

# 第3章 土地建物の状況

## 1. 土地利用の状況

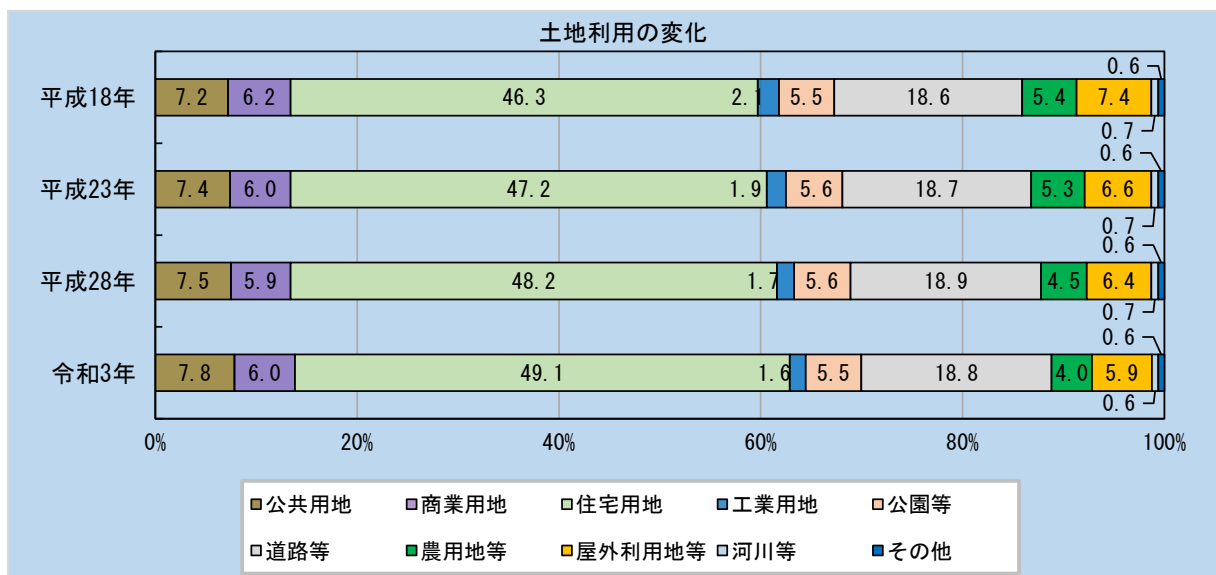
### (1) 土地利用の状況

**◆宅地は、工業用地以外で増加傾向にある。工業用地、非宅地は減少傾向。**

- 区全体の土地面積は 4,818.5ha である。
- このうち、宅地の比率は 64.5% (3,106.0ha) となっている。宅地のうち、住宅用地の比率が 49.1%と最も高く、次いで公共用地が 7.8%、商業用地が 6.0%となっている。
- 非宅地の比率は 35.5% (1,712.5ha) となっている。非宅地のうち、道路等の比率が 18.8%と最も高く、次いで屋外利用地等が 5.9%、公園等が 5.5%となっている。
- 宅地は、工業用地以外の用途で増加傾向がみられ、平成 28 年の比率と比較すると、住宅用地は 0.9 ポイント、公共用地は 0.3 ポイント、商業用地は 0.1 ポイント増加している。その一方で、工業用地は減少傾向にあり、平成 28 年の比率と比較すると 0.1 ポイントの減少となった。
- 非宅地は、全体として減少傾向にあり、平成 28 年の比率と比較すると農用地等と屋外利用地等が共に 0.5 ポイントの減少、公園等と道路等、河川等が 0.1 ポイント、その他は比率の変化がなかった。

### ■土地利用の状況■

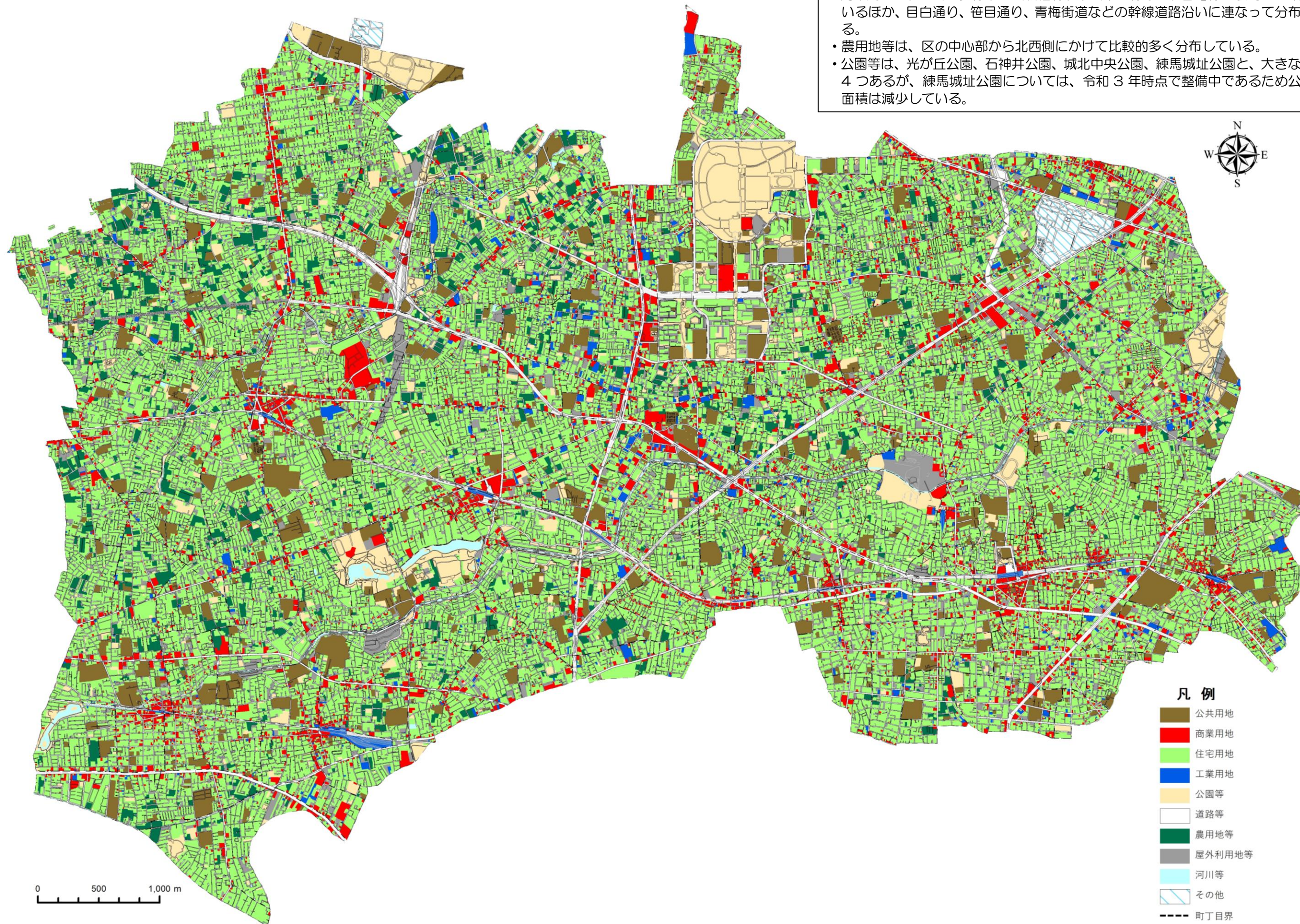
	平成18年		平成23年		平成28年		令和3年	
	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)
宅地	2,977.0	61.8	3,014.8	62.5	3,052.2	63.3	3,106.0	64.5
公共用地	346.5	7.2	355.8	7.4	361.3	7.5	377.1	7.8
商業用地	300.1	6.2	289.7	6.0	286.3	5.9	289.4	6.0
住宅用地	2,229.7	46.3	2,275.3	47.2	2,322.0	48.2	2,363.7	49.1
工業用地	100.7	2.1	94.0	1.9	82.6	1.7	75.8	1.6
非宅地	1,842.9	38.2	1,805.1	37.5	1,767.7	36.7	1,712.5	35.5
公園等	263.6	5.5	268.7	5.6	270.0	5.6	265.5	5.5
道路等	896.0	18.6	903.3	18.7	909.8	18.9	908.1	18.8
農用地等	262.2	5.4	253.5	5.3	218.5	4.5	193.8	4.0
屋外利用地等	356.4	7.4	317.6	6.6	307.7	6.4	286.0	5.9
河川等	35.7	0.7	32.6	0.7	32.6	0.7	29.8	0.6
その他	28.9	0.6	29.4	0.6	29.1	0.6	29.3	0.6
合計	4,819.9	100.0	4,819.9	100.0	4,819.9	100.0	4,818.5	100.0



※平成 28 年までの土地面積は、「練馬区の土地利用 (平成 15 年 3 月)」の土地面積合計 4,819.9ha にあわせて補正しているが、本集計では、「東京の土地利用 (令和 3 年)」を基に集計しているため補正しないことから、区の全体面積は平成 28 年までの全体面積と異なる。

■ 土地利用現況図 ■

- 区の土地利用は、住宅用地（独立住宅・集合住宅）が大部分を占めている。
- 商業用地は、西武池袋線や西武新宿線、東武東上線など、各路線の駅周辺に集積しているほか、目白通り、笹目通り、青梅街道などの幹線道路沿いに連なって分布している。
- 農用地等は、区の中心部から北西側にかけて比較的多く分布している。
- 公園等は、光が丘公園、石神井公園、城北中央公園、練馬城址公園と、大きな公園が4つあるが、練馬城址公園については、令和3年時点で整備中であるため公園等の面積は減少している。



**凡例**

	公共用地
	商業用地
	住宅用地
	工業用地
	公園等
	道路等
	農用地等
	屋外利用地等
	河川等
	その他
	町丁目界

## 2. 建物の状況

### (1) 建物用途

◆独立住宅と集合住宅が全棟数の9割近くを占め、増加傾向にある。住商併用建物と工業施設は減少傾向。

- 区の総棟数は約15万5,500棟となっており、平成28年と比べて約3,500棟増加している。
- 建物の棟数を用途別にみると、独立住宅が約11万5,600棟と最も多く、全体の74.4%を占めている。次いで集合住宅が約2万2,300棟（14.4%）となっている。独立住宅・集合住宅は増加傾向にあり、合わせると全体の約9割近くを占めている。
- 建築面積の比率を用途別にみると、独立住宅が51.3%と最も高く、次いで集合住宅が27.6%、公共施設が7.7%となっている。
- 延べ床面積の比率を用途別にみると、集合住宅が39.3%と最も高く、次いで独立住宅が38.3%、公共施設が8.3%となっている。
- 工業施設は、建物の棟数・建築面積・延べ床面積のいずれについても減少している。

### ■ 建物用途の状況 ■

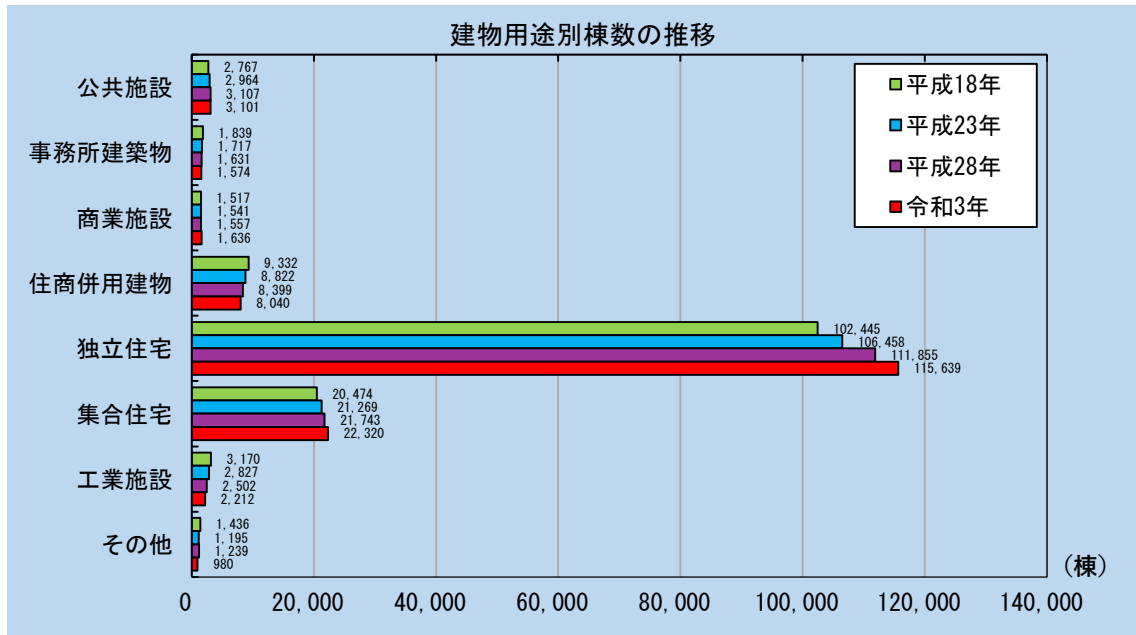
	平成18年					
	棟数(棟)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	延べ床面積(ha)	比率(%)
公共施設	2,767	1.9	101.7	7.0	271.2	7.5
事務所建築物	1,839	1.3	29.1	2.0	80.1	2.2
商業施設	1,517	1.1	42.0	2.9	110.4	3.1
住商併用建物	9,332	6.5	90.6	6.3	276.8	7.7
独立住宅	102,445	71.6	733.9	50.8	1,393.2	38.7
集合住宅	20,474	14.3	375.9	26.0	1,345.7	37.3
工業施設	3,170	2.2	50.9	3.5	95.2	2.6
その他	1,436	1.0	19.4	1.3	31.0	0.9
合計	142,980	100.0	1,443.5	100.0	3,603.6	100.0

	平成23年					
	棟数(棟)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	延べ床面積(ha)	比率(%)
公共施設	2,964	2.0	108.7	7.4	294.6	7.8
事務所建築物	1,717	1.2	28.1	1.9	81.1	2.2
商業施設	1,541	1.0	45.2	3.1	115.9	3.1
住商併用建物	8,822	6.0	85.3	5.8	258.3	6.8
独立住宅	106,458	72.5	750.6	50.8	1,442.6	38.2
集合住宅	21,269	14.5	398.2	26.9	1,465.5	38.9
工業施設	2,827	1.9	47.3	3.2	88.3	2.3
その他	1,195	0.8	15.5	1.0	25.5	0.7
合計	146,793	100.0	1,478.9	100.0	3,771.8	100.0

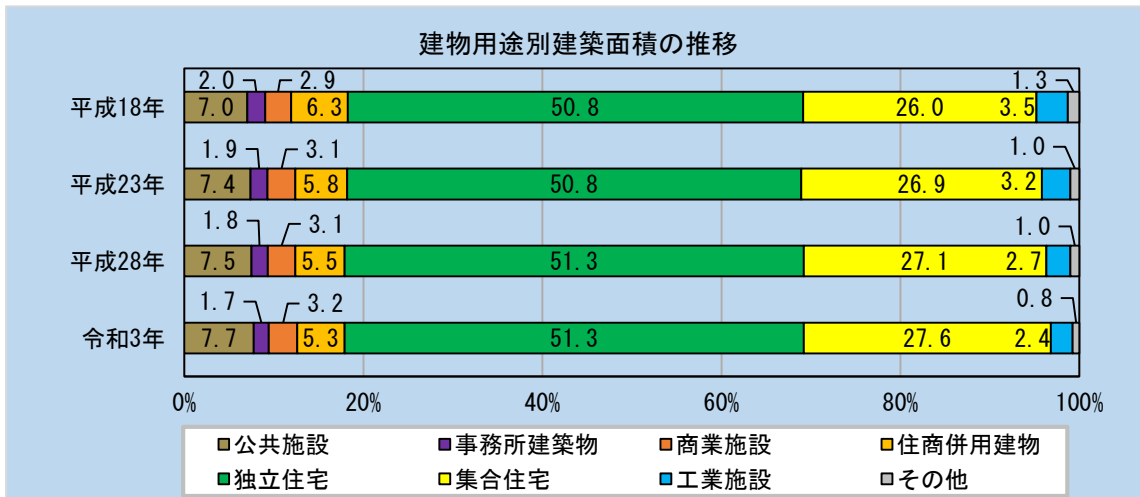
	平成28年					
	棟数(棟)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	延べ床面積(ha)	比率(%)
公共施設	3,107	2.0	114.7	7.5	314.3	8.0
事務所建築物	1,631	1.1	26.8	1.8	76.7	1.9
商業施設	1,557	1.0	47.8	3.1	121.9	3.1
住商併用建物	8,399	5.5	83.1	5.5	258.3	6.6
独立住宅	111,855	73.6	781.5	51.3	1,518.9	38.6
集合住宅	21,743	14.3	412.6	27.1	1,539.0	39.1
工業施設	2,502	1.6	41.7	2.7	79.5	2.0
その他	1,239	0.8	15.5	1.0	25.8	0.7
合計	152,033	100.0	1,523.7	100.0	3,934.4	100.0

	令和3年					
	棟数(棟)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	延べ床面積(ha)	比率(%)
公共施設	3,101	2.0	119.9	7.7	340.0	8.3
事務所建築物	1,574	1.0	26.1	1.7	76.3	1.9
商業施設	1,636	1.1	49.3	3.2	134.2	3.3
住商併用建物	8,040	5.2	82.0	5.3	275.6	6.7
独立住宅	115,639	74.4	794.3	51.3	1,565.9	38.3
集合住宅	22,320	14.4	426.9	27.6	1,608.0	39.3
工業施設	2,212	1.4	37.8	2.4	72.8	1.8
その他	980	0.6	11.8	0.8	21.0	0.5
合計	155,502	100.0	1,548.1	100.0	4,093.8	100.0

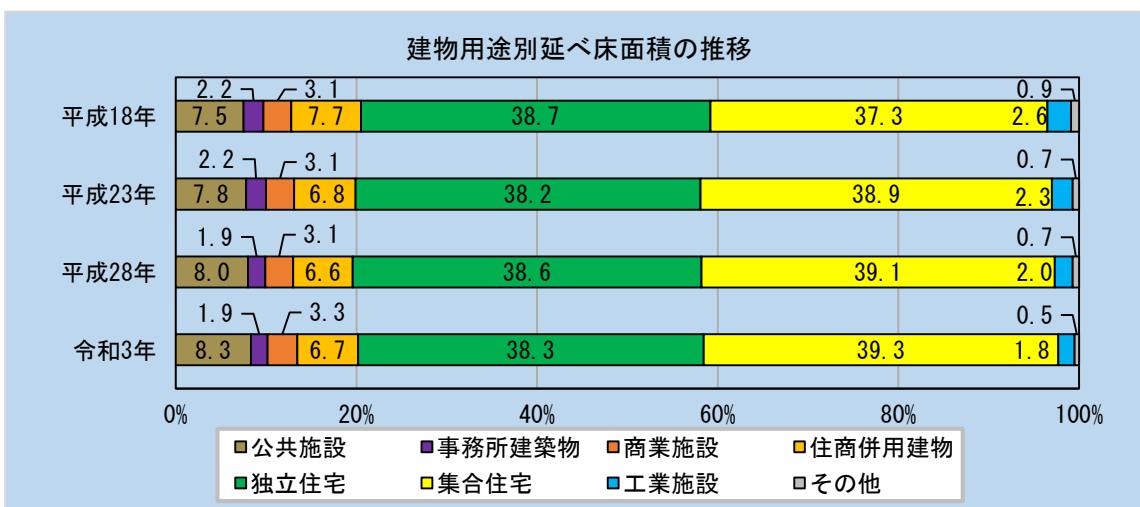
## ■ 建物用途別棟数 ■



## ■ 建物用途別建築面積 ■

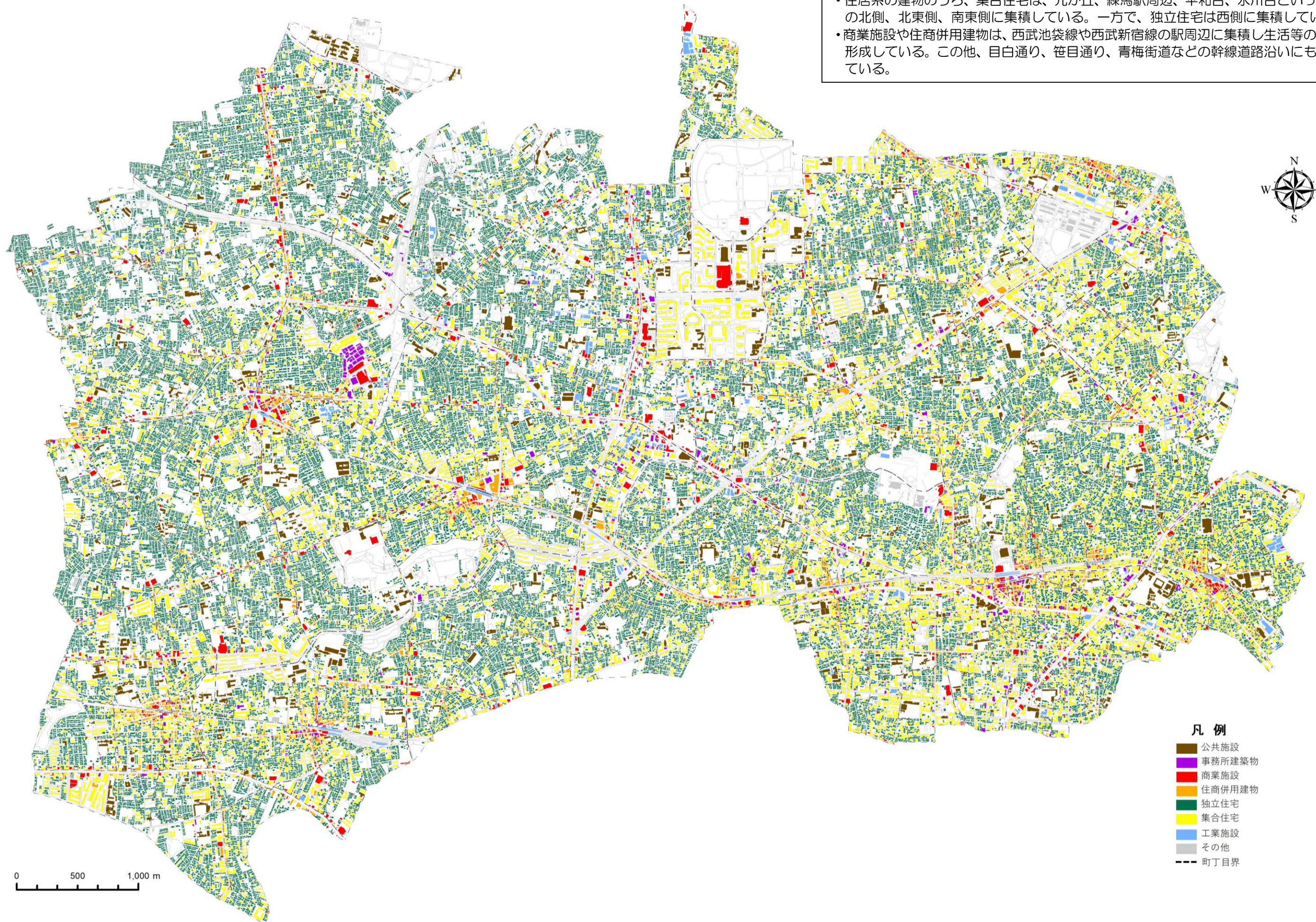


## ■ 建物用途別延べ床面積 ■



※公共施設：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設  
 商業施設：専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設  
 工業施設：専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設  
 その他：非宅地（P.2 参照）に建つ建物

## ■ 建物用途別現況図 ■



• 住居系の建物のうち、集合住宅は、光が丘、練馬駅周辺、平和台、氷川台といった区内の北側、北東側、南東側に集積している。一方で、独立住宅は西側に集積している。  
• 商業施設や住商併用建物は、西武池袋線や西武新宿線の駅周辺に集積し生活等の拠点を形成している。この他、目白通り、笹目通り、青梅街道などの幹線道路沿いにも分布している。

- 凡例**
- 公共施設
  - 事務所建築物
  - 商業施設
  - 住商併用建物
  - 独立住宅
  - 集合住宅
  - 工業施設
  - その他
  - 町丁目界

## (2) 建物構造

### ◆防火造が全棟数の6割以上を占め、耐火造・準耐火造とともに増加傾向。木造は減少傾向。

- ・構造別に棟数をみると、防火造が約10万1,900棟と最も多く、全体の65.5%を占めている。次いで耐火造が約2万100棟（13.5%）、準耐火造が約2万棟（12.9%）となっている。
- ・構造別に建築面積の比率をみると、防火造が47.4%と最も高く、次いで耐火造が34.8%、準耐火造が11.7%となっている。
- ・平成28年との比較では、棟数の比率で防火造が0.6ポイント増と最も増加している。一方で、木造は0.9ポイント減少している。
- ・平成28年との比較では、建築面積の比率で耐火造が0.5ポイント増と最も増加している。

### ■建物構造の状況■

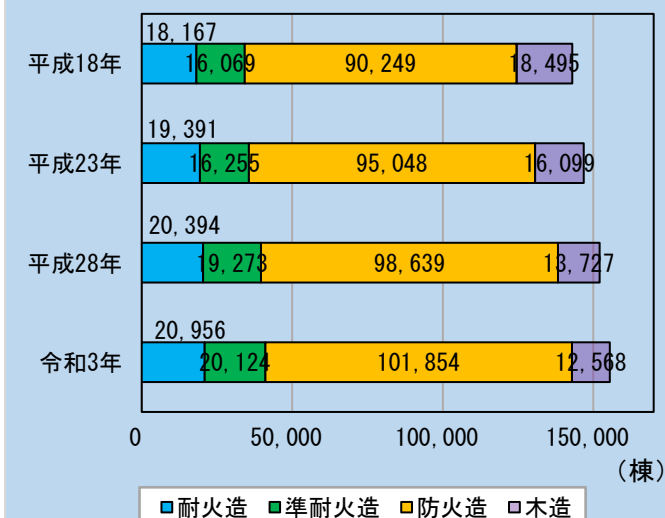
構造別建物棟数の推移

	平成18年		平成23年		平成28年		令和3年	
	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)
耐火造	18,167	12.7	19,391	13.2	20,394	13.4	20,956	13.5
準耐火造	16,069	11.2	16,255	11.1	19,273	12.7	20,124	12.9
防火造	90,249	63.1	95,048	64.7	98,639	64.9	101,854	65.5
木造	18,495	12.9	16,099	11.0	13,727	9.0	12,568	8.1
合計	142,980	100.0	146,793	100.0	152,033	100.0	155,502	100.0

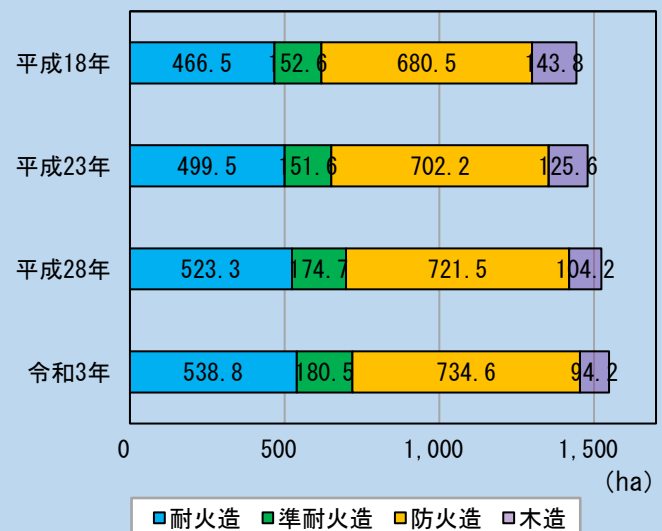
構造別建物建築面積の推移

	平成18年		平成23年		平成28年		令和3年	
	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)
耐火造	466.5	32.3	499.5	33.8	523.3	34.3	538.8	34.8
準耐火造	152.6	10.6	151.6	10.3	174.7	11.5	180.5	11.7
防火造	680.5	47.2	702.2	47.5	721.5	47.4	734.6	47.4
木造	143.8	10.0	125.6	8.5	104.2	6.8	94.2	6.1
合計	1,443.4	100.0	1,478.9	100.0	1,523.7	100.0	1,548.1	100.0

構造別建物棟数の推移



構造別建物建築面積の推移



## ■不燃化率の状況■

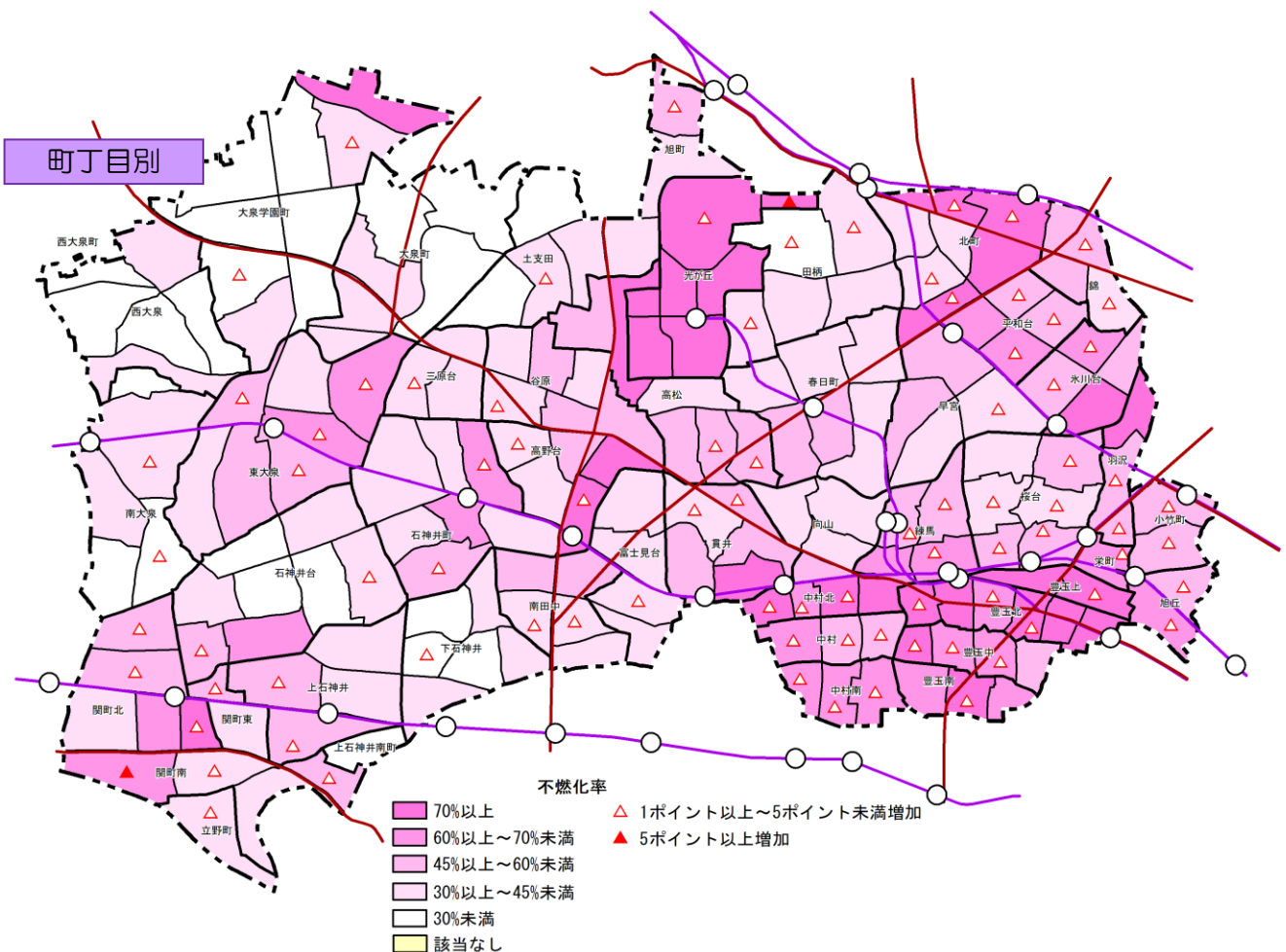
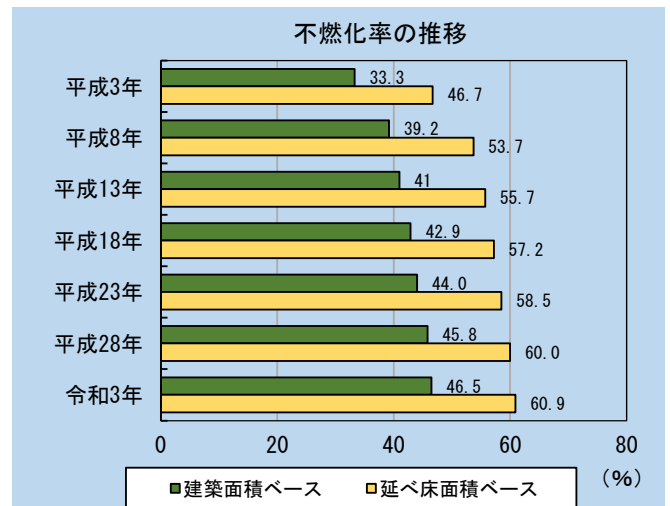
### ◆不燃化率は着実に増加している。

- 区全体の建築面積 1,548.1ha のうち、耐火造・準耐火造建物の建築面積は 719.3ha となっており、建築面積ベースでの不燃化率は 46.5% である。
- 不燃化率はおおむね、区の南東側で高く、北西側では低くなっている。
- 豊玉上や豊玉北、光が丘などでは、不燃化率 70% 以上の高い町丁目が連担している。
- 区の北西部の西大泉、大泉学園町、大泉町、土支田などでは、不燃化率が比較的低い町丁目が広がっている。
- 不燃化率は増加傾向にあり、平成 28 年と比較すると、建築面積ベースでは 0.7 ポイント、延べ床面積ベースでは 0.9 ポイント増加している。
- 平成 28 年と比較して不燃化率の増加が 5 ポイント未満の町丁目は区全体に分布しており、特に区の東部に多い。また、関町南と光が丘では 5 ポイント以上増加している。

不燃化率(%) :

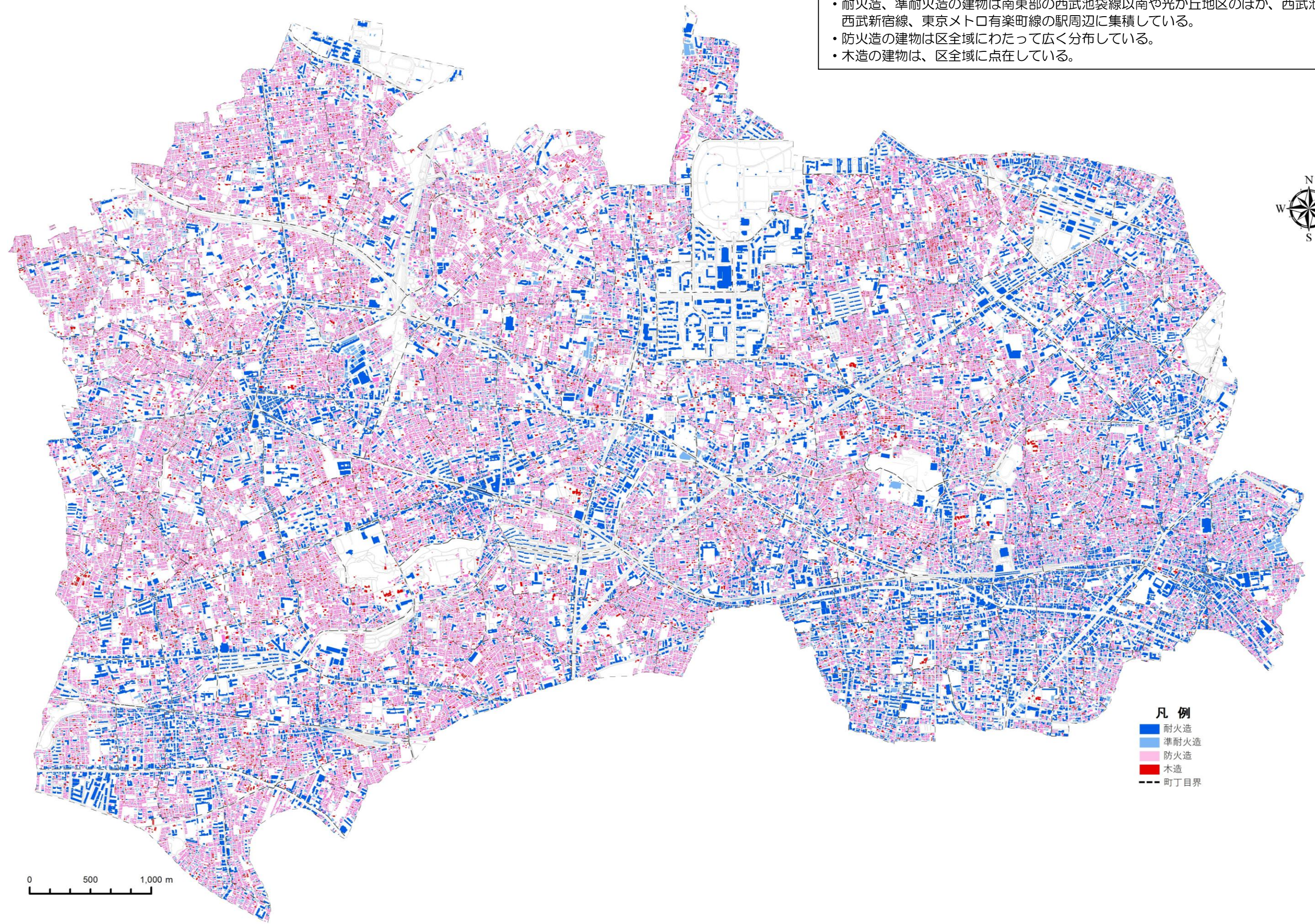
建築構造分類における「耐火造」と「準耐火造」の建築面積の合計の全建物の建築面積に対する割合。

$$\frac{(\text{耐火造} + \text{準耐火造の建築面積})}{\text{全建物の建築面積}} \times 100$$



## ■ 建物構造別現況図 ■

- 耐火造、準耐火造の建物は南東部の西武池袋線以南や光が丘地区のほか、西武池袋線、西武新宿線、東京メトロ有楽町線の駅周辺に集積している。
- 防火造の建物は区全域にわたって広く分布している。
- 木造の建物は、区全域に点在している。



- 凡例
- 耐火造
  - 準耐火造
  - 防火造
  - 木造
  - 町丁目界

0 500 1,000 m



### (3) 建物階数

#### ◆2階建ての建物が全棟数の8割近くを占めている。

- ・階数別に棟数をみると、2階建てが約12万1,400棟と最も多く、全体の78.1%を占めている。次いで3階建てが約1万7,500棟(11.3%)、1階建てが約1万900棟(7.0%)となっている。
- ・階数別に建築面積をみると、2階建てが972.5ha(62.8%)と最も多く、次いで3階建てが246.7ha(15.9%)、4階建て以上が242.2ha(15.6%)となっている。
- ・階数別棟数の比率を平成28年と比較すると、3階建てが0.7ポイント増と最も増加しており、1階建てが1.1ポイント減と最も減少している。
- ・階数別建築面積の比率を平成28年と比較すると、3階建てが0.6ポイント増と最も増加しており、1階建てが0.8ポイント減と最も減少している。

### ■建物階数の状況■

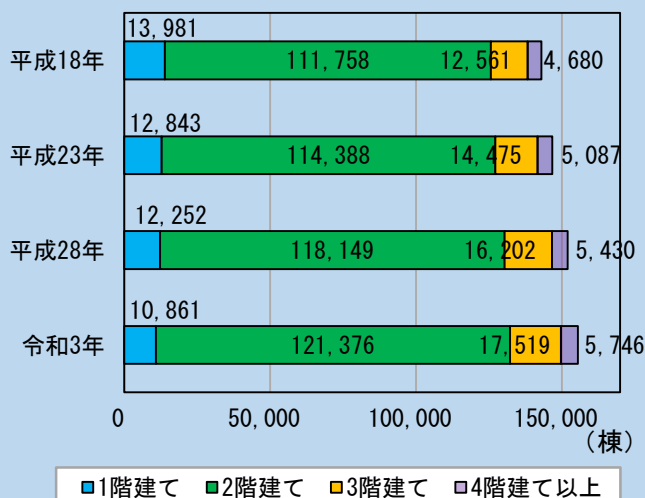
階数別棟数の推移

	平成18年		平成23年		平成28年		令和3年	
	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)	棟数(棟)	比率(%)
1階建て	13,981	9.8	12,843	8.7	12,252	8.1	10,861	7.0
2階建て	111,758	78.2	114,388	77.9	118,149	77.7	121,376	78.1
3階建て	12,561	8.8	14,475	9.9	16,202	10.6	17,519	11.3
4階建て以上	4,680	3.3	5,087	3.5	5,430	3.6	5,746	3.7
合計	142,980	100.0	146,793	100.0	152,033	100.0	155,502	100.0

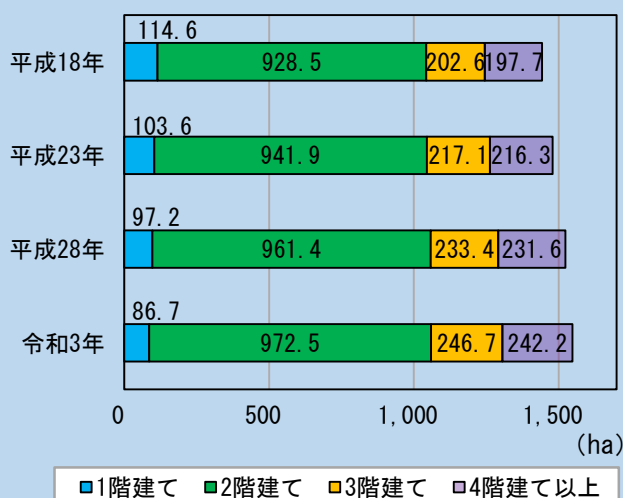
階数別建築面積の推移

	平成18年		平成23年		平成28年		令和3年	
	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)	建築面積(ha)	比率(%)
1階建て	114.6	7.9	103.6	7.0	97.2	6.4	86.7	5.6
2階建て	928.5	64.3	941.9	63.7	961.4	63.1	972.5	62.8
3階建て	202.6	14.0	217.1	14.7	233.4	15.3	246.7	15.9
4階建て以上	197.7	13.7	216.3	14.6	231.6	15.2	242.2	15.6
合計	1,443.4	100.0	1,478.9	100.0	1,523.6	100.0	1,548.1	100.0

階数別棟数の推移



階数別建築面積の推移



## ■中高層化率の状況■

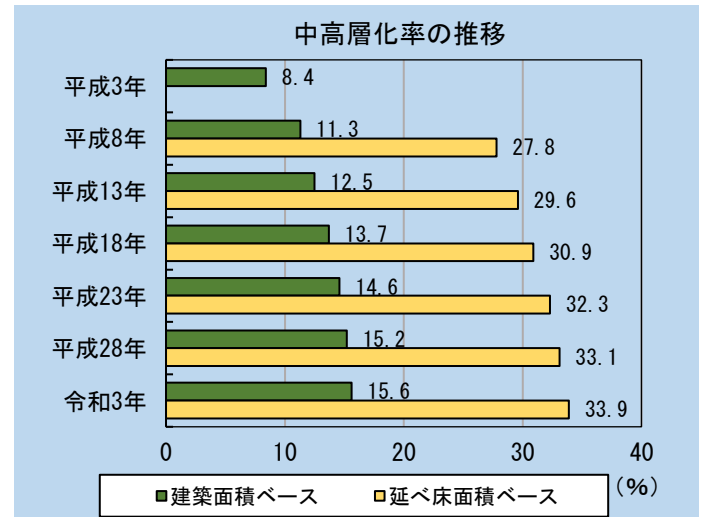
### ◆中高層化率は増加傾向にある。

- 区全体の中高層化率の状況をみると、建築面積ベースでは15.6%、延べ床面積ベースでは33.9%となっている。
- 中高層化率はおおむね、区の南東側で高く北西側では低くなっている。
- 目白通りや川越街道などの幹線道路沿道や、鉄道各線の駅周辺で25%以上の高い町丁目が多くみられる。特に区の東側では連担して面を形成し、西側では各駅を中心として、中高層化率が高い町丁目が見られる。
- 中高層化率は増加傾向にあり、平成28年と比較すると、建築面積ベースでは0.4ポイント、延べ床面積ベースでは0.8ポイント増加している。
- 平成28年と比較して中高層化率が2ポイント以上増加している町丁目は、区南東側の西武池袋線以南や、北町、石神井公園駅周辺、大泉学園駅周辺、平和台駅周辺、武蔵関駅周辺などでみられる。

中高層化率(%) :

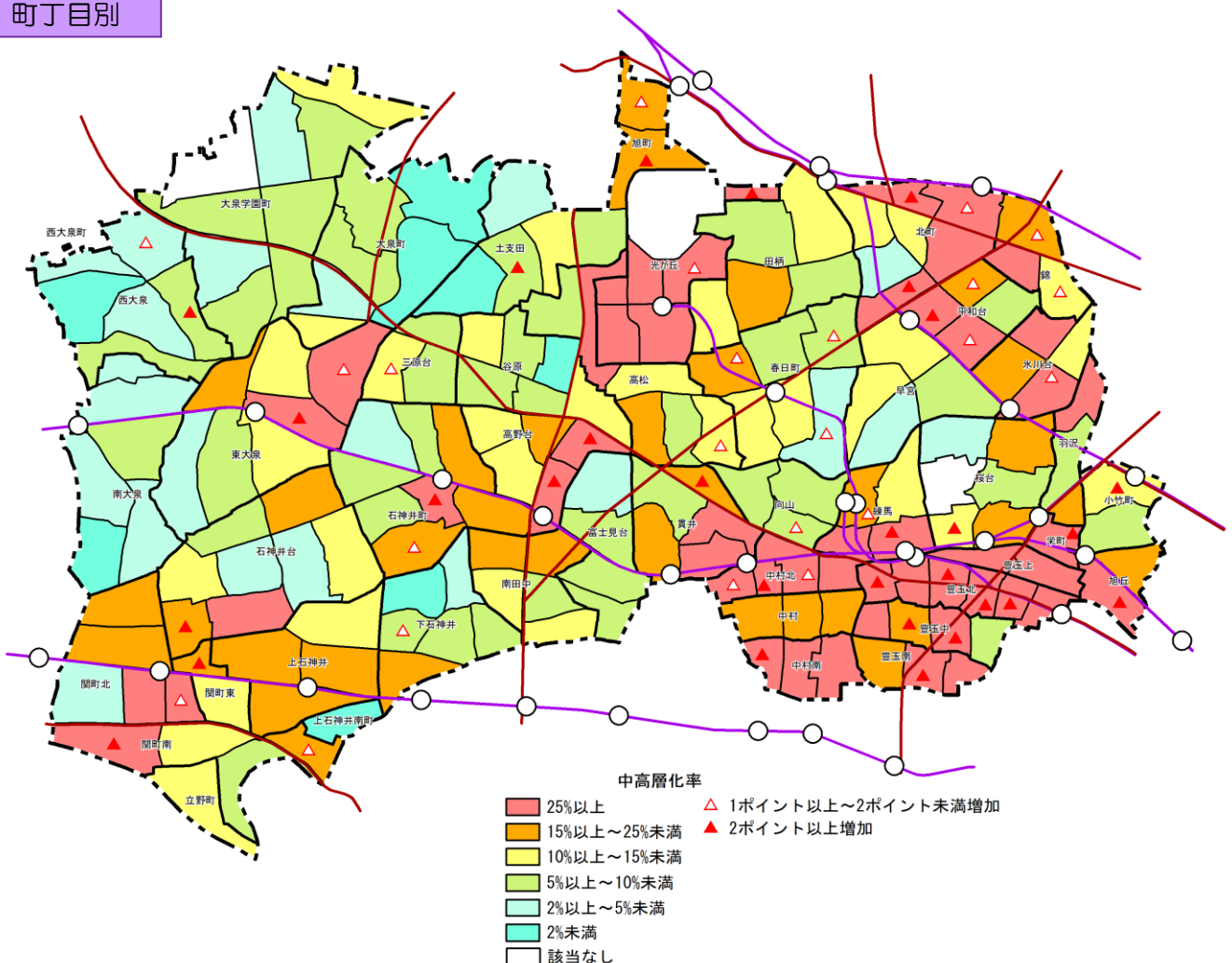
建物階数分類における「中層・高層・超高層」建物の建築面積の全建物の建築面積に対する割合。

$$\frac{\text{4階建て以上の建物の建築面積}}{\text{全建物の建築面積}} \times 100$$



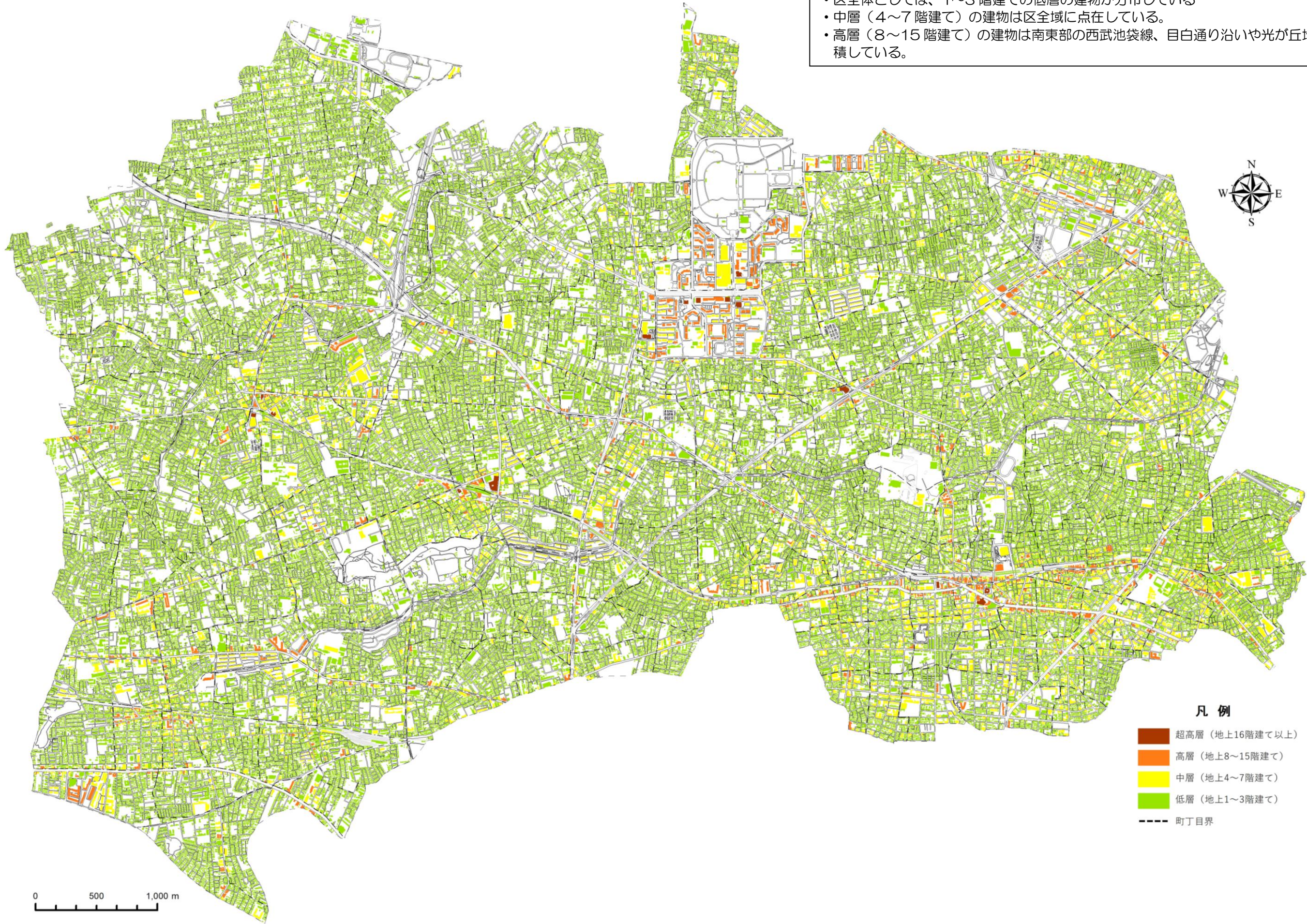
※平成3年以前の延べ床面積ベースの中高層化率は資料がないため、表示していない。

### 町丁目別



## ■ 建物階数別現況図 ■

- 区全体としては、1～3階建ての低層の建物が分布している
- 中層（4～7階建て）の建物は区全域に点在している。
- 高層（8～15階建て）の建物は南東部の西武池袋線、目白通り沿いや光が丘地区に集積している。



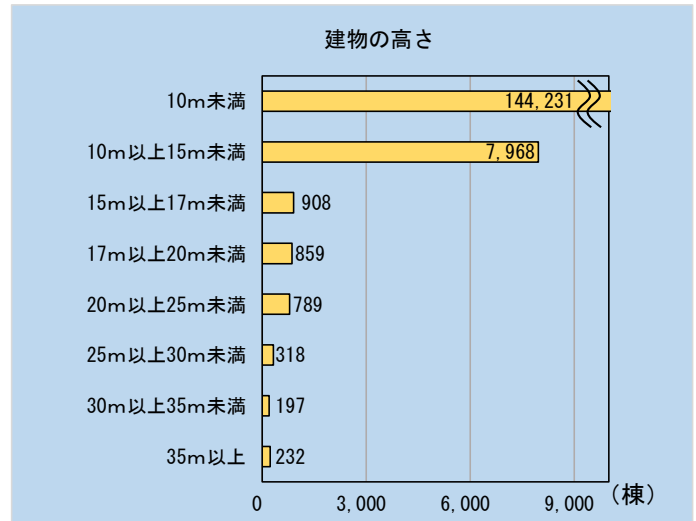
## (4) 建物の高さ

### ◆区全域に高さ 10m未満の低層建物が多い。

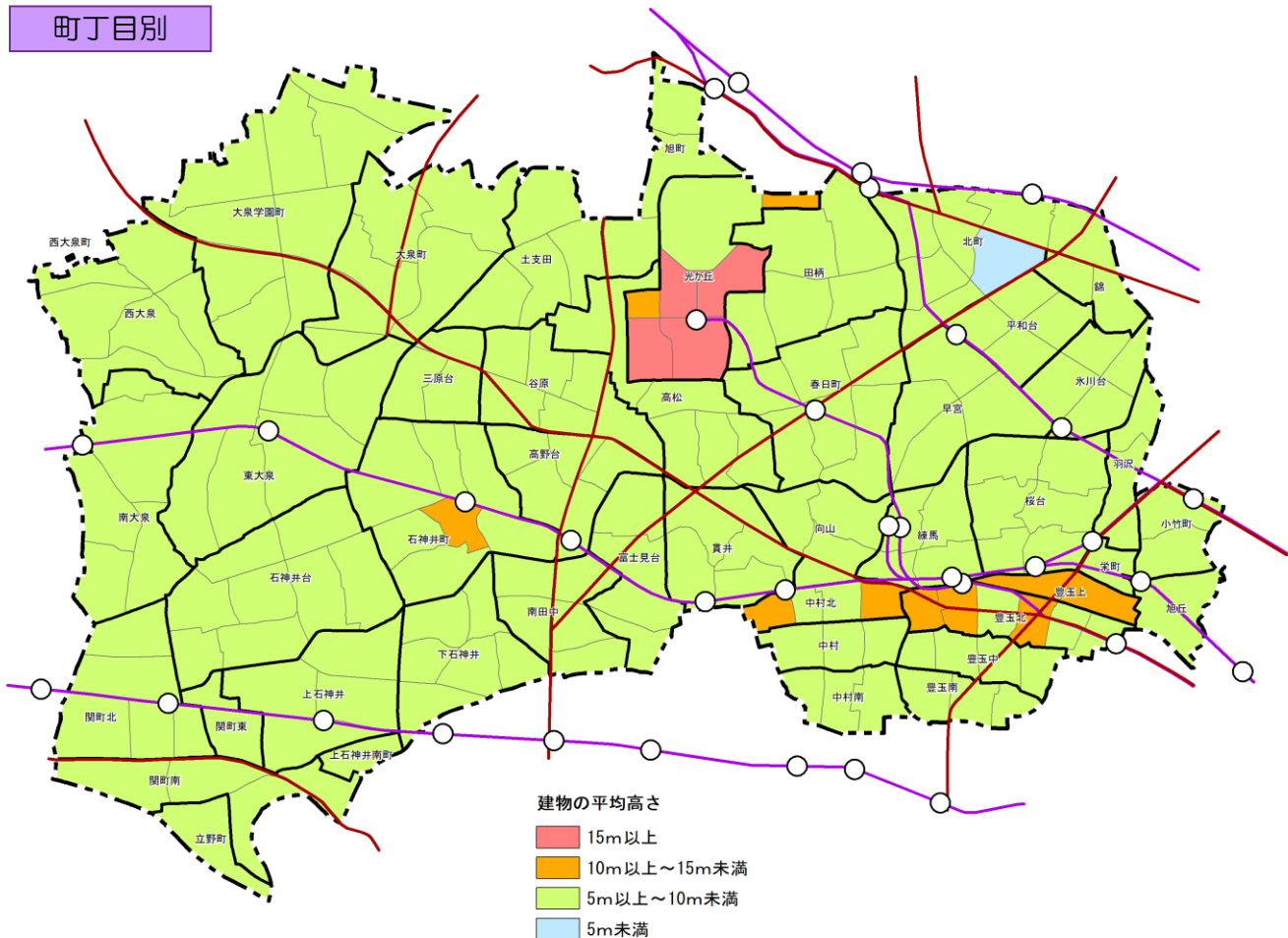
- ・建物の高さは、10m未満の低層の建物が 9 割を占めており、区全体としては低層階の建物が多い。
- ・区南東側は、10m以上～15m未満（約 3 階）の建物が多い。
- ・光が丘地区のみ 15m以上（約 4 階以上）の建物が多い。
- ・北町地区のうち平均高さ 5m未満の地区は、自衛隊駐屯地の立地する特異地区（P.1 参照）である。

建物の高さの割合

	令和3年	
	棟数（棟）	比率（%）
10m未満	144,231	92.8
10m以上15m未満	7,968	5.1
15m以上17m未満	908	0.6
17m以上20m未満	859	0.6
20m以上25m未満	789	0.5
25m以上30m未満	318	0.2
30m以上35m未満	197	0.1
35m以上	232	0.1
合計	155,502	100.0



町丁目別



## (5) 建築年

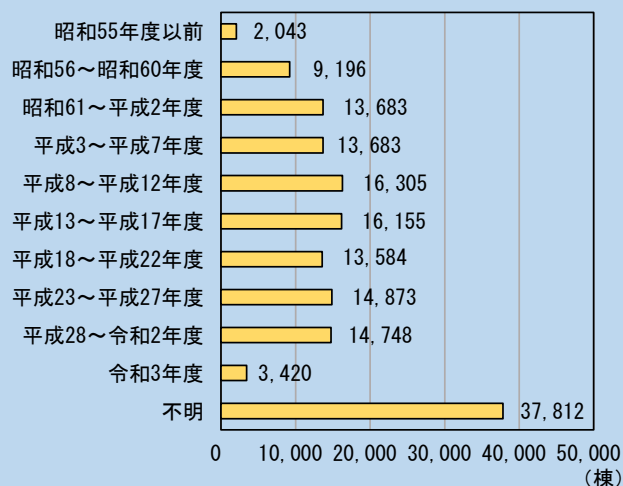
### ◆平成8～平成12年度に建てられた築年数25年程度の建物が多い。

- ・建築年をみると、不明を除いて棟数が多いのは平成8～平成12年度（築25年程度）が約1万6,300棟（10.5%）、次いで平成13～平成17年度（築20年程度）が約1万6,200棟（10.4%）、平成23～平成27年度（築10年程度）が約1万4,900棟（9.6%）となっている。
- ・そのほか、昭和55年度以前の建物は、区の西側よりも東側に多い。
- ・街区別にみると、建物の平均築年数が30年以上である街区は区全域に点在しているが、特に南東部に多い。

建築年別棟数の割合

建築時期	経過年数	令和3年	
		棟数（棟）	比率（%）
昭和55年度以前	築42年以上	2,043	1.3
昭和56～昭和60年度	築37～41年	9,196	5.9
昭和61～平成2年度	築32～36年	13,683	8.8
平成3～平成7年度	築27～31年	13,683	8.8
平成8～平成12年度	築22～26年	16,305	10.5
平成13～平成17年度	築17～21年	16,155	10.4
平成18～平成22年度	築12～16年	13,584	8.7
平成23～平成27年度	築7～11年	14,873	9.6
平成28～令和2年度	築2～6年	14,748	9.5
令和3年度	築1年	3,420	2.2
不明	-	37,812	24.3
合計		155,502	100.0

建築年別棟数（棟）



### 町丁目別

