

報告書データ 新旧対照表

頁	該当箇所	新	旧	理由
4 左7行目	高齢化率30%以上の町丁目数	47	54	転記ミス
4 上図	平成22年 町丁目別高齢化率		差し替え	過年度の数値を踏襲
13 ページ下部	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
16 ページ下部	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
39 ページ下部	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
45 ページ下部	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
47 ページ下部	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
52 左7行目	木造棟数密度50棟/ha以上の町丁目数	15	27	
52 下図	町丁目別木造棟数密度		差し替え	転記ミス
53 左4行～9行目	木造棟数密度50棟/ha以上の町丁目		町丁目名を修正	
54 左1行目	第一種低層住居専用地域の面積	407.0	407	
55	令和3年	406.9	407.1	
55 土地利用の推移グラフ	令和3年 屋外利用地等の割合	6.8	6.7	
55	令和3年 水面・河川・水路の割合	2.6	2.5	
55	面積に関する注意書きを記載			
55	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
55	令和3年 公共系の割合	9.1	9.0	
55 宅地利用の推移グラフ	令和3年 商業系の割合	6.8	6.9	
55	令和3年 独立住宅の割合	61.9	61.8	
55	令和3年 工業系の割合	7.5	7.6	
55	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
57 土地利用の推移グラフ	令和3年	1139.7	1139.0	
57	令和3年 屋外利用地等の割合	6.5	6.4	
57	面積に関する注意書きを記載			
57	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
57 宅地利用の推移グラフ	令和3年 公共系の割合	15.0	15.1	
57	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
59 土地利用の推移グラフ	令和3年	87.1	87.0	
59	令和3年 屋外利用地等の割合	6.4	6.3	
59	面積に関する注意書きを記載			
59	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
59 宅地利用の推移グラフ	令和3年 公共系の割合	11.1	11.0	
59	令和3年 独立住宅の割合	47.2	47.1	
59	令和3年 集合住宅の割合	16.4	16.5	
59	令和3年 工業系の割合	10.8	10.9	
59	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
61 土地利用の推移グラフ	令和3年	1178.9	1178.5	
61	令和3年 未利用地等の割合	2.2	2.3	
61	面積に関する注意書きを記載			
61 宅地利用の推移グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
63 土地利用の推移グラフ	令和3年 宅地の割合	63.9	63.6	
63	令和3年 屋外利用地等の割合	6.5	6.2	
63	令和3年 公園・運動場等の割合	11.6	11.5	
63	令和3年 未利用地等の割合	2.6	2.8	
63	令和3年 道路・鉄道等の割合	14.8	15.1	
63	令和3年 農用地の割合	0.6	0.7	
63	面積に関する注意書きを記載			
63	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
63 宅地利用の推移グラフ	令和3年 公共系の割合	25.3	24.1	
63	令和3年 商業系の割合	16.2	16.6	
63	令和3年 独立住宅の割合	18.2	18.3	
63	令和3年 集合住宅の割合	22.2	22.6	
63	令和3年 工業系の割合	18.2	18.5	
63	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
65 土地利用の推移グラフ	令和3年	90.7	91.2	
65	令和3年 宅地の割合	54.6	54.5	
65	令和3年 屋外利用地等の割合	8.3	8.2	
65	面積に関する注意書きを記載			
65	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
65 宅地利用の推移グラフ	令和3年 公共系の割合	5.2	5.4	
65	令和3年 商業系の割合	29.3	29.2	
65	令和3年 集合住宅の割合	26.7	26.6	
65	令和3年 工業系の割合	13.5	13.4	
65	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
67 土地利用の推移グラフ	令和3年	501.1	501.6	
67	令和3年 屋外利用地等の割合	6.4	6.3	
67	令和3年 未利用地等の割合	1.3	1.4	
67	面積に関する注意書きを記載			
67	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
67 宅地利用の推移グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			

都市計画図記載
値からGISデータ
の集計値への修
正

報告書データ 新旧対照表

頁	該当箇所	新	旧	理由
69	令和3年	101.7	102.4	土地利用の推移グラフ
69	令和3年 宅地の割合	55.4	55.3	
69	令和3年 道路・鉄道等の割合	36.7	36.5	
69	面積に関する注意書きを記載			
69	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
69	令和3年 独立住宅の割合	13.0	13.1	宅地利用の推移グラフ
69	令和3年 集合住宅の割合	27.4	27.3	
69	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
71	令和3年	1120.5	1120.1	土地利用の推移グラフ
71	面積に関する注意書きを記載			
71	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
71	宅地利用の推移グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載		
73	令和3年	167.5	167.3	土地利用の推移グラフ
73	面積に関する注意書きを記載			
73	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
73	令和3年 公共系の割合	17.4	17.3	
73	令和3年 商業系の割合	9.6	9.5	
73	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			宅地利用の推移グラフ
75	令和3年	13.6	13.5	
75	令和3年 宅地の割合	29.4	29.0	
75	令和3年 屋外利用地等の割合	1.5	1.6	
75	令和3年 公園・運動場等の割合	5.9	5.7	
75	令和3年 未利用地等の割合	32.4	32.8	
75	令和3年 道路・鉄道等の割合	20.6	20.8	土地利用の推移グラフ
75	令和3年 水面・河川・水路の割合	0.7	0.3	
75	令和3年 森林・原野の割合	9.6	9.8	
75	面積に関する注意書きを記載			
75	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
75	令和3年 公共系の割合	7.5	6.7	宅地利用の推移グラフ
75	令和3年 商業系の割合	5.0	5.3	
75	令和3年 集合住宅の割合	7.5	6.7	
75	令和3年 工業系の割合	80.0	81.4	
75	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載			
77	各グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載		
80	各グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載		
83	各グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載		
85	各グラフ	グラフ内の総計、百分率に関する注意書きを記載		
巻末18	舍人町	人口密度(人/ha)	-	0.0
巻末22	入谷五丁目	H22高齢化率(%)	12.3	13.7
巻末22	入谷六丁目	H22高齢化率(%)	-	1.6

都市計画図記載
値からGISデータ
の集計値への修
正過年度の数値を
踏襲

●足立区の概況

◆高齢化率

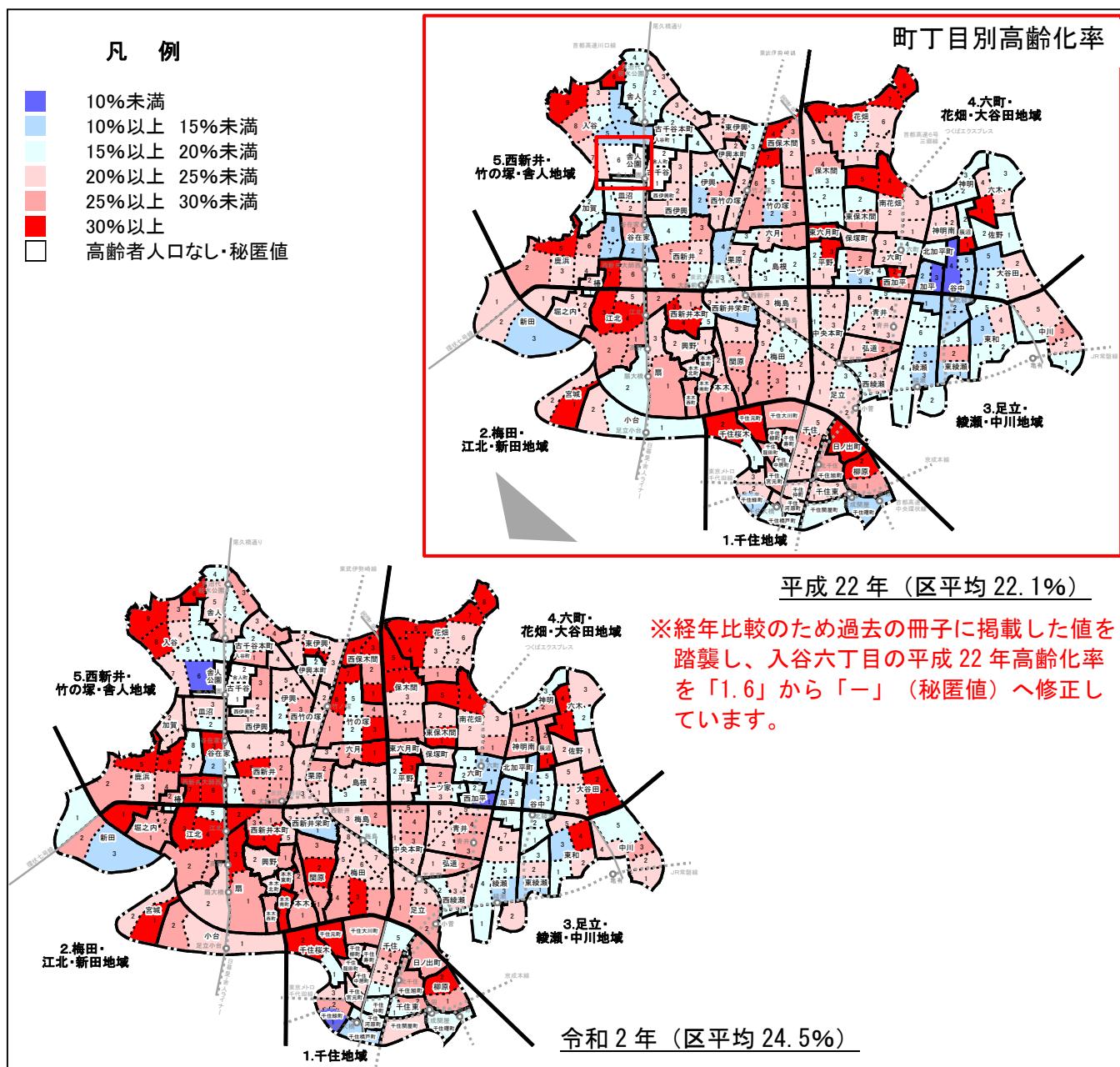
足立区の高齢化率（65歳以上人口/全人口）を町丁目別にみてみると、最も高齢化率が高い町丁目は、花畠八丁目で49.7%となっています。

この他にも、千住桜木二丁目をはじめ、⁴⁷₅₄の町丁目で高齢化率が30%以上となっています。高齢化率は、平成22年と令和2年を比較すると、区内全域で上昇しています。

平成22年から令和2年の10年間で大きく上昇した町丁目は、花畠八丁目、

舍人六丁目など10の町丁目で10~16%上昇しました。これらの町丁目には、大規模団地（P32を参照）が立地していており、団地内の高齢化もひとつの要因になっていると考えられます。

一方で西加平一丁目、西加平二丁目では12%~18%減少しており、これは、施行中の土地区画整理事業が要因と考えられます。



(1) 土地利用

●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した。

「宅地」以外では「道路・鉄道等」が 21.1% となっていました。

●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 增加し、1,121.8ha (21.1%) となっています。

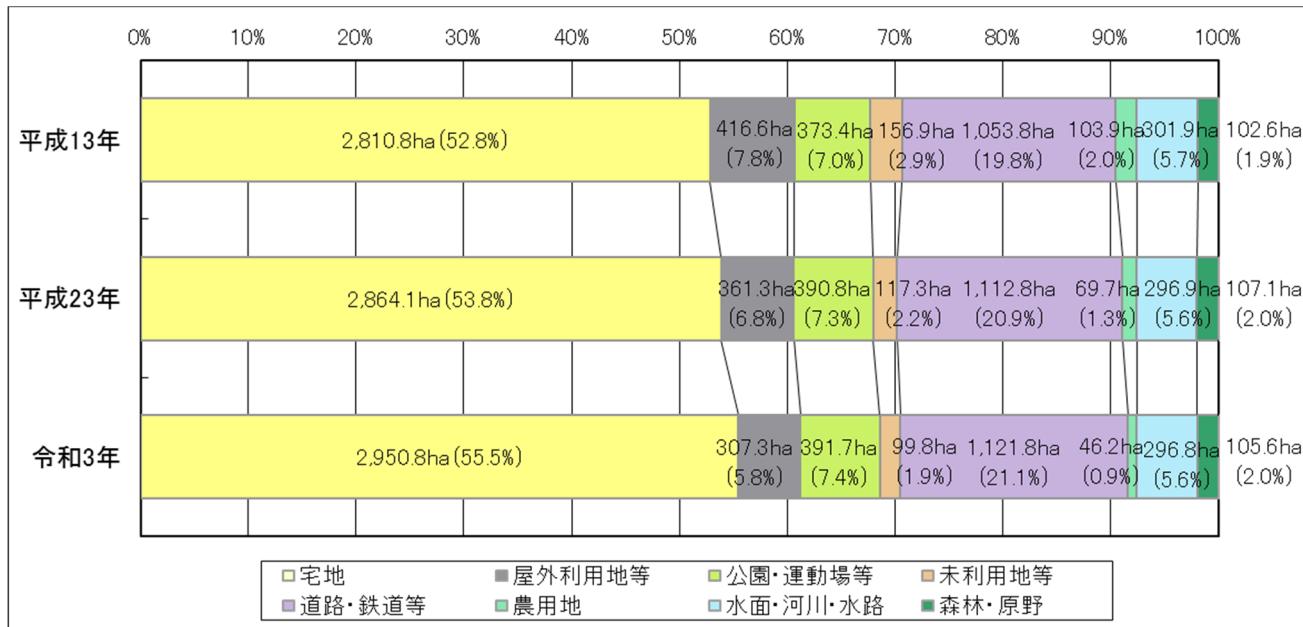
公園・運動場等は、373.4ha (7.0%) から 18.2ha 増加し、391.7ha (7.4%) となっています。

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



(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、集合住宅と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

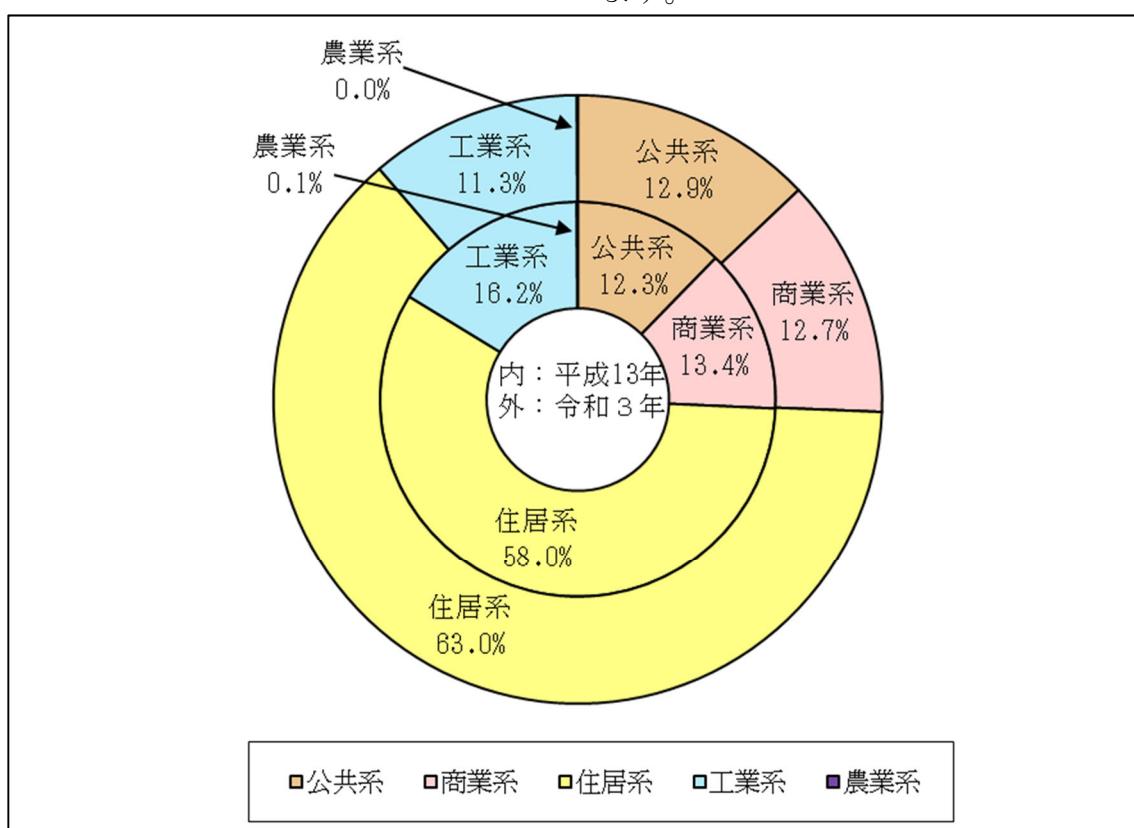
公共系は、厚生医療施設の増加が顕著です。

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 と大きく減っています。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。



※冊子に掲載しているグラフは小数点以下の端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても 100.0%にならない場合があります。

(5) 建物階数・高さ

(5) 建物階数・高さ

① 建物階数

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。

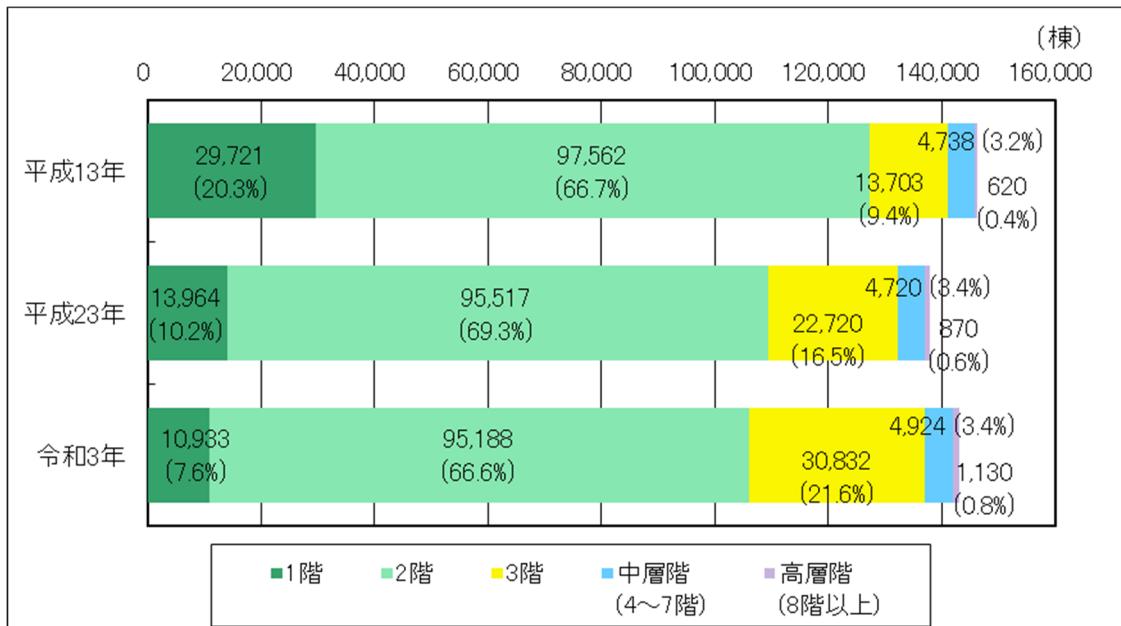
●区内の建物の約96%が3階以下の低層建物

区内の建物階数は、2階が95,188棟(66.6%)で最も多く、次いで、3階が30,832棟(21.6%)、1階が10,933(7.6%)となっています。

建物階数は、1～3階で全建物の95.8%を占めており、区内の建物は低層階が多いことが分かります。

平成13年から令和3年までの20年間では、3階が17,129棟増で最も増加しています。

一方で、1階が18,788棟減となり、最も減少しています。



■ 建物階数の推移

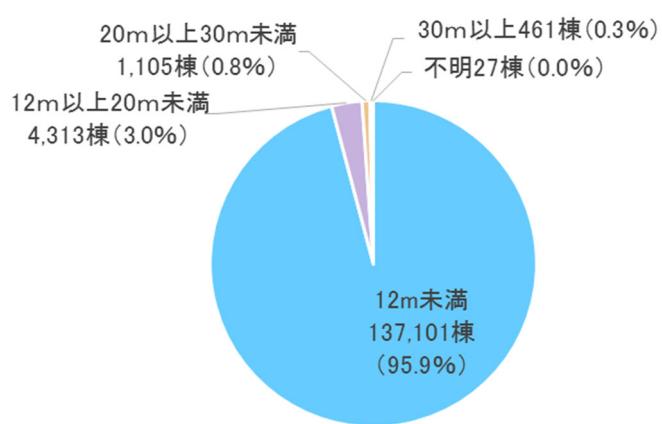
*冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。

(5) 建物階数・高さ

(参考) 建物高さランク図

建物高さの内訳をみると、12m未満の建物（4階未満相当）が全体の約96%を占め、12m以上の建物は約4%程度となっています。

建物高さ12m以上の建物は、千住地域や西新井駅周辺、綾瀬駅周辺にまとまってみられるほか、国道4号や環状七号線の沿道に多く立地していることが分かります。

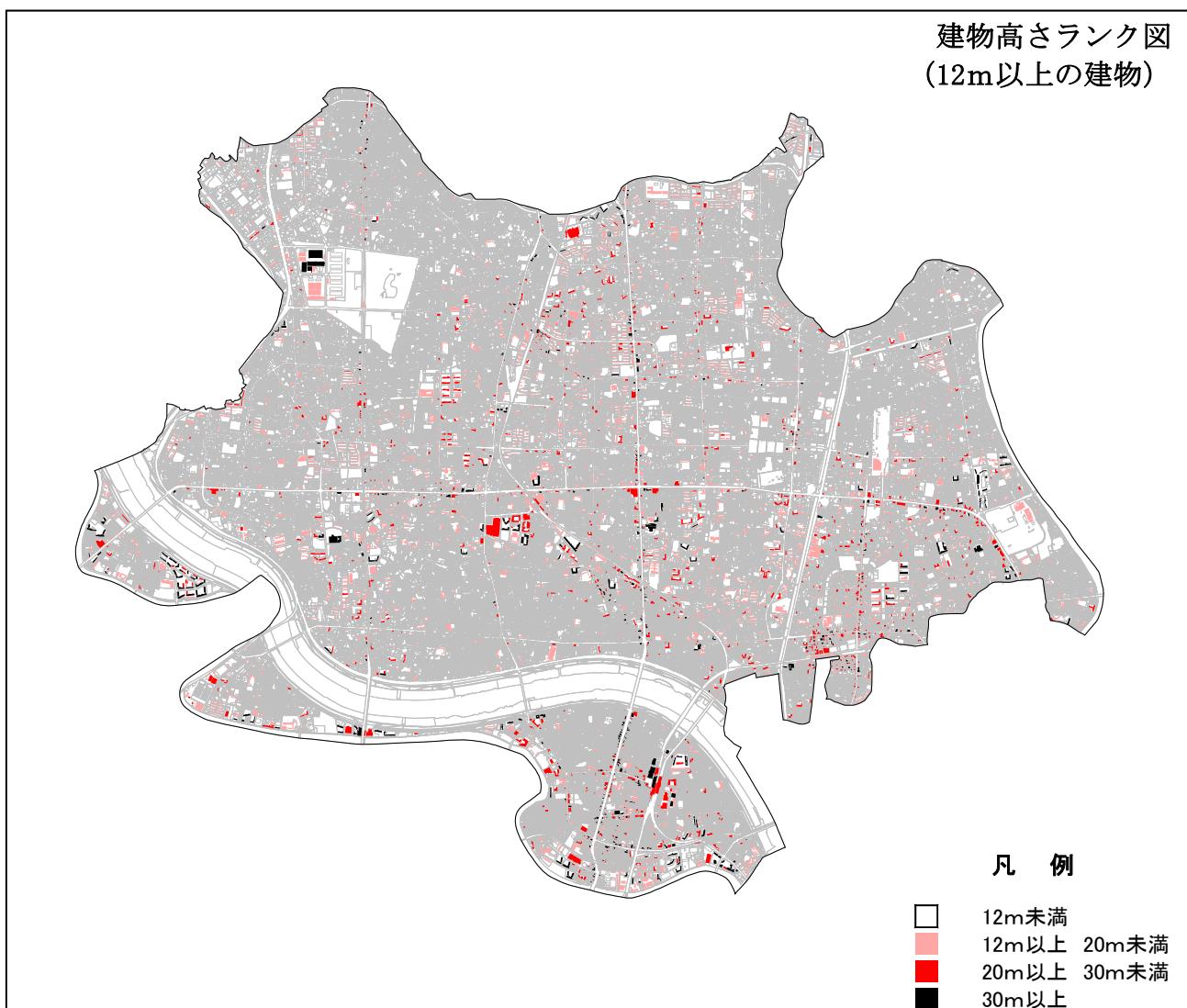


■ 建物高さの内訳

※前回（平成30年）までは土地利用現況調査に建物高さデータが付与されていなかったため、航空機からのレーザにより建物高さを計測したデータから最高高さを算出し、最高高さランクの建物棟数分布について分析していました。最高高さの算出には、土地利用現況調査のデータを一部加工する必要があり、建物棟数は他の分析値と異なっています。

※令和3年土地利用現況調査からは建物高さデータが付与されたことから、このデータで建物高さを分析しています。

※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。



(6) 建物構造

(6) 建物構造

区内の建物構造は、防火造が最も多く、69,640棟で48.7%を占めています。

●耐火造、準耐火造は増加傾向、防火造、木造は減少傾向

耐火造、準耐火造の割合は、平成13年では約30%でしたが、令和3年では約47%と17%上昇しています。

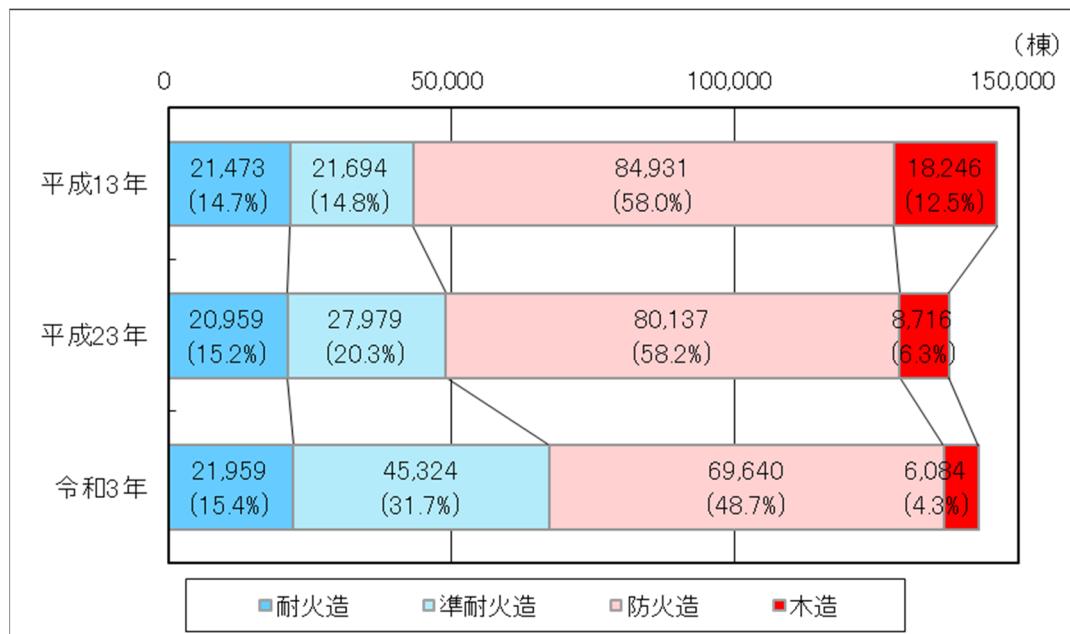
準耐火造は、平成13年から令和3年の20年間で約23,600棟増加し、平成13年の2倍以上の棟数となっています。

一方で、防火造、木造の割合は、平成13年では約70%でしたが、令和3年では約53%と17%下降しています。

平成13年から令和3年までの20年間で、防火造は約15,300棟、木造は約12,200棟減少しています。



西新井栄町一丁目周辺



※冊子に掲載しているグラフは小数点以下の端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。

(7) 防災

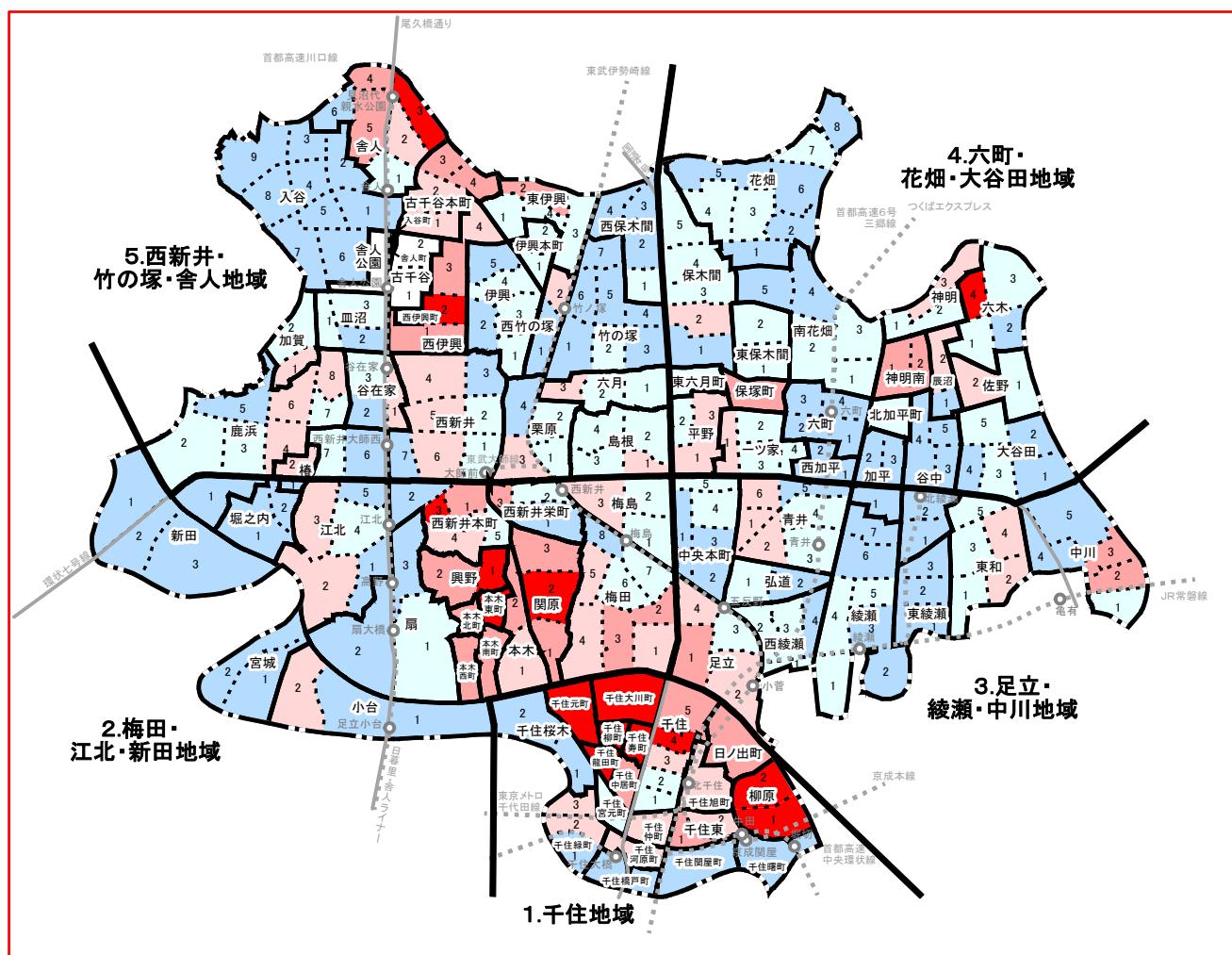
② 木造棟数密度

区内の木造棟数密度（木造及び防火造の棟数／宅地面積）は 25.7 棟/ha です。

● 荒川沿いの町丁目で木造棟数密度が 50 棟/ha 以上

木造棟数密度が 50 棟/ha 以上の町丁目は 15 町丁目あり、荒川沿いの町丁目などに多くみられます。²⁷

本木、千住地域は、基本的な都市施設の整備がなされないまま、早くから市街化が進んできた地区であり、不燃化率や道路率も低い状況であることから、建替え更新と合わせ、地区の特性にあった防災まちづくりの対策が課題と考えられます。



※木造棟数密度とは、町丁目内の木造と防火造の棟数が町丁目内の宅地面積に占める割合のことです。木造棟数密度が高いほど市街地が燃えやすいことになります。

(7) 防災

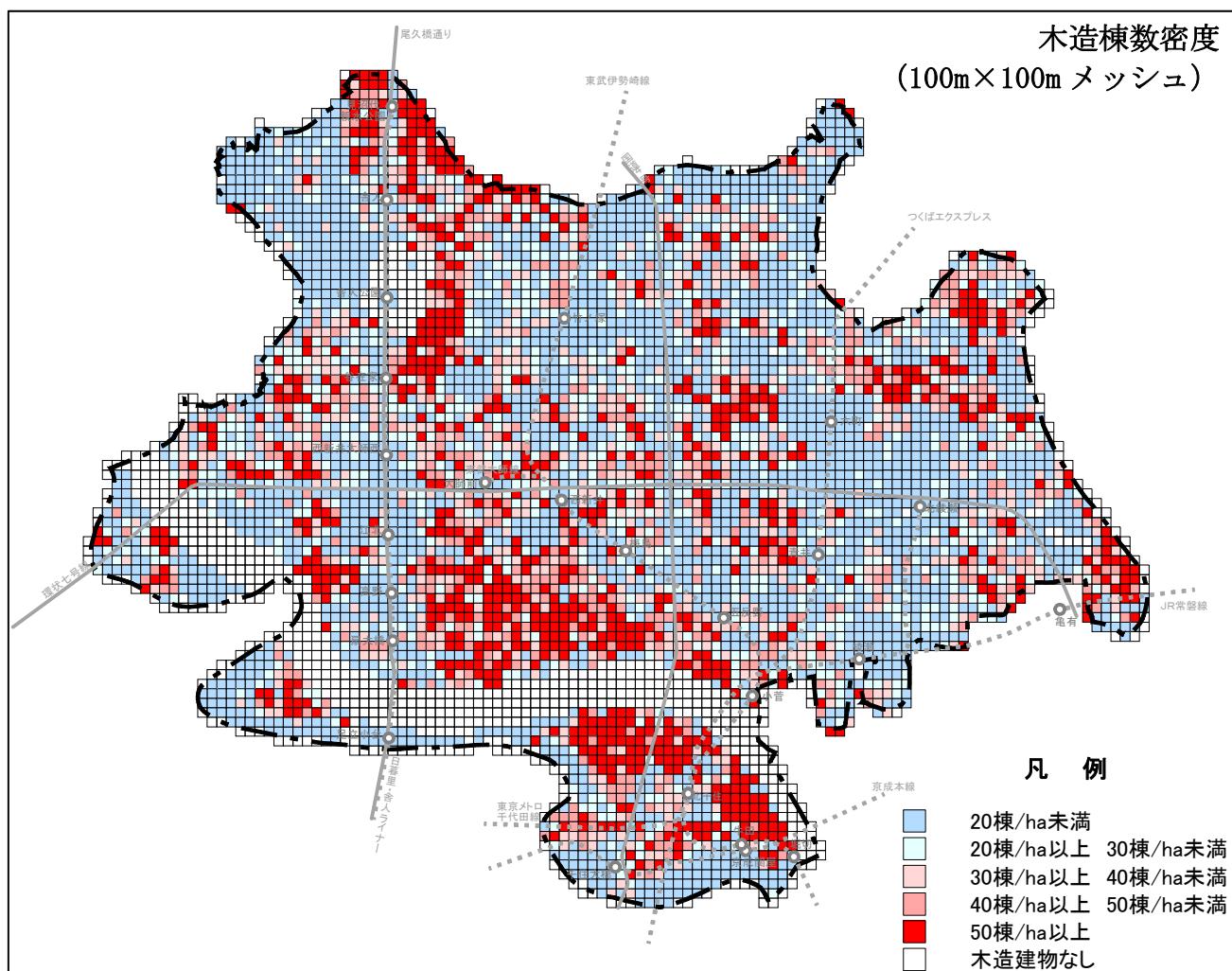
下図は木造棟数密度について、町丁目をさらに細かくみたものです。

木造棟数密度が50棟/ha以上の中丁目について細かくみると、**舎人三丁目**、**西伊興二丁目**、**西新井本町三丁目**、**興野一丁目**、**本木東町**、**関原二丁目**、**千住元町**、**千住大川町**、**千住龍田町**、**千住柳町**、**千住寿町**、**千住四丁目**、**柳原一・二丁目**、**六木四丁目**においては、木造棟数密度が50棟/haの地区が町丁目内のほとんどを占めていることがわかります。

興野二丁目、**本木南町**、**関原一丁目**、**梅田三丁目**、**千住東一丁目**、**千住五丁目**、**足立一丁目**を削除

これらの地区的うち、建蔽率が高い地区では、不燃化率が低いことから、他の地区に比べ、火災が発生すると非常に燃えやすい状況にあることがうかがえます。

環状七号線の外側では、木造棟数密度が高い地区は土地区画整理事業を施行すべき地域内であることから、都市基盤の早期整備が望まれます。また、環状七号線の内側では、都市施設の整備がなされないまま、市街化が進んできた地区であることから、地区の特性にあった都市基盤の整備や防災の十分な対策を進めていく必要があります。



(8) 用途地域

(8) 用途地域

① 第一種低層住居專用地域

第一種低層住居専用地域は 407.0ha を
指定しており、用途地域 (4,823.3ha) の
8.4%を占めています。

第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を守る地域として下図の地域を指定しています。

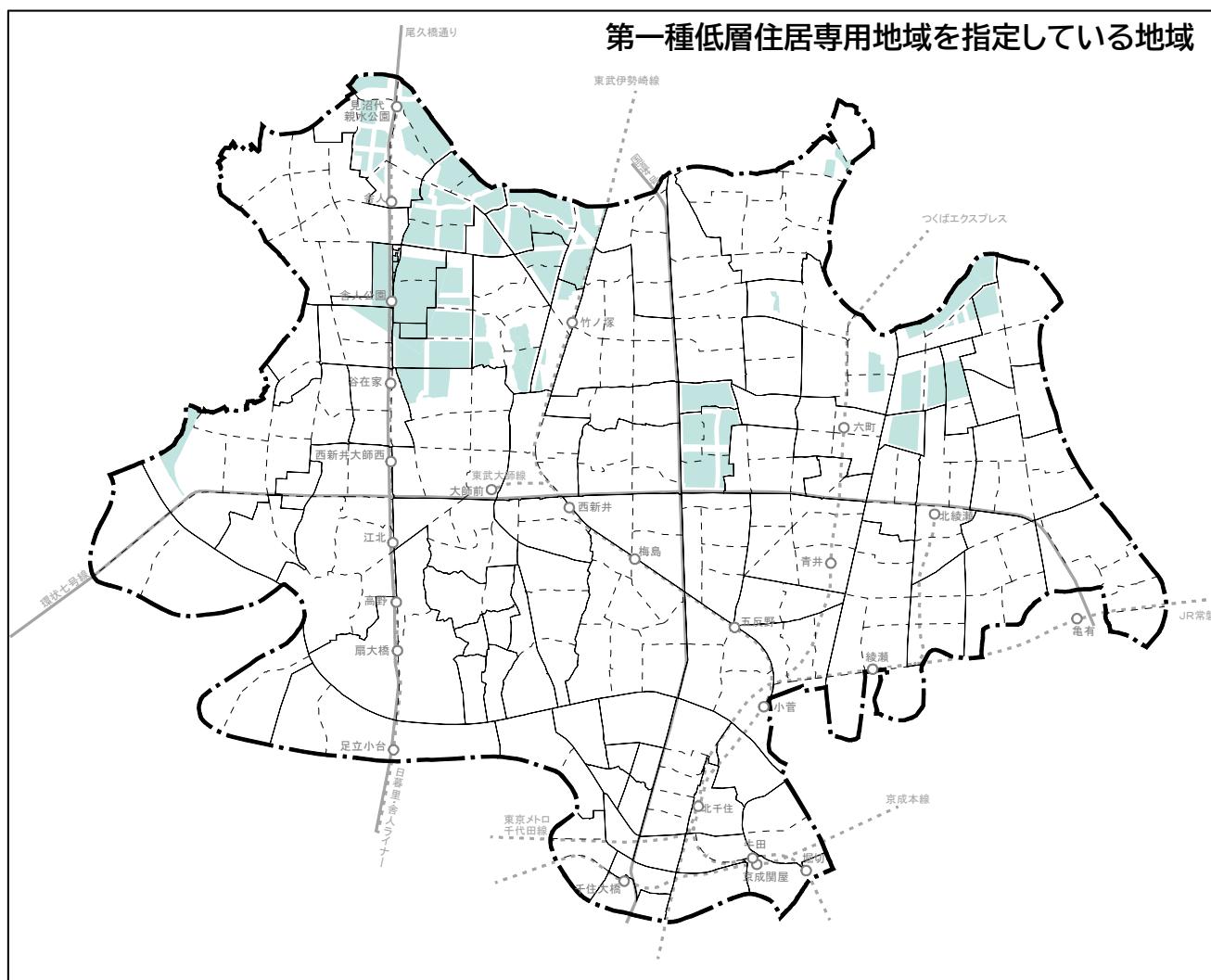
住宅以外に建てられるのは、高校以下の学校、図書館、銭湯、診療所、老人ホーム、保育所などです。併用住宅の場合は、住居部分が全体の1/2以上で、店舗等の広さが50m²以内に限られています。建物の高さを10mまたは12m以下に抑える絶対高さ制限があります。

地域内は宅地が過半を占め、道路や公園が約30%を占めています。

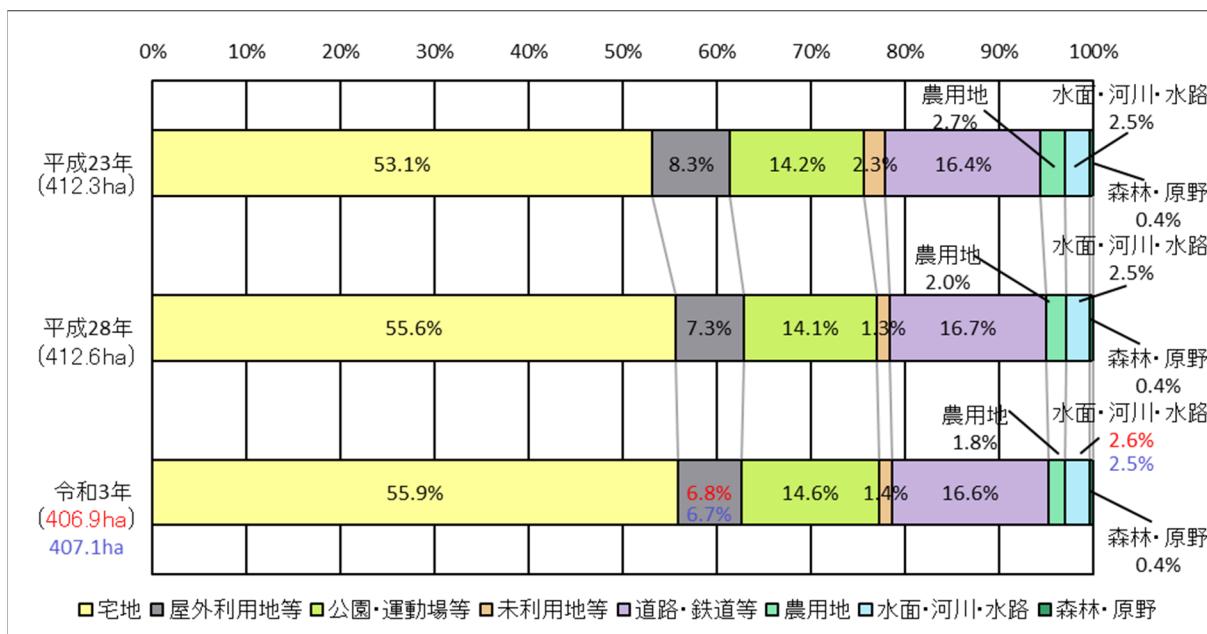
平成 23 年と令和 3 年を比較すると、宅地が増加し、屋外利用地、未利用地等、農用地が減少しています。

宅地の内訳は、独立住宅が過半を占めており、集合住宅を合わせると約80%を占めています。

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



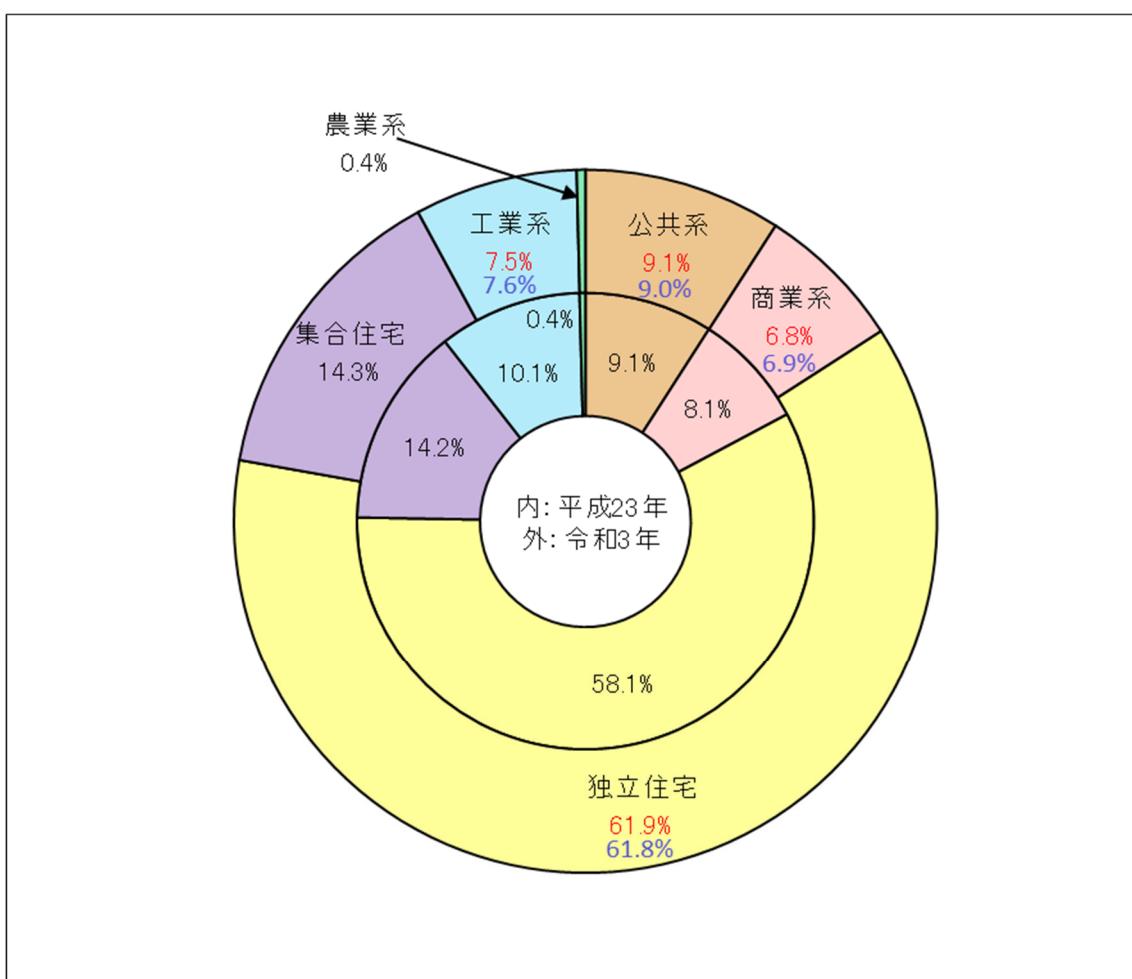
(8) 用途地域



※文中の指定面積等は令和5年6月19日付で告示された公表値を記載しています。

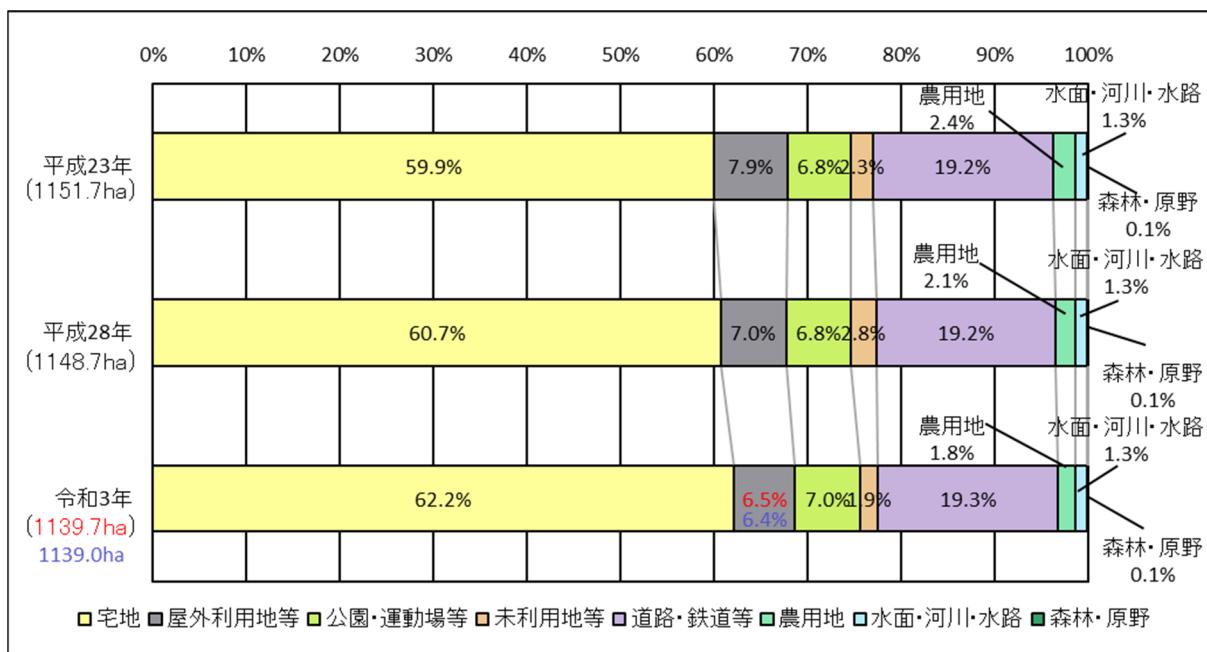
用途地域の集計は、都市計画用途地域のGISデータを集計しています。

※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。



※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。

(8) 用途地域

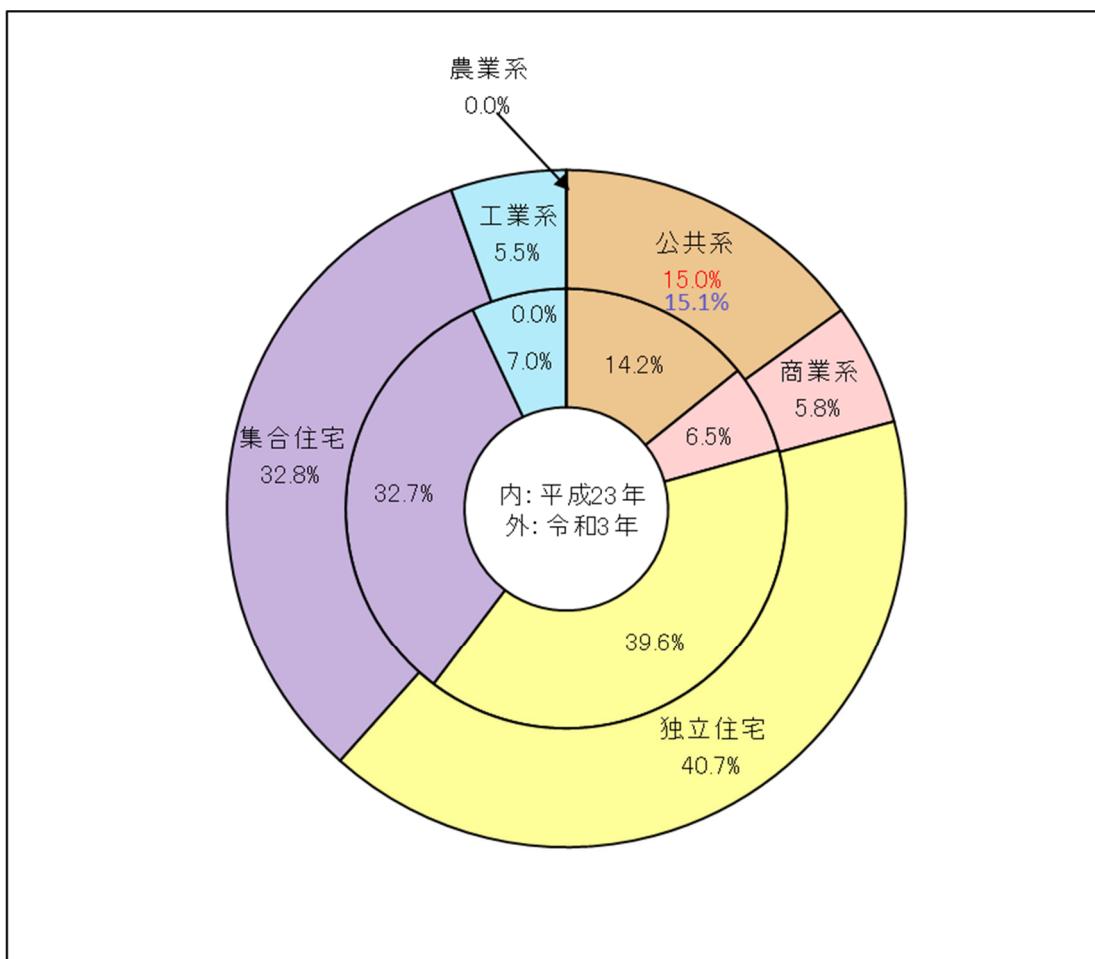


■ 土地利用の推移

※文中の指定面積等は令和5年6月19日付で告示された公表値を記載しています。

用途地域の集計は、都市計画用途地域のGISデータを集計しています。

※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。



■ 宅地利用の推移

※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。

(8) 用途地域

