

(3) 平均敷地面積

区内の住居系の平均敷地面積（宅地面積/建物棟数）は、独立住宅が114.2㎡、集合住宅が430.8㎡です。

平成28年と令和3年を比較すると、独立住宅は116.4㎡から114.2㎡と減少しています。集合住宅も441.6㎡から430.8㎡と減少しています。

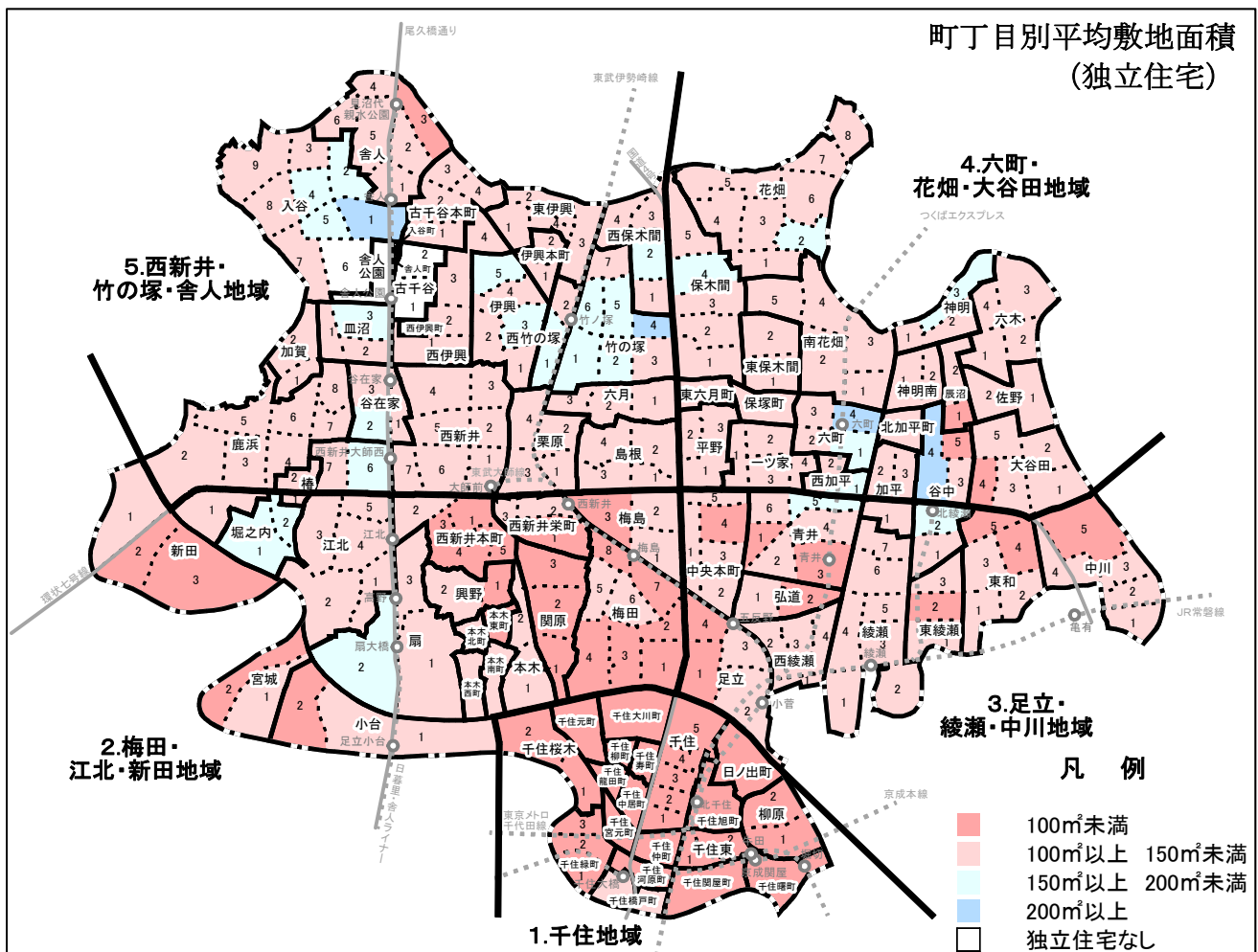
●独立住宅の平均敷地面積は100㎡以上150㎡未満の町丁目が区内の2/3を占めている

独立住宅の平均敷地面積は、区内の広範囲にわたり100㎡以上150㎡未満となっていますが、環状七号線の内側、荒川沿いなどで100㎡未満の町丁目が多くみられます。

100㎡以上150㎡未満の町丁目が多い要因としては、主に環状七号線の外側で土地区画整理事業を実施してきたことで、地形や形状の改善された宅地を供給してきたことが一つの要因になっています。

独立住宅の平均敷地面積が最も広いのは六町四丁目（224.8㎡）で、この他にも入谷一丁目、竹の塚四丁目、谷中四丁目などで200㎡以上となっています。

一方で、100㎡未満の町丁目は、62町丁目であり、これらの町丁目は棟数密度が高い町丁目でもあることから、他の町丁目に比べ建物が密集している状況にあります。

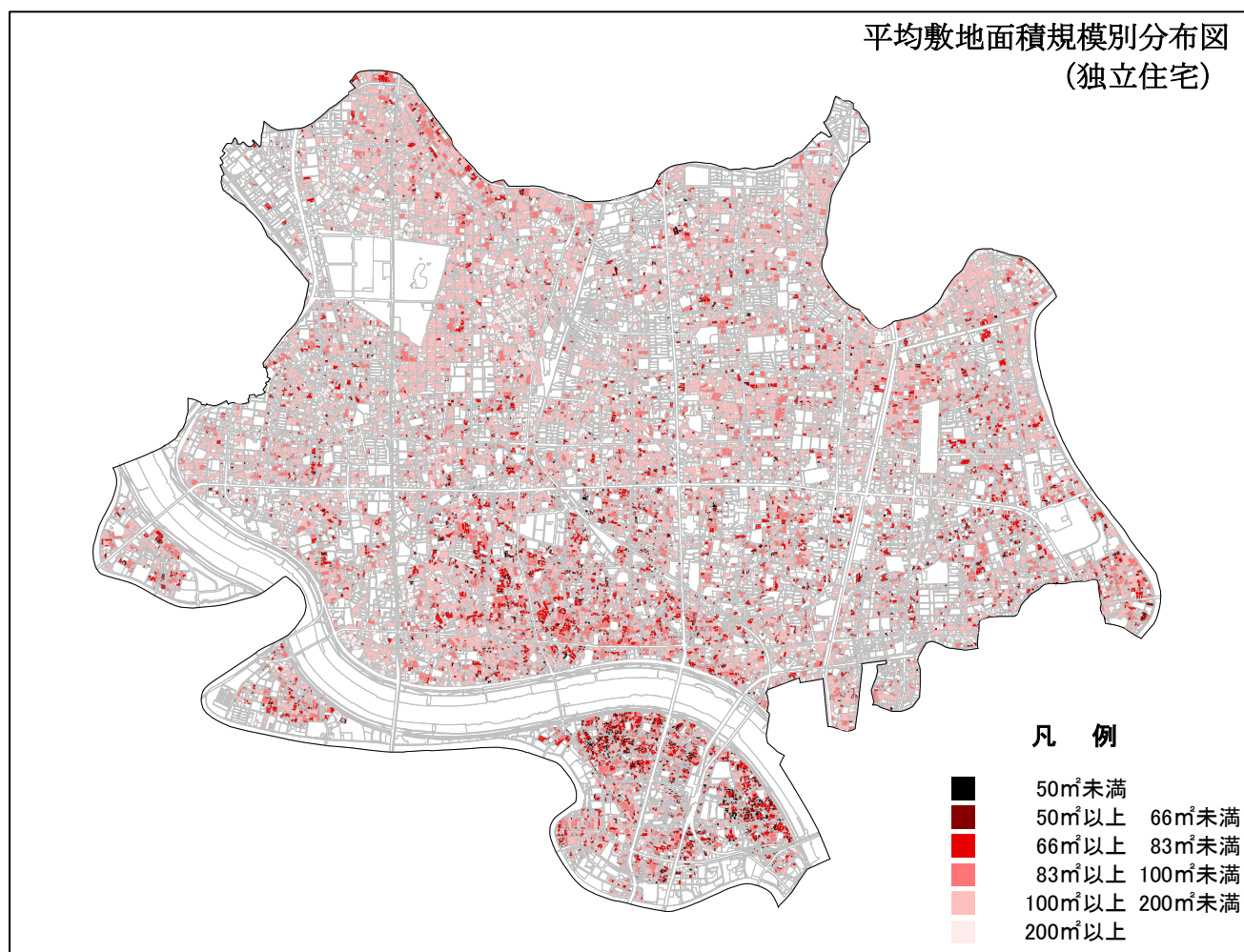


(3) 平均敷地面積

下図は独立住宅の平均敷地面積について、規模別にさらに細かくみたものです。

100 m²未満の町丁目では、千住元町、千住大川町、千住柳町、千住旭町、柳原二丁目などで、50 m²未満と50 m²以上66 m²未満の敷地が多く分布している状況がみられます。

環状七号線の外側などで土地区画整理事業が実施された地区では、100 m²以上200 m²未満の敷地がまとまって分布していることがわかります。



(参考) 土地区画整理事業実施状況図

土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業です。

土地区画整理事業は市街地整備を行う代表的な手法として広く活用されています。

道路、公園等の公共施設と宅地の総合的な整備を行うことが可能であること、地域の特性に応じて多くの目的に対応したまちづくりが可能であることなどが特徴です。

区内では令和5年4月現在、44地区(約2,230.18ha)で事業が完了し(清算中の2地区を含む)、六町四丁目付近、北綾瀬駅前の2地区(約70.3ha)の事業が施行中です。

区画整理の仕組みには「減歩」や「換地」というものがあります。

減歩とは、新たに必要な公共施設や事業資金を生み出すために、土地所有者等からその所有地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)していただき、これを道路、公園等の公共施設用地や保留地に充てることです。

換地とは、事業により公共施設は所要の位置に配置され、宅地は公共施設にあわせて再配置(換地)されます。この際、宅地は地形や形状の改善により、従前の土地に見合う評価が得られるようになります。

