

### 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。

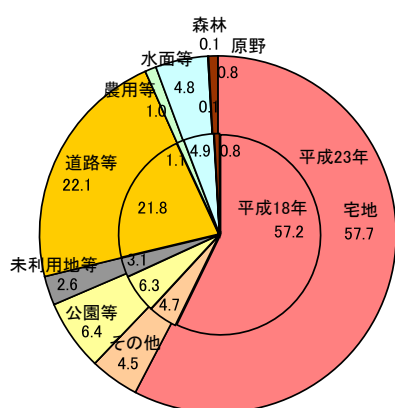
建物の用途別延べ面積比率は、集合住宅が大きく増加し、事務所建築物、独立住宅、専用工場などが減少している。

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。

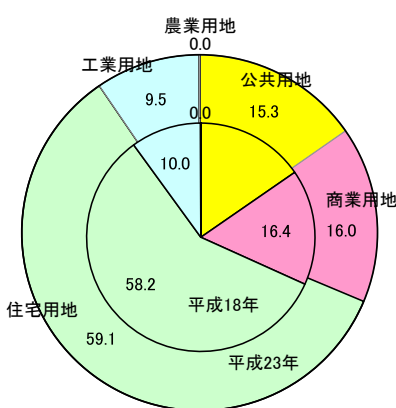
また、拠点別及びエリア別の土地利用の動向については、都心、副都心及び各エリアで容積率、中高層化率などが区部平均に比べて大きく上回り、土地の高度利用が進んでいる。建物の用途別延べ面積比率についても、事務所や専用商業施設などが区部平均を上回っており、業務商業機能が集積している。特に、都心では事務所が約 7 割と大部分を占め、池袋では専用商業施設が約 3 割と拠点別の中でも比率が大きいこと、錦糸町・亀戸では集合住宅が約 3 割と拠点別の中では比率が大きいことなど、地域特性の違いを見ることができる。

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。

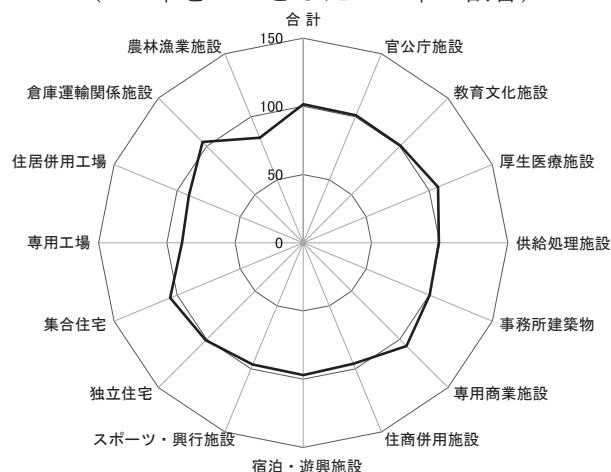
土地利用比率（区部）（%）



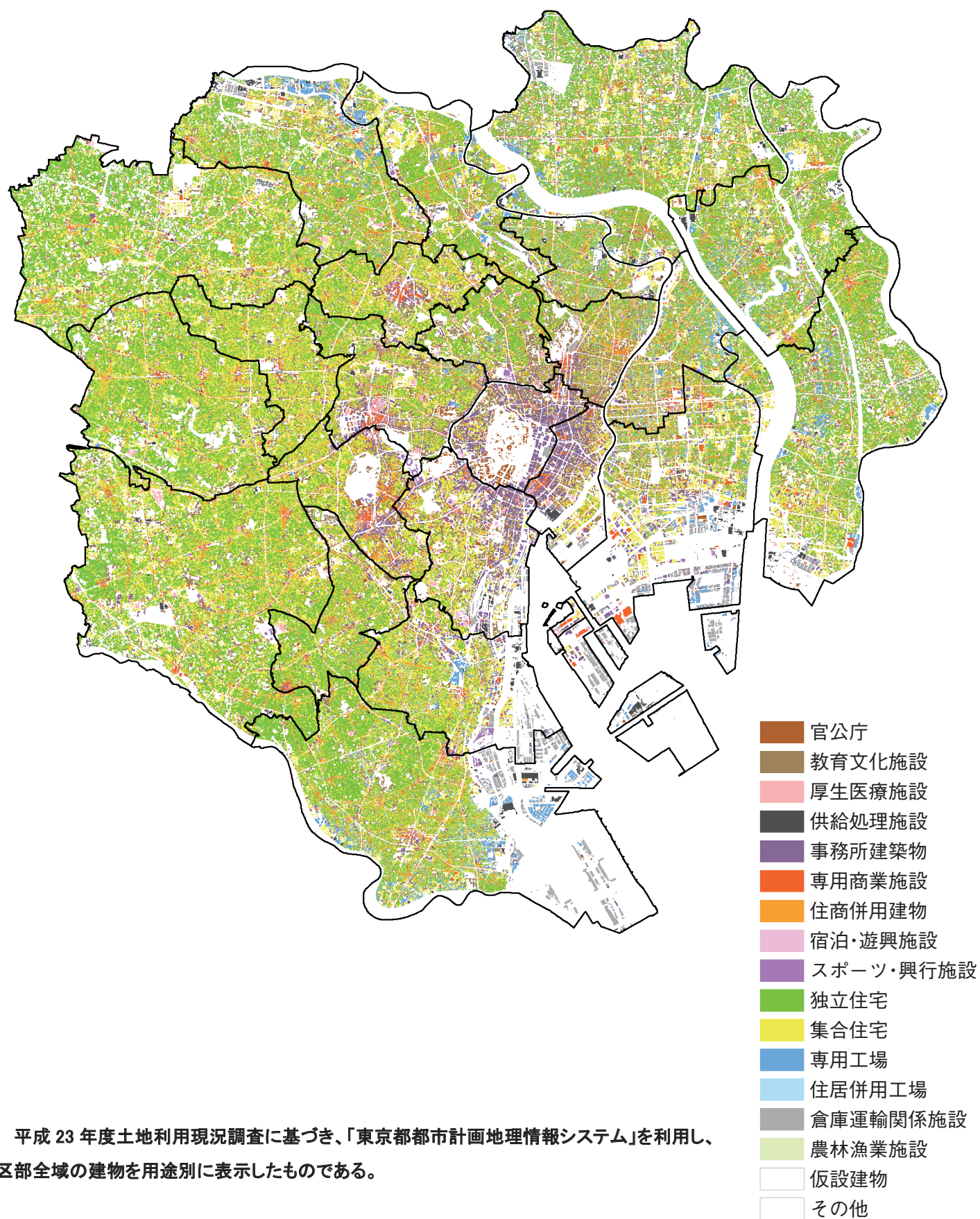
宅地利用比率（区部）（%）



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）

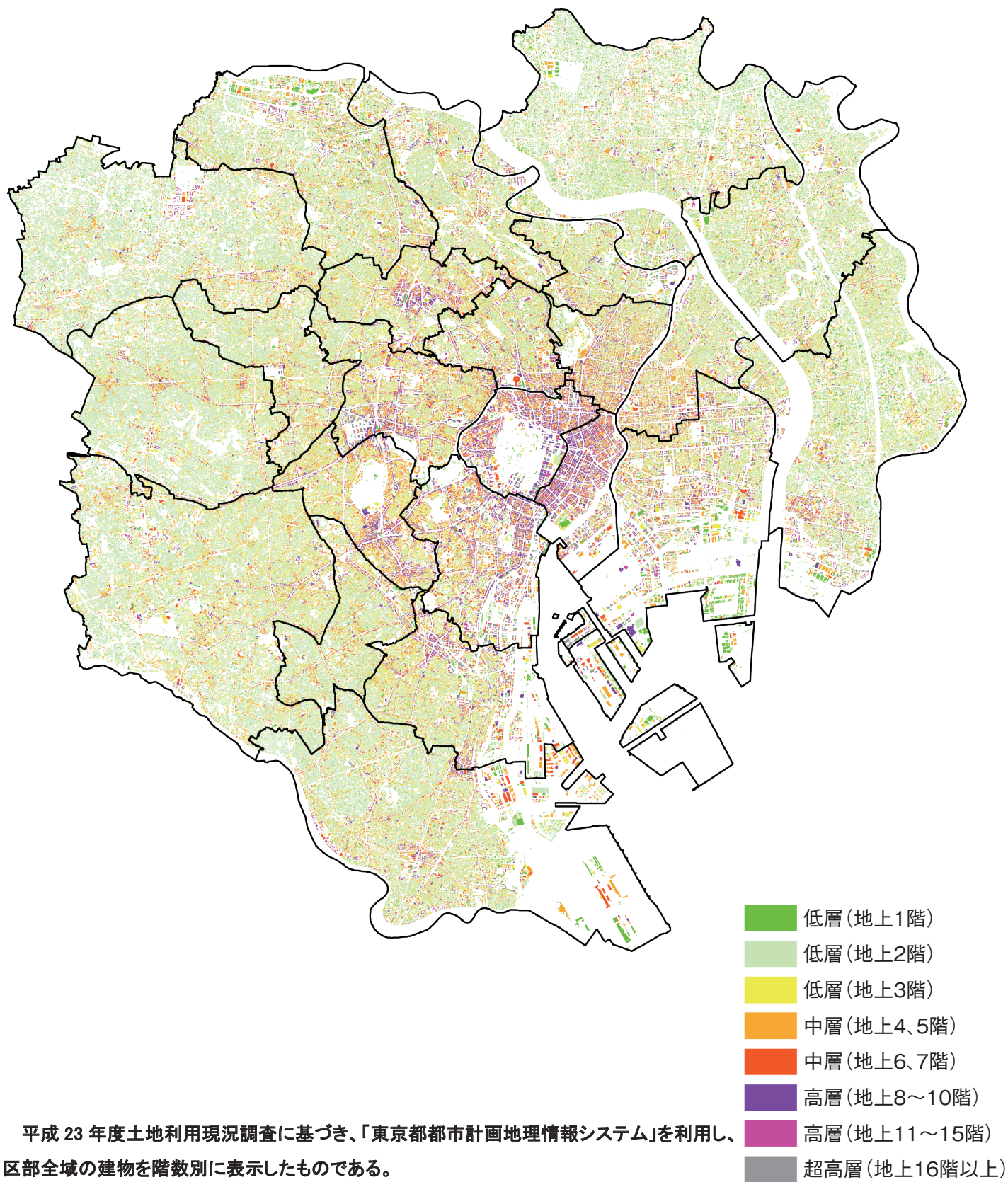


## 平成 23 年建物現況図

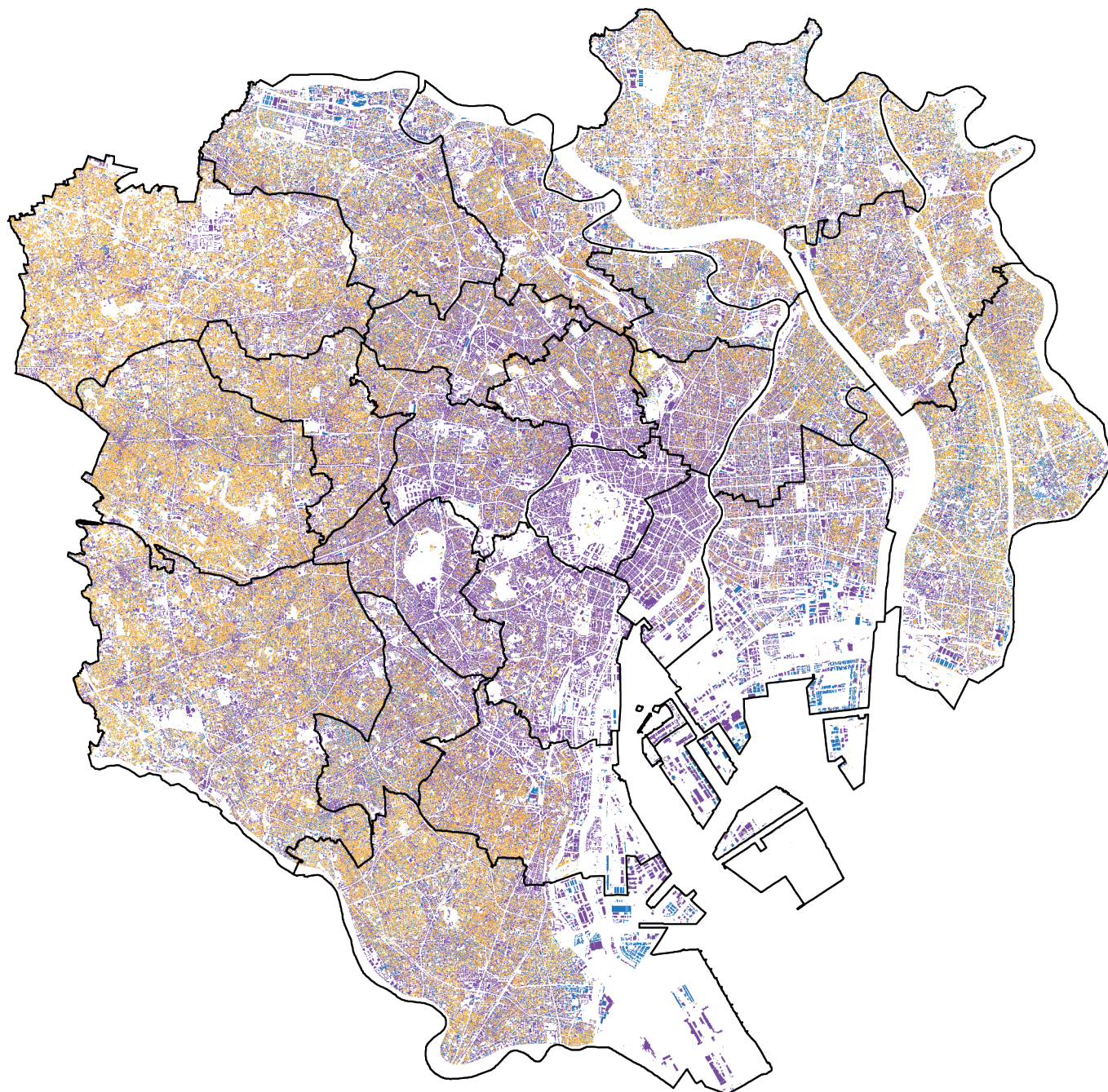


平成 23 年度土地利用現況調査に基づき、「東京都都市計画地理情報システム」を利用し、区部全域の建物を用途別に表示したものである。

## 平成 23 年建物階数別現況図



## 平成 23 年建物構造別現況図



- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 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。

