

【板橋区長期基本計画審議会 参考資料】

板橋区行政基礎資料

平成 26 年 8 月

板橋区政策経営部政策企画課

<目次>

1. 区の概況.....	1
(1) 区名の由来	1
(2) 板橋区の変遷.....	1
(3) 位置・面積	2
(4) 地形・地質	3
(5) 地域区分	4
(6) 区民憲章等	6
2. 人口.....	8
(1) 総人口と年齢別人口の推移.....	8
(2) 地区別人口	8
(3) 世帯	9
(4) 人口密度	9
(5) 昼間人口	10
(6) 転出入人口	11
(7) 国籍別外国人登録者数.....	12
3. 都市構造.....	13
(1) 市街地の変遷.....	13
(2) 土地利用状況.....	15
(3) 用途別土地利用	16
(4) 建物現況と動向	26
(5) 住宅	44
(6) 交通	56
4. 産業.....	62
(1) 産業別事業所・従業者数	62
(2) 従業者規模別事業者数・従業者数.....	63
(3) 工業の推移	64
(4) 工業の現況	64
(5) 産業中分類別統計表.....	65
(6) 商業の推移・現況	68
(7) 農業	68
5. 就業構造.....	71
(1) 就業状況	71
6. 学校.....	73

(1) 区立学校数などの推移	73
(2) 区内私立学校数などの推移	73
7. 福祉	74
(1) 高齢者福祉	74
(2) 障がい者福祉	76
(3) 児童福祉	76
(4) 低所得者福祉	77
(5) 生活保護	77
(6) 路上生活者対策施設（緊急一時保護センター）	78
(7) 民生・児童委員	78
8. 保健・医療	79
(1) 施設	79
(2) 健康診査受診察状況	79
9. 公園	81
(1) 板橋区の都市公園・緑地の現況	81
(2) 公園率	81
(3) 特色のある公園、施設等	81
10. 防災	82
(1) 災害時における相互援助等協定締結自治体	82
(2) 避難場所	83
11. 地域別の特徴	84
(1) 5地域の比較	84
(2) 5地域の比較（推移）	84
(3) 地域の特性	86
12. 財政状況・行財政改革	91
(1) 実質収支の推移	91
(2) 一般会計歳入の推移	92
(3) 一般会計歳出の推移	94
(4) 財政指標の推移	96
(5) 積立基金現在高の推移	98
(6) 行財政改革	99
(7) 平成26年度予算	102
(8) 他区との比較	105
13. 職員	107
(1) 職員数	107
(2) 階層別人員	107

(3) 男女別比率（特別職は除く）	107
(4) 平均年齢	107
(5) 職員定数（条例定数）の推移	107
14. 組織機構図	108
15. 23区の比較	109
(1) 土地と人口	109
(2) 住居	109
(3) 道路・公園	110
(4) 保健	110
(5) 福祉	111
(6) 環境	111
(7) 教育	112

1. 区の概況

(1) 区名の由来

『延慶本平家物語』という軍記によると、治承4（1180）年に挙兵した源頼朝が、「武蔵国豊島ノ上滝野川ノ板橋」に布陣している。ここに地名としての「板橋」が初めて現れ、少なくともこの資料が成立したとみられる鎌倉時代には「板橋」の地名があったことがわかる。しかし、地名発祥の由来については、はっきりした史料はなく、一般的には、中山道が石神井川を横切る地点にかけられた木の橋を“板橋”と呼んだといわれている。

【出所：データ版“区”資料編（平成25年度版区勢概要）】

(2) 板橋区の変遷

明治維新を経て、板橋地域は、東京府に編入され、明治22年、町村制実施により、板橋町、上板橋村・志村・赤塚村にそれぞれ役場を開設した。

その後、板橋地域は、昭和7年、市郡併合によって、隣接2町7村の区域を合わせて東京市の管轄下となり、東京市35区の一つとして「板橋区」が誕生した。

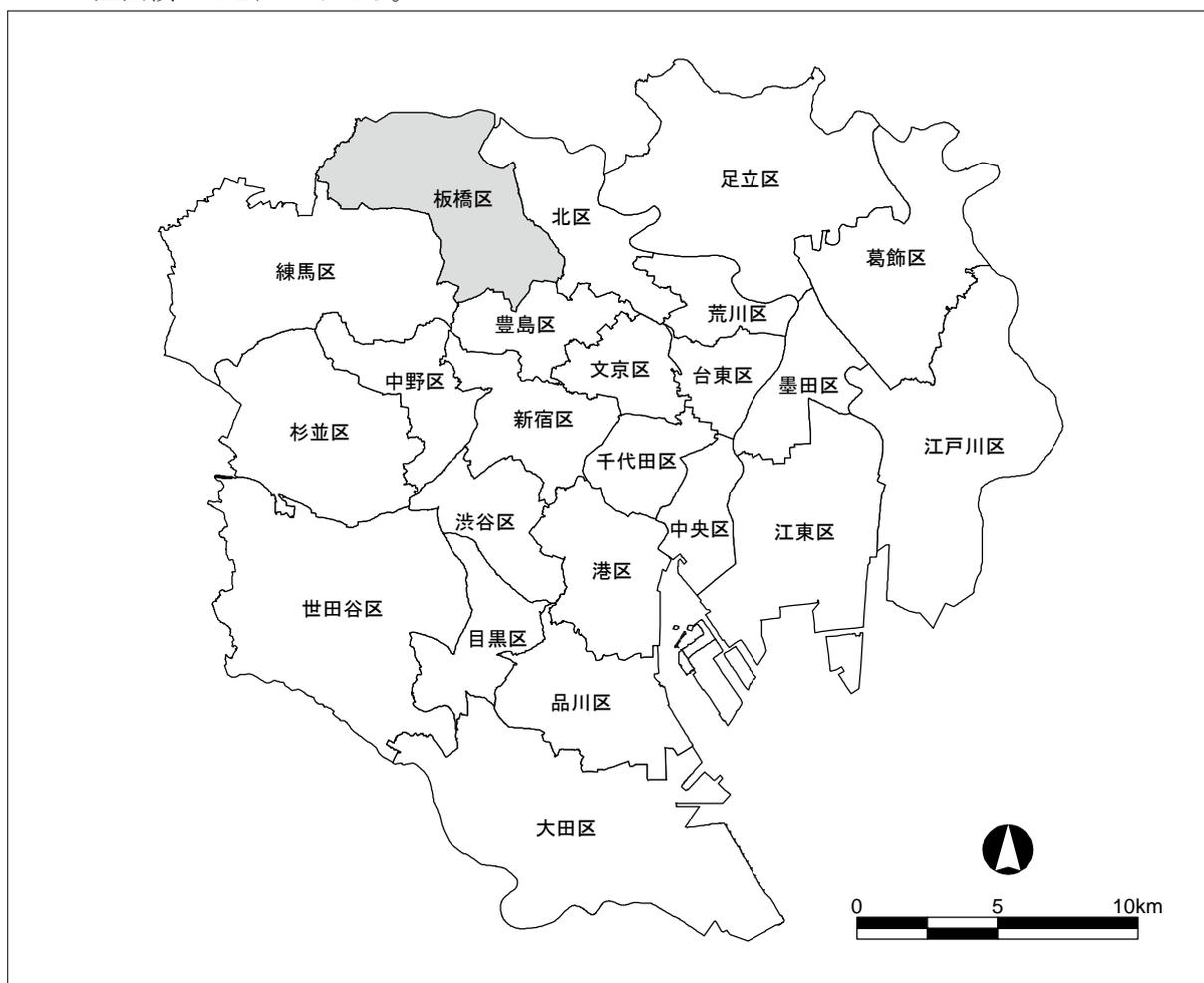
戦後、昭和22年には、特別区制度の実施に伴い、板橋区もその制度下に置かれた。さらにその年、本区の面積の約60%を練馬区として分離し、現在の板橋区となった。

【出所：データ版“区”資料編（平成25年度版区勢概要）】

(3)位置・面積

板橋区は、東京 23 区の北西部、東経 139 度 37 分から同 44 分、北緯 35 度 43 分から同 48 分の間位置し、東側は北区、南側は豊島区、西側は練馬区、北側は埼玉県和光市及び一級河川荒川をはさんで埼玉県戸田市と接している。都心部より概ね 8～15km、副都心の池袋まで 1～10km、新宿まで 5～13km である。

面積は 32.17 km²で、23 区中 9 番目の大きさである。これは東京都総面積の 1.5%、23 区面積の 5.2%にあたる。

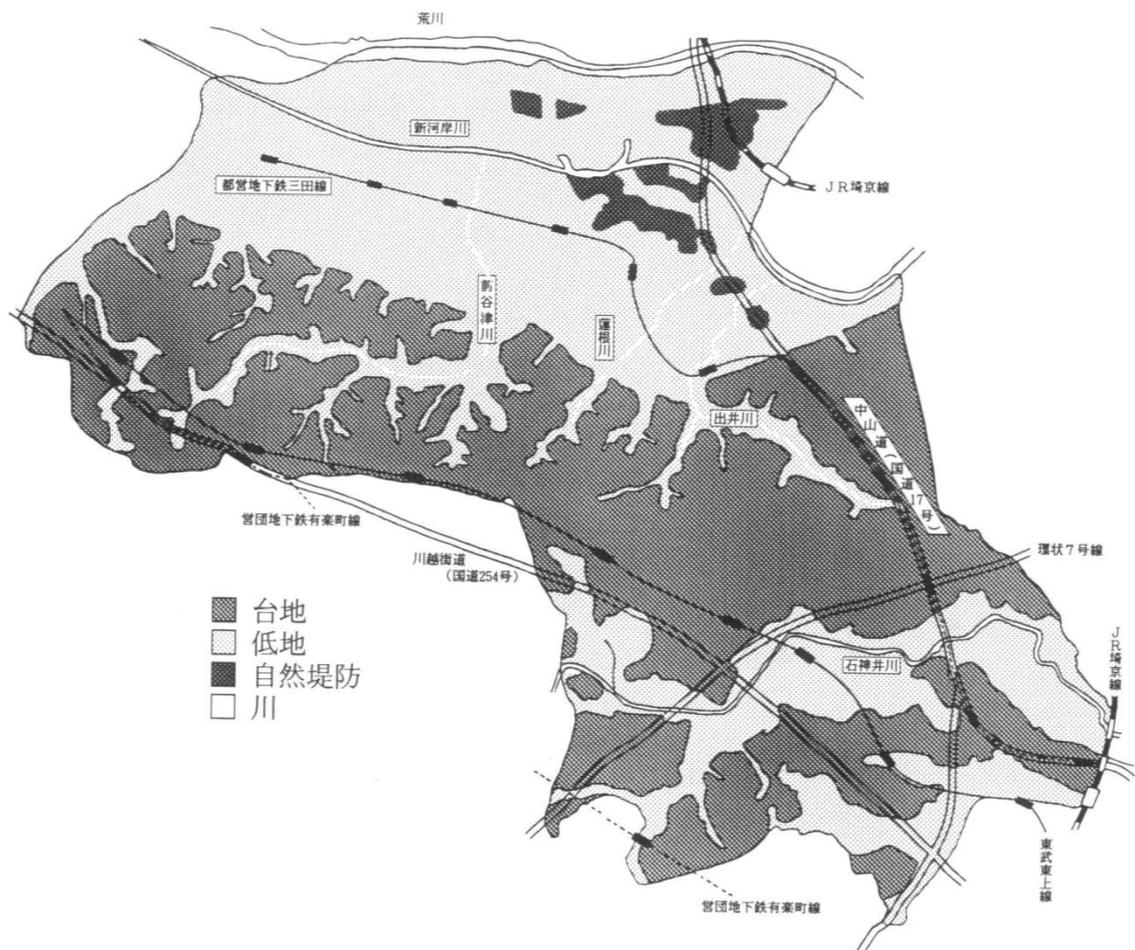


【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

(4) 地形・地質

板橋区の土地は、平均海拔 30m 前後の武蔵野台地と、荒川の沖積低地で形成されており、概ね北部が低地、南部が高台となっている。区の約 3/4 は武蔵野台地上にあり、残りが荒川低地に連なっている。また、本区は荒川とその支流である白子川や出井川（通称逆川）、石神井川、谷端川などの河川の浸蝕によって形成された谷による複雑な地形を有している。その崖線には豊かな緑が広がり、区民の憩いの場となっている。

武蔵野台地は、数万年前、古い荒川や多摩川などが流れる氾濫原であった。武蔵野（成増）礫層の砂利は当時の川が積み残した川砂利で、その後、川の流れはこの氾濫原を掘り下げ、今の荒川や多摩川に、残された部分に富士山などの火山灰（関東ローム層）がたい積し、今日の台地がつくられた。礫層の下の 15 万年前の東京層から貝化石が見出されるのは、本区がかつて海の底にあったことを物語っている。



【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

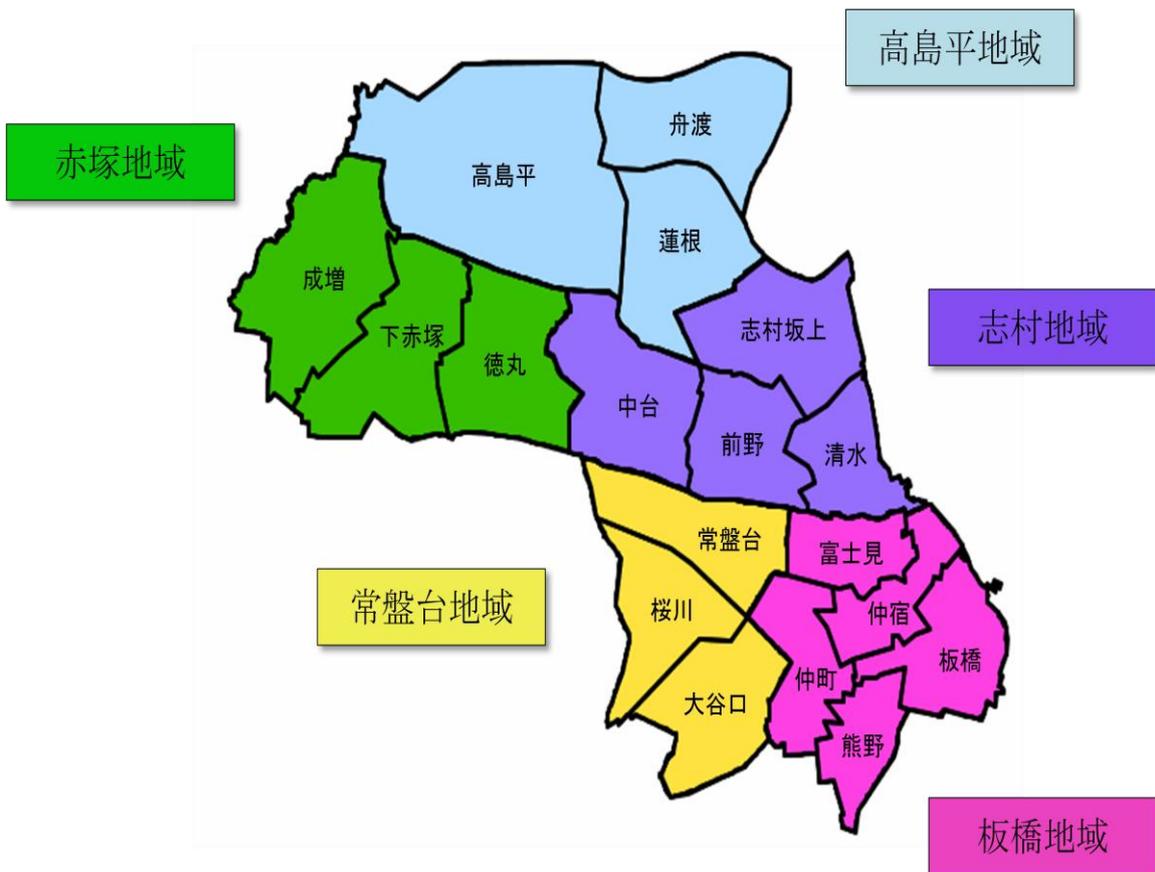
(5) 地域区分

本資料で用いる板橋区の地域区分

5 地域	18 地区 (地域センター管内別)	町丁名
板橋地域	板 橋	板橋一丁目・二丁目（熊野地域センター管轄区域を除く）・三丁目・四丁目 加賀一丁目・二丁目（仲宿地域センター管轄区域を除く） 大山東町（17番・19番・21番～25番・28番・30番～55番）
	熊 野	板橋二丁目（18番～21番・54番・55番） 大山金井町、大山東町（1番～16番・18番・26番・27番・29番） 熊野町、中丸町、南町
	仲 宿	加賀二丁目（6番～11番・19番～21番）、稲荷台、仲宿、氷川町、栄町
	仲 町	大山町、大山東町（20番・56番～60番）、大山西町、幸町、中板橋、仲町 弥生町
	富士見	本町、大和町、双葉町、富士見町
常盤台地域	大谷口	大谷口上町、大谷口北町、大谷口一丁目・二丁目 向原一丁目・二丁目・三丁目、小茂根一丁目・二丁目
	常盤台	常盤台一丁目・二丁目・三丁目・四丁目、南常盤台一丁目・二丁目 東新町一丁目（1番～20番）、上板橋一丁目・二丁目・三丁目
	桜 川	小茂根三丁目・四丁目・五丁目、東山町 東新町一丁目（常盤台地域センター管轄区域を除く）・二丁目 桜川一丁目・二丁目・三丁目
志村地域	清 水	清水町、蓮沼町、大原町、泉町、宮本町
	志村坂上	小豆沢一丁目・二丁目・三丁目・四丁目、志村一丁目・二丁目・三丁目 東坂下一丁目、坂下一丁目（蓮根地域センター管轄区域を除く）
	中 台	中台一丁目・二丁目・三丁目、若木一丁目・二丁目・三丁目 西台一丁目・二丁目（徳丸地域センター管轄区域を除く） 西台三丁目（徳丸地域センター管轄区域を除く）・四丁目
	前 野	前野町一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目
赤塚地域	下赤塚	四葉一丁目（徳丸地域センター管轄区域を除く）・二丁目 大門、赤塚一丁目・二丁目・五丁目（1番～17番）、六丁目・七丁目・八丁目 赤塚新町一丁目・二丁目・三丁目
	成 増	成増一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目、 赤塚三丁目・四丁目・五丁目（下赤塚地域センター管轄区域を除く） 三園一丁目
	徳 丸	西台二丁目（30番5号～16号・31番～40番）・三丁目（47番・55番～57番） 徳丸一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目 徳丸七丁目・八丁目、四葉一丁目（1番・2番・3番1号～9号、11号～22号）
高島平地域	蓮 根	東坂下二丁目、坂下一丁目（27番・29番～41番）二丁目・三丁目、相生町 蓮根一丁目・二丁目・三丁目
	高島平	高島平一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目・七丁目 八丁目・九丁目、新河岸一丁目・二丁目・三丁目 三園二丁目
	舟 渡	舟渡一丁目・二丁目・三丁目・四丁目

【政策企画課作成】

5 地域・18 地区について



【政策企画課作成】

(6) 区民憲章等

板橋区民憲章

わたくしたち板橋区民は 平和を願い 郷土板橋を愛し 住みよいまちと豊かなあすを築く道しるべとしてこの憲章を定めます

- 1 いのちと健康を大切に し 笑顔で働き 明るく楽しい家庭をつくります
- 1 信頼と助けあい で 心の通うあたたかいまちをつくります
- 1 自然に親しみ 緑をはぐくみ やすらぎのある美しいまちをつくります
- 1 歴史と伝統を受けつぎ ともに学び 文化の香り高いまちをつくります
- 1 きまりを守り 区民の自覚と誇りをもって すすんで住みよいまちをつくります

昭和57年11月1日制定

板橋区平和都市宣言

世界の恒久平和を実現することは 人類共通の願いである

しかるに 現実には 核軍拡競争が激化の様相を示し 人類の滅亡さえ危惧される場所である

われわれは 世界で唯一の核被爆国民として また 日本国憲法の精神からも 再び広島 長崎の惨禍を絶対繰り返してはならないことを強く全世界の人々に訴え 世界平和実現のために 積極的な役割を果たさなければならない

板橋区及び板橋区民は 憲法に高く掲げられた恒久平和主義の理念に基づき緑豊かな文化的なまちづくりを目指すとともに 非核三原則を堅持し 核兵器の廃絶を全世界に訴え 平和都市となることを宣言する

昭和60年1月1日

「エコポリス板橋」環境都市宣言

豊かな自然 澄んだ空気 静かでやすらぎのある暮らしは 私たちすべての区民の願いです

板橋区には みどりや水の豊かな自然やいきいきとしたまちなみなど 誇れる環境が残されています

しかし 近年の盛んな都市活動は かつての良好な環境を徐々に失わせ さらに地球環境をも悪化させています

環境にやさしい暮らし方や事業活動を進めながら かけがえのない地球環境を子孫に引き継いでいくことが私たちに課せられた責務です

私たち板橋区民は 真に快適な環境を創造するために 人と環境が共生する都市「エコポリス板橋」の実現を目指していくことをここに宣言します

- 1 私たちは 毎日の生活が地球環境に影響を及ぼしていることを認識し 地球市民として行動します
- 2 私たちは リサイクルの推進やエネルギーの節約に努め 地球の資源を大切にします
- 3 私たちは みどりや水 空気を大切に守り 様々な生物が共に生きていける環境づくりに努めます

平成5年4月1日

交通安全都市宣言

首都圏の交通の要所として主要幹線道路が縦断する板橋区は 交通量の増加などにより 交通事故が多発しております

道路交通環境の整備 交通安全意識の高揚 正しい交通ルールとマナーの実践は交通事故防止には欠くことのできないものです

わたしたち板橋区民は 悲惨な交通事故のない 安全で住みよいまちの実現を目指して ここに交通安全都市を宣言します

平成5年7月1日

いたばし健康福祉都市宣言

生涯を通じて 心身ともに健康でいきいきと幸せに暮らすことは 私たち区民すべての願いです
私たちは自らの健康の保持と増進につとめ 住み慣れた地域のなかで安心して生活がおくれるようともに支えあい 地域福祉の実現に取り組んでいかなければなりません
そのためには 区民一人ひとりが健康を自覚し 健康的な生活習慣を実践するとともに すべての区民が個性ある人間として尊重され 生活の向上にむけた主体的な社会参加の機会が保障される福祉の充実が必要です
板橋区及び板橋区民は 区民憲章のもとに生きがいとゆとりをもった健康な生活がおくれるようともに協力して 生涯を通じた健康づくりと福祉のまちづくりをめざして ここに健康福祉都市を宣言します

平成8年4月1日

いたばし生活安全都市宣言

安全で安心な暮らしを営むことは 私たち板橋区民共通の願いです
今日の変動する社会情勢のなか 区民生活を脅かす様々な犯罪を未然に防止することが大切です
そのためには 地域の防犯力を高めると同時に 区民一人ひとりの防犯意識向上への取り組みが必要になっています

板橋区及び板橋区民は 安全で安心なまちの実現をめざして ここに生活安全都市を宣言します

平成17年7月1日

板橋区環境方針

人と環境が共生する都市「エコポリス板橋」を実現し、良好な環境を次の世代に継承していきます。そのために、区民や事業者等と連携して、板橋区の水と緑ときれいな空気を守るとともに、地球温暖化防止やオゾン層の保護など地球環境問題の解決に努め、循環型社会づくりに取り組みます。

- 1 環境保全に関連する区の各種計画を推進し、事務事業を総合的にマネジメントして、計画的・効率的な行政運営を図ります。
- 2 全職員参加のもとに環境マネジメントに対する組織運営体制を整備し、責任の所在の明確化を図り、環境保全活動に努めます。
- 3 環境法令を順守するとともに、汚染物質の使用を最小限にとどめるなど、汚染の予防に努めます。
- 4 省エネルギー、省資源、廃棄物の減量・再資源化に努めます。
- 5 環境の向上と環境負荷の低減について具体的な目標と目標達成期間を設定し、継続的に見直します。
- 6 全職員が環境方針を認識し、方針に沿った活動を継続的に実践できるよう、研修を行います。
- 7 環境方針及び環境マネジメントシステムに基づく活動結果を、広く区内外に公表します。

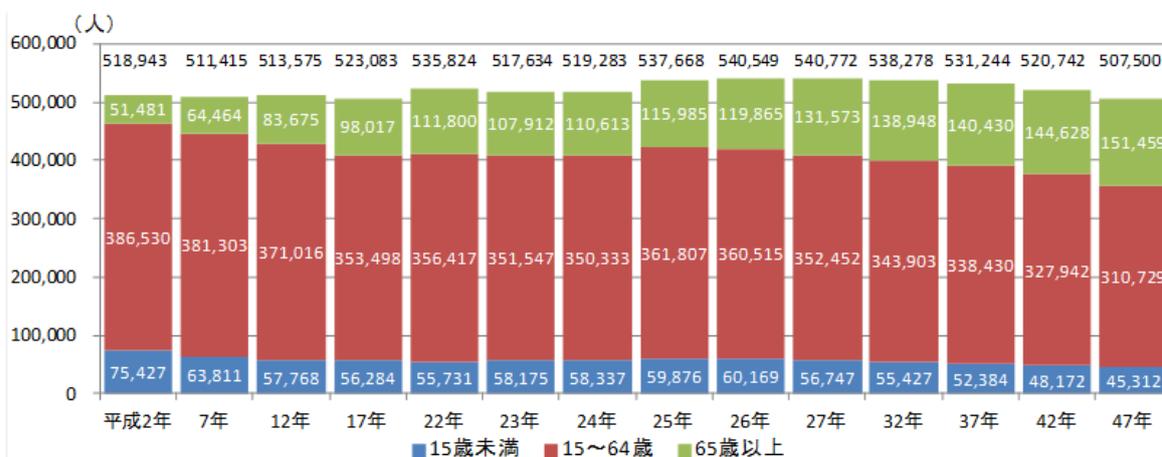
平成19年5月10日

板橋区長 坂本 健

【出所：データ版“区”資料編（平成25年度版区勢概要）】

2. 人口

(1) 総人口と年齢別人口の推移

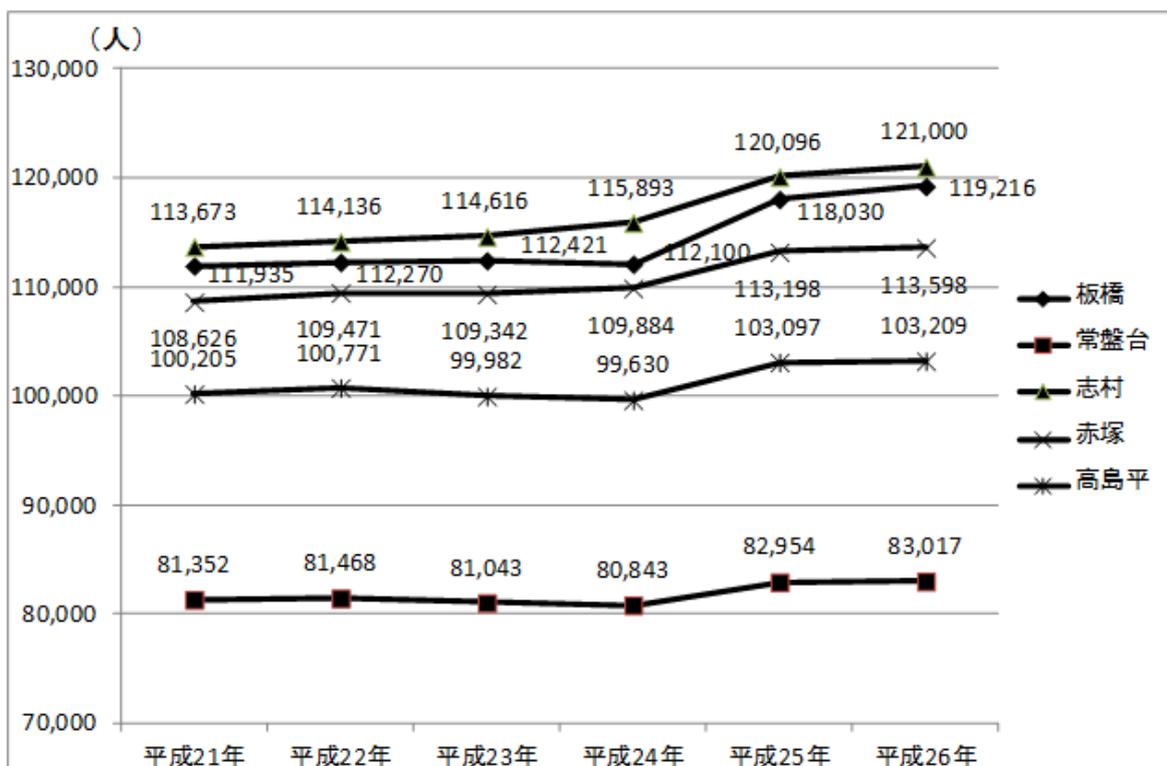


注1) 平成2～22年は各年10月1日現在、平成23～26年は各年4月1日現在、平成27～47年は各年10月1日現在の数値

注2) 平成23～24年は日本人のみの合計値だが、住民基本台帳法改正に伴い、平成25～26年は日本人と外国人の数の合計値を示している。

【出所：総務省「国勢調査報告」（平成2～22年）、「住民基本台帳」（平成23～26年度）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」（平成27～47年）より作成】

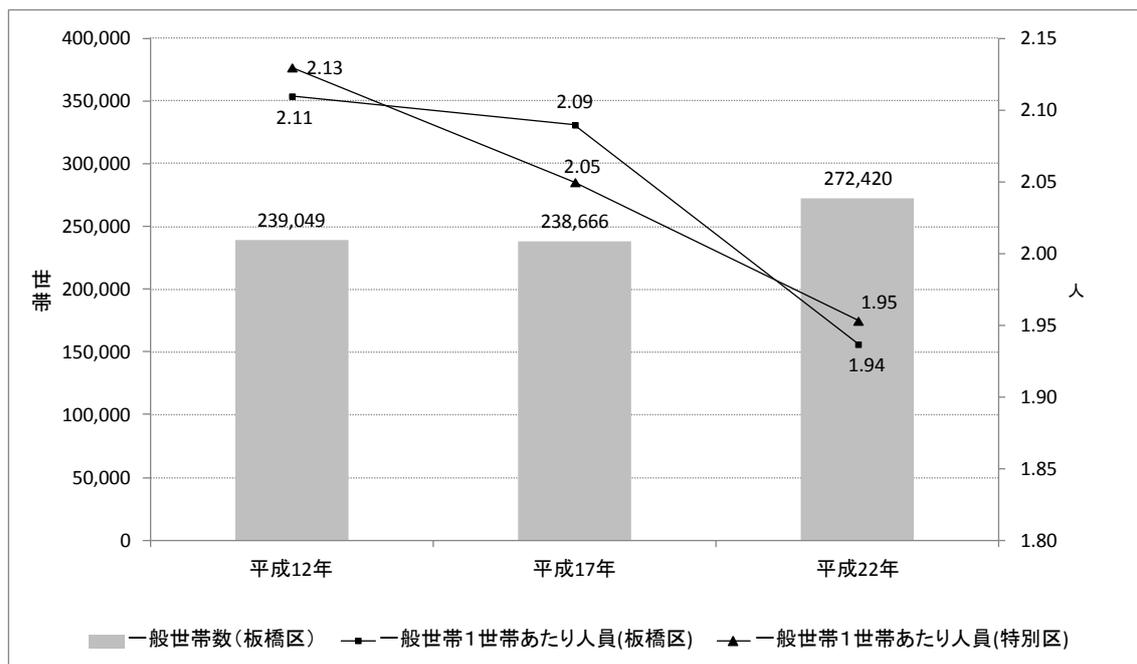
(2) 地区別人口



各年1月1日現在

【出所：住民基本台帳】

(3) 世帯



【出所：総務省「国勢調査報告」】

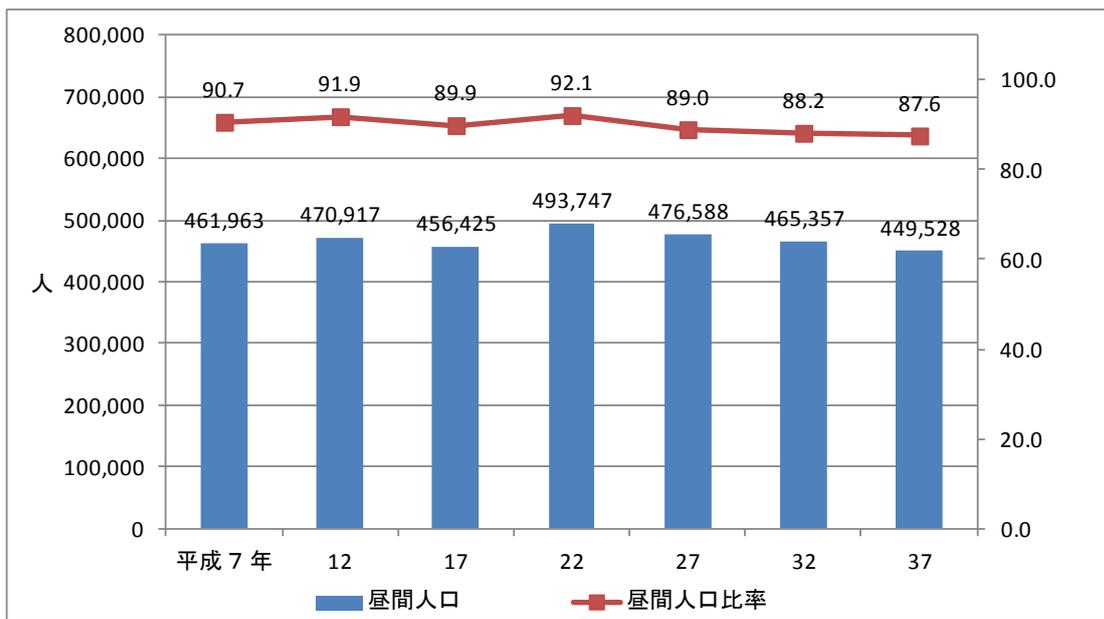
(4) 人口密度

単位：人/km²

	平成12年	平成17年	平成22年
千代田区	3095.8	3589.2	4047.7
中央区	7124.4	9665.9	12059.1
港区	7836.7	9137.7	10085.1
新宿区	15728.3	16769.9	17899.6
文京区	15563.0	16766.8	18269.3
台東区	15508.4	16387.5	17453.2
墨田区	15707.6	16812.6	18007.7
江東区	9423.4	10523.8	11523.4
品川区	14287.3	15244.6	16078.4
目黒区	17016.3	17963.5	18253.7
大田区	10763.5	11017.4	11475.9
世田谷区	14030.7	14482.9	15102.2
渋谷区	13016.7	13456.9	13533.6
中野区	19854.1	19924.8	20189.2
杉並区	15346.9	15537.5	16154.3
豊島区	19140.4	19261.0	21881.5
北区	15870.0	16047.2	16296.5
荒川区	17692.9	18745.8	19931.0
板橋区	15964.4	16260.0	16656.0
練馬区	13665.5	14375.8	14869.7
足立区	11600.1	11744.5	12846.4
葛飾区	12098.7	12195.1	12703.4
江戸川区	12433.9	13115.6	13617.5

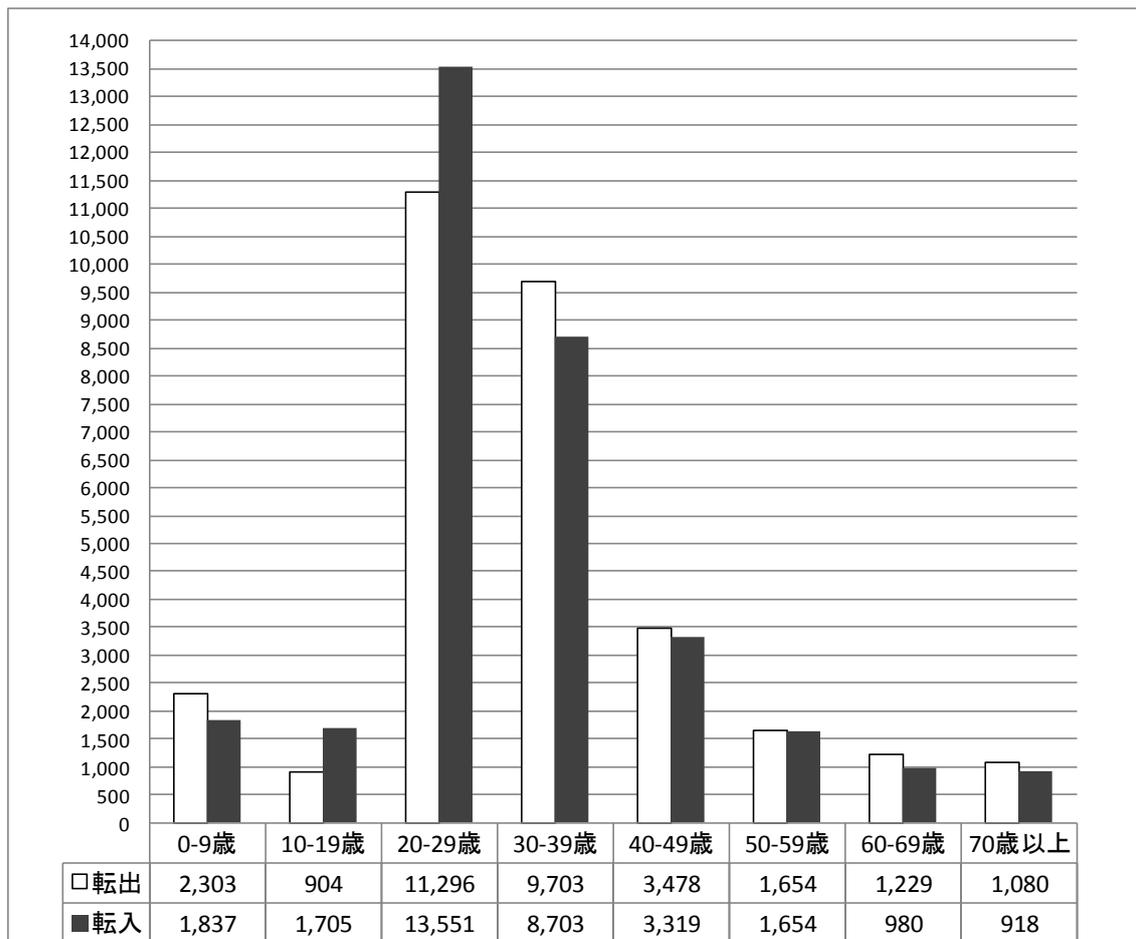
【出所：総務省「国勢調査報告」】

(5) 昼間人口



【出所：総務省「国勢調査報告」(平成 7～22 年)、東京都昼間人口の予測 (平成 27～37 年)】

(6) 転出入人口



注) 住民基本台帳による、平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日における転出・転入者を対象とした。

【出所：住民基本台帳】

(7) 国籍別外国人登録者数

(各年4月1日)

国籍	平成23年	平成24年	平成25年
世帯数	10,664	9,771	7,976
総数	18,178	17,052	15,842
オーストラリア	61	37	36
ブラジル	120	118	101
バングラデシュ	160	145	123
カナダ	76	66	57
中国	9,922	9,584	8,520
ガーナ	30	30	20
イラン	62	62	49
韓国・朝鮮	4,022	3,418	3,153
マレーシア	96	94	80
パキスタン	83	73	48
フィリピン	1,415	1,332	1,259
タイ	262	267	251
イギリス	142	131	99
アメリカ	270	252	233
ベトナム	100	119	211
その他	1,357	1,324	1,602

【出所：データ版“区”資料編（平成25年度版区勢概要）】

3. 都市構造

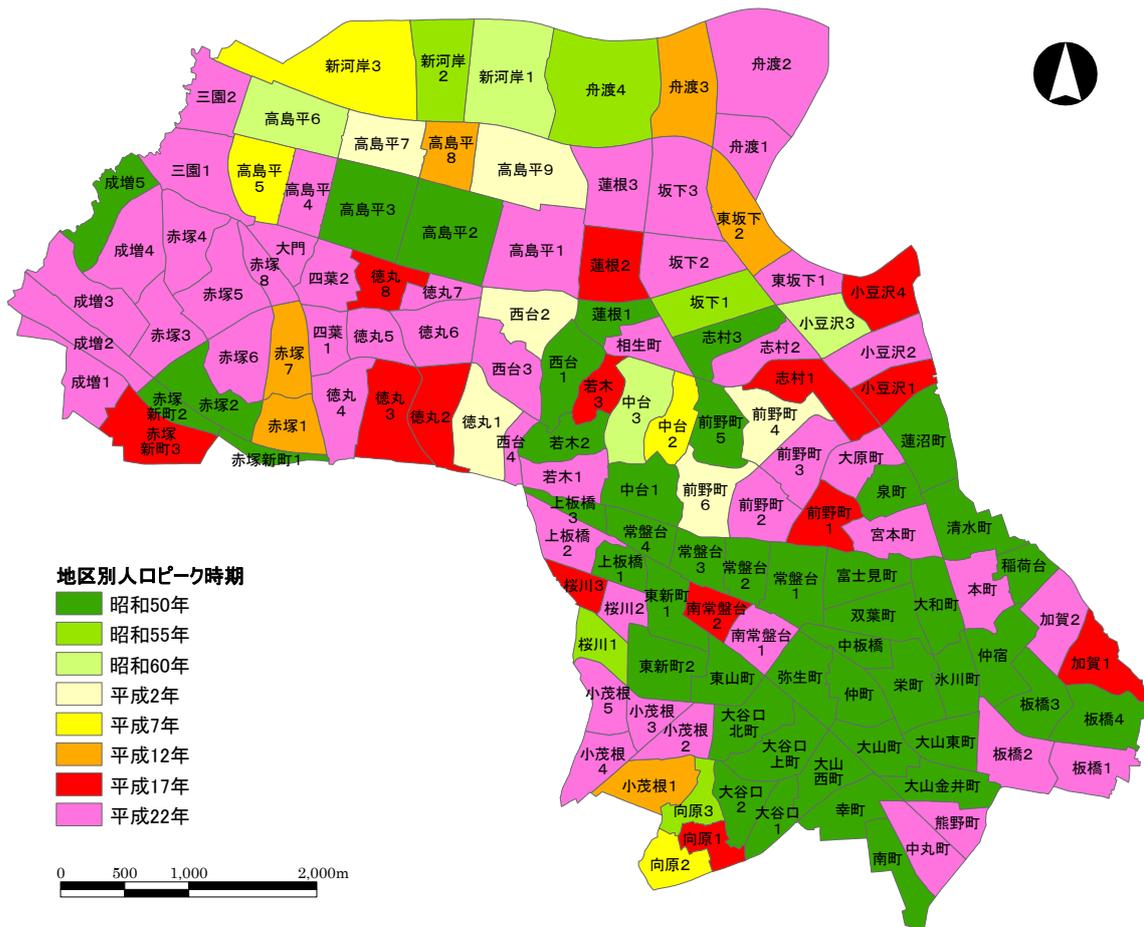
(1) 市街地の変遷

板橋区の市街地の形成過程は、地区ごとの国勢調査人口のピークをみることによって推察できる。

昭和50年が人口のピークとなっている地区は、主に区南東部に集中し、一方、平成22年が人口のピークとなっている地区は区西部に多く見られる。これは、区南東部から徐々に市街化が進んできたことを示している。

近年、区全体の人口増減率は概ね横ばいで推移しており、人口密度も約160人/haで推移している。一部には250人/ha以上の町丁目も存在している。

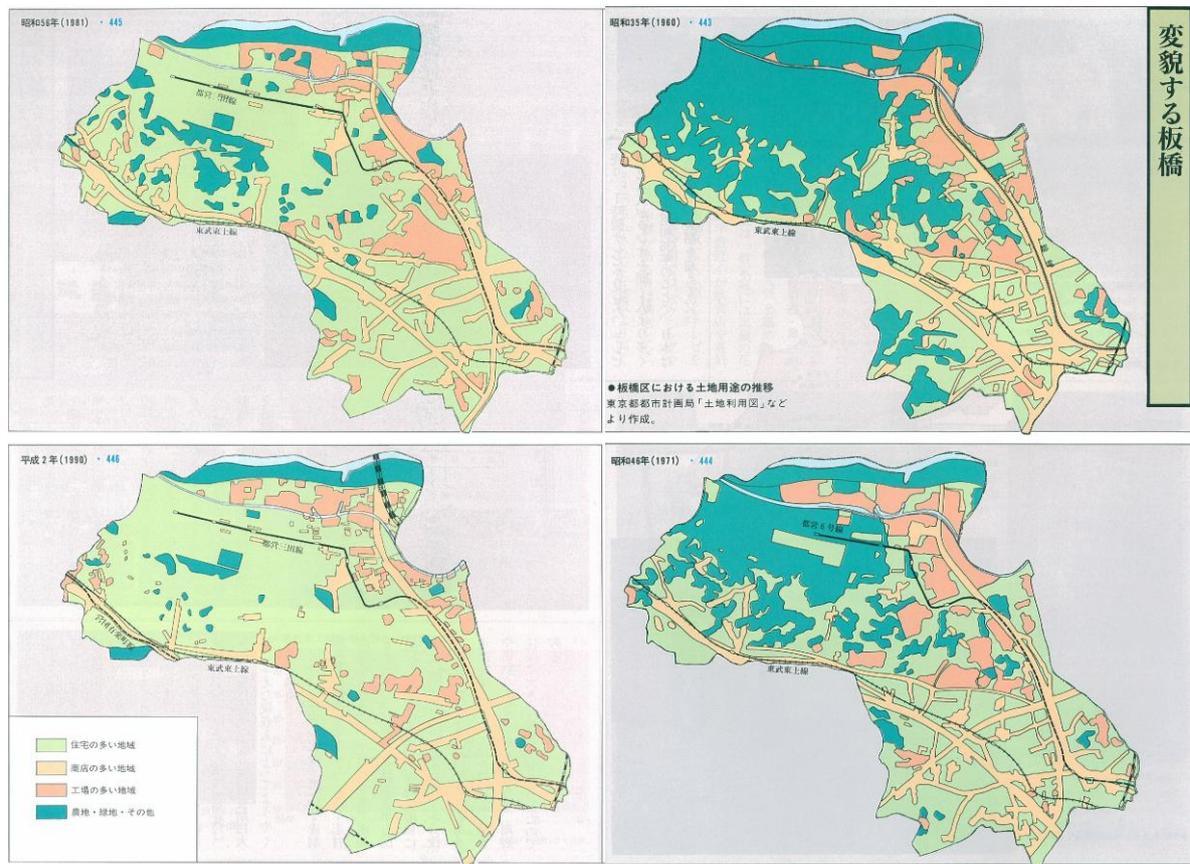
地区別にみると、前回調査（平成19年調査。以下同じ）から引き続き区西部を中心に人口増となっているが、一部では前回人口が減少した区南東部においても人口増に転じた地区が見受けられる。



【出所：板橋区の土地利用（平成25年度）】

土地利用の変遷は前述した地区別人口の推移を裏付けている。昭和 35 年には区の中中部から西部にかけて農地が広がっており、都市的な土地利用は南東部に集中し、それ以外は新河岸川沿いの工業地並びに成増周辺地区の市街地に限られていた。昭和 48 年になると環状 7 号線の内側の宅地化はほぼ完了し、都営地下鉄 6 号線（三田線）の延伸及び高島平の造成が始まり、宅地化が一举に西部に進行した。東武東上線沿線の宅地化も徐々に進行していった。平成 2 年には商業地の淘汰も進み、農地・緑地等は大小の公園や河川敷を除くとわずかに残るのみとなる。

板橋区の市街地はこのような経緯で現在に至っており、調査に用いた様々な指標にもまちの背景が現れている。



【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

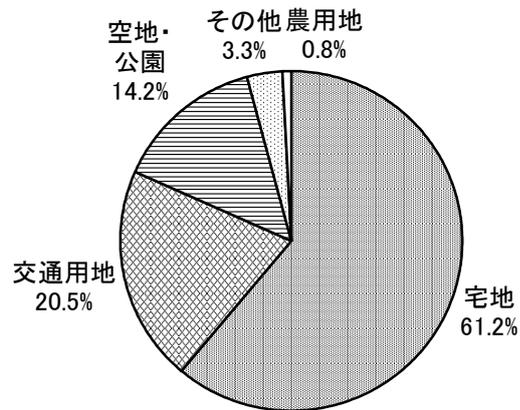
(2) 土地利用状況

- ・本区は東京都市計画区域の一部である。荒川及び新河岸川以外の部分は市街化区域に指定されており、概ね区の全域で市街化が進んでいる。
- ・土地利用を用途別にみると、区の全土地面積のうち 61.2%が宅地、20.5%が交通用地である。一方、農用地は 0.8%と市街化によりわずかに残るだけとなっている。
- ・宅地の内訳をみると、住宅用地が 62.0%と半数以上を占め、次いで公共用地が 14.2%、工業用地が 12.3%、商業用地が 11.5%の順となっている。

■土地利用の内訳（平成 23 年）

用途分類 (全体)	土地面積 (ha)	構成比 (%)
宅地	1,964.4	61.2
空地・公園	456.4	14.2
交通用地	656.4	20.5
農用地	26.2	0.8
その他	105.7	3.3
合計	3,209.1	100.0

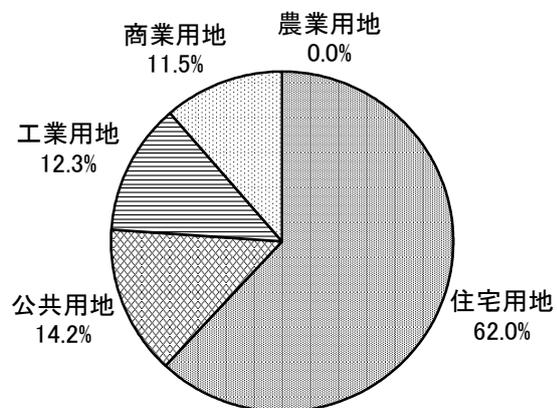
資料: 土地利用現況調査GISデータ
(面積はGISによる計測値)



■宅地土地利用の内訳（平成 23 年）

用途分類 (宅地)	土地面積 (ha)	構成比 (%)
公共用地	278.7	14.2
商業用地	225.7	11.5
住宅用地	1,217.4	62.0
工業用地	242.5	12.3
農業用地	0.3	0.0
合計	1,964.4	100.0

資料: 土地利用現況調査GISデータ
(面積はGISによる計測値)



【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

(3) 用途別土地利用

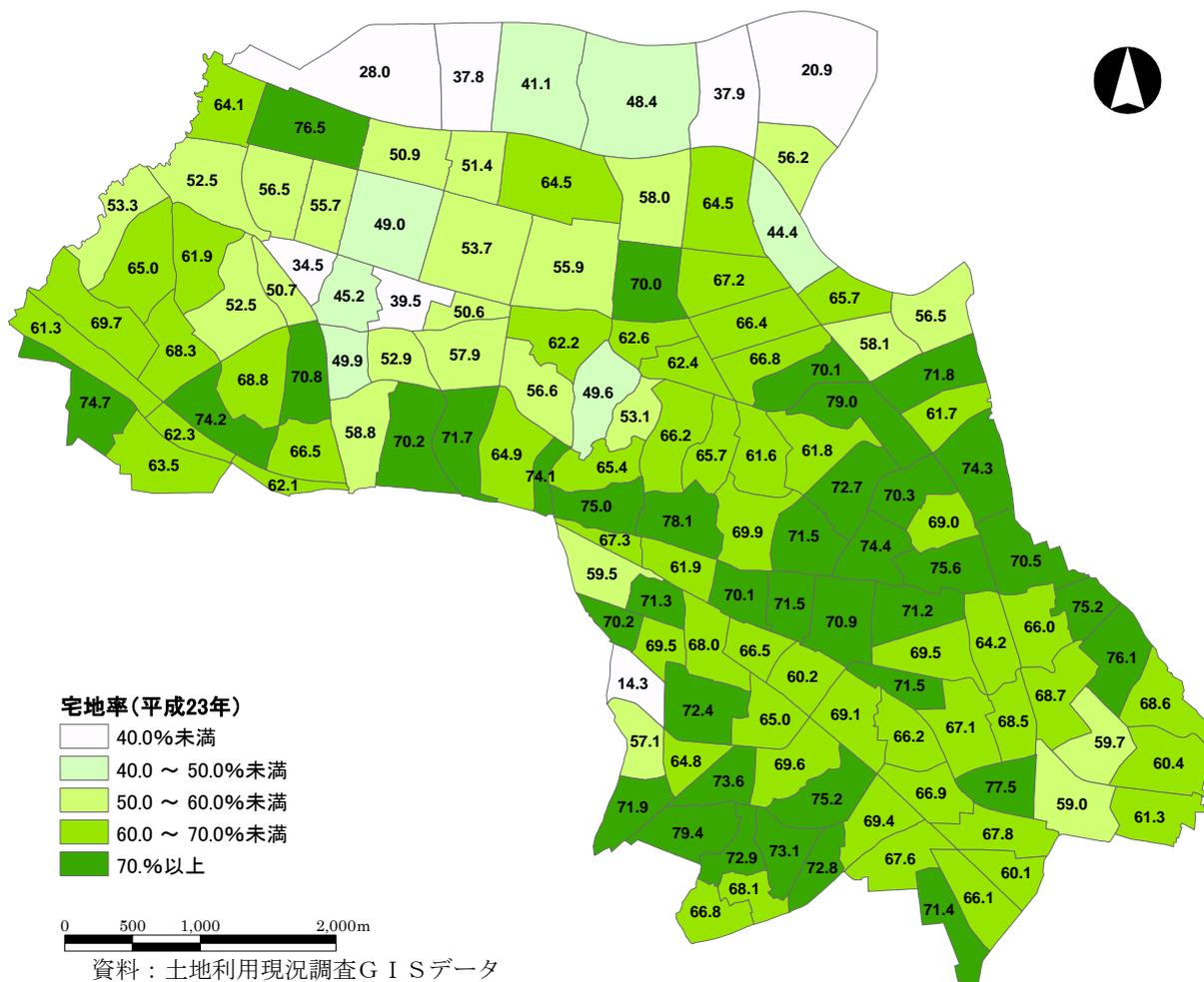
① 宅地率

$$\text{宅地率 (\%)} = (\text{大分類宅地面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

宅地率とは、公共用地・住宅用地・商業用地・工業用地など宅地面積の全土地面積に占める割合を示す指標である。宅地率が高いということは、一般的に既成市街地化している傾向を示している。

- ・ 区の総面積のうち、宅地は 1,964.4ha、61.2%を占めている。
- ・ 前回調査（60.5%）と比較して、0.7ポイント増加している。
- ・ 概ね、早期に市街化の進んだ区の南東部で宅地率が高く、北西部に向かうに従い下がる傾向にある。
- ・ また、東京メトロ有楽町線・副都心線、東武東上線、都営三田線といった鉄道路線の駅周辺で宅地率が高くなっている。
- ・ 宅地率の最も低い地区は桜川一丁目（14.3%）で、次いで舟渡二丁目（20.9%）、新河岸三丁目（28.0%）、大門（34.5%）、新河岸二丁目（37.8%）の順となっており、地区面積に対して公園や緑地、河川の占める割合が高い地区となっている。

宅地率（平成 23 年）



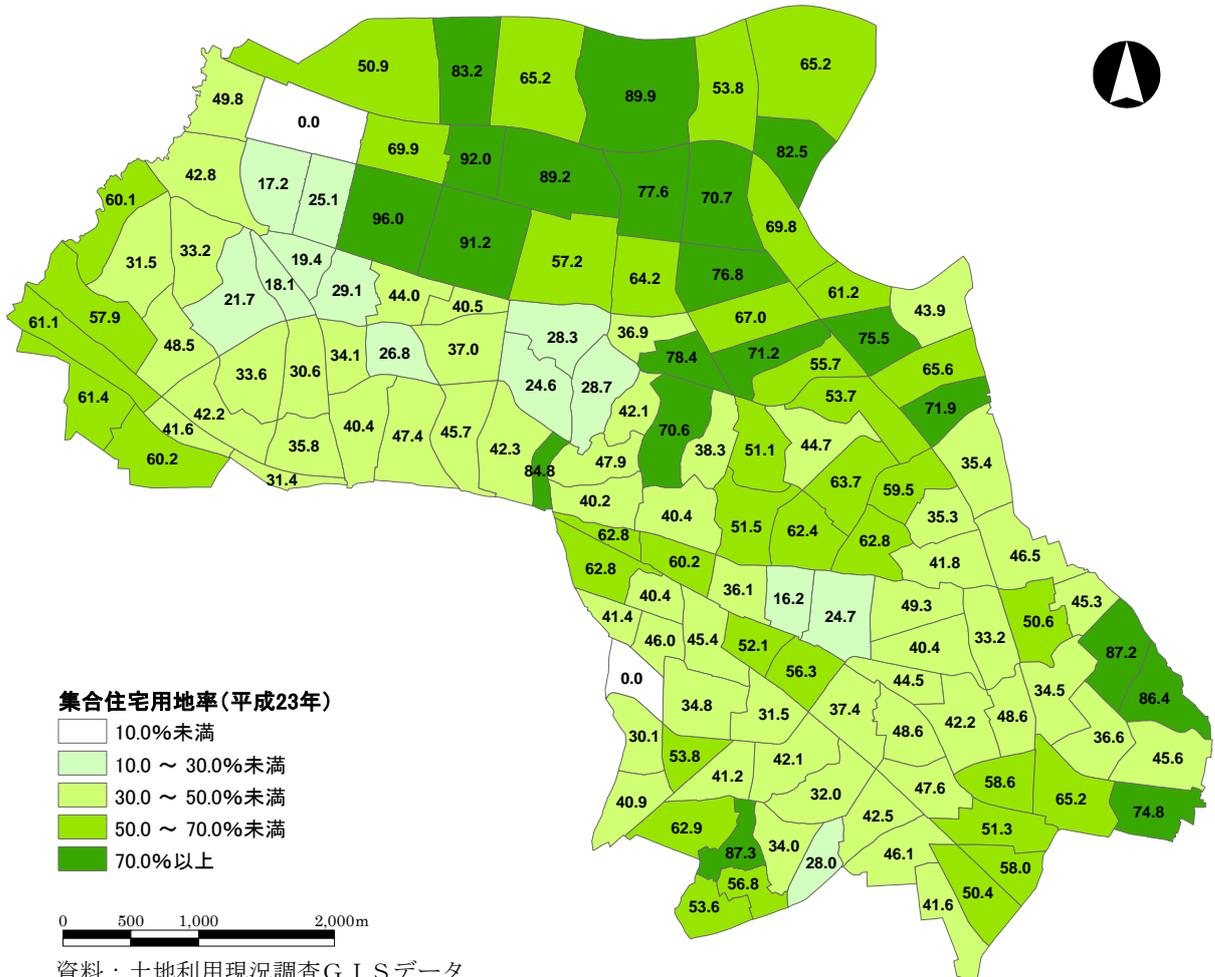
②集合住宅用地率

$$\text{集合住宅用地率 (\%)} = (\text{集合住宅面積}) \div (\text{中分類住居系面積}) \times 100$$

集合住宅用地率とは、住居系面積に占める集合住宅用地面積の割合を示す指標である。この指標が高いほどアパート・マンション等の集合住宅地としての傾向が強いことを示している。

- ・ 区全体の住宅用地 1,217.4ha のうち、集合住宅用地は 596.9ha、49.0%を占めている。
- ・ 前回調査（48.2%）と比較して、0.8ポイント増加している。
- ・ 集合住宅用地率が最も高い地区（宅地率が 40%未満の地区を除く）は、高島平三丁目（96.0%）で、次いで高島平八丁目（92.0%）、高島平二丁目（91.2%）、舟渡四丁目（89.9%）、高島平九丁目（89.2%）の順となっており、高島平地区を中心に高くなっている。
- ・ 集合住宅用地率の高い地区には、中高層住居系の用途地域のほかに、工業系用途地域の指定エリアも多く含まれている。このうち新河岸二丁目については、工場等の操業環境の保全と住居系土地利用の協調を目的とする「新河岸二丁目工業地区地区計画」が定められ、産業地と住宅地の共存に向けた市街地形成が図られている。

集合住宅用地率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

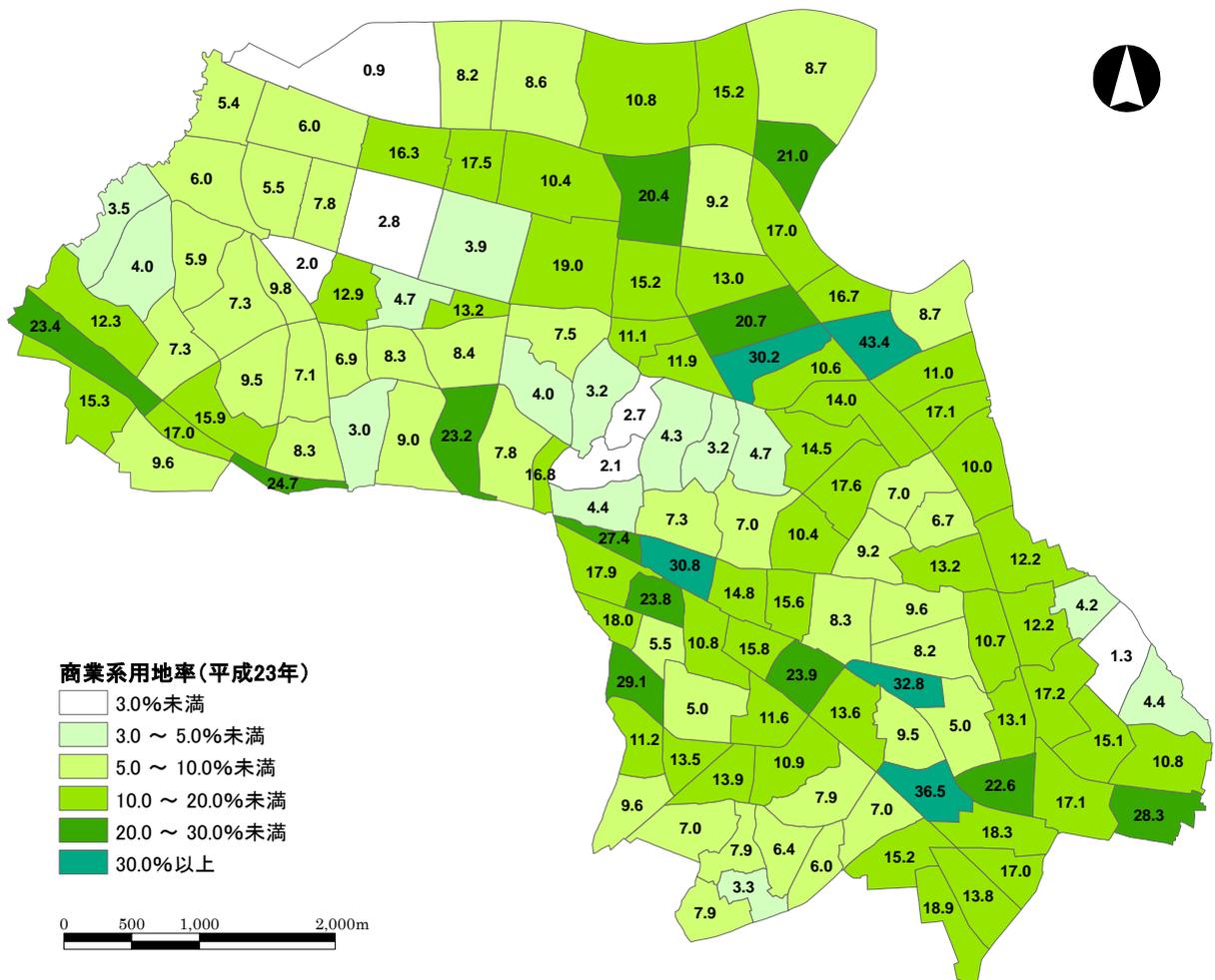
③商業系用地率

$$\text{商業系用地率 (\%)} = (\text{中分類商業系面積}) \div (\text{大分類宅地面積}) \times 100$$

商業系用地率とは、宅地面積に占める商業用地面積の割合を示す指標である。商業系用地には、事務所やスポーツ施設も含まれる。

- ・ 区全体の宅地面積 1,964.4ha のうち、商業系用地は 225.7ha、11.5%を占めている。
- ・ 前回調査（11.8%）と比較して、0.3 ポイント減少している。
- ・ 商業系用地率の最も高い地区は小豆沢三丁目（43.4%）で、次いで大山町（36.5%）、中板橋（32.8%）、常盤台四丁目（30.8%）、志村三丁目（30.2%）の順となっている。
- ・ 小豆沢三丁目については、前回調査より商業系用地率の大幅な増加が見られるが、これは環状 8 号線沿道における大型商業施設の立地が影響していると考えられる。
- ・ 東武東上線及び都営三田線の駅周辺や、川越街道（国道 254 号）及び中山道（国道 17 号）沿道の地区で商業系用地率が高くなっている。

商業系用地率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

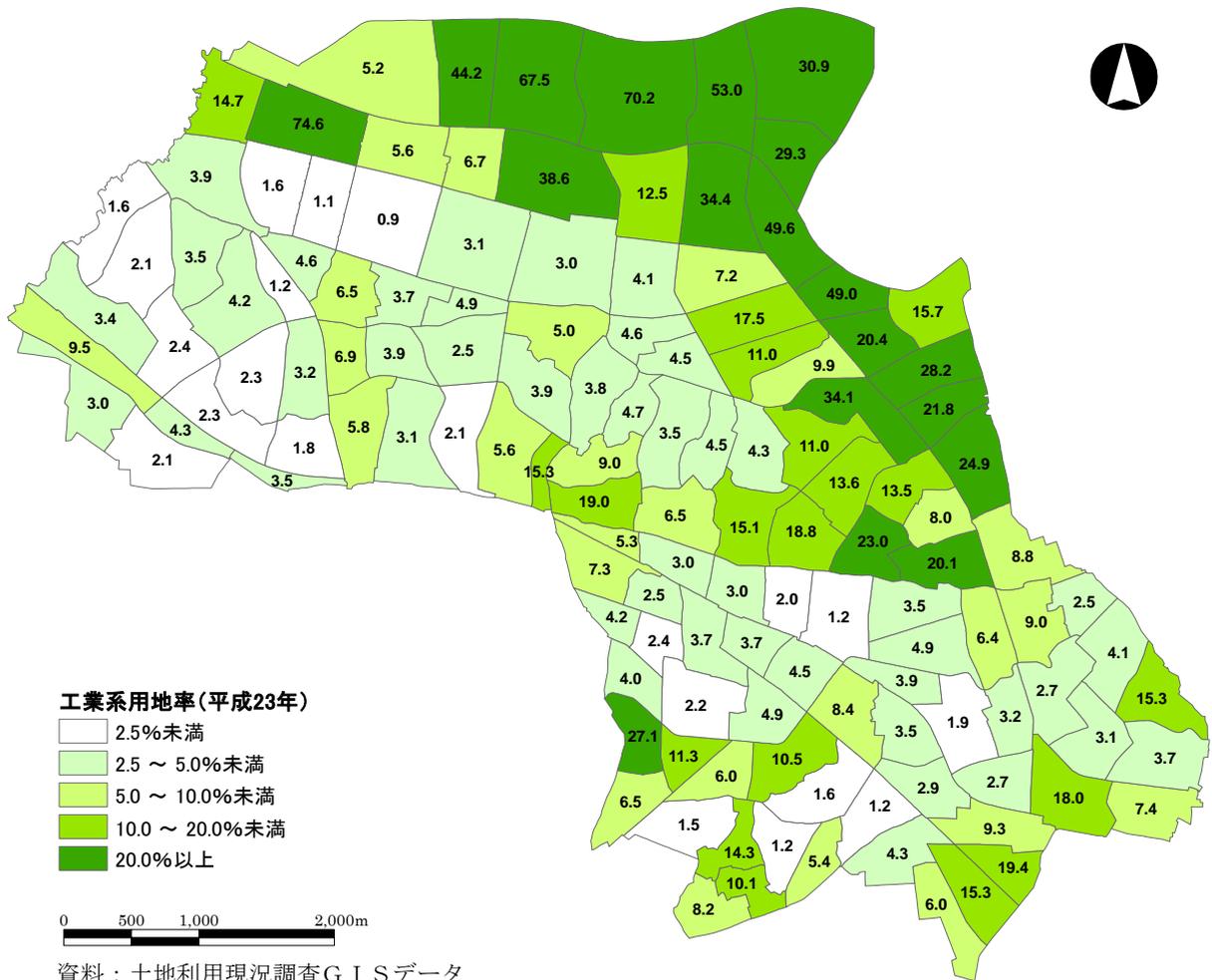
④工業系用地率

$$\text{工業系用地率 (\%)} = (\text{中分類工業系面積}) \div (\text{大分類宅地面積}) \times 100$$

工業系用地率とは、宅地面積に占める工業用地面積の割合を示す指標である。工業系用地には、工場施設のほかに流通センターなどの運輸施設も含まれる。

- ・ 区全体の宅地面積 1,964.4ha のうち、工業系用地は 242.5ha、12.3%を占めている。
- ・ 前回調査（13.6%）と比較して、1.3ポイント減少している。
- ・ 工業系用地率が最も高い地区は高島平六丁目（74.6%）で、次いで舟渡四丁目（70.2%）、新河岸一丁目（67.5%）、舟渡三丁目（53.0%）、東坂下二丁目（49.6%）の順となっており、工業系用途地域が指定されているエリアのうち、区北部の地区が上位となっている。

工業系用地率（平成 23 年）

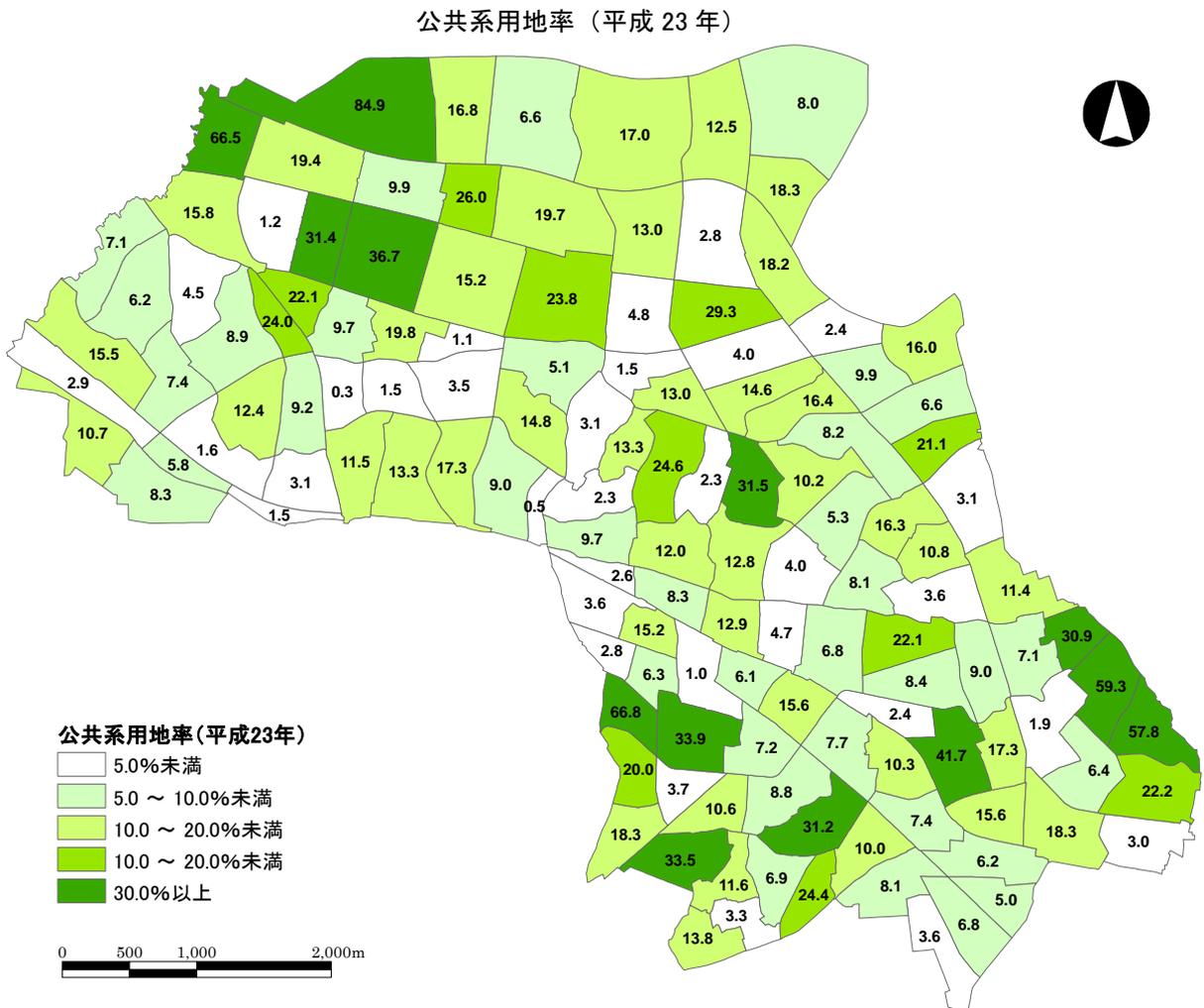


⑤公共系用地率

$$\text{公共系用地率 (\%)} = (\text{中分類公共系面積}) \div (\text{大分類宅地面積}) \times 100$$

公共系用地率とは、宅地面積に占める官公庁・教育文化・厚生医療・供給処理施設用地面積の割合を示す指標である。公共系用地率が高いということは、公共性の高い土地利用がなされ、区民のための施設が多いことを示している。

- ・区全体の宅地面積 1,964.4ha のうち、公共系用地は 278.7ha、14.2%を占めている。
- ・前回調査 (14.2%) からの変化はみられない。
- ・公共系用地率の最も高い地区 (宅地率 40%未満の地区を除く) は三園二丁目 (66.5%) で、次いで加賀二丁目 (59.3%)、加賀一丁目 (57.8%)、栄町 (41.7%)、高島平三丁目 (36.7%) の順となっている。
- ・東武東上線の駅周辺、川越街道 (国道 254 号) 及び中山道 (国道 17 号) 沿道の地区では公共系用地率が比較的低くなっている。



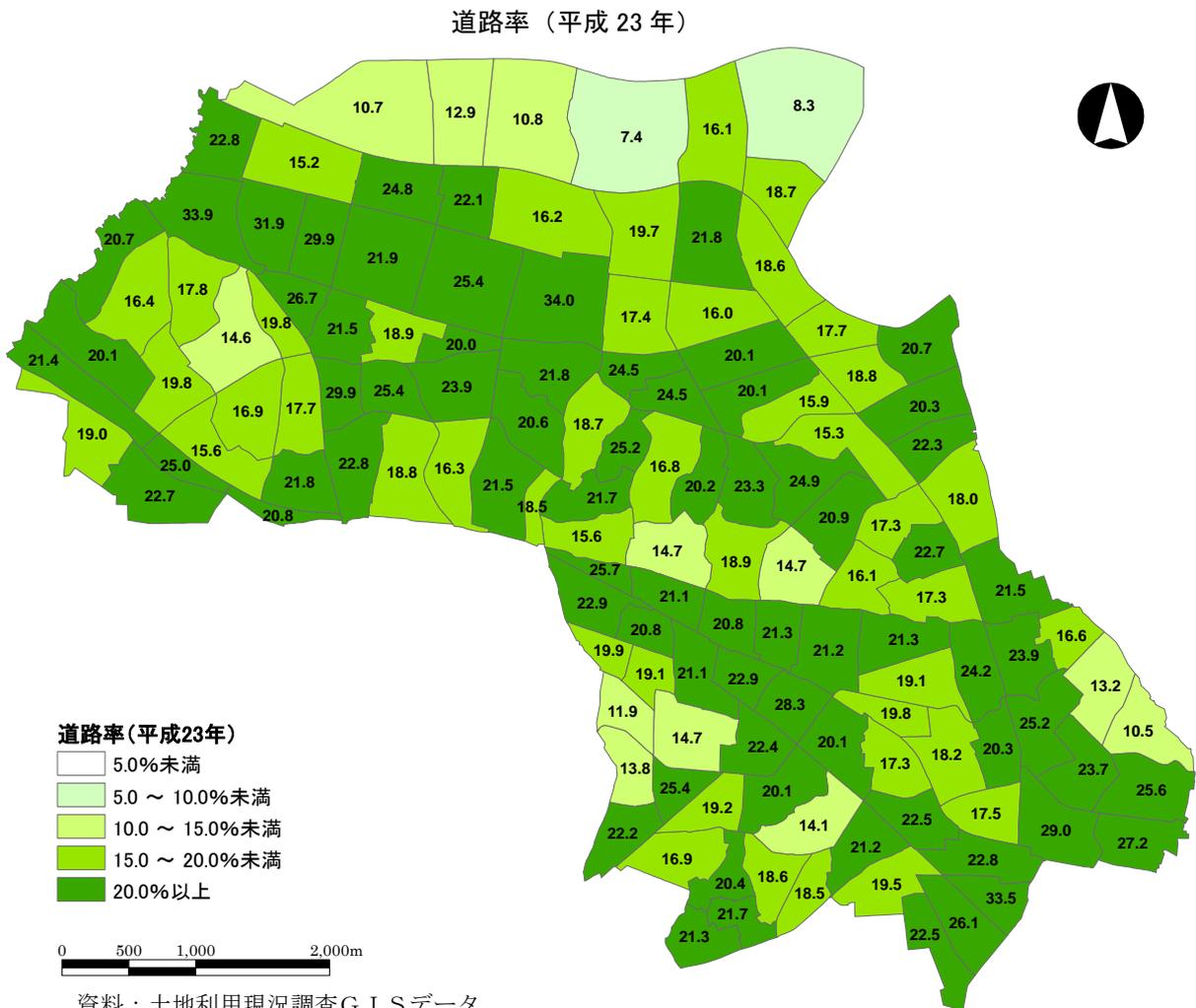
資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用 (平成 25 年度)】

⑥道路率

$$\text{道路率 (\%)} = (\text{道路面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

道路率とは、全土地面積に占める道路面積の割合を示す指標である。ここでいう道路面積は、公道と私道を合わせた数値である。

- ・ 区の総面積のうち、道路面積（交用地）は 631.9ha、19.7%を占めている。
- ・ 前回調査（19.6%）と比較して、0.1ポイント増加している。
- ・ 道路率の低い地区は、専用工場用地率や公共用地率が高い地区が多い。これらの地区は、敷地面積の大きい街区で構成されていることから、地区の全土地面積に占める道路の割合が低くなっているものと考えられる。
- ・ 土地区画整理事業などの面的整備が完了した地区や、区南東部の幹線道路の多い地区では、道路率が高くなっている。
- ・ 赤塚地区など、狭い道路が多く都市計画道路の整備も進んでいない地区では、道路率が比較的低くなっている。



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

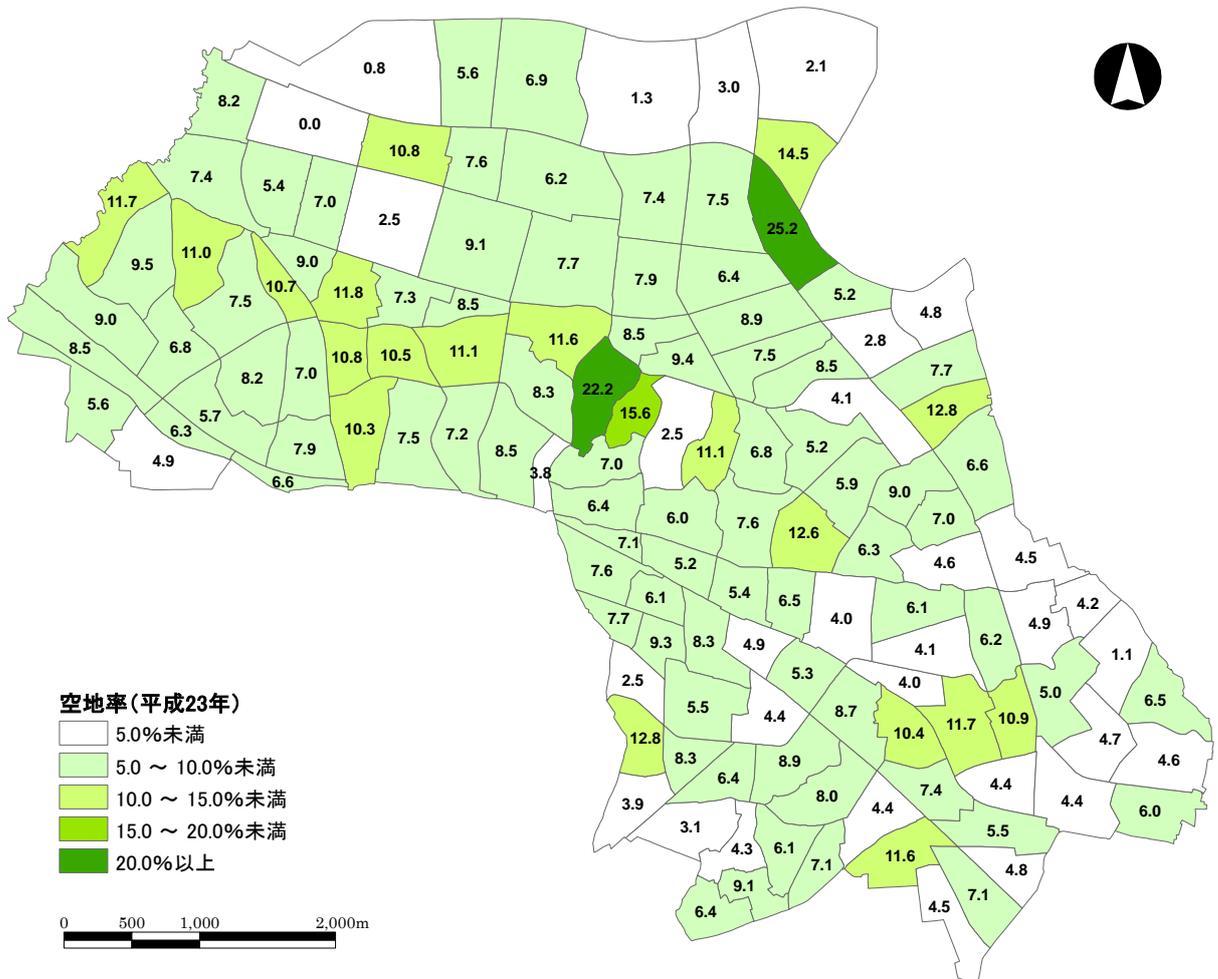
⑦空地率

$$\text{空地率 (\%)} = (\text{中分類空地系面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

空地率とは、屋外利用地・仮設建物、未利用地、建築中・用途変更中の土地の全土地面積に占める割合を示す指標である。空地率が高いということは、土地利用の変動要因が高いことを示している。

- ・ 区の総面積のうち、空地は 222.3ha、6.9%を占めている。
- ・ 前回調査（7.3%）と比較して、0.4ポイント減少している。
- ・ 空地率の最も高い地区は東坂下二丁目（25.2%）で、次いで西台一丁目（22.2%）、若木三丁目（15.6%）、舟渡一丁目（14.5%）、小茂根五丁目及び小豆沢一丁目（いずれも 12.8%）の順となっている。
- ・ 区全体としては、概ね南東部で低く北西部で高い傾向がみられる。これは本区の市街化が南東部からはじまり、年を追って北西部へ広がってきたことを反映しているものと考えられる。

空地率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ
 【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

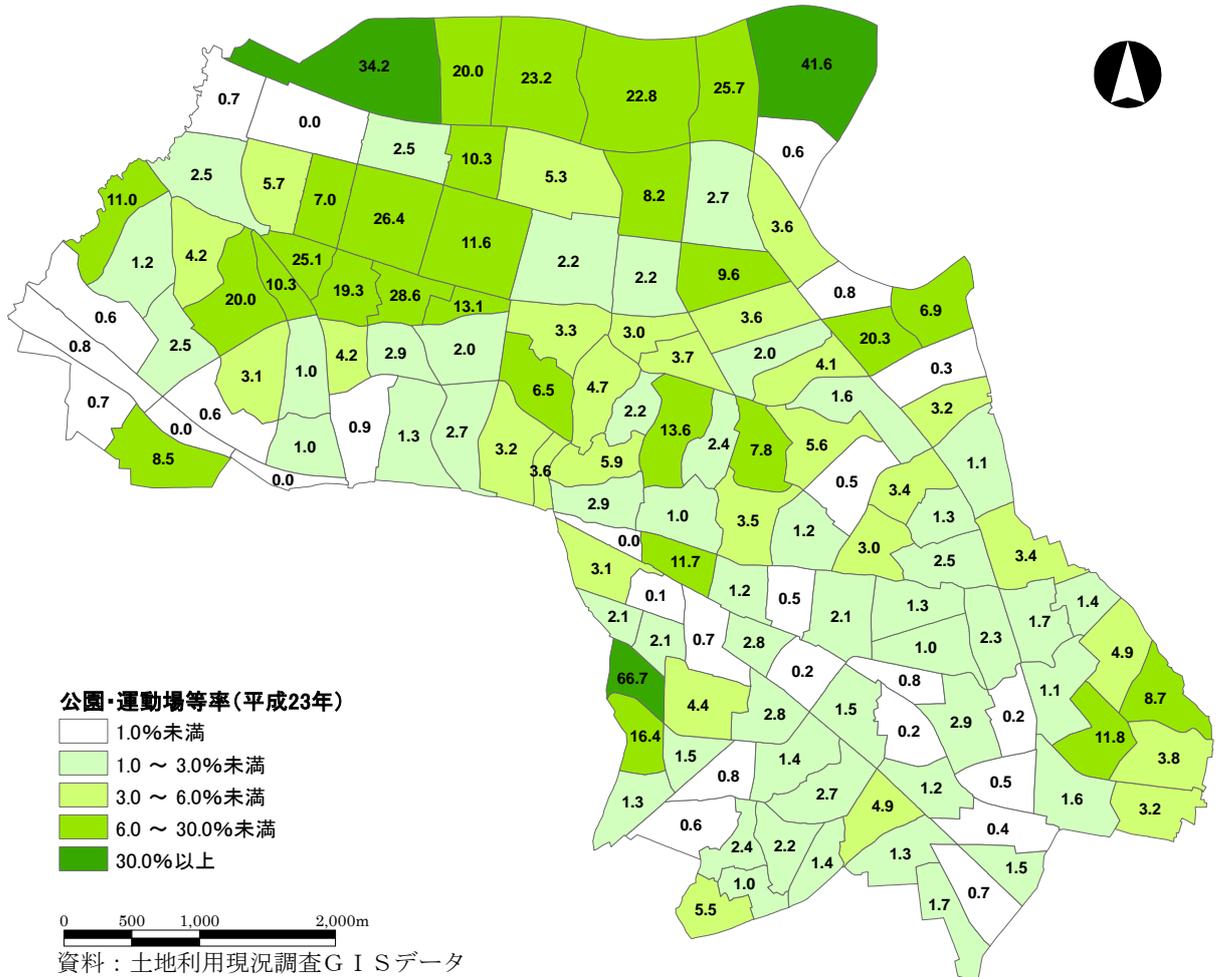
⑧公園運動場等率

$$\text{公園・運動場等率 (\%)} = (\text{公園・運動場等面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

公園・運動場等率とは、公園緑地・運動場・遊園地・ゴルフ練習場・テニスコートなどの面積が全土地面積に占める割合を示す指標である。

- ・区の総面積のうち、公園・運動場は234.1ha、7.3%を占めている。
- ・前回調査（7.4%）と比較して、0.1ポイント減少している。
- ・公園・運動場率が最も高い地区は「都立城北中央公園」が設置された桜川一丁目（66.7%）で、次いで舟渡二丁目（41.6%）、新河岸三丁目（34.2%）、徳丸八丁目（28.6%）、高島平三丁目（26.4%）の順となっている。
- ・公園・運動場の多くは、区北部の河川敷の部分、もしくは中央部から北西部にかけての土地区画整理事業が実施された地区において、計画的に設置された公園が分布している。
- ・一方、東武東上線沿線のうち区南東部及び西部の地域では、人口密度が高い反面、公園・運動場等は不足している傾向がみられる。

公園・運動場等率（平成23年）



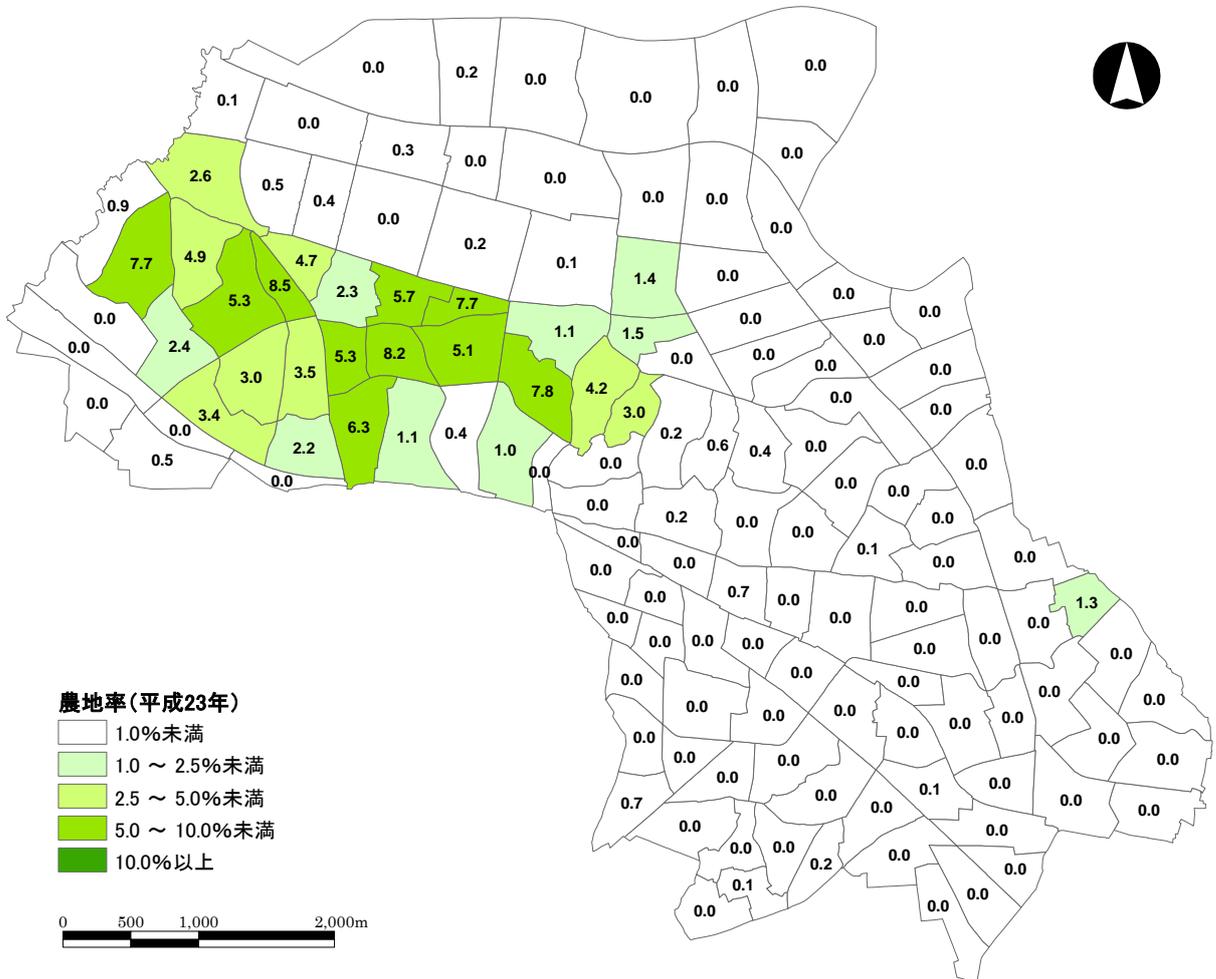
⑨農地率

$$\text{農地率 (\%)} = (\text{中分類農地系面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

農地率とは、畑・樹園地等の全土地面積に占める割合を示す指標である。農地率が高いということは、畑などが多いということを示している。

- ・農地は、昭和 56 年に 85ha あったものが、昭和 61 年 77ha、平成 3 年 64ha、平成 8 年 47ha、平成 13 年 34ha、平成 18 年 31ha と推移し、平成 23 年現在では 26ha まで減少している。これは区の総面積の 0.8%を占めるに過ぎない。
- ・農地率が最も高い地区は赤塚八丁目（8.5%）で、次いで徳丸五丁目（8.2%）、西台三丁目（7.8%）、徳丸七丁目及び成増四丁目（いずれも 7.7%）の順となっている。
- ・農地は区西部に多く分布しており、その多くは生産緑地地区に指定され保全が図られている。

農地率（平成 23 年）



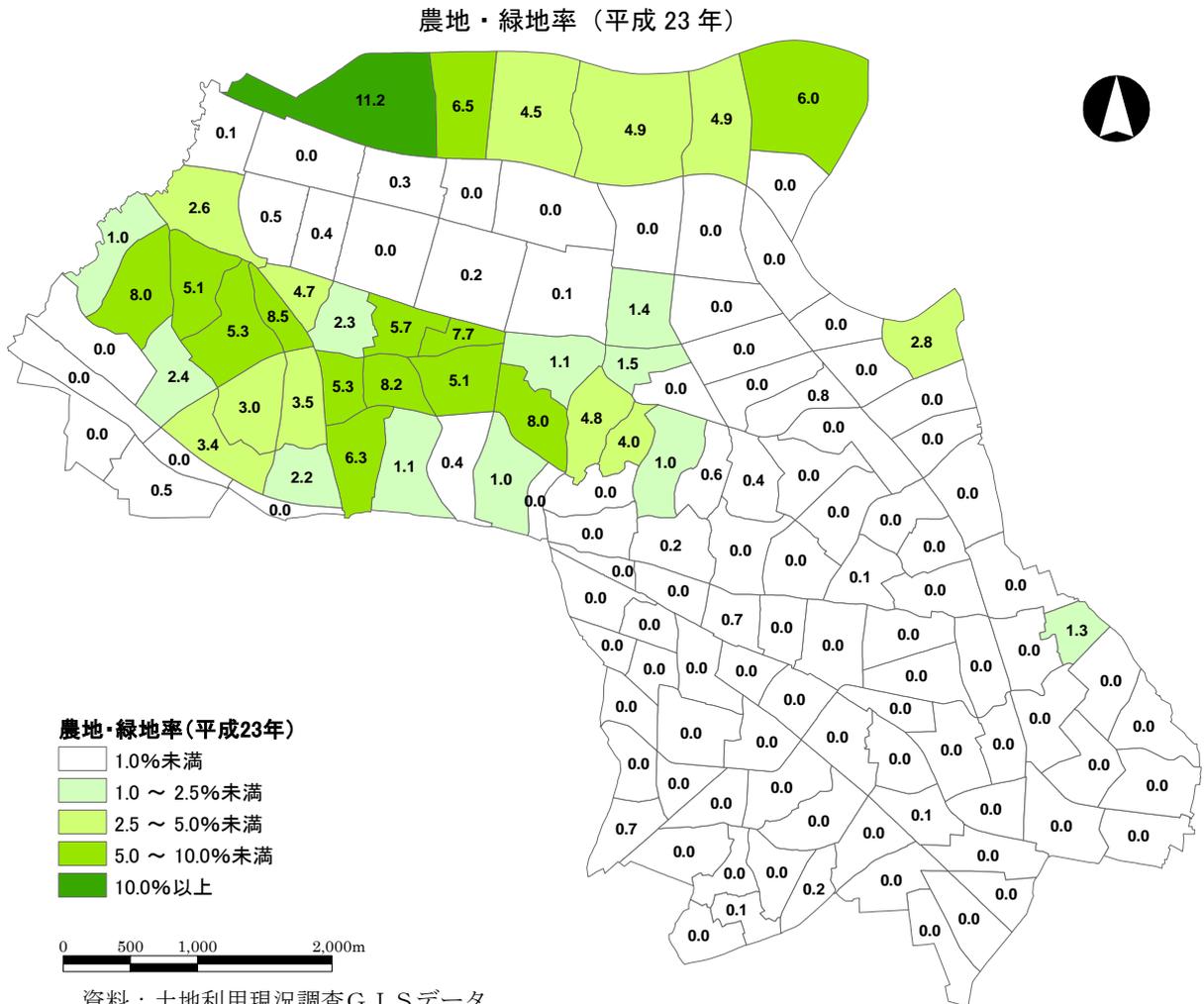
資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

⑩農地・緑地率

$$\text{農地・緑地率 (\%)} = (\text{中分類農地系面積} + \text{中分類緑地系面積}) \div (\text{全土地面積}) \times 100$$

農地・緑地率とは、田・畑等の農地系面積と森林・原野等の緑地系面積の全土地面積に占める割合を示す指標である。農地・緑地率が高いということは、緑や土に親しめる土地が多いことを示している。

- ・区の総面積のうち、農地・緑地は49.8ha、1.6%を占めている。
- ・前回調査（1.7%）と比較して、0.1ポイント減少している。
- ・農地・緑地率の最も高い地区は新河岸三丁目（11.2%）で、次いで赤塚八丁目（8.5%）、徳丸五丁目（8.2%）、成増四丁目及び西台三丁目（いずれも8.0%）の順となっている。
- ・農地及び緑地は、農地の多い区西部に加え、北部の荒川沿いの地区に多く分布している。
- ・なお区西部では、成増四丁目内に特別緑地保全地区が指定されており、一定規模のみどりについて保全が図られている。



資料：土地利用現況調査GISデータ
 【出所：板橋区の土地利用（平成25年度）】

(4) 建物現況と動向

- ・区全体の建築面積は約 1,004ha であり、このうち専用独立住宅の割合が 32.4%と最も高く、次いで集合住宅が 30.8%、住商併用建物が 7.2%、専用工業が 6.5%、教育文化施設が 5.5%の順となっており、住居系建築面積の割合が全体の約 6 割を占めている。
- ・区全体の延床面積は約 3,083ha であり、このうち集合住宅の割合が 46.1%と最も高く、次いで独立住宅が 21.8%、住商併用建物が 6.6%、教育文化施設が 4.9%、専用工業が 4.6%の順となっている。
- ・耐火造の割合は年々増加傾向にあり、平成 23 年度調査では、平成 13 年からの 10 年間で 4.6 ポイント増加の 45.4%となっている。一方、木造の割合は年々減少しており、平成 23 年度調査では、平成 13 年から 1.8 ポイント減少の 3.7%となっている。

■用途別建物の内訳（平成 23 年）

用途分類		建物棟数 (棟)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)	延床面積 (㎡)	構成比 (%)
公共系	官公庁施設	169	0.2	43,674	0.4	178,322	0.6
	教育文化施設	1,178	1.3	550,723	5.5	1,499,086	4.9
	厚生医療施設	455	0.5	241,109	2.4	948,493	3.1
	供給処理施設	237	0.3	117,957	1.2	257,286	0.8
	小 計	2,039	2.3	953,463	9.5	2,883,188	9.4
住居系	独立住宅	53,578	59.6	3,249,843	32.4	6,729,523	21.8
	集合住宅	17,128	19.1	3,093,180	30.8	14,226,344	46.1
	小 計	70,706	78.7	6,343,023	63.2	20,955,867	68.0
商業系	事務所建築物	1,383	1.5	283,580	2.8	964,315	3.1
	専用商業施設	918	1.0	301,062	3.0	772,816	2.5
	住商併用建物	8,576	9.5	720,364	7.2	2,028,082	6.6
	宿泊・遊興施設	180	0.2	46,561	0.5	154,039	0.5
	スポーツ・興行施設	46	0.1	33,839	0.3	72,741	0.2
	小 計	11,103	12.4	1,385,405	13.8	3,991,994	12.9
工業系	専用工業	1,911	2.1	651,889	6.5	1,410,930	4.6
	住居併用工場	2,660	3.0	249,322	2.5	562,640	1.8
	倉庫運輸関係施設	1,405	1.6	455,579	4.5	1,023,868	3.3
	小 計	5,976	6.7	1,356,791	13.5	2,997,439	9.7
農業系	農林漁業施設	6	0.0	856	0.0	856	0.0
合 計		89,830	100.0	10,039,538	100.0	30,829,343	100.0

資料：土地利用現況調査GISデータ（面積はGISによる計測値）

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

■各種指標の推移

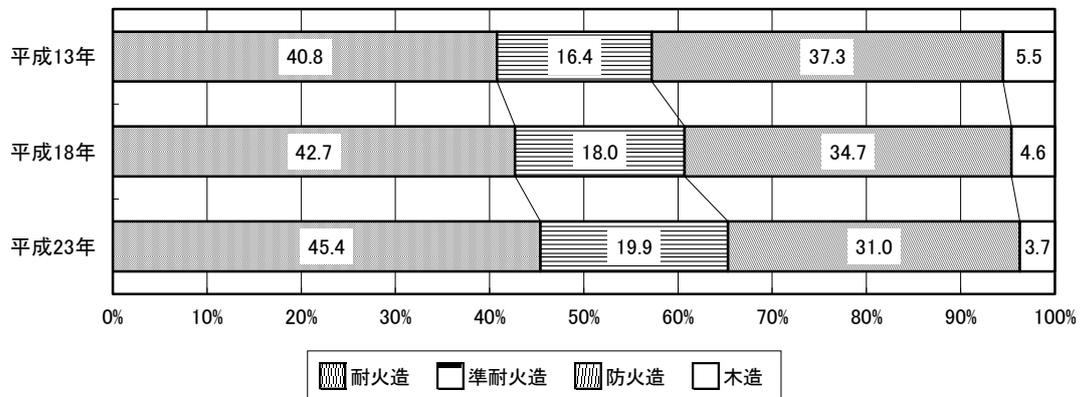
指標		昭和56年	昭和61年	平成3年	平成8年	平成13年	平成18年	平成23年
建ぺい率	(%)	44.0	44.1	45.1	45.7	49.7	50.6	51.1
容積率	(%)	102.4	107.9	114.8	125.4	140.1	147.8	156.9
平均敷地面積	(㎡)	198.1	199.0	186.4	209.7	222.1	219.6	218.7
建物棟数密度	(棟/ha)	50.5	50.2	53.6	47.7	45.0	45.5	45.7
建物平均階数	(階)	1.9	2.0	2.2	2.1	2.3	2.4	2.4
耐火造比率※	(%)	28.4	32.9	33.0	36.9	40.8	42.7	45.4

資料：土地利用現況調査GISデータ（面積はGISによる計測値）

※「耐火構造比率」は建築面積ベース

【出所：板橋区の土地利用（平成25年度）】

■建物構造の建築面積による構成比の推移



【出所：板橋区の土地利用（平成25年度）】

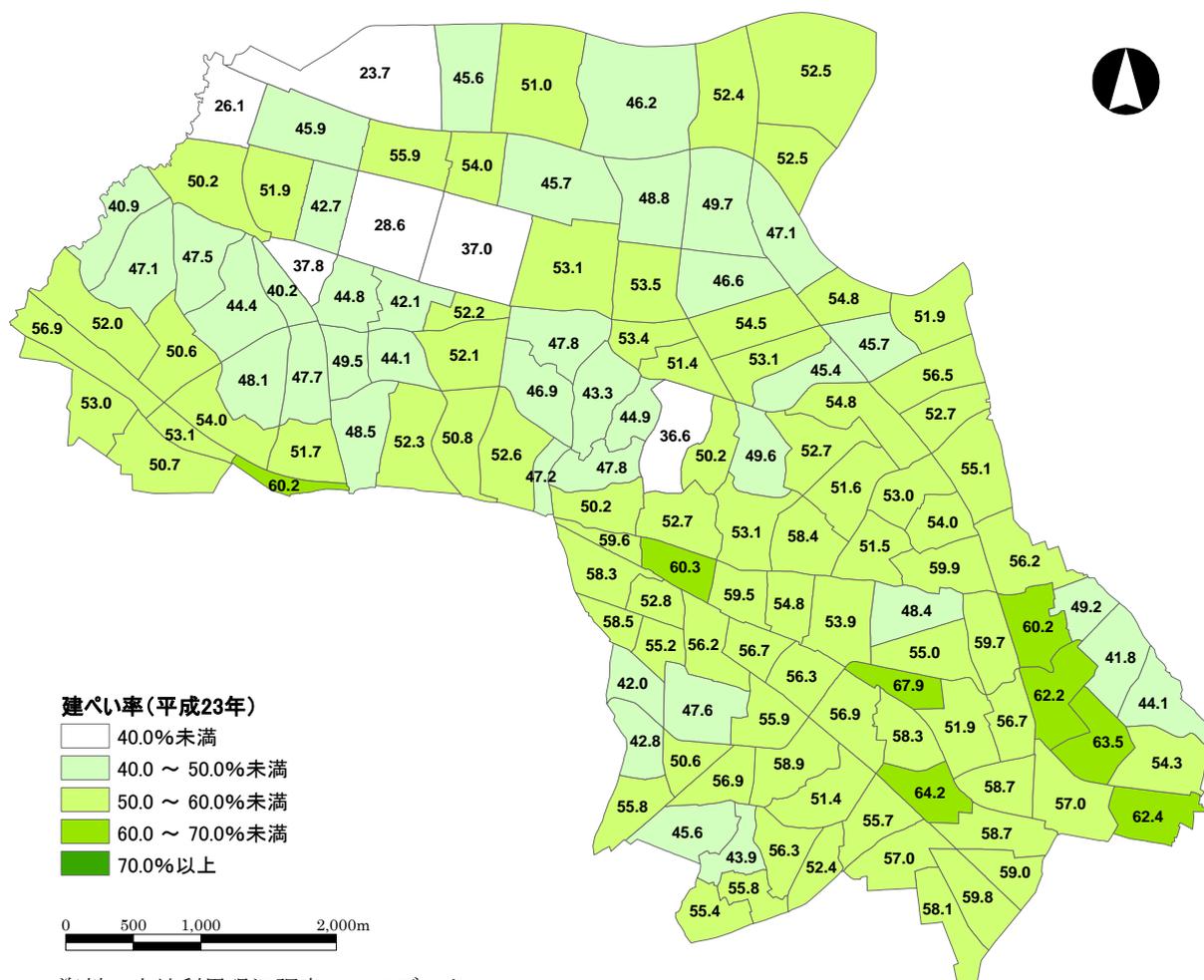
①建ぺい率

$$\text{建ぺい率 (\%)} = (\text{建物建築面積}) \div (\text{大分類宅地面積}) \times 100$$

建ぺい率とは、大分類宅地面積に対する建物建築面積の割合のことで、宅地における建て込みの状況を示す指標である。

- ・ 区全体の建ぺい率は 51.1% であり、前回調査 (50.6%) と比較して 0.5 ポイント増加している。
- ・ 建ぺい率の最も高い地区は中板橋 (67.9%) で、次いで大山町 (64.2%)、板橋三丁目 (63.5%)、板橋一丁目 (62.4%)、仲宿 (62.2%) の順となっており、区南東部の地区で比較的建ぺい率が高い傾向にある。
- ・ 建ぺい率が低い地区は、新河岸三丁目 (23.7%)、三園二丁目 (26.1%)、高島平三丁目 (28.6%) となっており、前回調査と変わっていない。

建ぺい率 (平成 23 年)



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

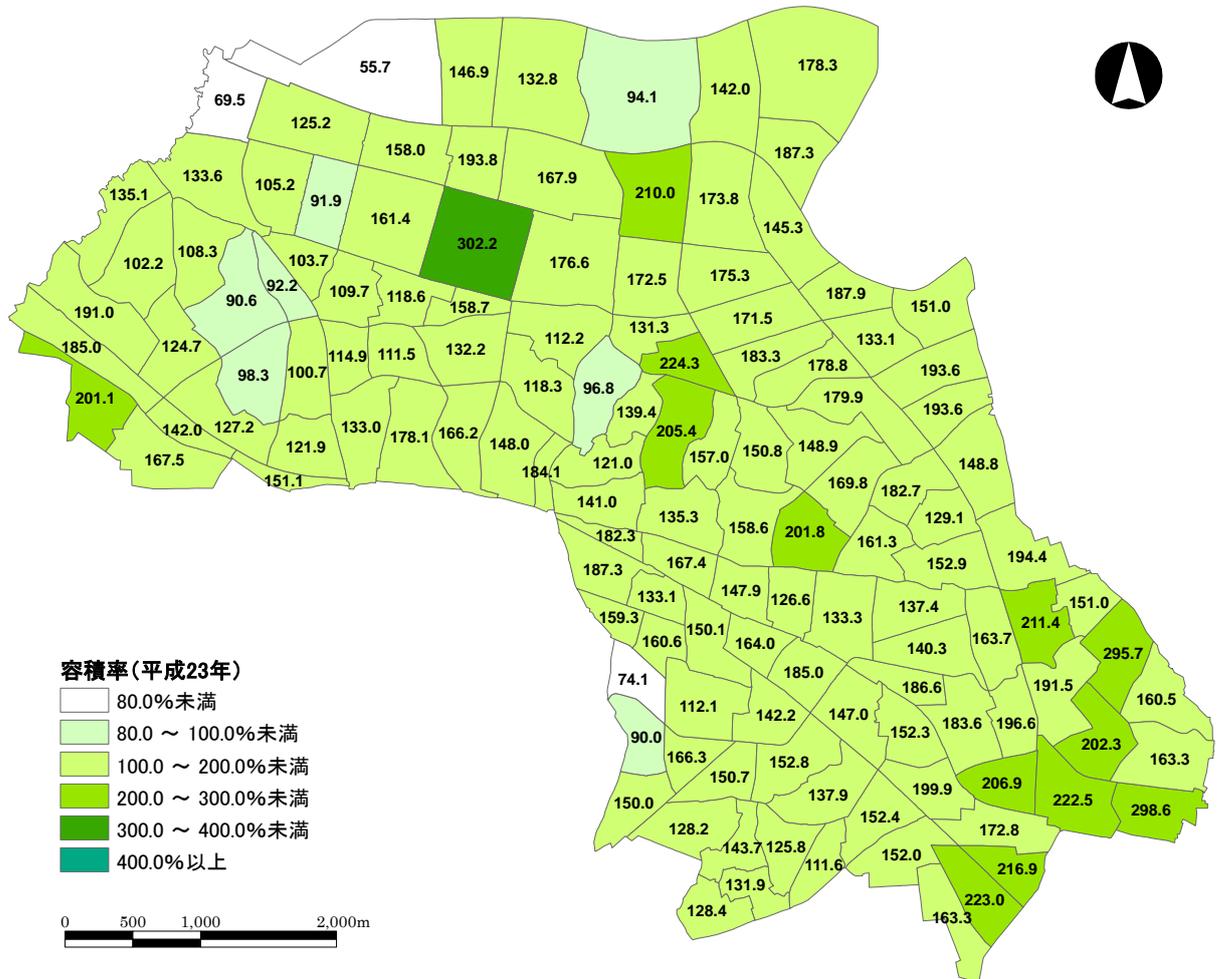
②容積率

$$\text{容積率 (\%)} = (\text{建物延床面積}) \div (\text{大分類宅地面積}) \times 100$$

容積率とは、大分類宅地面積に対する延床面積の割合のことで、地域・地区単位での土地の高度利用の程度を示す指標である。

- ・ 区全体の容積率は 156.9%であり、前回調査（147.8%）と比較して 9.1 ポイント増加している。
- ・ 容積率の最も高い地区は高島平二丁目（302.2%）で、次いで板橋一丁目（298.6%）、加賀二丁目（295.7%）、相生町（224.3%）、中丸町（223.0%）の順となっている。
- ・ 区南東部のうち、中山道（国道 17 号）及び山手通り（都道 317 号）沿道の地区で比較的容積率が高い傾向にある。
- ・ 容積率が低い地区は、前回調査と同様、下水道処理場のある新河岸三丁目（55.7%）、浄水場のある三園二丁目（69.5%）、城北中央公園のある桜川一丁目（74.1%）となっている。

容積率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

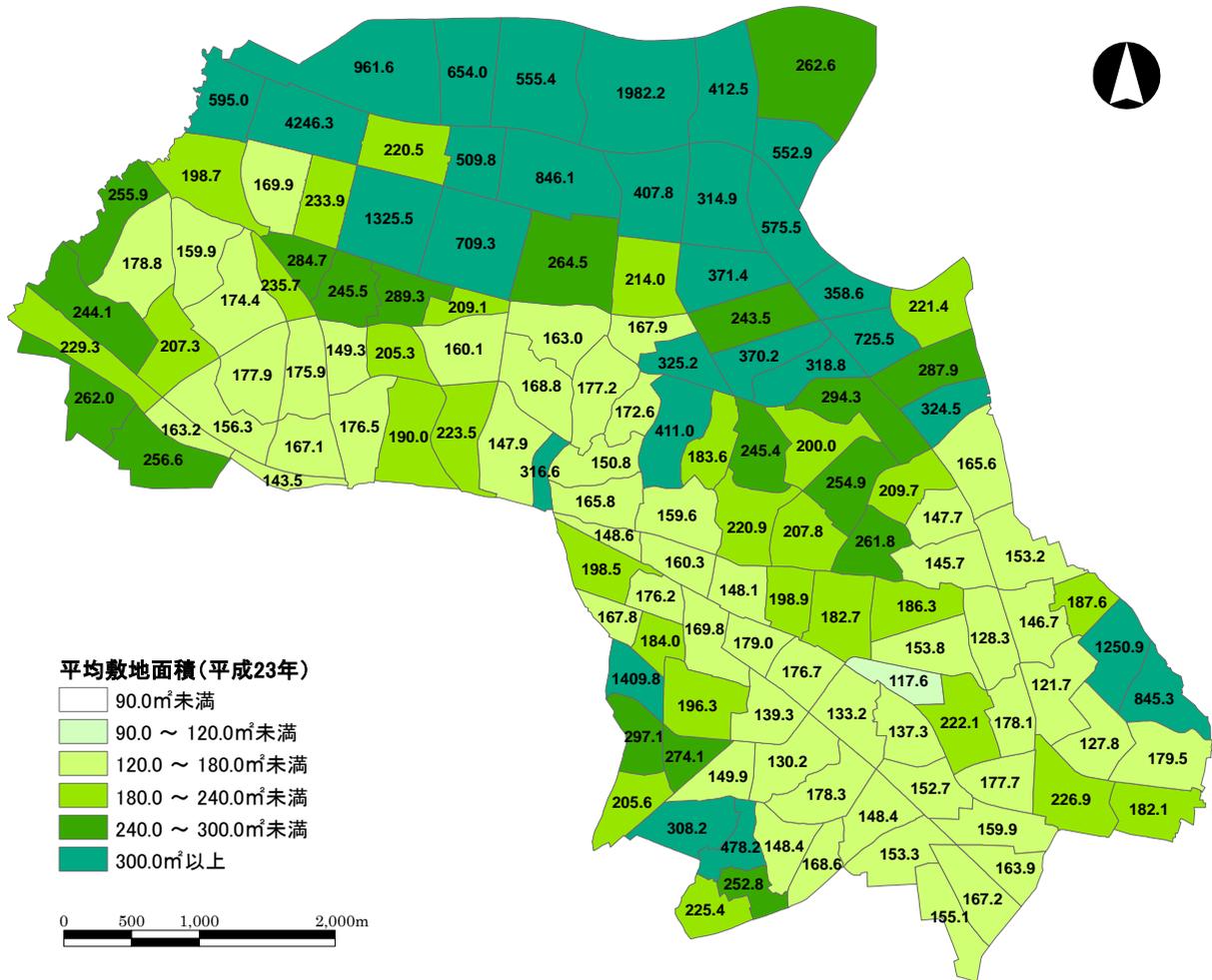
③平均敷地面積

$$\text{平均敷地面積 (m}^2\text{)} = (\text{大分類宅地面積}) \div (\text{建物棟数})$$

平均敷地面積とは、宅地面積を建物棟数で割った値であり、建物1棟当たりの敷地面積を示す指標である。この値が大きいほど、区画の大きい敷地ということになる。

- ・区全体の平均敷地面積は218.7 m²であり、前回調査(219.6 m²)と比較して0.9 m²減少している。
- ・平均敷地面積の最も大きい地区は、高島平六丁目(4,246.3 m²)で、次いで舟渡四丁目(1,982.2 m²)、桜川一丁目(1,409.8 m²)、高島平三丁目(1,325.5 m²)、加賀二丁目(1,250.9 m²)の順となっており、主に区北部など、大型工場施設や流通施設、公共施設が多く立地する地域で敷地規模が大きくなっている。
- ・一方、中板橋、仲宿、板橋三丁目、大和町では、いずれも平均敷地面積が130.0 m²未満となっており、早期に市街化が進んだ南東部において平均敷地面積が小さい傾向にある。

平均敷地面積(平成23年)



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用(平成25年度)】

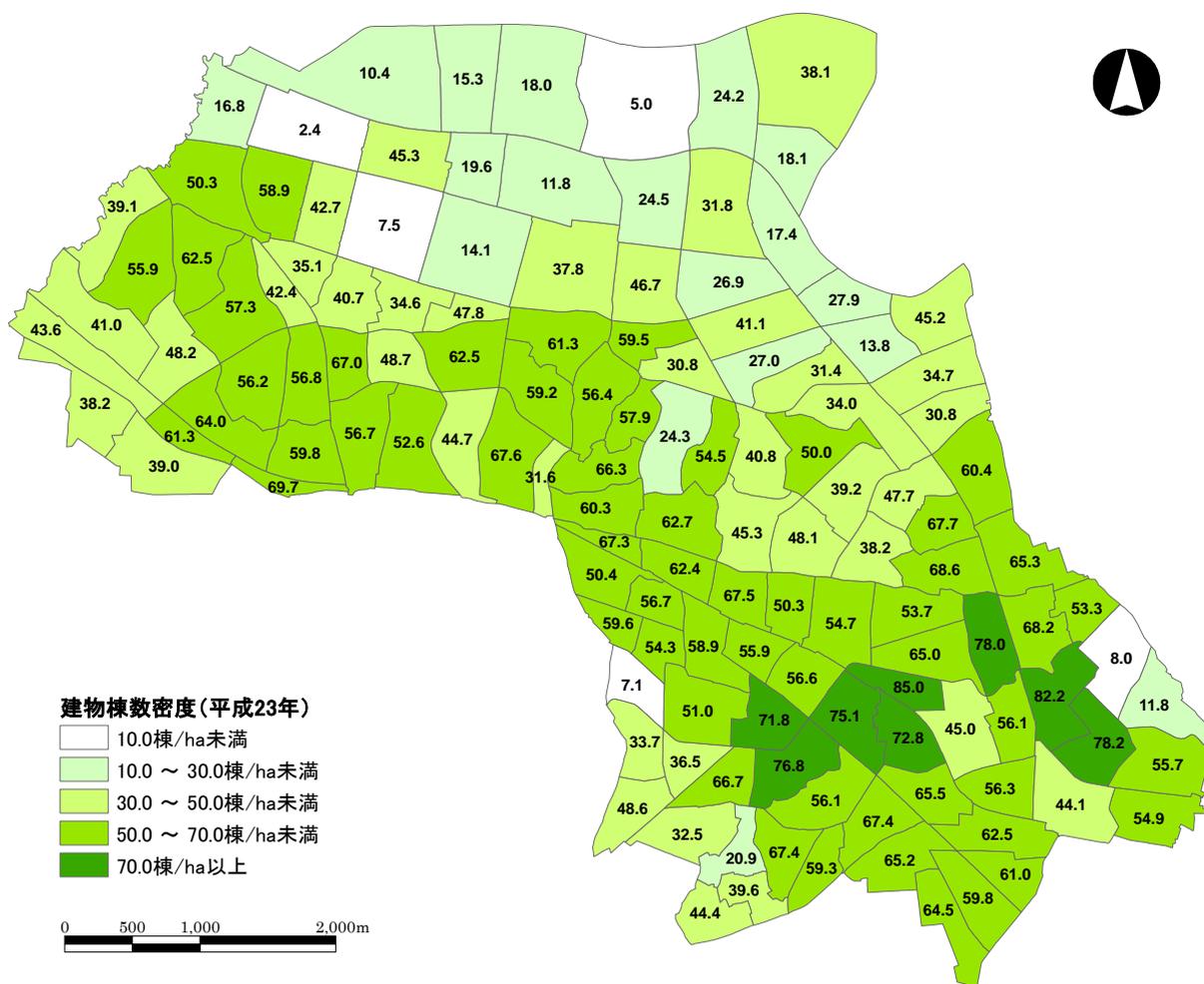
④建物棟数密度

$$\text{建物棟数密度 (棟/ha)} = (\text{全建物棟数}) \div (\text{大分類宅地面積})$$

建物棟数密度とは、宅地面積における単位面積当たりの建物の建て込み具合を示す指標である。この値が大きいかほど建物が密に建て込んでいるといえる。

- ・ 区全体の建物棟数密度は 45.7 棟/ha であり、前回調査 (45.5 棟/ha) と比較して若干増加している。
- ・ 建物棟数密度の最も高い地区は中板橋 (85.0 棟/ha) で、次いで仲宿 (82.2 棟/ha)、板橋三丁目 (78.2 棟/ha)、大和町 (78.0 棟/ha)、大谷口北町 (76.8 棟/ha) の順となっており、区南東部のうち特に環七通り (都道 318 号) より南側において、建物棟数密度の高い地区が多くみられる。

建物棟数密度 (平成 23 年)



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用 (平成 25 年度)】

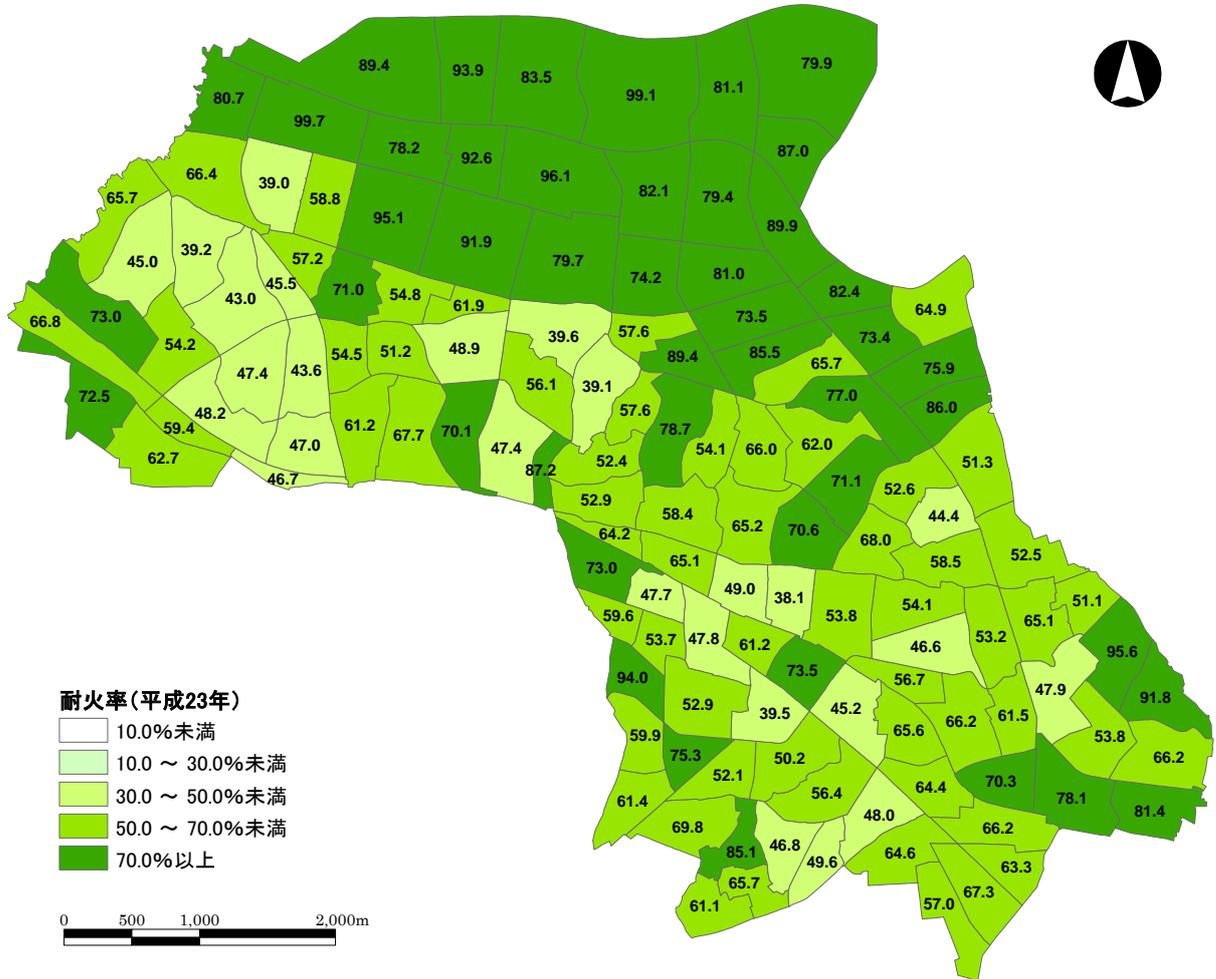
⑤耐火率

$$\text{耐火率 (\%)} = (\text{耐火造・準耐火造建築面積}) \div (\text{全建物建築面積}) \times 100$$

耐火率とは、全建築面積に占める耐火造及び準耐火造建築面積の割合のことであり、この値が高いほど不燃化が進んでいるといえる。

- ・ 区全体の耐火率は、昭和 56 年 44.2%、昭和 61 年 48.0%、平成 3 年 46.5%、平成 8 年 49.4%、平成 13 年 57.2%、平成 18 年 60.7%と推移し、平成 23 年では 65.3%となっている。
- ・ 耐火率が最も高い地区は高島平六丁目（99.7%）で、次いで舟渡四丁目（99.1%）、高島平九丁目（96.1%）と工業系用途地域が指定されている地区が続き、加賀二丁目（95.6%）、高島平三丁目（95.1%）と高層住宅や教育施設が集積する地区の順となっている。
- ・ 一方、耐火率が低い地区は、赤塚地区など専用独立住宅が多い区西部において、比較的多くみられる。

耐火率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

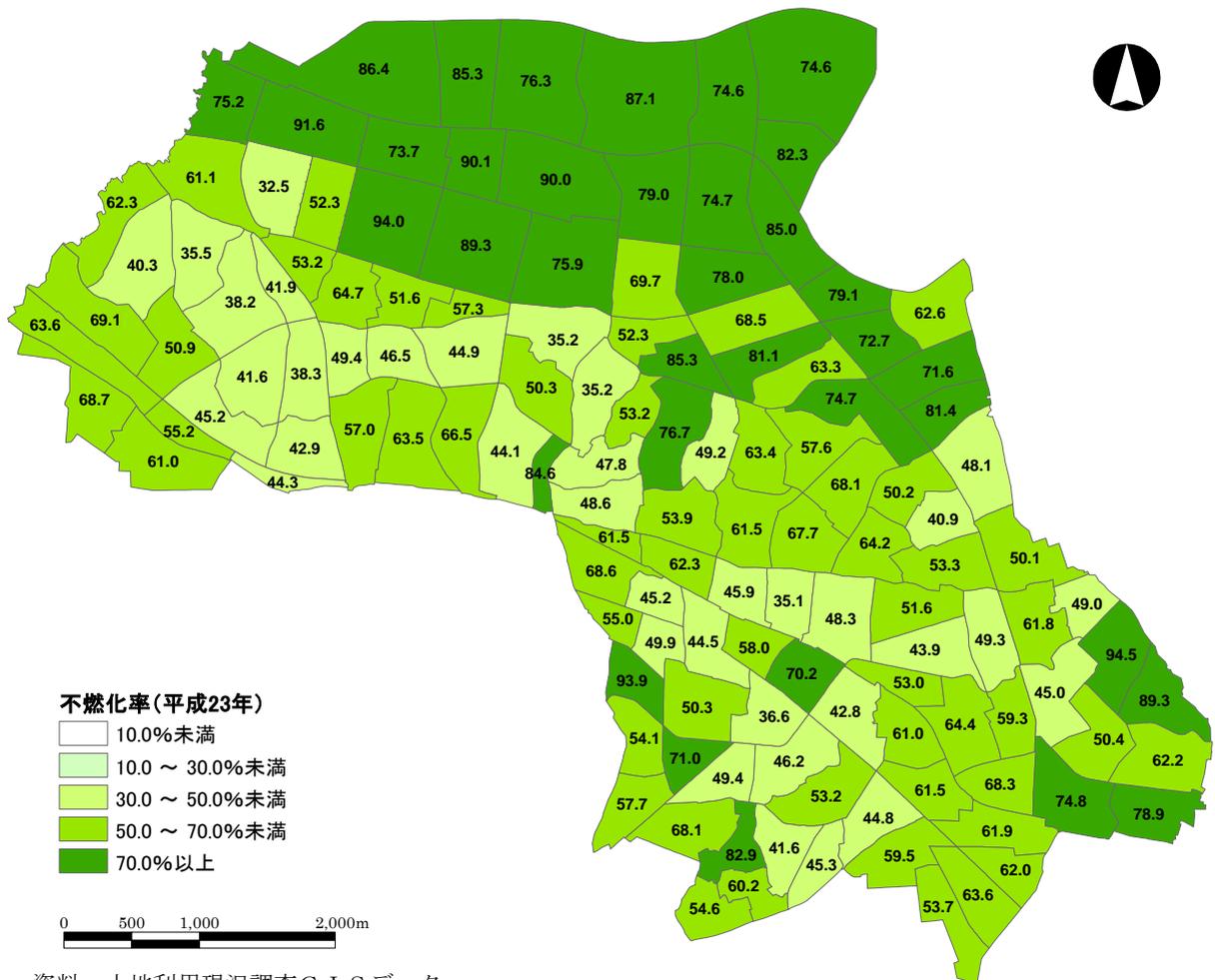
⑥不燃化率

$$\text{不燃化率 (\%)} = (\text{耐火造建築面積} + \text{準耐火造建築面積} \times 0.8) \div (\text{全建物建築面積}) \times 100$$

不燃化率とは、全建築面積に占める耐火造及び準耐火造建築面積の割合を示す指標である。耐火率と同様に都市の不燃化を示す指標であるが、準耐火造建築物については、係数(0.8)を掛けることで不燃化の割合を差し引いて算定する点が、耐火率と異なっている。

- ・ 区全体の不燃化率は、61.3%となっている。
- ・ 不燃化率が最も高い地区は加賀二丁目（94.5%）で、次いで高島平三丁目（94.0%）、桜川一丁目（93.9%）、高島平六丁目（91.6%）、高島平八丁目（90.1%）の順となっており、耐火率と同様に、工業系用途地域が指定されている地区や、高層住宅や公共系施設が集積する地区で高くなっている。
- ・ 一方、不燃化率が低い地区は、赤塚地区や、高島平五丁目、西台二丁目など、主に第一種低層住居専用地域に指定されている地区を中心に多くみられる。

不燃化率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

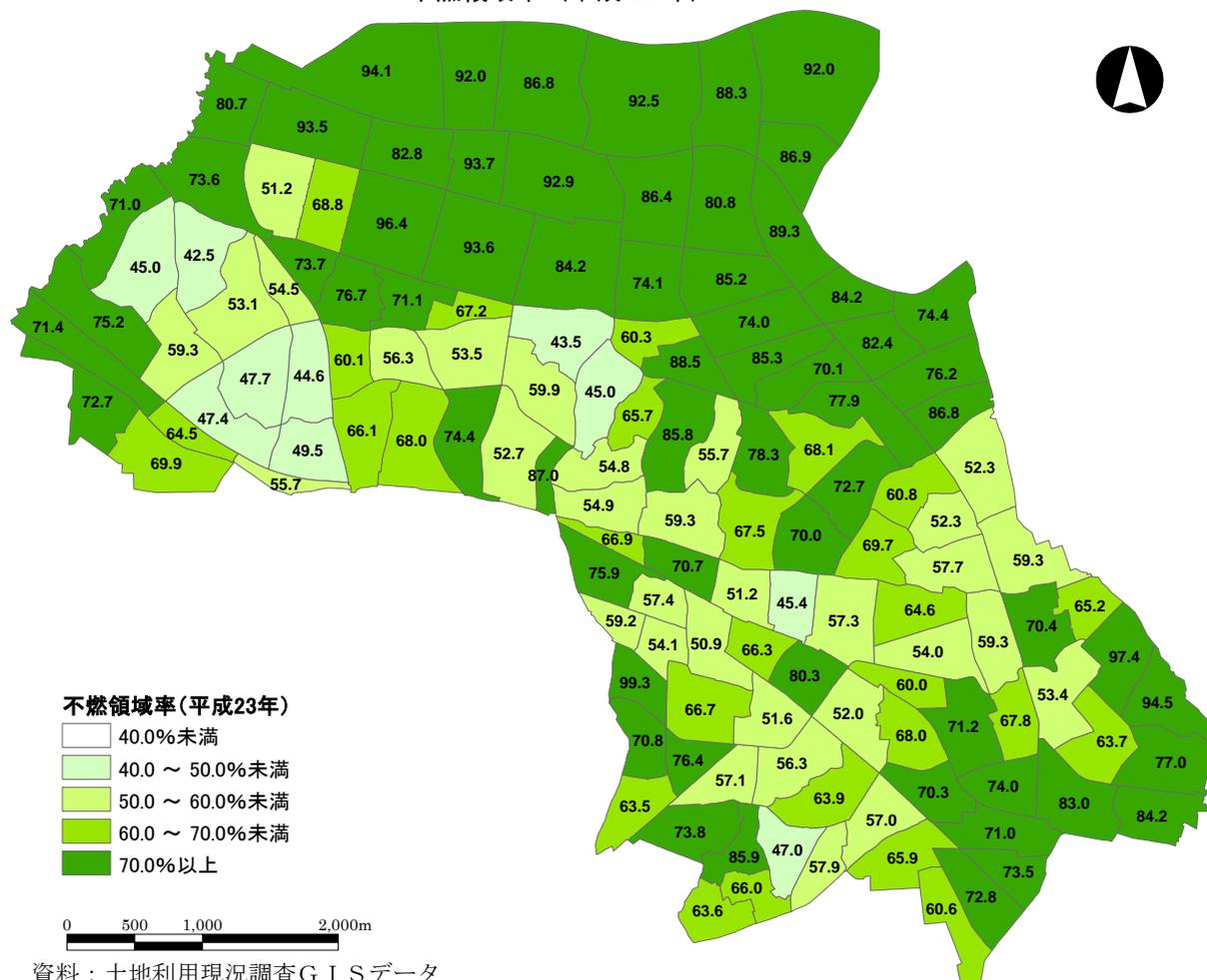
⑦不燃化領域率

$$\text{不燃領域率 (\%)} = \text{空地率}^{\ast} + \{ (1 - \text{空地率} \div 100) \times \text{不燃化率}^{\ast} \}$$

不燃領域率とは、地域に占める不燃領域（空地、耐火及び準耐火構造建物の建築面積）の割合のことであり、この値が高いほど市街地が延焼しにくくなることを示している。なお「都市防災対策手法の開発（建設省総合技術開発プロジェクト報告書）」では、不燃領域率が70%を超えると延焼による消失率はほぼゼロになるとされている。

- ・区全体の不燃領域率は、71.4%となっている。
- ・不燃領域率が70%を超える地区は、区北部に多く広がっているが、そのほかに南西部や北西部などのうち区縁辺部の地区においても多くみられる。
- ・一方、不燃領域率が最も低い地区は赤塚四丁目（42.5%）で、次いで西台二丁目（43.5%）、赤塚七丁目（44.6%）、成増四丁目及び西台一丁目（いずれも45.0%）の順となっており、区西部や中央部において、不燃領域率の低い地区が比較的多くみられる。

不燃領域率（平成23年）



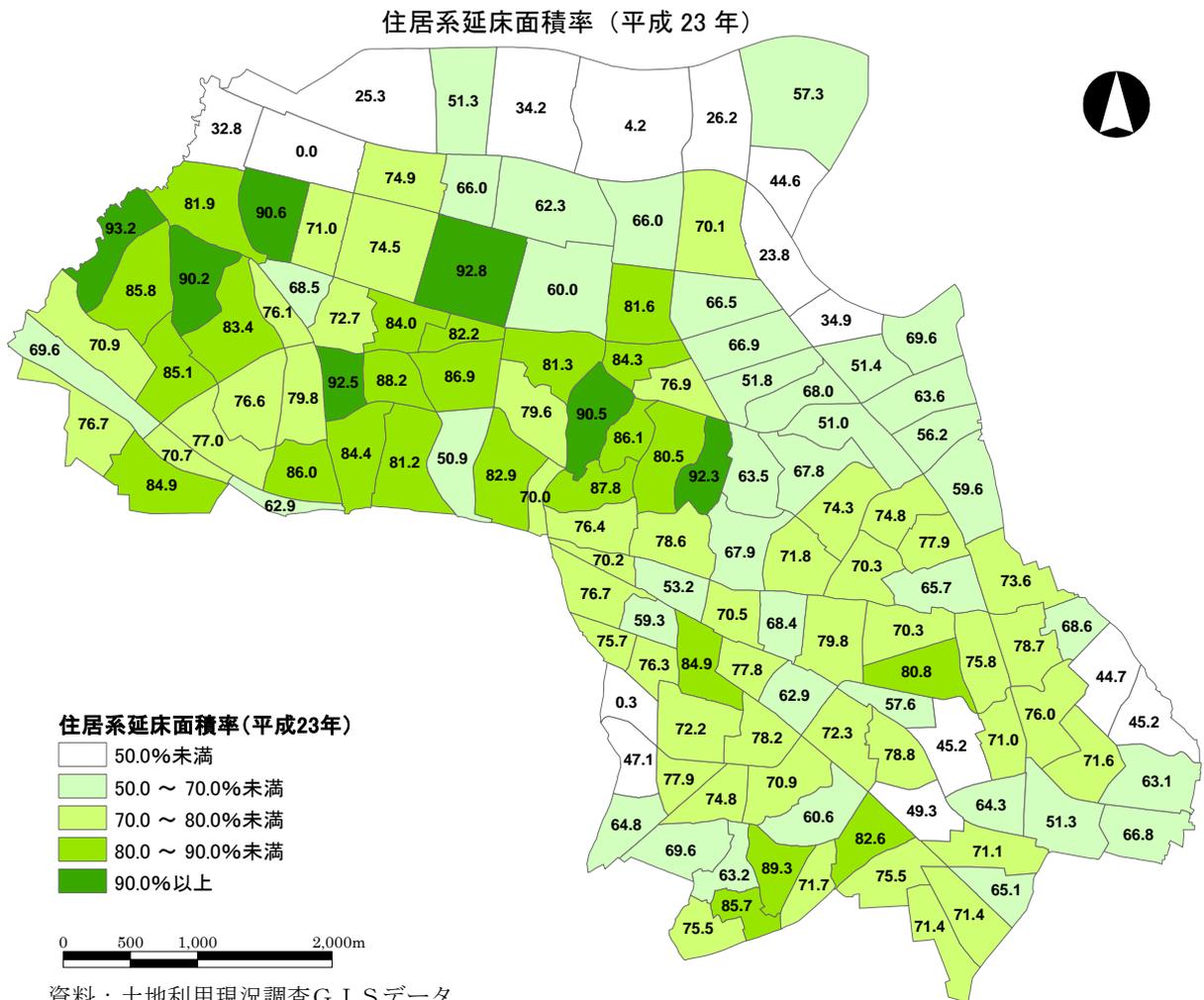
【出所：板橋区の土地利用（平成25年度）】

⑧用途別建物延床面積率

$$\text{住居系延床面積率 (\%)} = (\text{住居系延床面積}) \div (\text{全建物延床面積}) \times 100$$

住居系延床面積率とは、住居系（専用独立住宅と集合住宅）延床面積を全建物延床面積で割った値である。この値が大きいほど、住居としての建物利用が多いといえる。

- ・区全体の住居系延床面積率は68.0%であり、前回調査（65.9%）と比較して2.1ポイント増加している。
- ・住居系延床面積率が最も高い地区は成増五丁目（93.2%）で、次いで高島平二丁目（92.8%）、四葉一丁目（92.5%）、中台二丁目（92.3%）、高島平五丁目（90.6%）の順となっている。
- ・一方、住居系延床面積率が低い地区のうち、主に住居系用途地域が指定されている地区は、桜川一丁目（0.3%）、栄町（45.2%）、小茂根五丁目（47.1%）となっているが、これらの地区については、いずれも病院や教育施設などの公共施設の占める割合が高いことが影響していると考えられる。



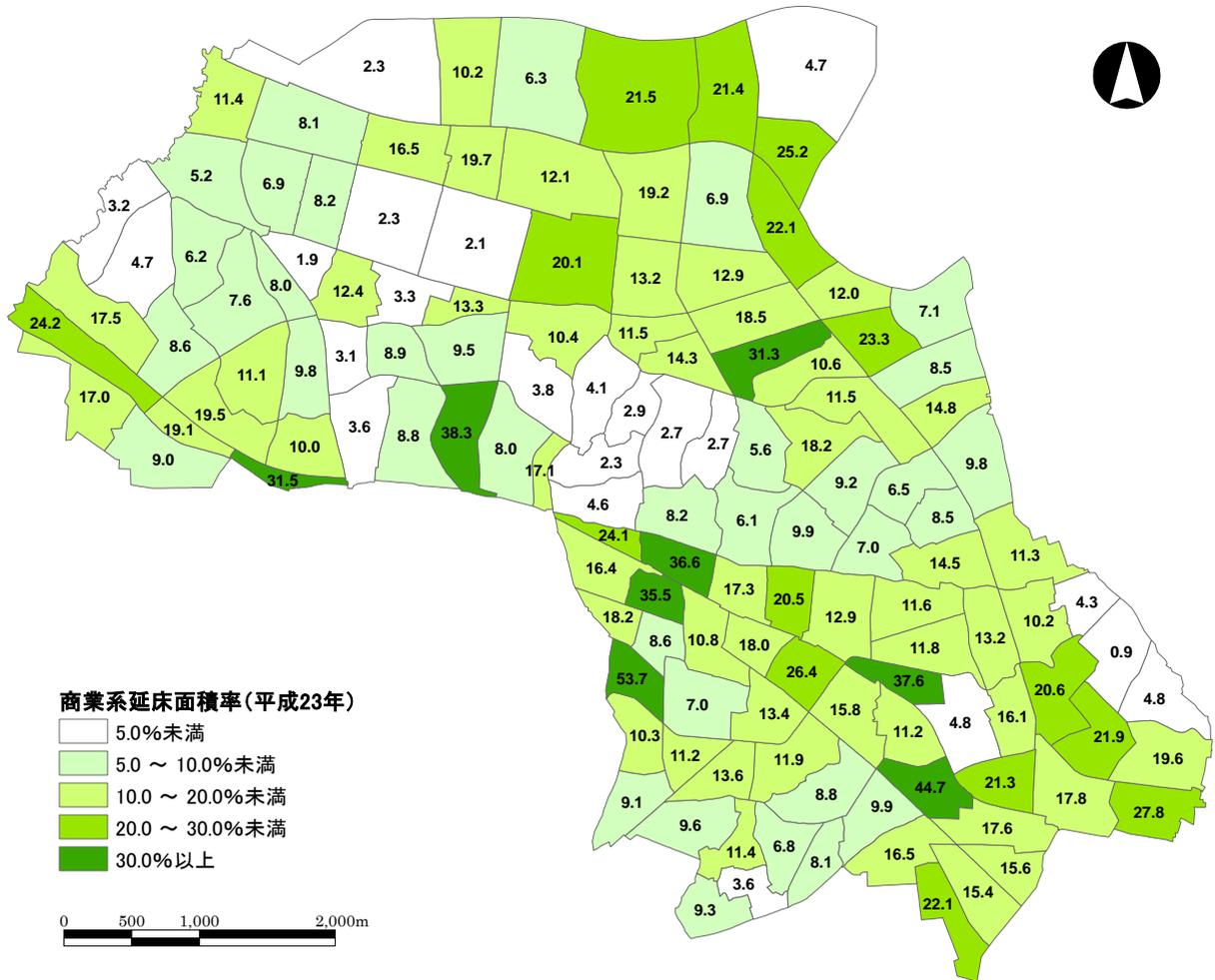
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

$$\text{商業系延床面積率 (\%)} = (\text{商業系延床面積}) \div (\text{全建物延床面積}) \times 100$$

商業系延床面積率とは、商業系（事務所建築物、専用商業施設等、住商併用建物、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設）延床面積を全建物延床面積で割った値である。

- ・ 区全体の商業系延床面積率は 12.9%であり、前回調査（14.0%）と比較して 1.1 ポイント減少している。
- ・ 商業系延床面積率が最も高い地区は桜川一丁目（53.7%）で、次いで大山町（44.7%）、徳丸二丁目（38.3%）、中板橋（37.6%）、常盤台四丁目（36.6%）の順となっている。
- ・ 東武東上線の駅周辺及び川越街道（国道 254 号）沿道、中山道（国道 17 号）沿道の地区において、商業系延床面積率が比較的高くなっている。

商業系延床面積率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ

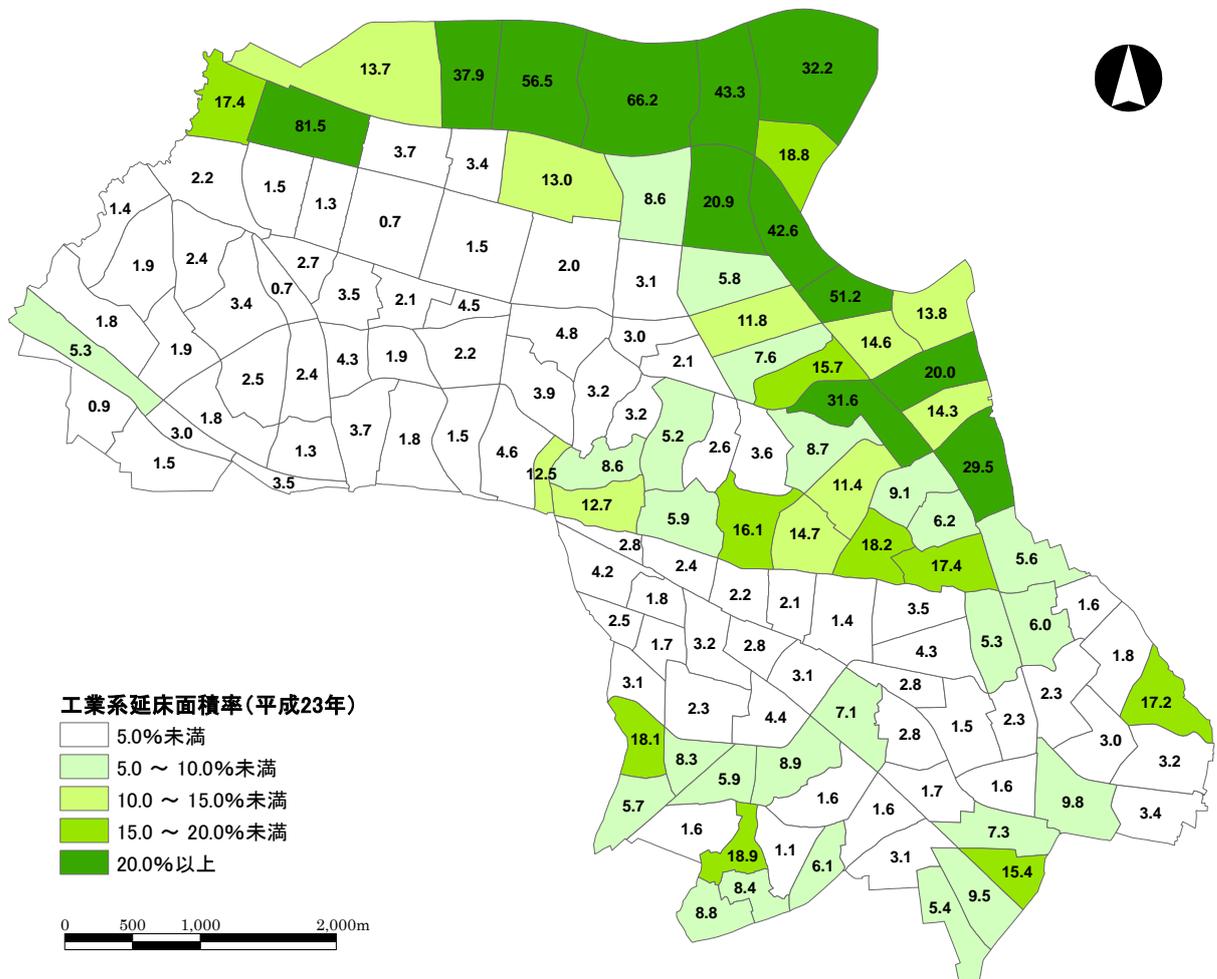
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

$$\text{工業系延床面積率 (\%)} = (\text{工業系延床面積}) \div (\text{全建物延床面積}) \times 100$$

工業系延床面積率とは、工業系（専用工場・作業所、住居併用工場・作業所、倉庫・運輸関係施設）延床面積を全建物延床面積で割った値である。

- ・区全体の工業系延床面積率は 9.7% であり、前回調査（11.1%）と比較して 1.4 ポイント減少している。
- ・工業系延床面積率が最も高い地区は高島平六丁目（81.5%）で、次いで舟渡四丁目（66.2%）、新河岸一丁目（56.5%）、東坂下一丁目（51.2%）、舟渡三丁目（43.3%）の順となっている。
- ・工業系用途地域が指定されているエリアのうち、特に区東部から北部にかけての地区では、規模の大きい工場等が多く分布していることから、工業系延床面積率が高くなっている。

工業系延床面積率（平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

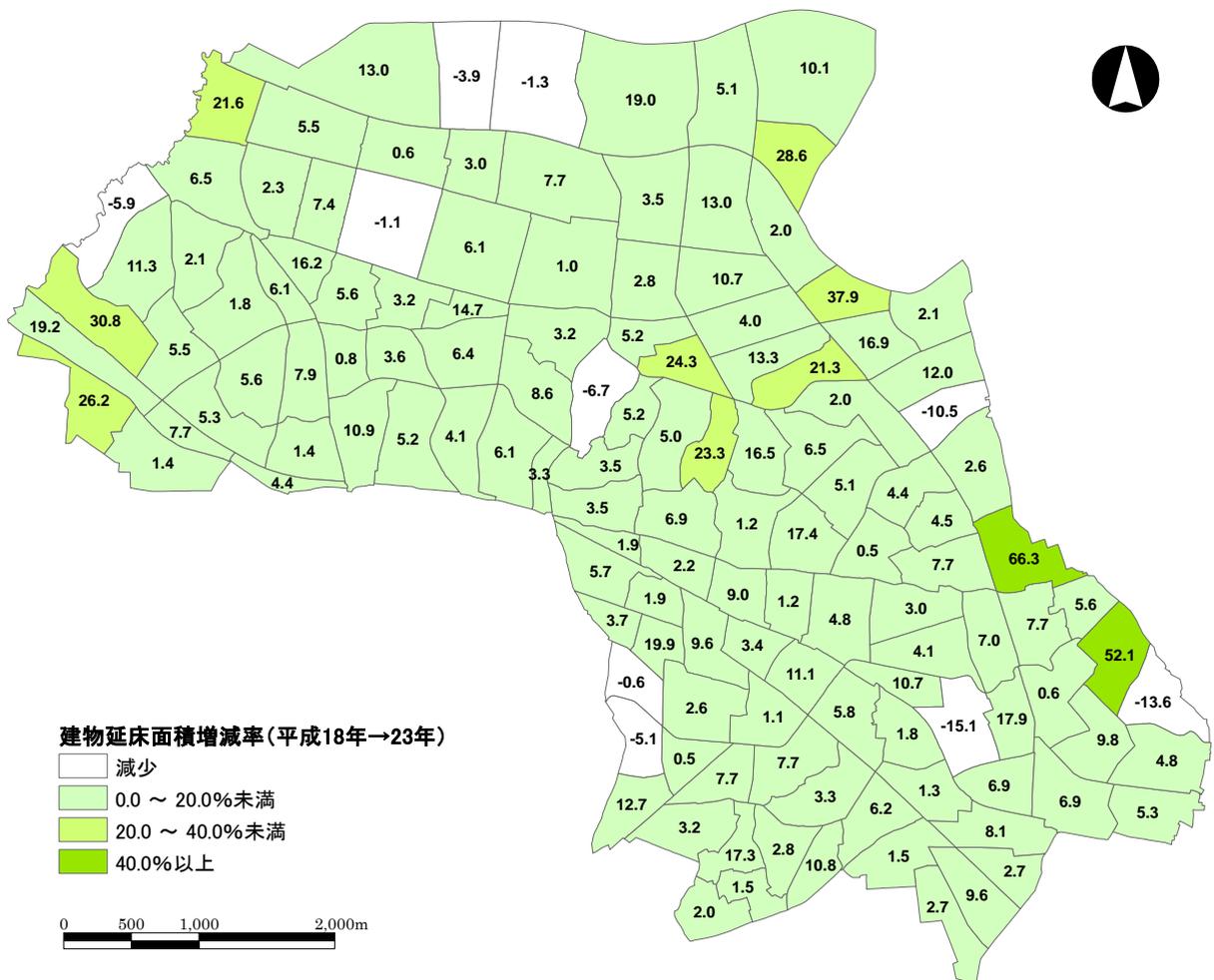
⑨用途・構造別建物延床面積の推移

$$\text{建物延床面積増減率 (\%)} = (\text{H23}-\text{H18 全建物延床面積}) \div (\text{H18 全建物延床面積}) \times 100$$

建物延床面積増減率とは、平成 18 年の全建物延床面積に対し、平成 23 年までの 5 年間に變化した全建物延床面積率を示す指標である。一般にはこの値が高いほど建物の新築や増築などの建築活動が活発であるといえる。

- ・区全体の建物延床面積の増減率は+7.4%であり、全体の約 93%の地区で建物延床面積が増加している。
- ・建物延床面積の増加率が最も高い地区は清水町(+66.3%)で、次いで加賀二丁目(+52.1%)、東坂下一丁目(+37.9%)、成増三丁目(+30.8%)、舟渡一丁目(+28.6%)の順となっている。
- ・反対に減少率が高い地区は、栄町(-15.1%)、加賀一丁目(-13.6%)、小豆沢一丁目(-10.5%)などである。

建物延床面積増減率（平成 18 年→平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

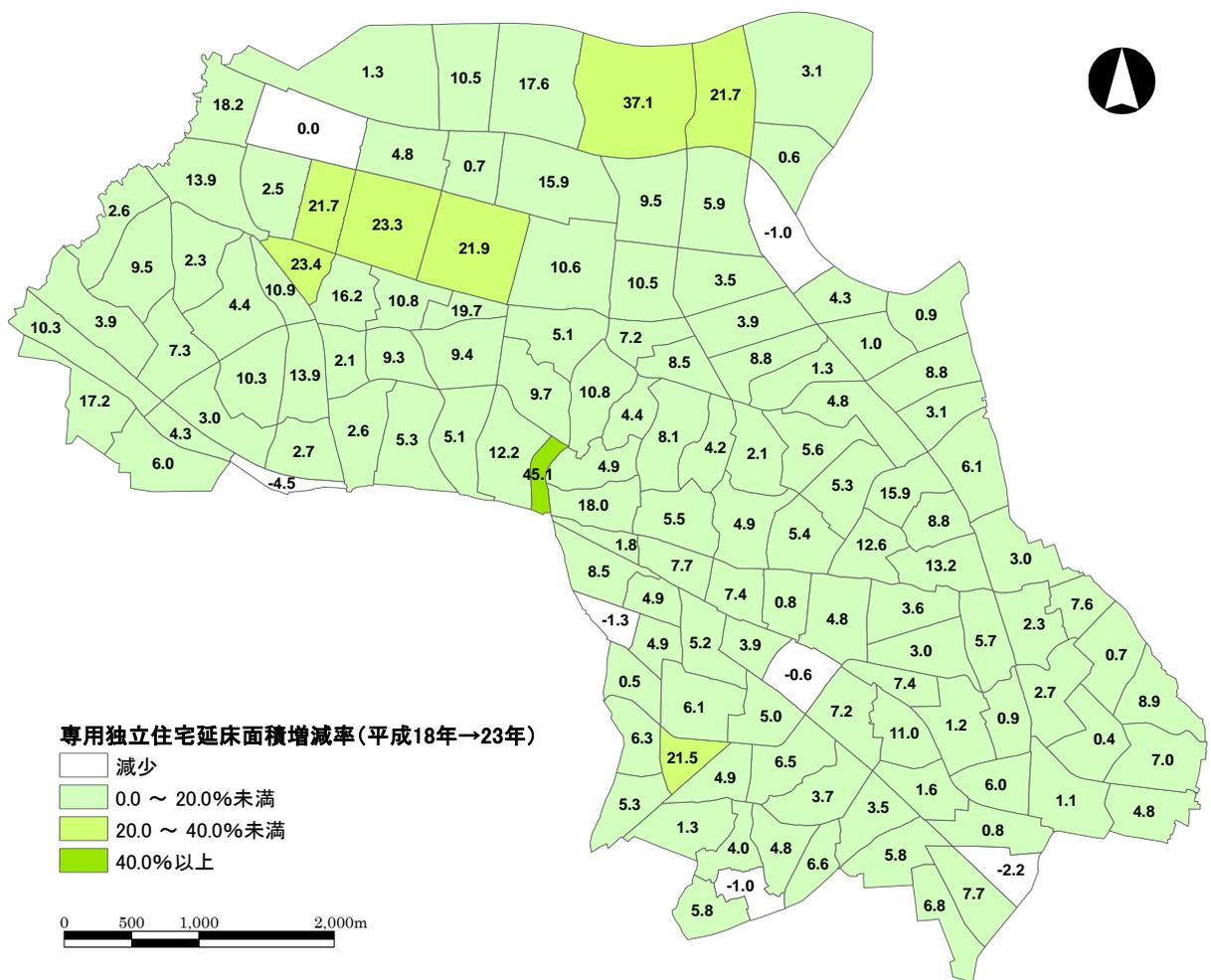
専用独立住宅延床面積増減率（％）

$$= \{ (H23-H18 \text{ 専用独立住宅延床面積}) \div (H18 \text{ 専用独立住宅延床面積}) \} \times 100$$

専用独立住宅延床面積の増減率とは、平成 18 年の専用独立住宅延床面積に対し平成 23 年までの 5 年間に变化した専用独立住宅延床面積率を示す指標である。一般にはこの値が高いほど専用独立住宅の新築や増築などの建築活動が活発であるといえる。

- ・区全体の専用独立住宅延床面積の増減率は+6.2%であり、全体の約 95%の地区で専用独立住宅の延床面積が増加している。
- ・専用独立住宅建物延床面積の増加率が最も高い地区は西台四丁目（+45.1%）で、次いで舟渡四丁目（+37.1%）、大門（+23.4%）、高島平三丁目（+23.3%）、高島平二丁目（+21.9%）の順となっており、主に区北部において比較的増加率の高い地区がみられる。

専用独立住宅延床面積増減率（平成 18 年→平成 23 年）



資料：土地利用現況調査GISデータ

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

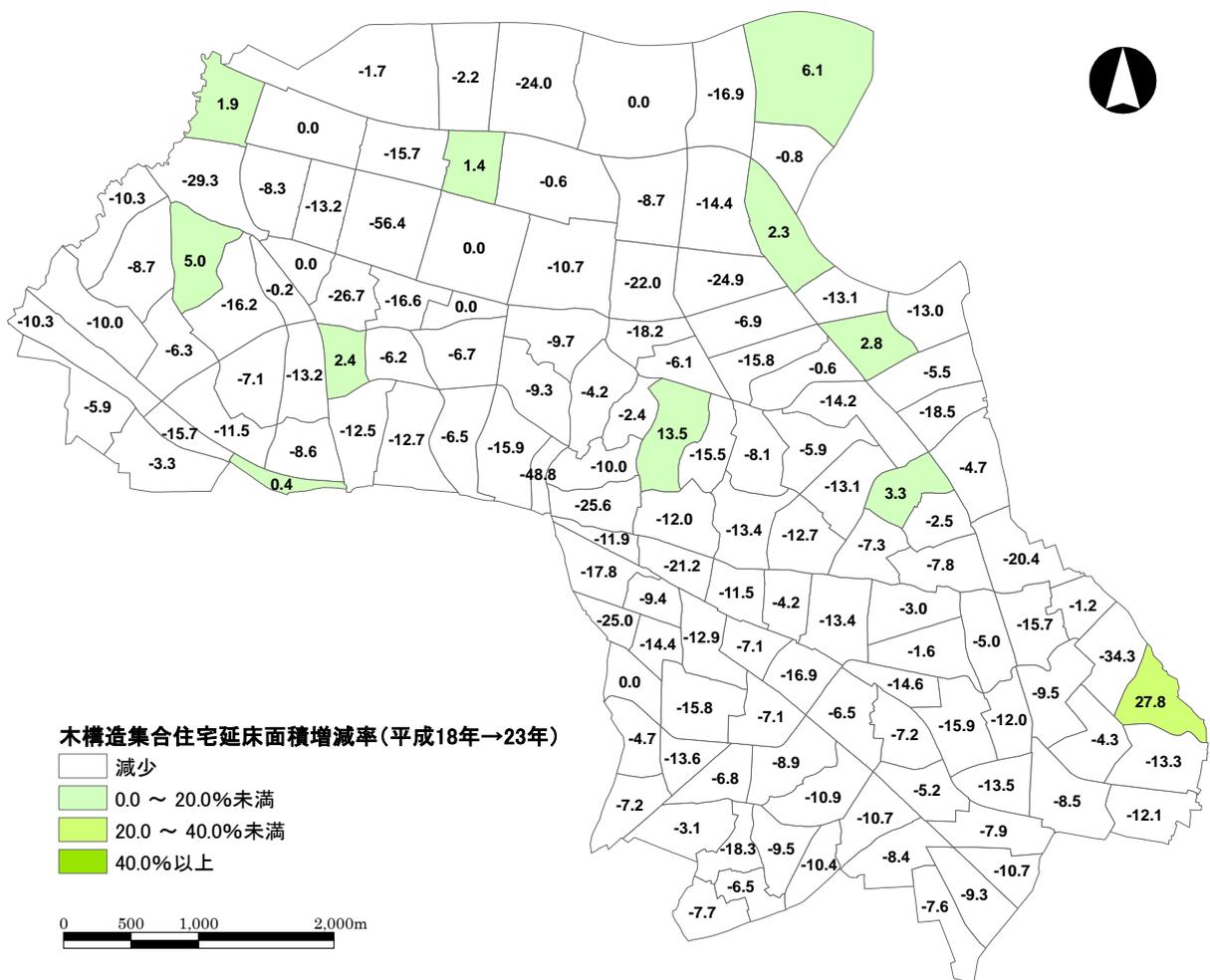
木構造集合住宅延床面積増減率 (%)

$$= \{ (H23-H18 \text{ 木構造集合住宅延床面積}) \div (H18 \text{ 木構造集合住宅延床面積}) \} \times 100$$

木構造^{*}集合住宅延床面積の増減率とは、平成 18 年の木構造集合住宅延床面積に対し平成 23 年までの 5 年間に变化した木構造集合住宅延床面積率を示す指標である。この値がマイナスを示していれば、木構造の集合住宅が減少しているといえる。(※木構造とは、「防火造」及び「木造」の建物をいう。)

- ・ 全集合住宅延床面積に占める木構造集合住宅延床面積の割合は、約 8 %となっている。
- ・ 区全体の木構造集合住宅延床面積の増減率は-9.9%であり、前回調査から木構造集合住宅の延床面積が増加している地区は、全体の約 8 %に止まっている。

木構造集合住宅延床面積増減率 (平成 18 年→平成 23 年)



資料：土地利用現況調査GISデータ

【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

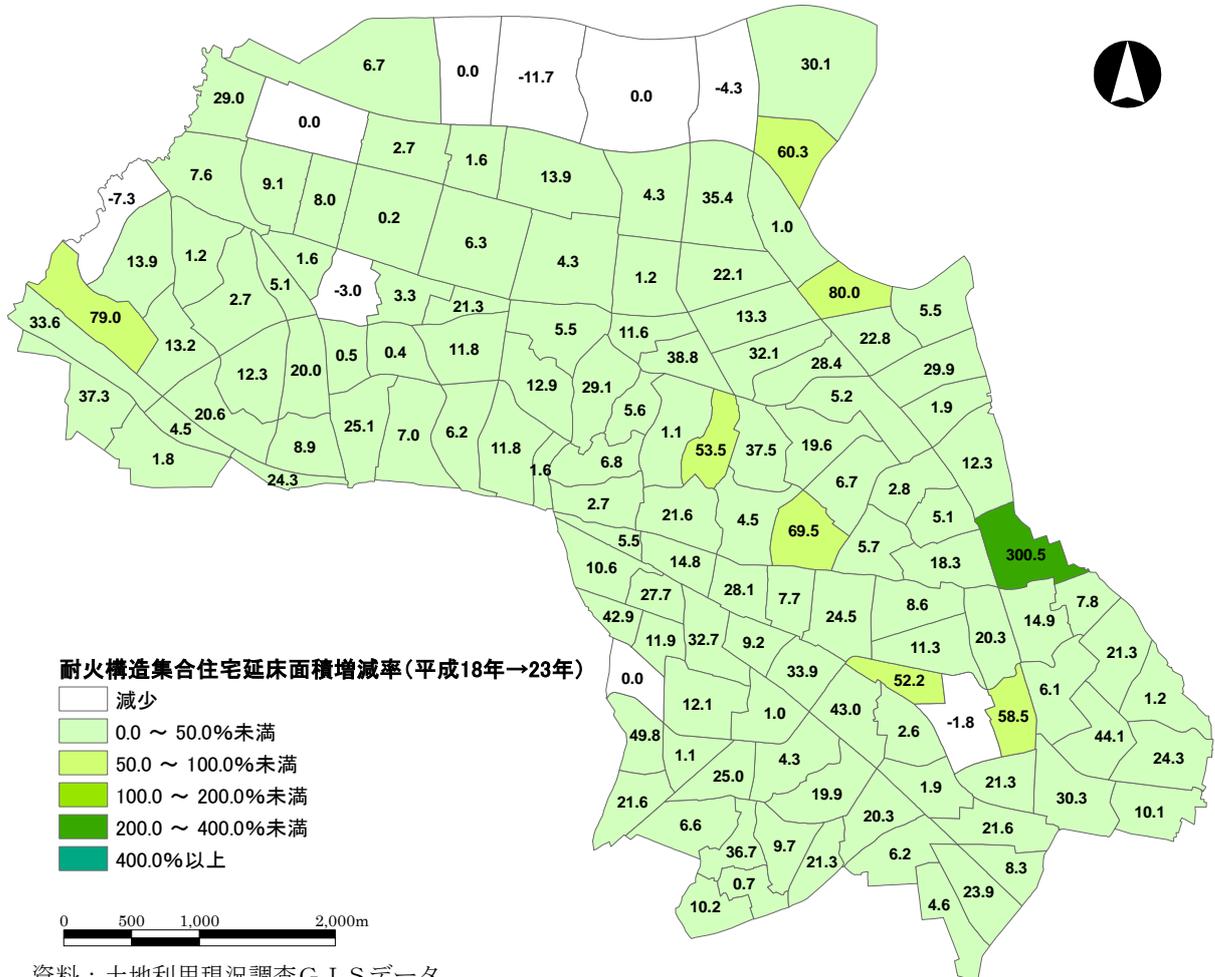
耐火構造集合住宅延床面積増減率（％）

$$= \{ (H23 - H18 \text{ 耐火構造集合住宅延床面積}) \div (H18 \text{ 耐火構造集合住宅延床面積}) \} \times 100$$

耐火構造*集合住宅延床面積の増減率とは、平成 18 年の耐火構造集合住宅延床面積に対し平成 23 年までの 5 年間に变化した耐火構造集合住宅延床面積率を示す指標である。（※耐火構造とは、「耐火造」及び「準耐火造」の建物をいう。）

- ・全集合住宅延床面積に占める耐火構造集合住宅延床面積の割合は、約 92%となっている。
- ・区全体の耐火構造集合住宅延床面積の増減率は+15.7%であり、全体の約 93%の地区で耐火構造集合住宅の延床面積が増加している。
- ・耐火構造集合住宅延床面積の増加率が最も高い地区は、大規模集合住宅が建設された清水町（+300.5%）で、次いで東坂下一丁目（+80.0%）、成増三丁目（+79.0%）、前野町二丁目（+69.5%）、舟渡一丁目（+60.3%）の順となっている。

耐火構造集合住宅延床面積増減率（平成 18 年→平成 23 年）



【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

概 観

■土地利用現況調査からみた今後のまちづくり課題

土地利用現況調査の結果を踏まえ、今後のまちづくりの課題を以下に整理する。

○産業振興と住環境の保全に配慮した住工共存のまちづくり

- ・土地利用の推移をみると、工業系用地及び商業系用地は減少しているのに対し、住居系用地、特に集合住宅用地が増加傾向で推移しており、これは建物延床面積率においても同様の傾向を示している。
- ・特に近年では工場跡地などに大規模な集合住宅が建設される傾向が多くみられ、工業系用途地域に指定されている地区においても、住居系用地の割合が高まっている。
- ・これら住居系建物の立地が進行している工業系市街地については、一部で地区計画により操業環境の維持と良好な街並み形成が図られているが、他の地区においても、産業の振興と住環境の保全に配慮した住工共存のまちづくりを進めていく必要がある。

○うるおいある景観と環境負荷の低減に寄与するみどりの保全と創出

- ・区内の農地及び緑地は一貫して減少傾向にあり、区北部の新河岸川沿いや西部では一部に緑が残っているものの、早くから市街地が形成された南東部では、そのほとんどが消失している状況にある。
- ・農地や樹林地などの緑は、都市にうるおいをもたらす重要な景観要素の一つであるとともに、ヒートアイランド現象の緩和や二酸化炭素の吸収により、環境負荷の低減に寄与する貴重な地域資源となっている。このため、区内に残る緑については引き続き保全を図るとともに、新たな緑の創出に向けた取り組みも併せて進めていく必要がある。

○防災性の高い安全な市街地の形成

- ・区全体の耐火率は一貫して増加傾向にある。また、不燃領域率については、安全基準（延焼拡大が生じない）とされる70%超の町丁目が全体の半数近くに達しており、火災に対する安全性は確実に向上している。
- ・その一方で、区内には、耐火率や不燃領域率が低くかつ建物が建て込んでいるなど、災害時に被害の拡大が懸念される地区も依然みられることから、引き続き、建築物の不燃化や耐震化を進めるとともに、都市基盤の整備・改善、延焼遮断帯となる空地の確保などにより、防災性の高い安全な市街地の形成を図る必要がある。
- ・また近年、局地的な集中豪雨が増加するなか、農地や樹林地、公園・運動場などの土壌は、浸透効果により、宅地内への急激な雨水の流出を抑制する防災機能を併せ持つことから、こうした緑の空間については、防災の面からも、引き続き保全と創出を図る必要がある。

○地区の特性に応じたまちづくりの検討

- ・区全体の平均敷地面積は、減少傾向が続いている。特に早期に市街化が進んだ区の東側では、敷地の細分化などにより平均敷地面積も小さくなっていることから、市街地環境の維持・改善に向けて、敷地細分化の抑制に向けたルール作りを進めていく必要がある。
- ・赤塚や徳丸などの区西部では、専用独立住宅の立地が多く、その平均敷地規模も他の地域に比べて広がっている。人口も増加傾向で推移しており、農地や空地なども多いことから、住宅供給の需要は引き続き高いものと予測される。このため今後は、ゆとりある良好な居住環境の保全や、環境面にも配慮した適切な土地利用の誘導に向けた取り組みを進めていく必要がある。
- ・高島平などの区北部では、主に南側で大規模な住宅団地などが立地する住居系の土地利用、北側で工業系の土地利用がなされており、宅地造成によるゆとりある街区と公共・公益施設や都市基盤の整備された市街地が形成されている。しかしながら近年は、世帯分離などに伴い人口の減少が進んでいることから、今後は、産業地が隣接する地域条件を活かし、職住近接の魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

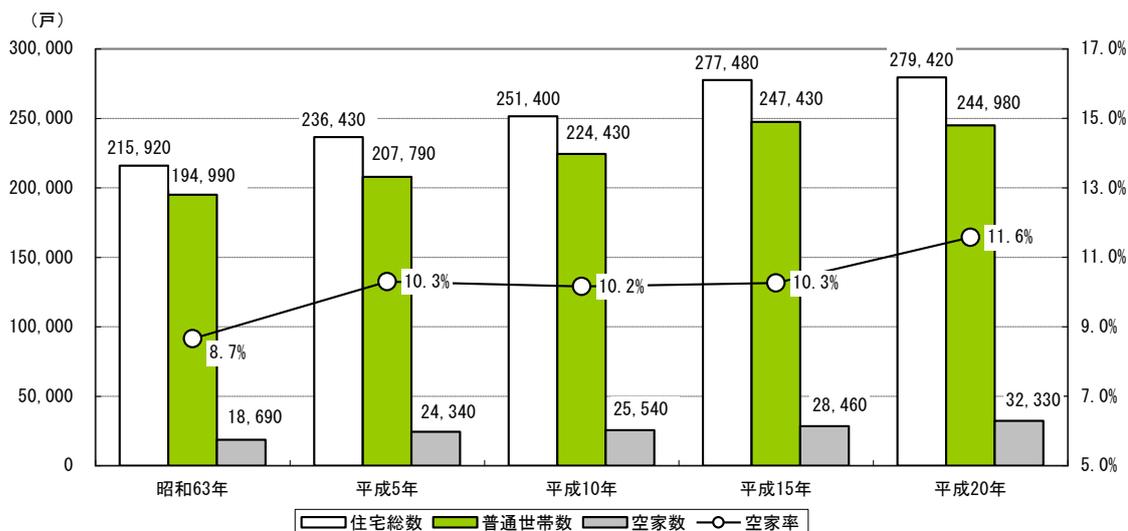
【出所：板橋区の土地利用（平成 25 年度）】

(5) 住宅

① 住宅ストック

平成 20 年の住宅総数は、平成 15 年の 277,480 戸から約 2,000 戸増加しており、279,420 戸となっている。住宅総数は普通世帯数（244,980 世帯）を上回っており、空き家数は 32,330 戸となっている。空き家率を見ると、平成 20 年は 11.6%（32,330 戸）で、平成 15 年から 1.3 ポイント増加しており、特別区部平均の 11.3% とほぼ同水準となっている。

■ 住宅総数および空き家数



■ 空き家数および空き家率 (23 区)

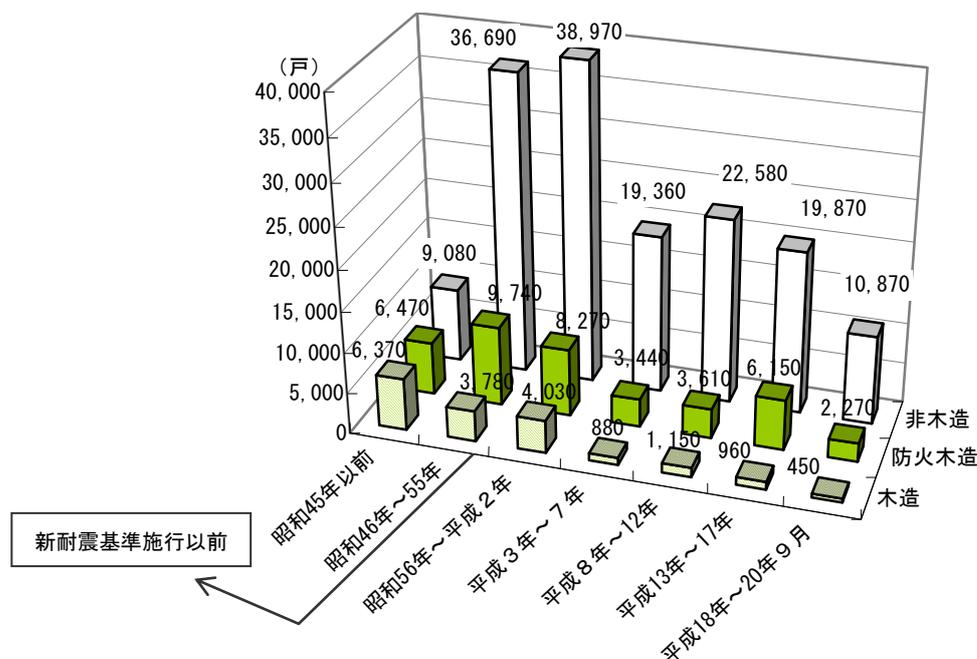
順位	区名称	空き家総数 (戸)	空家率 (%)	順位	区名称	空き家総数 (戸)	空家率 (%)
1	千代田区	8,380	25.8%	13	板橋区	32,330	11.6%
2	中央区	24,230	25.4%	14	特別区部	544,760	11.3%
3	目黒区	27,720	16.3%	15	杉並区	32,690	10.3%
4	台東区	15,200	15.1%	16	北区	19,110	10.3%
5	渋谷区	20,250	13.7%	17	文京区	11,580	10.2%
6	豊島区	21,680	12.9%	18	練馬区	33,280	10.0%
7	荒川区	13,770	12.8%	19	港区	13,920	9.9%
8	新宿区	27,210	12.6%	20	江戸川区	29,920	9.5%
9	足立区	38,730	12.5%	21	中野区	17,500	9.1%
10	大田区	43,700	12.2%	22	墨田区	11,430	9.1%
11	葛飾区	24,130	11.8%	23	江東区	18,320	8.3%
12	品川区	24,890	11.7%	24	世田谷区	34,790	7.6%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

②構造と建築時期

平成 20 年の居住世帯のある住宅（243,980 戸）のうち、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、29.6%（72,130 戸）となっている。また、新耐震基準施行以前に建設された住宅で木造又は防火木造のものは 10.8%（26,360 戸）、非木造のものは 18.8%（45,770 戸）となっている。

■構造別建築時期別専用住宅数



	総数	木造	防火木造	非木造
住宅総数	243,980	22,190	48,200	173,510
	100.0%	9.1%	19.8%	71.1%
新耐震基準以前	72,130	10,150	16,210	45,770
	29.6%	4.2%	6.6%	18.8%
昭和45年以前	21,920	6,370	6,470	9,080
	9.0%	2.6%	2.7%	3.7%
昭和46年～55年	50,210	3,780	9,740	36,690
	20.6%	1.5%	4.0%	15.0%
新耐震基準以降	142,860	7,470	23,740	111,650
	58.6%	3.1%	9.7%	45.8%
昭和56年～平成2年	51,270	4,030	8,270	38,970
	21.0%	1.7%	3.4%	16.0%
平成3年～7年	23,680	880	3,440	19,360
	9.7%	0.4%	1.4%	7.9%
平成8年～12年	27,340	1,150	3,610	22,580
	11.2%	0.5%	1.5%	9.3%
平成13年～17年	26,980	960	6,150	19,870
	11.1%	0.4%	2.5%	8.1%
平成18年～20年9月	13,590	450	2,270	10,870
	5.6%	0.2%	0.9%	4.5%

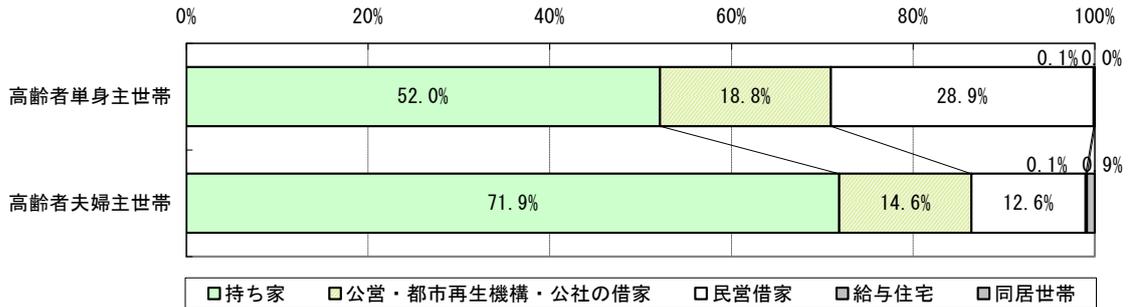
【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

③高齢者の住まい

高齢者の住まいを住宅の所有関係別に見ると、高齢単身の主世帯では、持ち家の占める割合が52.0%（9,340世帯）と最も多く、民営借家が28.9%（5,180世帯）と続いている。高齢夫婦では、特に持ち家が高く71.9%（11,550世帯）となっており、民営借家の割合は12.6%（2,020世帯）にとどまる。

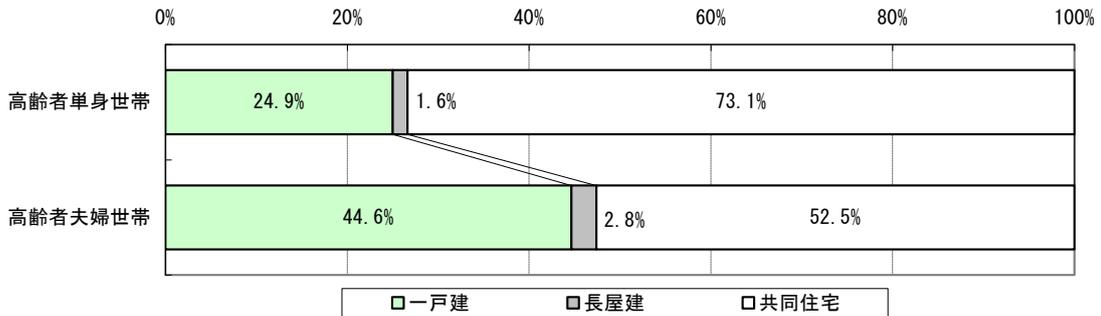
高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯ともに、共同住宅居住者が最も多くなっている。また、高齢単身世帯の24.9%（4,470世帯）が一戸建て居住者となっている。

■所有関係別 高齢単身・夫婦主世帯割合



	総数	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	同居世帯
高齢者単身主世帯	17,950	9,340	3,370	5,180	20	0
	100.0%	52.0%	18.8%	28.9%	0.1%	0.0%
高齢者夫婦主世帯	16,070	11,550	2,340	2,020	20	140
	100.0%	71.9%	14.6%	12.6%	0.1%	0.9%

■建て方別 高齢単身・夫婦主世帯割合



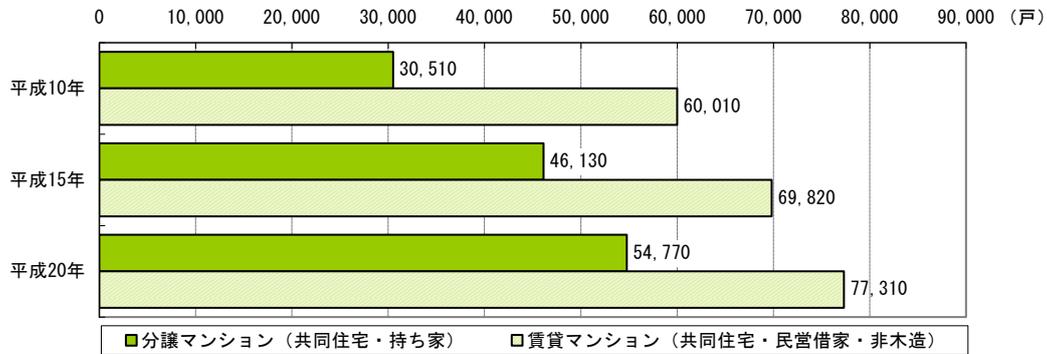
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
高齢者単身世帯	17,950	4,470	290	13,120
	100.0%	24.9%	1.6%	73.1%
高齢者夫婦世帯	15,930	7,100	440	8,360
	100.0%	44.6%	2.8%	52.5%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

④ マンションストック

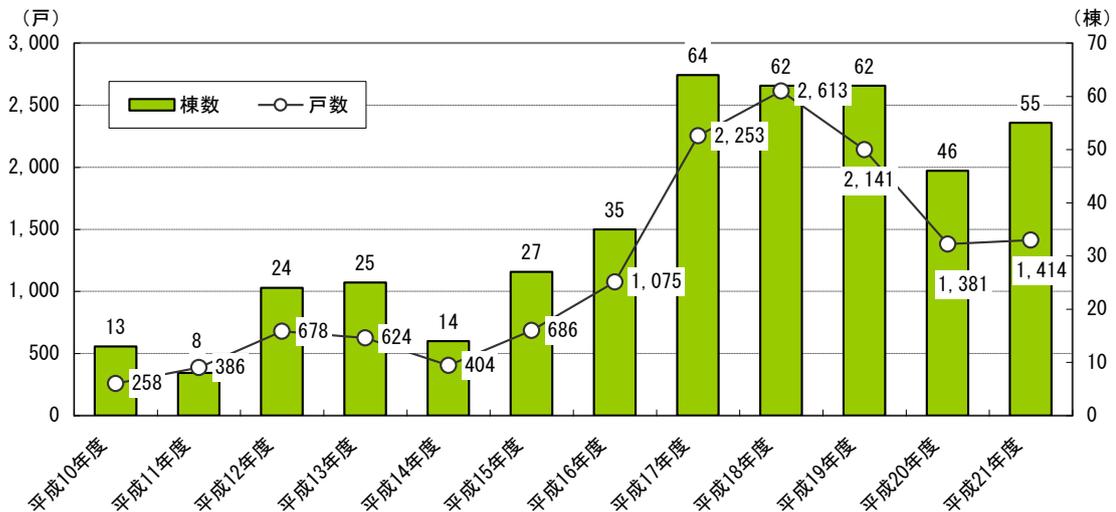
分譲マンション※（持ち家の共同住宅）戸数は、平成15年に46,130戸であったものが、平成20年には54,770戸に増加している。賃貸マンション（民営借家の非木造共同住宅）戸数も同様に69,820戸から77,310戸へ増加している。

■ 所有関係別マンション戸数



ワンルームマンションは、平成17～19年度の3年間で7,007戸（年平均2,300戸）が供給されている。しかし、平成20年度以降の供給戸数は年平均1,400戸となっている。

■ ワンルームマンションの状況



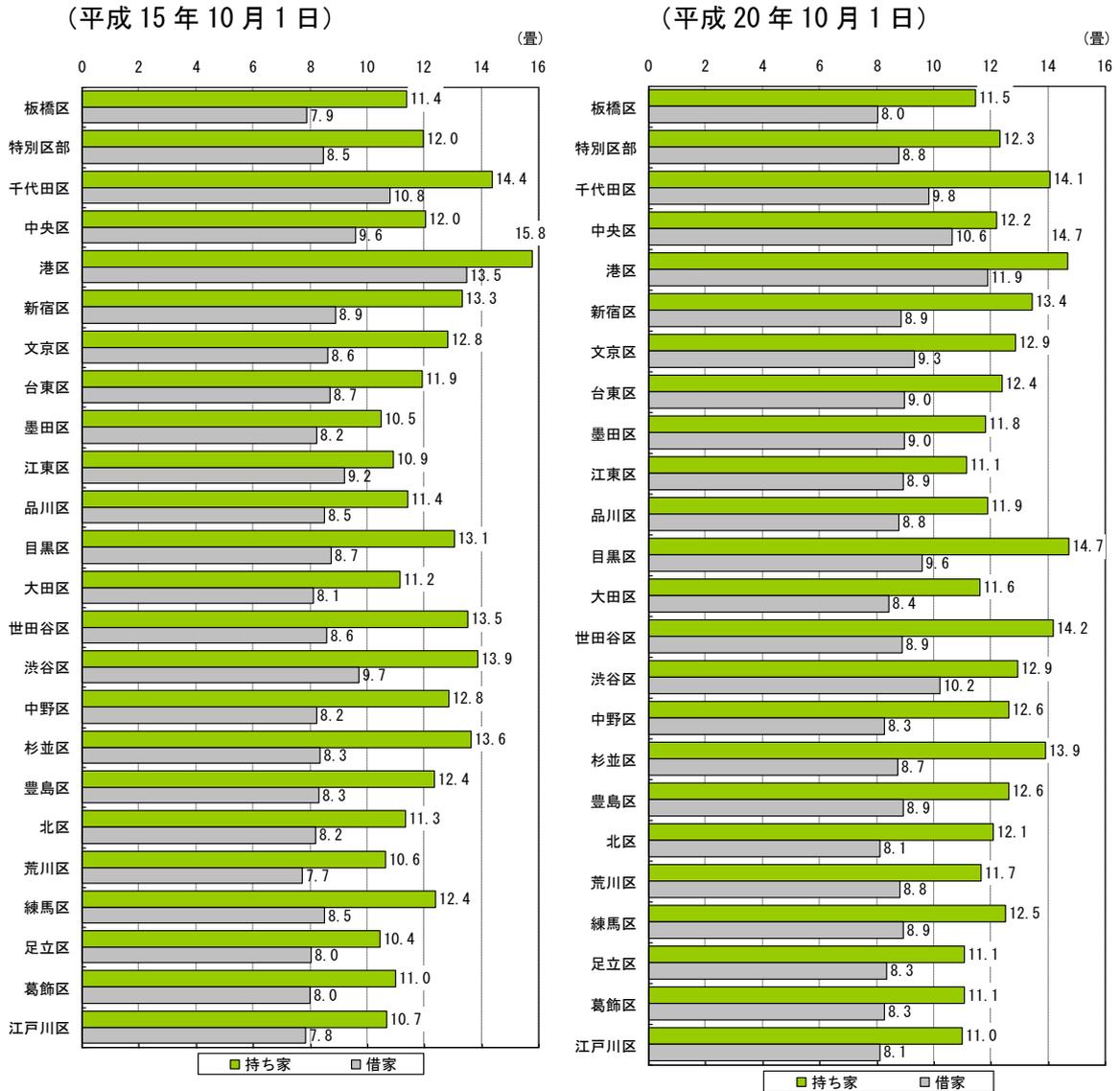
【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

* マンション：「共同住宅の持家」は分譲マンション、「非木造の共同住宅の民営借家」は賃貸マンションとして考える。

⑤ 居住室の面積、居住面積水準

平成 20 年の賃貸住宅の一人あたり居住室の畳数は 8.0 と、持ち家の 11.5 に比べ狭くなっている。また、他区との比較で見ると、特に借家が低い水準にとどまっている。

■ 一人あたり居住室の畳数

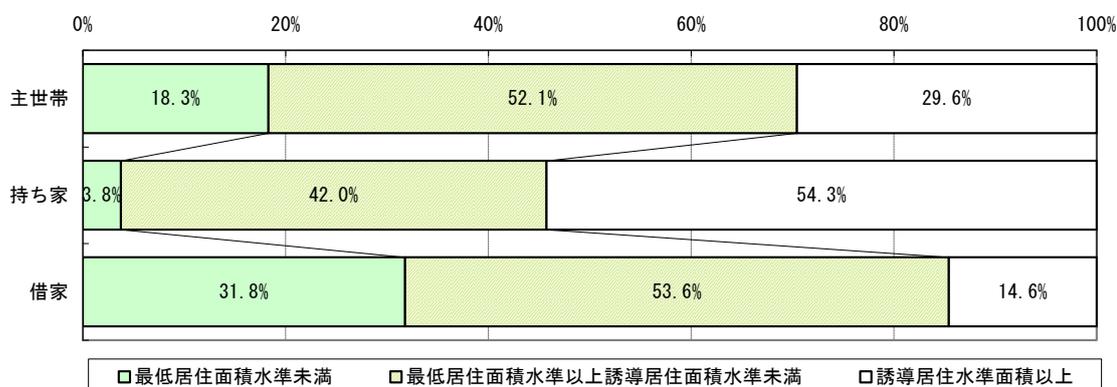


居住水準については年々改善が見られるものの、平成 20 年の主世帯数（243,980 世帯）のうち、国でその解消を目標としている最低居住面積水準未達の世帯の占める割合は 18.3%（44,660 世帯）となっている。

住宅の所有関係別では、持ち家に住む主世帯（98,370 世帯）のうち、最低居住面積水準未達の世帯の占める割合が 3.8%（3,690 世帯）であるのに対し、民営借家（99,850 世帯）では 36.9%（36,830 世帯）と格差がある。

持ち家と借家で居住水準を比較すると、持ち家については誘導居住水準を満たす世帯が 54.3%を占めているのに対し、借家については 14.6%にとどまっている。

■ 所有関係別居住面積水準の状況

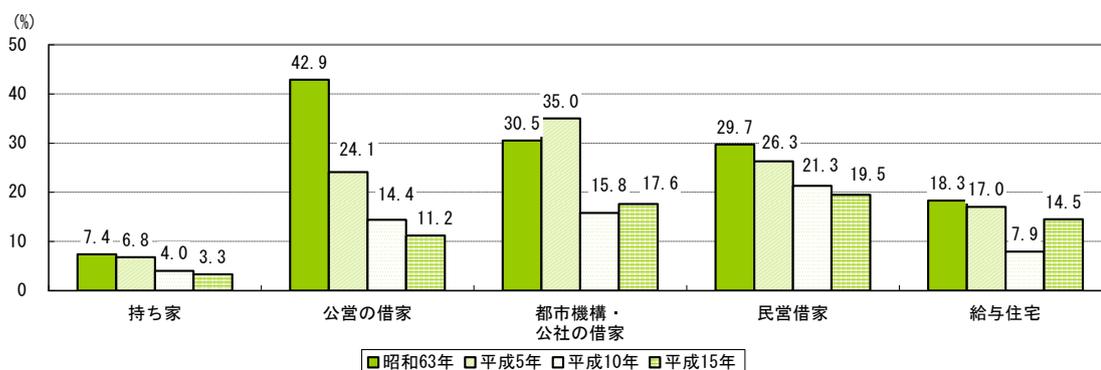


	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達		誘導居住水準面積以上	
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
主世帯	243,980	44,660	18.3%	127,160	52.1%	72,160	29.6%
持ち家	98,370	3,690	3.8%	41,310	42.0%	53,370	54.3%
借家	128,900	40,970	31.8%	69,140	53.6%	18,790	14.6%
公営の借家	10,190	860	8.4%	6,270	61.5%	3,060	30.0%
都市機構・公社の借家	12,630	1,590	12.6%	8,100	64.1%	2,940	23.3%
民営借家	99,850	36,830	36.9%	51,290	51.4%	11,730	11.7%
給与住宅	6,230	1,690	27.1%	3,480	55.9%	1,060	17.0%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

(参考)

■所有関係別最低居住水準*未達の主世帯割合



	昭和63年			平成5年		
	総数	最低居住水準未達		総数	最低居住水準未達	
主世帯	194,090	40,520	20.9%	207,040	34,920	16.9%
持ち家	73,280	5,440	7.4%	78,070	5,300	6.8%
借家	115,900	35,070	30.3%	114,330	29,620	25.9%
公営の借家	10,850	4,650	42.9%	9,680	2,330	24.1%
都市機構・公社の借家	10,710	3,270	30.5%	9,890	3,460	35.0%
民営借家	86,720	25,750	29.7%	83,370	21,890	26.3%
給与住宅	7,630	1,400	18.3%	11,380	1,930	17.0%
	平成10年			平成15年		
	総数	最低居住水準未達		総数	最低居住水準未達	
主世帯	223,300	29,980	13.4%	245,910	28,520	11.6%
持ち家	80,200	3,170	4.0%	96,230	3,200	3.3%
借家	139,900	26,800	19.2%	139,260	25,330	18.2%
公営の借家	12,030	1,730	14.4%	13,130	1,470	11.2%
都市機構・公社の借家	11,900	1,880	15.8%	11,450	2,010	17.6%
民営借家	104,840	22,310	21.3%	103,630	20,250	19.5%
給与住宅	11,130	880	7.9%	11,050	1,600	14.5%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

* 最低居住水準：国の第八期住宅建設五箇年計画で定めている世帯の人員や構成に対応した住宅の広さや居室の条件等を示した水準で、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき「最低居住水準」、平成27年度を目途に全国で3分の2、平成22年を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする「誘導居住水準」があり、誘導居住水準には都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定した「一般型誘導居住水準」と都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市型誘導居住水準」がある（下表参照）

■第八期住宅建設五箇年計画による最低居住水準及び誘導居住水準を満たす住戸専用面積（壁芯）

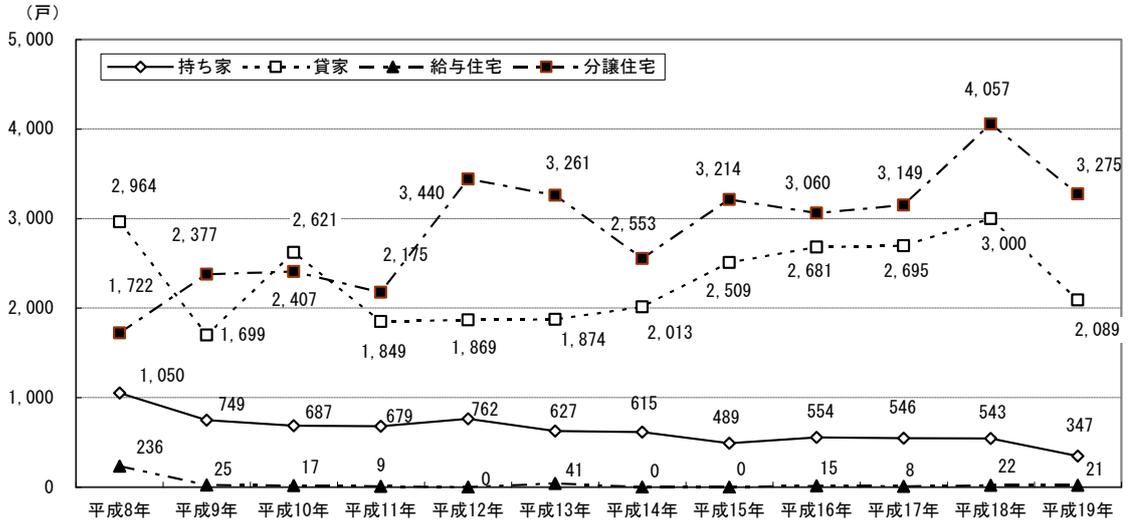
世帯人員	1人	1人*	2人	3人	4人	5人	5人**	6人	6人***
最低居住水準	18㎡	25㎡	29㎡	39㎡	50㎡	56㎡		66㎡	
一般型誘導居住水準	50㎡	55㎡	72㎡	98㎡	123㎡	141㎡	158㎡	147㎡	164㎡
都市型誘導居住水準	37㎡	43㎡	55㎡	75㎡	91㎡	104㎡	122㎡	112㎡	129㎡

*中高齢者の単身世帯、**高齢単身を含む、***高齢夫婦を含む

⑥住宅供給

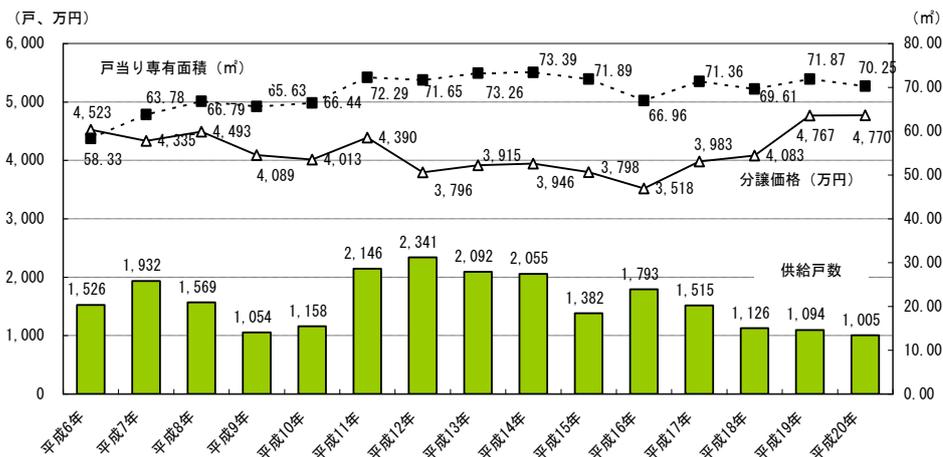
平成11年以降、新設住宅のうち分譲住宅の占める割合がもっとも高く推移している。平成19年には、新設住宅数5,732戸のうち、3,275戸（57.1%）が分譲住宅となっている。

■利用関係別新設住宅数（年計）



板橋区の新築住宅の平均価格は、下落傾向から平成16年を境に上昇傾向に転じており、新築分譲マンションの平均分譲価格は、平成16年に3,518万円であったものが、平成20年には4,770万円となっている。専有面積1㎡あたりの平均単価で見ると、平成16年には52.5万円/㎡であったものが、平成20年には67.9万円に上昇している。

■区内の分譲マンションの供給状況（年計）

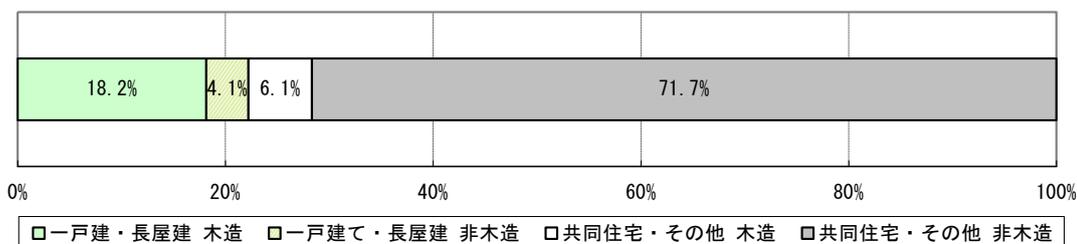


■平均単価の推移

年	専有面積 当り㎡単価 (万円)
平成11年	60.7
平成12年	53.0
平成13年	53.4
平成14年	53.8
平成15年	52.8
平成16年	52.5
平成17年	51.6
平成18年	58.7
平成19年	66.3
平成20年	67.9

平成13年から平成20年9月までに建築された住宅のうち、71.7% (29,090戸) が非木造の共同住宅（その他住宅も一部含む）であることから、マンションによる住宅供給が続いていることが分かる。

■利用関係別新設住宅数（年計）



合計	一戸建・長屋建		共同住宅・その他	
	木造	非木造	木造	非木造
40,570	7,370	1,650	2,470	29,090
100.0%	18.2%	4.1%	6.1%	71.7%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

⑦公的賃貸住宅

区営住宅は、いずれも平成5年度以降に都から移管した住宅で、11団地、15棟、470戸を管理している。建設年度は、高島平七丁目アパートが昭和50年、赤塚三丁目アパート11号棟が昭和52年であるほかは、いずれも新耐震基準により建設されたストックとなっており、新耐震基準以前に建設された2棟についても平成19年度の耐震診断により、耐震補強の必要はないとの結果が出ている。なお、高島平七丁目アパート及び赤塚三丁目アパート11号棟については、建物の延命化とバリアフリー化などによる居住性の向上を目的とし、それぞれ平成21年度と平成25年度に大規模改修工事を行っている。

■区営住宅

	棟数	管理戸数
常盤台四丁目第2アパート	1	24
徳丸一丁目アパート	1	20
徳丸二丁目第2アパート	1	28
赤塚三丁目アパート	2	31
舟渡二丁目第3アパート	2	50
小茂根一丁目第2アパート	2	27
南常盤台二丁目アパート	1	32
高島平七丁目アパート	1	88
舟渡一丁目第2アパート	1	31
西台三丁目アパート	2	95
前野町三丁目第2アパート	1	44
計	15	470

高齢者住宅（けやき苑）は、高齢者世帯向け（原則として65歳以上のみの世帯）に区が借り上げ、入居者の家賃負担の軽減を図った住宅である。高齢者住宅（けやき苑）は10住宅、10棟、282戸を管理している。

■高齢者住宅（けやき苑）

	棟数	管理戸数
徳丸けやき苑（在宅サービスセンター）	1	40
前野けやき苑	1	24
高島平けやき苑	1	24
常盤台けやき苑	1	19
中台けやき苑（ふれあい館）	1	28
成増けやき苑（在宅サービスセンター）	1	28
桜川けやき苑	1	30
小豆沢けやき苑	1	30
中丸けやき苑	1	36
大谷口上町けやき苑	1	23
計	10	282

区立住宅は、中堅所得者層のファミリー向け（子育て世帯や新婚世帯等）に、民間の建設する優良賃貸住宅を区が20年にわたって借り上げ、国・都・区の補助のもと、入居者の家賃負担軽減を図り提供している住宅である。

■区立住宅

	棟数	管理戸数
成増（パレスアザレア）	1	12
大和町（パティオ大和町）	1	11
向原一丁目（シュロスにりん草）	1	12
大山町（コンフォート和）	1	25
板橋一丁目（ラフィーネ板橋）	1	16
双葉町（ビバーチェ双葉町）	1	14
前野町一丁目（ハイブリッジ前野）	1	12
弥生町（シュテル豊）	1	18
常盤台三丁目（セレニテ常盤台）	1	14
大山東町（ハピネス大山東町）	1	12
中丸町（ヒルトップ・スクエアー）	1	69
計	11	215

改良住宅は、住宅地区改良事業の施行に伴い、その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する従前居住者が入居するための賃貸住宅である。

■改良住宅

	棟数	管理戸数
やよい住宅	1	10
かみちょう住宅一号館	1	21
かみちょう住宅二号館	1	27
かみちょう住宅三号館	1	2
計	4	60

まちづくり推進住宅は、主として区のみちづくり事業の施行等に伴う工事期間中の「仮住居」として利用してもらう住宅である。

■まちづくり推進住宅

	棟数	管理戸数
まちづくり推進仲宿住宅	1	13
計	1	13

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】

⑧生活利便性

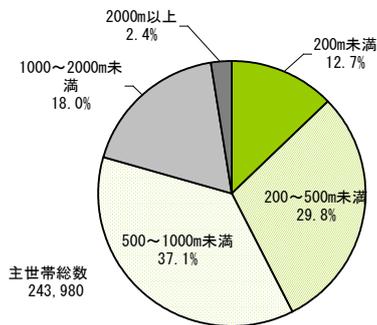
鉄道ではJR埼京線、都営地下鉄三田線、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線で合わせて24の駅がある。また、首都高速道路が通っており、都心とのアクセスという面において利便性が高くなっている。

■ 鉄道駅

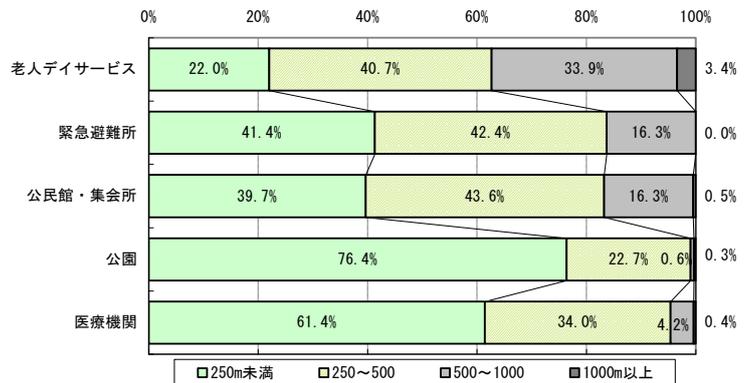
路線	駅			
J R 埼 京 線	板橋駅	浮間舟渡駅		
都 営 地 下 鉄 三 田 線	新板橋駅	板橋区役所前駅	板橋本町駅	本蓮沼駅
	志村坂上駅	志村三丁目駅	蓮根駅	西台駅
	高島平駅	新高島平駅	西高島平駅	
東 武 東 上 線	下板橋駅	大山駅	中板橋駅	ときわ台駅
	上板橋駅	東武練馬駅	下赤塚駅	成増駅
東京メトロ有楽町線・副都心線	小竹向原駅	地下鉄赤塚駅	地下鉄成増駅	

生活利便性を最寄りの諸機関までの距離で見ると、1kmを徒歩圏と考えた場合、駅の徒歩圏については79.6%（194,110世帯）となっており、老人デイサービスについては96.6%（235,670世帯）となっている。

■ 駅までの距離別主世帯割合



■ その他諸機関までの距離別主世帯割合



	主世帯総数	200m未満	200~500m未満	500~1000m未満	1000~2000m未満	2000m以上
駅までの距離 (戸)	243,980	30,980	72,720	90,410	43,940	5,930
	100.0%	12.7%	29.8%	37.1%	18.0%	2.4%

	主世帯総数	250m未満	250~500m未満	500~1000m未満	1000m以上
医療機関 (戸)	243,980	149,910	82,870	10,230	980
	100.0%	61.4%	34.0%	4.2%	0.4%
公園 (戸)	243,980	186,390	55,310	1,460	830
	100.0%	76.4%	22.7%	0.6%	0.3%
公民館・集会所 (戸)	243,980	96,830	106,260	39,730	1,170
	100.0%	39.7%	43.6%	16.3%	0.5%
緊急避難所 (戸)	243,980	100,890	103,340	39,760	0
	100.0%	41.4%	42.4%	16.3%	0.0%
老人デイサービス (戸)	243,980	53,700	99,180	82,790	8,310
	100.0%	22.0%	40.7%	33.9%	3.4%

【出所：板橋区住宅マスタープラン（第4次）】