



## 第3章 世田谷区の土地利用

第3章では、都市計画法に基づいて概ね5年に1度行われる土地利用現況調査の結果について、平成23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.....	32
2. 建物利用.....	36
3. 建ぺい率・容積率.....	40
4. 平均宅地面積.....	45
5. 階数.....	50
6. 構造.....	54
7. 道路.....	56
8. 防災.....	60
9. 緑地等.....	66
10. 農地.....	74
11. 用途地域の指定状況.....	77
12. 各用途地域の土地建物利用現況...	78
13. 地域別の土地建物利用現況.....	90
14. 地区計画等の状況.....	102



# 1. 土地利用

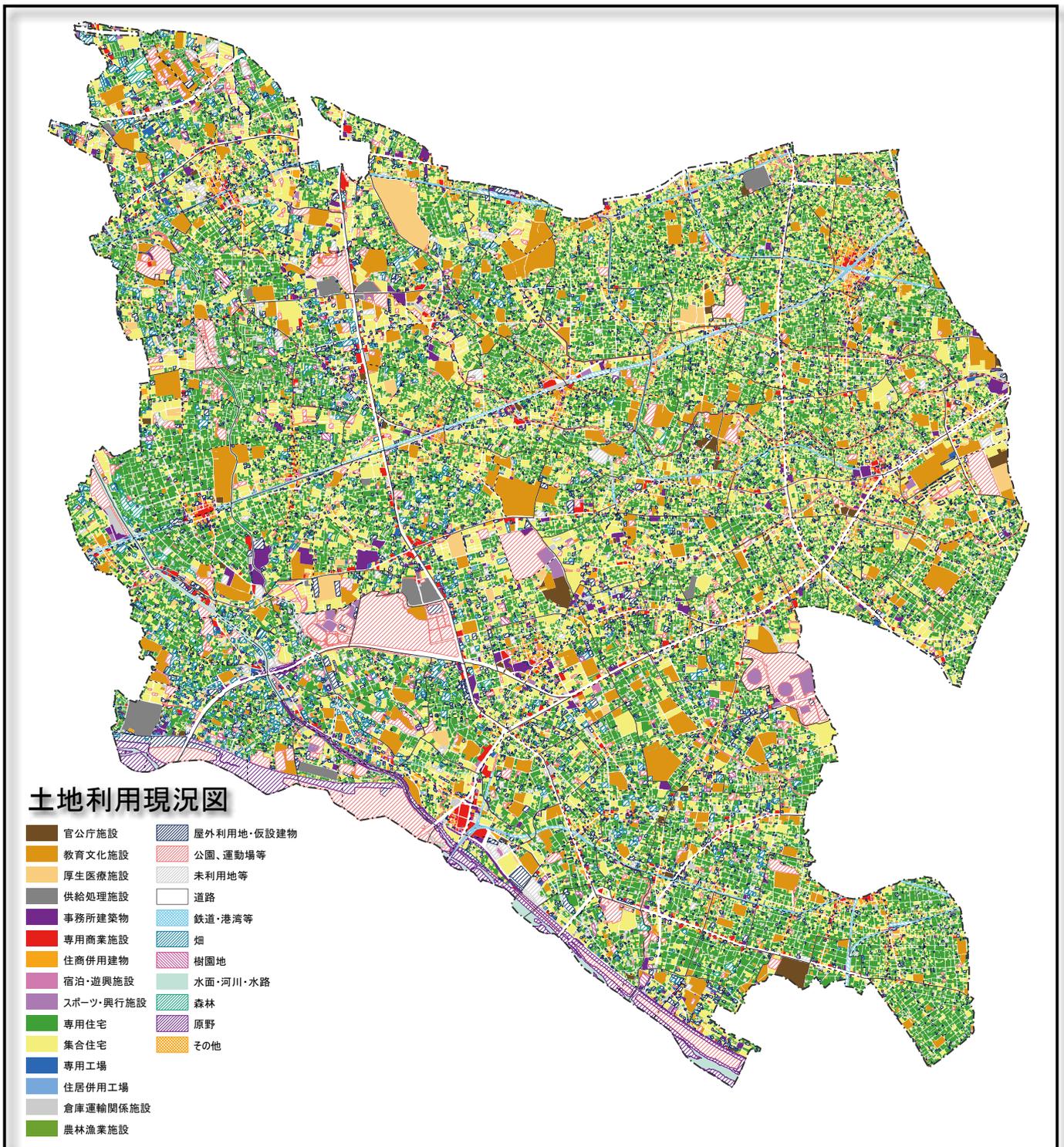
## (1) 土地利用の状況

この土地利用現況図は、平成 23 年度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、住宅のまちの特性を反映して、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。



# 1. 土地利用

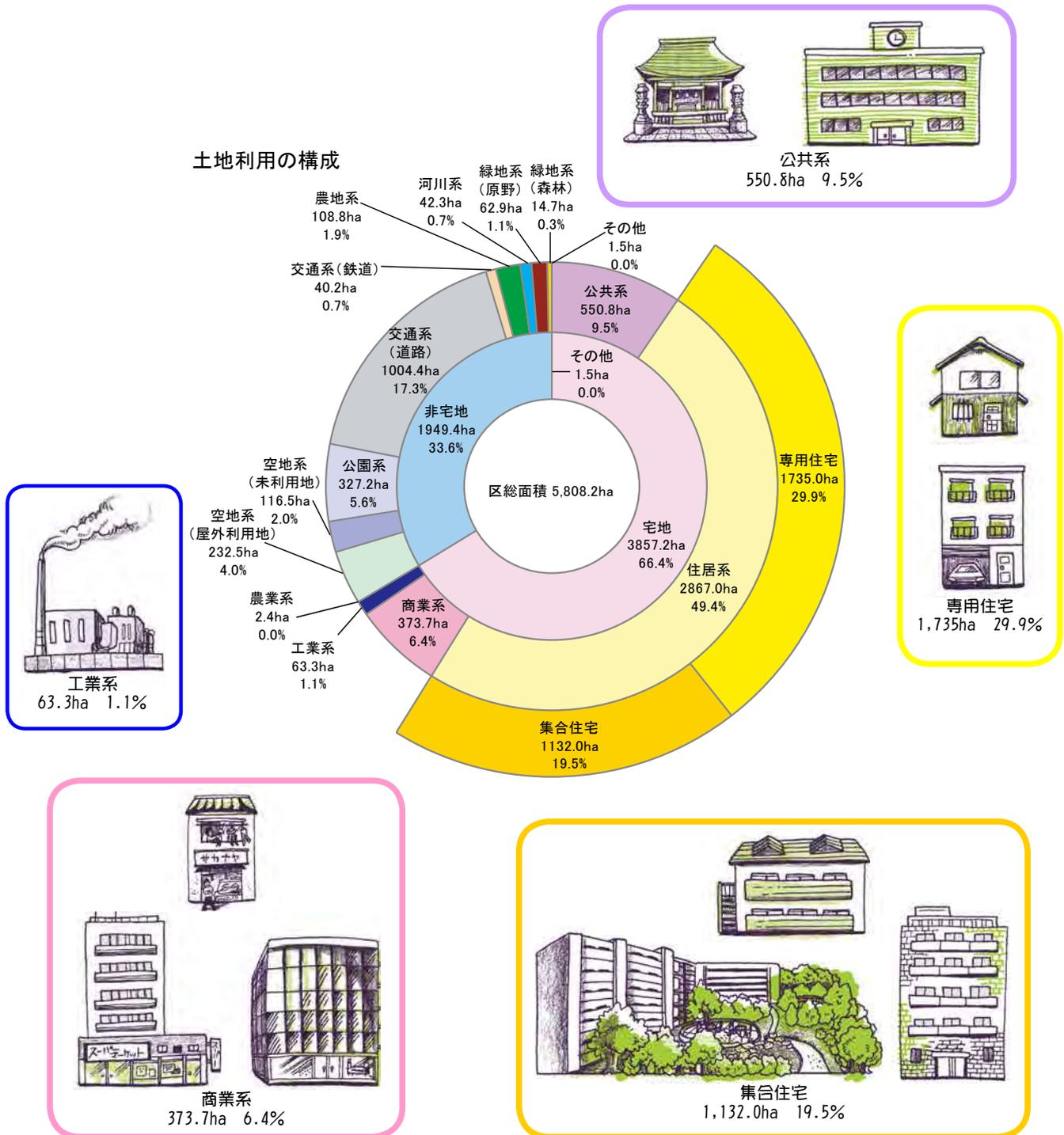
## (2) 土地利用の構成

### ●区面積の半分は住居系土地利用

建物の敷地として利用されている「宅地」が区全体面積の66.4%、「非宅地」が33.6%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%、区全体面積の49.4%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5.6%となっています。一方、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2.1%と非常に少なくなっています。



※土地利用現況調査は航空写真をもとにした世田谷区白地図データベース上で実施したものであり、区総面積の値が公称値 5,808.4ha とは異なります。



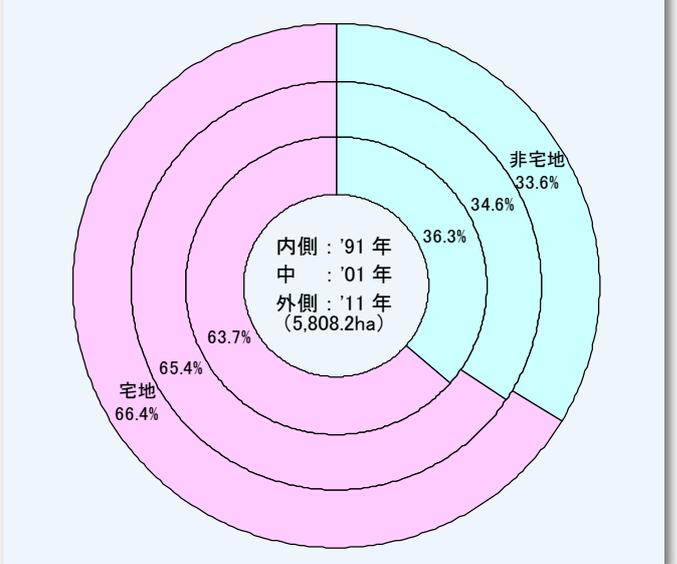
③ 土地利用の推移

● 宅地が全区面積の 66.4% を占め、20 年間で 2.7 ポイント増加

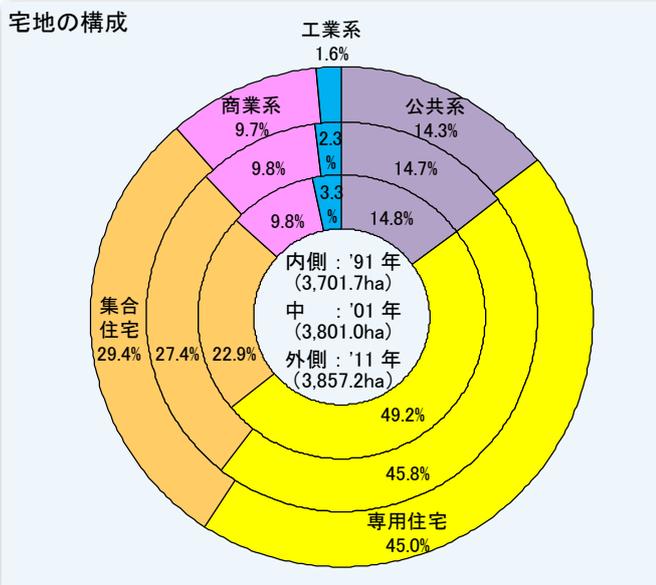
'91 年から '11 年の間で、建物の敷地である宅地は約 2.7 ポイント増加しました。宅地のうち、もっとも広い面積を占める住居系はその間に 205.9ha 増加し、2,867.0ha となりました。ただし、専用住宅だけをみると 80.9ha 減少しています。

宅地以外の土地利用の中で最も多い交通系は、'91 年から '11 年の間に 55.4ha 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、'91 年時点でもともと区全体面積の約 5.9% しか占めていませんでしたが、'11 年にはさらに低下し、特に農地系は 2.4 ポイント、142.3ha 減少しました。

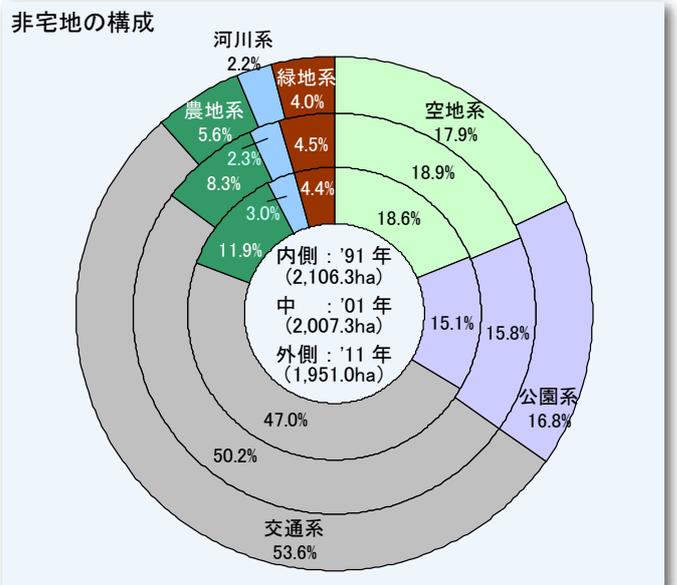
宅地・非宅地の割合



宅地の構成



非宅地の構成



[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：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

	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			
'91年	544.7	1816.0	845.1	361.9	123.2	11.0	240.1	150.5	318.1	952.0	37.2	251.1	64.1	30.1	62.4	0.7	5808.2	
	9.4	31.3	14.5	6.2	2.1	0.2	4.1	2.6	5.5	16.4	0.6	4.3	1.1	0.5	1.1	0.0	100.0	
'01年	558.9	1738.6	1041.2	370.4	88.9	3.0	238.2	141.2	315.6	966.3	39.1	166.7	46.5	19.2	70.7	3.8	5808.2	
	9.6	29.9	17.9	6.4	1.5	0.1	4.1	2.4	5.4	16.7	0.7	2.9	0.8	0.3	1.2	0.1	100.0	
'11年	550.8	1735.0	1132.0	373.7	63.3	2.4	232.5	116.5	327.2	1004.4	40.2	108.8	42.3	14.7	62.9	1.5	5808.2	
	9.5	29.9	19.5	6.6	1.1	0.0	4.0	2.0	5.6	17.3	0.7	1.9	0.7	0.3	1.1	0.0	100.0	

# 1. 土地利用

## ● 20年間の増減傾向は変化せず

'91年から'11年の20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上昇が比較的速くなっています。

構成割合の低下がみられた土地利用は、農地系、工業系、空地系で、中でも農地系の低下傾向が顕著です。

公共系、緑地系、公園系はほとんど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

'91年から'11年の20年間で、多くの農地や空地が住宅に転換されました。

集合住宅の転換前の土地利用は、専用住宅が170.5haと最も多く、次いで空地系の93.7ha、農地系の43.0haとなっています。専用住宅の転換前の土地利用で最も多かったのは集合住宅の78.1ha、次いで空地系の70.0ha、農地系の34.4haでした。

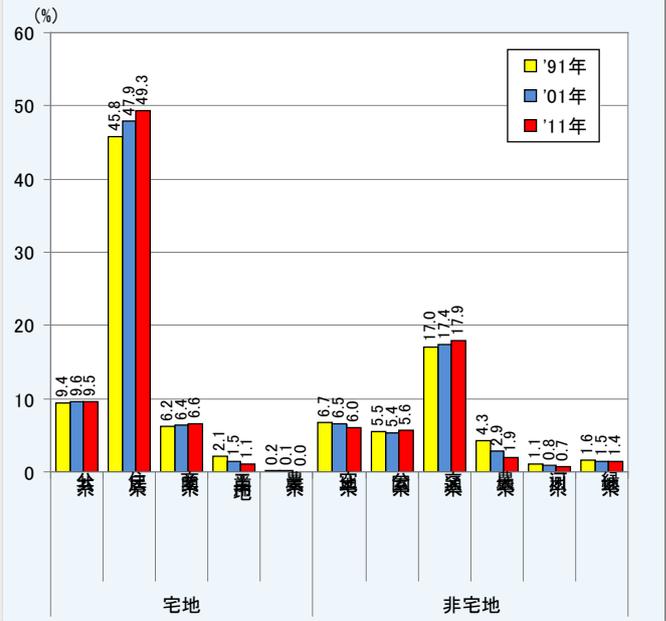
## (5) 地域別の土地利用

### ● 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、北沢地域は公園系及びその他（農地・緑地・河川系）の土地利用の割合が他の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、公園系及びその他が多い地域は、多摩川や野川・仙川が流れる砧地域で、約18%を占めています。

土地利用構成の推移

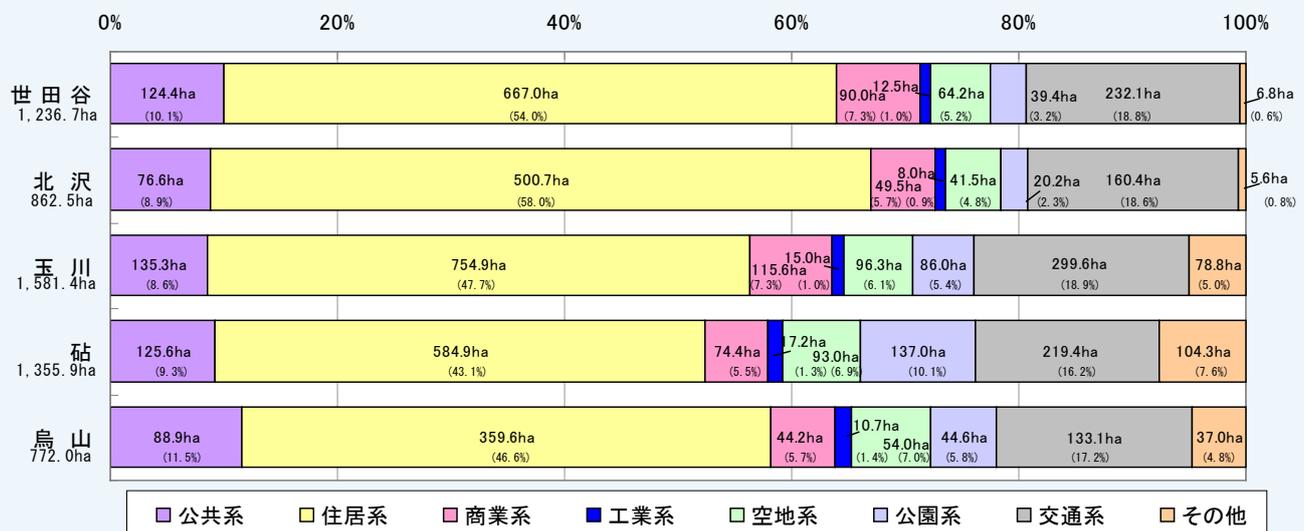


土地利用の転換

年	土地利用系												計	
	公共系	住居系	商業系	工業系	空地系	公園系	交通系	その他	農地系	河川系	緑地系	その他		
'91年	467.1	12.6	11.0	9.7	4.1	0.3	11.4	21.7	0.0	7.7	1.7	3.4	0.0	550.8
'11年	467.1	12.6	11.0	9.7	4.1	0.3	11.4	21.7	0.0	7.7	1.7	3.4	0.0	550.8
公共系	467.1	12.6	11.0	9.7	4.1	0.3	11.4	21.7	0.0	7.7	1.7	3.4	0.0	550.8
専用住宅	5.5	1,496.5	78.1	22.9	11.3	3.6	70.0	4.6	0.1	34.4	0.2	7.7	0.0	1,735.8
集合住宅	27.6	170.5	691.7	53.2	24.2	1.8	93.7	18.9	0.3	43.0	0.4	6.6	0.0	1,132.0
商業系	8.9	37.9	25.2	226.5	27.3	0.6	33.7	6.8	1.5	4.4	0.1	0.7	0.0	373.7
工業系	1.2	5.8	2.1	9.9	29.0	0.5	7.6	2.5	3.1	1.1	0.0	0.4	0.0	63.3
農地系	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1	0.6	0.1	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	2.4
空地系	14.5	68.8	37.5	20.3	14.4	1.1	135.2	9.5	1.4	34.2	0.6	11.4	0.1	349.0
公園系	16.3	7.2	7.1	9.5	1.3	0.1	11.7	244.1	0.0	8.5	3.5	17.8	0.0	327.2
交通系	0.3	1.0	0.6	1.4	3.2	0.0	1.8	0.1	1,036.0	0.1	0.1	0.1	0.0	1,044.6
農地系	0.7	4.3	0.8	0.2	0.8	1.1	4.6	0.7	0.4	92.2	0.0	3.0	0.0	108.8
河川系	0.4	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.8	0.1	0.1	36.5	4.0	0.0	42.3
緑地系	1.5	1.1	2.9	0.0	0.1	0.3	1.1	14.4	0.2	1.7	15.9	38.3	0.2	77.6
その他	0.5	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0	0.3	1.5

※ '91年と'11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、図形面積50㎡以上を集計の対象としました。そのため、'91年の合計面積はp.34の表とは異なります。

地域別の土地利用



※ 「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

### [建物の用途分類]

- 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 専用商業：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 住商併用：住居併用店舗・事務所
- ④ 専用住宅：専用户建て住宅、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用建物
- ⑤ 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
- 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

### (1) 建物棟数

●全建物棟数は約17.1万棟、住宅関連の建物が全棟数の9割以上を占める。専用住宅の増加が著しい

世田谷区の宅地に建っている建物の全棟数は170,724棟で、'91年と比べると15,555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(918棟)を含めると、区内の全建物棟数は171,642棟となります。

内訳は専用住宅が67.3%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約87%で、これに住商併用を加えると約94%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'11年と'91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、13,469棟増加しました。土地利用面積(p.34)は減少していることから、1軒辺りの面積が小さくなっていることが読み取れます。集合住宅も4,660棟増加しましたが、増加は鈍ってきました。

一方、減少が著しいものは、'91年に比べて約6割にまで減った工業系の1,624棟で、次いで住商併用の579棟、専用商業の351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

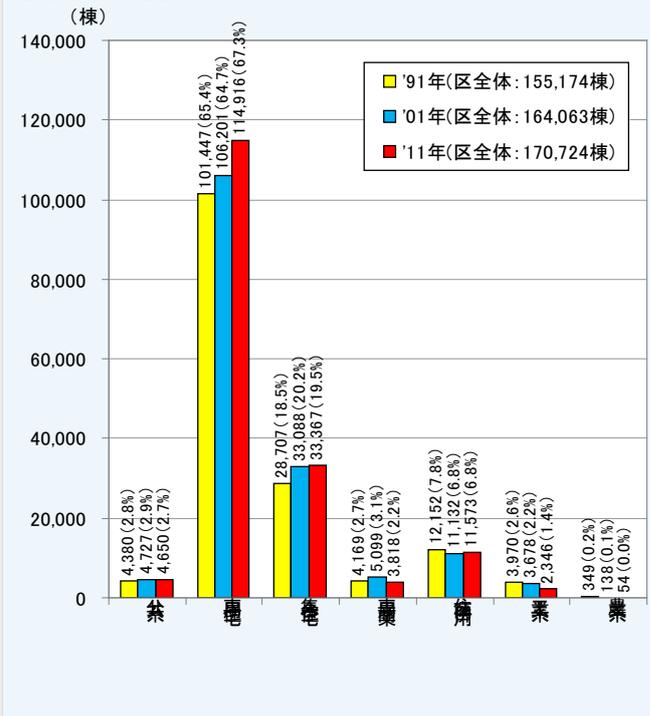
建築面積は、敷地のうち、建物が上に建っている土地の面積です。

世田谷区の総建築面積は約1,783haで、'91年から'11年の間で約498ha増加しました。

最も面積が増加したのは集合住宅(236.4ha増加)、次いで専用住宅(193.8ha増加)でした。しかし、両者共に'01年からの10年間では大きく伸び率が低下しています。たとえば集合住宅では、'91年から'01年の間に171ha増加したのに比べ'01年からの10年間では65.4haの増加にとどまっています。

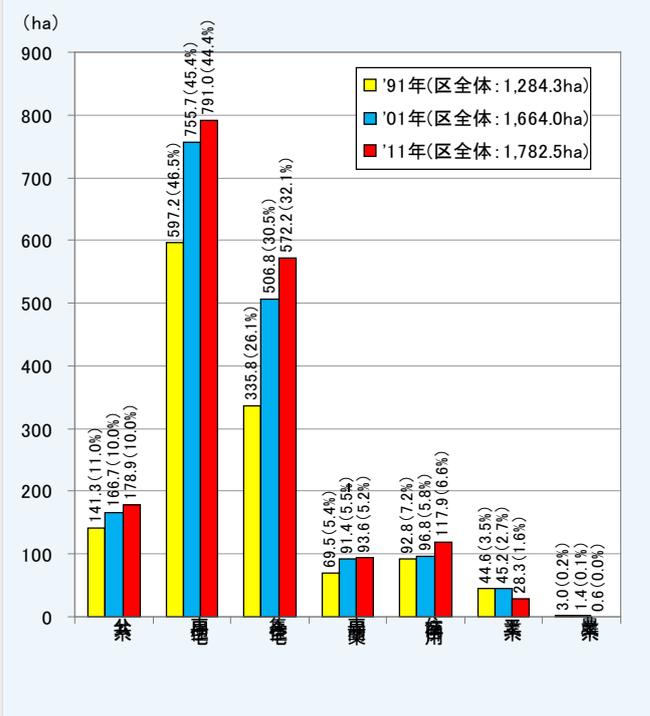
住商併用と専用商業をみると、建物棟数(前項参照)が減少していたのに対し、総建築面積は増加しており、商業系の土地利用では規模の大きな商業施設への移行が進んでいると推定されます。

建物棟数の推移



※非宅地を除く

総建築面積の推移



※非宅地を除く

## 2. 建物利用

### (3) 総延床面積

●総延床面積は約4,909.3ha、20年間で65%増加

建築物の各階の床面積を合計した面積を延床面積といいます。

世田谷区の総延床面積は約4,909.3haで、'91年からの間で約1,929ha(約65%)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1,056haで、'91年の2倍以上に増加しました。次いで専用住宅が560ha増加しましたが、そのうち76%は'91年から'01年の間に増加した分で、'01年からは残り24%(130ha)の増加にとどまりました。専用住宅では、前述の(2)総建築面積でも同様の伸び率低下を示しています。しかし、(1)建物棟数では伸び率の低下は見られません。このことから専用住宅では1棟あたりの延床面積が頭打ちになっている状況が読み取れます。

### (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8割以上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を占める割合が高い

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約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圧倒的に高いものの、公共系、住居系、商業系には及んでいません。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

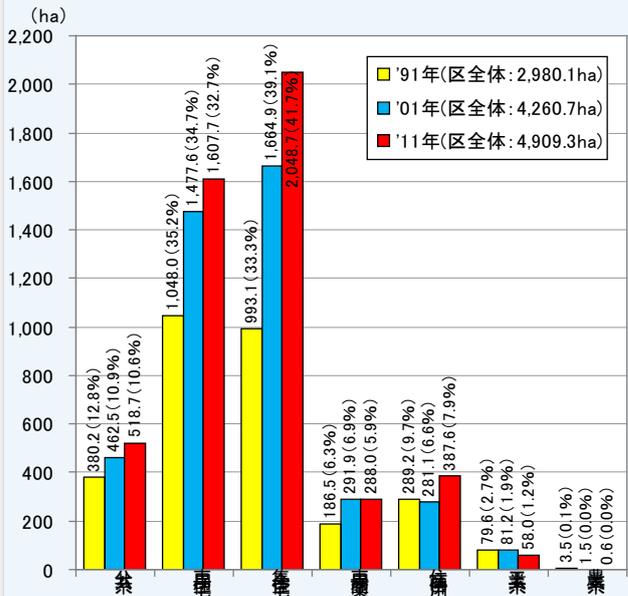
●ネットで44.3棟/ha、上昇傾向にある

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あたりの棟数で表されます。

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。

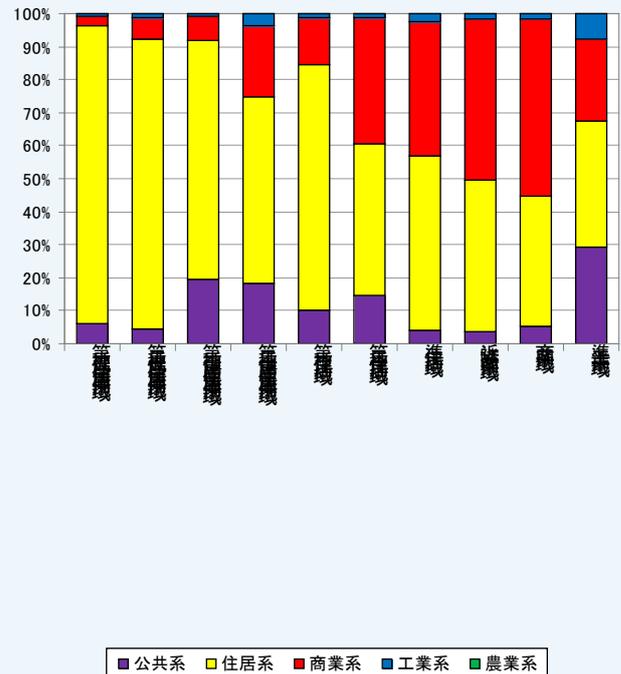
世田谷区の'11年の建物棟数密度は、ネットでは44.3棟/ha、グロスでは29.6棟/haとなっています。'91年と比較すると、ネットで2.4棟/ha、グロスで2.6棟/ha上昇しました。

総延床面積の推移



※非宅地を除く

用途地域別床面積構成比



建物棟数密度の推移





2. 建物利用

● 東部ほど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

建物棟数密度の平均値は、44.5棟/haで、20年前に比べて2.2棟/ha上昇しました。'91年には東部で40～60棟/ha、西部で20～40棟/haの町丁目が多くていましたが、'11年には40～60棟/haの町丁目が区の西側にも広がりました。

60棟/ha以上の棟数密度を示す町丁目は東急田園都市線、京王線沿線で増加しています。一方、大蔵4丁目のように、再開発などにより棟数密度が低下している町丁目もみられます。

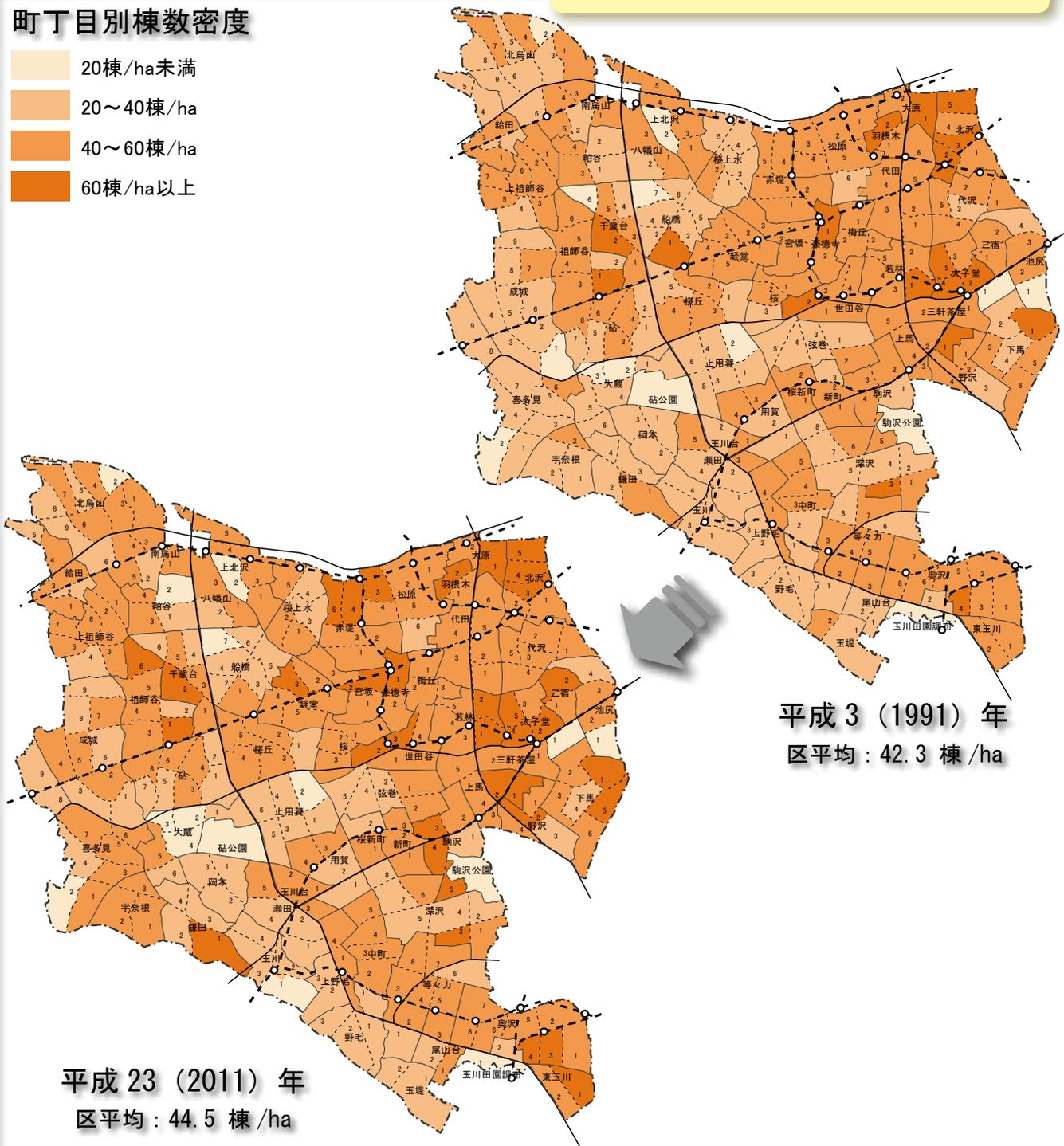
ネット街区とは、道路で囲まれた街区形状のことで、グロス街区とは、道路中心で囲まれた街区形状のことで、グロス街区には、道路面積が含まれるため、宅地面積を利用した計算値は概数となりますが、他自治体との比較などを簡易的にやりたい場合などに使用されます。



棟数密度（ネット）＝建物棟数／宅地面積

町丁目別棟数密度

- 20棟/ha未満
- 20～40棟/ha
- 40～60棟/ha
- 60棟/ha以上



平成3（1991）年  
区平均：42.3棟/ha

平成23（2011）年  
区平均：44.5棟/ha

## 2. 建物利用

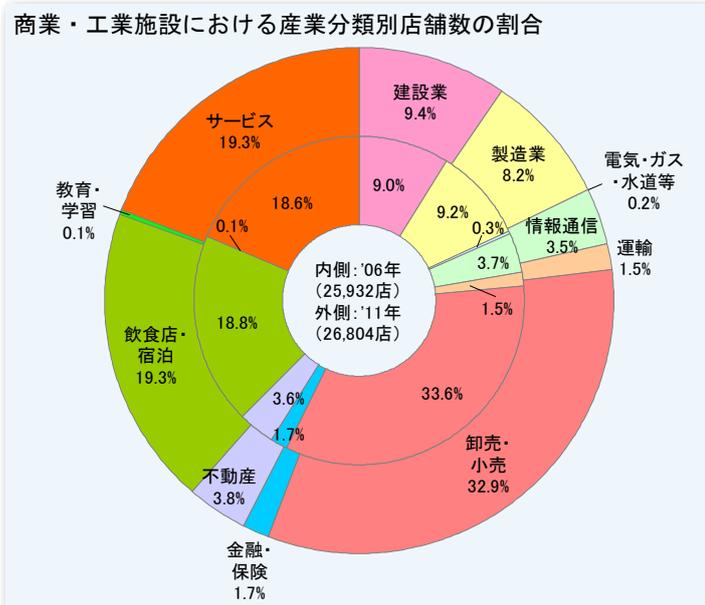
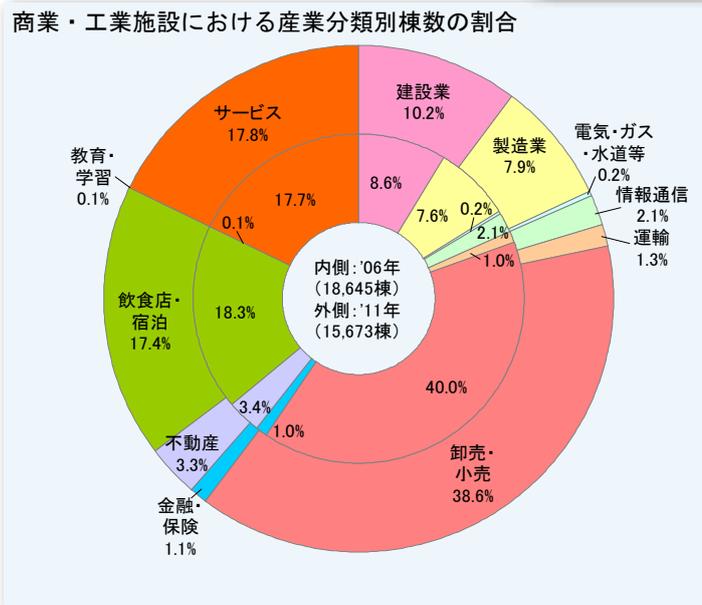
### (6) 産業分類

●建物数、店舗数ともに卸売・小売が多い  
主に商業施設と工業施設を対象として、商業及び工業関連の産業分類のいずれに属するかを調査しました。

その結果、建物数、店舗数ともに最も多いのは、卸売・小売で6,052棟(33.0%)、8,813店(27.5%)でした。しかし、'06年から'11年の5年間で、店舗数としては92店舗増加したものの、全体に占める割合は低下しました。

ここでいう産業とは、事業所において社会的な分業として行われる財貨及びサービスの生産又は提供に係るすべての経済活動をいい、営利的・非営利的活動を問わず、グラフにあるような産業が含まれます。学校や塾、医院など、商業・工業系でない産業は調査対象外となっています。

産業分類は日本標準産業分類に準拠しており、大分類、中分類、小分類及び細分類から成る4段階構成で、その構成は、大分類19、中分類97、小分類420、細分類1,269となっています(総務省・統計局、平成14年3月改訂)。



商業施設と工業施設の産業分類別建物数と店舗数

上段:建物数(棟)、下段:店舗数(店)

		建設業	製造業	電気・ガス・水道等	情報通信	運輸	卸売・小売	金融・保険	不動産	飲食店・宿泊	教育・学習	サービス	計
'06年	建物数	1,597	1,425	35	385	193	7,460	195	634	3,407	12	3,302	18,645
	店舗数	2,333	2,374	65	963	377	8,721	452	937	4,873	22	4,815	25,932
'11年	建物数	1,599	1,234	30	330	196	6,052	176	523	2,732	9	2,792	15,673
	店舗数	2,526	2,207	66	946	409	8,813	467	1,010	5,165	21	5,174	26,804



### 3. 建ぺい率・容積率

#### (1) 利用建ぺい率

●利用建ぺい率は30%台から40%台へ全体的に上昇

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。用途地域ごとに、建ぺい率の上限が指定されており（指定建ぺい率）、建物を建てることのできる面積が決まっています。実際の建ぺい率（利用建ぺい率）の、指定建ぺい率に対する割合を示す値が充足率です。指定建ぺい率から利用建ぺい率を

引いた値が残余建ぺい率になります。

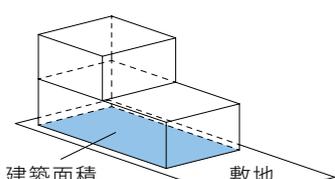
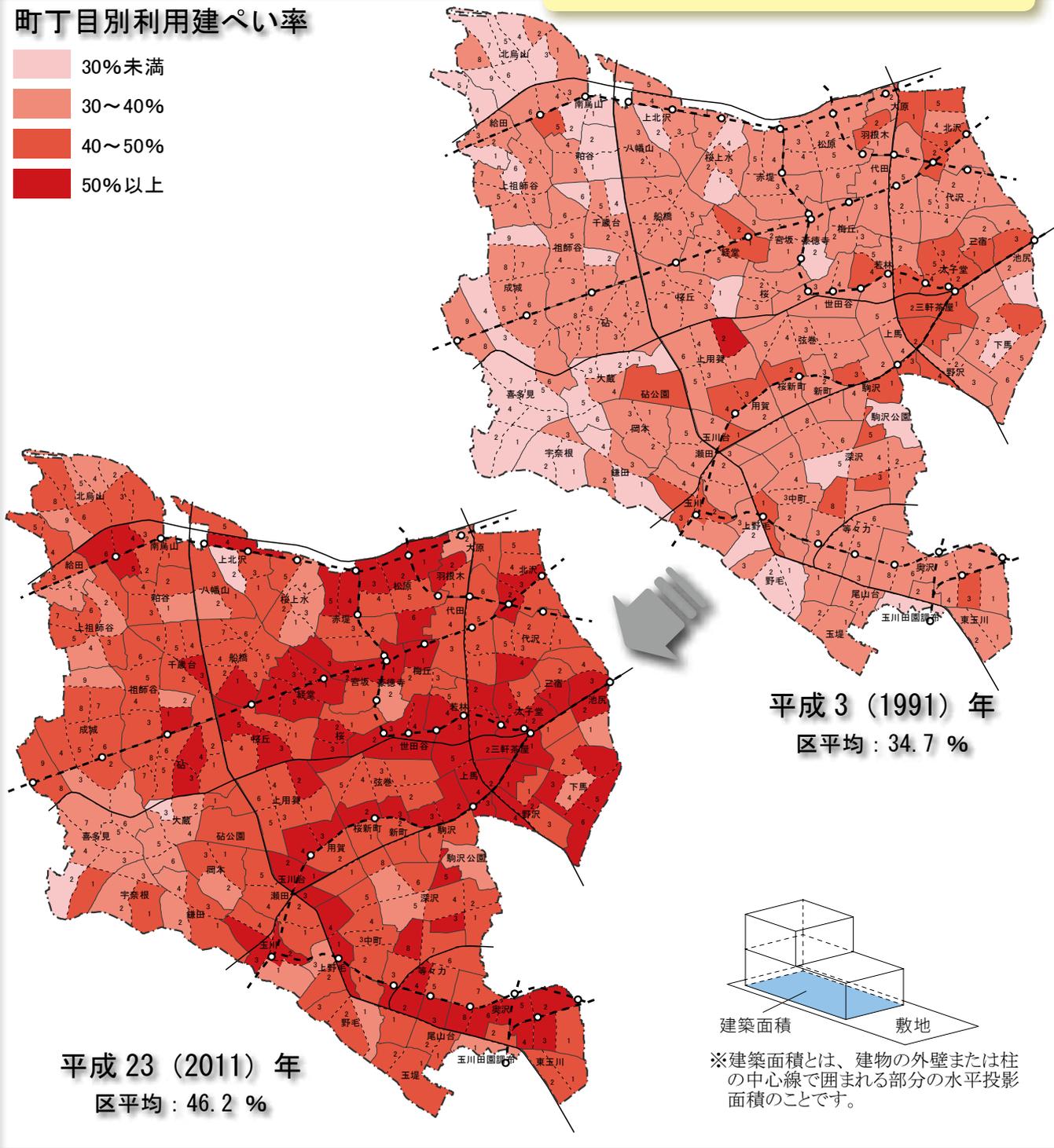
利用建ぺい率の区平均は'91年から11.5ポイント上昇しました。'91年には全体的には30%台でしたが、'11年には区の広い部分が40%を超えている様子が見えます。

鉄道駅の周辺は'91年にもすでに利用建ぺい率が高くなっていましたが、'11年には利用建ぺい率の高い地域は主要道路や鉄道に沿って広がり、環八より東側では、区平均を超える50%以上の町丁目が多くなっています。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{宅（敷）地面積}$$

#### 町丁目別利用建ぺい率

- 30%未満
- 30～40%
- 40～50%
- 50%以上



※建築面積とは、建物の外壁または柱の中心線で囲まれる部分の水平投影面積のことです。

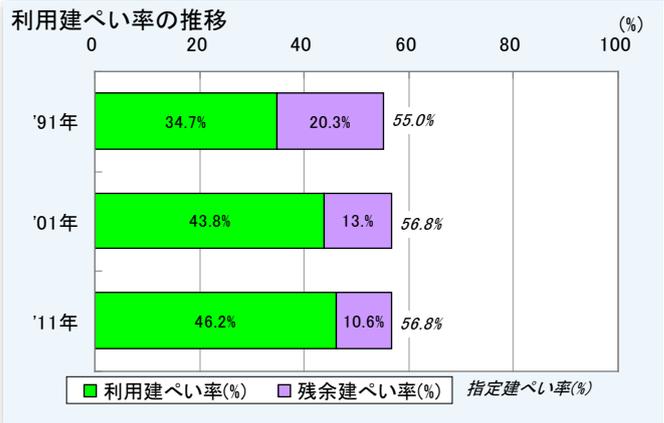
### 3. 建ぺい率・容積率

#### (2) 建ぺい率の充足率

##### ● 建ぺい率の充足率は 81%

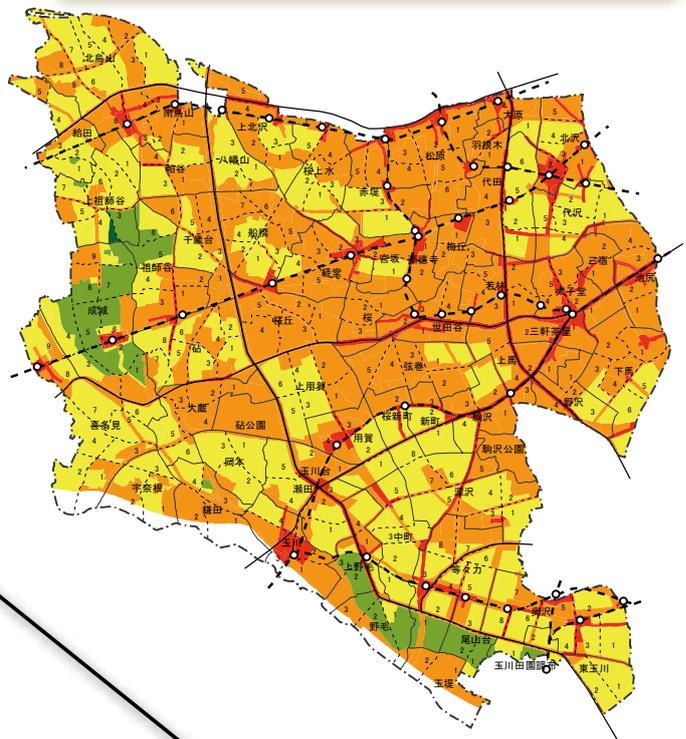
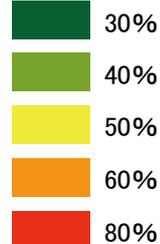
指定建ぺい率は鉄道駅周辺や幹線道路沿いで80%と高く、成城や尾山台、野毛周辺で30%と低く設定されています。建ぺい充足率が90%を超える地域は、指定建ぺい率が区平均より低い50%以下に設定されている地域に多くみられます。

建ぺい率の充足率は'91年から18.4ポイント上昇し、81.4%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9.7ポイント低下して10.6%となりました。

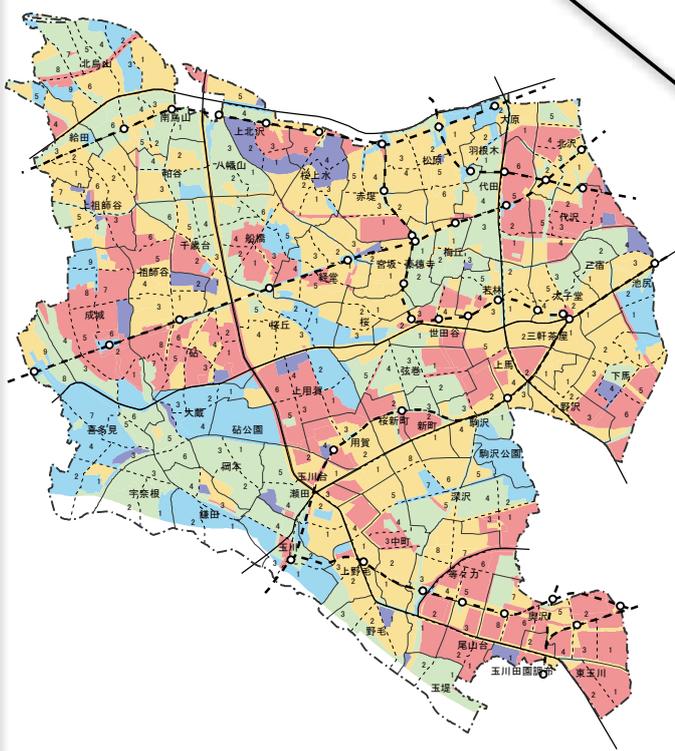
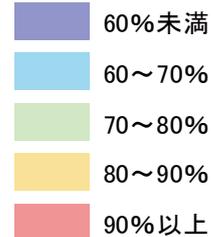


#### 指定建ぺい率と建ぺい充足率

##### 指定建ぺい率



##### 建ぺい充足率





### (3) 利用容積率

●利用容積率は80.5%から127.3%になり、環八の東側では100%を超えた

容積率とは建築延床面積の宅地面積に対する割合のことです。建ぺい率と同様、用途地域ごとに上限が指定されており、建物を建てること可能な面積が決まっています。実際の容積率（利用容積率）の、指定容積率に対する割合を示す値が充足率です。指定容積率から利用容積率を引いた値が残余容積率になります。

利用容積率の区平均は、'91年から46.8ポイント増加しました。二子玉川駅周辺や、三軒茶屋駅周

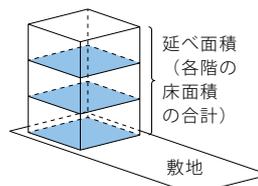
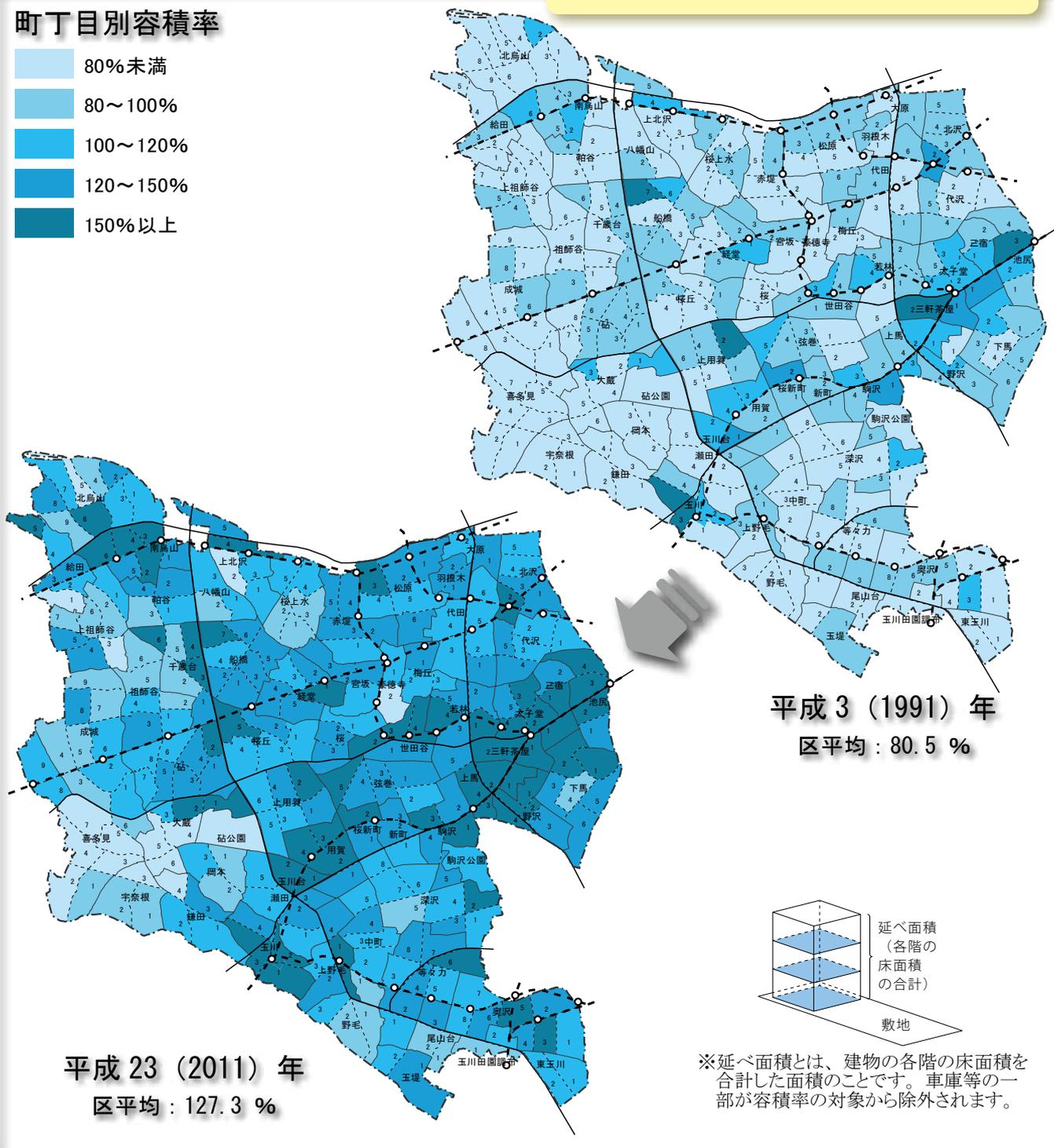
辺は、駅周辺の再開発により大きく利用容積率が上昇し、'11年には240%を超えています。

利用容積率の高い場所は、利用建ぺい率の高い場所とほぼ対応していて、交通の利便性が高く商業系の建物割合が多いところと一致します。なおこの他に、主要駅からは離れていながら利用容積率の高い箇所として、公共公益施設や中層集合住宅が多い地域があげられます。

容積率 = 延床面積 / 宅（敷）地面積

#### 町丁目別容積率

- 80%未満
- 80~100%
- 100~120%
- 120~150%
- 150%以上



※延べ面積とは、建物の各階の床面積を合計した面積のことです。車庫等の一部が容積率の対象から除外されます。

### 3. 建ぺい率・容積率

#### (4) 容積率の充足

##### ●容積率の充足率は51%から80%へ増加

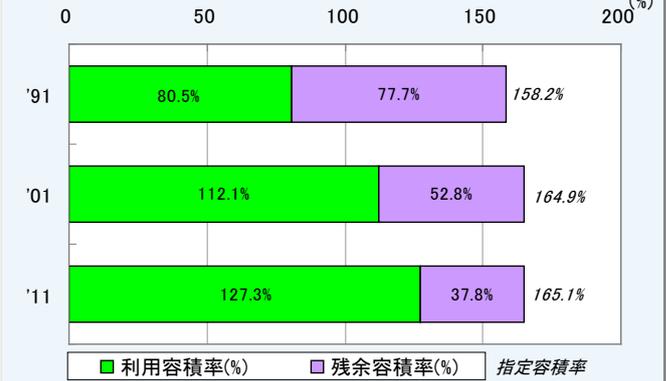
指定容積率は幹線道路沿いや鉄道駅周辺では高いところで600%に指定されていますが、その他の地域では、区の東部では100～200%、区の西部では60～100%に指定されています。

指定容積率に対する充足率は'91年から29.0ポイント上昇し、79.9%となりました。残余容積率は45.6ポイント低下して32.1%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。

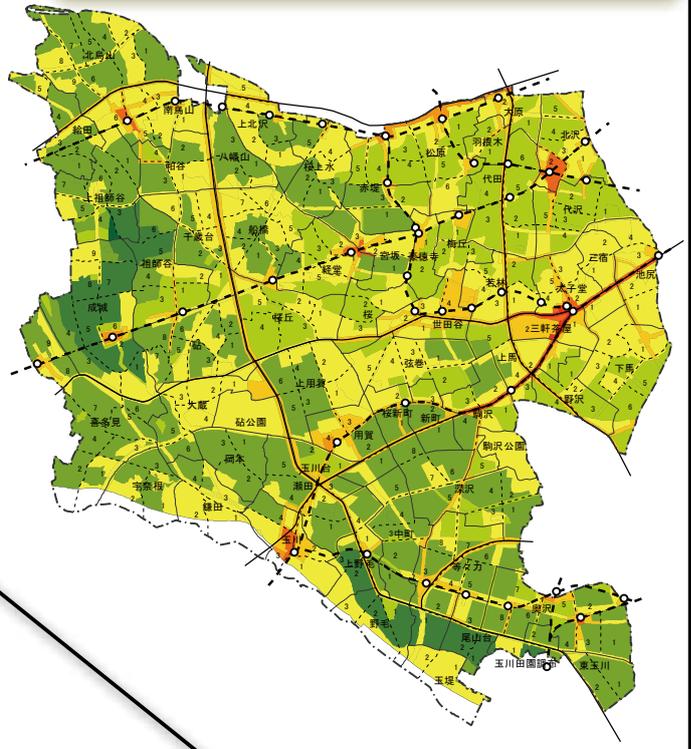
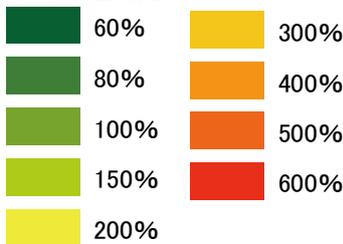
北沢地域で建ぺい充足率が高いのに容積充足率が低いのは、前面道路が狭い敷地が多いため、容積を使い切ることができないからです。

区平均容積率の推移

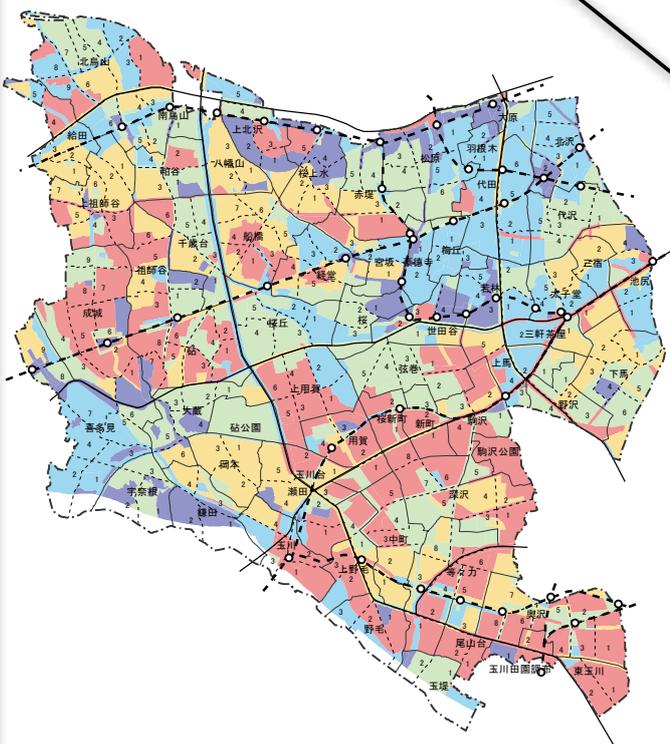
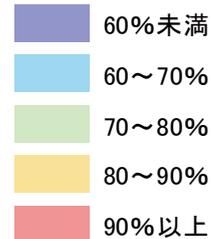


指定容積率と容積充足率

#### 指定容積率



#### 容積充足率





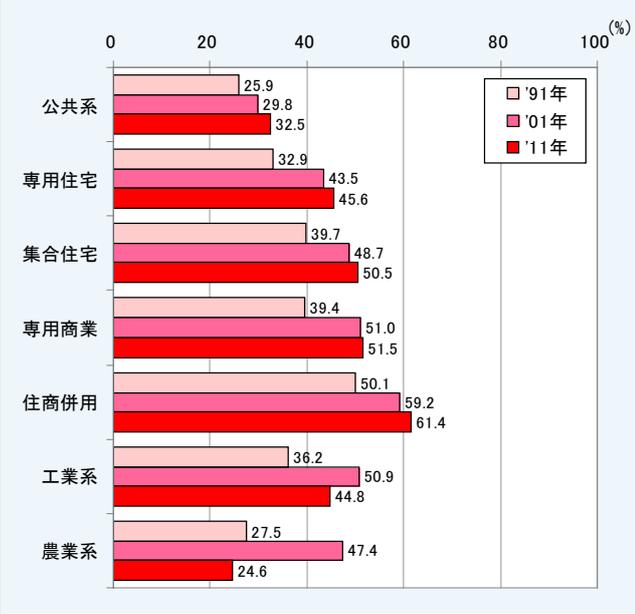
(5) 建物用途別の利用建ぺい率・利用容積率

●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

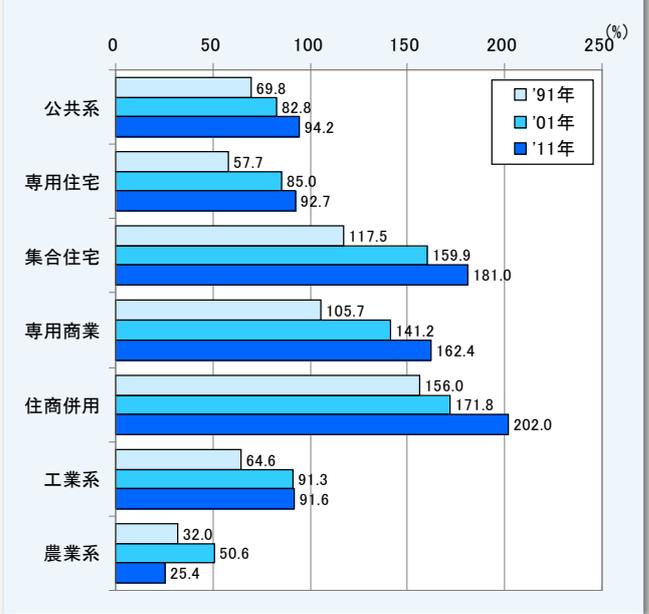
利用建ぺい率は住商併用で61.4%と最も高く、次いで、専用商業の51.5%となっています。工業系・農業系以外は'91年以降、建ぺい率が上昇していますが、伸び率がほぼ一定なのは公共系だけで、住居系、商業系の建ぺい率の伸び率は小さくなってきています。

利用容積率でもやはり住商併用が最も利用容積率が高く202.0%となっています。農業系以外では'91年以降すべて上昇傾向になっていますが、専用住宅で伸び率の低下がみられます。これは、指定容積率が低い地域に立地していることが多いためであると考えられます。

建物用途別建ぺい率の推移



建物用途別容積率の推移



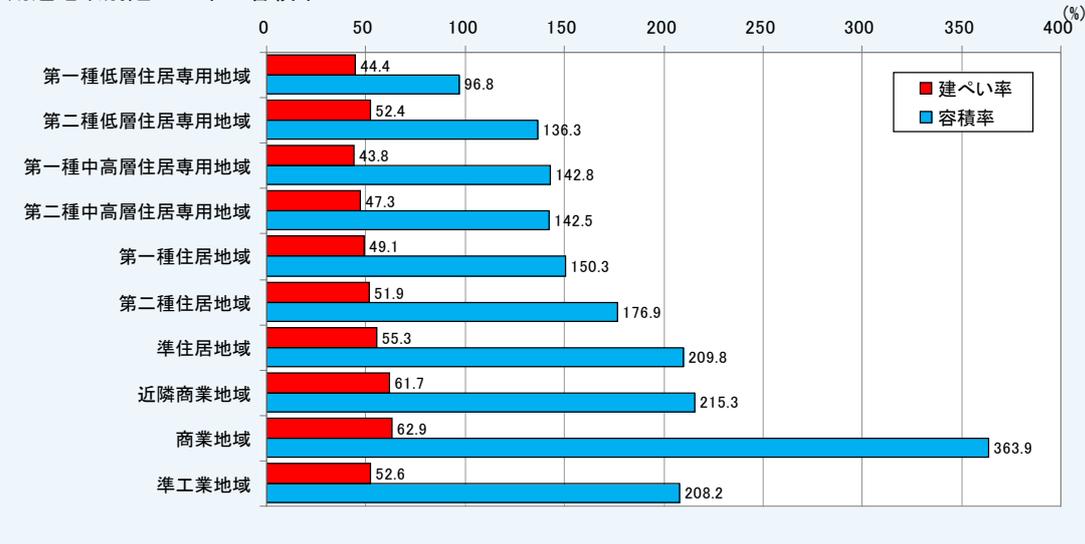
(6) 用途地域別の利用建ぺい率・容積率

●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62.9%、利用容積率363.9%で、抜きんでて高度利用が行われていて、近隣商業地域、準住居地域がこれに次いでいます。

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44.4%、利用容積率96.8%と低層、低密度となっています。

用途地域別建ぺい率・容積率



## 4. 平均宅地面積

### (1) 敷地規模別の宅地数の動向

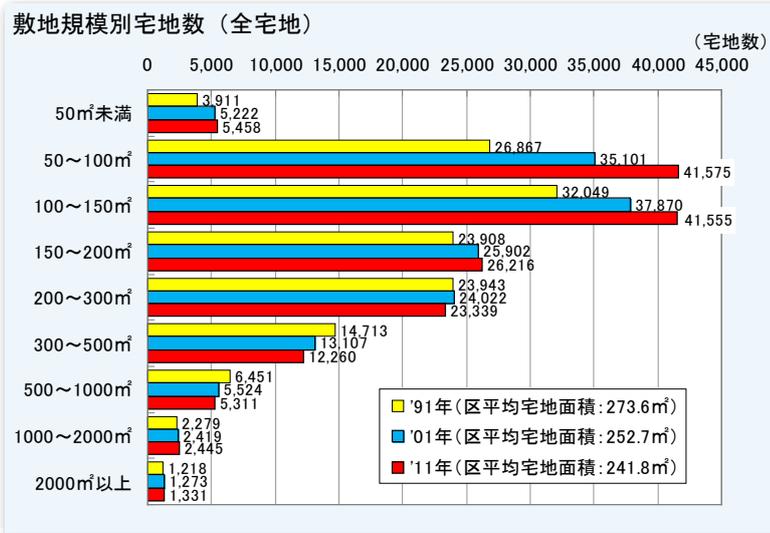
●全宅地では 50㎡～100㎡の宅地が最も増加し、1,000㎡以上もわずかに増加

'11年の宅地面積規模別の宅地数は、50㎡～100㎡及び100㎡～150㎡の宅地がいずれも約4.2万件と最も多く、次いで150㎡～200㎡の約2.6万件となっています。

'91年と比較すると、200㎡～1,000㎡の宅地が減少し、200㎡未満の宅地が増加する傾向となっ

ており、全体として宅地の細分化が進んでいるのがわかります。

一方で1,000㎡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。



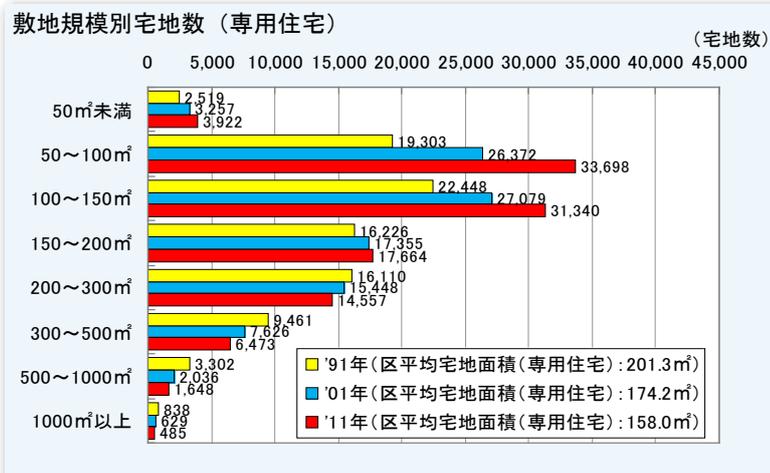
●専用住宅では 200㎡以上の宅地が減少し、最も増加したのは 50㎡～100㎡

'11年の専用住宅の宅地面積規模別の宅地数は、50㎡～100㎡の宅地が最も多く約3.4万件となっています。次いで、100㎡～150㎡の約3.1万件、150㎡～200㎡の約1.8万件となっています。

'91年と比較すると、200㎡以上の宅地が軒並

み減少し、200㎡未満の宅地が増加する傾向となっています。

前項の全宅地数では'01年以降、細分化がややおさまってきていますが、専用住宅では150㎡未満の宅地数の伸び率をみても低下が見られず、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。





### (2) 平均宅地面積

●平均宅地面積は区の西部で特に小さくなった

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'11年の平均宅地面積は241.8㎡で、'91年から31.8㎡減少しました。

'91年と'11年では、もともと平均宅地面積が小さかった北沢地域や世田谷地域東部ではあまり大き

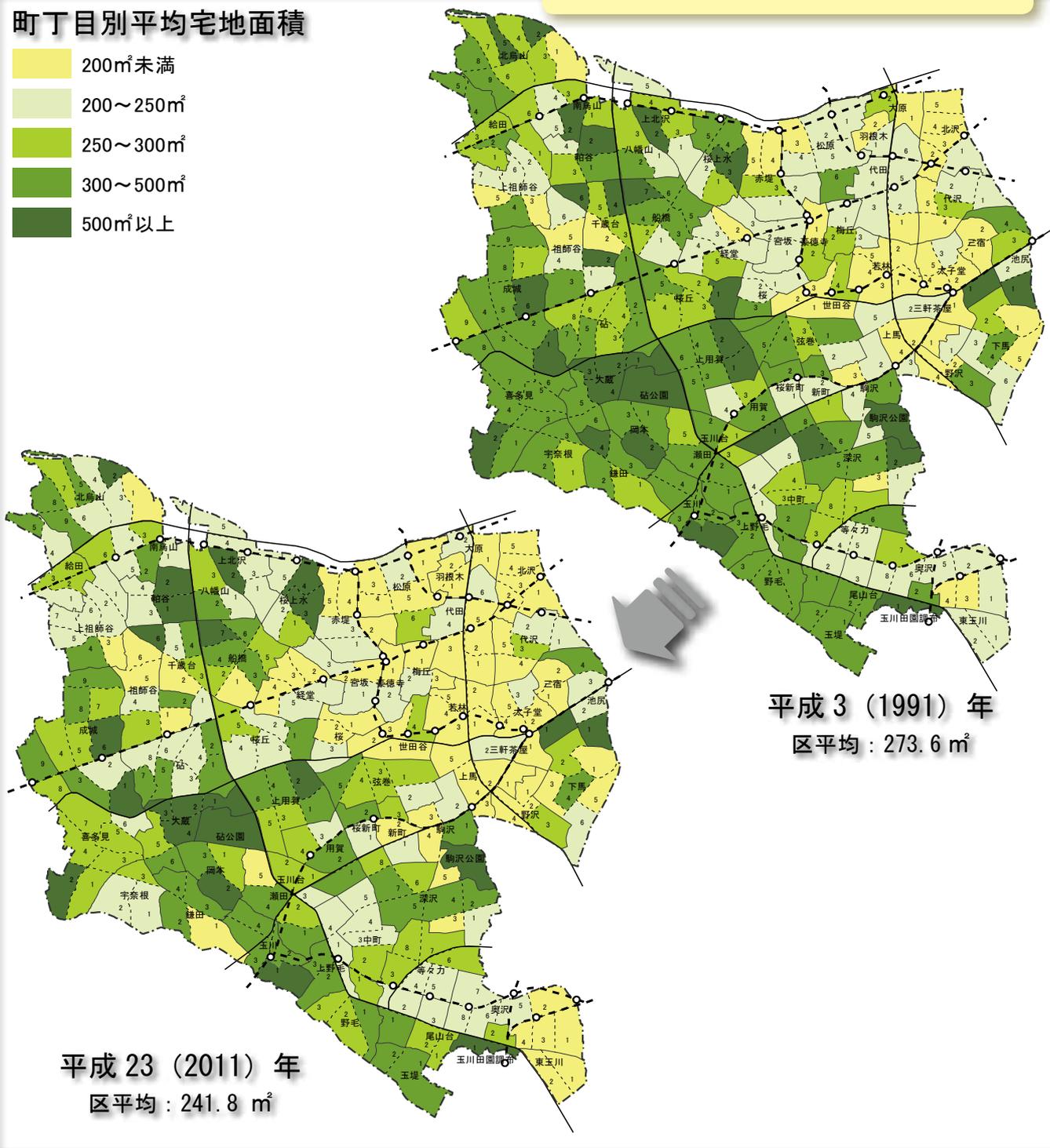
な変化が見られませんが、烏山地域や砧地域では宅地面積が減少し、200㎡未満である町丁目が大きく増加しました。

一方、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町丁目では宅地面積の増加がみられます。

平均宅地面積 = 全宅地面積 / 全宅地数

#### 町丁目別平均宅地面積

- 200㎡未満
- 200～250㎡
- 250～300㎡
- 300～500㎡
- 500㎡以上



4. 平均宅地面積

③ 専用住宅の平均宅地面積

● 東部で狭く、西部に行くほど広い傾向は変わらないが、全体として細分化が進んだ

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、居住を目的とした住宅（専用住宅）の宅地の平均的な大きさを表します。

区平均は約 158.0 m<sup>2</sup>で、'91 年から 43.3 m<sup>2</sup>減

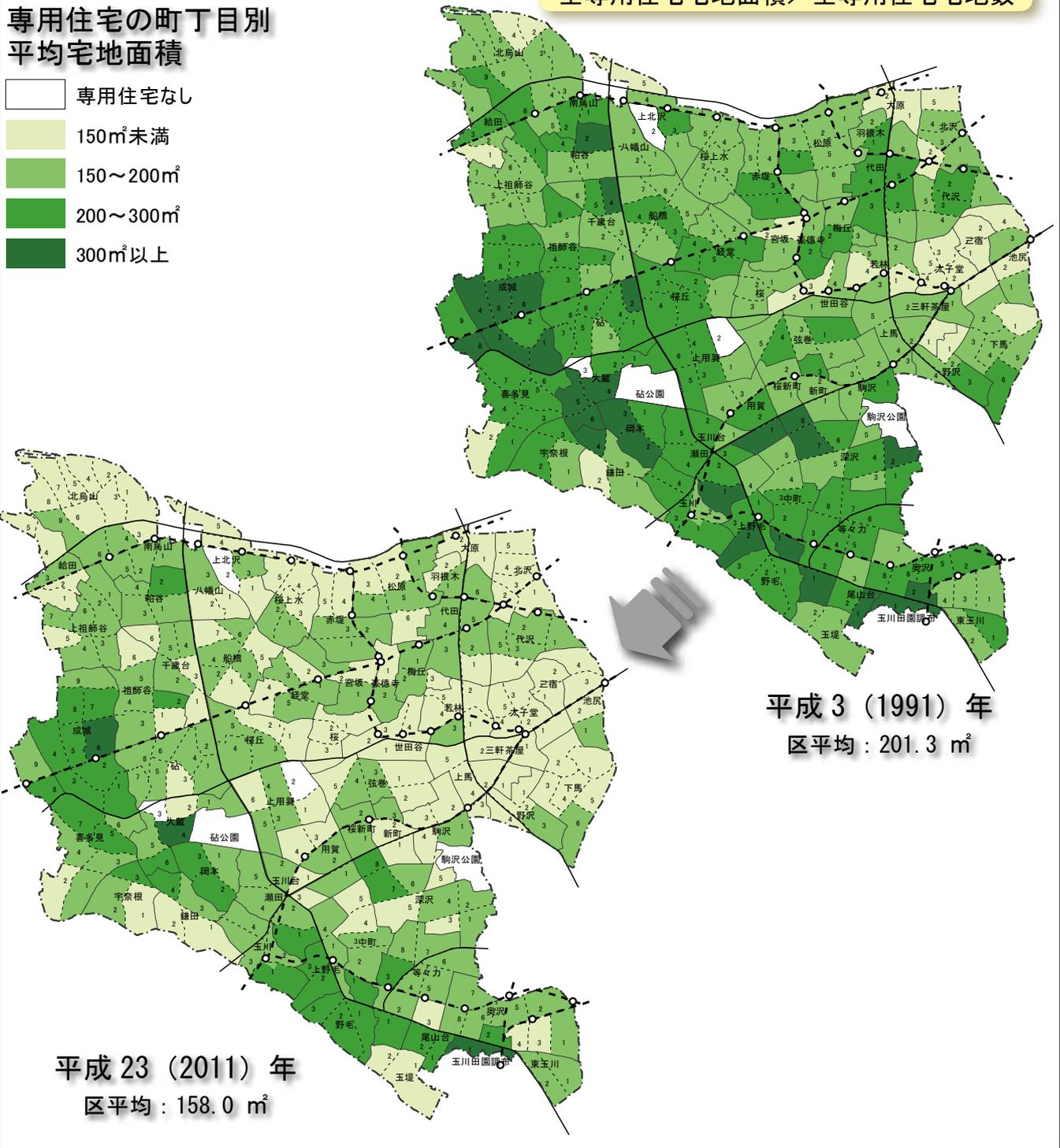
少ししました。前項の全宅地の平均宅地面積の減少量（31.8 m<sup>2</sup>）に比べると大きく、宅地の細分化は専用住宅で主に進行していることがわかります。

地域別では、都心部に近い東部ほど小さく、西部に行くほど平均宅地面積大きくなるという分布傾向は変わりませんが、'91 年に比べて全体的に面積が小さくなっています。

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

専用住宅の町丁目別  
平均宅地面積

- 専用住宅なし
- 150m<sup>2</sup>未満
- 150～200m<sup>2</sup>
- 200～300m<sup>2</sup>
- 300m<sup>2</sup>以上



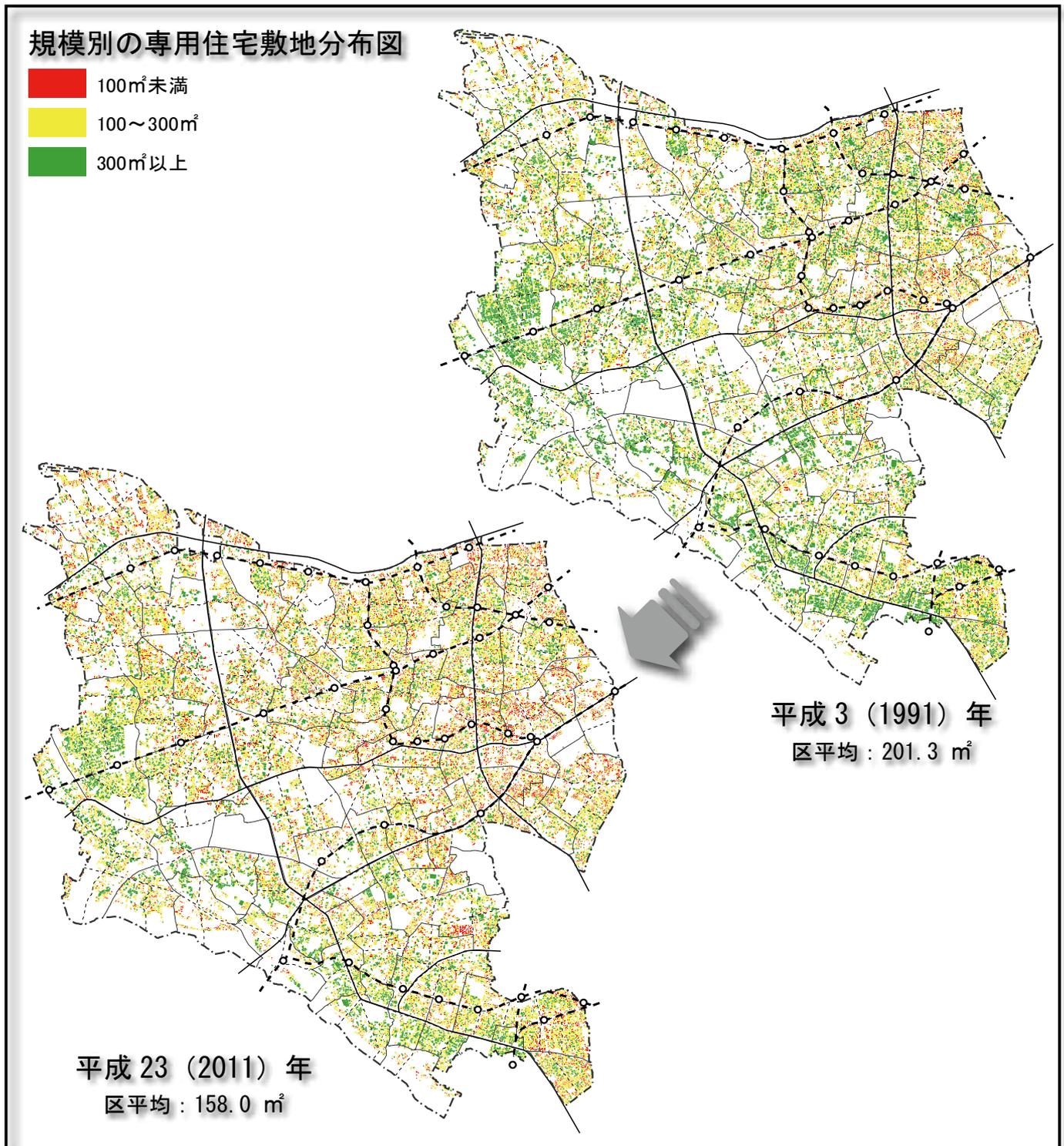


### (4) 規模別の専用住宅敷地分布状況

#### ● 区の西部でも 300 m<sup>2</sup>未満の敷地が増加した

300 m<sup>2</sup> (約 91 坪) 以上の広い敷地を持つ専用住宅 (緑色) は、'91 年と比較して減少しました。'91 年には成城、尾山台、玉川田園調布などでは 300 m<sup>2</sup> 以上の住宅が主でしたが、'11 年には 100 ~ 300 m<sup>2</sup> を示す黄色が増えている様子わかります。

一方、三軒茶屋、太子堂、三宿、北沢など東部の各地区では、'91 年にも 100 m<sup>2</sup> (約 30 坪) 未満の住宅が多く分布していましたが、'11 年には一段と増加しました。



## 4. 平均宅地面積

● 20年間で300㎡以上の広さをもつ専用住宅の敷地数は37%減少し、100㎡未満は72%増加した

300㎡（約91坪）以上の広さをもつ専用住宅の敷地数は13,601敷地から8,602敷地に減少し、100㎡（約30坪）未満の敷地数は21,822敷地から37,509敷地に増加しました。区全体では100㎡未満だけではなく100～300㎡の敷地も増加していますが、世田谷地域では100～300㎡の敷地も減少しています。

### (5) 建物用途別の平均宅地面積

● 集合住宅の敷地は広く、専用住宅の敷地は狭くなる傾向

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、2,808.7㎡となっています。その他の用途では農業系の571.2㎡が最大で、最も面積が小さい利用用途は専用住宅の158.2㎡です。

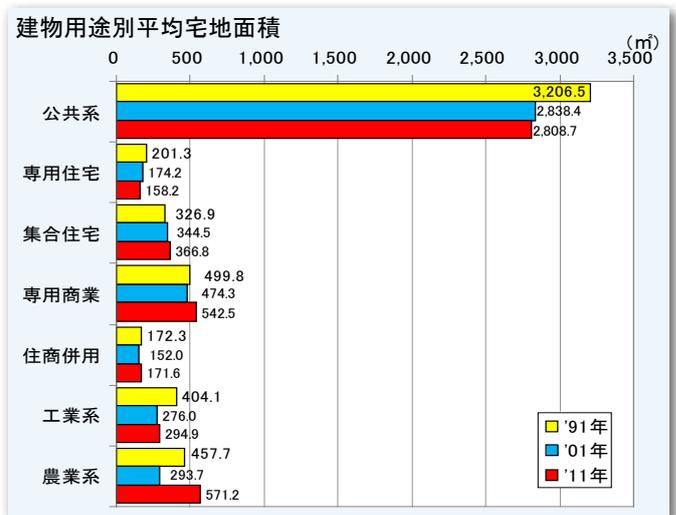
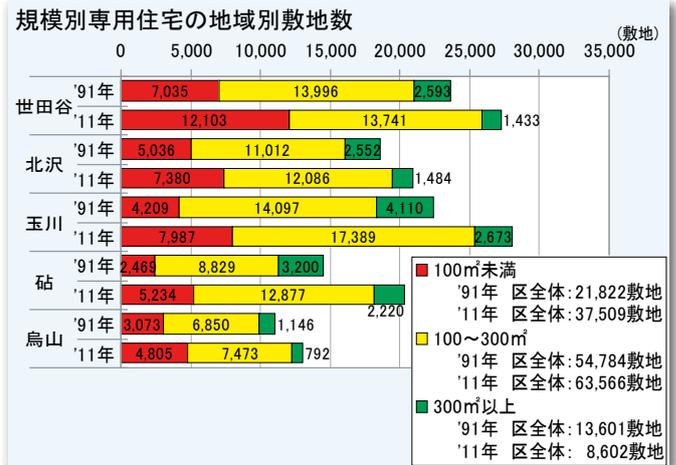
専用住宅の平均宅地面積は'91年から減少傾向にあります。集合住宅は継続して増加傾向にあります。集合住宅では建替えや新築の際に敷地を統合して大規模な建物を建設する傾向がありますが、専用住宅に関しては宅地を更に細分化し、小規模でも独立した住宅を建てることが多いことがうかがえます。

### (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

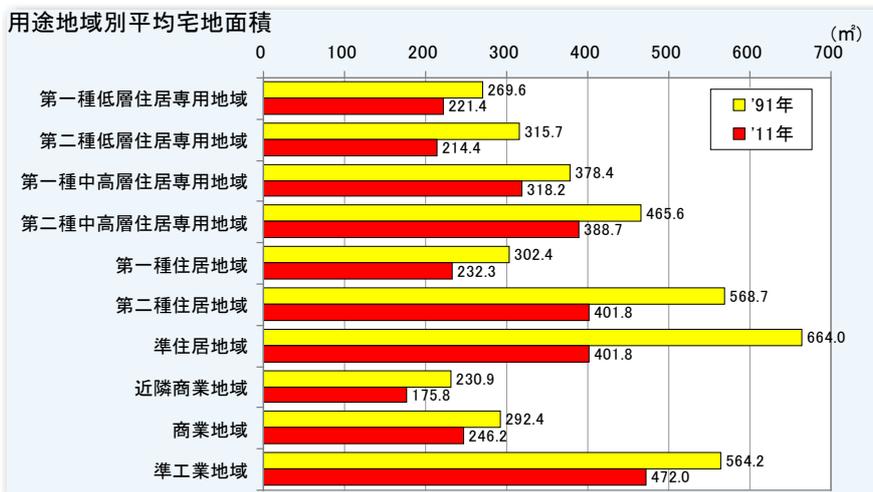
平均宅地面積が最も大きい用途地域は準工業地域で、これは清掃工場など規模の大きな宅地が含まれていることによるものです。

また、第一種及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。





## 5. 階数

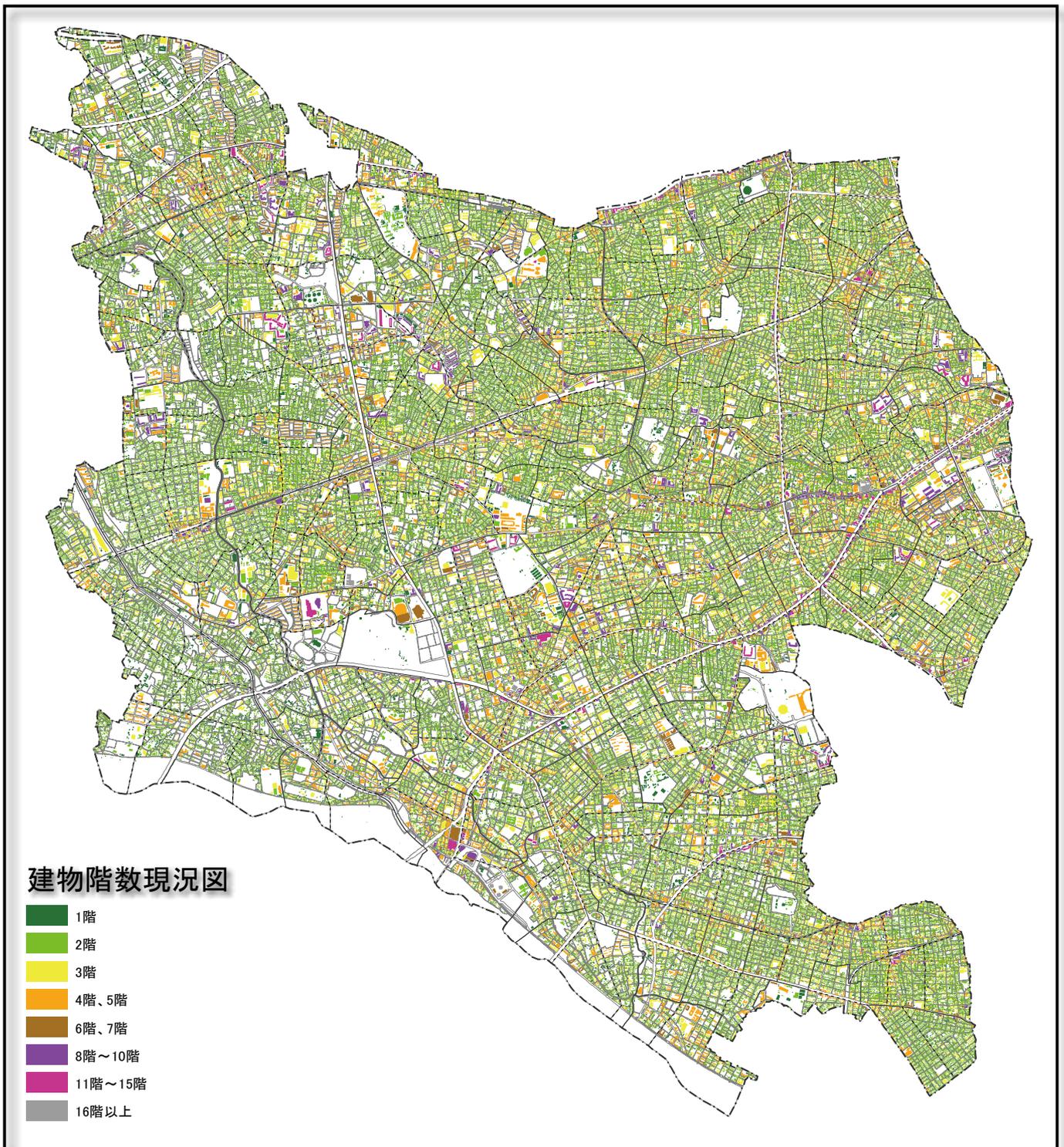
### (1) 建物階数の状況

この階数現況図は、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。

区内全域で黄緑色で示されている2階建ての建物が多いことがわかります。区全体の平均階数は、

2.27 階となっています。

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、三軒茶屋周辺や二子玉川駅の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。



## 5. 階数

### (2) 階数別棟数と動向

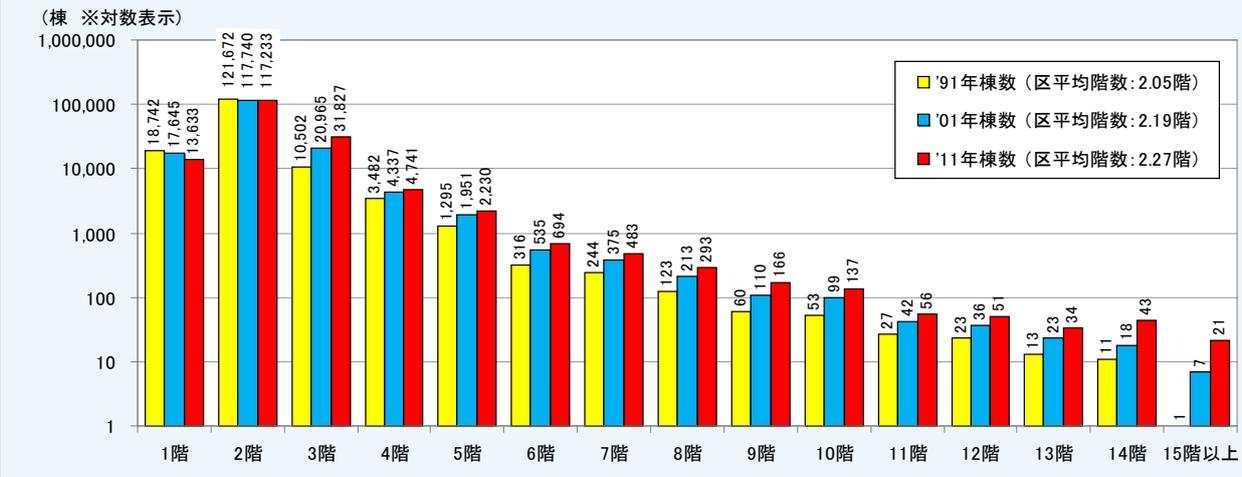
● 1階建てが減少、15階以上が1棟から21棟に増加

'91年から'11年の間に、区内建物の平均階数は2.05階から2.27階になりました。

階数別にみますと、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'91年に区内に1棟しかありませんでしたが、'11年には21棟に増加しました。

$$\text{平均階数} = \text{階数の総和} \div \text{建物全棟数}$$

階数別棟数



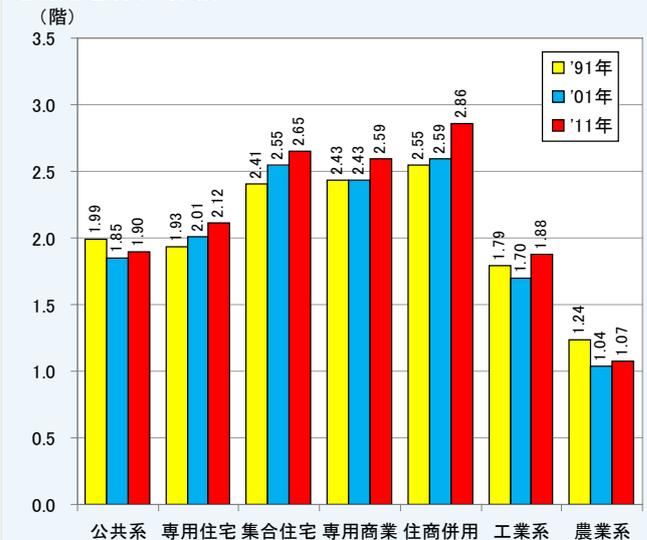
### (3) 建物用途別平均階数

● 公共系・農業系以外で平均階数が増加、特に住商併用で高くなっている

平均階数が最も高い建物用途は住商併用で2.86階、以下集合住宅、専用商業、専用住宅の順となっています。また、20年間の推移を見ると、公共系では大きな変化がなく、農業系で低下していますが、そのほかは上昇傾向にあります。特に'01年以降の商業系（住商併用および専用商業）の上昇が大きくなっていました。

専用住宅の平均階数は'01年には2.0階を超え、3階建ての住宅が増加していることがわかります（(4) 3階建て専用住宅の分布状況参照）。

建物用途別平均階数





### (4) 中高層化の状況

●区内の中高層化率は5.2%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。

'11年の区内の4階建て以上の建物棟数は5,648棟で、'91年の1.6倍に増加しました。区平均中高層化率も3.6%から5.2%に上昇し、中高層化が進む傾向にあります。

中高層化率は、法定容積率が高い地域や、広幅員道路に面した町丁目で高くなる傾向にあります。ま

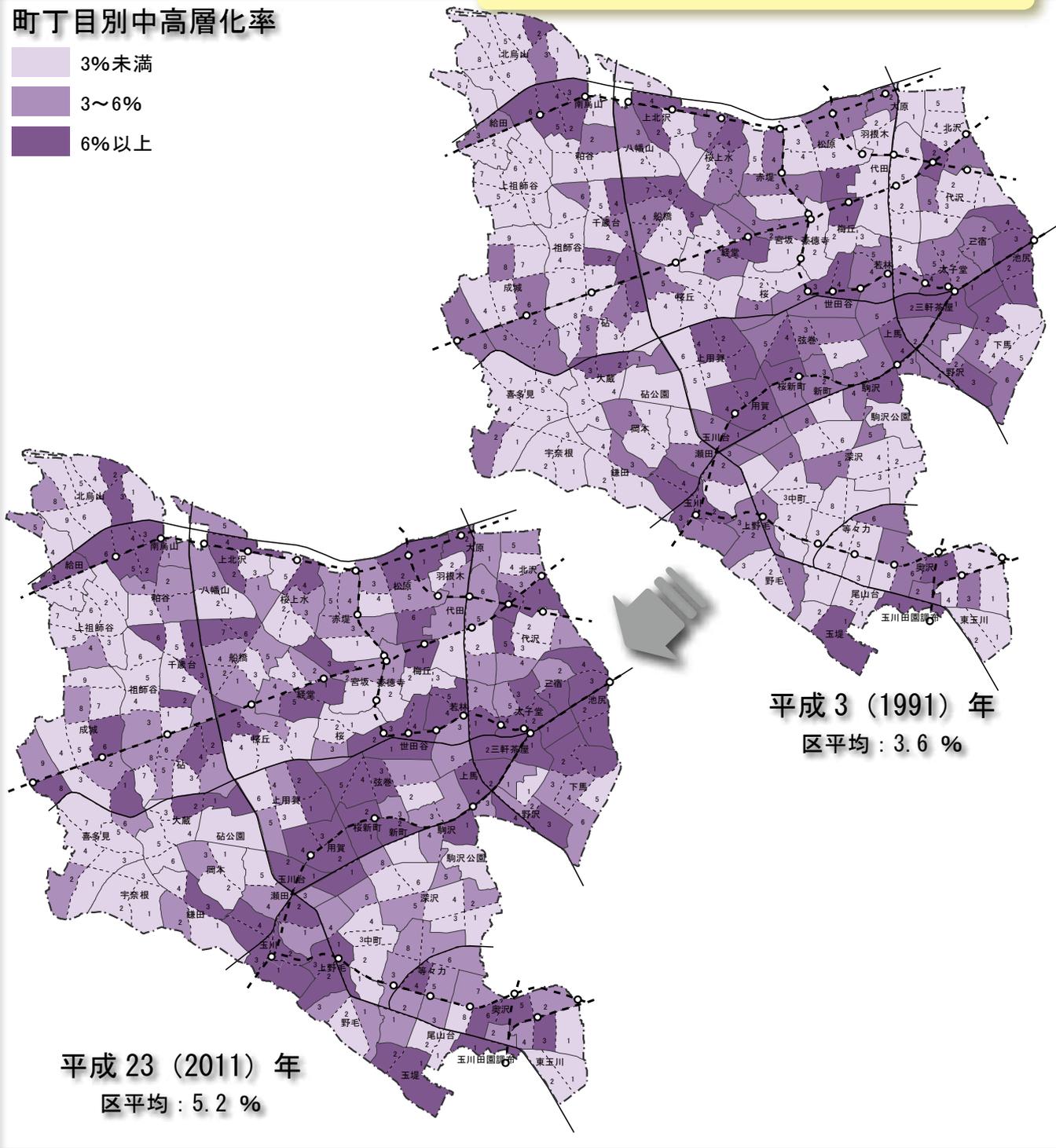
た、主要駅から離れた場所でも、集合住宅などが大規模に開発された地域を含む町丁目で、中高層化率が高くなっています。



中高層化率 = 4階建て以上の建物棟数 / 全建物棟数

#### 町丁目別中高層化率

- 3%未満
- 3~6%
- 6%以上



5. 階数

(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、棟数は約7倍に増加

3階建て専用住宅は19,618棟あり、専用住宅全体(114,916棟)の約17%を占めています。

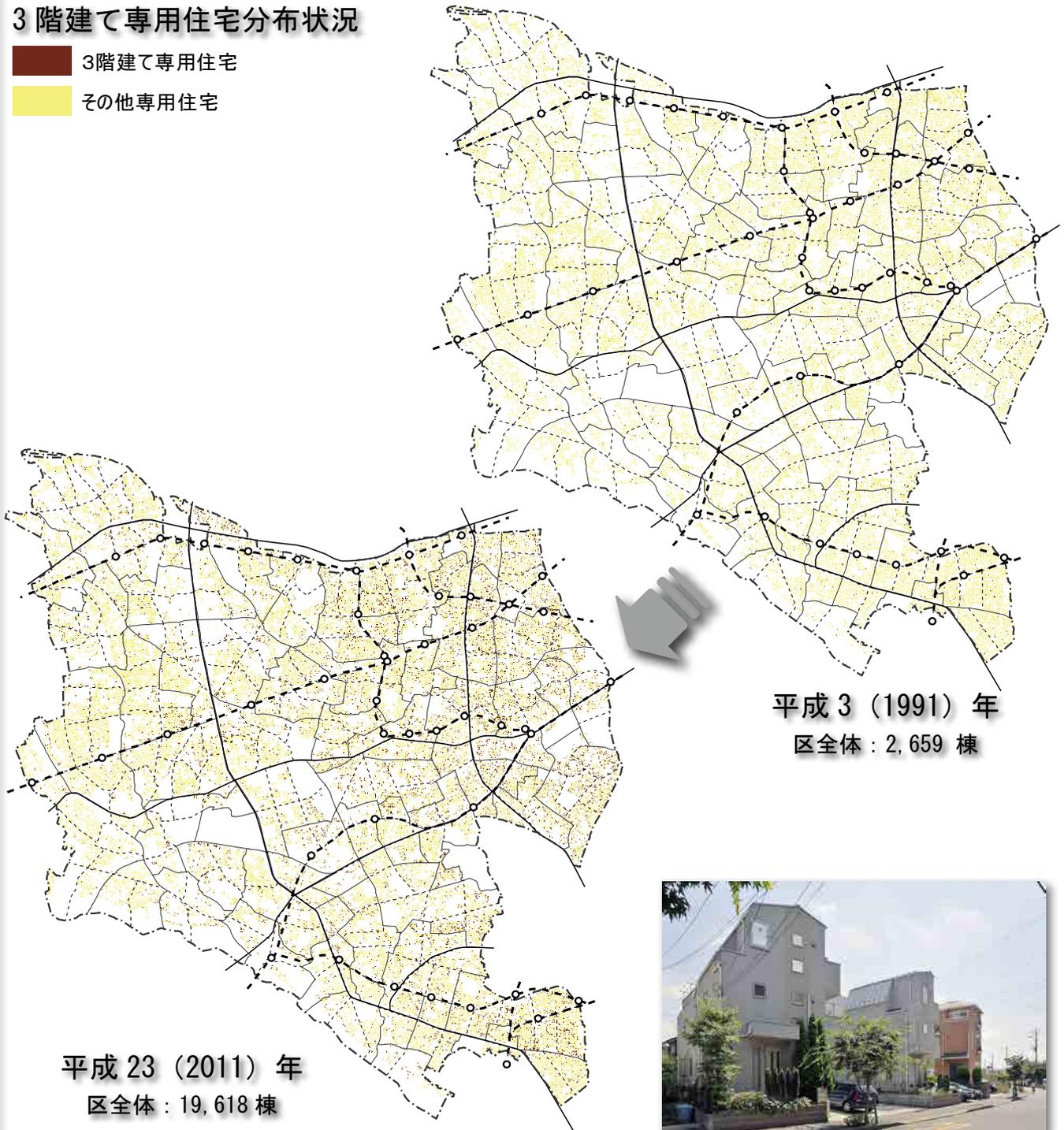
1987年より、3階建て建築物の構造上の制限が緩和され、3階建ての専用住宅の建築が容易になりました。'91年には2,659棟、専用住宅全体の約3%程度にすぎませんでしたが、この20年間で大幅に増加しています。

分布は、区東側の100㎡未満の敷地をもつ専用住宅が多く分布する地域で多くなっています。



3階建て専用住宅分布状況

- 3階建て専用住宅
- その他専用住宅





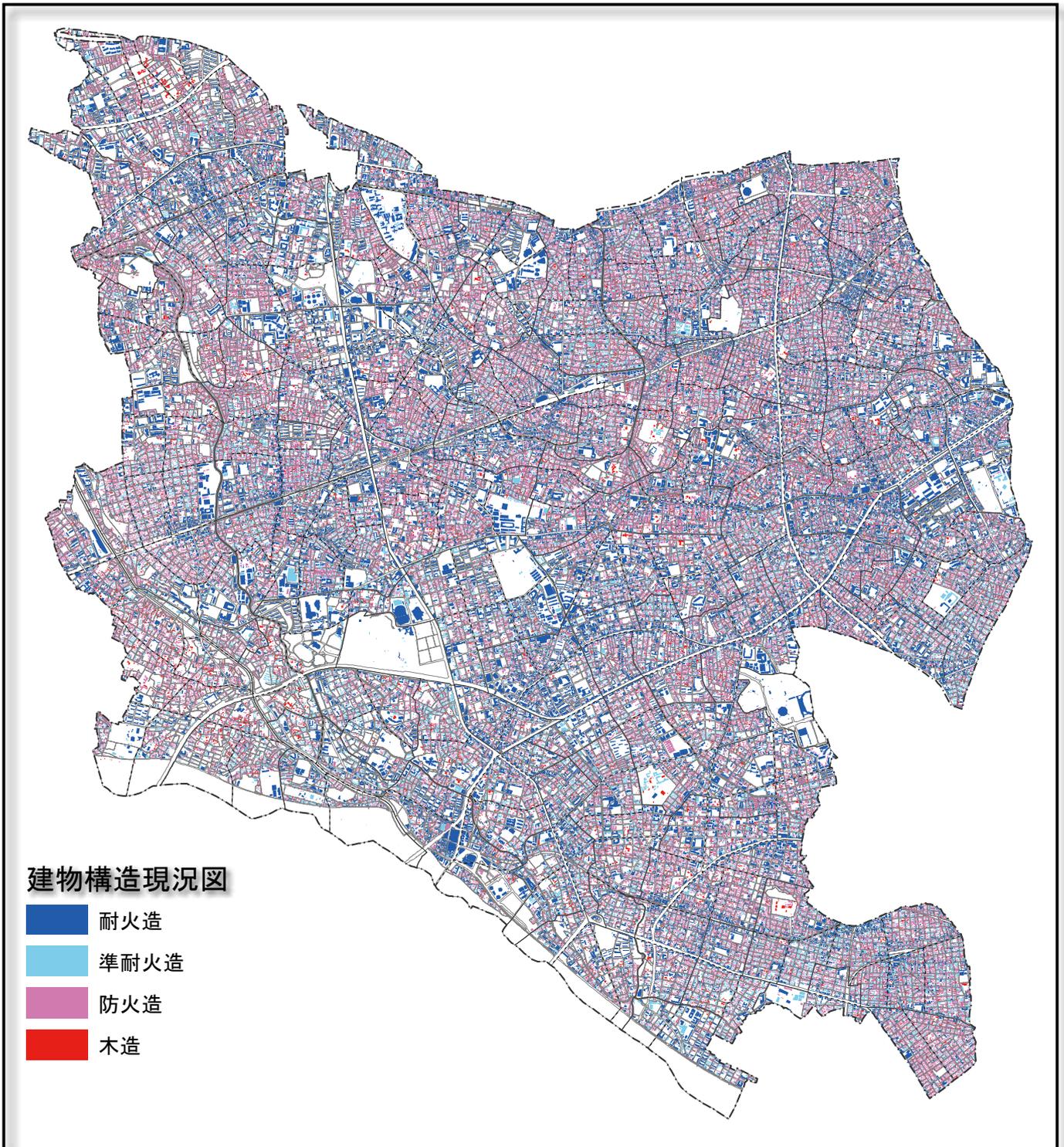
# 6. 構造

## (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。

分布状況をみますと、全体的に防火造（ピンク色）が多くなっています。駅周辺や幹線道路沿道の建物、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、幹線道路から一歩奥に入った、

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。



## 6. 構造

### (2) 構造別棟数と動向

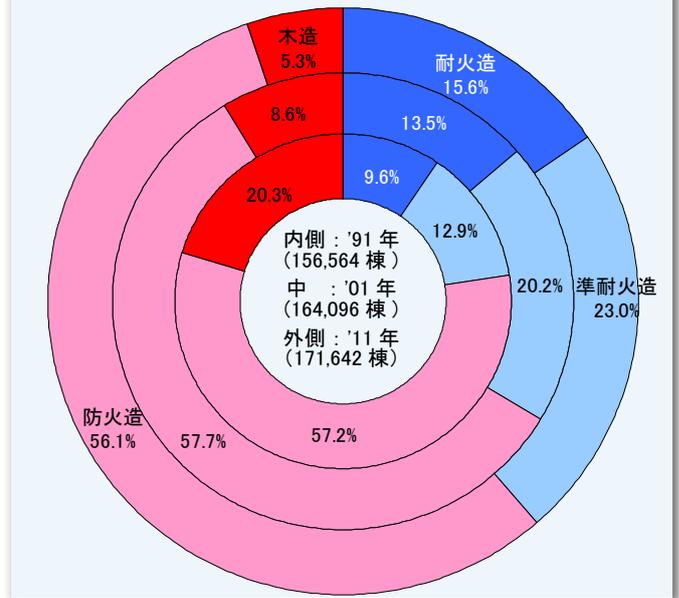
●防火造が約半数を占めるが、増加が著しいのは準耐火造

'11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56.1%を占めていますが、'01年からは減少傾向にあります。

'91年から増加傾向にあるのは準耐火造（10.1ポイント増加）、耐火造（6.0ポイント増加）で、木造は15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。

なお、耐火造・準耐火造建物の建築面積が全建築面積に占める割合を耐火率といいます。耐火率については「8. 防災」で詳しく述べています。

建物構造別棟数の構成



### (3) 建物用途別の構造分類

●住居系建物の防火造棟数が最も多い

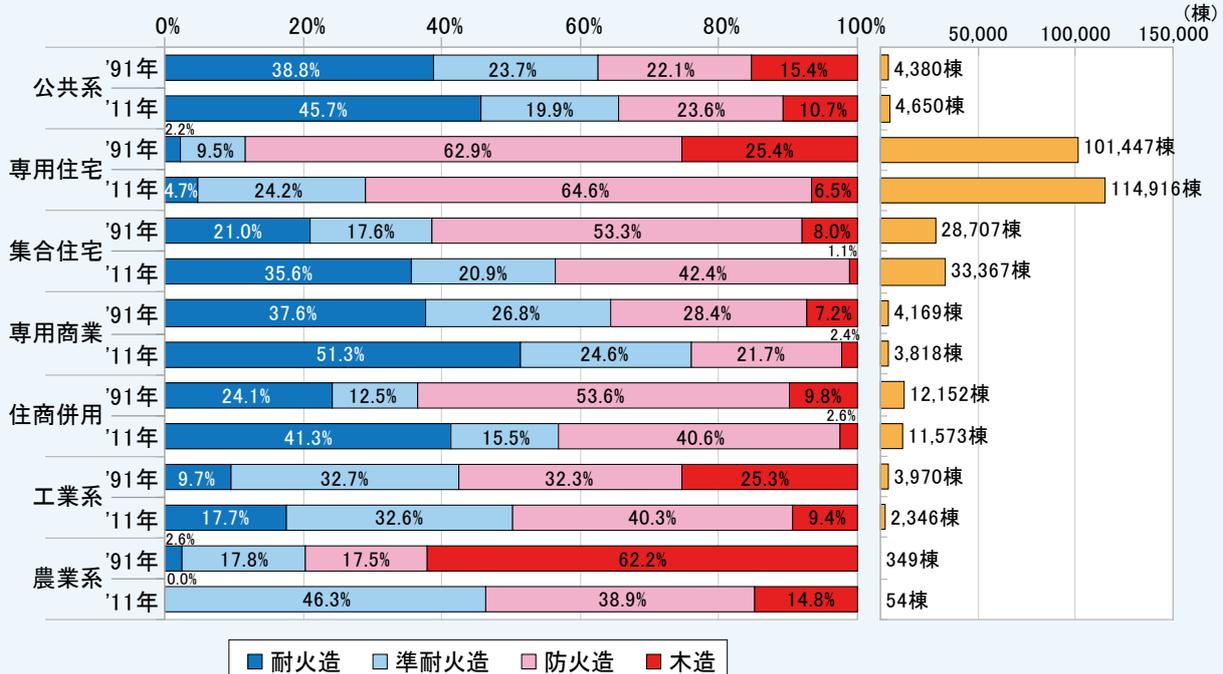
建物用途別の構造分類をみると、最も棟数の多い専用住宅では、防火造の割合が最も高く64.6%で、耐火造が最も低く4.7%となっています。同じ住居系でも集合住宅では、防火造の次に耐火造が多く、35.6%が耐火造となっています。

耐火造の割合が最も高い用途は専用商業（51.3%）で、公共系（45.7%）と住商併用（41.3%）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。

'91年と比較すると、専用商業や住商併用、集合住宅では、木造と防火造が減少して耐火造が15ポイント程度と大きく増加しました。一方、専用住宅では、木造は同様に大きく減少しましたが、増加が大きかったのは準耐火造で、防火造もわずかですが増加しています。

建物用途別の構造別建物構成比と棟数

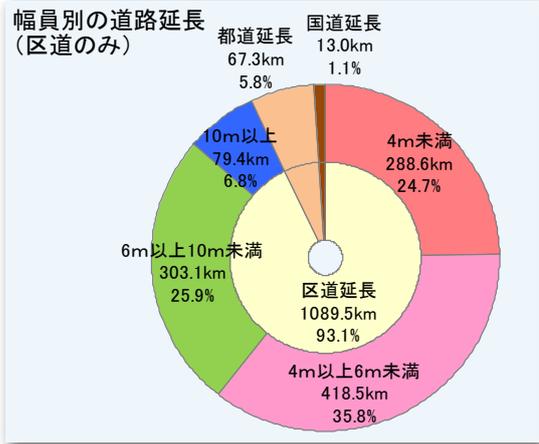




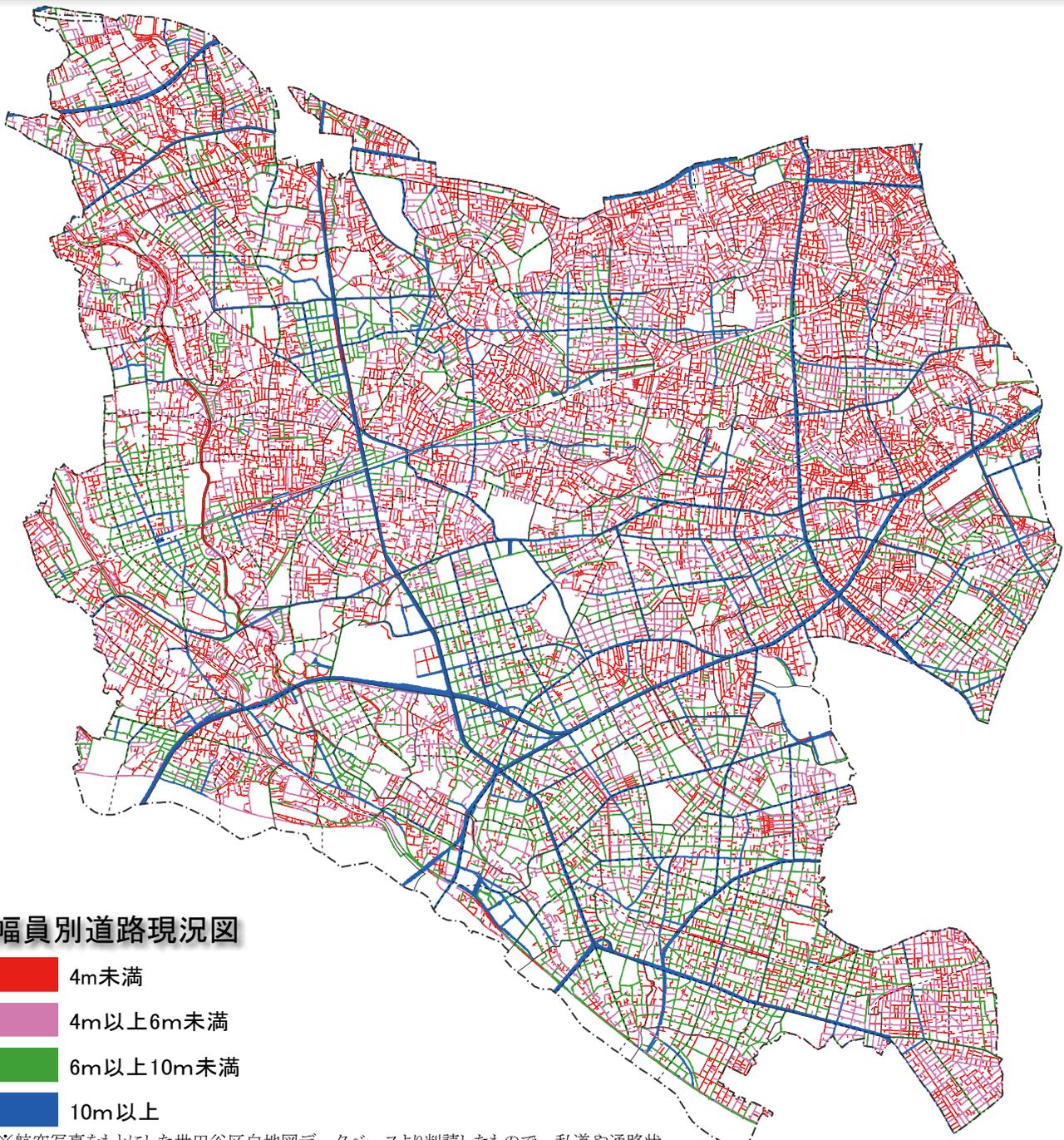
# 7. 道路

## (1) 道路の状況

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。区内の道路幅員は決して広くはなく、片側1車線ずつとれる幅員6m以上の道路が整備されている地域は限られています。その中でも、成城や玉川全円耕地整理事業など、戦前に区画整理が行われた地域でよく整備されている様子が目立ちます。幅員4m未満の道路は北沢地域や烏山地域で割合が高くなっています。



※「世田谷区道路整備白書」2012より



幅員別道路現況図

- 4m未満
- 4m以上6m未満
- 6m以上10m未満
- 10m以上

※航空写真をもとにした世田谷区白地図データベースより判読したもので、私道や通路状の空間を含み、道路法に基づく認定幅員とは異なります。

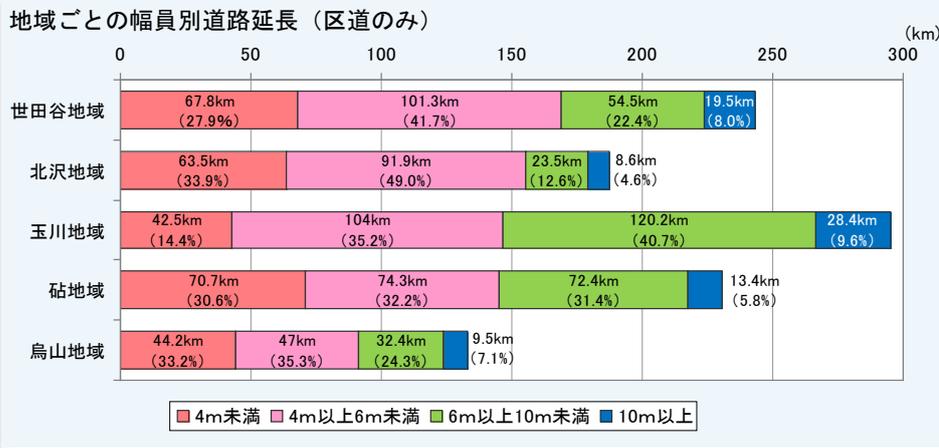
7. 道路

(2) 道路率

●区平均の道路率は17.3%

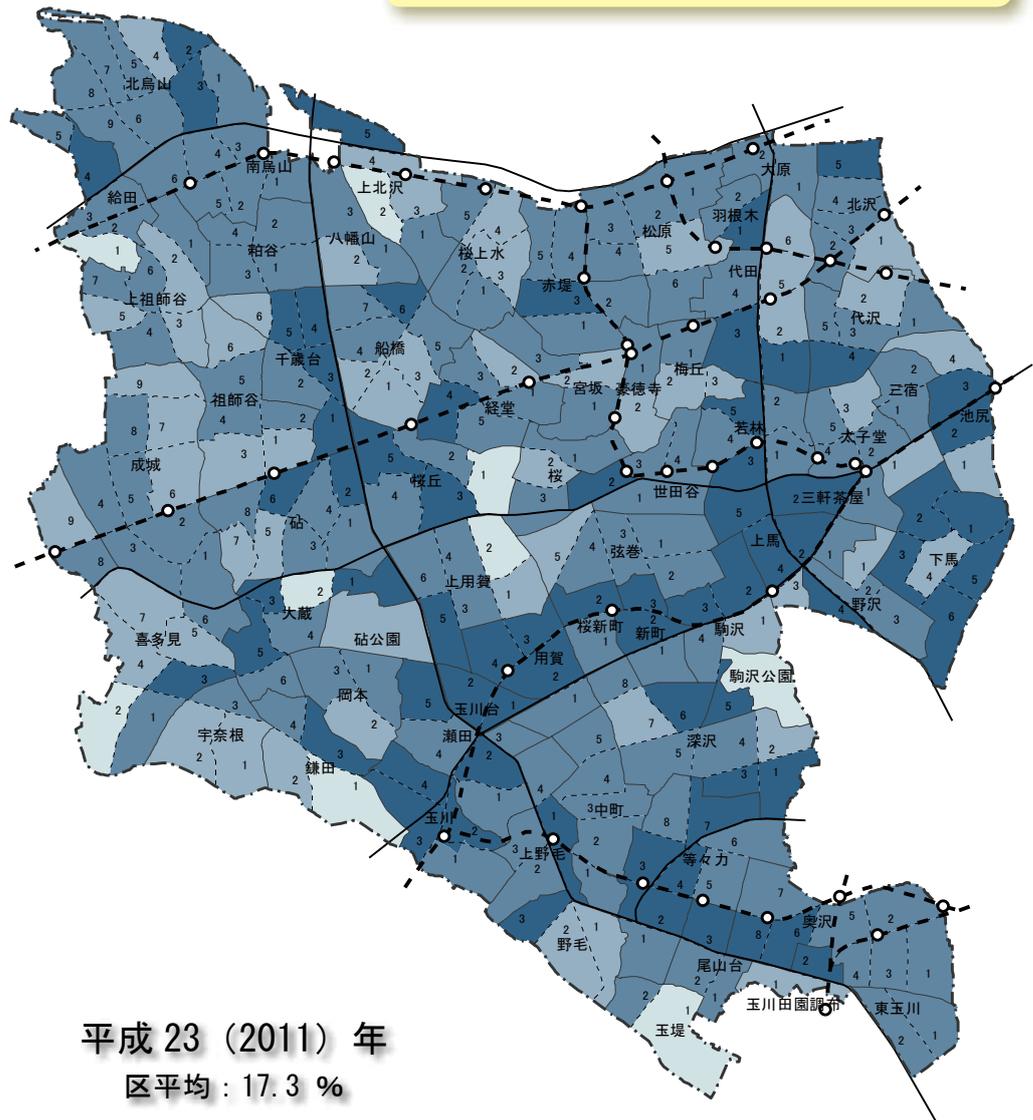
道路率とは、対象とする地域の全ての道路（国道、都道、区道、私道）の面積を、その地域の全面積で割った値で、地域のうち道路がどれだけの割合を占めているかを示します。20%を超えることが望ましいとされています。

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。



※「世田谷区道路整備白書」  
2012より

道路率 = 道路面積 / 地区面積



町丁目別道路率

- 10%未満
- 10～15%
- 15～20%
- 20%以上

平成23(2011)年  
区平均：17.3%

※私道や道路状の空間を含む



7. 道路

(4) 接道幅員 4m 未満の敷地の分布状況

● 砧、烏山地域では接道幅員 4m 未満の敷地が減少した

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

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これらの敷地は少なく、その他の区域では多い傾向にあります。

'91 年から '11 年の 20 年間で、区の西部の砧や烏山地域では接道 4m 未満の敷地が減少しました。面積は減少傾向にありますが、敷地の細分化により敷地数としては増えています。

