



8. 防災

(1) 燃え広がりにくさの指標【耐火率】

●区平均の耐火率は60.2%、13.7ポイント上昇

耐火率とは、耐火建築物と準耐火建築物の建築面積が全建築面積に占める割合です。市街地の燃え広がりにくさを示しています。

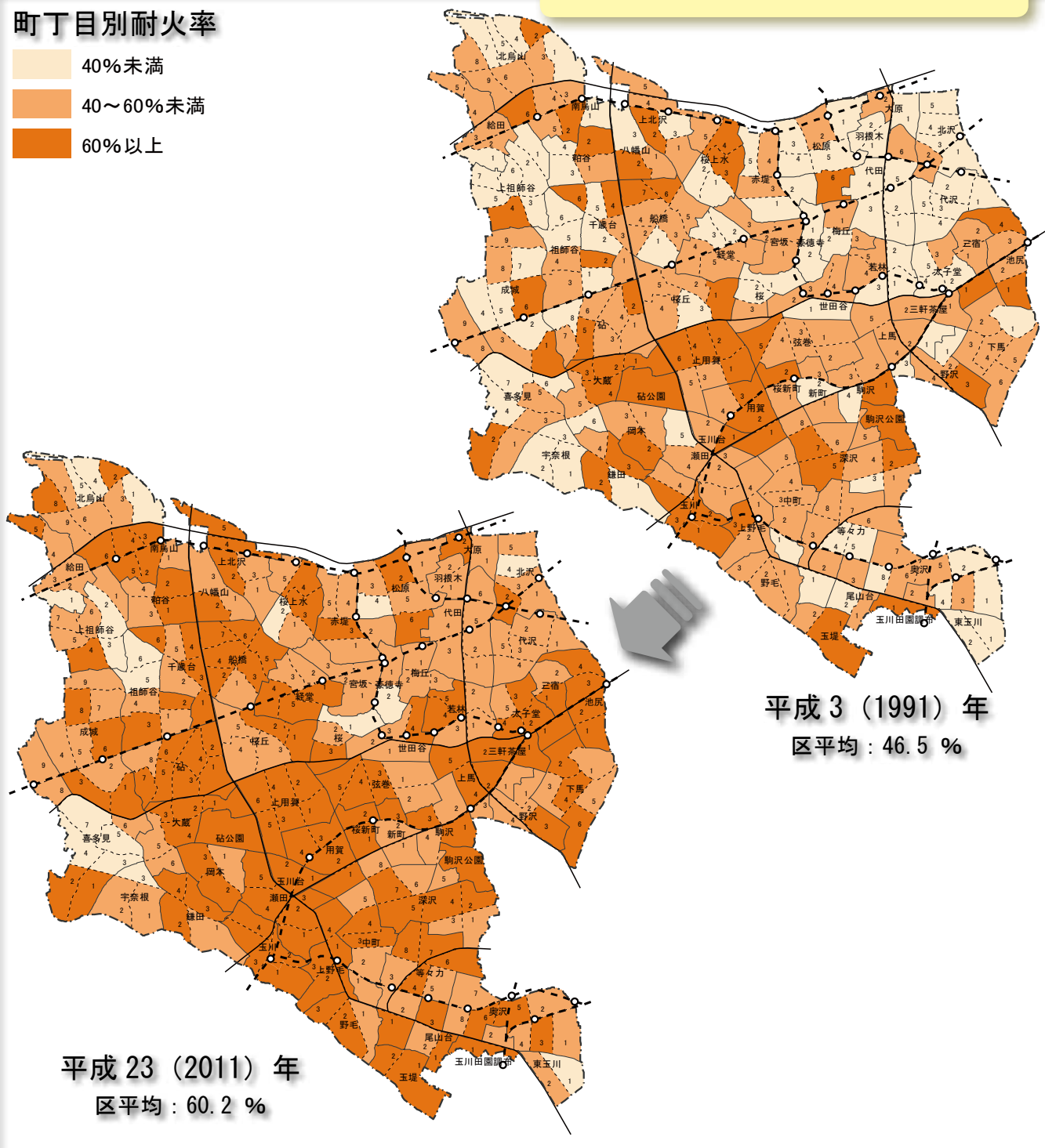
区平均の耐火率は60.2%で、'91年から'11年の20年間で13.7ポイント上昇しました。

区内の全域で耐火率の向上が見られ、特に、北沢地域では35%弱の町丁目がほとんどでしたが、'11年には50%前後になっています。一方で、40%未満の町丁目も残っています。これらの地域は、4階建て以上の建物が少なく、1～3階建ての専用住宅が多い地域と重なります。

$$\text{耐火率} = \frac{\text{耐火} \cdot \text{準耐火建築面積}}{\text{全建築面積}}$$

町丁目別耐火率

- 40%未満
- 40～60%未満
- 60%以上



8. 防災

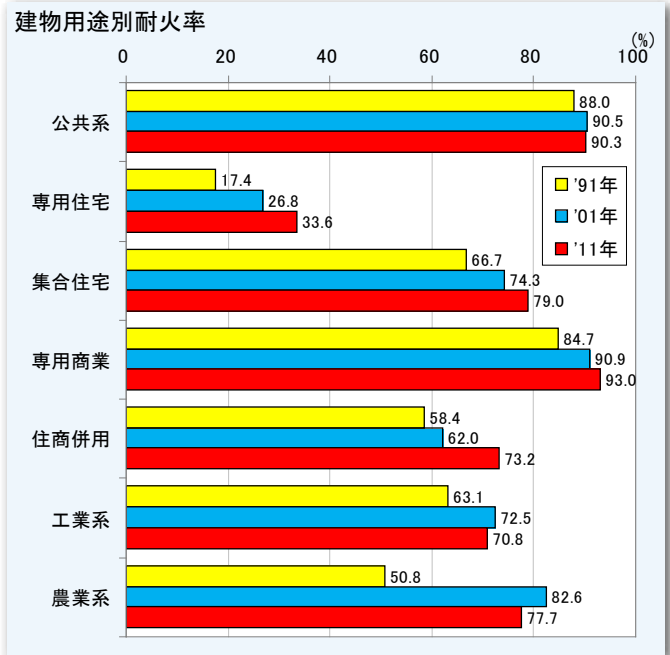
(2) 建物用途別の耐火率

●公共系・専用商業の耐火率は9割以上

公共系と専用商業の耐火率は90%以上で、専用住宅を除いた他の建物の耐火率は70%～80%となっています。

専用住宅の耐火率が33.6%と低いのは、低層の建築が主で、木造及びモルタルやサイディング外壁などの防火造建物が多いためです。'91年には17.4%でしたので、依然として低い値ではあるものの、'11年までの20年間でかなり上昇しました。

もともと耐火率が高かった公共系はほとんど変化がありませんでしたが、専用商業は'01年までに90%を超え、その後の上昇は頭打ちになっています。一方、住商併用は'01年までは3.6ポイントしか上昇しませんでした、その後11.2ポイントと急激に上昇しました。



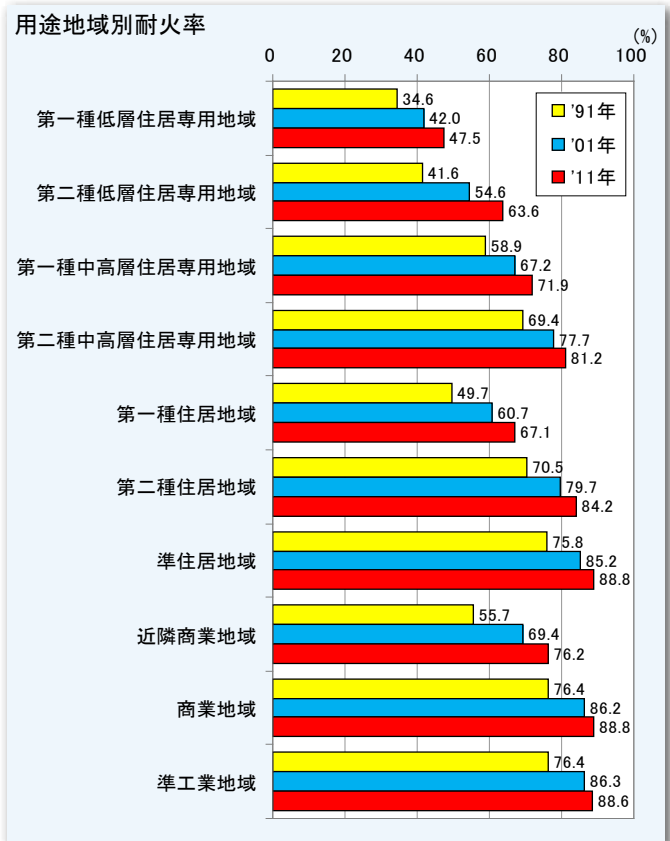
(3) 用途地域別の耐火率

●準住居地域・商業地域・準工業地域で耐火率が高い

第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域、商業地域、準工業地域の耐火率はいずれも80%以上と高い状況となっています。

一方、第一種低層住居専用地域の耐火率は、この地域の主な建物用途が耐火率の低い専用住宅であるため（建物用途別耐火率参照）、47.5%と低くなっています。

'91年と比較すると、いずれの用途地域においても上昇していますが、特に、第二種低層住居専用地域と近隣商業地域においては、20年間で20ポイント以上と大きく上昇しています。これは主に集合住宅の増加によるものです。





(4) 燃えにくさの指標【不燃領域率】

●不燃領域率 40%未満の地区が減少

不燃領域率とは、全面積に対する空地面積の割合である空地率と、空地以外面積の割合に不燃化率を掛け合わせて算出される値です。空地及び、耐火構造（耐火造と準耐火造）の建物がある燃えにくい場所が、対象地域の中でどれくらいの面積を占めているかを表しています。

不燃領域率が約30%以下であると延焼しやすく、焼失率が8割を超えるといわれていますが、40%以上では焼失率が急激に低下し、70%を超えると

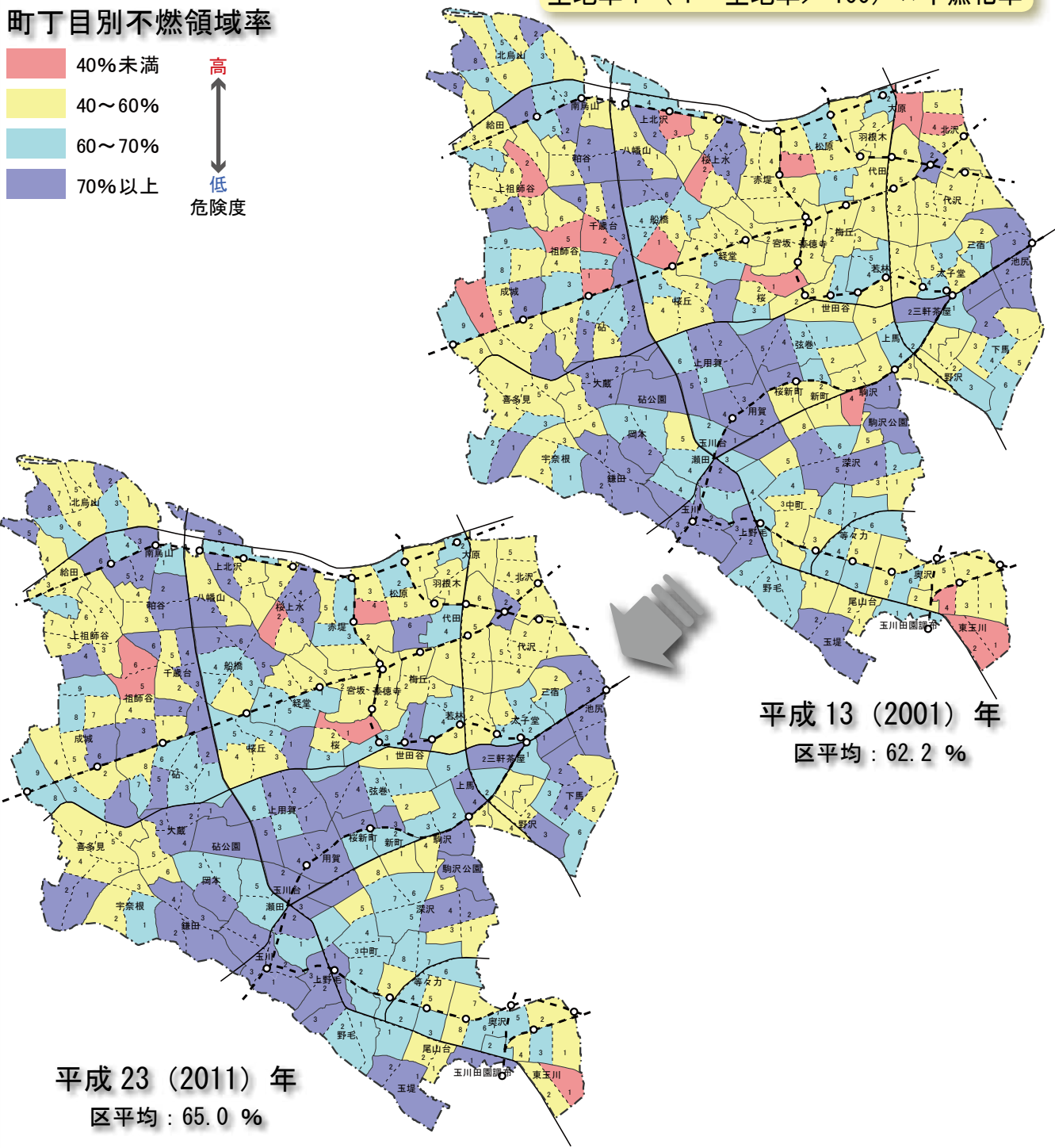
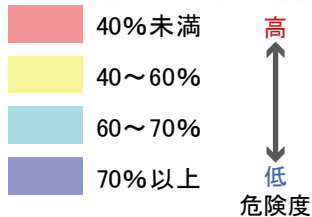
延焼の危険はほとんど無くなるとされています（「改訂 都市防災実務ハンドブック」ぎょうせい）。

'01年には40%以下の地域が16町丁目ありましたが、'11年には6町丁目まで減少しました。

※不燃化率とは、全建築面積に対する耐火構造（耐火造と準耐火造）の建物の割合のことです。耐火率と似ていますが、区の特性を考慮し準耐火造に係数を乗じて算出しています。

不燃領域率＝
空地率＋（1－空地率／100）×不燃化率

町丁目別不燃領域率



8. 防災

(5) 燃え広がりやすさの指標【木防建ぺい率】

●区平均の木防建ぺい率はわずかに低下したが、町丁目によっては上昇

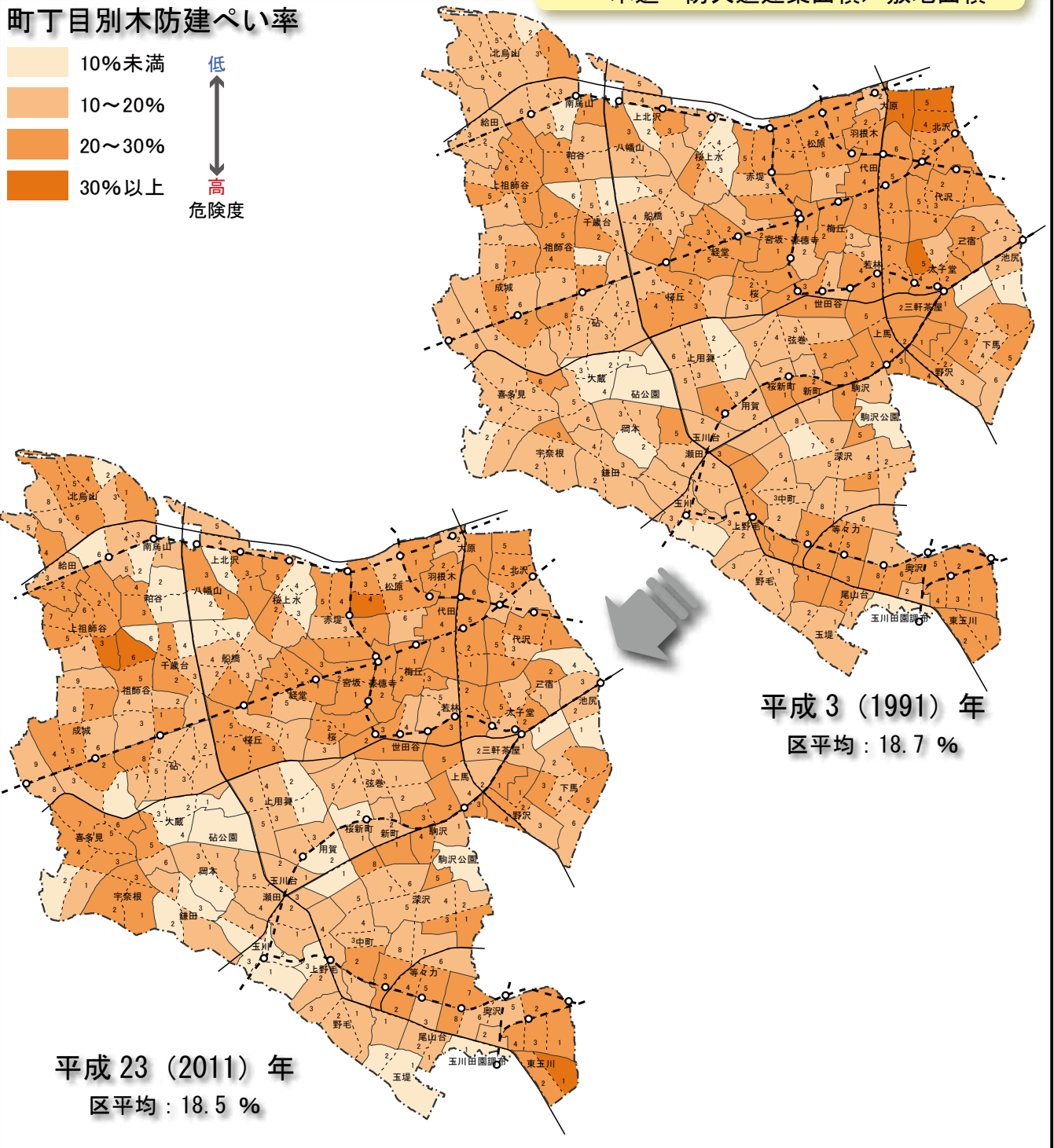
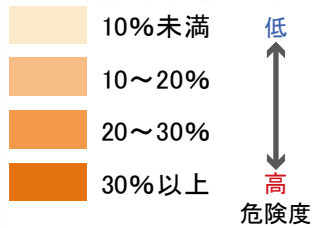
木防建ぺい率は、宅地面積に占める木造・木造防火造（木防）建築の建築面積の比率で、燃え広がりやすさの指標として使われます。区平均は'91年から0.2ポイント低下し、'11年には18.5%となっています。

木防建ぺい率が30%を下回ればほぼ安全であるとされていますが、'11年でも4つの町丁目で

30%を超えています。これらの地域は'91年には30%に達していませんでしたが、20年間に木造・木造防火造建築が増加したことなどにより木防建ぺい率が上昇しました。専用住宅は防火造で建築されることが多いため、北烏山、喜多見、宇奈根などの農地が専用住宅の住宅地になったような場所では木防建ぺい率が上昇します。

木防建ぺい率
= 木造・防火造建築面積 / 敷地面積

町丁目別木防建ぺい率





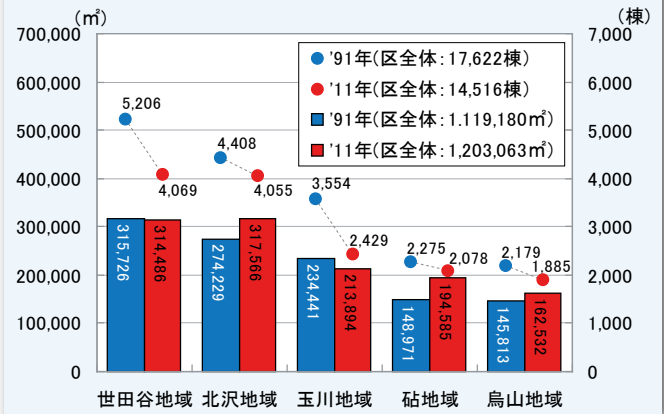
(6) 木構造集合住宅の分布状況

●区全域に多い木構造集合住宅

木構造（木造+防火造）の集合住宅は全区で14,516棟あり、環八の内側にやや多い傾向があります。

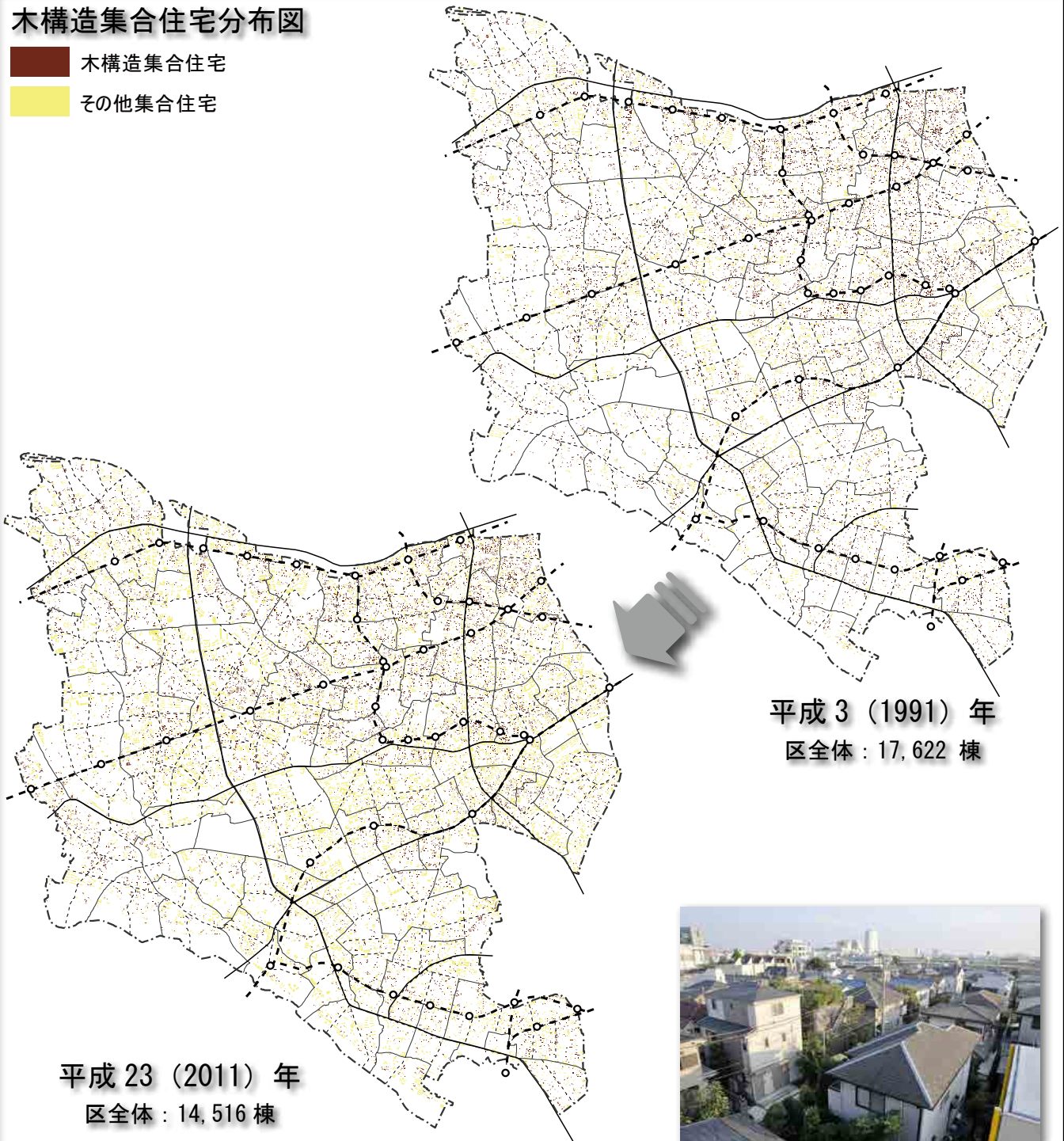
'91年から'11年の間に耐火・準耐火造の集合住宅が区全域で増加しました。区全体で木構造の集合住宅は、棟数が減少しましたが建築面積は増加しています。火災に弱い木構造の古いアパートなどが減少し、建築面積の広い集合住宅への建替えが進んでいることが推測されます。

地域別の木構造集合住宅の建築面積と棟数



木構造集合住宅分布図

- 木構造集合住宅
- その他集合住宅



平成3(1991)年
区全体：17,622棟

平成23(2011)年
区全体：14,516棟



8. 防災

(7) 震災時における建物倒壊の危険性

●区東部で比較的危険性が高い

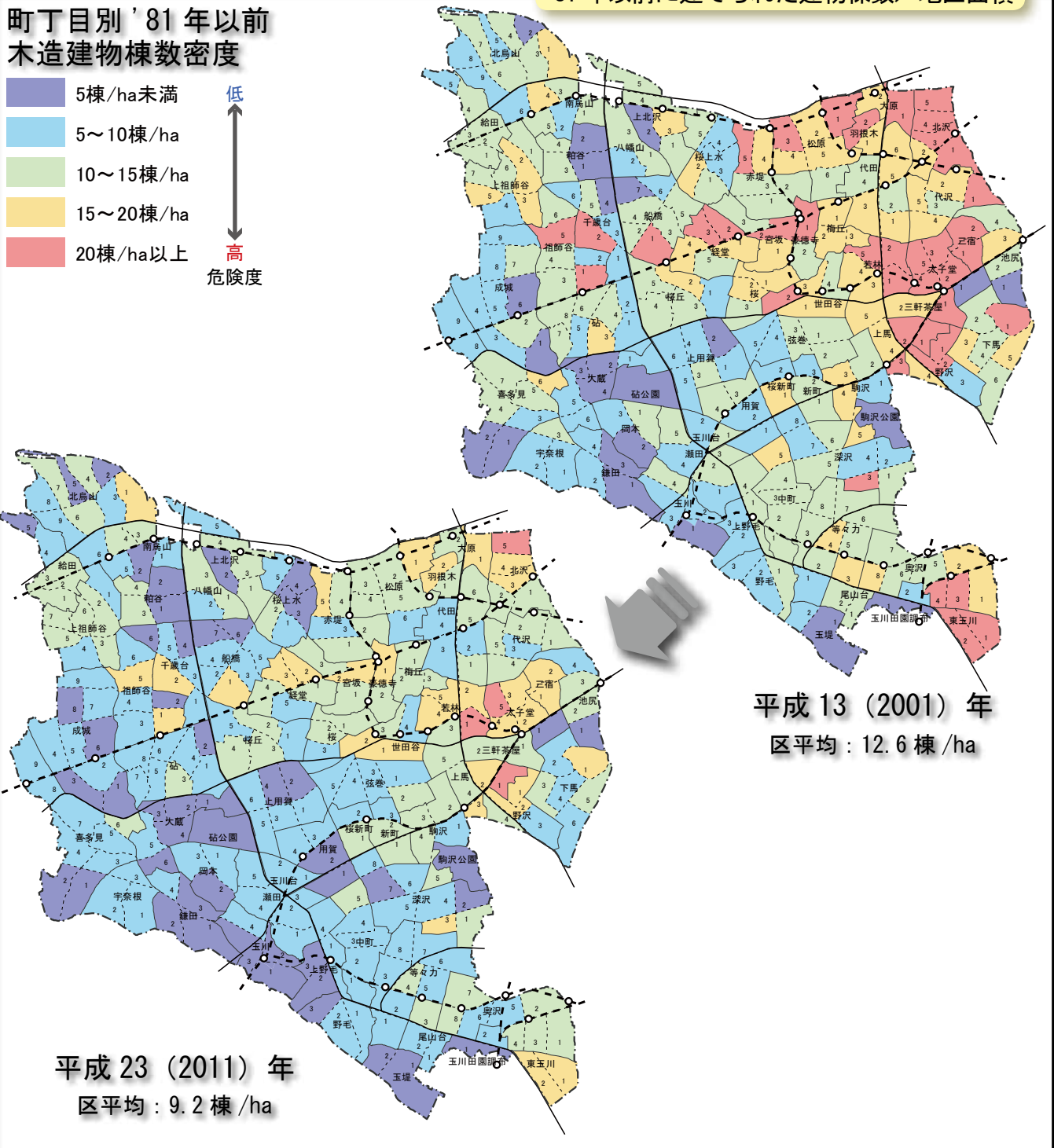
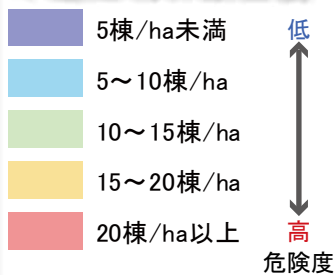
古い木造建物が密集している場所では震災時に建物が倒壊する危険性が高くなります。特に、新耐震設計基準の施行以前（'81年以前）に建てられた木造建物は、相対的に耐震性能が低いものであると考えられます。

このような'81年以前木造建物の密度は、'11年

の区平均では9.2棟/haで、'91年の7割強にまで低下しました。しかし、区東部、特に環七の内側には、比較的多く'81年以前木造建物が密集する町丁目がみられます。

'81年以前木造建物棟数密度＝
'81年以前に建てられた建物棟数／地区面積

町丁目別 '81年以前
木造建物棟数密度





9. 緑地等

(1) みどり率・緑被率

●区西部に残されている緑地系の土地利用

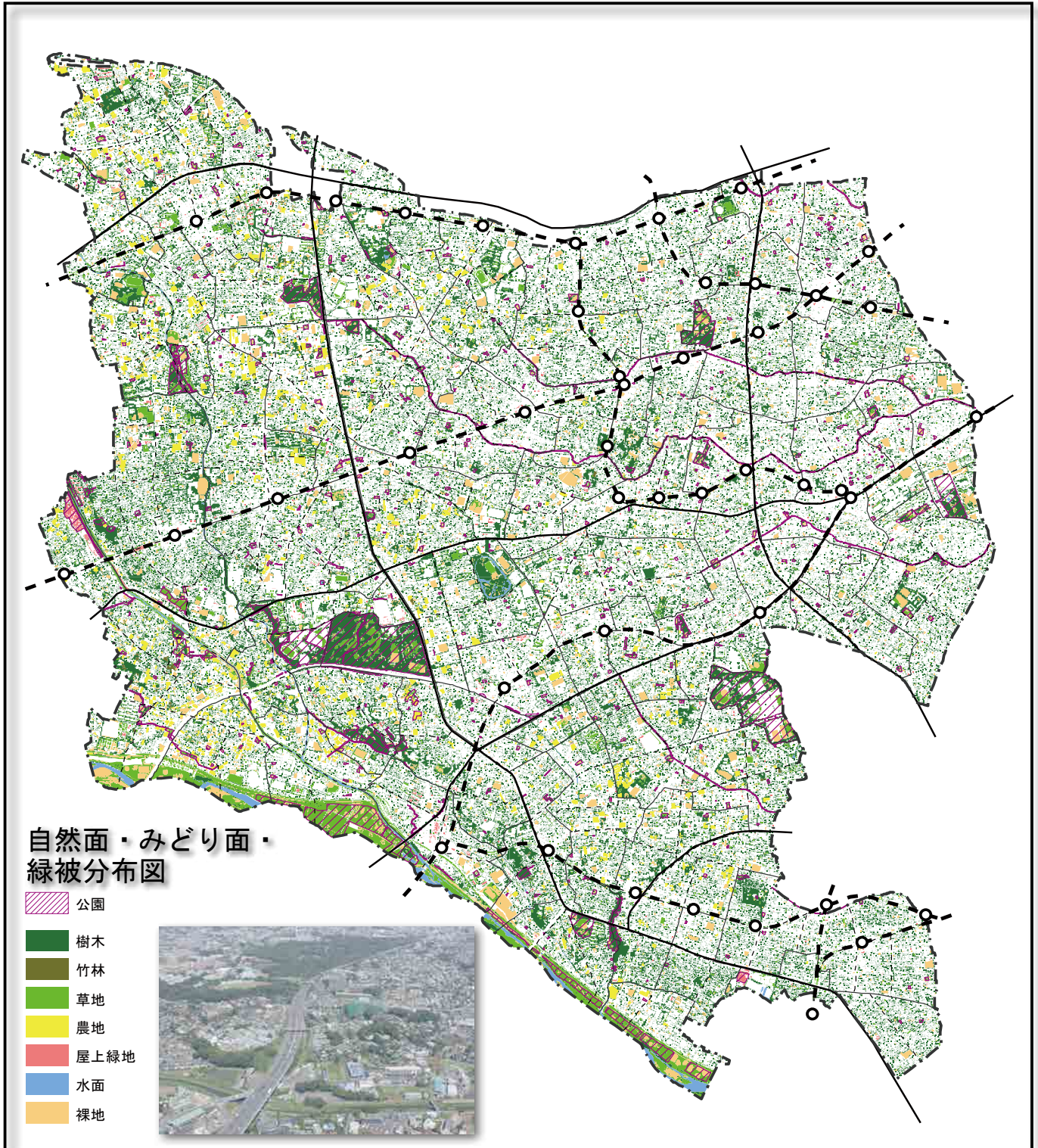
緑地が多く見られるのは区の西部で、東部や幹線道路沿いや鉄道の沿線では少なくなっています。

区の南西部に多摩川の河川敷の緑地が広がっています。これに接する低地部には農地も多く、さらに国分寺崖線や仙川沿いに緑地が多くみられます。

まとまった緑地としては、ほかに砧公園や駒沢公

園などの大規模公園があります。しかし、特に区の東側では他にまとまった緑地は少なく、多くの小さな緑地が分散しています。その中では、集合住宅、特に団地の敷地、成城や田園調布などの住宅地や暗渠化された川沿いも比較的面積の大きい緑地となっています。

屋上緑地は、鉄道駅の近くなど、他の緑地の見られない場所にも分布し、貴重な緑地となっています。



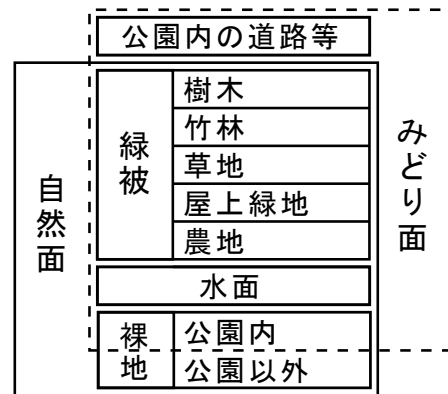
9. 緑地等

●区全体の緑被率は22.89%で、緑被の7割が樹木地

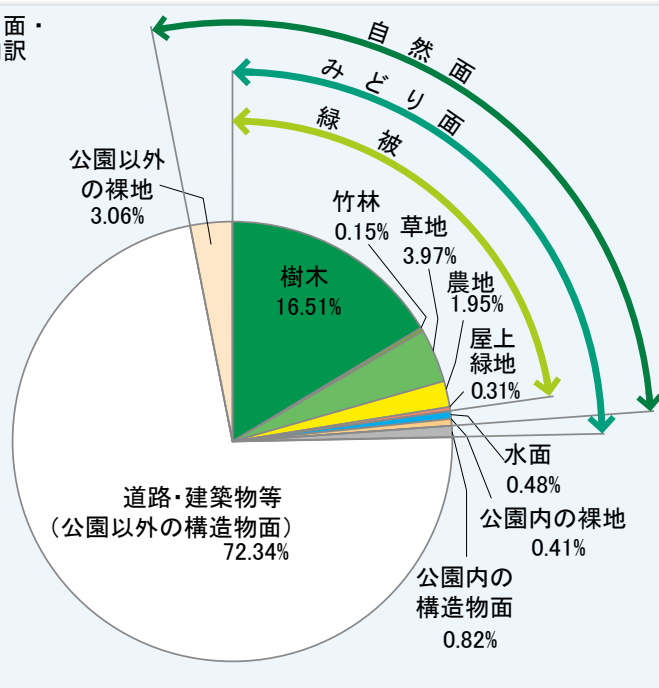
緑被率とは、対象とする地域の緑被面積を全面積で割った値で、地域の何%を緑被が覆っているかをあらわしています。緑被と水面、裸地を合計した部分を自然面と呼びます。また、緑被に、水面と公園内のみどりで覆われていない部分を加えた面をみどり面と呼びます。対象地域内のみどり面が全面積の何%を占めているかを示すみどり率は「東京都みどりの新戦略ガイドライン」において、みどりづくりの指標として提示されています。

世田谷区全体の緑被率は22.89%で、そのうちの7割が樹木・樹林に覆われた樹木地となっています。みどり率は24.60%で、自然面は率26.84%となっています。

自然面・みどり面・緑被の関係



自然面・みどり面・緑被の割合と内訳



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	959.20	16.51%
			竹林	8.56	0.15%
			樹木地計	967.76	16.66%
			草地	230.44	3.97%
			農地	113.07	1.95%
		屋上緑地	18.08	0.31%	
		緑被計(緑被率)	1,329.35	22.89%	
		水面	28.11	0.48%	
		公園内の裸地	23.59	0.41%	
		公園内の構造物面	47.77	0.82%	
	みどり面計(みどり率)	1,428.82	24.60%		
	公園以外の裸地	177.73	3.06%		
自然面計(自然面率) 公園内の構造物面を除く				1,558.78	26.84%
公園以外の構造物面(道路・建築物等)				4,201.85	72.34%
世田谷区全域面積(ha)				5,808.40	



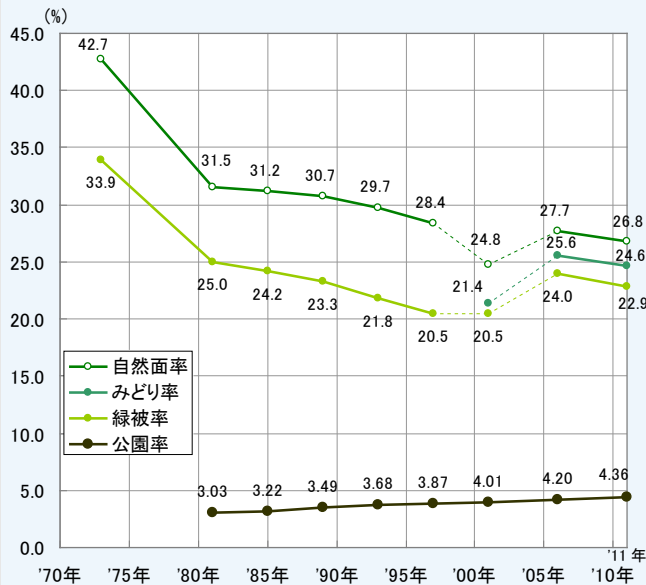
●自然面率、緑被率は減少傾向にあり、みどり率も'06に比べて減少した

区平均のみどり率は24.6%で、区の西側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。

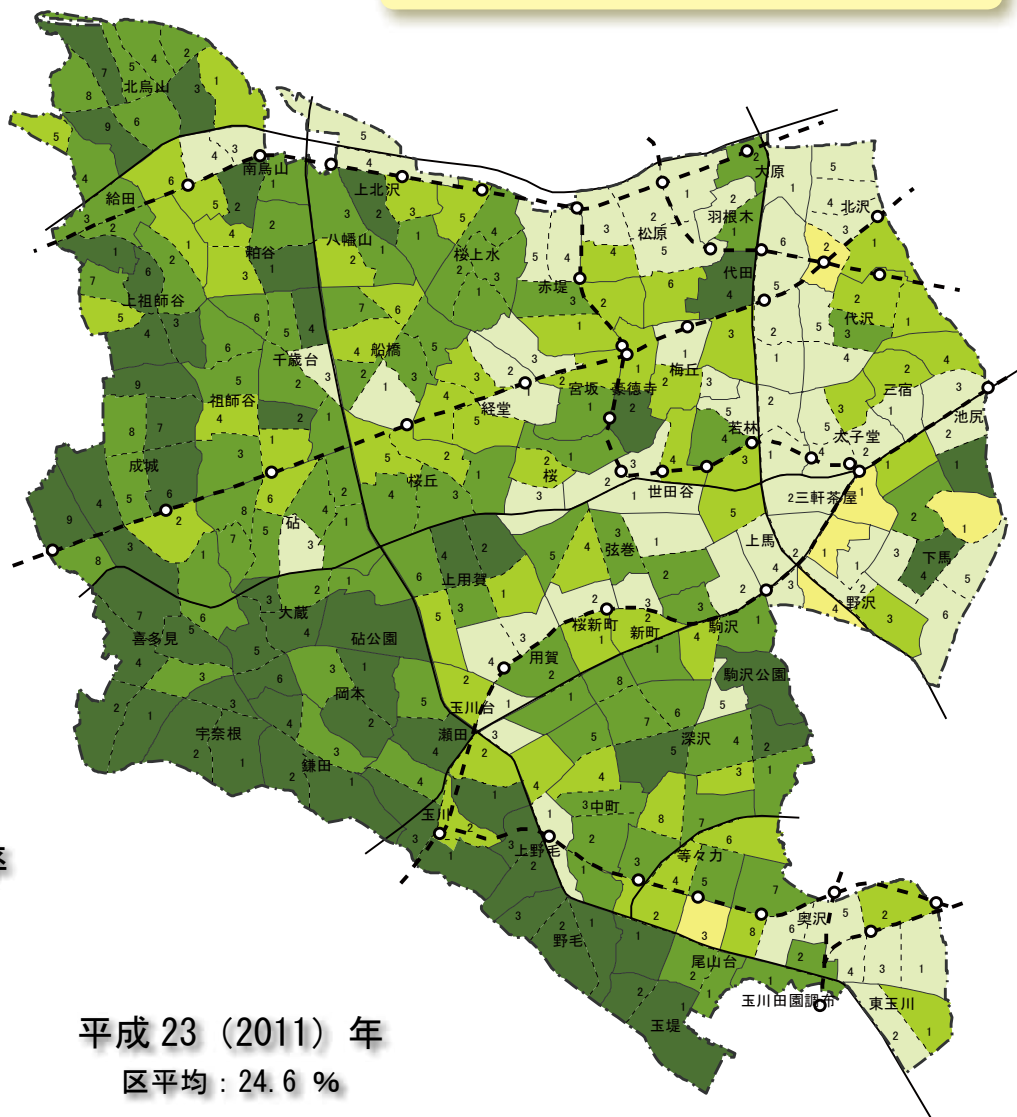
自然面率、緑被率は'73年以降低下傾向にあります。みどり率は新しい指標であるため'06年からの比較になりますが、やはり低下傾向にあります。

なお、測定方法の変更により、'01年の自然面率、みどり率、緑被率が計算上低くなっています。'06年からは測定精度の向上により、それ以前の値より高い値となっています。

自然面率、みどり率、植被率、公園率の推移



みどり率 = みどり面 / 地区面積



9. 緑地等

●公園率はわずかに上昇

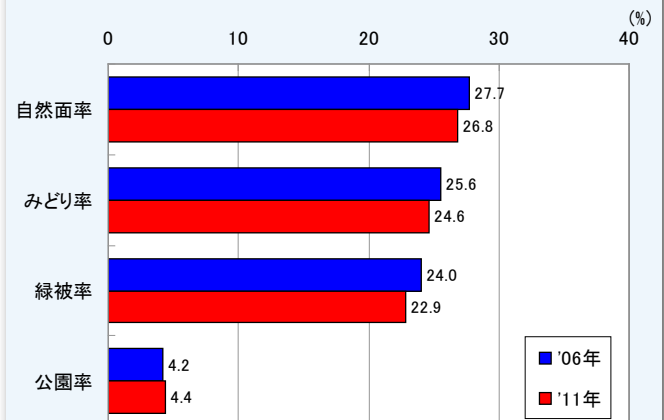
区内の緑被は減少しつつあり、'06年から'11年の5年間に区全体の緑被率、自然面率、みどり率はいずれも約1ポイントずつ減少しました。一方、区的面積に対して公園が占める割合である公園率は、わずかですが上昇しています（(2)都市公園の整備状況参照）。

●世田谷区の緑被率は23区内で第2位

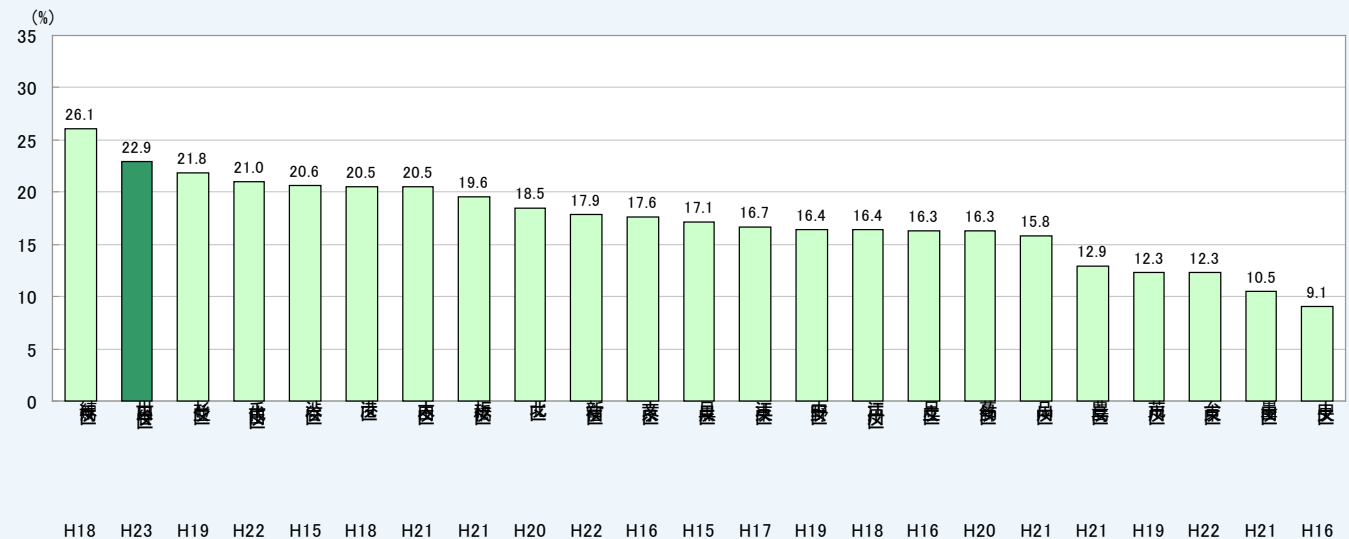
緑被率の23区平均は17.4%で、世田谷区の緑被率22.9%は23区内では練馬区に次いで2位となっており、23区の中では緑の豊かな区といえます。

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14区の中なかでは6位となっています。なお、緑被率で15位の江戸川区がみどり率で1位となっているのは、みどり面に水面が含まれているからです。

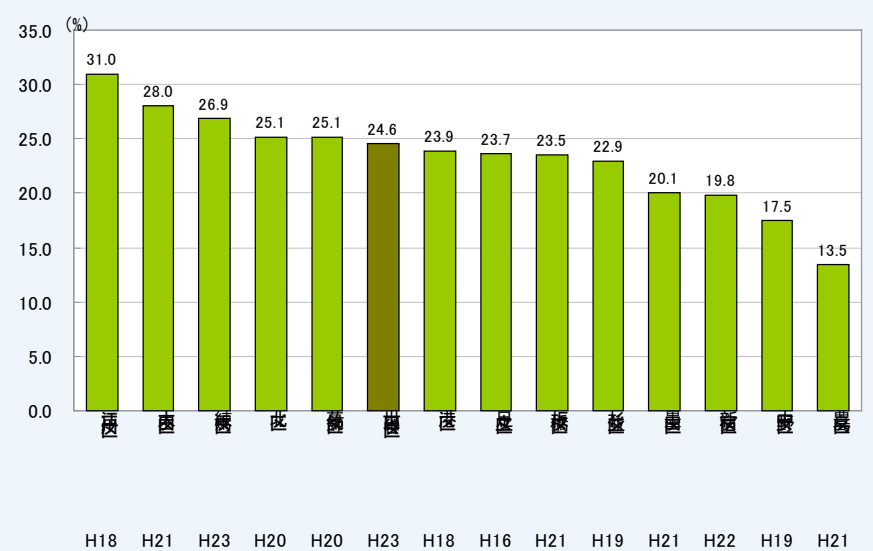
区全体の自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移



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）





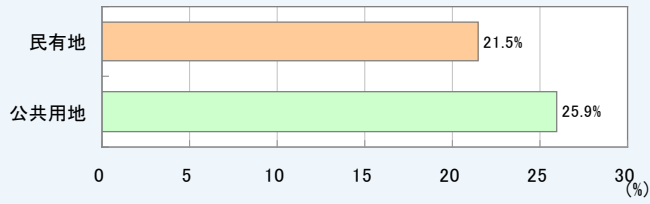
●公共用地のほうが民有地より緑被率が高い

公民別の緑被率をみると、公共用地のほうが民有地より4.4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。



公民別緑被率



●敷地面積が大きいほど、緑被率も高い

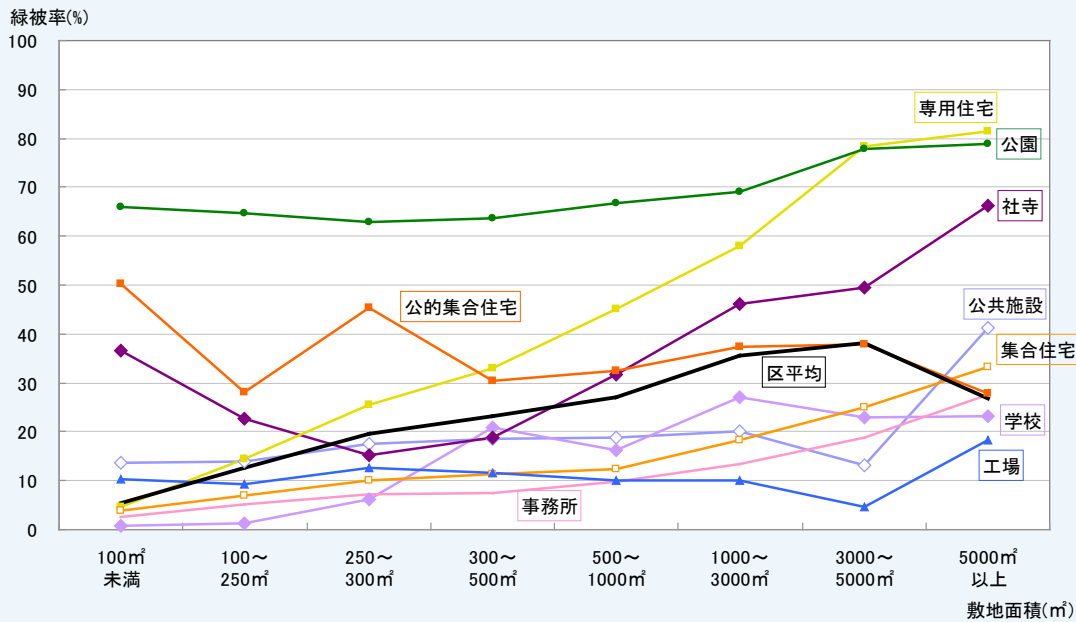
一般に、敷地面積が大きくなるに伴い、緑被率も上昇する傾向がありますが、用途によっては傾向が異なります。

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、公的集合住宅は敷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。

敷地面積の増加に伴って緑被率が上昇する傾向がもっとも顕著なのは専用住宅で、100㎡以下では約5%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、小規模な敷地での緑被率が高いものと考えられます。

用途別宅地の敷地面積と緑被率との関係



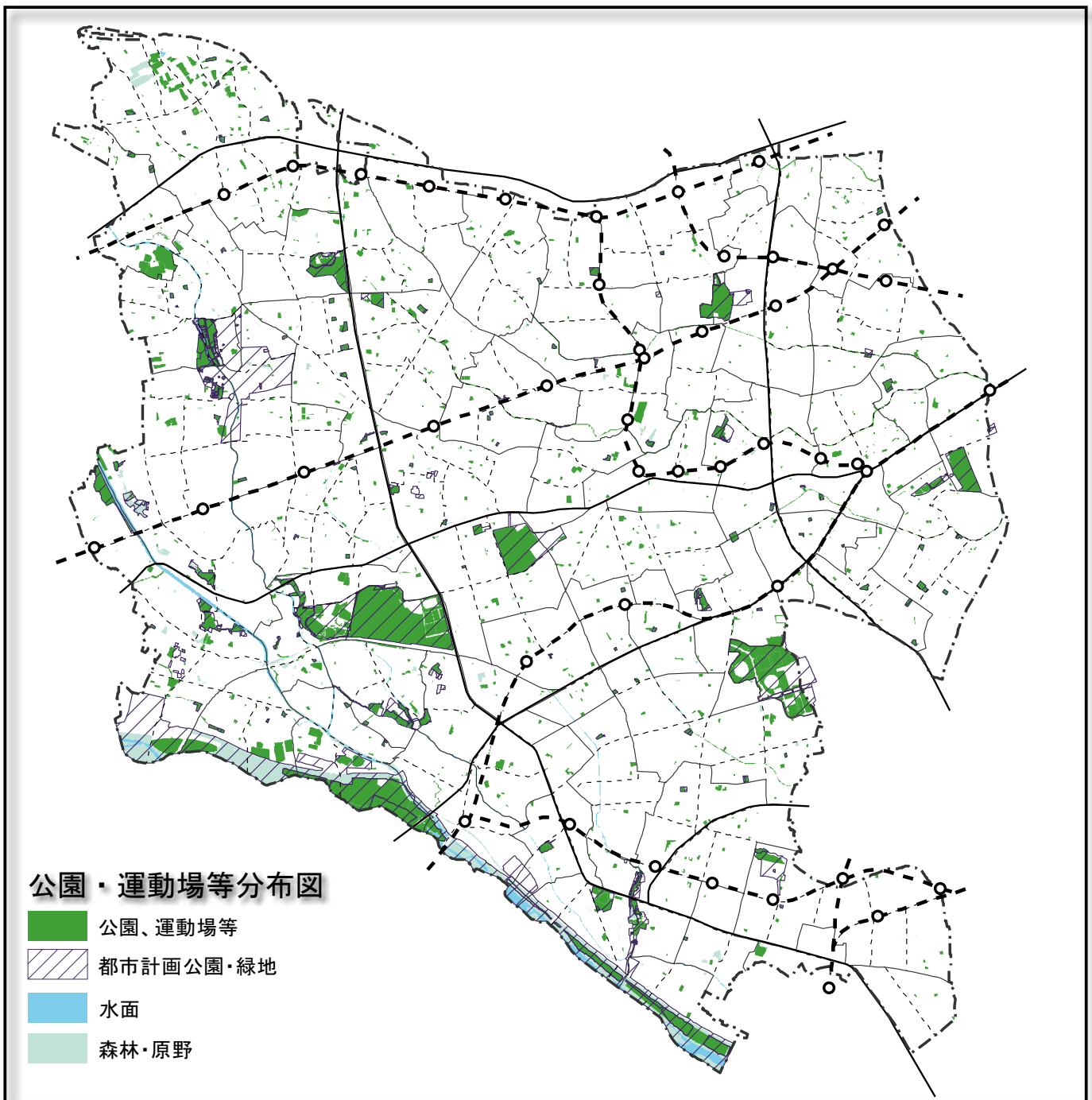
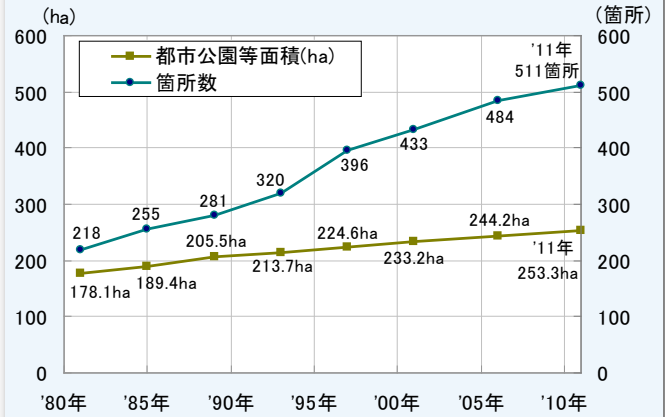
9. 緑地等

(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、'11年4月の時点で区内に511箇所あります。箇所数、面積は共に増加傾向にあり、'93年から'11年の間には191箇所、約40ha増加しました。この間に増加した公園一箇所あたりの平均面積は約0.2ha/箇所であり、小規模な公園が多く整備されました。

都市公園等整備状況の推移

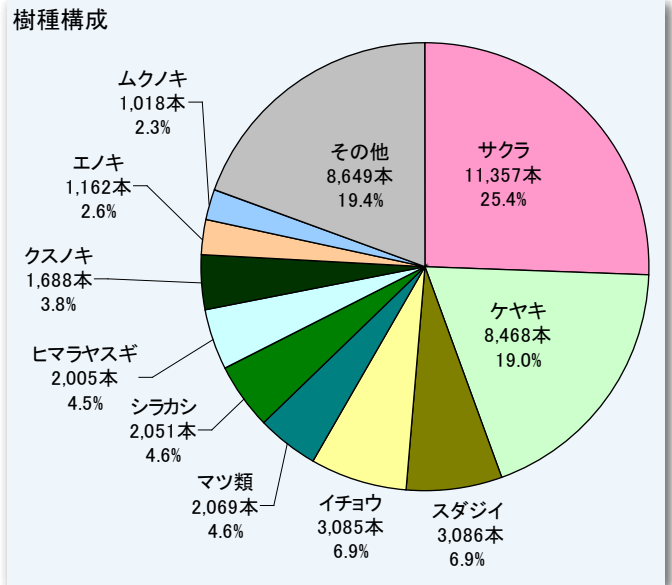




(3) 樹木

●区内の幹周り 120 cm以上の樹木は約 4.4 万本

幹周りが 120 cm以上の樹木は区内に約 4.4 万本あります。樹種ごとにみると、サクラが最も多く約 1.1 万本、続いてケヤキが約 8 千本となっており、これら二つの樹種で 120cm 以上の樹木の半分近くを占めています。



(4) みどりのカーテン

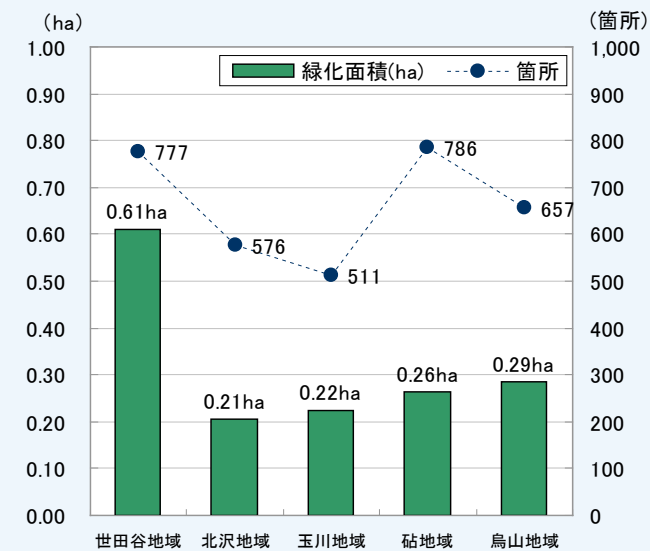
●緑のカーテンはゴーヤが多く、世田谷・烏山地域に多い

緑のカーテンによる緑化面積は世田谷地域で最も広く、1ha 当りの面積も区内で最も大きくなっています。箇所数では、1ha 当りの箇所数 0.85 箇所/ha と、烏山地域で最も多くなっていました。玉川地域、砧地域はもともと緑の多い地域であることも、緑のカーテン設置割合が少ない理由のひとつであると考えられます。

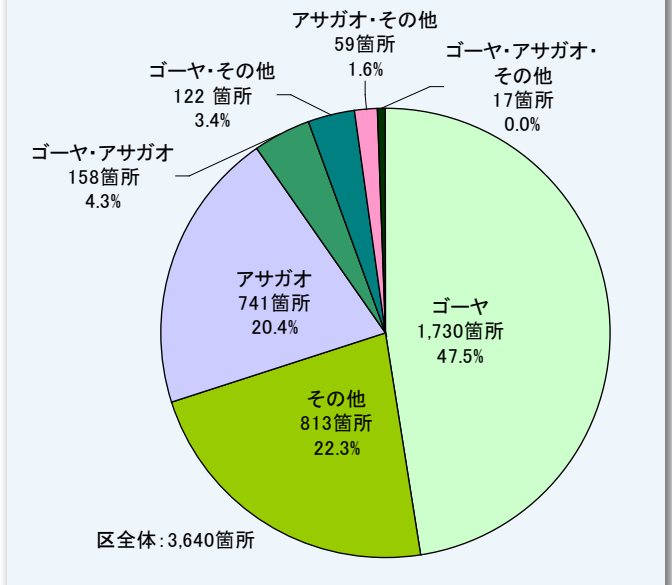
最もよく利用されている植物はゴーヤで、単独利用されている分だけでも 1,730 箇所と、全体の約半数を占めています。その他の植物としてはアサガオ、ヘチマなどが用いられています。



地域別緑のカーテンの設置建物棟数と緑化面積



みどり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)



9. 緑地等

(5) 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

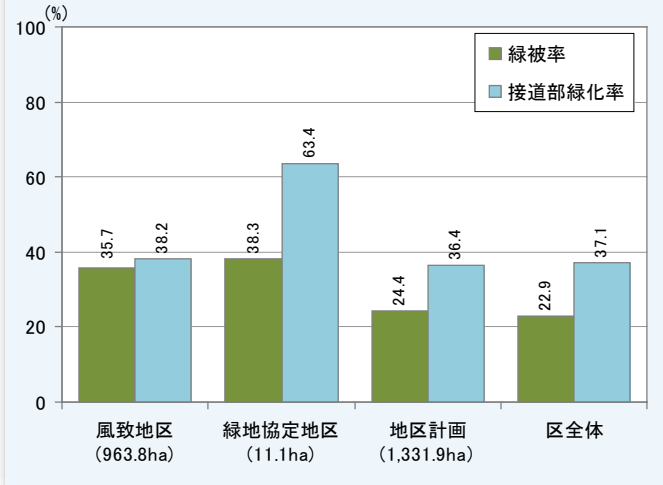
多摩川風致地区では、国分寺崖線や多摩川といった区内の貴重なみどりの資源が含まれているため、区全体緑被率よりも高い35.7%となっています。

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、緑被率で15.4ポイント、接道部緑化率で26.3ポイント区全体の値よりも高く、協定の効果が現れています。

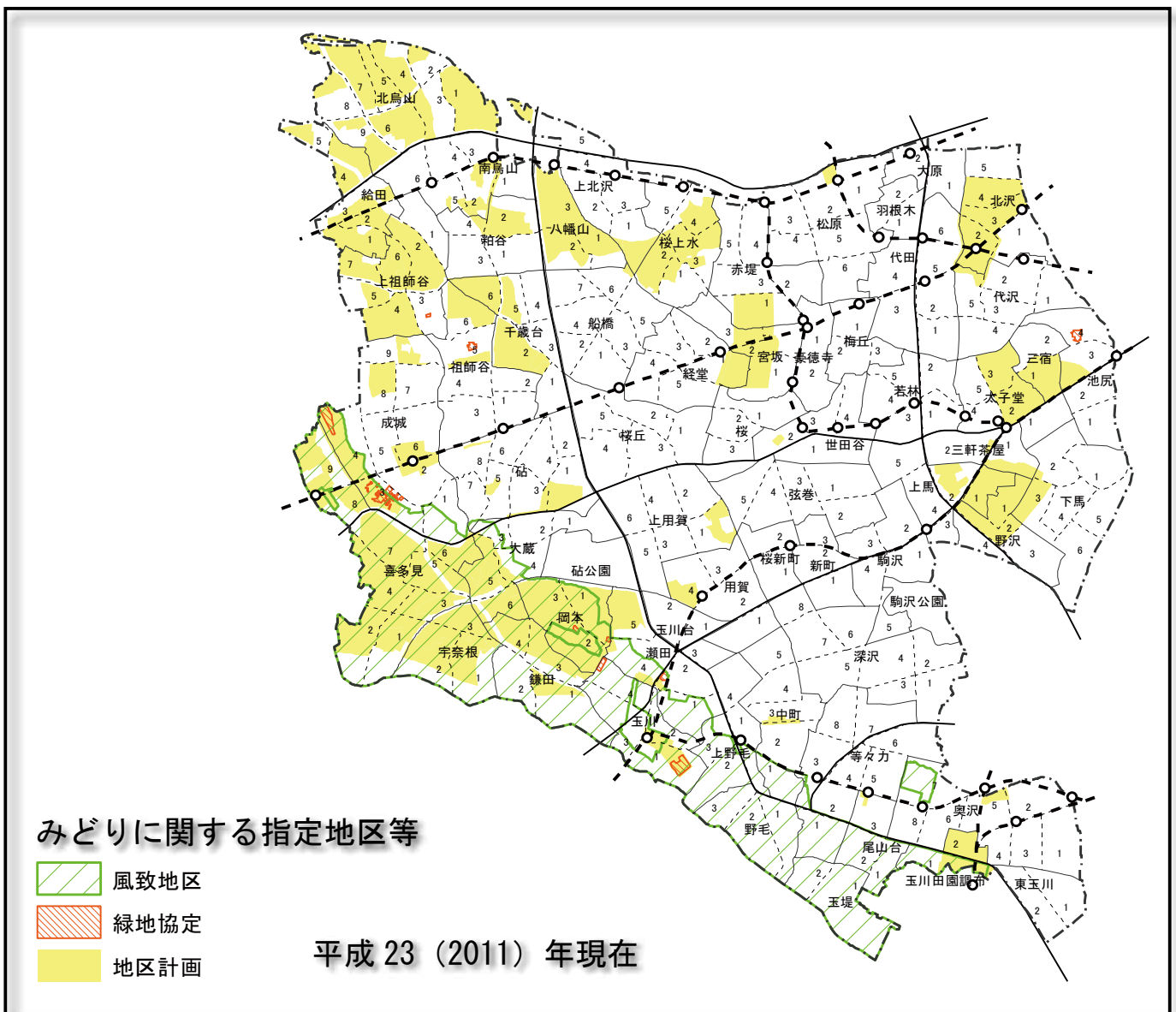
地区計画では、新しい街並みを計画的につくる地区での緑被率と接道部緑化率が高くなっています。

今後、区制100周年を迎える2032（平成44）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





10. 農地

(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'11年の時点で108.6haあり、農地率（全区面積に対する農地の割合）は約1.9%となっています。

'89年以降、農地は毎年数haずつ減少しています。そのうち生産緑地地区は、'93年までは増加傾向にありましたが、その後はやはり減少傾向にあります。

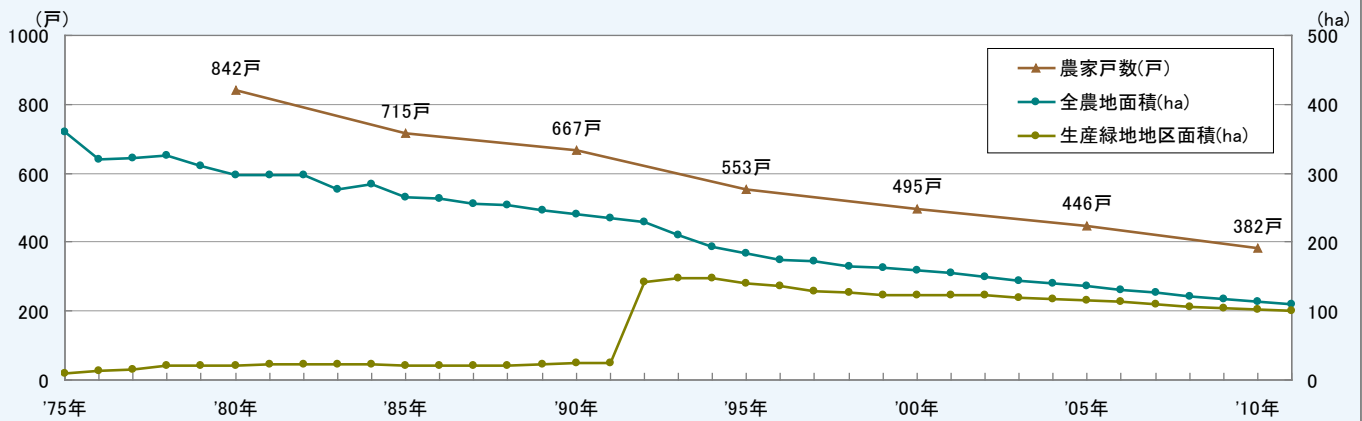
生産緑地地区は登録後基本的に30年間営農が義務付けられるため、減少の割合は全農地に比べ小さく、'91年には86.1haあった生産緑地地区指定

されていない農地は'11年には10.3haまで減少しました。

'90年から'10年までの20年間に、農家戸数は285戸（42.7%）減少しました。1戸あたりの平均耕地面積も徐々に減少しており、1.36haから0.30haになりました。

なお、'91年から'92年にかけて生産緑地地区の面積が拡大したのは、'91年に法改正があったためです。

全農地と生産緑地地区の面積および農家戸数の推移



※全農地については10a以上の農地のみを集計しているため、p.75の図中の全農地面積とは数値が異なります。

※「農家基本調査集計表」「都市計画課資料」より

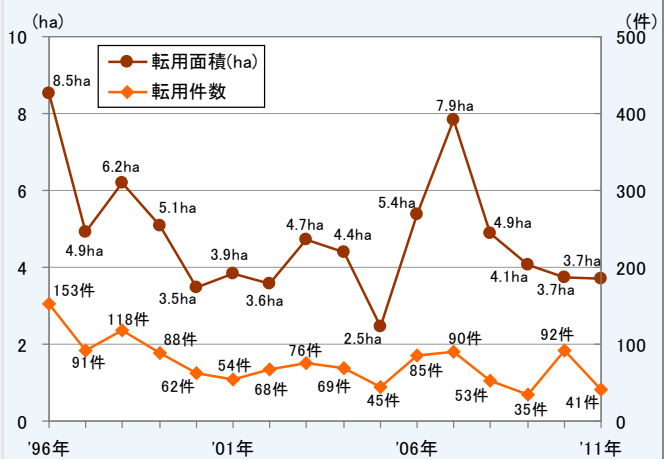
(2) 農地の転用件数

●転用件数は年間70件前後、転用面積は4.5ha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、'96年に8.5ha、'07年に7.9haと多くなっていましたが、それ以外はほぼ4.5ha前後で推移しています。件数はやはり'96年に153件と多くなっていましたが、その後減少し、年間70件前後で推移しています。

生産緑地地区でない農地は既に区内に10.3haしか残っていないため、今後転用される面積は減少していくと考えられます。

転用件数と転用面積の推移



※「農家基本調査集計表」より

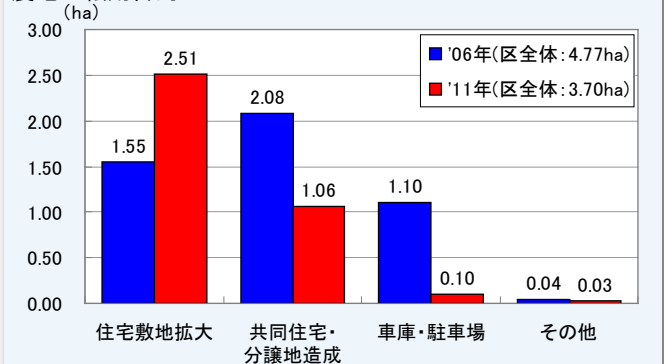
(3) 農地の転用目的

●主な転用目的は住宅敷地拡大と共同住宅・分譲地造成

'11年の転用目的のトップは住宅敷地拡大でした。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。



農地の転用目的



※「農家基本調査集計表」より

10. 農地

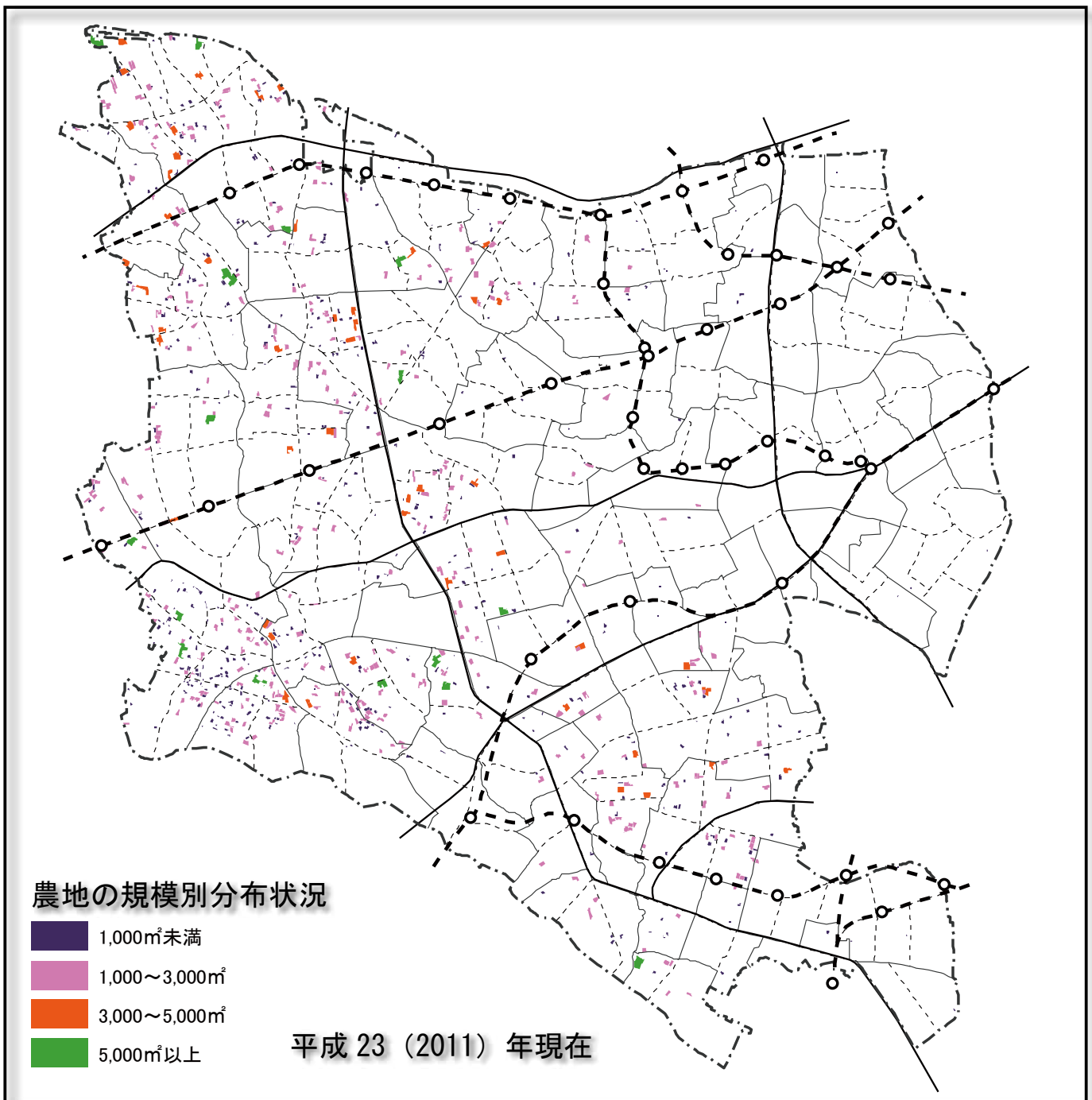
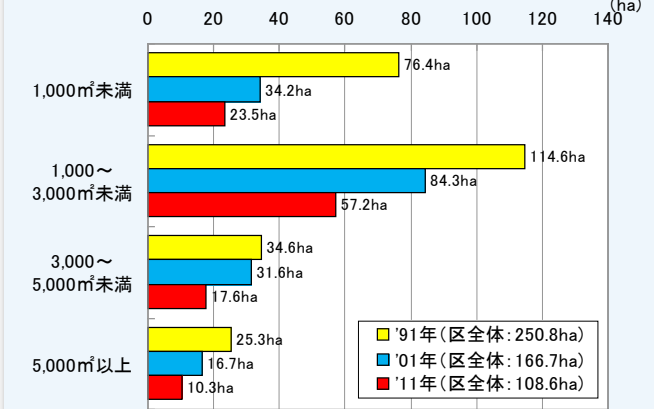
(4) 農地の規模別分布状況

● 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㎡以下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。

規模別にみますと、'91年からの20年間で、1,000㎡未満の農地の約7割、5,000㎡以上の農地の6割が他用途に転用されました。最近10年では1,000㎡未満の農地の減少傾向は鈍化しましたが、3,000㎡以上の広い農地の減少量は大きくなっています。

農地の規模別面積の推移





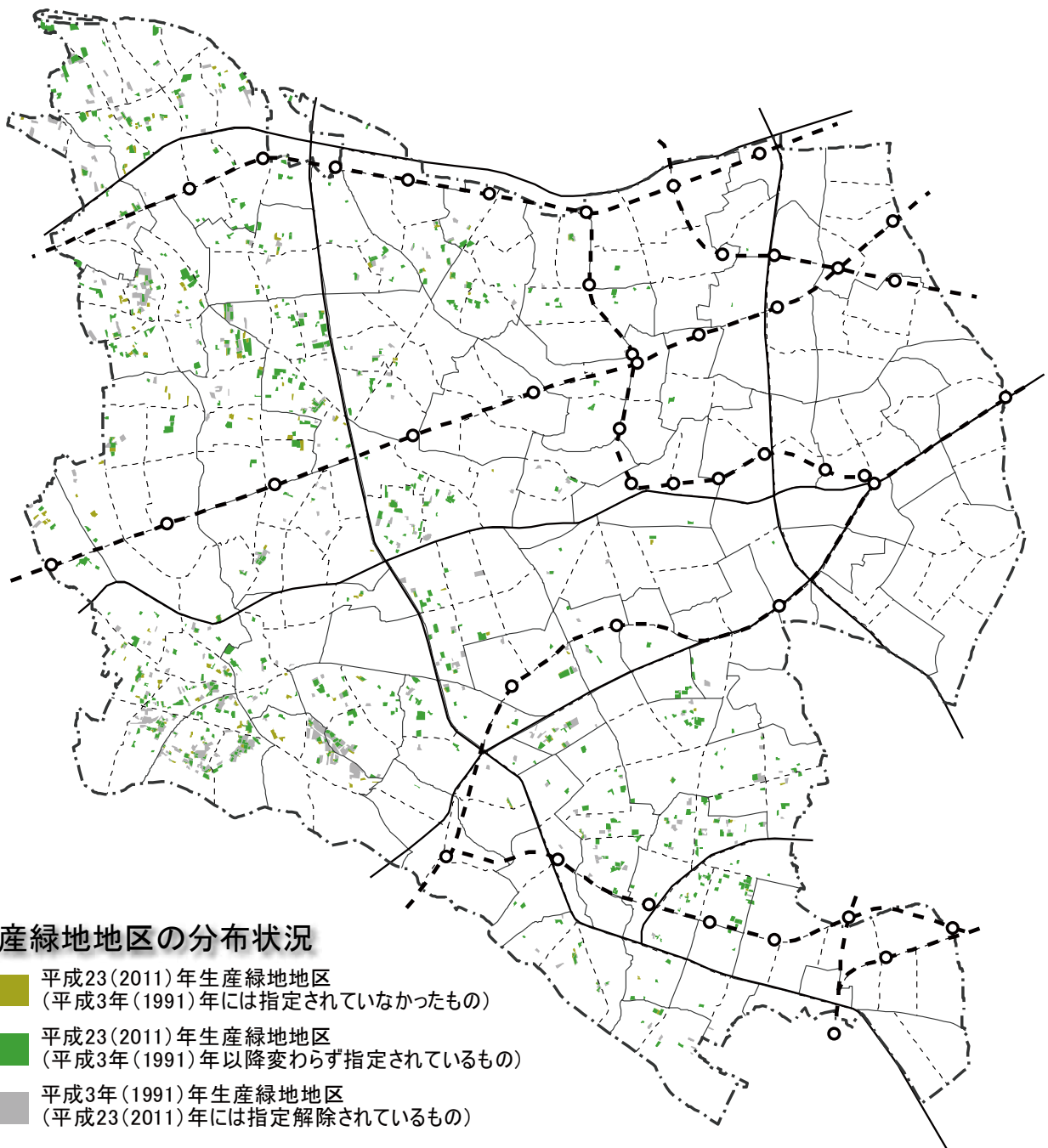
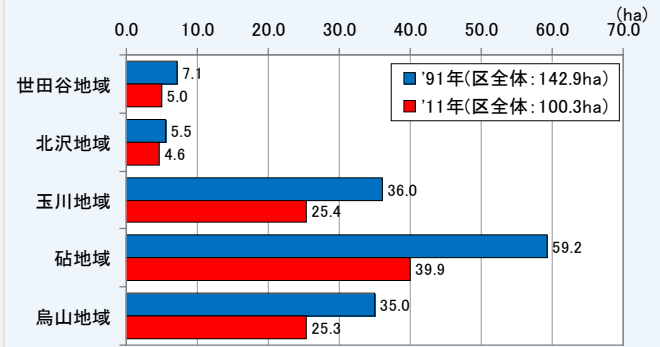
(5) 生産緑地地区の状況

●区全体では20年間で30箇所減少したが、砧地域では増加した

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、'91年からの20年間で指定解除された生産緑地地区(分布図中灰色)も多くみられます。一方、この20年間で新たに指定された生産緑地地区(同鶯色)もあり、結果として区全体では42.6ha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。砧地域は最も生産緑地地区が多い地域ですが、20年間の減少面積も19.3haと最も大きくなっています。

地域別生産緑地地区面積の推移



生産緑地地区の分布状況

- 平成23(2011)年生産緑地地区
(平成3年(1991)年には指定されていなかったもの)
- 平成23(2011)年生産緑地地区
(平成3年(1991)年以降変わらず指定されているもの)
- 平成3年(1991)年生産緑地地区
(平成23(2011)年には指定解除されているもの)

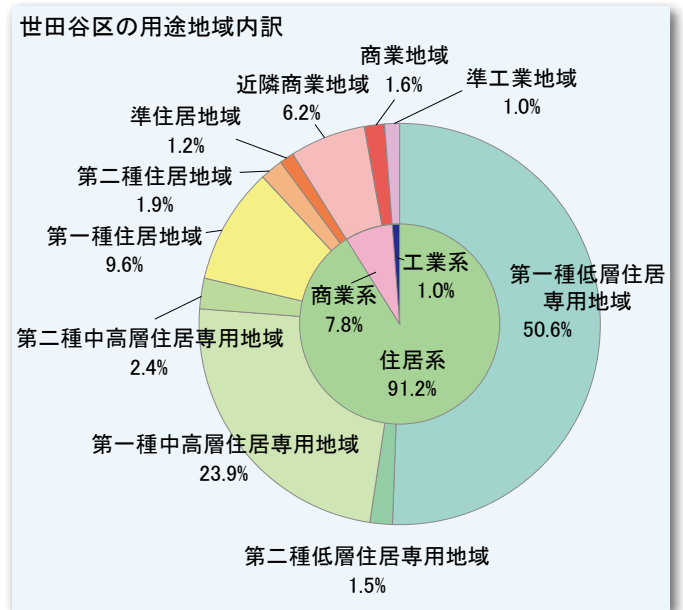
1.1. 用途地域の指定状況

(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、高さ制限のある第一種低層住居専用地域が50%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。

一方、最も少ない用途地域は工業系で、区面積の1%を占めるにとどまっています。

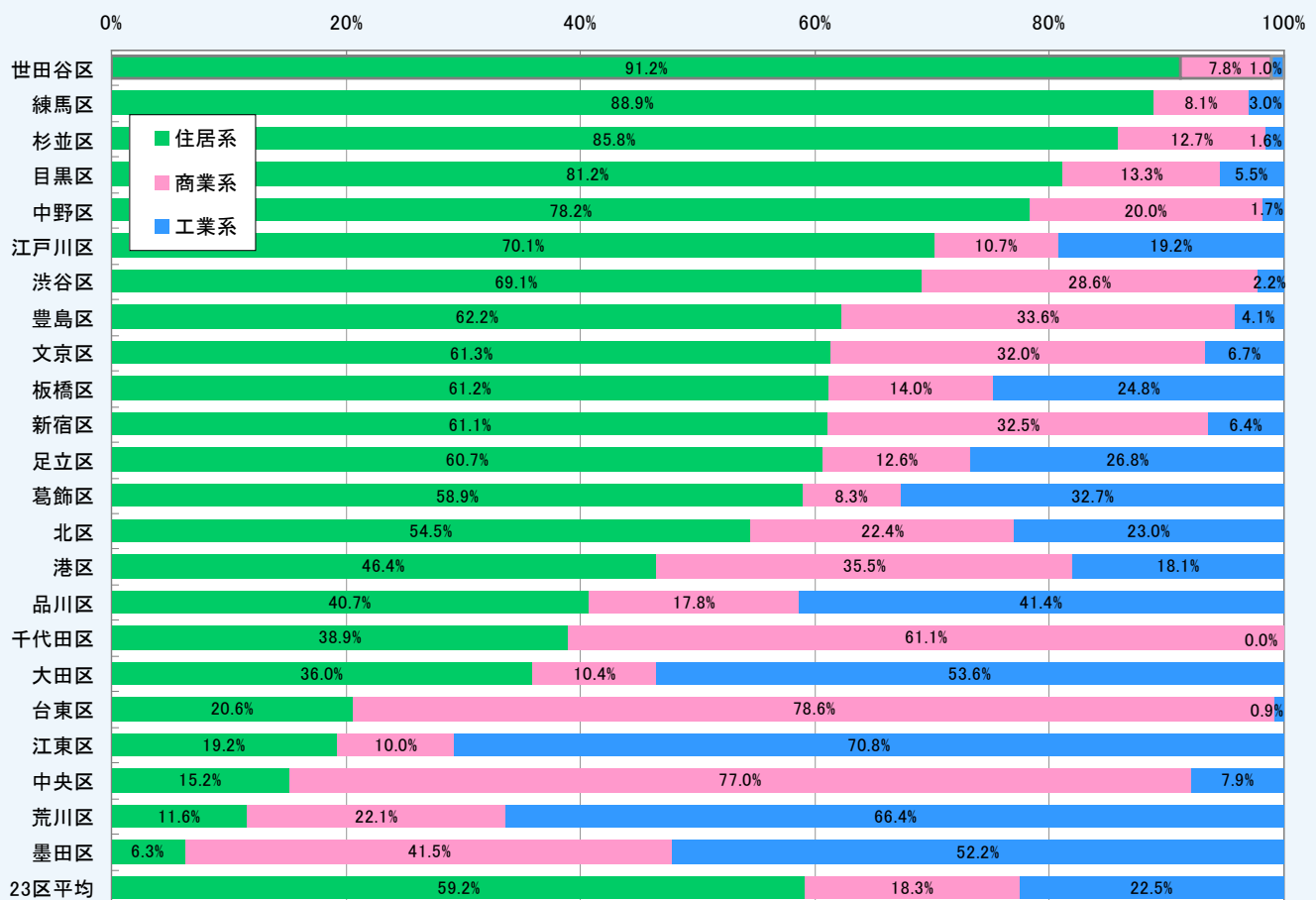


(2) 他区との比較

●23区の中で住居系の割合が最も高く、工業系は2番目に低い。

世田谷区は23区の中で住居系指定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、千代田区に次いで低くなっています。このように、23区といえども、各区で異なる特色を持っています。

23区の用途地域指定割合



※ '11年3月1日現在（平成23年度都市計画年報より）