

第4章 宅地利用の状況

1. 敷地の状況

(1) 敷地規模

◆独立住宅の敷地規模は小さくなっており、宅地全体の敷地規模も減少傾向。

- ・土地利用別に平均敷地面積をみると、公共施設が 2,342.1 m²と最も大きく、次いで商業施設が 733.9 m²、工業施設が 416.6 m²となっている。
- ・平均敷地面積が小さい土地利用は、独立住宅 136.8 m²、住商併用建物 169.6 m²となっている。
- ・平成 28 年との比較では、独立住宅以外で増加傾向となっており、宅地全体としても 264.1 m²と、平均敷地面積が約 50 m²の増加となっている。

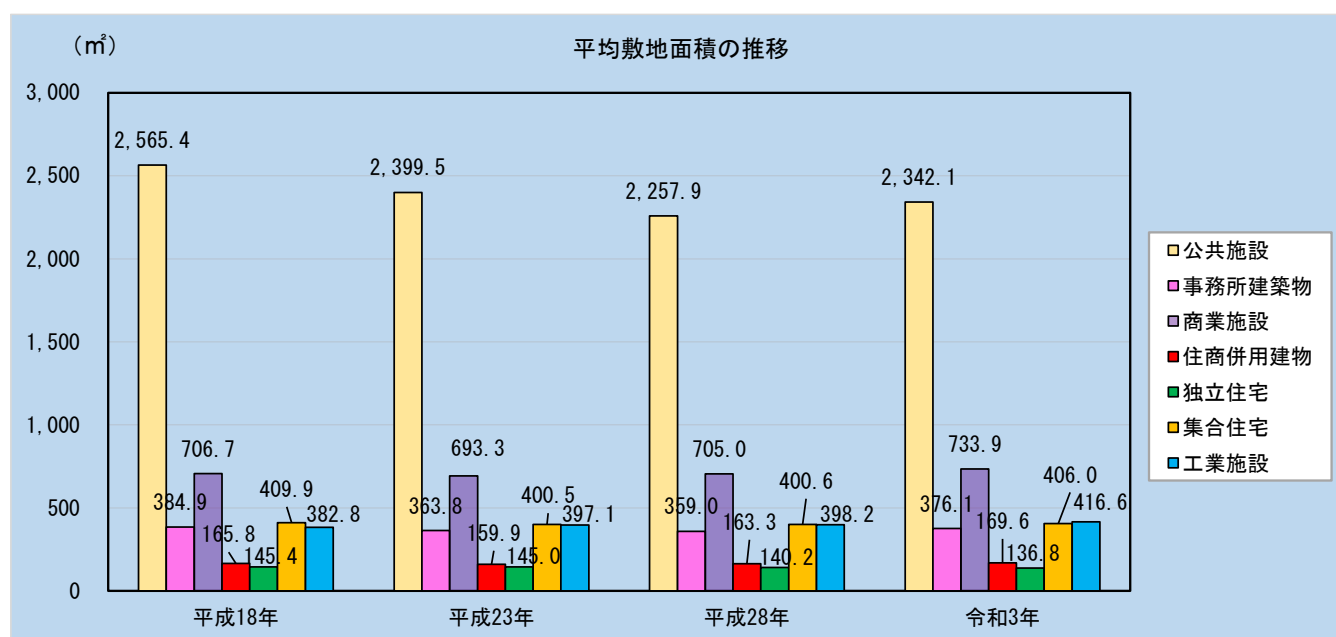
■ 平均敷地面積等の状況 ■

		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	合計
平成18年	棟数（棟）	2,767	1,839	1,517	9,322	102,445	20,474	3,170	142,980
	平均建築面積（㎡）	367.7	158.4	276.6	97.1	71.6	183.6	160.5	101.0
	平均延べ床面積（㎡）	980.0	435.3	727.6	296.6	136.0	657.3	300.4	252.0
	平均敷地面積（㎡）	2,565.4	384.9	706.7	165.8	145.4	409.9	382.8	219.5
平成23年	棟数（棟）	2,964	1,717	1,541	8,822	106,458	21,269	2,827	146,793
	平均建築面積（㎡）	366.7	163.8	293.2	96.7	70.5	187.2	167.3	100.7
	平均延べ床面積（㎡）	994.0	472.3	752.2	292.8	135.5	689.0	312.2	257.0
	平均敷地面積（㎡）	2,399.5	363.8	693.3	159.9	145.0	400.5	397.1	219.0
平成28年	棟数（棟）	3,107	1,631	1,557	8,399	111,855	21,743	2,502	152,033
	平均建築面積（㎡）	369.2	164.1	306.9	98.9	69.9	189.8	166.8	99.2
	平均延べ床面積（㎡）	1,011.5	470.5	782.9	307.5	135.8	707.8	317.5	257.1
	平均敷地面積（㎡）	2,257.9	359.0	705.0	163.3	140.2	400.6	398.2	213.3
令和3年	棟数（棟）	3,101	1,574	1,636	8,040	115,639	22,320	2,212	155,502
	平均建築面積（㎡）	386.6	165.5	301.1	102.0	68.7	191.3	170.9	99.6
	平均延べ床面積（㎡）	1,096.5	484.5	820.0	342.8	135.4	720.5	328.9	263.3
	平均敷地面積（㎡）	2,342.1	376.1	733.9	169.6	136.8	406.0	416.6	264.1

※敷地単位での調査は平成 18 年度から実施しており、平成 13 年以前の平均敷地面積の算出方法とは異なる。

※過年度の集計値は、GIS データより集計しているため平成 15 年以前の「練馬区の土地利用」の値とは異なる。

※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



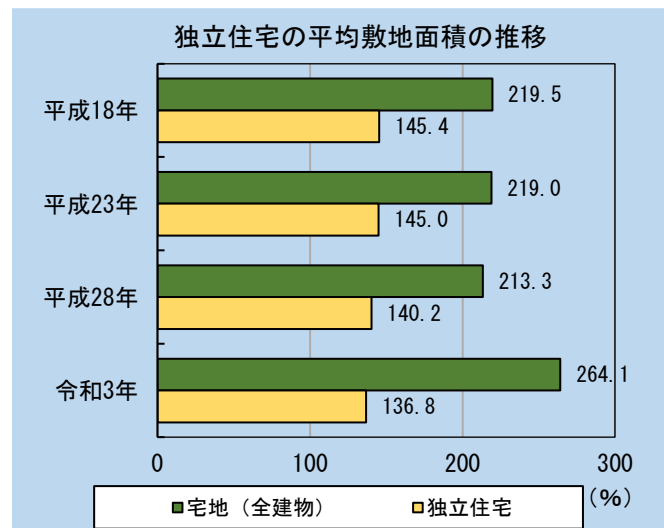
■独立住宅の平均敷地面積の状況■

◆独立住宅の平均敷地面積は減少傾向。

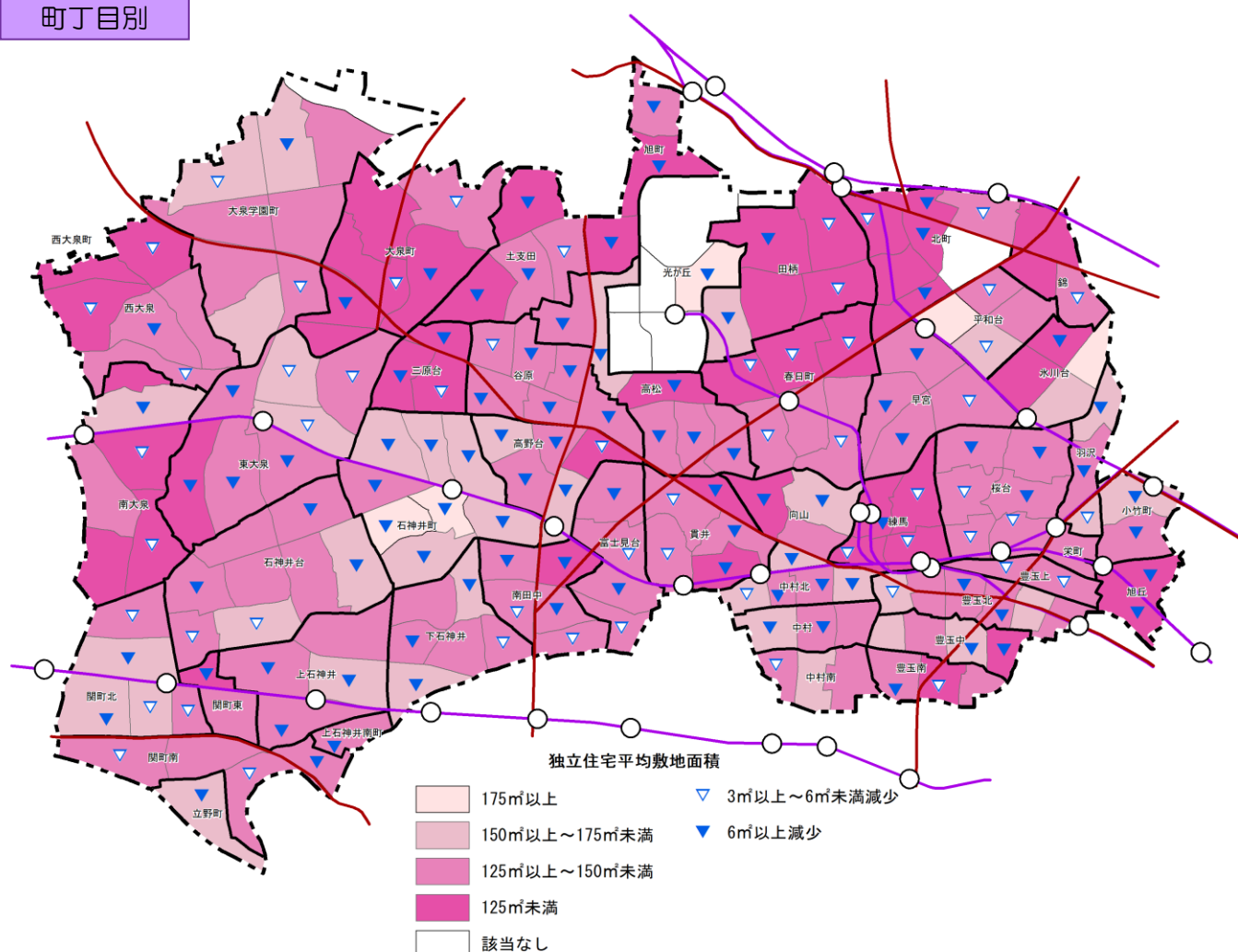
- 区全体の独立住宅の平均敷地面積は、136.8㎡である。
- 独立住宅の平均敷地面積は、おおむね、区の北側が小さく、南西側で大きい。
- 独立住宅の平均敷地面積は減少傾向にあり、平成28年と比較すると3.4㎡減少している。
- 平成28年と比較して、平均敷地面積が6㎡以上減少している町丁目は区全体に分布している。

独立住宅の平均敷地面積(㎡)：
独立住宅の敷地の平均面積。

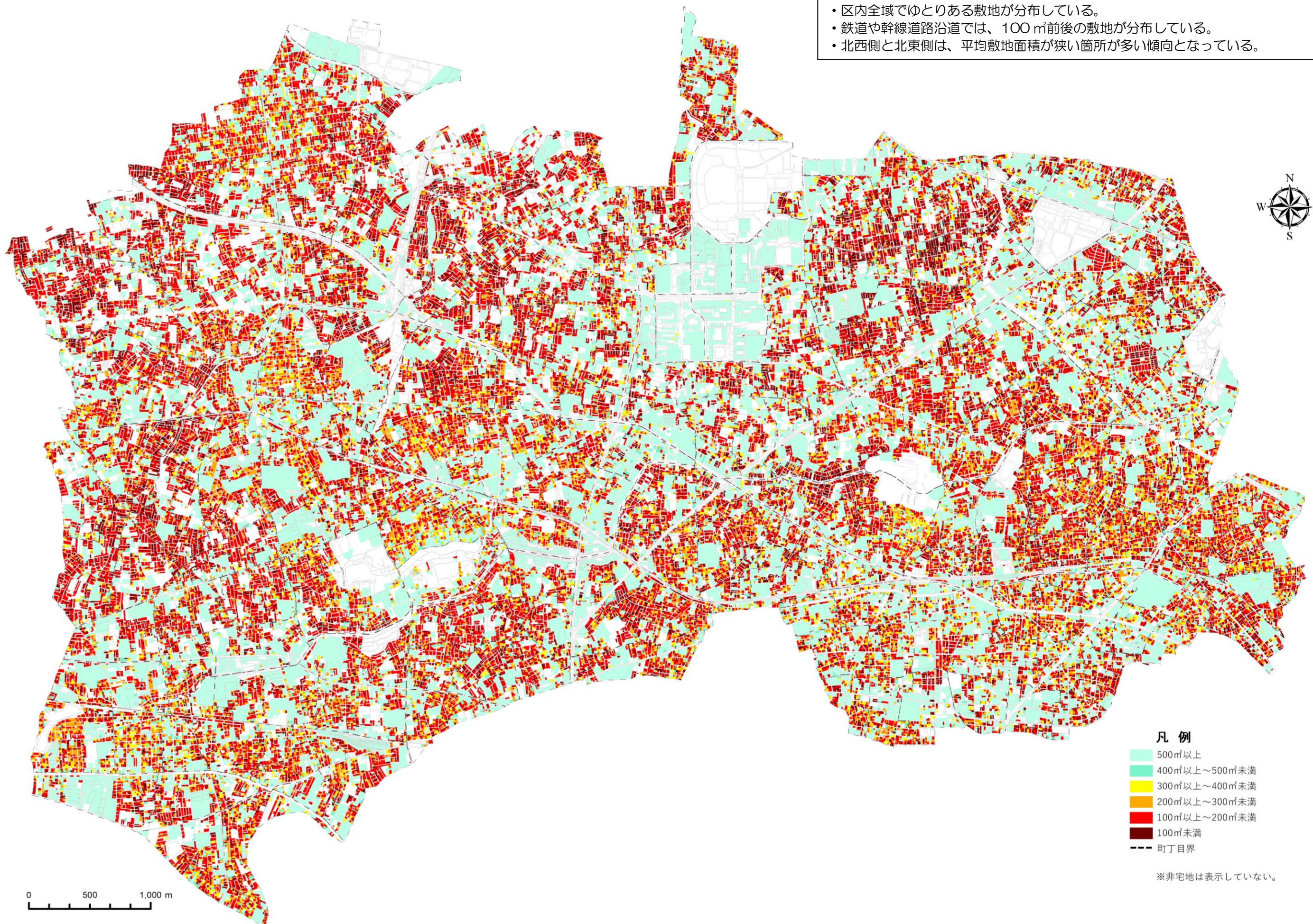
独立住宅の敷地面積÷独立住宅の敷地数



町丁目別



■ 宅地敷地規模別分布図 ■



(2) 利用建ぺい率

◆全宅地の利用建ぺい率は約 50%。

- ・全宅地の利用建ぺい率は 49.5%である。
- ・建物用途別にみると、商業施設が 54.4%と最も高く、次いで独立住宅(51.9%)、集合住宅(51.3%)となっている。
- ・利用建ぺい率はおおむね、区の東側で高く、西側で低くなっている。
- ・特に、西武池袋線江古田駅から練馬駅周辺にかけて、利用建ぺい率の高い町丁目が面的に広がっている。
- ・大泉学園町、谷原、高松、南田中、上石神井、上石神井南町、立野町などでは、利用建ぺい率が比較的低くなっている。
- ・平成 28 年と比較すると、独立住宅が 0.4 ポイント増加している。
- ・平成 28 年と比較して利用建ぺい率が 3 ポイント以上増加している町丁目は、中村北、練馬、高野台にみられた。

利用建ぺい率(%)：

全建物の建築面積の宅地面積に対する割合。

$$\text{全建物の建築面積} \div \text{宅地面積} \times 100$$

※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、屋根形状によっては実際より大きく出る傾向がある。それに伴い、利用建ぺい率も実際より大きい値になる。

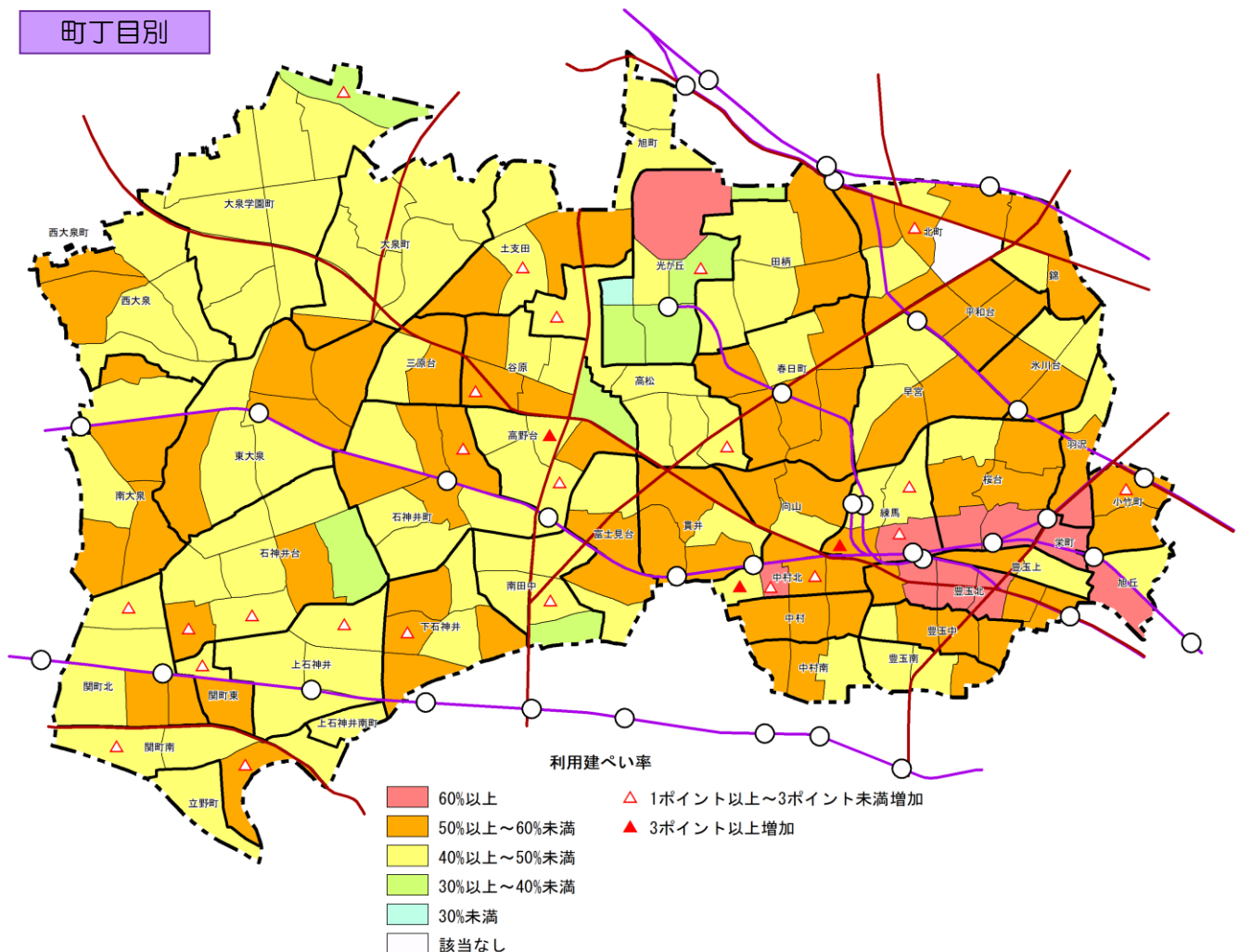
利用建ぺい率の推移

(単位：%)

	平成8年	平成13年	平成18年	平成23年	平成28年	令和3年
公共施設	25.4	28.0	29.4	30.5	31.8	31.8
商業施設	47.7	54.9	53.9	54.7	55.1	54.4
独立住宅	41.6	49.3	49.7	50.4	51.5	51.9
集合住宅	45.3	49.9	49.9	50.6	51.4	51.3
工業施設	47.3	52.2	50.6	50.3	50.4	49.9
全宅地	41.4	47.6	48.5	49.1	49.9	49.5

※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：事務所建築物、専用商業施設、住商併用建物、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

町丁目別



(3) 利用容積率

◆全宅地の利用容積率は約 131%。

- ・全宅地の利用容積率は 131.1%である。
- ・建物用途別にみると、集合住宅が 193.4%と最も高く、次いで商業施設(168.0%)、独立住宅(102.2%)となっている。
- ・利用容積率はおおむね、区の東側で高く、西側では低い傾向を示している。
- ・利用建ぺい率と同様に、西武池袋線江古田駅から中村橋駅にかけて、利用容積率が高い町丁目が面的に広がっている。光が丘や北町、平和台、氷川台周辺、石神井公園駅周辺、大泉学園駅周辺、武蔵関駅周辺でも利用容積率の高い町丁目がみられる。
- ・大泉学園町、西大泉周辺では、利用容積率が比較的低くなっている。
- ・平成 28 年と比較すると、工業施設以外の用途で容積率の増加が確認された。
- ・平成 28 年と比較して、容積率が5ポイント以上増加している町丁目は、主に区中央部や東側にみられ、特に南東側に多い。

利用容積率(%)：

全建物の延べ床面積の宅地面積に対する割合。

$$\text{全建物の延べ床面積} \div \text{宅地面積} \times 100$$

※延べ床面積は建築面積に階数と建物形態による補正係数を乗じた数値。このため、延べ床面積は上階のセットバック等により実際より大きく出る傾向がある。それに伴い、利用容積率も実際より大きい値になる。

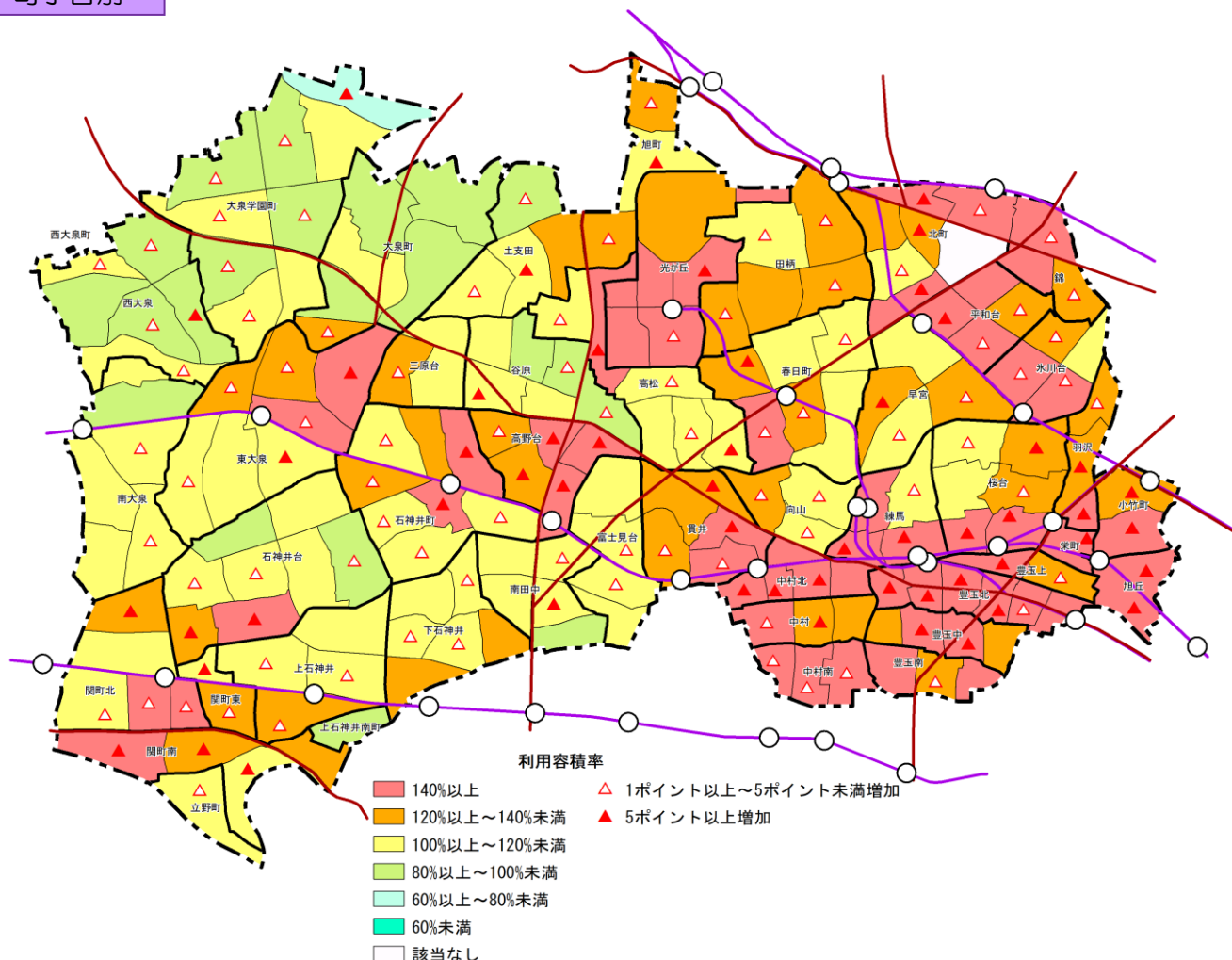
利用容積率の推移

(単位：%)

	平成8年	平成13年	平成18年	平成23年	平成28年	令和3年
公共施設	67.0	76.1	78.3	82.8	87.0	90.2
商業施設	131.0	158.1	155.8	157.1	159.8	168.0
独立住宅	79.1	96.4	94.4	96.9	100.0	102.2
集合住宅	163.0	184.8	178.8	186.2	191.6	193.4
工業施設	85.0	99.7	94.6	93.9	96.0	96.0
全宅地	102.3	121.6	121.1	125.1	128.9	131.1

※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：事務所建築物、専用商業施設、住商併用建物、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

町丁目別



(4) 容積充足率

◆第一種低層住居専用地域の容積充足率が最も高い。

- 区全体の容積充足率は 84.0%である。
- 用途地域別にみると、第一種低層住居専用地域が 93.3%と最も高く、次いで商業地域が 84.6%、準工業（特別工業地区）が 83.1%となっている。
- 容積充足率が 70%未満の地域はおおむね、区の東側に多くみられる。
- 特に、西武池袋線の江古田駅から練馬駅にかけての駅周辺や、石神井公園駅周辺、上石神井駅周辺に、容積充足率が 70%未満の地域がみられる。
- 光が丘、三原台、高野台、南大泉、大泉学園町、立野町などでは、容積充足率が 90%以上と高くなっている。

容積充足率(%)：
指定容積率に対する利用容積率の割合。

$$\text{利用容積率} \div \text{指定容積率} \times 100$$

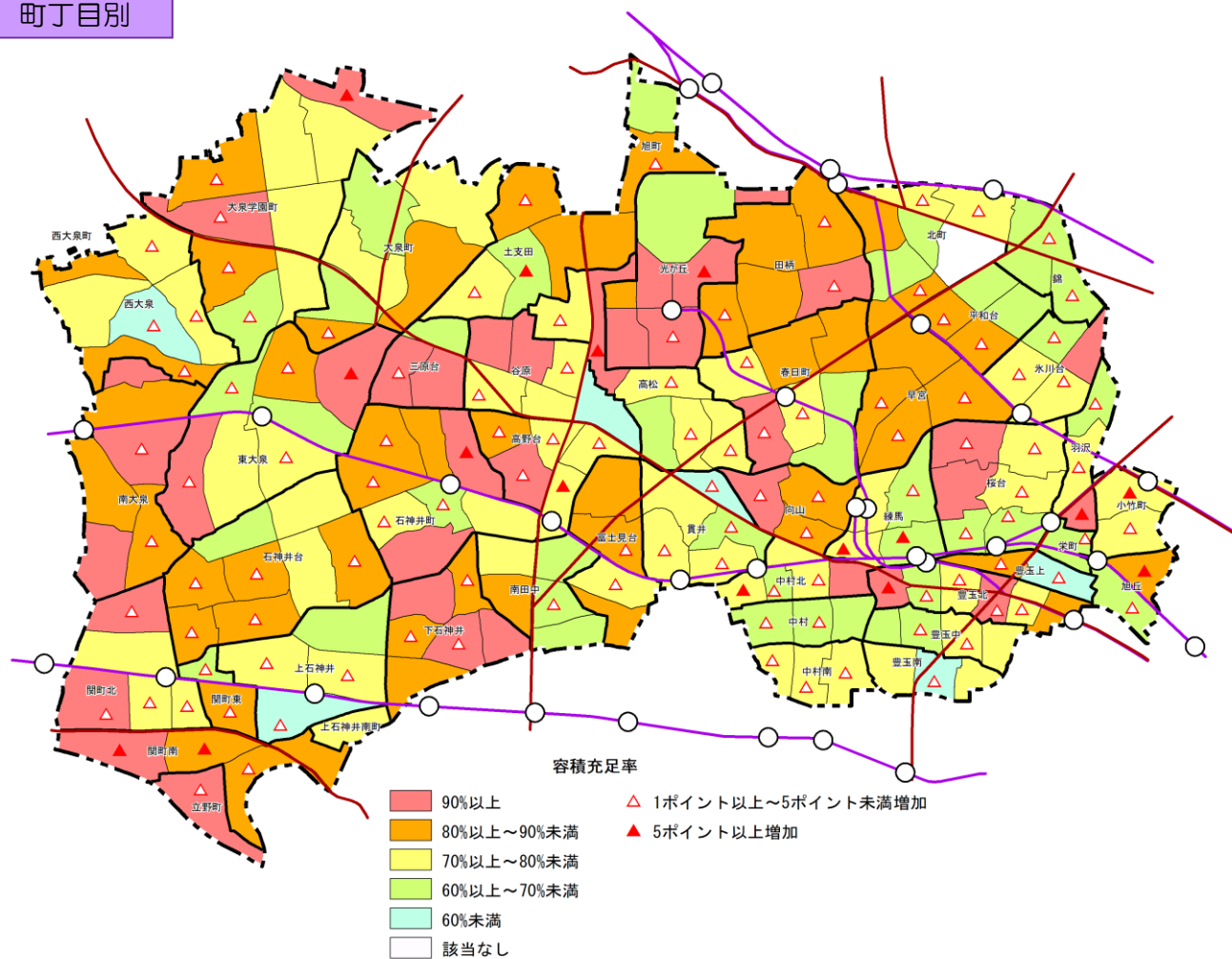
※ここでの容積充足率は、前面道路の幅員による容積率の低減は考慮していない。

用途地域別の容積充足率

	平成23年		平成28年		令和3年	
	利用容積率 (%)	容積充足率 (%)	利用容積率 (%)	容積充足率 (%)	利用容積率 (%)	容積充足率 (%)
第一種低層住居専用地域	98.4	91.0	100.5	91.3	102.7	93.3
第一種中高層住居専用地域	142.4	74.1	149.2	78.3	150.4	78.9
第一種住居地域	146.8	63.8	159.4	69.4	155.7	67.5
第二種住居地域	198.7	88.2	187.7	79.2	193.3	81.5
準住居地域	189.8	63.3	195.0	65.0	204.7	68.2
近隣商業地域	189.6	61.3	199.8	65.1	206.9	67.6
商業地域	377.8	78.0	367.4	75.4	410.6	84.6
準工業地域	68.7	34.1	60.8	30.3	80.0	39.9
準工業地域(特別工業地区)	169.5	71.5	170.9	79.6	178.9	83.1
工業地域	109.9	51.4	104.3	51.6	104.7	50.0
区全体	125.1	77.0	128.9	80.3	131.8	84.0

※平成 28 年からの指定容積率は用途地域のGISデータから加重平均によって算出している為、本書 P.54「用途地域等の指定の状況」の数値とは一部異なっている。

町丁目別



2. 宅地利用の状況

(1) 独立住宅比率

◆独立住宅は宅地の約半分を占めており、横ばい傾向。

- ・宅地面積 3,106.0ha のうち、独立住宅の敷地面積は 1,532.1ha で、独立住宅比率は 49.3%と宅地の約半分を占めている。
- ・独立住宅比率はおおむね、区の東側で低く、北西側で高くなっている。
- ・大泉学園町、大泉町、西大泉では独立住宅比率が高くなっており、豊玉北、北町、光が丘、高野台では独立住宅比率が 20%未満の低い町丁目がみられる。
- ・各鉄道駅周辺における独立住宅比率は低く、また、環状7号線、環状8号線、笹目通りなどの幹線道路周辺部でも比較的低い町丁目が広がっている。
- ・独立住宅比率は平成 28 年と比較すると、0.5 ポイント減少している。
- ・平成 28 年と比較して独立住宅比率が2ポイント以上減少している町丁目は、区内広範で見られる。

独立住宅比率(%)：

土地建物用途分類における「独立住宅」の宅地面積に対する割合。この比率が高いほど戸建て住宅地としての傾向が強い。

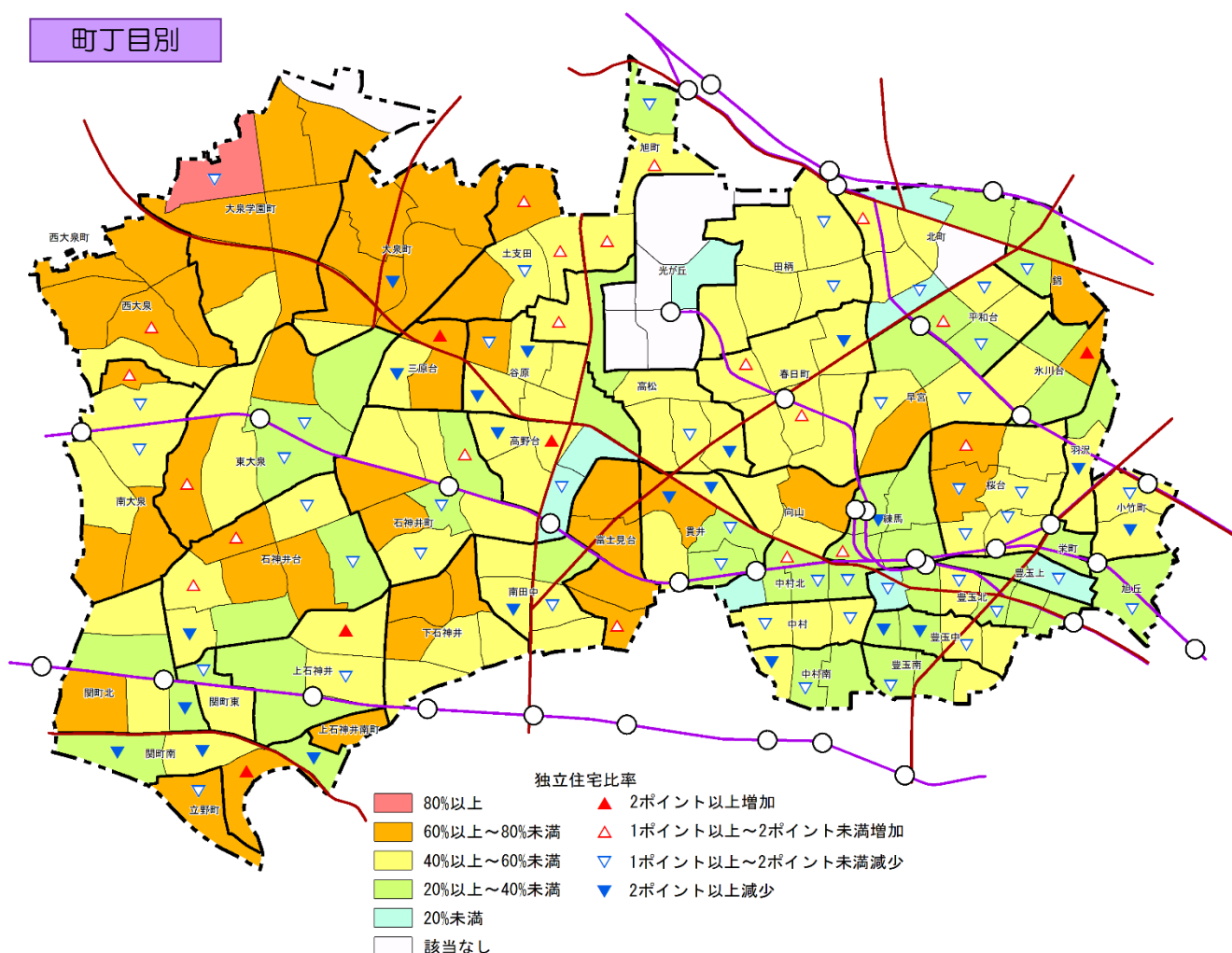
$$\text{独立住宅の敷地面積} \div \text{宅地面積} \times 100$$

独立住宅比率の推移

(単位：%)

	宅地面積 (ha)	独立住宅の 敷地面積 (ha)	独立住宅 比率 (%)
平成18年	2,975.8	1,476.1	49.6
平成23年	3,014.8	1,488.3	49.4
平成28年	3,052.2	1,518.5	49.8
令和3年	3,106.0	1,532.1	49.3

町丁目別



(2) 集合住宅比率

◆集合住宅は宅地の4分の1以上を占め、増加傾向。

- ・宅地面積 3,106.0ha のうち、集合住宅の敷地面積は 831.6ha で、集合住宅比率は 26.8% と宅地の4分の1以上を占めている。
- ・集合住宅比率はおおむね、区の東側で高く、北西側で低くなっている。
- ・幹線道路沿い、鉄道駅周辺を中心に集合住宅比率の高い町丁目が分布している。
- ・環状7号線や環状8号線沿い、東武東上線東武練馬駅、西武池袋線練馬駅周辺では高くなっているが、その中間部の練馬、桜台、早宮の一部は低くなっている。
- ・集合住宅比率は増加傾向にあり、平成28年と比較すると、0.5ポイント増加している。
- ・平成28年と比較すると、集合住宅比率が2ポイント以上増加した町丁目は、区南東側で多くみられ、北西側では増加した町丁目が少ない。

集合住宅比率(%)：

土地建物用途分類における「集合住宅」の宅地面積に対する割合。この比率が高いほどアパート・マンション等の集合住宅地としての傾向が強い。

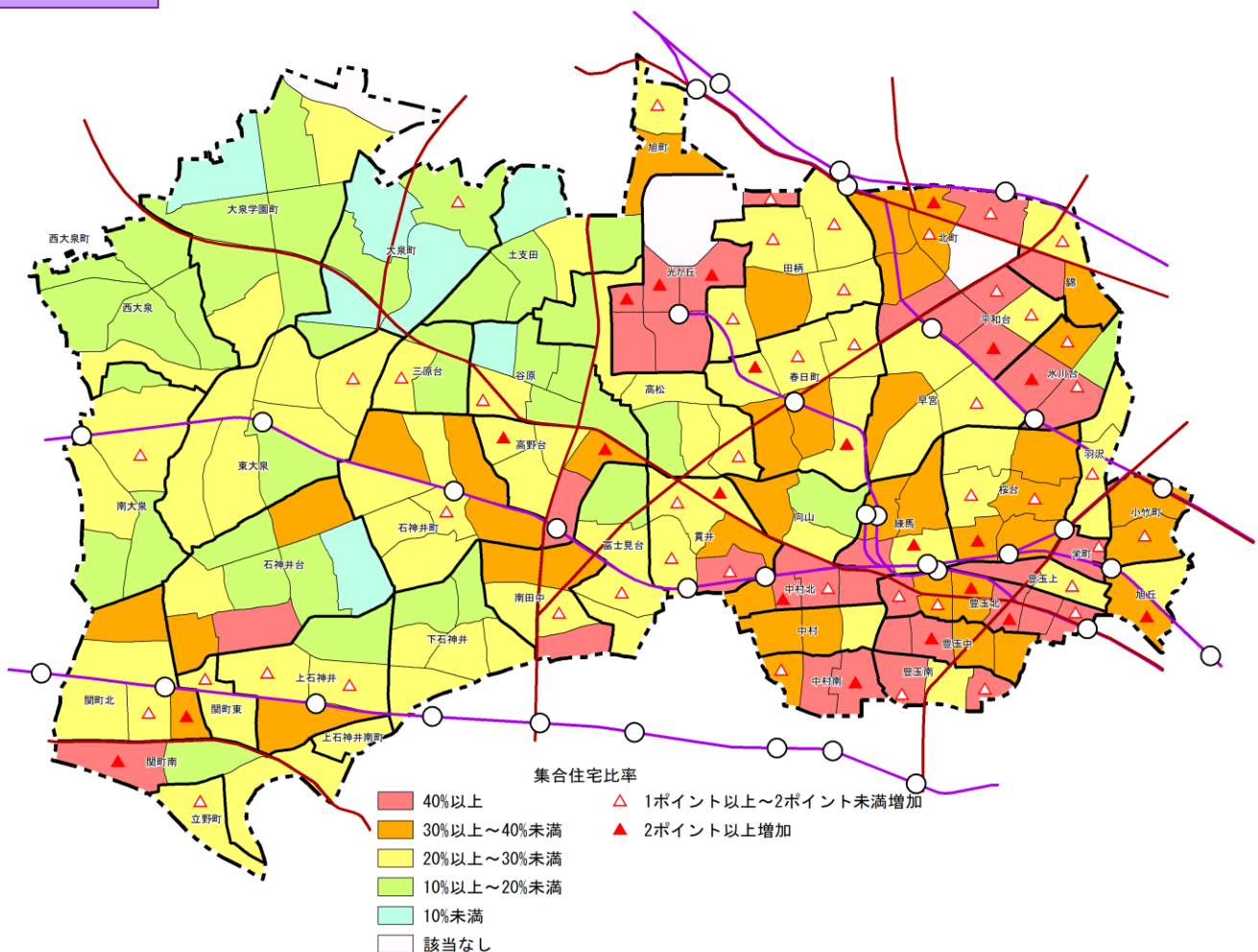
集合住宅の敷地面積÷宅地面積×100

集合住宅比率の推移

(単位：%)

	宅地面積 (ha)	集合住宅の 敷地面積 (ha)	集合住宅 比率 (%)
平成18年	2,975.8	752.7	25.3
平成23年	3,014.8	787.0	26.1
平成28年	3,052.2	803.5	26.3
令和3年	3,106.0	831.6	26.8

町丁目別



(3) 戸数密度

◆戸数密度は増加傾向。

- 区全体の戸数密度は 160.9 戸/ha である。独立住宅の戸数密度は 74.4 戸/ha、集合住宅の戸数密度は 320.1 戸/ha となっている。
- 戸数密度は、区の北西側では低く、南東側では高くなっている。
- 特に、西武池袋線の江古田駅から中村橋駅周辺地域と、地下鉄大江戸線の新江古田駅から練馬駅周辺では、250 戸/ha 以上の密度の高い町丁目が連担している。一方、100 戸/ha 未満の密度の低い町丁目は、大泉学園町、大泉町、土支田、谷原に広がっている。
- 平成 28 年と比較すると、独立住宅は 2.1 戸/ha の増加、集合住宅は 29.4 戸/ha の増加となり、全体では 9.1 戸/ha の増加となっている。
- 平成 28 年と比較すると、区全域にわたり戸数密度が増加傾向となっている。

戸数密度(戸/ha)：

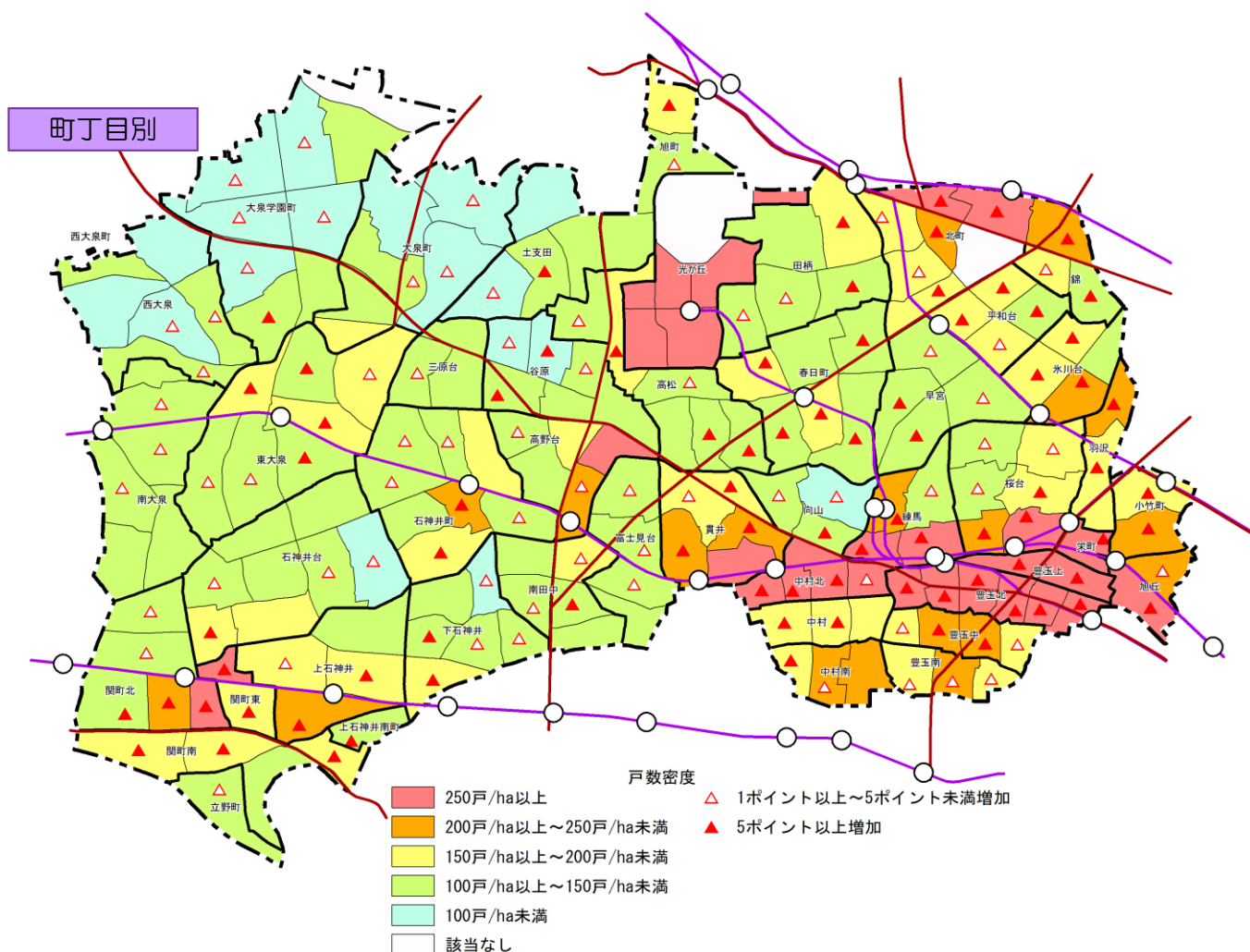
敷地面積 1 ha あたりの戸数。

住宅戸数 ÷ (独立住宅 + 集合住宅の敷地面積)

※集合住宅として、住居を2戸以上有する住商併用建物・住居併用工場を含む。

戸数密度の推移

		平成18年	平成23年	平成28年	令和3年
独立住宅	戸数(戸)	103,840	104,200	109,777	114,041
	敷地面積(ha)	1,476.1	1,488.3	1,518.5	1,532.2
	戸数密度(戸/ha)	70.3	70.0	72.3	74.4
集合住宅	戸数(戸)	223,578	240,202	252,612	266,226
	敷地面積(ha)	817.6	847.9	869.0	831.7
	戸数密度(戸/ha)	273.5	283.3	290.7	320.1
合計	戸数(戸)	327,418	344,402	362,389	380,267
	敷地面積(ha)	2,293.7	2,336.2	2,387.5	2,363.9
	戸数密度(戸/ha)	142.7	147.4	151.8	160.9



(4) 木構造家屋密度

◆木構造家屋密度は横ばい傾向。

- ・防火造と木造の建築面積の合計は 828.8ha であり、木構造家屋密度は 17.2%となっている。
- ・木構造家屋密度が 10%未満の低い町丁目は、区の南東側に多く、そのほか、光が丘でも低くなっている。一方、25%以上の高い町丁目は、区の西側の大泉学園町、下石神井で高くなっている。
- ・木構造家屋密度は横ばい傾向にあり、平成 28 年と比較すると、0.1 ポイントの増加となっている。

木構造家屋密度(%)：

建物構造分類における「防火造」と「木造」の建築面積の合計の街区面積に対する割合。

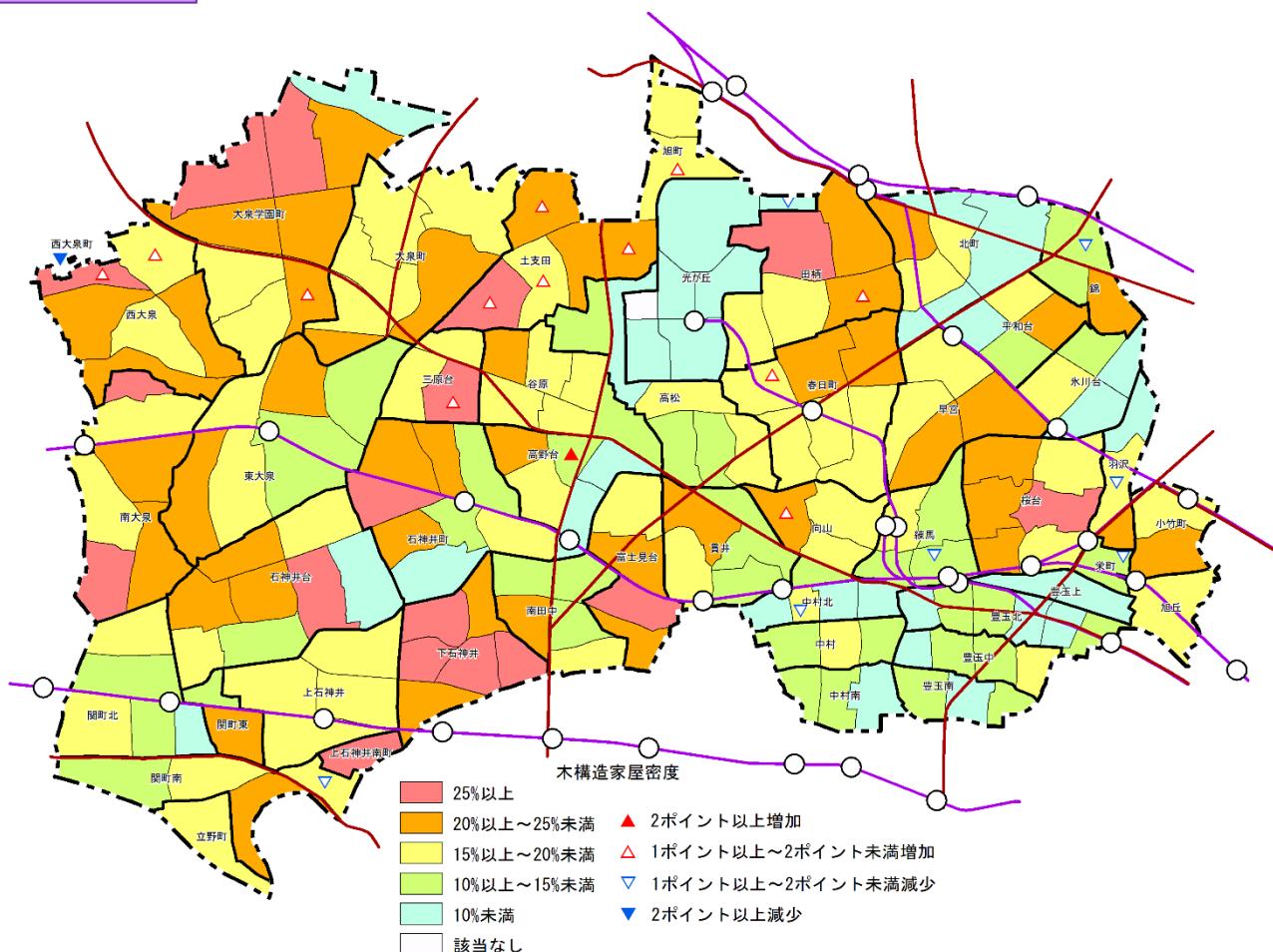
$$\frac{(\text{防火造} + \text{木造の建築面積})}{\text{土地面積}} \times 100$$

木構造家屋密度の推移

	土地面積 (ha)	建築面積 (ha)		木構造 密度 (%)
		防火造	木造	
平成18年	4,819.9	680.5	143.8	17.1
平成23年		702.2	125.6	17.2
平成28年		721.5	104.2	17.1
令和3年	4,818.5	734.6	94.2	17.2

※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。

町丁目別



(5) 木造建ぺい率

◆木造建ぺい率 20%以上の地域が多い。

- 区全体の木造建ぺい率は 19.0%で、区の広範に木造建ぺい率 20%以上の高い町丁目が分布している。
- 区南東部の西武池袋線以南や東京メトロ有楽町線平和台駅、氷川台駅周辺、光が丘地区では木造建ぺい率が比較的低い町丁目が連なっている。
- 平成 28 年度と比較して、木造建ぺい率が 2 ポイント以上減少している町丁目は、区の南東側のほかに、大泉町でも減少傾向となっている。

木造建ぺい率(%)：

建物構造分類における「防火造」と「木造」の合計建築面積の全土地面積(※)に対する割合。

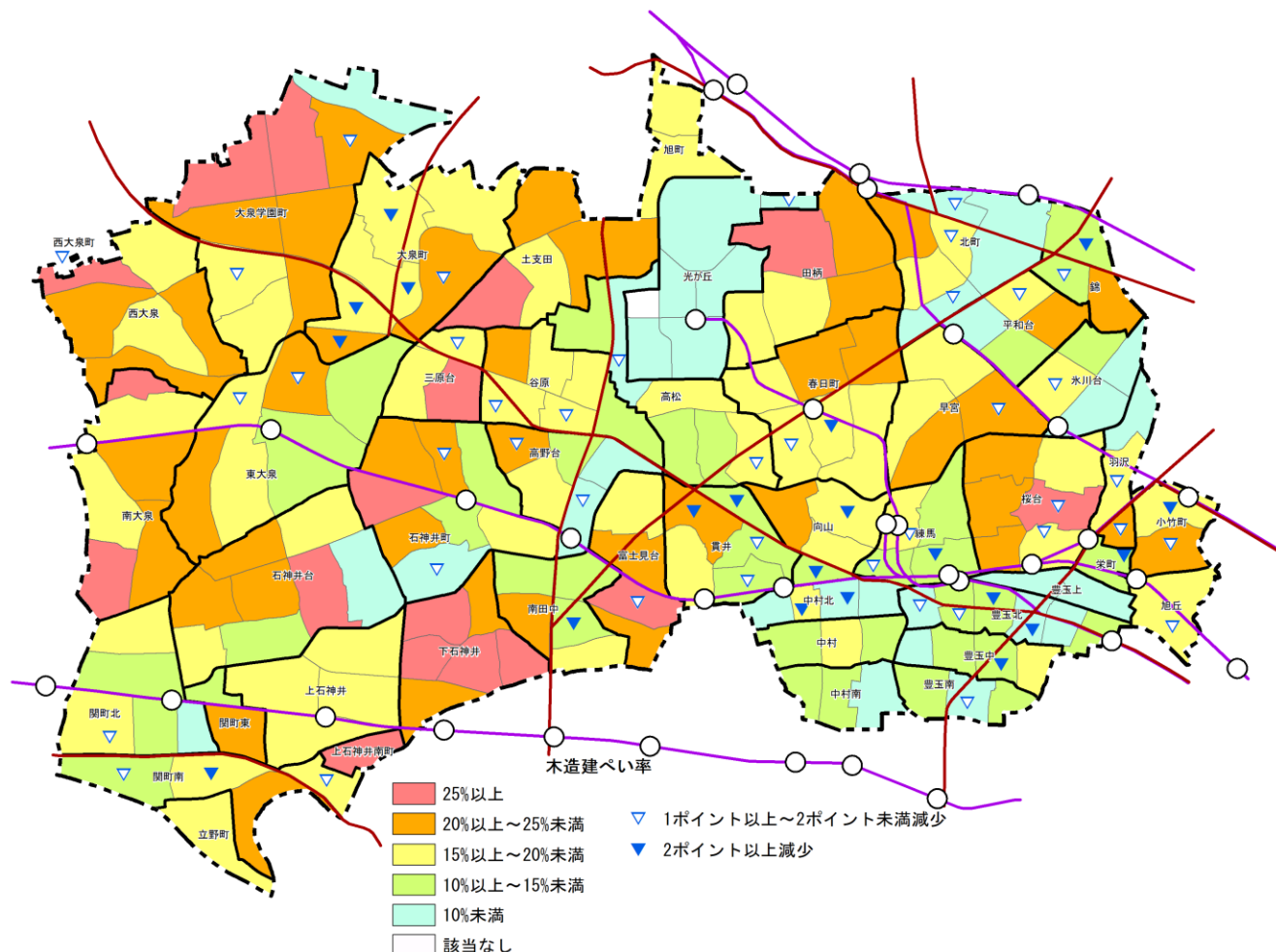
木構造(防火造+木造)建物の建築面積÷全土地面積(※)×100

※木構造家屋密度とは異なり、全土地面積から、幅員 15m以上の道路、水面、河川、大規模空地(おおむね 1 ha 以上)等を除外している。

木造建ぺい率の推移

	土地面積 (ha)	建築面積 (ha)		木造 建ぺい率 (%)
		防火造	木造	
平成23年	4,625.1	702.2	125.6	17.9
平成28年	4,638.7	721.5	104.2	17.8
令和3年	4,357.1	734.6	94.2	19.0

町丁目別



(6) 不燃領域率

◆光が丘と区南東部で不燃領域率が高い。

- 区全体の不燃領域率は52.7%である。
- 光が丘で不燃領域率が80%以上となっている。
- 区南東部や笹目通り、川越街道の沿道で不燃領域率が60%以上の町丁目が連なっている。
- 区西部では不燃領域率が40%未満の町丁が多い。
- 平成28年と比較すると、不燃領域率が上昇した地区が多いが、特に幹線道路沿道や鉄道沿線の地区で不燃領域率が上昇している。

不燃領域率の推移

	空地率		不燃化率		不燃領域率 (%)
	面積 (ha)	比率 (%)	建築面積 (ha)	比率 (%)	
平成23年	633.1	13.1	651.1	44.0	51.4
平成28年	643.0	13.3	698.0	45.8	53.0
令和3年	563.1	11.7	719.3	46.5	52.7

不燃領域率(%)：

空地率(※1)と不燃化率(※2)から算出する市街地における延焼を表す指標。70%以上になると延焼拡大は生じないとされている。

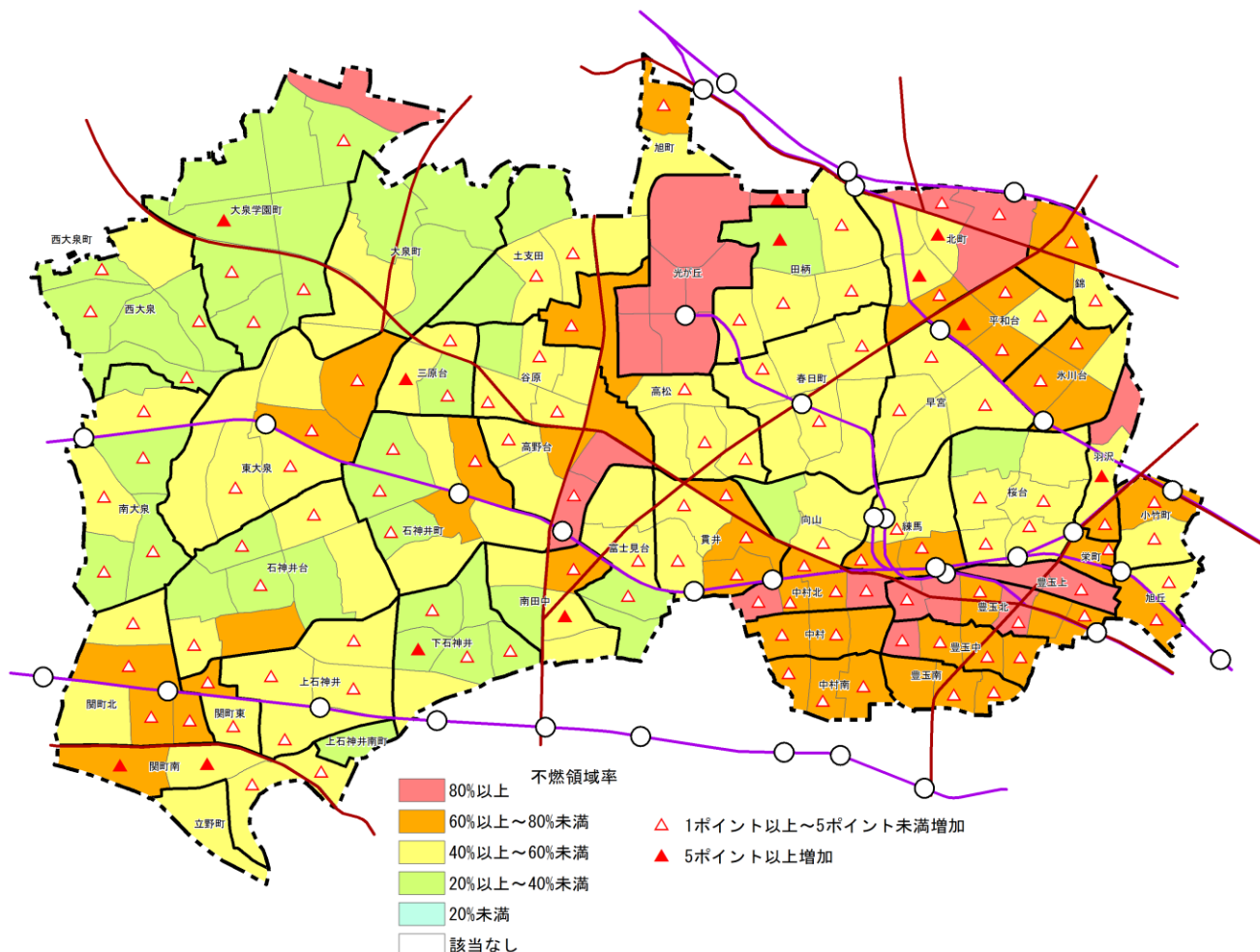
$$(\text{空地率}(\text{※1}) + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率}(\text{※2}))$$

※1 空地率とは、幅員6m以上の道路面積が地区面積に占める割合と、空地面積(※1-1)が地区面積に占める割合の合計。

※1-1 空地面積とは、短辺が40m以上かつ1,500㎡以上の空地面積。

※2 不燃化率とは、耐火構造(耐火造+準耐火造)の建築面積が総建築面積に占める割合。

町丁目別



(7) 商工業の状況

◆専用商業施設は増加傾向にあるが、住商併用建物は減少傾向。

- ・商業系および工業系の建物の中で、敷地面積が最も多いのは、住商併用建物で 132.0ha（宅地面積に対する比率は 4.2%）、次いで専用商業施設の 82.7ha（同 2.7%）、事務所建築物の 51.6ha（同 1.7%）となっている。
- ・専用商業施設は増加傾向にあり、平成 28 年と比較すると 3.7ha 増加している。事務所建築物は平成 28 年から変化はみられなかった。
- ・住商併用建物は、平成 28 年と比較すると 1.6ha の減少となっている。
- ・宿泊・遊興施設は、平成 28 年と比較すると変化なしとなっている。スポーツ・興行施設は、平成 28 年と比較すると 0.8ha の減少となっている。
- ・専用工場は、平成 28 年と比較すると 2.4ha の減少となっており、住居併用工場は平成 28 年と比較すると 1.5ha 減少している。また、倉庫運輸関係施設は 2.9ha の減少となっている。

■商工業の状況

		平成18年	平成23年	平成28年	令和3年
宅地面積	面積 (ha)	2,975.8	3,014.8	3,052.2	3,106.2
事務所建築物	敷地面積 (ha)	59.6	54.7	51.6	51.6
	比率 (%)	2.0	1.8	1.7	1.7
専用商業施設	敷地面積 (ha)	66.5	73.6	79.0	82.7
	比率 (%)	2.2	2.4	2.6	2.7
住商併用建物	敷地面積 (ha)	146.2	137.1	133.6	132.0
	比率 (%)	4.9	4.5	4.4	4.2
宿泊・遊興施設	敷地面積 (ha)	6.0	4.9	4.4	4.4
	比率 (%)	0.2	0.2	0.1	0.1
スポーツ・興行施設	敷地面積 (ha)	21.7	19.3	17.7	16.9
	比率 (%)	0.7	0.6	0.6	0.5
専用工場	敷地面積 (ha)	30.7	27.4	23.7	21.3
	比率 (%)	1.0	0.9	0.8	0.7
住居併用工場	敷地面積 (ha)	18.7	16.0	13.8	12.3
	比率 (%)	0.6	0.5	0.5	0.4
倉庫運輸関係施設	敷地面積 (ha)	51.2	50.6	45.1	42.2
	比率 (%)	1.7	1.7	1.5	1.4

