



集計資料

## 集計資料

## 1. 土地利用現況調査の概要

## (1) 集計項目と集計単位

平成 28 年度土地利用現況調査（目黒区独自調査を含む）では、全区、地区、住区、町丁目といった 4 つの区域割りを単位として集計を行っています。

調査項目及び集計単位一覧

分類	集 計 項 目	集 計 単 位			
		全区	地区	住区	町丁目
土地利用現況調査	単位面積	○	○	○	○
	土地利用面積	○	○	○	○
	建物棟数	○	○	○	○
	建物棟数密度	○	○	○	○
	建ぺい率	○	○	○	○
	容積率	○	○	○	○
	容積率の伸び	○	○	○	○
	平均敷地面積	○	○	○	○
	平均階数	○	○	○	○
	中高層化率	○	○	○	○
	高層化率	○	○	○	○
	不燃化率	○	○	○	○
	空地率	○	○	○	○
	道路率	○	○	○	○
	農地率	○	○	○	○
	住宅率	○	○	○	○
	共同住宅率	○	○	○	○
	構造別共同住宅率	○	○	○	○
	建物用途別構造別棟数	○	○	○	○
	建物用途別構造別延べ床面積	○	○	○	○
	建物用途別建ぺい率	○	○	○	○
	建物用途別容積率	○	○	○	○
	建物用途別不燃化率	○	○	○	○
	階数別棟数	○	○	○	○
地階を有する建物棟数	○	○	○	○	
目黒区独自調査	人口	○	○	○	○
	世帯数	○	○	○	○
	人口密度	○	○	○	○
	人口増減率	○	○	○	○
	年齢 3 区分別人口・構成比	○	○	○	○
	公園率	○	○	○	○
	建物確認申請数及び延べ床面積	○	—	—	○
	敷地規模別集計	○	○	○	○
	細街路率	○	○	○	○
	不燃領域率	○	○	○	○
	駐車場割合	○	○	○	○
	木造老朽率	○	—	—	○
	建築年代別棟数・構成比	○	—	—	○

## (2) 集計項目と使用資料

集計項目と使用した資料の一覧です。主に平成 28 年度土地利用現況調査結果を使用していますが、その他にもいくつか参考資料を使用しています。

## 調査項目及び使用資料一覧

分類	集 計 項 目	使用資料
土地利用現況調査	単位面積	目黒区の土地利用 2007
	土地利用面積	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物棟数	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物棟数密度	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建蔽率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	容積率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	容積率の伸び	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	平均敷地面積	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	平均階数	平成 18 年度・平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	中高層化率	平成 18 年度・平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	高層化率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	不燃化率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	空地率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	道路率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	農地率	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	住宅率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	共同住宅率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	構造別共同住宅率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物用途別構造別棟数	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物用途別構造別延べ床面積	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物用途別建蔽率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物用途別容積率	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	建物用途別不燃化率	平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	階数別棟数	平成 18 年度・平成 23 年度・平成 28 年度土地利用現況調査結果
	地階を有する建物棟数	平成 28 年度土地利用現況調査結果
	目黒区独自調査	人口、世帯数、人口密度、人口増減率、年齢 3 区分別人口・構成比
公園率		平成 28 年度土地利用現況調査結果、目黒区公園等配置図（平成 13 年 3 月作成、平成 28 年 4 月補正）
建物確認申請数及び延べ床面積		確認申請受付簿（平成 18 年度～平成 28 年度）
敷地規模別集計		平成 28 年度土地利用現況調査結果
細街路率		平成 18 年度土地利用現況調査結果（狭あい道路データ）、道路位置廃止申請（法第 42 条 2 項道路）、開発登録簿
不燃領域率		平成 28 年度土地利用現況調査結果
駐車場割合		平成 28 年度土地利用現況調査結果
木造老朽率		特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」
建築年代別棟数・構成比		特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」

### (3) 各項目の集計方法について

各調査項目の説明・定義、出典元となる資料、集計方法、及び計算式を以下に示します。

なお、割合(%)を求める計算では、“×100”を割愛していますのでご注意ください。

また、「平成28年度成果」、「平成23年度成果」、「平成18年度成果」は、それぞれ平成28年度土地利用現況調査結果データ、平成23年度土地利用現況調査結果データ、平成18年度土地利用現況調査結果データを指します。

#### ■単位面積 (単位：ha)

集計単位として用いる各区域の単位面積は、“目黒区の土地利用2007”のデータを用いました。

#### ■人口 (単位：人)

住民基本台帳(10月1日時点)の値をもとに、集計単位毎に人口を集計しました。

#### ■世帯数 (単位：世帯)

住民基本台帳(10月1日時点)の値をもとに、集計単位毎に世帯数を集計しました。

#### ■人口密度 (単位：人/ha)

住民基本台帳(10月1日時点)の値をもとに、以下の式に基づき算出しました。単位は1haあたりの人数です。

[人口密度 = 全人口 / 単位面積]

#### ■人口増減率 (単位：%)

住民基本台帳(各年10月1日時点)の値をもとに、平成22年から平成27年にかけての増減傾向を、以下の式に基づき算出しました。

[人口増減率 = (平成27年人口 - 平成22年人口) / 平成22年人口]

なお、算出にあたっては、平成22年のデータが日本人のみで集計されていることから、平成27年についても日本人のみの集計結果を用いています。

#### ■年少人口率 (単位：%)

住民基本台帳(10月1日時点)の値をもとに、15歳未満の人口が占める割合を、以下の式に基づき算出しました。

[年少人口率 = 15歳未満人口 / 全人口]

#### ■老年人口率 (単位：%)

住民基本台帳(10月1日時点)の値をもとに、65歳以上の人口が占める割合を、以下の式に基づき算出しました。

[老年人口率 = 65歳以上人口 / 全人口]

#### ■老年人口増減率 (単位：%)

住民基本台帳(各年10月1日時点)の値をもとに、平成22年から平成27年にかけての増減傾向を、以下の式に基づき算出しました。

[老年人口増減率 = (平成27年老年人口 - 平成22年老年人口) / 平成22年老年人口]

なお、算出にあたっては、平成22年のデータが日本人のみで集計されていることから、平成27年についても日本人のみの集計結果を用いています。

#### ■土地利用面積 (単位：ha、%)

平成28年度及び平成23年度成果をもとに、用途分類別に土地利用面積と、全土地利用面積に占める割合を集計しました。用途分類については、大分類と中分類の2種類について集計を行いました。

なお、面積集計にあたっては、用途分類別面積の合計と単位面積が一致するよう、集計単位毎に按分調整を行っていることから、それぞれ用途分類毎に面積を積み上げた値は、町丁目別集計と住区別集計及び地区別集計では一致していない場合があります。

#### ■建物棟数 (単位：棟)

平成28年度成果をもとに、建物棟数(建物形状データ数)を集計しました。なお、建物が複数の集計単位区域にまたがる場合は、その建物の重心の位置で決定しました。

#### ■建物棟数密度 (単位：棟/ha)

平成28年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[建物棟数密度 = 全建物棟数 / 宅地面積]

#### ■建物用途別構造別棟数 (単位：棟)

平成28年度及び平成23年度成果をもとに、建物用途別、構造別の棟数を集計しました。建物用途については、大分類と中分類の2種類について集計を行いました。

### ■建ぺい率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。なお、建築面積については、「東京都土地利用現況調査実施要領」に基づき、建物形状データの平面投影面積としました。また、宅地面積については、用途分類が宅地に該当する土地データの面積としました。

[建ぺい率＝全建築面積／全宅地面積]

### ■建物用途別建ぺい率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、建物用途別の建ぺい率を集計しました。用途については、大分類と中分類の 2 種類について集計を行いました。

### ■容積率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式により算出しました。

[容積率＝全延べ床面積／全宅地面積]

延べ床面積の算出方法については、P.81「参考：延べ床面積の算出方法」を参照して下さい。

### ■建物用途別容積率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、建物用途別の容積率を集計しました。用途については、大分類と中分類の 2 種類について集計を行いました。

### ■容積率の伸び（単位：ポイント）

平成 28 年度及び平成 23 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[容積率の伸び

＝平成 28 年度の容積率－平成 23 年度の容積率]

### ■建物用途別構造別延べ床面積（単位：㎡）

平成 28 年度及び平成 23 年度成果をもとに、建物用途別、構造別の延べ床面積を集計しました。用途については、大分類と中分類の 2 種類について集計を行いました。

### ■敷地面積規模別件数（単位：件）

平成 28 年度成果及び区独自調査の結果をもとに、用途分類が宅地に該当する土地について、14 に区分した敷地面積規模毎に敷地件数と、全敷地件数に占める割合を集計しました。なお、敷地が複数の集計単位区域にまたがる場合は、その敷地の重心の位置で決定しました。

### ■平均敷地面積（単位：㎡）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[平均敷地面積＝全宅地面積／全建物棟数]

### ■階数別棟数（単位：棟）

平成 28 年度、平成 23 年度、平成 18 年度成果をもとに、建物の階数別棟数を集計しました。なお、棟数の集計方法については、「建物棟数」の項を参照してください。

### ■平均階数（単位：階）

平成 28 年度、平成 23 年度、平成 18 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[平均階数＝全建物の階数／全建物棟数]

建物の全階数は、集計単位区域内にある全建物の地上階数の合計値です。

### ■中高層化率（単位：％）

平成 28 年度、平成 23 年度、平成 18 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[中高層化率

＝地上 4 階以上の建物棟数／全建物棟数]

### ■高層化率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[高層化率＝地上 8 階以上の建物棟数／全建物棟数]

### ■地階を有する建物棟数（単位：棟）

平成 28 年度成果をもとに、地下階数別の棟数を集計しました。なお、棟数の集計方法については、「建物棟数」の項を参照してください。

### ■不燃化率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[不燃化率

＝耐火造・準耐火造の建築面積／全建築面積]

※不燃領域率での不燃化率は、P.80 を参照して下さい。

### ■建物用途別不燃化率（単位：％）

平成 28 年度及び平成 23 年度成果をもとに、建物用途別の不燃化率を集計しました。用途については、大分類と中分類の 2 種類について集計を行いました。

### ■独立住宅率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[独立住宅率＝独立住宅の棟数／全建物棟数]

### ■共同住宅率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[共同住宅率＝集合住宅の棟数／全建物棟数]

### ■構造別共同住宅率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[構造別共同住宅率＝各構造別の集合住宅の棟数  
／各構造別の建物棟数]

### ■建築年代別棟数、構成比（単位：棟、％）

特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」をもとに、昭和 45 年以前の建築物、昭和 46 年～55 年、昭和 56 年～平成 2 年、平成 3 年～12 年、平成 13 年～28 年の 5 区分に分けて、年代毎の建物棟数及び全建物棟数に占める割合を集計しました。

### ■昭和 55 年以前の建物率（単位：％）

特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[昭和 55 年以前の建物率

＝昭和 55 年以前の建物棟数／全建物棟数]

### ■木造老朽率（単位：％）

特別区資料室データ「町別年次別建築物棟数延床面積」をもとに、昭和 55 年以前の木造建物（木造老朽建物）棟数について、①全建物棟数に占める割合、及び②全木造建物棟数に占める割合を算出しました。

### ■建築確認申請数、延べ床面積（単位：件、㎡）

平成 18 年度～28 年度の確認申請受付簿をもとに、各年度の建築確認申請件数及び延べ床面積を集計しました。

### ■道路率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[道路率＝道路面積／全土地面積]

道路面積は、平成 28 年度成果で「道路」に分類された土地の面積です。

### ■細街路率（単位：％）

区独自調査結果をもとに、集計単位区域内にある道路総延長のうち、幅員が 4 m 未満の道路の割合を、細街路率として集計しました。

なお、集計単位である町丁目、住区、地区の境界と一致する道路の延長については、平成 18 年度の集計方法に倣い、両側の区域で半分に振り分けて計算しています。

### ■不燃領域率（単位：％）

平成 28 年度成果及び区独自調査結果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[不燃領域率

＝空地率<sup>\*1</sup> + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率<sup>\*2</sup>]

※ 1 [空地率 = {(S + R) / T} × 100]

S：短辺又は直径 10m 以上で、かつ、面積が 100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員 6m 以上の道路面積

T：対象市街地面積

※ 2 [不燃化率 = (B / A) × 100]

B：耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8

A：全建築物建築面積

### ■駐車場割合（単位：％）

平成 28 年度成果及び区独自調査結果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[駐車場割合＝駐車場面積／全土地面積]

### ■農地率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[農地率 = (農業用地 + 農用地面積) / 全土地面積]

### ■空地率（単位：％）

平成 28 年度成果をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[空地率 = (屋外利用地・仮設建物 + 公園運動場等 + 未利用地面積) / 全土地面積]

### ■公園率（単位：％）

平成 28 年度成果及び目黒区公園等配置図をもとに、以下の式に基づき算出しました。

[公園率 = 公園面積 / 人口]

なお、公園面積の値はそのまま使用せず、目黒区公園等配置図に記載のある面積（都市公園、区立公園、児童公園、緑道）に一致するよう按分調整を行っています。



### <参考：延べ床面積の算出方法>

延べ床面積は、「東京都土地利用現況調査実施要領」に基づき、以下の方法を用いて算出しています。

[延べ床面積＝係数×建築面積]

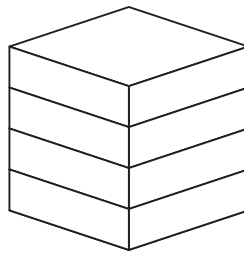
算出式内の係数は、建物の形状及び階数に応じて以下のように定義されます。

#### 延べ面積換算コードと延べ面積換算係数

延べ面積換算コード		建物の階数	係数
コード1	全階数とも同一形状	—	1.00
コード2	建物の上層部の面積が下層部の面積の100%未満から50%以上と推定する場合	2階建て	0.90
		3階建て	0.85
		4階建て以上	0.80
コード3	建物の上層部の面積が下層部の面積の50%未満と推定する場合	2階建て	0.65
		3階建て	0.55
		4～11階建て	0.45
		12階建て以上	0.40

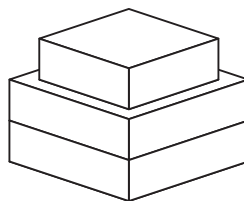
#### 延べ面積換算コード区分と延べ面積換算係数の関係

例1) 全階数とも同一形状のもの



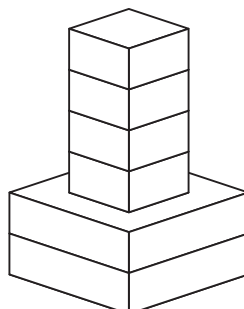
コード1に該当するので、階数に関係なく換算係数は1.00

例2) 上層部が下層部の50%以上100%未満のもの



コード2の3階建てに該当するので、換算係数は0.85

例3) 上層部が下層部の50%未満のもの



コード3の6階建てに該当するので、換算係数は0.45