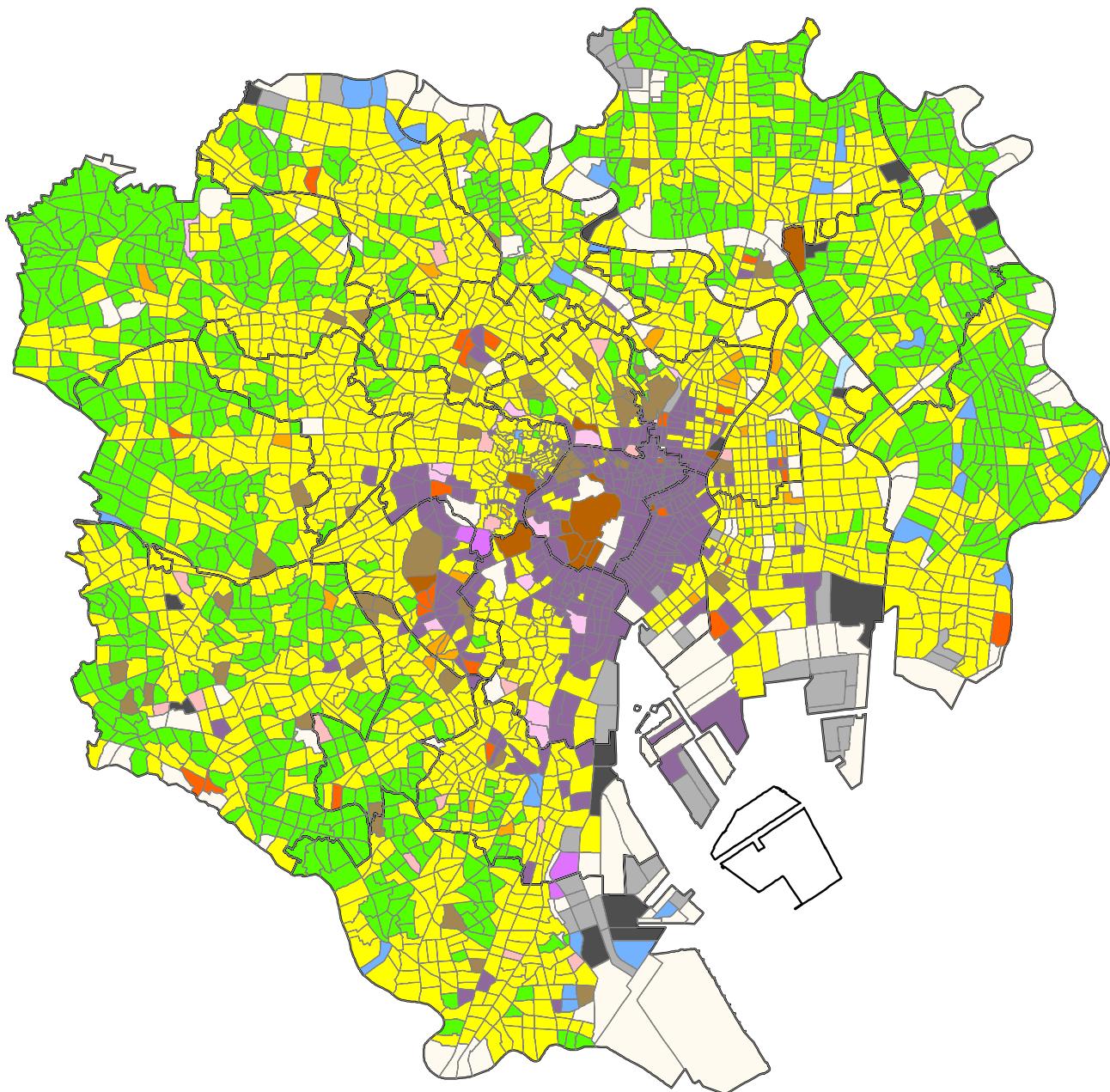


東京の土地利用

平成 23 年東京都区部

平成 23 年度土地利用現況調査結果の概要



町丁目別主要建物用途

宅地の割合が土地利用面積（道路及び水面を除く。）の過半を占める町丁目について、
建物の延べ面積のうち、最大床面積を占める用途を色表示した図である。

はじめに

本報告書は、平成 23 年度に東京都の区部を対象に実施した土地利用現況調査結果を取りまとめたものです。

この調査は、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一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、おおむね 5 年ごとに実施しています。

はじめに外観目視等による全数調査を行い、土地利用現況図にまとめました。また、平成 24 年度には、コンピュータを活用して調査結果の計量・解析を行い、土地利用現況をデータベース化した数値情報として把握しました。

なお、区部の調査結果のデータベース化は、平成 3 年度の調査以来、今回で 5 回目となり、町丁目別集計に基づき、変化のおおむねの傾向を 5 年ごとに分析しています。

また、平成 8 年より、都心、副都心の拠点別及び環状 7 号線内側、環状 6 号線内側、山手線内側のエリア別の集計を行い、地域の特性をより的確に把握できるようになりました。

調査の実施に当たり、多くの関係者の御協力をいただきました。厚く御礼申し上げます。

本報告書が今後の都市計画の推進に当たり、基礎的な資料として広く活用されれば幸いです。

東京都都市整備局

I 総 説

1 調査の概要

1-1 調査の経緯	1
1-2 調査の概要	1
1-3 調査項目	1
1-4 「東京の土地利用」の作成	1
1-5 用語の説明	1

2 分 類

2-1 土地利用の分類	3
2-2 土地・建物用途分類	4
2-3 建物構造分類	5
2-4 建物階数分類	5
2-5 複合用途建築物の判定	5

II 計量・解析

1 土地利用面積	6
2 土地利用比率	8
3 宅地利用比率	10
4 建物用地利用比率	12
5 建物棟数	14
6 建物棟数密度	16
7 平均敷地面積	18
8 建ぺい率	20
9 容積率	23
10 中高層化率	27
11 平均階数	32
12 建築面積比率	35
13 延べ面積比率	37
14 不燃化率	41
15 建物構造比率	48

III 区部土地利用の概観

1 建物用途別図	55
2 建物階数別図	56
3 建物構造別図	57

I 総 説

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

区部の調査は、平成18年までは各区に委託して実施していたが、平成23年の調査では航空写真による調査と現地調査を併用し、東京都が区部全域を一括して実施した。

調査項目は、土地・建物用途、建物構造・階数、緑地形態（多摩都市部のみ実施）である。この結果を電子データ化した上で、土地・建物用途別現況、建物構造・階数別現況等として、色分類して表現している。

調査結果については、地理情報として「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) 計量・解析項目

- | | |
|------------|----------|
| 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 | |

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。

建物棟数の数値は、今回より倉庫など付属建築物を除外して集計している。また、この見直しに伴い、参考までに平成18年の拠点別及び用途別の建物棟数につ

いても、同様の方法で再計算した。

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) 区部

東京都区部全域（中央防波堤付近の埋立地を含む。）の集計

(2) 区別

23区の区別集計

(3) 拠点別

都心及び7副都心の区域別集計

(4) エリア別

山手線内側、環6内側、環7内側の区域別集計

(5) 都心

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における更新都心及び再編都心を併せた区域とする。

(6) 副都心

7副都心のうち、新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎の副都心は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における各整備区域とする。

臨海副都心については、臨海副都心まちづくり推進計画における整備区域とする。

(7) 山手線内側

JR山手線に囲まれた内側の地域で、JR山手線を除く。

(8) 環6内側

環状6号線～首都高速道路中央環状王子線～荒川に囲まれた内側の地域で、環状6号線、首都高速道路中央環状王子線、荒川及び中央防波堤を除く。

(9) 環7内側

環状7号線に囲まれた内側の地域で、環状7号線及び中央防波堤を除く。

(10) グロス

全土地に対する割合

(11) ネット

宅地に対する割合

(12) 増加（減少）率

平成18年から平成23年までに増加（減少）した量の割合

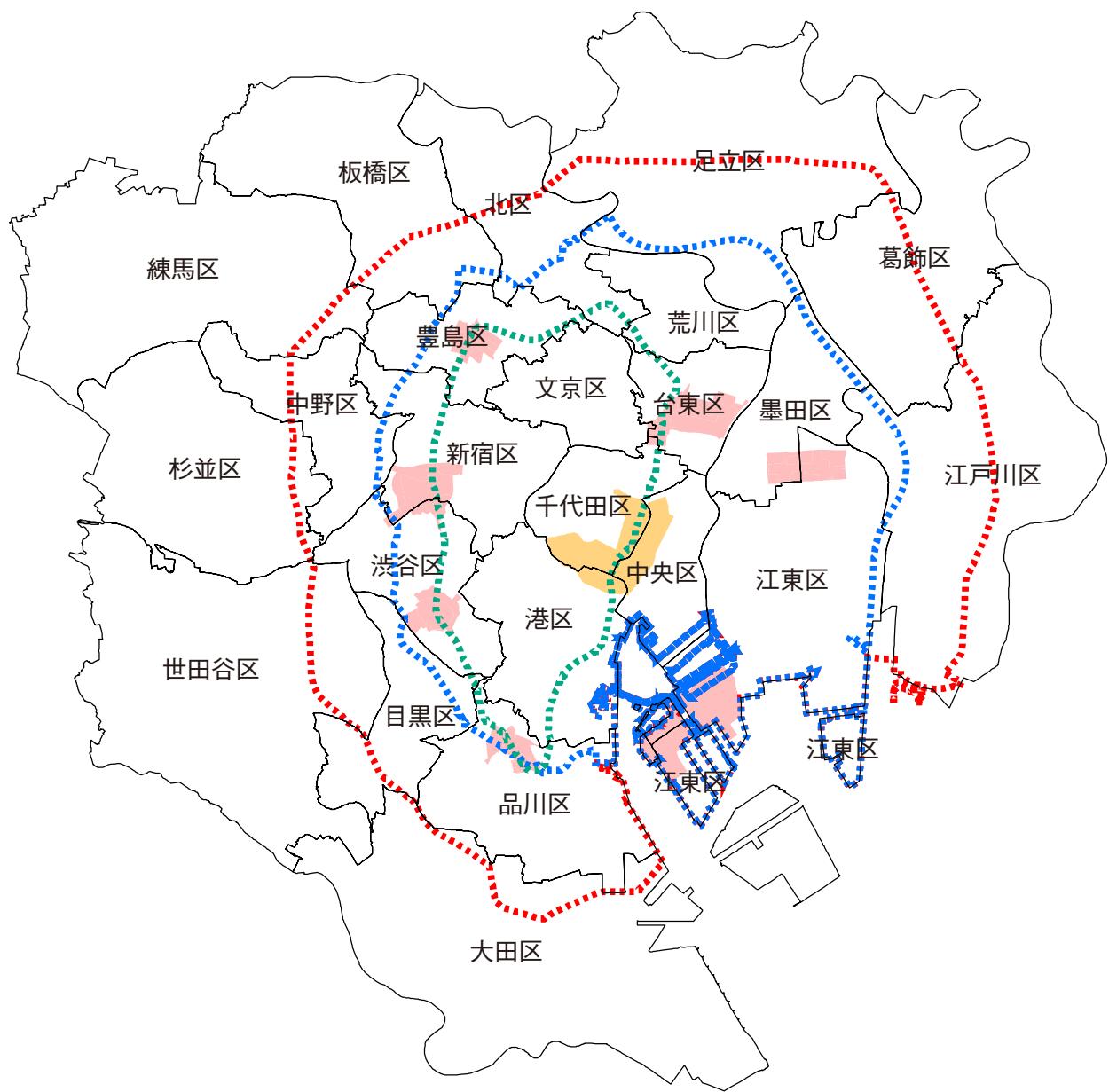
(13) 増加（減少）量

平成18年から平成23年までに増加（減少）した構成比等の量（単位：ポイント）

(14) 土地利用面積

本報告書における面積とは、コンピュータ上のポリゴン集計による数値である。

区部の行政界と集計エリアの区域図



- 山手線内側
- 環状6号線内側
- 環状7号線内側
- 都心
- 副都心

(15) 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

(16) 延べ面積

建物全体の床面積のことで、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

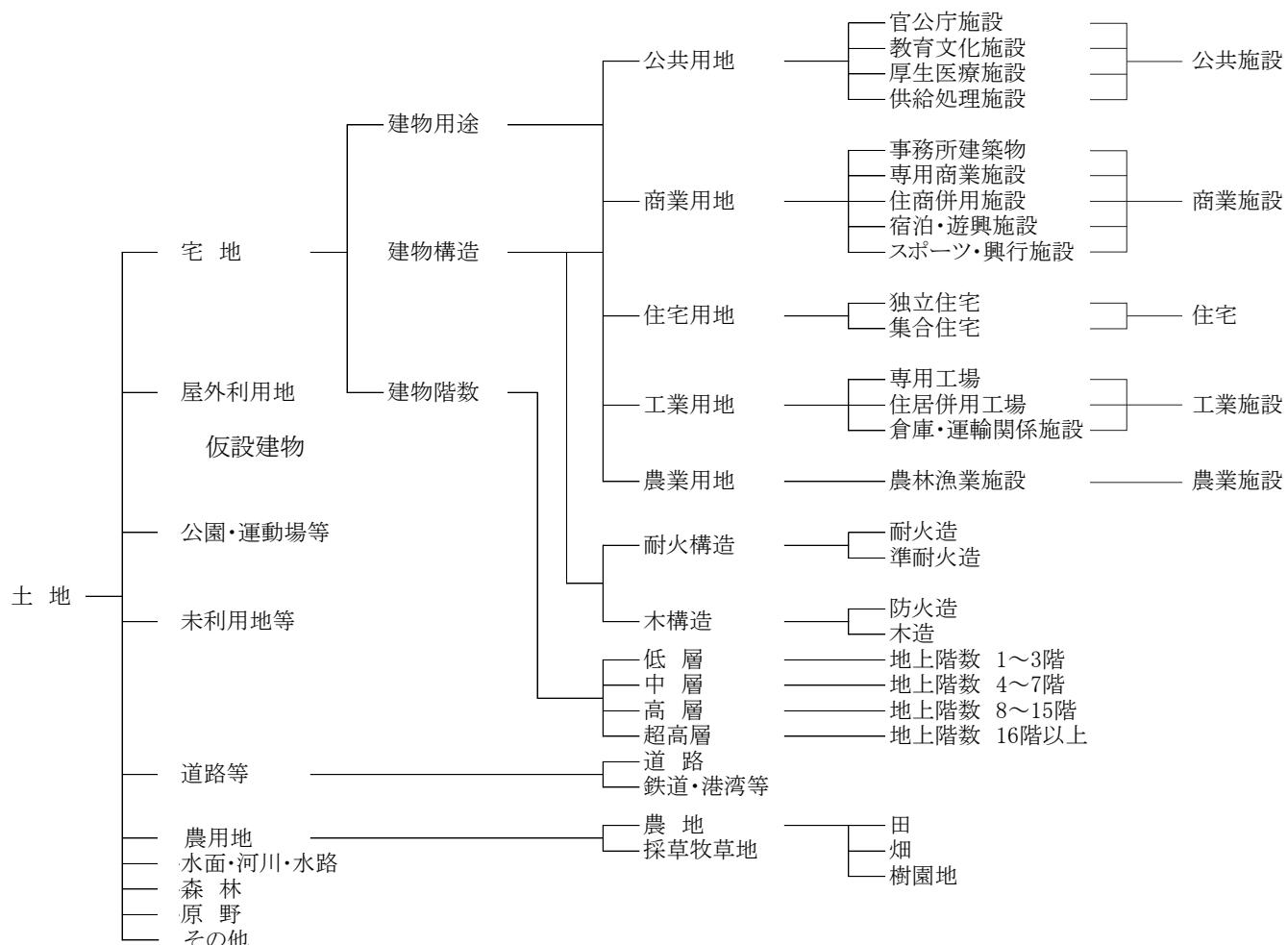
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので、補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(17) デジタルマッピング(DM)

空中写真より直接地物データを取得し作成したもの。平成23年は、同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・出先機関、警察署・派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大公使館
	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、保育園、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(とうふ・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、ダンス練習所
住宅用地	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、オーディトリアムを主体とする会館(民間主体のもの)
	独立住宅	専用戸建住宅、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
	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、屋根付き資材置き場、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)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、取りこわし跡地、廃屋、埋め建て地
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	田	水稻、い草、蓮などかんがい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団的に栽培する畠
	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
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
森林		樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生育する土地
その他の		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など

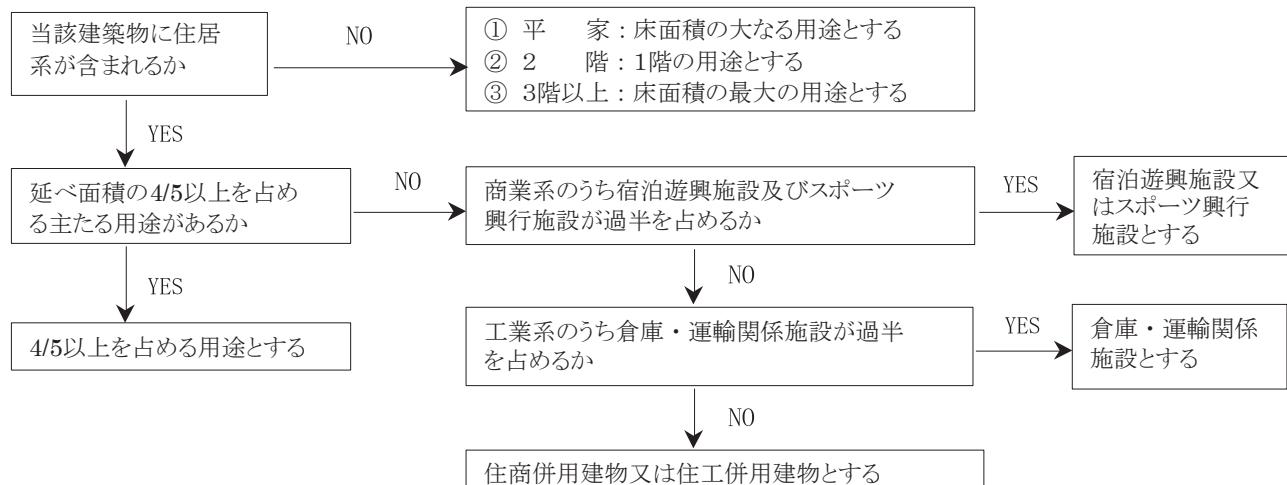
2-3 建物構造分類

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、かわら、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	防 火 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
	木 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



II 計量・解析

1 土地利用面積

「区部全域の面積は約62,854ha」

本報告書では、土地利用比率の項目以降、多くの解析項目を土地利用分類別構成比で示している。そこで、構成比の母数となる土地利用分類ごとの面積を区部及び区別にグラフ及び表により示す。

なお、区部、区別の面積は、平成23年作成のDM地形図に基づき、「都市計画地理情報システム」を用いて計量・解析を行って求めたもので、これらの数値は一般に使用されている行政面積等とは必ずしも一致しない。

(区部)

区部全域の面積は、約62,854haであり、平成18年から平成23年までの間の区部全域の土地利用面積の変化を見ると、増加傾向にあるものは、宅地、公園等、道路等である。

一方、減少傾向にあるものは、その他、未利用地等、農用地、水面・河川・水路、森林、原野である。

(区別)

各区の行政面積は、おおむね環6内側で狭く、周辺では広くなっている。面積が最も大きいのは大田で、次いで世田谷、足立の順である。逆に台東、荒川、中央の順に狭く、最も広い大田は、台東の約6倍である。

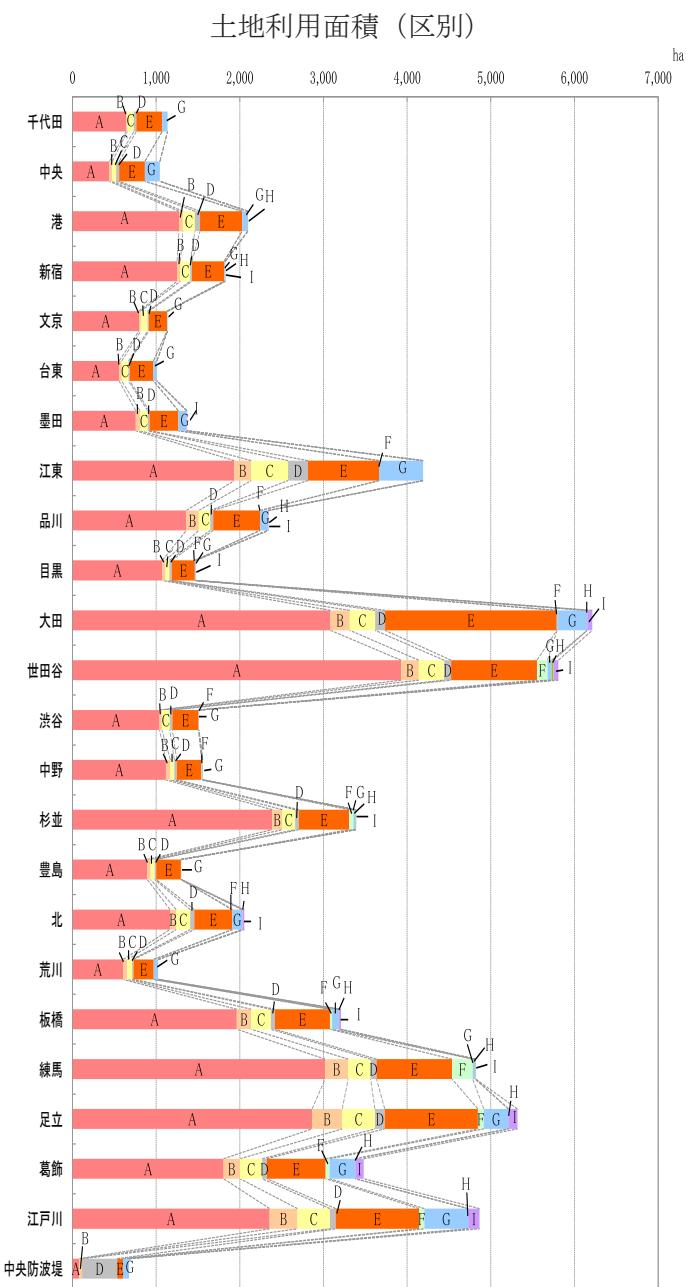
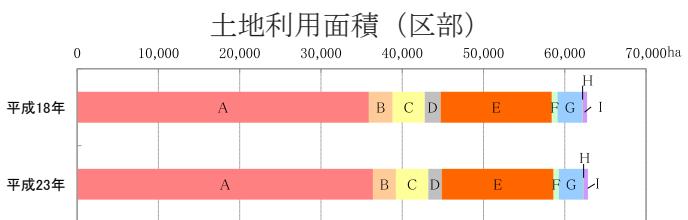
(拠点別)

都心の面積は、約544haであり、区部全域の約0.9%である。また、7副都心の面積を合計すると、約1,600haで、区部全域の約2.5%である。

(エリア別)

山手線内側、環6内側、環7内側の各エリア面積の区部全域に占める割合は、それぞれ約9.8%、約29.2%、約51.2%である。

宅地 A	その他の屋外利用地 B	公園等 C	未利用地等 D	道路等 E	農用地 F	水面 G	森林 H	原野 I
------	-------------	-------	---------	-------	-------	------	------	------



平成 23 年土地利用面積（区部・区別）（表－1）

単位(ha)

項目 地域		A	B		C	D	E		F	G	H	I
	合計	宅地	その他	(屋外利用地)	公園等	未利用地等	道路等	(道路)	農用地	水面・河川・水路	森林	原野
区部 (H23)	62,853.2	36,396.9	2,814.1	(2766.8)	3,988.5	1,668.0	13,758.9	(11772.9)	645.2	3,021.6	38.9	521.2
区部 (H18)	62,745.6	35,897.0	2,920.5	(2875.1)	3,946.4	1,958.5	13,683.9	(11765.2)	705.6	3,060.6	42.4	530.5
千代田	1,136.2	642.1	14.0	(14.0)	77.5	29.4	309.6	(278.1)	0.0	63.5	0.0	0.0
中央港	1,045.0	442.0	32.5	(32.4)	48.6	35.8	306.6	(305.7)	0.0	179.5	0.0	0.0
新宿	2,097.0	1,270.1	47.1	(47.1)	144.0	61.0	506.8	(443.9)	0.0	67.9	0.1	0.0
文京	1,371.1	757.2	50.7	(50.7)	92.4	21.9	344.1	(315.5)	0.0	99.2	0.0	5.7
台東	4,192.0	1,935.4	201.6	(201.6)	439.9	238.8	848.7	(731.2)	0.4	527.3	0.0	0.0
墨田	6,214.1	3,083.7	230.5	(230.4)	303.5	118.8	2,052.4	(937.8)	5.2	358.6	2.0	59.3
江東	5,807.8	3,928.4	211.9	(210.9)	303.9	81.8	1,026.3	(985.6)	125.5	49.8	20.3	60.0
品川	1,475.9	1,074.6	38.8	(37.0)	47.3	27.7	275.6	(265.0)	3.0	8.6	0.0	0.4
目黒	3,209.1	1,117.9	52.8	(52.7)	46.1	31.6	293.0	(274.2)	4.4	11.6	0.0	0.0
大田	4,818.4	2,388.1	119.2	(118.1)	154.3	44.1	602.1	(580.1)	51.1	26.7	4.3	0.1
世田谷	1,298.5	893.3	41.3	(41.3)	47.9	18.6	295.7	(264.2)	0.0	1.6	0.0	0.0
渋谷	2,053.2	1,166.3	74.5	(62.6)	167.2	47.5	454.6	(366.4)	0.8	117.1	3.3	21.8
中野	1,022.5	606.3	51.0	(51.0)	57.7	14.6	242.3	(189.7)	0.1	50.4	0.0	0.0
杉並	3,020.0	1,964.4	173.6	(173.6)	234.1	48.7	656.4	(631.9)	26.2	82.1	0.4	23.2
豊島	4,865.0	2,357.1	332.4	(332.4)	389.1	66.8	996.8	(976.5)	64.0	523.7	0.2	134.8
*中央防波堤	674.8	79.5	35.3	(35.3)	0.0	420.9	67.6	(62.8)	0.0	71.4	0.0	0.0

(注) B、E の () は内数、*中央防波堤付近の埋立地

平成 23 年土地利用面積（拠点・エリア別）（表－2）

単位(ha)

項目 地域		A	B		C	D	E		F	G	H	I
	合計	宅地	その他	(屋外利用地)	公園等	未利用地等	道路等	(道路)	農用地	水面・河川・水路	森林	原野
都心	543.8	290.1	5.0	(5.0)	21.5	21.8	203.5	(188.9)	0.0	2.0	0.0	0.0
新宿	268.2	160.3	5.3	(5.3)	11.0	3.2	88.2	(78.5)	0.0	0.1	0.0	0.0
渋谷	152.2	96.6	3.1	(3.1)	1.9	3.0	47.2	(43.7)	0.0	0.4	0.0	0.0
池袋	132.5	73.2	3.3	(3.3)	3.2	1.9	50.9	(41.3)	0.0	0.0	0.0	0.0
大崎	127.9	72.6	2.7	(2.7)	1.1	4.8	42.7	(37.1)	0.0	4.1	0.0	0.0
上野・浅草	270.7	157.2	7.1	(7.1)	7.0	4.2	95.2	(91.1)	0.0	0.0	0.0	0.0
錦糸町・亀戸	205.6	113.2	7.4	(7.4)	11.3	1.1	69.9	(56.3)	0.0	2.8	0.0	0.0
臨海	442.6	133.4	33.5	(33.5)	99.2	68.4	105.2	(98.9)	0.0	2.9	0.0	0.0
山手線内側	6,187.4	4,061.8	114.6	(114.3)	472.9	134.3	1,307.7	(1271.9)	0.2	94.9	0.8	0.4
環6内側	18,322.9	10,741.5	605.2	(604.1)	1,315.1	495.9	4,298.4	(3827.1)	1.8	858.6	0.8	5.8
環7内側	32,149.4	18,925.4	1,327.8	(1312.7)	2,105.8	714.8	7,078.9	(6386.0)	39.3	1,740.7	3.6	213.1

(注) B、E の () は内数

2 土地利用比率

「宅地が過半、道路等が約22%、

宅地比率は増加、未利用地比率は減少」

土地利用分類ごとの全土地利用面積に対する構成比を示す。

(区部)

宅地が57.7%と過半を占め、道路等22.1%（うち道路19.0%）が次に続く。

平成18年と比較すると、宅地が0.5ポイント増加し、未利用地等が0.5ポイント減少している。

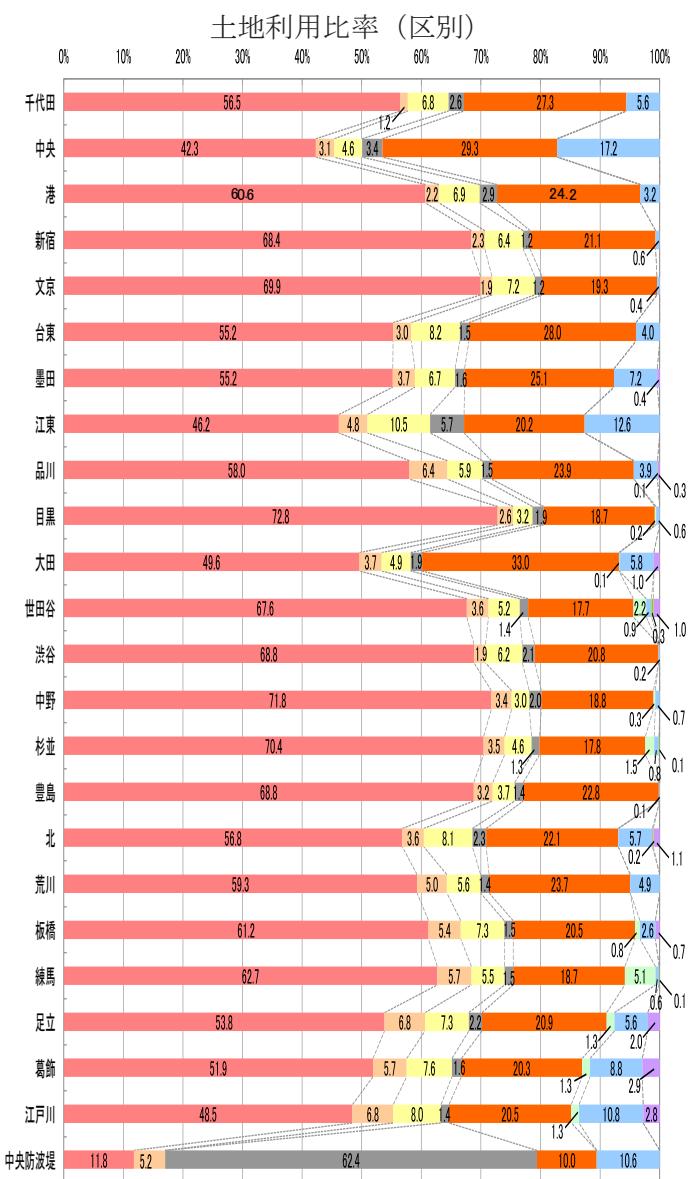
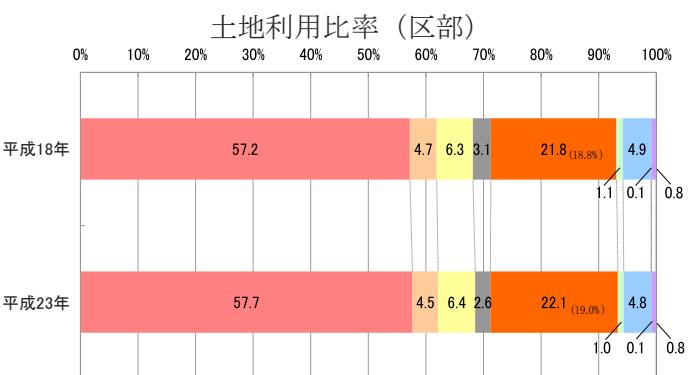
(区別)

各区とも、宅地の構成比が高く、港、新宿、文京、目黒、世田谷、渋谷、中野、杉並、豊島、板橋、練馬では、各区面積の60%以上を占めている。

また、道路等が20%を超えるのは、千代田、中央、港、新宿、台東、墨田、江東、品川、大田、渋谷、豊島、北、荒川、板橋、足立、葛飾、江戸川である。

公園等は、江東の10.5%が最も高く、台東、北、江戸川がこれに続く。

農用地は、練馬の5.1%が最も高く、世田谷の2.2%がこれに続く。



「都心の宅地比率は減少傾向 道路等は全ての拠点で区部平均を上回る」

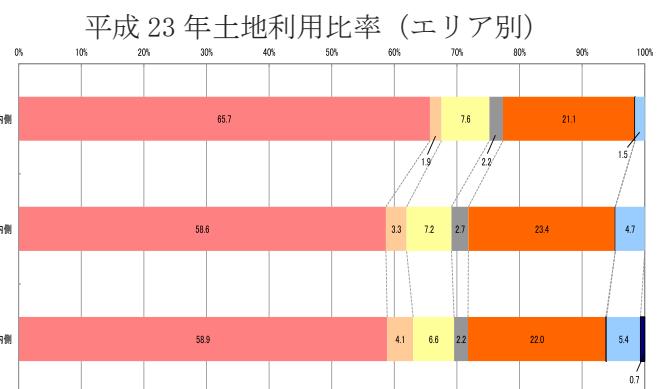
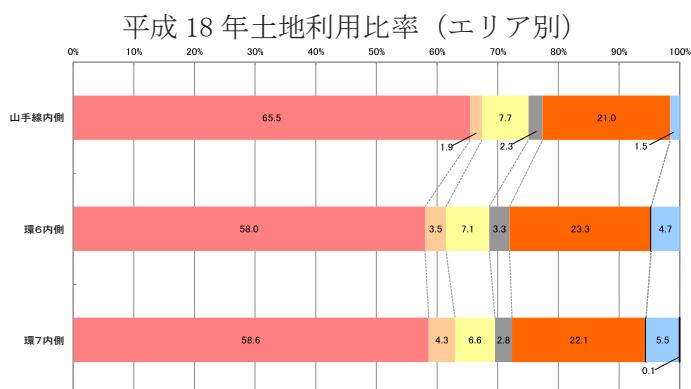
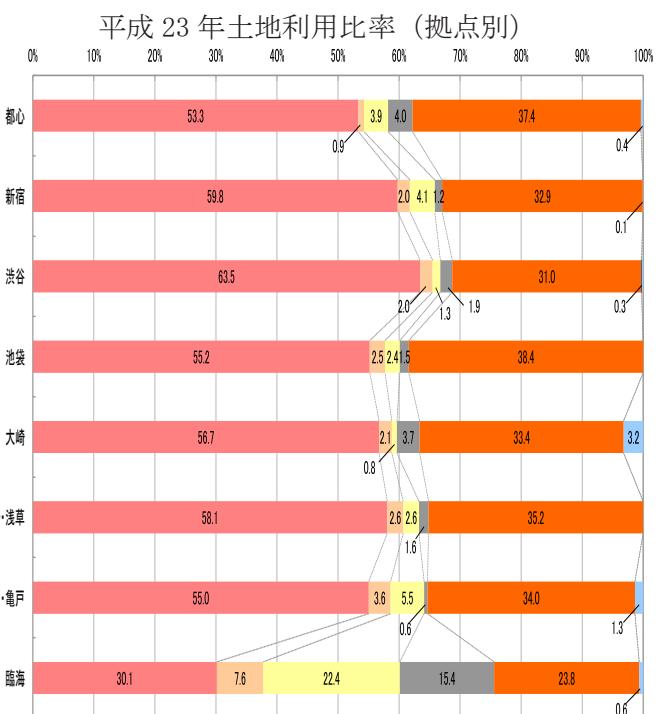
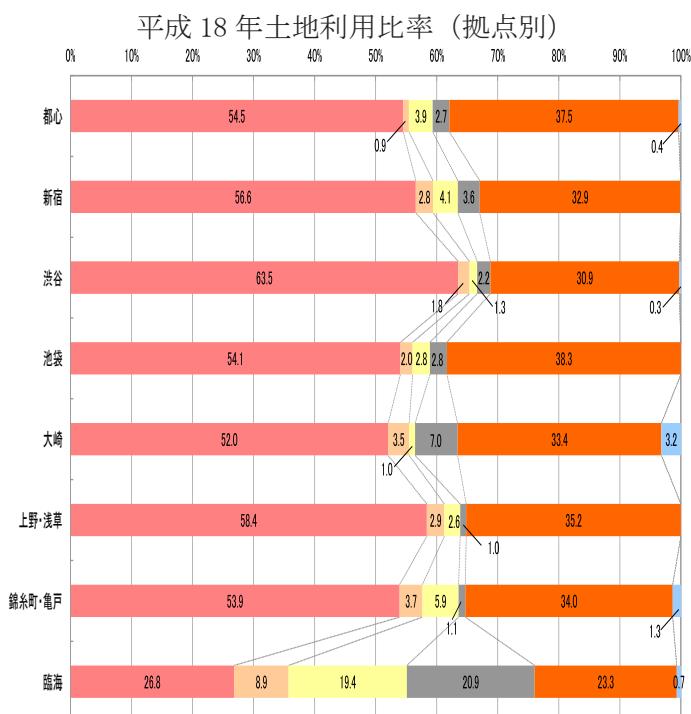
(拠点別)

宅地が区部平均57.7%を上回るのは、新宿、渋谷、上野・浅草である。都心、上野・浅草以外は、いずれも宅地の割合が増加している。道路等は、池袋の38.4%を筆頭に、いずれも区部平均を上回っている。

(エリア別)

宅地は、山手線内側が 65.7%と高く、環6内側、環7内側では、区部平均をわずかに上回る程度である。

宅地	その他の屋外利用地	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野
----	-----------	-----	-------	-----	-----	----	----	----



3 宅地利用比率

公 共	商 業	住 宅	工 業	農 業
--------	--------	--------	--------	--------

「住宅用地比率は増加、
工業用地比率は減少」

土地利用のうち、宅地のみを対象とし、建物用途別に宅地を5分類して、その構成比を示す。

(区部)

住宅用地が59.1%と0.9ポイント増加し、商業用地が0.4ポイント、工業用地が0.5ポイントそれぞれ減少している。

(区別)

公共用地は、千代田区が群を抜いて高く、文京、港がこれに続く。

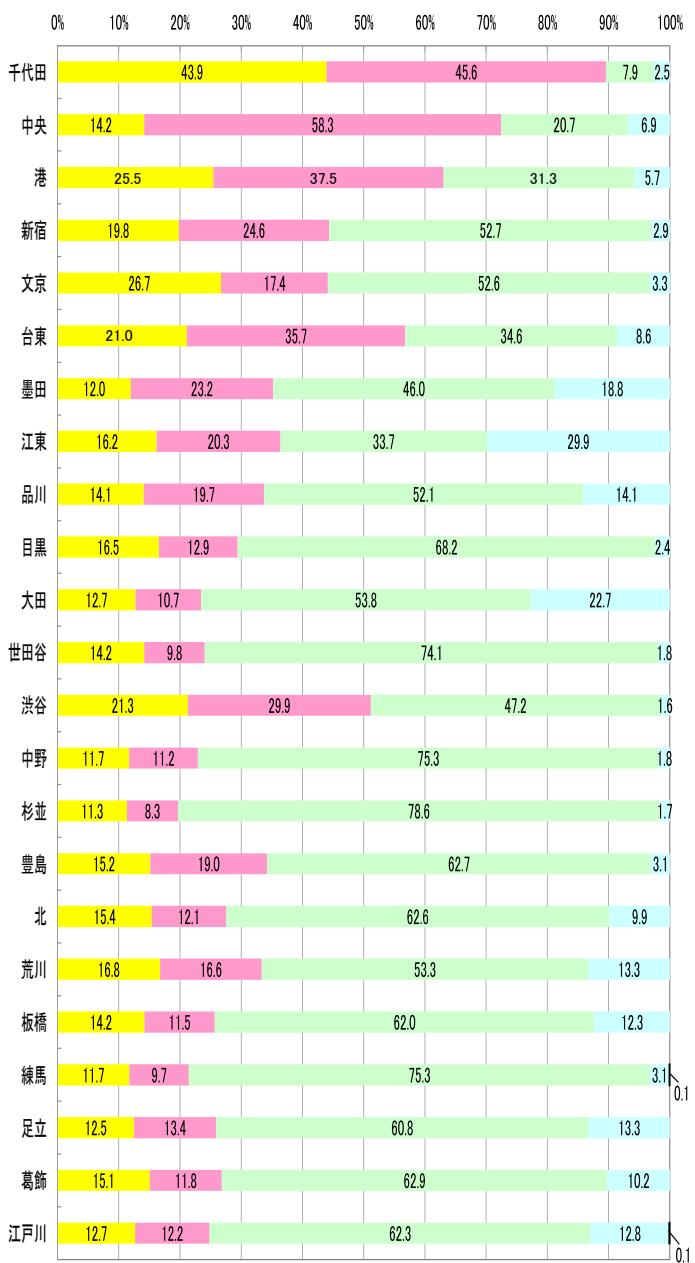
商業用地は、千代田、中央、港、台東、渋谷が高い。

住宅用地は、杉並が最も高く、これに続き、中野、練馬、世田谷、目黒の区部西部で高い。

工業用地は、江東が最も高く、大田、墨田と続く。



平成 23 年度宅地利用比率 (区別)



「都心、副都心の商業用地比率は新宿、渋谷、大崎を除き減少」

(拠点別)

公共用地は、都心が28.7%と最も高く、続く臨海地区が平成18年度と比較すると大きく増加している。

商業用地は、渋谷が最も高く72.8%と70%を超えており、最も低いのは、錦糸町・亀戸の41.4%である。

住宅用地は、錦糸町・亀戸の39.0%が最も高く、都心が1.2%と最も低い。

工業用地は、臨海地区が14.8%と最も高いものの、平成18年度と比較すると大きく減少している。

(エリア別)

公共用地は、山手線内が28.1%と最も高く、環6内側、環7内側も区部平均を上回っている。

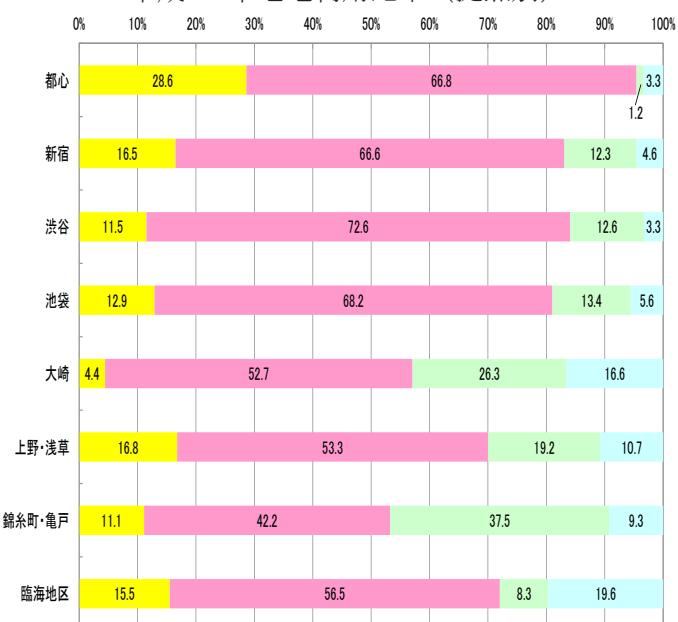
商業用地は、全てのエリアにおいて減少の傾向にある。

住宅用地は、環7内側の50.5%が最も高いが、3エリアとも区部平均を下回っている。

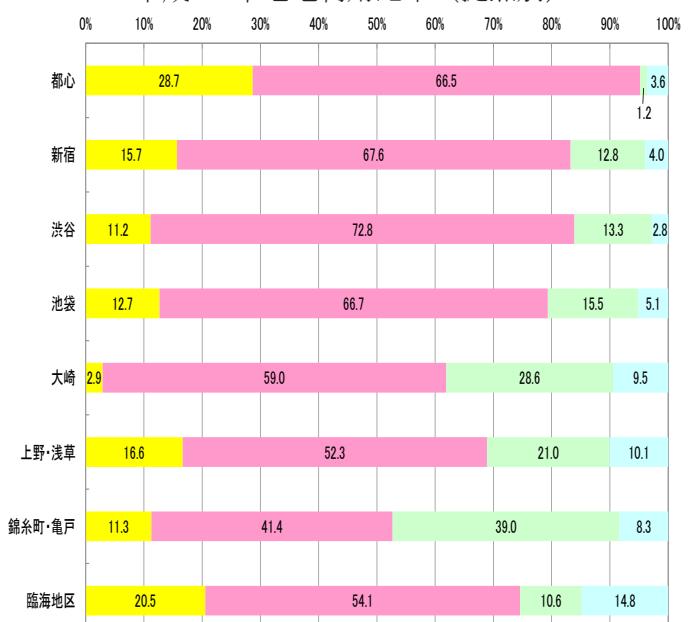
工業用地は、環6内側が高く、環7内側とともに区部平均を上回っているが、減少の傾向にある。

公 共	商 業	住 宅	工 業	農 業
--------	--------	--------	--------	--------

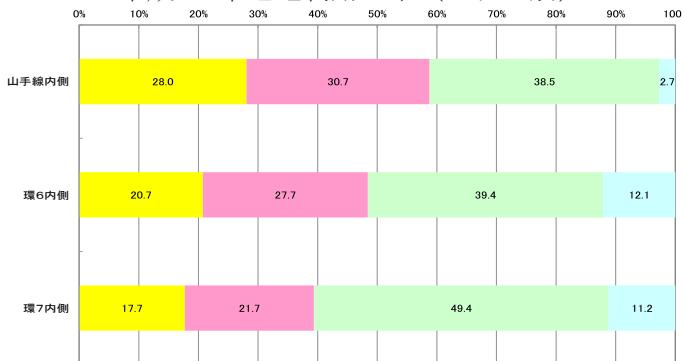
平成 18 年宅地利用比率（拠点別）



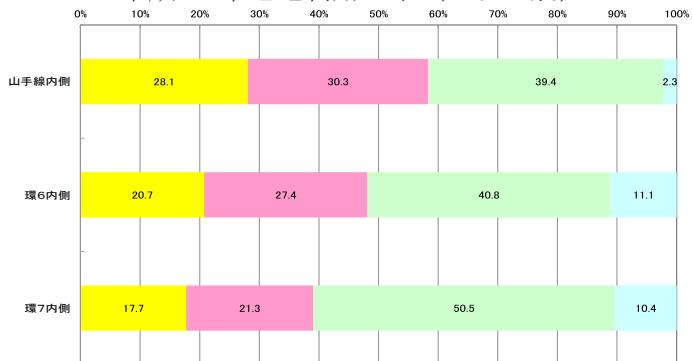
平成 23 年宅地利用比率（拠点別）



平成 18 年宅地利用比率（エリア別）



平成 23 年宅地利用比率（エリア別）



4 建物用地利用比率

「集合住宅用地比率、
専用商業施設用地比率が増加」

宅地を建物用途別に15分類し、その構成を示す。

(区部)

独立住宅用地が33.0%を占め、以下集合住宅用地
26.2%、教育文化施設用地が10.0%と続いている。

集合住宅用地が増加の傾向にあり、住商併用施設用
地、専用工場用地が減少の傾向にある。独立住宅用地
と集合住宅用地を合計すると、区部全体の約59%を占
める。

(区別)

事務所建築物用地は、中央が42.0%と最も高く、次い
で、千代田、港と続き、20%以上となっている。

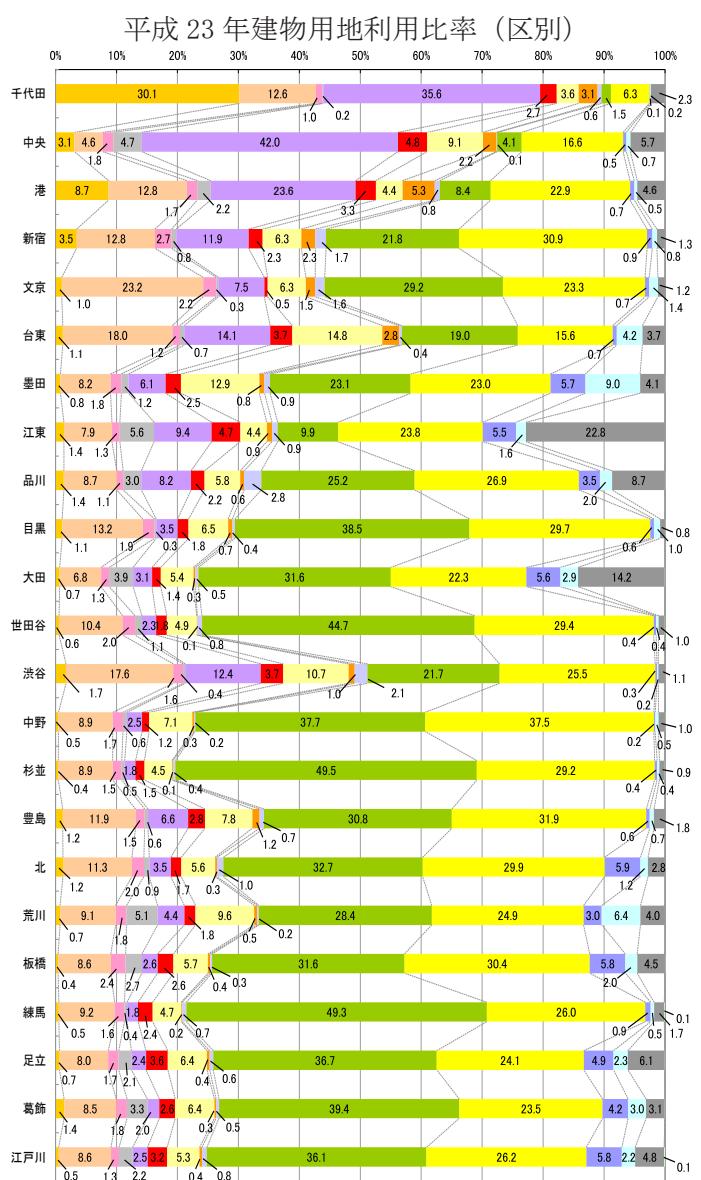
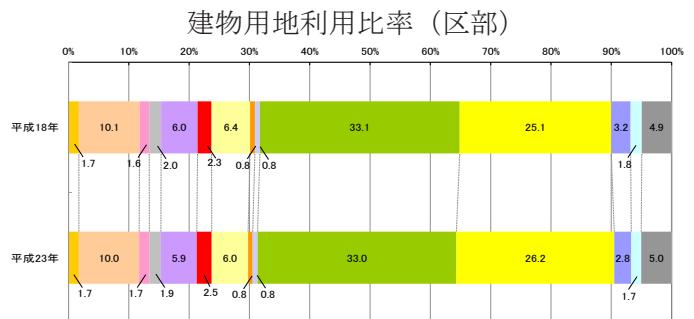
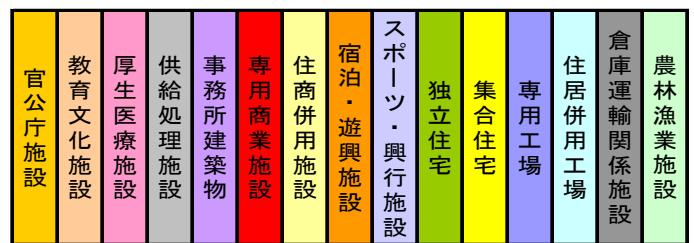
独立住宅用地は、杉並と練馬、世田谷が40%以上で
あるほか、足立、葛飾、江戸川、中野、目黒で区部平均
を上回っている。逆に、千代田、中央、港、江東では、
区部平均を大きく下回っている。

集合住宅用地は、中野区が37.5%と最も高く、新宿、
品川、目黒、世田谷、杉並、豊島、北、板橋が区部平
均を上回っている。

専用工場用地は、北が5.9%と最も高く、墨田、江東、
大田、板橋、江戸川が5.0%を超えている。

住居併用工場用地は、墨田が 9.0%と最も高く、これ
に荒川 6.4%、台東 4.2%が続く。

倉庫・運輸関係施設用地は、江東が 22.8%と高く、
次いで、大田、品川と続く。

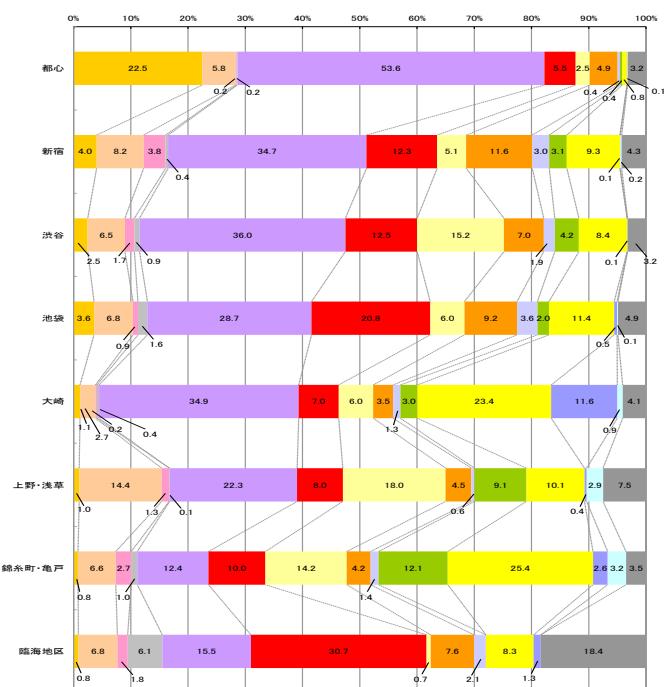


「新宿、渋谷、大崎、臨海地区で 事務所建築物比率が増加」

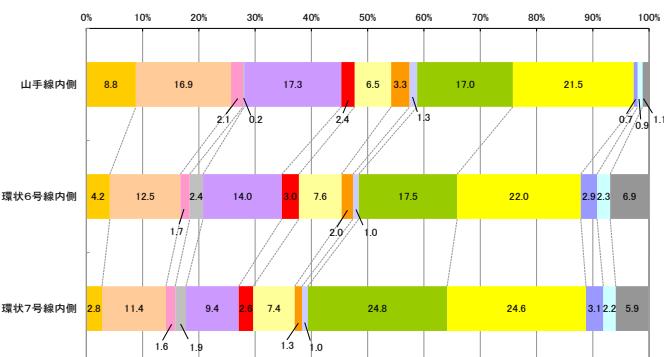
(拠点別)

官公庁施設用地の割合は、都心で高く、22.3%を占めている。教育文化施設用地は、上野・浅草が14.3%と高い。事務所建築物用地は、都心が52.3%と最も高く、次いで、大崎の42.0%となっている。専用商業施設用地は、臨海地区が25.6%と最も高く池袋、渋谷と続く。住商併用施設用地は、上野・浅草が17.2%と最も高く、次いで、渋谷、錦糸町・亀戸の順である。集合住宅用地は、錦糸町・亀戸と大崎が20%を超えており、事務所建築物用地と専業商業施設用地の合計で見ると、平成18年と比べて都心、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海地区は減少し、大崎の増加が大きく、新宿、渋谷は増加している。

平成 18 年建物用地利用比率（拠点別）



平成 18 年建物用地利用比率（エリア別）



(エリア別)

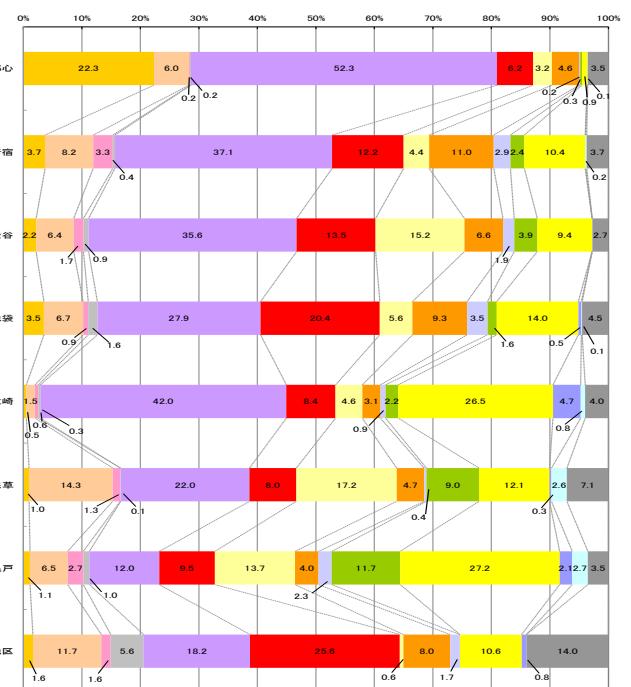
事務所建築物用地は、山手線内側が17.3%と最も高く、環6内側、環7内側でも区部平均を上回る。

専用商業施設用地は、3エリア全てで区部平均を上回る。

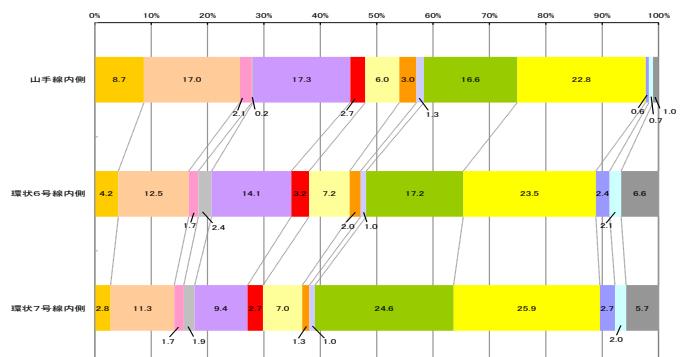
独立住宅用地、集合住宅用地は、3エリア全てで区部平均を下回る。



平成 23 年建物用地利用比率（拠点別）



平成 23 年建物用地利用比率（エリア別）



5 建物棟数

「区部全域の建物棟数は約165万棟で増加傾向」

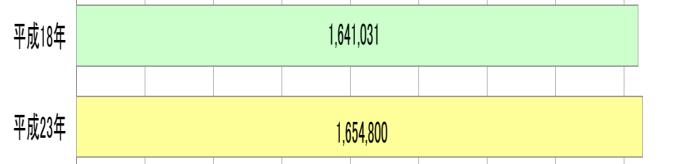
平成23年DM地形図をベースに、建物ポリゴンの数をカウントして、棟数(ポリゴン数)として示す。

ただし、前回(平成18年)調査と今回調査に使用した地形図は、基本的に異なるため、単純に棟数(ポリゴン数)を比較できない側面もある。



建物棟数 (区部)

(1 目盛：200,000 棟)



(区部)

区部全域の建物棟数は約165万棟で、平成18年と比べて増加している。

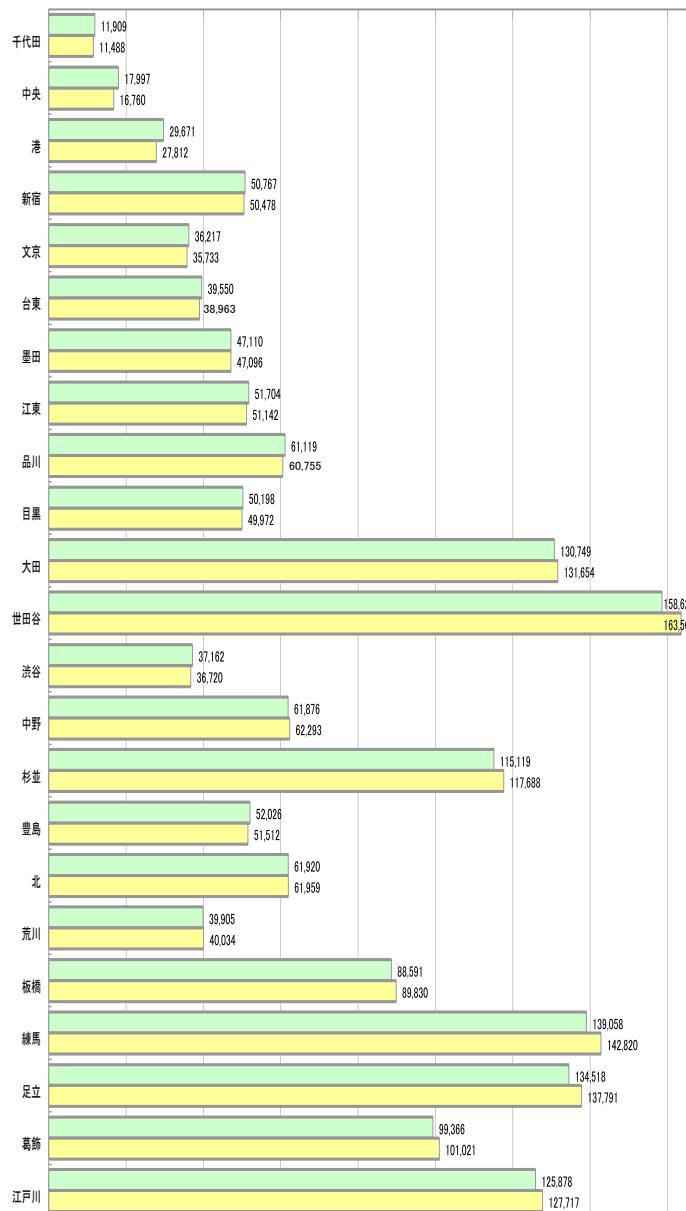
(区別)

区別に見ると、世田谷、練馬、足立、大田、江戸川、杉並、葛飾で10万棟を超えており、千代田、中央が2万棟以下となっている。

また、千代田、中央が2万棟以下となっている。

建物棟数 (区別)

(1 目盛：200,000 棟)



「環6内側の建物棟数は区部全域の約26%、
環7内側の建物棟数は区部全域の約52%」

(拠点別)

平成23年の都心、副都心の建物棟数は約3万1千棟であり、これは、区部全域の建物棟数の約2%である。

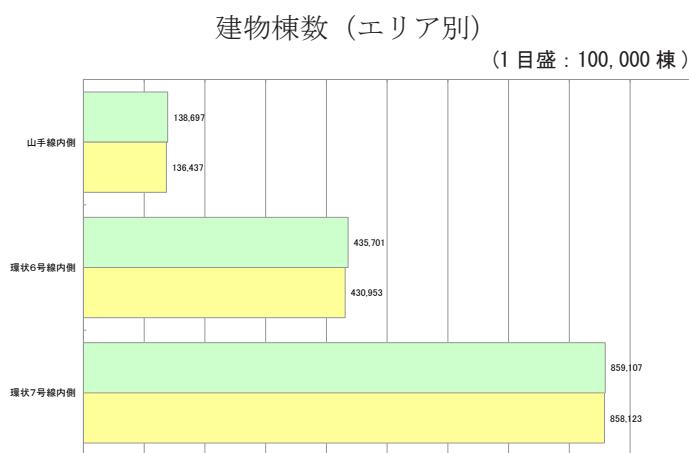
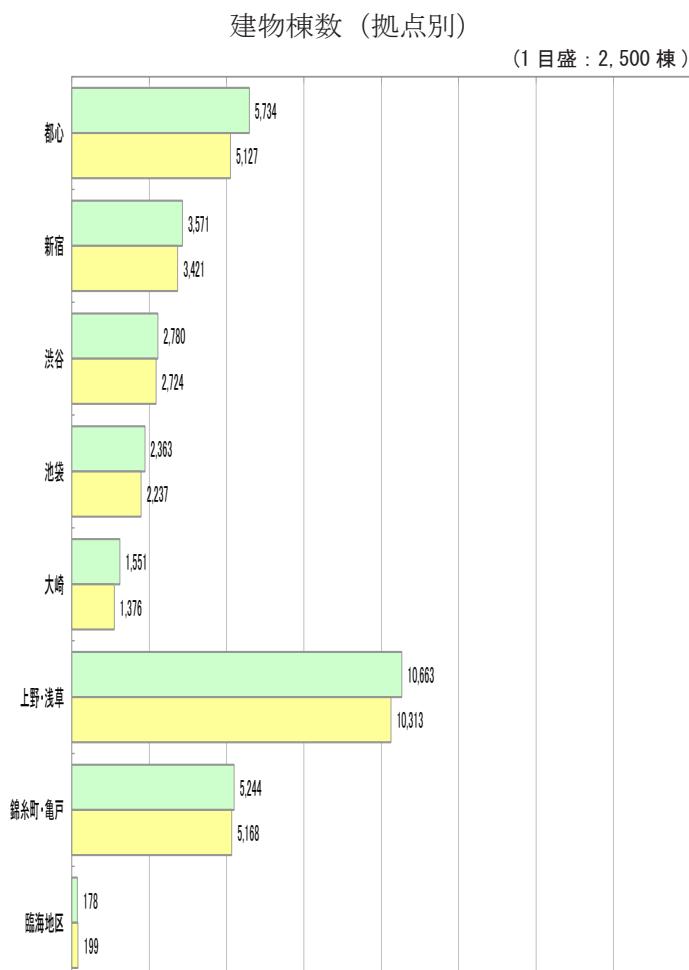
臨海地区を除く全ての拠点において、平成18年から減少傾向にある。

(エリア別)

それぞれのエリアの建物棟数の区部全域に占める割合は、山手線内側が約8%、環6内側が約26%、環7内側が約52%である。

全てのエリアにおいて、平成18年からわずかに減少傾向にある。

上段 : 平成18年
下段 : 平成23年



用途別建物棟数 (区部) (表-3)

	公共施設	商業施設	住 宅	工業施設	農業施設	合 計
平成18年	39,793 (2.4)	269,751 (16.4)	1,231,560 (75.0)	99,688 (6.1)	239 (0.0)	1,641,031 (100)
平成23年	39,675 (2.4)	257,246 (15.5)	1,267,110 (76.6)	90,555 (5.5)	214 (0.0)	1,654,800 (100)

6 建物棟数密度

「宅地1ha当たり45.6棟で

平成18年と比べわずかに減少」

建物棟数密度をグロス(建物棟数を土地利用面積で除した値)及びネット(建物棟数を宅地面積で除した値)で示す。

(区部)

ネットについてみると、45.6棟／haであり、平成18年と比較して0.2ポイント減少しているが、グロスについてみると、0.2ポイント増加している。

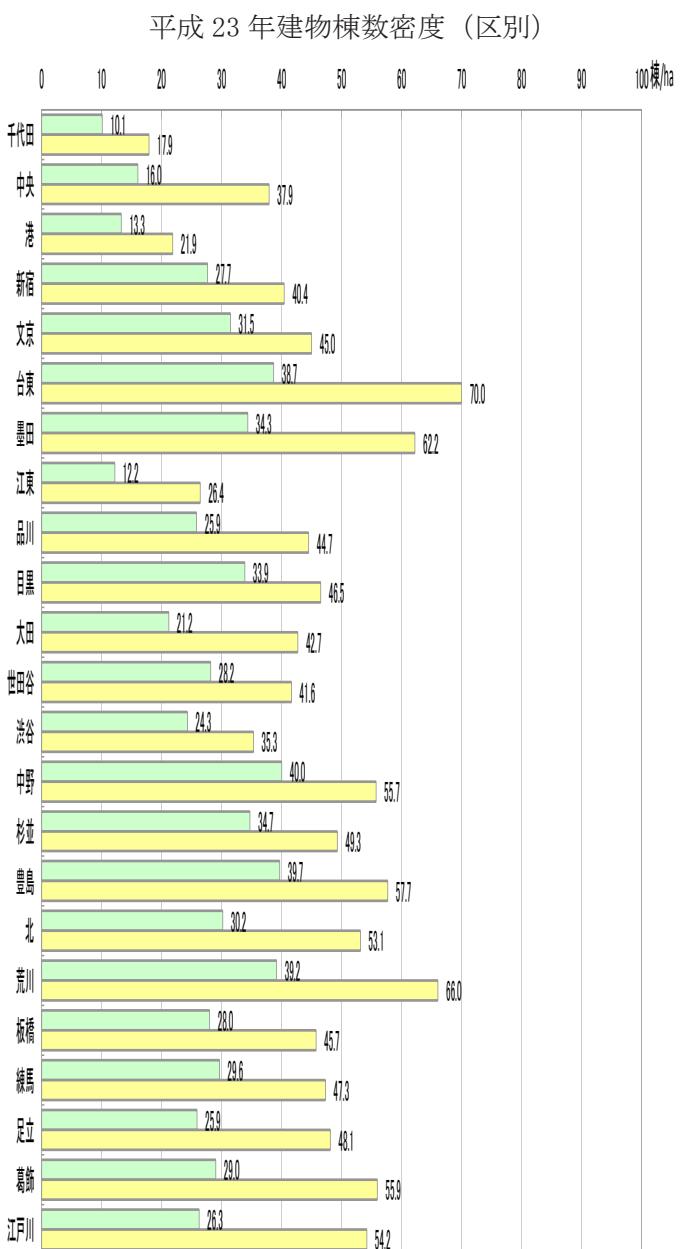
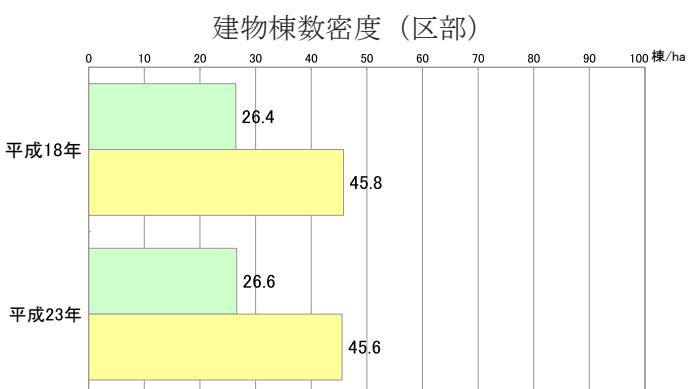
(区別)

—グロス—

中野が40.0棟/haであり、豊島、荒川、台東がこれに続く。一方、千代田、江東、港、中央が低く、20棟/haを下回っている。

—ネット—

台東が70.0棟/haと最も高く、次いで、荒川、墨田がこれに続く。千代田は、17.9棟/haと唯一20棟/haを下回っている。



「棟数密度は拠点別、エリア別ともに減少傾向」

(拠点別)

—グロス—

上野・浅草が38.1棟/haと最も密度が高く、唯一区部平均を上回る。

臨海地区を除く全ての拠点において、平成18年に比べ減少の傾向にある。

—ネット—

上野・浅草が65.6棟/haと最も高く、次いで、錦糸町・亀戸が45.7棟/haと区部平均を上回る。他は区部平均を下回る。

臨海地区を除く全ての拠点において、平成18年に比べ減少の傾向にある。

(エリア別)

—グロス—

山手線内側と環6内側で、それぞれ22.1棟/ha、23.5棟/haと区部平均を下回る。

平成18年に比べ全てのエリアで減少の傾向にある。

—ネット—

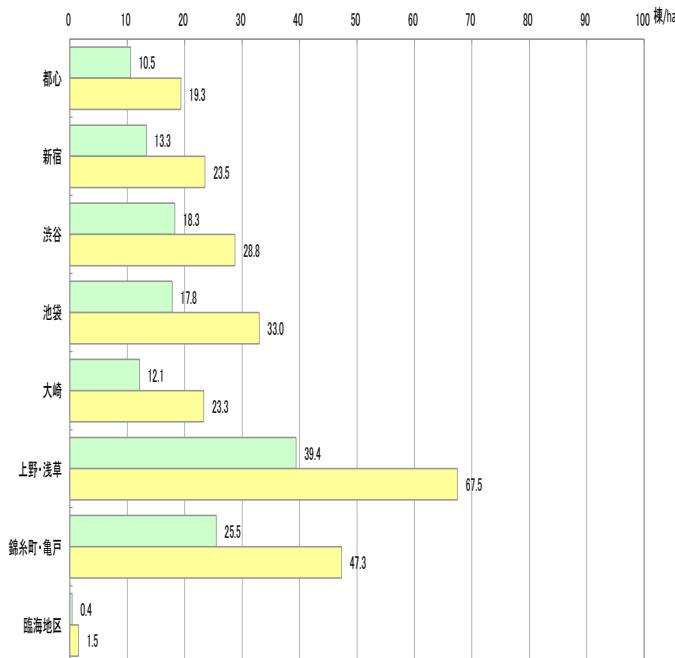
山手線内側と環6内側、環7内側で、それぞれ33.6棟/ha、40.1棟/ha、45.4棟/haと区部平均を下回る。

平成18年に比べ全てのエリアで減少の傾向にある。

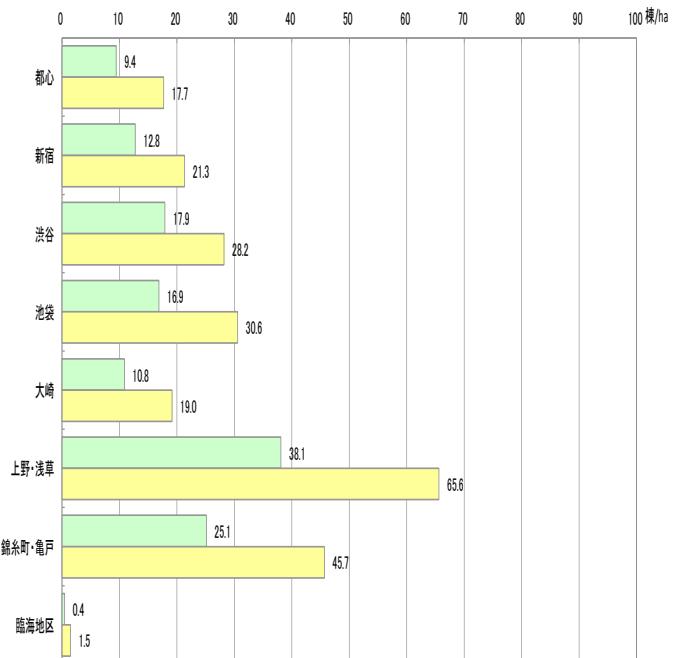
上段：グロス

下段：ネット

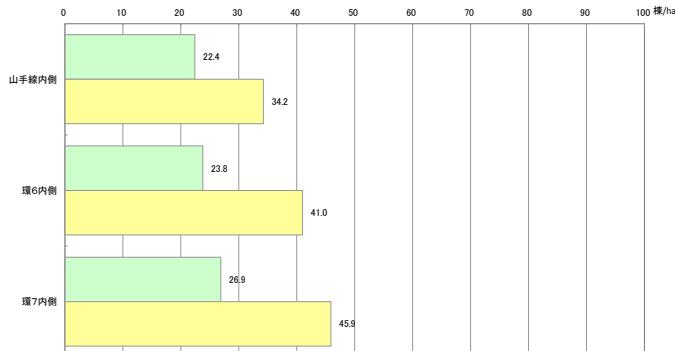
平成 18 年建物棟数密度（拠点別）



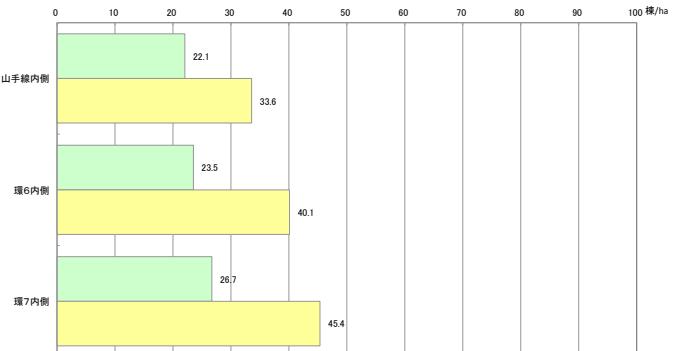
平成 23 年建物棟数密度（拠点別）



平成 18 年建物棟数密度（エリア別）



平成 23 年建物棟数密度（エリア別）



7 平均敷地面積

「建物の平均敷地面積は増加傾向」

宅地面積を建物棟数で除して平均敷地面積を示す。

(区部)

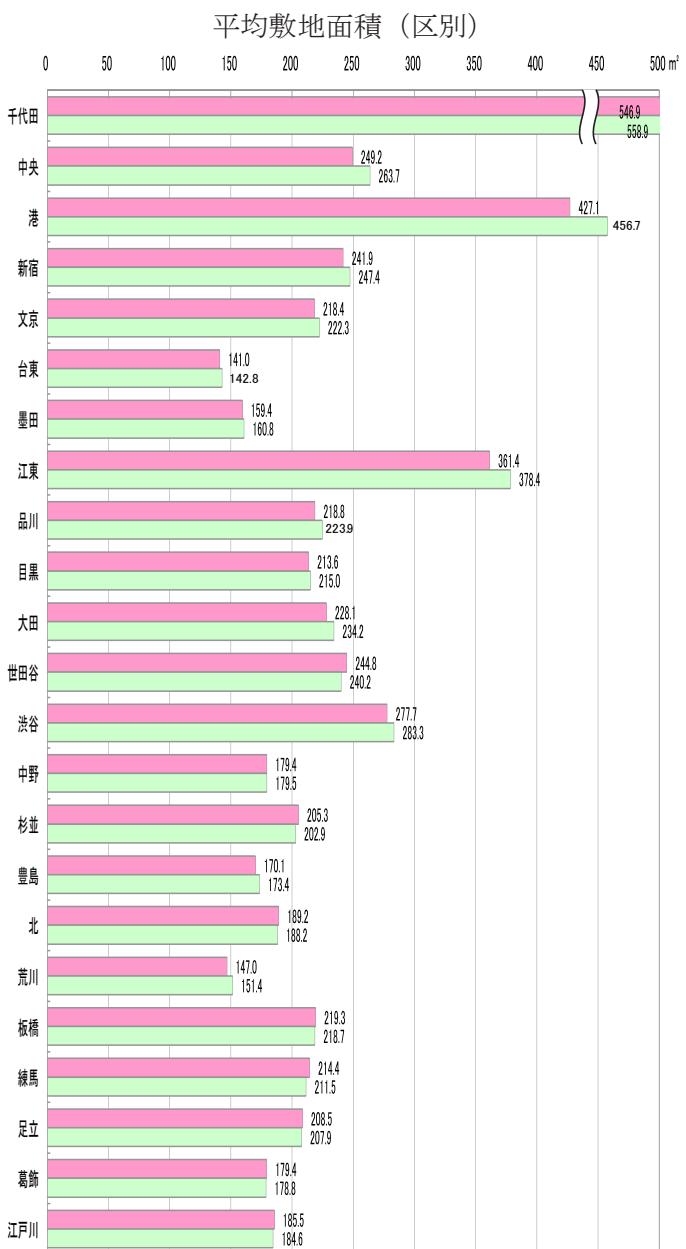
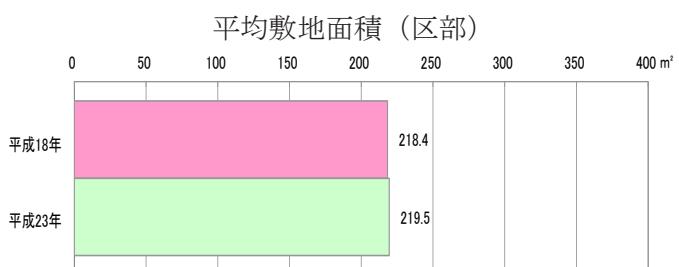
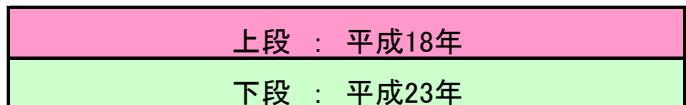
区部における平均敷地面積は219.5m²となり、平成18年と比較するとわずかに増加傾向にある。

(区別)

千代田は558.9m²で特に広く、港、江東では300m²を超えており。最も狭いのは、台東の142.9m²で、荒川の151.4m²、墨田の160.8m²と続く。

平成18年と比べると、千代田、中央、港、江東で10m²を超える増加となっている。

一方、減少傾向にあるのは、世田谷、杉並、北、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川である。



「平均敷地面積は拠点別、エリア別とともに
増加傾向」

(拠点別)

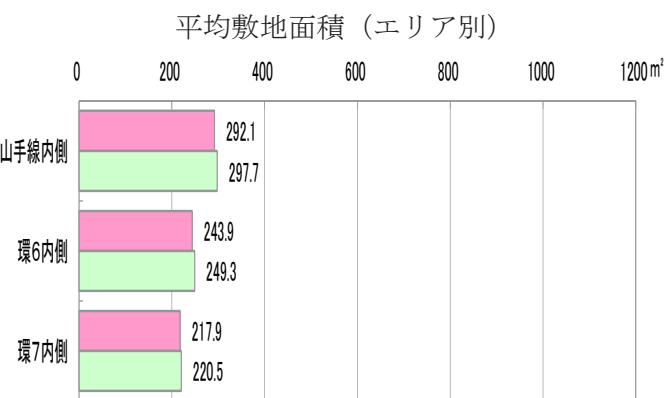
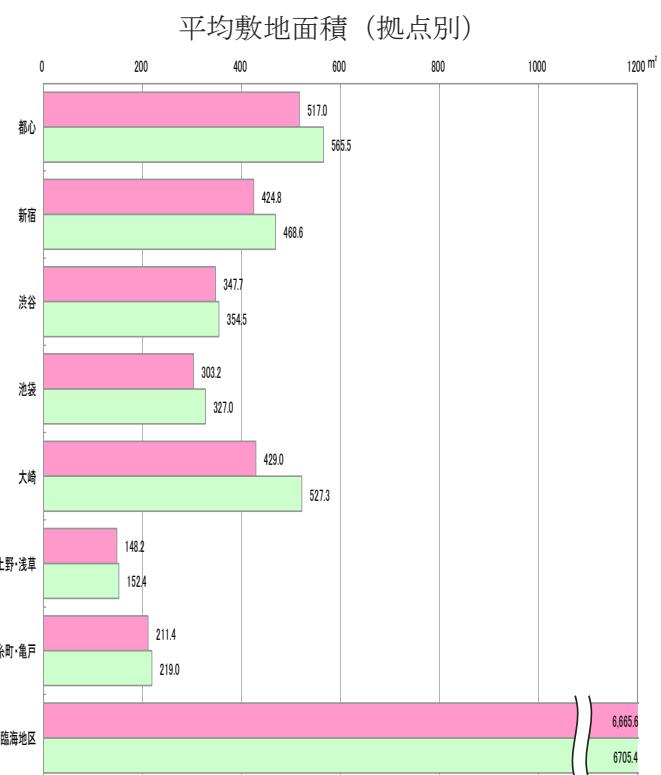
臨海地区が $6,705.4\text{m}^2$ と飛び抜けて広く、次いで都心が 565.5m^2 と広く、大崎、新宿、渋谷、池袋が続き、区部平均を上回っている。最も狭いのは、上野・浅草の 152.4m^2 である。

全ての拠点において、平成18年に比べ増加の傾向にある。

(エリア別)

全てのエリアにおいて、区部平均を上回っており、平成18年に比べ増加の傾向にある。

上段 : 平成18年
下段 : 平成23年



8 建ぺい率

「独立住宅、集合住宅の建築面積は、
敷地の約半分」

建ぺい率をグロス(土地利用面積に対する建築面積の割合)及びネット(宅地面積に対する建築面積の割合)で示す。

(区部)

区部の全建物を対象にした建ぺい率はグロスで29.5%、ネットで51.0%であり、建築面積は敷地の5割強となる。平成18年と比較するとグロスは0.1ポイント、ネットは0.2ポイント減少している。

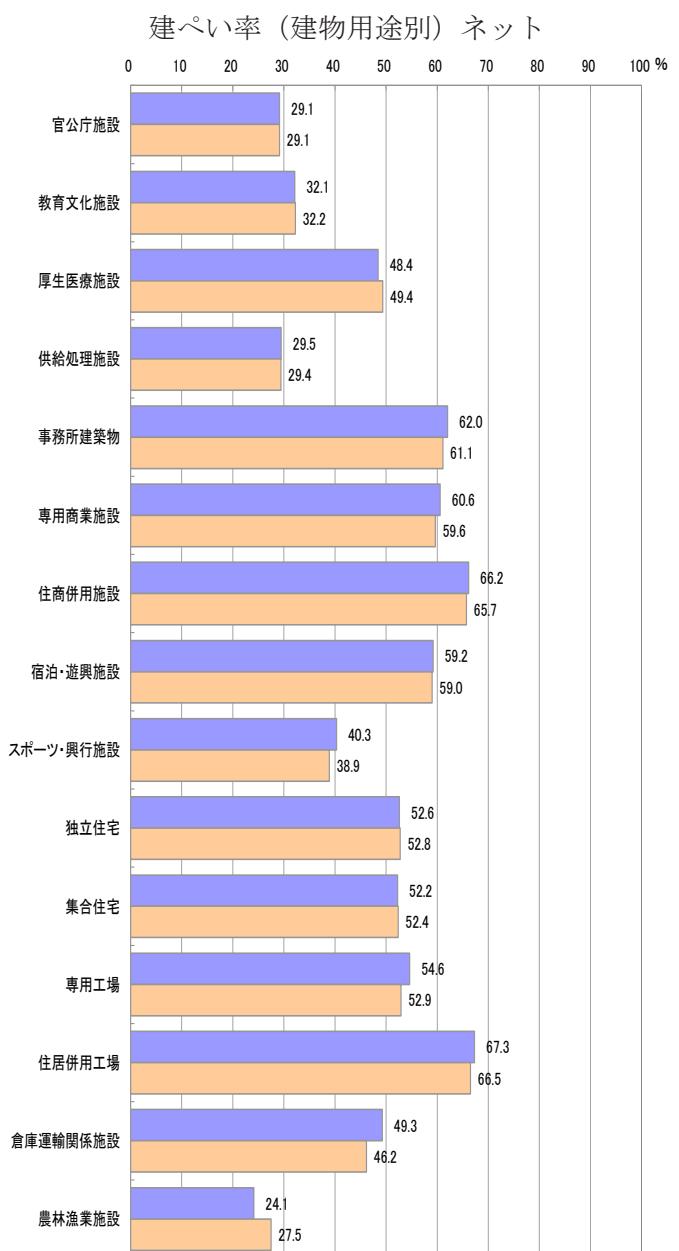
建物用途別にネットの建ぺい率を見ると、事務所建築物、専用商業施設、住商併用施設、宿泊・遊興施設、独立住宅、集合住宅、専用工場、住居併用工場が5割を超えている。

官公庁施設、教育文化施設、供給処理施設などの公共施設の建ぺい率は特に低い。

上段: グロス	平成18年
	平成23年
下段: ネット	平成18年
	平成23年



上段: ネット平成18年
下段: ネット平成23年



(区別)

—グロス—

豊島が39.9%と高く、中野、文京、新宿がこれに続く。

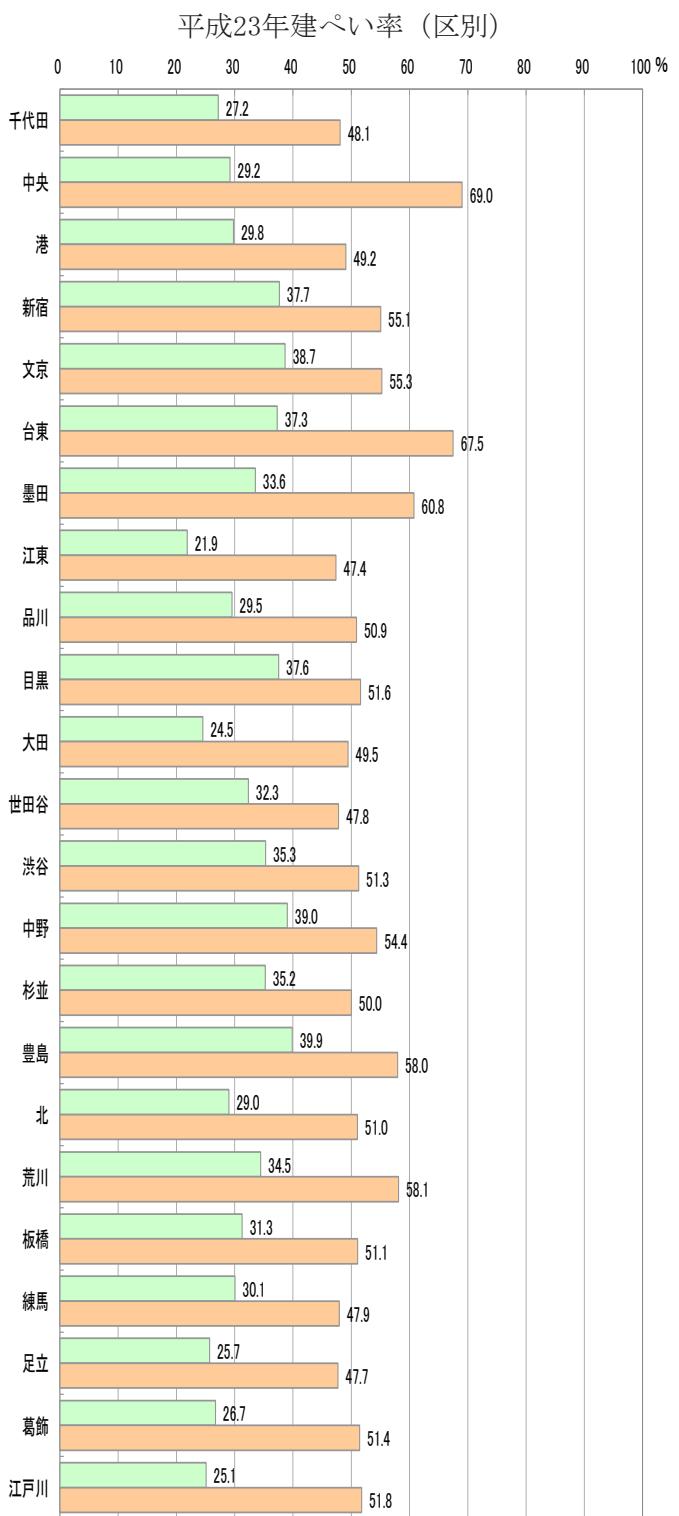
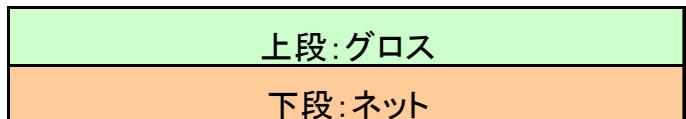
30%以上の区は13区あり、半数以上になる。

また、江東が21.9%と最も低い。

—ネット—

中央、台東、墨田が60%以上と極めて高く、新宿、文京、品川、目黒、渋谷、中野、杉並、豊島、北、荒川、板橋、葛飾、江戸川を合わせて16区が50%を超えている。

最も低いのは、江東の47.4%である。



「平成18年と比べ建^へい率は ネットで全ての拠点、エリアで減少」

(拠点別)

—グロース—

15.5%の臨海地区を除く全ての拠点で30%を超え、区部平均を上回る。最も高いのは上野・浅草の41.7%で、次いで渋谷、池袋、新宿、錦糸町・亀戸、都心、大崎の順である。

平成18年に比べて池袋、錦糸町・亀戸、臨海地区で増加し、他の拠点では減少している。

—ネット—

臨海地区を除く全ての拠点で 55%を超えており、池袋、上野・浅草が 70%を超え、特に高い。

平成18年と比べると、錦糸町・亀戸、臨海地区を除く全ての拠点で減少している。

(エリア別)

—グロース—

3エリアとも30%以上と、区部平均と比較して、山手線内側は4.8ポイント、環6内側で2.2ポイント、環7内側で1.9ポイント高い。

—ネット—

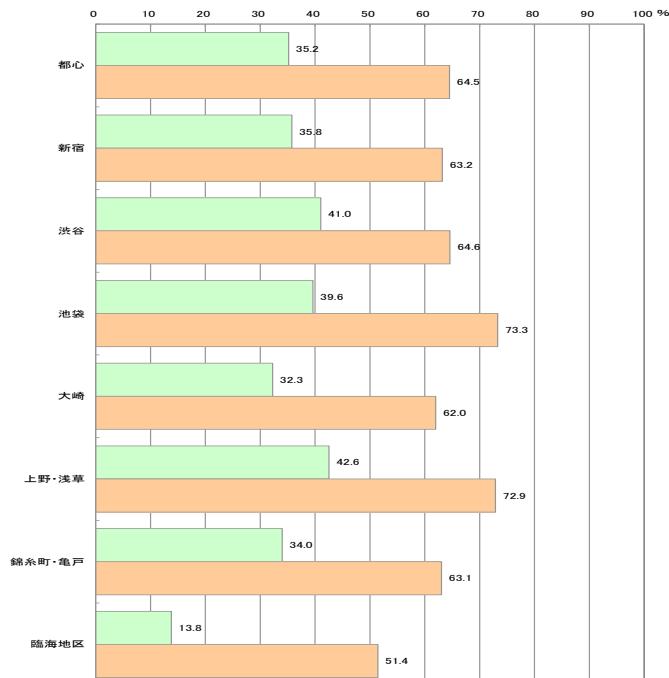
グロス同様、3エリアとも50%以上と、区部平均を上回っている。

平成18年に比べて、3エリアとも減少している。

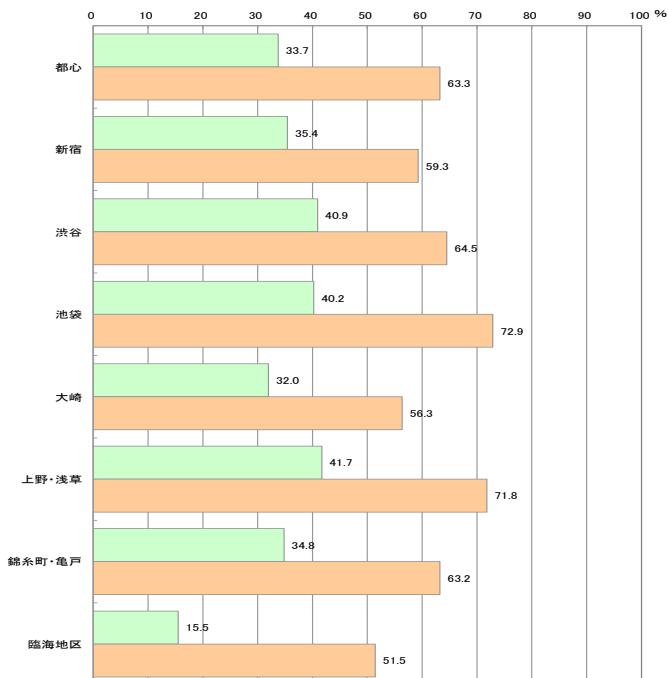
上段: グロス

下段: ネット

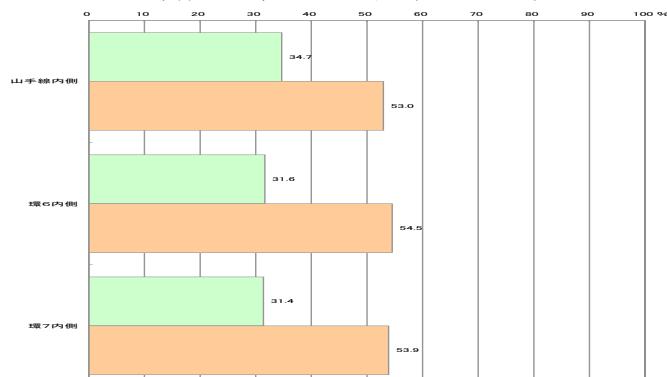
平成 18 年建^へい率 (拠点別)



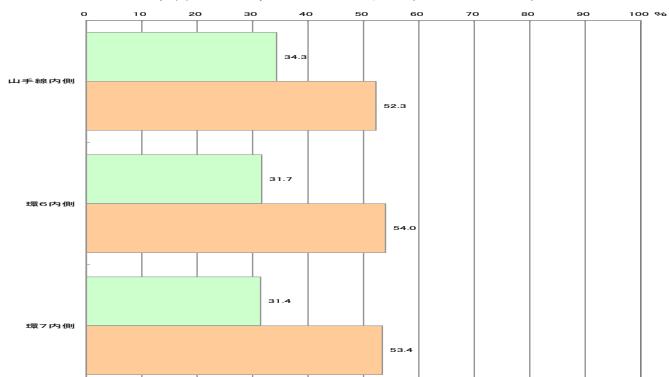
平成 23 年建^へい率 (拠点別)



平成 18 年建^へい率 (エリア別)



平成 23 年建^へい率 (エリア別)



9 容積率

「現在使われている容積率は、ネットで約178%」

容積率をグロス(土地利用面積に対する建物の延べ面積の割合)及びネット(宅地面積に対する建物の延べ面積の割合)で示す。

容積率の算定に用いる延べ面積の集計に、階による床面積の違いを集計に反映させるための補正係数(0.4～1.0)を用いている。(P.3参照)

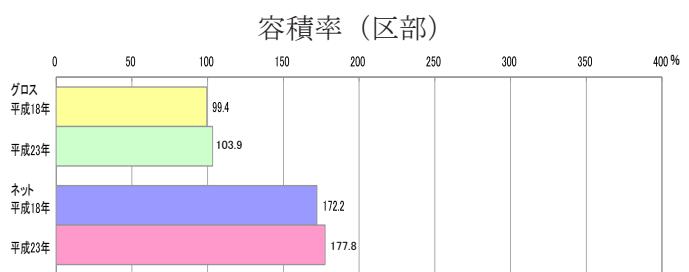
(区部)

区部の全建物平均の容積率はグロスで103.3%、ネットで177.6%となっている。

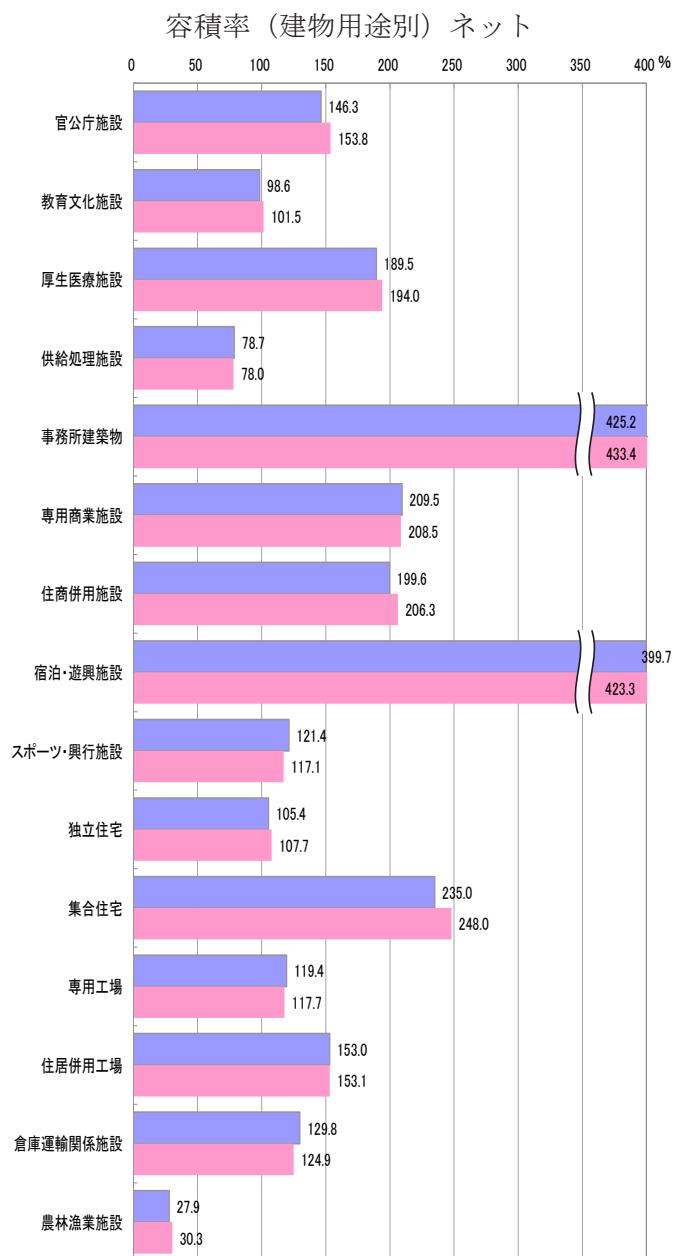
平成18年と比較するとグロス、ネットとも増加している。

建物用途別に容積率(ネット)を見ると、事務所建築物が433.4%、宿泊・遊興施設が423.3%と高い。

上段: グロス	平成18年
	平成23年
下段: ネット	平成18年
	平成23年



上段: ネット平成18年
下段: ネット平成23年



(区別)

—グロス—

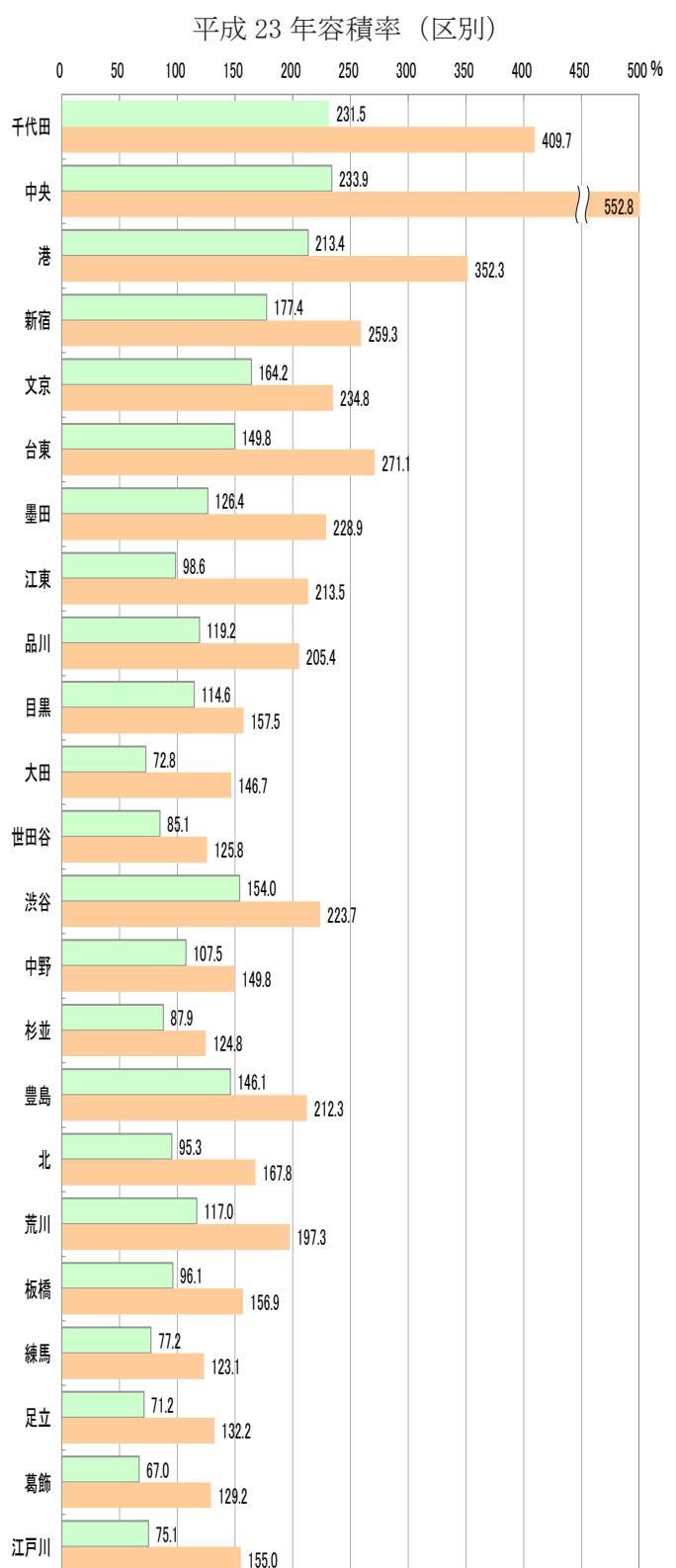
千代田、中央、港において200%を超えており、また、新宿、文京、台東、墨田、品川、目黒、渋谷、中野、豊島、荒川と合わせて13区が100%を超えており、

70%以下の区は、葛飾のみである。

—ネット—

中央が552.8%と最も高く、次に千代田が409.7%と高い。港、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、渋谷、豊島と合わせて11区が、200%を超えており、

練馬が123.1%と最も低い。



「容積率は全ての拠点、エリアで ネット、グロスともに増加」

(拠点別)

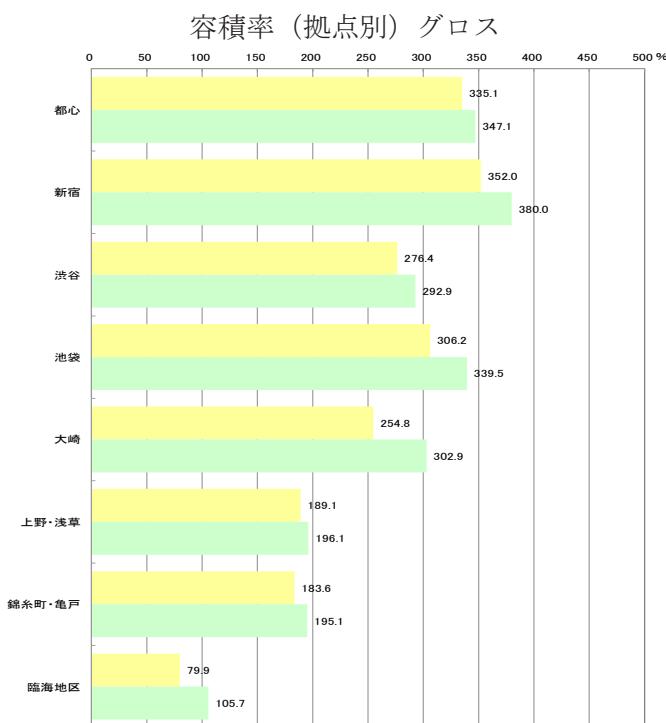
—グロス—

新宿が380.0%で最も高く、次いで都心、池袋、大崎、渋谷、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海地区の順である。全ての拠点において平成18年より増加している。

—ネット—

都心が最も高く650.7%である。次いで新宿、池袋、大崎が続き500%を超えている。全ての拠点において平成18年より増加している。

上段 : グロス平成18年
下段 : グロス平成23年



(エリア別)

—グロス—

山手線内側188.3%と区部平均を85.0ポイント上回っている。同様に環6内側は54.6ポイント、環7内側が27.5ポイント区部平均を上回る。

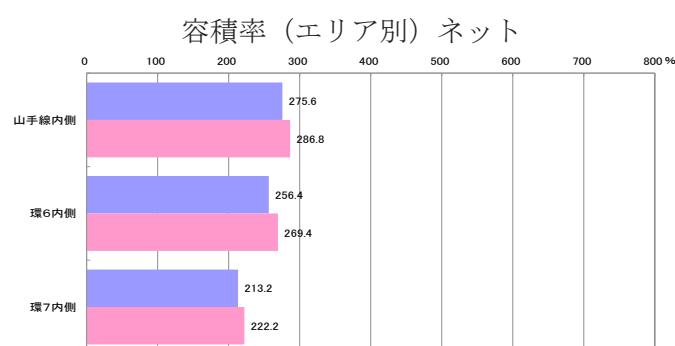
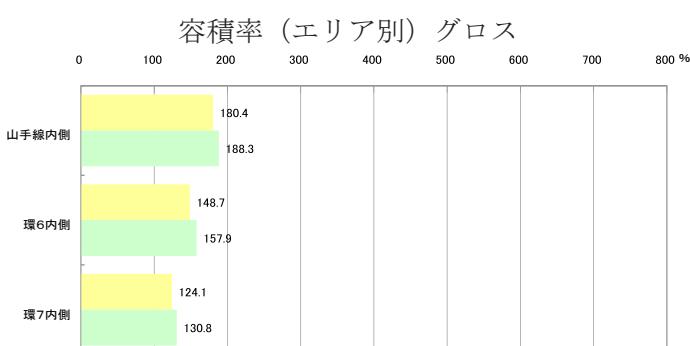
3エリアとも平成18年より増加している。

—ネット—

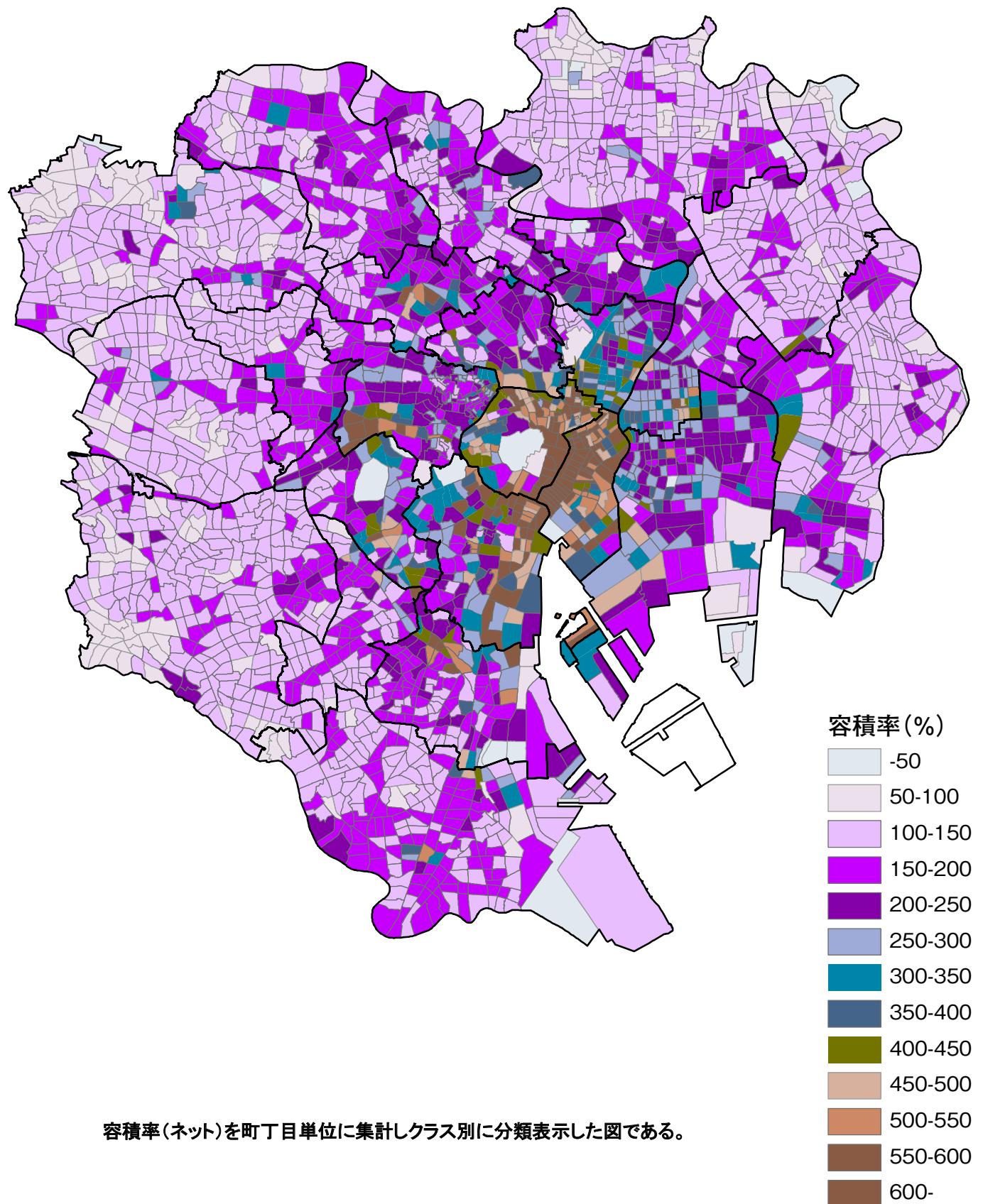
山手線内側286.6%と区部平均を109.0ポイント上回っている。同様に環6内側は91.7ポイント、環7内側が44.6ポイント区部平均を上回る。

3エリアとも平成18年より増加している。

上段 : ネット平成18年
下段 : ネット平成23年



平成 23 年容積率図(ネット)



10 中高層化率

「建物の約29%が中高層」

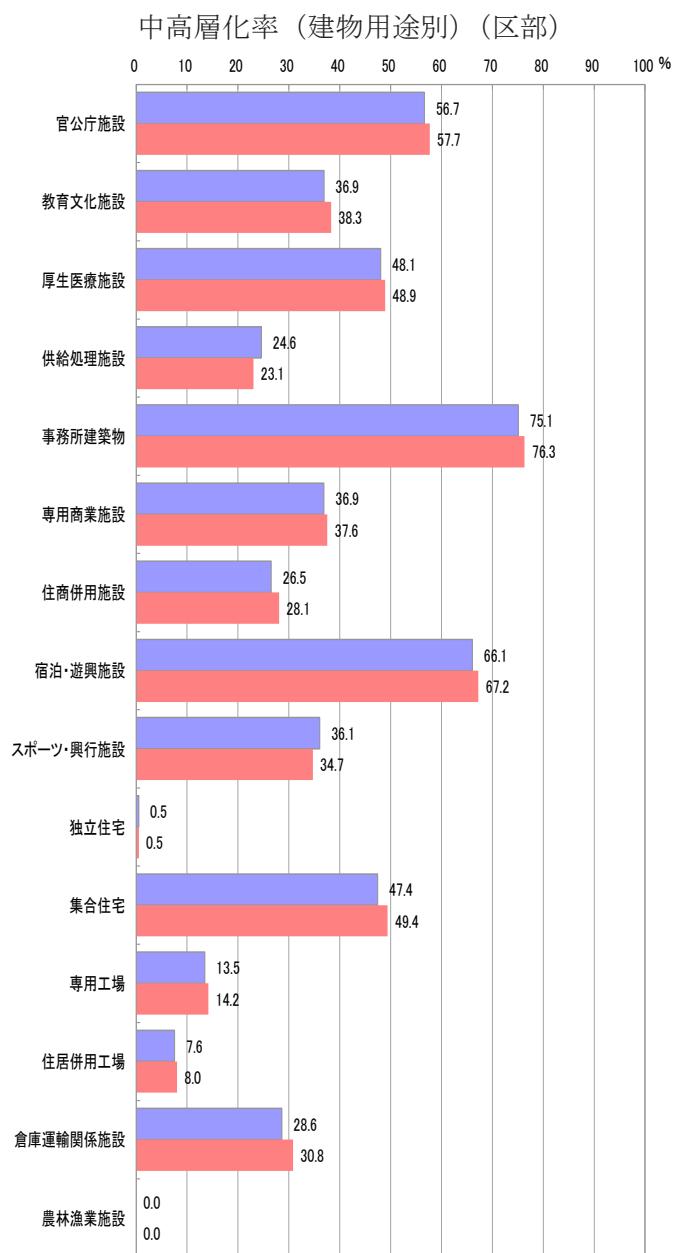
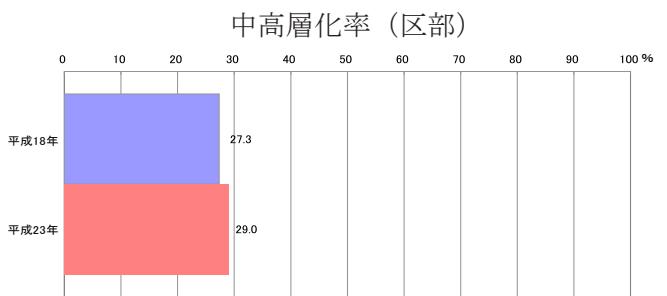
全建物に対する4階以上の階を有する建物の割合を建築面積ベースで示す。

(区部)

全建物を対象とした場合 29.0 %となり、平成18年と比較すると1.7ポイント増加している。

建物用途別に見ると、事務所建築物が 76.3%と最も高く、宿泊・遊興施設、官公庁施設、集合住宅、厚生医療施設がこれに続き、40%を超えてい。

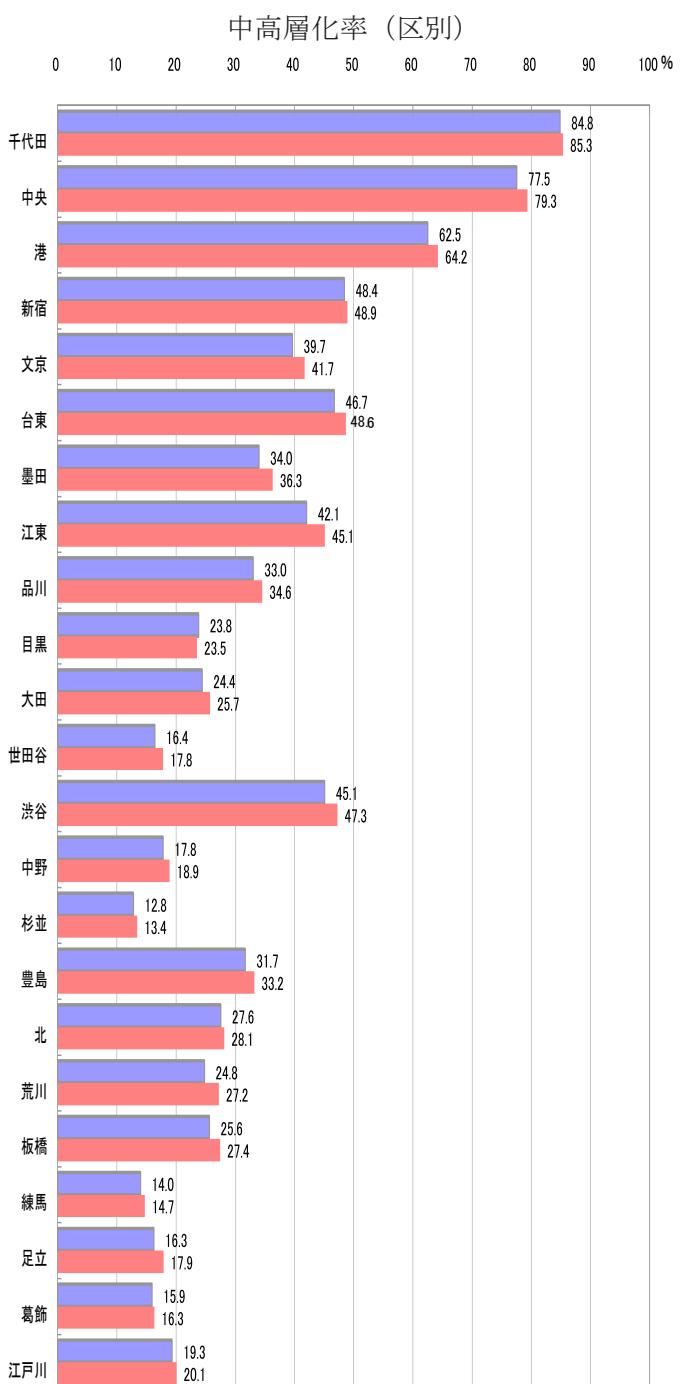
平成 18 年からの増加量は、集合住宅が 2.0 ポイントと最も高く、倉庫運輸関係施設が 1.8 ポイントと続いている。



(区別)

千代田、中央が75%を超えて高く、港も60%を超えており、次いで新宿、台東、渋谷、江東、文京が40%を超えていている。

一方、杉並は13.4%と最も低く、世田谷、中野、練馬、足立、葛飾が10%台と低い。



「都心の中高層化率は約89%、
環7内側の中高層化率は約38%」

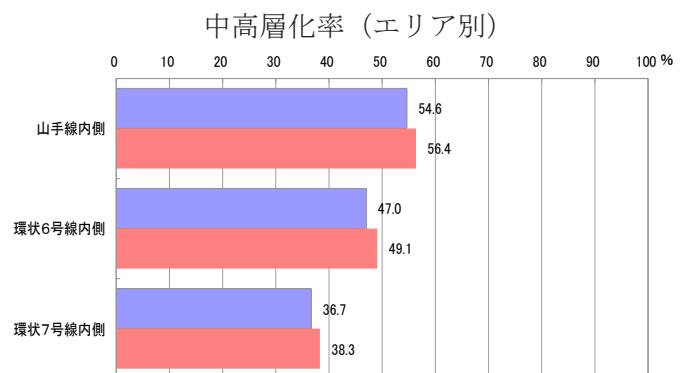
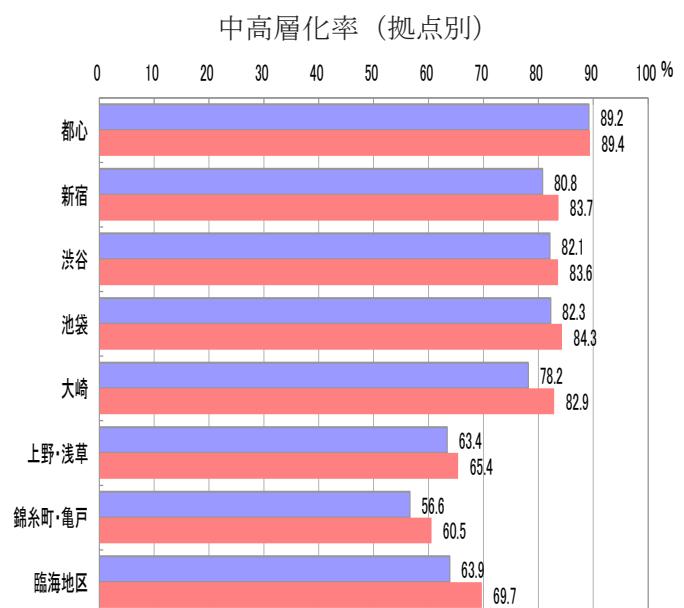
(拠点別)

都心が89.4%と最も高く、次いで池袋、新宿、渋谷が続く。最も低い錦糸町・亀戸でも60.5%であり、区部平均に比べて中高層化が顕著である。

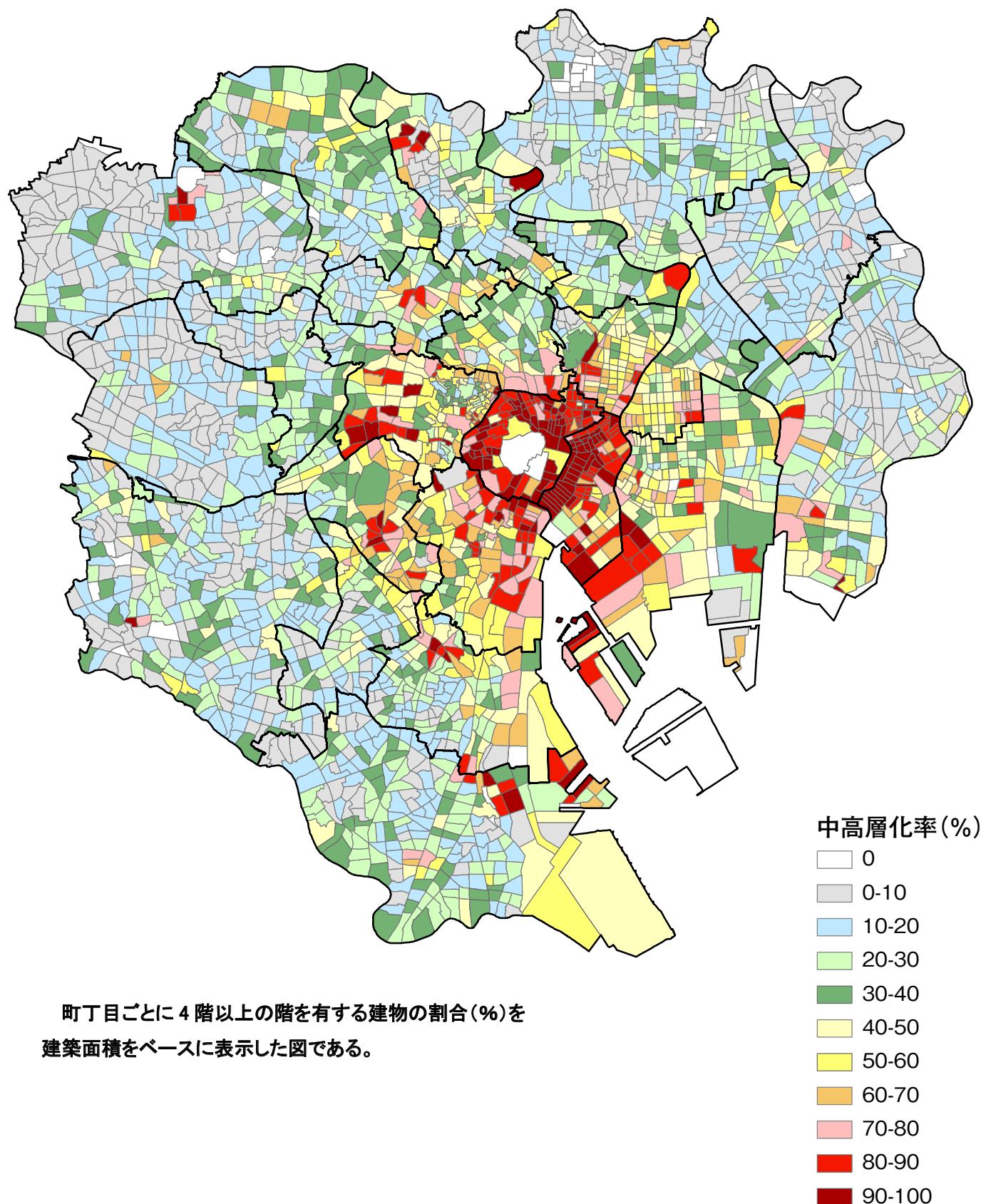
平成18年と比較すると全ての拠点で増加している。

(エリア別)

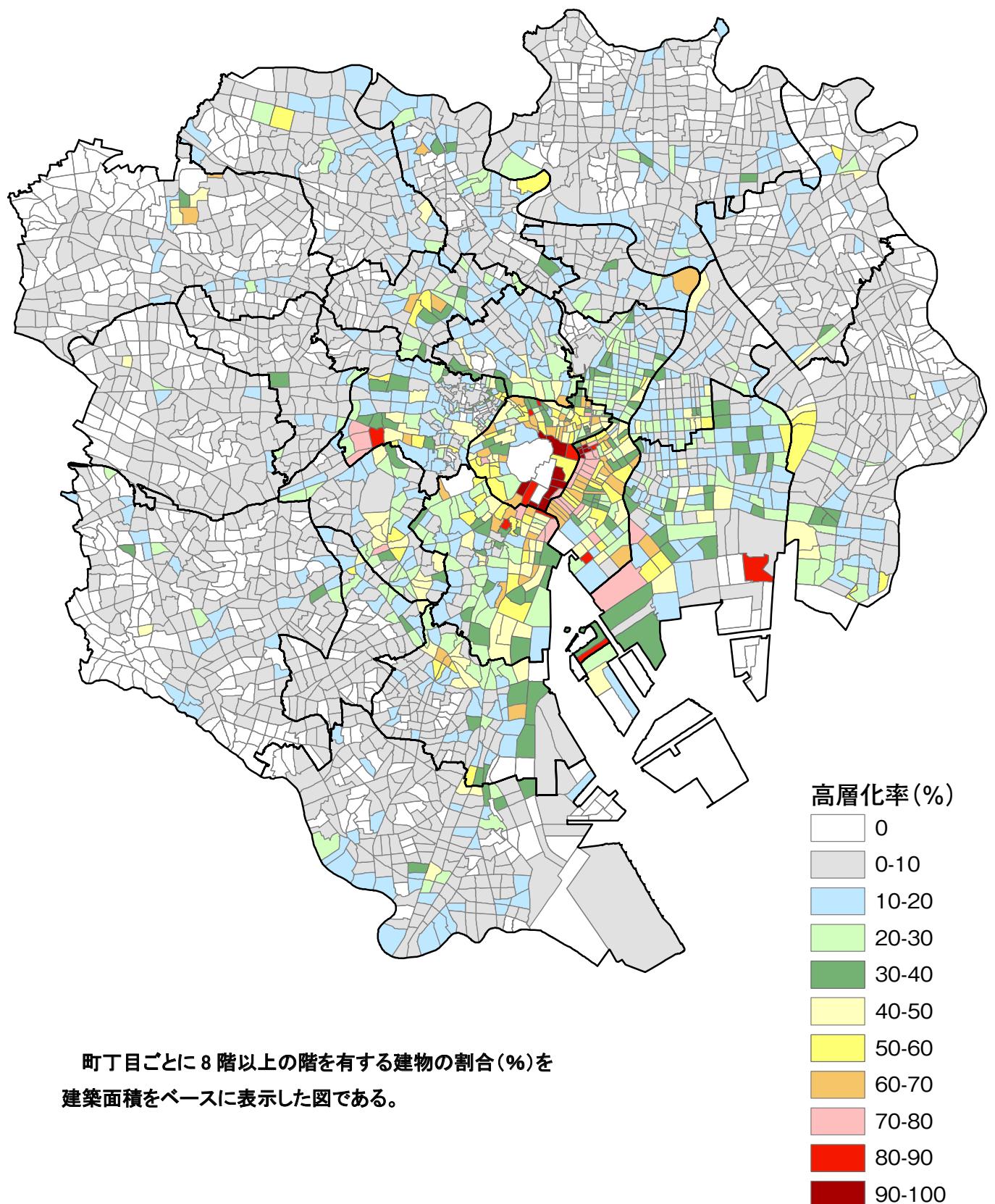
3エリアともに区部平均と比較して、山手線内側が27.4ポイント、環6内側が20.1ポイント、環7内側で9.3ポイント上回っている。



平成 23 年中高層化率図(建築面積ベース)



平成 23 年高層化率図(建築面積ベース)



11 平均階数

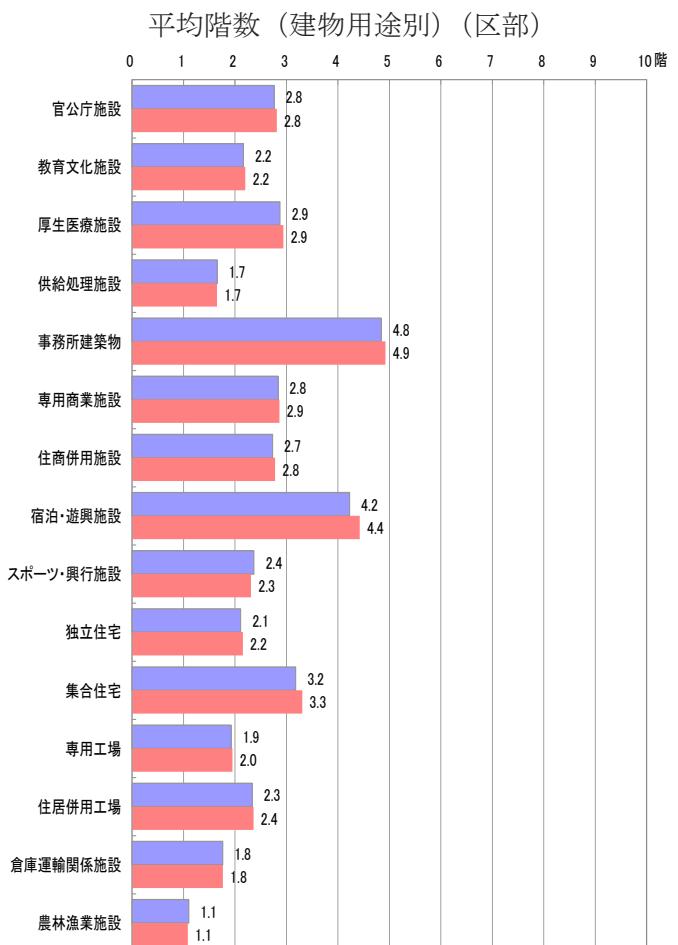
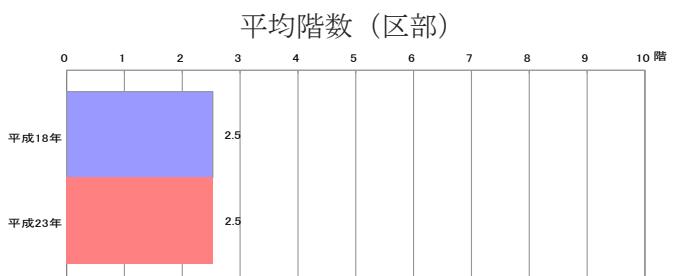
「平均階数は平成18年と変わらず」

建物階数の合計を建物棟数で除して平均階数を示す。

(区部)

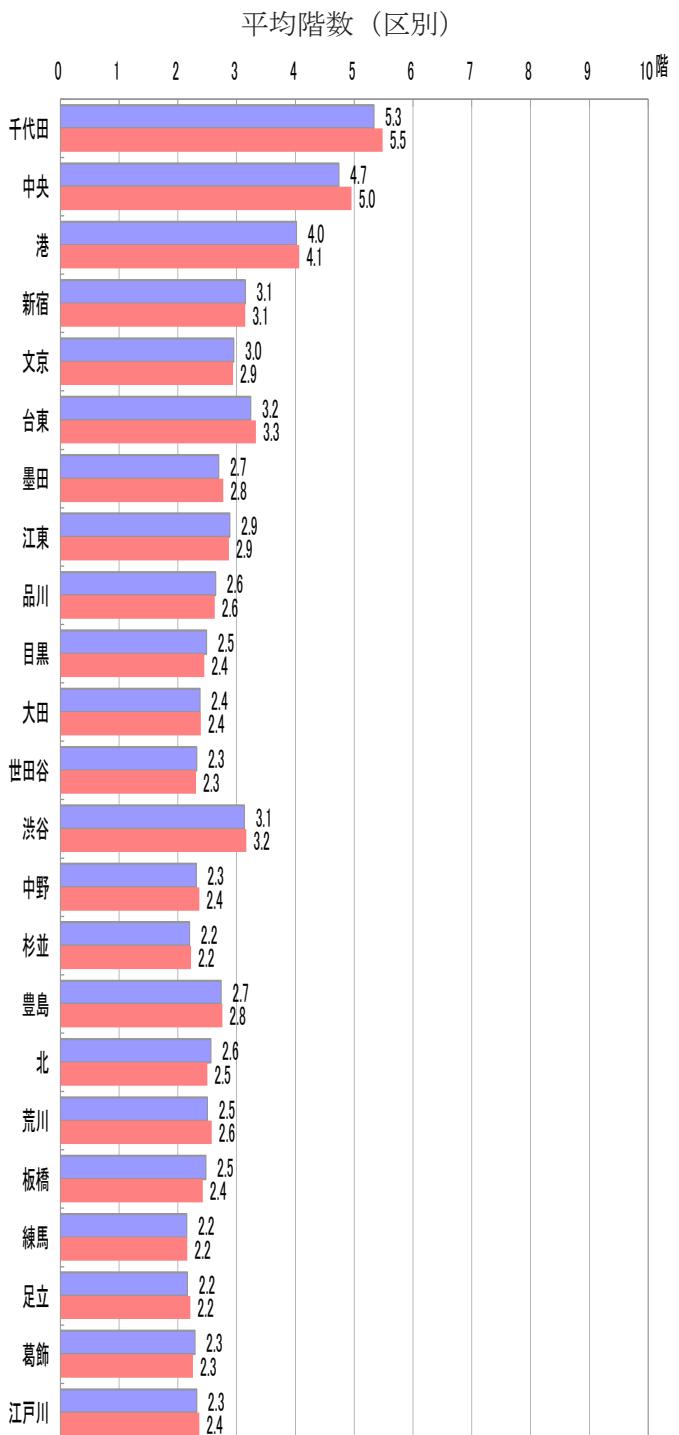
建物の平均階数は区部の全建物を対象とした場合2.5階となり、平成18年から変化はなかった。

建物用途別に見ると事務所建築物が4.9階で最も高く、宿泊・遊興施設、集合住宅、厚生病療施設、専用商業施設、官公庁施設、住商併用施設が続き、全建物平均を上回る。



(区別)

千代田、中央、港が4階以上で高く、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、渋谷、豊島、荒川と合わせて12区が区部平均を上回る。一方最も低いのは、杉並、練馬、足立で2.2階となっている。



「臨海地区の平均階数は7.1階で1.0階上昇、
都心の平均階数は6.3階」

上段:平成18年

下段:平成23年

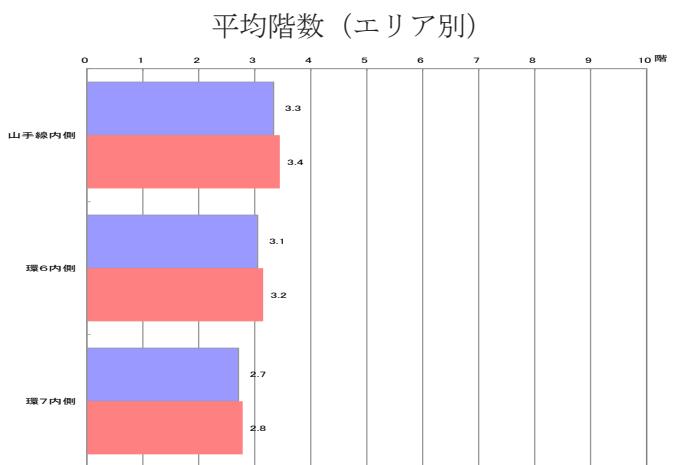
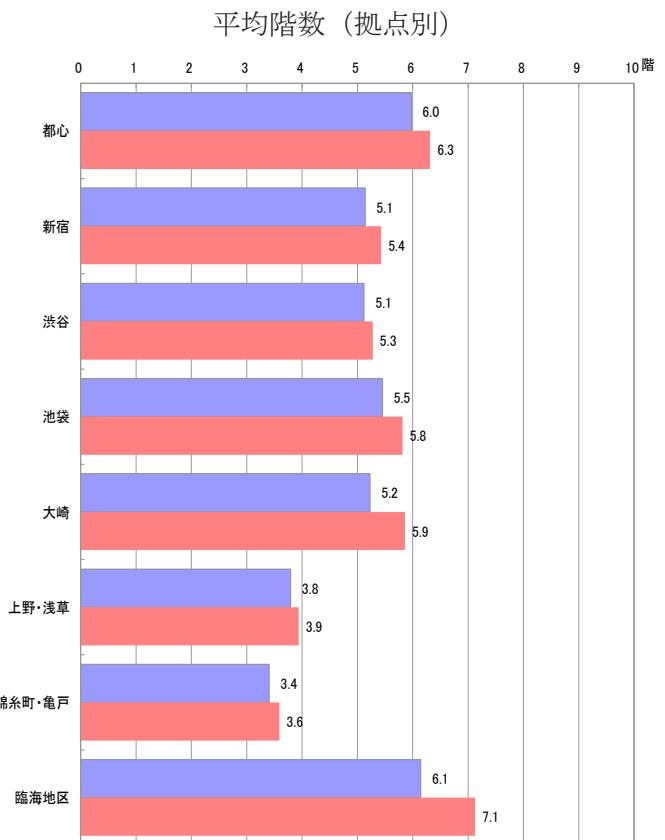
(拠点別)

臨海地区が 7.1 階と最も高く、都心、大崎、池袋、新宿、渋谷と続き、これらはいずれも5階以上となっている。また、全ての拠点で、区部平均を上回っている。

(エリア別)

区部平均に比べて、3エリアとも高く、山手線内側で 0.9 階、環6内側で 0.7 階、環7内側で 0.3 階それぞれ区部平均を上回る。

平成 18 年に比べて、全てのエリアで 0.1 階高くなっている。



12 建築面積比率

「独立住宅と集合住宅で全体の約60%、平成18年と比べ比率が増加」

建物の建築面積の総計を用途別に15分類し、その構成比を示す。

(区部)

区部においては、独立住宅が34.1%で最も高く、集合住宅が26.8%と続いている。

その他は、全て10%未満で、その中では、住商併用施設が7.8%と高く、事務所建築物、教育文化施設、倉庫・運輸関係施設が続く。

平成18年と比べると、厚生病療施設、集合住宅、独立住宅、専用商業施設は増加しており、倉庫・運輸関係施設、専用工場、住商併用施設などが減少している。

(区別)

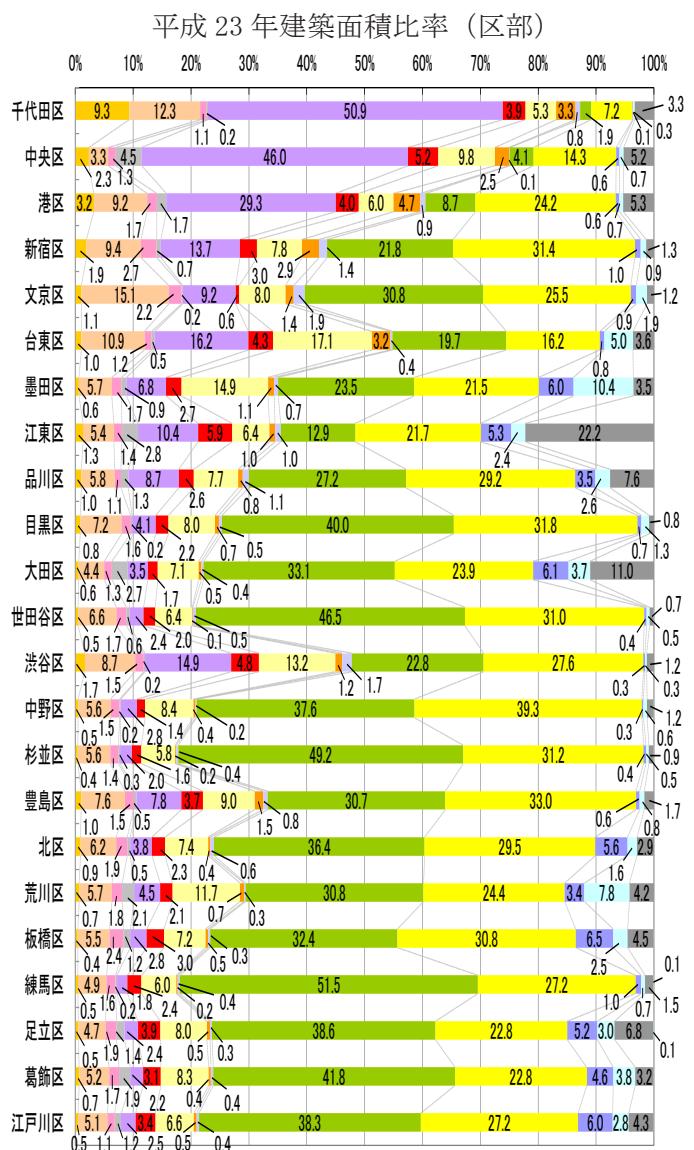
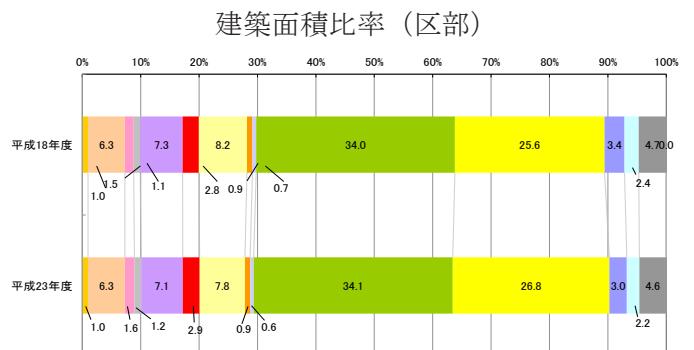
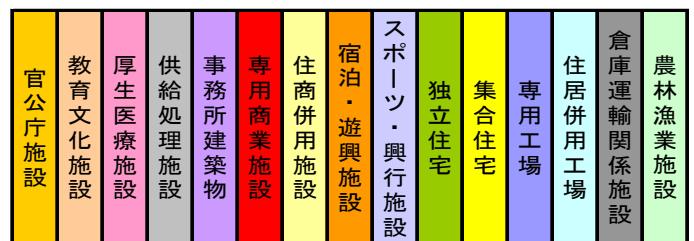
官公庁施設は、千代田が9.3%と高い。事務所建築物は、千代田、中央が約5割、港で約3割を占めている。

教育文化施設は、文京で15.1%と高く、住商併用施設は、台東、墨田、渋谷で高い。

専用工場は、墨田、大田、板橋、江戸川で高く6%以上を占めている。

独立住宅は、練馬が51.5%と高く、千代田、中央、港は10%未満となっている。

集合住宅は、中野で39.3%と高く、新宿、目黒、世田谷、中野、杉並、豊島、板橋と合わせて、7区が30%以上となっている。



「都心は6割以上が事務所、 池袋・臨海地区は専用商業の比率が高い」

(拠点別)

都心は事務所建築物の比率が極めて高く、60.6%を占める。官公庁施設も12.6%と他の拠点に比べて高く、この2つの用途で全体の建築面積の7割以上を占める。逆に独立住宅と集合住宅を合わせても1.3%と極めて少ない。

新宿は、事務所建築物が35.8%と高く、専用商業施設が続く。

渋谷は、事務所建築物が35.8%と高く、専用商業施設が続く。平成18年に比べると、専用商業施設が1.0ポイント増加している。

池袋は、専用商業施設が23.7%と高いが、平成18年に比べ若干減少している。

大崎は、平成18年に比べ事務所建築物、集合住宅が増加する一方で、専用工場が半減している。

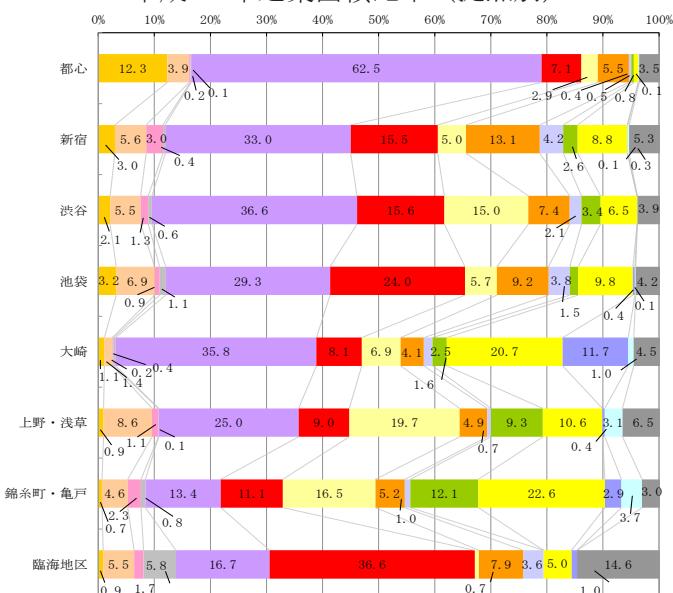
上野・浅草は、住商併用施設の割合が18.6%と高いが、平成18年に比べ1.1ポイント減少している。

錦糸町・亀戸は、独立住宅の比率が拠点の中で最も高く、11.7%である。

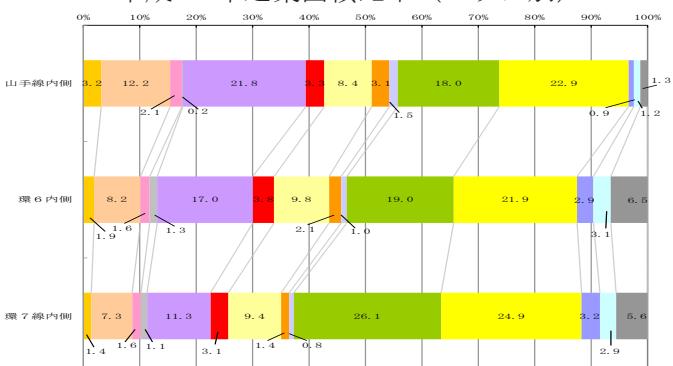
臨海地区は、専用商業施設の割合が高いが、平成18年に比べ5.0ポイント減少している。一方で、教育文化施設、事務所建築物が増加している。



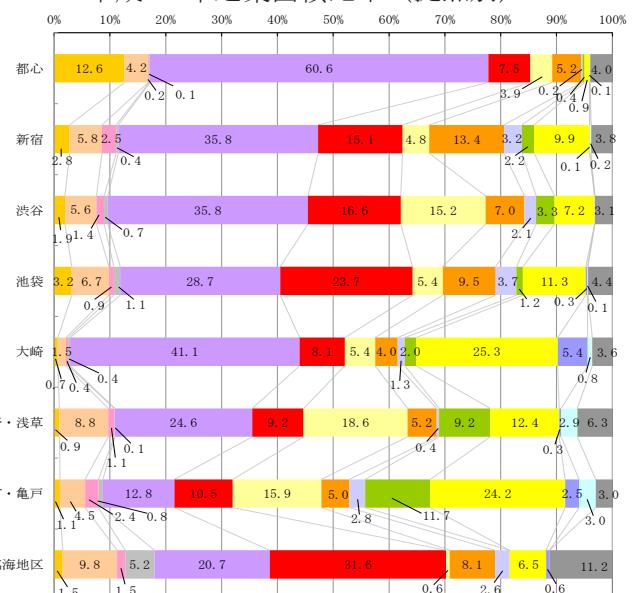
平成 18 年建築面積比率（拠点別）



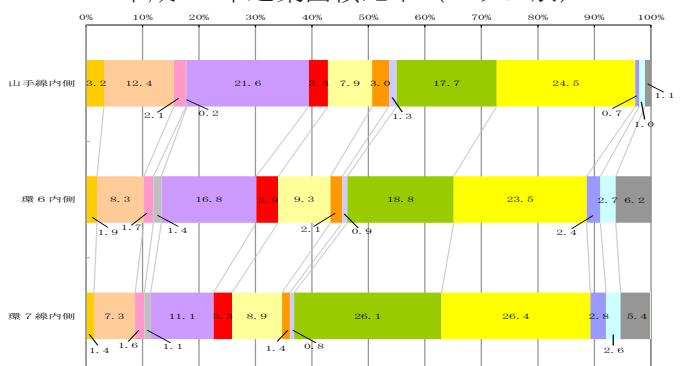
平成 18 年建築面積比率（エリア別）



平成 23 年建築面積比率（拠点別）



平成 23 年建築面積比率（エリア別）



13 延べ面積比率

「集合住宅の比率が増加傾向」

建物の延べ面積の総計を用途別に15分類し、その構成比を示す。

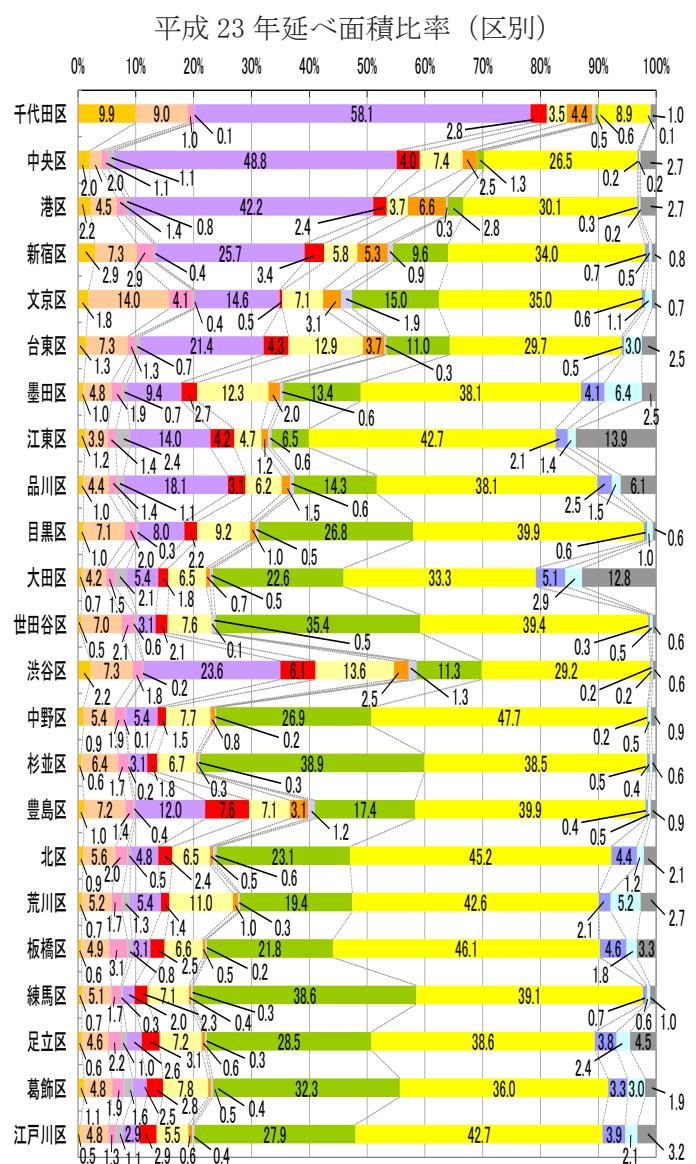
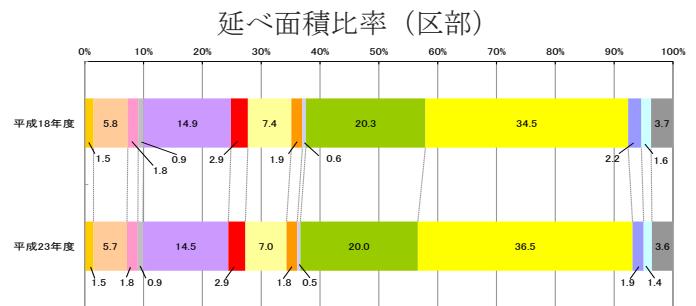
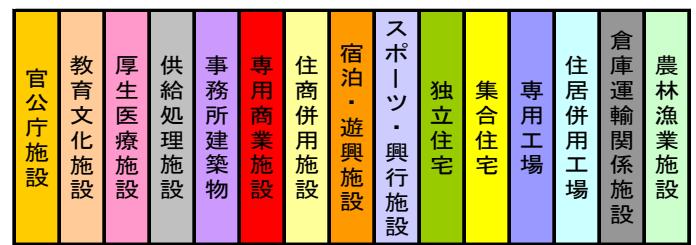
(区部)

集合住宅が36.5%で最も高く、独立 住宅の20.0%と合わせると全体の半数を超える。

平成18年と比較すると、集合住宅のみが2.0ポイント増加し、教育文化施設、事務所建築物、住商併用施設、スポーツ・興行施設、独立住宅、専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設などが減少している。

(区別)

官公庁施設は、千代田が約10%と高い。事務所建築物は、千代田で6割弱、中央、港で4割以上を占めており、新宿でも約25%となっている。集合住宅は、中野の47.7%が最も高く、板橋、北、江東、江戸川と続く。独立住宅は、杉並の38.9%が最も高く、練馬、世田谷と続く。専用工場は、大田の5.1%が最も高く、板橋、北、墨田がこれに続く。



「事務所は新宿、大崎、臨海地区で増加」

(拠点別)

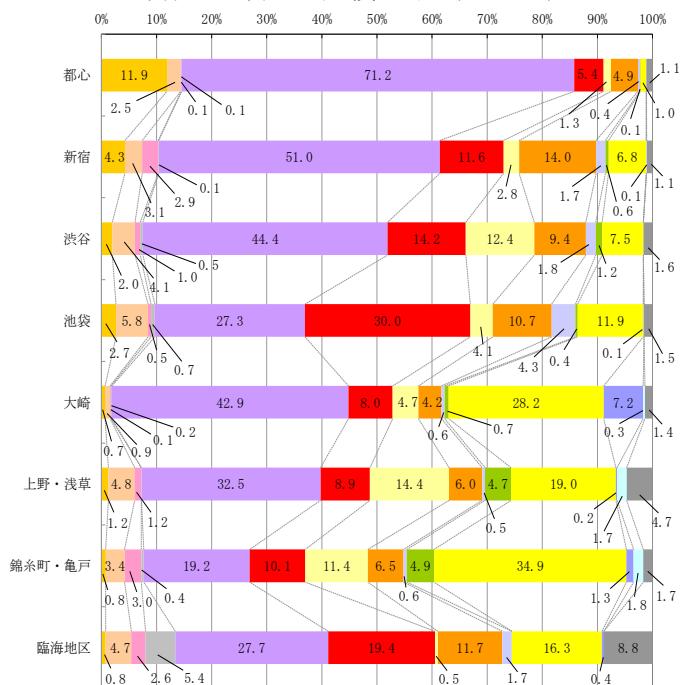
平成18年と比較すると、事務所建築物は、新宿、大崎、臨海地区で増加しており、その他の拠点で減少している。専用商業施設は、都心と渋谷を除いて減少し、特に臨海地区では5.3ポイントの減少である。住商併用施設は、都心のみ増加し、逆に集合住宅では、都心のみ減少している。

(エリア別)

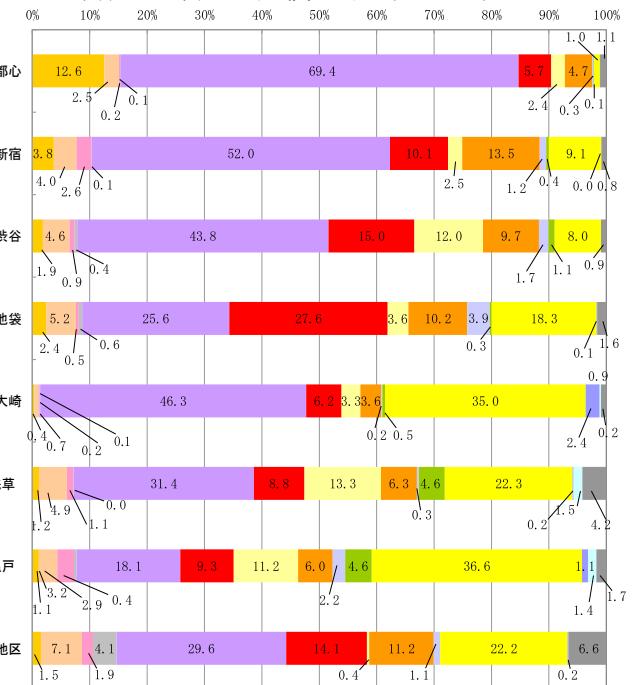
3エリアとも集合住宅の比率が高く、増加しているが、区部平均を下回る。独立住宅は3エリアとも減少し、区部平均を大きく下回っている。また、事務所建築物の比率は区部平均に比べて高いものの減少傾向にある。



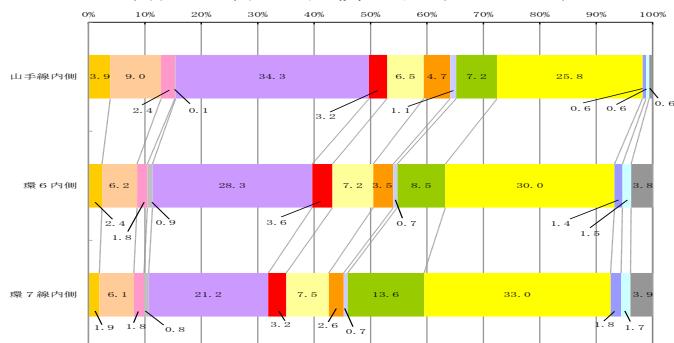
平成 18 年延べ面積比率 (拠点別)



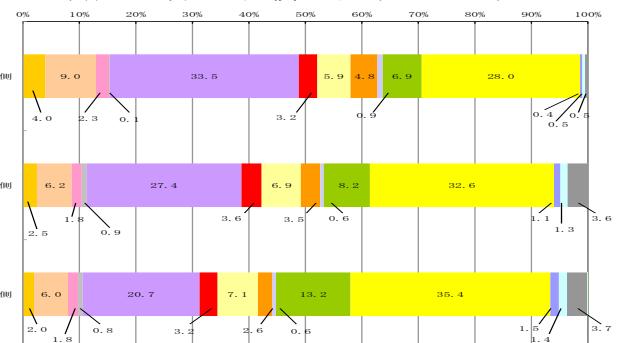
平成 23 年延べ面積比率 (拠点別)



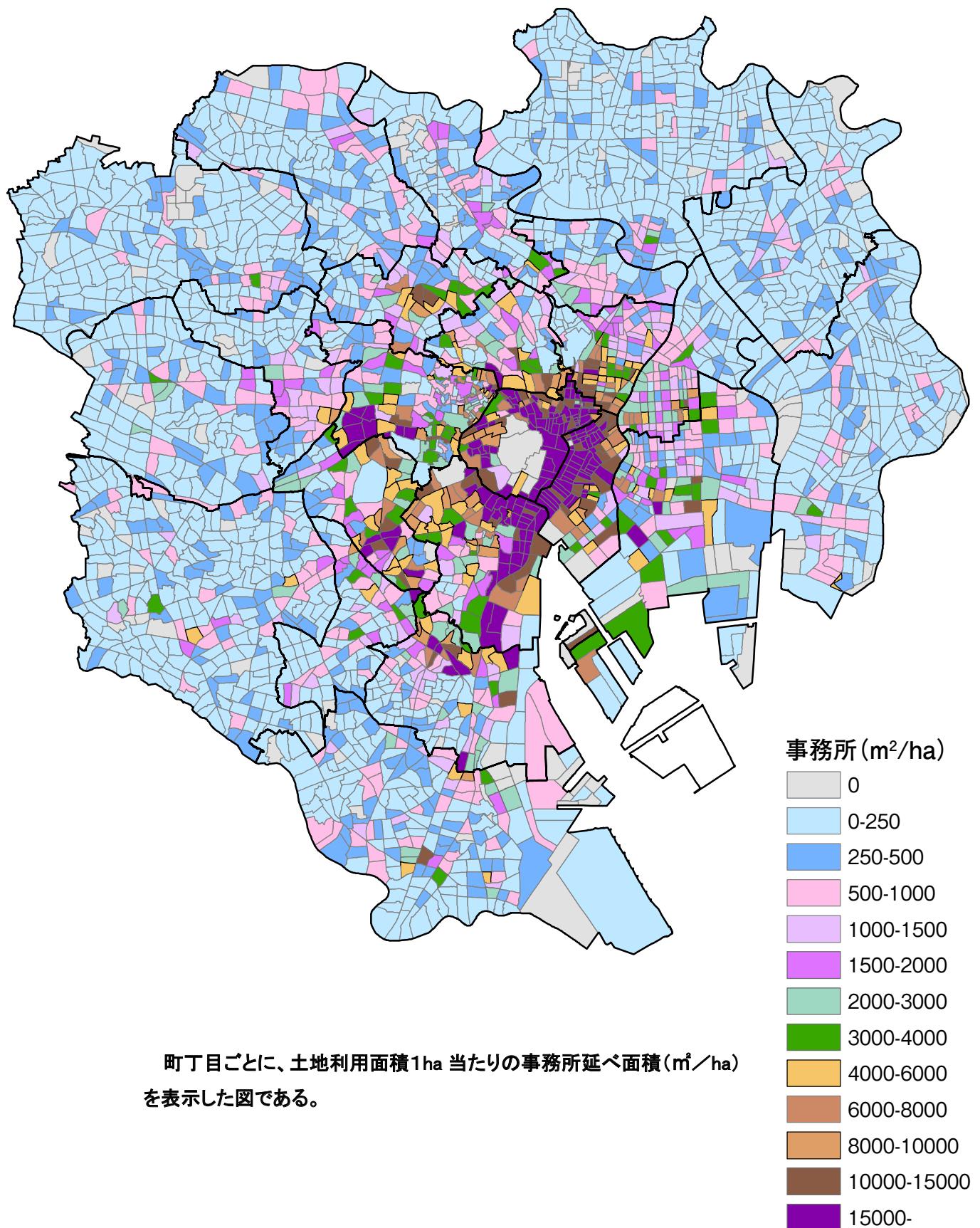
平成 18 年延べ面積比率 (エリア別)



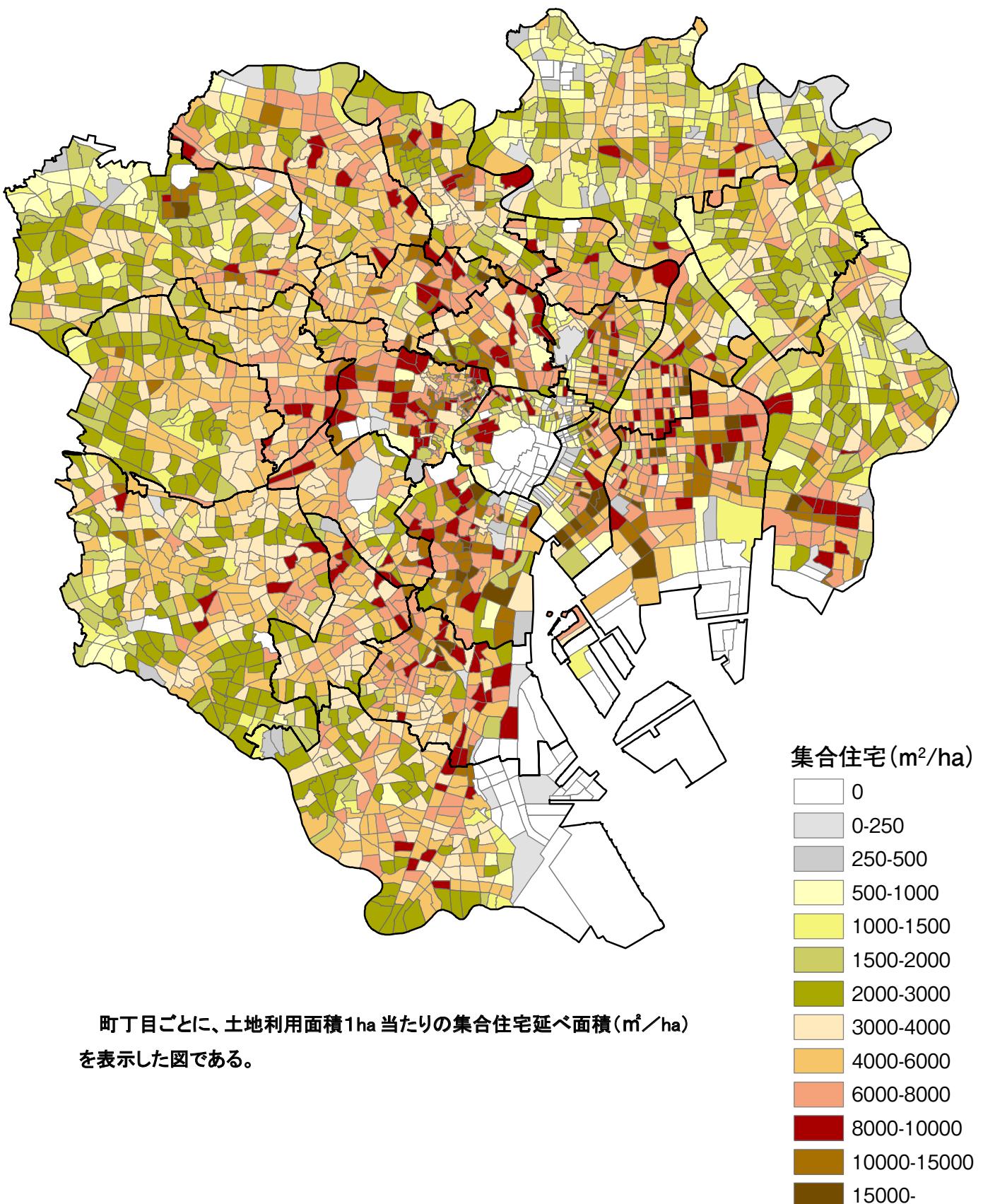
平成 23 年延べ面積比率 (エリア別)



平成 23 年土地利用面積1ha 当たりの事務所延べ面積(m^2/ha)



平成 23 年土地利用面積1ha 当たりの集合住宅延べ面積(m^2/ha)



14 不燃化率

(1) 建築面積ベース

「不燃化率は約63%」

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を建築面積をベースとして示す。

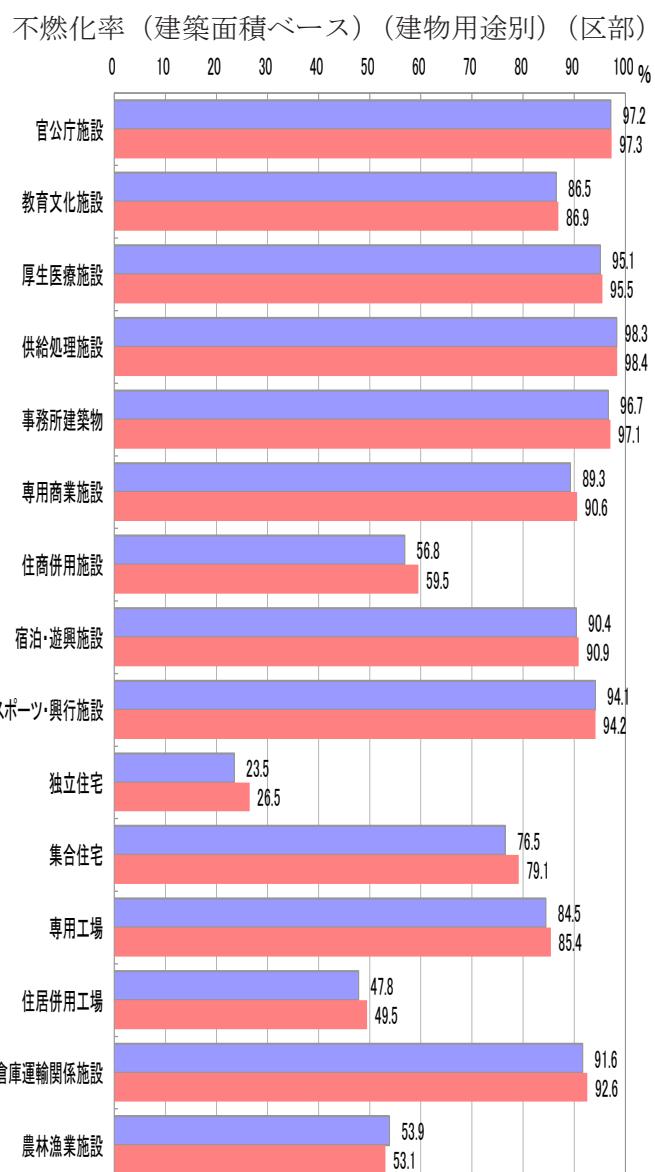
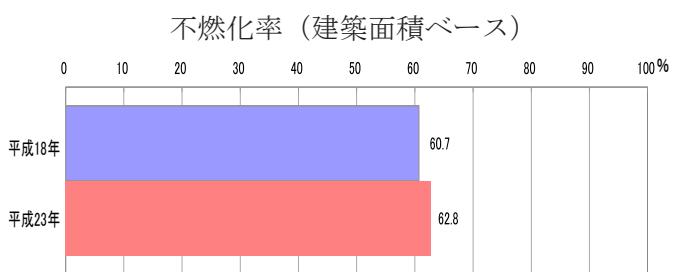
(区部)

全建物を対象とした場合、不燃化率は 62.8%となり、平成 18 年と比較すると 2.1 ポイント上昇した。

建物用途別に見ると、特に、官公庁施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設、倉庫運輸関係施設は 90%を超えて高い比率となっている。また、教育文化施設、専用工場で、80%を超えている。

一方、住商併用施設、独立住宅、住居併用工場、農林漁業施設は平均を下回り、独立住宅は 26.5%と最も低い。

平成 18 年と比較すると、農林漁業施設を除く用途において増加している。



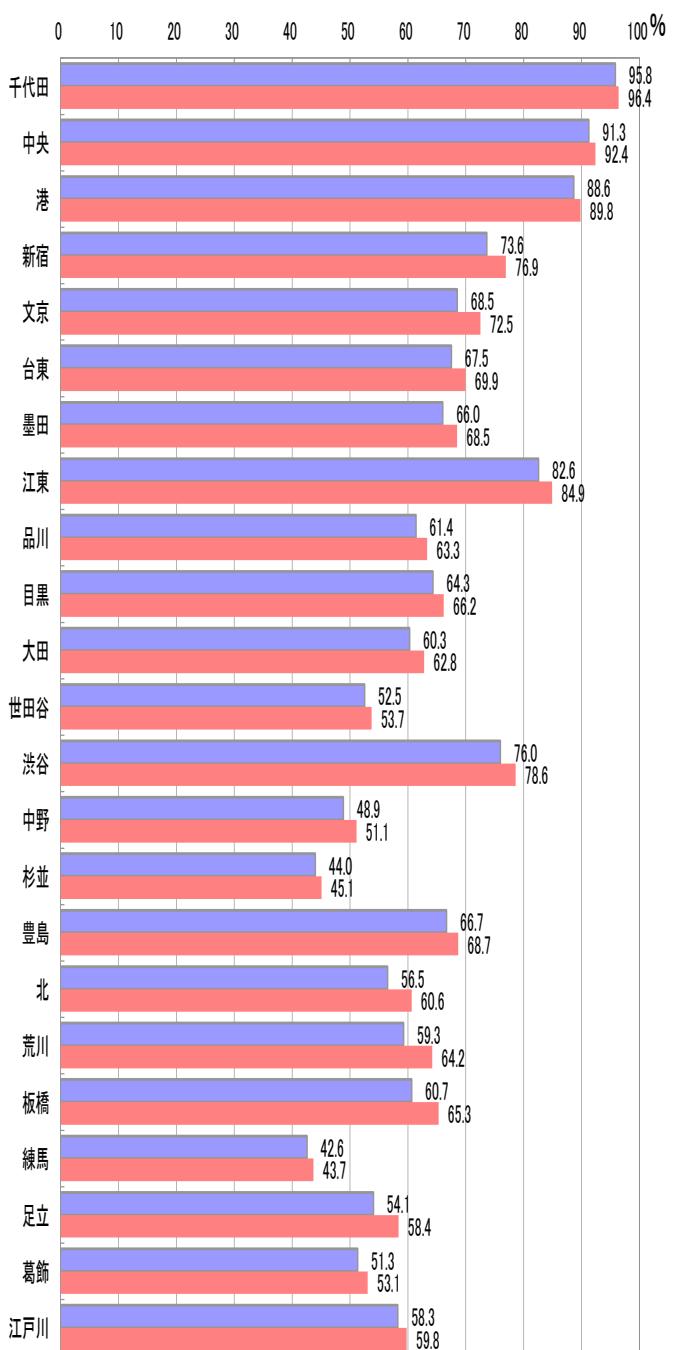
(区別)

千代田、中央が 90%を超えており、港、江東が 80%を超える高い。さらに、渋谷、新宿、文京が続いている。一方、練馬が 43.7%と最も低く、杉並がこれに続き、40%台である。

平成 18 年と比較すると、全ての区で増加している。荒川の増加量が 4.9 ポイントと最も高く、次いで、板橋となっている。



不燃化率（建築面積ベース）（区別）



「全ての拠点で80%超、
環6内側で78.5%、環7内側で70.4%」



(拠点別)

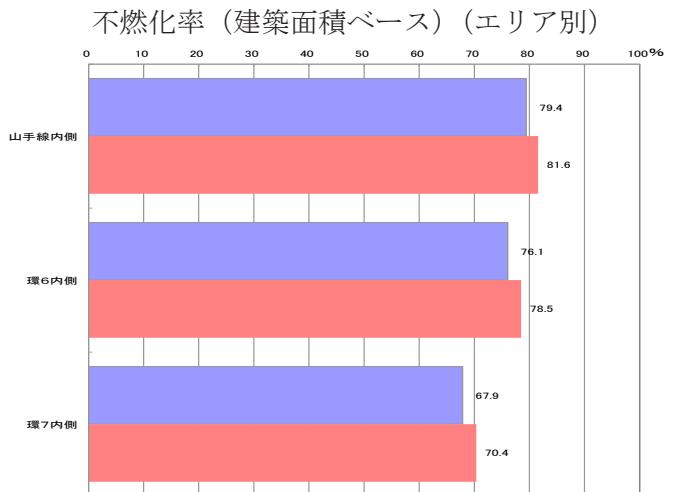
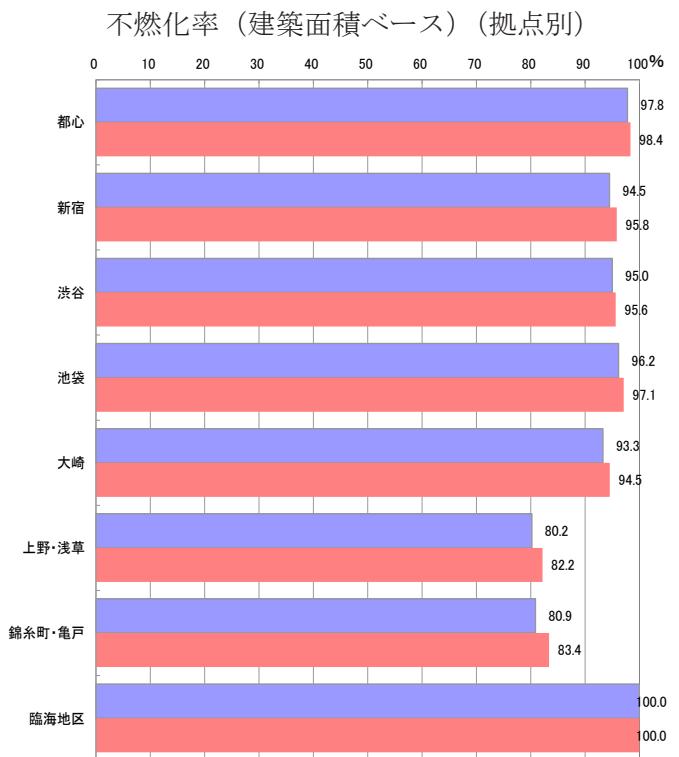
都心、副都心は、全て 80%以上と不燃化率が高い。
臨海地区は、100 %となっており、以下順に、都心
98.4%、池袋 97.1%となっている。

平成 18 年に比べると、100%で横ばいの臨海地区を
除く全ての拠点で増加している。

(エリア別)

不燃化率は、区部平均に比べて、山手線内側で 18.8
ポイント、環6内側で 15.7 ポイント、環7内側で 7.6 ポイ
ント高い。

平成 18 年に比べると、全てのエリアで増加している。



(2) 延べ面積ベース

「延べ面積ベースでは約80%が不燃化」

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を延べ面積ベースとして示す。

(区部)

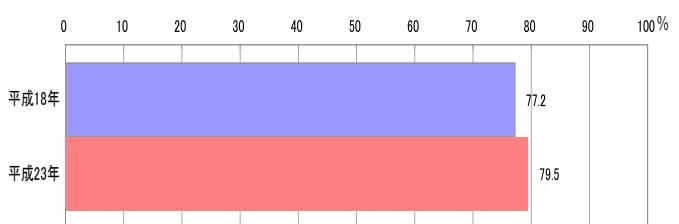
全建物を対象とした場合、不燃化率は 79.5%となり、平成 18 年と比較すると 2.3 ポイント上昇した。

建物用途別に見ると、特に、官公庁施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設、倉庫運輸関係施設は 95% 以上とほぼ全ての建物が不燃化されている。全体平均を下回るのは住商併用施設、独立住宅、住居併用工場、農林漁業施設の 4 用途だけであり、他は全て 80% を超えている。

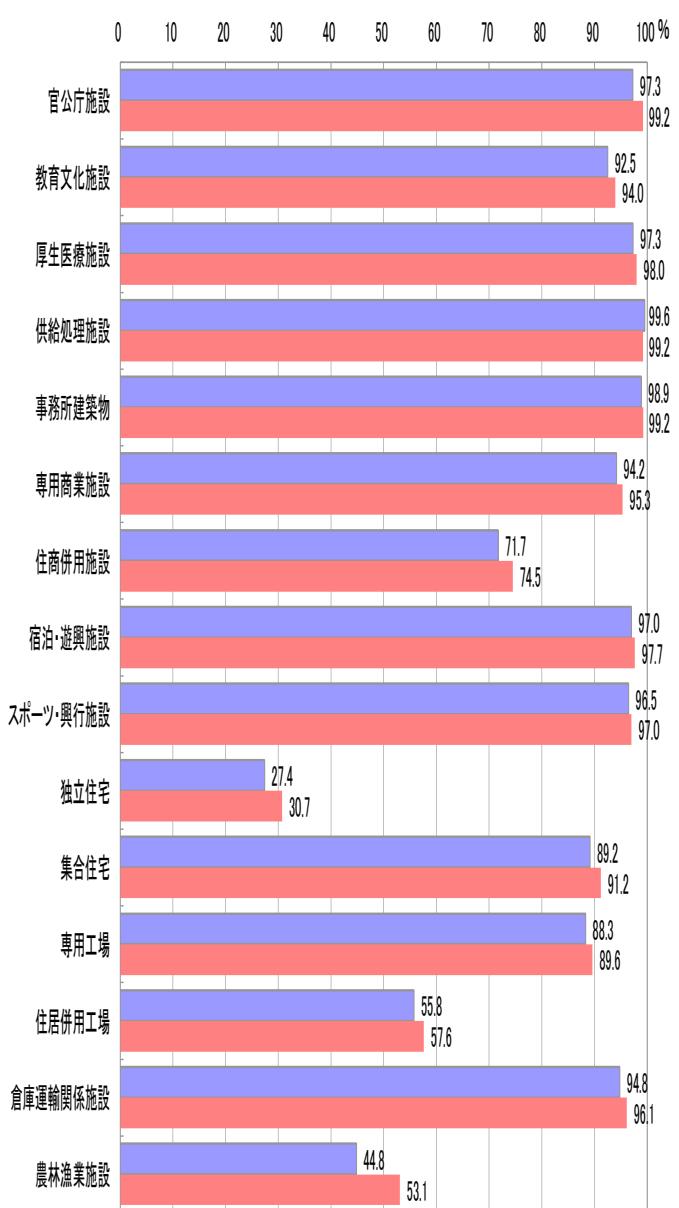
平成 18 年と比較すると、供給処理施設を除く全ての用途において増加している。



不燃化率（延べ面積ベース）（区部）



不燃化率（延べ面積ベース）（建物用途別）（区部）



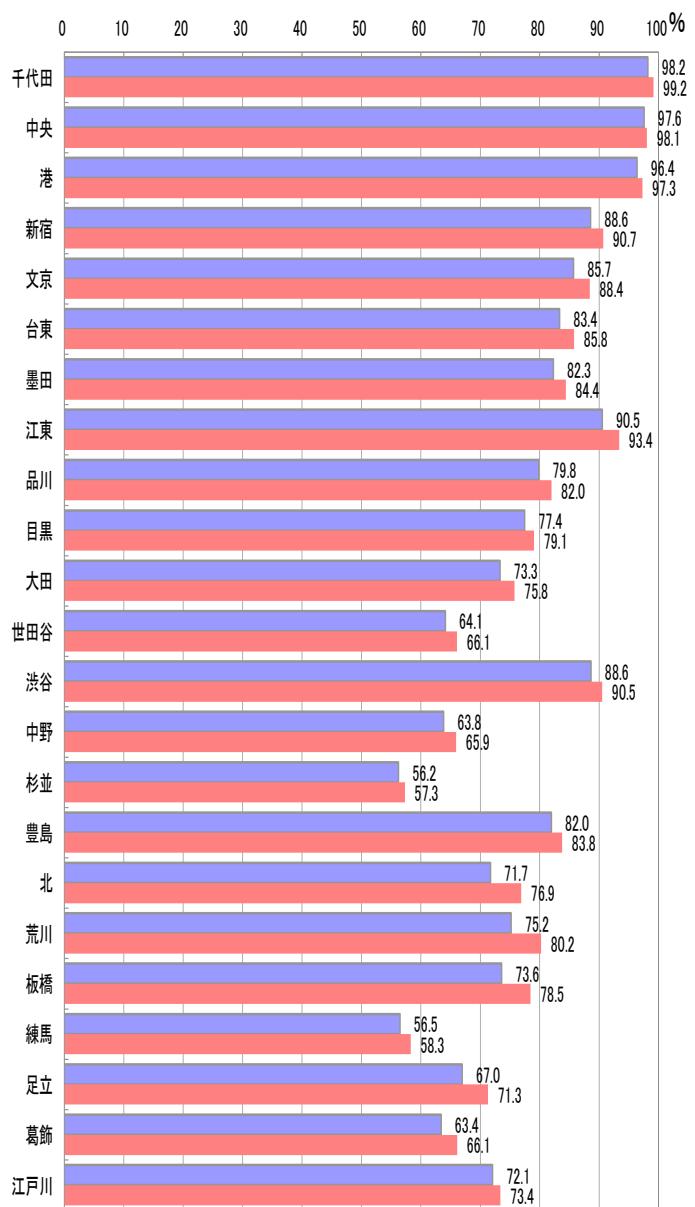
(区別)

千代田が 99.2%と最も高く、中央、港、新宿、江東、渋谷も 90%を超えており、さらに、文京、台東、墨田、品川、豊島、荒川が 80%を超えており、一方、杉並が 57.3%と最も低く、世田谷、中野、練馬、葛飾が 70%を下回る。

平成 18 年と比較すると、北の増加量が 5.2 ポイントと最も高く、次いで荒川、板橋となっている。



不燃化率（延べ面積ベース）（区別）



「不燃化率は、都心、副都心、環6内側で
延べ面積の90%以上、環7内側で86.3%」

(拠点別)

延べ面積ベースでは、最も低いのが上野・浅草の92.9%であり、建築面積ベースよりさらに不燃化率が高い。臨海地区が100%で最も高く、その他の拠点で90%以上となっている。

平成18年と比べると、100%で横ばいの臨海地区を除く全ての拠点で増加している。

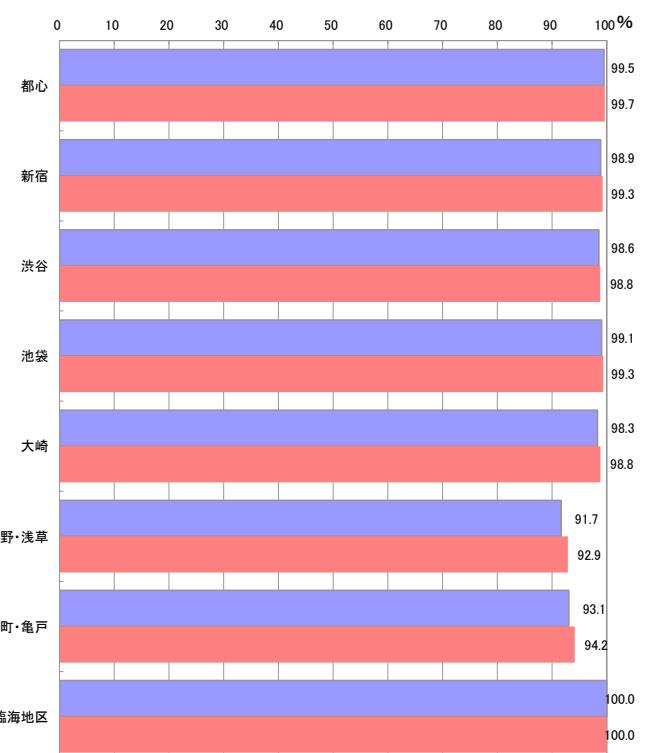
(エリア別)

建築面積ベースと同様に3エリアとも区部平均を上回り、山手線内側で14.2ポイント、環6内側で12.3ポイント、環7内側で6.8ポイント高い。

平成18年と比べると、全てのエリアで増加している。



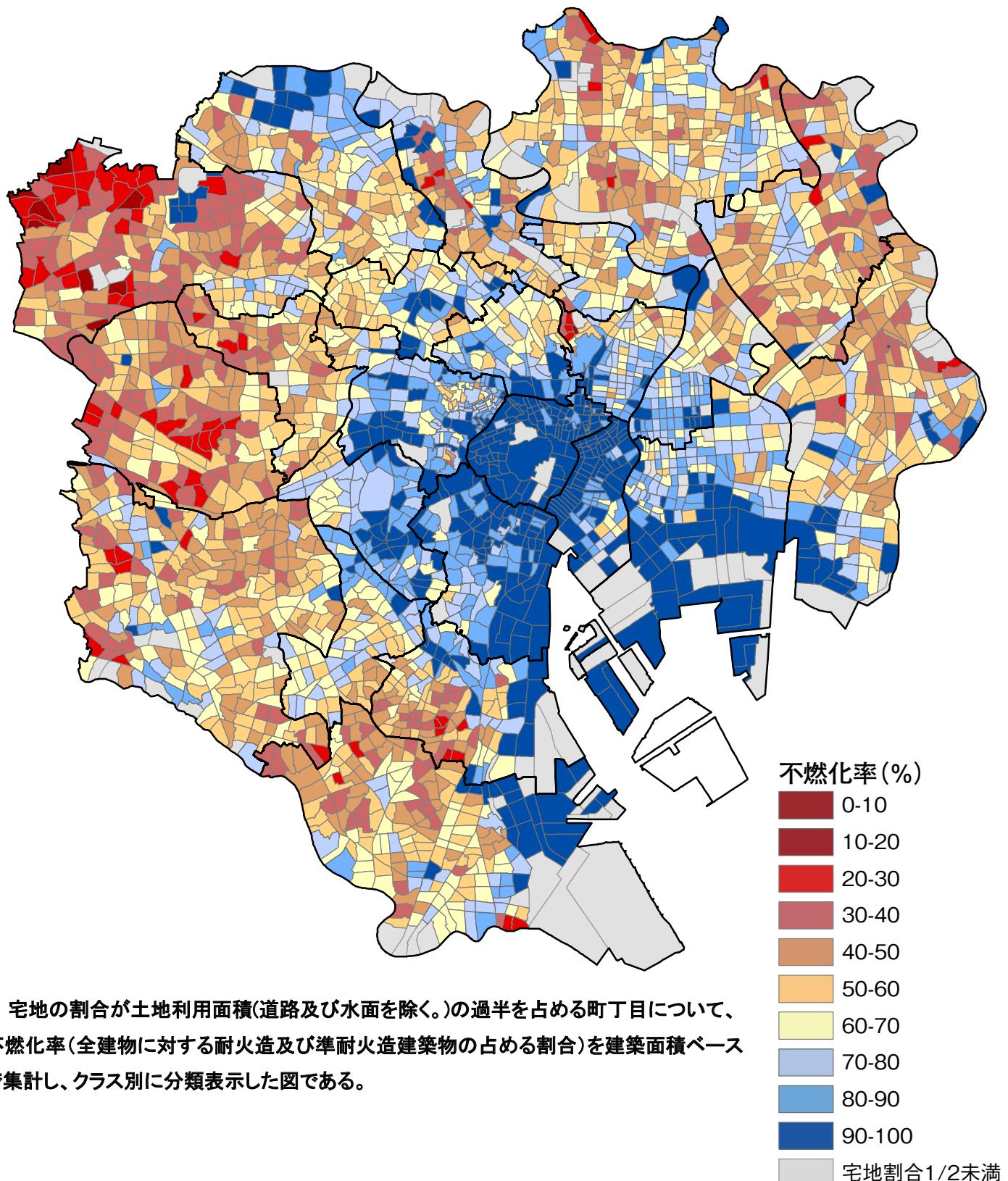
不燃化率（延べ面積ベース）（拠点別）



不燃化率（延べ面積ベース）（エリア別）



平成 23 年不燃化率図(建築面積ベース)



15 建物構造比率

「耐火造が約47%で最も多い」



(1) 建築面積ベース

建物の構造を、耐火造、準耐火造、防火造、木造の4種類に分類し、その構成比を建築面積ベースで示す。

(区部)

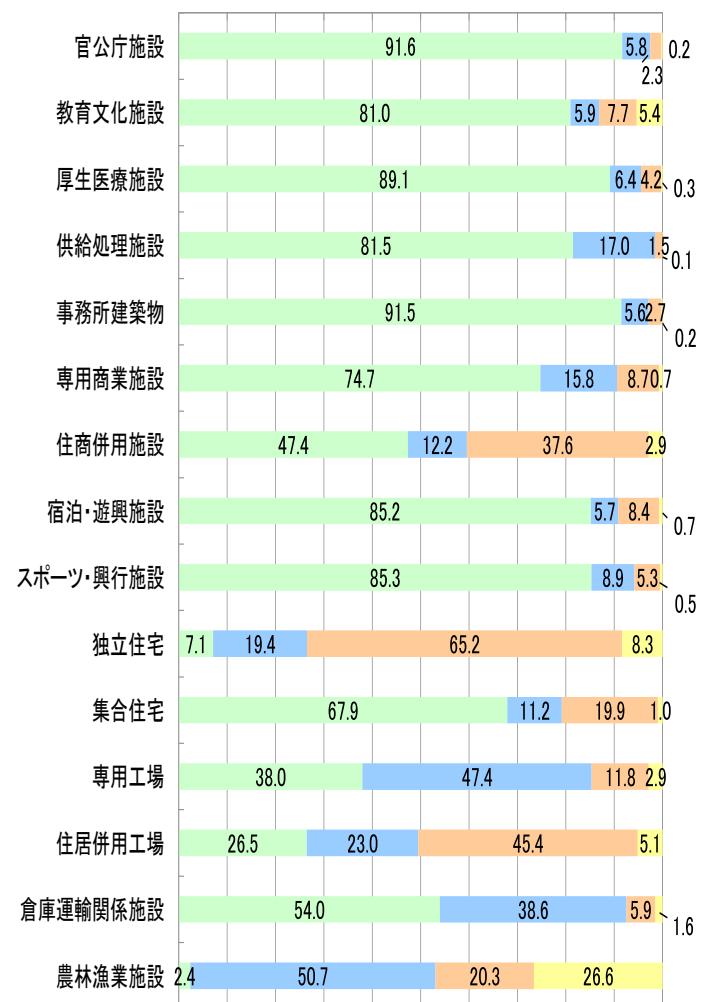
区部の全建物を対象とした場合、耐火造が 46.8%と最も高く、防火造 33.2%、準耐火造 15.9%、木造 4.0%の順となっている。

平成 18 年と比べると、耐火造が 1.8 ポイント、準耐火造が 0.2 ポイント増加し、防火造が 1.3 ポイント、木造が 0.7 ポイント減少している。

建物用途別に見ると、耐火造は、官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設で 80%以上と高く、一方で農林漁業施設、独立住宅は 10%未満と低い。



平成 23 年建物構造比率（建築面積ベース）（区部）



(区別)

耐火造は、千代田、中央が 90%前後と高く、次いで港、渋谷が続き、70%を超えている。一方、最も低いのは、杉並の 28.8%で、次いで江戸川の 32.2%である。

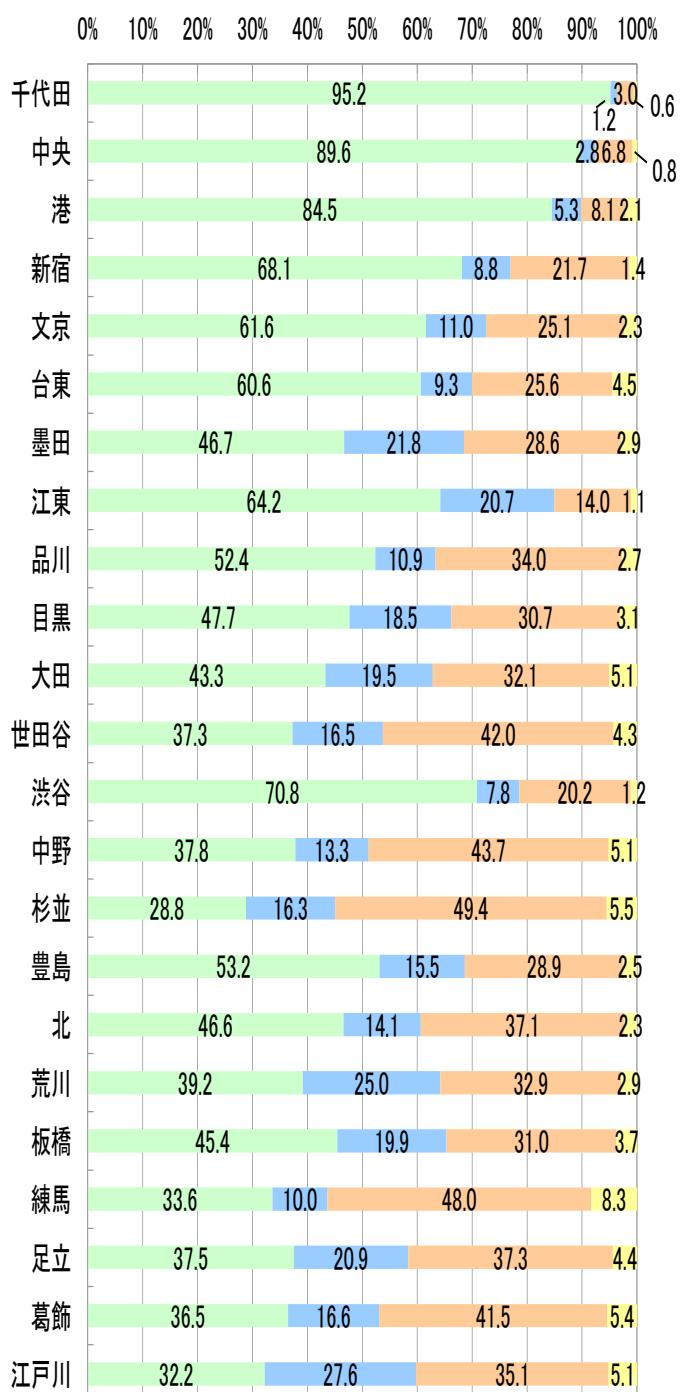
準耐火造は、江戸川が 27.6%と最も高く、墨田、江東、荒川、足立も 20%を超えて高い。

防火造は、杉並で約 50%と最も高く、品川、世田谷、中野、北、練馬、足立、葛飾、江戸川と合わせて区部平均を上回る。

木造は、台東、大田、世田谷、中野、杉並、練馬、足立、葛飾、江戸川の9区で区部平均を上回る。



平成 23 年建物構造比率（建築面積ベース）(区別)



「耐火造の割合は、都心が約97%、新宿、渋谷、池袋、大崎、臨海地区が9割以上、環6内側が66.2%、環7内側が56.1%」

(拠点別)

都心、副都心では全ての拠点で耐火造が70%以上と区部平均を上回る。都心が96.9%で最も高く、続いて、臨海地区、渋谷、池袋、大崎、新宿が90%を上回る。

平成18年と比べると、全ての拠点で耐火造が増加している。増加量が最も多いのは、臨海地区の4.7ポイントで、これは準耐火造の減少分と一致する。防火造は0%の臨海地区を除く全ての拠点で減少している。木造は都心、渋谷、池袋、臨海地区を除いて減少している。

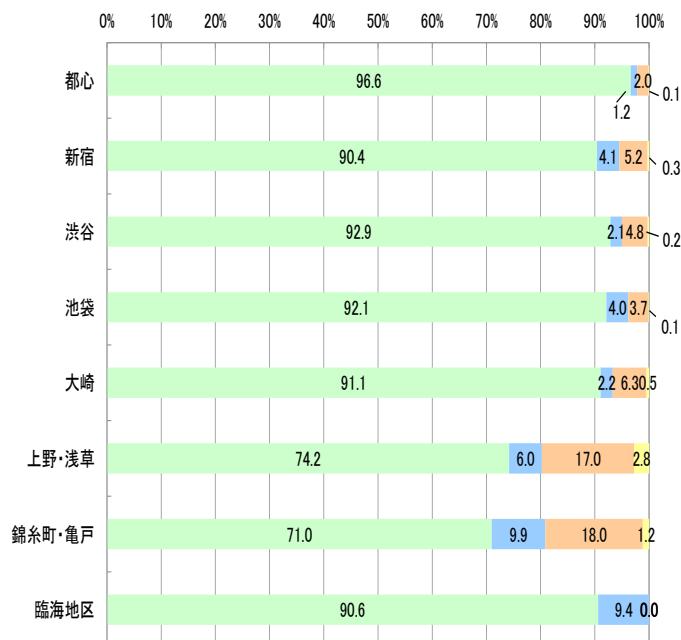
(エリア別)

耐火造は、3エリアとも高く、区部平均と比較して、山手線内側で27.7ポイント、環6内側で19.4ポイント、環7内側で9.3ポイント高い。一方、準耐火造、防火造、木造は3エリアとも区部平均より低い。

平成18年と比べると、耐火造の比率は環6内側の1.9ポイント増を始め、全てのエリアで増加している。防火造及び木造は全てのエリアで減少している。



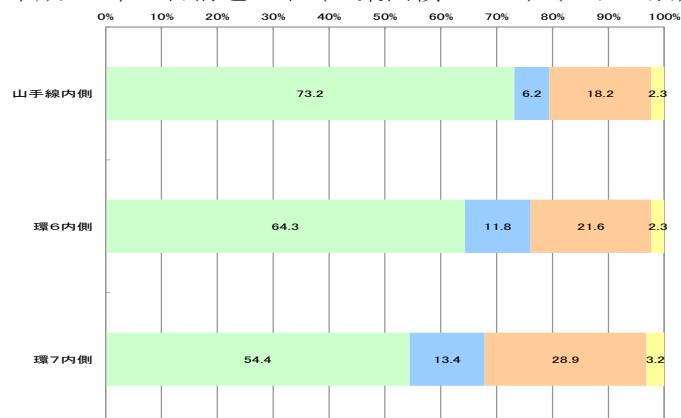
平成18年建物構造比率（建築面積ベース）（拠点別）



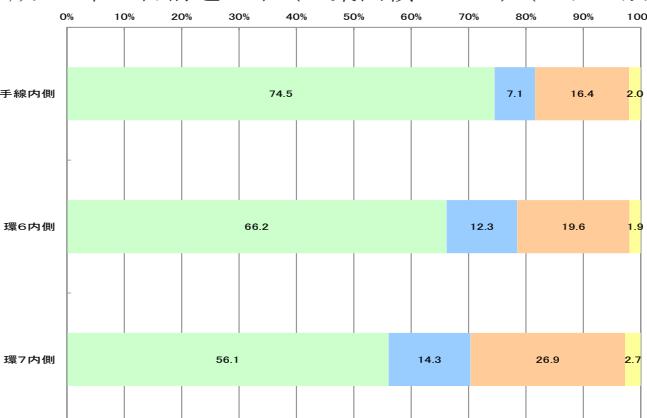
平成23年建物構造比率（建築面積ベース）（拠点別）



平成18年建物構造比率（建築面積ベース）（エリア別）

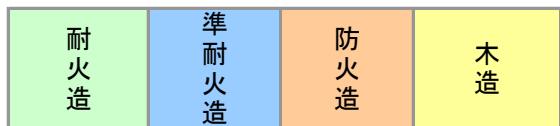


平成23年建物構造比率（建築面積ベース）（エリア別）



(2) 延べ面積ベース

「延べ面積ベースで69.7%が耐火造」



建物の構造を、耐火造、準耐火造、防火造、木造の4種類に分類し、その構成比を延べ面積ベースで示す。

(区部)

区部の全建物を対象にした場合、耐火造が 69.7%で最も高く、防火造 18.7%、準耐火造 9.8%、木造 1.8%の順になっている。

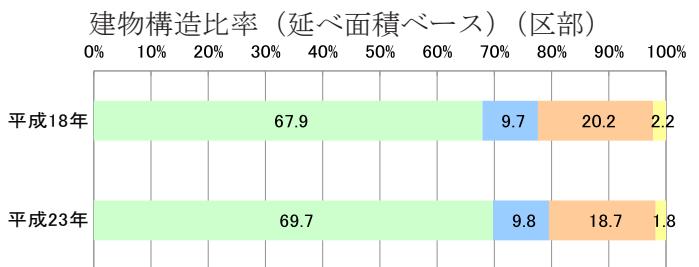
平成 18 年と比べると、耐火造が 1.8 ポイント、準耐火造が 0.1 ポイント増加し、防火造が 1.5 ポイント、木造が 0.4 ポイント減少している。

建物用途別に見ると、耐火造は、事務所建築物が 97.5%と最も高く、官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設と合わせて 90%を超えて高い。また、集合住宅が 85.7%と高い値を示している一方で、独立住宅は1割にも満たない。

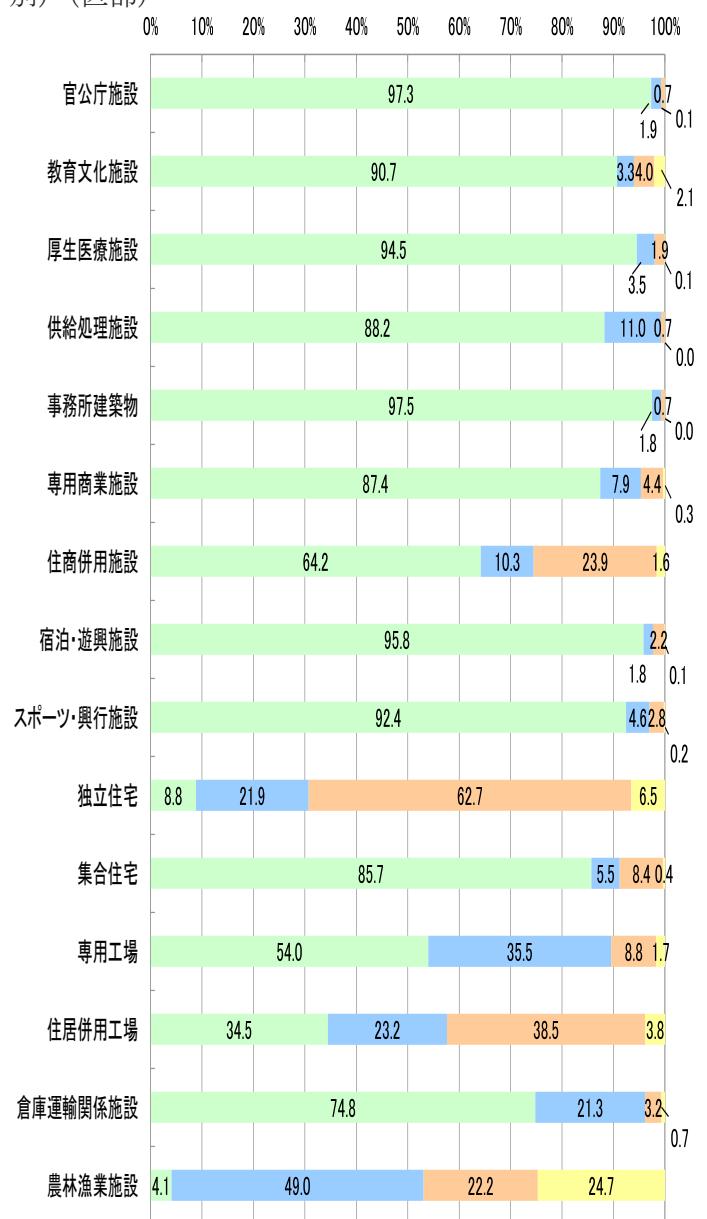
準耐火造は、農林漁業施設で 49.0%と最も高く、専用工場で 35.5%、次いで、住居併用工場、独立住宅、倉庫運輸関係施設で 20%以上となっている。

防火造は、独立住宅が 62.7%と最も高く、住居併用工場で 38.5%、次いで、住商併用施設と農林漁業施設が 20%以上となっている。

木造は、農林漁業施設が 24.7%と最も高く、次いで、独立住宅が 6.5%となっている。



平成 23 年建物構造比率（延べ面積ベース）（建物用途別）（区部）



(区別)

耐火造は、千代田、中央、港が 90%を超えて極めて高く、次いで新宿、渋谷、江東、文京が続き、80%を超えていている。一方、最も低いのは、杉並の 43.4%となっており、唯一 50%を下回っている。

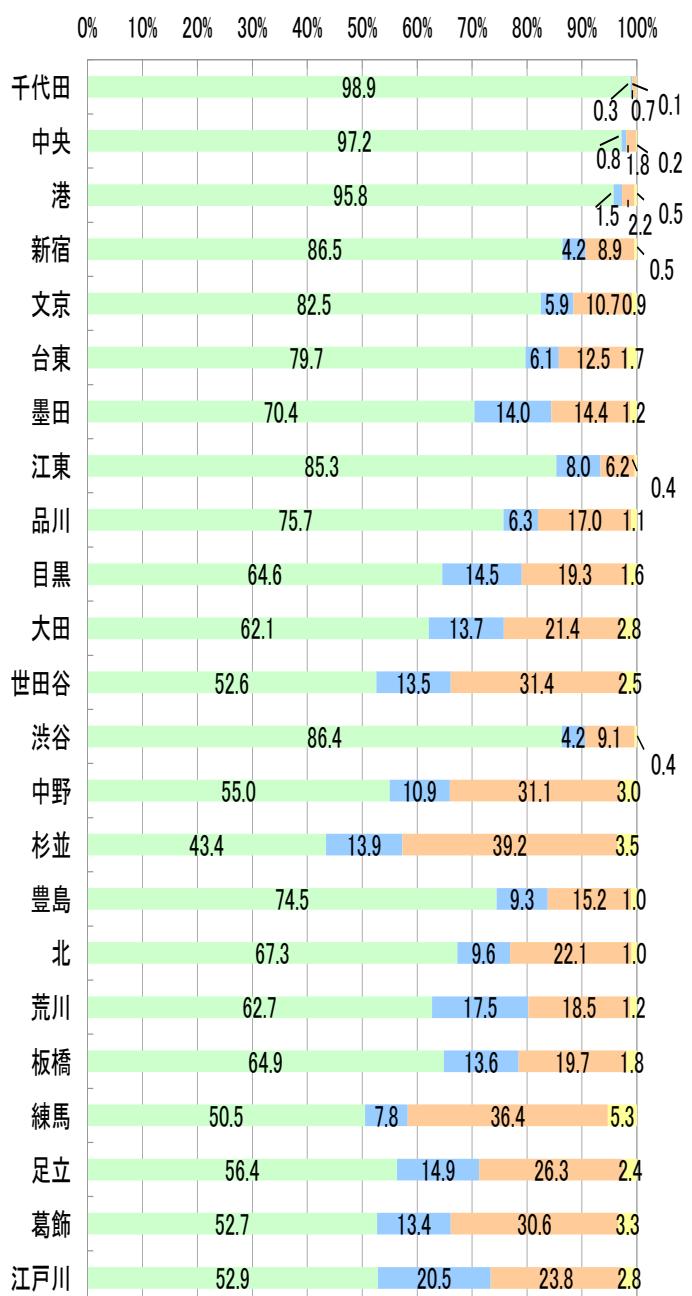
準耐火造は、江戸川が 20.5%と最も高く、次いで荒川の 17.5%である。

防火造は、杉並で 39.2%と最も高く、世田谷、中野、練馬、葛飾と合わせて5区が 30%以上となっている。

木造は、練馬が 5.3%と最も高く、大田、世田谷、中野、杉並、足立、葛飾、江戸川と合わせて8区で区部平均を上回る。



平成 23 年建物構造比率（延べ面積ベース）（区別）



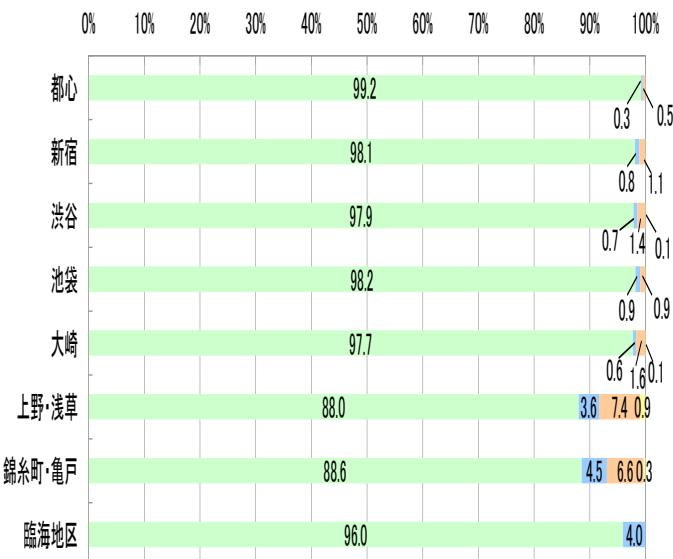
「都心、副都心では、延べ面積ベースで85%以上が耐火造。環6内側で86.4%、環7内側で78.8%が耐火造」

(拠点別)

都心、副都心では全ての拠点で耐火造88%以上と区部平均を上回る。都心が99.3%で最も高く、続いて池袋、臨海地区、新宿、大崎、渋谷が98%を上回る。

平成18年と比べると、全ての拠点で耐火造が増加している。増加量が最も多いのは、臨海地区の2.7ポイントである。上野・浅草、錦糸町・亀戸の拠点では、準耐火造、防火造とも3~6%程度に過ぎないが、その他の拠点と比べると高い比率である。木造は、上野・浅草で0.8%、錦糸町・亀戸で0.3%だが、その他の拠点では0.1%に満たない。

平成18年建物構造比率（延べ面積ベース）（拠点別）



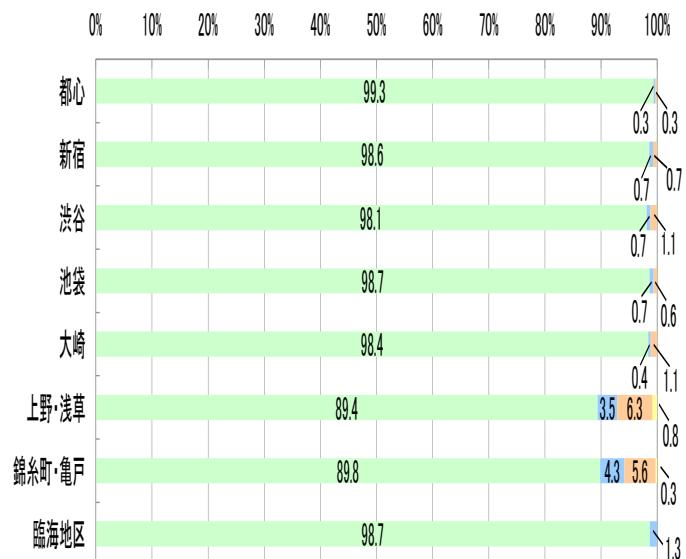
(エリア別)

耐火造は、3エリアとも高く、区部平均と比較して、山手線内側で21.0ポイント、環6内側で16.7ポイント、環7内側で9.1ポイント高い。一方、準耐火造、防火造、木造は3エリアとも区部平均より低い。

平成18年と比べると、耐火造の比率は環7内側の1.5ポイント増を始め、全てのエリアで増加している。防火造及び木造は全てのエリアで減少している。

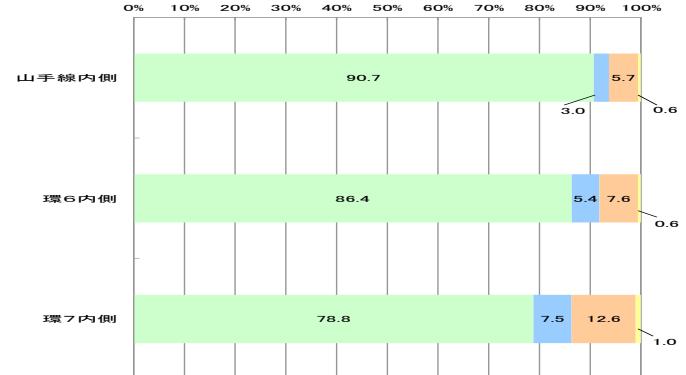


平成23年建物構造比率（延べ面積ベース）（拠点別）



平成18年建物構造比率（延べ面積ベース）（エリア別）

平成23年建物構造比率（延べ面積ベース）（エリア別）



III 区部土地利用の概観

本報告書は、平成 23 年度に実施した土地利用現況調査結果により、区部における土地利用現況に基づき、区部における土地利用現況を 15 の視点から集計、解析したものである。これらの結果を踏まえ、全体的な観点から、区部の土地利用を概観してみる。

区部の土地利用は、主に宅地と道路等によって構成されている。宅地は、その半分以上の約 59%が住宅用地となっており、以下、商業用地、公共用地、工業用地の順で、農業用地はわずかである。

区部の土地利用の過半を占める宅地約 36,400ha には約 165 万棟の建物が建っている。

区部の建物の平均像を見ると、約 220 m²の敷地に建ぺい率約 51%、容積率約 178%、階数約 2.5 階の建物が建っていると言える（ネット値で算出）。

延べ面積で見ると、建物の用途の 5 割以上が住宅、約 3 割が事務所と商業施設、約 1 割が公共施設と工業施設で、構造は約 7 割が耐火造である。

建築面積で見ると、約 3 割以上が階数 4 階以上の建物であり、不燃化率は約 63% となっている。

平成 18 年から平成 23 年までの 5 か年の動向を見ると、宅地が約 500ha 増加するとともに、集合住宅用地利用の比率が増加している。

建物棟数は約 1.3 万棟増加し、平均敷地面積が約 1 m²広くなった。建物階数に変化はなく、中高層化率が 1.7 ポイント増加、ネットの建ぺい率は 51.2% から

51.0% に変化し、容積率は 172.2% から 177.6% に増加している。建築面積ベースの不燃化率は 2.1 ポイント上昇した。

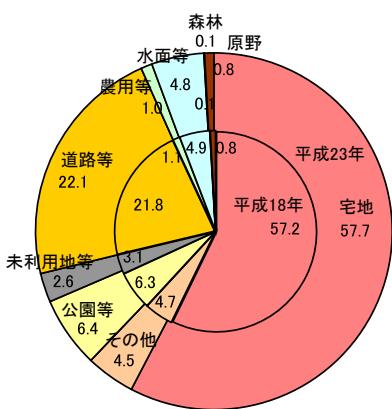
建物の用途別延べ面積比率は、集合住宅が大きく増加し、事務所建築物、独立住宅、専用工場などが減少している。

これらの結果から、平成 18 年からの 5 か年間の変化動向としては、建物棟数が増加するとともに、集合住宅を始めとする土地の高度利用、不燃化が進んでいる。

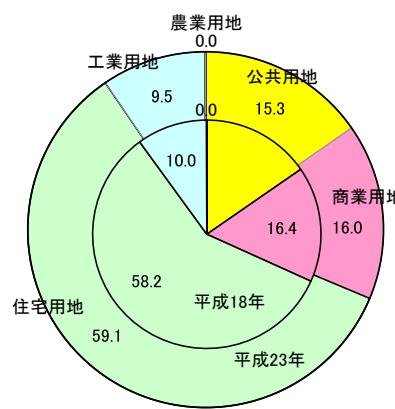
また、拠点別及びエリア別の土地利用の動向については、都心、副都心及び各エリアで容積率、中高層化率などが区部平均に比べて大きく上回り、土地の高度利用が進んでいる。建物の用途別延べ面積比率についても、事務所や専用商業施設などが区部平均を上回っており、業務商業機能が集積している。特に、都心では事務所が約 7 割と大部分を占め、池袋では専用商業施設が約 3 割と拠点別の中でも比率が大きいこと、錦糸町・亀戸では集合住宅が約 3 割と拠点別の中では比率が大きいことなど、地域特性の違いを見ることができる。

平成 18 年と平成 23 年を比べると、都心以外の拠点及び各エリアで集合住宅の延べ面積比率が増加しているほか、新宿、大崎、臨海地区では事務所の延べ面積比率が増加している。

土地利用比率（区部）（%）

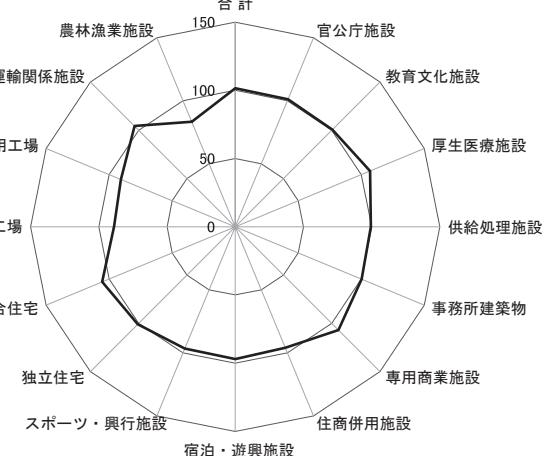


宅地利用比率（区部）（%）

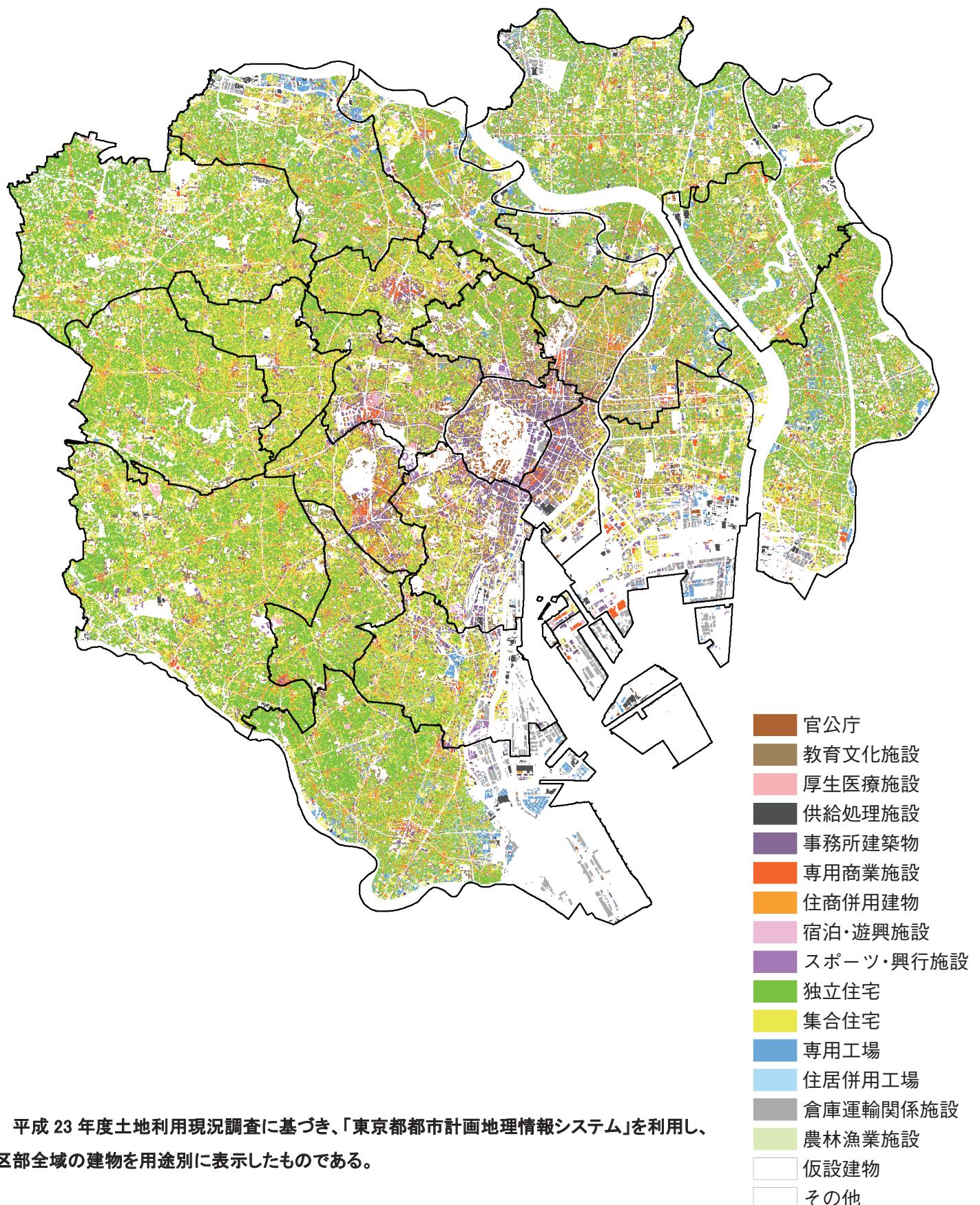


用途別建物用地面積増加率（区部）

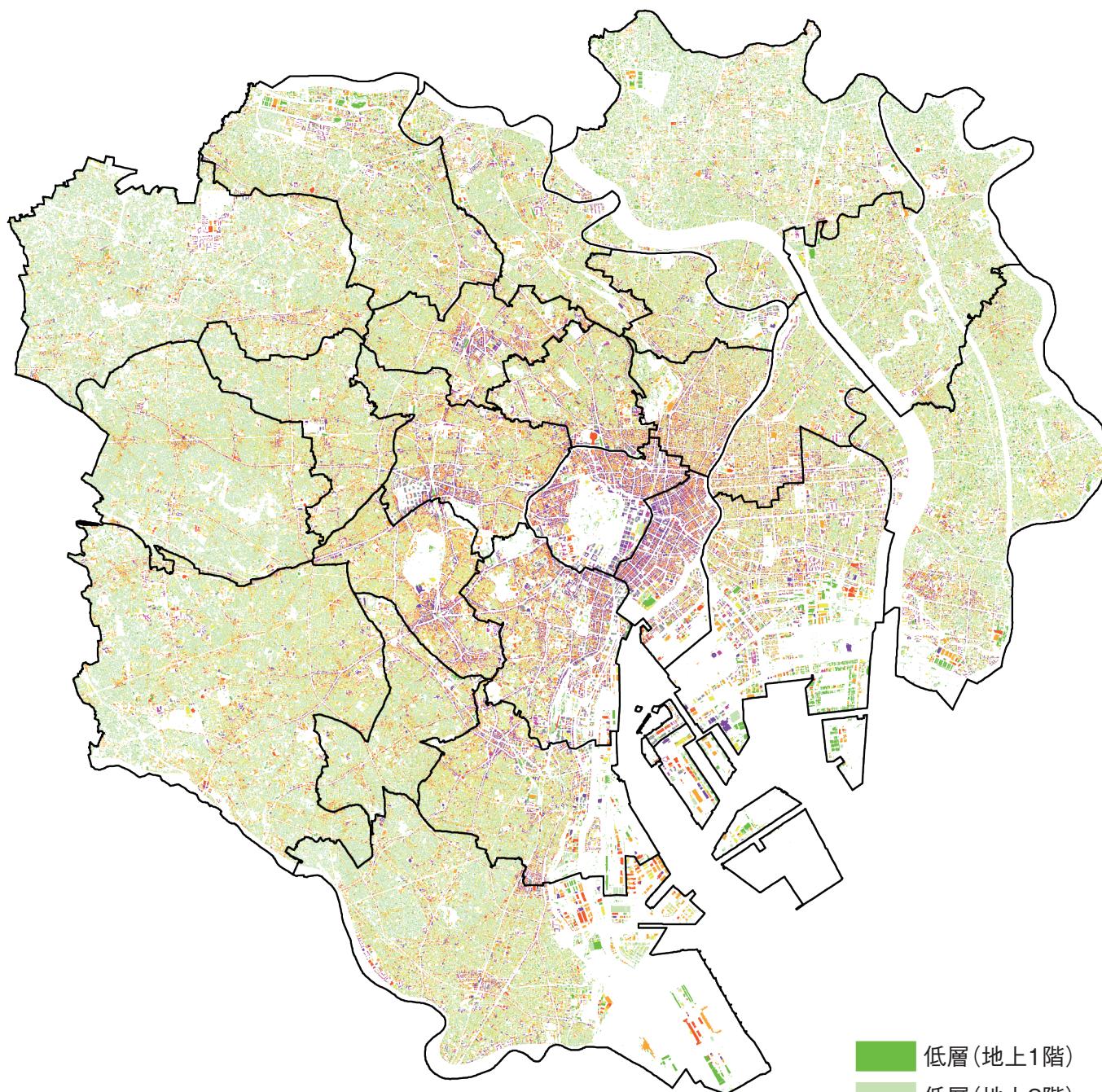
（H18 年を 100 とした H23 年の割合）



平成 23 年建物現況図



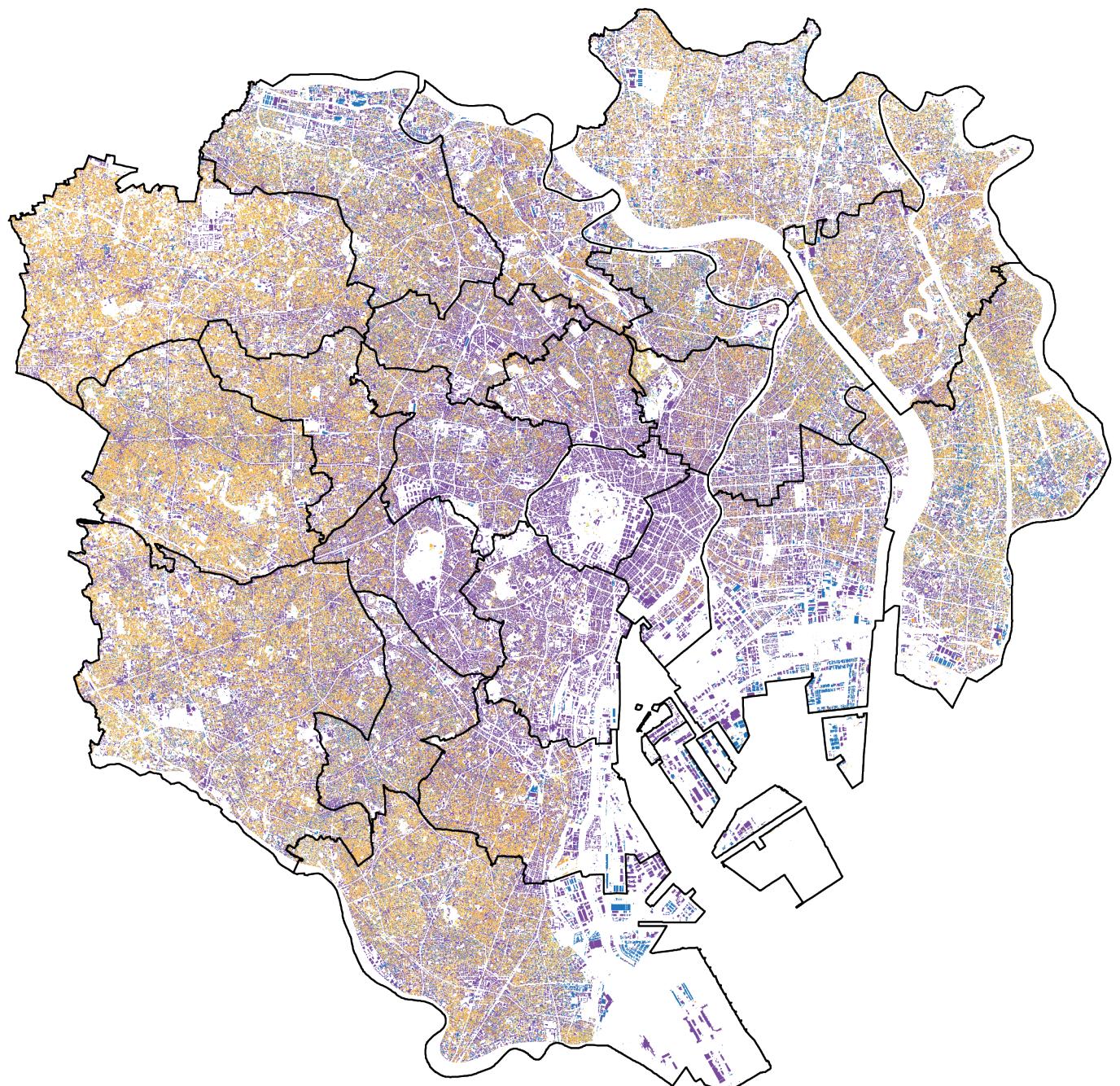
平成 23 年建物階数別現況図



平成 23 年度土地利用現況調査に基づき、「東京都都市計画地理情報システム」を利用して、
区部全域の建物を階数別に表示したものである。

低層(地上1階)
低層(地上2階)
低層(地上3階)
中層(地上4、5階)
中層(地上6、7階)
高層(地上8～10階)
高層(地上11～15階)
超高層(地上16階以上)

平成 23 年建物構造別現況図



[purple square]	耐火造
[blue square]	準耐火造
[orange square]	防火造
[yellow square]	木造

平成 23 年度土地利用現況調査に基づき、「東京都都市計画地理情報システム」を利用し、
区部全域の建物を構造別に表示したものである。

平成25年3月発行

登録番号(24)146

東京の土地利用(平成23年東京都区部)

編集・発行 東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03-5388-3261

印 刷 大進印刷株式会社

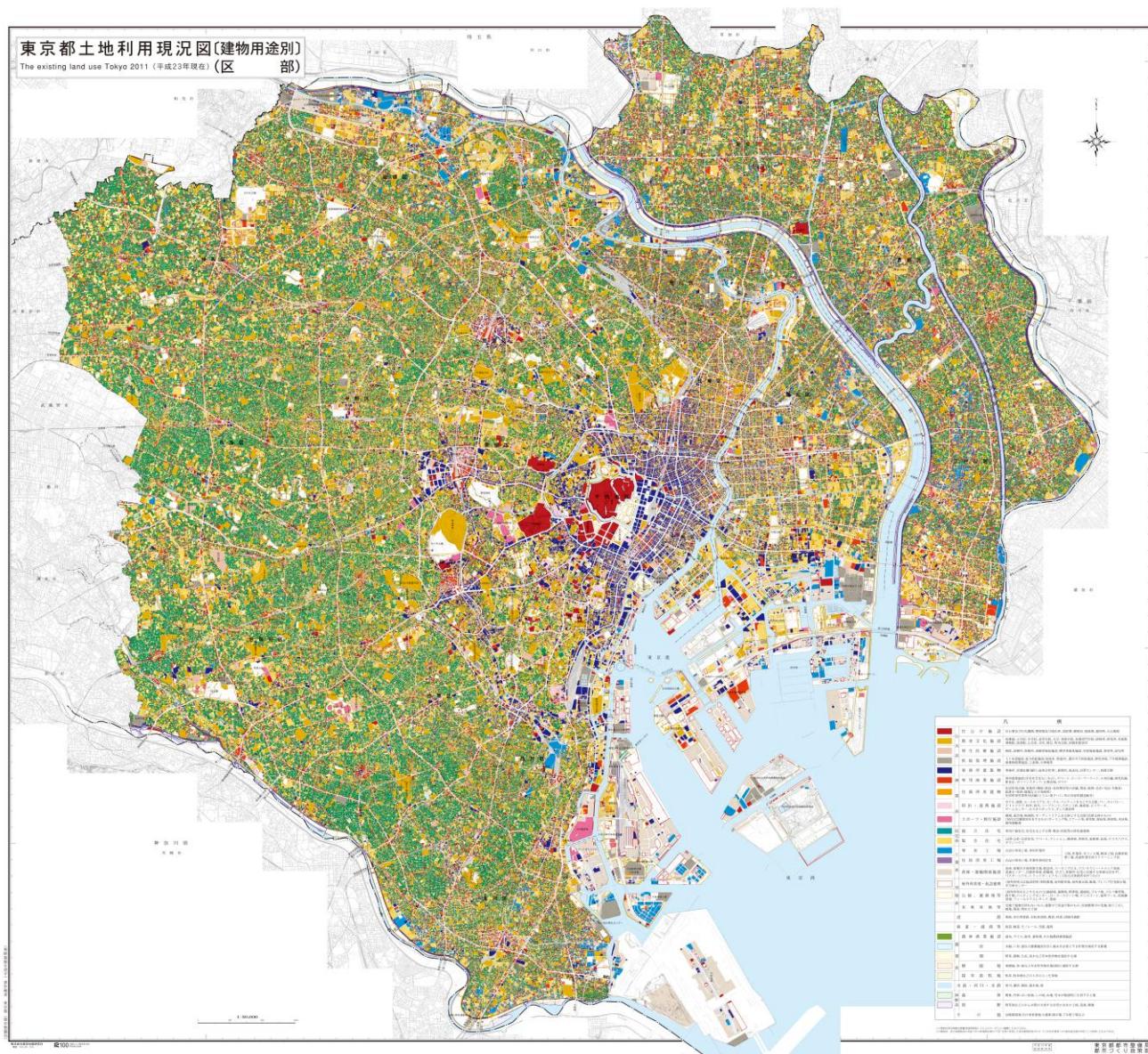
〒154-0004 東京都世田谷区太子堂一丁目12番39号4F

電話 03-5486-4691



土地利用現況図(建物用途別)

区部



平成 23 年度土地利用現況調査に基づき作成した「東京都土地利用現況図」である。