

9. 緑地等

(1) みどり率・緑被率

●西高東低のみどり分布

世田谷は、市街化された住宅都市ですが、多摩川や国分寺崖線、大小様々な公園緑地、農地、住宅地のみどりなど、多様で良好なみどりが残っています。

地域別にみると、南西部(主に砧地域や玉川地域の一部)は、多摩川や国分寺崖線のほか、砧公園や大蔵運動公園などの大規模公園、住宅地、大規模団地などのみどりと多くの農地が残っています。中央部(主に烏山地域や玉川地域・砧地域の一部)は、住宅地の中に社寺林や農地が点在し、駒沢公園や祖師谷公園な

どの大規模公園、病院や学校、企業グラウンドなどにみどりが多く残っています。東部(主に世田谷地域や北沢地域)は、世田谷公園や羽根木公園などの中規模公園があるものの、市街化が進み、比較のみどりが少なくなっています。

自然面・みどり面・緑被分布



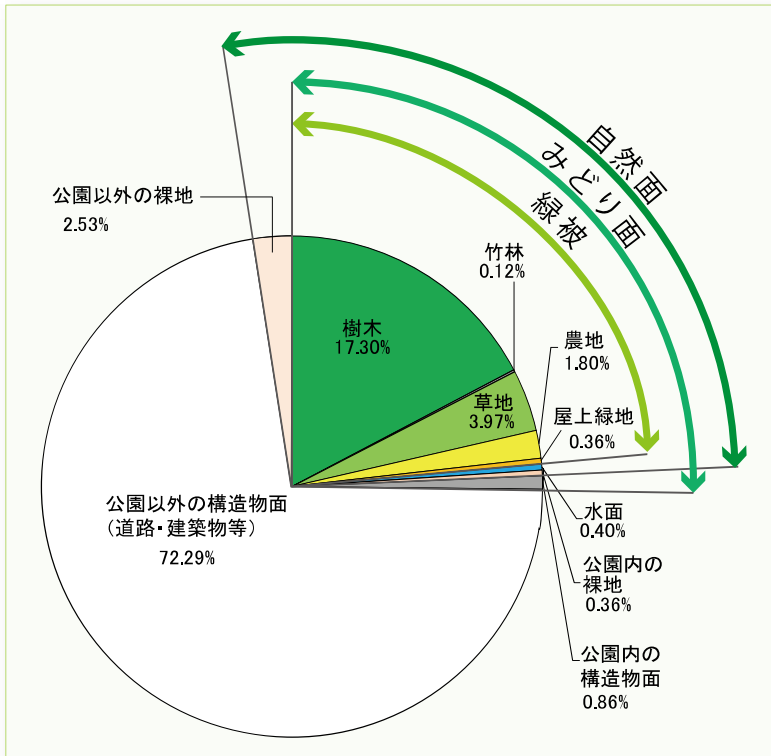
凡例

- 公園
- 樹木
- 竹林
- 草地
- 農地
- 屋上緑地
- 水面
- 裸地

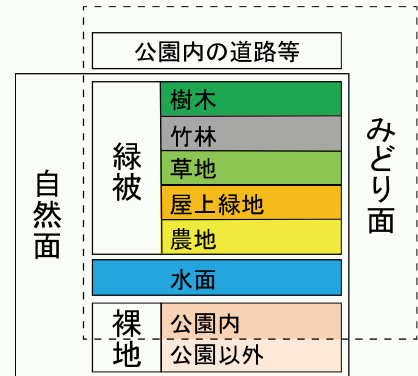
2016年

●みどり率は25.18%

世田谷のみどり率は25.18%、緑被率は23.56%、自然面率は26.85%です。区は、「世田谷区みどりの基本計画」において、みどりの量の豊かさを測る指標として、区制100周年である2032年に、みどり率33%の達成を目指しています。



自然面・みどり面・緑被の関係



みどり率:

緑が地表を被う部分※に水面と公園内の緑に被われていない部分を加えた面積が地域全体に占める割合。

緑被率:

緑が地表を被う部分※の面積が地域全体に占める割合。

自然面率:

緑が地表を被う部分※に水面と裸地を加えた面積が地域全体に占める割合。

※緑が地表を被う部分とは

樹木地(樹木・竹林)、草地、農地、屋上緑地を航空写真から判読。

区全体の自然面・みどり面・緑被の状況

区分				面積(ha)	区面積に占める割合
自然面	みどり面	緑被	樹木	1,004.32	17.30%
			竹林	7.16	0.12%
			樹木地計	1,011.48	17.42%
		草地	230.46	3.97%	
		農地	104.41	1.80%	
		屋上緑地	21.17	0.36%	
		緑被計(緑被率)	1,367.52	23.56%	
	水面	23.28	0.40%		
	公園内の裸地	21.03	0.36%		
	公園内の構造物面	49.70	0.86%		
	みどり面計(みどり率)				1,461.54
公園以外の裸地				146.72	2.53%
自然面計(自然面率) 公園内の構造物面を除く				1,558.56	26.85%
公園以外の構造物面(道路・建築物等)				4,196.64	72.29%
世田谷区全域面積(ha)				5,804.90	

●自然面率、みどり率、緑被率は2011年に比べて増加した

世田谷のみどり率は25.18%で、区の南西ほど高い傾向になっています。特に、多摩川と国分寺崖線に沿った地域で30%を超えている町丁目が連続しています。一方、環七の東側では、10%未満の町丁目もみられます。

自然面率と緑被率は1973年以降低下傾向にありましたが、2006年以降の新しい指標であるみどり率も含め、直近5年間の比較では、いずれも増加しています。

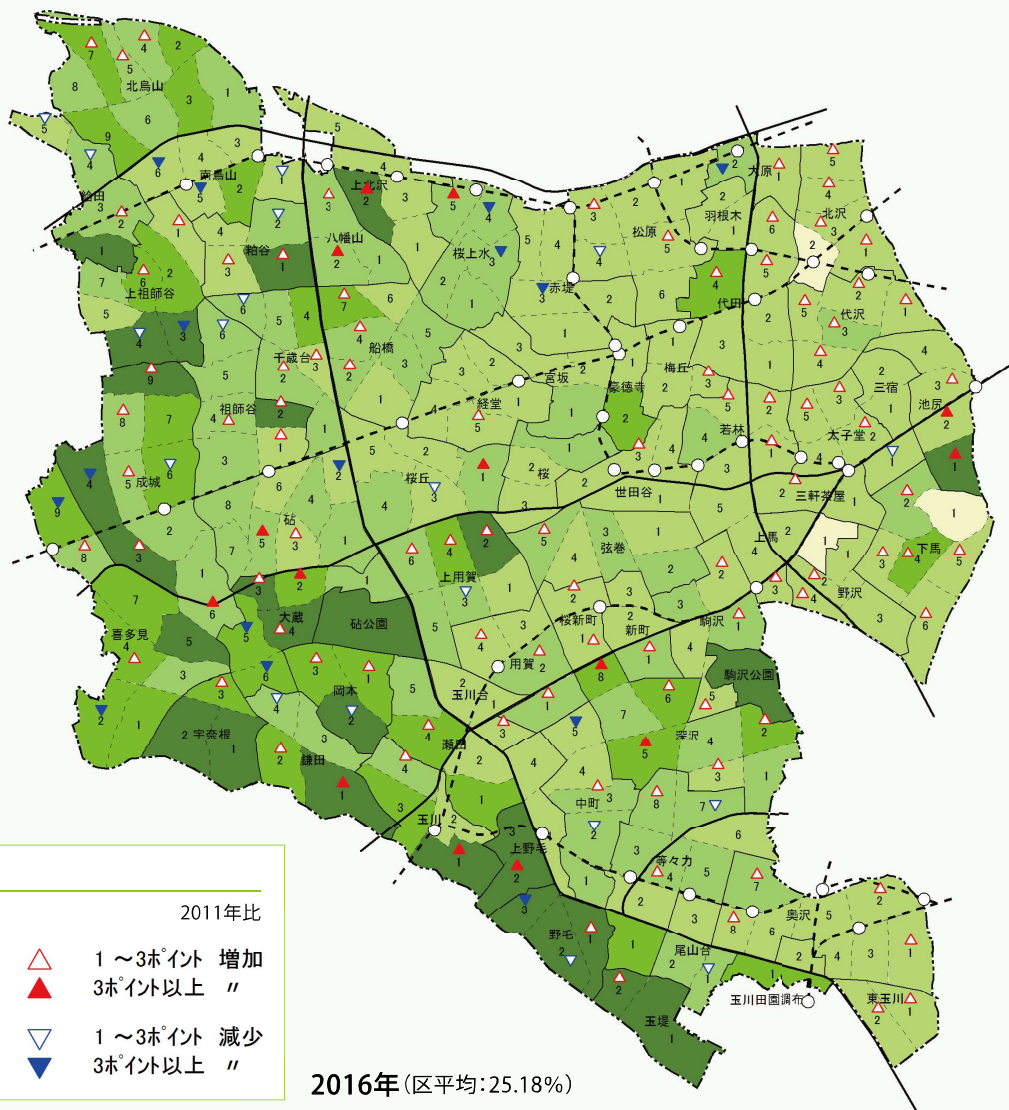
また、公園率は、1981年の調査開始以降、一度も減少することなく増加しています。

自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移



※2006年からは測定精度の向上により、それ以前は困難であった緑地の判読が可能になりました。

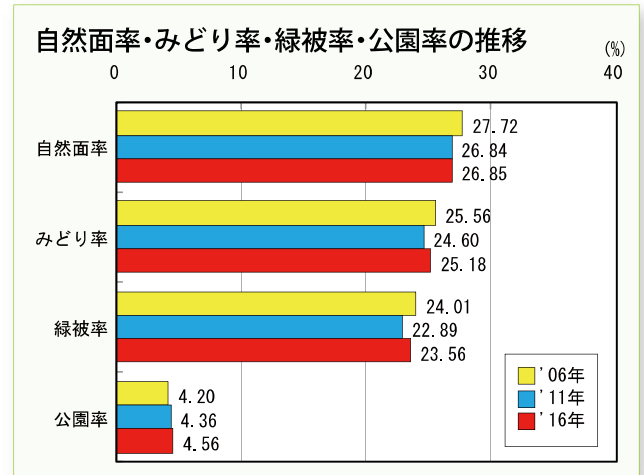
町丁目別みどり率



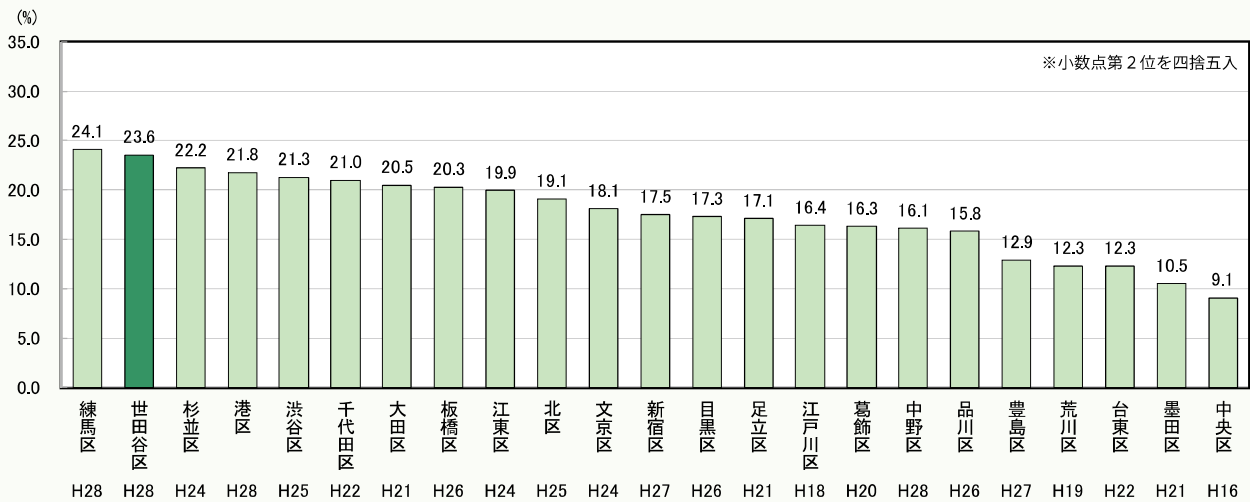
●世田谷区の緑被率は23区内で第2位

緑被率の23区平均は17.6%で、世田谷区の緑被率23.6%は23区内では練馬区に次いで2位となっており、23区の中では緑の豊かな区といえます。

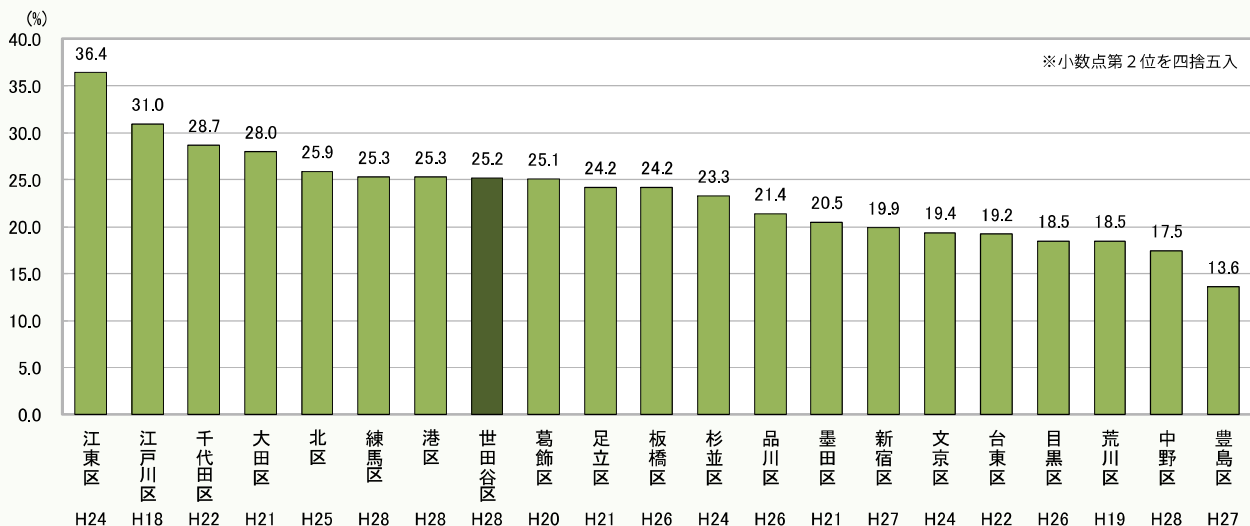
また、みどり面の区全体面積に対する割合であるみどり率は、データのある21区の中なかでは8位となっています。なお、緑被率で9位の江東区がみどり率で1位に、15位の江戸川区が2位となっているのは、みどり面に運河や河川などの水面が含まれているからです。



23区の緑被率(調査年度、調査方法は区によって異なる)



世田谷区と他区のみどり率(調査年度、調査方法は区によって異なる)

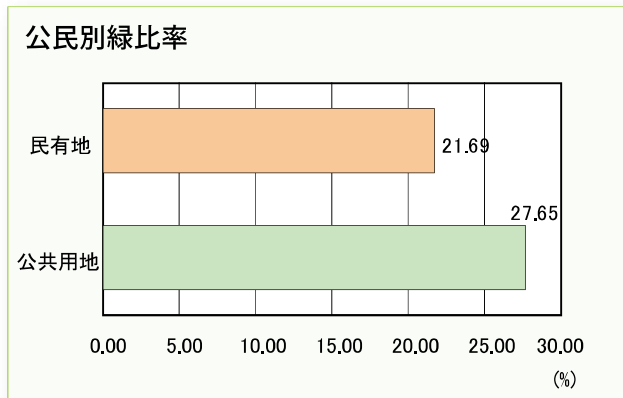


●公共用地のほうが民有地より緑被率が高い

公民別の緑被率をみると、公共用地のほうが民有地より5.96ポイント緑被率が高くなっています。

公共用地は、区の緑被の重要な部分を占める公園や街路樹のある道路などを含んでいます。そのため、

一般的に都市部では、民有地より緑被率が高い傾向がありますが、世田谷区では、民有地の緑被率も比較的高いという点が特徴的です。



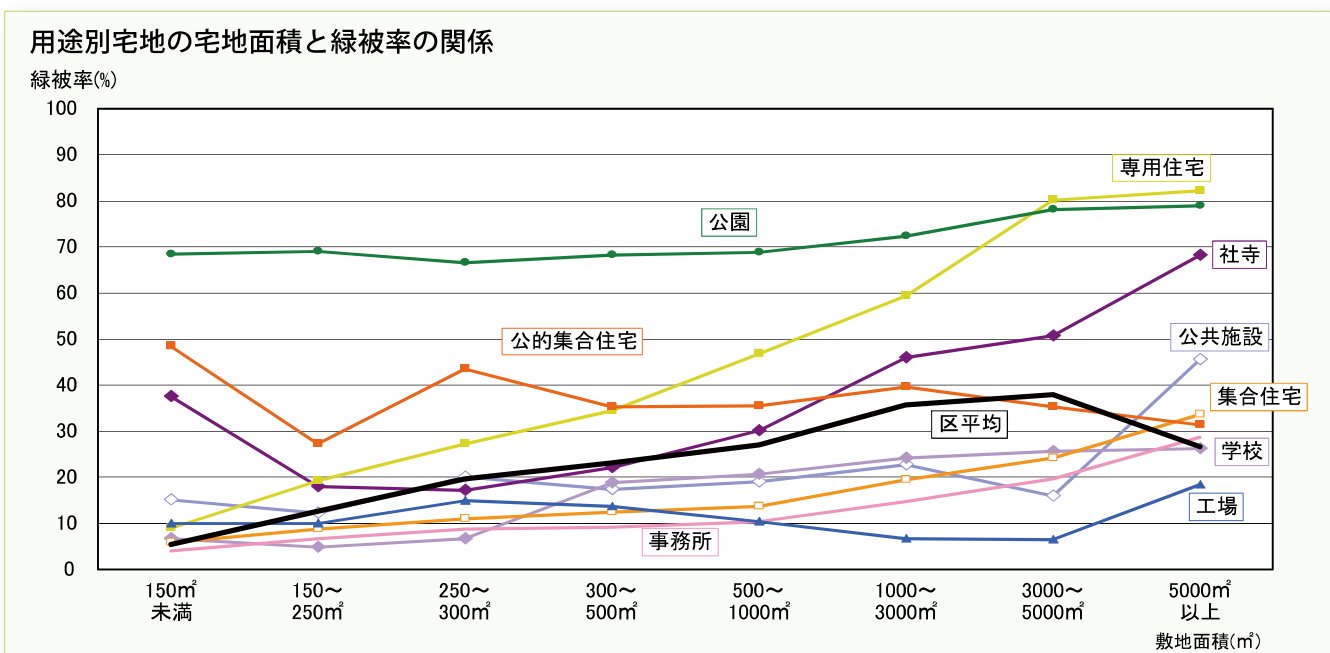
●宅地面積が大きいほど、緑被率も高い

一般に、宅地面積が大きくなるに伴い、緑被率も上昇する傾向がありますが、用途によっては傾向が異なっています。

公園や公的集合住宅では、面積が狭くても比較的高い緑被率となっています。なお、公的集合住宅は、宅地面積が増加しても緑被率はあまり上昇しません。また、工場は面積が広がっても、緑被率は10%程度と、あまり増加しません。

宅地面積の増加に伴って、緑被率が上昇する傾向が最も顕著なのは専用住宅で、150㎡以下では約10%ですが、5,000㎡以上では80%を超えています。

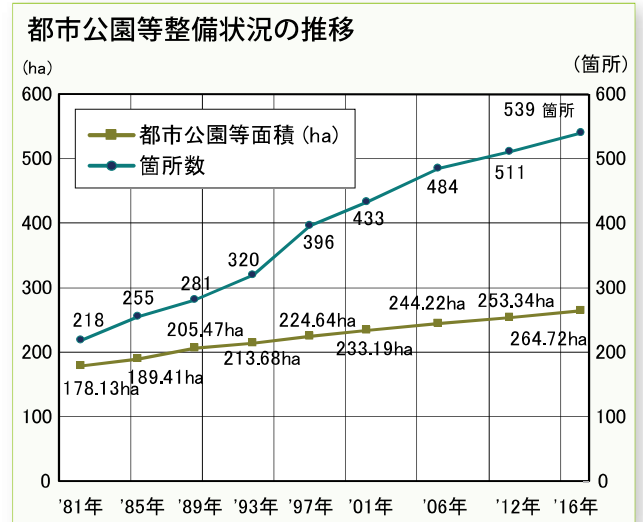
なお、社寺では面積が小さくても、古木や樹林が保存されていることがあり、小規模な宅地でも緑被率が高いものと考えられます。



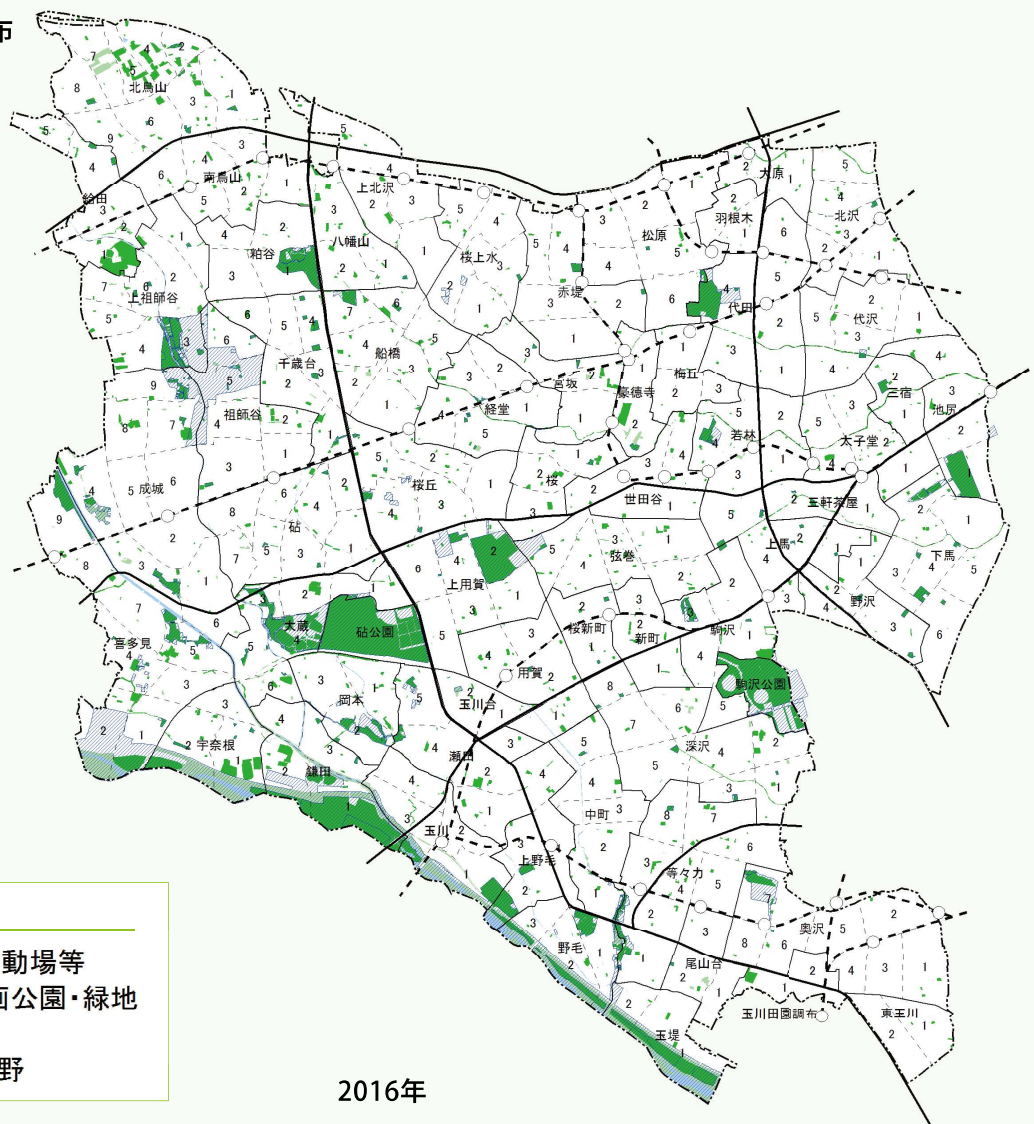
(2) 都市公園等の整備状況

●都市公園等は増加傾向

都市公園等(都立・区立の公園、身近な広場)は、2016年4月の時点で区内に539箇所あります。箇所数と面積はともに増加傾向にあり、1981年からの35年間で321箇所、約87ha増加しました。



公園・運動場等の分布



(3) 緑のカーテン

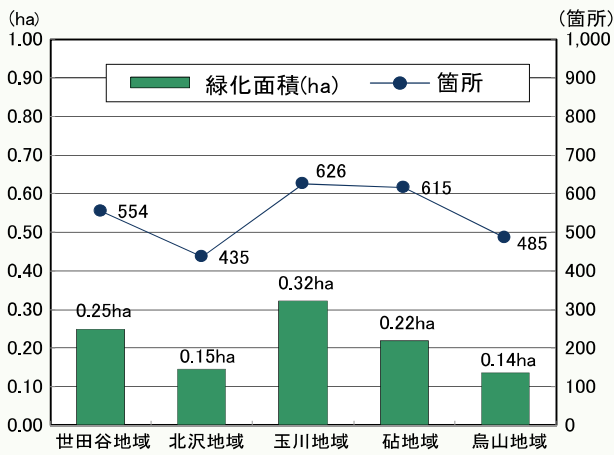
●緑のカーテンはゴーヤが多く、玉川・烏山地域に多い

緑のカーテンによる緑化面積は、玉川地域で最も広く、箇所数も多くなっています。

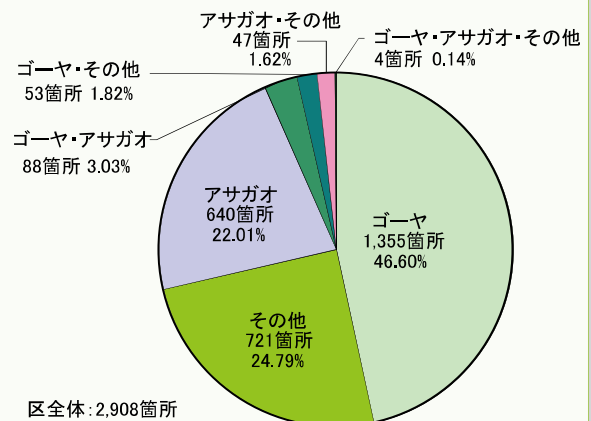
最もよく利用されている植物はゴーヤで、単独利用されている分だけでも1,355箇所と、全体の約半数を占めています。その他の植物としては、アサガオ、ヘチマなどが用いられています。



地域別緑のカーテンの設置建物棟数と緑化面積



緑のカーテンに用いられている植物
(箇所数は設置建物棟数ではなく、緑のカーテンの数)



(4) 緑化指導効果

●様々な取り組みにより豊かなみどりが保全・創出されている

多摩川風致地区では、国分寺崖線や多摩川といった区内の貴重なみどりの資源が含まれているため、区全体緑被率よりも高い36.79%となっています。

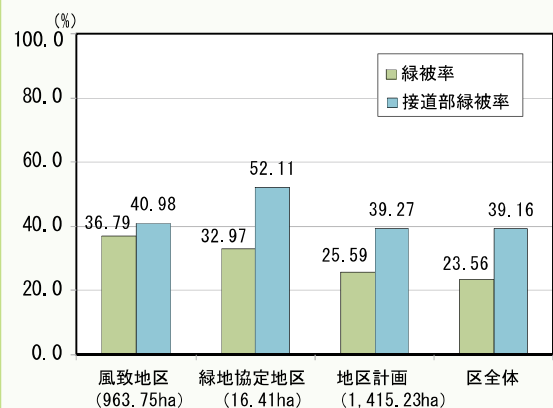
緑地協定とは、都市緑地法に基づく制度で、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意により、住民自身による自主的な緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。そのため、区全体の値よりも緑被率で9.41ポイント、接道部緑化率で12.95ポイント高くなっており、協定の効果があらわれています。

地区計画では、新しい街並みを計画的につくる地区での緑被率が高くなっています。

今後、区制100周年を迎える2032年に「みどり率」を33%とすることをめざす「世田谷みどり33」を進めるため、樹林地や農地の計画的な保全を進めると

ともに、土地利用の転換時に、良好な緑地の創出を確実に図っていくことが重要です。

指定地区等別のみどりの状況



※防災街区整備地区計画、沿道地区計画を除く。

(1) 生物の生育・生息状況

●環境に応じて多様な生物が生育・生息

みどりの特性や行政区域により5地区を選定し、植物、哺乳類、爬虫類、両生類、鳥類、昆虫類、魚類、底生動物について生物調査を行いました。市街地で一

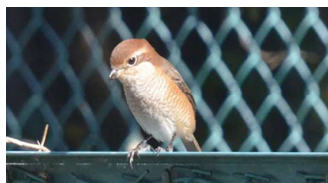
般的に見られる種が多く確認されましたが、近年の開発等による減少が指摘されている重要種も複数確認されました。一方で、従来の生態系への悪影響を与えることが懸念されている特定外来生物も確認されました。

確認種数一覧(5地区別)

調査地区番号	地域区分※	行政区域	調査地区名	確認種数								
				植物	哺乳類	爬虫類	両生類	鳥類	昆虫類	魚類	底生動物	合計
1	①みどりの連続性が高い地域	砧	都立砧公園	238	2	2	0	36	296	4	32	610
2		玉川	等々力溪谷公園	178	3	4	0	22	161	6	27	401
3	②住宅地の中に中・小規模緑地が点在する地域	烏山	給田四丁目緑地とその周辺	257	0	2	0	24	194	-	-	477
4		世田谷	烏山川緑道	281	1	2	2	16	200	-	-	502
5	③市街化が進み比較のみどりが少ない地域	北沢	大原一丁目柳澤の社市民緑地とその周辺	221	0	1	1	16	172	-	-	411

※地域区分は、「生きものつながる世田谷プラン」(平成28年度策定)による。

■モズ



■ショウリョウバッタモドキ



調査地区



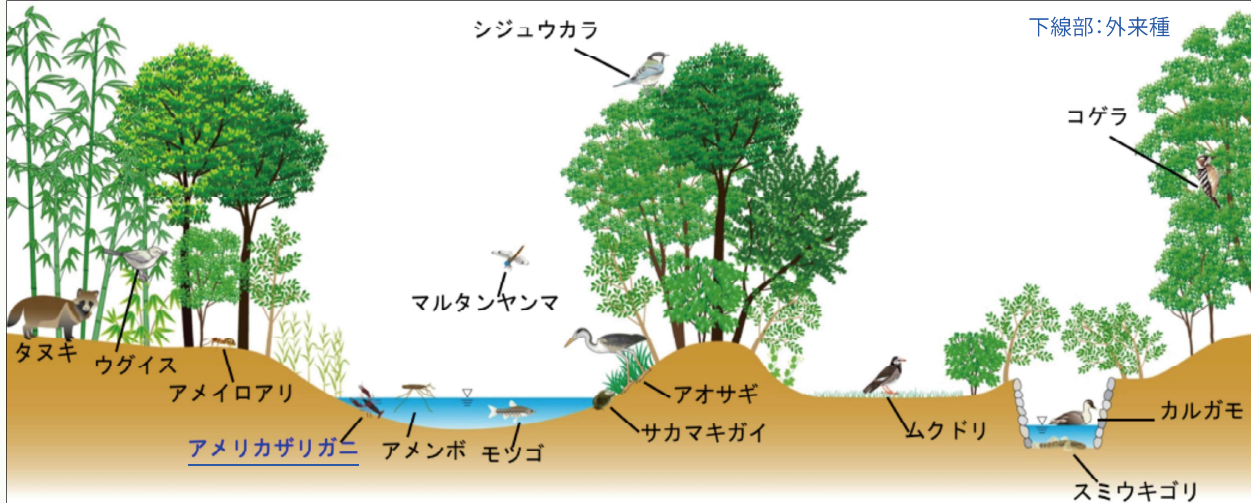
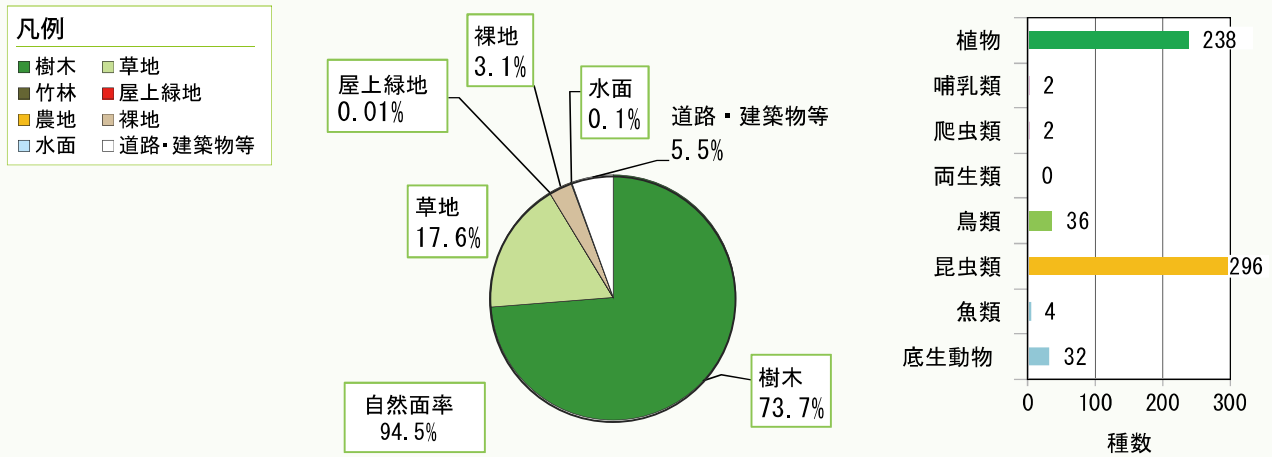
凡例



1. 都立砧公園

みどりの連続性が高い地域にある都立砧公園は、樹木が敷地の7割を占め、草地等を含めた自然面率は94.5%と高い値を示しています。植物238種、鳥類36種、昆虫類は296種が確認されています。

都立砧公園の自然面率と生物調査結果



■ 草地と樹林



■ 芝生の広場



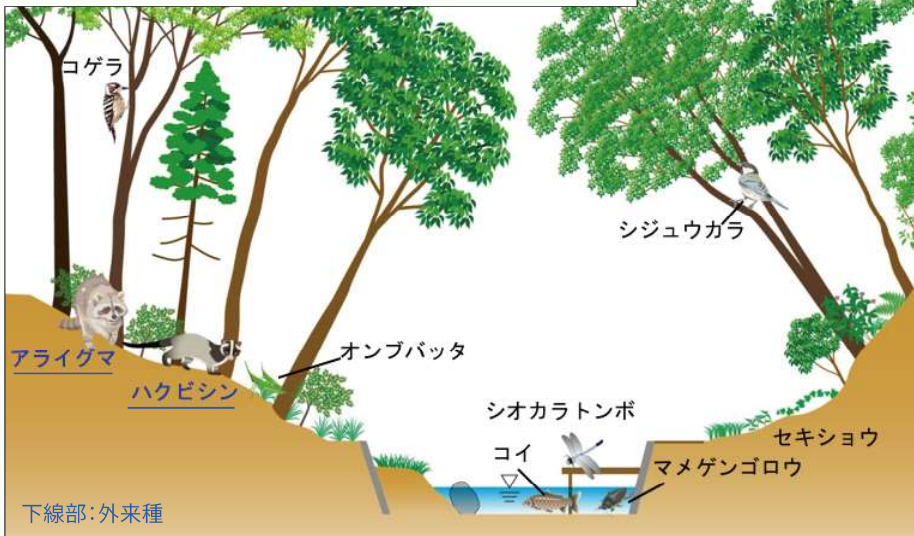
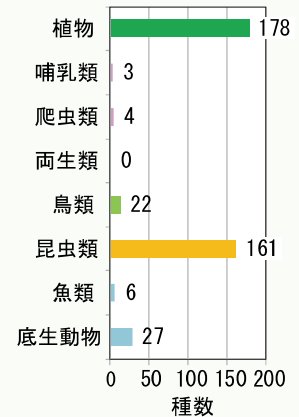
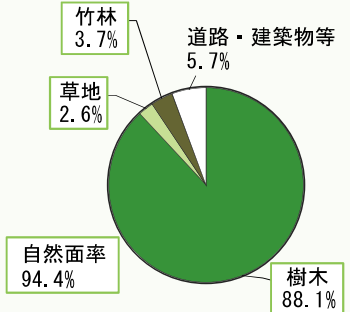
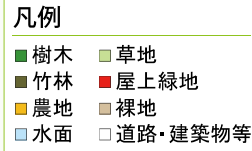
■ 水路内の様子



2. 等々力溪谷公園

みどりの連続性が高い地域にある等々力溪谷公園は、樹木が敷地の9割を占め、草地等を含めた自然面率は94.4%と高い値を示しています。植物178種、鳥類22種、昆虫類は161種が確認されています。

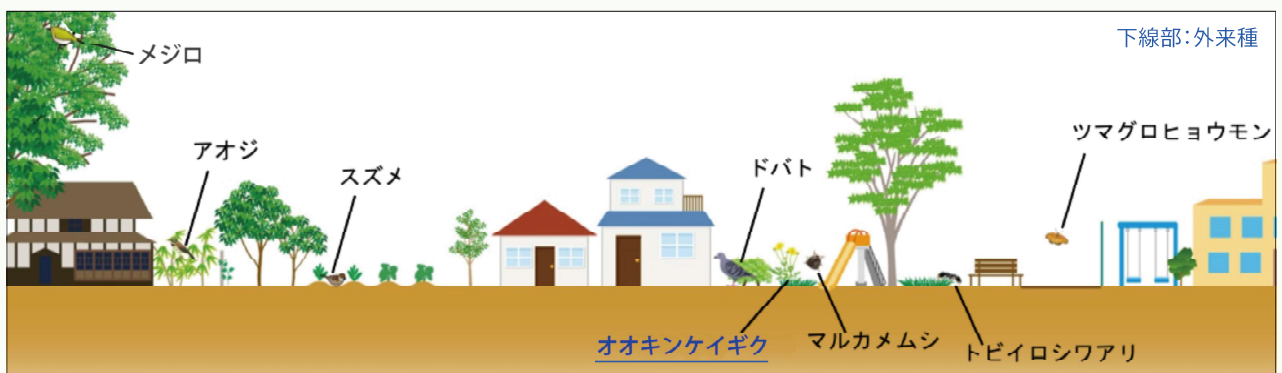
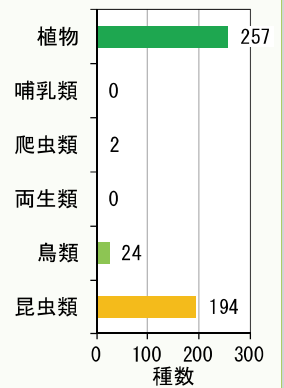
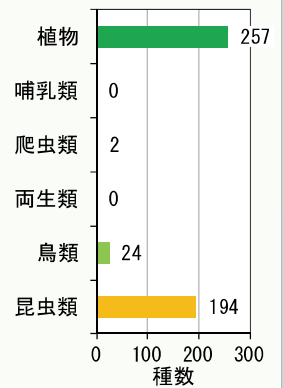
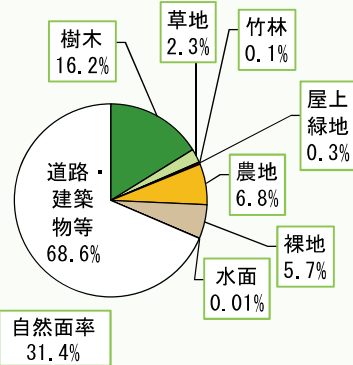
等々力溪谷公園の自然面率と生物調査結果



3. 給田四丁目緑地とその周辺

住宅地の中に中・小規模緑地が点在する地域にある給田四丁目緑地とその周辺は、樹木が敷地の2割弱を占め、草地等を含めた自然面率は31.4%となっています。植物257種、鳥類24種、昆虫類は194種が確認されています。

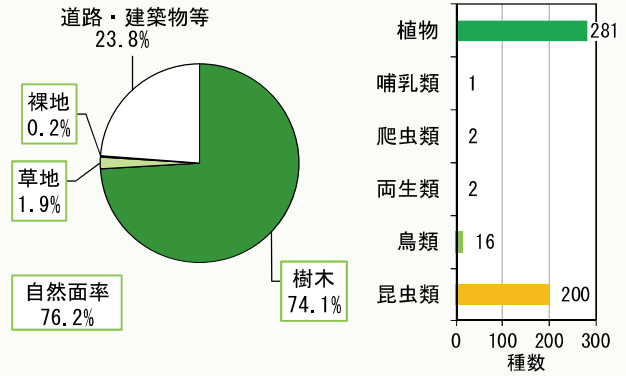
給田四丁目緑地とその周辺の自然面率と生物調査結果



4. 烏山川緑道

住宅地の中に中・小規模緑地が点在する地域にある烏山川緑道は、樹木が敷地の7割を占め、草地等を含めた自然面率は76.2%となっています。植物281種、鳥類16種、昆虫類は200種が確認されています。

烏山川緑道の自然面率と生物調査結果



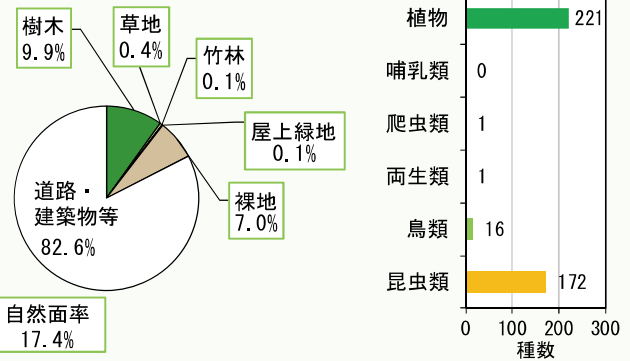
- 凡例
- 樹木 ■ 草地 ■ 裸地
 - 竹林 ■ 水面 □ 道路・建築物等
 - 農地 ■ 屋上緑地



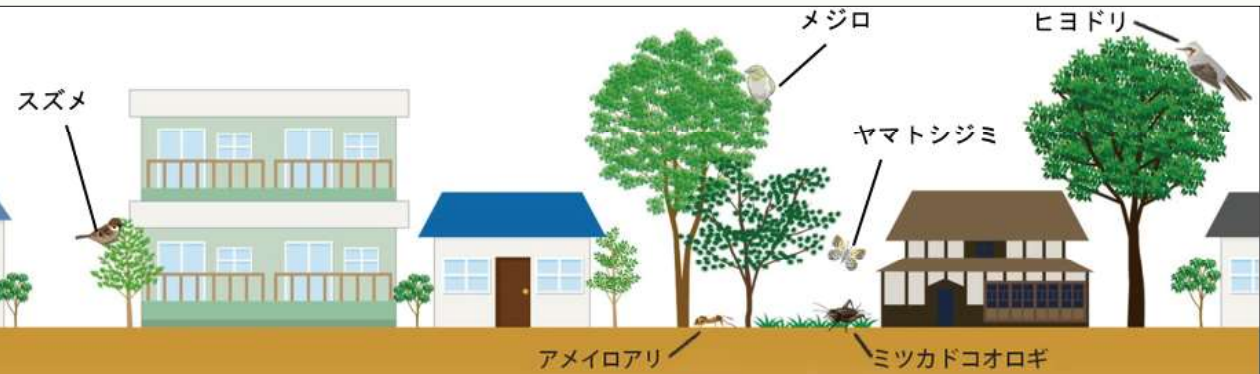
5. 大原一丁目柳澤の杜市民緑地とその周辺

市街化が進み、比較的みどりが少ない地域にある大原一丁目柳澤の杜市民緑地とその周辺は、樹木が敷地の1割を占め、草地等を含めた自然面率は17.4%となっています。植物221種、鳥類16種、昆虫類は172種が確認されています。

大原一丁目柳澤の杜市民緑地とその周辺の自然面率と生物調査結果



- 凡例
- 樹木 ■ 草地 ■ 裸地
 - 竹林 ■ 水面 □ 道路・建築物等
 - 農地 ■ 屋上緑地





みどりのつながりと 生きものネットワーク

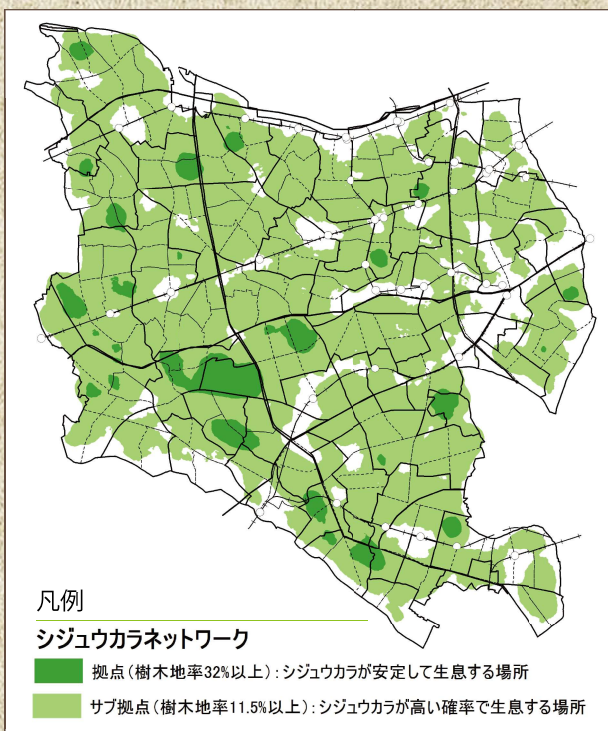
シジュウカラネットワーク



シジュウカラは、大きさ約15cmの小鳥です。小規模な緑地でも生息でき、都市部での食物連鎖の上位にあたるため、環境を把握することができる指標種としても知られています。

シジュウカラネットワークは、世田谷のみどりの現況から、半径200m以内の区域に樹木地が占める割合を樹木地率として示したものです。区全域を見ると、公園等のまとまったみどりが多い場所はネットワークが密(緑色が濃い部分)になっています。

一方で、鉄道駅および幹線道路の周辺は、ネットワークが途切れているところ(白色部分)があり、この部分をいかにして緑色にするかが課題でもあります。



※2016年度みどりの資源調査を基に作成
※橋本啓史・夏原由博(2002)ロジスティック回帰を用いた都市におけるシジュウカラの生息環境適合度モデル、ランドスケープ研究、65(5):539-542.

「都市にあるべき農地」の保全・活用

生産緑地地区



生産緑地地区とは、三大都市圏の特定市(東京都の区市は全て該当)の市街化区域内にある農地のうち、一定の条件を満たす農地について、所有者の申請と関係権利者の同意を経て、世田谷区が都市計画に定める地域地区のひとつです。

市街化区域内の農地は、人口の増加や宅地需要のひっ迫を背景として「宅地化すべきもの」として位置づけられていましたが、都市農業振興基本計画(2015年)において、都市環境を形成する上で「あるべきもの」として位置づけが大きく転換されました。

これを受け、2017(平成29)年に生産緑地法が改正され、生産緑地地区の面積要件について、自治体の条例で、500㎡から300㎡に引き下げることが可能となり、世田谷区では、同年10月に生産緑地の面積要件を引き下げる条例を施行しました。

この他にも、今回の法改正で、都市計画決定から30年経過した生産緑地地区の保全のため



に「特定生産緑地制度」が創設され、農林漁業の安定的な継続を図るため、生産緑地地区内での直売所や農家レストランなどについて、許可による設置が可能となるなど、都市農地について、積極的な保全・活用を図ることが可能となりました。

(1) 農地の状況

●生産緑地地区以外の農地は特に減少

農地は2016年の時点で92.60haあり、農地率(全区面積に対する農地の割合)は1.60%となっています。

1975年以降、農地は毎年数haずつ減少しており、農家戸数についても、1975年から2016年までの間に914戸だった農家戸数は334戸にまで減少しています。

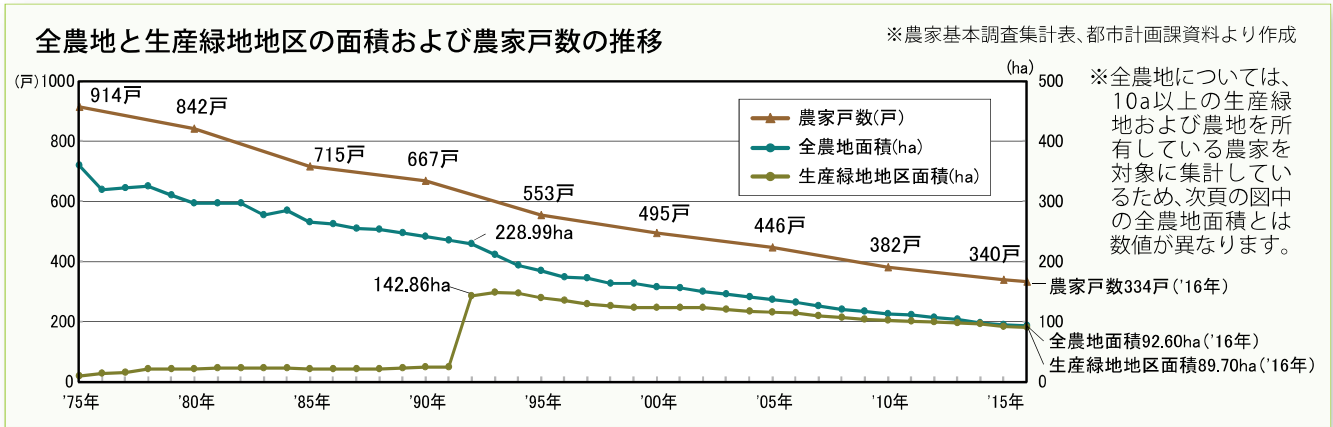
農地のうち生産緑地地区は、1991年の生産緑地法の改正に伴い、1992年以降急増しましたが、その後は減少傾向にあります。

生産緑地地区は指定後、基本的に30年間営農が義務

務付けられるため、減少の割合は全農地に比べ小さくなっています。

1992年には86.13haあった生産緑地地区に指定されていない農地は2016年には2.90haまで減少しており、区内に残された農地の大半が生産緑地地区に指定されている現況がうかがえます。

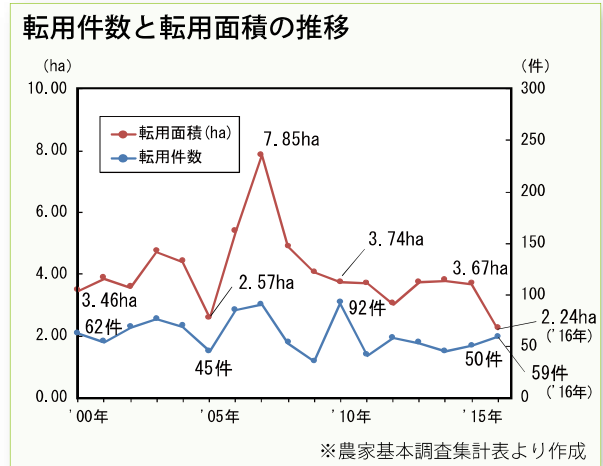
現在、都市農地は、防災機能や良好な都市環境の形成などの多様な機能が期待されており、様々な施策による一層の農地の保全・活用が求められています。



(2) 農地の転用件数

●転用件数は年間60件前後、転用面積は4.0ha前後で推移

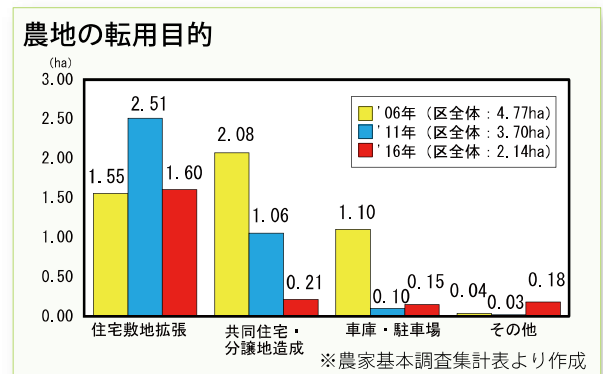
農地から宅地など農地以外へ転用された面積は、2007年に7.85haと多くなっていましたが、それ以外は、ほぼ4.0ha前後で推移しています。件数は90件近くある年もありましたが、ほとんどは60件前後で推移しています。



(3) 農地の転用目的

●主な転用目的は住宅敷地拡張と共同住宅・分譲地造成

2016年の転用目的のトップは、住宅敷地拡張でした。農地の転用面積や転用目的は年によって変化が大きいですが、住居系の目的に転用される面積が大きいという傾向は変わっていません。



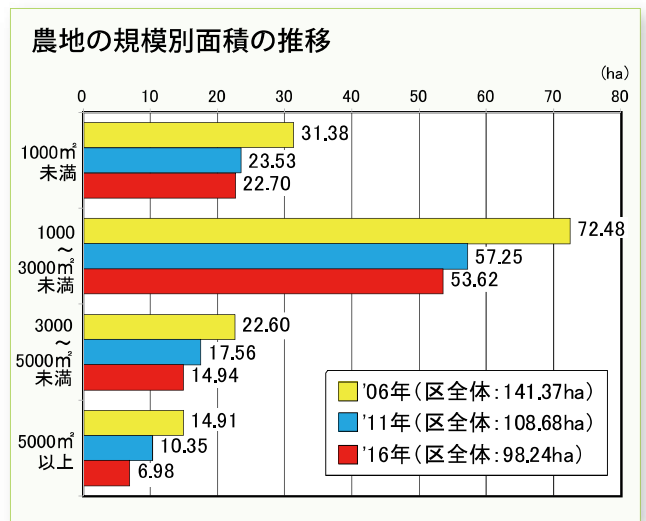
(4) 農地の規模別分布・推移の状況

● 農地は区の西側に多く分布している

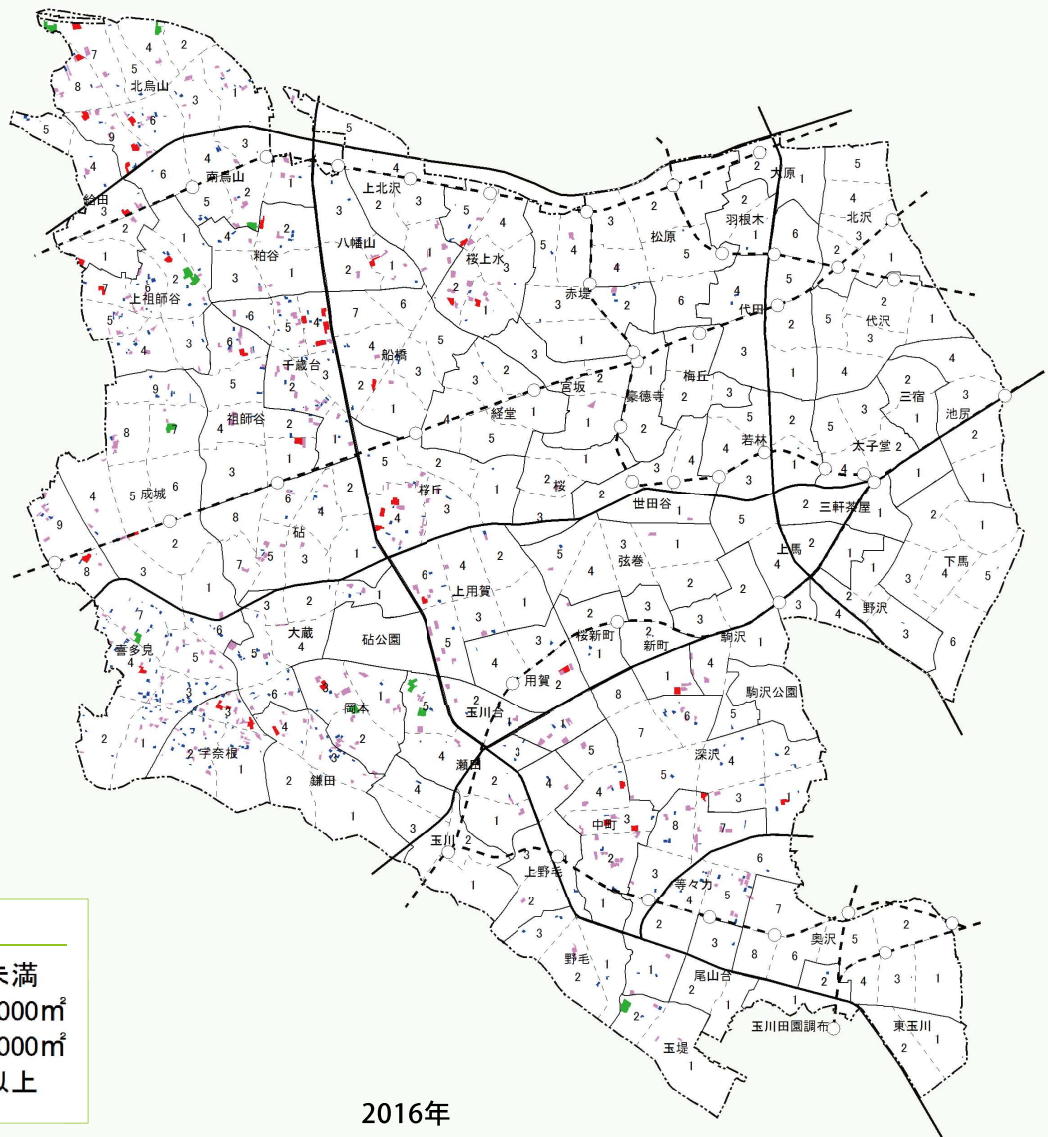
1,000㎡～3,000㎡の農地の面積が最も多く、次いで1,000㎡未満の小規模な農地の面積が多くなっています。区の西半分に多く分布し、砧地域の低地や烏山地域に農地が多くみられます。

規模別に推移をみると、2006年からの10年間で、3,000㎡未満の農地の約3割、3,000㎡以上の農地の4割が他用途に転用されました。最近5年では農地の減少傾向は鈍化しており、特に3,000㎡未満の農地で顕著になっています。

世田谷区では、農地の多くを占める生産緑地地区の面積要件を300㎡に引き下げており、今後は小規模な農地の減少に歯止めがかかることが期待できます。



農地の規模別分布状況



凡例

- 1000㎡未満
- 1000～3000㎡
- 3000～5000㎡
- 5000㎡以上

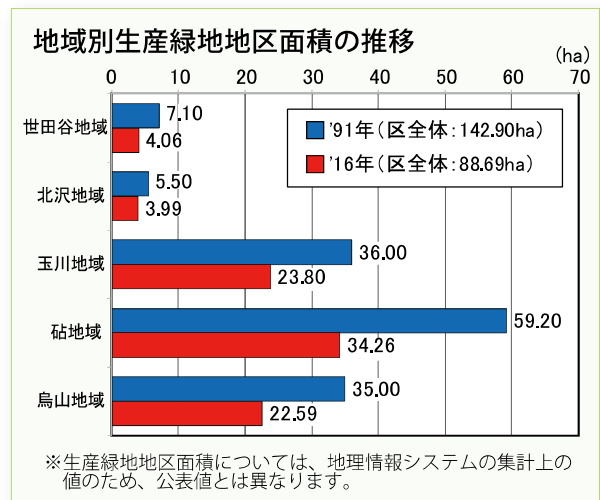
(5) 生産緑地地区の状況

●区全体では25年間で約4割減少

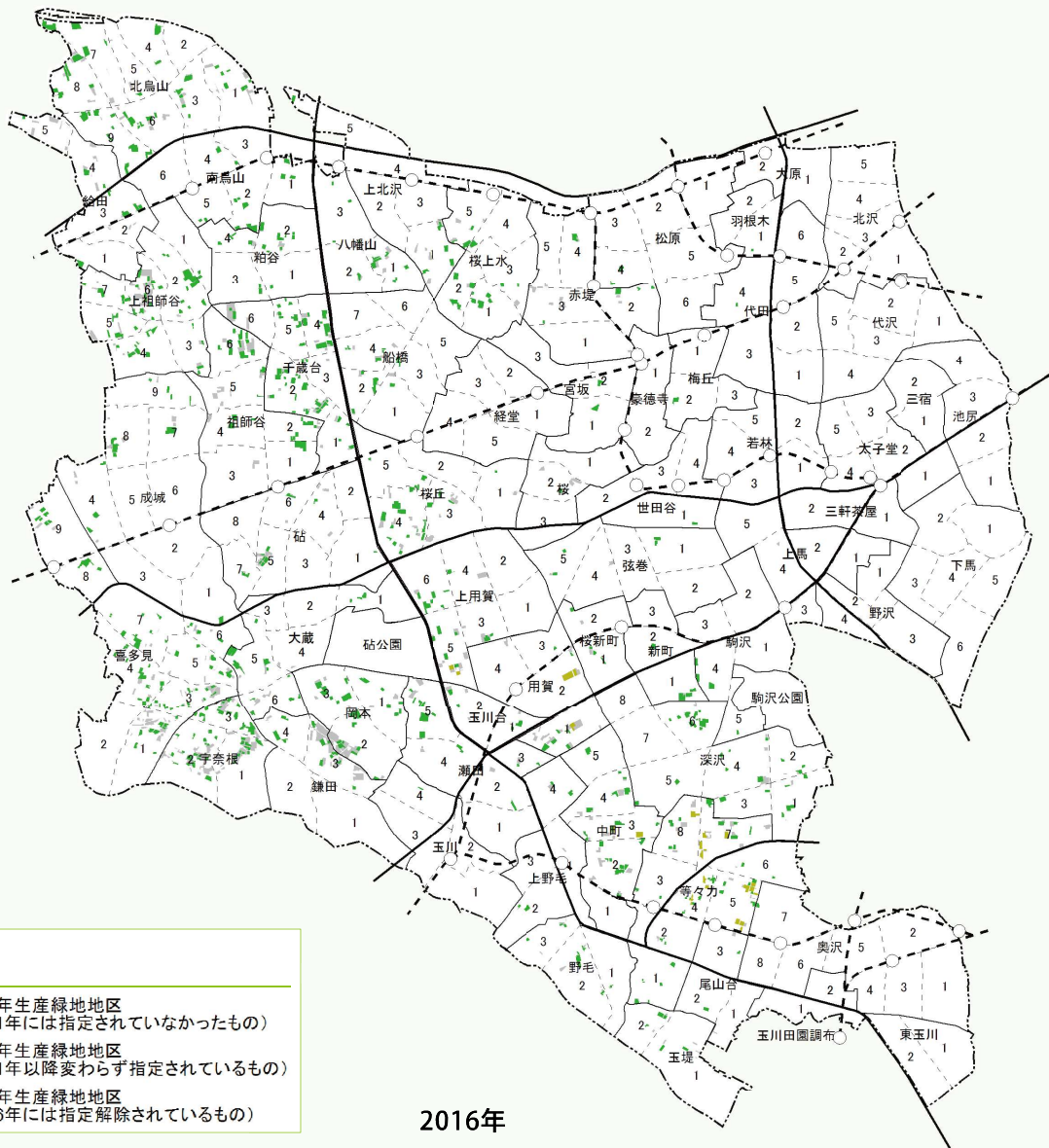
農地の中でも、生産緑地地区は比較的継続性がありますが、1991年からの25年間で指定解除された生産緑地地区71.87ha(分布図中灰色)も多くみられます。

一方、この25年間で新たに指定された生産緑地地区4.23ha(同うぐいす色)もありますが、結果として区全体では54.21ha減少しました。

喜多見や宇奈根では、指定解除された生産緑地地区が多くみられます。砧地域は生産緑地地区が最も多い地域ですが、25年間の減少面積も24.94haと最も大きくなっています。



生産緑地地区の分布状況



12. 用途地域指定の状況

(1) 用途地域指定の状況

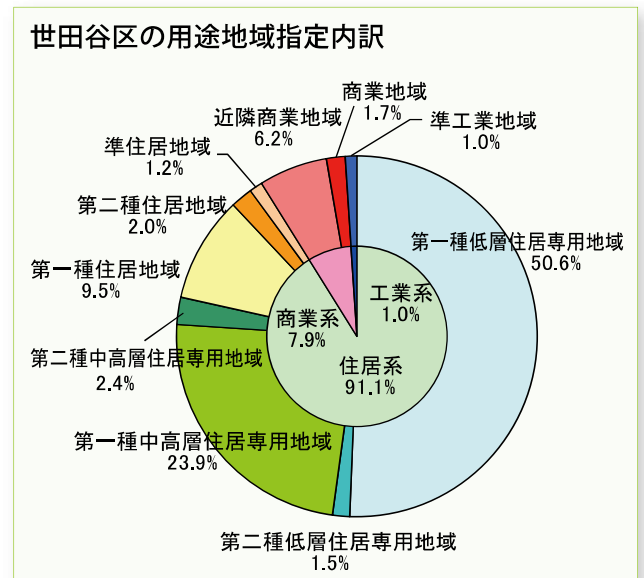
●住居系が9割を占める

用途地域指定では、住居系が9割の面積を占めています。住居系の中でも、「絶対高さ制限」のある第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域が約52.1%を占めており、区内で広くみられる2階建てや3階建ての住宅が並ぶ住宅地の環境維持が図られていることがわかります。

また、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は26.3%となっており、第一種住居地域と第二種住居地域は11.5%となっています。

商業系は、全体の7.9%を占めており、そのうち8割が近隣商業地域となっています。

一方、最も少ない用途地域は工業系で、区面積の1.0%を占めています。



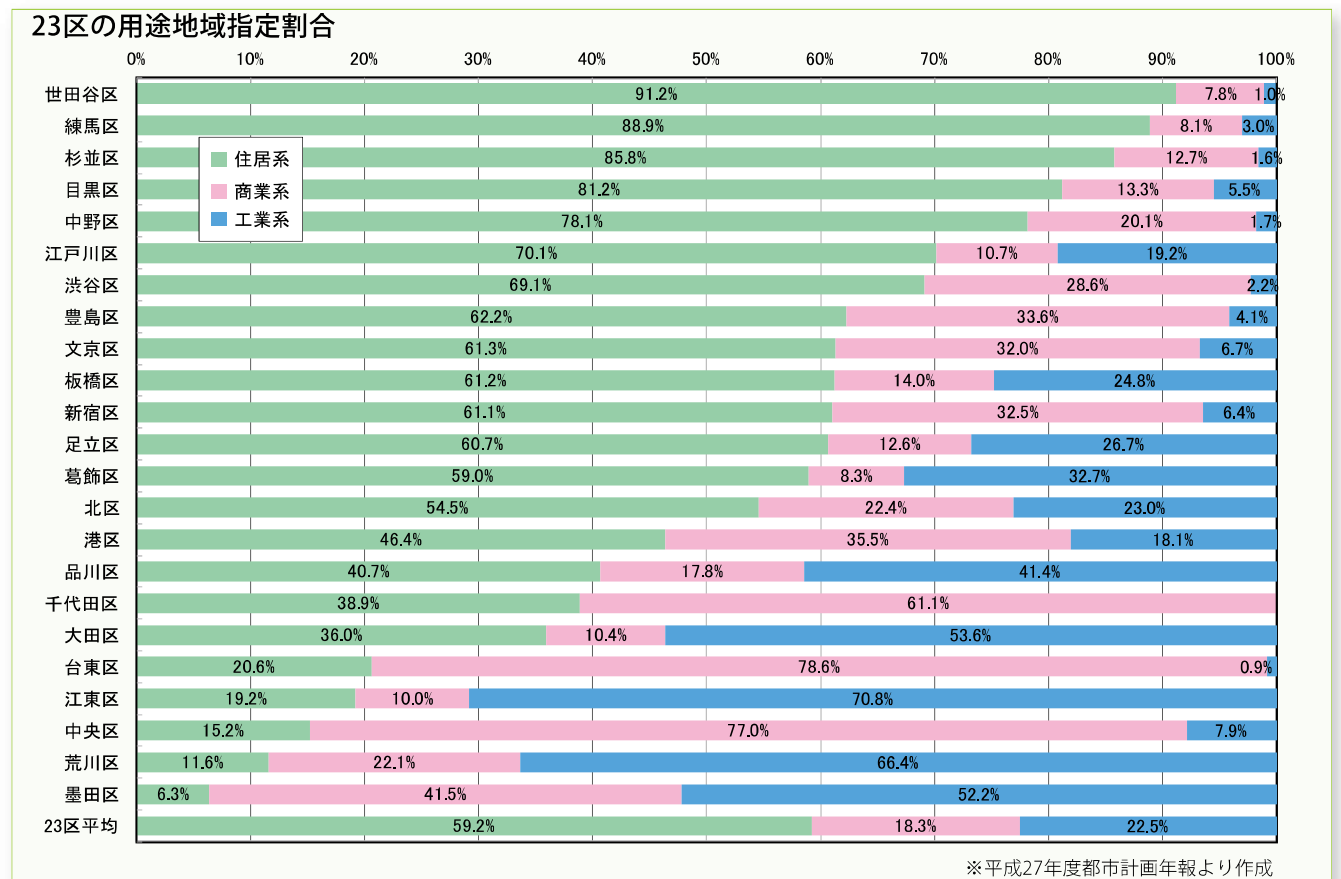
(2) 他区との比較

●23区の中では住居系の割合が最も高く、工業系は3番目に低い

世田谷区は、23区のなかで住居系用途地域の占める面積の割合が最も高くなっています。住居系の多い区としては、世田谷と同じく23区の

西縁部に位置する練馬区、杉並区が続いています。

一方、工業系の割合は、千代田区、台東区に次いで低くなっています。このように同じ23区といえども、各区で異なる特色を持っています。



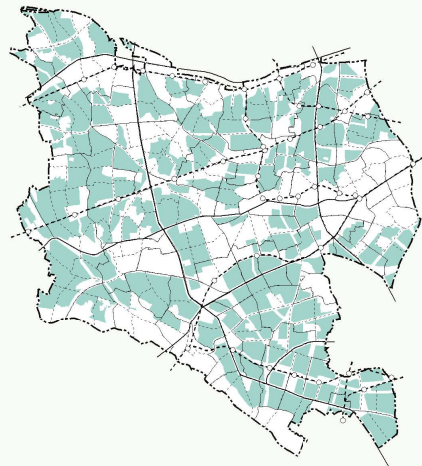
(1) 第一種低層住居専用地域

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。また、敷地面積の最低限度が定められています。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半数近くを占め、耐火造と準耐火造を合計した建築面積割合(耐火率)は全用途地域の中で最も低くなっています。

2011年からの5年間で比較的变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12.5%から14.2%へと割合を増やしました。また、構造別では、準耐火造の割合が他の用途地域と比べ最も増加しました。

第一種低層住居専用地域に指定されている地域

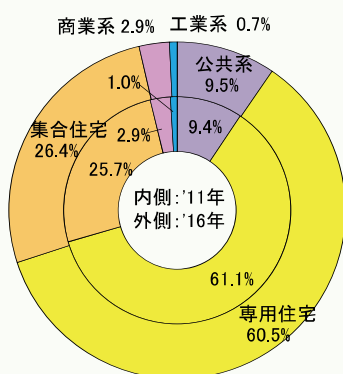


※第一種低層住居専用地域は、都市計画法で「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定義されています。

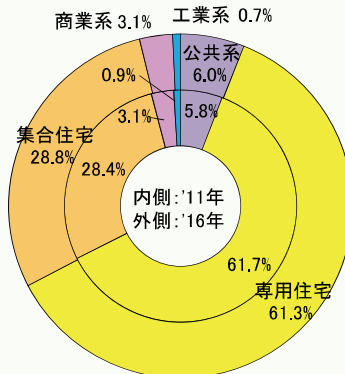
平均宅地面積	214.2㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	45.3% (47.3%)
容積率	99.9% (133.2%)

()内は区平均

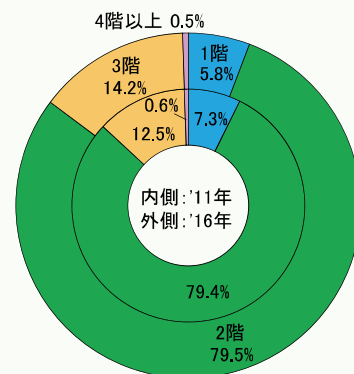
宅地の土地利用面積の用途別割合



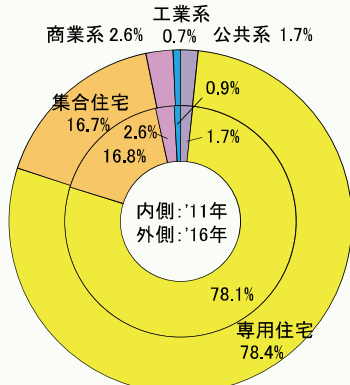
建築面積の用途別割合



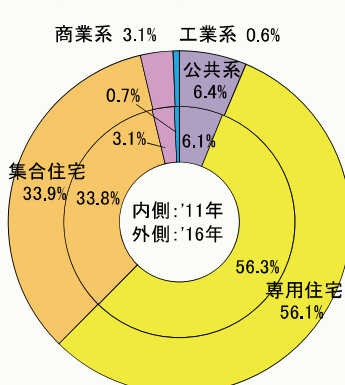
建物棟数の階数別割合



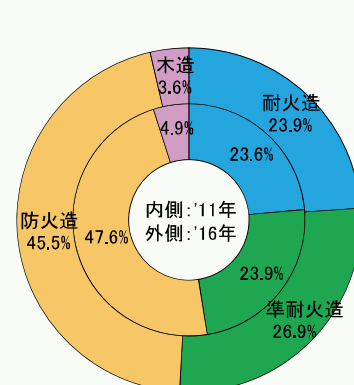
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(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であり、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。なお、敷地面積の最低限度も定められています。

宅地の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。

2011年と比較すると、大きな変化はみられませんが、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増加しています。

このことから、2階建て以下の建物から3階建て以上の建物への建替えが進んでいることが推測されます。また、3階建て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に指定されている地域

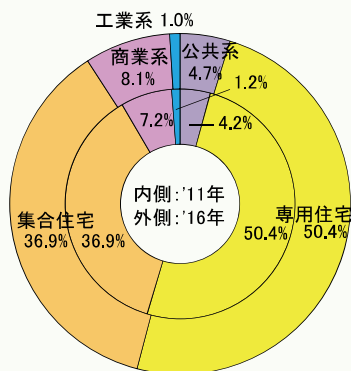


※第二種低層住居専用地域は、都市計画法で「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

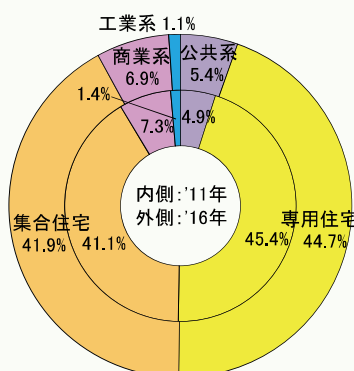
平均宅地面積	214.2㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	53.1% (47.3%)
容積率	139.4% (133.2%)

()内は区平均

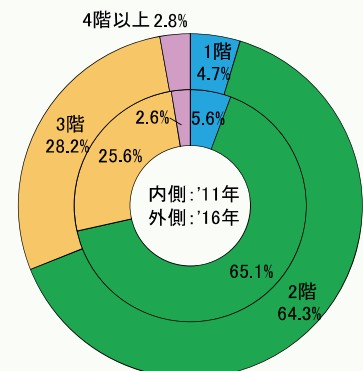
宅地の土地利用面積の用途別割合



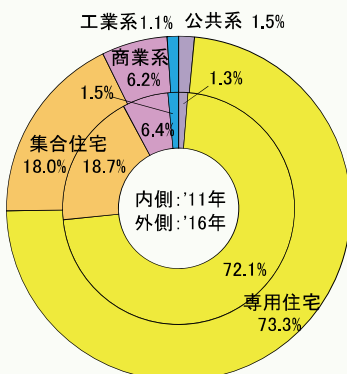
建築面積の用途別割合



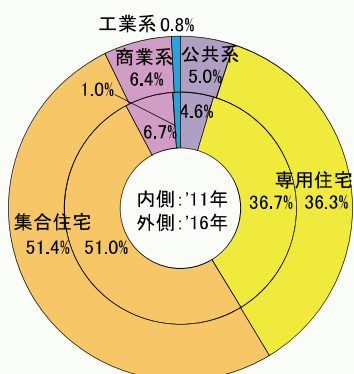
建物棟数の階数別割合



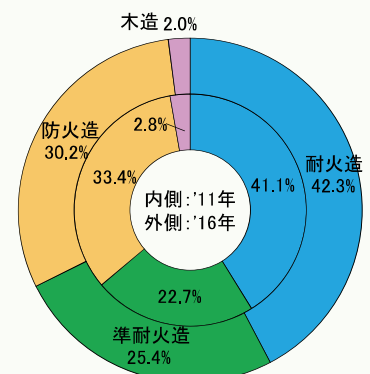
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(3) 第一種中高層住居専用地域

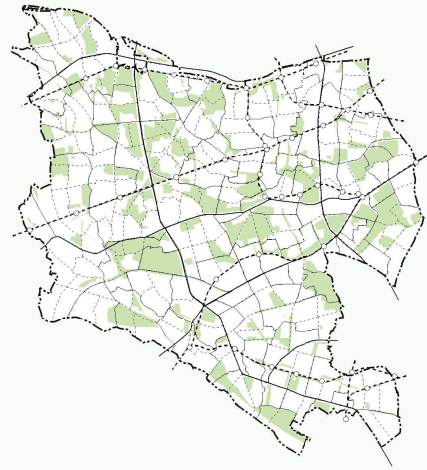
中高層住宅地としての環境を守り、中規模店舗などの立地を許容していく地域で、高さの制限が30mや45mとなり、敷地の広さによっては10～15階建ての建物を建てるのが可能となります。店舗の床面積が500㎡までとなり、大学や病院、飲食店も建てられるようになります。区内では、第一種低層住居専用地域に次いで、二番目に広い面積が指定されています。

建物棟数の用途別割合では、公共系の棟数は4.8%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1～3階建ての建物が9割以上となっています。

2011年と比較すると、延床面積の用途別割合では、商業系が減少し、集合住宅が増加しました。

一方、建物棟数の用途別割合における集合住宅に大きな変化はみられません。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に指定されている地域

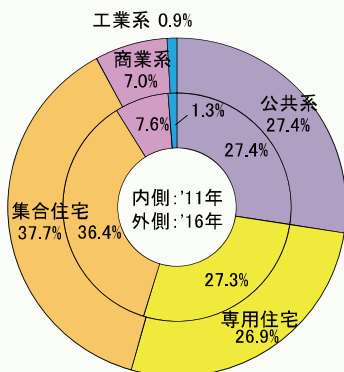


※第一種中高層住居専用地域は、都市計画法で「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

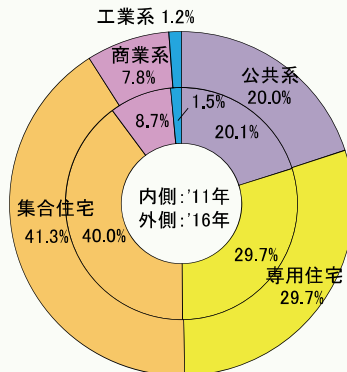
平均宅地面積	310.2㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	44.3% (47.3%)
容積率	148.4% (133.2%)

()内は区平均

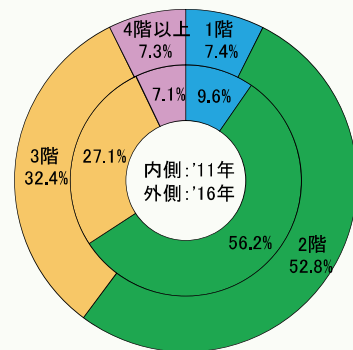
宅地の土地利用面積の用途別割合



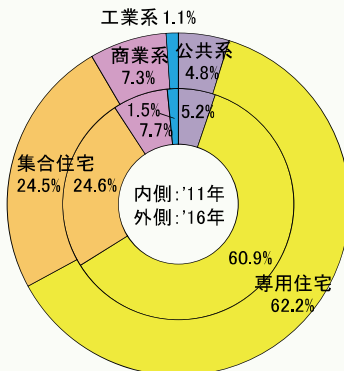
建築面積の用途別割合



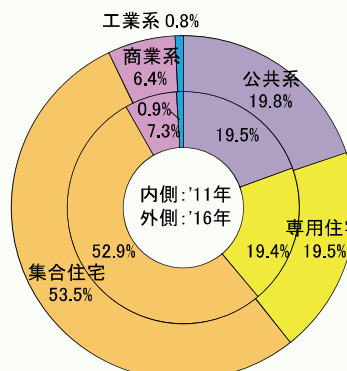
建物棟数の階数別割合



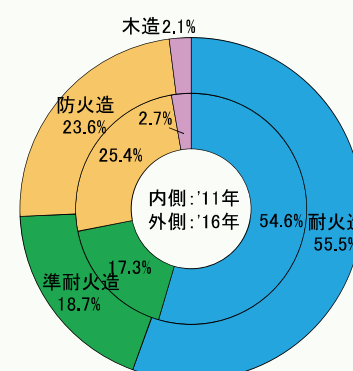
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(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㎡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23.7%と、第一種中高層住居専用地域と比べて約3.4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。

2011年と比較すると、宅地の土地利用面積の割合では、公共系と専用住宅、商業系の占める割合が若干増加し、工業系は減少しましたが、集合住宅の割合に変化はみられませんでした。

建物棟数の用途別割合では、専用住宅が増加したのに対して、その他の用途は減少しました。

第二種中高層住居専用地域に指定されている地域

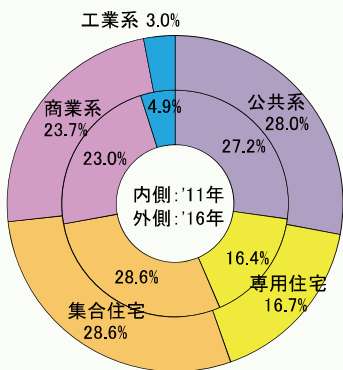


※第二種中高層住居専用地域は、都市計画法で「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

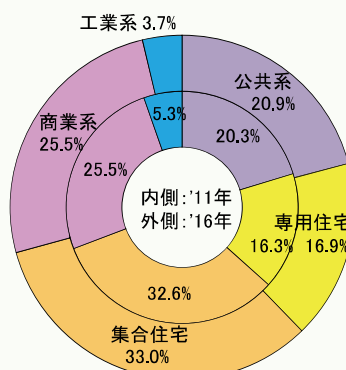
平均宅地面積	366.9㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	48.0% (47.3%)
容積率	147.7% (133.2%)

()内は区平均

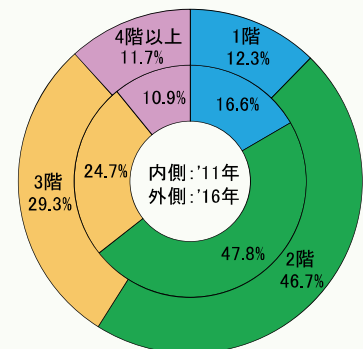
宅地の土地利用面積の用途別割合



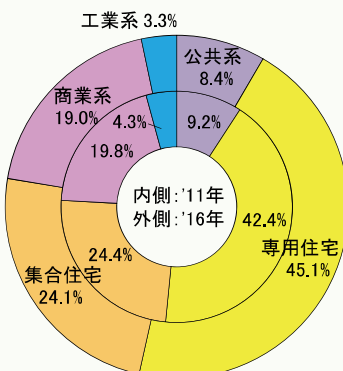
建築面積の用途別割合



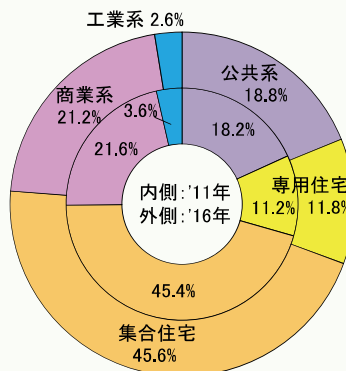
建物棟数の階数別割合



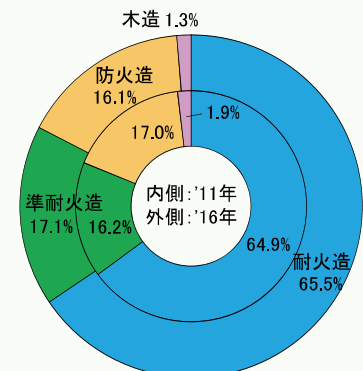
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



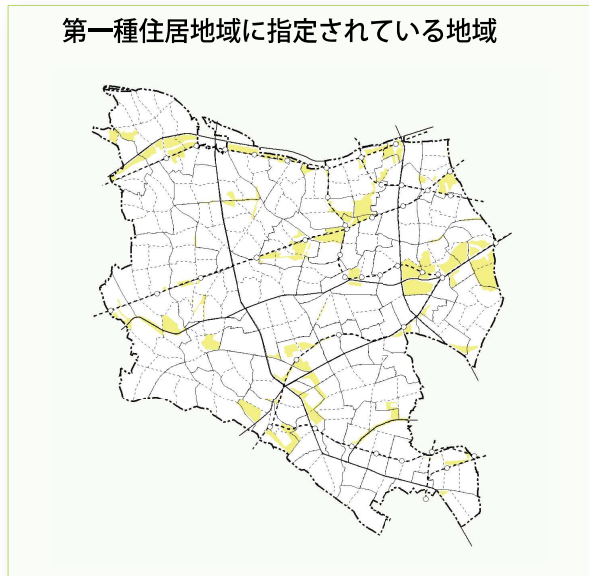
※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(5) 第一種住居地域

大規模な店舗・事務所などを制限しながら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の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。

2011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1.4ポイント減少し、集合住宅の面積割合が1.9ポイント増加しています。

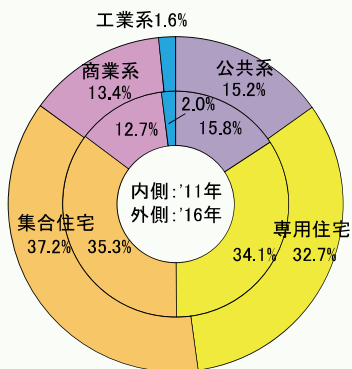


※第一種住居地域は、都市計画法で「住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています

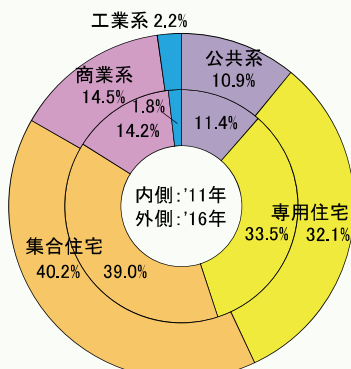
平均宅地面積	230.1㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	50.2% (47.3%)
容積率	160.5% (133.2%)

()内は区平均

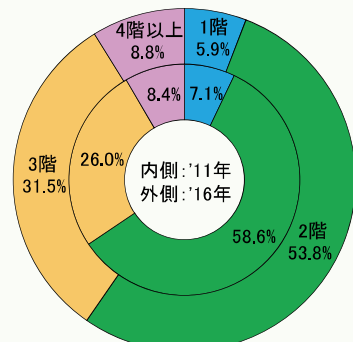
宅地の土地利用面積の用途別割合



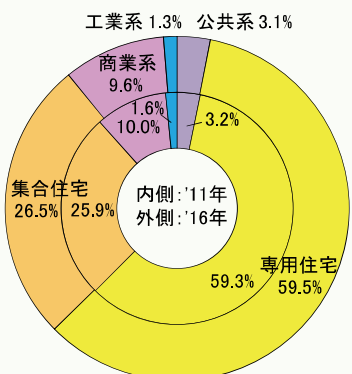
建築面積の用途別割合



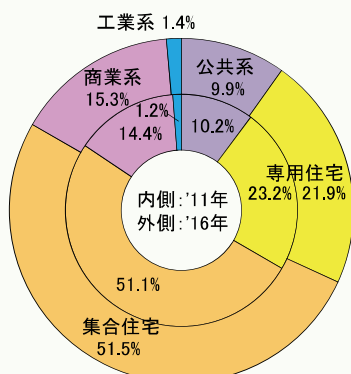
建物棟数の階数別割合



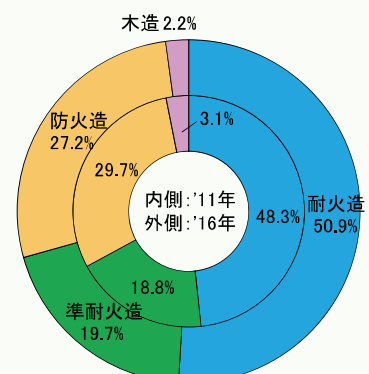
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(6) 第二種住居地域

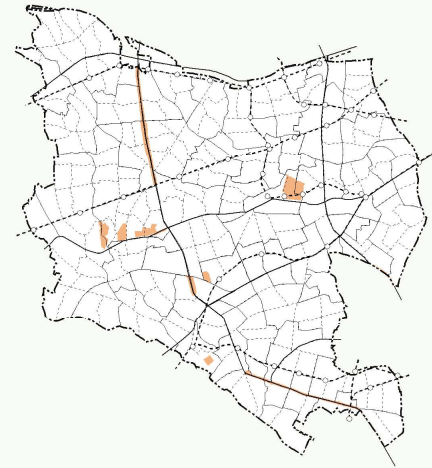
主要幹線道路の沿道や、一定の利便施設の立地を許容する地域で、主に住環境を保全する地域です。店舗や事務所などは、床面積3,000㎡を超えるものも建てられるようになります。カラオケボックスやパチンコ店も建てることができます。区内では、区役所周辺の公共施設が多い地区や、環八沿いなどが指定されています。

宅地の土地利用面積の用途別割合では、商業系が41.4%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全体の1/4以下と大きく割合を減らしています。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であることがわかります。

2011年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合では公共系と工業系が減少し、集合住宅と商業系が増加しましたが、専用住宅に変化はみられませんでした。

建物棟数の用途別割合では、商業系で割合が減少していることから、この間に大規模店舗が増加したものと推測されます。

第二種住居地域に指定されている地域

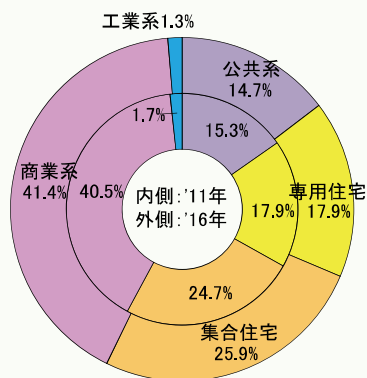


※第二種住居地域は、都市計画法で「主として住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

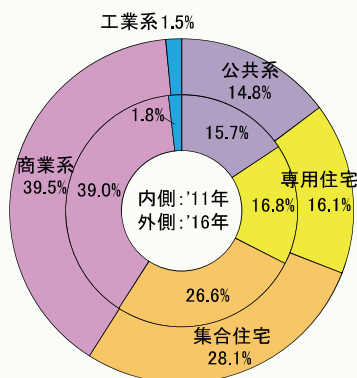
平均宅地面積	393.5㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	51.1% (47.3%)
容積率	178.0% (133.2%)

()内は区平均

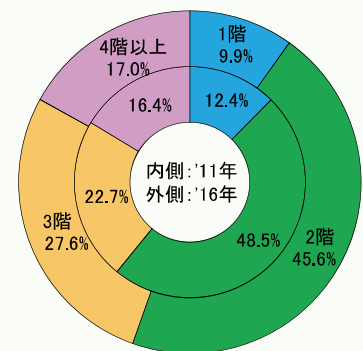
宅地の土地利用面積の用途別割合



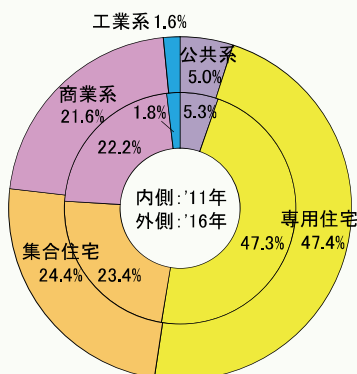
建築面積の用途別割合



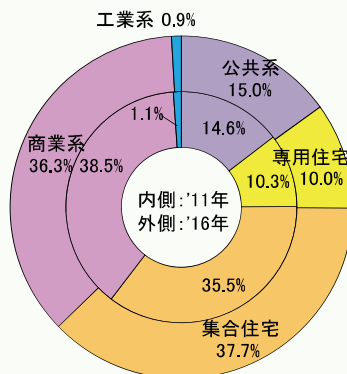
建物棟数の階数別割合



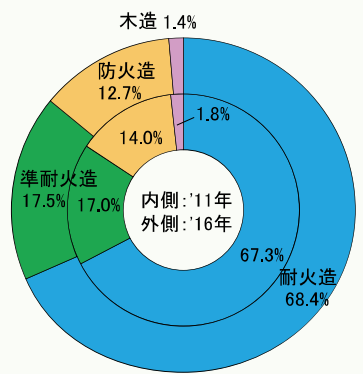
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(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42.4%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、耐火造および準耐火造を合計した割合(耐火率)が91.4%と高くなっています。

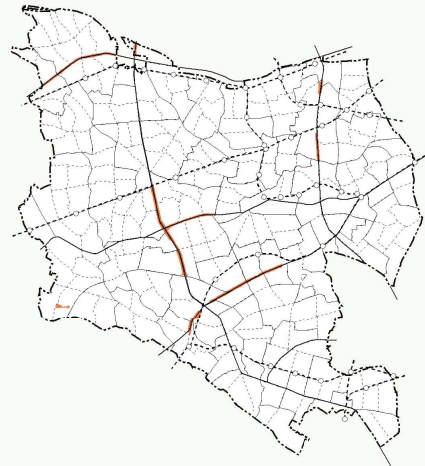
2011年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合では公共系が1.9ポイント、集合住宅が4.3ポイント増加し、その他の用途は減少しました。

しかし、建物棟数の用途別割合では、集合住宅が3.9ポイント増加した一方、公共系に大きな変化はみられませんでした。

また、建物棟数の階数別割合では4階建て以上の増加割合が商業地域に次いで大きくなっています。

これらのことから、公共系の比較的規模の大きな建物が増加したことが影響していると考えられます。

準住居地域に指定されている地域

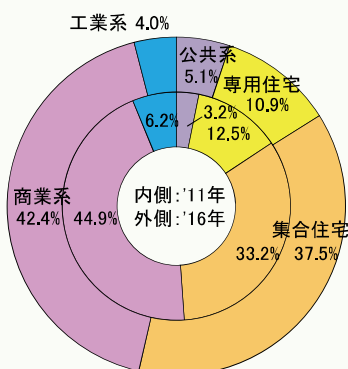


※準住居地域は、都市計画法で「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする」と定義されています。

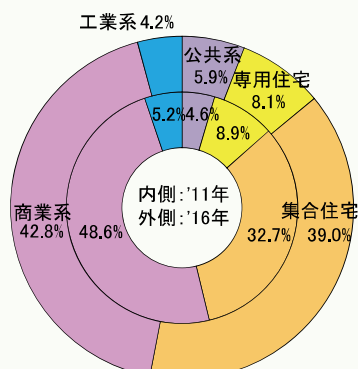
平均宅地面積	403.8㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	57.1% (47.3%)
容積率	230.8% (133.2%)

()内は区平均

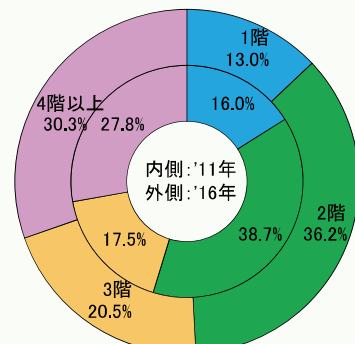
宅地の土地利用面積の用途別割合



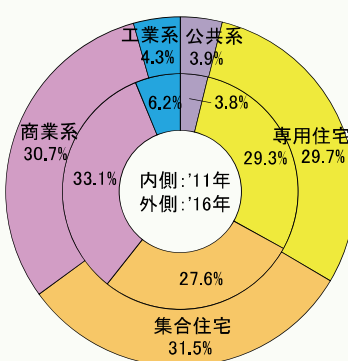
建築面積の用途別割合



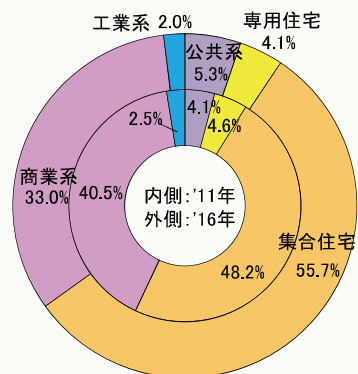
建物棟数の階数別割合



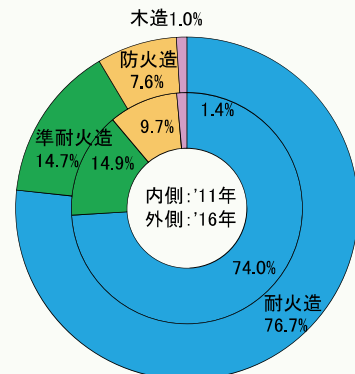
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(8) 近隣商業地域

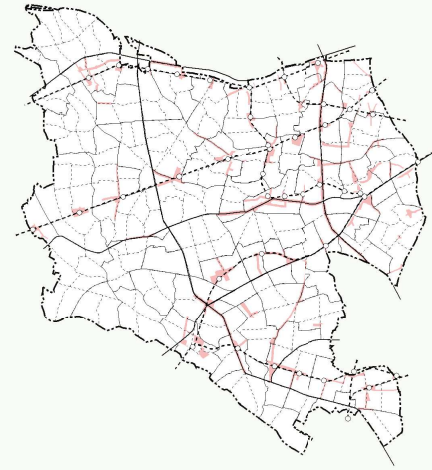
住宅地に近接した駅前商店街などで、近隣住宅地の住民が不便なく買い物ができるようにするための地域です。小規模の工場も建てることができます。鉄道駅周辺や幹線道路沿いに指定されており、区の東側に指定地域が多くなっています。

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。

2011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1.1ポイント、商業系が2.3ポイント減少し、集合住宅の割合が3.0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。

近隣商業地域に指定されている地域

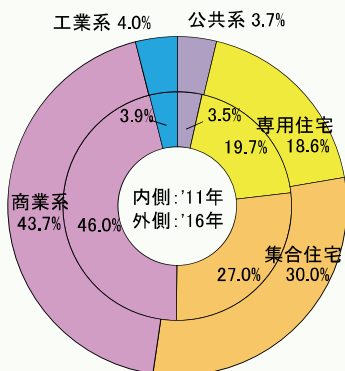


※近隣商業地域は、都市計画法で「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

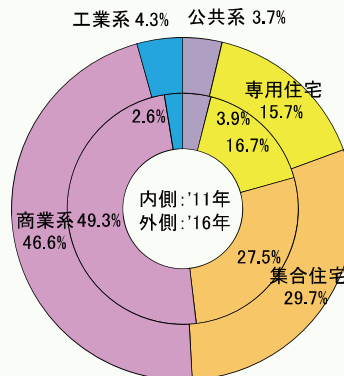
平均宅地面積	177.6㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	63.7% (47.3%)
容積率	225.6% (133.2%)

()内は区平均

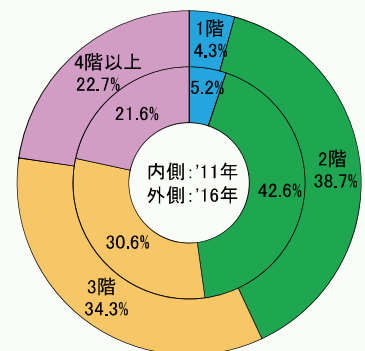
宅地の土地利用面積の用途別割合



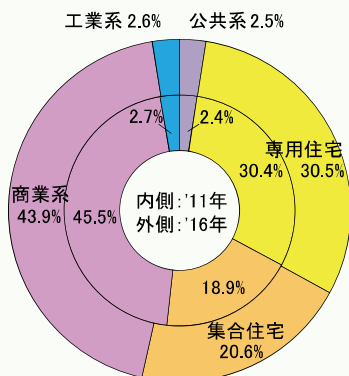
建築面積の用途別割合



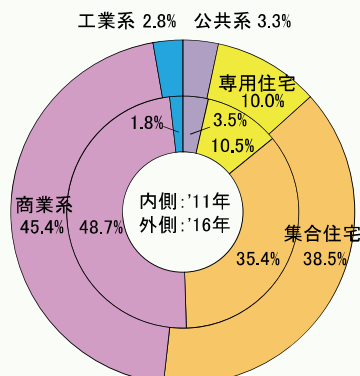
建物棟数の階数別割合



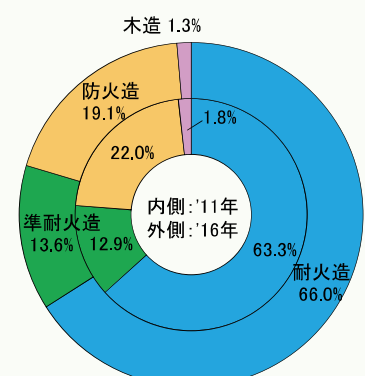
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(9) 商業地域

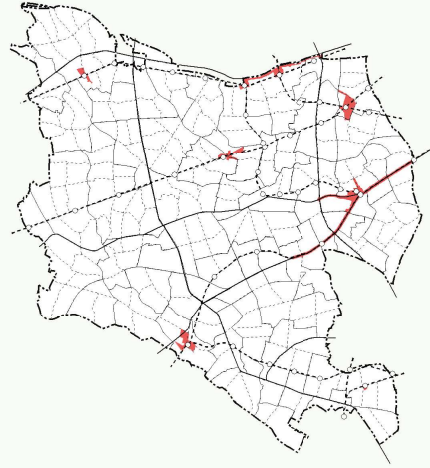
店舗、事務所、住宅が混在する商業その他の業務の利便を図る地域です。三軒茶屋、二子玉川、下北沢などの駅周辺や幹線道路の一部に指定され、環境に悪影響を及ぼすなど危険度が高い工場以外の、ほとんどのものを建てることができます。

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、6割強を占めています。また、建物棟数の階数別割合では、4階以上の建物の棟数割合が5割弱と、全用途地域の中で最も高い割合となっています。

2011年と比較すると、建物棟数の階数別割合では、4階以上の建物が2.7ポイント増加しています。

また、宅地の土地利用面積の用途別割合では、公共系と集合住宅が増加し、その他の用途は減少しています。

商業地域に指定されている地域

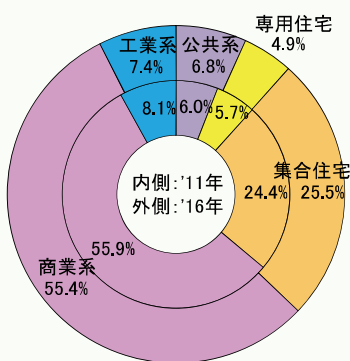


※商業地域は、都市計画法で「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

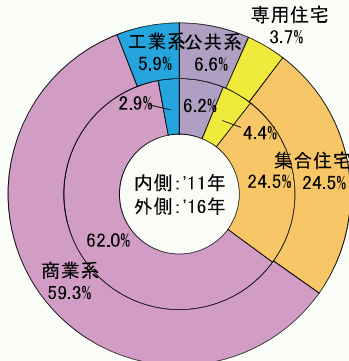
平均宅地面積	248.0㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	67.0% (47.3%)
容積率	394.3% (133.2%)

()内は区平均

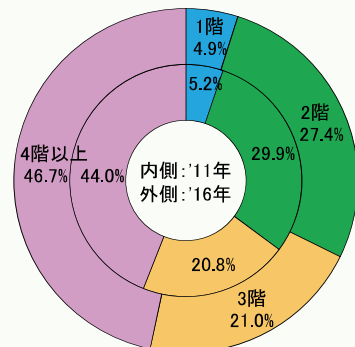
宅地の土地利用面積の用途別割合



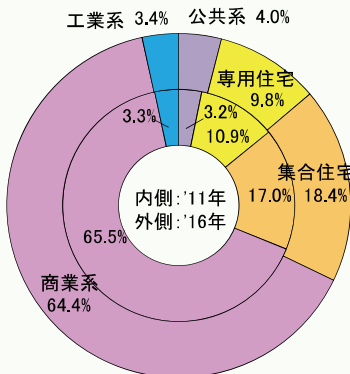
建築面積の用途別割合



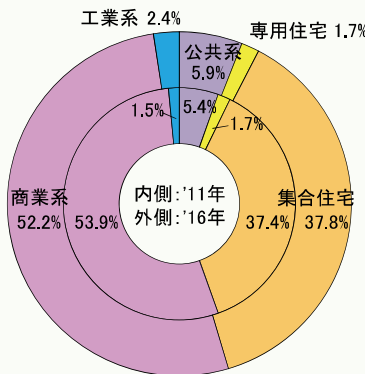
建物棟数の階数別割合



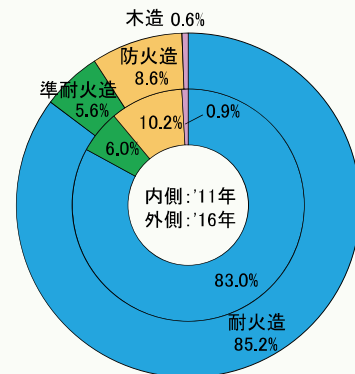
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合



建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(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、ほとんどのものを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、平均宅地面積が全用途地域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、各用途とも8%程度から29%の面積割合となっており、他の用途地域に比べて用途別の偏りは少ないことから、地域によっては様々な用途の建物が混在していることがわかります。

2011年と比較すると、宅地の土地利用面積の用途別割合は、集合住宅が4.2ポイント、公共系が1.5ポイント増加した以外は、他の用途では減少しています。

建物棟数の用途別割合では、公共系の占める割合はあまり変化しておらず、準住居地域と同様に、公共系の比較的規模の大きな建物が増加したことが影響していると考えられます。

準工業地域に指定されている地域

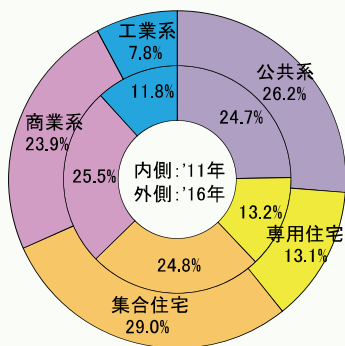


※準工業地域は、都市計画法では「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする」と定義されています。

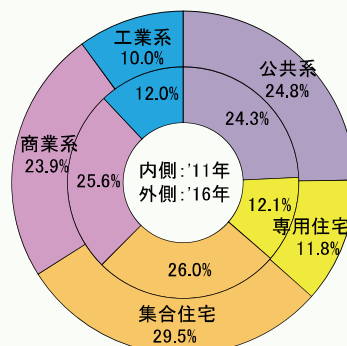
平均宅地面積	435.3㎡ (236.0㎡)
建ぺい率	55.3% (47.3%)
容積率	230.6% (133.2%)

()内は区平均

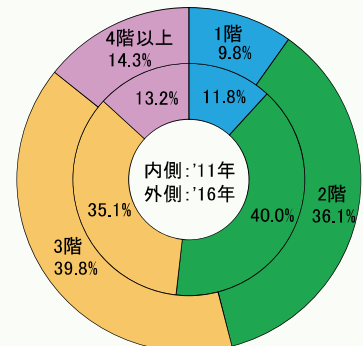
宅地の土地利用面積の用途別割合



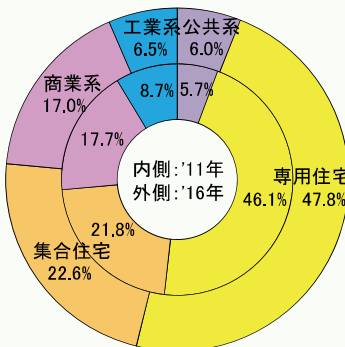
建築面積の用途別割合



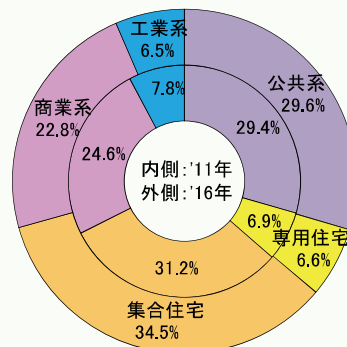
建物棟数の階数別割合



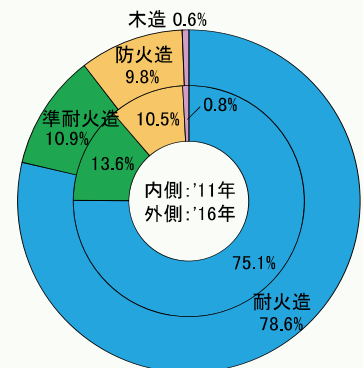
建物棟数の用途別割合



延床面積の用途別割合

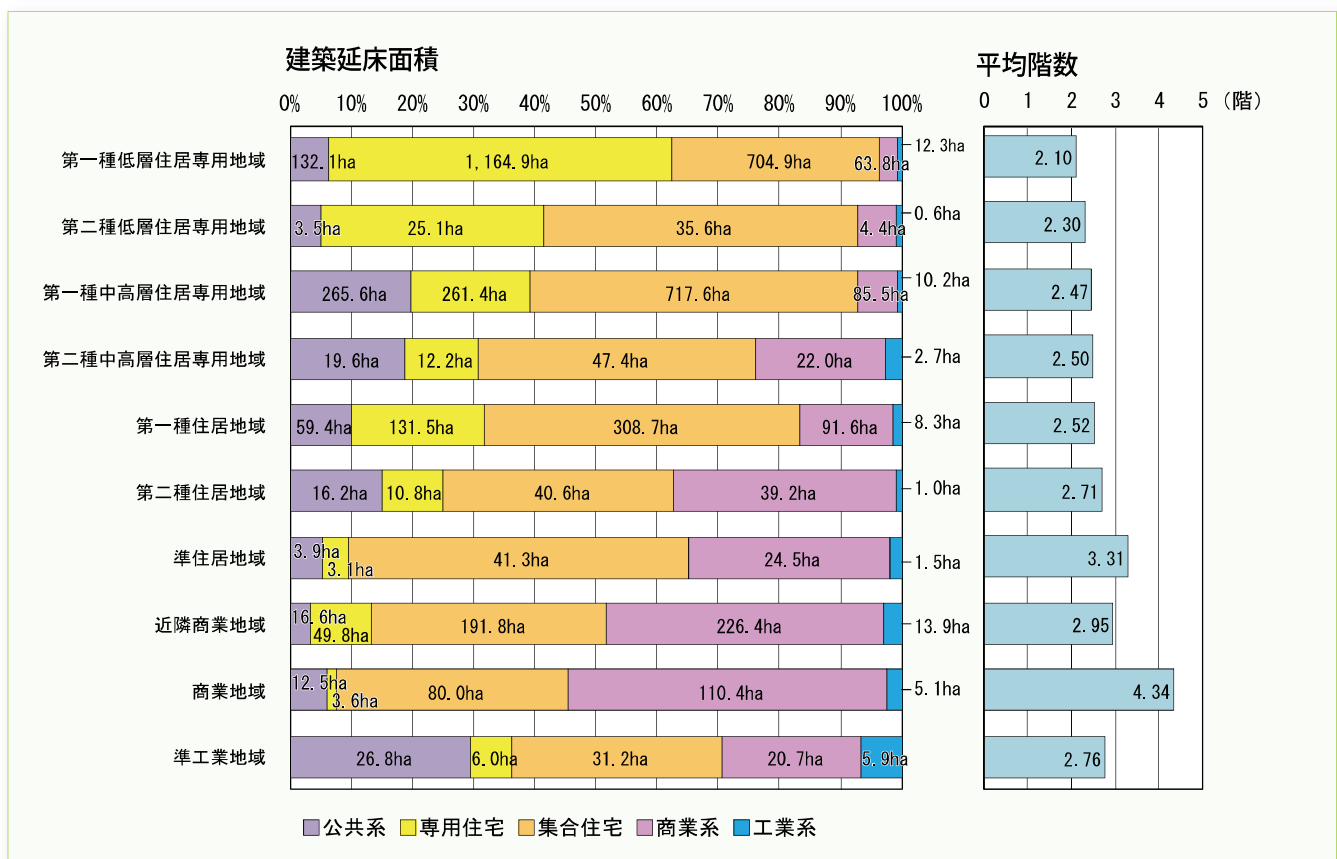
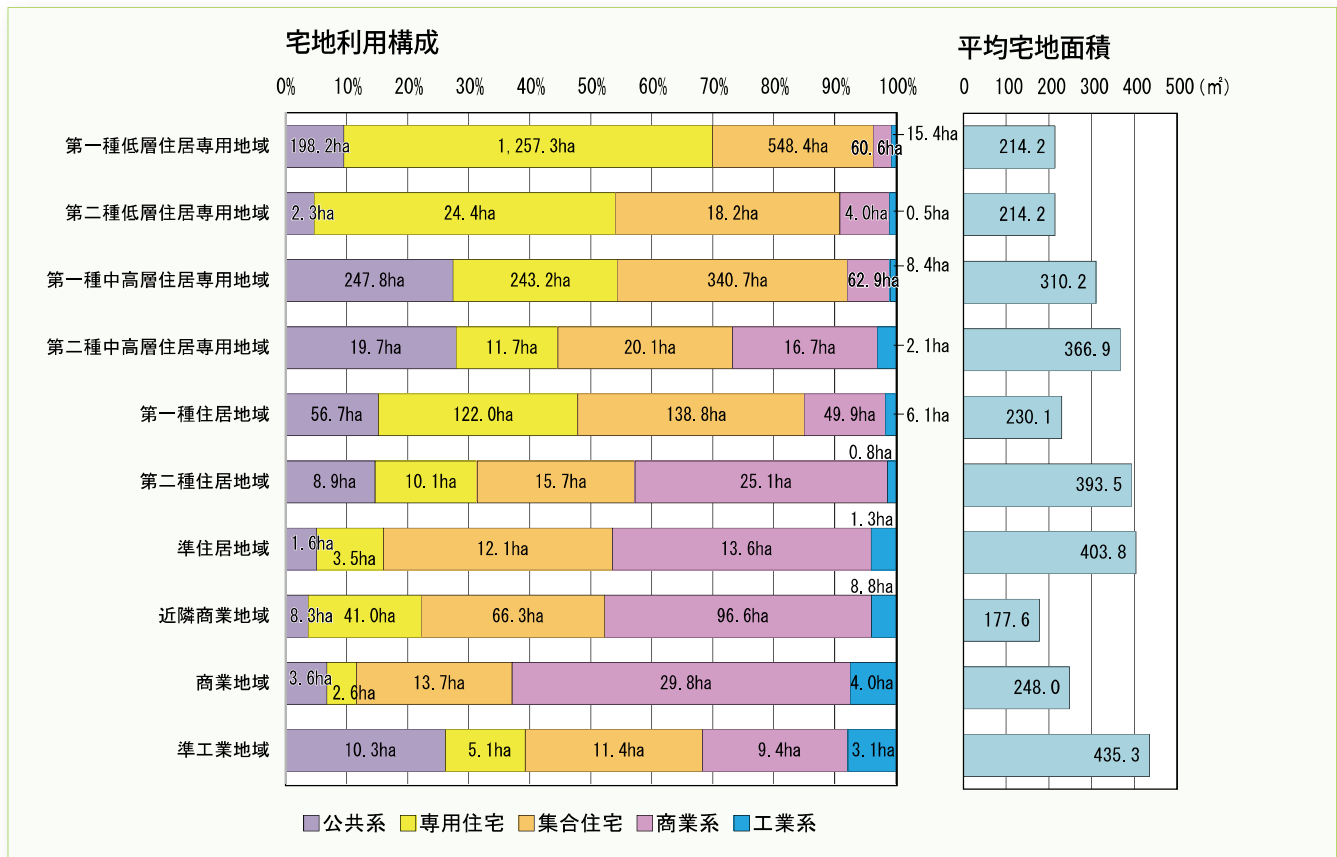


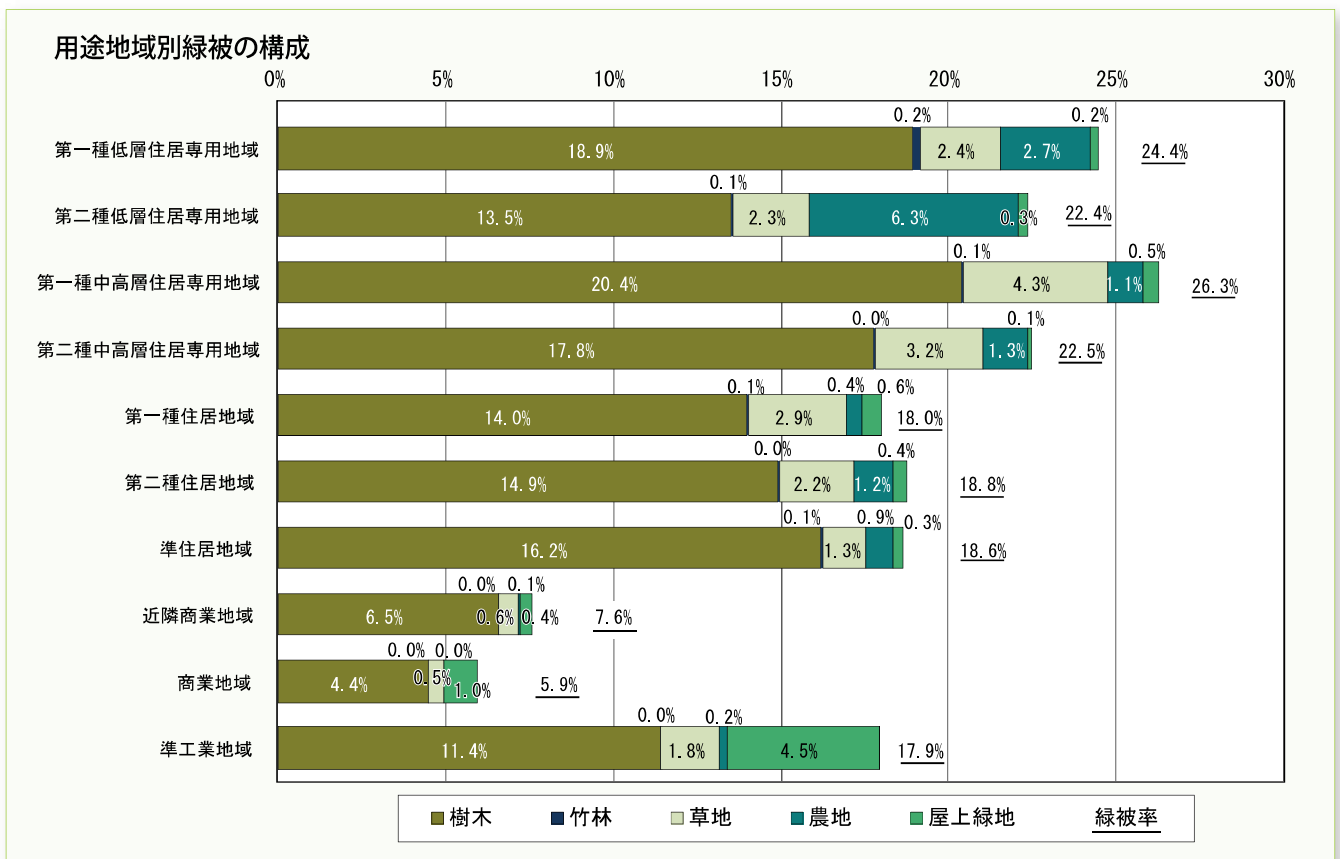
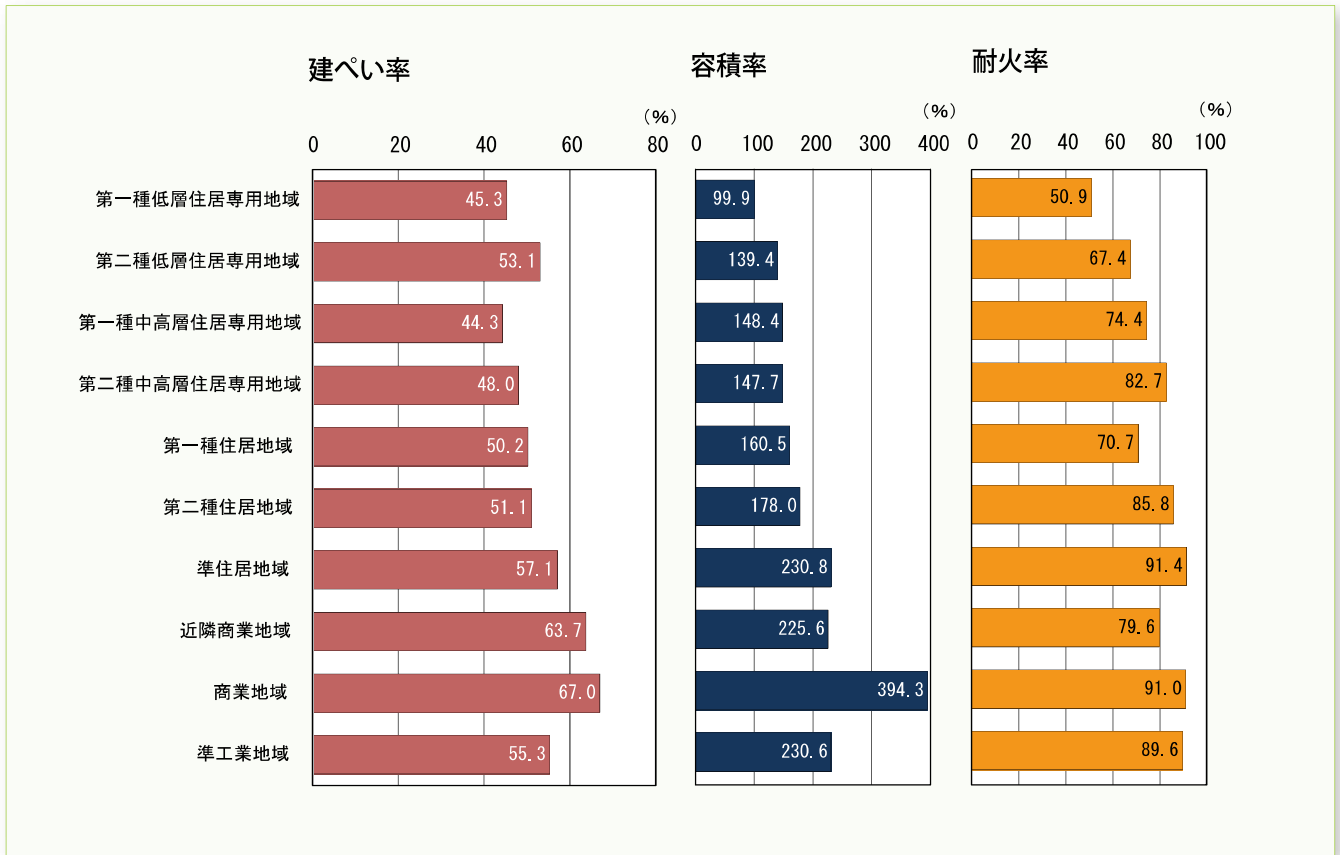
建築面積の構造別割合



※農業系は、農業施設が立地する宅地であり全体的に数が少ないため、集計から除外しています。

(11) 用途地域別の主要指標







安全で快適な暮らしをつくる

「世田谷の道づくり」



道路整備の取組み

区の市街地は、区画整理事業などによる計画的な基盤整理が行われないうまま市街化された地域が多いため、全体的に道路水準があまり高くありません。

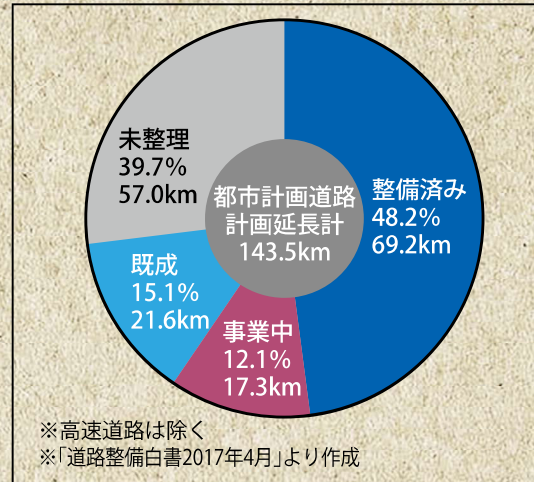
特に、道路ネットワークの形成の遅れから、交通渋滞等による住環境の悪化など、様々な問題が生じています。

区内の都市計画道路では、計画延長143.5kmのうち、5割程度の整備率で、現在事業中の延長は17.3kmとなっています。

区では、道路の新設・拡幅整備に関する総合的な方針である「せたがや道づくりプラン」に基づき、防災・交通・住環境等の様々な課題の解決に向け、道路整備を進めています。ここでは、1968(昭和43)年から始まった道路整備の事例として、都市計画道路補助154号線を紹介します。

補助154号線は、等々力と松原を結ぶ全長約6.8kmの都市計画道路で、区内の南北を結ぶ重要な路線です。

右図に示す事業区間では、世田谷通りから梅丘二丁目交差点までの約1.1kmにわたる整備が行われ、地権者等



■道路拡幅後のコミュニティバス運行の様子



のご理解とご協力により、2015(平成27)年に完了しました。道路整備によって交通渋滞が緩和され、歩車道分離により歩行者の安全性が向上しました。

なお、2017(平成29)年には、等々力～梅ヶ丘間のコミュニティバスが運行開始され、区民にとって欠かせない重要な移動手段となっています。

■世田谷駅踏切付近(道路拡幅前) 2009(平成21)年撮影



■世田谷駅踏切付近(道路拡幅後) 2018(平成30)年撮影

