

第1章 調査の内容と分析の方法

区では、都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第6条に基づいて、おおむね5年ごとに土地利用現況調査を実施し、まちづくりの基礎資料として活用しています。

本調査は東京都が令和3年度に実施した「東京都土地利用現況調査(区部)実施要領」を踏まえ、これに区独自の調査と精査を加えてまとめたものです。

1. 分析の方法および留意事項

①令和3年度に行った「土地利用現況調査」はデジタルマッピング(DM)^{※1}で作成された地形図をもとに土地、建物データを取得してポリゴン集計^{※2}を行いました。

※1 デジタルマッピング(DM)

航空写真を直接ディスプレイ上に地図として表示し、コンピュータの編集機能を用いて地図を作製すること。航空写真から直接地図を作成するため、マップデジタイズ(MD)^{※3}よりも精度がよい。

※2 ポリゴン集計

土地・建物の形状を多角形として座標値を計測し、地理情報システムの機能により集計単位(町丁目等)ごとに求積する方法。

※3 マップデジタイズ(MD)

既成地図からスキャナ等によりディスプレイ上に地図として表示し、コンピュータの編集機能を用いて地図を作成すること。既成地図から作成するため、既成地図の精度に左右される。

②平成13年度以降に行った「土地利用現況調査」はデジタルマッピング(DM)で作成された地形図をもとに、平成3年度と平成8年度に行った「土地利用現況調査」はマップデジタイズ(MD)で作成された地形図をもとに土地、建物データを取得してポリゴン集計を行いました。

③平成28年度と令和3年度では、基礎となる地形図が異なるため、本書とそれ以前の「練馬区の土地利用」とでは集計結果が異なる場合があります。

④建築面積は、建築物の外壁または柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積ですが、土地利用現況調査の建築面積データは、航空写真を利用した計測によるため屋根形状等により実際より大きく出る傾向があります。

⑤延べ床面積は、建築物の各階の床面積の合計ですが、土地利用現況調査の延べ床面積データは、建築面積に階数を乗じ、建物形態に応じた補正係数を乗じた数値を使

用しているため、上階のセットバック等がある場合は実際より大きく出る傾向があります。

⑥大規模施設の立地する街区では、分析項目によって極端な傾向を示します。本冊子では、これらの地区を「特異地区」とよびます。

番号	所在地	大規模施設
1	大泉学園町九丁目	公園、自衛隊駐屯地、未利用地
2	春日町一丁目、向山三丁目	公園
3	上石神井三丁目	高校
4	上石神井四丁目、関町東二丁目	神学院
5	北町四丁目	自衛隊駐屯地
6	石神井台一丁目	運動場
7	石神井台一・二丁目、石神井町五丁目	公園
8	石神井町五丁目	運動場
9	関町北三丁目	公園
10	関町北四丁目	高校
11	豊玉上一丁目	高校、大学
12	練馬二丁目	運動場
13	早宮二丁目	高校
14	東大泉二丁目	撮影所、大規模商業施設
15	東大泉五丁目	高校
16	光が丘一・二・三・五・六・七丁目	大規模団地
17	光が丘二・三・五・六・七丁目	公園
18	氷川台一丁目	公園

⑦集計にあたっては、地理情報システムの機能により、集計単位エリア(町丁目等)ごとに求積したため、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、各集計において、項目ごとの端数整理の都合上、数値が異なる場合があります。さらに端数処理の都合上、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。

⑧過去との変化状況について、比率と比率を比べる場合は、「〇〇ポイントの増加」等と表現しています。

⑨調査対象期間は平成28年度から令和3年度までの5年間です。東京都の調査に練馬区の精査を加えているため、東京都調査とは数値が異なる場合があります。

2. 調査の分類

調査の分類は以下の通りです。

■ 土地建物用途分類 ■

土地・建物用途分類		概 要			
宅 地	公共用地	官公庁施設		官公署および出先機関、警察署および派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館	
		教育文化施設	A	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	
			B	美術館、博物館、図書館、公会堂	
			C	寺社、教会、町内会館、集会所	
		厚生医療施設	A	病院、診療所、保健所	
	B		保育園、託児所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設		
	供給処理施設	A	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所、ただし鉄道関係を除く)、都市ガス供給施設、卸売市場		
		B	ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、屠畜場、火葬場		
	商業用地	事務所建築物		事務所(オフィスビル)、営業店舗(銀行、証券会社、東京ガス・東京電力等)、新聞社、放送局、NTT	
		専用商業施設	A	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	
			B	公衆浴場(健康ランド等含む)、サウナ	
		住商併用建物		住居併用店舗、事務所(物販・飲食・美容整容等の店舗、税理・会計・建築等の事務所)、住居併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家製造販売)	
		宿泊・遊興施設	A	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケット(宴会・結婚式等)を主とする会館	
	B		バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モテル、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	A	(屋内また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、競馬競輪場等、道場		
B		劇場、演芸場、映画館			
住宅用地	独立住宅		専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物		
	集合住宅		都市再生機構・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、学生寮、テラスハウス		
工業用地	専用工場	右記の専用工場	工場、作業所、自動車修理工場、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			
	倉庫運輸関係施設	A	自動車車庫(立体駐車場等、ただし住宅や事務所の従属的なものを除く)、駐輪場(住宅用地内の従属的なものを除く)、バスターミナル、トラックターミナル		
B		倉庫(住宅用地内の従属的なものを除く)、流通センター、配送所、トランクルーム			
非 宅 地	公園等	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、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、ゴルフ練習場	
		道路等	道路		街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路(扉や門等で一般の車両が入れないものは除く)
	鉄道・港湾等		鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾		
	屋外利用地等	太陽光発電		太陽光発電システムを直接整備している土地	
		平面駐車場		屋外駐車場、	
		その他		(屋外利用または仮設利用) 材料置場、屋外展示場(中古車センター等)、飯場	
	未利用地等		宅地で建物を伴わないもの、建設中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃家、埋立地		
	農用地等	農 地	農林漁業施設		温室(住宅用地や学校等の従属的なものは除く)、サイロ、畜舎、その他の農林漁業施設
			田	水稲、い草・蓮など灌漑施設を有し、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		
河川等	水面・河川・水路		河川、運河、湖沼、遊水池、海		
	森林		樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生息する土地		
	原野		野草地など小灌木類の生息する自然のままの土地、荒地、裸地		
	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		

※表中のABCの表記は、令和3年東京都土地利用現況調査における細分類を示している。

■ 建物構造分類 ■

建物構造	
耐火造	主要構造部（柱・はり・壁・屋根等）を耐火構造（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）としたもの
準耐火造	① 外壁が耐火構造で屋根を不燃材料（コンクリート、モルタル、れんが、かわら、鉄網硝子等）としたもの ② 主要構造部および屋根を不燃材料としたもの ③ 耐火被覆した木造
防火造	柱およびはりが木造で、屋根および外壁が不燃材料（モルタル、しっくい、タイル、スレート等）できているもの
木造	主な構造部分が木造で、他の区分に該当しないもの

■ 建物階数分類 ■

階数分類	建物階数
低層	地上 1～3階建て
中層	地上 4～7階建て
高層	地上 8～15階建て
超高層	地上 16階建て以上

■ 延べ床面積換算係数 ■

建物形状区分	建物階数	係数
1	全て	1.00
	2階	0.90
2	3階	0.85
	4階以上	0.80
	2階	0.65
3	3階	0.55
	4～11階	0.45
	12階以上	0.40

※建物形状区分は以下の通り

- 1：全階数と同一形状のもの
- 2：上層部が下層部の50%以上 100%未満のもの
- 3：上層部が下層部の50%未満のもの

3. 町丁目界・町丁目案内図

