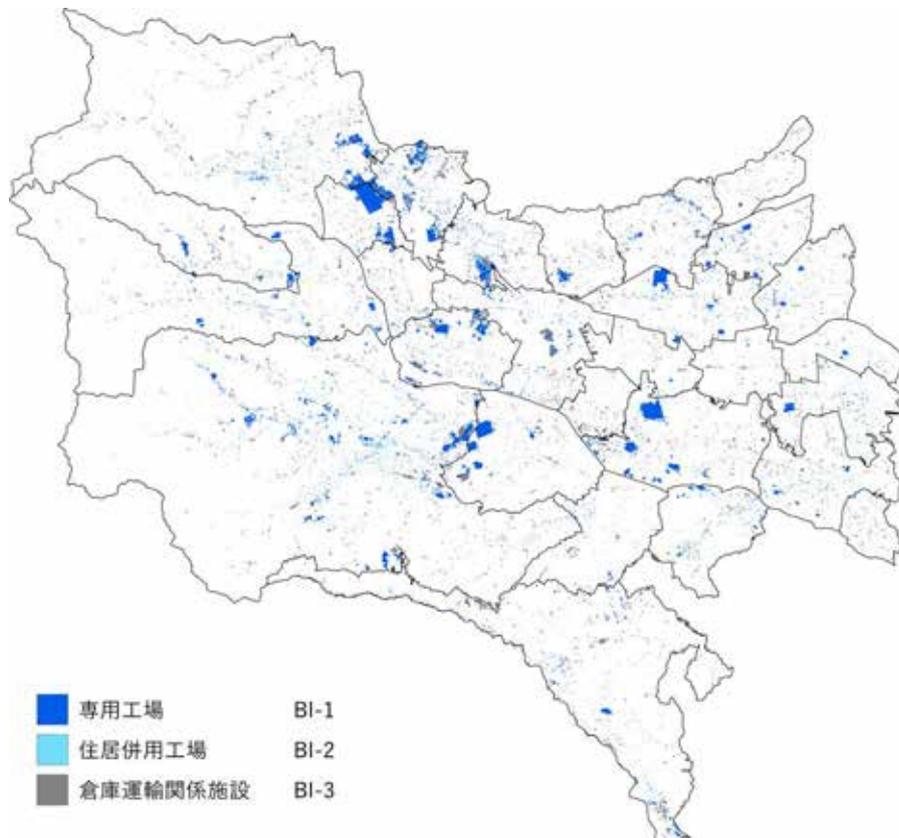
平成29年土地利用現況図（商業系用途抽出図）

Distribution of Commercial Buildings (2017)



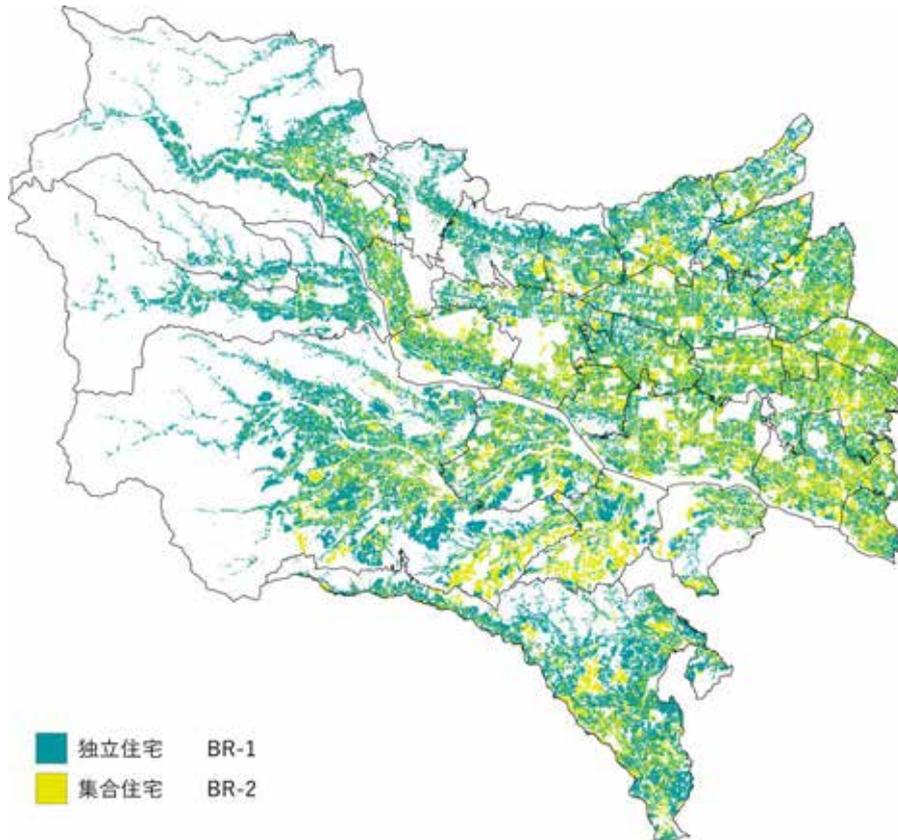
平成29年土地利用現況図（工業系用途抽出図）

Distribution of Industrial Buildings (2017)



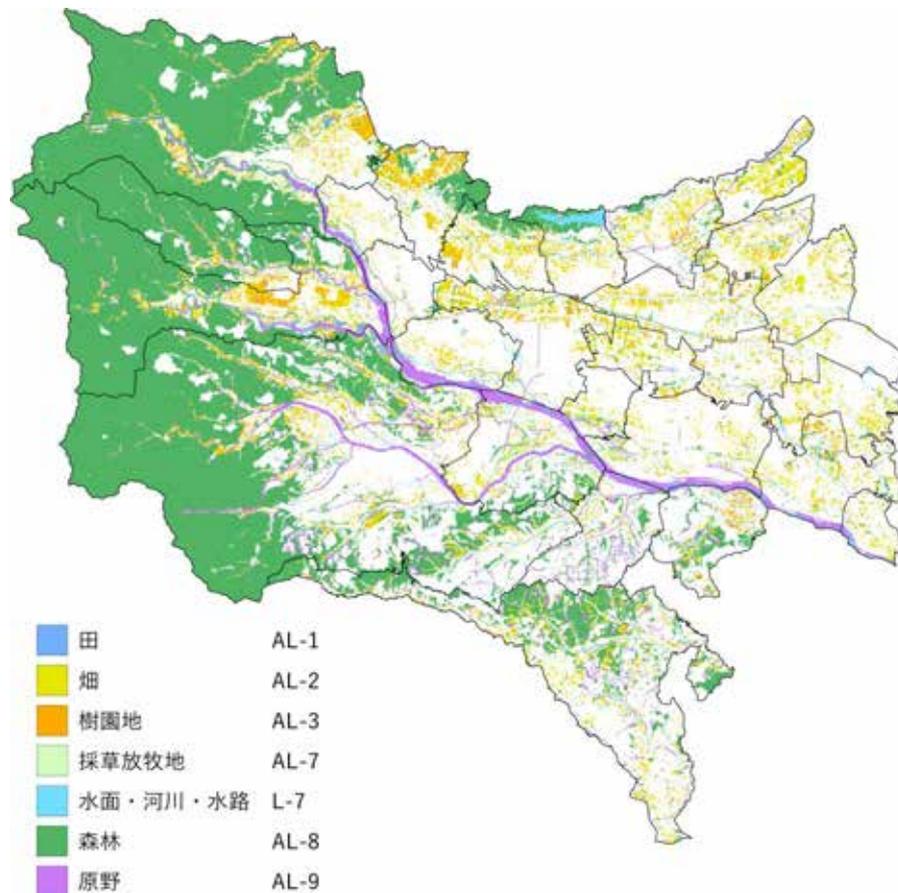
平成29年土地利用現況図（住宅系用途抽出図）

Distribution of Residential Buildings (2017)

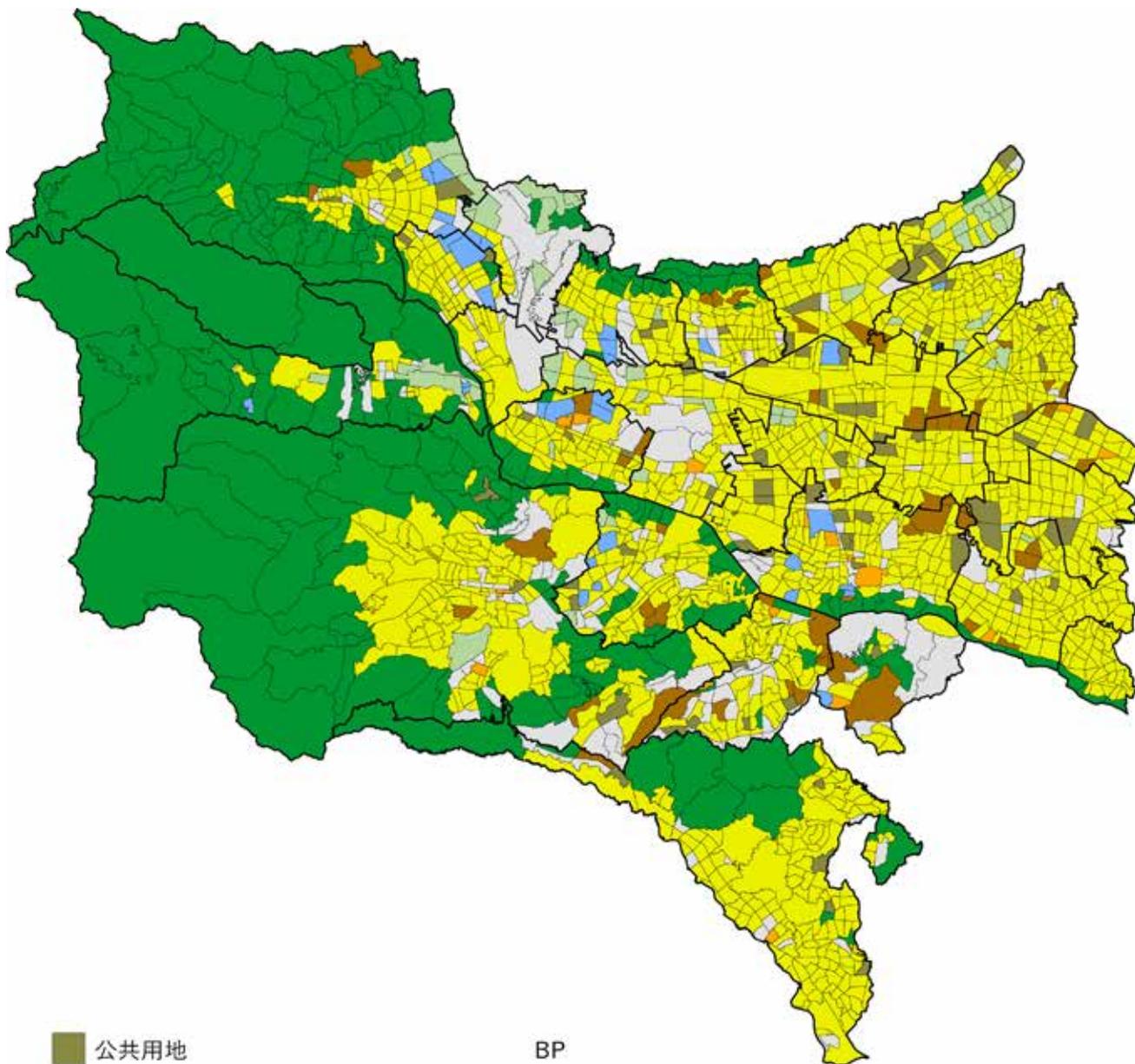


平成29年土地利用現況図（緑地系用途抽出図）

Distribution of Green Spaces (2017)



平成29年土地利用分類図
Land Use Map for 2017



	公共用地	BP
	商業用地	BC
	住宅用地	BR
	工業用地	BI
	公園・運動場等	L-3
	農用地（農林漁業施設を含む。）	L-6
	自然地（水面・河川・水路・森林・原野）	L-7、8、9
	その他（屋外利用地、未利用地、道路等）	L-2、4、5

町丁目別単位に、最大となる土地利用を色表示したものである。

なお、土地利用の分類は、凡例に示すとおり、宅地4分類、公園・運動場等、農用地、自然地及びその他に分け表示している。

1-5 建物棟数 Number of Buildings

「多摩都市部全域の建物棟数は
約104万棟で増加」

平成27年作成のDM地形図をベースに、建物ポリゴンの数をカウントして、棟数（ポリゴン数）として示す。

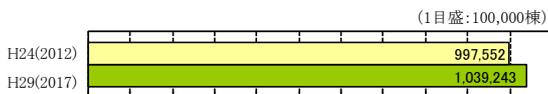
(全域)

多摩都市部全域の建物棟数は約104万棟で、平成24年と比べて約4万2千棟増加している。

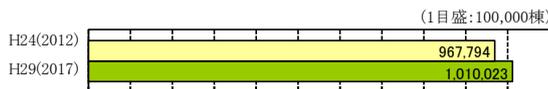
(市町別)

市町別に平成24年と比較すると、全ての市町で棟数が増加しており、特に八王子市及び町田市の増加が顕著である。

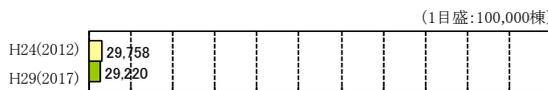
建物棟数(多摩都市部)
全 域



市街化区域



市街化調整区域



用途別建物棟数 (全域) (表1-2)

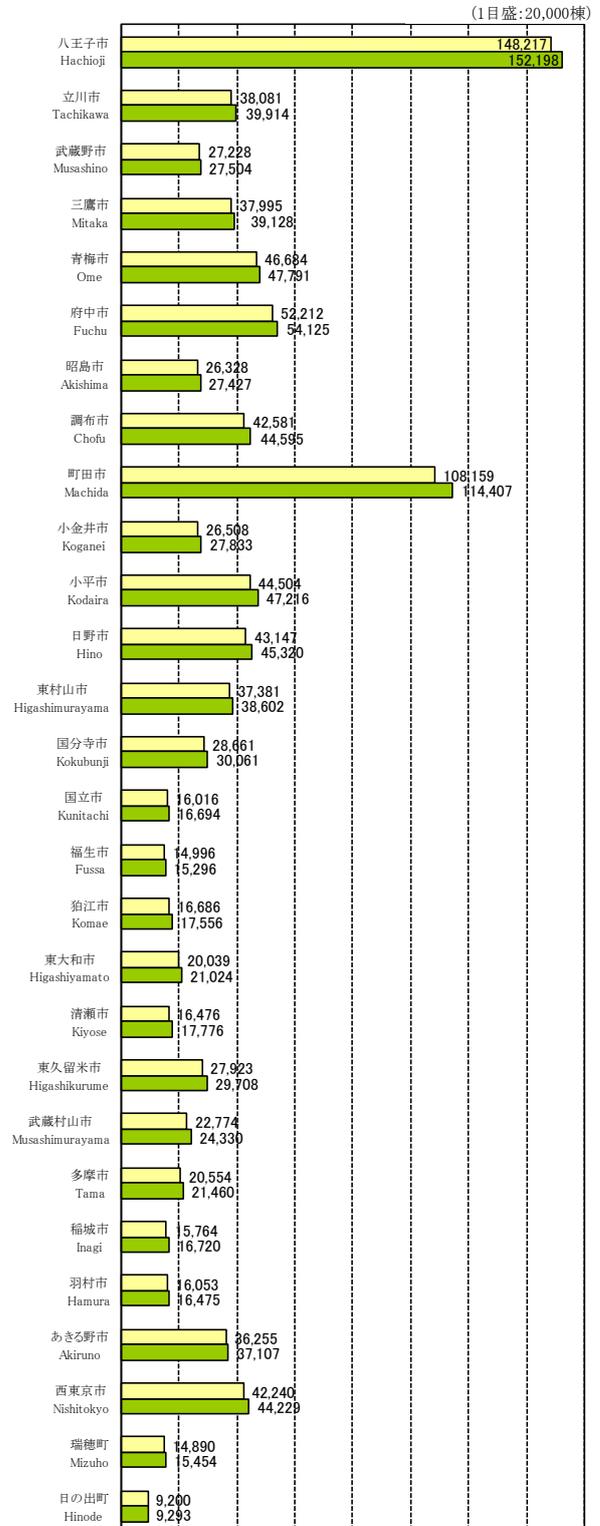
	単位:棟					
	公共施設	商業施設	住宅	工業施設	農業施設	合計
平成24年	27,998 (2.8%)	72,627 (7.3%)	856,575 (85.9%)	31,991 (3.2%)	8,361 (0.8%)	997,552 (100.0%)
平成29年	28,945 (2.8%)	73,404 (7.1%)	898,888 (86.5%)	30,405 (2.9%)	7,601 (0.7%)	1,039,243 (100.0%)

()内は構成比を示す。単位%

上段:平成24年 Upper bar: 2012

下段:平成29年 Lower bar: 2017

建物棟数(多摩都市部市町別)



1-6 建物棟数密度 Density of Buildings

「多摩都市部全域の宅地1ha当たり
約35棟で平成24年と比べて増加」

建物棟数密度をグロス(建物棟数を土地利用面積で除した値)及びネット(建物棟数を宅地面積で除した値)で示す。

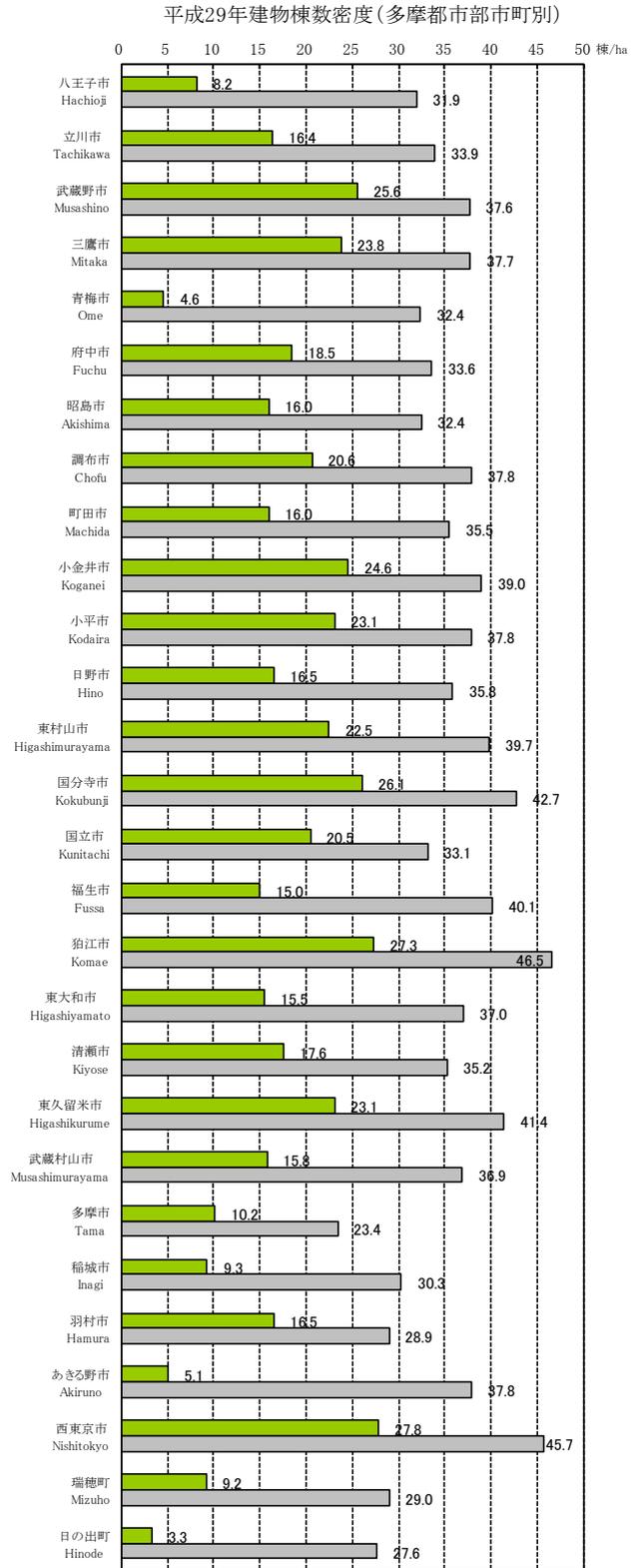
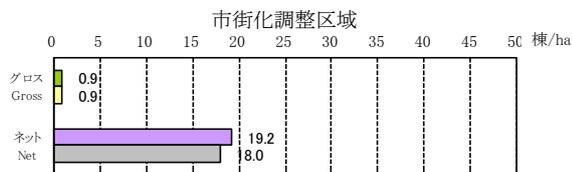
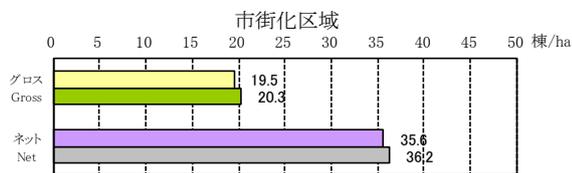
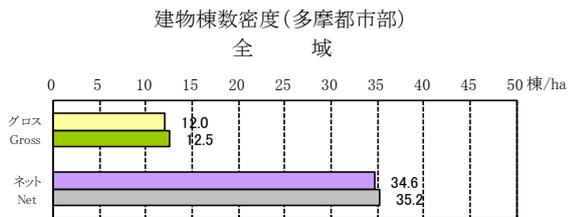
(全域)

多摩都市部の全建物を対象にした建物棟数密度はグロスで12.5棟/ha、ネットで35.2棟/haであり、平成24年と比較するとグロスは0.5ポイント増加、ネットは0.6ポイント増加している。

(市町別)

ネットの建物棟数密度は、狛江市が最も高く46.5棟/haであり、西東京市45.7棟/ha、国分寺市42.7棟/ha、東久留米市41.4棟/haと続いている。

グロス Gross	上段:平成24年 Upper bar: 2012
	下段:平成29年 Lower bar: 2017
ネット Net	上段:平成24年 Upper bar: 2012
	下段:平成29年 Lower bar: 2017



1-7 平均敷地面積 Average Land Area per Building

「多摩都市部全域の建物の平均敷地面積は約284㎡で平成24年と比べて減少」

宅地面積を建物棟数で除して平均敷地面積を示す。

(全域)

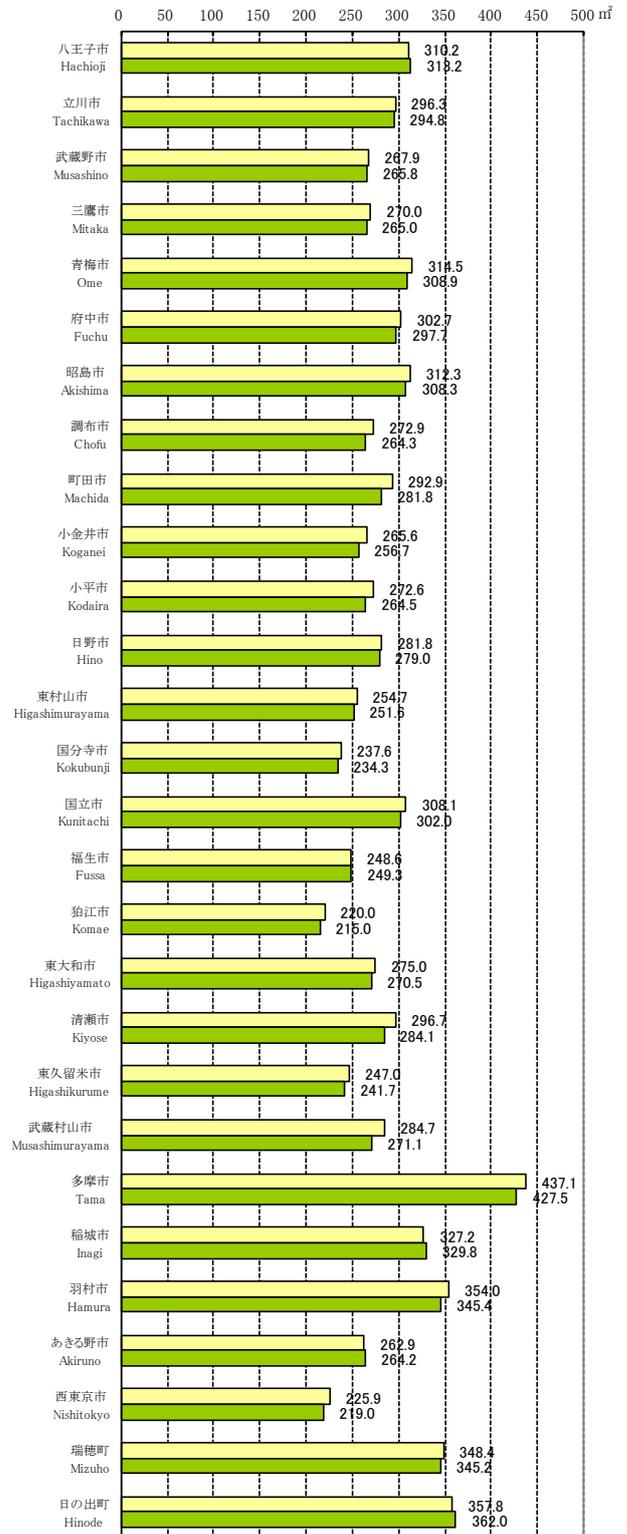
多摩都市部における平均敷地面積は284.1㎡となり、平成24年と比較すると4.6㎡減少している。

(市町別)

多摩市の427.5㎡、日の出町の362.0㎡、羽村市の345.4㎡の順に広く、狛江市の215.0㎡、西東京市の219.0㎡、国分寺市の234.3㎡の順に狭くなっている。

上段:平成24年 Upper bar: 2012
下段:平成29年 Lower bar: 2017

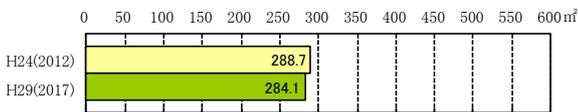
平均敷地面積(多摩都市部市町別)



上段:平成24年 Upper bar: 2012
下段:平成29年 Lower bar: 2017

平均敷地面積(多摩都市部)

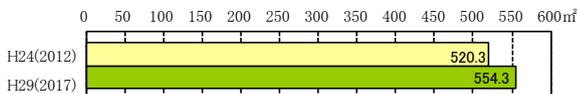
全 域



市街化区域



市街化調整区域



1-8 建蔽率 Building Coverage Ratio

「多摩都市部全域の建蔽率はネットで約39%」

建蔽率をグロス（土地利用面積に対する建築面積の割合）及びネット（宅地面積に対する建築面積の割合）で示す。

(全域)

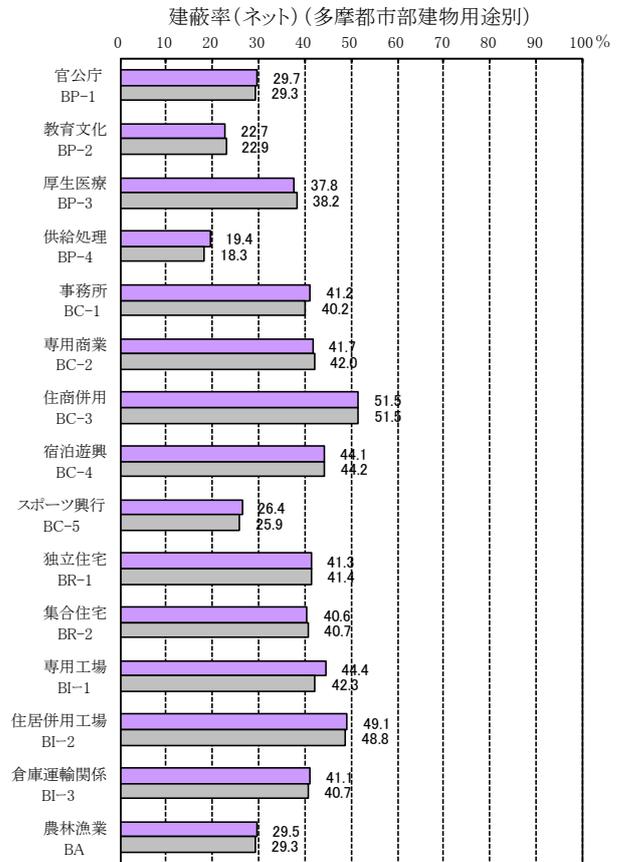
多摩都市部の全建物を対象にした建蔽率はグロスで13.5%、ネットで38.8%であり、平成24年と比較するとグロスは0.3ポイント減少、ネットは横ばいとなっている。

建物用途別にネットの建蔽率を見ると、住商併用施設が51.5%、住居併用工場が48.8%、宿泊・遊興施設が44.2%、専用工場が42.3%が続いている。一方、供給処理施設は18.3%、教育文化施設は22.9%となっている。

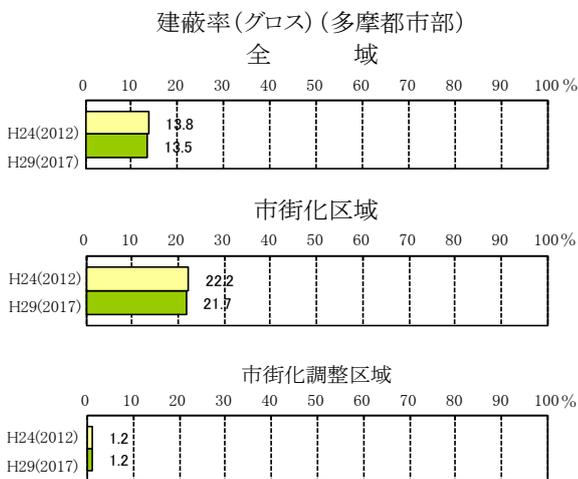
(市町別)

ネットの建蔽率は、狛江市が48.3%と最も高く、以下、調布市45.3%、武蔵野市44.8%、西東京市43.4%、三鷹市及び東久留米市41.2%と続いている。一方、日の出町は29.0%と最も低くなっている。

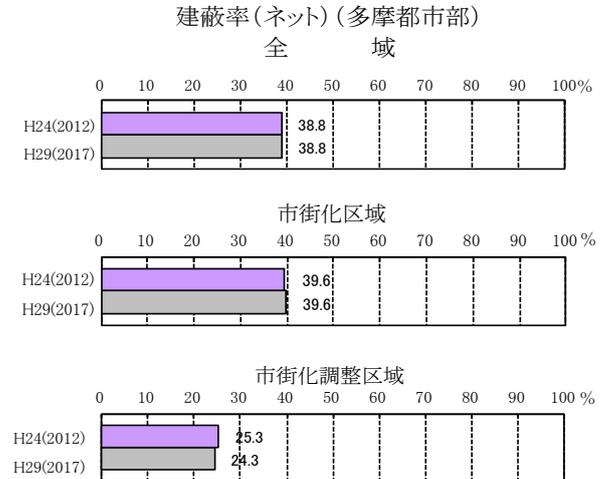
上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017



上段: グロス平成24年 Upper bar: Gross2012
下段: グロス平成29年 Lower bar: Gross2017



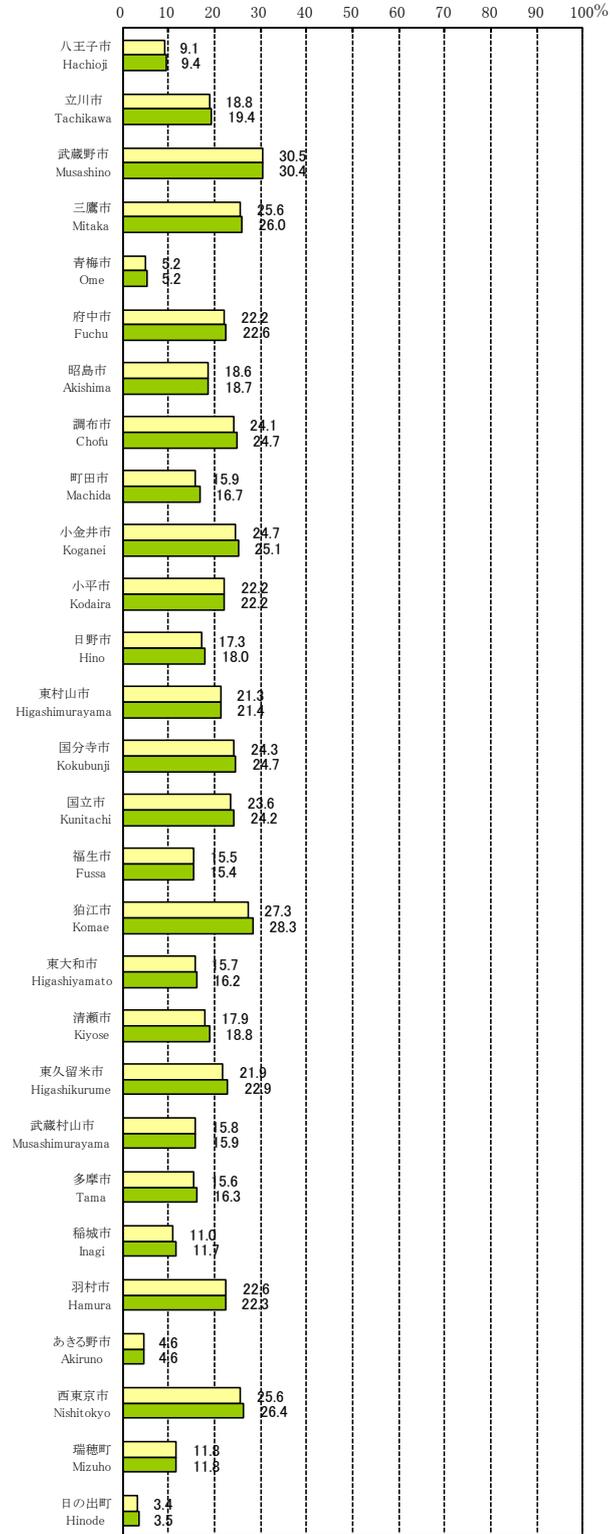
上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017



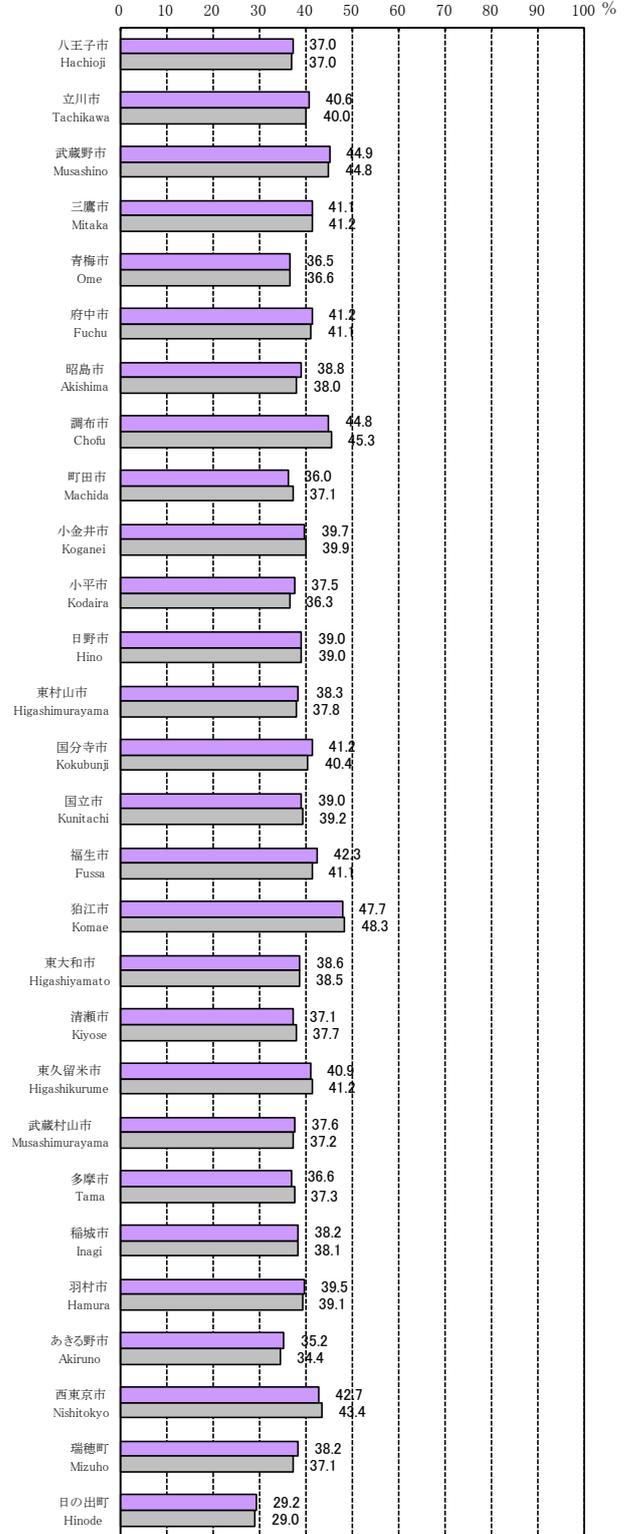
上段: グロス平成24年 Upper bar: Gross2012
 下段: グロス平成29年 Lower bar: Gross2017

上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
 下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017

建蔽率(グロス) (多摩都市部市町別)

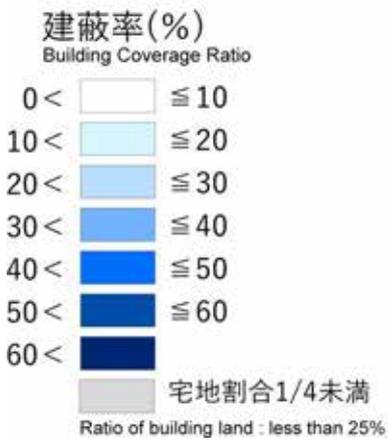
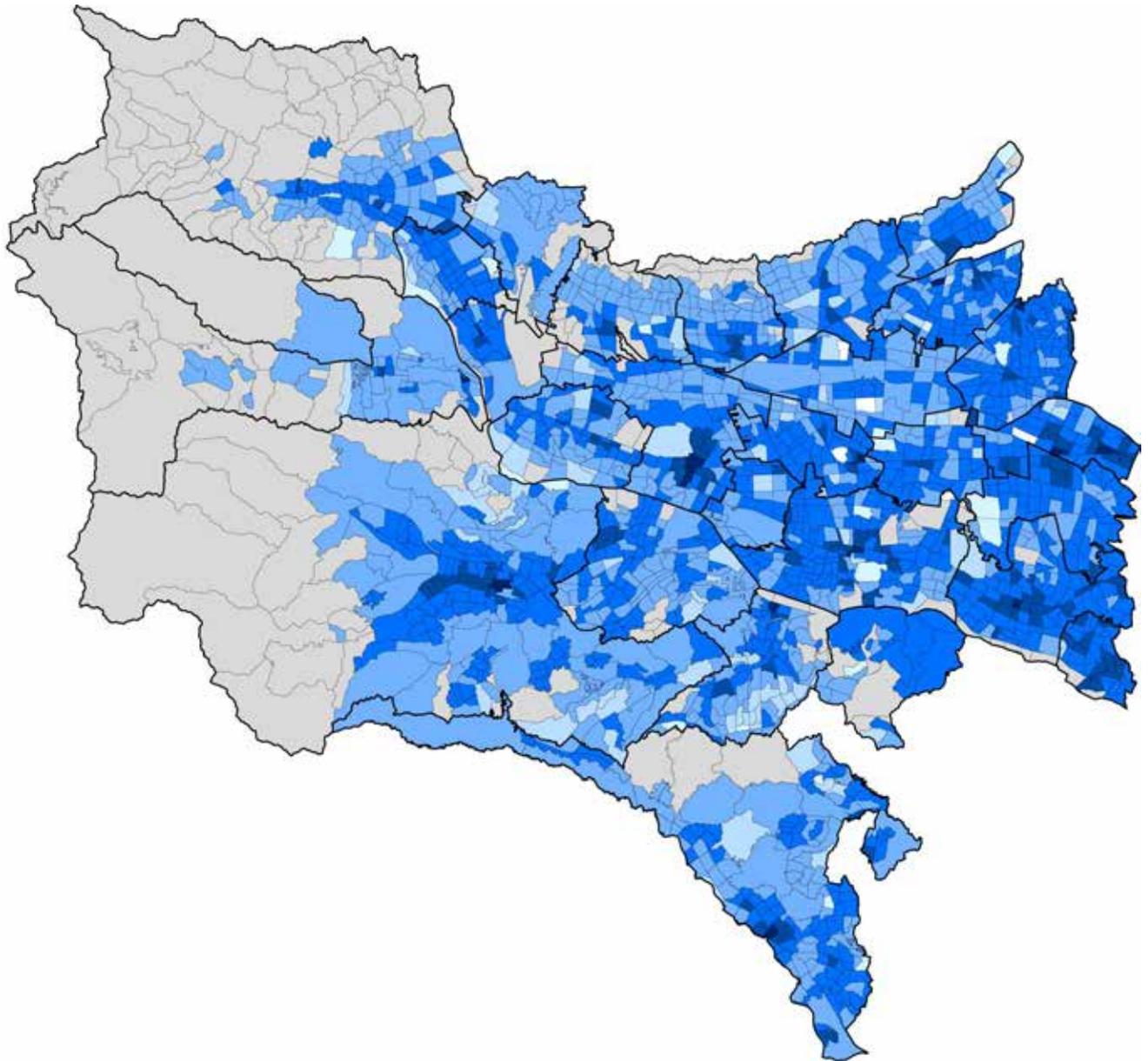


建蔽率(ネット) (多摩都市部市町別)



平成29年建蔽率図（ネット）

Building Coverage Ratio for 2017 (Net)



宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の1/4以上となる町丁目について、土地利用面積1ha当たりの建蔽率（ネット）を町丁目別単位に集計し、クラス別に分類表示した図である。

1-9 容積率 Floor Area Ratio

「多摩都市部全域の容積率は
ネットで約89%」

容積率をグロス(土地利用面積に対する建物の延べ床面積の割合)及びネット(宅地面積に対する建物の延べ面積の割合)で示す。

容積率の算定に用いる延べ面積の算定方法については、3ページを参照のこと。

(全域)

多摩都市部の全建物平均の容積率はグロスで31.6%、ネットで88.7%となっている。

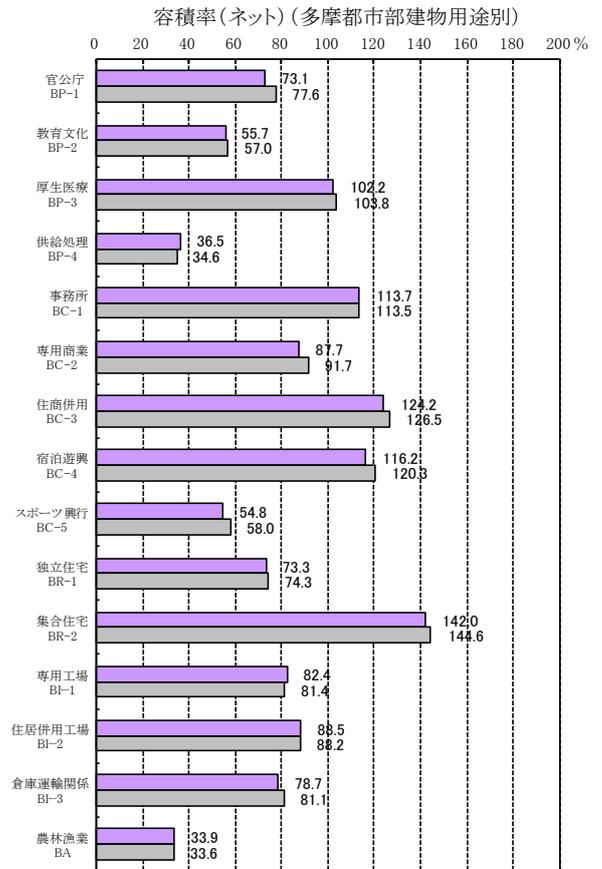
平成24年と比較すると、グロスで1.3ポイント、ネットで1.6ポイント増加している。

建物用途別に容積率(ネット)を見ると、集合住宅が144.6%と最も高く、住商併用施設が126.5%、宿泊・遊興施設が120.3%と続いている。

(市町別)

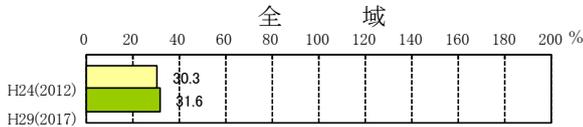
ネットの容積率は武蔵野市が127.1%で最も高く、調布市が122.1%、狛江市が118.9%、多摩市が108.6%と続いている。一方、日の出町は47.5%で最も低く、あきる野市が61.6%と続いている。

上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017

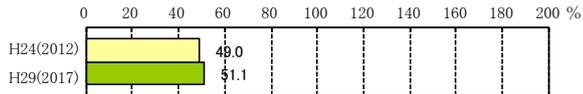


上段: グロス平成24年 Upper bar: Gross2012
下段: グロス平成29年 Lower bar: Gross2017

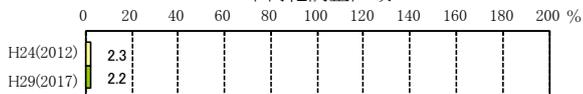
容積率(グロス)(多摩都市部)



市街化区域

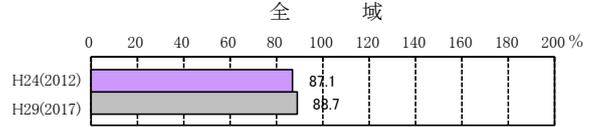


市街化調整区域

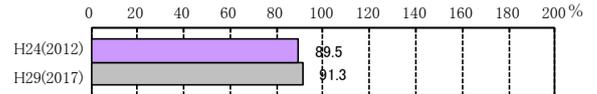


上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017

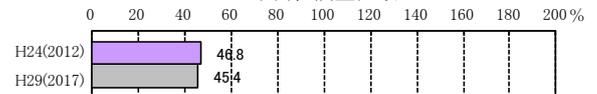
容積率(ネット)(多摩都市部)



市街化区域



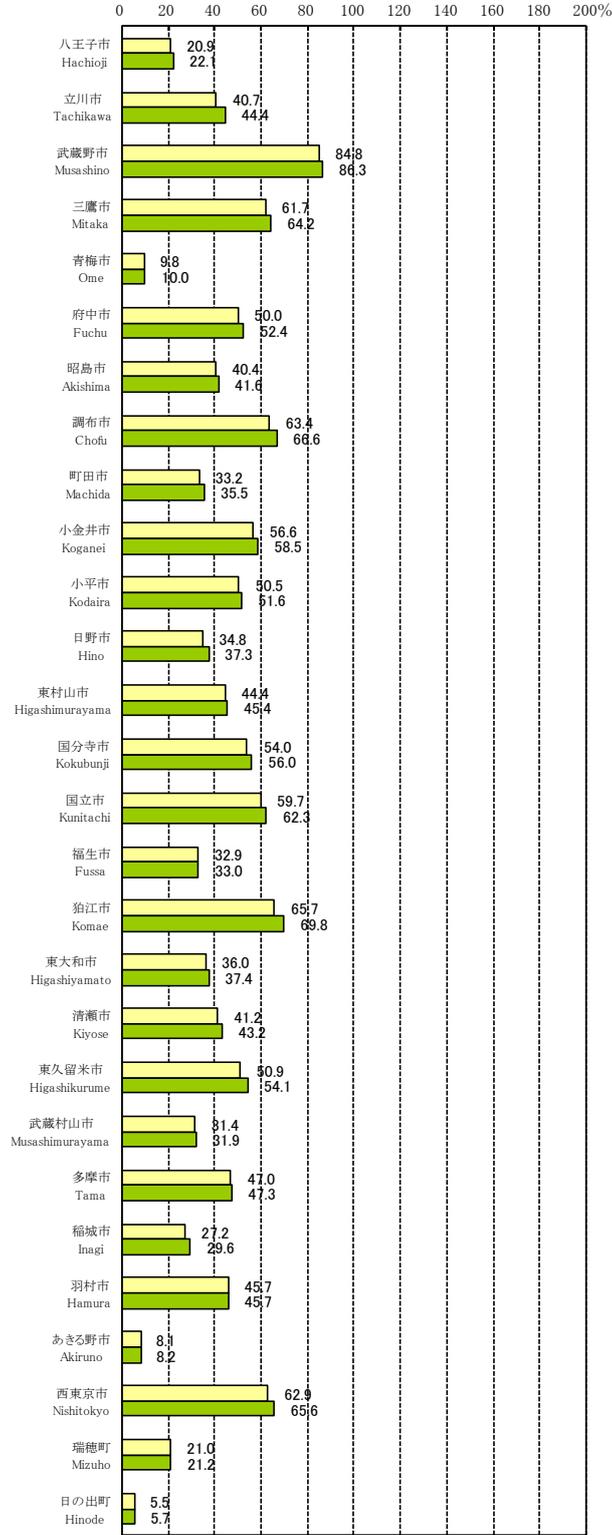
市街化調整区域



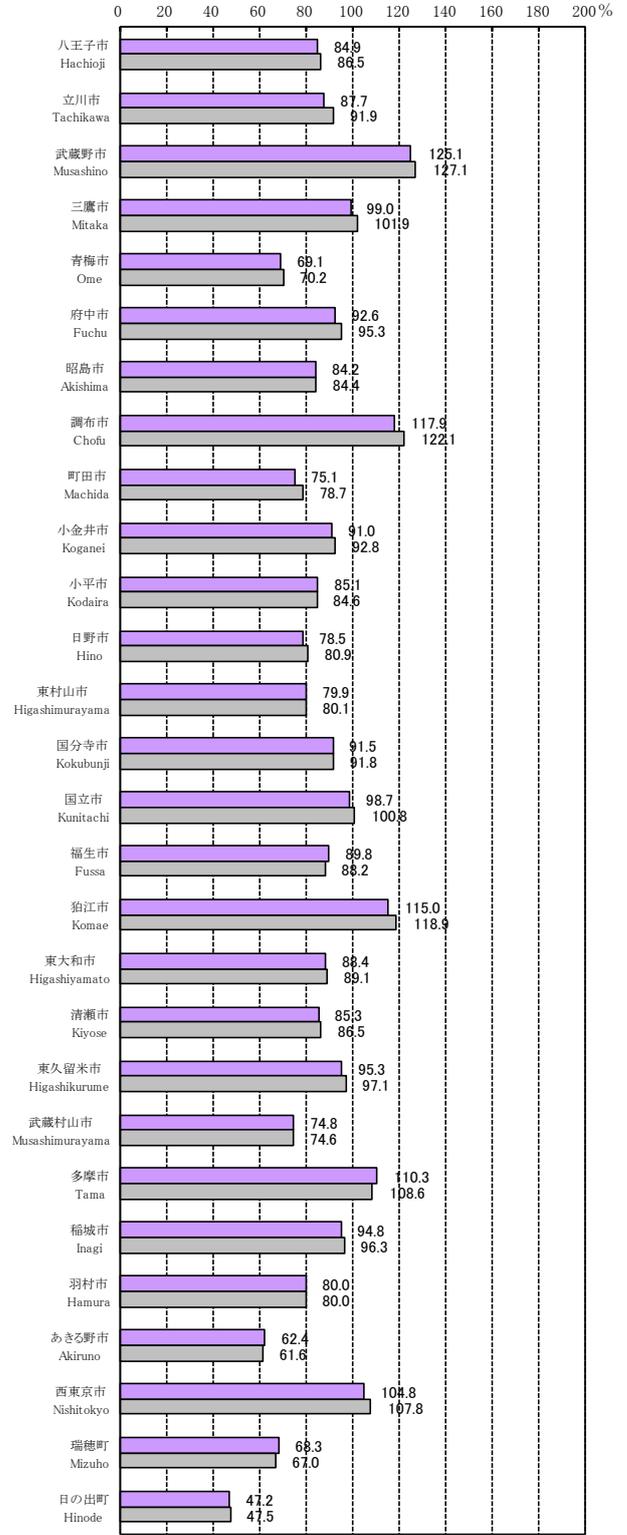
上段: グロス平成24年 Upper bar: Gross2012
 下段: グロス平成29年 Lower bar: Gross2017

上段: ネット平成24年 Upper bar: Net2012
 下段: ネット平成29年 Lower bar: Net2017

容積率(グロス) (多摩都市部市町別)

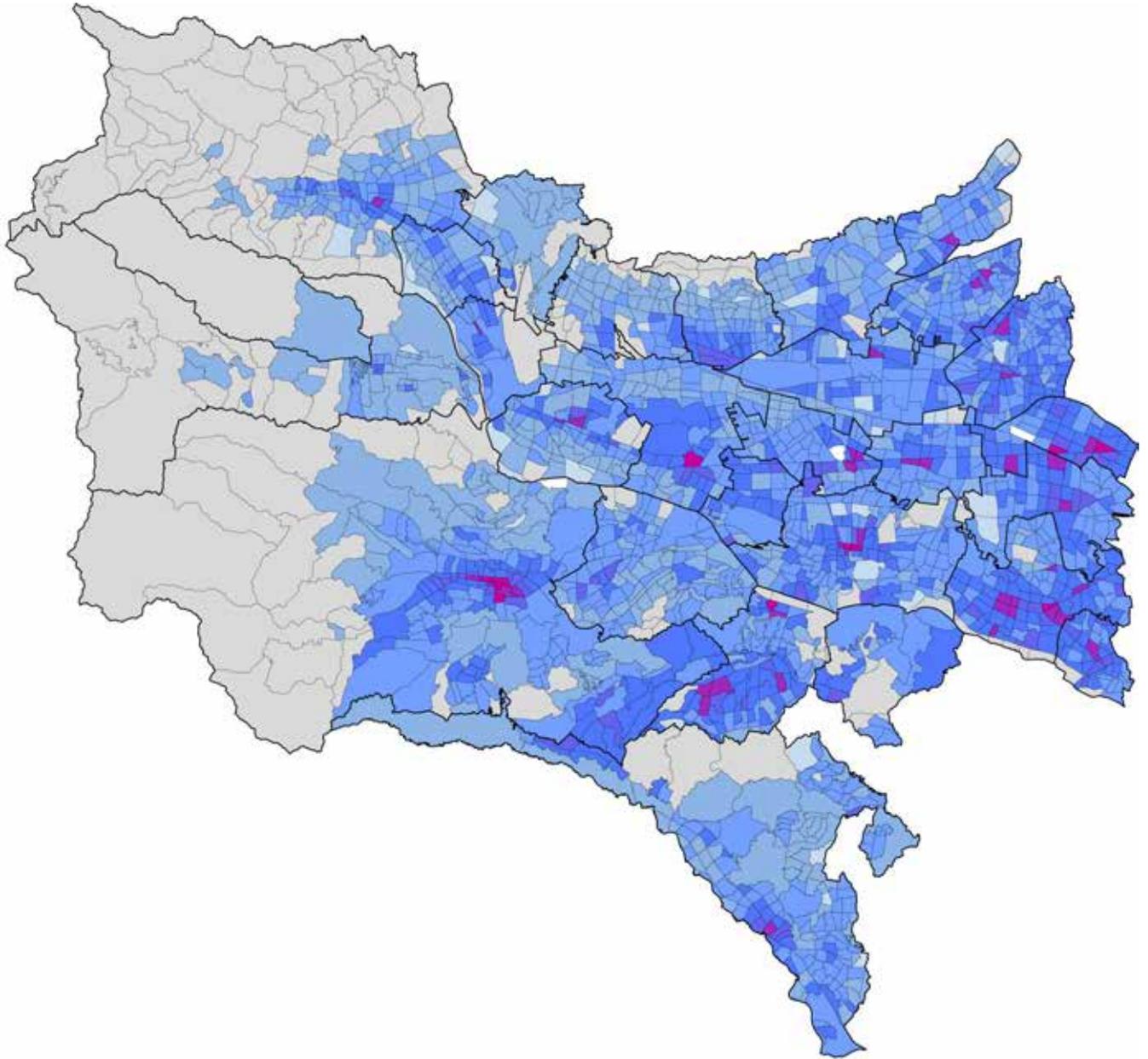


容積率(ネット) (多摩都市部市町別)



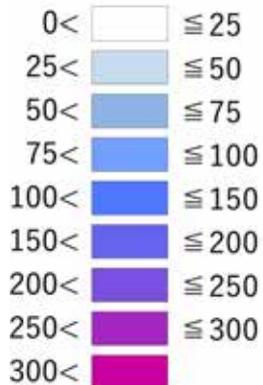
平成29年容積率図（ネット）

Floor Area Ratio for 2017 (Net)



容積率(%)

Floor Area Ratio



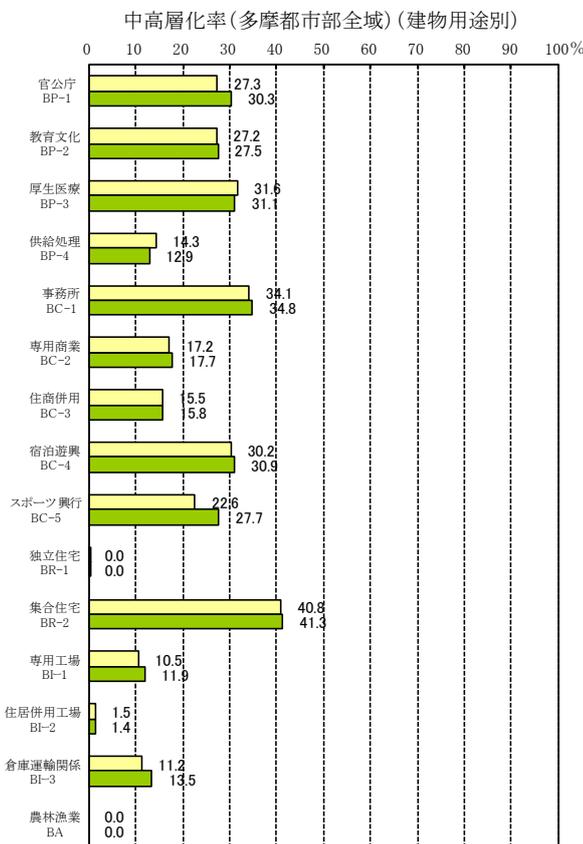
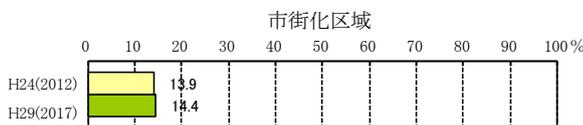
宅地割合1/4未満
Ratio of building land : less than 25%

宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の1/4以上となる町丁目について、土地利用面積1ha当たりの容積率（ネット）を町丁目別単位に集計し、クラス別に分類表示した図である。

1-10 中高層化率 Ratio of 4-floor or Higher Buildings

「多摩都市部全域の建物の約14%が中高層」

全建物に対する4階以上の階を有する建物の割合を建築面積ベースで示す。

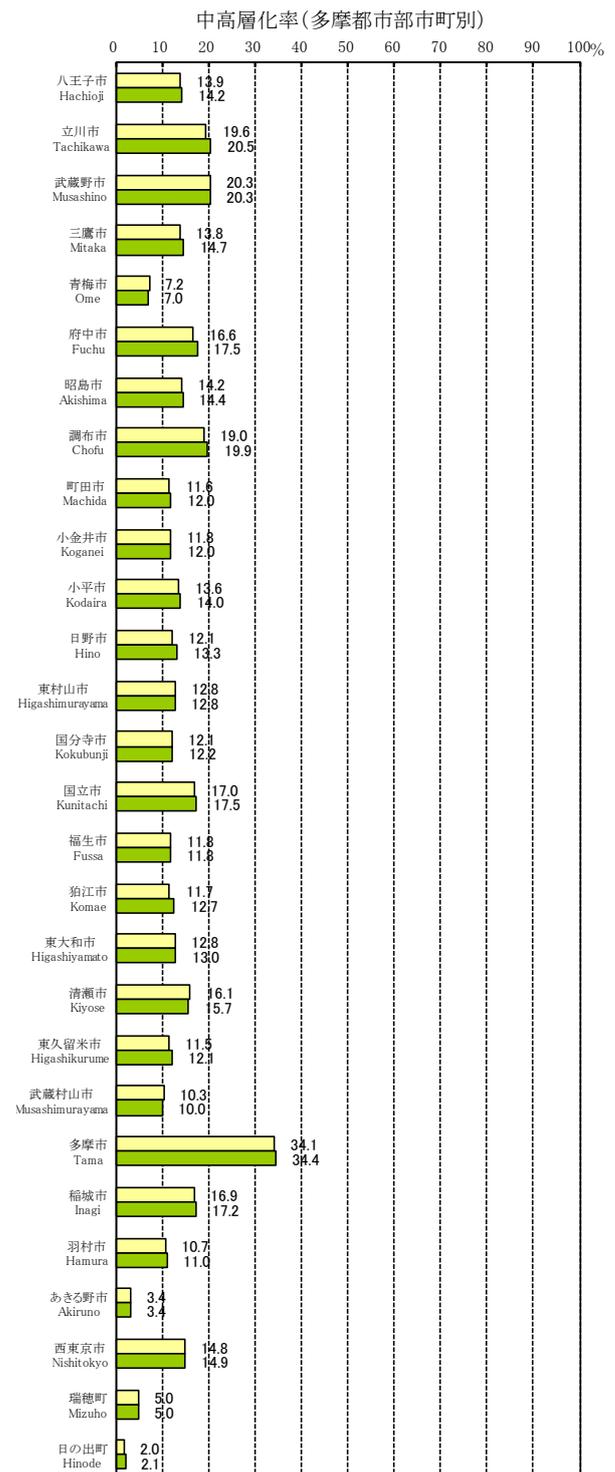


(全域)

全建物を対象とした場合14.3%となり、平成24年と比較すると0.4ポイント増加している。

(市町別)

多摩市が34.4%と極めて高く、立川市が20.5%、武蔵野市20.3%、調布市19.9%、府中市及び国立市17.5%、稲城市17.2%、清瀬市15.7%と続いている。



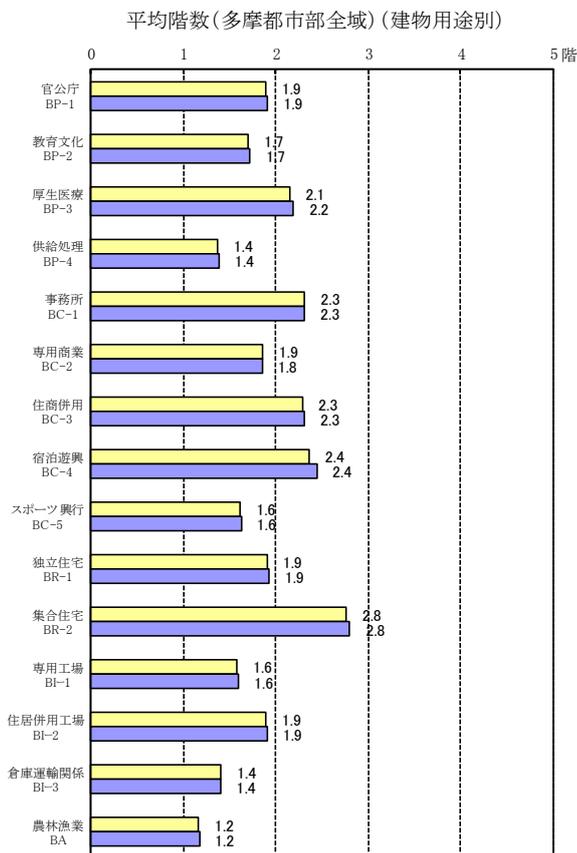
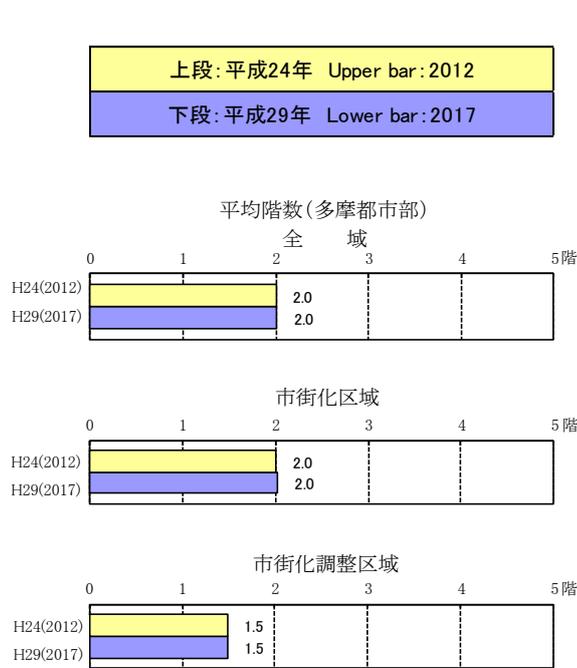
1-1-1 平均階数 Average Number of Building Floors

「多摩都市部全域の平均階数は2.0階で
平成24年から横ばい」

建物階数の合計を建物棟数で除して平均階数を示す。

(全域)

建物の平均階数は多摩都市部の全建物を対象とした

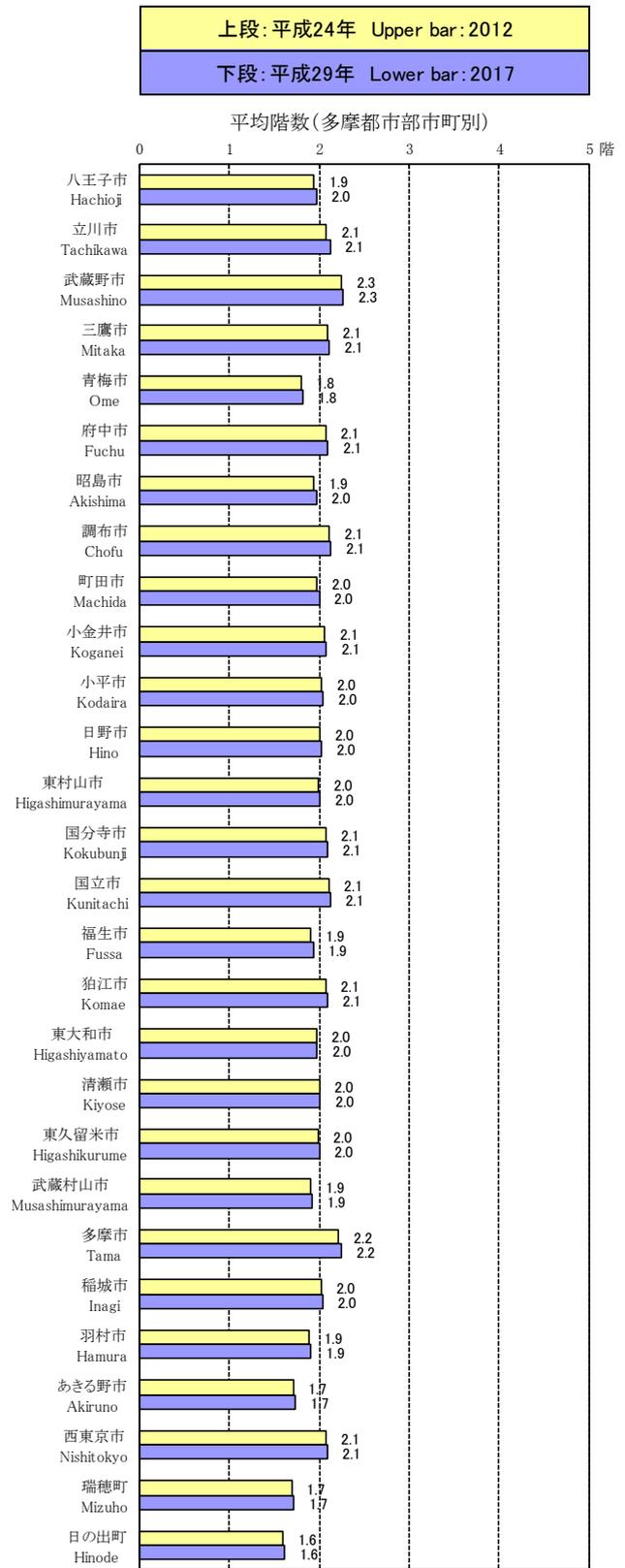


場合、平成24年と同じく2.0階となっている。

建物用途別に見ると集合住宅が2.8階で最も高く、宿泊・遊興施設の2.4階、事務所建築物及び住商併用施設の2.3階がこれに続いている。平成24年と比較すると、厚生医療施設で階数が高くなっている。

(市町別)

市町別に見ると武蔵野市が2.3階で最も高く、半数以上の市で2.0階以上となっている。



1-12 建築面積比率 Building Area by Building Type

「多摩都市部全域では独立住宅と
集合住宅で全体の約7割」

建物の建築面積の総計を用途別に15分類し、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅が約50.4%で最も高く、集合住宅が19.3%、教育文化施設が6.6%、専用工場が4.8%と続いている。独立住宅と集合住宅で全体の69.7%を占めている。

平成24年と比較すると、独立住宅が0.4ポイント、専用商業施設が0.3ポイント、厚生医療施設が0.2ポイント増加している。一方、教育文化施設、供給処理施設、住商併用施設、専用工場、住居併用工場、農林漁業施設の比率が減少している。

(市町別)

独立住宅はあきる野市が65.3%で最も高くなっている。以下、町田市、国分寺市、青梅市、武蔵村山市、日の出町、東村山市などで5割を超えている。

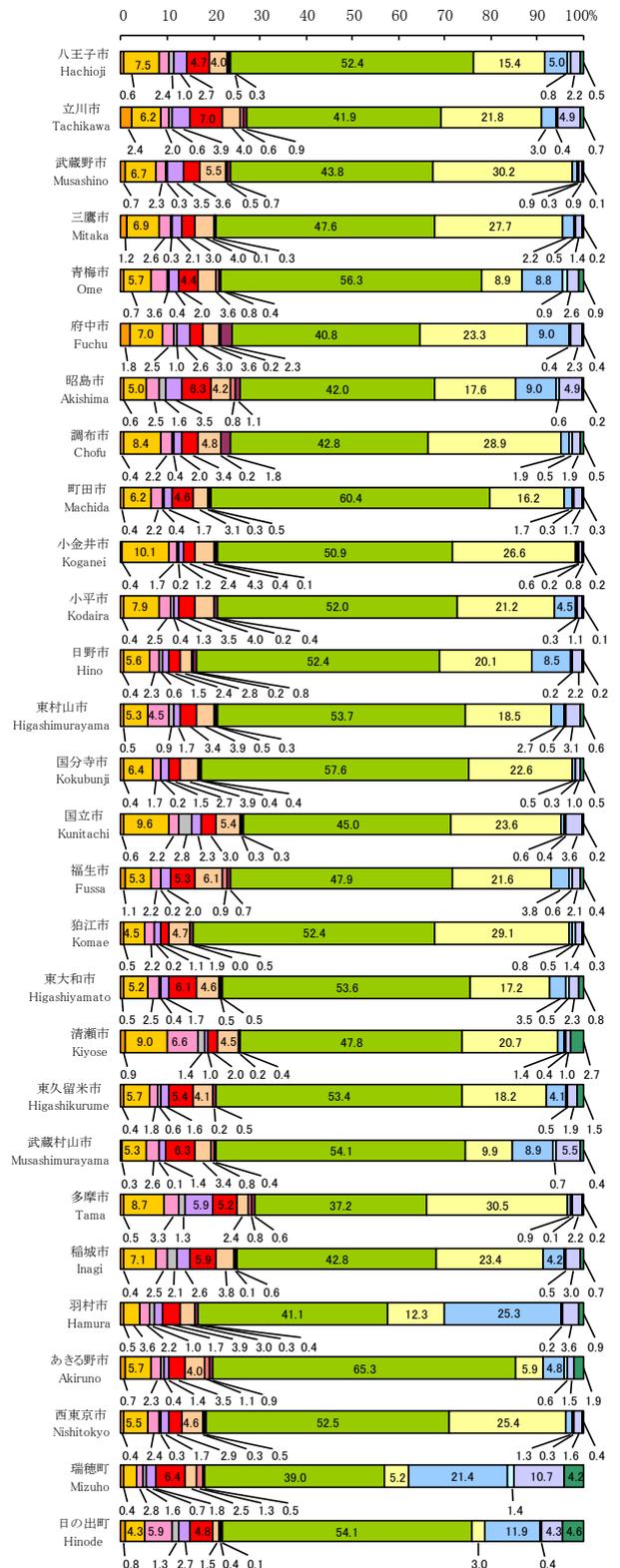
集合住宅は多摩市が30.5%と最も高く、武蔵野市、狛江市、調布市、三鷹市、小金井市、西東京市と続きいずれも25%以上となっている。

専用工場は羽村市が25.3%、瑞穂町が21.4%と高くなっている。

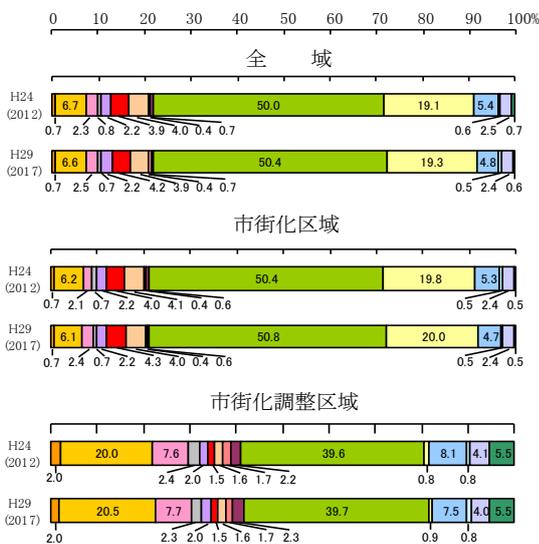
また、清瀬市は厚生医療施設の割合が6.6%と高くなっている。農林漁業施設の割合は日の出町で4.6%、瑞穂町で4.2%と高くなっている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処理施設	事務所建築	専用商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫運輸関係施設	農林漁業施設

平成29年建築面積比率(多摩都市部)



建築面積比率(多摩都市部)



1-13 延べ面積比率 Total Floor Area by Building Type

「多摩都市部全域では独立住宅と
集合住宅で全体の約7割」

建物の延べ面積の総計を用途別に15分類し、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅が39.5%で最も高く、集合住宅が30.0%、教育文化施設が7.2%、住商併用施設が4.2%と続いている。独立住宅と集合住宅で全体の69.5%を占めている。

平成24年と比較すると、専用商業施設が0.4ポイント、厚生医療施設が0.3ポイント増加し、専用工場が0.4ポイント減少している。

(市町別)

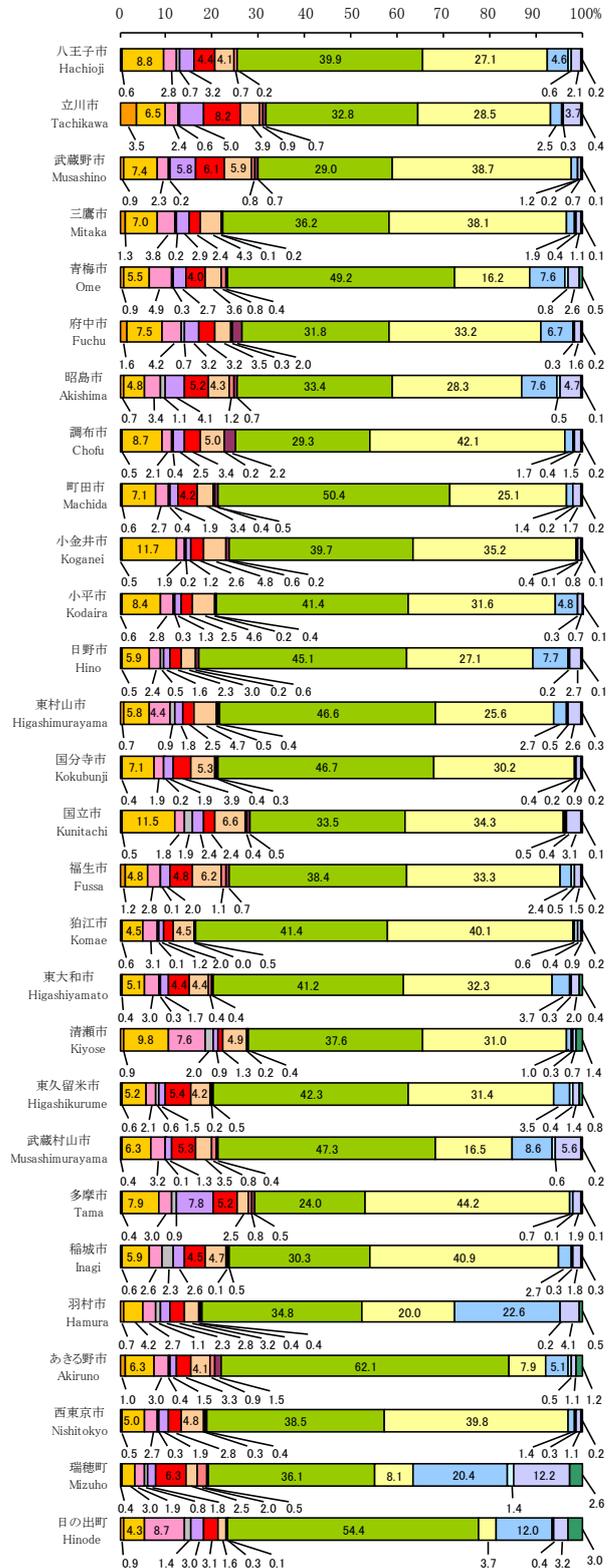
独立住宅はあきる野市が62.1%、日の出町が54.4%、町田市が50.4%と50%を超えている。

集合住宅は多摩市が44.2%で最も高く、調布市42.1%、稲城市40.9%、狛江市40.1%と40%を超えている。一方、日の出町、あきる野市及び瑞穂町では10%を下回っている。

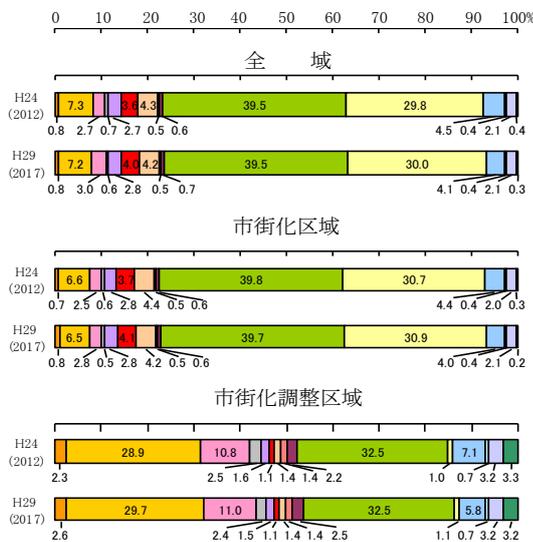
専用工場は羽村市が22.6%、瑞穂町が20.4%と高くなっている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処	事務所建築	専用商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫運輸関係施設	農林漁業施設

平成29年延べ面積比率(多摩都市部)

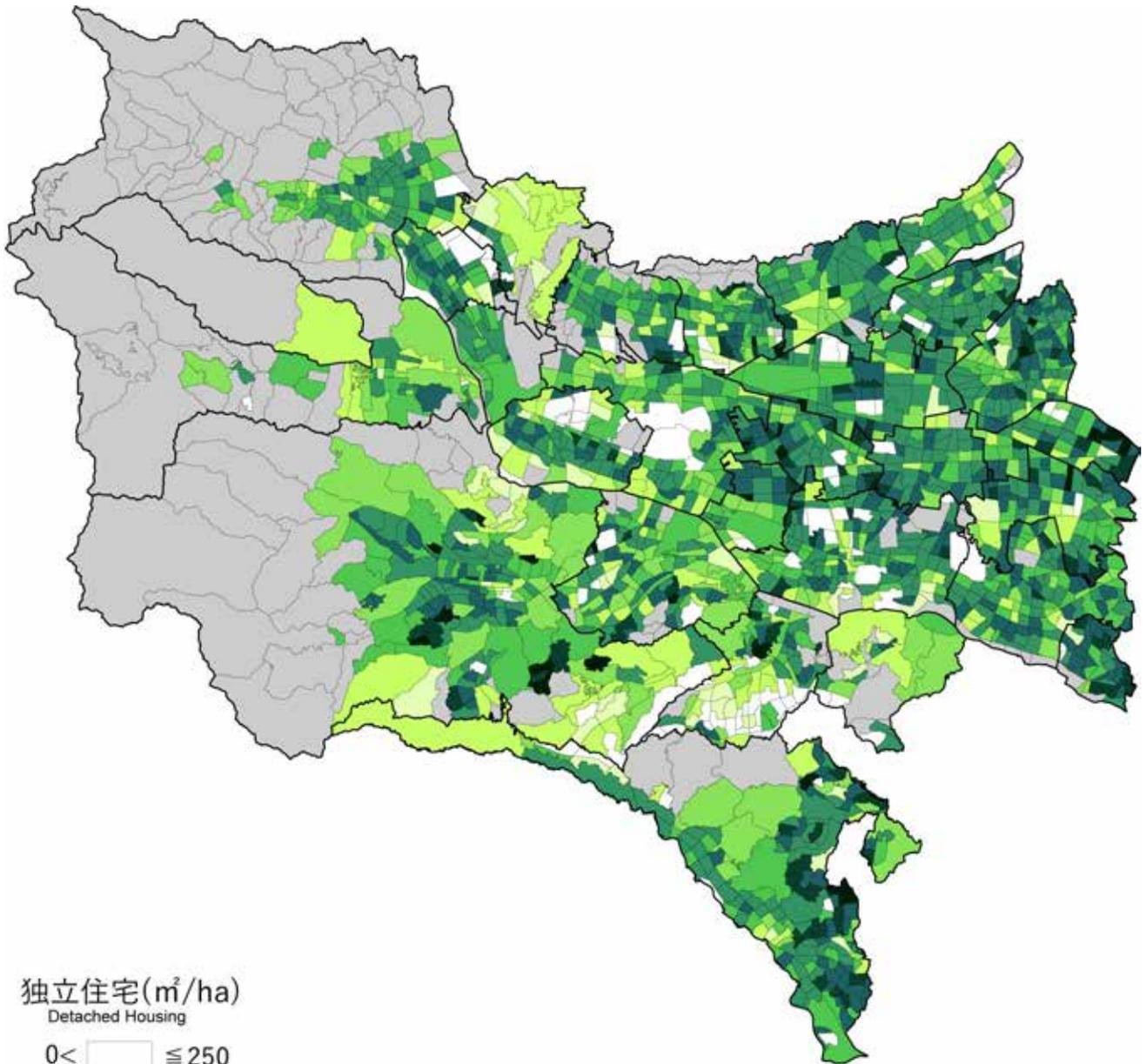


延べ面積比率(多摩都市部)



建物用途別延べ面積図（独立住宅）
Total Floor Area per Hectare of Land (Detached Housing)

平成29年土地利用面積1ha当たりの独立住宅延べ面積(m²/ha)



独立住宅(m²/ha)
Detached Housing

- 0 < ≦ 250
- 250 < ≦ 500
- 500 < ≦ 1000
- 1000 < ≦ 1500
- 1500 < ≦ 2000
- 2000 < ≦ 3000
- 3000 < ≦ 4000
- 4000 < ≦ 5000
- 5000 <

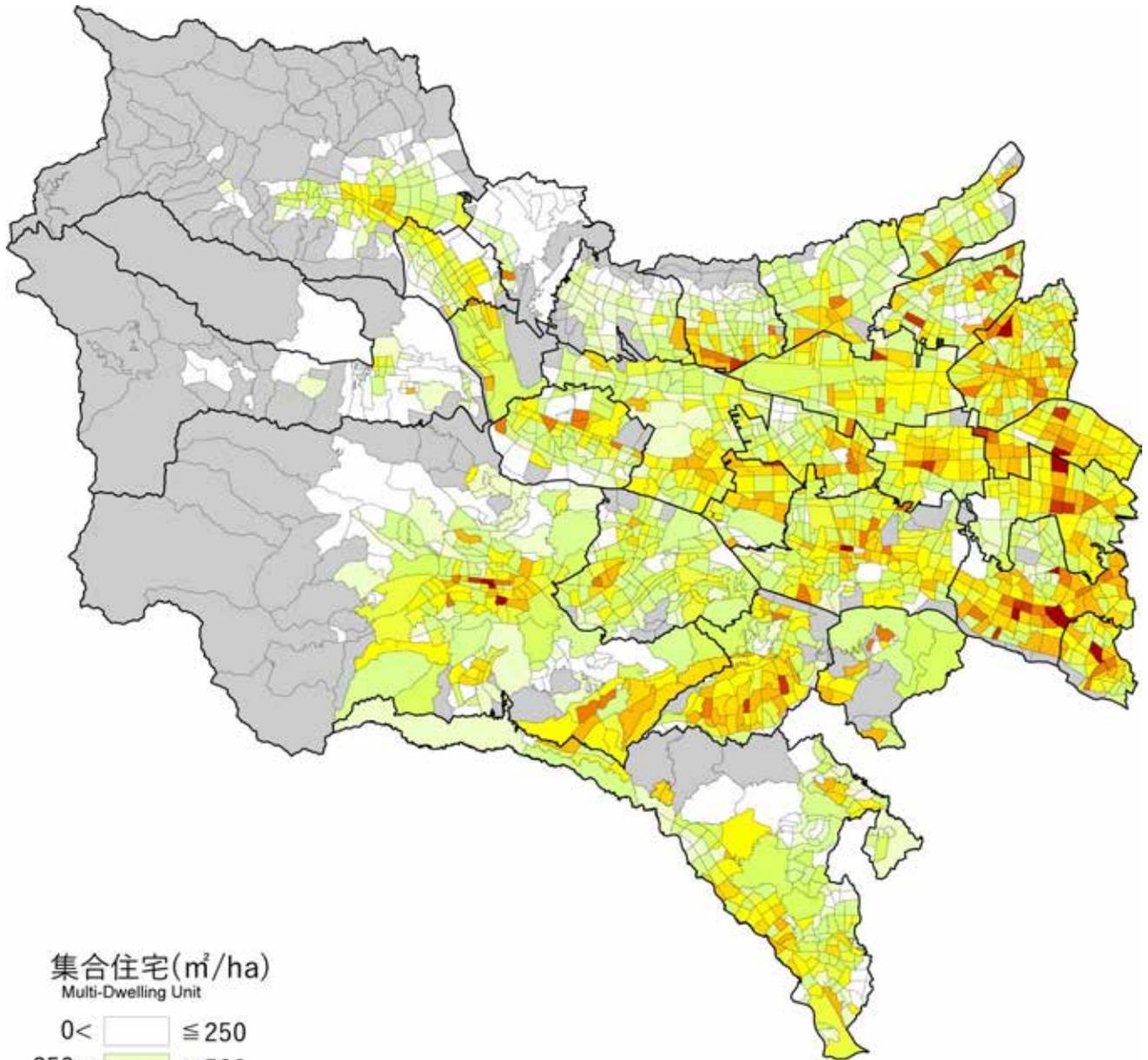
宅地割合1/4未満
Ratio of building land : less than 25%

宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の1/4以上となる町丁目について、土地利用面積1ha当たりの独立住宅延べ面積(m²/ha)をクラス別に分類表示した図である。

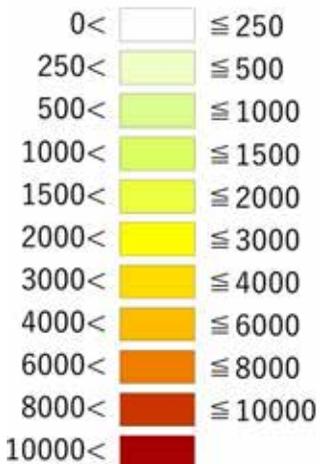
建物用途別延べ面積図（集合住宅）

Total Floor Area per Hectare of Land (Multi-Dwelling Unit)

平成 29 年土地利用面積 1ha 当たりの集合住宅延べ面積 (㎡/ha)



集合住宅(㎡/ha) Multi-Dwelling Unit



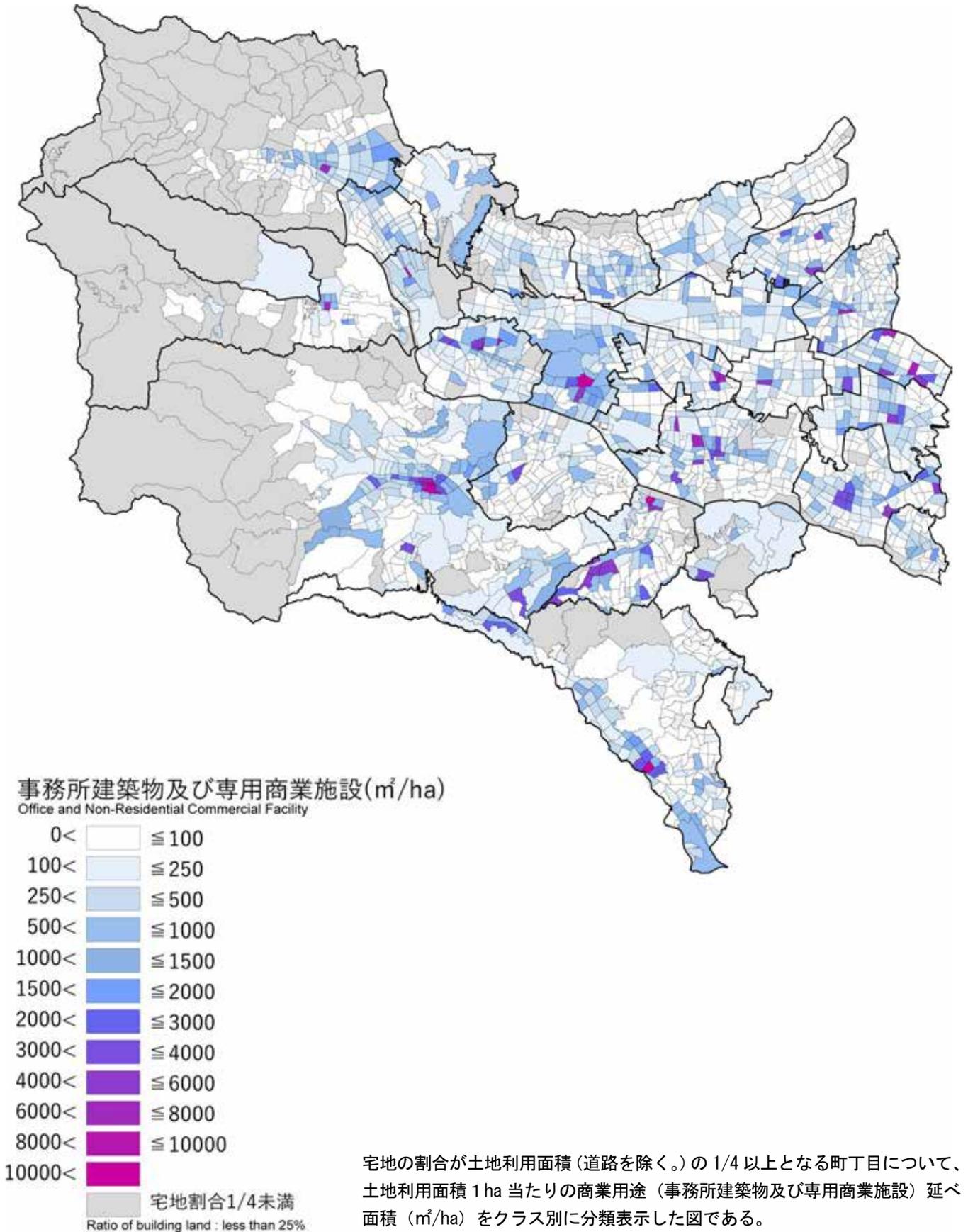
宅地割合1/4未満
Ratio of building land : less than 25%

宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の1/4以上となる町丁目について、土地利用面積1ha当たりの集合住宅延べ面積（㎡/ha）をクラス別に分類表示した図である。

建物用途別延べ面積図(商業用途)

Total Floor Area per Hectare of Land (Office and Non-Residential Commercial Facility)

平成29年土地利用面積 1ha 当たりの商業用途(事務所建築物及び専用商業施設)延べ面積 (m²/ha)



1-14 不燃化率 Ratio of Fireproof Buildings

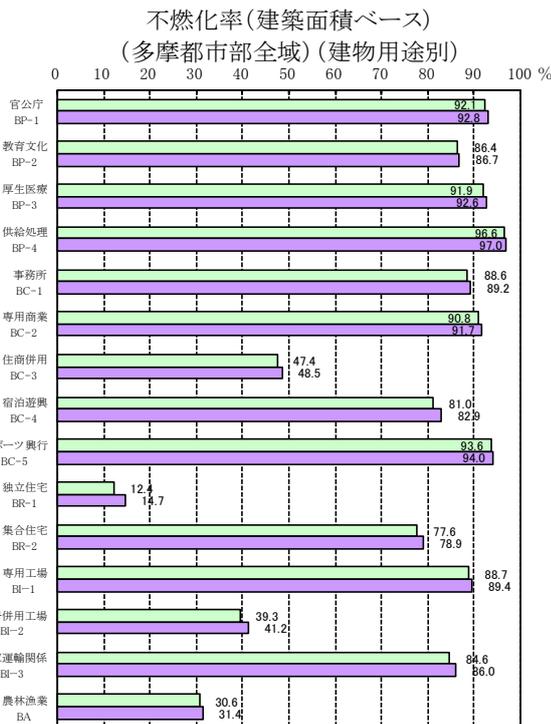
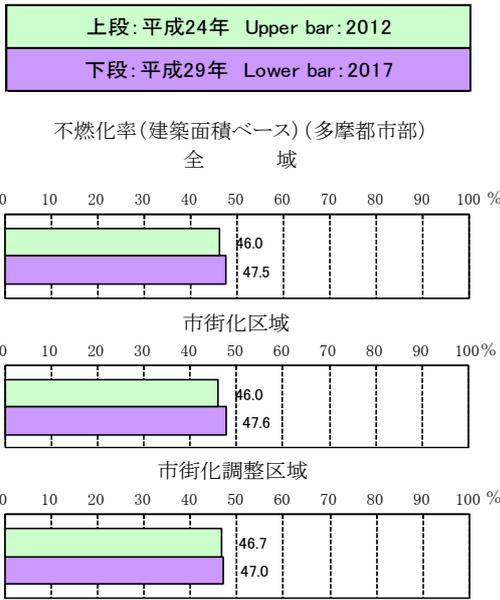
(1) 建築面積ベース Based on Building Area

「多摩都市部全域の不燃化率は約48%
平成24年から1.5ポイント上昇」

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を建築面積ベースで示す。

(全域)

全建物を対象とした場合、不燃化率は47.5%となり、平成24年と比較すると1.5ポイント上昇している。

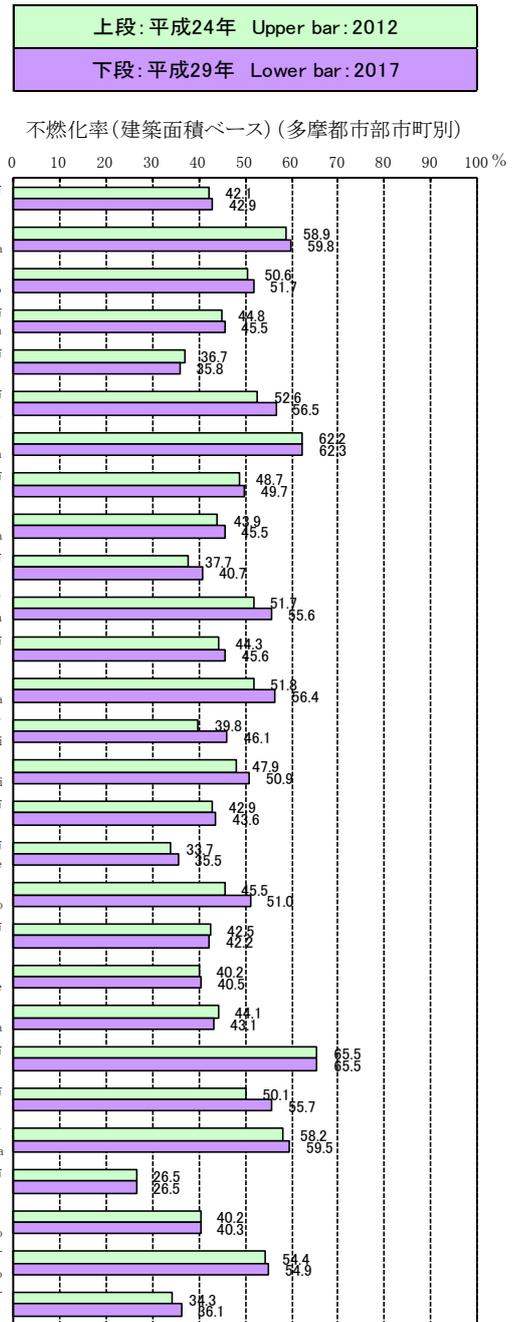


建物用途別に見ると、供給処理施設、スポーツ・興行施設、官公庁施設、厚生医療施設、専用商業施設、専用工場、事務所建築物、教育文化施設、倉庫運輸関係施設及び宿泊・遊興施設が80%を超えて高い比率となっている。

一方、独立住宅は14.7%で最も低くなっている。

(市町別)

多摩市が65.5%と最も高く、昭島市、立川市、羽村市、府中市、東村山市、稲城市などが50%を超え高くなっている。



(2) 延べ面積ベース Based on Total Floor Area

「多摩都市部全域では延べ面積の
約60%不燃化」

全建物に対する耐火構造及び準耐火造建築物の占める割合を延べ面積ベースとして示す。

(全域)

全建物を対象とした場合、不燃化率は59.7%となり、平成24年と比較すると1.6ポイント上昇している。

建物用途別に見ると供給処理施設、スポーツ・興行

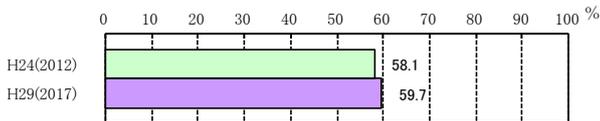
施設、官公庁施設、厚生医療施設、専用商業施設、事務所建築物、教育文化施設、専用工場、倉庫運輸関係施設及び宿泊・遊興施設は90%を超え高くなっている。一方、独立住宅は15.9%と低くなっている。

(市町別)

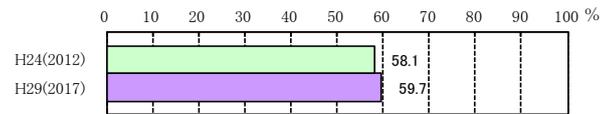
多摩市が78.2%で極めて高い値になっている。次いで昭島市、稲城市、立川市、武蔵野市、府中市、羽村市、調布市、小平市、国立市、東大和市、東村山市が高く60%を上回っている。



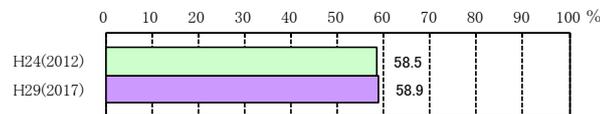
不燃化率(延べ面積ベース)(多摩都市部)
全 域



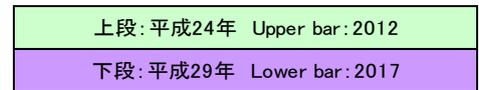
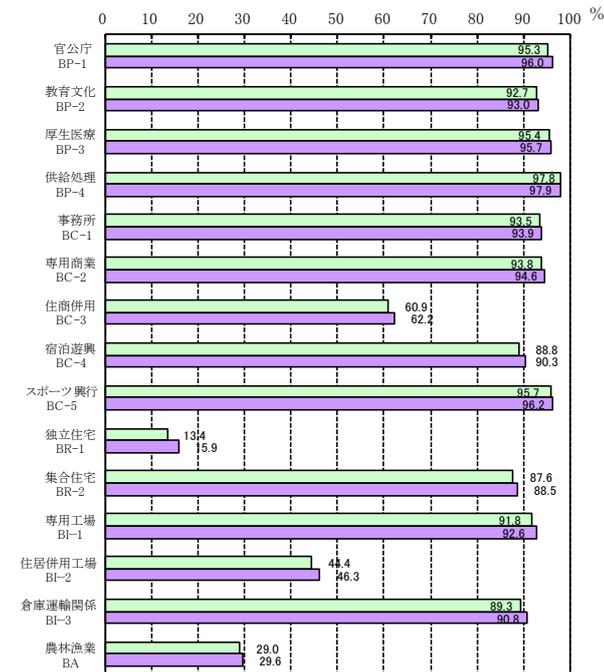
市街化区域



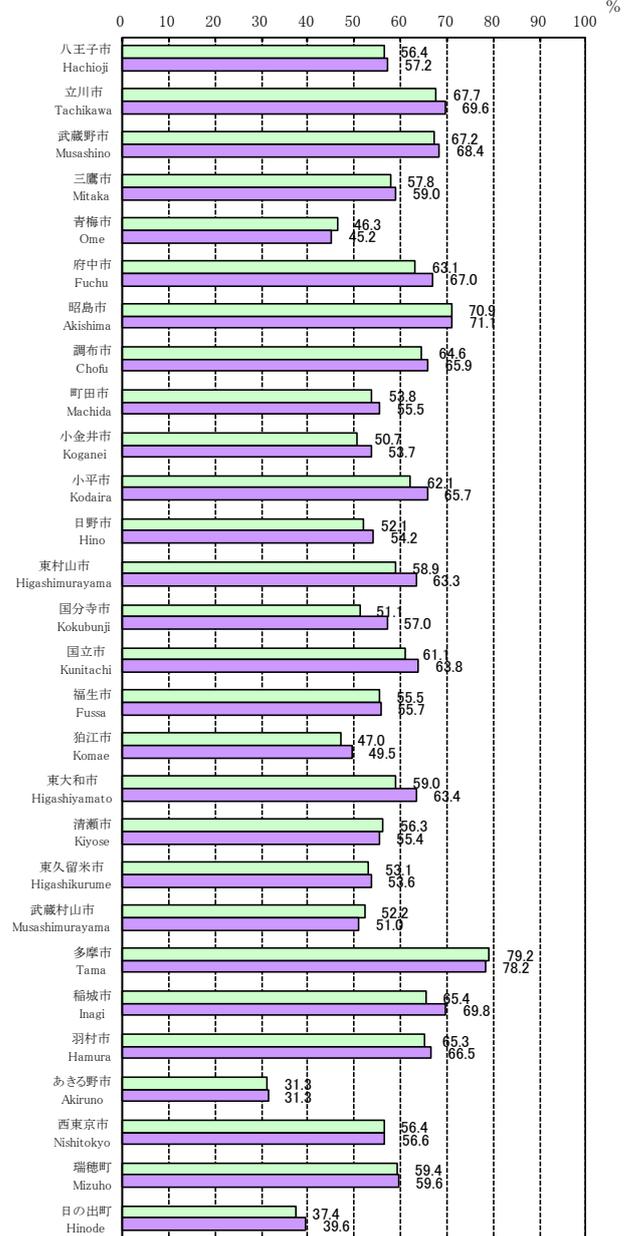
市街化調整区域



不燃化率(延べ面積ベース)
(多摩都市部全域)(建物用途別)

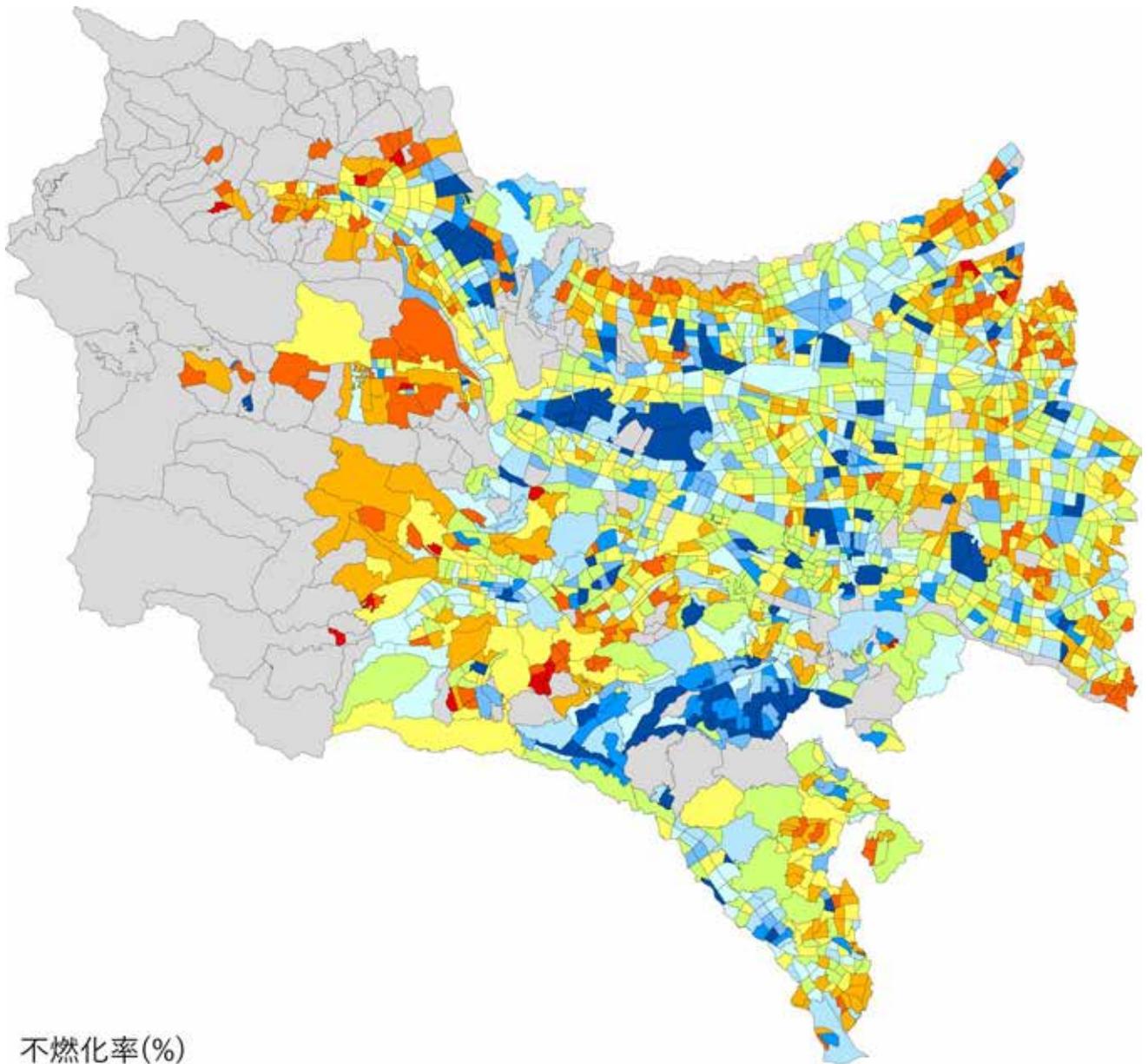


不燃化率(延べ面積ベース)(多摩都市部市町別)



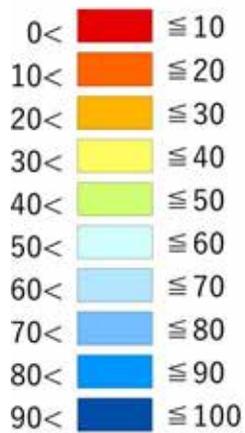
平成29年不燃化率図（建築面積ベース）

Fireproof Building Ratio for 2017 (Based on Building Area)



不燃化率(%)

Fireproof Building Ratio



宅地割合1/4未満
Ratio of building land : less than 25%

宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の1/4以上となる町丁目について、不燃化率（全建物に対する耐火造及び準耐火構造建築物の占める割合）を建築面積ベースに集計し、クラス別に分類表示した図である。

1-15 建物構造比率 Building Construction Type

(1) 建築面積ベース Based on Building Area

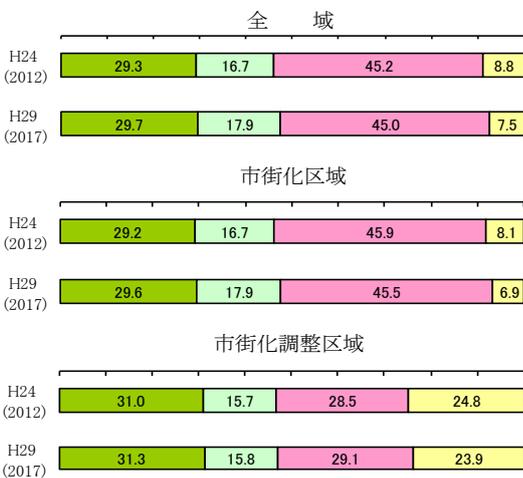
「多摩都市部全域で耐火造は約30%、木造は約8%」

建物の構造を、耐火造、準耐火造、防火造及び木造の4種類に分類し、その構成比を建築面積ベースで示す。

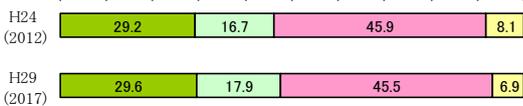
(全域)

全建物を対象にした場合、防火造が45.0%で最も高

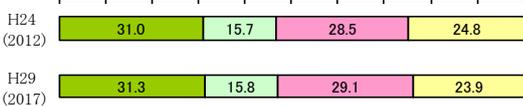
建物構造比率(建築面積ベース)(多摩都市部)



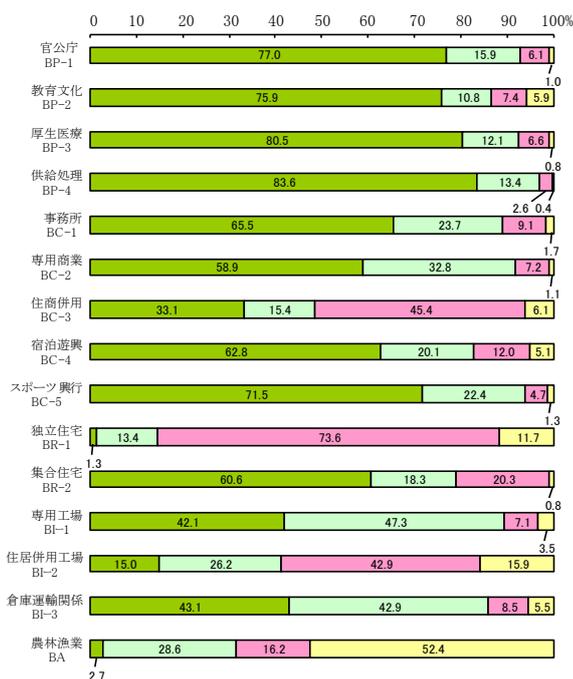
市街化区域



市街化調整区域



平成29年建物構造比率(建築面積ベース)(多摩都市部)(建物用途別)



く、耐火造29.7%、準耐火造17.9%、木造7.5%の順になっている。

平成24年と比較すると、準耐火造が1.2ポイント、耐火造が0.4ポイント増加し、木造が1.3ポイント、防火造が0.2ポイント減少している。

建物用途別に見ると独立住宅の73.6%が防火造で、11.7%が木造になっている。

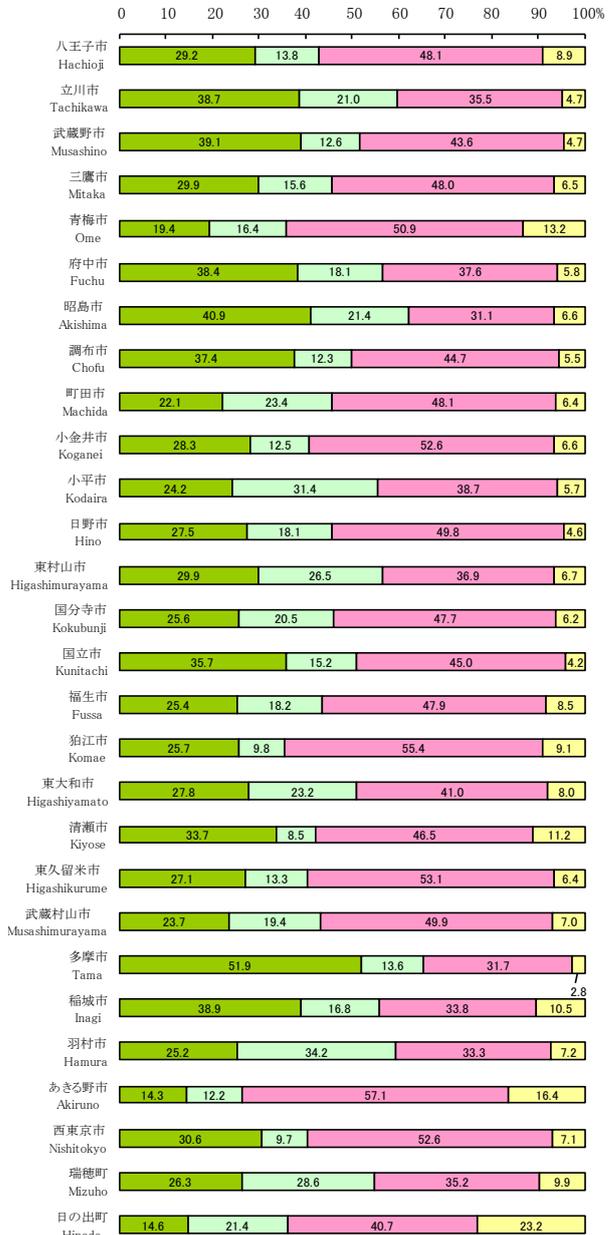
集合住宅は60.6%が耐火造になっている。

(市町別)

耐火造の割合が最も高いのが多摩市の51.9%である。木造の割合が最も高いのが日の出町の23.2%である。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

平成29年建物構造比率(建築面積ベース)(多摩都市部市町別)



(2) 延べ面積ベース Based on Total Floor Area

「多摩都市部全域では延べ面積の
約45%が耐火造」

建物の構造を耐火造、準耐火造、防火造及び木造の4種類に分類し、その構成比を延べ面積ベースで示す。

(全域)

全建物を対象とした場合、耐火造が45.4%と最も高く、防火造35.8%、準耐火造14.3%、木造4.6%の順に

なっている。

平成24年と比べると、準耐火造が1.0ポイント、耐火造が0.6ポイント増加し、木造が0.8ポイント、防火造が0.7ポイント減少している。

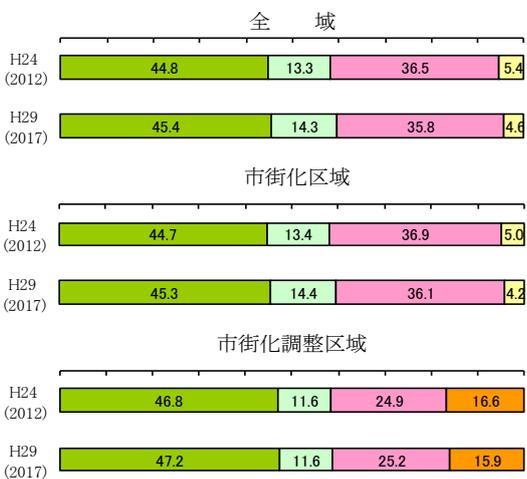
建物用途別に見ると、独立住宅の74.9%が防火造で9.3%が木造になっている。集合住宅は77.5%が耐火造になっている。

(市町別)

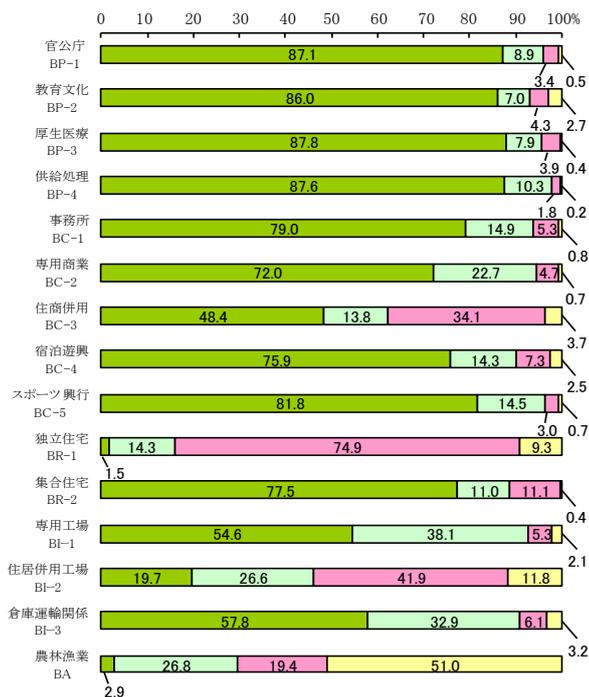
耐火造の割合が最も高いのは多摩市の69.5%であり、木造の割合が最も高いのは日の出町の17.8%である。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

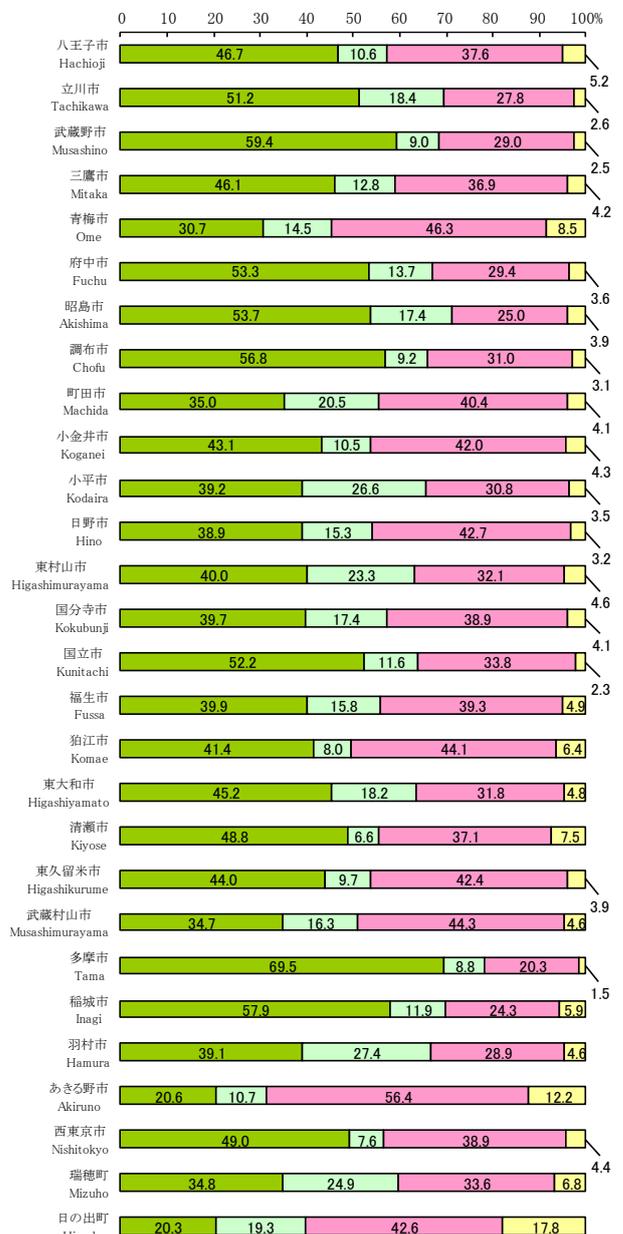
建物構造比率(延べ面積ベース)(多摩都市部)



平成29年建物構造比率(延べ面積ベース)
(多摩都市部)(建物用途別)



平成29年建物構造比率(延べ面積ベース)(多摩都市部市町別)



「多摩都市部全域の農用地の約68%が畑」

土地利用のうち、農地のみを対象とし、農用地の分類ごとの構成比を示す。

AL-1	AL-2	AL-3	AL-4
田	畑	樹園地	採草地

(全域)

畑が67.8%を占め、樹園地が27.2%、田が4.7%、採草地在0.3%となっている。

平成24年と比較すると、田及び樹園地が0.1ポイント減少している一方、畑が0.2ポイント増加している。

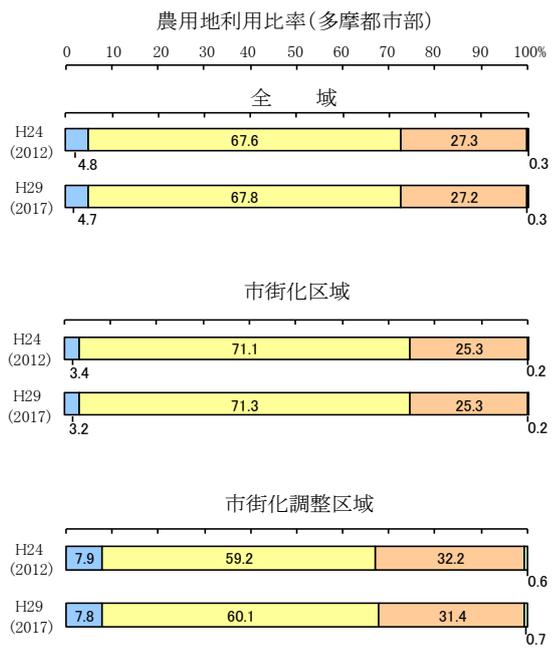
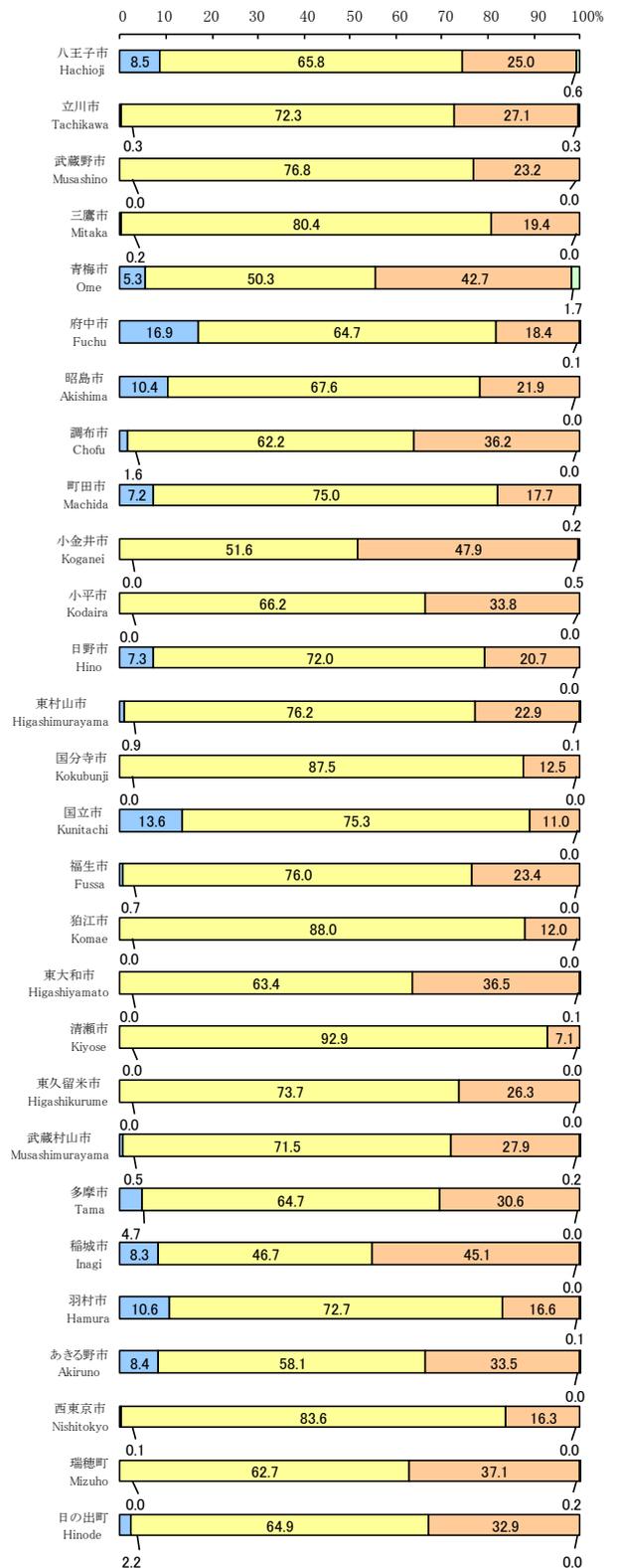
(市町別)

清瀬市、狛江市、国分寺市は畑の割合がそれぞれ92.9%、88.0%、87.5%と高くなっている。

小金井市、稲城市、青梅市は樹園地の割合がそれぞれ47.9%、45.1%、42.7%と高くなっている。

府中市は田の割合が16.9%と高くなっている。

平成29年農用地利用比率(多摩都市部市町別)



2 多摩山村部 Tama area (rural area)

多摩山村部の全域・町村別の土地利用分類ごとの面積を表2-1に示す。

なお、町村の面積はポリゴン集計によって求めたもので、一般に使用されている行政面積とは必ずしも一致しない。

多摩山村部の面積は33,072.2haであり、そのうち森林面積は31,358.0haである。

また、宅地は271.8haであり、平成24年と比較して2.2ha減少した。

2-1 土地利用面積 Land Area by Use

「多摩山村部約33,072haのうち、
森林が約31,358ha」

平成29年土地利用面積(多摩山村部・町村別)(表2-1)

Land Area by Use (2017): Municipalities in the Tama Area (Rural Area) (Table 2-1)

単位(ha)

	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		宅地	その他	(屋外 利用地)	公園、 運動場等	未利用地等	道路等	(道路)	農用地	水面・河川・ 水路	森林	原野
全域(H29) All area 2017	33,072.2	271.8	245.3	(45.6)	27.5	24.8	244.4	(237.2)	251.9	550.5	31,358.0	97.9
全域(H24) All area 2012	33,072.2	274.1	208.7	(39.7)	27.0	21.2	241.3	(233.9)	253.7	550.7	31,396.8	98.8
檜原村 Hinohara	10,537.9	98.6	51.2	(14.3)	4.8	7.9	90.2	(90.2)	154.7	50.7	10,015.5	64.3
奥多摩町 Okutama	22,534.3	173.2	194.1	(31.3)	22.7	17.0	154.3	(147.0)	97.2	499.8	21,342.4	33.6

(注1) L-2その他は、土地利用分類の屋外利用地とその他の合計

(注2) L-2及びL-5の()は内数

2-2 土地利用比率 Land Use

「森林が約95%を占める」

土地利用分類ごとの全土地利用面積に対する構成比を示す。

(全域)

森林が94.8%とその大部分を占めており、宅地は0.8%にすぎない。

また、農用地も0.8%となっている。

平成24年と比較すると、森林が0.1ポイント減少し、その他は0.1ポイント増加している。

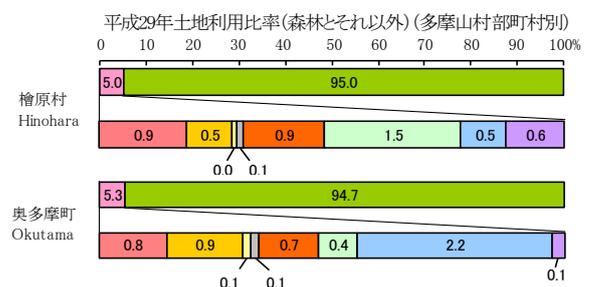
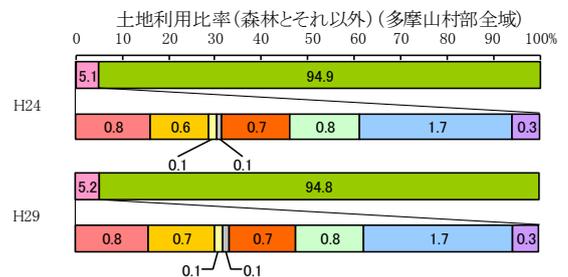
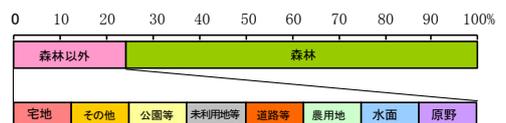
(町村別)

檜原村、奥多摩町の森林はそれぞれ95.0%、94.7%を占め、宅地はそれぞれ0.9%、0.8%である。

農用地は檜原村が1.5%に対して、奥多摩町が0.4%となっている。

水面は檜原村が0.5%に対して奥多摩町が2.2%となっている。

道路等は檜原村が0.9%に対して奥多摩町は0.7%となっている。



2-3 宅土地利用比率 Building Land Use

「住宅用地が約62%」

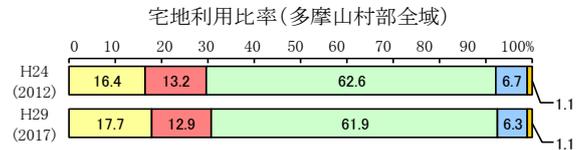
多摩山村部の宅地のみを対象とし、建物用途別に宅地を5分類して、その構成比を示す。

BP	BC	BR	BI	BA
公	商	住	工	農
共	業	宅	業	業

(全域)

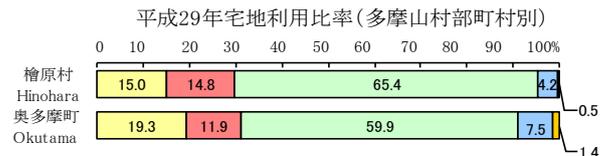
住宅用地が61.9%を占め、以下、公共用地17.7%、商業用地12.9%、工業用地6.3%、農業用地1.1%の順になっている。

平成24年と比較すると、公共用地が1.3ポイント増加しているほかは、住宅用地の0.6ポイントをはじめとして全て減少している。



(町村別)

檜原村では住宅用地が最も多く、次に公共用地、商業用地と続いている。奥多摩町でも住宅用地が最も多く、次に公共用地、商業用地が多くなっている。



2-4 建物用地利用比率 Building Type

「独立住宅用地が約61%」

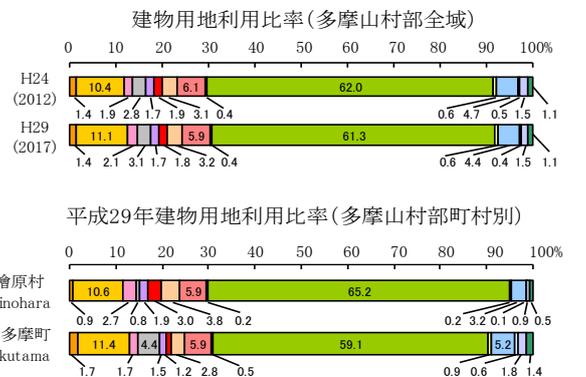
宅地の用地利用状況を建物用途別に15分類して、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅用地が61.3%を占め、以下教育文化施設用地が11.1%、宿泊・遊興施設用地が5.9%と続いている。

平成24年と比較すると、教育文化施設用地が0.8ポイント、供給処理施設用地が0.3ポイント、厚生医療施設用地が0.2ポイント増加し、独立住宅用地が0.7ポイント、専用工場用地が0.3ポイント、宿泊・遊興施設用地が0.2ポイント減少している。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BR-3	BR-4	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官	教	厚	供	事	専	住	宿	ス	独	集	専	住	倉	農		
公	育	生	給	務	用	商	泊	ポ	立	合	用	居	庫	林		
庁	文	医	処	所	業	併	・	ー	住	住	工	併	運	漁		
施	化	療	理	建	業	用	遊	ツ	立	住	場	用	輸	業		
設	施	施	施	築	施	設	興	興	宅	宅	場	工	係	施		
設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設	設		



2-5 建蔽率 Building Coverage Ratio

「建蔽率はネットで約27%」

建蔽率をグロス(18ページ参照)及びネット(18ページ参照)で示す。

(全域)

全建物を対象にした建蔽率はネットで26.8%であり、平成24年と比較すると0.6ポイント増加している。

建物用途別にネットの建蔽率を見ると、住居併用工場が43.3%で最も高く、厚生医療施設が42.7%、住商併用施設及び集合住宅が35.5%と続いている。

上段:グロス Upper bar: Gross
下段:ネット Lower bar: Net

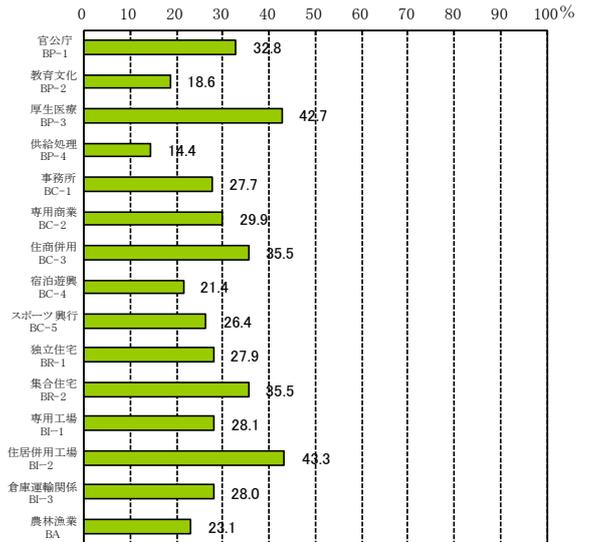


(町村別)

檜原村の建蔽率はネットで25.7%、奥多摩町は27.5%となっている。



平成29年建蔽率(ネット)(多摩山村部建物用途別)



2-6 容積率 Floor Area Ratio

「建物容積率はネットで約43%」

容積率をグロス(21ページ参照)及びネット(21ページ参照)で示す。

(全域)

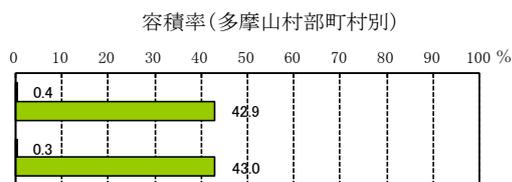
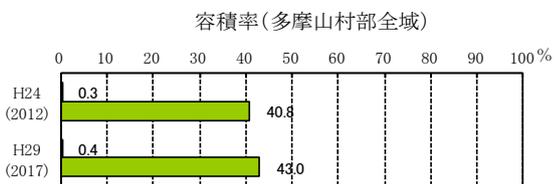
全建物についての容積率は、ネットで43.0%であり、平成24年に比較して2.2ポイント増加している。

建物用途別にネットの容積率を見ると厚生医療施設が107.3%と最も高く、官公庁施設が86.1%、集合住宅が79.9%、住居併用工場が69.8%、住商併用施設が

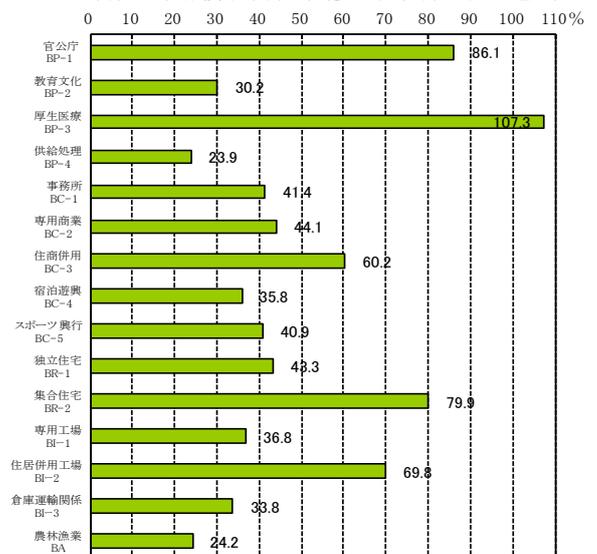
60.2%と続いている。

(町村別)

奥多摩町の容積率はネットで43.0%であり、檜原村の42.9%と比較すると、少し高い値になっている。



平成29年容積率(ネット)(多摩山村部建物用途別)



2-7 平均階数 Average Number of Building Floors

「平均階数は1.6階で、
平成24年から0.1階上昇」

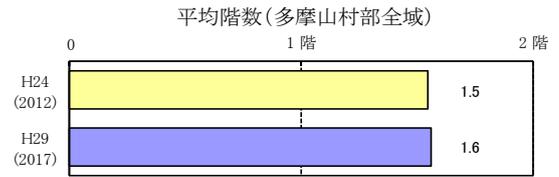
建物階数の合計を建物棟数で除して平均階数を示す。

(全域)

建物の平均階数は1.6階となり、平成24年から0.1階高くなっている。

(町村別)

檜原村が1.6階で、奥多摩町の1.5階と比較してわずかに高くなっている。



2-8 建築面積比率 Building Area by Building Type

「建築面積の約64%が独立住宅」

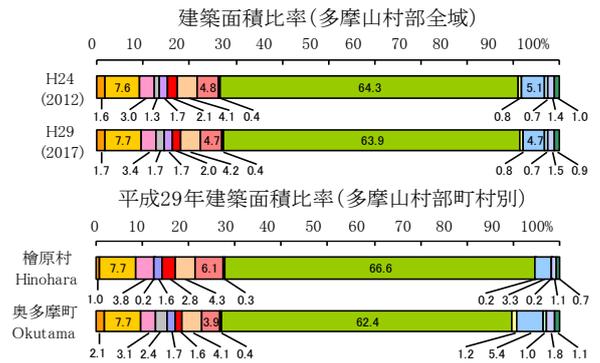
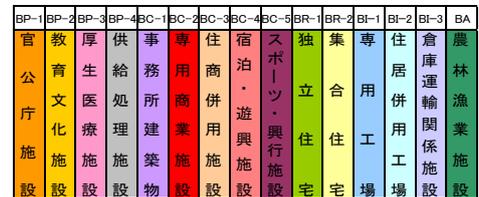
建物の建築面積の総計を建物用途別に15分類し、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅が63.9%と高く、これに対して集合住宅は0.8%にすぎない。平成24年と比較すると、供給処理施設が0.4ポイント、厚生医療施設が0.3ポイント増加し、専用工場が0.5ポイント、独立住宅が0.4ポイント減少している。

(町村別)

檜原村では独立住宅が66.6%であり、奥多摩町の62.4%に比較してやや高い値になっている。



2-9 延べ面積比率 Total Floor Area by Building Type

「延べ面積の約62%が独立住宅」

建物の延べ面積の総計を用途別に15分類し、その構成比を示す。

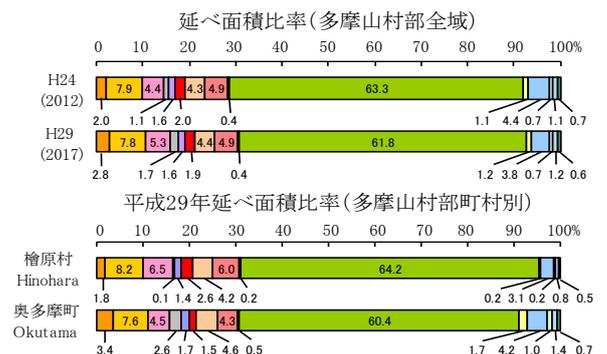
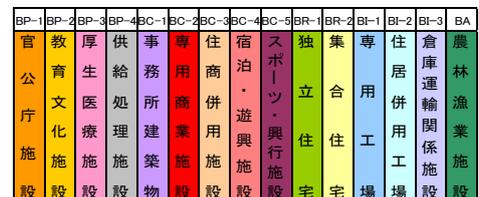
(全域)

独立住宅が61.8%と高く、これに対して集合住宅は1.2%にすぎない。

平成24年と比較して厚生医療施設及び官公庁施設が0.8ポイント増加し、独立住宅が1.6ポイント、専用工場が0.6ポイント減少している。

(町村別)

檜原村と奥多摩町のいずれも独立住宅の占める割合が高く、それ以外に教育文化施設、厚生医療施設及び宿泊・遊興施設の占める割合がやや高くなっている。



2-10 不燃化率 Ratio of Fireproof Buildings

「建物の約19%が不燃化 (建築面積ベース)」

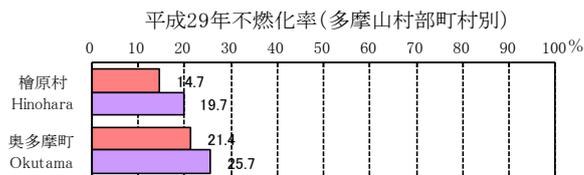
全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を示す。

(全域)

建築面積ベースで見ると、不燃化率は19.1%となっている。また、延べ面積ベースで見ると、23.5%となっている。

(町村別)

奥多摩町の不燃化率を建築面積ベースで見ると21.4%で、檜原村に比較して高くなっている。



2-11 建物構造比率 Building Construction Type

「木造が約50%で最も多い (建築面積ベース)」

全建物についての構造別の構成比を建築面積ベースで示す。

(全域)

木造が49.8%で最も高く、以下、防火造31.1%、耐火造9.9%、準耐火造9.2%の順になっている。

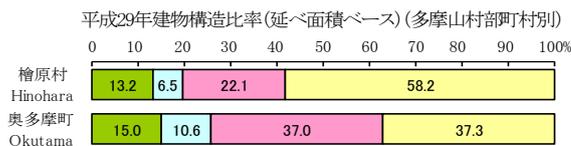
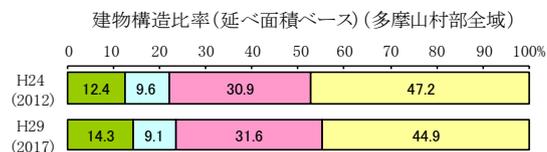
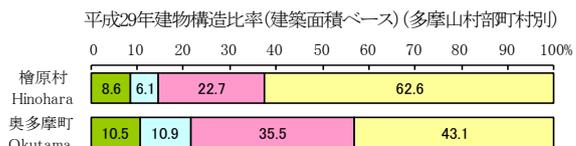
平成24年と比較して、防火造が1.2ポイント、耐火造が0.6ポイント増加し、木造が1.5ポイント、準耐火造が0.3ポイント減少している。

また、延べ面積ベースで見ると木造の比率は44.9%であり、平成24年と比較して2.3ポイント減少している。

(町村別)

檜原村では奥多摩町と比較して木造が占める割合が高く、建築面積ベース、延べ面積ベースともに6割程度となっている。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造



3 多摩地域(エリア別) Tama area (Subareas)

多摩全域の面積は115,961.5haであり、そのうち宅地は29,794.1ha、森林は56,091.2haである。

3-1 土地利用面積 Land Area by Use

平成24年と比較すると、宅地が722.4ha増加している一方、農用地は422.2ha減少している。率にして7.1%の減少である。

「多摩地域全域約115,962haのうち、
宅地は約29,794ha」

なお、各エリアの面積は西多摩が全域の約5割、南多摩が全域の約3割を占める。

多摩都市部と多摩山村部を合わせた多摩地域について図3-1のとおり、西多摩、南多摩、北多摩西部、北多摩南部及び北多摩北部の5つのエリアに区分し、主要な分析項目についてエリア別の動向を示す。

また、各エリアの宅地面積について、多摩地域の全宅地29,794.1haに対する構成比を求めると、西多摩が15.3%、南多摩が36.0%、北多摩西部が15.0%、北多摩南部が19.0%、北多摩北部が14.8%である。

平成29年土地利用面積(多摩地域全域・エリア別)(表3-1)

Land Area by Use (2017): Subareas of the Tama Area (Table 3-1)

単位(ha)

	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		宅地	その他	(屋外 利用地)	公園、 運動場等	未利用地等	道路等	(道路)	農用地	水面・河川・ 水路	森林	原野
全域(H29) All areas 2017	115,961.5	29,794.1	4,141.4	(2,442.2)	4,541.8	1,803.0	9,782.2	(9,369.8)	5,537.0	1,780.2	56,091.2	2,490.5
全域(H24) All areas 2012	115,960.3	29,071.7	4,185.0	(2,543.5)	4,462.3	2,077.7	9,651.0	(9,232.3)	5,959.2	1,776.4	56,241.0	2,536.0
西多摩 Western Tama	57,248.4	4,548.8	1,587.2	(501.7)	786.2	387.7	1,712.1	(1,659.8)	1,683.4	895.8	44,983.9	663.3
南多摩 Southern Tama	32,458.9	10,724.8	1,210.3	(888.4)	2,092.5	793.5	3,920.9	(3,782.3)	1,629.5	439.4	10,321.5	1,326.5
北多摩西部 Western part of northern Tama	9,014.4	4,459.3	626.9	(386.2)	528.9	313.5	1,327.7	(1,267.1)	802.5	245.3	509.2	201.3
北多摩南部 Southern part of northern Tama	9,587.2	5,649.8	397.9	(359.6)	733.1	171.1	1,592.0	(1,487.9)	558.5	154.9	83.3	246.7
北多摩北部 Northern part of northern Tama	7,652.6	4,411.5	319.2	(306.3)	401.2	137.2	1,229.5	(1,172.7)	863.2	44.8	193.4	52.7

(注1) L-2その他は、土地利用分類の屋外利用地とその他の合計

(注2) L-2及びL-5の()は内数

多摩地域のエリア区域図(図3-1)

Subareas of the Tama Area (Figure 3-1)



3-2 土地利用比率 Land Use

「多摩地域全域では宅地が約26%、
森林が約48%」

(全域)

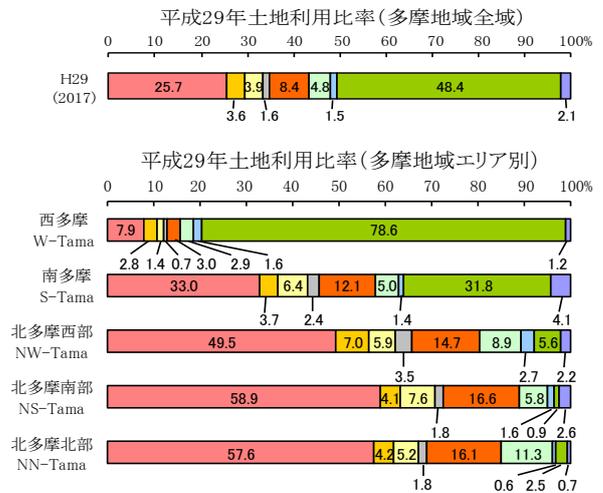
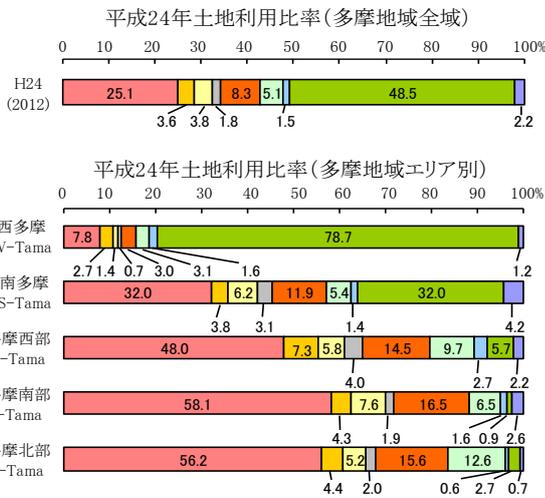
多摩地域全域の土地利用の構成を見ると、宅地が25.7%、森林が48.4%である。宅地は平成24年と比較して0.6ポイント増加したが、農用地が0.4ポイント、未利用地が0.2ポイント減少している。

(エリア別)

西多摩は森林が全体の78.6%を占める。南多摩では森林が31.8%で宅地とほぼ同じになっている。北多摩南部、北多摩北部では宅地が5割を上回る。

平成24年と比較すると、西多摩以外のエリアで宅地の増加幅が0.5ポイントを超えるが、北多摩の各エリアで農地の減少幅が0.5ポイントを超え、南多摩と北多摩西部で未利用地の減少幅が0.5ポイントを超えている。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野



3-3 宅地利用比率 Building Land Use

「全てのエリアで住宅用地が増加」

(エリア別)

宅地利用比率についてエリア別の動向を示す。

宅地のうち住宅用地は北多摩北部が68.0%で最も高く、南多摩67.4%、北多摩南部66.5%、北多摩西部64.0%、西多摩59.4%の順になっている。

また、工業用地は西多摩が13.6%と高くなっている。

平成24年と比較すると住宅用地は全てのエリアで増加し、商業用地は全てのエリアで横ばい又は増加している。

一方、農業用地、工業用地は全てのエリアで横ばい又は減少している。

BP	BC	BR	BI	BA
公	商	住	工	農
共	業	宅	業	業



3-4 建物用地利用率 Building Type

「全てのエリアで厚生医療施設用地と専用商業施設用地が増加、教育文化施設用地及び専用工場用地が減少」

(エリア別)

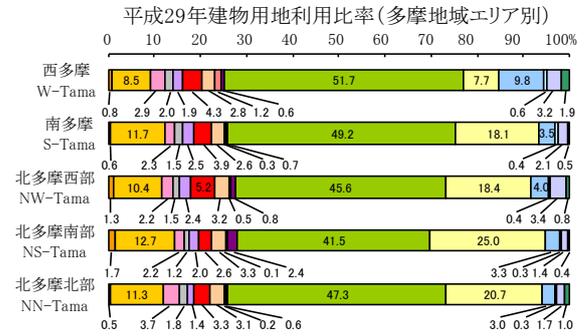
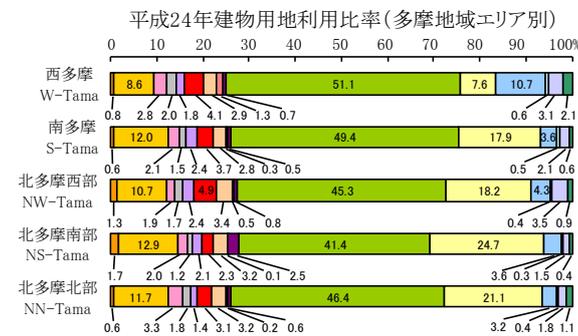
宅地を建物用途別に15分類して、その構成比をエリア別に示す。

独立住宅用地は西多摩が51.7%、南多摩が49.2%で高くなっている。一方、集合住宅用地は北多摩南部が25.0%、北多摩北部が20.7%と20%を超えている。

専用工場用地は西多摩が9.8%で高くなっている。

平成24年と比較すると全てのエリアで厚生医療施設用地と専用商業施設用地が増加し、独立住宅用地は南多摩、集合住宅用地は北多摩北部をそれぞれ除く全てのエリアで増加している。一方、教育文化施設用地及び専用工場用地は全てのエリアで減少している。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官公庁施設	教育施設	厚生医療施設	供給処	事務所	専用商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫運送関係施設	農林漁業施設



3-5 建蔽率 Building Coverage Ratio

「北多摩南部の建蔽率が約43%で最も高い(ネット)」

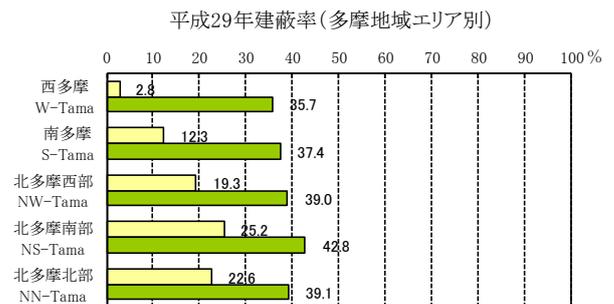
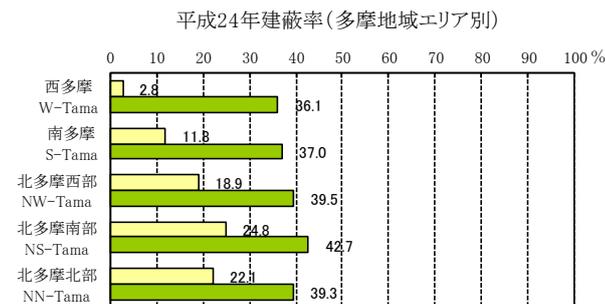
(エリア別)

エリア別に建蔽率を見ると、グロス(18ページ参照)では北多摩南部が25.2%と高く、続いて北多摩北部、北多摩西部、南多摩、西多摩の順であり、ネット

(18ページ参照)でも北多摩南部が42.8%と高く、北多摩北部、北多摩西部、南多摩、西多摩と続いている。

ネットの建蔽率を平成24年と比較すると南多摩及び北多摩南部以外は若干減少傾向にある。

上段:グロス Upper bar: Gross
下段:ネット Lower bar: Net



3-6 容積率 Floor Area Ratio

「北多摩南部の容積率が
約108%で最も高い(ネット)」

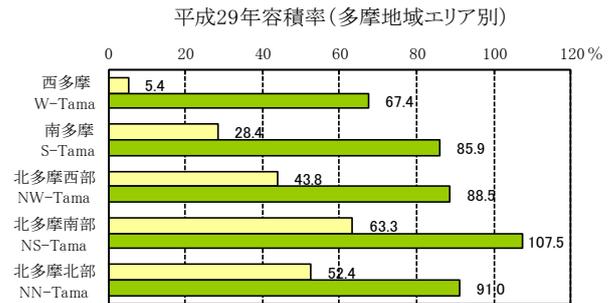
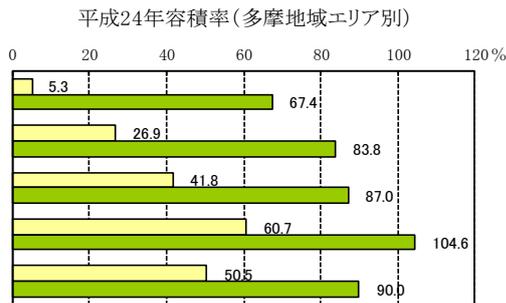
(エリア別)

エリア別に容積率を見るとグロス (21ページ参照) では北多摩南部が63.3%と最も高く、次いで北多摩北

部が52.4%である。

ネット (21ページ参照) でも、北多摩南部が107.5%で最も高く、次いで北多摩北部が91.0%、北多摩西部が88.5%となっている。

平成24年と比較すると、全てのエリアでグロス、ネットともに横ばい又は増加している。



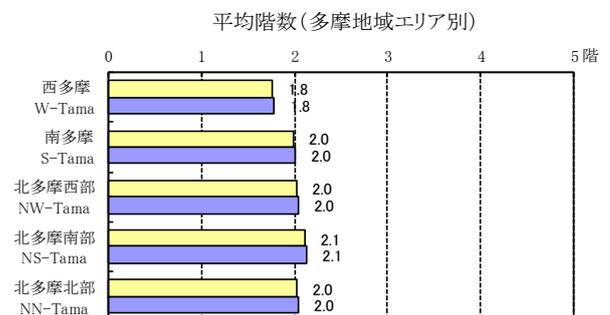
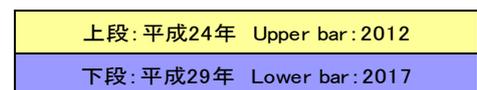
3-7 平均階数 Average Number of Building Floors

「全てのエリアで、横ばい」

(エリア別)

エリア別に平均階数を見ると、北多摩南部が2.1階で最も高く、南多摩、北多摩西部及び北多摩北部が2.0階、西多摩が1.8階となっている。

平成24年と比較すると全てのエリアで横ばいとなっている。



3-8 建築面積比率 Building Area by Building Type

「全てのエリアで独立住宅が増加、
専用工場が減少」

(エリア別)

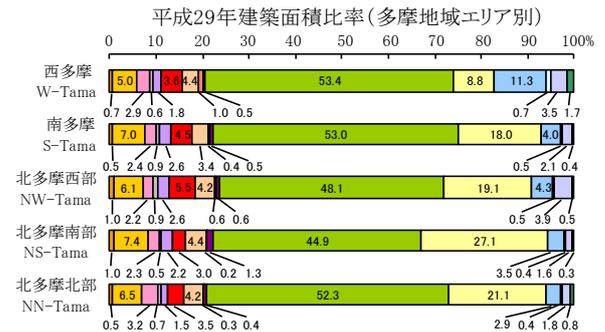
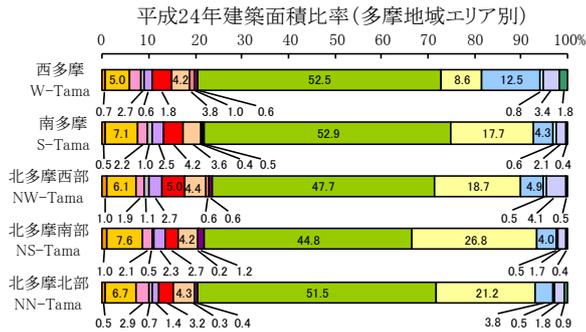
建物の建築面積の総計を、建物用途別に15分類して、その構成比をエリア別に示す。

独立住宅は西多摩が53.4%、南多摩が53.0%と高く、一方、集合住宅は北多摩南部が27.1%、北多摩北部が21.1%と高くなっている。

専用工場は西多摩が11.3%と高くなっている。

平成24年と比較すると全てのエリアで独立住宅が増加し、専用工場が減少している。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官	教	厚	供	事	専	住	宿	ス	独	集	専	住	倉	農
公	育	生	給	務	用	商	泊	ポ	立	合	用	居	庫	林
庁	文	医	処	所	商	併	・	ー	合	用	併	運	運	漁
施	化	療	理	建	業	用	遊	ツ	宅	宅	工	輸	輸	業
設	施	施	施	築	施	施	興	興	住	住	場	場	係	施
設	設	設	設	物	設	設	施	設	宅	宅	場	場	設	設



3-9 延べ面積比率 Total Floor Area by Building Type

「北多摩北部地域を除く全てのエリアで
集合住宅が増加」

(エリア別)

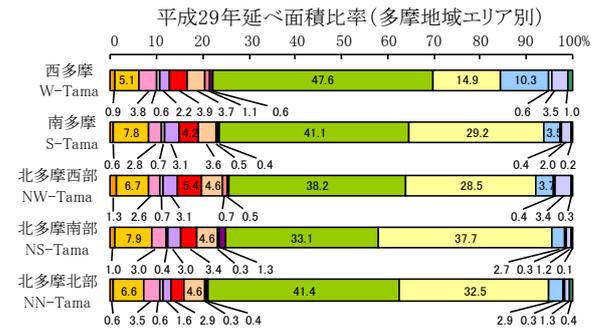
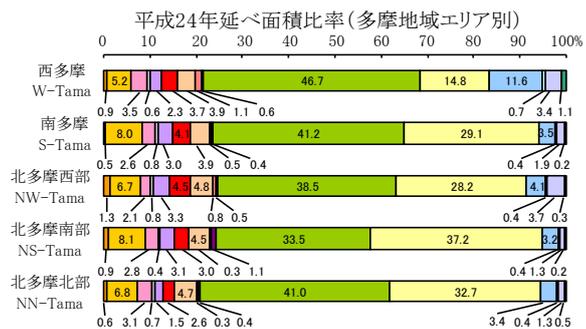
建物の延べ面積の総計を建物用途別に15分類して、その構成比をエリア別に示す。

独立住宅は西多摩が47.6%と高く、次いで北多摩北部が41.4%で高くなっている。

集合住宅は北多摩南部が37.7%と最も高くなっている。

平成24年と比較すると厚生医療施設及び専用商業施設が全てのエリアで増加しており、集合住宅も北多摩北部以外の全てのエリアで増加している。独立住宅は、増加幅が最も大きいのは西多摩で0.9ポイント増であり、集合住宅は、北多摩南部の増加幅が最も大きく、0.5ポイント増となっている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA	
官	教	厚	供	事	専	住	宿	ス	独	集	専	住	倉	農	
公	育	生	給	務	用	商	泊	ポ	立	合	用	居	庫	林	
庁	文	医	処	所	商	併	・	ー	合	用	併	運	輸	業	
施	化	療	理	建	業	用	遊	ツ	宅	宅	工	場	場	係	施
設	施	施	施	築	施	施	興	興	住	住	場	場	設	設	設

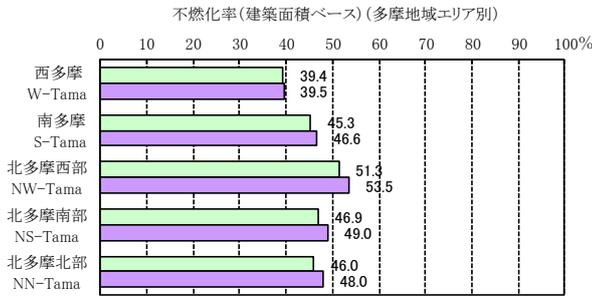


3-10 不燃化率 Ratio of Fireproof Buildings

「全てのエリアで不燃化率が上昇 (建築面積ベース)」

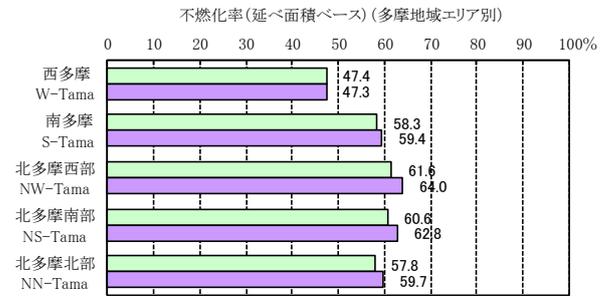
(エリア別)

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合をエリア別に示す。



建築面積ベースで見ると、北多摩西部が53.5%で最も高く、次いで北多摩南部が49.0%、北多摩北部が48.0%となっている。

平成24年と比較すると全てのエリアで上昇している。



3-11 建物構造比率 Building Construction Type

「全てのエリアで木造の比率が低下」

(エリア別)

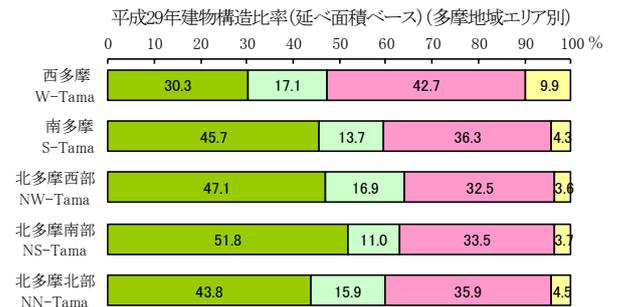
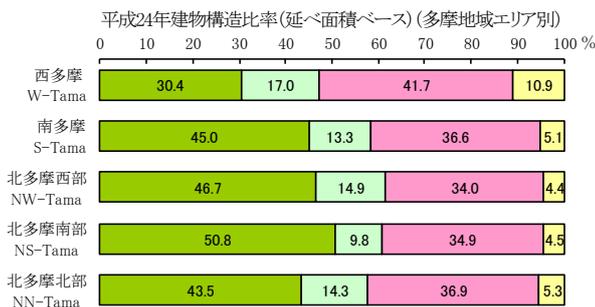
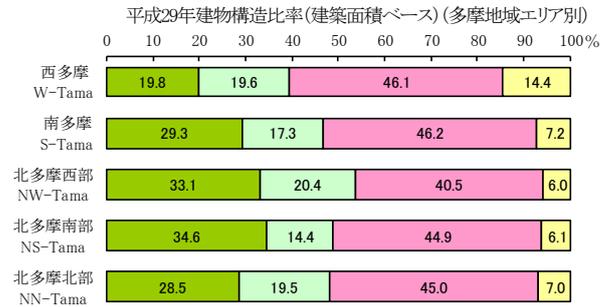
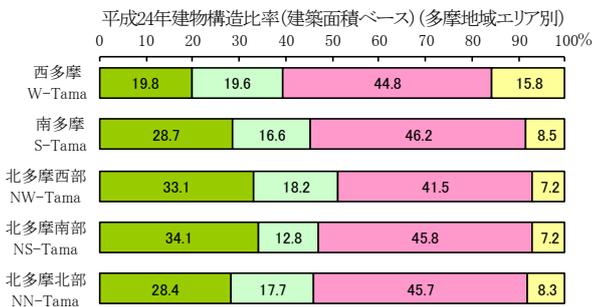
建物構造を耐火造、準耐火造、防火造及び木造の4種類に分類し、その構成比をエリア別に示す。

建築面積ベースで見ると、耐火造の比率は北多摩南部が34.6%で最も高く、次いで北多摩西部が33.1%で高くなっている。

また、木造の比率は西多摩が14.4%で最も高くなっている。

平成24年と比較すると、耐火造の比率は西多摩と北多摩西部以外で増加し、増加幅が最も大きいのは南多摩で0.6ポイントとなっている。準耐火造の比率は西多摩以外で増加し、増加幅が大きいのは北多摩西部で2.2ポイントとなっている。防火造は西多摩及び南多摩以外で減少し、減少幅が最も大きいのは北多摩西部で1.0ポイントとなっている。木造は全てのエリアで減少し、西多摩以外で10%を下回っている。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造



4 島しょ地域 Islands

4-1 土地利用面積 Land Area by Use

「島しょ地域約33,465haのうち、
森林・原野が約28,651ha」

島しょ地域の全域・町村別の土地利用分類ごとの面積を表4-1に示す。

なお、町村の面積はポリゴン集計により求めたもので、一般に使用されている行政面積とは必ずしも一致しない。

島しょ地域全域で33,465.3haであり、そのうち森林・原野を合計すると、28,650.6haである。平成24年と比較すると、原野や未利用地等が増加しており、農用地及び森林などが減少している。

平成29年土地利用面積(島しょ地域全域・町村別)(表4-1)

Land Area by Use (2017): Municipalities in the Islands (Table 4-1)

単位(ha)

	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		宅地	その他	(屋外利用地)	公園運動場等	未利用地等	道路等	(道路)	農用地	水面河川水路	森林	原野
全域(H29) All Area 2017	33,465.3	1,206.4	385.4	(283.2)	234.9	174.5	1,055.0	(734.8)	1,693.1	65.5	21,883.8	6,766.7
全域(H24) All Area 2012	33,461.4	1,242.7	354.9	(255.4)	213.2	142.7	1,036.9	(724.6)	1,806.6	61.4	21,954.6	6,648.4
大島町 Oshima	9,078.4	456.2	103.5	(102.0)	89.6	48.6	297.7	(216.4)	332.0	14.8	5,807.5	1,928.6
利島村 Toshima	403.9	14.5	3.6	(3.6)	2.9	0.3	17.4	(11.3)	9.5	0.1	273.7	81.9
新島村 Niijima	2,709.3	123.2	93.6	(11.8)	29.6	14.1	104.1	(63.3)	67.9	0.8	1,910.1	365.9
神津島村 Kozushima	1,831.3	47.1	6.5	(5.9)	9.8	5.4	79.8	(34.6)	192.7	3.8	1,005.0	481.1
三宅村 Miyake	5,523.4	142.2	87.8	(87.8)	6.8	22.9	158.8	(116.2)	92.5	27.0	2,393.1	2,592.1
御蔵島村 Mikurajima	2,034.2	9.3	1.3	(1.3)	3.2	1.1	19.0	(15.1)	28.8	0.6	1,706.1	264.8
八丈町 Hachijo	6,914.0	341.0	49.9	(45.9)	68.1	65.0	308.1	(217.4)	836.0	8.9	4,937.7	299.3
青ヶ島村 Aogashima	594.8	13.1	5.2	(5.2)	1.2	5.5	13.2	(10.9)	59.0	0.1	338.6	158.8
小笠原村 Ogasawara	4,376.0	59.7	33.9	(19.8)	23.7	11.6	56.9	(49.9)	74.7	9.3	3,512.2	594.0

(注1) L-2その他は、土地利用分類の屋外利用地とその他の合計

(注2) L-2及びL-5の()は内数

4-2 土地利用比率 Land Use

「森林及び原野が約86%を占める」

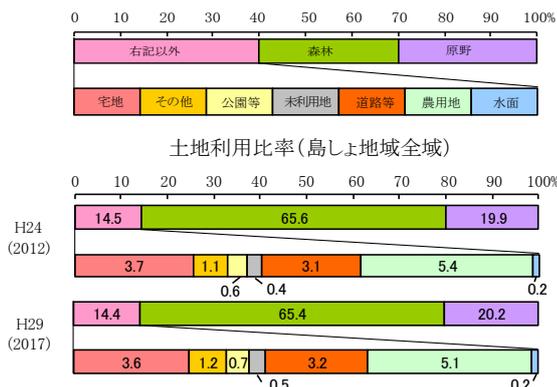
土地利用分類ごとの全土地利用面積に対する構成比を示す。

(全域)

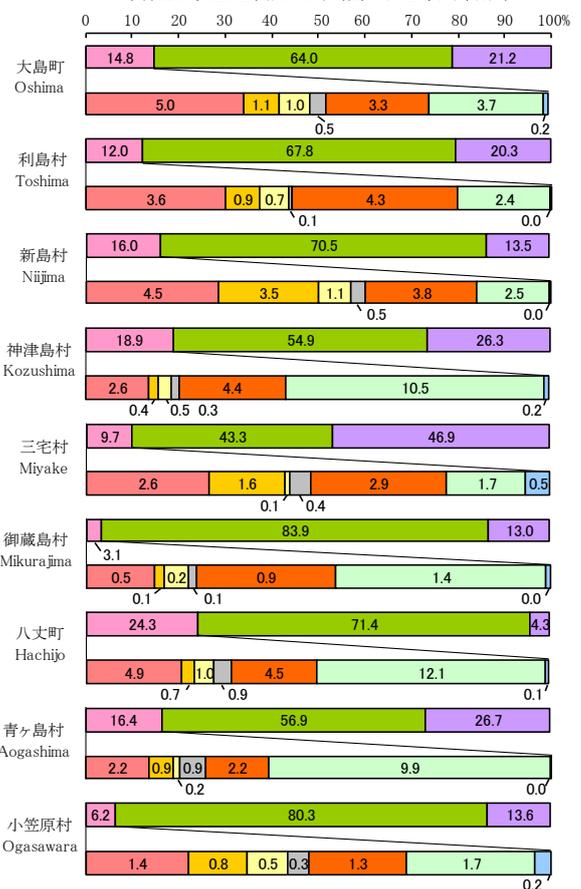
森林が65.4%、原野が20.2%を占めていて、宅地は3.6%となっている。平成24年と比較すると、原野が0.4ポイント増加し、農用地が0.3ポイント、森林が0.2ポイント減少している。

(町村別)

宅地は大島町の5.0%が最も高く、八丈町、新島村が続いている。農用地は八丈町の12.1%が最も高くなっている。



平成29年土地利用比率(島しょ地域町村別)



4-3 宅土地利用比率 Building Land Use

「住宅用地は約54%」

土地利用のうち、宅地のみを対象とし、建物用途別に宅地を5分類して、その構成比を示す。

BP	BC	BR	BI	BA
公 共	商 業	住 宅	工 業	農 業

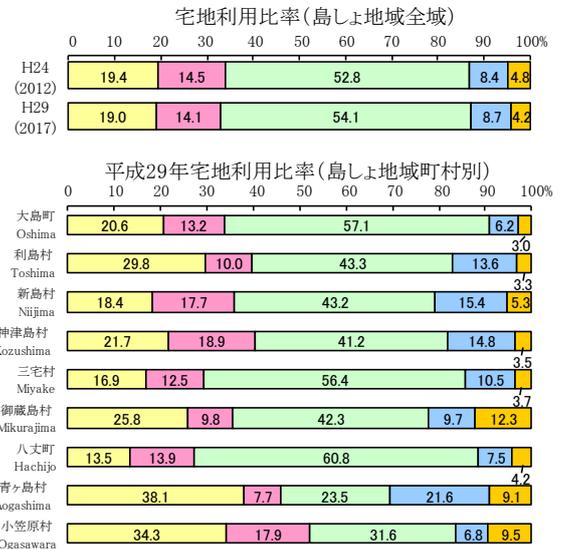
(全域)

住宅用地が54.1%を占め、公共用地が19.0%、商業用地が14.1%でこれに続いている。

平成24年度と比較すると、住宅用地が1.3ポイント、工業用地が0.2ポイント増加し、農業用地が0.7ポイント、公共用地及び商業用地が0.4ポイント減少している。

(町村別)

八丈町、大島町及び三宅村では住宅用地が5割を超えている。青ヶ島村では公共用地が38.1%で高くなっている。



4-4 建物用地利用比率 Building Type

「独立住宅用地は約50%と増加」

宅地を建物用途別に15分類してその構成比を示す。

(全域)

独立住宅用地が49.7%であり、以下、教育文化施設用地が10.3%、宿泊遊興施設用地が6.2%で続いている。

平成24年度と比較すると、独立住宅用地、供給処理施設用地、スポーツ・興行施設用地、集合住宅用地、専用工場用地などが増加している。一方、教育文化施設用地、宿泊・遊興施設用地、農林漁業施設用地などが減少している。

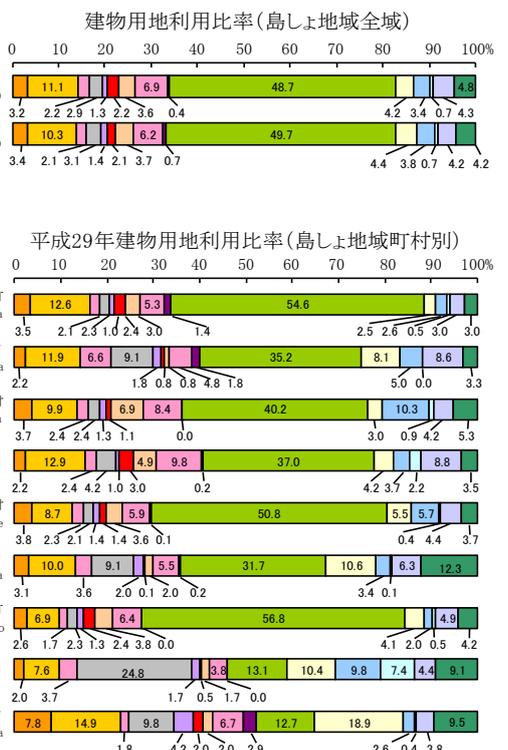
(町村別)

神津島村では宿泊・遊興施設用地の割合が9.8%となっている。

小笠原村では独立住宅用地が12.7%と低く、集合住宅用地が18.9%と高い値となっている。

青ヶ島村では供給処理施設用地が24.8%と高い値になっている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官 公 庁 施 設	教 育 文 化 施 設	厚 生 医 療 施 設	供 給 処 理 施 設	事 務 所 建 築 物 設	専 用 商 業 施 設	住 商 併 用 施 設	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	独 立 住 宅	集 合 住 宅	専 用 工 場	住 居 併 用 工 場	倉 庫 運 輸 関 係 施 設	農 林 漁 業 施 設



4-5 建蔽率 Building Coverage Ratio

「建蔽率は約25%（ネット）」

(全域)

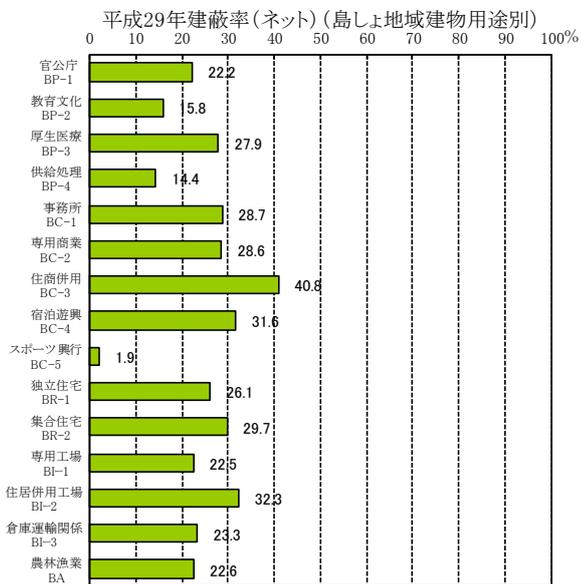
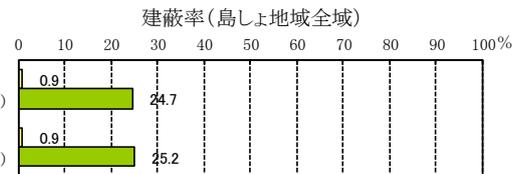
全建物についての建蔽率は、ネット（18 ページ参照）で25.2%である。

建物用途別にネットの建蔽率を見ると、住商併用施設が40.8%で最も高く、住居併用工場32.3%、宿泊・遊興施設が31.6%、集合住宅が29.7%と続いている。

一方、スポーツ・興行施設は1.9%と低い値になっている。

(町村別)

ネット建蔽率は、神津島村が34.2%、新島村が31.0%、御蔵島村が26.9%と高くなっている。



4-6 容積率 Floor Area Ratio

「容積率は約33%（ネット）」

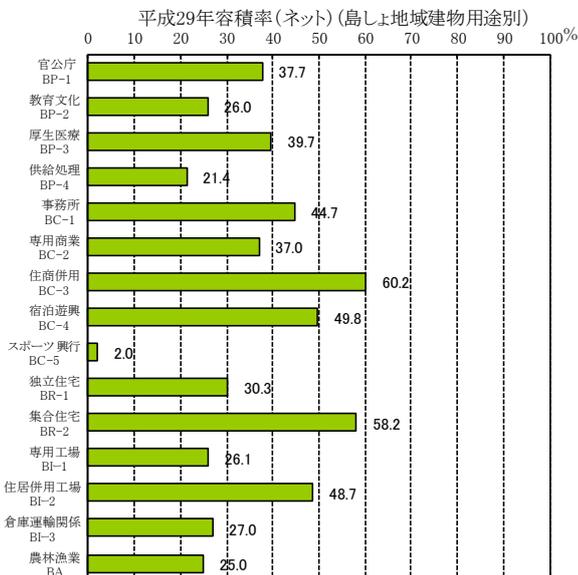
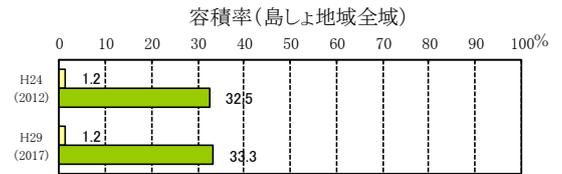
(全城)

全建物についての容積率は、ネット（21ページ参照）で33.3%である。

建物用途別にネットの容積率を見ると、住商併用施設が60.2%と最も高く、集合住宅が58.2%、宿泊遊興施設が49.8%で続いている。

(町村別)

ネットの容積率は、神津島村が53.8%と最も高く、次いで新島村、御蔵島村、小笠原村となっており40%を超えている。



4-7 平均階数 Average Number of Building Floors

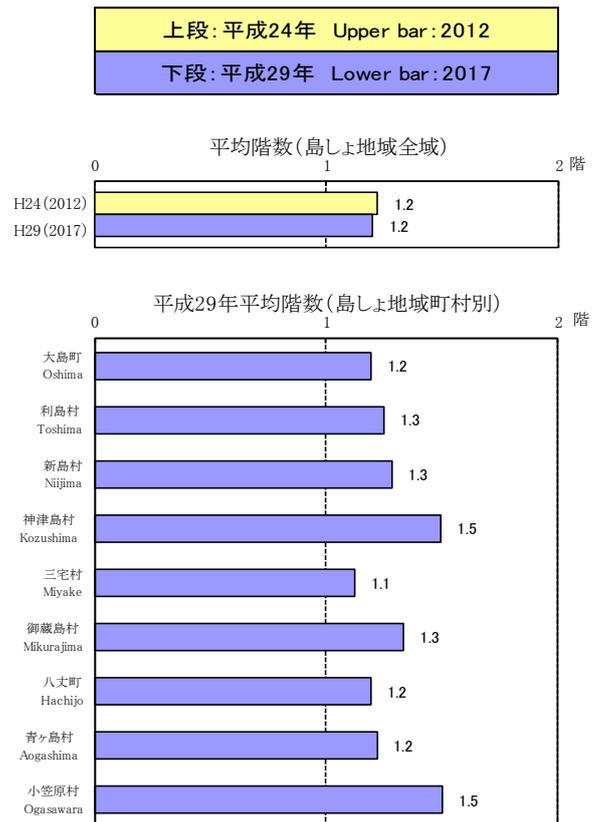
「平均階数は1.2階で、平成24年から横ばい」

(全域)

建物の平均階数は1.2階となり、平成24年から横ばいとなっている。

(町村別)

神津島村及び小笠原村が1.5階で最も高く、次いで利島村、新島村、御蔵島村が1.3階となっている。三宅村が1.1階で最も低くなっている。



4-8 建築面積比率 Building Area by Building Type

「建築面積の約5割が独立住宅」

建物の建築面積の総計を、建物用途別に15分類し、その構成比を示す。

(全域)

独立住宅が51.5%で最も高く、宿泊・遊興施設が7.8%、教育文化施設が6.5%と続いている。集合住宅は5.2%である。

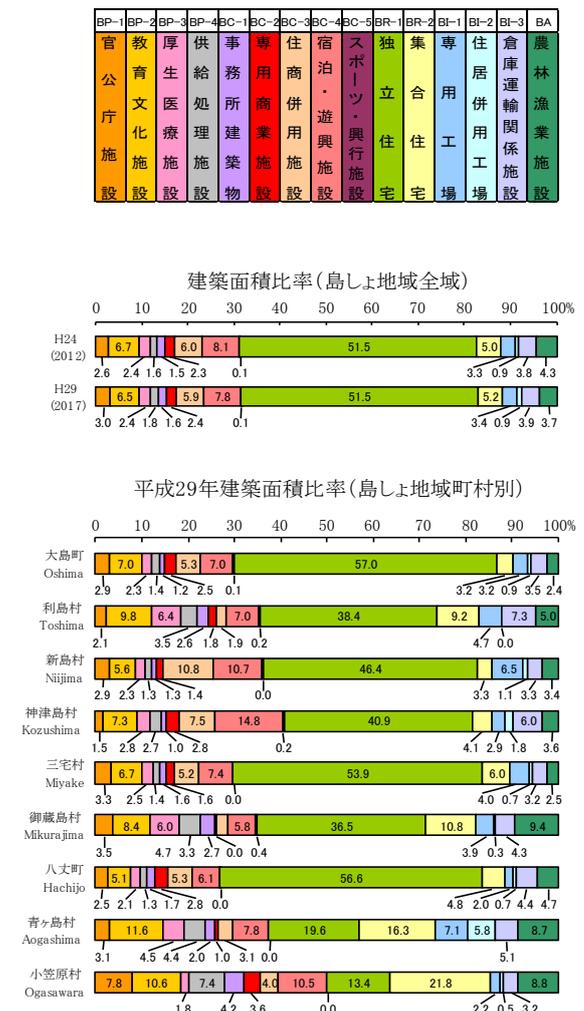
平成24年度と比較すると、官公庁施設、供給処理施設、集合住宅などが増加している。一方、農林漁業施設、宿泊・遊興施設などが減少している。

(町村別)

独立住宅は大島町が57.0%で最も高く、八丈町及び三宅村でも5割を超えている。

また、集合住宅は小笠原村が21.8%で最も高く、青ヶ島村の16.3%がそれに続いている。

宿泊・遊興施設は、神津島村が14.8%で最も高く、農林漁業施設は、小笠原村が8.8%で最も高くなっている。



4-9 延べ面積比率 Total Floor Area by Building Type

「延べ面積の約45%が独立住宅」

建物の延べ面積の総計を、建物用途別に15分類し、その構成比を示す。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	倉庫	農林
官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処理施設	事務所建築	専業商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫運輸関係施設	農林漁業施設

(全域)

独立住宅が45.2%で最も高く、宿泊・遊興施設が9.3%、教育文化施設8.0%、集合住宅7.7%、住商併用建物6.6%と続いている。

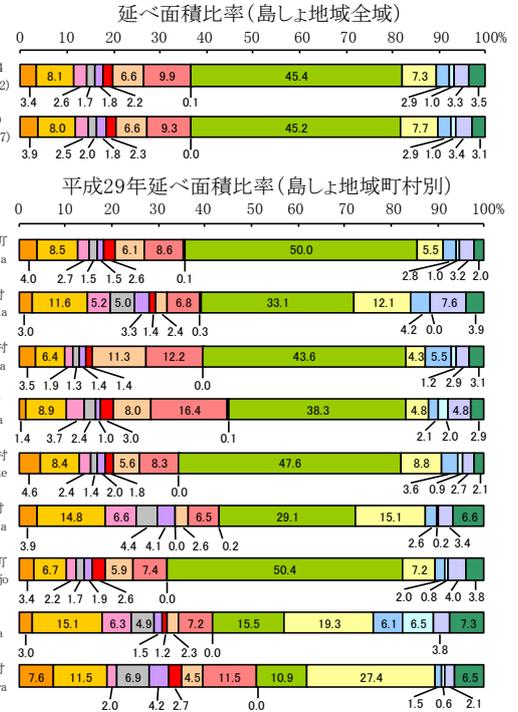
平成24年度と比較すると、官公庁施設、集合住宅、供給処理施設などが増加している。一方、宿泊・遊興施設、農林漁業施設などが減少している。

(町村別)

独立住宅は八丈町が50.4%で最も高く、大島町50.0%、三宅村47.6%、新島村43.6%の順になっている。

集合住宅は小笠原村が27.4%で最も高く、青ヶ島村の19.3%、御蔵島村の15.1%がそれに続いている。

宿泊・遊興施設は、神津島村が16.4%で最も高く、農林漁業施設は、青ヶ島村が7.3%で最も高くなっている。



4-10 不燃化率 Ratio of Fireproof Buildings

「建物の約36%が不燃化 (建築面積ベース)」

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を示す。

(全域)

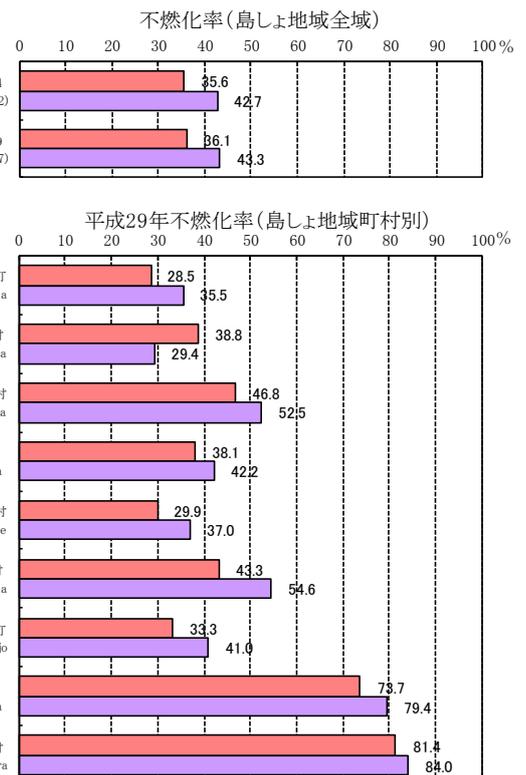
建築面積ベースで見ると、不燃化率は36.1%となっている。平成24年と比較すると、0.5ポイント増加している。

また、延べ面積ベースで見ると、43.3%であり、平成24年と比較すると0.6ポイント増加している。

(町村別)

小笠原村が、建築面積ベース81.4%、延べ面積ベース84.0%と極めて高くなっている。青ヶ島村も、建築面積ベース73.7%、延べ面積ベース79.4%とこれに次いで高い値となっている。

上段	建築面積ベース
Upper bar	Based on Land Area
下段	延べ床面積ベース
Lower bar	Based on Total Floor Area



4-1-1 建物構造比率 Building Construction Type

「木造が約45%、耐火構造が約24%
(建築面積ベース)」

全建物についての構造別の構成比を示す。

(全城)

建築面積ベースで見ると、木造が45.1%で最も高く、以下耐火造24.1%、防火造18.7%、準耐火造12.1%の順となっている。

平成24年と比較すると、防火造が1.1ポイント、耐火造が0.3ポイント、準耐火造が0.2ポイント増加した一方、木造が1.7ポイント減少している。

また、延べ面積ベースでは、木造が37.7%で最も高く、次いで耐火造が31.1%、防火造が18.9%、準耐火造が12.3%の順となっている。

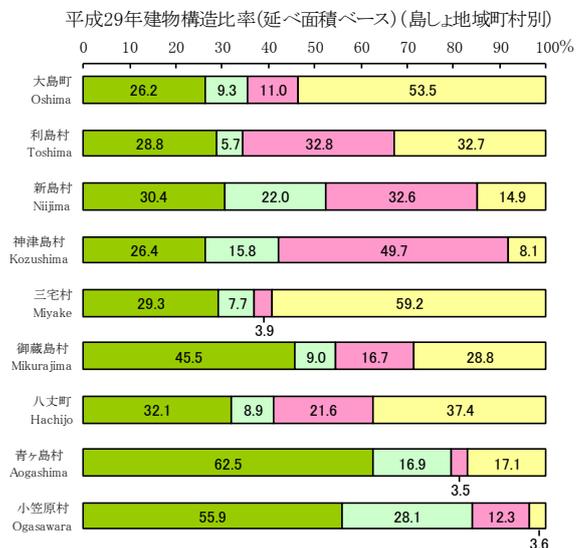
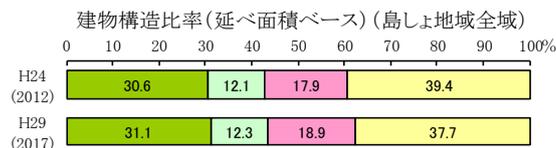
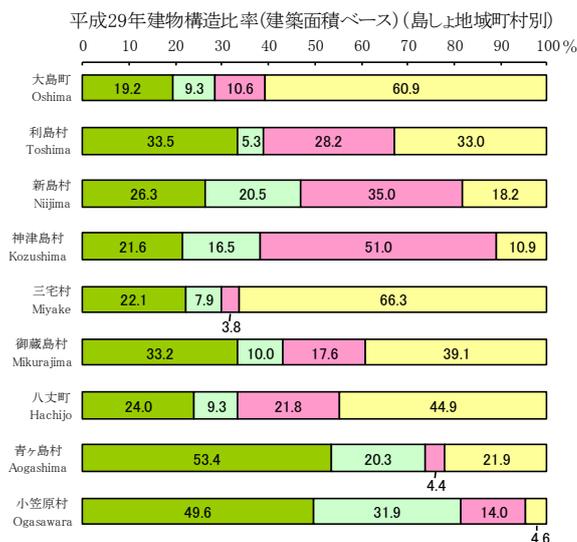
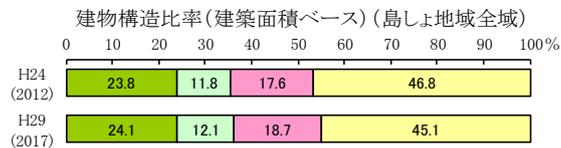
平成24年と比較すると、防火造が0.9ポイント、耐火造が0.5ポイント、準耐火造が0.2ポイント増加した一方、木造が1.6ポイント減少している。

(町村別)

建築面積ベースで見た耐火造の割合は、青ヶ島村が53.4%で高い値となっている。

延べ面積ベースで見た耐火造の割合でも、青ヶ島村が62.5%と高く、小笠原村55.9%、御蔵島村45.5%がこれに続いている。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造



Ⅲ 多摩・島しょ地域の土地利用の概観

Overview of Land Use in the Tama and Island Areas

土地利用現況調査は、おおむね5年ごとに、都内の土地利用の現況について調査、集計を行っており、前回の多摩・島しょ地域の調査は平成24年度に行っている。

本報告書では、調査の結果を、十数項目の観点から集計した。

1 多摩都市部

(奥多摩町・檜原村を除く26市2町)

(1) 現況

都市部の土地利用について見ると、市街地(宅地、公園、未利用地、道路等)は約59%であり、農用地は約6%、約34%が自然地(水面、森林及び原野)である。

また、宅地は都市部の約36%を占め、そのうち約66%が住宅用地、約16%が公共用地である。

建物については、棟数約104万棟、平均敷地面積約284㎡、建蔽率(ネット)約39%、容積率(ネット)約89%、平均階数2.0階である。延べ面積で見ると、建物の用途の約40%が独立住宅、約30%が集合住宅で合わせて約70%が住宅であり、約12%が商業施設、約12%が公共施設、約7%が工業施設等である。建築面積ベースで約14%が中高層化、約48%が不燃化されている。

(2) 動向(前回平成24年度調査との比較)

土地利用については、宅地が約725ha、道路等が約128ha増加している一方、農用地が約420ha、森林が約111ha減少している。

5か年ごとに宅地が土地利用面積全体に占める割合を見ると、平成19年から平成24年の間に0.6ポイントと増加幅が減少したが、今回は0.9ポイントと少し増加している。(図I-1)

宅地の用途別の比率では、厚生医療施設、専用商業施設、独立住宅などが増加し、教育文化施設、専用工場などが減少している。

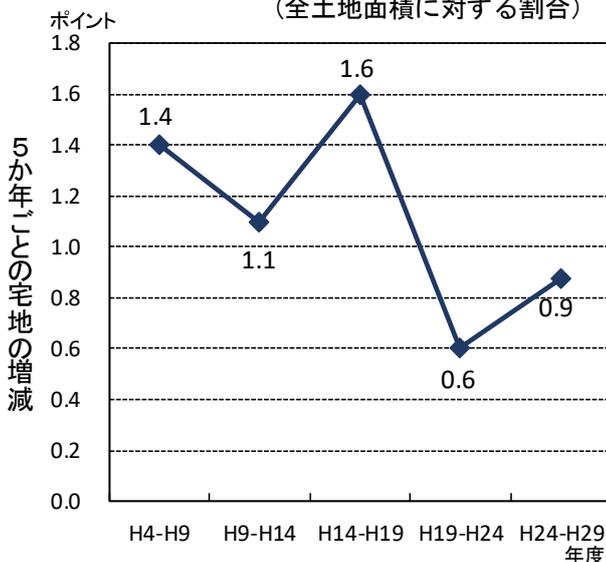
5か年ごとに各用途の土地利用面積全体に占める割合を見ると、独立住宅、専用商業施設、集合住宅及び事務所建築物で増加しており、増加幅に大きな変動はない。専用工場は前回に続き減少している。(図I-2)

建物については、建物棟数は約4万2千棟増加し、平均敷地面積は約5㎡減少している。平均階数は横ばいとなり、中高層化率は0.4ポイント増加している。宅地面積に対する建蔽率は横ばいとなった一方、容積率は1.6ポイント増加している。用途別の延べ面積の比率では、専用商業施設、厚生医療施設などが増加し、専用工場などが減少している。建物構造では、建築面積ベースの不燃化率は1.5ポイント上昇している。

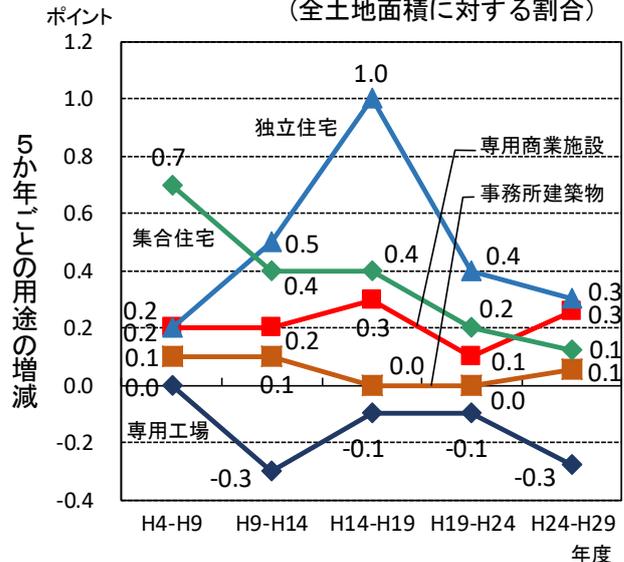
宅地割合の増加幅は微増

独立住宅及び集合住宅で増加幅が縮小
専用工場は引続き減少

図I-1 宅地増加の推移
(全土地面積に対する割合)



図I-2 各用途の増減の推移
(全土地面積に対する割合)



2 多摩山村部（奥多摩町、檜原村）

(1) 現況

山村部について見ると、自然地が約97%を占め、市街地が約2%（うち宅地約1%）、農用地が約1%である。宅地の約62%が住宅用地となっている。

建物については、建蔽率（ネット）約27%、容積率（ネット）約43%、平均階数1.6階である。延べ面積で見ると、約63%が住宅で、ほとんどが独立住宅である。構造で見ると、建築面積ベースで約50%が木造である一方、約19%が不燃化されている。

(2) 動向

土地利用はその他が増加し、森林が減少している。

利用が進んでいる。

北多摩北部は、農用地が約11%を占め、宅地のうち集合住宅が21%を占めるなど、5つのエリアそれぞれに地域性が見られる。

(2) 動向

全てのエリアで厚生医療施設、専用商業施設の用地が増加する一方で、専用工場が減少している。

3 多摩地域エリア別（西多摩、南多摩、北多摩西部、北多摩南部、北多摩北部）

(1) 現況

西多摩は、自然地の割合が高く、森林が約79%を占める。宅地のうち独立住宅用地が約52%を占め、専用工場用地が約10%などの特徴が見られる。

南多摩は、森林が約32%で、宅地が約33%を占める。宅地のうち住宅用地が約67%を占める。

北多摩西部は、農用地が約9%と比較的高い。宅地のうち商業用地が約12%を占める。

北多摩南部と北多摩北部は、宅地が6割弱と高い。

北多摩南部は、道路が約17%と比較的高いほか、宅地のうち集合住宅用地が約25%を占める。建蔽率と容積率が他のエリアより高くなっており、都市的土地

4 島しょ地域（大島町ほか1町7村）

(1) 現況

島しょ地域全域について見ると、自然地が約86%を占め、市街地が約8%（うち宅地約4%）、農用地が約5%である。宅地の約54%が住宅用地となっている。

建物については、建蔽率（ネット）約25%、容積率（ネット）約33%、平均階数1.2階である。延べ面積で見ると、約53%が住宅で、うち約45%が独立住宅である。構造で見ると、建築面積ベースで約45%が木造である一方、約36%が不燃化されている。

(2) 動向

土地利用は、原野などが増加し、農用地などが減少している。宅地については、独立住宅、供給処理施設、スポーツ・興行施設、集合住宅、専用工場などが増加し、教育文化施設、宿泊・遊興施設、農林漁業施設などが減少している。

図 I - 3 土地利用比率（多摩都市部）

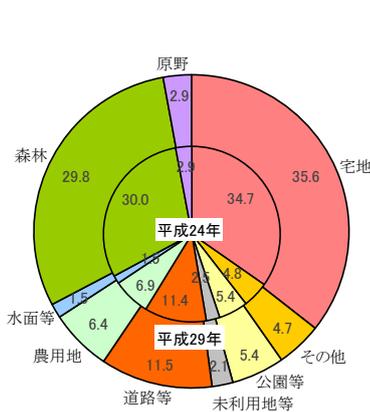


図 I - 4 土地利用比率（多摩山村部）

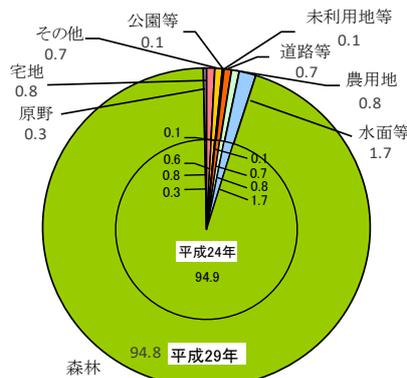


図 I - 5 土地利用比率（島しょ地域）

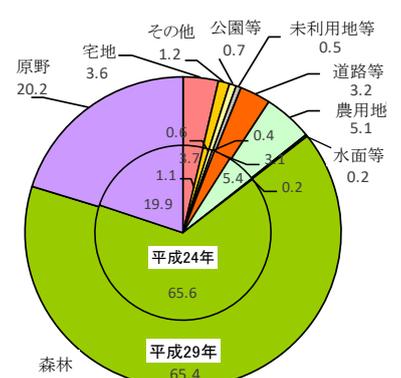


図 I - 6 宅地利用比率（多摩都市部）

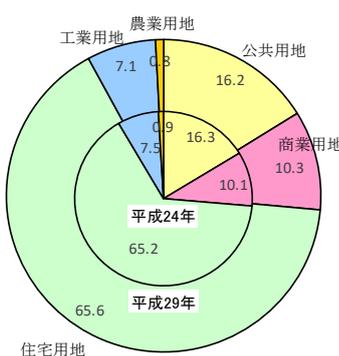


図 I - 7 宅地利用比率（多摩山村部）

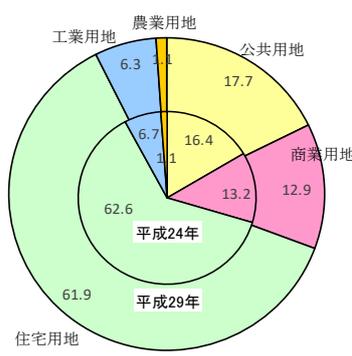
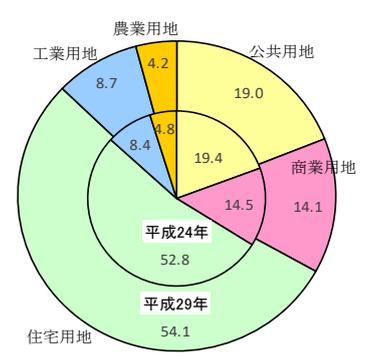


図 I - 8 宅地利用比率（島しょ地域）



平成31年5月発行

登録番号(30)112

東京の土地利用(平成29年多摩・島しょ地域)

編集・発行 東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 代表 03-5321-1111 内線 30-261

印刷 シーアンドゼットコミュニケーション株式会社

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町3-9 第一丸三ビル3F

電話 03-3288-8477



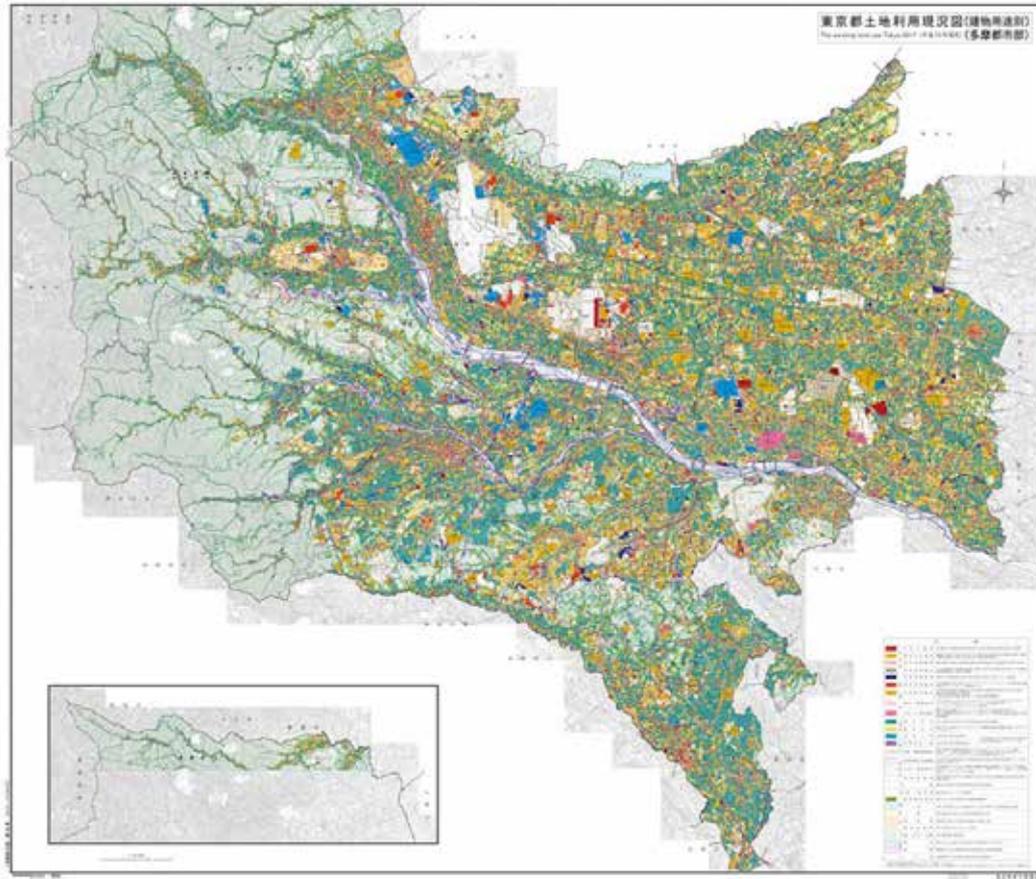
古紙パルプ配合率80%再生紙を使用

土地利用現況図(建物用途別)

Distribution of Building Use

多摩都市部

Tama area (suburban area)



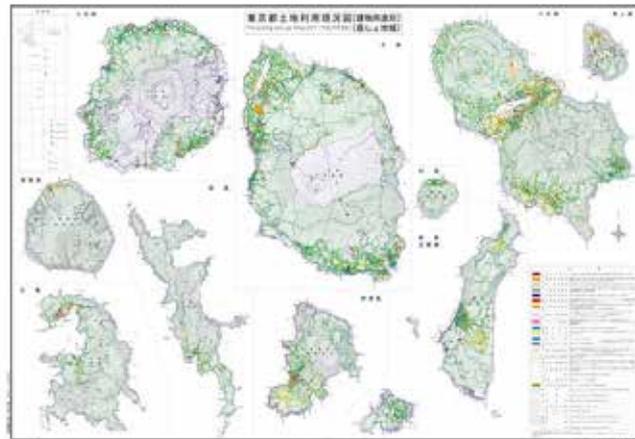
多摩山村部

Tama area (rural area)



島しょ地域

Islands



平成29年度土地利用現況調査に基づき作成した「東京都土地利用現況図」である。