

### 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。

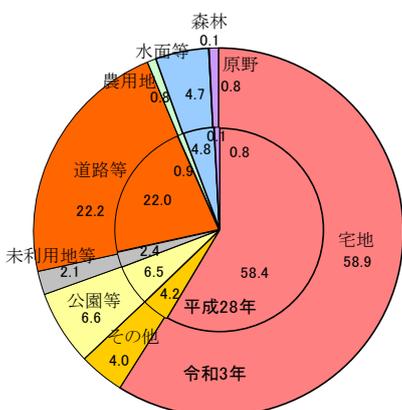
建物の用途別延べ面積比率は、集合住宅が大きく増加し、住商併用建物、独立住宅などが減少している。

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。

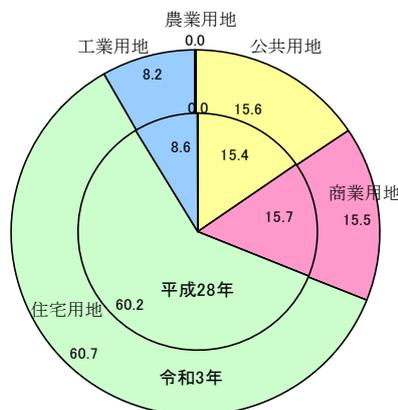
また、拠点別及びエリア別の土地利用の動向については、各拠点及び各エリアで容積率、中高層化率などが区部平均を大きく上回り、土地の高度利用が進んでいる。建物の用途別延べ面積比率についても、事務所や専用商業施設などが区部平均を上回っており、業務商業機能が集積している。特に、大手町では事務所が約9割と大部分を占め、有楽町では専用商業施設が約3割と拠点別の中でも比率が大きいこと、錦糸町・亀戸では集合住宅が約4割と拠点別の中では比率が大きいことなど、地域特性の違いを見ることができる。

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。

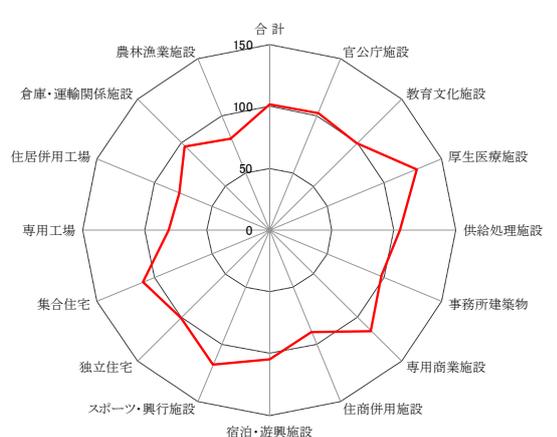
土地利用比率(区部)(%)



宅地利用比率(区部)(%)

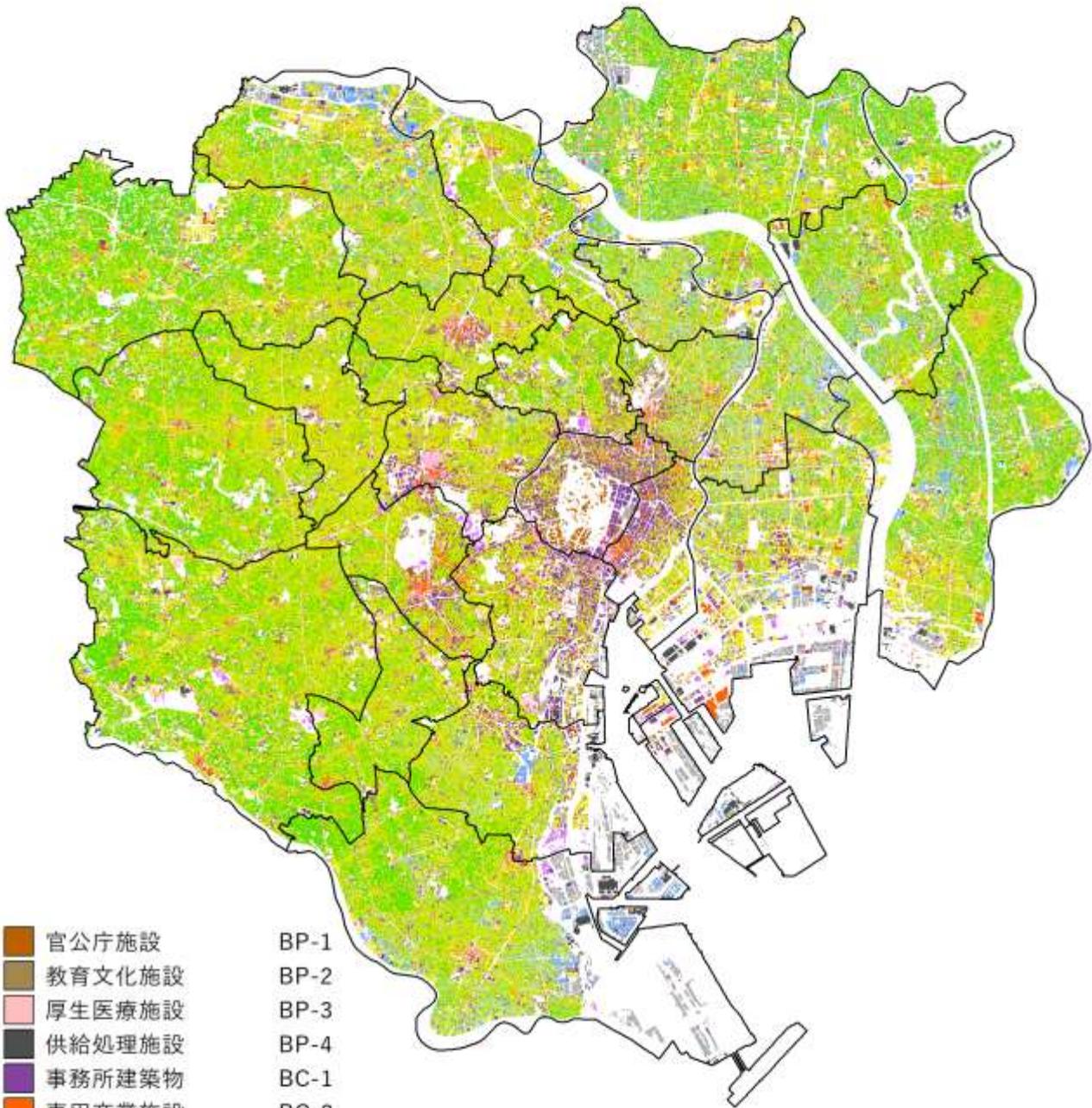


用途別建物用地面積増加率(区部)  
(H28年を100としたR3年の割合)



# 令和3年建物現況図

Distribution of Buildings by Type (2021)

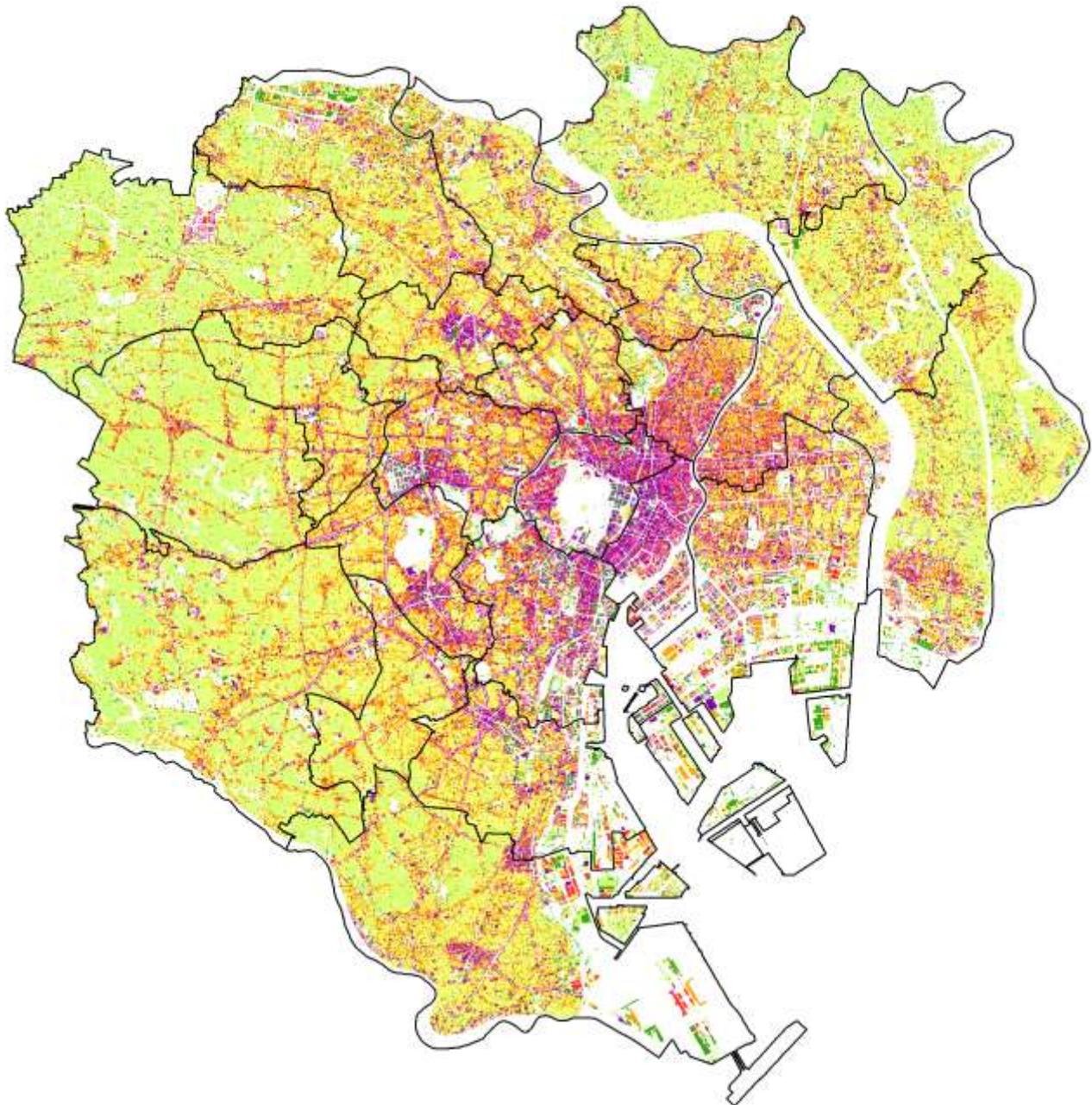


- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 官公庁施設                            | BP-1 |
| 教育文化施設                           | BP-2 |
| 厚生医療施設                           | BP-3 |
| 供給処理施設                           | BP-4 |
| 事務所建築物                           | 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

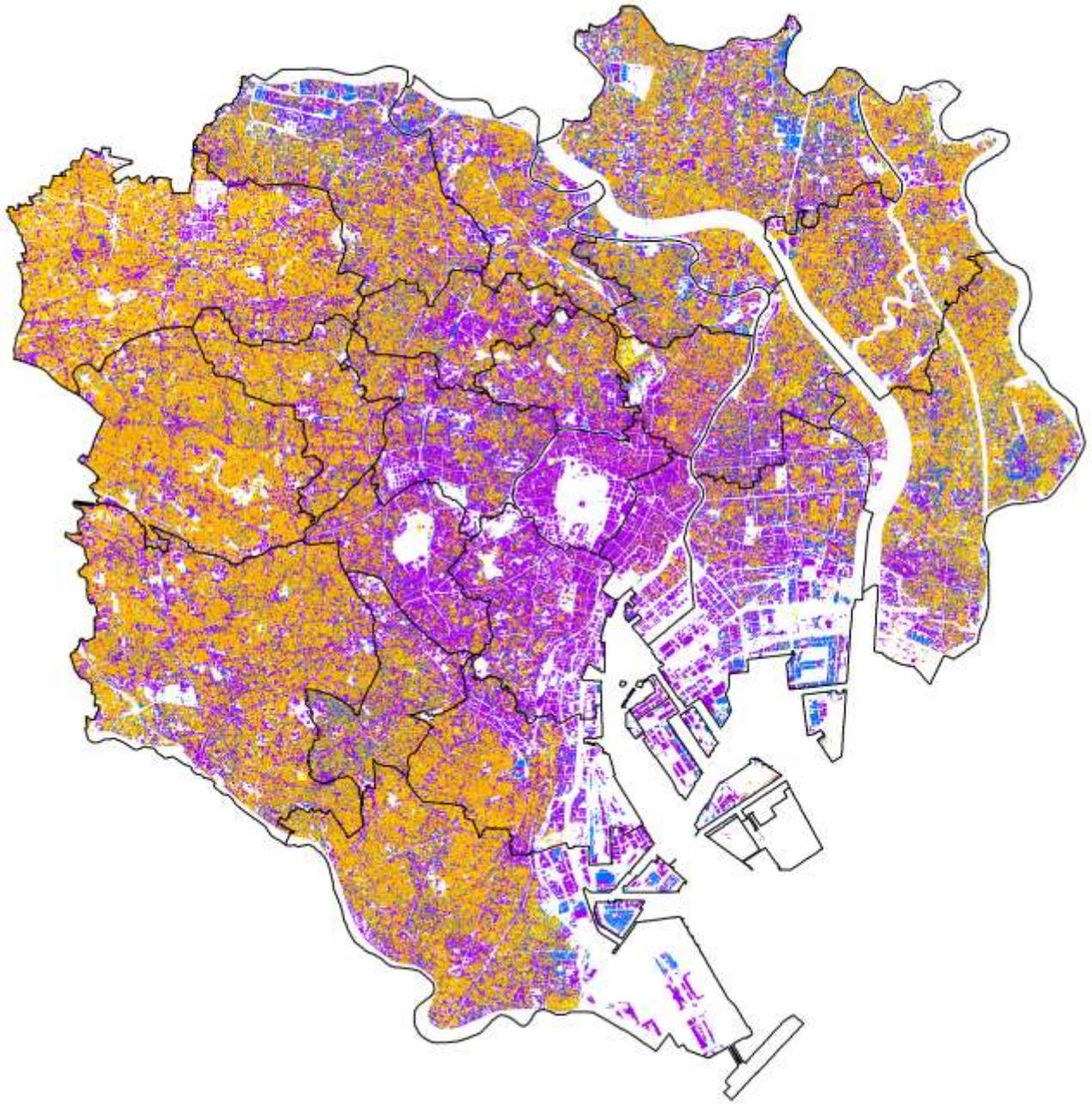
Distribution of Buildings by Number of Floors (2021)



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。