

(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1233.1ha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、区内でも最も標高の高い(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(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の割合が54.5%を占め、北沢地域に次いで高く、また、人口、世帯数および人口密度が最も高い地域です。

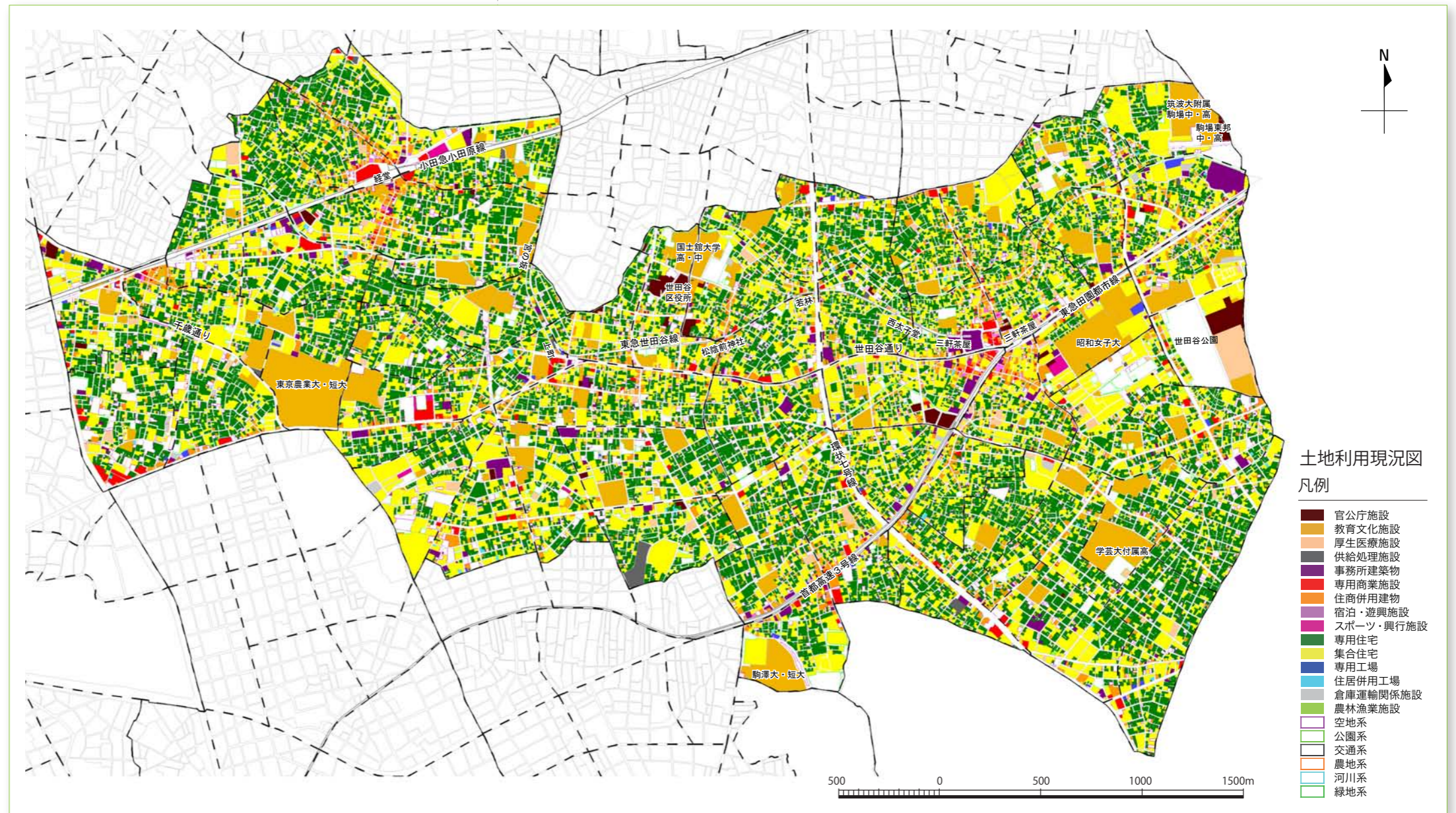
一方、専用住宅の平均宅地面積は最も小さく、旧耐震木構造棟数密度は、北沢地域とともに高く、細街路率も北沢地域に次いで高い割合となっています。このことから、敷地規模が小さく耐震性に問題がある住宅が多く分布するとともに、狭あい道路が多く、道路ネットワークが不十分であるなど、防災上の課題を抱える市街地が多く分布している地域でもあります。

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。

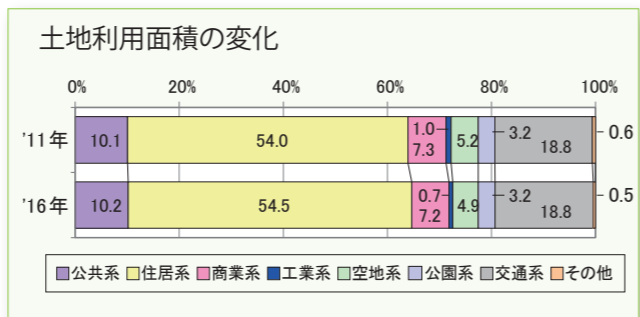
2011年以降の推移をみると、住居系が0.5ポイント増加している一方、工業系と空地系がともに0.3ポイント減少しています。その他の土地利用には、大きな変化はみられません。

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。

また、この5年間の土地建物利用の主な変化



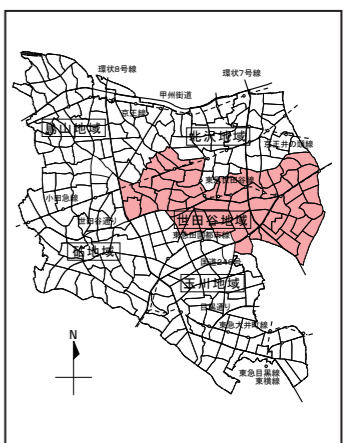
としては、都市計画道路補助154号線の開通、世田谷合同庁舎の竣工、桜木団地の建替えなどが挙げられます。



地域データ

※平成22年、27年国勢調査データ

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	
	2016年	2011年	2016年	2011年		2016年	2011年	2016年	2011年
人口(※)(人)	249,272	241,738	903,346	877,138	平均階数(階)	2.46	2.39	2.32	2.27
世帯数(※)(世帯)	136,093	130,712	463,632	448,961	中高層建物棟数(棟)	3,177	3,044	9,421	8,919
人口密度(※)(人/ha)	202.2	195.5	155.6	151.0	中高層化率(%)	7.0	6.8	5.4	5.2
高齢化率(※)(%)	19.8	17.9	20.4	18.2	3階建て専用住宅数	8,275	6,655	24,437	19,618
面積(ha)	1,233.1	1,236.3	5,804.9	5,808.2	道路率(%)	18.1	18.1	17.3	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	895.1	894.0	3,884.3	3,857.2	細街路率(%)	37.6	39.0	34.3	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	337.8	342.3	1,918.9	1,949.4	接道不良敷地数	16,745	17,615	53,929	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.1	0.1	1.7	1.5	耐火率(%)	65.4	62.0	63.3	60.2
棟数(棟)	45,337	44,613	175,202	170,724	不燃領域率(%)	67.3	64.8	67.1	65.0
棟数密度(棟/ha)	50.7	49.9	45.1	44.3	木防建べい率(%)	17.7	19.1	17.4	18.5
建築面積(ha)	456.2	448.4	1,838.2	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	3,710	4,069	13,742	14,516
延床面積(ha)	1,398.3	1,335.8	5,174.3	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	12,372	14,965	44,278	53,485
建べい率(%)	51.0	50.2	47.3	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	10.0	12.1	7.6	9.2
容積率(%)	156.2	149.4	133.2	127.3	緑地系面積(ha)	46.43	45.94	535.42	555.85
平均宅地面積(m ²)	209.1	212.4	236.0	241.8	みどり率(%)	17.35	16.67	25.18	24.60
専用宅地の平均宅地面積(m ²)	129.7	135.8	150.4	158.0					



(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865.8haと、5地域の中では烏山に次いで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。

1913(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1933(昭和8)年に京王井の頭線が開通し、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の割合が区内5地域の中で最も高く、58.7%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。

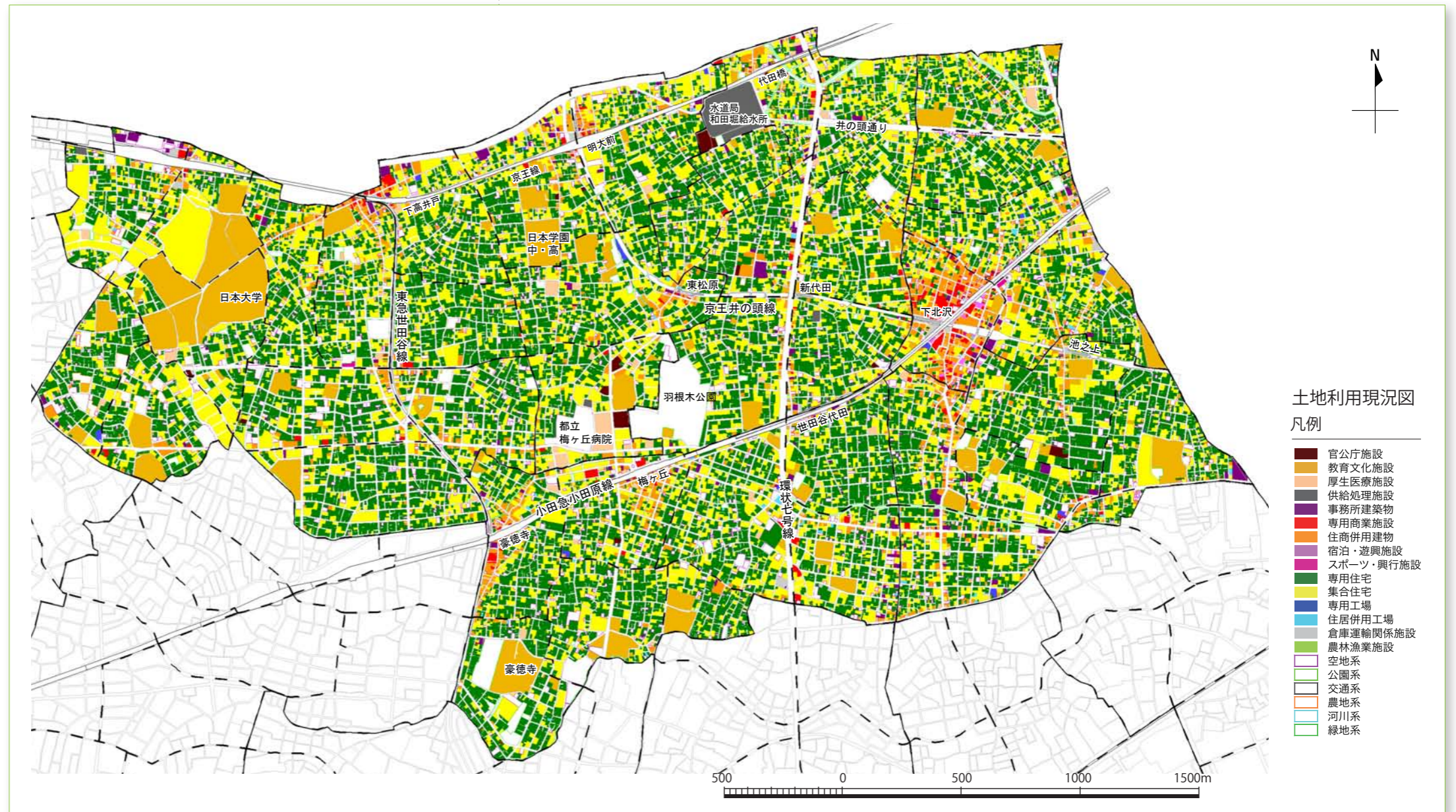
旧耐震木構造棟数密度は10.2棟/haで、区内5地域のうち世田谷地域とともに最も高く、細街路率も区内で最も高くなっています。

一方、公園系の占める面積割合が2.3%で最も低くなっています。

このことから、世田谷地域と同様に、敷地規模が小さく耐震性に問題がある住宅が多く分布するとともに、狭い道路が多く道路ネットワークが不十分であるなど、防災面およ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。

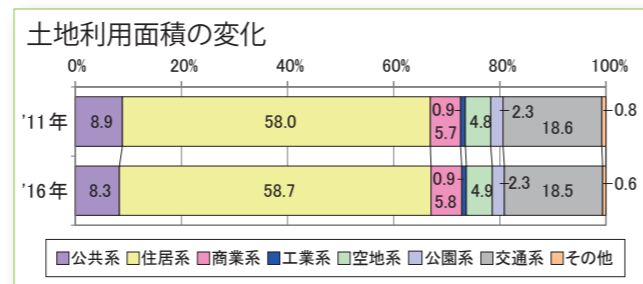
2011年以降の推移をみると、住居系が0.7ポイント、商業系と空地系がともに0.1ポイント増加している一方、公共系が0.6ポイント、農地などが含まれる「その他」が0.2ポイントそれぞれ減少しています。「その他」には農地や河川が含まれますが、2016年には0.6%で、世田谷地域に次いで低い割合となっており、減少傾向にあります。

土地利用現況図をみると、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しています。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。

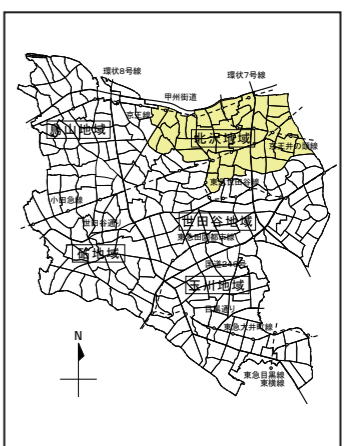
また、この5年間の土地建物利用の主な変化としては、都市計画道路補助154号の開通、桜上水団地の建替え、梅ヶ丘病院移転による建物の取り壊しなどが挙げられます。



地域データ

※平成22年、27年国勢調査データ

集計項目	北沢地域		世田谷区		集計項目	北沢地域		世田谷区	
	2016年	2011年	2016年	2011年		2016年	2011年	2016年	2011年
人口(※)(人)	150,825	148,977	903,346	877,138	平均階数(階)	2.34	2.29	2.32	2.27
世帯数(※)(世帯)	85,604	84,727	463,632	448,961	中高層建物棟数(棟)	1,720	1,633	9,421	8,919
人口密度(※)(人/ha)	174.2	172.7	155.6	151.0	中高層化率(%)	5.0	4.9	5.4	5.2
高齢化率(※)(%)	20.5	18.6	20.4	18.2	3階建て専用住宅数	5,271	4,339	24,437	19,618
面積(ha)	865.8	862.5	5,804.9	5,808.2	道路率(%)	17.1	17.1	17.3	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	638.2	634.8	3,884.3	3,857.2	細街路率(%)	43.8	45.0	34.3	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	227.5	227.6	1,918.9	1,949.4	接道不良敷地数	13,393	13,480	53,929	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.1	0.1	1.7	1.5	耐火率(%)	56.1	53.2	63.3	60.2
棟数(棟)	34,265	33,558	175,202	170,724	不燃領域率(%)	57.5	55.4	67.1	65.0
棟数密度(棟/ha)	53.7	52.9	45.1	44.3	木防壁率(%)	21.9	22.4	17.4	18.5
建築面積(ha)	317.7	303.3	1,838.2	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	3,877	4,055	13,742	14,516
延床面積(ha)	818.3	762.4	5,174.3	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	8,833	10,646	44,278	53,485
建ぺい率(%)	49.8	47.8	47.3	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	10.2	12.3	7.6	9.2
容積率(%)	128.2	120.1	133.2	127.3	緑地系面積(ha)	25.12	25.72	535.42	555.85
平均宅地面積(m ²)	194.7	198.9	236.0	241.8	みどり率(%)	17.36	17.06	25.18	24.60
専用宅地の平均宅地面積(m ²)	145.3	151.4	150.4	158.0					



(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、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1,579.6haであり、5地域の中で最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、区内で最も標高が低く、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で、にぎわいました。

大正期では、二子玉川に玉川遊園地が開園し、国分寺崖線上に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実施され、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、等々力溪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48.0%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すが、地域面積が広いいため、人口密度は5地域中4番目の高さです。

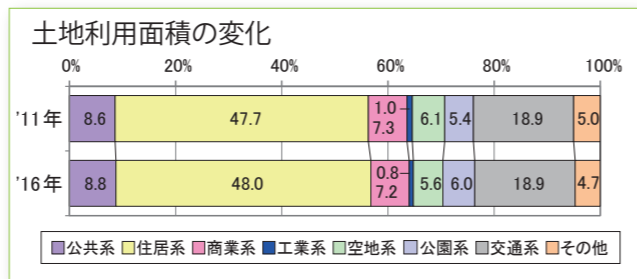
また、専用住宅の平均宅地面積は砧地域に次いで大きく、木防建ぺい率および旧耐震木構造棟数密度も砧地域に次いで低い状況にあります。さ

らに、道路率が最も高く、かつ細街路率が最も低い地域であり、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いえます。

2011年以降の推移をみると、公園系が0.6ポイント、住居系が0.3ポイント、公共系が0.2ポイント、それぞれ増加している一方、空地系が0.5ポイント、農地などが含まれる「その他」が0.3ポイント、それぞれ減少しており、この5年間で低未利用地が公園や住宅地、公共用地に転換されていった状況がうかがえます。

商業系は7.2%で、最も高い世田谷地域と同じ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。

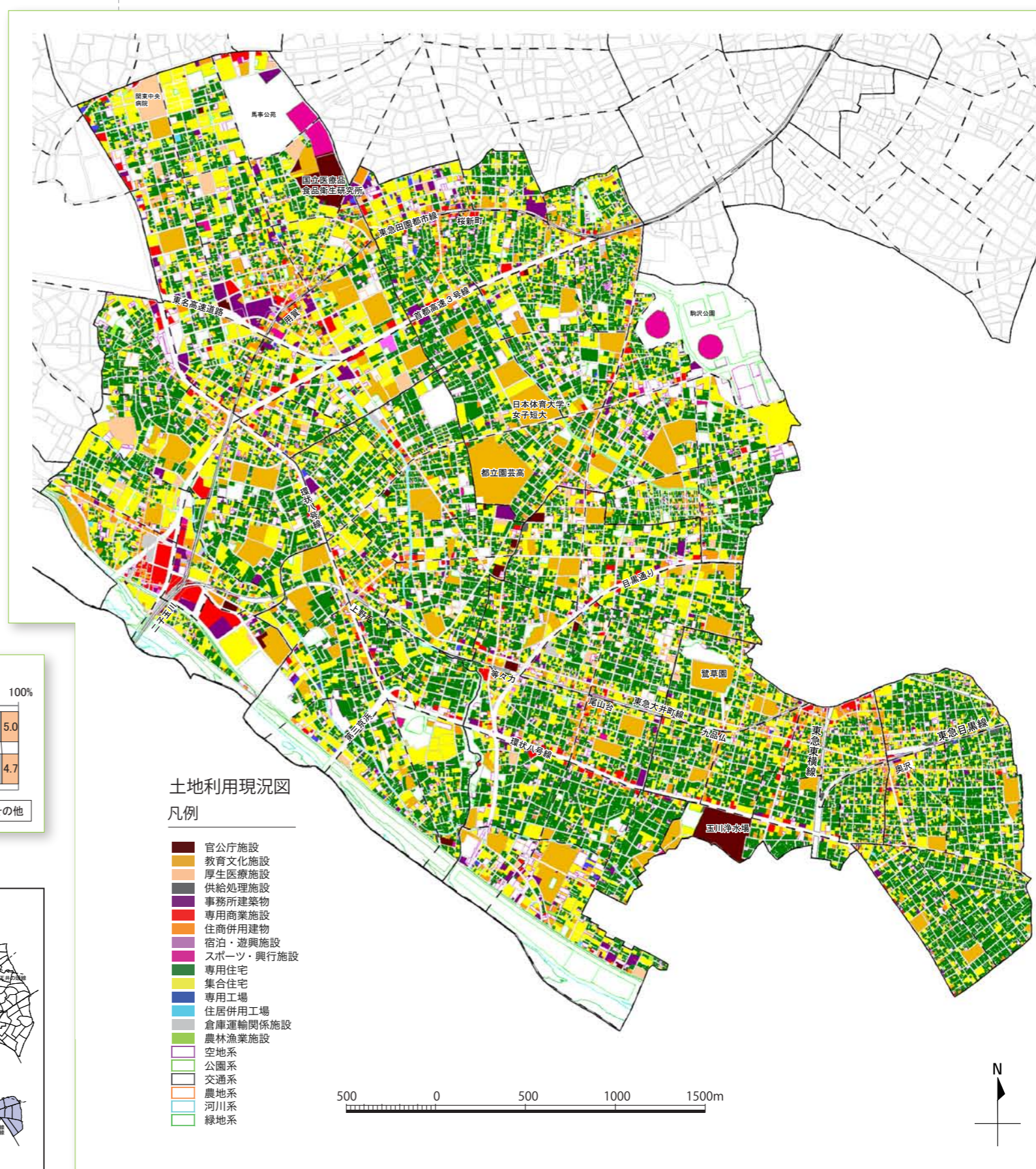
また、この5年間の土地建物利用の主な変化としては、二子玉川東地区第一種市街地再開発事業の完了などが挙げられます。



※平成22年、27年国勢調査データ

地域データ

集計項目	玉川地域		世田谷区		集計項目	玉川地域		世田谷区	
	2016年	2011年	2016年	2011年		2016年	2011年	2016年	2011年
人口(※)(人)	222,158	216,925	903,346	877,138	平均階数(階)	2.32	2.28	2.32	2.27
世帯数(※)(世帯)	108,240	105,338	463,632	448,961	中高層建物棟数(棟)	2,441	2,312	9,421	8,919
人口密度(※)(人/ha)	140.6	137.2	155.6	151.0	中高層化率(%)	5.6	5.5	5.4	5.2
高齢化率(※)(%)	20.5	17.9	20.4	18.2	3階建て専用住宅数	5,907	4,758	24,437	19,618
面積(ha)	1,579.6	1,581.4	5,804.9	5,808.2	道路率(%)	18.3	18.3	17.3	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	1,024.9	1,021.6	3,884.3	3,857.2	細街路率(%)	23.6	24.3	34.3	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	554.4	559.4	1,918.9	1,949.4	接道不良敷地数	9,572	9,953	53,929	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.4	0.4	1.7	1.5	耐火率(%)	66.7	63.8	63.3	60.2
棟数(棟)	43,505	41,801	175,202	170,724	不燃領域率(%)	70.6	68.6	67.1	65.0
棟数密度(棟/ha)	42.5	40.9	45.1	44.3	木防建ぺい率(%)	16.0	17.0	17.4	18.5
建築面積(ha)	489.2	477.1	1,838.2	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	2,527	2,429	13,742	14,516
延床面積(ha)	1,377.7	1,319.5	5,174.3	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	9,876	12,060	44,278	53,485
建ぺい率(%)	47.7	46.7	47.3	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	6.3	7.6	7.6	9.2
容積率(%)	134.4	129.2	133.2	127.3	緑地系面積(ha)	163.42	163.56	535.42	555.85
平均宅地面積(m ²)	251.5	260.3	236.0	241.8	みどり率(%)	27.35	26.46	25.18	24.60
専用宅地の平均宅地面積(m ²)	162.5	171.5	150.4	158.0					



(4) 砧地域

●地域の位置と成り立ち

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1354.4ha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浸食しています。野川の左岸側には国分寺崖線が延び、標高差20mを超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(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43.8%、人口密度119.7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。

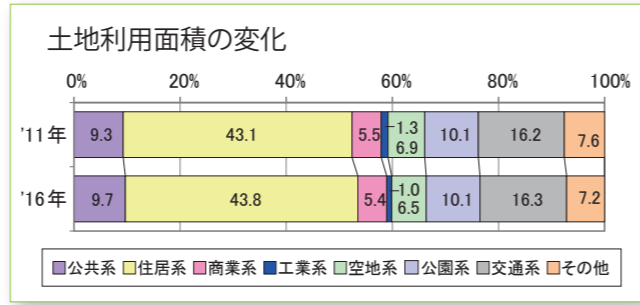
また、平均宅地面積および専用住宅の平均宅地面積は区内で最も大きく、木防建ぺい率および旧耐震木構造棟数密度も最も低い状況にあります。しかし道路状況を見ると道路率は最も低く、細街路率も烏山地域に近い割合となっています。このことから、敷地規模の大きな戸建て住宅と集合住宅が多く分布する一方で、狭あい道路などがあ

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。

2011年以降の推移をみると、住居系が0.7ポイント、公共系が0.4ポイント、交通系が0.1ポイントそれぞれ増加しました。住居系と公共系は、5地域の中では比較的高い増加を示しています。また、小田急線の複々線化の整備が行われたため、交通系は微増ですが、5地域中唯一増加しています。

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とした地域には、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。

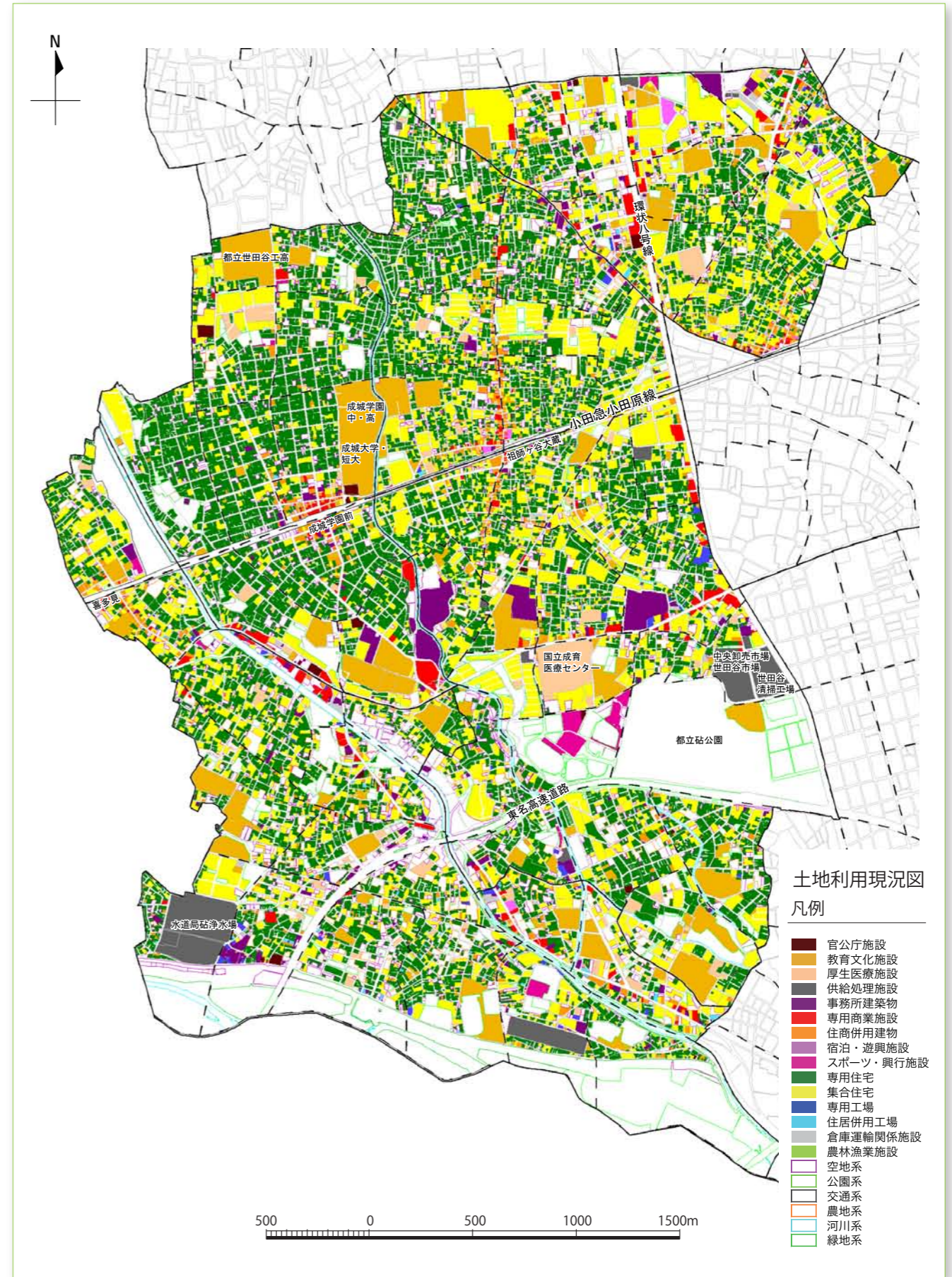
また、この5年間の土地建物利用の主な変化としては、東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線の都市計画事業の承認および認可に伴い、東名ジャンクション(仮名)予定地周辺における空地系への一時的な土地利用転換などが挙げられます。



※平成22年、27年国勢調査データ

地域データ

集計項目	砧地域		世田谷区		集計項目	砧地域		世田谷区	
	2016年	2011年	2016年	2011年		2016年	2011年	2016年	2011年
人口(※)(人)	162,075	154,080	903,346	877,138	平均階数(階)	2.17	2.11	2.32	2.27
世帯数(※)(世帯)	74,193	70,580	463,632	448,961	中高層建物棟数(棟)	1,128	1,033	9,421	8,919
人口密度(※)(人/ha)	119.7	113.6	155.6	151.0	中高層化率(%)	3.6	3.4	5.4	5.2
高齢化率(※)(%)	20.8	18.3	20.4	18.2	3階建て専用住宅数	3,046	2,400	24,437	19,618
面積(ha)	1,354.4	1,355.9	5,804.9	5,808.2	道路率(%)	15.9	15.8	17.3	17.3
土地利用面積 宅地(ha)	810.6	802.8	3,884.3	3,857.2	細街路率(%)	31.6	34.7	34.3	36.2
土地利用面積 非宅地(ha)	543.4	552.6	1,918.9	1,949.4	接道不良敷地数	7,631	8,488	53,929	56,754
土地利用面積 その他(ha)	0.5	0.5	1.7	1.5	耐火率(%)	64.1	60.2	63.3	60.2
棟数(棟)	31,084	30,356	175,202	170,724	不燃領域率(%)	69.9	67.3	67.1	65.0
棟数密度(棟/ha)	38.3	37.8	45.1	44.3	木防建ぺい率(%)	15.6	16.8	17.4	18.5
建築面積(ha)	349.7	338.6	1,838.2	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数(棟)	1,869	2,078	13,742	14,516
延床面積(ha)	943.8	903.1	5,174.3	4,909.3	旧耐震木造棟数(棟)	7,248	8,771	44,278	53,485
建ぺい率(%)	43.1	42.2	47.3	46.2	旧耐震木造棟数密度(棟/ha)	5.4	6.5	7.6	9.2
容積率(%)	116.4	112.5	133.2	127.3	緑地系面積(ha)	223.42	240.21	535.42	555.85
平均宅地面積(m ²)	282.7	292.9	236.0	241.8	みどり率(%)	34.06	33.74	25.18	24.60
専用宅地の平均宅地面積(m ²)	171.2	181.7	150.4	158.0					



(5) 烏山地域

●地域の位置と成り立ち

世田谷区の北西部に位置し、西側は三鷹市と調布市、北側は杉並区と接しています。面積は772.0haで、5地域の中では最も小さい地域です。

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。

1915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48.5%と5地域では比較的低い一方、病院や清掃工場、寺などの公共施設が多く、公共系が11.6%と、5地域中最も高い割合を占めています。

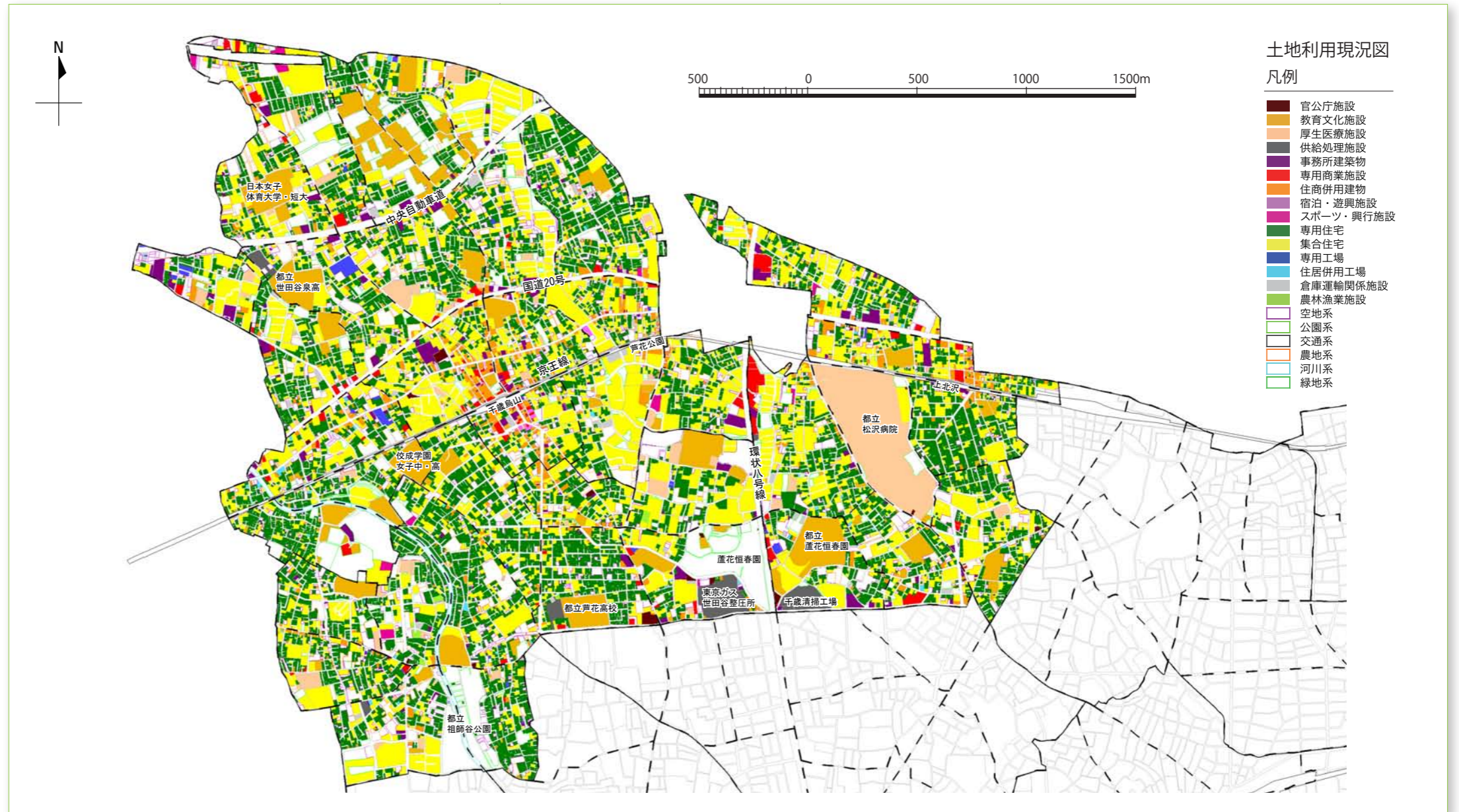
専用住宅の平均宅地面積は、区内で4番目ですが、道路状況を見ると、道路率は砧地域に次いで2番目に低く、細街路率も北沢地域に次いで高い世田谷地域と同程度の割合となっており、狭あい道路が多く、道路ネットワークがやや不十分な地域といえます。

2011年以降の推移をみると、住居系がこの5年間で1.9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る一方、工業系が0.3ポイント、空地系が1.1ポイント、農地などが含まれる「その他」が0.5ポイント、それぞれ低下しており、この5年間で低未利用地や工業系の土地が住宅地に転換されていった状況がうかがえます。

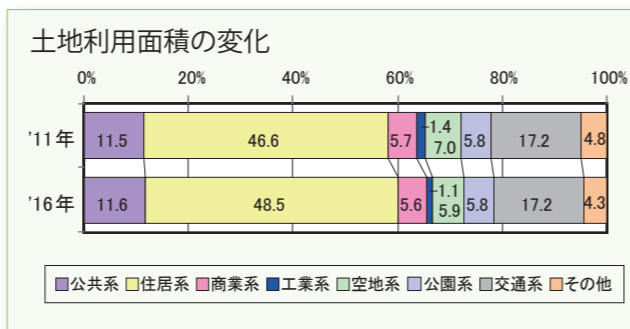
専用商業施設は、千歳烏山駅周辺に小規模な施設の集積がみられ、また、環状八号線沿道には比較的規模の大きな施設の立地があり、国道20号沿道には事務所建築物の立地がみられます。

全体的に、専用住宅と集合住宅およ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。

また、この5年間の土地建物利用の主な変化と



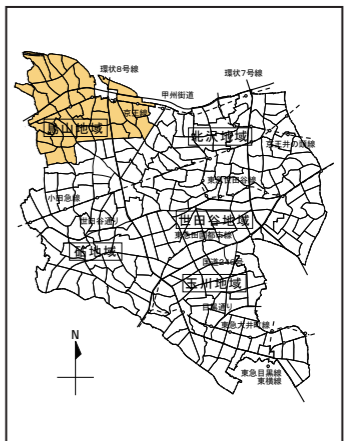
しては、都営八幡山アパートの建替えや都立松沢病院の再整備が挙げられます。



地域データ

※平成22年、27年国勢調査データ

集計項目	烏山地域		世田谷区		集計項目	烏山地域		世田谷区	
	2016年	2011年	2016年	2011年		2016年	2011年	2016年	2011年
人口(※) (人)	119,016	115,418	903,346	877,138	平均階数 (階)	2.23	2.18	2.32	2.27
世帯数(※) (世帯)	59,502	57,604	463,632	448,961	中高層建物棟数 (棟)	955	897	9,421	8,919
人口密度(※) (人/ha)	154.2	149.5	155.6	151.0	中高層化率 (%)	4.5	4.4	5.4	5.2
高齢化率(※) (%)	20.9	18.9	20.4	18.2	3階建て専用住宅数	1,938	1,466	24,437	19,618
面積 (ha)	772.0	772.0	5,804.9	5,808.2	道路率 (%)	16.7	16.7	17.3	17.3
土地利用面積 宅地 (ha)	515.6	504.0	3,884.3	3,857.2	細街路率 (%)	37.0	40.6	34.3	36.2
土地利用面積 非宅地 (ha)	255.8	267.5	1,918.9	1,949.4	接道不良敷地数	6,588	7,218	53,929	56,754
土地利用面積 その他 (ha)	0.6	0.5	1.7	1.5	耐火率 (%)	60.5	58.1	63.3	60.2
棟数 (棟)	21,011	20,396	175,202	170,724	不燃領域率 (%)	66.0	64.0	67.1	65.0
棟数密度 (棟/ha)	40.8	40.5	45.1	44.3	木防建べい率 (%)	17.3	18.0	17.4	18.5
建築面積 (ha)	225.5	215.1	1,838.2	1,782.5	木構造集合住宅住宅棟数 (棟)	1,759	1,885	13,742	14,516
延床面積 (ha)	636.2	588.5	5,174.3	4,909.3	旧耐震木造棟数 (棟)	5,949	7,043	44,278	53,485
建べい率 (%)	43.7	42.7	47.3	46.2	旧耐震木造棟数密度 (棟/ha)	7.7	9.1	7.6	9.2
容積率 (%)	123.4	116.8	133.2	127.3	緑地系面積 (ha)	77.03	80.40	535.42	555.85
平均宅地面積 (㎡)	262.9	267.8	236.0	241.8	みどり率 (%)	26.43	25.80	25.18	24.60
専用宅地の平均宅地面積 (㎡)	142.6	149.5	150.4	158.0					



(6) 地域別の主要指標

