（５）建物階数・高さ

① 建物階数

区内の建物棟数は、令和３年で150,010棟です。このうち、付属屋を除く建物数は143,007棟になります。

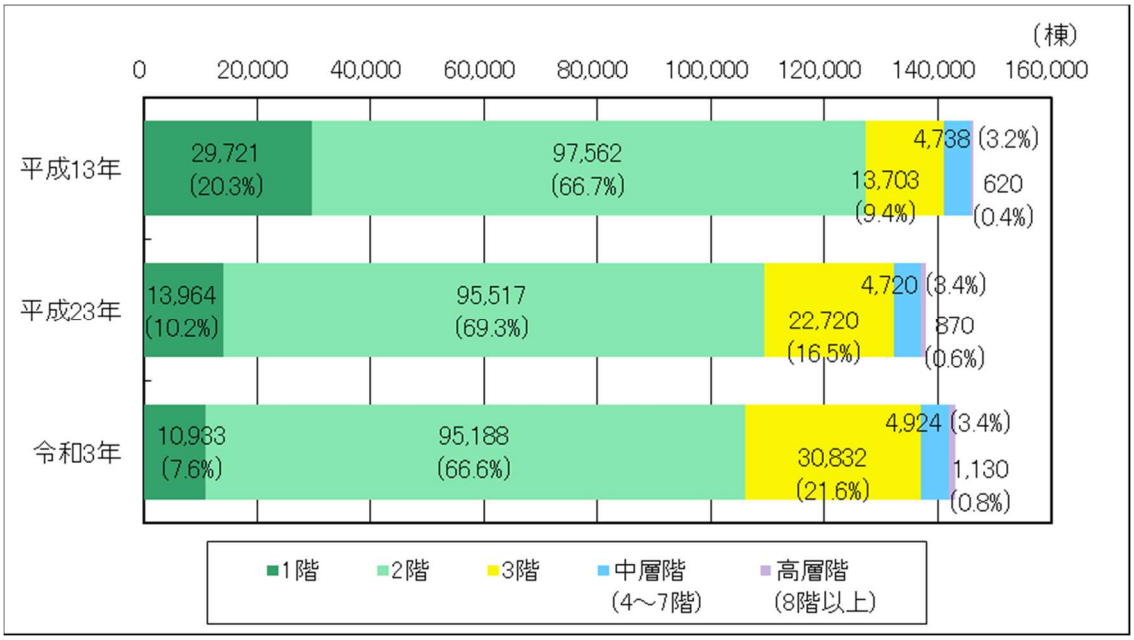
●区内の建物の約 96%が 3 階以下の低層建物

区内の建物階数は、2 階が 95,188 棟（66.6%）で最も多く、次いで、3 階が30,832棟(21.6%)、1階が10,933(7.6%)となっています。

建物階数は、1～3 階で全建物の 95.8%を占めており、区内の建物は低層階が多いことが分かります。

平成 13 年から令和 3 年までの 20 年間では、3 階が 17,129 棟増で最も増加しています。

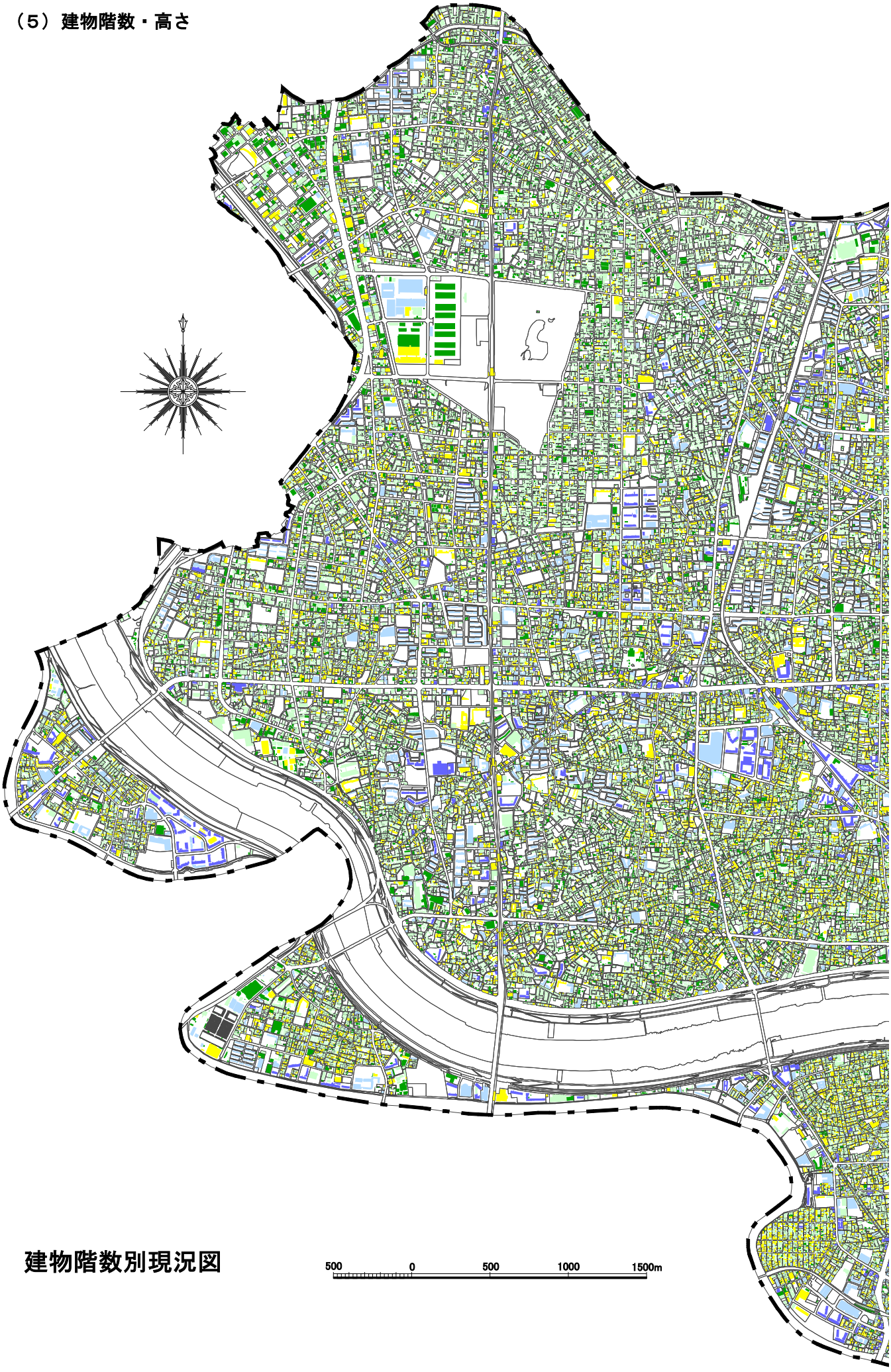
一方で、1 階が 18,788 棟減となり、最も減少しています。



■ 建物階数の推移

※冊子に掲載しているグラフは小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計と総計が一致しない場合や、百分率の合計においても100.0%にならない場合があります。

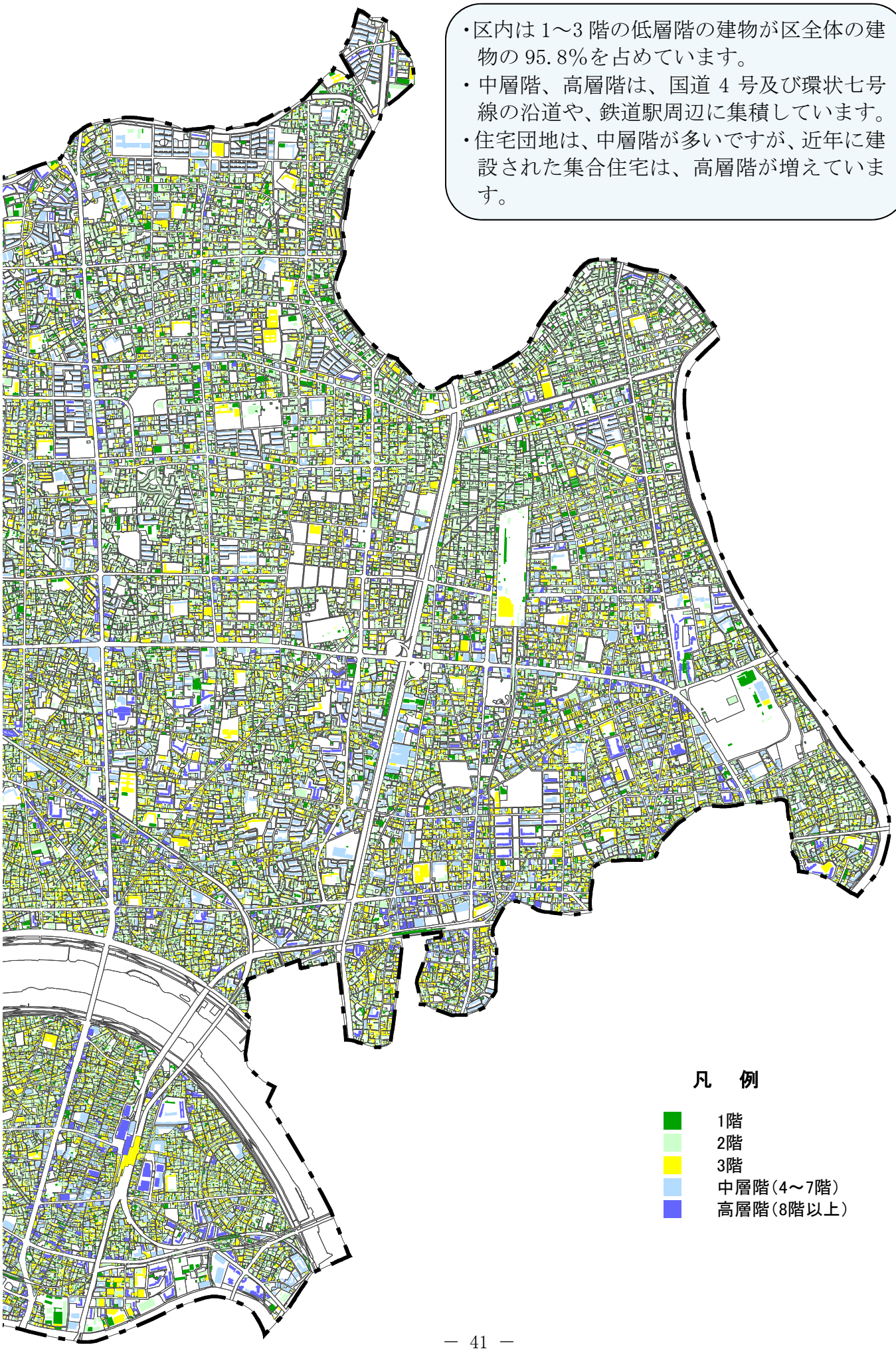
（５）建物階数・高さ



建物階数別現況図

（5）建物階数・高さ

・区内は 1～3 階の低層階の建物が区全体の建物の 95.8%を占めています。
・中層階、高層階は、国道 4 号及び環状七号線の沿道や、鉄道駅周辺に集積しています。
・住宅団地は、中層階が多いですが、近年に建設された集合住宅は、高層階が増えています。



② 中高層化率

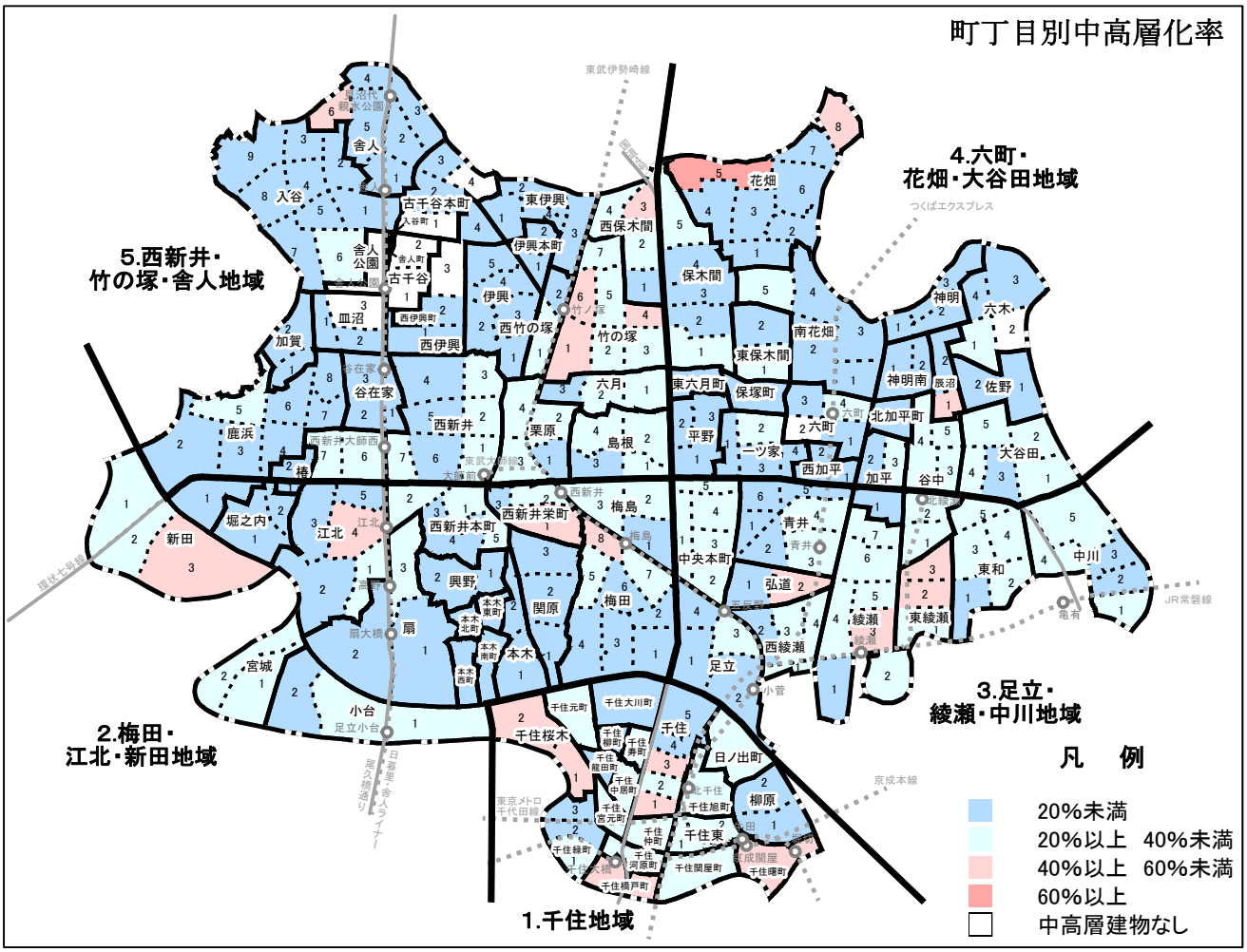
区内の建物の中高層化率（4 階以上の建物の建築面積／全建築面積）は 19.3%です。

区内は低層建物が多いことから、中高層化率は低い状況にあります。

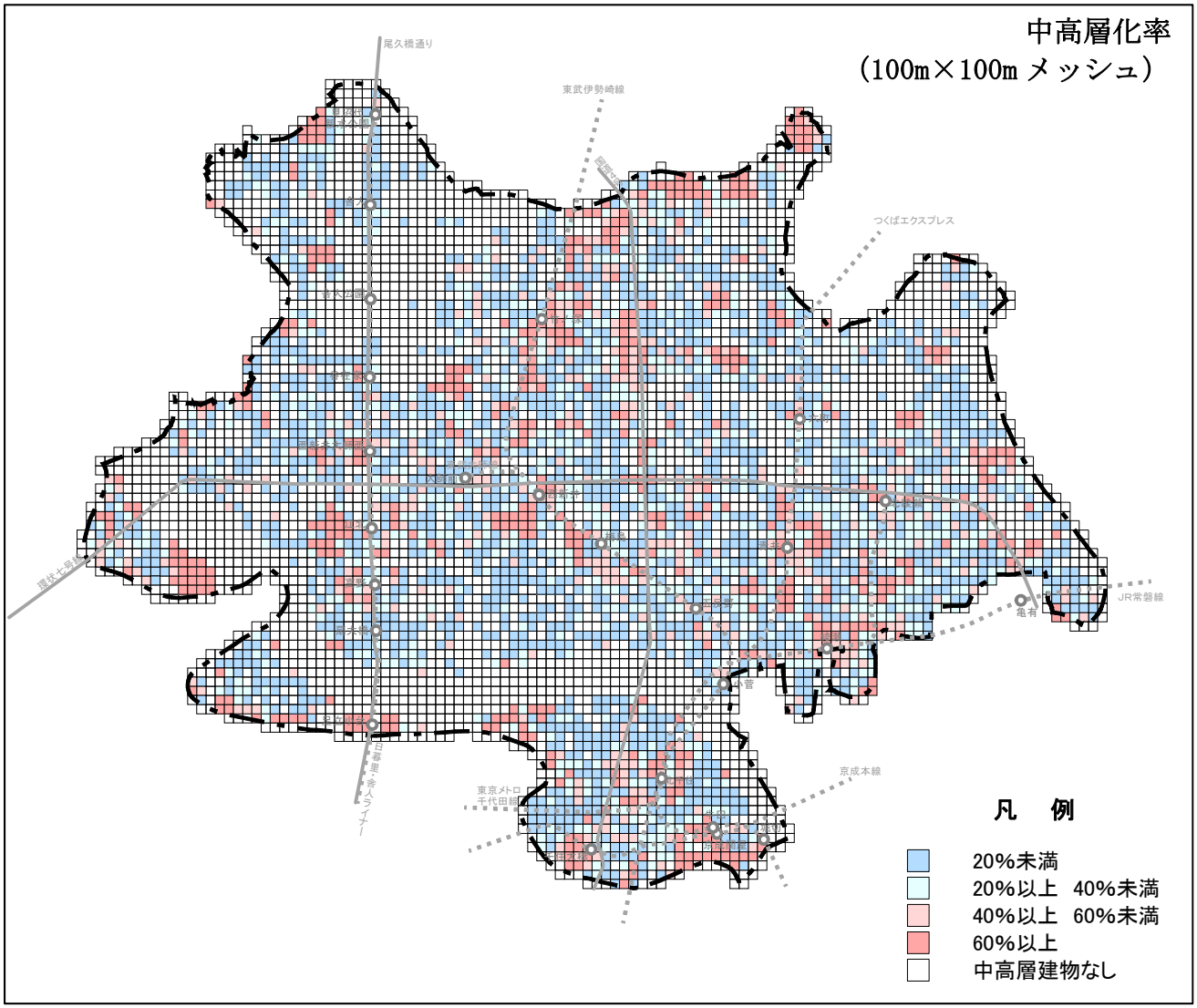
●国道 4 号や鉄道駅周辺の町丁目で中高層化率が高い

中高層化率は区内の過半は 20%未満ですが、国道 4 号や鉄道駅周辺などでは 40%以上の町丁目がみられます。

中高層化率が最も高いのは、花畑五丁目の 62.4%で、他にも比較的規模の大きな住宅団地がある竹の塚四丁目、舎人六丁目、西保木間三丁目、花畑八丁目、西新井栄町一丁目、千住桜木二丁目、東綾瀬二丁目で 50%を上回っています。



下図は中高層化率について、町丁目をさらに細かくみたものです。

中高層化率が 40%以上の町丁目については、特に、鉄道駅周辺や大規模団地のある地区で、中高層化率が 60%以上であることがわかります。

区内の建物は、1～3 階の低層階が区全体の建物の 95.8%を占めていることを裏付けるように、中高層化率を細かくみてみると、鉄道駅周辺や国道沿い、大規模団地などを除けば、中高層の建物が非常に少ないことがわかります。