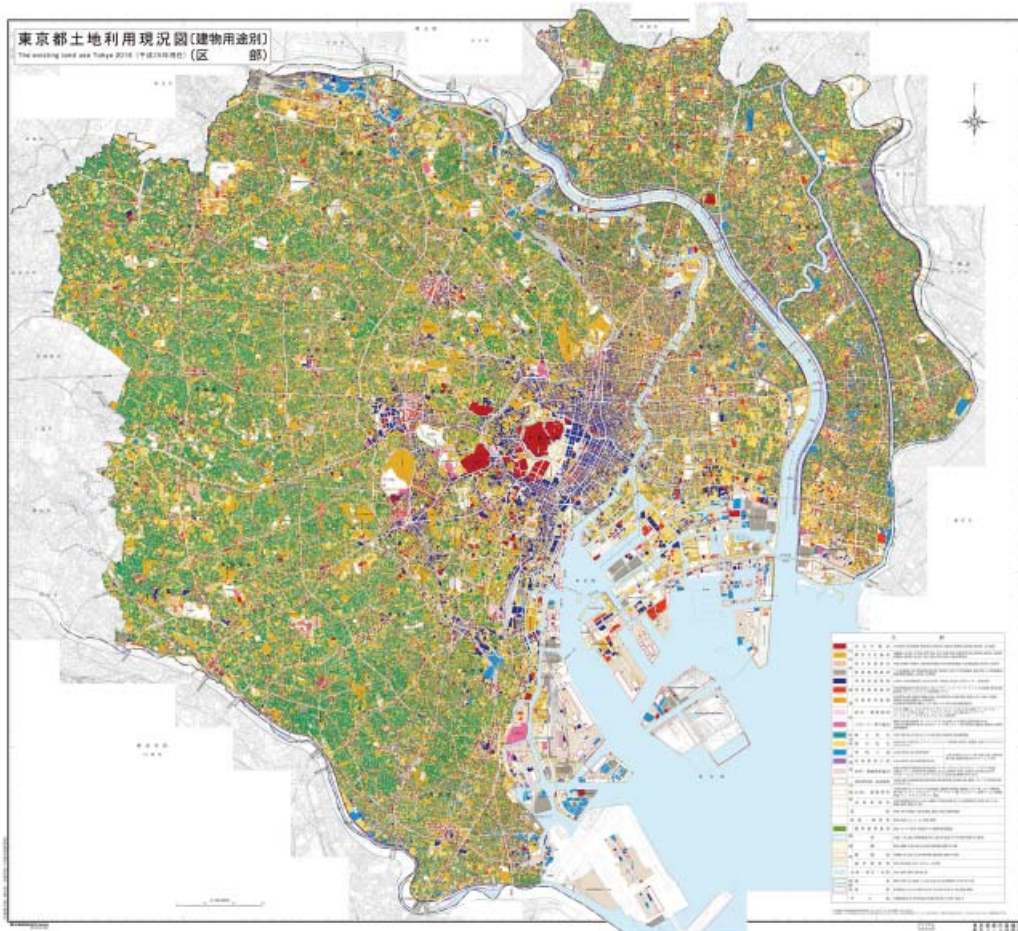


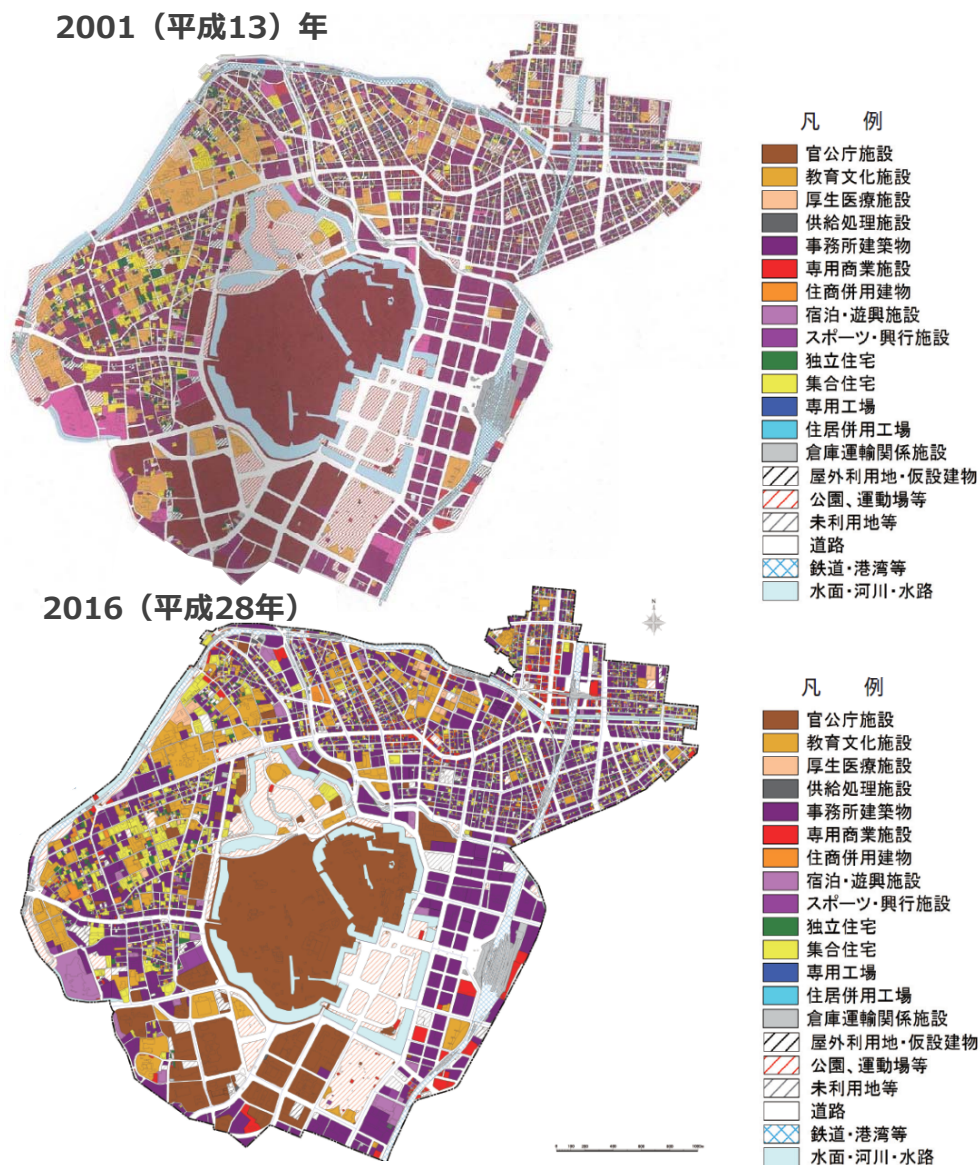
1 土地利用現況 ～都心部に事務所建築物が集積～

東京都区部では、官公庁施設などの公共系、事務所建築物などの商業系の土地利用が、千代田区・中央区・港区を中心に集積しており、それらを取巻くように住居系が分布しています。

●区部（平成28年） 平成28年東京の土地利用



●千代田区の土地利用 千代田の土地利用 2002/2018

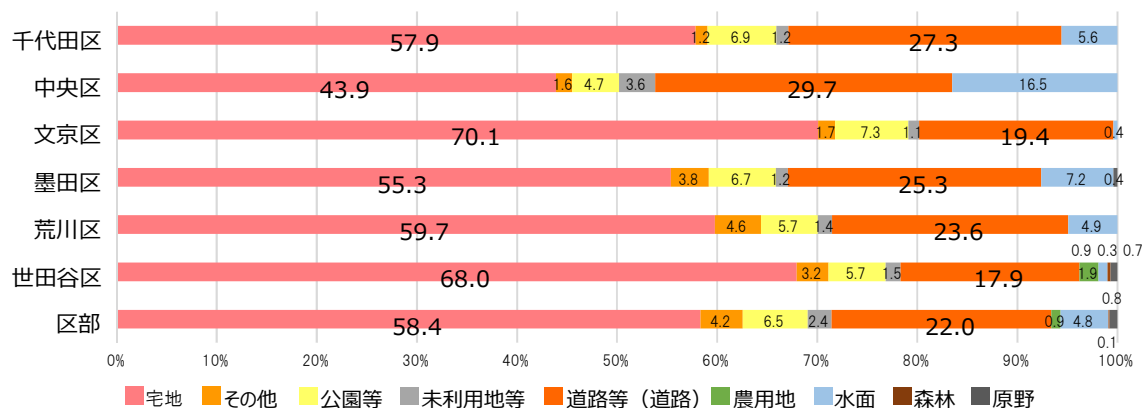
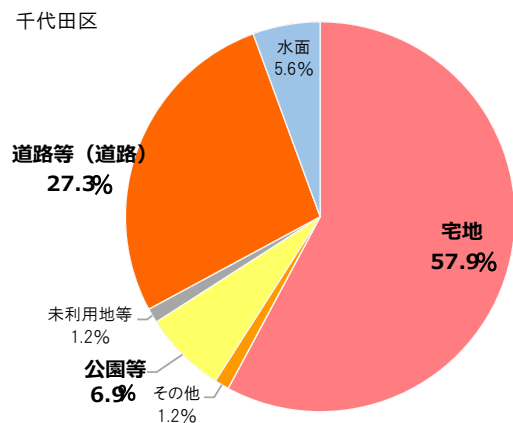


2 土地利用現況 他区との比較 ~商業用地率が高く、民有宅地面積の8割超が法人所有~

千代田区の土地利用現況の特徴を理解するため、行政面積が近い隣接区の中央区、文京区、また、面積が同程度で地域特性が異なる墨田区、荒川区、そして、行政面積も地域特性も大きく異なる世田谷区と比較してみました。

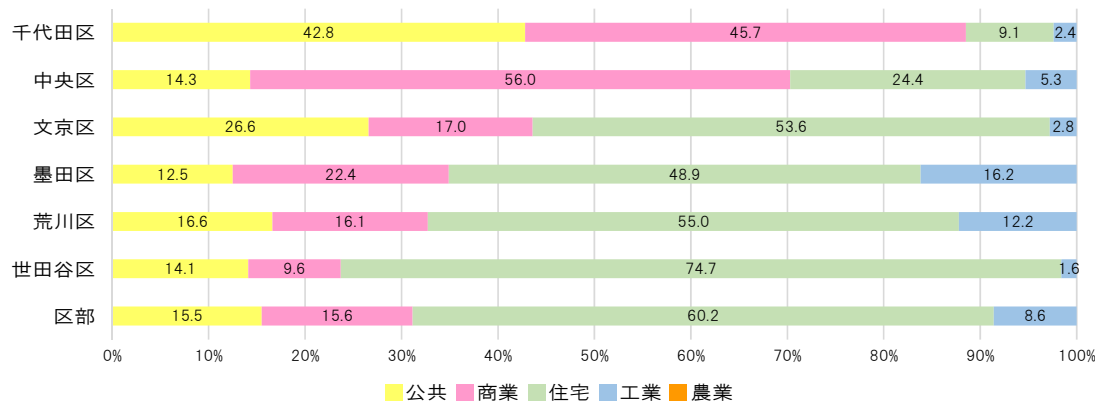
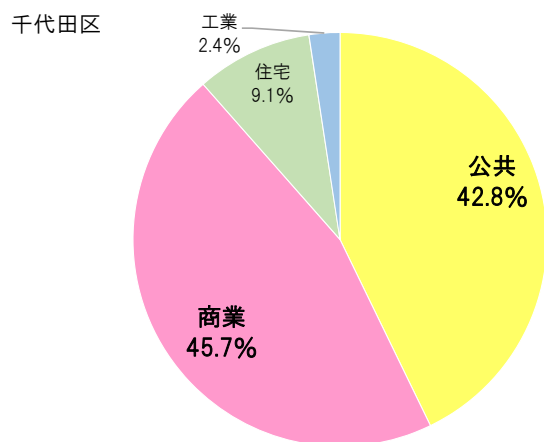
●土地利用比率（平成28年） 平成28年東京の土地利用

千代田区は、土地利用の宅地が約6割で、区部平均とほぼ同程度になっています。道路等は3割弱で、中央区と同様に区部の中でも高い比率となっています。



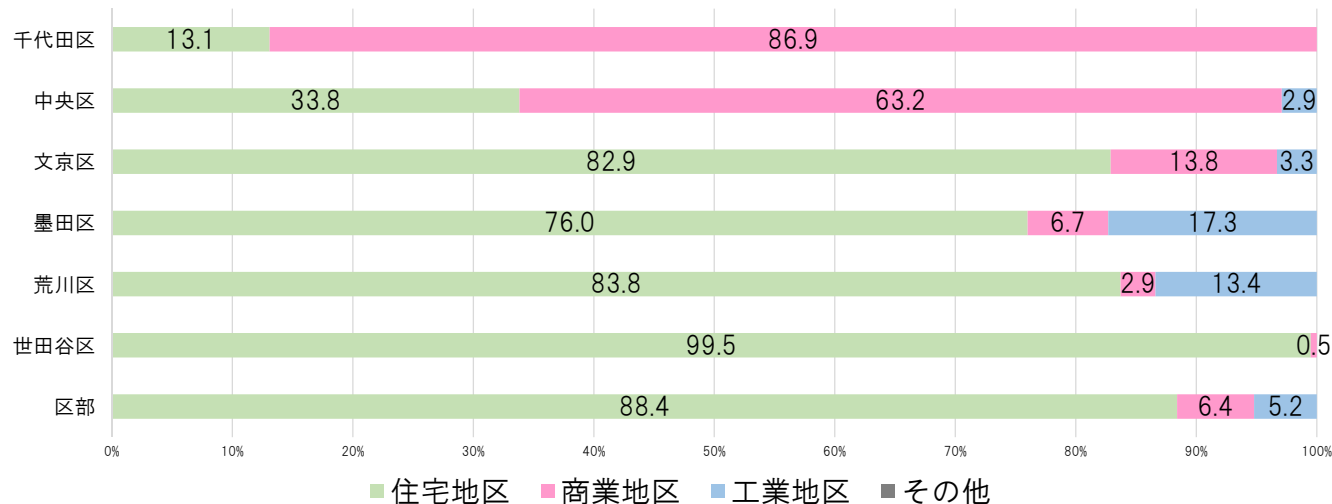
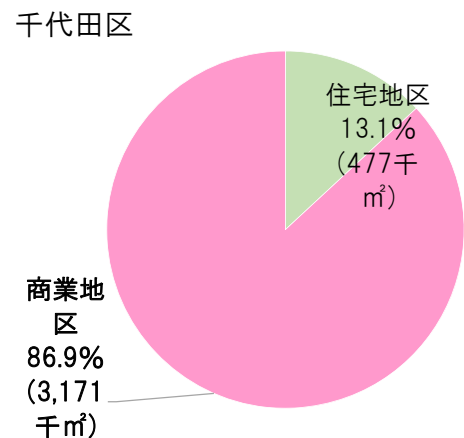
●宅地利用比率（平成28年） 平成28年東京の土地利用

千代田区は、宅地のうち42.8%が公共用地となっており、23区で群を抜いて高い比率になっています。また、商業用地も中央区について45.7%であり、それを除いた用地が住宅用地になっており、住宅用地の割合は23区で最も低くなっています。



● 民有宅地の用途別利用割合（平成29年） 東京の土地2017 ※課税上の用途区分

課税上の用途区分の、主として住宅用宅地の連続する地区である「住宅地区」について、千代田区では、民有宅地のうち約1割を占めています。それ以外の9割弱が商業用地の連続する「商業地区」となっており、商業地区の占める割合は23区で最も高くなっています。住宅地域である世田谷区とは全く対照的な構成になっています。



● 民有地の所有者数及び面積（平成29年） 東京の土地2017 ※課税上の用途区分

千代田区は、行政面積の3割超が民有地となっており、区部の平均に比べ20%程度低くなっています。民有地の所有者数は約6割を個人が占めていますが、所有面積は8割超が法人所有となっています。法人の所有面積構成比は区部平均を50%上回り、中央区よりも高く、少ない民有地のほとんどが法人所有という現況となっています。

	所有者 (人)			面積 (千㎡)			行政面積に対する 民有地の割合 (%)
	個人	法人	合計	個人	法人	合計	
千代田区	5,067 59.4%	3,467 40.6%	8,534	606 17.2%	2,917 82.8%	3,523	34.41
中央区	8,115 64.5%	4,462 35.5%	12,577	728 22.9%	2,455 77.1%	3,184	38.88
文京区	25,730 90.2%	2,789 9.8%	28,519	3,307 65.4%	1,750 34.6%	5,057	52.73
墨田区	29,445 89.9%	3,300 10.1%	32,745	3,950 63.3%	2,295 36.7%	6,245	51.53
荒川区	24,167 92.8%	1,889 7.2%	26,056	3,508 66.8%	1,746 33.2%	5,254	58.04
世田谷区	130,103 95.1%	6,752 4.9%	136,855	26,544 80.1%	6,590 19.9%	33,134	63.52
区部	1,181,546 92.6%	94,316 7.4%	1,275,862	209,508 69.9%	90,062 30.1%	299,570	53.01

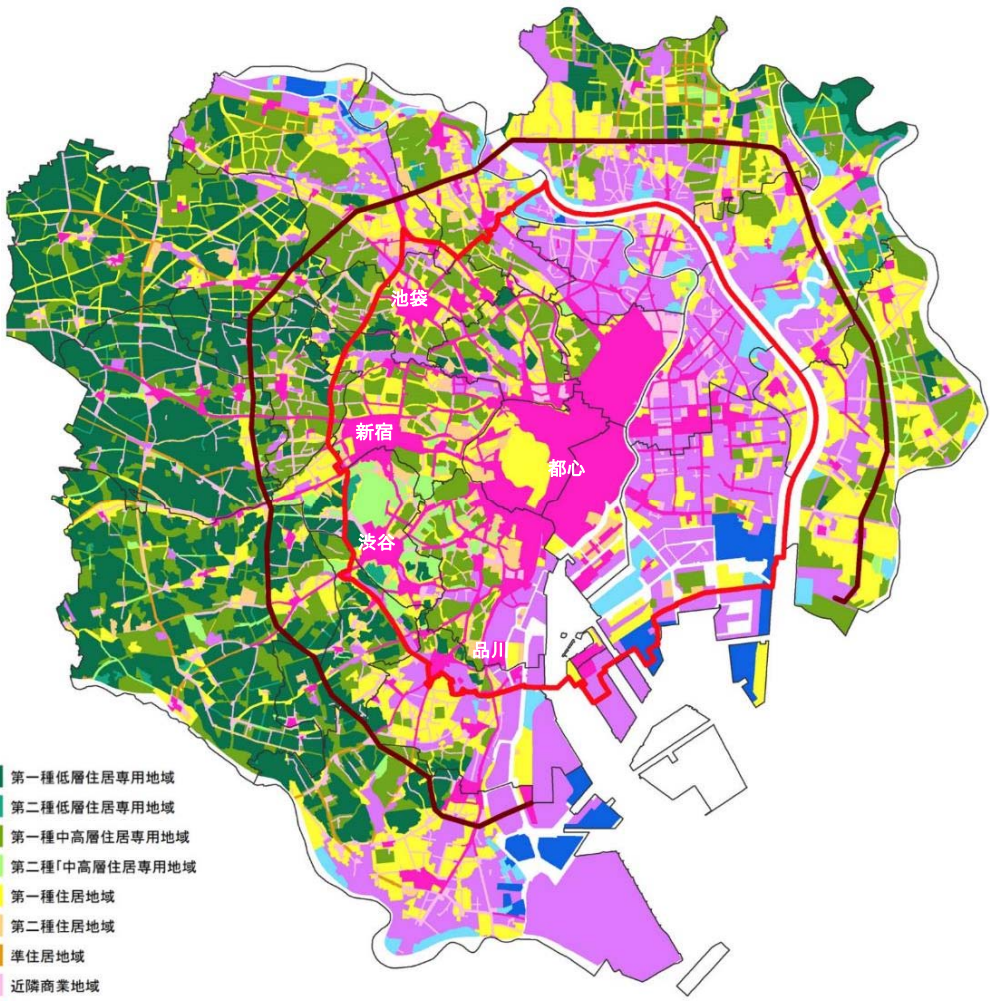
※課税資料より作成している。※面積は評価総地積である（免税点未満を含む）※区分所有に係る土地を除く ※端数処理のため、各項の和と表示した計は必ずしも一致しない

3 用途地域の指定状況 他区との比較 ～皇居等を除くと約8割が商業用途指定～

東京都市計画の区域における「用途地域」の都市計画決定の状況は、千代田区などの都心部や池袋・新宿・渋谷・品川などには商業地域が集積しており、それらを取巻くように住居系地域が分布しています。

千代田区は、住居系地域が約4割、商業地域が約6割となっていますが、皇居等を除くと住居系は約2割、商業系が約8割を占めています。その傾向は、商業系用途が多くを占める中央区よりも顕著となります。

●区部（平成29年）
（東京都都市計画審議会 第2回土地利用調査特別委員会／東京都より引用）

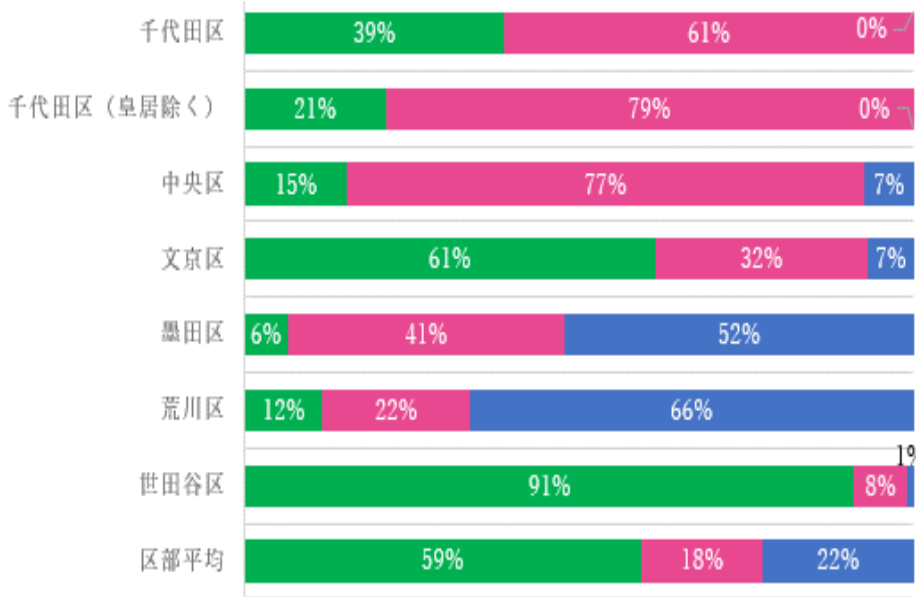


- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種「中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

※東京都都市計画用途地域図 平成29年／東京都より作成

●他区との比較（用途種別面積）（平成29年4月1日）
第37回特別区の統計 平成29年版

	住居系 (ha)	商業系 (ha)	工業系 (ha)
千代田区	451.4	712.6	—
うち皇居等除く	191.4	712.6	—
中央区	129.7	659.2	62.7
文京区	693.4	361.6	76.0
墨田区	78.8	515.1	647.4
荒川区	112.3	214.1	643.7
世田谷区	5,177.2	444.7	58.7
区部平均	1,497.3	464.1	568.7



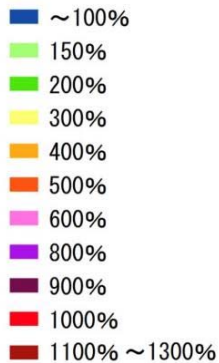
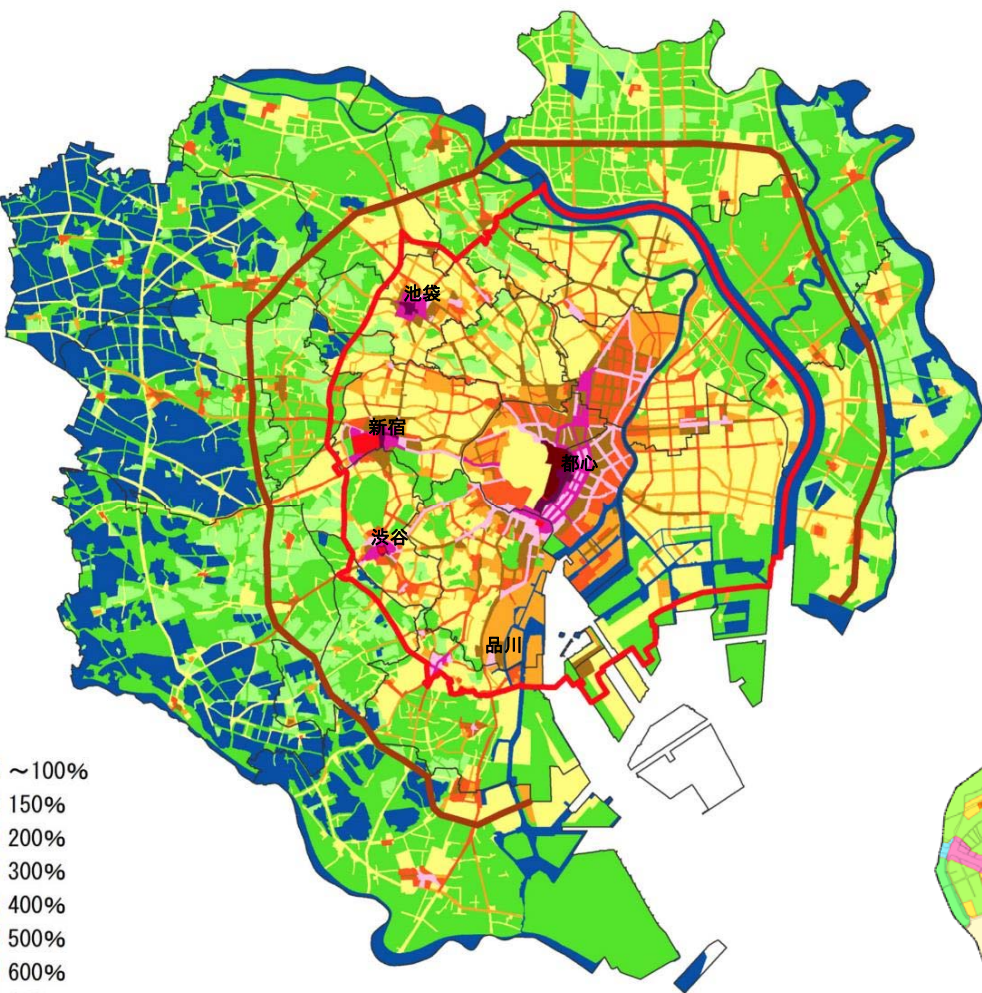
■住居系 ■商業系 ■工業系

4 用途地域の指定状況 指定容積率 ～皇居等を除くと平均積指定容率は約637%～

東京都市計画における用途地域に指定状況は、都心部では1000%を超えています。池袋・新宿・渋谷などでも高くなっていますが、千代田区の指定平均容積率は中央区と並んで高く、皇居等を除いた場合は630%を超えます。町丁別の指定容積率は、商業地域の中では大手町・丸の内・有楽町が特に高くなっています。番町地域や九段の住居地域でも比較的高い容積率が指定されています。

● 区部指定平均容積率（平成29年）
東京都都市計画審議会 第2回土地利用調査特別委員会／東京都より引用

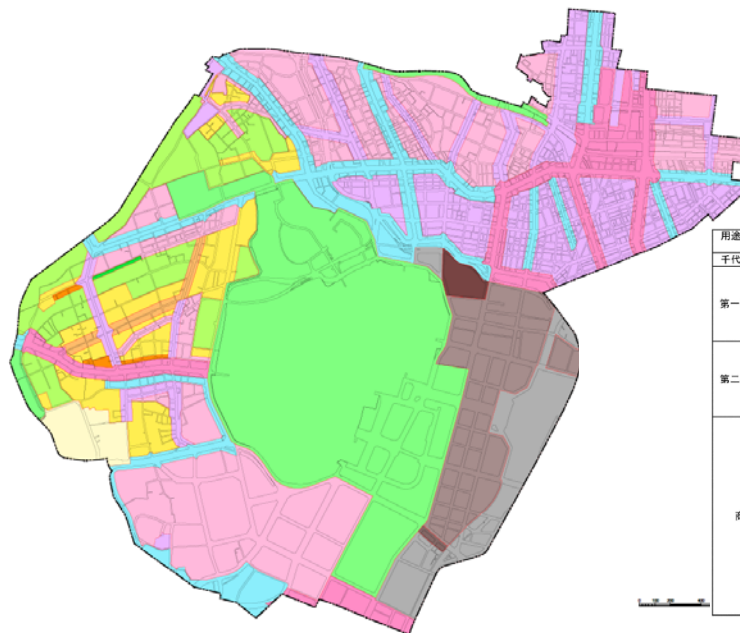
● 指定平均容積率 他区との比較 東京の土地2017



指定平均容積率 (%)	
千代田区	561.8
うち皇居等除く	637.2
中央区	571.0
文京区	338.0
墨田区	325.7
荒川区	325.8
世田谷区	169.0
区部平均	257.0

※課税資料より作成。宅地面積は免税点未満・区分所有土地を含む。建築延床面積は免税点未満を含む。概算容積率とは、民有宅地（固定資産税の課税宅地）の空間利用の度合いを見るための指標であり、課税宅地面積に対する課税建物の延床面積の割合をいう。※指定平均容積率は都市整備局資料による（平成28年12月31日現在）／指定平均容積率とは、用途地域を指定した区域において、指定容積率にそれぞれの面積を乗じた値を集計し、用途地域指定総面積で除した数値。※用途地域は課税地、非課税地の別なく指定されるため、概算容積率と指定平均容積率とで対象とする区域は一致しない。

● 区指定容積率（平成28年）千代田の土地利用2018



用途地域	凡例	容積率	課税比率	面積 (ha)	
				面積	積成比 (%)
千代田区面積				1,164.0	100.0
小計				366.6	31.7
第一種住居地域	Green	300%	60%	292.1	25.1
	Light Green	400%		75.6	6.5
	Dark Green	500%	80%	0.9	0.1
小計				83.5	7.2
第二種住居地域	Yellow	300%		17.0	1.5
	Orange	400%	60%	56.7	5.0
	Dark Orange	500%	80%	7.8	0.7
小計				71.9	6.2
商業地域	Dark Purple	400%		2.3	0.2
	Pink	500%		233.9	20.1
	Purple	600%		152.6	13.1
	Light Blue	700%		109.7	9.4
	Dark Blue	800%	80%	76.6	6.6
	Dark Blue	900%		54.3	4.7
	Red	1000%		1.1	0.1
	Dark Red	1200%		6.3	0.5
Dark Red	1300%		75.1	6.5	

5 概算容積率と容積消化率の状況 ~容積消化率は100%を超える~

課税宅地面積に対する課税建物の延床面積の割合（概算容積率）は、都心部や池袋・新宿・渋谷・品川などを中心に600%を超えています。また、指定平均容積率に対する概算容積率の割合「容積消化率」は、23区の中で千代田区のみ100%を超えています。容積消化率の状況を町丁別にみると、開発諸制度を活用した地区において100%を超えています。

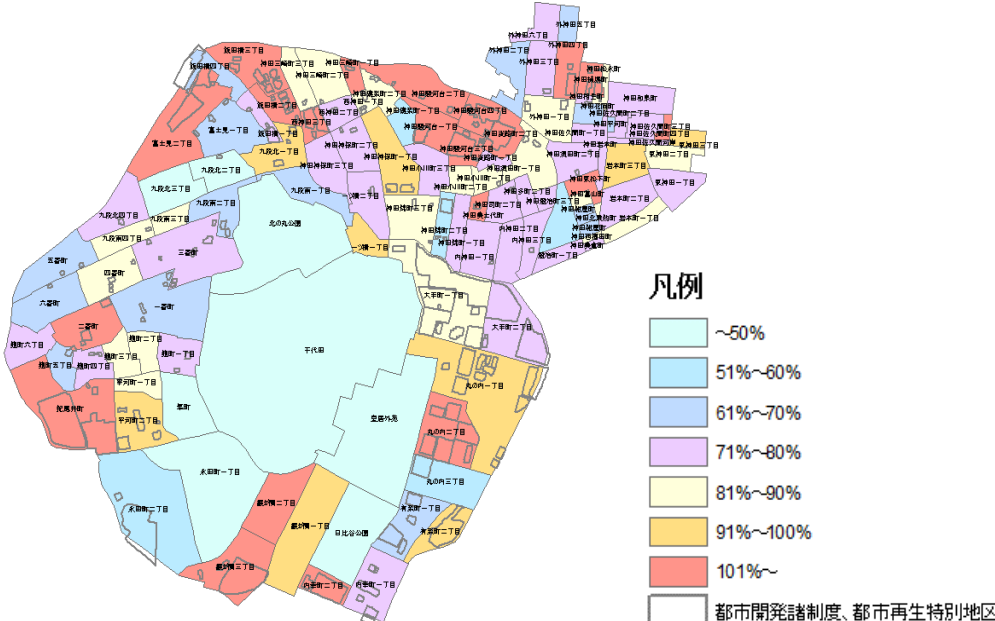
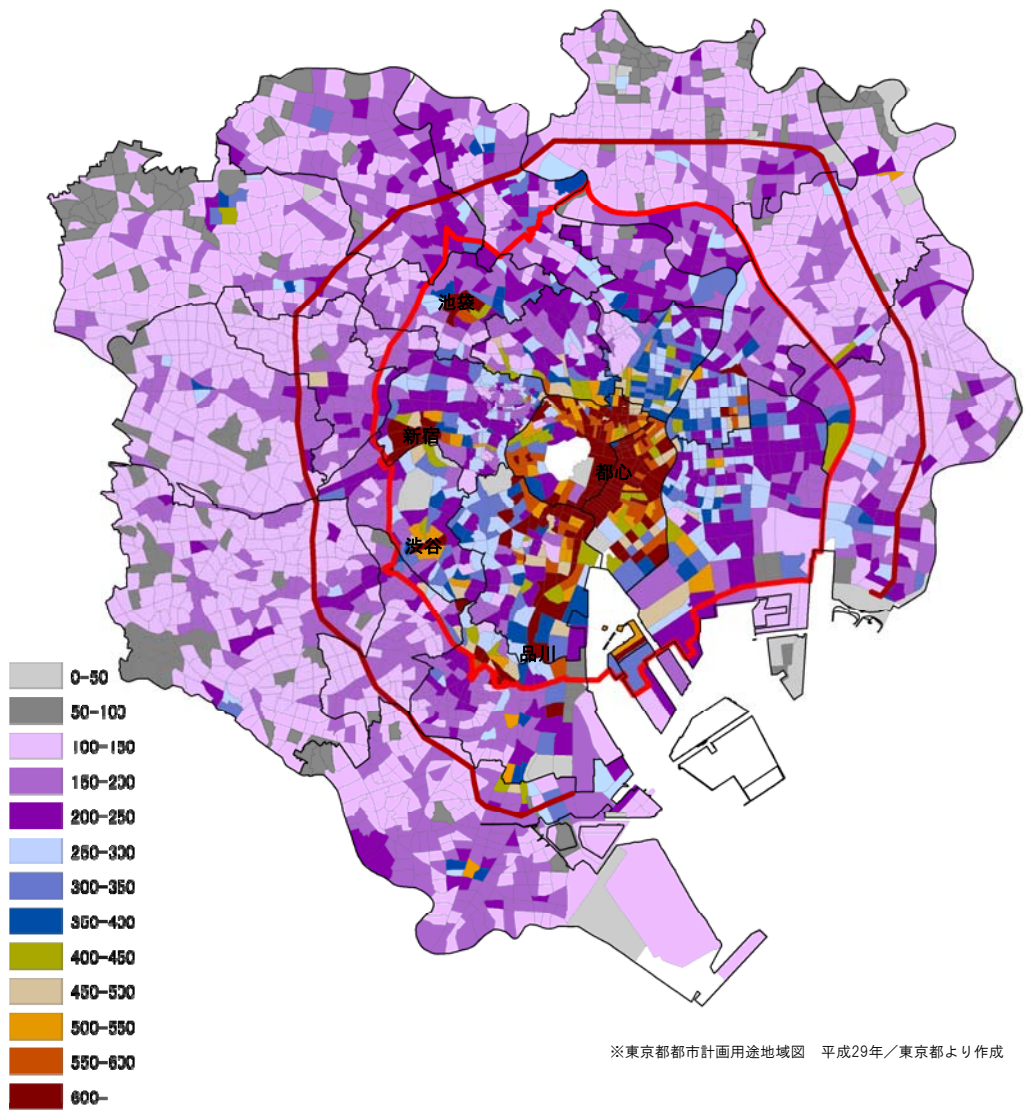
- 区部における容積消化率
東京都都市計画審議会 第2回土地利用調査特別委員会／東京都より引用

- 容積消化率他区との比較 東京の土地2017

	指定平均容積率 (%)	概算容積率 (%)	容積消化率 (%) : 概算容積率 / 指定平均容積率
千代田区	561.8	644.9	114.8
うち皇居等除く	637.2	-	-
中央区	571.0	561.3	98.3
文京区	338.0	213.7	63.2
墨田区	325.7	199.4	61.2
荒川区	325.8	168.4	51.7
世田谷区	169.0	108.6	64.3
区部平均	257.0	159.7	62.1

※課税資料より作成している。※宅地面積は免税点未満・区分所有土地を含む。建築延床面積は免税点未満を含む。※概算容積率とは、民有宅地（固定資産税の課税宅地）の空間利用の度合いを見るための指標であり、課税宅地面積に対する課税建物の延床面積の割合をいう。※指定平均容積率は都市整備局資料による（平成28年12月31日現在）／指定平均容積率とは、用途地域を指定した区域において、指定容積率にそれぞれの面積を乗じた値を集計し、用途地域指定総面積で除した数値である。※用途地域は課税地、非課税地の別なく指定されるため、概算容積率と指定平均容積率とで対象とする区域は一致しない。

- 町丁目別容積消化率の状況 千代田区調査



※東京都都市計画用途地域図 平成29年／東京都より作成

6 平均敷地面積の状況 ～神田地域で低い平均敷地面積～

平均敷地面積は、大手町・丸の内・有楽町・永田町地域で最も広く、和泉橋地域で最も狭くなっています。また、平均敷地面積の小さな街区は、神保町地域～和泉橋地域に集中しているほか、番町地域の一部、平河町周辺にもみられます。

23区では千代田区が最も広がっていますが、敷地の広い公共用地が多いことによるものと考えられます。

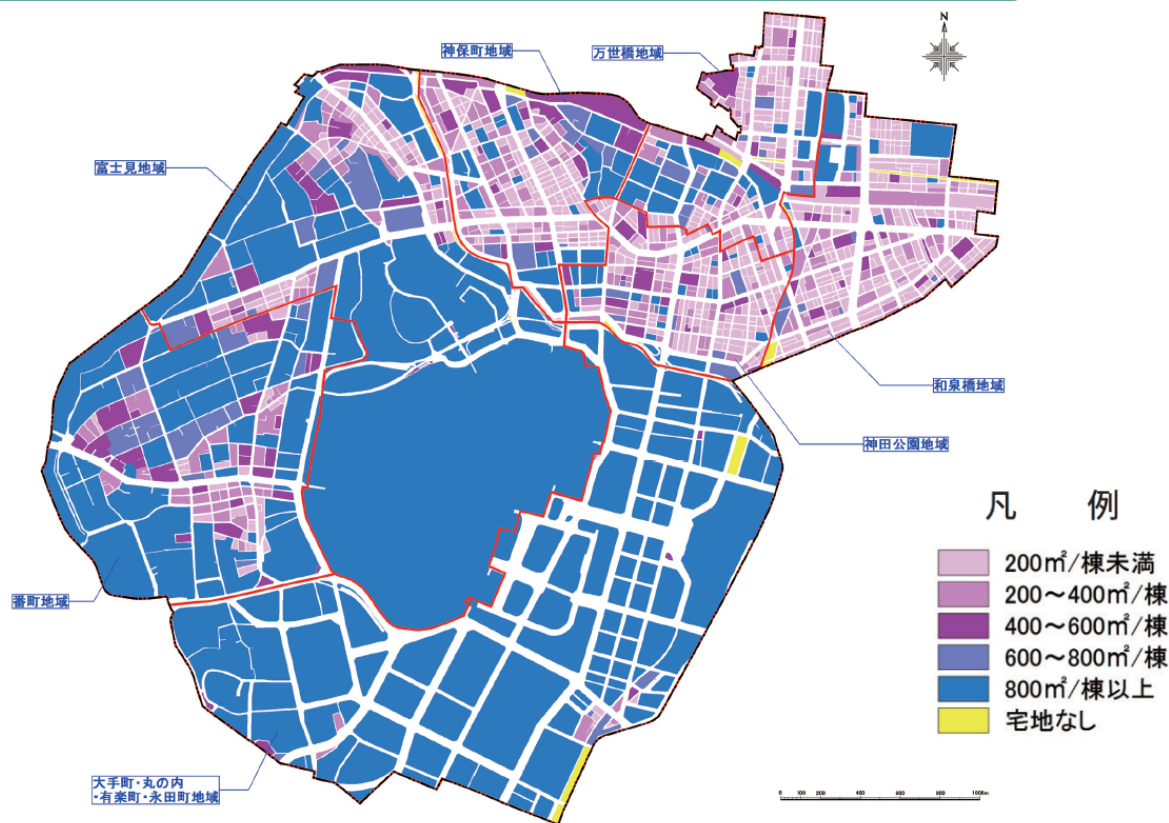
● 地域別平均敷地面積の状況 千代田の土地利用2018

	平均敷地面積 (㎡)
番町地域	782.0
富士見地域	1,225.1
神保町地域	287.5
神田公園地域	213.1
万世橋地域	235.1
和泉橋地域	185.1
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	3,242.2

● 平均敷地面積 他区との比較 千代田の土地利用2018 東京の土地利用 (平成28年)

	平均敷地面積 (㎡)
千代田区	609.8
うち公共用地	2,300.0
うち商業用地	367.8
うち住宅用地	329.2
中央区	278.5
文京区	222.8
墨田区	163.3
荒川区	152.4
世田谷区	233.0
区部平均	218.0

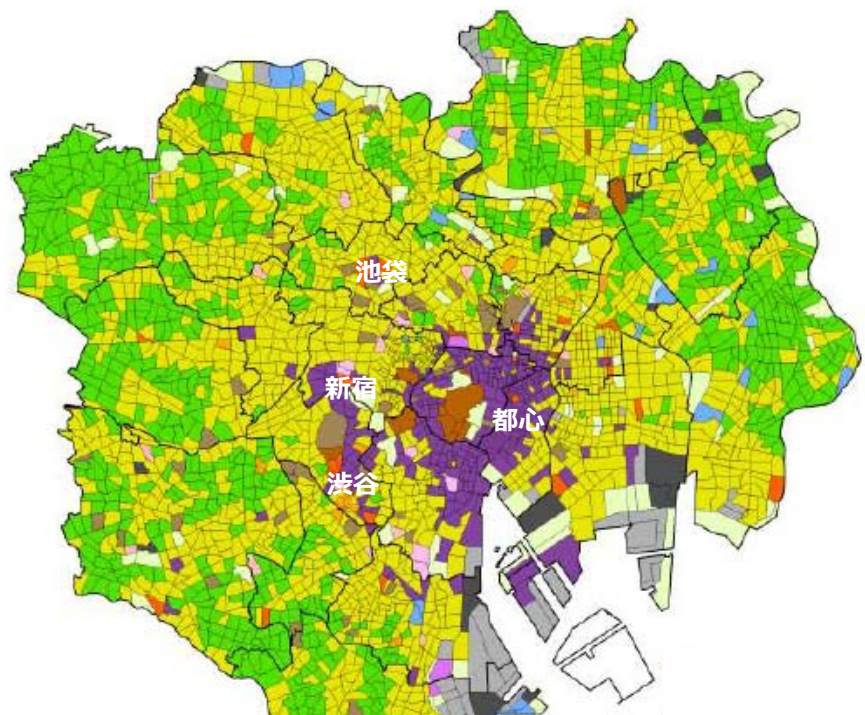
● 平均敷地面積 街区別の状況 千代田の土地利用2018



7 建物の現況 他区との比較 ～事務所建築物が集積～

東京都市計画の区域における町丁目主要建物用途から、千代田区を中心とした都心部に事務所建築物が集積していることがわかります。用途別建築面積比率では、千代田区は事務所建築物（約50%）教育文化施設（約12%）官公庁施設（約9%）となっており、事務所建築物、官公庁施設の割合は区部で最も高く、教育文化施設は文京区に次いで2番目となっています。延べ床面積の比率は、全体的な傾向としては建築面積比率と同様となっています。

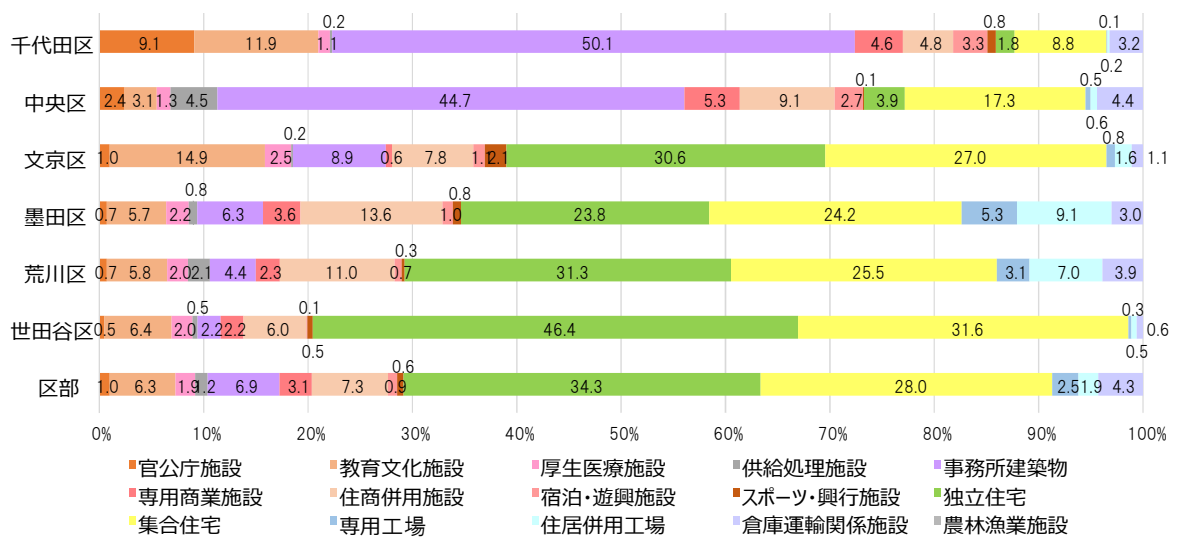
● 東京都市計画区域町丁目別主要建物用途 平成28年東京の土地利用



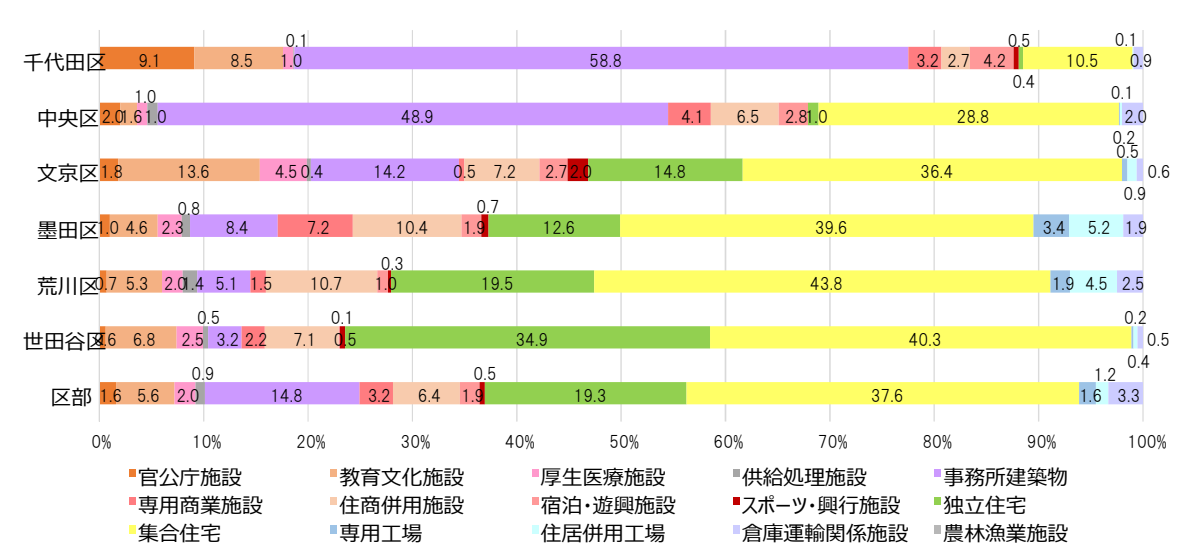
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用施設
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 森林漁業施設
- 宅地割合1/2未満

※宅地の割合が土地利用面積（道路及び水面を除く。）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ている

● 用途別建築面積比率他区比較 平成28年東京の土地利用



● 建築延床面積比率他区比較 平成28年東京の土地利用



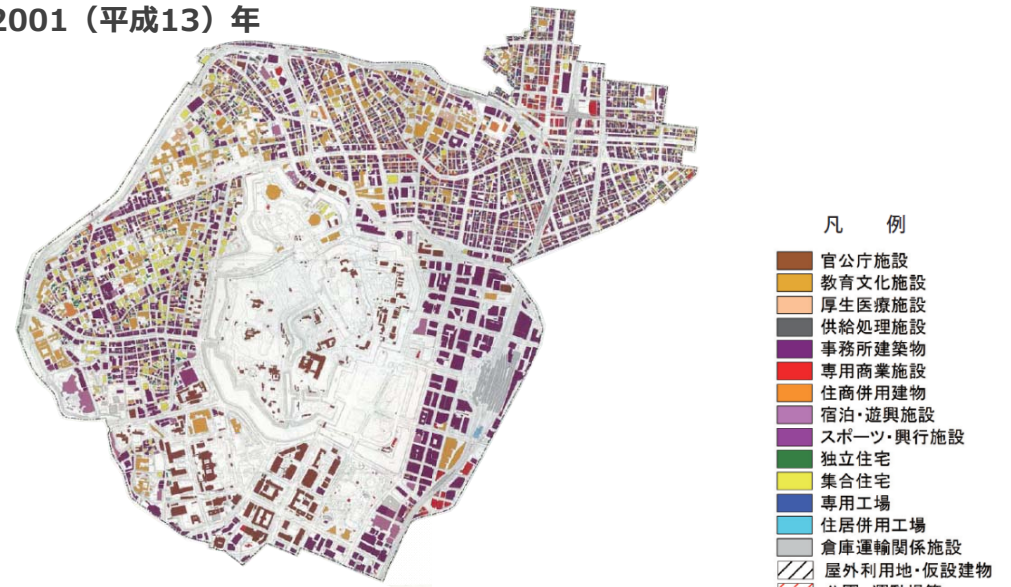
8 建物の現況 建物用途の動向 ～集合住宅が急増～

● 千代田区の建物用途の状況（延床） 2018/2002 千代田の土地利用2018

単位 (100㎡)	2001 (平成13)年	2016 (平成28)年	増減	
			増減	増減率
公共施設	49,779	56,112	6,333	13%
事務所	151,633	174,844	23,211	15%
商業施設	20,919	23,061	2,142	10%
住商併用建物	3,251	8,635	5,384	166%
戸建て住宅	1,875	1,472	-403	-21%
集合住宅	17,786	33,275	15,489	87%
工業施設	3,553	2,895	-658	-19%
その他	806	163	-643	-80%
合計	249,602	300,457	50,855	20%

● 千代田区の建物用途の状況 2018/2002 千代田の土地利用2018

2001（平成13）年



2016（平成26）年



● 千代田区の建物用途の状況（棟数） 2018/2002 千代田の土地利用2018

単位 (棟)	2001 (平成13)年	2016 (平成28)年	増減	
			増減	増減率
公共施設	1,163	1,253	90	8%
事務所	6,232	5,473	-759	-12%
商業施設	1,236	1,036	-200	-16%
住商併用建物	1,810	1,855	45	2%
戸建て住宅	1,212	967	-245	-20%
集合住宅	620	904	284	46%
工業施設	612	382	-230	-38%
その他	95	190	95	100%
合計	12,980	12,060	-920	-7%

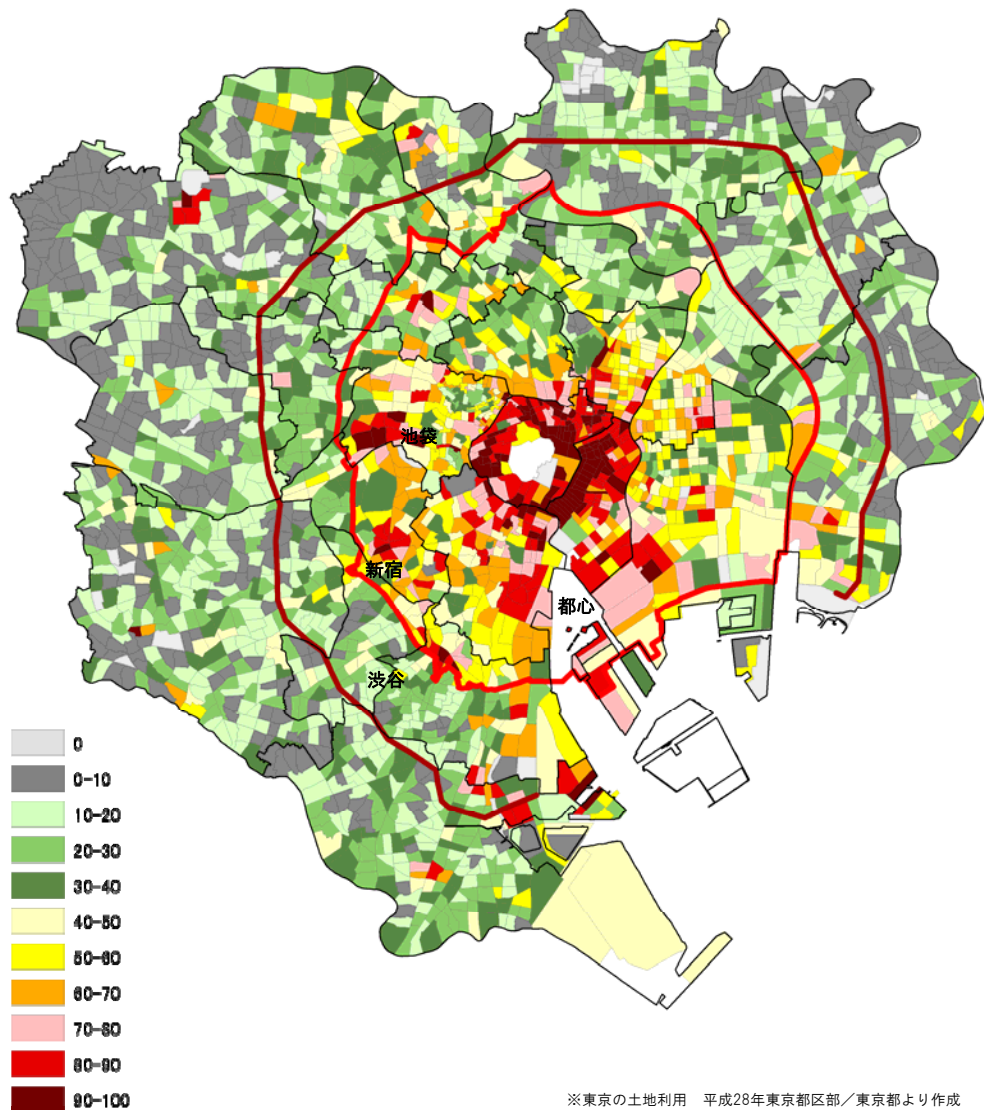
- 凡例
- 官公庁施設
 - 教育文化施設
 - 厚生医療施設
 - 供給処理施設
 - 事務所建築物
 - 専用商業施設
 - 住商併用建物
 - 宿泊・遊興施設
 - スポーツ・興行施設
 - 独立住宅
 - 集合住宅
 - 専用工場
 - 住居併用工場
 - 倉庫運輸関係施設
 - 屋外利用地・仮設建物
 - 公園、運動場等
 - 未利用地等
 - 鉄道・港湾等

- 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

9 建物の現況 中高層化の状況

中高層化率は都心部や池袋・新宿・渋谷などを中心に80%を超えています。千代田区においては中層（4～7階）建物が最も多く、4割以上を占めています。次いで、高層（8～15階）が22%を超えています。また、超高層建築物は大手町・丸の内・有楽町・永田町地域に多く分布しており、2000年代以降の建築が多くなっています。一方、番町地域にはほとんどみられません。

● 中高層化率 区部（平成28年） 東京都都市計画審議会 第2回土地利用調査特別委員会



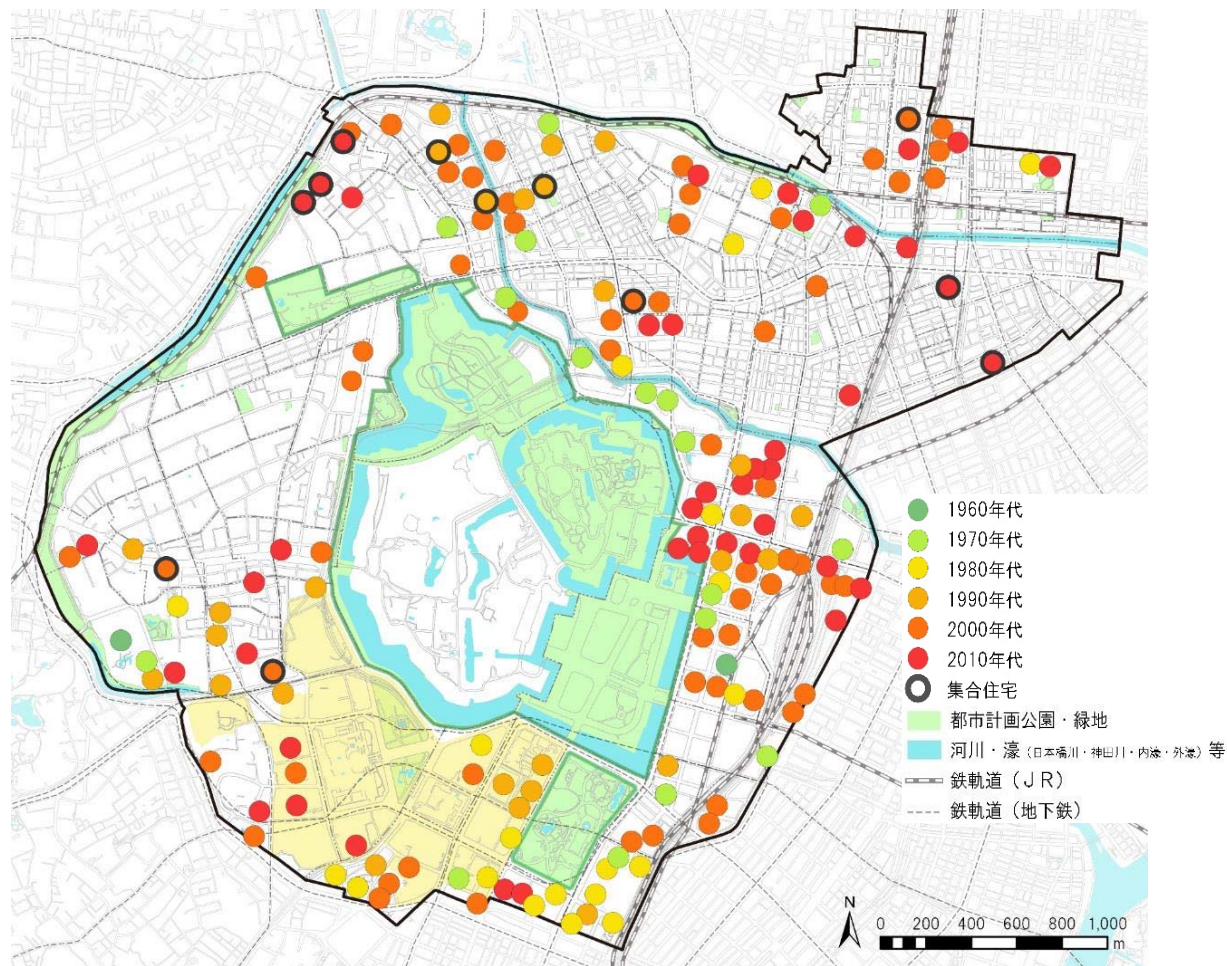
● 中高層化率 千代田区（平成28年） 千代田の土地利用2018



	建築棟数ベース (棟)	建築面積ベース (100㎡)	延床面積ベース (100㎡)
低層（1-3階）	3,742 31.1%	5,355 16.1%	11,214 3.7%
中層（4-7階）	5,119 42.5%	9,884 29.8%	53,096 17.7%
高層（8-15階）	2,665 22.1%	12,617 38.0%	121,269 40.4%
超高層（16階-）	174 1.4%	5,116 15.4%	114,879 38.2%
不明	331 2.8%	227 0.7%	0 0.0%
合計	12,031	33,199	300,458

※東京の土地利用 平成28年東京都区部/東京都より作成

● 超高層建築物（60m以上）の分布 建築統計年報



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第44号

	超高層建物数 (高さ60mを超えるもの)	うち、主要用途が 共同住宅であるもの	割合	超高層建物の 分布率	うち、都心三区 の合計	
千代田区	199	17	8.54%	16.3%	50.0%	※千代田区を除く分布率の上位5区
中央区	116	45	38.79%	9.5%		※昭和39年から平成29年3月末まで
港区	294	105	35.71%	24.1%		に建築確認済みの建築物の棟数
新宿区	94	38	40.43%	7.7%		(実存する建築物数とは異なる場合がある)
江東区	90	57	63.33%	7.4%		※「主要用途が共同住宅であるもの」とは
品川区	92	47	51.09%	7.6%		申請用途の1番目に共同住宅と記載しているもの
区部計	1218	478	39.24%			

10 建物の現況 建築年代の状況 ~旧耐震期の建築物が約3割~

全用途で見ると千代田区における旧耐震基準の建築物は約30%存在します。23区の平均は下回りますが、都心3区平均よりも3%以上高い数値となっています。また、住宅・アパート用途で見ると千代田区には旧耐震基準による建築物が約27%存在します。23区の平均は下回りますが、都心3区平均よりも5%以上高い数値となっています。

● 建築年代 他区との比較 (平成29年1月1日) 東京の土地2017

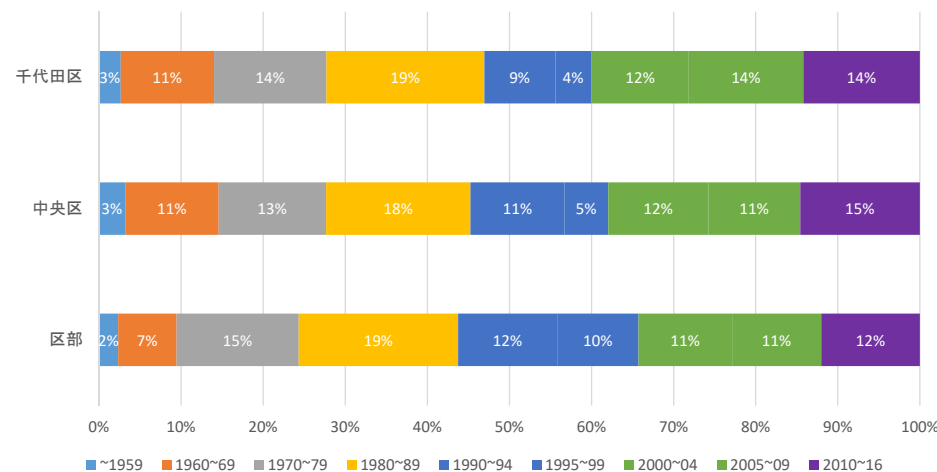
全用途

全用途	建物床面積の建築年代別内訳 (%)						平均築後年数 (年)
	-S44	-S54	-H1	-H11	-H21	-H27	
千代田区	14.0	13.7	19.2	13.0	25.8	14.2	26.6
中央区	14.6	13.1	17.6	16.8	23.4	14.6	26.8
文京区	9.9	14.3	20.6	23.7	20.7	10.9	27.1
墨田区	12.3	13.8	18.6	21.7	21.1	12.9	26.9
荒川区	13.0	13.8	17.3	21.3	23.5	11.1	27.1
世田谷区	7.4	13.3	19.2	23.7	22.7	13.6	24.7
都心3区平均	11.1	13.6	18.3	16.4	28.3	12.3	25.7
区部平均	9.5	14.9	19.4	22.0	22.3	12.0	26.1

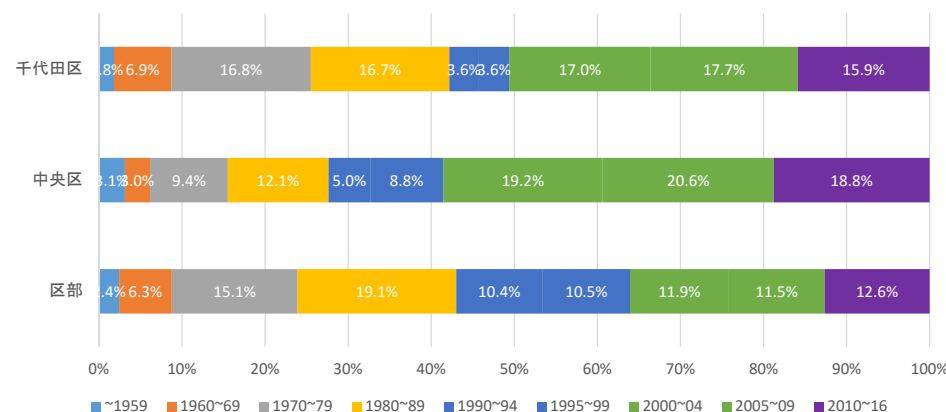
住宅・アパート

住宅・アパート	建物床面積の建築年代別内訳 (%)						平均築後年数 (年)
	-S44	-S54	-H1	-H11	-H21	-H28	
千代田区	8.7	16.8	16.7	7.2	34.7	15.9	23.9
中央区	6.2	9.4	12.1	13.8	39.8	18.8	20.6
文京区	10.0	15.8	19.8	19.4	22.7	12.7	26.6
墨田区	12.1	14.3	18.1	19.3	23.5	12.8	26.6
荒川区	12.3	14.0	17.5	20.2	24.3	11.8	26.6
世田谷区	7.1	13.2	19.6	23.5	23.3	13.3	24.6
都心3区平均	7.1	13.5	13.8	12.6	38.2	14.9	22.4
区部平均	8.6	15.1	19.1	20.9	23.4	12.6	25.7

建築年代別床面積の比率(全用途)



建築年代別床面積の比率(住宅・アパート)



※課税資料より作成している
 ※築後年数は、平成29年と建物が完成した年との差である。例えば、平成28年中に完成した建物は、築後1年としている／平均築後年数は、当該区域内の各建物の床面積と築後年数の積の総和を、当該区域内の各建物の床面積の総和で除した商である
 ※免税点未満を含む
 ※端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない

11 地域別建築年代の状況

地域別に10年毎に建築された年代の棟数累積をみると、大丸有地域以外の全地域で築30年以上40年未満の建物棟数が多いことがわかります。また、累積棟数では和泉橋地域が最も多くなっていることがわかります。

● 地域別建築年代 千代田区調査／平成30年12月

地域別建築年代(棟数累積)

