

## 地価高騰期における東京都内の住宅系土地利用の変化

1. はじめに
2. 都内のいくつかの地域における建物用途の動向
3. 事例調査からみた住宅系土地利用の変化
4. おわりに

橋本 充\*  
玉川 英 則\*\*

### 要 約

バブル期の地価高騰は、住宅系土地利用の駆逐、無秩序な再編を促している要因としてみられ、住宅系土地利用を維持、担保および秩序ある土地利用再編を誘導する施策が、バブル以降に展開されている。

本稿は、住宅系土地利用の維持、確保、担保をねらいとしている都市計画制度・事業が、地価高騰期の東京都内の住宅系土地利用の展開に対してどの程度の効力を持っているのかを、地価高騰期の土地利用の変化を比較、分析することにより検証する。

まず、「東京都都市計画地図情報システム」を用いてマクロ的な視点から分析する。さらに、住宅系土地利用が展開している地区環境と住宅系土地利用を担保する都市計画制度の適用状況から、都内の6地区についてミクロ的な視点から事例調査を行い分析する。

その結果、都心部では業務地化が進む中で、総合設計制度、地区計画制度などで住宅供給を担保することにより住宅系土地利用が確保されていることが認められる。

また、密集市街地では、地区計画等により住宅の共同化と不燃化が進んでいることが認められる。

さらに、住居専用地区をみると、都心周辺では市街地住宅総合設計制度等により集合住宅と商業系との併用住宅の増加が、周辺区では、建築協定等により独立および集合形態の専用住宅の増加が、郊外では、ビルトアップの初期の段階から地区計画制度を適用して良好な住環境と独立専用住宅の展開が認められる。

以上より、地価高騰期においても、用途地域による住宅系土地利用の維持、ならびに地区計画および総合設計制度などによる住宅供給を担保する制度の併用が行われているこれらの地区では、都心部・郊外部ともに、少なくとも床面積ベースにおいての住宅系土地利用の維持、増加が確認された。

\* 株式会社都市未来総合研究所

\*\* 東京都立大学都市研究所

## 1. はじめに

バブル期における地価高騰は、東京都心部では人口の減少や土地利用の再編を進め、また郊外では秩序ある土地利用の展開を妨げている。

1986年から1991年の間の区部の土地利用・建物現況の変化については、「東京の土地利用—平成3年東京都区部」（東京都都市計画局、1993年）に概要がまとめられている。それによれば、①建物の総棟数については、都心部で減少、周辺区部で増加している、②宅地全体の土地利用比率は微増、宅地以外の土地利用比率においては、公園・道路等が増加、未利用地・農用地が減少している、③建築面積や延べ床面積ベースでみると区部全体では事務所・集合住宅が増加、専用独立住宅が減少している、④中高層化は区部全域で進んでいるが、特に中心区や商業系用途（特に事務所・宿泊遊興施設）で著しい、⑤不燃化が区部全域で進み、1991年の不燃化率（耐火建築+簡易耐火建築の割合）は建築面積の5割強、延べ床面積の7割弱に至っている、といったことが明らかとなっている。

一方、この間の都市計画制度についての動向をみると、地価高騰による住宅系土地利用を維持、確保する観点から、1992年に都市計画法が用途地域の細分化を主な内容として改正された。また、地区計画制度、市街地住宅総合設計制度等によって住環境の保全や、業務系施設との共存を可能にする制度がバブル期には数多く適用されている。

本稿は、このような全体的傾向を念頭に置きながら、住宅系土地利用を意識した整備が行われたあるいは行われつつある地区に焦点を当てて、住宅系土地利用を維持、担保する都市計画制度・事業のねらいが、実際の土地利用にどのように反映されているかを、サブエリア別あるいは地区別で考察するものである。

## 2. 都内のいくつかの地域における建物用途の動向

以上の目的に沿い、次章以下では、住宅系土地

利用の増加を意図して具体的な整備事業あるいは都市計画制度が適用されている地区における、土地利用変容の実態を検討していくわけであるが、本章ではそのプレ分析として、次章の検討対象地区を含むやや広範囲の地域について、マクロレベルにおける土地利用（データとしては建物用途現況）の動向を明らかにしておくことにする。

資料として用いたのは、「東京都都市計画地区情報システム」として整備されている東京23区及

表1 土地建物分類コード

コード	分 類	
111	公 共 系	官 公 庁 施 設
112		教 育 文 化 施 設
113		厚 生 医 療 施 設
114		供 給 処 理 施 設
121	商 業 系	事 務 所 建 造 物
122		専 用 商 業 施 設 等
123		住 商 併 用 建 物
124		宿 泊 ・ 遊 興 施 設
125		ス ポ ー ツ ・ 興 業 施 設
131	住 居 系	専 用 独 立 住 宅
132		集 合 住 宅
141	工 業 系	専 用 工 場、 作 業 所
142		住 居 併 用 工 場、 作 業 場
143		倉 庫、 運 輸 関 係 施 設
210	空 地 系	屋 外 利 用 地、 仮 設 建 物
300		公 園、 運 動 場 等
400	交 通 系	未 建 築 住 宅、 未 利 用 地 用 途 改 変 中 の 土 地
510		道 路
520		鉄 道 ・ 港 湾 等
150		農 林 漁 業 施 設
611	農 業 系	田
612		畑
613		樹 園 地
620		採 草 放 牧 地
700	林 野 系	水 面 ・ 河 川 ・ 水 路
900		原 野
800		森 林
220		そ の 他

び多摩地域の建物用途現況ポリゴンデータ<sup>1)</sup>である。現在、1986年(多摩地域は1987年)と1991年(多摩地域は1992年)の2時点のデータが完成している。建物1棟ごとの形状、位置(精度は2500分の1地形図程度)がワークステーション上の地理情報システム(GIS)で利用可能な形でデジタルデータ化され、さらに建物用途(表1にカテゴリーコードを示す)、構造(表2にカテゴリー

表2 建物構造分類コード

コード	構 造	
11	耐 火 造	耐火構造
12	簡易耐火造	
21	防 火 造	木構造
22	木 造	
9	不 明	

コードを示す)、建築面積、延べ床面積等の情報が属性データとしてデータベース化されている。これらは図1に示したように東西2.5km、南北1.5kmの図郭1枚を単位として1つのディレクトリに収められている。以下では、この図郭ごとの上記2時点(5年間)の変化動向を記述する形で分析を行うこととする。

### 2. 1 都心業務・住商混在地域(麻布)

表3は、次章で扱う港区虎ノ門、三田地区を含む図郭「麻布」における2時点の建物用途現況の変化を、用途別・構造別に集計したものである(面積は㎡単位。小数点以下四捨五入)。また、図2に建物棟数の2時点間での増減を、図3に延べ床面積の増減を示す。これらによれば、事務所及び商業系用途や、専用独立住宅、集合住宅について耐火建築の増加が認められる一方、独立住宅の防火木造・木造の減少が著しい地域であることがわかる。全体として、事務所化と集合住宅化への圧力が強く作用し結果として不燃化が進んでいる地区と言えよう。その中で次章では、市街地住宅総合設計制度の適用により、非住宅系用途から併用集合住宅への変化が見られる2つの地区の土地利用変化を検討する。

### 2. 2 密集住宅地域(三軒茶屋)

表4は、次章で木質密集地区の例として検討する世田谷区太子堂地区を含む「三軒茶屋」の図郭の建物現況の変化である。上記同様、図4に棟数の増減、図5に延べ床面積の増減を示す。これらから、専用独立住宅では耐火構造が減少、逆に簡易耐火や防火木造の増加が見られることがわかる。反面、集合住宅では、耐火・簡易耐火が増加、防火木造・木造が減少している。併用商業でも同様の傾向が見られる。教育・文化施設や事務所でも耐火構造が増加している。大局の傾向として、棟数では防火木造を中心とした独立住宅の増加が見られるが、延べ床面積では耐火構造、その中でも集合住宅が大きく増加している地域である。次章では、地区計画及び市街地住宅密集地区再生事業により独立住宅から集合住宅への変化が見られる地区をマイクロレベルの検討の対象として取り上げる。

### 2. 3 都心住宅地域(小石川)

表5、図6、図7は、文京区目白台地区を含む「小石川」の図郭の変化動向を示したものである。事務所、併用商業、専用独立住宅、集合住宅、併用工場それぞれに対する耐火構造が増加し、事務所を除く同様のカテゴリーに対する防火木造、木造の減少が認められる。延べ床面積の増減傾向からは、不燃化と集合住宅化が着実に進行している地区として位置づけられよう。次章では、総合設計制度により、独立住宅から集合住宅への変化が見られている地区の状況を次章に示す。

### 2. 4 専用独立住宅地域(深沢)

表6、図8、図9は、世田谷区深沢地区を含む「深沢」の図郭の2時点間の変化動向である。専用独立住宅において、簡易耐火・防火木造が増加、木造が減少するという傾向にある。集合住宅では、耐火・簡易耐火・防火木造が、併用商業においても、耐火・簡易耐火が増加している。全体としては、住居系中心の市街地の中で難不燃化進む地域として位置づけられよう。次章では、用途地域



表3 図邦「麻布」の建物用途現況  
(左：1991年、右：1986年)

用途	種 類				総 計	
	11	12	21	22		
111	棟数	70	18	27	9	118
	合計・建築面積	52420	1012	10078	96	63605
	平均・建築面積	749	56	373	32	539
	合計・延べ床面積	219755	1450	19336	96	240638
	平均・延べ床面積	3139	81	716	32	2039
112	棟数	181	30	102	83	396
	合計・建築面積	102901	4015	14610	10259	131785
	平均・建築面積	569	134	143	124	333
	合計・延べ床面積	344719	7413	25297	12184	389612
	平均・延べ床面積	1905	247	248	147	984
113	棟数	35	7	13	4	59
	合計・建築面積	16024	681	1033	883	18621
	平均・建築面積	458	97	79	221	316
	合計・延べ床面積	71997	1162	1453	883	75495
	平均・延べ床面積	2057	166	112	221	1280
114	棟数	20	2	0	0	22
	合計・建築面積	1373	148	0	0	1521
	平均・建築面積	69	74	0	0	69
	合計・延べ床面積	3592	148	0	0	3740
	平均・延べ床面積	180	74	0	0	170
121	棟数	854	38	83	25	1000
	合計・建築面積	193559	3941	9571	2202	209273
	平均・建築面積	227	104	115	88	209
	合計・延べ床面積	1300590	7749	19193	3024	1330555
	平均・延べ床面積	1523	204	231	121	1331
122	棟数	148	28	33	2	211
	合計・建築面積	25627	2836	3519	172	32153
	平均・建築面積	173	101	107	86	152
	合計・延べ床面積	118182	4939	6988	343	130462
	平均・延べ床面積	799	176	212	172	618
123	棟数	565	65	497	75	1202
	合計・建築面積	62064	4129	29876	5375	101444
	平均・建築面積	110	64	60	72	84
	合計・延べ床面積	316189	9827	59625	10113	395754
	平均・延べ床面積	560	151	120	135	329
124	棟数	169	7	29	10	215
	合計・建築面積	36096	549	2972	770	40359
	平均・建築面積	213	78	102	77	188
	合計・延べ床面積	203564	1009	5503	1271	211347
	平均・延べ床面積	1205	144	190	127	983
125	棟数	8	2	4	0	14
	合計・建築面積	6118	186	830	0	7133
	平均・建築面積	765	93	207	0	510
	合計・延べ床面積	17617	186	869	0	18672
	平均・延べ床面積	2202	93	217	0	1334
131	棟数	369	200	1261	466	2296
	合計・建築面積	34916	18935	84819	29253	167924
	平均・建築面積	95	95	67	63	73
	合計・延べ床面積	95422	40825	163407	49059	348713
	平均・延べ床面積	259	204	130	105	152
132	棟数	936	95	555	119	1705
	合計・建築面積	231016	7934	46336	8307	293593
	平均・建築面積	247	84	83	70	172
	合計・延べ床面積	1324283	16571	92251	14462	1447546
	平均・延べ床面積	1415	174	166	122	849
141	棟数	13	16	24	4	57
	合計・建築面積	2484	1510	2154	173	6322
	平均・建築面積	191	94	90	43	111
	合計・延べ床面積	10182	2865	4039	201	17287
	平均・延べ床面積	783	179	168	50	303
142	棟数	52	20	131	39	242
	合計・建築面積	4518	1467	7719	2473	16177
	平均・建築面積	87	73	59	63	67
	合計・延べ床面積	18336	3918	15487	4379	42121
	平均・延べ床面積	353	196	118	112	174
143	棟数	69	16	34	7	126
	合計・建築面積	7597	2013	4140	505	14254
	平均・建築面積	110	126	122	72	113
	合計・延べ床面積	25713	3071	7416	786	36985
	平均・延べ床面積	373	192	218	112	294
210	棟数	0	0	0	0	0
	合計・建築面積	0	0	0	0	0
	平均・建築面積	0	0	0	0	0
	合計・延べ床面積	0	0	0	0	0
	平均・延べ床面積	0	0	0	0	0
300	棟数	0	0	0	0	0
	合計・建築面積	0	0	0	0	0
	平均・建築面積	0	0	0	0	0
	合計・延べ床面積	0	0	0	0	0
	平均・延べ床面積	0	0	0	0	0
400	棟数	0	0	0	0	0
	合計・建築面積	0	0	0	0	0
	平均・建築面積	0	0	0	0	0
	合計・延べ床面積	0	0	0	0	0
	平均・延べ床面積	0	0	0	0	0
全体の棟数		3489	544	2793	837	7663
全体の合計・建築面積		776684	49356	217657	60468	1104164
全体の平均・建築面積		223	91	78	72	144
全体の合計・延べ床面積		4070121	101133	420873	96801	4688928
全体の平均・延べ床面積		1167	186	151	116	612

用途	種 類				総 計	
	11	12	21	22		
111	棟数	78	25	20	7	128
	合計・建築面積	44468	3365	2847	1397	52068
	平均・建築面積	565	135	142	200	407
	合計・延べ床面積	173254	4620	4686	1779	184349
	平均・延べ床面積	2280	185	235	254	1440
112	棟数	152	30	96	81	359
	合計・建築面積	90014	4067	13378	10725	118184
	平均・建築面積	592	136	139	132	329
	合計・延べ床面積	301433	7477	24823	13044	346776
	平均・延べ床面積	1983	249	259	161	966
113	棟数	32	7	12	2	53
	合計・建築面積	15371	714	1798	495	18377
	平均・建築面積	480	102	150	247	347
	合計・延べ床面積	67923	1195	2962	495	72574
	平均・延べ床面積	2123	171	247	247	1399
114	棟数	6	4	0	0	10
	合計・建築面積	812	201	0	0	1013
	平均・建築面積	135	50	0	0	101
	合計・延べ床面積	2881	201	0	0	3082
	平均・延べ床面積	480	50	0	0	308
121	棟数	455	41	57	19	572
	合計・建築面積	125276	5257	4740	1436	136709
	平均・建築面積	275	128	83	76	239
	合計・延べ床面積	746328	9696	8146	2011	766181
	平均・延べ床面積	1640	236	143	108	1339
122	棟数	99	31	23	5	158
	合計・建築面積	17455	3034	1826	491	22806
	平均・建築面積	176	98	79	98	144
	合計・延べ床面積	92182	5481	3589	943	102194
	平均・延べ床面積	931	177	156	189	647
123	棟数	509	89	672	128	1398
	合計・建築面積	56314	5512	40773	8058	110658
	平均・建築面積	111	62	61	63	79
	合計・延べ床面積	301007	13587	81575	14709	410878
	平均・延べ床面積	591	153	121	115	294
124	棟数	124	9	41	15	189
	合計・建築面積	29274	719	3673	1625	35290
	平均・建築面積	236	80	90	108	187
	合計・延べ床面積	152395	1510	7104	2829	163839
	平均・延べ床面積	1229	168	173	189	867
125	棟数	6	2	0	0	8
	合計・建築面積	5773	186	0	0	5959
	平均・建築面積	962	93	0	0	745
	合計・延べ床面積	14786	186	0	0	14972
	平均・延べ床面積	2464	93	0	0	1872
131	棟数	252	229	1679	714	2874
	合計・建築面積	25714	20339	114897	47035	207985
	平均・建築面積	102	89	68	66	72
	合計・延べ床面積	64662	41989	218115	78692	403458
	平均・延べ床面積	257	183	130	110	140
132	棟数	778	91	684	158	1711
	合計・建築面積	198004	6952	50709	11570	267234
	平均・建築面積	255	76	74	73	156
	合計・延べ床面積	1187233	14272	100236	21504	1323245
	平均・延べ床面積	1526	157	147	136	773
141	棟数	15	34	31	8	88
	合計・建築面積	3164	3662	2964	604	10393
	平均・建築面積	211	108	96	75	118
	合計・延べ床面積	11663	6540	5400	994	24597
	平均・延べ床面積	778	192	174	124	280
142	棟数	46	32	173	64	315
	合計・建築面積	4194	2303	10715	3906	21177
	平均・建築面積	91	72	62	61	67
	合計・延べ床面積	17049	5777	21400	7292	51518
	平均・延べ床面積	371	181	124	114	164
143	棟数	34	35	44	10	123
	合計・建築面積	4470	4145	4818	794	14227
	平均・建築面積	131	118	109	79	116
	合計・延べ床面積	17677	6080	8965	1101	33823
	平均・延べ床面積	520	174	204	110	275
210	棟数	3	7	24	1	35
	合計・建築面積	457	394	1733	103	2686
	平均・建築面積	152	56	72	103	77
	合計・延べ床面積	1275	593	3121	206	5194
	平均・延べ床面積	425	85	130	206	148
300	棟数	8	8	5	0	21
	合計・建築面積	191	794	633	0	1619
	平均・建築面積	24	99	127	0	77
	合計・延べ床面積	263	1221	1184	0	2668
	平均・延べ床面積	33	153	237	0	127
400	棟数	19	3	18	2	42
	合計・建築面積	2837	152	1673	68	4730
	平均・建築面積	149	51	93	34	113
	合計・延べ床面積	7714	393	3336	105	11548
	平均・延べ床面積	406	13			

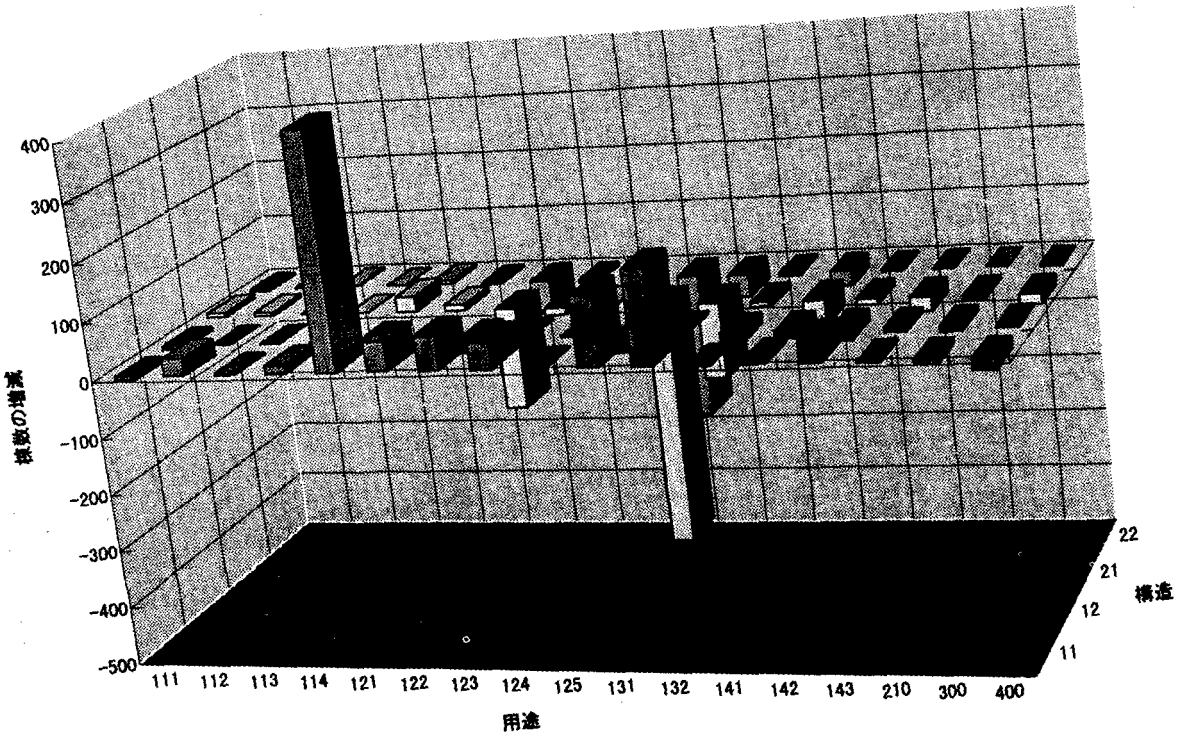


図2 棟数の増減 (麻布)

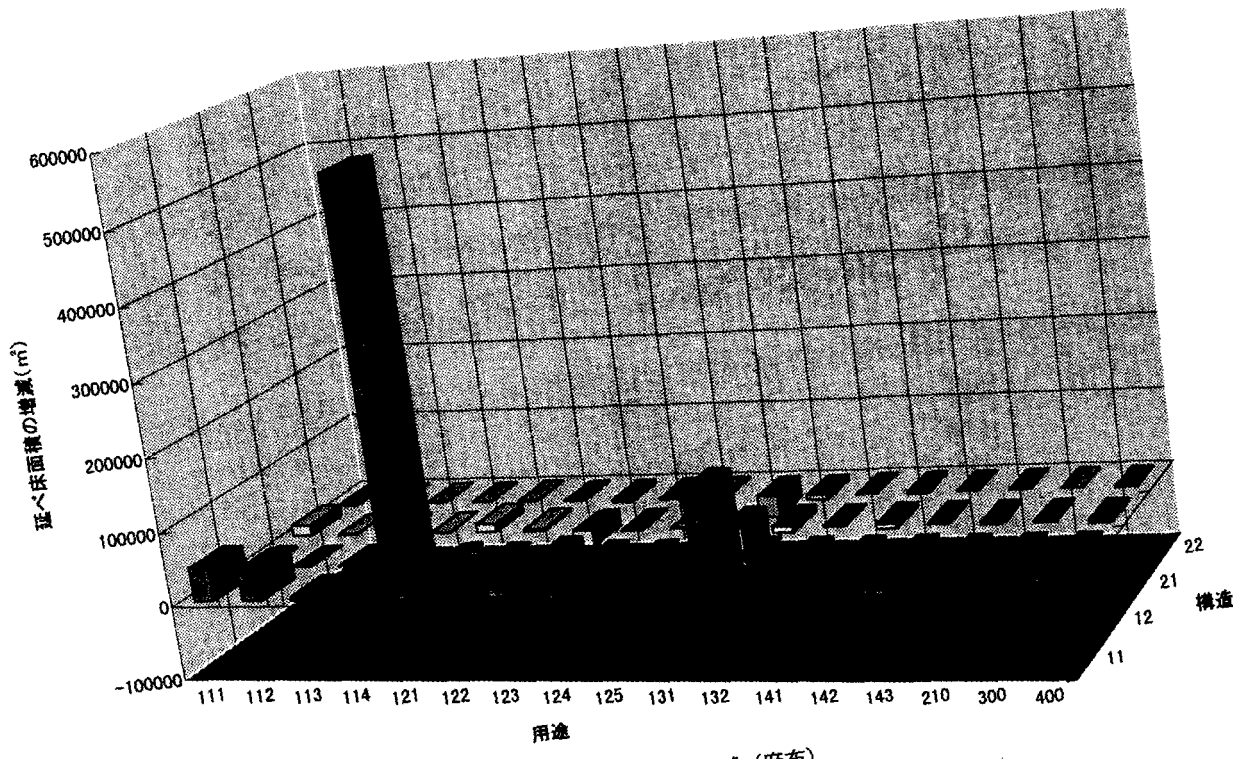


図3 延べ床面積の増減 (麻布)

表4 図郭「三軒茶屋」の建物用途現況  
(左：1991年、右：1986年)

用途	1991年					統計	用途	1986年					統計
	11	12	21	22	計			11	12	21	22	計	
111 棟数	21	15	19	4	59		8	2	15	5	30		
合計建築面積	14011	2970	2392	881	20254		6363	67	2651	451	9532		
平均建築面積	667	198	126	220	343		795	34	177	90	318		
合計延べ床面積	51403	6193	4769	896	63262		34435	172	5303	745	40655		
平均延べ床面積	2448	413	251	224	1072		4304	86	354	149	1355		
112 棟数	110	48	73	24	255		39	15	169	98	291		
合計建築面積	66691	7157	17783	3233	94865		8876	5962	52277	18596	88710		
平均建築面積	606	149	244	135	372		228	397	327	321	316		
合計延べ床面積	241960	12097	33142	3853	291061		32377	13284	109252	29325	184238		
平均延べ床面積	2200	262	454	161	1141		830	882	646	302	636		
113 棟数	33	2	1	0	36		23	0	0	23			
合計建築面積	24539	397	4891	568	30394		15629	823	12709	5068	34230		
平均建築面積	744	132	349	114	553		680	165	244	211	329		
合計延べ床面積	95817	1173	9541	1131	107626		64385	1918	24850	7794	98957		
平均延べ床面積	2904	337	682	226	1957		2800	384	478	323	532		
114 棟数	0	2	1	0	3		0	0	0	0			
合計建築面積	518	515	19	0	1052		0	0	618	512	1130		
平均建築面積	173	258	19	0	175		0	0	206	256	226		
合計延べ床面積	1753	1063	37	0	2873		0	0	1236	1024	2260		
平均延べ床面積	584	542	37	0	479		0	0	412	512	452		
121 棟数	183	52	97	15	347		31	14	87	29	161		
合計建築面積	44201	6641	8135	1501	60478		2156	2156	13784	4167	27987		
平均建築面積	242	128	84	100	174		354	154	159	143	174		
合計延べ床面積	221700	17598	16335	1903	257436		33208	4787	27346	6519	71860		
平均延べ床面積	1211	338	188	120	742		1071	342	314	225	446		
122 棟数	71	33	119	4	227		26	7	55	20	108		
合計建築面積	11762	4283	11568	179	27392		2781	501	12860	1882	18023		
平均建築面積	164	130	97	45	122		107	72	234	94	167		
合計延べ床面積	48520	12119	22786	278	63703		5955	1211	25233	2957	39356		
平均延べ床面積	683	367	191	69	389		383	173	458	148	364		
123 棟数	289	174	721	126	1310		169	86	1030	279	1564		
合計建築面積	51278	13640	49074	7843	121838		13829	6673	79435	21088	121006		
平均建築面積	177	78	68	62	91		82	76	77	61	79		
合計延べ床面積	333004	37861	99514	14324	484722		50159	16014	157683	34787	258643		
平均延べ床面積	1152	218	138	114	370		297	186	153	126	165		
124 棟数	6	1	11	0	18		4	0	12	1	17		
合計建築面積	2223	94	1765	0	4082		1131	0	2621	134	3885		
平均建築面積	371	94	160	0	227		283	0	218	134	229		
合計延べ床面積	1140	188	3529	0	13608		3871	0	5141	134	9151		
平均延べ床面積	1688	188	321	0	1140		969	0	428	134	538		
125 棟数	1	0	0	0	1		1	1	5	1	8		
合計建築面積	570	0	0	0	570		47	77	1232	51	1407		
平均建築面積	570	0	0	0	570		47	77	246	51	176		
合計延べ床面積	1140	0	0	0	1140		187	232	2463	102	2984		
平均延べ床面積	1140	0	0	0	1140		187	232	493	102	373		
131 棟数	186	591	5445	1772	7994		597	387	4305	1504	6793		
合計建築面積	14531	41222	355724	120318	532395		37726	25002	278453	103519	444701		
平均建築面積	78	71	65	68	67		63	65	65	69	65		
合計延べ床面積	43118	99379	704128	21189	1057812		145271	58261	543774	168314	913620		
平均延べ床面積	232	168	129	119	132		245	151	126	111	134		
132 棟数	372	390	1467	170	2741		363	198	1771	537	2671		
合計建築面積	165452	42208	199996	12064	339719		49708	24161	174857	56322	305049		
平均建築面積	228	108	82	71	124		136	122	99	105	106		
合計延べ床面積	767174	116230	246137	22827	1152368		205306	57760	343515	89817	696398		
平均延べ床面積	1068	298	168	134	420		566	292	194	167	254		
141 棟数	32	14	57	14	97		12	12	23	14	25		
合計建築面積	3942	2653	9130	980	16705		2977	1023	10671	3316	18167		
平均建築面積	329	190	160	70	172		248	150	209	133	189		
合計延べ床面積	10636	5631	17044	1680	34990		10201	3395	20173	5636	39405		
平均延べ床面積	886	402	239	120	361		850	424	386	225	415		
142 棟数	14	17	115	21	167		11	4	83	28	124		
合計建築面積	1489	982	7998	1390	11859		581	306	5832	2403	9125		
平均建築面積	106	58	70	66	71		53	77	70	92	74		
合計延べ床面積	6617	2685	15977	2664	27943		1933	616	11277	4174	18000		
平均延べ床面積	473	158	139	127	167		178	154	136	161	145		
143 棟数	15	13	65	30	123		16	11	82	28	137		
合計建築面積	7467	1426	7307	2701	13896		1177	897	7216	4315	13605		
平均建築面積	164	110	112	90	113		74	82	88	154	90		
合計延べ床面積	2337	2092	13375	3825	26629		5033	2208	14389	7757	29388		
平均延べ床面積	489	161	206	128	216		315	201	175	277	215		
150 棟数	4	1	0	1	6		2	1	2	2	7		
合計建築面積	421	115	0	82	617		308	115	114	168	700		
平均建築面積	105	115	0	82	103		153	115	63	84	105		
合計延べ床面積	535	115	0	164	813		1088	115	228	335	1765		
平均延べ床面積	134	115	0	164	136		544	115	114	168	252		
210 棟数	3	24	13	1	41		21	9	77	33	140		
合計建築面積	418	692	669	42	1821		1313	769	6264	1656	10002		
平均建築面積	139	29	51	42	44		63	85	81	50	71		
合計延べ床面積	1115	1110	1254	42	3521		6582	639	12384	2573	23172		
平均延べ床面積	372	46	96	42	86		313	181	161	78	166		
300 棟数	0	2	1	1	4		4	3	18	6	21		
合計建築面積	0	972	7	51	1031		302	46	2036	338	2723		
平均建築面積	0	486	7	51	258		76	15	113	86	98		
合計延べ床面積	0	972	15	51	1038		1325	93	3906	497	5821		
平均延べ床面積	0	486	15	51	259		331	31	217	83	188		
400 棟数	0	0	2	0	2		12	6	83	27	128		
合計建築面積	0	1742	0	35	0	1778	772	968	10607	2375	14722		
平均建築面積	0	290	0	18	0	222	64	161	128	88	115		
合計延べ床面積	0	10087	0	71	0	10158	4603	1790	29420	3403	30217		
平均延べ床面積	0	1681	0	35	0	1276	384	299	246	126	226		
510 棟数	1	0	4	1	6		0	0	0	1	1		
合計建築面積	8	0	165	56	230		0	0	0	7	7		
平均建築面積	8	0	41	56	38		0	0	0	7	7		
合計延べ床面積	24	0	331	113	467		0	0	0	14	14		
平均延べ床面積	24	0	83	113	78		0	0	0	14	14		
520 棟数	0	0	0	0	0		0	0	0	1	1		
合計建築面積	0	0	0	0	0		0	0	0	119	119		
平均建築面積	0	0	0	0	0		0	0	0	119	119		
合計延べ床面積	0	0	0	0	0		0	0	0	119	119		
平均延べ床面積	0	0	0	0	0		0	0	0	119	119		
800 棟数	0	0	0	25	25		0	0	0	0	0		
合計建築面積	0	0	0	25	25		0	0	0	0	0		
平均建築面積	0	0	0	50	50		0	0	0	0	0		
合計延べ床面積	0	0	0	50	50								

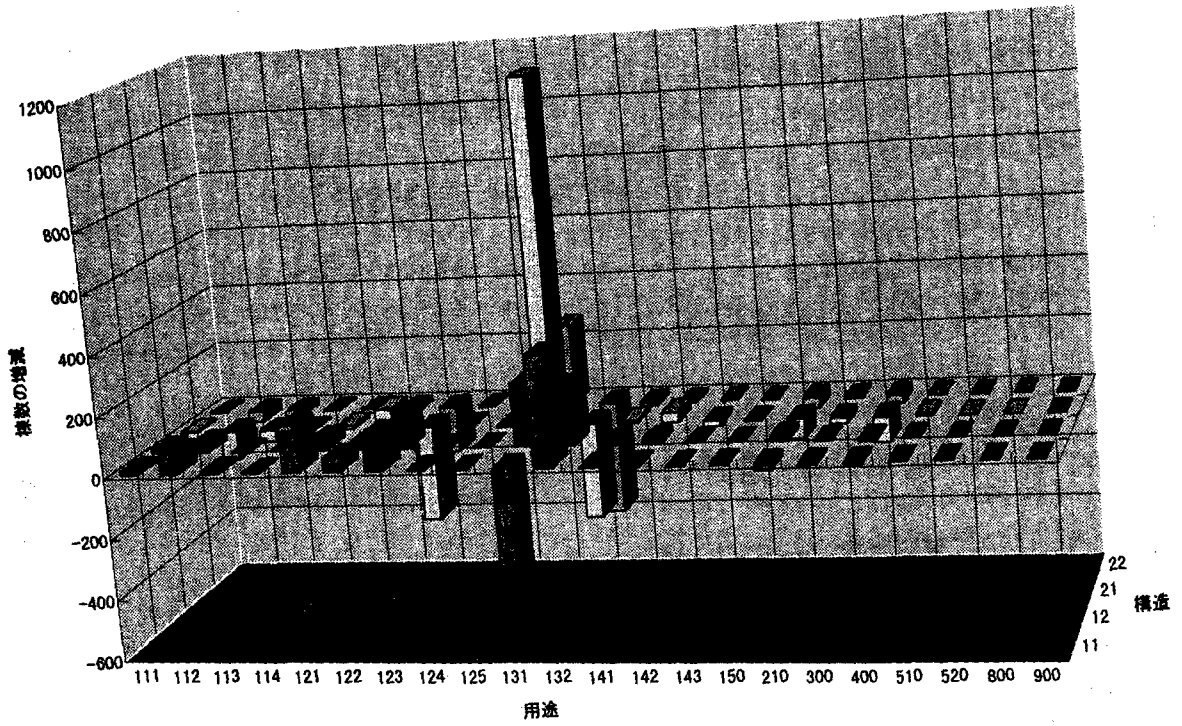


図4 棟数の増減 (三軒茶屋)

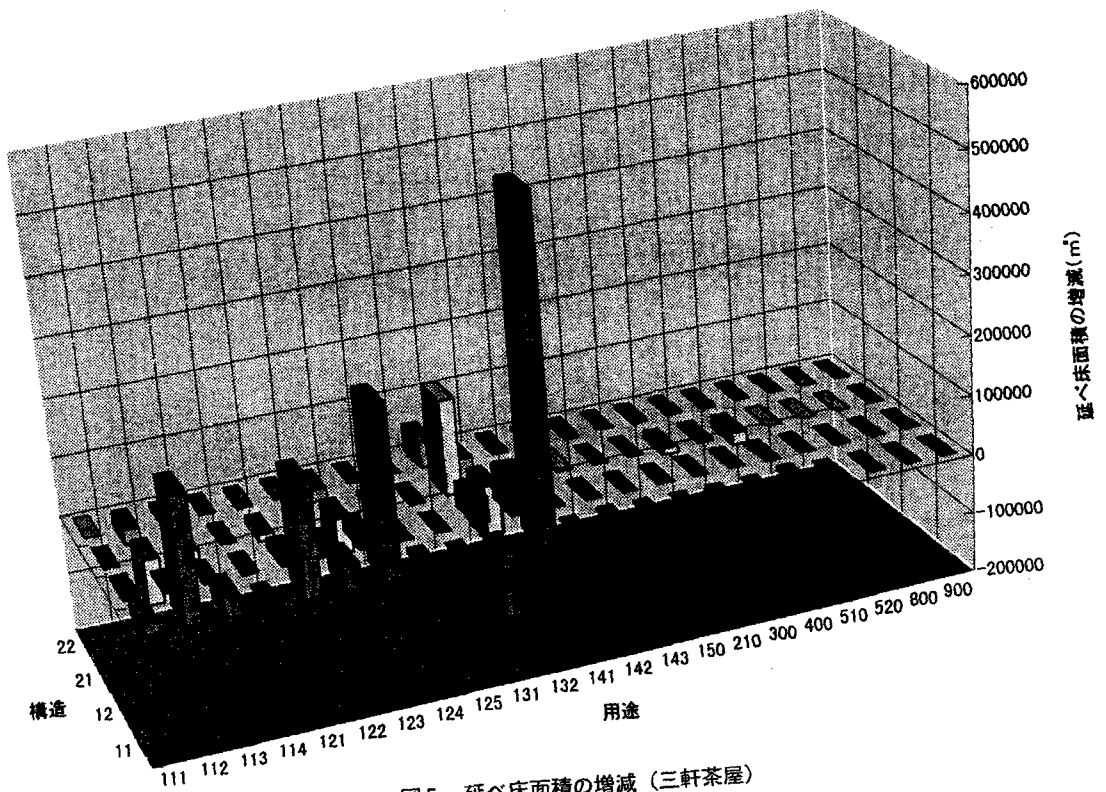


図5 延べ床面積の増減 (三軒茶屋)



表5 国郡「小石川」の建物用途現況  
(左：1991年、右：1986年)

用途	1991					計	1986					計
	11	12	21	22			11	12	21	22		
111 雑居	12	6	7	0	24		11	3	6	0	20	
合計・建築面積	426	230	417	0	1073		3516	242	400	0	4157	
平均・建築面積	36	48	59	0	207		320	71	67	0	208	
合計・延べ床面積	18385	250	792	0	19427		14826	617	771	0	16313	
平均・延べ床面積	1532	60	113	0	809		1357	206	128	0	818	
112 雑居	230	58	194	67	489		191	31	112	63	397	
合計・建築面積	146951	10627	13879	10165	181613		146907	11281	13517	10489	181304	
平均・建築面積	639	182	104	152	371		766	364	121	169	457	
合計・延べ床面積	548407	16097	22760	13961	601226		529494	16795	22325	14851	582484	
平均・延べ床面積	2389	280	170	93	1230		2772	510	199	236	1487	
113 雑居	23	14	20	3	60		15	2	14	4	35	
合計・建築面積	9437	1308	2325	869	13968		8778	502	1971	1227	12479	
平均・建築面積	410	96	116	289	233		685	251	141	307	357	
合計・延べ床面積	27870	1927	3960	1409	35166		28427	1371	3908	2129	33233	
平均・延べ床面積	1212	138	198	470	586		1762	686	236	532	950	
114 雑居	4	3	2	0	9		3	1	1	0	5	
合計・建築面積	867	88	22	0	978		741	127	11	0	879	
平均・建築面積	217	29	11	0	109		247	127	11	0	176	
合計・延べ床面積	1988	88	33	0	2110		1482	127	22	0	1631	
平均・延べ床面積	497	29	17	0	234		494	127	22	0	328	
121 雑居	494	33	48	0	575		313	34	47	2	396	
合計・建築面積	90041	3220	3105	0	96366		60172	3929	3544	66	67711	
平均・建築面積	182	98	65	0	168		192	116	76	33	171	
合計・延べ床面積	485082	5644	6191	0	496897		308431	9306	7065	98	321898	
平均・延べ床面積	982	171	129	0	564		976	274	150	48	313	
122 雑居	54	21	23	1	99		54	10	23	1	88	
合計・建築面積	7115	2391	1533	48	11087		7879	1789	2001	47	11716	
平均・建築面積	132	114	67	48	112		146	179	87	47	133	
合計・延べ床面積	25082	3625	2813	95	31616		26460	2897	3906	93	33346	
平均・延べ床面積	464	173	122	95	319		490	289	170	93	379	
123 雑居	652	48	787	85	1552		323	48	1006	84	1469	
合計・建築面積	5687	2812	51821	4544	116013		28446	242	66502	5682	100042	
平均・建築面積	87	59	66	70	75		79	53	66	67	69	
合計・延べ床面積	267199	6189	103428	7793	374609		94135	5470	132834	10008	242447	
平均・延べ床面積	394	129	131	120	241		291	119	132	119	166	
124 雑居	16	1	4	6	27		10	0	6	3	19	
合計・建築面積	15336	101	279	505	16221		13312	0	400	268	13968	
平均・建築面積	968	101	70	84	601		1331	0	67	85	795	
合計・延べ床面積	110216	202	348	783	111549		89571	0	590	438	89389	
平均・延べ床面積	6898	202	87	131	4131		8857	0	98	146	4716	
125 雑居	3	1	4	1	9		3	0	1	1	5	
合計・建築面積	1302	419	244	727	2691		1429	0	180	727	2336	
平均・建築面積	434	419	61	727	299		476	0	180	727	467	
合計・延べ床面積	3122	419	423	1454	5418		3653	0	360	1454	5467	
平均・延べ床面積	1041	419	106	1454	502		1218	0	350	1454	502	
131 雑居	306	37	306	713	482		306	164	3573	658	5001	
合計・建築面積	51369	19024	206059	48710	325162		38272	10284	226412	61040	336009	
平均・建築面積	94	63	62	68	67		88	63	63	71	67	
合計・延べ床面積	140147	38855	402088	81107	662198		103391	22049	441344	100987	687771	
平均・延べ床面積	255	122	114	136	136		237	134	124	118	133	
132 雑居	1099	154	696	38	1987		944	72	820	51	1897	
合計・建築面積	216058	10638	48748	2516	277961		174061	6612	60260	3942	244875	
平均・建築面積	197	69	70	66	140		184	92	70	72	100	
合計・延べ床面積	1300382	21251	96244	4562	1422438		1008205	16098	119444	7407	1160154	
平均・延べ床面積	1182	138	138	120	716		1068	210	146	145	610	
141 雑居	136	61	93	16	295		100	49	88	15	262	
合計・建築面積	52970	6938	9185	1027	69120		47670	8746	9715	1120	67281	
平均・建築面積	392	116	99	64	234		477	178	110	76	267	
合計・延べ床面積	209849	11191	15345	1443	237627		191356	21398	16295	1489	206366	
平均・延べ床面積	1503	213	155	93	802		1314	437	185	99	315	
142 雑居	606	97	785	56	1436		314	94	811	55	1274	
合計・建築面積	40929	6781	52935	2997	103642		26935	7982	57121	3216	94164	
平均・建築面積	81	78	67	54	72		83	84	70	58	74	
合計・延べ床面積	145367	12168	104965	4503	267003		91058	16820	113725	5716	226318	
平均・延べ床面積	286	140	134	80	186		290	168	140	104	178	
143 雑居	59	60	95	14	227		32	37	91	18	178	
合計・建築面積	16463	7689	10864	707	35700		11084	6671	10772	117	28669	
平均・建築面積	139	128	114	50	157		146	153	118	63	181	
合計・延べ床面積	67694	12920	16655	828	88197		47674	9834	16674	1488	76571	
平均・延べ床面積	993	215	177	59	389		1490	266	183	83	425	
150 雑居	0	0	0	0	0		1	0	0	0	1	
合計・建築面積	0	0	0	0	0		36	0	0	0	36	
平均・建築面積	0	0	0	0	0		36	0	0	0	36	
合計・延べ床面積	0	0	0	0	0		107	0	0	0	107	
平均・延べ床面積	0	0	0	0	0		107	0	0	0	107	
210 雑居	13	21	25	6	65		7	21	30	9	67	
合計・建築面積	415	1520	1230	265	3431		424	2421	1461	376	4680	
平均・建築面積	32	72	49	44	53		61	115	49	42	70	
合計・延べ床面積	1295	1718	2224	301	5538		1411	3627	2831	411	7980	
平均・延べ床面積	100	82	89	50	85		202	173	84	46	119	
300 雑居	4	1	7	7	19		4	1	5	3	13	
合計・建築面積	555	49	347	229	1180		553	419	464	228	1662	
平均・建築面積	139	49	50	33	62		138	419	93	76	128	
合計・延べ床面積	1066	49	600	229	1943		1063	419	833	226	2542	
平均・延べ床面積	266	49	86	33	102		266	419	157	75	196	
400 雑居	22	2	15	6	46		5	2	24	5	36	
合計・建築面積	5983	145	484	388	7001		719	216	1030	587	2553	
平均・建築面積	272	73	32	65	156		144	108	45	117	71	
合計・延べ床面積	19672	418	920	776	21787		1819	472	2086	1005	5393	
平均・延べ床面積	894	209	61	128	484		364	236	87	201	150	
510 雑居	3	1	0	0	4		1	0	0	0	1	
合計・建築面積	64	74	0	0	138		3	0	0	0	3	
平均・建築面積	21	74	0	0	35		3	0	0	0	3	
合計・延べ床面積	290	74	0	0	364		5	0	0	0	5	
平均・延べ床面積	97	74	0	0	91		5	0	0	0	5	
520 雑居	3	2	0	0	5		636	268	0	0	904	
合計・建築面積	681	232	0	0	913		318	89	0	0	181	
平均・建築面積	227	116	0	0	183		1273	268	0	0	1541	
合計・延べ床面積	1317	232	0	0	1549		636	89	0	0	308	
平均・延べ床面積	439	116	0	0	310		2769	570	6558	1172	11189	
全体の棟数	3882	867	6051	999	11799		566701	62850	455251	90092	1175351	
全体の合計・建築面積	717582	73212	403472	73696	1288087		566701	62850	455251	90092	1175351	
全体の合計・延べ床面積	185	84	64	67	1077		205	68	77	105	2664	
全体の平均・建築面積	3215010	93510	377952	38188	3724513		2434800	102555	442812	48881	3026694	
全体の平均・延べ床面積	828	108	62	38	316		879	180	67	40	271	

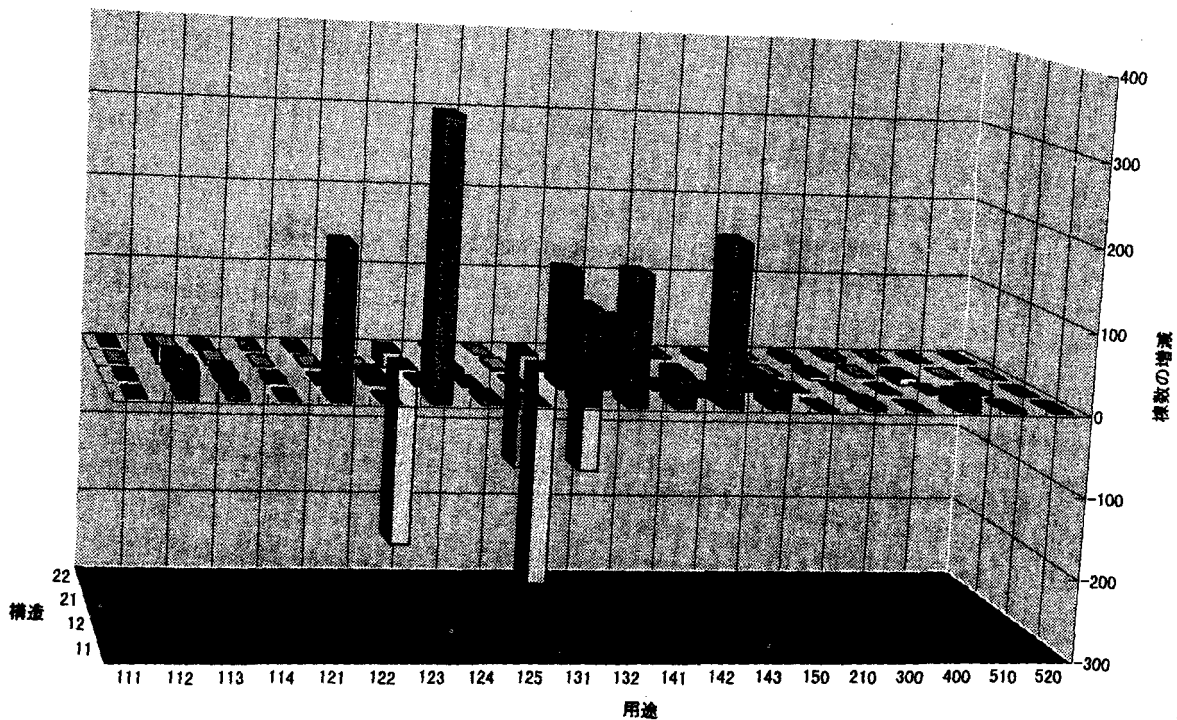


図6 棟数の増減 (小石川)

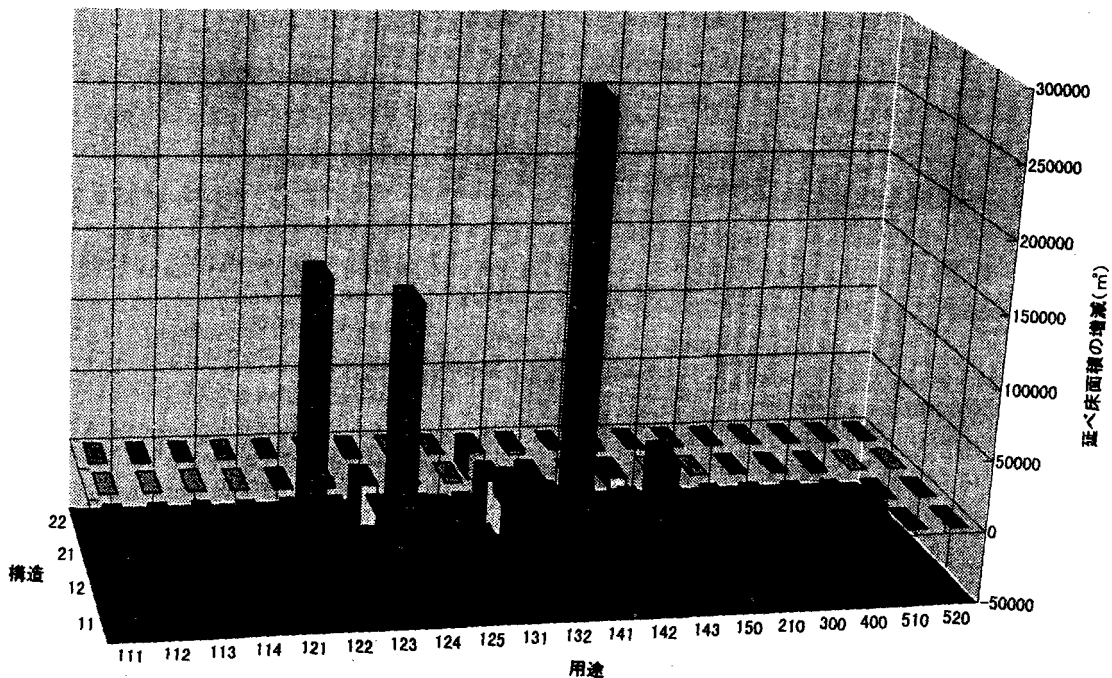


図7 延べ床面積の増減 (小石川)

表6 国郡「深沢」の建物用途現況  
(左：1991年、右：1986年)

用途	1991					計
	11	12	21	22	計	
111 棟数	5	8	3	3	19	
合計・建築面積	4673	1499	1202	106	7473	
平均・建築面積	935	187	401	35	393	
合計・延べ床面積	12013	2986	2403	183	17544	
平均・延べ床面積	2403	373	801	51	924	
112 棟数	77	114	29	27	247	
合計・建築面積	60466	13362	3871	3154	80852	
平均・建築面積	785	117	133	117	327	
合計・延べ床面積	185007	21895	6560	4694	217857	
平均・延べ床面積	2403	190	226	170	882	
113 棟数	8	6	3	5	23	
合計・建築面積	2683	426	230	663	3992	
平均・建築面積	333	71	77	111	173	
合計・延べ床面積	7021	806	460	799	9086	
平均・延べ床面積	878	134	153	133	395	
114 棟数	0	1	0	1	2	
合計・建築面積	0	75	0	137	212	
平均・建築面積	0	75	0	137	106	
合計・延べ床面積	0	225	0	275	500	
平均・延べ床面積	0	225	0	275	250	
121 棟数	39	96	13	11	99	
合計・建築面積	11056	5995	1110	561	18722	
平均・建築面積	283	167	85	51	189	
合計・延べ床面積	32683	12084	2073	957	47788	
平均・延べ床面積	839	326	159	87	483	
122 棟数	25	38	17	9	69	
合計・建築面積	4448	4081	1661	160	10350	
平均・建築面積	178	107	98	18	116	
合計・延べ床面積	9972	6262	3108	230	19572	
平均・延べ床面積	399	165	183	26	220	
123 棟数	186	120	367	60	733	
合計・建築面積	27325	10428	25772	4441	67966	
平均・建築面積	147	87	70	74	93	
合計・延べ床面積	133176	26854	51259	7677	218966	
平均・延べ床面積	716	224	140	128	299	
124 棟数	5	1	2	0	8	
合計・建築面積	868	346	183	0	1397	
平均・建築面積	174	346	91	0	175	
合計・延べ床面積	2330	693	365	0	3389	
平均・延べ床面積	466	693	183	0	424	
125 棟数	0	11	0	2	13	
合計・建築面積	0	2224	0	103	2327	
平均・建築面積	0	202	0	103	194	
合計・延べ床面積	0	3504	0	103	3607	
平均・延べ床面積	0	319	0	103	301	
131 棟数	229	1047	3368	1516	6159	
合計・建築面積	26826	87168	257794	122965	494780	
平均・建築面積	117	83	77	81	93	
合計・延べ床面積	62537	182453	498641	200408	944038	
平均・延べ床面積	273	174	148	132	153	
132 棟数	324	394	664	233	1616	
合計・建築面積	91772	51003	61623	22389	226787	
平均・建築面積	283	129	93	96	140	
合計・延べ床面積	360482	120074	122634	40715	633905	
平均・延べ床面積	1082	305	185	175	393	
141 棟数	16	30	11	16	72	
合計・建築面積	3366	4101	1880	2458	11806	
平均・建築面積	224	137	171	154	164	
合計・延べ床面積	9474	6149	3718	3447	22787	
平均・延べ床面積	632	205	338	215	315	
142 棟数	45	26	35	17	103	
合計・建築面積	498	2068	927	1218	7021	
平均・建築面積	83	80	32	72	84	
合計・延べ床面積	1324	4778	6538	2162	14802	
平均・延べ床面積	221	184	187	127	176	
143 棟数	3	33	11	12	59	
合計・建築面積	678	7922	783	523	9906	
平均・建築面積	226	240	71	44	168	
合計・延べ床面積	2270	12398	1333	802	16793	
平均・延べ床面積	757	376	121	67	285	
150 棟数	0	2	0	5	7	
合計・建築面積	0	87	0	249	335	
平均・建築面積	0	43	0	50	48	
合計・延べ床面積	0	119	0	249	368	
平均・延べ床面積	0	60	0	50	53	
210 棟数	5	19	13	19	64	
合計・建築面積	125	1089	439	844	2496	
平均・建築面積	42	57	34	44	46	
合計・延べ床面積	126	1198	783	1139	3244	
平均・延べ床面積	42	63	60	60	60	
300 棟数	1	14	3	1	19	
合計・建築面積	4997	1065	287	76	6425	
平均・建築面積	4997	76	96	76	338	
合計・延べ床面積	9994	1903	574	76	12547	
平均・延べ床面積	9994	136	191	76	660	
400 棟数	2	1	13	1	17	
合計・建築面積	148	6	1025	12	1190	
平均・建築面積	74	6	79	12	70	
合計・延べ床面積	148	12	2049	23	2234	
平均・延べ床面積	74	12	158	23	131	
510 棟数	0	0	0	0	0	
合計・建築面積	0	0	0	0	0	
平均・建築面積	0	0	0	0	0	
合計・延べ床面積	0	0	0	0	0	
平均・延べ床面積	0	0	0	0	0	
612 棟数	21	0	0	2	23	
合計・建築面積	21	0	0	12	33	
平均・建築面積	21	0	0	6	11	
合計・延べ床面積	21	0	0	12	33	
平均・延べ床面積	21	0	0	6	11	
613 棟数	0	0	0	0	0	
合計・建築面積	0	0	0	0	0	
平均・建築面積	0	0	0	0	0	
合計・延べ床面積	0	0	0	0	0	
平均・延べ床面積	0	0	0	0	0	
全体の棟数	929	1901	4552	1939	9321	
全体の合計・建築面積	239937	182926	381095	180670	954029	
全体の平均・建築面積	258	101	79	83	102	
全体の合計・延べ床面積	818675	404183	702498	263821	2189071	
全体の平均・延べ床面積	881	213	154	136	293	

用途	1986					計
	7	5	4	4	20	
111 棟数	7239	699	226	311	8475	
合計・建築面積	1034	160	87	78	424	
平均・建築面積	1698	1050	394	575	1707	
合計・延べ床面積	2241	210	98	148	2885	
平均・延べ床面積	71	22	23	28	144	
112 棟数	62617	7942	1986	4617	77162	
合計・建築面積	882	361	86	165	536	
平均・建築面積	211681	15303	3907	6856	236647	
合計・延べ床面積	2980	696	170	209	1643	
平均・延べ床面積	6	1	1	8	16	
113 棟数	1458	309	737	362	2867	
合計・建築面積	292	309	92	181	179	
平均・建築面積	4918	618	1368	362	7284	
合計・延べ床面積	984	618	171	181	256	
平均・延べ床面積	0	0	0	0	0	
114 棟数	0	0	0	0	0	
合計・建築面積	0	0	0	0	0	
平均・建築面積	0	0	0	0	0	
合計・延べ床面積	0	0	0	0	0	
平均・延べ床面積	0	0	0	0	0	
121 棟数	30	32	18	5	85	
合計・建築面積	6168	6237	1425	501	14331	
平均・建築面積	206	195	79	100	169	
合計・延べ床面積	18039	12801	2837	740	34416	
平均・延べ床面積	601	400	158	148	405	
122 棟数	25	25	17	7	54	
合計・建築面積	3763	1644	2359	224	8009	
平均・建築面積	145	164	157	224	154	
合計・延べ床面積	7767	2553	4082	224	14625	
平均・延べ床面積	299	255	272	224	281	
123 棟数	86	57	405	48	596	
合計・建築面積	14445	4390	2987	4161	52884	
平均・建築面積	169	77	74	87	89	
合計・延べ床面積	73577	10142	59104	6660	149383	
平均・延べ床面積	856	178	146	137	251	
124 棟数	0	1	2	1	7	
合計・建築面積	1669	42	93	74	1878	
平均・建築面積	556	42	46	74	268	
合計・延べ床面積	8345	127	186	74	8732	
平均・延べ床面積	2782	127	93	74	1247	
125 棟数	2	2	2	2	8	
合計・建築面積	5781	786	128	226	6922	
平均・建築面積	2891	262	64	113	769	
合計・延べ床面積	12346	786	226	226	13585	
平均・延べ床面積	6173	282	113	113	1608	
131 棟数	203	868	2795	1758	5414	
合計・建築面積	39881	229924	155232	476345		
平均・建築面積	135	97	82	88	88	
合計・延べ床面積	66311	131270	433713	240606	877360	
平均・延べ床面積	327	139	155	140	162	
132 棟数	267	111	526	220	1124	
合計・建築面積	81358	14622	51027	19924	166942	
平均・建築面積	305	132	97	91	189	
合計・延べ床面積	292186	31927	100952	35565	460500	
平均・延べ床面積	109	288	192	162	410	
141 棟数	5	18	10	11	44	
合計・建築面積	897	2694	1358	3090	8039	
平均・建築面積	179	160	136	281	183	
合計・延べ床面積	1820	4377	2441	4931	13570	
平均・延べ床面積	364	243	244	448	308	
142 棟数	11	17	16	37	71	
合計・建築面積	1044	2154	3203	1026	7409	
平均・建築面積	95	133	87	68	94	
合計・延べ床面積	2597	3823	6007	1951	14378	
平均・延べ床面積	236	229	182	130	182	
143 棟数	6	27	10	6	48	
合計・建築面積	1680	4829	998	198	7096	
平均・建築面積	280	179				

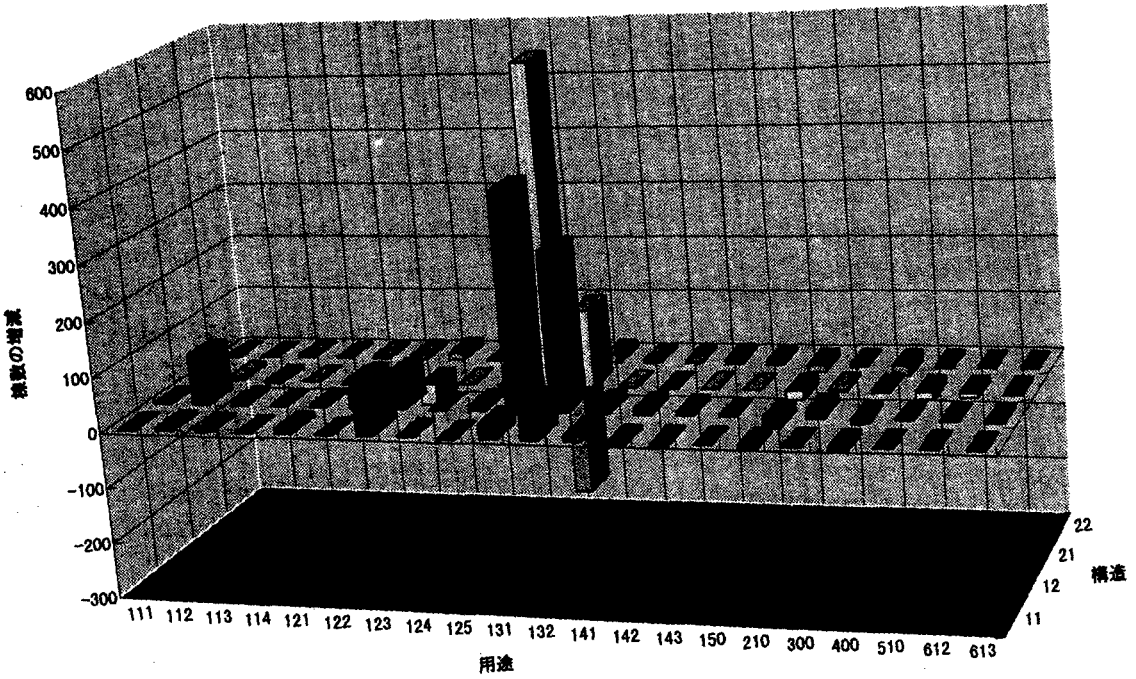


図8 棟数の増減 (深沢)

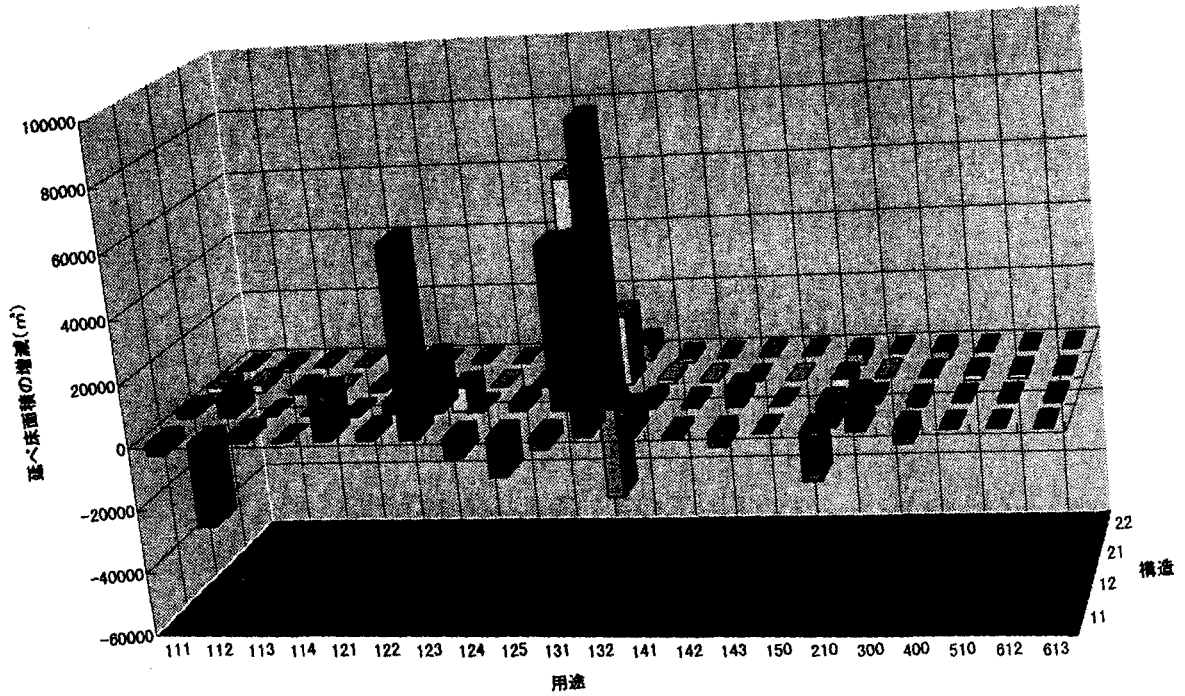


図9 延べ床面積の増減 (深沢)

表7 図郭「小山西部」の建物用途現況  
(左：1992年、右：1987年)

用途	1992					1987				
	11	12	21	22	計	11	12	21	22	計
111 複数	0	0	2	2	7	0	0	0	0	4
合計建築面積	1249	0	154	85	1482	1243	0	0	0	1277
平均建築面積	414	0	77	42	212	414	0	0	0	319
合計延べ床面積	1672	0	309	135	2116	1672	0	0	0	1707
平均延べ床面積	857	0	154	87	302	857	0	0	0	427
112 複数	11	4	7	10	32	7	4	7	9	27
合計建築面積	3747	1628	1412	1334	8121	2747	1370	1555	976	6548
平均建築面積	341	407	202	133	254	343	342	222	122	246
合計延べ床面積	3949	1628	2850	1846	17224	9521	2248	2965	976	15709
平均延べ床面積	1036	407	407	185	538	1180	562	424	122	592
113 複数	2	1	2	0	5	2	0	2	1	5
合計建築面積	675	188	202	0	1066	675	0	202	72	950
平均建築面積	339	188	101	0	213	338	0	101	72	190
合計延べ床面積	1350	377	405	0	2132	1350	0	405	72	1827
平均延べ床面積	872	377	202	0	428	573	0	202	72	393
114 複数	2	1	2	0	5	1	0	0	0	1
合計建築面積	74	0	0	0	74	11	0	0	0	11
平均建築面積	25	0	0	0	25	11	0	0	0	11
合計延べ床面積	74	0	0	0	74	11	0	0	0	11
平均延べ床面積	25	0	0	0	25	11	0	0	0	11
121 複数	3	4	0	0	7	1	0	0	0	1
合計建築面積	700	183	463	0	1346	532	0	217	0	749
平均建築面積	233	45	51	0	84	266	0	36	0	94
合計延べ床面積	1987	311	632	0	2930	1960	0	217	0	2177
平均延べ床面積	862	78	70	0	183	960	0	36	0	272
122 複数	3	4	1	0	8	0	0	0	0	0
合計建築面積	349	139	185	276	949	0	144	371	57	572
平均建築面積	116	139	93	89	95	0	144	124	57	114
合計延べ床面積	608	139	185	276	1209	0	287	513	57	855
平均延べ床面積	203	139	93	89	121	0	287	171	57	172
123 複数	3	5	22	12	42	3	2	20	14	38
合計建築面積	295	689	2214	784	3982	295	202	1796	1021	3913
平均建築面積	98	138	101	65	95	98	202	90	73	87
合計延べ床面積	919	2220	4356	913	6308	919	404	3422	1941	5986
平均延べ床面積	279	444	198	76	188	278	404	171	86	158
124 複数	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0
合計建築面積	92	0	488	0	578	0	0	0	0	0
平均建築面積	92	0	488	0	289	0	0	0	0	0
合計延べ床面積	92	0	976	0	1068	0	0	0	0	0
平均延べ床面積	185	0	972	0	578	0	0	0	0	0
125 複数	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1
合計建築面積	133	0	0	0	133	133	0	0	0	133
平均建築面積	133	0	0	0	133	133	0	0	0	133
合計延べ床面積	133	0	0	0	133	133	0	0	0	133
平均延べ床面積	133	0	0	0	133	133	0	0	0	133
131 複数	14	47	1182	514	1757	5	31	905	605	1546
合計建築面積	10111	3598	80071	36781	121451	308	2227	82565	42026	107129
平均建築面積	72	76	68	72	69	82	72	89	89	69
合計延べ床面積	2196	6843	151617	50089	210746	916	4446	116061	57107	178230
平均延べ床面積	157	148	128	97	120	123	143	128	84	115
132 複数	3	34	81	7	125	1	5	44	2	52
合計建築面積	542	4308	8752	682	14284	222	904	5227	127	6380
平均建築面積	184	127	108	97	116	222	181	118	84	123
合計延べ床面積	1116	9304	17206	827	28453	443	1698	10181	127	12350
平均延べ床面積	372	274	212	118	228	443	322	231	84	233
141 複数	2	2	13	8	25	2	1	12	10	25
合計建築面積	314	265	939	566	2084	233	64	908	292	2078
平均建築面積	157	132	72	71	83	116	64	82	79	83
合計延べ床面積	373	529	1395	795	3092	283	128	1419	1021	2831
平均延べ床面積	186	265	107	98	124	131	128	118	102	113
142 複数	2	0	5	0	7	2	2	2	2	7
合計建築面積	239	0	470	0	709	123	25	317	274	741
平均建築面積	120	0	94	0	101	123	158	137	106	137
合計延べ床面積	353	0	829	0	1182	123	50	684	434	1243
平均延べ床面積	177	0	166	0	169	123	25	312	217	173
143 複数	0	5	6	0	19	0	1	4	11	16
合計建築面積	0	546	330	610	1486	0	55	399	969	1323
平均建築面積	0	109	55	76	78	0	55	100	79	83
合計延べ床面積	0	1248	505	610	2362	0	110	903	943	1957
平均延べ床面積	0	250	84	78	124	0	110	228	86	122
150 複数	0	1	2	6	9	0	0	2	15	17
合計建築面積	0	23	90	430	549	0	0	90	896	976
平均建築面積	0	29	45	72	61	0	0	45	59	57
合計延べ床面積	0	29	127	430	586	0	0	127	1010	1136
平均延べ床面積	0	29	84	72	63	0	0	84	97	97
210 複数	0	1	4	0	5	0	0	1	0	1
合計建築面積	0	37	257	0	294	0	0	113	0	113
平均建築面積	0	37	64	0	59	0	0	113	0	113
合計延べ床面積	0	37	514	0	551	0	0	113	0	113
平均延べ床面積	0	37	128	0	110	0	0	113	0	113
300 複数	3	0	1	0	4	0	0	2	0	2
合計建築面積	188	0	170	0	359	0	0	131	0	131
平均建築面積	63	0	57	0	60	0	0	66	0	66
合計延べ床面積	284	0	380	0	664	0	0	262	0	262
平均延べ床面積	95	0	127	0	111	0	0	131	0	131
400 複数	2	6	8	0	16	0	0	6	0	6
合計建築面積	73	296	758	0	1128	0	0	638	0	638
平均建築面積	37	49	95	0	70	0	0	106	0	106
合計延べ床面積	73	570	1516	0	2160	0	0	1179	0	1179
平均延べ床面積	37	95	180	0	135	0	0	186	0	186
612 複数	0	1	6	2	9	0	0	2	0	2
合計建築面積	0	88	429	104	621	0	0	160	0	160
平均建築面積	0	88	72	52	69	0	0	80	0	80
合計延べ床面積	0	176	858	104	1138	0	0	248	0	248
平均延べ床面積	0	178	143	52	128	0	0	125	0	125
613 複数	0	1	4	0	5	0	1	4	0	5
合計建築面積	0	76	222	0	298	0	92	175	0	267
平均建築面積	0	76	55	0	60	0	92	64	0	84
合計延べ床面積	0	152	369	0	521	0	185	317	0	501
平均延べ床面積	0	152	92	0	104	0	185	79	0	100
620 複数	0	3	2	1	6	0	0	0	1	1
合計建築面積	0	188	126	71	384	0	0	0	71	71
平均建築面積	0	63	63	71	63	0	0	0	71	71
合計延べ床面積	0	430	251	141	822	0	0	0	141	141
平均延べ床面積	0	143	128	141	137	0	0	0	141	141
800 複数	0	0	3	0	3	0	0	0	0	0
合計建築面積	0	0	136	0	136	0	0	0	0	0
平均建築面積	0	0	45	0	45	0	0	0	0	0
合計延べ床面積	0	0	272	0	272	0	0	0	0	0
平均延べ床面積	0	0	91	0	91	0	0	0	0	0
900 複数	0	0	2	0	2	0	0	1	2	3
合計建築面積	0	0	146	0	146	0	0	54	310	364
平均建築面積	0	0	73	0	73	0	0	54	158	121
合計延べ床面積	0	0	291	0	291	0	0	108	578	687
平均延べ床面積	0	0	146	0	146	0	0	108	289	229
全体の合計建築面積	411	112	1366	574	2112	308	2227	82565	42026	107129
全体の合計延べ床面積	5676	12248	98011	41223	161658	6524	4983	74939	47543	134048
全体の平均建築面積	173	106	72	73	77	225	106	73	71	76
全体の平均延べ床面積	22827	239927	183887	536677	288127	16914	9468	139716	63968	228324
全体の平均延べ床面積	4041	2071	1361	971	1381	589	201	136	95	122

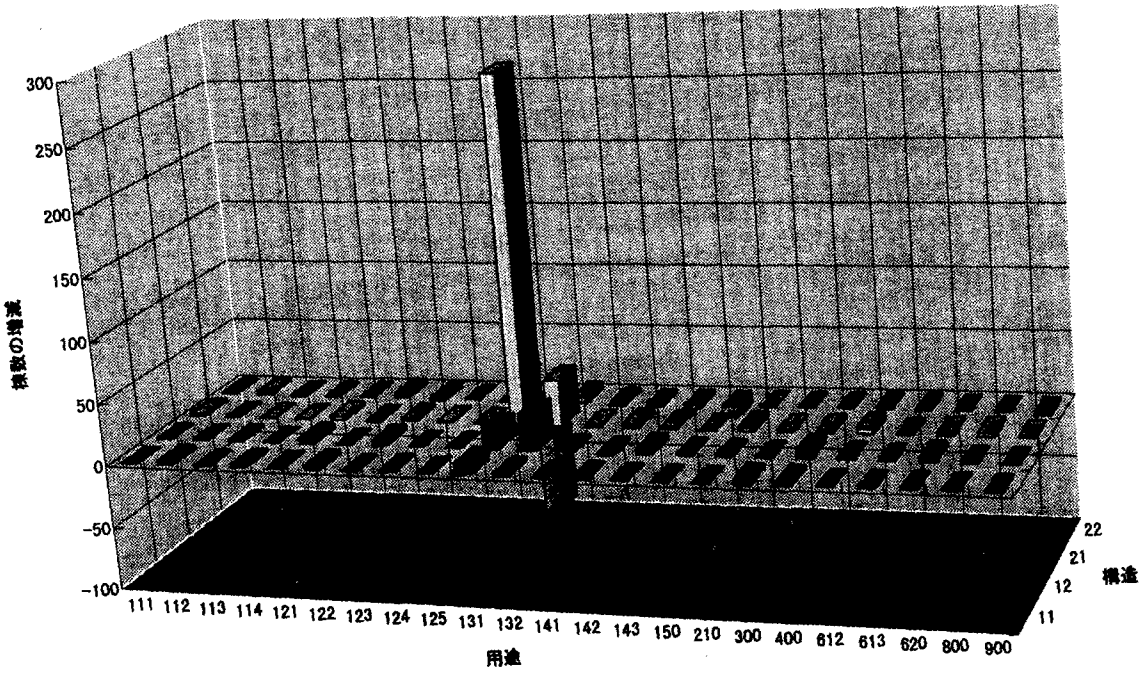


図10 棟数の増減 (小山西部)

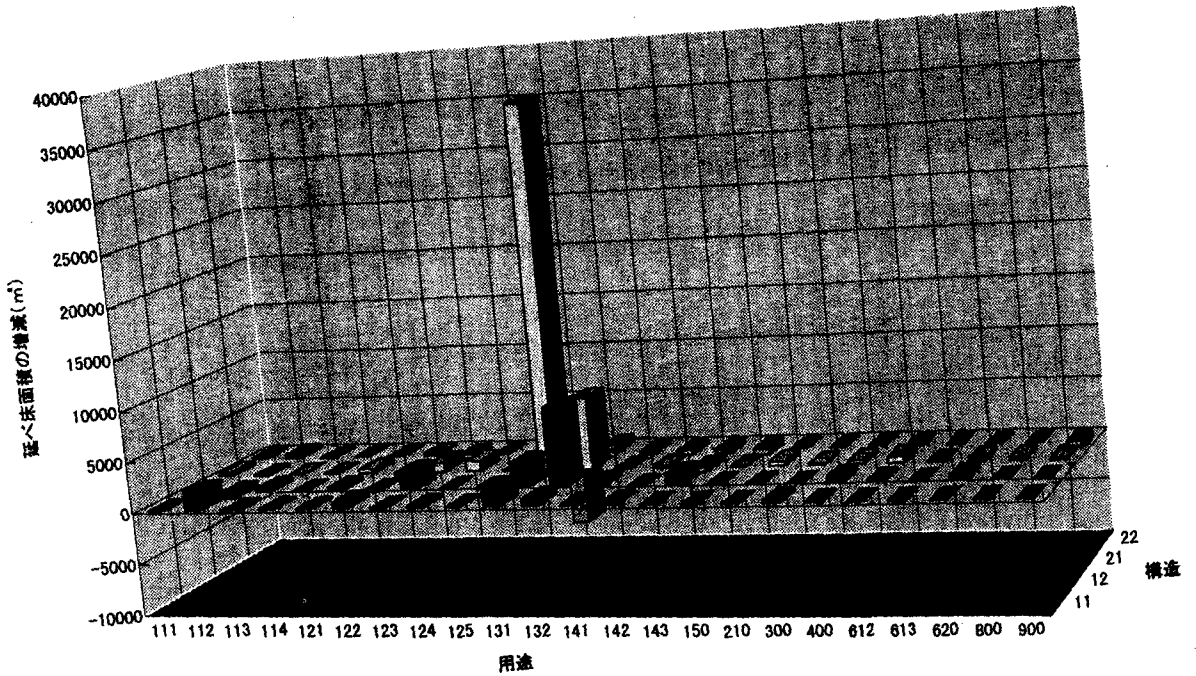


図11 延べ床面積の増減 (小山西部)



表8 調査地区の選定基準

地区環境	基準
都心業務地	港区を対象に以下の要件をともに満たしている地区を抽出 ①1988～93年の人口減少率が20%を超える町丁目（港区全では16%の減少）（資料：住民基本台帳） ②1993年の人口密度が7,500人/Km <sup>2</sup> 未満の町丁目（港区全体では7,523人）（資料：住民基本台帳） ③当該町丁目の用途地域が概ね「商業地域」である町丁目
住商混在地区	港区で「近隣商業地域」もしくは「住居地域」に該当する町丁目
住居専用地区	文京区、世田谷区および町田市を対象に「第一種住居専用地域」および「第二種住居専用地域」を包含する町丁目（1995年4月1日現在）
木賃密集地区	世田谷区を対象に「市街地住宅密集地区再生事業」の該当町丁目

の強化により良好な低層住宅地が保全されつつ集合住宅化も若干見られるている地区を取り上げている。

## 2. 5 郊外住宅地域（小山西部）

表7、図10、図11は、町田市の小山ニュータウン地区を含む「小山西部」の図郭の動向である。専用独立住宅における木造の減少と防火木造の増加、集合住宅での簡易耐火・防火木造の増加が特徴的である。次章では、地区計画指定により、低未利用地から独立住宅への誘導が認められる地区を考察する。

## 3. 事例調査からみた住宅系土地利用の変化

ここでは、前章のマクロレベルの土地利用分析をふまえ、地価高騰期に都内の住宅系土地利用が、どのように変化したかを、ミクロ的な視点に立ち、住宅系土地利用を維持、担保する都市計画制度、事業との関係から分析する。

### 3. 1 調査の方法

調査地区を選定するにあたっては、原則として住宅系土地利用制度・事業の適用状況と住宅系土地利用が展開されている地区環境をふまえて選定する。

地区環境については、表8の基準に従って設定し、調査地区を図12に示すエリアとする。

調査内容は、1985年時点の土地利用（住宅地図

から把握）および1995年時点の土地利用（現地調査）から主として住宅系土地利用の動向についてと都市計画制度の適用状況を把握する。

なお、選定に際して、用途地域等の都市計画に関する規制については、1995年4月時点で施行されているもの（改正前の用途地域）である。

### 3. 2 調査結果と若干の考察

#### (1) 地区環境別の土地利用の特徴

図13は、各地区の土地利用調査結果である。調査地区ごとの土地利用用途別面積の割合は、表9・10に示すとおりである。地区環境別の土地利用の特徴と都市計画制度との関係は以下のとおりである。

#### ①都心業務地の住宅系土地利用

都心業務地区（港区虎ノ門）では、最も多い土地利用は非住宅系（50%）である。住宅系の土地利用（専用独立住宅、専用集合住宅、併用独立住宅および併用集合住宅の合計、以下同じ）は30%である。

1985年との比較では、住宅系土地利用が4ポイント増加している。とくに、併用集合住宅による住宅供給が住宅系土地利用の増加に影響を与えている。これは、当地区が住宅系土地利用を担保する地区計画<sup>2)</sup> および市街地住宅総合設計制度<sup>3)</sup> による市街地再開発をこの10年間で展開している結果である。

また、低未利用地は13%を占め、他地区と比べ

■港区虎ノ門（都心業務地）



■港区三田（住商混在地区）



■文京区目白台（住居専用地区）



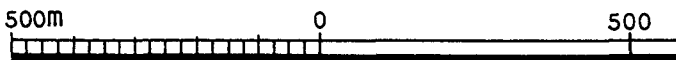
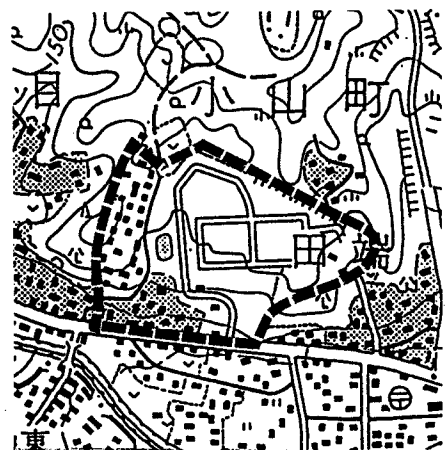
■世田谷区太子堂（木賃密集地区）



■世田谷区深沢（住居専用地区）



■町田市小山ニュータウン（住居専用地区）

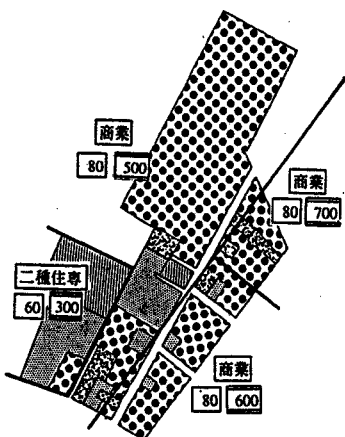


国土地理院地形図を調整

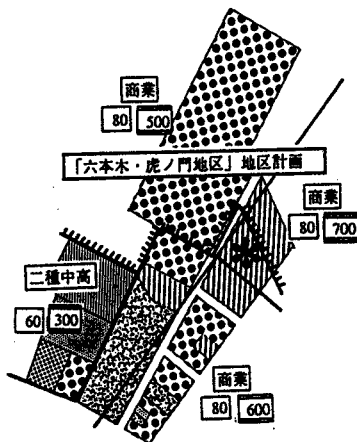
図12 調査地区



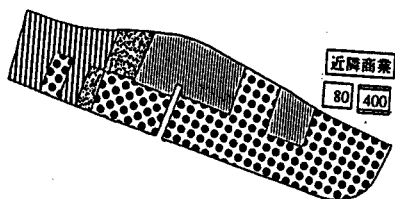
■港区虎ノ門 (1985年)



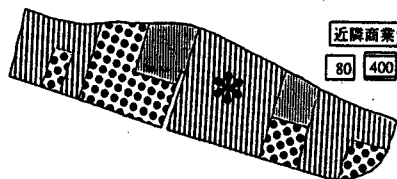
■港区虎ノ門 (1995年)



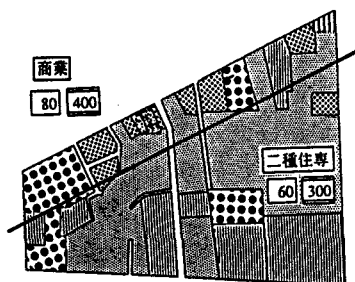
■港区三田 (1985年)



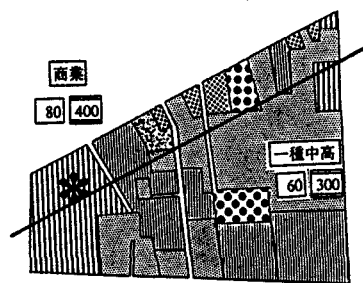
■港区三田 (1995年)



■文京区目白台 (1985年)



■文京区目白台 (1995年)



■土地利用図：凡例

土地利用用途等	凡例	備考
専用独立住宅	[Pattern]	
専用集合住宅	[Pattern]	
併用独立住宅	[Pattern]	
併用集合住宅	[Pattern]	
非住宅系	[Pattern]	業務商業等
低未利用地	[Pattern]	空地・駐車場等
その他	[Pattern]	道路・農地等
用途・容積率の境	[Line]	
地区計画等の境界	[Line]	
総合設計による住宅供給	[Star]	

商業 用途地域名  
60 建蔽率 (%)  
300 容積率 (%)

0 10 20 30 40 50 100m

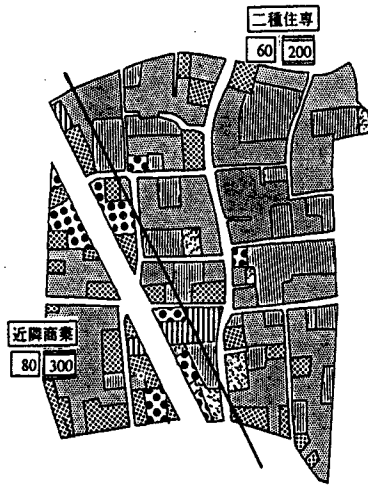
0 100

(町田市小山ニュータウンのみ)

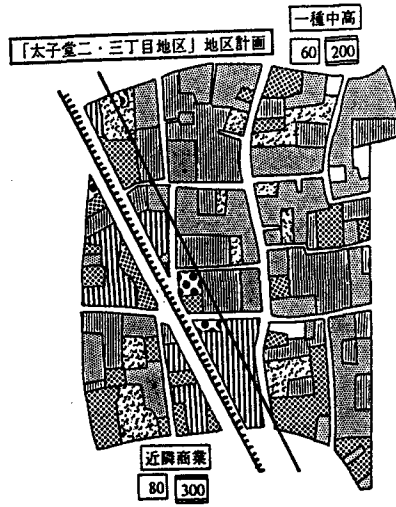
注) 1995年の用途地域、建蔽率、容積率は、平成4 (1992)年の都市計画法の改正による見直し案を示す。

図 13 - 1 調査地区の土地利用状況

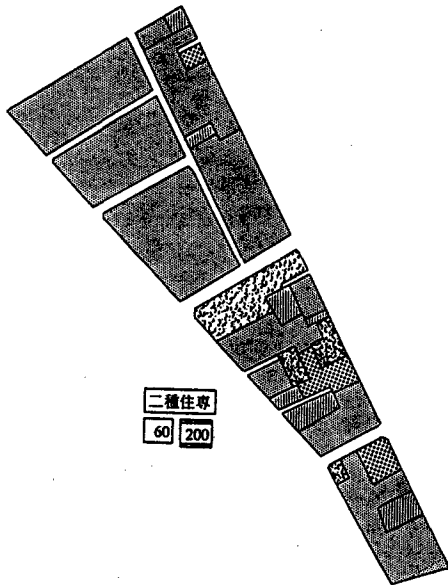
■世田谷区太子堂 (1985年)



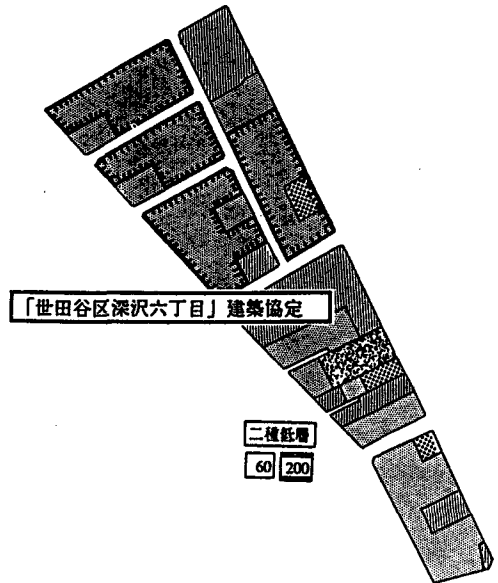
■世田谷区太子堂 (1995年)



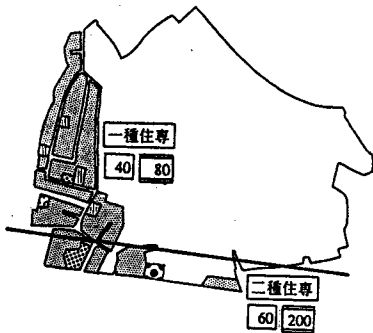
■世田谷区深沢 (1985年)



■世田谷区深沢 (1995年)



■町田市小山ニュータウン (1985年)



■町田市小山ニュータウン (1995年)

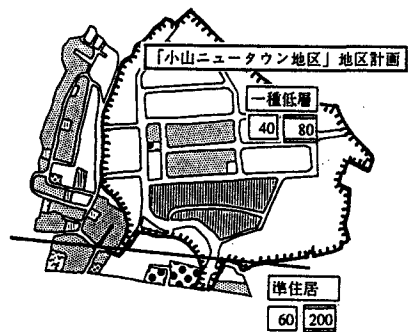


図 13 - 2 調査地区の土地利用状況

表9 地区別の土地利用面積（1985年）

数値は㎡但し（ ）内は比率%

地区	港区 虎ノ門	港区 三田	世田谷区 太子堂	文京区 目白台	世田谷区 深沢	町田市 小山NT
地区環境	都心業務地	住商混在	木賃密集	住居専用	住居専用	住居専用
都市計画等	市住総	市住総	地区計画	総合設計	用途強化	地区計画
専用独立住宅	1,970(16.2)	0(0.0)	9,760(38.9)	6,410(47.6)	12,210(72.2)	12,460(15.1)
専用集合住宅	1,130(9.3)	1,600(22.8)	4,300(17.1)	3,150(23.4)	1,070(6.3)	790(1.0)
併用独立住宅	80(0.7)	0(0.0)	3,400(13.6)	1,130(8.4)	730(4.3)	820(1.0)
併用集合住宅	0(0.0)	1,010(14.4)	510(2.0)	110(0.8)	0(0.0)	0(0.0)
非住宅系	7,480(61.4)	3,850(54.8)	1,270(5.1)	1,770(13.1)	0(0.0)	390(0.5)
低未利用地等	700(5.7)	450(6.4)	560(2.2)	140(1.0)	1,290(7.6)	140(0.2)
その他(道路等)	830(6.8)	110(1.6)	5,290(21.1)	770(5.7)	1,600(9.5)	67,820(82.3)
合計	12,190(100.0)	7,020(100.0)	25,090(100.0)	13,480(100.0)	16,900(100.0)	82,420(100.0)

表10 地区別の土地利用面積（1995年）

数値は㎡但し（ ）内は比率%

地区	港区 虎ノ門	港区 三田	世田谷区 太子堂	文京区 目白台	世田谷区 深沢	町田市 小山NT
地区環境	都心業務地	住商混在	木賃密集	住居専用	住居専用	住居専用
都市計画等	市住総	市住総	地区計画	総合設計	用途強化	地区計画
専用独立住宅	560(4.6)	0(0.0)	6,890(27.5)	5,480(40.7)	10,600(62.7)	14,400(17.5)
専用集合住宅	980(8.0)	960(13.7)	4,840(19.3)	3,570(26.5)	3,490(20.7)	6,080(7.4)
併用独立住宅	420(3.4)	0(0.0)	3,430(13.7)	510(3.8)	530(3.1)	370(0.4)
併用集合住宅	1,740(14.3)	3,940(56.1)	2,110(8.4)	2,190(16.2)	0(0.0)	0(0.0)
非住宅系	6,080(49.9)	2,030(28.9)	340(1.4)	700(5.2)	0(0.0)	1,460(1.8)
低未利用地等	1,600(13.1)	0(0.0)	1,910(7.6)	250(1.9)	680(4.0)	590(0.7)
その他(道路等)	810(6.6)	90(1.3)	5,570(22.2)	780(5.8)	1,600(9.5)	59,520(72.2)
合計	12,190(100.0)	7,020(100.0)	25,090(100.0)	13,480(100.0)	16,900(100.0)	82,420(100.0)

て比率が高く、10年間で7ポイント増加していることから、都心業務地での低未利用地化が急速に進んでいる実態が読みとれる。

### ②都心部の住商混在地区での住宅系土地利用

都心部の住商混在地区（港区三田）では、最も多い土地利用は併用集合住宅（56%）である。

1985年との比較では、住宅系土地利用が33ポイント増加している。虎ノ門地区と同様に併用集合住宅による住宅供給が住宅系土地利用の増加に影響を与えている。これは、当地区が住宅系土地利用を担保する市街地住宅総合設計制度<sup>4)</sup>による市街地再開発をこの10年間で展開しているためである。

### ③木賃密集地区の住宅系土地利用

木賃密集地区（世田谷区太子堂）では、最も多い土地利用は専用独立住宅（28%）である。住宅系の土地利用は69%である。

1985年との比較では、集合住宅（専用、併用）が9ポイント増加している。一方、独立住宅（専用、併用）は11ポイント減少している。これは、当地区で木造密集市街地の再整備を進めるため、地区計画<sup>5)</sup>および市街地住宅密集地区再生事業をこの10年間で展開している結果とみることができる。

また、低未利用地は8%を占め、10年間で5ポイント増加しているが、これは、敷地の共同化や個別建て替えにより、宅地が暫定的に低未利用地（空地）となっているものが含まれているためである。都心業務地での、いわゆる「地上げ」による低未利用地化の背景とは異なるとみることができる。

### ④住居専用地区の住宅系土地利用

住居専用地区での専用住宅（独立、集合）の割合を地区別でみると、文京区目白台では67%、世田谷区深沢では83%、町田市小山ニュータウンでは25%（当該地区は農地等の土地利用が最も多く、その範疇である「その他」が72%で最も多い。ついで住宅系土地利用が多い。）である。

住居専用地区は、他用途の展開が比較的制限される用途地域であり、専用住宅の割合の変化から

住宅系土地利用の担保状況をみる。

1985年と95年との比較でみると、文京区目白台では、4ポイントの減少、世田谷区深沢では5ポイントの増加、町田市小山ニュータウンでは9ポイントの増加となっている。都心部で若干の減少が認められるものの、併用住宅を加えた住宅系全体の土地利用は増加している。住居専用地域の用途地域の指定が住宅系土地利用を担保する制度として有効な手法であると考えられる。

## (2) 土地利用転換の傾向

### ①転換傾向の把握方法

ここでは、調査地区の土地利用変化がどのような用途間で展開しているかを把握する。

調査地区の土地利用転換の動きについては、現在の建物棟数に対して土地利用転換が行われた件数の比率でその活発さを把握する。

例えば、現在の建物棟数が100棟ある二つの調査地区をみた場合、建物用途転換が過去10年間で50件認められる地区、20件認められる地区とでは前者の方が土地利用転換の動きが活発であるといえることができる。

全建物棟数に対する土地利用転換件数を土地利用転換係数として便宜的に算定し、この係数が大きいほど土地利用転換の動きが相対的に大きいとみる。

$$\text{土地利用転換係数} = \frac{\text{1985年から1995年での建物用途転換件数}}{\text{1995年時点の建物棟数}}$$

なお土地利用転換件数のカウントの方法は図14のとおりである。

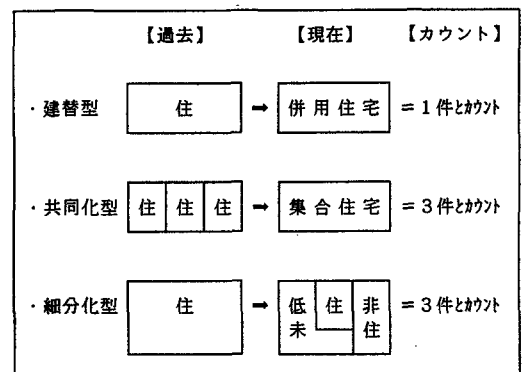


図14 土地利用転換件数のカウント方法

## ②分析結果

分析結果は表11のとおりである。調査地区で相対的に土地利用転換が活発な地区は、港区虎ノ門（都心業務地）である。また、比較的土地利用が安定している地区は世田谷区深沢（住居専用地区）である。

次に、地区別の土地利用転換パターンを住宅系用途の観点から表12に整理する。

都心業務地（港区虎ノ門）では非住宅系用途から併用集合住宅による住宅の確保が認められる。

都心部の住商混在地区（港区三田）では非住宅系用途から併用集合住宅による住宅の確保が認められる。

木賃密集地区（世田谷区太子堂）では専用独立住宅の集合住宅化と低未利用地化が認められる。

住居専用地区（文京区目白台、世田谷区深沢）では専用独立住宅の集合住宅化が認められる。また町田市小山ニュータウンでは専用独立住宅のビルトアップが認められる。

表11 地区別の土地利用転換件数

地区	港区 虎ノ門	港区 三田	世田谷区 太子堂	文京区 目白台	世田谷区 深沢	町田市 小山NT
地区環境	都心業務地	住商混在	木賃密集	住居専用	住居専用	住居専用
都市計画等	市住総	市住総	地区計画	総合設計	用途強化	地区計画
全建物棟数	28	17	198	44	75	121
利用転換件数	45	10	112	23	14	50
利用転換件係数	1.61	0.59	0.57	0.52	0.19	0.41

表12 地区別の土地利用転換パターン

1995年 1985年	専用 独立住宅	専用 集合住宅	併用 独立住宅	併用 集合住宅	非住宅系	低未利用地 等
専用 独立住宅		③④⑤		④		③ ①
専用 集合住宅						
併用 独立住宅						
併用 集合住宅						
非住宅系				①②		
低未利用 地等	⑥	⑤⑥			②	

注：上段が最も多い転換パターン  
下段が2番目に多い転換パターン  
数字は地区番号

①港区虎ノ門  
②港区三田  
③世田谷区太子堂

④文京区目白台  
⑤世田谷区深沢  
⑥町田市小山NT

### (3) 土地利用ならばその動向と都市計画制度

これまでの分析結果を表13に整理する。これに基づいて、現況土地利用および土地利用転換の動向と都市計画制度、事業の関係について若干の考察を加える。

#### ①都心部の土地利用と住機能

港区はここ10年間で人口減少が著しく<sup>6)</sup>、また地価高騰が沈静化したものの、依然、地価水準は他区市に比べると相対的に高い状況にある<sup>7)</sup>。このような環境は住宅系土地利用の維持・確保にとってはかなり厳しい状況にあると考えられる。

事例調査にあげた地区では、地区計画制度や市街地住宅総合設計制度により、形態としての住宅系土地利用の確保が検証された。

しかし、住機能の確保を都市計画制度として設けても、実際は住戸が事務所に転用されたり、また住宅の価格が高地価を反映するために、高額になり、入居者が限定されることなどから、有効な住宅機能確保の施策に結びつきにくい実態もみられることに留意する必要もある<sup>8)</sup>。

#### ②木賃住宅密集地区と市街地環境の改善

木賃住宅の密集地区である世田谷区太子堂二・三丁目地区の最近10年間の土地利用動向をみると、専用独立住宅が専用集合住宅や低未利用地に転換しているパターンが多い。

世田谷区では昭和58(1983)年から木賃事業を展開し、地区の住環境の改善を進めている。平成2(1990)年には、公園広場の確保、道路の拡幅などによる市街地環境の改善を定めた「地区計画」(太子堂二・三丁目地区)を都市計画決定し、都市計画事業だけでなく都市計画制度の面からも市街地環境の改善を実現しつつある<sup>9)</sup>。

その結果、敷地の共同化などにより、稠密な市街地に空間が確保され住環境の改善が実現しつつある。

#### ③住居専用地区の土地利用

今回分析の対象とした地区はいずれも調査地区の大半が第一種もしくは第二種住居専用地域に指

定されており、住居系以外の用途が展開しにくい環境にある。したがって、土地利用転換についても、用途転換ではなく、住宅の集合化という形態転換が基本的なパターンとなって認められる。

文京区目白台二丁目は、地区の大半が1995年現在、「第二種住居専用地域」に指定されており、土地利用の動向も独立住宅から集合住宅への動きが主なもので、住宅系の土地利用は基本的には維持されている。また、目白通り沿いでは業務地化が進みつつあるが、「総合設計制度」を適用した開発もみられ<sup>10)</sup>、業務機能と住機能の共存・維持が図られている。

世田谷区深沢六丁目は、1995年現在、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを定めた地域である「第二種住居専用地域」に指定されているが、専用独立住宅の割合が全建物の8割近くを占め、また建築協定<sup>11)</sup>も定められていることなどから良好な低層住宅地を形成している。このような土地利用の実態を都市計画制度の面からも担保するために1996年に予定されている用途地域の見直しでは、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定めた地域である「第二種低層住居専用地域」に指定が予定され、土地利用規制が強化される。

郊外の大規模宅地開発の事例である町田市小山ニュータウンは、第一種住居専用地域に指定されているが、併せて、大規模宅地開発において良好な住環境を担保するために、ビルトアップの初期段階から地区計画制度<sup>12)</sup>を適用している。

住宅系土地利用の観点から地区計画をみると、都心部では住宅系土地利用の維持・保全を目的としているが、郊外では、宅地開発の初期の段階から住宅系土地利用を質的な側面から担保する動きが散見される。用途地域制と地区計画制度の組み合わせによる住宅系土地利用の担保の方向が示唆される。

これらのことから、地価高騰期においても、住居専用地域、とくに「第一種住居専用地域」では、当該地域の趣旨である住機能の維持(改正前の都市計画法が定める「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」)に沿った

表 13 土地利用とその動向

地区	港区 虎ノ門	港区 三田	世田谷区 太子堂	文京区 目白台	世田谷区 深沢	町田市 小山NT
地区環境	都心業務地	住商混在	木賃密集	住居専用	住居専用	住居専用
都市計画等	市住総	市住総	地区計画	総合設計	用途強化	地区計画
主な土地利用	非住宅系	併用 集合住宅	専用 独立住宅	専用 独立住宅	専用 独立住宅	専用 独立住宅
土地利用転換	活発	——	——	——	不活発	——
土地利用 転換 パターン	過去	非住宅	専用 独立住宅	専用 独立住宅	専用 独立住宅	低未利用地
	現在	↓ 併用 集合住宅	↓ 併用 集合住宅	↓ 専用 集合住宅 低未利用地	↓ 専用 集合住宅	↓ 専用 独立住宅

土地利用が維持・展開されている。

また、土地利用実態からみて、住宅系用途の規制強化が可能な地域についても、改正前の用途地域制が定める「第二種住居専用地域」から、改正後の用途地域制が定める「第二種低層住居専用地域」（改正前の第一種住居専用地域に該当）に土地利用規制が実施されている。

さらに、住宅系土地利用は、用途地域制によって形態的に担保されているが、それを補完するものとして地区計画制度、建築協定などによる住環境の質的な担保が図られつつある。

#### 4. おわりに

以上、地価高騰期における東京都下の住宅系土地利用について、マクロレベル・ミクロレベル両面での分析を試みた。両分析を横断的にみることにより、都内における住宅整備の諸相を以下のようにまとめることができる。

すなわち、都心部の2つの例（港区虎ノ門、三田）は、広域的には業務地化が進む中で総合設計制度・地区計画制度などで住宅供給を担保することにより、住宅系土地利用を確保しようとする試

みとして位置づけられ、実際にその効果を上げている事例と言えよう。

また、世田谷区太子堂の密集住宅地の事例では、棟数ベースで専用独立住宅が一定比率維持されつつ、床面積ベースでは集合住宅化が同時平行して進みつつある地域において、後者の傾向を促進するための整備事業（地区計画及び市街地住宅密集地区再生事業）を指定することの意味が地区レベルの検討において再確認されたと言える。

さらに、住居専用地区を中心とする3つの例は、都心からの距離を大きな要因としてそれぞれ地区変容の動向が異なる中で、住宅系土地利用を確保しようとする地区類型として捉えることができる。

すなわち、都心隣接区で全用途的な不燃化と集合住宅化が着実に進行する中で、商業系用途との併用という形で住宅を確保するために総合設計制度が有効に使われている例（文京区目白台）、周辺区の住居系中心の市街地で難不燃化が進む地域において、良好な低層住宅中心の環境を維持しようとする用途地域強化の例（世田谷区深沢）、郊外住宅地において、専用独立住宅地化を地区計画指定により展開している例（町田市小山ニュータウン）である。

これらのことより、異常な地価高騰を記録し、区部全体では事務用途の増大を見た時期においても、いくつかの都市計画制度と整備事業を組み合わせることにより、少なくともそれを意図した地区においては、ヴォリュームとしての住宅系用途の確保は行われてきたと見ることができよう。しかしながら、より広域的かつ一般的な住宅系用途の担保をどう考えていくのか、また、上記のような諸制度が、施設としての住宅を供給させることができても、住空間として十分機能させることができているのか、といったことは今後検討すべき課題である。

#### 注

- 1) 「東京都都市計画地図情報システム」には土地利用現況のデータもあるが、各建物の敷地単位でポリゴン化されているものではないため、より詳細な実態を反映していると思われる建物用途現況の方を用いた。また、この部分は、東京都立大学都市研究所共同都市研究第2プロジェクト「大都市地域の地域情報と空間システムに関する計画論的研究」の中で、東京都都市計画局よりデータを借用し、その一環としても行われたものの一部である。
- 2) 「六本木・虎ノ門地区」地区計画(1989年7月5日都市計画決定)10.5ヘクタールの一部、地区計画のねらいは「地区計画内の開発に併せ、定住性のある住宅を確保するとともに居住環境の整備を行い、良質な市街地の形成を図る」である。
- 3) 「神谷町プロジェクト」(1990年8月21日認可)敷地面積5,943㎡、延べ面積45,921㎡、住戸数36である。
- 4) 「三田Jビル」(1990年12月26日許可)敷地面積1,499㎡、延べ面積7,336㎡、住戸数8である。
- 5) 「太子堂二・三丁目地区」地区計画(1990年12月6日都市計画決定)35.6ヘクタールの一部、地区計画のねらいは「修復型まちづくりにより、木造密集市街地の土地利用の適正化と災害に強い市街地への誘導、形成を図る」である。
- 6) 国勢調査によると、港区の人口は194,591人(1985年)、144,745人(1995年)である。
- 7) 地価公示(1996年)によると、住宅地の平均 価格

は、港区で1,060,300円/㎡、渋谷区で823,300円/㎡、世田谷区で578,900円/㎡である。

- 8) 野口和雄「用途地域等見直しの趣旨と問題点」、『都市問題』4月号、p.20,1995。
- 9) 寺尾仁「木賃地区内の住宅の建替え・供給」、『都市問題』1月号、p.61-88,1993。
- 10) 「目白台二丁目M」(1991年2月4日認可)敷地面積1,850㎡、延べ面積9,845㎡、住戸数38である。
- 11) 「世田谷区深沢六丁目建築協定」(1988年2月1日認可)0.63ヘクタール、この協定では建築物の最高高さ10m、共同住宅における住戸の最低床面積29㎡以上、駐車場およびゴミ置場面積の基準等を定め、優れた住宅の環境の維持および向上を図ることをねらいとしている。
- 12) 「小山サニータウン地区」地区計画(1993年2月2日都市計画決定)6.3ヘクタール、地区計画のねらいは「宅地造成により公共施設の施設整備が行われた区域について良好な住環境の形成保全を図る」である。

#### 文献一覧

- 1) 石田頼房『日本近代都市計画の百年』自治体研究社, 1987。
- 2) 鶴野和夫『新訂・都市開発と建築基準法』清文社, 1994。
- 3) 世田谷区住宅政策室『世田谷区住宅整備方針』世田谷区, 1992。
- 4) 都留重人『地価を考える』岩波書店, 1990。
- 5) 東京都企画審議室『東京の土地』東京都, 1992・1993・1994・1995。
- 6) 東京都住宅局『東京都住宅マスタープラン』東京都, 1991。
- 7) 東京都住宅局『東京都住宅白書』東京都, 1992・1993・1994・1995。
- 8) 東京都都市計画局『建築統計年報』東京都, 1995。
- 9) 東京都都市計画局『都市計画のあらまし』東京都, 1996。
- 10) 東京都都市計画局『東京都白書 '96』東京都, 1996。
- 11) 文京区『文京区住宅マスタープラン』文京区, 1992。
- 12) 町田市建設部『町田市住宅マスタープラン』町田市, 1993。
- 13) 港区住宅対策室『港区住宅基本計画』港区, 1993。

#### Key Words (キー・ワード)

Geographic Information System (地理情報システム), Residential Land Use (住宅系土地利用), Land Use Zoning (用途地域制), Local District Plan (地区計画), Comprehensive Design System (総合設計制度), Building Agreement (建築協定)



## The Transition of Residential Land Use in Tokyo during the Period of Sudden Rise of Land Price

Mitsuru Hashimoto\* and Hidenori Tamagawa\*\*

\*Urban Research Institute Corporation

\*\*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

*Comprehensive Urban Studies*, No. 62, 1997, pp. 5-29

This paper purposes to analyse the effectiveness of urban planning systems and projects for reserving or promoting the residential land use during the bubble economy period, when the land price suddenly rose up and it was inclined to expel the residential land use. At first, we make a macro-analysis which captures the land use trend of five typical areas in unit of 2.5km×1.5km.

Next, we execute a micro-analysis for six sub-areas to find the relation between the physical environment, the urban planning system and the transition of residential land use. These analyses reveal the possibility that the residential land use can be reserved or promoted by some planning systems and control such as comprehensive design system (sogo-sekkei-seido), local district plan (chiku-keikaku), building agreement (kenchiku-kyotei) and land use zoning.