



12. 各用途地域の土地建物利用現況

(1) 第一種低層住居専用地域

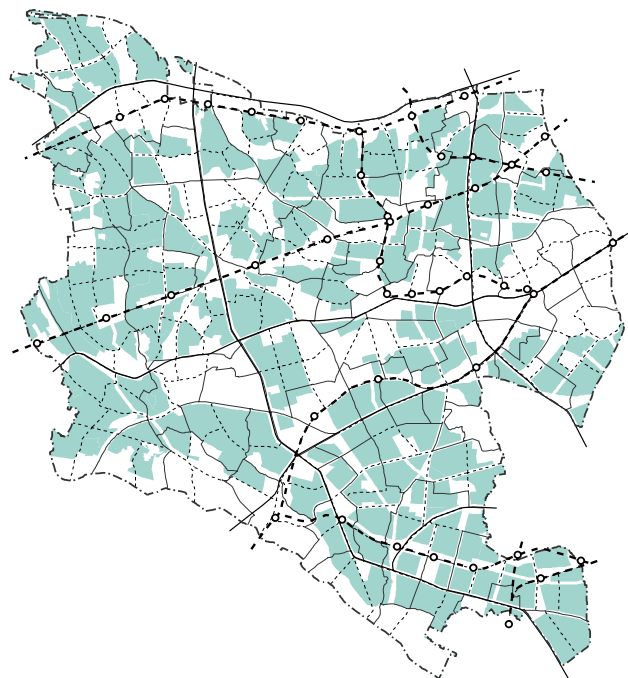
2～3階建ての低層住宅地として居住環境を守る地域で、高さの制限は10mです。住宅以外の用途は限られていますが、小中学校や診療所、住居を兼ねれば小さな店舗は建てることができます。区内の住宅地の主要用途であり、幹線道路や駅の周辺などを除いた広い地域が指定されています。

土地利用面積の用途別割合では、指定地域の8割以上が住居系（専用および集合住宅）で占められ、建物棟数の用途別割合をみると、専用住宅が特に多い地域であることがわかります。高さ制限があるため、階数別割合では3階までの建物がほとんどです。そのため、構造別の割合では木造や防火造の建物が全建築面積の過半数を占め、耐火造と準耐火造を合計した建築面積割合（耐火率）は10用途の中でもっとも低くなっています。

'91年からの20年間で変化が大きかったのは階数別と構造別の割合です。階数別では3階建てが4.3%から12.5%へと大きく割合を増やしました。また、構造別では耐火造と準耐火造の割合が、他地域に比べ増え方は小さいですが、増加しています。

※第一種低層住居専用地域は、都市計画法で「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

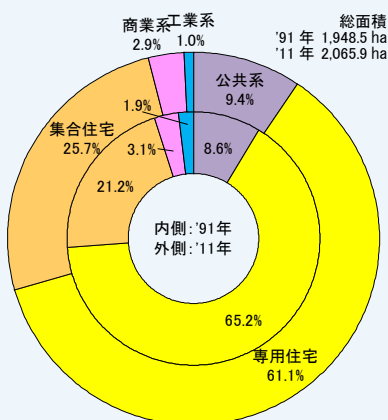
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



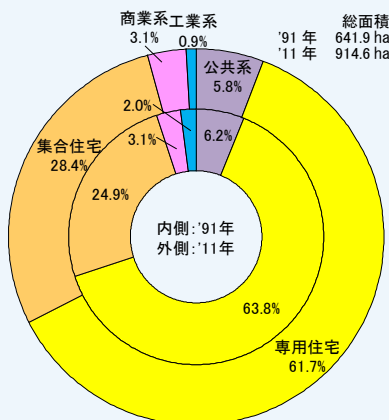
第一種低層住居専用地域に指定されている地域

平均宅地面積	221.4 m ² (241.8 m ²)
建ぺい率	44.4% (46.2%)
容積率	96.8% (127.3%)

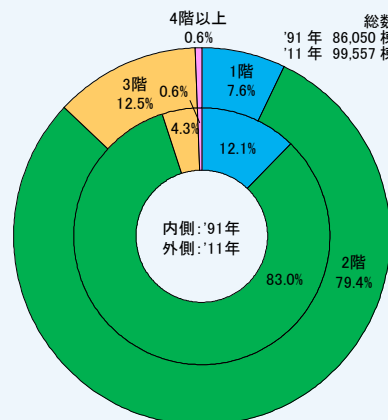
() 内は区平均



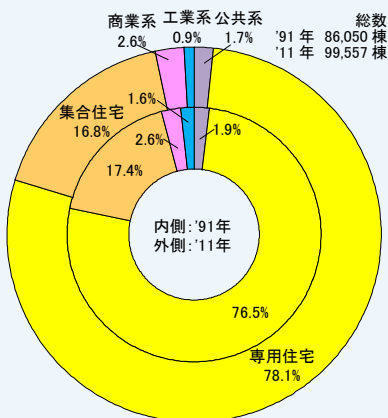
宅地の土地利用面積の用途別割合



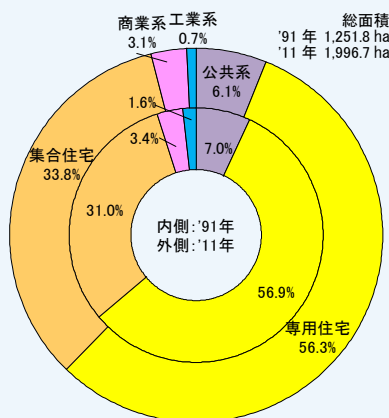
建築面積の用途別割合



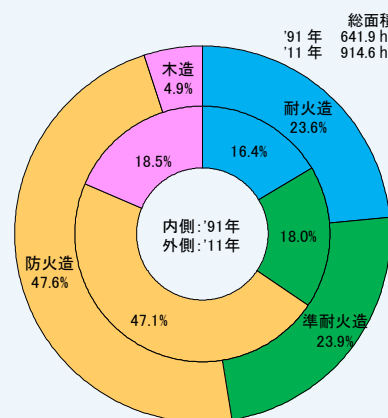
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合

12. 用途地域の土地建物利用現況

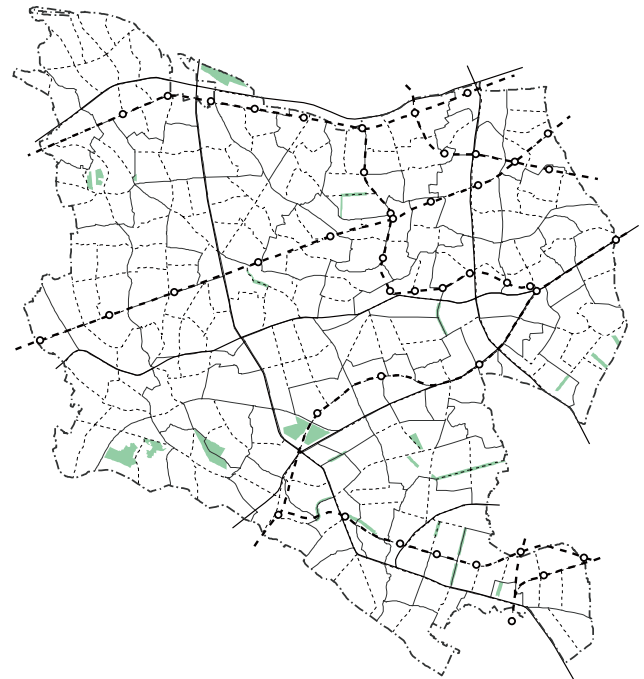
(2) 第二種低層住居専用地域

低層住宅地の環境を守りながら、小さな店舗も建てられる利便性のある地域です。高さの制限は12mですので、階高を3mとすると4階建てまで建てることができます。床面積150㎡以内ならばコンビニエンスストアも建てることができます。

土地利用面積の用途別割合では、第一種低層住居専用地域と同じく、8割以上の面積が住居系（専用および集合住宅）に占められています。しかし、第二種低層住居専用地域では第一種低層住居専用地域より集合住宅の割合が大きく、商業系もやや大きくなっています。

'91年と比較すると、土地利用面積の用途別割合では集合住宅が10.0ポイント増加しました。また、建物棟数の階数別割合では3階建て以上の建物の割合が大きく増加していますが、これは集合住宅が増加したためであると考えられます。3階建て以上の建物が多くなったことに伴い、建築面積の構造別割合では、耐火造と準耐火造の占める割合が増加しました。

※第二種低層住居専用地域は、都市計画法で「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

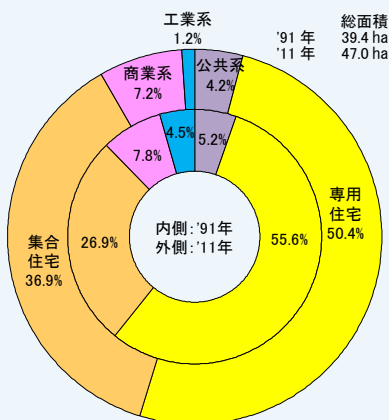


第二種低層住居専用地域に指定されている地域

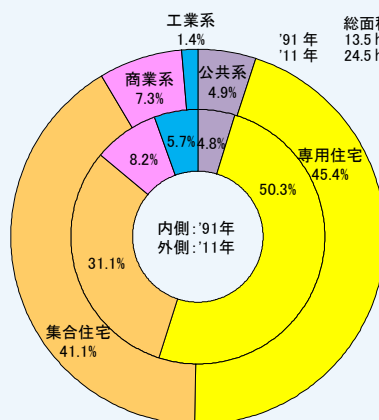
平均宅地面積	214.4㎡ (241.8㎡)
建ぺい率	52.4% (46.2%)
容積率	136.3% (127.3%)

()内は区平均

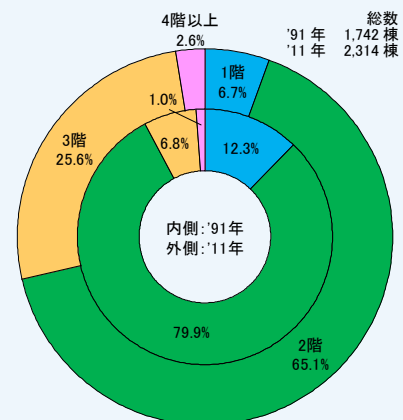
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



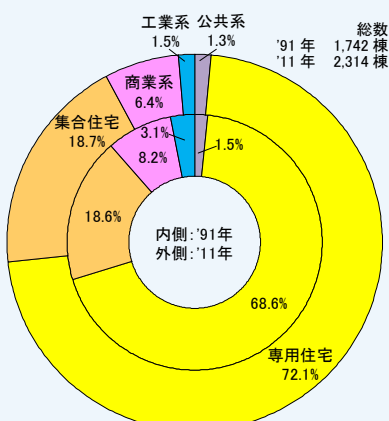
宅地の土地利用面積の用途別割合



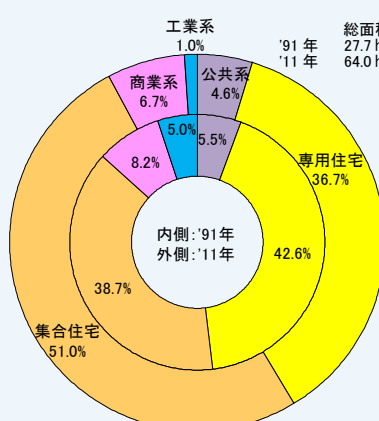
建築面積の用途別割合



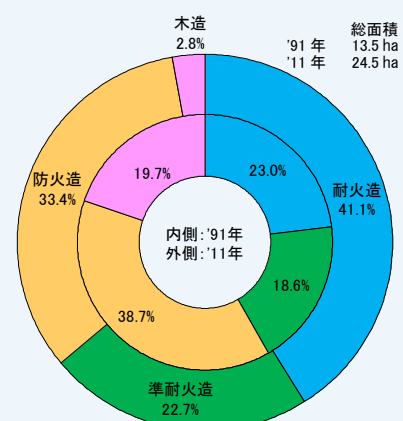
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



(3) 第一種中高層住居専用地域

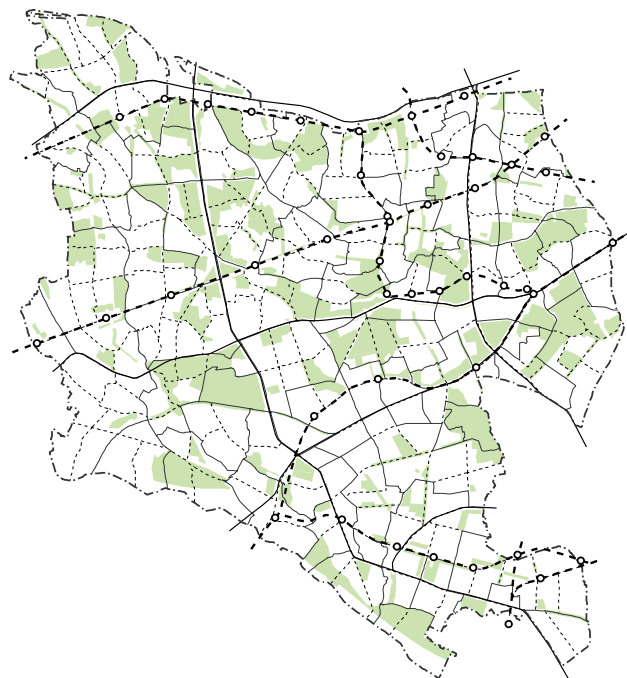
中高層住宅地としての環境を守る地域で、高さの制限が30mや45mとなり、敷地の広さによっては10～15階建ての建物を建てるのが可能となります。店舗の床面積が500㎡までとなり、大学や病院、飲食店も建てられるようになります。区内では、第一種低層住居専用地域に次いで、二番目に広い面積が指定されています。

建物棟数の用途別割合では、公共系の棟数は5.2%と多くはありませんが、宅地の土地利用別面積の割合では公共系が全面積の3割弱を占めています。このことから大型の公共系施設が多く立地していることがわかります。この地域には高層の建物も建築可能ですが、建物棟数の階数別割合をみると、実際には1階～3階建ての建物が9割以上となっています。

'91年と比較すると、延床面積の用途別割合では専用住宅がやや減少し、集合住宅が11.8ポイントと大きく増加しました。一方、建物棟数の用途別割合における集合住宅の増加は2.2ポイントと小さくなっています。これは、規模の大きな集合住宅が増加したためと推測されます。

※第一種中高層住居専用地域は、都市計画法で「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

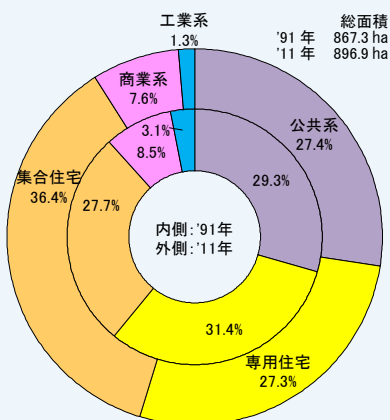
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



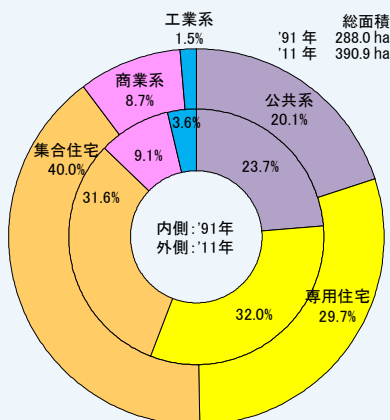
第一種中高層住居専用地域に指定されている地域

平均宅地面積	318.2 ㎡ (241.8 ㎡)
建ぺい率	43.8 % (46.2%)
容積率	142.8 % (127.3%)

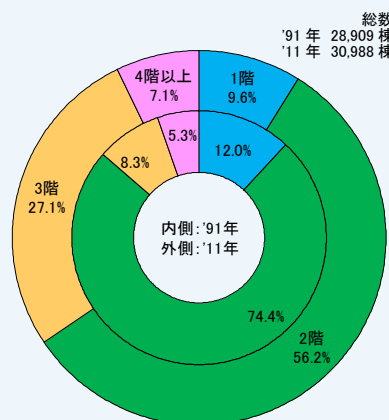
() 内は区平均



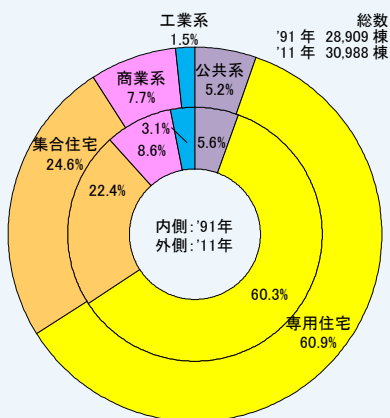
宅地の土地利用面積の用途別割合



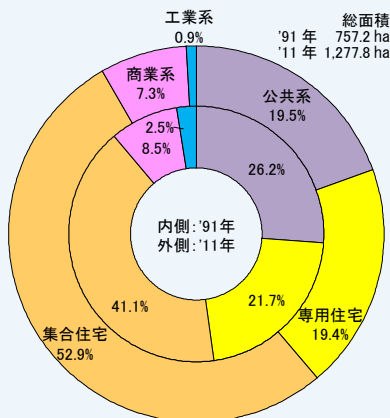
建築面積の用途別割合



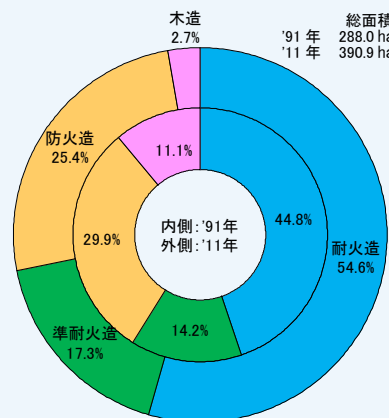
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合

12. 用途地域の土地建物利用現況

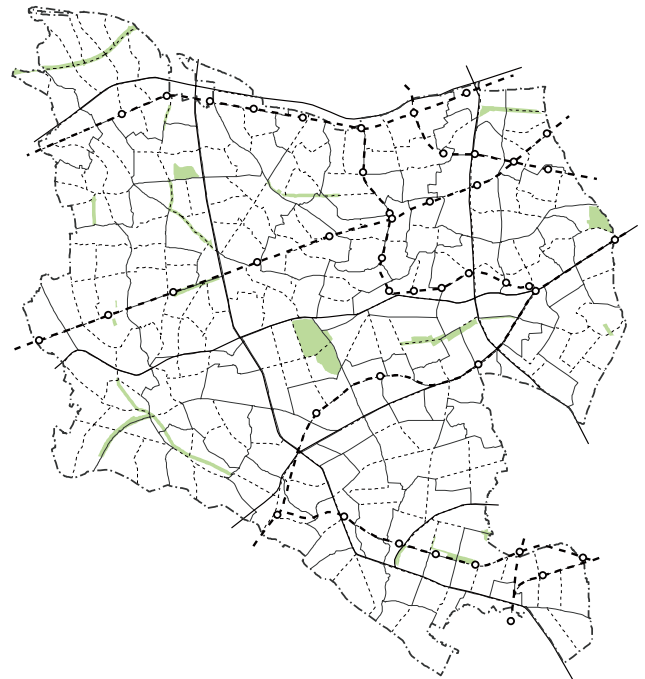
(4) 第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅地としての環境を守る地域で、床面積 1,500 m²以下であれば店舗や事務所が建てられる住宅地です。比較的大きな建物の建築を想定して、道路や公園など公共施設がある程度整備されたようなところに指定されます。区内では高速道路沿いや馬事公苑周辺などが指定されています。

宅地の土地利用別面積の用途別割合では、商業系の土地利用が占める面積が 23.0%と、第一種中高層住居専用地域と比べて約 3 倍となっています。また、住居系の地域のなかでは工業系の占める面積割合が準住居地域に次いで大きい地域です。

'91 年と比較すると、宅地の土地利用面積の割合では、商業系と集合住宅の占める面積割合が増加しました。専用住宅と工業系はいずれも低下しましたが、建物棟数の用途別割合では、専用住宅がほとんど変化していないのに対して、工業系は約半分に減少しました。

※第二種中高層住居専用地域は、都市計画法で「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

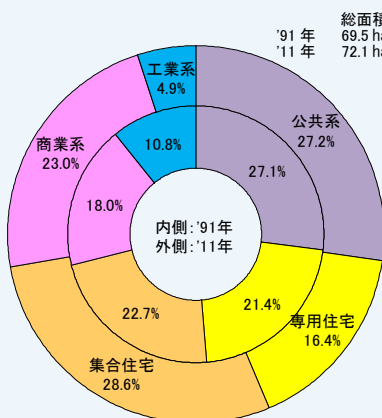


第二種中高層住居専用地域に指定されている地域

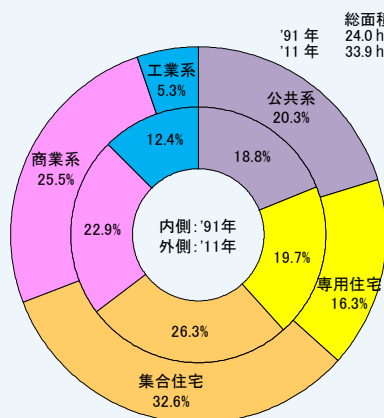
平均宅地面積	388.7 m ² (241.8 m ²)
建ぺい率	47.3% (46.2%)
容積率	142.5% (127.3%)

() 内は区平均

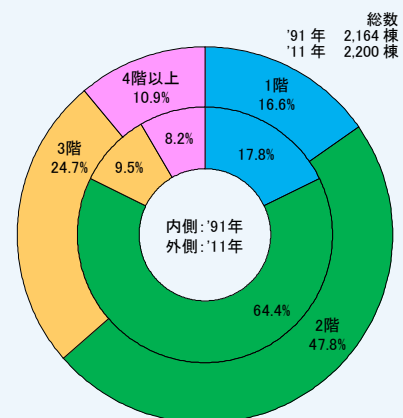
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



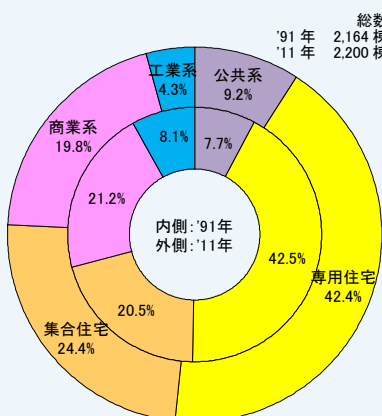
宅地の土地利用面積の用途別割合



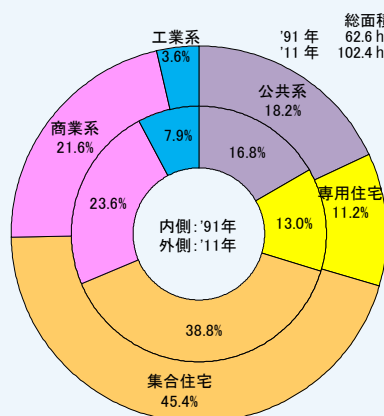
建築面積の用途別割合



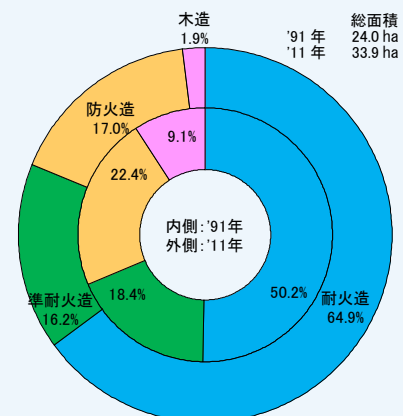
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



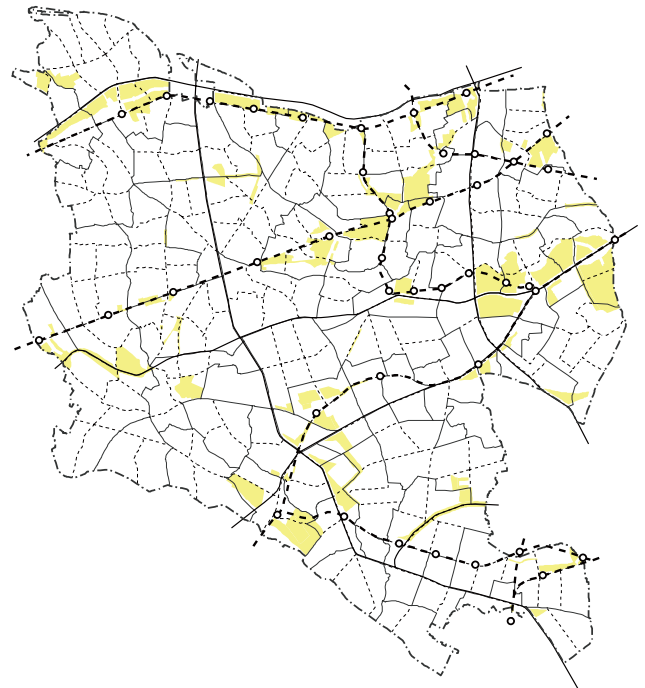
(5) 第一種住居地域

住環境を守る地域で、店舗や事務所などは、床面積3,000㎡以下であれば、ボウリング場やゴルフ場も建てることができます。住居と商業地域や事務所とが混在する地域です。区内では商業地域や近隣商業地域を取り巻くように指定されています。

このように商業施設や事務所を建てることができる地域であるにもかかわらず、宅地の土地利用面積の用途別割合では、専用住宅が第一種および第二種低層住居専用地域に次いで大きな面積割合を占めています。

'91年と比較すると、建物棟数の用途別割合はほとんど変化していませんが、宅地の土地利用面積の用途別割合では専用住宅が6.0ポイント減少し、集合住宅の面積割合が7.9ポイント増加しています。

※第一種住居地域は、都市計画法で「住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

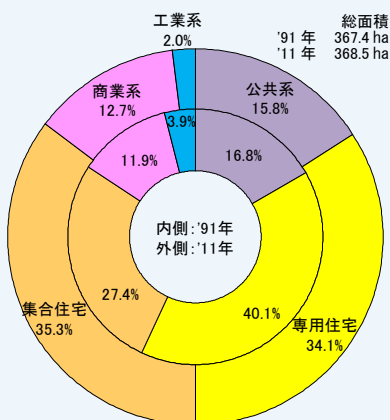


第一種住居地域に指定されている地域

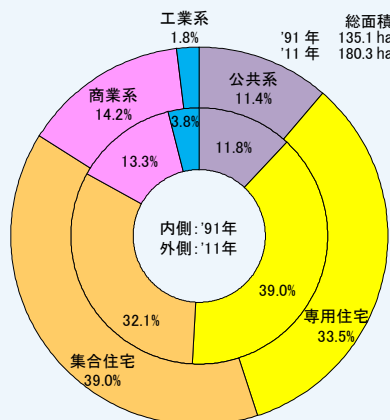
平均宅地面積	232.3㎡ (241.8㎡)
建ぺい率	49.1% (46.2%)
容積率	150.3% (127.3%)

※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。

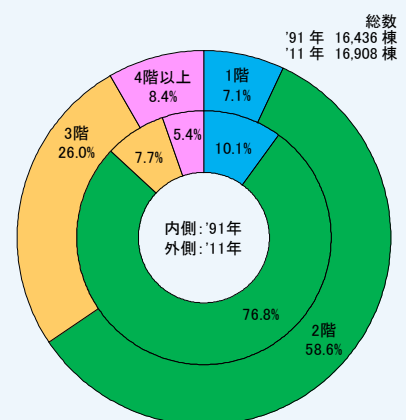
() 内は区平均



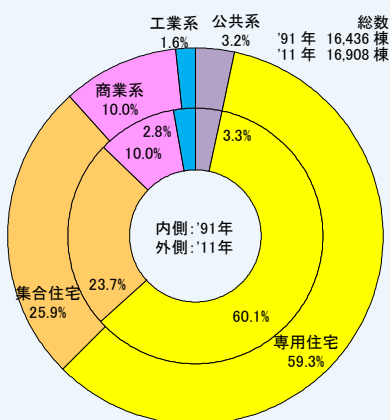
宅地の土地利用面積の用途別割合



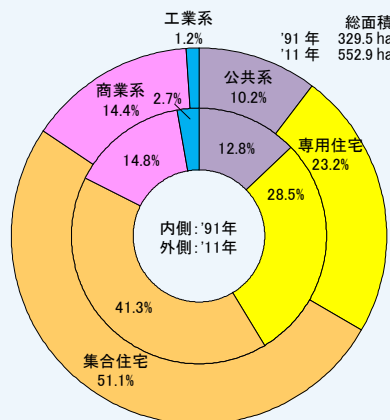
建築面積の用途別割合



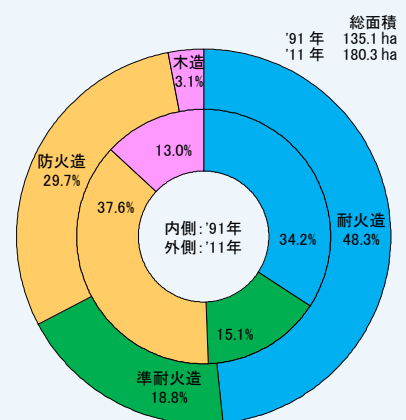
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合

12. 用途地域の土地建物利用現況

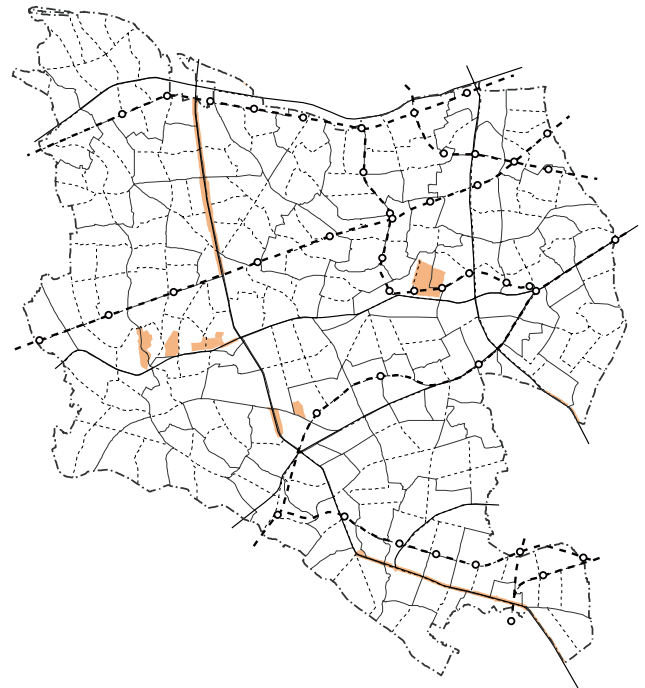
(6) 第二種住居地域

主に住環境を保全する地域で、店舗や事務所などは床面積 3,000 ㎡を超えるものも建てられるようになります。カラオケボックスやパチンコ店も建てることができます。区内では、区役所周辺の公共施設が多い地区や、環八沿いなどが指定されています。

用途別土地利用面積をみると、商業系が 40.5%と広い面積を占めていますが、建物棟数の用途別割合では 1/4 以下と大きく割合を減らします。このことから、商業系の比較的大きな施設が立地している地域となっていることがわかります。

'91 年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合では工業系が 13.7 ポイントと大きく減少し、商業系と集合住宅が増加しました。建物棟数の用途別割合では商業系で 1.0 ポイントしか割合が増加していないことから、この間に大規模店舗が増加したものと推測されます。

※第二種住居地域は、都市計画法で「主として住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

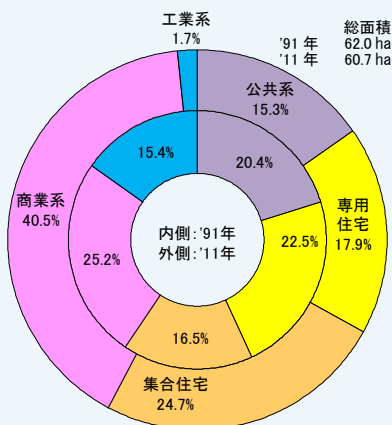


第二種住居地域に指定されている地域

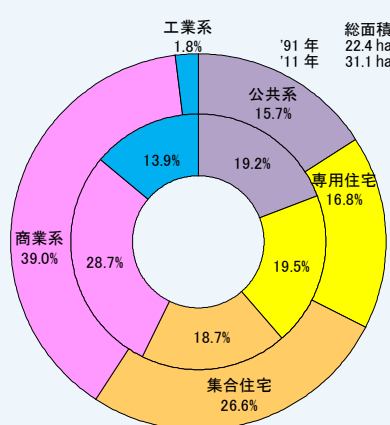
平均宅地面積	401.8 ㎡ (241.8 ㎡)
建ぺい率	51.9% (46.2%)
容積率	176.9% (127.3%)

() 内は区平均

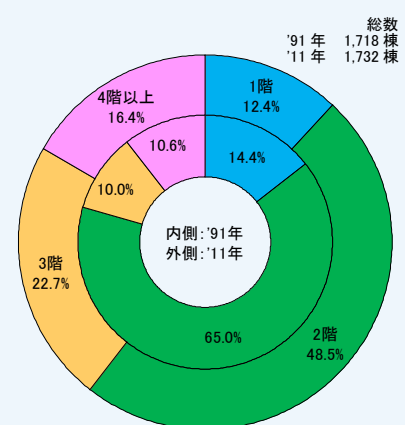
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



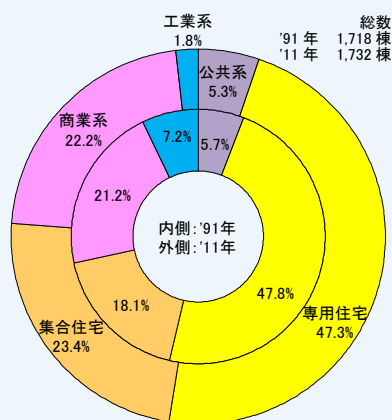
宅地の土地利用面積の用途別割合



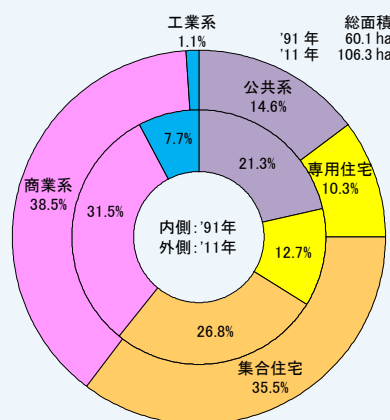
建築面積の用途別割合



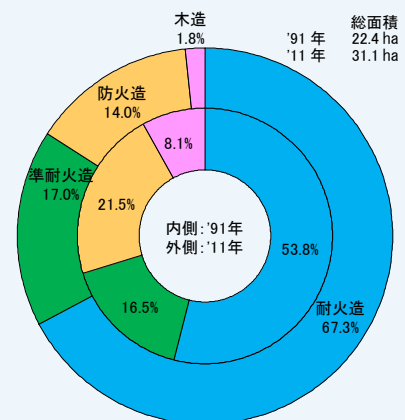
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



(7) 準住居地域

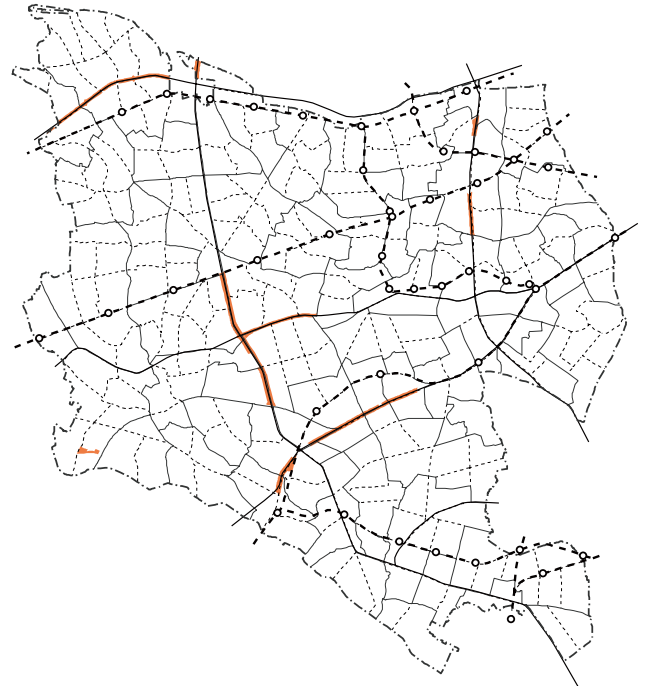
交通量の多い沿道などで一定の商業施設や自動車関連施設などを許容する地域で、床面積 150 ㎡未満の自動車修理工場、床面積 200 ㎡未満の映画館や劇場も建てることができます。区内では環七、環八、世田谷通りなどの主要幹線沿いの一部が指定されています。

宅地の土地利用面積の用途別割合では、商業系の土地利用面積が 44.9% を占めています。建物棟数の階数別割合では、商業地域に次いで 4 階以上の建物が多く、このことに関連して、建築面積の構造別割合では、耐火造及び準耐火造を合計した割合（耐火率）が 88.9% と高くなっています。

'91 年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合では集合住宅が 10.1 ポイント、商業系が 7.7 ポイント増加し、専用住宅が 9.3 ポイント減少しました。しかし、建物棟数の用途別割合では、集合住宅が 10 ポイント以上増加した一方で、商業系はやや減少しています。これらのことから、商業系の建物の統合が進んだものと推測されます。

※準住居地域は、都市計画法で「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

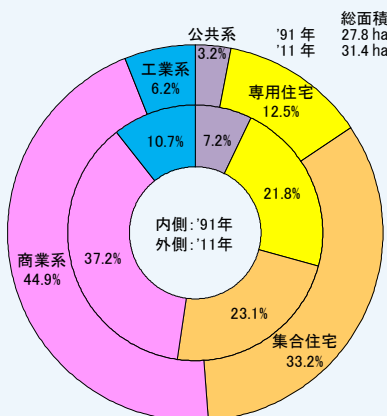
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



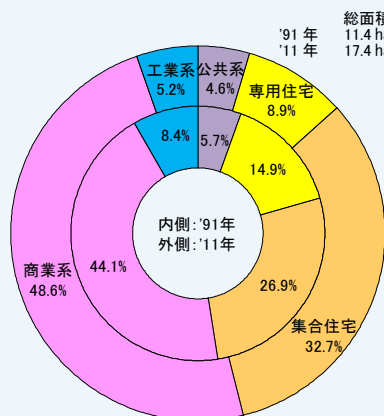
準住居地域に指定されている地域

平均宅地面積	401.8 ㎡ (241.8 ㎡)
建ぺい率	55.3 % (46.2%)
容積率	209.8 % (127.3%)

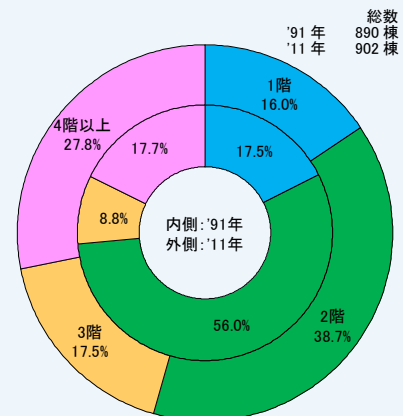
() 内は区平均



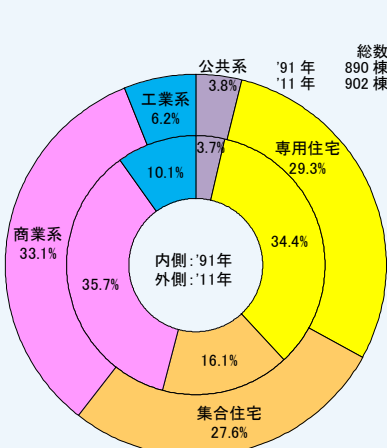
宅地の土地利用面積の用途別割合



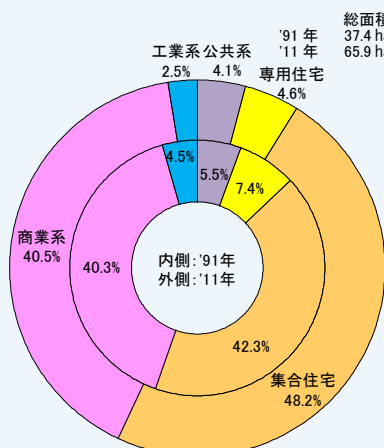
建築面積の用途別割合



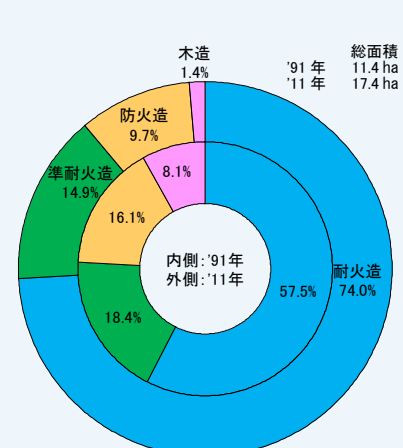
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合

12. 用途地域の土地建物利用現況

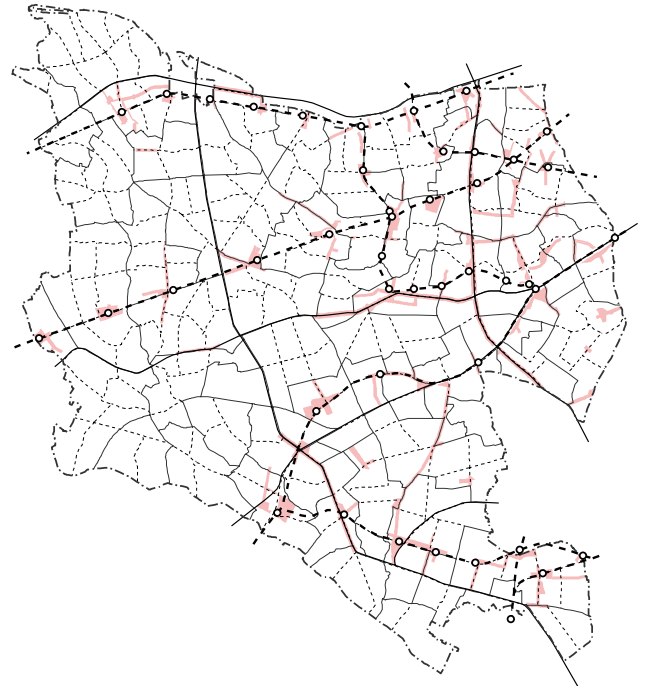
(8) 近隣商業地域

住宅地に近接した駅前商店街などで、近隣住宅地の住民が不便なく買い物ができるようにするための地域です。小規模の工場も建てることができます。鉄道駅周辺や幹線道路沿いに指定されており、区の東側に指定地域が多くなっています。

宅地の土地利用面積の用途別割合、建物棟数の用途別割合ともに、商業系が半分弱を占めていますが、平均宅地面積は全用途地域中最も小さく、小規模な商店が多い地域であることがうかがえます。

'91年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合では専用住宅が6.5ポイント減少し、集合住宅の割合が9.9ポイント増加しました。また、建物棟数の階数別割合で3階以上の建物の占める割合が増加し、商業地域に次いで、2階以下の建物の割合が少ない地域となっています。

※近隣商業地域は、都市計画法で「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

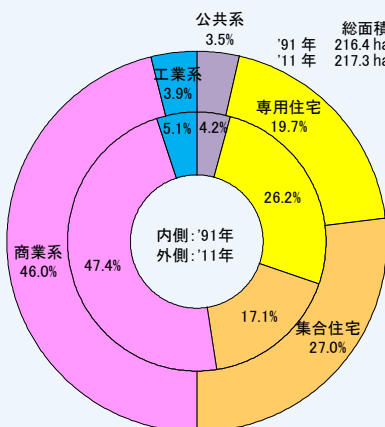


近隣商業地に域指定されている地域

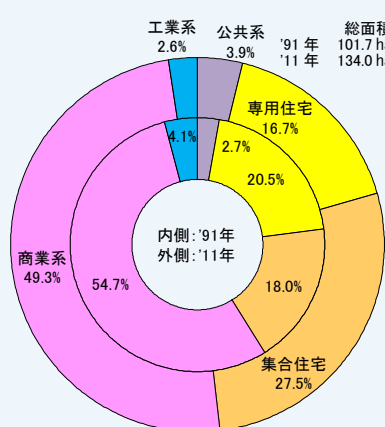
平均宅地面積	175.8 m ² (241.8 m ²)
建ぺい率	61.7% (46.2%)
容積率	215.3% (127.3%)

()内は区平均

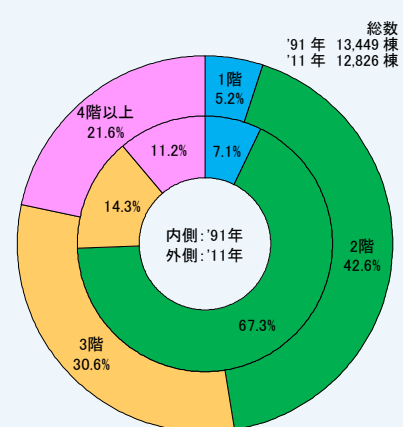
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



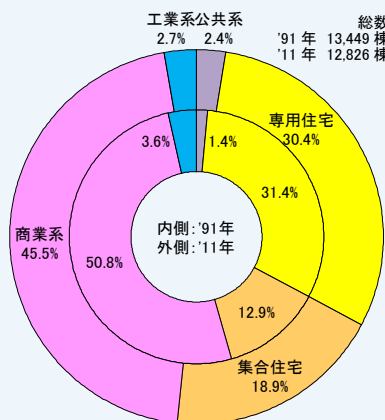
宅地の土地利用面積の用途別割合



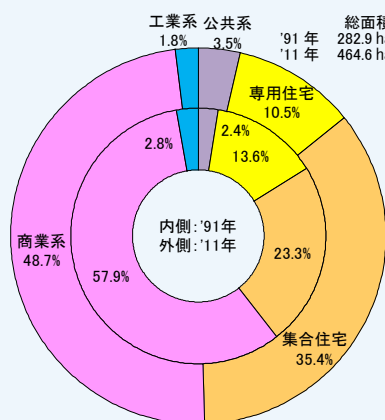
建築面積の用途別割合



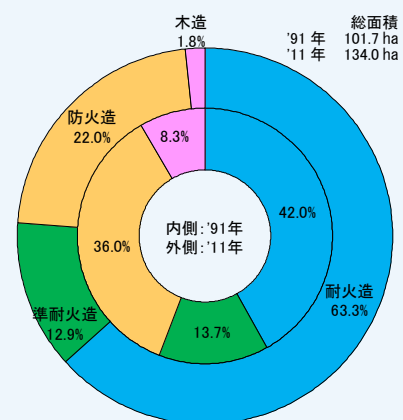
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



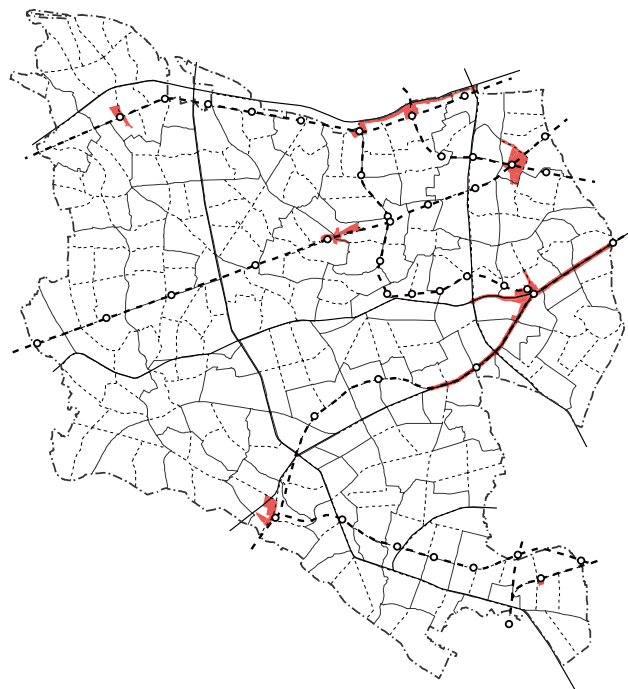
(9) 商業地域

店舗、事務所、住宅が混在する地域です。三軒茶屋、二子玉川、下北沢などの駅周辺や幹線道路の一部に指定され、環境に悪影響を及ぼしたり危険度が高い工場以外の、ほとんどのものが建てることができます。

建物棟数の用途別割合では、全用途地域の中で商業系の棟数割合が最も高く、7割弱を占めています。また、建物棟数の階数別割合では、4階建ての建物の棟数割合が4割以上と、全用途地域の中で最も高い割合となっています。

'91年と比較すると、建物棟数の階数別割合では4階建て以上の増加割合が10用途地域の中で最も大きく、20ポイントを超えています。また、宅地の土地利用面積の用途別割合では、他の用途地域では減少傾向にある工業系の面積割合が0.1ポイントとわずかながら増加しています。

※商業地域は、都市計画法で「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

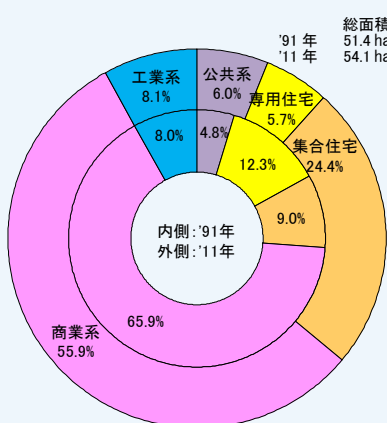


商業地域に指定されている地域

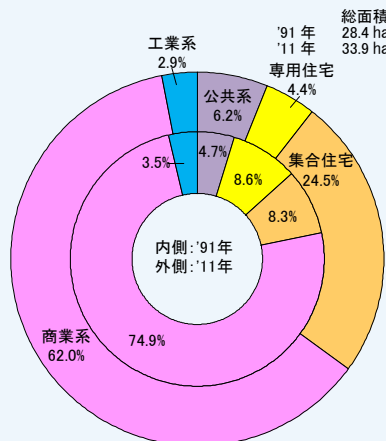
平均宅地面積	246.2 m ² (241.8 m ²)
建ぺい率	62.9% (46.2%)
容積率	363.9% (127.3%)

※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。

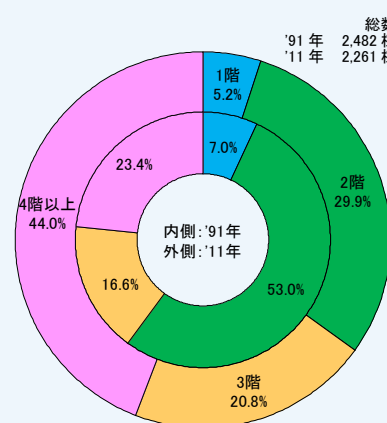
()内は区平均



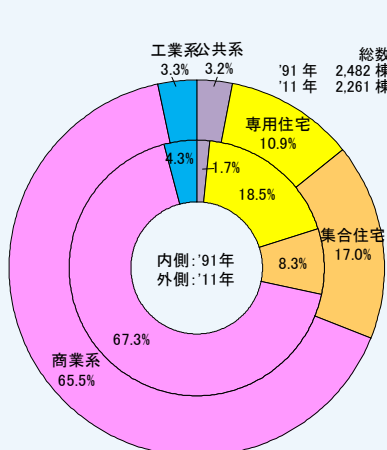
宅地の土地利用面積の用途別割合



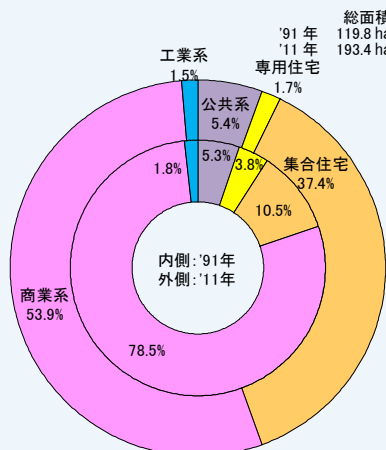
建築面積の用途別割合



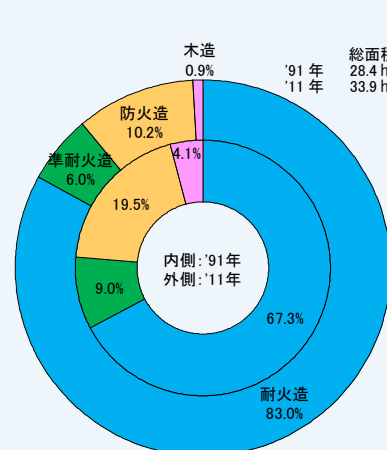
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合

12. 用途地域の土地建物利用現況

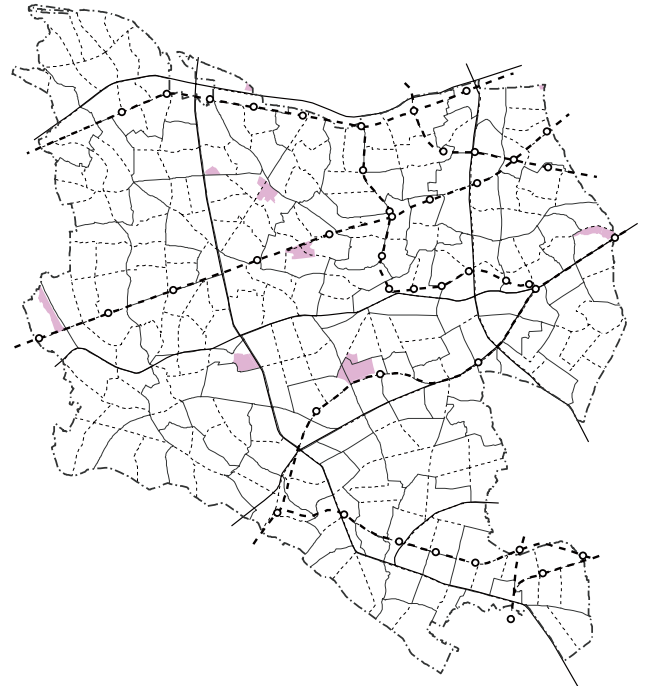
(10) 準工業地域

住宅と工場が共存する地域です。周辺環境を著しく悪化させるおそれがある工場のほかは、ほとんどのものが建てることができます。区内では大蔵一丁目や桜新町、経堂五丁目などで指定されています。

清掃工場など大規模な公共系の利用があり、平均宅地面積が10分類で最も広がっています。宅地の土地利用面積の用途別割合では、工業系が約1割の面積しか占めていない一方で、住居系や商業系もそれぞれ1/4以上の面積を占めており、地域によってはさまざまな用途の建物が混在していることがわかります。

'91年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合としては商業系が8.8ポイントと大きく増加しました。しかし、建物棟数の用途別割合では商業系の占める割合はあまり変化していません。建物棟数の階数割合では、4階以上の建物の棟数割合の増加が非住居系の用途地域の中で最も小さくなっています。これらのことから、商業系で増加したのは比較的低層で建築面積の広い建物であったと推測されます。

※準工業地域は、都市計画法では「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

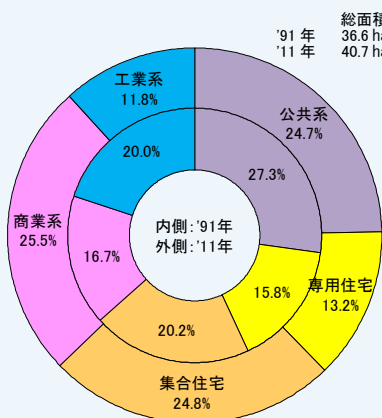


準工業地域に指定されている地域

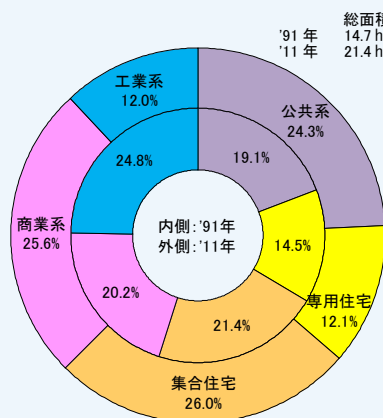
平均宅地面積	472.0 m ² (241.8 m ²)
建ぺい率	52.6% (46.2%)
容積率	208.2% (127.3%)

()内は区平均

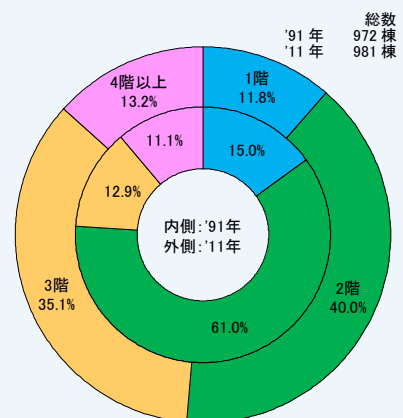
※ 農業系は数が少ないため集計から除いています。



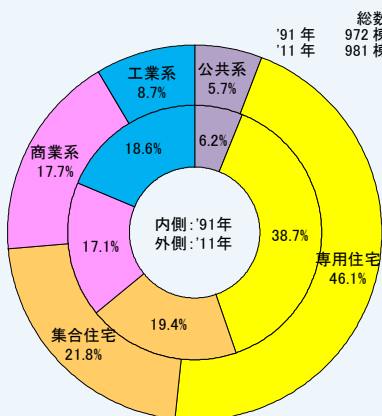
宅地の土地利用面積の用途別割合



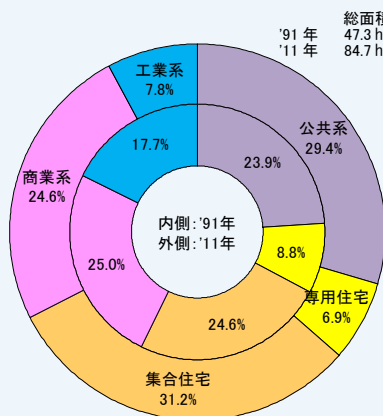
建築面積の用途別割合



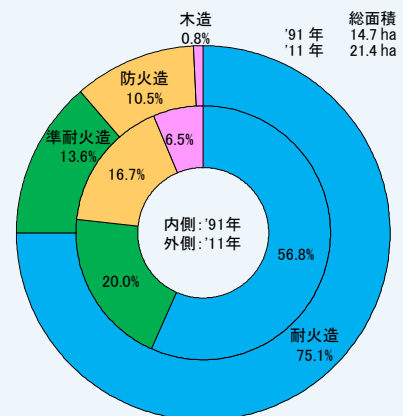
建物棟数の階数別割合



建物棟数の用途別割合



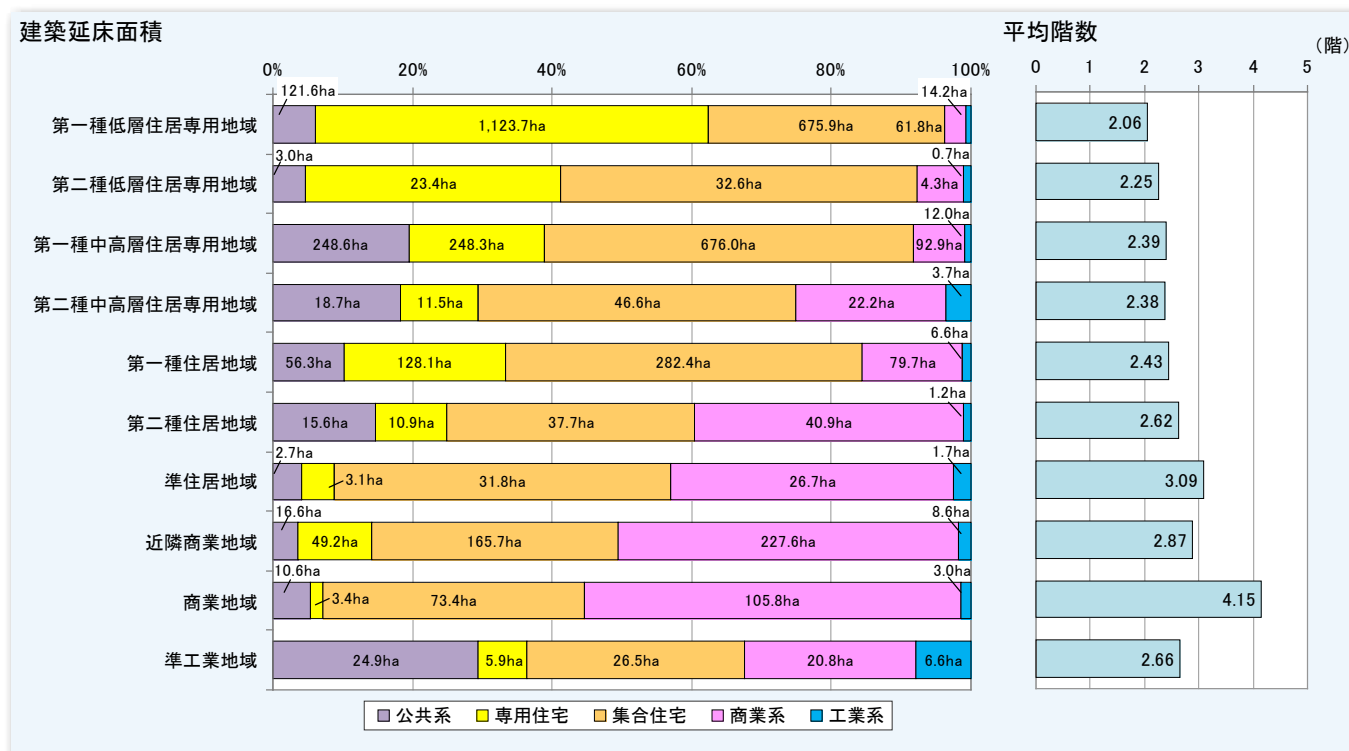
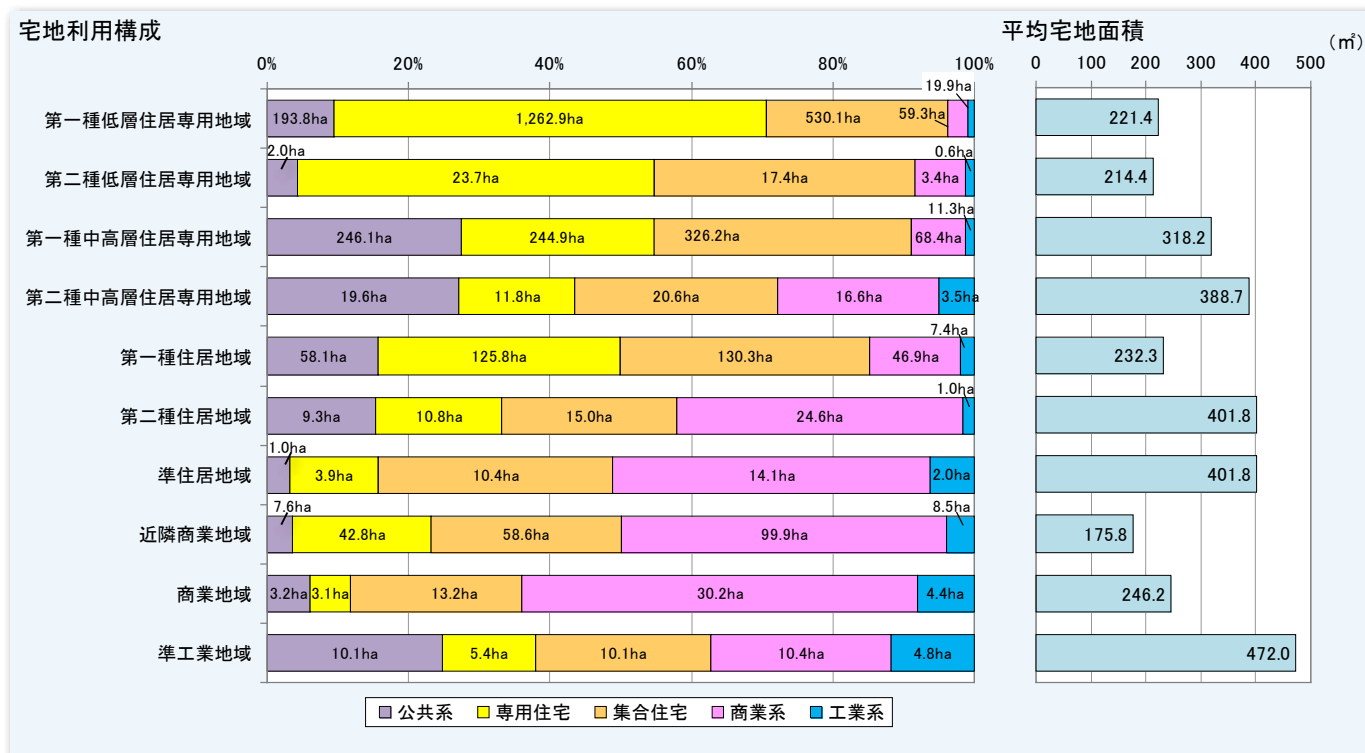
延床面積の用途別割合



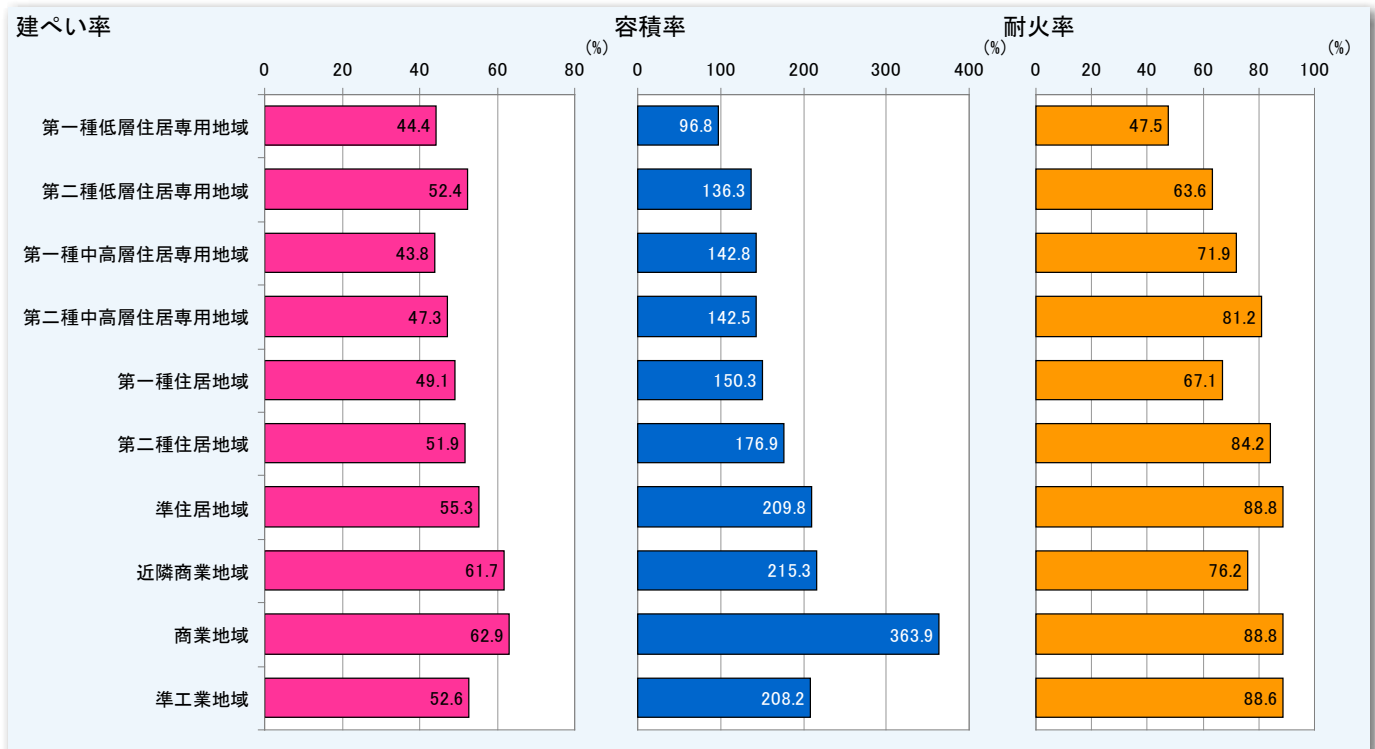
建築面積の構造別割合



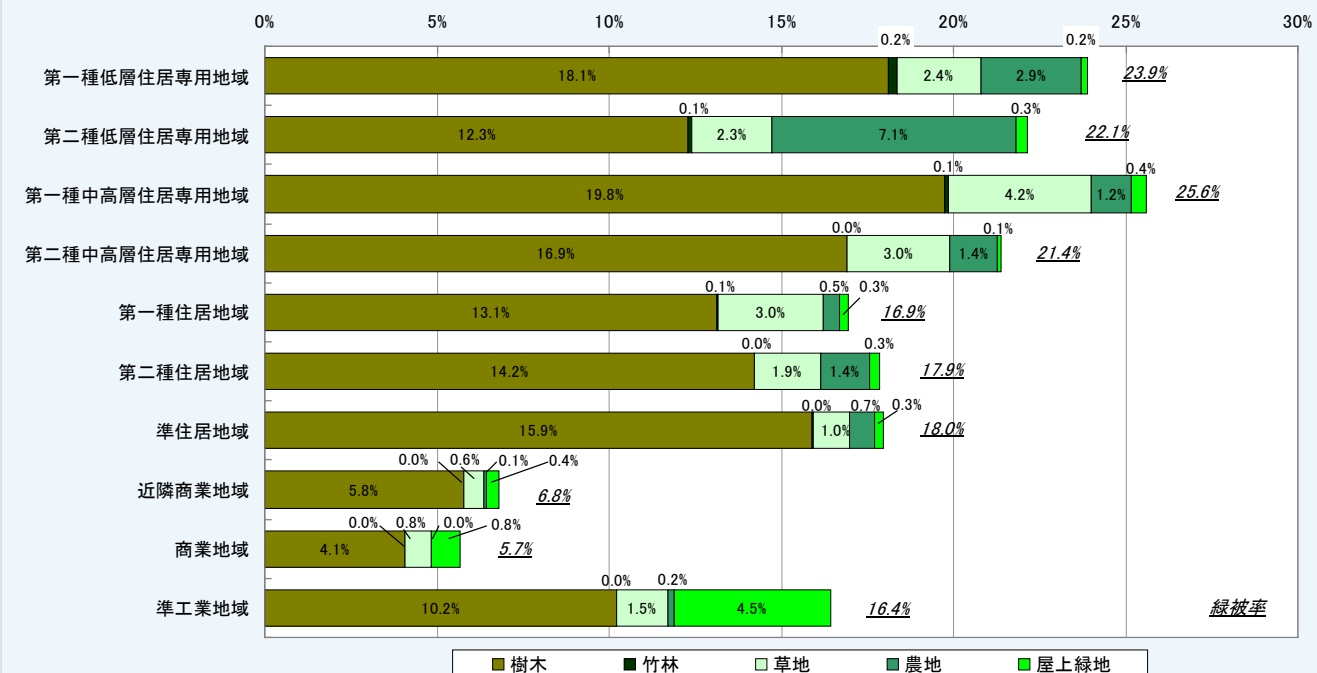
(11) 用途地域別の主要指標



12. 用途地域の土地建物利用現況



用途地域別緑被の構成





1 3. 地域別の土地建物利用現況

(1) 世田谷地域

●地域の位置と成り立ち

世田谷区の東部に位置し、東側は渋谷区と目黒区に隣接しています。東西に細長く、南東部を東急田園都市線、北西部を小田急線が通り、それらをつなぐ東急世田谷線が地域の中心部を通っています。面積は1236.3haで、5地域中3番目の広さです。

地域は東に向かって流れる烏山川の河谷底と標高20m以上の武蔵野台地とからなり、特に地域西部は一段高い下末吉面に属するため区内でももっとも標高の高い（標高50m）地域のひとつとなっています。

現在の世田谷区役所付近は中世には世田谷城下の中心でした。江戸時代には井伊家の領地となり、当時の代官屋敷が残っています。

明治時代に入ると、1891年（明治24年）に騎兵第一大隊が池尻から目黒区駒場にかけて移転してきたのをはじめ、多くの軍事施設が世田谷地域に進出しました。戦後、これらの軍事施設の跡地の多くは、学校や、公営住宅、公園などの公営施設として利用されています。

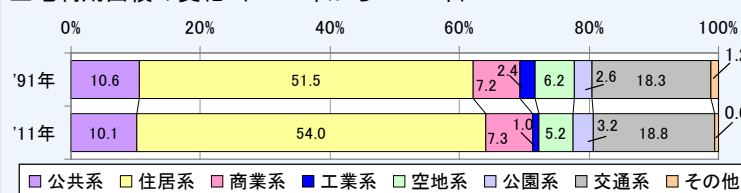
●土地利用の現況

世田谷地域は、住居系の土地利用面積割合が54.0%

を占め、北沢地域に次いで高く、また、人口、世帯数及び人口密度が最も高い地域であります。一方、専用住宅の平均宅地面積は最も小さく、旧耐震木造



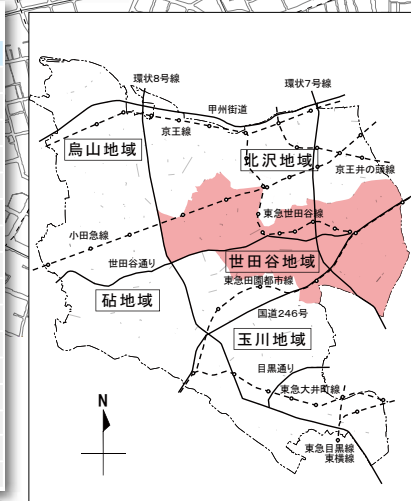
土地利用面積の変化（1991年から2011年）



地域の指標

集計項目	世田谷地域	世田谷区	集計項目	世田谷地域	世田谷区
人口('10年)(人)	241,738	877,138	平均階数(階)	2.4	2.3
世帯数('10年)(世帯)	130,712	448,961	中高層建物棟数(棟)	3,044	8,919
人口密度('10年)(人/ha)	195.5	151.0	中高層化率(%)	6.8	5.2
高齢化率('10年)(%)	17.9	18.2	3階建て専用住宅数	6,655	19,618
面積(ha)	1,236.3	5,808.2	道路率(%)	18.1	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	894.0	3,857.2	細街路率(%)	39.0	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	342.3	1,949.4	接道不良敷地数	17,615	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.1	1.5	耐火率(%)	62.0	60.2
棟数(棟)	44,720	170,724	不燃領域率(%)	64.8	65.0
棟数密度(棟/ha)	50.0	44.3	木防建べい率(%)	19.1	18.5
建築面積(ha)	448.4	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	4,069	14,516
延床面積(ha)	1,335.8	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	14,965	53,485
建べい率(%)	50.2	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	12.1	9.2
容積率(%)	149.4	127.3	緑地面積(ha)	40.2	447.1
平均宅地面積(m ²)	212.4	241.8	みどり率(%)	16.7	24.6
専用住宅の平均宅地面積(m ²)	135.8	158.0	樹木本数(本)	8,477	44,638

※特に明記していない項目は2011年(平成23年)のデータ



13. 地域別の土地建物利用現況

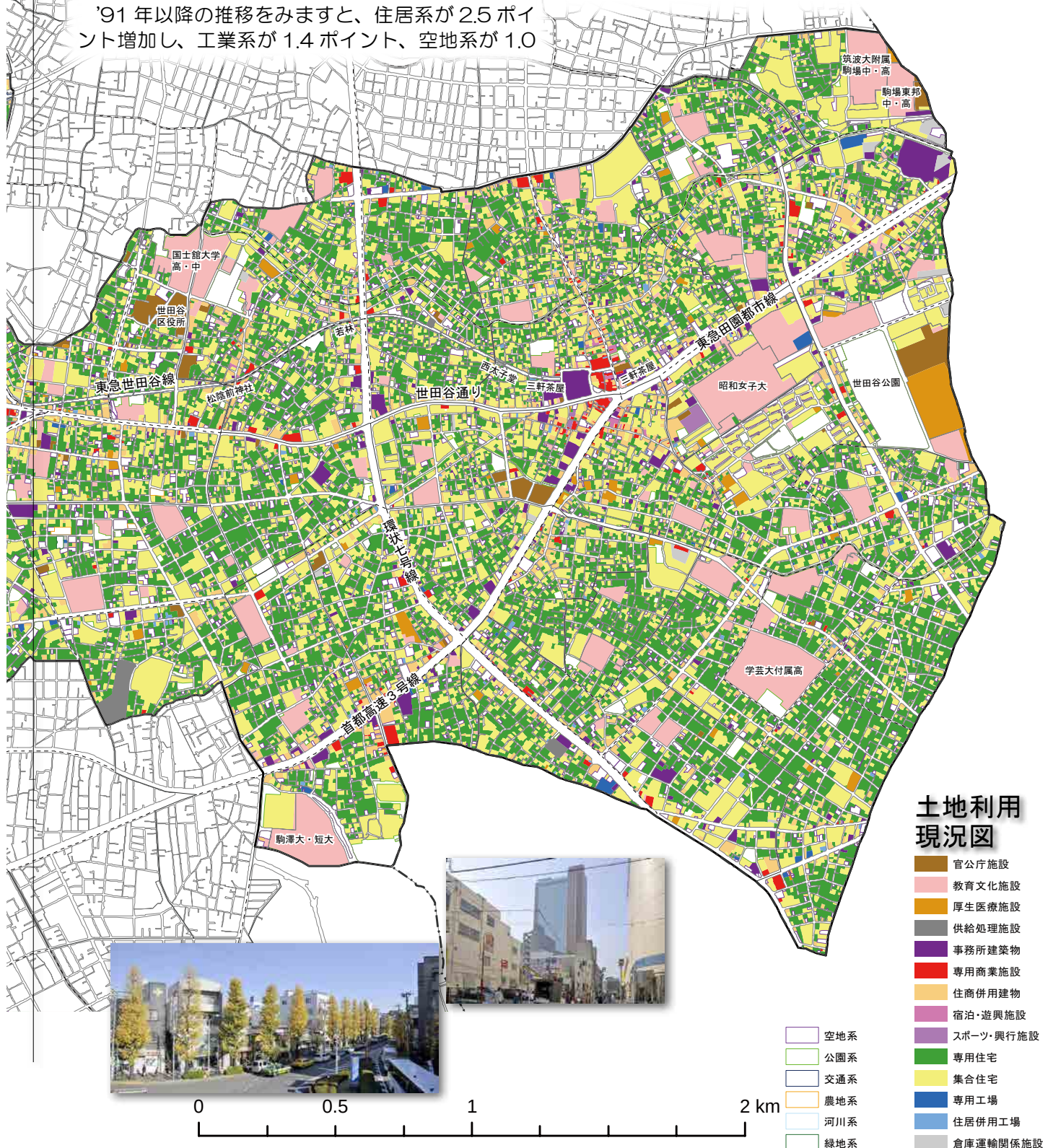
棟数密度は、北沢地域とともに高い地域であり、防災上の課題を抱える市街地が多く分布している地域でもあります。

公共系の土地利用は、区役所や大学等の教育文化施設も多数立地していることから、烏山地域に次いで高い面積比率を占めています。

'91年以降の推移をみますと、住居系が2.5ポイント増加し、工業系が1.4ポイント、空地系が1.0

ポイントそれぞれ減少しています。その他の土地利用には大きな変化はみられません。

専用商業施設や事務所建築物は三軒茶屋駅や経堂駅周辺に集積し、国道246号や世田谷通りの沿道には比較的規模の大きな事務所建築物の立地がみられます。





(2) 北沢地域

●地域の位置と成り立ち

世田谷区の北東部に位置し、東側は渋谷区、目黒区、北側は杉並区に接しています。面積は862.5haと、5地域の中では烏山地区について面積が小さい地域です。

地域北部は区内でも標高が比較的高く、北沢川から深く切れ込んだ谷が起伏のある地形を形成しています。

本地域は明治末まで農村地帯でしたが、14世紀後半に吉良氏が居住したのが始まりといわれる世田谷城址や、井伊家の菩提寺である豪徳寺をはじめとする寺社も多く残っています。

大正2年に京王線が開通した後、東急世田谷線、小田急線、さらに昭和8年に井の頭線が開通し、鉄道駅を中心とした住宅地開発が早くから行われました。

現在は、都心へのアクセスが良く商業地域が鉄道駅周辺に集まっているなど、利便性が高い一方で、区内でも建物が密集し道路が狭い地域となっています。

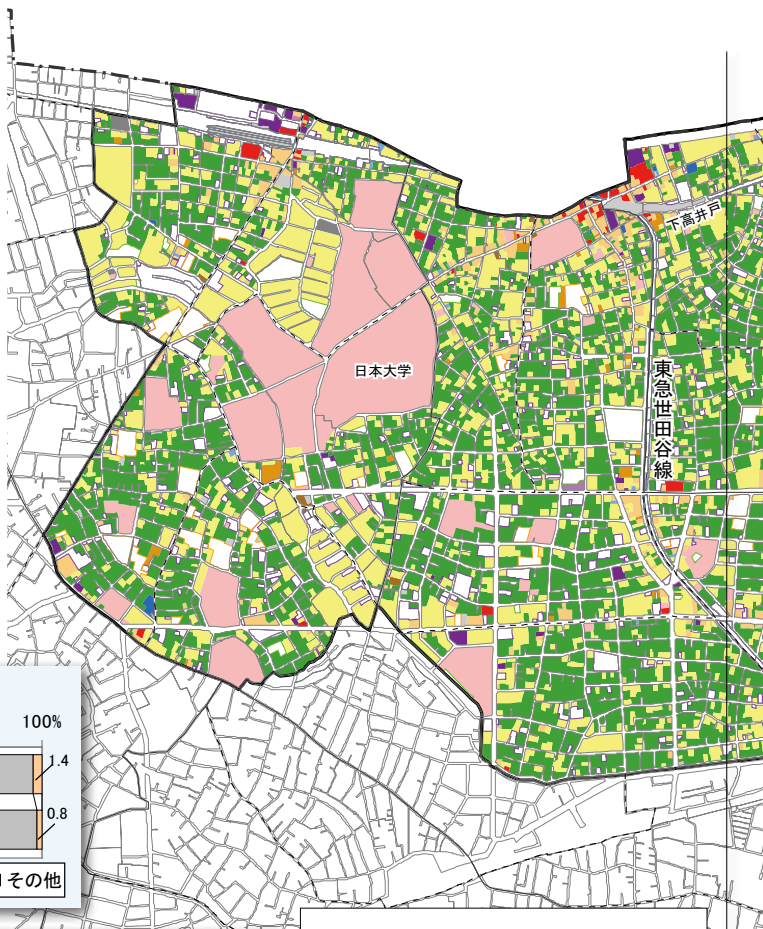
●土地利用の現況

北沢地域は、住居系の土地利用面積割合が区内5地域の中で最も高く、58.0%を占めています。また、平均宅地面積は最も小さく、人口密度も世田谷地域に次いで高い地域です。

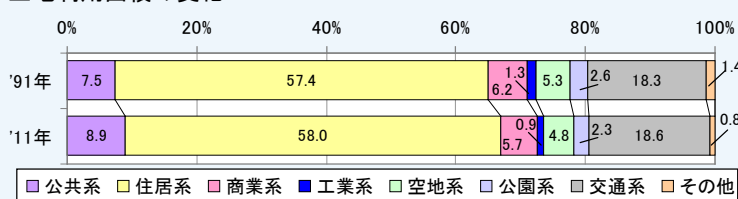
旧耐震木造棟数密度は12.3棟/haで区内5地域のうち最も高いこと、公園系の占める面積割合が2.3%で最も低く、さらにこの20年間で0.3ポイント低下していることなどから、防災面及び災害発

生時の延焼・避難困難などの問題について課題を抱える地域であるといえます。

'91年以降の推移をみますと、公共系が1.4ポイント、住居系が0.6ポイントそれぞれ増加し、農地などが含まれる「その他」が0.6ポイント、商業系と空地系が0.5ポイントそれぞれ減少しています。「その他」には農地や河川が含まれますが、'11年には0.8%で、世田谷地域について低い割合となっており、減少傾向にあります。



土地利用面積の変化



地域の指標

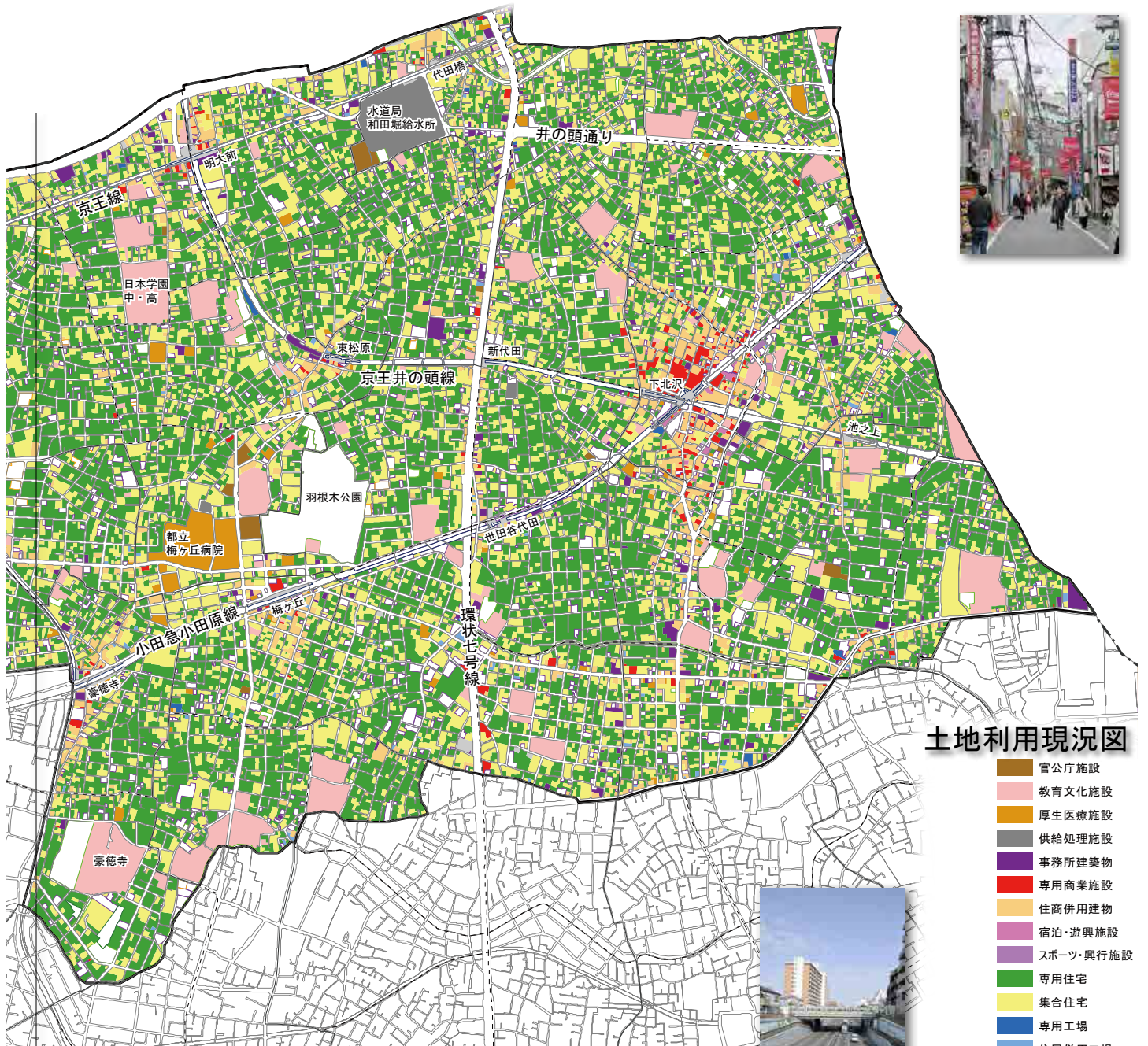
集計項目	北沢地域	世田谷区	集計項目	北沢地域	世田谷区
人口('10年)(人)	148,977	877,138	平均階数(階)	2.3	2.3
世帯数('10年)(世帯)	84,727	448,961	中高層建物棟数(棟)	1,633	8,919
人口密度('10年)(人/ha)	172.7	151.0	中高層化率(%)	5.0	5.2
高齢化率('10年)(%)	18.6	18.2	3階建て専用住宅数	4,339	19,618
面積(ha)	862.5	5,808.2	道路率(%)	17.1	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	634.8	3,857.2	細街路率(%)	45.0	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	227.6	1,949.4	接道不良敷地数	13,480	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.1	1.5	耐火率(%)	53.2	60.2
棟数(棟)	32,791	170,724	不燃領域率(%)	55.4	65.0
棟数密度(棟/ha)	51.7	44.3	木防建べい率(%)	22.4	18.5
建築面積(ha)	303.3	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	4,055	14,516
延床面積(ha)	762.4	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	10,646	53,485
建べい率(%)	47.8	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	12.3	9.2
容積率(%)	120.1	127.3	緑地面積(ha)	20.8	447.1
平均宅地面積(m ²)	198.9	241.8	みどり率(%)	17.1	24.6
専用住宅の平均宅地面積(m ²)	151.4	158.0	樹木本数(本)	4,666	44,638

※特に明記してない項目は2011年(平成23年)のデータ



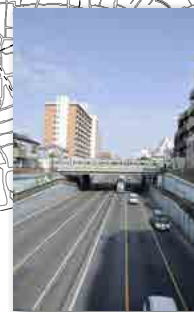
13. 地域別の土地建物利用現況

分布をみますと、全域に専用住宅と規模の小さい集合住宅が混在して広がっていますが、下北沢駅周辺には専用商業施設や住商併用建物の集積がみられ、比較的広範囲に分布の広がりがみられます。その他、明大前駅、下高井戸駅、桜上水駅、梅ヶ丘駅、豪徳寺駅などの主要駅周辺に商業、業務系の集積がみられます。



土地利用現況図

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 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
- 専用住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 空地系
- 公園系
- 交通系
- 農地系
- 河川系
- 緑地系



0 0.5 1 2 km



(3) 玉川地域

●地域の位置と成り立ち

世田谷区の南東部に位置し、東側は目黒区と大田区に、南側は多摩川を挟んで神奈川県川崎市と接しています。面積は1,581.4haであり、5地域の中でもっとも広い地域を占めています。

地域の多くは標高30～40m前後の武蔵野台地に属し、九品仏川や呑川が浅い谷を形成しています。地域の南縁部は多摩川低地に属し、武蔵野台地との境は標高差20m程度の急斜面の国分寺崖線を形成しています。本地域の多摩川周辺は区内でもっとも標高が低く、標高5～6mとなっています。

本地域を東西に大山道が横切っており、江戸時代には大山詣をする人々にぎわいました。

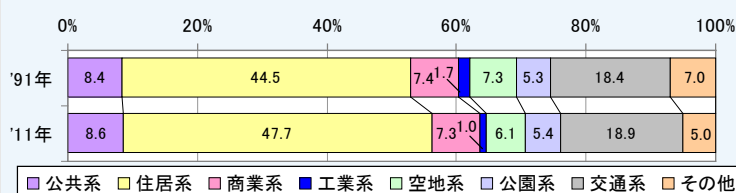
大正期には二子玉川では玉川遊園地が開園し、国分寺崖線上には別荘や邸宅が多く建てられるなど、多摩川沿いの地域は都心部の人々の行楽地となっていました。また、玉川全円耕地整理事業が開始し、その成果の一部は現在も高級住宅地として残っています。

現在も、国分寺崖線沿いには、等々力渓谷などの緑地も多く、多摩川河川敷や駒沢公園などの大規模な公園も整備され、みどりの多い地域となっています。

●土地利用の現況

玉川地域は、住居系が47.7%を占めており、烏山地域とほぼ同等の割合となっています。人口、世帯数ともに世田谷地域に次いで多い地域ではありません。

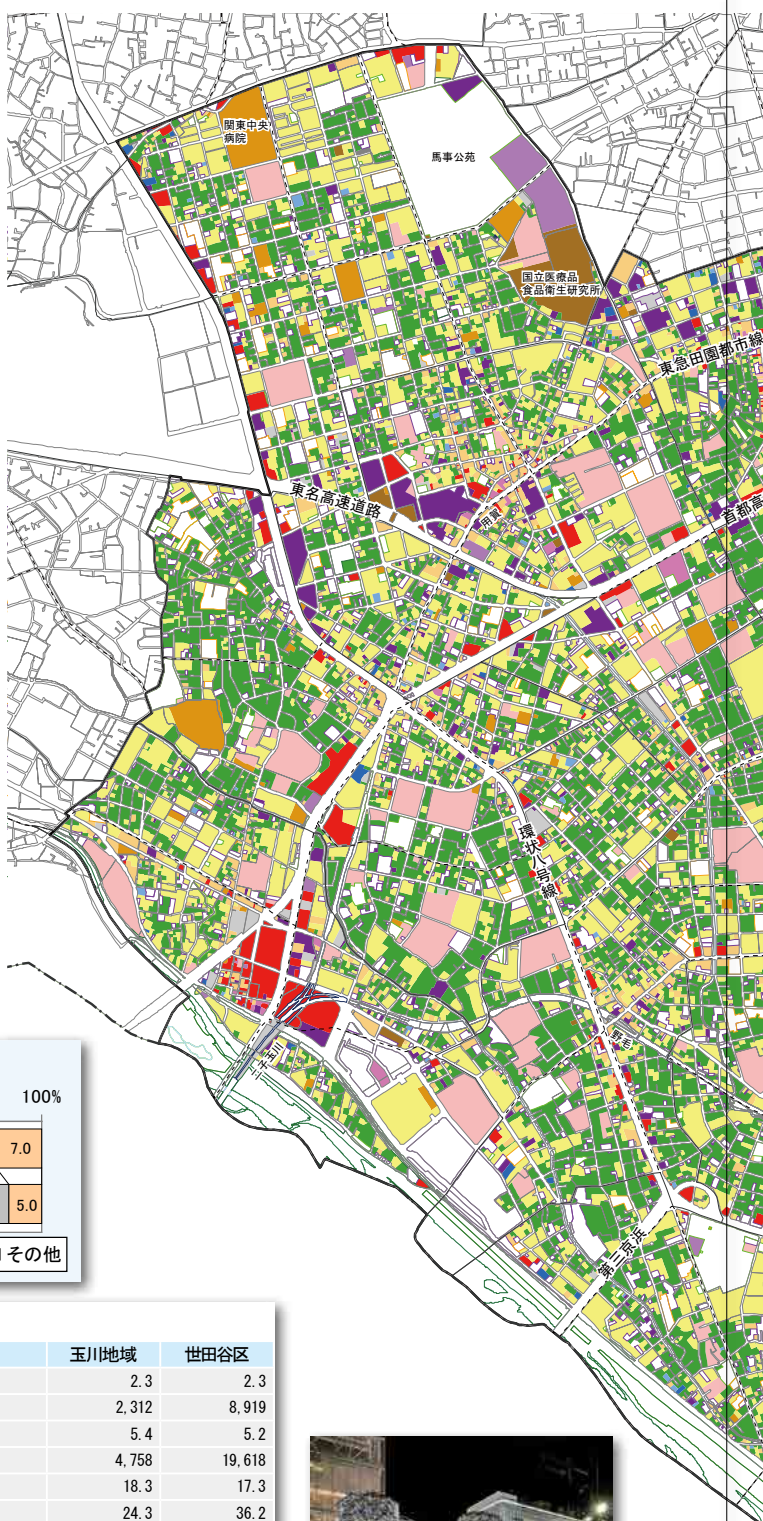
土地利用面積の変化



地域の指標

集計項目	玉川地域	世田谷区	集計項目	玉川地域	世田谷区
人口('10年)(人)	216,925	877,138	平均階数(階)	2.3	2.3
世帯数('10年)(世帯)	105,338	448,961	中高層建物棟数(棟)	2,312	8,919
人口密度('10年)(人/ha)	137.2	151.0	中高層化率(%)	5.4	5.2
高齢化率('10年)(%)	17.9	18.2	3階建て専用住宅数	4,758	19,618
面積(ha)	1,581.4	5,808.2	道路率(%)	18.3	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	1,021.6	3,857.2	細街路率(%)	24.3	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	559.4	1,949.4	接道不良敷地数	9,953	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.4	1.5	耐火率(%)	63.8	60.2
棟数(棟)	42,450	170,724	不燃領域率(%)	68.6	65.0
棟数密度(棟/ha)	41.6	44.3	木防建べい率(%)	17.0	18.5
建築面積(ha)	477.1	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	2,429	14,516
延床面積(ha)	1,319.5	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	12,060	53,485
建べい率(%)	46.7	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	7.6	9.2
容積率(%)	129.2	127.3	緑地系面積(ha)	137.4	447.1
平均宅地面積(m ²)	260.3	241.8	みどり率(%)	26.5	24.6
専用住宅の平均宅地面積(m ²)	171.5	158.0	樹木本数(本)	11,947	44,638

※特に明記してない項目は2011年(平成23年)のデータ



13. 地域別の土地建物利用現況

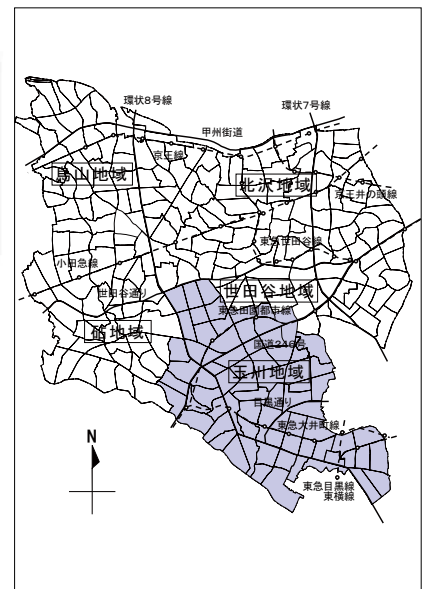
が、地域面積が広いので人口密度は5地域中4番目の高さです。

また、専用住宅の平均宅地面積は砧地域に次いで大きく、木防建ぺい率及び旧耐震木造棟数密度も砧地域に次いで低い状況にあります。さらに、道路率が最も高い地域であり、街区が格子状に配置されている状況がみられることから、比較的ゆと

りのある住環境の市街地が形成されていると言えます。

'91年以降の推移をみますと、住居系がこの20年間で3.2ポイントと大きく上昇しました。逆に、空地系が1.2ポイント、農地などが含まれる「その他」が2.0ポイントそれぞれ低下しており、この20年間で低未利用地が住宅地に転換されていった状況がうかがえます。

商業系は7.3%で、最も高い世田谷地域と同等の面積割合を占めています。二子玉川駅周辺には大規模な専用商業施設の集積がみられるとともに、国道246号や環状八号線などの幹線道路沿道への立地がみられます。南東側は主に専用住宅で占められており、北西側には集合住宅や事務所建築物が多く分布している状況がみられるのが本地域の土地利用の特徴です。



土地利用現況図

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 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
- 専用住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 空地系
- 公園系
- 交通系
- 農地系
- 河川系
- 緑地系



(4) 砧地域

●地域的位置と成り立ち

世田谷区の西部に位置し、西側は調布市と狛江市、南側は多摩川を挟んで神奈川県川崎市に接しています。面積は1355.9haで、玉川地域に次いで大きい地域となっています。

本地域の地形は多摩川低地と武蔵野台地とに大きく分けられ、武蔵野台地を野川、仙川および谷戸川が侵食しています。野川の左岸側には国分寺崖線が延び、標高差20mをこえる急傾斜地となっています。区内の多くの河川が暗渠化されている中で、本地域は多摩川を含め、川が多く分布する地域となっています。

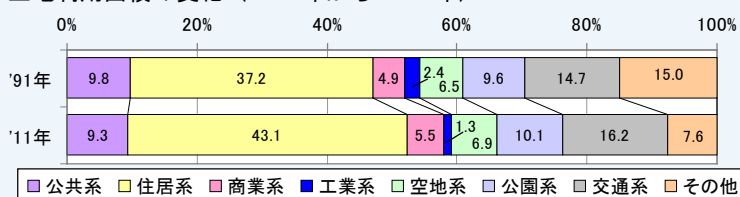
関東大震災（1923年（大正12年））後、被害が少なかった世田谷区には多くの人や施設が移転してきましたが、成城学園もそのひとつです。移転に伴い周辺の土地区画整理が行われ、学園町が形成されました。

その後、小田急沿線では宅地開発が進みましたが、1969年（昭和44年）まで本地域の広い部分が緑地地域指定されていたこともあり、現在も比較的多く農地が残っています。

●土地利用の現況

砧地域では、住居系の土地利用面積割合が43.1%、人口密度113.6人/haと区内で最も低くなっています。一方、公園系の割合は区内で最も高く、砧公園、多摩川緑地などの大規模な公園、緑地がみられます。

土地利用面積の変化（1991年から2011年）



地域の指標

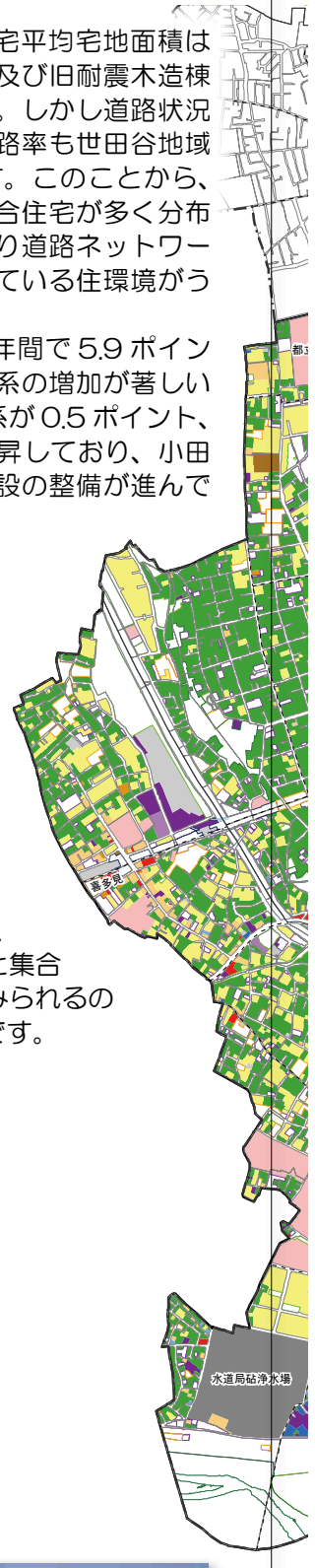
集計項目	砧地域	世田谷区	集計項目	砧地域	世田谷区
人口（'10年）（人）	154,080	877,138	平均階数（階）	1.9	2.3
世帯数（'10年）（世帯）	70,580	448,961	中高層建物棟数（棟）	1,033	8,919
人口密度（'10年）（人/ha）	113.6	151.0	中高層化率（%）	3.0	5.2
高齢化率（'10年）（%）	18.3	18.2	3階建て専用住宅数	2,400	19,618
面積（ha）	1,355.9	5,808.2	道路率（%）	15.8	17.3
土地利用面積 宅地（ha）	802.8	3,857.2	細街路率（%）	34.7	36.2
土地利用面積 非宅地（ha）	552.6	1,949.4	接道不良敷地数	8,488	56,754
土地利用面積 その他（ha）	0.5	1.5	耐火率（%）	60.2	60.2
棟数（棟）	33,955	170,724	不燃領域率（%）	67.3	65.0
棟数密度（棟/ha）	42.3	44.3	木防建ぺい率（%）	16.8	18.5
建築面積（ha）	338.6	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数（棟）	2,078	14,516
延床面積（ha）	903.1	4,909.3	旧耐震木造棟数（棟）	8,771	53,485
建ぺい率（%）	42.2	46.2	旧耐震木造棟数密度（棟/ha）	6.5	9.2
容積率（%）	112.5	127.3	緑地面積（ha）	196.3	447.1
平均宅地面積（㎡）	292.9	241.8	みどり率（%）	33.7	24.6
専用住宅の平均宅地面積（㎡）	181.7	158.0	樹木本数（本）	13,570	44,638

※特に明記していない項目は2011年（平成23年）のデータ

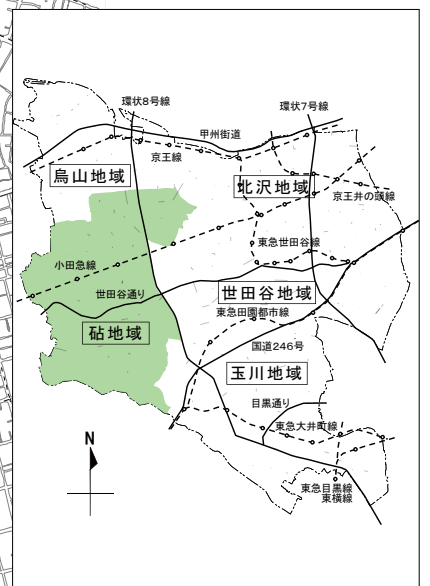
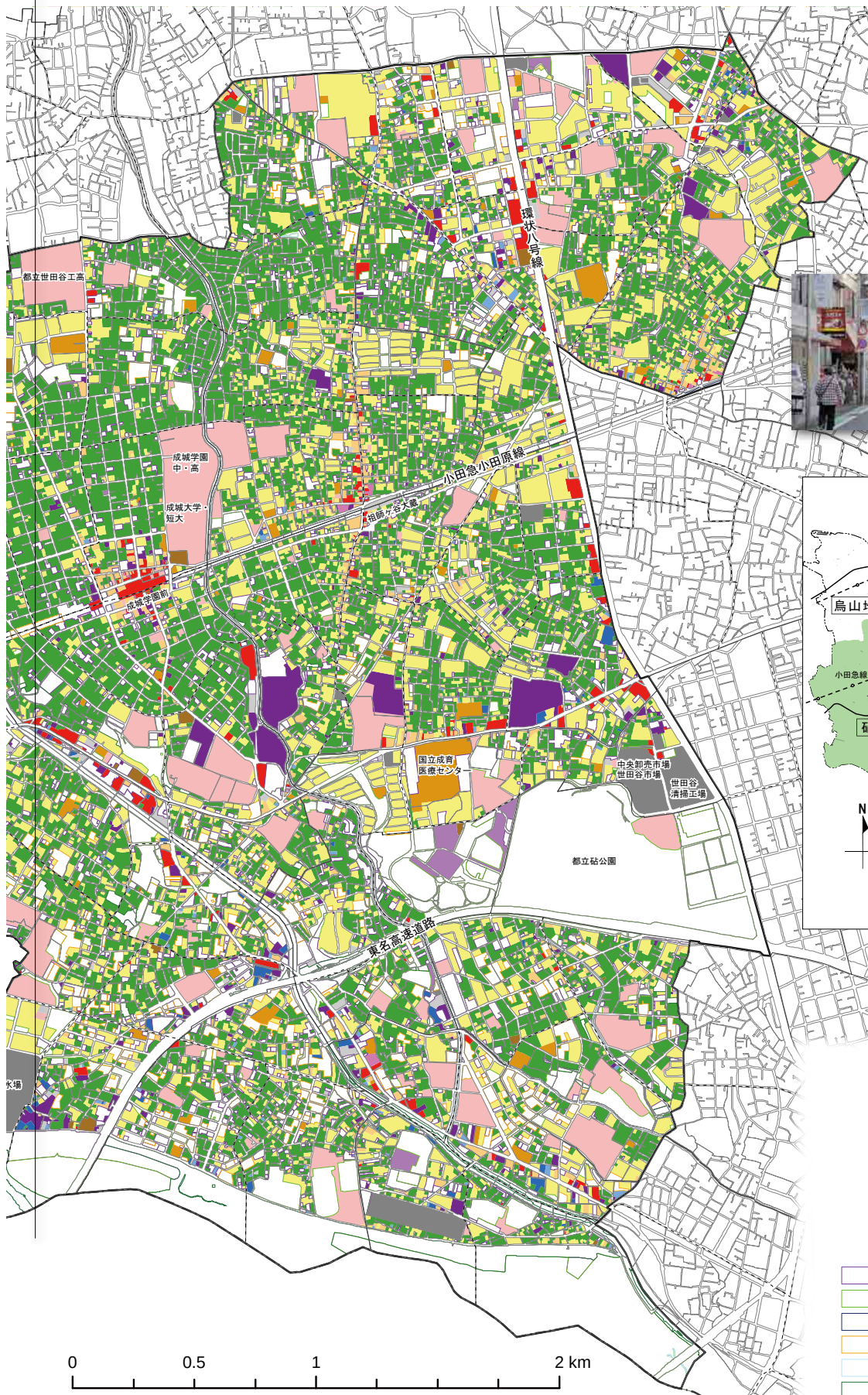
また、平均宅地面積及び専用住宅平均宅地面積は区内で最も大きく、木防建ぺい率及び旧耐震木造棟数密度も最も低い状況にあります。しかし道路状況をみると道路率は最も低く、細街路率も世田谷地域とほぼ同等の割合となっています。このことから、敷地規模の大きな戸建て住宅と集合住宅が多く分布する一方で、狭あい道路などがあり道路ネットワークが不十分な住宅市街地も混在している住環境がうかがえます。

'91年以降、住居系がこの20年間で5.9ポイント上昇しており、区内で最も住居系の増加が著しい地域となっています。また、公園系が0.5ポイント、交通系が1.5ポイントそれぞれ上昇しており、小田急線の複々線化など都市の基盤施設の整備が進んでいることがうかがえます。

土地利用の分布をみると、専用商業施設は成城学園前駅周辺に集積がみられるとともに、環状八号線などの幹線道路沿道への立地がみられます。祖師ヶ谷大蔵駅周辺には小規模な専用商業施設と住商併用住宅が混在した商業地、世田谷通り沿道付近には大規模な事業所建築物などの立地がみられます。成城学園前駅を中心にした地域には広範囲に専用住宅が中心の住宅市街地が形成されていますが、それ以外の地域では、専用住宅と集合住宅等が混在している状況がみられるのが本地域の土地利用の特徴です。



13. 地域別の土地建物利用現況



土地利用現況図

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 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
- 専用住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設

- 空地系
- 公園系
- 交通系
- 農地系
- 河川系
- 緑地系

0 0.5 1 2 km



(5) 烏山地域

● 地域の位置と成り立ち

世田谷区の東部に位置し、東側は渋谷区と目黒区の北西端に位置し、杉並区、三鷹市、調布市と接しています。面積は772.0haで、5地域のなかではもっとも小さい地域です。

武蔵野台地上に位置し、地域のほとんどが標高40m以上、北西端では50mを超える高台となっています。

大正4年に甲州街道沿いに京王線が開通し、駅を中心とした郊外住宅地の開発が始まりました。北烏山では、関東大震災（1923年（大正12年））の際に、被災した東京下町の寺院が集団移転し、寺町を形成しました。現在は26の寺院があります。

1924年（昭和13年）には、都立蘆花恒春園が開園しました。本地域内の都立公園としては、ほかに都立祖師谷公園があります。

現在、京王線沿線は商業、住宅地化が進んでいますが、京王線から離れると農地が比較的多くみられ、武蔵野の雰囲気がよく残されています。

● 土地利用の現況

烏山地域では住居系の土地利用が46.6%と砦地域に次いで2番目に低い一方、病院や清掃工場、寺などの公共施設が多く、公共系が11.5%と、5地域では最も高い割合を占めています。

専用住宅の平均宅地面積は区内で3番目ですが、道路状況を見ると、道路率は砦地域に次いで2番目に低く、細街路率も北沢地域に次いで2番目に高い割合となっており、狭あい道路が多く道路ネットワークがやや不十分な地域といえます。

'91年以降の推移をみますと、住居系がこの20年間で4.9ポイント上昇しており、砦地域に次いで住居系の増加が著しい地域となっています。また、公共系が0.8ポイント、商業系が1.0ポイント、交通



地域の指標

集計項目	烏山地域	世田谷区	集計項目	烏山地域	世田谷区
人口('10年)(人)	115,418	877,138	平均階数(階)	2.7	2.3
世帯数('10年)(世帯)	57,604	448,961	中高層建物棟数(棟)	897	8,919
人口密度('10年)(人/ha)	149.5	151.0	中高層化率(%)	5.3	5.2
高齢化率('10年)(%)	18.9	18.2	3階建て専用住宅数	1,466	19,618
面積(ha)	772.0	5,808.2	道路率(%)	16.7	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	504.0	3,857.2	細街路率(%)	40.6	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	267.5	1,949.4	接道不良敷地数	7,218	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.5	1.5	耐火率(%)	58.1	60.2
棟数(棟)	16,808	170,724	不燃領域率(%)	64.0	65.0
棟数密度(棟/ha)	33.3	44.3	木防建べい率(%)	18.0	18.5
建築面積(ha)	215.1	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	1,885	14,516
延床面積(ha)	588.5	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	7,043	53,485
建べい率(%)	42.7	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	9.1	9.2
容積率(%)	116.8	127.3	緑地系面積(ha)	52.3	447.1
平均宅地面積(m ²)	267.8	241.8	みどり率(%)	25.8	24.6
専用住宅の平均宅地面積(m ²)	149.5	158.0	樹木本数(本)	5,978	44,638

※特に明記してない項目は2011年(平成23年)のデータ

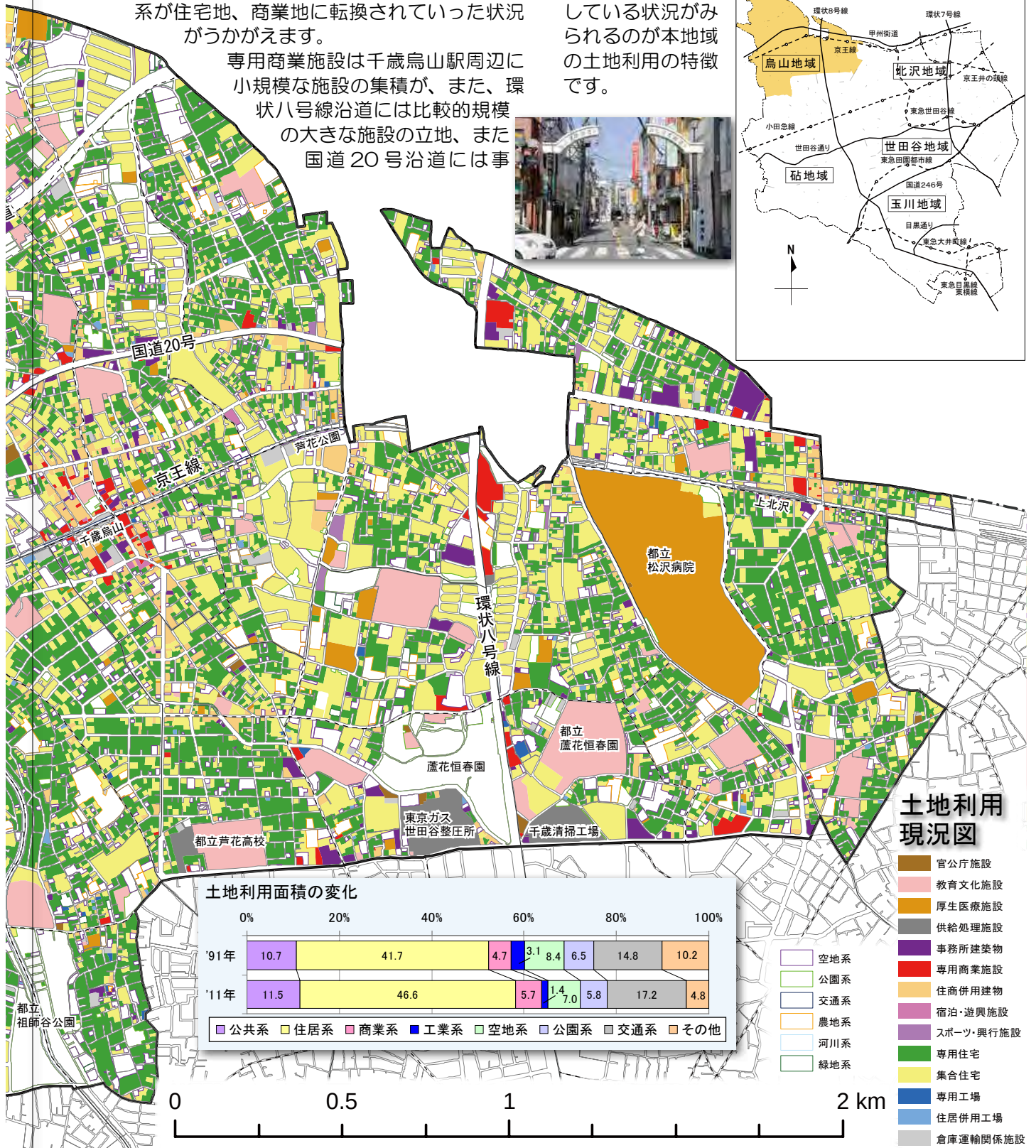
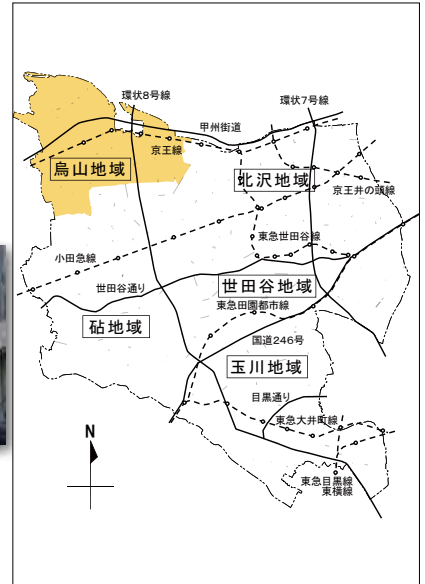
13. 地域別の土地建物利用現況

系が2.4ポイントそれぞれ上昇しています。一方、工業系が1.7ポイント、公園系が0.7ポイント、空地系が1.4ポイント、農地などが含まれる「その他」が5.4ポイントそれぞれ低下しており、この20年間で低未利用地や他地域に比べて多くみられた工業系が住宅地、商業地に転換されていった状況がうかがえます。

専用商業施設は千歳烏山駅周辺に小規模な施設の集積が、また、環状八号線沿道には比較的規模の大きな施設の立地、また国道20号沿道には事

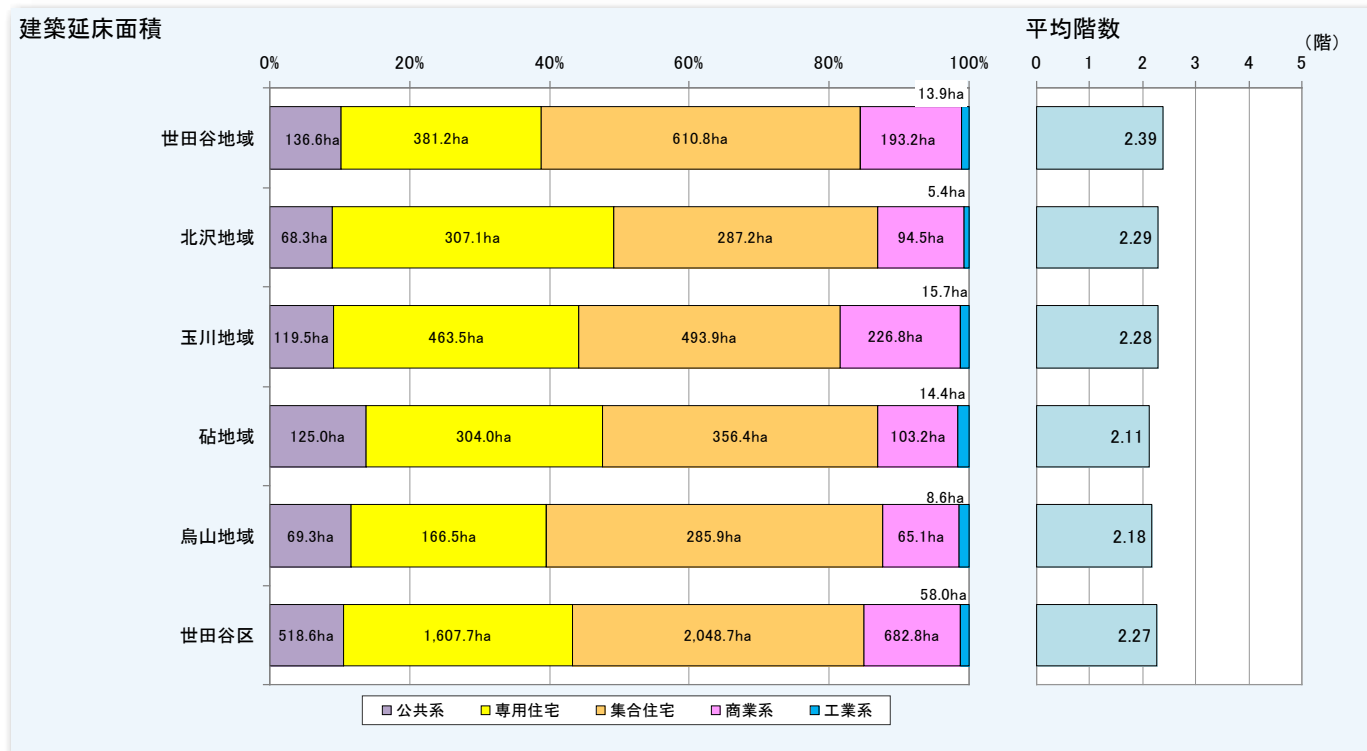
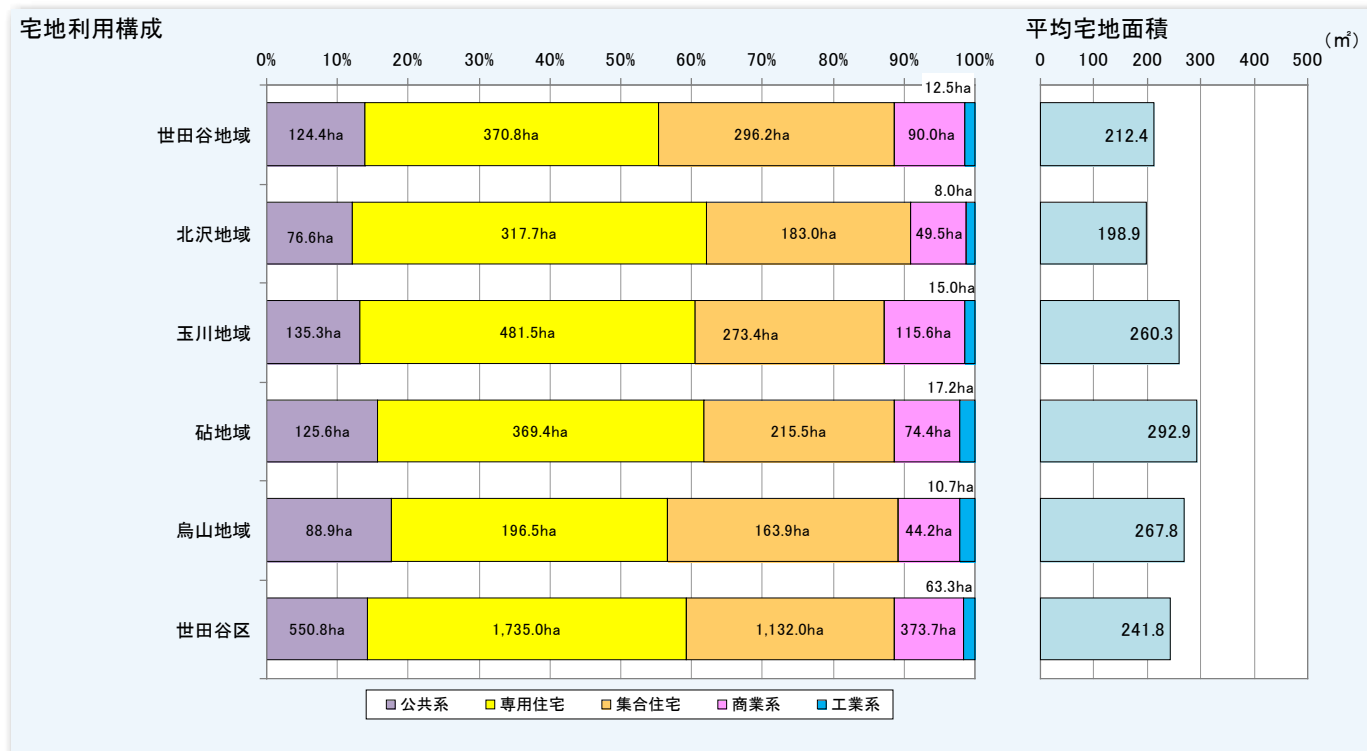
務所建築物の立地がみられます。

全体的に、専用住宅と集合住宅及び様々な規模の学校、病院などの教育文化施設・厚生医療施設が混在している状況がみられるのが本地域の土地利用の特徴です。





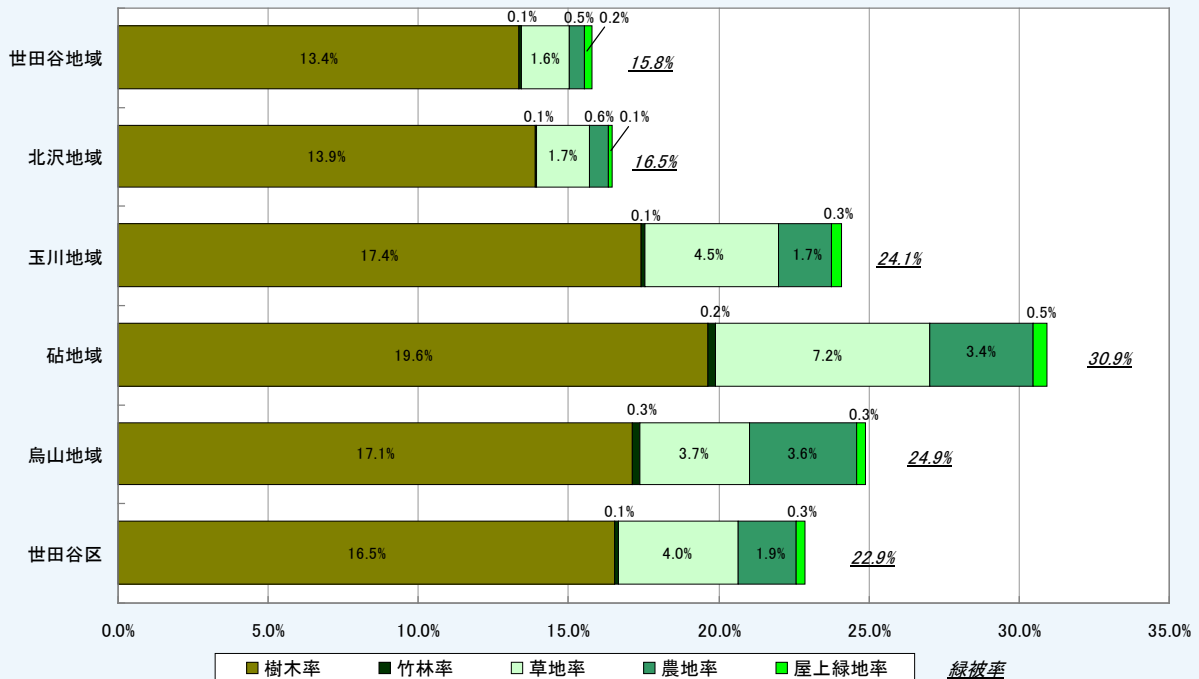
(6) 地域別の主要指標



13. 地域別の土地建物利用現況



用途地域別緑被の構成





1 4. 地区計画等の状況

●各地区で計画的にまちづくりが進行

地区計画は、目標に応じて次のように区分されます。

- ・環境型：今までの街の風景や環境を守る
- ・街並み型：新しい街並みを計画的につくる
※世田谷西部地域は「街並み」の区分ですが、特にみどりの多い地域であることから別途区分
- ・商店型：楽しく買い物ができる商店街にする
- ・密集型：密集した街並みを改善する
- ・防災型：防災機能を確保する
- ・幹線型：幹線道路沿いの街並みをきれいにする

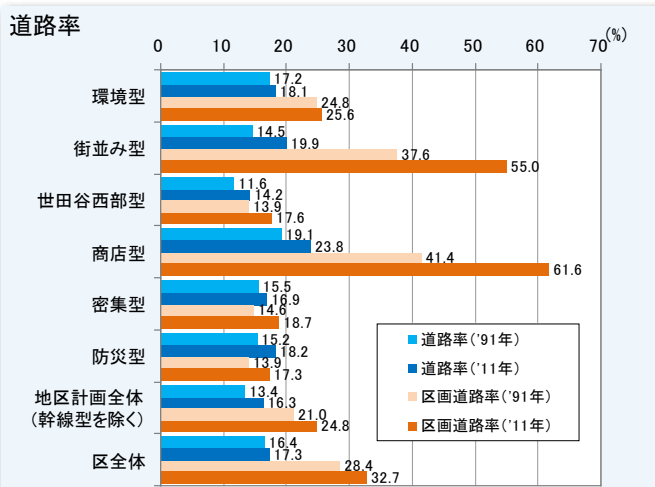
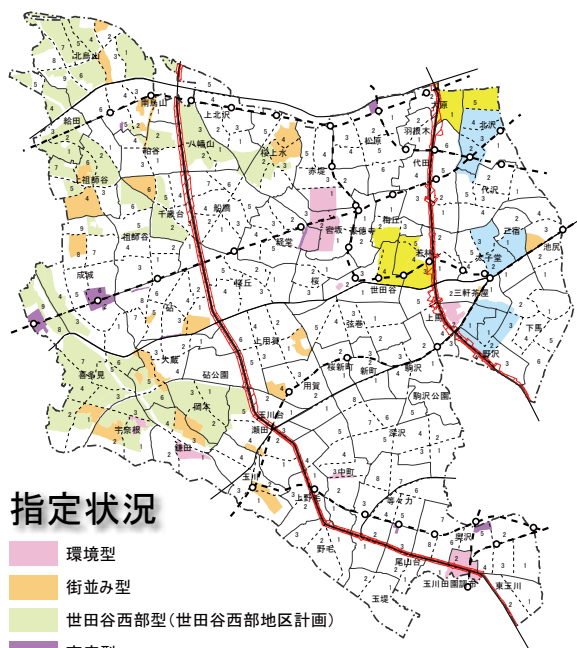
道路率、区画道路率は、いずれの類型も上昇しています。区全体の道路率の上昇幅よりも大きい傾向にあります。

建ぺい率、容積率も、いずれの類型も上昇していますが、その上昇幅は区全体と比較すると、小さい傾向にあります。

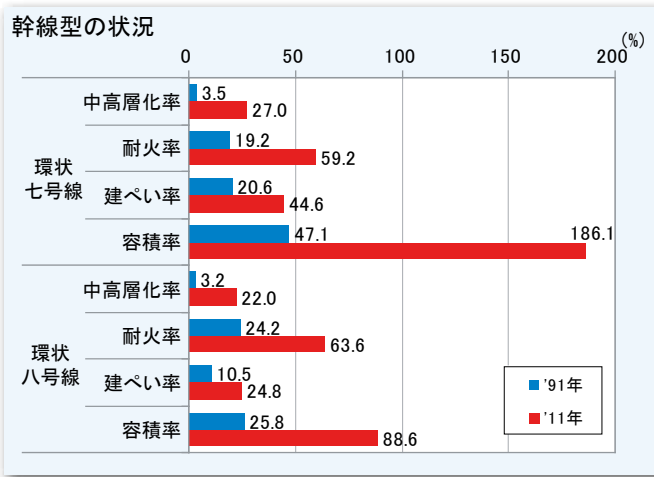
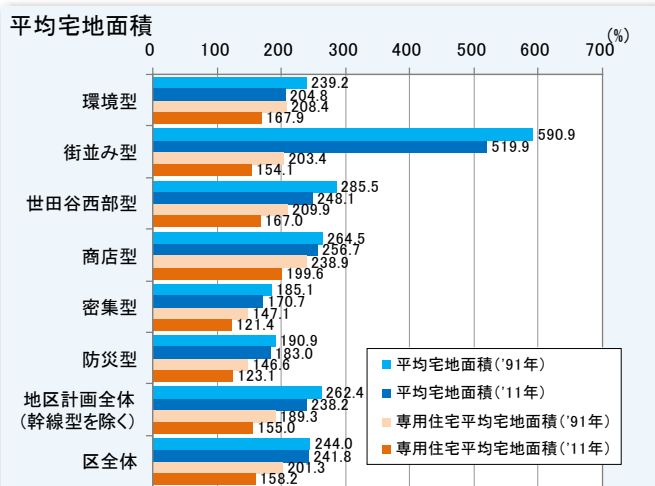
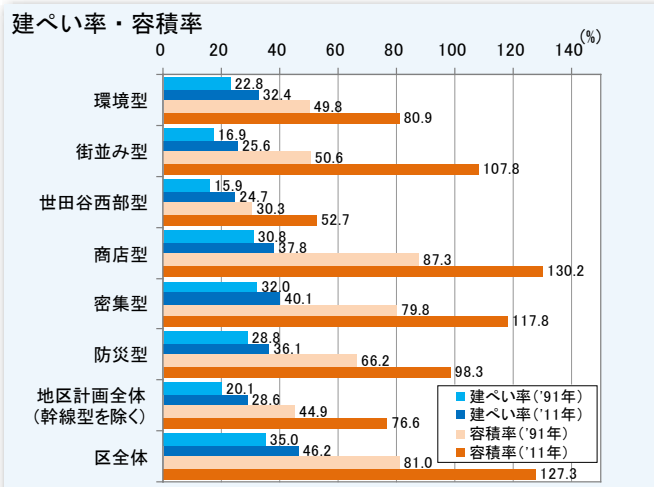
専用住宅平均宅地面積は、いずれの類型も減少していますが、区全体と比較すると減少幅が小さい傾向にあります。

幹線型の沿道地区計画である環状七号線、環状八号線については、集合住宅等への建替えが進んだことにより、中高層化率、耐火率、建ぺい率、容積率のいずれも著しく上昇しています。

地域特性に応じた用途制限や形態規制、地区整備計画に位置付けられた道路の整備等を行うことにより、計画的なまちづくりが進んでいる状況がうかがえます。



※区画道路率：幅員6m以上の延長割合（私道などを含む）



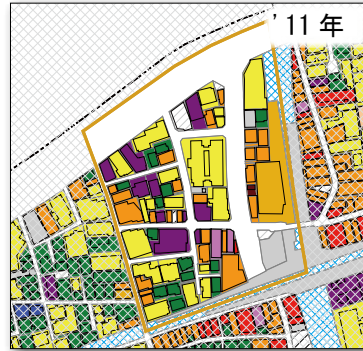
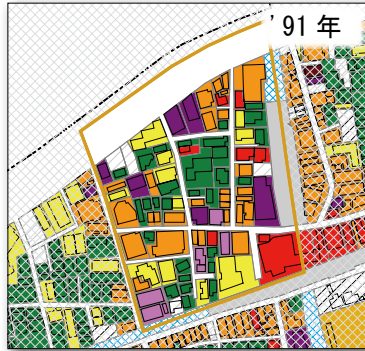
14. 地区計画等の状況

●明大前駅北側地区地区計画（商店型）

道路の整備に合わせて、豊かな街の創出、魅力的で活力ある商店街の形成、将来、安心して暮らせる街の形成を目指しています。大きな道路整備に伴う周辺の区画道の整備や建物の用途、意匠、色彩の

ルールを定めています。

’91年から’11年の20年間で、道路率は23.1%から33.9%へと約11ポイント、区画道路率は8.4%から61.7%へと約50ポイント上昇しました。



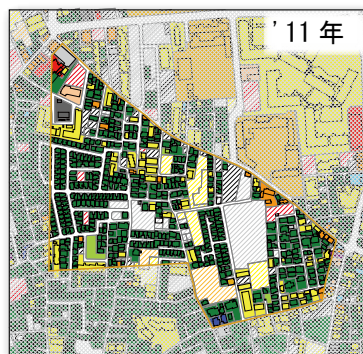
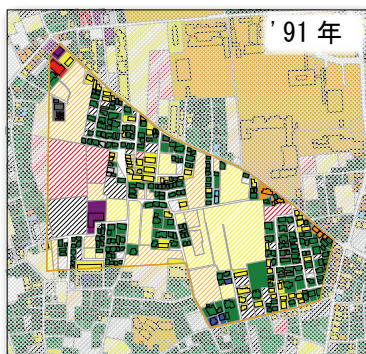
縮尺：約 1/5,000

●世田谷西部地域祖師谷地区（街並み型）

土地区画整理事業の導入を推進し、道路、公園・緑地などの都市基盤を整備することにより、良好な住宅地の形成を図っています。そのために、容積率、建ぺい率の最高限度と敷地面積の最低限度が定められています。また、景観を考慮した緑豊かでうる

おいのある街並み空間の形成のため、垣またはさくの構造の制限を定めています。

’91年から’11年の20年間で、道路率は10.2%から15.3%へと約5ポイント、区画道路率は0.9%から18.0%へと約17ポイント上昇しました。



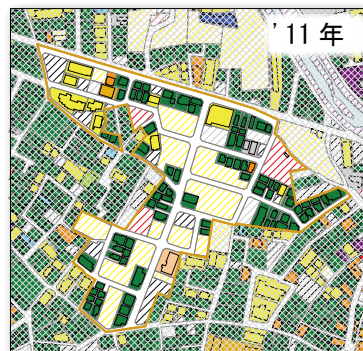
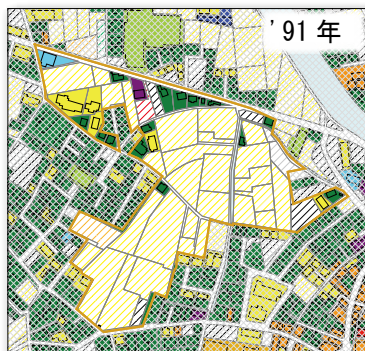
縮尺：約 1/10,000

●宇奈根東部地区（環境型）

土地区画整理事業による公共施設の整備区域について、農地と住宅地が調和した、風致地区に見合う緑豊かな市街地の形成を目指しています。景観に配慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建築物

等の用途の制限、建築物のルールを定めています。

’91年から’11年の20年間で、道路率は6.5%から24.6%へと約18ポイント、区画道路率は21.6%から42.9%へと約21ポイント上昇しました。



縮尺：約 1/7,500

土地利用現況図 凡例

官公庁施設	供給処理施設	宿泊・遊興施設	専用工場	農林漁業施設	未利用地等	畑
教育文化施設	事務所建築物	専用住宅	住居併用工場	屋外利用地・仮設建物	道路	樹園地
厚生医療施設	専用商業施設	集合住宅	倉庫運輸関係施設	公園、運動場等	鉄道・港湾等	



コラム

「世田谷の公園整備の歴史」

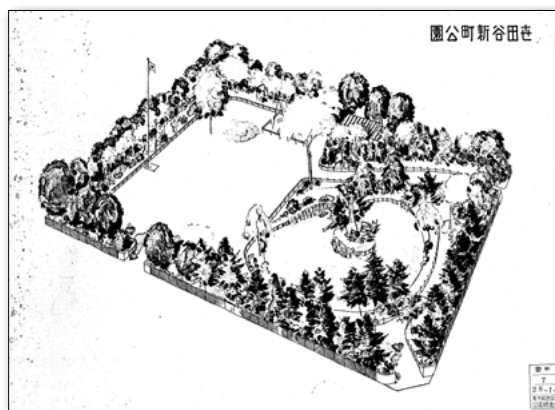
平成 24 年 4 月 1 日現在、世田谷区には大小合わせて約 570 箇所、約 260ha の公園・緑道・広場が存在します。これらができた背景は、時代の影響や法令条例の制定など様々な変遷を経ていますが、ここではその一部を紹介します。

最初の公園

世田谷区に公園が誕生したのは、1937 年（昭和 12 年）6 月の「世田谷新町公園」の開園がその最初です。この公園は、新町土地区画整理（昭和 6 年認可、28.5ha）に関係して 500 坪の土地の寄贈を受けたことによります。区画整理の認可条件で公園用地の提供（全面積の 3%）が必要になったのは、1933 年（昭和 8 年）以降のことであり、それ以前認可のもので公園の提供が実現したことが注目されます。



現在の世田谷新町公園



世田谷新町公園鳥瞰図（1959 年）
（公益財団法人東京都公園協会蔵）

唯一の歴史公園

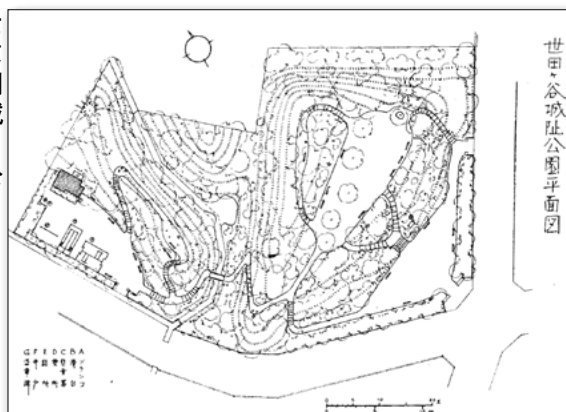
「世田谷城 公園」は、1940 年（昭和 15 年）に開園した世田谷区内唯一の歴史公園で、東京都指定文化財にもなっています。世田谷城は、初代吉良氏が南北朝の頃、関東管領・足利基氏から、戦の手柄により武蔵国世田谷領をもらいうけて築城したのが始まりであると言われています。1940 年（昭和 15 年）4 月に、東横電鉄の所有地に東京市が地上権を設定し、市の公園として開園しました。



昭和 30 年



現在



世田谷城 公園平面図（1940 年）
（公益財団法人東京都公園協会蔵）

戦中戦後の公園整備

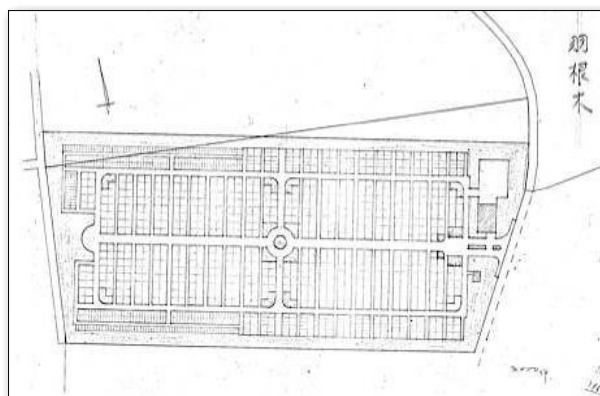
1940 年（昭和 15 年）に「東京緑地計画」で、環状緑地帯の中に 6 ヶ所の大緑地（砧、神代、小金井、舎人、水元、篠崎）として都市計画決定されました。世田谷では砧緑地のほか、駒沢緑地も中緑地として決定され、東京付近唯一のゴルフ場であったこの土地を東京都防衛局が買収し「駒沢決戦緑地計画」の整備を行いました。また、羽根木緑地、玉川野毛町緑地も計画決定され、1956 年（昭和 31 年）に開園しました。1947 年（昭和 22 年）には児童福祉法が制定され、1950 年（昭和 25 年）に経堂児童遊園と砧児童遊園が世田谷区初として開園しました。



羽根木公園の迷路（昭和 34 年）



羽根木公園でスキー（昭和 43 年）



羽根木公園 戦争中仮埋葬計画図（1944 年）より編集
（公益財団法人東京都公園協会蔵）