



第2章 世田谷区の土地利用

第2章では、おおむね5年に1度行われる土地利用現況調査の結果について、2016年度に実施された最新のデータと過去に実施されたデータとを比較して集計・分析を行います。様々な角度から現況を捉え、世田谷の土地利用の特性や課題を把握していきます。

1. 土地利用	18
2. 建物利用	22
3. 建ぺい率・容積率	25
4. 平均宅地面積	30
5. 階数	35
6. 構造	39
7. 道路	41
8. 防災	45
9. 緑地等	51
10. 生物	58
世田谷コラム(みどりのつながりと生きもののネットワーク)……	62
(「都市にあるべき農地」の保全・活用)	
11. 農地	63
12. 用途地域指定の状況	66
13. 各用途地域の土地建物利用現況	67
世田谷コラム(世田谷の道づくり)……	79
14. 各地域の土地建物利用現況	80

(1) 土地利用の状況

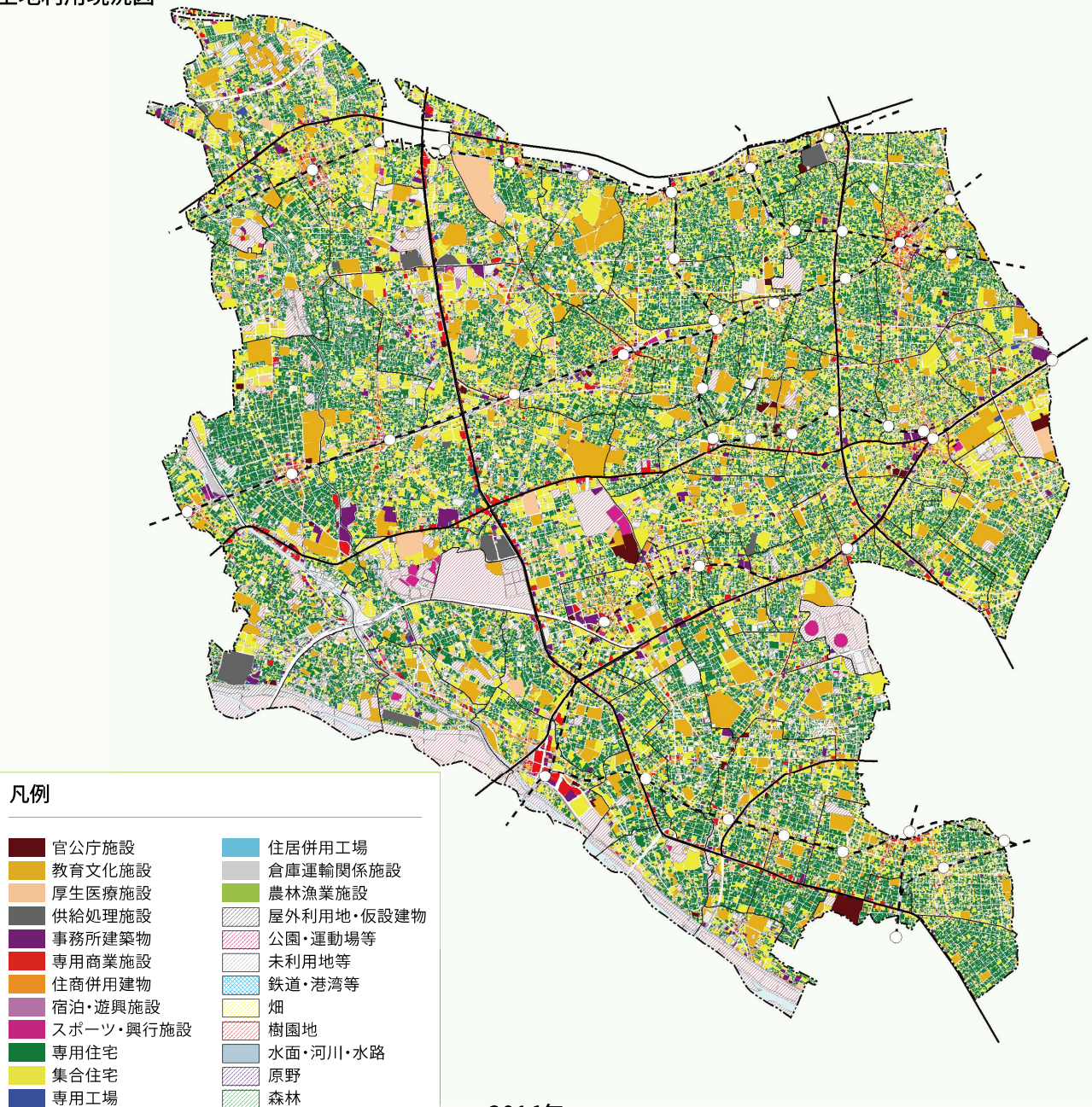
この土地利用現況図は、2016年に行った土地利用現況調査の結果を土地建物の用途別（公共系・住居系・商業系・工業系・農業系）に色分けしたものです。

世田谷区の土地利用は、住宅の街の特性を反映して、区全体のほとんどを専用住宅（緑色）と集合住宅（黄色）が占めています。また、三軒茶屋、下北沢、二子玉川など駅周辺の生活拠点や幹

線道路沿道には商業系の土地利用が集中している様子がわかります。

世田谷地域の東側や北沢地域はほとんどが住居系、公共系、商業系で占められており、公園系が多少ある以外にはみどりが少ない地域となっています。一方、区の西側は公園系、農地系などのみどりも多く、比較的多様な土地利用がみられます。

土地利用現況図



2016年

(2) 土地利用の構成

●区面積の半分は住居系土地利用

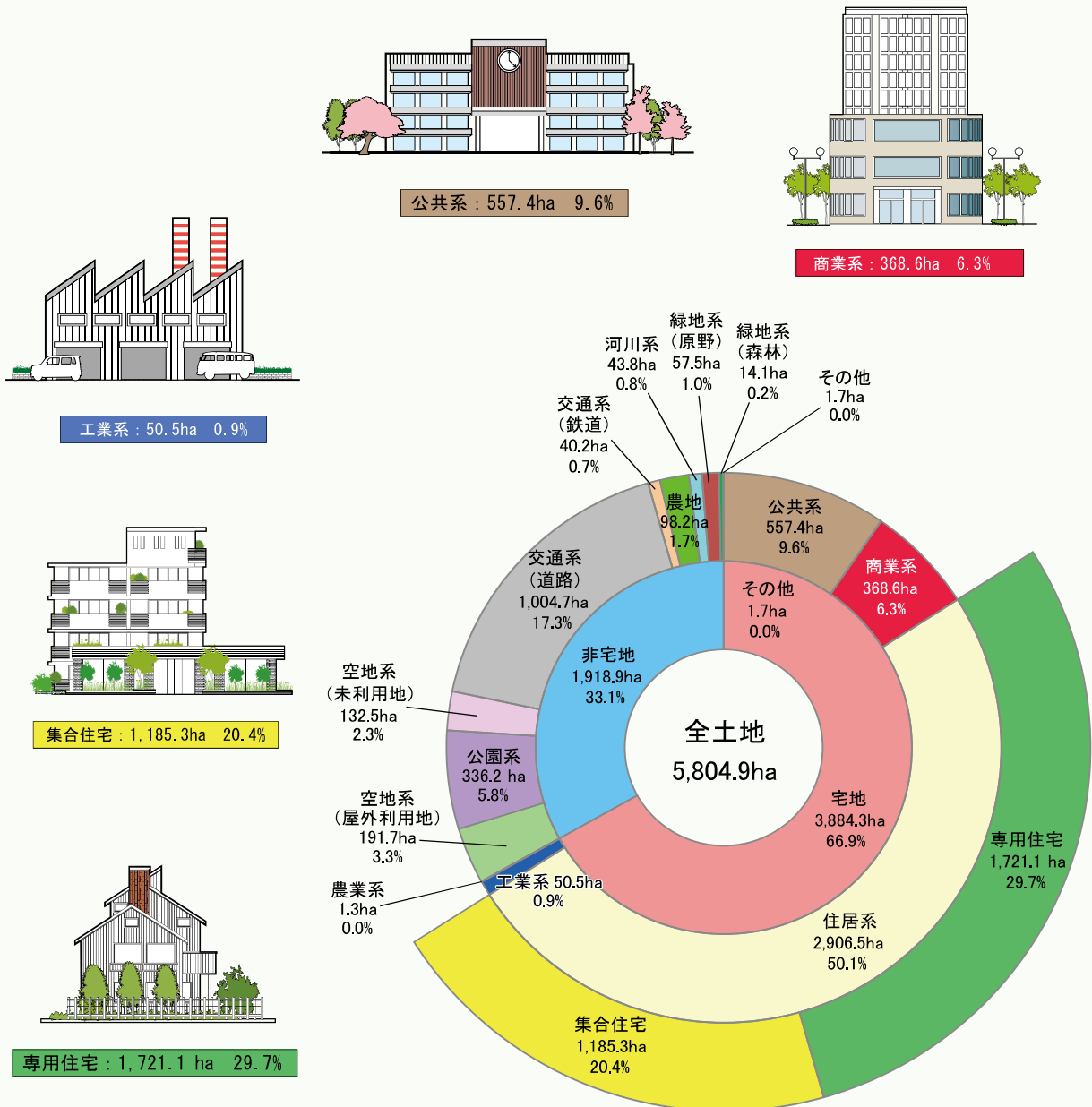
世田谷区の総面積(5,804.9ha)のうち、建物の敷地として利用されている「宅地」が区全体面積の66.9%、「非宅地」が33.1%を占めています。

宅地の利用用途としては住居系が最も多く、宅地の74.8%、区全体面積の50.1%を占めており、次いで、公共系、商業系の順となっています。公共系の約7割が教育文化施設であり、学校などが多い

ことを反映しています。

非宅地では、交通系(道路)が占める割合が最も高く、区全体の17.3%、次いで公園系が5.8%となっています。一方、農地、緑地系、河川系などの自然を残している土地の面積は、合計しても3.7%と非常に少なくなっています。

土地利用の構成



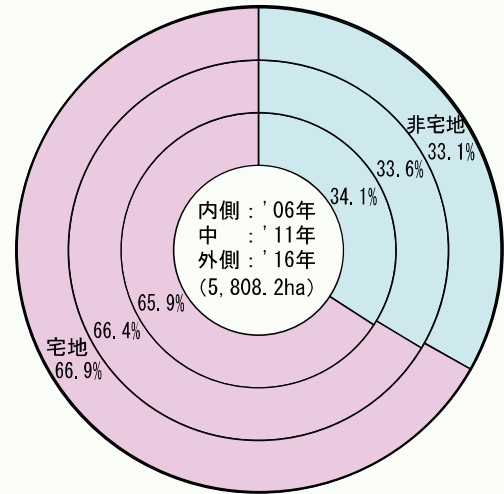
(3) 土地利用の推移

●宅地が全区面積の66.9%を占め、10年間で1.0ポイント増加

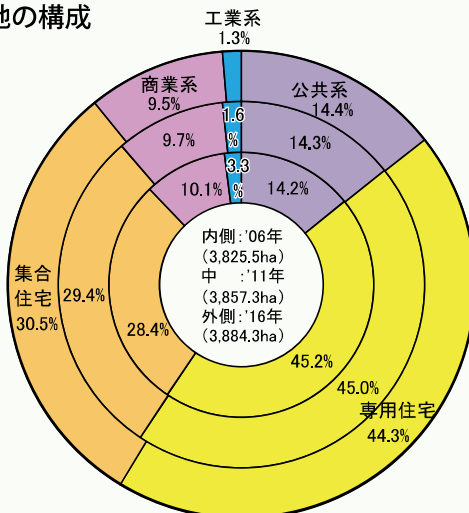
2006年から2016年の間で、建物の敷地である宅地は1.0ポイント増加しました。宅地の構成のうち、最も広い面積を占める専用住宅と集合住宅の合計は、その間に1.2ポイント(91.0ha)増加しましたが、専用住宅だけを全体の土地利用構成の推移でみると0.2ポイント(9.0ha)減少しています。

宅地以外の土地利用の中で最も多い交通系は、2006年から2016年の間に0.5ポイント(28.0ha)増加しました。一方、都市的土地利用でない農地系・緑地系の土地は、2006年時点で、もともと区全体面積の4.1%(236.6ha)しか占めていませんでしたが、2016年にはさらに低下し、2.9%(169.8ha)となりました。

宅地・非宅地の割合



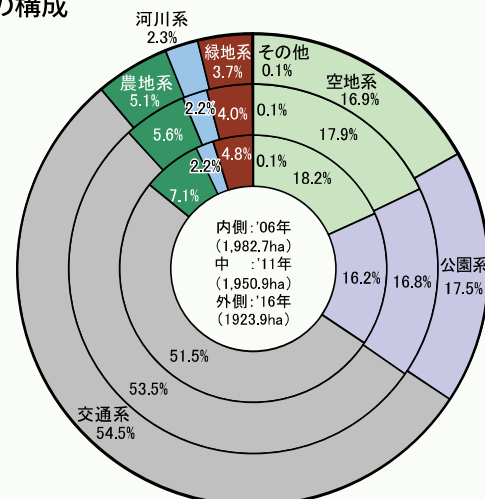
宅地の構成



〔宅地:建物の建っている敷地〕

- ①公共系:官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
- ②住居系:専用住宅、集合住宅
- ③商業系:事務所建築物、専用商業施設、住商併用住宅、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- ④工業系:専用工場等、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- ⑤農業系:農業施設

非宅地の構成



〔非宅地:基本的に建物の無い敷地〕

- ①空地系:屋外利用地等、未利用地等
- ②公園系:公園・運動場等
- ③交通系:道路、鉄道等
- ④農地系:田、畑、樹園地、採草放牧地
- ⑤河川系:水面・河川・水路
- ⑥緑地系:森林、原野
- ⑦その他:自衛隊駐屯地、ごみ捨て場、高圧鉄塔

土地利用構成の推移

土地利用構成別推移																	単位(ha)
	宅地						非宅地										計
	公共系	住居系		商業系	工業系	農業系	空地系		公園系	交通系		農地系	河川系	緑地系		その他	
		専用住宅	集合住宅				屋外利用地	未利用地		道路	鉄道			森林	原野		
'06年	542.5	1730.1	1085.3	386.8	79.0	1.8	229.5	131.6	320.8	977.0	39.9	141.4	42.9	22.0	73.2	1.3	5804.9
	9.3%	29.8%	18.7%	6.7%	1.4%	0.0%	4.0%	2.3%	5.5%	16.8%	0.7%	2.4%	0.7%	0.4%	1.3%	0.0%	100%
'11年	550.8	1735.0	1132.1	373.7	63.3	2.4	232.5	116.5	327.2	1001.1	40.2	108.7	42.3	14.7	62.9	1.5	5804.9
	9.5%	29.9%	19.5%	6.4%	1.1%	0.0%	4.0%	2.0%	5.6%	17.2%	0.7%	1.9%	0.7%	0.3%	1.1%	0.0%	100%
'16年	557.4	1721.1	1185.3	368.6	50.5	1.3	191.7	132.5	336.2	1004.7	40.2	98.2	43.8	14.1	57.5	1.7	5804.9
	9.6%	29.6%	20.4%	6.3%	0.9%	0.0%	3.3%	2.3%	5.8%	17.3%	0.7%	1.7%	0.8%	0.2%	1.0%	0.0%	100%

※2006年、2011年のデータについては、面積を5,804.9haに補正して集計しています。

●10年間の増減傾向は変化せず

2006年から2016年の10年間では、土地利用構成の変化傾向に大きな変化はありませんでした。構成割合が上昇傾向にある土地利用は住居系、商業系、交通系です。区内で最も広い面積を占めている住居系の増加が比較的多くなっています。

構成割合の低下がみられたのは、工業系、農業系、空地系、農地系、河川系、緑地系の土地利用で、なかでも農地系の低下傾向が顕著です。

公共系、公園系は大きな変化がありませんでした。

(4) 土地利用の転換

●農地や空地が住宅に転換

2011年から2016年の5年間で、多くの空地や農地が住宅に転換されました。

専用住宅の転換前の土地利用は、空地系が49.2haと最も多く、次いで集合住宅の22.5haとなっています。集合住宅の転換前の土地利用で最も多かったのは専用住宅の47.4ha、次いで空地系の43.5haでした。

未利用地や古い集合住宅、宅地規模の大きい専用住宅が宅地分譲されているといえます。

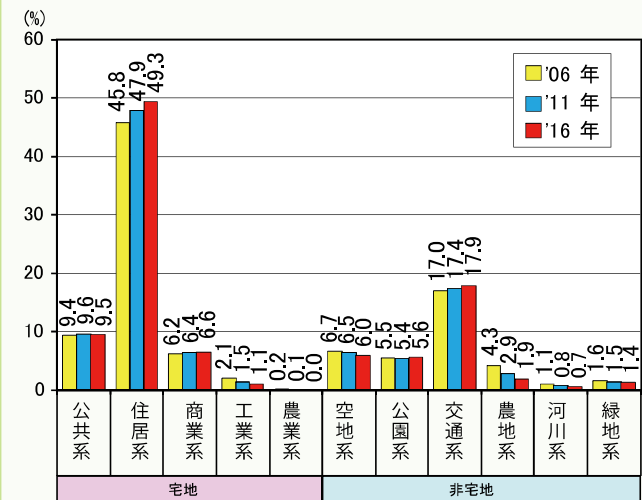
(5) 地域別の土地利用

●世田谷・北沢地域で住居系が多く、玉川・砧・烏山地域では公園系、その他(農地系、河川系、緑地系)が多い

世田谷地域、北沢地域は公園系およびその他(農地・緑地・河川系)の土地利用の割合が他3地域に比べて小さく4%に達しませんが、その分住居系の土地利用が多く、地域の50%以上を占めています。

一方、多摩川や野川・仙川がある砧地域では、公園系およびその他の土地利用が多く、全体の約17%を占めています。

土地利用構成の推移



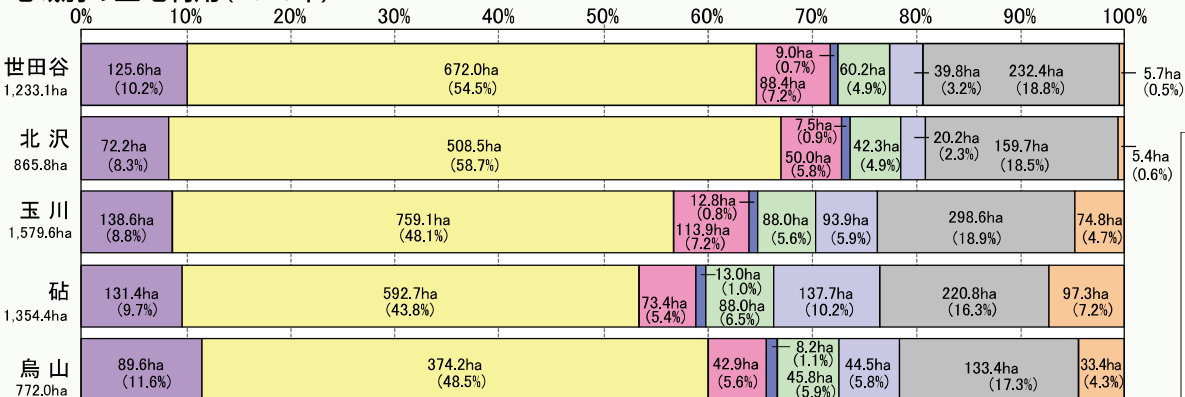
土地利用の転換

単位(ha)

'11年 \ '16年	公共系	専用住宅	集合住宅	商業系	工業系	農業系	空地系	公園系	交通系	農地系	河川系	緑地系	その他	計
公共系	530.7	2.8	4.2	4.5	0.6	0.0	11.3	1.8	0.0	0.7	0.0	0.3	0.0	556.9
専用住宅	1.1	1,627.9	22.5	9.3	2.5	0.1	49.2	0.5	0.0	5.5	0.0	0.4	0.0	1,719.1
集合住宅	4.0	47.4	1,066.9	14.3	1.9	0.0	43.5	2.2	0.1	2.2	0.0	0.4	0.0	1,182.8
商業系	2.0	11.0	7.4	326.7	4.9	0.1	15.0	0.2	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	367.8
工業系	0.1	0.6	0.3	2.4	44.3	0.0	1.1	0.0	1.2	0.1	0.0	0.0	0.0	50.3
農業系	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.8	0.0	0.1	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	1.3
空地系	9.4	40.6	27.1	12.2	5.9	0.2	211.4	4.8	1.7	6.8	0.0	2.0	0.0	322.2
公園系	2.5	0.4	1.0	3.2	0.0	0.0	8.6	315.4	0.3	0.7	0.0	2.4	0.0	334.5
交通系	0.0	0.0	0.0	0.3	2.7	0.0	0.3	0.0	1,040.9	0.0	0.0	0.0	0.0	1,044.2
農地系	0.2	1.2	0.2	0.2	0.4	1.2	4.4	0.3	0.0	90.0	0.0	0.1	0.0	98.1
河川系	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	40.3	3.4	0.0	0.0	43.7
緑地系	0.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.7	1.1	0.0	0.9	1.0	66.5	0.0	70.8
その他	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
計	550.2	1,732.3	1,129.9	373.3	63.2	2.4	345.8	326.3	1,044.1	107.8	41.3	75.4	0.0	5,792.1

※2011年と2016年の土地利用現況データを重ね合わせ、土地利用コードが異なっている箇所を転換があったものとして計算しています。なお、調査時点における地形図の精度の違い等による差異を考慮し、50㎡以上を集計の対象としています。

地域別の土地利用(2016年)



※「その他」は農地系、河川系、緑地系の土地を含んでいます。

2. 建物利用

(1) 建物棟数

●全建物棟数は約17.5万棟、住宅関連の建物が全棟数の9割以上を占め、専用住宅の増加が目立つ

世田谷区の宅地に建っている建物の全棟数は175,202棟で、2006年と比べると4,440棟増加しました。なお、公園の売店など、非宅地に建設されている建物(820棟)を含めると、区内の全建物棟数は176,022棟となります。

内訳は専用住宅が67.9%と最も多く、集合住宅をあわせた住居系建物棟数が全建物棟数に占める割合は87.6%で、これに住商併用を加えると94.1%となります。このように、住宅に関連する建物棟数が圧倒的に多い状況です。

用途別に2016年と2006年とを比較すると、増加が顕著であった用途は専用住宅で6,839棟増加しました。集合住宅の増加は、535棟に留まっています。

一方、減少した建物棟数が最も多いものは、2006年に比べて約6割にまで減った工業系の1,193棟で、次いで専用商業の775棟、住商併用の621棟となっています。

(2) 総建築面積

●総建築面積は増加、特に集合住宅と専用住宅が増加

建築面積は、宅地のうち、建物が上に建っている土地の面積です。

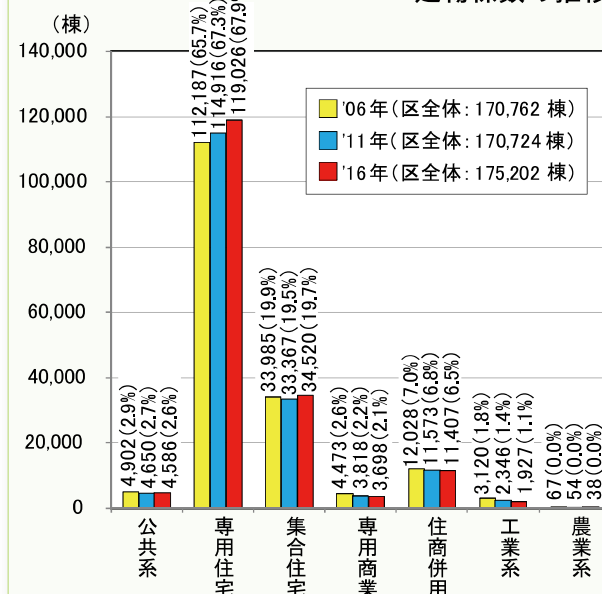
世田谷区の総建築面積は1,838.2haで、2006年から2016年の間で97.2ha増加しました。

最も面積が増加したのは集合住宅(66.1ha)、次いで専用住宅(34.2ha)、公共系(12.7ha)でした。専用住宅では、直近5年間の増加数は減少しています。

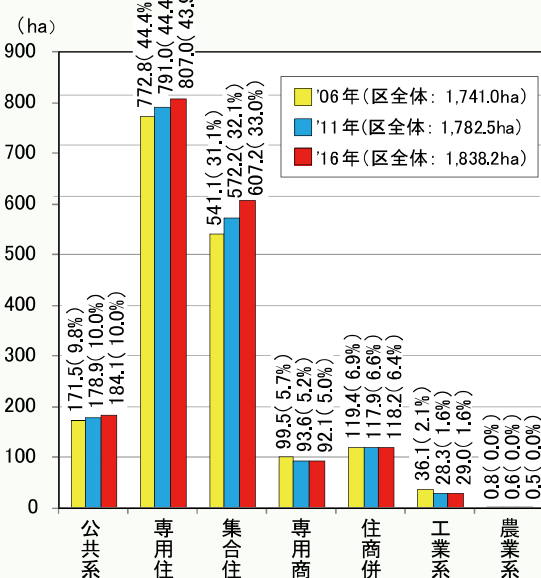
集合住宅の建物棟数が10年間で1.6%の増加であったのに対し、総建築面積の増加は12.2%であり、土地利用転換の結果も踏まえると農地や空地系を種地とした大規模な集合住宅の建築が進んでいることがうかがえます。

一方、10年間で面積が減少したのは専用商業(7.4ha)、工業系(7.1ha)、住商併用(1.2ha)、農業系(0.3ha)となっています。

建物棟数の推移



総建築面積の推移



建物の用途分類

- ①公共系: 官公庁施設、文化教育施設、厚生医療施設、供給処理施設
- ②専用住宅: 事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- ③集合住宅: 住居併用店舗・事務所
- ④専用商業: 専用戸建て住宅、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用建物
- ⑤住商併用: 公園・公社、公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎
- ⑥工業系: 専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- ⑦農業系: 農林業施設

(3) 総延床面積

●総延床面積は5,174.3ha、10年間で13%増加

建築物の各階の床面積の合計を延床面積といいます。世田谷区の総延床面積は5,174.3haで、2006年からの間で581.5ha(12.7%)増加しました。

用途別にみると、増加量が最も多かったのは、集合住宅の365.7haで、2016年の総延床面積の42.5%を占めます。次いで専用住宅が144.9ha増加しましたが、直近5年間の増加数は減少しています。専用住宅では、前述の総建築面積でも同様の傾向を示しています。しかし、建物棟数の増加幅は、一貫して増加傾向にあります。このことから専用住宅では1棟あたりの延床面積が減少している状況が読み取れ、集合住宅の高層化が進んでいることがうかがえます。

(4) 用途地域別の延床面積構成比

●低層系住居専用地域は住居系の土地利用が集中

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域では、延床面積の約9割が住居系となっています。

また、学校等の教育施設や公共・公益施設は、第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域に多く含まれているため、その地域における公共系の床面積比率が高い傾向にあります。

●商業地域と近隣商業地域で住居系より商業系が延床面積の占める割合が高い

商業地域では延床面積の約半分を商業系が占めており、住居系より高い割合を占めています。近隣商業地域でも商業系が住居系より高くなっていますが、その他の用途地域では住居系が最も高くなっています。

●工業系の土地利用は準工業地域に集中

準工業地域における工業系の延床面積比率は10%未満にとどまっています、他の用途地域に比べ工業系の比率は高いものの、公共系、住居系、商業系にはおよんでいません。また、公共系比率が比較的高い割合を占めているのは、清掃工場等があるためです。

(5) 建物棟数密度

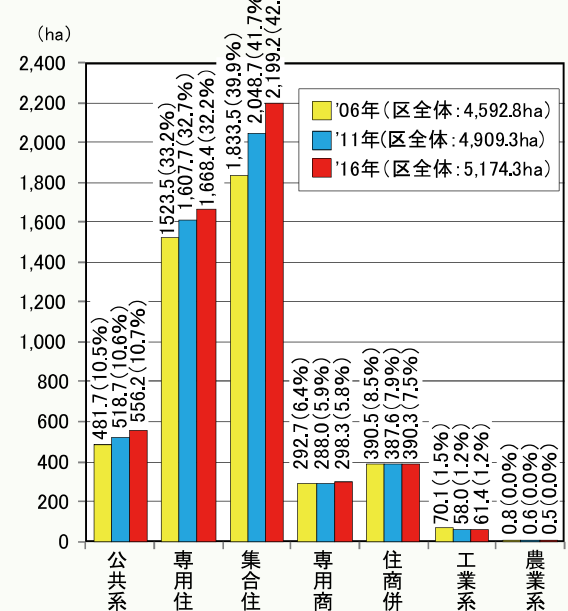
●ネットで45.1棟/ha、増加傾向にある

建物棟数密度は建て込み状況を示す値で、建物棟数密度(ネット)とは、建物棟数を宅地面積で割った値で、宅地面積1haあたりの棟数であらわされます。

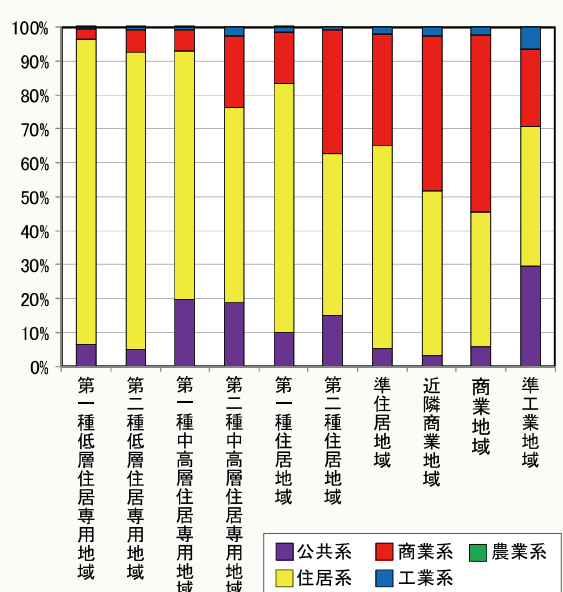
一方、宅地以外の土地も含んだ土地1haあたりの建物棟数密度はグロスといいます。

世田谷区の2016年の建物棟数密度は、ネットでは45.1棟/ha、グロスでは30.3棟/haとなっています。2006年と比較すると、ネットで0.5棟/ha、グロスで0.7棟/ha増加しました。

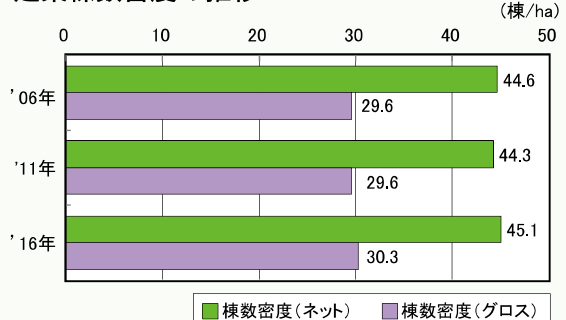
総延床面積の推移



用途地域別の延床面積構成比



建築棟数密度の推移



●東部ほど棟数密度が高い傾向は変わらないが、全体的に高密度化が進んでいる

2016年の建物棟数密度の平均値は、45.1棟/haで、5年前に比べて0.8棟/ha上昇しました。

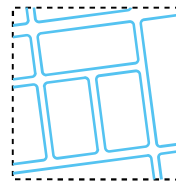
町丁目別棟数密度の増減をみると、増加は、中町五丁目が17.0棟/haで最も多く、次いで経堂二丁目が、6.6棟/ha、船橋六丁目が5.7棟/haとなりました。

これは大規模でゆとりのある宅地の建替えや土地利用転換により、密度が増加したものと考えられます。

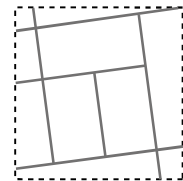
一方、減少は、上北沢二丁目が4.2棟/haで最も多く、次いで南烏山五丁目が3.8棟/ha、喜多見六丁目が3.5棟/haの減少となりました。

ネット街区とは、道路で囲まれた街区形状のことで、グロス街区とは、道路中心で囲まれた街区形状のことです。グロス街区には、道路面積が含まれるため、宅地面積を利用した計算値は概数となりますが、他自治体との比較などを簡易的にやりたい場合などに使用されます。

■ ネット

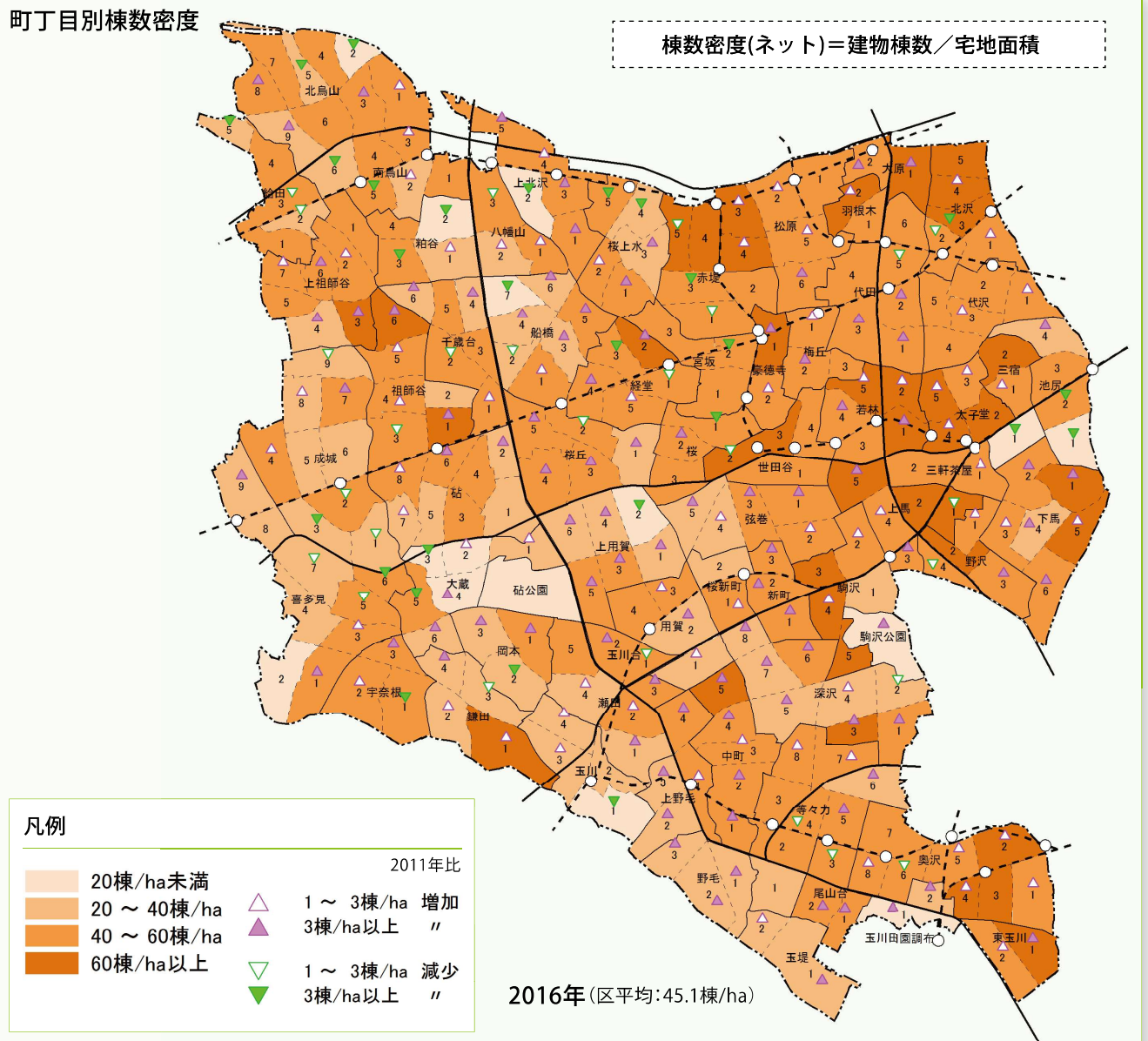


■ グロス



町丁目別棟数密度

棟数密度(ネット) = 建物棟数 / 宅地面積



3. 建ぺい率・容積率

(1) 利用建ぺい率

●利用建ぺい率は47%台になり全体的に上昇

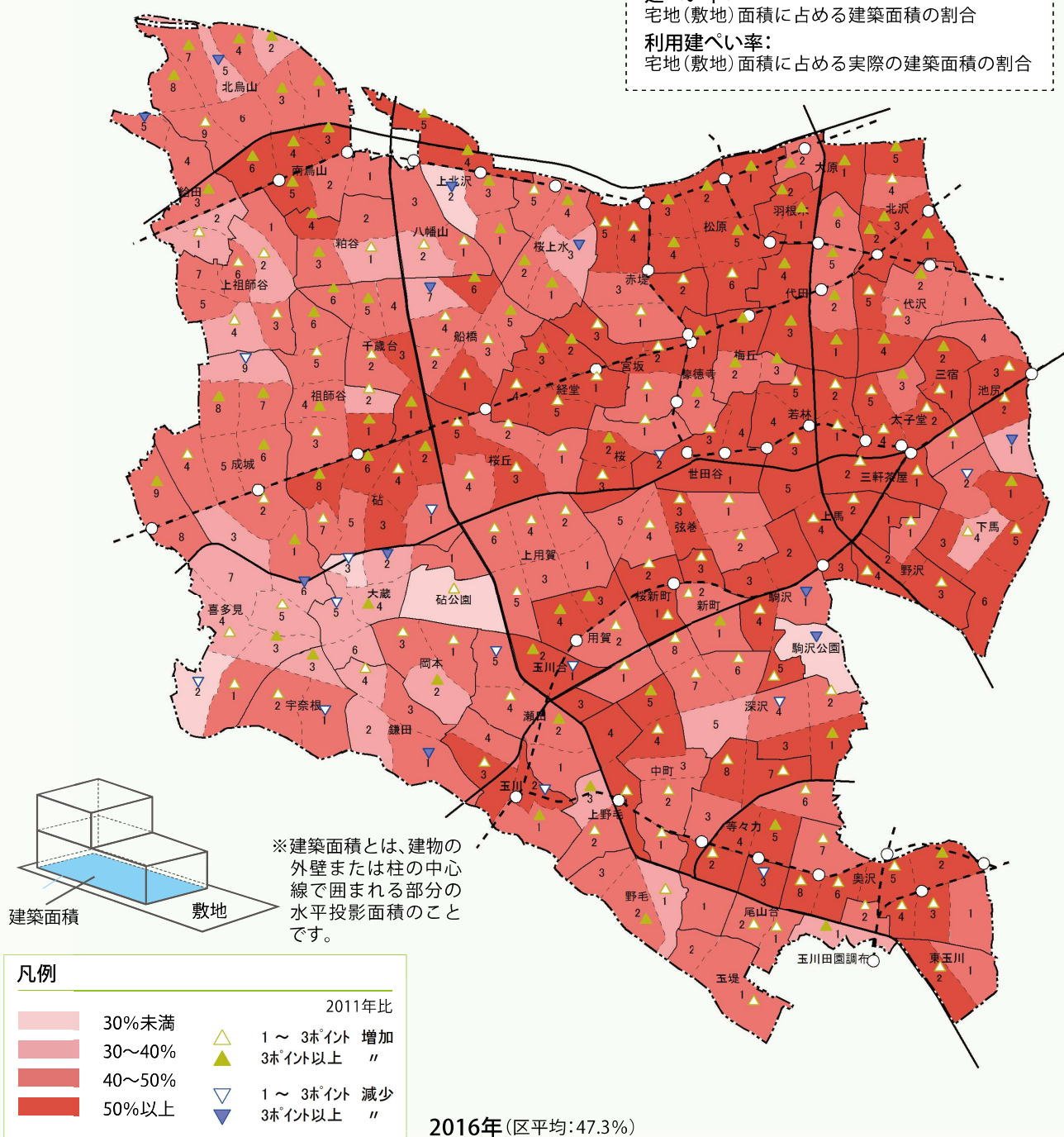
2016年の建物利用建ぺい率の平均値は47.3%で、5年前に比べて1.1ポイント上昇しました。

町丁目別利用建ぺい率の増減をみると、増加は、玉川一丁目13.5ポイントで最も多く、二子玉川駅周辺の再開発の影響がうかがえます。次いで中町五

丁目、10.4ポイント、経堂二丁目6.5ポイントとなりました。

一方、減少は、駒沢公園が11.0ポイントで最も多く、次いで池尻一丁目、3.1ポイント、駒沢一丁目2.7ポイントとなりました。

町丁目別利用建ぺい率



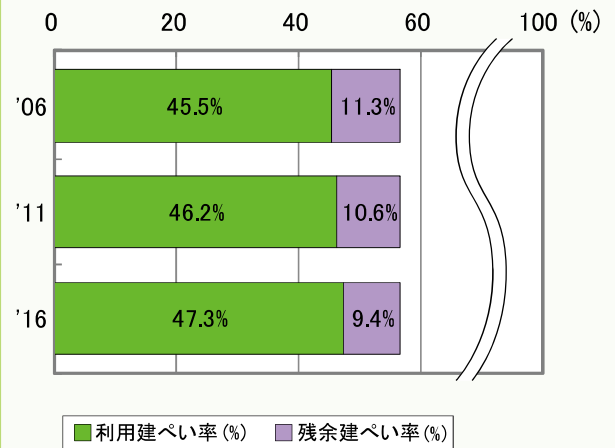
(2) 建ぺい率の充足率

●建ぺい率の充足率は83.4%

指定建ぺい率は鉄道駅周辺や幹線道路沿いで80%と高く、成城や尾山台、野毛周辺で40%と低く設定されています。建ぺい充足率が90%を超える地域は、指定建ぺい率が区平均より低い50%以下に設定されている地域に多くみられます。

建ぺい率の充足率は2006年から3.2ポイント上昇し、83.4%となりました。上昇傾向は鈍化していますが、これは充足率が高くなるにしたがって変化が小さくなってきたものと考えられます。残余建ぺい率は1.9ポイント低下して9.4%となりました。

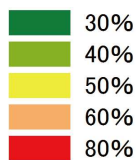
利用建ぺい率の推移



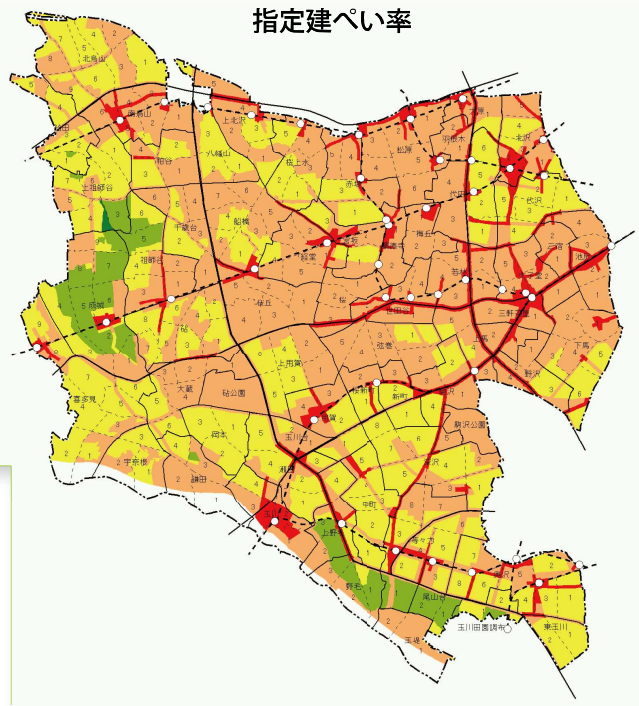
指定建ぺい率:

用途地域別に定められている建ぺい率

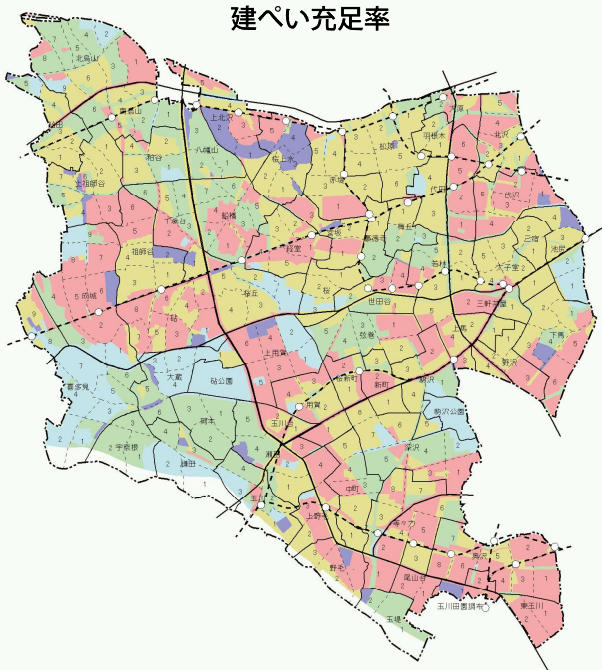
凡例



指定建ぺい率

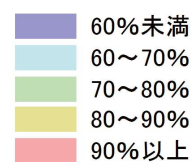


建ぺい充足率



建ぺい充足率:
指定建ぺい率に占める利用
建ぺい率の割合

凡例



(3) 利用容積率

●利用容積率は130%台に

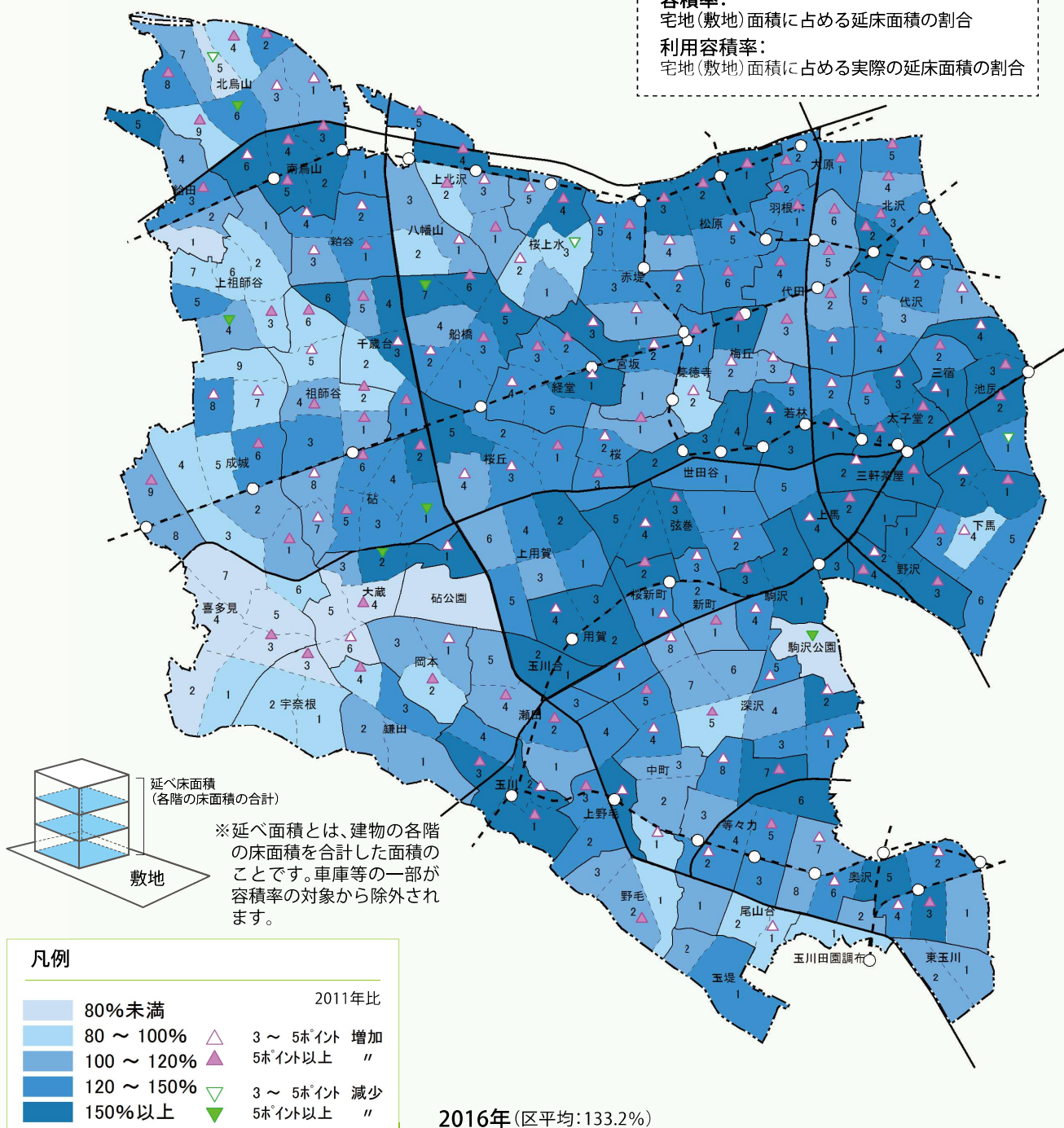
2016年の建物利用容積率の平均値は、133.2%で、5年前に比べて5.9ポイント上昇しました。

町丁目別利用容積率の増減をみると、増加した地区は、玉川一丁目64.2ポイントで最も多く、次いで桜上水四丁目49.9ポイント、砧二丁目48.1ポイントとなりました。二子玉川駅周辺の再開発や公営

団地、社宅が大規模な集合住宅に建替わったことによるものです。

一方、減少した地区は、北烏山六丁目54.6ポイントで最も減少し、次いで駒沢公園が、42.5ポイント、大蔵二丁目33.6ポイントとなりました。

町丁目別利用建ぺい率



(4) 容積率の充足

●容積率の充足率は80.7%

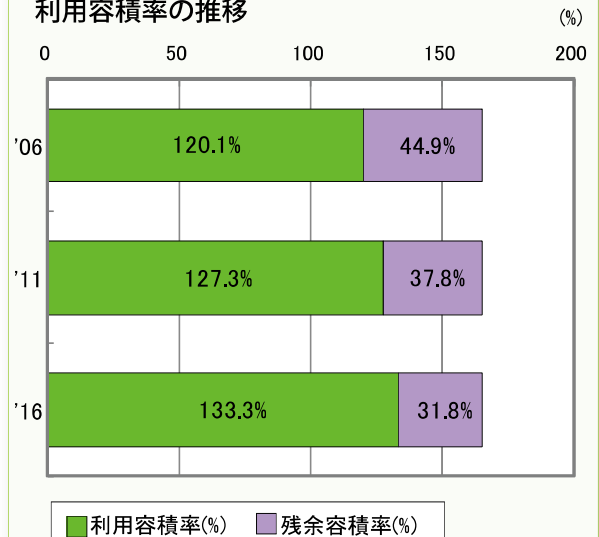
指定容積率は幹線道路沿いや鉄道駅周辺では高いところで600%に指定されていますが、その他の地域では、区の東部では100～200%、区の西部では60～100%に指定されています。

指定容積率に対する充足率は2006年から8.0ポイント上昇し、80.7%となりました。残余容積率は13.1ポイント低下して31.8%となりました。

建ぺい率の充足率の増加と比べると伸びが大きくなっており、これは集合住宅や駅前再開発により3階以下の建物が4階以上の建物に建替えられたことによると考えられます。

北沢地域で建ぺい充足率が高いのに容積充足率が低いのは、前面道路が狭い宅地が多いため、容積を使い切ることができないからです。

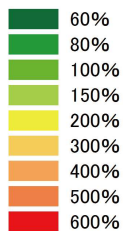
利用容積率の推移



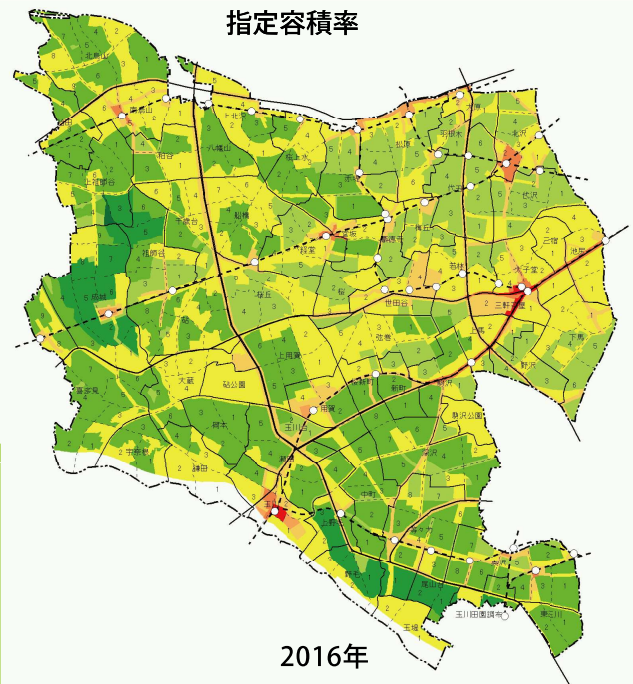
指定容積率

用途地域別に定められている容積率

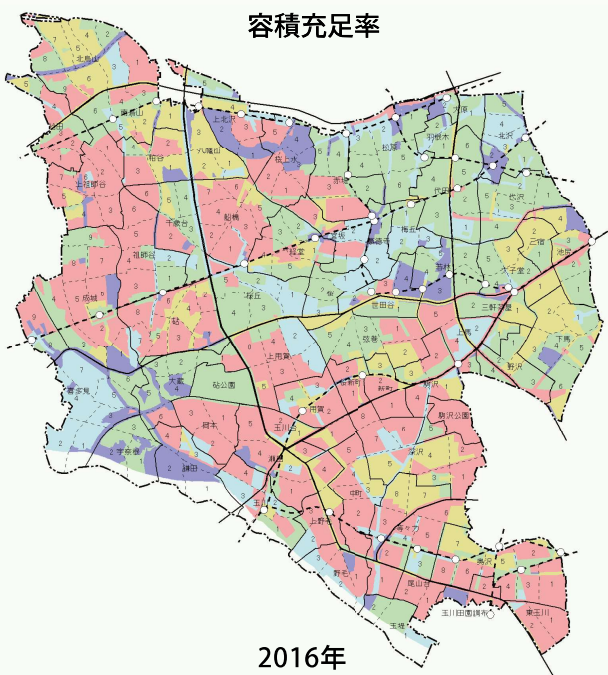
凡例



指定容積率

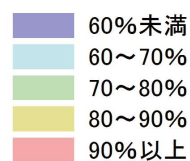


容積充足率



容積充足率 = 利用容積率 / 指定容積率

凡例



(5) 建物用途別の利用建ぺい率・利用容積率

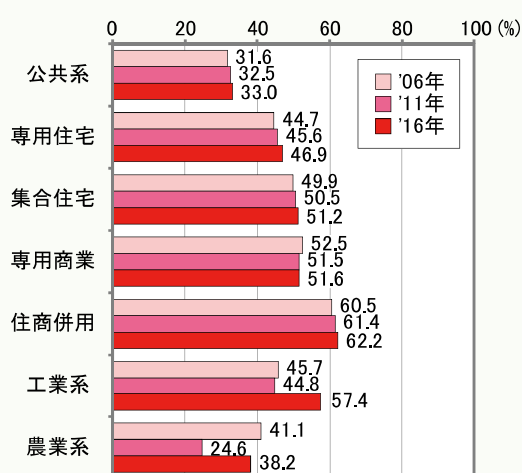
●住商併用・集合住宅は容積率が高く、土地の高度利用が進んでいる

利用建ぺい率は住商併用で62.2%と最も高く、次いで、工業系の57.4%となっています。専用商業・農業系以外は2006年以降、建ぺい率が上昇していますが、伸び率が大きいのは専用住宅と工業系だけであり、その他の建ぺい率の伸び率は小さくなってきて

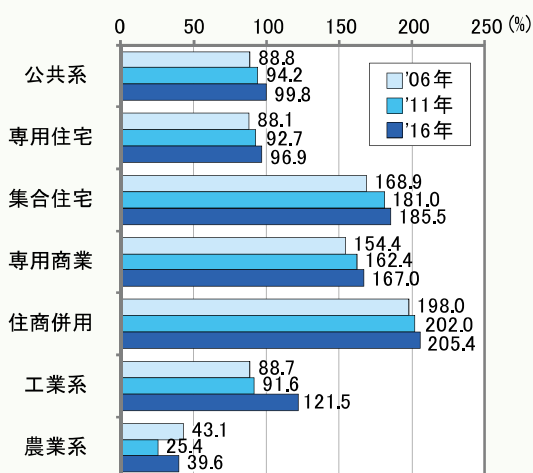
います。

利用容積率も利用建ぺい率と同様に、住商併用が最も高く205.4%となっています。農業系以外では2006年以降すべて上昇傾向になっていますが、伸び率が大きいのは公共系と工業系だけであり、その他の利用容積率の伸び率は小さくなってきています。

建物用途別利用建ぺい率の推移



建物用途別利用容積率の推移



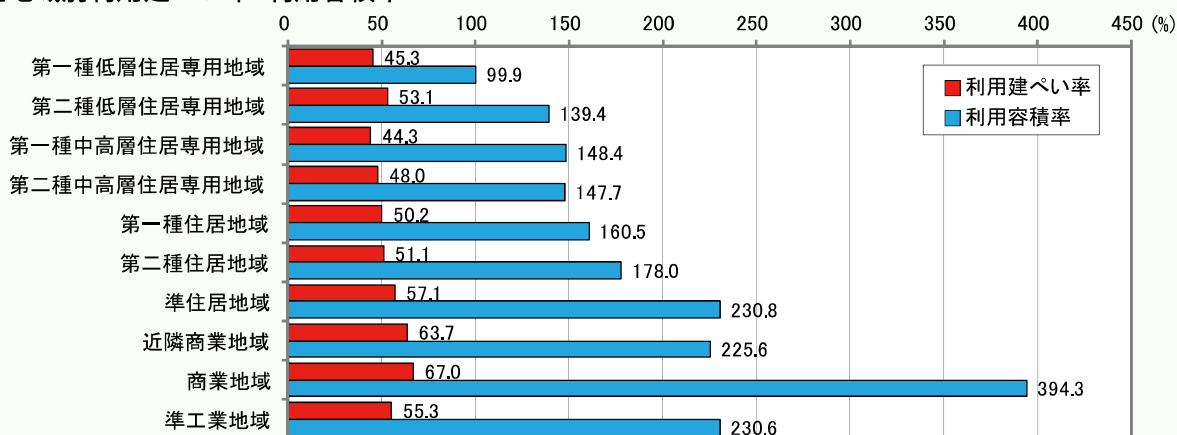
(6) 用途地域別の利用建ぺい率・利用容積率

●商業地域は建ぺい率・容積率が高く、第一種低層住居専用地域は低い

商業地域では、利用建ぺい率67.0%、利用容積率394.3%であり、抜きんでて高度利用が行われています。次いで、利用建ぺい率63.7%で近隣商業地域、利用容積率230.8%で準住居地域となっています。

建ぺい率や容積率の上限を厳しく制限している第一種低層住居専用地域では、利用建ぺい率45.3%、利用容積率99.9%と低層、低密度となっています。

用途地域別利用建ぺい率・利用容積率



4. 平均宅地面積

(1) 宅地規模別の宅地数の動向

●全宅地では50㎡～100㎡の宅地が最も増加し、2,000㎡以上もわずかに増加

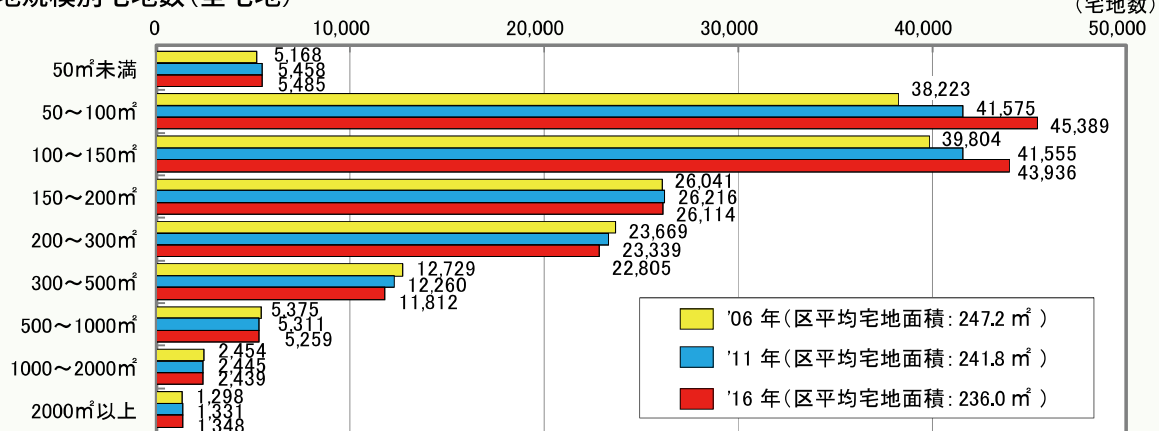
2016年の宅地面積規模別の宅地数は、50㎡～100㎡の宅地が約4.5万件と最も多く、次いで100㎡～150㎡が約4.4万件、150㎡～200㎡が約2.6万件となっています。

2006年と比較すると、200㎡～2,000㎡の宅地が減少し、150㎡未満の宅地が著しく増加する傾向

向となっていることから、全体として宅地の細分化が進んでおり、特に50㎡～100㎡未満の宅地が増え続けていることがわかります。

一方で2,000㎡以上の宅地はわずかながら増加していますが、これは再開発事業で宅地が統合されたことなどによるものです。

宅地規模別宅地数(全宅地)



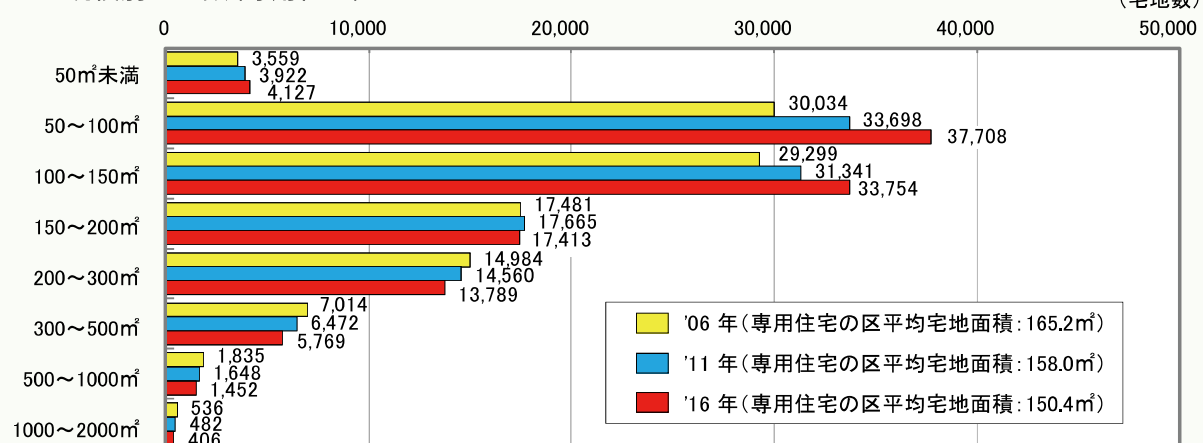
●専用住宅では150㎡以上の宅地が減少し、最も増加したのは50㎡～100㎡

2016年の専用住宅の宅地面積規模別の宅地数では、50㎡～100㎡の宅地が最も多く約3.8万件となっており、5年間で約4千件増加しました。次いで、100㎡～150㎡の約3.4万件、150㎡～200㎡の約1.7万件となっています。

2006年と比較すると、150㎡以上の宅地が軒並み減少し、150㎡未満の宅地が増加する傾向となっています。

前項の全宅地では2006年以降、細分化の進展がみられますが、なかでも専用住宅は、全宅地の150㎡未満の宅地増加数の半数以上を占めており、宅地の中でも特に専用住宅の宅地細分化が進んでいる状況がうかがえます。

宅地規模別宅地数(専用住宅)



(2) 平均宅地面積

●平均宅地面積は区西部を中心として全体的に減少

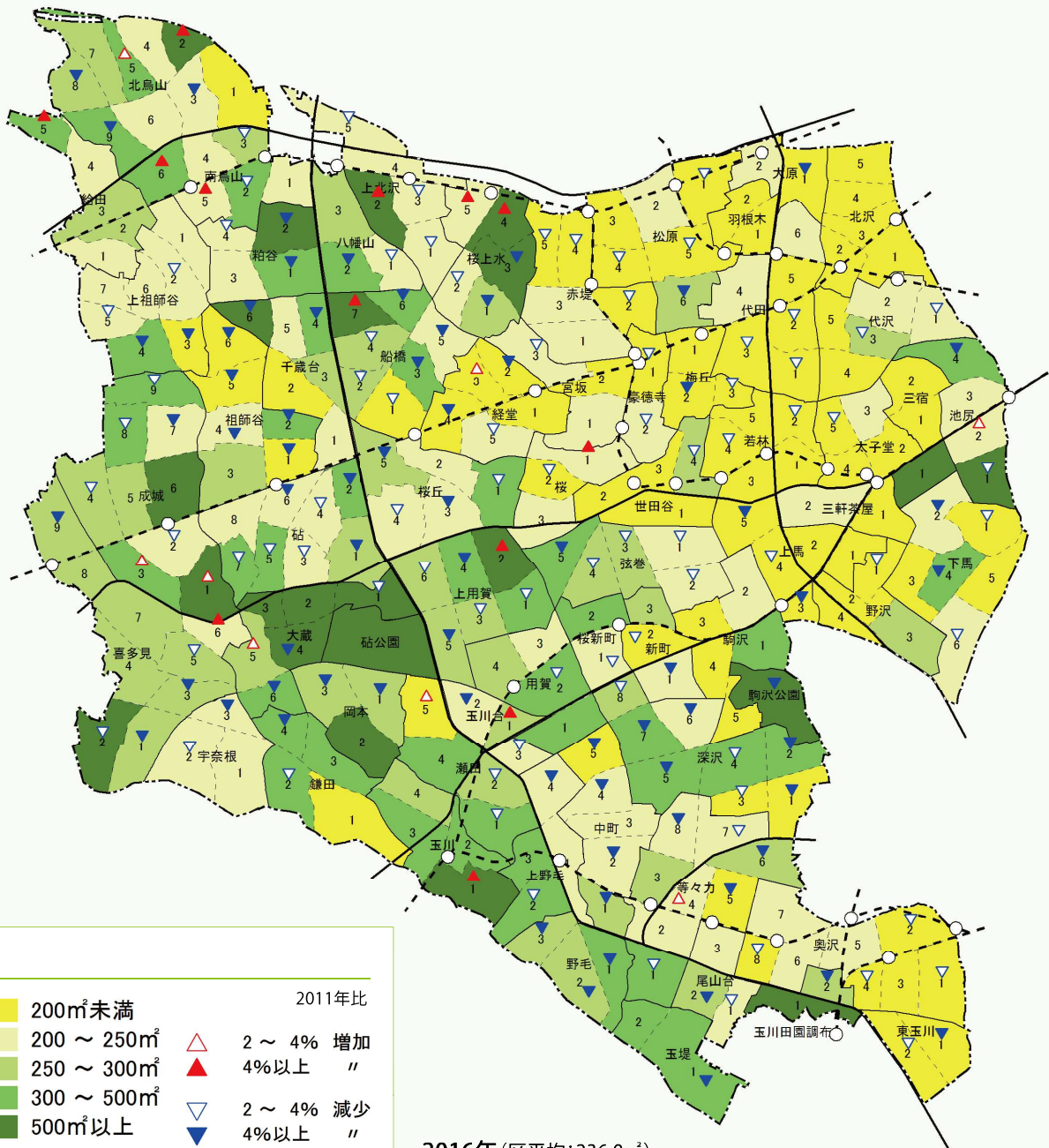
平均宅地面積は、対象とする地域の全宅地面積を全宅地数で割った値で、その地域の平均的な宅地の大小を示します。

世田谷区の2016年の平均宅地面積は236.0㎡で、2011年から5.8㎡減少しました。平均宅地面積は、全体的に減少していますが、特に区西部は東部に比べ

減少が顕著になっています。これは面積の広い宅地や、空地系、農地系の土地が細分化されたためです。

多くの町丁目で平均宅地面積は減少しましたが、二子玉川駅周辺のように大規模な再開発が行われた地域や、公共施設、集合住宅の建築が行われた地区では宅地面積の増加がみられます。

町目別平均宅地面積



(3) 専用住宅の平均宅地面積

●ほぼ全ての地域で細分化が進展

前項の平均宅地面積を、専用住宅について算出した値が専用住宅の平均宅地面積です。対象とする地域の全専用住宅宅地面積を全専用住宅宅地数で割った値で、専用住宅の平均的な宅地の大きさをあらわします。

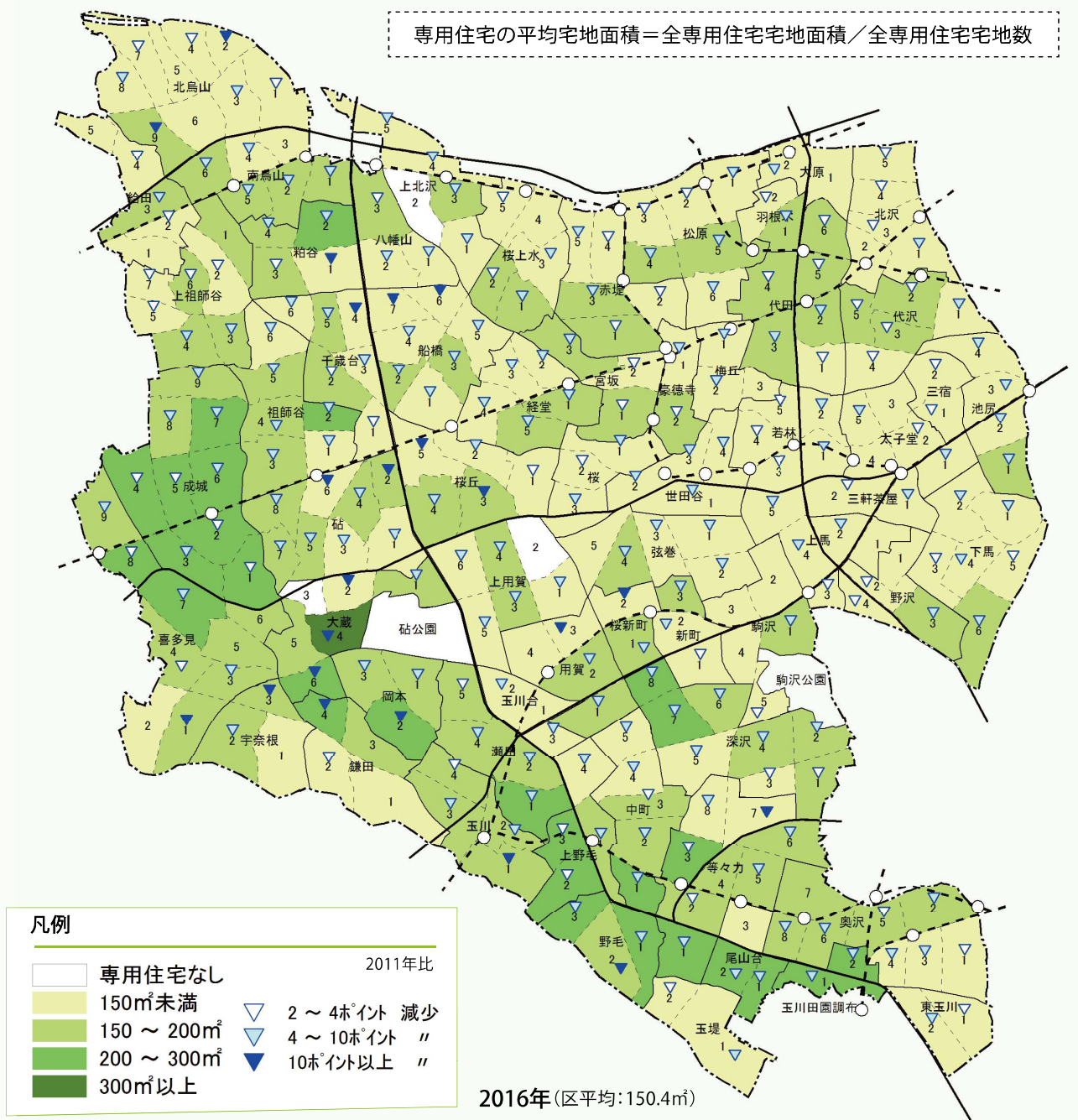
区平均は約150.4㎡で、2011年から7.6㎡減少しました。前項の全宅地の平均宅地面積の減少

量(5.8㎡)に比べると大きく、宅地の細分化は専用住宅で主に進行していることがわかります。

ほぼ全ての地域で細分化が進んでおり、都心部に近い東部ほど平均宅地面積が小さく、西部に行くほど大きくなるという傾向となっています。

専用住宅の町丁目別平均宅地面積

専用住宅の平均宅地面積＝全専用住宅宅地面積／全専用住宅宅地数



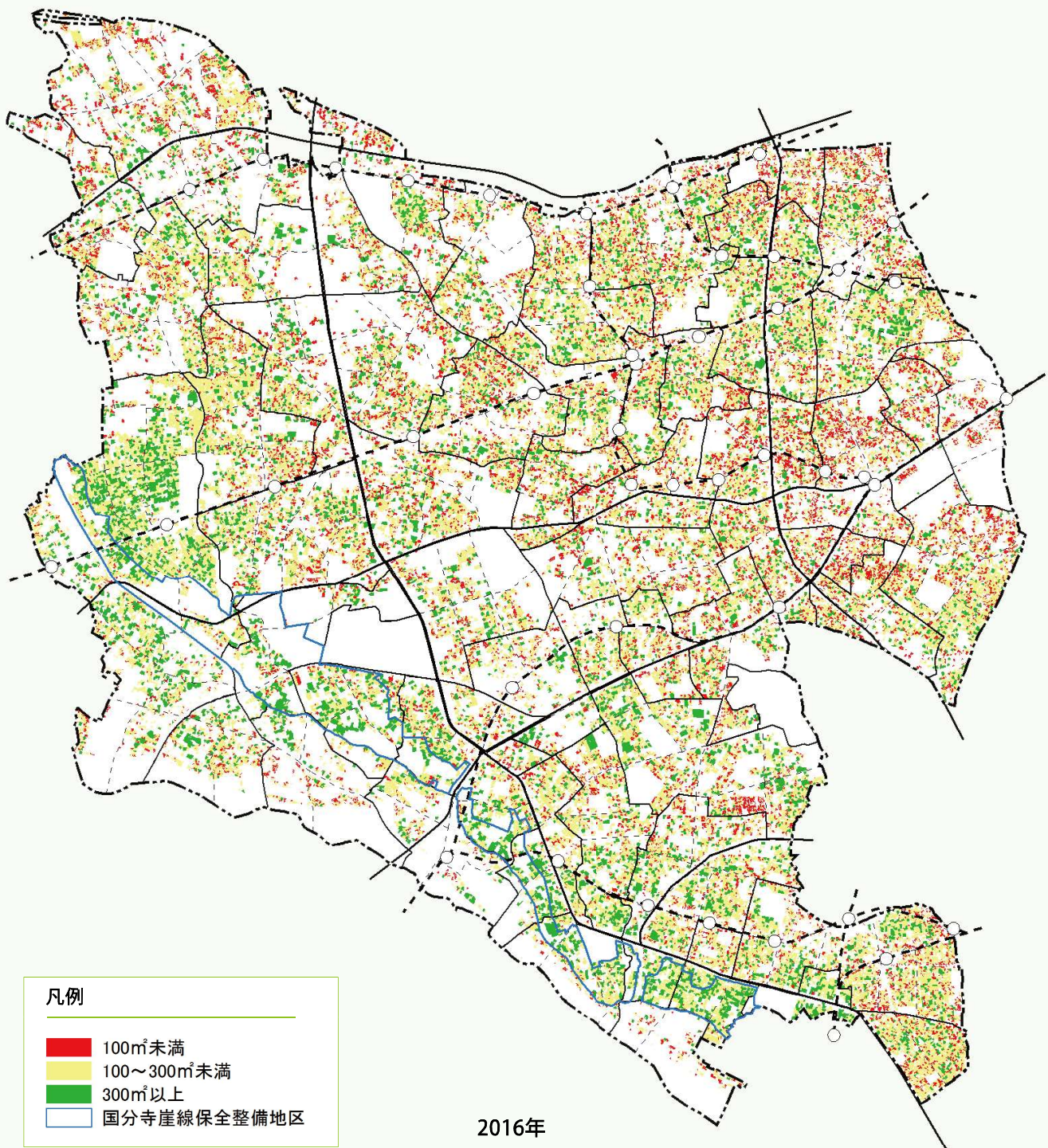
(4) 規模別の専用住宅宅地分布状況

●西部で300㎡未満、東部で100㎡未満の宅地が多い

300㎡(約91坪)以上の広い宅地を持つ専用住宅(緑色)は、国分寺崖線沿いの緑地が多い、成城、尾山台、玉川田園調布などに多くみられます。

一方、三軒茶屋、太子堂、三宿、北沢など東部の各地区では、100㎡(約30坪)未満の住宅が多く分布しています。

規模別の専用住宅宅地分布



●300㎡以上の広さをもつ専用住宅の宅地数は減少し、100㎡未満は増加

2011年と比較すると、300㎡(約91坪)以上の広さをもつ専用住宅の宅地数は、区全体で8,602宅地から7,627宅地に減少し、100㎡(約30坪)未満の宅地数は37,509宅地から41,835宅地に増加しました。区全体では100㎡未満だけではなく100～300㎡の宅地も増加していますが、世田谷地域では100～300㎡の宅地は減少しています。

(5) 建物用途別の平均宅地面積

●集合住宅の宅地は広く、専用住宅の宅地は狭くなる傾向

建物の利用用途別の平均宅地面積は公共系が突出して広く、2,601.0㎡となっていますが減少傾向にあります。その他の用途では専用商業の551.5㎡が最大であり、最も面積が小さい利用用途は専用住宅の150.4㎡です。

専用住宅の平均宅地面積は減少傾向にあります。集合住宅は継続して増加傾向にあります。集合住宅では建替えや新築の際に宅地を統合して大規模な建物を建設する傾向がありますが、専用住宅に関しては宅地を更に細分化し、小規模でも独立した住宅を建てることが多いことがうかがえます。

(6) 用途地域別の平均宅地面積

●大規模公共施設の多い第二種住居地域や準工業地域等では、平均宅地面積が大きい

平均宅地面積が最も大きい用途地域は準工業地域で、これは清掃工場など規模の大きな宅地が含まれていることによるものです。

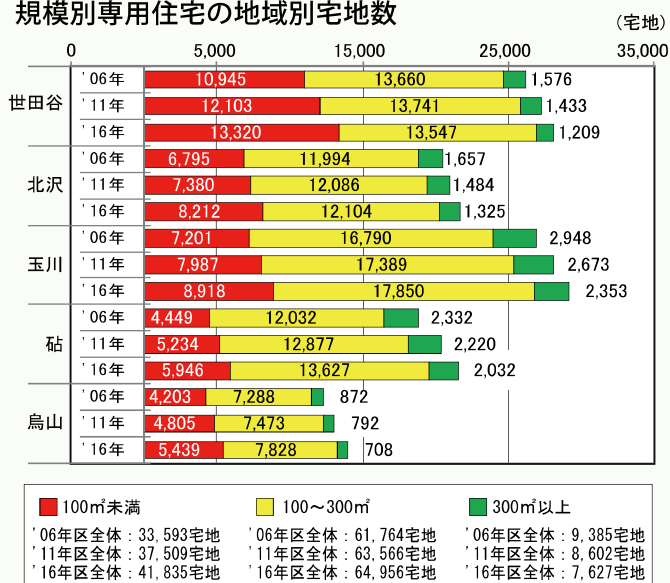
また、第一種および第二種中高層住居専用地域では、学校等の大規模な公共施設や公園等が多く含まれているため、平均宅地面積が大きくなっています。

この他にも、第二種住居地域と準住居地域には、区役所や学校等の大規模な公共施設、環八などの幹線道路沿道にある比較的宅地規模の大きい地域が含まれているため、平均宅地面積が大きくなっています。

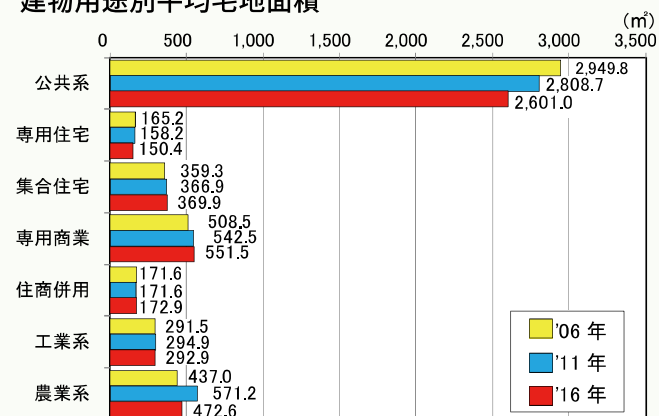
これに対して、近隣商業地域は、住商併用店舗や事務所などが多く建物密度が高いことから、平均宅地面積は小さくなっています。2011年と2016年の5年間の用途地域別の平均宅地面積を比較すると、多くの用途地域で面積は減少しています。

一方、準住居地域、近隣商業地域、商業地域では、大規模な商業施設の立地により、わずかに面積が増加しています。

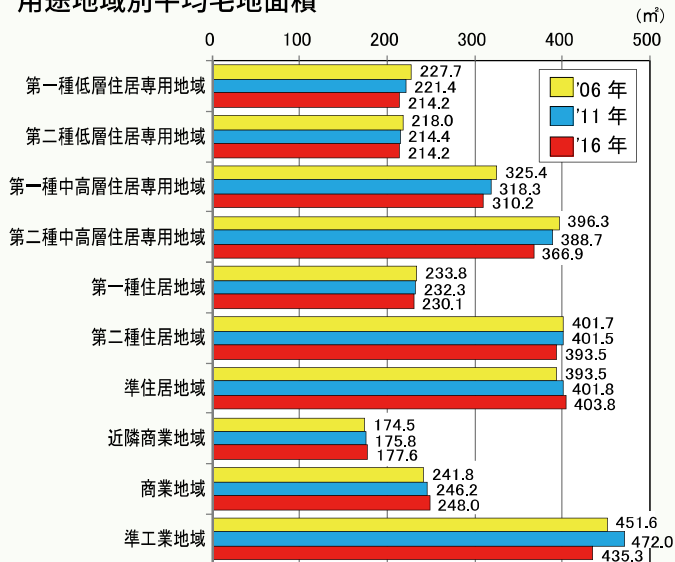
規模別専用住宅の地域別宅地数



建物用途別平均宅地面積



用途地域別平均宅地面積



(1) 建物階数の状況

この建物階数現況図は、区内の全建物を階数で色分けしたものです。平均階数とは、対象とする地域の階数の総和を建物棟数で割った値で、その地域の建物の平均的な階数を示します。

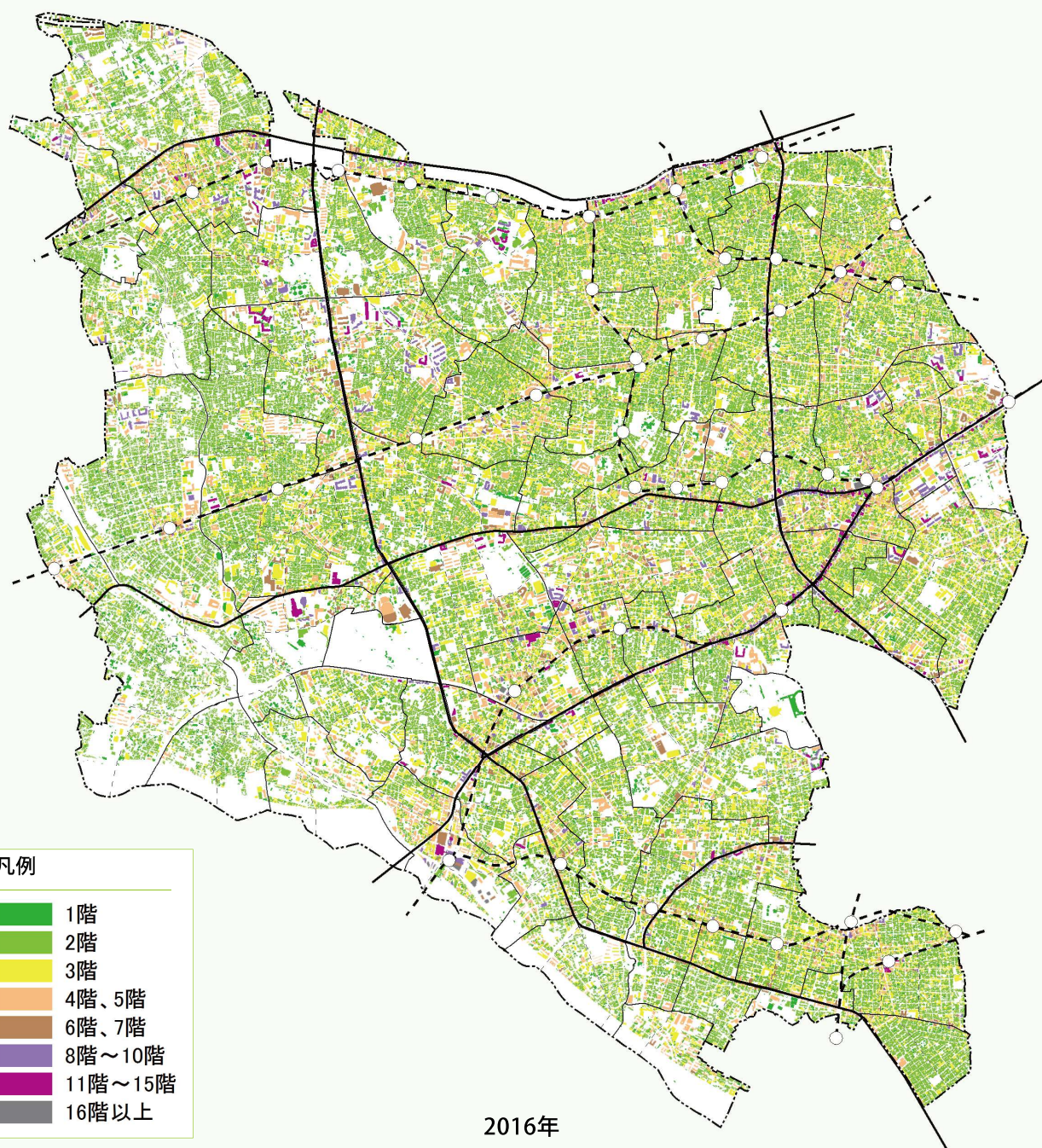
区内全域で、2階建ての建物(黄緑色)が多いことがわかります。区全体の平均階数は、2.32階となっており、2011年と比べて増加しています。

これは3階建て住宅の増加や集合住宅の高層化

などの影響によるものです。

特に北沢地域や成城周辺、玉川地域東部では高層建築が少なくなっていますが、三軒茶屋駅周辺や二子玉川駅周辺では超高層建築もみられます。集合住宅のうち、古くからある団地は4、5階が多くなっています。一方で、6階以上の集合住宅も烏山地域などに目立ちます。

建物階数現況図



2016年

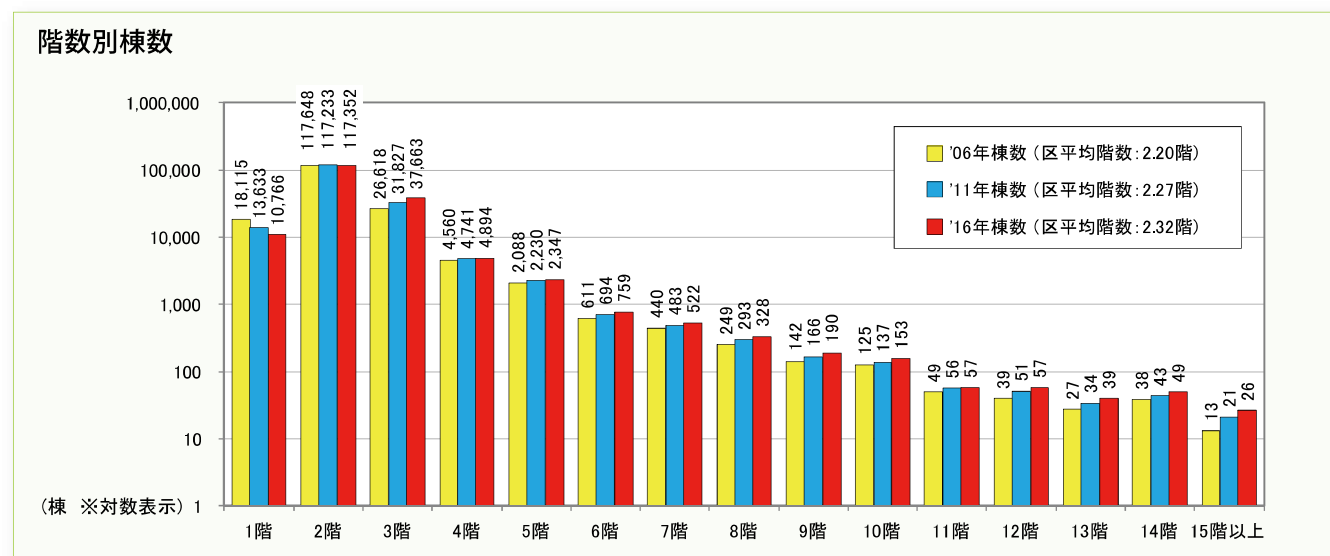
(2) 階数別棟数と動向

● 1、2階建てが減少、3階以上が増加

2006年から2016年の間に、区内建物の平均階数は2.20階から2.32階に増加しました。階数別にみると、1階建てと2階建てが減少し、3階建て以上の棟数が軒並み増加しています。特に、15階

以上の建物は2006年に区内に13棟だったのが、2016年には26棟に倍増しました。

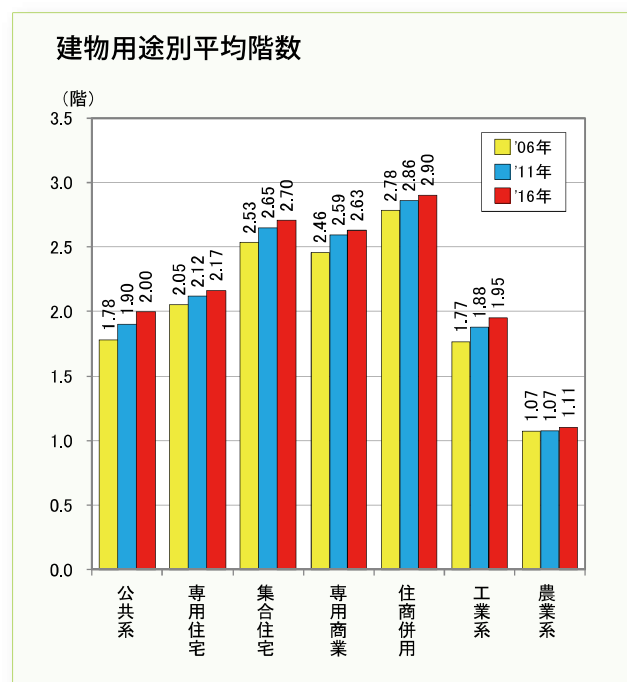
平均階数＝階数の総和／全建物棟数



(3) 建物用途別平均階数

● 全ての用途で平均階数が増加

2006年から2016年の間に平均階数が全ての用途で増加しています。最も高い建物用途は住商併用で2.90階、次いで集合住宅、専用商業、専用住宅の順となっています。また、10年間で最も平均階数が増加している建物用途は、公共系で12.2%となっており、官公庁や教育文化、厚生医療施設等の建替わりによるものと考えられます。続いて増加が高いのは、工業系(10.3%)、専用商業(6.8%)、集合住宅(6.7%)となっています。



(4) 中高層化の状況

●区内の中高層化率は5.4%で、上昇傾向にある

中高層化率とは、4階建て以上の建物の全建物棟数に対する割合のことです。

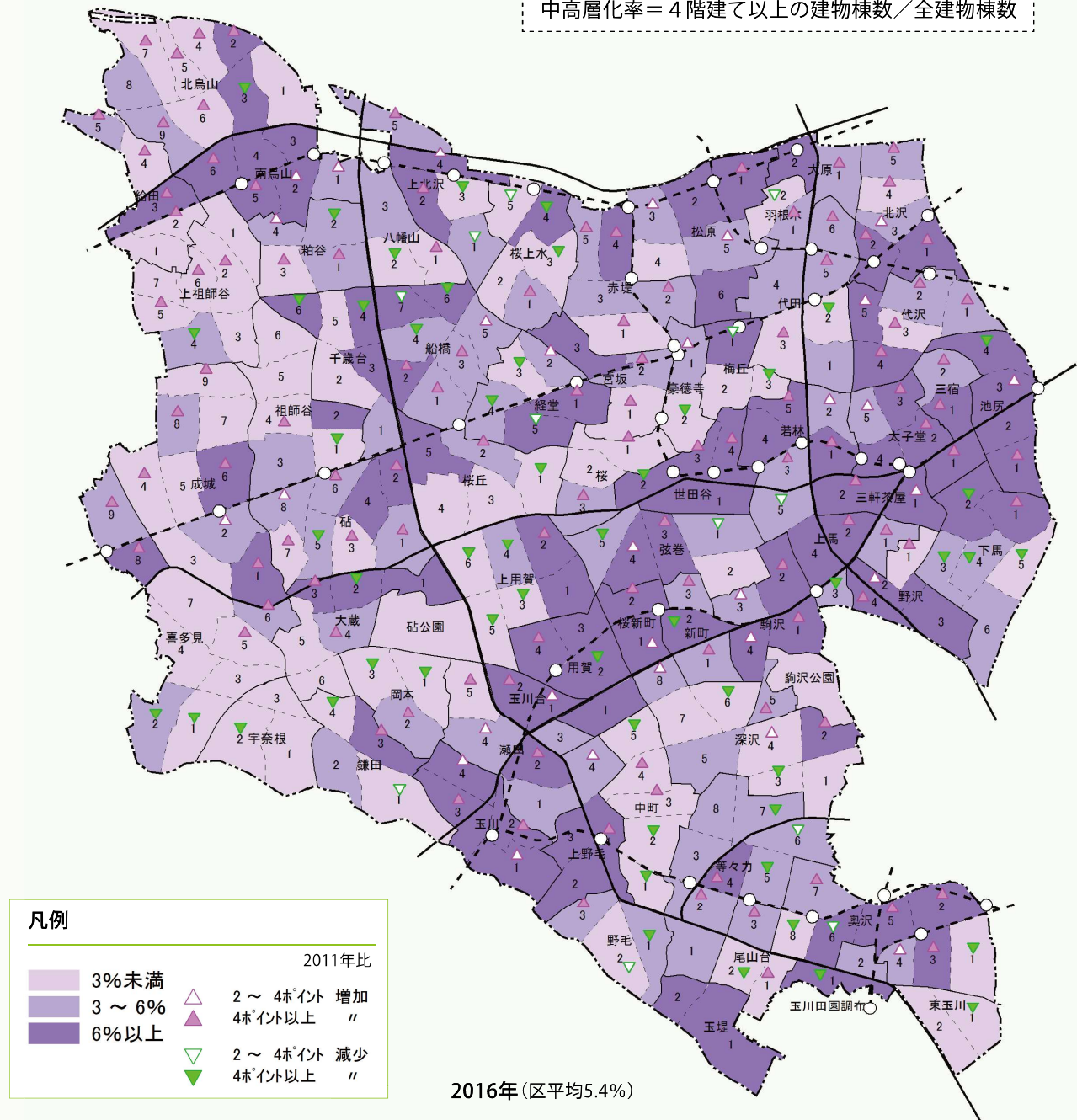
2016年の区内における4階建て以上の建物棟数は9,421棟であり、2011年から502棟増加しました。区平均中高層化率も5.2%から5.4%に上昇し、中高層化が進んでいる傾向にあります。

中高層化率は、指定容積率が高い地域や広幅員道路に面した宅地が多い地域で、高くなる傾向にあります。また、主要駅から離れた場所でも、集合住宅などが大規模に開発された地域を含む町丁目で、中高層化率が上がっています。

一方、容積率が低く、建物の絶対高さが10m又は12mに制限されている低層住居専用地域などで、中高層化率が低くなっています。

町丁目別中高層化率

中高層化率 = 4階建て以上の建物棟数 / 全建物棟数



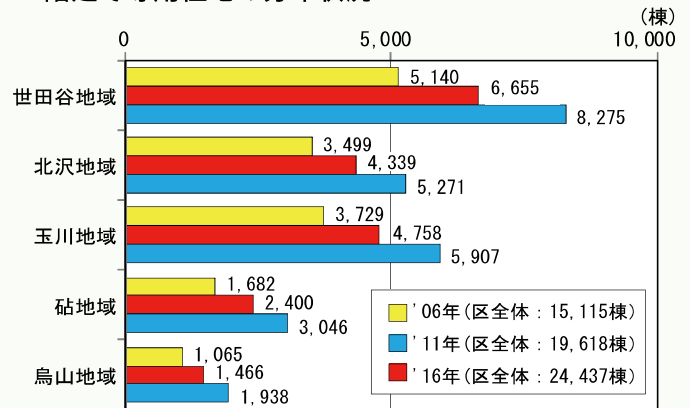
(5) 3階建て専用住宅の分布状況

● 3階建て専用住宅は区の東側に多く、棟数は5年間で24.6%増加

3階建て専用住宅は24,437棟あり、この5年間で24.6%増加しています。100㎡未満などの専用住宅の宅地において、居住スペースを確保するために3階建てにするケースがみられます。

区東部の100㎡未満の専用住宅が多く分布する地域で増えていますが、増加率をみると、烏山地域が32.2%で最も高くなっており、次いで砧地域が26.9%となっています。区西部でも3階建て専用住宅が増える傾向がみられます。

3階建て専用住宅の分布状況



3階建て専用住宅分布状況



6. 構造

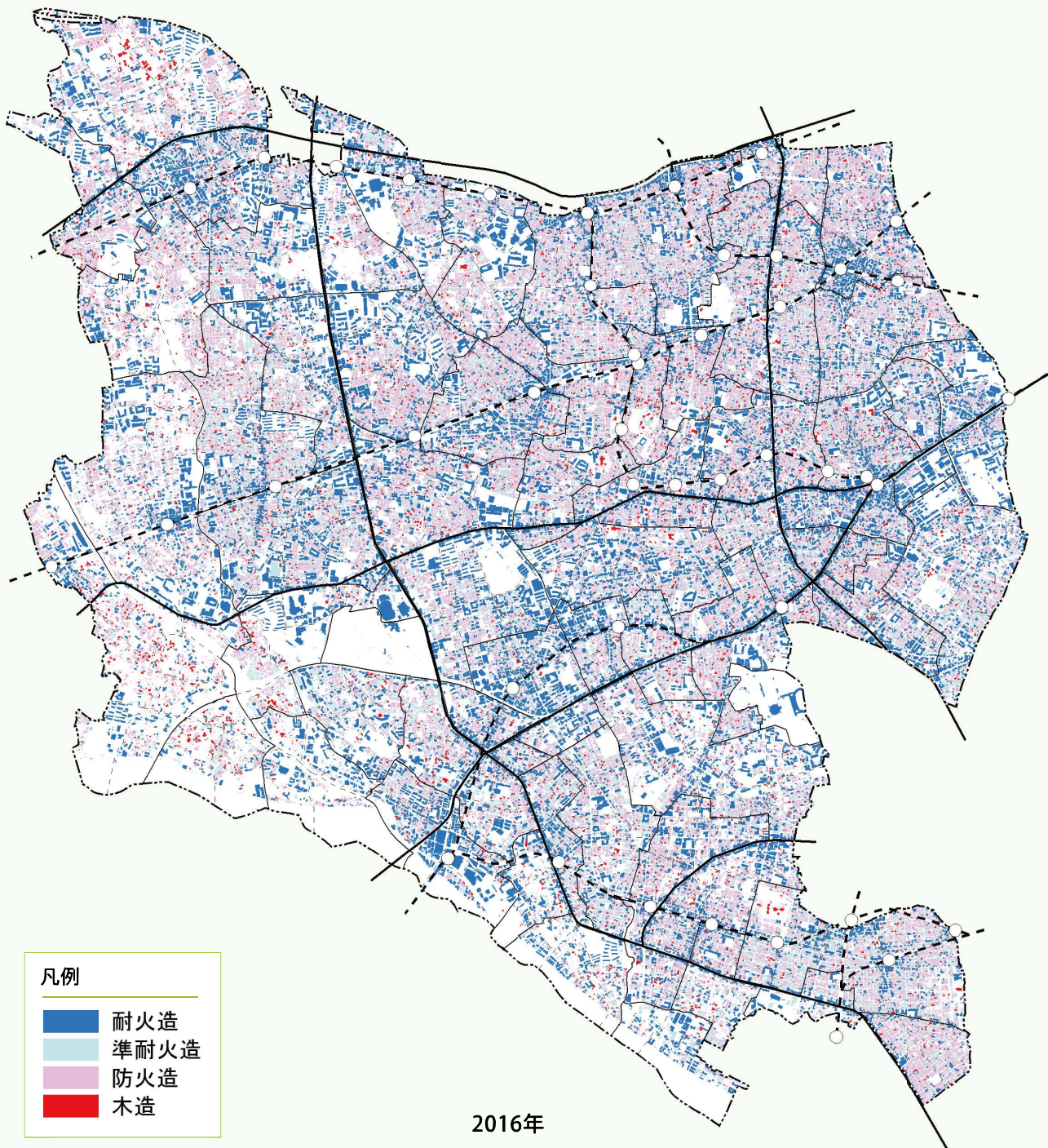
(1) 建物構造の状況

建物の構造は、火災に対して燃えにくいほうから、耐火造、準耐火造、防火造、木造の4種類に分けられます。この建物構造現況図は、区内の全建物をこれらの4種類の構造で色分けしたものです。

分布状況を見ると、全体的に防火造が多くなっています。駅周辺や幹線道路沿道の建物(桃色)、大規

模団地や建築面積の大きい集合住宅は耐火造がほとんどです。一方、幹線道路から一步奥に入った、3階建て以下で建築面積の小さい建物が密集する地域には、防火造の建物に準耐火造や木造の建物が混在しています。

建物構造現況図



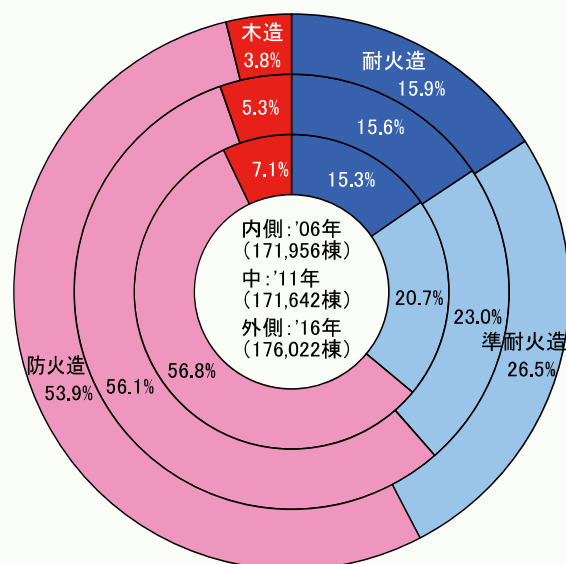
(2) 構造別棟数と動向

●防火造が約半数を占めるが、増加が著しいのは準耐火造

2016年の構造別の建物棟数をみると、最も多い構造は木造モルタル建築などの防火造で全体の53.9%を占めていますが、減少傾向にあり、「新たな防火規制区域」の導入の効果があらわれていることがうかがえます。（詳しくは、46ページ、コラム「新たな防火規制区域」を参照）

10年前から増加傾向にあるのは準耐火造（5.8ポイント増加）、耐火造（0.6ポイント増加）であり、木造は3.3ポイントと大きく減少しました。区内の広い地域が準防火地域、防火地域に指定されており、木造建物を新築することは難しくなっています。

建物構造別棟数の構成



(3) 建物用途別の構造別棟数分類

●住居系建物の防火造棟数が最も多い

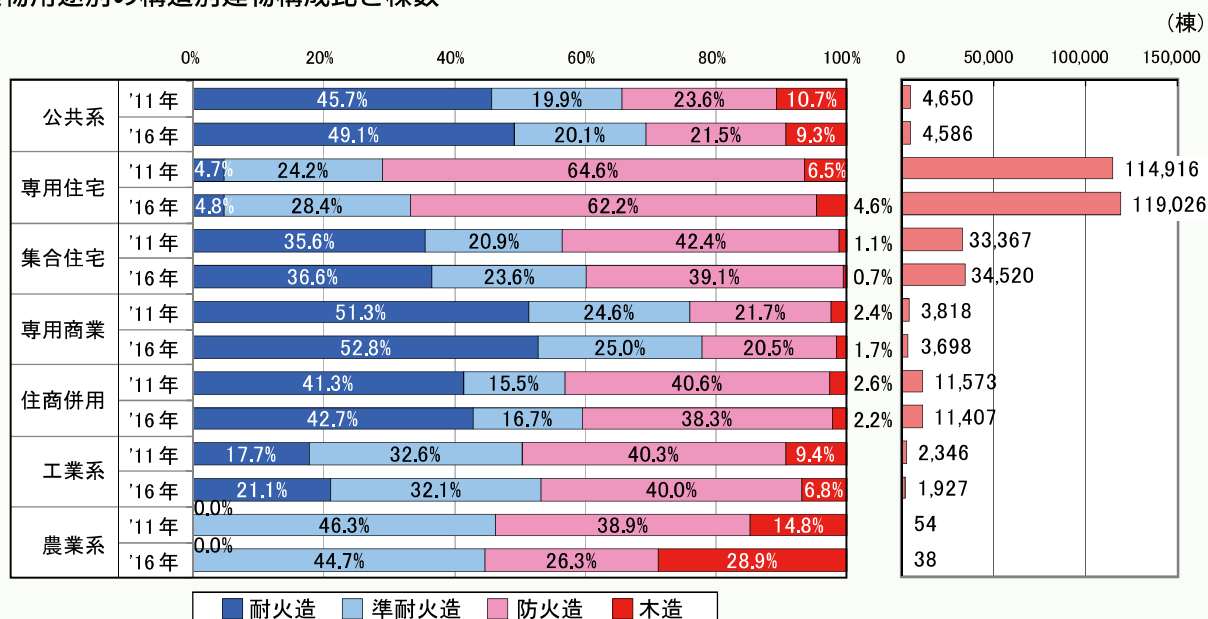
建物用途別の構造分類をみると、最も棟数の多い専用住宅では、防火造の割合が最も高く62.2%で、耐火造が最も低く4.8%となっています。同じ住居系でも集合住宅では、防火造の次に耐火造が高く、36.6%が耐火造となっています。

耐火造の割合が最も高い用途は専用商業（52.8%）で、公共系（49.1%）と住商併用（42.7%）が続きます。木造の割合は農業系で最も高くなっ

ていますが、棟数でみると、専用住宅で最も多くなっています。

2011年と比較すると、専用住宅では、防火造が2.4ポイント、木造が1.9ポイント減少しており、準耐火造は4.2ポイント増加しています。また、集合住宅では、防火造が3.3ポイント、木造が0.4ポイント減少しており、耐火造が1.0ポイント、準耐火造は2.7ポイント増加しています。

建物用途別の構造別建物構成比と棟数

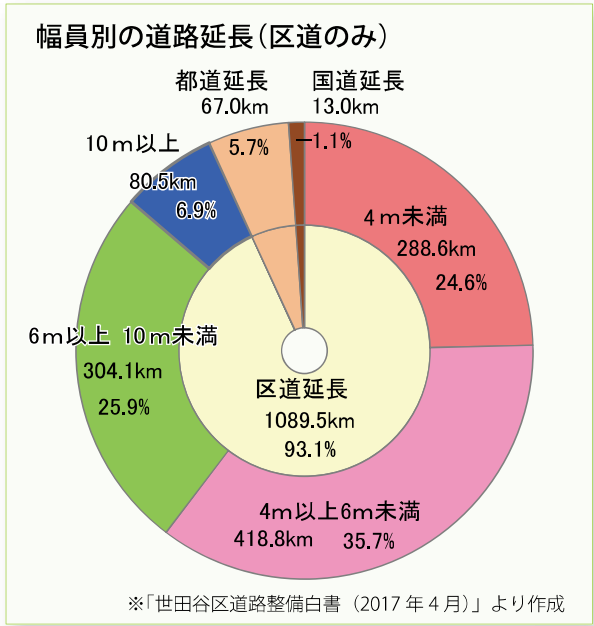


7. 道路

(1) 道路の状況

この幅員別道路現況図は、道路を幅員別に色分けしたものです。区内で6 m以上の道路が整備されている地域は、耕地整理や土地区画整理事業などの基盤整備が行われた地域で目立ちます。

一方、区全体でみると、区内の道路幅員は決して広くはなく、幅員6 m以上の道路が整備されている地域は限られています。幅員4 m未満の道路は北沢地域や烏山地域で割合が高くなっており、交通や防災面で課題があります。



幅員別道路現況図



凡例

- 4m未満
- 4m以上6m未満
- 6m以上10m未満
- 10m以上

2016年

※この図は、航空写真を基にした世田谷区白地図データベースより判読し、作成したものであり、私道や通路状の空間を含むため、道路法に基づく認定幅員とは異なります。

(2) 道路率

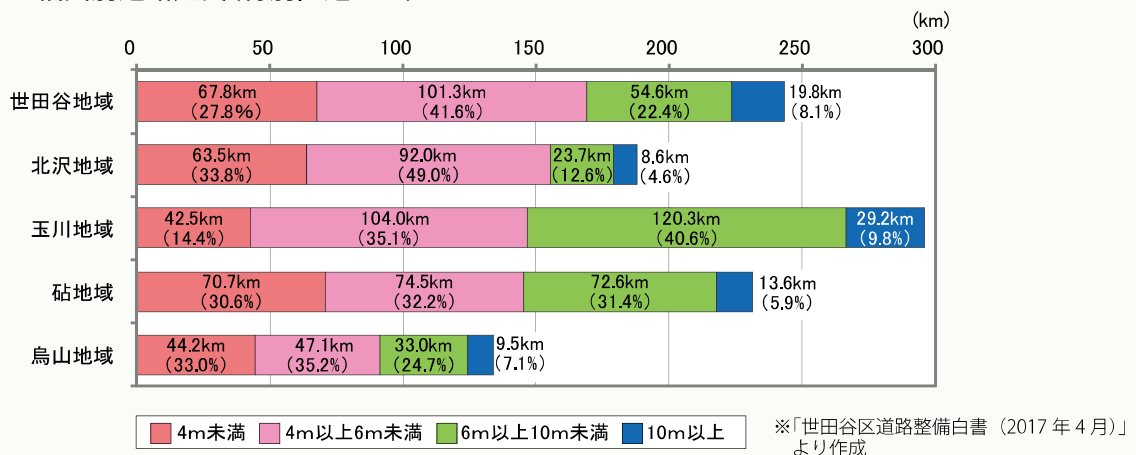
●区平均の道路率は17.3%

道路率とは、対象とする地域の全ての道路(国道、都道、区道、私道)の面積を、その地域の全面積で割った値で、地域のうち道路がどれだけの割合を占めているかを示します。20%を超える

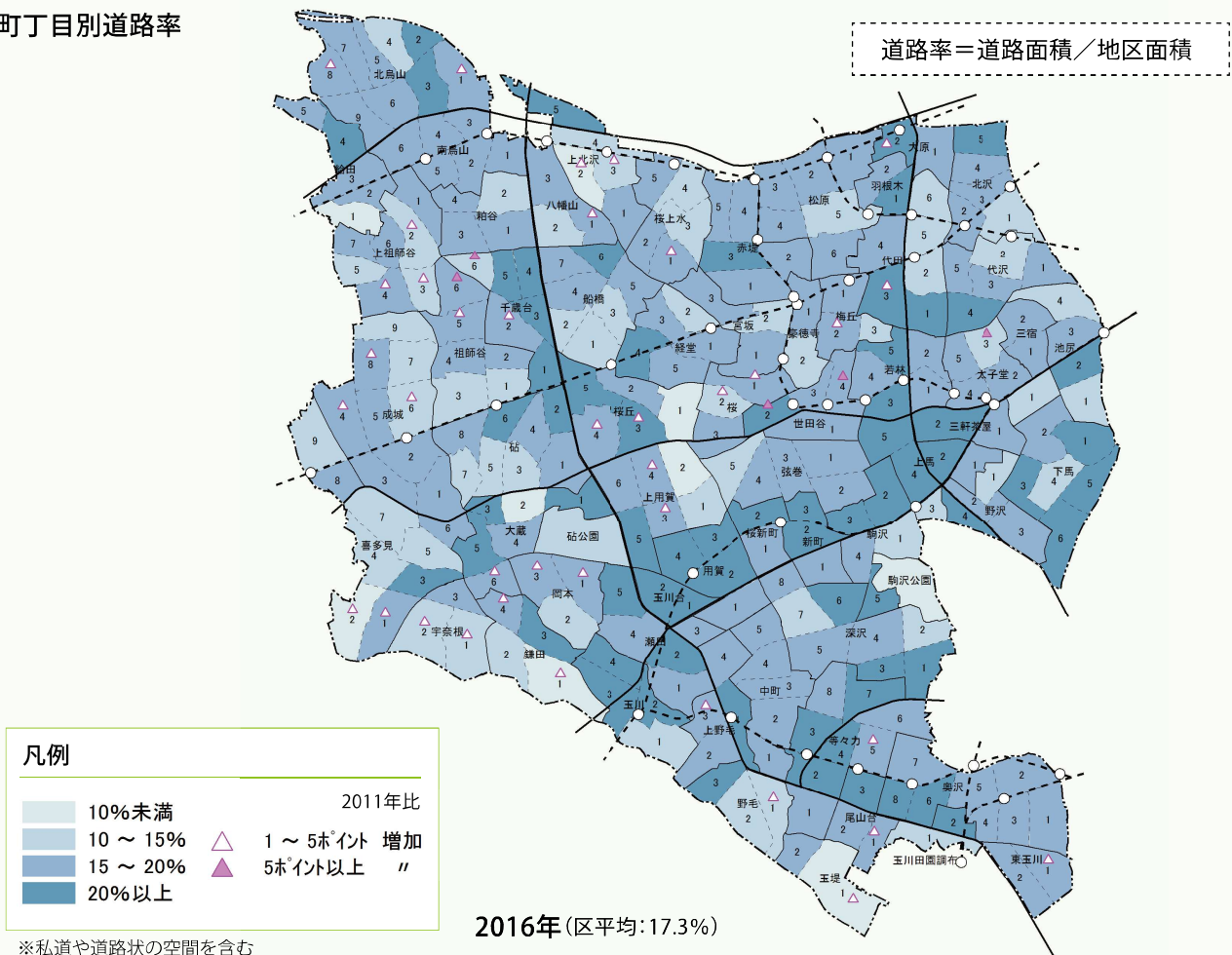
ことが望ましいとされています。

環七、環八沿道や玉川通りに面した町丁目では20%を超えていますが、区平均は17.3%で、10%未満の地域も残っています。

地域ごとの幅員別道路延長(特別区道のみ)



町丁目別道路率



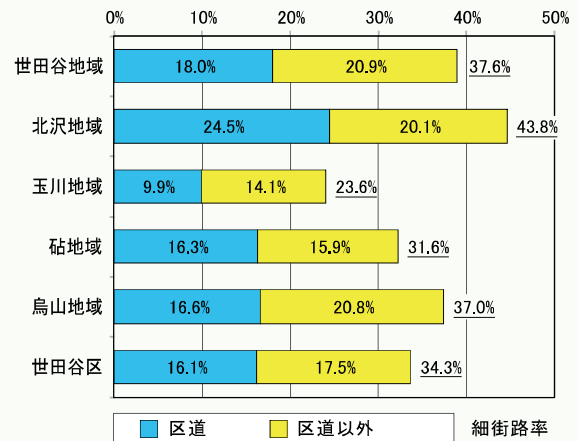
(3) 細街路率

●世田谷、北沢地域で高く、玉川地域で低い

細街路率とは、対象とする地域内の道路の総延長に対する幅員4m未満の道路延長の割合で、区平均は34.3%となっており、5年間で1.9ポイント低くなっています。

地域別にみると、北沢地域では40%を超えており、世田谷地域も東部で40%を超える町丁目が多くみられます。一方、幅員別道路現況図でもみられるように、耕地整理や区画整理事業が広く行われた玉川地域は他の地域に比べ細街路率が23.6%と低く抑えられています。

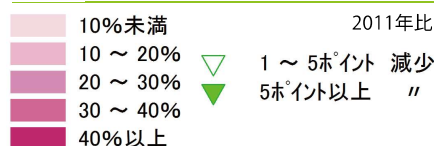
地域別細街路率とその構成



町丁目別細街路率

細街路率 = 4m未満道路延長 / 道路総延長

凡例



※私道や道路状の空間を含む

2016年(区平均:34.3%)

(4) 接道幅員 4 m未満の宅地の分布状況

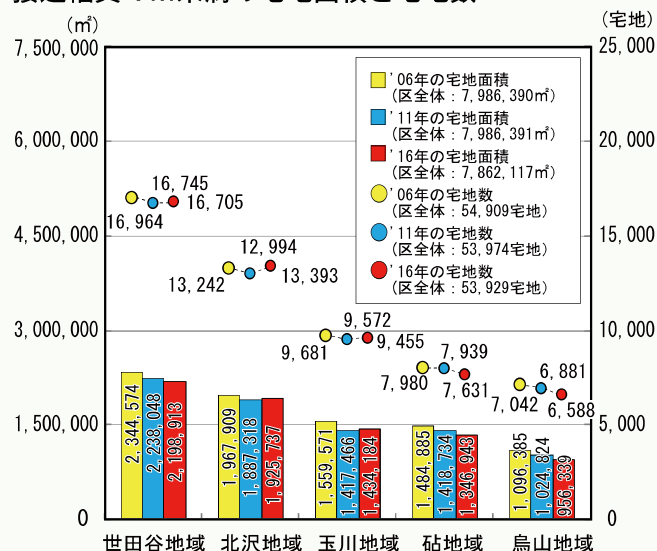
●砧、烏山地域では接道幅員 4 m未満の宅地が減少

建築基準法では、建物を建築する際、宅地が幅員 4 m以上の道路に 2 m以上接する必要(接道義務)があるとしています。

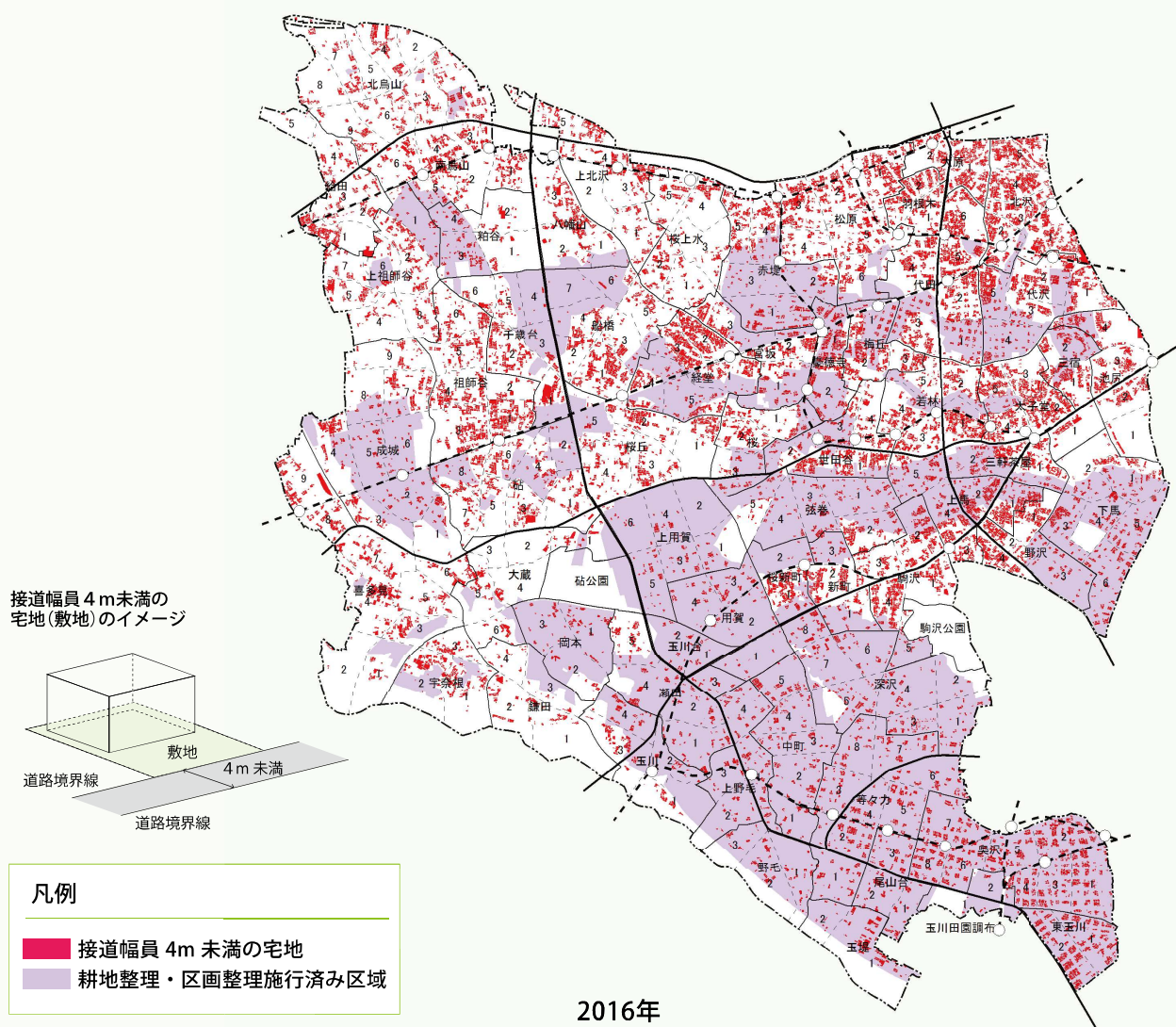
過去に耕地整理や土地区画整理事業等の事業が行われた区域内では、接道幅員 4 m未満の宅地は少なく、その他の区域では多い傾向にあります。

2011年から2016年の5年間で、世田谷、砧、烏山地域では接道幅員 4 m未満の宅地が減少しましたが、北沢、玉川地域では増加しています。

接道幅員 4 m未満の宅地面積と宅地数



接道幅員 4 m未満の宅地分布状況



8. 防災

(1) 燃え広がりにくさの指標【耐火率】

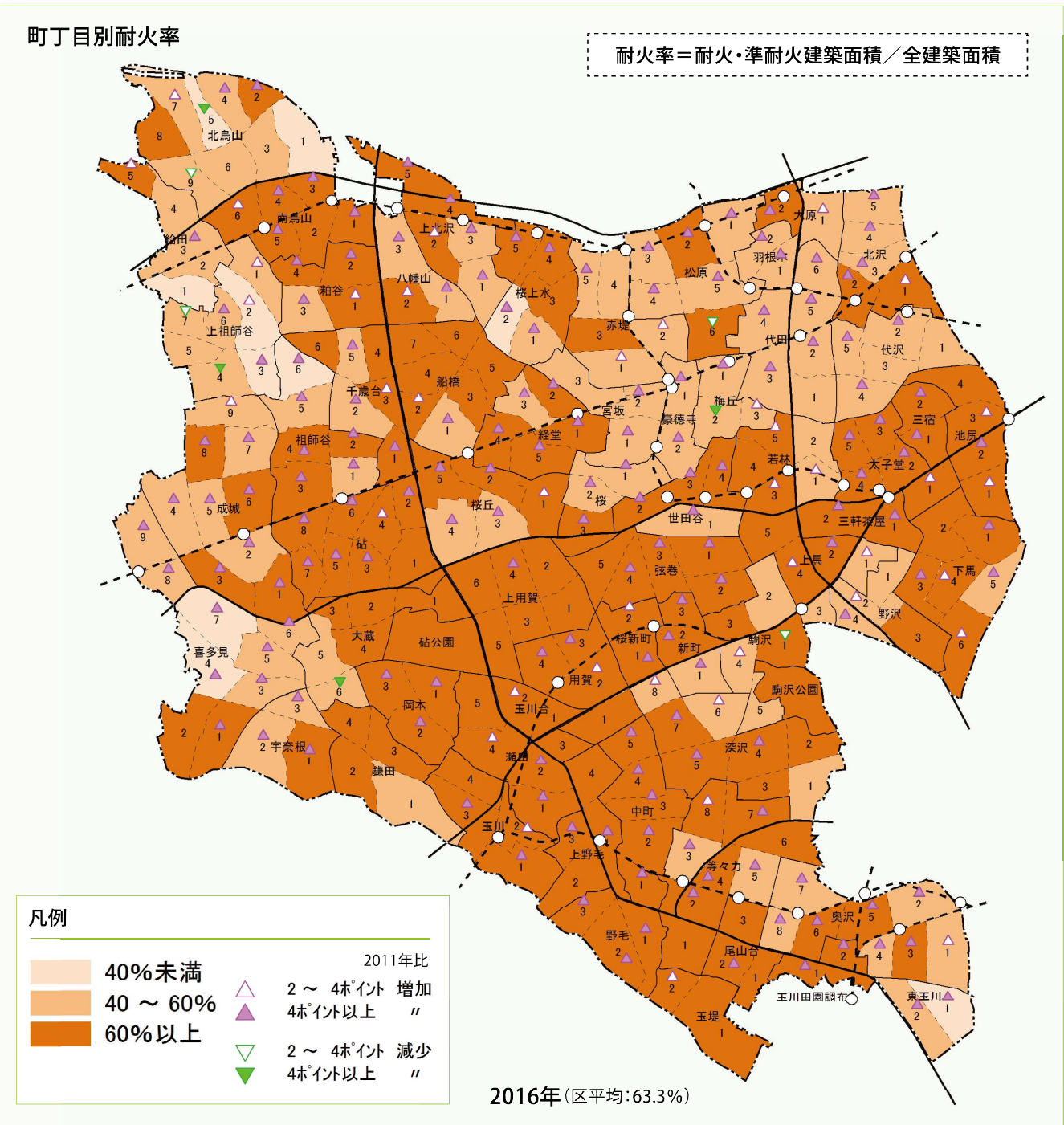
●区平均の耐火率は63.3%、3.1ポイント上昇

2016年の建物耐火率の平均値は63.3%で、5年前に比べて3.1ポイント上昇しました。耐火率が高い地域は、耐火・準耐火造の割合が比較的高い公共系や集合住宅、専用商業といった建物が多いところ です。

町丁目別耐火率の増減をみると、増加数は、玉川一丁目が16.3ポイントの増加で最も多く、次いで宇奈根三丁目が11.9ポイント、桜一丁目が11.9ポイントの増加となりました。これは大規模な集合住宅等

の耐火・準耐火建築物が立地したことによるものです。

一方、減少数は、大蔵六丁目が4.3ポイントの減少で最も多く、次いで上祖師谷四丁目が3.0ポイント、北烏山五丁目が2.1ポイントの減少となりました。これは防火造・木造の専用住宅の増加によることが推定されます。



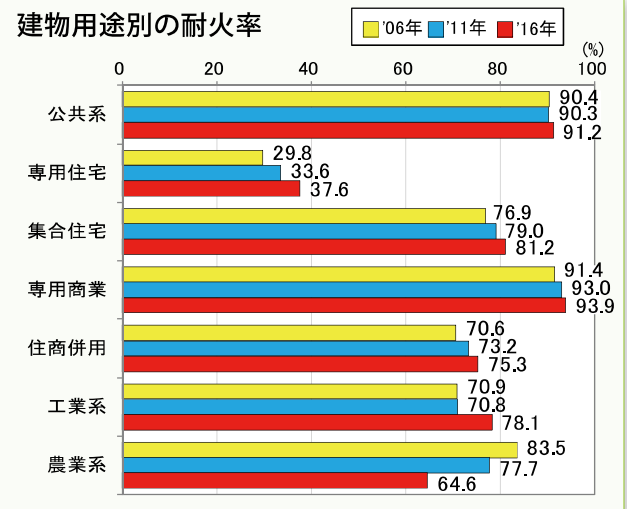
(2) 建物用途別の耐火率

●公共系・専用商業の耐火率は90%以上

公共系と専用商業の耐火率は90%以上で、専用住宅を除いた他の建物の耐火率は70%～80%程度となっています。

専用住宅の耐火率が37.6%と低いのは、低層の建築が主で、木造およびモルタルやサイディング外壁などの防火造建物が多いためです。2006年には29.8%でしたので、依然として低い値ではあるものの、2016年までの10年間で7.8%上昇しました。直近5年間の増加幅は2006年から2011年よりも大きくなっており、新たな防火規制区域の導入効果がうかがえます。

建物用途別の耐火率



(3) 用途地域別の耐火率

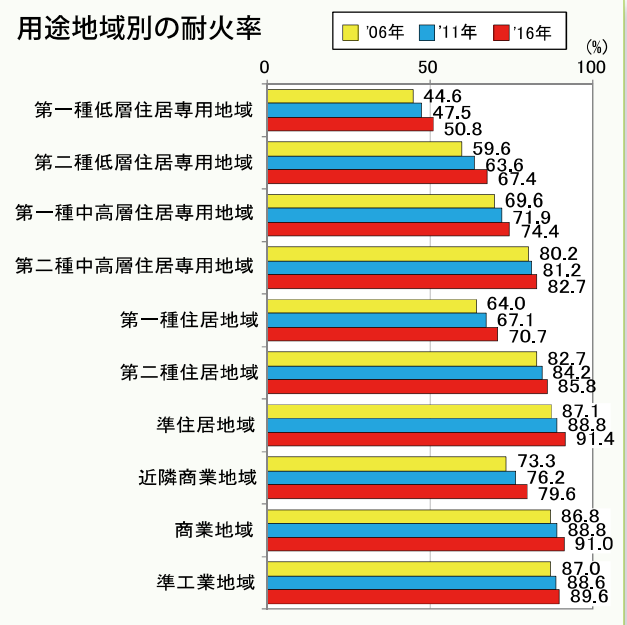
●準住居地域・商業地域・準工業地域で耐火率が高い

第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域、商業地域、準工業地域の耐火率はいずれも80%以上と高い状況となっています。

一方、第一種低層住居専用地域の耐火率は、この地域の主な建物用途が耐火率の低い専用住宅であるため、50.8%と低くなっています。

2006年と比較すると、いずれの用途地域においても上昇しており、第二種低層住居専用地域（7.8ポイント）が最も高く、次いで、第一種住居地域（6.7ポイント）、近隣商業地域（6.3ポイント）となっています。これは主に集合住宅の増加によるものです。

用途地域別の耐火率



世田谷コラム

2018年（平成30）年3月

世田谷区

新たな防火規制区域



新たな防火規制区域は、東京都建築安全条例第7条の3に規定されており、地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物を建築する際に防火性の高い建築物へ誘導することにより、指定区域の防火性を高めていくことを目的としています。

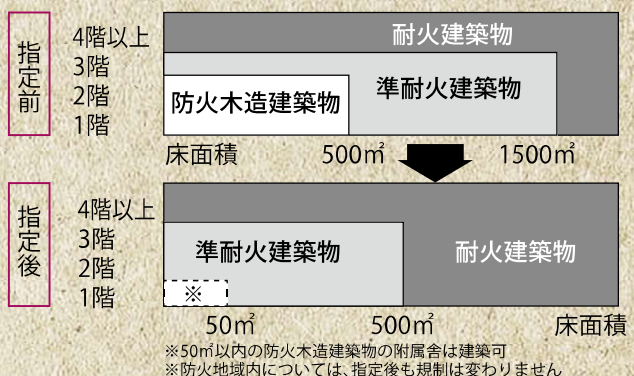
この区域内で建築物の建築、増改築等をする場合は、原則として、すべて準耐火建築物以上の性能が必要となります。

世田谷区では、2008（平成20）年に初めて指定がされ、2018（平成30）年3月現在、13地区に指定されています。

※13地区は、区ホームページに掲載しています。



世田谷コラム



(4) 燃えにくさの指標【不燃領域率】

●不燃領域率40%未満の地区が減少

不燃領域率とは、全面積に対する空地面積の割合である空地率と空地以外面積の割合に、不燃化率を掛け合わせて算出される値です。空地および耐火構造(耐火造と準耐火造)の燃えにくい建物がある場所が、対象地域の中で、どれくらいの面積を占めているかをあらわしています。

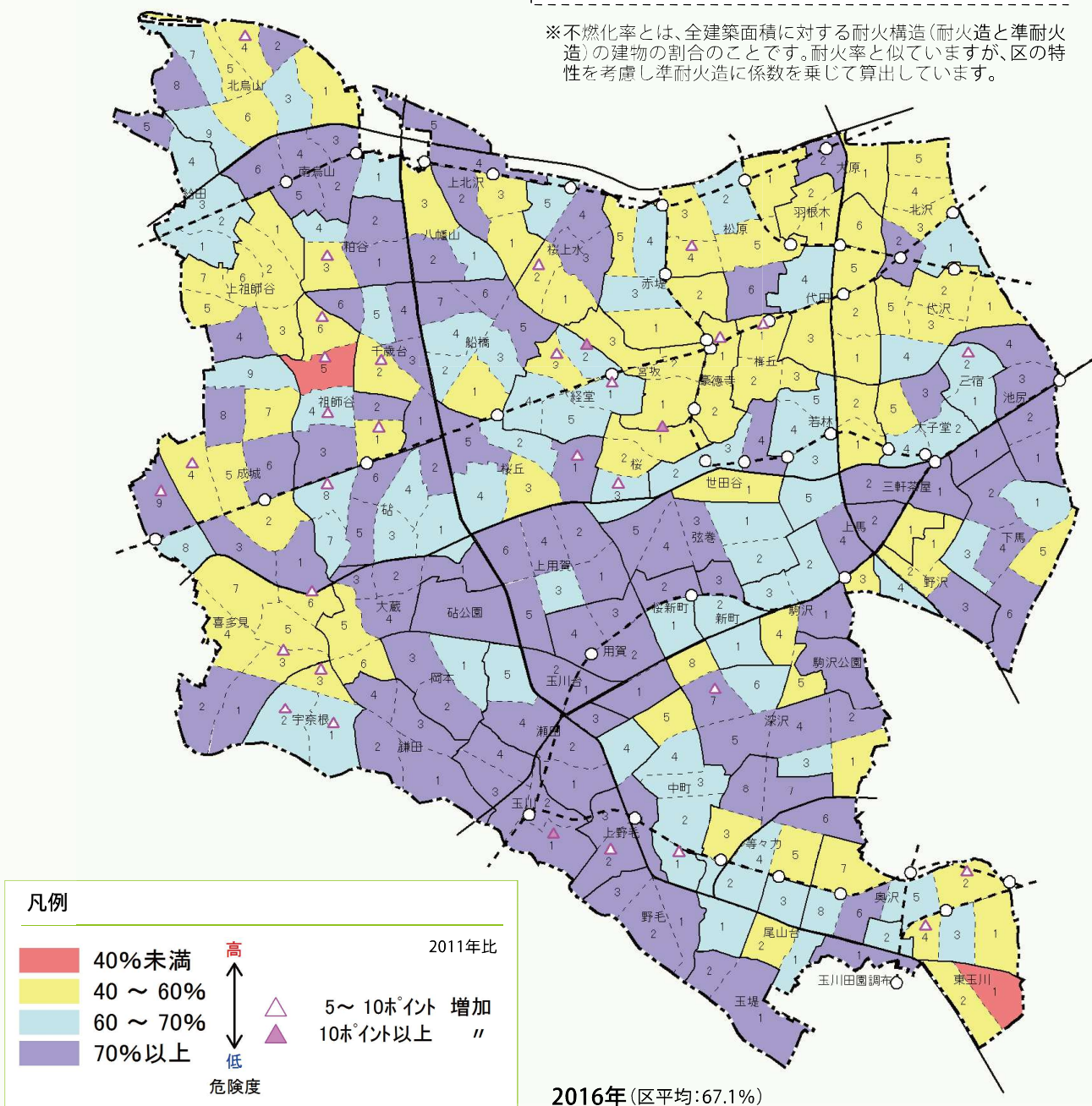
不燃領域率は、約30%以下であると延焼しやすく、焼失率が8割を超えるといわれていますが、40%以上では、焼失率が急激に低下し、70%を超えると延焼の危険はほとんど無くなるとされています(「改訂 都市防災実務ハンドブック」ぎょうせい)。

2011年には40%以下の地域が6町丁目ありましたが、2016年には2町丁目まで減少しました。

町丁目別不燃領域率

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

※不燃化率とは、全建築面積に対する耐火構造(耐火造と準耐火造)の建物の割合のことです。耐火率と似ていますが、区の特性を考慮し準耐火造に係数を乗じて算出しています。



(5) 燃え広がりやすさの指標【木防建ぺい率】

●区平均の木防建ぺい率はわずかに低下したが、町丁目によっては上昇

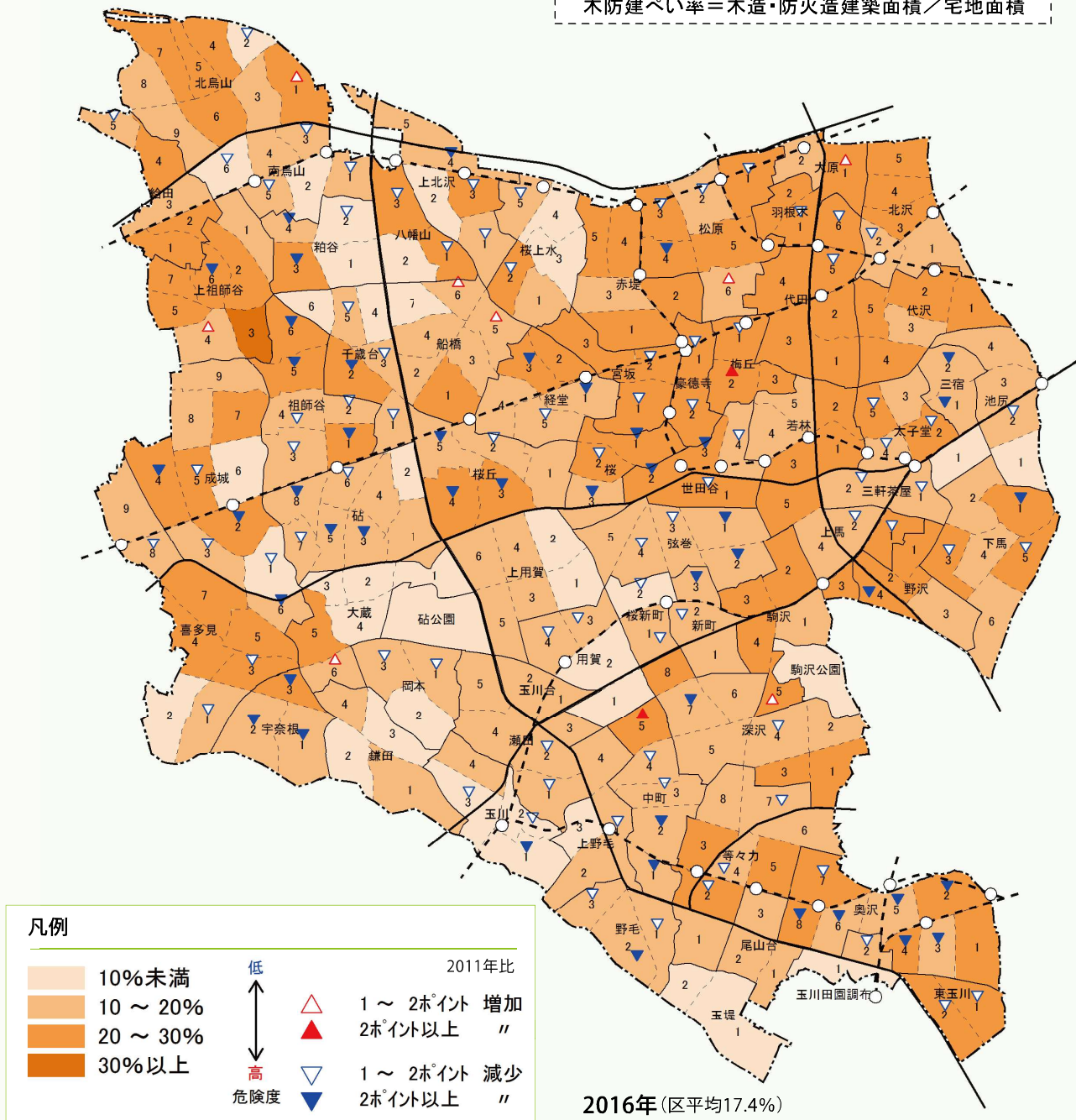
木防建ぺい率は、宅地面積に占める木造・木造防火造(木防)建築の建築面積の比率で、燃え広がりやすさの指標として使われます。

区平均は2011年から1.1ポイント低下し、2016年には17.4%となっています。木防建ぺい率が30%を下回れば、ほぼ安全であるとされています

が、2016年では1つの町丁目で30.0%となっています。5年間の木防建ぺい率の増減をみると、多くの町丁目で減少していますが、一部では増加しています。これは木造・木造防火造建築が増加したことなどによるものです。専用住宅は防火造で建築されることが多いため、専用住宅の住宅地になったような場所では木防建ぺい率が上昇します。

町丁目別木防建ぺい率

木防建ぺい率 = 木造・防火造建築面積 / 宅地面積



(6) 木構造集合住宅の分布状況

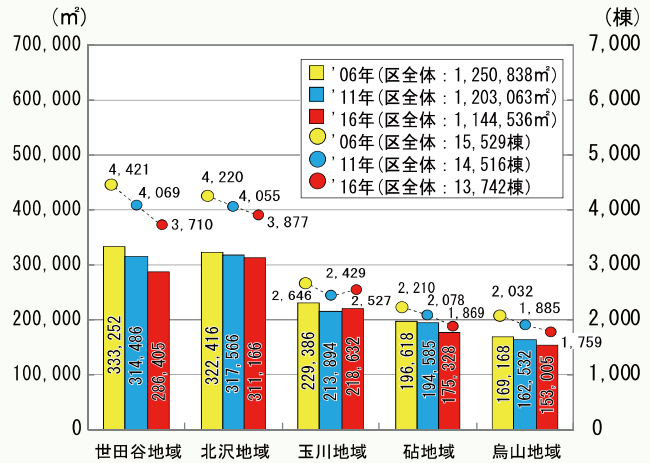
●区全域に多い木構造集合住宅

木構造（木造+防火造）の集合住宅は、区全体で13,742棟あり、環八の内側にやや多い傾向があります。

2011年から2016年の間に、耐火・準耐火造の集合住宅が区全域で増加したことにより、木構造の集合住宅は、棟数とともに建築面積も減少傾向にあります。

その中でも、世田谷・北沢地域は、新しい防火規制区域が指定されており、特に世田谷地域は8.9%の減少で、減少幅が比較的大きくなっています。

地域別の木構造集合住宅の建築面積と棟数



木造集合住宅の分布状況



凡例

■ 木構造集合住宅
■ その他の集合住宅

(7) 震災時における建物倒壊の危険性

●区全体で改善が進んでいる

古い木構造建物が密集している場所では、震災時に建物が倒壊する危険性が高くなります。特に、新耐震設計基準の施行以前(1981年以前)に建てられた木造建物は、相対的に耐震性能が低いものであると考えられます。

このような1981年以前木構造建物の密度は、2016年の区平均では7.6棟/haで、5年間で1.6棟/ha減少しました。

区全体で改善が進んでいるものの、一部の地域では依然として1981年以前に建てられた木構造建築物が集中しているため、危険度が高くなっています。

町丁目別1981年以前木構造建物棟数密度

1981年以前木構造建物棟数密度＝
1981年以前に建てられた木造建物棟数／地区面積

