

板橋区の土地利用

令和 6 年 3 月

板橋区 都市整備部

【 目 次 】

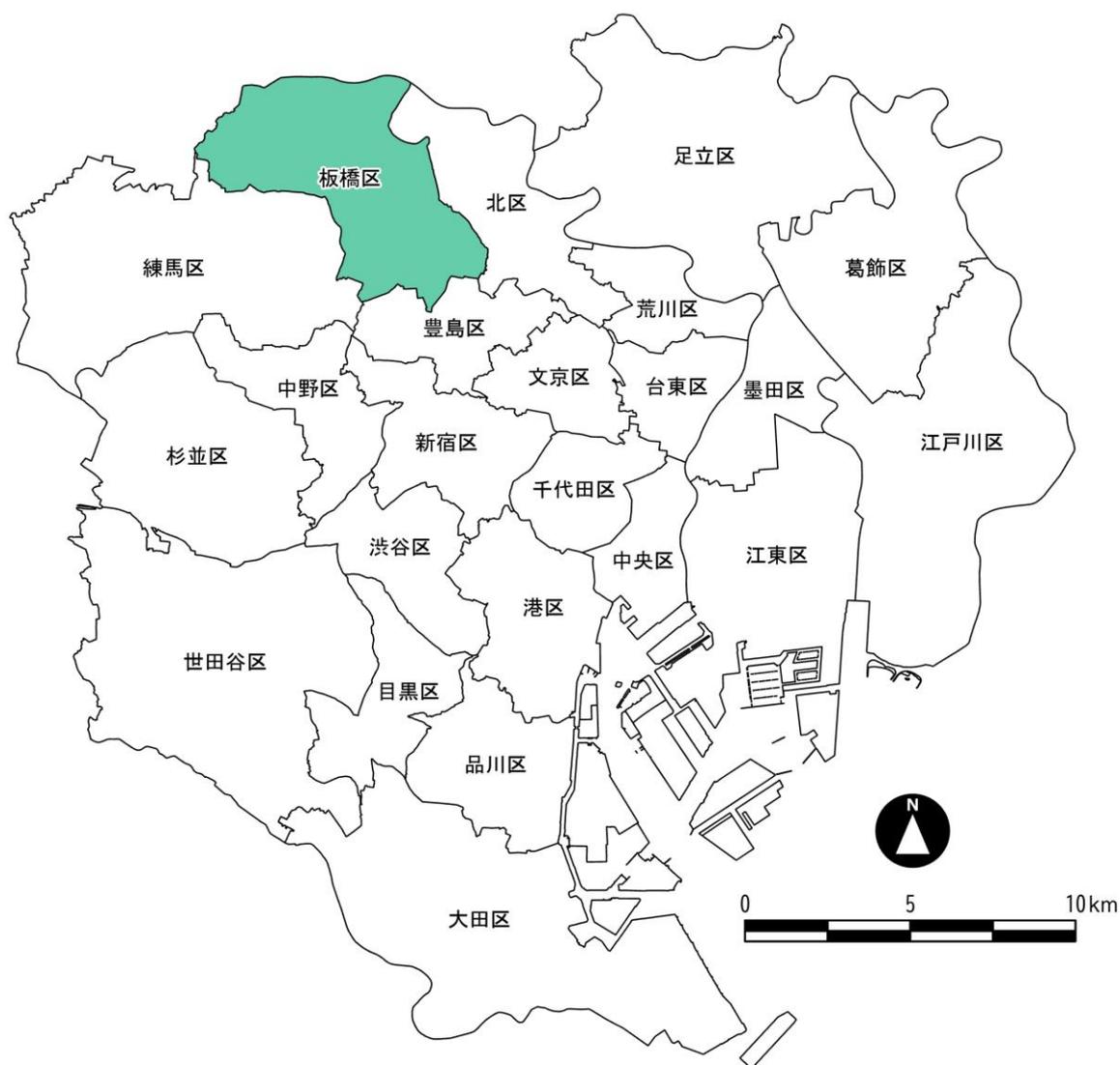
第1章	板橋区の概況	
1-1	板橋区の位置と面積	2
1-2	板橋区の地形・地質	3
1-3	市街地の変遷	4
1-4	板橋区の土地利用現況図	6
第2章	板橋区の人口・世帯動向	
2-1	人口・世帯数の推移	8
2-2	人口密度	12
2-3	世帯動向と世帯構成	13
2-4	老年人口の割合	16
第3章	土地利用の現況と動向	
3-1	板橋区の土地利用状況	18
3-2	宅地率	20
3-3	住居系用地率	21
3-4	商業系用地率	24
3-5	工業系用地率	27
3-6	公共系用地率	31
3-7	道路率	32
3-8	空地率	33
3-9	公園・運動場等率	34
3-10	農地率	35
3-11	農地・緑地率	36
3-12	土地利用の転換	37
第4章	建物現況と動向	
4-1	板橋区の建物状況	39
4-2	消化建蔽率	44
4-3	消化容積率	45
4-4	平均敷地面積	46
4-5	耐火率	49
4-6	不燃領域率	50
4-7	用途別建物延床面積率	55
4-8	用途・構造別建物延床面積の推移	58
第5章	(参考) 調査の内容と分析の方法	
5-1	調査の内容	63
5-2	分析の方法	68

第1章 板橋区の概況

1-1 板橋区の位置と面積

板橋区は東京23区の北西部、東経139度37分から同44分、北緯35度43分から同48分の間位置し、東側は北区、南側は豊島区、西側は練馬区、北側は埼玉県和光市及び一級河川荒川をはさんで埼玉県戸田市と接している。都心部より概ね8～15km、副都心の池袋まで1～10km、新宿まで5～13kmである。

面積は32.22km²で、23区中9番目の大きさである。これは東京都総面積の1.5%、23区面積の5.1%にあたる。



出典：「国土数値情報（行政区域データ）」（国土交通省）

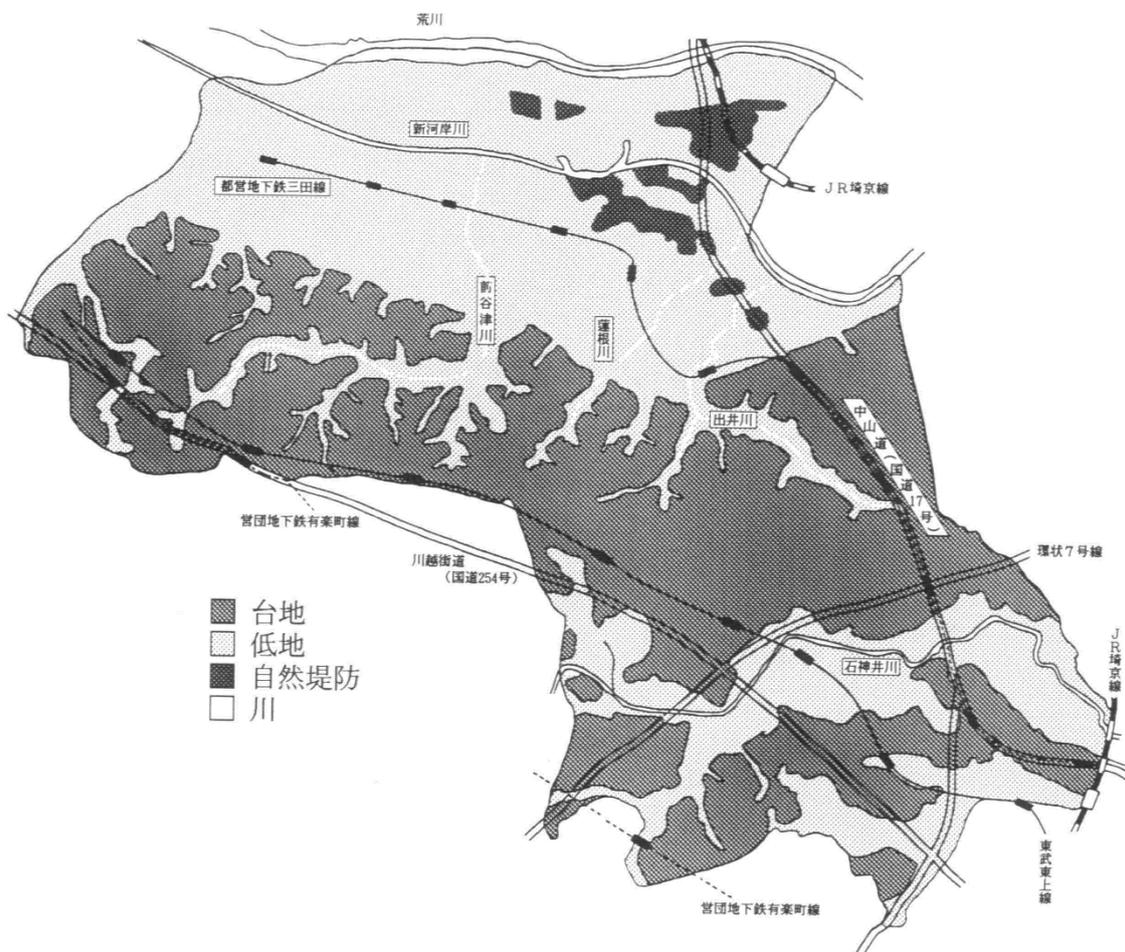
(https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N03-v3_1.html) (2023年12月1日取得)

図 1-1-1 板橋区の位置

1-2 板橋区の地形・地質

板橋区の土地は、平均海拔 30m前後の武蔵野台地と、荒川の沖積低地で形成されており、概ね北部が低地、南部が高台となっている。区の約4分の3は武蔵野台地上にあり、残りが荒川低地にある。また、板橋区は荒川とその支流である白子川や出井川（通称逆川）、石神井川、谷端川などの河川の浸蝕によって形成された谷による複雑な地形を有している。その崖線には豊かな緑が広がり、区民の憩いの場となっている。

武蔵野台地は、数万年前、古い荒川や多摩川などが流れる氾濫原であった。武蔵野（成増）礫層の砂利は当時の川が積み残した川砂利で、その後、川の流れはこの氾濫原を掘り下げ、今の荒川や多摩川に残された部分に富士山などの火山灰が堆積（関東ローム層）し、今日の台地がつくられた。礫層の下の15万年前の東京層から貝化石が見出されるのは、板橋区がかつて海の底にあったことを物語っている。



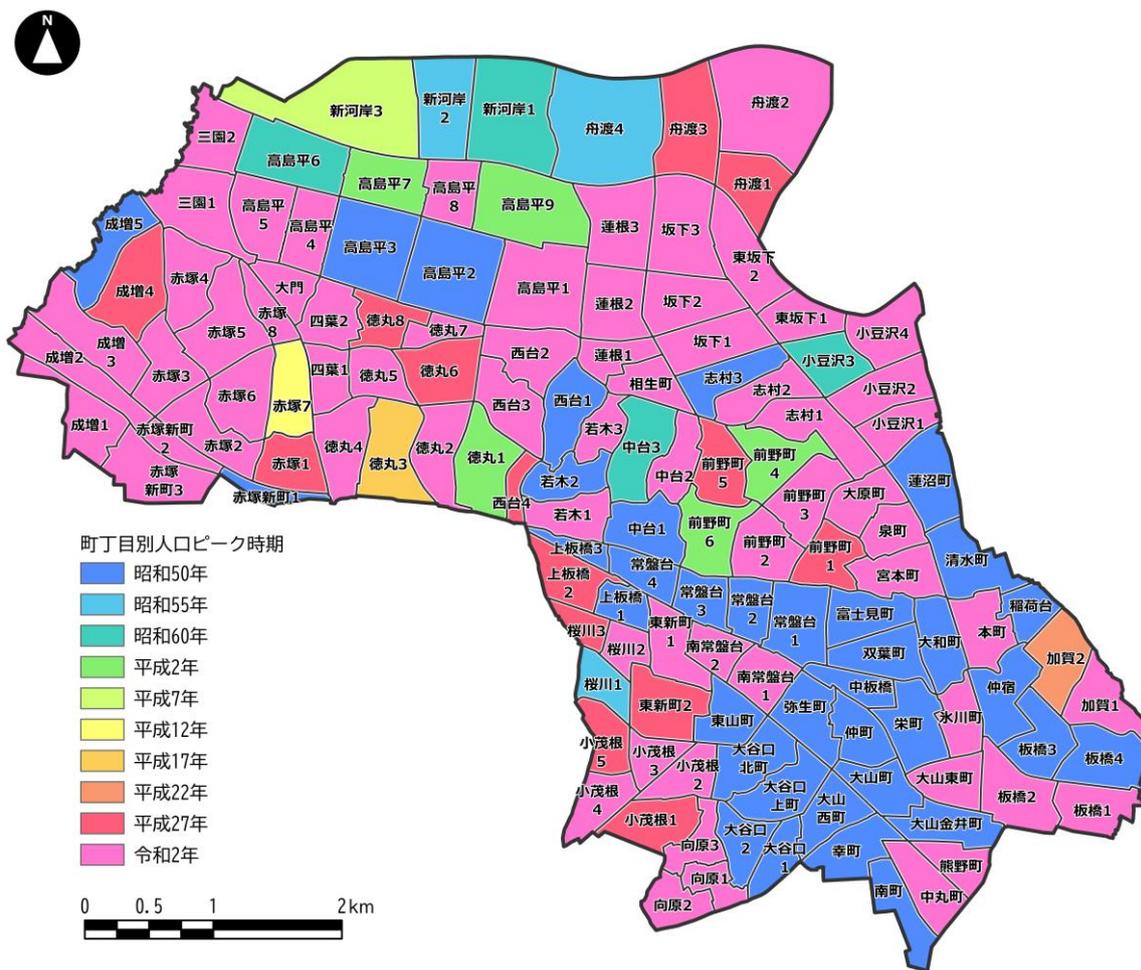
資料：図説板橋区史

図 1-2-1 板橋区の地形

1-3 市街地の変遷

板橋区の市街地の形成過程は、地区ごとの国勢調査人口のピークをみることによって推察できる。昭和50年が人口のピークとなっている地区は、区南東部に集中している。一方で令和2年が人口のピークとなっている地区は区南東部と区北部以外に多く見られ、人口のピークは昭和50年と令和2年とで二極化している。

近年、区全体の人口は増加の傾向にあり、人口密度は平成27年の173.7人/haから、令和2年の190.1人/haに増加している。また、一部には350人/ha以上の町丁目も存在している。



資料：国勢調査（町丁目別人口）

図 1-3-1 地区別人口ピーク時期

■ 第1章 板橋区の概況 ■

土地利用の変遷は、前述した地区別人口の推移を裏付けている。昭和35年には区の中部から西部にかけて農地が広がっており、都市的な土地利用は南東部に集中し、それ以外は新河岸川沿いの工業地並びに成増周辺地区の市街地に限られていた。昭和48年になると環状7号線の内側の宅地化はほぼ完了し、また、都営地下鉄6号線（三田線）の延伸及び高島平の造成が始まり、宅地化が一挙に西部に進行した。さらに、東武東上線沿線の宅地化も徐々に進行していった。平成2年には商業地の淘汰も進み、農地・緑地等は大小の公園や河川敷を除くとわずかに残るのみとなる。

板橋区の市街地はこのような経緯で現在に至っており、調査に用いた様々な指標にも、まちの背景が現れている。

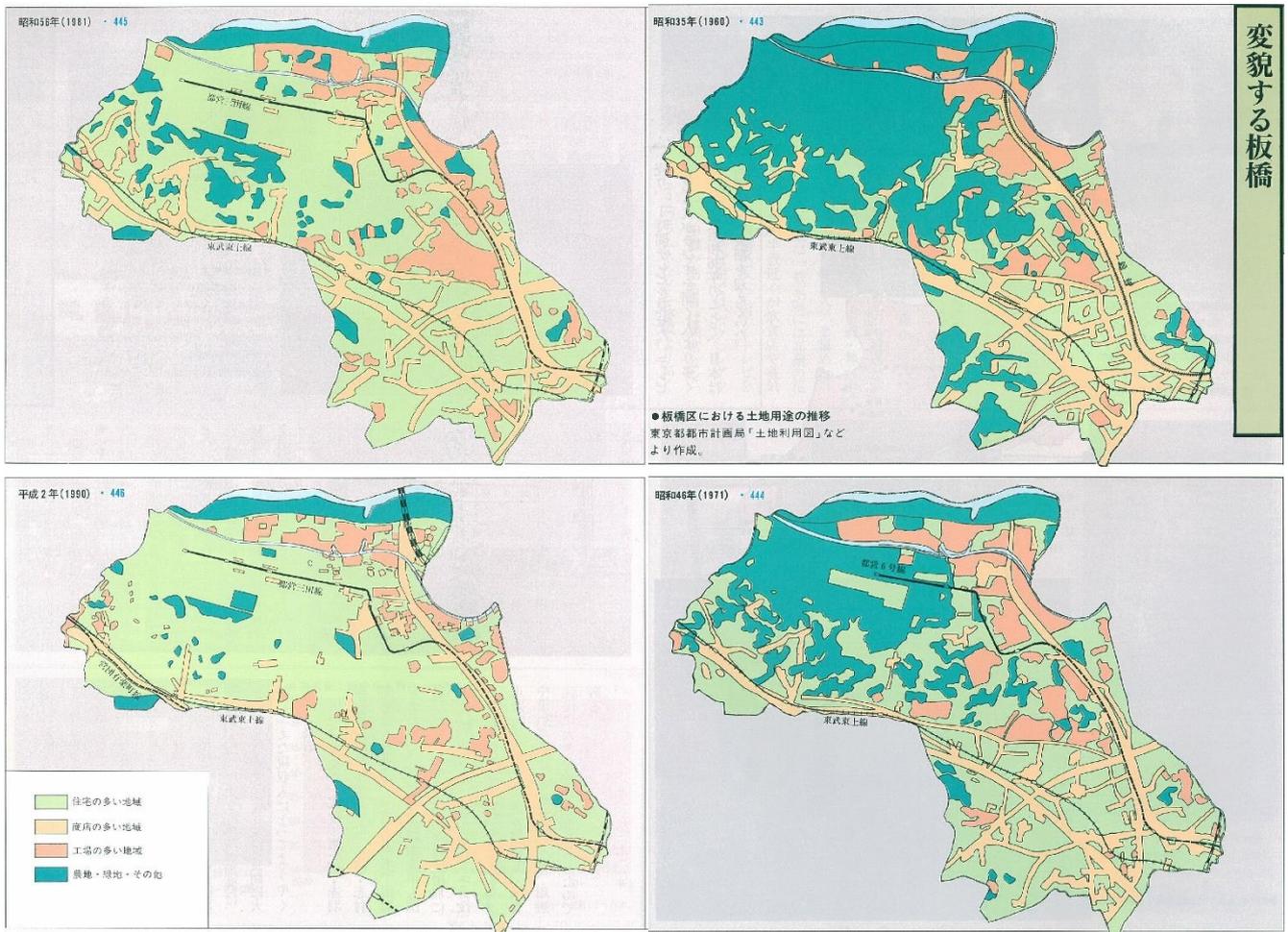
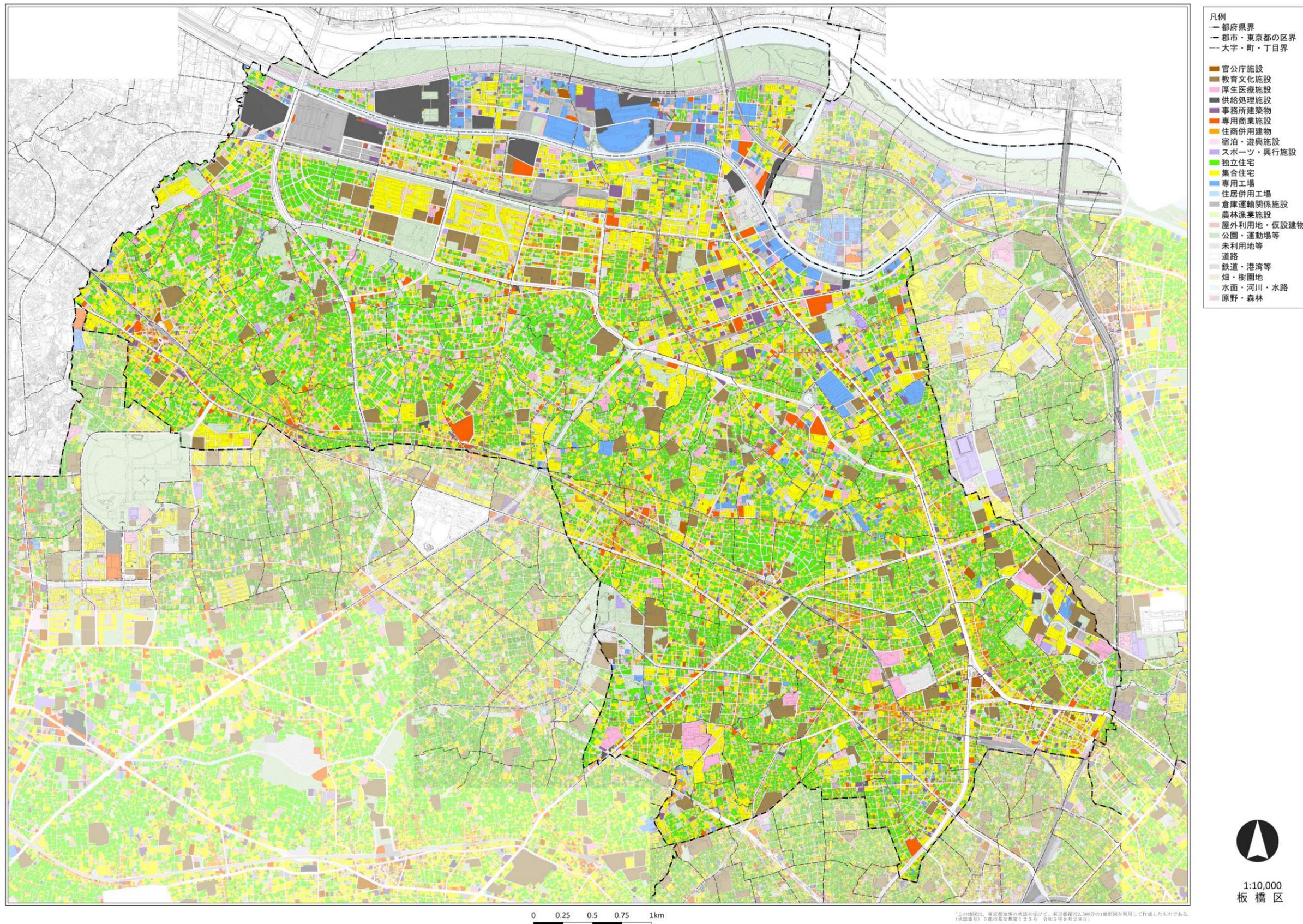


図 1-3-2 土地利用の変遷

1-4 板橋区の土地利用現況図



第2章 板橋区の人口・世帯動向

2-1 人口・世帯数の推移

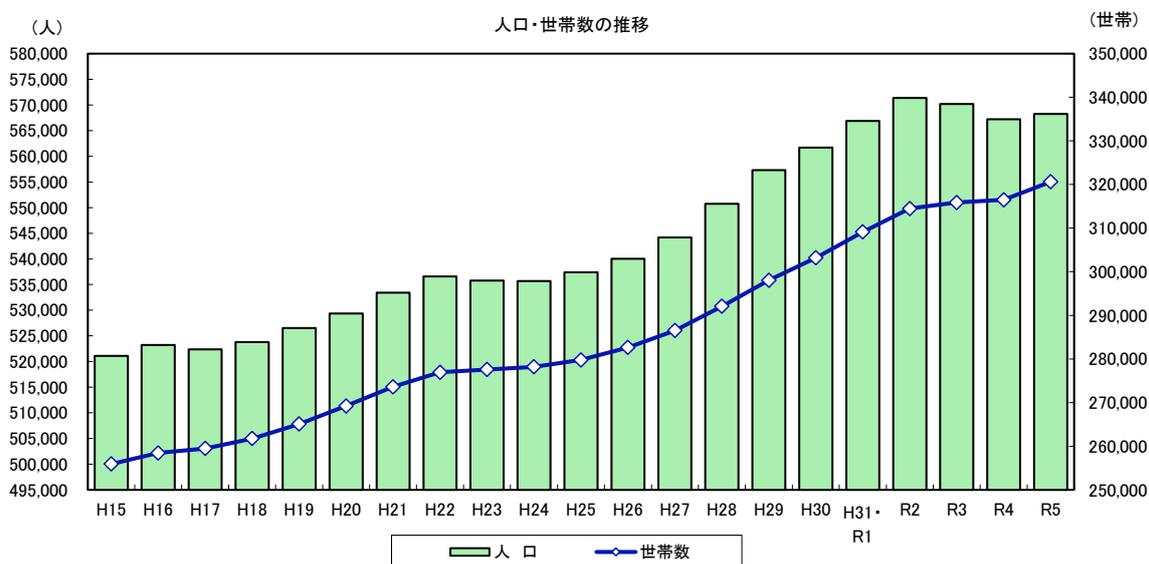
(1) 人口・世帯数の推移

板橋区は昭和7年に発足し、当時の人口は120,168人であった。戦後の戦災復興と高度成長に伴う東京への人口集中により、昭和40年頃まで人口が急増し続けた。その後は、区南東部の市街地の成熟とともに人口の増加傾向は鈍化したものの、農地の市街化や工場跡地におけるマンション立地などにより漸増傾向が続いている。

区の総人口は令和5年1月1日現在で568,241人、世帯数は320,619世帯となっており、平成15年の総人口と比較すると9.0%増加している。

平成29年から令和4年の地区別の人口増減をみると、500人以上増加した地区は蓮根三丁目(+932人)、向原三丁目(+846人)、加賀一丁目(+714人)、本町(+628人)、成増五丁目(+593)、大山西町(+589人)、小豆沢一丁目(+530)の7地区、200人以上減少した地区は徳丸三丁目(-200人)、坂下三丁目(-218人)、加賀二丁目(-224人)、大山町(-236人)、中台三丁目(-256人)、小茂根一丁目(-371人)、高島平三丁目(-419人)、新河岸二丁目(-842人)、高島平二丁目(-932人)の9地区である。

一方、世帯数は着実に増加しており、平成15年と比較すると25.3%増となっている。また1世帯あたり人員は、平成15年が2.04人/世帯であったのに対し、令和5年は1.77人/世帯となっており、世帯規模の縮小が進んでいる。なお、世帯数の大幅な増加については、高齢者を含めた単身世帯の増加、世帯分離に伴う小世帯化、新たなファミリー層の居住などの要因が考えられる。



年次	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
人口(人)	521,112	523,209	522,368	523,777	526,527	529,364	533,416	536,587	535,759	535,687	537,772
世帯数(世帯)	255,909	258,442	259,470	261,746	265,073	269,221	273,602	276,924	277,569	278,194	279,772
1世帯あたり人員(人/世帯)	2.04	2.02	2.01	2.00	1.99	1.97	1.95	1.94	1.93	1.93	1.92

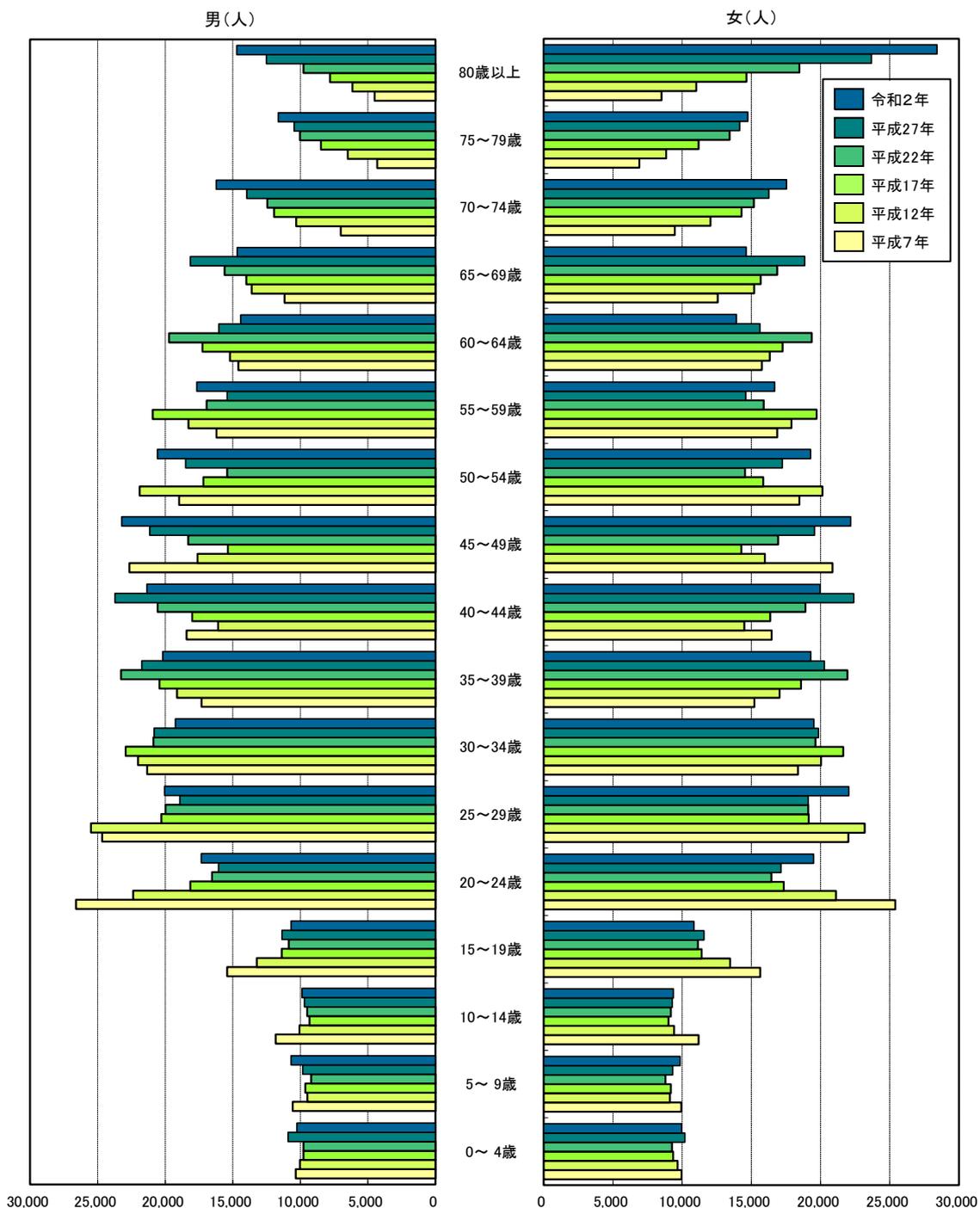
年次	H26	H27	H28	H29	H30	H31・R1	R2	R3	R4	R5
人口(人)	540,040	544,172	550,758	557,309	561,713	566,890	571,357	570,213	567,214	568,241
世帯数(世帯)	282,640	286,513	292,068	298,048	303,189	309,133	314,492	315,872	316,494	320,619
1世帯あたり人員(人/世帯)	1.91	1.90	1.89	1.87	1.85	1.83	1.82	1.81	1.79	1.77

資料：国勢調査（各年10月1日）

図 2-1-1 人口・世帯数の推移

(2) 年齢構成

- ・令和2年の5歳階級別人口構成をみると、男女とも45～49歳が最も多くなっている。また、平成27年と比較すると、人口の最も多い年齢層は男女ともに40代前半から40代後半へと移行している。これは第二次ベビーブーム前後の世代が区内に多く居住していることが反映されているものと考えられる。
- ・男女ともに65歳以上の高齢者の増加傾向が年を追うごとに顕著になっている。



資料：国勢調査（各年10月1日）

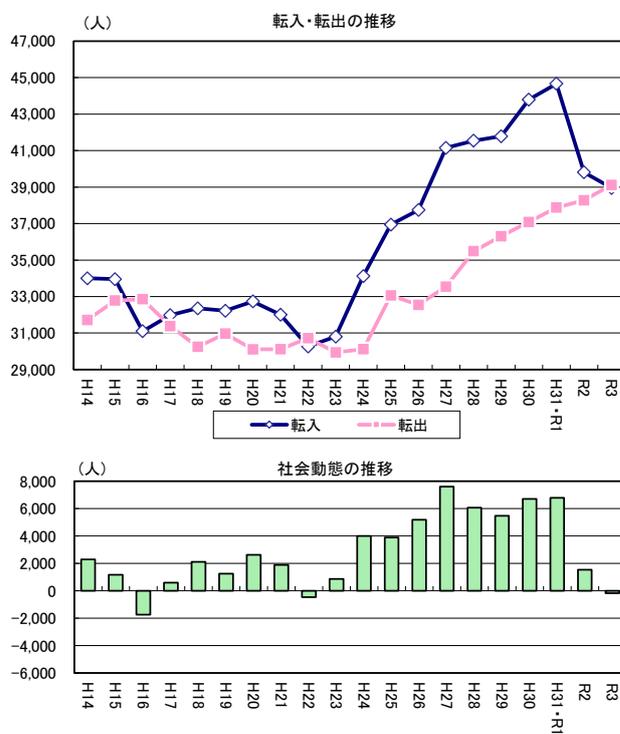
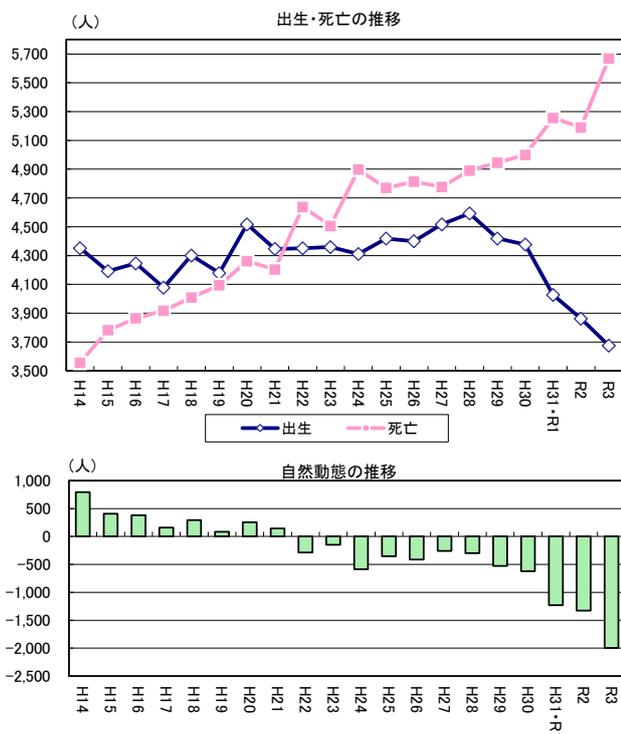
図 2-1-2 5歳階級別人口の推移

(3) 人口動態

- ・住民基本台帳による過去20年間の自然動態をみると、出生数は平成24年以降緩やかな増加傾向にあったが平成29年以降減少に転じており、一方死亡数は増加の一途を辿っている。また、平成21年までは自然増であったが、平成22年以降は自然減に転じている。
- ・社会動態については、転入・転出のいずれも平成24年頃から増加傾向がみられ社会増であったが、令和2年から減少傾向となり、令和3年は転出数が転入数を上回り、社会減に転じている。

年次	出生 (人)	死亡 (人)	自然動態 (人)
H14	4,352	3,556	796
H15	4,192	3,782	410
H16	4,246	3,864	382
H17	4,078	3,917	161
H18	4,301	4,009	292
H19	4,179	4,094	85
H20	4,517	4,261	256
H21	4,346	4,203	143
H22	4,351	4,638	-287
H23	4,359	4,506	-147
H24	4,311	4,897	-586
H25	4,418	4,770	-352
H26	4,400	4,813	-413
H27	4,517	4,777	-260
H28	4,593	4,890	-297
H29	4,419	4,945	-526
H30	4,377	4,999	-622
H31・R1	4,027	5,256	-1,229
R2	3,862	5,190	-1,328
R3	3,675	5,668	-1,993

年次	転入 (人)	転出 (人)	社会動態 (人)
H14	34,000	31,717	2,283
H15	33,955	32,784	1,171
H16	31,099	32,851	-1,752
H17	31,982	31,382	600
H18	32,355	30,247	2,108
H19	32,221	30,964	1,257
H20	32,735	30,109	2,626
H21	32,004	30,116	1,888
H22	30,262	30,721	-459
H23	30,803	29,942	861
H24	34,121	30,115	4,006
H25	36,944	33,060	3,884
H26	37,743	32,548	5,195
H27	41,152	33,544	7,608
H28	41,544	35,483	6,061
H29	41,787	36,307	5,480
H30	43,794	37,088	6,706
H31・R1	44,669	37,874	6,795
R2	39,811	38,280	1,531
R3	38,950	39,123	-173



資料：第54回板橋区の統計 令和4年版（2022年）

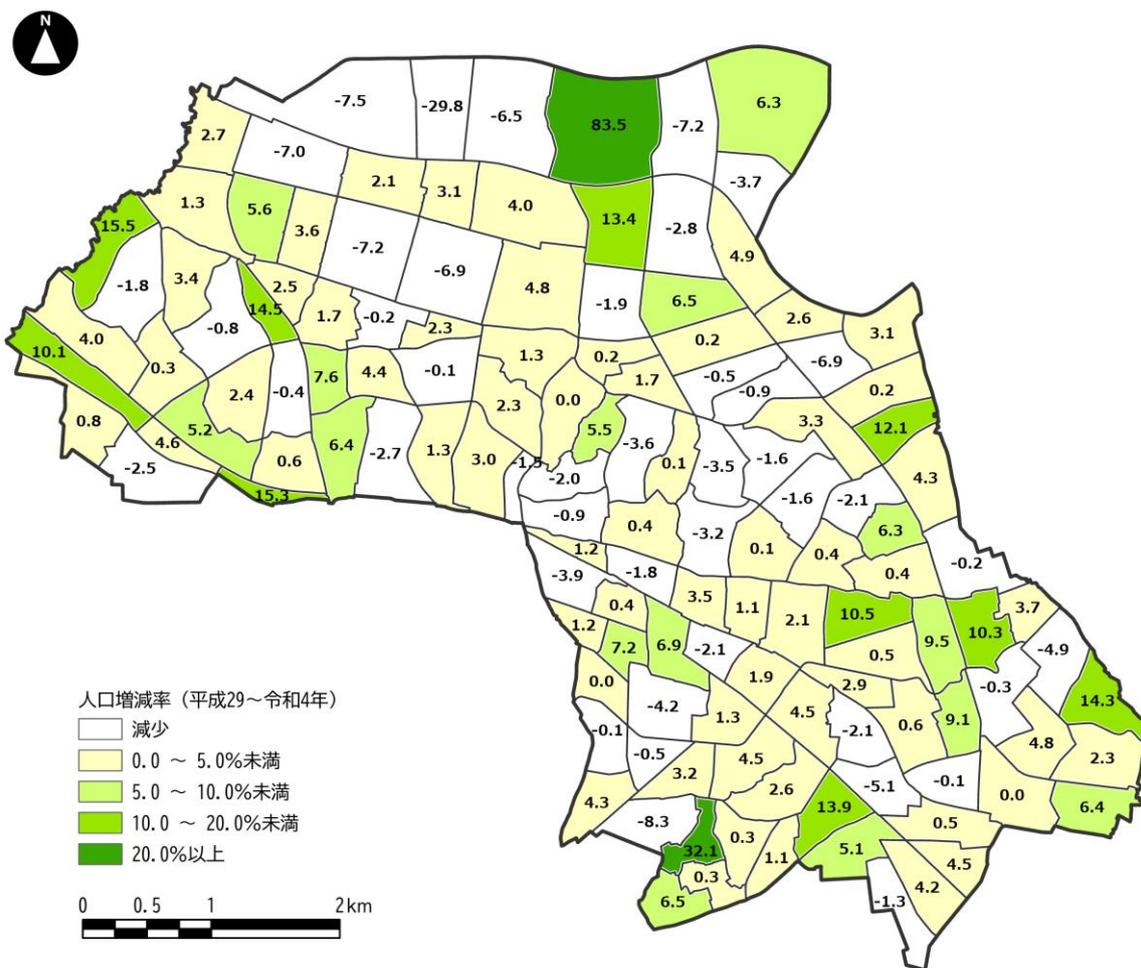
図 2-1-3 自然動態・社会動態の推移

(4) 人口増減率

人口増減率 (%) = {(R4 人口) - (H29 人口)} / (H29 人口) × 100

人口増減率とは、平成 29 年の人口に対し、令和 4 年までの 5 年間に变化した人口の割合を示す指標である。人口増減率が高いほど、人口が増加しているといえる。

- ・住民基本台帳による総人口は、令和 4 年 1 月 1 日現在、567,214 人である。全体として増加傾向であり、一部の地区において顕著である。また、平成 29 年から令和 4 年の 5 年間では 9,898 人 (+1.8%) の増加がみられた。
- ・平成 29 年から令和 4 年の 5 年間ににおける人口増加率が最も高かった地区は、舟渡四丁目 (+83.5%、+96 人) で、次いで向原三丁目 (+32.1%、+846 人)、成増五丁目 (+15.5%、+593 人)、赤塚新町一丁目 (+15.3%、+183 人)、赤塚八丁目 (+14.5%、+166 人) の順となっている。また、5 年間に於いて最も人数が増加したのは蓮根三丁目 (+6.9%、+932 人) である。
- ・一方、人口減少率が高かった地区は、新河岸二丁目 (-29.8%、-842 人) で、次いで小茂根一丁目 (-8.3%、-371 人)、新河岸三丁目 (-7.5%、-58 人)、高島平三丁目 (-7.2%、-419 人)、舟渡三丁目 (-7.2%、-120 人) の順となっている。5 年間に於いて最も人数が減少した地区は高島平二丁目 (-6.9%、-932 人) である。



資料：住民基本台帳

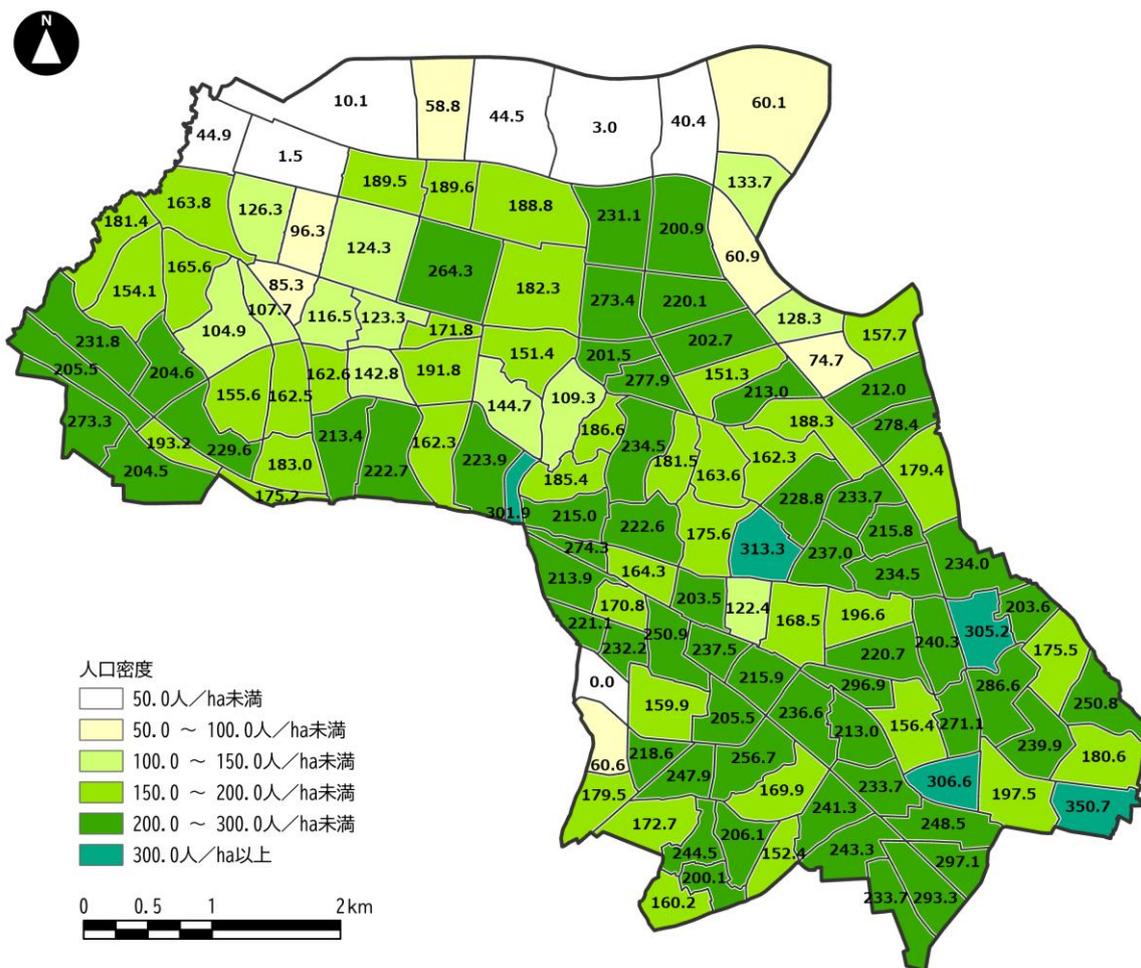
図 2-1-4 人口増減率 (平成 29 年～令和 4 年)

2-2 人口密度

$$\text{人口密度 (人/ha)} = (\text{総人口}) \div (\text{全土地面積})$$

人口密度とは、単位面積当たりの人口を示す指標である。人口密度が高いほど、過密な市街地が形成されていることを示している。

- ・住民基本台帳による区の人口密度は、令和 4 年 1 月 1 日現在、176.8 人/ha である。前回調査（平成 29 年）の 173.7 人/ha と比較して、3.1 人/ha 増加している。
- ・区全体の傾向をみると、区南東部の特に鉄道や幹線道路沿いの地区において人口密度が高い傾向にある。
- ・人口密度の高い地区は、板橋一丁目（350.7 人/ha）、前野町二丁目（313.3 人/ha）、大山東町（306.6 人/ha）、本町（305.2 人/ha）、西台四丁目（301.9 人/ha）の順となっており、概ね中高層集合住宅が集積している地区と戸建住宅が密集している地区である。
- ・人口密度の低い地区は、高島平六丁目（1.5 人/ha）、舟渡四丁目（3.0 人/ha）、新河岸三丁目（10.1 人/ha）、舟渡三丁目（40.4 人/ha）、新河岸一丁目（44.5 人/ha）の順となっており、いずれも大規模公園が設置されている地区、もしくは工業系用途地域に指定されている地区である。



資料：住民基本台帳

図 2-2-1 人口密度（令和 4 年）

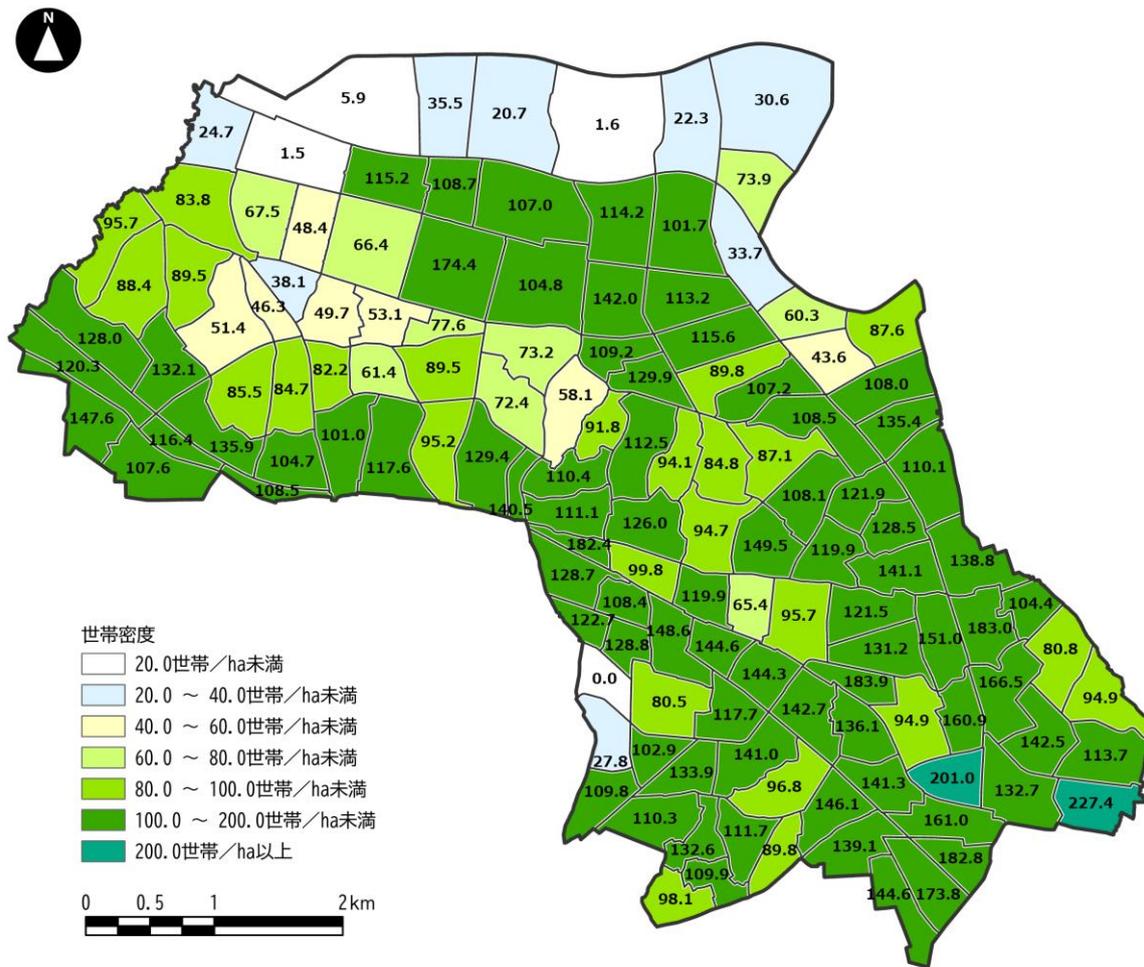
2-3 世帯動向と世帯構成

(1) 世帯密度

$$\text{世帯密度 (世帯/ha)} = (\text{全世帯}) \div (\text{全土地面積})$$

世帯密度とは、単位面積当たりの世帯数を示す指標である。世帯密度が高いということは、過密な市街地が形成されているほか、2世帯以上の同居住宅が多い、あるいは小世帯化が進行していることを示している。

- ・令和4年1月1日現在の住民基本台帳による総世帯密度は、98.6世帯/haである。前回調査（平成29年）の92.9世帯/haと比較して、5.7世帯/ha増加している。
- ・世帯密度の高い地区は、板橋一丁目（227.4世帯/ha）、大山東町（201.0世帯/ha）、中板橋（183.9世帯/ha）、本町（183.0世帯/ha）、熊野町（182.8世帯/ha）の順となっている。一方、世帯密度の低い地区は、人口密度と同様、大規模公園が設置されている、もしくは工業系用途地域に指定されている地区である。
- ・全体的な傾向として、古くから市街地の発達した区南東部で世帯密度は高く、特に環七通り（都道318号）の内側に世帯密度の高い地区が集中している。また、農地が比較的残っている区西部や、緑地及び大規模施設の多い北部では低い傾向にある。



資料：住民基本台帳

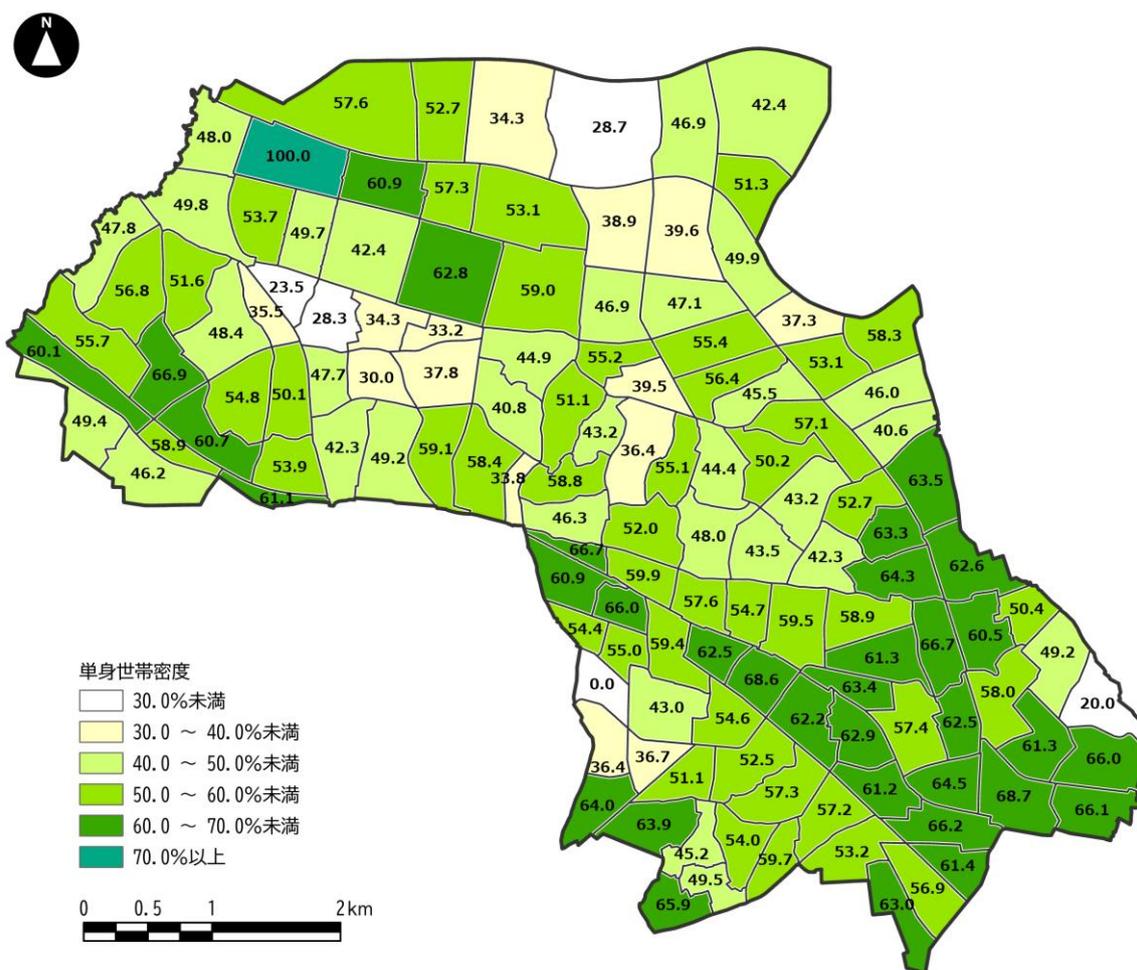
図 2-3-1 世帯密度（令和4年）

(2) 単身世帯割合

単身世帯割合 (%) = (単身世帯) ÷ (全世帯)

単身世帯割合とは、世帯数あたりの単身世帯数の割合を示す指標である。

- ・ 令和2年10月1日の国勢調査による単身者の総世帯割合は54.4%である。
- ・ 単身者の世帯割合が最も高い地区（住居系用地率が10%未満の地区を除く）は、板橋二丁目（68.7%）で、次いで南常盤台一丁目（68.6%）、赤塚三丁目（66.9%）、上板橋三丁目及び大和町（66.7%）の順となっており、全体としては区南東部で高い傾向がみられる。
- ・ 単身者の世帯割合が最も低い地区（住居系用地率が10%未満の地区を除く）は、加賀一丁目（20.0%）で、次いで大門（23.5%）、四葉二丁目（28.3%）、舟渡四丁目（28.7%）、徳丸五丁目（30.0%）の順となっている。



資料：国勢調査

図 2-3-2 単身世帯率（令和2年）

(3) 持家世帯率・民営借家世帯率

持家世帯率 (%) = (持家世帯数) ÷ (全世帯数) × 100

持家世帯率とは、全世帯に対する持家世帯の占める割合を示す指標である。持家世帯とは、居住する住居がその世帯の所有である世帯のことである。

- ・持家世帯率は、平成 7 年から平成 17 年は増加していたが、平成 17 年をピークに減少傾向に転じている。令和 2 年は平成 27 年と比較して 1.4 ポイント減少の 40.7%となっている。

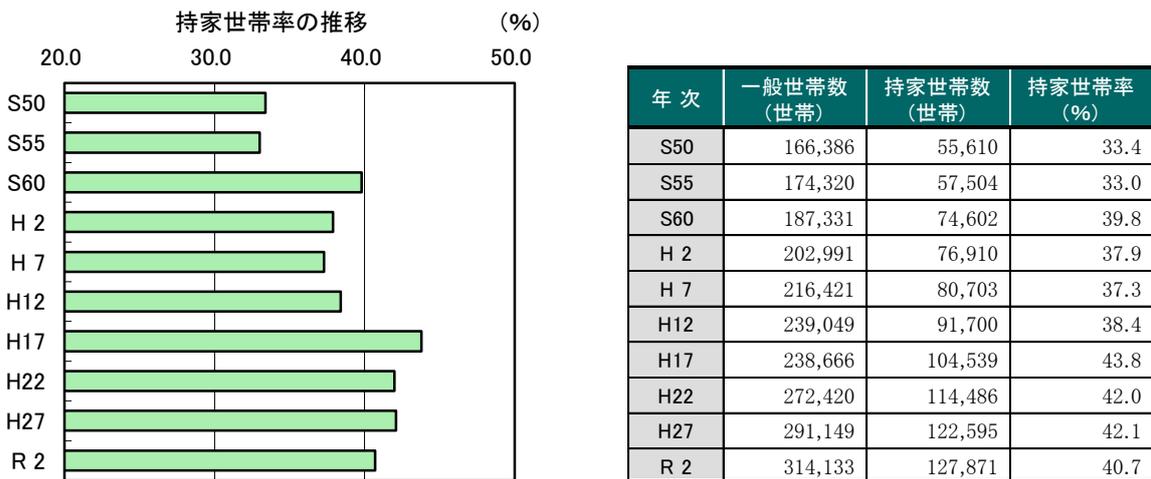


図 2-3-3 持家世帯率の推移

民営借家世帯率 (%) = (民営借家世帯数) ÷ (全世帯数) × 100

民営借家世帯率とは、全世帯に対する民営借家世帯の占める割合を示す指標である。民営借家世帯とは、公営・公団・公社及び勤務先等の所有・管理する住宅以外の賃貸住宅に居住する世帯をいう。

- ・平成 7 年以降、民営借家世帯率は持家世帯率の上昇に伴い減少傾向にあったが、平成 22 年より増加に転じており、令和 2 年は平成 27 年より 0.8 ポイント増加の 45.3%となっている。

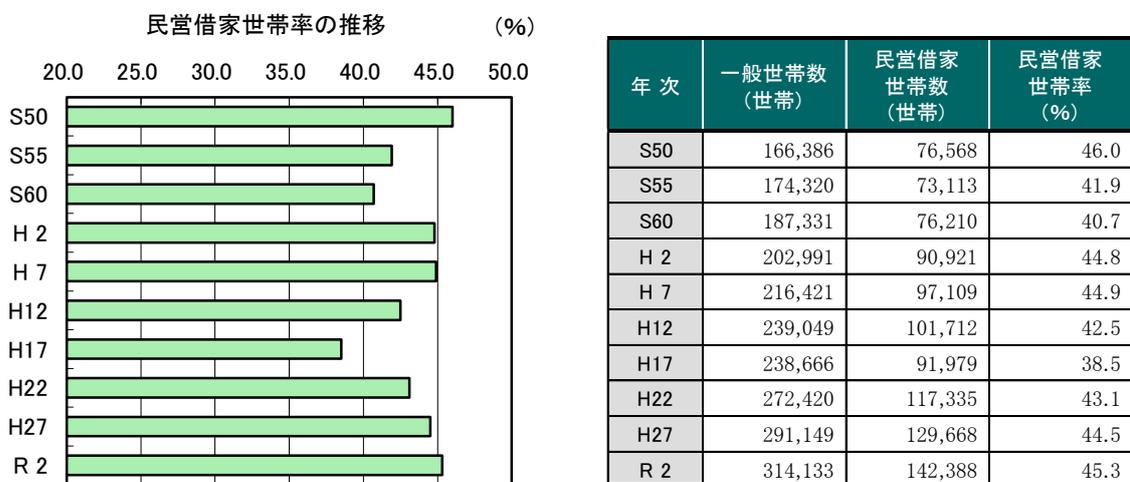


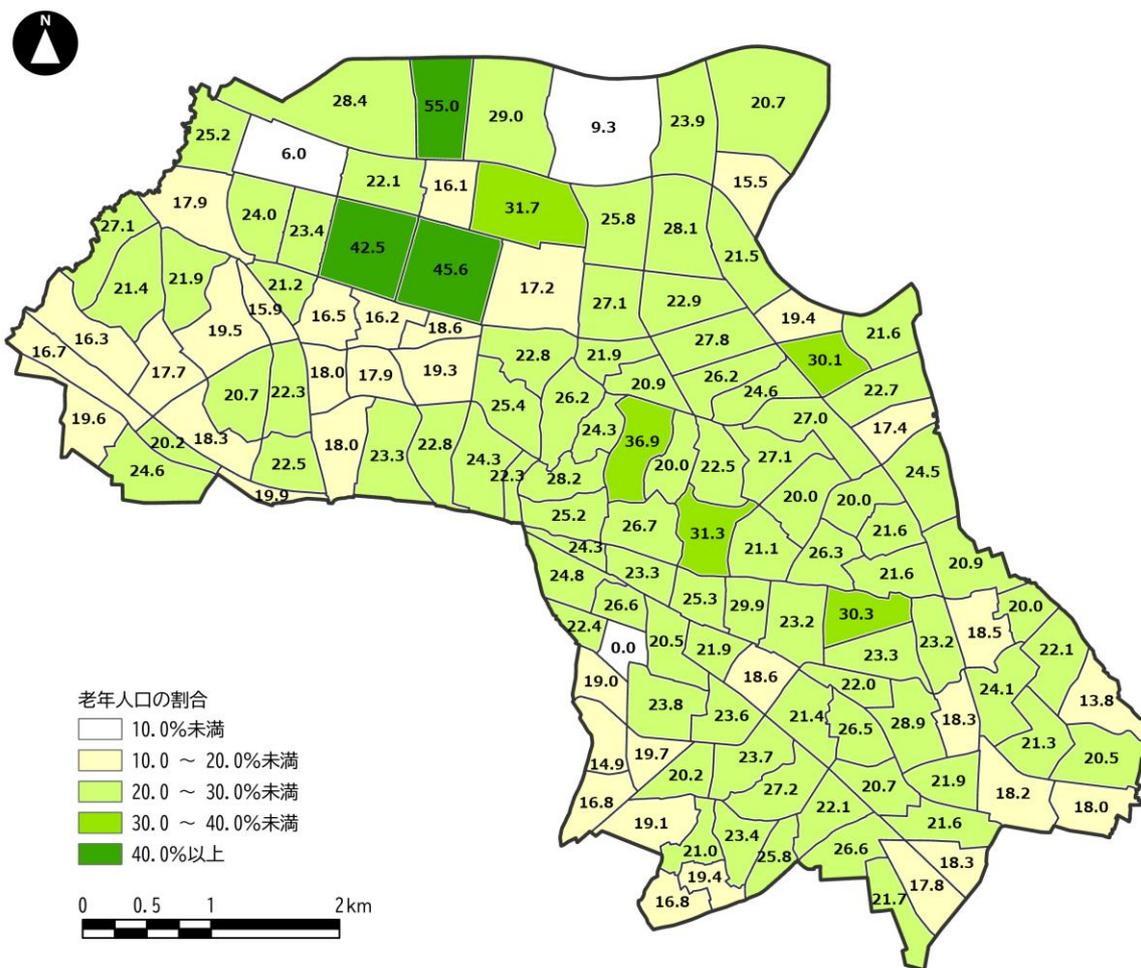
図 2-3-4 民営借家世帯率の推移

2-4 老年人口の割合

$$\text{老年人口割合 (\%)} = (65 \text{ 歳以上人口}) \div (\text{総人口}) \times 100$$

老年人口の割合とは、65歳以上人口が総人口に占める割合を示す指標である。

- ・区の老年人口の割合は、令和4年5月5日現在の住民基本台帳によると23.2%である。これは令和4年9月15日現在の東京都全域の老年人口割合（23.5%）よりも0.3ポイント低い。
なお、桜川二丁目（0.0%）であるのは、住民基本台帳からの集計の際に桜川一丁目へ数値が合算されているためである。
- ・老年人口の割合が高い地区は、新河岸二丁目（55.0%）、高島平二丁目（45.6%）、高島平三丁目（42.5%）、中台三丁目（36.9%）、高島平九丁目（31.7%）の順となっており、人口のピーク時期が概ね昭和50年から昭和55年頃であった地区である。
- ・老年人口の割合が低い地区は、高島平六丁目（6.0%）、舟渡四丁目（9.3%）、加賀一丁目（13.8%）、小茂根五丁目（14.9%）、舟渡一丁目（15.5%）の順となっている。



資料：住民基本台帳

図 2-4-1 老年人口の割合（令和4年）