

北区の土地と建物



令和4年度土地利用現況調査結果の概要

東京都北区

北区の土地と建物

令和4年度土地利用現況調査結果の概要

令和5年(2023年)3月発行

編集・発行 北区まちづくり部都市計画課
北区王子本町一丁目15番22号
電話：03-3908-9152

集計・解析 三和航測株式会社
練馬区豊玉北六丁目15番14号 共栄ビル5F
電話：03-3994-7503

刊行登録番号 5-1-014

目次

1 調査の概要	1
1-1 目的	1
1-2 調査範囲	1
1-3 調査期間および実施期間	1
1-4 作業内容	1
1-5 土地利用調査における用途分類について	2
1-6 用語の定義	5
2 人口と世帯	8
2-1 町丁目別の人口密度（グロス）	8
2-2 街区別の人口密度（ネット）	9
3 土地利用	10
3-1 土地利用面積、土地利用比率及び宅地利用比率	10
3-2 建物用途比率	12
3-3 用途混在率（グロス）	13
3-4 街区別の住商工特化区分（ネット）	14
3-5 土地利用現況図（土地・建物用途別）	15
4 敷地面積	16
4-1 土地建物用途別の敷地数及び平均敷地面積	16
4-2 町丁目別の平均敷地面積（グロス）	17
4-3 街区別の平均敷地面積（ネット）	18
5 建物棟数	19
5-1 町丁目別の建物棟数	19
5-2 町丁目別の建物棟数密度	20
6 建ぺい率	21
6-1 建物用途別の利用建ぺい率	21
6-2 町丁目別の利用建ぺい率（グロス）	22
6-3 街区別の利用建ぺい率（ネット）	23
6-4 街区別の建ぺい率充足度（ネット）	24
7 容積率	25
7-1 建物用途別の利用容積率	25
7-2 町丁目別の利用容積率（グロス）	26
7-3 街区別の利用容積率（ネット）	27
7-4 街区別の容積率充足度	28
8 建物階数	29
8-1 建物用途別の平均階数	29
8-2 町丁目別の平均階数	30
8-3 街区別の平均階数	31
8-4 土地利用現況（建物階数別）	32
9 建物高さ	33
9-1 建物用途別の平均建物高さ	33
9-2 町丁目別の平均建物高さ	34
9-3 建物高さ別の土地利用現況	35
10 建物構造	36
10-1 建物用途別の建物構造比率	36
10-2 土地利用現況（建物構造別）	38
11 不燃化率等及び不燃領域率	39
11-1 街区別の不燃化率	39

1 2 道路・公園	40
1 2-1 町丁目別の道路率	40
1 2-2 町丁目別の細街路率	41
1 2-3 街区別の道路率	42
1 2-4 街区別の細街路率	43
1 2-5 街区別の公園率（ネット）	44

1 調査の概要

1 - 1 目的

本業務は、東京都が令和3年度に実施した土地利用現況調査で得た北区における土地及び建物の現況データを基に、区が平成29年度に実施した土地利用現況調査の集計及び解析のデータ更新を行い、現在の市街地状況及び前回の調査結果から経年変化を把握するとともに、今後の北区の都市計画に関する基本的な方針を定めるために用いる、基礎的資料を作成することを目的とする。

1 - 2 調査範囲

北区全域（総面積 20.61k m²）

【出典】国土地理院「令和4年全国都道府県市区町村別面積調」

※ 面積は国土地理院による計測方法の変更により、行政面積が変更（平成27年3月6日公表）されているが、当該変更分は未反映としている、使用する総面積は平成25年度、平成29年度と同様に区調査の20.53k m²とする。

1 - 3 調査期間および実施期間

令和4年9月22日～令和5年3月15日

※東京都土地利用現況調査 令和3年7月（東京都が実施）

※現地調査 令和3年10月2日～令和3年12月22日（東京都が実施）

※人口及び世帯数は住民基本台帳の令和4年1月1日現在を使用

1 - 4 作業内容

- ① 基礎データの作成
- ② 北区土地利用現況調査集計・解析等の作業マニュアルの作成
- ③ 集計作業
- ④ 解析作業
- ⑤ 建物高さ別分布データ及び分布図の作成
- ⑥ 報告書及び地区カルテの作成
- ⑦ 北区土地利用現況図の作成
- ⑧ GISデータの作成

1-5 土地利用調査における用途分類について

(1) 土地利用の分類

土地利用の分類の概念は、図 1-5-1 に示すとおりである。なお、分類の詳細は表 1-5-1 に示した。



図 1-5-1 土地利用の分類

(2) 宅地における建物用途分類

宅地における建物用途分類は、図 1-5-2 に示すとおりであり、() 印の説明が付いた用途については、平成8年度から細分類として実施されているものである。なお、土地・建物用途の中分類、小分類、細分類および主な事例は、表 1-5-1 に示すとおりである。

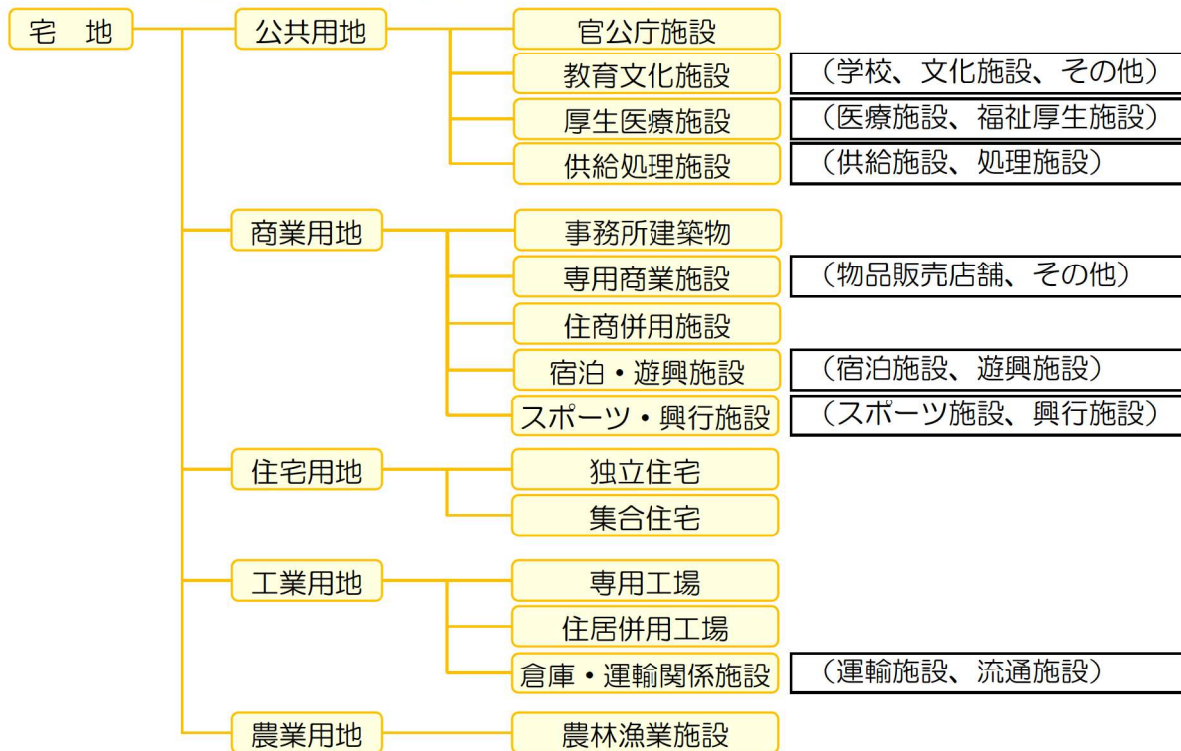


図 1-5-2 宅地の用途分類

表 1-5-1 土地・建物用途分類（細分類まで）

中分類	小分類	細分類	主な事例
公共用地	官公庁施設		官公署及び出先機関、警察署、派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館
	教育文化施設	A	幼稚園、小・中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修・研究所
		B	美術館、博物館、図書館、公会堂
		C	寺社、教会、町内会館
	厚生医療施設	A	病院、診療所、保健所
		B	保育園、託児所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設
供給処理施設	A	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所)、都市ガス供給施設、卸売市場	
	B	ゴミ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、屠畜場、火葬場	
商業用地	事務所建築物		事務所、営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、NTT
	専用商業施設	A	デパート、スーパーマーケット、小売・卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店
		B	公衆浴場、サウナ
	住商併用施設		住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗、税理・会計・建築等の事務所) 住居併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)
	宿泊・遊興施設	A	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館
		B	バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教室
スポーツ・興業施設	A	(屋内又は観覧席を有するもの) 体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場等	
	B	劇場、演芸場、映画館	
住宅用地	独立住宅		専用戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物
	集合住宅		公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎
工業用地	専用工場		右記の専用工場
	住居併用工場		工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	倉庫・運輸関係施設	A	自動車車庫、駐輪場、バスターミナル、トラックターミナル
B		倉庫、流通センター、配送所	
農業用地	農林漁業施設		温室、サイロ、畜舎、その他農林漁業施設
農用地	農地	田	水稲、い草・蓮など灌漑施設を有し湛水が必要とする作物を栽培する耕地
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する畑
		樹園地	果樹園、茶・桑など木本性作物を集団的に栽培する畑
	採草放牧地		牧場、牧草地など人手の入った草地
屋外利用地・仮設建物	太陽光発電		太陽光発電システムを直接整備している土地
	平面駐車場		宅地から道路等で分断された駐車場、又は有料駐車場(コインパーキング、月極有料駐車場等)
	その他		(屋外利用又は仮設利用) 材料置き場、屋外展示場、飯場
公園・運動場等	ゴルフ場		ゴルフ場
	その他		(屋外利用を主とするもの) 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地、ゴルフ練習場
未利用地等			宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃家、埋め立て地
道路			街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路
鉄道・港湾等			鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾
水面・河川・水路			河川、運河、湖沼、遊水池、海
森林			樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生育する土地
原野			野草地などの小灌木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地
その他			自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ゴミ捨て場

(3) 建物構造分類

表 1-5-2 建物構造区分

耐火構造	耐火造	主要構造部（柱、はり、壁、屋根等）が耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等）でできているもの
	準耐火造	① 外壁が耐火造で屋根が不燃材料（コンクリート、モルタル、れんが、かわら、網入りガラス等）でできているもの ② 主要構造部が不燃材料でできているもの ③ 防火被覆した木造
木構造	防火造	柱及びはりが木造で、屋根及び外壁が不燃材料（モルタル、しっくい、タイル、スレート等）でできているもの
	木造	主要構造部が木造で、他の区分に該当しないもの

(4) 建物階数分類

表 1-5-3 階数区分

低層	地上 1 ～ 3 階
中層	地上 4 ～ 7 階
高層	地上 8 ～ 15 階
超高層	地上 16 階以上

(5) 複合用途建物の判定

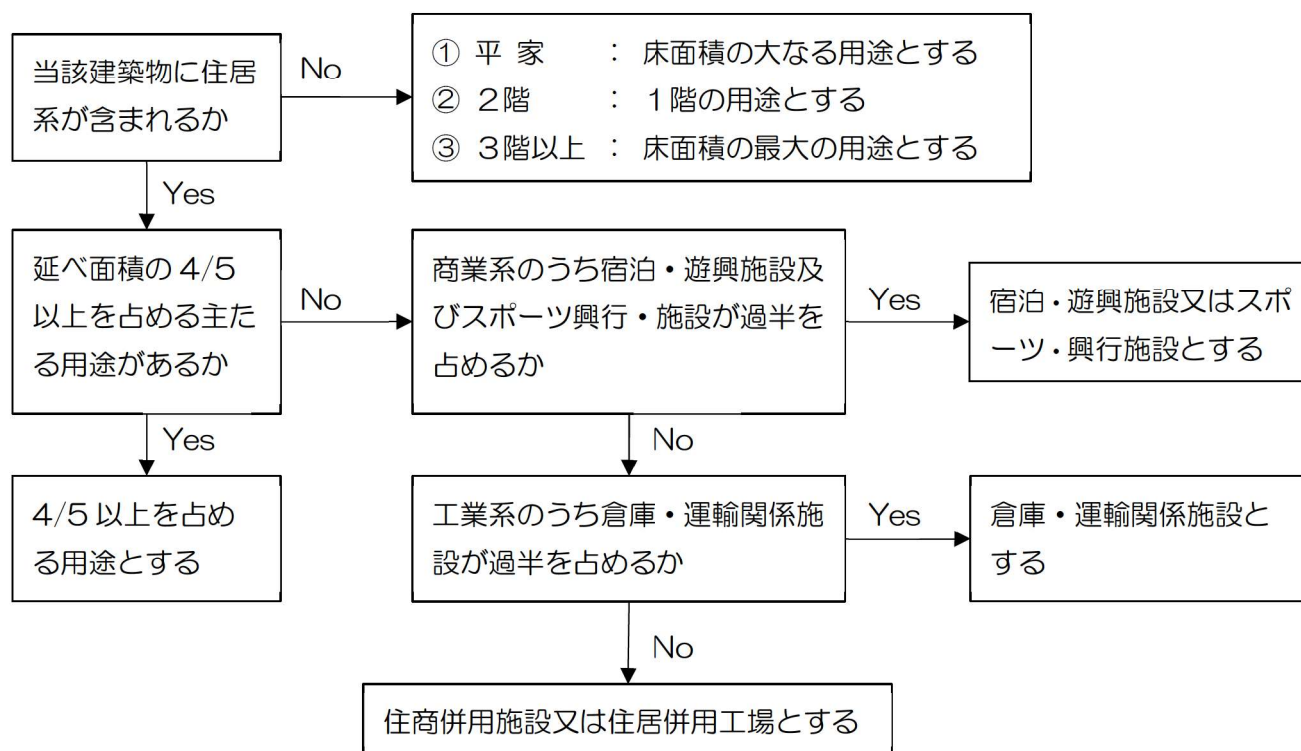


図 1-5-3 建物用途判定フロー

1 - 6 用語の定義

前回調査、平成 29 年度集計・解析結果との比較を実施するため、前回の定義に準じてデータのとりまとめ、集計・解析を実施した。

グ ロ ス : 全土地利用用途を対象にすることをいう。

ネ ッ ト : 宅地系の用途（公共・商業・住宅・工業・農業）を対象にすることをいう。

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

土地利用比率 : ある一定区域内における全土地利用面積に占めるそれぞれの土地利用面積の割合をいう。

宅地利用率 : ある一定区域内における敷地面積に占める宅地系土地利用面積（公共・商業・住宅・工業・農業）の割合をいう。

建物用途比率 : ある一定区域内における敷地面積に占める建物用途（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・興業施設、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、農林漁業施設の15分類をいう。以下同じ）別の利用面積の割合をいう。

用途混在率 : ある一定区域内における商業系、住居系及び工業系の3分類の宅地の敷地面積、建築面積及び延べ面積のそれぞれの構成比率をいう。

敷地数 : 敷地区分した敷地の数をいう。ただし、敷地が複数の町丁目や街区にまたがる場合は、敷地を1と数える。

平均敷地面積 : ある一定区域内における敷地面積を敷地数で除した値をいう。

建物棟数 : 敷地ごとの主要な建物（駐輪場や物置等の附属建物を除く。以下同じ。）の数をいう。敷地内に複数の主要な建物がある場合は、それぞれの建物を数える。また、建物が複数の町丁目や街区にまたがる場合は、建物の概ねの中心が属する町丁目や街区に数える。

今回は前回調査に合わせ駐輪場や物置等の附属建物を含んで集計している。

建物棟数密度 : 土地利用面積又は敷地面積に占める建物棟数の割合をいう。

建築面積 : 敷地ごとの主要な建物の建築面積をいう。敷地内に複数の主要な建物がある場合は、それらの建物の建築面積の合計とする。

利用建ぺい率 : 土地利用面積又は敷地面積に対する建築面積の割合をいう。

土地利用建ぺい率は、軒先等を含む大きめの建築面積から求めているため、実際の建ぺい率より大きな値となる傾向にある。さらに、敷地は用途で分割しているため本来一体となるべき駐車場、緑地、道路等が分割され、宅地面積が小さく評価されるため、計算される利用建ぺい率は、実際の利用建ぺい率より大きな値となる傾向にある。

建ぺい率充足度 : 用途地域に関する都市計画で定められている指定建ぺい率（以下「指定建ぺい率」という。）に対する利用建ぺい率の割合をいう。

延べ面積 : 建築面積に主要な建物の階数を乗じた床面積をいう。敷地内に複数の主要な建物がある場合は、それらの建物の延べ面積の合計とする。

利用容積率 : 土地利用面積又は敷地面積に対する延べ面積の割合をいう。

容積率充足度 : 用途地域に関する都市計画で定められている指定容積率（以下「指定容積率」という。）に対する利用容積率の割合をいう。

- 建 物 階 数 : 敷地ごとの主要な建物の階数をいう。敷地内に複数の主要な建物がある場合は、最も高い建物の階数とする。
- 平 均 階 数 : ある一定区域内における全建物階数の合計を建物棟数で除して求めた階数をいう。
- 建 物 高 さ : 敷地ごとの主要な建物の最高の高さをいう。敷地内に複数の主要な建物がある場合は、最も高い建物の高さとする。
- 平均建物高さ : ある一定区域内における全建物の高さの合計を建物棟数で除して求めた高さをいう。
- 中 高 層 化 率 : ある一定区域内における全建物の建築面積に占める中高層建物（4階以上の建物）の建築面積の割合をいう。
- 建築面積比率 : ある一定区域内における全建物の建築面積に占める建物用途別の建築面積の割合をいう。
- 延べ面積比率 : ある一定区域内における全建物の延べ面積に占める建物用途別の延べ面積の割合をいう。
- 建物構造比率 : ある一定区域内における全建物の建築面積及び延べ面積のそれぞれに占める建物構造（木造、防火造、準耐火造、耐火造の4種類。以下同じ。）別の建築面積及び延べ面積のそれぞれの割合をいう。
- 不 燃 化 率 : ある一定区域内における全建物の建築面積に占める耐火建築物及び準耐火建物の建築面積の割合をいう。
- 不 燃 領 域 率 : 市街地の延焼性状を評価する指標で、東京都の「防災都市づくり推進計画（改定）2016年3月」に定める算定方法によるものをいう。
- 木 防 建 べ い 率 : 燃え広がりやすさの指標で、ある一定区域内における土地利用面積又は敷地面積に占める木造及び防火造（以下「木構造」という。）の建物の建築面積の割合をいう。
- 道 路 率 : ある一定区域内における全土地利用面積の占める道路面積の割合をいう。
- 細 街 路 率 : ある一定区域内における全道路面積の4m未満の道路面積の占める割合をいう。
- 細 街 路 延 長 : 4m未満の道路面積を4で除して算出したものをいう。
- 道 路 延 長 : 道路面積を道路の幅員で除して算出したものをいう。
- 道 路 線 密 度 : 道路延長をある一定区域内における全土地面積で除した値をいう。
- 公 園 率 : ある一定区域内における全土地利用面積に占める公園・運動場等の面積の割合をいう。
- D S M : 建物や樹木の高さ情報を含んだ地表面の高さ。
- D E M : 建物や樹木を取り除き地表面の高さに再計算された高さ。
- D T M : 建物や樹木を取り除き地表面の高さをメッシュの位置で求めた高さ。
- G I S : 北区の情報システムに取り込むデータ。

※ 使用している、地形図は都及び株式会社ミッドマップ東京の承認を得たものである。

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を複製したものである。
無断複製を禁ずる。（承認番号）4 都市基交測第 148 号、令和 4 年 11 月 22 日」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。
（利用許諾番号）MMT 利許第 04-K117-4 号」

(補足)

不燃化率はA, B, Cと定義があり計算方式が異なるため下記に書く定義を説明する。

不燃化率とは全建物に占める耐火および準耐火建物の割合を、建築面積ベースおよび延床面積ベースで算定したもの。

建物の不燃化率の算出方法には、(1)～(3)式に示すようなものがあるが、今回は、3つの不燃化率を算出し、平成29年度との比較には、不燃化率Aで算出した結果を利用した。

[北区平成29年度の定義]

$$\text{不燃化率 A} = \frac{\text{耐火・準耐火造建物の建築面積}}{\text{全建物の建築面積}} \times 100(\%) \quad \dots\dots\dots (1)$$

[国土交通省総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法の定義]

$$\text{不燃化率 B} = \frac{\text{耐火造建物の建築面積}}{\text{全建物の建築面積}} \times 100(\%) \quad \dots\dots\dots (2)$$

[防災都市づくり推進計画の不燃領域率の定義]

$$\text{不燃化率 C} = \frac{\text{耐火造建物建築面積} + \text{準耐火造建物建築面積} \times 0.8}{\text{全建物の建築面積}} \times 100(\%) \quad \dots\dots (3)$$

また、空地等を考慮した地域の不燃領域率は、市街地の延焼性状を評価する一つの指標であり、(4)式により算定を行った。ここでは、不燃化率として、(3)式から求める不燃化率Cを使用している。

準耐火建物建築面積の80%を不燃化率の算定に使用した場合、準耐火建物の存在により、耐火建物の建築面積だけで算出する場合よりも、不燃領域率が5～15%大きくなる傾向がある。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率 C} (\%) \quad \dots\dots (4)$$

ただし、空地率は(5)式で求めた。

$$\text{空地率} = \text{空地面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%) \quad \dots\dots (5)$$

空地面積： 空地系の以下の敷地面積

屋外利用地・仮設建物

公園、運動場等

未利用地等

上記のいずれの面積についても、土地利用データによる図形の自動計測結果のため、実際の面積とは誤差がある。

2人口と世帯

2-1 町丁目別の人口密度（グロス）

- 人口密度は、100人/ha~200人/ha未滿の町丁目が多く分布している。
- 一方で、十条台一丁目（23.9人/ha）、十条台二丁目（36.9人/ha）のように50人/ha未滿の町丁目もある。
- 人口密度が40%以上増加している町丁目は、志茂三丁目（46.4%）、王子五丁目（40.1%）である。
- 減少率は大きくはないが、減少している町丁目が多く存在する。

【人口密度（人/ha）】
 人口の疎密の度合いを示す値をいう。
 $\text{町丁目別の人口} \div \text{町丁目別の土地面積}$
 ※ 人口は住民基本台帳（各年1月1日現在）の値を使用

表 2-1-1 人口密度（グロス）ランキング

＜人口密度（人/ha）が大きい町丁目＞			
町丁目名称	R04人口	面積（ha）	人口密度
1 王子五丁目	10,170	28.4	358.1
2 田端新町三丁目	2,964	8.3	357.1
3 神谷一丁目	5,994	17.3	346.5

＜人口密度（人/ha）が小さい町丁目＞			
町丁目名称	R04人口	面積（ha）	人口密度
1 十条台一丁目	836	35.0	23.9
2 十条台二丁目	391	10.6	36.9
3 桐ヶ丘二丁目	897	16.2	55.4

＜人口密度（人/ha）の増加率が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H29	R04	増減率（%）
1 志茂三丁目	127.3	186.3	46.4
2 王子五丁目	255.6	358.1	40.1
3 豊島四丁目	148.0	181.4	22.6

＜人口密度（人/ha）の増加率が小さい町丁目＞			
町丁目名称	H29	R04	増減率（%）
1 桐ヶ丘二丁目	97.3	55.4	-43.1
2 十条台二丁目	46.2	36.9	-20.2
3 東十条三丁目	222.3	186.9	-15.9

各表資料：住民基本台帳（各年1月1日）

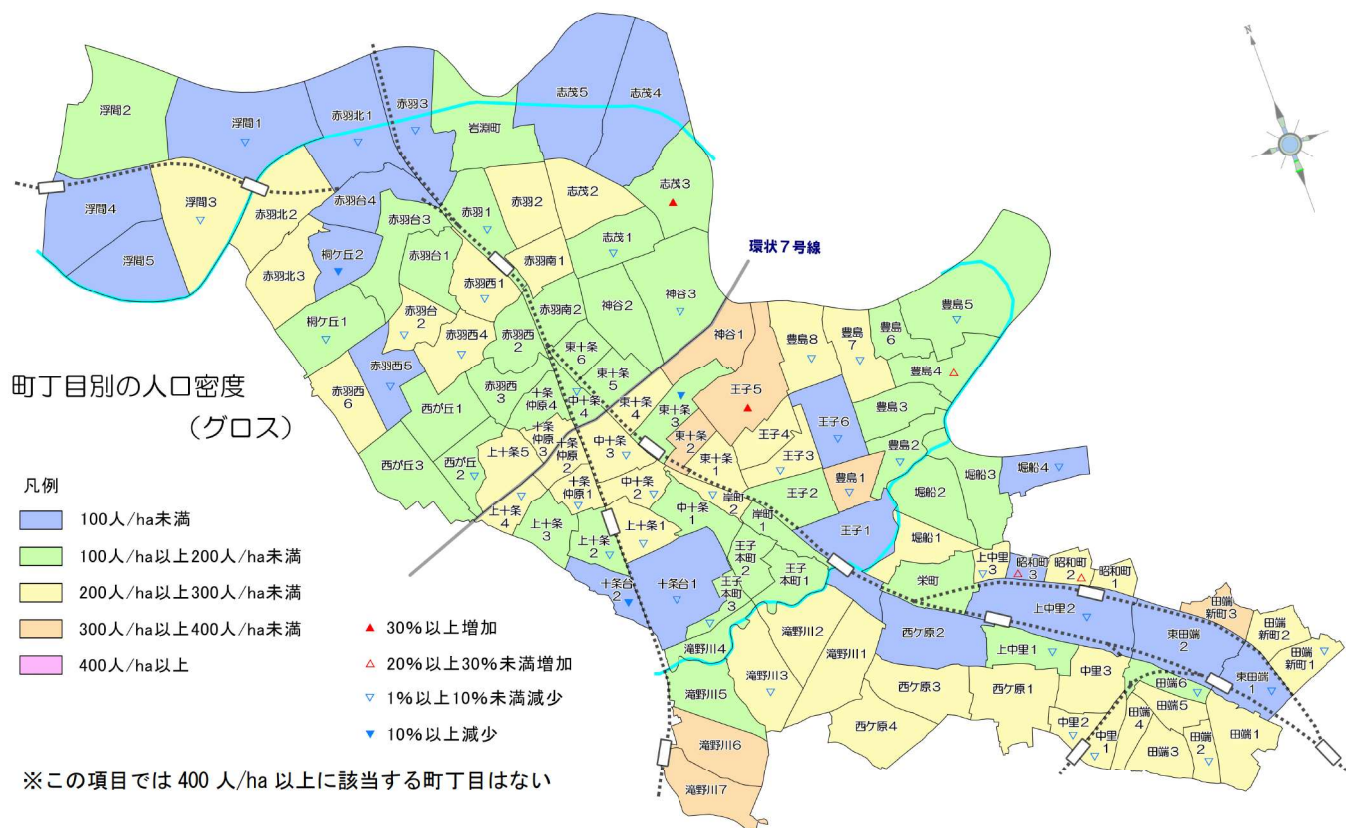
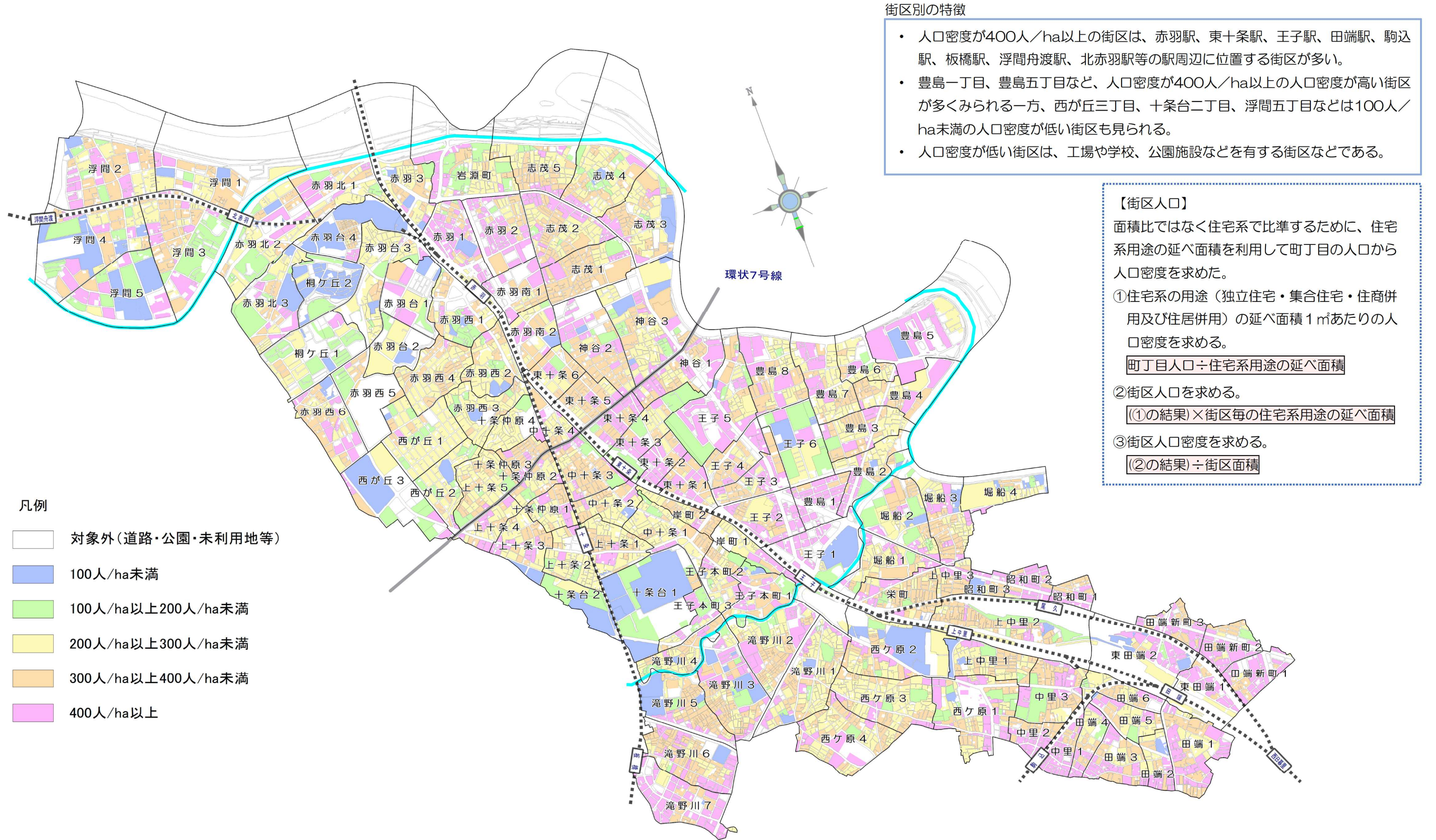


図 2-1-1 町丁目別の人口密度（グロス）

2-2 街区別の人口密度（ネット）



- 街区別の特徴
- 人口密度が400人/ha以上の街区は、赤羽駅、東十条駅、王子駅、田端駅、駒込駅、板橋駅、浮間舟渡駅、北赤羽駅等の駅周辺に位置する街区が多い。
 - 豊島一丁目、豊島五丁目など、人口密度が400人/ha以上の人口密度が高い街区が多くみられる一方、西が丘三丁目、十条台二丁目、浮間五丁目などは100人/ha未満の人口密度が低い街区も見られる。
 - 人口密度が低い街区は、工場や学校、公園施設などを有する街区などである。

【街区人口】
面積比ではなく住宅系で基準するために、住宅系用途の延べ面積を利用して町丁目の人口から人口密度を求めた。

①住宅系の用途（独立住宅・集合住宅・住商併用及び住居併用）の延べ面積1㎡あたりの人口密度を求める。

$$\text{町丁目人口} \div \text{住宅系用途の延べ面積}$$

②街区人口を求める。

$$[(\text{①の結果}) \times \text{街区毎の住宅系用途の延べ面積}]$$

③街区人口密度を求める。

$$[(\text{②の結果}) \div \text{街区面積}]$$

- 凡例
- 対象外(道路・公園・未利用地等)
 - 100人/ha未満
 - 100人/ha以上200人/ha未満
 - 200人/ha以上300人/ha未満
 - 300人/ha以上400人/ha未満
 - 400人/ha以上

図 2-2-1 街区別の人口密度（ネット）