



● 足立区の土地利用

(1) 土地利用

① 用途別土地利用

区の面積は5,320.0haです。

土地利用の構成は「宅地」が55.5%と半数を超えています。

「宅地」以外では「道路・鉄道等」が21.1%となっています。

● 農用地が減り、宅地や道路・鉄道等、公園・運動場等が増加

平成13年と令和3年を比較すると、宅地は、2,810.8ha(52.8%)から140.0ha増加し、2,950.8ha(55.5%)となっています。

道路・鉄道等は、1,053.8ha(19.8%)から68.0ha増加し、1,121.8ha(21.1%)となっています。

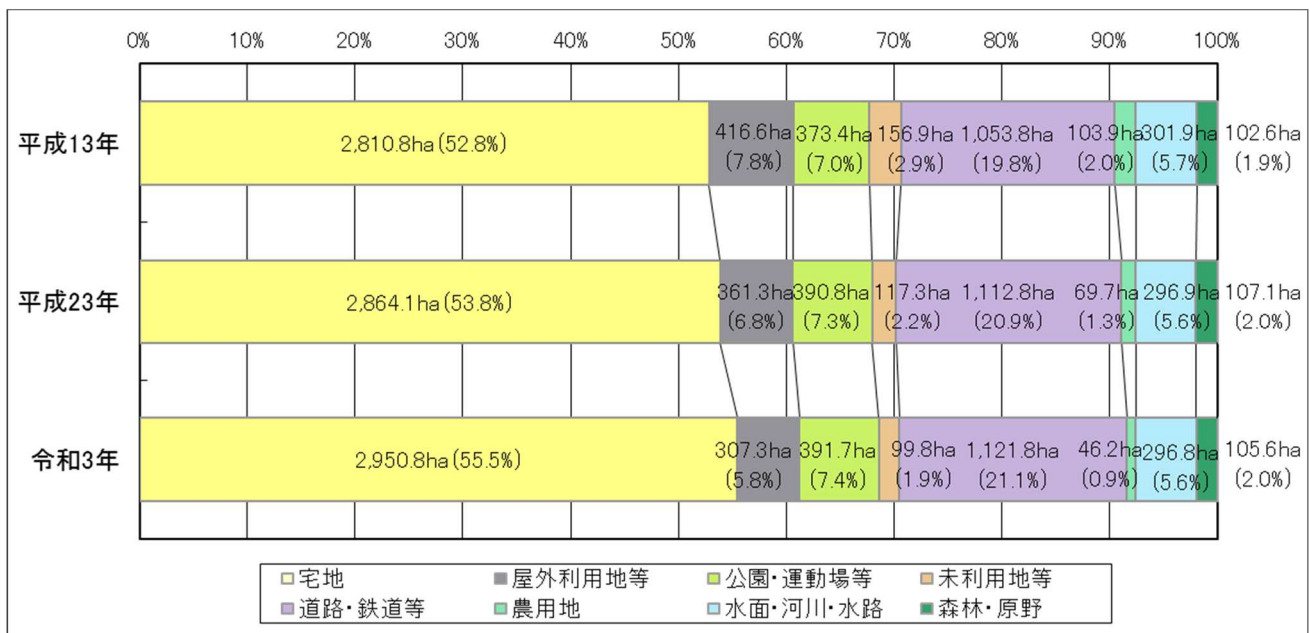
公園・運動場等は、373.4ha(7.0%)から18.2ha増加し、391.7ha(7.4%)となっています。

一方で、農用地は103.9ha(2.0%)から57.7ha減少し、46.2ha(0.9%)となっています。

区の土地利用は、平成13年から令和3年までの20年間で、農用地が減少した分、宅地や公園・運動場等、道路・鉄道等が整備され、増加しています。

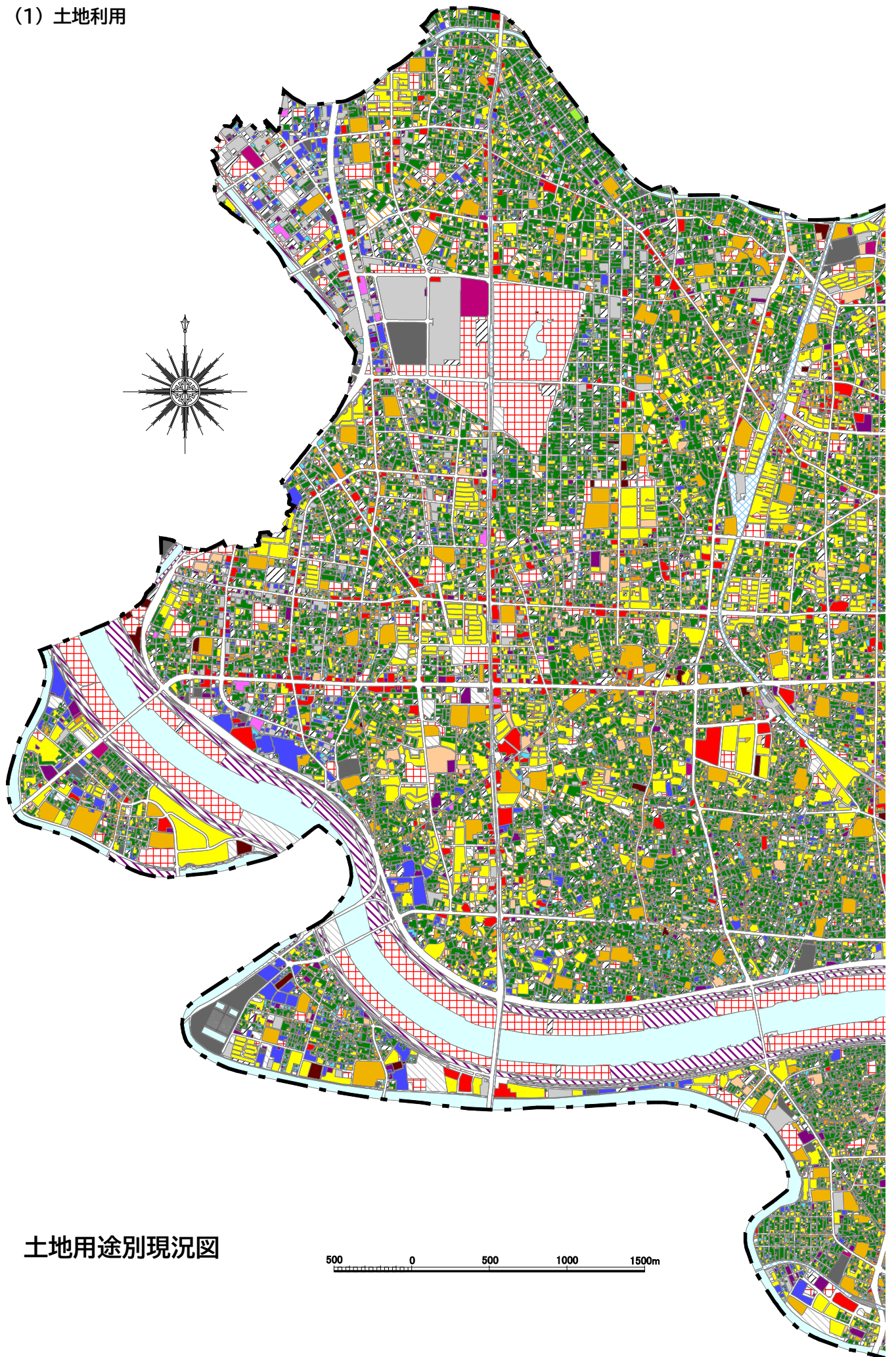


新田三丁目周辺



■ 土地利用の構成と推移

(1) 土地利用



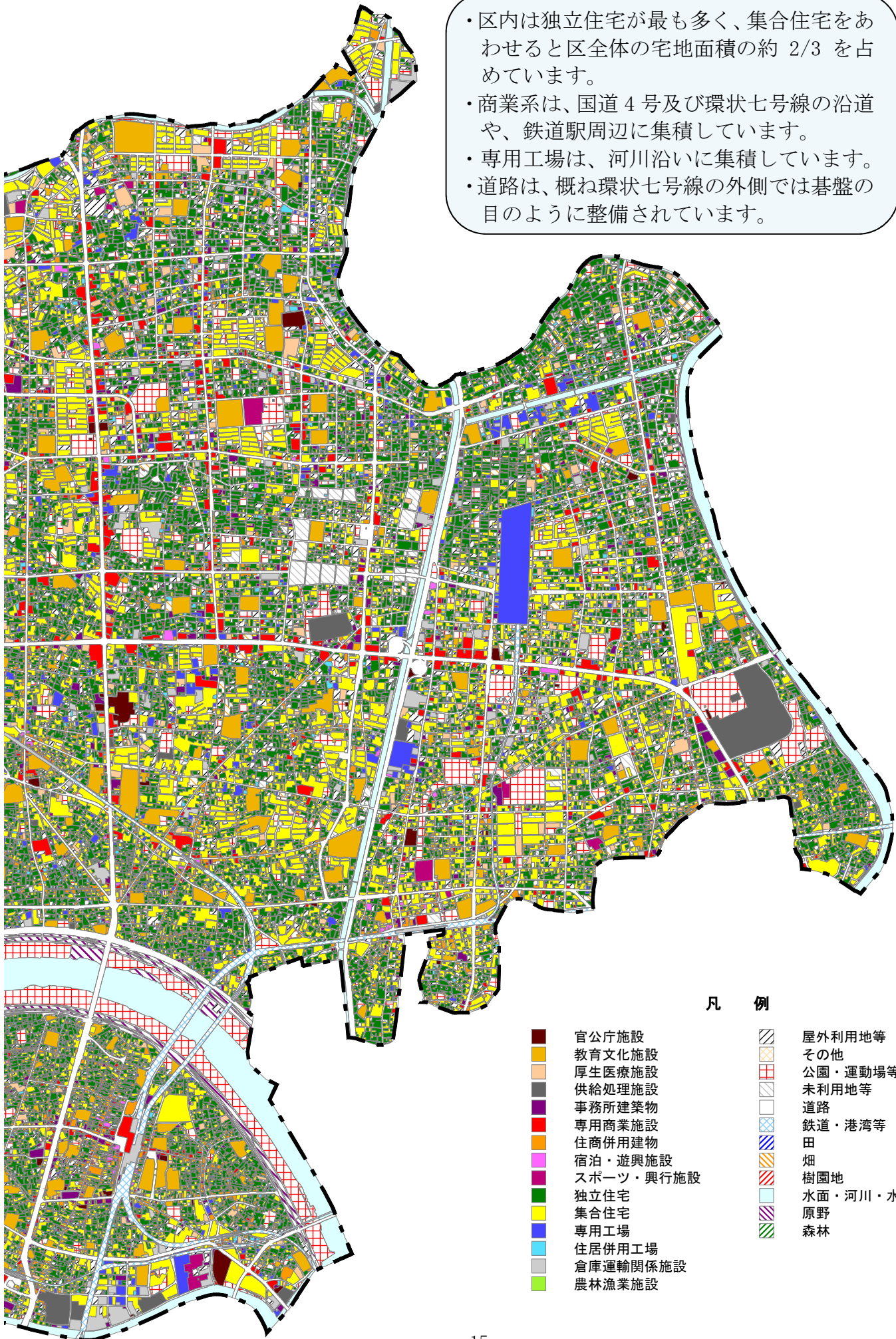
土地用途別現況図

500 0 500 1000 1500m

# (1) 土地利用

- ・区内は独立住宅が最も多く、集合住宅をあわせると区全体の宅地面積の約 2/3 を占めています。
- ・商業系は、国道 4 号及び環状七号線の沿道や、鉄道駅周辺に集積しています。
- ・専用工場は、河川沿いに集積しています。
- ・道路は、概ね環状七号線の外側では基盤の目のように整備されています。

● 足立区の土地利用



## (1) 土地利用

### ② 宅地利用

区内の宅地利用の内訳は、住居系が63.0%と約2/3を占めています。

平成13年と令和3年を比較すると、商業系、工業系、農業系の宅地利用が減少し、公共系、住居系の宅地利用が増加しています。

#### ●20年間で集合住宅は約140ha増加

住居系は、独立住宅、集合住宅がともに大きく増加しています。

平成13年から令和3年までの20年間では、独立住宅は91.9ha増加しています。また、集合住宅は独立住宅の約1.5倍の137.2ha増加しています。

#### ●専用商業施設、事務所建築物が増加、住商併用建物は減少

商業系は、専用商業施設、事務所建築物は増加していますが、その他は減少しています。

平成13年から令和3年までの20年間では、専用商業施設は40.3ha増加しています。また、事務所建築物は4.1ha増加しています。一方で、住商併用建物は35.5ha減少しています。

#### ●厚生医療施設が増加

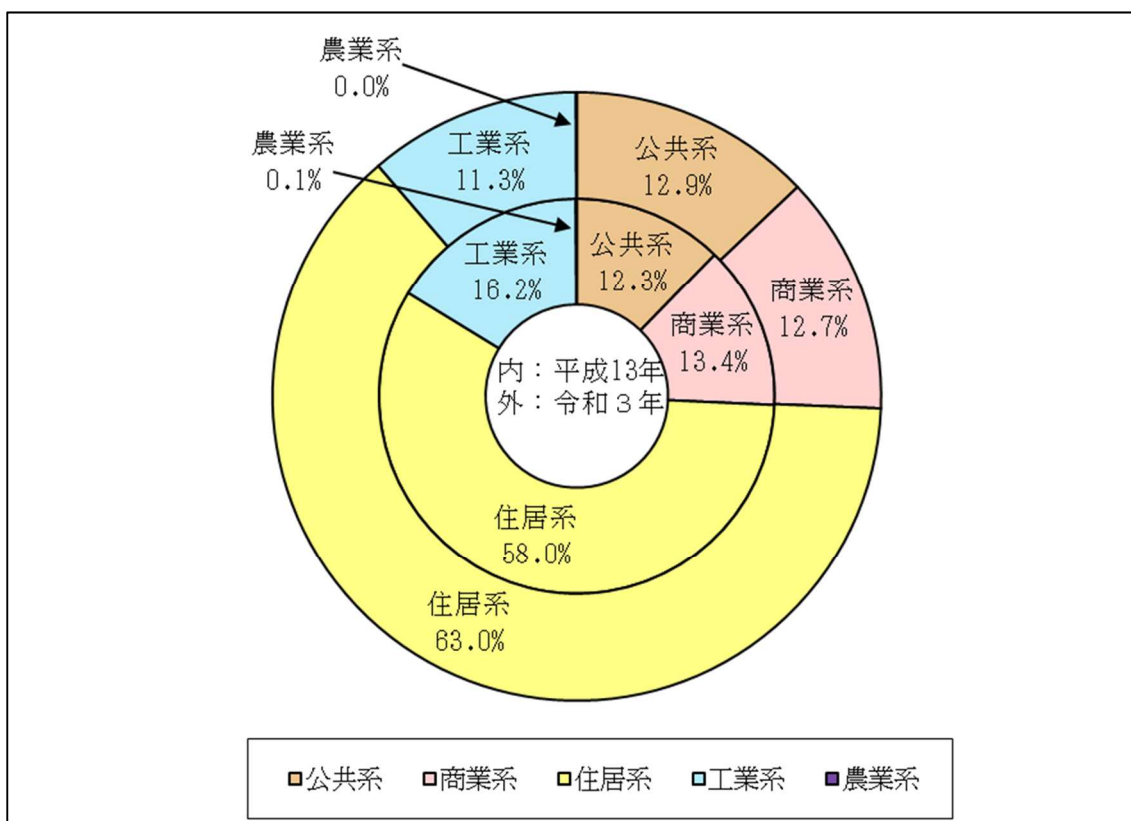
公共系は、厚生医療施設の増加が顕著です。

平成13年から令和3年までの20年間では、厚生医療施設は28.2ha増加しています。

#### ●専用工場が大きく減少

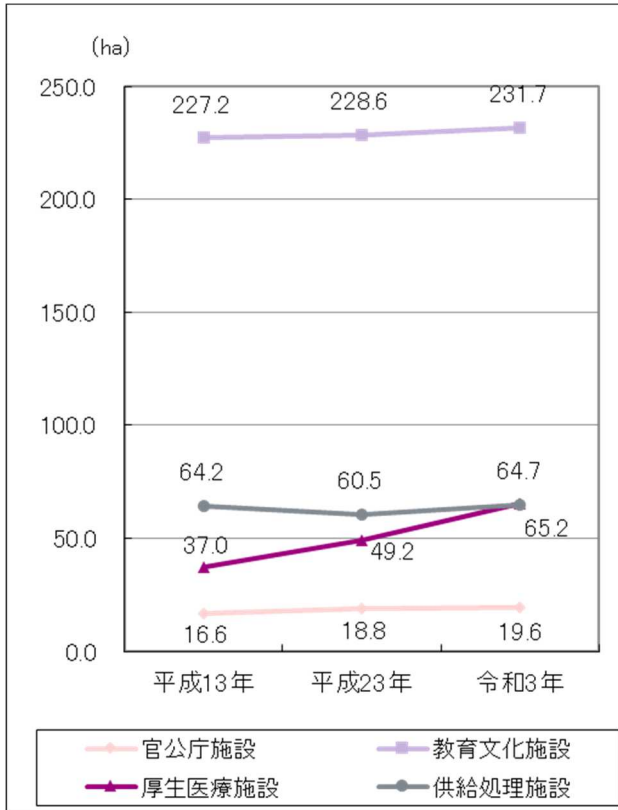
工業系の減少は、専用工場の減少が顕著ですが、住居併用工場や倉庫運輸関係施設も減少傾向にあります。

平成13年から令和3年までの20年間では、専用工場は76.5haと大きく減少しています。また、住居併用工場は18.8ha、倉庫運輸関係施設は27.1ha減少しています。

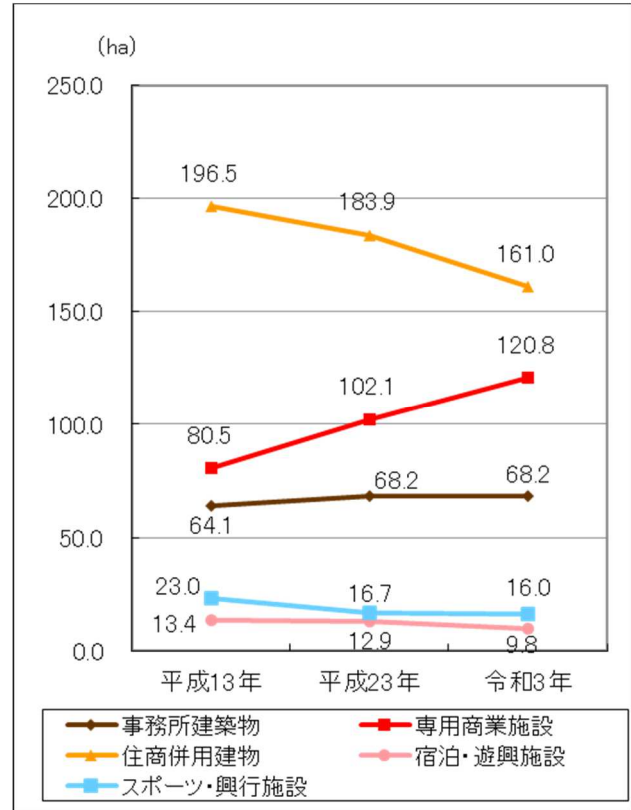


■ 宅地利用の構成

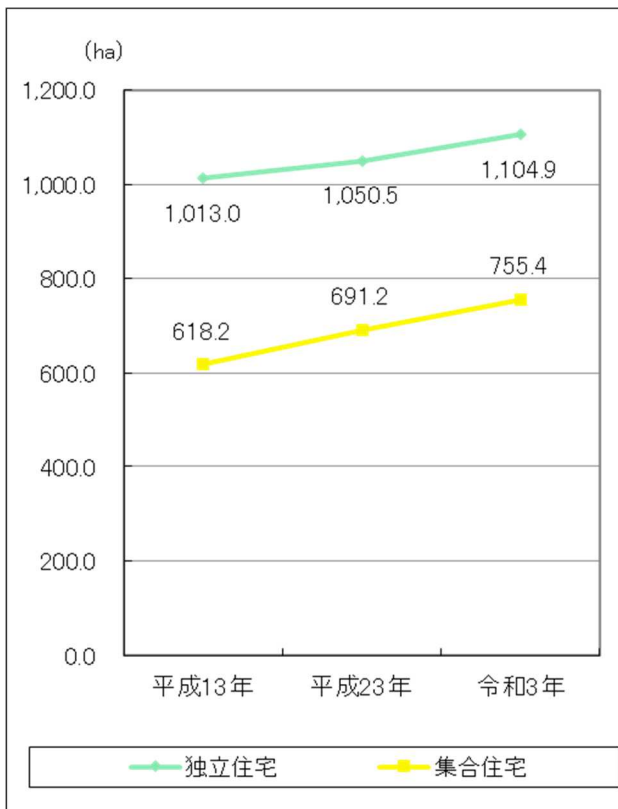
(1) 土地利用



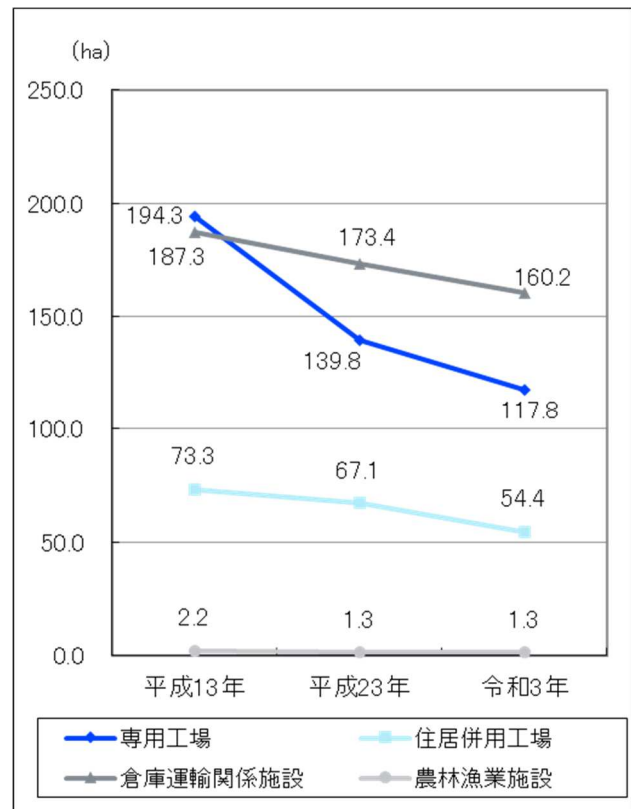
■ 公共系宅地利用の推移



■ 商業系宅地利用の推移



■ 住居系宅地利用の推移



■ 工業系、農業系宅地利用の推移

# (1) 土地利用

## ③ 道路率

区内の道路率(道路面積/全土地利用面積)は20.1%であり、平成13年(19.0%)以降増加傾向にあります。

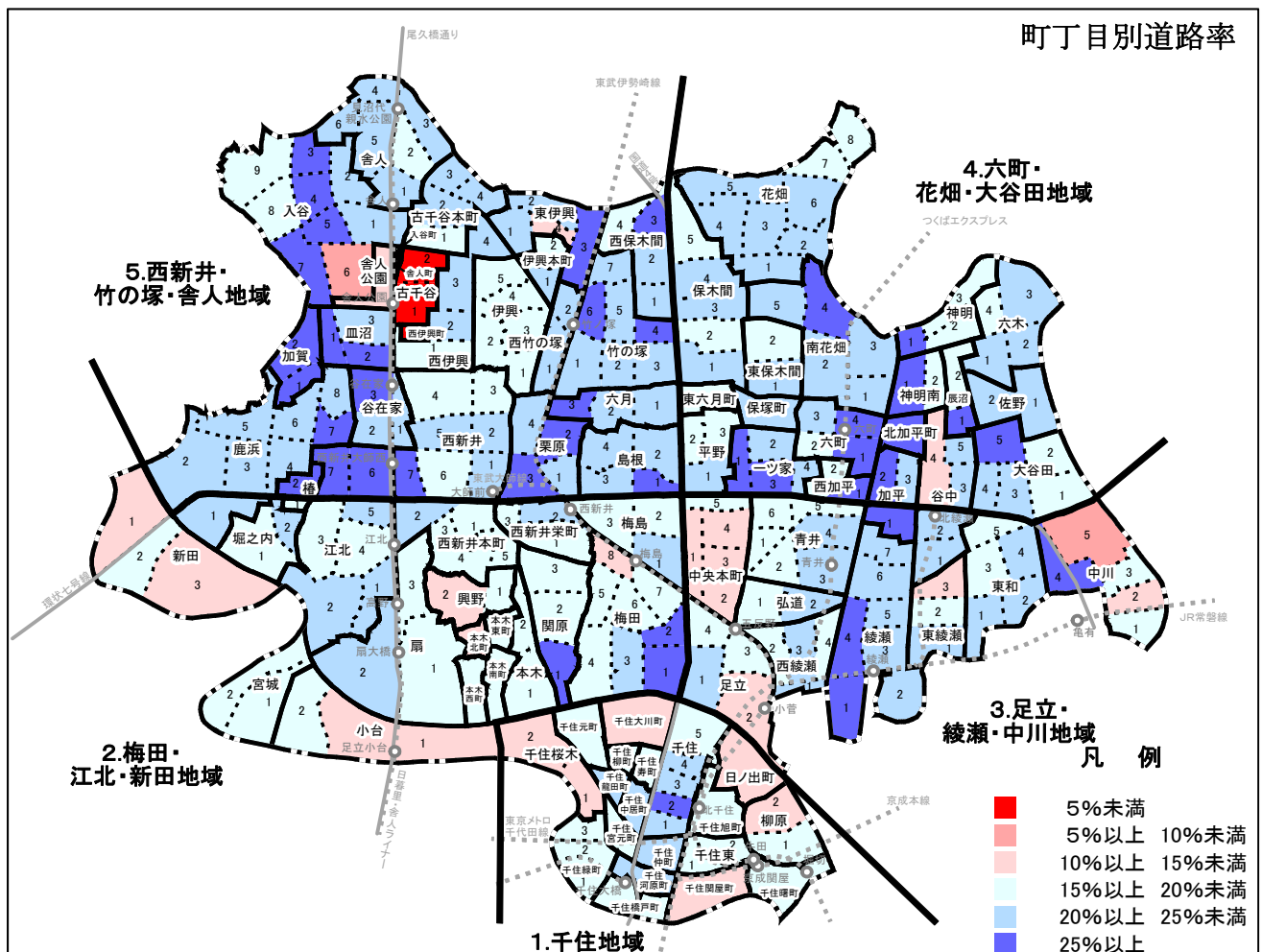
環状七号線の外側は、道路が基盤の目のように整備されている町丁目が多いことから、20.0%以上の町丁目が多くみられます。

一方で、環状七号線の内側では、15%未満の町丁目が多くみられます。

町丁目別にみると、古千谷一・二丁目、西伊興町、入谷六丁目、中川五丁目などでは比較的道路率が低い状況です。

ただし、これらの町丁目では、比較的規模の大きい公園、流通センター、供給処理施設、工場などが町丁目の大半を占めていることが要因としてあげられます。

また、町丁目面積に河川を含む町丁目では、全体的に道路率が低い状況がうかがえます。



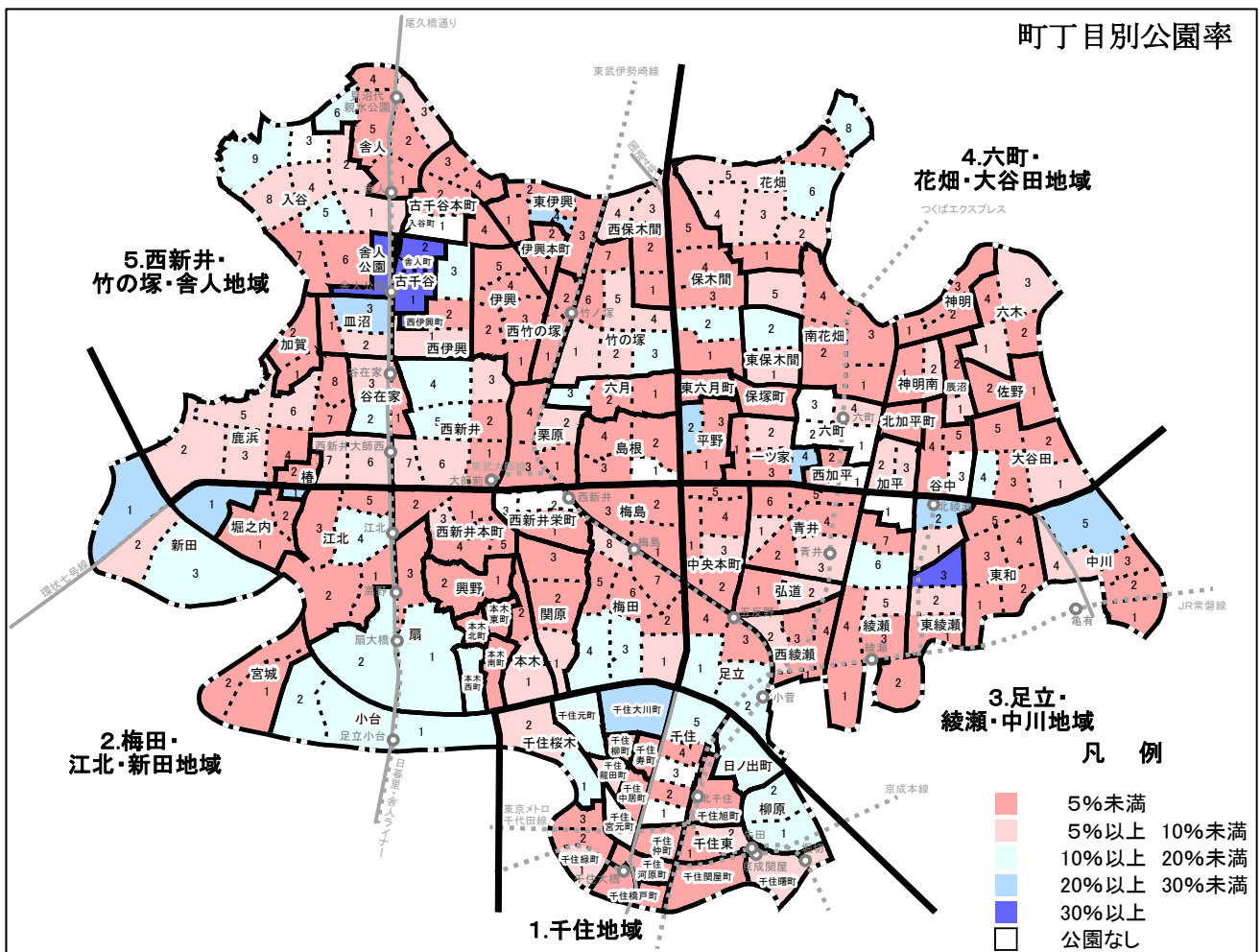
### ④ 公園率

区内の公園率（公園・運動場等面積/全土地利用面積）は7.4%であり、平成13年（7.0%）以降増加傾向にあります。

公園率は、区内の広範囲にわたって5%未満の町丁目が広がっています。公園率が10%を超えている町丁目は、主に、荒川沿いや、舎人公園、中川公園、しょうぶ沼公園など比較的規模の大きな公園を含む町丁目で多くみられます。

町丁目でみると、入谷町、舎人町、舎人公園、古千谷一・二丁目、西伊興町、皿沼三丁目、東伊興四丁目、鹿浜一丁目、椿一丁目、平野二丁目、一ツ家四丁目、谷中二丁目、中川五丁目、東綾瀬三丁目、新田一丁目、千住大川町で公園率が20.0%以上となっています。

一方で、入谷三丁目、古千谷本町一丁目、西新井栄町二・三丁目、島根一丁目、六町一～三丁目、西加平一丁目、加平一丁目、谷中三丁目、千住一・三丁目、千住宮元町には公園がない状況です。





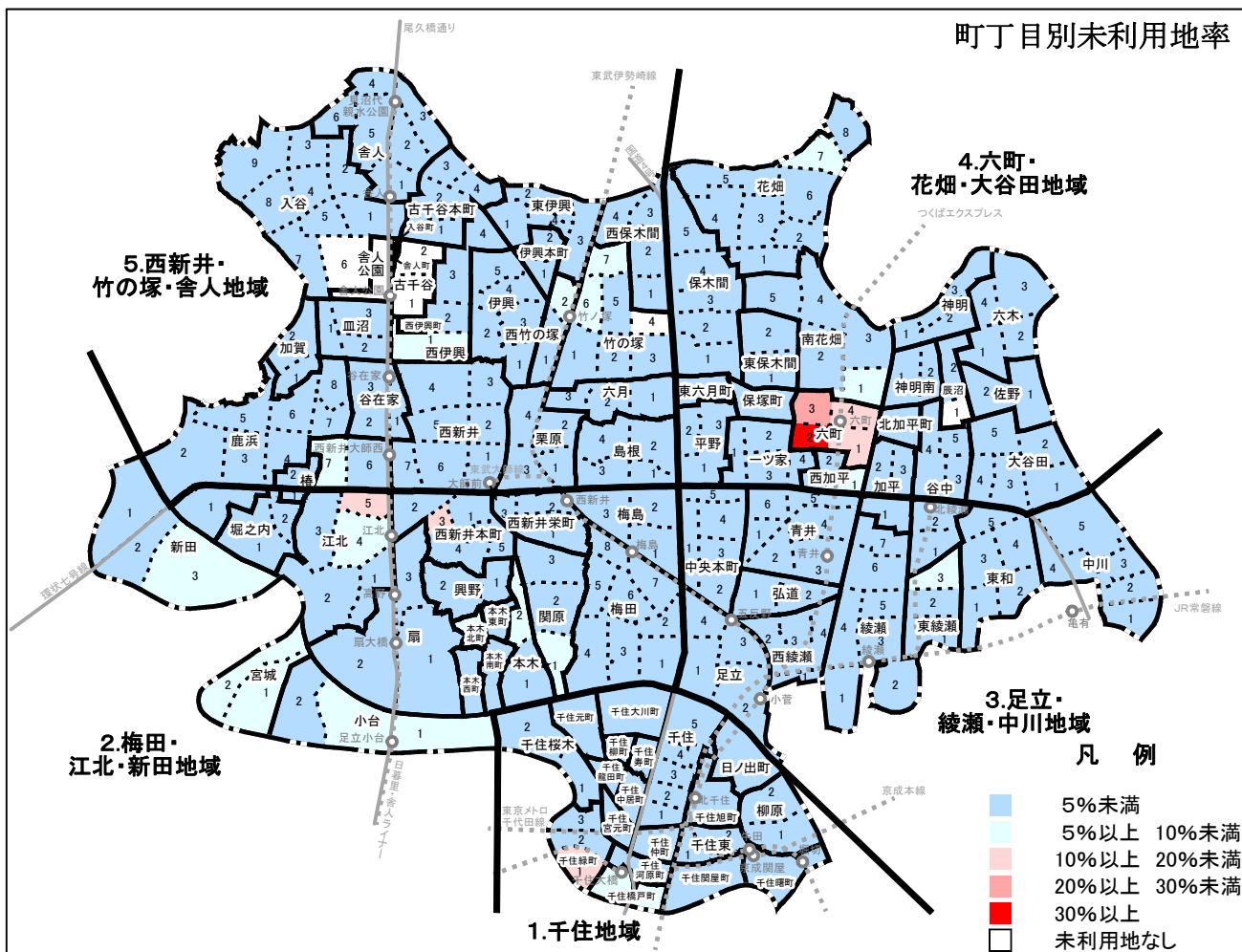
(1) 土地利用

⑤ 未利用地率

区内の未利用地率(未利用地等面積/全土地利用面積)は1.9%であり、平成13年(2.9%)以降減少傾向にあります。

入谷六丁目、舎人公園、入谷町、舎人町、古千谷一・二丁目、西伊興町、竹の塚四丁目、辰沼一丁目には、未利用地はありません。

未利用地率が高いのは、江北五丁目、西新井本町三丁目、六町一～四丁目、千住緑町一丁目ですが、これらは、土地区画整理事業や公的住宅の建替え等による用途改変中の土地があることが要因となっています。



## ⑥ 土地利用転換

平成 28 年から令和 3 年の 5 年間の土地利用の転換状況は下表のとおりです。

最も転換が多いのは集合住宅で 58.1ha となっており、次いで独立住宅が 54.4ha、未利用地等が 47.1ha となっています。

集合住宅の転換前の土地利用は、独立住宅が 16.7ha と最も多く、次いで屋外利用地等が 13.4ha、未利用地等が 11.2ha となっています。

独立住宅の転換前の土地利用は、屋外利用地等が 16.2ha と最も多く、次いで未利用地等が 8.9ha、商業系が 8.4ha となっています。

未利用地等の転換前の土地利用は、独立住宅が 11.2ha と最も多く、次いで集合住宅が 8.4ha となっています。

集合住宅への転換は、新田一丁目、江北七丁目、梅田八丁目、竹の塚七丁目などで公営住宅や公的住宅の建替え事業によるものが要因となっています。独立住宅への転換は、六町二～四丁目などで土地区画整理事業によるものが要因となっています。

単位:ha

令和3年 平成28年	公共系	商業系	独立住宅	集合住宅	工業系	農地系	屋外利用地等	公園・運動場等	未利用地等	道路・鉄道等	農用地	水面・河川・水路	森林・原野	合計
公共系	1.2	0.6	0.4	0.7	0.5	0.0	1.7	0.9	4.8	0.5	0.1	0.0	0.0	11.4
商業系	1.0	2.7	8.4	5.8	1.3	0.0	4.4	0.1	5.9	0.7	0.3	0.0	0.0	30.6
独立住宅	1.0	2.4	0.0	16.7	1.4	0.0	7.0	0.6	11.2	3.9	0.9	0.0	0.0	45.1
集合住宅	1.0	1.1	6.3	0.0	0.5	0.0	2.3	0.8	8.4	2.1	0.1	0.0	0.0	22.6
工業系	0.9	5.9	7.0	5.4	1.4	0.0	6.0	0.1	5.6	0.7	0.0	0.0	0.0	33.0
農地系	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
屋外利用地等	3.6	8.5	16.2	13.4	4.0	0.0	0.2	0.4	5.2	1.4	0.3	0.0	0.0	53.2
公園・運動場等	4.7	0.1	0.4	0.4	0.0	0.0	0.1	0.0	0.5	2.3	0.0	0.1	0.0	8.6
未利用地等	12.2	6.1	8.9	11.2	2.8	0.0	6.3	3.3	0.0	5.1	0.9	0.0	0.1	56.9
道路・鉄道等	1.0	0.3	2.0	2.5	0.2	0.0	0.4	1.9	3.4	0.3	0.1	0.0	1.6	13.7
農用地	0.5	0.9	4.8	2.0	0.6	0.0	2.8	0.0	2.1	0.8	0.1	0.0	0.0	14.6
水面・河川・水路	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
森林・原野	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.8	0.0	0.1	0.0	2.9
合計	27.1	28.6	54.4	58.1	12.7	0.0	31.2	8.1	47.1	20.7	2.8	0.2	1.7	292.7

## (2) 建物利用

### (2) 建物利用

#### ① 建物棟数・棟数密度

区内の建物棟数は、令和3年で150,010棟です。このうち、付属屋を除く建物数は143,007棟になります。

建物棟数密度は、令和3年のグロス(宅地+非宅地)が26.9棟/ha、ネット(宅地)が48.5棟/haです。

平成13年と令和3年を比較すると、建物棟数は減少、建物棟数密度は横ばいで推移しています。

#### ●建物棟数は工業系が減り、住居系が増加

付属屋を除く建物棟数は独立住宅が96,761棟と最も多く、集合住宅と合わせた住居系建物は、区内の建物の約2/3を占めています。

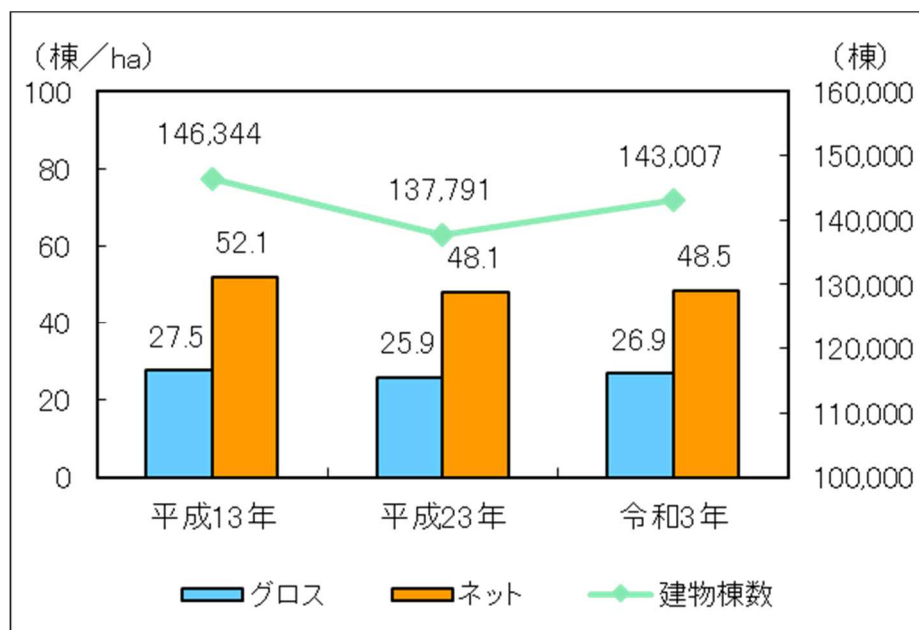
平成13年から令和3年の20年間で、専用工場や住商併用建物などが減少し、独立住宅、集合住宅などが増加しています。

公共系は、厚生医療施設は増加していますが、教育文化施設は減少しています。

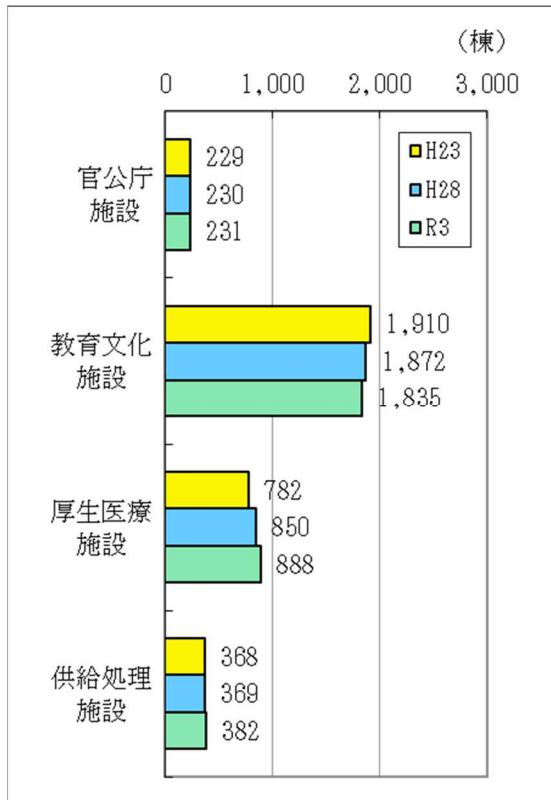
商業系は、専用商業施設は増加していますが、その他は減少しており、特に住商併用建物が大きく減少しています。

住居系は、独立住宅、集合住宅とも増加しています。特に独立住宅が大きく増加しています。

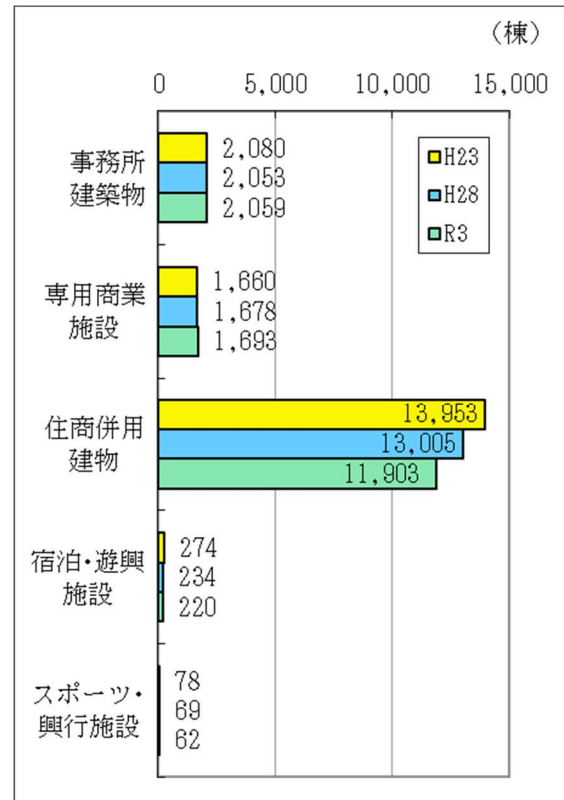
工業系は、全体的に減少しています。特に住居併用工場が大きく減少しています。



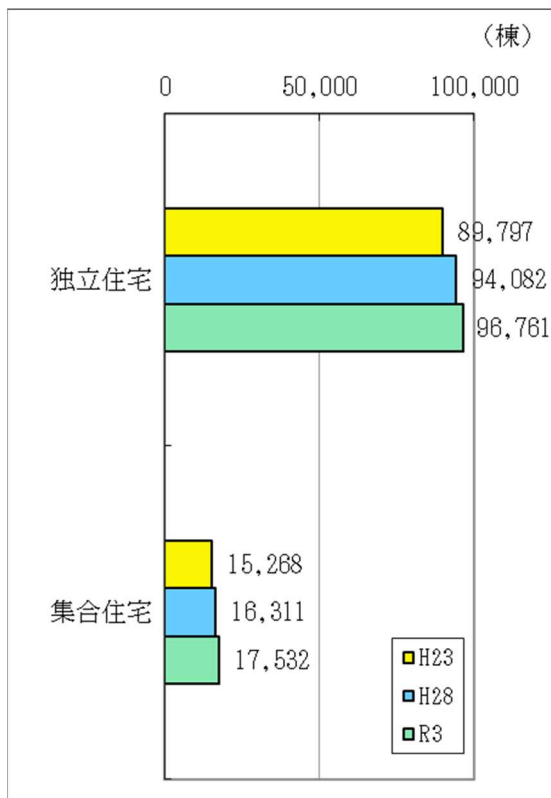
■ 建物棟数と棟数密度



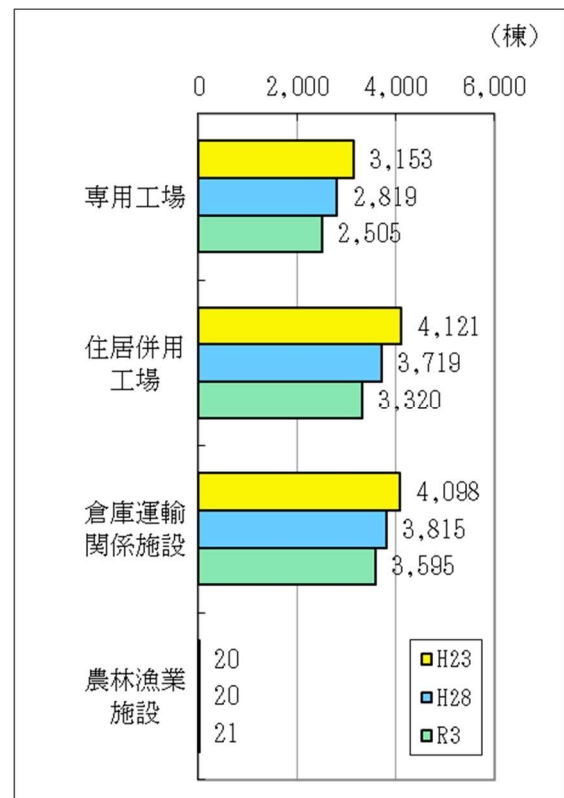
■ 公共系建物棟数の推移



■ 商業系建物棟数の推移



■ 住居系建物棟数の推移



■ 工業系、農業系建物棟数の推移

※ 付属屋を除く

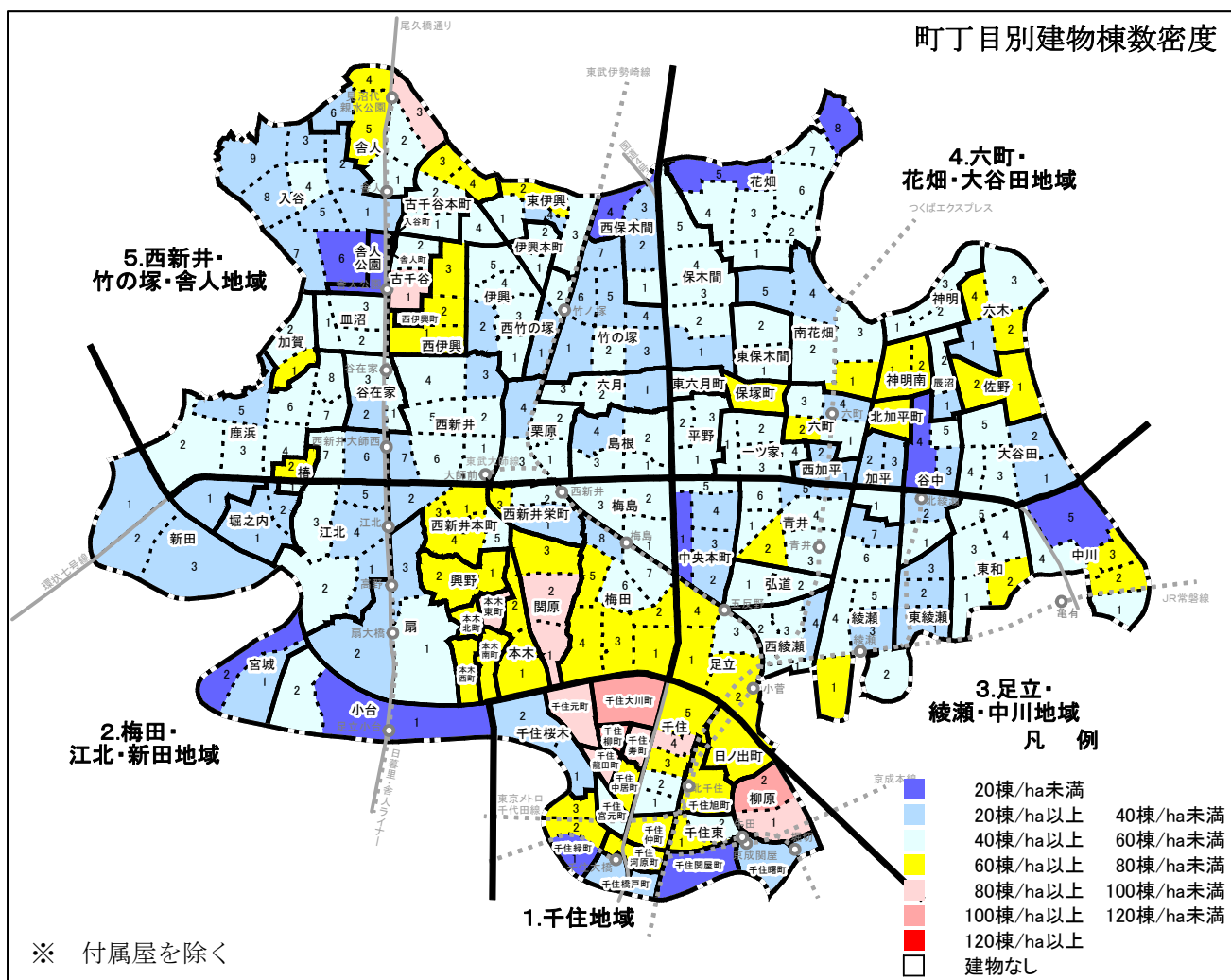
## (2) 建物利用

建物棟数密度を町丁目別にみると、環状七号線の外側はおおむね60棟/ha未満です。

環状七号線の内側では80棟/ha以上の町丁目が比較的多くみられます。特に、北千住駅周辺では100棟/ha以上の町丁目がみられます。

千住柳町では建物棟数密度が117.7棟/haと最も高く、80棟/ha以上を上回る町丁目が区内に13町丁目あります。

これらの町丁目では、建物の隣棟間隔が密であることから、建物の不燃化や、避難のための道路及び公園等オープンスペースを十分確保していく必要があります。



## ② 建築面積

区内の付属屋を除く建物の総建築面積は1,414.6万㎡で、平成13年以降増加傾向にあります。

建物用途別では、独立住宅が558.2万㎡(39.5%)と最も多く、次いで集合住宅が350.5万㎡(24.8%)、住商併用建物が95.7万㎡(6.8%)となっています。

これらの建物用途で区内の建物の約7割を占めています。

### ●20年間で独立住宅は約65万㎡、集合住宅は約73万㎡増加

建築面積は、独立住宅、集合住宅の増加が顕著であり、平成13年から令和3年までの20年間で、独立住宅は65.0万㎡、集合住宅は72.6万㎡増加しています。

### ●専用商業施設、事務所建築物は増加傾向

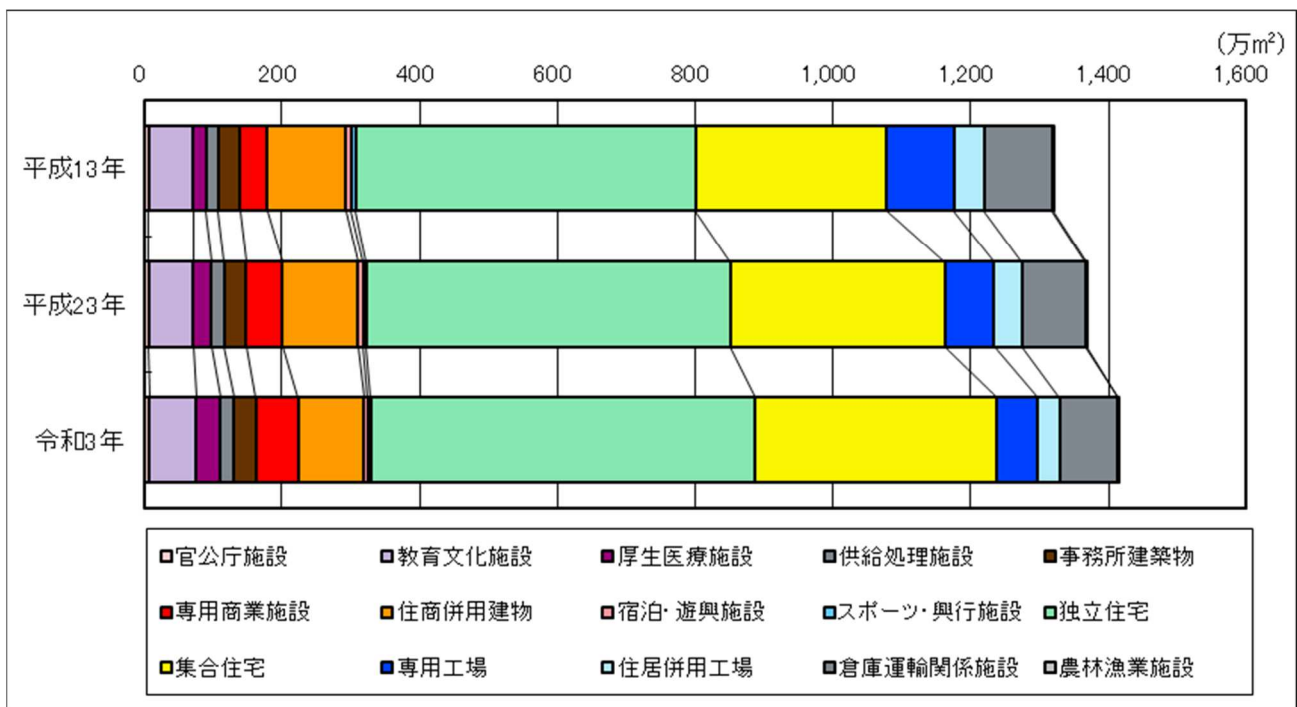
商業系は、事務所建築物、専用商業施設は増加していますが、住商併用建物は減少しており、他は横ばいで推移しています。

平成13年から令和3年までの20年間で、専用商業施設は20.9万㎡、事務所建築物は1.3万㎡増加しています。一方、住商併用建物は19.0万㎡減少しています。

### ●専用工場が大きく減少

工業系は、専用工場の減少が顕著ですが、住居併用工場や倉庫運輸関係施設も減少傾向にあります。

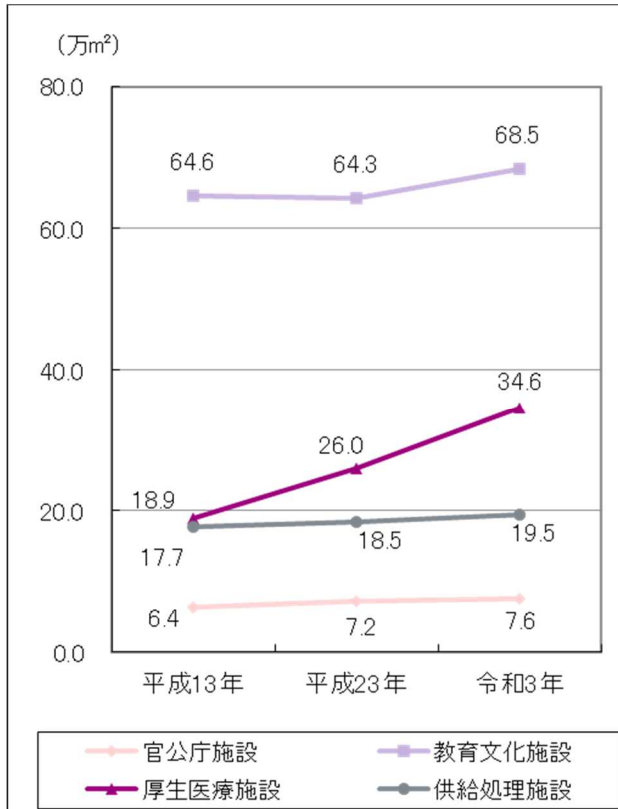
平成13年から令和3年までの20年間で、専用工場は38.7万㎡と大きく減少しています。また、住居併用工場は10.7万㎡、倉庫運輸関係施設は14.9万㎡減少しています。



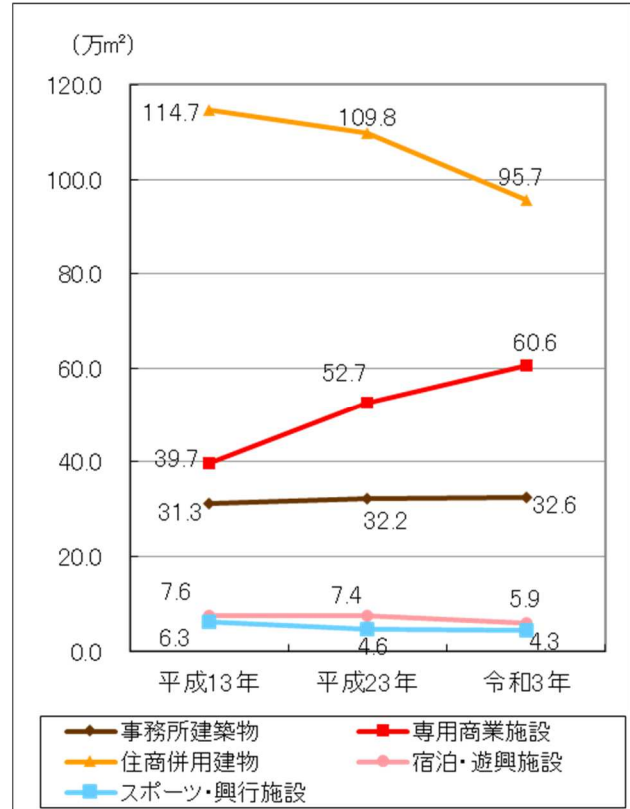
※ 付属屋を除く

■ 建築面積の推移

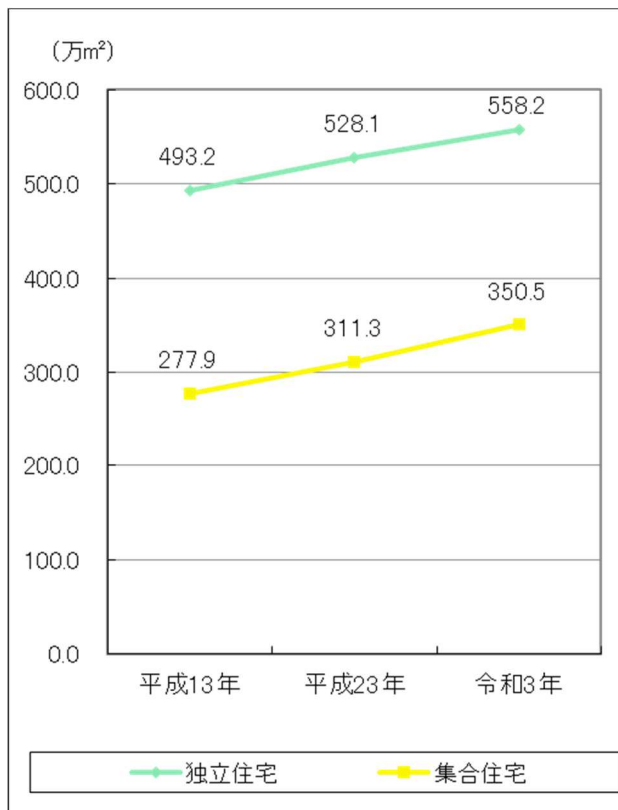
## (2) 建物利用



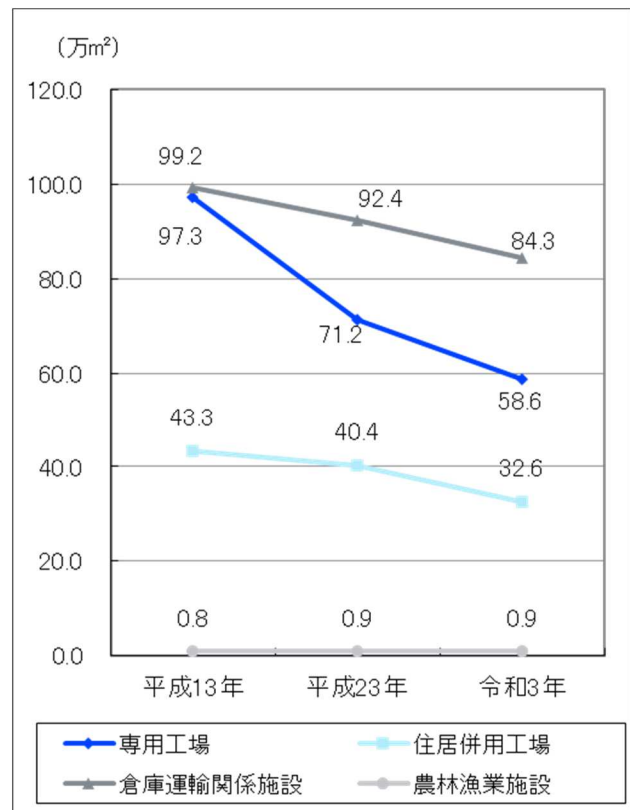
■ 公共系建築面積の推移



■ 商業系建築面積の推移



■ 住居系建築面積の推移



■ 工業系、農業系建築面積の推移

※ 付属屋を除く

### ③ 延べ床面積

区内の付属屋を除く建物の総延べ床面積は4,098.7万㎡で、平成13年以降増加傾向にあります。

建物用途別では、集合住宅が1,661.4万㎡(40.6%)と最も多くを占めており、次いで独立住宅が1,171.8万㎡(28.7%)となっています。

これらの建物用途で区内の建物の約2/3を占めています。

#### ●20年間で集合住宅は約404万㎡増加

延べ床面積は、独立住宅、集合住宅の増加が顕著であり、平成13年から令和3年までの20年間では、独立住宅は146.6万㎡増加しています。また、集合住宅は独立住宅の3倍弱の404.0万㎡増加しています。

#### ●専用商業施設は増加傾向

商業系は、事務所建築物、専用商業施設が増加傾向していますが、住商併用建物は減少しており、その他は近年横ばいで推移しています。

平成13年から令和3年までの20年間では、専用商業施設は55.1万㎡増加しています。

#### ●厚生医療施設が大きく増加

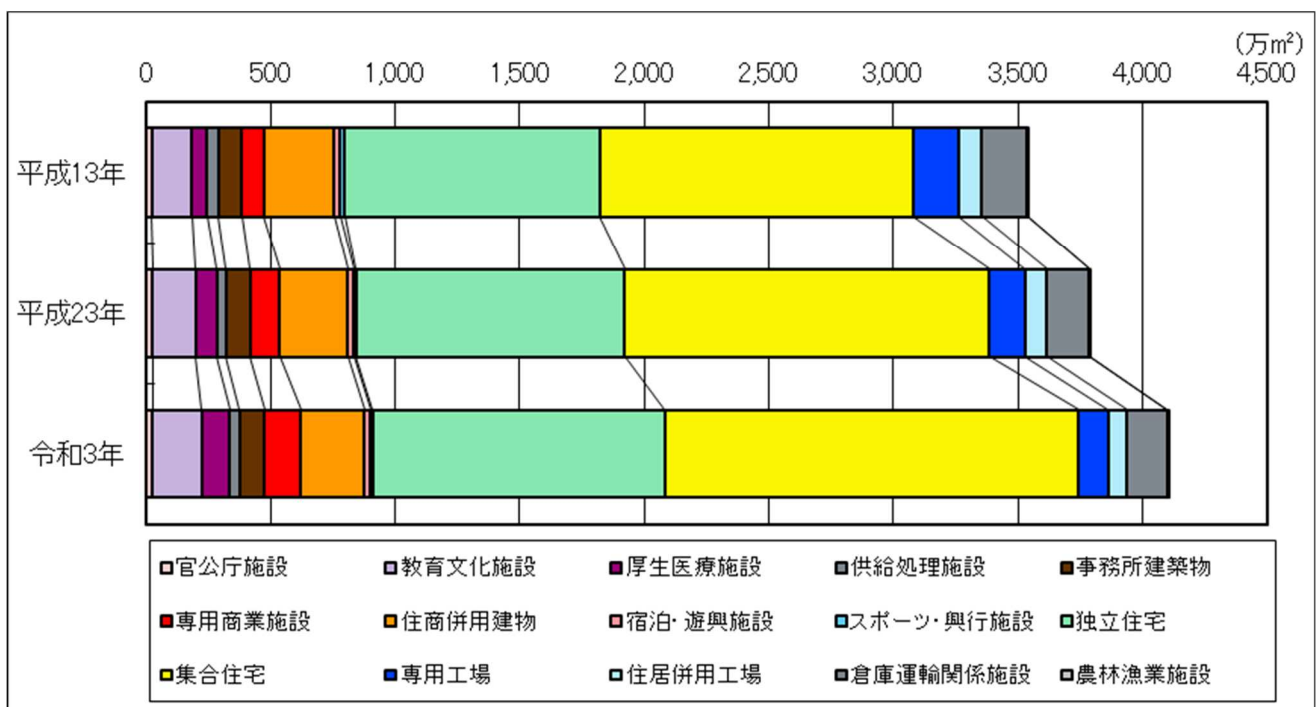
公共系は、教育文化施設や厚生医療施設が大きく増加しています。

平成13年から令和3年までの20年間では、教育文化施設は32.2万㎡、厚生医療施設は54.4万㎡増加しています。

#### ●専用工場が大きく減少

工業系は、専用工場の減少が顕著ですが、住居併用工場や倉庫運輸関係施設も減少傾向にあります。

平成13年から令和3年までの20年間では、専用工場は60.3万㎡と大きく減少しています。また、住居併用工場は21.0万㎡、倉庫運輸関係施設は21.3万㎡減少しています。

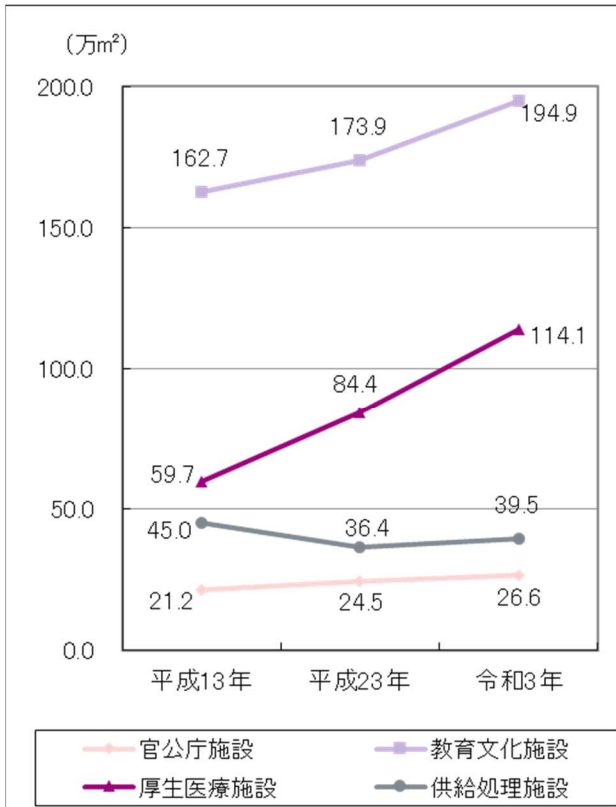


※ 付属屋を除く

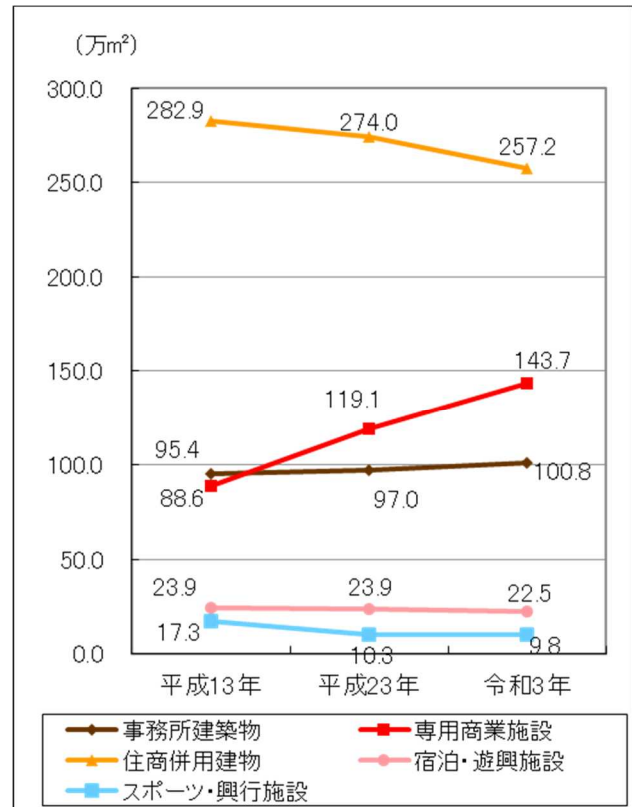
#### ■ 延べ床面積の推移



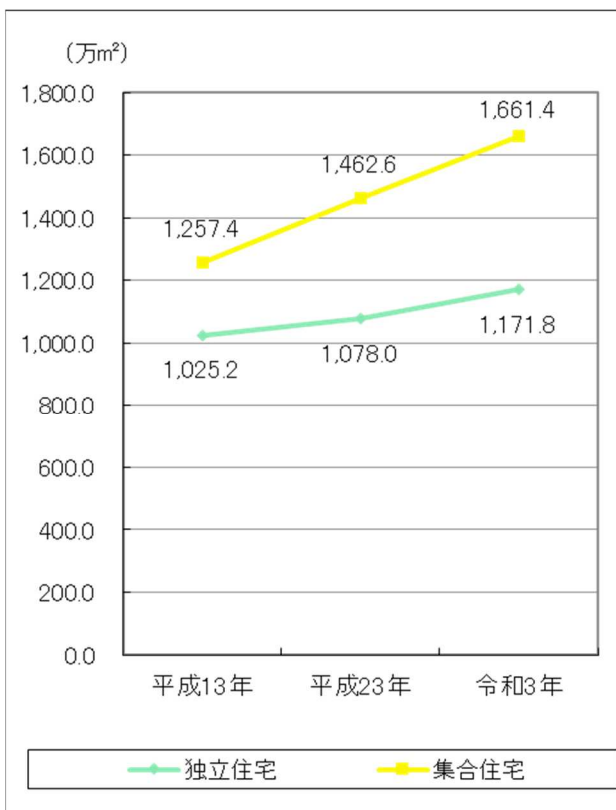
## (2) 建物利用



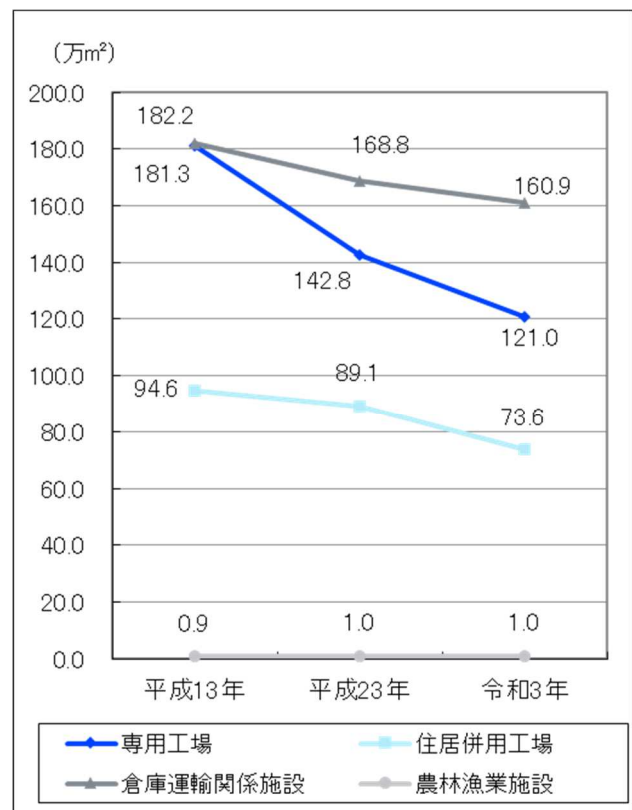
■ 公共系延べ床面積の推移



■ 商業系延べ床面積の推移



■ 住居系延べ床面積の推移



■ 工業系、農業系延べ床面積の推移

※ 付属屋を除く