

2. 土地・建物利用の現況

2-1. 土地利用の現況

用途別土地利用面積の構成比をみると、宅地が全体の約67%を占め、非宅地は約33%となっています。宅地のうち公共用地の全体に占める割合は約25%、商業用地は約26%であり、公園・運動場を除く住宅用地などのその他の宅地については、それぞれ5%程度以下となっています。非宅地では、道路・鉄道等の全体に占める割合は約27%、水面・河川水路は約6%です。これらの構成比は平成18年度以降、大きな変化はありません。

区内の土地利用は、中心部にある広大な面積を占める皇居を中心に、比較的明確に区分することができます。皇居の周辺は皇居外苑や日比谷公園などと内濠があり、まとめて公園、運動場等が分布しています。

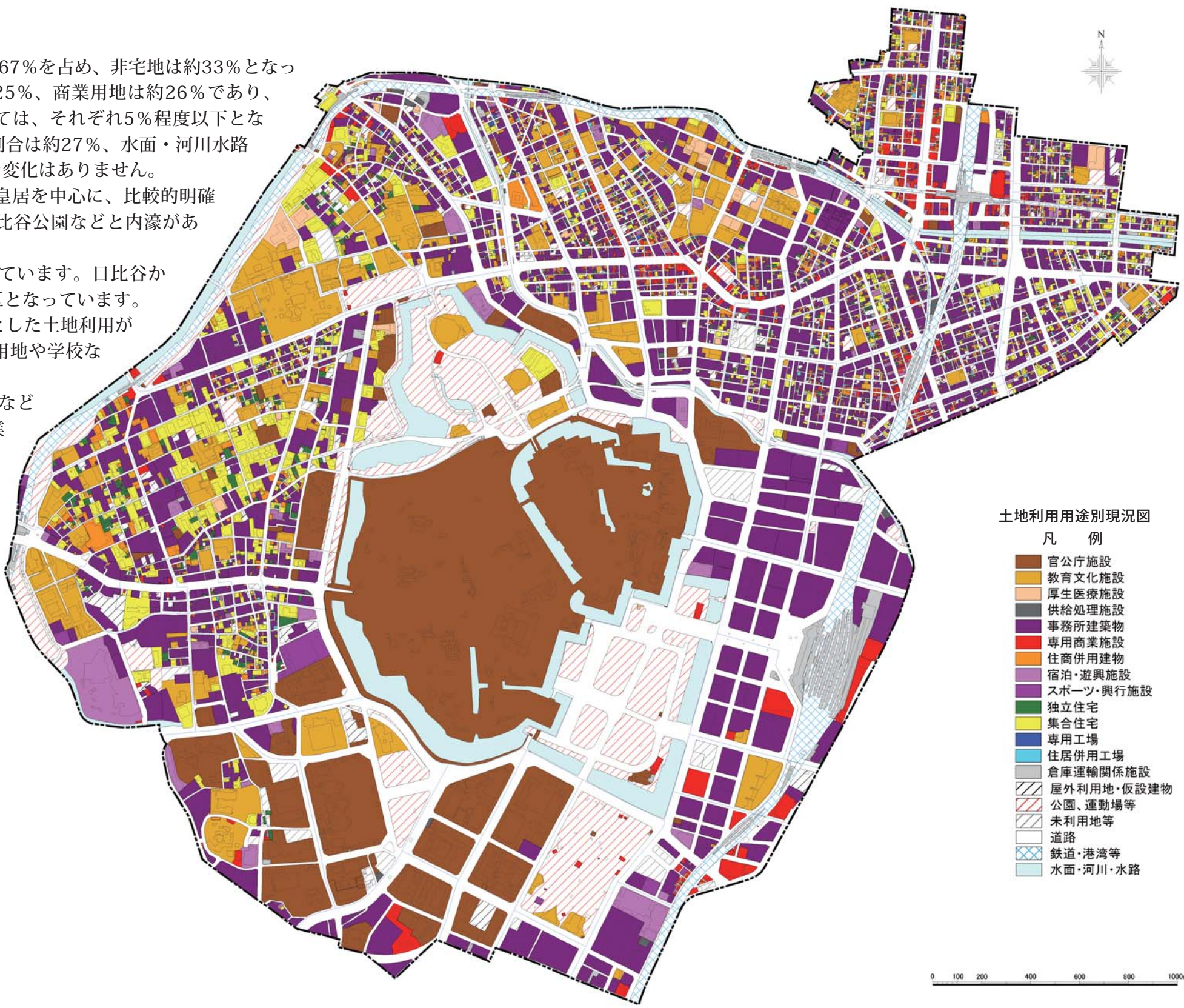
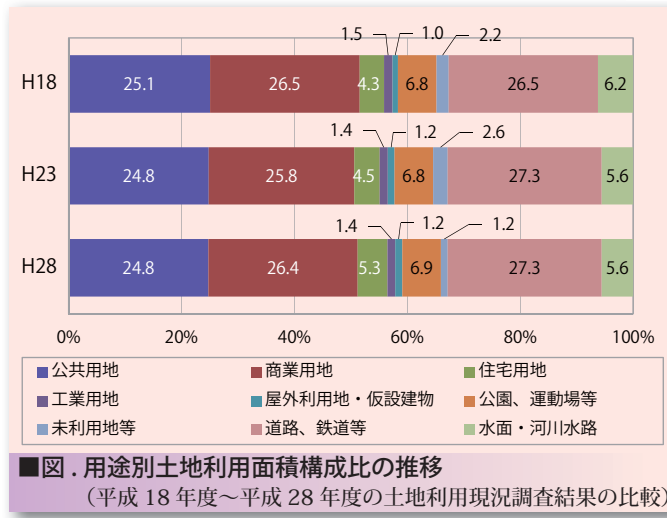
永田町及び霞が関には国会議事堂や中央省庁が集中しています。日比谷から東側の大手町にかけては、街区の大きな業務中心の地区となっています。

神田を中心とする一帯は、街区の小さな商業系を中心とした土地利用がなされています。神保町地域では、古書店街などの商業用地や学校などの公共用地がまとまっています。

富士見地域から番町地域にかけては、住宅用地と学校などの公共用地が多くみられますが、所々に事務所などの商業用地が分布しています。

単位：ha

	平成18年	平成23年	平成28年
公共用地	292.0	289.0	288.2
商業用地	308.0	300.2	307.6
住宅用地	50.1	51.8	61.6
工業用地	17.5	16.8	16.1
屋外利用地・仮設建物	11.6	14.4	14.3
公園、運動場等	79.4	79.4	79.9
未利用地等	25.1	30.1	14.0
道路、鉄道等	308.2	317.2	317.2
水面・河川水路	72.4	65.1	65.2
合計	1,164.0	1,164.0	1,164.0



■図. 土地利用用途別現況図
(凡例区分は「6. 調査のあらまし」を参照。)

2-2. 平均敷地面積の状況

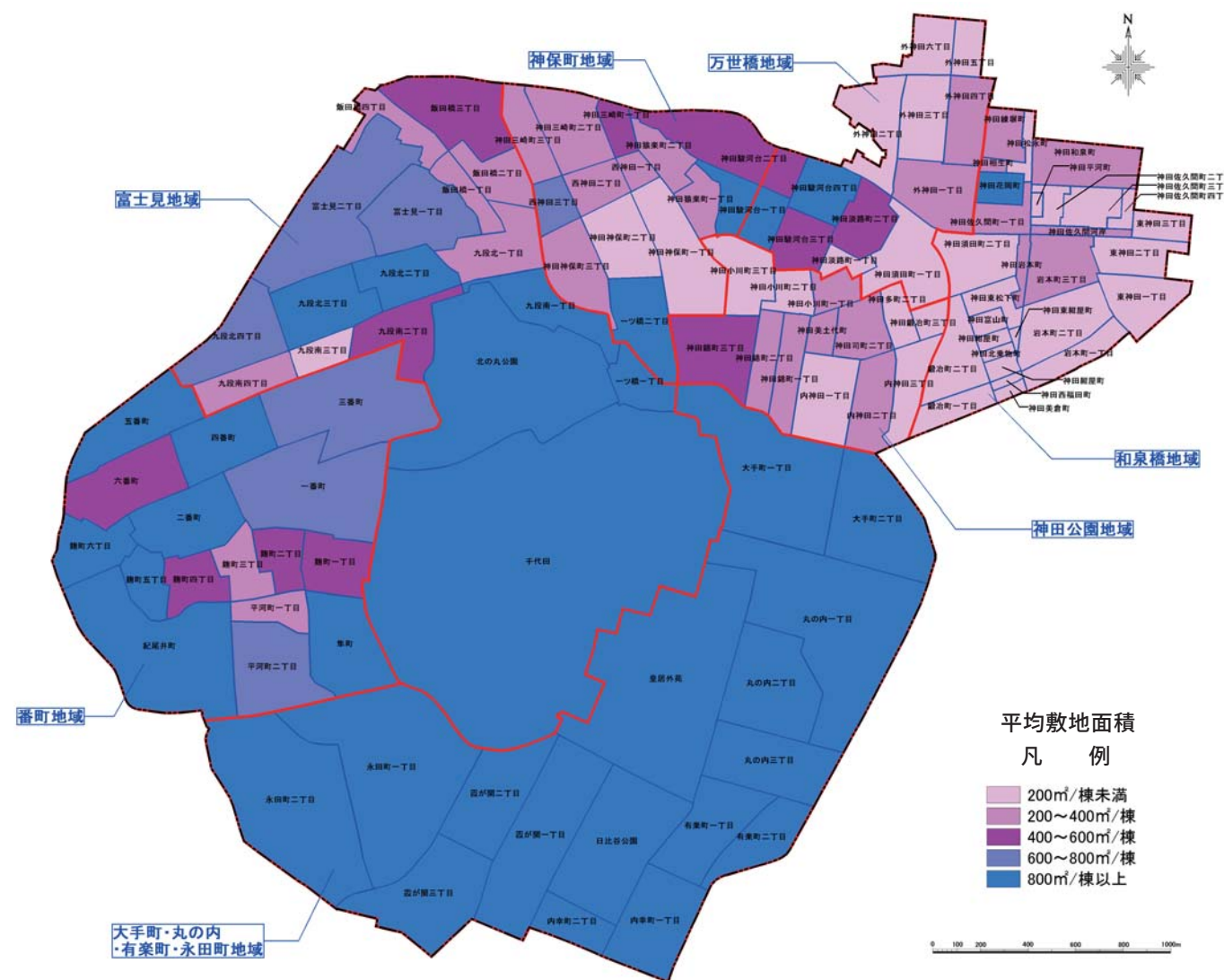
町丁目別に平均敷地面積をみると、区北東部に200㎡/棟未満の町丁目がまとまって分布していますが、秋葉原駅や御茶ノ水駅周辺では800㎡/棟以上の町丁目も見られます。

区西部では、400㎡/棟未満の町丁目が一部みられますが、概ね400㎡/棟以上となっています。

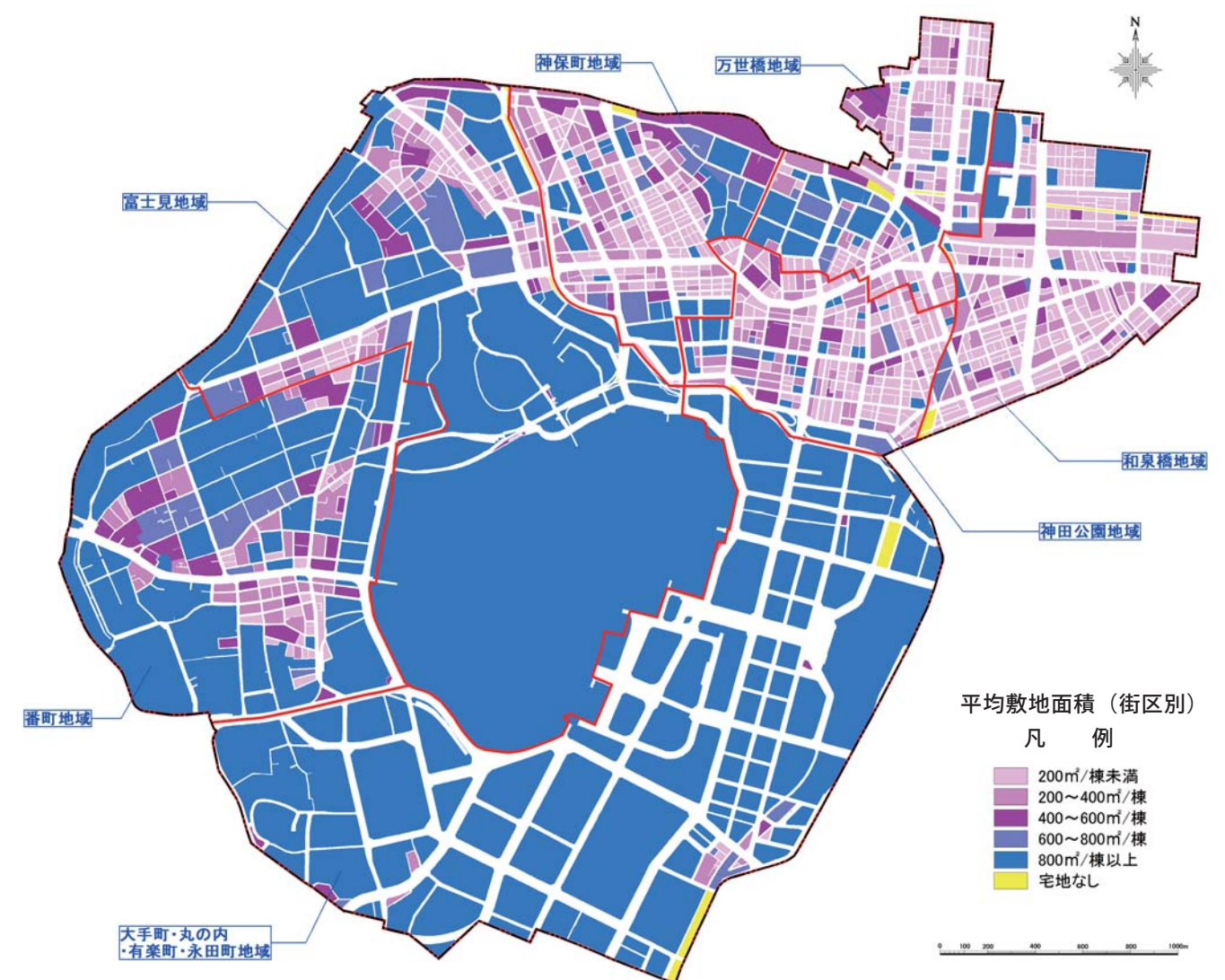
区南部の中央省庁が集中する永田町及び霞ヶ関や、大規模再開発が行われた東京駅周辺は800㎡/棟以上となっています。

街区別に平均敷地面積をみると、小さな街区の多い区北東部や番町地域の麹町周辺、富士見地域の九段南では平均敷地面積は小さい状況です。

一方、区北東部の秋葉原駅、御茶ノ水駅周辺や、大手町・丸の内・有楽町・永田町地域、番町地域の紀尾井町、番町など、富士見地域の富士見、九段北などの街区は大きく、平均敷地面積も800㎡/棟以上となっています。



■図. 平均敷地面積（町丁目別）
※宅地内に限る（宅地面積／建物棟数）



■図. 平均敷地面積（街区別）
※宅地内に限る（宅地面積／建物棟数）

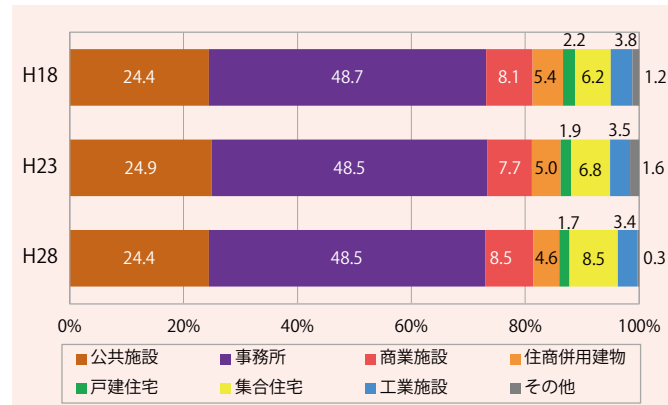
2－3．建物用途の現況

用途別建築面積の構成比は、事務所が約49%と最も多く、次いで公共施設が約24%となっており、ともに平成18年からほぼ横ばいで推移しています。用途別延べ床面積の構成比も同様の傾向がみられ、事務所が約58%と最も多く、次いで公共施設が約19%となっています。

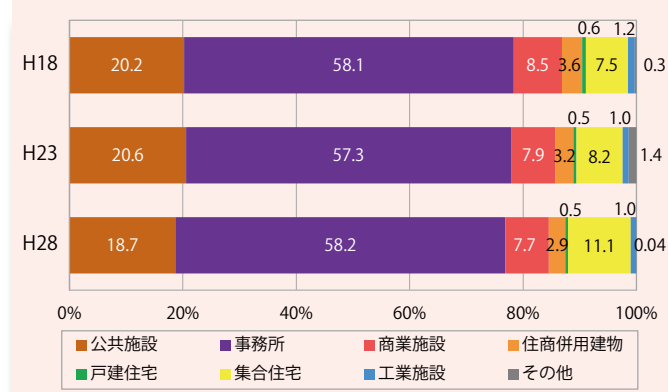
商業施設の用途別建築面積及び延べ床面積の割合はそれぞれ横ばいまたは微減で推移し、住商併用建物はともに減少しています。また、住宅系の用途では、戸建住宅は建築面積及び延べ床面積ともに減少する一方、集合住宅はともに増加しています。

単位：100㎡

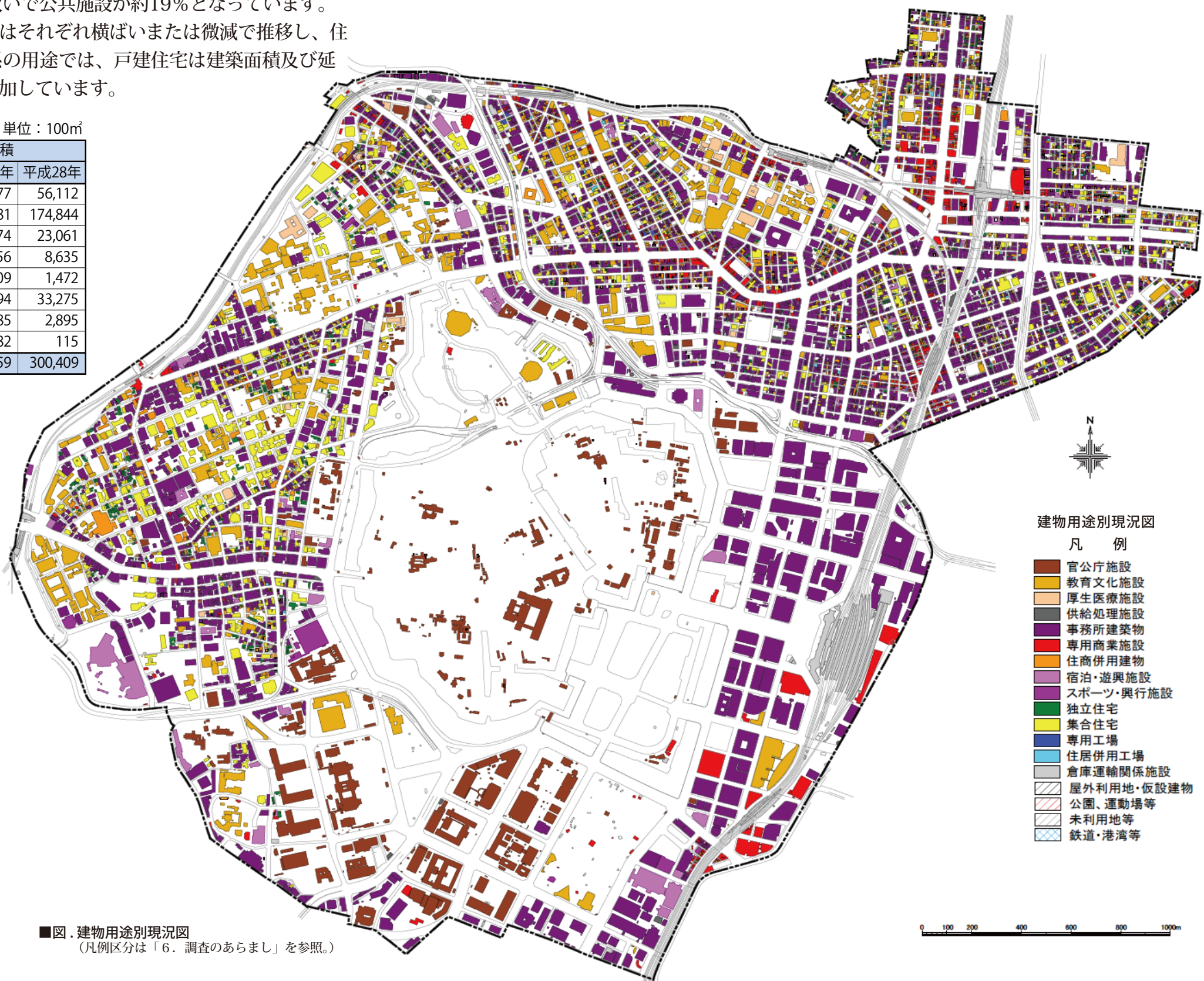
	建築面積			延床面積		
	平成18年	平成23年	平成28年	平成18年	平成23年	平成28年
公共施設	8,153	8,129	8,102	57,326	61,777	56,112
事務所	16,244	15,816	16,079	164,917	171,881	174,844
商業施設	2,716	2,527	2,809	24,142	23,674	23,061
住商併用建物	1,792	1,644	1,523	10,134	9,456	8,635
戸建住宅	719	604	578	1,765	1,509	1,472
集合住宅	2,072	2,230	2,834	21,154	24,494	33,275
工業施設	1,274	1,149	1,140	3,369	3,085	2,895
その他	390	522	90	856	4,182	115
合計	33,361	32,622	33,155	283,663	300,059	300,409



■図．用途別建築面積構成比の推移
(平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)



■図．用途別延べ床面積構成比の推移
(平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)
※非宅地内の建物を除く



■図．建物用途別現況図
(凡例区分は「6．調査のあらまし」を参照。)

- 建物用途別現況図
凡 例
- 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
 - 住商併用建物
 - 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
 - 屋外利用地・仮設建物
 - 公園、運動場等
 - 未利用地等
 - 鉄道・港湾等

2-4. 建物の利用状況

2-4-1. 利用容積率の状況

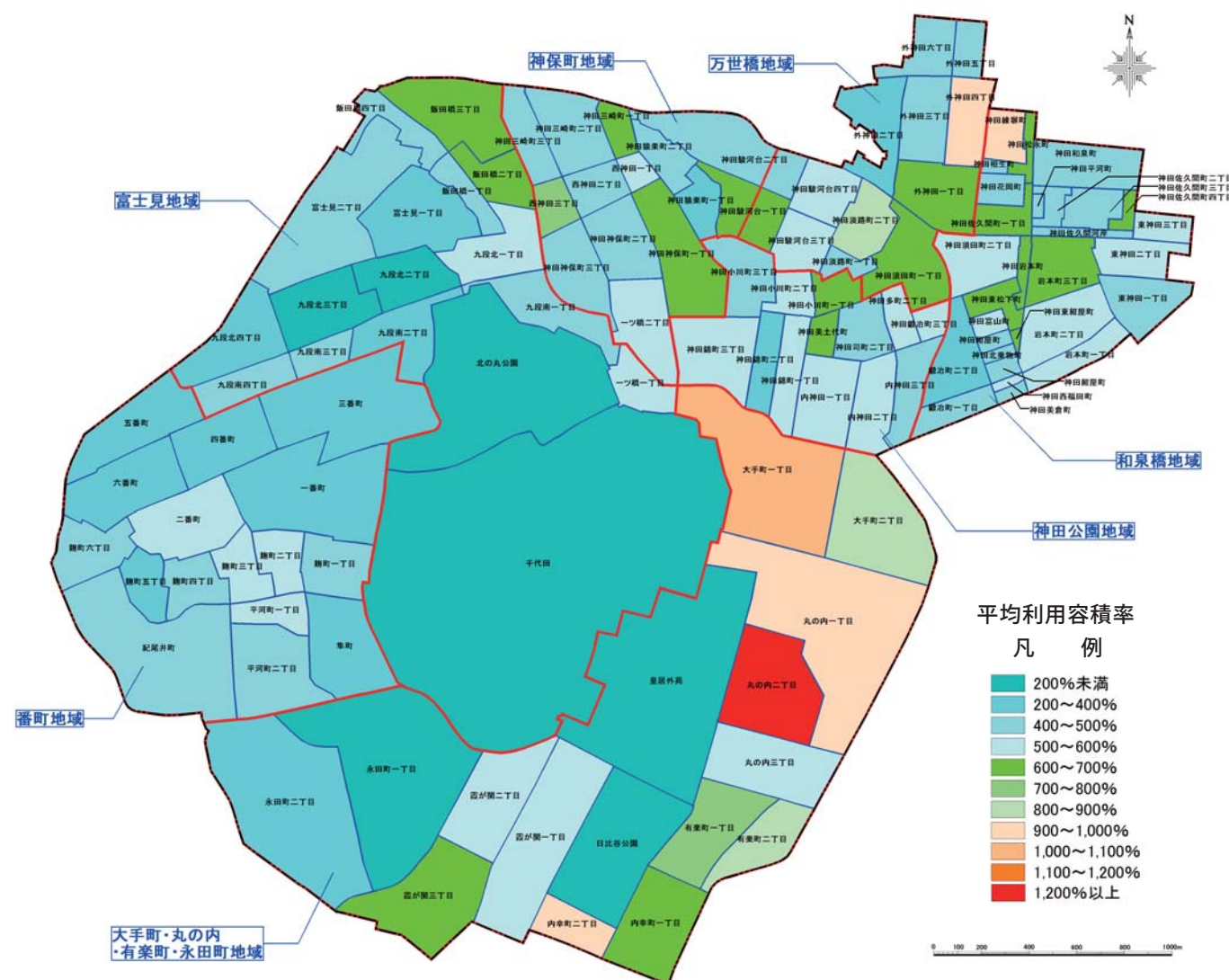
町丁目別に平均利用容積率をみると、東京駅を中心とする特例容積率適用地区※において高くなっており、また、区北東部の秋葉原駅周辺も高い傾向がみられます。

一方、区西部では400%以下の町丁目が比較的多く分布しています。

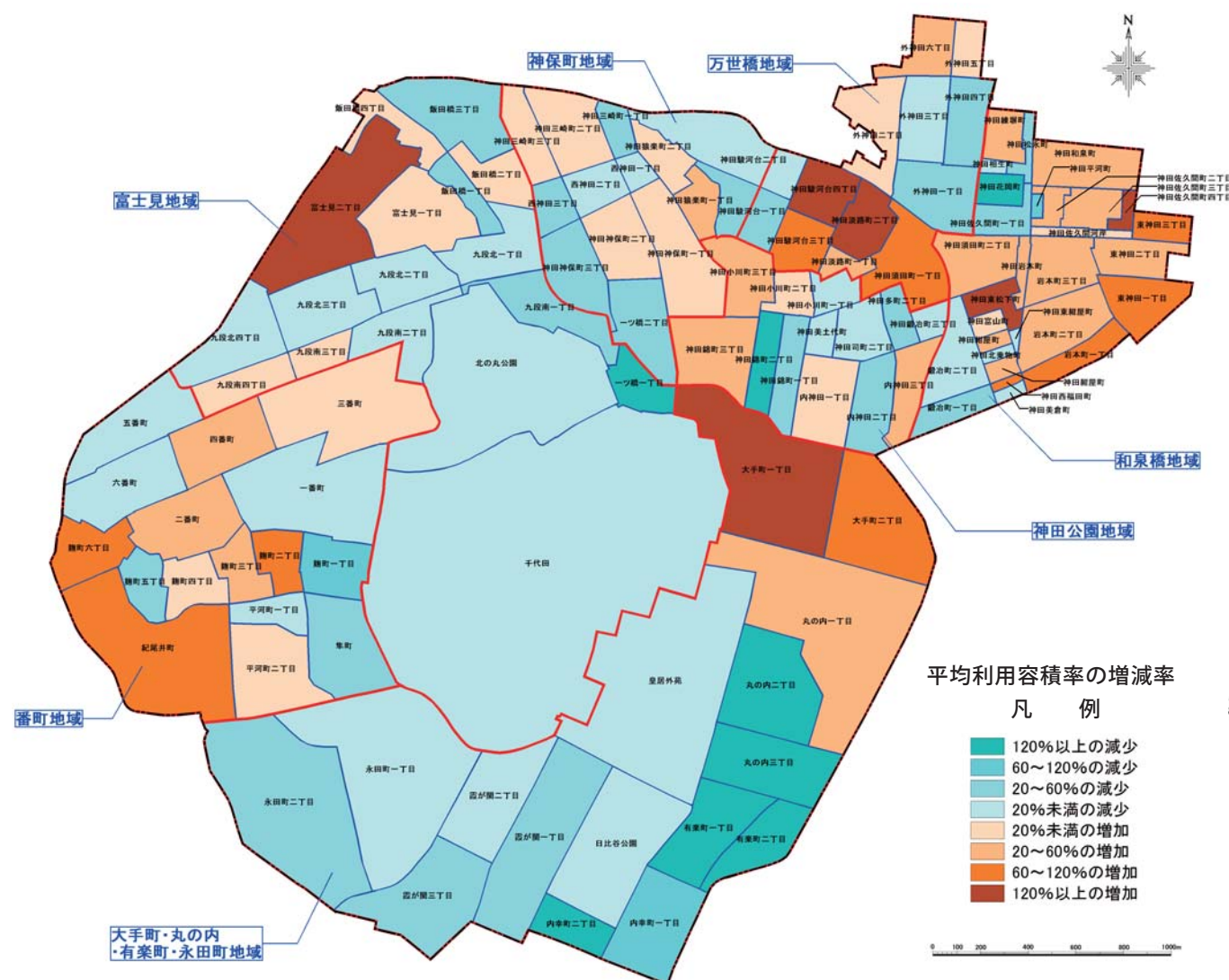
※複数の敷地間で建設する建築物の容積率を移転することが認められている地区

町丁目別に平均利用容積率の平成23年との増減率をみると、区の西部と東部で増加率が高く、南部では減少率が高い傾向がみられます。

大手町や飯田橋駅周辺、秋葉原駅～御茶ノ水駅間などでは120%以上増加した町丁目がみられる一方、東京駅～有楽町駅間などでは120%以上減少した町丁目が分布しています。



■図. 平均利用容積率（町丁目別）



■図. 平均利用容積率の増減率（H23 → H28、町丁目別）

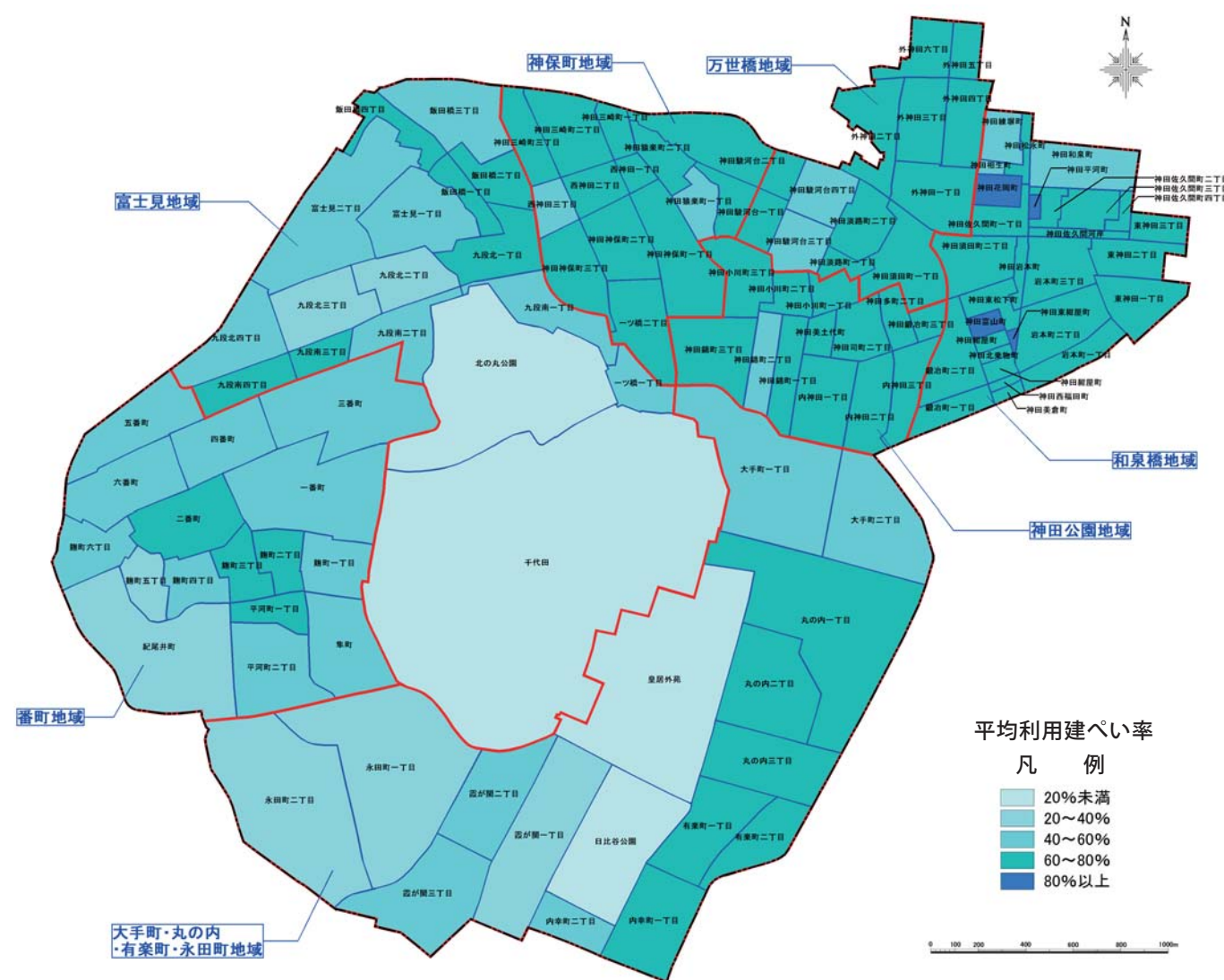
2-4-2. 利用建ぺい率の状況

千代田区の指定建ぺい率は60%と80%で構成されており、大部分の地域が防火地域に指定されています。この為、建ぺい率は必然的に高い値となることが考えられます。

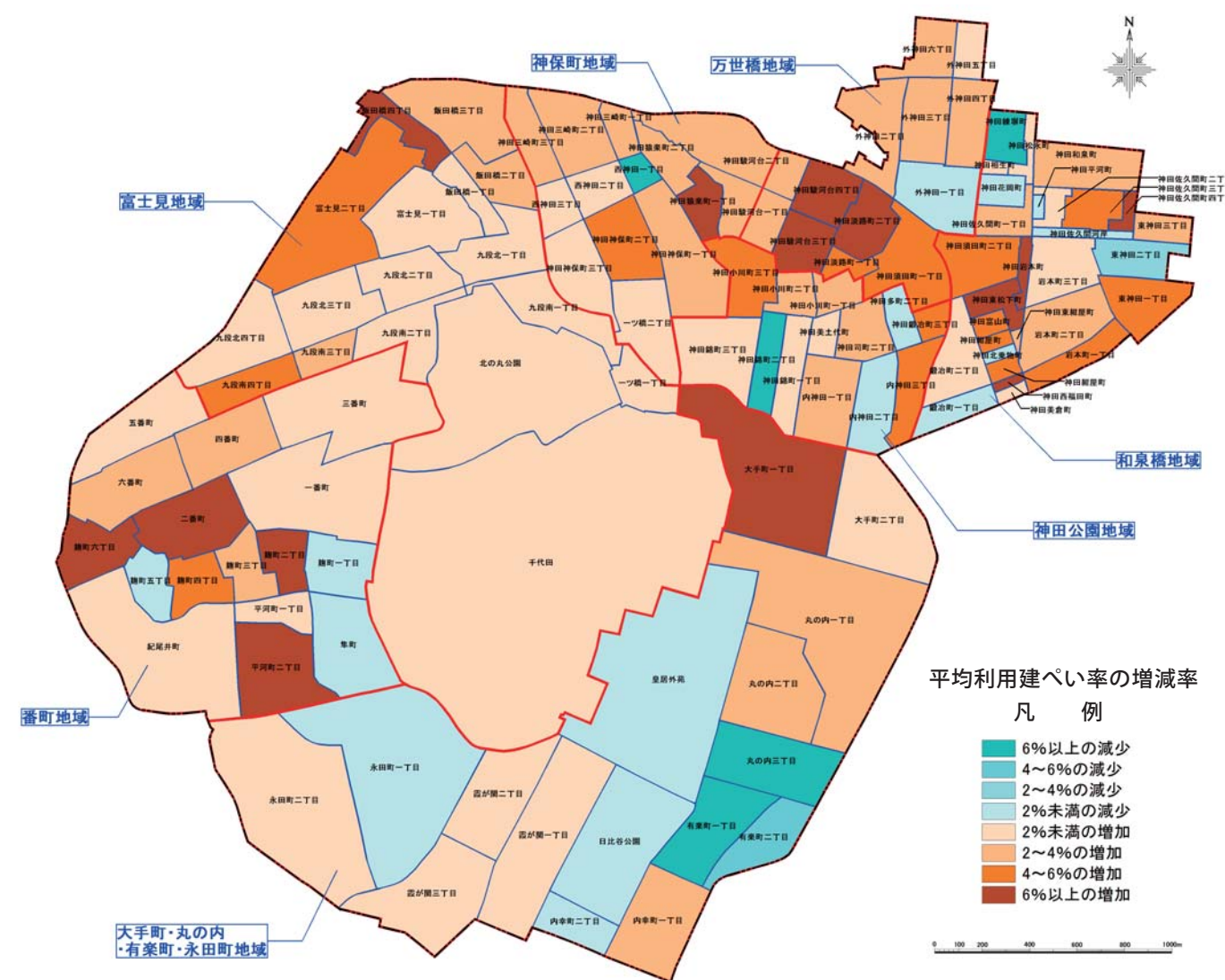
このような中で、千代田区では大規模開発や地区計画による壁面後退により、公共空地や歩道上空地の創出が進んでいます。また、開発が進んだことによる建ぺい率の増加がみられる地域もあり、区内の建物の更新状況を反映しています。

町丁目別に平均利用建ぺい率をみると、一部の町丁目を除き、概ね80%未満となっています。区北東部は60～80%の比較的高い町丁目がまとまって分布している一方、区南西部では20～40%の町丁目が分布しています。

町丁目別に平均利用建ぺい率の平成23年との増減率をみると、全体的に増加傾向であり、特に大手町や御茶ノ水駅周辺、飯田橋駅周辺、四ツ谷駅周辺などでは6%以上増加した町丁目がみられます。



■図. 平均利用建ぺい率（町丁目別）



■図. 平均利用建ぺい率の増減率（H23 → H28、町丁目別）

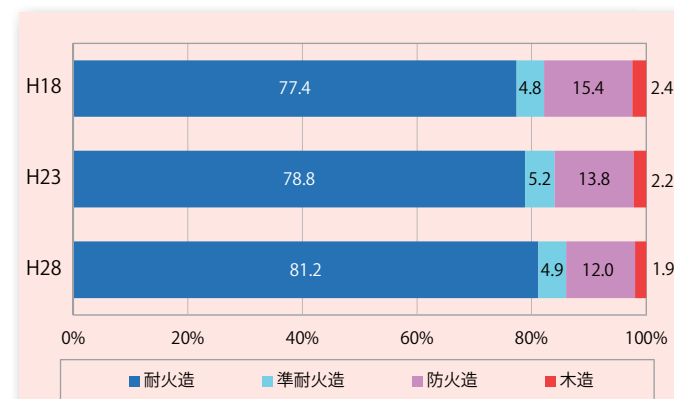
2-5. 建物構造の現況

区内の建物の構造別構成比をみると、耐火造は約81%、準耐火造は約5%、防火造は12%、木造は約2%となっています。

平成18年度からの推移では、順調に木造・防火造が減り、耐火造の建物の割合が増加していることが分かります。

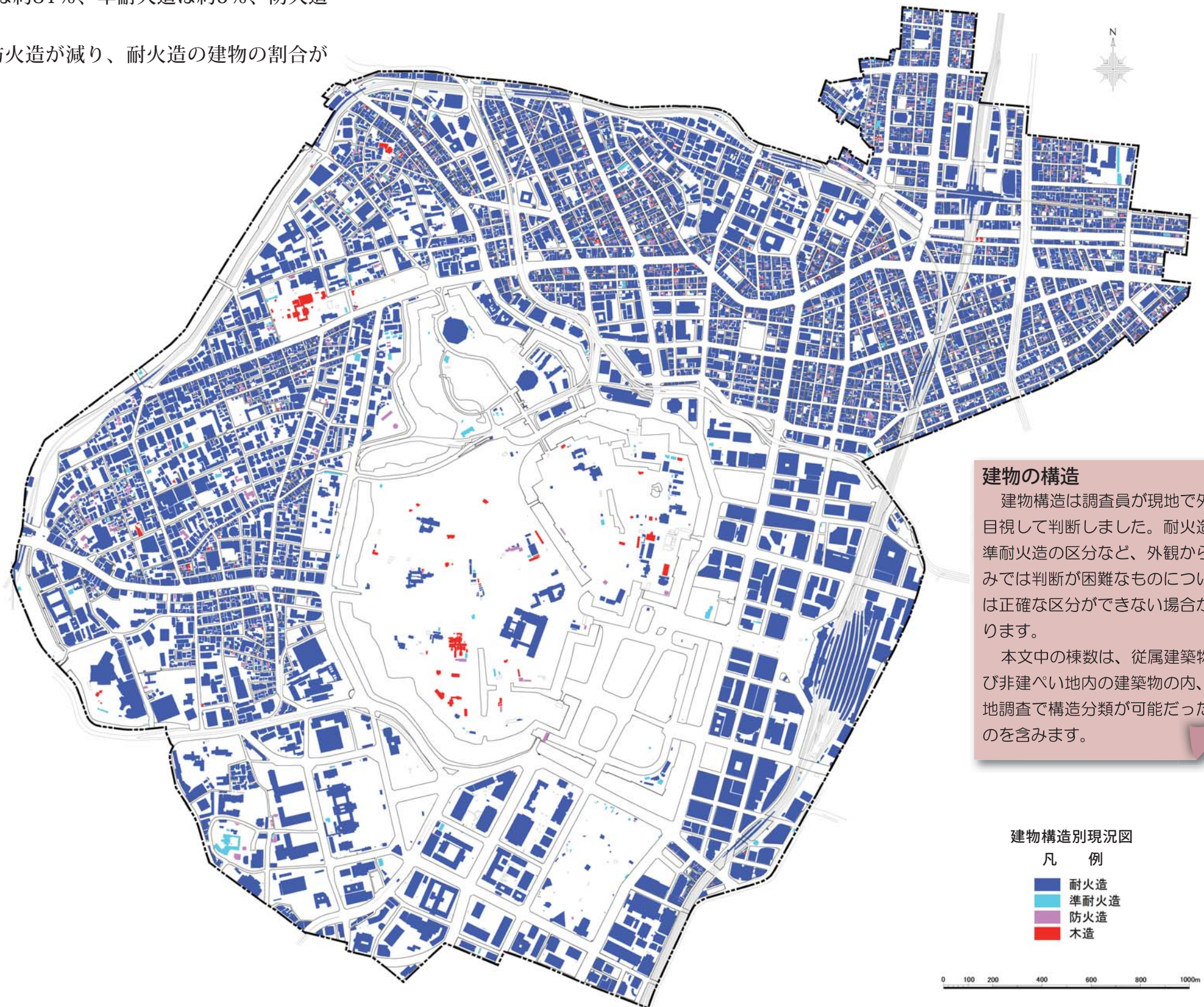
単位：棟

	平成18年	平成23年	平成28年
耐火造	9,595	9,607	9,513
準耐火造	597	630	571
防火造	1,916	1,685	1,410
木造	296	264	226
合計	12,404	12,186	11,720



■図. 構造別建物棟数構成比の推移
(平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)

※不明の建物を除く



建物の構造

建物構造は調査員が現地で外観目視して判断しました。耐火造と準耐火造の区分など、外観からのみでは判断が困難なものについては正確な区分ができない場合があります。

本文中の棟数は、従属建築物及び非建ぺい地内の建築物の内、現地調査で構造分類が可能だったものを含みます。

建物構造別現況図

凡 例

- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造

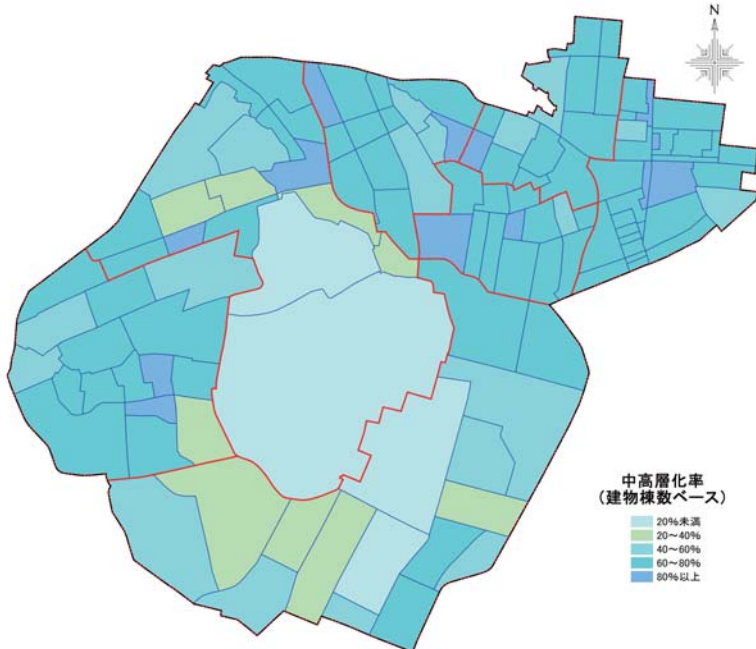
■図. 建物構造別現況図
(凡例区分は「6. 調査のあらまし」を参照。)

2-6. 建物階数の現況

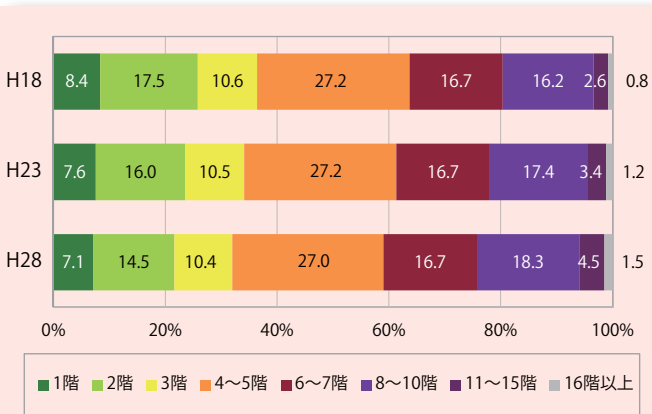
階数別建物棟数の構成比をみると、4～5階が最も多く全体の約27%を占めています。また、推移では、11～15階及び16階以上の割合は平成18年と比べるとそれぞれ約1.7倍から1.9倍に増加している一方、3階以下の建物は減少傾向にあります。

建物棟数からみた町丁目別中高層化率では、岩本町、神田駿河台、神田錦町、神田三崎町、九段北、九段南、麴町地区などに80%以上の町丁目が分布しています。また、60～80%の町丁目は区北東部及び番町地域にまとまって分布している傾向がみられます。

東京駅や秋葉原駅、御茶ノ水駅周辺に16階以上（超高層）の建物が多く分布しており、また、幹線道路沿いには8階以上の建物が分布しています。



■図. 建物棟数からみた中高層化率（町丁目別）



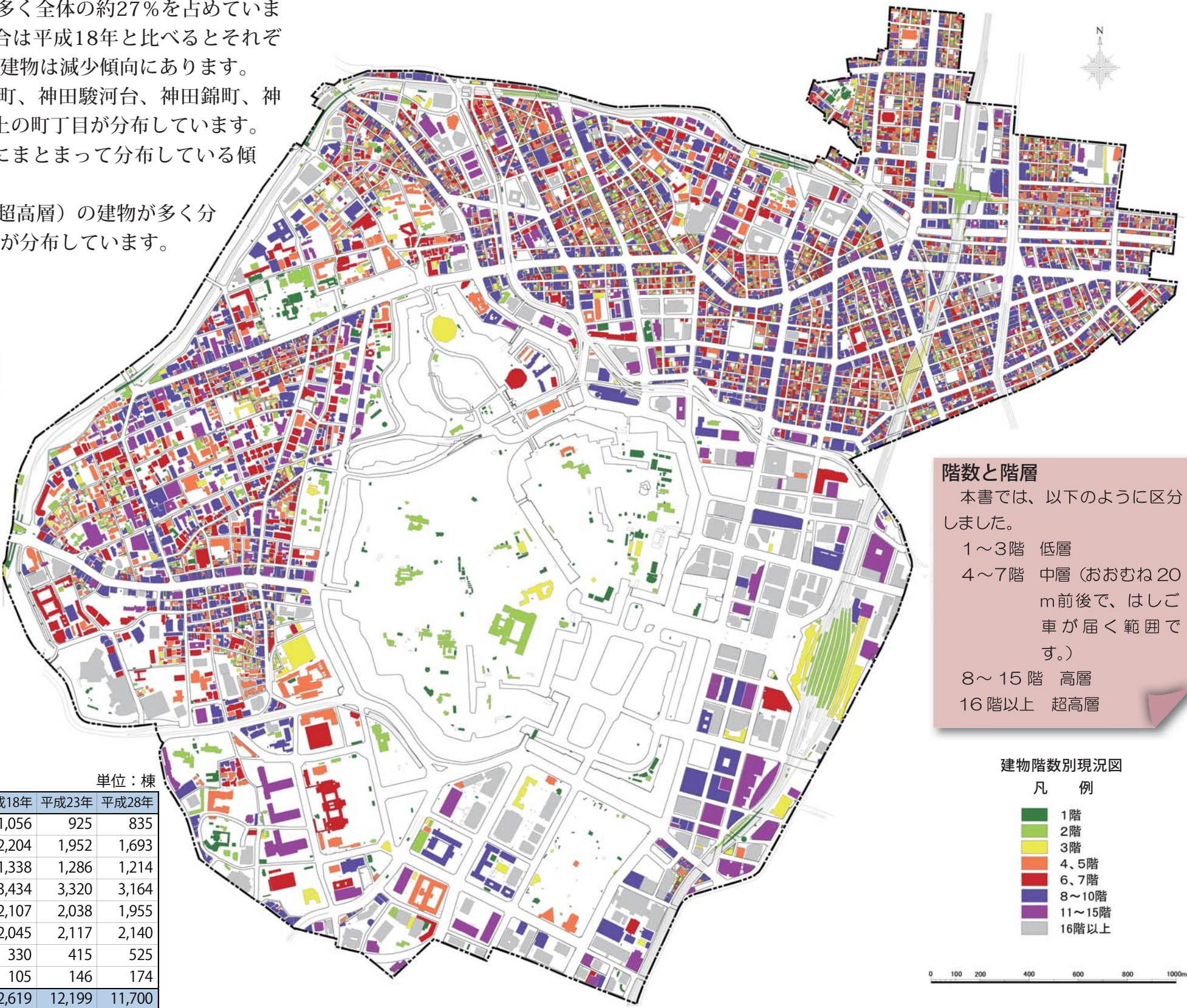
■図. 階数別建物棟数構成比の推移
(平成18年度～平成28年度の土地利用現況調査結果の比較)

※不明の建物を除く

単位：棟

	平成18年	平成23年	平成28年
1階	1,056	925	835
2階	2,204	1,952	1,693
3階	1,338	1,286	1,214
4～5階	3,434	3,320	3,164
6～7階	2,107	2,038	1,955
8～10階	2,045	2,117	2,140
11～15階	330	415	525
16階以上	105	146	174
合計	12,619	12,199	11,700

■図. 建物階数別現況図
(凡例区分は「6. 調査のあらまし」を参照。)



階数と階層
本書では、以下のように区分しました。

- 1～3階 低層
- 4～7階 中層（おおむね20m前後で、はしご車が届く範囲です。）
- 8～15階 高層
- 16階以上 超高層

建物階数別現況図 凡例

- 1階
- 2階
- 3階
- 4、5階
- 6、7階
- 8～10階
- 11～15階
- 16階以上

0 100 200 400 600 800 1000m