

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	年	令3	変動率	4	変動率	5	変動率	6	変動率	7	変動率
住宅地		527.5	△0.7%	535.2	1.3%	560.9	4.5%	597.4	6.2%	664.4	9.3%
商業地		966.7	△2.2%	983.1	1.7%	1,037.0	5.2%	1,126.0	7.8%	1,281.3	12.5%
全用途平均		711.1	△1.3%	722.5	1.4%	760.0	4.8%	818.5	6.9%	927.1	10.6%

※1 各年1月1日現在

都市計画課

※2 変動率は前年から継続している標準地（継続標準地）ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものである。

※3 地価公示の「住宅地」、「商業地」の区分は、用途地域の区分と異なる場合がある。

※4 北区には、地価公示の区分として「工業地」の公表地点はない。

資料：国土交通省「令和7年地価公示」より作成

② 土地利用面積

(単位：㎡)

区分	年	令2	3	4	5	6
行政区域面積		20,610,000	20,610,000	20,610,000	20,610,000	20,610,000
固定資産税 課税対象面積		10,463,700	10,452,400	10,451,400	10,451,200	10,434,900
宅 地	商業地区	203,700	202,600	201,900	202,300	202,100
	工業地区	614,500	524,600	524,700	519,200	445,400
	住宅地区	8,734,800	8,815,600	8,815,300	8,808,100	8,866,900
	その他	-	-	-	-	-
	小計	9,553,000	9,542,800	9,541,900	9,529,600	9,514,400
田畑等	10,000	10,000	10,300	10,400	10,400	
雑種地	894,900	893,700	893,500	906,000	904,900	
免税点未満	5,800	5,900	5,700	5,200	5,200	
固定資産税 課税対象外面積		10,146,300	10,157,600	10,158,600	10,158,800	10,175,100
課税対象 面積比率(%)		50.8	50.7	50.7	50.7	50.6
課税対象外 面積比率(%)		49.2	49.3	49.3	49.3	49.4

※1 各年1月1日現在。行政区域面積のみ各年10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。

※5 数字の単位未満は四捨五入しているため、合計と内訳の計の数字が一致しない場合がある。

資料：(公財) 特別区協議会「第44回 特別区の統計」(令和6年版)より作成

③ 土地所有者数及び所有面積

(単位：所有者数 人、面積 千㎡、構成比 %)

区分		年				
		令和元	2	3	4	5
個人	所有者数	40,460	40,553	40,689	40,806	40,776
	構成比	93.5	93.3	93.3	93.1	92.9
	面積	5,947	5,904	5,876	5,843	5,812
	構成比	62.1	61.9	61.8	61.7	61.4
法人	所有者数	2,795	2,889	2,935	3,002	3,134
	構成比	6.5	6.7	6.7	6.9	7.1
	面積	3,626	3,632	3,633	3,629	3,652
	構成比	37.9	38.1	38.2	38.3	38.6
合計	所有者数	43,255	43,442	43,624	43,808	43,910
	構成比	100	100	100	100	100
	面積	9,573	9,536	9,509	9,472	9,464
	構成比	100	100	100	100	100

※1 課税資料（各年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2023（土地関係資料集）」より作成

④ 土地面積別・所有者別所有状況

区分 規模	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	7,297	17.9	278	4.8	323	10.3	9	0.2	7,620	17.4	288	3.0
100㎡未満	18,067	44.3	1,283	22.1	632	20.2	48	1.3	18,699	42.6	1,331	14.1
150㎡未満	6,871	16.9	831	14.3	464	14.8	57	1.6	7,335	16.7	888	9.4
200㎡未満	3,225	7.9	555	9.5	340	10.8	59	1.6	3,565	8.1	614	6.5
300㎡未満	2,462	6.0	594	10.2	377	12.0	92	2.5	2,839	6.5	686	7.2
500㎡未満	1,537	3.8	579	10.0	364	11.6	140	3.8	1,901	4.3	719	7.6
1,000㎡未満	825	2.0	562	9.7	300	9.6	212	5.8	1,125	2.6	773	8.2
2,000㎡未満	316	0.8	437	7.5	154	4.9	213	5.8	470	1.1	650	6.9
5,000㎡未満	145	0.4	430	7.4	87	2.8	270	7.4	232	0.5	699	7.4
10,000㎡未満	27	0.1	182	3.1	36	1.1	261	7.1	63	0.1	444	4.7
10,000㎡以上	4	0.0	81	1.4	57	1.8	2,291	62.7	61	0.1	2,372	25.1
合計	40,776	100	5,812	100	3,134	100	3,652	100	43,910	100	9,464	100

※1 課税資料（令和5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2023（土地関係資料集）」より作成

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	1,836.0	89.4
市街化調整区域	217.3	10.6
合計	2,053.3	100.0

都市計画課

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(ha) (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	-	283.5	15.4	-	-
	200	60	-	199.3	10.9	-	-
	300	60	-	12.4	0.7	-	-
(小計)	-	-	-	(495.2)	(27.0)	-	-
第二種中高層住居専用地域	200	60	-	2.4	0.1	-	-
第一種住居地域	200	60	-	288.8	15.7	-	-
	300	60	-	136.5	7.4	-	-
	400	60	-	3.5	0.2	-	-
(小計)	-	-	-	(428.8)	(23.4)	-	-
第二種住居地域	200	60	-	37.5	2.0	-	-
	300	60	-	5.4	0.3	-	-
(小計)	-	-	-	(42.9)	(2.3)	-	-
近隣商業地域	300	80	-	158.0	8.6	-	-
	400	80	-	85.7	4.7	-	-
(小計)	-	-	-	(243.7)	(13.3)	-	-
商業地域	400	80	-	8.6	0.5	-	-
	500	80	-	117.8	6.4	-	-
	600	80	-	45.8	2.5	-	-
(小計)	-	-	-	(172.2)	(9.4)	-	-
準工業地域	200	60	-	251.2	13.7	54.5	3.0
	300	60	-	77.7	4.2	22.0	1.2
	400	60	-	4.1	0.2	2.1	0.1
(小計)	-	-	-	(333.0)	(18.1)	(78.6)	(4.3)
工業地域	200	60	-	92.0	5.0	-	-
	300	60	-	1.3	0.1	-	-
	400	60	-	2.9	0.2	-	-
(小計)	-	-	-	(96.2)	(5.2)	-	-
合計	-	-	-	1,836.0	100.0	-	-

都市計画課

ウ. 防火地域及び準防火地域

地域	面積(ha)	比率(%) (*)
防火地域	316.1	17.2
準防火地域	1,519.9	82.8
合計	1,836.0	100.0

都市計画課

オ. 高度利用地区

	面積(ha)	比率(%) (*)
高度利用地区	9.8	0.5

都市計画課

エ. 高度地区

地区	面積(ha)	比率(%) (*)
第二種高度地区	992.3	54.0
第三種高度地区	346.7	18.9
第三種高度地区かつ最低限高度地区	45.4	2.5
最低限高度地区	60.2	3.3
最低限高度地区かつ35m高度地区	9.8	0.5
40m高度地区	6.2	0.3
最低限高度地区かつ40m高度地区	1.4	0.1
指定なし	374.0	20.4
合計	1,836.0	100.0

都市計画課

※1 比率(%) (*)は、市街化区域面積に対する比率である。

なお、端数処理の都合上、内訳と合計が一致しない場合がある。

※2 区域区分、用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区の面積は、令和7年4月1日現在。なお、国土地理院による計測方法の変更により行政面積（平成27年3月6日公表）が変更となったが、その数値は反映していない。