

## (4) 建蔽率・容積率

### ① 建蔽率

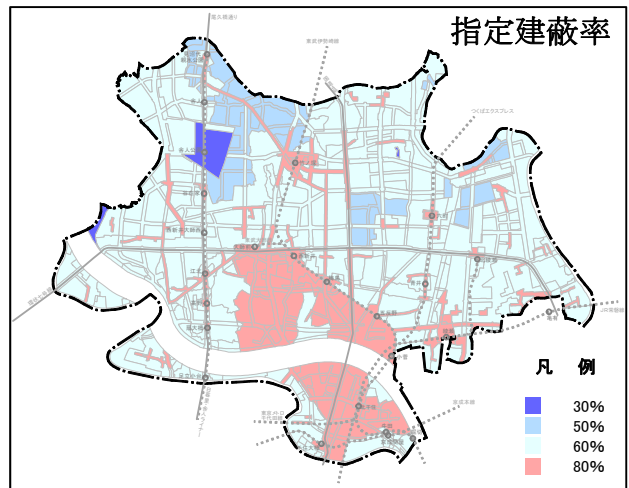
右図は本区で指定している建蔽率です。建蔽率80%を指定しているのは、北千住駅周辺や幹線道路沿道、中南部一体などであり、大半は60%の指定で、区内の建蔽率は平均が47.9%となっています。

#### ●環状七号線の外側はおおむね 50%未満

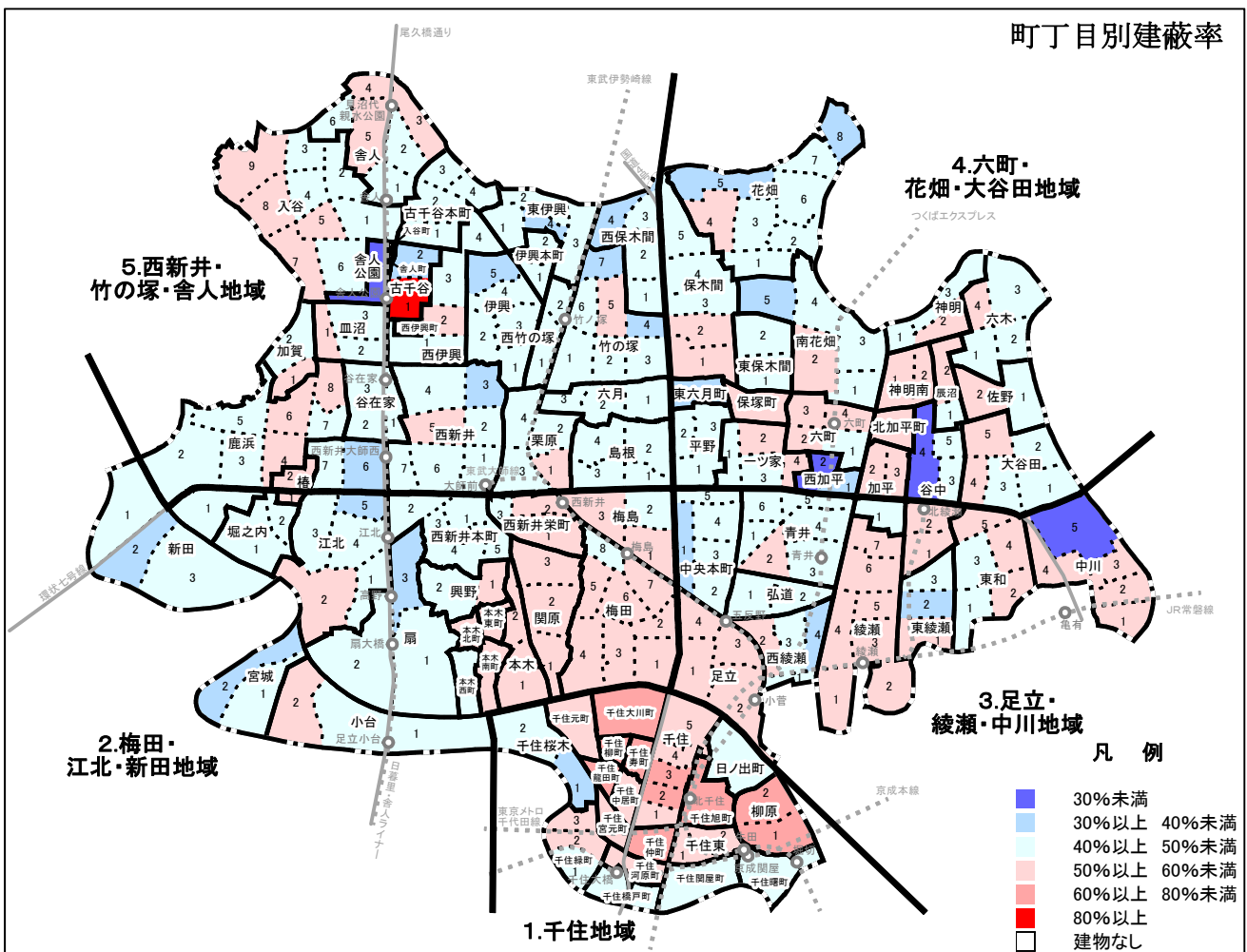
北千住駅周辺では 60%以上 80%未満と建蔽率が高い町丁目が多くみられます。

環状七号線の内側においては 50%以上 60%未満の町丁目が多くみられますが、環状七号線の外側においては、50%未満の町丁目が多くみられます。

独立住宅、集合住宅をみると、全

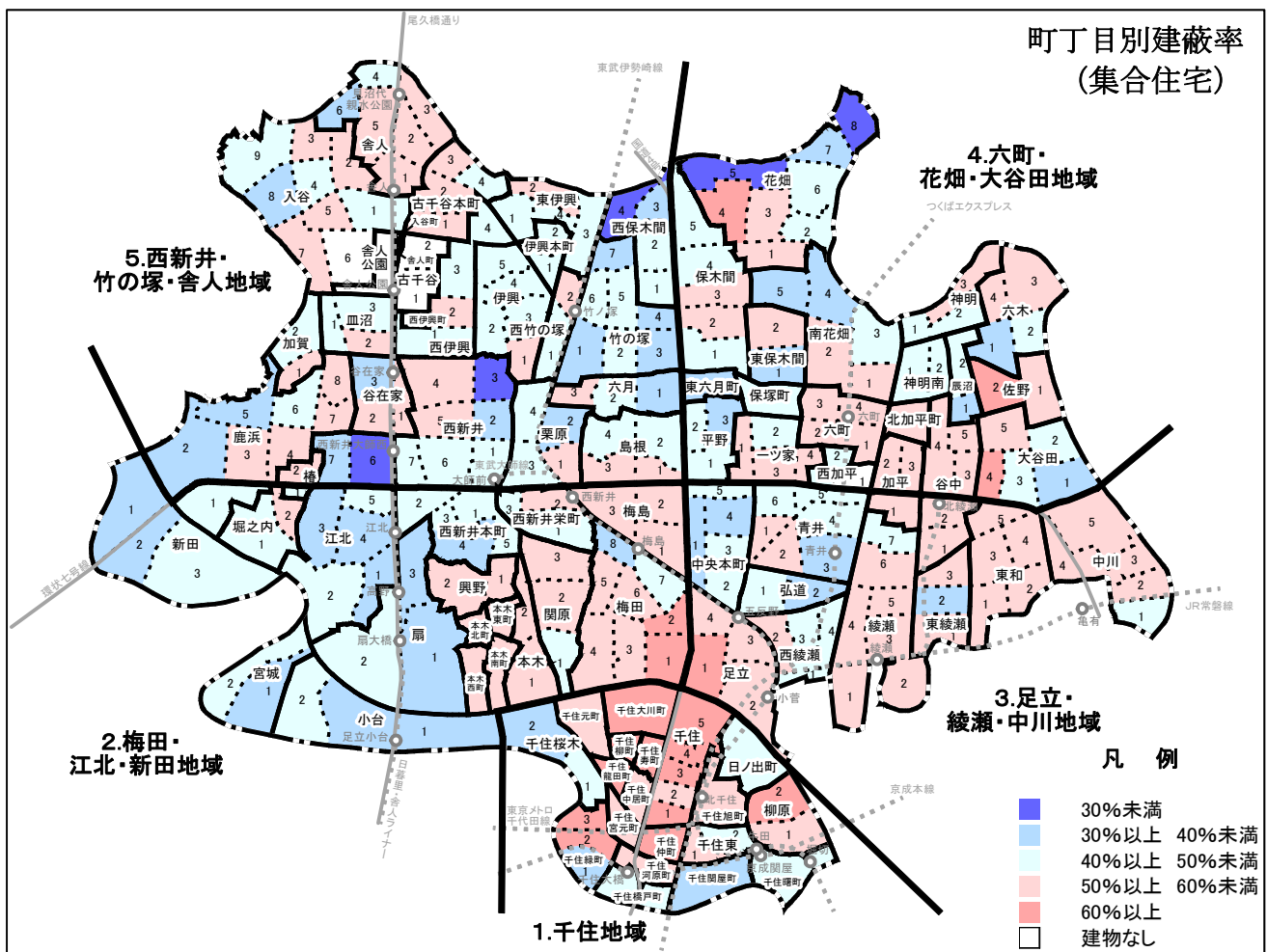
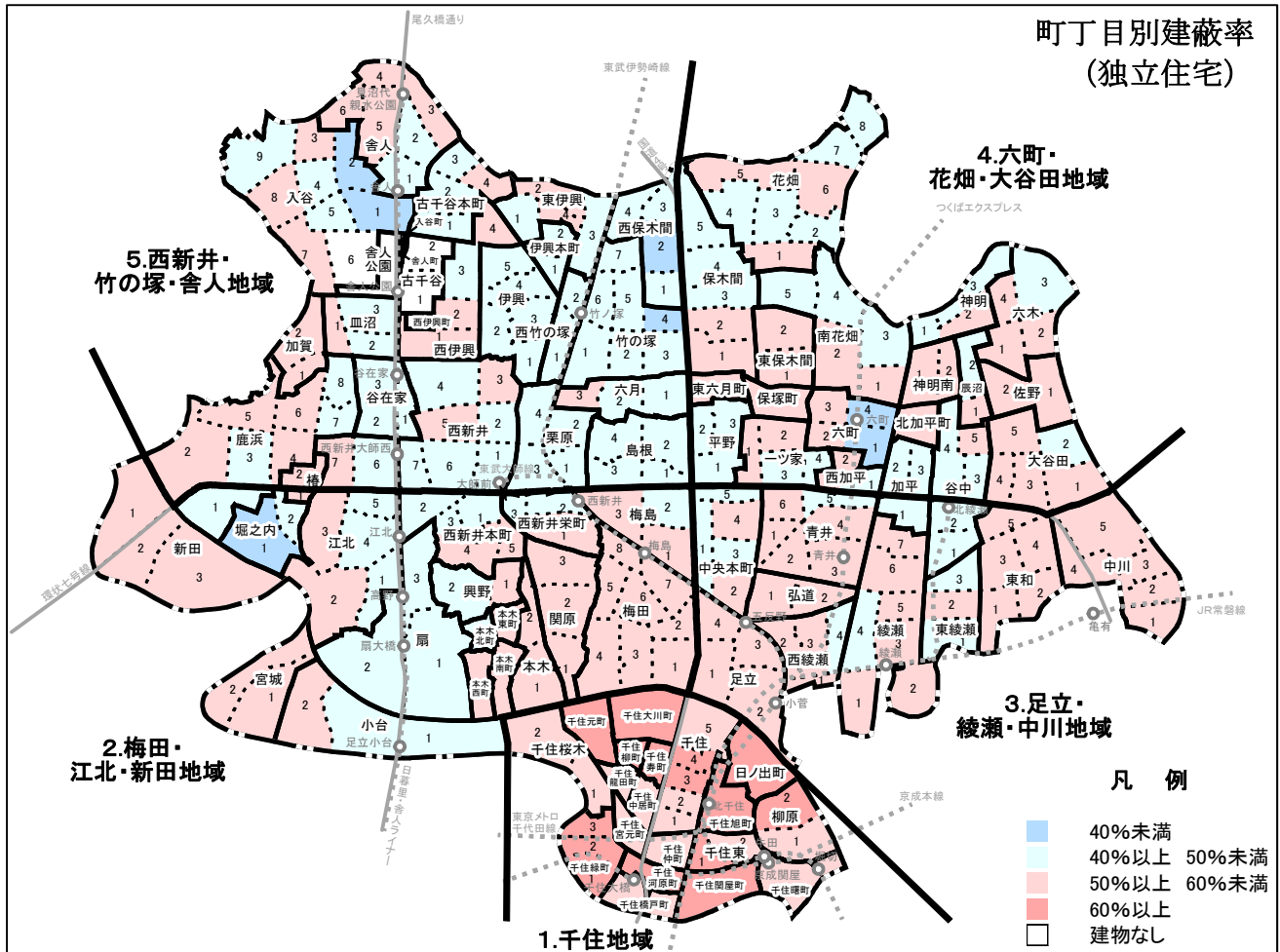


建物と同様に環状七号線の外側で 50%未満の町丁目が多くみられます。集合住宅のうち、花畑五・八丁目、西保木間四丁目、西新井三丁目、江北六丁目では、建蔽率が30%未満であり、敷地にゆとりがあることがうかがえます。



※本調査における建蔽率とは、宅地面積に対する建築面積の割合のことです。上図は各町丁目内の宅地面積、建築面積の合計値から算出しています。建蔽率は用途地域ごとに上限が決まっています。

(4) 建蔽率・容積率



## ② 容積率

右図は本区で指定している容積率です。商業地域内で 400%以上、幹線道路沿いなどで 300%指定していますが、大半は 200%以下です。

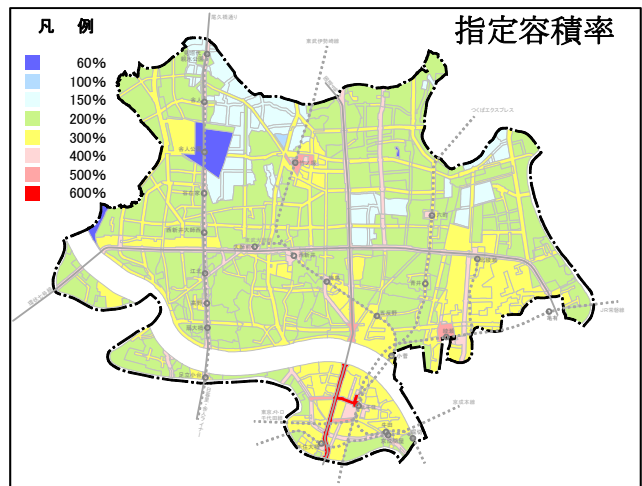
区内の容積率は、平均が 138.9%です。

### ● 鉄道沿線以外では大半の町丁目が 150%未満

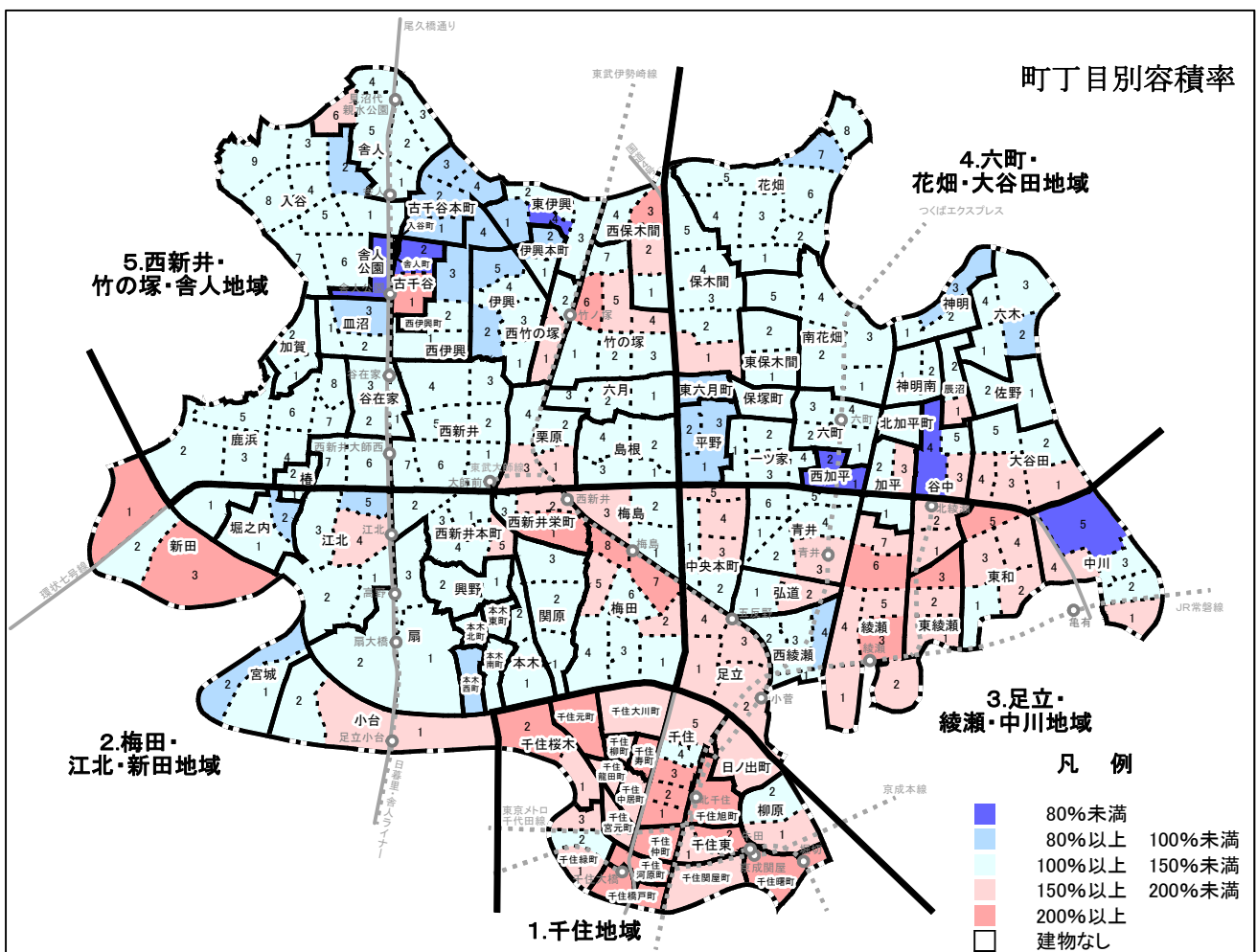
鉄道沿線や荒川沿いなどに 200%以上の町丁目がみられますが、大半の町丁目は 100%以上 150%未満です。

日暮里・舎人ライナーの沿線には 100%未満の低層利用の町丁目が多くみられます。

独立住宅、集合住宅をみると、独立住宅は環状七号線の外側で 100%未満



の町丁目が多く、低層利用が多いことがうかがえます。一方で、集合住宅は鉄道駅周辺で 300%以上の町丁目が多く、高度利用されていることがうかがえます。



※本調査における容積率とは、宅地面積に対する延べ床面積の割合のことです。上図は各町丁目内の宅地面積、延べ床面積の合計値から算出しています。容積率は用途地域ごとに上限が決められています。

(4) 建蔽率・容積率

