

3 土地利用

3-1 土地利用面積、土地利用比率及び宅地利用比率

- 土地利用面積は、宅地の占める割合が最も多く、全体の約 57.1% (約 1,171.5ha) である。
- 各土地利用比率の推移を見ると、前回調査とほぼ横ばい状態である。
- 宅地利用比率では、住宅用地の占める割合が最も多く、宅地全体の約 64.4% (753.9ha) である。
- 宅地利用比率の推移を見ると、工業用地は前回調査から約 8.2ha 減少している。
- 宅地以外の土地利用については、道路等が増加傾向である一方、屋外利用地等が減少傾向である。

【土地利用面積(ha)】

土地利用現況調査により 28 種に分類された土地の利用形態ごとの面積をいう。

【土地利用比率(%)】

土地利用面積の全土地利用面積に占める割合をいう。

$$\text{土地利用面積} \div \text{全土地利用面積} \times 100$$

【宅地利用比率(%)】

宅地系小分類の土地利用用途の全土地利用面積に占める割合をいう。

$$\text{宅地系小分類の土地利用面積} \div \text{宅地の全土地利用面積} \times 100$$



図 3-1-1 土地利用面積及び土地利用比率とそれらの各推移 [% (ha)]

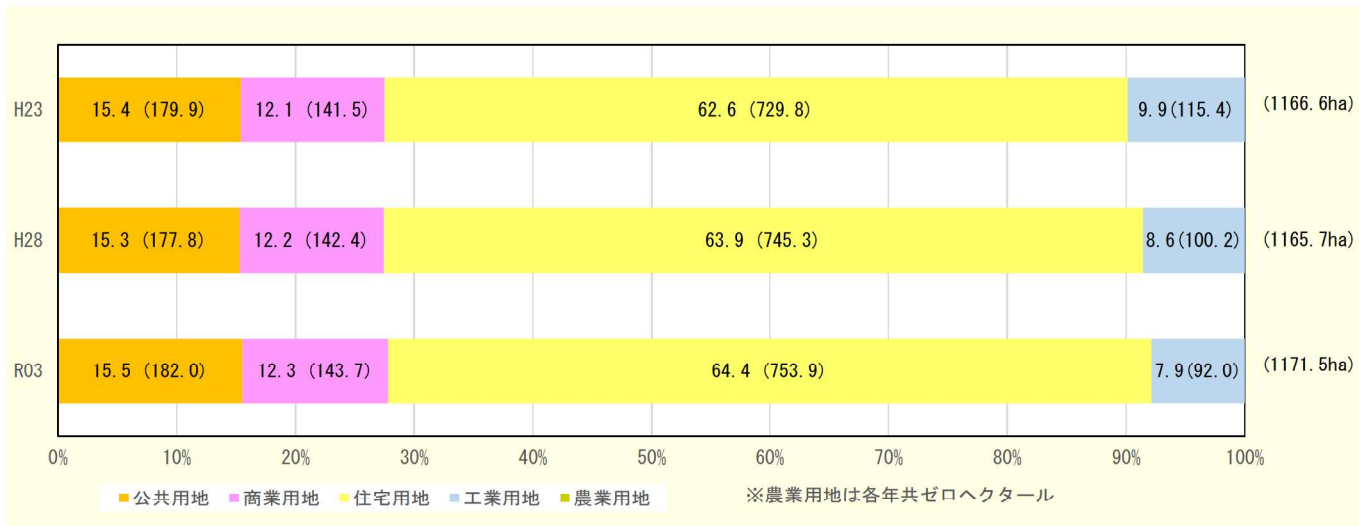


図 3-1-2 宅地利用比率と推移 [% (ha)]

表 3-1-1 土地利用面積及び土地利用比率

土地・建物用途分類		平成23年		平成28年		令和3年		R03/H28 増減率(%)	
		面積 (ha)	土地利用 比率 (%)	面積 (ha)	土地利用 比率 (%)	面積 (ha)	土地利用 比率 (%)		
宅地	公共用地	官公庁施設	14.3	0.7	11.4	0.6	13.6	0.7	19.0
		教育文化施設	132.0	6.4	130.6	6.4	128.3	6.3	-1.7
		厚生医療施設	23.3	1.1	25.6	1.2	31.0	1.5	21.0
		供給処理施設	10.3	0.5	10.2	0.5	9.1	0.4	-10.8
		小計	179.9	8.8	177.8	8.7	182.0	8.9	2.3
	商業用地	事務所建築物	41.2	2.0	41.8	2.0	40.7	2.0	-2.6
		専用商業施設	20.1	1.0	21.3	1.0	23.0	1.1	7.8
		住商併用施設	64.5	3.1	63.1	3.1	61.9	3.0	-1.9
		宿泊・遊興施設	3.5	0.2	3.4	0.2	3.7	0.2	8.2
		スポーツ・興行施設	12.2	0.6	12.8	0.6	14.4	0.7	12.5
	小計	141.5	6.9	142.4	6.9	143.7	7.0	0.9	
	用住宅地	独立住宅	382.0	18.6	384.9	18.7	376.8	18.4	-2.1
		集合住宅	347.8	16.9	360.4	17.6	377.0	18.4	4.6
		小計	729.8	35.5	745.3	36.3	753.9	36.7	1.1
	工業用地	専用工場	68.4	3.3	57.2	2.8	51.6	2.5	-9.8
		住居併用工場	14.5	0.7	13.0	0.6	11.4	0.6	-12.1
		倉庫・運輸関係施設	32.5	1.6	30.0	1.5	29.0	1.4	-3.4
		小計	115.4	5.6	100.2	4.9	92.0	4.5	-8.2
	用農地業	農林漁業施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
小計		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
合計		1166.6	56.8	1165.7	56.8	1171.5	57.1	0.5	
非住地	空地	屋外利用地・仮設建物	62.4	3.0	57.7	2.8	55.3	2.7	-4.1
		公園、運動場等	167.2	8.1	170.5	8.3	168.7	8.2	-1.0
		未利用地等	47.4	2.3	48.7	2.4	46.6	2.3	-4.3
		小計	277.0	13.5	276.9	13.5	270.6	13.2	-2.3
	交通	道路	366.3	17.8	367.4	17.9	369.6	18.0	0.6
		鉄道・港湾等	88.3	4.3	88.3	4.3	87.4	4.3	-1.1
		小計	454.6	22.1	455.7	22.2	457.0	22.3	0.3
	農用地	田	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		畑	0.6	0.0	0.5	0.0	0.4	0.0	-19.9
		樹園地	0.3	0.0	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0
		採草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		小計	0.9	0.0	0.8	0.0	0.7	0.0	-18.1
	林業	水面・河川・水路	117.1	5.7	117.1	5.7	116.9	5.7	-0.2
		森林	3.3	0.2	3.3	0.2	3.3	0.2	0.0
		原野	21.8	1.1	21.8	1.1	21.4	1.0	-1.9
		小計	142.2	6.9	142.2	6.9	141.6	6.9	-0.5
	その他	11.9	0.6	11.9	0.6	11.9	0.6	0.0	
	合計		886.6	43.2	887.5	43.2	881.7	42.9	-0.6
	全体		2053.2	100.0	2053.2	100.0	2053.2	100.0	0.0

3-2 建物用途比率

- 独立住宅が宅地全体の約32.2%、集合住宅が宅地全体の約32.2%を占めている。
- 前回調査との比較では、独立住宅は若干減少傾向で、集合住宅は若干の増加傾向である。また、専用工場は前回調査から約5.6ha減少している。
- 推移をみると商業用地と住宅用地は徐々に増加傾向にあり、工業用地は減少傾向にある。

【建物用途比率(%)】
15 分類の土地利用面積の宅地の全土地利用面積に占める割合をいう。
宅地系の各土地利用面積÷宅地の全土地利用面積×100

表 3-2-1 建物用途比率

土地・建物用途分類	平成23年		平成28年		令和3年		R03/H28 増減率(%)	
	面積 (ha)	土地利用 比率 (%)	面積 (ha)	土地利用 比率 (%)	面積 (ha)	土地利用 比率 (%)		
公共用地	官公庁施設	14.3	1.2	11.4	1.0	13.6	1.2	19.0
	教育文化施設	132.0	11.3	130.6	11.2	128.3	11.0	-1.7
	厚生医療施設	23.3	2.0	25.6	2.2	31.0	2.6	21.0
	供給処理施設	10.3	0.9	10.2	0.9	9.1	0.8	-10.8
	小計	179.9	15.4	177.8	15.3	182.0	15.5	2.3
商業用地	事務所建築物	41.2	3.5	41.8	3.6	40.7	3.5	-2.6
	専用商業施設	20.1	1.7	21.3	1.8	23.0	2.0	7.8
	住商併用施設	64.5	5.5	63.1	5.4	61.9	5.3	-1.9
	宿泊・遊興施設	3.5	0.3	3.4	0.3	3.7	0.3	8.2
	スポーツ・興行施設	12.2	1.0	12.8	1.1	14.4	1.2	12.5
小計	141.5	12.1	142.4	12.2	143.7	12.3	0.9	
住宅用地	独立住宅	382.0	32.7	384.9	33.0	376.8	32.2	-2.1
	集合住宅	347.8	29.8	360.4	30.9	377.0	32.2	4.6
	小計	729.8	62.6	745.3	63.9	753.9	64.4	1.1
工業用地	専用工場	68.4	5.9	57.2	4.9	51.6	4.4	-9.8
	住居併用工場	14.5	1.2	13.0	1.1	11.4	1.0	-12.1
	倉庫・運輸関係施設	32.5	2.8	30.0	2.6	29.0	2.5	-3.4
	小計	115.4	9.9	100.2	8.6	92.0	7.9	-8.2
農用地	農林漁業施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	小計	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	1166.6	100.0	1165.7	100.0	1171.5	100.0	0.5	

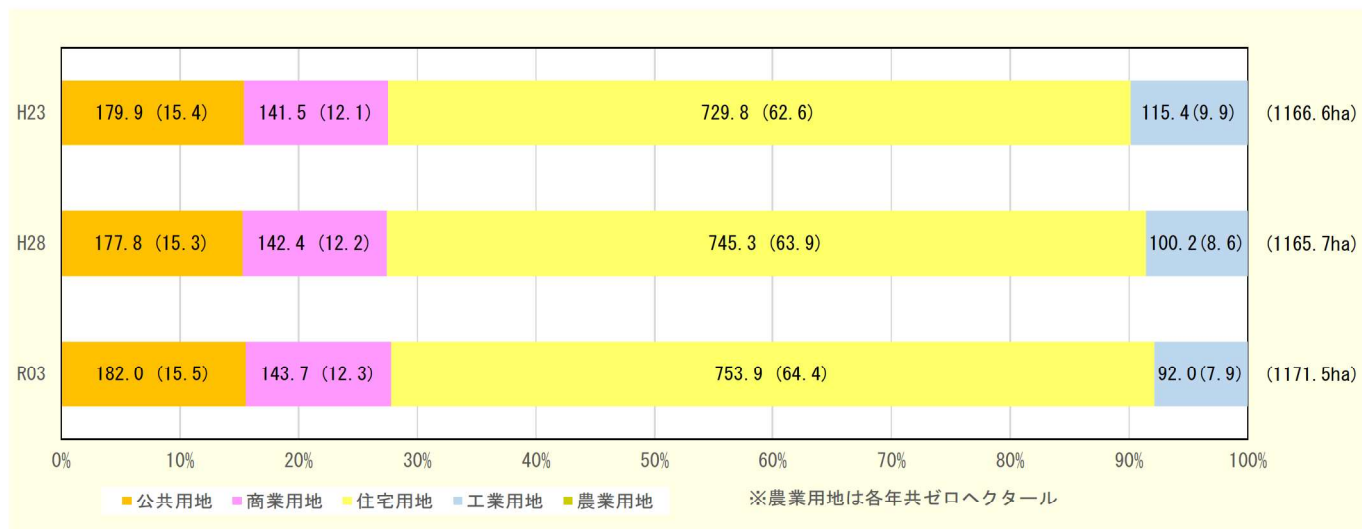


図 3-2-1 建物用途比率と推移[ha(%)]

3-3 用途混在率（グロス）

- 独立住宅、集合住宅を合わせた住居系用途の占める割合は、敷地面積ベース、建築面積ベース、延べ面積ベースともに70%を超えており、区内の大半を占めている。
- 前回調査までとの比較では、住宅用地が若干の増加傾向となっている一方、工業用地が減少傾向となっている。
- 全体的には、住宅地が最も多く分布しており、駅付近や幹線沿いには住商混在地が、浮間五丁目付近では工業地が分布している。

【用途混在率(%)】

宅地のうち、商業系、住居系及び工業系の3分類の敷地面積、建築面積、延べ面積の構成比率をいう。

【住商工特化区分】

宅地の各用途の土地利用面積の全土地利用面積に占める割合に応じた区分（専用住宅地・住宅地・住商混在地・混在地・商業地・工業地・対象外地の7区分）

※区分の詳細はP14参照

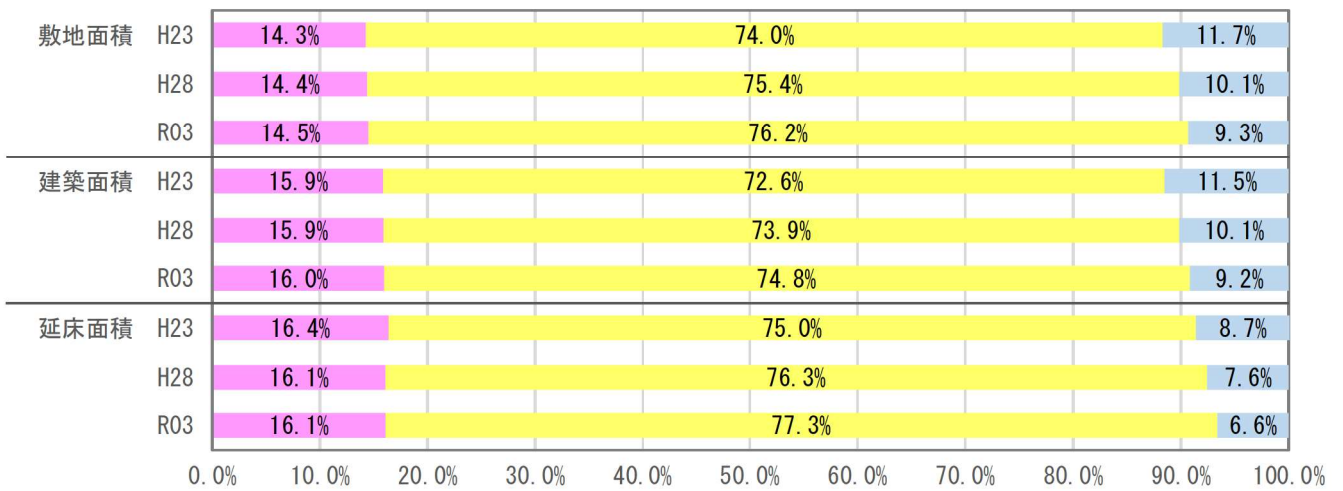


図 3-3-1 用途混在率と推移 [%]

■ 商業用地 ■ 住宅用地 ■ 工業用地

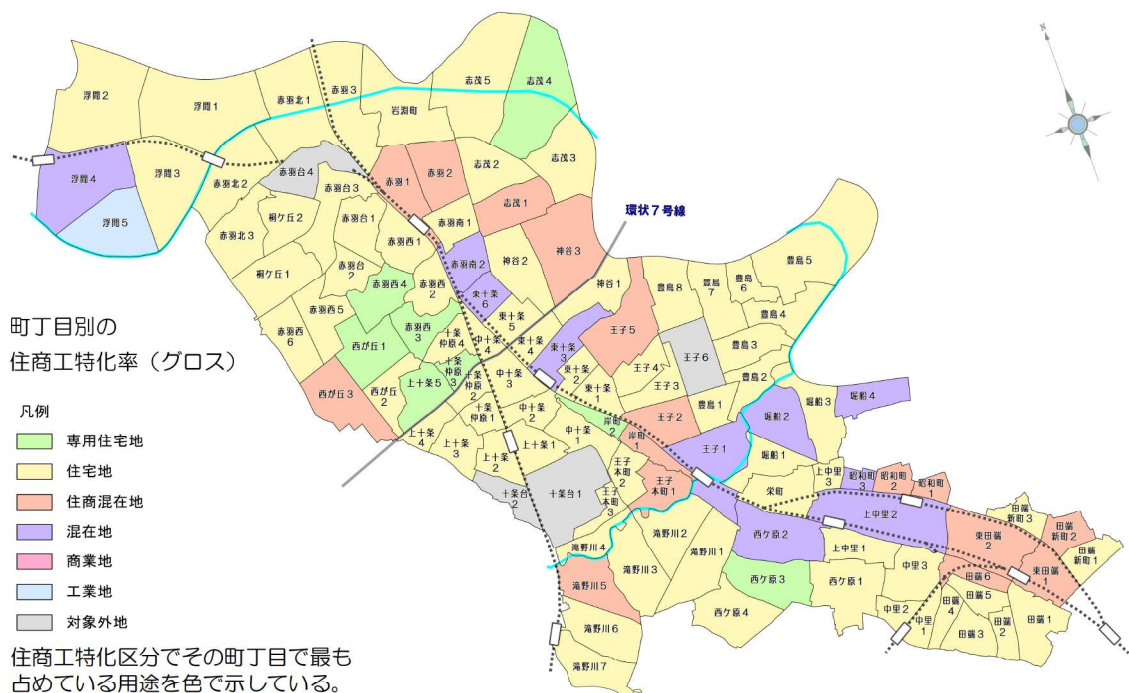


図 3-3-2 町丁目の住商工特化率（グロス）

3-4 街区別の住商工特化区分（ネット）

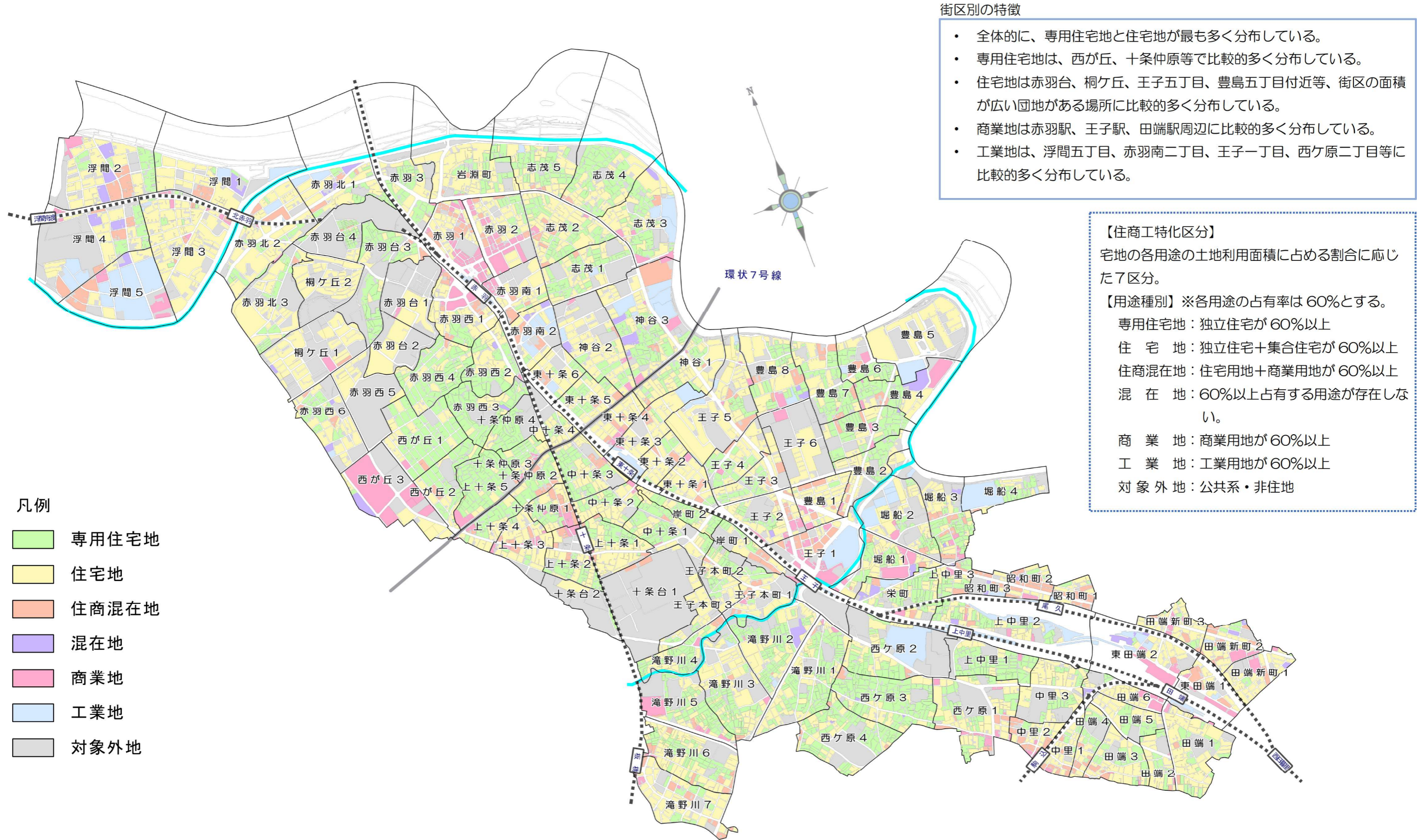


図 3-4-1 街区別の住商工特化区分（ネット）

3-5 土地利用現況図（土地・建物用途別）

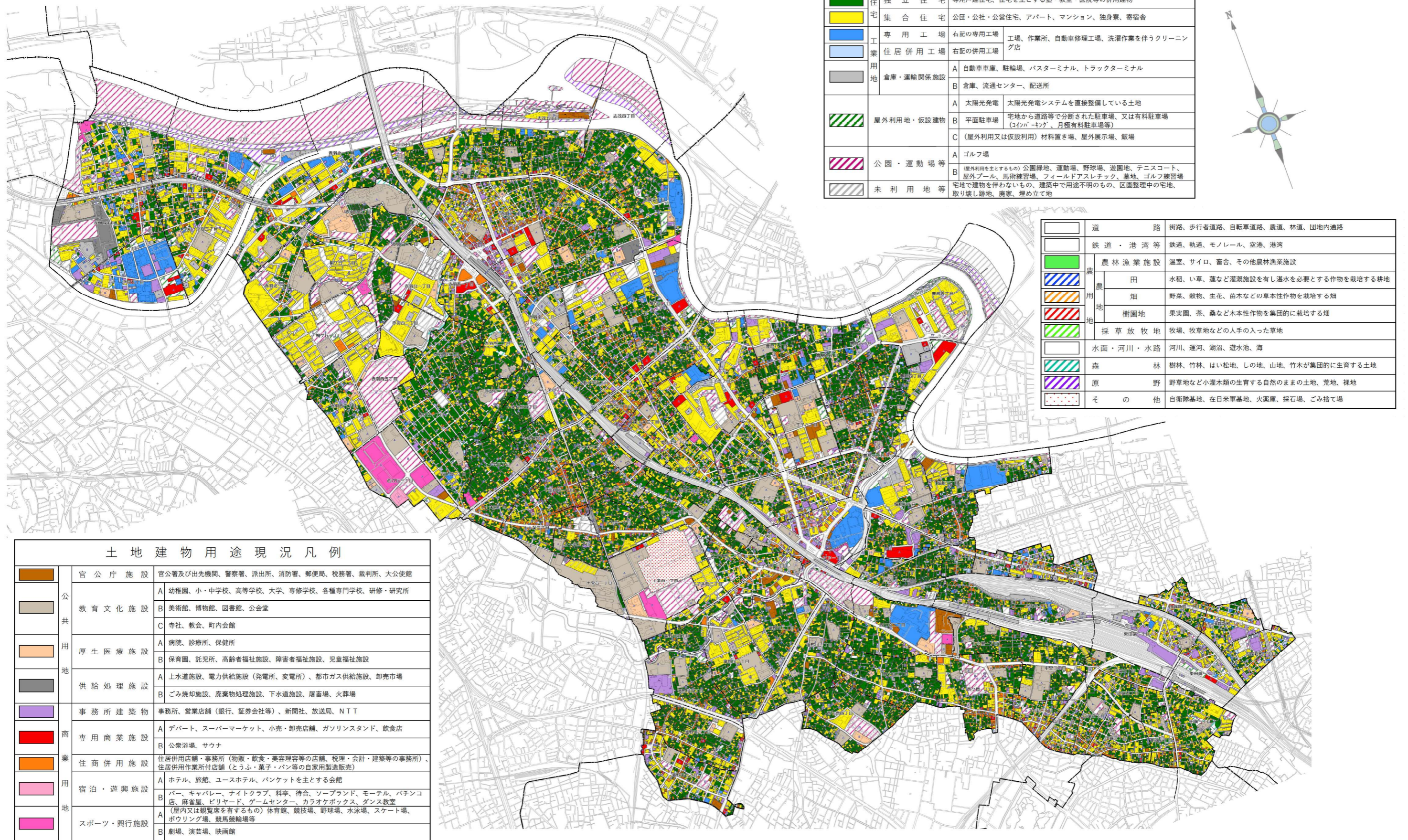


図 3-5-1 土地利用現況図（土地・建物用途別）

4 敷地面積

4-1 土地建物用途別の敷地数及び平均敷地面積

- 敷地数は、住宅用地の占める割合が最も多く、51,517 件で全体の約 83.8%である。
- 前回調査との比較では、独立住宅、集合住宅ともにほぼ横ばいである。
- 一方で、工業用地の増減率は 13.9%減少しており、商業用地も 3.2%減少している。

【平均敷地面積(m²)】
敷地面積を敷地数で除した値をいう。
 $\text{敷地面積} \div \text{敷地数}$

表 4-1-1 土地建物用途別の敷地数と平均敷地面積

土地・建物用途分類	平成23年			平成28年			令和3年			R03/H28増減率(%)			
	敷地数	構成比(%)	平均敷地面積(m ²)	敷地数	構成比(%)	平均敷地面積(m ²)	敷地数	構成比(%)	平均敷地面積(m ²)	敷地数(%)	平均敷地面積(%)		
公共用地	官公庁施設	143	0.2	1,000.0	141	0.2	808.5	140	0.2	968.7	-0.7	19.8	
	教育文化施設	551	0.9	2,395.6	560	0.9	2,332.1	544	0.9	2,359.0	-2.9	1.2	
	厚生医療施設	260	0.4	896.2	275	0.4	930.9	339	0.6	913.7	23.3	-1.9	
	供給処理施設	32	0.1	3,218.8	33	0.1	3,090.9	31	0.1	2,936.1	-6.1	-5.0	
	小計	986	1.6	1,824.5	1,009	1.6	1,762.1	1,054	1.7	1,726.4	4.5	-2.0	
商業用地	事務所建築物	1,062	1.7	387.9	1,020	1.6	409.8	1,012	1.6	402.4	-0.8	-1.8	
	専用商業施設	617	1.0	325.8	610	1.0	349.2	569	0.9	403.5	-6.7	15.6	
	住商併用施設	6,072	10.0	106.2	5,875	9.5	107.4	5,681	9.2	109.0	-3.3	1.4	
	宿泊・遊興施設	99	0.2	353.5	92	0.1	369.6	96	0.2	383.1	4.3	3.7	
	スポーツ・興行施設	20	0.0	6,100.0	21	0.0	6,095.2	20	0.0	7,200.7	-4.8	18.1	
	小計	7,870	12.9	179.8	7,618	12.3	186.9	7,378	12.0	194.7	-3.2	4.2	
住宅用地	独立住宅	38,125	62.7	100.2	39,232	63.4	98.1	39,004	63.5	96.6	-0.6	-1.5	
	集合住宅	11,889	19.6	292.5	12,259	19.8	294.0	12,513	20.4	301.3	2.1	2.5	
	小計	50,014	82.2	145.9	51,491	83.2	144.7	51,517	83.8	146.3	0.1	1.1	
工業用地	専用工場	480	0.8	1,425.0	410	0.7	1,395.1	344	0.6	1,499.3	-16.1	7.5	
	住居併用工場	1,010	1.7	143.6	902	1.5	144.1	783	1.3	146.0	-13.2	1.3	
	倉庫・運輸関係施設	448	0.7	725.4	428	0.7	700.9	371	0.6	781.1	-13.3	11.4	
	小計	1,938	3.2	595.5	1,740	2.8	575.9	1,498	2.4	614.0	-13.9	6.6	
用農地業	農林漁業施設	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	小計	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
合計	60,808	100.0	191.9	61,858	100.0	188.4	61,447	100.0	190.6	-0.7	1.2		
非住地	空地	屋外利用地・仮設建物	2,809	67.0	222.1	2,512	63.9	229.7	2,445	58.6	226.3	-2.7	-1.5
		公園、運動場等	479	11.4	3,490.6	486	12.4	3,508.2	475	11.4	3,552.1	-2.3	1.2
		未利用地等	885	21.1	535.6	913	23.2	533.4	1,238	29.7	376.3	35.6	-29.5
		小計	4,173	99.6	663.8	3,911	99.5	708.0	4,158	99.6	650.9	6.3	-8.1
	農用地	田	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
畑	14	0.3	398.3	15	0.4	333.3	15	0.4	267.0	0.0	-19.9		
樹園地	3	0.1	965.6	3	0.1	1,000.0	2	0.0	1,273.3	-33.3	27.3		
採草放牧地	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0		
小計	17	0.4	529.4	18	0.5	444.4	17	0.4	385.4	-5.6	-13.3		
合計	4,190	100.0	663.2	3,929	100.0	706.8	4,175	100.0	649.8	6.3	-8.1		

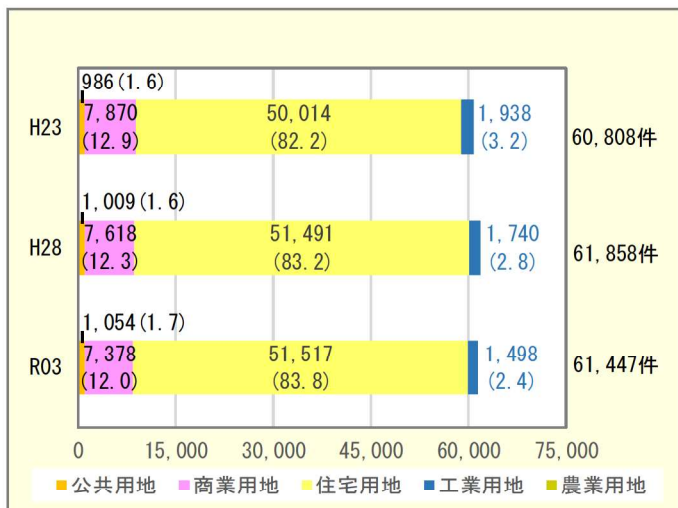


図 4-1-1 建物用途別の敷地数と推移 [件(%)]

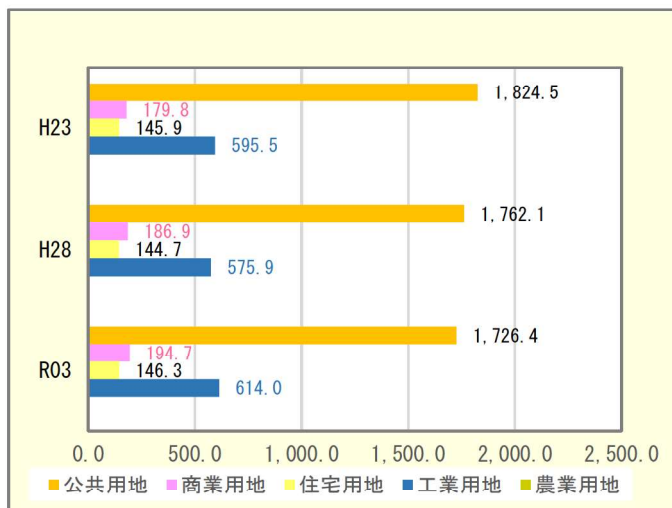


図 4-1-2 建物用途別の平均敷地面積と推移 [m²]

4-2 町丁目別の平均敷地面積（グロス）

- 平均敷地面積が300㎡以上の町丁目は、浮間、赤羽北、赤羽台、桐ヶ丘地区など、200㎡未満の町丁目は、赤羽西、十条、豊島、滝野川、田端地区などに多く分布している。
- 平均敷地面積が大きい町丁目は、十条台一丁目、赤羽西五丁目、西が丘三丁目のように3,000㎡を越えている町丁目もある。
- 一方で、平均敷地面積が小さい町丁目は、十条仲原三丁目、岸町二丁目、上中里三丁目のように120㎡以下の町丁目もある。

【平均敷地面積(㎡)】
敷地面積を敷地数で除した値をいう。

$$\text{敷地面積} \div \text{敷地数}$$

表 4-2-1 平均敷地面積（グロス）ランキング

＜平均敷地面積が大きい町丁目＞	
町丁目名称	R03平均面積(㎡)
1 十条台一丁目	5,565.8
2 赤羽西五丁目	3,431.1
3 西が丘三丁目	3,395.9

＜平均敷地面積が少ない町丁目＞	
町丁目名称	R03平均面積(㎡)
1 十条仲原三丁目	106.4
2 岸町二丁目	107.1
3 上中里三丁目	107.6

＜平均敷地面積の増加が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(平均面積)
1 赤羽台一丁目	1,822	2,108	286
2 十条台一丁目	5,288	5,566	278
3 赤羽台二丁目	1,875	2,116	241

＜平均敷地面積の減少が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(平均面積)
1 豊島五丁目	2,669	2,528	-141
2 浮間一丁目	1,319	1,273	-47
3 王子一丁目	831	792	-39

＜平均敷地面積の増加率が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	増減率(%)
1 昭和町二丁目	250	299	19.7
2 志茂二丁目	142	166	17.2
3 赤羽台一丁目	1,822	2,108	15.7

＜平均敷地面積の減少率が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	増減率(%)
1 豊島二丁目	208	178	-14.2
2 田端二丁目	176	154	-12.4
3 上中里三丁目	120	108	-10.1

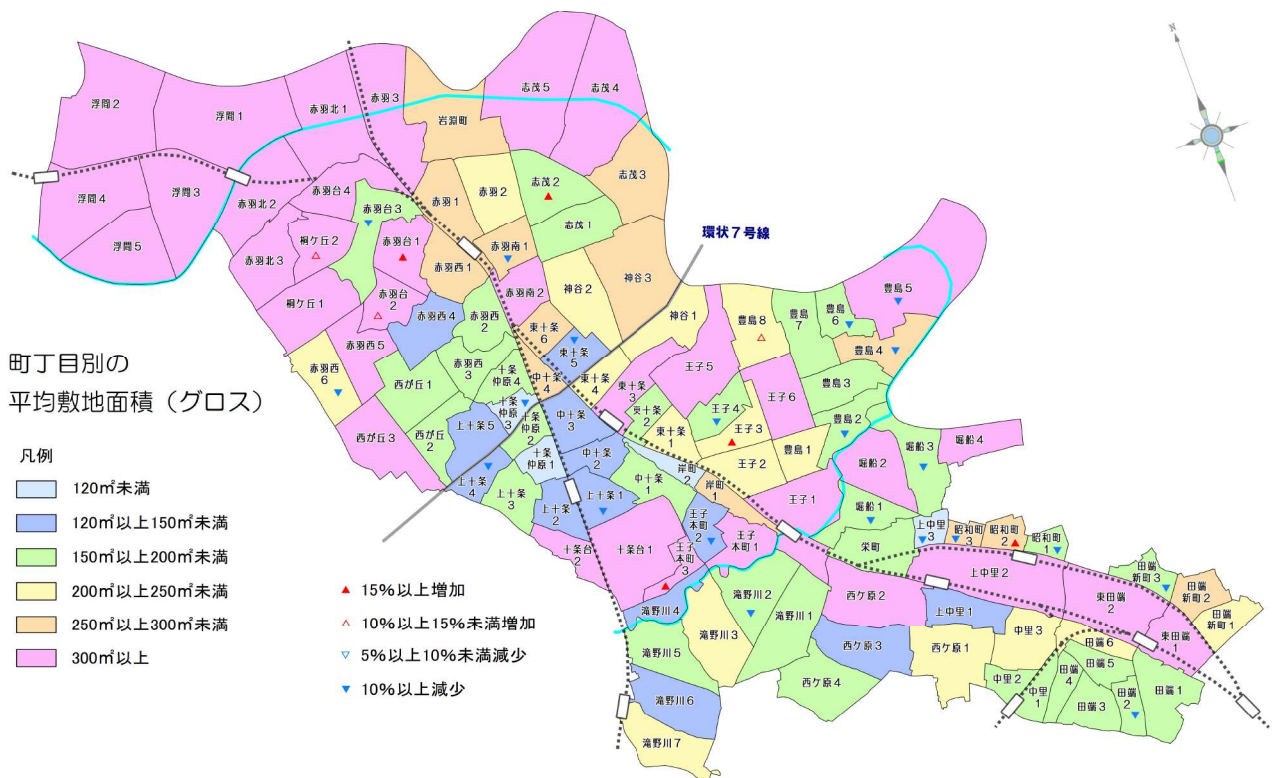


図 4-2-1 町丁目別の平均敷地面積（グロス）

4-3 街区別の平均敷地面積（ネット）

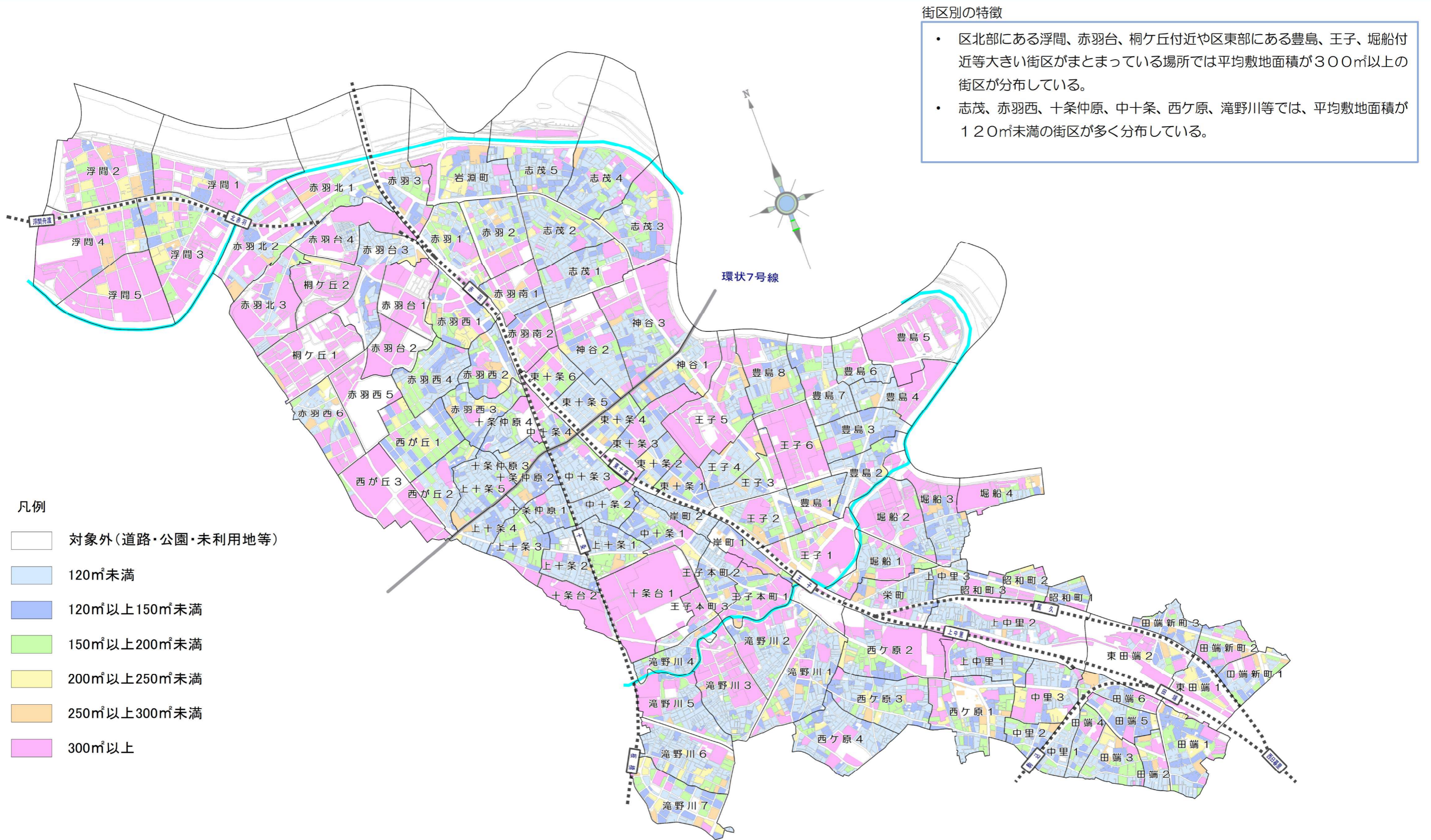


図 4-3-1 街区別の平均敷地面積（ネット）

5 建物棟数

5-1 町丁目別の建物棟数

- 区北部では、志茂の各町丁目のほか、岩淵町、神谷三丁目、赤羽西四丁目、上十条五丁目等の町丁目で 1,000 棟以上となっている。
- 区南部では、滝野川や西ヶ原の各町丁目のほか、豊島七丁目でも 1,000 棟以上となっている。
- 豊島四丁目、赤羽台四丁目、赤羽北三丁目等では、建物棟数が増加しており、上十条二丁目、中十条三丁目、桐ヶ丘二丁目等では、建物棟数が減少している。

【建物棟数】
敷地ごとの主要な建物の数をいう。ただし、今回は推移を比較するため前回調査と同様に駐輪場や物置等の附属建物を含んで集計している。

表 5-1-1 建物棟数ランキング

＜建物棟数が多い町丁目＞				＜建物棟数が少ない町丁目＞			
町丁目名称	棟数	構成比率(%)		町丁目名称	棟数	構成比率(%)	
1 滝野川六丁目	1,384	2.01		1 赤羽台一丁目	56	0.08	
2 滝野川一丁目	1,381	2.01		2 赤羽台二丁目	86	0.13	
3 西ヶ原三丁目	1,379	2.00		3 赤羽西五丁目	95	0.14	

＜建物棟数の増加が大きい町丁目＞				＜建物棟数の減少が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(棟)	町丁目名称	H28	R03	差(棟)
1 豊島四丁目	533	567	34	1 上十条二丁目	760	656	-104
2 赤羽台四丁目	354	377	23	2 中十条三丁目	934	862	-72
3 赤羽北三丁目	536	556	20	3 桐ヶ丘二丁目	217	165	-52

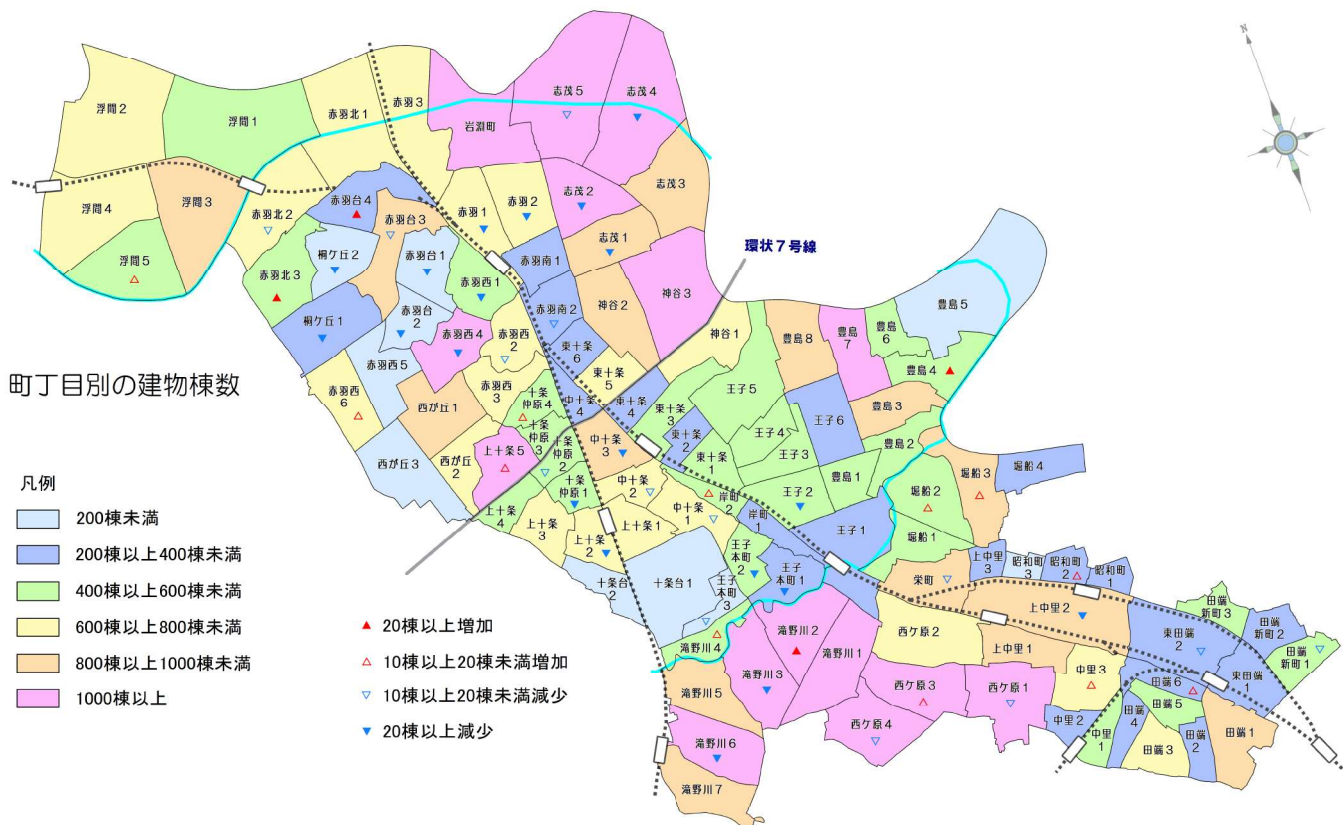


図 5-1-1 町丁目別の建物棟数

5-2 町丁目別の建物棟数密度

- 建物棟数密度をネットで見ると、60棟/ha~80棟/ha台が最も多く分布している。
- 桐ヶ丘から浮間にかけた区北部地域等では、20棟/ha~40棟/ha台が分布している。
- 建物棟数密度（ネット）の高い町丁目は、十条仲原三丁目、東十条五丁目、上中里三丁目のように100棟/haを越えている町丁目がある。
- 一方で、建物棟数密度の低い町丁目は、赤羽台一丁目、西が丘三丁目、十条台一丁目のように10棟/ha未満の町丁目がある。
- 前回調査との比較では、赤羽台四丁目、王子三丁目、王子六丁目などが5%以上の増加率である。
- 一方で、赤羽台一丁目、王子五丁目、赤羽西五丁目は20%以上の減少率である。

【建物棟数密度(ネット)(棟/ha)】
 建物棟数の全宅地面積に占める割合をいう。
 $\text{建物棟数} \div \text{町丁目ごとの全宅地利用面積}$

表 5-2-1 建物棟数密度（ネット）ランキング

<建物棟数密度(棟/ha)が高い町丁目>

町丁目名称	棟数密度
1 十条仲原三丁目	108.5
2 東十条五丁目	106.1
3 上中里三丁目	103.4

<建物棟数密度(棟/ha)が低い町丁目>

町丁目名称	棟数密度
1 赤羽台一丁目	6.9
2 西が丘三丁目	7.3
3 十条台一丁目	8.7

<建物棟数密度の増加率が大きい町丁目>

町丁目名称	H28	R03	増減率(%)
1 赤羽台四丁目	27.0	28.6	6.2
2 王子三丁目	74.6	79.2	6.1
3 王子六丁目	13.3	14.0	5.3

<建物棟数密度の減少率が大きい町丁目>

町丁目名称	H28	R03	増減率(%)
1 赤羽台一丁目	12.3	6.9	-44.1
2 王子五丁目	37.1	28.7	-22.9
3 赤羽西五丁目	32.3	25.4	-21.5

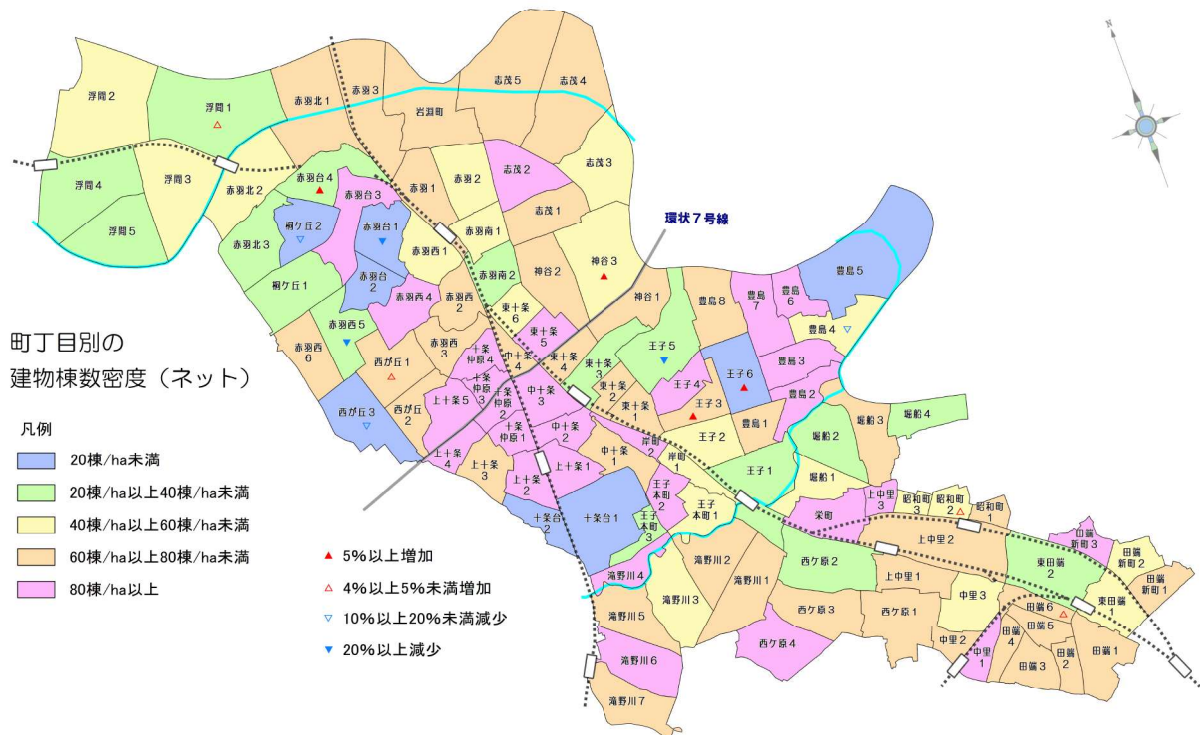


図 5-2-1 町丁目別の建物棟数密度（ネット）