

# 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  
令和3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、令和4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附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29年から令和4年までに増加（減少）した量の割合

#### (11) 増加（減少）量

平成29年から令和4年までに増加（減少）した構成比の量（単位：ポイント）

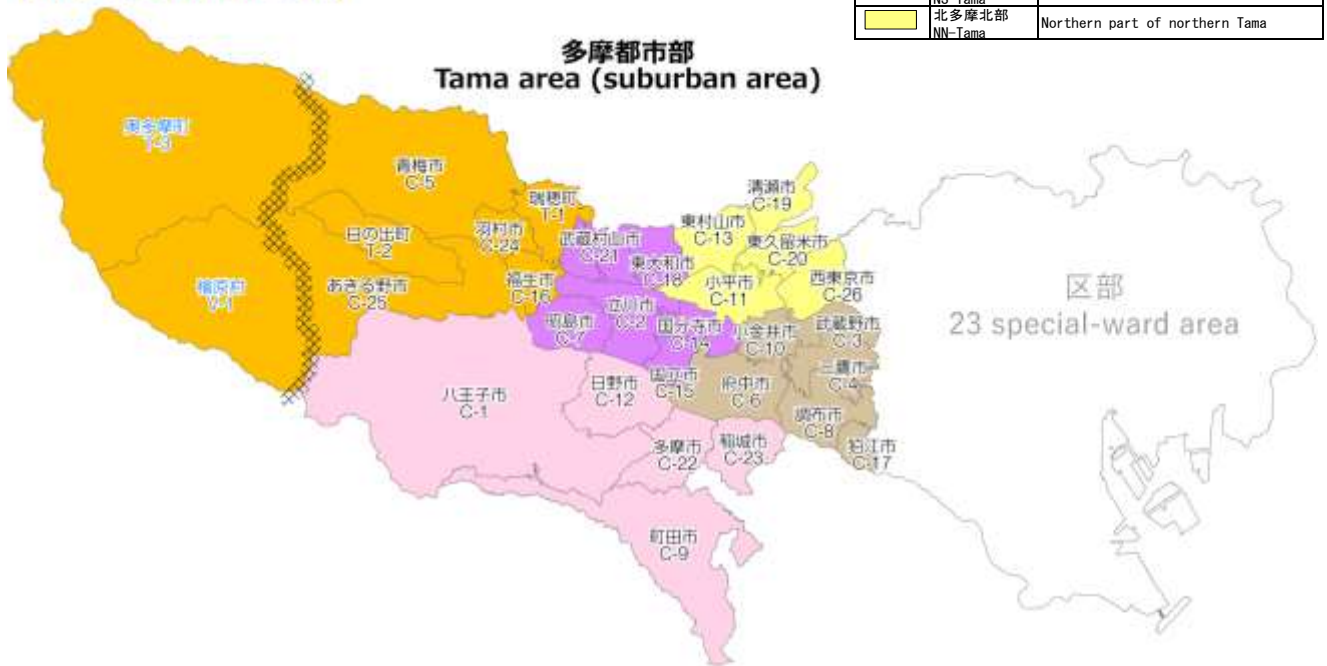
# 多摩・島しょ地域の集計エリアと行政区

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

多摩山村部  
Tama area (rural area)

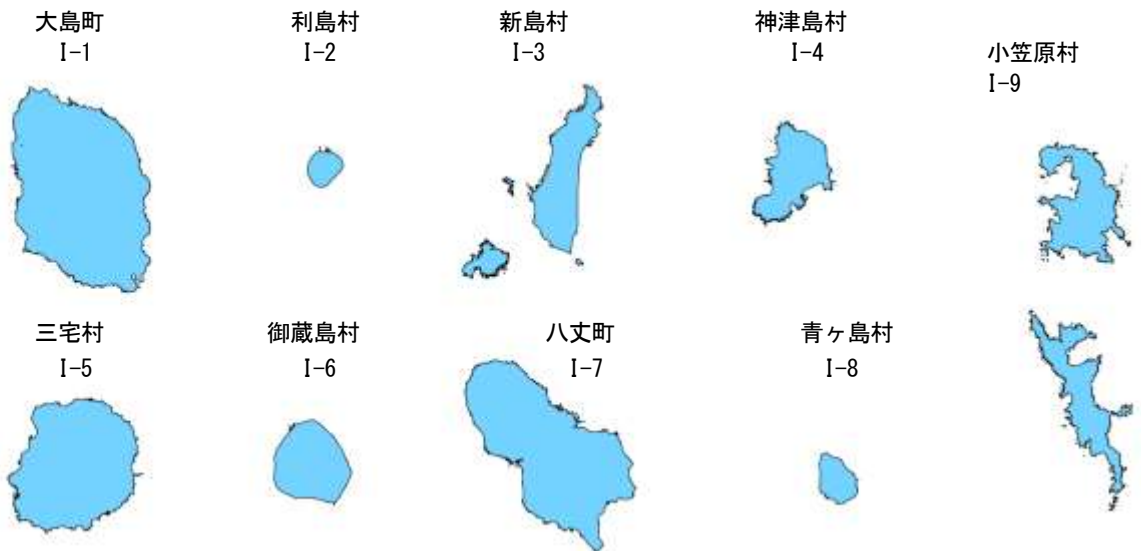
多摩都市部  
Tama area (suburban area)



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	福江市	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	Hachijo 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

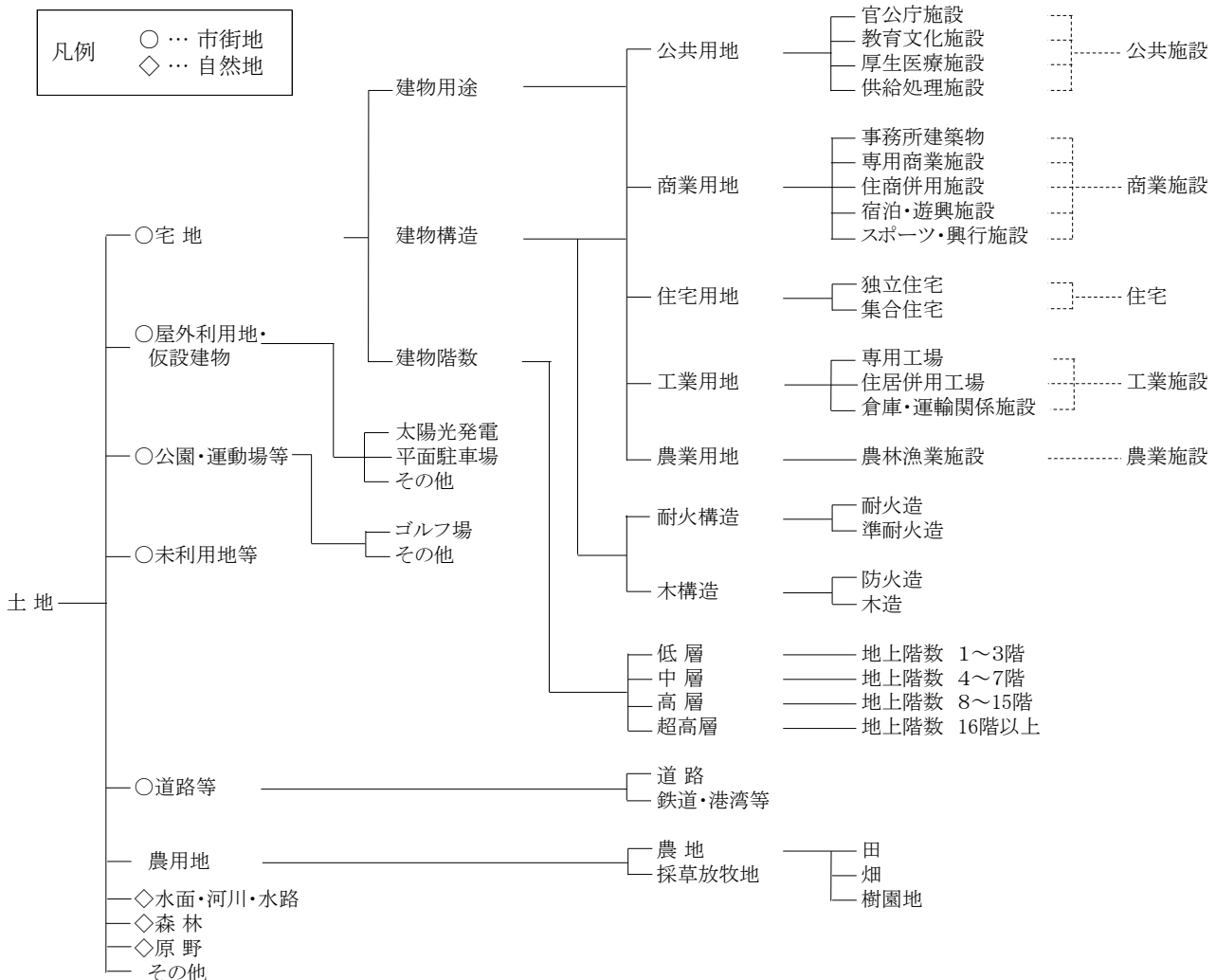
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(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。令和4年は、平成27年及び令和3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	専用照合施設(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	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	太 陽 光 発 電	太陽光発電システムを直接整備している土地	
	平 面 駐 車 場	宅地から道路等で分断された駐車場、又は有料駐車場(コインパーキング、月極有料駐車場等)	
	そ の 他	(屋外利用又は仮設利用) 材料置き場、屋外展示場、飯場	
公園、運動場等	ゴ ル フ 場	ゴルフ場	
	そ の 他	(屋外利用を主とするもの) 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、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、ゴルフ練習場	
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、廃家、埋め立て地		
道	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、苗木など草本性植物を栽培する畑
		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	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、竹木が集団的に生育する土地	
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		

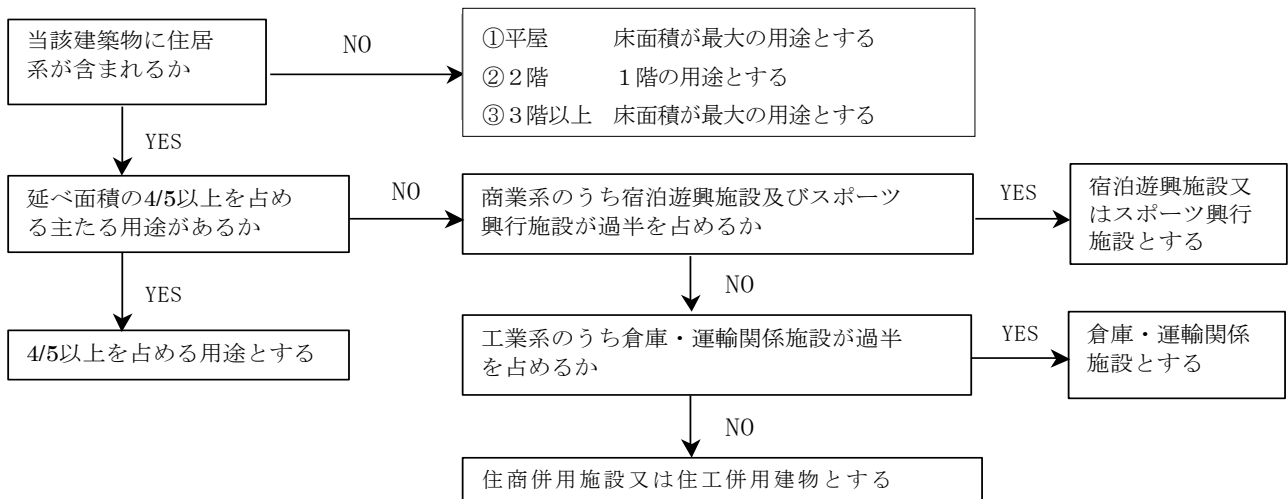
### 2-3 建物構造分類

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、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