

# すぎなみのまちの動き

～土地利用現況調査結果の分析～



令和 6 年 3 月

 杉並区



## 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、概ね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するとともに、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使用することを目的に本調査をとりまとめました。

### ① 調査の概要

令和3年度に東京都が実施した土地利用現況調査は、航空写真による調査と現地調査を併用し、東京都で区部全域を一括して実施したものです。

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、令和4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

区の平成29年度土地利用現況調査によって作成したデータをベースに更新し、令和4年度の土地利用現況調査結果としました。調査方法は、区の所有する建築計画概要書や施設白書等から机上調査を実施し、内容の把握が難しい場合は適宜現地調査にて補完しています。

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、建物高さなどの項目が記載されており、施設白書には、区の公共施設について延床面積、建築年度が記載されています。

### 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建築計画概要書から調査しました。

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、幅員・延長を算出しました。

### 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

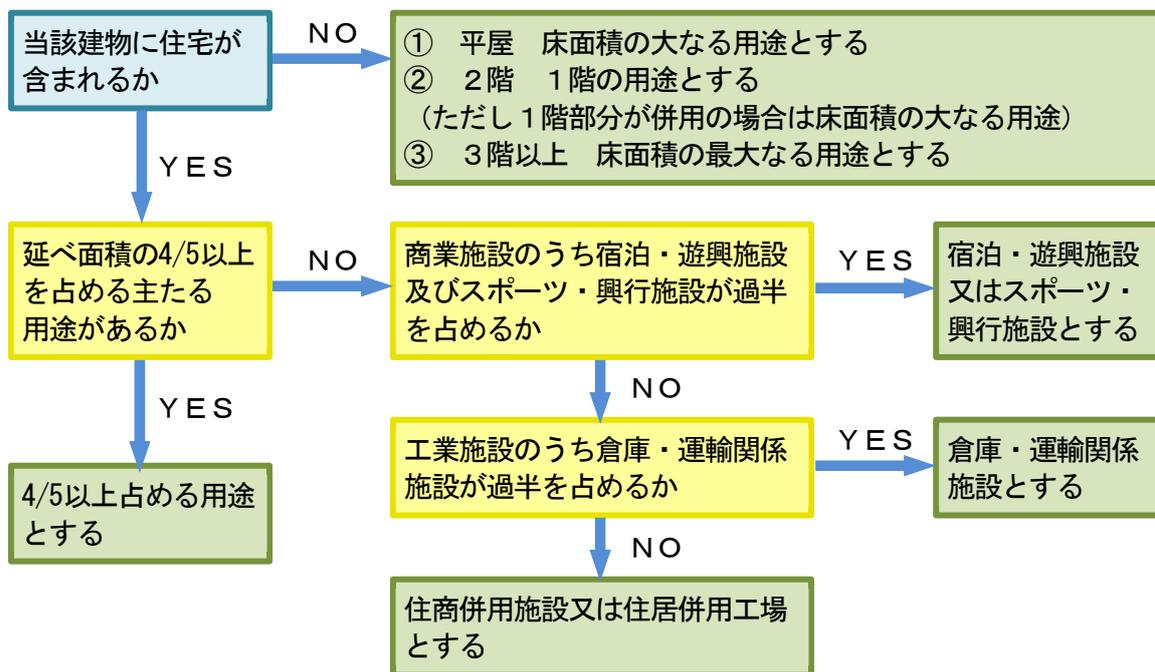
本誌に掲載の各図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものです。(承認番号)MMT利許第05-115号

## ■ 土地建物用途分類

土地分類			建物用途分類		概要	
宅地	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、大公使館	
			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	商業用地		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、N T T、計算センター、医師会館	
			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)	
	商業施設等	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		
		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		工業施設	専用工場	右記の専用工場、専用作業所		
			住居併用工場	右記の併用工場、作業工場、作業所併用住宅		
		倉庫・運輸関係施設	運輸施設等	自動車庫庫、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		その他		温室、サイロ、畜舎、養魚場、その他農林漁業施設		
非宅地	屋外用地	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、太陽光発電システムを直接整備している土地			
	未利用地	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			
	公園用地	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、バッチングセンター、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		
	道路・交用地	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が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団的に栽培する畑		
		採草放牧地		牧場、牧草地など人手の入った草地		
	自然用地	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、竹木が集団的に生育する土地				
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

区の平成 29 年度土地利用現況調査では以下フローから、複合用途を判定しています。



区の令和 4 年度土地利用現況調査では、前回調査からの更新分については、建築計画概要書から主要用途及び第 1 用途・第 2 用途を判断しています。

■ 建物構造分類

構造		内容
耐火造	耐火構造	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		上記以外で、主要構造部が耐火構造に準ずる非木造でできているもの
		木構造で以下に準ずるもの ①主要構造物を準耐火構造とした木造 ②外壁が耐火構造で屋根が不燃材料(コンクリート、モルタル、れんが、かわら、網入りガラス等)でできている木造 ③柱及びはりを不燃材料などとした木造
防火造	木構造	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	1
2 東京都における位置づけ	2
3 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
4 地価の状況	5

## 第2章 土地・建物の状況

1 土地利用の状況	7
(1) 土地利用の構成と推移	7
土地利用現況図	9
(2) 用途地域別に見る土地利用の状況	11
1) 用途地域指定の状況	11
2) 用途地域別土地利用状況	12
2 建物の状況	13
(1) 棟数の推移	13
(2) 敷地面積の推移	13
(3) 建築面積の推移	14
建物用途別現況図	15
敷地規模現況図	17
(4) 建蔽率の推移	19
1) 利用建蔽率の推移	19
利用建蔽率現況図	21
(5) 延べ床面積の推移	23
(6) 容積率の推移	24
1) 利用容積率の推移	24
利用容積率現況図	25
(7) 建物階数の推移	27
1) 建物階数別の棟数推移	27
2) 階数別建築面積の推移	28
3) 中高層化率の状況	29
建物階数別現況図	31
(8) 建物高さ	33
建物高さ現況図	37
3 杉並区の土地利用特性	39
(1) 宅地の土地利用構成	39

## 第3章 住宅の状況

1 住宅系建物の推移	41
2 戸建敷地面積の状況	42

## 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	43
2 拠点における商業系用途の状況	44
(1) 商業系建物の延べ床面積の状況	44

## 第5章 不燃化・耐震化の状況

1 建物構造の状況	45
(1) 構造別棟数の推移	45
(2) 構造別建築面積の推移	46
建物構造現況図	47
2 棟数密度の状況	49
3 不燃化の状況	50
(1) 不燃化率の状況	50
(2) 不燃領域率の状況	51
(3) 木防建蔽率の状況	52
4 耐震化の状況	53
(1) 建物耐震区分の状況	53
(2) 新耐震基準棟数比率の状況	54
建物建築年代別現況図	55
(3) 新耐震基準以前（昭和56年以前）棟数比率の状況	57

## 第6章 道路、公園等の状況

1 道路の状況	59
(1) 公道延長、面積の状況	59
(2) 幅員別道路状況	60
(3) 道路率の状況	61
(4) 細街路率の状況	62
道路幅員現況図	63
2 公園等の状況	65
(1) みどりの状況	65
1) 公園・農用地等の状況	65
2) 都市公園等の状況	66
3) 生産緑地地区の状況	66
4) 緑被率の状況	67
公園・農用地等現況図	69
(2) 空地等（屋外用地、未利用地）の状況	71
屋外利用地等現況図	73

## 第7章 個性あるまち

7 地域の状況	75
1 レーダーチャートで見る	
7 地域の比較	77
地域別の概況	79
1. 井草地域	79
2. 西荻地域	81
3. 荻窪地域	83
4. 阿佐谷地域	85
5. 高円寺地域	87
6. 高井戸地域	89
7. 方南・和泉地域	91

## 資料編

土地区画整理事業等	95
旧村落図	96
町丁目集計(土地利用)	97
町丁目集計(建物利用)	101
7 地域及び用途地域別(土地利用)	105
7 地域及び用途地域別(建物利用)	106

