

第2章 土地・建物の状況

1 土地利用の状況

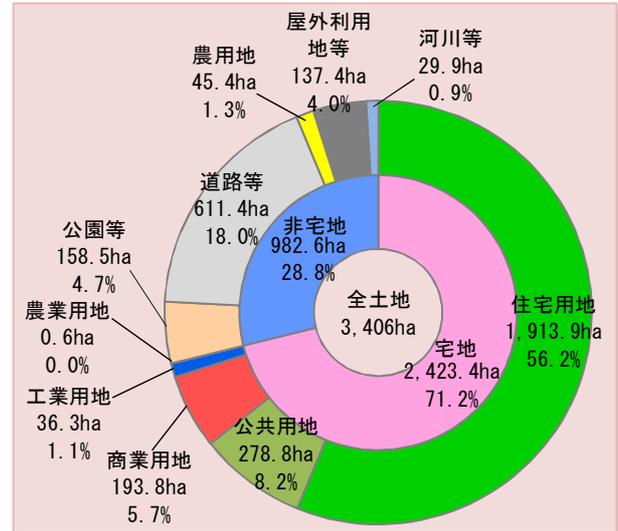
(1) 土地利用の構成と推移

◆ 宅地率は71.2%であり、宅地の約8割を占める住宅用地は増加を続けている

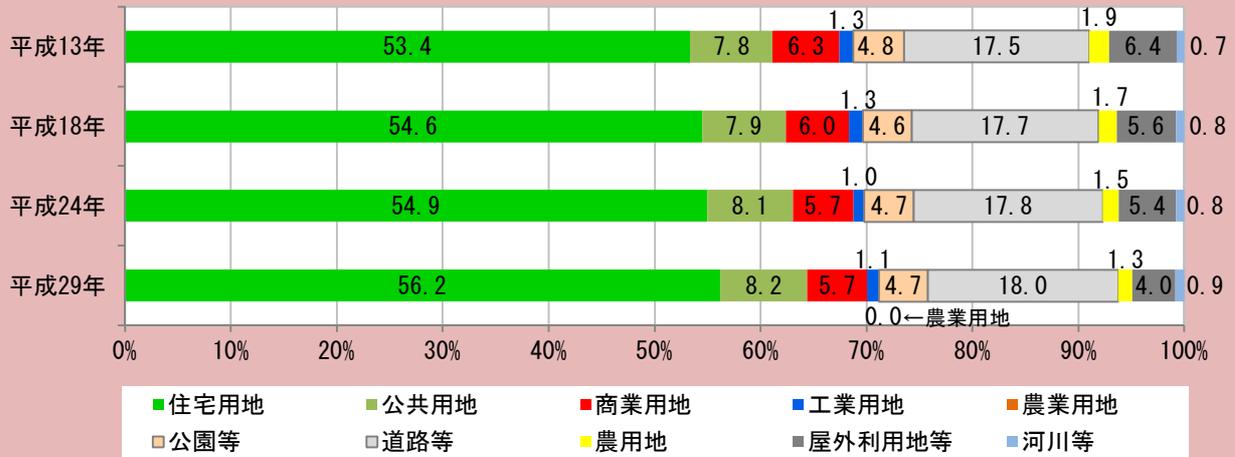
- 平成29年度における杉並区の宅地率は71.2%であり、平成24年と比べると1.4ポイント増加しました。
- 平成13年からの推移を見ると、宅地率は一貫して増加傾向にあり、16年間で2.5ポイント増加しました。

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んでいましたが、平成29年は分けて掲載しています。
 なお、農業用地は0.6haと狭小なため、P10以降は省略しました。

【土地利用の構成】



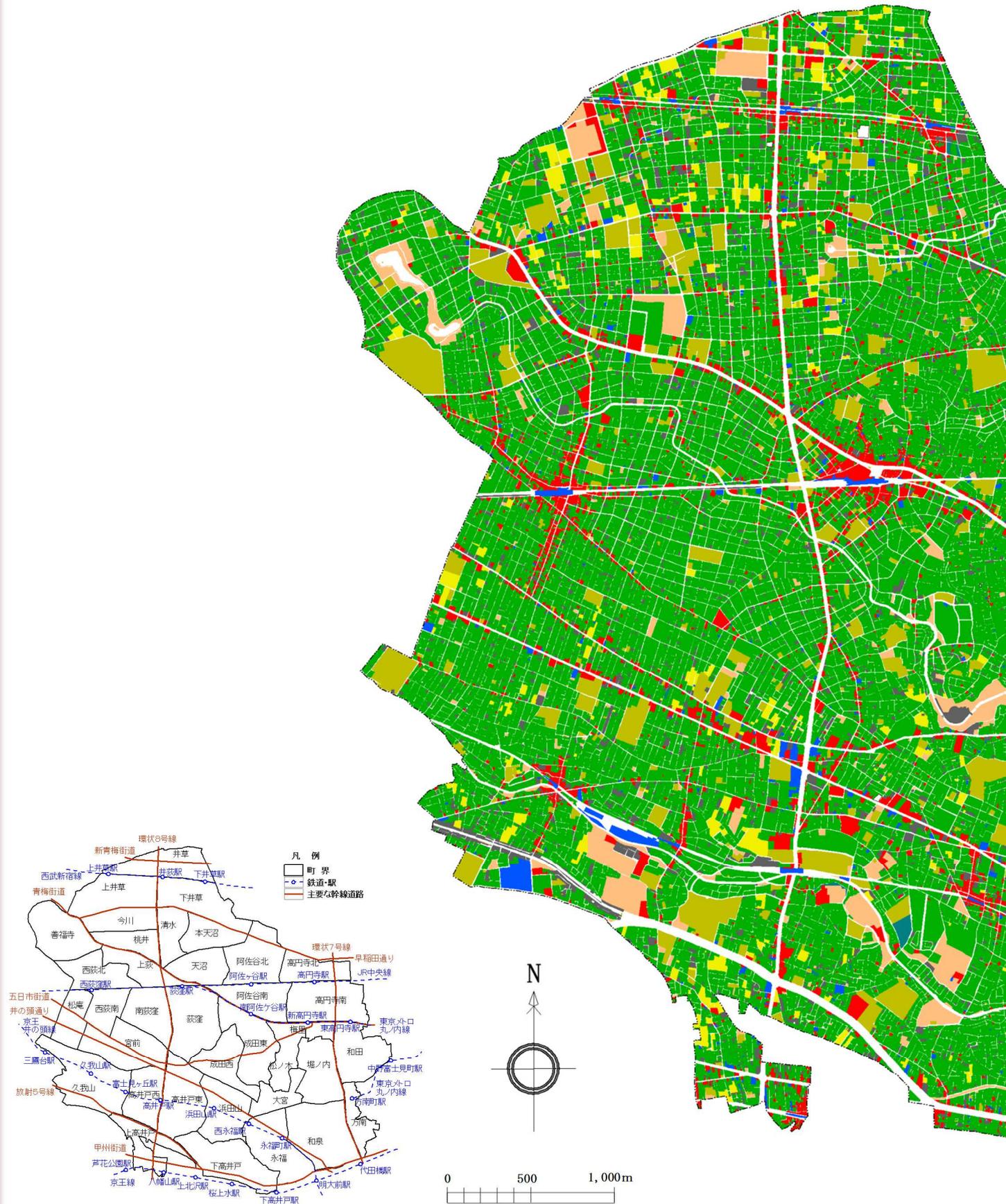
【土地利用の推移】



	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(%)
宅地	2,423.4	71.2	2,374.2	69.8	2,371.6	69.7	2,337.9	68.7
住宅用地	1,913.9	56.2	1,867.3	54.9	1,857.0	54.6	1,815.5	53.4
公共用地	278.8	8.2	276.3	8.1	267.4	7.9	263.8	7.8
商業用地	193.8	5.7	195.2	5.7	203.6	6.0	212.9	6.3
工業用地	36.3	1.1	35.4	1.0	43.6	1.3	45.7	1.3
農業用地	0.6	0.0						
非宅地	982.6	28.8	1,027.8	30.2	1,030.4	30.3	1,064.1	31.3
公園等	158.5	4.7	160.5	4.7	155.5	4.6	163.5	4.8
道路等	611.4	18.0	605.3	17.8	602.2	17.7	596.3	17.5
農用地	45.4	1.3	51.6	1.5	56.4	1.7	64.0	1.9
屋外利用地等	137.4	4.0	183.8	5.4	190.0	5.6	217.0	6.4
河川等	29.9	0.9	26.6	0.8	26.3	0.8	23.3	0.7
計	3,406.0	100.0	3,402.0	100.0	3,402.0	100.0	3,402.0	100.0

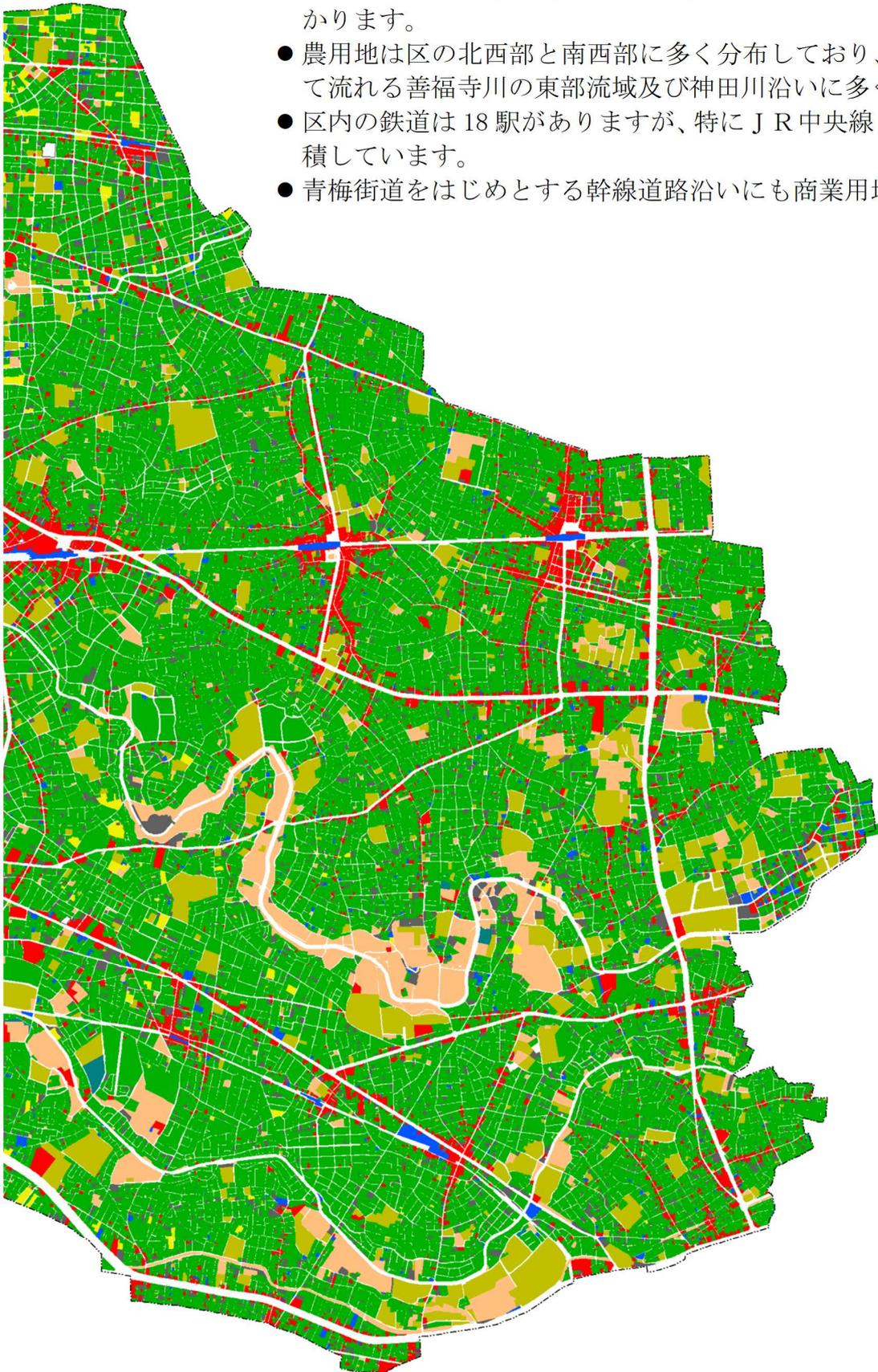
※区全域の面積は公称値である 3,406.0ha に合わせ補正しているため、本文及び資料編等の各数値とは一致しない場合があります。

土地利用現況図



《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、公園等は東西に蛇行して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18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
	農用地
	公園等
	道路等、河川等
	農用地
	森林、原野等
	屋外利用地等
	区界

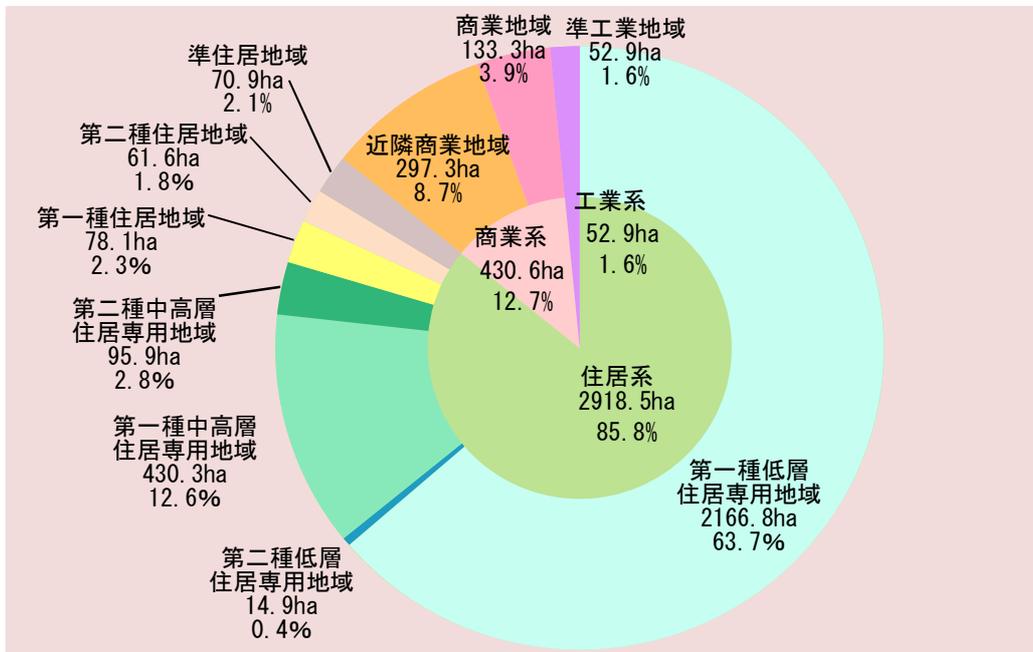
(2) 用途地域別に見る土地利用の状況

1) 用途地域指定の状況

◆ 住居系の用途地域が大部分

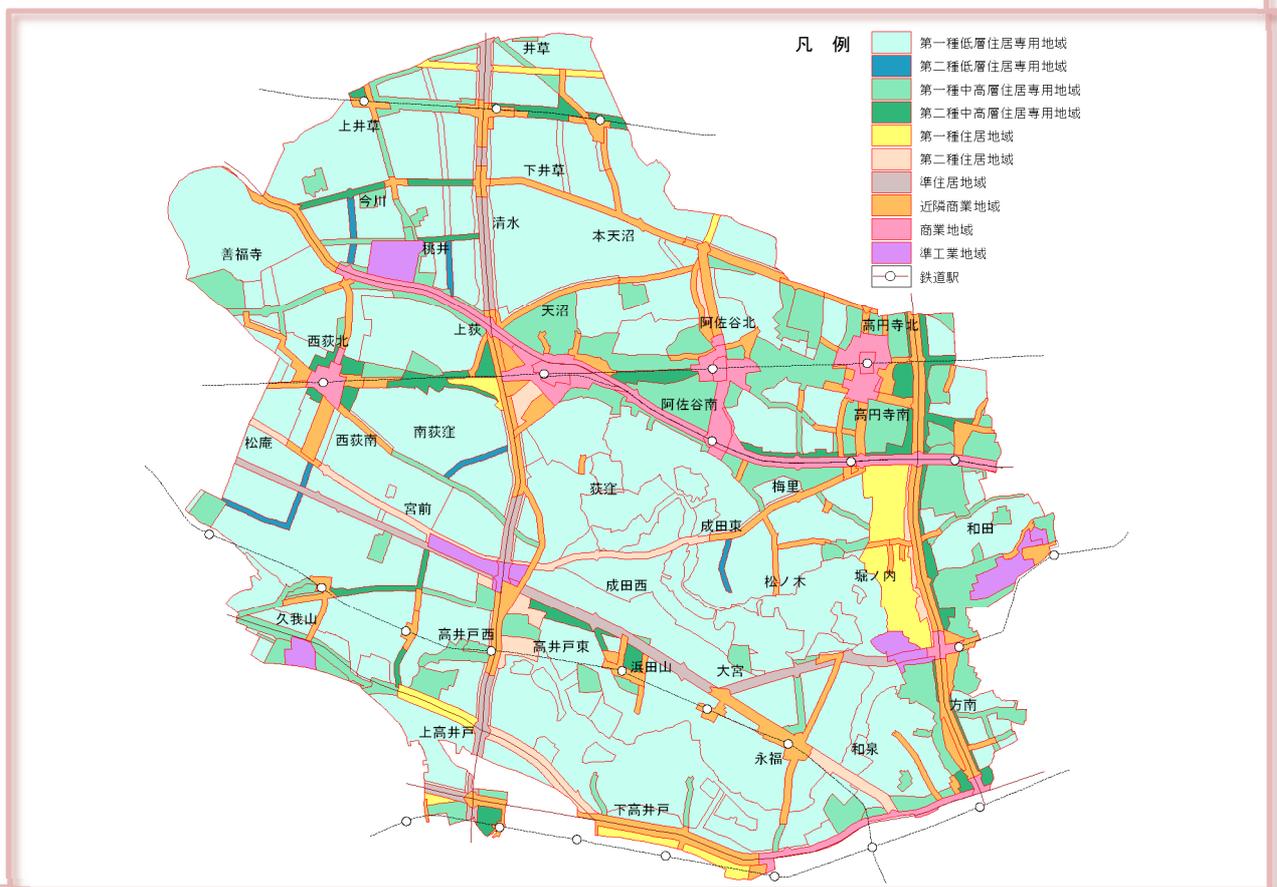
- 住居系の用途地域が85.8%、第一種低層住居専用地域が63.7%を占めています。

【用途地域指定の状況】



*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

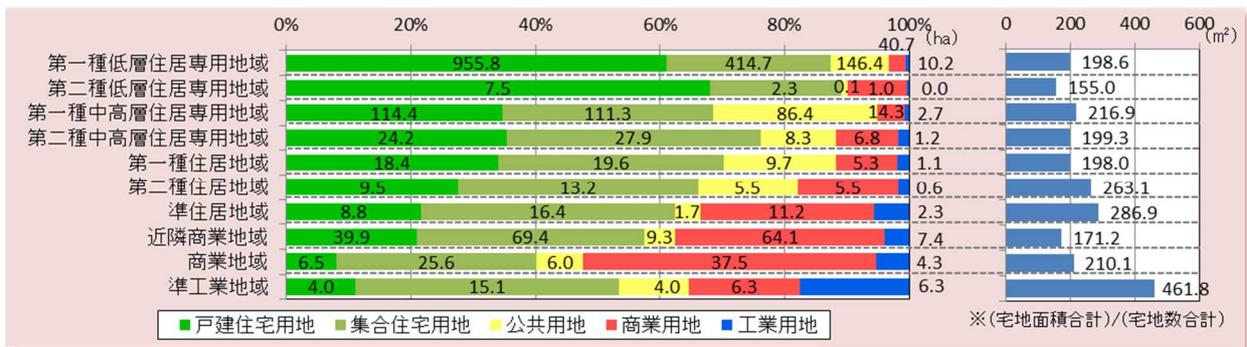
◆ 住宅系（戸建住宅、集合住宅）の宅地面積の割合は、商業地域以外の用途地域に多い

- 用途地域別に宅地利用の状況をみると、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、4つの住居専用地域内で、概ね70%以上であり、最も少ない商業地域でも約40%を占めています。
- 平均敷地面積は、準工業地域が461.8㎡と大きく、第二種低層住居専用地域が155.0㎡と最も小さい状況です。
- 用途地域別に延べ床面積をみると、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3.7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

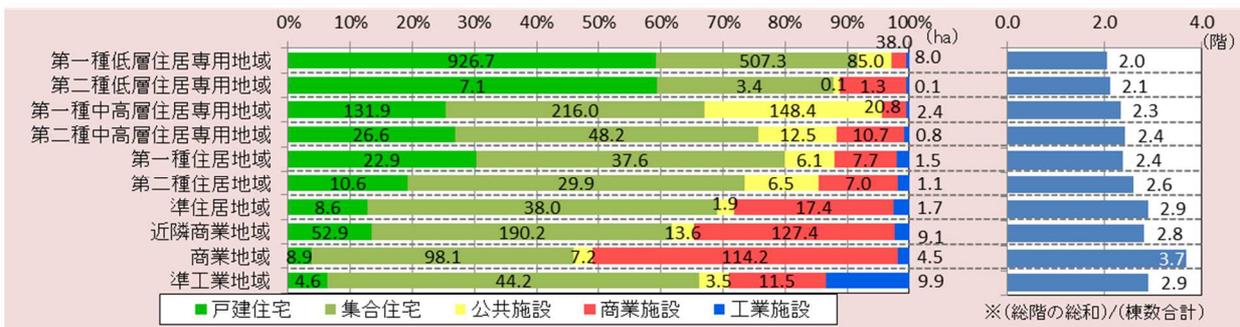
◆ 平均敷地面積



【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、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67.9%

- 宅地に建っている建物の棟数は合計で121,708棟となっています。そのうち戸建住宅が最も多く、82,588棟となっています。
- 次いで多いのが、集合住宅の26,076棟です。これらの住宅系用途建物の割合は、全体の9割弱を占めています。
- 全体では、平成13年から増加し続け、16年間で10,576棟が増加しました。一方、工業施設では減少が大きく、平成13年に比べ39.0%(685棟)減少しています。

【建物用途別棟数の推移】

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

※その他の建物用途は、農林漁業施設や用途不明の建物

(2) 敷地面積の推移

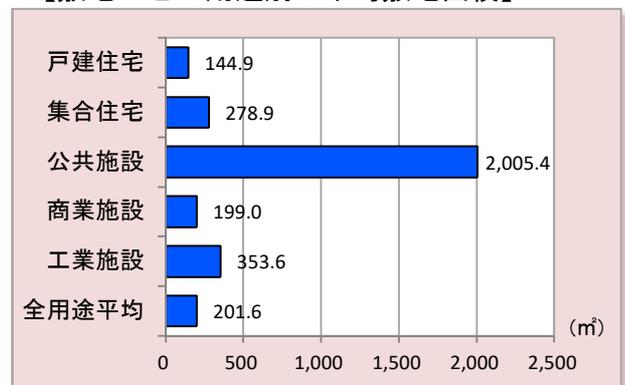
◆ 戸建住宅の1棟当たりの平均敷地面積は減少傾向

- 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198.2㎡となり、平成13年から16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2,005.4㎡と最も広く、戸建住宅は144.9㎡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】



※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。

