

### 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29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60%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107万棟、平均敷地面積約281㎡、建蔽率(ネット)約39%、容積率(ネット)約90%、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13%が商業施設、約18%が公共施設、約6%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50%が不燃化されている。

##### (2) 動向(前回平成29年度調査との比較)

土地利用については、宅地が約659ha、道路等が約112ha増加している一方、農用地が約368ha、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24年から平成29年の間に0.9ポイントと増加したが、今回は0.8ポイントと少し増加幅が減少している。(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。

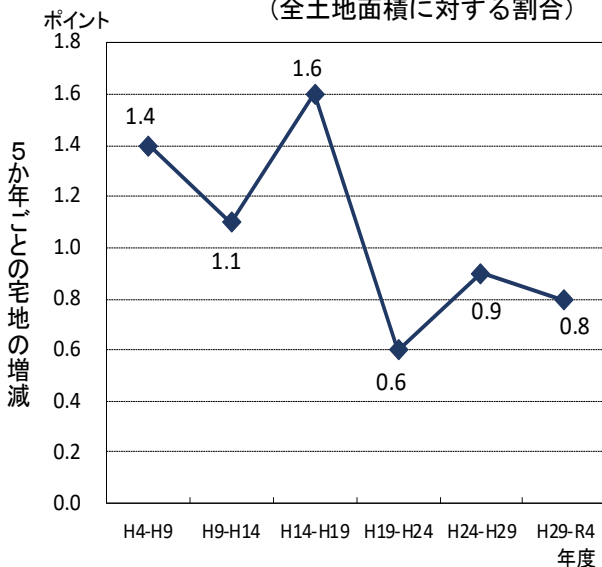
5か年ごとに各用地の土地利用面積全体に占める割合を見ると、独立住宅、専用商業施設、集合住宅及び事務所建築物で増加しており、増加幅に大きな変動はない。専用工場は前回に続き減少している。(図I-2)

建物については、建物棟数は約3万5千棟増加し、平均敷地面積は約3.2㎡減少している。平均階数は横ばいとなり、中高層化率は0.1ポイント増加している。宅地面積に対する建蔽率は0.1ポイント増加し、容積率は1.3ポイント増加している。用途別の延べ面積の比率では、厚生医療施設、独立住宅などが増加し、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2.0ポイント上昇している。

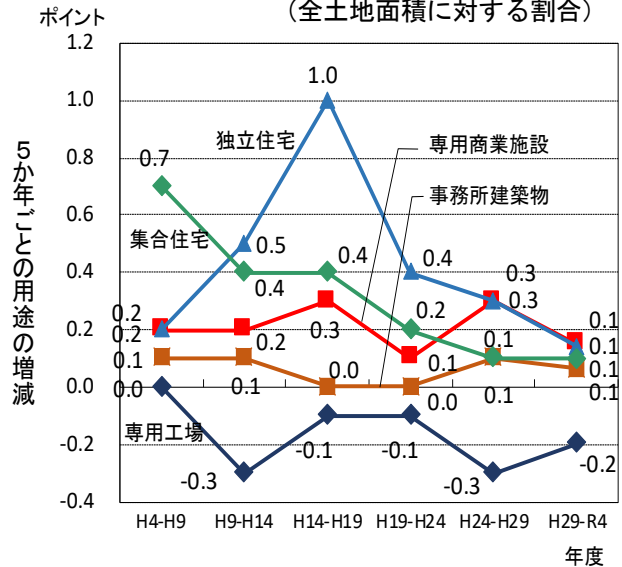
#### 宅地割合の増加幅は微増

#### 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、自然地在約97%を占め、市街地在約2%（うち宅地在約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62%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49%が木造である一方、約20%が不燃化されている。

### (2) 動向

土地利用は全ての分類で横ばいとなっている。

利用が進んでいる。

北多摩北部は、農用地が約10%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

北多摩南部を除く全てのエリアで独立住宅施設の用地が増加する一方で、全てのエリア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34%を占める。宅地のうち住宅用地が約68%を占める。

北多摩西部は、農用地が約8%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、自然地在約86%を占め、市街地在約9%（うち宅地在約4%）、農用地が約5%である。宅地の約57%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34%、平均階数1.2階である。延べ面積で見ると、約52%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44%が木造である一方、約37%が不燃化されている。

### (2) 動向

土地利用は、森林などが増加し、農用地などが減少している。宅地については、農林漁業施設、厚生医療施設などが増加し、教育文化施設、スポーツ・興行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）

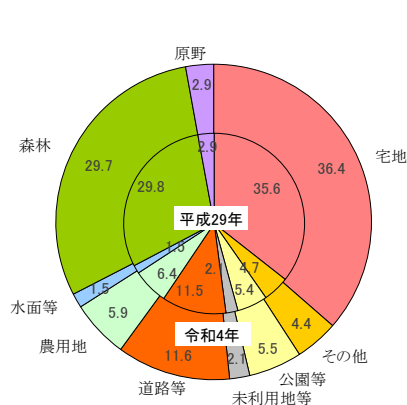


図 I - 4 土地利用比率（多摩山村部）

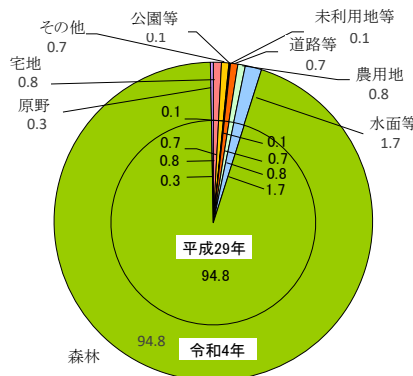


図 I - 5 土地利用比率（島しょ地域）

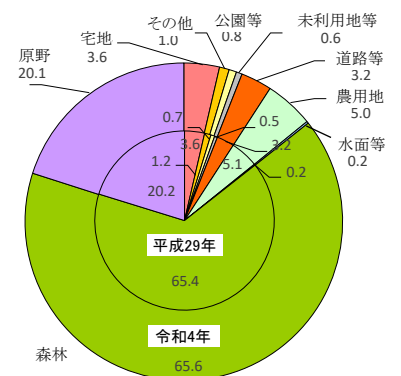


図 I - 6 宅地利用比率（多摩都市部）

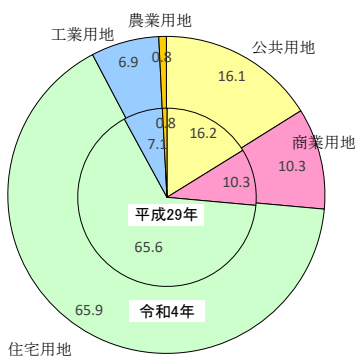


図 I - 7 宅地利用比率（多摩山村部）

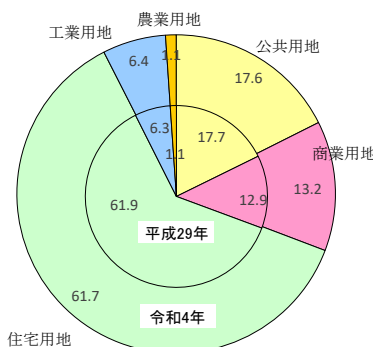


図 I - 8 宅地利用比率（島しょ地域）

