

2. 土地

(1) 土地利用

① 公示価格の用途別平均地価の推移

(単位：㎡あたり千円)

用途	平成21年	変動率	平成22年	変動率	平成23年	変動率	平成24年	変動率	平成25年	変動率
住宅地	387.3	△4.2	369.8	△4.4	390.1	△4.4	387.9	△0.7	381.7	△0.1
商業地	724.7	△6.7	682.0	△7.4	671.2	△7.4	665.7	△0.9	664.2	△0.2
準工業地	370.2	△4.4	352.0	△4.9	346.8	△4.9	345.4	△0.6		
全用途平均	542.6	△5.4	512.8	△5.8	513.3	△5.8	509.7	△0.8	509.7	△0.1

※1 各年1月1日現在

都市計画課

※2 本表の変動率は次の式により求めたものです。

$$\text{変動率(\%)} = \frac{\text{同一用途に係わる継続地点の変動率の合計}}{\text{同一用途に係わる継続地点数}}$$

(選定替があった箇所及び新規に選定された公示地も平均単価に含まれていますので、本表からは変動率の算出は出来ません。)

※3 平成25年1月1日から「準工業地」の区分は廃止され、「住宅地」「商業地」「工業地」に区分されることとなりました。なお、北区に「工業地」はありません。

② 土地利用面積

(単位：㎡)

区分	年度	平20	21	22	23	24
行政区域面積		20,590,000	20,590,000	20,590,000	20,590,000	20,590,000
固定資産税課税対象面積		10,455,800	10,465,800	10,564,800	10,470,300	10,449,500
宅地	商業地区	259,900	258,400	258,800	256,700	211,900
	工業地区	670,000	674,200	673,300	677,700	668,800
	住宅地区	8,606,200	8,611,900	8,701,100	8,615,700	8,650,400
	その他	—	—	—	—	—
	小計	9,536,100	9,544,500	9,633,200	9,550,100	9,531,100
田畑等		13,200	12,700	12,700	12,000	10,900
雑種地		906,500	902,700	913,300	902,300	901,300
免税点未満		5,700	5,900	5,600	5,900	6,200
固定資産税課税対象外面積		10,134,200	10,124,200	10,025,200	10,119,700	10,140,500
課税対象面積比率(%)		50.8	50.8	51.3	50.9	50.8
課税対象外面積比率(%)		49.2	49.2	48.7	49.1	49.2

※1 各年1月1日現在

企画課

※2 田畑等には山林、原野、池沼を含む。

※3 雑種地とは野球場、テニスコート、運動場、高圧鉄塔敷地等をいう。

※4 免税点未満とは課税標準となるべき額が30万円に満たないものである。

資料：(財)特別区協議会「第32回 特別区の統計」(平成24年版)から

③ 土地所有者数及び所有面積

(単位：人、千㎡、%)

区分	年	平19	20	21	22	23
個人	所有者数	36,460	36,745	37,049	37,498	38,493
	構成比	94.2	94.2	94.3	94.4	94.6
	面積	6,210	6,179	6,170	6,174	6,162
	構成比	62.9	62.8	62.9	63.1	63.0
法人	所有者数	2,240	2,267	2,250	2,229	2,194
	構成比	5.8	5.8	5.7	5.6	5.4
	面積	3,669	3,657	3,633	3,607	3,621
	構成比	37.1	37.2	37.1	36.9	37.0
合計	所有者数	38,700	39,012	39,299	39,727	40,687
	構成比	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	面積	9,879	9,836	9,803	9,781	9,783
	構成比	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

※1 課税資料(平成23年1月1日現在)より東京都が作成。

企画課

※2 面積は評価総地積(免税点未満を含む)。

※3 区分所有に係る土地を除く。

※4 端数処理のため、各項の和と計は必ずしも一致しない。

資料：東京都都市整備局「東京の土地2011(土地関係資料集)」から

④ 土地面積別・所有者別所有状況

区分	個人				法人				合計			
	所有者数(人)	構成比(%)	面積(千㎡)	構成比(%)	所有者数(人)	構成比(%)	面積(千㎡)	構成比(%)	所有者数(人)	構成比(%)	面積(千㎡)	構成比(%)
50㎡未満	6,877	17.9	257	4.2	194	8.9	5	0.2	7,071	17.4	262	3.0
100㎡未満	15,620	40.6	1,123	18.3	350	16.0	26	1.0	15,970	39.3	1,149	13.0
150㎡未満	6,736	17.5	817	13.3	294	13.4	36	1.3	7,030	17.3	853	9.6
200㎡未満	3,433	8.9	592	9.6	236	10.8	40	1.5	3,669	9.0	633	7.1
300㎡未満	2,644	6.9	637	10.4	278	12.7	69	2.5	2,922	7.2	706	8.0
500㎡未満	1,688	4.4	637	10.4	280	12.8	108	4.0	1,968	4.8	745	8.4
1,000㎡未満	893	2.3	610	9.9	237	10.8	168	6.2	1,130	2.8	778	8.8
2,000㎡未満	364	0.9	495	8.0	140	6.4	188	6.9	504	1.2	683	7.7
5,000㎡未満	174	0.5	514	8.4	90	4.1	266	9.8	264	0.6	780	8.8
10,000㎡未満	46	0.1	298	4.8	43	2.0	320	11.8	89	0.2	617	7.0
10,000㎡以上	11	0.0	172	2.8	47	2.1	1,489	54.8	58	0.1	1,662	18.7
合計	38,486	100.0	6,153	100.0	2,189	100.0	2,717	100.0	40,675	100.0	8,869	100.0

※1 課税資料(平成23年1月1日現在)より東京都が作成

企画課

※2 面積は評価総地積(免税点未満を含む)。

※3 端数処理のため、各項の和と計は必ずしも一致しない。

※4 区分所有に係る土地を除く。

資料：東京都都市整備局「東京の土地2011(土地関係資料集)」から

⑤市街化区域、市街化調整区域及び地域地区等面積

ア. 市街化区域及び市街化調整区域面積

区域別	面積(ha)	比率(%)
市街化区域	1,822.1	88.5
市街化調整区域	236.9	11.5
合計	2,059.0	100.0

イ. 用途地域（用途、容積率、建ぺい率、高さの限度、特別用途地区）

種類	容積率(%)	建ぺい率(%)	建築物の高さの限度(m)	面積(ha)	比率(%) (*)	特別用途地区 (特別工業地区)	比率(%) (*)
第二種低層住居専用地域	150	60	12	21.6	1.2	—	—
第一種中高層住居専用地域	150	60	—	313.2	17.2	—	—
	200	60	—	182.2	10	—	—
	300	60	—	9.5	0.5	—	—
(小計)	—	—	—	(504.9)	(27.7)	—	—
第二種中高層住居専用地域	200	60	—	2.2	0.1	—	—
第一種住居地域	200	60	—	298.8	16.4	—	—
	300	60	—	126.3	6.9	—	—
	400	60	—	3.5	0.2	—	—
(小計)	—	—	—	(428.6)	(23.5)	—	—
第二種住居地域	200	60	—	31.0	1.7	—	—
	300	60	—	5.4	0.3	—	—
(小計)	—	—	—	(36.4)	(2.0)	—	—
近隣商業地域	300	80	—	156.1	8.5	—	—
	400	80	—	83.8	4.6	—	—
(小計)	—	—	—	(239.9)	(13.1)	—	—
商業地域	400	80	—	8.5	0.5	—	—
	500	80	—	114.7	6.3	—	—
	600	80	—	45.4	2.5	—	—
(小計)	—	—	—	(168.6)	(9.3)	—	—
準工業地域	200	60	—	240.1	13.2	53.5	3.0
	300	60	—	76.4	4.2	20.4	1.1
	400	60	—	4.0	0.2	2.0	0.1
(小計)	—	—	—	(320.5)	(17.6)	(75.9)	(4.2)
工業地域	200	60	—	95.2	5.2	—	—
	300	60	—	1.3	0.1	—	—
	400	60	—	2.9	0.2	—	—
(小計)	—	—	—	(99.4)	(5.5)	—	—
合計	—	—	—	1,822.1	100.0	—	—

(*)比率(%)は、市街化区域面積に対する比率

ウ. 防火地域及び準防火地域

地域	面積(ha)	比率(%) (*)
防火地域	294.5	16.2
準防火地域	1,527.6	83.8
合計	1,822.1	100.0

(*)比率(%)は、市街化区域面積に対する比率

オ. 高度利用地区

	面積(ha)	比率(%) (*)
高度利用地区	9.3	0.5

(*)比率(%)は、市街化区域面積に対する比率

エ. 高度地区

地区	面積(ha)	比率(%) (*)
第二種高度地区	1,006.9	55.3
第三種高度地区	351.8	19.3
第三種高度地区 かつ最低限高度地区	33.7	1.8
最低限高度地区	41.3	2.3
最低限高度地区 かつ35m高度地区	9.6	0.5
40m高度地区	6.1	0.3
最低限高度地区 かつ40m高度地区	1.4	0.1
指定なし	371.3	20.4
合計	1,822.1	100.0

(*)比率(%)は、市街化区域面積に対する比率

(以上、都市計画課)

※区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区の面積は、平成25年4月1日現在。