

I 多摩・島しょ地域の土地利用の概観

―宅地の割合の増加幅が拡大―

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14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)

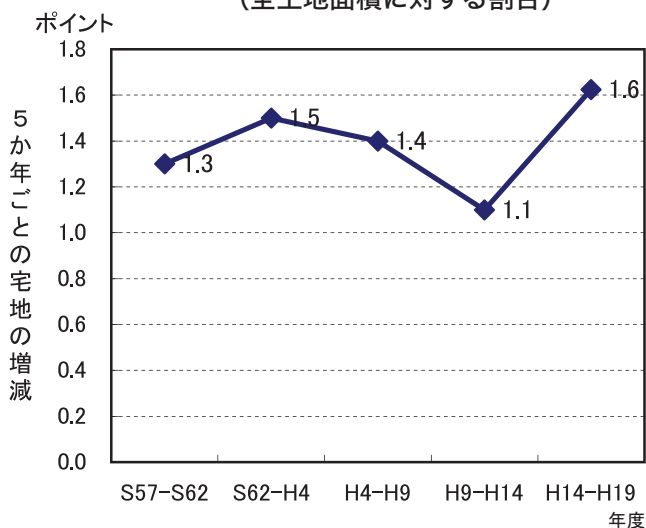
(1) 現況

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58%であり、農用地は約7%、約35%が自然地(水面、森林、原野)である。また、宅地は都市部の約34%を占め、そのうち約65%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99万棟、平均敷地面積約287㎡、建ぺい率約39%、容積率約86%、平均階数1.9階である。延べ面積で見ると、建物の用途の約39%が独立住宅、約29%が集合住宅で併せて約69%が住宅であり、約12%が商業施設、約12%が公共施設、約7%が工業施設である。建築面積ベースで約13%が中高層化、約45%が不燃化されている。

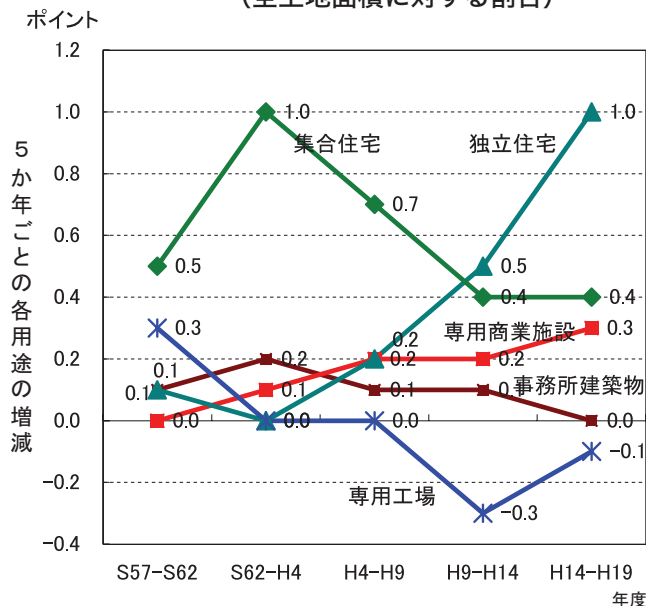
宅地の割合の増加幅が拡大

図 I - 1 宅地増加の推移
(全土地面積に対する割合)



独立住宅の増加幅が拡大
専用工場は引き続き減少

図 I - 2 各用途の増減の推移
(全土地面積に対する割合)



(2) 動向 (前回平成14年度調査との比較)

土地利用については、宅地が約1340ha、道路が約240ha増加している一方、農用地が約660ha、森林が約280ha減少したほか、未利用地等が約580ha減少した。

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、昭和62年から平成4年の間の1.5ポイントの増加をピークに鈍化しつつあったが、今回、1.6ポイントの大幅な増加に転じた。(図 I - 1)

宅地の用途別の比率では、専用商業施設、独立住宅、集合住宅などが増加し、専用工場、教育文化施設、住商併用建物などが減少した。

5か年ごとに各用地の土地利用面積全体に占める割合を見ると、今回、独立住宅の増加幅が拡大したほか、専用商業施設も増加している。専用工場は前回に引き続き減少している。(図 I - 2)

建物については、建物棟数は約6万9千棟増加し、平均敷地面積は約7㎡狭くなった。平均階数は変わらず、中高層化率は0.3ポイント増加した。宅地面積に対しての建ぺい率は1.1ポイント、容積率は1.1ポイント増加している。用途別の延べ面積の比率では、独立住宅、専用商業施設などが増加し、専用工場、事務所建築物、住商併用施設、集合住宅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1.3ポイント上昇した。

2 山村部（奥多摩町、檜原村）

(1) 現 況

山村部について見ると、自然地在約97%を占め、市街地在約2%（宅地在約1%）、農用地が約1%である。宅地の約63%が住宅用地となっている。建物の平均像を見ると、建ぺい率約26%、容積率約40%、階数1.5階の建物が建っている。延べ面積で見ると、約65%が住宅で、ほとんどが独立住宅である。構造で見ると、建築面積で約52%が木造、不燃化率は約20%である。

(2) 動 向

土地利用に大きな変化はない。

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51%を占め、専用工場用地が10%超などの特徴がみられる。

南多摩は、森林が約32%で、宅地が約31%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10%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16%と比較的高いほか、宅地のうち集合住宅用地が約24%を占める。建ぺい率と容積率がほかのエリアより高くなっており、都市的土地利用が進んでいる。

北多摩北部は、農用地が約14%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みられる。

(2) 動 向

すべてのエリアで専用商業施設及び集合住宅の用地が増加する一方で、専用工場、住商併用施設、農林漁業施設などが減少している。

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、自然地在約86%を占め、市街地在約8%（宅地在約4%）、農用地が約6%である。宅地の約58%が住宅用地となっている。建物の平均像を見ると、建ぺい率約23%、容積率約30%、階数1.2階の建物が建っている。延べ面積で見ると、約51%が住宅で、うち85%が独立住宅である。構造で見ると、建築面積で約42%が木造である一方、耐火造が25%であり、不燃化率は約38%である。

(2) 動 向

土地利用は宅地が増加し、森林が減少している。

宅地については、独立住宅、教育文化施設が増加し、農林漁業施設、宿泊遊興施設、集合住宅が減少している。

※三宅村については、調査手法の関係から平成9年調査結果を使用。

図 I - 3 土地利用比率（多摩都市部）

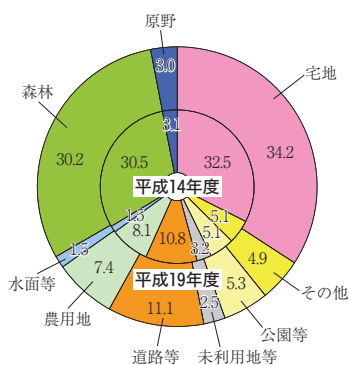


図 I - 4 土地利用比率（多摩山村部）

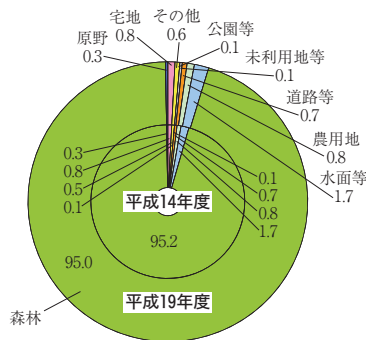


図 I - 5 土地利用比率（島しょ地域）

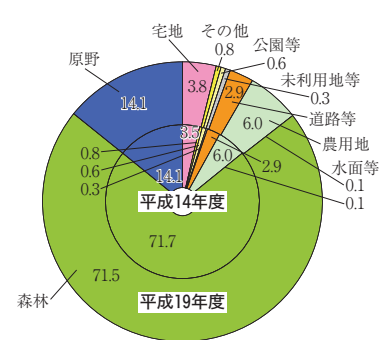


図 I - 6 宅地利用比率（多摩都市部）

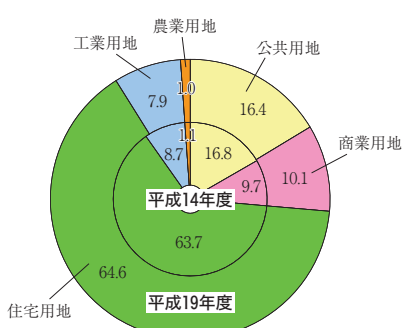


図 I - 7 宅地利用比率（多摩山村部）

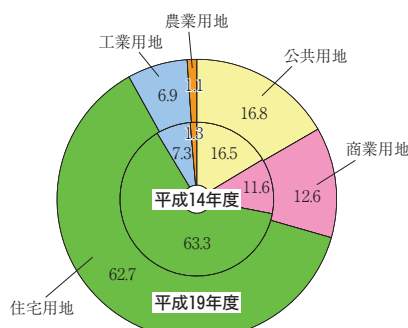
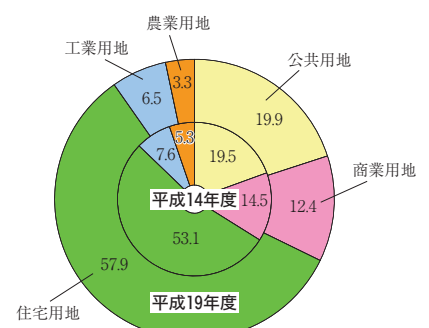
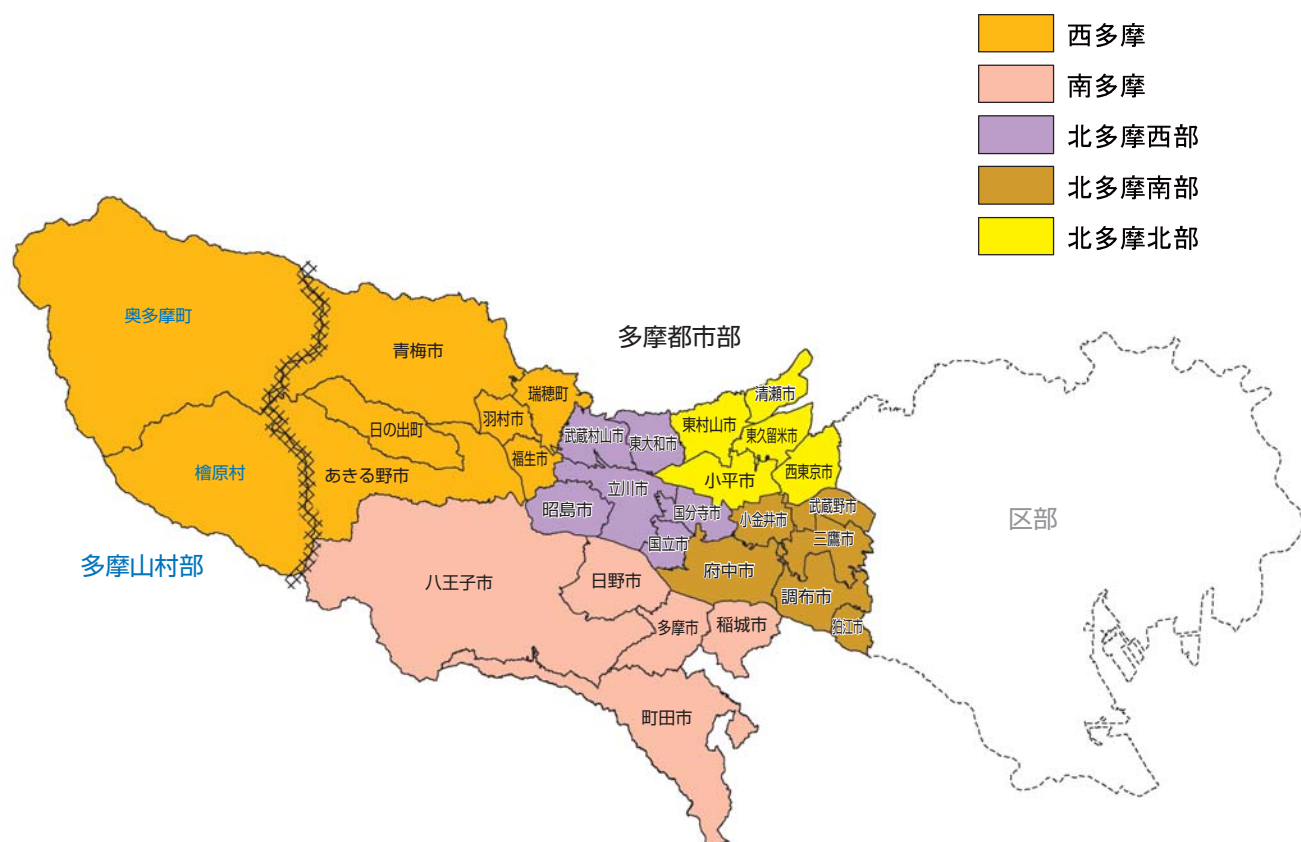


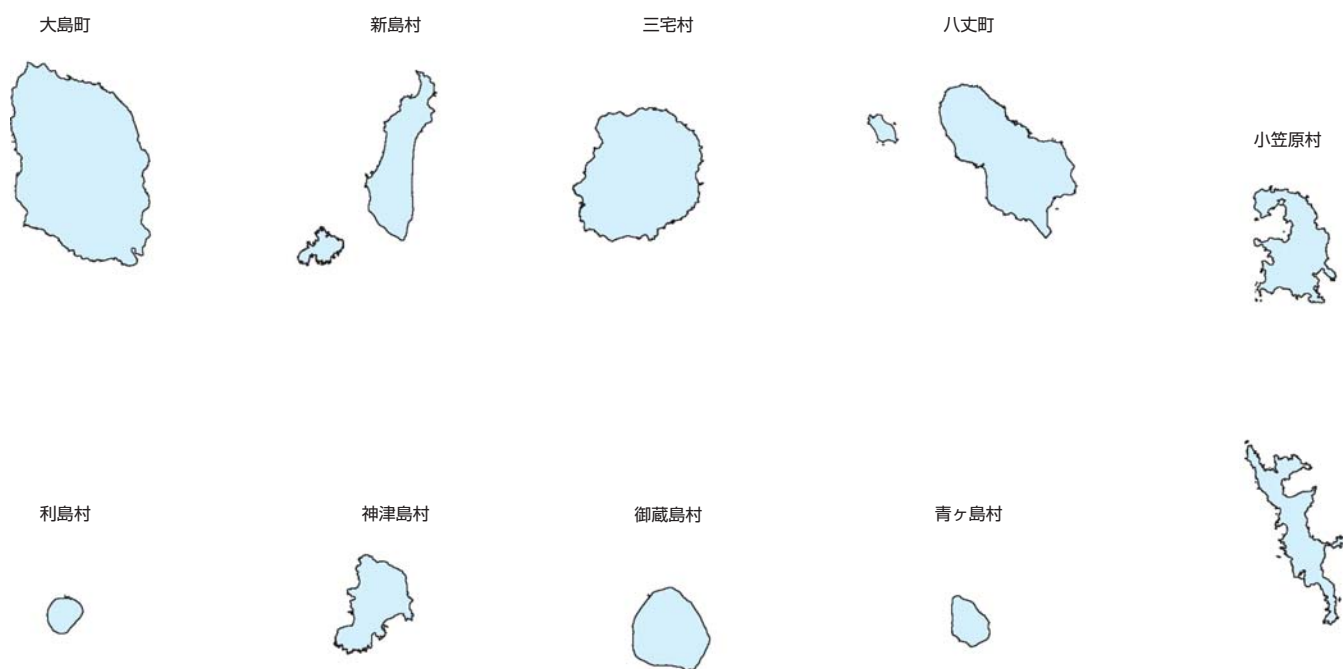
図 I - 8 宅地利用比率（島しょ地域）



多摩・島しょ地域の集計エリアと行政区



島しょ地域



II 調査方法

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

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

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年までは多摩・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年の調査では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た。

調査項目は、土地・建物用途、建物構造・階数を調査し、その結果を電子データ化したうえで土地・建物用途別現況図、建物構造・階数別現況図等として、色を分類し表現した。

調査結果については、地図情報データとして「東京都都市計画地理情報システム」に入力し解析を行った。

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) 分析調査項目

- | | |
|-----------|-----------|
| 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 宅地利用率 | ⑪ 平均階数 |
| ④ 建物用地利用率 | 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 | ⑯ 農用地利用率※ |

(※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。

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、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、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単位。

(6) 市町村別

多摩都市部、多摩山村部、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集計（各区域については43ページ図3-1参照）

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14年に対する平成19年の増加（減少）割合

(11) 増加（減少）量

平成14年から平成19年までに増加（減少）した構成比の量（単位：ポイント）

(12) 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。

(13) 面 積

本報告書における面積とは、電算機上のポリゴン集計による数値である。

(14) 延べ面積

建物全体の床面積。昭和62年以前は該当サンプリングポイントのメッシュ面積×階数。平成4年の調査は、延べ面積は一階の形状面積（水平投影面積）×階数として求めている。

平成9年の調査より、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三区別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

(15) デジタルマッピング地形図（DM）

本調査では背景図として地形図を利用している。

この地形図は、平成9年調査では、空中写真から作成した紙地図をマップデジタイズ（MD）してデータ化を行ったもので、描画や印刷時の誤差、紙の伸縮誤差等を伴うデータ化手法である。

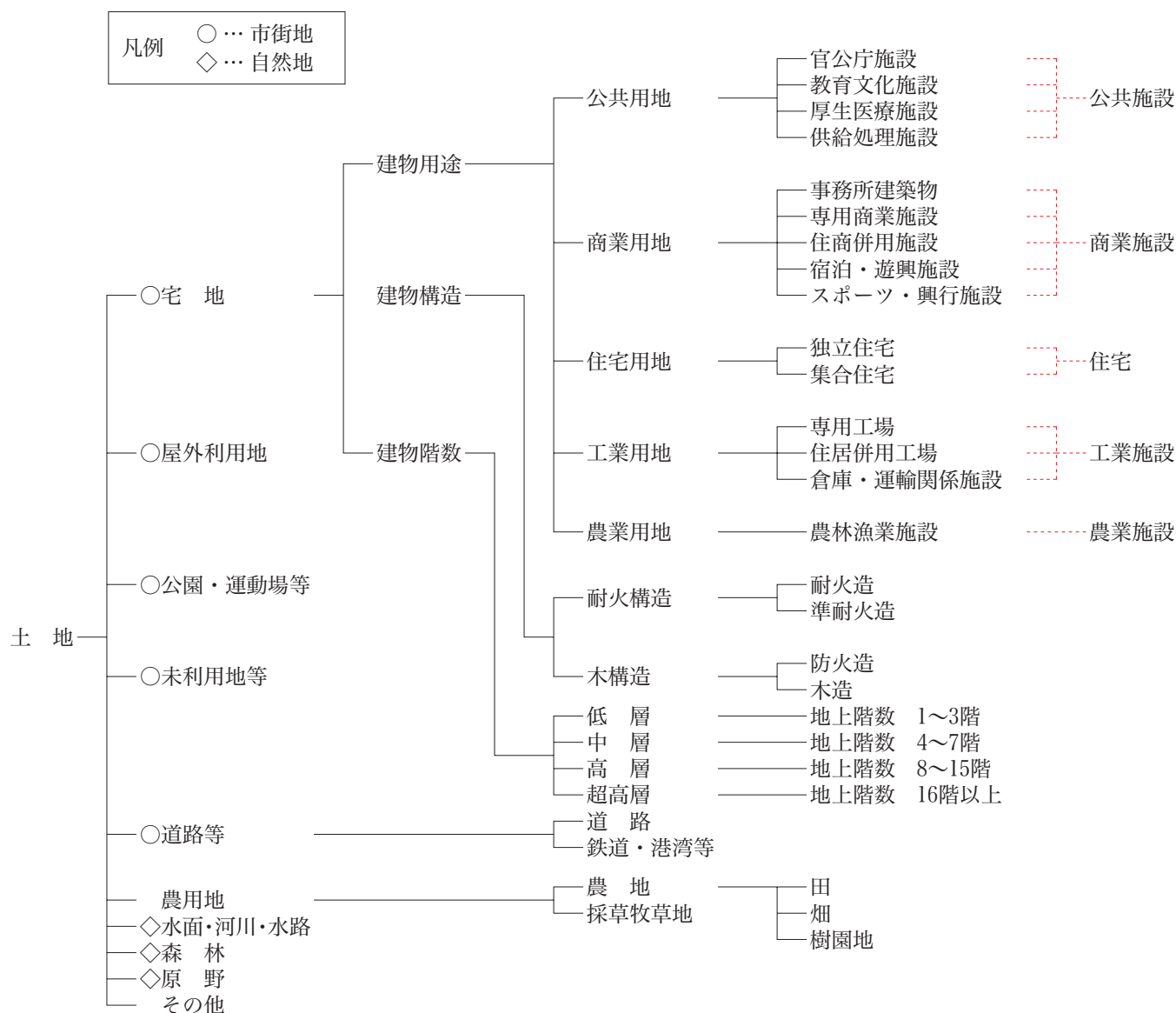
平成14年調査では、よりデータ化の精度を上げるため空中写真からデータデジタルマッピング（DM）により直接データを取得した地形図（平成11年度作成）を背景図として利用している。

平成19年調査では、平成16年度にDMにより整備された地形図データを背景図として利用している。

今回は前回の平成14年調査時と異なる背景図を使用しているため、調査結果を前回調査時のものと比較する際には注意が必要となる。

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、大公使館	
	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、通信局、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、ソーブランド、モーター、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	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、寄宿舍、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ず）、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	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	
林 野	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、鉄網ガラス等）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、ストレート等）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 複合建物用途建築の判定

