

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

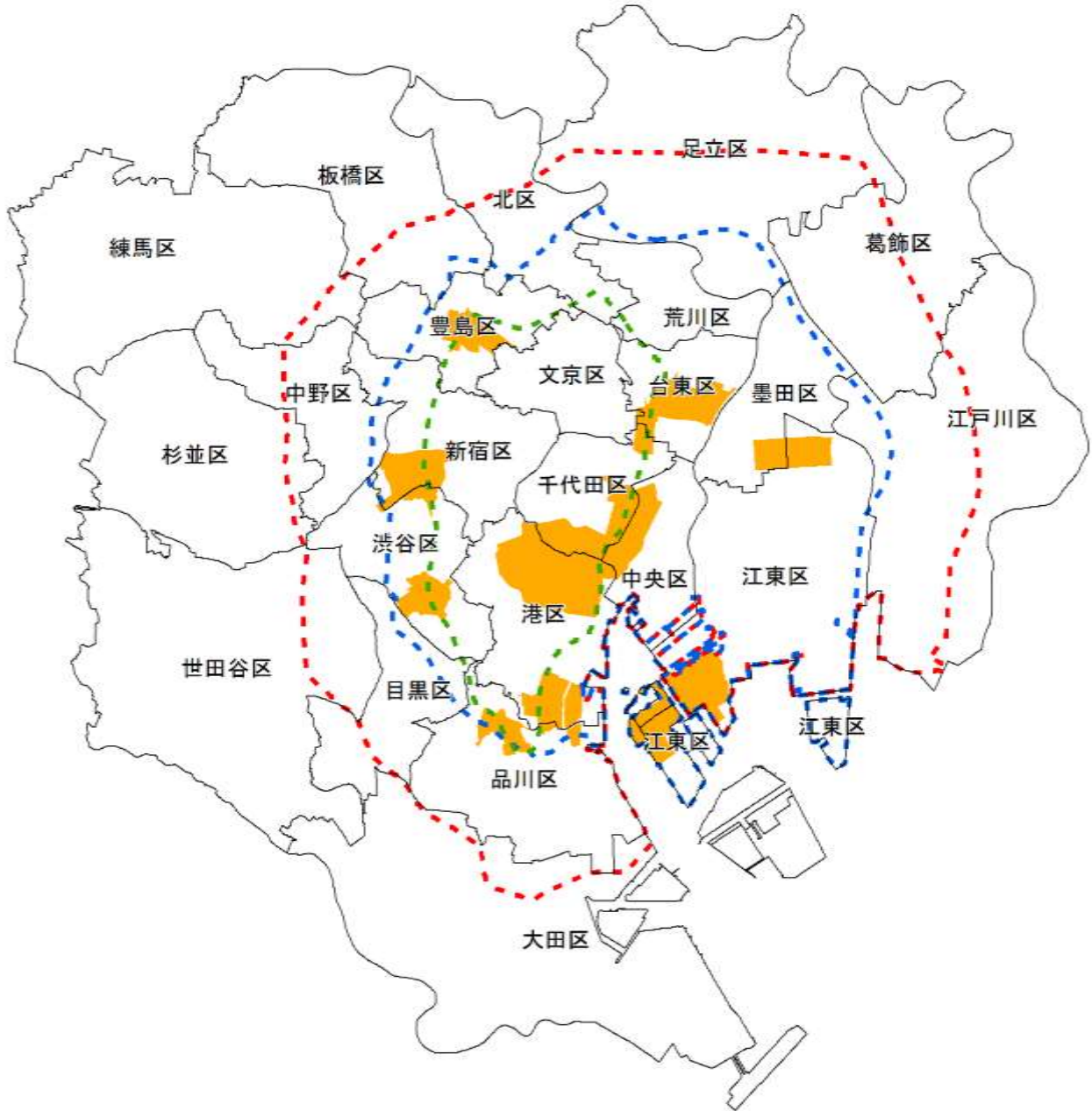
平成28年から令和3年までに増加（減少）した構成比等の量（単位：ポイント）

(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

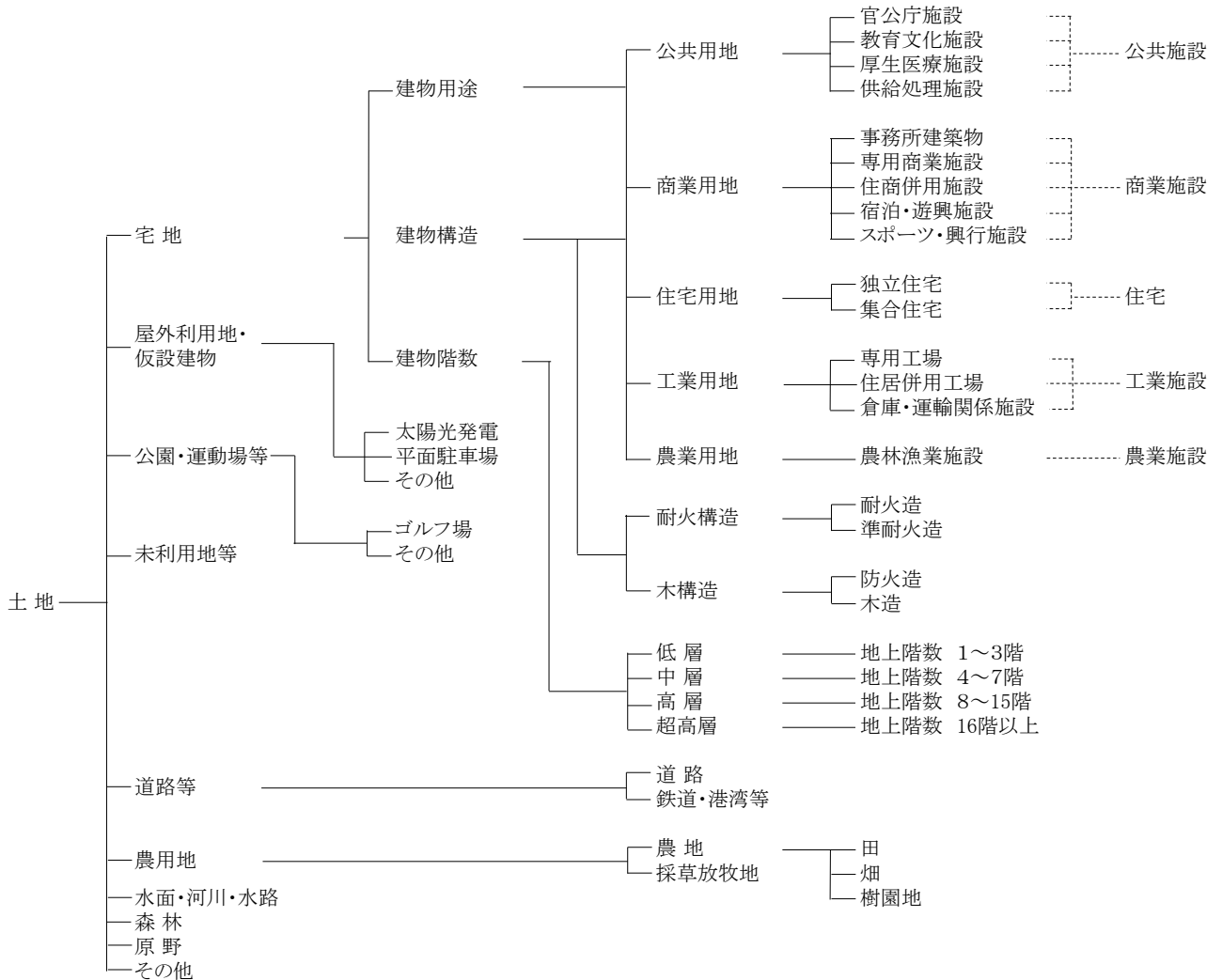
区分3：上層部が下層部の50%未満のもので、補正係数は階数に応じて0.65～0.4

(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、オーディ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		

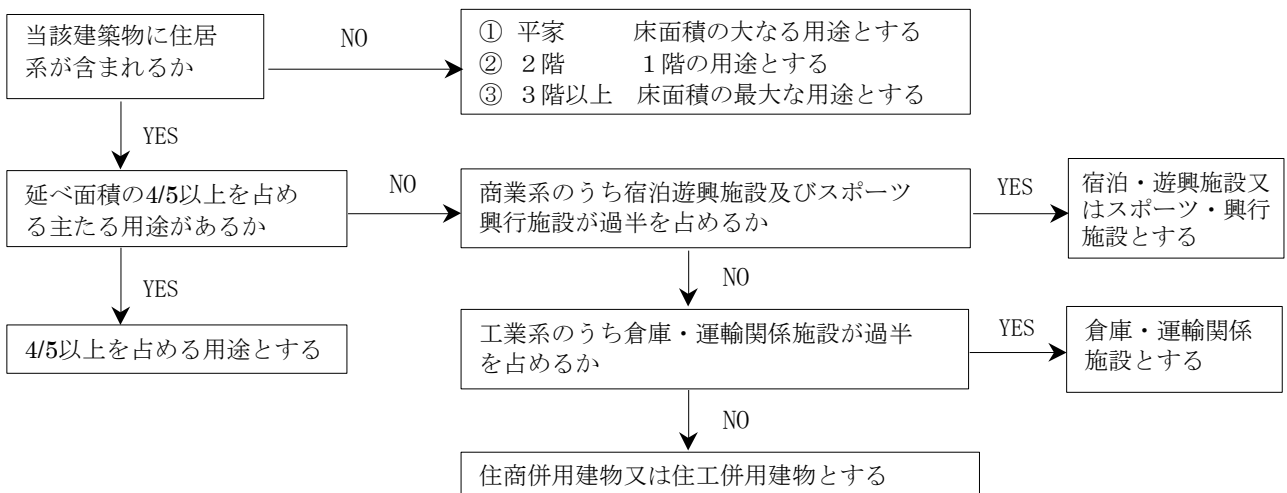
2-3 建物構造分類

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