

第4章 建物現況と動向

4-1 板橋区の建物状況

- ・区全体の建築面積は約1,021.7haであり、このうち集合住宅の割合が33.2%と最も高く、次いで独立住宅が32.7%、住商併用建物が6.2%、教育文化施設が5.4%、専用工場が5.3%、の順となっており、住居系建築面積の割合が全体の約7割を占めている。
- ・区全体の延床面積は約3,289.7haであり、このうち集合住宅の割合が48.9%と最も高く、次いで独立住宅が21.9%、住商併用建物が5.7%、教育文化施設が4.6%、専用工場が3.5%の順となっている。前回調査と比較とすると、上位5つの用途分類のうち集合住宅の割合は+1.6ポイント、独立住宅が+0.2ポイント、住商併用建物が-0.4ポイント、教育文化施設が+0.1ポイント、専用工場が-0.4ポイントの増減が見られる。
- ・耐火造の割合は年々増加傾向にあり、令和3年度調査では、平成13年からの20年間で6.3ポイント増加の47.1%となっている。一方、木造の割合は年々減少しており、令和3年度調査では、平成13年から3.0ポイント減少の2.5%となっている。

表 4-1-1 用途別建物の内訳（令和3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	47,472	0.5	205,111	0.6
	教育文化施設	1,096	1.2	551,029	5.4	1,506,617	4.6
	厚生医療施設	557	0.6	304,557	3.0	1,218,202	3.7
	供給処理施設	229	0.2	119,259	1.2	261,347	0.8
小計		2,051	2.2	1,022,317	10.0	3,191,277	10.5
住居系	独立住宅	56,980	62.1	3,341,564	32.7	7,189,044	21.9
	集合住宅	18,183	19.8	3,395,043	33.2	16,087,434	48.9
	小計	75,163	81.9	6,736,607	65.9	23,276,478	76.8
商業系	事務所建築物	1,277	1.4	278,737	2.7	973,319	3.0
	専用商業施設	931	1.0	317,988	3.1	784,063	2.4
	住商併用建物	7,432	8.1	637,073	6.2	1,866,703	5.7
	宿泊・遊興施設	150	0.2	39,929	0.4	138,685	0.4
	スポーツ・興行施設	40	0.0	32,971	0.3	73,061	0.2
小計		9,830	10.7	1,306,698	12.8	3,835,831	12.7
工業系	専用工場	1,465	1.6	540,053	5.3	1,161,758	3.5
	住居併用工場	2,128	2.3	201,762	2.0	464,653	1.4
	倉庫運輸関係施設	1,151	1.3	408,499	4.0	966,559	2.9
小計		4,744	5.2	1,150,314	11.3	2,592,970	8.0
農業系	農林漁業施設	7	0.0	931	0.0	931	0.0
合計		91,795	100.0	10,216,867	100.0	32,897,487	100.0

資料：令和3年度土地利用現況調査GISデータ（面積はGISによる計測）

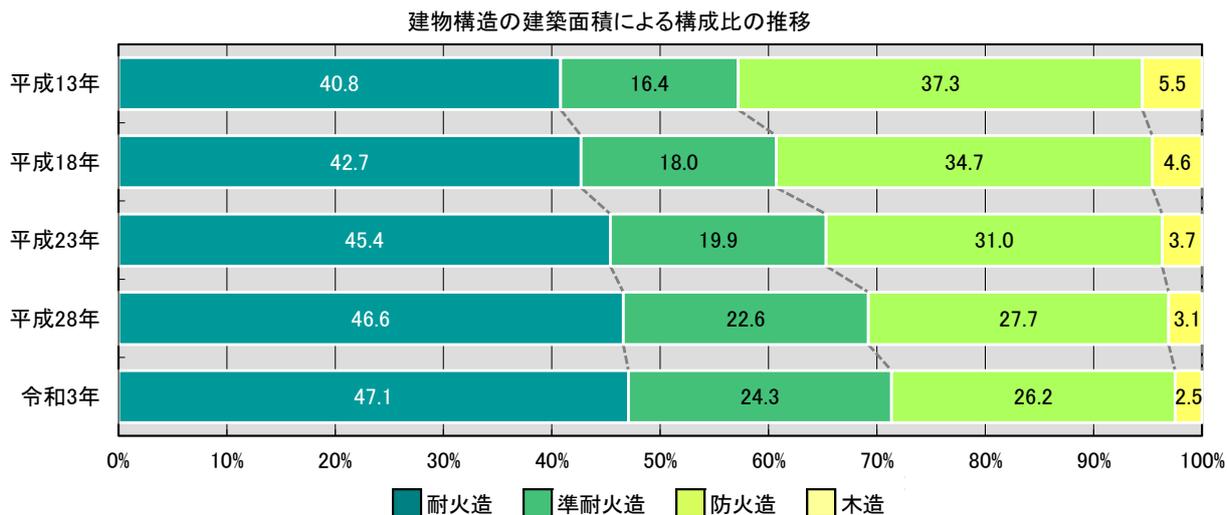


図 4-1-1 建物構造の建築面積による構成比の推移

表 4-1-2 各種指標の推移 (年)

指標	昭和 56	昭和 61	平成 3	平成 8	平成 13	平成 18	平成 23	平成 28	令和 3
消化建蔽率 (%)	44.0	44.1	45.1	45.7	49.7	50.6	51.1	50.9	50.9
消化容積率 (%)	102.4	107.9	114.8	125.4	140.1	147.8	156.9	161.0	163.9
平均敷地面積 (㎡)	198.1	199.0	186.4	209.7	222.1	219.6	218.7	218.5	218.7
建物棟数密度 (棟/ha)	50.5	50.2	53.6	47.7	45.0	45.5	45.7	45.8	45.7
建物平均階数 (階)	1.9	2.0	2.2	2.1	2.3	2.4	2.4	2.5	2.5
耐火造比率※ (%)	28.4	32.9	33.0	36.9	40.8	42.7	45.4	46.6	47.1

資料：令和3年度土地利用現況調査GISデータ（面積はGISによる計測）
 ※ 「耐火造比率」は建築面積から算出

表 4-1-3 建物棟数の推移

用途分類		平成 23 年		平成 28 年		令和 3 年	
		棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
公共系	官公庁施設	169	0.2	174	0.2	169	0.2
	教育文化施設	1,178	1.3	1,138	1.2	1,096	1.2
	厚生医療施設	455	0.5	507	0.6	557	0.6
	供給処理施設	237	0.3	232	0.3	229	0.2
	小 計	2,039	2.3	2,051	2.2	2,051	2.2
住居系	独立住宅	53,578	59.6	55,857	61.2	56,980	62.1
	集合住宅	17,128	19.1	17,506	19.2	18,183	19.8
	小 計	70,706	78.7	73,363	80.3	75,163	81.9
商業系	事務所建築物	1,383	1.5	1,323	1.4	1,277	1.4
	専用商業施設	918	1.0	948	1.0	931	1.0
	住商併用建物	8,576	9.5	8,043	8.8	7,432	8.1
	宿泊・遊興施設	180	0.2	166	0.2	150	0.2
	スポーツ・興行施設	46	0.1	45	0.0	40	0.0
	小 計	11,103	12.4	10,525	11.5	9,830	10.7
工業系	専用工場	1,911	2.1	1,654	1.8	1,465	1.6
	住居併用工場	2,660	3.0	2,394	2.6	2,128	2.3
	倉庫運輸関係施設	1,405	1.6	1,333	1.5	1,151	1.3
	小 計	5,976	6.7	5,381	5.9	4,744	5.2
農業系	農林漁業施設	6	0.0	6	0.0	7	0.0
合 計		89,830	100.0	91,326	100.0	91,795	100.0

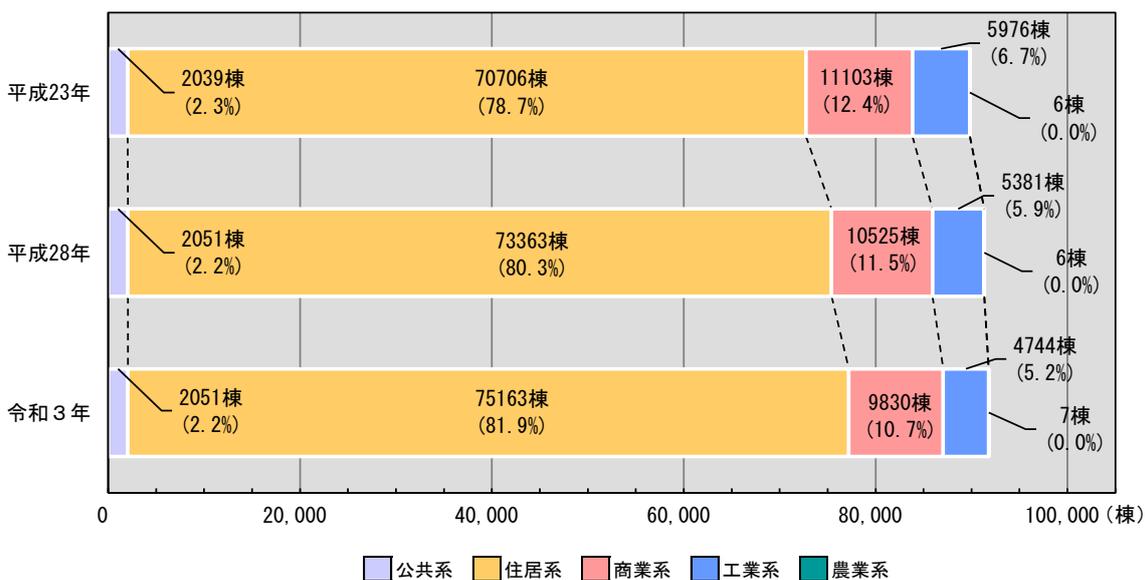


図 4-1-2 建物棟数による構成比の推移

表 4-1-4 建築面積の推移

用途分類		平成 23 年		平成 28 年		令和 3 年	
		建築面積 (㎡)	割合 (%)	建築面積 (㎡)	割合 (%)	建築面積 (㎡)	割合 (%)
公共系	官公庁施設	43,674	0.4	48,747	0.5	47,472	0.5
	教育文化施設	550,723	5.5	542,577	5.3	551,029	5.4
	厚生医療施設	241,109	2.4	285,294	2.8	304,557	3.0
	供給処理施設	117,957	1.2	119,338	1.2	119,259	1.2
	小計	953,463	9.5	995,956	9.8	1,022,317	10.0
住居系	独立住宅	3,249,843	32.4	3,319,072	32.7	3,341,564	32.7
	集合住宅	3,093,180	30.8	3,236,336	31.9	3,395,043	33.2
	小計	6,343,023	63.2	6,555,408	64.6	6,736,607	65.9
商業系	事務所建築物	283,580	2.8	281,068	2.8	278,737	2.7
	専用商業施設	301,062	3.0	318,400	3.1	317,988	3.1
	住商併用建物	720,364	7.2	682,574	6.7	637,073	6.2
	宿泊・遊興施設	46,561	0.5	38,331	0.4	39,929	0.4
	スポーツ・興行施設	33,839	0.3	36,259	0.4	32,971	0.3
	小計	1,385,405	13.8	1,356,632	13.4	1,306,698	12.8
工業系	専用工場	651,889	6.5	583,652	5.7	540,053	5.3
	住居併用工場	249,322	2.5	222,663	2.2	201,762	2.0
	倉庫運輸関係施設	455,579	4.5	436,386	4.3	408,499	4.0
小計	1,356,791	13.5	1,242,701	12.2	1,150,314	11.3	
農業系	農林漁業施設	856	0.0	816	0.0	931	0.0
合計		10,039,538	100.0	10,151,513	100.0	10,216,867	100.0

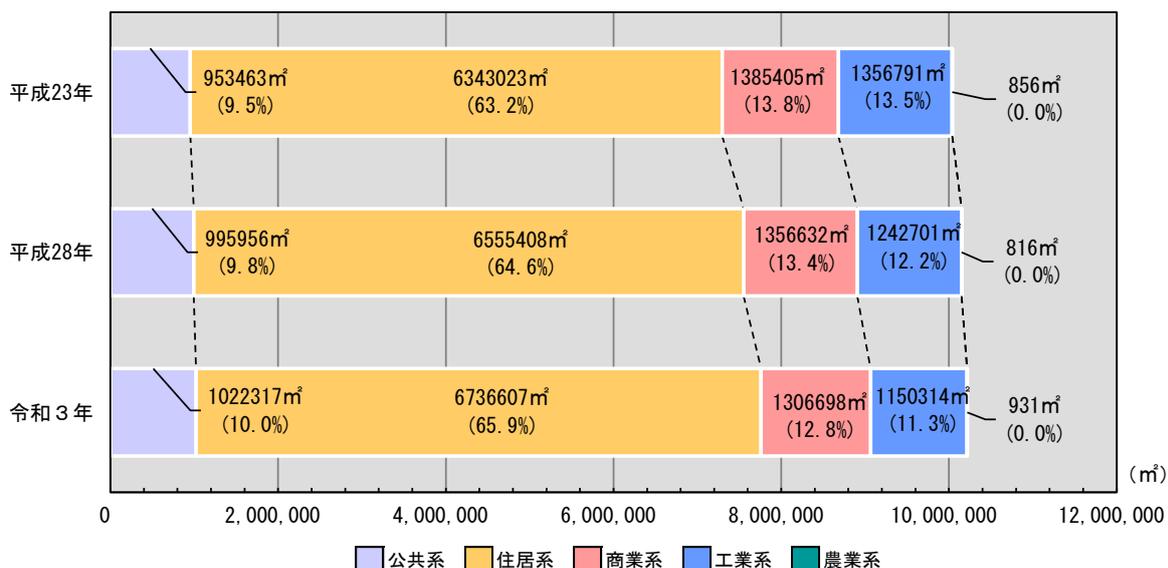


図 4-1-3 建築面積による構成比の推移

表 4-1-5 延床面積の推移

用途分類	平成23年		平成28年		令和3年		
	延床面積 (ha)	割合 (%)	延床面積 (ha)	割合 (%)	延床面積 (ha)	割合 (%)	
公共系	官公庁施設	178,322	0.6	206,534	0.6	205,111	0.6
	教育文化施設	1,499,086	4.9	1,537,793	4.8	1,506,617	4.6
	厚生医療施設	948,493	3.1	1,087,669	3.4	1,218,202	3.7
	供給処理施設	257,286	0.8	261,430	0.8	261,347	0.8
	小計	2,883,188	9.4	3,093,426	9.6	3,191,277	9.7
住居系	独立住宅	6,729,523	21.8	7,035,395	21.9	7,189,044	21.9
	集合住宅	14,226,344	46.1	15,257,007	47.5	16,087,434	48.9
	小計	20,955,867	68.0	22,292,402	69.4	23,276,478	70.8
商業系	事務所建築物	964,315	3.1	966,096	3.0	973,319	3.0
	専用商業施設	772,816	2.5	799,507	2.5	784,063	2.4
	住商併用建物	2,028,082	6.6	1,961,836	6.1	1,866,703	5.7
	宿泊・遊興施設	154,039	0.5	132,801	0.4	138,685	0.4
	スポーツ・興行施設	72,741	0.2	86,239	0.3	73,061	0.2
	小計	3,991,994	12.9	3,946,479	12.3	3,835,831	11.7
工業系	専用工場	1,410,930	4.6	1,258,785	3.9	1,161,758	3.5
	住居併用工場	562,640	1.8	507,831	1.6	464,653	1.4
	倉庫運輸関係施設	1,023,868	3.3	1,012,254	3.2	966,559	2.9
	小計	2,997,439	9.7	2,778,870	8.7	2,592,970	7.9
農業系	農林漁業施設	856	0.0	816	0.0	931	0.0
合計	30,829,343	100.0	32,111,993	100.0	32,897,487	100.0	

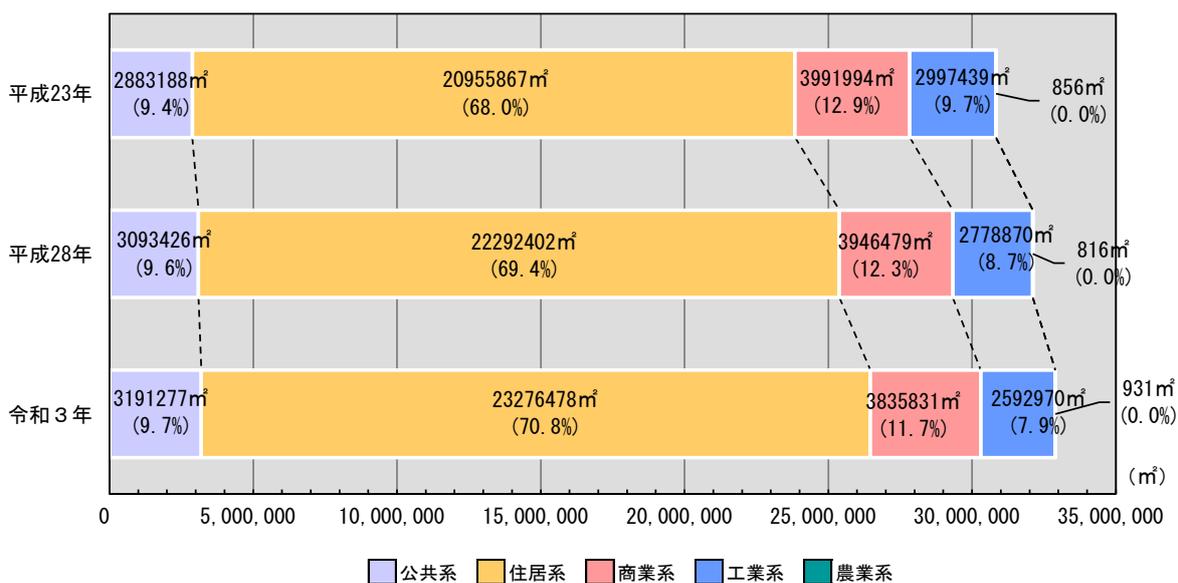


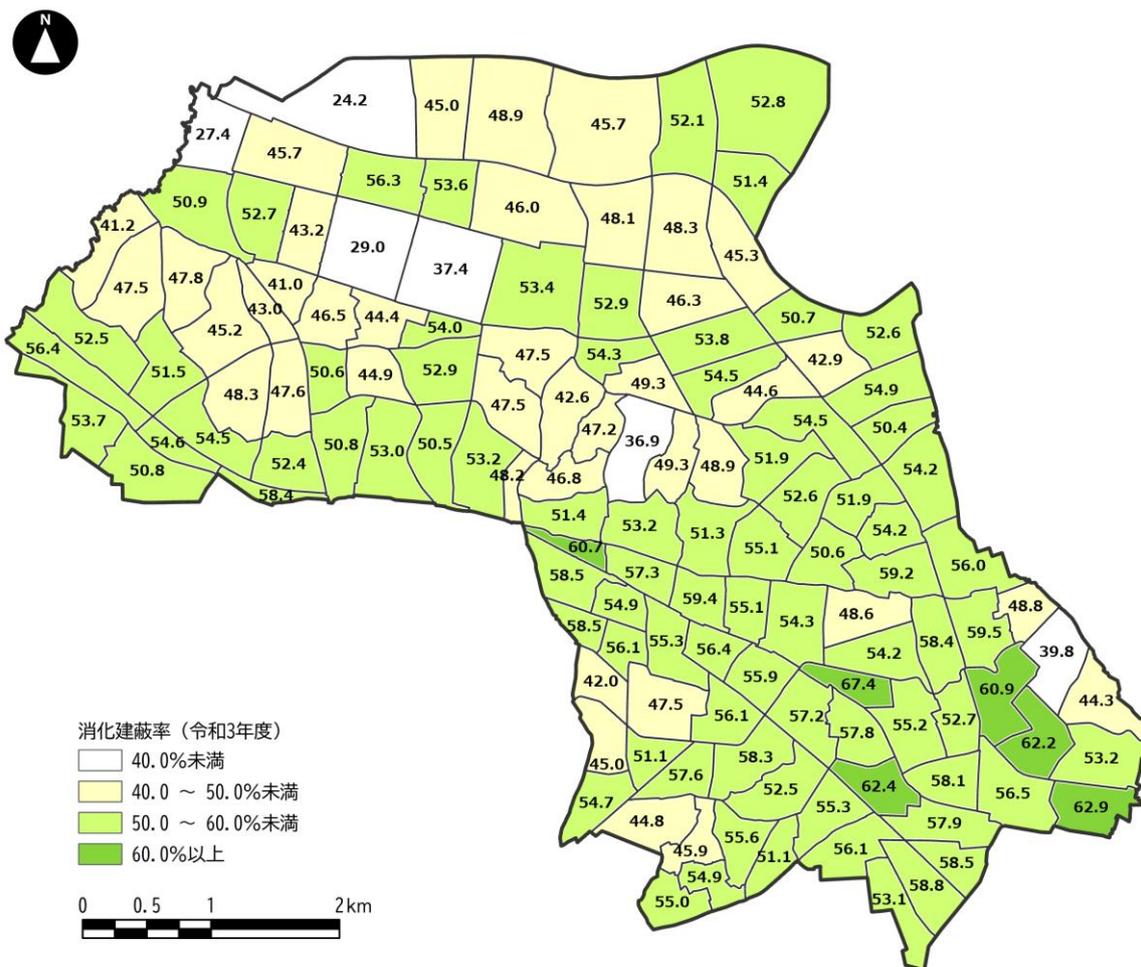
図 4-1-4 建物棟数による構成比の推移

4-2 消化建蔽率

消化建蔽率 (%) = (建物建築面積) ÷ (大分類宅地面積) × 100

消化建蔽率とは、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。

- ・ 区全体の消化建蔽率は 50.9%であり、前回調査 (50.9%) と比較して増減はみられない。
- ・ 建蔽率の最も高い地区は中板橋 (67.4%) で、次いで板橋一丁目 (62.9%)、大山町 (62.4%)、板橋三丁目 (62.2%)、仲宿 (60.9%) の順となっており、区南東部の東武東上線沿線や都営地下鉄三田線沿線の地区などで、比較的消化建蔽率が高い傾向にある。
- ・ 一方で、消化建蔽率が低い地区は、新河岸三丁目 (24.2%)、三園二丁目 (27.4%)、高島平三丁目 (29.0%) となっている。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

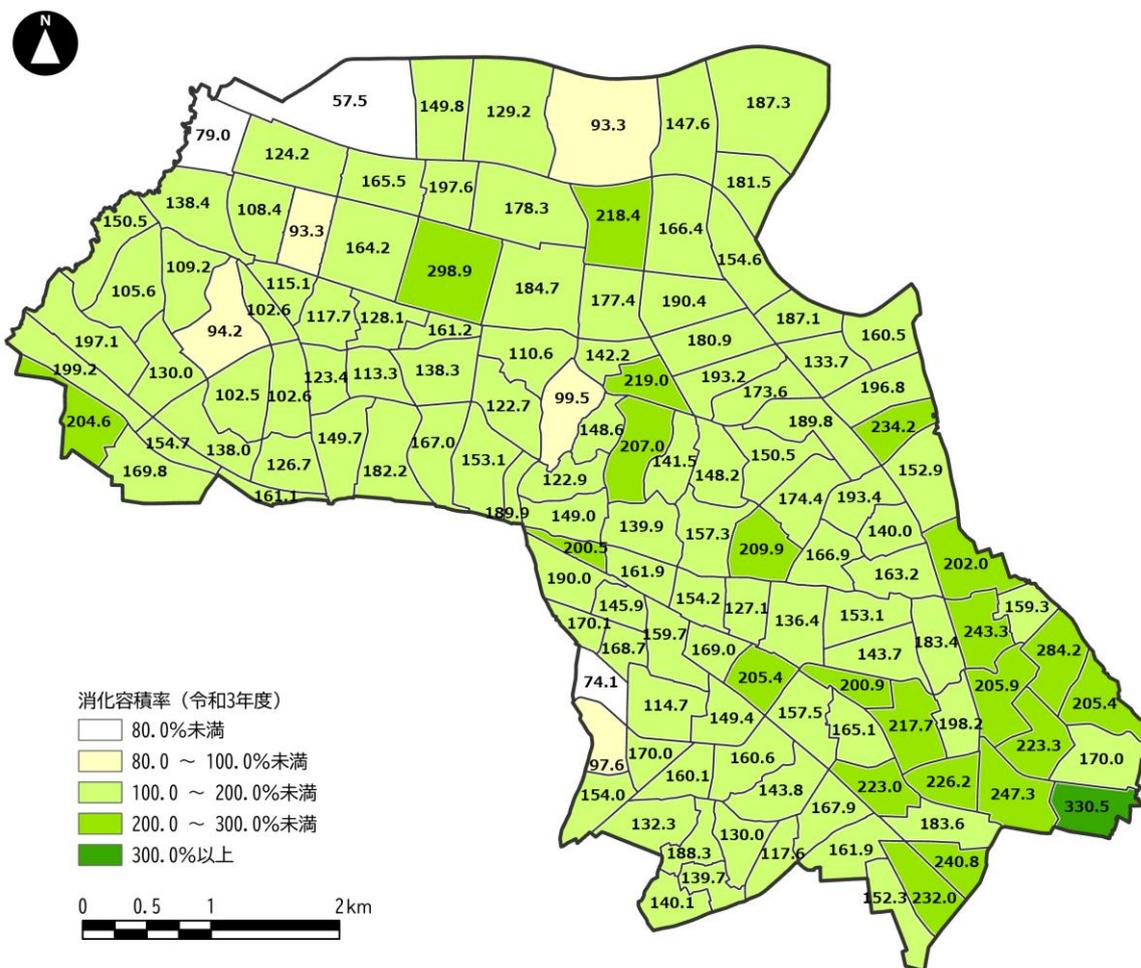
図 4-2-1 消化建蔽率 (令和3年)

4-3 消化容積率

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

消化容積率とは、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163.9%であり、前回調査（161.0%）と比較して2.9ポイント増加している。
- ・ 消化容積率の最も高い地区は板橋一丁目（330.5%）で、次いで高島平二丁目（298.9%）、加賀二丁目（284.2%）、板橋二丁目（247.3%）、本町（243.3%）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消化容積率が高い傾向にある。
- ・ 一方で、下水道処理場のある新河岸三丁目（57.5%）、城北中央公園のある桜川一丁目（74.1%）、浄水場のある三園二丁目（79.0%）では消化容積率が低くなっている。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-3-1 消化容積率（令和3年）

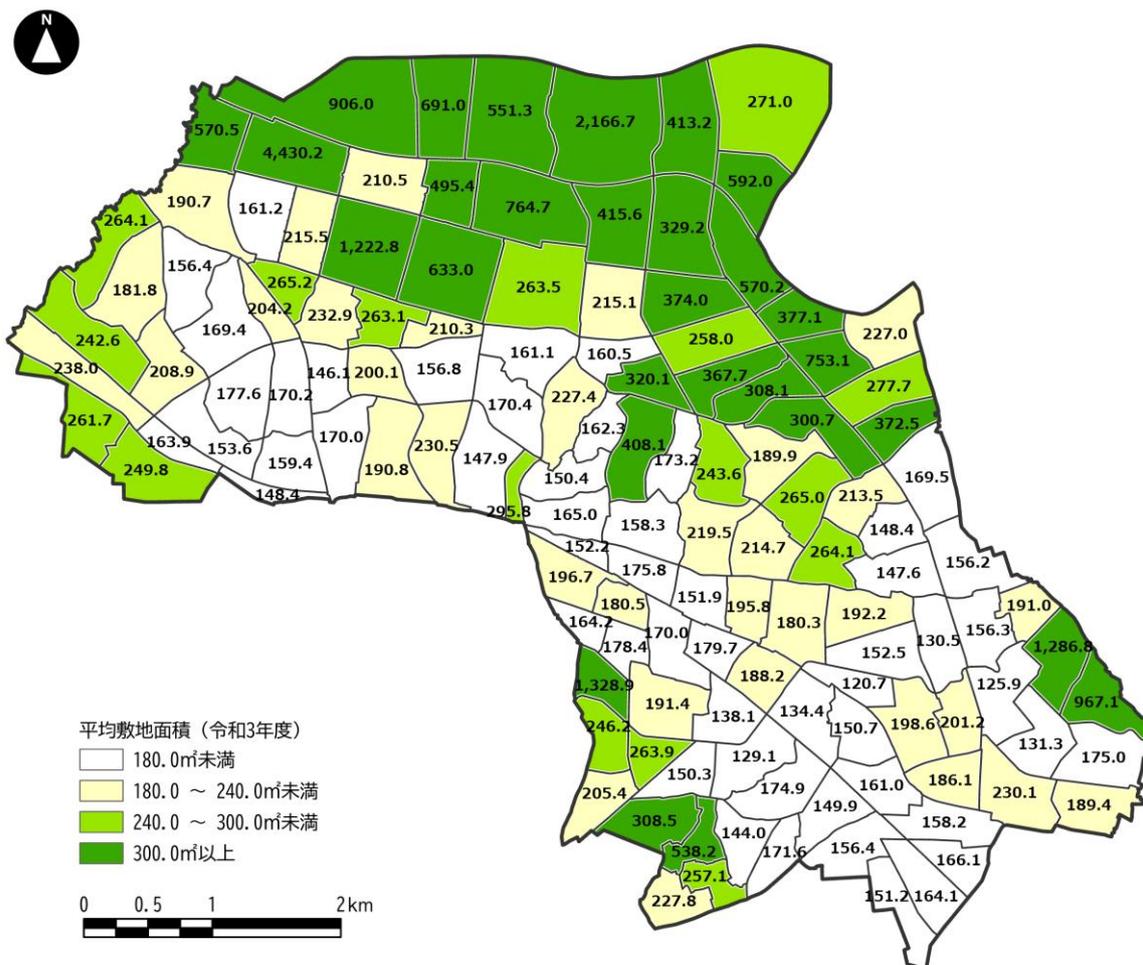
4-4 平均敷地面積

(1) 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(218.5 m²)と比較して0.2 m²増加している。
- ・平均敷地面積の最も大きい地区は高島平六丁目(4,430.2 m²)で、次いで舟渡四丁目(2,166.7 m²)、桜川一丁目(1,328.9 m²)、加賀二丁目(1,286.8 m²)、高島平三丁目(1,222.8 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、大谷口北町では、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区南東部において平均敷地面積が小さい傾向にある。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

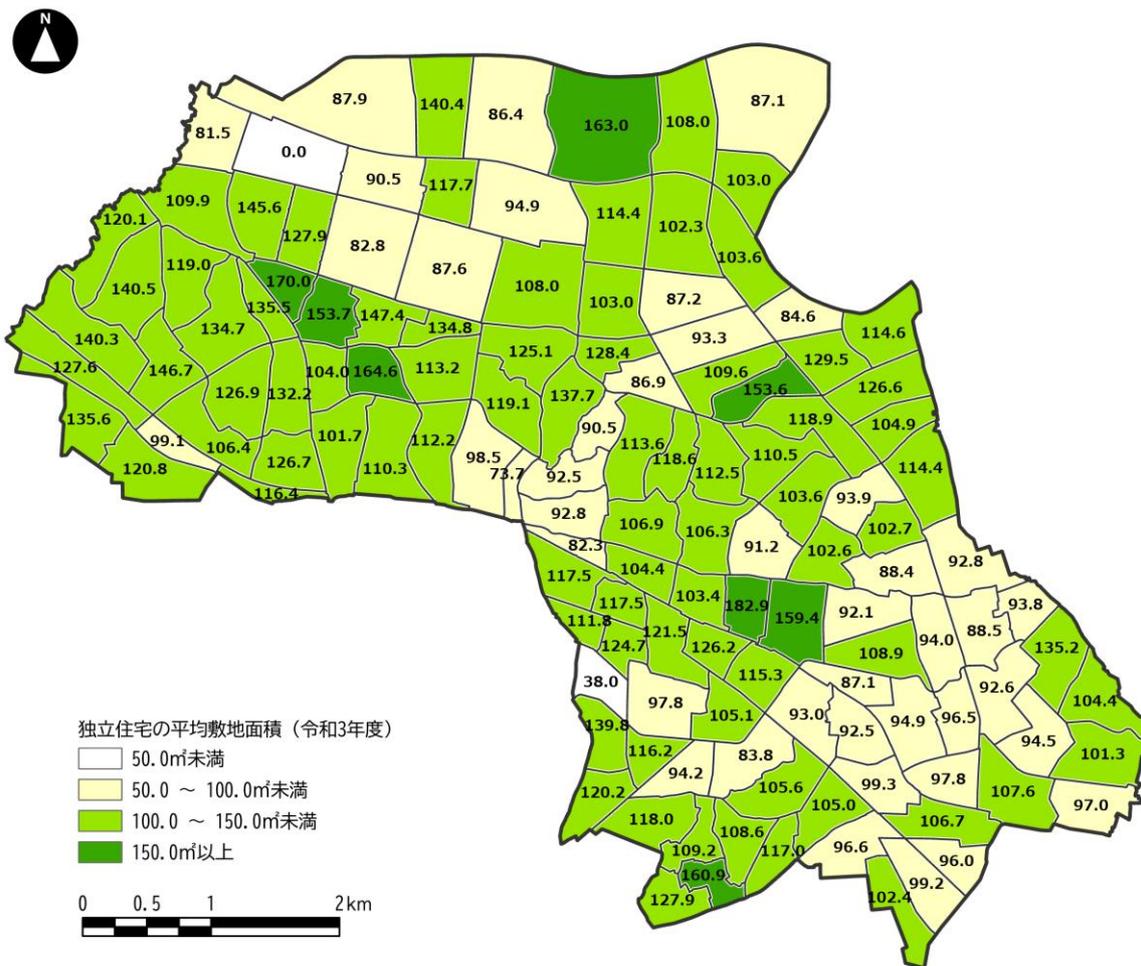
図 4-4-1 平均敷地面積 (令和3年)

(2) 平均敷地面積（独立住宅）

独立住宅の平均敷地面積（㎡）＝（独立住宅用地面積）÷（独立住宅棟数）

独立住宅の平均敷地面積とは、独立住宅用地面積を独立住宅棟数で割った値であり、独立住宅1棟当たりの敷地面積を示す指標である。

- ・ 区全体の独立住宅の平均敷地面積は 111.0 ㎡であり、前回調査（113.5 ㎡）と比較して 2.5 ㎡減少している。
- ・ 独立住宅の平均敷地面積の最も大きい地区は常盤台二丁目（182.9 ㎡）で、次いで大門（170.0 ㎡）、徳丸五丁目（164.6 ㎡）、舟渡四丁目（163.0 ㎡）、向原一丁目（160.9 ㎡）の順となっている。前回調査からの推移を地区別にみると、平均敷地面積 180.0 ㎡以上の地区は2地区から1地区に減少している。
- ・ 一方、平均敷地面積 90.0 ㎡未満の地区は 14 地区から 17 地区に増加している。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

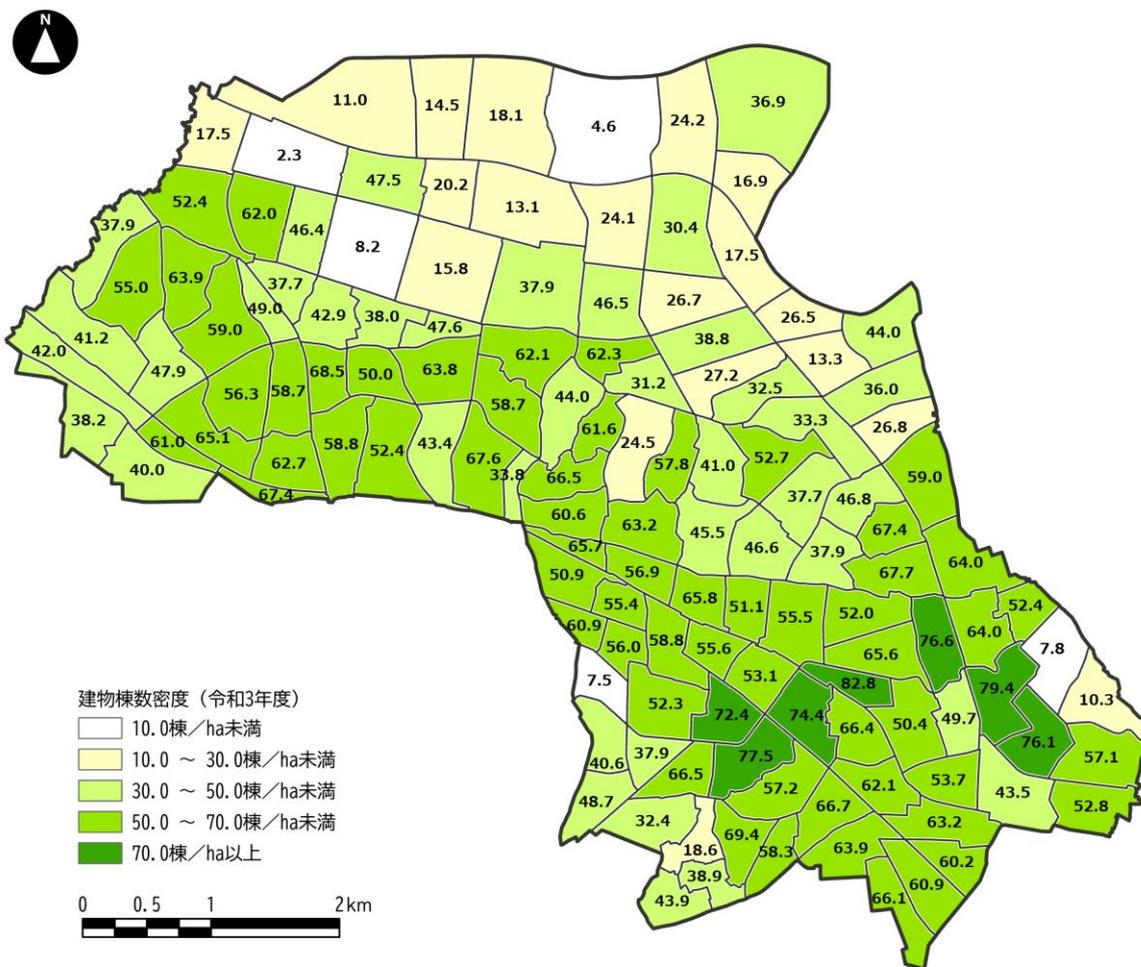
図 4-4-2 独立住宅の平均敷地面積（令和3年）

(3) 建物棟数密度

建物棟数密度 (棟/ha) = (全建物棟数) ÷ (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 (45.8 棟/ha) と比較して 0.1 棟/ha 減少している。
- ・ 建物棟数密度の最も高い地区は中板橋 (82.8 棟/ha) で、次いで仲宿 (79.4 棟/ha)、大谷口北町 (77.5 棟/ha)、大和町 (76.6 棟/ha)、板橋三丁目 (76.1 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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

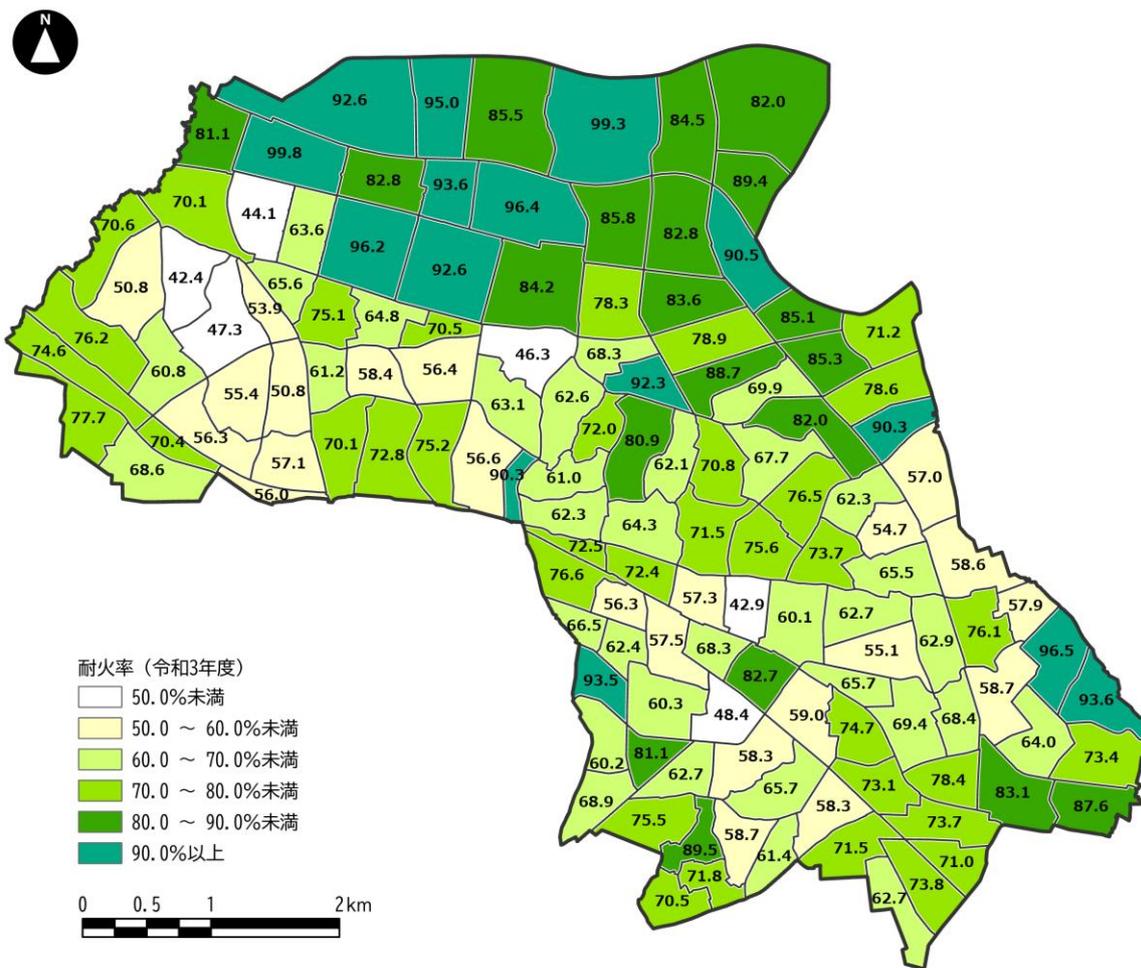
図 4-4-3 建物棟数密度 (令和3年)

4-5 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71.3%であり、前回調査（69.2%）と比較して2.1ポイント増加している。
- ・ 昭和56年に44.2%であった耐火率は、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%、平成23年65.3%、平成28年68.8%と推移し、令和3年では70.0%となっている。
- ・ 耐火率が最も高い地区は高島平六丁目（99.8%）で、次いで舟渡四丁目（99.3%）、加賀二丁目（96.5%）、高島平九丁目（96.4%）、高島平三丁目（96.2%）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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-5-1 耐火率（令和3年）

4-6 不燃領域率

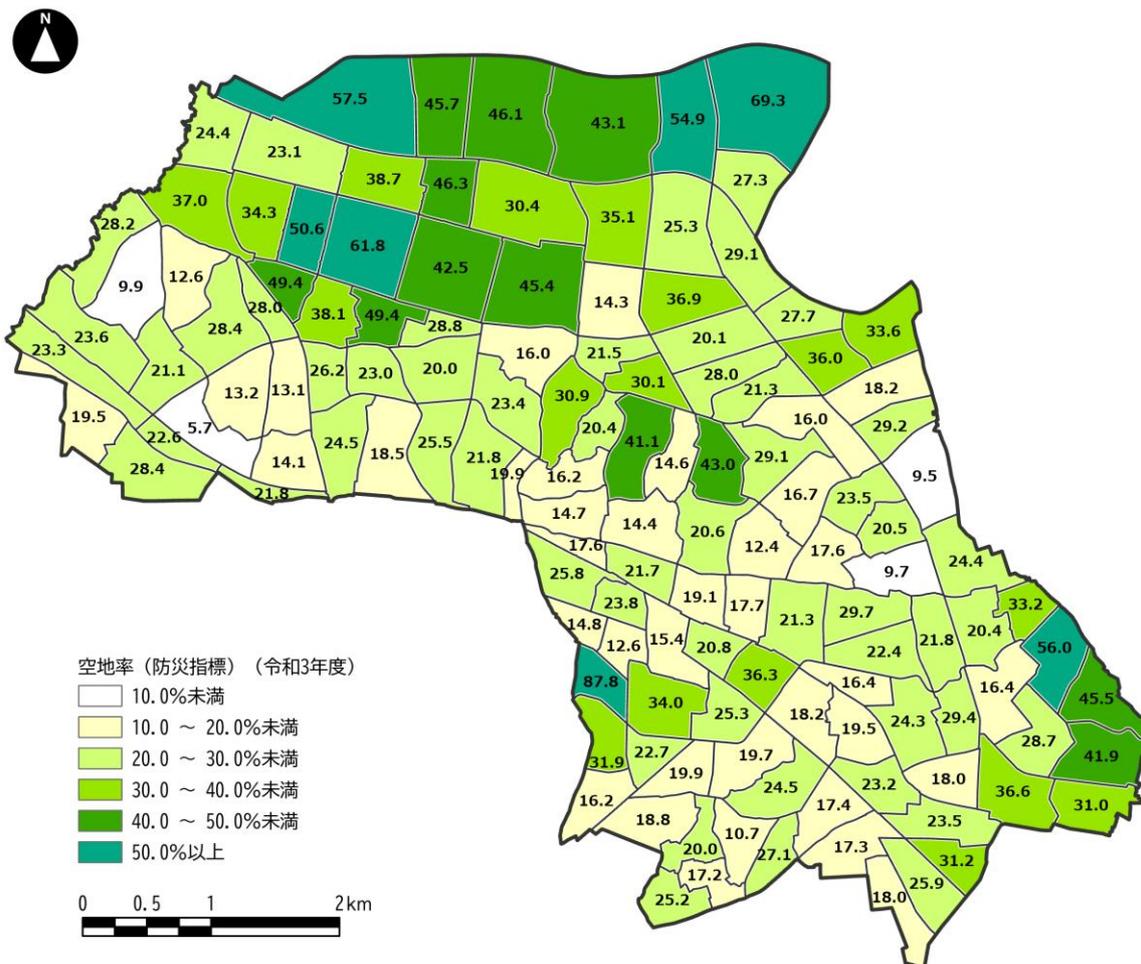
(1) 空地率 (防災指標)

空地率(防災指標) (%) = (S + R) ÷ (T) × 100

S : 短辺又は直径 10m 以上で、かつ、面積が 100 m² 以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積
 R : 幅員 6m 以上の道路面積 T : 対象市街地面積 (= 全土地面積)

空地率 (防災指標) とは、一定規模以上の空地と道路の面積が対象市街地面積 (= 全土地面積) に占める割合を示す指標である。空地率 (防災指標) が高いということは、火災の際に延焼遮断機能を果たす空地が多いことを示している。

- ・ 区全体の空地率 (防災指標) は、29.1% であり、前回調査 (29.0%) と比較して 0.1 ポイント増加している。
- ・ 空地率が最も高い地区は桜川一丁目 (87.8%) で、次いで舟渡二丁目 (69.3%)、高島平三丁目 (61.8%)、新河岸三丁目 (57.5%)、加賀二丁目 (56.0%) の順となっており、主に大規模な公園等が整備されている地区や、川越街道 (国道 254 号) 及び中山道 (国道 17 号) 沿道の地区で高くなっている。
- ・ 一方、空地率が低い地区は、区西部や区南東部に点在してみられる。なお、農地の割合が高い赤塚二丁目や成増四丁目といった区西部の地区については、他の空地率が低い地区に比べると、ある程度の延焼遮断機能は確保されていると考えられる。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

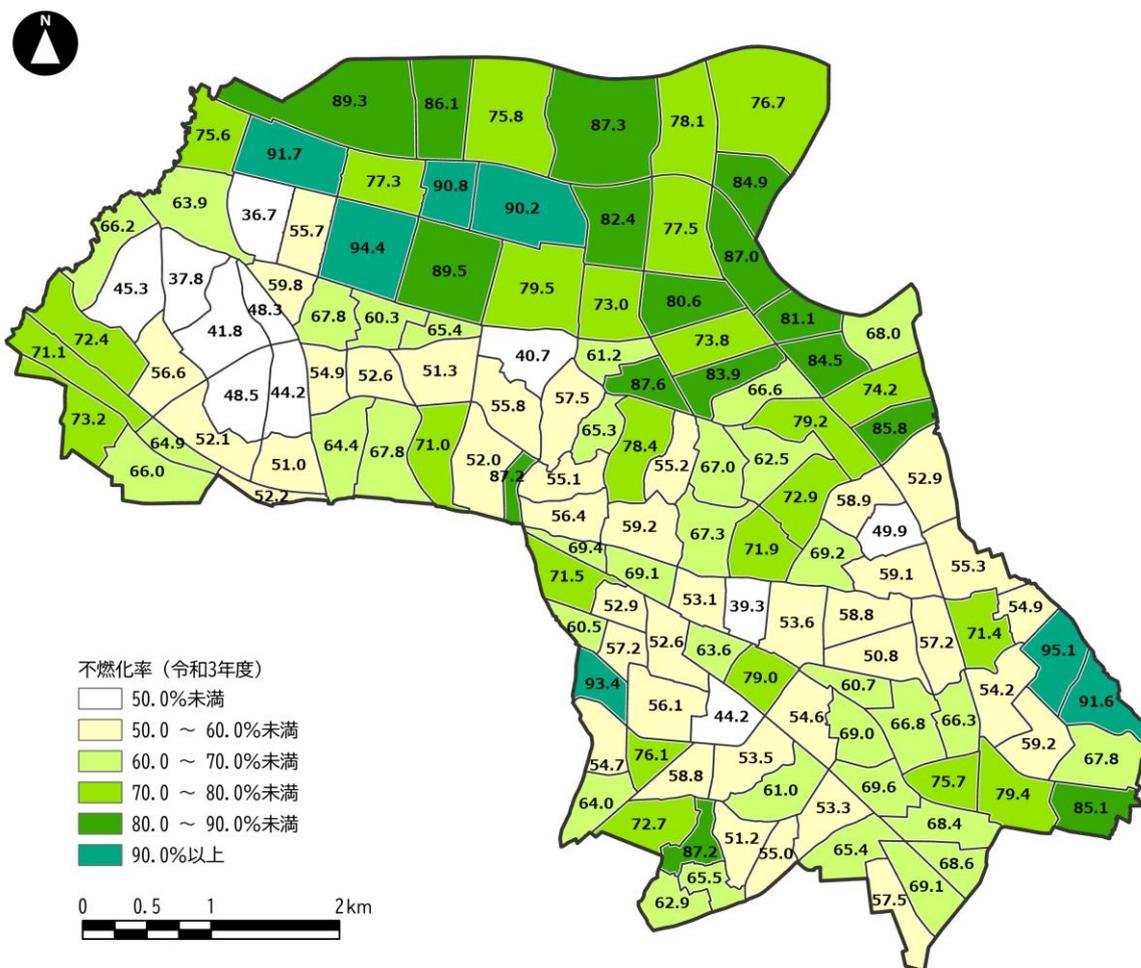
図 4-6-1 空地率 (防災指標) (令和3年)

(2) 不燃化率

不燃化率 (%) = (耐火造建築面積 + 準耐火造建築面積 × 0.8) ÷ (全建物建築面積) × 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、66.5%であり、前回調査(64.7%)と比較して1.8ポイント増加している。
- ・不燃化率が最も高い地区は加賀二丁目(95.1%)で、次いで高島平三丁目(94.4%)、桜川一丁目(93.4%)、高島平六丁目(91.7%)、加賀一丁目(91.6%)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、常盤台二丁目、西台二丁目など、主に専用独立住宅が多い地区を中心にみられる。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

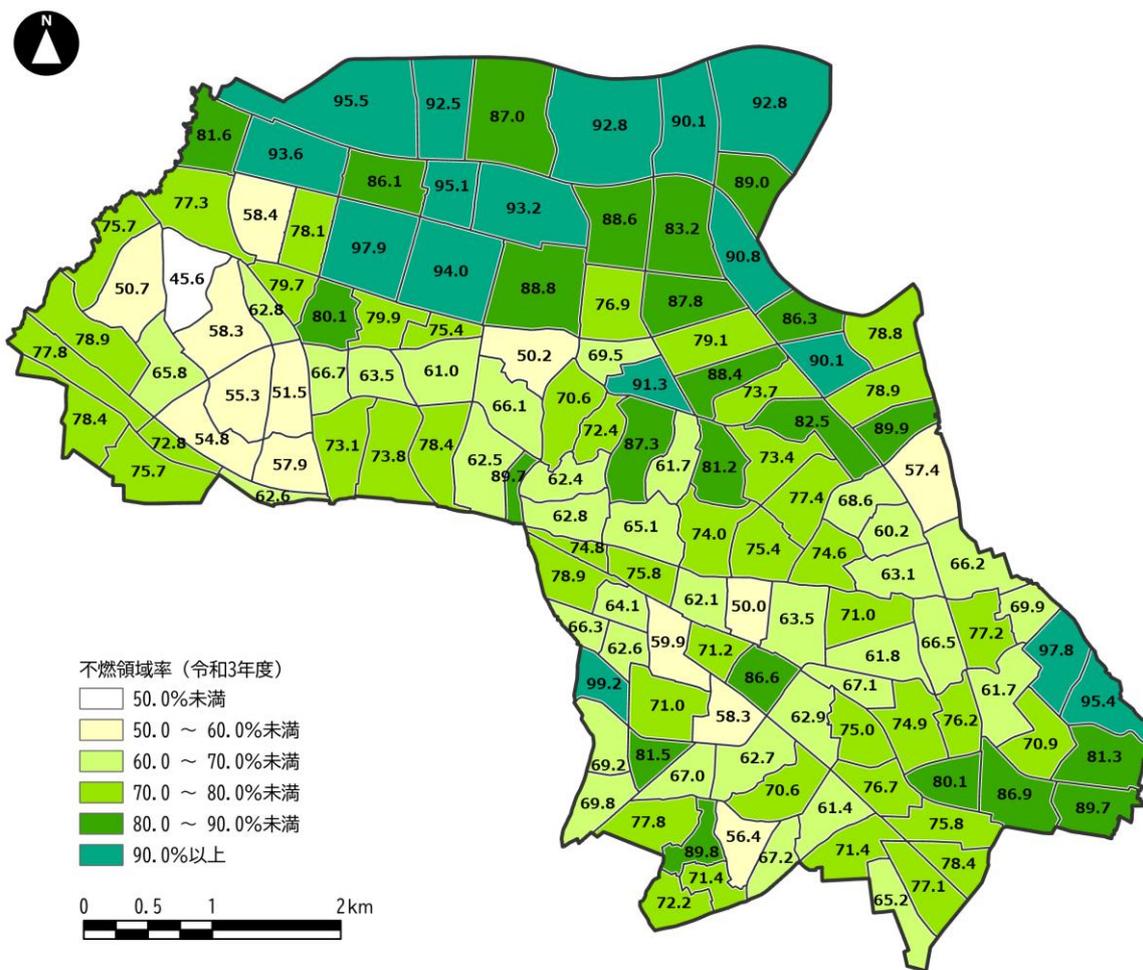
図 4-6-2 不燃化率 (令和3年)

(3) 不燃領域率

$$\text{不燃領域率 (\%)} = \text{空地率}^{\ast} + \{(1 - \text{空地率} \div 100) \times \text{不燃化率}^{\ast}\}$$
 ※：「空地率」及び「不燃化率」の算定方法についてはP.5を参照

不燃領域率とは、地区に占める不燃領域（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）」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、76.2%であり、前回調査（74.2%）と比較して2.0ポイント増加している。
- ・ 不燃領域率が80%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（45.6%）で、次いで常盤台二丁目（50.0%）、西台二丁目（50.2%）、成増四丁目（50.7%）、赤塚七丁目（51.5%）の順となっており、区西部や中央部の専用独立住宅の割合が高い地域において、不燃領域率の低い地区が比較的多くみられる。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-6-3 不燃領域率（令和3年）

(4) 可燃建物棟数密度

可燃建物棟数密度 (%) = (全建物建築面積 ÷ 可燃建物平均建築面積) ÷ (地区面積 - 空地面積)

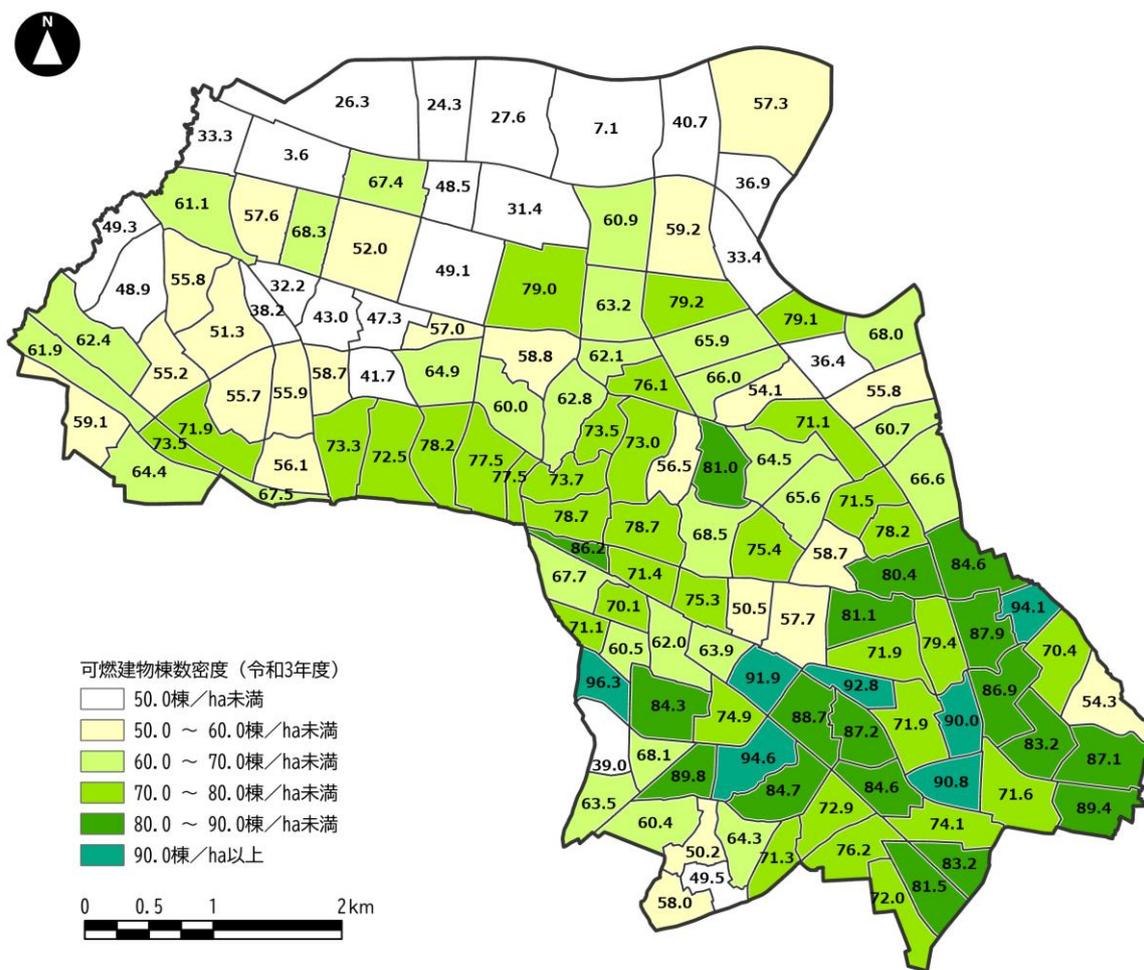
可燃建物平均建築面積 = 可燃建物建築面積 / 可燃建物棟数

可燃建物建築面積 = 防火・木造建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.2

可燃建物棟数 = 防火・木造建築物棟数 + 準耐火建築物棟数 × 0.2

可燃建物換算棟数密度とは、全ての建物の建築面積を可燃建物の建築面積に換算し、公園等の空地を除く地区内に可燃建物は何棟分存在するかを表すものである。

- ・ 区全体の可燃建物棟数密度は、65.1 棟/ha となっている。
- ・ 可燃建物棟数密度が最も高い地区は桜川一丁目 (96.3 棟/ha) で、次いで大谷口北町 (94.6 棟/ha)、稲荷台 (94.1 棟/ha)、中板橋 (92.8 棟/ha)、南常盤台一丁目 (91.9 棟/ha) の順となっており、区南部で高くなっている。
- ・ 一方、可燃建物棟数密度が低い地区は、高島平六丁目 (3.6 棟/ha)、舟渡四丁目 (7.1 棟/ha)、新河岸二丁目 (24.3 棟/ha)、新河岸三丁目 (26.3 棟/ha)、新河岸一丁目 (27.6 棟/ha) の順となっており、区北部で低くなっている。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

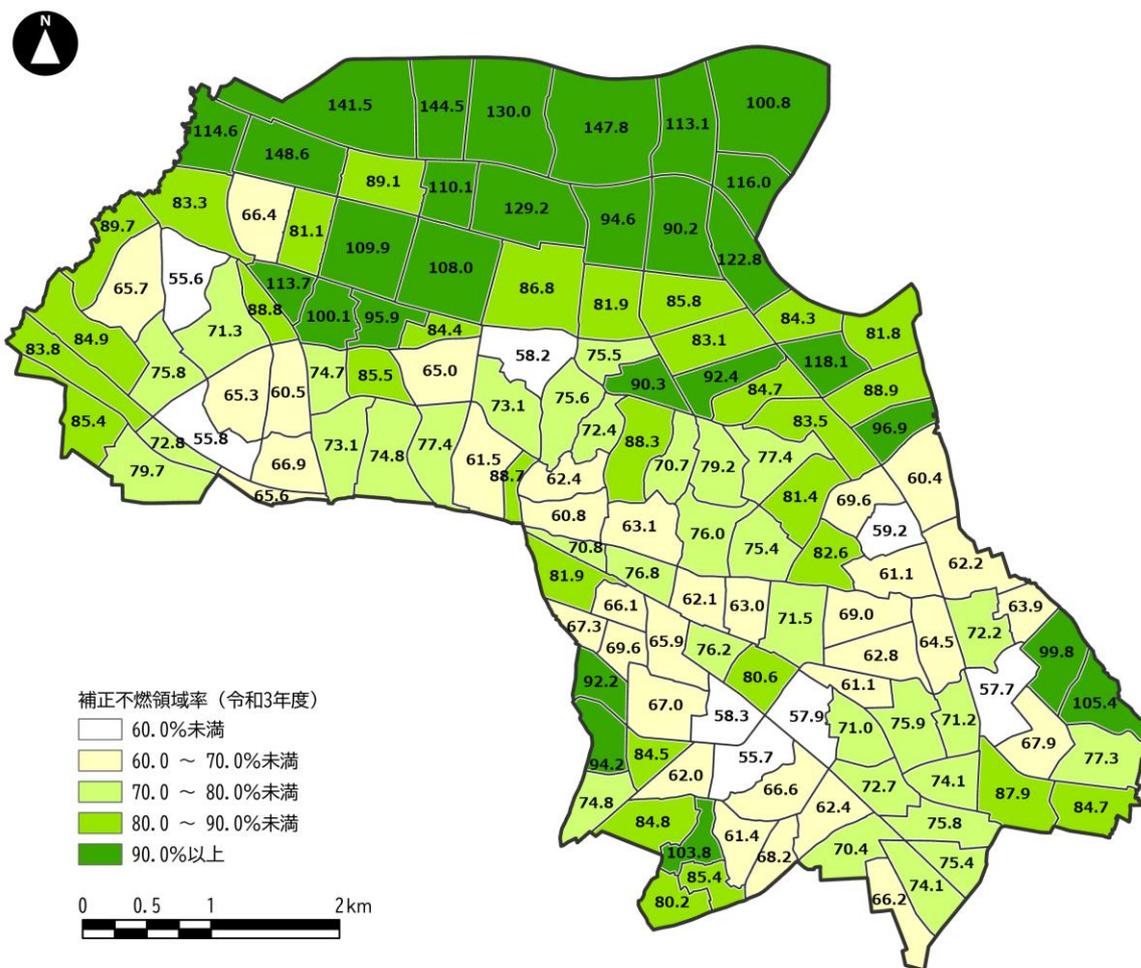
図 4-6-4 可燃建物棟数密度 (令和3年)

(5) 補正不燃領域率

補正不燃領域率 (%) = 不燃領域率 + 市街地密度による補正值

補正不燃領域率とは、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標のことである。60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は0%に近づき、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなる。

- ・ 区全体の補正不燃領域率は、80.2%となっている。
- ・ 補正不燃領域率が90%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の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（55.6%）、大谷口北町（55.7%）、赤塚二丁目（55.8%）、仲宿（57.7%）、弥生町（57.9%）の順となっている。独立専用住宅の割合が高く空地率の割合が低い、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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-6-5 補正不燃領域率 (令和3年)

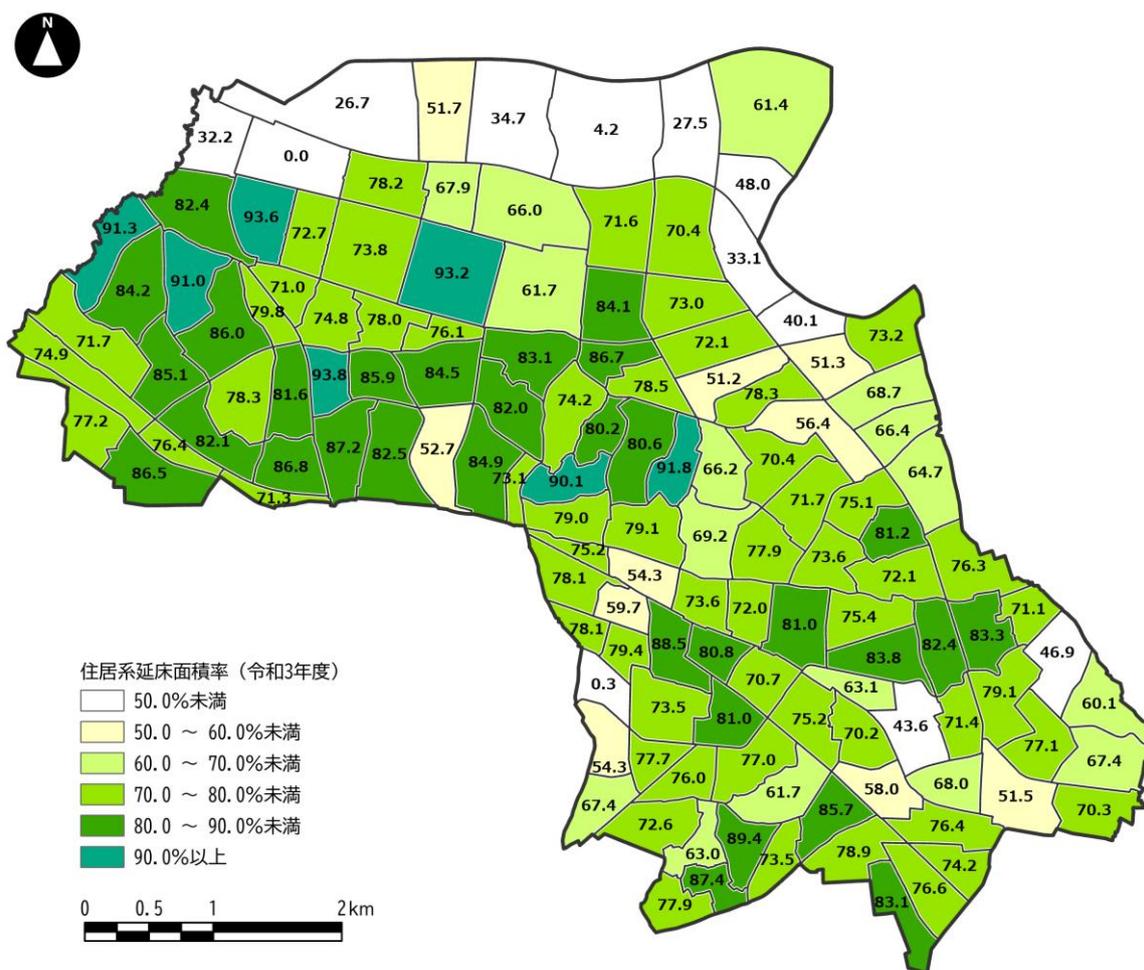
4-7 用途別建物延床面積率

(1) 住居系延床面積率

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

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70.8%であり、前回調査（69.4%）と比較して1.4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四葉一丁目（93.8%）で、次いで高島平五丁目（93.6%）高島平二丁目（93.2%）、中台二丁目（91.8%）、成増五丁目（91.3%）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（43.6%）、加賀二丁目（46.9%）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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

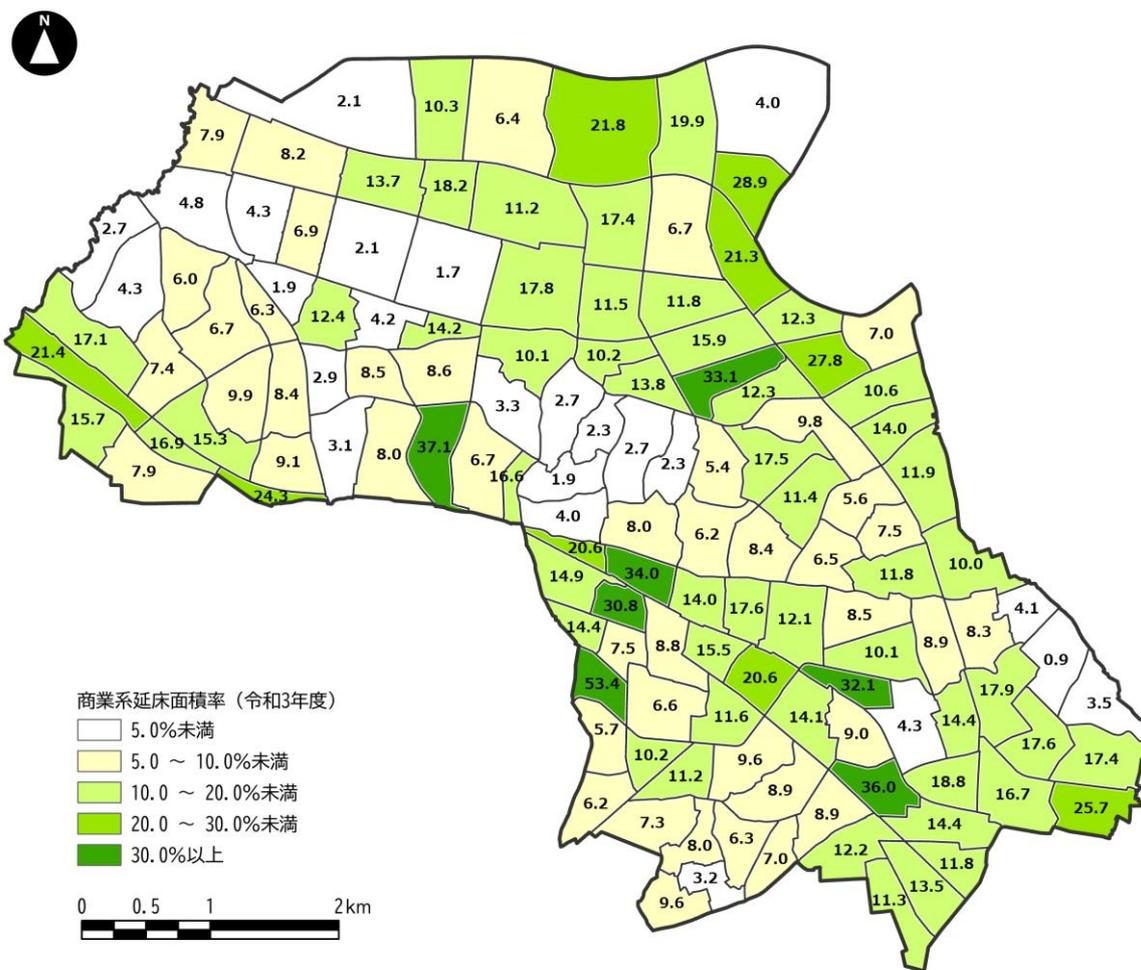
図 4-7-1 住居系延床面積率（令和3年）

(2) 商業系延床面積率

商業系延床面積率 (%) = (商業系延床面積) ÷ (全建物延床面積) × 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11.7%であり、前回調査（12.3%）と比較して0.6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（53.4%）で、次いで徳丸二丁目（37.1%）、大山町（36.0%）、常盤台四丁目（34.0%）、志村三丁目（33.1%）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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

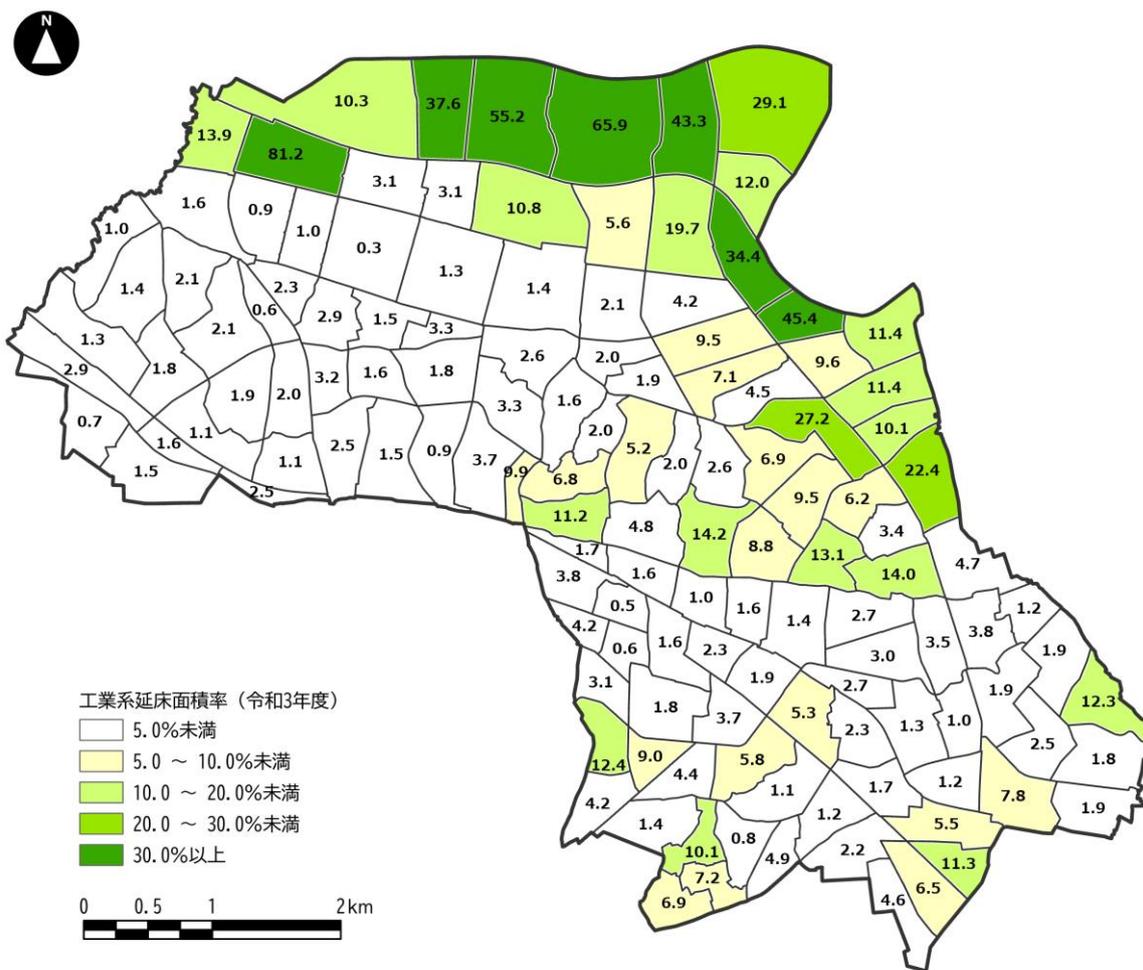
図 4-7-2 商業系延床面積率（令和3年）

(3) 工業系延床面積率

工業系延床面積率 (%) = (工業系延床面積) ÷ (全建物延床面積) × 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7.9%であり、前回調査(8.7%)と比較して0.8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(81.2%)で、次いで舟渡四丁目(65.9%)、新河岸一丁目(55.2%)、東坂下一丁目(45.4%)、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。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-7-3 工業系延床面積率 (令和3年)

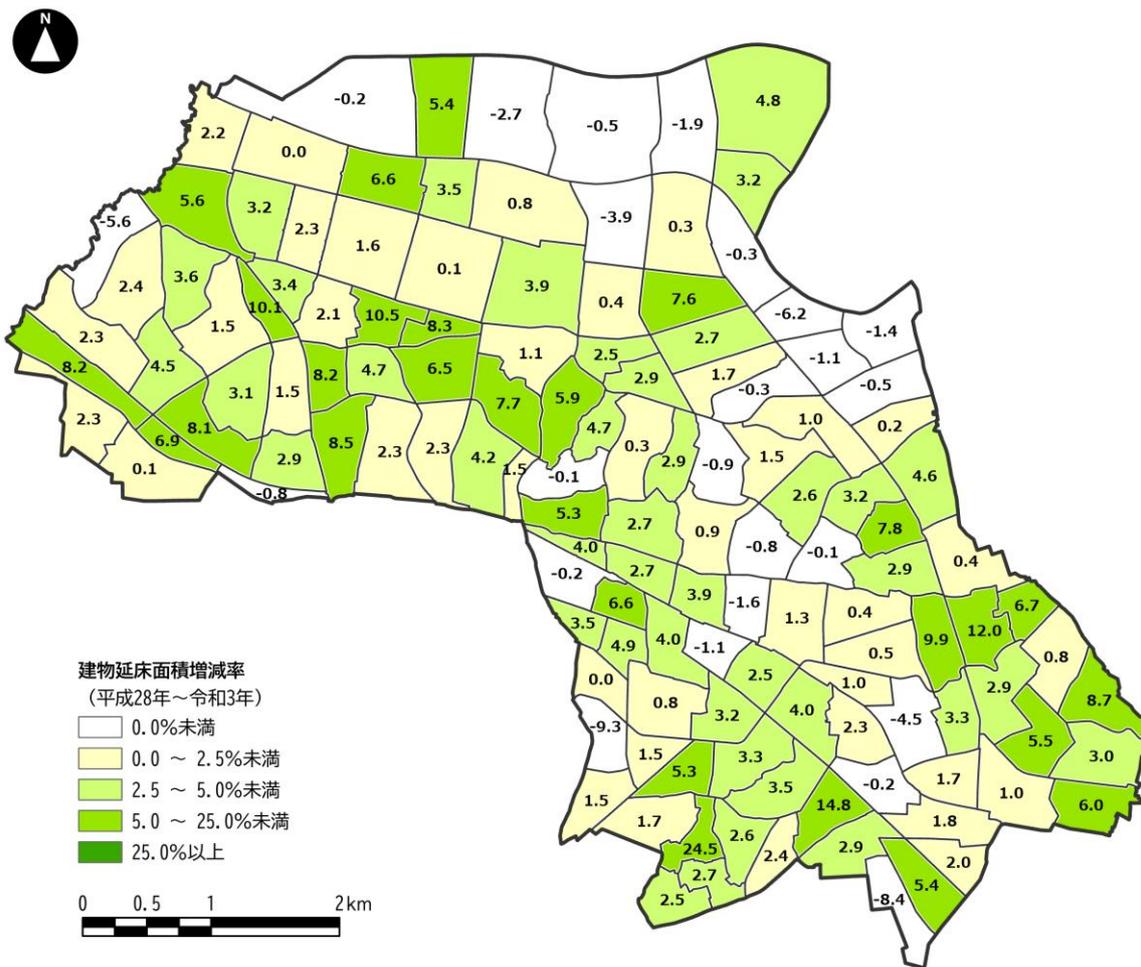
4-8 用途・構造別建物延床面積の推移

(1) 建物延床面積増減率

建物延床面積増減率 (%) = (R3-H28 全建物延床面積) ÷ (H28 全建物延床面積) × 100

建物延床面積増減率とは、平成 28 年の全建物延床面積に対し、令和 3 年までの 5 年間に变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+2.4%であり、全体の約 80%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向原三丁目(+24.5%)で、次いで大山西町(+14.8%)、本町(+12.0%)、徳丸八丁目(+10.5%)、赤塚八丁目(+10.1%)の順となっている。
- ・ 一方、減少率が高い地区は、小茂根五丁目(-9.3%)、南町(-8.4%)、東坂下一丁目(-6.2%)、成増五丁目(-5.6%)、栄町(-4.5%)の順である。



資料：令和 3 年度土地利用現況調査データ

図 4-8-1 建物延床面積増減率 (平成 28 年～令和 3 年)

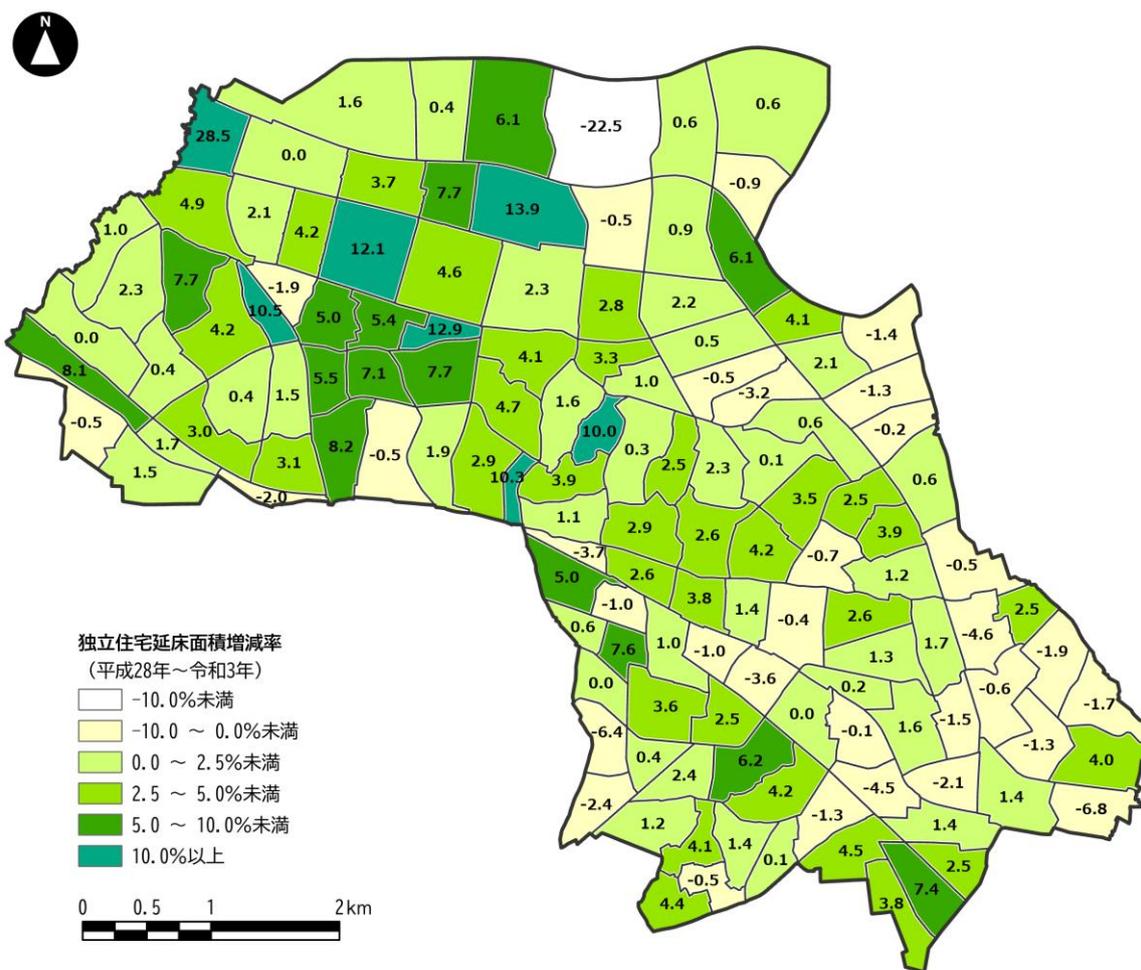
(2) 独立住宅延床面積増減率

独立住宅延床面積増減率 (%)

$$= \{(R3-H28 \text{ 独立住宅延床面積}) \div (H28 \text{ 独立住宅延床面積})\} \times 100$$

独立住宅延床面積の増減率とは、平成28年の独立住宅延床面積に対し令和3年までの5年間に变化した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。

- ・ 区全体の独立住宅延床面積の増減率は+0.5%であり、全体の約72%の地区で独立住宅の延床面積が増加している。
- ・ 独立住宅建物延床面積の増加率が最も高い地区は三園二丁目 (+28.5%) で、次いで高島平九丁目 (+13.9%)、徳丸七丁目 (+12.9%)、高島平三丁目 (+12.1%)、赤塚八丁目 (+10.5%) の順となっており、区北部において比較的増加率の高い地区がみられる。
- ・ 一方で減少している地区は、舟渡四丁目 (-22.5%)、板橋一丁目 (-6.8%)、小茂根五丁目 (-6.4%)、本町 (-4.6%)、大山町 (-4.5%) の順となっている。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-8-2 独立住宅延床面積増減率 (平成28年～令和3年)

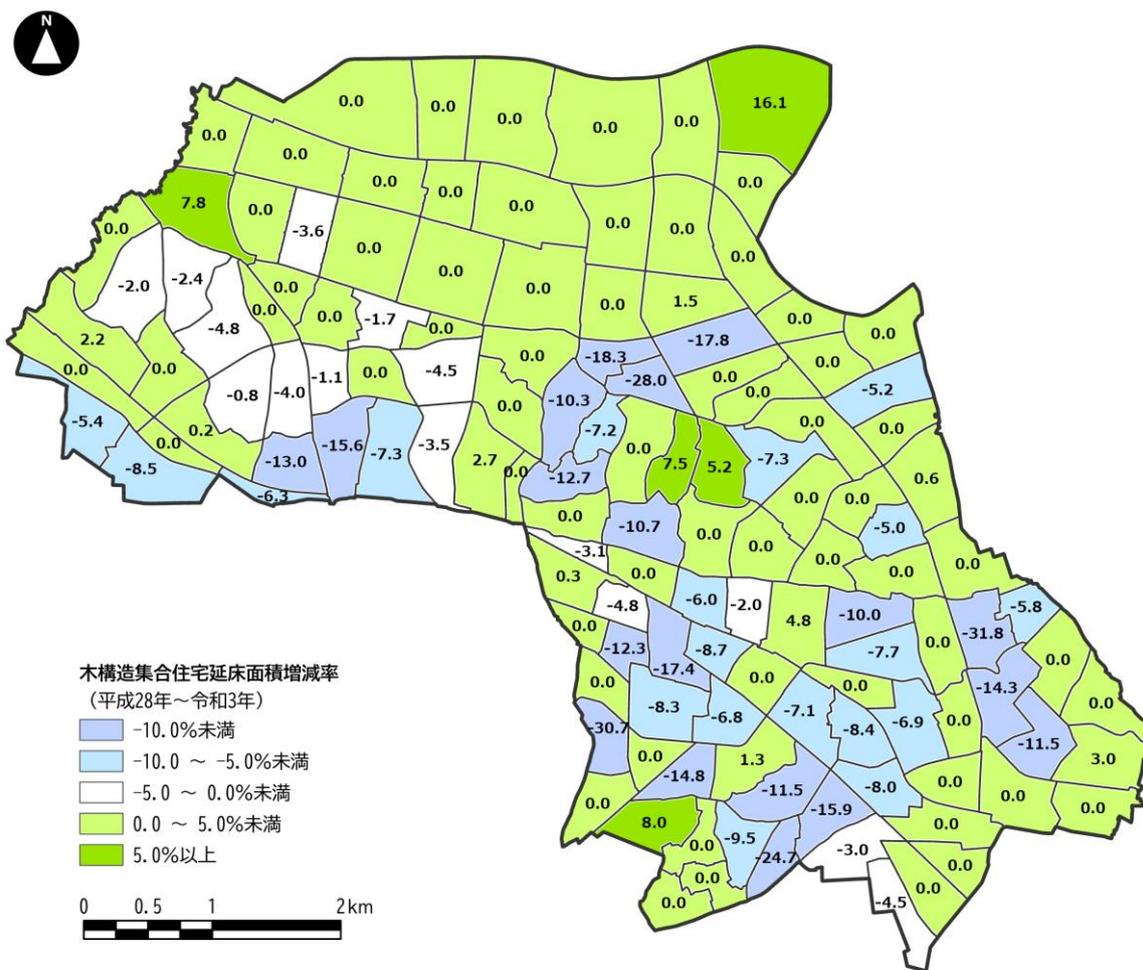
(3) 木構造集合住宅延床面積増減率

木構造集合住宅延床面積増減率 (%)

$$= \{ (R3-H28 \text{ 木構造集合住宅延床面積}) \div (H28 \text{ 木構造集合住宅延床面積}) \} \times 100$$

木構造※集合住宅延床面積の増減率とは、平成28年の木構造集合住宅延床面積に対し令和3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)

- ・区全体の木構造集合住宅延床面積の増減率は-17.3%であり、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0.1%となっている。
- ・木構造集合住宅延床面積の増加率が最も高い地区は舟渡二丁目(+16.1%)で、次いで小茂根一丁目(+8.0%)、三園一丁目(+7.8%)、中台二丁目(+7.5%)、前野町五丁目(+5.2%)の順となっている。
- ・木構造集合住宅延床面積の減少率が最も高い地区は本町(-31.8%)で、次いで小茂根五丁目(-30.7%)、相生町(-28.0%)、大谷ロ一丁目(-24.7%)、蓮根一丁目(-18.3%)の順となっている。



資料：令和3年度土地利用現況調査データ

図 4-8-3 木構造集合住宅延床面積増減率 (平成28年～令和3年)

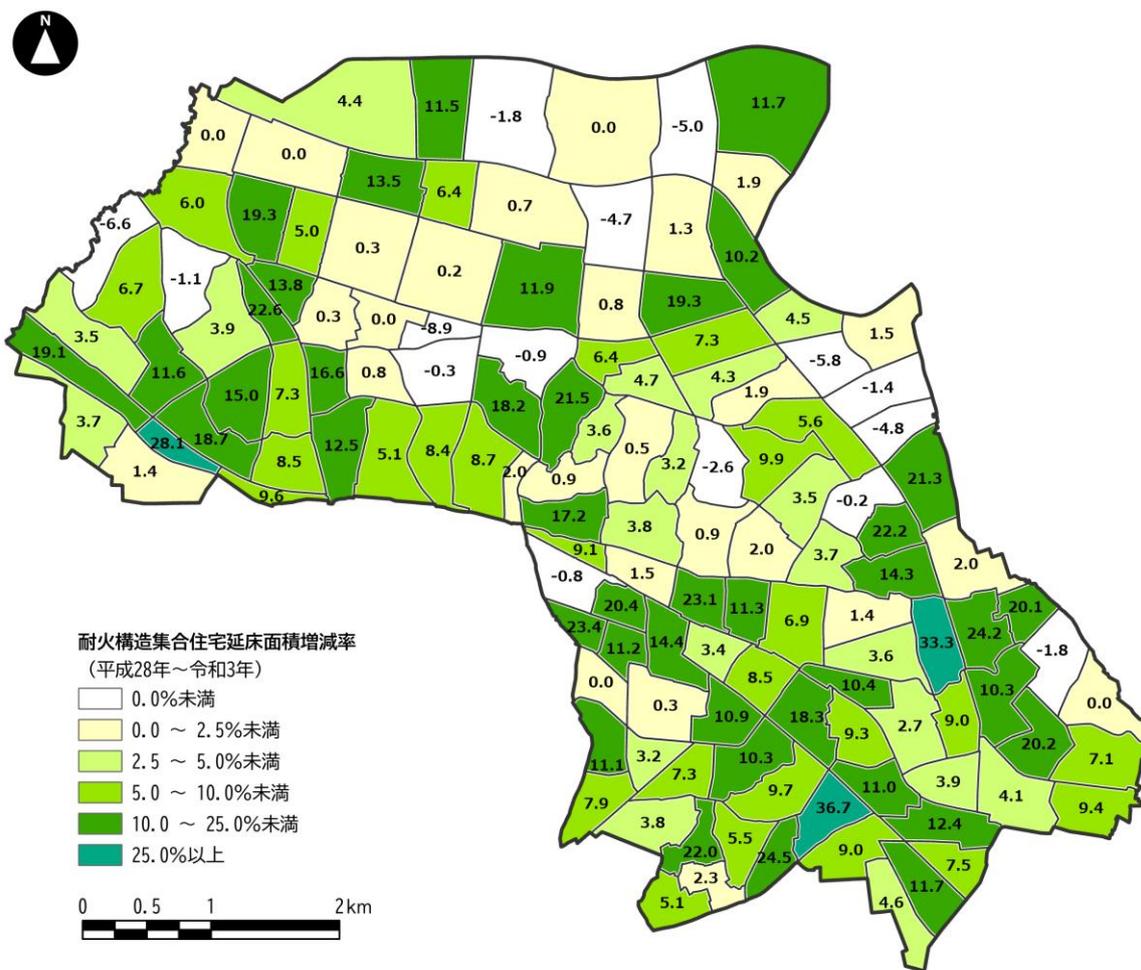
(4) 耐火構造集合住宅延床面積増減率

耐火構造集合住宅延床面積増減率 (%)

$$= \{ (R3-H28 \text{ 耐火構造集合住宅延床面積}) \div (H28 \text{ 耐火構造集合住宅延床面積}) \} \times 100$$

耐火構造*集合住宅延床面積の増減率とは、平成 28 年の耐火構造集合住宅延床面積に対し令和 3 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 86.8%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+2.8%であり、全体の約 84%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、大山西町 (+36.7%) で、次いで大和町 (+33.3%)、赤塚新町二丁目 (+28.1%)、大谷ロー一丁目 (+24.5%)、本町 (24.2%) の順となっている。



資料：令和 3 年度土地利用現況調査データ

図 4-8-4 耐火構造集合住宅延床面積増減率 (平成 28 年～令和 3 年)