

第2章 土地・建物の状況

1 土地利用の状況

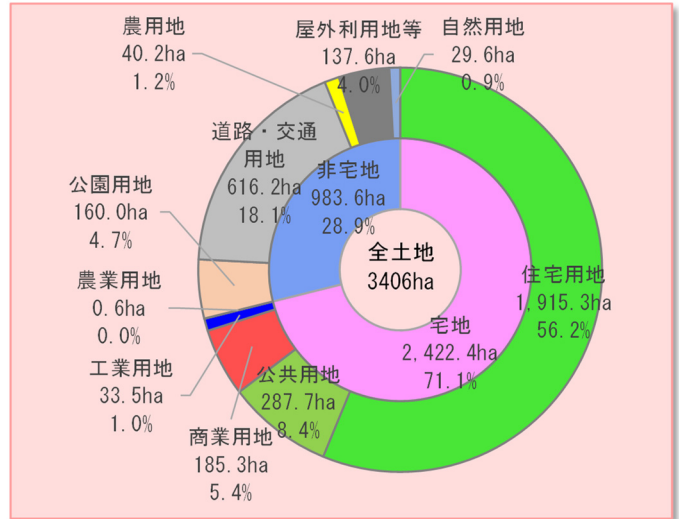
(1) 土地利用の構成と推移

◆ 宅地率は71.1%であり、住宅用地は増加を続けている

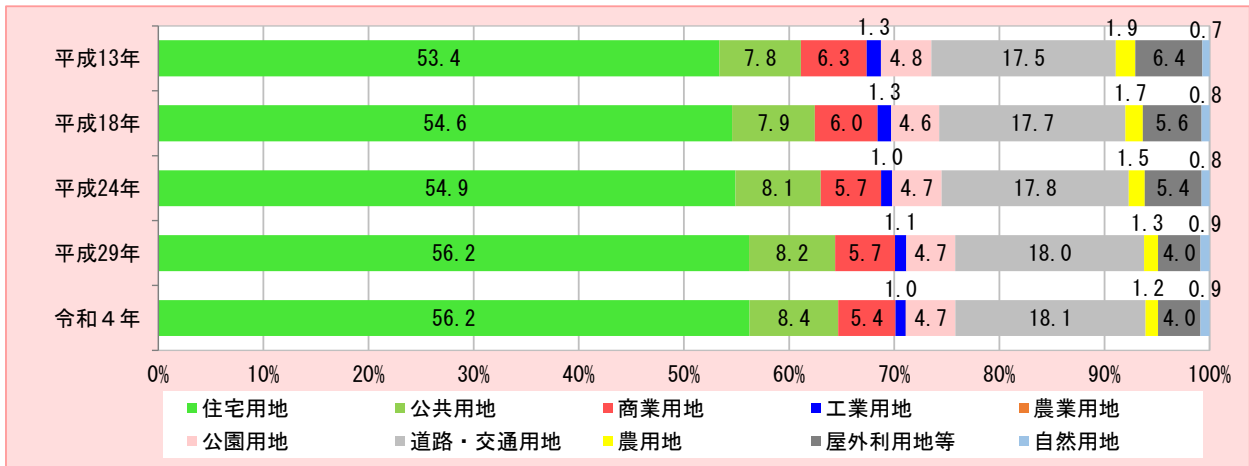
- 令和4年度における杉並区の宅地率は71.1%であり、平成27年と比べると0.1ポイント減少しています。
- 平成13年からの推移を見ると、令和4年までの期間で2.4ポイント増加しています。

宅地とは、「住宅用地（戸建住宅、集合住宅）」「公共用地」「商業用地」「工業用地」「農業用地」のように、建物用地を示します。
 農業用地は、平成24年までは農用地等に含まれていましたが、平成29年以降は分けて掲載しています。
 屋外用地等には屋外用地と未利用地が含まれます。

【土地利用の構成】



【土地利用の推移】



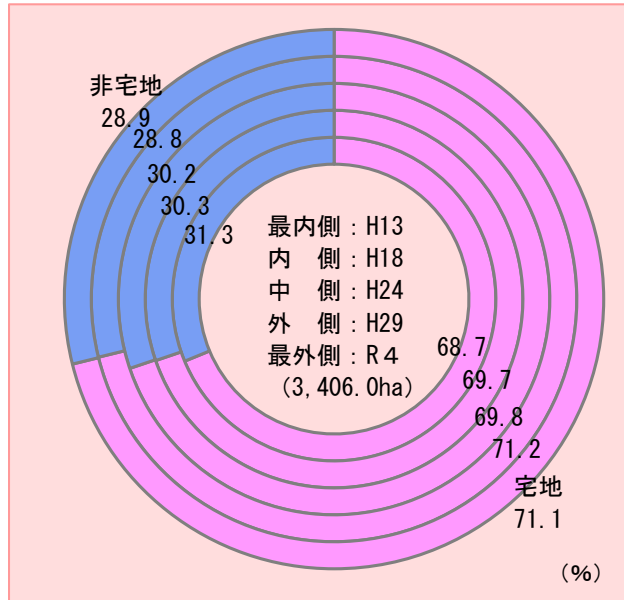
	令和4年		平成29年		平成24年		平成18年		平成13年	
	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)
宅地	2,422.4	71.1	2,423.4	71.2	2,374.2	69.8	2,371.6	69.7	2,337.9	68.7
住宅用地	1,915.3	56.2	1,913.9	56.2	1,867.3	54.9	1,857.0	54.6	1,815.5	53.4
公共用地	287.7	8.4	278.8	8.2	276.3	8.1	267.4	7.9	263.8	7.8
商業用地	185.3	5.4	193.8	5.7	195.2	5.7	203.6	6.0	212.9	6.3
工業用地	33.5	1.0	36.3	1.1	35.4	1.0	43.6	1.3	45.7	1.3
農業用地	0.6	0.0	0.6	0.0						
非宅地	983.6	28.9	982.6	28.8	1,027.8	30.2	1,030.4	30.3	1,064.1	31.3
公園用地	160.0	4.7	158.5	4.7	160.5	4.7	155.5	4.6	163.5	4.8
道路・交通用地	616.2	18.1	611.4	18.0	605.3	17.8	602.2	17.7	596.3	17.5
農用地	40.2	1.2	45.4	1.3	51.6	1.5	56.4	1.7	64.0	1.9
屋外利用地等	137.6	4.0	137.4	4.0	183.8	5.4	190.0	5.6	217.0	6.4
自然用地	29.6	0.9	29.9	0.9	26.6	0.8	26.3	0.8	23.3	0.7
計	3,406.0	100.0	3,406.0	100.0	3,402.0	100.0	3,402.0	100.0	3,402.0	100.0

※その他を除いて整理しています。

※区全域の面積は公称値である3,406.0haに合わせ補正しているため、本文及び資料編等の各数値とは一致しない場合があります。

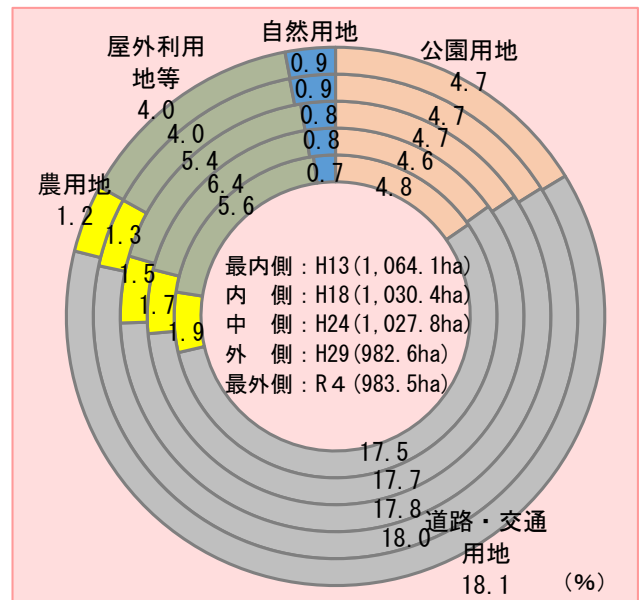
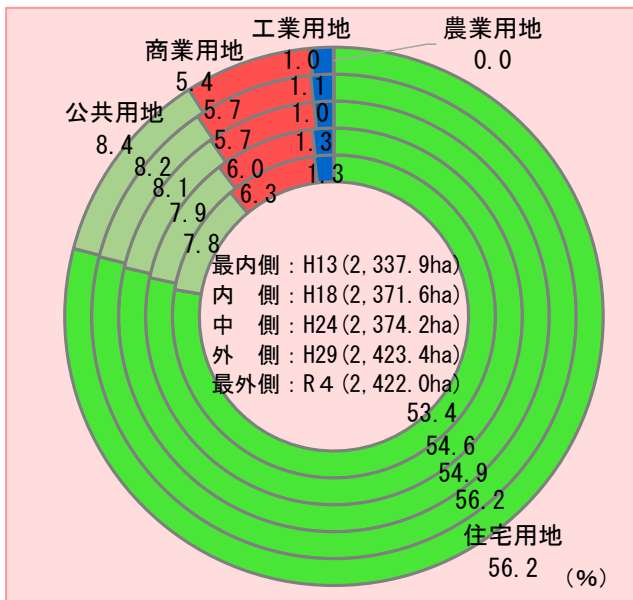
- 土地利用の推移を見ると、区内で最も広い面積を占めている住宅用地は増加を続けており、平成13年から令和4年までの21年間で99.8ha増加しています。また、公共用地も21年間で23.9ha増加しています。
- 一方、商業用地、工業用地は平成13年以降減少を続けています。
- 非宅地の比率は平成13年から平成29年までは減少を続けていましたが、令和4年では、公園等や道路等が増えたことに伴い、増加に転じています。

【宅地・非宅地の推移】



【宅地の推移】

【非宅地の推移】



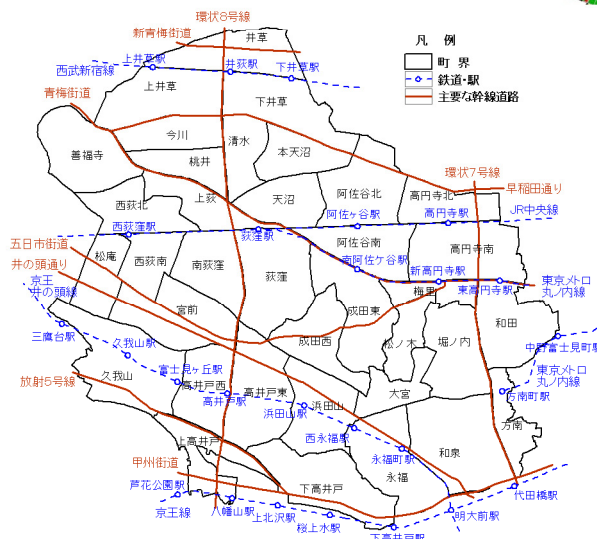
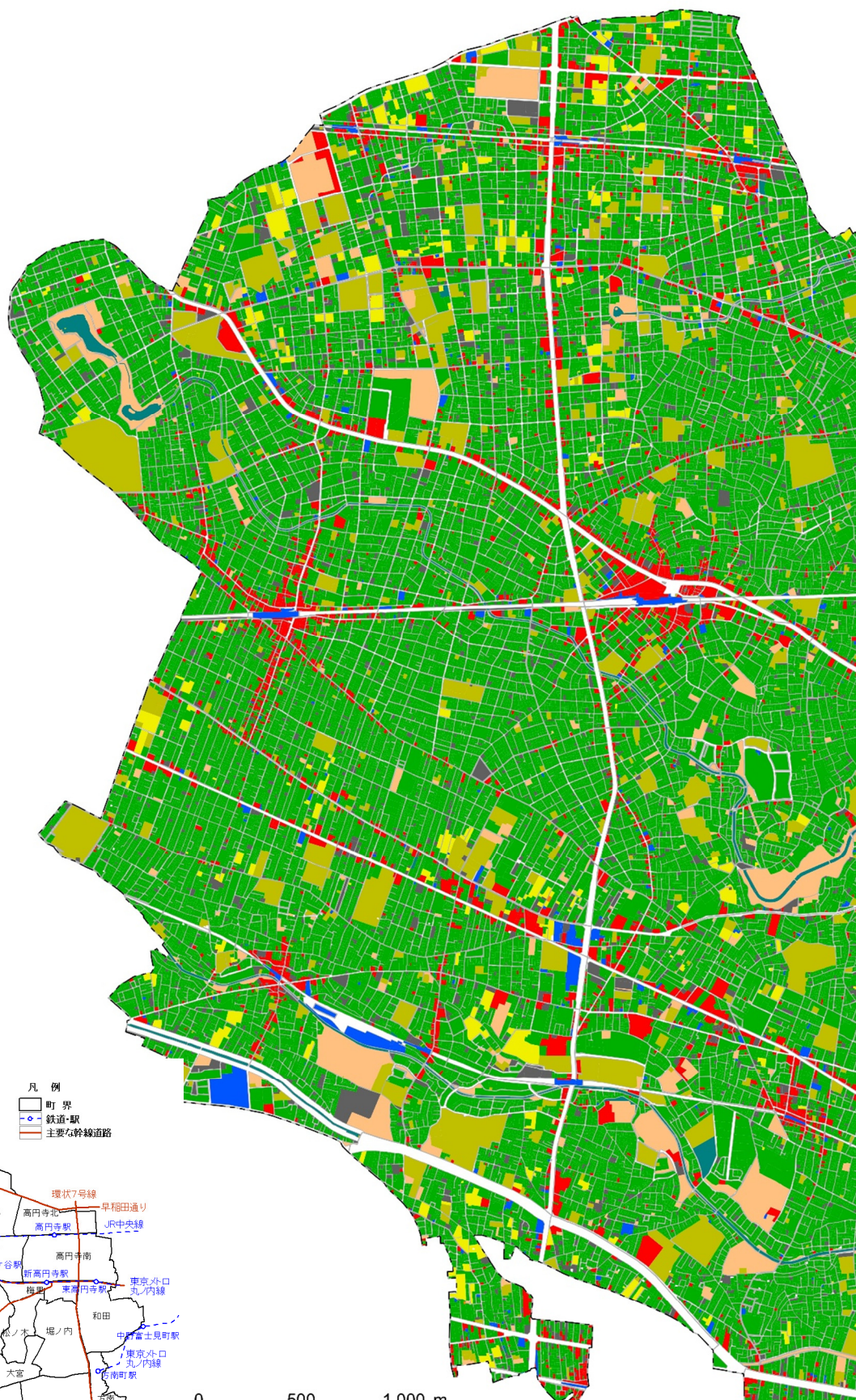
宅地とは、建物の建っている土地

- ①住宅用地：独立住宅、集合住宅
- ②公共用地：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
- ③商業用地：事務所建築物、専用商業施設、住商併用施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- ④工業用地：専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- ⑤農業用地：農林漁業施設

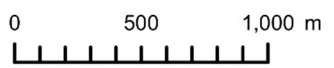
非宅地とは、基本的に建物の建っていない土地

- ①屋外利用地等：屋外利用地・仮設建物、未利用地等
- ②公園用地：公園、運動場等
- ③道路・交通用地：道路、鉄道・港湾等
- ④農用地：田、畑、樹園地、採草放牧地
- ⑤自然用地：水面・河川・水路、原野、森林

土地利用現況図

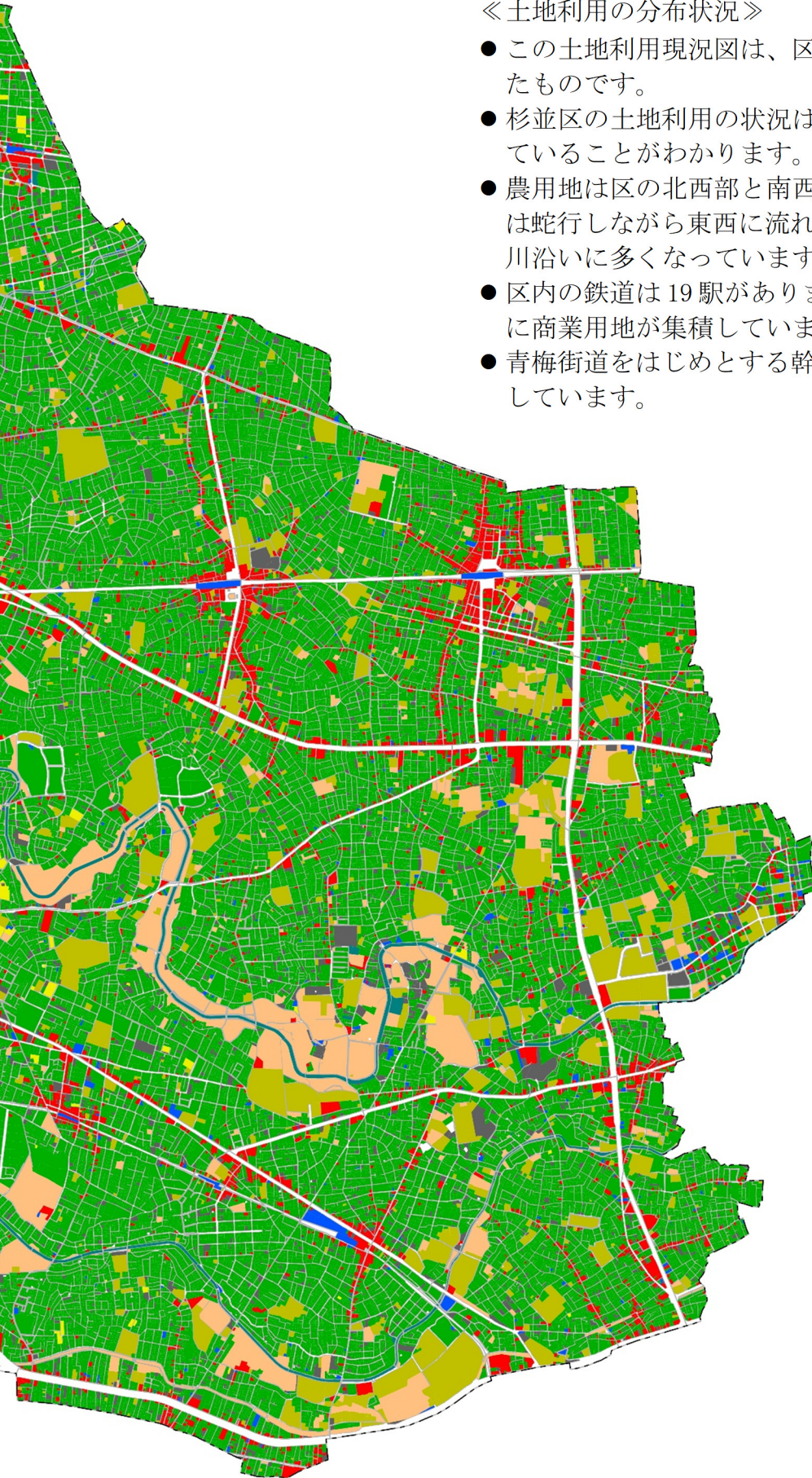


凡例
 □ 町界
 ○ 鉄道・駅
 主要な幹線道路














《土地利用の分布状況》

- この土地利用現況図は、区内の全土地を利用別に色分けしたものです。
- 杉並区の土地利用の状況は、住宅用地が区の全域に広がっていることがわかります。
- 農用地は区の北西部と南西部に多く分布しており、公園等は蛇行しながら東西に流れる善福寺川の東部流域及び神田川沿いに多くなっています。
- 区内の鉄道は19駅がありますが、特にJR中央線4駅周辺に商業用地が集積しています。
- 青梅街道をはじめとする幹線道路沿いにも商業用地が分布しています。



凡例

	公共用地
	商業用地
	住宅用地
	工業用地
	農業用地
	公園用地
	道路・交通用地
	農用地
	自然用地
	屋外利用地等
	区界

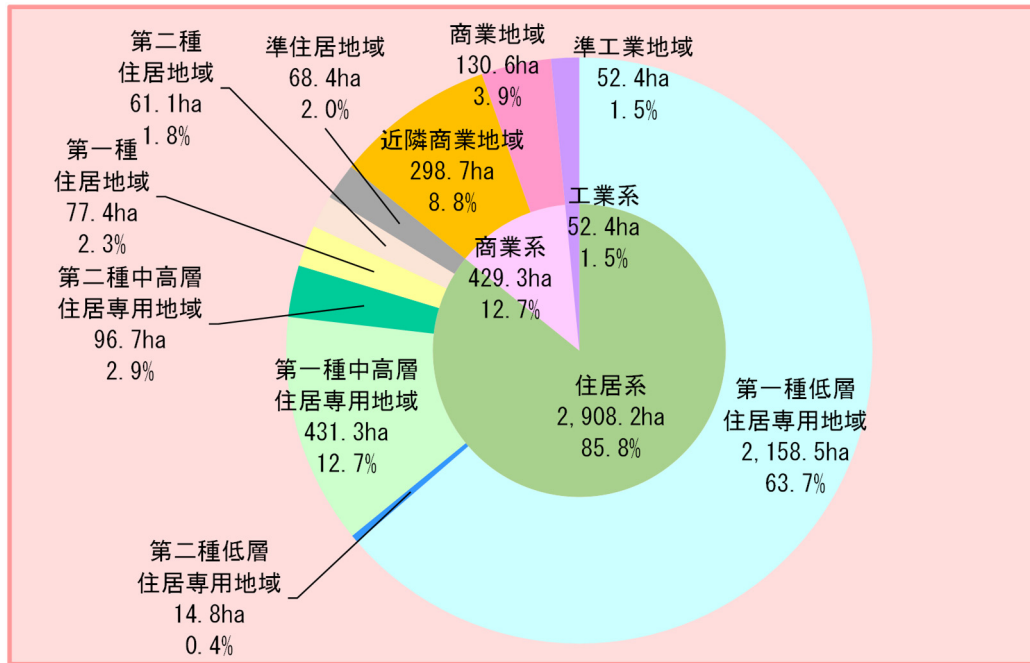
(2) 用途地域別に見る土地利用の状況

1) 用途地域指定の状況

◆ 住居系の用途地域が大部分

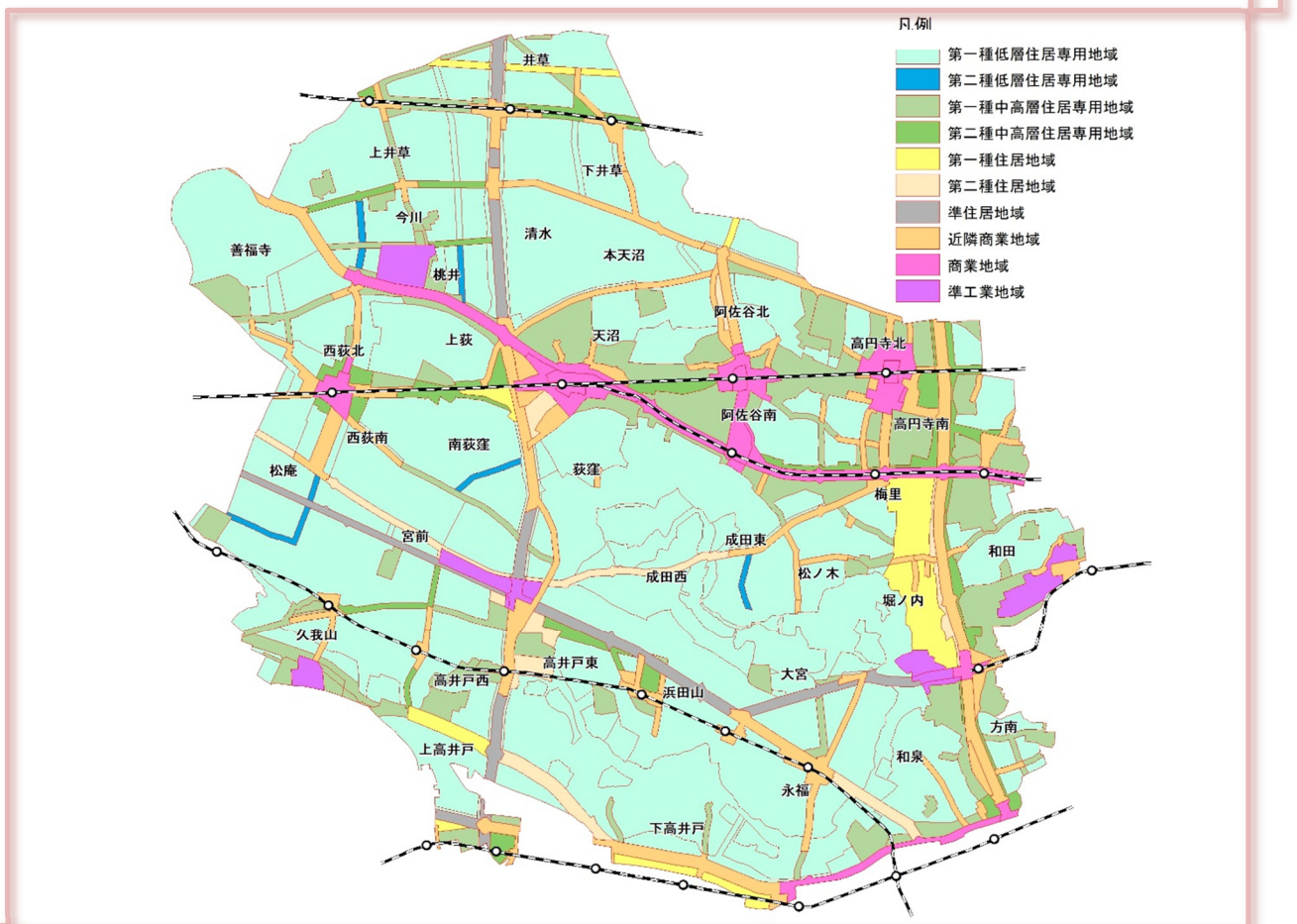
- 住居系の用途地域が 85.8%、第一種低層住居専用地域が 63.7% を占めています。

【用途地域の指定状況】



* 令和5年4月28日現在都市計画決定図書より作成

【用途地域図】



2) 用途地域別土地利用状況

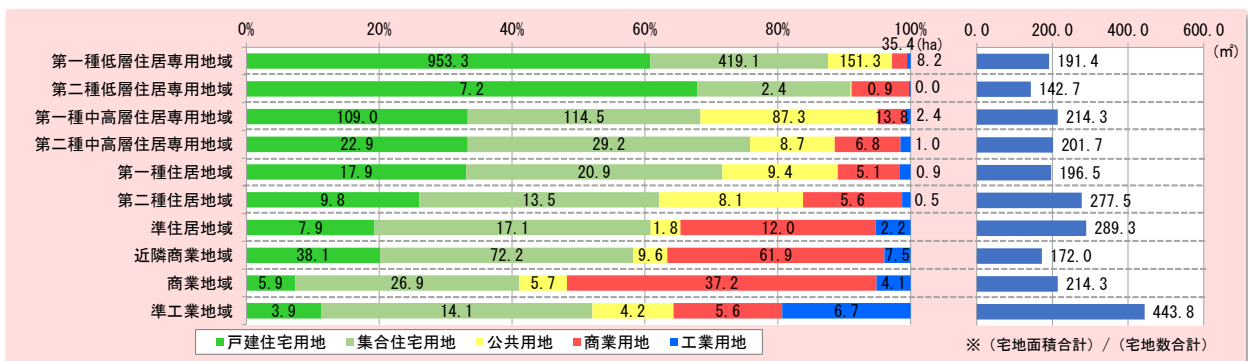
◆ 住宅系（戸建住宅、集合住宅）の宅地面積の割合は、商業地域以外の用途地域に多い

- 用途地域別に宅地利用の状況を見ると、概ね指定した用途地域に合った土地利用がなされています。
- 住宅系（戸建住宅、集合住宅）の宅地面積の割合は、住居系用途地域内で60%以上であり、最も少ない商業地域でも40%以上を占めています。
- 平均敷地面積は、準工業地域が443.8㎡と最も大きく、第二種低層住居専用地域が142.7㎡と最も小さい状況です。
- 用途地域別に延べ床面積を見ると、第一種、第二種低層住居専用地域では戸建住宅の割合が50%を超える一方、その他の用途地域では、集合住宅の占める割合が大きくなっています。
- 平均階数は、商業地域で3.9階と最も高く、第一種低層住居専用地域で2.0階と最も低くなっています。

【用途地域別宅地面積の割合及び平均敷地面積の状況】

◆ 宅地面積の割合

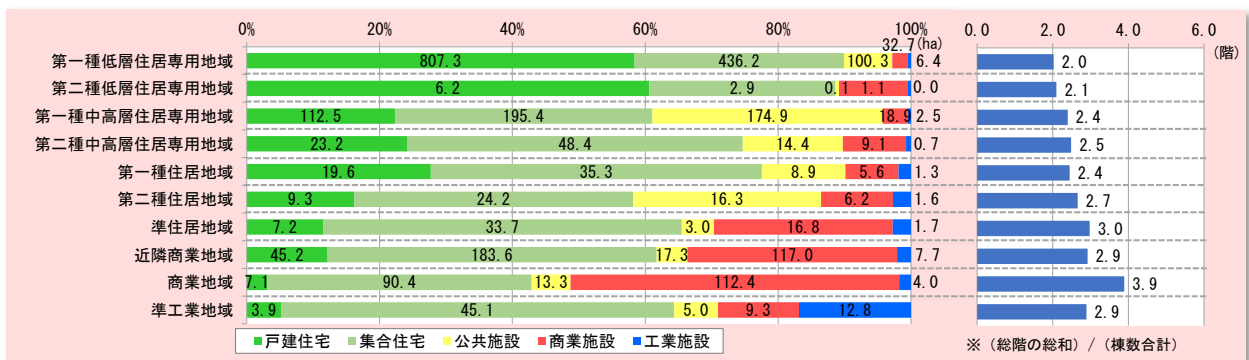
◆ 平均敷地面積



【用途地域別延べ床面積の割合及び平均階数の状況】

◆ 延べ床面積の割合

◆ 平均階数

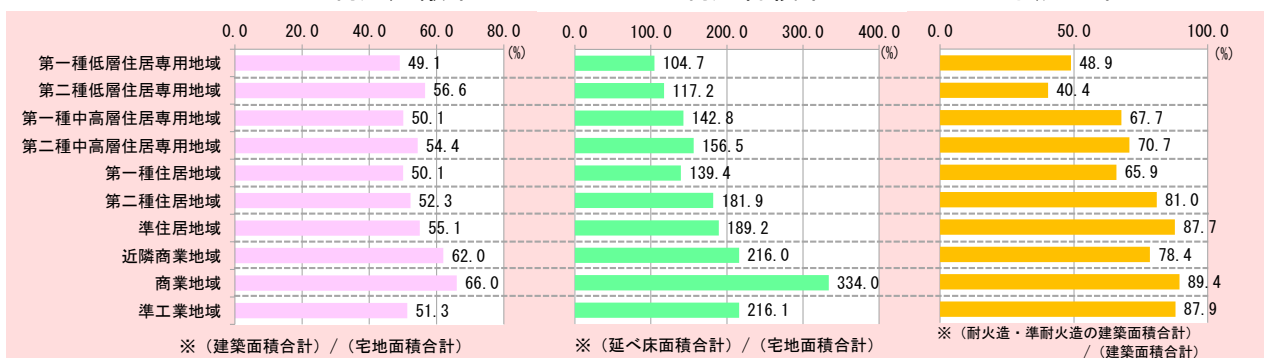


【用途地域別利用建蔽率、利用容積率及び不燃化率の状況】

◆ 利用建蔽率

◆ 利用容積率

◆ 不燃化率



2 建物の状況

(1) 棟数の推移

◆ 建物の全棟数は増加しており、戸建住宅が全棟数の68.6%

- 宅地に建っている建物の棟数は合計で124,971棟となっています。そのうち戸建住宅が最も多く、85,699棟となっています。
- 次いで多いのが、集合住宅の26,589棟です。これらの住宅系用途建物の割合は、全体の90%弱を占めています。
- 全体では、平成13年から増加し続け、21年間で13,839棟が増加しています。一方、工業施設では減少が大きく、平成13年に比べ46.4%(815棟)減少しています。

【建物用途別棟数の推移】

	令和4年		平成29年		平成24年		平成18年		平成13年	
	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)
戸建住宅	85,699	68.6	82,588	67.9	78,549	65.8	76,275	65.8	72,728	65.4
集合住宅	26,589	21.3	26,076	21.4	27,038	22.6	25,315	21.9	22,820	20.5
公共施設	2,166	1.7	2,050	1.7	2,231	1.9	2,023	1.7	2,007	1.8
事務所建築物	1,222	1.0	1,277	1.0	1,350	1.1	1,406	1.2	1,524	1.4
商業施設等	1,088	0.9	1,101	0.9	1,285	1.1	1,056	0.9	1,087	1.0
住商併用施設	6,939	5.6	7,458	6.1	7,474	6.3	8,015	6.9	9,192	8.3
工業施設	943	0.8	1,073	0.9	1,070	0.9	1,368	1.2	1,758	1.6
その他	325	0.3	85	0.1	464	0.4	378	0.3	16	0.0
計	124,971	100.0	121,708	100.0	119,461	100.0	115,836	100.0	111,132	100.0

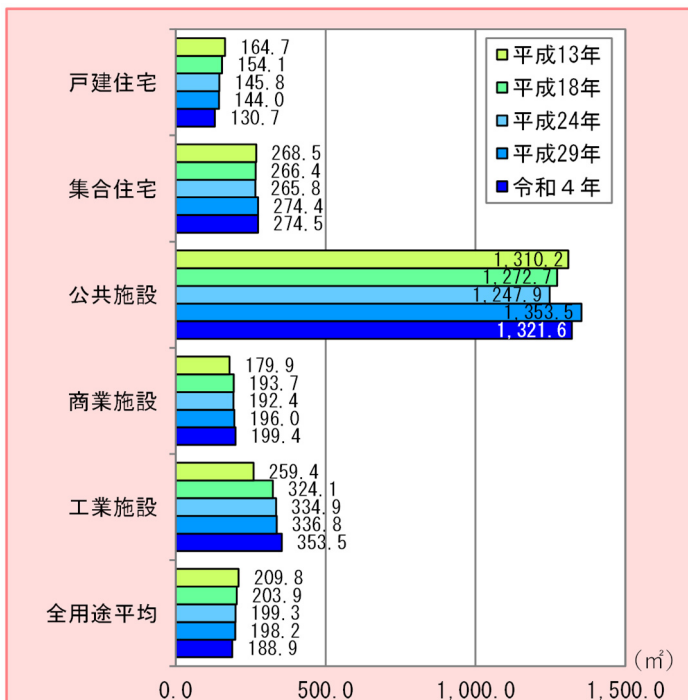
※ご利用にあたって(Pii参照)の土地建物用途分類の建物用途分類を用いて集計

(2) 敷地面積の推移

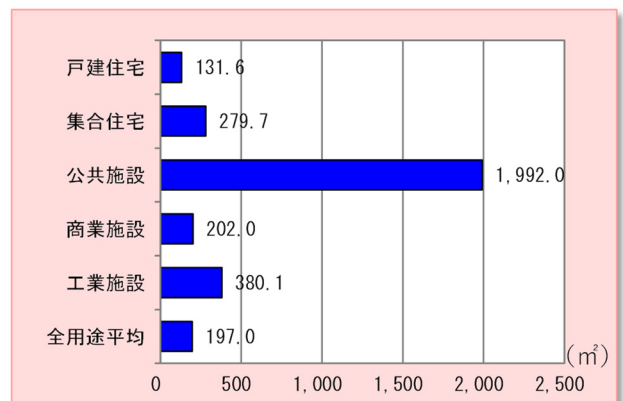
◆ 戸建住宅の1棟当たりの平均敷地面積は減少傾向

- 棟単位で建物用途別の平均敷地面積を見ていくと、全用途平均では188.9㎡となり、平成13年から21年間で減少を続けています。
- 敷地単位での用途別平均敷地面積では、公共施設が1,992.0㎡と最も広く、戸建住宅は131.6㎡となっています。

【棟ごとの用途別平均敷地面積の推移】



【敷地ごとの用途別の平均敷地面積の推移】



※敷地ごとの用途別の平均敷地面積

= (各用途の宅地面積合計) / (各用途の敷地件数合計)

※棟ごとの用途別の平均敷地面積

= (各用途の宅地面積合計) / (各用途の建物棟数合計)

※戸建住宅については、大規模な敷地による平均値への影響を排除するため、500㎡以上の敷地を集計対象から除外しました。

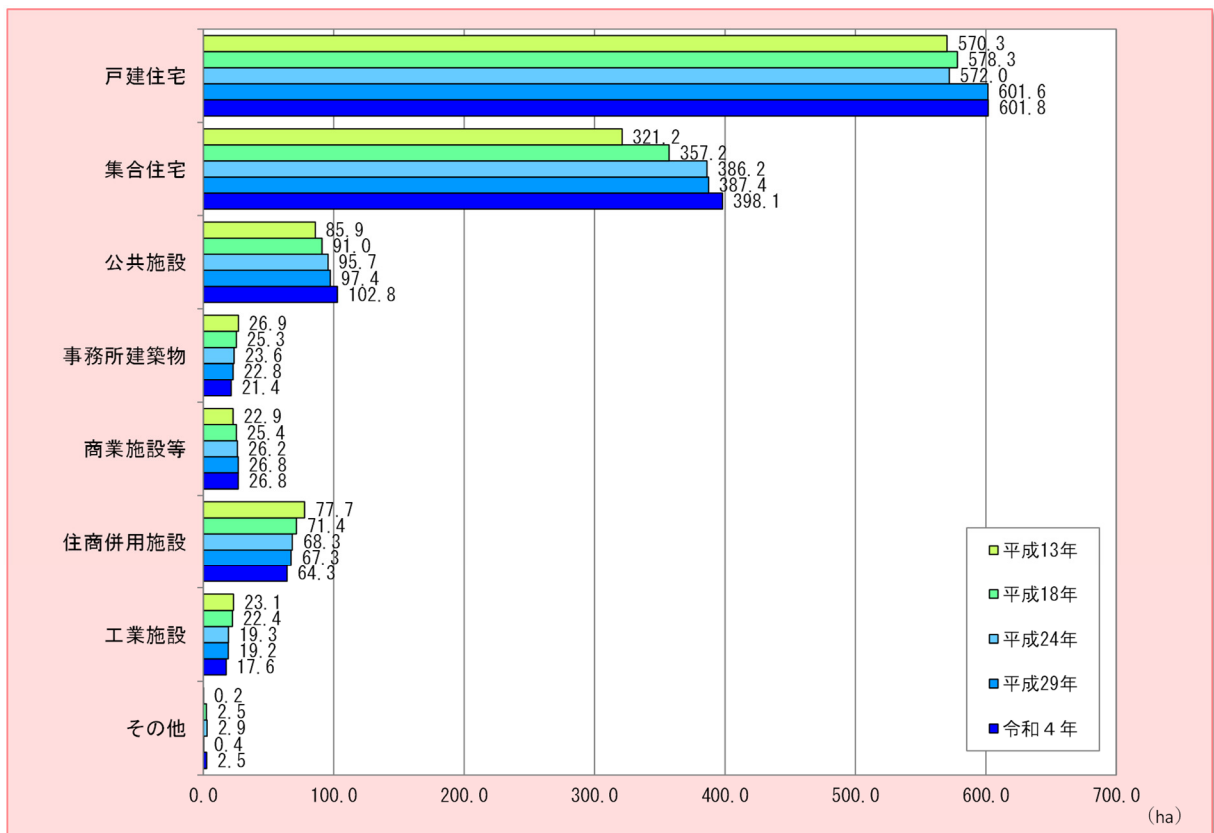
※全用途は、ご利用にあたって(Pii参照)の土地建物用途分類の土地分類の宅地を対象としています。

(3) 建築面積の推移

◆ 令和4年の用途別建築面積は住宅系用途建物が全体の約80%

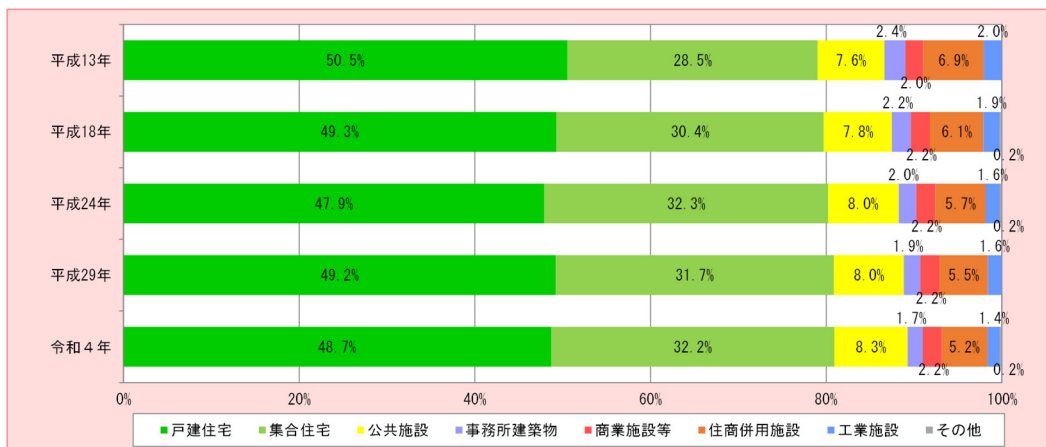
- 建築面積とは、概ね建築物を上から見た場合に最大となる面積を指します。
- 戸建住宅については、増加傾向が鈍化してきており、平成29年以降、横ばい傾向にあります。
- 集合住宅については、平成13年以降、増加傾向にあり、21年間で76.9ha増加しています。
- 事務所建築物、住商併用施設及び工業施設については、平成13年以降、減少傾向にあります。
- 公共施設については、平成13年以降、増加傾向にあり、21年間で16.9ha増加しています。

【用途別建築面積の推移】



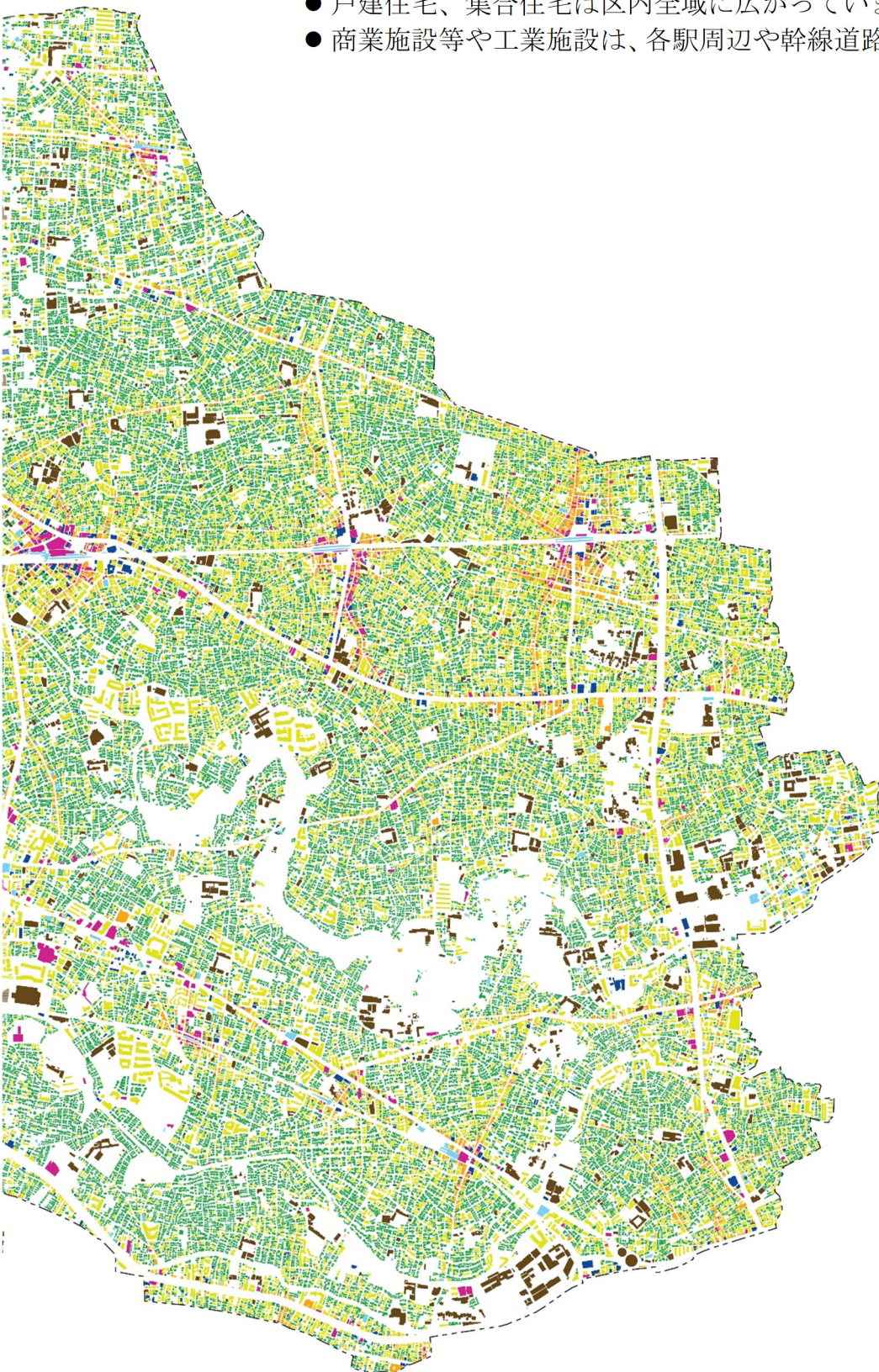
※ご利用にあたって (P ii 参照) の建物用途分類 (土地建物用途分類とは異なる) を用いて集計

【用途別建築面積割合の推移】



《建物用途の分布状況》

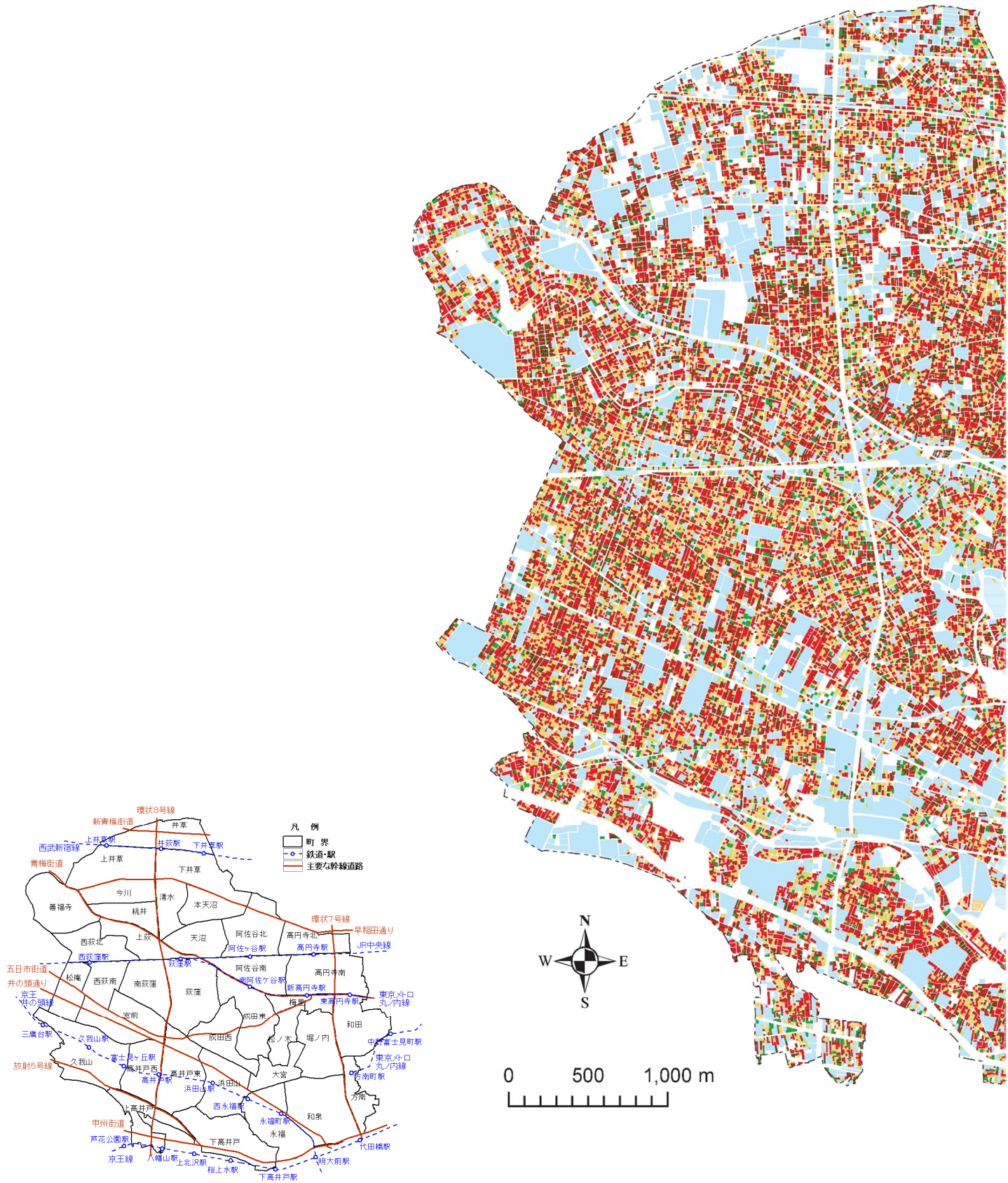
- この建物用途別現況図は、区内の全建物を主要な用途別に色分けしたものです。
- 戸建住宅、集合住宅は区内全域に広がっています。
- 商業施設等や工業施設は、各駅周辺や幹線道路沿いに多く分布しています。



凡例

- 戸建住宅
- 集合住宅
- 公共施設
- 事務所建築物
- 商業施設等
- 住商併用施設
- 工業施設
- 区界

敷地規模現況図



《敷地規模の分布状況》

- この敷地規模現況図は、区内の全建物の敷地を規模別に区分し、色分けしたものです。
- 500㎡以上の敷地は、区の北西部や南部に多く分布しています。

