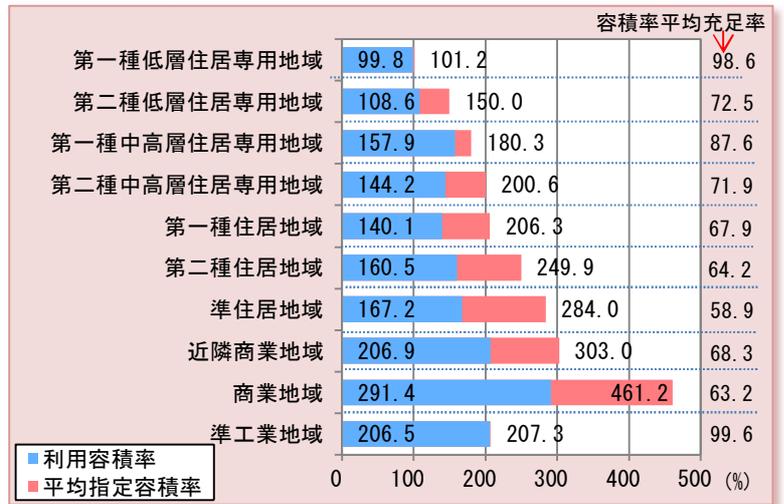


2) 容積率の平均充足率

◆ 第一種低層住居専用地域の容積率の平均充足率は 98.6%

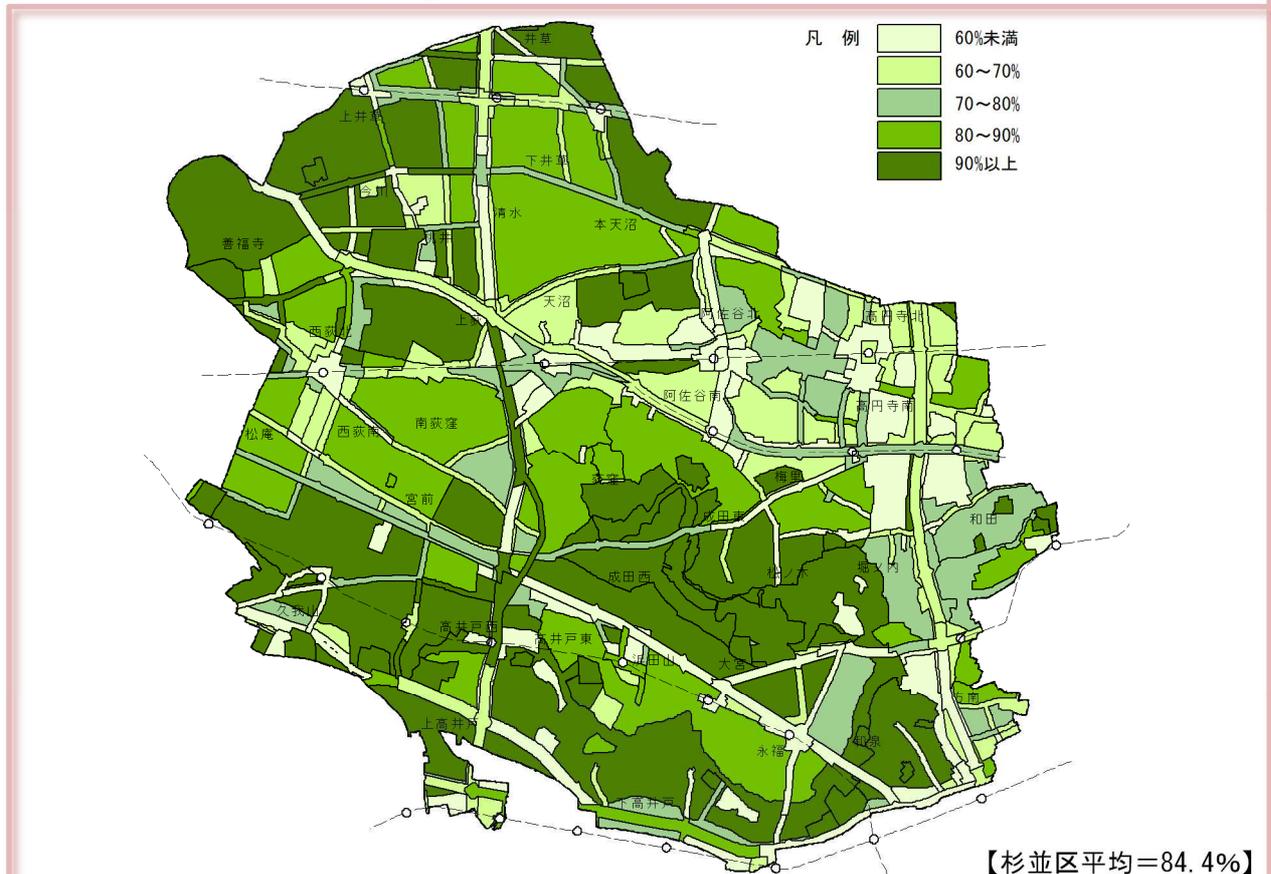
- 用途地域別にみると、指定容積率の低い、第一種低層住居専用地域の容積率の平均充足率が 98.6%と高くなっています。
- 下図をみると、低層住居系用途地域では、容積率の平均充足率 90%以上が多くなっています。
- 一方、指定容積率の高い商業地域では、63.2%の平均充足率となっており、容積率の十分な活用が図られていない状況です。
- 路線式用途地域や駅周辺など、指定容積率が高い用途地域では、容積率の平均充足率が 60～70%や 60%未満が比較的多くなっています。

【用途地域別容積率の平均充足率】



※利用容積率=(延べ床面積合計)/(宅地面積合計)×100
 ※指定容積率とは、用途地域ごとに法で定められた容積率の限度値
 平均指定容積率=((宅地面積×指定容積率)の合計)/(宅地面積合計)×100
 ※容積率の平均充足率とは、指定された容積率に対する利用されている容積率の割合のことをいいます。

【容積率の平均充足率図（用途地域別）】



【杉並区平均=84.4%】

容積率平均充足率=(利用容積率)/(平均指定容積率)×100 ※道路、鉄道・港湾等、水面・河川・水路等を除く

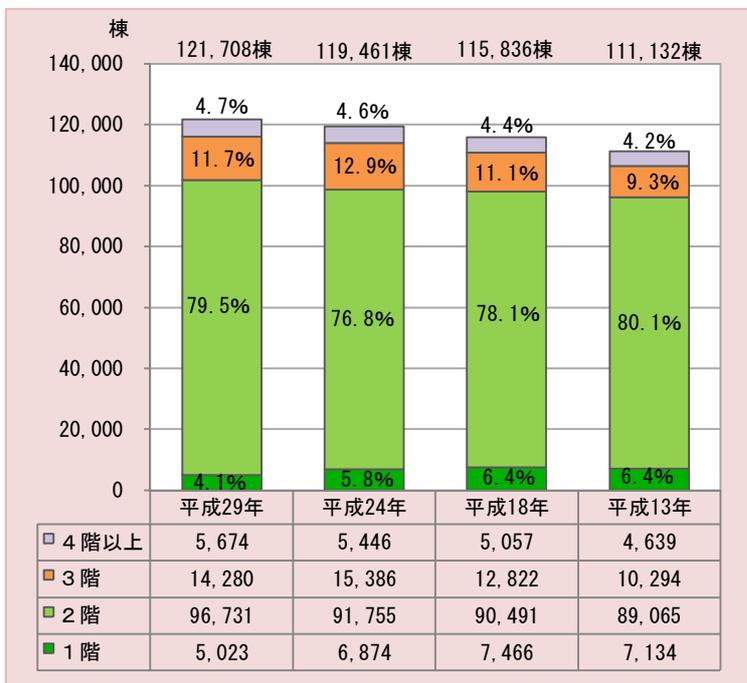
(5) 建物階数の推移

1) 建物階数別の棟数推移

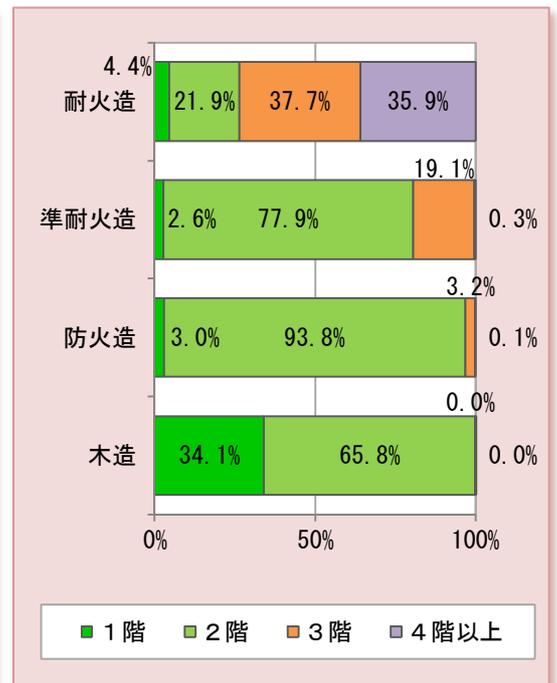
◆ 2階建てと4階建て以上の建物の棟数が増加

- 階数別棟数の推移をみると、2階建てが全体の79.5%を占めており、平成13年から連続で増加しています。
- 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16年間で22.3%（1,035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います。
- 構造別では、耐火造は3階建て以上の割合が7割を超えており、防火造は2階建て以下の割合が95%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】

	耐火構造				木構造			
	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	679	4.4	869	2.6	2,059	3.0	1,416	34.1
2階	3,349	21.9	25,763	77.9	64,887	93.8	2,732	65.8
3階	5,773	37.7	6,319	19.1	2,187	3.2	1	0.0
4階以上	5,496	35.9	108	0.3	63	0.1	1	0.0
計	15,297	100.0	33,059	100.0	69,196	100.0	4,150	100.0

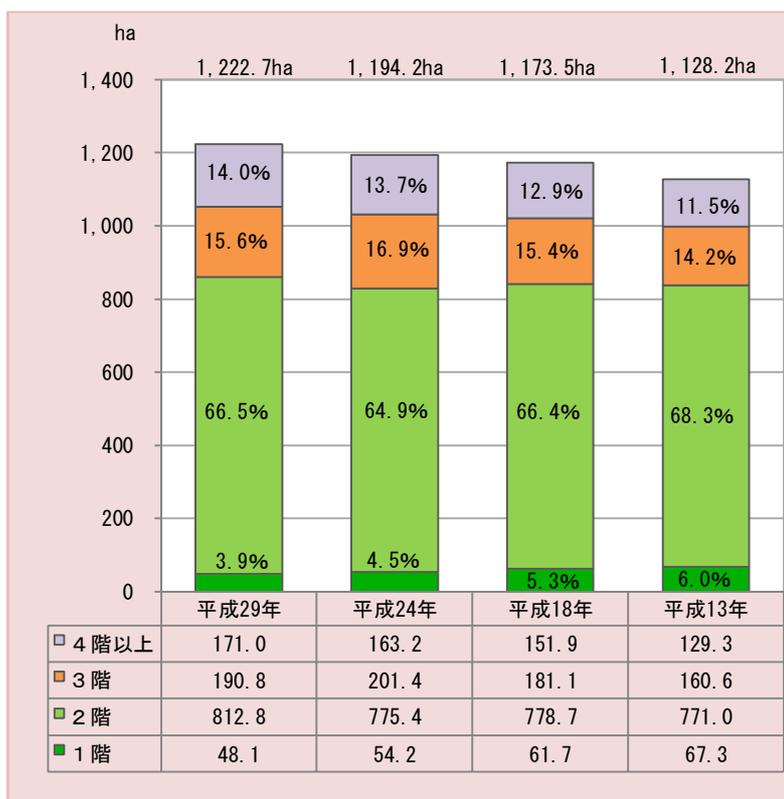
※構造不明の6棟を除く

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

- 階数別建築面積をみると、全体の66.5%が2階建てです。
- 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】



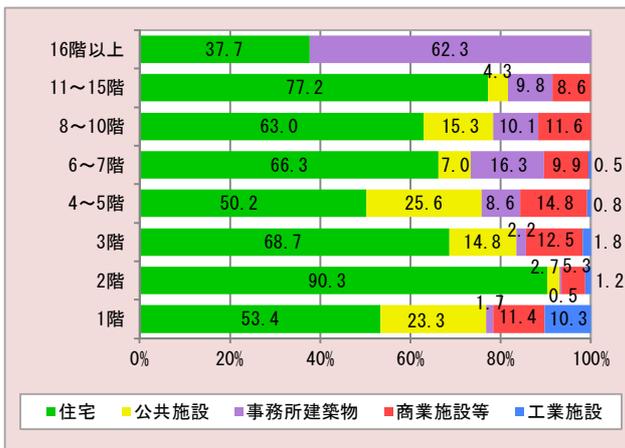
3) 中高層化率の状況

◆ 中高層建物では住宅の占める割合が高い

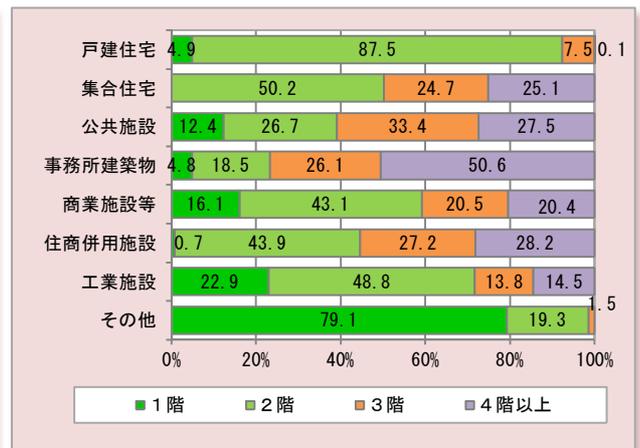
- 中高層化率とは、全体の建物のうち4階建て以上の建物（中高層建物）の建築面積の割合を指します。
- 階数別用途別延べ床面積比率をみると、1階から15階建てまでは住宅が過半を占めています。また、16階建て以上の建物では事務所建築物の割合が多いことがわかります。
- 中高層化率図を見ると、青梅街道や環状7号線沿いで、5ポイント以上の増加が見られます。

※用途別延べ床面積及び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。

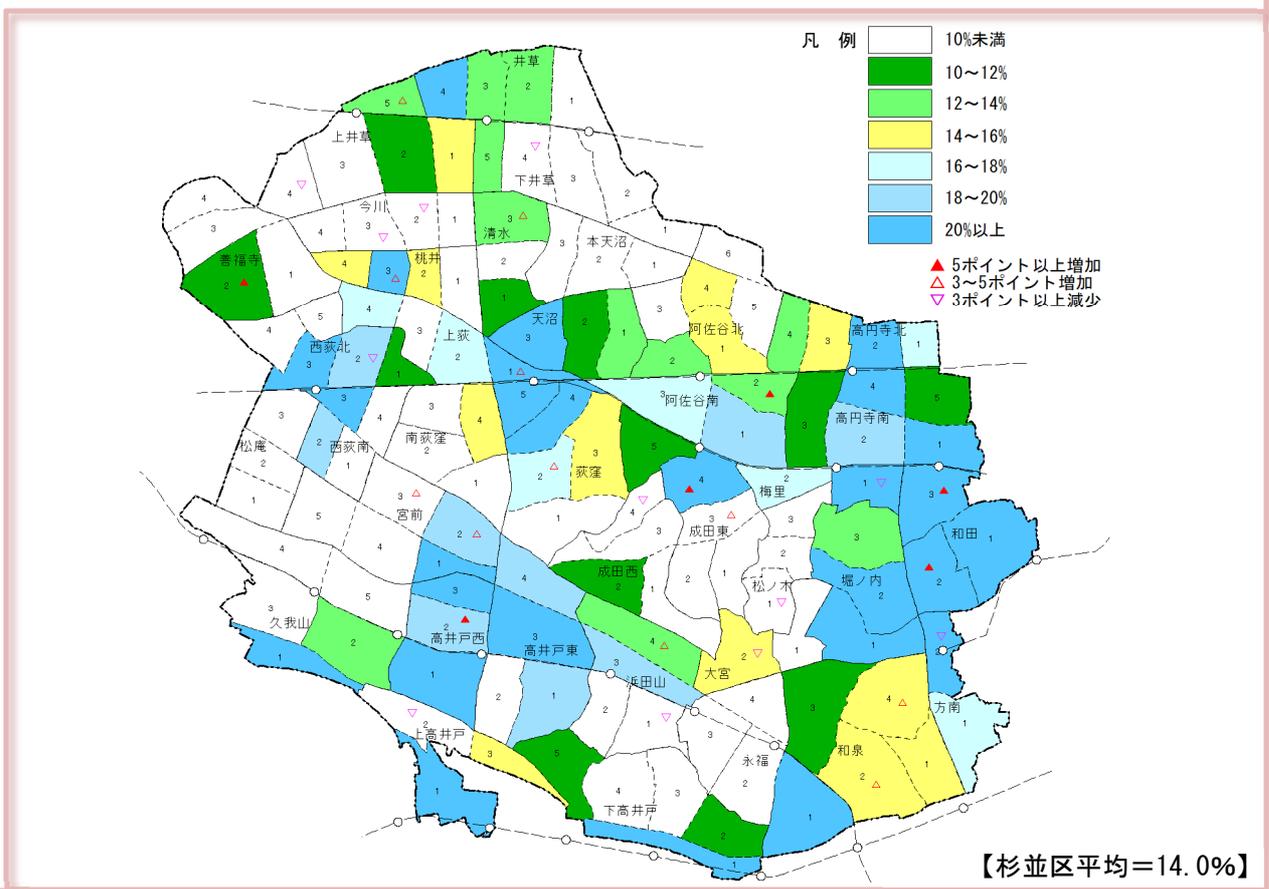
【階数別用途別延べ床面積比率】



【用途別階数別建築面積比率】

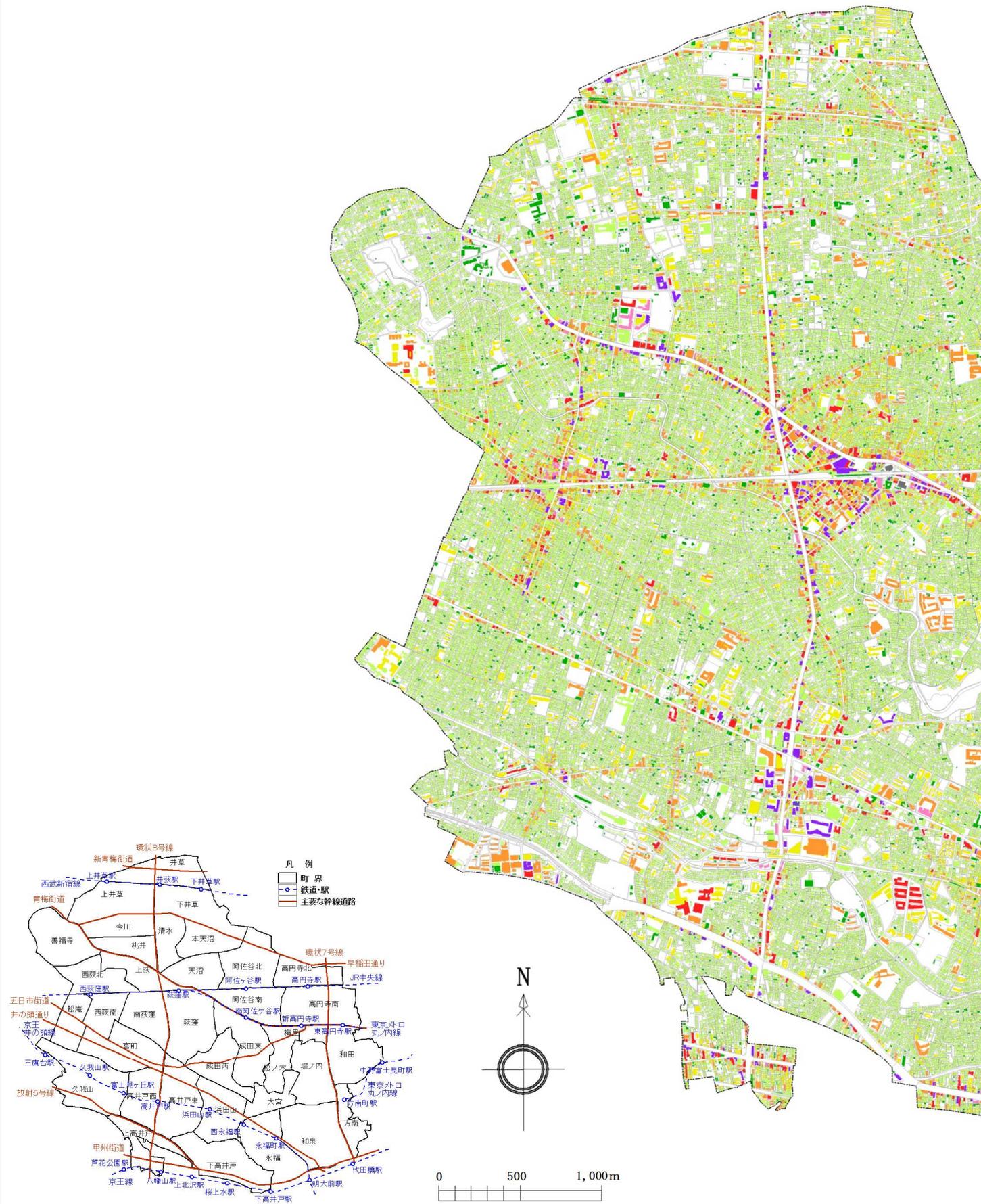


【中高層化率図(町丁目別)】



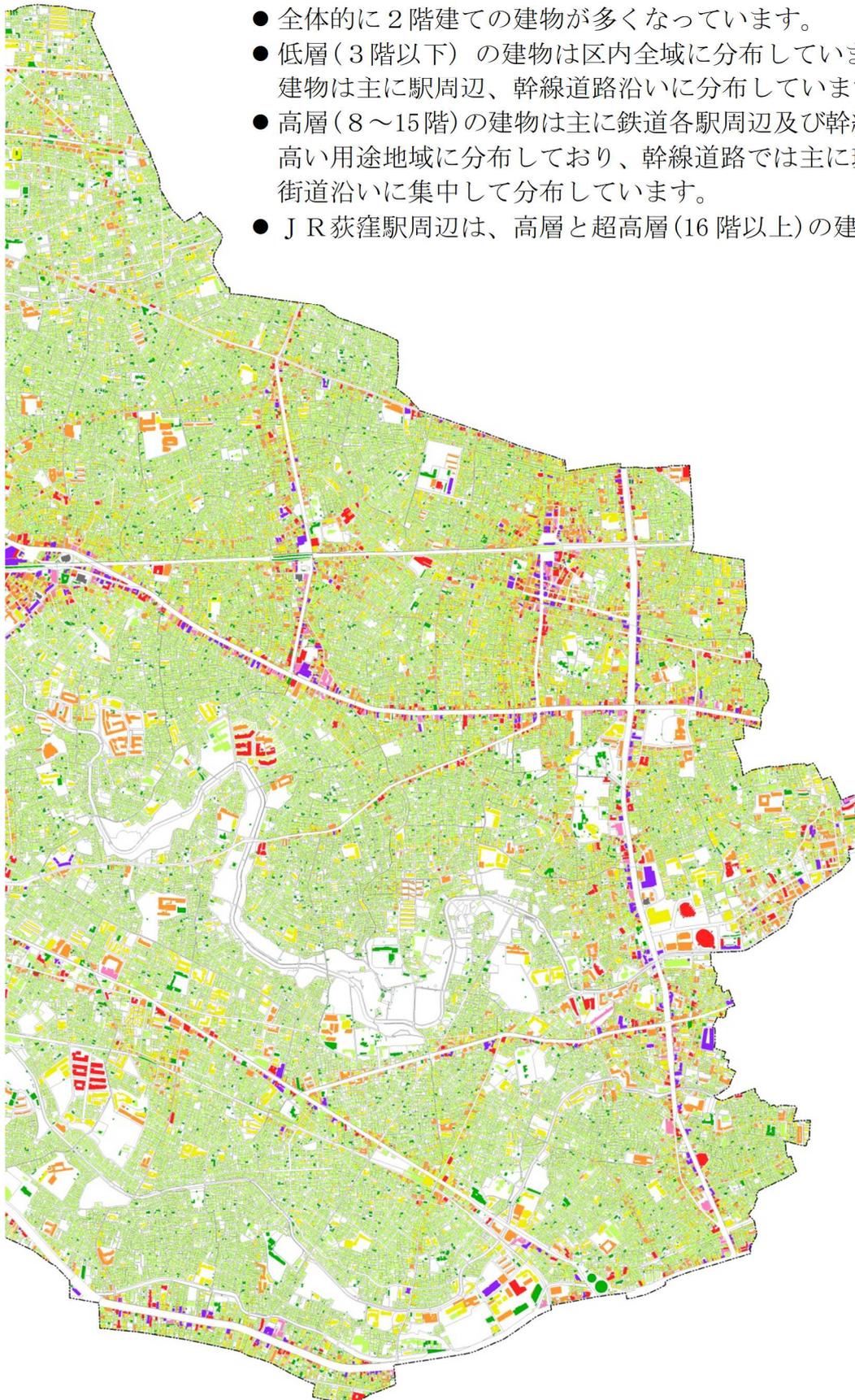
$$\text{中高層化率} = (\text{中高層建物建築面積合計}) / (\text{建築面積合計}) \times 100$$

建物階数別現況図



《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。



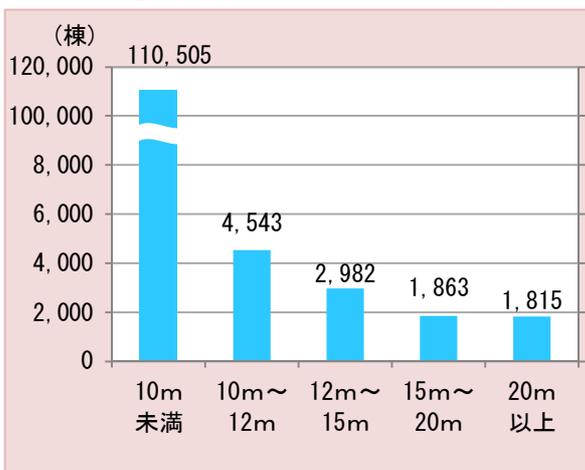
	凡	例
低層		1階
		2階
		3階
中層		4階、5階
		6階、7階
高層		8階～10階
		11階～15階
超高層		16階以上
		区界

(6) 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未満の建物が全体の90.8%を占めて最も多くなっており、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、その他の用途も10m未満の棟数が多い状況です。
- 高さ15m以上(概ね6階以上)の建物棟数の割合の分布をみると、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0～10%未満です。

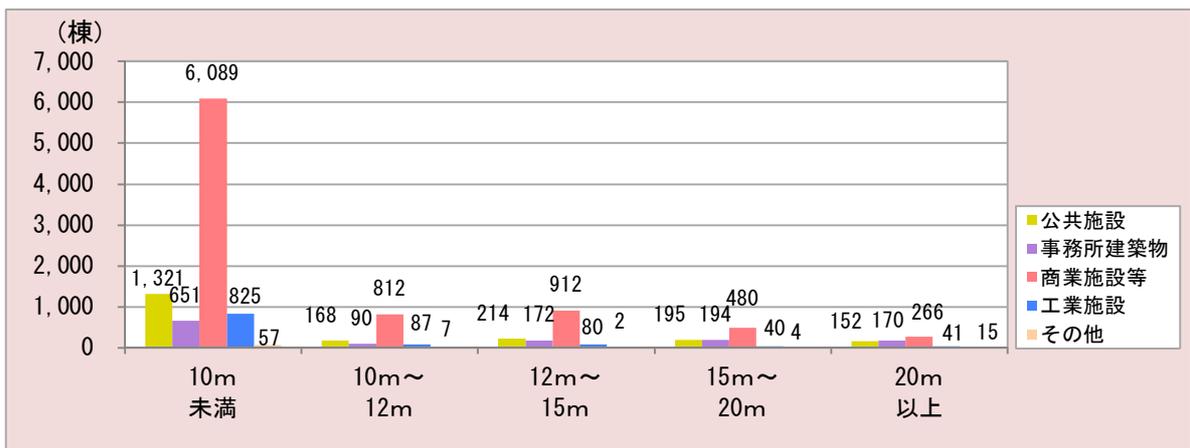
【建物高さ別の状況(全用途)】



【建物高さ別の状況(住宅)】

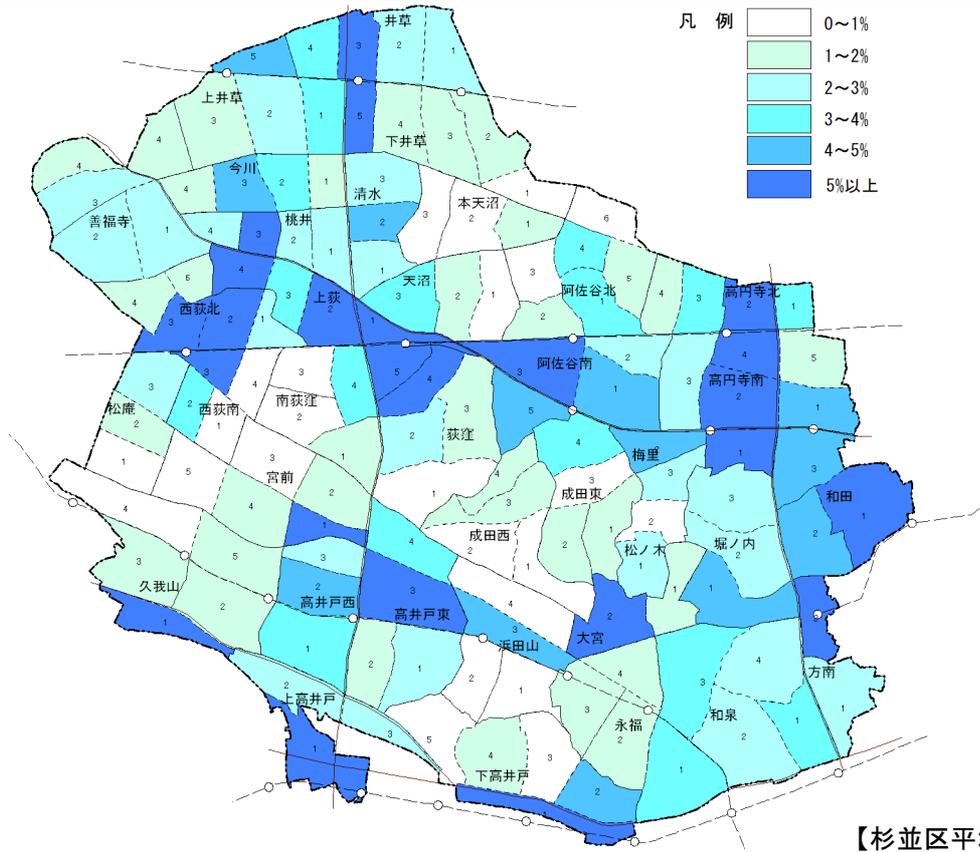


【建物高さ用途別の棟数(住宅以外)】



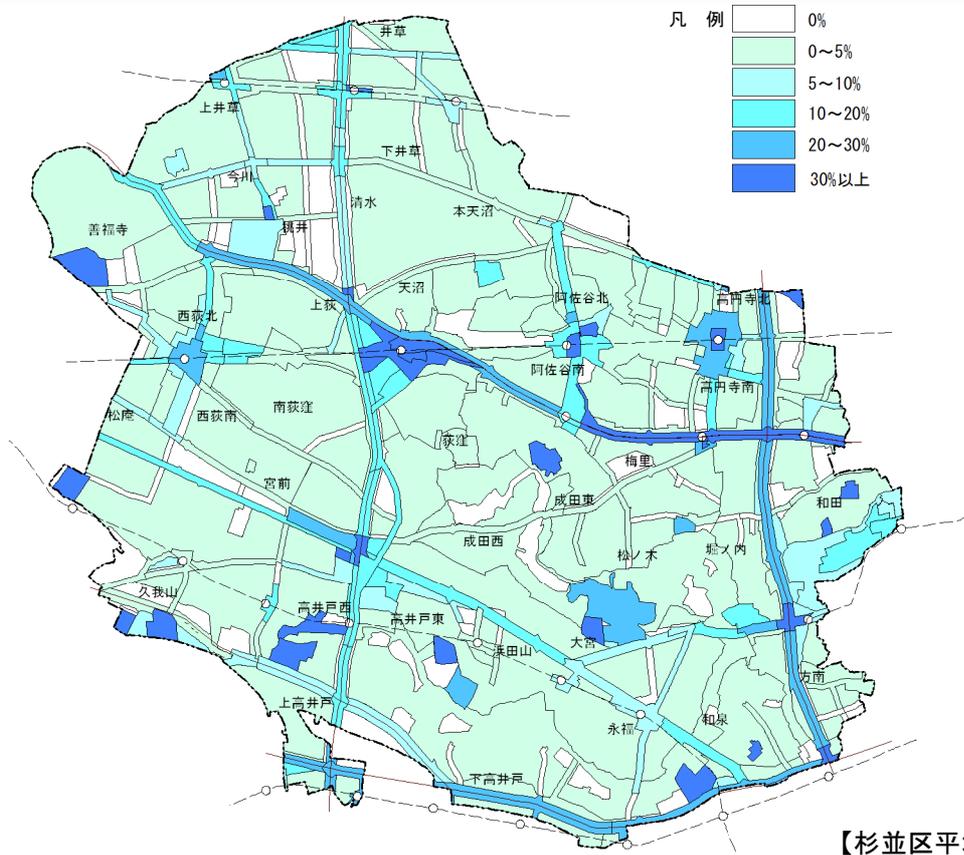
※商業施設等は、住商併用施設を含む

【高さ 15m 以上の建物棟数の割合図(町丁目別)】



$(\text{建物高さが 15m 以上の建物棟数}) / (\text{建物棟数合計}) \times 100$

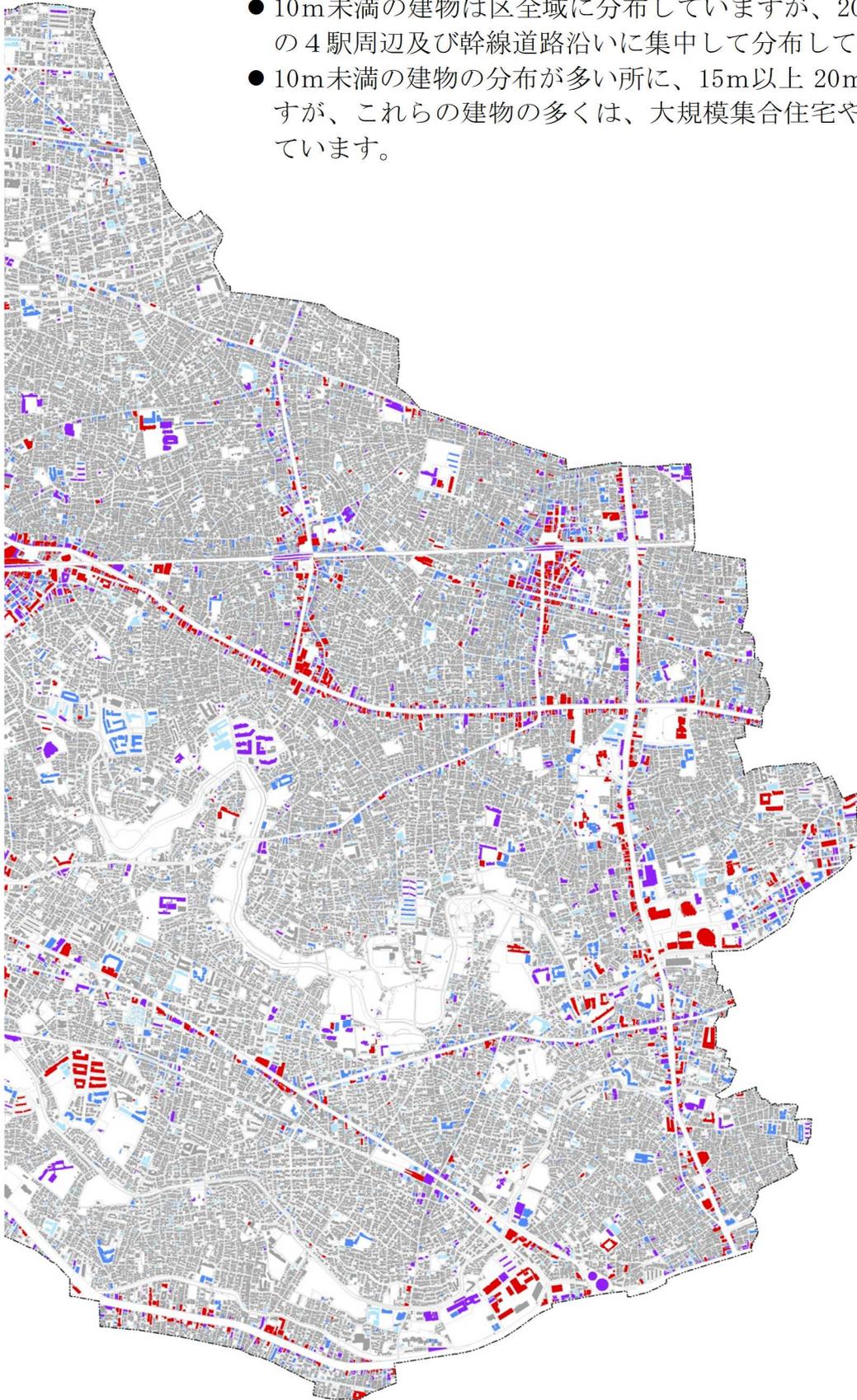
【高さ 15m 以上の建物棟数の割合図(用途地域別)】



$(\text{建物高さが 15m 以上の建物棟数}) / (\text{建物棟数合計}) \times 100$

《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JR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、病院等の施設となっています。



凡 例

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

