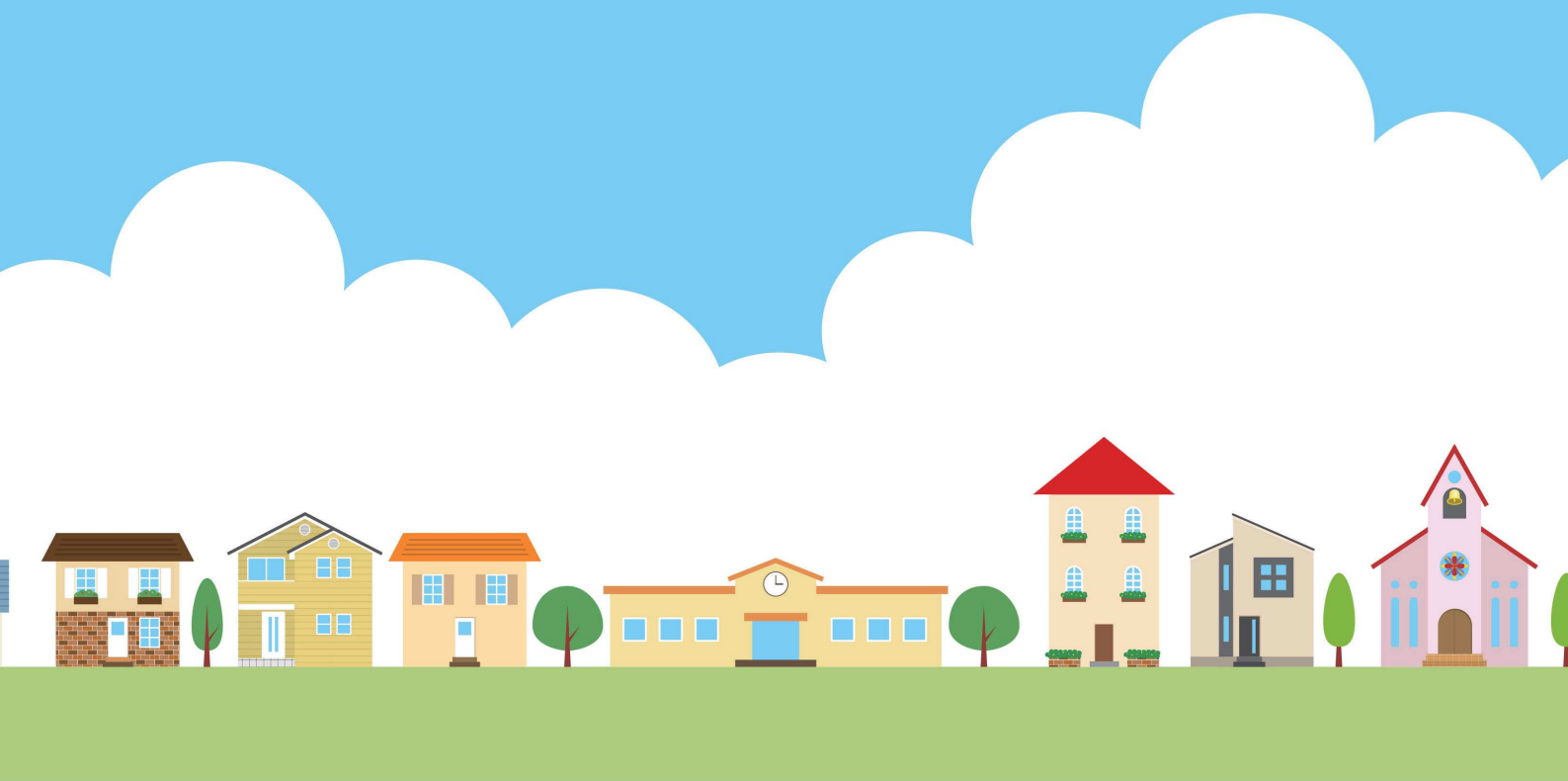


# すぎなみのまちの動き

～土地利用現況調査結果の分析～



平成31年3月  
杉並区

## はじめに

「すぎなみのまちの動き」は、平成 29 年度に区が実施した土地利用現況調査の結果の分析を踏まえて、杉並区の土地利用の現状や動向などを、「杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）」に基づく 7 地域のまちの姿にも着目し、様々な図表等を交えて取りまとめたものです。

都市計画や地域のまちづくりを進めるためには、杉並区全域を見通しつつ、身近なまちの現状や課題を知ることが欠かせません。特に、喫緊の課題である災害に強く安全・安心に暮らせるまちを実現するためには、地域における建物の耐震化・不燃化や生活道路の状況などを把握することが大切です。

今回作成いたしました「すぎなみのまちの動き」では、杉並区全体の土地利用の現状等に加え、7 地域ごとのまちの姿を、住環境、防災、交通やみどり環境等の視点から、グラフや分布図、比較表などを活用して整理しています。

この冊子を、地域におけるまちづくりの基礎資料のひとつとしてご活用いただければ幸いです。

平成 31 年 3 月

都市整備部市街地整備課

## ご利用にあたって

東京都は、都市計画法第6条に基づいて、ほぼ5年ごとに土地利用現況調査を実施しています。

杉並区は、この成果品等を活用し区独自の調査を行い、今後の都市計画の策定及びまちづくりに関する基礎資料としてまとめました。

### ① 調査の概要

平成28年度に東京都が実施した土地利用現況調査は、航空写真及び住宅地図の比較検証の結果を合わせて、前回調査時(平成23年)から変化した可能性のある箇所を現地調査しています。

杉並区は、東京都が実施したこの土地利用現況調査のデータ等を利用し、平成29年度に各種調査(③調査項目を参照)を行いました。

なお、区の詳細調査により東京都の調査結果に修正を加えています。

### ②杉並区の調査方法

調査員が区内をくまなく回り、原則として公道上からの目視による<sup>しっかい</sup>現地調査と、航空写真・住宅地図や建築計画概要書の資料調査を行い、調査データのチェックや更新を行っています。

今回調査した建築計画概要書には、各建物について、敷地面積、建築面積、延べ床面積、階数、構造、建築年度、建物用途、建物高さの項目が記載されており、現地調査と合わせて検討することにより調査精度を高めています。

### ③調査項目

#### ● 敷地単位の土地利用・建物用途調査

建物の建築にあたっては、都市計画法及び建築基準法によって一定の制限が課せられており、この制限の基本単位となるのが建物の「敷地」です。

ここでは、土地利用を形成する上で大きな影響を与える「敷地」を単位として調査しています。

建築計画概要書と現地調査から、土地建物用途分類については、ii、iiiページの用途判定の基準に基づいて分類しています。

#### ● 建物階数調査

建物の階数において、地上階数は昇降機塔や装飾塔は除いています。地下階数については、ビルの案内板等で可能な範囲で調査しました。建築計画概要書と

現地調査から、建物階数は1～3階を低層、4～7階を中層、8～15階を高層、それ以上を超高層と分類しています。

#### ● 建物構造調査

建築計画概要書と現地調査から、iiiページの建物構造分類に基づき、建物構造を調査しました。

#### ● 建築面積調査

建築計画概要書と現地調査・航空写真から、建築面積を調査しました。

#### ● 延べ床面積調査

建築計画概要書と現地調査・建築面積等から調査し、建物の床面積の合計を延べ床面積としました。

#### ● 道路データの整備

敷地単位の調査結果及び道路台帳データ等を活用して、各交差点間を1単位として幅員を算出しました。

### ④集計方法

地理情報システム(GIS)により、土地・建物の形状をポリゴン(多角形)として座標値を計測し、属性値を付与してデータベースを集計単位エリア(町丁目等)ごとに求積しました。

そのため、行政面積やその他の報告書の数値と一致しない場合があります。

また、小数点以下などの端数処理の都合上、表中の内訳の合計が総数と一致しない場合や、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。

過去との比較において、比率の増減を表す場合は、ポイントと表しています。

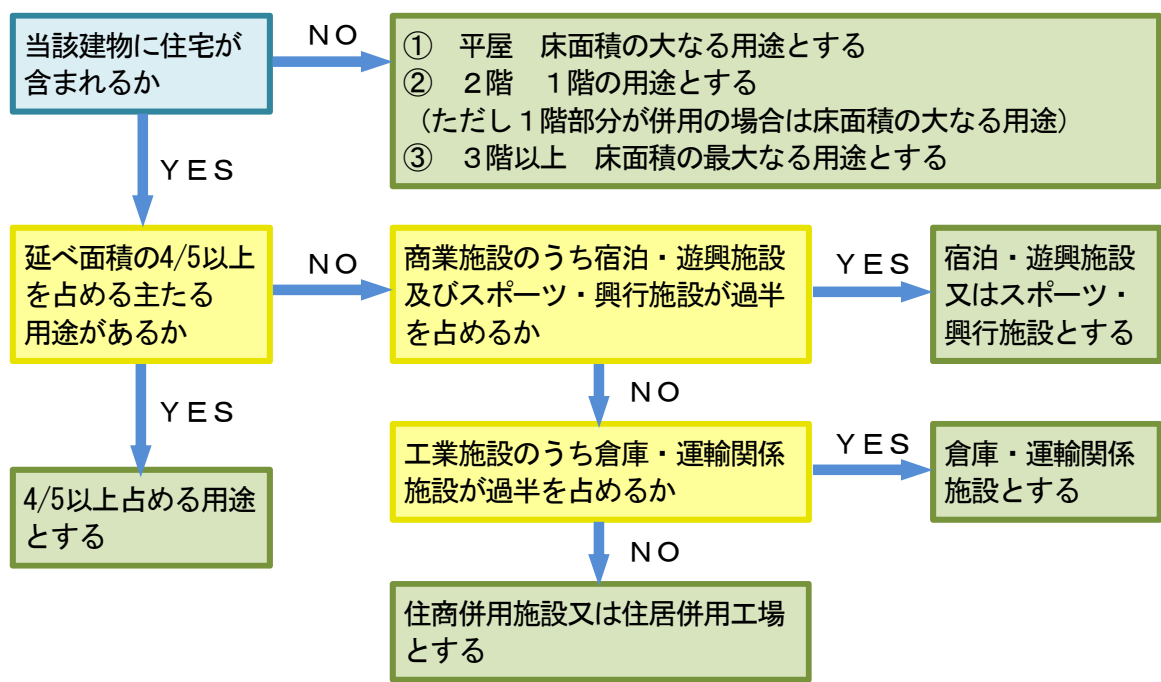
### ⑤背景図

本誌が用いた背景図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものです。(承認番号)30都市基交著第7号

■ 土地建物用途分類

土地・建物用途分類		概要		
公共用地	官公庁施設		官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館	
	教育文化施設	教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、町内会館、自動車教習所	
		文化施設	美術館、博物館、図書館、公会堂	
		宗教施設	寺社、教会	
	厚生医療施設	医療施設	病院、診療所、保健所	
		厚生施設	障害者福祉施設、児童福祉施設	
			保育園、託児所 高齢者福祉施設	
	供給処理施設	供給施設	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所)、都市ガス供給施設、卸売市場	
		処理施設	ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、と畜場、火葬場	
	宅地	事務所建築物		事務所、営業店舗(銀行、証券会社等)、新聞社、放送局、NTT、計算センター、医師会館
専用商業施設		商業施設	専用商業施設(住宅を含まないもの)、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店	
		公衆浴場等	公衆浴場、サウナ	
住商併用施設		住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗、問屋、税理・会計・司法・不動産・給排水・塗装・建築などの事務所)、住居併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)		
宿泊・遊興施設		宿泊施設	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館	
		遊興施設	バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所	
スポーツ・興行施設		スポーツ施設	(屋内又は観覧席を有するもの)体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場	
		興行施設	競馬競輪場等、劇場、演芸場、映画館、オーディトリウムを主体とする会館(民間主体のもの)	
住宅用地		独立住宅(戸建住宅)		専用戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建築物
		集合住宅		公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス
工業用地	専用工場		右記の専用工場、専用作業所   工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、右記の併用工場、作業所併用住宅洗濯作業を伴うクリーニング店	
	住居併用工場		右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫・運輸関係施設	運輸施設等	自動車車庫、駐輪場(ただし事務所・住宅に付属する車庫は含まず)、パーキングビル	
		倉庫施設等	バスターミナル、トラックターミナル(上屋又は事務所を伴うもの)、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所	
農業用地	農林漁業施設		温室、サイロ、畜舎、養魚場、その他農林漁業施設	
非宅地	屋外利用地・仮設建物		(屋外利用又は仮設利用)材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場、プレハブ住宅展示場、中古車センター	
	公園・運動場等		(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、ゴルフ練習場、釣り堀、バッティングセンター、ローラースケート場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地	
	未利用地等		宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取りこわし跡地、廃屋、埋め建て地	
	道路		街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路	
	鉄道・港湾等		鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾	
	農用地	農地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し湛水を必要とする作物を栽培する耕地
			畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する畑
			樹園地	果樹園、茶・桑など木本性植物を集团的に栽培する畑
		採草放牧地		牧場、牧草地など人手の入った草地
	水面・河川・水路		河川、運河、湖沼、遊水池、海	
原野		野草地など小かん木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地		
森林		樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集团的に生育する土地		
その他		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など		

■ 複合用途建築物の判定



■ 建物構造分類

構造		内容
耐火構造	耐火造	主要構造部(柱、はり、壁、屋根等)が耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等)でできているもの
	準耐火造	①外壁が耐火造で屋根が不燃材料(コンクリート、モルタル、れんが、瓦、網入りガラス等)でできているもの ②主要構造部が不燃材料でできているもの ③防火被覆した木材
木構造	防火造	柱及びはりが木造で、屋根及び外壁が不燃材料(モルタル、しっくい、タイル、スレート等)でできているもの
	木造	主要構造部が木造で、他の区分に該当しないもの

# 目 次

## 第1章 杉並区のあらまし

1 杉並区の概要	1
(1) 位置	1
(2) 面積	1
(3) 地勢	1
(4) 交通	2
(5) 地域の区分	2
2 人口	3
(1) 概要	3
1) 人口の推移	3
2) 世帯数の推移	3
3) 世帯当たりの人員	3
(2) 人口密度	4
3 地価の状況	5

## 第2章 土地・建物の状況

1 土地利用の状況	6
(1) 土地利用の構成と推移	6
土地利用現況図	7
(2) 用途地域別に見る土地利用の状況	9
1) 用途地域指定の状況	9
2) 用途地域別土地利用状況	10
2 建物の状況	11
(1) 棟数の推移	11
(2) 敷地面積の推移	11
建物用途別現況図	13
敷地規模現況図	15
(3) 利用建蔽率の推移	17
(4) 容積率の推移	18
1) 利用容積率の推移	18
利用建蔽率現況図	19
利用容積率現況図	21
2) 容積率の平均充足率	23
(5) 建物階数の推移	24
1) 建物階数別の棟数推移	24
2) 階数別建築面積の推移	25
3) 中高層化率の状況	26
建物階数別現況図	27
(6) 建物高さ	29
建物高さ現況図	31
3 宅地の状況	33

## 第3章 住宅の状況

1 住宅系建物の推移	34
2 戸建敷地面積の状況	35

## 第4章 商業地・工業地の状況

1 商業系及び工業系の土地・建物の構成と変化	36
2 拠点における商業系用途の状況	37

## 第5章 道路、公園等の状況

1 道路の状況	39
(1) 公道延長、面積の状況	39
(2) 幅員別道路状況	40
(3) 道路率の状況	41
(4) 細街路率の状況	42
道路幅員現況図	43
2 みどりの状況	45
(1) 公園等の状況	45
1) 公園・農用地・未利用地等の状況	45
2) 生産緑地地区の状況	45
3) 都市公園等の状況	46
公園等現況図	47
屋外利用地・未利用地現況図	49
(2) 緑被率の状況	51

## 第6章 不燃化・耐震化の状況

1 建物構造の状況	52
(1) 構造別棟数の推移	52
建物構造現況図	53
(2) 構造別建築面積の推移	55
2 棟数密度の状況	56
3 不燃化の状況	57
(1) 不燃化率の状況	57
(2) 不燃領域率の状況	58
4 耐震化の状況	59
(1) 建物耐震区分の状況	59
1) 調査年別耐震区分別棟数の状況	59
2) 新耐震基準以前の棟数比率	60

コラム：まちの成り立ち	61
-------------	----

## 第7章 個性あるまち

7地域の状況	63
レーダーチャートで見る7地域の比較	65
地域別の概況	67
1. 井草地域	67
2. 西荻地域	69
3. 荻窪地域	71
4. 阿佐谷地域	73
5. 高円寺地域	75
6. 高井戸地域	77
7. 方南・和泉地域	79

## 資料編

区内主要道路の変遷	83
鉄道の変遷	84
土地区画整理事業等	85
旧村落図	86
町丁目集計(土地利用)	87
町丁目集計(建物利用)	93
7地域及び用途地域別(土地利用)	99
7地域及び用途地域別(建物利用)	99

