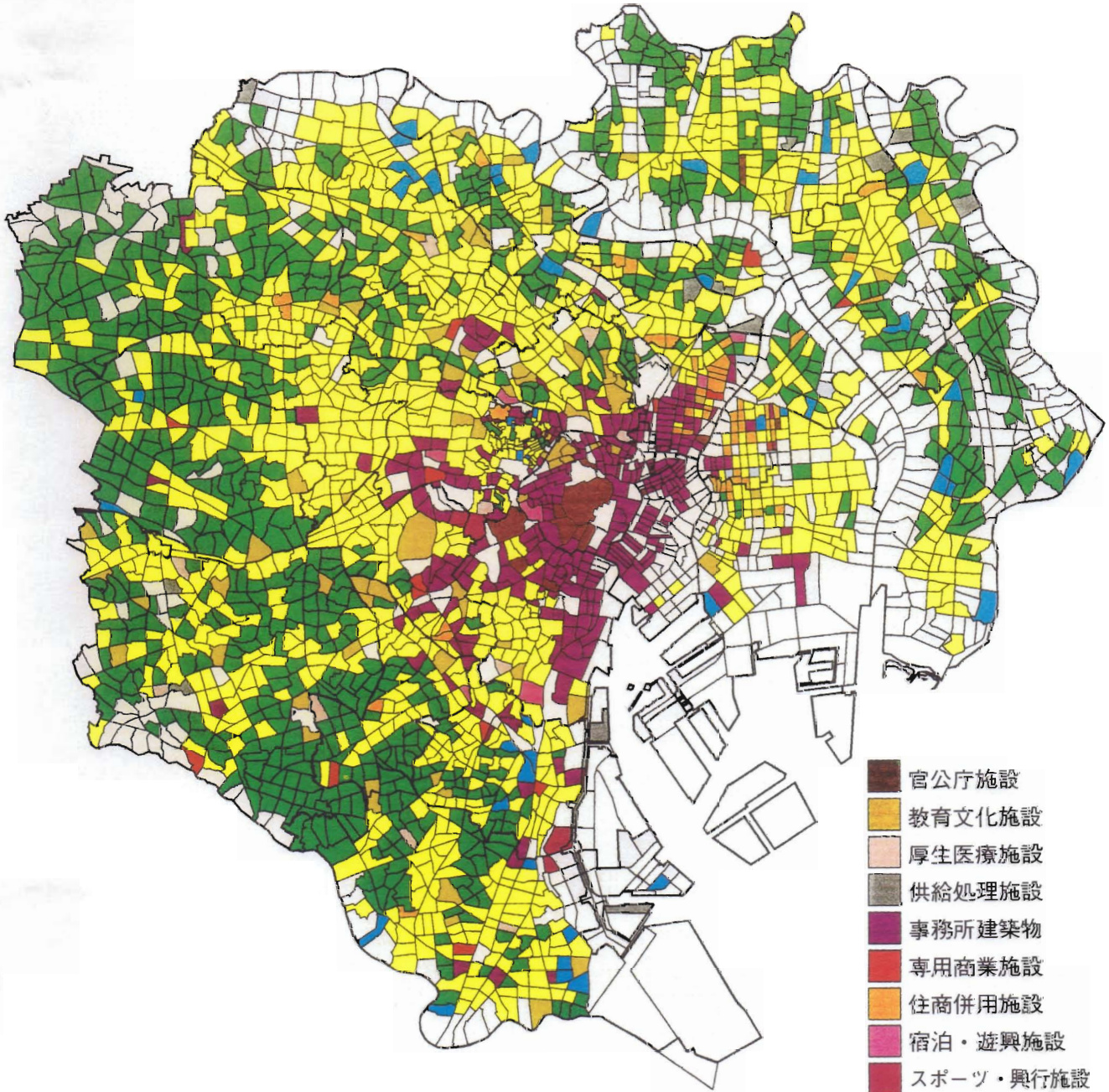


東京の土地利用

平成8年東京都区部

平成8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
- 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
- 宅地割合1/2未満



目次

はじめに

本報告書は、平成8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の結果を、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。

現地調査では、外観目視による全数調査を行い、土地利用現況図にまとめました。また電算機を活用して調査結果の計量・解析を行い、土地利用の状況を電子データ化した数値情報として把握しました。

なお、調査結果の電子データ化は、平成3年の調査に続き、今回で2回目となるので、初めて町丁目別集計に基づく変化の動向を分析することができるようになりました。

また地域別の集計についても、これまでの方面別、圏域別から都心、副都心の拠点別及び環状7号線内側、環状6号線等内側、山手線内側のエリア別に変更して、地域の特性をよりの確に把握できるように配慮しました。

調査の実施にあたり、各区の担当者をはじめ、多くの関係者の御協力を賜りました。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。

東京都都市計画局

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 宅地利用率	10
4 建物用地利用率	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	30
12 建築面積比率	33
13 延べ面積比率	35
14 不燃化率	39
15 建物構造比率	46

III 区部土地利用の概観

 52

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
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

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、各区に委託して実施しており、現地踏査による全数調査を行っている。調査にあたっては、調査要領等を定め、調査の均一性を確保した。

調査項目は、土地・建物用途、建物構造・階数である。この結果を、電子データ化したうえで5千分の1の土地・建物用途別現況図、建物構造・階数別現況図として、色分類して表現している。また、前回調査からの変化を表示した変化図も作成している。

調査結果については、地図情報として「東京都都市計画局地理情報システム」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。

なお、前回までの報告書では、ポイントサンプリング手法で集計していたが、今回からはポリゴン手法（1-5(16)参照）による集計を行っている。

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区の区域別集計

(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

区部中心部整備指針における更新都心及び再編都心を合わせた区域とする。

(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6副都心は、副都心整備計画の各整備区域とする。

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

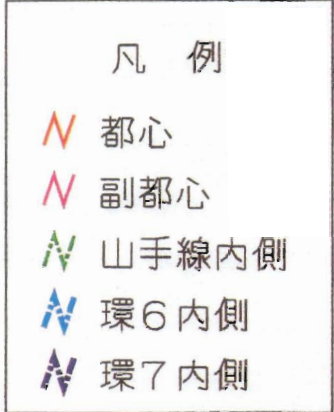
(12) 増加（減少）率

平成3年に対する平成8年までの増加（減少）量の割合

(13) 増加（減少）量

平成3年から平成8年までに増加（減少）した構成比の量（単位：ポイント）

区部の行政界と各集計エリアの区域図



(14) 面積

本報告書における面積とは、電算機上のポリゴン集計による数値である。

(15) ポイントサンプリング集計

前回までの報告書では、区部を500mメッシュ約2,700に分割し、さらにそれぞれのメッシュ内に等間隔に25mメッシュを設定し、そのメッシュポイントを読み取るポイントサンプリングの方法で集計していた。

(16) ポリゴン集計

ポリゴン（多角形）として座標値を計測し、属性値と合わ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。

(17) 延べ面積

建物全体の床面積。平成3年の調査では、延べ面積は一階の形状面積（水平投影面積）×階数として求めた。

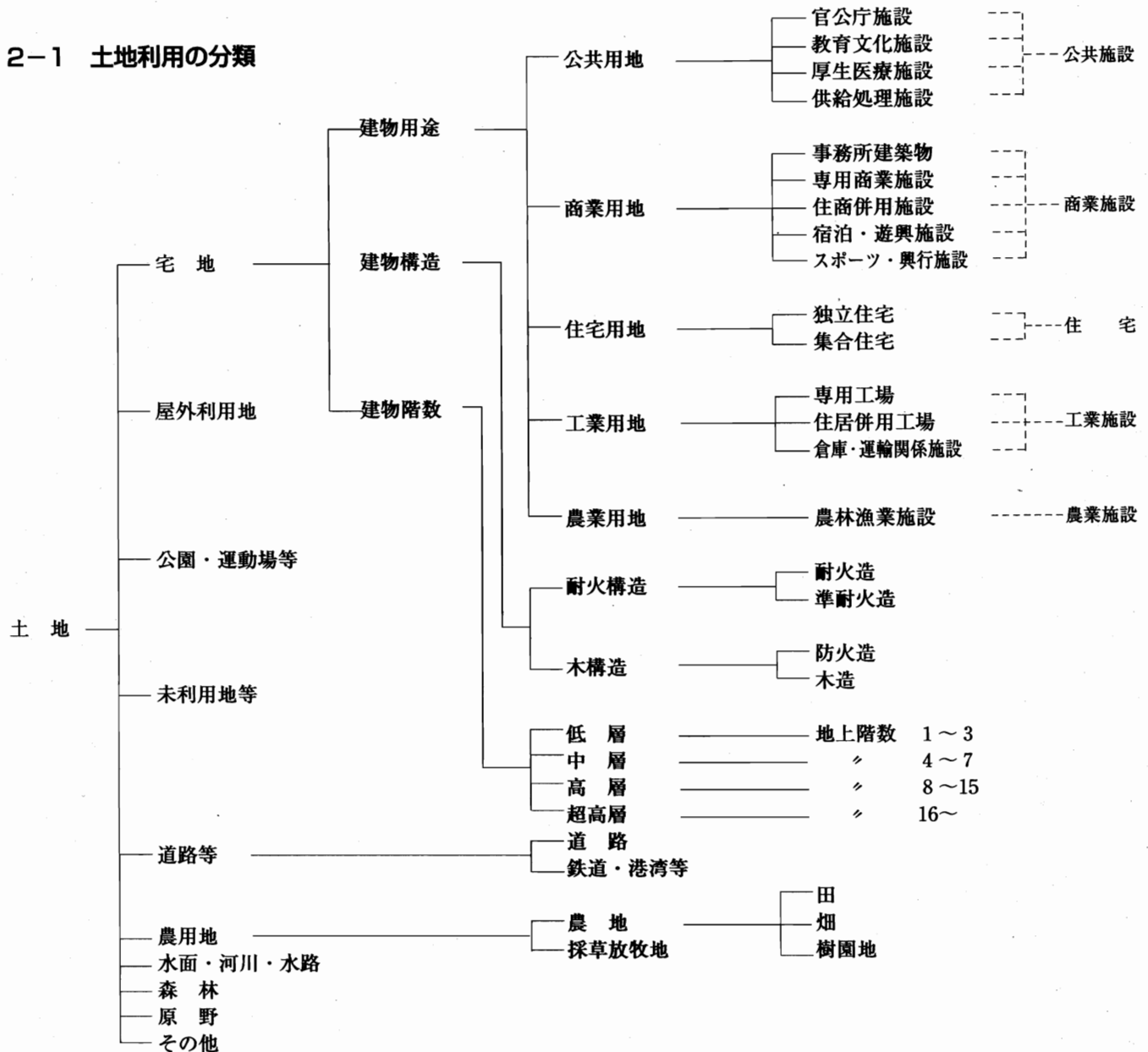
今回は、建物の下層と上層の床面積の違いを集計に反映させて、より実際の延べ面積に近似するように建物を3区分に分けて調査を行い、それぞれに補正係数を掛けて算定している。

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

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	
	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、屠畜場、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	
	専用商業施設	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、税理・会計・建築等の事務所） 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、ダンス教室	
	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	
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	
工業用地	専用工場	右記の専用工場	工場、作業所、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	
	倉庫運輸関係施設	自動車車庫、駐輪場、バスターミナル、トラックターミナル 倉庫、流通センター、配送所	
農	農林漁業施設	温室、サイロ、畜舎、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	
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、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・蓮など灌漑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畑
	採草牧草地	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	
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	
原 野		野草地など小灌木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地	
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	

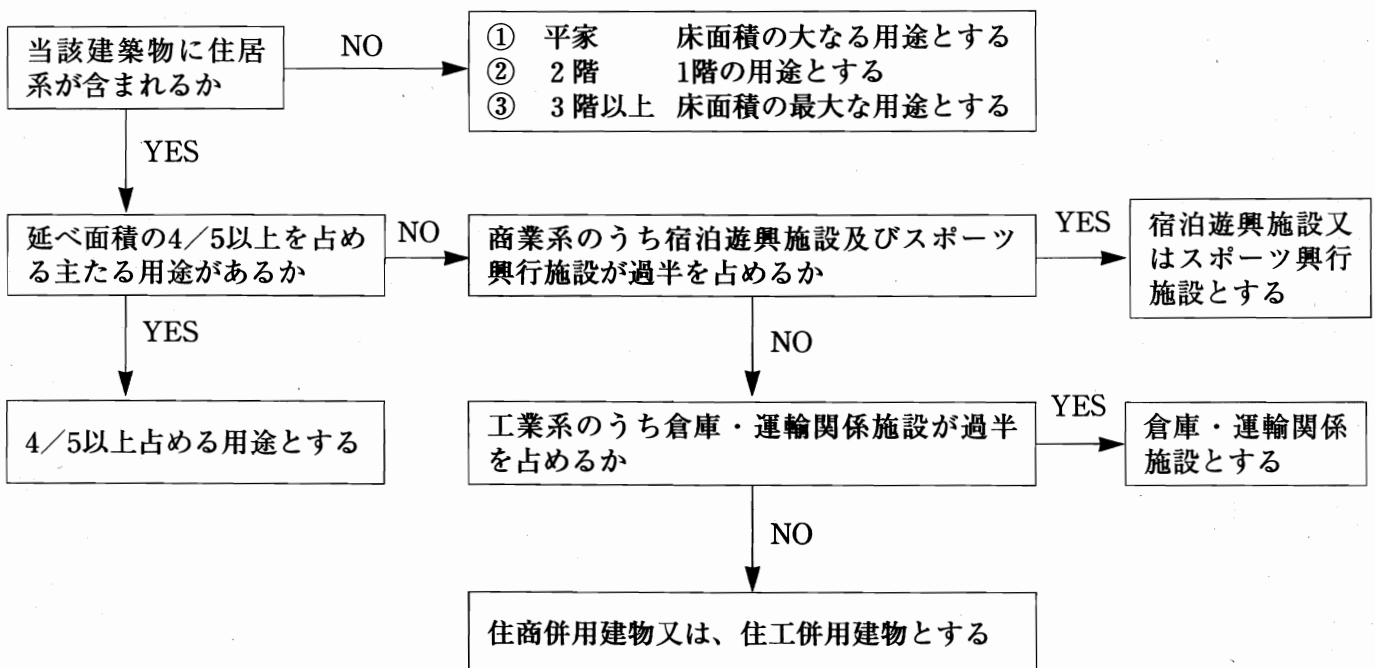
2-3 建物構造分類

耐火構造	耐火造	主要構造部（柱、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 外壁が耐火構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、鉄網硝子等）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

「23区全域で62,555ha、
平成3年より約300ha増加」

(区部)

本報告書では、土地利用比率以降、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、町丁目の行政界を用いたポリゴン集計により求めたので、これらの数値は一般に使用されている行政面積とは必ずしも一致しない

区部全域の面積は、約62,555haであり、平成3年と比較すると、埋立地等の拡大により約300ha増加している。

平成3年から平成8年間の区部全域の土地利用面積の変化をみると、増加量の大きいものは、宅地の397.2ha、その他270.8ha（そのうち屋外利用地が199.0ha）、公園運動場等の270.7haなどである。また、道路等のうち、道路が194.6ha増加している。

一方減少量の大きいものは、農用地の397.3ha、未利用地の128.4ha、水面・河川・水路の120.9haなどである。また道路等は32.2haの増加であるが、そのうち道路の増加分を除くと、逆に162.4haの減少となる。

(区別)

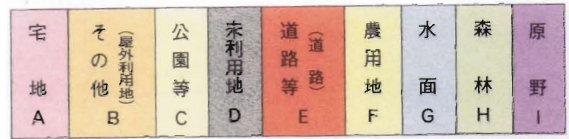
概ね区部の内側で狭く、周辺では広がっている。太田の面積は区部で最も大きく、次いで世田谷、足立の順である。中央、台東、荒川が狭い。最も広い太田は、中央の約6倍である。

(拠点別)

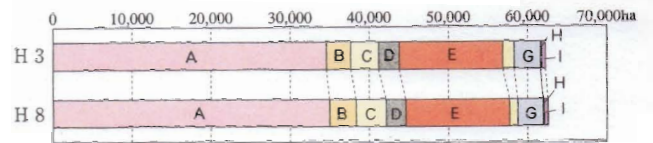
都心の面積は、約544haであり、区部全域の0.9%である。また7副都心の面積を合計すると、約1,600haで、区部全域の2.6%である。

(エリア別)

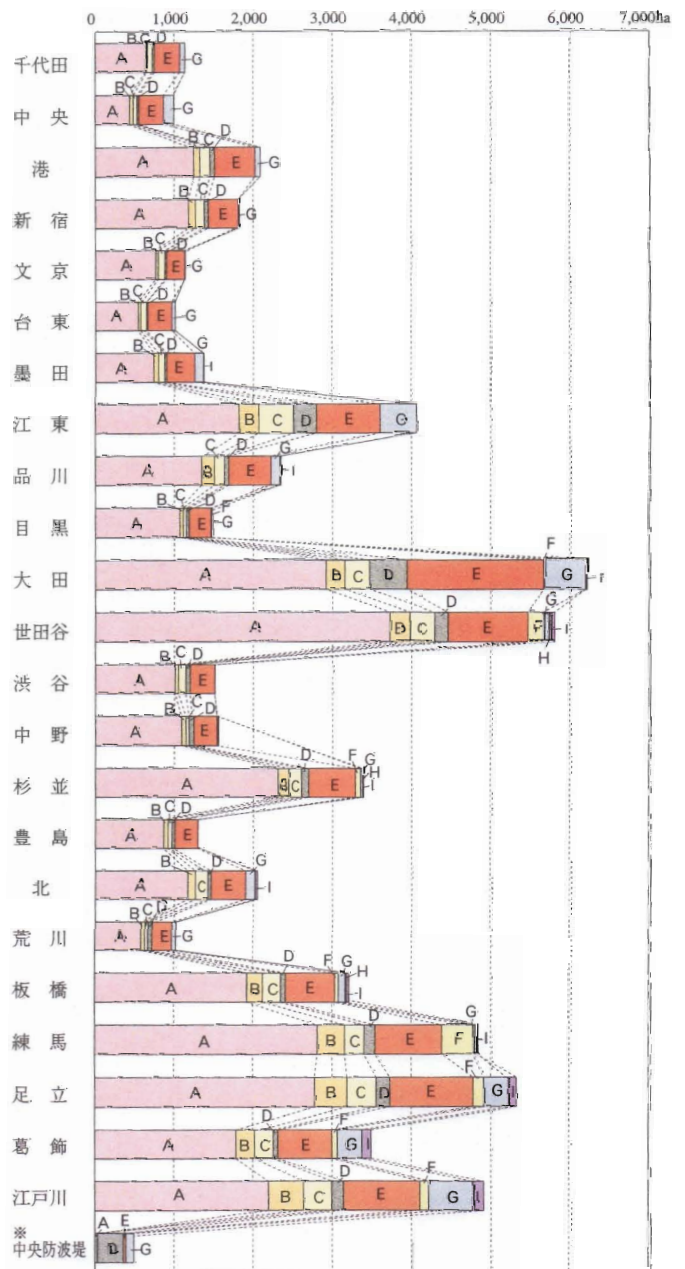
山手線内側、環6内側、環7内側の各エリア面積の区部全域に占める割合は、それぞれ9.9%、29.3%、51.6%となる。



土地利用面積 (区部)



平成8年土地利用面積 (区別)



※中央防波堤付近の埋立地

平成8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 運動場等	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 (H8)	62,555.4	34,971.5	3,368.4 (3,292.3)	3,778.8	2,477.5	13,123.7 (11,364.3)	1,031.5	3,195.1	85.0	523.9		
区部 (H3)	62,255.4	34,574.3	3,097.6 (3,093.3)	3,508.1	2,605.9	13,091.5 (11,169.7)	1,428.8	3,316.0	90.4	542.9		
千代田	1,136.0	636.5	14.6 (14.6)	70.7	27.4	321.8 (287.3)	0.0	64.6	0.3	0.1		
中央	995.3	435.3	46.4 (46.4)	47.3	23.3	311.5 (309.4)	0.0	131.6	0.0	0.0		
港	2,090.5	1,244.8	79.6 (79.6)	126.2	56.7	514.3 (440.5)	0.0	68.8	0.1	0.0		
新宿	1,825.4	1,180.4	87.3 (65.7)	111.3	50.1	381.7 (357.9)	0.0	14.2	0.4	0.0		
文京	1,135.6	762.9	32.9 (32.8)	81.1	21.7	230.5 (225.2)	0.0	6.6	0.0	0.0		
台東	1,008.1	540.9	32.4 (32.4)	72.7	13.8	304.3 (281.1)	0.0	43.9	0.0	0.0		
墨田	1,371.8	736.8	60.4 (60.4)	76.8	25.8	353.1 (324.3)	0.0	111.2	0.0	7.7		
江東	4,064.5	1,820.6	250.6 (249.0)	436.8	290.7	804.9 (701.6)	0.2	460.8	0.0	0.0		
品川	2,349.2	1,345.9	161.9 (161.9)	126.6	55.7	533.5 (405.9)	0.1	113.6	1.9	10.0		
目黒	1,475.8	1,690.0	43.7 (43.7)	38.4	34.5	276.2 (262.3)	4.6	8.6	0.1	0.6		
大田	6,217.3	2,918.0	238.0 (237.9)	310.2	475.2	1,728.1 (833.3)	8.6	519.4	2.3	17.4		
世田谷	5,808.0	3,725.1	250.2 (250.1)	318.2	168.0	1,007.5 (968.7)	191.9	59.8	29.8	57.6		
渋谷	1,511.7	1,008.2	42.4 (42.4)	93.0	53.3	310.7 (281.6)	0.0	4.0	0.1	0.0		
中野	1,557.4	1,090.6	55.2 (55.2)	38.6	60.7	292.0 (273.0)	8.8	11.3	0.2	0.1		
杉並	3,390.7	2,312.5	136.0 (136.0)	159.6	89.6	589.6 (559.5)	66.4	26.5	5.8	4.8		
豊島	1,298.2	865.4	55.6 (55.6)	45.7	39.4	290.4 (260.3)	0.1	1.6	0.0	0.0		
北	2,051.8	1,170.3	96.4 (73.7)	156.2	38.4	440.0 (350.1)	1.1	116.7	3.8	29.0		
荒川	1,022.4	583.0	49.0 (48.9)	38.0	51.2	248.1 (184.1)	0.0	53.2	0.0	0.0		
板橋	3,211.2	1,924.9	199.1 (199.0)	228.1	59.3	621.4 (601.3)	47.4	83.9	14.6	32.6		
練馬	4,818.6	2,811.8	346.3 (317.5)	244.7	139.7	839.4 (808.7)	391.5	27.2	15.5	2.8		
足立	5,322.4	2,777.6	409.6 (409.3)	369.5	170.9	1,047.0 (1,001.6)	132.9	304.0	3.8	107.1		
葛飾	3,492.0	1,786.5	236.1 (236.1)	233.7	58.3	681.6 (623.4)	67.7	309.7	0.6	117.9		
江戸川	4,908.4	2,196.5	441.1 (440.5)	355.5	147.6	963.7 (940.6)	110.3	551.8	5.8	136.1		
中央防波堤	492.8	28.3	3.6 (3.6)	0.0	326.2	32.6 (32.6)	0.0	102.2	0.0	0.0		

(注) B、Eの()は内数

平成8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 運動場等	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	544.1	292.1	3.7 (3.7)	20.7	20.2	205.3 (191.6)	0.0	2.1	0.1	0.0		
新宿	268.2	144.0	10.4 (10.4)	12.5	12.8	88.3 (76.5)	0.0	0.1	0.0	0.0		
渋谷	152.2	89.1	5.9 (5.9)	2.0	6.8	48.0 (44.2)	0.0	0.4	0.0	0.0		
池袋	132.5	68.1	5.7 (5.7)	3.1	3.8	51.8 (42.1)	0.0	0.0	0.0	0.0		
大崎	127.9	69.7	4.5 (4.5)	1.1	6.5	42.1 (34.9)	0.0	4.0	0.0	0.0		
上野・浅草	270.7	148.8	8.9 (8.9)	6.3	3.3	103.3 (92.8)	0.0	0.1	0.0	0.0		
錦糸町・亀戸	205.6	107.9	8.9 (8.9)	12.0	5.3	68.2 (55.4)	0.0	3.4	0.0	0.0		
臨海	442.9	96.9	34.3 (34.3)	86.8	97.9	90.1 (83.6)	0.0	36.9	0.0	0.0		
山手線内側	6,187.5	3,958.1	196.6 (174.9)	447.2	145.6	1,337.8 (1,297.5)	0.0	101.2	1.0	0.1		
環6内側	18,352.4	10,408.2	791.6 (769.5)	1,210.7	695.1	4,315.0 (3,810.4)	0.4	923.7	1.3	6.5		
環7内側	32,287.9	18,443.7	1,610.5 (1,575.3)	1,939.0	1,043.9	7,005.5 (6,276.8)	70.9	1,927.7	5.1	241.5		

(注) B、Eの()は内数

2. 土地利用比率

「宅地が過半、道路は約18%、
公園等は増加、農用地は減少」

(区部)

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。

宅地が55.9%と過半を占め、道路等21.0% (内、道路18.2%) が次に続く。

未利用地等及び屋外利用地が9.3%あり、農用地は1.7%存在する。

平成3年と比較すると、公園等は0.4ポイント増加し、農用地は0.6ポイント減少している。

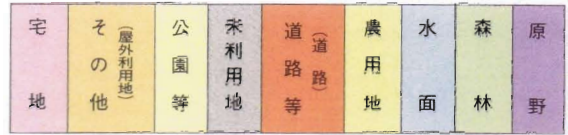
(区別)

宅地の構成比が高く、全土地面積の60%以上を占めている区は、新宿、文京、目黒、世田谷、渋谷、中野、杉並、豊島である。

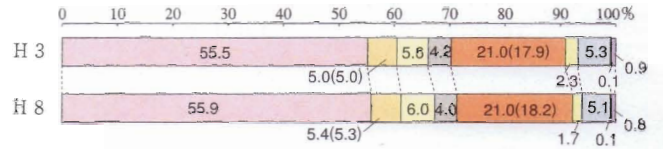
また、道路率が20%を超えるのは、千代田、中央、港、台東、墨田、豊島である。

公園等は江東区の10.8%が最も高く、北、江戸川、台東、文京、板橋がこれに続く。

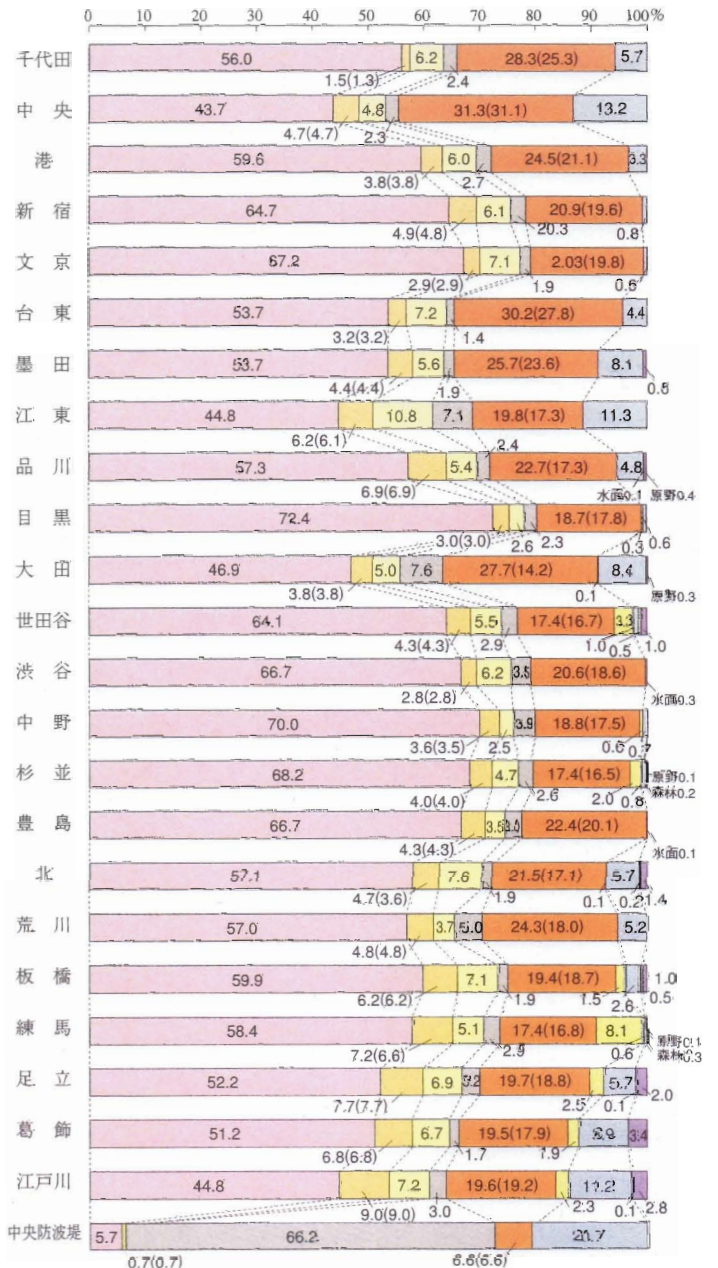
農用地は、練馬の8.1%が最も高く、世田谷の3.3%がこれに続く。



土地利用比率 (区部)



平成8年土地利用比率 (区別)



「都心、副都心は道路等の割合が高い」

(拠点別)

宅地が区部平均を上回るのは、渋谷のみである。道路は都心の35.2%を筆頭に、臨海以外の6副都心はいずれも区部平均に比べて大きく上回っている。

臨海は、副都心のなかでも土地利用が激しく変化している。平成3年に比べると宅地が14.3ポイント、公園等が8.5ポイント、道路が5.7ポイント増加しているが、未利用地等がまだ22.1%ある。

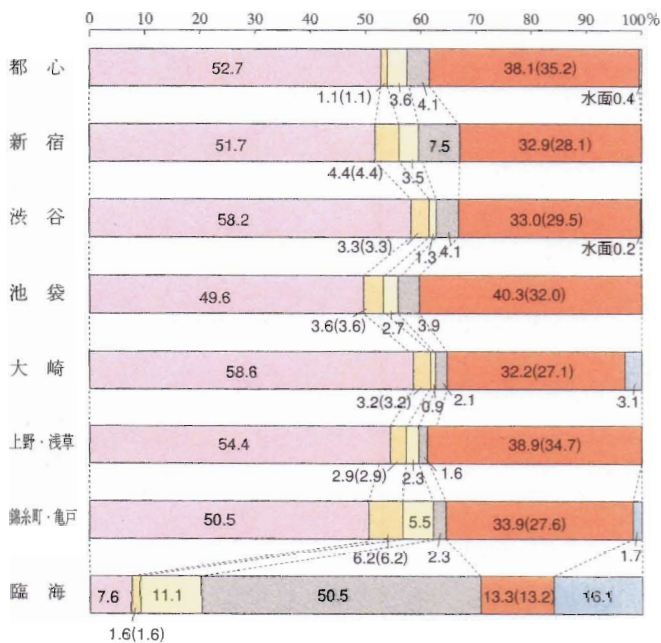
(エリア別)

宅地は、山手線内側が64.0%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。

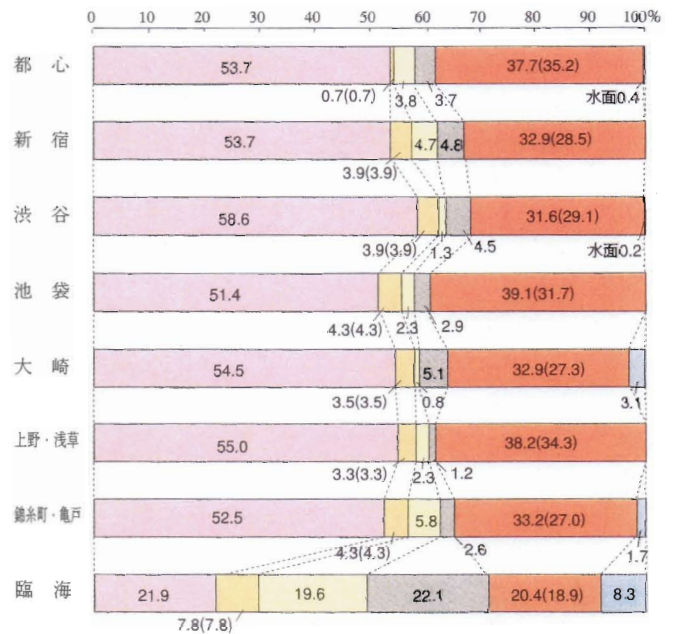
公園等は、平成3年に比べて環6内側、環7内側で増加している。

宅地	その他 (屋外利用地)	公園等	未利用地	道路等 (道路)	農用地	水面	森林	原野
----	----------------	-----	------	-------------	-----	----	----	----

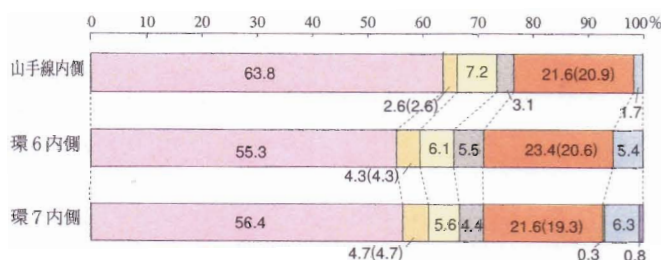
平成3年土地利用比率 (拠点別)



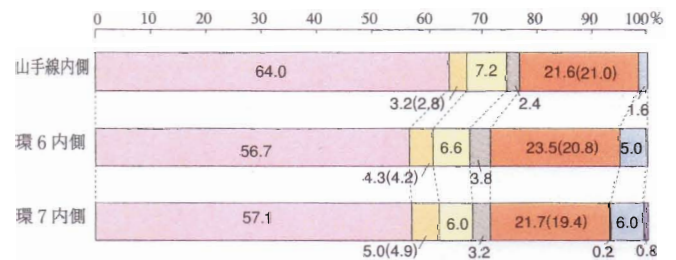
平成8年土地利用比率 (拠点別)



平成3年土地利用比率 (エリア別)

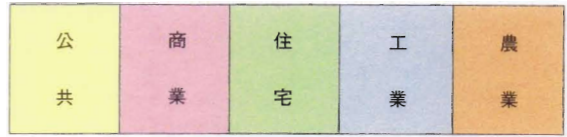


平成8年土地利用比率 (エリア別)



3. 宅地利用比率

「商業用地は増加、住宅用地、工業用地は減少」

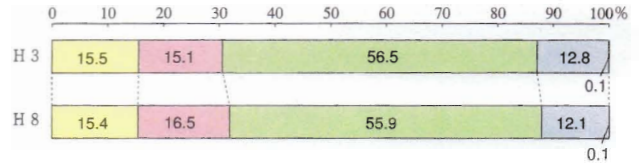


(区部)

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（土地利用分類の概念における建物用途中分類）し、その構成比を平成3年と比較して示す。

商業用地だけは16.5%と1.4ポイント上昇し、住宅用地、工業用地は減少している。

宅地利用比率（区部）



(区別)

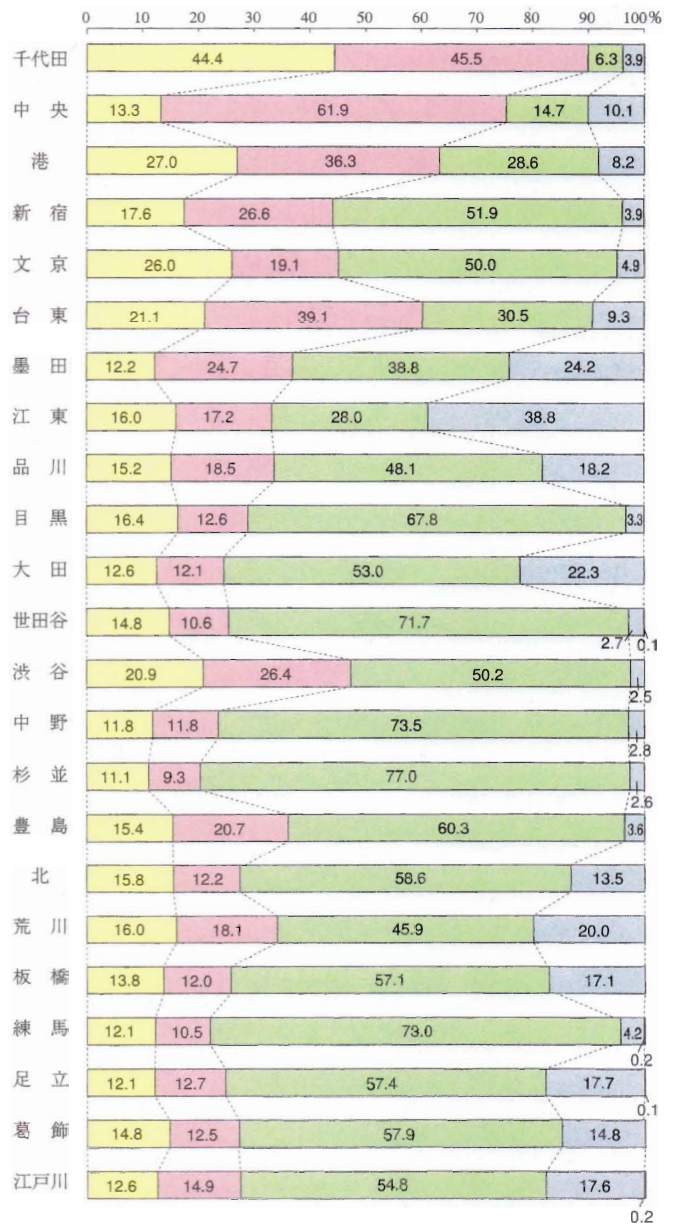
公共用地は、千代田、港、文京が高く、中野、杉並等が低い。

商業用地は、千代田、中央、港、台東できわめて高く、新宿、墨田、渋谷、豊島がこれに続いている。

住宅用地は、杉並が最も高く、これに続き、目黒、世田谷、中野、練馬の区部の西側で高い。

工業用地は、江東が最も高く、墨田、大田、荒川、品川、足立、江戸川、板橋と続く。

平成8年宅地利用比率（区別）



「副都心の商業用地はいずれも増加」

(拠点別)

公共用地は、都心が最も高く、新宿、上野・浅草と続く。

商業用地は、池袋が最も高く70%を超えており、最も低いのは錦糸町・亀戸である。都心以外は、平成3年と比較すると、商業用地の割合が増加している。

住宅用地は、錦糸町・亀戸が33.1%以上と最も高いが、都心では1.0%しかない。また、平成3年と比較すると、大崎以外では住宅用地は減少している。

工業用地は、臨海が最も高く、大崎、錦糸町・亀戸が続いている。

(エリア別)

公共用地は、山手線内側が高く、環6内側、環7内側も区部平均を上回っている。

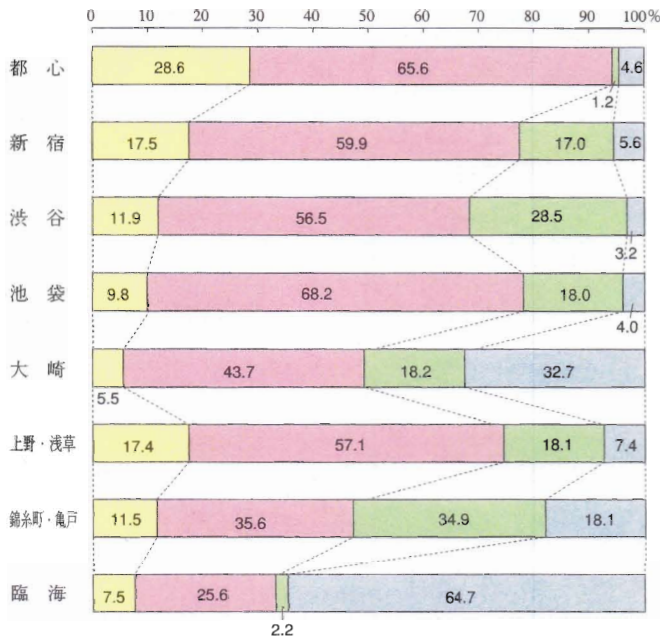
商業用地も同様であり、平成3年と比較すると、3エリアとも増加している。

住宅用地は環7内側が高いが、3エリアとも区部平均を下回る。また平成3年と比較すると、3エリアとも減少している。

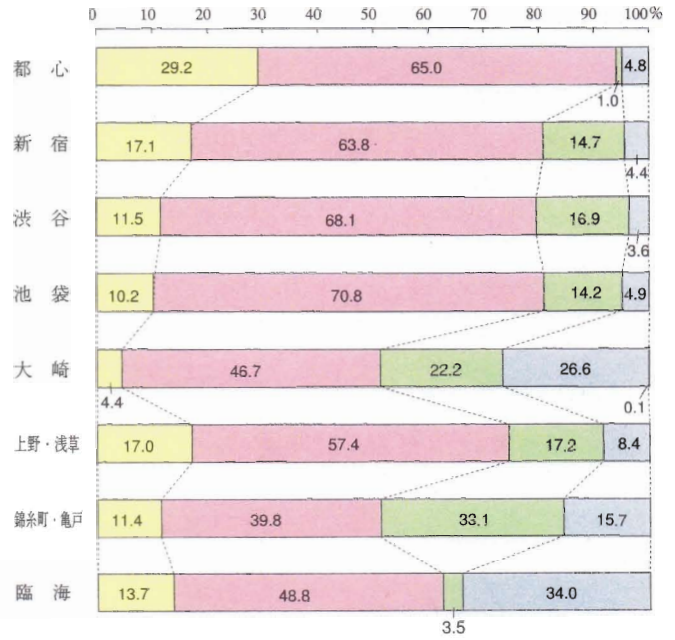
工業用地は、環6内側が高く、環7内側とともに区部平均を上回るが、平成3年に比べると減少している。



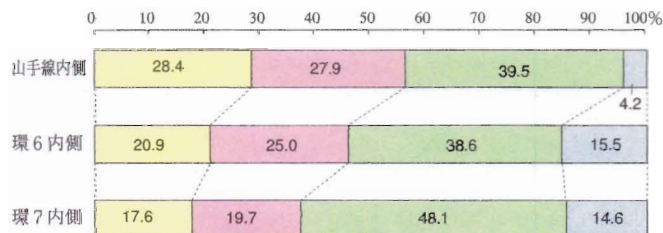
平成3年宅地利用比率 (拠点別)



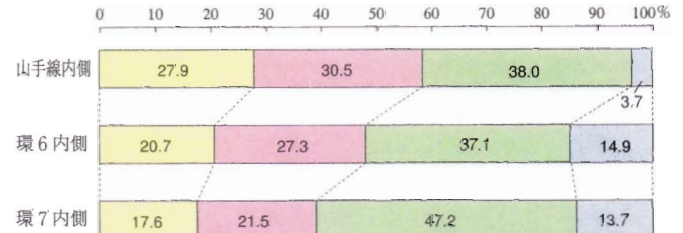
平成8年宅地利用比率 (拠点別)



平成3年宅地利用比率 (エリア別)



平成8年宅地利用比率 (エリア別)



4. 建物用地利用比率

「事務所建築物用地及び集合住宅用地が
増加、独立住宅用地は減少」

(区部)

宅地を建物用途で15分類（土地利用の分類による建物用途小分類）し、その構成比を平成3年と比較して示す。

事務所建築物用地及び集合住宅用地が増加し、独立住宅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56%を占める。

(区別)

事務所建築物用地は、中央が44.8%と最も高く、次いで、千代田、港と続き、20%以上となっている。また、新宿、台東、渋谷などでも高くなっている。

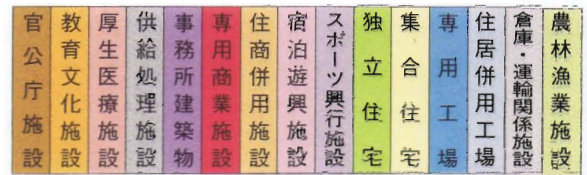
独立住宅用地は、杉並と練馬が50%を超えており、世田谷、目黒、中野、葛飾、足立、江戸川で区部平均を上回っている。逆に、千代田、中央、港、江東では、区部平均を大きく下回っている。

集合住宅用地は、中野が34.4%と最も高く、次いで、豊島、新宿、北、板橋、杉並、目黒、世田谷、練馬の順で高くなっており、区部平均を上回っている。

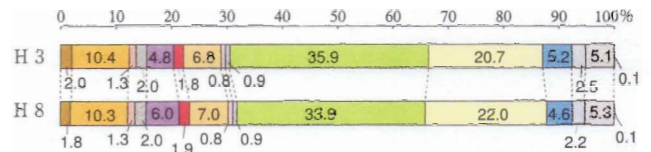
専用工場用地は、江東が10.3%と最も高く、板橋、江戸川、大田、墨田、足立、北と続き、河川沿いの区で高い傾向となっている。

住居併用工場用地は、墨田が11.8%と最も高く、荒川、台東が続く。

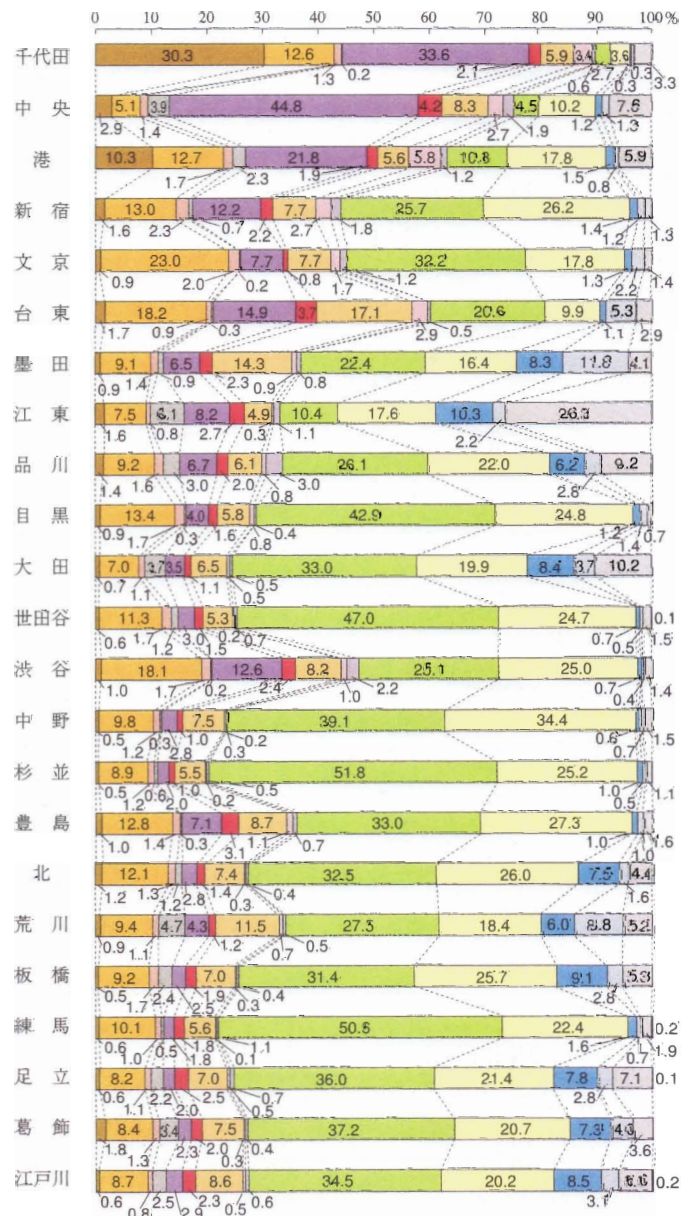
倉庫・運輸関係施設用地は、江東が26.3%ときわめて高く、次いで、大田、品川と続く。



建物用地利用比率（区部）



平成8年建物用地利用比率（区別）



「事務所建築物用地と専用商業施設用地の合計が全副都心で増加」

(拠点別)

官公庁施設用地の割合は、各副都心に比べ都心がきわめて高い。教育文化施設用地は、上野・浅草が高い。

事務所建築物用地は、都心が50%を超え最も高く、新宿、渋谷、大崎、池袋、上野・浅草、臨海、錦糸町・亀戸と続く。平成3年に比べて、都心は減少しているが、各副都心については池袋以外は増加している。

専用商業施設用地は、池袋、臨海が高く、渋谷、新宿、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、都心の順である。平成3年に比べて臨海、池袋、上野、浅草などが増加している。

事務所建築物用地と専用商業施設用地の合計でみると、平成3年に比べて都心では微減しているが、副都心ではいずれも増加している。

住商併用施設用地は、高い方から上野・浅草、渋谷、錦糸町・亀戸の順である。

集合住宅用地は、錦糸町・亀戸、大崎が高い。臨海は、倉庫・運輸関係施設用地の割合が高い。

(エリア別)

事務所建築物用地の割合は、山手線内側が高く、環6内側、環7内側でも区部平均を上回る。

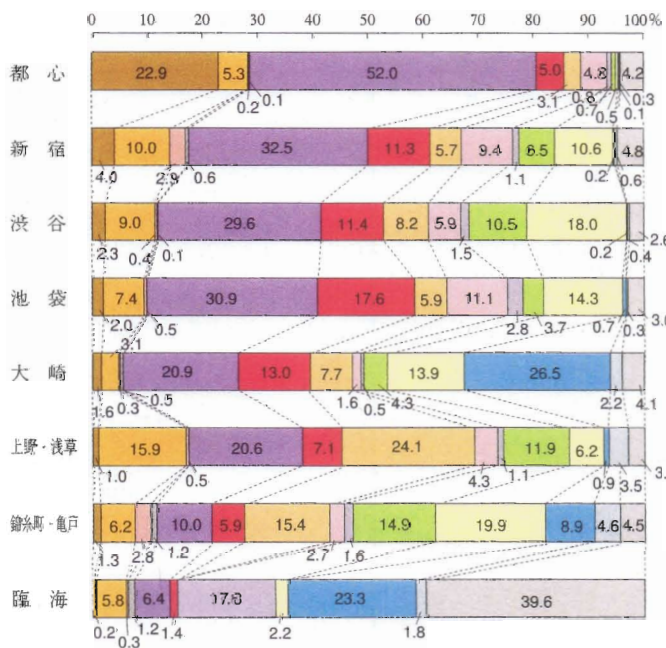
平成3年と比べると、3エリアとも増加している。

住商併用施設用地は、環6内側、環7内側で区部平均を上回っている。

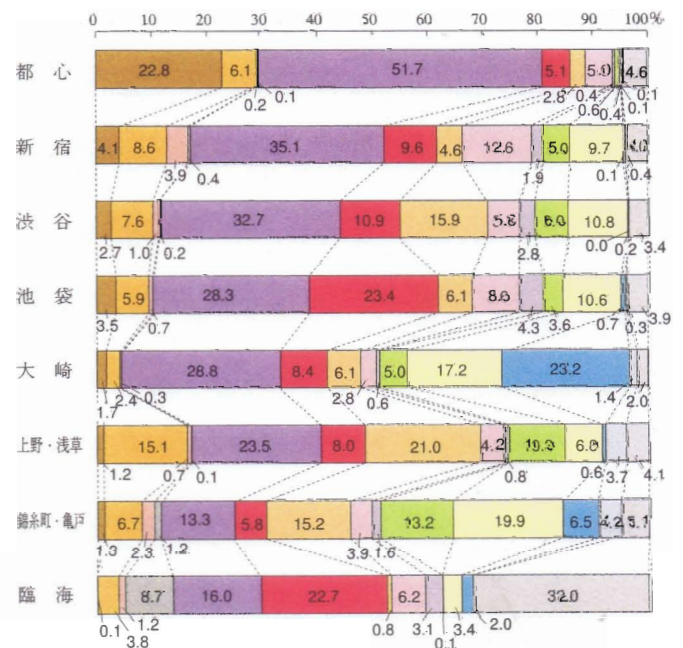
独立住宅用地と集合住宅用地は、3エリアとも区部平均を下回るが、環7内側で比較的高い。

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
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	------	------	------	--------	-----------	--------

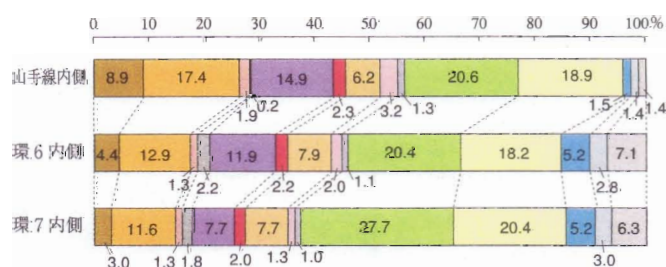
平成3年建物用地利用率 (拠点別)



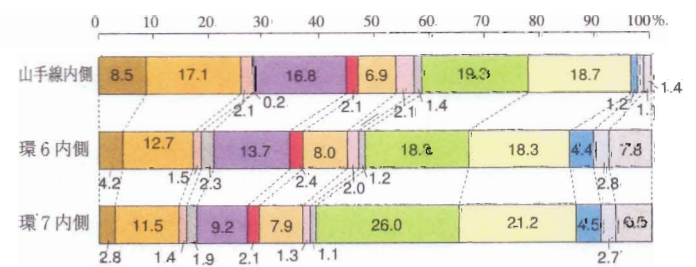
平成8年建物用地利用率 (拠点別)



平成3年建物用地利用率 (エリア別)



平成8年建物用地利用率 (エリア別)



5. 建物棟数

「建物全棟数約167万棟」

(区部)

建物棟数は、単位エリア（町丁目）ごとにポリゴン（建物）の数をカウントして、区部全域の全棟数を集計したものである。

なお、表-3に公共施設、商業施設、住宅、工業施設、農業施設別の内訳を、平成3年と比較して示す。

平成8年現在、区部全域の棟数は、約167万棟である。

平成8年の建物棟数の内訳を見ると、住宅が約119万棟で全体の7割強を占め、公共施設が約5万棟、商業施設が約30万棟、工業施設が約13万棟となっている。

平成3年と比較すると、区部全域で約2万2千棟減少した。その内訳は、住宅が約1万4千棟、工業施設が約1万5千棟の減少、商業施設が約6千棟、公共施設が約1千5百棟の増加となっている。

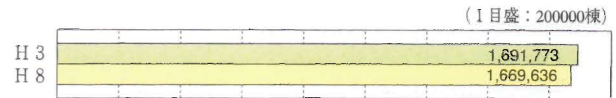
(区別)

練馬、杉並、中央、目黒の増加が顕著であり（4区計約7千棟）、港、台東でも増加している。

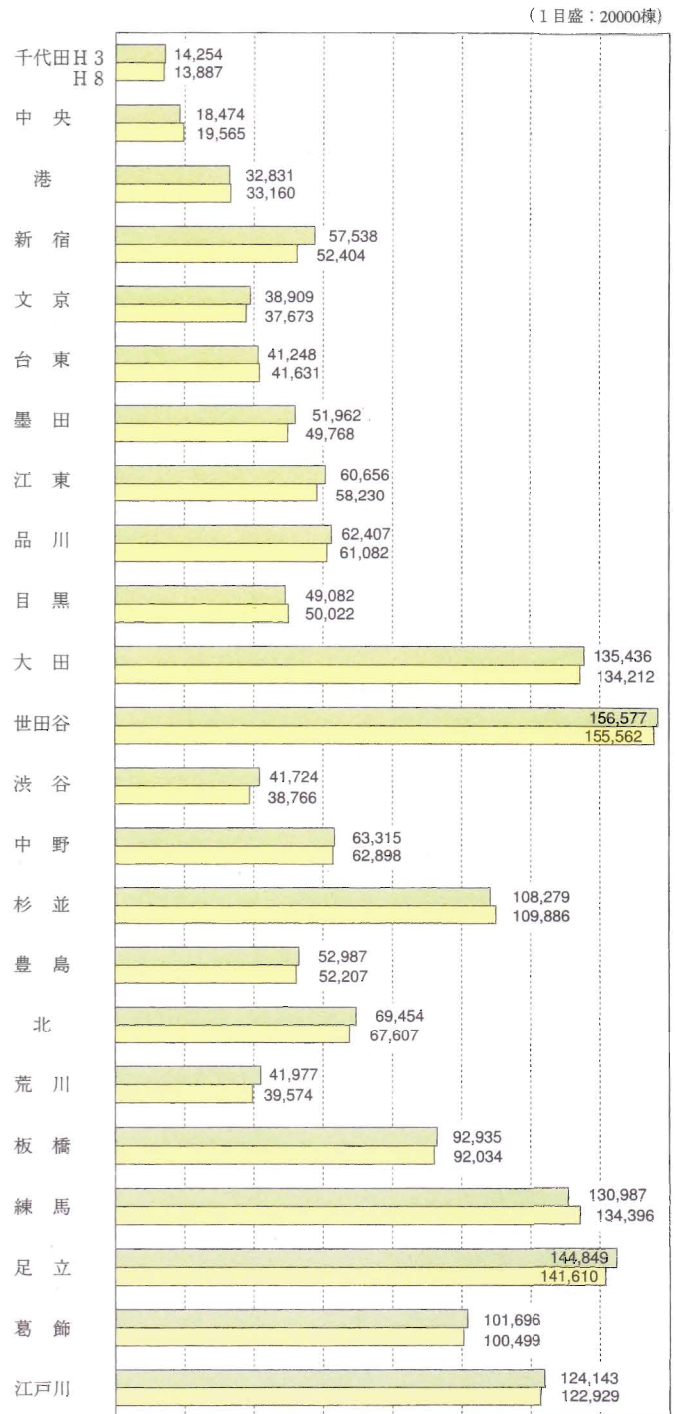
上記の区以外はすべての区で減少しているが、特に、新宿、足立は3千棟以上の減少（2区計約8千棟）と著しく、次いで、渋谷、江東、荒川、墨田でも2千棟以上の大きな減少となっている（4区計約1万棟）。

上 段：平成 3 年
下 段：平成 8 年

建物棟数(区部)



建物棟数(区別)



「環7内側の建物数は区部全域の約54%」

(拠点別)

平成8年の都心、副都心の建物棟数を合計すると約3万5千棟で、これは区部全域の建物棟数の約2%である。

平成3年と比較すると、棟数が増加しているのは都心、池袋、上野・浅草、臨海であり、減少しているのは、新宿、渋谷、大崎、錦糸町・亀戸である。

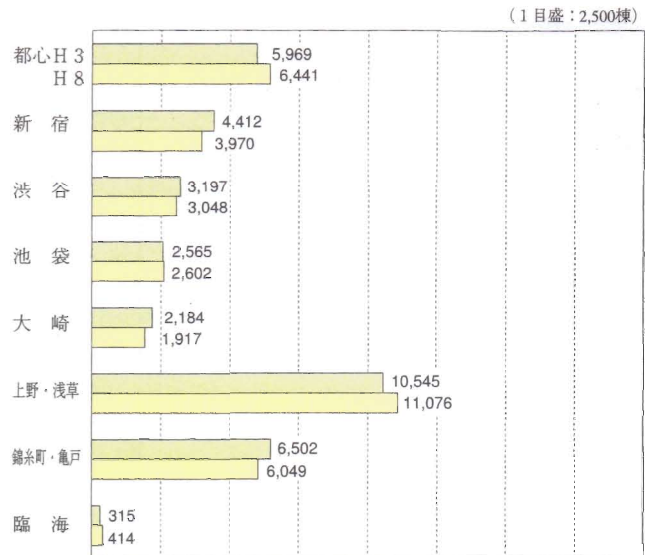
(エリア別)

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9%、環6内側が約28%、環7内側が約54%である。

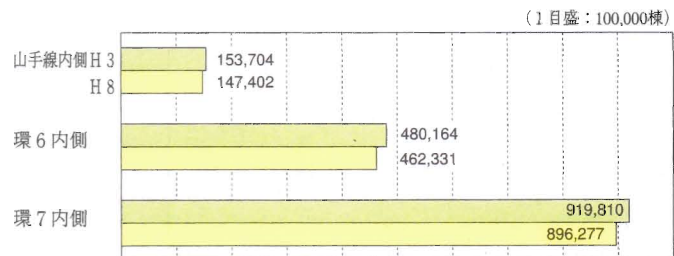
平成3年に比べて、山手線内側、環6内側、環7内側のいずれのエリアも棟数が減少している。

上段：平成3年
下段：平成8年

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)

単位 棟

	公共施設	商業施設	住宅	工業施設	農業施設	合計
平成3年	48,446 (2.9)	293,134 (17.3)	1,199,610 (70.9)	149,662 (8.8)	921 (0.1)	1,691,773 (100)
平成8年	50,050 (3.0)	298,846 (17.9)	1,185,850 (71.0)	134,174 (8.0)	716 (0.0)	1,669,636 (100)

()内は構成比を示す。単位%

6. 建物棟数密度

「1ヘクタール内の宅地に47.7棟」

(区部)

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）について示す。

グロス26.7棟/ha、ネット47.7棟/haであり、平成3年と比較すると、建物棟数が減少しているため、グロス、ネットともわずかに減少している。

(区別)

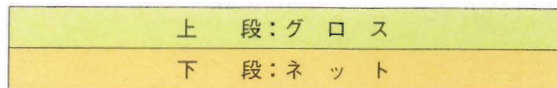
－グロス－

台東が41.3棟/haで最も高く、中野、豊島、荒川、墨田がこれに続く。一方、千代田、中央、港、江東が低く、いずれも20棟/haを下回る。

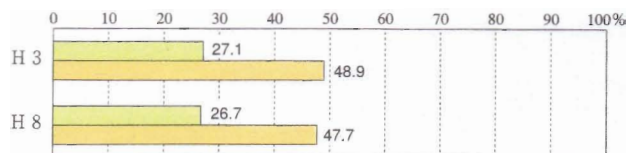
－ネット－

台東が77.0棟/haと最も高く、次いで、荒川、墨田、豊島、北、中野と続く。千代田は21.8棟/haときわめて低く、港、江東がこれに続き低い。

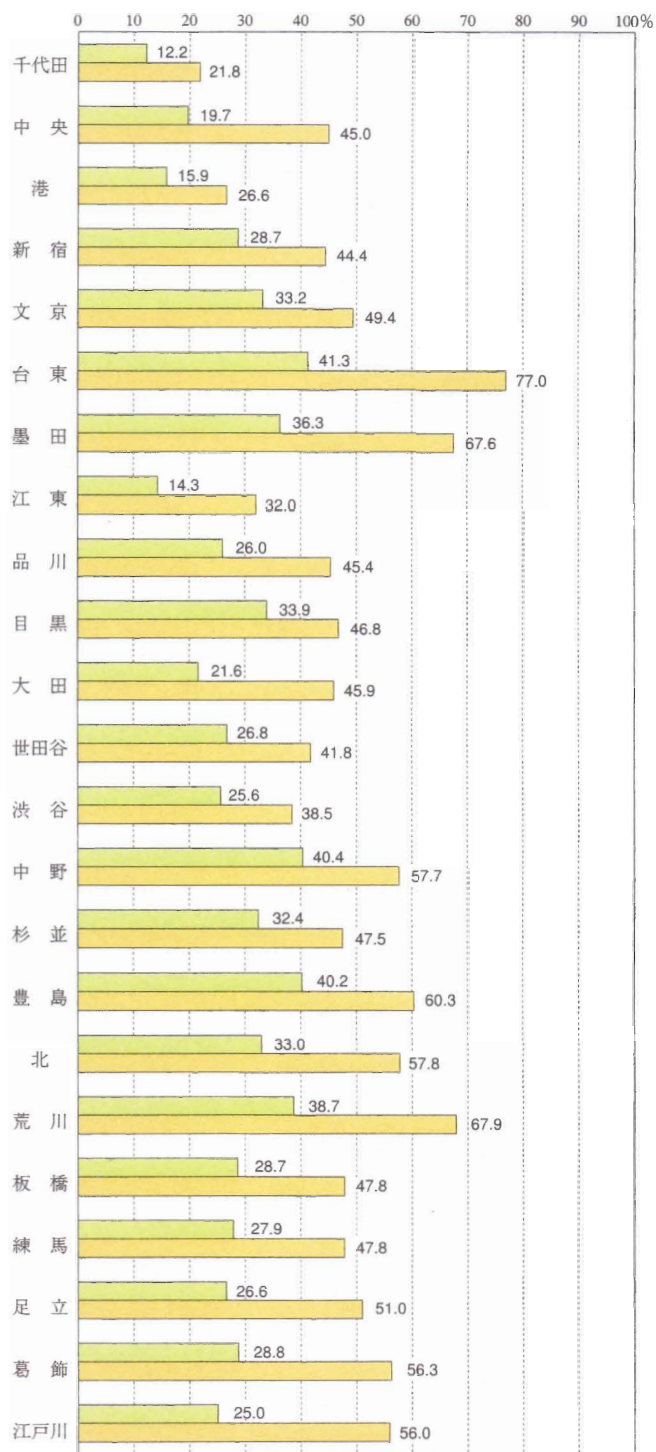
土地利用比率の宅地の割合が5割以下と低い中央、江東、大田、江戸川ではネットがグロスの2倍以上となっている。



建物棟数密度（区部）



平成8 建物棟数密度（区別）



「建物棟数密度は上野・浅草、 錦糸町・亀戸が高い」

(拠点別)

－グロス－

上野・浅草が最も高く、40.9棟/haで、次いで錦糸町・亀戸が29.4棟/haと区部平均を上回る。そのほかは区部平均を下回り、とくに低い臨海を除くと、都心が最も低い。

平成3年に比べて、都心、池袋、上野・浅草、臨海が増加している。

－ネット－

上野・浅草が最も高く、71.7棟/haで、次いで錦糸町・亀戸が56.1棟/haと区部平均を上回る。

平成3年に比べて、都心、上野・浅草が増加している。臨海はグロスでは増加しているが、宅地の増加が著しいためネットでは減少している。

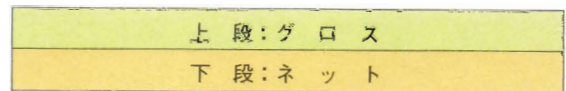
(エリア別)

－グロス－

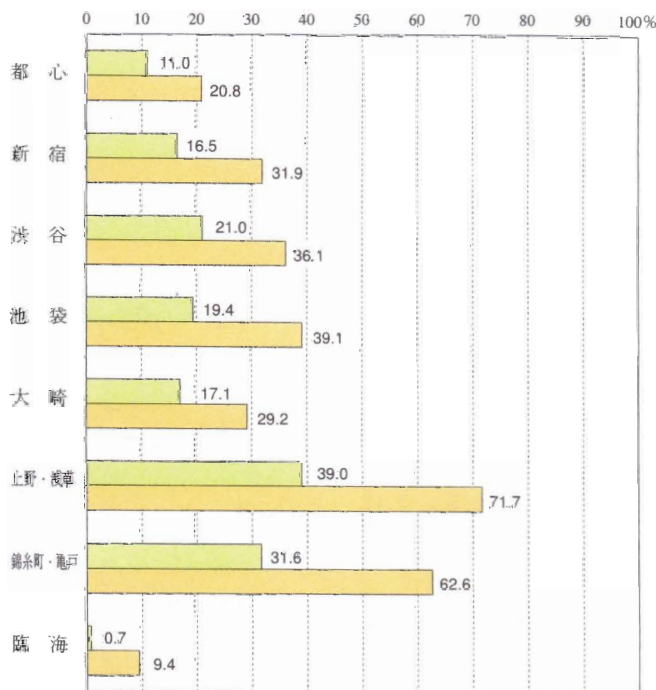
山手線内側と環6内側で区部平均を下回る。平成3年と比べると、3エリアとも減少している。

－ネット－

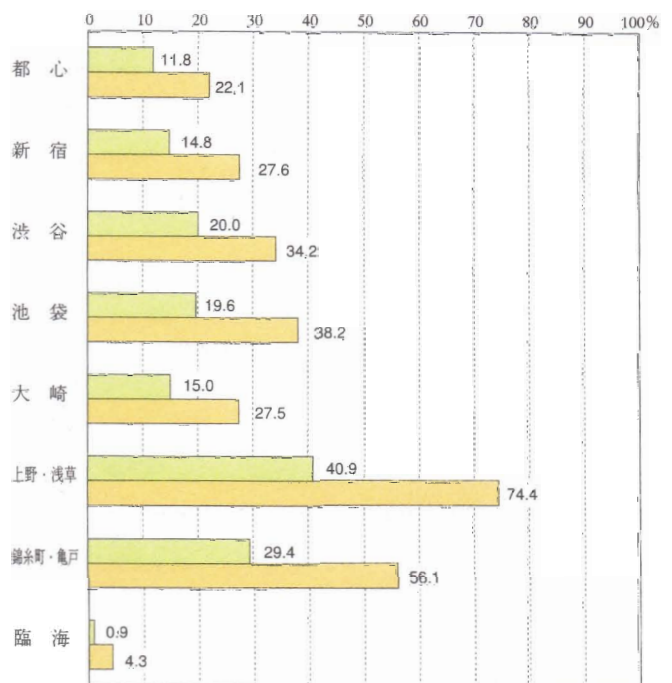
グロスと同様に山手線内側と環6内側で区部平均を下回る。平成3年と比べると、グロスと同様に3エリアとも減少している。



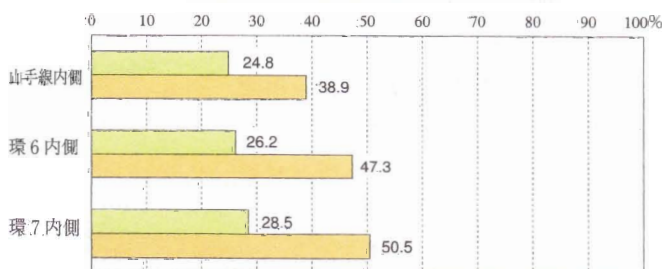
平成3年建物棟数密度 (拠点別)



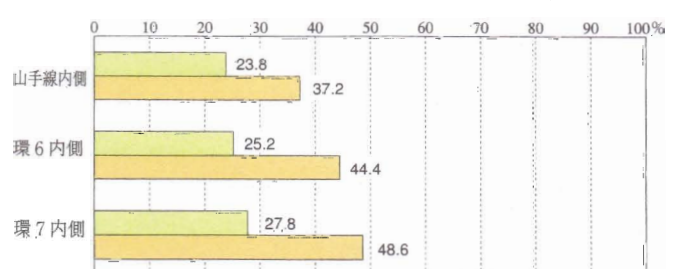
平成8年建物棟数密度 (拠点別)



平成3年建物棟数密度 (エリア別)



平成8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209.5㎡」

(区部)

宅地面積を建物棟数で除して、平均敷地面積を求めると、209.5㎡となり、平成3年より建物棟数が減少したため、5.1㎡広がっている。

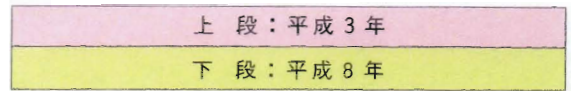
(区別)

千代田、港、江東で300㎡を超え、特に広がっている。

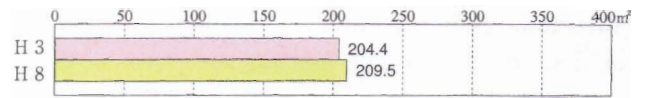
最も狭いのは台東の約130㎡で、次いで荒川、墨田が約150㎡と区部平均を大きく下回る。

平成3年と比べて、増加量が最も大きいのは、江東の48.1㎡である。千代田、新宿、渋谷の増加量も15㎡を超えている。

一方減少したのは、中央、台東、目黒、杉並、練馬の5区であり、中央の減少量は8㎡で最も大きい。



平均敷地面積 (区部)



平成8年平均敷地面積 (区別)



「都心の平均敷地面積は、453.4㎡」

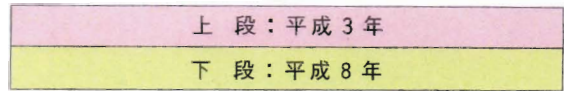
(拠点別)

臨海を除き、都心が453.4㎡で最も広く、次いで、大崎、新宿、渋谷、池袋と続き、いずれも区部平均を上回る。上野・浅草は最も狭く、134.4㎡である。平成3年と比べると、都心、上野・浅草が減少し、その他の地域は増加している。

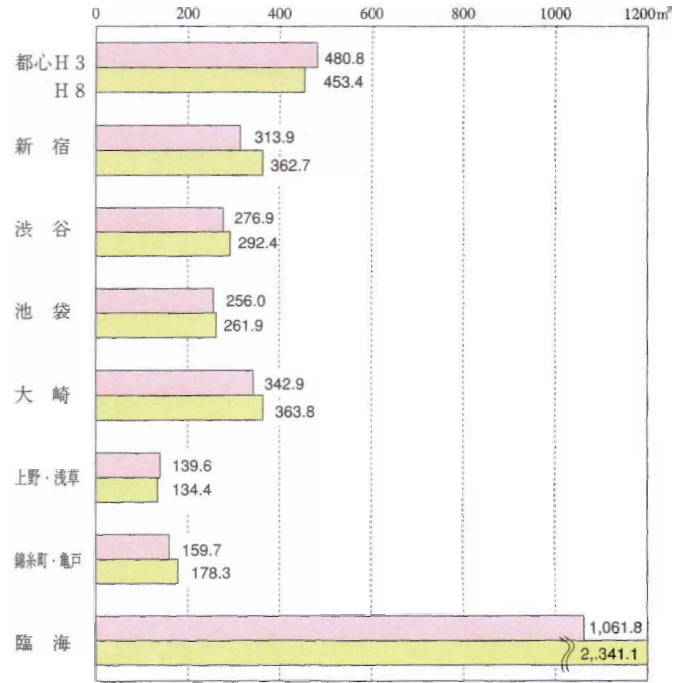
(エリア別)

山手線内側、環6内側は区部平均を上回るが、環7内側では下回る。

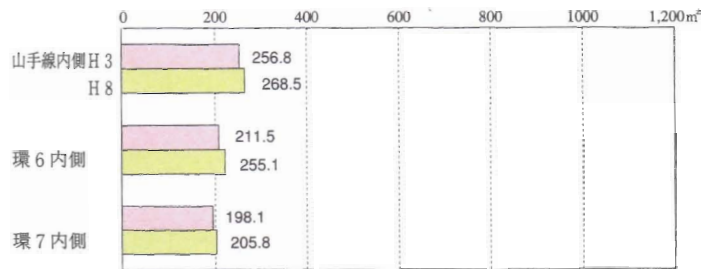
平成3年に比べると3エリアとも増加している。



平均敷地面積 (拠点別)



平均敷地面積 (エリア別)



8. 建ぺい率

「建築面積は敷地の約半分」

(区部)

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。

区部の全建物を対象とした平均は、グロスは26.4%、ネットは47.2%となり、建築面積は敷地の5割弱となる。

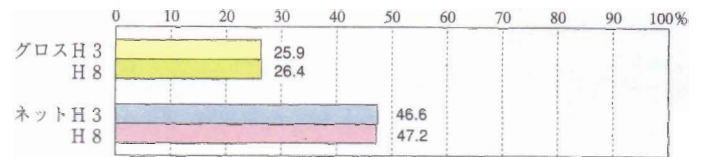
ネットの建ぺい率を建物用途別に見ると、事務所及び住商併用、住居併用工場が6割強と高く、専用商業、宿泊遊興、専用工場が5割を超えている。

供給処理施設、官公庁、教育文化などの公共施設の値は特に低い。また、住宅については独立住宅、集合住宅共に、区部平均値とほぼ同じ値となっている。

平成3年と比べると、供給処理施設、スポーツ興行施設、農林漁業施設の増加量が大きい。一方、減少量が大きかったのは事務所である。

上段：グロス	平成3年
	平成8年
下段：ネット	平成3年
	平成8年

建ぺい率（区部）



上段：ネット平成3年
下段：ネット平成8年

建ぺい率（建物用途別）ネット



(区別)

ーグロスー

台東が35.9%と高く、豊島、新宿、中野、文京、目黒、墨田がこれに続く。

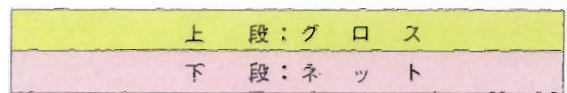
30%以上の区は11区あり、ほぼ半数近くになる。

区部平均を下回る区は、江東、大田、練馬、足立、葛飾、江戸川の6区であり、江東では21.0%と最も低い。

ーネットー

中央、台東、墨田が60%以上ときわめて高く、荒川、新宿、豊島も50%を超えている。

最も低いのは練馬の41.6%であり、世田谷、足立、杉並など9区で平均を下回る。



平成8年建ぺい率(区別)



「上野・浅草、池袋の建ぺい率は ネットで70%超」

(拠点別)

－グロス－

11%の臨海を除き、いずれの地域でも30%を超え区部平均を上回る。最も高いのは上野・浅草の40.2%で、次いで池袋、渋谷、都心、新宿、錦糸町・亀戸、大崎の順である。

平成3年に比べて大崎のみ減少し、他の地域は増加している。特に臨海の増加率が高い。

－ネット－

いずれの地域でも50%を超えており、上野・浅草、池袋が70%を超え特に高い。

平成3年に比べてすべての地域で増加している。

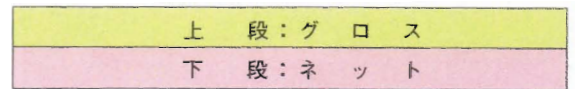
(エリア別)

－グロス－

3エリアとも区部平均を上回り、山手線内側で5.1ポイント高い。

－ネット－

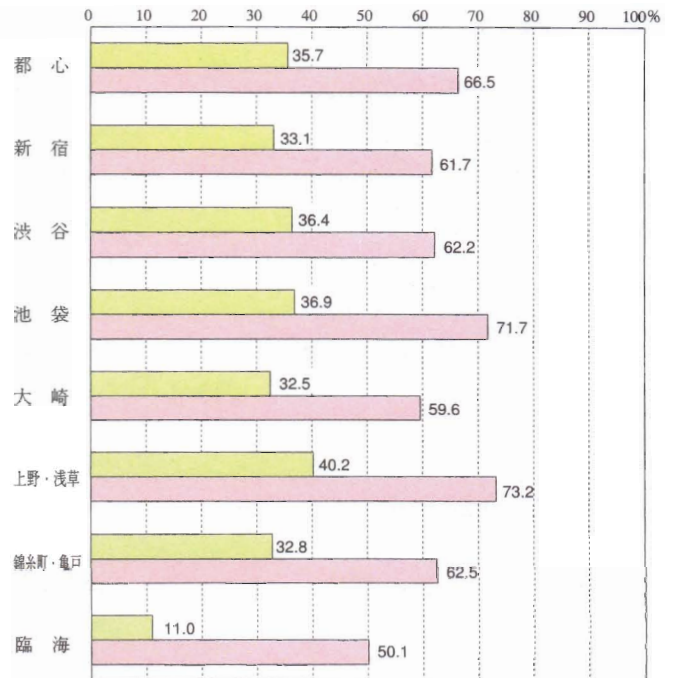
3エリアとも区部平均を上回り、環6内側で区部平均より4.7ポイント高い。平成3年に比べて、山手線内側、環7内側は増加、環6内側は減少している。



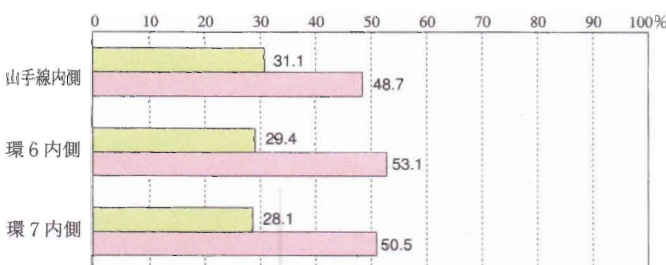
平成3年建ぺい率 (拠点別)



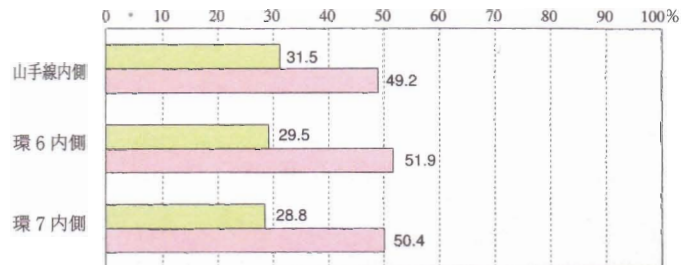
平成8年建ぺい率 (拠点別)



平成3年建ぺい率 (エリア別)



平成8年建ぺい率 (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141%」

(区部)

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。

今回から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）

なお、平成3年の容積率との比較のために、前回の算定方法（補正係数がすべて1に相当）の容積率を参考に表示した。

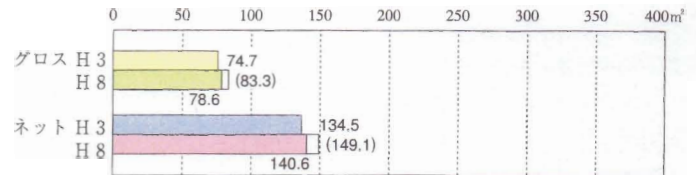
区部の全建物平均では、グロスで約79%、ネットで約141%となっている。補正係数をすべて1として、平成3年と比較すると、グロス・ネットとも増加している。

建物用途別にネットを見ると、事務所が約364%ときわめて高く、宿泊遊興が続いている。

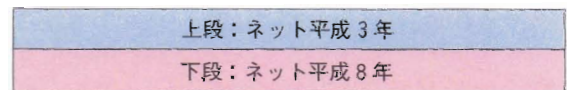
集合住宅と専用商業が200%弱で、厚生医療、住商併用が150%以上であり、全建物平均を上回っている。

上段：グロス	平成3年
	平成8年
下段：ネット	平成3年
	平成8年

容積率（区部）



※ () は、補正係数をすべて1とした場合の平成8年の容積率を表わす。



容積率（建物用途別）（区部）ネット



※ () は、補正係数をすべて1とした場合の平成8年の容積率を表わす。

(区別)

ーグロスー

中央が179.6%、千代田が172.1%できわめて高い。

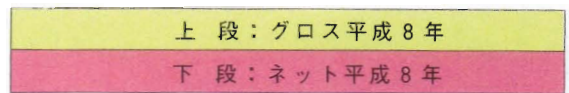
港、新宿、文京、台東、墨田、渋谷、豊島も100%を超えており、全土地面積を超える床面積を利用していることになる。

60%以下の区は、大田、練馬、足立、葛飾、江戸川の5区である。

ーネットー

中央が410.7%と最も高く、次に千代田が307.2%と高い。港、台東、新宿がこれに続き、200%を超えている。

目黒、大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川が区部平均を下回り、練馬が91.4%で最も低い。



平成8年容積率(区別)



「都心、新宿、池袋の容積率は ネットで500%超」

(拠点別)

－グロス－

新宿が285.6%で最も高く、次いで池袋、都心、渋谷、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海の順である。臨海を除くとすべて区部平均を大きく上回る。

補正係数を全て1として、平成3年と比較すると、すべての地域で増加している。特に臨海の増加率が高い。

－ネット－

新宿が最も高く531.9%である。池袋、都心がこれに続き500%を超えている。次いで、渋谷、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海の順ですべて

250%を超えている。

補正係数をすべて1として平成3年と比較すると、グロスと同様に臨海、錦糸町・亀戸、新宿などの増加量が多い。

(エリア別)

－グロス－

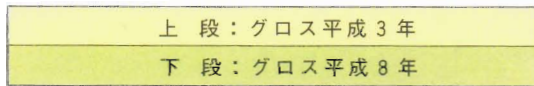
山手線内側は140.9%で区部平均を62.3ポイント上回る。同様に環6内側は38.2ポイント、環7内側は20.2ポイント区部平均を上回る。

3エリアとも平成3年より増加している。

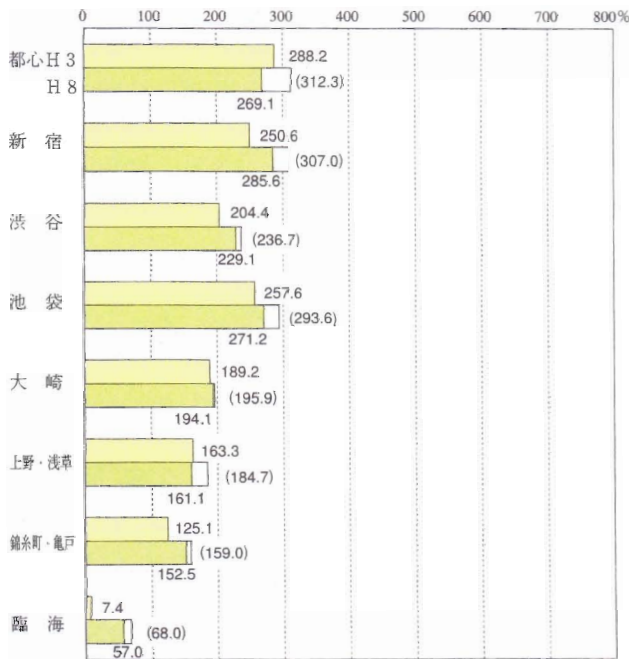
－ネット－

山手線内側は220.3%で区部平均を79.7ポイント上回る。同様に環6内側は65.3ポイント、環7内側は32.3ポイント区部平均を上回る。

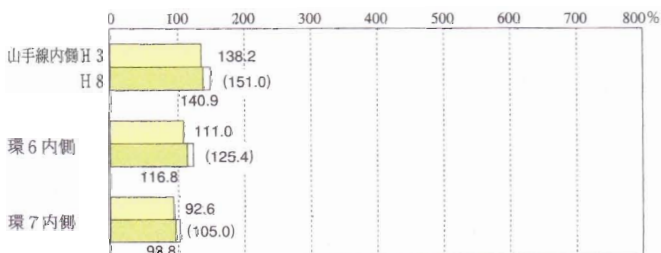
グロスと同様に、3エリアとも平成3年より増加している。



容積率（拠点別）グロス



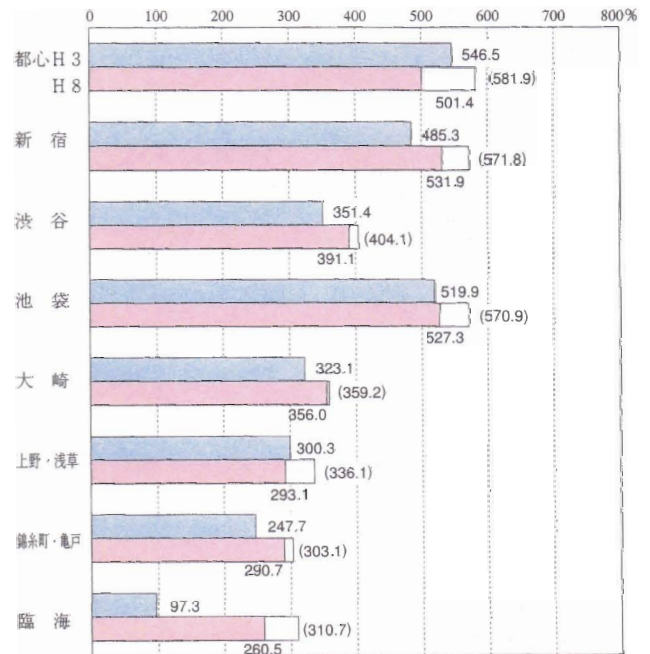
容積率（エリア別）グロス



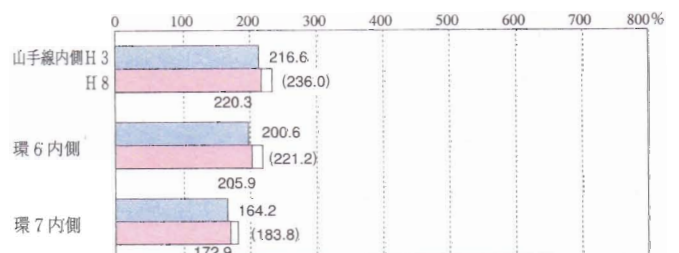
※（ ）は補正係数をすべて1とした場合の平成8年の容積率を表わす。



容積率（拠点別）ネット

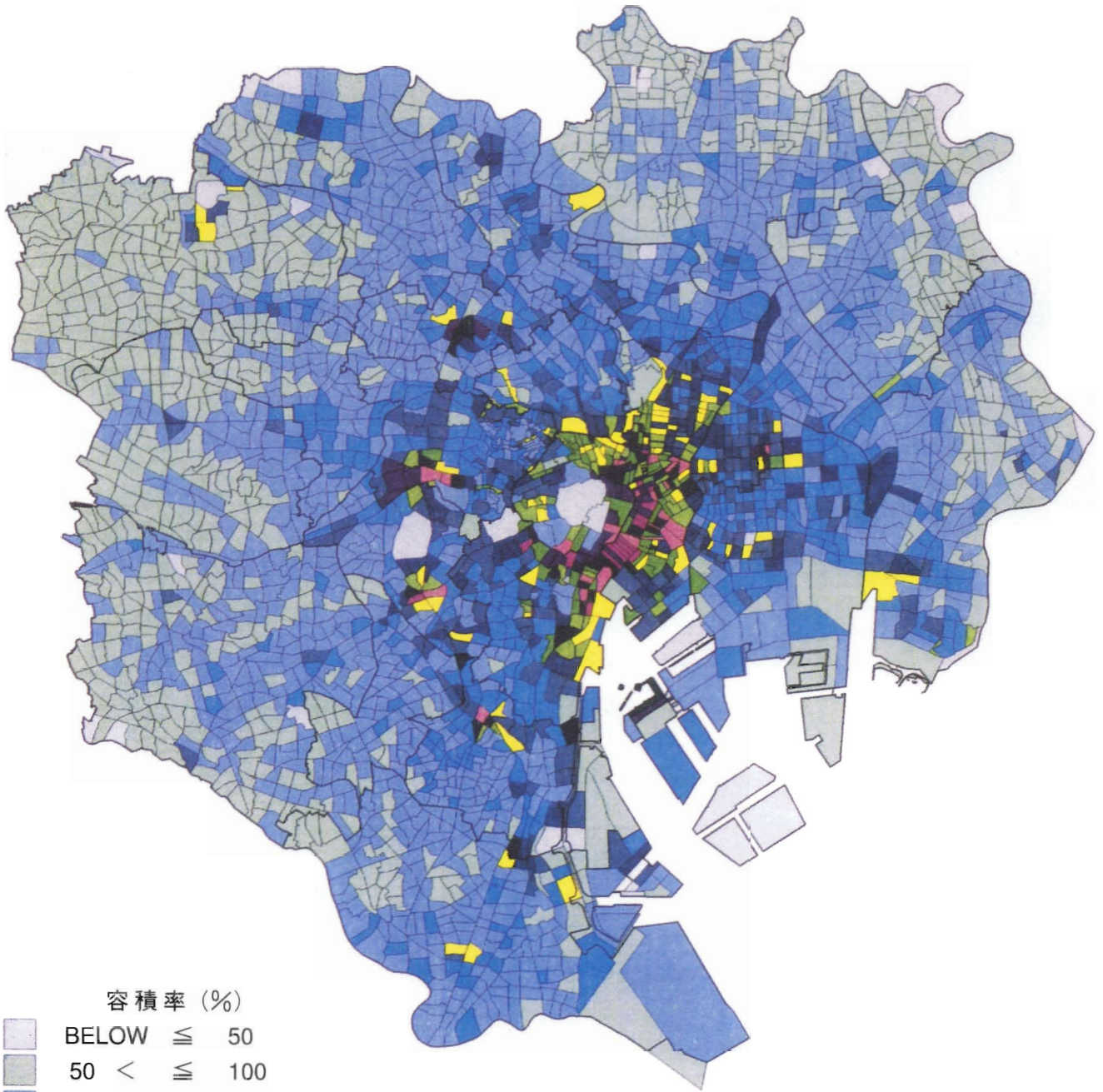


容積率（エリア別）ネット



※（ ）は補正係数をすべて1とした場合の平成8年の容積率を表わす。

平成8年容積率図（ネット）



容積率 (%)

BELOW	≦	50
50 <	≦	100
100 <	≦	150
150 <	≦	200
200 <	≦	250
250 <	≦	300
300 <	≦	350
350 <	≦	400
400 <	≦	450
450 <	≦	500
500 <	≦	550
550 <	≦	600
600 <	ABOVE	

容積率（ネット）を町丁目別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

「建物の約24%が中高層化」

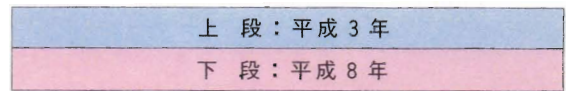
(区部)

全建物に対する4階以上の階を有する建物の割合を、建築面積をベースに平成3年と比較して示す。

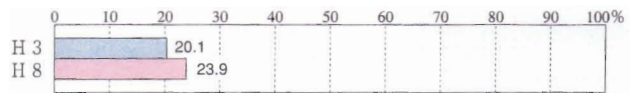
全建物を対象とした場合23.9%となり、平成3年に比べ3.8ポイント増加している。

建物用途別に見ると、事務所が約72%で最も高く、宿泊遊興、官公庁、集合住宅、厚生医療、専用商業、教育文化、スポーツ興行がこれに続き、30%を超えている。

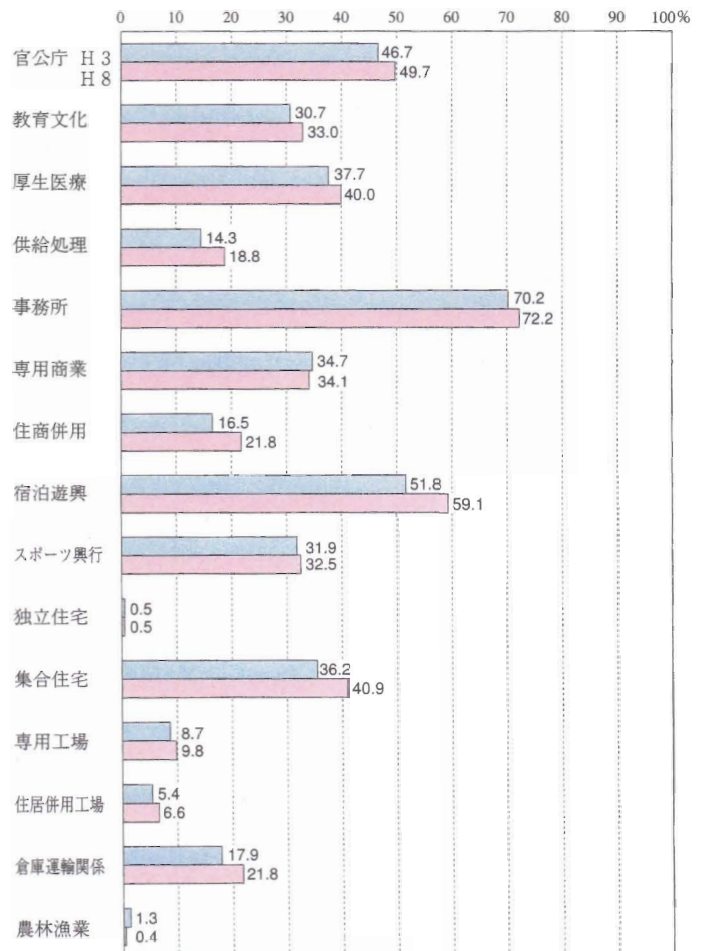
平成3年からの増加量は、宿泊遊興が7.3ポイントで最も多く、住商併用5.3ポイント、集合住宅4.7ポイントと続いている。



中高層化率 (区部)



中高層化率 (建物用途別) (区部)



上 段：平成 3 年
 下 段：平成 8 年

中高層化率（区別）

（区別）

千代田、中央が70%を超え、きわめて高く、港も50%を超えている。台東、新宿、渋谷、文京、江東、豊島、墨田、品川がこれに続き、区部平均を上回る。

一方、杉並が10.7%と最も低く、練馬、葛飾、世田谷、足立の5区が15%を下回り低い。

平成3年からの増加量は、江東が10.8ポイントで最も多く、渋谷6.1ポイント、墨田5.7ポイントと続いている。



「都心の中高層化率は約86%」

(拠点別)

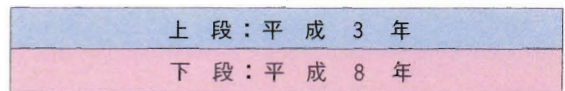
中高層化率は、都心が85.8%で最も高く、次いで、池袋、渋谷、新宿が続き、70%を超えている。最も低い錦糸町・亀戸でも47.8%であり、区部平均に比べて中高層化が顕著である。

平成3年に比べて、全地域で増加している。臨海の増加量が31.3ポイントで最も大きく、錦糸町・亀戸が9.1ポイント、渋谷が8.2ポイントと続く。都心の増加量は1.3ポイントと少ない。

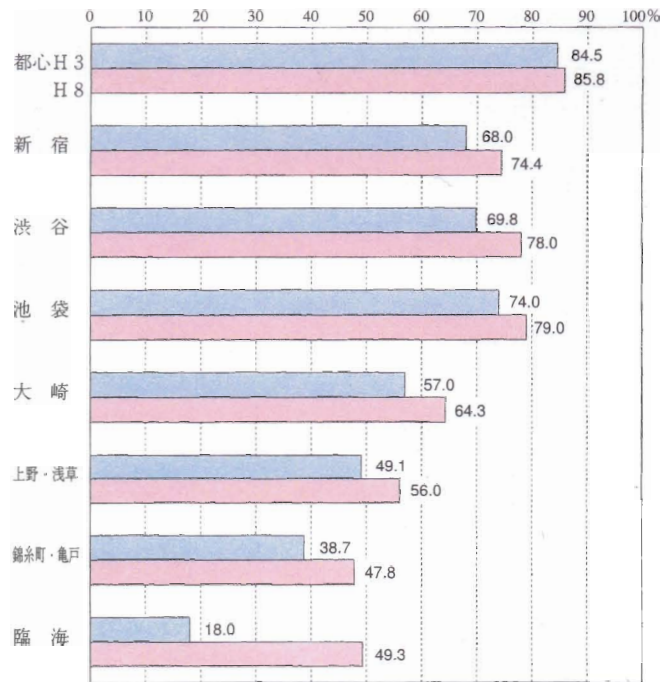
(エリア別)

3エリアとも区部平均を上回り、山手線内側で25.5ポイント、環6内側で16.9ポイント、環7内側で7.7ポイント高い。

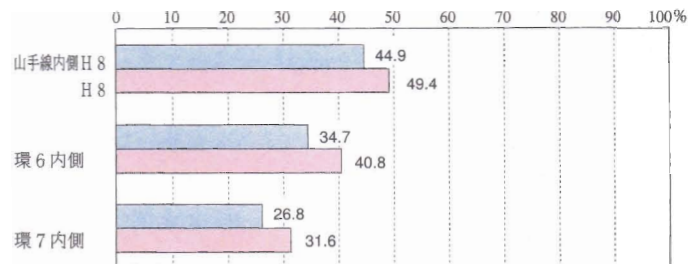
平成3年に比べて、3エリアとも増加している。増加量はそれぞれ、山手線内側が4.4ポイント、環6内側が6.1ポイント、環7内側が4.8ポイントである。



中高層化率（拠点別）



中高層化率（エリア別）



11. 平均階数

「平均階数は2.3階、0.1階上昇」

(区部)

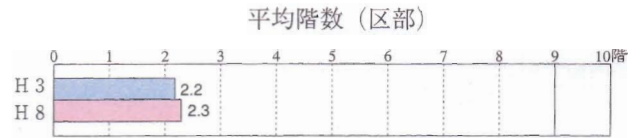
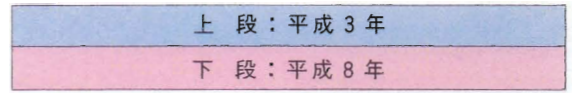
建物の平均階数は、区部の全建物を対象とした場合、2.3階となり、平成3年より0.1階上昇した。

建物用途別に見ると、事務所が4.5階と最も高く、宿泊遊興、集合住宅、専用商業、住商併用、官公庁が続き、全建物平均を上回る。

平成3年に対する増加率を求めてみると、宿泊遊興が15%と最も高い。

平均階数が下がったものは、厚生医療、スポーツ興行、農林漁業である。

※前回までのポイントサンプリング集計では、調査対象建物を25mメッシュポイントで抽出した。この方法では、大規模な一つの建物がメッシュポイントに複数該当した場合に複数の建物として集計されるなどの理由により、実際より平均階数が高くなる傾向があった。今回は平成3年分も含めポリゴン集計に変更したため、平均階数は以前のポイントサンプリング集計によるものと比べて低くなっている。



上 段：平成 3 年

下 段：平成 8 年

平均階数 (区別)



(区部)

千代田と中央が4階以上で高い。港、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、渋谷、豊島も区部平均を上回る。一方、最も低いのは、足立、練馬で2.0階である。

平成3年と比較すると、変化のなかった文京、目黒、世田谷、杉並、荒川、練馬以外は平均階数が上昇している。

「都心の平均階数は、5.3階」

上段：平成3年

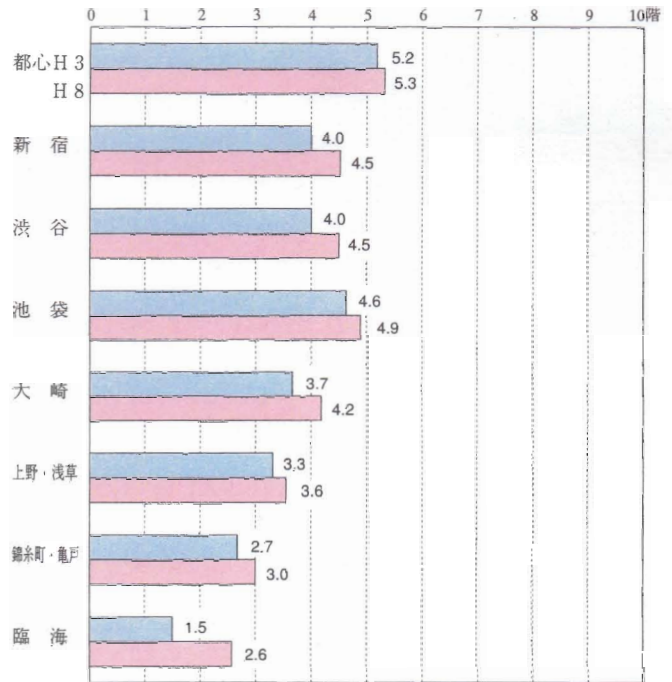
下段：平成8年

(拠点別)

都心が5.3階で最も高く、続いて池袋、新宿、渋谷、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海の順である。すべての地域で区部平均を上回る。

平成3年に比べて、全地域で高くなっている。

平均階数(拠点別)

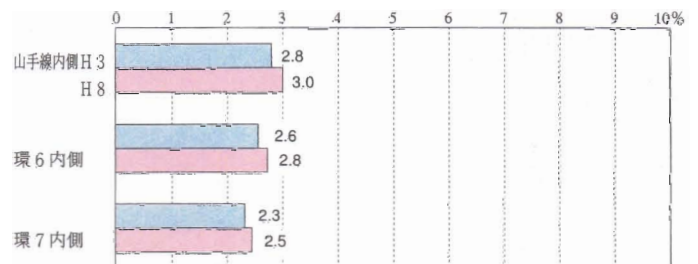


(エリア別)

区部平均に比べて、3エリアとも高く、山手線内側で0.7階、環6内側で0.5階、環7内側で0.2階それぞれ区部平均を上回る。

平成3年に比べて、3エリアとも0.2階高くなっている。

平均階数(エリア別)



12. 建築面積比率

「独立住宅と集合住宅で全体の約56%」

(区部)

建物の建築面積を、用途別に15分類し、その構成比を見ると、独立住宅が約33%、集合住宅が約23%を占めている。

その他は、すべて10%を下回っており、その中では、住商併用施設が9.1%と高く、事務所、教育文化施設、倉庫運輸関係施設、専用工場が続く。

平成3年と比べると、事務所、集合住宅の増加が大きく、独立住宅、専用工場、住居併用工場が減少している。

(区別)

官公庁施設は、千代田が11.4%ときわめて高い。事務所は中央、千代田で約5割、港で約3割を占めている。

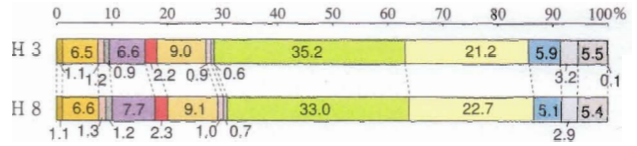
教育文化施設は文京で15.7%と高く、住商併用建物は、台東、墨田で高い。専用工場は、板橋、江東、大田、江戸川で高く、9%以上を占める。

独立住宅は練馬、杉並が50%以上と高く、千代田、中央、港で10%未満と区部平均より低い。

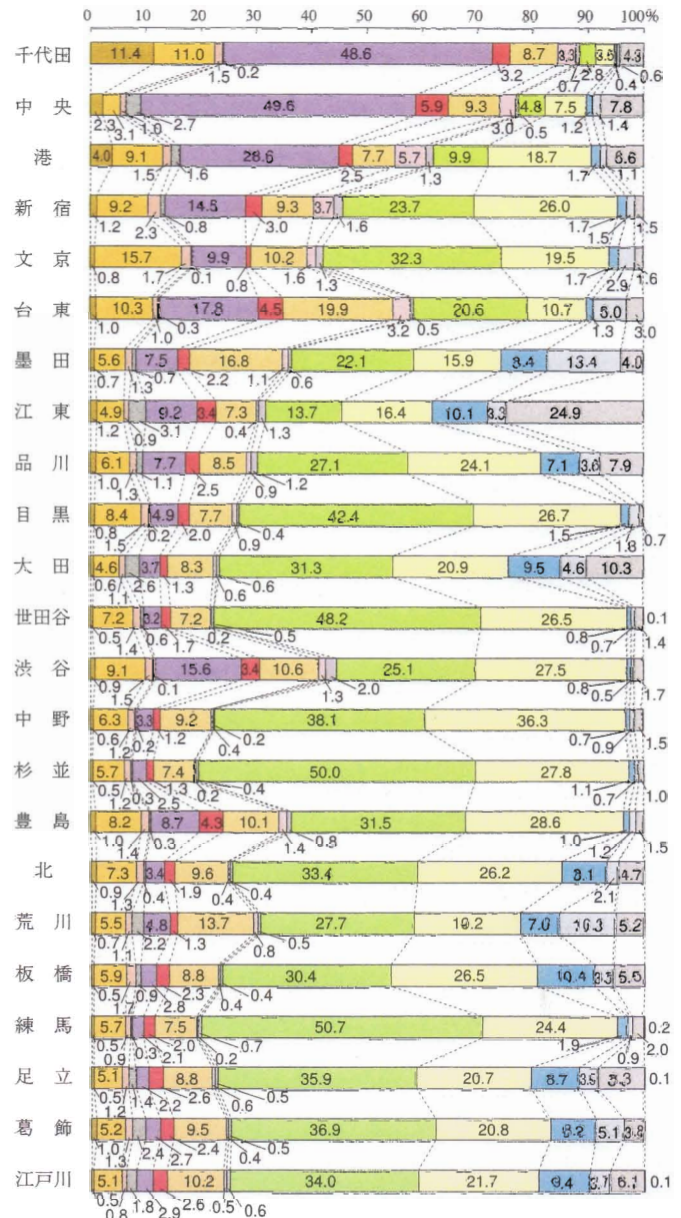
集合住宅は、中野が36.3%と最も高く、続いて豊島、杉並、渋谷、目黒、世田谷、板橋、北、新宿の順でこれらの9区は25%以上となっている。



建築面積比率 (区部)



平成8年建築面積比率 (区別)



「都心は6割以上が事務所、
池袋、臨海は専用商業が高い」

(拠点別)

都心は、事務所の比率がきわめて高く、61.6%を占める。官公庁施設も12.4%と他の地域に比べ高い。この2つの用途で全体の建築面積の7割を占める。逆に独立住宅と集合住宅を合わせても1.0%ときわめて少ない。

新宿は事務所が34.0%と高く、宿泊遊興施設が続く。宿泊遊興施設は平成3年に比べ3.9ポイント増加している。渋谷は事務所が33.7%と高く、住商併用施設が続く。平成3年に比べると住商併用施設が8.0ポイントと大きく増加し、逆に独立住宅と集合住宅が合わせて9.4ポイント減少した。池袋は専用商業施設が26.6%と高く、平成3年に比べて6.2ポイント増加している。大崎は他の地域に比べて専用工場の割合が高く、上野・浅草地区は住商併用施設の割合が23.0%と高いのが特徴である。錦糸町・亀戸

は副都心の中で独立住宅と集合住宅の割合が最も高い。臨海は平成3年に比べて土地利用が大きく変化している。特に専用商業施設は28.3ポイント増加し、30.1%となり、副都心の中で最も高い。事務所も10.6ポイント増加している。逆に専用工場、倉庫運輸関係施設などの割合が大きく減少した。

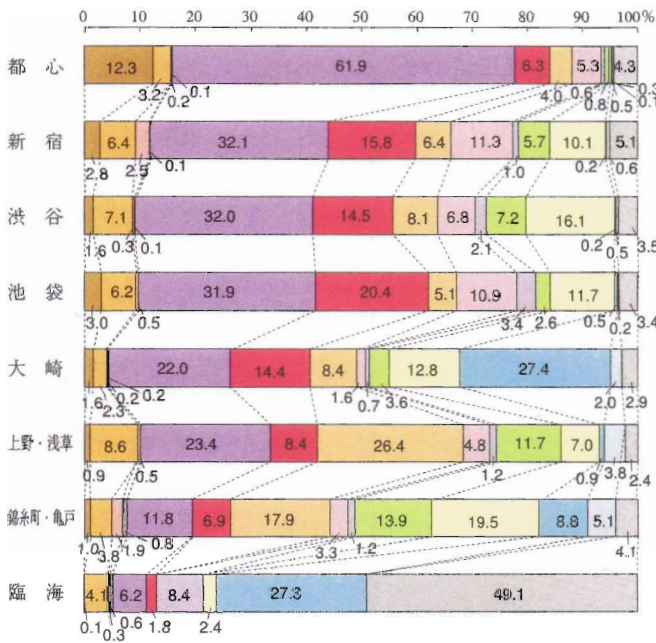
(エリア別)

3のエリアとも、区部平均に比べて教育文化施設、事務所等の割合が高く、山手線内側の事務所は区部平均を14.7ポイント上回る。独立住宅、集合住宅等の割合が低い。

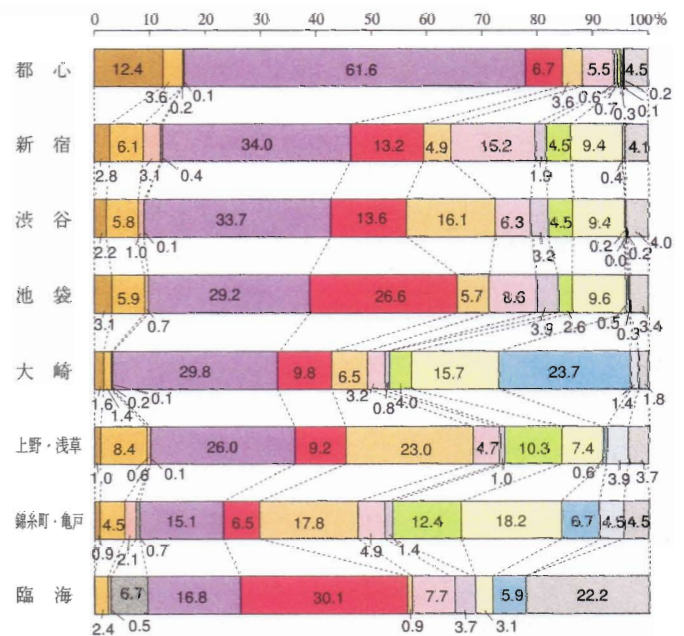
平成3年と比較すると3エリアとも事務所の割合は増加している。逆に独立住宅は、3エリアとも減少している。

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
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	------	------	------	--------	-----------	--------

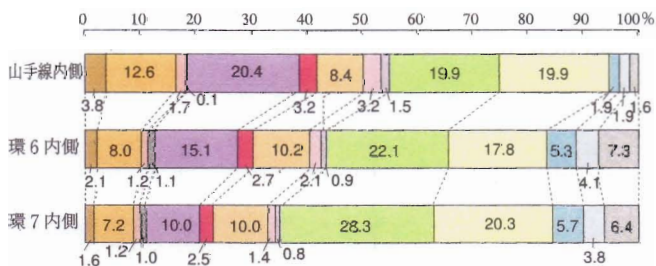
平成3年建築面積比率 (拠点別)



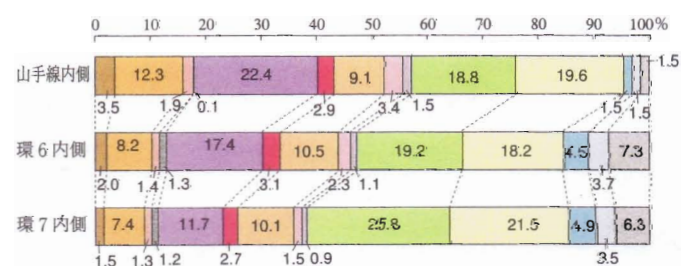
平成8年建築面積比率 (拠点別)



平成3年建築面積比率 (エリア別)



平成8年建築面積比率 (エリア別)



13. 延べ面積比率

「独立住宅が減少し、
集合住宅及び事務所が増加」

(区部)

建物の延べ面積の構成比を、用途別に見ると、独立住宅が約21%、集合住宅が約30%を占めており、合わせて5割を超える。建築面積比率と比べると、中高層化率の高い事務所、集合住宅の割合が高くなっている。

平成3年と比較すると、事務所、集合住宅などが増加し、官公庁施設、教育文化施設、独立住宅、専用工場、住居併用工場が減少している。中でも独立住宅の減少量が2.3ポイントと大きい。

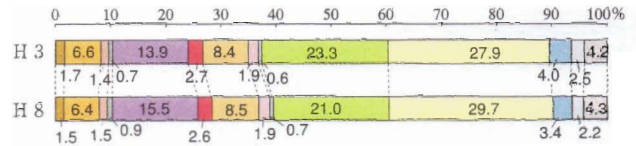
(区別)

官公庁施設は、千代田で約10%ときわめて高い。事務所は、中央、千代田で約6割、港で約4割を占めており、新宿、渋谷、台東でも25%を超える。集合住宅は、中野の43.5%が最も高く、板橋、北、江戸川、練馬と続く。独立住宅は杉並の40.5%が最も高く、練馬、世田谷、葛飾と続く。専用工場は、大田の7.6%が最も高く、板橋、足立、墨田、北、江戸川がこれに続く。

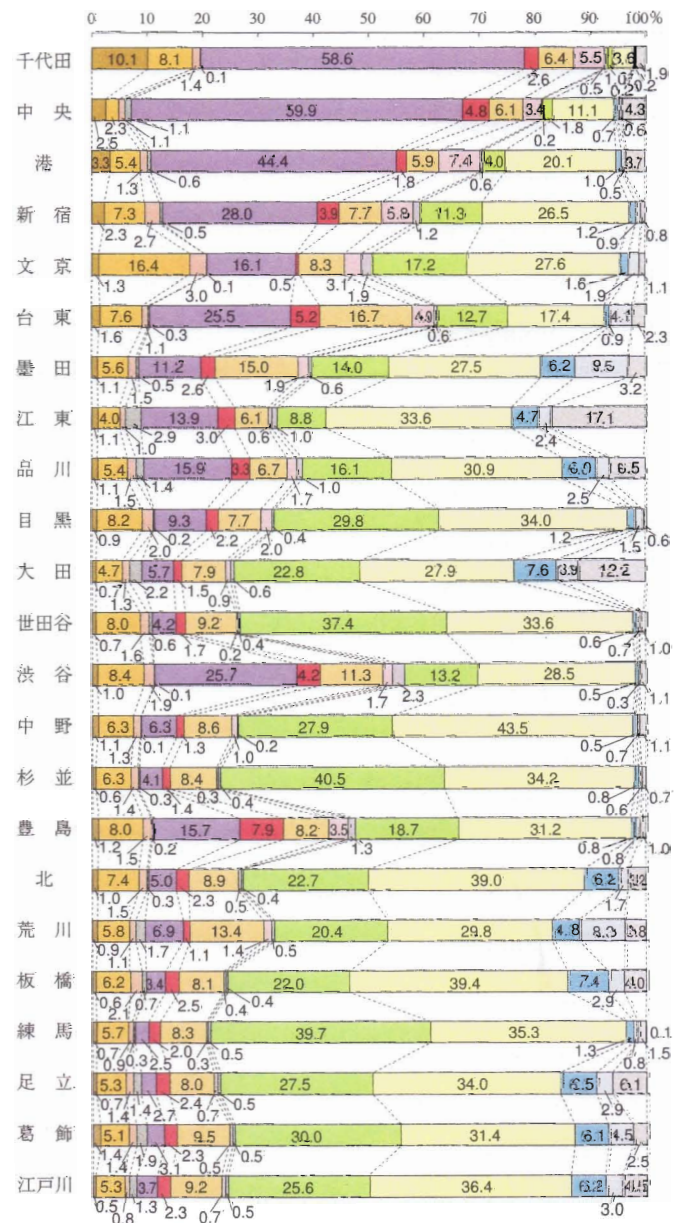
※平成8年の延べ面積比率の算定に用いる延べ面積の計算には、前述のとおり補正係数を用いている。そのため平成3年の延べ面積比率とは内容に若干の相異がある。

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
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	------	------	------	--------	-----------	--------

延べ面積比率 (区部)



平成8年延べ面積比率 (区別)



「事務所は新宿、大崎、上野・浅草、 錦糸町・亀戸、臨海で増加」

(拠点別)

平成3年に比べると、事務所は臨海の28.5ポイントを筆頭に、新宿、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸で増加しており、都心はやや減少している。

専用商業施設は臨海が17.1ポイント、池袋が7.4ポイント増加している。

住商併用施設は、都心、渋谷、池袋で増加し、集合住宅は大崎と臨海で増加している。

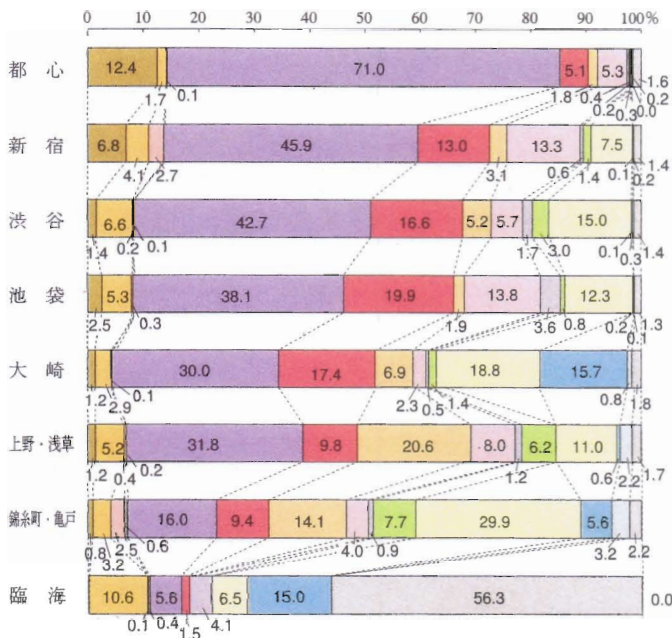
(エリア別)

3エリアとも事務所の割合が高い。区部平均に比べて、山手線内側、環6内側、環7内側でそれぞれ20.1ポイント、14.1ポイント、6.4ポイント上回る。逆に独立住宅と集合住宅を合わせた住宅が、それぞれ21.4ポイント、17.4ポイント、8.4ポイント区部平均を下回る。

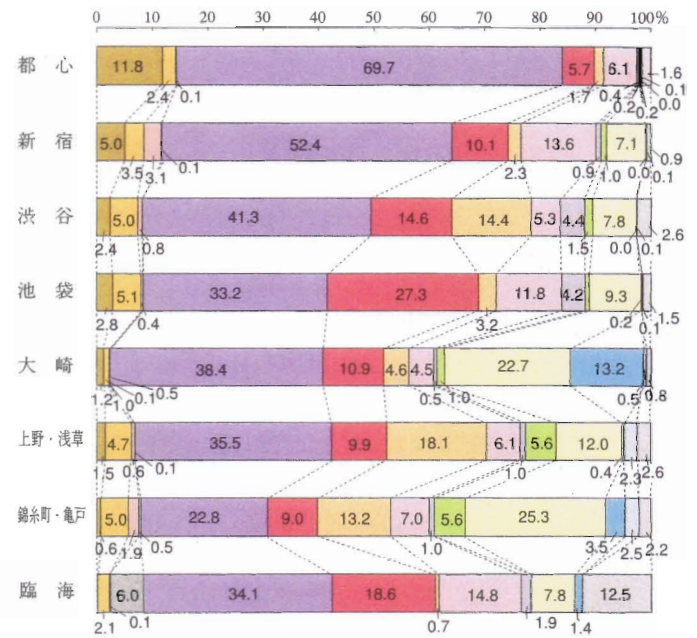
平成3年と比較すると、3エリアとも事務所が増加し、独立住宅は減少している。集合住宅は環6内側、環7内側で増加している。

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
-----------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------------------	------------------	------------------	------------------	----------------------------	---	----------------------------

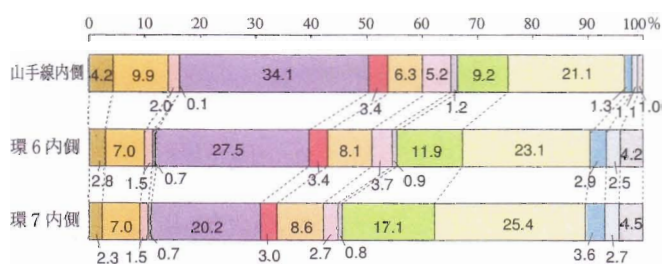
平成3年延べ面積比率 (拠点別)



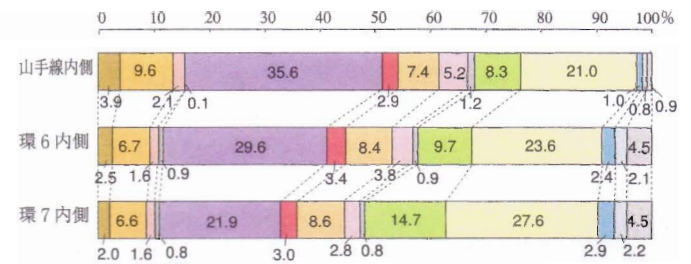
平成8年延べ面積比率 (拠点別)



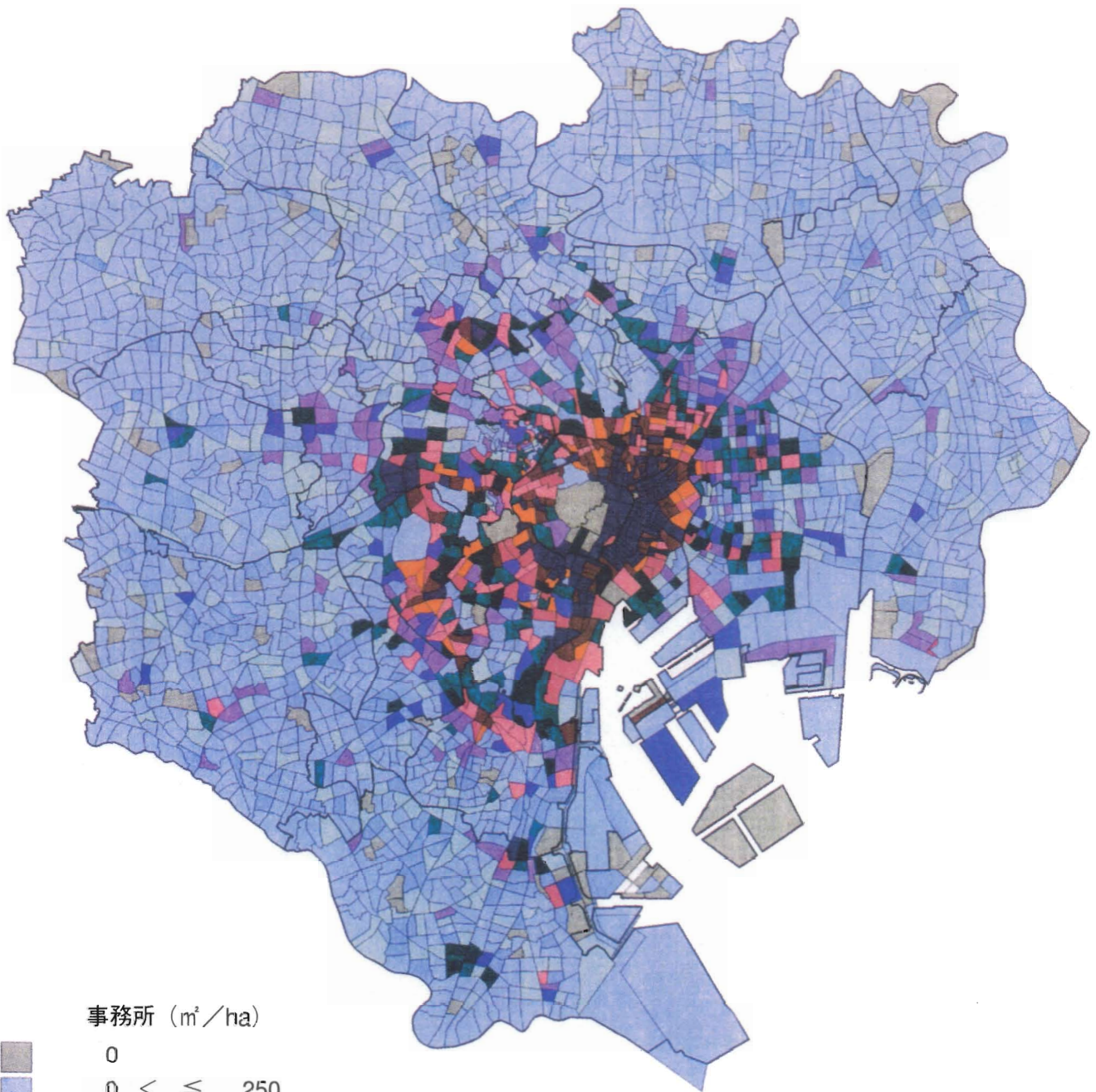
平成3年延べ面積比率 (エリア別)



平成8年延べ面積比率 (エリア別)



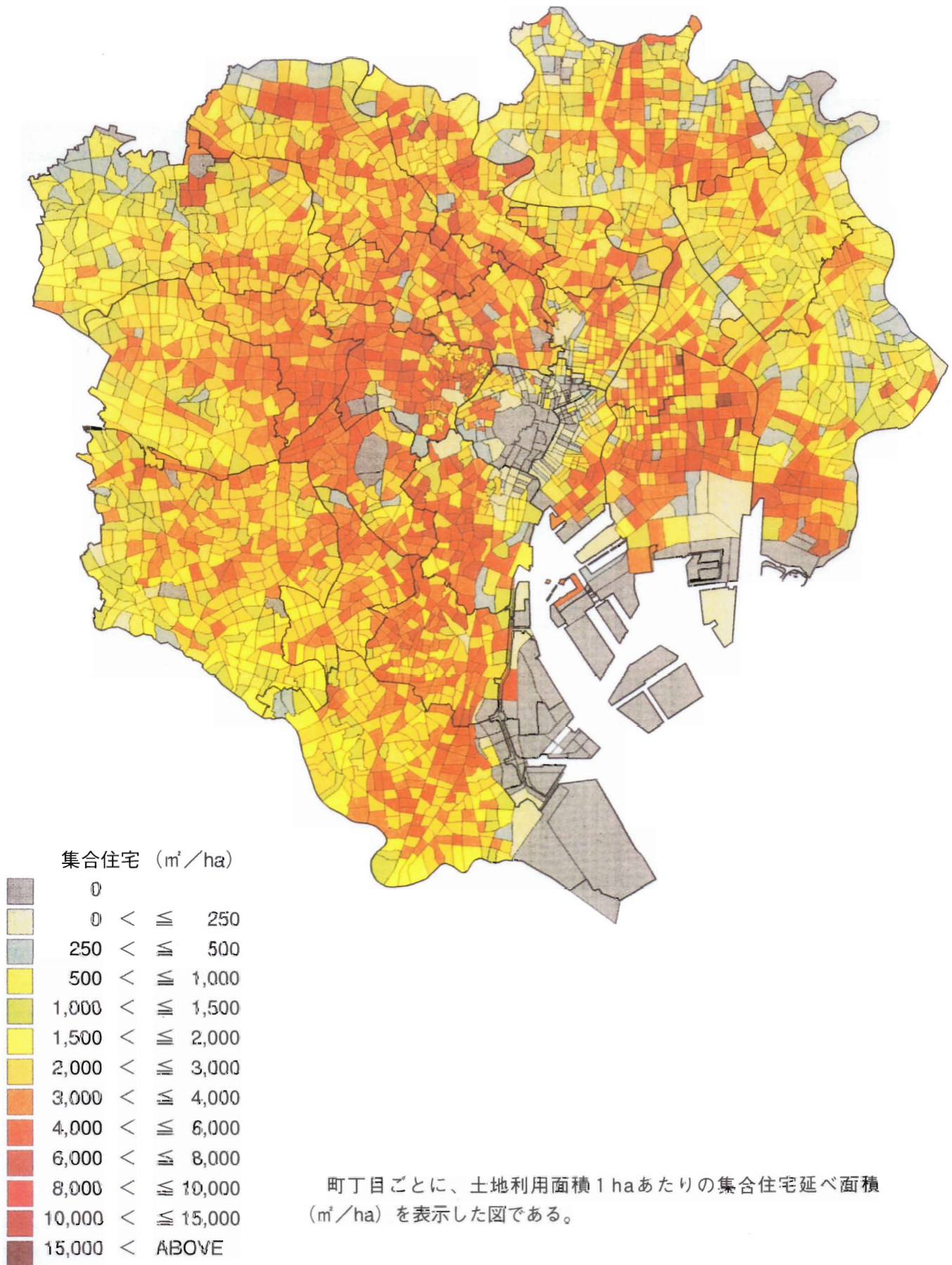
平成 8 年土地利用面積 1 haあたりの事務所延べ面積 (㎡/ha)



事務所 (㎡/ha)	
■	0
■	0 < ≦ 250
■	250 < ≦ 500
■	500 < ≦ 1,000
■	1,000 < ≦ 1,500
■	1,500 < ≦ 2,000
■	2,000 < ≦ 3,000
■	3,000 < ≦ 4,000
■	4,000 < ≦ 6,000
■	6,000 < ≦ 8,000
■	8,000 < ≦ 10,000
■	10,000 < ≦ 15,000
■	15,000 < ABOVE

町丁目ごとに、土地利用面積 1 haあたりの事務所延べ面積 (㎡/ha) を表示した図である。

平成8年土地利用面積1haあたりの集合住宅延べ面積 (m²/ha)



14. 不燃化率

(1) 建築面積ベース

「不燃化率は約55%」

(区部)

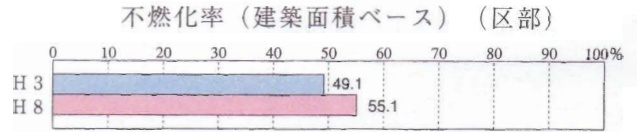
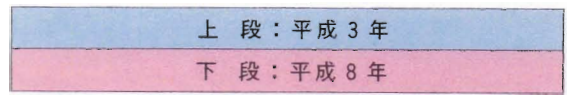
全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を、建築面積をベースとして示す。

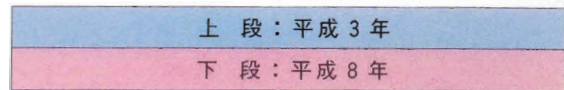
全建物を対象とした場合、不燃化率は55.1%となり、平成3年と比較すると、6.0ポイント増加した。

建物用途別に見ると、公共施設、住商併用施設を除く商業、工業系施設で80%を超えて高い比率となっている。特に官公庁、厚生医療、供給処理、事務所、スポーツ興行は90%を超えている。

一方、住商併用施設、独立住宅、住居併用工場は平均を下回り、独立住宅は15.3%と最も低い。

平成3年から比較すると、すべての用途で増加している。増加率を求めると独立住宅が33%増で最も多く、次いで、農林漁業、住商併用と続く。





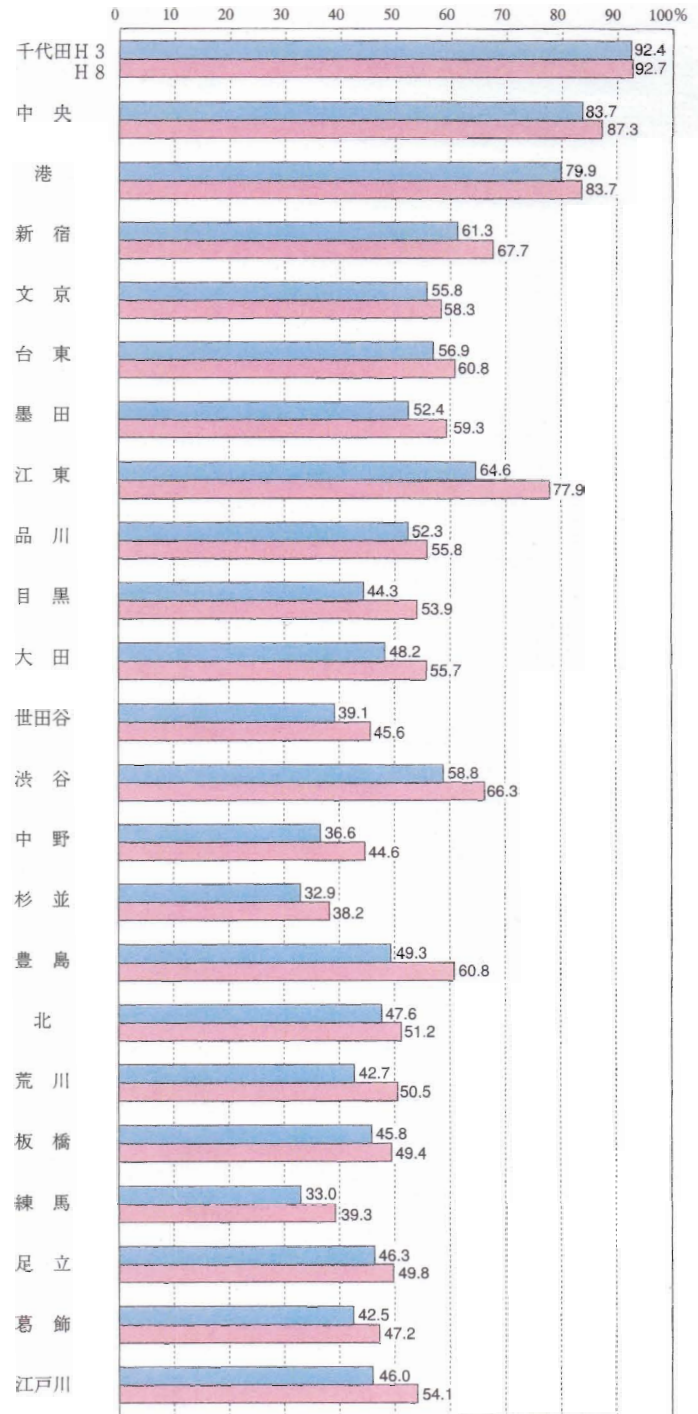
不燃化率（建築面積ベース）（区別）

（区別）

千代田が92.7%と最も高く、中央、港も80%を超えて高い。次いで江東、新宿、渋谷、台東、豊島が続いている。

一方、杉並の38.2%が最も低く、練馬、中野がこれに続き低い。

平成3年と比較するとすべての区で増加している。江東の増加量が13.3ポイントで最も多く、次いで、豊島、目黒が多い。



「都心・副都心はすべて70%超」

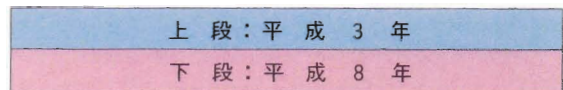
(拠点別)

都心・副都心はすべて70%以上と区部平均よりも不燃化率が非常に高い。臨海は99.8%と最も高く、以下順に都心が96.5%、池袋が93.8%、渋谷が90.7%となっている。平成3年に比べて、6.4ポイント増加した錦糸町・亀戸をはじめ、すべての地域で増加している。

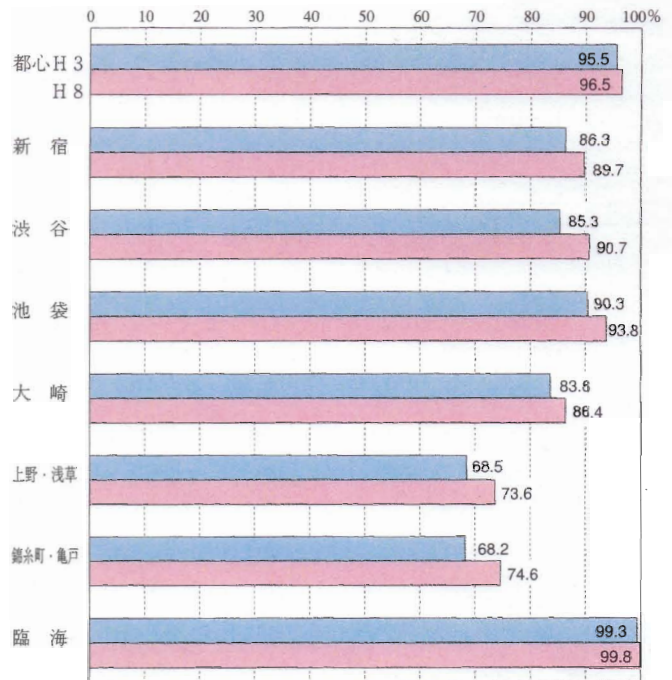
(エリア別)

不燃化率は、区部平均に比べて、山手線内側で18.4ポイント、環6内側で15.1ポイント環7内側で6.7ポイントそれぞれ上回る。

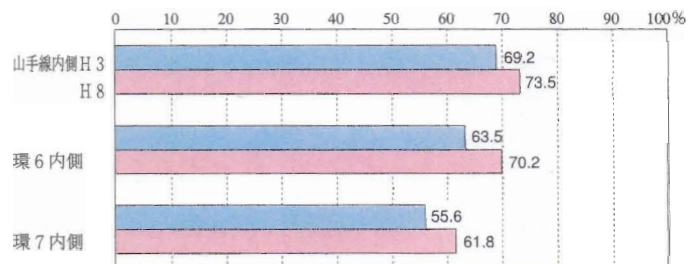
平成3年に比べて、6.7ポイント増加した環6内側をはじめ、3エリアとも増加している。



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

「延べ面積では7割以上が不燃化」

(区部)

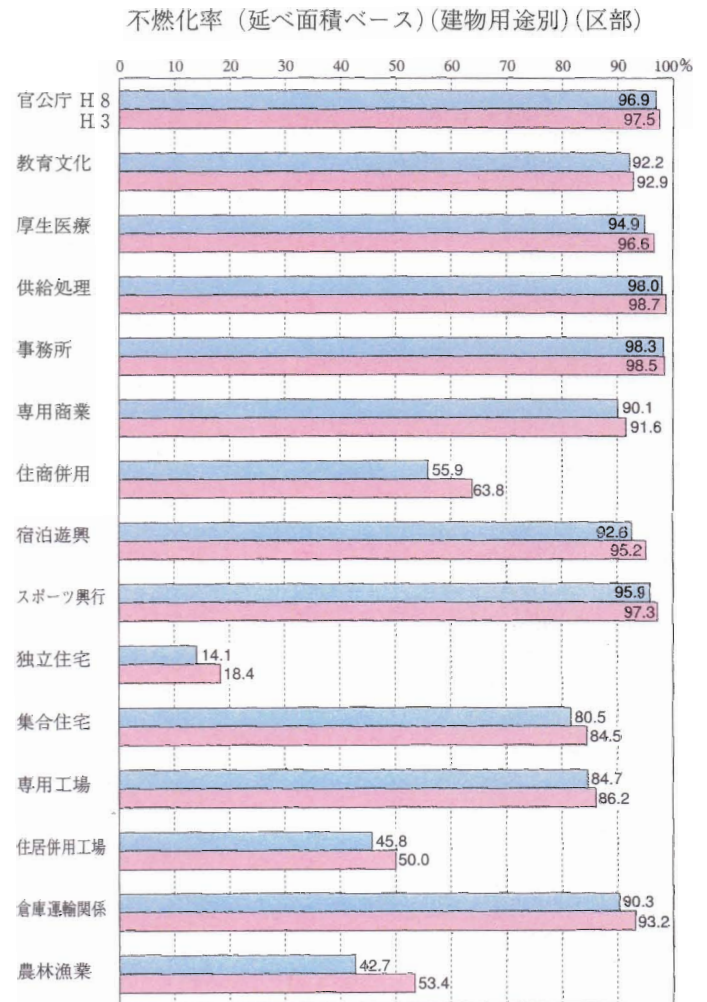
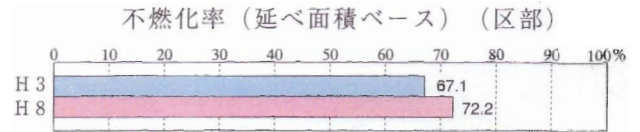
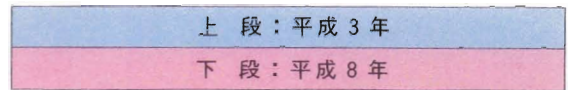
全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合を、延べ面積ベースで示す。

全建物を対象とした場合、不燃化率は72.2%となり、平成3年と比較して、5.1ポイント増加している。

建物用途別に見ると、官公庁、厚生医療、供給処理、事務所、宿泊遊興、スポーツ興行が95%以上と、ほぼすべての建物が、不燃化されている。全体平均を下回るのは、住商併用、独立住宅、住居併用工場、農林漁業の4用途だけで、その他はすべて80%を超えている。

平成3年と比較するとすべての用途で増加している。増加率を求めると、独立住宅が30.5%と最も高い。次いで農林漁業、住商併用建物、住居併用工場の順となっており、不燃化率の低い用途の増加が目立つ。

※平成8年は補正係数を用いた延べ面積をベースにしている。



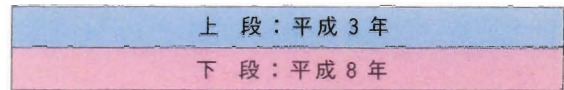
(区別)

千代田が97.8%で最も高く、中央、港も90%を超えている。新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、渋谷、豊島が70%を超えている。

一方、杉並が50.0%と最も低く、世田谷、中野、練馬、葛飾が60%を下回る。

平成3年と比較すると、千代田を除き増加している。

増加量を見ると、江東が12.2ポイントで最も多く、次いで、目黒、中野、荒川、江戸川が約8ポイントの増加となっている。



不燃化率（延べ面積ベース）（区別）



「都心・副都心では延べ面積の ほぼ9割が不燃化」

(拠点別)

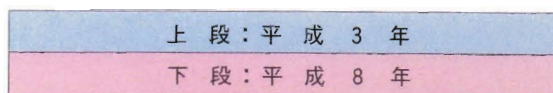
延べ面積ベースでは、最も低いのが上野・浅草の87.5%であり、建築面積ベースよりもさらに不燃化率が高い。臨海が99.9%で最も高く、以下順に都心、池袋、渋谷、新宿、大崎と続き、これらの6地域では95%を超えている。

平成3年に比べて、5ポイント増加した錦糸町・亀戸をはじめ、すべての地域で増加している。

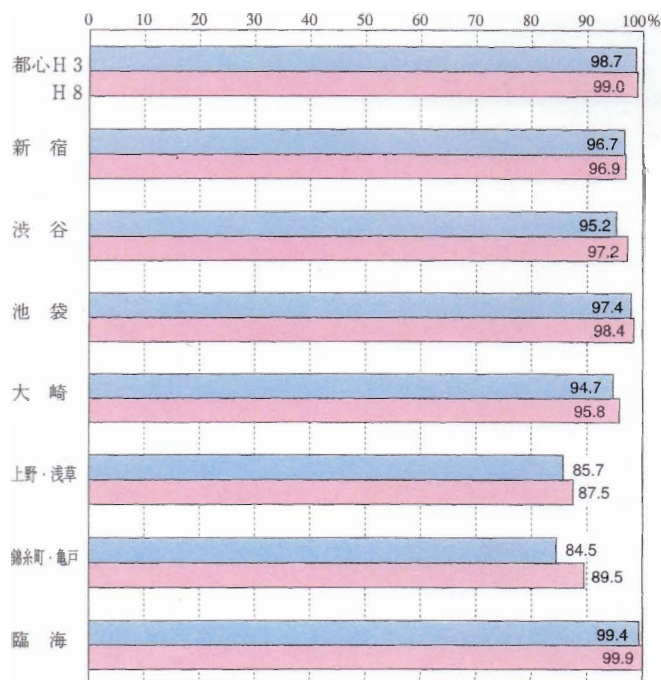
(エリア別)

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16.9ポイント、環6内側で13.7ポイント、環7内側で7.1ポイント区部平均より高い。

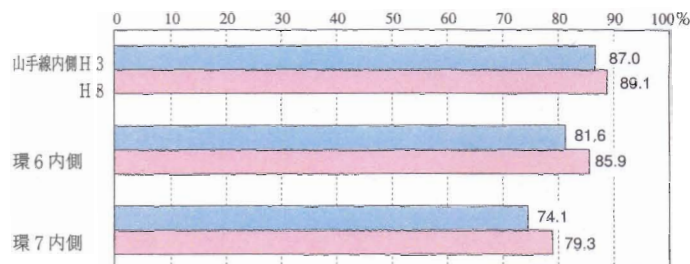
平成3年に比べて、3エリアとも増加しており、環6内側は4.3ポイント、環7内側は5.2ポイント増加した。



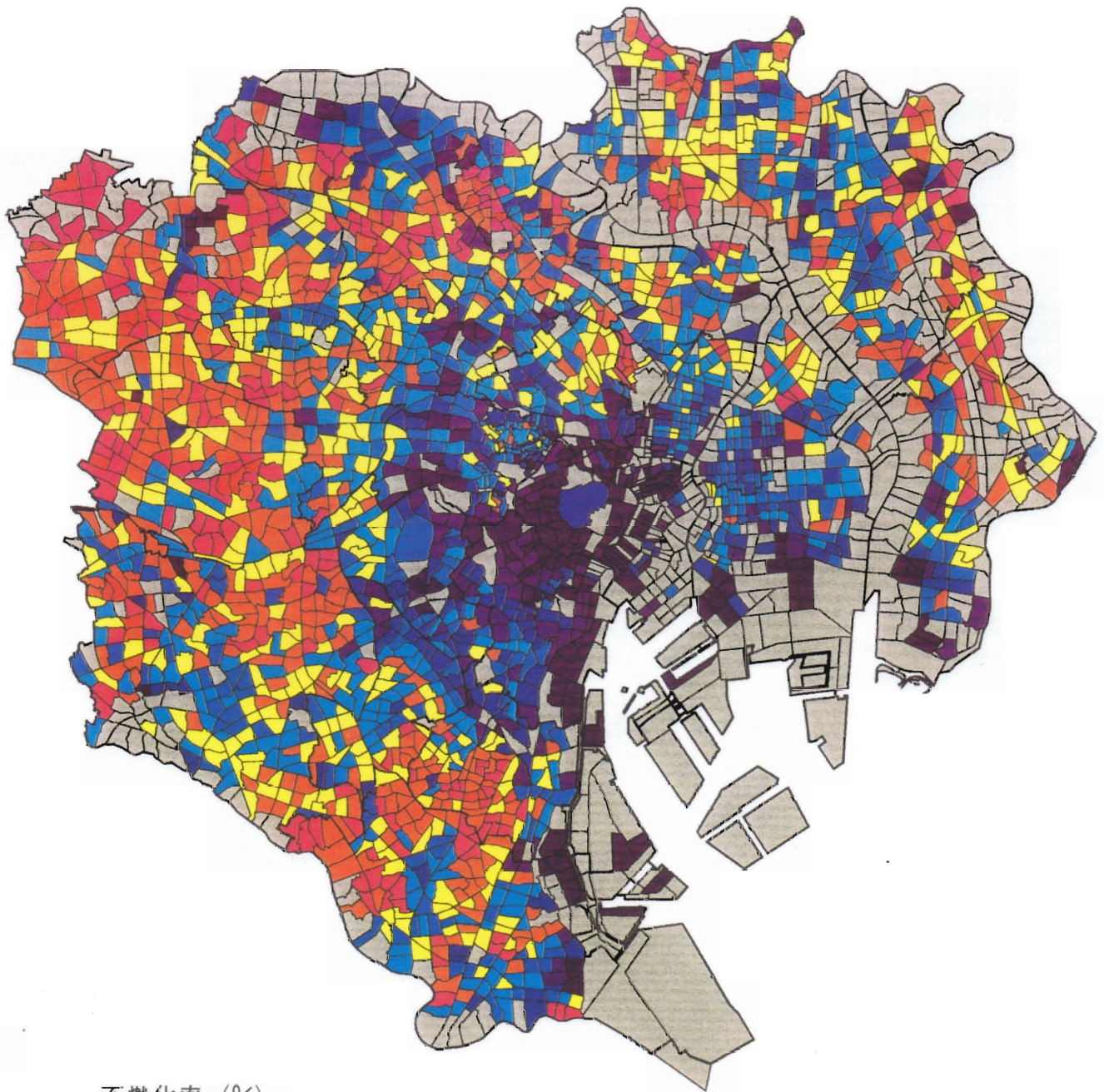
不燃化率（延べ面積ベース）（拠点別）



不燃化率（延べ面積ベース）（エリア別）



平成8年不燃化率図（建築面積ベース）



不燃化率 (%)

	0	<	≦	10
	10	<	≦	20
	20	<	≦	30
	30	<	≦	40
	40	<	≦	50
	50	<	≦	60
	60	<	≦	70
	70	<	≦	80
	80	<	≦	90
	90	<	≦	100
	宅地割合1/2未満			

宅地の割合が土地利用面積（道路を除く。）の過半を占める町丁目について、不燃化率（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集計し、クラス別に分類表示した図である。

15. 建物構造比率

(1) 建築面積ベース

「耐火造が約41%で最も多い」

(区部)

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。

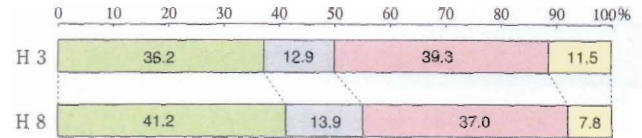
区部の全建物を対象とした場合、耐火造が41.2%と最も多く、次いで防火造、準耐火造、木造の順となっている。

平成3年と比べると、耐火造が5.0ポイント増え最大の構成比となった。準耐火造は1.0ポイントの増加、防火造は2.3ポイント、木造は3.7ポイントそれぞれ減少している。

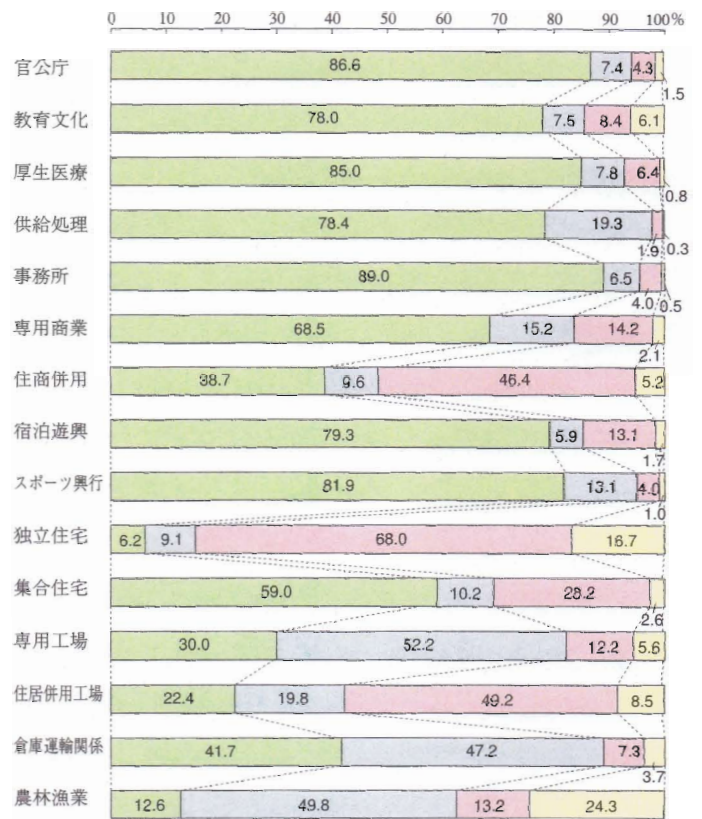
建物用途別に見ると、耐火造は、官公庁施設などの公共施設、事務所やスポーツ興行などの商業施設で高く、住商併用、独立住宅、専用工場、住居併用工場などで低い。専用工場、倉庫運輸関係、農林漁業は準耐火造が5割前後で高い。独立住宅の16.7%が木造であり、集合住宅の59.0%が耐火造である。



建築構造比率 (建築面積ベース) (区部)



平成8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、港が70%を超えてきわめて多く、次いで新宿、渋谷、台東、文京、江東が続き、50%を上回っている。一方最も低いのは杉並の24.7%で、江戸川も30%を下回る。

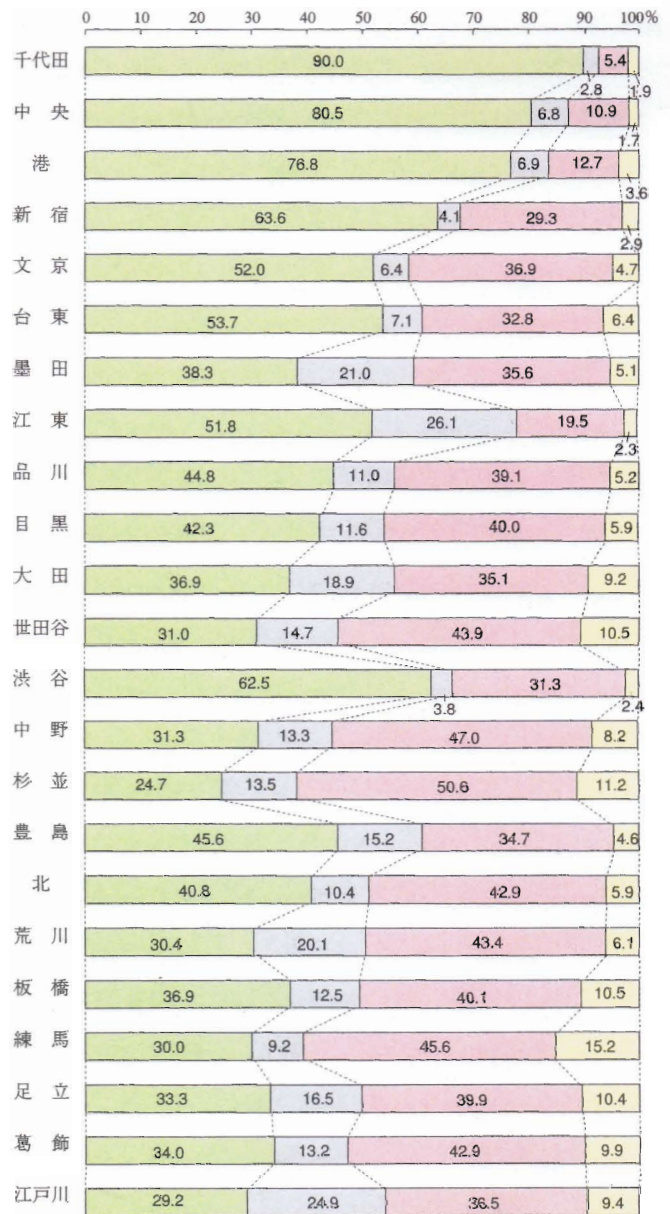
準耐火構造は、墨田、江東、荒川、江戸川で20%を超えて高く、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、練馬で10%を下回る。

防火構造は、杉並で50.6%と最も高く、品川、目黒、世田谷、中野、北、荒川、板橋、練馬、足立、葛飾で区部平均を上回る。

木造は、世田谷、杉並、板橋、練馬、足立で高く10%を超えており、一方、千代田、中央、港、新宿、文京、江東、渋谷、豊島で5%を下回る。

耐火造	準耐火造	防火造	木造
-----	------	-----	----

平成8年建物構造比率（建築面積ベース）（区別）



「都心、新宿、渋谷、池袋の 耐火造の比率は85%超」

(拠点別)

都心・副都心ではすべての地域で耐火造が60%以上と区部平均を上回る。都心が94.2%で最も高く、続いて池袋、渋谷、新宿の順で85%を上回る。

平成3年に比べて、すべての地域で耐火造が増加している。増加量が最も多いのは臨海で、35.8ポイント増加している。準耐火造は臨海で35.3ポイント減少している。また防火造と木造はすべての地域で減少している。

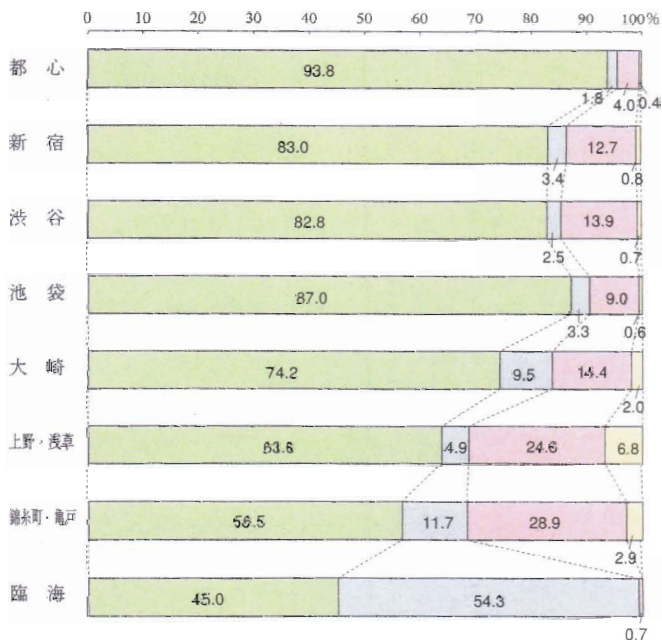
(エリア別)

耐火造は3エリアとも区部平均を上回る。区部平均と比べて、山手線内側が27.5ポイント、環6内側が16.8ポイント、環7内側が7.8ポイントそれぞれ上回る。逆に準耐火造、防火造、木造は3エリアとも区部平均より低い。

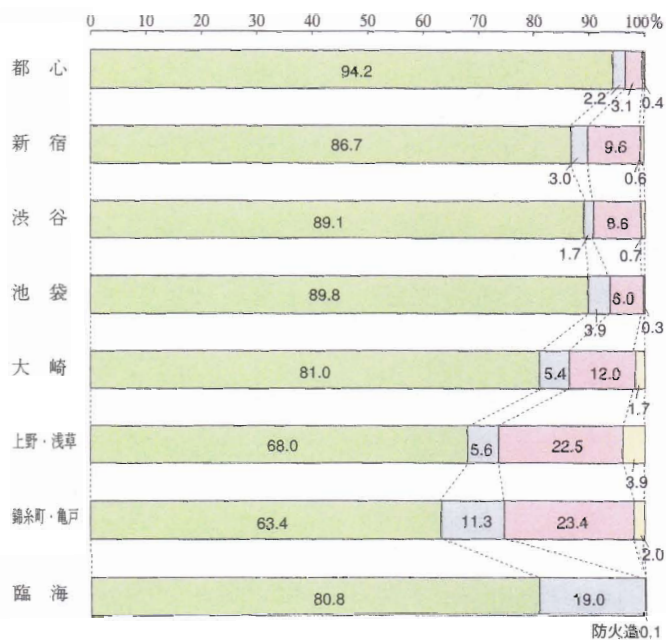
平成3年に比べると、耐火造の比率は、環6内側の6.3ポイント増をはじめ、3エリアとも増加している。準耐火造は環6内側と環7内側で増加している。防火造と木造は3エリアとも減少している。

耐 火 造	準 耐 火 造	防 火 造	木 造
-------------	------------------	-------------	--------

平成3年建物構造比率(建築面積ベース)(拠点別)



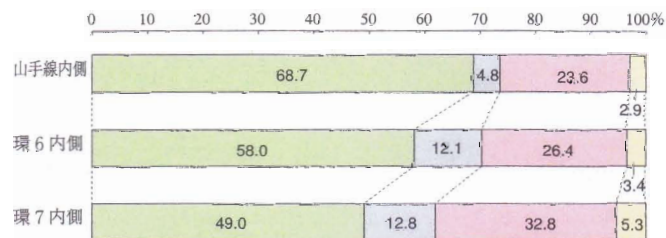
平成8年建物構造比率(建築面積ベース)(拠点別)



平成3年建物構造比率(建築面積ベース)(エリア別)



平成8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

「延べ面積の63.4%が耐火造」

(区部)

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、その構成比を延べ床面積ベースで示す。

区部の全建物を対象とした場合、耐火造が63.4%と最も多く、次いで防火造、準耐火造、木造の順となっている。

平成3年と比較すると、耐火造が4.4ポイント、準耐火造が0.7ポイント増加し、防火造が2.9ポイント、木造が2.2ポイント減少している。

建物用途別に見ると、耐火造は事務所が96.2%で最も高く、公共施設、住商併用を除く商業施設で高く、80%を上回る。住居系では、集合住宅も78.7%で、高い値を示している。

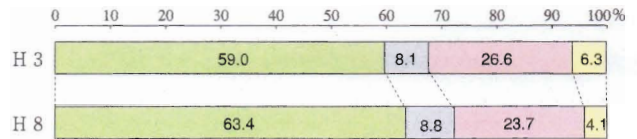
準耐火造は、農林漁業施設が45.0%と最も高く、専用工場、倉庫運輸関係などの工業施設も高い。

防火造は、独立住宅が68.0%と最も高く、次いで、住居併用工場、住商併用の順で30%を超える。木造は独立住宅が13.6%と最も高い。

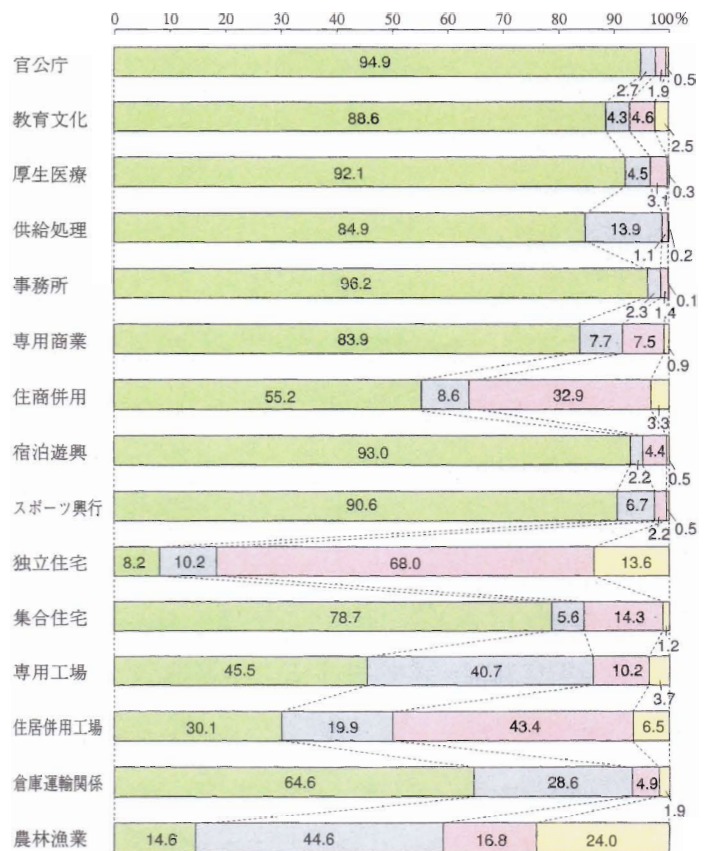
※平成8年は、補正係数を用いた延べ面積をベースにしている。

耐 火 造	準 耐 火 造	防 火 造	木 造
-------------	------------------	-------------	--------

建築構造比率（延べ面積ベース）（区部）



平成8年建物構造比率（延べ面積ベース）（建物用途別）



(区別)

耐火造は、千代田、中央、港が90%を超えて高い。次いで新宿、渋谷、江東、台東、文京の順で70%を超えている。最も低いのは杉並の37.6%であり、世田谷、中野、荒川、練馬、葛飾、江戸川で50%を下回る。

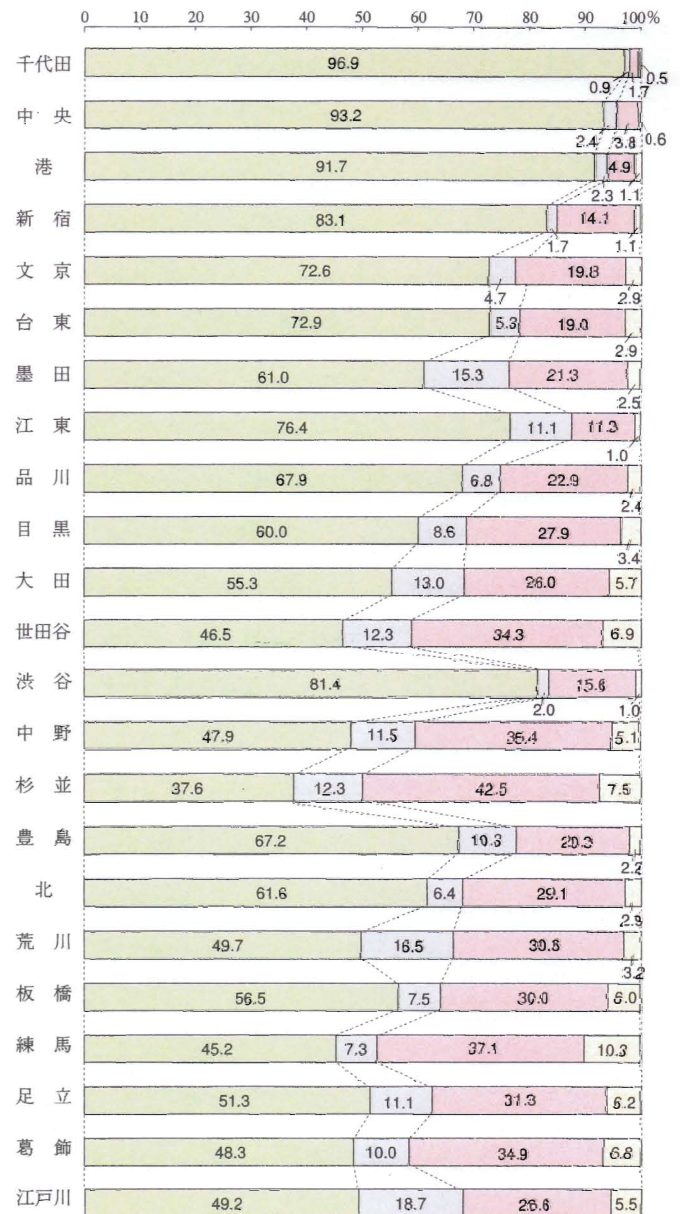
準耐火造は、墨田、荒川、江戸川で15%を上回る。

防火造は、杉並で42.5%と最も高く、世田谷、中野、荒川、板橋、練馬、足立、葛飾で30%以上となっている。

木造は、練馬が10.3%で最も高い。

耐火造	準耐火造	防火造	木造
-----	------	-----	----

平成8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の80%以上が耐火造」

(拠点別)

都心・副都心では、すべての地域で耐火造が80%以上と区部平均を上回る。最も高い都心は98.3%、次いで池袋、渋谷、新宿、臨海、大崎の順でこれらの6地域では90%を超えている。

平成3年と比較すると、変化のなかった都心以外の地域では、耐火造が増加している。最も増加したのは臨海で26.2ポイント、次いで錦糸町・亀戸が6.2ポイント増加している。準耐火造は都心、池袋、上野・浅草で僅かに増えたほかは、減少しており、特に臨海では25.7ポイントの減少となっている。防火造はすべての地域で減少している。

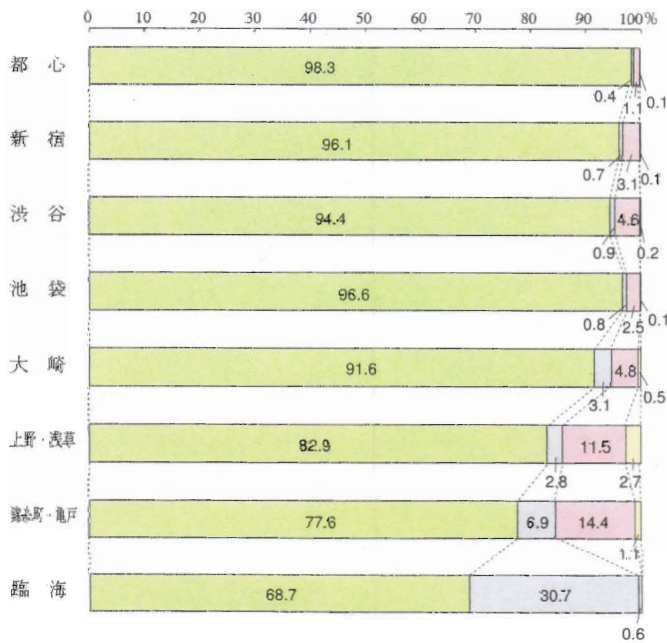
(エリア別)

耐火造は、3エリアとも区部平均を上回る。区部平均と比べて山手線内側が23.5ポイント、環6内側が16.8ポイント、環7内側が8.7ポイントをそれぞれ上回る。逆に準耐火造、防火造、木造の比率は3エリアとも区部平均より低い。

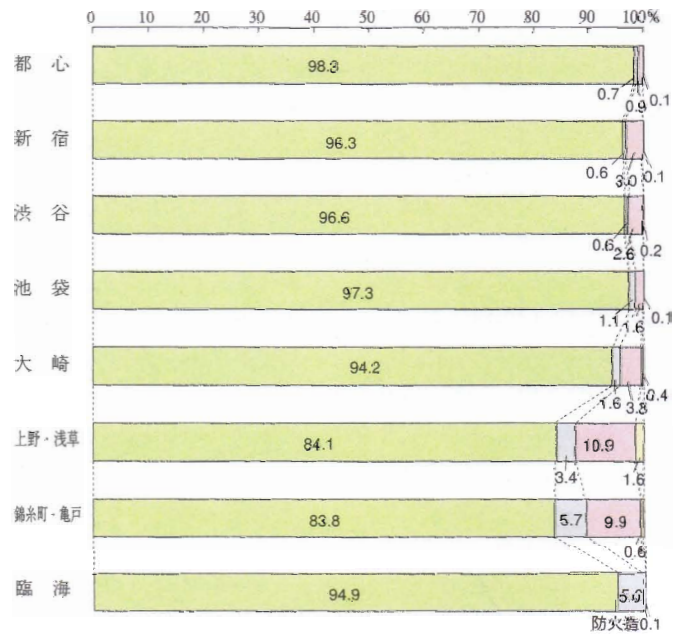
平成3年に比べると、耐火造は3エリアとも増加している。防火造と木造は3エリアとも減少している。

耐火造	準耐火造	防火造	木造
-----	------	-----	----

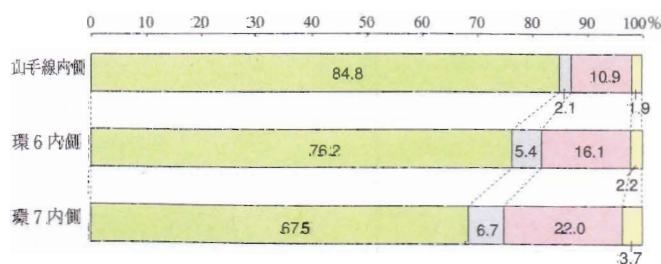
平成3年建物構造比率(延べ面積ベース)(拠点別)



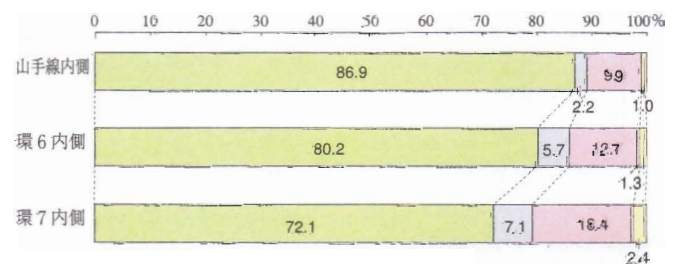
平成8年建物構造比率(延べ面積ベース)(拠点別)



平成3年建物構造比率(延べ面積ベース)(エリア別)



平成8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8年度に実施した土地利用現況調査に基づき、区部における土地利用の現況を、15の視点から集計、解析したものである。

これらの結果をふまえ、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56%が住宅用地となっており、商業用地が次に多い。

区部の過半を占める約35,000haの宅地には約167万棟の建物が建っている。

区部の建物の平均像を見ると、約210㎡の敷地に建べい率が約47%、階数が2.3階、容積率（ネット）が約141%の建物が建っていることになる。建物の用途を延べ面積比率で見ると、約5割が住宅、約3割が商業、公共と工業は約1割であり、構造は約6割が耐火造である。また、建築面積の約1/4は階数が4階以上となっており、不燃化率は1/2強の約55%となっている。

平成3年から平成8年までの5か年間の動向をみると、宅地が約400ha増加している。そのうち住宅用地では集合住宅用地が、商業用地では事務所用地が増加している。建物棟数は約2万2千棟減少し、平均敷地面積が約5㎡広くなった。また、建物階数が0.1階上昇し、中高層化率が3.8ポイント、容積率（ネット）は前回と同じ算定方法で比較すると、14.6ポイント増加している。不燃化率は建築面積ベースで6.0ポイント上昇した。

建物の用途別床面積は、事務所、集合住宅が増加し、逆に、独立住宅、専用工場、住居併用工場が減少している。

これらの結果から、平成3年からの5か年間の変化動向としては、建物棟数が減少傾向であること、土地の高度利用と不燃化が進んだことなどが特徴といえる。

また今回新たに都心、副都心の拠点別及び、山手線内側、環6内側、環7内側のエリア別の土地利用の動向をまとめた。

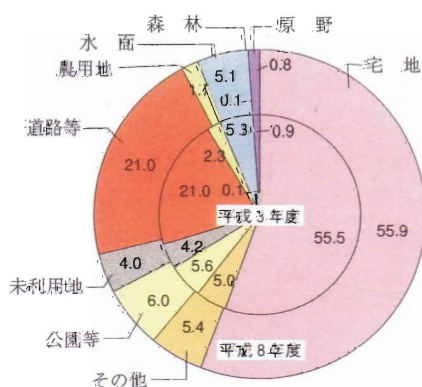
都心、副都心は、容積率、中高層化率などが区部平均に比べて大きく上回り、土地の高度利用が非常に進んでいる。

また、建物の用途別延べ面積比率では、事務所や専用商業施設などの商業施設は区部平均を大きく上回っており、業務商業機能が集積していることがわかる。さらに都心では事務所が約7割ときわめて多いこと、池袋では専用商業施設が約3割と他の地域に比べて多いこと、大崎には専用工場が1割強含まれること、大崎、錦糸町・亀戸では集合施設の割合が高いことなど地域特性の違いを見ることができる。

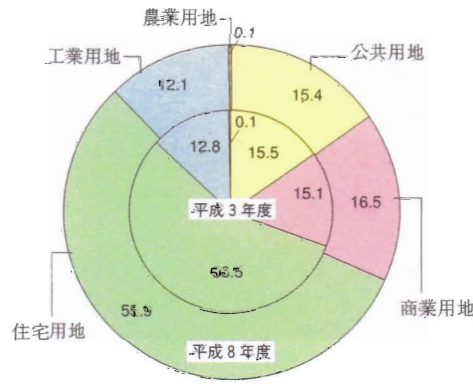
平成3年と比べると、新宿、大崎、錦糸町・亀戸、臨海で事務所の増加量が大きく、臨海副都心をはじめ大崎、錦糸町・亀戸などで商業施設の集積が進んでいる。

山手線内側、環6号内側、環7内側の各エリアは、区部平均に比べて容積率、中高層化率、不燃化率などが高く、中心部ほど都市的土地利用が進んでいる傾向がある。

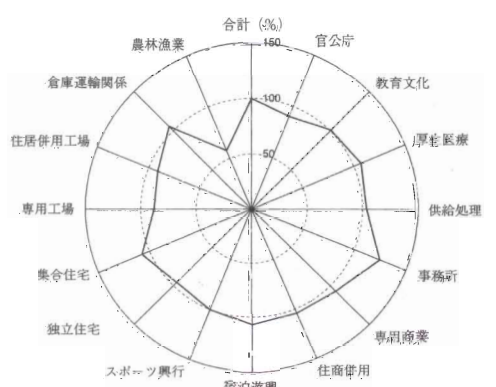
土地利用比率（区部）



宅地利用比率（区部）



平成8年用途別建物用地面積増加率（区部）
（平成3年を100とした平成8年の観合）



発行 平成10年 3月

印刷物規格第2類

印刷番号 (9) 584

刊行物番号 (GA) 12

編集 東京都都市計画局

地域計画部土地利用計画課

東京都新宿区西新宿 2-8-1

TEL 代表 03 (5321) 1111 内線 30-347

印刷 秀研社印刷株式会社

東京都江東区亀戸 6-43-5

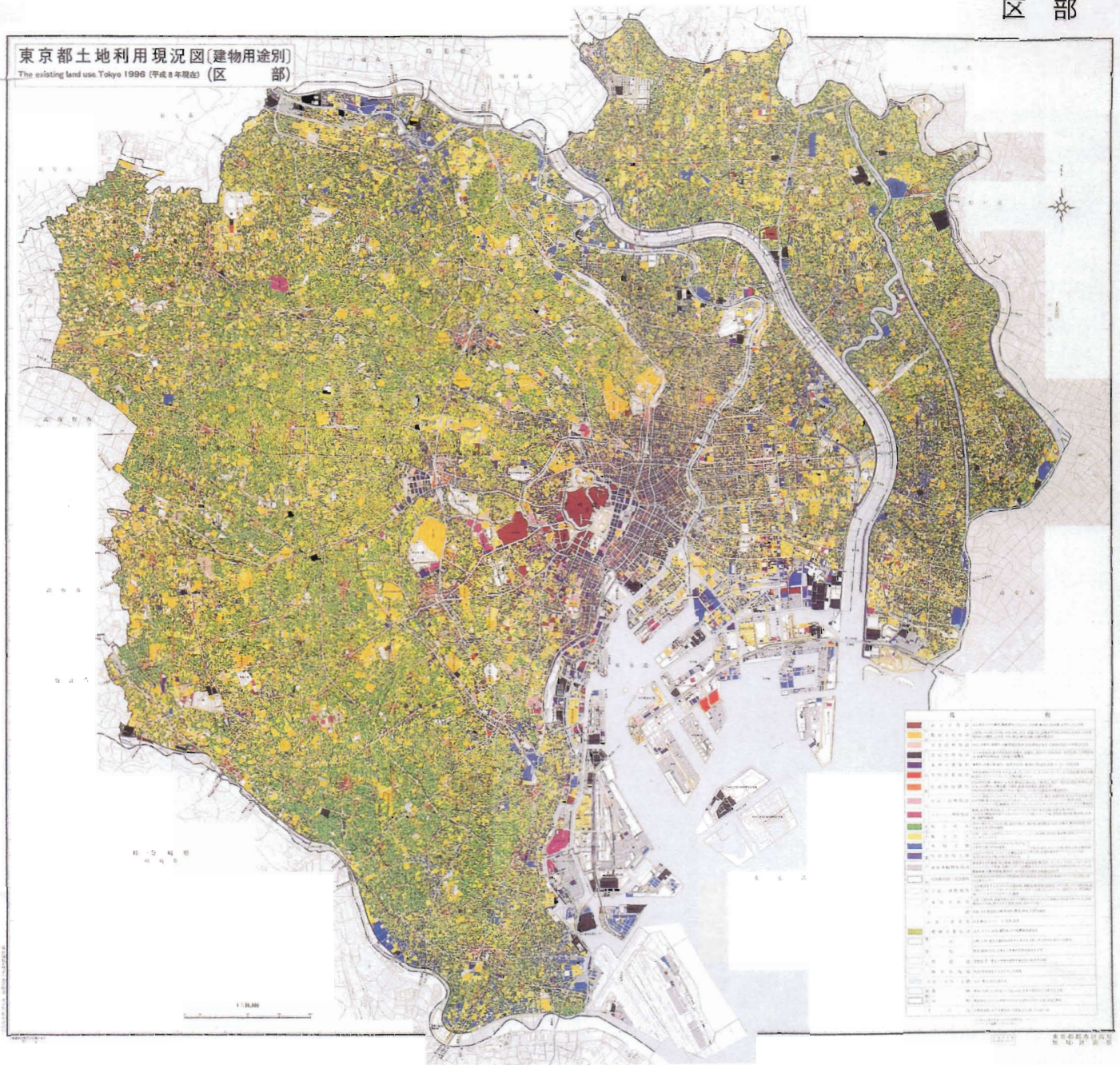
TEL 03 (3638) 1411~9



古紙配合率100%再生紙を使用しています

土地利用現況図（建物用途別）

区 部



平成 8 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。