

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。

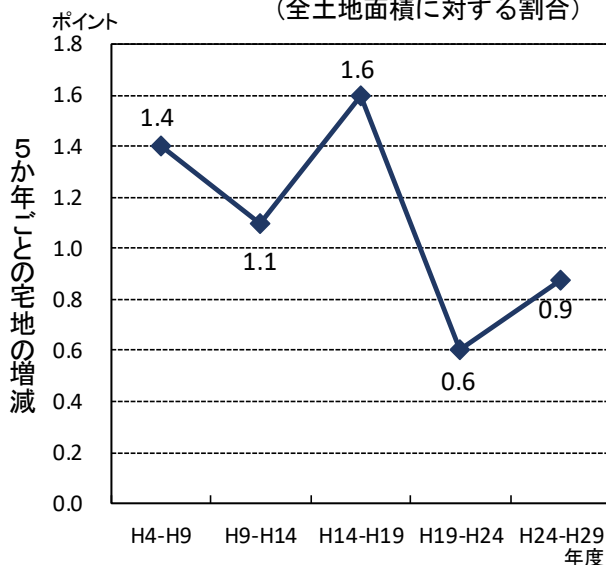
5か年ごとに各用途の土地利用面積全体に占める割合を見ると、独立住宅、専用商業施設、集合住宅及び事務所建築物で増加しており、増加幅に大きな変動はない。専用工場は前回に続き減少している。(図I-2)

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。

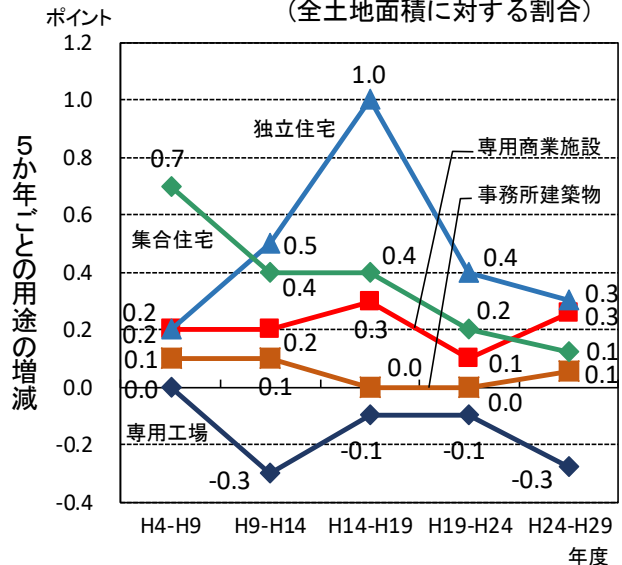
宅地割合の増加幅は微増

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）

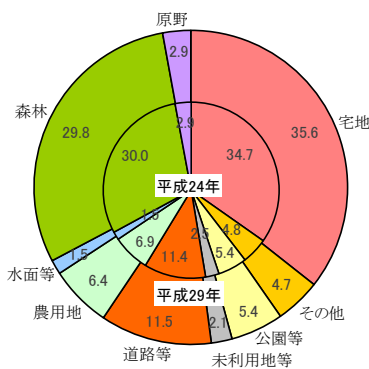


図 I - 4 土地利用比率（多摩山村部）

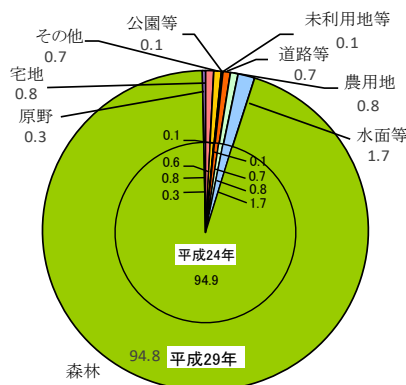


図 I - 5 土地利用比率（島しょ地域）

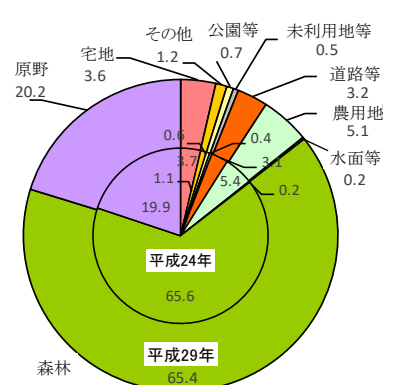


図 I - 6 宅地利用比率（多摩都市部）

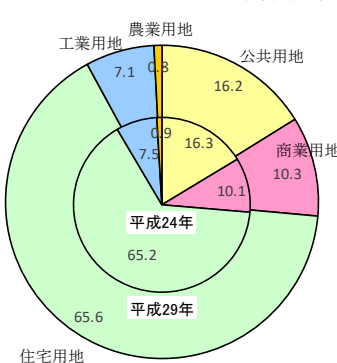


図 I - 7 宅地利用比率（多摩山村部）

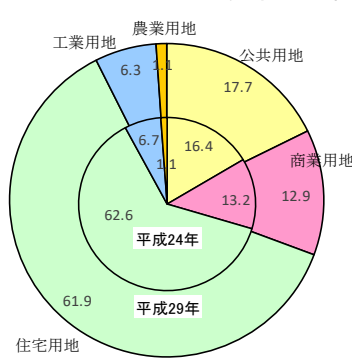


図 I - 8 宅地利用比率（島しょ地域）

