

## 第5章 (参考)調査の内容と分析の方法

---

## 5-1 調査の内容

板橋区では、まちづくりを計画的に推進するために「土地利用現況調査」を実施している。土地利用現況調査は、都市計画法第6条に規定する基礎調査の一環として、概ね5年ごとに行うこととされている調査の一つであり、土地利用構想、土地利用計画、各種行政計画などを立案する際の基礎資料として用いられるものである。

本報告書は、令和3年度に東京都で実施した「土地利用現況調査」を基に集計・分析を行い、これに既存の統計資料である人口などのデータを加え、その内容を分かりやすく数値化・図表化してとりまとめたものである。「土地利用現況調査」の調査項目は、以下に示すとおりである。

なお、集計分析にあたり板橋区の面積はGIS計測面積の3,209haを使用している。

また、小数点以下第2位を四捨五入して集計しているため、集計値の合計は土地利用の合計値と合わない場合がある

### (1) 土地用途分類調査

【調査内容】土地利用分類について、表5-1-1のとおり調査する。

【主な目的】

- ・秩序だった市街化を図るため、土地利用現況を調べ、土地利用転換の傾向及び市街化の動向を把握する。
- ・都市における自然環境の保全を図るため、土地の自然的環境の現況を調べ、その位置、規模を把握する。

### (2) 建物用途分類調査

【調査内容】土地利用大分類における宅地について、敷地単位に建物用途を小・細分類まで調査する。

【主な目的】

- ・都市機能の維持増進と都市環境の保持を図るため、宅地の利用状況を調べ、地域における宅地利用の特性と傾向を把握する。

### (3) 建物階数分類調査

【調査内容】土地利用大分類における宅地について、建物単位に階数を調査する。

【主な目的】

- ・都市機能の増進もしくは都市環境の保全を図るため、建物階数の現況を調べ、低層、中層、高層別の分布割合と中高層化の動向を把握する。

### (4) 建物構造分類調査

【調査内容】土地利用大分類における宅地について、建物単位に建物の構造を表5-1-2のとおり調査する。

【主な目的】

- ・都市防災の向上を図るため、建物構造の現況を調べ、不燃建築物の分布状況と建築物の不燃化の動向を把握する。

表 5-1-1 土地建物用途分類項目

大分類	中分類	小分類	細分類	分類項目	
		土地・建物用途区分	用途区分		
宅地	公共系	官公庁施設		官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館	
		教育文化施設	教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、養護学校、盲学校、聾学校	
			文化施設	美術館、博物館、図書館、公会堂	
			宗教施設	寺社、教会、町内会館、集会所	
		厚生医療施設	医療施設	病院、診療所、保健所、公衆便所(独立したもの)	
			厚生施設	保育園、託児所、高齢者福祉施設、介護サービス施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	
		供給処理施設	供給施設	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所、但し鉄道関係を除く)、都市ガス供給施設、卸売市場	
	処理施設		ごみ焼却施設、リサイクル施設、廃棄物処理施設、下水道施設、屠畜場、火葬場		
	住居系	独立住宅		専戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物	
		集合住宅		都市再生機構・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、学生寮、官舎、テラスハウス	
	商業系	事務所建築物		事務所(オフィスビル)、営業店舗(銀行、証券会社、東京ガス・東京電力等)、新聞社、放送局、NTT	
		専用商業施設	商業施設	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、レンタルショップ	
			公衆浴場等	公衆浴場(健康ランド等含む)、サウナ	
		住商併用建物		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・建築などの事務所)、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	宿泊施設	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケット(宴会・結婚式等)を主とする会館	
			遊興施設	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、ダンス教習所、ビデオ鑑賞	
		スポーツ・興行施設	スポーツ施設	(屋内また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、道場	
	興行施設		劇場、演芸場、映画館		
	工業系	専用工場		右記の専用工場: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	
		住居併用工場		右記の併用工場: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	運輸施設等	自動車車庫(立体駐車場等、但し住宅や事務所の従属的なものを除く)、駐車場(住宅用地内の従属的なものを除く)、バスターミナル、トラックターミナル、駅舎、エアターミナル、フェリーターミナル	
			倉庫施設等	倉庫(住宅用地内の従属的なものを除く)、流通センター、配送所、トランクルーム	
	農業系	農林漁業施設		温室(住宅用地や学校などの従属的なものは除く)、サイロ、畜舎、その他の農林漁業施設	
	非宅地	空地系	屋外利用地・仮設建物	太陽光発電	(屋外利用又は仮設利用)材料置場、屋外駐車場、屋外展示場(中古車センター等)、飯場、モデルハウス(住宅展示場含む)、野外洗車場
				屋外駐車場	
				その他	
		未利用地等		宅地で建物を伴わないもの、建設中で用途不明なもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃屋、埋立地	
公園系		公園・運動場等	ゴルフ場	(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、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、バッティングセンター	
			その他		
交通系		道路		街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路(塀や門などで一般の車両が入れないものは除く)	
		鉄道・港湾等		鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾	
農地系		田	水稲、い草・蓮など灌漑施設を有し湛水を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、桑など木本性植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		
河川系		水面・河川・水路		河川、運河、湖沼、遊水池、海	
緑地系		原野	樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生息する土地		
		森林	野草地など小灌木類の生息する自然のままの土地、荒地、裸地		
その他	その他		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など		

表 5-1-2 建物構造分類項目

分類		内容
耐火構造	耐火造	主要な構造部分(柱、梁、壁、屋根等)が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、瓦、鉄鋼ガラス等)できているもの ②柱及び梁が不燃材料で外壁及び屋根等が防火造できているもの ③木造以外で耐火造に属さないもの
木構造	防火造	柱及び梁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、石、土、スレート、セメント板等)できているもの
	木造	主要な構造部分が木造で上記のいずれの区分にも属さない防火性能の低いもの

表 5-1-3 分析項目の定義<土地>

項目	定義
宅地率(%)	$\frac{\text{大分類宅地面積}}{\text{全土地面積}} \times 100$
住居系用地率(%)	$\frac{\text{中分類住居系面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
専用独立住宅用地率(%)	$\frac{\text{専用独立住宅面積}}{\text{中分類住居系面積}} \times 100$
集合住宅用地率(%)	$\frac{\text{集合住宅面積}}{\text{中分類住居系面積}} \times 100$
商業系用地率(%)	$\frac{\text{中分類商業系面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
事務所・商業用地率(%)	$\frac{(\text{事務所建築物} + \text{専用商業施設等面積})}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
住商併用建物用地率(%)	$\frac{\text{住商併用建物用地面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
工業系用地率(%)	$\frac{\text{中分類工業系面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
専用工場用地率(%)	$\frac{\text{専用工場用地面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
倉庫・運輸関係施設用地率(%)	$\frac{\text{倉庫・運輸関係施設用地面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
住居併用工場用地率(%)	$\frac{\text{住居併用工場用地面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
公共系用地率(%)	$\frac{\text{中分類公共系面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
道路率(%)	$\frac{\text{道路面積}}{\text{全土地面積}} \times 100$
空地率(%)	$\frac{\text{中分類空地系面積}}{\text{全土地面積}} \times 100$
公園・運動場等率(%)	$\frac{\text{中分類公園系面積}}{\text{全土地面積}} \times 100$
農地率(%)	$\frac{\text{中分類農地系面積}}{\text{全土地面積}} \times 100$
農地・緑地率(%)	$\frac{(\text{中分類農地系面積} + \text{中分類緑地系面積})}{\text{全土地面積}} \times 100$

表 5-1-4 分析項目の定義<建物>

項目	定義
消化建蔽率(ネット)(%)	$\frac{\text{建物建築面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
消化容積率(ネット)(%)	$\frac{\text{建物延床面積}}{\text{大分類宅地面積}} \times 100$
平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	$\frac{\text{大分類宅地面積}}{\text{全建物棟数}}$
独立住宅の平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	$\frac{\text{独立住宅用地面積}}{\text{独立住宅棟数}}$
建物棟数密度(棟/ha)	$\frac{\text{全建物棟数}}{\text{大分類宅地面積}}$
耐火率(%)	$\frac{\text{耐火構造建物建築面積}}{\text{全建物建築面積}} \times 100$
住居系延床面積率(%)	$\frac{\text{住居系延床面積}}{\text{全建物延床面積}} \times 100$
商業系延床面積率(%)	$\frac{\text{商業系延床面積}}{\text{全建物延床面積}} \times 100$
工業系延床面積率(%)	$\frac{\text{工業系延床面積}}{\text{全建物延床面積}} \times 100$
建物延床面積増減率(%)	$\frac{(\text{R03-H28 全建物延床面積})}{\text{H28 全建物延床面積}} \times 100$
独立住宅延床面積増減率(%)	$\frac{(\text{R03-H28 独立住宅延床面積})}{\text{H28 独立住宅延床面積}} \times 100$
木構造集合住宅延床面積増減率(%)	$\frac{(\text{R03-H28 木構造集合住宅延床面積})}{\text{H28 木構造集合住宅延床面積}} \times 100$
耐火構造集合住宅延床面積増減率(%)	$\frac{(\text{R03-H28 耐火構造集合住宅延床面積})}{\text{H28 耐火構造集合住宅延床面積}} \times 100$

表 5-1-5 分析項目の定義<不燃領域率>

項目	定義
不燃領域率(%)	空地率 + {(1 - 空地率 ÷ 100) × 不燃化率}
空地率(%)	$(S+R) \div T \times 100$ S:短辺又は直径 10m以上で、かつ、面積が 100m <sup>2</sup> 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)
不燃化率(%)	$(B \div A) \times 100$ B:(耐火造建物建築面積) + (準耐火造建物建築面積 × 0.8) A:全建物建築面積
補正不燃領域率(%)	不燃領域率 + 市街地密度による補正值 (※表 5-1-6)
可燃建物棟数密度(%)	$\frac{\text{全建物建築面積} / \text{可燃建物平均建築面積}}{(\text{地区面積} - \text{空地面積})}$ 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

表 5-1-6 市街地密度による補正值

可燃建物換算棟数密度		補正值 (%)	可燃建物換算棟数密度		補正值 (%)	可燃建物換算棟数密度		補正值 (%)
(棟数/ha)	(棟数/m <sup>2</sup> )		(棟数/ha)	(棟数/m <sup>2</sup> )		(棟数/ha)	(棟数/m <sup>2</sup> )	
23.4	0.00234	55	39.1	0.00391	25	90.8	0.00908	-5
23.7	0.00237	54	39.9	0.00399	24	94.5	0.00945	-6
24.1	0.00241	53	40.8	0.00408	23	98.5	0.00985	-7
24.4	0.00244	52	41.6	0.00416	22	102.7	0.01027	-8
24.8	0.00248	51	42.6	0.00426	21	107.3	0.01073	-9
25.2	0.00252	50	43.5	0.00435	20	112.3	0.01123	-10
25.5	0.00255	49	44.5	0.00445	19	117.6	0.01176	-11
25.9	0.00259	48	45.6	0.00456	18	123.5	0.01235	-12
26.3	0.00263	47	46.7	0.00467	17	129.8	0.01298	-13
26.8	0.00268	46	47.8	0.00478	16	136.8	0.01368	-14
27.2	0.00272	45	49.0	0.00490	15	144.5	0.01445	-15
27.6	0.00276	44	50.2	0.00502	14	152.9	0.01529	-16
28.1	0.00281	43	51.5	0.00515	13	162.2	0.01622	-17
28.5	0.00285	42	52.9	0.00529	12	172.6	0.01726	-18
29.0	0.00290	41	54.3	0.00543	11	184.2	0.01842	-19
29.5	0.00295	40	55.8	0.00558	10	197.3	0.01973	-20
30.0	0.00300	39	57.3	0.00573	9	212.0	0.02120	-21
30.5	0.00305	38	59.0	0.00590	8	228.7	0.02287	-22
31.1	0.00311	37	60.7	0.00607	7	248.0	0.02480	-23
31.6	0.00316	36	62.5	0.00625	6	270.4	0.02704	-24
32.2	0.00322	35	64.4	0.00644	5	296.5	0.02965	-25
32.8	0.00328	34	66.4	0.00664	4	327.0	0.03270	-26
33.4	0.00334	33	68.5	0.00685	3	364.0	0.03640	-27
34.0	0.00340	32	70.7	0.00707	2	409.0	0.04090	-28
34.7	0.00347	31	73.1	0.00731	1	464.0	0.04640	-29
35.3	0.00353	30	75.6	0.00756	0	534.0	0.05340	-30
36.0	0.00360	29	78.3	0.00783	-1	625.0	0.06250	-31
36.8	0.00368	28	81.1	0.00811	-2	747.0	0.07470	-32
37.5	0.00375	27	84.1	0.00841	-3	917.0	0.09170	-33
38.3	0.00383	26	87.3	0.00873	-4	1,170.0	0.11700	-34

## 5-2 分析の方法

令和 3 年度の「土地利用現況調査」は、区内全域を対象として調査を行い、土地建物用途現況図及び建物構造・階数図を作成している。

土地利用の分類にあたっては、表 5-2-1 に示すとおり全体を「宅地（建蔽地）」と「非宅地（非建蔽地）」に大きく分けている。

本調査では、これらのデータ集計結果に基づき、表 5-1-3～表 5-1-4 に示す分析項目について、町丁目単位で分析を行った。

なお、分析項目の体系は表 5-2-1～表 5-2-3 に示すとおりである。

表 5-2-1 分析項目の体系（土地利用の分類）

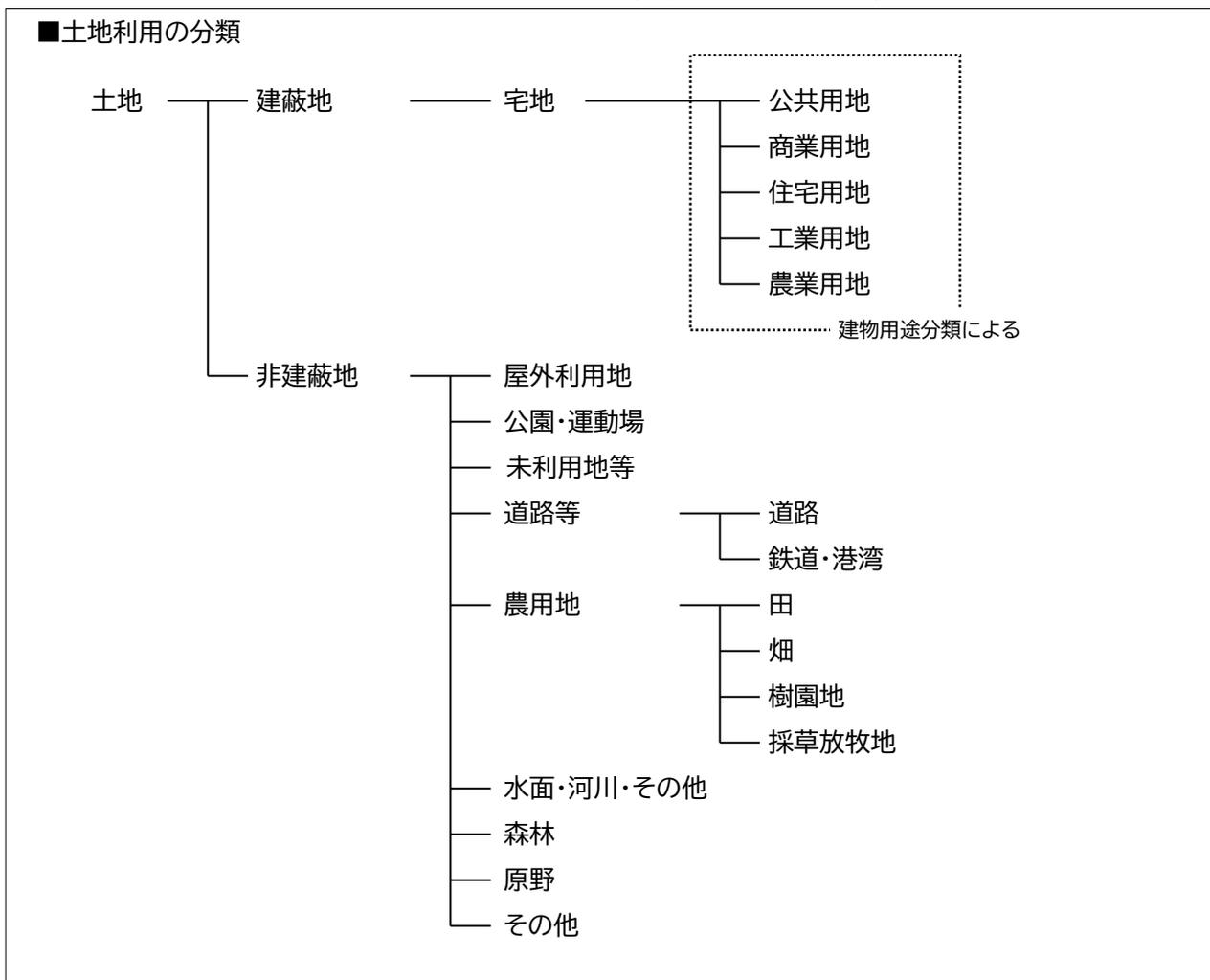


表 5-2-2 分析項目の体系 (宅地における建物用途分類)

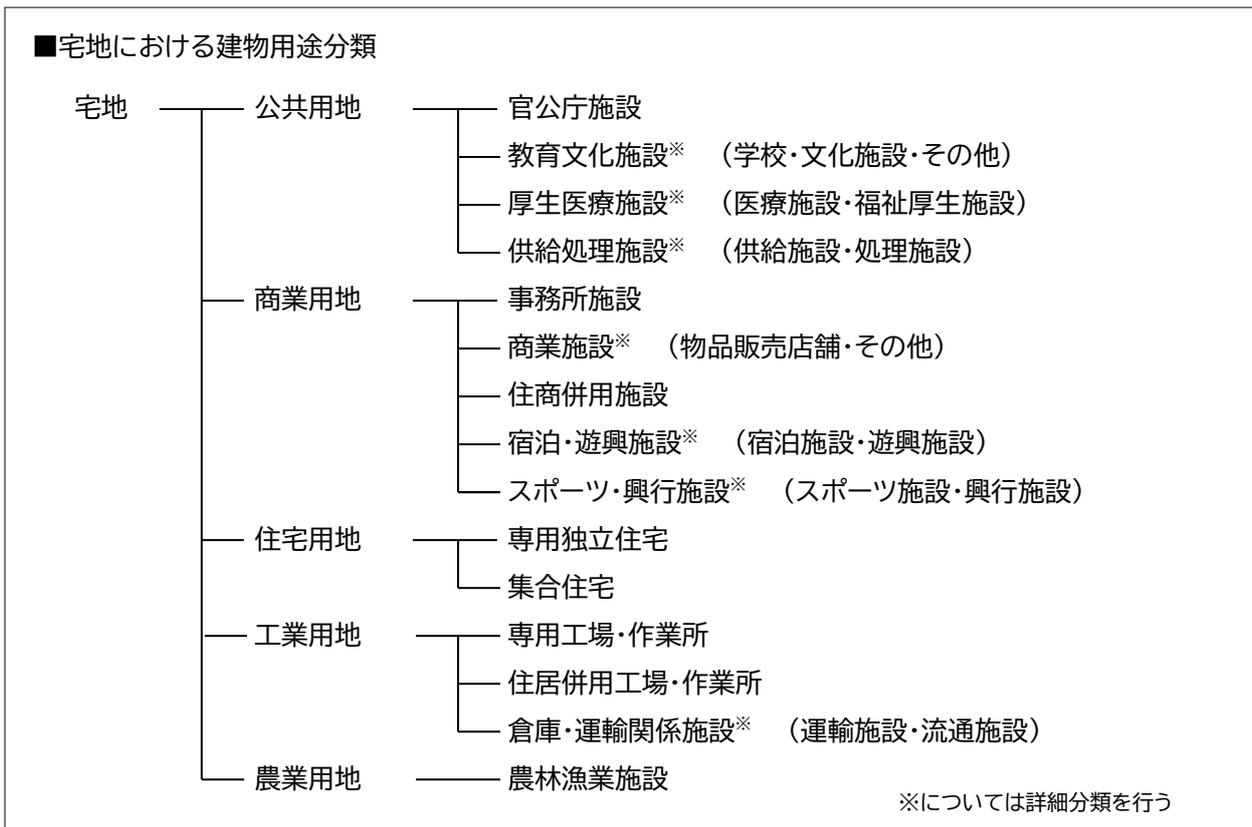
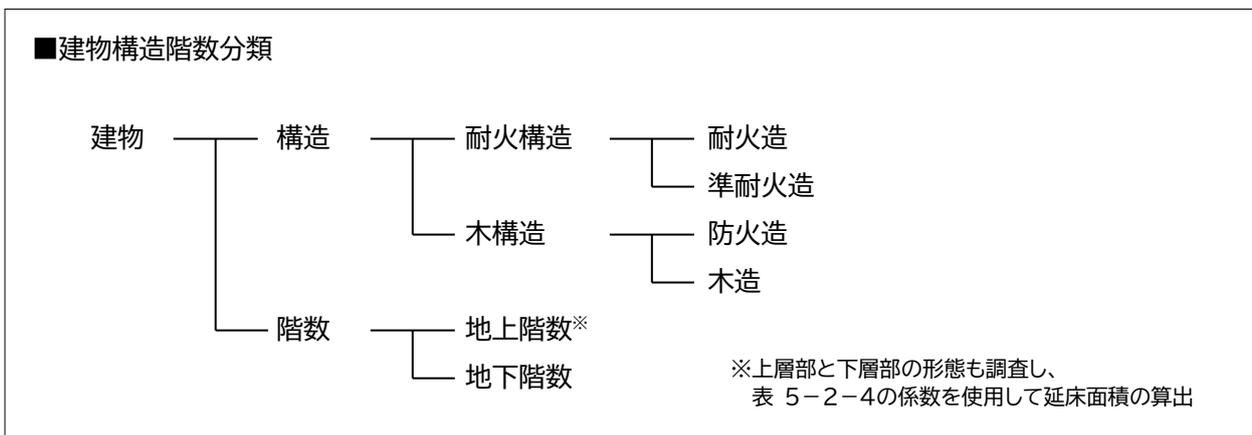


表 5-2-3 分析項目の体系 (建物構造階数分類)



<参考> 延床面積の算定方法

建物GISデータの平面形状は軒先表示であるが、本調査での建物の建築面積はその平面投影面積を用い、延床面積については建築面積に階数と係数を乗じて求めた。

なお、延床面積を算定する際に用いる係数については、表 5-2-4 に示すとおり建物形状を3区分に分類しコードを付与した上で、各コードに対応する係数を設定している。

表 5-2-4 「延べ面積換算コード」と「延べ面積換算係数」の関係

区分	延べ面積換算コード		建物の階数	係数
1	コード1	全階数とも同一形状	-	1.00
2	コード2	建物の上層部が下層部の形状の50%以上、100%未満	2階建て	0.90
			3階建て	0.85
			4階建て以上	0.80
3	コード3	建物の上層部が下層部の形状の50%未満	2階建て	0.65
			3階建て	0.55
			4~11階建て	0.45
			12階建て以上	0.40

また、例を図 5-2-1 に示す。

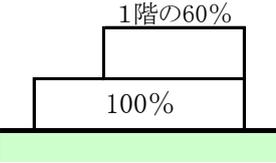
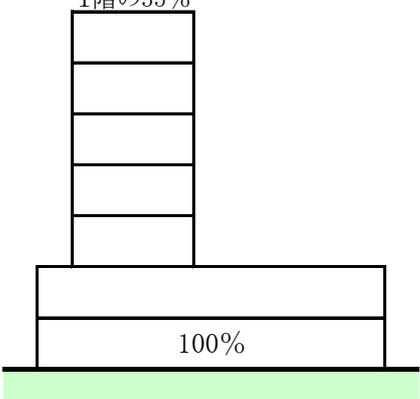
区分1	全階数とも同一形状  コード1 → <u>係数:1.0(3階)</u>	 3階建物の区分1の例
区分2	上層部が下層部の50%以上100%未満のもの  コード2 → <u>係数:0.9(2階)</u>	 2階建物の区分2の例
区分3	上層部が下層部の50%未満のもの  コード3 → <u>係数:0.45(7階)</u>	 7階建物の区分3の例

図 5-2-1 延床面積の例

「板橋区の土地利用」(令和3年度土地利用現況調査結果の概要)に用いた地図は、東京都縮尺2,500分1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交測第123号 令和5年9月28日

#### 参考資料

- ・板橋区の統計(令和4年版) 板橋区総務部総務課
- ・図説板橋区史(平成4年版) 板橋区企画部区史編さん室