

8 建物階数

8-1 建物用途別の平均階数

- ・ 宅地全体の平均階数は 2.6 階である。
- ・ 用途別に見ると、宿泊・遊興施設が最も高く 4.9 階で、事務所建築物が 3.7 階、集合住宅が 3.5 階となっている。
- ・ 一方で、工業用地の平均階数は低く、いずれの用途の平均階数も 2.6 階以下である。
- ・ 前回との比較では若干ではあるが、商業用地、住宅用地ともに高くなっている。

【平均階数】

敷地ごとの主要な建物（駐輪場や物置等の附属建物を除く）階数の合計を建物棟数で除して求めた階数をいう。

建物階数合計 ÷ 棟数合計

表 8-1-1 建物用途別の平均階数

土地・建物用途分類		平成23年	平成28年	令和3年			
				合計階数数(階)	合計棟数数(棟)	平均階数(階)	
宅地	公共用地	官公庁施設	3.1	2.5	410	152	2.7
		教育文化施設	2.8	2.4	1,642	682	2.4
		厚生医療施設	3.4	3.0	1,104	356	3.1
		供給処理施設	3.5	1.9	71	38	1.9
		小計	3.0	2.6	3,227	1,228	2.6
	商業用地	事務所建築物	4.1	3.7	3,857	1,039	3.7
		専用商業施設	3.5	2.6	1,565	584	2.7
		住商併用施設	2.9	2.7	15,611	5,680	2.7
		宿泊・遊興施設	4.5	4.4	485	98	4.9
		スポーツ・興行施設	3.2	2.9	75	27	2.8
	小計	3.3	2.8	21,593	7,428	2.9	
	用住宅地	独立住宅	2.1	2.3	90,391	39,158	2.3
		集合住宅	4.9	3.4	44,954	12,726	3.5
		小計	3.3	2.5	135,345	51,884	2.6
	工業用地	専用工場	2.5	2.2	996	451	2.2
		住居併用工場	2.4	2.5	2,029	793	2.6
		倉庫・運輸関係施設	2.3	1.9	796	394	2.0
		小計	2.4	2.3	3,821	1,638	2.3
	用農地業	農林漁業施設	0.0	0.0	0	0	0.0
小計		0.0	0.0	0	0	0.0	
合計		3.2	2.6	163,986	62,178	2.6	
非住地		1.8	2.8	31	11	2.8	
全体		3.2	2.6	164,011	62,189	2.6	

※ 平成23年は計算方式が異なる（延べ面積÷建築面積）

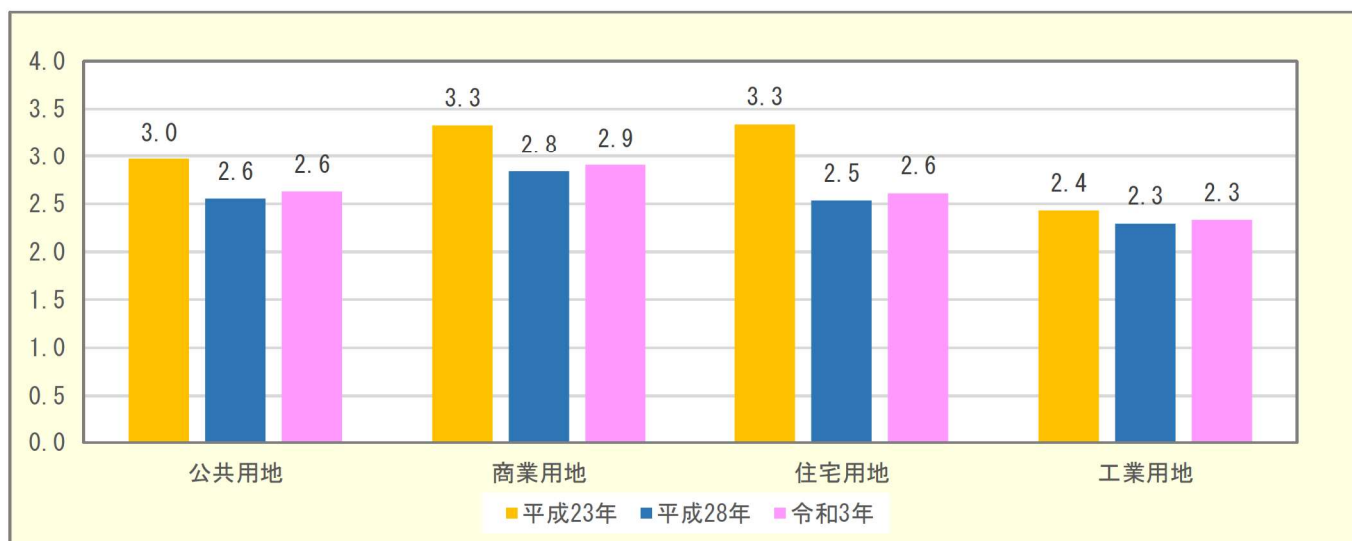


図 8-1-1 建物用途別の平均階数と推移 [階]

8-2 町丁目別の平均階数

- 全体的に、平均階数 3 階以下が比較的多く分布している。
- 平均階数が高い町丁目（豊島五丁目・赤羽台一丁目・赤羽西五丁目等）には集合住宅が多く見られる。
- 一方で住宅用地が多い志茂・赤羽・西ヶ原地域では 2～3 階が多く見られる。
- 今回の調査では桐ヶ丘一丁目等は建物建替中により平均階数が減少した。独立住宅、集合住宅は高層化している。

【平均階数】

敷地ごとの主要な建物（駐輪場や物置等の附属建物を除く）階数の合計を建物棟数で除して求めた階数をいう。

$$\text{建物階数合計} \div \text{棟数合計}$$

表 8-2-1 平均階数ランキング

＜平均階数が高い町丁目＞	
町丁目名称	平均階数
1 豊島五丁目	6.7
2 赤羽台一丁目	5.5
3 赤羽西五丁目	5.3

＜平均階数が低い町丁目＞	
町丁目名称	平均階数
1 岸町二丁目	2.2
2 十条仲原四丁目	2.2
3 赤羽台三丁目	2.2
4 豊島六丁目	2.2

＜平均階数の増加が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(階)
1 赤羽西五丁目	4.6	5.3	0.7
2 赤羽台一丁目	4.9	5.5	0.6
3 桐ヶ丘二丁目	3.9	4.2	0.3

＜平均階数の減少が大きい町丁目＞			
町丁目名称	H28	R03	差(階)
1 赤羽台二丁目	4.1	3.8	-0.3
2 桐ヶ丘一丁目	4.9	4.8	-0.1
3 王子本町二丁目他	2.4	2.4	0.0

※3位は王子本町二丁目以外に39町丁目が同率

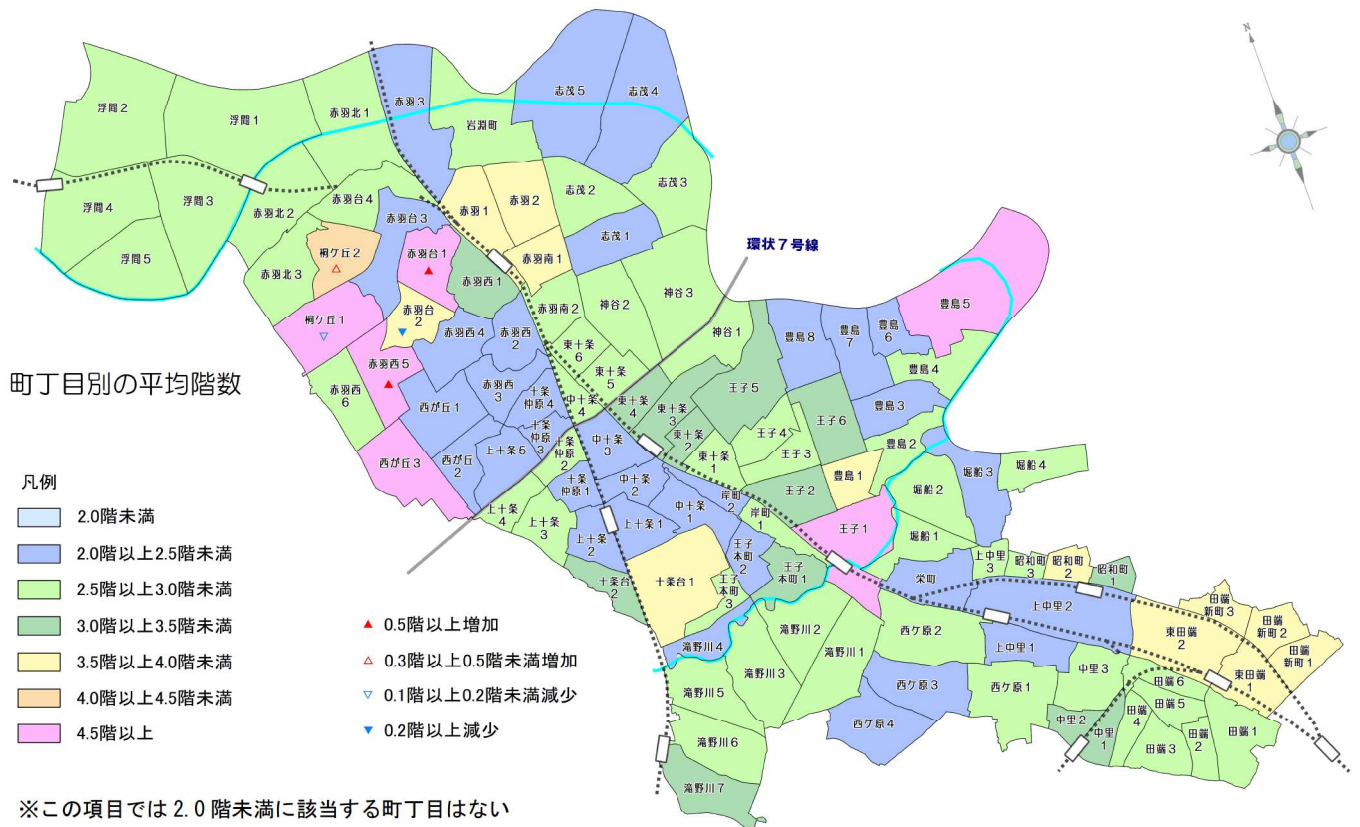
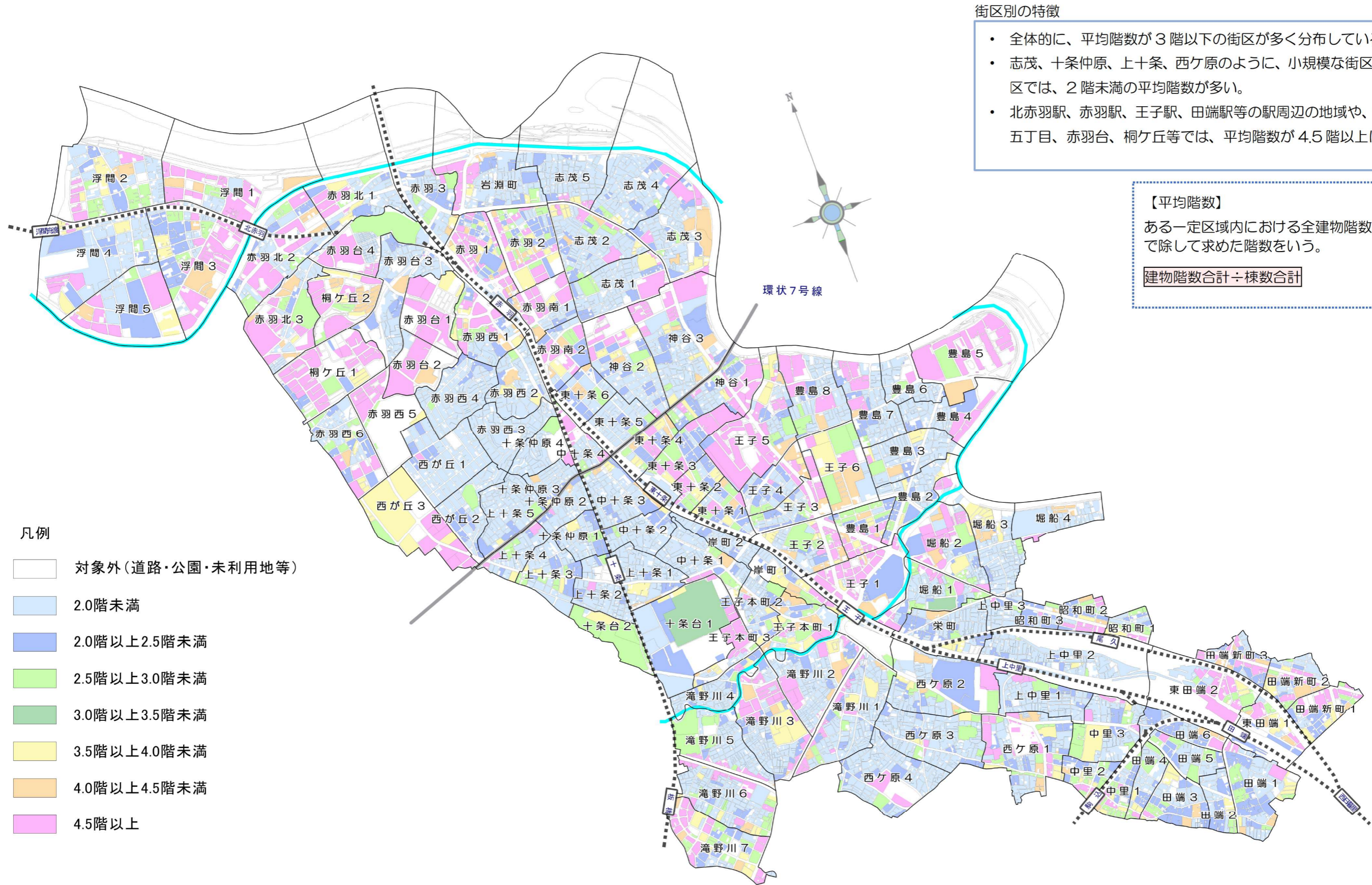


図 8-2-1 町丁目別の平均階数

8-3 街区別の平均階数



街区別の特徴

- 全体的に、平均階数が3階以下の街区が多く分布している。
- 志茂、十条仲原、上十条、西ヶ原のように、小規模な街区が集まっている街区では、2階未満の平均階数が多い。
- 北赤羽駅、赤羽駅、王子駅、田端駅等の駅周辺の地域や、豊島五丁目、王子五丁目、赤羽台、桐ヶ丘等では、平均階数が4.5階以上になっている。

【平均階数】

ある一定区域内における全建物階数の合計を建物棟数で除して求めた階数をいう。

$$\text{建物階数合計} \div \text{棟数合計}$$

図 8-3-1 街区別の平均階数

8-4 土地利用現況（建物階数別）

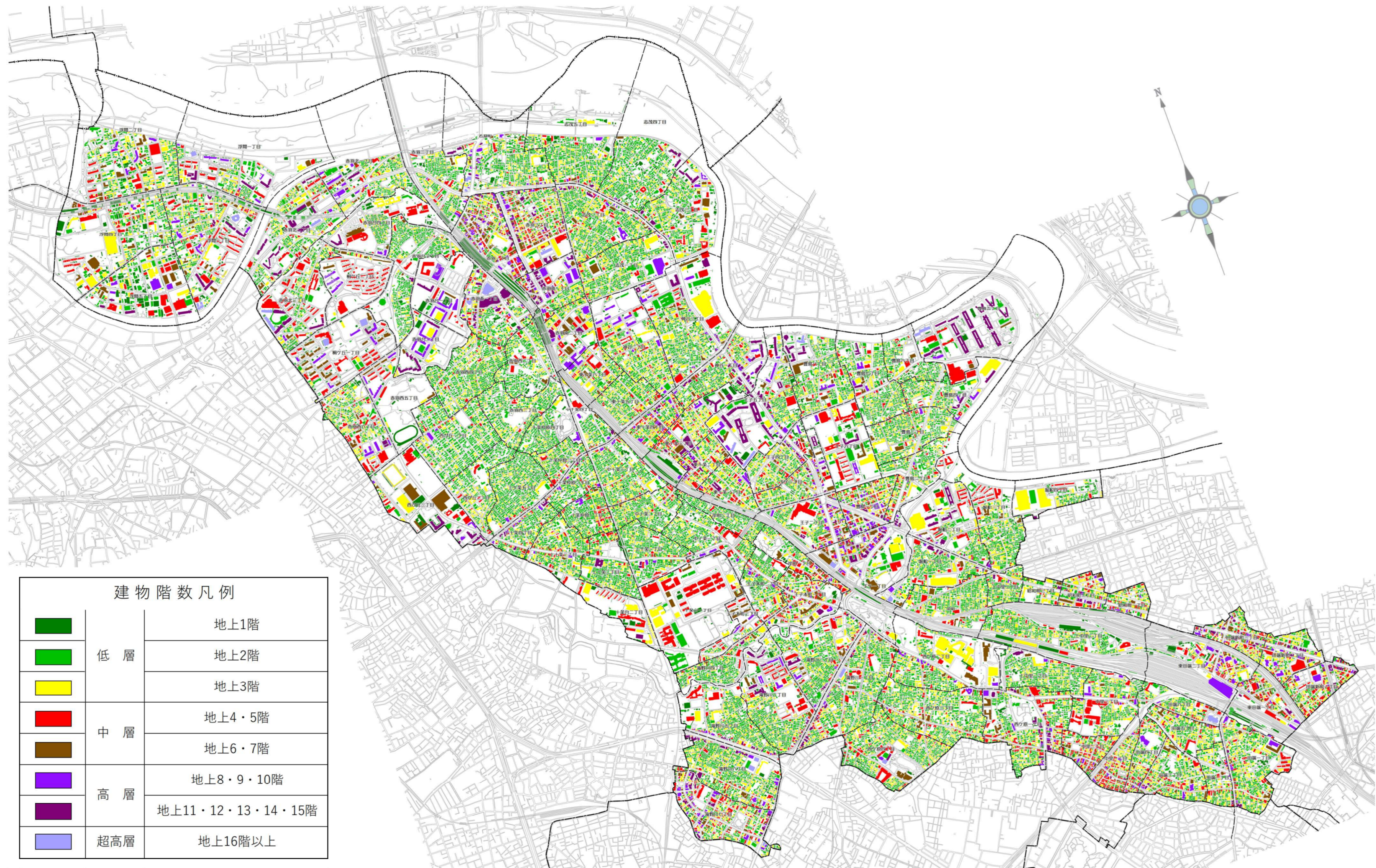


図 8-4-1 土地利用現況図（建物階数別）

9 建物高さ

9-1 建物用途別の平均建物高さ

- 宅地全体の平均建物高さは9.3mで、建物用途分類の平均建物高さをみると、宿泊・遊興施設が19.8mと最も高く、次いで事務所建築物の平均高さ14.6m、スポーツ・興行施設が12.6mとなっている。
- 宅地分類の平均では、公共用地、商業用地がおおよそ11mで、住宅用地、工業用地がおおよそ9mとなっている。

【平均建物高さ(m)】
全建物高さの合計を建物棟数で除して求めた高さをいう。

全建物高さ合計÷建物棟数

表 9-1-1 建物用途別の平均建物高さ

土地・建物用途分類		建物平均高さ (m)	建物棟数	比率 (%)	
宅地	公共用地	官公庁施設	10.8	152	0.2
		教育文化施設	10.7	682	1.1
		厚生医療施設	12.4	356	0.6
		供給処理施設	8.0	38	0.1
	小計		11.1	1,228	2.0
	商業用地	事務所建築物	14.6	1,039	1.7
		専用商業施設	11.2	584	0.9
		住商併用施設	10.1	5,680	9.1
		宿泊・遊興施設	19.8	98	0.2
		スポーツ・興行施設	12.6	27	0.0
	小計		10.9	7,428	11.9
	住宅用地	独立住宅	8.0	39,158	63.0
		集合住宅	11.9	12,726	20.5
小計		9.0	51,884	83.4	
工業用地	専用工場	9.9	451	0.7	
	住居併用工場	9.4	793	1.3	
	倉庫・運輸関係施設	8.1	394	0.6	
	小計	9.3	1,638	2.6	
合計		9.3	62,178	100.0	

※ 建物高さについては前回調査の測定方法と異なるため、推移は求めていない

※ 建物棟数は高さの低い物置等の附属建物を省いた為、他の集計と値が異なる

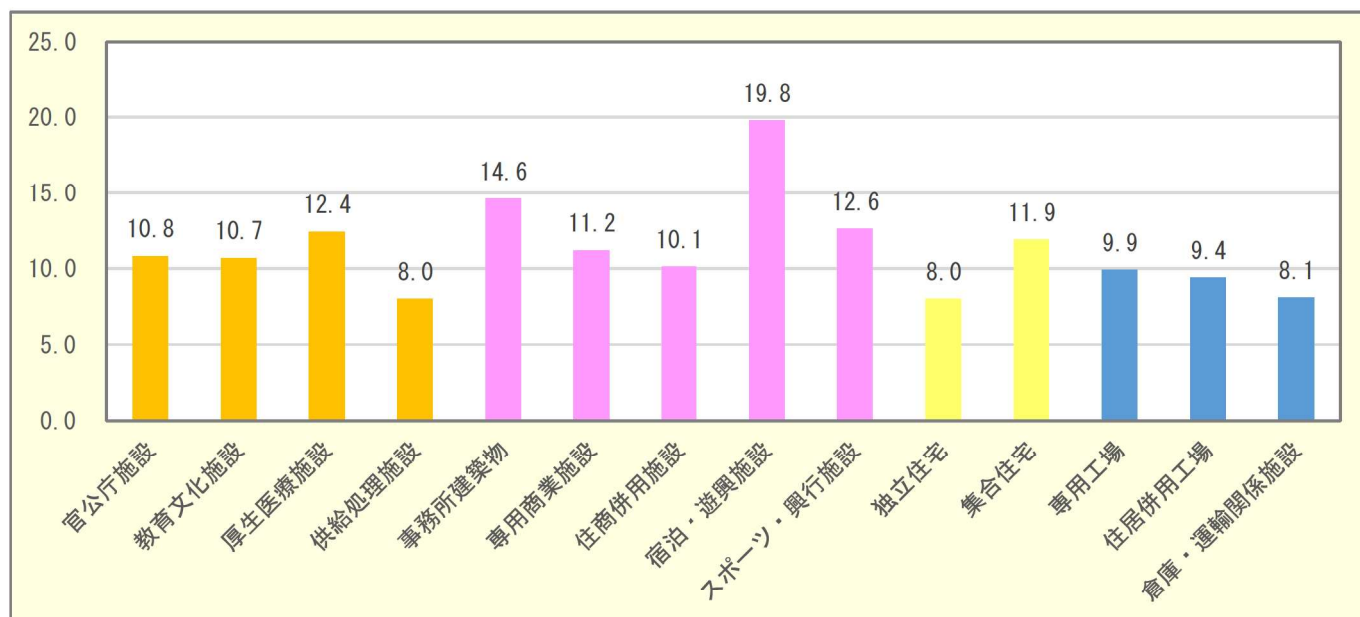


図 9-1-1 建物用途別の平均建物高さ [m]

9-3 建物高さ別の土地利用現況

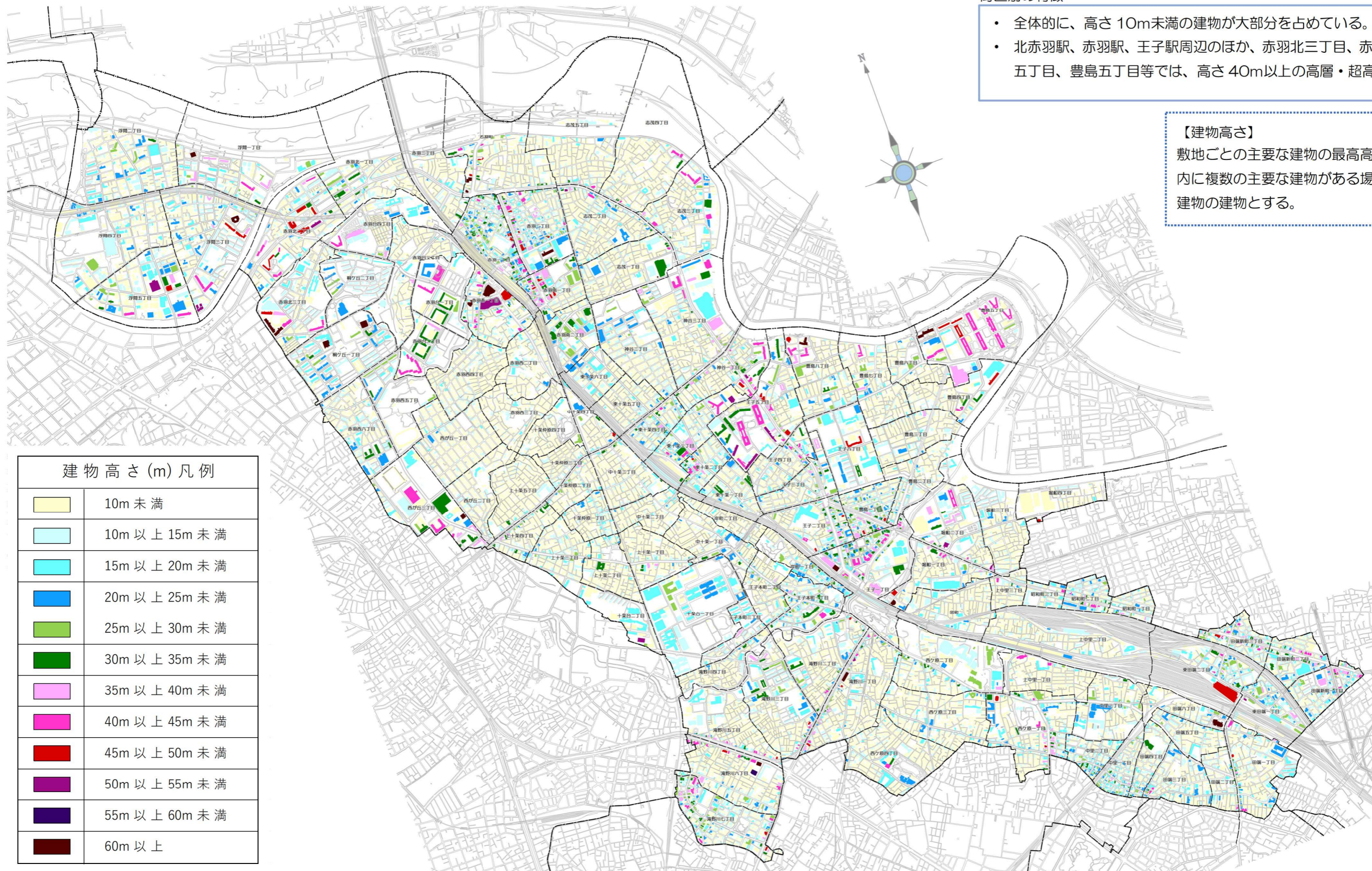


図 9-3-1 建物高さ別の土地利用現況図