

# 6建ぺい率

## 6-1 建物用途別の利用建ぺい率

- ・ 利用建ぺい率は、グロス（全用途）集計で30.8%、ネット（宅地系用途）集計で53.1%である。
- ・ 建物用途別で見ると、公共用地は37.5%であるが、それ以外の商業・住宅・工業は50%以上である。
- ・ 前回調査との比較では、公共用地が増加傾向にあり、住宅用地、商業用地、工業用地が減少傾向にある。

【利用建ぺい率(%)】

土地利用面積又は敷地面積に対する  
建築面積の割合をいう。

$$\text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

表 6-1-1 建物用途別の利用建ぺい率

土地・建物用途分類		平成23年	平成28年	令和3年			R03-H28 差 (%)	
		利用建ぺい率 (%)	利用建ぺい率 (%)	建築面積 (ha)	敷地面積 (ha)	利用建ぺい率 (%)		
宅地	公共用地	官公庁施設	41.6	43.5	5.4	13.6	39.9	-3.6
		教育文化施設	33.1	33.9	44.1	128.3	34.4	0.5
		厚生医療施設	50.0	50.2	15.6	31.0	50.4	0.2
		供給処理施設	30.4	30.8	3.1	9.1	34.2	3.5
		小計	35.8	36.7	68.3	182.0	37.5	0.8
	商業用地	事務所建築物	57.1	56.6	22.8	40.7	56.0	-0.6
		専用商業施設	68.7	68.4	15.5	23.0	67.7	-0.6
		住商併用施設	69.3	68.7	42.2	61.9	68.1	-0.6
		宿泊・遊興施設	66.4	65.8	2.3	3.7	63.6	-2.2
		スポーツ・興行施設	36.1	38.4	5.6	14.4	38.9	0.5
		小計	62.7	62.3	88.5	143.7	61.6	-0.8
	住宅用地	独立住宅	57.4	57.0	213.9	376.8	56.8	-0.2
		集合住宅	53.3	53.5	200.1	377.0	53.1	-0.5
		小計	55.4	55.3	414.0	753.9	54.9	-0.4
	工業用地	専用工場	52.4	53.4	26.6	51.6	51.6	-1.7
		住居併用工場	68.2	67.5	7.7	11.4	67.6	0.1
		倉庫・運輸関係施設	57.2	57.2	16.4	29.0	56.6	-0.6
		小計	55.8	56.4	50.8	92.0	55.2	-1.2
	用農地業	農林漁業施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
小計		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	合計	53.3	53.4	621.5	1,171.5	53.1	-0.4	
	非住地	1.2	1.1	10.4	881.7	1.2	0.0	
	全体	30.8	30.8	631.9	2,053.2	30.8	0.0	

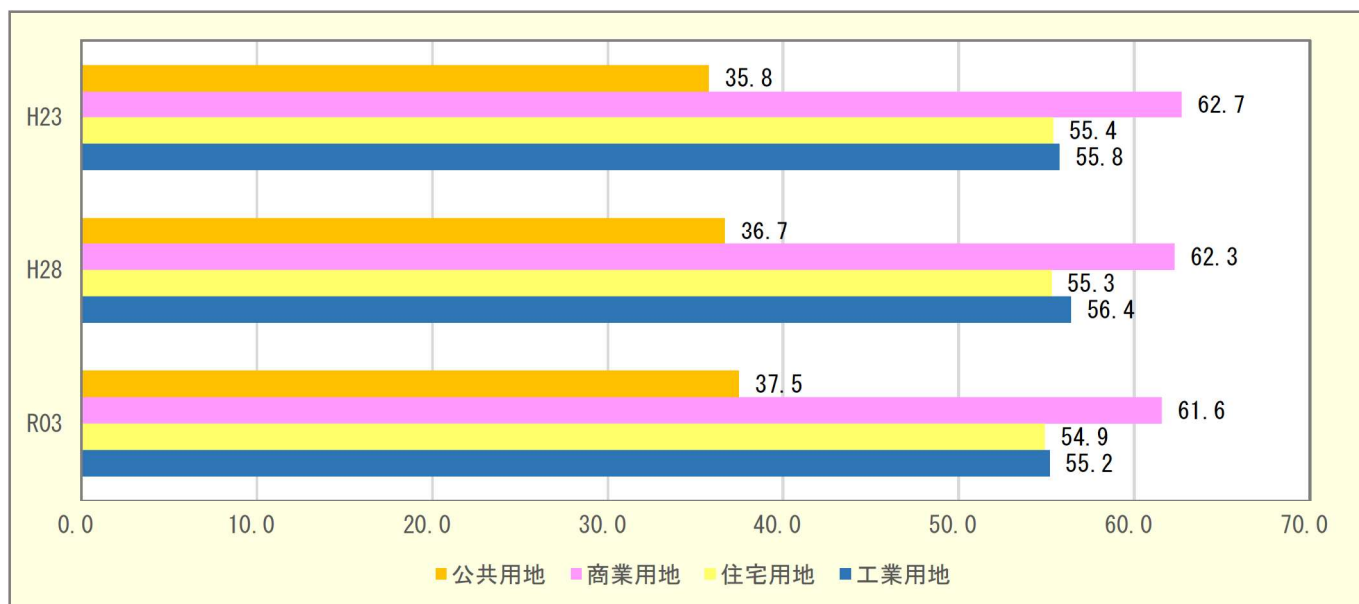


図 6-1-1 建物用途別の利用建ぺい率と推移 [%]

## 6-2 町丁目別の利用建ぺい率（グロス）

- 全体的には、利用建ぺい率（グロス）が30%台の町丁目が最も多く分布しており、十条仲原一丁目や上中里三丁目のように50%を越えている町丁目もある。
- 一方で、利用建ぺい率（グロス）が低い町丁目は、区北部に比較的多く分布しており、浮間一丁目や赤羽西五丁目、豊島五丁目のように10%程度の町丁目もある。
- 前回調査との比較では、6%以上増加している町丁目は、豊島四丁目、王子五丁目で、6%以上減少している町丁目は、昭和町二丁目、志茂二丁目となっている。

【利用建ぺい率(%)】  
土地利用面積又は敷地面積に対する  
建築面積の割合をいう。

$$\text{建築面積} \div \text{全土地利用面積} \times 100$$

表 6-2-1 利用建ぺい率（グロス）ランキング

＜利用建ぺい率が高い町丁目＞	
町丁目名称	建ぺい率(%)
1 十条仲原一丁目	51.6
2 上中里三丁目	50.3
3 十条仲原三丁目	47.1

＜利用建ぺい率が低い町丁目＞	
町丁目名称	建ぺい率(%)
1 浮間一丁目	9.9
2 赤羽西五丁目	12.0
3 豊島五丁目	12.3

＜利用建ぺい率の増加が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(%)
1 豊島四丁目	25.2	32.2	7.0
2 王子五丁目	26.2	32.5	6.3
3 堀船一丁目	36.8	42.7	5.9

＜利用建ぺい率の減少が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(%)
1 昭和町二丁目	43.3	34.6	-8.7
2 志茂二丁目	44.9	38.7	-6.2
3 豊島八丁目	35.0	30.2	-4.8

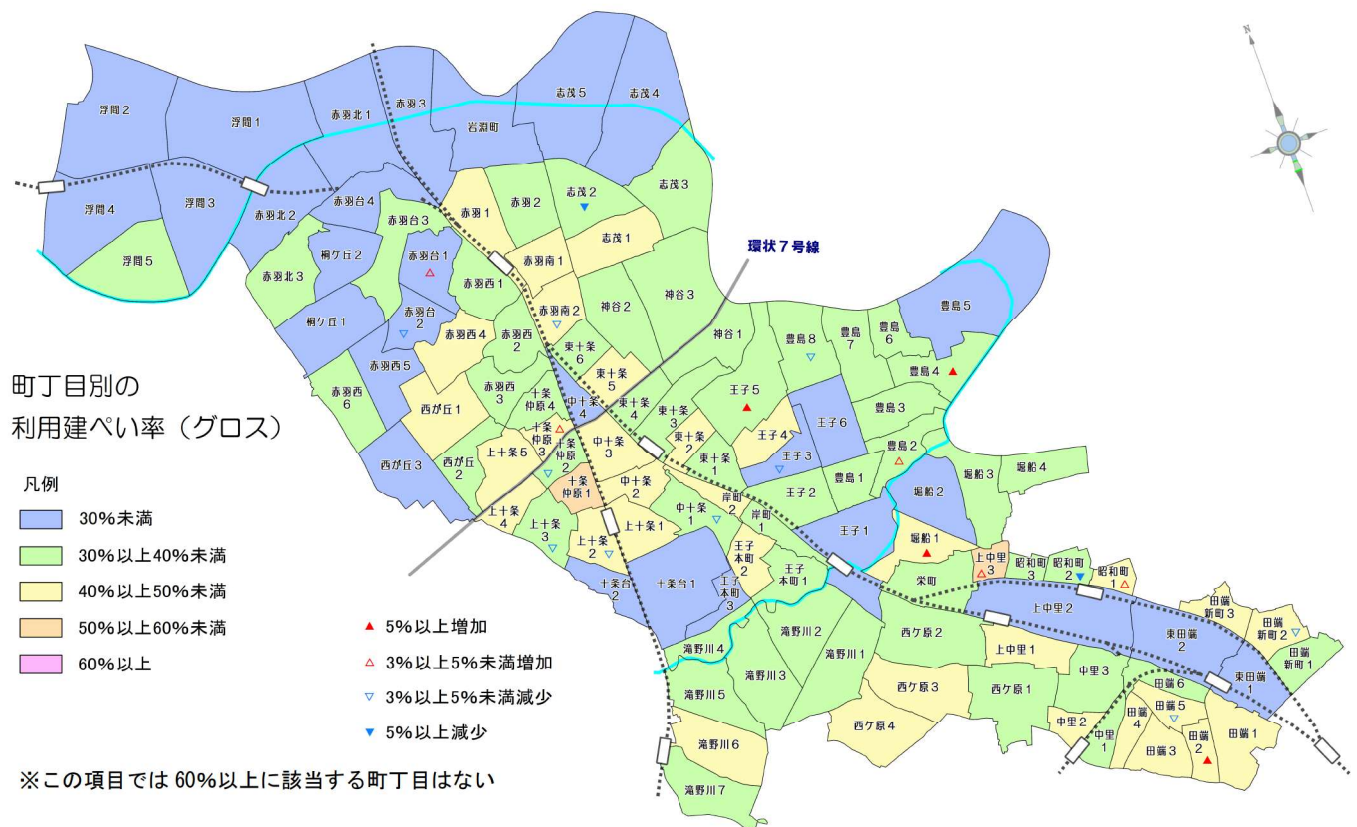


図 6-2-1 町丁目別の利用建ぺい率（グロス）



6-3 街区別の利用建ぺい率（ネット）

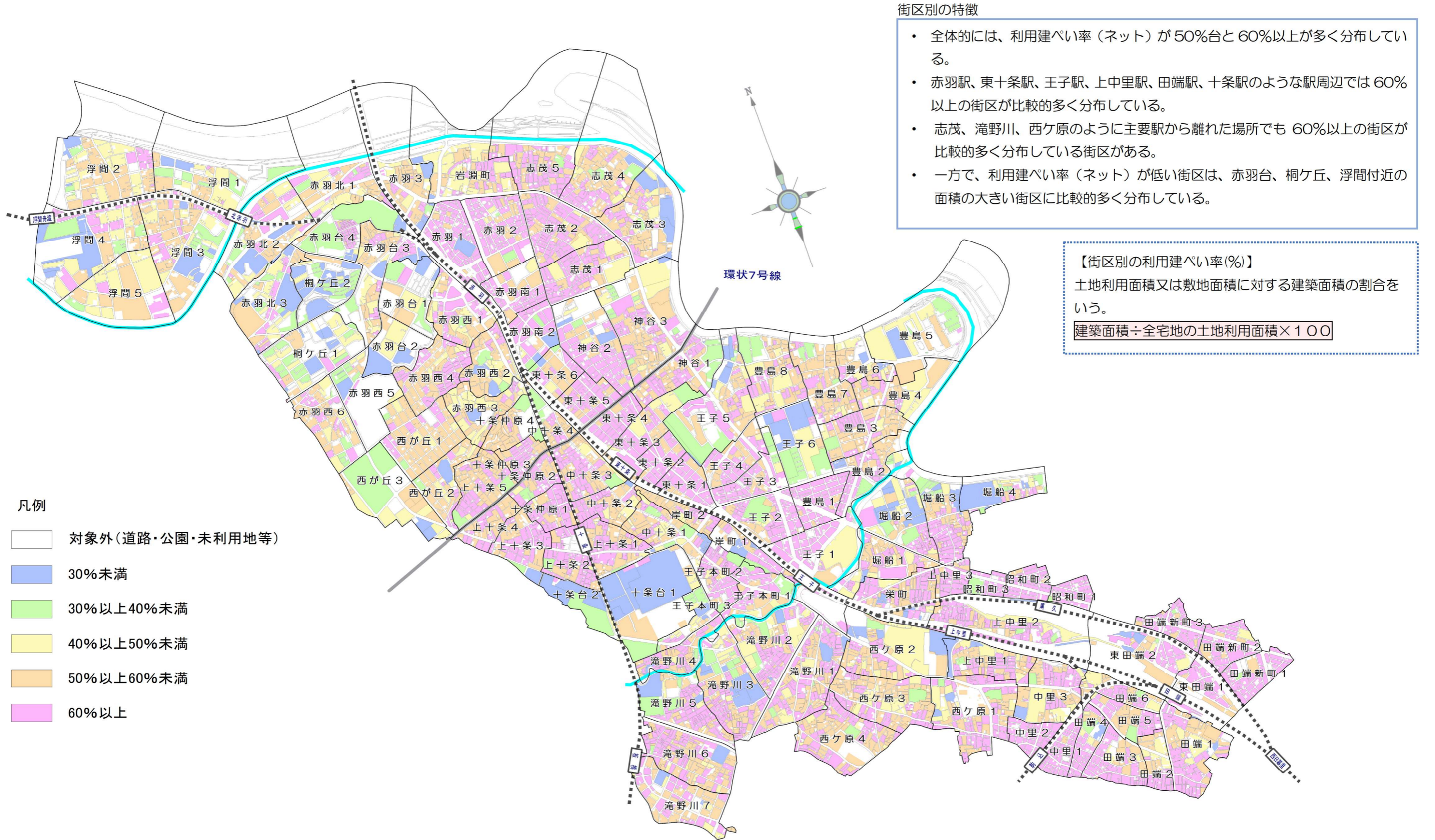


図 6-3-1 街区別の利用建ぺい率（ネット）



6-4 街区別の建ぺい率充足度（ネット）

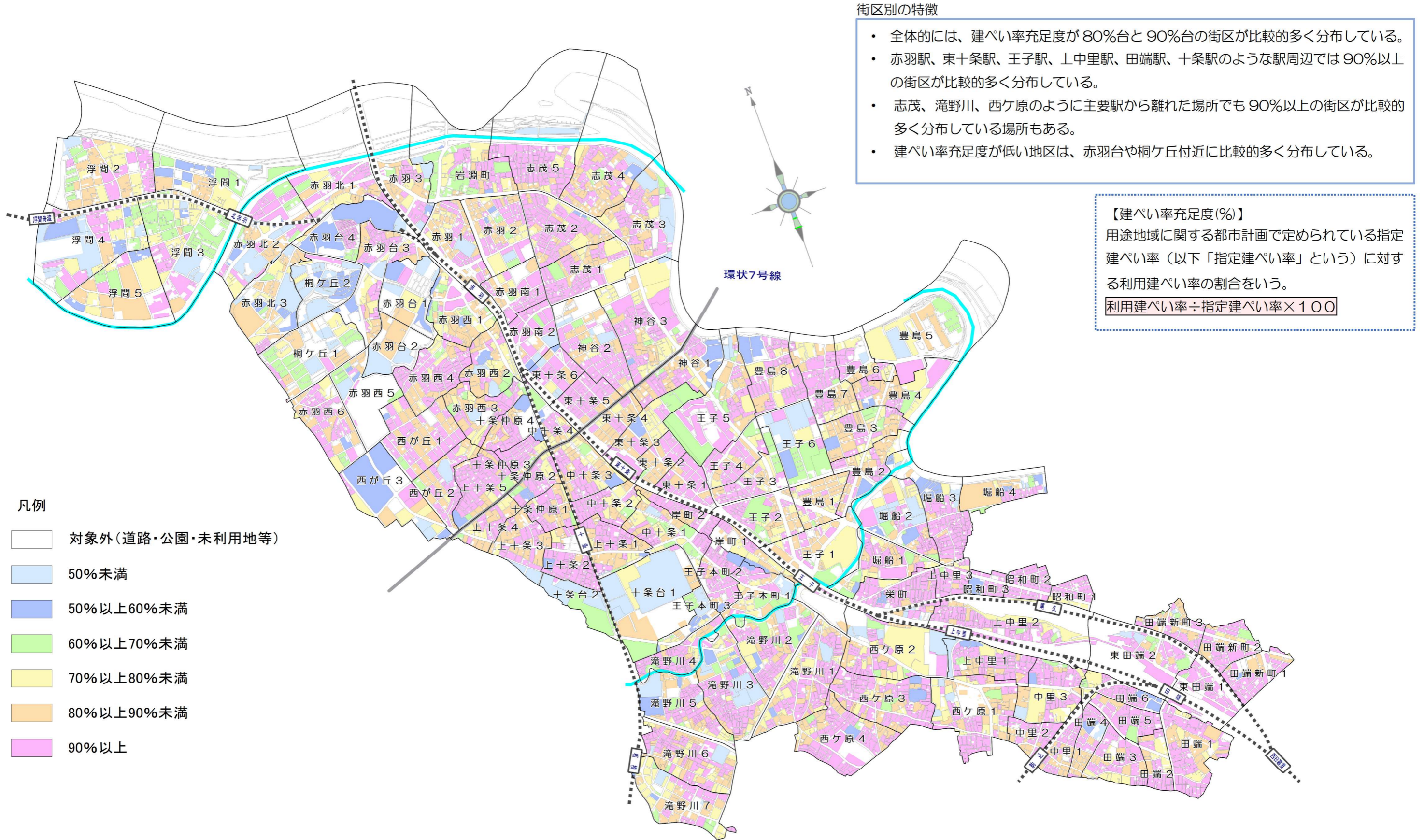


図 6-4-1 街区別の建ぺい率充足度（ネット）



## 7 容積率

## 7-1 建物用途別の利用容積率

- ・ 利用容積率は、グロス(全用途)集計で105.0%、ネット(宅地系用途)集計で182.6%である。
- ・ 建物用途別で見ると、公共系が115.5%、商業系が216.3%、住宅系が197.7%、工業系が138.6%となっている。
- ・ 前回調査との比較では、公共用地、商業用地、住宅用地が増加している一方、工業用地が減少している。

## 【利用容積率(%)】

土地利用面積又は敷地面積に対する延べ面積の割合をいう。

$$\text{延べ面積} \div \text{土地利用面積} \times 100$$

## 【延べ面積(ha)】

建築面積に主要な建物の階数を乗じた床面積をいう。

表 7-1-1 建物用途別の利用容積率

土地・建物用途分類	平成23年	平成28年	令和3年			R03-H28 差(%)		
	利用容積率 (%)	利用容積率 (%)	延べ面積 (ha)	敷地面積 (ha)	利用容積率 (%)			
宅地	公共用地	官公庁施設	127.7	131.6	17.5	13.6	129.0	-2.6
		教育文化施設	92.6	96.5	128.9	128.3	100.5	4.0
		厚生医療施設	171.7	175.0	52.9	31.0	170.8	-4.2
		供給処理施設	106.6	106.9	10.9	9.1	119.5	12.7
		小計	106.4	110.6	210.2	182.0	115.5	4.9
	商業用地	事務所建築物	231.9	232.5	98.2	40.7	241.2	8.6
		専用商業施設	239.1	234.3	51.1	23.0	222.5	-11.7
		住商併用施設	197.7	204.1	129.5	61.9	209.2	5.1
		宿泊・遊興施設	301.2	294.1	12.0	3.7	327.3	33.2
		スポーツ・興行施設	113.8	122.7	19.9	14.4	137.9	15.2
	小計	208.7	211.8	310.7	143.7	216.3	4.5	
	住宅地	独立住宅	119.0	120.4	461.6	376.8	122.5	2.1
		集合住宅	258.3	269.1	1,028.6	377.0	272.8	3.8
		小計	185.4	192.3	1,490.3	753.9	197.7	5.4
	工業用地	専用工場	131.1	139.7	68.5	51.6	132.7	-6.9
		住居併用工場	162.8	162.3	18.9	11.4	165.1	2.8
倉庫・運輸関係施設		133.1	139.3	40.1	29.0	138.5	-0.8	
小計		135.6	142.5	127.5	92.0	138.6	-3.9	
用農地業	農林漁業施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	小計	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
合計	171.1	177.9	2,138.6	1,171.5	182.6	4.6		
非住地	2.0	2.0	18.0	881.7	2.0	0.0		
全体	98.1	101.9	2,156.7	2,053.2	105.0	3.2		

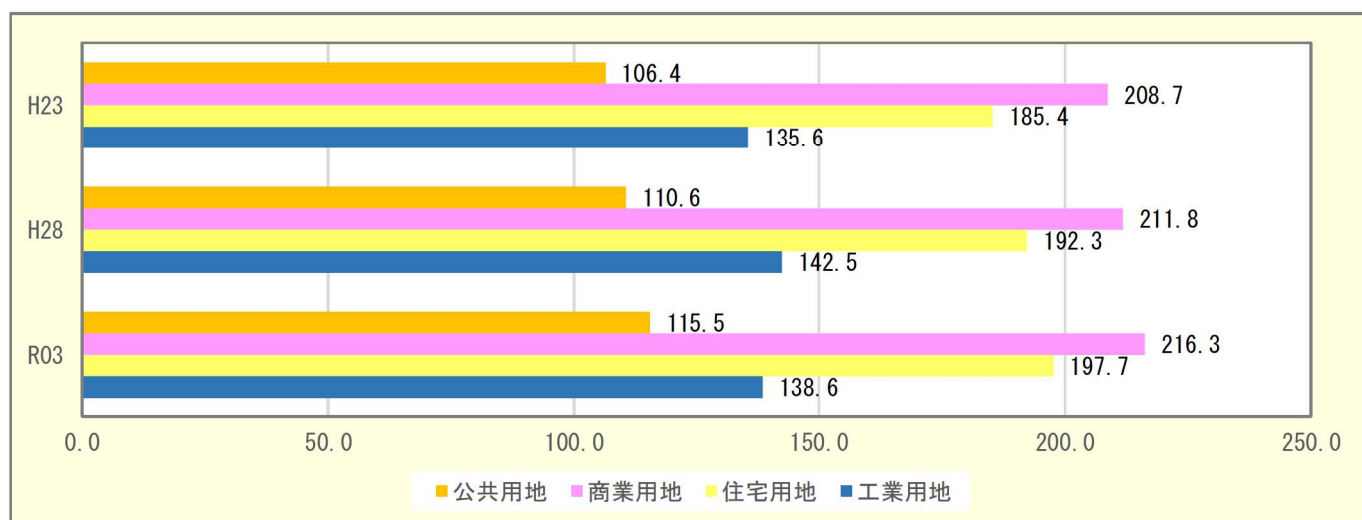


図 7-1-1 建物用途別の利用容積率と推移 [%]

## 7-2 町丁目別の利用容積率（グロス）

- 全体的には、利用容積率（グロス）が120%未満の町丁目が半数以上を占める。
- 利用容積率（グロス）が高い町丁目は、赤羽駅付近で赤羽南一丁目や赤羽西一丁目のように、220%以上の町丁目がある。
- 一方で、利用容積率（グロス）が低い町丁目は、赤羽三丁目や志茂五丁目のように30%台の町丁目もある
- 前回調査との比較では、王子五丁目、豊島四丁目、赤羽台一丁目のように30%以上増加している町丁目や、昭和町二丁目、東十条三丁目、豊島八丁目のように15%以上減少している町丁目もある。

【利用容積率(%)】

土地利用面積又は敷地面積に対する延べ面積の割合をいう。

$$\text{延べ面積} \div \text{土地利用面積} \times 100$$

【延べ面積(ha)】

建築面積に主要な建物の階数を乗じた床面積をいう。

表 7-2-1 利用容積率（グロス）ランキング

＜利用容積率が高い町丁目＞	
町丁目名称	容積率(%)
1 赤羽南一丁目	241.3
2 赤羽西一丁目	228.9
3 王子五丁目	209.8

＜利用容積率が低い町丁目＞	
町丁目名称	容積率(%)
1 赤羽三丁目	33.3
2 志茂五丁目	36.0
3 上中里二丁目	43.4

＜利用容積率の増加が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(%)
1 王子五丁目	153.9	209.8	55.9
2 豊島四丁目	74.9	109.4	34.5
3 赤羽台一丁目	86.2	116.8	30.6

＜利用容積率の減少が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(%)
1 昭和町二丁目	155.4	137.7	-17.7
2 東十条三丁目	169.5	152.0	-17.5
3 豊島八丁目	134.8	118.2	-16.6

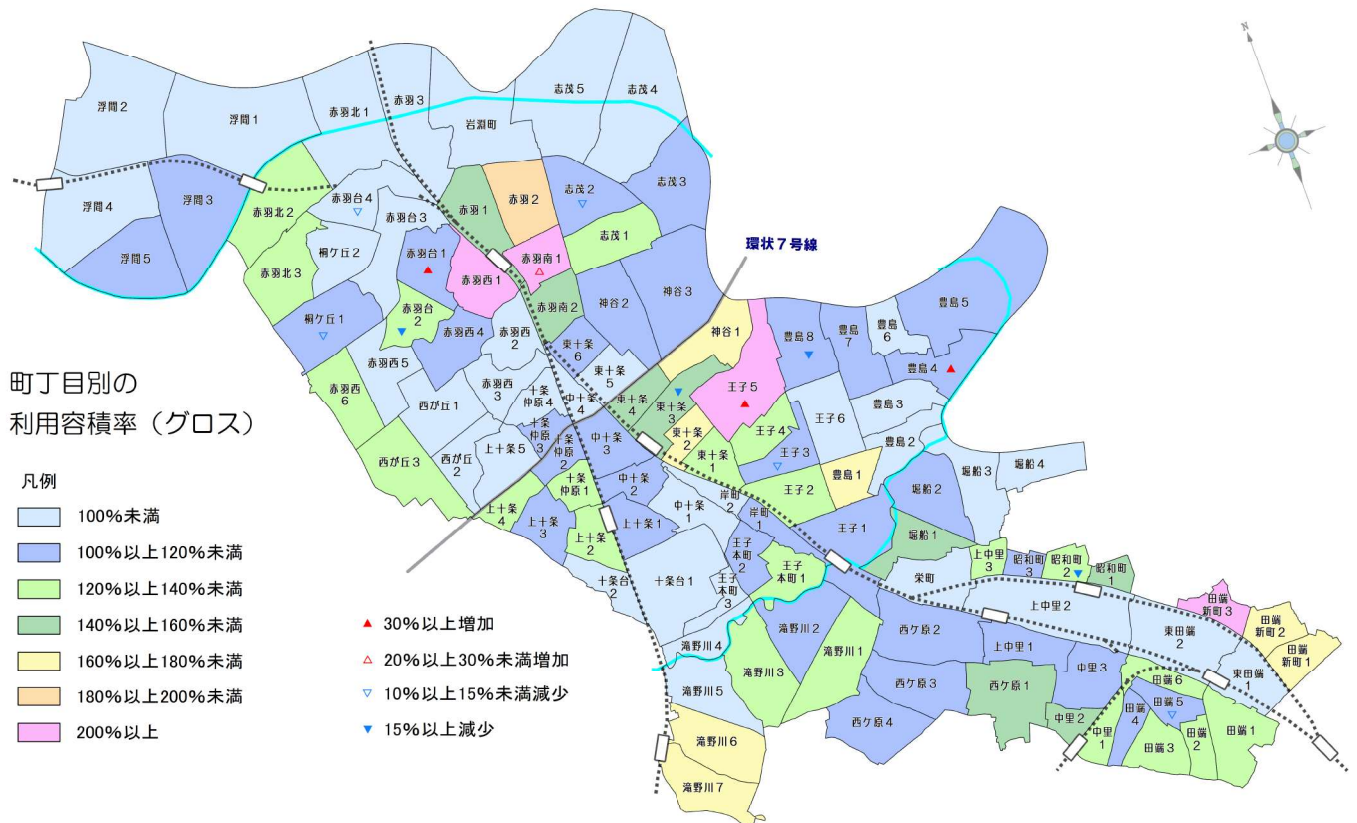


図 7-2-1 町丁目別の利用容積率（グロス）



7-3 街区別の利用容積率（ネット）

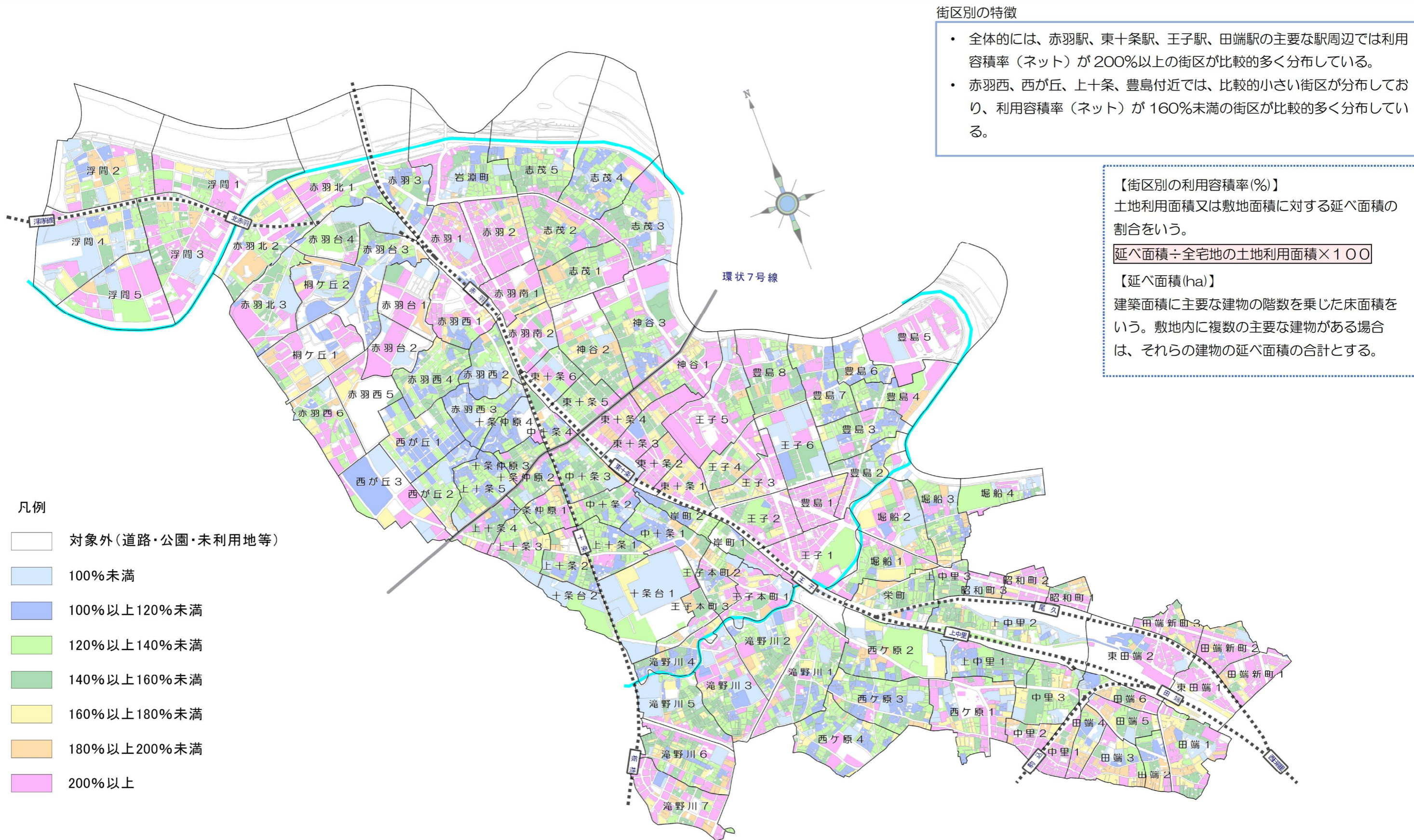


図 7-3-1 街区別の利用容積率（ネット）



7-4 街区別の容積率充足度

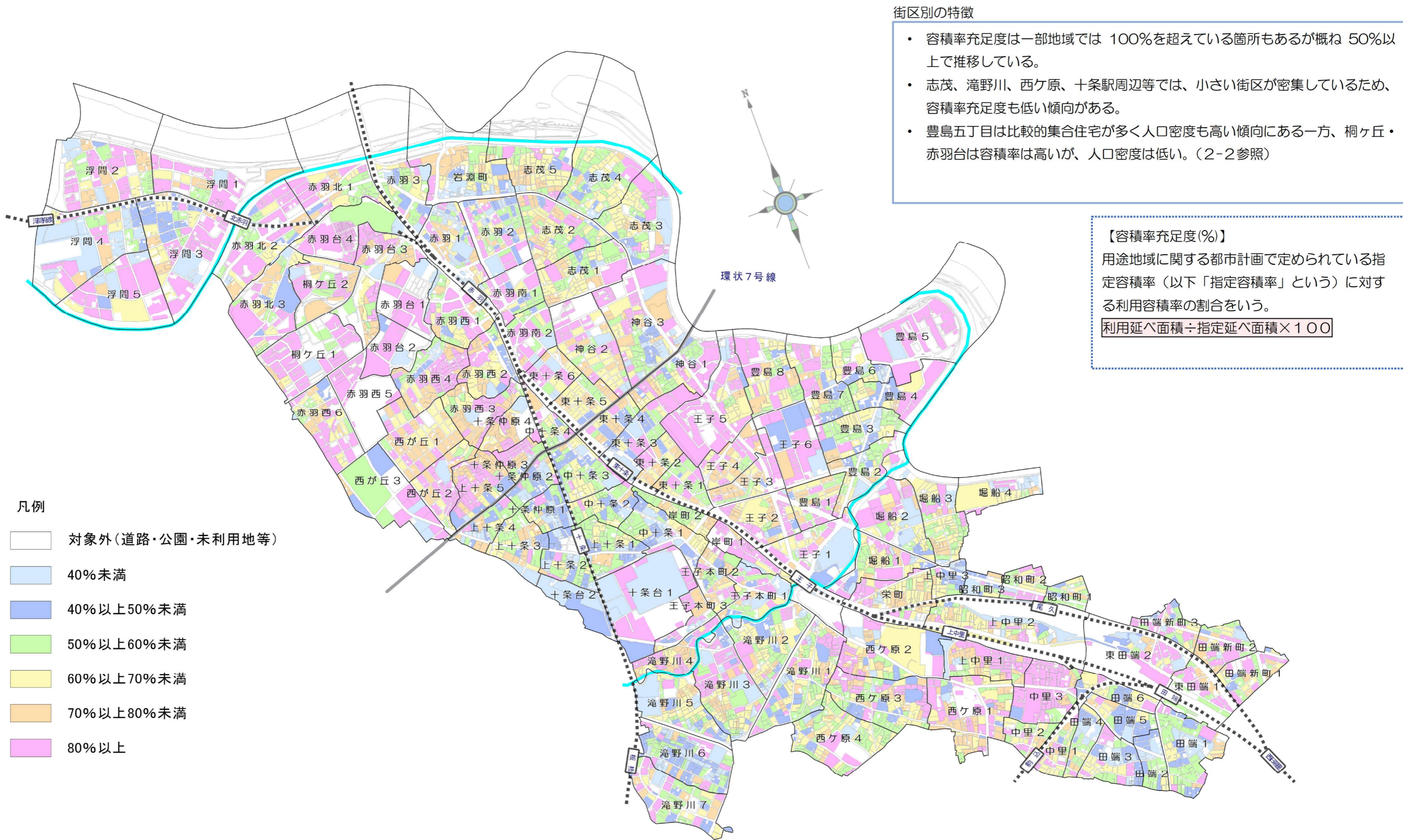


図 7-4-1 街区別の容積率充足度