

# 東京の土地利用

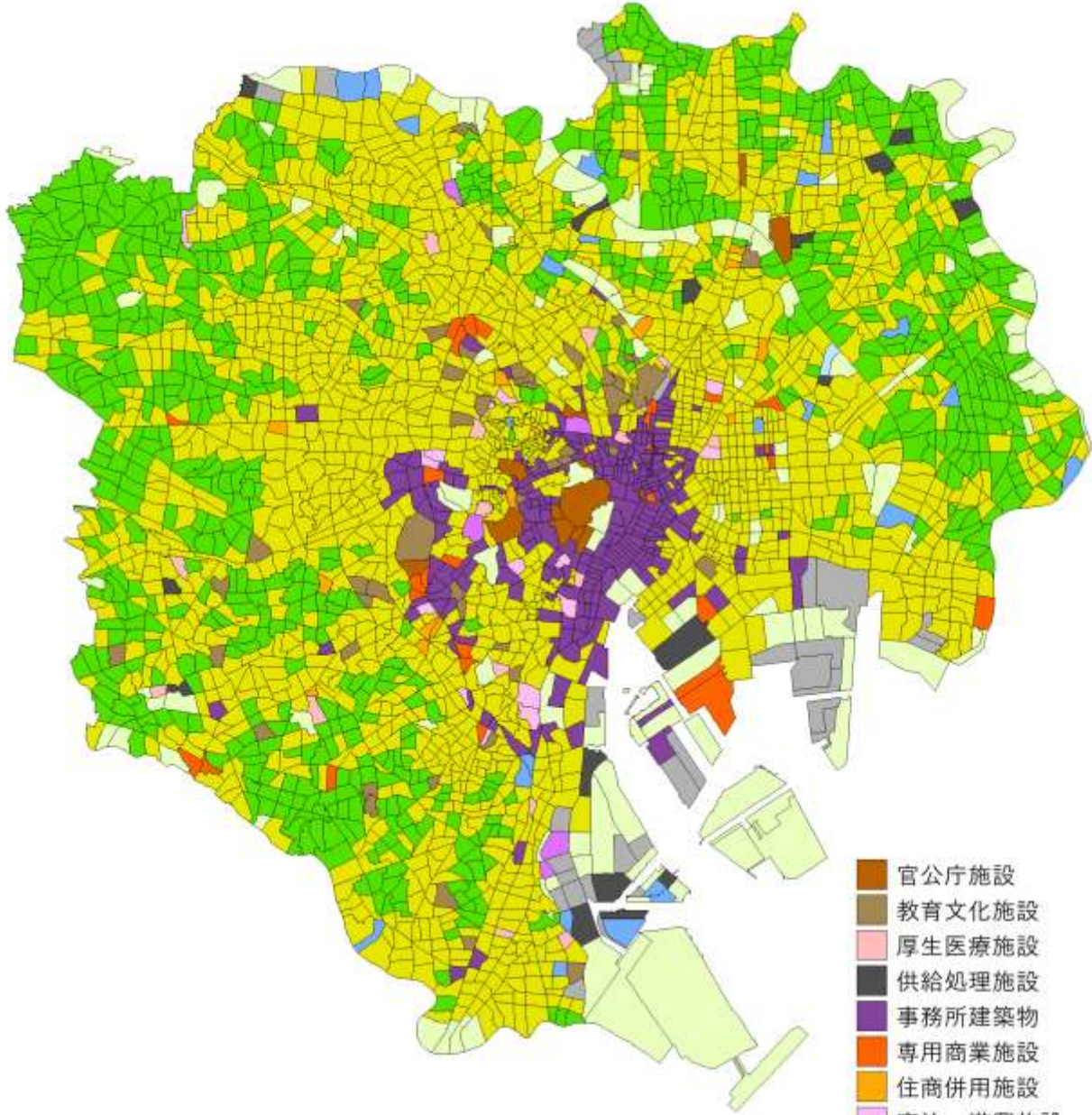
Land Use in Tokyo

令和3年東京都区部

Special-Ward Area 2021 Edition

## 令和3年度土地利用現況調査結果の概要

Overview of Land Use Survey for FY2021



### 町丁目別主要建物用途

Main Type of Building by District

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。

官公庁施設	BP-1
教育文化施設	BP-2
厚生医療施設	BP-3
供給処理施設	BP-4
事務所建築物	BC-1
専用商業施設	BC-2
住商併用施設	BC-3
宿泊・遊興施設	BC-4
スポーツ・興行施設	BC-5
独立住宅	BR-1
集合住宅	BR-1
専用工場	BI-1
住居併用工場	BI-2
倉庫・運輸関係施設	BI-3
森林漁業施設	BA
宅地割合1/2未満	

Ratio of building land : less than 50%



東

京

都

Tokyo Metropolitan Government

## はじめに Introduction

本報告書は、令和3年度に東京都の23区を対象に実施した土地利用現況調査結果をと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。

調査は航空写真及び住宅地図の比較から、土地利用等が変化したと思われる箇所を抽出し、現地で外観目視等による調査を行い、土地利用現況図にまとめました。また、令和4年度に、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、23区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7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、拠点別及び環状6号線内側、環状7号線内側、山手線内側のエリア別の集計を行い、地域の特性をよりの確に把握できるようになりました。

調査の実施に当たり、多くの関係者のご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

## 目次 Contents

### 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
3 参考	
3-1 凡例	6

### II 計量・解析

1 土地利用面積	7
2 土地利用比率	9
3 宅地利用比率	11
4 建物用地利用比率	13
5 建物棟数	15
6 建物棟数密度	17
7 平均敷地面積	19
8 建蔽率	21
9 容積率	24
10 中高層化率	28
11 平均階数	33
12 建築面積比率	36
13 延べ面積比率	38
14 不燃化率	42
15 建物構造比率	49

### III 区部土地利用の概観

1 建物現況図	56
2 建物階数別現況図	57
3 建物構造別現況図	58

# I 総説 General Information

## 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、平成28年  
令和3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、平成29年、令和4年

島しょ地域については、昭和52年から多摩地域と併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、令和3年の調査では平成23年、28年と同様、航空写真による調査と現地調査を併用し、東京都で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うえで、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   | ⑩ 中高層化率  |
| ② 土地利用比率   | ⑪ 平均階数   |
| ③ 宅地利用比率   | ⑫ 建築面積比率 |
| ④ 建物用地利用比率 | ⑬ 延べ面積比率 |
| ⑤ 建物棟数     | ⑭ 不燃化率   |
| ⑥ 建築棟数密度   | ⑮ 建物構造比率 |
| ⑦ 平均敷地面積   |          |
| ⑧ 建ぺい率     |          |
| ⑨ 容積率      |          |

### 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。

なお、建物棟数は物置などの付属建築物を除外して

集計している。

また、端数処理の都合上、合計値とその内訳の合計は必ずしも一致しない。

### 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

東京都区部全域の集計

#### (2) 区別

23区の区別の集計

#### (3) 拠点別

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中核的な拠点別の集計

#### (4) エリア別

山手線内側、環状6号線内側、環状7号線内側の区域別の集計

#### (5) 山手線内側

JR山手線に囲まれた内側の地域で、JR山手線を除く区域

#### (6) 環状6号線内側

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付近の埋立地を除く区域

#### (7) 環状7号線内側

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付近の埋立地を除く区域

#### (8) グロス

全土地に対する割合

#### (9) ネット

宅地に対する割合

#### (10) 増加（減少）率

平成28年から令和3年までに増加（減少）した量の割合

#### (11) 増加（減少）量

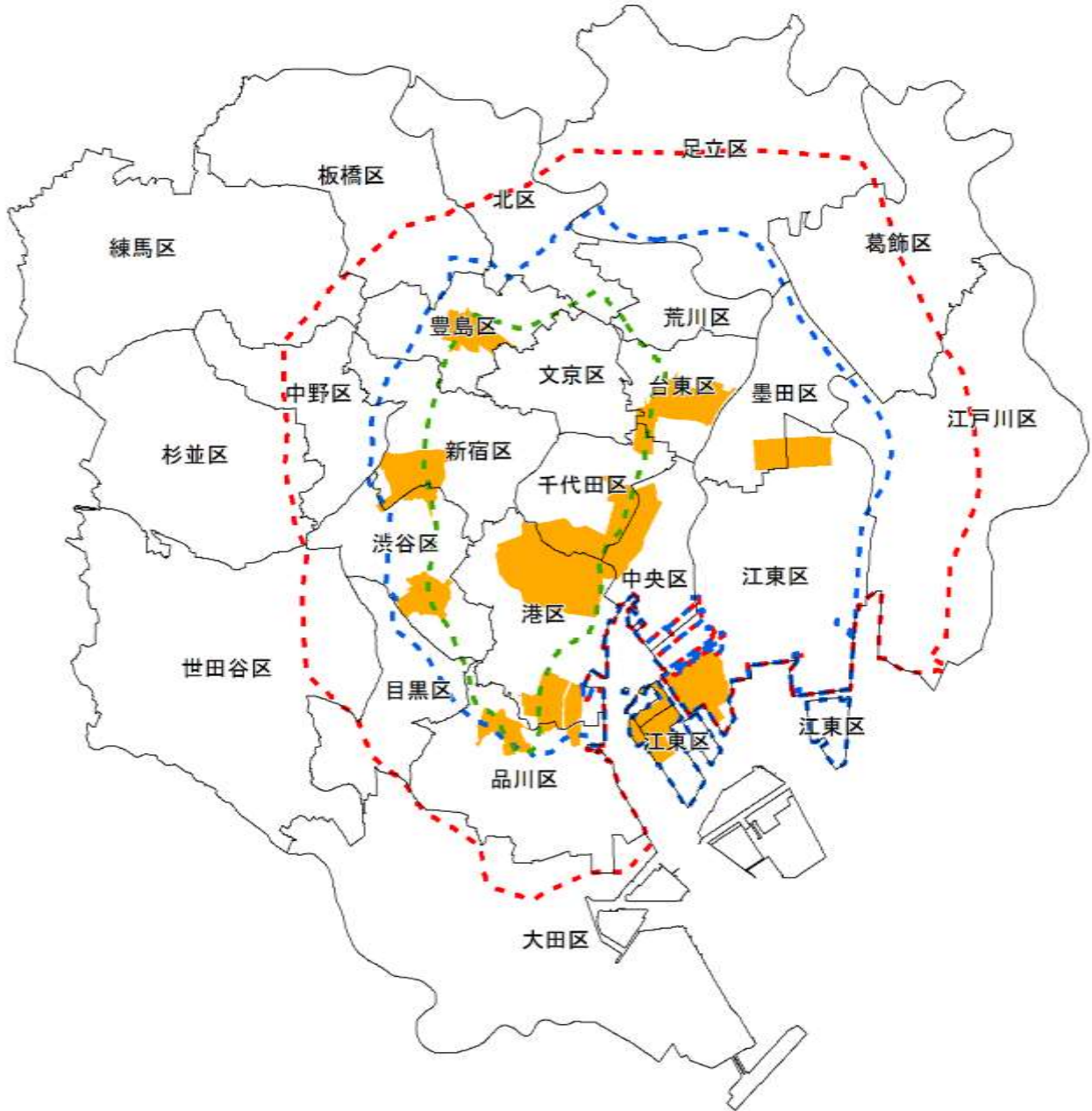
平成28年から令和3年までに増加（減少）した構成比等の量（単位：ポイント）

#### (12) 面積

地理情報システム上で入力されているポリゴン（多角形）の形状面積

# 区部の行政界と集計エリアの区域図

Municipalities and Survey Groupings in the Special-Ward Area



Chiyoda-ku	千代田区	Shinagawa-ku	品川区	Kita-ku	北区
Chuo-ku	中央区	Meguro-ku	目黒区	Arakawa-ku	荒川区
Minato-ku	港区	Ota-ku	大田区	Itabashi-ku	板橋区
Shinjuku-ku	新宿区	Setagaya-ku	世田谷区	Nerima-ku	練馬区
Bunkyo-ku	文京区	Shibuya-ku	渋谷区	Adachi-ku	足立区
Taito-ku	台東区	Nakano-ku	中野区	Katsushika-ku	葛飾区
Sumida-ku	墨田区	Suginami-ku	杉並区	Edogawa-ku	江戸川区
Koto-ku	江東区	Toshima-ku	豊島区		

- 山手線内側  
Inside JR YamanoteLine
- 環状6号線内側  
Inside Ring Road No.6
- 環状7号線内側  
Inside Ring Road No.7
- 拠点  
Core

(13) ポリゴン集計

集計単位エリア（町丁目等）ごとに、特定の分類（例えば公共用地や商業用地などの宅地利利用分類）のポリゴンの面積を集計する方法

(14) 延べ面積

建物全体の床面積。建物ポリゴンの形状面積に階数を乗ずることを基本とする。ただし、実際の延べ面積により近似するよう、建物を形状に応じ3つに区分して補正し、次式によって算定している。

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

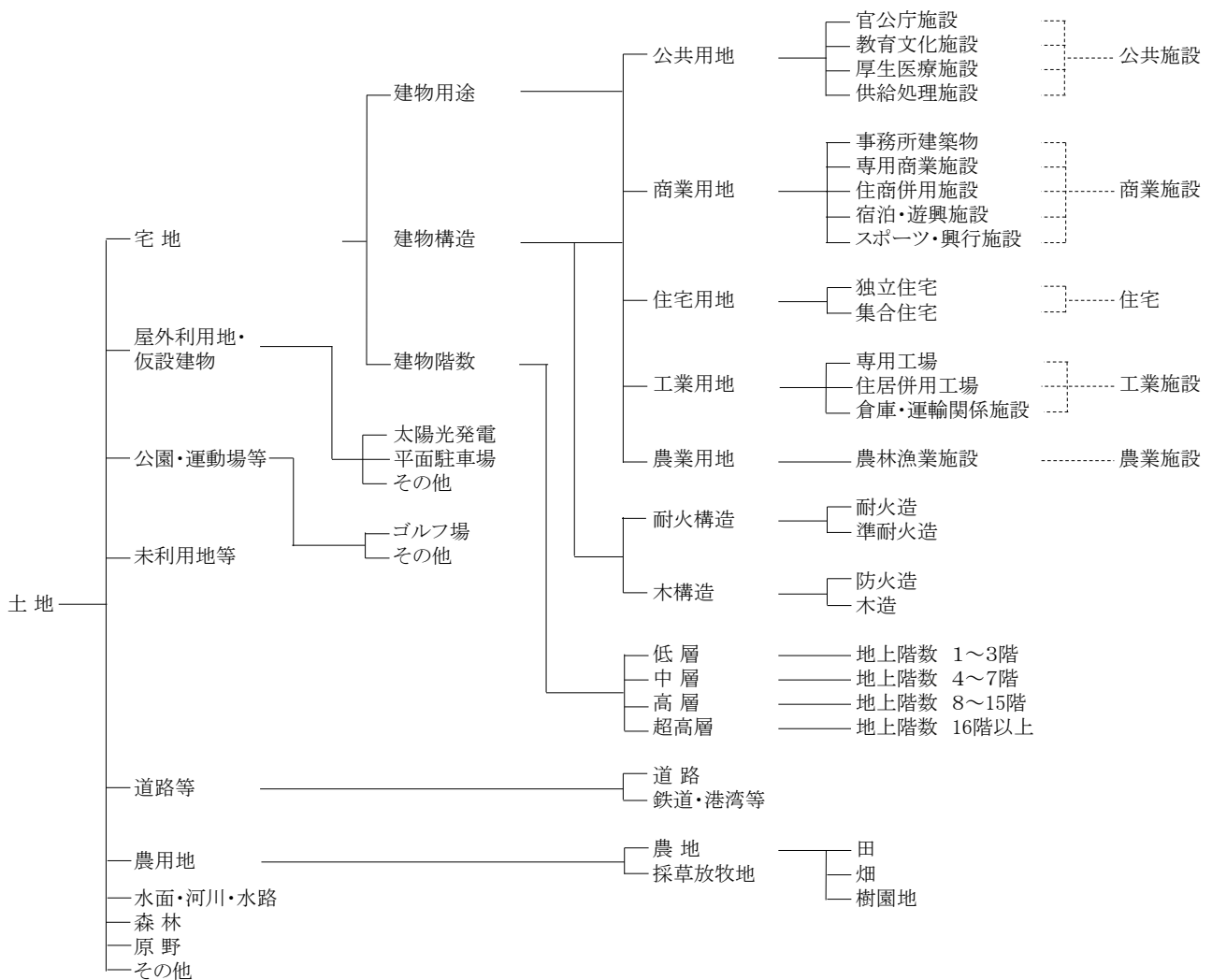
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので、補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(15) 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。令和3年は、令和3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。

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	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大公使館	
	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	専用照合施設(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、ダンス教習所	
	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、オーデイトリウムを主体とする会館(民間主体のもの)	
住宅	独立住宅	専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建築物	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、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	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	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ず)、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	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	太陽光発電	太陽光発電システムを直接整備している土地	
	平面駐車場	宅地から道路等で分断された駐車場、又は有料駐車場(コインパーキング、月極有料駐車場等)	
	その他	(屋外利用又は仮設利用) 材料置き場、屋外展示場、飯場	
公園、運動場等	ゴルフ場	ゴルフ場	
	その他	(屋外利用を主とするもの) 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地、ゴルフ練習場	
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、廃家、埋め立て地		
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	農地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し湛水が必要とする作物を栽培する耕地
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性植物を栽培する畑
		樹園地	果樹園、茶・桑など木本性植物を集団的に栽培する畑
	採草放牧地	牧場、牧草地など人手の入った草地	
水面・河川・水路	河川、運河、湖沼、遊水池、海		
林野	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	自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など		

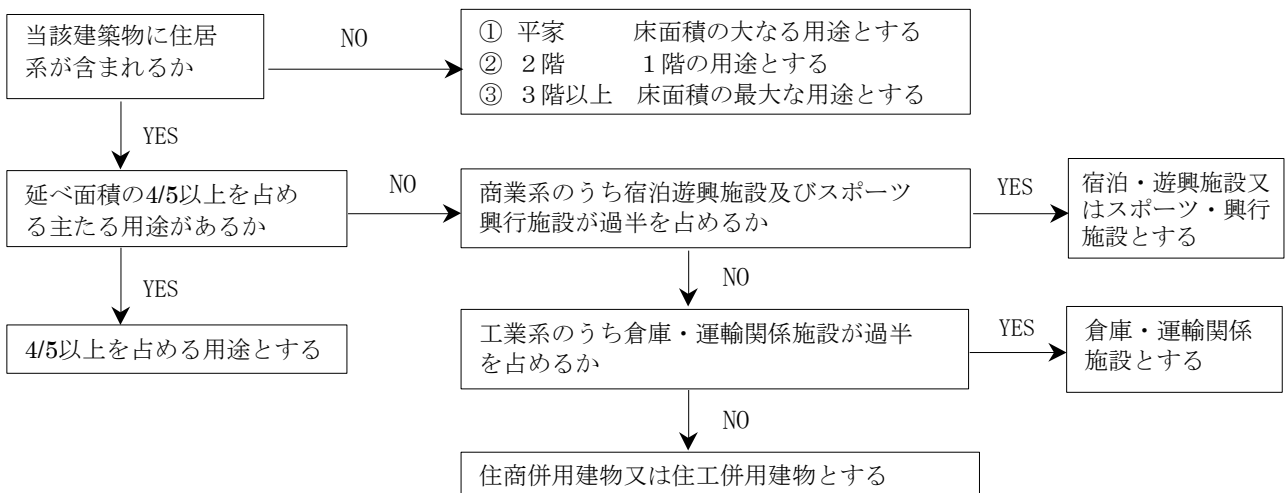
### 2-3 建物構造分類

耐火構造	耐火造	主要構造部（柱、梁、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、瓦、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防火被覆した木材
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



### 3 参考

#### 3-1 凡例

Municipality	地方自治体
Chiyoda-ku	千代田区
Chuo-ku	中央区
Minato-ku	港区
Shinjuku-ku	新宿区
Bunkyo-ku	文京区
Taito-ku	台東区
Sumida-ku	墨田区
Koto-ku	江東区
Shinagawa-ku	品川区
Meguro-ku	目黒区
Ota-ku	大田区
Setagaya-ku	世田谷区
Shibuya-ku	渋谷区
Nakano-ku	中野区
Suginami-ku	杉並区
Toshima-ku	豊島区
Kita-ku	北区
Arakawa-ku	荒川区
Itabashi-ku	板橋区
Nerima-ku	練馬区
Adachi-ku	足立区
Katsushika-ku	葛飾区
Edogawa-ku	江戸川区

Area	エリア
Otemachi	大手町
Marunouchi	丸の内
Yurakucho	有楽町
Hibiya/Uchisaiwaicho	日比谷・内幸町
Kasumigaseki	霞が関
Nagatacho	永田町
Nihombashi	日本橋
Yaesu	八重洲
Kyobashi	京橋
Ginza	銀座
Shimbashi	新橋
Roppongi/Toranomon	六本木・虎ノ門
Shinjuku	新宿
Shibuya	渋谷
Ikebukuro	池袋
Osaki	大崎
Ueno/Asakusa	上野・浅草
Kinshicho/Kameido	錦糸町・亀戸
Daiba	台場
Ariake	有明
Aomi	青海
Shinagawa	品川
Akihabara	秋葉原
Inside JR Yamanote Line	山手線内側
Inside Ring Road No. 6	環6内側
Inside Ring Road No. 7	環7内側

記号 Mark	Land	土地
L-1	Building land	宅地
L-2	Other	その他
L-3	Park, etc.	公園等
L-4	Unused land, etc.	未利用地等
L-5	Road, etc.	道路等
L-6	Agricultural land	農用地
L-7	Water	水面
L-8	Forest	森林
L-9	Rangeland	原野

Mark	Building use	建物用途
BP	Public	公共
BC	Commercial	商業
BR	Residential	住宅
BI	Industrial	工業
BA	Agricultural	農業
BP-1	Government facility	官公庁施設
BP-2	Educational/cultural facility	教育文化施設
BP-3	Social welfare/medical facility	厚生医療施設
BP-4	Public utility facility	供給処理施設
BC-1	Office	事務所建築物
BC-2	Non-residential commercial facility	専用商業施設
BC-3	Mixed-use building (small business and residential)	住商併用施設
BC-4	Hotel/leisure facility	宿泊・遊興施設
BC-5	Sports/entertainment facility	スポーツ・興行施設
BR-1	Detached housing	独立住宅
BR-2	Multi-dwelling unit	集合住宅
BI-1	Factory	専用工場
BI-2	Factory with housing	住居併用工場
BI-3	Warehouse/logistics facility	倉庫・運輸関係施設
BA	Agriculture, forestry and fisheries facility	農林漁業施設

Mark	Construction type	建物構造
BS-1	Fireproof	耐火造
BS-2	Quasi-fireproof	準耐火造
BS-3	Fire-resistant	防火造
BS-4	Wooden	木造



## II 計量・解析 Data and Analysis

### 1 土地利用面積 Land Area by Use

「区部全域の面積は約62,876ha」

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、令和3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62,876haであり、平成28年から令和3年までの間の区部全域の土地利用面積の変化を見ると、増加しているものは、宅地、公園等、道路等である。

一方、減少しているものは、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、おおむね環状6号線内側で狭く、周辺では広がっている。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)

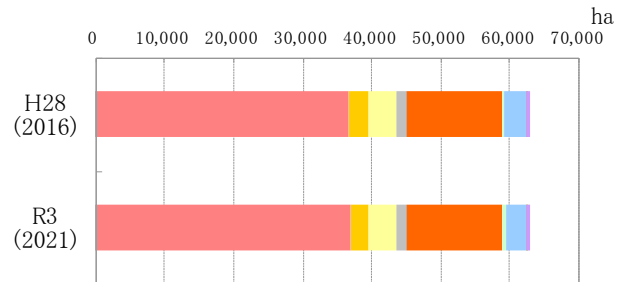
拠点の面積を合計すると、約2,946haで、区部全域の約4.7%である。

#### (エリア別)

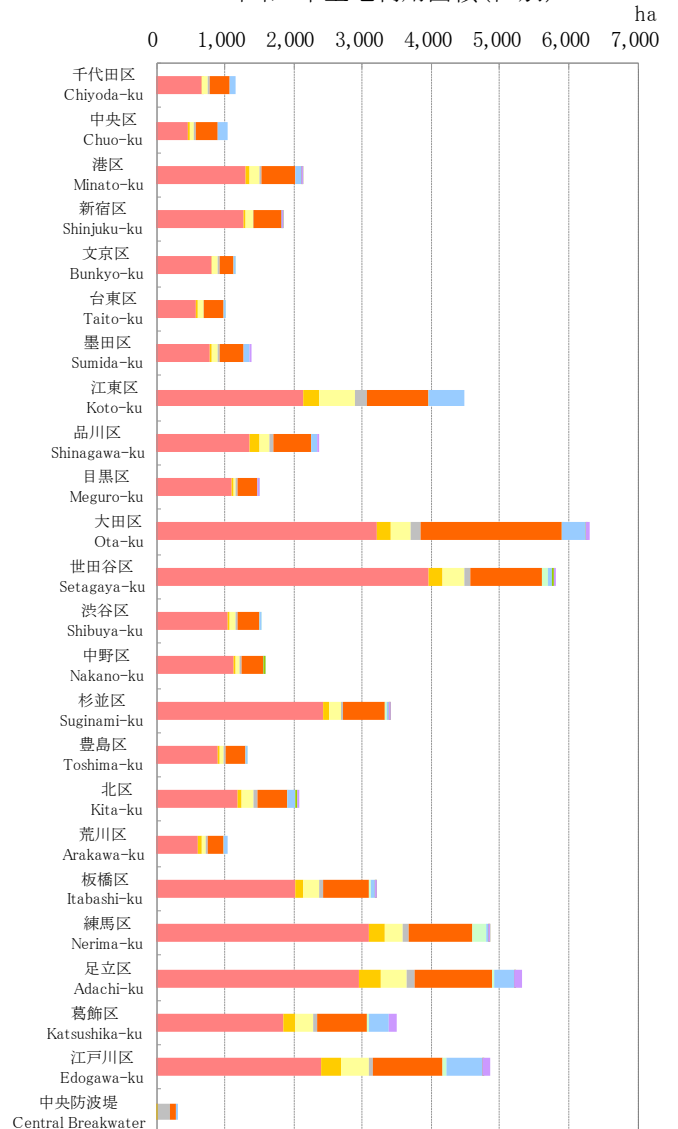
山手線内側、環状6号線内側、環状7号線内側の各エリア面積の区部全域に占める割合は、それぞれ約9.8%、約29.3%、約51.3%である。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道(道路等)	農用地	水面	森林	原野

土地利用面積(区部)



令和3年土地利用面積(区別)



令和3年土地利用面積(区部・区別)(表-1)

Land Area by Use (2021): Municipalities in the Special-Ward Area (Table-1)

単位(ha)

項目 地域	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		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(R3) Special-Ward Area (2021)	62,876.2	37,062.4	2,495.8	(2447.4)	4,135.7	1,302.5	13,941.9	(12014.8)	484.4	2,931.3	32.2	489.7
区部(H28) Special-WardArea (2016)	62,872.5	36,726.2	2,665.6	(2617.2)	4,060.0	1,497.8	13,834.2	(11871.4)	556.9	3,008.9	32.4	490.5
千代田区 Chiyoda-ku	1,136.2	662.4	10.6	(10.6)	78.0	11.8	309.7	(278.4)	0.0	63.7	0.0	0.0
中央区 Chuo-ku	1,045.4	454.4	16.6	(16.6)	62.5	42.3	305.1	(304.3)	0.0	164.6	0.0	0.0
港区 Minato-ku	2,098.5	1,293.9	47.5	(47.5)	157.0	34.3	500.5	(448.0)	0.0	65.1	0.1	0.0
新宿区 Shinjuku-ku	1,828.5	1,252.9	35.4	(35.3)	113.7	21.6	392.4	(370.1)	0.1	11.8	0.4	0.2
文京区 Bunkyo-ku	1,138.3	794.7	19.1	(19.0)	82.9	12.8	223.9	(219.7)	0.0	5.0	0.0	0.0
台東区 Taito-ku	1,007.8	579.3	19.3	(19.3)	80.3	7.0	281.9	(267.2)	0.0	40.0	0.0	0.0
墨田区 Sumida-ku	1,371.1	765.5	46.4	(46.4)	91.9	15.1	347.3	(320.7)	0.0	99.2	0.0	5.7
江東区 Koto-ku	4,482.5	2,128.2	251.1	(251.1)	503.7	179.3	886.9	(789.2)	1.0	532.2	0.0	0.0
品川区 Shinagawa-ku	2,344.0	1,357.6	151.3	(151.3)	140.8	42.2	559.9	(432.3)	0.0	87.7	0.0	4.5
目黒区 Meguro-ku	1,475.9	1,083.8	32.5	(32.3)	47.5	25.5	275.9	(265.4)	1.7	8.7	0.0	0.4
大田区 Ota-ku	6,315.6	3,196.6	215.0	(214.9)	293.3	128.8	2,056.2	(958.2)	3.2	358.4	1.7	62.6
世田谷区 Setagaya-ku	5,808.0	3,968.0	183.1	(181.6)	325.9	85.0	1,045.0	(1006.1)	94.0	49.6	18.4	38.9
渋谷区 Shibuya-ku	1,511.5	1,038.5	25.5	(25.5)	93.3	34.5	316.8	(291.5)	0.0	2.8	0.0	0.0
中野区 Nakano-ku	1,557.5	1,118.4	44.5	(44.4)	58.7	26.4	295.5	(276.9)	2.4	11.6	0.0	0.0
杉並区 Suginami-ku	3,390.0	2,413.2	96.1	(95.0)	161.8	37.7	611.2	(589.4)	40.3	26.3	3.3	0.0
豊島区 Toshima-ku	1,298.4	887.0	35.4	(35.4)	53.0	23.8	297.4	(266.3)	0.2	1.6	0.0	0.0
北区 Kita-ku	2,056.6	1,170.8	67.7	(55.8)	171.1	47.2	458.0	(370.4)	0.6	116.5	3.3	21.4
荒川区 Arakawa-ku	1,024.2	610.1	43.7	(43.7)	60.2	18.7	241.2	(189.2)	0.0	50.1	0.0	0.0
板橋区 Itabashi-ku	3,213.9	2,007.8	140.3	(140.3)	231.4	45.1	663.6	(639.1)	19.2	82.1	0.5	23.8
練馬区 Nerima-ku	4,818.5	3,087.7	237.0	(207.9)	261.3	84.1	920.6	(900.0)	195.7	28.0	3.7	0.4
足立区 Adachi-ku	5,320.1	2,950.8	307.3	(305.7)	391.7	99.8	1,121.9	(1071.3)	46.2	296.8	0.7	104.9
葛飾区 Katsushika-ku	3,480.8	1,844.1	167.9	(166.1)	277.6	42.5	716.8	(670.5)	32.9	306.1	0.0	92.9
江戸川区 Edogawa-ku	4,865.0	2,394.2	295.9	(295.2)	398.2	62.5	1,011.0	(988.3)	46.8	522.4	0.2	133.9
*中央防波堤 Central Breakwater	287.7	2.7	6.5	(6.5)	0.0	174.4	103.1	(102.3)	0.0	1.0	0.0	0.0

(注)L-2、L-5の( )は内数

\*中央防波堤付近の埋立地

令和3年土地利用面積(拠点・エリア別)(表-2)

Land Area by Use (2021): Districts and Subareas (Table-2)

単位(ha)

項目 地域	合計	L-1	L-2		L-3	L-4	L-5		L-6	L-7	L-8	L-9
		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
大手町 Otemachi	45.9	27.8	0.2	(0.2)	0.6	0.1	16.2	(14.1)	0.0	1.0	0.0	0.0
丸の内 Marunouchi	68.7	39.2	0.1	(0.1)	0.1	0.0	29.3	(22.5)	0.0	0.0	0.0	0.0
有楽町 Yurakucho	19.2	9.6	0.0	(0.0)	0.0	0.2	9.3	(7.6)	0.0	0.0	0.0	0.0
日比谷・内幸町 Hibiya/Uchisaiwaicho	37.9	13.5	0.1	(0.1)	14.5	0.0	9.8	(8.2)	0.0	0.0	0.0	0.0
霞が関 Kasumigaseki	49.9	33.7	0.0	(0.0)	0.0	0.3	16.0	(16.0)	0.0	0.0	0.0	0.0
永田町 Nagatacho	70.7	48.0	0.6	(0.6)	4.4	1.3	16.3	(16.3)	0.0	0.0	0.0	0.0
日本橋 Nihombashi	55.2	29.7	0.2	(0.2)	0.2	1.9	22.3	(22.3)	0.0	0.9	0.0	0.0
八重洲 Yaesu	15.1	6.9	0.5	(0.5)	0.0	1.9	5.8	(5.8)	0.0	0.1	0.0	0.0
京橋 Kyobashi	22.3	12.5	0.2	(0.2)	0.1	0.2	9.3	(9.3)	0.0	0.0	0.0	0.0
銀座 Ginza	86.9	47.9	0.6	(0.6)	0.6	0.3	37.3	(37.3)	0.0	0.1	0.0	0.0
新橋 Shimbashi	97.4	52.5	1.8	(1.8)	1.2	0.4	41.5	(37.6)	0.0	0.0	0.0	0.0
六本木・虎ノ門 Roppongi/Toranomon	475.6	327.1	8.0	(8.0)	24.8	4.6	110.9	(108.4)	0.0	0.0	0.1	0.0
新宿 Shinjuku	271.6	159.9	4.1	(4.1)	10.7	7.1	89.6	(80.6)	0.0	0.2	0.0	0.0
渋谷 Shibuya	154.4	98.6	2.4	(2.4)	0.7	4.5	47.7	(44.6)	0.0	0.6	0.0	0.0
池袋 Ikebukuro	164.2	91.5	3.9	(3.9)	7.0	4.6	57.2	(47.8)	0.0	0.0	0.0	0.0
大崎 Osaki	124.2	73.2	2.7	(2.7)	1.5	0.8	42.0	(36.3)	0.0	4.0	0.0	0.0
上野・浅草 Ueno/Asakusa	270.8	163.6	5.1	(5.1)	6.5	1.3	94.3	(90.3)	0.0	0.0	0.0	0.0
錦糸町・亀戸 Kinshicho/Kameido	205.0	112.9	6.8	(6.8)	11.0	1.7	70.0	(56.2)	0.0	2.8	0.0	0.0
台場 Daiba	82.1	24.6	4.6	(4.6)	29.7	0.3	22.9	(21.2)	0.0	0.0	0.0	0.0
有明 Ariake	247.4	105.1	21.1	(21.1)	45.3	17.5	58.3	(55.5)	0.0	0.2	0.0	0.0
青海 Aomi	110.7	39.0	14.5	(14.5)	22.6	4.4	30.3	(27.8)	0.0	0.0	0.0	0.0
品川 Shinagawa	234.3	131.3	3.4	(3.4)	17.3	14.9	65.2	(41.3)	0.0	2.3	0.0	0.0
秋葉原 Akihabara	36.5	17.6	0.4	(0.4)	0.5	0.2	17.1	(13.7)	0.0	0.8	0.0	0.0
山手線内側 Inside JR Yamanote Line	6,187.4	4,117.9	100.4	(100.3)	474.1	80.2	1,318.6	(1284.1)	0.1	94.9	0.8	0.4
環状6号線内側 Inside Ring Road No. 6	18,393.1	10,971.6	565.1	(564.9)	1,341.1	365.9	4,300.6	(3861.7)	1.3	841.0	0.8	5.7
環状7号線内側 Inside Ring Road No. 7	32,230.0	19,238.9	1,198.1	(1183.7)	2,158.6	570.3	7,106.7	(6449.5)	28.0	1,717.9	1.6	210.0

(注)L-2、L-5の( )は内数

## 2 土地利用比率 Land Use

「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58.9%と過半を占め、道路等22.2% (うち道路19.1%) が次に続く。

平成28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0.3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。

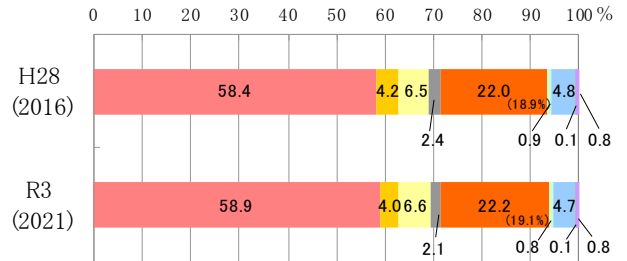
また、道路等が20%を超えるのは、千代田、中央、港、新宿、台東、墨田、品川、大田、渋谷、豊島、北、荒川、板橋、足立、葛飾、江戸川である。

公園等は、江東の11.2%が最も高く、北、江戸川、台東、葛飾がこれに続く。

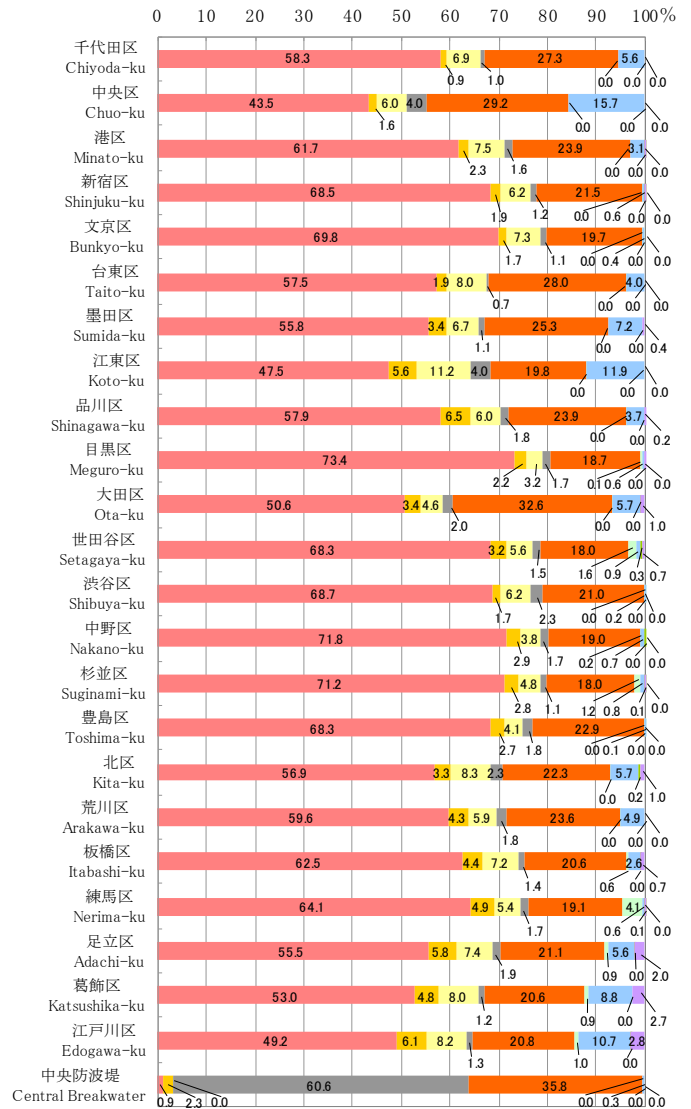
農用地は、練馬の4.1%が最も高く、世田谷の1.6%がこれに続く。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野

土地利用比率(区部)



令和3年土地利用比率(区別)



「拠点は6地区を除き宅地比率は増加  
道路等は全ての拠点で区部平均を上回る」

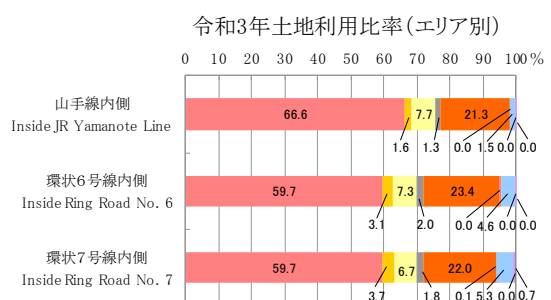
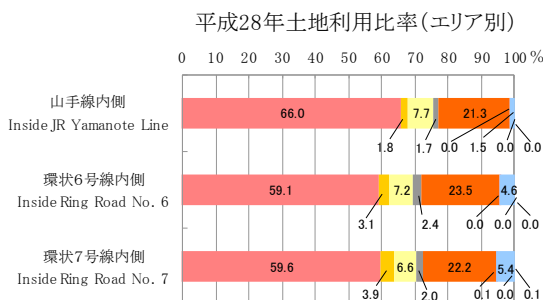
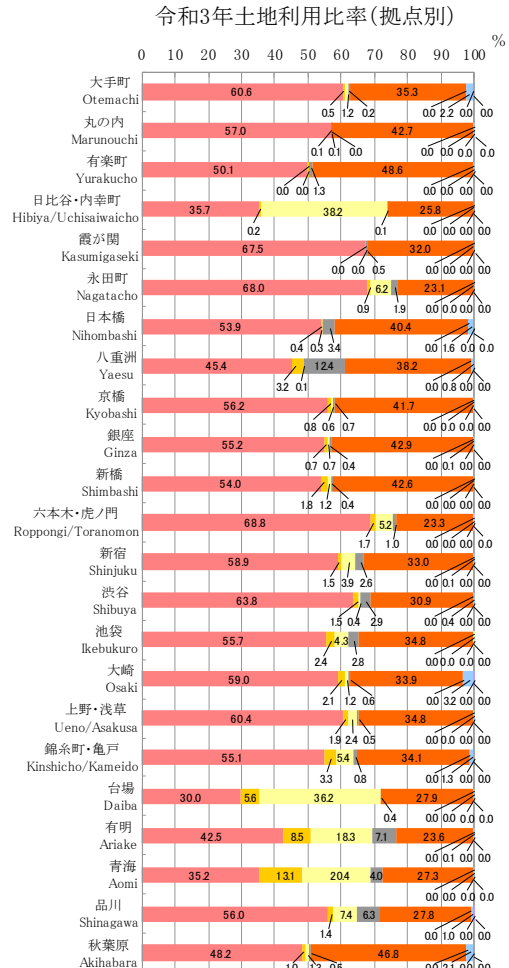
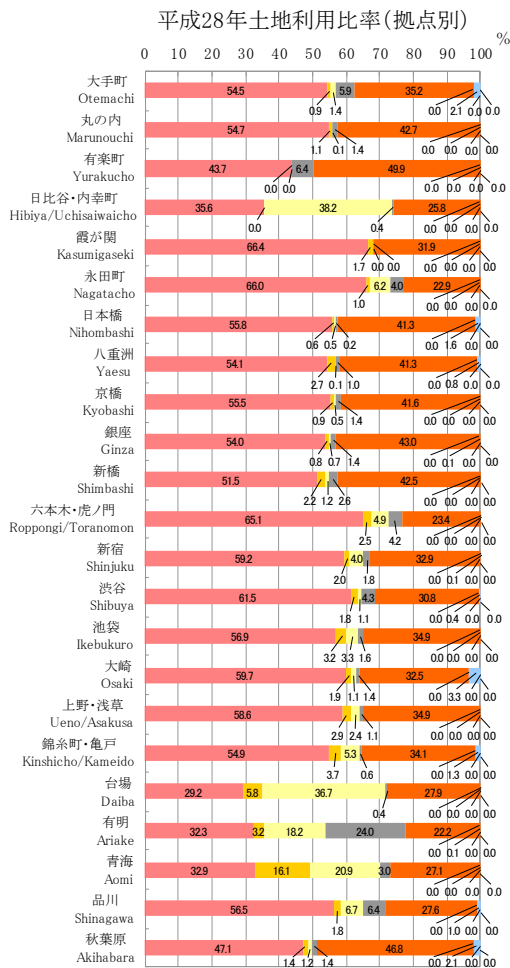
(エリア別)

宅地は、山手線内側が66.6%と高く、環状6号線内側、環状7号線内側では、区部平均をわずかに上回る程度である。

L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9
宅地	その他	公園等	未利用地等	道路等	農用地	水面	森林	原野

(拠点別)

宅地が区部平均58.9%を上回るのは、大手町、霞が関、永田町、六本木・虎ノ門、渋谷、上野・浅草である。日本橋、八重洲、新宿、池袋、大崎、品川以外は、いずれも宅地の割合が増加している。道路等は、有楽町の48.6%を筆頭に、いずれも区部平均を上回っている。



### 3 宅土地利用比率 Building Land Use

「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60.7%と0.5ポイント増加し、商業用地が0.1ポイント、工業用地が0.4ポイントそれぞれ減少している。

#### (区別)

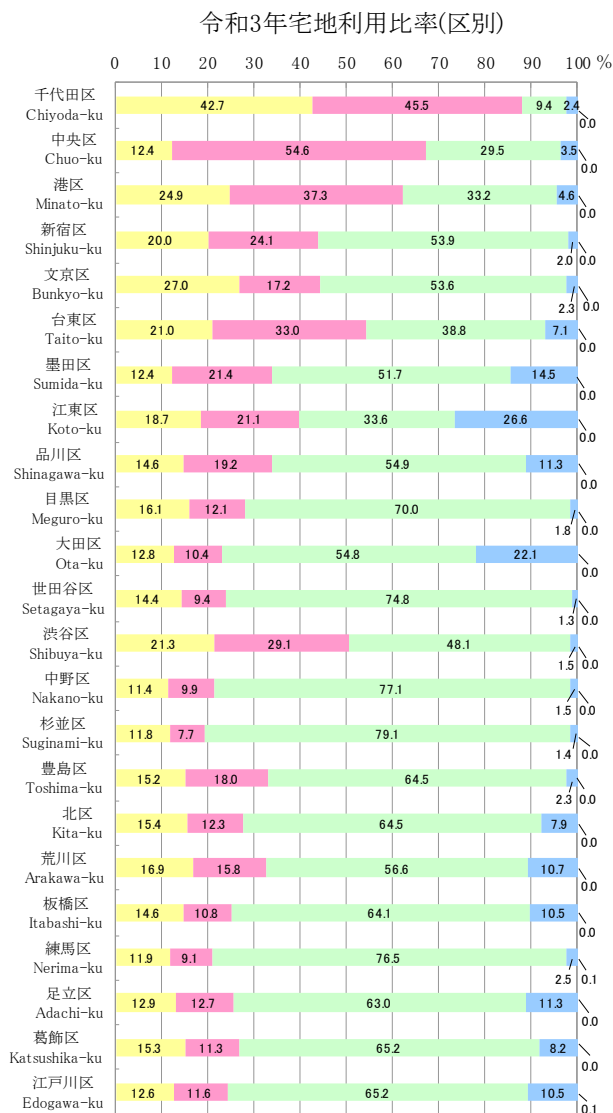
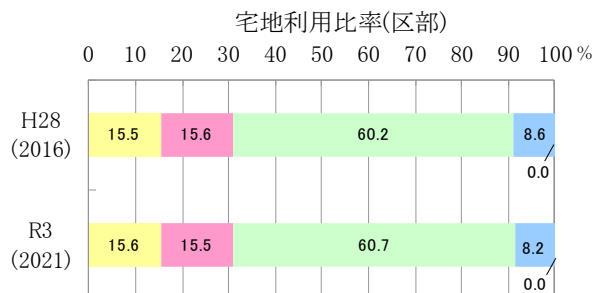
公共用地は、千代田区が群を抜いて高く、文京、港がこれに続く。

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。

BP	BC	BR	BI	BA
公	商	住	工	農
共	業	宅	業	業



「拠点別の商業用地比率は八重洲、有楽町、京橋、日比谷・内幸町、銀座など13地区で増加」

(拠点別)

公共用地は、永田町が83.5%と最も高く、霞が関、日本橋、新橋、錦糸町・亀戸、青海で平成28年度と比較すると増加している。

商業用地は、八重洲が98.3%と最も高く、最も低いのは、永田町の14.6%である。

住宅用地は、錦糸町・亀戸の44.0%が最も高く、大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、青海が0.0%である。

工業用地は、丸の内が21.4%と最も高く、平成28年度と比較すると増加している。

(エリア別)

公共用地は、山手線内側が27.9%と最も高く、環状6号線内側、環状7号線内側も区部平均を上回っている。

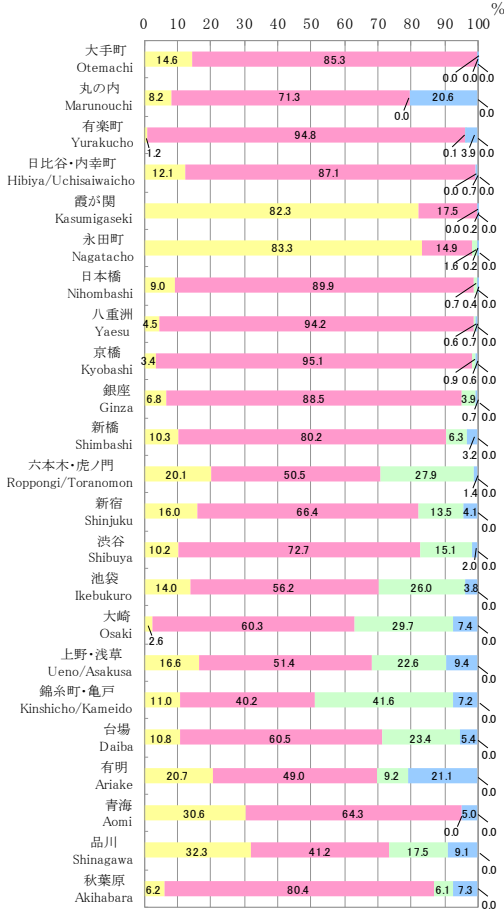
商業用地は、環状7号線内側において減少している。

住宅用地は、環状7号線内側の52.6%が最も高いが、3エリアとも区部平均を下回っている。

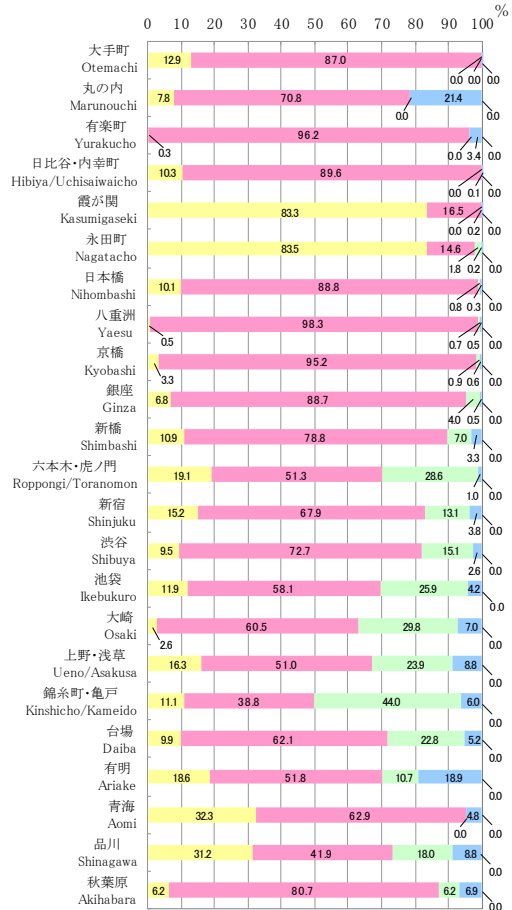
工業用地は、環状6号線内側が高く、環状7号線内側とともに区部平均を上回っているが、減少している。

BP	BC	BR	BI	BA
公	商	住	工	農
共	業	宅	業	業

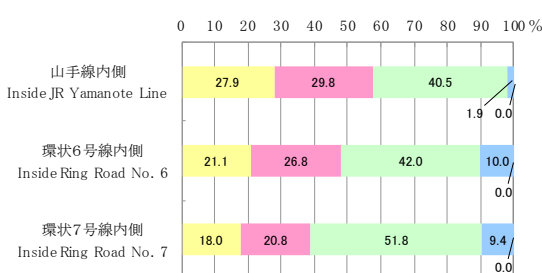
平成28年宅地利用比率(拠点別)



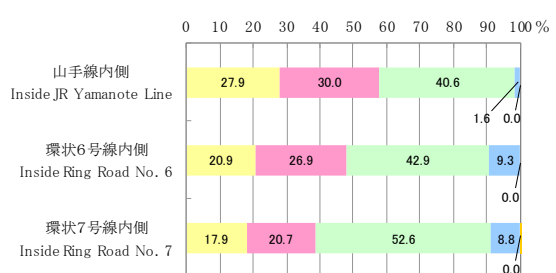
令和3年宅地利用比率(拠点別)



平成28年宅地利用比率(エリア別)



令和3年宅地利用比率(エリア別)



## 4 建物用地利用比率 Building Type

「集合住宅用地比率が増加」

宅地を建物用途別に15分類し、その構成を示す。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
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	専 用 商 業 施 設	住 商 併 用 施 設	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	独 立 住 宅	集 合 住 宅	専 用 工 場	住 居 併 用 工 場	倉 庫 ・ 運 輸 関 係 施 設	農 林 漁 業 施 設

(区部)

独立住宅用地が32.6%を占め、以下集合住宅用地28.2%、教育文化施設用地が9.7%と続いている。

集合住宅用地が増加しており、住商併用施設用地、独立住宅用地、専用工場用地、住居併用工場用地が減少している。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60%を占める。

(区別)

事務所建築物用地は、中央が39.0%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、練馬と杉並、世田谷が40%以上であるほか、葛飾、目黒、中野、足立、江戸川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。

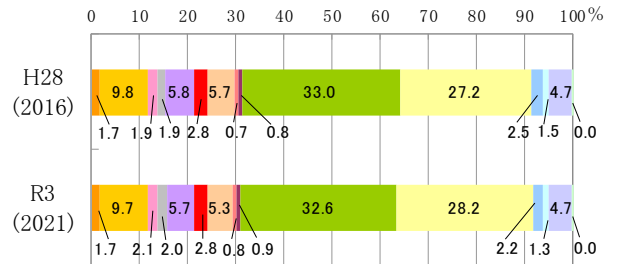
集合住宅用地は、中野が39.8%と最も高く、豊島、新宿、板橋、目黒、北、世田谷、杉並、品川、江戸川が区部平均を上回っている。

専用工場用地は、板橋が4.9%と最も高く、墨田、江戸川がこれに続く。

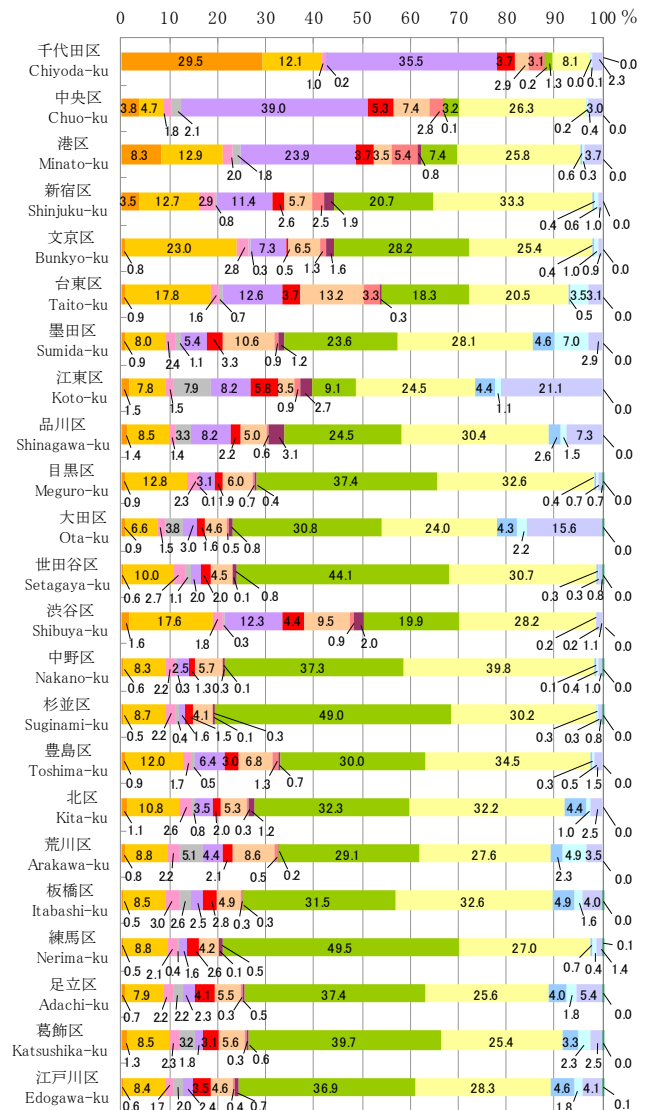
住居併用工場用地は、墨田が7.0%と最も高く、これに荒川4.9%、台東3.5%が続く。

倉庫・運輸関係施設用地は、江東が21.1%と高く、次いで、大田、品川と続く。

建物用地利用比率(区部)



令和3年建物用地利用比率(区別)





「京橋、八重洲、有楽町、大手町など  
12拠点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、霞が関で高く、83.2%を占めている。教育文化施設用地は、青海が24.4%と高い。事務所建築物用地は、京橋が88.2%と最も高く、次いで、八重洲の86.0%となっている。専用商業施設用地は、有楽町が33.0%と最も高く有明、秋葉原と続く。住商併用施設用地は、上野・浅草が15.7%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・亀戸で30%を超えている。事務所建築物用地と専用商業施設用地の合計で見ると、平成28年と比べて青海、上野・浅草、錦糸町・亀戸など10拠点は減少し、京橋、八重洲、有楽町、大手町など12拠点は増加している。

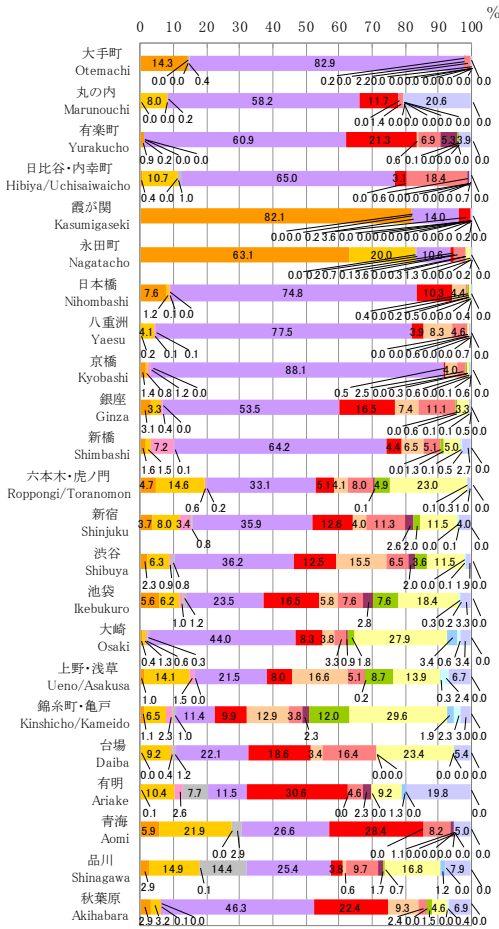
(エリア別)

事務所建築物用地は、山手線内側が17.1%と最も高く、環状6号線内側、環状7号線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。

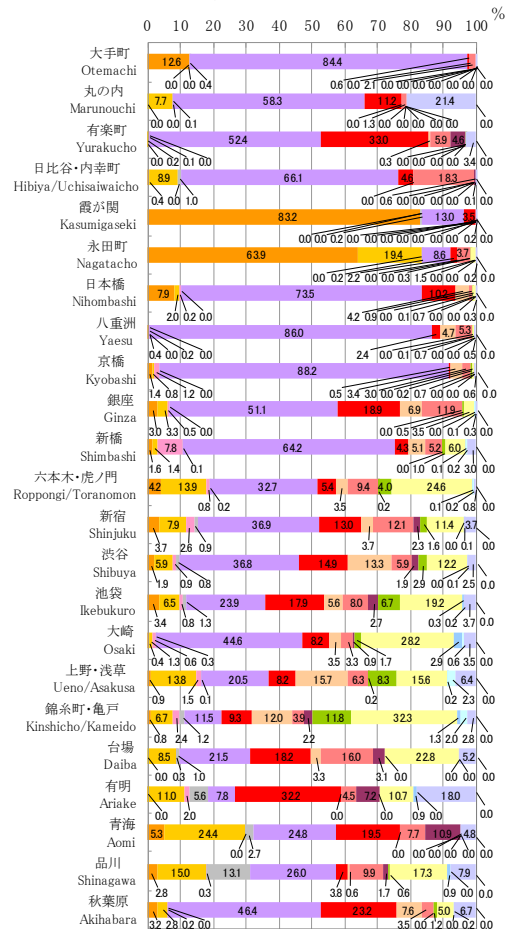
独立住宅用地は、3エリア全てで区部平均を下回るが、集合住宅用地は、環状7号線内側で区部平均を上回る。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処理事業	事務所建築物	専用商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫・運輸関係施設	農林漁業施設

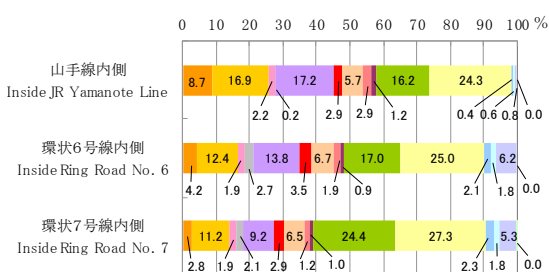
平成28年建物用地利用率(拠点別)



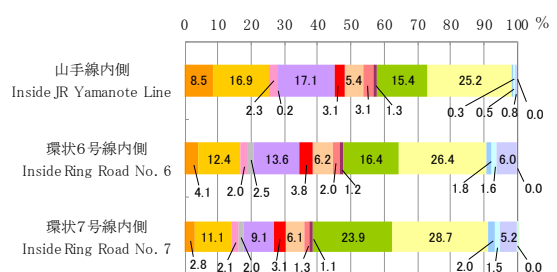
令和3年建物用地利用率(拠点別)



平成28年建物用地利用率(エリア別)



令和3年建物用地利用率(エリア別)



## 5 建物棟数 Number of Buildings

「区部全域の建物棟数は約170万棟で増加」

令和3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28年)調査と今回調査に使用した地形図は異なる。

### (区部)

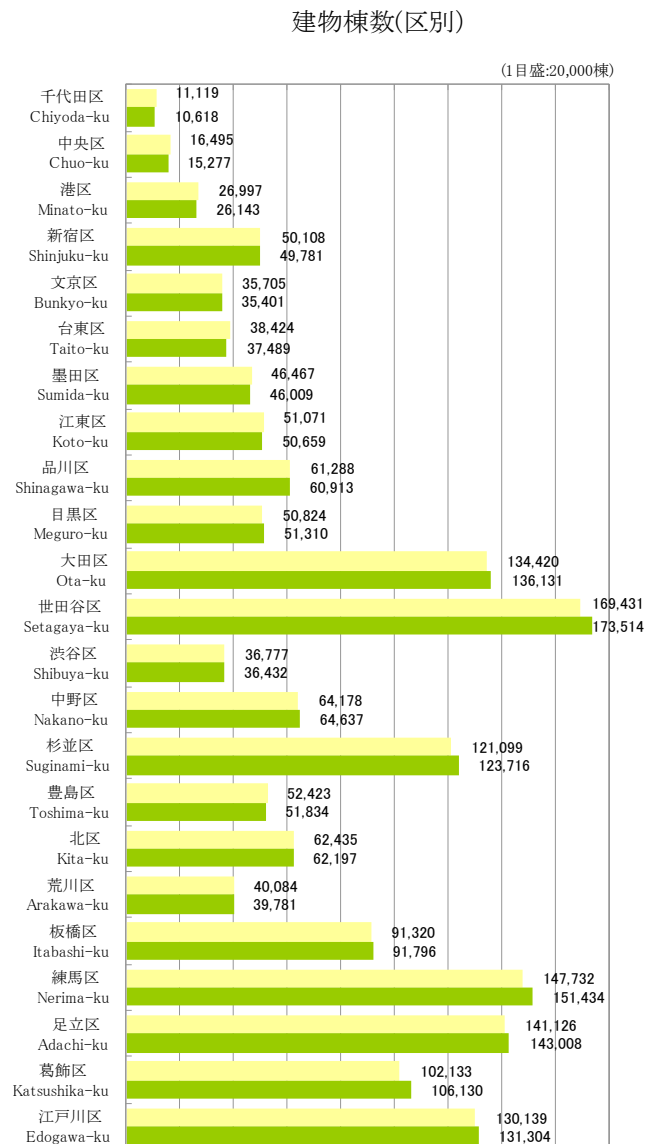
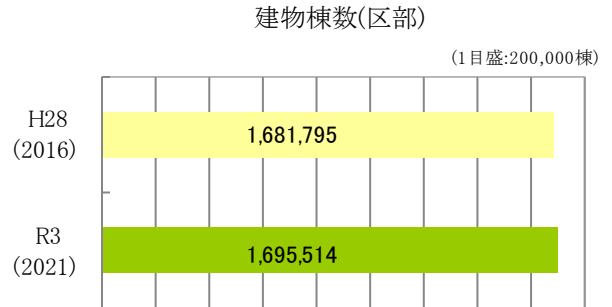
区部全域の建物棟数は約170万棟で、平成28年と比べて増加している。

### (区別)

区別にみると、世田谷、練馬、足立、大田、江戸川、杉並、葛飾で10万棟を超えている。

また、千代田、中央が2万棟未満となっている。

上段 : 平成28年 Upper bar : 2016
下段 : 令和3年 Lower bar : 2021



「環状6号線内側の建物棟数は区部全域の約25%、環状7号線内側の建物棟数は区部全域の約51%」

(拠点別)

令和3年の拠点の建物棟数は約4万棟であり、これは、区部全域の建物棟数の約2%である。

大手町、丸の内、永田町、有明、青海を除き、平成28年から減少している。

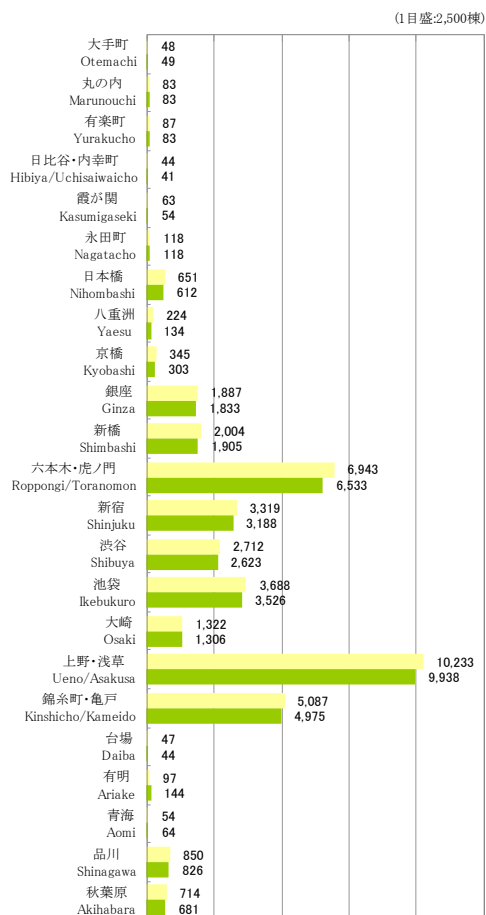
(エリア別)

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%、環状6号線内側が約25%、環状7号線内側が約51%である。

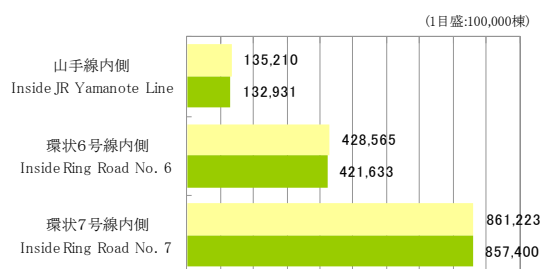
全てのエリアにおいて、平成28年からわずかに減少している。

上段 : 平成28年 Upper bar : 2016
下段 : 令和3年 Lower bar : 2021

建物棟数(拠点別)



建物棟数(エリア別)



用途別建物棟数(区部) (表-3)

※( )内は構成比

	公共施設	商業施設	住宅	工業施設	農業施設	合計
H28(2016)	39,963 (2.4)	245,156 (14.6)	1,315,967 (78.2)	80,497 (4.8)	212 (0.0)	1,681,795 (100)
R3 (2021)	40,849 (2.4)	231,556 (13.7)	1,351,413 (79.7)	71,483 (4.2)	213 (0.0)	1,695,514 (100)

## 6 建物棟数密度 Density of Buildings

「宅地1ha当たり45.8棟で  
平成28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、45.8棟/haであり、平成28年と比較して0.1ポイント減少しているが、グロスについては、0.1ポイント増加している。

### (区別)

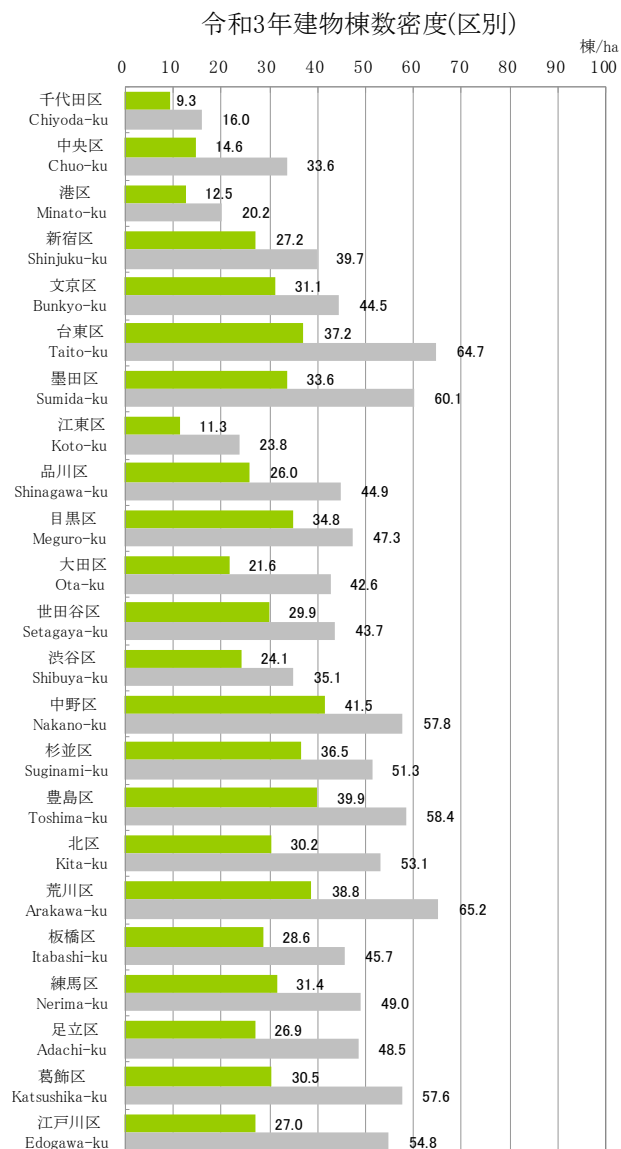
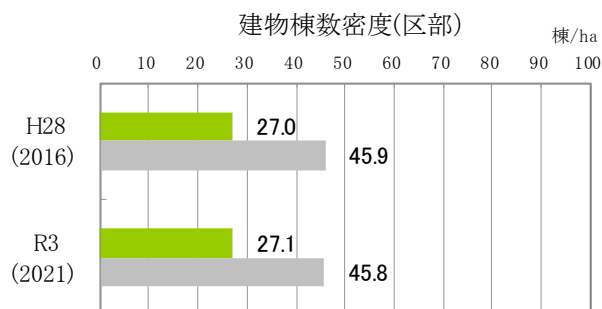
#### ーグロスー

中野が41.5棟/haであり、豊島、荒川がこれに続く。一方、千代田、中央、港、江東が低く、20棟/haを下回っている。

#### ーネットー

荒川が65.2棟/haと最も高く、次いで、台東、墨田がこれに続く。千代田は16.0棟/haで唯一20棟/haを下回っている。

上段 : グロス	Upper bar : Gross
下段 : ネット	Lower bar : Net



「棟数密度はネットで永田町、大崎、有明、青海を除き全ての拠点、エリアで減少」

(拠点別)

ーグロスー

上野・浅草が36.7棟/haと最も高く、唯一区部平均を上回る。

大手町、丸の内、永田町、有明、青海を除く全ての拠点において、平成28年に比べ減少している。

ーネットー

上野・浅草が60.7棟/haと最も高く、区部平均を上回る。他は区部平均を下回る。

永田町、大崎、有明、青海を除く全ての拠点において、平成28年に比べ減少している。

(エリア別)

ーグロスー

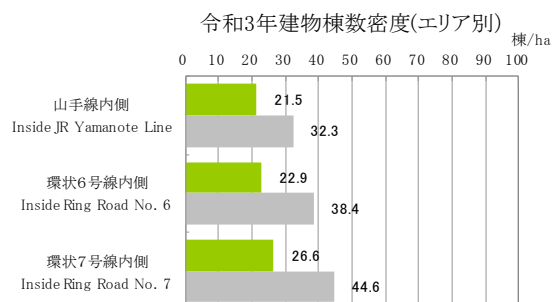
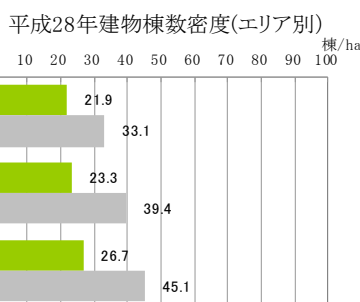
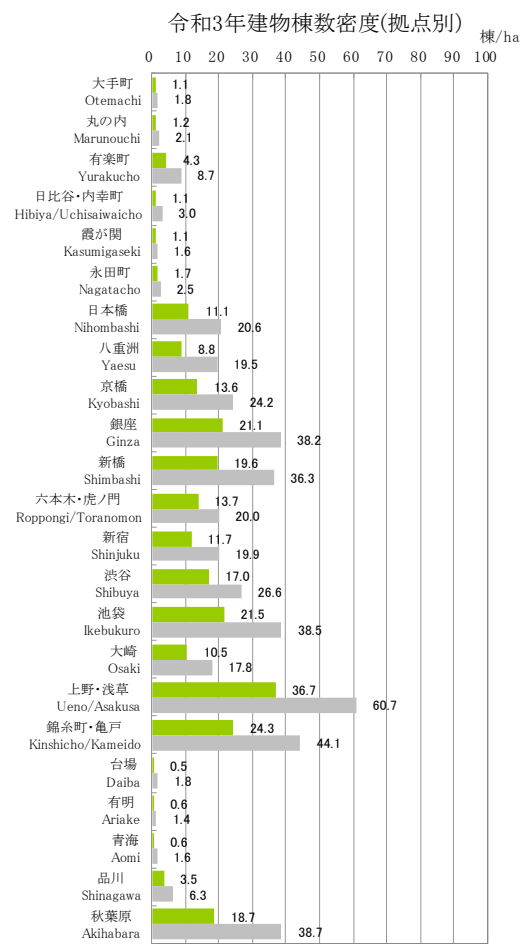
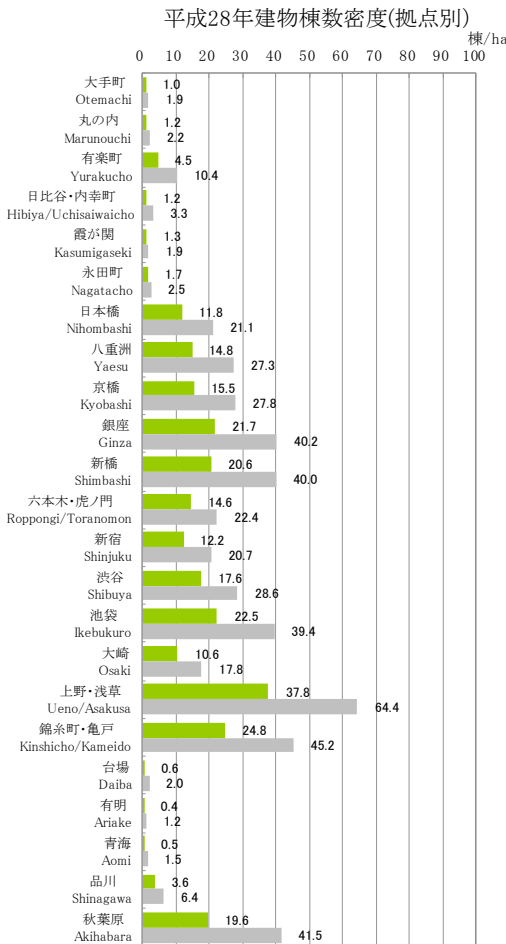
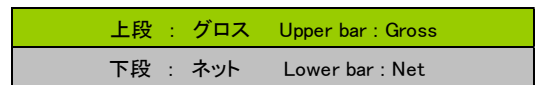
山手線内側と環状6号線内側、環状7号線内側で、それぞれ21.5棟/ha、22.9棟/ha、26.6棟/haと区部平均を下回る。

平成28年に比べ全てのエリアで減少している。

ーネットー

山手線内側と環状6号線内側、環状7号線内側で、それぞれ32.3棟/ha、38.4棟/ha、44.6棟/haと区部平均を下回る。

平成28年に比べ全エリアで減少している。



## 7 平均敷地面積 Average Land Area per Building

上段 : 平成28年 Upper bar : 2016
下段 : 令和3年 Lower bar : 2021

「建物の平均敷地面積は増加」

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218.6㎡となり、平成28年と比較するとわずかに増加している。

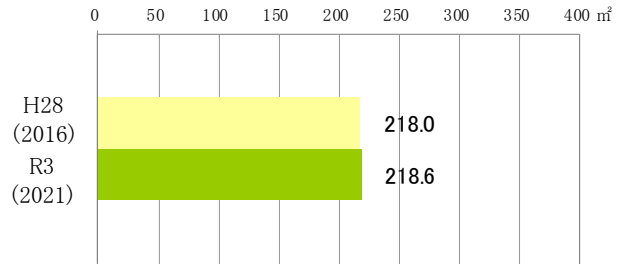
### (区別)

千代田は623.9㎡で特に広く、港、江東では400㎡を超えている。最も狭いのは、荒川の153.4㎡で、台東の154.5㎡、墨田の166.4㎡と続く。

平成28年と比べると、千代田、中央、港、江東で10㎡を超える増加となっている。

一方、減少しているのは、品川、目黒、世田谷、中野、杉並、練馬、足立、葛飾、江戸川である。

平均敷地面積(区部)



平均敷地面積(区別)



「平均敷地面積は上野・浅草を除き、  
全てのエリアで増加」

上段 : 平成28年 Upper bar : 2016
下段 : 令和3年 Lower bar : 2021

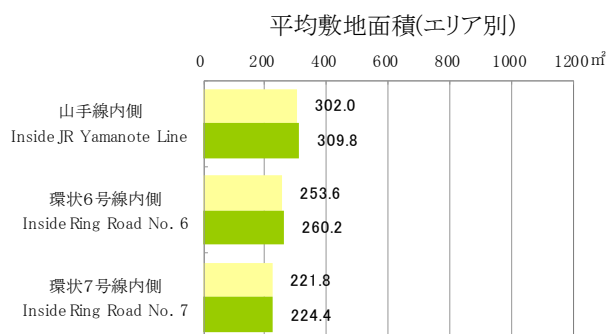
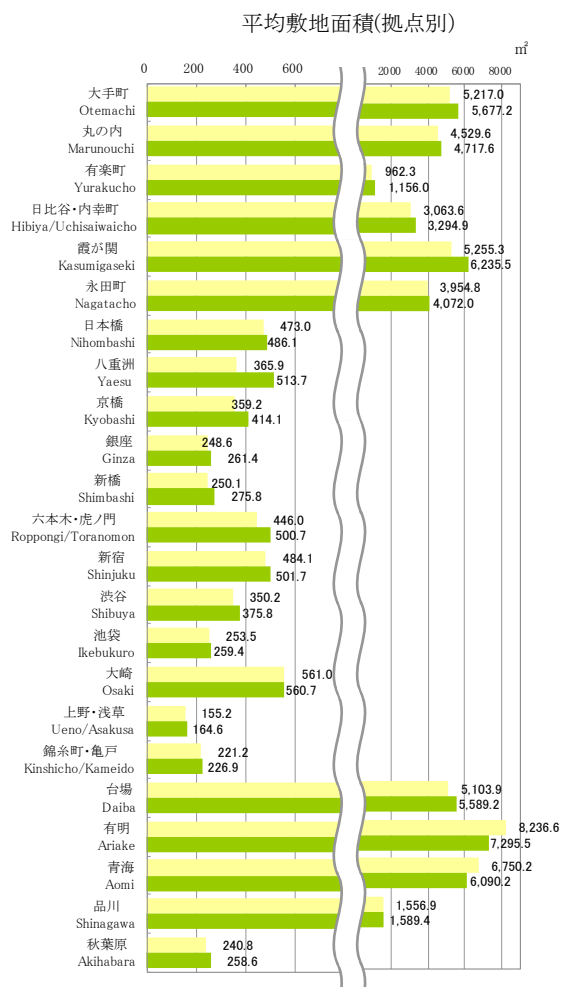
(拠点別)

有明が7295.5㎡と飛び抜けて広く、次いで霞が関が6235.5㎡で広く、上野・浅草を除く全ての拠点において、区部平均を上回っている。最も狭いのは、上野・浅草の164.6㎡である。

大崎、有明、青海を除き全ての拠点において、平成28年に比べ増加している。

(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28年に比べ増加している。





## 8 建蔽率 Building Coverage Ratio

「独立住宅、集合住宅の建築面積は、  
敷地の約半分」

建蔽率をグロス(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。

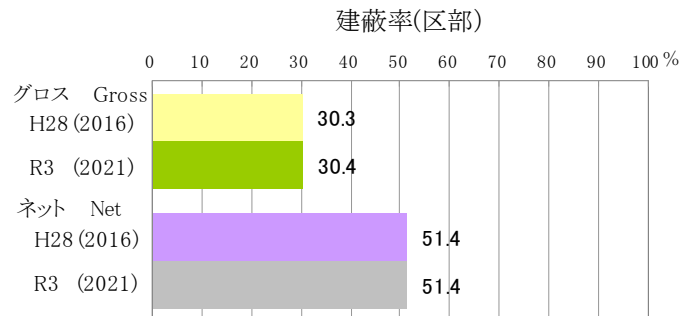
### (区部)

区部の全建物を対象にした建蔽率はグロスで30.4%、ネットでは51.4%であり、建築面積は敷地の5割強となる。平成28年と比較するとグロスは0.1ポイント増加し、ネットは横ばいである。

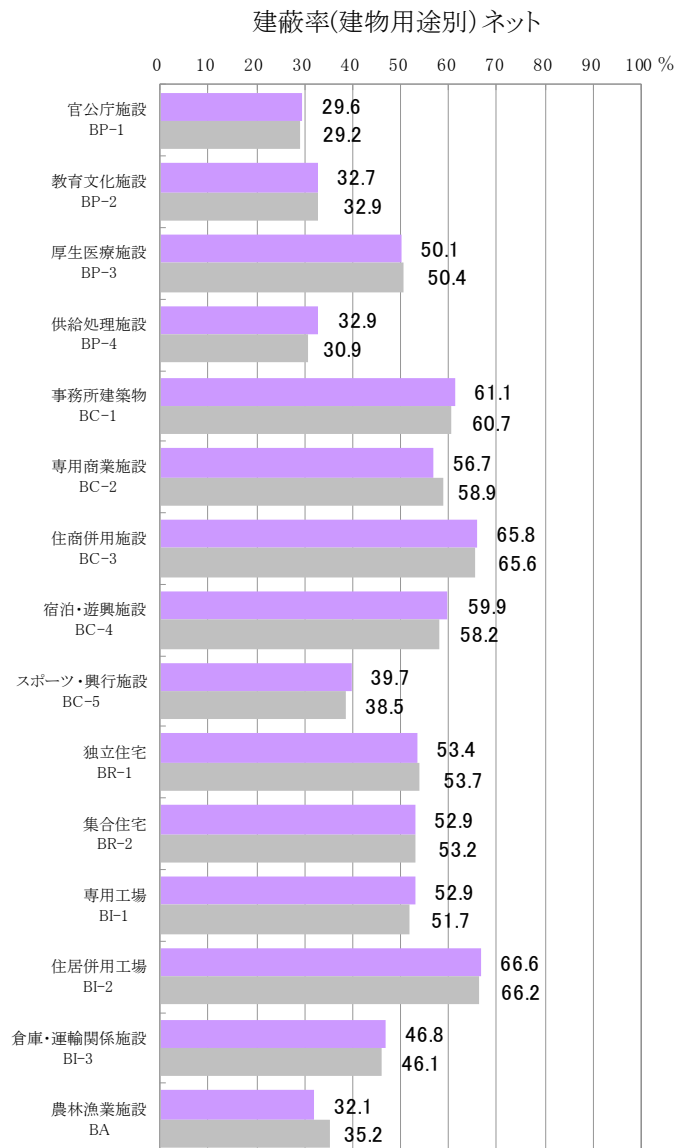
建物用途別にネットの建蔽率を見ると、厚生医療施設、事務所建築物、専用商業施設、住商併用施設、宿泊・遊興施設、独立住宅、集合住宅、専用工場、住居併用工場が5割を超えている。

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蔽率は特に低い。

上段:グロス	平成28年 Upper bar : Gross 2016
	令和3年 Upper bar : Gross 2021
下段:ネット	平成28年 Lower bar : Net 2016
	令和3年 Lower bar : Net 2021



上段:ネット平成28年 Upper bar : Net 2016
下段:ネット令和3年 Lower bar : Net 2021



(区別)

ーグロスー

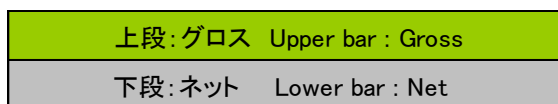
豊島と中野が39.9%と高く、目黒、文京、新宿、台東がこれに続く。30%以上の区は15区あり、半数以上になる。

また、江東が21.8%と最も低い。

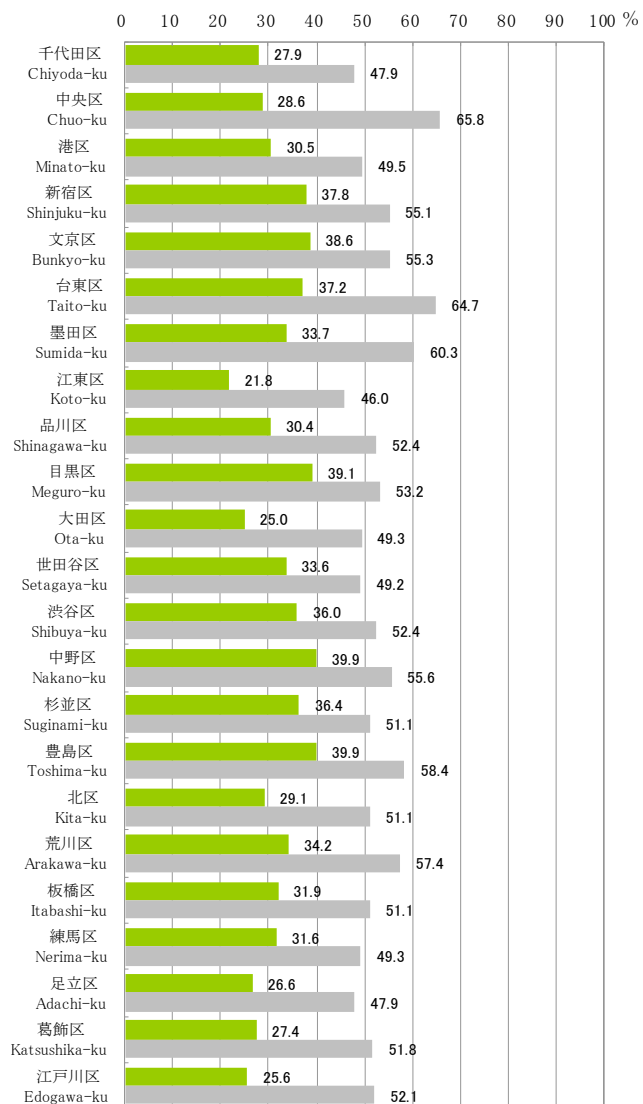
ーネットー

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46.0%である。



令和3年建蔽率(区別)



「平成28年と比べ建蔽率はネットで大手町、丸の内、有楽町などの拠点、全てのエリアで減少」

(拠点別)

ーグロスー

日比谷・内幸町、霞が関、永田町、台場、有明、青海、品川を除く全ての拠点で30%を超え、区部平均を上回る。最も高いのは京橋の44.4%で、次いで銀座、日本橋、上野・浅草、渋谷、丸の内が続く。

平成28年に比べて大手町、丸の内、有楽町、京橋、銀座などで増加している。

ーネットー

霞が関、永田町、青海、品川を除く全ての拠点で52%を超えており、有楽町、銀座が約80%と特に高い。

平成28年と比べると、大手町、丸の内、有楽町などで減少している。

(エリア別)

ーグロスー

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4.4ポイント、環状6号線内側で1.6ポイント、環状7号線内側で1.5ポイント高い。

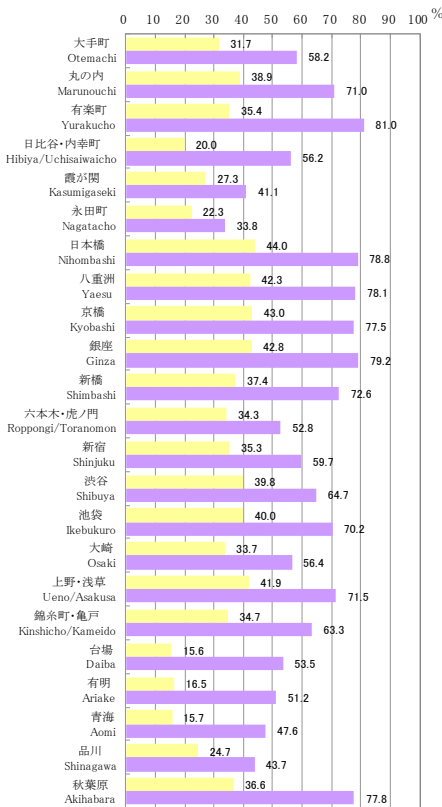
ーネットー

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。

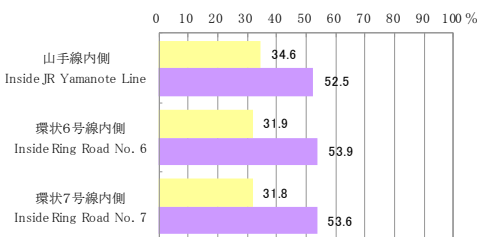
平成28年に比べて、全てのエリアについて減少している。

上段: グロス平成28年	Upper bar : Gross 2016
下段: ネット平成28年	Lower bar : Net 2016
上段: グロス令和3年	Upper bar : Gross 2021
下段: ネット令和3年	Lower bar : Net 2021

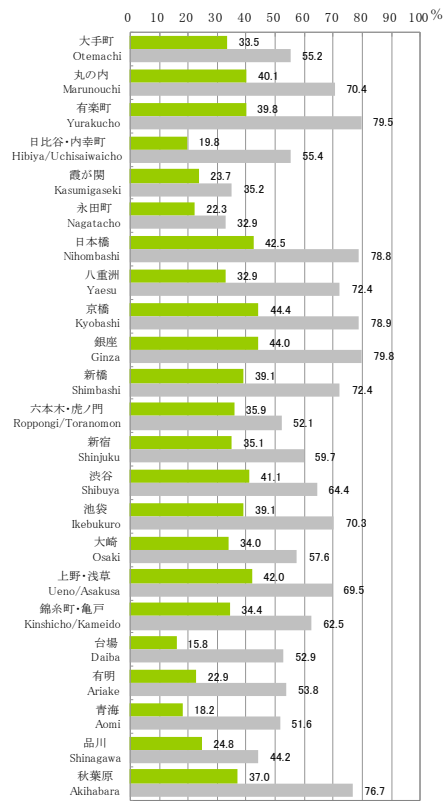
平成28年建蔽率(拠点別)



平成28年建蔽率(エリア別)



令和3年建蔽率(拠点別)



令和3年建蔽率(エリア別)



## 9 容積率 Floor Area Ratio

「現在使われている容積率は、ネットで約197%」

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算定方法については、3ページを参照のこと。

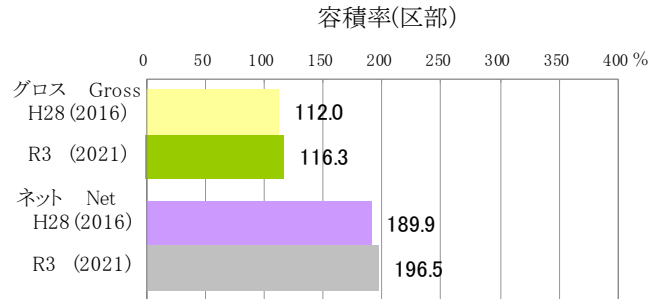
### (区部)

区部の全建物平均の容積率はグロスで116.3%、ネットで196.5%となっている。

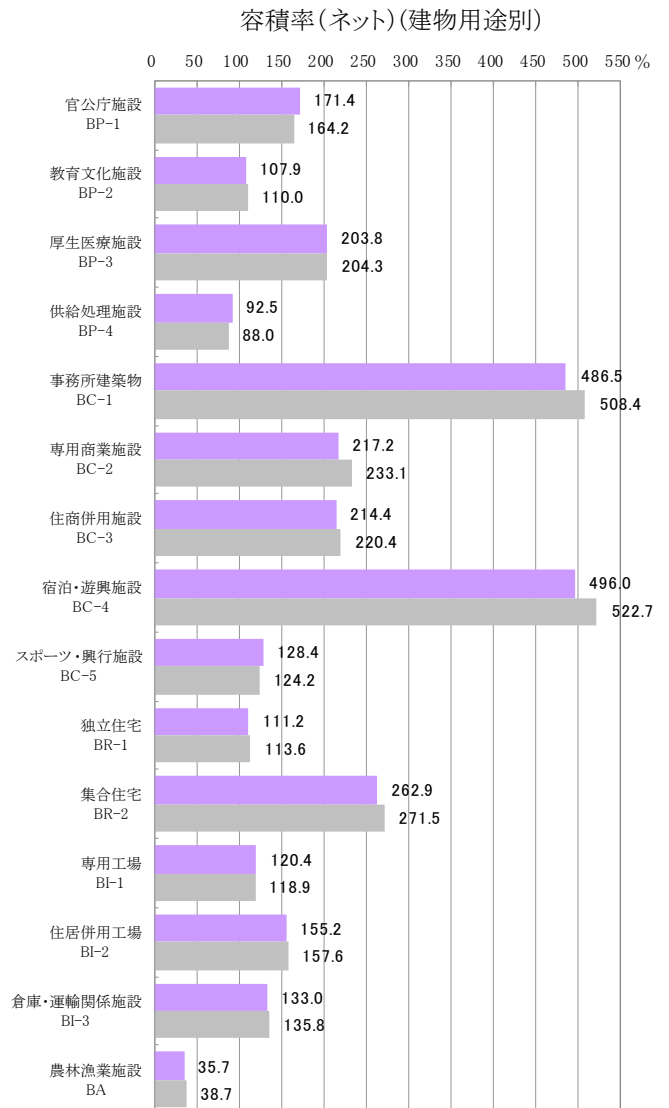
平成28年と比較するとグロス、ネットとも増加している。

建物用途別に容積率(ネット)を見ると、事務所建築物が508.4%、宿泊・遊興施設が522.7%と高い。

上段:グロス	平成28年 Upper bar : Gross 2016
	令和3年 Upper bar : Gross 2021
下段:ネット	平成28年 Lower bar : Net 2016
	令和3年 Lower bar : Net 2021



上段: ネット平成28年 Upper bar : Net 2016
下段: ネット 令和3年 Lower bar : Net 2021



(区別)

ーグロスー

千代田、中央、港、新宿において200%を超えている。  
また、文京、台東、墨田、江東、品川、目黒、渋谷、中野、豊島、北、荒川、板橋と合わせて16区が100%を超えている。

葛飾が73.0%と最も低い。

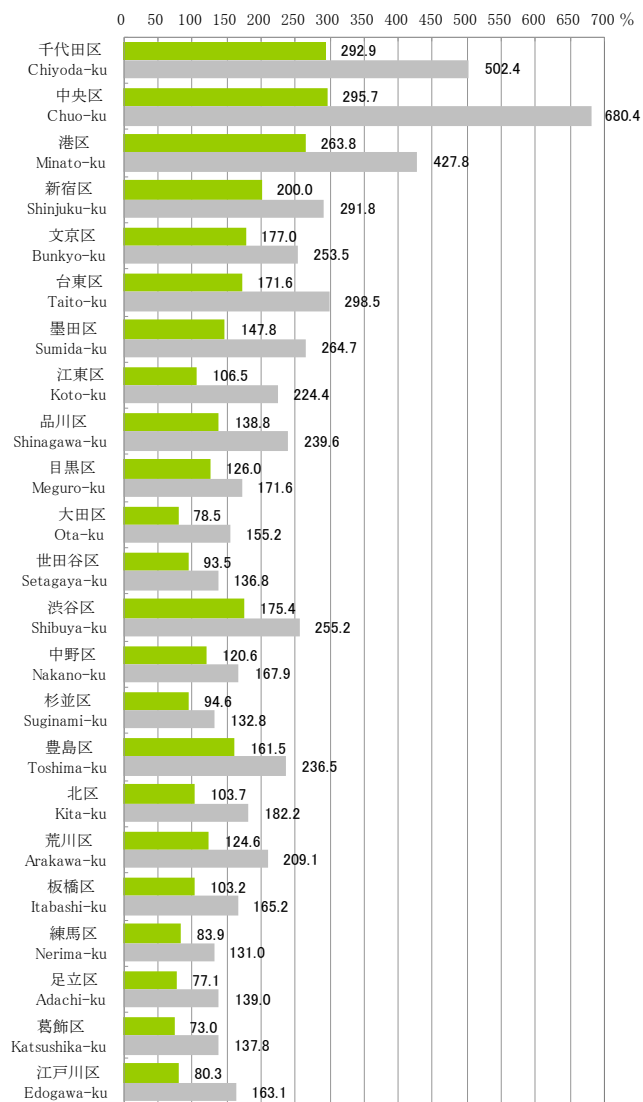
ーネットー

中央が680.4%と最も高く、次に千代田が502.4%と高い。  
港、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、200%を超えている。

練馬が131.0%と最も低い。

上段:グロス令和3年 Upper bar : Gross 2021
下段:ネット 令和3年 Lower bar : Net 2021

令和3年容積率(区別)



「容積率は全てのエリアで

ネット、グロスともに増加」

(拠点別)

ーグロスー

大手町が786.6%で最も高く、次いで丸の内、京橋、日本橋、八重洲、有楽町がこれに続く。日比谷・内幸町、霞が関、日本橋を除き、全ての拠点において平成28年に比べ増加している。

ーネットー

大手町が最も高く1298.6%である。次いで丸の内、京橋、八重洲、日本橋が続き1000%を超えている。

有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町、台場、有明、青海を除く拠点において平成28年に比べ増加している。

(エリア別)

ーグロスー

山手線内側が225.4%と区部平均を109ポイント上回っている。同様に環状6号線内側は173.9ポイント、環状7号線内側が142.6ポイント区部平均を上回る。

3エリアとも平成28年に比べ増加している。

ーネットー

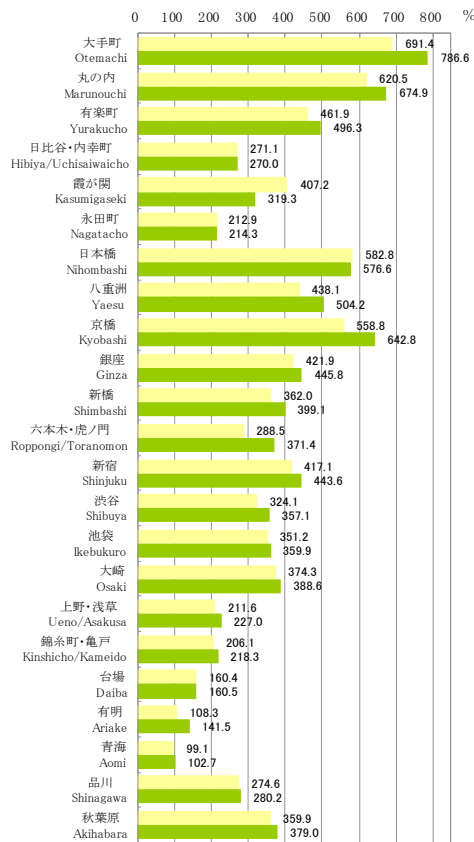
山手線内側が338.6%と区部平均を142.1ポイント上回っている。同様に環状6号線内側は112.4ポイント、環状7号線内側が54.4ポイント区部平均を上回る。

3エリアとも平成28年に比べ増加している。

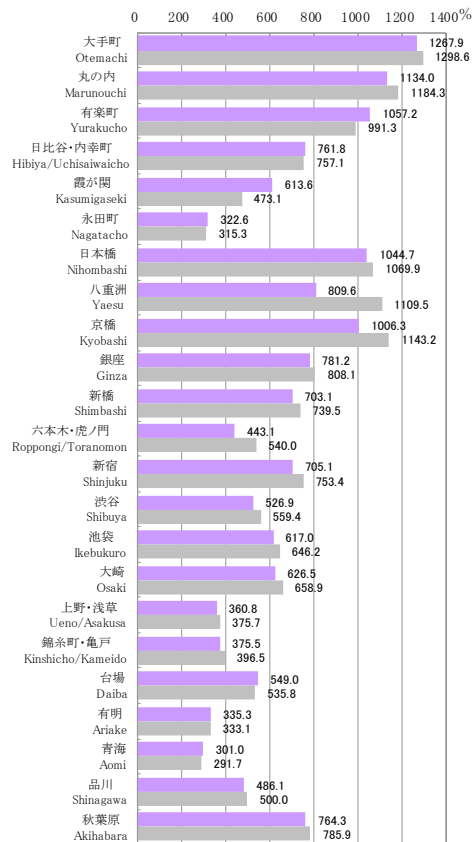
上段 : グロス平成28年 Upper bar : Gross 2016
下段 : グロス令和3年 Lower bar : Gross 2021

上段 : ネット平成28年 Upper bar : Net 2016
下段 : ネット令和3年 Lower bar : Net 2021

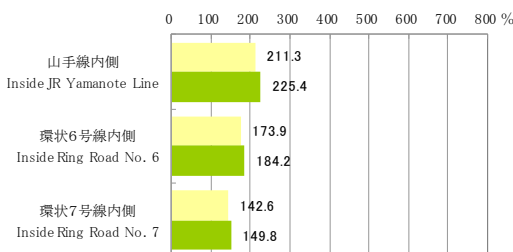
容積率(グロス)(拠点別)



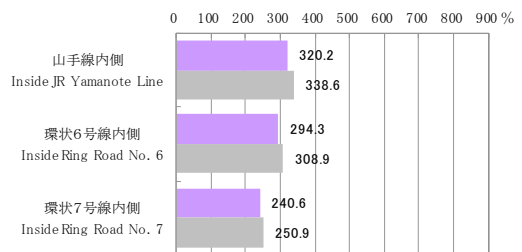
容積率(ネット)(拠点別)



容積率(グロス)(エリア別)



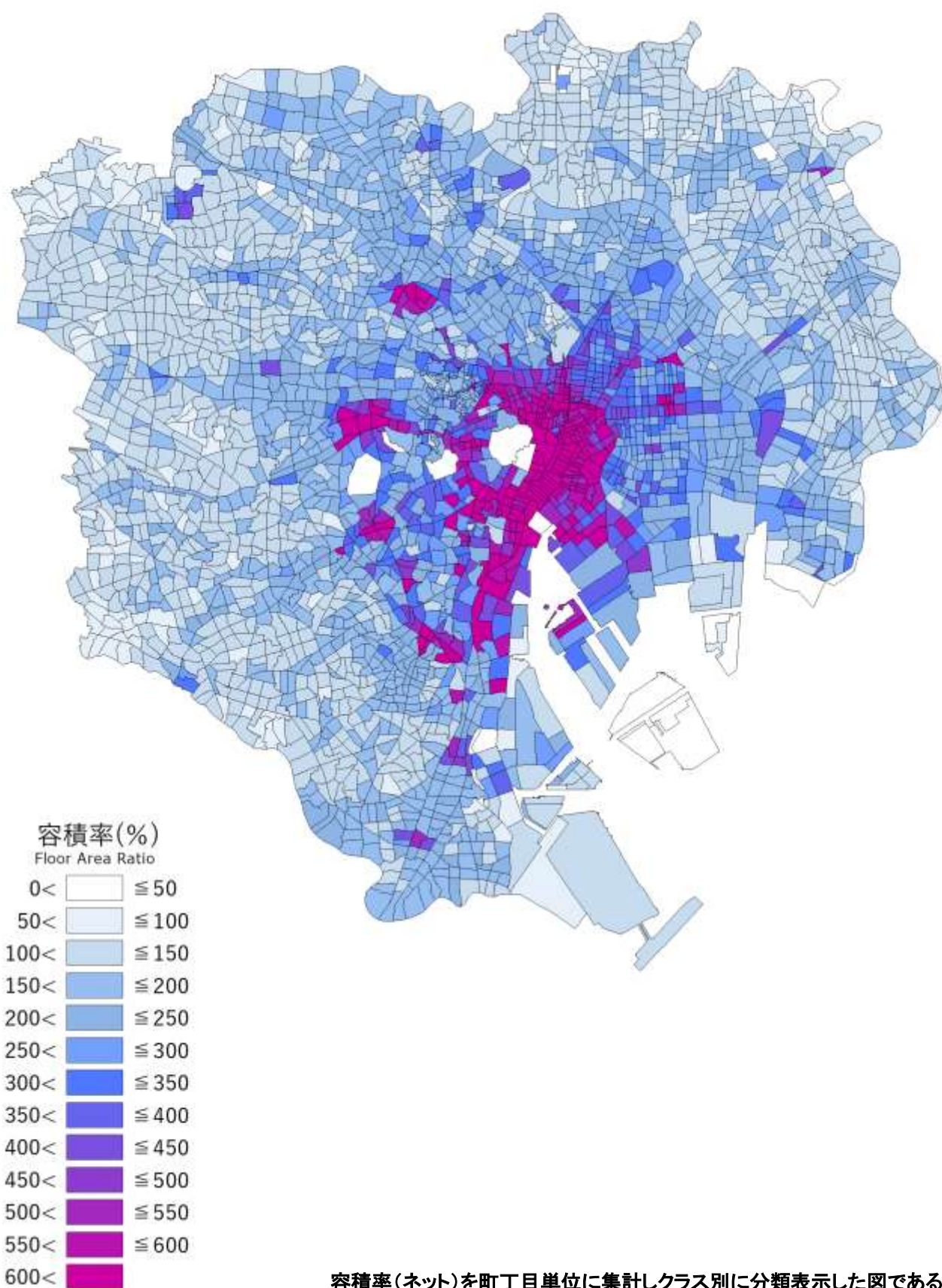
容積率(ネット)(エリア別)





# 令和3年容積率図(ネット)

Floor Area Ratio for 2021 (Net)



容積率(ネット)を町丁目単位に集計しクラス別に分類表示した図である。



## 10 中高層化率 Ratio of 4-Floor or Higher Buildings

「建物の約31%が中高層」

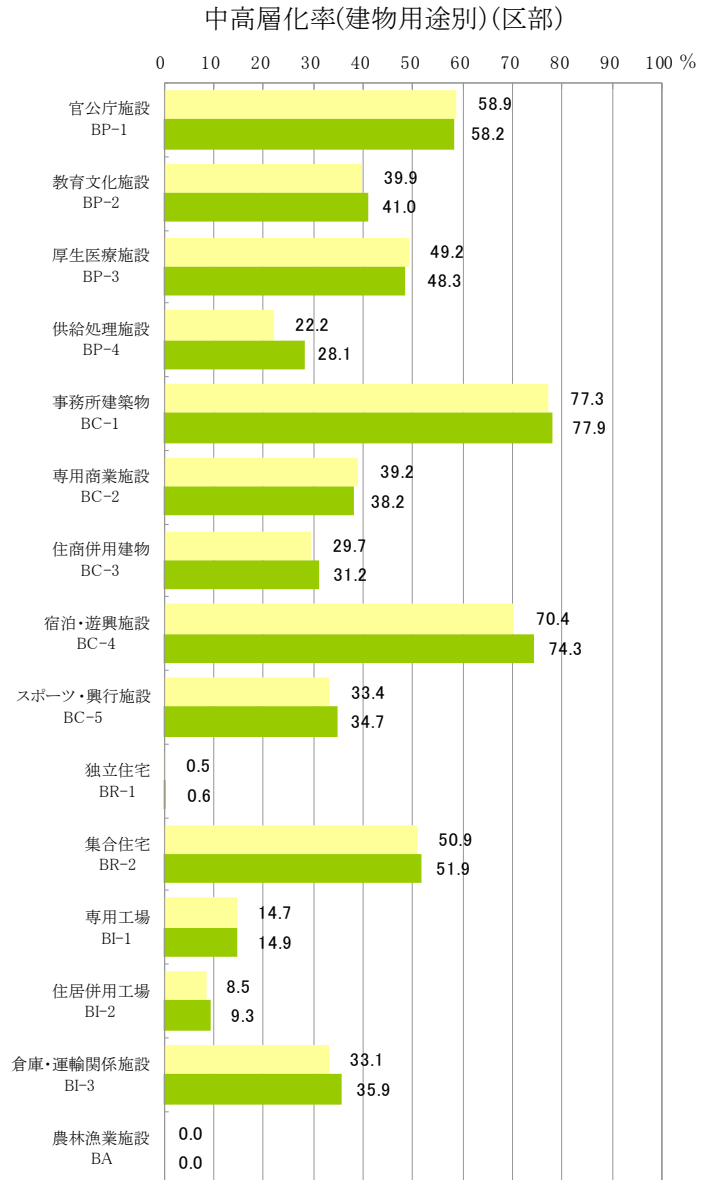
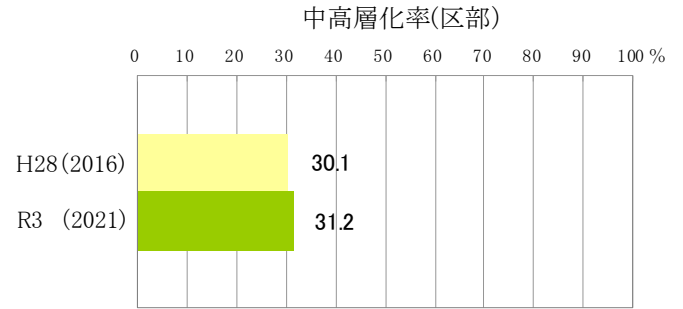
全建物に対する4階以上の階を有する建物の割合を建築面積ベースで示す。

(区部)

全建物を対象とした場合 31.2%となり、平成 28 年と比較すると 1.1 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 77.9%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、教育文化施設がこれに続き、40%を超えている。

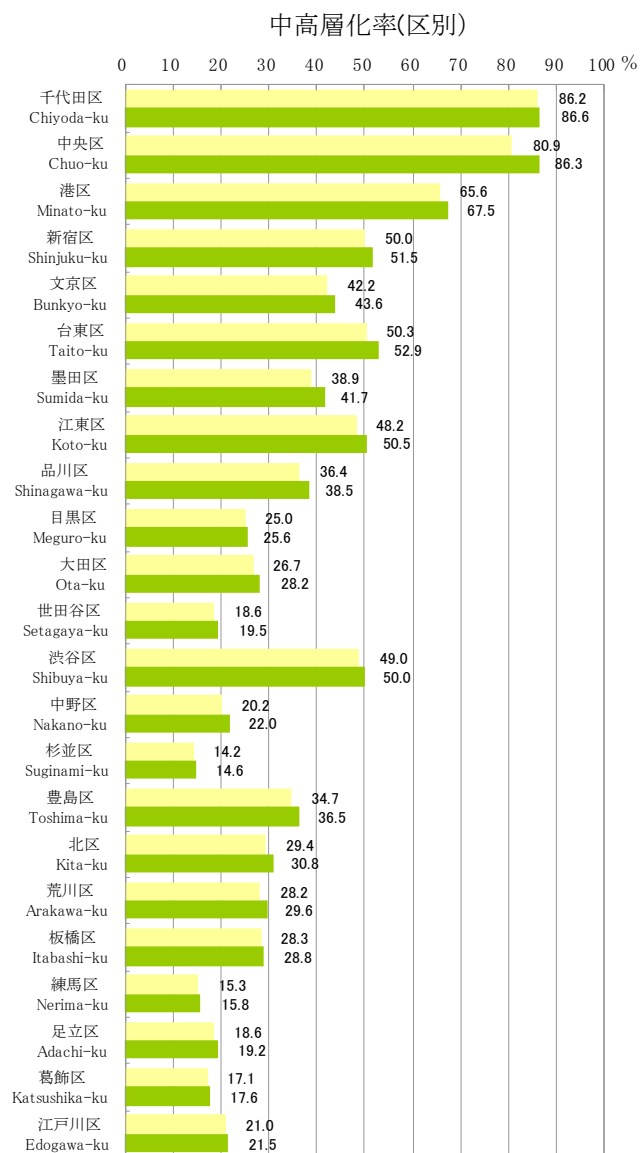
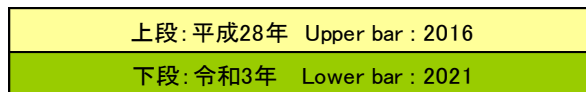
平成 28 年からの増加量は、供給処理施設が 5.9 ポイントと最も高く、宿泊・遊興施設が 3.9 ポイントと続いている。



(区別)

千代田、中央が80%を超えて高く、港も60%を超えており、次いで台東、新宿、江東、渋谷、文京、墨田が40%を超えている。

一方、杉並は14.6%と最も低く、世田谷、練馬、足立、葛飾が10%台と低い。



「大手町の中高層化率は約99%」

環状7号線内側の中高層化率は約42%」

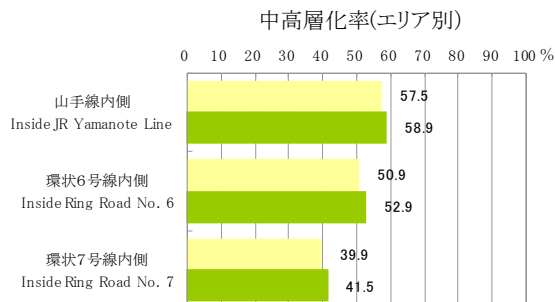
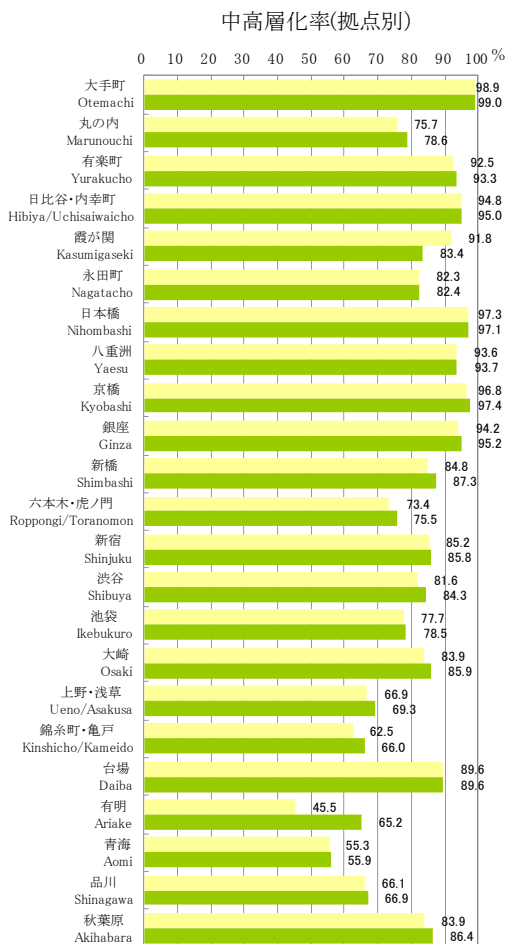
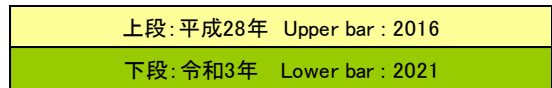
(拠点別)

大手町が99.0%と最も高く、次いで京橋、日本橋、銀座が続く。最も低い青海でも55.9%であり、区部平均に比べて中高層化が顕著である。

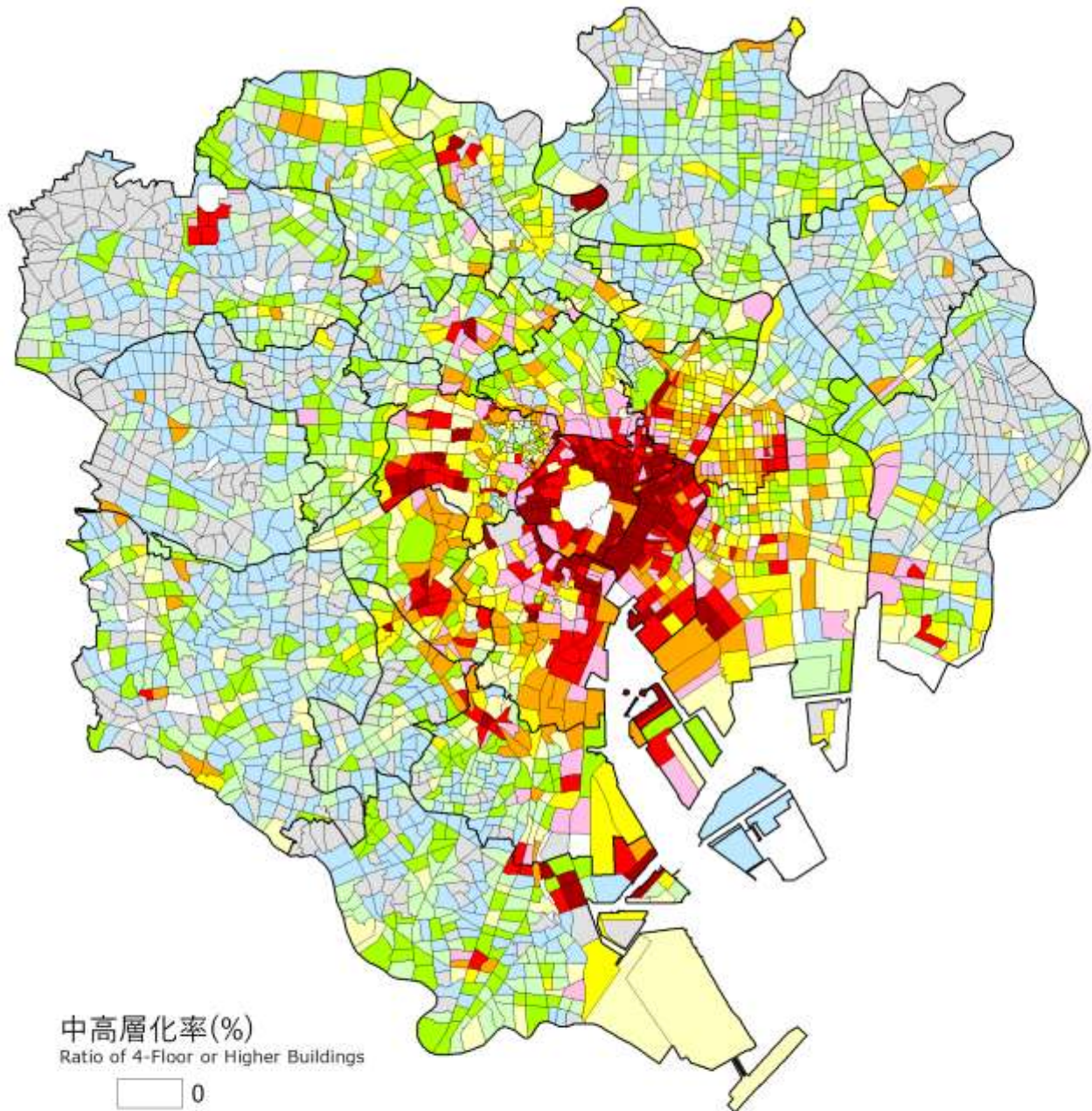
平成28年と比較すると霞が関、日本橋、台場を除く拠点で増加している。

(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27.7ポイント、環状6号線内側が21.7ポイント、環状7号線内側で10.3ポイント上回っている。



令和3年中高層化率図(建築面積ベース)  
Ratio of 4-Floor or Higher Buildings for 2021 (Based on Building Area)



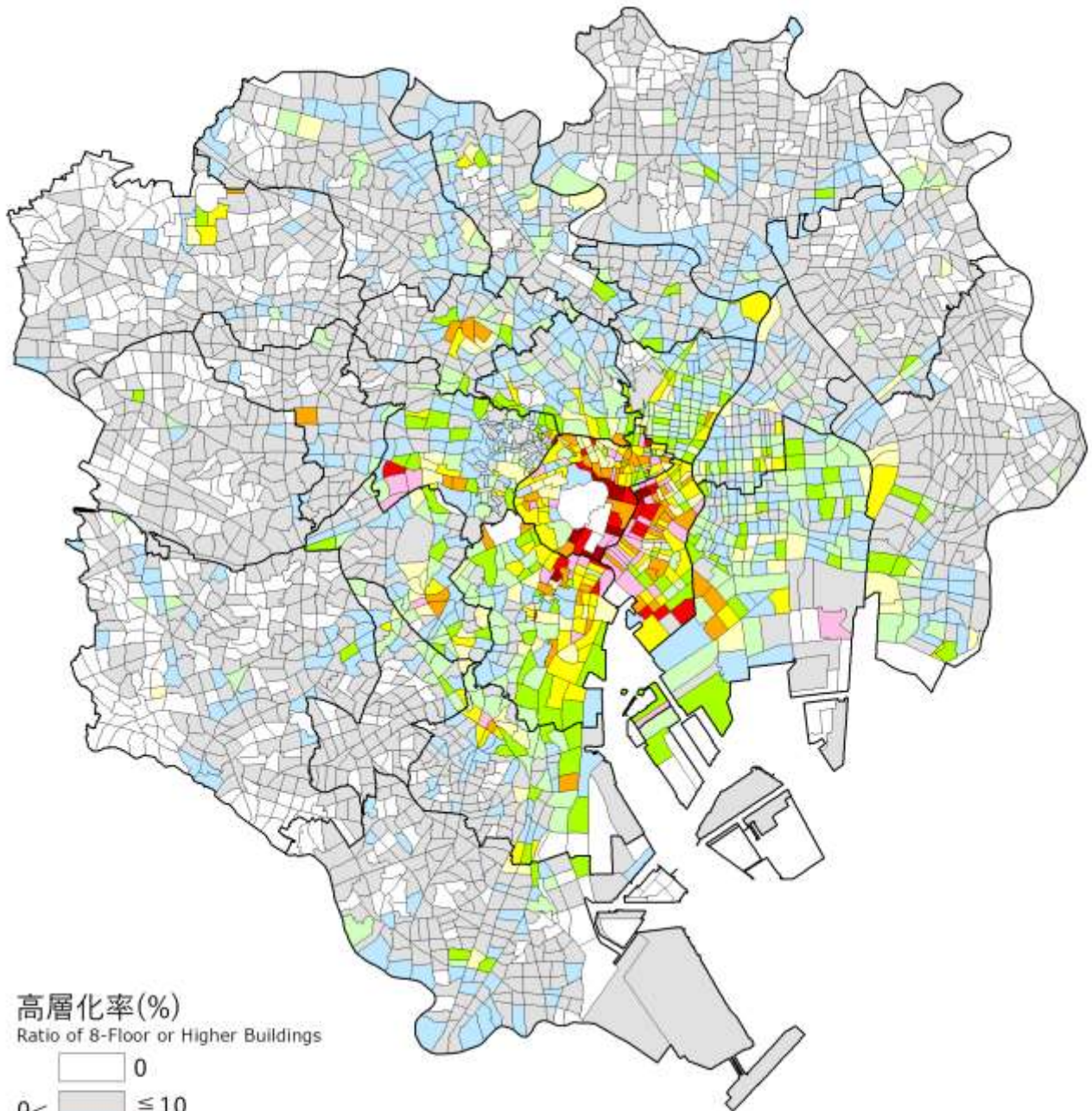
中高層化率(%)  
Ratio of 4-Floor or Higher Buildings

0
0< ≦ 10
10< ≦ 20
20< ≦ 30
30< ≦ 40
40< ≦ 50
50< ≦ 60
60< ≦ 70
70< ≦ 80
80< ≦ 90
90< ≦ 100

町丁目ごとに4階以上の階を有する建物の割合(%)を建築面積をベースに表示した図である。



令和3年高層化率図(建築面積ベース)  
Ratio of 8-Floor or Higher Buildings for 2021 (Based on Building Area)



高層化率(%)  
Ratio of 8-Floor or Higher Buildings

0	0
0<	≦ 10
10<	≦ 20
20<	≦ 30
30<	≦ 40
40<	≦ 50
50<	≦ 60
60<	≦ 70
70<	≦ 80
80<	≦ 90
90<	≦ 100

町丁目ごとに8階以上の階を有する建物の割合(%)を建築面積をベースに表示した図である。

# 11 平均階数 Average Number of Building Floors

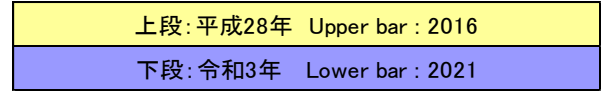
「平均階数は平成28年と変わらず」

建物階数の合計を建物棟数で除して平均階数を示す。

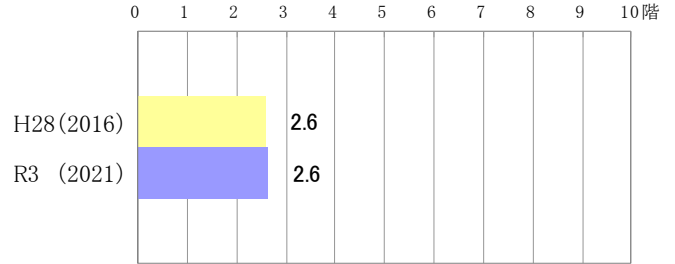
## (区部)

建物の平均階数は区部の全建物を対象とした場合2.6階となり、平成28年から変化はなかった。

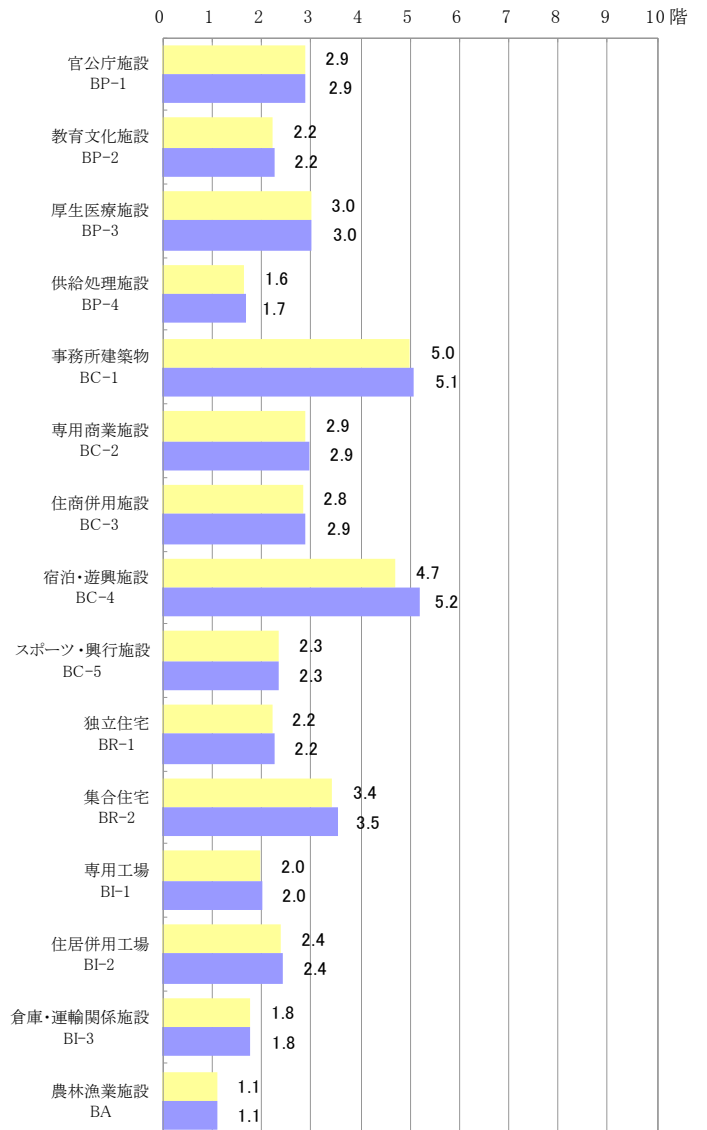
建物用途別に見ると宿泊・遊興施設が5.2階で最も高く、事務所建築物、集合住宅、厚生医療施設、官公庁施設、専用商業施設、住商併用施設が続き、全建物平均を上回る。



平均階数(区部)

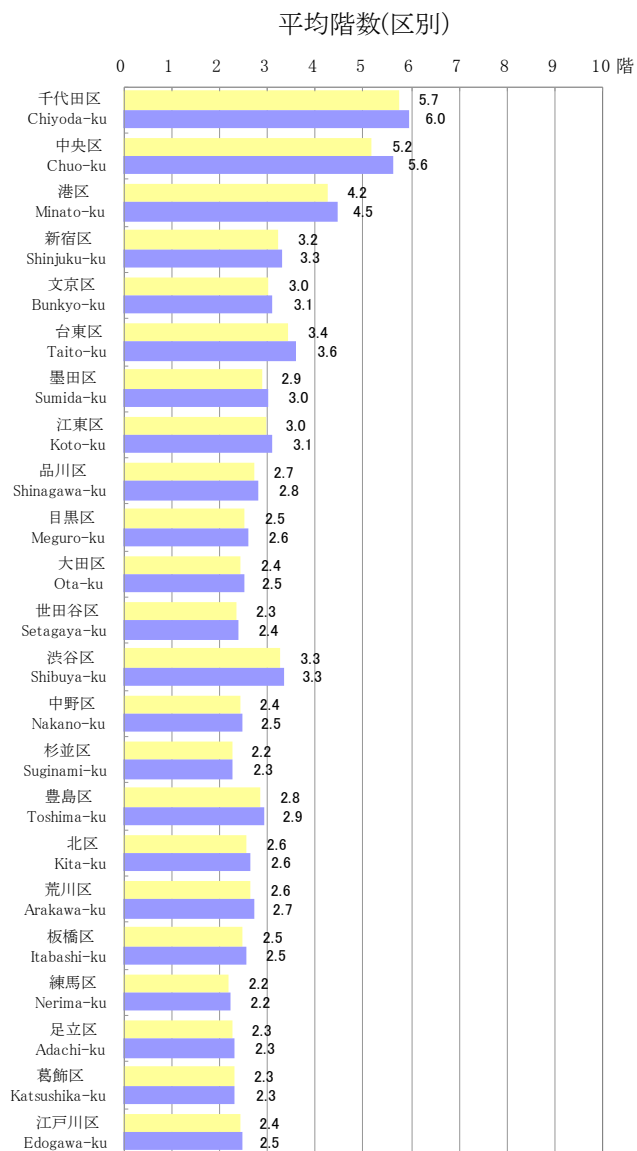
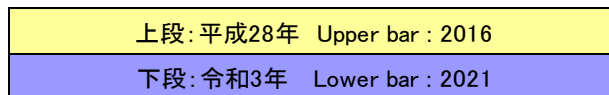


平均階数(建物用途別)(区部)



(区別)

千代田、中央、港が4階以上で高い。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、練馬で2.2階となっている。





「大手町の平均階数は18.6階、1.7階上昇」



(拠点別)

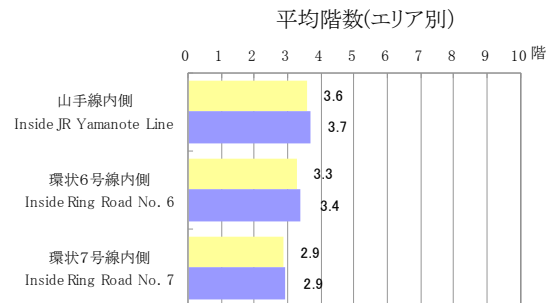
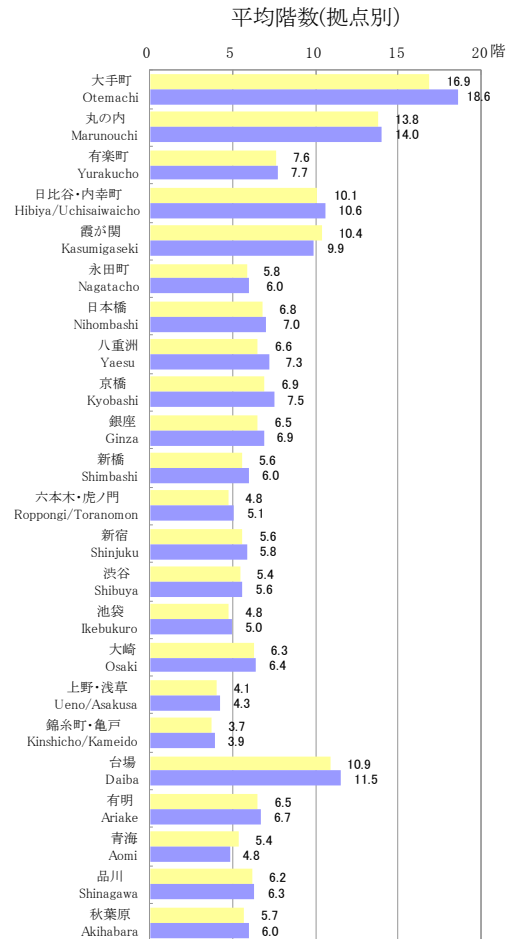
大手町が18.6階と最も高く、丸の内、台場、日比谷・内幸町、霞が関と続き、いずれも9階以上となっている。

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1.1階、環状6号線内側で0.8階、それぞれ区部平均を上回る。

山手線内側、環状6号線内側において平成28年に比べて高くなっている。



## 12 建築面積比率 Building Area by Building Type

「独立住宅と集合住宅で全体の約63%、  
平成28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。

	BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
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															
専用商業施設															
住商併用施設															
宿泊・遊興施設															
スポーツ・興行施設															
独立住宅															
集合住宅															
専用工場															
住居併用工場															
倉庫・運輸関係施設															
農林漁業施設															

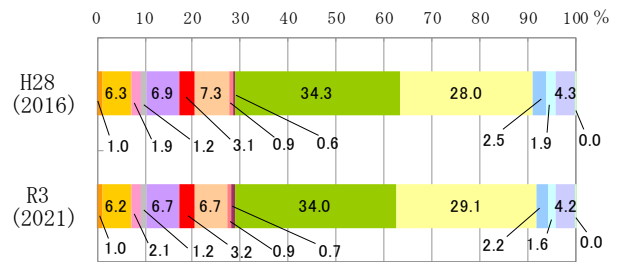
### (区部)

区部においては、独立住宅が34.0%で最も高く、集合住宅が29.1%と続いている。

その他は、全て10%未満で、その中では、事務所建築物、住商併用施設が6.7%と高く、教育文化施設、倉庫・運輸関係施設、専用商業施設が続く。

平成28年と比べると、厚生医療施設、専用商業施設、スポーツ・興行施設、集合住宅は増加しており、事務所建築物、住商併用施設、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。

建築面積比率(区部)



### (区別)

官公庁施設は、千代田が8.6%と高い。事務所建築物は、千代田が約5割、中央が約4割、港で約3割を占めている。

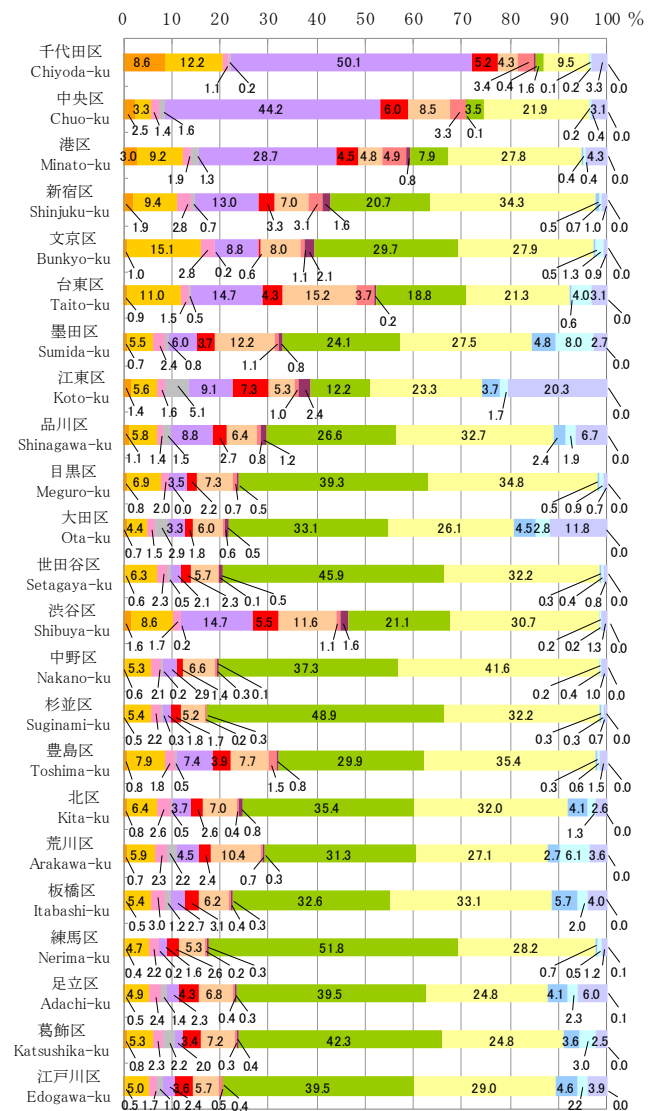
教育文化施設は、文京で15.1%と高く、住商併用施設は、台東、墨田、渋谷で高い。

専用工場は、墨田、大田、板橋、江戸川で高く約5%を占めている。

独立住宅は、練馬が51.8%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41.6%と高く、新宿、品川、目黒、世田谷、渋谷、杉並、豊島、北、板橋と合わせて、10区が30%以上となっている。

令和3年建築面積比率(区別)



「大手町は9割以上が事務所  
有明は専用商業の比率が高い」

有明は専用商業の比率が高い」

(拠点別)

大手町は事務所建築物の比率が極めて高く、90.8%を占める。霞が関は官公庁施設が81.1%と高く、事務所建築物が続く。

京橋は、事務所建築物が88.8%と高く、住商併用施設が続く。

永田町は、教育文化施設の割合が20.6%と高く、平成28年に比べ0.2ポイント増加している。

錦糸町・亀戸は、独立住宅の比率が拠点の中で最も高く、11.8%である。

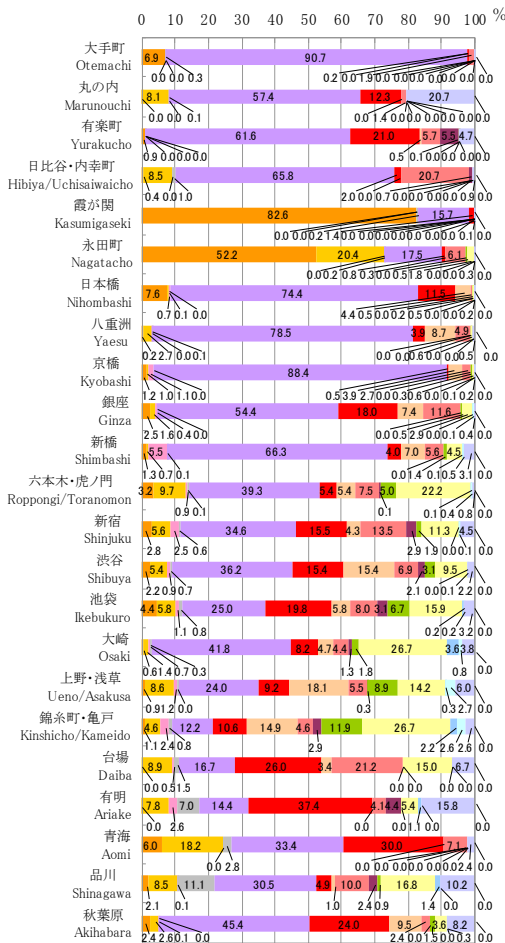
有明は、専用商業施設の割合が41.3%と高く、平成28年に比べ3.9ポイント増加している。一方で、事務所建築物が減少している。

(エリア別)

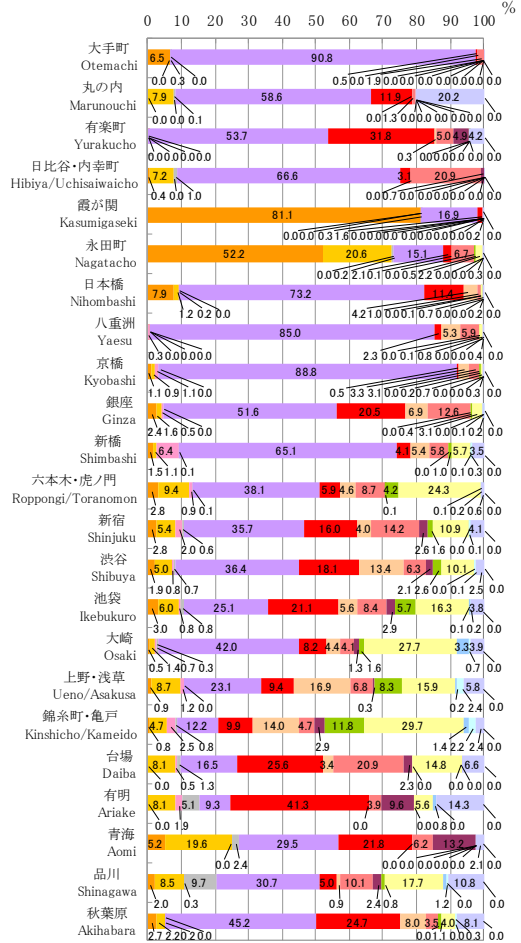
3エリアともに集合住宅の比率が高く、環状7号線内側は区部平均と比較して、0.2ポイント上回っている。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処	事務所建築物	専用商業施設	住商併用施設	宿泊・遊興施設	スポーツ・興行施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住居併用工場	倉庫・運輸関係施設	農林漁業施設

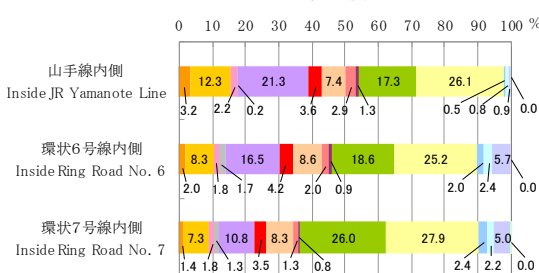
平成28年建築面積比率(拠点別)



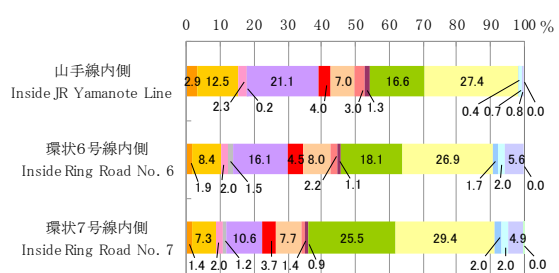
令和3年建築面積比率(拠点別)



平成28年建築面積比率(エリア別)



令和3年建築面積比率(エリア別)



### 13 延べ面積比率 Total Floor Area by Building Type

「集合住宅の比率が増加」

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。

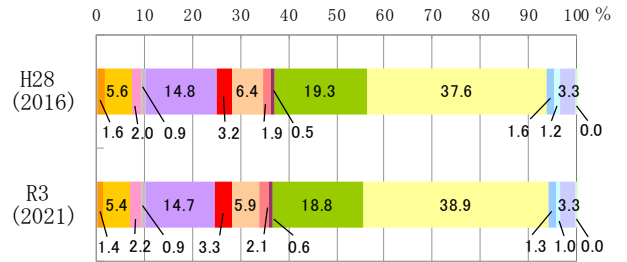
BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
官 公 庁 施 設	教 育 文 化 施 設	厚 生 医 療 施 設	供 給 処 理 施 設	事 務 所 建 築 物	専 用 商 業 施 設	住 商 併 用 施 設	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	独 立 住 宅	集 合 住 宅	専 用 工 場	住 居 併 用 工 場	倉 庫 ・ 運 輸 関 係 施 設	農 林 漁 業 施 設

(区部)

集合住宅が38.9%で最も高く、独立住宅の18.8%と合わせると全体の5割を超える。

平成28年と比較すると、集合住宅が1.3ポイント増加し、教育文化施設、住商併用施設、独立住宅、専用工場、住居併用工場などが減少している。

延べ面積比率(区部)

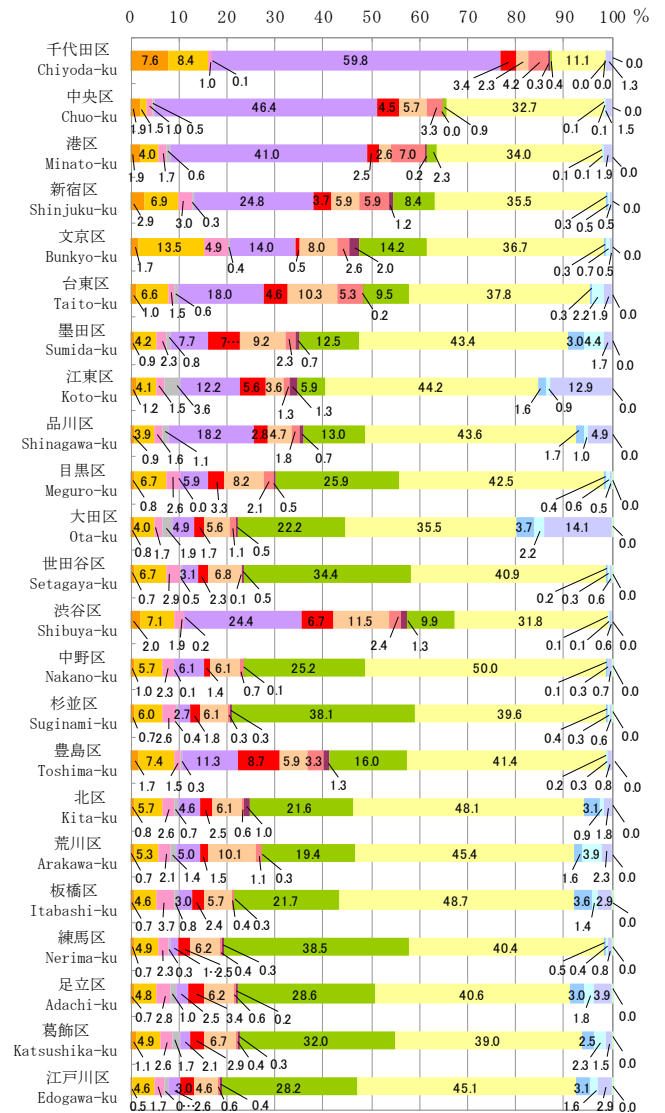


(区別)

官公庁施設は、千代田が約8%と高い。事務所建築物は、千代田で5割以上、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50.0%が最も高く、板橋、北、荒川、江戸川と続く。

独立住宅は、練馬の38.5%が最も高く、杉並、世田谷と続く。専用工場は、大田の3.7%が最も高く、板橋、北、江戸川がこれに続く。

令和3年延べ面積比率(区別)



「事務所建築物は八重洲、霞が関で増加」

(拠点別)

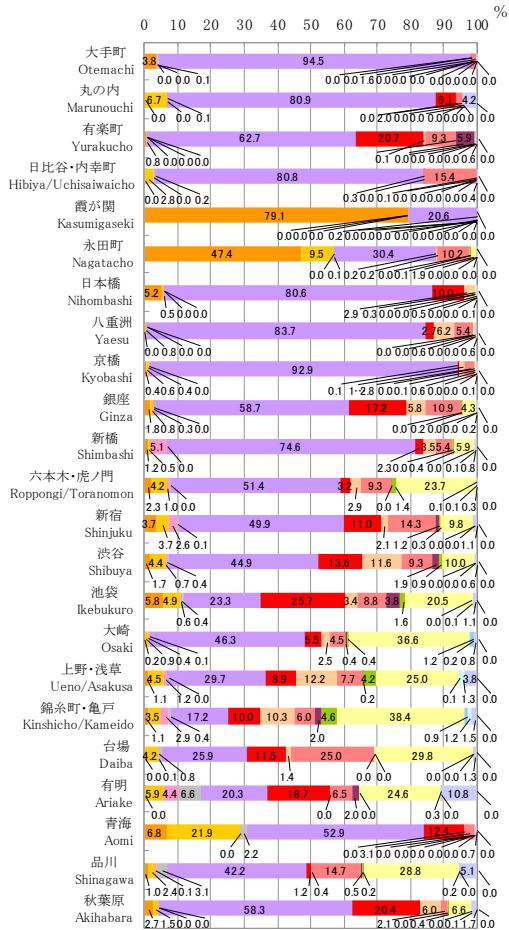
平成28年と比較すると、事務所建築物は、八重洲、霞が関など8拠点で増加しており、台場では横ばい、その他の拠点で減少している。専用商業施設は、丸の内、青海など8拠点で減少し、特に丸の内では1.7ポイントの減少である。住商併用施設は、大手町、丸の内など横ばいの9拠点を除いて減少し、集合住宅では、八重洲のみ減少している。

(エリア別)

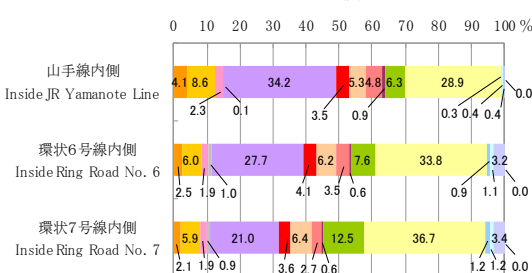
3エリアとも集合住宅の比率が高く、増加している。独立住宅は3エリアとも減少し、区部平均を下回っている。また、事務所建築物の比率は、区部平均に比べて高い。

BP-1	BP-2	BP-3	BP-4	BC-1	BC-2	BC-3	BC-4	BC-5	BR-1	BR-2	BI-1	BI-2	BI-3	BA
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	専 用 商 業 施 設	住 商 併 用 施 設	宿 泊・遊 興 施 設	ス ポ ー ツ・興 行 施 設	独 立 住 宅	集 合 住 宅	専 用 工 場	住 居 併 用 工 場	倉 庫・運 輸 関 係 施 設	農 林 漁 業 施 設

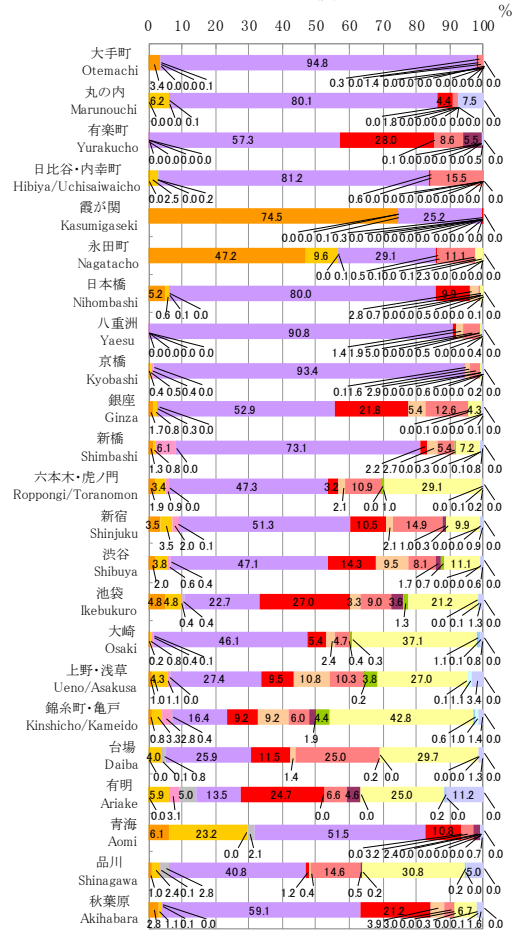
平成28年延べ面積比率(拠点別)



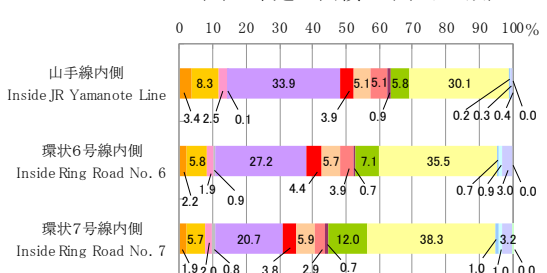
平成28年延べ面積比率(エリア別)



令和3年延べ面積比率(拠点別)



令和3年延べ面積比率(エリア別)

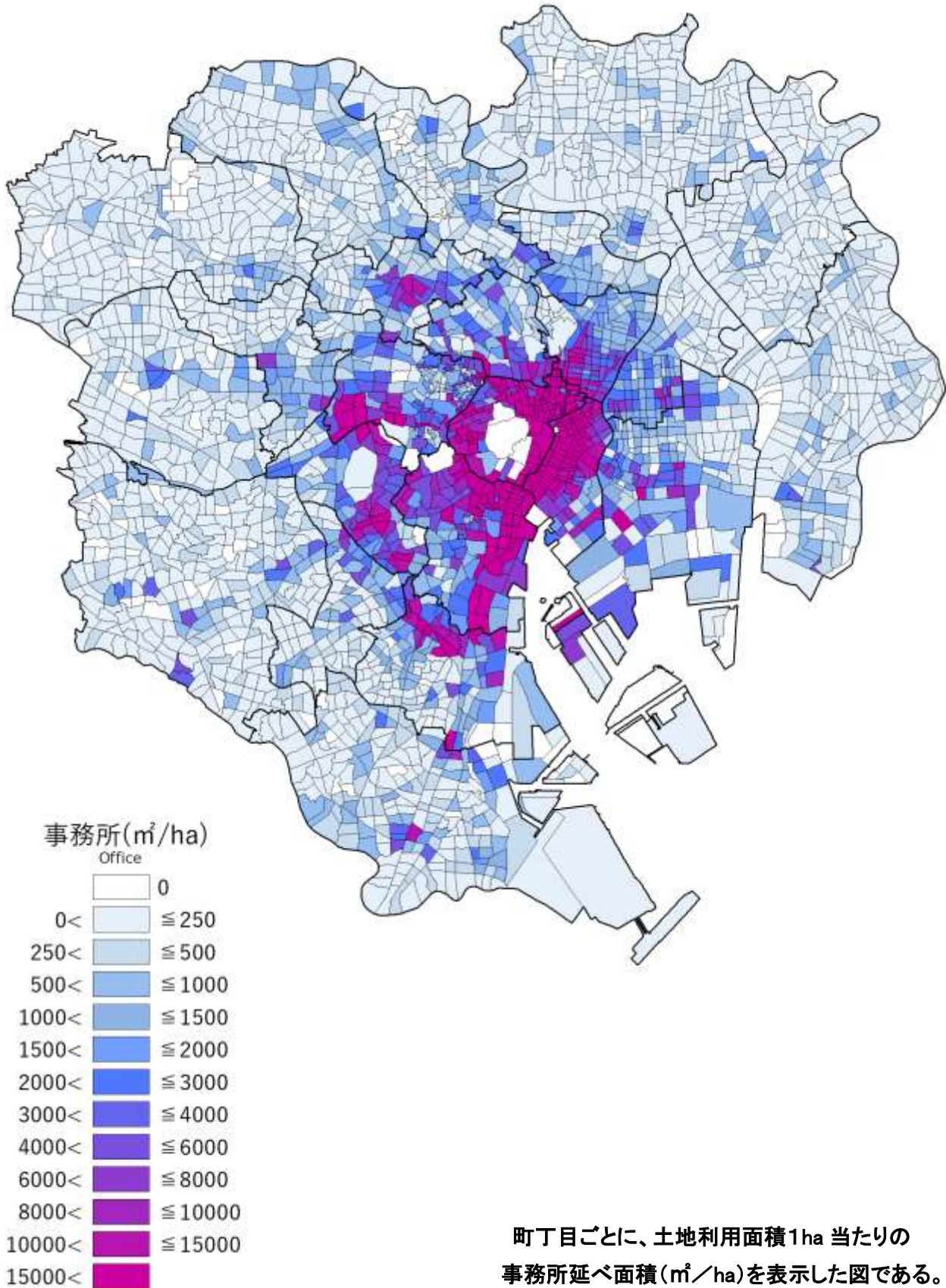




## 建物用途別延べ面積図(事務所用途)

Total Floor Area per Hectare of Land (Office)

令和3年土地利用面積1ha 当たりの事務所延べ面積(㎡/ha)

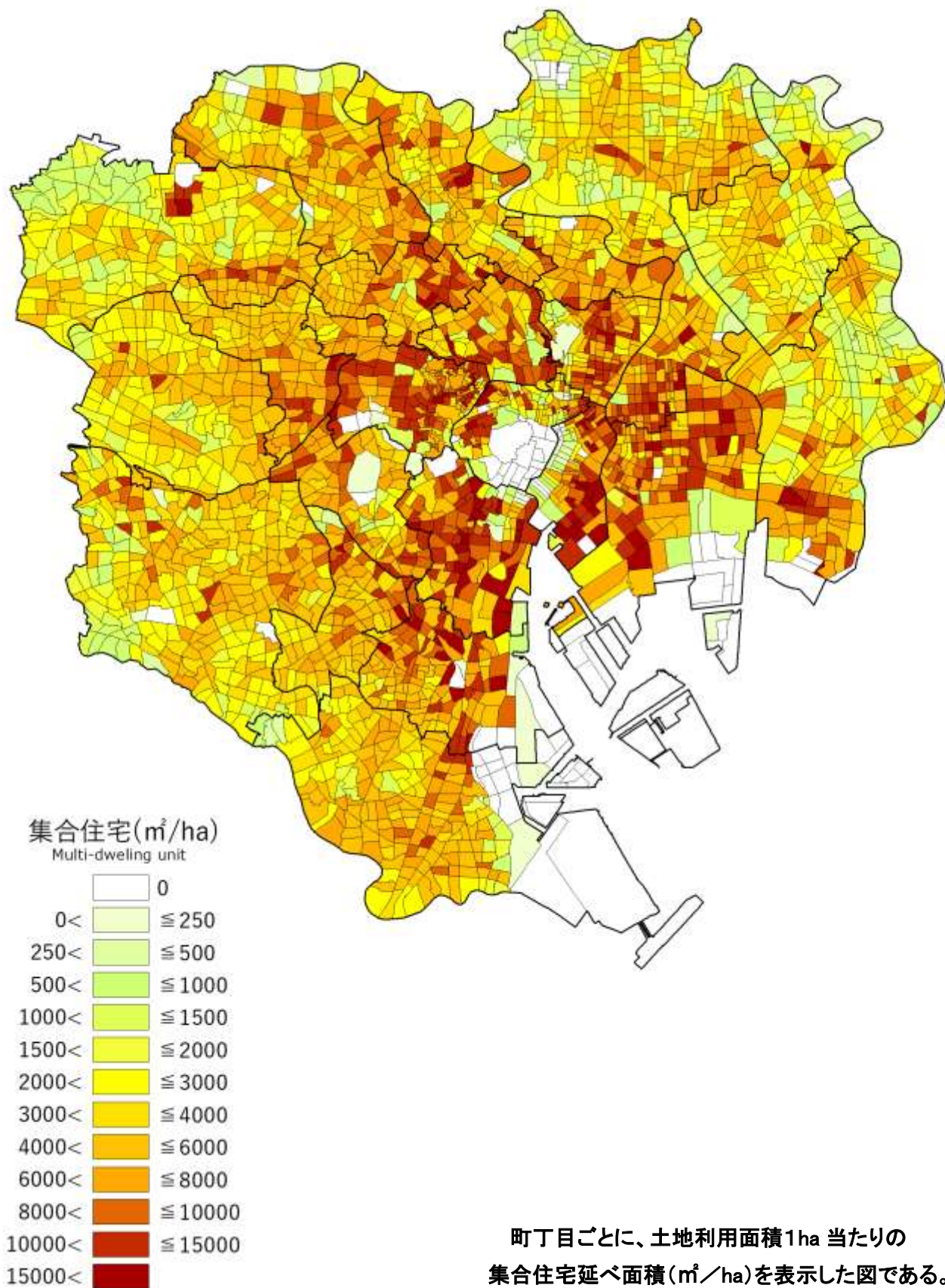




## 建物用途別延べ面積図(集合住宅)

Total Floor Area per Hectare of Land (Multi-dwelling unit)

令和3年土地利用面積1ha 当たりの集合住宅延べ面積(m<sup>2</sup>/ha)



## 14 不燃化率 Ratio of Fireproof Buildings

### (1) 建築面積ベース Based on Land Area

「不燃化率は約68%」

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ベースで示す。

#### (区部)

全建物を対象とした場合、不燃化率は68.3%となり、平成28年と比較すると2.7ポイント上昇した。

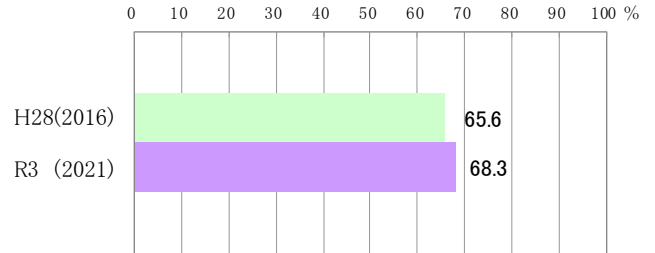
建物用途別に見ると、特に、官公庁施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設、倉庫・運輸関係施設は90%を超えて高い比率となっている。また、教育文化施設、集合住宅、専用工場で、80%を超えている。

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34.6%と最も低い。

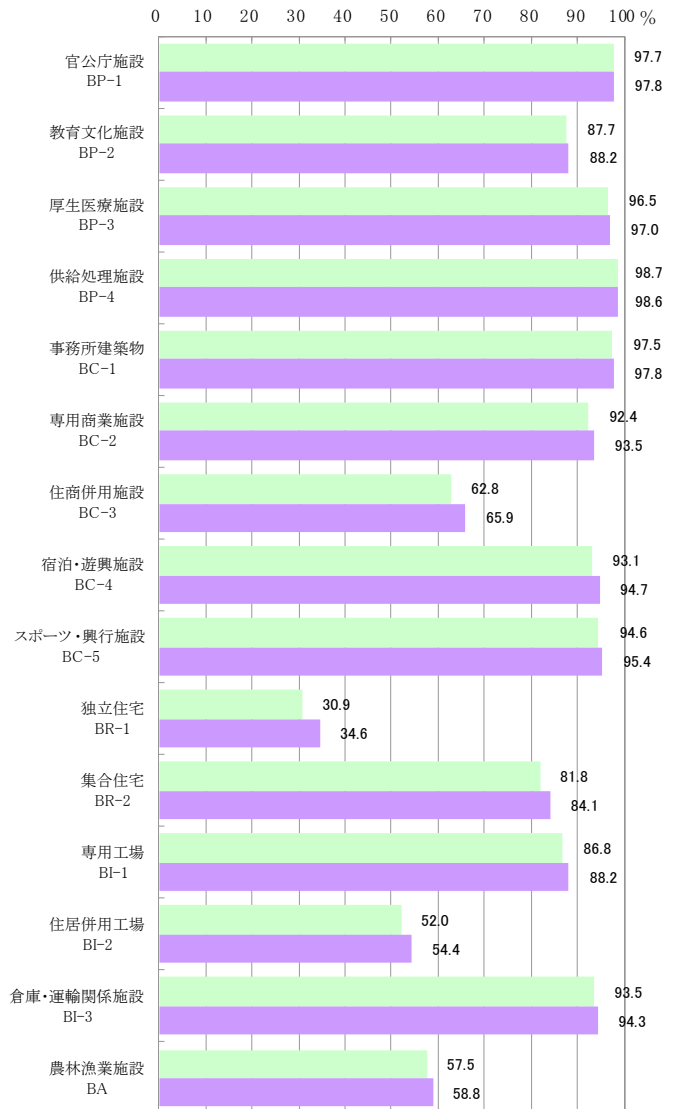
平成28年と比較すると、おおむね上昇している。

上段:平成28年 Upper bar : 2016
下段:令和3年 Lower bar : 2021

不燃化率(建築面積ベース) (区部)



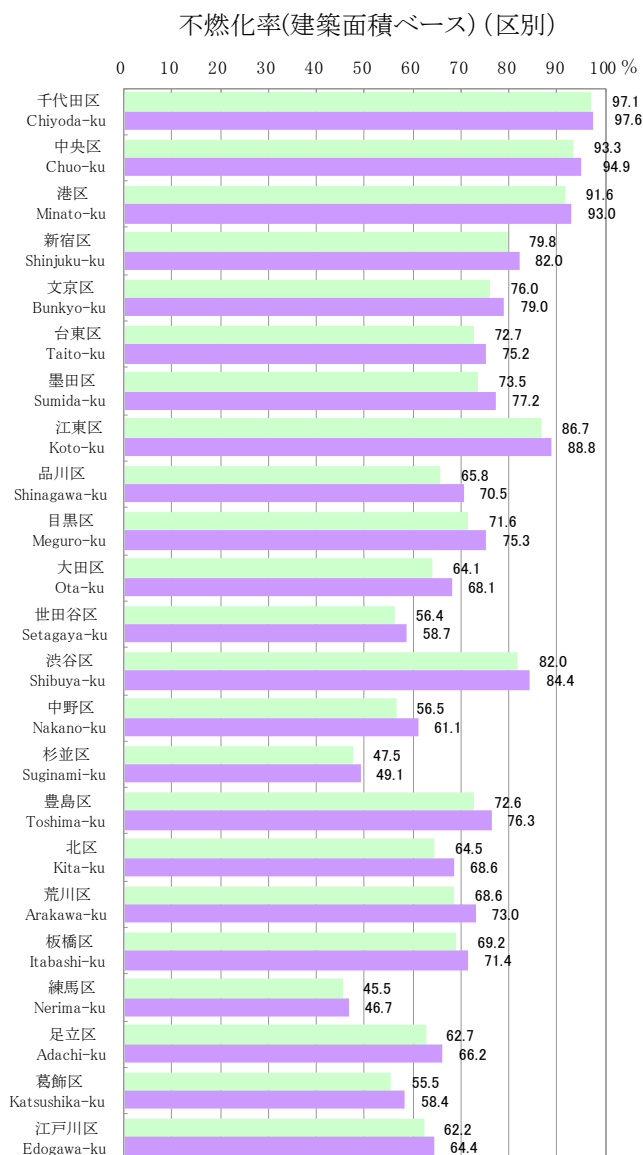
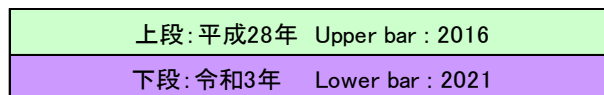
不燃化率(建築面積ベース) (建物用途別) (区部)



(区別)

千代田、中央、港が90%を超えており、新宿、江東、渋谷が80%を超え高い。さらに、文京、墨田、豊島が続いている。一方、練馬は46.7%と最も低く、杉並がこれに続き、40%台である。

平成28年と比較すると、全ての区で増加している。品川の増加量が4.7ポイントと最も高く、次いで、中野、荒川、北がこれに続く。



「全ての拠点で80%超、環状6号線内側で83.8%、  
環状7号線内側で76.5%」

(拠点別)

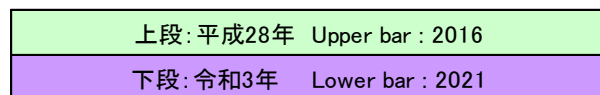
全ての拠点で80%以上と不燃化率が高い。大手町、丸の内、霞が関、台場、有明、青海は、100%となっており、以下順に、日比谷・内幸町99.8%、有楽町99.7%となっている。

平成28年に比べると、100%で横ばいの大手町、丸の内、霞が関、台場、有明、青海を除くほぼ全ての地域で上昇している。

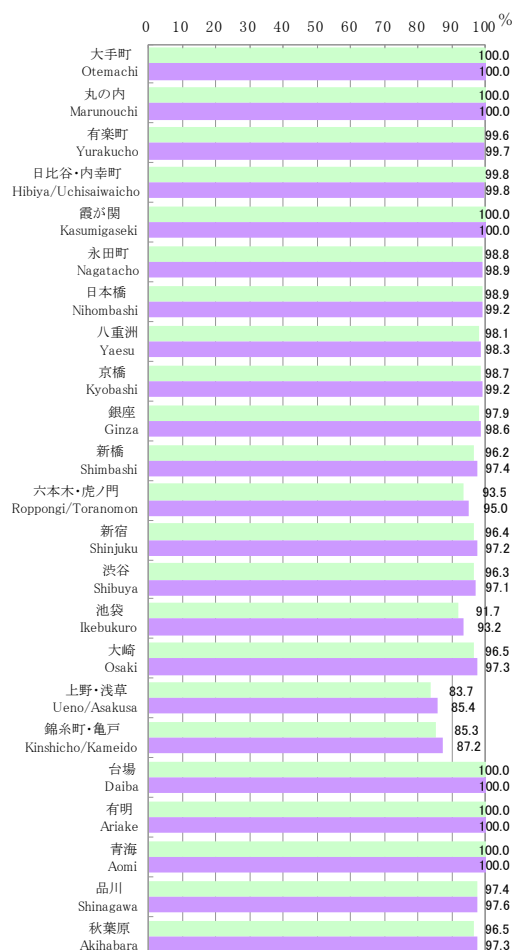
(エリア別)

不燃化率は、区部平均に比べて、山手線内側で18.0ポイント、環状6号線内側で15.5ポイント、環状7号線内側で8.2ポイント高い。

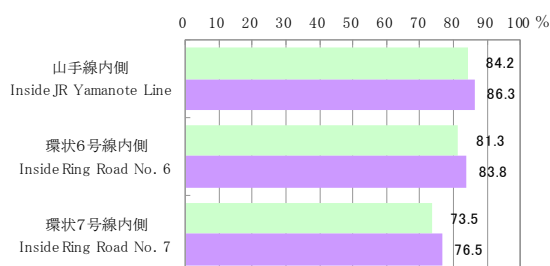
平成28年に比べると、全てのエリアで上昇している。



不燃化率(建築面積ベース) (拠点別)



不燃化率(建築面積ベース) (エリア別)



(2) 延べ面積ベース Based on Total Floor Area

「延べ面積ベースでは約84%不燃化」

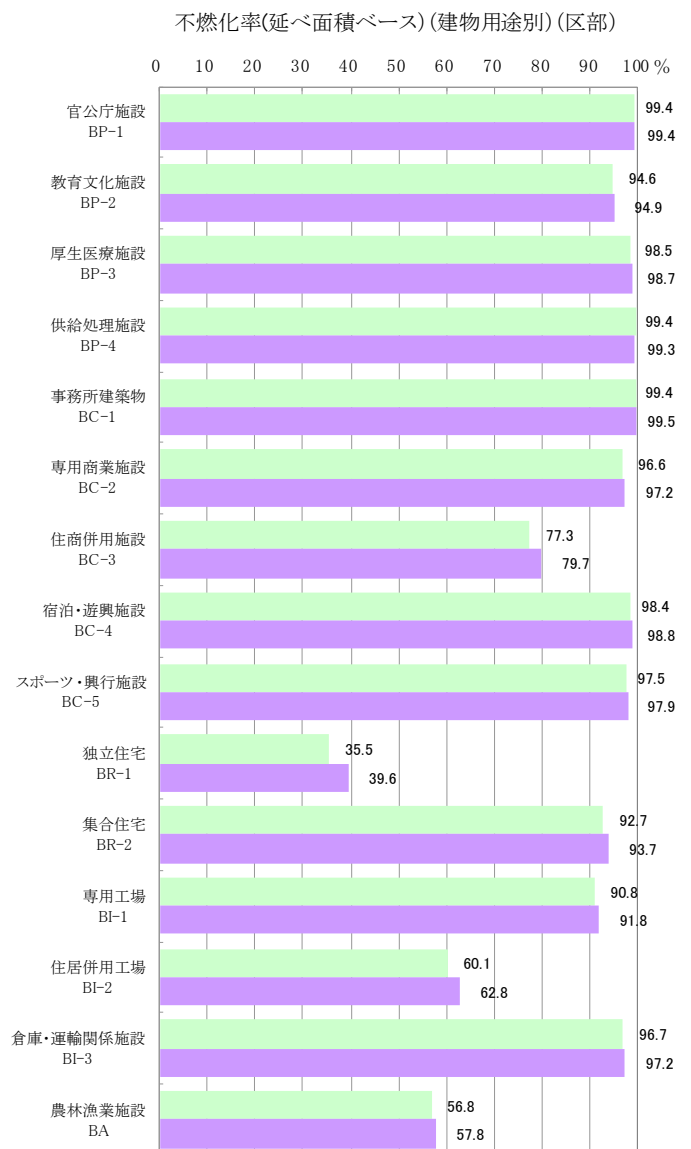
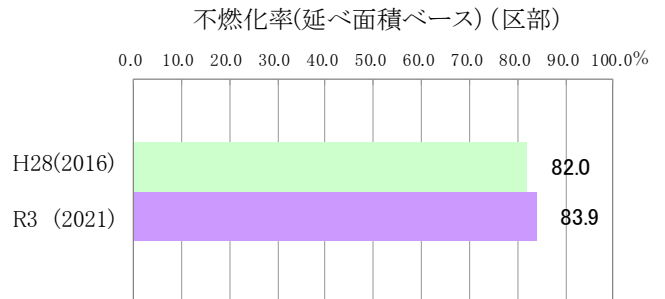
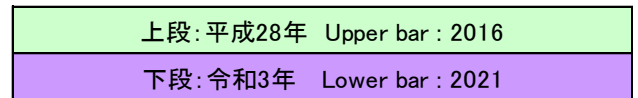
全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を延べ面積ベースで示す。

(区部)

全建物を対象とした場合、不燃化率は83.9%となり、平成28年と比較すると1.9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。

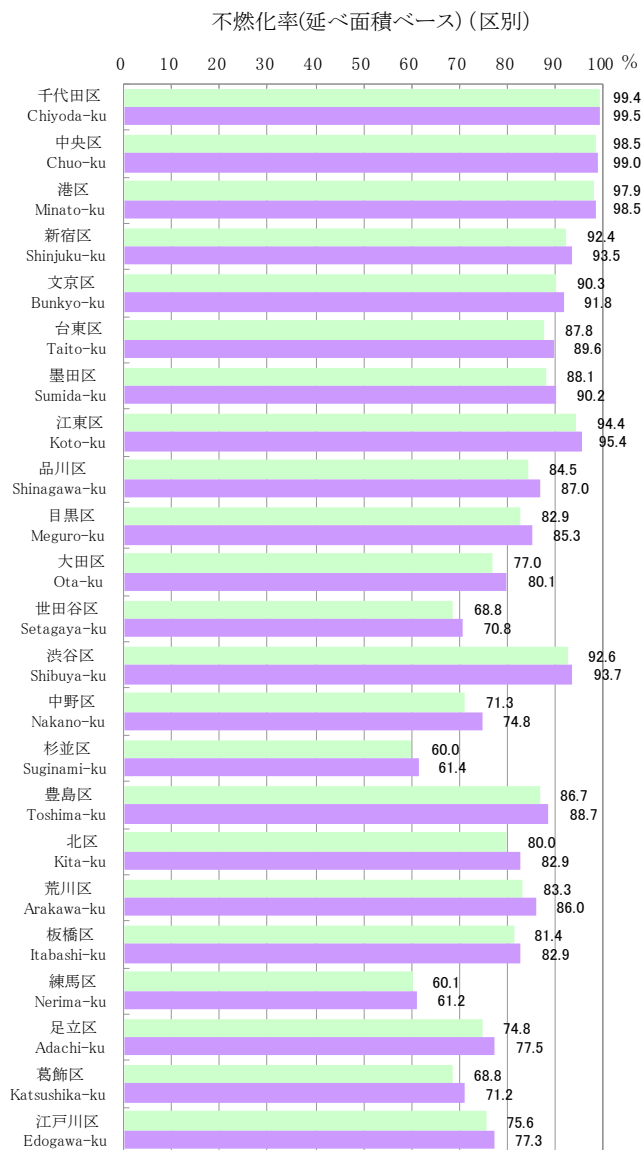
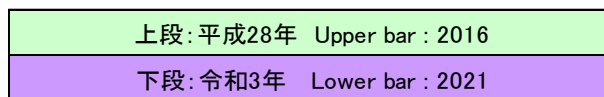
平成28年と比較すると、おおむね上昇している。



(区別)

千代田が99.5%と最も高く、中央、港、新宿、文京、墨田、江東、渋谷も90%を超えている。さらに、台東、品川、目黒、大田、豊島、北、荒川、板橋が80%を超えている。一方、練馬が61.2%と最も低い。

平成28年と比較すると、中野の増加量が3.5ポイントと最も高く、次いで大田、北となっている。





「不燃化率は、全ての拠点、エリアで  
延べ面積の90%以上」

(拠点別)

延べ面積ベースでは、最も低い上野・浅草で94.9%であり、建築面積ベースに比べ不燃化率が高い。大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、台場、有明、青海が100%で、その他の拠点でも90%以上となっている。

平成28年と比べると、100%で横ばいの大手町、丸の内、日比谷・内幸町、霞が関、台場、有明、青海を除くほぼ全ての拠点で上昇している。

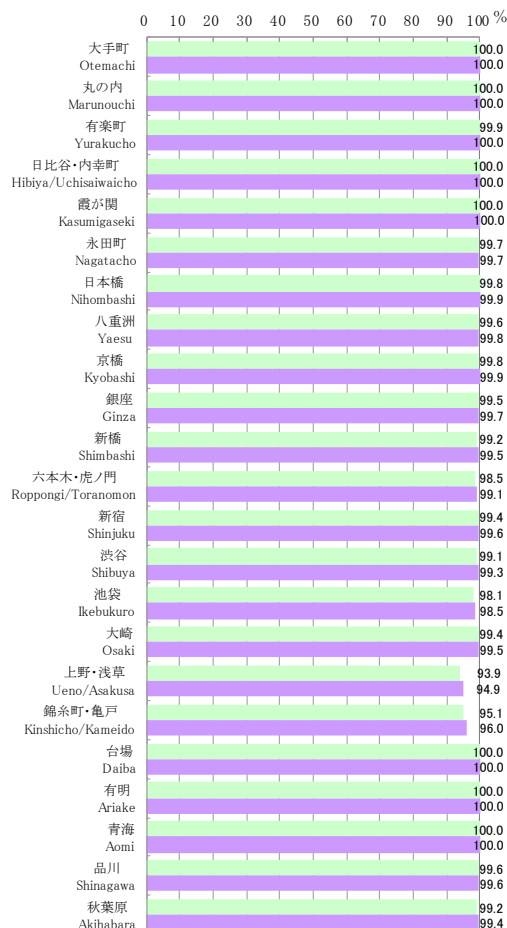
(エリア別)

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12.1ポイント、環状6号線内側で10.7ポイント、環状7号線内側で6.4ポイント高い。

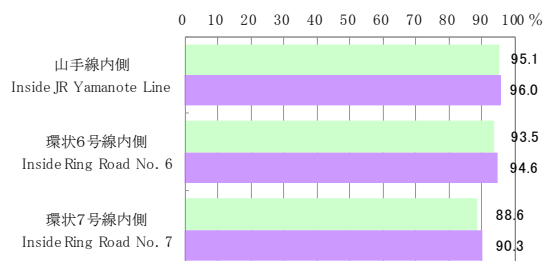
平成28年と比べると、全てのエリアで上昇している。

上段:平成28年 Upper bar : 2016
下段:令和3年 Lower bar : 2021

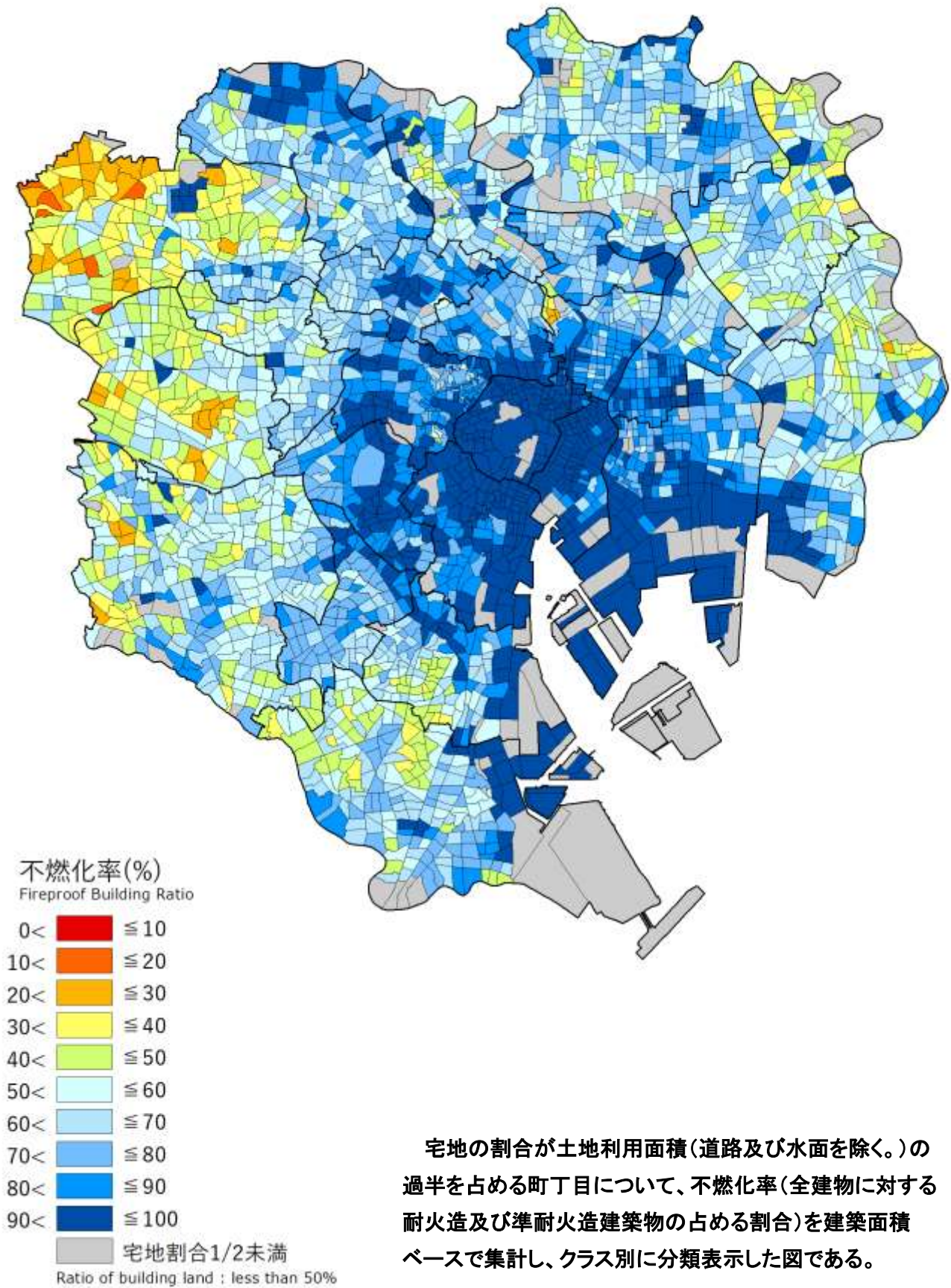
不燃化率(延べ面積ベース) (拠点別)



不燃化率(延べ面積ベース) (エリア別)



令和3年不燃化率図(建築面積ベース)  
Fireproof Building Ratio for 2021 (Based on Building Area)



## 15 建物構造比率 Building Construction Type

### (1) 建築面積ベース Based on Land Area

「耐火造が約49%で最も多い」

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)

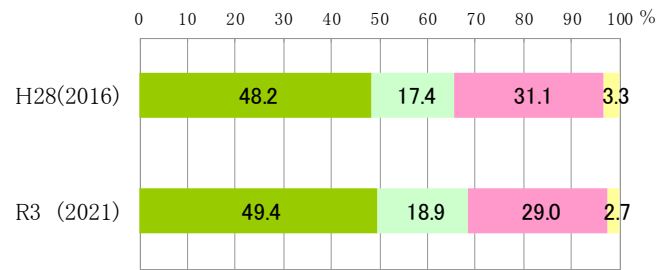
区部の全建物を対象とした場合、耐火造が49.4%と最も高く、防火造29.0%、準耐火造18.9%、木造2.7%の順となっている。

平成28年と比べると、耐火造が1.2ポイント、準耐火造が1.5ポイント増加し、防火造が2.1ポイント、木造が0.6ポイント減少している。

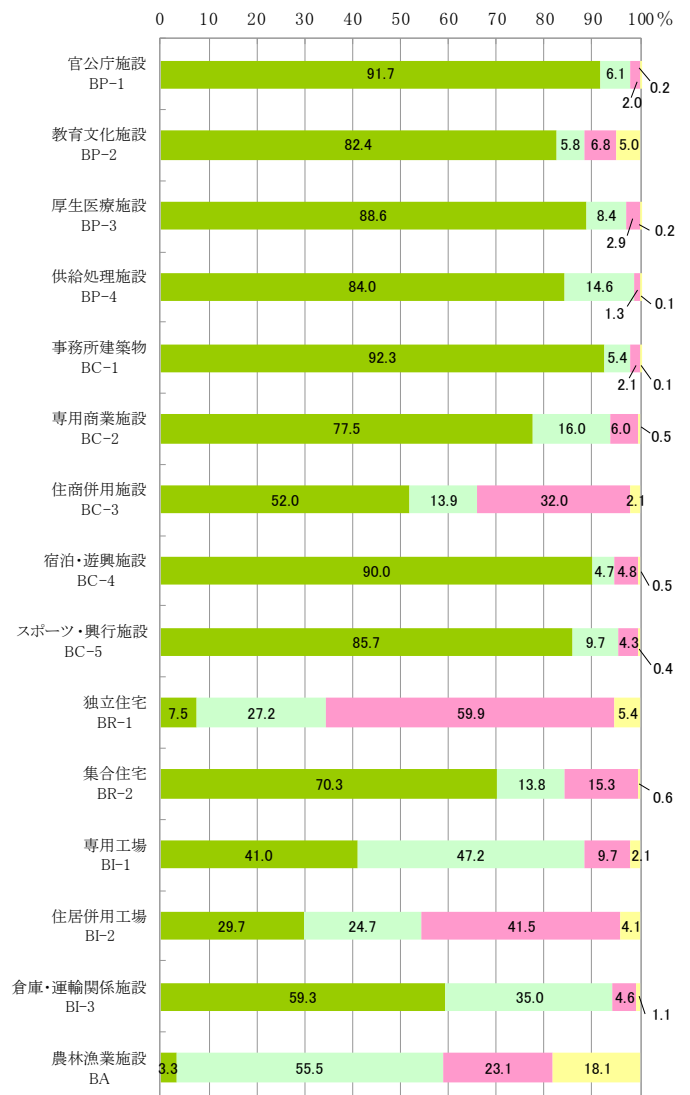
建物用途別に見ると、耐火造は、官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設で80%以上と高く、一方で独立住宅、農林漁業施設は10%未満と低い。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

建物構造比率(建築面積ベース)(区部)



令和3年建物構造比率(建築面積ベース)(建物用途別)(区部)



(区別)

耐火造は、千代田、中央が90%以上と高く、次いで港、渋谷、新宿が続き、70%を超えている。一方、最も低いのは、杉並の30.8%で、次いで江戸川の33.9%である。

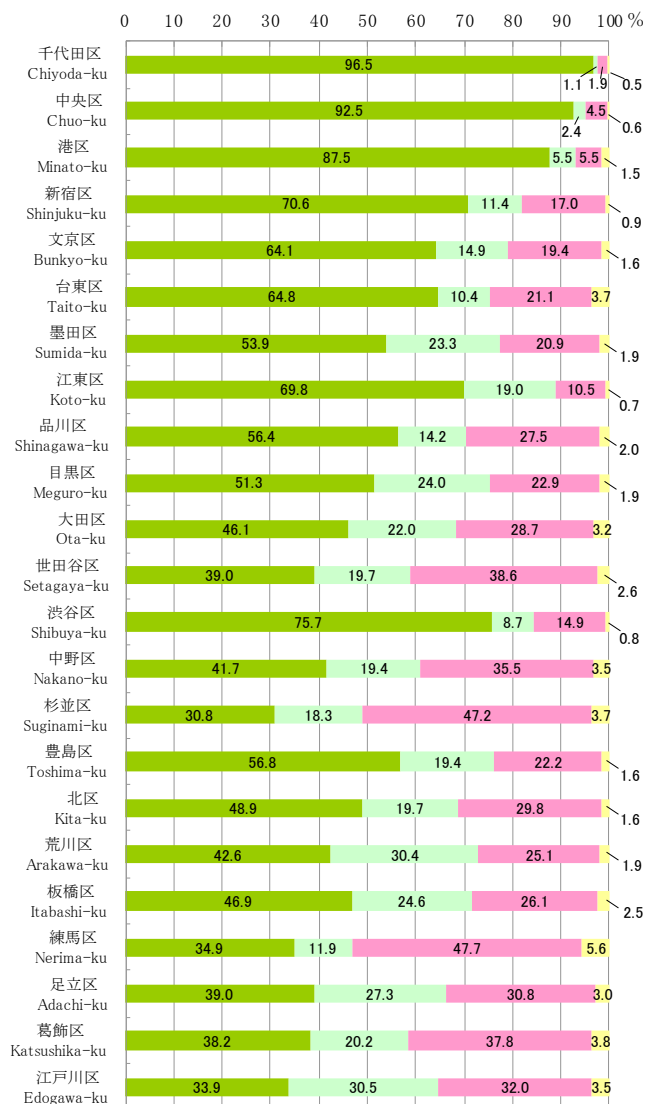
準耐火造は、江戸川が30.5%と最も高く、墨田、目黒、大田、荒川、板橋、足立、葛飾も20%を超えて高い。

防火造は、練馬で約48%と最も高く、世田谷、中野、杉並、北、足立、葛飾、江戸川も区部平均を上回る。

木造は、台東、大田、中野、杉並、練馬、足立、葛飾、江戸川の8区で区部平均を上回る。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

令和3年建物構造比率(建築面積ベース)(区別)



「耐火造の割合は、大手町は100%、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸を除く全ての拠点で9割以上、環状6号線内側で70.0%、環状7号線内側で59.5%」

(拠点別)

大手町が100%で最も高く、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸を除く全ての拠点で90%以上と区部平均を上回る。

平成28年と比べると、丸の内、霞が関、永田町、八重洲を除く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、青海の5.4ポイントである。準耐火造は、六本木・虎ノ門、池袋、錦糸町・亀戸などで増加している。防火造及び木造は0%で横ばいの地区を除く全ての地域で減少している。

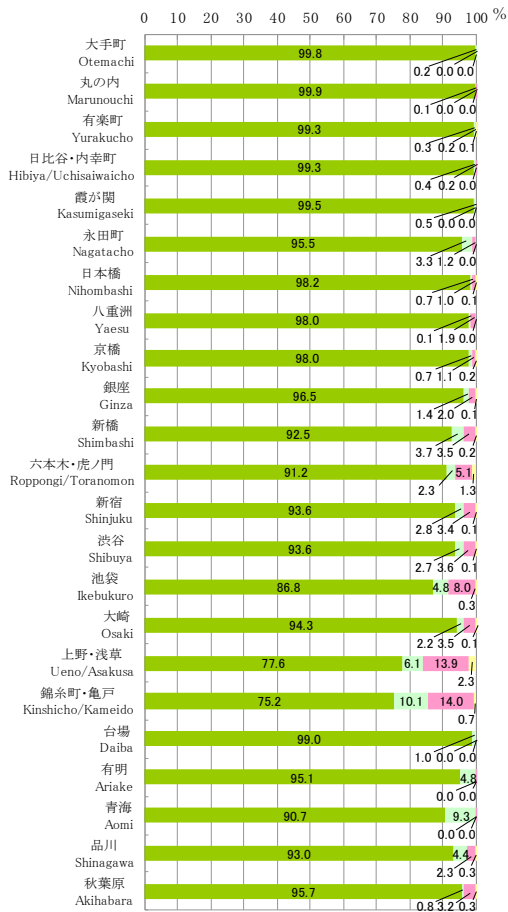
(エリア別)

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27.9ポイント、環状6号線内側で20.6ポイント、環状7号線内側で10.1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に比べ低い。

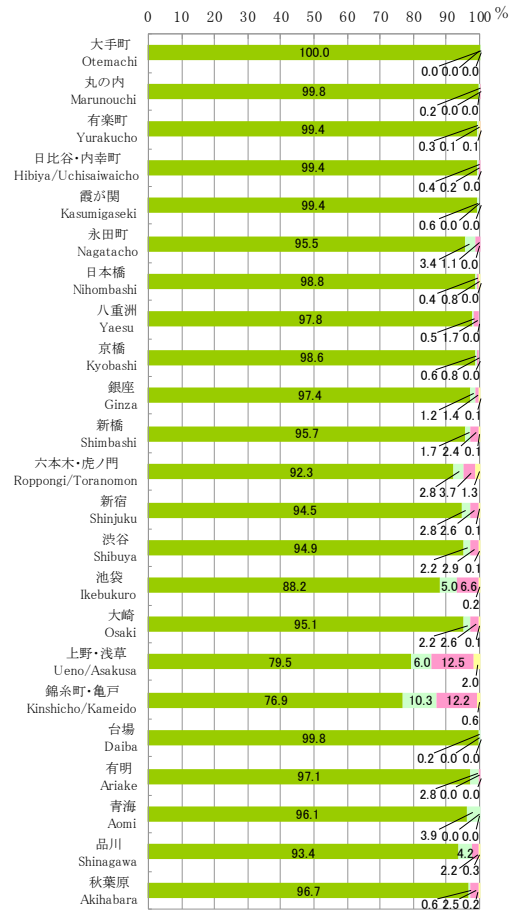
平成28年と比べると、耐火造の比率は環状6号線内側の1.7ポイント増をはじめ、全てのエリアで増加している。防火造及び木造は全てのエリアで減少している。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

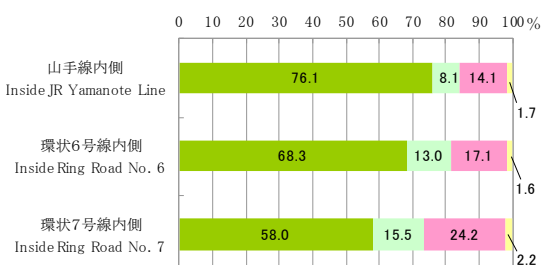
平成28年建物構造比率(建築面積ベース)(拠点別)



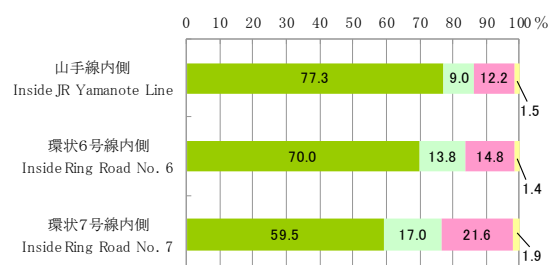
令和3年建物構造比率(建築面積ベース)(拠点別)



平成28年建物構造比率(建築面積ベース)(エリア別)



令和3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 Based on Total Floor Area

「延べ面積ベースで72.8%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72.8%で最も高く、防火造15.0%、準耐火造11.1%、木造1.1%の順になっている。

平成28年と比べると、耐火造が1.1ポイント、準耐火造が0.8ポイント増加、防火造が1.6ポイント、木造が0.3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98.0%と最も高く、官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設、専用商業施設、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87.3%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53.0%と最も高く、専用工場で34.7%、次いで、独立住宅、住居併用工場で20%以上となっている。

防火造は、独立住宅が56.2%と最も高く、住居併用工場で34.3%、次いで、農林漁業施設で20%以上となっている。

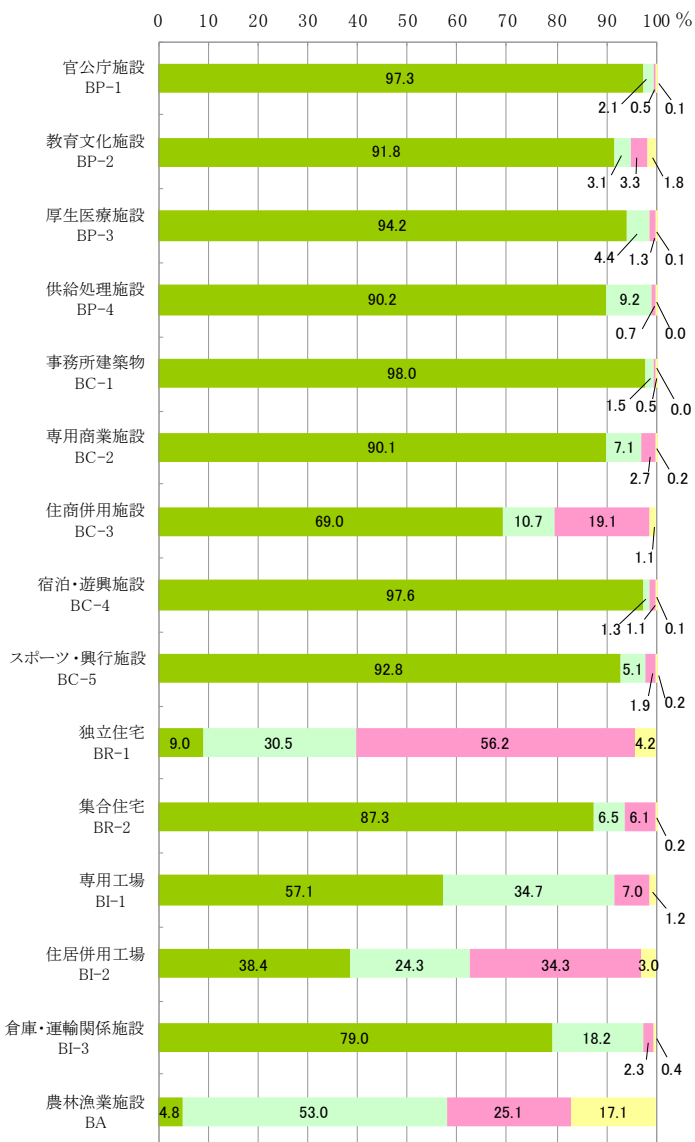
木造は、農林漁業施設が17.1%と最も高く、次いで、独立住宅が4.2%と高い。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

建物構造比率(延べ面積ベース)(区部)



令和3年建物構造比率(延べ面積ベース)(建物用途別)(区部)





(区別)

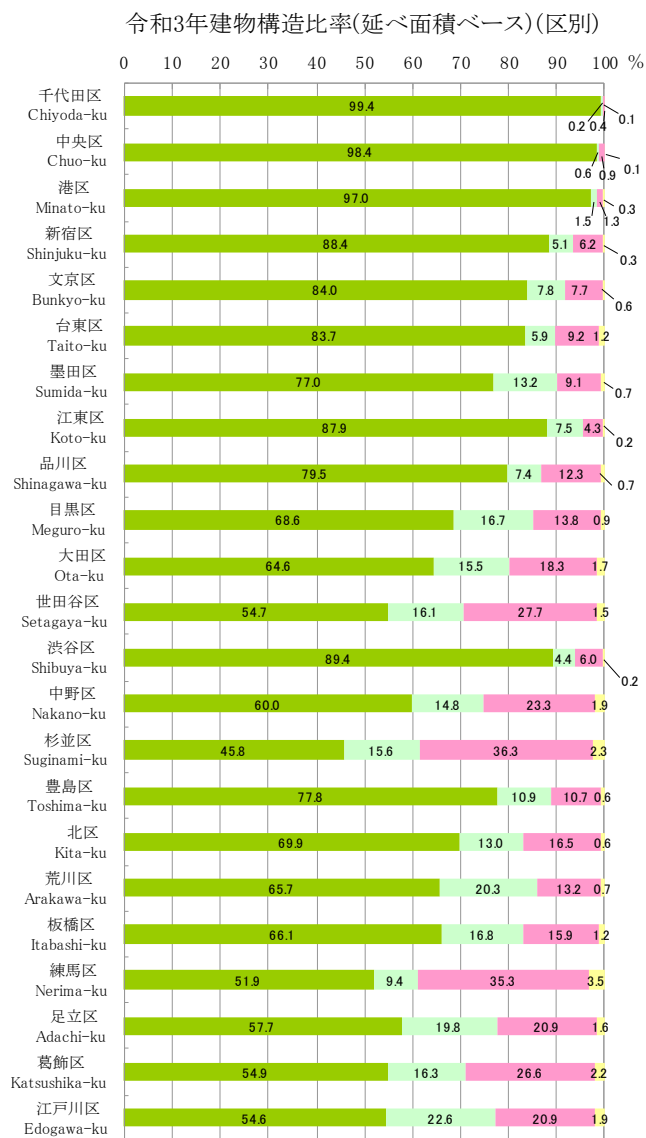
耐火造は、千代田、中央、港が90%を超えて極めて高く、次いで渋谷、新宿、江東、文京、台東が続き、80%を超えている。一方、最も低いのは、杉並の45.8%となっており、唯一50%を下回っている。

準耐火造は、江戸川が22.6%と最も高く、次いで荒川が20.3%である。

防火造は、杉並で36.3%と最も高く、練馬と合わせて2区が30%以上となっている。

木造は、練馬が3.5%と最も高く、台東、大田、世田谷、中野、杉並、板橋、足立、葛飾、江戸川と合わせて10区で区部平均を上回る。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造



「全ての拠点で、延べ面積ベースで90%以上が耐火造。環状6号線内側で89.1%、環状7号線内側で82.0%が耐火造」

(拠点別)

大手町、丸の内、台場で100%と最も高く、全ての拠点で耐火造が90%以上と区部平均を上回る。

平成28年と比べると、横ばい的小手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町を除く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、青海の1.3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3~5%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0.5%、錦糸町・亀戸、六本木・虎ノ門で0.2%だが、その他の拠点では0.0%である。

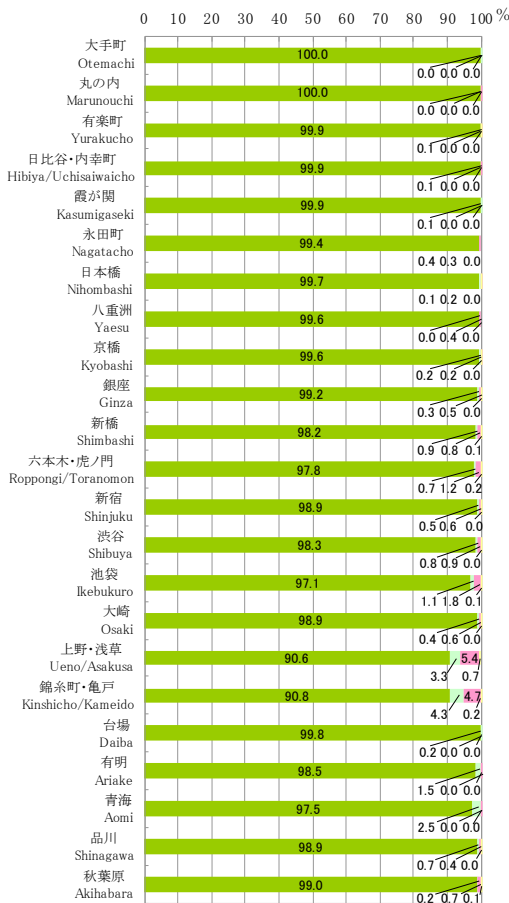
(エリア別)

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19.8ポイント、環状6号線内側で16.3ポイント、環状7号線内側で9.2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に比べ低い。

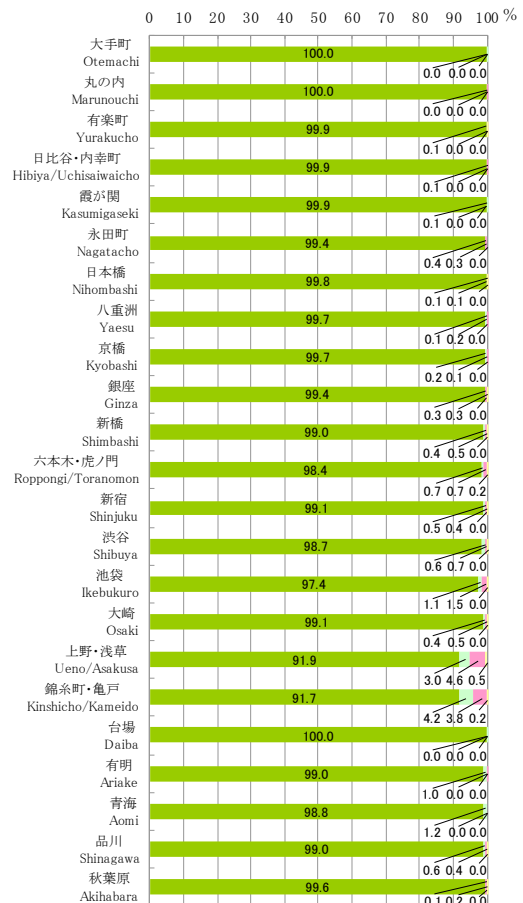
平成28年と比べると、耐火造の比率は環状7号線内側の1.2ポイント増をはじめ、全てのエリアで増加している。防火造は全てのエリアで減少しており、木造は山手線内側を除き減少している。

BS-1	BS-2	BS-3	BS-4
耐火造	準耐火造	防火造	木造

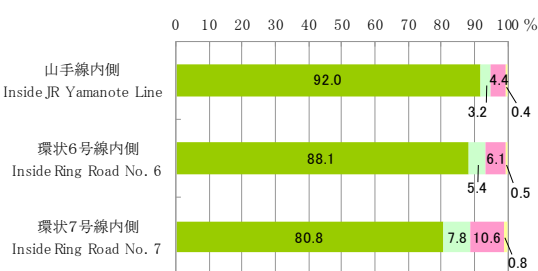
平成28年建物構造比率(延べ面積ベース)(拠点別)



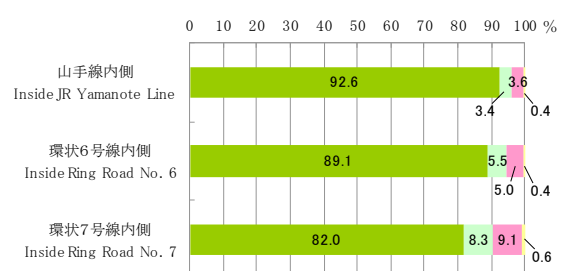
令和3年建物構造比率(延べ面積ベース)(拠点別)



平成28年建物構造比率(延べ面積ベース)(エリア別)



令和3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 Overview of Land Use in the Special-Ward Area

本報告書は、令和3年度に実施した土地利用現況調査の結果に基づき、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する。

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60%が住宅用地となっており、以下、公共用地、商業用地、工業用地の順で、農業用地はわずかである。

区部の土地利用の半分以上を占める宅地約37,062haには、約170万棟の建物が建っている。

区部の建物の平均像を見ると、約219㎡の敷地にネットで建蔽率約51%、容積率約197%、階数約2.6階の建物が建っていると言える。

延べ面積で見ると、建物の用途の5割以上が住宅、約3割が事務所や商業施設、公共施設と工業施設はそれぞれ約1割で、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68%となっている。

平成28年から令和3年までの5か年の動向を見ると、宅地が約336ha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1.4万棟増加し、平均敷地面積が約0.6㎡広くなった。平均建物階数は変化はなく、中高層化率は1.1ポイント増加、ネットの建蔽率は

51.4%のまま変化はなく、容積率は189.9%から196.5%に増加している。建築面積ベースの不燃化率は2.7ポイント上昇した。

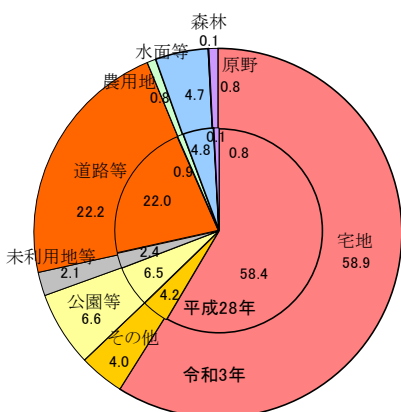
建物の用途別延べ面積比率は、集合住宅が大きく増加し、住商併用建物、独立住宅などが減少している。

これらの結果から、平成28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。

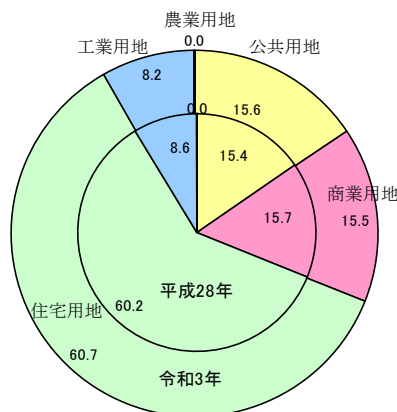
また、拠点別及びエリア別の土地利用の動向については、各拠点及び各エリアで容積率、中高層化率などが区部平均を大きく上回り、土地の高度利用が進んでいる。建物の用途別延べ面積比率についても、事務所や専用商業施設などが区部平均を上回っており、業務商業機能が集積している。特に、大手町では事務所が約9割と大部分を占め、有楽町では専用商業施設が約3割と拠点別の中でも比率が大きいこと、錦糸町・亀戸では集合住宅が約4割と拠点別の中では比率が大きいことなど、地域特性の違いを見ることができる。

平成28年と令和3年を比べると、八重洲以外の拠点並びに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、八重洲、霞が関などでは事務所建築物の延べ面積比率が増加している。

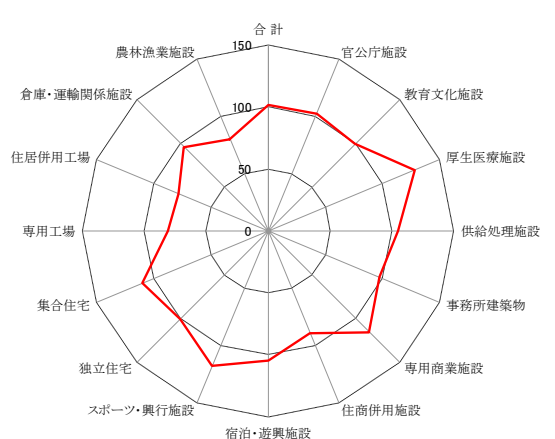
土地利用比率(区部)(%)



宅地利用比率(区部)(%)



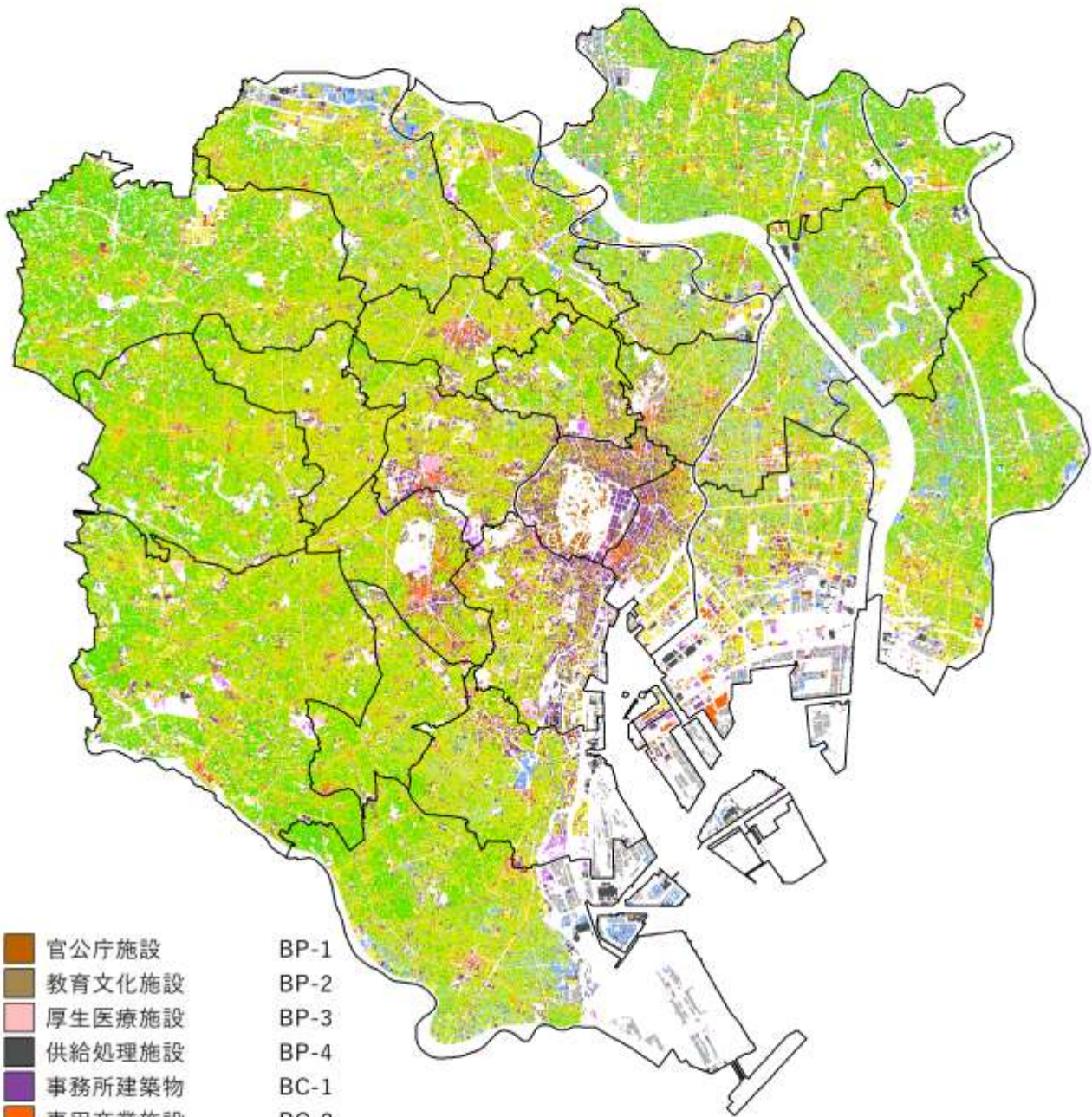
用途別建物用地面積増加率(区部)  
(H28年を100としたR3年の割合)





# 令和3年建物現況図

Distribution of Buildings by Type (2021)



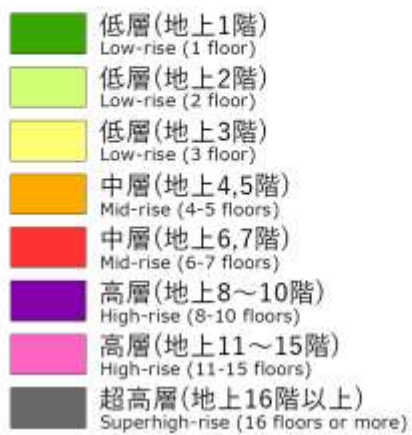
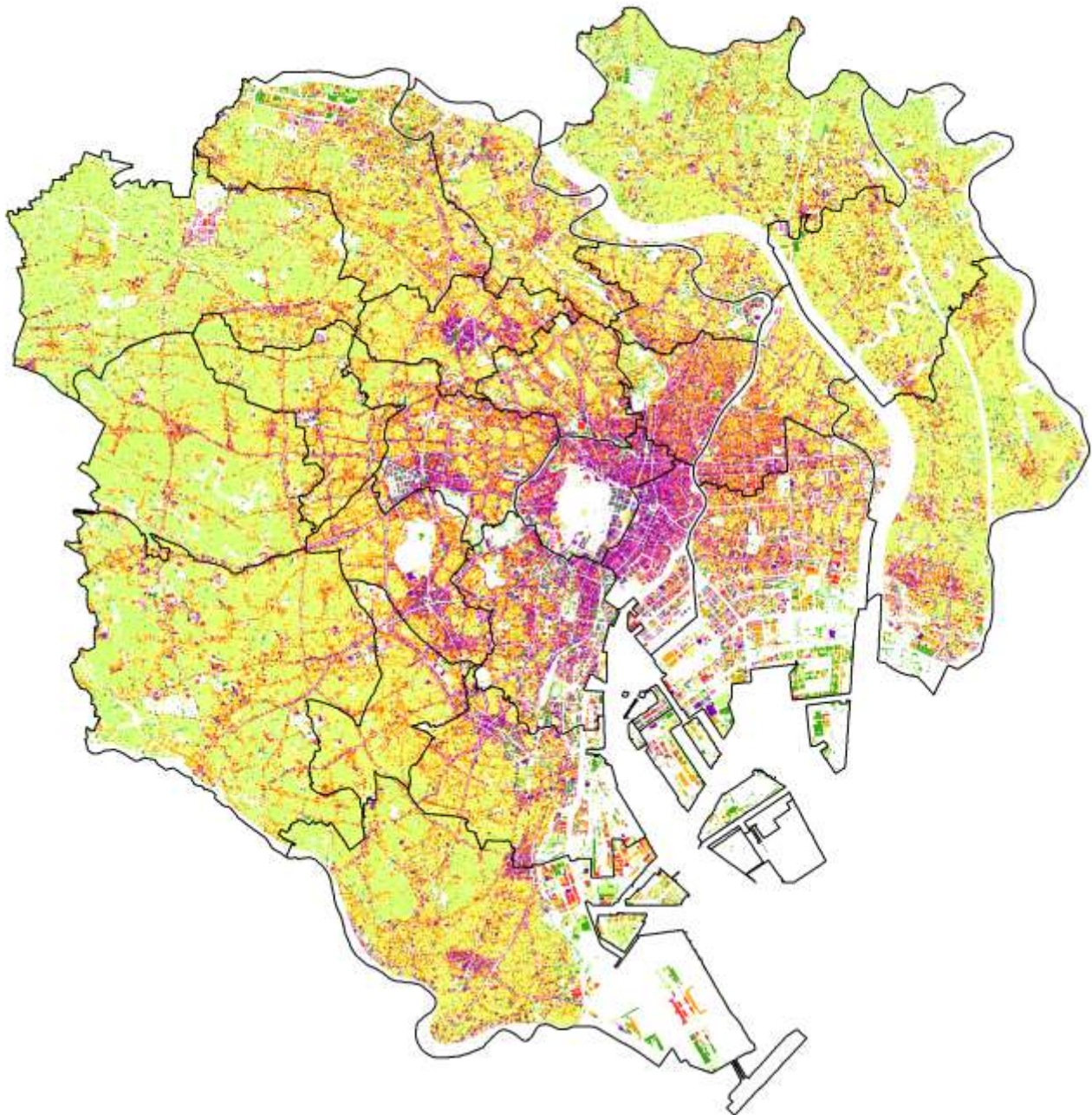
- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 官公庁施設                            | BP-1 |
| 教育文化施設                           | BP-2 |
| 厚生医療施設                           | BP-3 |
| 供給処理施設                           | BP-4 |
| 事務所建築物                           | BC-1 |
| 専用商業施設                           | BC-2 |
| 住商併用施設                           | BC-3 |
| 宿泊・遊興施設                          | BC-4 |
| スポーツ・興行施設                        | BC-5 |
| 独立建物                             | BR-1 |
| 集合住宅                             | BR-2 |
| 専用工場                             | BI-1 |
| 住居併用工場                           | BI-2 |
| 倉庫・運輸関係施設                        | BI-3 |
| 農林漁業施設                           | BA   |
| その他（仮設建築物等）                      |      |
| Other (temporary building, etc.) |      |

令和3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、  
区部全域の建物を用途別に表示したものである。



## 令和3年建物階数別現況図

Distribution of Buildings by Number of Floors (2021)

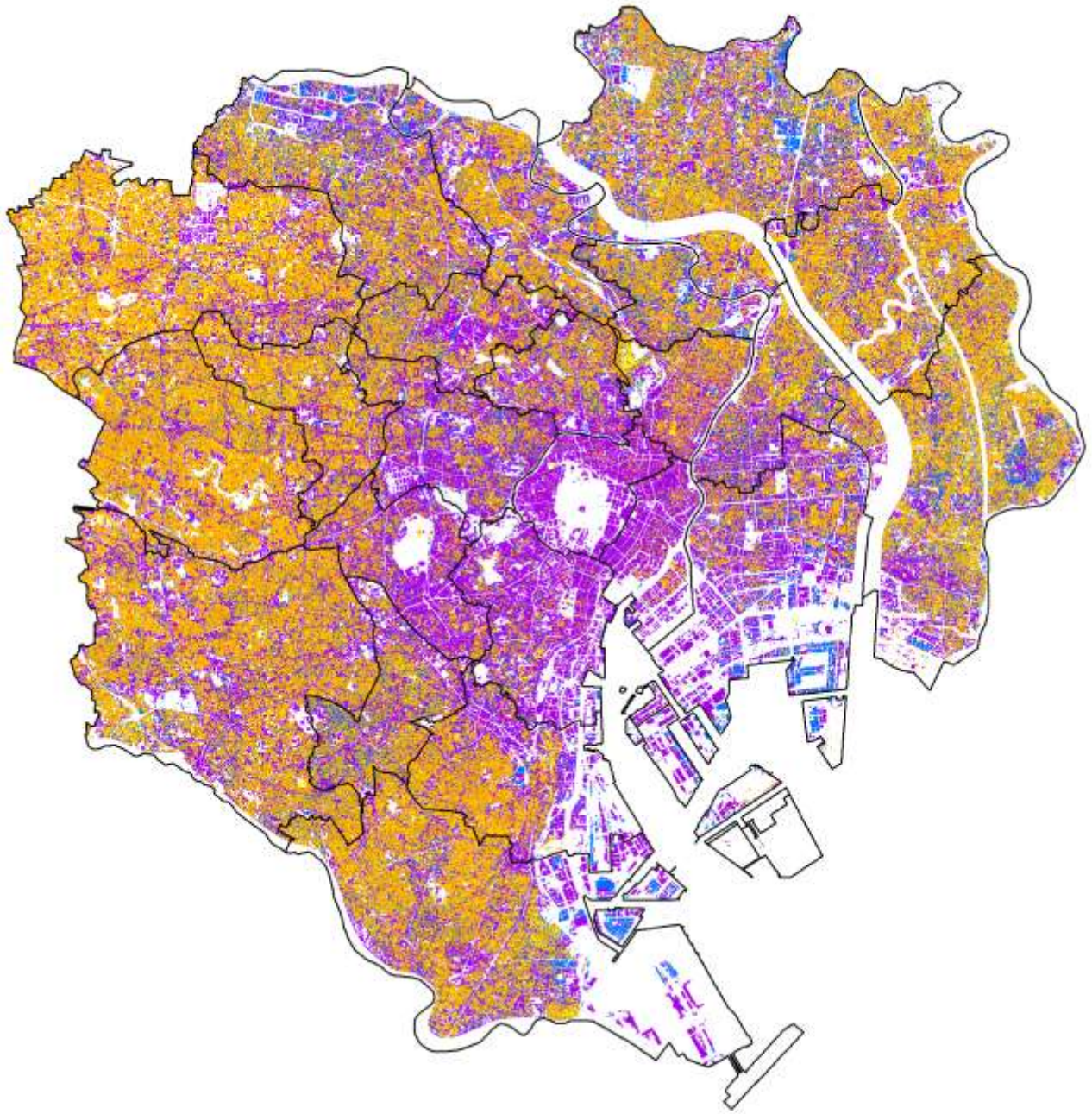


令和3年度土地利用現況調査に基づき、  
「東京都都市計画地理情報システム」を利用し、  
区部全域の建物を階数別に表示したものである。



# 令和3年建物構造別現況図

Distribution of Buildings by Structure (2021)



-  耐火構造  
Fireproof
-  準耐火構造  
Quasi-fireproof
-  防火造  
Fire-resistant
-  木造  
Wooden

令和3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。



令和5年3月発行

登録番号(4)65

東京の土地利用(令和3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

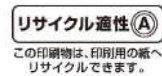
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 代表 03-5321-1111 内線 30-261

印刷 株式会社モモデザイン

〒167-0035 東京都杉並区今川三丁目20番10号

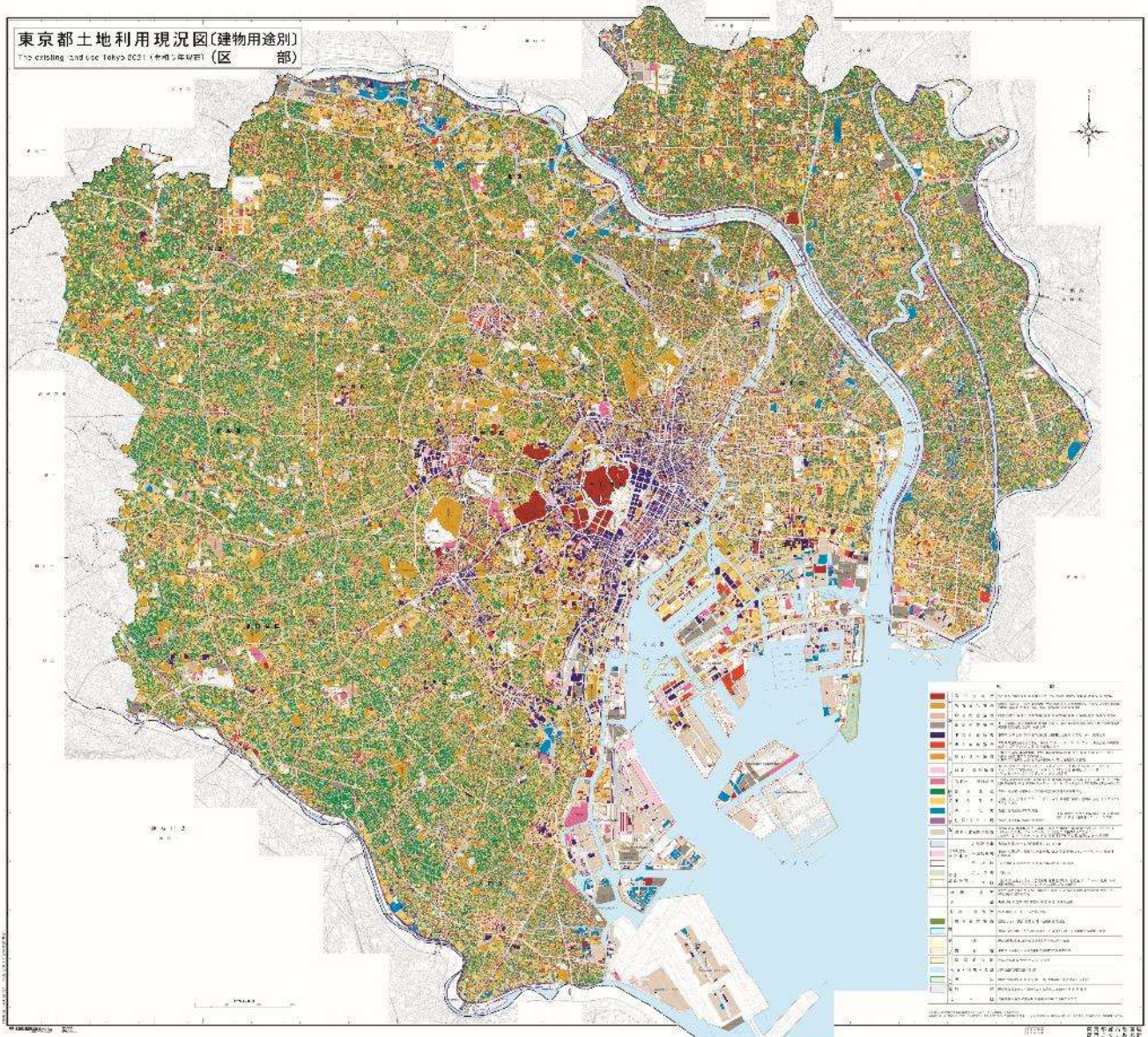
電話 03-5303-2790



# 土地利用現況図(建物用途別)

Distribution of Building Use

区部  
Special-Ward Area



令和3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。