

(9) まちづくりの近年のうごき

(9) まちづくりの近年のうごき

① 日暮里・舎人ライナー沿線

平成 20 年 3 月 30 日に開業した日暮里・舎人ライナーにおいては、9 駅が区内に設置され、鉄道駅周辺の開発が進んでいます。

ここでは、鉄道沿線地区の土地建物利用動向について、下図の駅勢圏(半径 500 m)内のうごきに注目してみました。

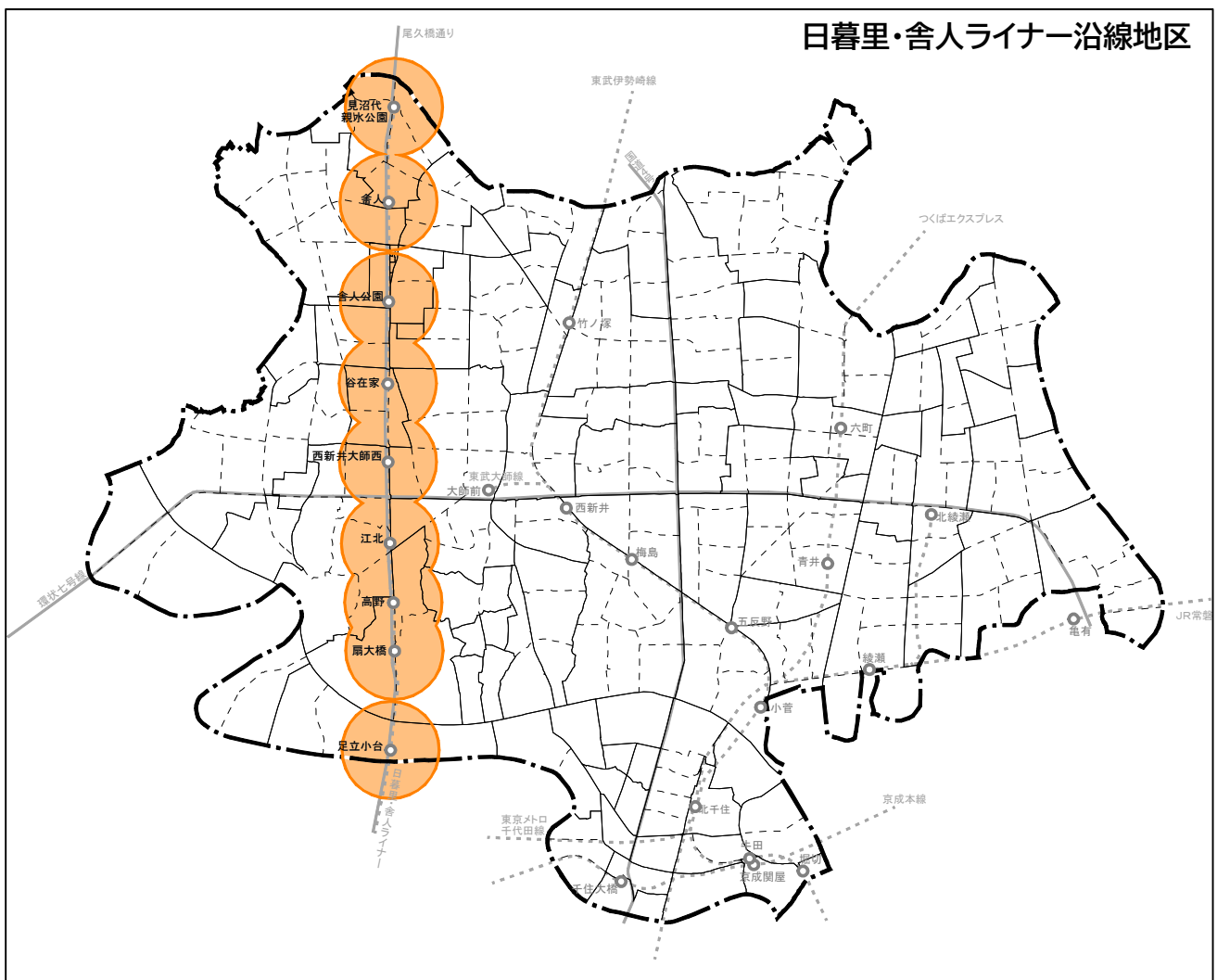
地区内は宅地が約 50%、道路・鉄道等が約 20%、公園・運動場等が約 10%となっています。平成 23 年と令和 3 年を比較すると、宅地、公園・運動場等、道路・鉄道等が増加し、屋外利用地等、未利用地等、農用地などが減少しています。

宅地の内訳は、独立住宅が約 40%、集合住宅が約 25%であり、

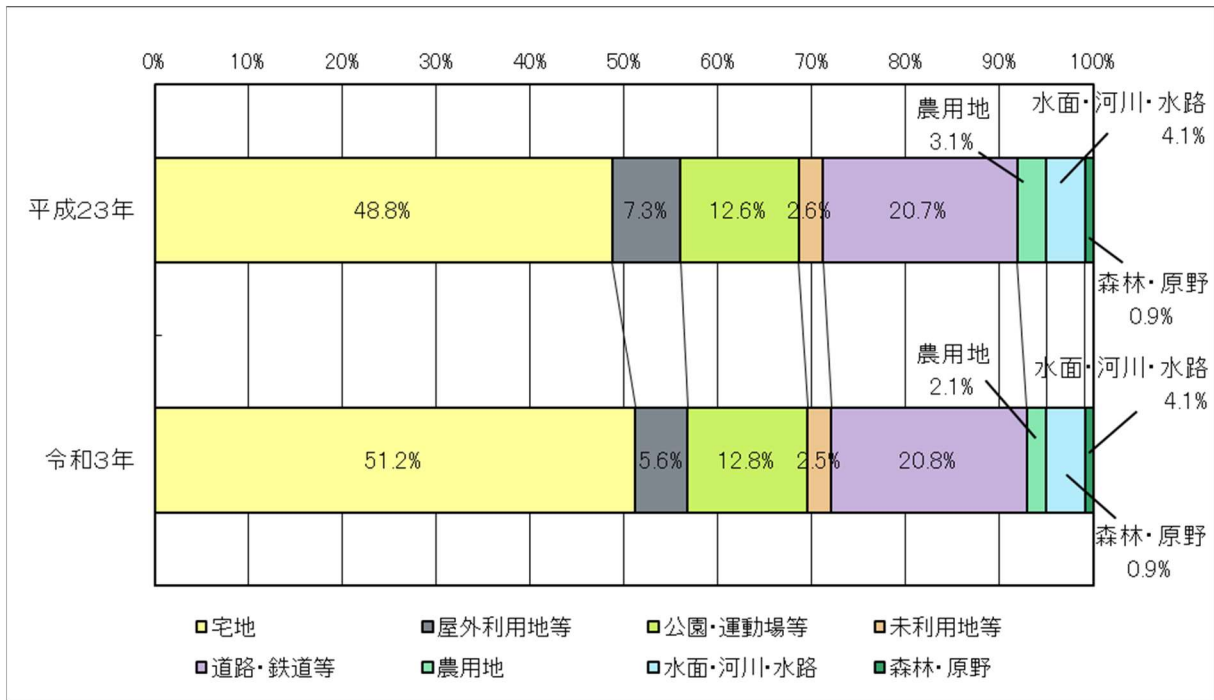
住居系で3分の2弱を占めています。平成 23 年と令和 3 年を比較すると、公共系、住宅系が増加し、工業系が減少しています。

延べ床面積は、集合住宅が約 143 万㎡、独立住宅が約 110 万㎡と突出しており、面積の増減は、宅地と同様に、独立住宅、集合住宅の増加が顕著です。この他では厚生医療施設、専用商業施設などが増加し、工業系が減少しています。

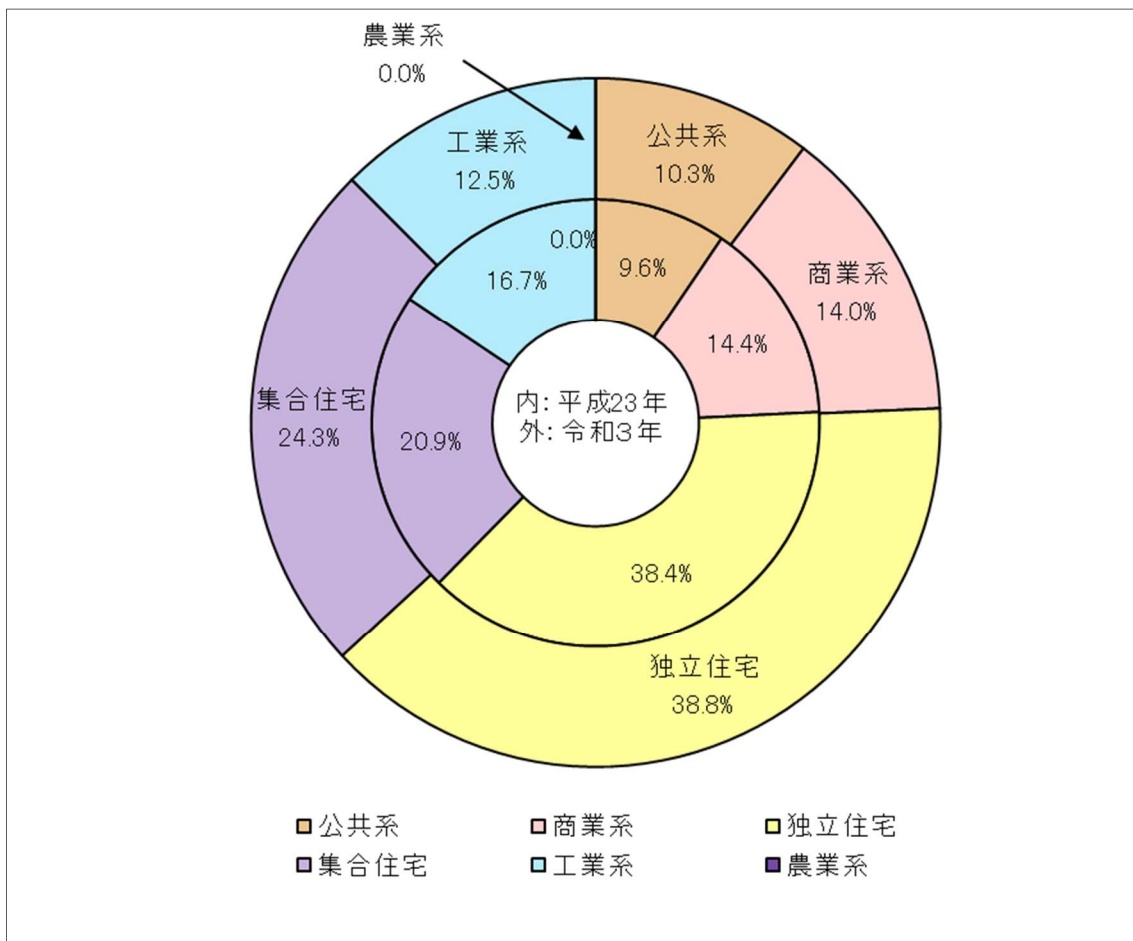
これらの動向から、日暮里・舎人ライナー沿線地区のまちづくりは住宅開発を中心に展開していることがうかがえます。



(9) まちづくりの近年のうごき

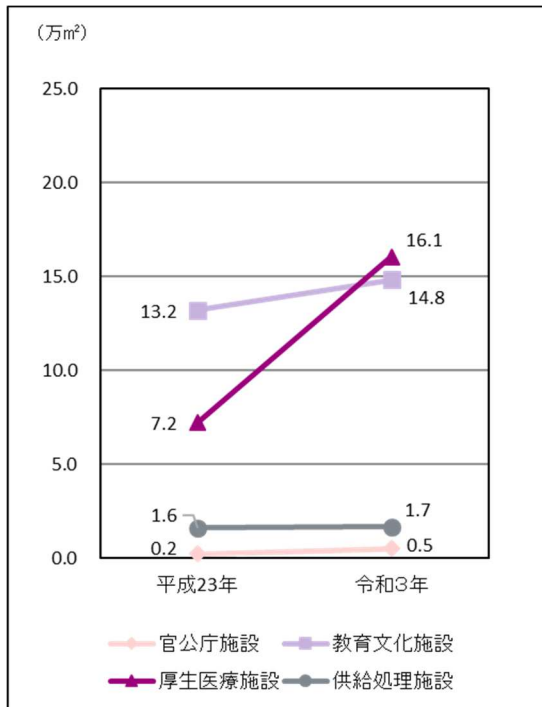


■ 土地利用の推移

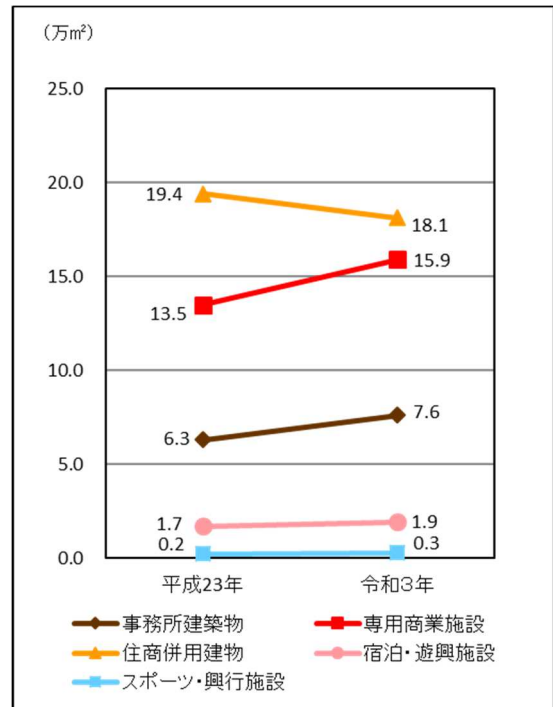


■ 宅地利用の推移

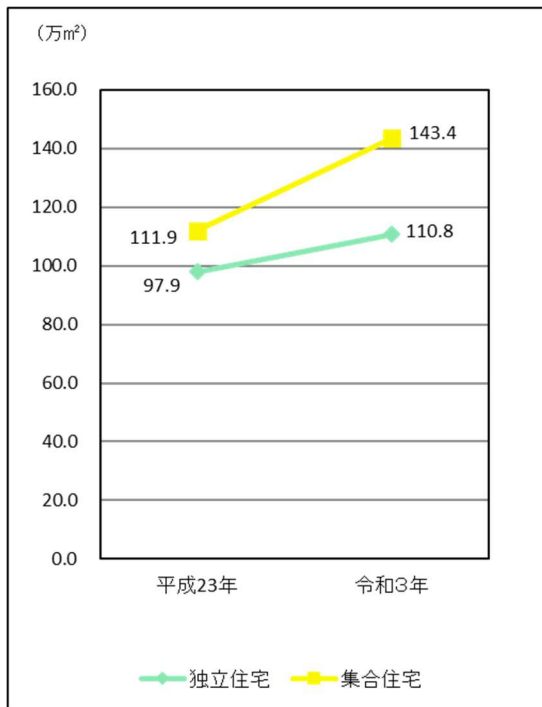
(9) まちづくりの近年のうごき



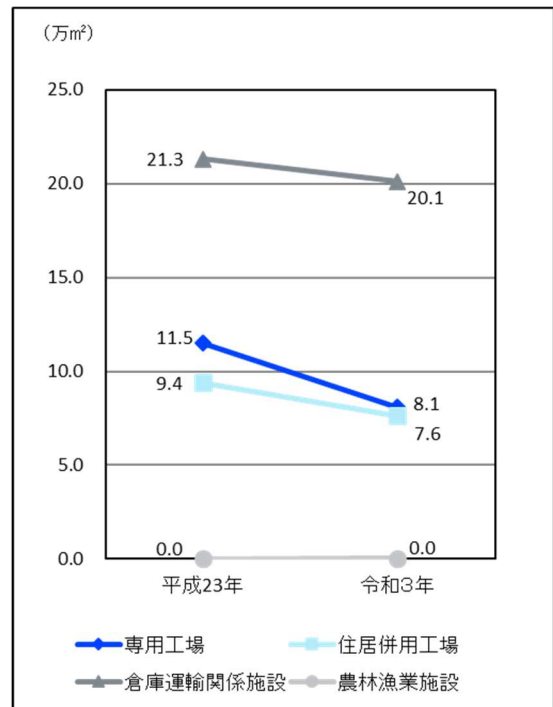
■ 公共系延べ床面積の推移



■ 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

② つくばエクスプレス沿線

平成 17 年 8 月 24 日に開業したつくばエクスプレスにおいては、青井駅、六町駅が区内に設置され、鉄道駅周辺の開発が進んでいます。

ここでは、鉄道沿線地区の土地建物利用動向について、下図の駅勢圏(半径 500 m)内のうごきに注目してみました。

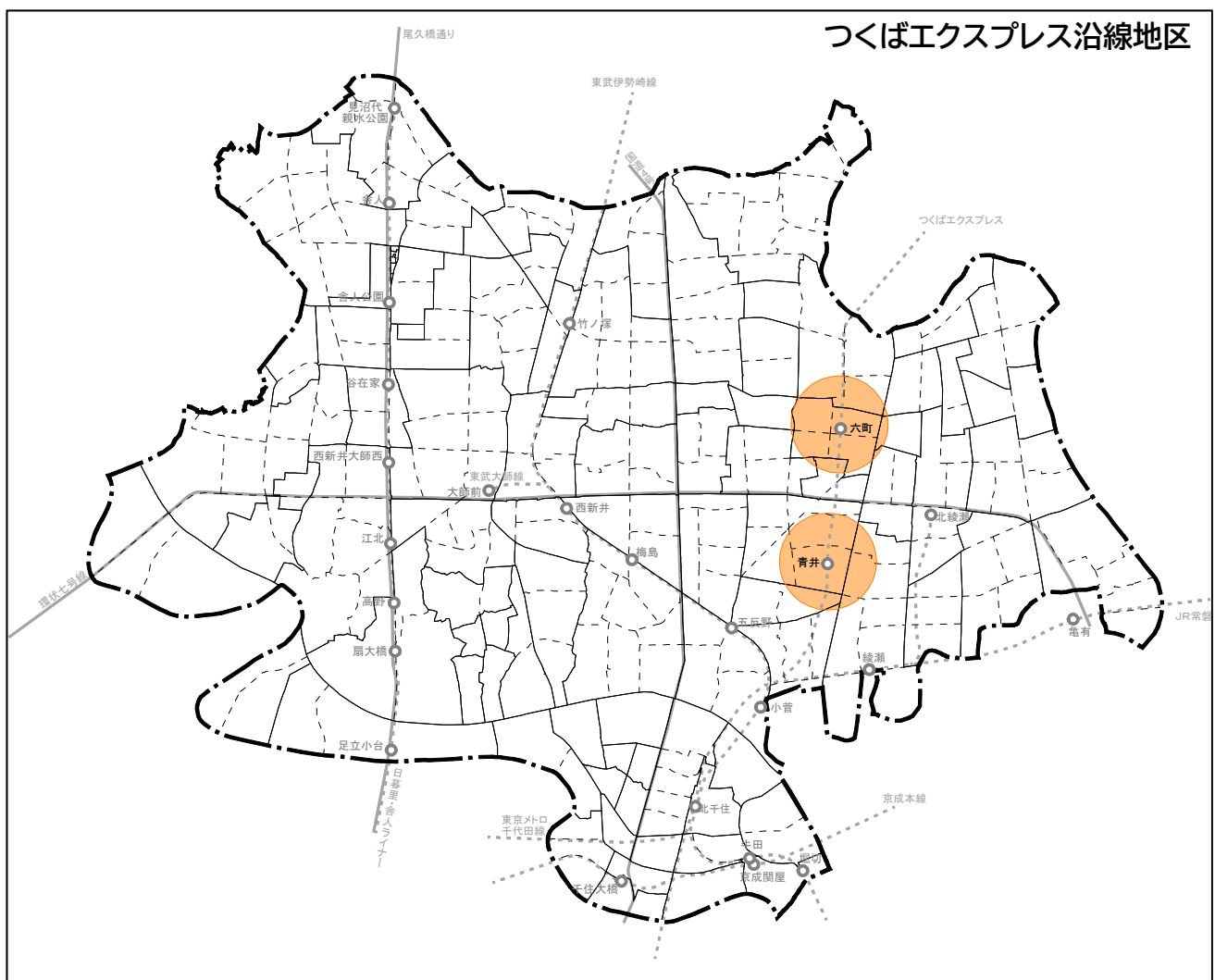
地区内は宅地が約 55%、道路・鉄道等が約 25%となっています。平成 23 年と令和 3 年を比較すると、未利用地等、道路・鉄道等が増加し、宅地、屋外利用地等、農用地が減少しています。

宅地の内訳は、独立住宅が約 35%、集合住宅が約 30%であり、

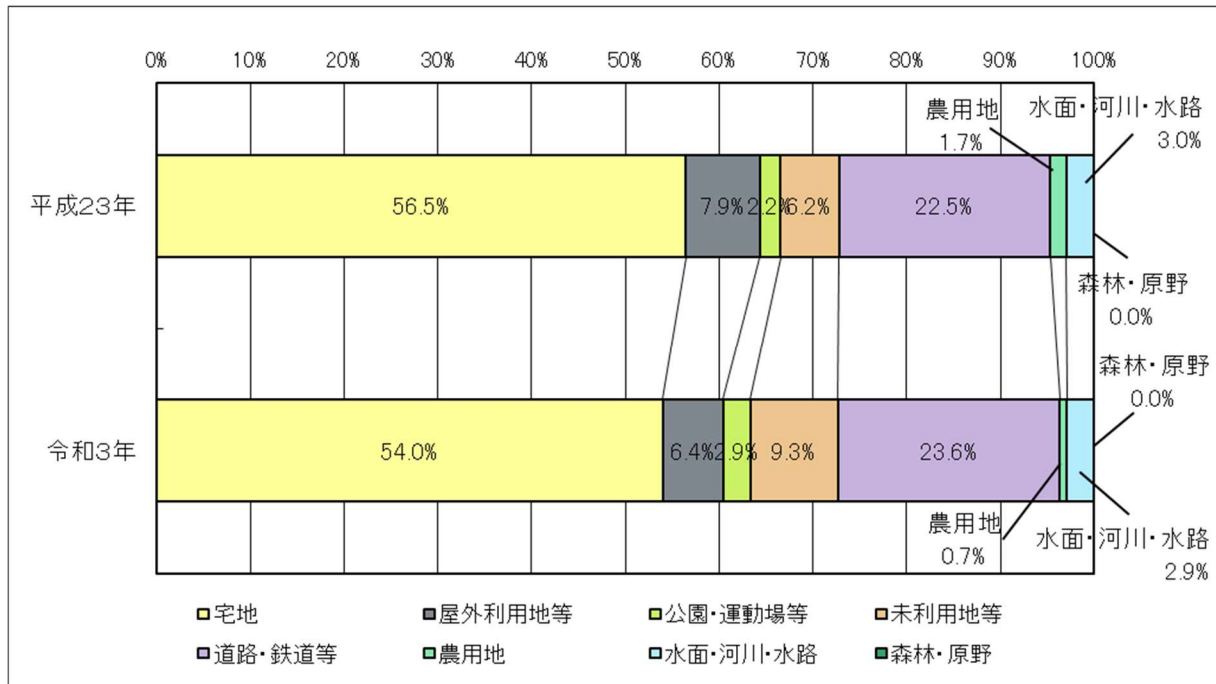
住居系で3分の2以上を占めています。平成 23 年と令和 3 年を比較すると、集合住宅の増加、工業系の減少が顕著です。

延べ床面積は、集合住宅が約 57 万㎡、独立住宅が約 33 万㎡と突出しています。面積の増減は、教育文化施設、事務所建築物、集合住宅が増加し、住商併用建物、工業系が大きく減少しています。

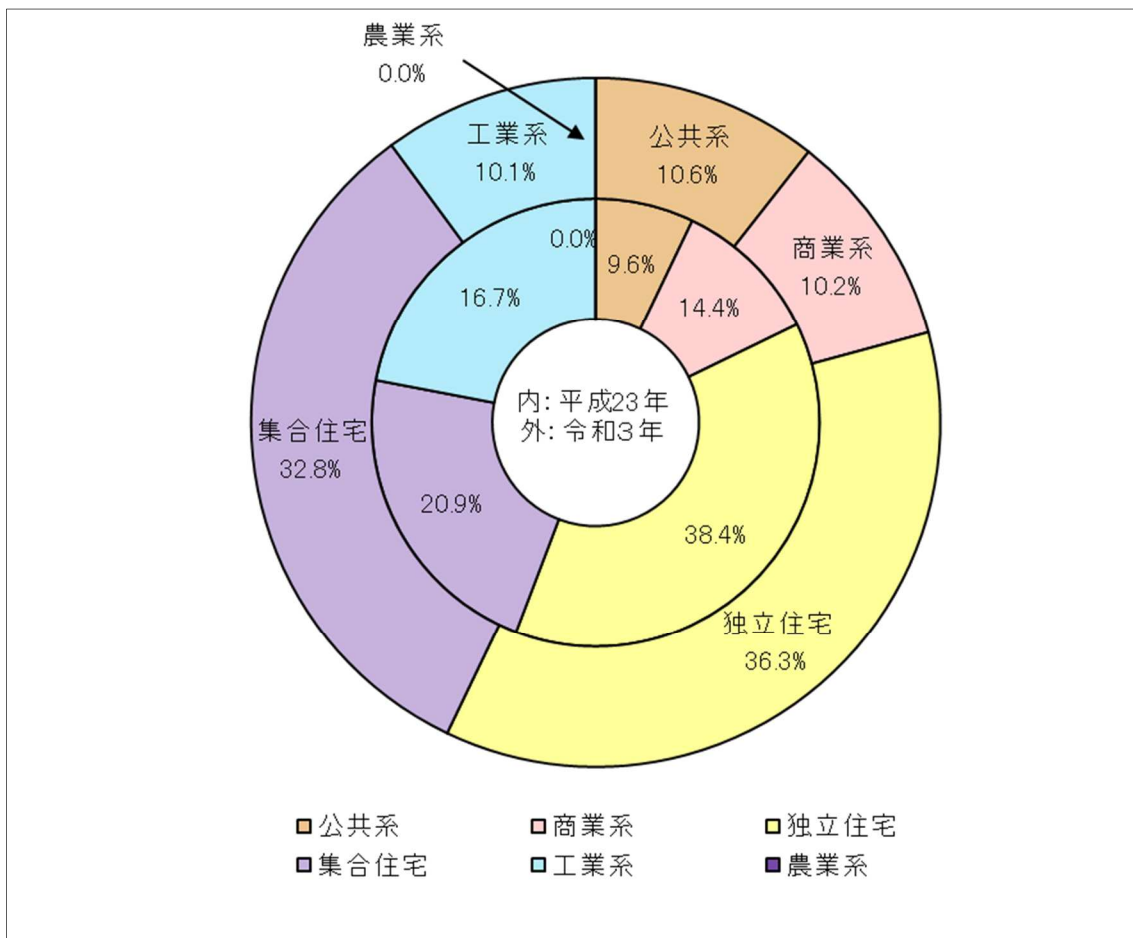
これらの動向から、つくばエクスプレス沿線地区のまちづくりは集合住宅の供給が中心に展開していますが、商業系の開発は比較的進んでいないことがうかがえます。



(9) まちづくりの近年のうごき

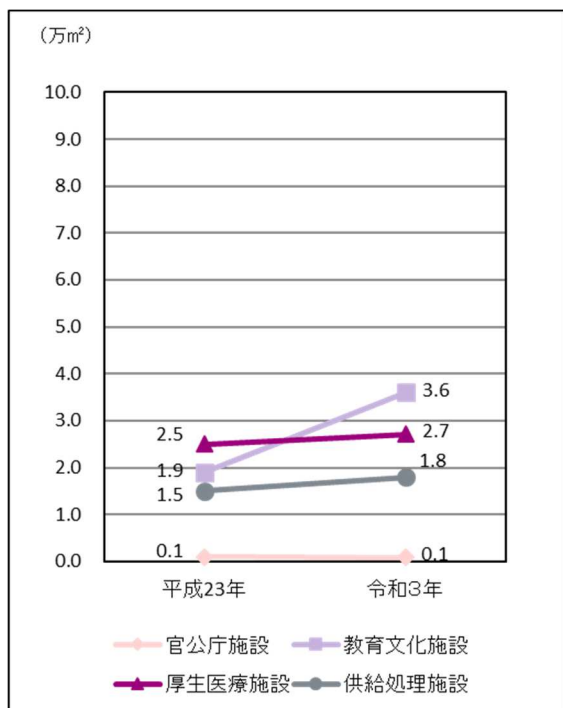


■ 土地利用の推移

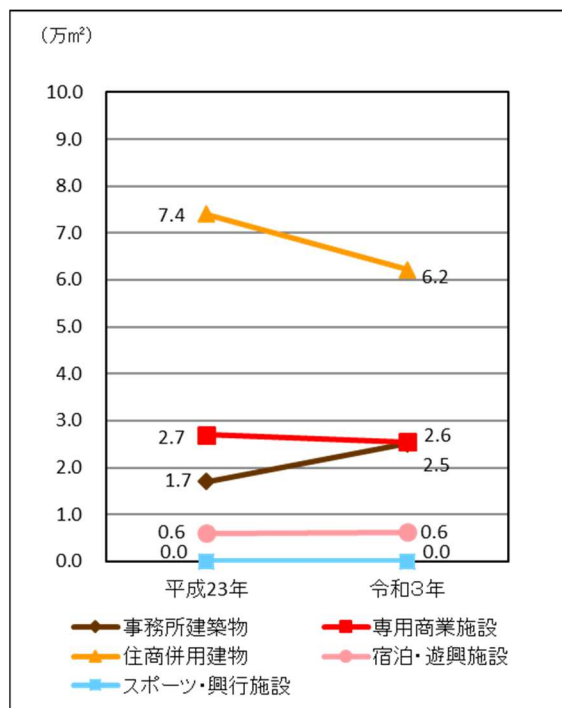


■ 宅地利用の推移

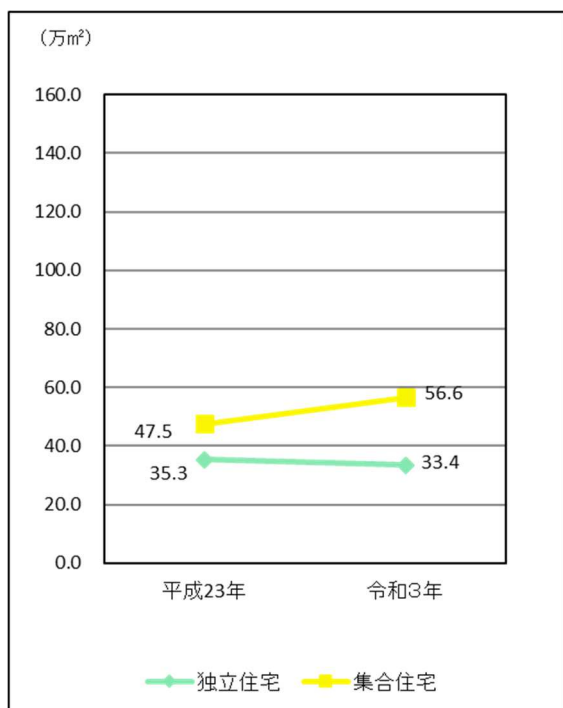
(9) まちづくりの近年のうごき



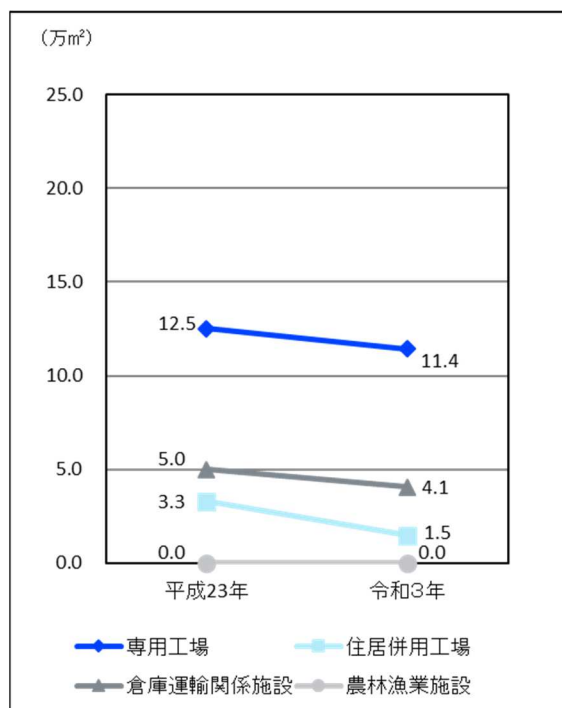
■ 公共系延べ床面積の推移



■ 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

(9) まちづくりの近年のうごき

③ 不燃化特区(西新井・足立地域)

不燃化特区のうち、西新井・足立地域にあたる下図の地区に着目し、土地建物動向をみてみました。

地区内は宅地が約 68%、道路・鉄道等が約 22%を占めています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、宅地、未利用地等、公園・運動場等、道路・鉄道等が増加し、屋外利用地等、農用地が減少しています。

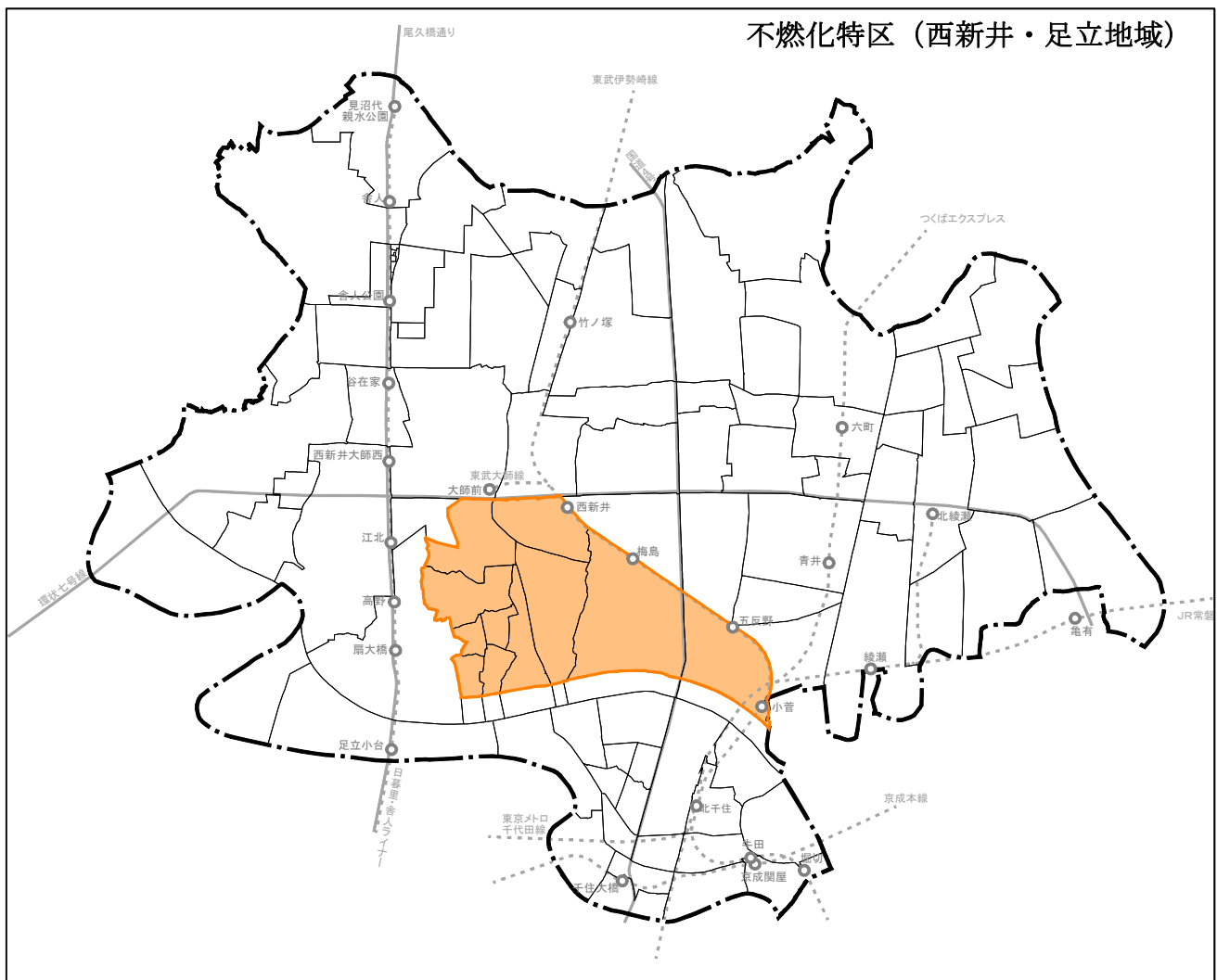
宅地の内訳をみると、独立住宅が約 46%、集合住宅が約 25%を占めています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、独立住宅、集合住宅が増加、商業系、工業系は減少しています。なお、公共系は横ばいですが、面積は増加しています。

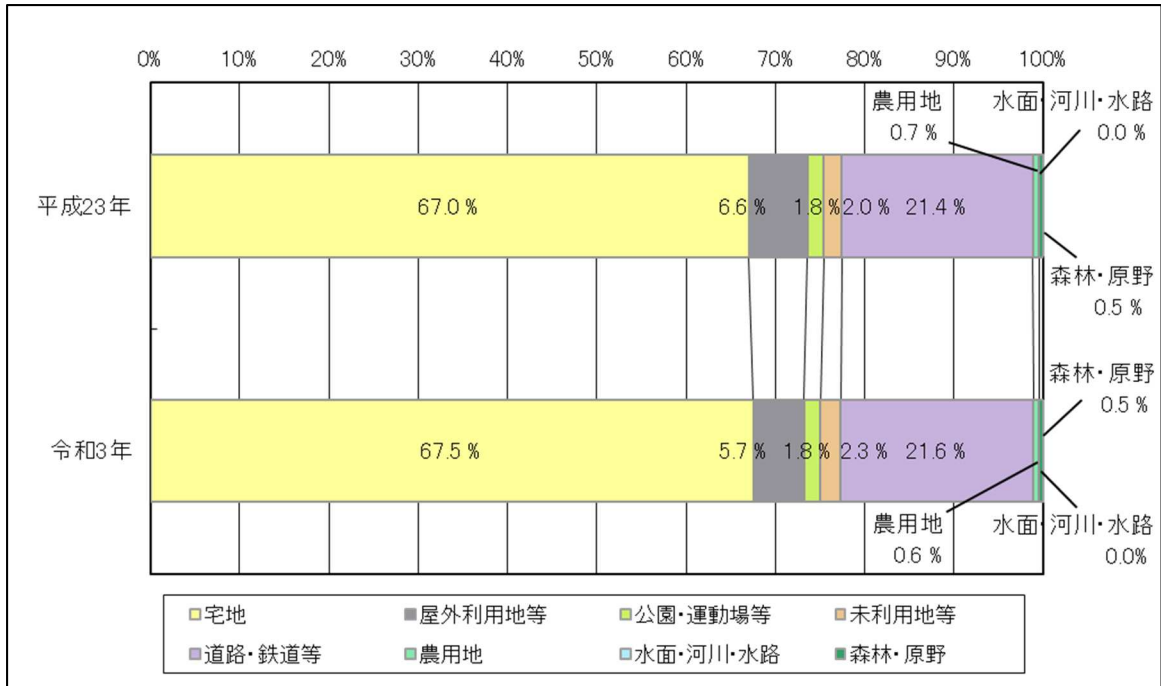
建物構造(建築面積ベース)は、防火造が約 37%と最も多く、次いで耐火造が約 33%となっています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、耐火造、準耐火造が増加し、防火造、木造が減少しています。不燃化率も約 48%から約 58%と 10%上がっています。

これらの動向から、地区内では、道路、公園などの基盤整備とともに、建物の建替え更新による構造の不燃化が進んでいることがうかがえます。しかしながら、本地区の不燃化率は区平均(約 66%)を下回っており、また、木造棟数密度が高い地区があることから、より一層の防災の推進が必要です。

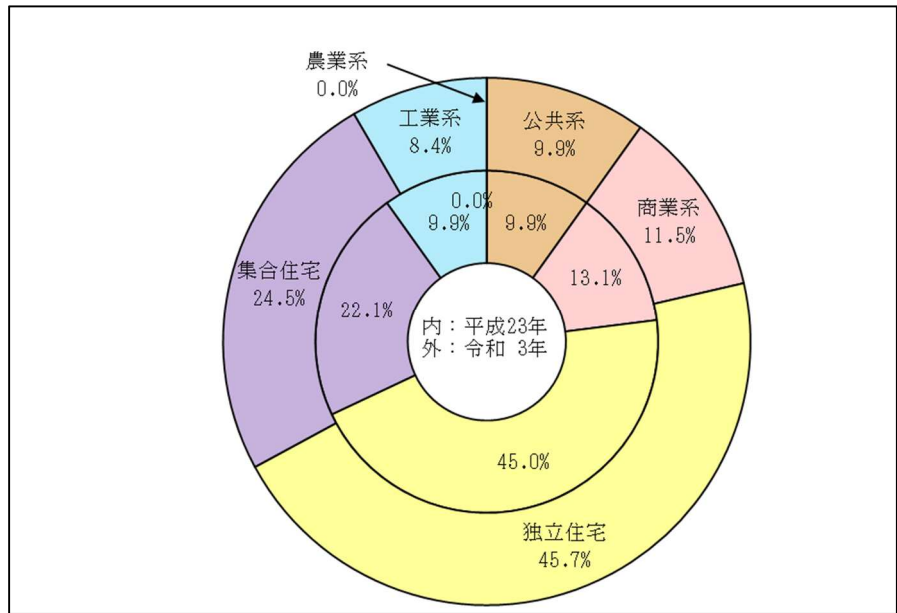


(9) まちづくりの近年のうごき

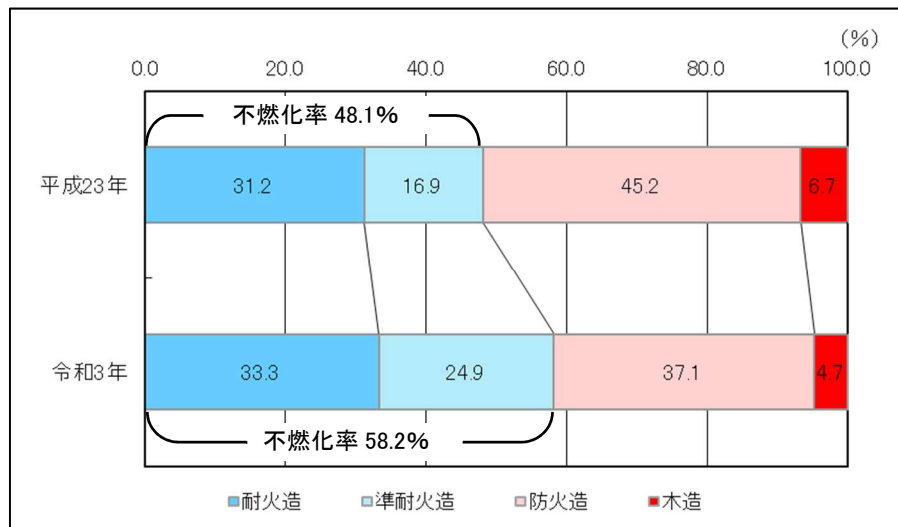


■ 土地利用の推移

■ 宅地利用の推移



■ 建物構造の推移
(建築面積ベース)



(9) まちづくりの近年のうごき

④ 不燃化特区(千住地域)

不燃化特区のうち、千住地域にあたる下図の地区に着目し、土地建物動向をみてみました。

地区内は宅地が約 66%、道路・鉄道等が約 26%を占めています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、宅地、公園・運動場等が増加し、屋外利用地等、未利用地等、森林・原野が減少しています。

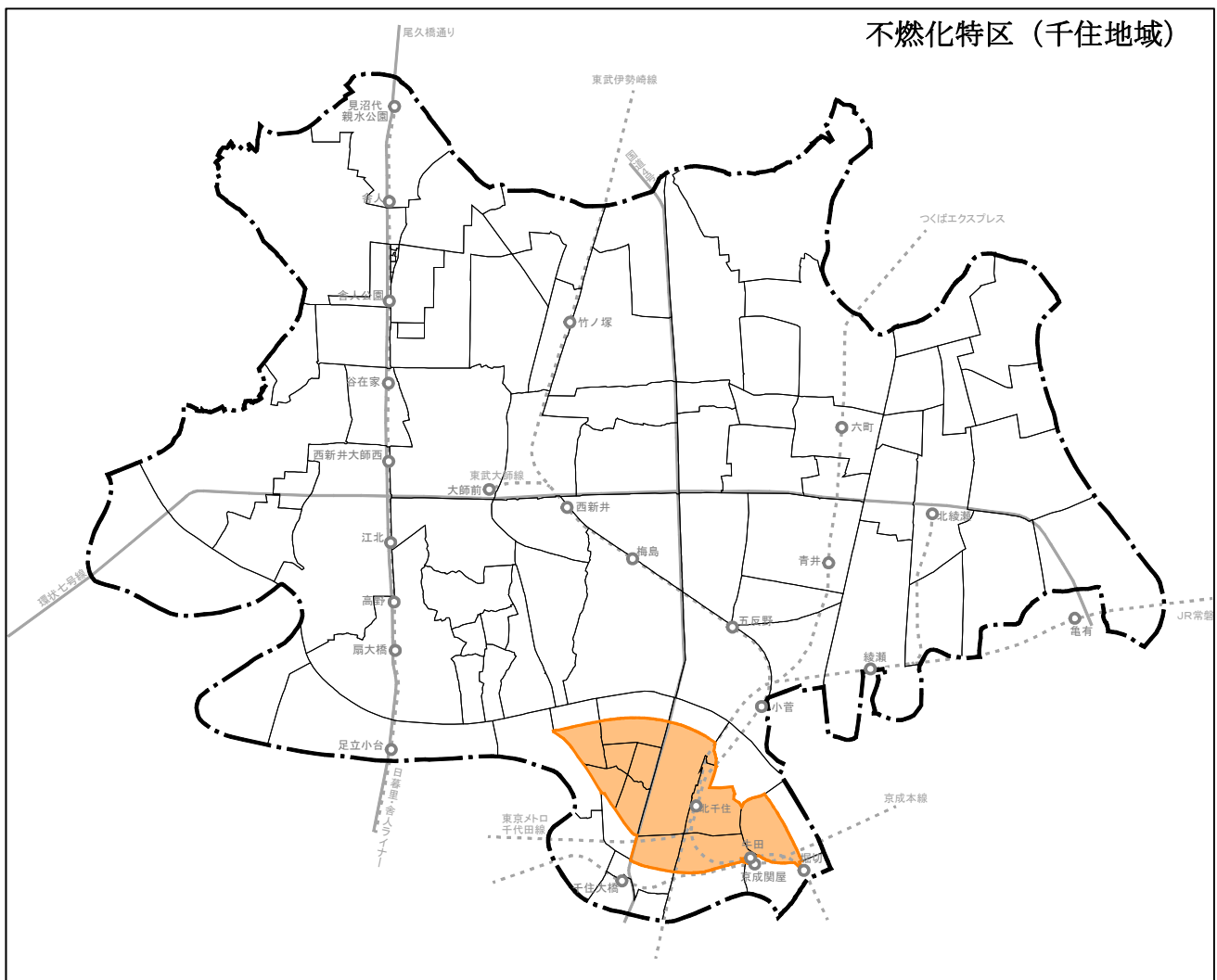
宅地の内訳をみてみると、独立住宅が約 42%、集合住宅が約 22%、商業系が約 17%を占めています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、集合住宅、公共系が増加、商業系、独立住宅、工業系が減少しています。

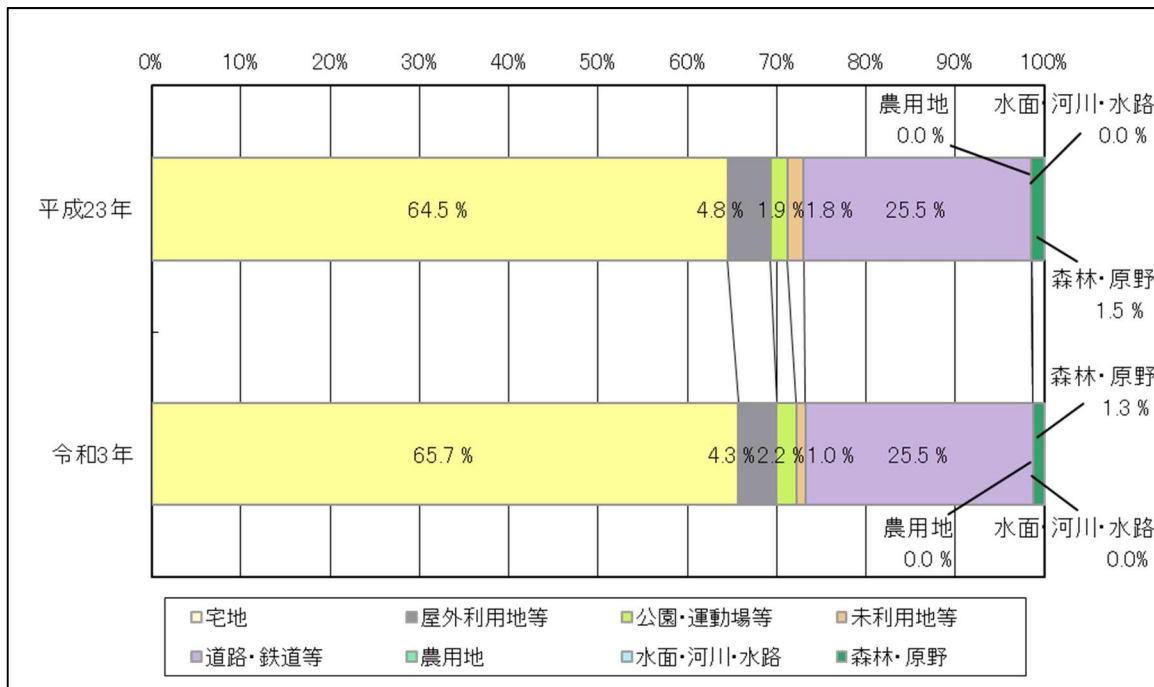
建物構造（建築面積ベース）は、耐火造が約 39%と最も多く、次いで防火造が約 36%となっています。

平成 23 年と令和 3 年を比較すると、耐火造、準耐火造が増加し、防火造、木造が減少しています。不燃化率も約 50%から約 59%と 3%上がっています。

これらの動向から、地区内では、土地利用に大きな変化はありませんが、公園・運動場等が増加し、また、建物の建替え更新にあわせて、構造の不燃化が進んでいることがうかがえます。しかしながら、本地区の不燃化率は区平均（約 66%）を下回っており、また、木造棟数密度が高い地区があることから、より一層の防災の推進が必要です。

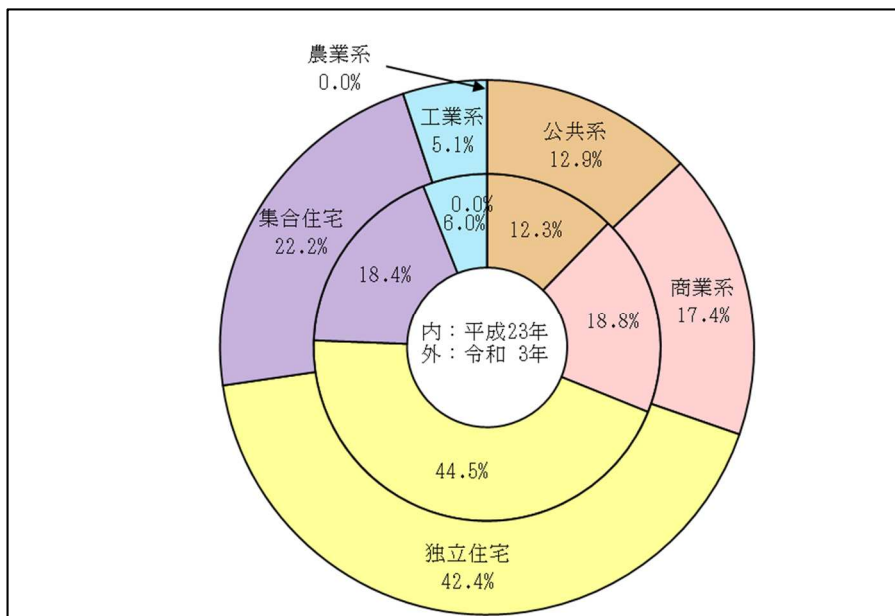


(9) まちづくりの近年のうごき

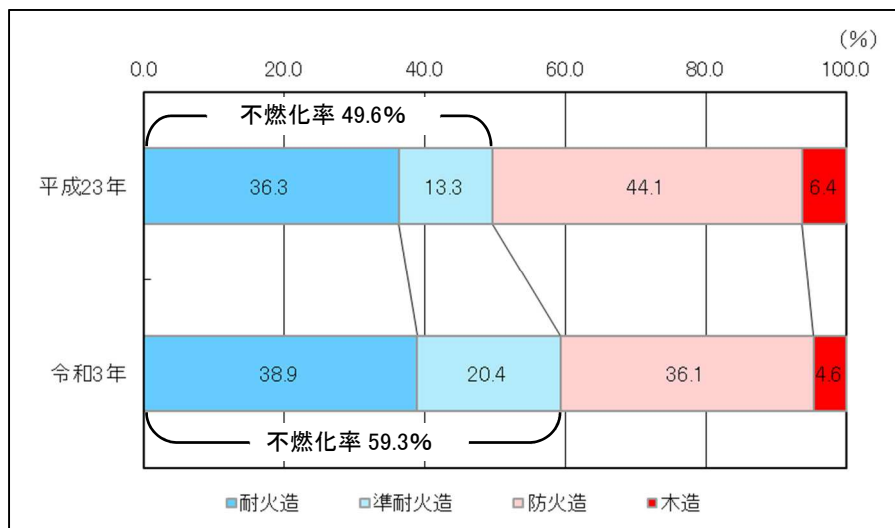


■ 土地利用の推移

■ 宅地利用の推移



■ 建物構造の推移 (建築面積ベース)



(9) まちづくりの近年のうごき

⑤ 大規模敷地

荒川、隅田川沿いでは大規模工場等の土地利用転換が進んでいます。これらは敷地規模が大きいことから、まちづくりの動向にも影響を与えます。

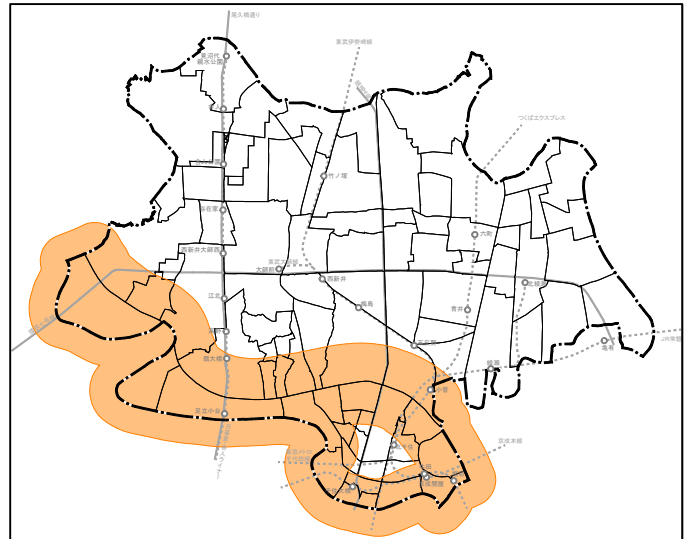
ここでは、大規模敷地が比較的多い、右図の範囲（河川から 500mの範囲）内で面積 500㎡以上の敷地の土地利用転換状況に着目してみました。平成 28 年から令和 3 年の 5 年間の土地利用の転換状況は下表のとおりです。

最も転換が多いのは公共系で約 6ha となっており、次いで未利用地等、森林・原野が約 5ha となっています。

公共系の転換前の土地利用は、未利用地等が約 3ha と最も多く、次いで公園・運動場等が約 2ha となっています。

集合住宅の転換前の土地利用は、未利用地等が約 1ha と最も多くなっています。

これらの動向から、河川沿いの大規模敷地はこれまで大半を占めていた工業系から集合住宅や未利用地等への転換の規模は縮小してきています。



調査範囲(河川から 500mの範囲)

まだ一部では工業系から未利用地等、集合住宅の順に転換する傾向もみられることから、引き続き、このような傾向の転換に対しては、土地利用転換にあわせて、まちづくりに必要な住環境整備を検討し、民間事業等に対して計画的に誘導する計画的なまちづくりを展開していくことが期待されます。

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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9
商業系	0.3	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3
独立住宅	0.0	0.0	1.4	0.5	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	2.3
集合住宅	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.1	0.1	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0
工業系	0.2	1.7	0.4	0.4	0.4	0.0	0.8	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5
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	0.4	0.3	0.6	0.8	0.4	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2.7
公園・運動場等	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	1.1	0.0	0.0	0.0	3.5
未利用地等	2.5	1.1	0.1	1.4	0.3	0.0	0.0	0.5	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	6.5
道路・鉄道等	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	1.0	1.7
農用地	0.0	0.1	0.3	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
水面・河川・水路	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
森林・原野	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	3.6	5.3
合計	5.8	3.3	2.9	3.7	1.4	0.0	1.3	0.8	5.2	3.5	0.0	0.0	4.6	32.5