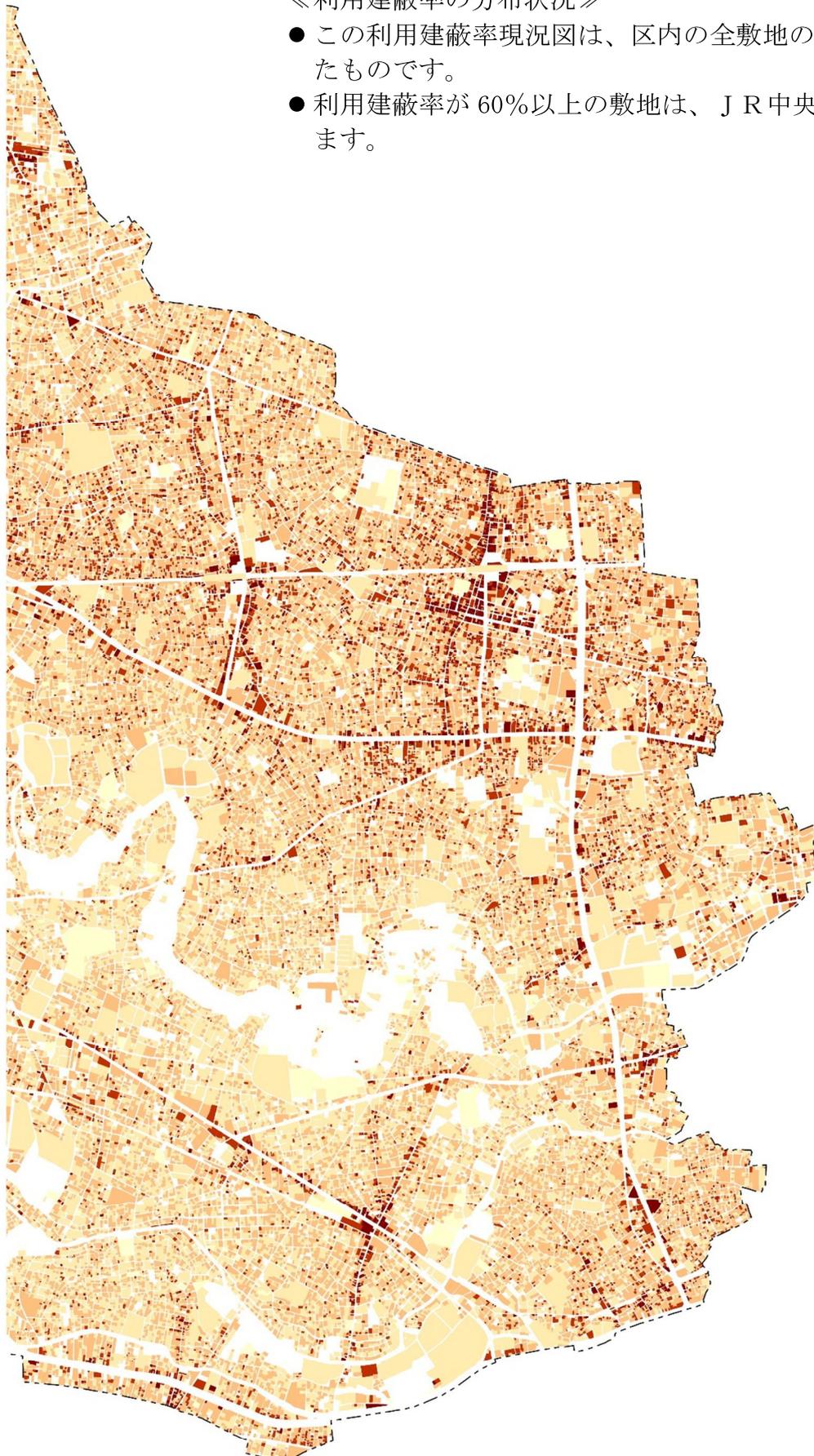


利用^{べい}建蔽率現況図



《利用建蔽率の分布状況》

- この利用建蔽率現況図は、区内の全敷地の利用建蔽率を区分し、色分けしたものです。
- 利用建蔽率が60%以上の敷地は、J R中央線の4駅周辺に多く分布しています。

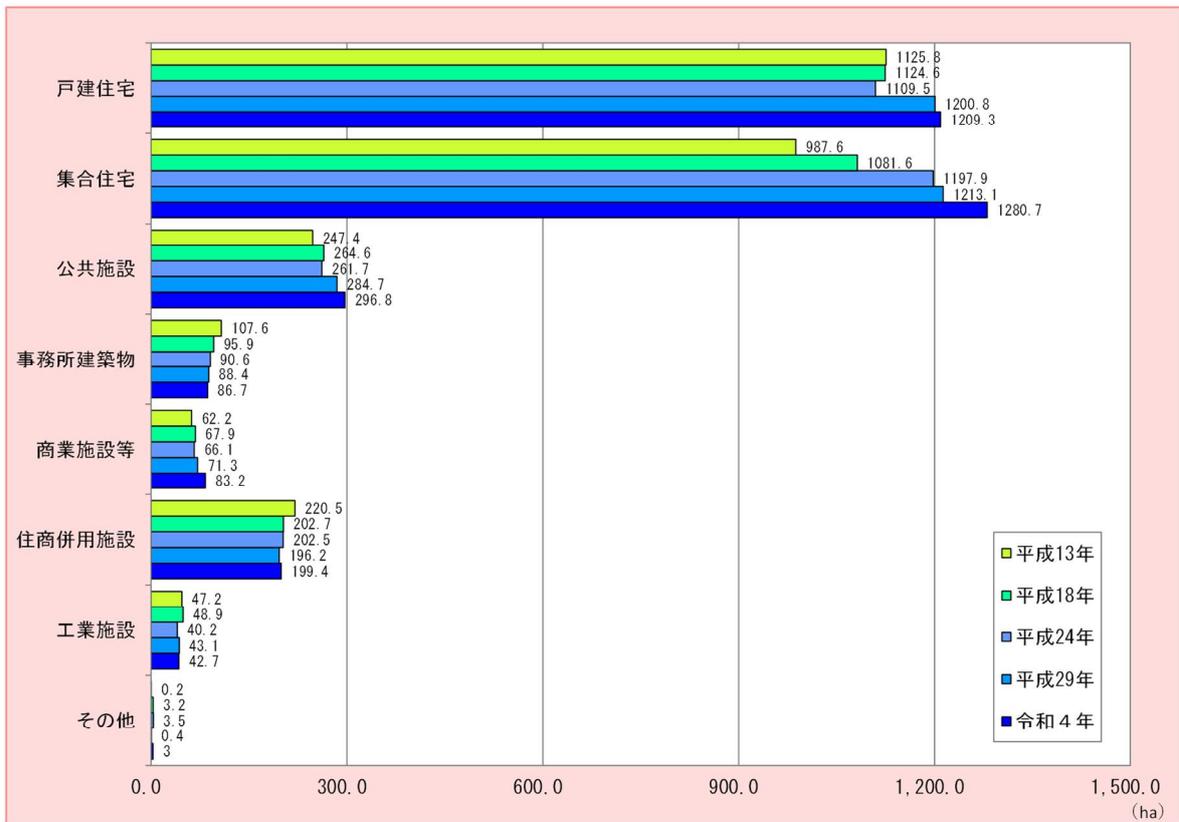


(5) 延べ床面積の推移

◆ 全体の建築物の延べ床面積は年々増加

- 延べ床面積とは、建築物の各階の床面積の合計のことを指します。
- 延べ床面積は年々増加し、平成13年から21年間で403.4ha増加しました。住宅系建築物(戸建住宅・集合住宅)の延べ床面積は全体の77.8%(2,490.0ha)を占めています。特に集合住宅の増加は著しく、平成24年には集合住宅の割合が戸建住宅の割合を超え、平成13年から21年間で29.7%(293.1ha)増加しています。なお、戸建住宅についても、21年間で7.4%(83.5ha)の増加が見られます。
- 一方、事務所建築物や住商併用施設は減少傾向となっており、事務所建築物は平成13年から21年間で19.4%(20.9ha)、住商併用施設は、9.6%(21.1ha)減少しています。

【用途別延べ床面積の推移】



※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

【用途別延べ床面積面積割合の推移】



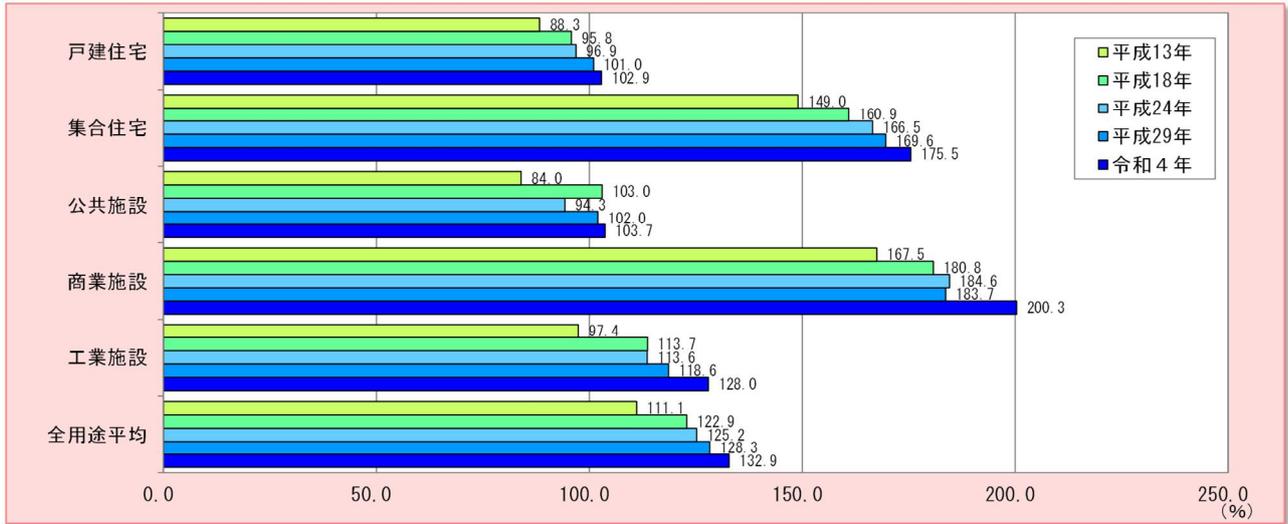
(6) 容積率の推移

1) 利用容積率の推移

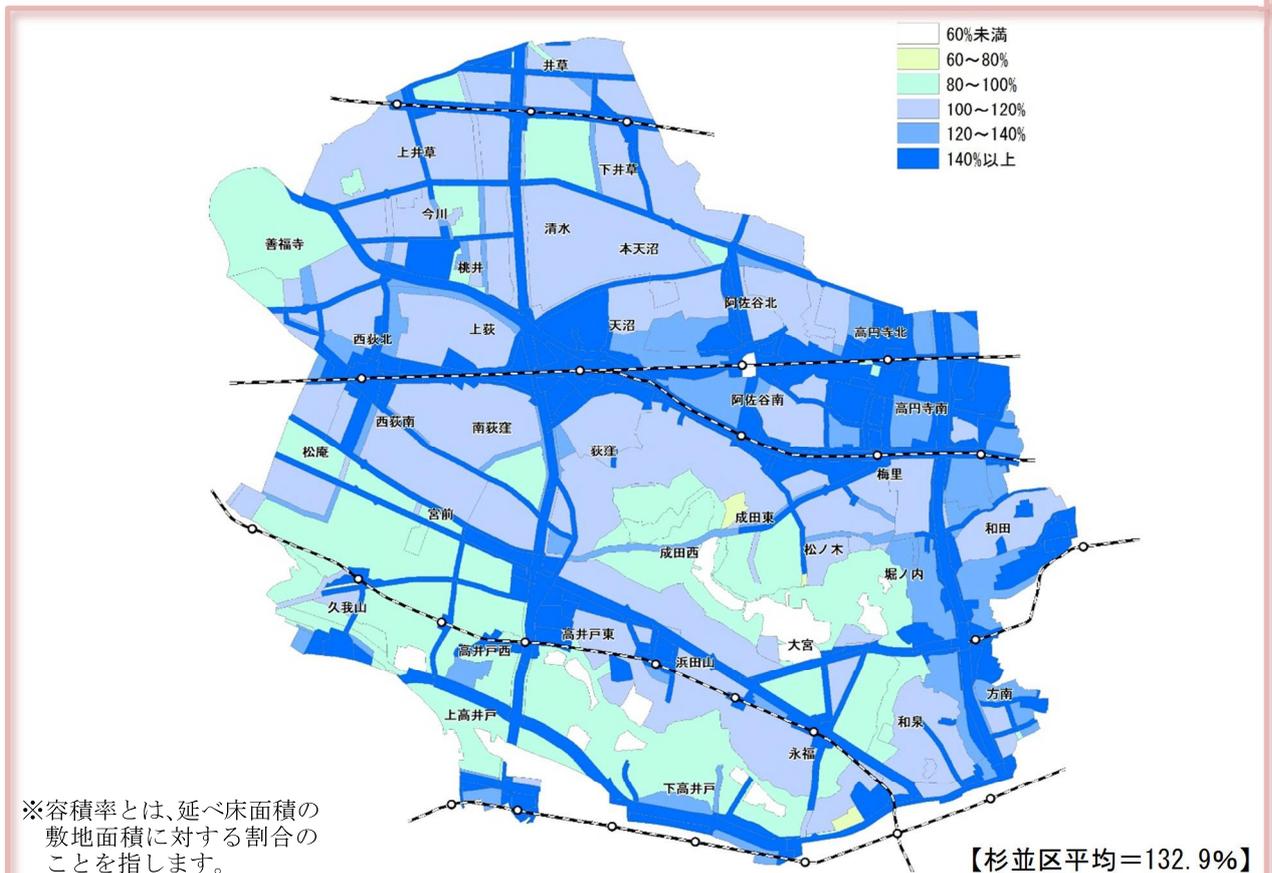
◆ 最も平均利用容積率が高いのは、商業施設の200.3%

- 全建物用途における平均利用容積率は、132.9%で前回から4.6ポイント上昇しています。
- 用途地域別では、鉄道駅周辺や幹線道路沿いの利用容積率が高くなっています。

【平均利用容積率の推移】

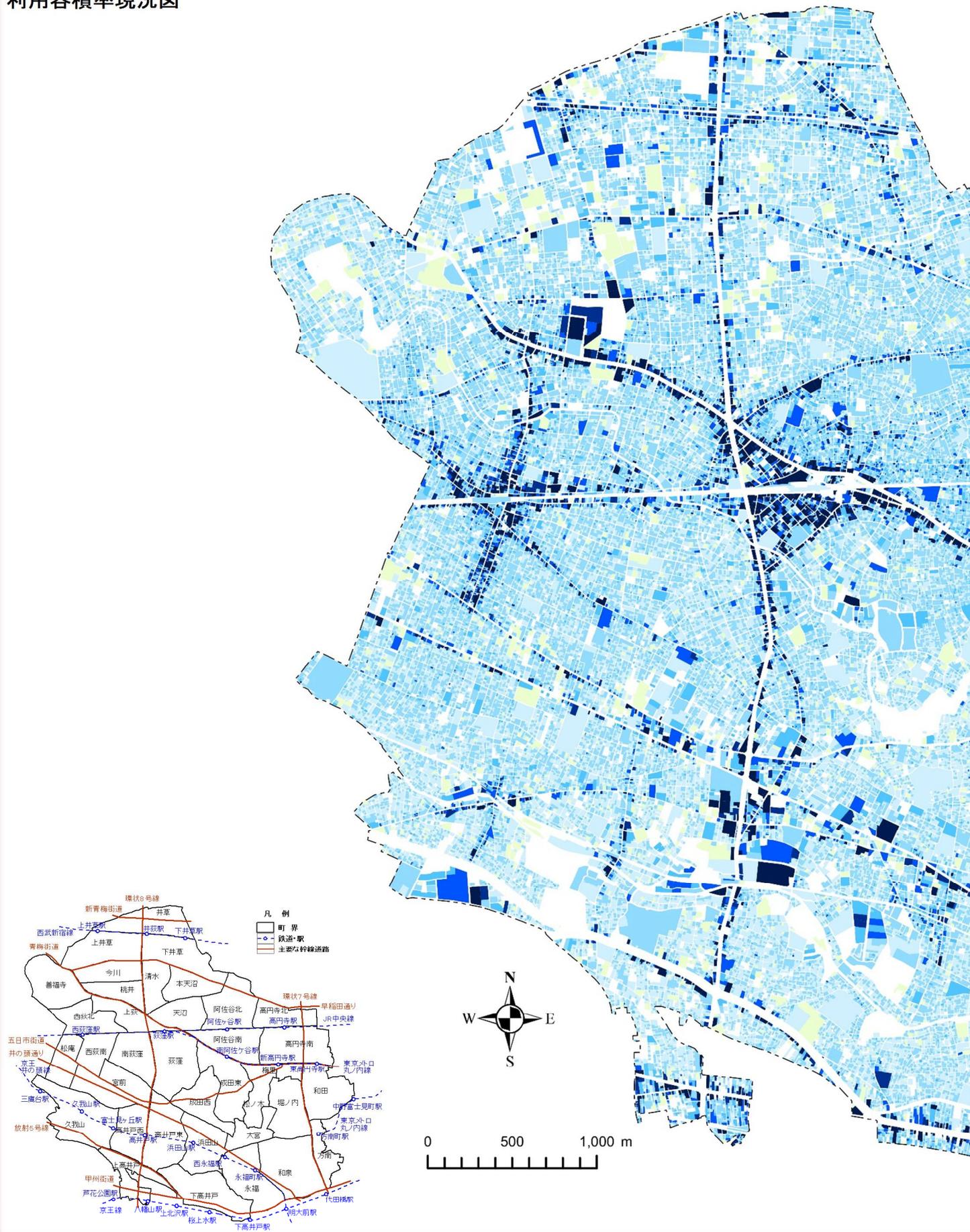


【平均利用容積率の状況図（用途地域別）】



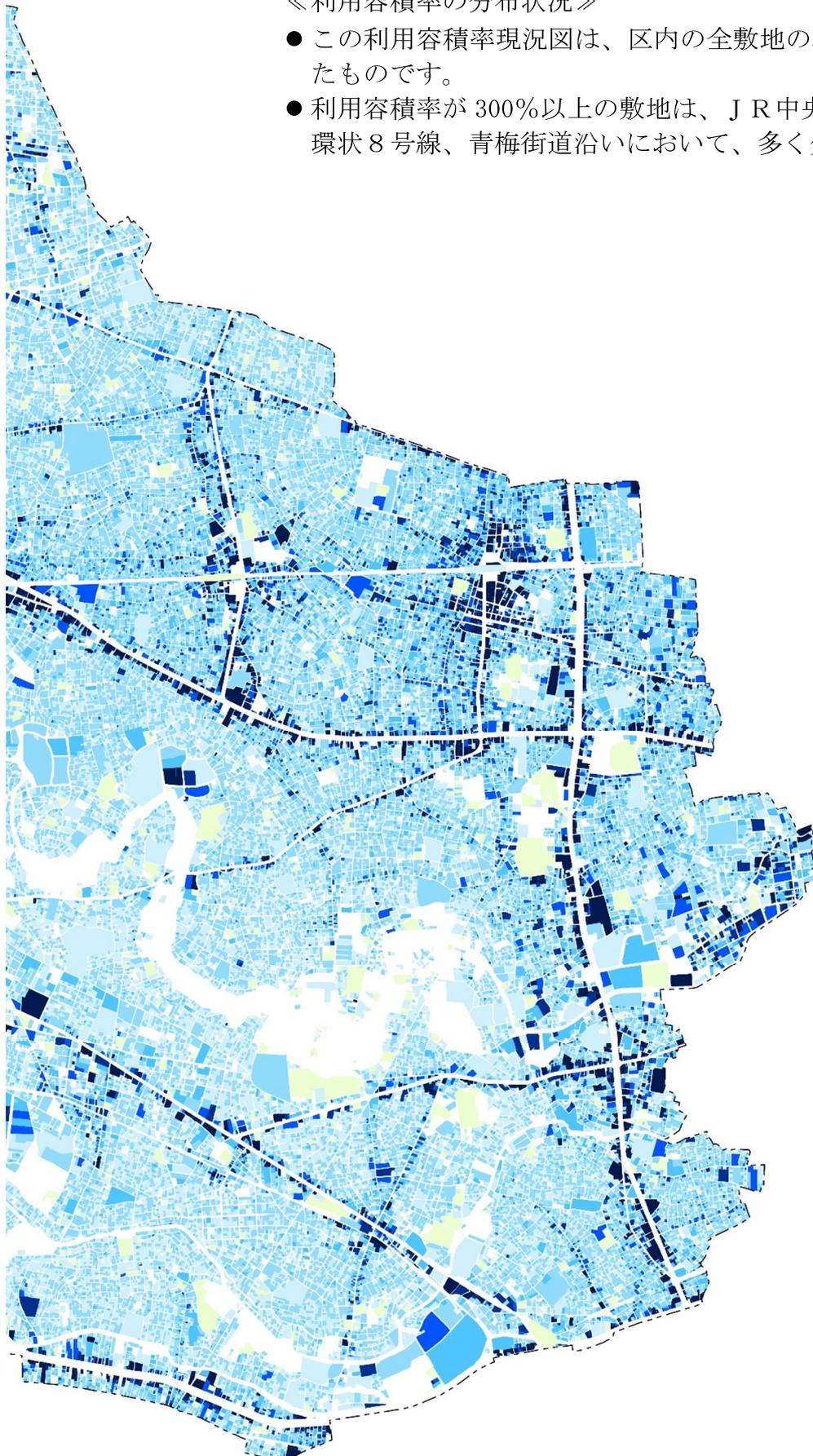
平均利用容積率 = (延べ床面積合計) / (宅地面積合計) × 100

利用容積率現況図



《利用容積率の分布状況》

- この利用容積率現況図は、区内の全敷地の利用容積率を区分し、色分けしたものです。
- 利用容積率が300%以上の敷地は、J R中央線の4駅周辺及び環状7号線、環状8号線、青梅街道沿いにおいて、多く分布しています。



凡例

	50%未満
	50%以上～100%未満
	100%以上～150%未満
	150%以上～200%未満
	200%以上～250%未満
	250%以上～300%未満
	300%以上
	非宅地
	区界

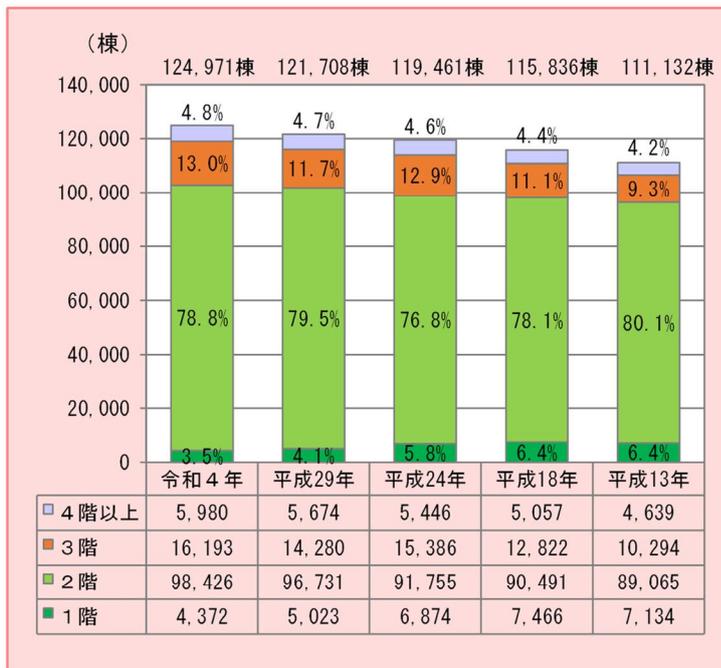
(7) 建物階数の推移

1) 建物階数別の棟数推移

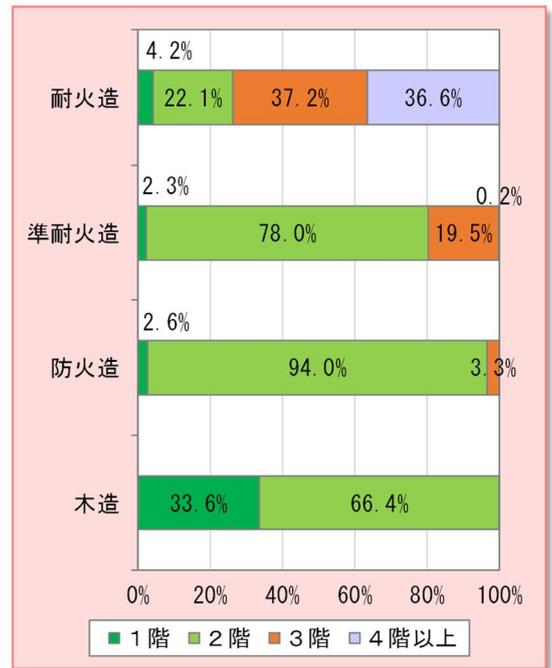
◆ 2階建てと4階建て以上の建物の棟数が増加

- 階数別棟数の推移を見ると、平成13年から連続で増加しており、令和4年の2階建ては全体の78.8%を占めています。
- 4階建て以上（中高層建物）の割合は全体として少ないものの、平成13年からの21年間で28.9%（1,341棟）の増加が見られます。
- 1階建てについては、平成18年から連続で減少しており、平成13年からの21年間で38.7%（2,762棟）の減少が見られます。
- 構造別を見ると、耐火造では3階建て以上の割合が70%を超えており、防火造は2階建て以下の割合が90%を超えています。

【階数別棟数の推移】



【構造別階数別棟数割合】



【構造別階数別棟数】

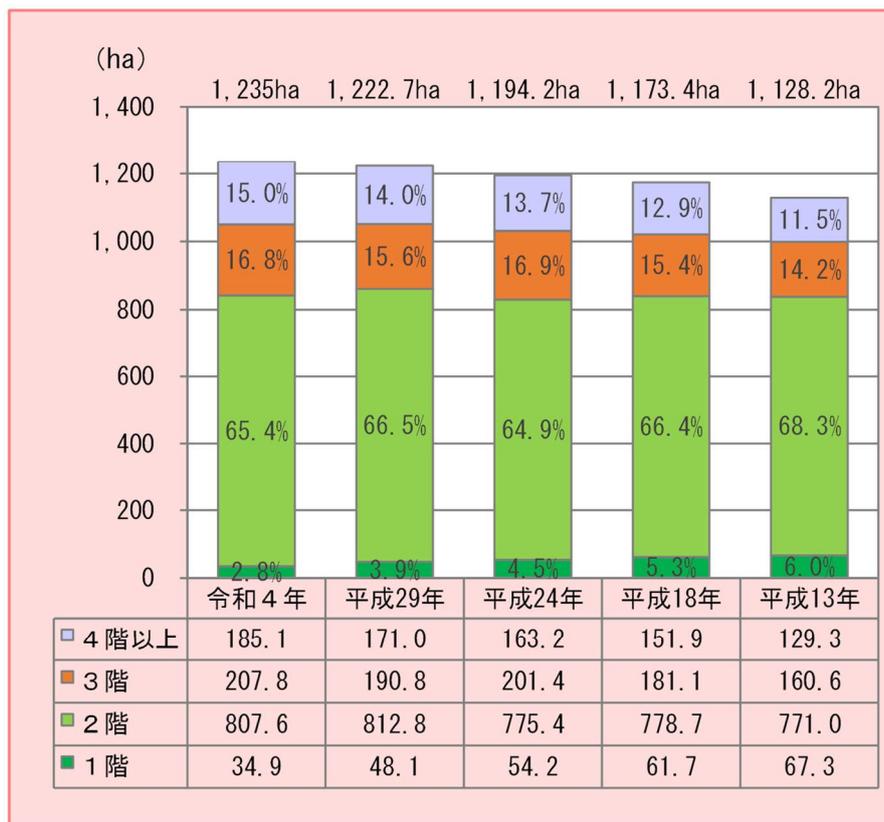
	耐火造		準耐火造		防火造		木造	
	棟	比率(%)	棟	比率(%)	棟	比率(%)	棟	比率(%)
1階	667	4.2	969	2.3	1,689	2.6	1,047	33.6
2階	3,525	22.1	32,729	78.0	60,103	94.0	2,069	66.4
3階	5,927	37.2	8,166	19.5	2,099	3.3	1	0.0
4階以上	5,832	36.6	95	0.2	52	0.1	1	0.0
計	15,951	100.0	41,959	100.0	63,943	100.0	3,118	100.0

2) 階数別建築面積の推移

◆ 2階建て及び4階建て以上の建物の建築面積の合計が増加

- 令和4年の階数別建築面積を見ると、2階建てが全体の65.4%を占めています。
- 4階建て以上は、平成13年から連続して増加していますが、1階建ては、平成13年から連続して減少しています。

【階数別建築面積の推移】



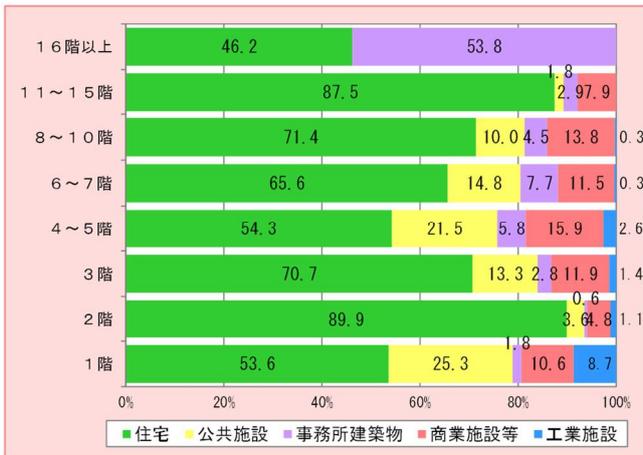
3) 中高層化率の状況

◆ 中高層建物では住宅の占める割合が高い

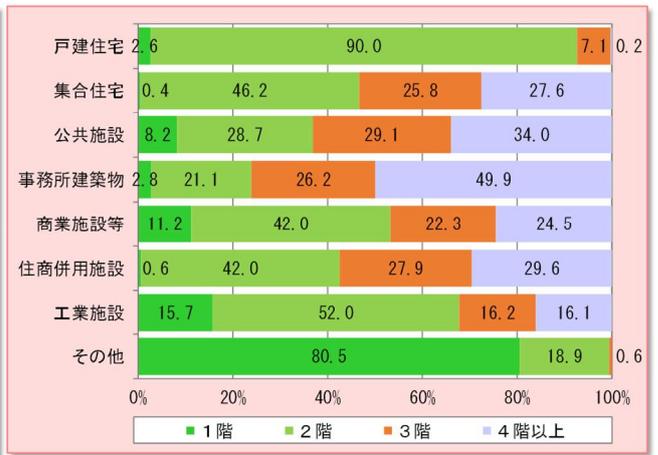
- 中高層化率とは、全体の建物のうち4階建て以上の建物（中高層建物）の建築面積の割合を指します。
- 階数別用途別延べ床面積比率をみると、1階から15階建てまでは住宅が過半を占めています。また、16階建て以上の建物では事務所建築物の割合が多いことがわかります。
- 中高層化率図を見ると、今川2丁目、3丁目、久我山1丁目などで、5ポイント以上の増加が見られます。

※階数別用途別延べ床面積比率及び用途別階数別建築面積比率は、1棟の建物の主要な用途別に、建物階数で集計したものです。

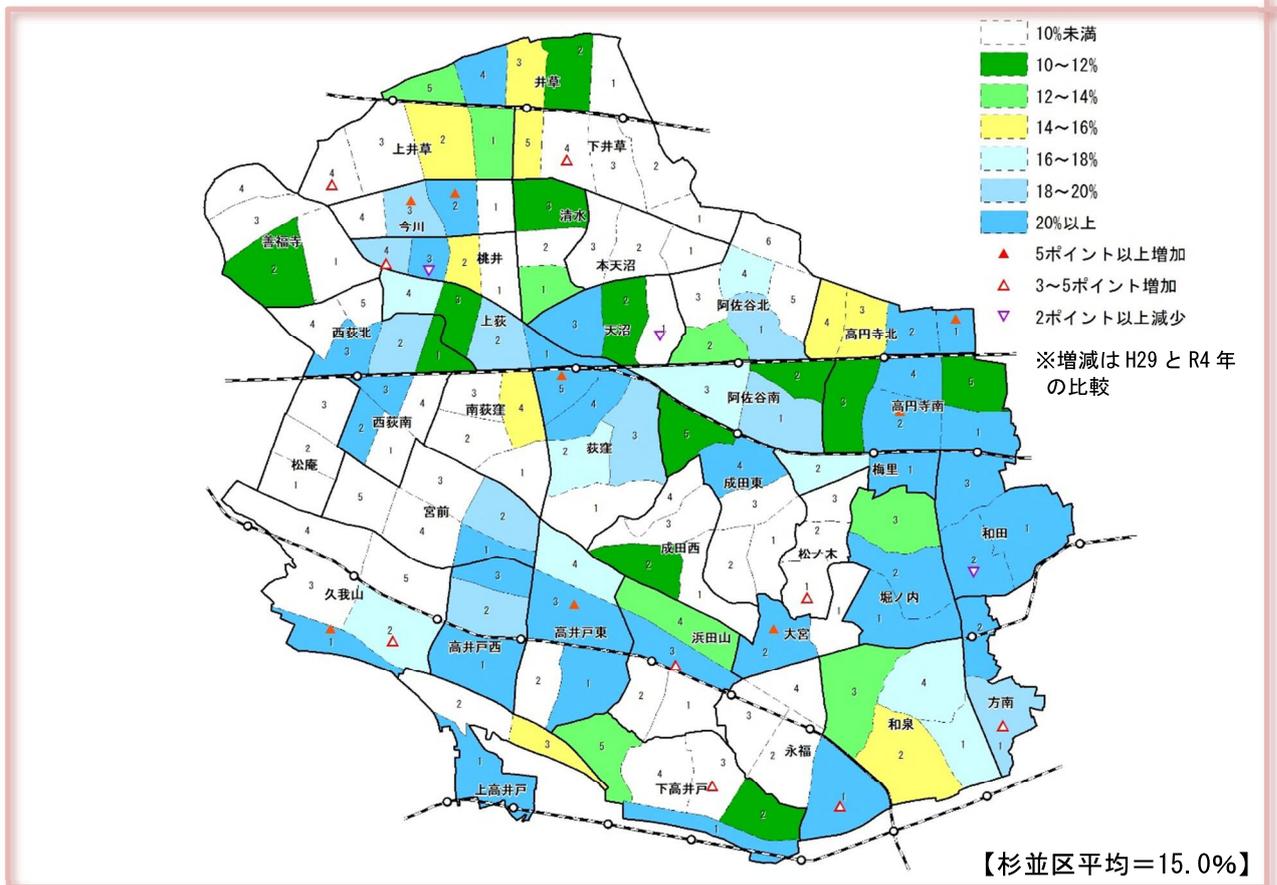
【階数別用途別延べ床面積比率】



【用途別階数別建築面積比率】



【中高層化率の状況図(町丁目別)】

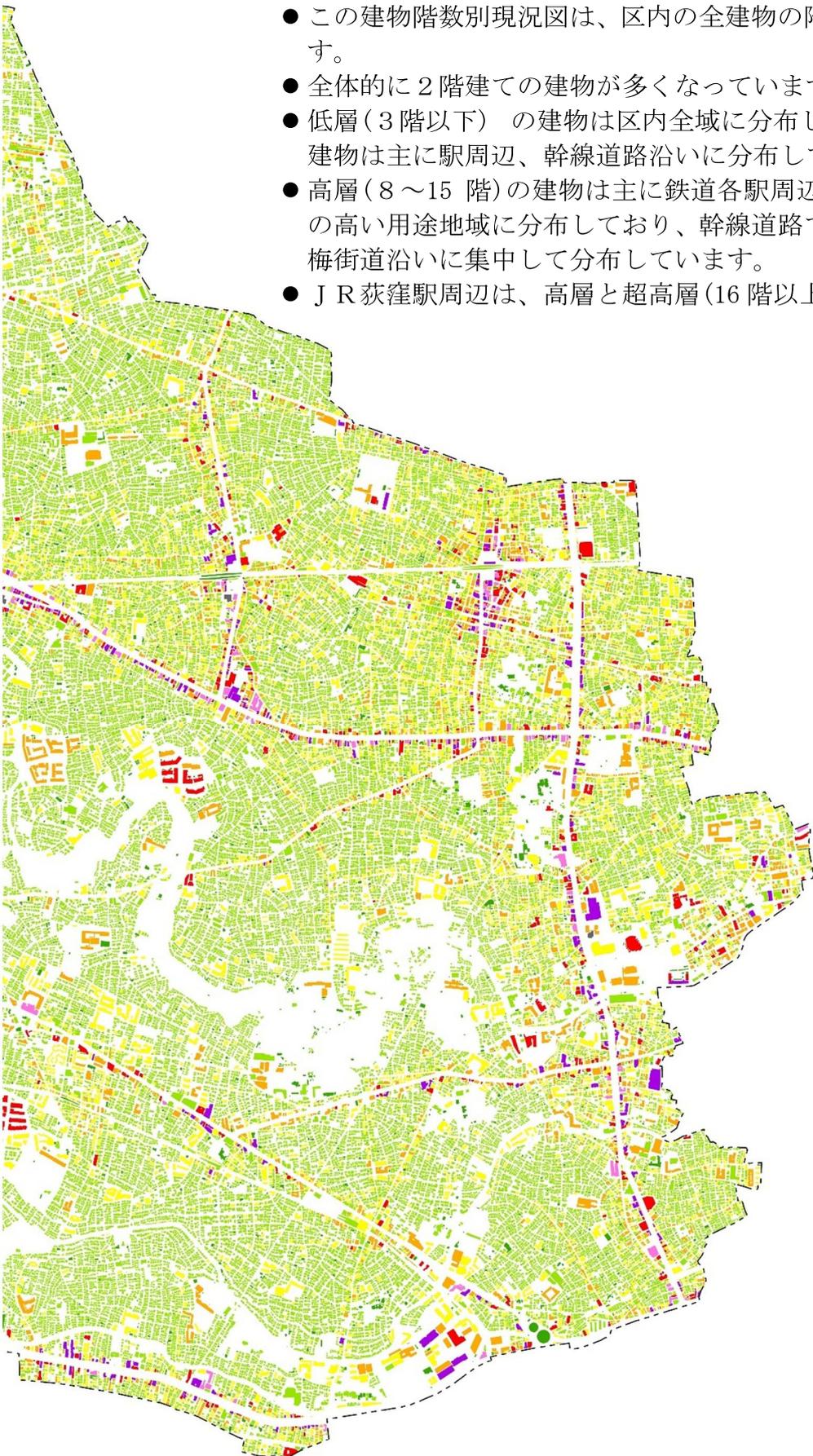


中高層化率 = (中高層建物建築面積合計) / (建築面積合計) × 100



《建物階数別分布状況》

- この建物階数別現況図は、区内の全建物の階数を区分し、色分けしたものです。
- 全体的に2階建ての建物が多くなっています。
- 低層(3階以下)の建物は区内全域に分布していますが、中層(4～7階)の建物は主に駅周辺、幹線道路沿いに分布しています。
- 高層(8～15階)の建物は主に鉄道各駅周辺及び幹線道路沿いの指定容積率の高い用途地域に分布しており、幹線道路では主に環状7号線、8号線、青梅街道沿いに集中して分布しています。
- JR荻窪駅周辺は、高層と超高層(16階以上)の建物が分布しています。



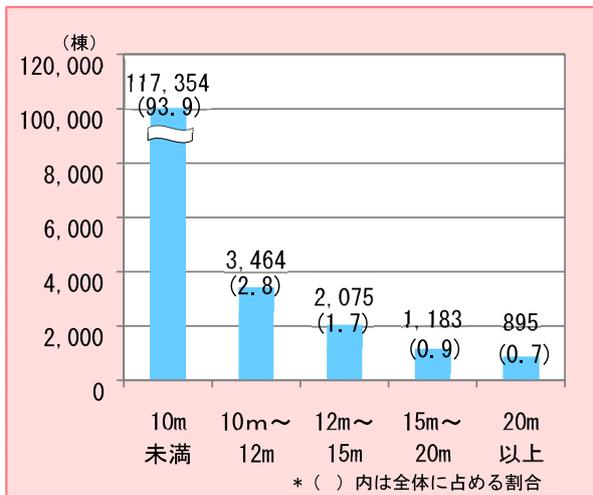
凡例	
	区界
低層	
	1階
	2階
	3階
中層	
	4階、5階
	6階、7階
高層	
	8階～10階
	11階～15階
超高層	
	16階以上

(8) 建物高さ

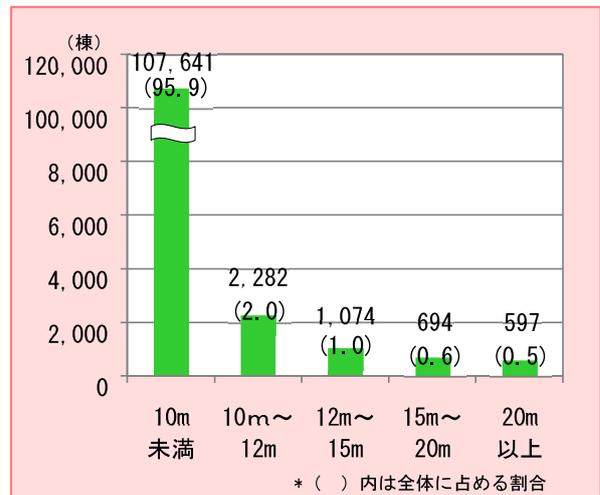
◆ 高さ10m未満の建物が最も多い

- 建物高さ別棟数は、10m未満の建物が最も多く、全体の93.9%を占めており、そのほとんどが住宅です。
- 建物高さ用途別の棟数(住宅以外)では、商業施設等(住商併用施設を含む)の棟数が多くなっています。また、それ以外の用途も10m未満の棟数が多い状況です。
- 高さ10m以上の建物棟数の割合の分布を見ると、JR中央線4駅周辺及び青梅街道をはじめとする幹線道路沿いで特に高い割合を示しています。住居系用途地域は概ね0～5%です。

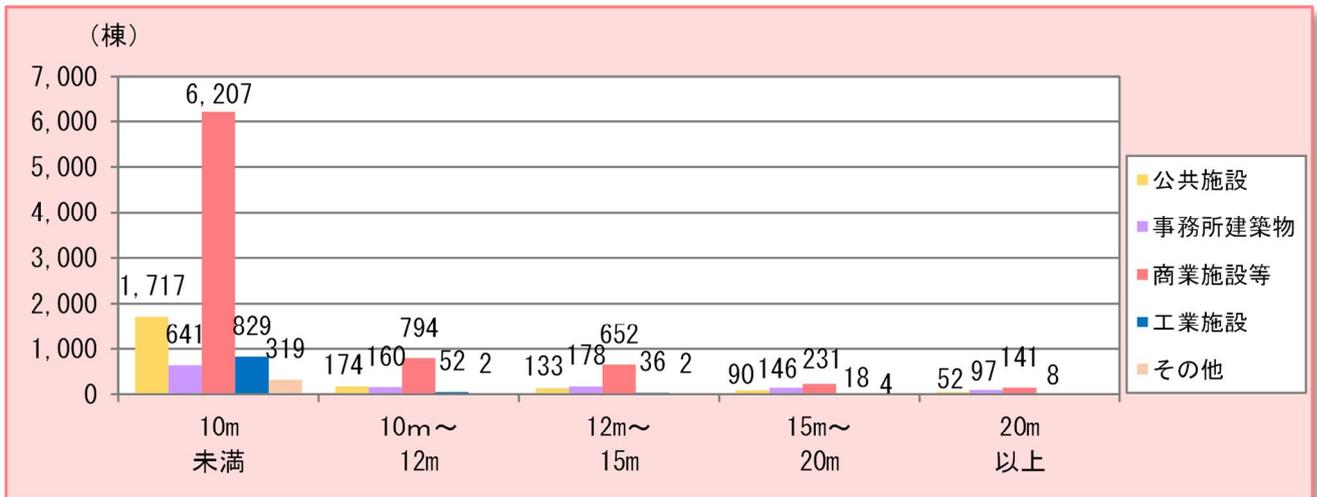
【建物高さ別の状況(全用途)】



【建物高さ別の状況(住宅)】

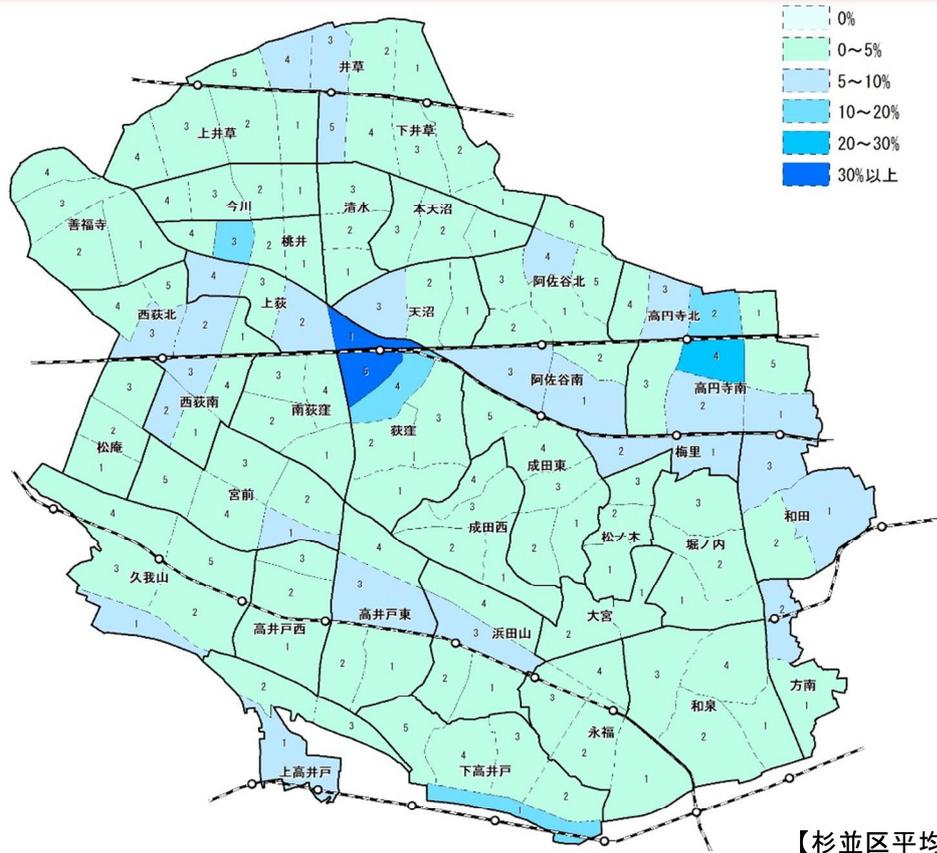


【建物高さ用途別の棟数(住宅以外)】



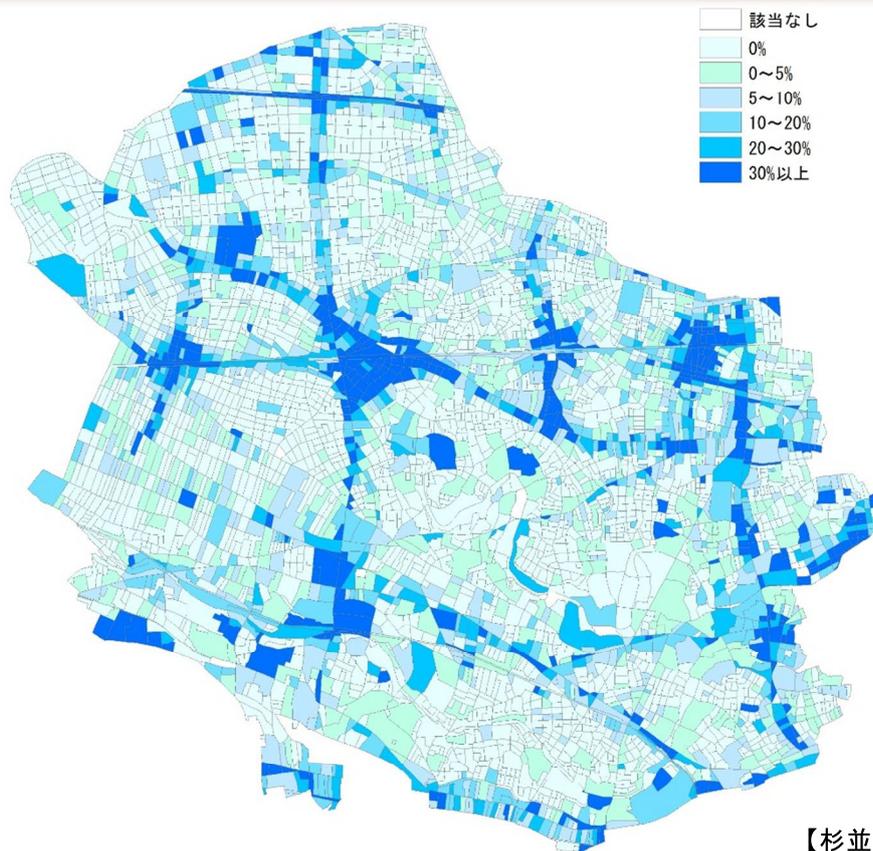
※ご利用にあたって (P ii 参照) の建物用途分類 (土地建物用途分類とは異なる) を用いて集計

【高さ 10m 以上の建物棟数の割合図(町丁目別)】



$(\text{建物高さが 10m 以上の建物棟数}) / (\text{建物棟数合計}) \times 100$

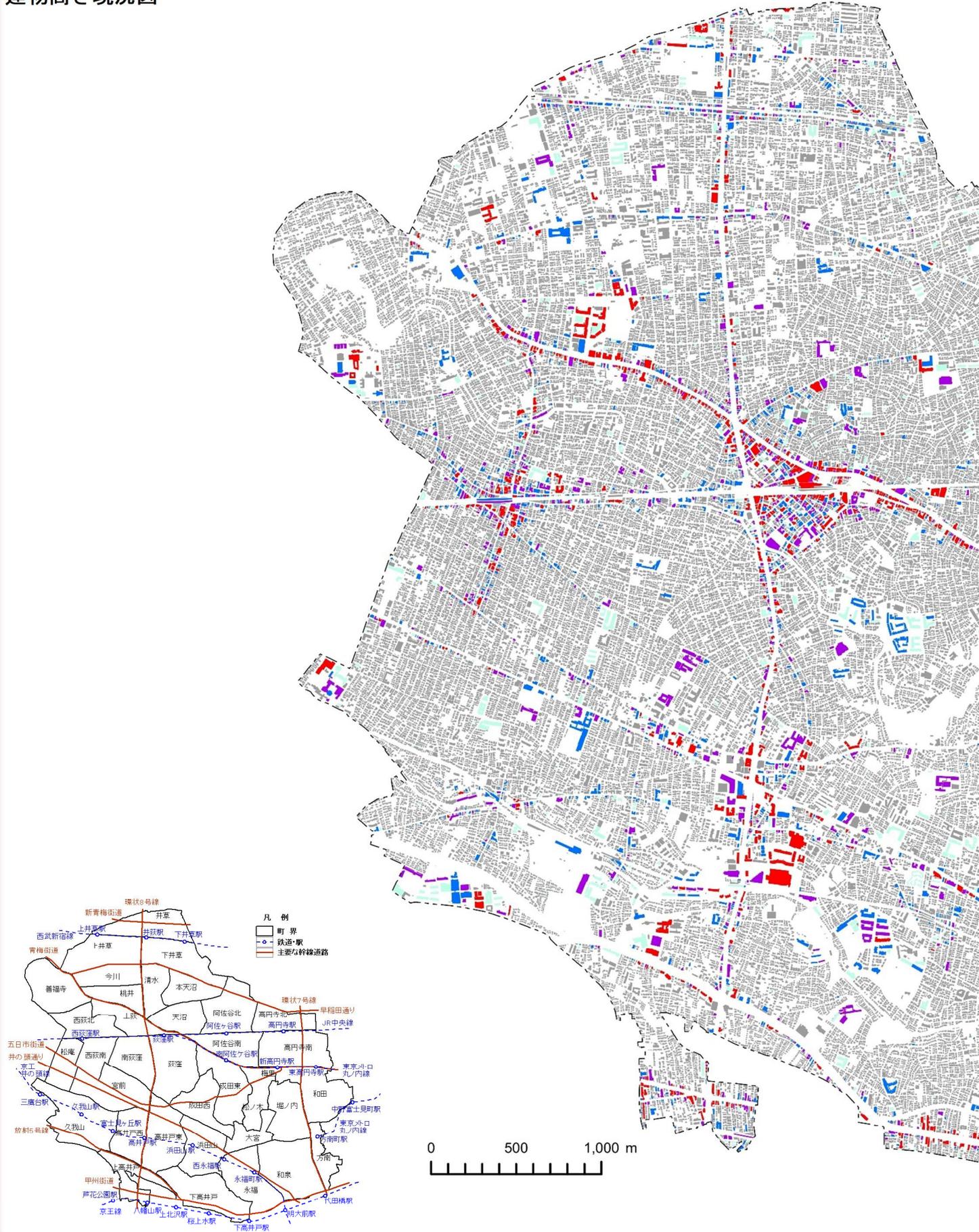
【高さ 10m 以上の建物棟数の割合図(街区別)】



$(\text{建物高さが 10m 以上の建物棟数}) / (\text{建物棟数合計}) \times 100$

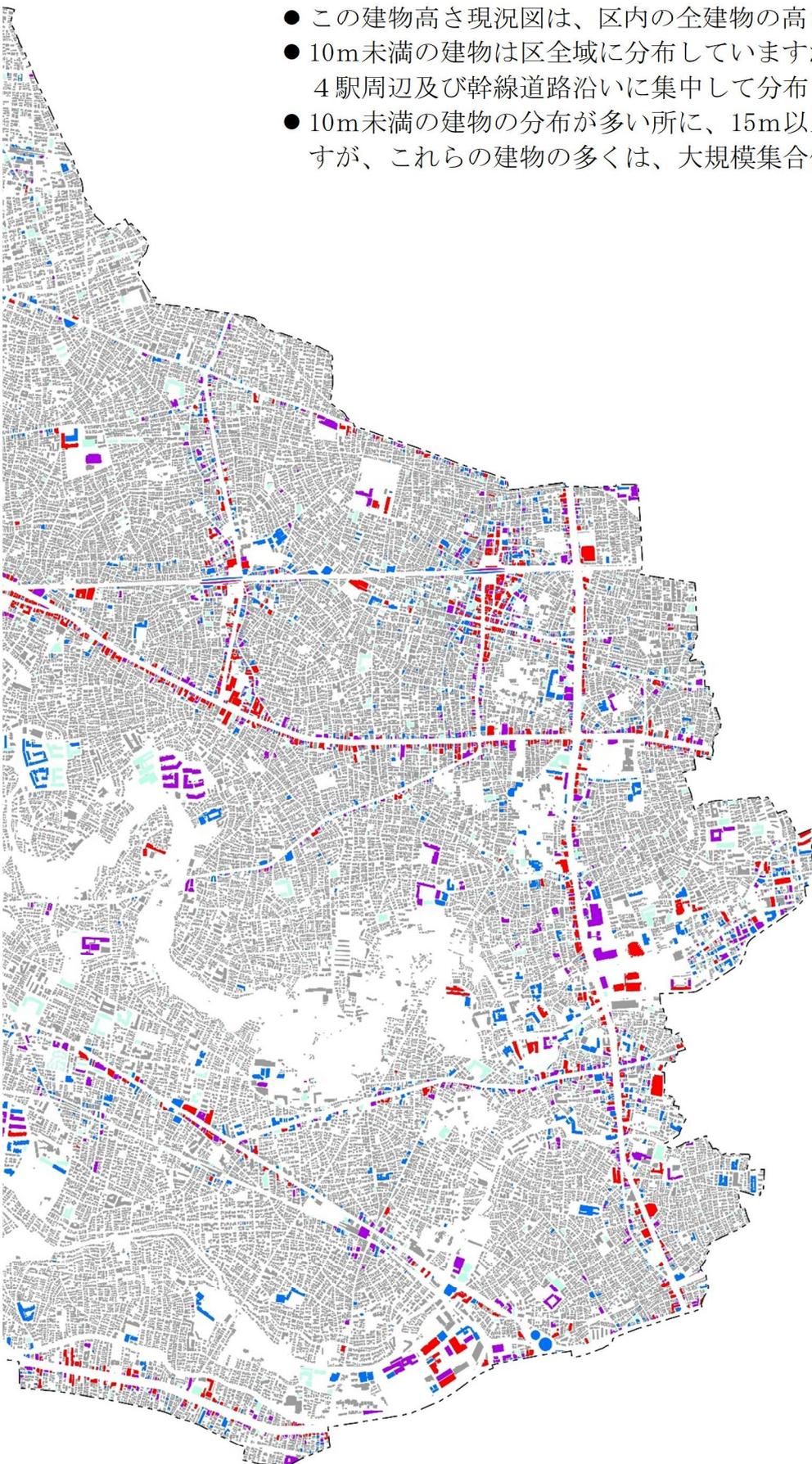


建物高さ現況図



《建物高さの分布状況》

- この建物高さ現況図は、区内の全建物の高さを区分し、色分けしたものです。
- 10m未満の建物は区全域に分布していますが、20m以上の建物はJ R中央線の4駅周辺及び幹線道路沿いに集中して分布しています。
- 10m未満の建物の分布が多い所に、15m以上20m未満の建物が点在していますが、これらの建物の多くは、大規模集合住宅や学校、病院等の施設です。



凡例

	区界
	10m未満
	10m以上12m未満
	12m以上15m未満
	15m以上20m未満
	20m以上

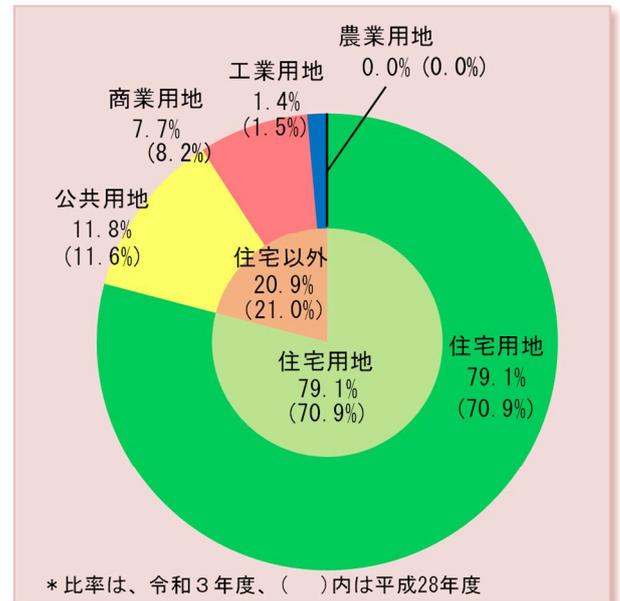
3 杉並区の土地利用特性

(1) 宅地の土地利用構成

◆ 住宅用地の割合が最も高く、住宅都市としての性格が顕著

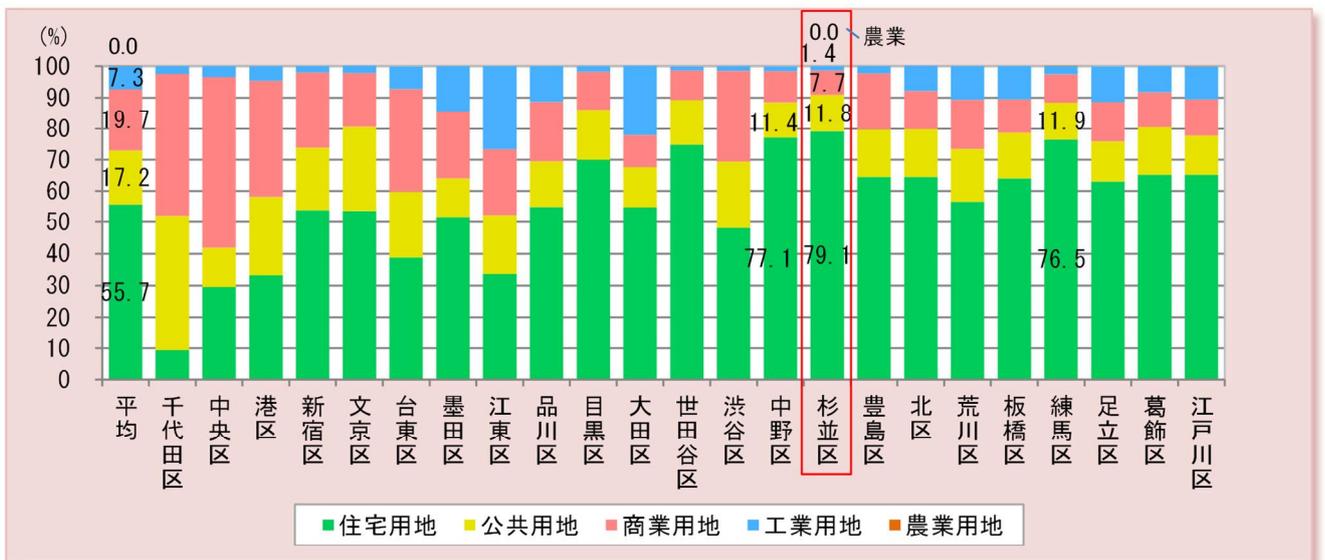
- 宅地の土地利用面積の割合は、住宅用地が最も多く、79.1%を占め、次いで公共用地が11.8%を占めています。
- 住宅用地の割合は23区中、杉並区が最も高く、住宅都市としての特徴が表れています。
- 一方、商業用地の割合は23区内で最も少なくなっています。

【宅地の利用状況】



出典：「東京の土地利用 令和3年東京都区部」東京都都市整備局

【宅地利用比率(23区比較)】



※「東京の土地利用 令和3年東京都区部」東京都都市整備局に加筆

