

序章

土地利用現況調査について

序

序章 土地利用現況調査について

土地利用現況調査とは、都市計画法第6条の規定に基づく、都市計画に関する基礎調査のひとつで、土地利用の現況と変化の動向を把握することを目的としています。目黒区は実施された結果を街づくりの基礎資料として活用しています。

平成18年度までは目黒区が土地利用現況調査を実施していましたが、平成23年度以降は東京都において実施されています。

この冊子は、主に平成28年度土地利用現況調査の結果※を基に、町丁目別単位等で集計分析を行うと共に、目黒区独自の調査を付加したものです。

※調査結果と現況で違いのある土地・建物については、データを一部、修正・更新しています。

(1) 集計資料の作成方法について

平成28年度土地利用現況調査は、「東京都土地利用現況調査実施要領」に基づき、航空写真画像データ、数値表層モデルデータ等を利用し、平成23年度に実施された調査結果から土地・建物利用の変化した可能性のある部分を抽出した後、住宅地図等の机上調査及び現地調査で目視により現況を確認し、GIS（地理情報システム）データとしてとりまとめたものです。

なお、外観調査の都合上、外部から判断できない変化については、反映されていない場合があります。

(2) 集計概要

今回この冊子に掲載されている建物データは、付属屋（倉庫・車庫・屋外トイレ・配電室等の主たる建物に付属する建物や、道路・公園・屋外利用地等の宅地外に建っている建物、10㎡未満の建物）を除いた主となる建物のみで集計を行った結果を使用しています。

なお、平成13年度以前の建物データについては、主となる建物と付属屋を分けていないため、建物に関わる集計結果を単純に比較することはできません。

また、調査主体が東京都へ移行したことに伴い、平成23年度調査以降の建物の延べ床面積を換算する際の係数は、「東京都土地利用現況調査実施要領」において定められた係数を用いています。（延べ床面積の算出方法についてはP.81を参照）

(3) 建物構造分類について

建物の構造は、耐火構造と木構造に分けられます。

以下の建物構造分類表のとおり、耐火構造は耐火造と準耐火造に、木構造は防火造と木造に分類されます。

建物構造分類表

構造区分		内容
中分類	小分類	
耐火構造	耐火造	主要な構造部分（柱・梁・壁・屋根等）が鉄骨鉄筋コンクリート造、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※でできているもの。 ②柱及び梁が不燃材料で外壁及び屋根等が防火造でできているもの。 ③木造以外で耐火造に属さないもの。
木構造	防火造	柱及び梁が木造で屋根及び外壁が準不燃材料※※でできているもの。
	木造	主要な構造部分が木造で上記のいずれの区分にも属さない防火性能の低いもの。

不燃材料※ コンクリート、モルタル、れんが、河原、鉄鋼ガラス等
準不燃材料※※ モルタル、漆喰、タイル、石、スレート、セメント板等

(4) 土地利用の用途分類について

土地利用の用途分類については、次ページの土地建物用途分類表をもとに分類しています。

用途分類は、宅地と宅地以外に分類され、宅地には、公共用地・商業用地・住宅用地・工業用地・農業用地が含まれます。

宅地以外の用途分類は、屋外利用地、公園、運動場等、未利用地等、道路、鉄道、農用地（田、畑、樹園地を含む）、水面・河川・水路などがあります。

土地建物用途分類表

用途分類		分類項目			
宅	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	A	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、養護学校、盲学校、聾学校、自動車教習所	
			B	美術館、博物館、図書館、公会堂	
			C	寺社、教会、町内会館、集会所	
		厚生医療施設	A	病院、診療所、保健所、公衆便所（独立したもの）	
			B	保育所、託児所、高齢者福祉施設、介護サービス施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	
		供給処理施設	A	上水道施設、電力供給施設（発電所、変電所、但し鉄道関係を除く）、都市ガス供給施設、卸売市場	
			B	ごみ焼却施設、リサイクル施設、廃棄物処理施設、下水道施設、と蓄場、火葬場	
		商業用地	事務所建築物	事務所（オフィスビル）、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		A	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、レンタルショップ	
			B	公衆浴場、サウナ	
	住商併用建物		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・建築等の事務所） 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		A	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケット（宴会・結婚式等）を主とする会館	
			B	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	A	（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、道場		
		B	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		
	工業用地	専用工場	右記の専用工場	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業所を伴うクリーニング店	
		住宅併用工場	右記の併用工場		
		倉庫運輸関係施設	A	自動車車庫、駐輪場（但し住宅や事務所の従属的なものを除く）、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）、駅舎、エアターミナル、フェリーターミナル、バス・タクシー・トラック車庫	
	B		倉庫、流通センター、配送所、トランクルーム、屋根付き資材置き場		
	農業用地	農林漁業施設	温室、サイロ、畜舎、養魚場、その他の農林漁業施設		
	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、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、釣り堀、バッティングセンター、ローラースケート場		
	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・蓮など灌漑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、遊水地、海			
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		野草地など小灌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、ごみ捨て場など			

