

I 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

—宅地の割合の増加が鈍化—

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19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、その他、公園、未利用地、道路等）は約59%であり、農用地は約7%、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35%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100万棟、平均敷地面積約289㎡、建ぺい率（ネット）約39%、容積率（ネット）約87%、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%が工業施設等である。建築面積ベースで約14%が中高層化、約46%が不燃化されている。

(2) 動向（前回平成19年度調査との比較）

土地利用については、宅地が約490ha、道路等が約230ha増加している一方、農用地が約390ha、森林が約200ha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、平成14年から平成19年の間に1.6ポイントと大幅に増加したが、今回、0.6ポイントの増加と大幅に鈍化した。（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、住商併用施設などが減少した。

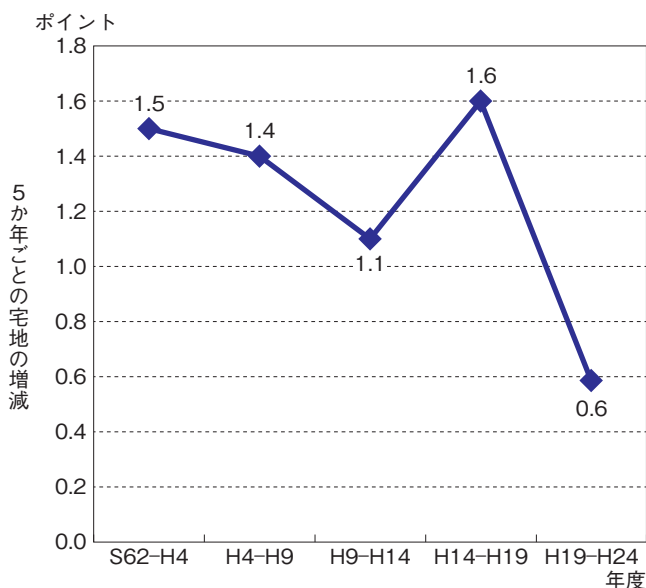
5か年ごとに各用地の土地利用面積全体に占める割合を見ると、独立住宅、集合住宅及び専用商業施設で増加しているものの、増加幅は小さくなっている。専用工場は前回に続き減少している。（図I-2）

建物については、建物棟数は約1万1千棟増加し、平均敷地面積は約2㎡増加した。平均階数は0.1ポイント、中高層化率は0.7ポイント増加した。宅地面積に対する建ぺい率は0.4ポイント減少する一方、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、独立住宅、集合住宅、厚生医療施設などが増加し、専用工場、教育文化施設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0.5ポイント上昇した。

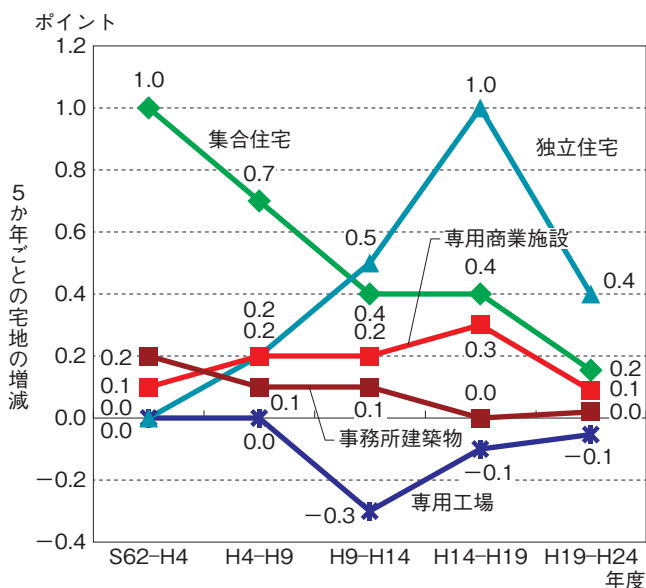
宅地の割合の増加は鈍化

独立住宅、集合住宅及び専用商業施設で増加幅が縮小 専用工場は引き続き減少

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、自然地在が約97%を占め、市街地在が約2%（うち宅地在約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41%、階数1.5階の建物が建っている。延べ面積で見ると、約64%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51%が木造、不燃化率は約19%である。

(2) 動向

土地利用は道路が増加し、森林が減少している。

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、自然地在の割合が高く、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、専用工場用地が約11%などの特徴が見られる。

南多摩は、森林が約32%で、宅地在が約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、宅地在が6割弱と高い。

北多摩南部は、道路等が約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。建ぺい率と容積率が他のエリアより高くなっており、都市的土地利用が進んでいる。

北多摩北部は、農用地が約13%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

全てのエリアで専用商業施設及び独立住宅の用地が増加する一方で、専用工場、住商併用施設及び農林漁業施設が減少している。

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、自然地在が約86%を占め、市街地在が約9%（うち宅地在約4%）、農用地が約5%である。宅地の約53%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25%、容積率約33%、階数1.2階の建物が建っている。延べ面積で見ると、約53%が住宅で、うち約86%が独立住宅である。構造で見ると、建築面積で約47%が木造である一方、耐火造が24%であり、不燃化率は約36%である。

(2) 動向

土地利用は道路等や原野が増加している。宅地については、倉庫・運輸関係施設、教育文化施設、専用工場等が増加し、独立住宅、官公庁施設等が減少している。

なお、平成12年の三宅島噴火・避難指示等を受け、平成9年以降、調査が行われていなかった三宅村で調査を再開した。平成9年と比べ、大幅に森林が減少し、原野が増加している。

図 I-3 土地利用比率（多摩都市部）

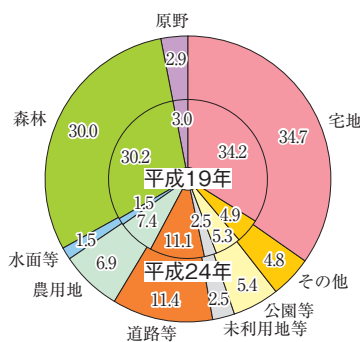


図 I-4 土地利用比率（多摩山村部）

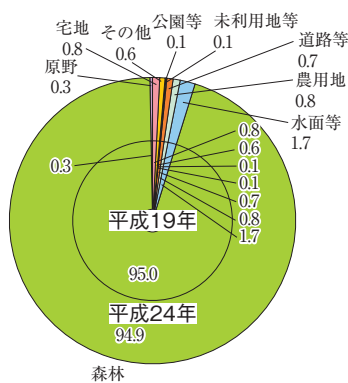


図 I-5 土地利用比率（島しょ地域）

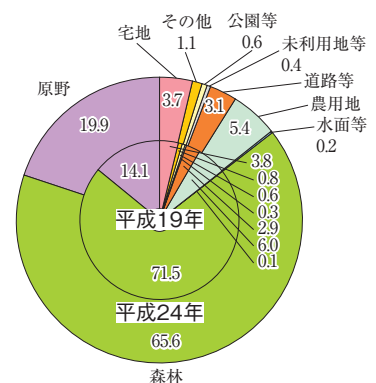


図 I-6 宅地利用率（多摩都市部）

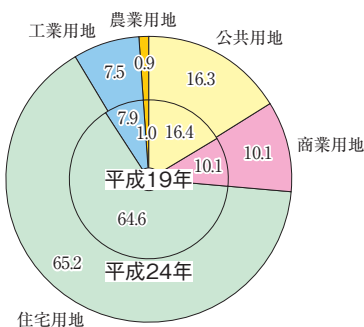


図 I-7 宅地利用率（多摩山村部）

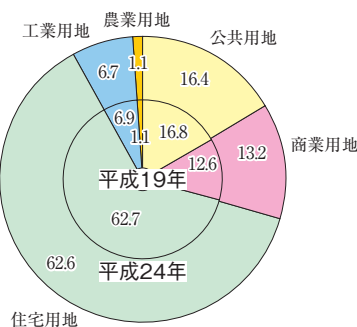
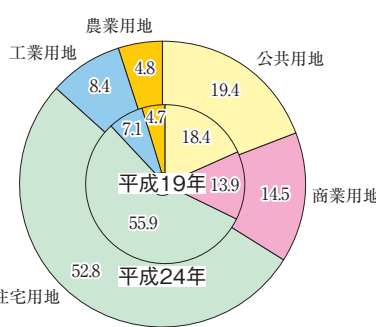


図 I-8 宅地利用率（島しょ地域）



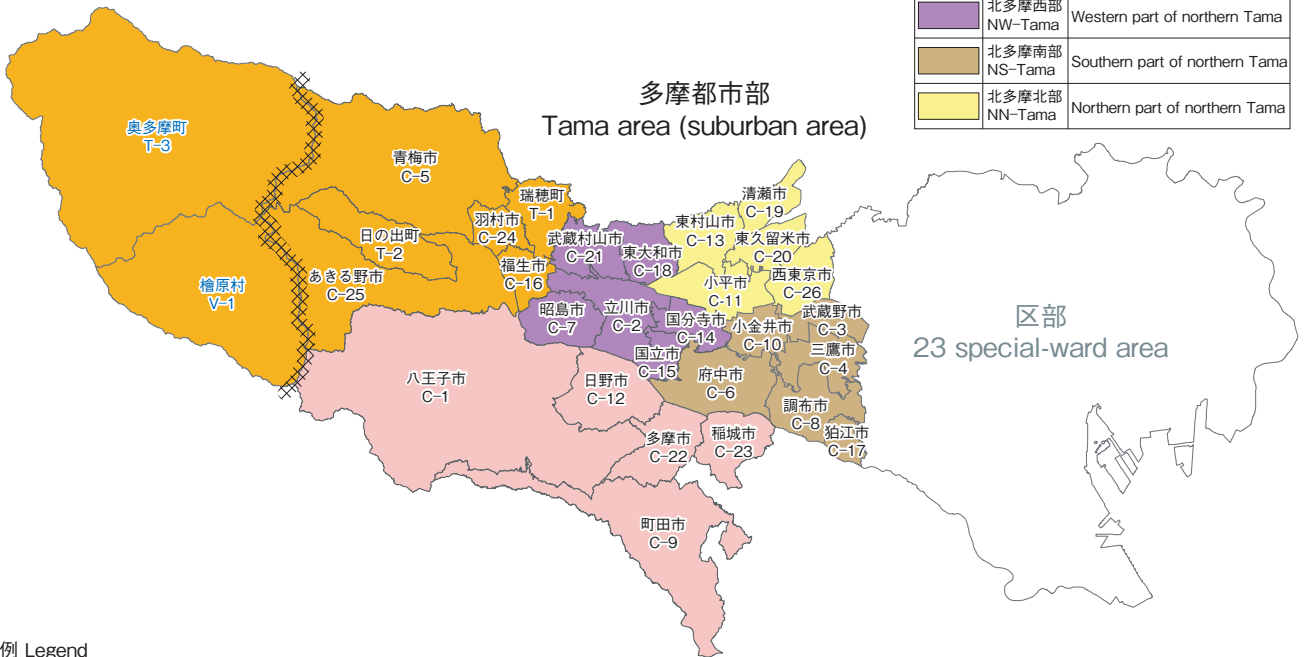
多摩・島しょ地域の集計エリアと行政区界

多摩山村部 Tama area (rural area)

多摩都市部 Tama area (suburban area)

凡例 Legend

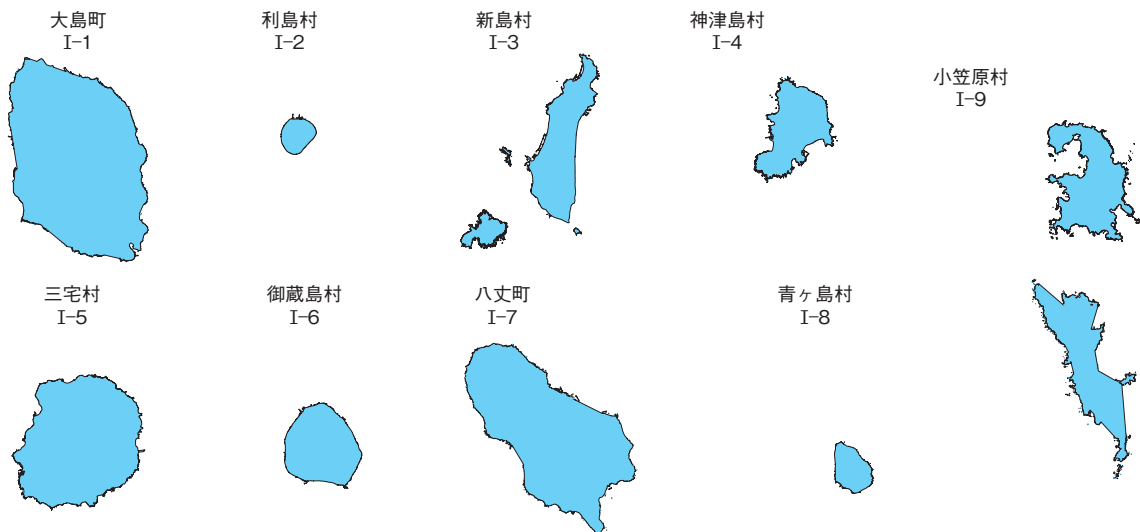
| | | |
|--|------------------|--------------------------------|
| | 西多摩 W-Tama | Western Tama |
| | 南多摩 S-Tama | Southern Tama |
| | 北多摩西部 NW-Tama | Western part of northern Tama |
| | 北多摩南部 NS-Tama | Southern part of northern Tama |
| | 北多摩北部 NN-Tama | Northern part of northern Tama |



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 | Kozushima Village | 神津島村 | I-7 | Hachijo Town | 八丈町 |
| I-2 | Toshima Village | 利島村 | I-5 | Miyake Village | 三宅村 | I-8 | Aogashima Village | 青ヶ島村 |
| I-3 | Nijima Village | 新島村 | I-6 | Mikurajima Village | 御蔵島村 | I-9 | Ogasawara Village | 小笠原村 |

II 調査方法 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

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

島しょ地域については、昭和52年から多摩地域と合わせて調査を行っている。

1-2 調査の概要

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・建物用途及び建物構造・階数である。この結果を電子データ化し、分類ごとに色で表し、土地・建物用途別現況図等としてまとめている。

調査結果については、地図情報として「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) 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 宅地利用比率 | ⑪ 平均階数 |
| ④ 建物用地利用比率 | ⑫ 建築面積比率 |
| ⑤ 建物棟数※ | ⑬ 延べ面積比率 |
| ⑥ 建築棟数密度※ | ⑭ 不燃化率 |
| ⑦ 平均敷地面積※ | ⑮ 建物構造比率 |
| ⑧ 建ぺい率 | 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。

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単位

(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19年に対する平成24年の増加（減少）割合

(11) 増加（減少）量

平成19年から平成24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

コンピュータ上のポリゴン集計により算定している。

(14) 延べ面積

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

算定式：延べ面積 = 形状面積 × 階数 × 補正係数

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

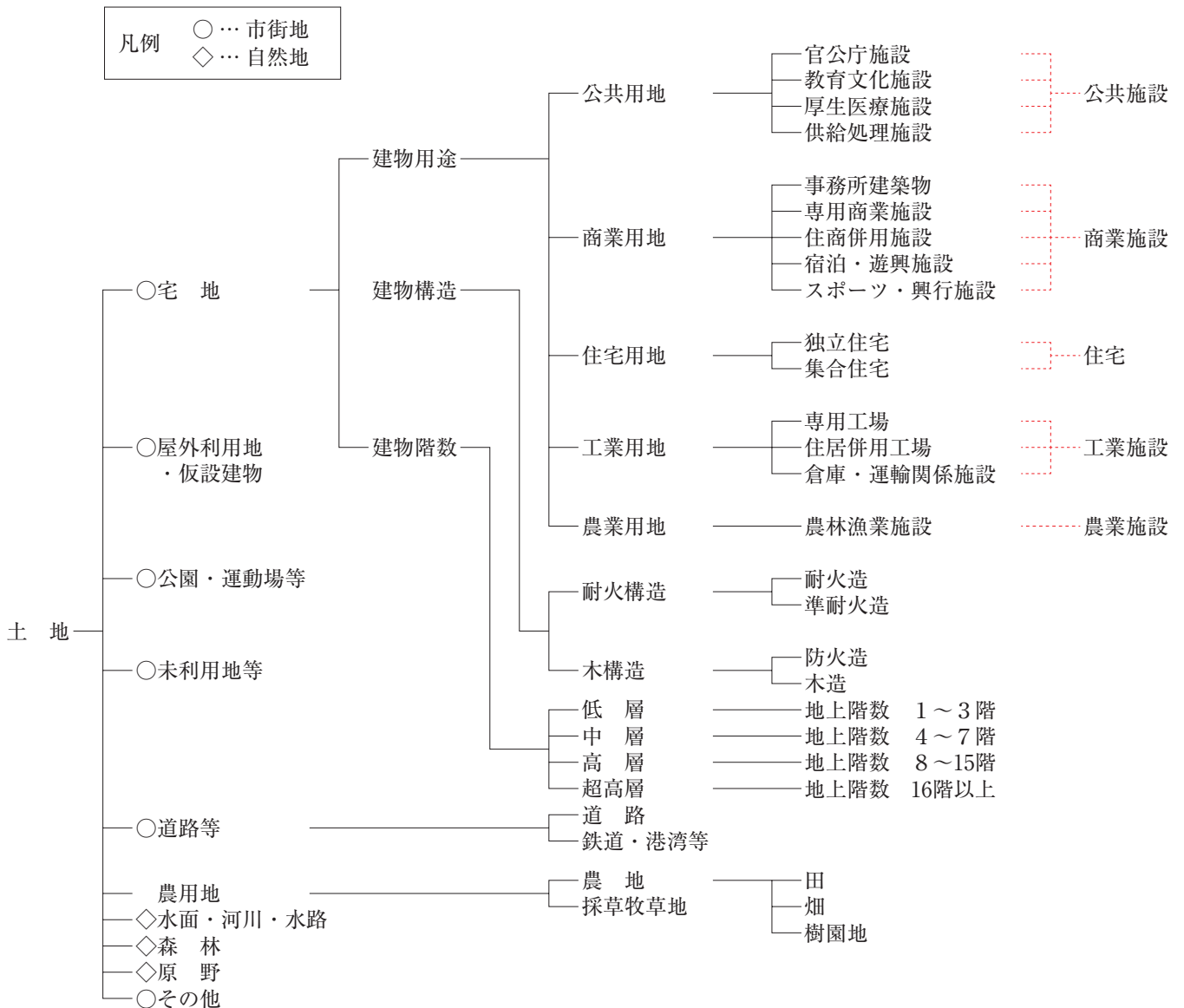
(15) デジタルマッピング地形図 (DM)

空中写真より直接地物データを取得し作成した地形図

平成24年調査は、平成23年にデジタルマッピング (DM) 手法で作成した地形図データを活用し、データ作成を行った。

2 分類

2-1 土地利用の分類



2-2 土地建物用途分類

| | | | |
|------------|-----------|---|--|
| 公共用地 | 官公庁施設 | 官公署及び出先機関、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 | 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 | |
| | 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 | 木造 | 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 |
| | 防火造 | 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

