

# 世田谷の土地利用 2011

～世田谷区土地利用現況調査～

## 世田谷区のあらまし

- 区の概況
- 沿革
- 人口
- 地価の状況

## 世田谷区の都市計画

- 概要
- 地域地区
- 地区計画等
- 都市施設
- 市街地開発事業

## 世田谷区の土地利用

- 土地利用
- 建物利用
- 建ぺい率・容積率
- 平均宅地面積
- 階数
- 構造
- 道路
- 防災
- 緑地等
- 農地
- 用途地域の指定状況
- 各用途地域の土地建物利用現況
- 地域別の土地建物利用現況
- 地区計画等の状況

世田谷の土地利用  
2011



## はじめに

---

世田谷の街は、閑静な住宅街、みどりが多い街、昔ながらの商店街、若者に人気の繁華街、農地が広がる風景など、さまざまな顔を持った個性ある街の集合体です。それぞれの地域がどのような歴史をたどって作られてきたのか、また現在の土地利用からどのような課題が見えるのか。

本書の内容は、平成23年度に区内全域の土地、建物やみどりの現況についてくまなく調査した「土地利用現況調査」の結果を分析・集計した基礎資料を中心とし、世田谷の街づくりの歴史や都市計画の概要などを、街づくりに関わる方々に知っていただくためにまとめたものです。

先人達 노력によって根付いてきた区民参加の街づくりから、区民自ら実践する街づくりへ。本書が世田谷の街づくりに関わる多くの方々にご活用いただければ幸いです。

# 目次

第1章 世田谷区のあらまし.....	3
1. 区の概況.....	4
(1) 位置.....	4
(2) 面積.....	4
(3) 地域の区分.....	4
(4) 交通.....	4
(5) 地勢.....	5
2. 沿革.....	6
3. 人口.....	14
(1) 人口・世帯数の推移.....	14
(2) 昼夜間人口の状況.....	14
(3) 年齢別の人口構成.....	14
(4) 人口分布の現況と推移.....	15
(5) 高齢化率の現況と推移.....	16
4. 地価の状況.....	17
コラム 「世田谷の富士見坂・富士見橋」.....	18

第2章 世田谷区の都市計画.....	19
1. 概要.....	20
2. 地域地区.....	21
3. 地区計画等.....	24
4. 都市施設.....	26
5. 市街地開発事業.....	28
コラム 「文学から見る世田谷の土地利用（その1）」.....	29
コラム 「文学から見る世田谷の土地利用（その2）」.....	30

第3章 世田谷区の土地利用.....	31
1. 土地利用.....	32
(1) 土地利用の状況.....	32
(2) 土地利用の構成.....	33
(3) 土地利用の推移.....	34
(4) 土地利用の転換.....	35
(5) 地域別の土地利用.....	35
2. 建物利用.....	36
(1) 建物棟数.....	36
(2) 総建築面積.....	36
(3) 総延床面積.....	37
(4) 用途地域別の延床面積構成比.....	37
(5) 建物棟数密度.....	37
(6) 産業分類.....	39
3. 建ぺい率・容積率.....	40
(1) 利用建ぺい率.....	40
(2) 建ぺい率の充足率.....	41
(3) 利用容積率.....	42
(4) 容積率の充足.....	43
(5) 建物用途別の利用建ぺい率・利用容積率.....	44
(6) 用途地域別の利用建ぺい率・容積率.....	44
4. 平均宅地面積.....	45
(1) 敷地規模別の宅地数の動向.....	45
(2) 平均宅地面積.....	46
(3) 専用住宅の平均宅地面積.....	47
(4) 規模別の専用住宅敷地分布状況.....	48
(5) 建物用途別の平均宅地面積.....	49
(6) 用途地域別の平均宅地面積.....	49
5. 階数.....	50
(1) 建物階数の状況.....	50
(2) 階数別棟数と動向.....	51
(3) 建物用途別平均階数.....	51
(4) 中高層化の状況.....	52
(5) 3階建て専用住宅の分布状況.....	53

6. 構造.....	54
(1) 建物構造の状況.....	54
(2) 構造別棟数と動向.....	55
(3) 建物用途別の構造分類.....	55
7. 道路.....	56
(1) 道路の状況.....	56
(2) 道路率.....	57
(3) 細街路率.....	58
(4) 接道幅員4m未満の敷地の分布状況.....	59
8. 防災.....	60
(1) 燃え広がりにくさの指標【耐火率】.....	60
(2) 建物用途別の耐火率.....	61
(3) 用途地域別の耐火率.....	61
(4) 燃えにくさの指標【不燃領域率】.....	62
(5) 燃え広がりやすさの指標【木防建ぺい率】.....	63
(6) 木構造集合住宅の分布状況.....	64
(7) 震災時における建物倒壊の危険性.....	65
9. 緑地等.....	66
(1) みどり率・緑被率.....	66
(2) 都市公園等の整備状況.....	71
(3) 樹木.....	72
(4) みどりのカーテン.....	72
(5) 緑化指導効果.....	73
10. 農地.....	74
(1) 農地の状況.....	74
(2) 農地の転用件数.....	74
(3) 農地の転用目的.....	74
(4) 農地の規模別分布状況.....	75
(5) 生産緑地地区の状況.....	76
11. 用途地域の指定状況.....	77
(1) 用途地域指定の状況.....	77
(2) 他区との比較.....	77
12. 各用途地域の土地建物利用現況.....	78
(1) 第一種低層住居専用地域.....	78
(2) 第二種低層住居専用地域.....	79
(3) 第一種中高層住居専用地域.....	80
(4) 第二種中高層住居専用地域.....	81
(5) 第一種住居地域.....	82
(6) 第二種住居地域.....	83
(7) 準住居地域.....	84
(8) 近隣商業地域.....	85
(9) 商業地域.....	86
(10) 準工業地域.....	87
(11) 用途地域別の主要指標.....	88
13. 地域別の土地建物利用現況.....	90
(1) 世田谷地域.....	90
(2) 北沢地域.....	92
(3) 玉川地域.....	94
(4) 砧地域.....	96
(5) 烏山地域.....	98
14. 地区計画等の状況.....	102
コラム 「世田谷の公園整備の歴史」.....	104

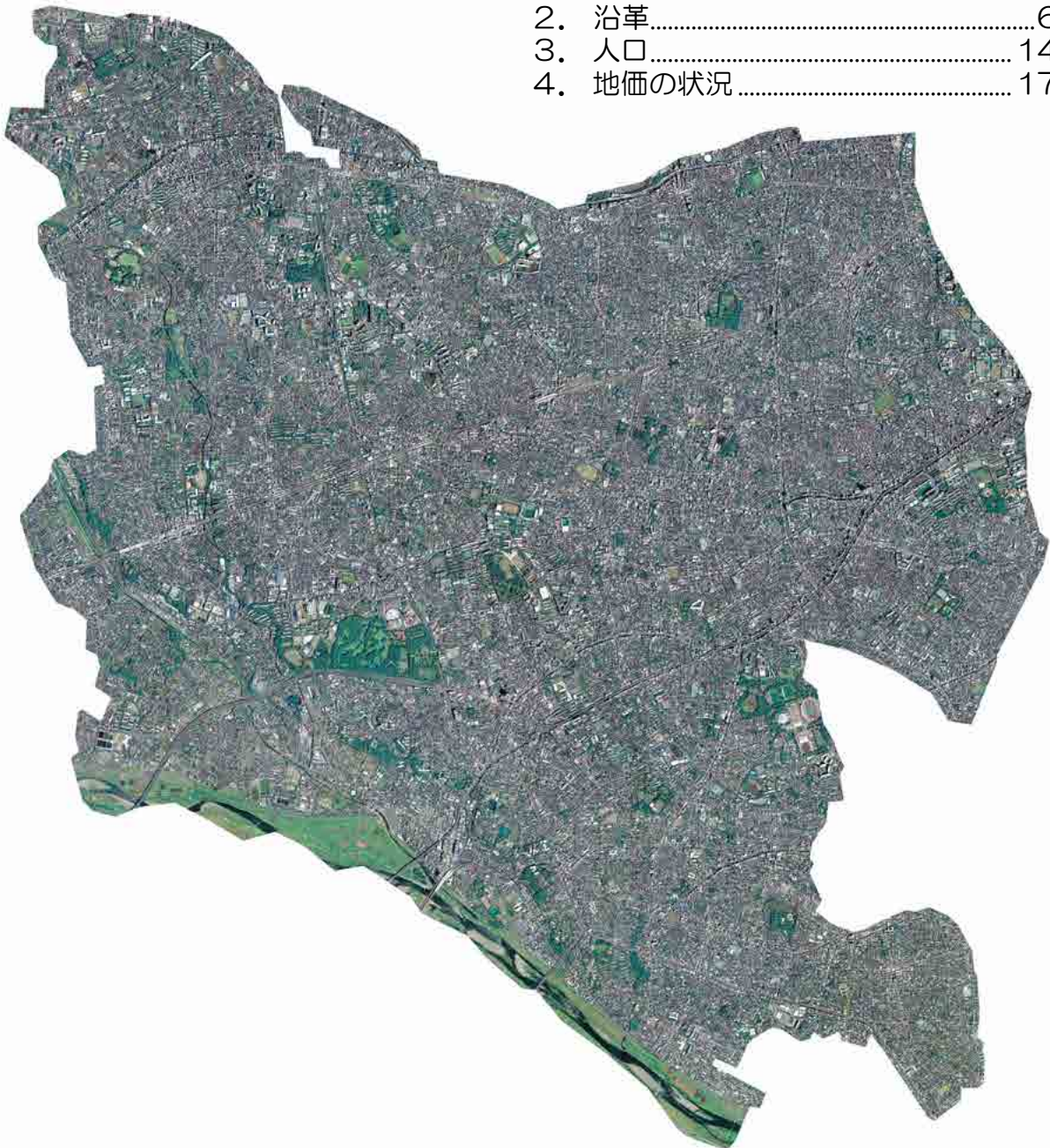
参考資料.....	105
1. 町丁目別主要指標集計表.....	106
2. 集計項目の定義.....	116



# 第1章 世田谷区のあらし

第1章では、世田谷区の地勢、人口推移、現在に至るまでの街並み形成の変遷をまとめています。歴史をたどり、街の移り変わりや先人達の功績を知ることが、今後の街づくりを進める上で大切な材料となるはずです。

1. 区の概況.....	4
2. 沿革.....	6
3. 人口.....	14
4. 地価の状況.....	17





# 1. 区の概況

## (1) 位置

世田谷区は、東京 23 区中の西南部に位置し、おおむね東経 139 度 39 分、北緯 35 度 38 分（区役所本庁舎）に位置しています。

都心（東京駅）からは約 9～18km、副都心（新宿・渋谷）からは約 1～10km の距離にあります。

東は目黒区・渋谷区、北は杉並区・三鷹市、西は狛江市・調布市、南は大田区とそれぞれ接し、さらに多摩川をはさんで神奈川県川崎市と向かい合っています。

## (2) 面積

区域の形は、東西約 9km・南北約 8km のほぼ平行四辺形をしていて、面積は約 58.08km<sup>2</sup> です。

東京都区部総面積の約 1 割を占め、大田区に次ぐ広さとなっており、23 区中で最も面積が小さい台東区の約 6 倍にもあたります。

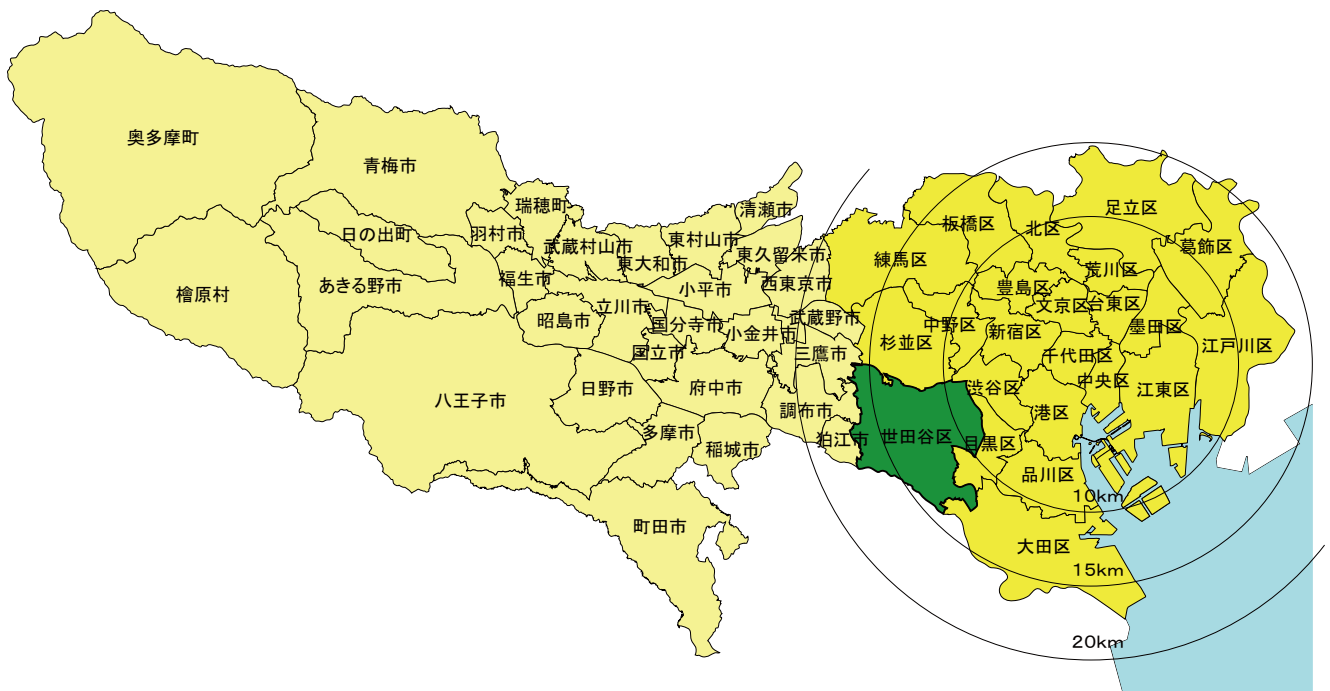
## (3) 地域の区分

区内は、世田谷地域、北沢地域、玉川地域、砧地域、烏山地域の 5 つの総合支所地域、61 町、277 丁目に区分されています。

## (4) 交通

区内には、京王線、小田急線、京王井の頭線、東急世田谷線、東急田園都市線、東急大井町線、東急目黒線の各鉄道が走っており、下北沢駅や三軒茶屋駅、二子玉川駅など多くの駅があります。

また、甲州街道や国道 246 号線、環状七号線（環七）、環状八号線（環八）、世田谷通り、目黒通りなどの幹線道路の他に、中央自動車道や東名高速道路、首都高速道路なども通っています。







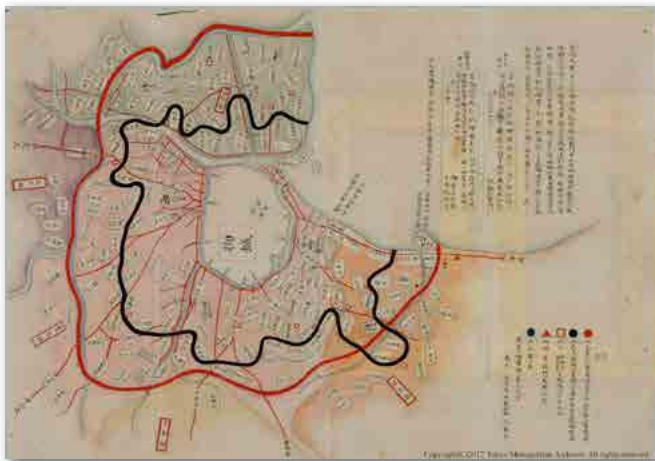
## 2. 沿革

### 土地利用から見る世田谷の歴史

#### ■江戸時代の世田谷

江戸幕府が地図に朱線を引いた「旧江戸朱引内図」によると、幕末の江戸は現在の山手線の内側におよんでいるものの、実際の江戸の市街地はさらにその内側の四谷・赤坂あたりまででした。よって世田谷は幕府までは遠く、広大な武蔵野台地に畑作を主とする純農村で、大消費地江戸への蔬菜（そさい）など生鮮食品の供給地となっていました。

食品の供給地とはいえ武蔵野台地は乾燥しやすい関東ローム層に覆われ保水性に乏しく、自然の水系にも恵まれず常に日照りの危険にさらされ、わずかに湧水を利用する谷戸付近の小さな田も日あたりが悪く作柄も良くありませんでした。また、低地部分の多摩川寄りには比較的開墾しやすい土地柄ではありましたが、江戸期においては毎年のように洪水にみまわれ、安定した農業経営を確立することは困難でした。



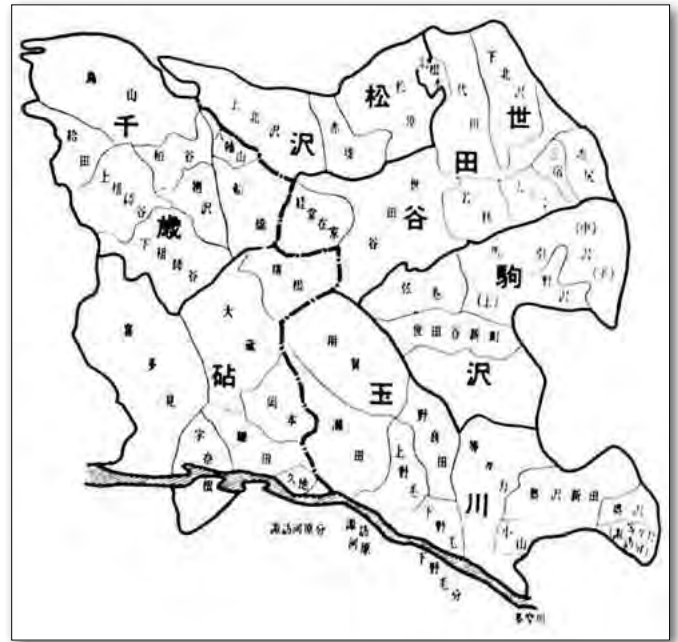
旧江戸朱引内図（東京都公文書館所蔵）

#### ■明治時代の世田谷

##### 1. 農村世田谷

江戸の末期、世田谷は42の村々に分かれていました。その後、明治政府の地方制度改革により徐々に統合され、1889年（明治22年）市制町村制により東京府荏原郡に世田谷村、松沢村、駒沢村、玉川村、神奈川県に千歳村、砧村（のち1893年（明治26年）東京府北多摩郡に編入）が成立しました。この頃の農地の大部分は畑であり、水田は用水に沿った地域にわずかに存在するにすぎませんでした。主な農産物は穀類から野菜類へ移っていき、農産物は新宿・目黒・神田等の青物市場に出荷されましたが、運搬手段は牛・馬・人力車であり道路が悪く、少し雨が続きば泥海となるような中での大変な作業でした。

また、政府は財政基盤を確立するため、すべての



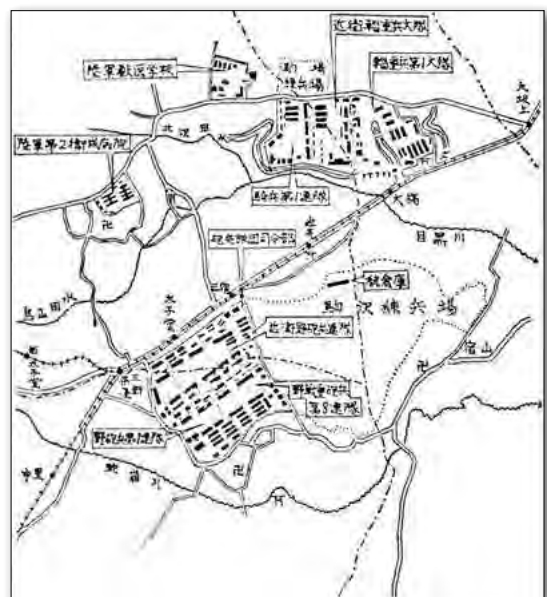
町村制実施当時の世田谷（明治22年）

土地所有者に地券を交付して、従来の米中心の物納制から租税中心の金納制に転換する地租改正を行いました。しかし地租改正作業が完了した明治10年代から農民間の格差が目立つようになっていき、また、一部地主への土地の集中が続き、大正・昭和戦前期における耕地整理事業・区画整理事業では、こうした有力地主の協力が重要になってきました。

##### 2. 軍施設の立地

1888年（明治21年）、内務省によって東京市区改正条例が公布され、翌1889年から事業が開始されました。これは、今日の都市計画制度の起源とされ、東京全体で街のあり方を考えようとした本格的な都市づくりのスタートでした。

こうした事業の進展が背景にあり、明治初期には



軍施設の状況（大正末期）

## 2. 沿革

東京の中心に多くの軍施設が配置されていましたが、丸の内等は市街地とすることとなったため、また、世田谷と目黒にまたがる駒場野周辺は江戸時代末から軍事的に利用されていたため、騎兵隊、陸軍獣医学校、練兵場など多くの軍施設が移転されました。

### 3. 玉川電車の開通

また、東京市区改正事業による大規模な土木・建築事業には大量の砂利が必要だったため、多摩川の砂利を供給する輸送機関として、1907年（明治40年）に渋谷～二子玉川間で玉川電車（現田園都市線）が開通しました。開通後は、駒沢村や世田谷村に設置された軍施設への通勤や都心から郊外へくり出す人の足として、砂利輸送より旅客・貨物輸送が中心となりました。



三軒茶屋交差点の玉川電車  
(明治40年)

る国分寺崖線には岡本から上野毛にかけて政治家・実業家などの別荘や邸宅が構えられるようになり、現在でもその名残をとどめています。二子玉川周辺では、料亭や屋形船での宴会、花火大会、玉川遊園地、富士の眺望等、当時は遊興・行楽地として親しまれたといえます。



新町住宅の桜並木

### 2. 京王電車の開通

1915年（大正4年）、京王電車（現京王線）の新宿～調布間が開通しました。鉄道敷設前の甲州街道には乗合馬車が通っていて、沿道の住民は開通に協力的であったといえます。また、京王電車にも多摩川の砂利輸送という当初の目的はありました。鉄道沿線の市街化はもう少し後になりますが、開通直後より回数券、貸切券、団体券等のサービスを始め、通勤客への便宜を図ったことから、玉川電車よりも通勤客誘致は進みました。

### 3. 関東大震災と世田谷

1923年（大正12年）9月1日の関東大震災は、東京・横浜を中心に未曾有の被害をもたらしました。死者・行方不明者約10万人、重軽傷者約5万人、罹災者総数約340万人。こうした被害のほとんどが、地震の後に発生した火災によるものでした。世田谷においては火災の発生はなく、死者・行方不明者8人と一部の建物被害にとどまりました。東京市内の罹災民約100万人のうち70～80万人が地方に避難したと言われ、世田谷にも避難民が身を寄せ、その中から世田谷に定住する人も出てきたことから人口は著しく増加しました。下町の寺院が移転した烏山寺町、牛込から移転してきた学校とその分譲住宅地で形成された成城町、下谷から移住した人々が定住した太子堂などの特徴ある街は、関東大震災を機に開発されたものです。

## ■大正時代の世田谷

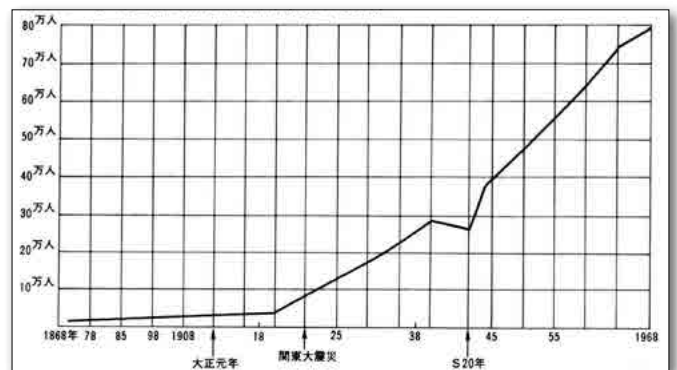
### 1. 住宅地の開発

1912～1913年（大正1～2年）に開発された新町住宅は、当時の駒沢村深沢と玉川村下野毛にかかる約23万㎡の山林・原野を切り開いた民間の分譲宅地で、この頃すでに開通していた玉川電車との業務提携で進められた開発事業として、その水準も当時において相当高いものであったといえます。住宅地内には縦横に道路を通して排水溝や電灯を設置し、さらに派出所・浴場・商店等を配し、売り出し広告には「東京の軽井沢」というキャッチコピーを掲げ、文化的住宅地として売り出されました。中心街路には桜を約1,000本植樹し、桜新町の名の由来になりました。

大正から昭和初期にかけて、多摩川に平行してい



新町住宅の区画図



明治から昭和にかけての世田谷区の人口推移





4. 交通機関の発達

大正末から昭和初期にかけて、世田谷ではさらに私鉄路線の建設が進みました。世田谷線、小田急線、目蒲線（現目黒線）、東横線、大井町線が相次いで開通し、1933年（昭和8年）の井の頭線開通で、ほぼ今日の区内の鉄道網ができあがりました。こうした私鉄各線の沿線では、電鉄会社によるものを始めとする計画的な宅地開発も本格化していきました。また、大正末から乗合自動車の営業が始まり、路線バスも徐々に整備されていきました。



昭和初期の交通機関



耕地整理後

地化するという予想すらにわかに信じられなかった人々から強い反発にあいました。豊田村長の計画は、玉川村の一部まで進んできた田園都市建設による宅地化の波は収まらないと予測し、民間企業に任せるのではなく農民自身の手で開発し、諸設備を用意して整理された土地は高く売れ、企業を通さないで収益はそのまま手に入るというものでした。

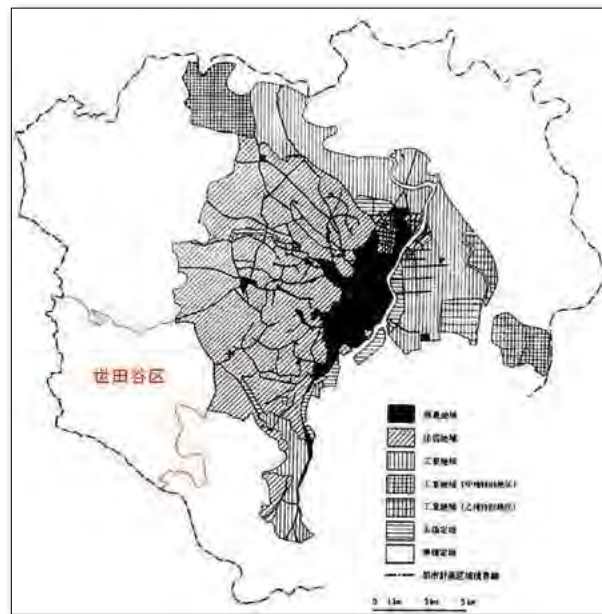
この計画が発表されると、事業が進めば先祖伝来の農地は激減するし、一部の幹部が利益を得ただけと反対意見が続出し、促進派・反対派で村を二分する抗争となりました。しかし、目蒲線の開通以降宅地化の進む奥沢地区などでは事業の停滞が地域にとって大きな問題となっていたので、1925年（大正14年）東京府が組合の設立を認可し、ようやく実現に向かって動き出しました。ただし全村同時の事業化は断念し、工区を17に分割しそれぞれの工区の独自性を重視して事業に着手しました。それでも工区によっては反対が根強く、多くの時間を費やしたところも少なくなく、また工区の境目で設計上の問題が生じた箇所もありました。

5. 玉川全円耕地整理事業

1924年（大正13年）の組合設立準備から1954年（昭和29年）の事業完了まで、30年をかけて行われた玉川全円耕地整理事業は、現在の世田谷区の面積の約4分の1を占める玉川村全域を対象としたものであり、わが国の都市計画史上でも特筆に値する事業です。玉川村長豊田正治の構想は、自動車時代に適合する広い幅員の道路、大公園の建設、街区を形成する区画道路などあまりに遠大であったため、近い将来に玉川村一帯が全面的に宅



耕地整理前



用途地域図（大正14年）

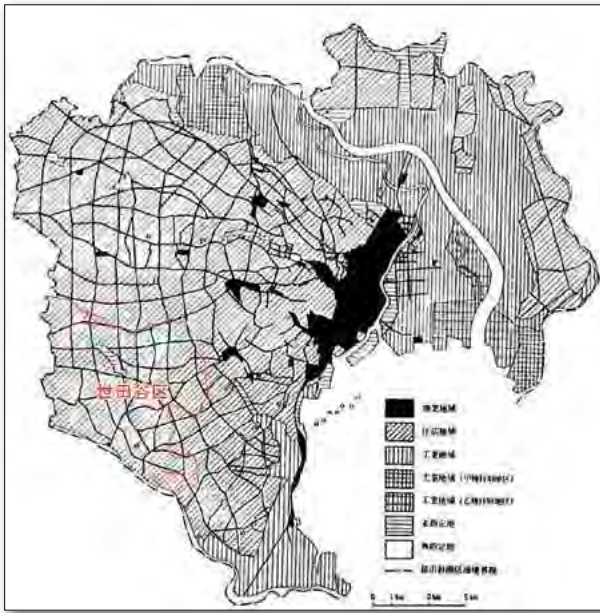
## 2. 沿革

世田谷全域が「住居地域」に指定されました。

### 2. 土地区画整理事業の進行

1932年（昭和7年）東京市の区域拡張に伴い、世田谷町、駒沢町、玉川村、松沢村が統合され、東京市世田谷区が誕生しました。1936年（昭和11年）には北多摩郡であった千歳村、砧村が編入され、現在の世田谷区と同じ地域になりました。

昭和の初期は、世田谷における基盤整備の全盛期で、玉川全円耕地整理などの耕地整理法による耕地整理のほか、都市計画法による区画整理も数多く着手されました。その実績は、合計27件、総面積約1,000haにもおよび、玉川全円耕地整理（1,045.7ha）に匹敵するほどの事業規模でした。玉川全円耕地整理以外の耕地整理の総面積は約280haなので、昭和に入って以降の宅地基盤の整備は、もっぱら土地区画整理によるものだったことがわかります。



用途地域図（昭和10年）

根強い反対運動によって当初の壮大な計画は縮小を余儀なくされましたが、地域の一部は現在でも東京における有数の高級住宅地として残っており、豊田村長を始めとする人々の長年に渡るその苦労は報いられたと言えるのではないのでしょうか。

昭和初期の土地区画整理事業

組合名	設立認可年月	組合名	設立認可年月
1 玉川	明治 45年 6月	23 駒沢町新町	昭和 6年 7月
2 大典記念玉川	大正 5 . 6	24 松沢村宮前第一	6 . 9
3 三宿共同施行	11 . 6	25 長島社行一人施行	6 . 10
4 第二三宿	12 . 5	26 呑川以西共同施行	7 . 5
5 代田	13 . 7	27 世田谷町久保共同施行	7 . 6
6 荏原第一	13 . 10	28 千歳村喜多見境共同施行	7 . 12
7 千歳村砧喜多見共同施行	14 . 5	29 駒沢町深沢	7 . 9
8 玉川村田園都市一人施行	14 . 8	30 駒沢町上馬	8 . 2
9 玉川全円	14 . 11	31 駒沢町野沢	8 . 9
10 太子堂	2 . 9	32 砧村大蔵	9 . 3
11 上の台共同施行	2 . 9	33 世田谷町中央共同施行	10 . 4
12 喜多見	2 . 11	34 砧第二	11 . 6
13 豪徳寺一人施行	3 . 3	35 梅丘西部	12 . 1
14 四ツ字	3 . 3	36 宮前第二	12 . 4
15 永楽一人施行	4 . 4	37 千歳	13 . 11
16 若林	4 . 5	38 弦巻	14 . 9
17 代田第二	5 . 4	39 山下	14 . 12
18 世田谷町竹の上	5 . 6	40 経堂第二	14 . 12
19 世田谷町経堂第一	5 . 9	41 千歳第二	17 . 8
20 駒沢町下馬	5 . 10	42 世田谷鳥山(一人)	19 . 3
21 世田谷町代沢	5 . 12		
22 世田谷町松竹	6 . 4		

昭和38,44年『土木概要』より抜粋

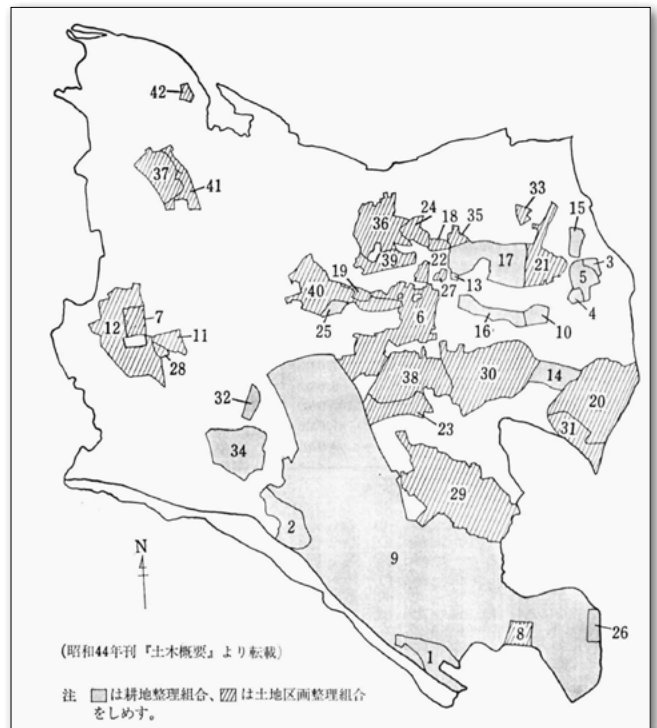
## ■昭和初期の世田谷

### 1. まちづくりの法制度

1919年（大正8年）に「都市計画法」「市街地建築物法」の2法が公布されましたが、世田谷がこの制度の適用を受けたのは、1922年（大正11年）に、都市計画のルールを定める範囲である東京都市計画区域の決定（ほぼ現在の23区）がされた後、1928年（昭和3年）に建築物の規制を定める市街地建築物法の適用を受けました。また、土地利用の規制を定める用途地域の指定は、1929年（昭和4年）に世田谷・駒沢・松沢・玉川の4町村が、1935年（昭和10年）に千歳・砧の2村を加え、



東京市地図（昭和7年）



(昭和44年刊『土木概要』より転載)

注 □は耕地整理組合、▨は土地区画整理事業組合をします。

昭和初期の土地区画整理事業実施図



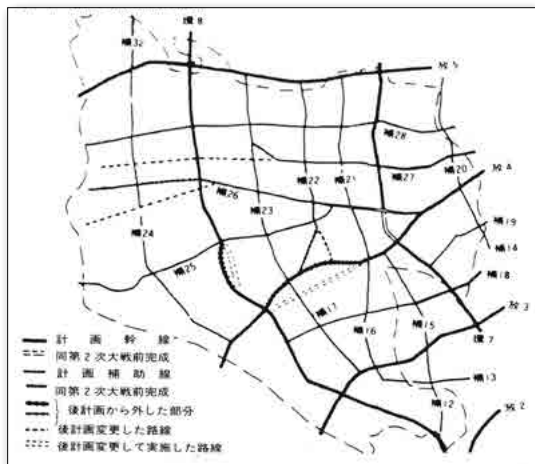
## 2. 沿革

### 3. 都市計画道路網の決定

東京の街路計画は、1888年（明治21年）の東京市区改正条例に始まりますが、都市計画法施行後は、1921年（大正10年）から東京都市計画区域全域にわたる系統的な街路計画である「主要道路網計画」が順次決定され、世田谷においては1927年（昭和2年）に決定され、環状街路2路線（環状7号、環状8号）、放射街路4路線（目黒通り、玉川通り、甲州街道、井の頭通り）、補助線街路（世田谷通りほか）の合計21路線は、現在の道路網の

骨格となっています。

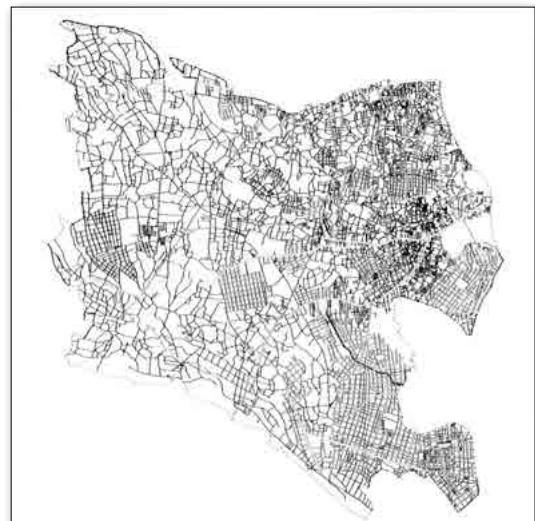
主要生活道路網に続き、生活に身近な地先街路網である「細道路網計画」が1930年（昭和5年）から決定され、世田谷においては11m幅員81路線、8m幅員22路線の指定となりました。これらの計画路線は、区画整理などの基盤整備区域内のものについては実現したものの、他の区域については計画段階のままで、1966年（昭和41年）の都市計画道路改定により、一部補助線街路へ指定変更された他は大部分が廃止されました。現在の城山通り、赤堤通り、茶沢通り、明薬通り、駒留通り、自由通りなどが細道路網計画の名残になります。



都市計画道路（昭和2年）



細道路網計画（昭和5～11年）

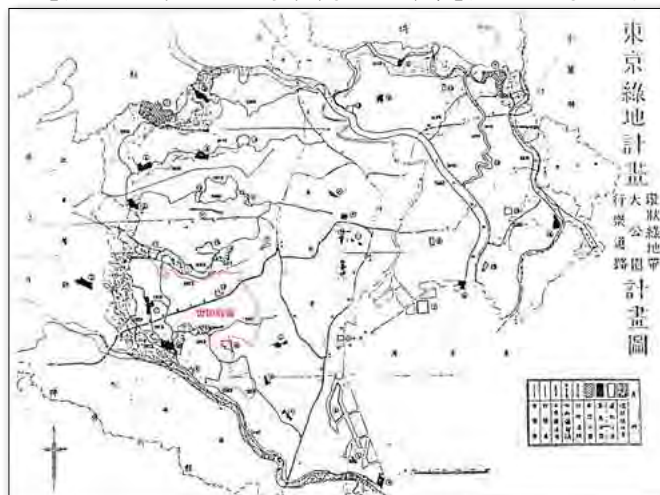


道路網図（昭和20年頃）

### ■戦時統制の混乱期

#### 1. 「東京緑地計画」と「防空空地・空地帯」

都市のスプロール化（無秩序な市街化）を抑制する目的で都市周辺に緑地を設置することは、当時の都市計画の常識でした。しかし昭和10年代といえ、2.26事件や国家総動員法制定など戦時統制を強めていた時代で、1937年（昭和12年）防空法が公布されると、1940年（昭和15年）には都市計画法の改正により、防空が都市計画の主な目的と



東京緑地計画図



駒沢決戦緑地計画平面図（公益財団法人東京都公園協会所蔵）

## 2. 沿革

されました。こうした情勢下、1939年（昭和14年）には東京の外周に沿って環状の緑地帯を設置する「環状緑地帯計画」が決定され、環状緑地帯は東京駅を中心に20km圏内で幅1～2km、延長約72kmにおよび、世田谷はこの環状緑地帯の一面に組み込まれました。また、1940年（昭和15年）には環状緑地帯の中に6ヶ所の大緑地として砧、神代、小金井、舎人、水元、篠崎が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。

1942年（昭和17年）、東京は米軍爆撃機の空襲を経験し、1943年（昭和18年）大都市防衛強化のため、防空法による「防空空地と空地帯」の指定が行われました。世田谷は空地帯の指定に大きく関係し、区域内の空地の現状を維持するため、建築の禁止的制限が要請されました。

### 2. 統制下の住宅事情

昭和10年代の世田谷区の人口をみますと、1940年（昭和15年）には約29万人、約6万戸となっており、住宅は借家が6、7割と圧倒的に多く、持家にしてその6割が借地でした。そして戦況の悪化とともに、空襲による罹災



都営住宅（昭和27年）

戸数は約1万1,600戸におよび、住宅戸数の2割近くを失ったこととなります。戦後、世田谷区内の引揚者（外国に移住していた者）や復員者（軍人として外国に出征していた者）は総数6万人を超え、被害家屋の復旧修復を含め、住宅不足への対応は急を要しました。公的機関の対策として、住宅営団はエーダン中町住宅や深沢3丁目住宅の4戸1棟で構成される棟割長屋を建設し、東京都は2戸建長屋の都営住宅や世田谷郷（現下馬アパート）などを建設したが、いずれも住宅不足を解消できる対策とは言えず、家屋の復旧は1948年（昭和23年）現在でも戦災家屋の復旧率は15%にとどまっていた。

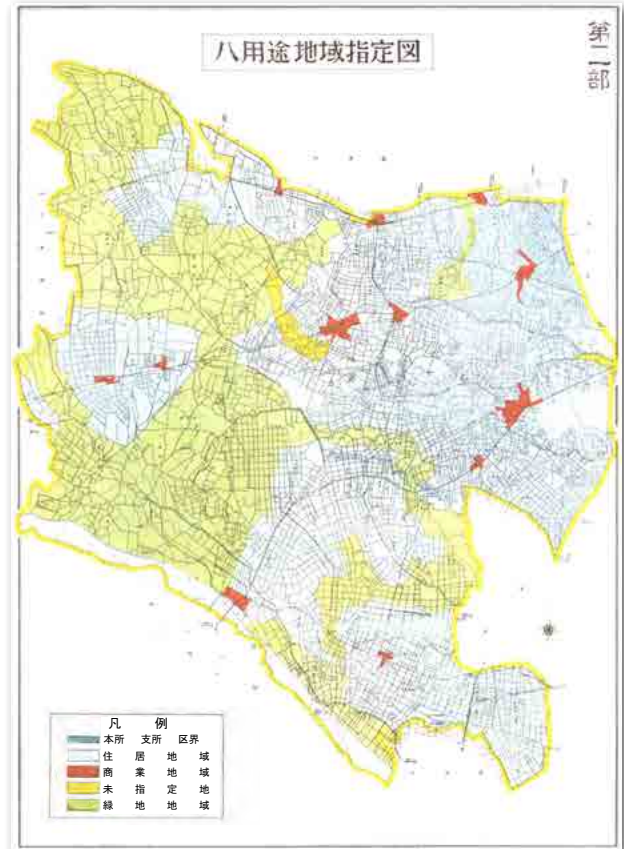
## ■戦後の世田谷

### 1. 緑地地域の指定から廃止まで

第二次世界大戦による被災都市の復興を図るため



農村風景（昭和37年頃）



用途地域指定図（昭和25年）（凡例を一部編集）

に、1946年（昭和21年）特別都市計画法が制定され、1948年（昭和23年）に「緑地地域」が指定されました。これは、戦前の「東京緑地計画」や戦中の「防空空地と空地帯」を下敷きとして、緑地と農地の保全を目的とし、建ぺい率10%という厳しい建築制限がかけられました。しかし、異常なまでの東京への人口集中と住宅不足などの急速な市街化に対して緑地地域はなじまず、違反建築の取締りなど制度運用の限界が指摘され、数回の指定変更を経て大きく縮小し、1969年（昭和44年）に廃止されました。この緑地地域の区域を引き継いで、土地区画整理事業を活用して面的な基盤整備を行い、良好な住宅地を供給することを目的とした「土地区画整理事業を施行すべき区域」が都市計画決定されました。

### 2. 軍施設の跡地利用

1949年（昭和24年）の大学令により、区内に



駒沢練兵場等の跡地利用



## 2. 沿革

新制大学がスタートしました。これらは軍用地の跡地利用で、昭和女子大学は太子堂1丁目の近衛野戦兵連隊営の跡地で、東京農業大学は陸軍機甲整備学校の跡地でした。また、池尻、下馬、太子堂など各地に分布していた、練兵場、軍病院、兵舎などの軍関連の施設跡地が、公私立の中学、高校や病院用地に転換されました。

### 3. オリンピック関連事業

1964年（昭和39年）に第18回オリンピック大会が東京で開催され、その第2会場となったのが駒沢公園でした。区内では、駒沢公園のほかに馬事公苑が馬術競技の会場となったので、アクセス道路の整備が必要とされました。国道246号線はメイン会場に隣接する明治公園と駒沢公園を結ぶ路線として、環七は中原街道との交差点から中仙道の交差点までの21kmの区間が推進され、世田谷通りは馬事公苑へのアクセス確保のため、それぞれオリンピック関連事業として整備が進められました。



駒沢オリンピック公園会場



国道246号拡幅  
(昭和37年)



池尻町道路拡幅  
(昭和38年)



会場周辺  
(昭和39年)

## ■住民によるまちづくり

### 1. 道路交通の発達と環境問題

オリンピック関連道路事業が一段落した1965年（昭和40年）前後、本格的な都市高速道路の時代を迎えることとなります。当時の急激な自動車交通量の増大により、都心部をめぐる首都高速道路と都市間高速道路をつなぐ延伸ルートの計画が急がれ、東名道を受ける高速3号線、中央道を受ける高



東名高速道路建設  
(昭和43年)



環八開通  
(昭和46年)

速4号線など延伸線の計画が1966年（昭和41年）に決定され、東名道は1968年（昭和43年）、中央道は1976年（昭和51年）に接続されました。

これらの道路事業の進展と急激な自動車交通量の増大に伴って、社会的な不安も徐々に高まってきた時期でもありました。全都に初のスモッグ注意報が発令されたのは1965年（昭和40年）のことで、のちに「環七ぜん息」の名を残した道路公害への危惧は、周辺住民による生活環境を防衛しようとする切実な要望や運動として輪を広げていきました。烏山北団地では、団地を貫通する中央道計画の反対運動が起こり、道路工事の一時中断を挟んでシェルターを設置する技術的な解決策により決着を見ましたが、騒音・排気ガス・日照などの公害問題のほか、団地と道路との計画の整合性も問題視されました。



大蔵団地誕生（昭和36年）



二子玉川の街並み  
(昭和40年)



下北沢の街並み  
(昭和43年)

### 2. 建築公害と環境保全運動

建築公害とも称したポウリング場建設問題やマンション建設問題をめぐる運動もこの時期の環境問題を象徴する典型的な運動でした。ポウリング場建設反対運動は、1968年（昭和43年）頃、区南西部の大蔵団地隣接地でポウリング場建設の噂が発端となり運動が始まりました。一旦建築確認がおろされたものの、その後事業者自ら取り下げたため、足掛け4年にわたる運動も決着をみました。マンション建設問題は、昭和40年代に入って中高層住宅の建設ブームが始まり、日照権紛争が激化した時期で、烏山寺町のマンション反対運動もそのひとつでした。烏山寺町は現在の北烏山の一角にある静かな寺院街でしたが、その一つの寺院がマンションを計画したことから建設反対運動が起こりました。以来足掛け4年、1975年（昭和50年）の工事協定合意によって和解し、烏山寺町環境協定の締結により決着をみました。

つまり、建物の最低限の基準を定めた「建築基準法」は、住居の環境保護に十分に配慮するものではなかったわけで、上記の建築公害をめぐる運動は、新たな市街地の再編に対し建築と環境の基本的なあり方を問う運動として、世田谷のみならず全国へと波及し、1977年（昭和52年）の日影規制（中高層建築物が周囲に落とす日影の時間制限）導入にいたる建築基準法改正の原動力ともなりました。

## 2. 沿革

### 3. 住民参加による都市計画

1968年（昭和43年）、都市計画法が全面的に改正されました。また、1970年（昭和45年）には、建築基準法が改正され、都市計画区域内の用途地域は、従来の4種類（住居、商業、準工業、工業）から8種類の用途に改められました。新都市計画法の特徴は、①都市のスプロール防止のための線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）、②開発許可制の創設による土地利用制限の強化、③都市計画法の決定権限を知事・市町村等への移譲、④公聴会や案の縦覧等による決定手続きでの住民意思の反映、といった内容で、既述の用途地域の指定替えは、区部自治体にとって都市計画決定に関わる最初のものでした。各区市町村による試案作成にあたっては、地元説明会が開催され世田谷区においても、素案説明は27回におよび、案に対する意見は1,600件を超え、用途地域変更への関心はきわめて高かったといえます。区の都市整備計画審議会に付託された住民の要望は試案作成に反映され、その後都案として調整され、法廷手続きを経て1973年（昭和48年）に決定されました。1975年（昭和50年）、地方自治法改正による特別区行政が改革され、区への大幅な自治権拡大により、それまで都主導による街づくりから、世田谷区独自の街づくりへの幕開けとなりました。



都市計画審議会の様子  
 (昭和32年)



住民説明会の様子  
 (昭和48年)

### 4. 地区計画制度の創設

環境に対する住民意識の高まりや住民要望の多様化に対応するため、都市における潤いの創出や快適性など、総合的な居住環境を形成していくうえからも、地域特性を活かした地区レベルの計画の重要性が増してきました。このような状況に対応するため、総合的な街づくりを行う計画として1981年（昭和56年）に地区計画制度が施行されました。

地区計画制度では、計画案を策定する際に土地の所有者などの利害関係を有する者に意見を求めることが義務付けられています。構想の段階から地区住民が参加し、住民の合意を踏まえた「地区の整備に関する方針」と「地区整備計画」を策定するところに特色があります。

## ■現在の世田谷、これからの世田谷

### 1. 都市整備方針

都市整備方針は、基本構想と基本計画における「世田谷区の将来像」の実現に向けて、街づくりに関する基本的かつ総合的な施策の骨組みを示すものとして、1985年（昭和60年）に策定されました。その後世田谷区は1991年（平成3年）に、より身



キャロットタワーからの展望

近な地域行政を進めるため5つの地域に総合支所を発足させたので、各地域の特性と個性に応じたマスタープランである地域整備方針を構築する必要が生じ、1995年（平成7年）に現行方針を見直して地域整備方針を主体とした「新都市整備方針」を策定しました。都市整備方針は、策定から20年間を見据えた方針ですが、実際の街づくりの施策が変更した際には適宜修正が必要なので、2005年（平成17年）に後半10年間を見据えて、主に地域整備方針の見直しを行いました。

現在、区では平成26年度を初年度とする新たな基本構想・基本計画の策定へ向けた検討が進められています。都市整備方針においては、平成7年度の策定から20年を迎える節目の年で、社会経済状況の変化や新たな都市の課題などへの対応が求められています。これらの状況に対応するとともに、区民と協働で世田谷の魅力が次世代に引き継いでいく街づくりを進めるため、平成26年度には「都市整備の基本方針」を、平成27年度には「地域整備方針」を改定する予定です。

### 2. 街づくり条例

1982年（昭和57年）、世田谷区は全国に先駆けて、区民の街づくりに参加する権利と責任を明記した「街づくり条例」を制定しました。その後、1995年（平成7年）の一度目の改正では、それぞれの街の将来像を区民と区で幅広く考え実現していくための手法として「地区街づくり計画」制度が生まれました。2011年（平成23年）の二度目の改正では、街づくりに関する自主的なルールを住民同士で考え、協定として区に登録できる「区民街づくり協定」や、大規模な建築について建築構想の段階で周辺住民と建築事業者が意見交換し、より良い建築計画を誘導する「建築構想の調整」などが生まれ、住民自ら実践する街づくりへ進んでいます。





### 3. 人口

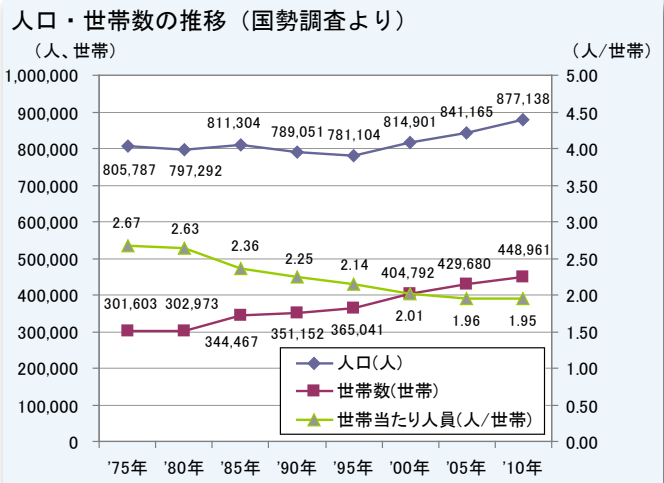
#### (1) 人口・世帯数の推移

##### ●小世帯化が進む

'10年国勢調査によると、世田谷区の人口は877,138人で、'90年比で11.2%増加しました。'75年からの推移は'95年まではほぼ横ばいでしたが、その後増加率が高くなっています。

'10年の世帯数は448,961世帯で、増加傾向が続いています。一方、1世帯当りの人口は1.95人で、減り方は鈍ったものの、減少傾向が続いています。小世帯化が進み、単独世帯が増加していることがうかがえます。

※このページから、年表示は西暦の短縮形を使用します。  
例：2011年→'11年

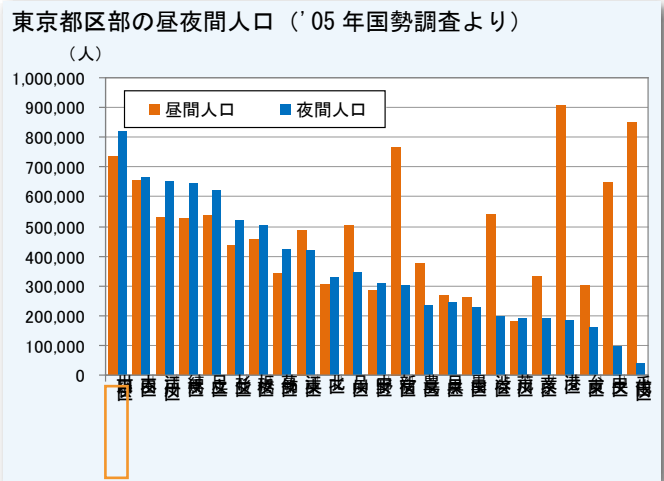


#### (2) 昼夜間人口の状況

##### ●昼間人口は、84,280人の流出超過

'05年の世田谷区の夜間人口は820,320人で23区中第1位となっています。また昼間人口は736,040人で、千代田区、港区、新宿区に次いで第4位となっています。

流入人口は177,996人、流出人口は263,656人で、全体では85,660人の流出超過となっています。杉並区、大田区、目黒区、調布市の隣接区市からの流入が多く、渋谷区、港区、千代田区、新宿区、中央区などの都心区・副都心区への流出が目立っています。

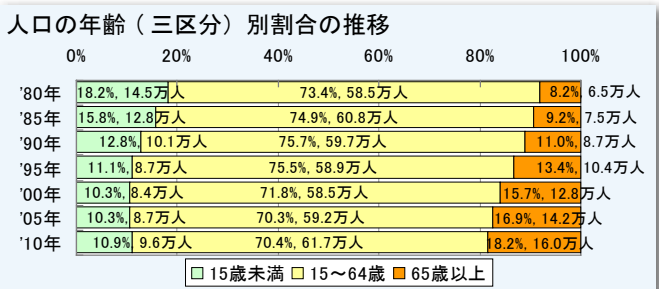
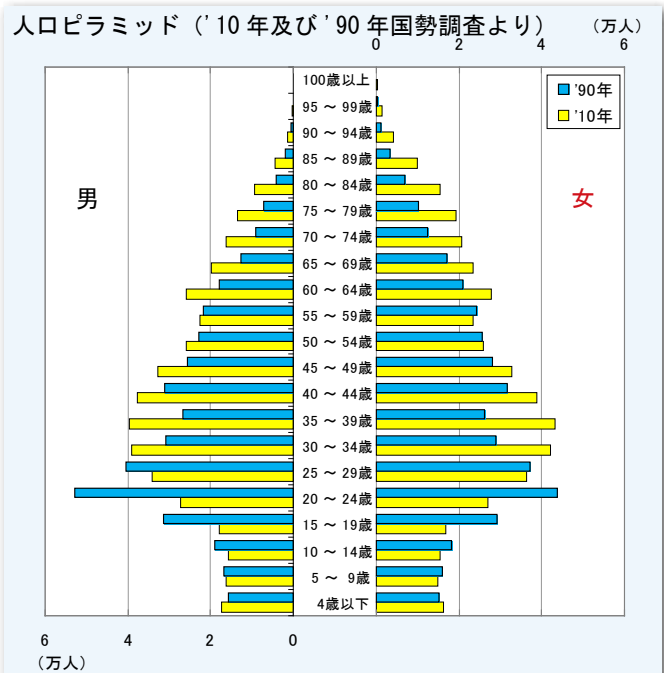


#### (3) 年齢別の人口構成

##### ●人口の高齢化が進んでいる

世田谷区の人口構成を'10年の国勢調査結果で見ると、年少人口（0～14歳）は95,732人（構成比10.9%）、生産年齢人口（15～64歳）は617,397人（同70.4%）、老年人口（65歳以上）は159,857人（同18.2%）です。'90年と比較すると、生産年齢人口の割合は5.3ポイント低下し、老年人口は7.2ポイント上昇しています。年少人口の割合は、最も低かった前回調査（'05年）に比べ0.6ポイント上昇しました

5歳階級別人口をみると、'90年には最も多い年齢層が20～24歳でしたが、'10年には35～39歳が最も多くなっています。



3. 人口

(4) 人口分布の現況と推移

●人口密度の分布は東高西低であるが、南西部で上昇傾向

’10年の世田谷区平均人口密度は、151.0人/haで、’90年から15.2人/haの上昇となりました。

支所別にみると、世田谷・北沢地域の東部は砧・玉川・烏山地域の西部に比べて人口密度が高い傾向となっています。しかし、北沢地域では人口密度にあまり大きな変化はみられず、人口密度が比較的低い砧地域では人口密度が高くなった町丁目が多くみ

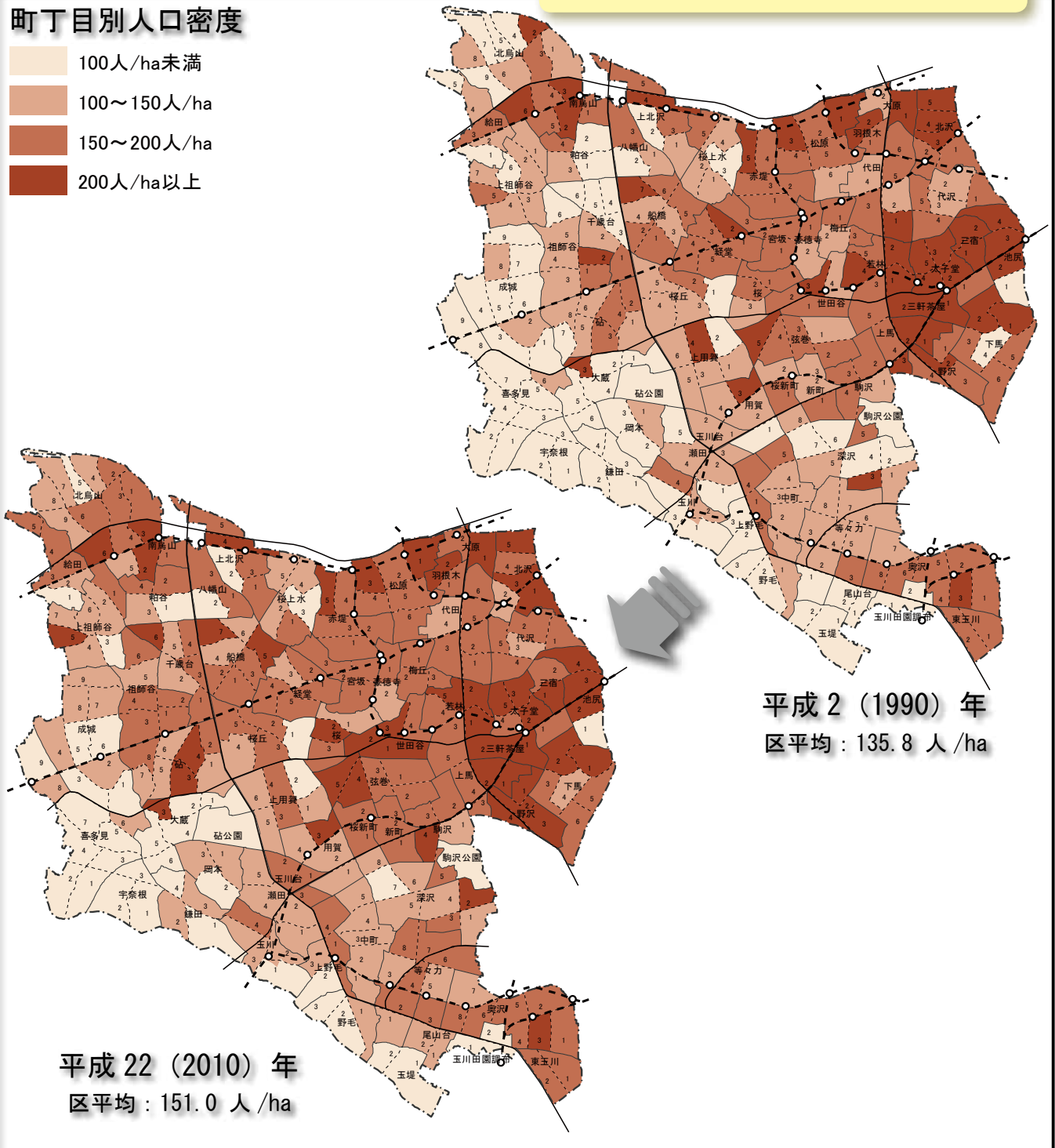
られます。

町丁目別にみると、人口密度、人口の増加率ともに千歳台6丁目（それぞれ306.7人/ha、350.8%）で最も高くなっていました。これは民間の大規模開発事業によると考えられます。

人口密度 = 人口 / 地区面積

町丁目別人口密度

- 100人/ha未満
- 100～150人/ha
- 150～200人/ha
- 200人/ha以上



平成2（1990）年  
区平均：135.8人/ha

平成22（2010）年  
区平均：151.0人/ha





### (5) 高齢化率の現況と推移

#### ●区全域で高齢化率は大きく上昇

高齢化率とは、全人口に対する65歳以上人口の割合で、各国や地域の高齢化の程度をはかる指標として使用されます。高齢化率に応じて一般に「高齢化社会」「高齢社会」「超高齢社会」の3つに分類されます。

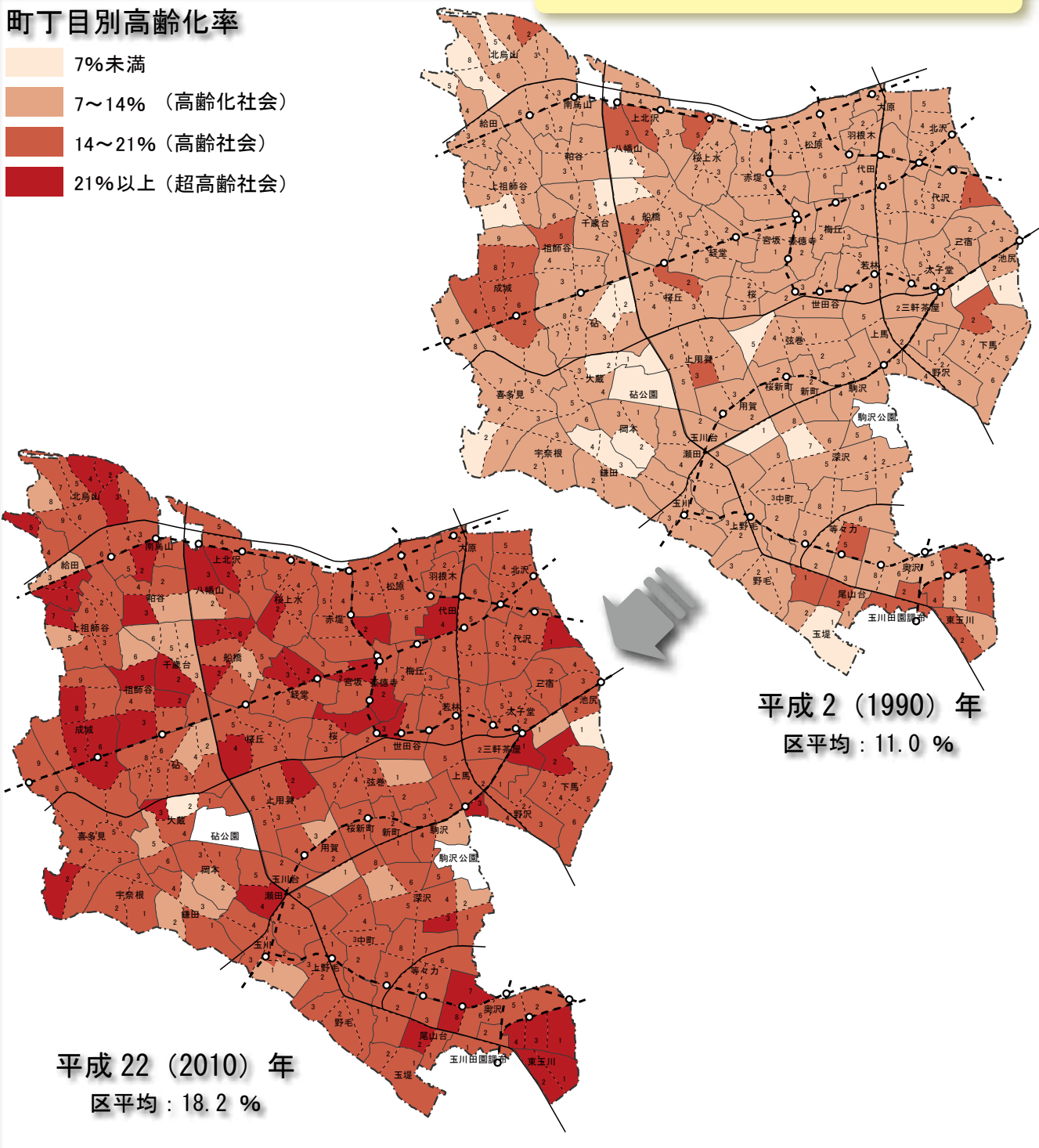
'10年の世田谷区平均高齢化率は、'90年から7.2ポイント上昇し、高齢社会に分類される18.2%となりました。全国平均の23.0%と比べるとまだ低い値となっています。

'90年には、区内のほとんどの町丁目で7～14%でしたが、'10年には区全域で14～21%に変化しています。大蔵2丁目では高齢化率が7%未満とほかに比べて低くなっていますが、この地域の広い部分を公共施設や新しい集合住宅が占めており、新しく入居した比較的年齢層の低い住人が多いのではないかと考えられます。

高齢化率 = 65歳以上人口 / 全人口

#### 町丁目別高齢化率

- 7%未満
- 7～14% (高齢化社会)
- 14～21% (高齢社会)
- 21%以上 (超高齢社会)



平成2 (1990) 年  
区平均 : 11.0 %

平成22 (2010) 年  
区平均 : 18.2 %

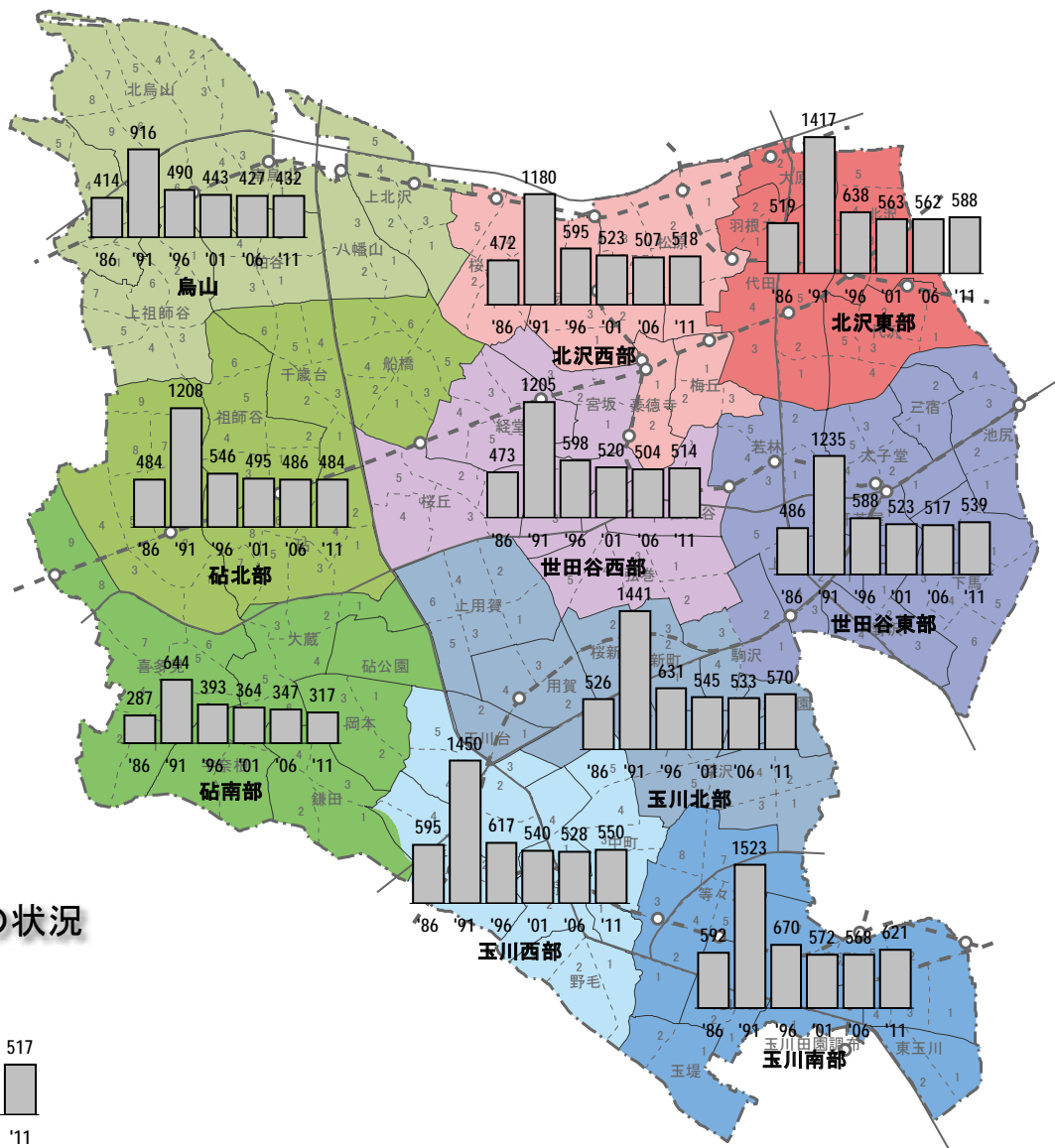
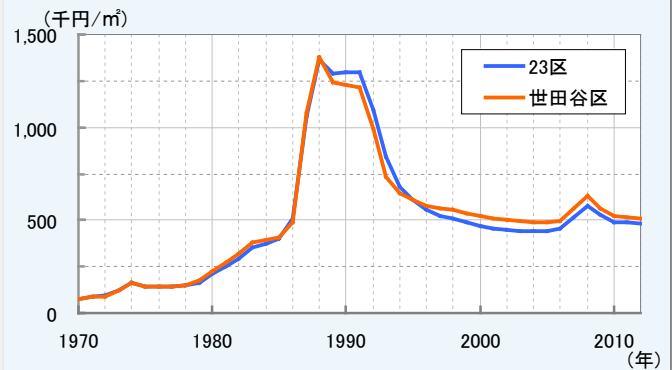
# 4. 地価の状況

## ●バブル崩壊後、区全体で約半分に低下したが、東部では地価が上昇に転じた

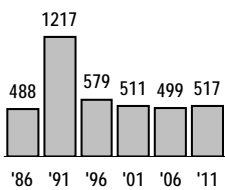
区内の住宅地の地価分布をみると、公示価格の地域別平均値では、区東部、特に北沢東部で最も高く、西部の烏山および砧地域では低くなっています。

'90年前後をピークに地価は大きく変動しました。バブル最盛期には世田谷区でも地価が高騰し、'86年から'91年の5年間に住宅地地価公示価格が区平均で2.5倍上昇しました。しかし続く5年間では約半分に下落しました。その後、東部では上昇に転じ、特に玉川地域、世田谷東部、北沢東部で上昇幅が大きくなりつつあります。

地価公示価格（住宅地）の動向



地域別地価の状況



世田谷区平均 (千円/㎡)



## コラム

### 「世田谷の富士見坂・富士見橋」

世田谷区から富士山までの距離はおおよそ90km。かつて高い建物など無かった時代は区内の多くの場所で綺麗な富士山を見ることができたかもしれませんが、今では限られた場所からしか見ることができなくなってしまいました。世田谷区は、大部分が標高30～45mの武蔵野台地に属する平地から成りますが、区南西部には多摩川に沿って国分寺崖線と呼ばれる自然豊かな崖地があり、その上部付近の坂や橋からは今でも遠く富士山を望むことができます。これらの場所は、「地域風景資産」や「せたがや百景」に選定され、地域みなさんに親しまれています。冬の晴れた空気の澄んだ日にでも、世田谷の富士見坂・富士見橋に足を運んでみてはいかがでしょうか？

#### 地域風景資産

風景づくり条例に基づき、大切にしたい身近な風景を守り育てていくことを目的としています。一定の期間(1～2年程度)をかけて選定が行われ、地域の様々な方たちと出会いながら、風景のことや地域のことに関わっていく中で大切にしている風景が地域風景資産になることを目指しています。第1回は平成14年度に36件、第2回は平成19年度に30件が選定されました。

#### せたがや百景

候補となる風景を推薦していただき、その中から200景を選び、区民の皆さんの投票を経て、得票順に上位100位までを「せたがや百景」として、昭和59年度に選定されました。

#### 岡本2・3丁目付近

傾斜のきついこの坂道からは、富士山の全貌を正面に臨むことに加えて、国分寺崖線からの雄大な眺めを満喫できます。



※第1回地域風景資産「岡本の富士見坂・岡本3丁目の坂」  
せたがや百景「岡本3丁目の坂道」

#### 上野毛3丁目付近

晴れた日には真正面に富士山を望むことができ、国分寺崖線の名所の一つとなっています。



※第1回地域風景資産「富士見橋より見た富士山の見える眺望」

#### 成城4・5丁目付近

富士見橋と不動橋の2つの橋は、国分寺崖線の上にあり小田急線に並んで架かっています。工夫された橋のデザインは区民の公募で決まりました。ここからの富士山への眺望は、関東の富士見百景にも選ばれています。



※第2回地域風景資産「成城の富士見橋と不動橋」  
せたがや百景「成城の富士見橋と不動橋」

#### 大蔵4丁目付近

高速道路をまたぐ公園橋から見た疾走する自動車群を見ると、日本の大動脈の一端を見る思いがします。疾走する自動車群の向こうには、遠く富士山が望めます。



※せたがや百景「東名高速の橋」



## 第2章 世田谷区の都市計画

日本全国の約26%が都市計画区域と呼ばれる区域で、その中に日本の人口の約90%もの人々が暮らしています。第2章では、都市内の限られた土地を適正に有効利用するために、都市計画法による手法で世田谷区がどのような街づくりを行ってきたのかを見ていきます。  
(都市計画の内容は、平成24年4月1日現在のものです。)

1. 概要.....	20
2. 地域地区.....	21
3. 地区計画等.....	24
4. 都市施設.....	26
5. 市街地開発事業.....	28



# 1. 概要

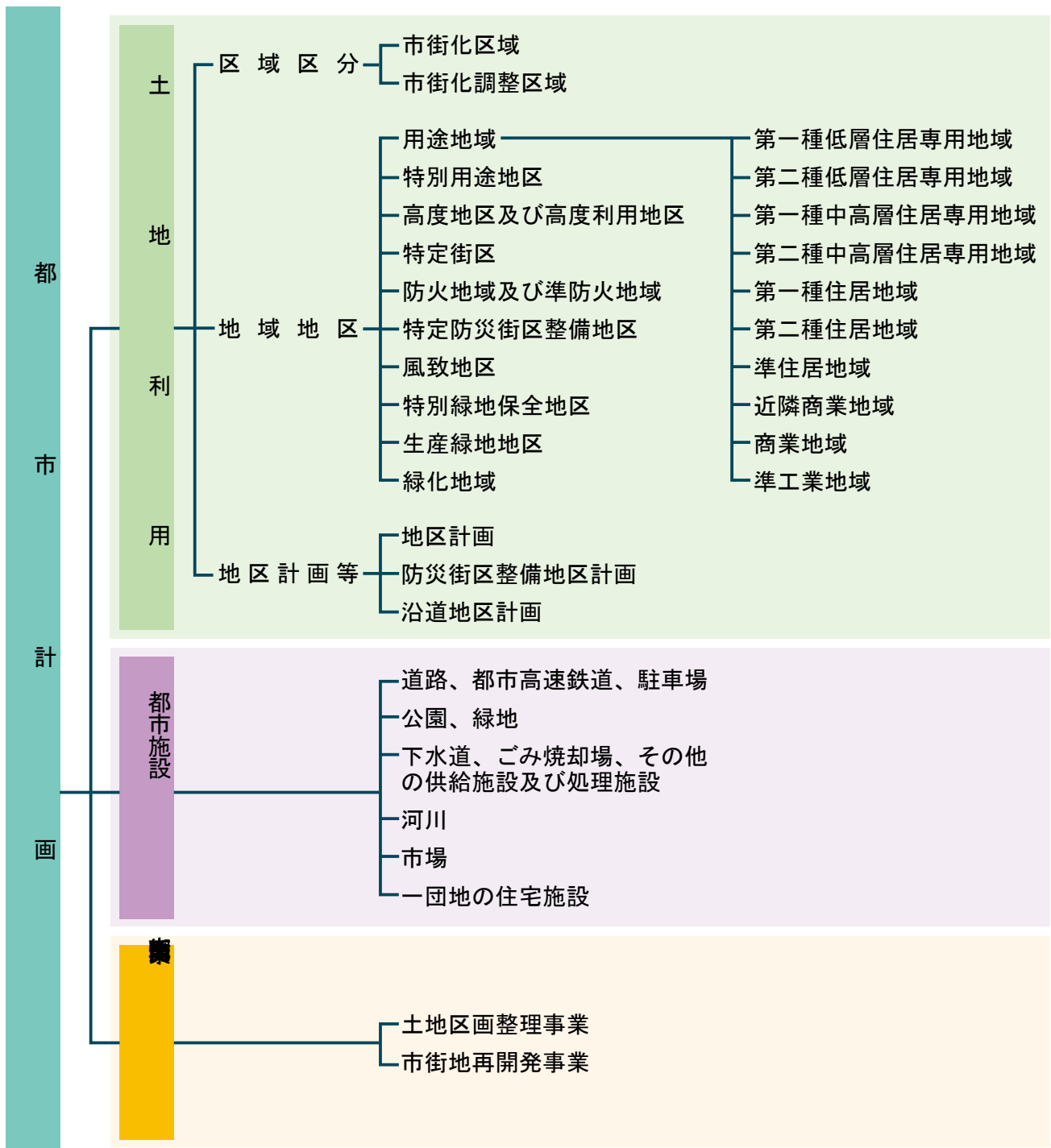
## ●世田谷区は「都市計画区域」

世田谷区は都市計画区域です。都市計画区域とは、都市計画法によるルールを決めることができる範囲のことで、街に必要な道路や公園を整備したり、貴重なみどりや美しい街並みを保全したり、街づくりを計画的に進めていく区域です。都市計画区域は、市街化区域（街にする区域）と市街化調整区域（街にしない区域）に分かれ、世田谷区のほとんどは市街化区域で、多摩川の河川敷が市街化調整区域になっています。

## ●「3つの計画」

無秩序でバラバラな街になることを防ぐため、大きく分けて3つの計画があります。

- 1) 土地利用  
規制・誘導により合理的な土地利用を実現しようとするもの。
- 2) 都市施設  
道路、公園、鉄道、上下水道など都市の骨格となるもの。
- 3) 市街地開発事業  
一定の広がりのある地域を面的に開発する事業。



※世田谷区で指定されているもののみを表示





## 2. 地域地区

### ・ 第一種低層住居専用地域 (一低層) いっぺいそう

2～3階建ての低層住宅地としての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を建てるすることができます。



### ・ 第二種低層住居専用地域 (二低層) にたいそう

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階建てまで建てるすることができます。床面積150㎡以内であれば、コンビニエンスストアも建てるすることができます。



### ・ 第一種中高層住居専用地域 (一中高) いっちゅうこう

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階建ての建物の建築が可能となります。店舗の床面積が500㎡までとなり、大学や病院、飲食店も建てられます。



### ・ 第二種中高層住居専用地域 (二中高) にちゅうこう

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。比較的大きな建物を想定して、道路や公園などの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。



### ・ 第一種住居地域 (一住) いちじゅう

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練習場も建てるすることができます。住居と商業施設や事務所が混在する地域です。



### ・ 第二種住居地域 (二住) にじゅう

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することができます。



### ・ 準住居地域 (準住) じゅんじゅう

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す。床面積150㎡の自動車修理工場、200㎡未満の映画館や劇場も建てるすることができます。



### ・ 近隣商業地域 (近商) きんしょう

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をできるための地域です。小規模の工場も建てるすることができます。



## 2. 地域地区

しょうぎょう  
 ・商業地域（商業）

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を建てることができます。



じゅんこう  
 ・準工業地域（準工）

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。



●特別用途地区

用途地域による制限以外の特別な目的から指定するもので、建築物の規制について、地方公共団体の条例で緩和や強化を行うことができます。

・特別工業地区

「世田谷区特別工業地区建築条例」により、原動機を使用する一定規模以上の工場や風俗営業等を禁止しています。区内では、準工業地域の一部に指定されています。

・文教地区

「東京都文教地区建築条例」により、教育施設や文化施設がまとまっている地区に対し、教育文化活動の環境を維持するために指定する地区です。区内では、奥沢の一部に指定されています。

●高度地区及び特別高度利用地区

・高度地区

建物の高さの最高限度や最低限度を定めたり、建物に対する北側の斜線の制限を定めることができます。斜線制限は、北側の敷地に対する採光や通風などに対する配慮で、低層の住宅地ほど厳しくなります。

区内では、第一種～第



三種高度地区、高さの制限が付いた30m第一種高度地区、45m第二種高度地区、45m第三種高度地区、最低限高度地区の7種類を指定しています。

・高度利用地区

狭小敷地の共同化やオープンスペースの確保など、土地の有効利用と健全な高度利用を図るために定める地区です。建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最低限度、最高限度、壁面の位置などを定めます。区内では、三軒茶屋・太子堂四丁目地区、野沢四丁目地区、祖師谷大蔵駅南地区、砧一丁目地区が指定されています。



砧一丁目地区

●特定街区

地域の特性に応じて市街地の整備改善を図り、街区単位で良好な環境をつくりだすことを目的としています。具体的には、まとまったオープンスペースの確保に見合った容積率の割増や高さの最高限度、壁面の位置を定めます。区内では、上用賀四丁目と祖師谷三丁目に指定されています。都庁など西新宿の高層ビル群の多くも特定街区です。



●防火地域及び準防火地域

建築物の防火上の制限を定めている地域です。防火地域は、小規模な建物を除き、原則鉄筋コンクリート造などの耐火建築物にしなければなりません。準防火地域は、建物の規模に応じて耐火建築物、準耐火建築物、木造建築物（防火構造）になります。また、防火・準防火地域以外のところでは、建築基準法の規定により屋根を不燃材料で建てなければなりません。

区内の市街化区域の約6%が防火地域、約89%が準防火地域、約5%が指定なしです。

●特定防災街区整備地区

防災上危険な密集市街地において、火災や地震が発生した際に延焼を予防し、避難経路を確保するために、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置、高さの最低限度などを定めます。区内では、国土館大学一帯の広域避難場所の周囲が指定されています。



国土館大学一帯 I 地区





## 2. 地域地区

### ●風致地区

市街地に残された自然や史跡名勝などを含む地域の景観を守り育てていく地区です。建築建物の建ぺい率、高さの最高限度、壁面の位置が制限されます。区内では、国分寺崖線を中心とした地域に、多摩川風致地区が指定されています。



### ●特別緑地保全地区

市街地の中で歴史的・文化的な価値がある緑地や動植物の生息地となるような緑地を、将来へ継承していくものです。建物を建てたり木を伐採する行為などが制限されるので、現状凍結的に保全することができます。また、地区内の土地所有者には相続税の評価減などのメリットがあります。区内では、成城みつ池、経堂五丁目、烏山弁天池の3箇所が指定されています。



### ●生産緑地地区

面積が500㎡以上の農地で、所有者の申請により指定されます。指定されると特別な理由で農業の継続が不可能にならない限り30年間は建築行為等が規制され、営農が義務付けられますが、固定資産税等の減免や相続税の猶予など税制上の優遇措置を受けることができますので、都市の中で安心して農業を営むことができます。区内の農地約110haのうち、約100haが生産緑地地区に指定されています。



### ●緑化地域

面積が300㎡以上の敷地において、建築に伴って敷地の一定割合を緑化することが義務付けられた地域で、区内の市街化区域全域が指定されています。区では「みどりの基本条例」に基づき建築の際は一定の緑地の確保をお願いしてきましたが、緑化地域は建築確認及び完了検査の要件となるため、これまで以上に確実な緑化が促進されます。名古屋市で初めて導入され、横浜市に続き、世田谷区では2010年（平成22年）10月に決定された新しい制度です。



## 3. 地区計画等

### ●地区計画

地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園など、都市計画法により街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。身近な地区を対象とし、私権を制限することもあるので、地区住民の意見を十分反映しながら策定します。区内では、現在62地区に指定されています。

地区を将来どのような街にするかを示す「地区計画の方針」と、具体的な街づくりのルールを定めた「地区整備計画」から構成されています。

### ●防災街区整備地区計画

地区の防災機能の確保の観点から、主要な役割を果たす道路などの公共施設を「地区防災施設」として位置づけ、建築物の耐火構造化を促進することにより、道路と建物が一体となって延焼防止機能を高めたり、避難路を確保したりすることを目的とします。区内では、北沢五丁目・大原一丁目、若林三・四丁目地区、世田谷区役所周辺地区が指定されています。

#### 地区整備計画の内容

○地区施設（道路、公園等）の配置及び規模
○建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項
・用途の制限
・容積率の最高、最低限度
・建ぺい率の最高限度
・敷地面積、建築面積の最低限度
・壁面の位置の制限
・壁面後退区域における工作物の設置の制限
・高さの最高限度、最低限度
・形態または色彩、意匠の制限
・緑化率の最低限度
・垣又はさくの構造の制限
○樹林地、草地等の保全に関する事項
○土地利用に関する事項

### ●沿道地区計画

幹線道路沿道の交通騒音障害の防止と沿道環境の改善を図るための地区計画制度です。建物の間口率の最低限度、高さの最低限度、構造の制限、緑地や道路の配置などを定めます。区内では、環七及び環八の沿道で指定されています。