

世田谷区土地利用現況調査 2003

土地利用現況調査について

土地利用現況調査は、5年に1度実施する土地・建物に関する基礎調査である。世田谷区においては、2001年度(平成13年度)に行われたものが、最新の調査である。

< 調査対象 >

全区域を対象に土地用途、建物用途、構造、階数別にそれぞれ調査している。

< 集計・分析 >

土地・建物の図形を座標軸で入力し、その属性(町丁目、用途地域、用途、構造、階数)を対応させ、電算機で集計分析している。集計分析は、町丁目別および用途地域別に行っている。

< 留意点 >

今回は、ベースとなる図形データが変化(印刷された地図をもとにデジタルデータとしたものから、航空写真測量等の結果を直接デジタルデータとしたものに変更)したため、道路、街区形状、敷地界、建物形状の面積が前回と異なっている。このため、動向比較は不正確となるためできないものがある。

建ぺい率については、木構造のみ「軒先の出ている」分の補正を行っている。

容積率については、各階の最大床面積階に対する床面積の割合を目視で3段階に調査分類し、実態に近づけるよう補正を行っている。

なお、集計値は図形データをもとに集計しているため、他の公称値と異なる場合がある。

都市整備部 都市計画課

目次

1. 区の概況	1	11. 木構造集合住宅の分布状況	21
(1) 位置		12. 建物状況	22
(2) 面積		(1) 建築確認申請件数	
(3) 人口		(2) 建築確認申請建物の階数	
(4) 地勢		13. 住宅状況	23
2. 市街地の変遷	2	(1) 建て方別住宅戸数	
3. 人口	4	(2) 所有関係別世帯数	
(1) 人口・世帯数の推移		14. 道路	24
(2) 昼夜間人口の推移		(1) 道路率	
(3) 年齢別の人口構成		(2) 接道幅員4m未満の敷地の分布状況	
(4) 人口分布の現況と推移		15. 農地	26
4. 都市計画法に基づく用途地域指定の状況	6	(1) 農地の規模別分布状況	
(1) 用途地域指定の状況		(2) 農地の動向	
(2) 周辺区との比較		(3) 農地の転用状況	
5. 土地利用	7	(4) 目的別農地の転用状況	
(1) 土地利用の構成		16. 緑地等	28
(2) 土地利用の推移		(1) 緑地系の土地利用	
6. 建物利用	8	(2) 町丁目別緑被率	
(1) 建物棟数		(3) 町丁目別緑被率の改変概況	
(2) 総建築面積		(4) 接道部緑化現況	
(3) 総延べ床面積		17. 防災	32
(4) 用途地域別の延べ床面積構成		(1) 震災時における建物倒壊の危険性	
7. 建ぺい率・容積率	10	(2) 燃えにくさの指標	
(1) 建ぺい率		(3) 燃え広がりやすさの指標	
(2) 容積率		18. 用途地域ごとの土地と建物現況	35
(3) 建物用途別の建ぺい率・容積率		用途地域面積	
(4) 用途地域別の建ぺい率・容積率		用途地域別建物延べ床面積率	
8. 平均宅地面積	13	用途地域別建物平均階数	
(1) 平均宅地面積		用途地域別宅地利用構成率	
(2) 専用住宅の平均宅地面積		用途地域別平均宅地面積	
(3) 建物用途別の平均宅地面積		用途地域別平均建ぺい率	
(4) 用途地域別の平均宅地面積		用途地域別平均容積率	
9. 階数	17	用途地域別耐火率	
(1) 階数別棟数と動向		資料編	38
(2) 建物用途別平均階数		町丁目別主要指標集計表	
(3) 中高層化の状況			
10. 耐火率	19		
(1) 耐火率の状況			
(2) 建物用途別の耐火率			
(3) 用途地域別の耐火率			

1 区の概況

(1) 位置

世田谷区は東京都の西南部に位置し、都心(東京駅)からは約9~18km、副都心(新宿・渋谷)からは約1~10kmの距離にある。また、西は狛江市・調布市・三鷹市、北は杉並区・渋谷区、東は目黒区・大田区の3市4区に接し、南は多摩川をはさんで神奈川県川崎市に接している。

(2) 面積

世田谷区は、東西約9km・南北約8kmのほぼ平行四辺形をしており、面積は約58.08km²である。東京都区部総面積の約1割を占め、大田区に次ぐ広さである。23区中で最も面積が小さい台東区の約6倍にもあたる。

(3) 人口

'00年国勢調査によれば世田谷区の人口は約81.5万人で、東京23区中第1位、23区全人口の約10.0%を占めている。

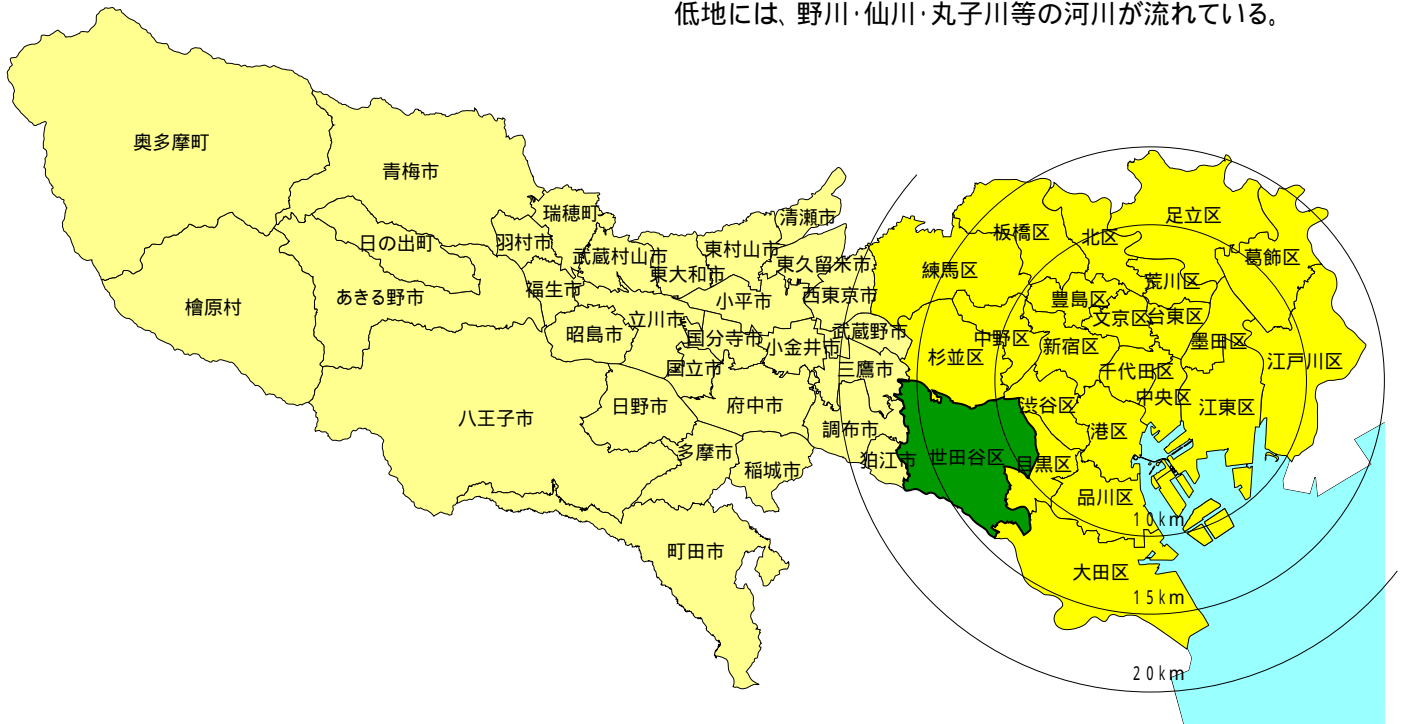
人口密度(総人口/区全面積)は、140.3人/haで区部で13位となっている。ちなみに1位は中野区の198.5人/ha、最下位は千代田区の31.0人/haであり、区部の平均は130.9人/haである。

(4) 地勢

世田谷区の地形の大部分は、洪積層の武蔵野台地に属している。この台地の標高は平均30~45mであり、この中を中小河川が流れ、谷や低平野を形成している。



また多摩川に沿って成城付近から南東に、喜多見・大蔵・瀬田・野毛に至る国分寺崖線と呼ばれる急な崖がある。国分寺崖線の北東側は台地であり、南西側は低地である。南西側の低地には、野川・仙川・丸子川等の河川が流れている。



2 市街地の変遷

明治

- 1882 M15 新町村に曹洞宗の大学林が設立されました。(現駒沢大学)
- 1889 M31 三宿から三軒茶屋にかけて野砲兵連隊ができました。また数十万坪の駒沢練兵場ができました。一連の軍隊立地に関連して、人口が増え、商業・農業が発展しました。
- 1900 M33 世田谷区太子堂の東北に陸軍第2衛戍病院ができました。(国立小児病院)
- 1905 M38 東京ゴルフ倶楽部のゴルフ場が駒沢にできました。
- 1907 M40 玉川電車の渋谷～二子玉川間が開通しました。
- 1911 M44 太子堂青物市場が開設されました。
- 1912 M45 東京信託(現日本不動産)が駒沢村深沢と玉川村の一部(現深沢7・8丁目、桜新町1丁目南半分)に約23万㎡の関東最初の新町分譲地区を造成しました。

大正

- 1915 T04 京王線の新宿～府中、支線の調布～多摩間が開通しました。
- 1919 T08 巣鴨病院が松沢村上北沢に移転して松沢病院となりました。
- 1921 T10 太子堂の府営住宅団地が竣工されました。(住宅個数140戸、一戸当り敷地40～70坪、一戸当り3～6室)
- 1922 T11 玉川村の一部と東調布村の多摩川畔一帯・洗足と大岡山の一円に渋谷栄一の提唱による田園都市住宅が売り出されました。
- 1923 T12 関東大震災が起きました。(9/1)
- 1924 T13 玉川電車の二子玉川～砧間が開通しました。
この年から昭和4年にかけて烏山に関東大震災等で被災した寺が22軒移転してきて、その後も数軒の寺ができて寺町を形成しました。
砧村岡本の岩崎家の広大な墓所の一角に芝区高輪から静喜堂文庫が移転しました。(後の国会図書館静喜堂文庫)
松原に青山脳病院(院長歌人の斉藤茂吉)が移転してきました。(現梅が丘病院)
- 1925 T14 玉川電車の支線として三軒茶屋～下高井戸間が開通しました。
牛込の成城学校から分離した成城学園が砧村の喜多見にできました。
今の成城高級住宅地の区域の耕地整理組合が認可されました。
当時大部分は雑木林で、7戸の農家がありました。

昭和

- 1927 s02 小田急線の新宿～小田原間が開通しました。
二子橋ができ、玉川電車が溝の口まで開通しました。
大井町線の大井町～二子玉川間が開通しました。
東横線の渋谷～丸子多摩川(現多摩川園)間が開通しました。
- 1929 s04 国土館が専門学校として設立されました。
- 1932 s07 荏原郡世田谷町、駒沢町、松沢村、玉川村が統合され、東京市世田谷区が誕生しました。

- 1933** s08 井の頭線が開通しました。
- 1935** s10 青山師範学校が青山から下馬に移転してきました。(学芸大学)
- 1936** s11 北多摩郡千歳村と砧村を編入して現在の世田谷区の区域となりました。
- 1937** s12 芦花十周忌に粕谷町の芦花旧宅と敷地が公園として東京府に寄附されました。
- 1939** s14 区役所の建物が現在地に竣工されました。
- 1945** s20 東京大空襲がありました。
- 1948** s23 区役所庁舎が再建されました。
- 1953** s28 東急が駒沢運動場内に野球場を建設し、都に寄附しました。
- 1954** s29 玉川全円耕地整理組合が30年ぶりに事業完了しました。
- 1955** s30 砧ゴルフ場(現砧ファミリーパーク)がオープンしました。
- 1956** s31 東京ガス球状ガスタンクが廻沢町(現在:粕谷)に完成しました。
- 1960** s35 区役所庁舎(第1庁舎)が落成しました。
- 1964** s39 世田谷通りの改修が完成しました。都立駒沢オリンピック公園が完成しました。環状6・7号線道路など五輪道路が完成しました。東京オリンピックが開催されました。
- 1965** s40 国立小児病院が開設されました。第3京浜道路が開通しました。
- 1966** s41 希望ヶ丘土地区画整理組合が認可されました。砧ゴルフ場跡をファミリーパークとして一般公開しました。環状8号線の玉川通り～世田谷通り間2.1kmが完成・開通しました。
- 1968** s43 東名高速道路の東京(用賀)～厚木間が開通されました。
- 1969** s44 東急玉川線、砧線が廃止されました。東京清掃局の世田谷清掃工場が完成しました。
- 1971** s46 区内の環状8号線が全通しました。
- 1977** s52 新玉川線の渋谷～二子玉川園間が開通しました。
- 1986** s61 世田谷美術館が竣工されました。

平成

- 1991** H03 総合支所制度が開始されました。
- 1996** H08 三軒茶屋の再開発ビル「キャロットタワー」が竣工されました。
- 1997** H09 深沢環境共生住宅が竣工されました。小田急線の「喜多見～狛江」間連続立体複々線化工事が完了しました。
- 1998** H10 千歳温水プールが竣工されました。

3人口

(1) 人口・世帯数の推移

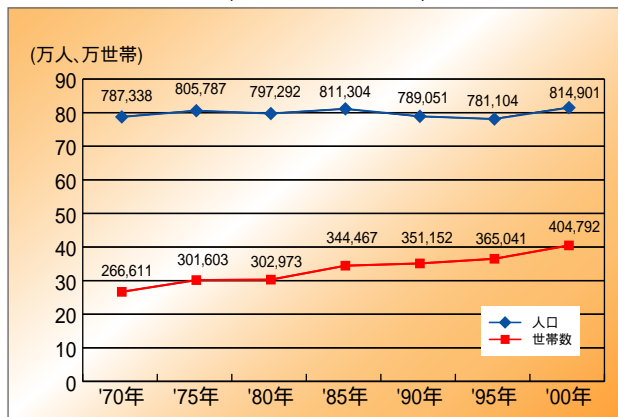
小世帯化が進む

'00年国勢調査によると世田谷区の人口は814,901人であり、'85年から減少傾向が続いていたが、増加に転じている。

世帯数は'00年の国勢調査によると、404,792世帯であり、依然として増加傾向が続いている。

1世帯当りの人口は2.01人であり、'95年調査よりさらに減少している。

人口・世帯数の推移('00年国勢調査より)



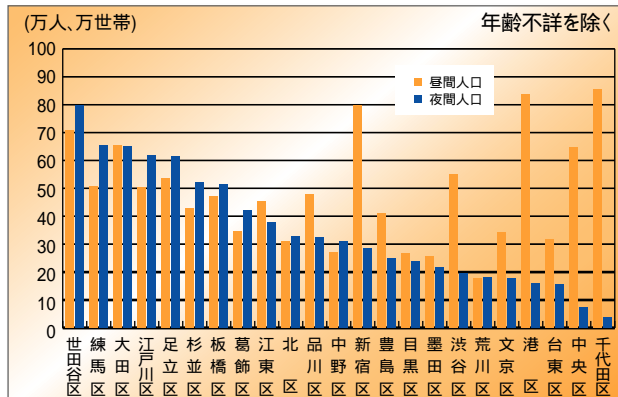
(2) 昼夜間人口の状況

昼間人口は、92,034人の流出超過

'00年の世田谷区の夜間人口は796,874人で23区中第1位である。また昼間人口は706,522人であり、千代田区、港区、新宿区に次いで第4位である。

流入人口は194,788人、流出人口は286,822人で、全体では92,034人の流出超過となっている。杉並区、大田区、町田市、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る。

東京都区部の昼夜人口('00年国勢調査より)



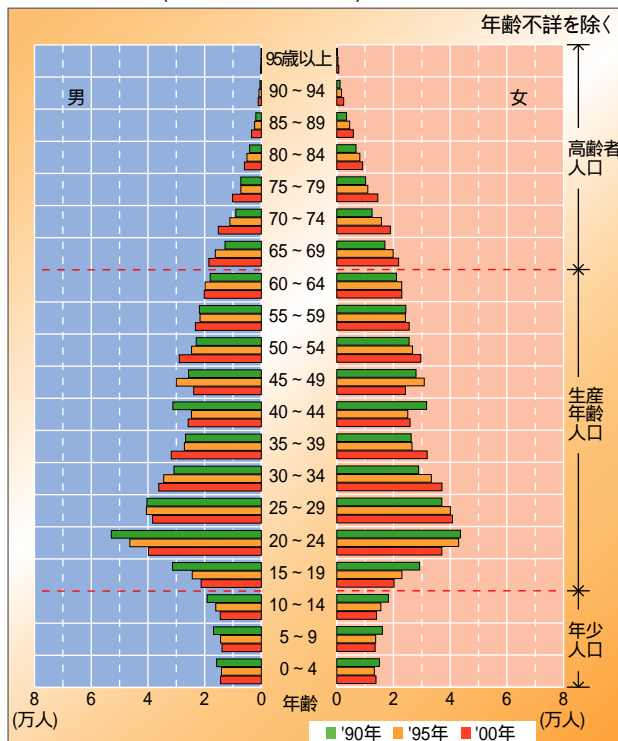
(3) 年齢別の人口構成

人口の高齢化が進んでいる

世田谷区の人口構成を'00年の国勢調査結果でみると、年少人口(0~14歳)は84,141人(構成比10.5%)、生産年齢人口(15~64歳)は584,733人(同73.4%)、老年人口(65歳以上)は128,000人(同16.1%)である。'95年と比較すると、生産年齢人口は2.1%減少し、老年人口は2.7%増加している。

5歳階級別人口をみると、男性は各調査年ともに20~24歳の人口が最も多いが、この階層の人口は調査の10年間に大きく減少している。また、女性は過去の調査では男性同様20~24歳の人口が最も多かったが、'00年の調査では25~29歳の人口が最も多くなっている。

人口ピラミッド('00年国勢調査より)



(4) 人口分布の現況と推移

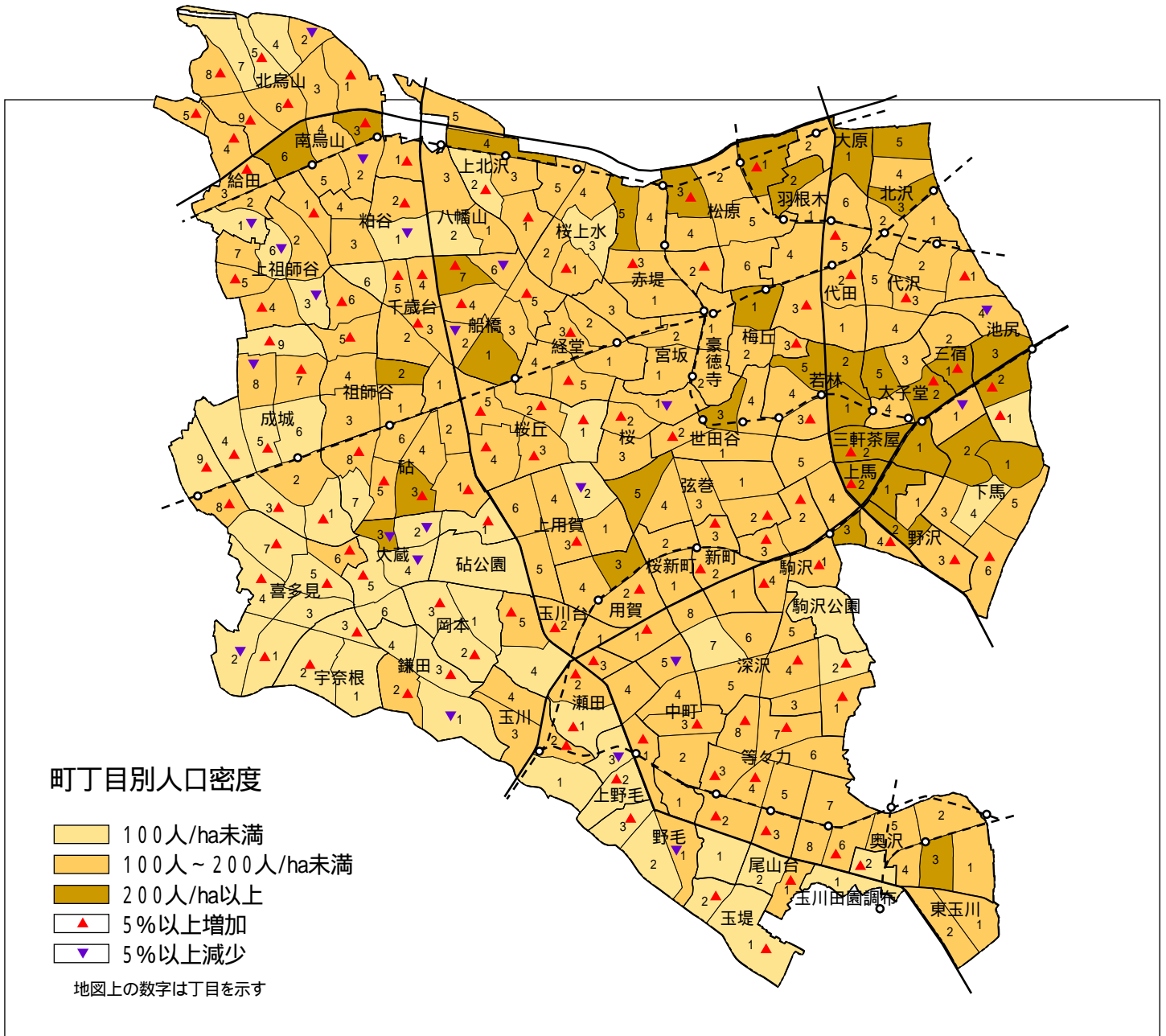
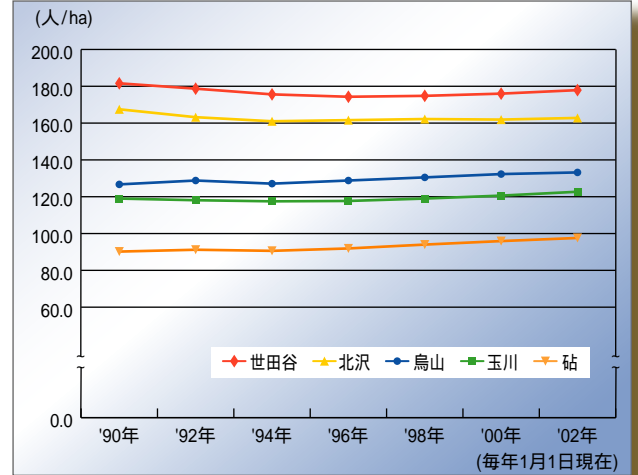
人口密度の分布は東高西低であるが、西部では増加傾向

'02年の世田谷区平均人口密度は、135.9人/haであり、'94年以降増加傾向にある。

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く、'90年代前半は減少傾向がみられたが、後半は増加に転じている。この2地域に比べると、西部の人口密度は低いが、若干ながら増加傾向がみられる。その中でも砧地域の増加が最も高い状況にある。

町丁目別にみると、環状7号線の内側で人口密度が200人/ha以上の町丁目が多く、また、環状8号線の外側で人口密度100人/ha未満の町丁目が多くみられる。

地域別人口密度推移(住民基本台帳より)



4 都市計画法に基づく用途地域指定の状況

(1) 用途地域指定の状況

住居系用途地域指定が、全用途地域面積の9割以上

世田谷区は、全区面積約58.08km²のうち、市街化調整区域(多摩川とその河川敷)を除く約56.80km²の市街化区域に用途地域を指定している。

このうち住居系の用途地域が全用途地域面積の91.3%を占めており、第1種低層住居専用地域にかぎってみても全面積の半分を超えるなど、世田谷区は低層を中心とした住宅都市としての性格が強い。

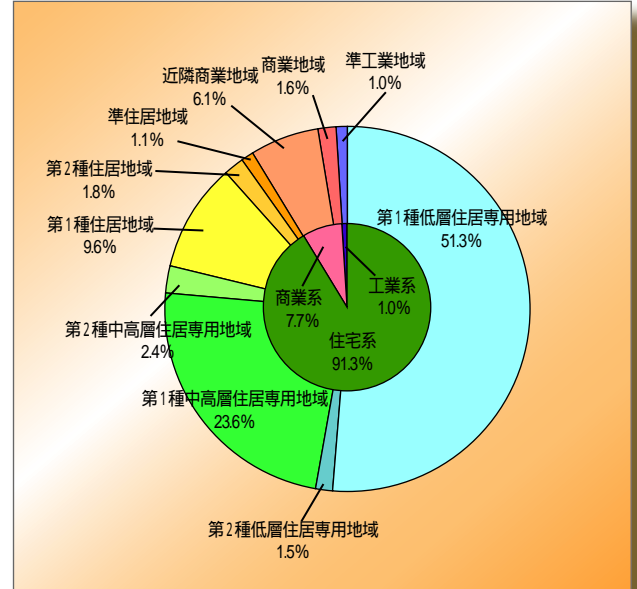
(2) 周辺区との比較

住居系用途地域割合は、周辺区よりも多い

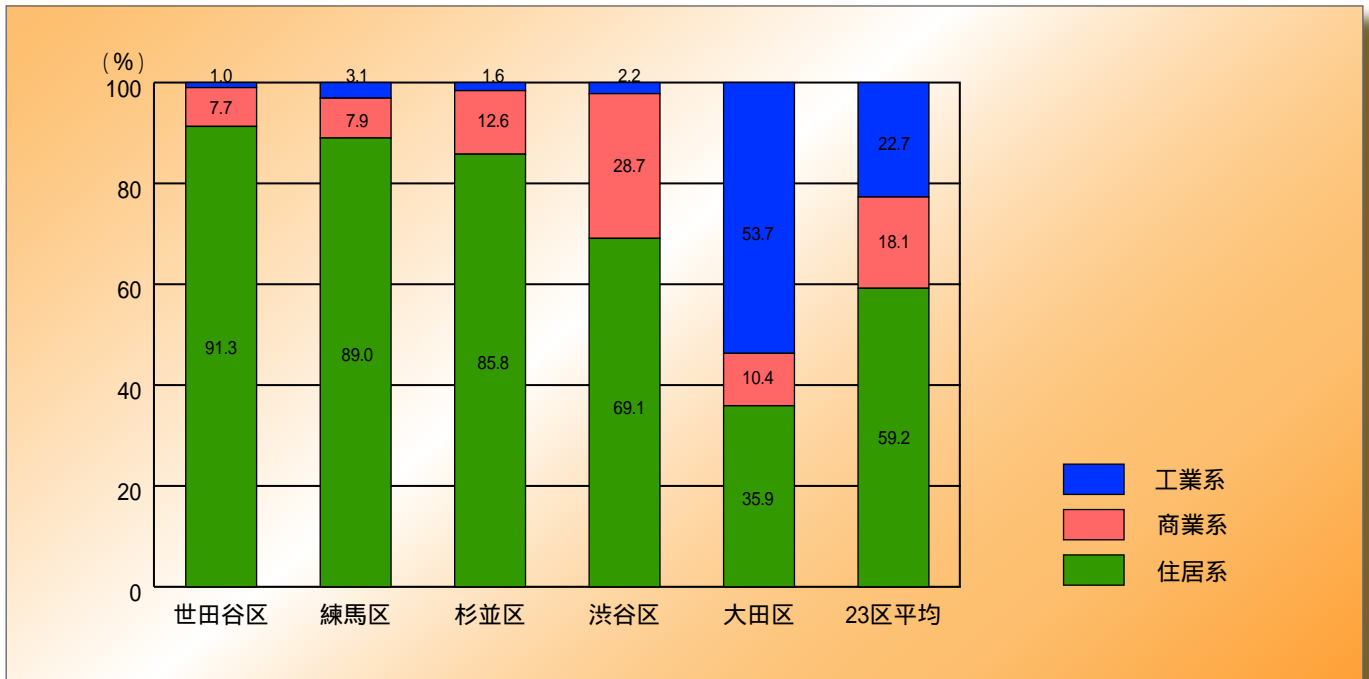
世田谷区は、全用途地域面積に対する住居系用途地域の割合が高く、大田区、渋谷区、杉並区、練馬区の周辺区と比較しても、その比率は91.3%と非常に高い。

また、商業系と工業系の全面積に対する割合は、7.7%及び1.0%と低い値である。このことから世田谷区は周辺区に比べても住宅都市としての性格が強いことがわかる。

用途地域指定状況



用途地域指定の構成・周辺区比較



5 土地利用

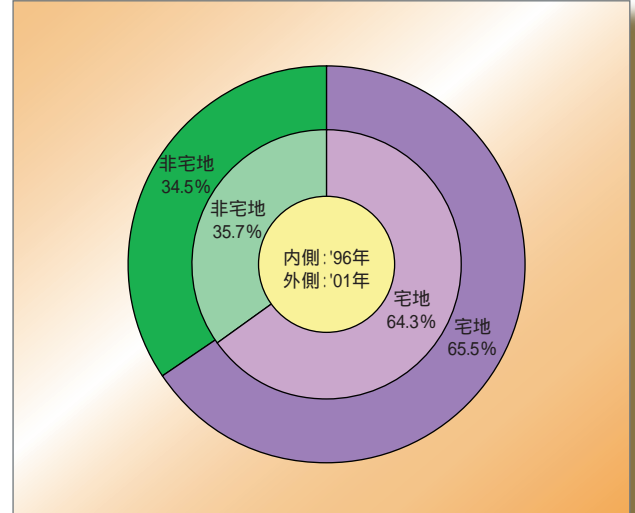
(1) 土地利用の構成

全区面積の6割強は宅地で、農地系・緑地系は少ない

建物の敷地として利用されている「宅地」は約3,801haで、世田谷区の面積約5,808haの約65%を占めている。'96年から'01年の間で宅地は約1.2%増加した。また、住居系の宅地面積は2,780haで、全区面積の約48%（全宅地面積の約73%）を占めている。

宅地以外の土地利用の中で最も多いのは交通系で、全区面積の約17%（非宅地面積の約48%）である。都市的土地利用でない農地系・緑地系の土地は、257ha（全区の4.4%）と少ない。

宅地・非宅地の構成



注)土地利用区分の内訳

[宅地:建物の建っている敷地]

- 公共系:官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
- 住居系:専用独立住宅、集合住宅
- 商業系:事務所建築物、専用商業施設、住商併用住宅、
宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- 工業系:専用工場等、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- 農業系:農業施設

[非宅地:基本的に建物の無い敷地]

- 空地系:屋外利用地等、未利用地等
- 公園系:公園・運動場等
- 交通系:道路、鉄道等
- 農地系:田、畑、樹園地、採草放牧地
- 河川系:水面・河川・水路
- 緑地系:森林、原野
- その他:自衛隊駐屯地、ごみ捨て場、高圧鉄塔

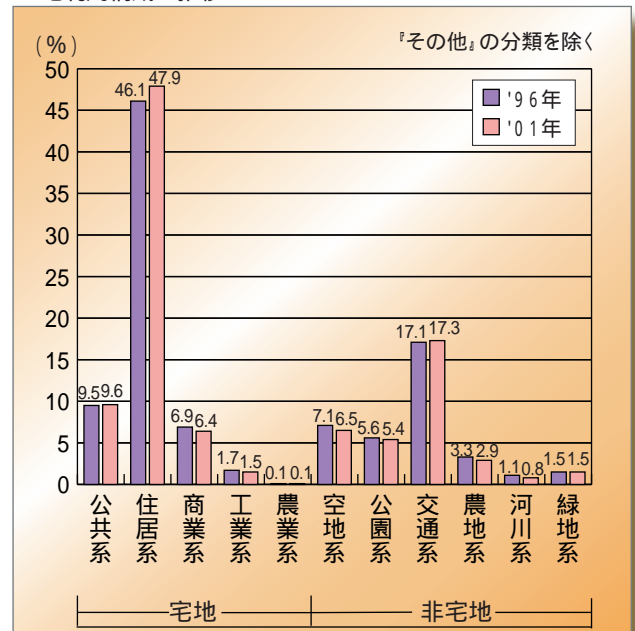
(2) 土地利用の推移

住居系が増加し、商業系と空地系が減少

'96年から'01年の5年間に増加がみられた土地利用は、住居系、公共系、交通系である。最も顕著な増加がみられたのは住居系で'96年から1.8%増加した。

一方で、減少がみられた土地利用は、商業系で0.5%減、空地系で0.6%減が顕著であった。

土地利用構成の推移



6 建物利用

[建物の用途分類]

公共系:官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
 専用商業:事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
 住商併用:住居併用店舗・事務所
 専用住宅:専用户建て住宅、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用建物
 集合住宅:公団・公社、公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎
 工業系:専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
 農業系:農林業施設

(1) 建物棟数

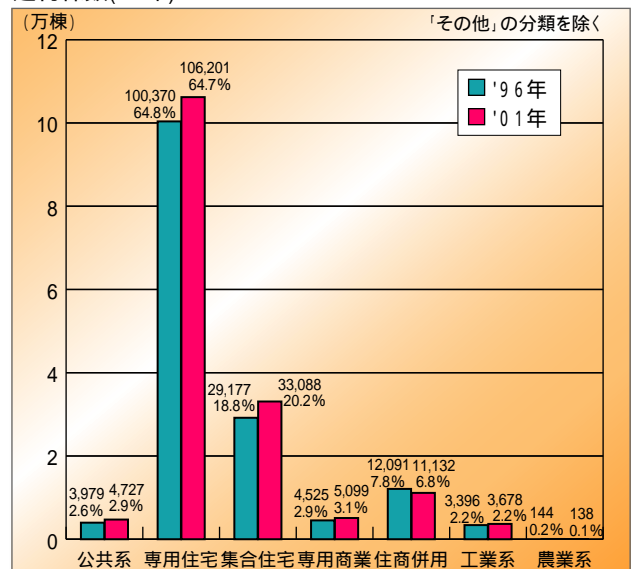
全建物棟数は約16.4万棟、住宅関連の建物が全棟数の9割以上を占める。専用住宅や集合住宅の増加が著しい

世田谷区の全建物棟数は164,096棟であり、'96年と比べて9,161棟増加している。また、建物棟数密度は43.2棟/haであり、'96年より2.0棟/ha増加している。

住居系建物棟数が全建物棟数に占める割合は約85%で、これに住商併用を加えると約92%となる。この様に世田谷区においては住宅に関連する建物棟数が圧倒的に多い状況である。

'01年と'96年とを比較すると、増加が顕著であったものは、専用住宅が5,831棟、集合住宅が3,911棟となっている。一方、減少が著しいものは、住商併用で959棟となっている。

建物棟数('01年)



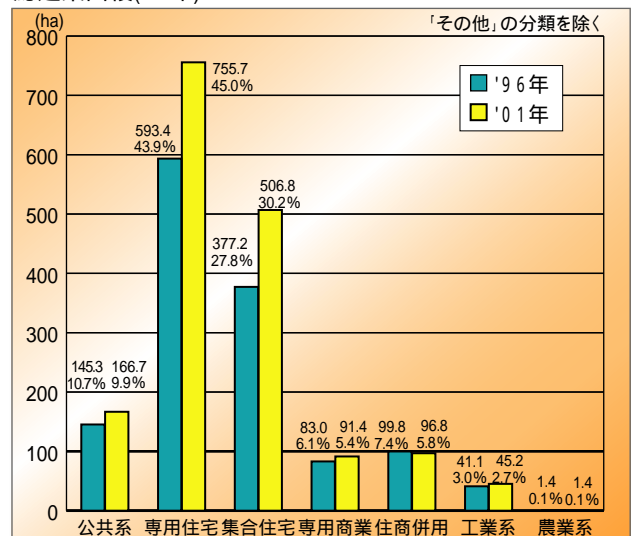
(2) 総建築面積

総建築面積は増加。特に専用住宅と集合住宅が増加

世田谷区の総建築面積は約1,678haであり、'96年から'01年間で総建築面積は約323ha(約24%)増加した。

特に増加が顕著であったのは、専用住宅と集合住宅であり、専用住宅が約162ha(約27%)、集合住宅が約130ha(約34%)の増加であった。

総建築面積('01年)



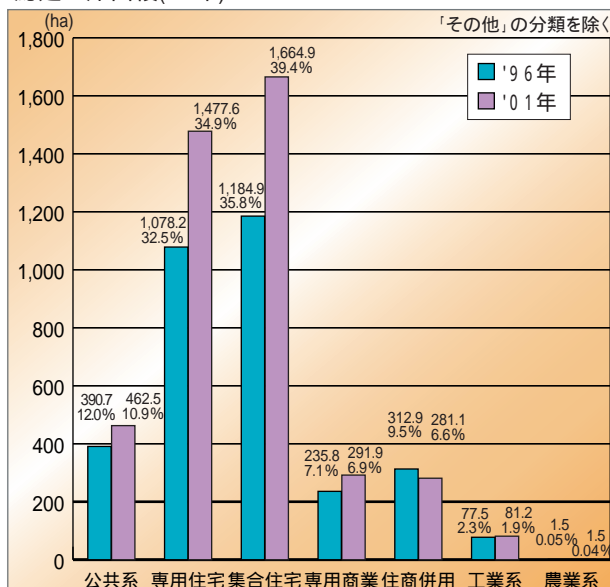
(3) 総延べ床面積

総延べ床面積は約4,261ha、5年間で約29%の増加。
集合住宅と専用商業の増加が目立つ

世田谷区の総延べ床面積は約4,261haであり、'96年から'01年の間で総延べ床面積が953ha(約29%)増加した。

'96年から'01年の間で、住商併用は延べ床面積が減少したが、公共系、専用住宅、集合住宅、専用商業、工業系では増加した。増加量の多いのは、専用住宅と集合住宅で、専用住宅が約399ha(約37%)、集合住宅が約480ha(約41%)の増加であった。

総延べ床面積('01年)



(4) 用途地域別の延べ床面積構成

第1・2種低層住居専用地域は住宅系の土地利用が集中

第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、延べ床面積の約8割以上が住居系である。第1種住居地域でも住居系用途の割合が高い。

また、学校等の教育施設や公共・公益施設は、第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域に多く含まれているため、その地域における公共系の床面積比率が高い傾向にある。

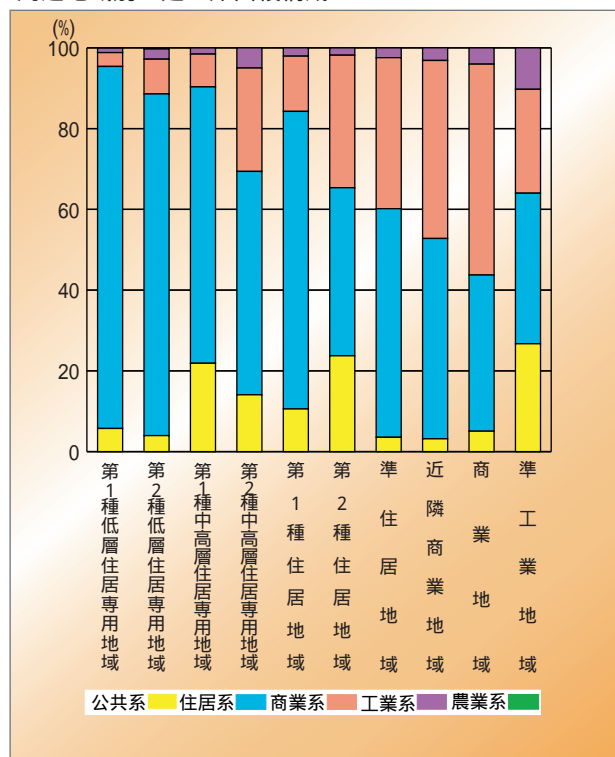
商業系の土地利用は幹線道路沿道等に集中

主要駅周辺と幹線道路沿道に多く指定されている商業地域と近隣商業地域においては、延べ床面積の過半を商業系が占めている。他方、環状8号線をはじめとする幹線道路沿道に比較的多く指定されている第2種住居地域と準住居地域では、住居的土地利用と商業系土地利用が拮抗している。

工業系の土地利用は準工業地域に集中

準工業地域では延べ床面積の約10%が工業系で占められており、他の用途地域に比べ工業系の比率は圧倒的に高いが、住居系も同程度の比率で併存している。また、公共系比率が比較的高い割合を占めているのは、清掃工場等があるためである。

用途地域別の延べ床面積構成



7 建ぺい率・容積率

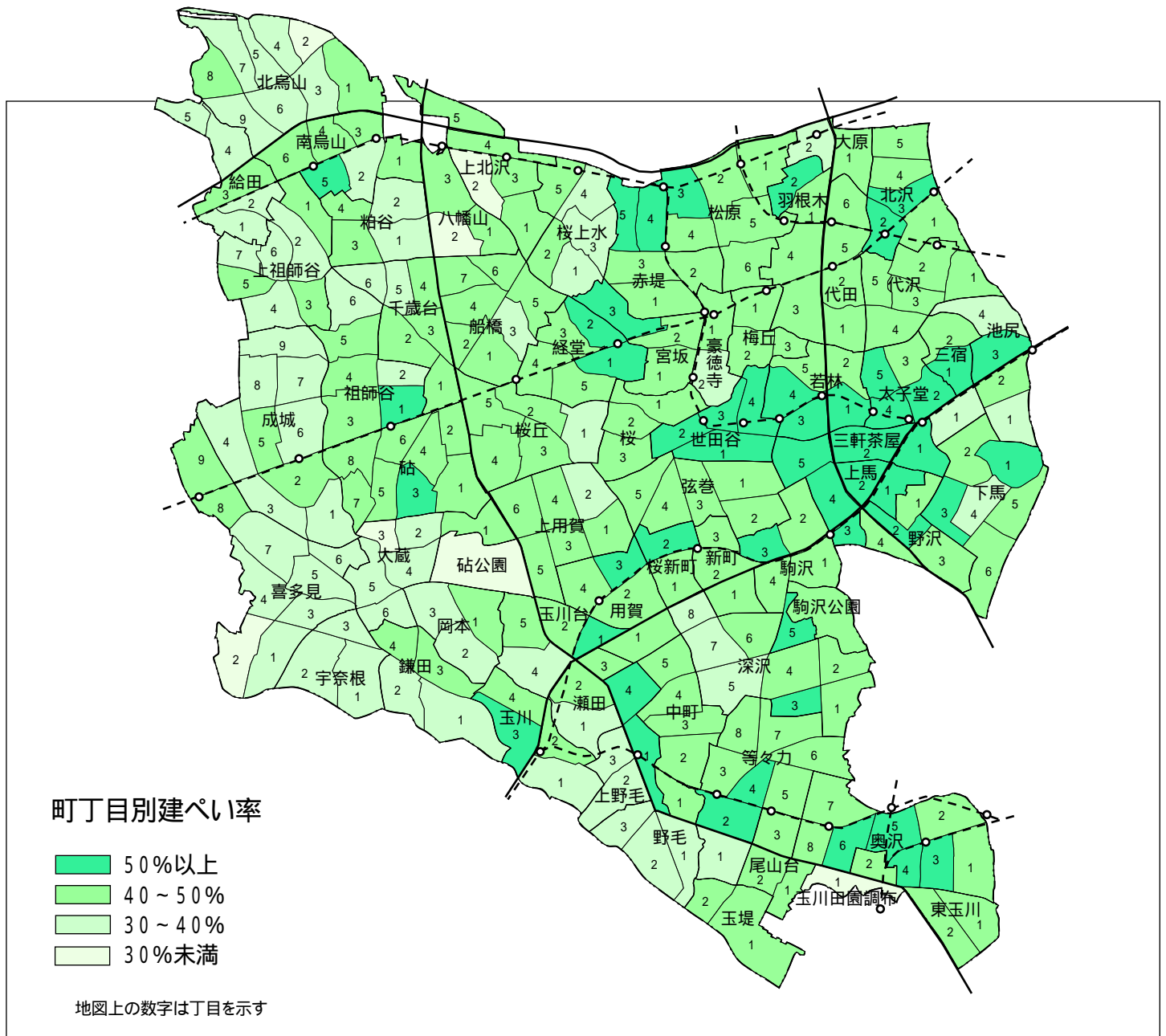
(1) 建ぺい率

建ぺい率の区平均は44.1%、環状8号線より東で高く、西側では比較的低い

建ぺい率の高い場所は、主要道路や鉄道駅の周辺となっている。これらの地域は法定建ぺい率が60%、80%の地域を含んでいるため、平均の建ぺい率が高くなっていると考えられる。

建ぺい率 = 建築面積 / 宅(敷)地面積

建ぺい率とは、建築面積の宅(敷)地面積に対する割合である。まちの建て込み状況を判断する指標となる。



(2) 容積率

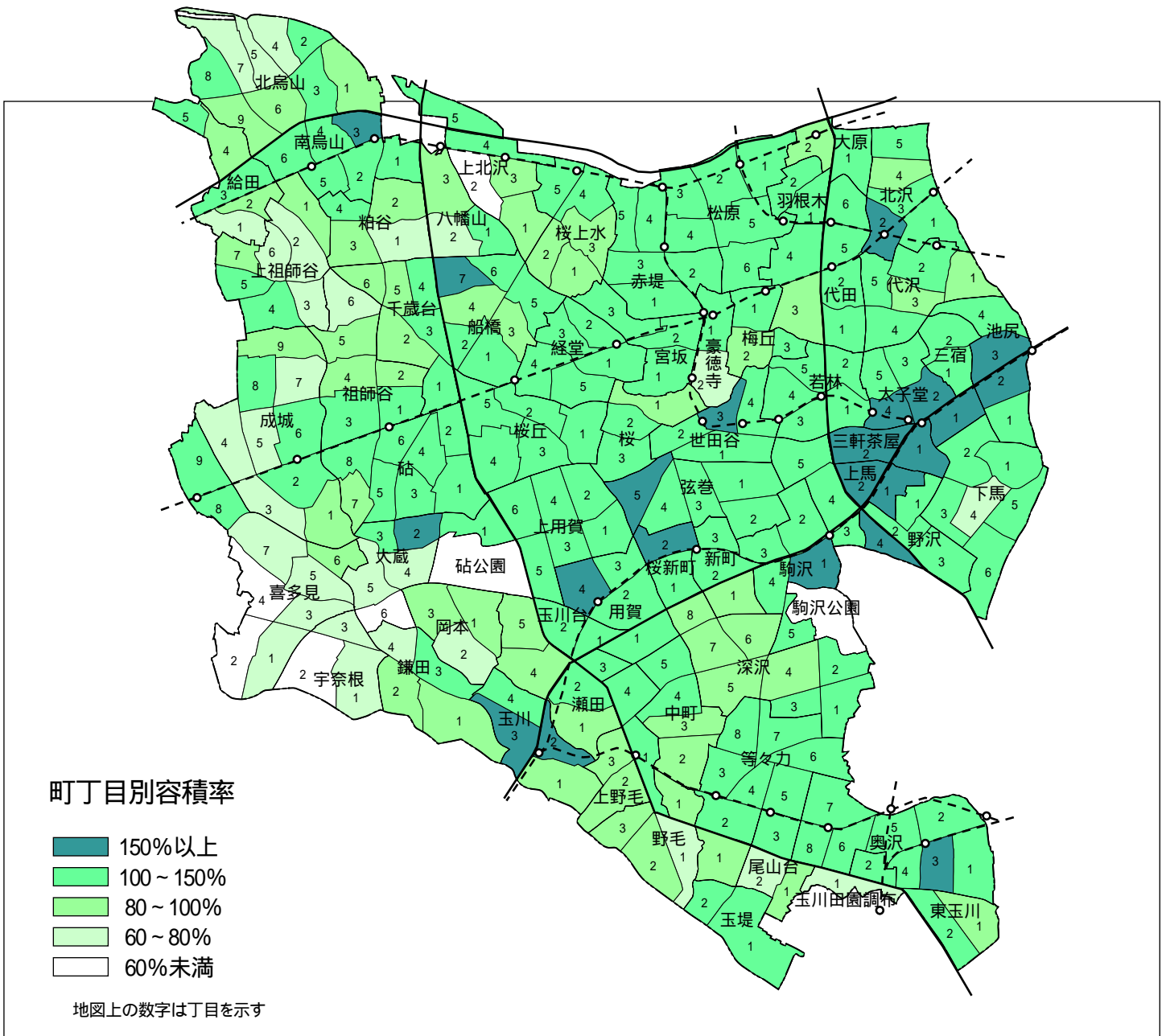
容積率の区平均は112.1%、区東部の主要駅周辺が高く西に行くほど低い

容積率は、建ぺい率と同様に環状8号線より東側で高く、西側が低い。

容積率の高い場所は、建ぺい率の高い場所とほぼ対応しており、交通の利便性が高く商業系の建物割合が多いところと一致する。なおこの他に主要駅からは離れていながら容積率の高い箇所として、公共公益施設、中層集合住宅が多くみられる場所があげられる。

容積率 = 建築延床面積 / 宅(敷)地面積

容積率とは、建築延べ床面積の宅(敷)地面積に対する割合をいう。高い場合は宅地が高度利用されていることを示している。



(3) 建物用途別の建ぺい率・容積率

建ぺい率は公共系で低く、住商併用が高い

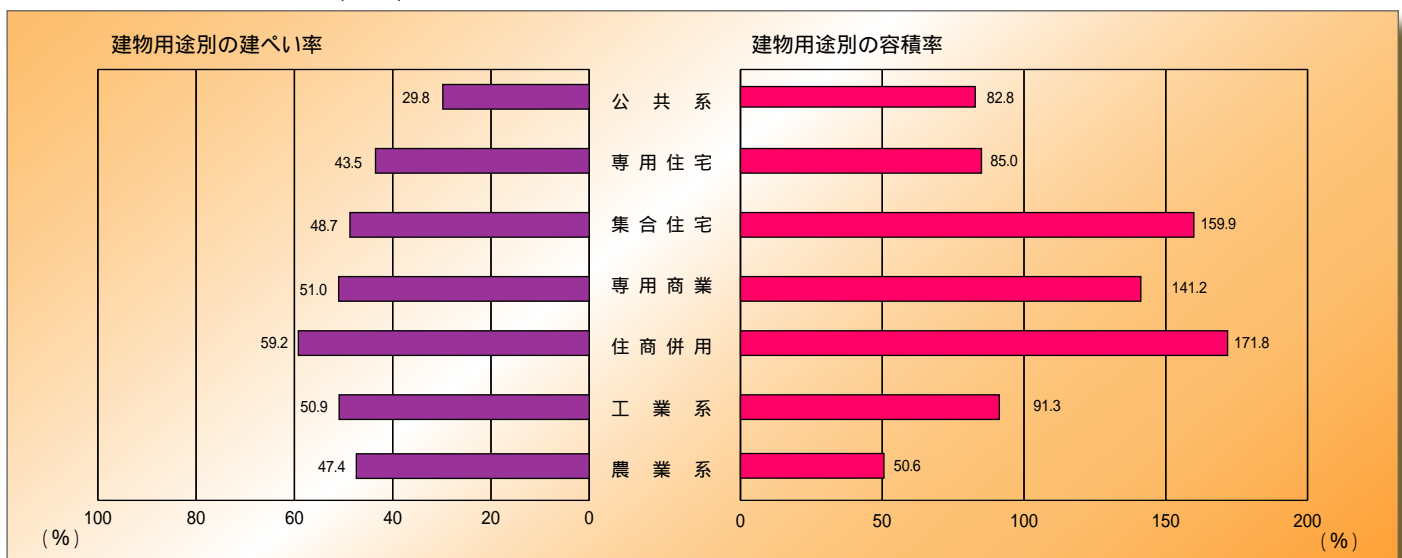
建物用途別の建ぺい率は、公共系が29.8%と最も低く、住商併用が59.2%で最も高くなっている。

専用商業の建ぺい率がそれほど高くないのは、比較的建ぺい率が低い郊外型の店舗や事務所を含むためと考えられる。

住商併用・集合住宅は容積率が高く、土地の高度利用が進んでいる

建物用途別の容積率は、住商併用が約172%で最も高く、これに次いで集合住宅が約160%、専用商業が約141%となっており、他に比べて土地の高度利用が行われている。一方で、容積率が低いのは、農業系が約51%で最も低く、公共系約83%、専用住宅約85%がこれに次いで低い。

建物用途別の建ぺい率・容積率('01年)



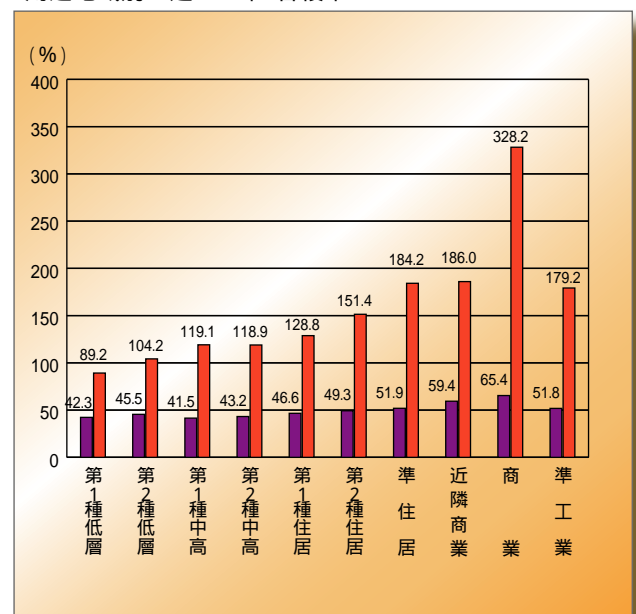
(4) 用途地域別の建ぺい率・容積率

商業地域は建ぺい率・容積率が高く、第1・2種低層住居専用地域は低い

主要駅周辺等に分布する商業地域では、建ぺい率65.4%、容積率328.2%で、抜きんでて高度利用が行われており、近隣商業地域、準住居地域がこれに次いでいる。これらの地区は都心に近い・交通の便がよいなどの点で土地の高度利用に対する需要の多いところである上に、建ぺい率や容積率の上限を決める都市計画法の規制も高度利用を可能とする内容であることから、高度利用が行われている。

一方、建ぺい率や容積率の上限を厳しく制限している第1種低層住居専用地域では、建ぺい率42.3%、容積率89.2%と低密度でゆとり有る住環境が形成されていることが伺われる。第2種低層住居専用地域なども同様な傾向にある。

用途地域別の建ぺい率・容積率



8 平均宅地面積

(1) 平均宅地面積

宅地規模は東部で小さく、西部に行くほど大きい

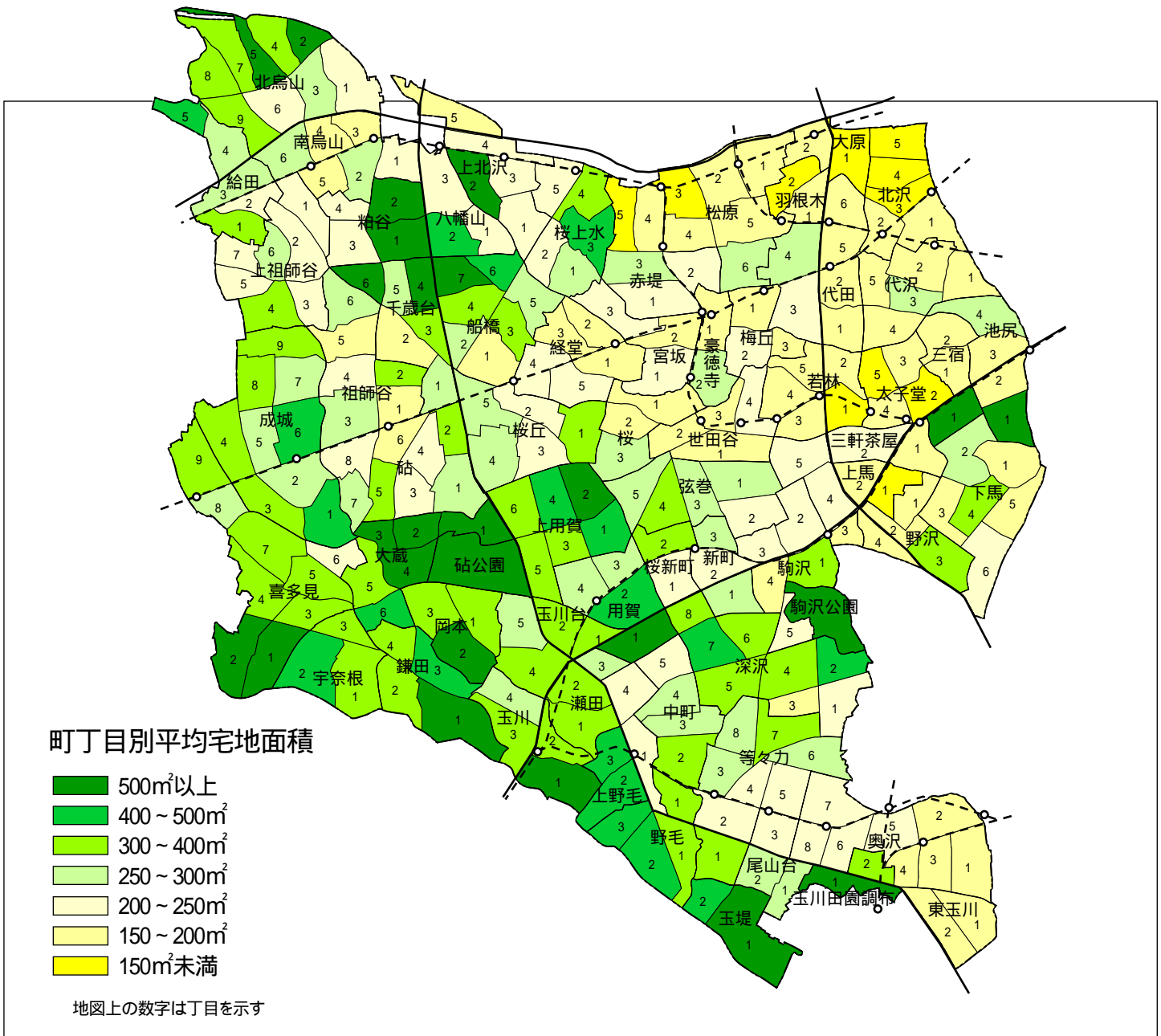
世田谷区の平均宅地面積は、約253㎡である。地域別に見ると北沢地域や世田谷地域の都心に近い東部ほど平均宅地面積は小さく、玉川地域・砧地域・烏山地域の西部では比較的大きい。

環状8号線の両側、特に西側については平均宅地面積が300㎡を上回る町丁目が多数あり、ゆとりのある宅地利用がなされていることが伺える。

一方で、環状7号線の内側には平均宅地面積が200㎡を下回る町丁目が多くみられる。なお、11の町丁目では平均宅地面積が150㎡未満となっている。

$$\text{平均宅地面積} = \text{全宅地面積} / \text{全宅地数}$$

平均宅地面積とは、全宅地面積を全宅地数で割った値で、土地利用単位の大小を示す。



(2) 専用住宅の平均宅地面積

宅地規模は東部で小さく、西部に行くほど大きくなっており、全体的にはゆとりある宅地規模である

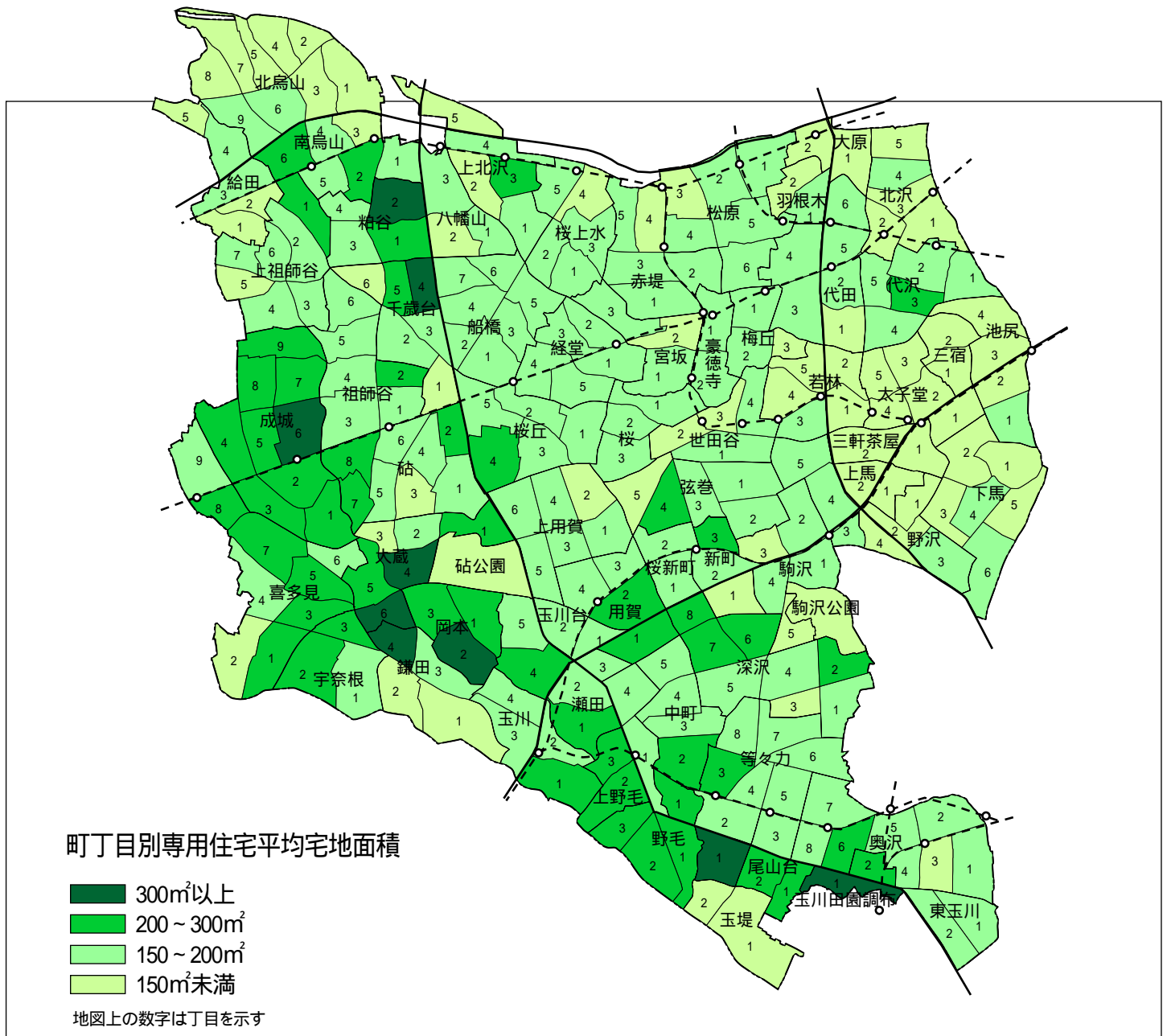
区平均は約174㎡であり、一般的に比較的余裕のある規模である。地域別に見ると、都心部に近い東部ほど小さく、西部に行くほど大きくなる傾向がある。

環状7号線の東側、特に三軒茶屋周辺は150㎡未満の専用住宅が多く見られる。

一方環状8号線の西側では、平均宅地面積200㎡を上回る町丁目が多く見られ、ゆとりのある宅地利用が図られている。

専用住宅平均宅地面積 = 専用住宅宅地面積 / 専用住宅宅地数

専用住宅平均宅地面積とは、専用住宅宅地面積を専用住宅宅地数で割った値で、専用住宅に限った土地利用単位の大小を示す。



(3) 建物用途別の平均宅地面積

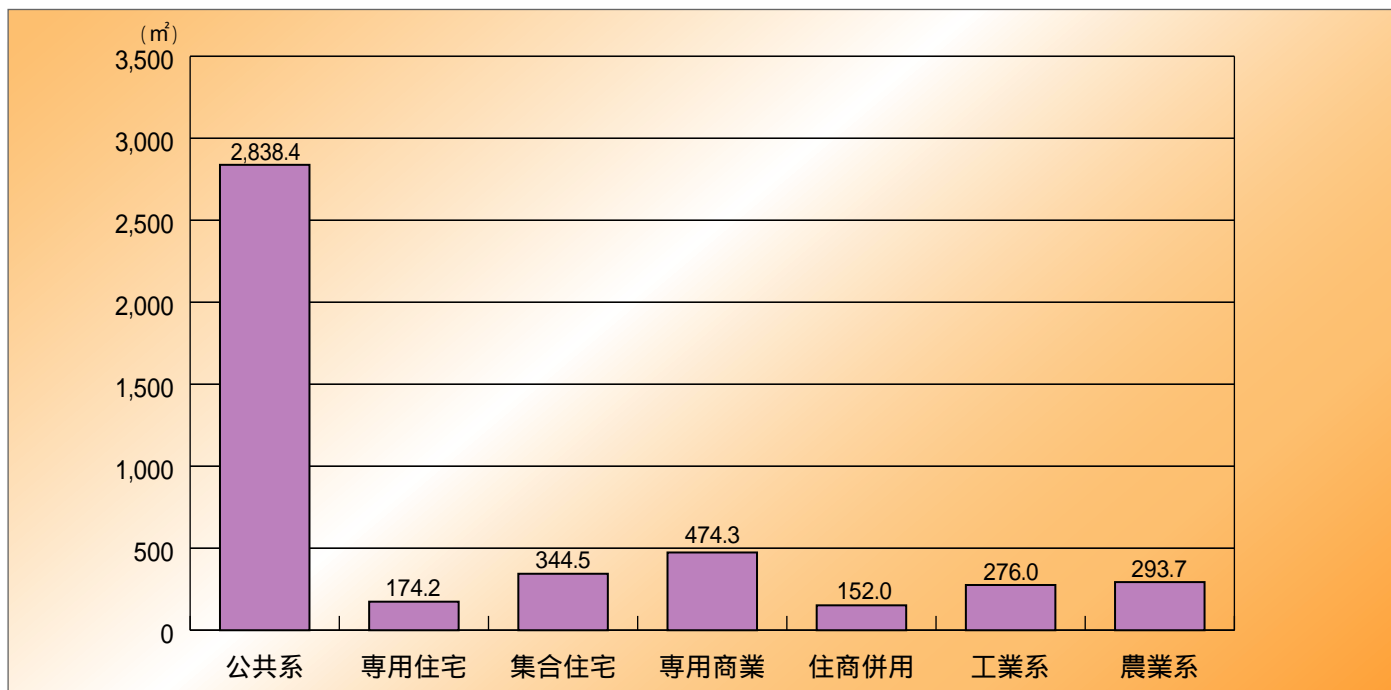
宅地面積は公共系が大きく、住商併用が小さい

建物の利用用途別に平均宅地面積が最も大きいのは、公共系で、2,838.4㎡である。

一方、最も小さいのは住商併用で152.0㎡となっている。

また、住居系では専用住宅が174.2㎡に対し、集合住宅は344.5㎡と倍近い大きさとなっている。

建物用途別平均宅地面積



(4) 用途地域別平均宅地面積

大規模公共施設の多い第2種住居地域や準工業地域等では、平均宅地面積が大きい

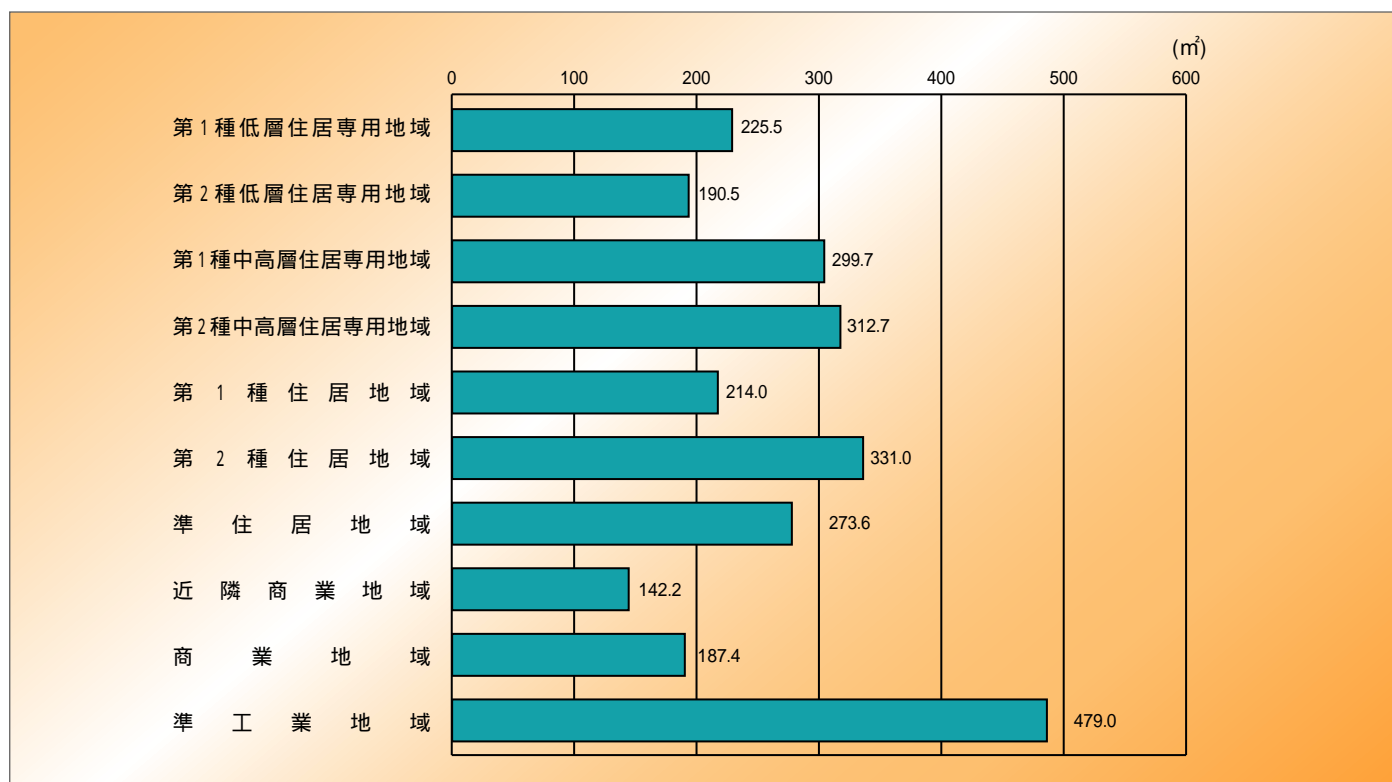
平均宅地面積が最も大きいのは、準工業地域であり、これは清掃工場等規模の大きな宅地が含まれていることによるものである。

また、第1・2種中高層住居専用地域では、学校等の大規模な公共施設や公園等が多く含まれているため、平均宅地面積が大きくなっている。

この他にも、第2種住居地域と準住居地域には、区役所や学校等の大規模な公共施設、環状8号線等の幹線道路沿道にある比較的宅地規模の大きい地域が含まれているため、平均宅地面積が大きくなっている。

これに対して、近隣商業地域と商業地域は、建物密度が高いことから、平均宅地面積は小さくなっている。

用途地域別平均宅地面積



9 階数

(1) 階数別棟数と動向

区内全建物の平均階数は2.16階であり、6、7、8階等の中高層建物の増加が目立つ

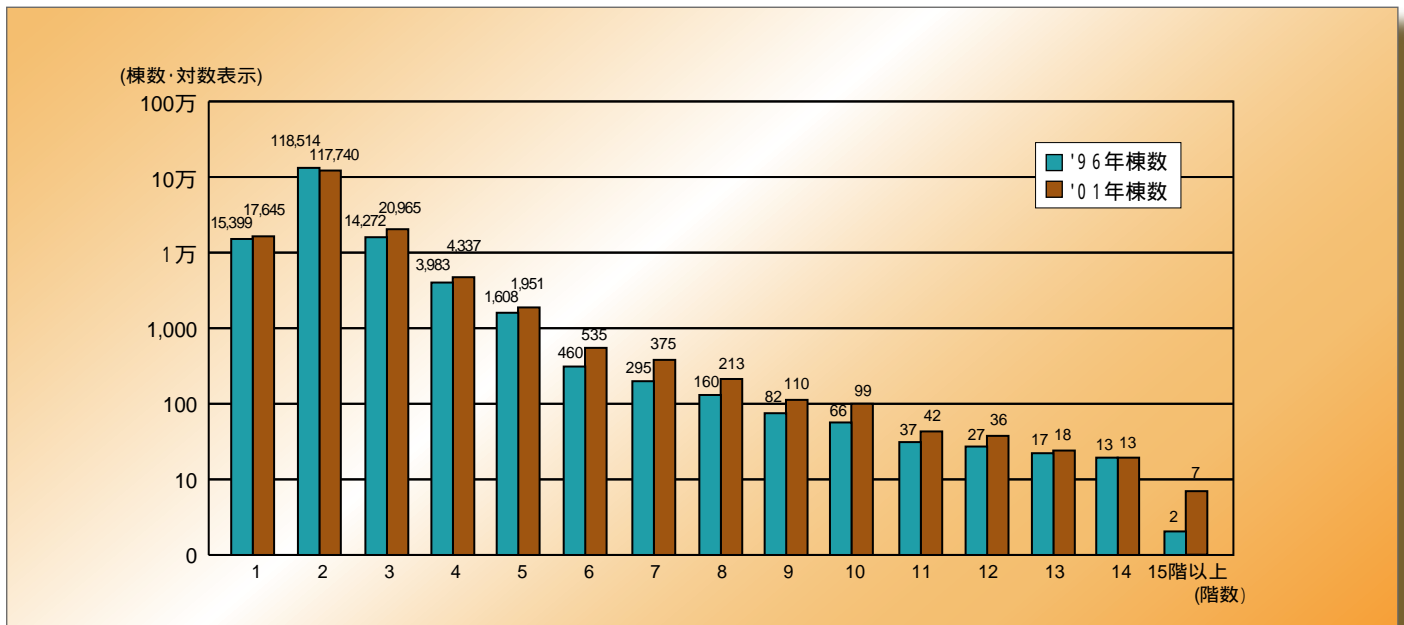
一方、4階建て以上の中高層建物はおおむね増加しており、996棟(約14.8%増)の増加である。

$$\text{平均階数} = \frac{\text{階数の総和}}{\text{建物全棟数}}$$

平均階数は、'96年と比較すると0.42階上昇した。階数別棟数は2階建てが最も多く、全体の約71.8%を占めている。

'96年～'01年の5年間で階数別の棟数が減少したのは、2階建てで、774棟(約0.7%減)である。

階数別棟数



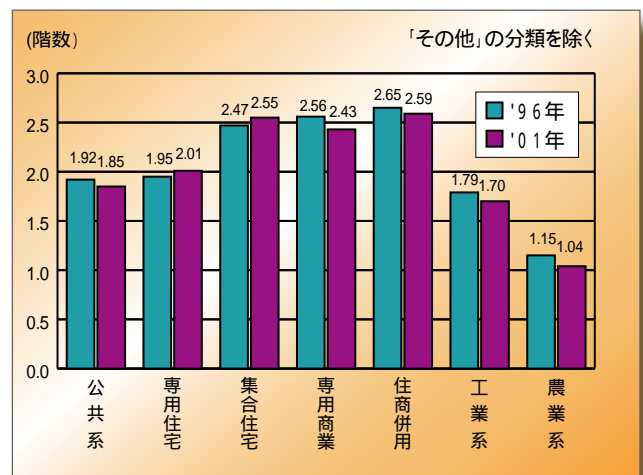
(2) 建物用途別平均階数

平均階数が2階以上は、住商併用・集合住宅・専用商業・専用住宅であり、その他は2階未満である

平均階数が最も高いのは住商併用で2.59階、以下集合住宅・専用商業・専用住宅の順となっている。'96年から'01年にかけて、集合住宅が専用商業を抜いている。

専用住宅と集合住宅を除く用途では平均階数は減少している。

建物用途別平均階数



(3) 中高層化の状況

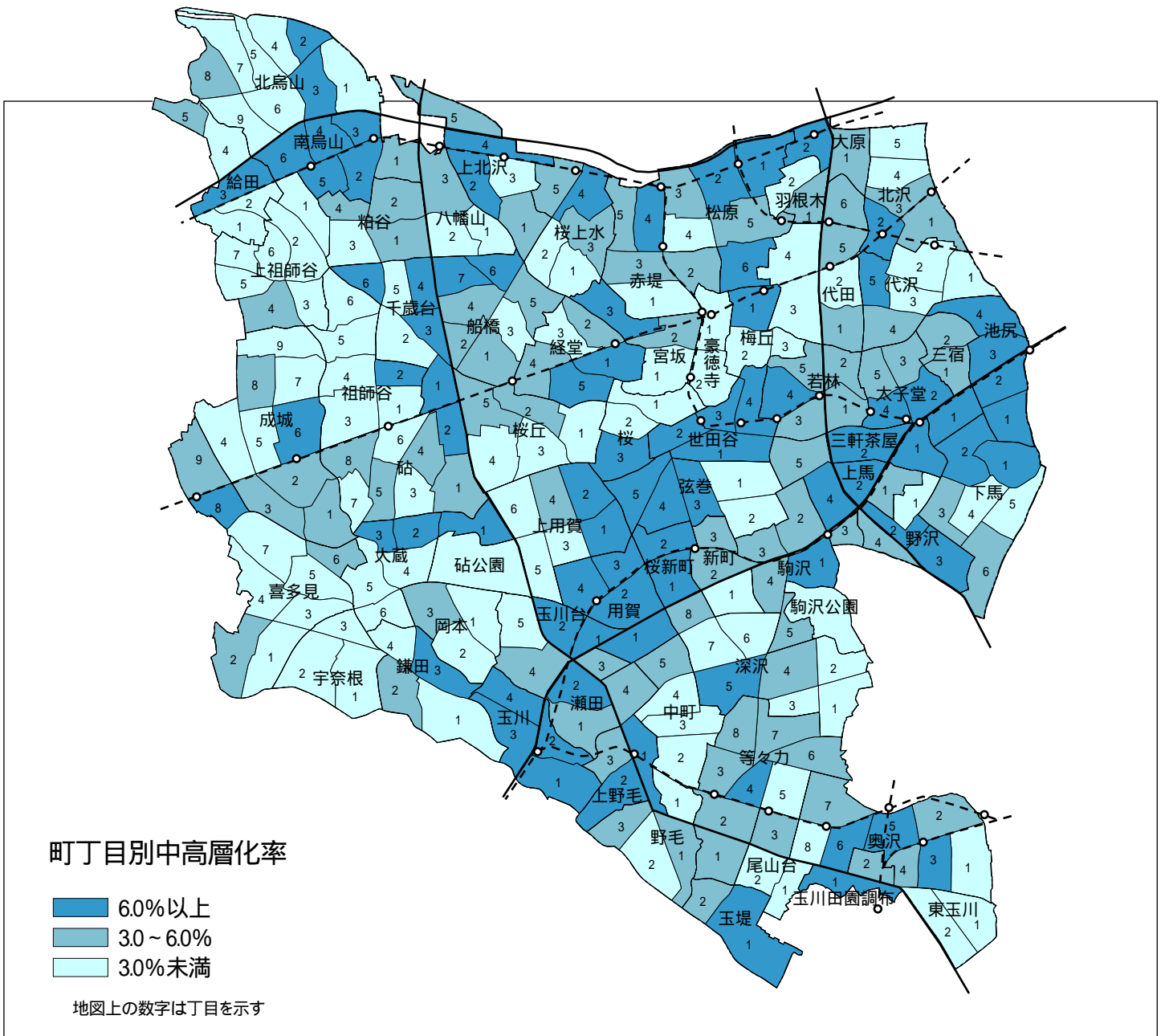
区内の中高層化率は4.7%であり、増加傾向にある

'01年の区平均中高層化率は4.7%であり、中高層建物棟数は、'96の約1.15倍で中高層化が進む傾向にある。

中高層化率は、法定容積率が高かったり、広幅員道路に面した町丁目で高くなる傾向にある。また、主要駅から離れた場所でも住宅団地などのある町丁目で中高層化率が高くなっている。

$$\text{中高層化率} = \text{中高層化建物棟数} / \text{全建物棟数}$$

中高層化率とは、4階以上の中高層建物の全建物棟数に対する割合であり、中高層建物の進出状況を表す。



10 耐火率

(1) 耐火率の状況

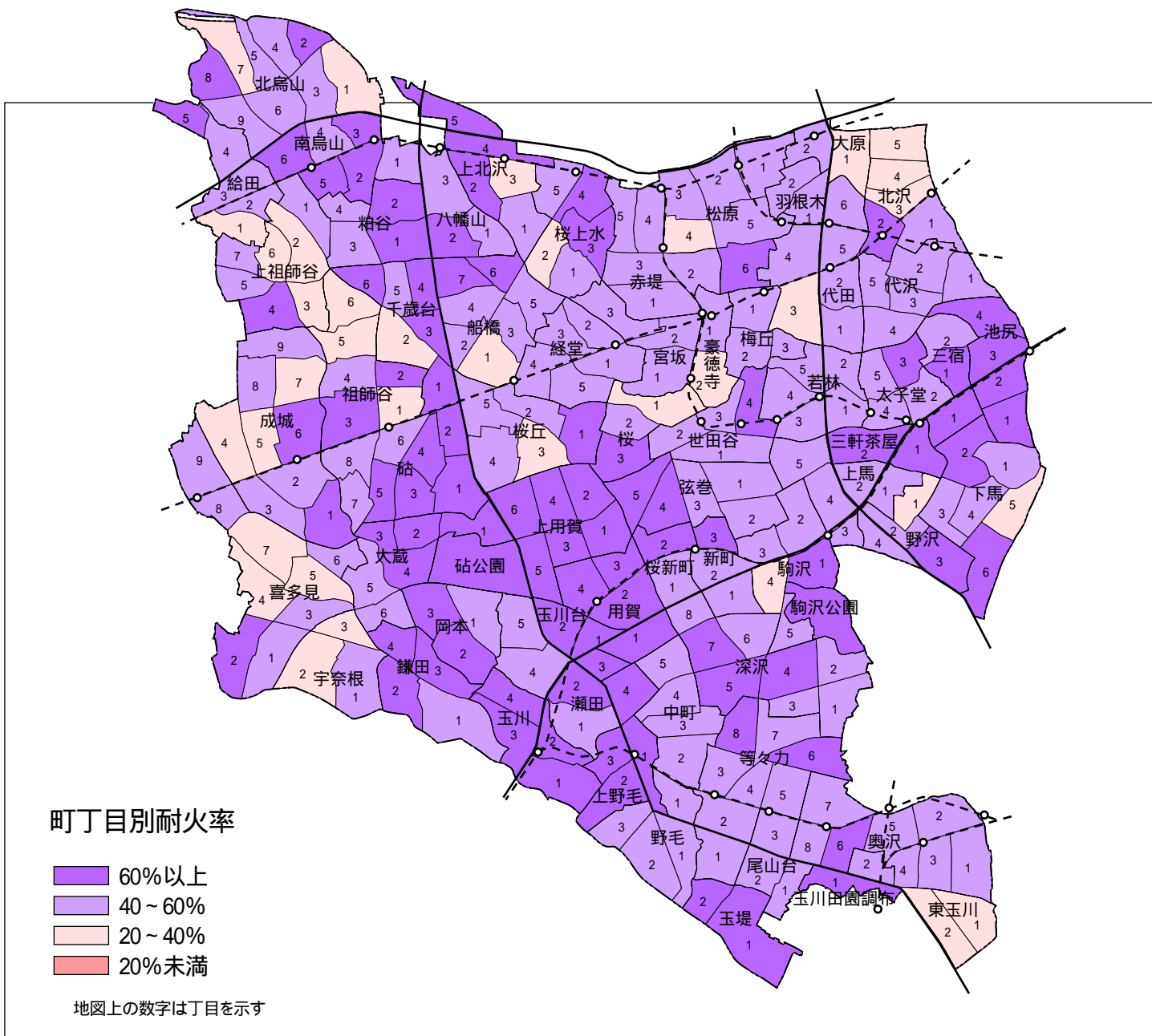
区平均の耐火率は54.9%、環状8号線沿いが高い

区平均の耐火率は54.9%で、'96年~'01年の5年間で1.9%上昇した。

耐火率が比較的高いのは、大規模な公共建築物や住宅団地がある場所と、環状8号線の沿道である。一方、北沢周辺では高密度市街地内に耐火率の低い箇所が多く残されている。

$$\text{耐火率} = (\text{耐火・準耐火建築物の建築面積}) / (\text{全建築面積})$$

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ある。市街地の燃え広がりにくさを示している。



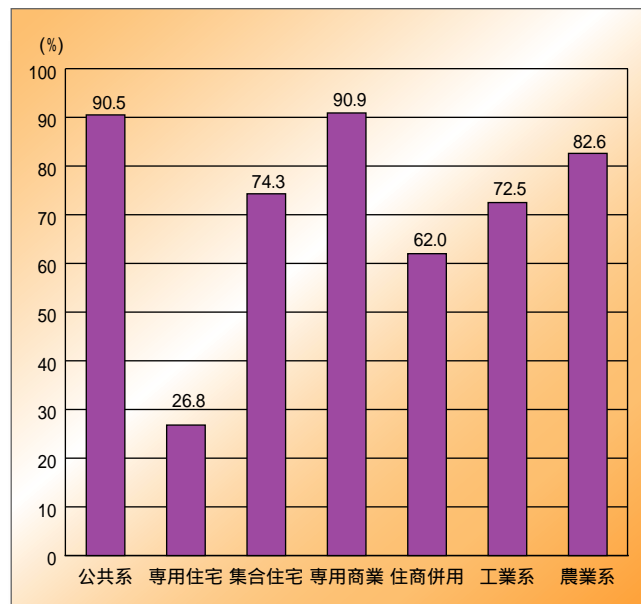
(2) 建物用途別の耐火率

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%以上であり、専用住宅を除いた他の建物の耐火率は70%前後となっている。

専用住宅の耐火率は26.8%と低いのは、木造及びモルタルやサイディング外壁等の防火構造が多いためである。

建物用途別耐火率



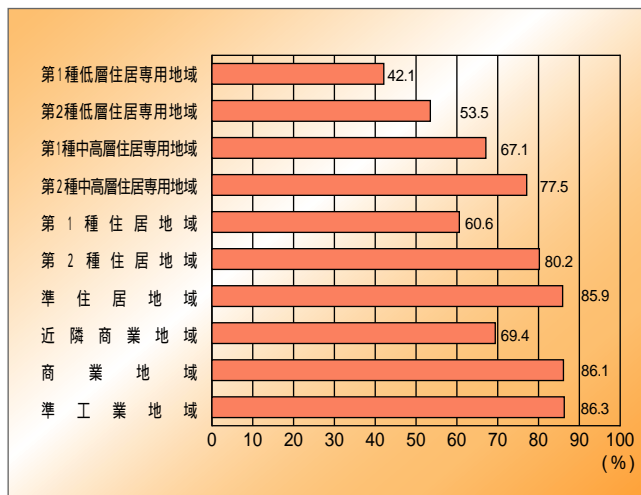
(3) 用途地域別の耐火率

準住居地域・商業地域・準工業地域で耐火率が高い

準住居地域・商業地域・準工業地域の耐火率はどれも80%以上と高い。一方、第1種低層住居専用地域の耐火率は約40%と低くなっている。

耐火率の高い地域は、防火地域に指定されていることが多いことも影響していると考えられる。

用途地域別耐火率



11 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約16,000棟あり、建築面積は約130ha、延べ床面積は約259haである。

木構造集合住宅は、区全体にまんべんなく建てられているが、東部の方がやや多くみられる。

木構造集合住宅の分布は、土地の有効活用として資金負担が比較的少なく建てられる民営アパートである場合が多いため、片寄りが少ないと考えられる。



12 建物状況

(1) 建築確認申請件数

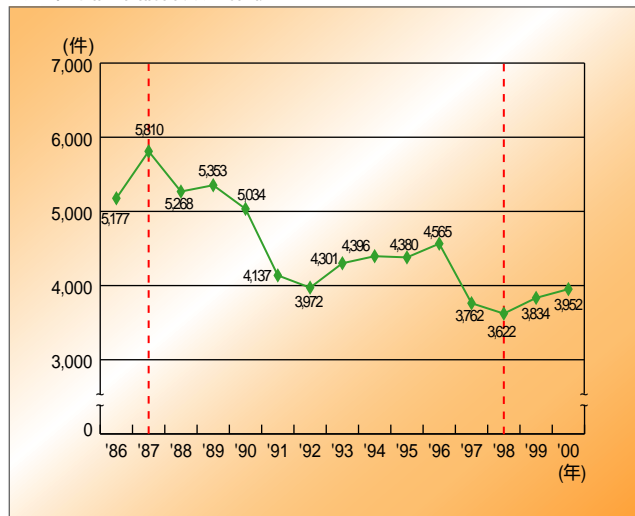
建築確認申請件数

建築確認申請件数は、'87年の5,810件をピークに減少しはじめ、'92年には4,000件を下回った。

'92年以降は減少に歯止めがかかり、微増傾向にあったが、'97年において減少し、以後増加傾向となっている。

'96～'97年における減少の要因としては、消費税の増税によることが関連していると思われる。

建築確認申請件数の推移



(2) 建築確認申請建物の階数

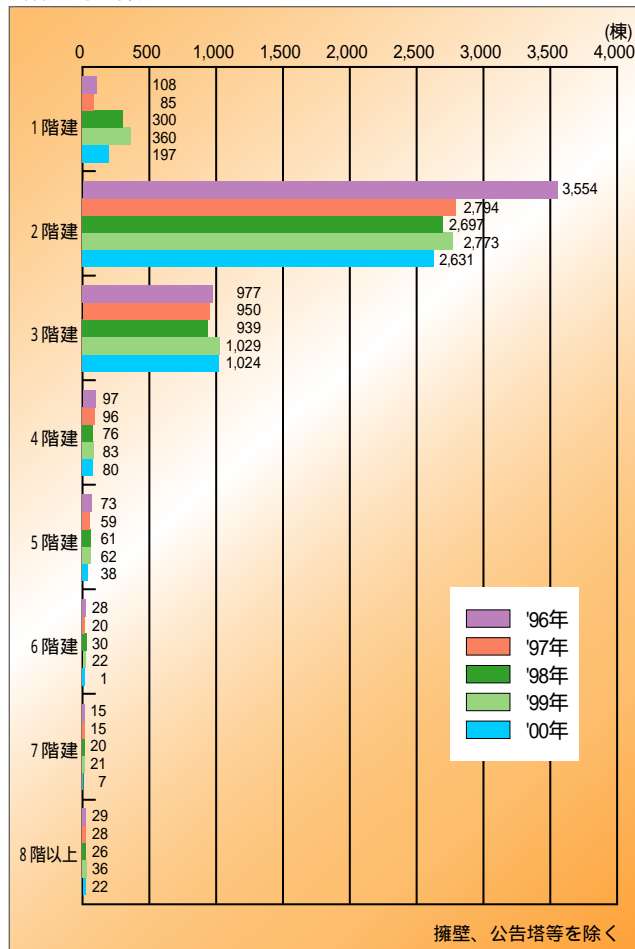
2階建てが最も多く、建築件数は横ばい

建築確認申請が出された建物を階数別についてみると、1階建ては増加、減少がみられるが、それ以外の階数では、2階建てを除いて横ばいである。

2階建てにおいては、'96年が約3,500件であったが、'97年に減少し、以後減少傾向にある。

'96～'97年の2階建て建築件数については、用途地域の一斉見直しや、消費税の増税に関連していると思われる。

階数別の棟数



13 住宅状況

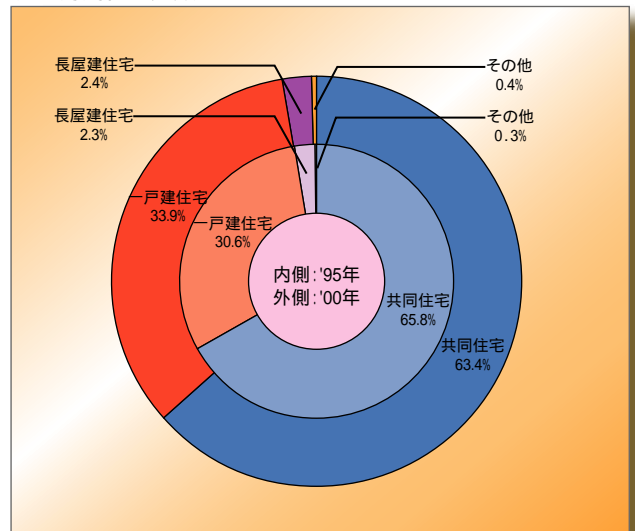
(1) 建て方別住宅戸数

区民の2/3は共同住宅に居住

'00年の国勢調査の結果によると、世田谷の約38万世帯のうち、一戸建て住宅に住んでいる世帯数は約12.7万世帯で全世帯の30%強、共同住宅に住む世帯数は約23.9万世帯で全世帯の約2/3にのぼる。

このように共同住宅が多く建てられているが、近年は一戸建て住宅は増加しており、'95年から'00年までに3.3%増加した。

建て方別住宅戸数



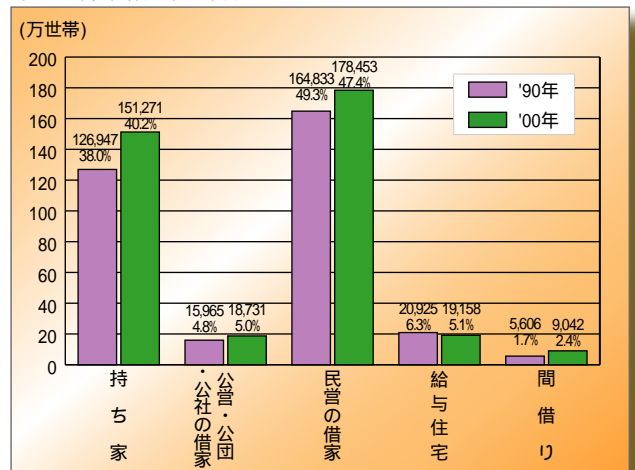
(2) 所有関係別世帯数

民営の借家居住世帯が全世帯の約半分を占める

民営の借家居住世帯は約17.8万世帯で、全世帯の約47%弱と一番多くなっている。また持ち家居住世帯は、約15.1万世帯で約40%である。

'90年と'00年の国勢調査の結果から住宅所有関係の動向を見ると、持ち家居住世帯の増加が著しく、24,324世帯(19.1%)増加、これに次いで民営の借家居住世帯の13,620世帯(約8%)増加が目立っている。一方、給与住宅居住世帯は減少傾向にある。

住宅所有関係別世帯数



注)上記の用語について(国勢調査より)

持ち家：居住する住宅がその世帯の所有である場合

公営の借家：その世帯の借りている住宅が都道府県営又は市(区)町村営の賃貸住宅やアパートであって、かつ給与住宅でない場合

公団・公社の借家：その世帯の借りている住宅が住宅・都市整備公団または都道府県・市町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などの賃貸住宅やアパートであって、かつ給与住宅でない場合

民営の借家：その世帯の借りている住宅が、「公営の借家」、「公団・公社の借家」及び「給与住宅」でない場合

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有または管理する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住している場合

間借り：ほかの世帯が住んでいる住宅(持ち家、公営の借家、公団・公社の借家、民営の借家、給与住宅)の一部を借りて住んでいる場合

14 道路

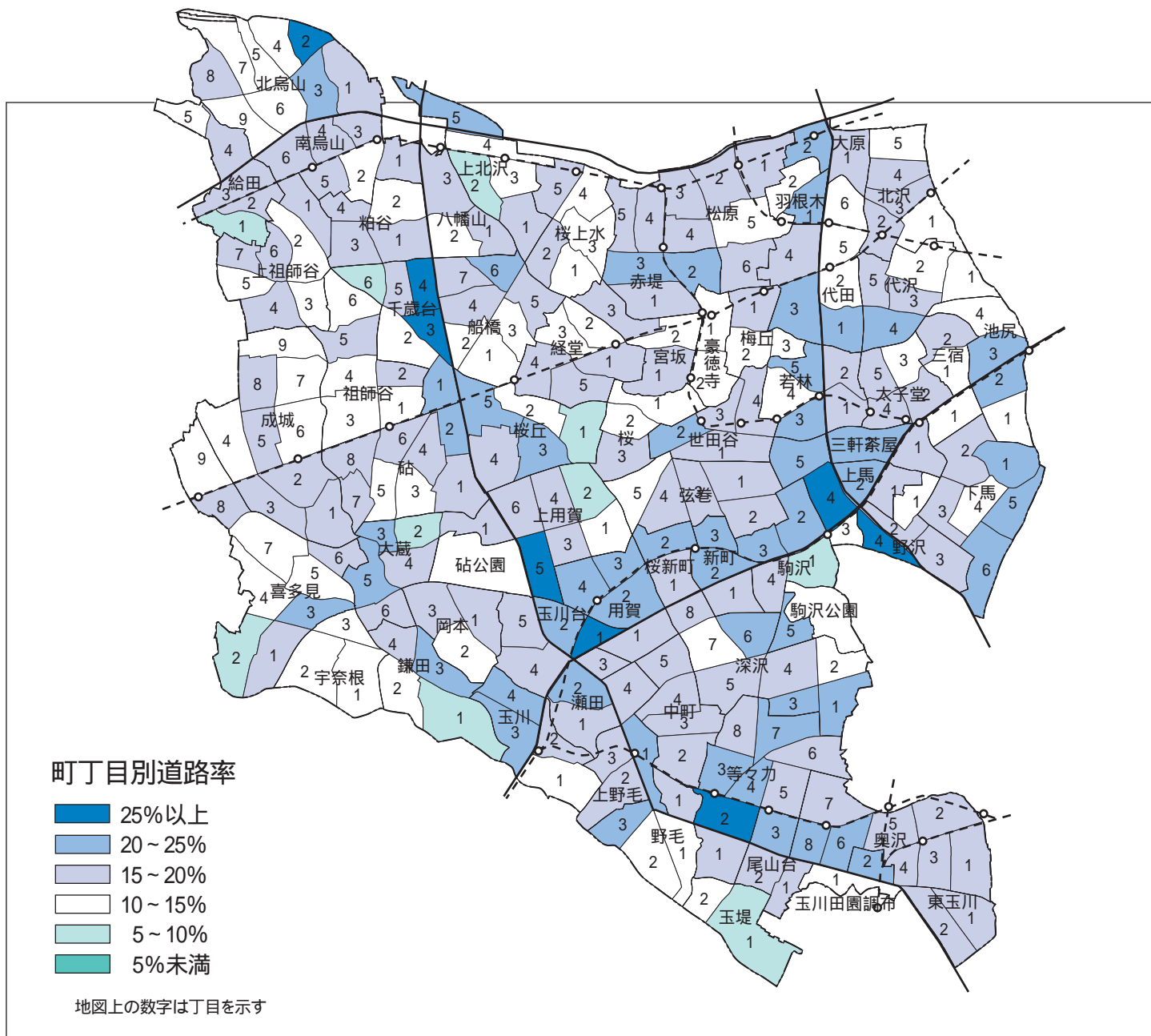
(1) 道路率

区平均の道路率は16.63%

'96年の調査と比較すると、道路率は0.16%上昇したものの、依然として低い水準にある。

こうした中で、望ましいとされる20%の道路率を超える町丁目は、幹線道路沿いや土地区画整理事業等の整備済みの町丁目が多い。

$$\text{道路率} = \text{道路面積} / \text{町丁目面積}$$

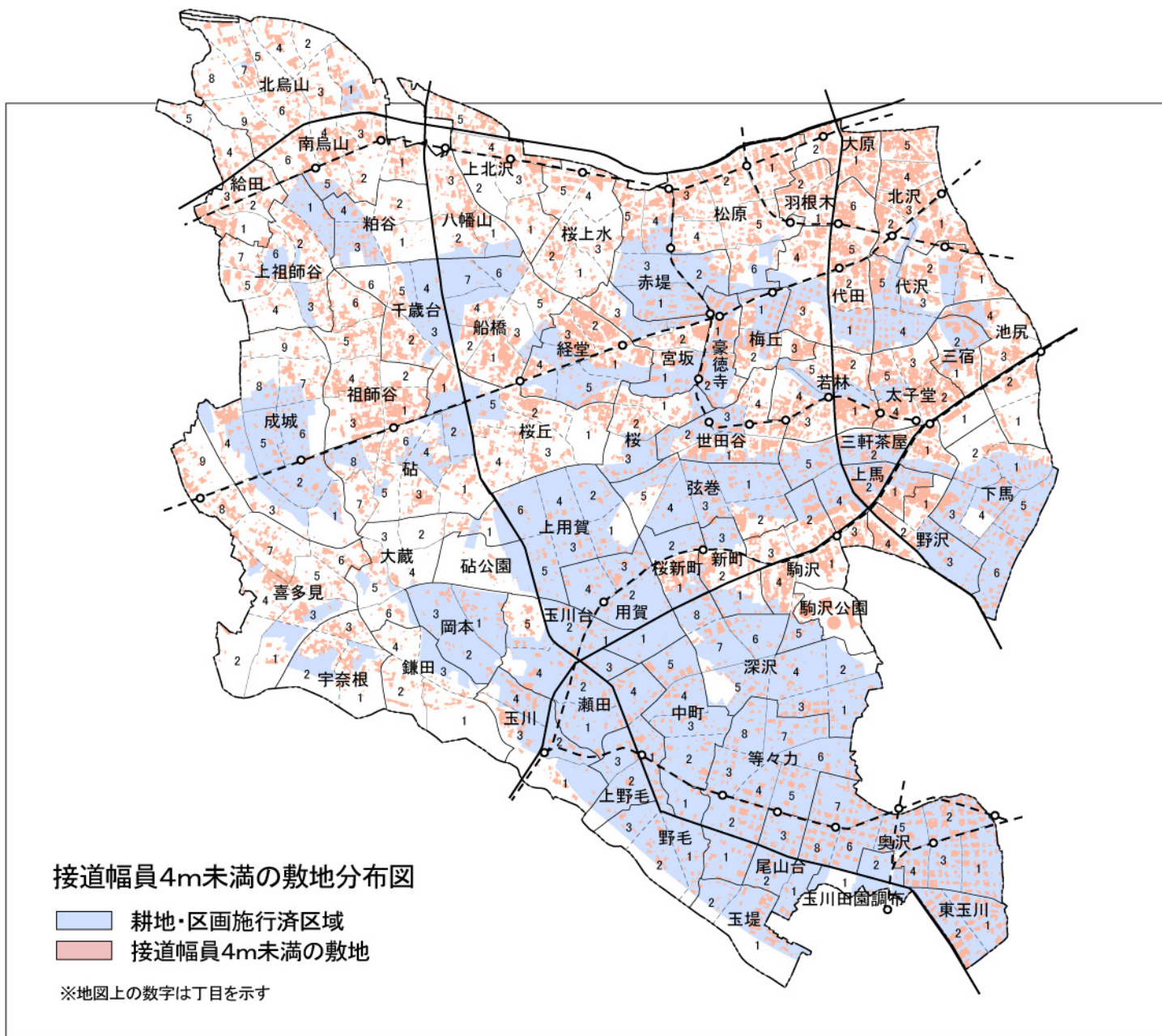


(2) 接道幅員4m未満の敷地の分布状況

区東部や小田急線の北側に多く見られる

建築基準法では、建物を建築する際、宅地(敷地)の前面道路の幅員は4m以上が必要であるとしている。そこで、接道幅員が4m未満の敷地の状況を見てみると、世田谷区の東部、小田急線の北側で目立ち、区の南部や西部では比較的少ない状況となっている。

過去に耕地整理や土地区画整理事業等の事業が行われた区域内ではこれらの敷地は少なく、その他の区域では多い傾向にある。



15 農地

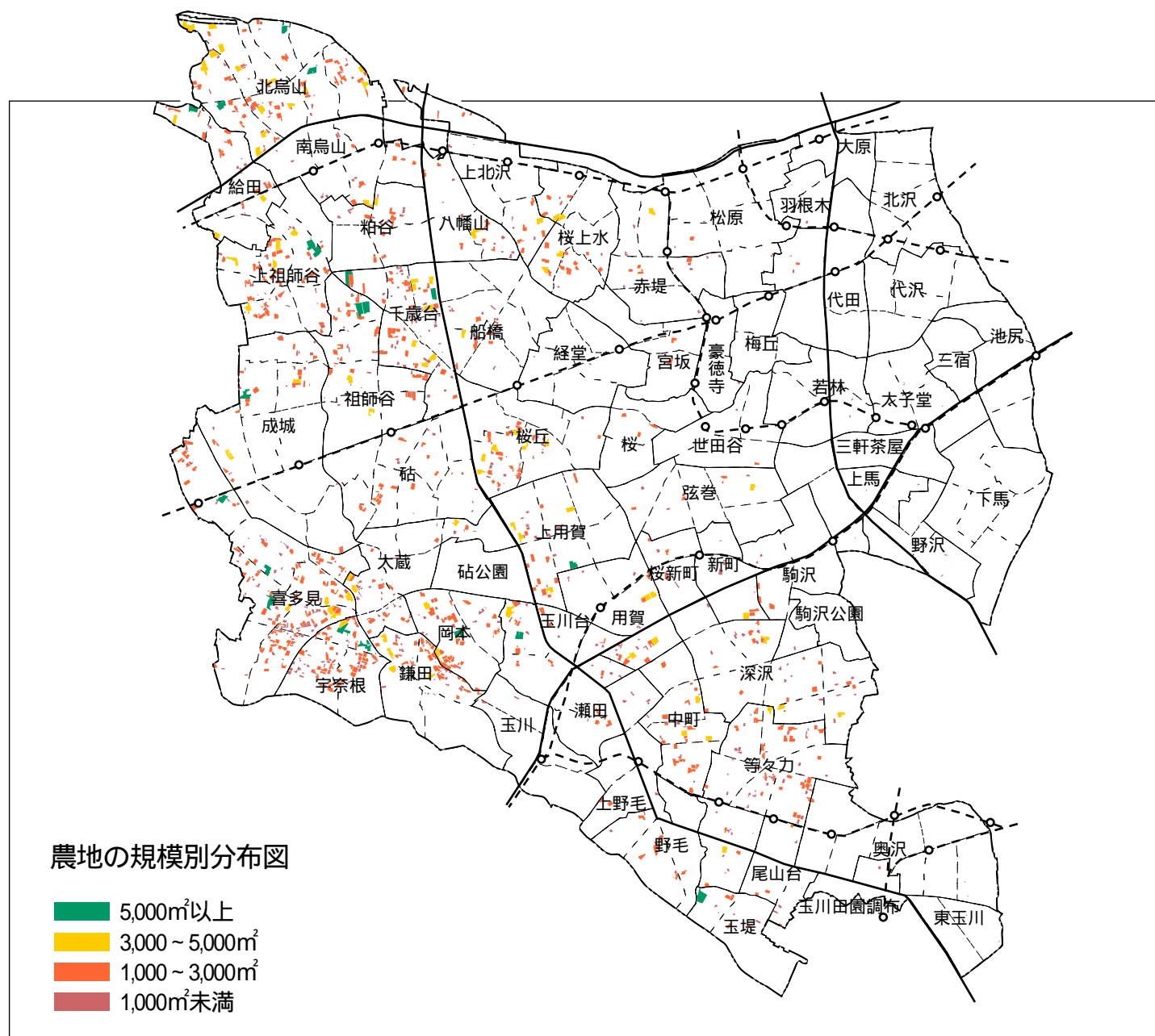
(1) 農地の規模別分布状況

環状8号線の西側に多く分布している

農地は約167haあり、農地率(全区面積に対する農地の割合)は、約2.9%であり、年々減少傾向にある。

農地が多く分布している地域は、環状8号線の西側であり、

特に、烏山方面には5,000㎡を超える比較的大規模な農地が残っている。喜多見、千歳台にも、比較的多くの農地が残されているが、一箇所ごとの農地規模は3,000㎡を割っており、1,000㎡に満たないものも多い。



(2) 農地の動向

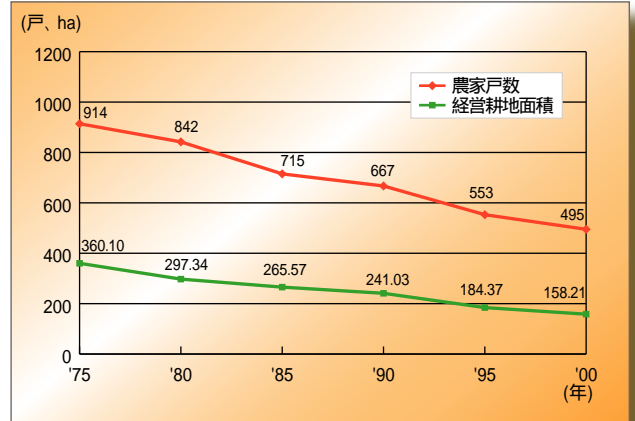
年々減少を続ける農家数と経営耕地面積

「農家基本調査(世田谷区農業委員会)」によると、'00年の経営耕地面積は約158.2haで、農家戸数は495戸である。

'95年から'00年までの5年間に、経営耕地面積は約26ha(14%)減少、農家戸数は58戸(約11%)減少している。

世田谷区内の経営耕地面積は、戦後一貫して減少を続け、'80年から'00年の過去20年間で経営耕地面積が約半分、農家数が約6割になった。

農家戸数と経営耕地面積の推移



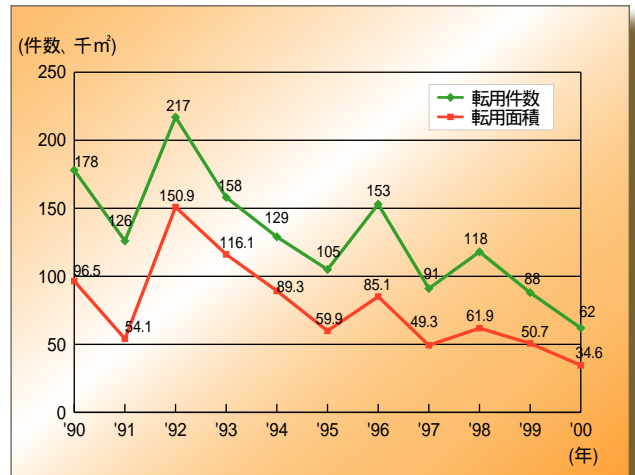
(3) 農地の転用状況

生産緑地地区の指定に伴い、農地転用は一時的に急増

農地の転用状況は、'92年と'96年に大きな変化がみられたが、おおむね減少傾向にある。

'91年は生産緑地法が改正され、市街化区域内農地の宅地並み課税が決まり宅地化をめざす農地とするか又は、一定の制限のもと農地所有者が税制上優遇される生産緑地地区とするのか選択が迫られた時期であった。'92年には、その反動で宅地化の動きが急増している。また、'96年は消費税の増税が行われたことが関連していると思われる。

農地転用面積と件数の推移

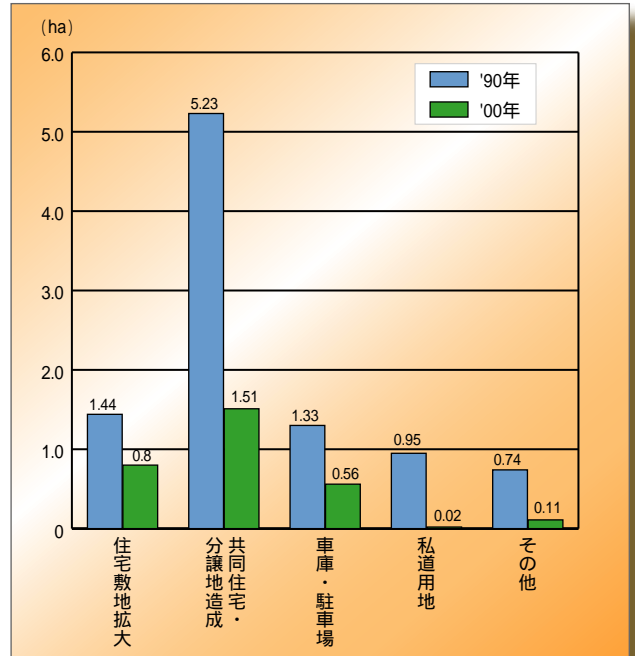


(4) 目的別農地の転用状況

転用目的の第1位は共同住宅・分譲地造成

'00年の農地転用目的のトップは、共同住宅・分譲地造成であり、住宅敷地拡大と合わせると、住宅建設を目的とする農地転用が大半を占めている。

目的別農地転用面積



16 緑地等

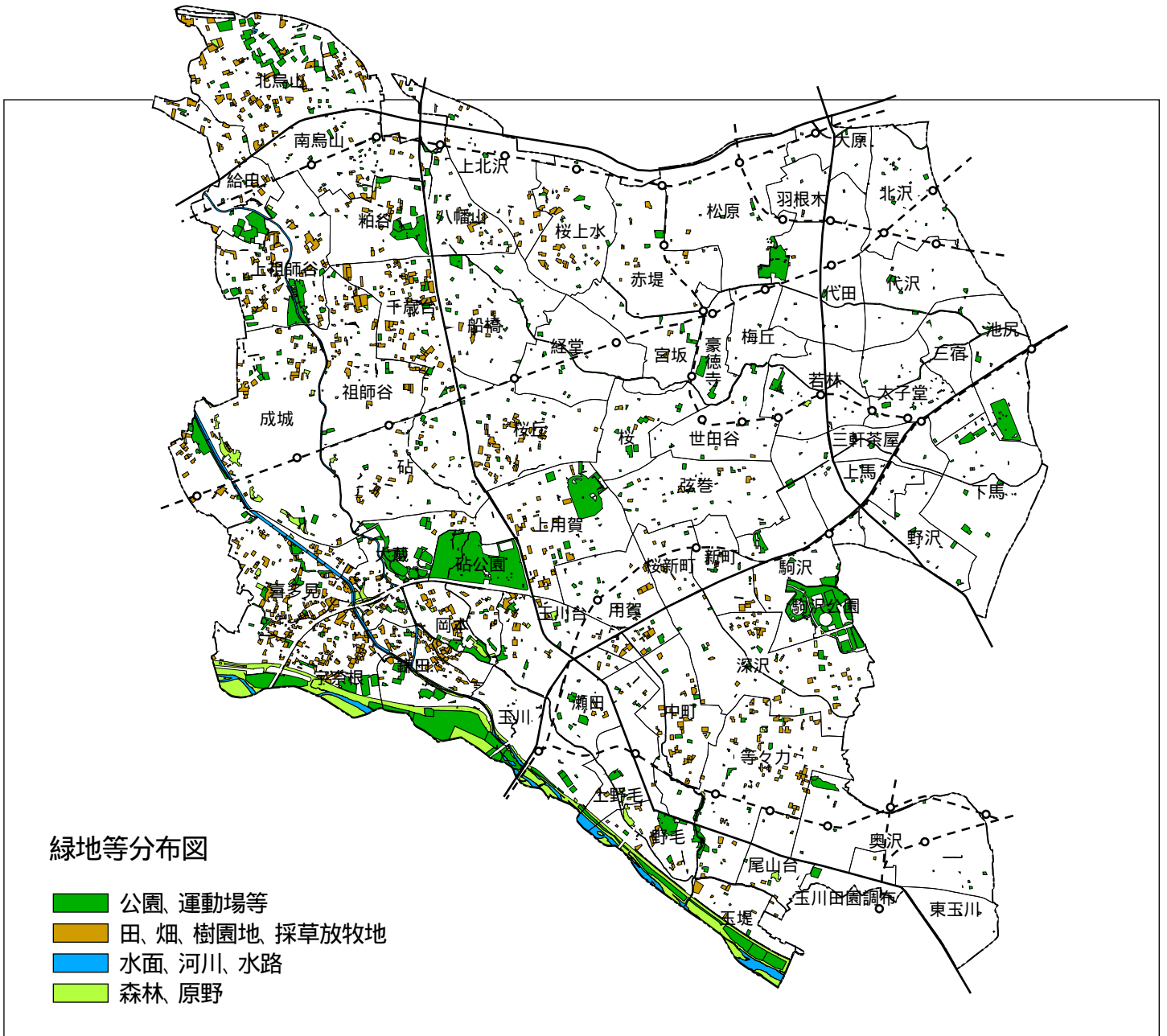
(1) 緑地系の土地利用

区西部に残されている緑地系の土地利用

区の南西部に多摩川の河川敷の緑地がある。これに接する低地部には野川、仙川、丸子川が流れており、まだ多くの農地が残されている。

まとまった緑地としては、多摩川の河川敷や砧公園や駒沢公園などの大規模公園がある。しかし、それ以外はまとま

た緑地は少なく、緑豊かな世田谷区の印象とは逆に多くの緑地が分散しており、宅地内の緑がイメージ化していることがわかる。野川や丸子川沿いの国分寺崖線の近辺は風致地区にも指定され緑の豊かさでは有名であるが、それらの地域においても緑の多くは宅地内のものである。



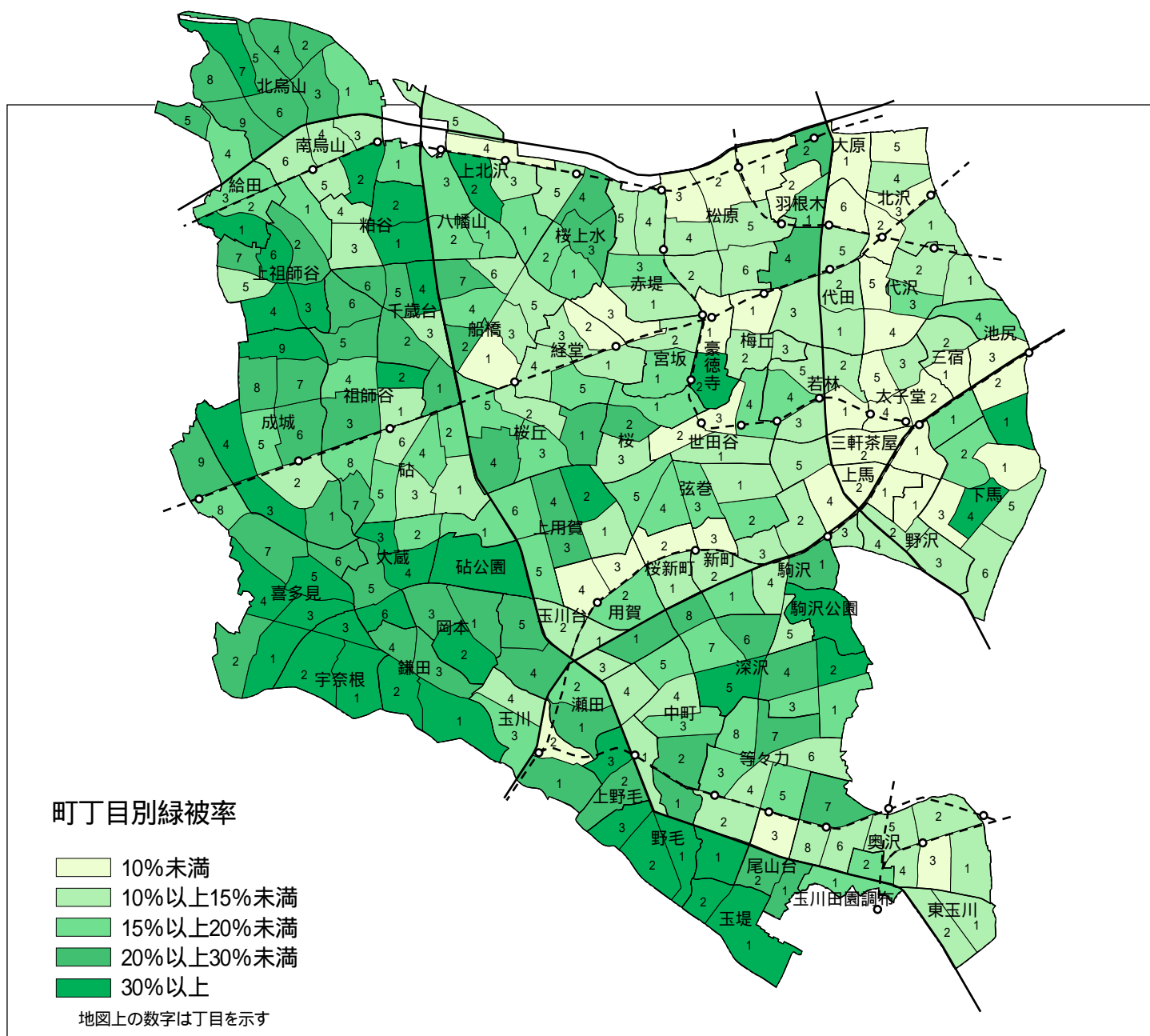
(2) 緑被率

区西部の緑被率が高く、東に行くほど低くなっている

緑被率は環状8号線より西側で高く、東に行くほど低くなっており、環状7号線よりさらに東側では、10%未満の町丁目が多く見られる。

緑被率とは

区域に占める緑被地の割合。緑被地は樹林地・草地・農耕地・水辺地及び公園緑地等で、植物の緑で覆われた土地もしくは緑で被覆されていなくとも自然的環境の状態にある土地の総称である。



(3) 緑被率の改変概況

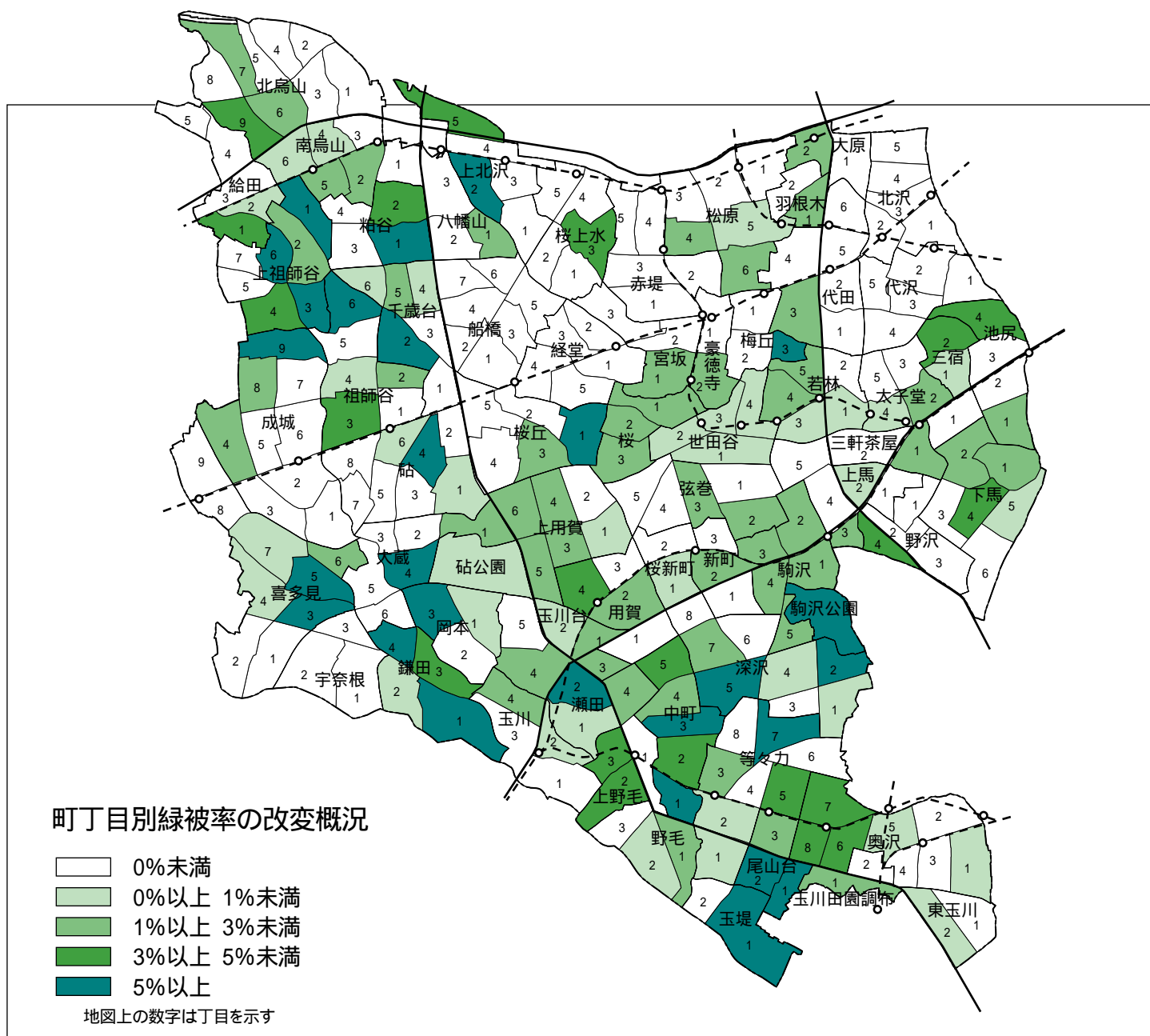
緑被率が増加した町丁目は140町丁目

区全体277町丁目のうち緑被率が増加した町丁目は半数を超える140町丁目あった。

地域としては大蔵、鎌田、尾山台、玉川田園調布、深沢、上祖師谷周辺などがあげられる。

緑被率の改変概況とは

緑被率のおおむね5年間の増加の変化状況を表している。



(4) 接道部緑化現況

区西部及び南部で緑化率が高い

接道部の緑化状況は、区の西部及び南部が高く、緑被率と同様に東に行くほど低くなっている。

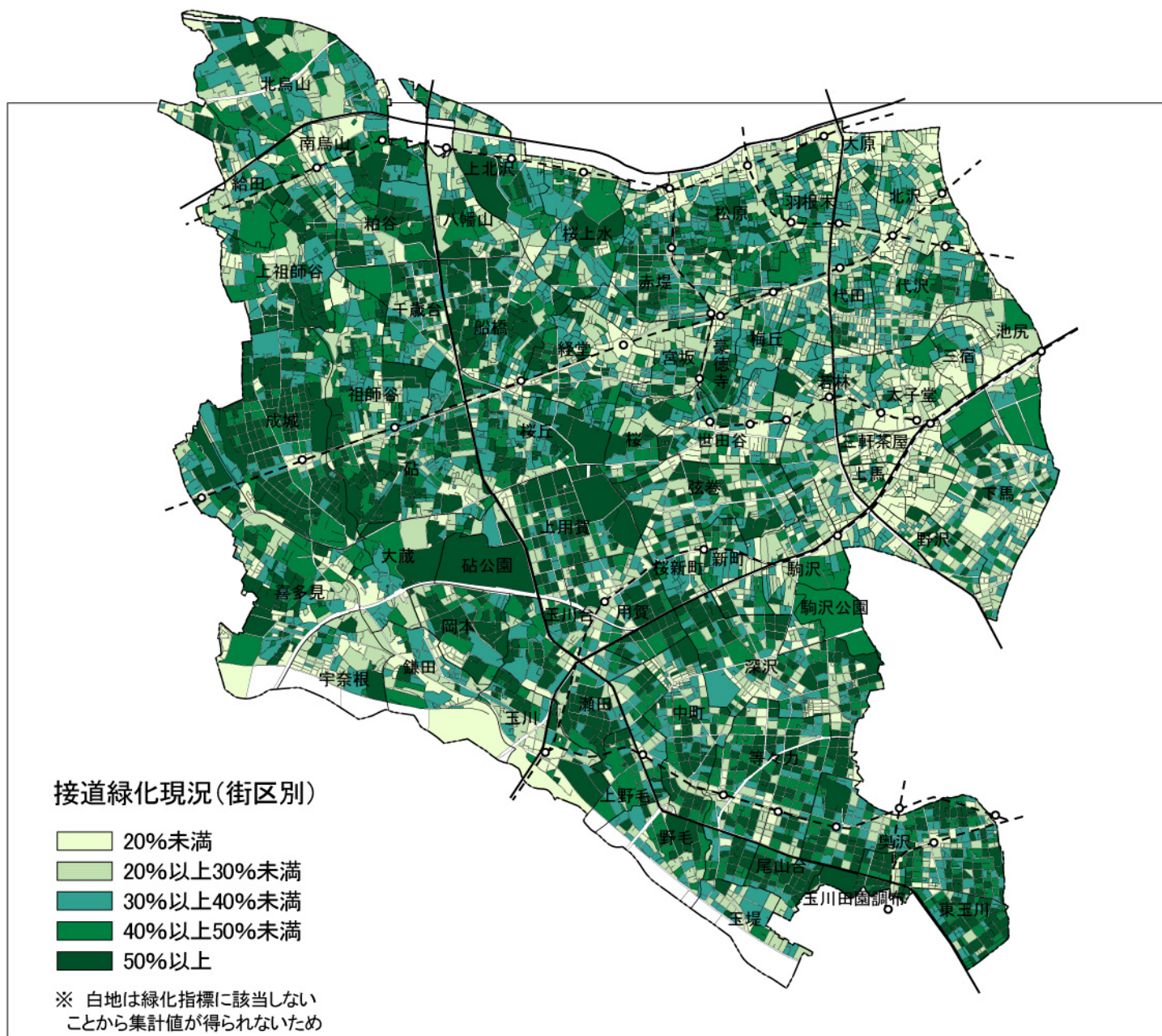
接道緑化が50%以上の街区がまとってみられる場所は、成城、船橋、砧、上用賀、用賀、瀬田、尾山台、玉川田園調布などである。

一方、三軒茶屋、太子堂周辺では20%未満の場所が比較的多くみられる。

接道部の緑化とは

区内全域の接道部において、生垣による緑化、高木による緑化、中木や低木による緑化といった緑化の形態を対象にしたものである。

接道緑化は接道部の道路延長に対する緑化部の道路延長の割合としている。



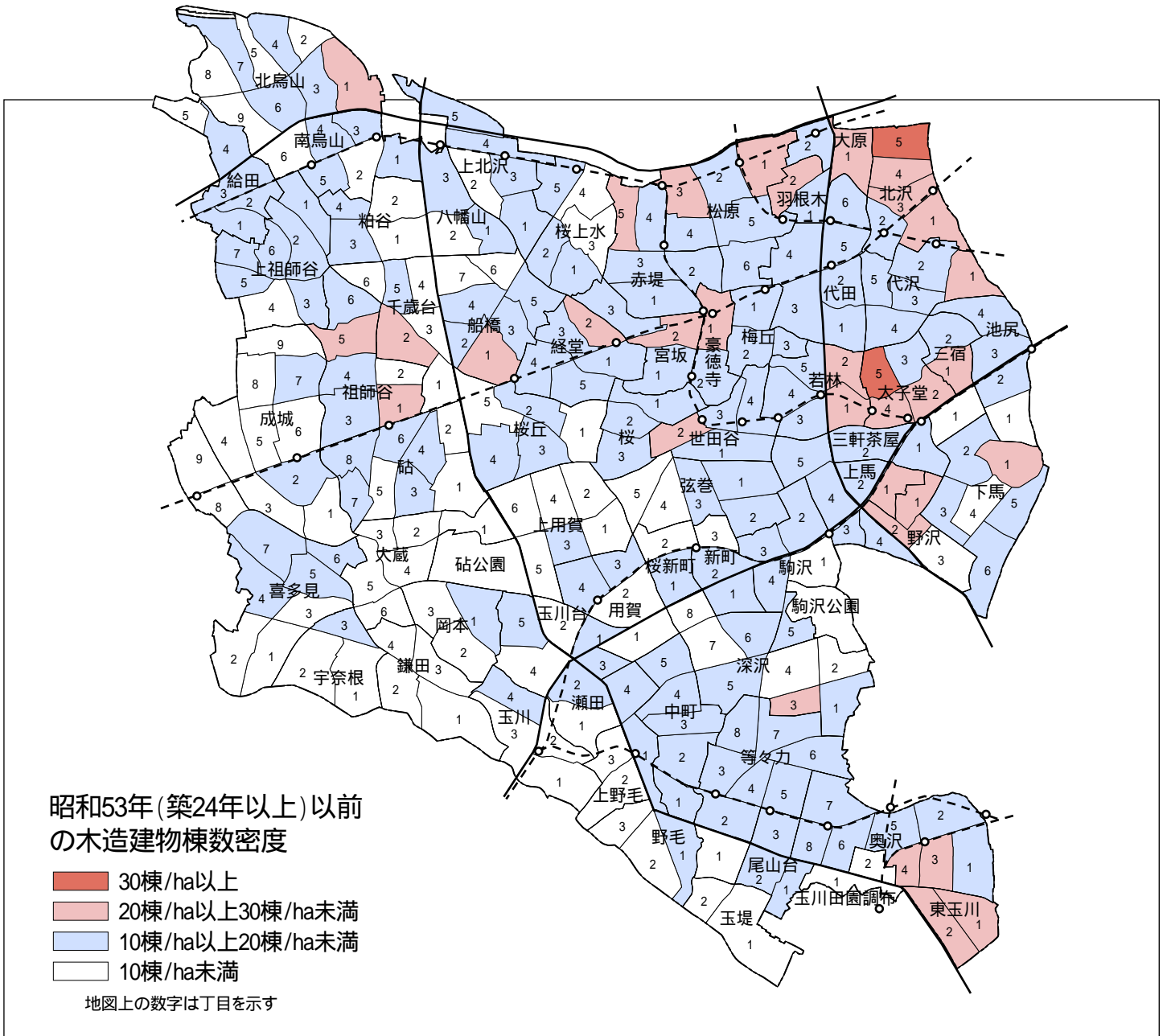
17 防災

(1) 震災時における建物倒壊の危険性

区東部が比較的高い

震災時においては、古い木造建物が密集している場所は、建物の倒壊の危険性が考えられる。

新耐震設計基準が施行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ることから、その棟数密度によって相対的な危険性をみると、区東部で比較的多く木造建物が密集した町丁目がみられた。



(2) 燃えにくさの指標

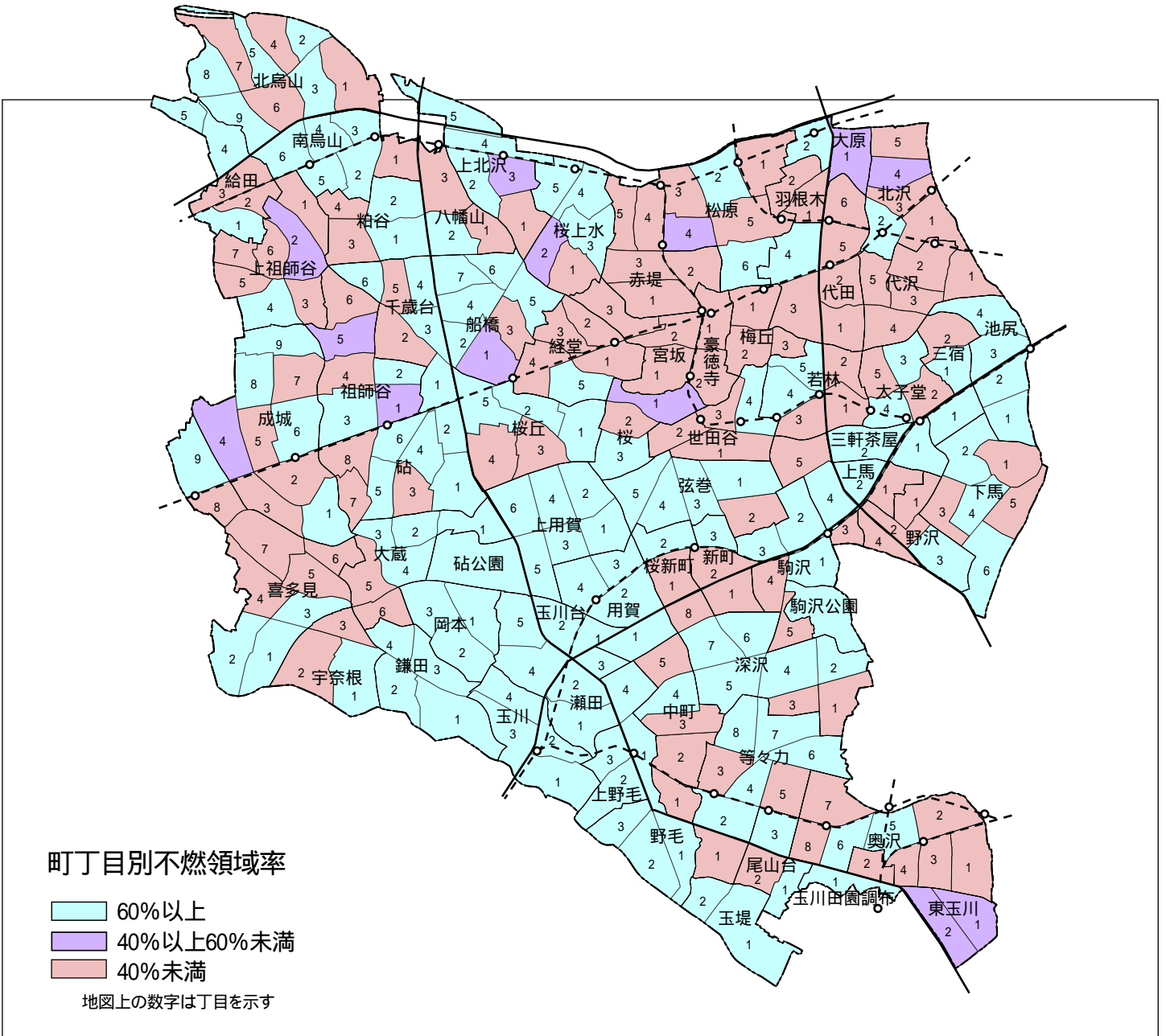
環状8号線、国道246号沿いで不燃領域率が高い

燃えにくさの指標である不燃領域率は、環状8号線、国道246号沿いの町丁目で高い状況にある。

一方で、小田急線、環状7号線沿いでは、40%未満の町丁目が多くみられる。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

一般的に30%程度以下であると大規模な地震等で出火すれば、焼失率は80%を超え、極めて危険な状態にあるとしており、40%以上でその焼失率は急激に低下し、60%を超えると、焼失率はほとんどゼロとなり、延焼の危険性はほとんどなくなるとしている。



(3) 燃え広がりやすさの指標

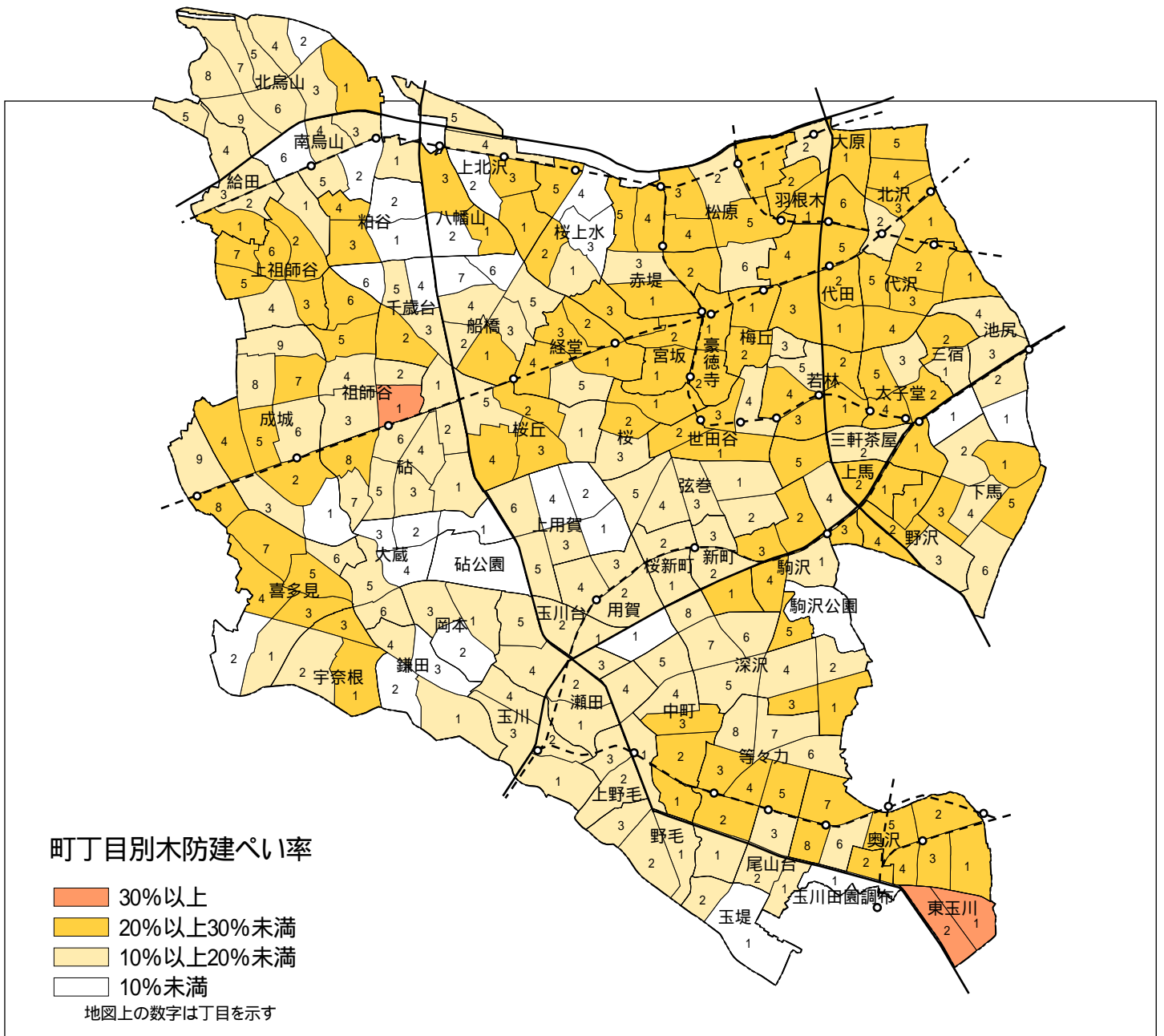
3町丁目で木防建ぺい率30%以上

木防建ぺい率 = 木造・木防建築面積 / 宅(敷)地面積

一般的に40%を超えると大規模な地震等で出火すれば、ほとんどが焼失してしまう危険性があるとしており、30%を下回れば、ほぼ安全な水準となる。なお、20%を下回ると延焼はほとんど拡大しない水準となる。

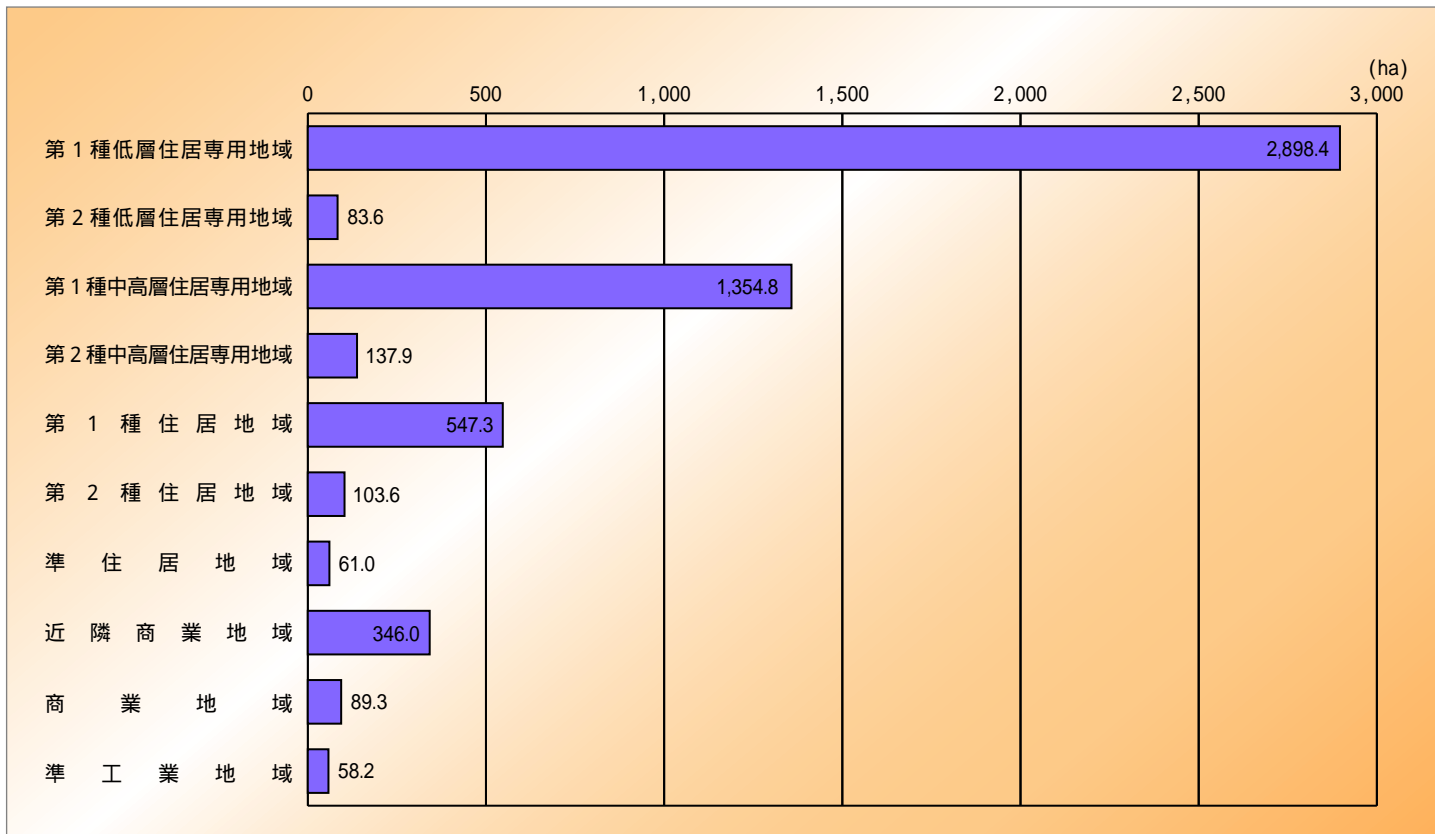
燃え広がりやすさの指標である木防建ぺい率は、区全体で3町丁目が30%を超えている。また、20以上30%未満については、区東部や南東部に多くみられる。

一方で、木防建ぺい率が20%未満の町丁目は、環状8号線沿いに多く、この地域は不燃領域率とあわせてみても、燃えにくく、燃え広がりにくい地域であることが伺える。



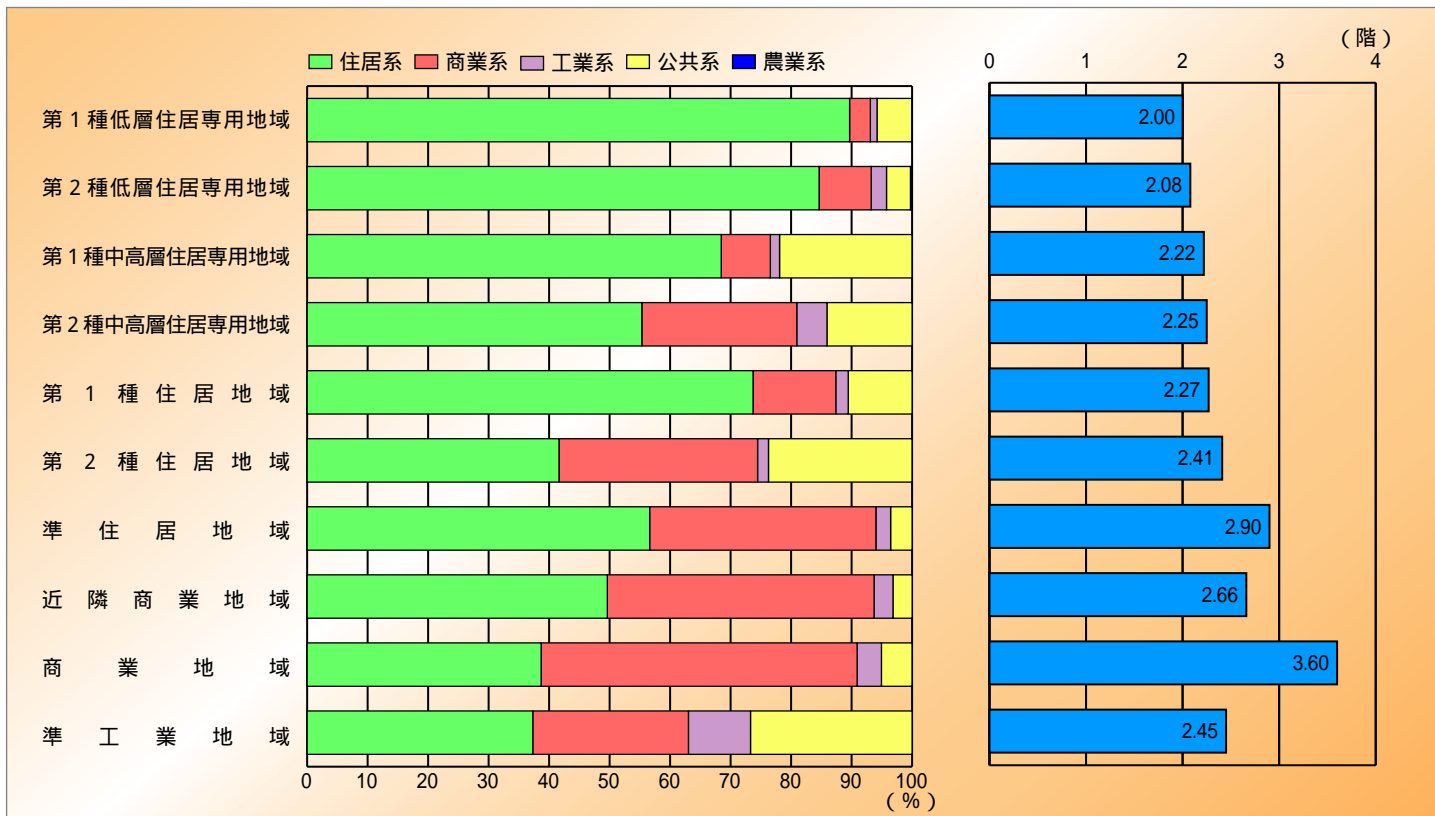
18 用途地域ごとの土地と建物現況

用途地域の面積



建築延床面積

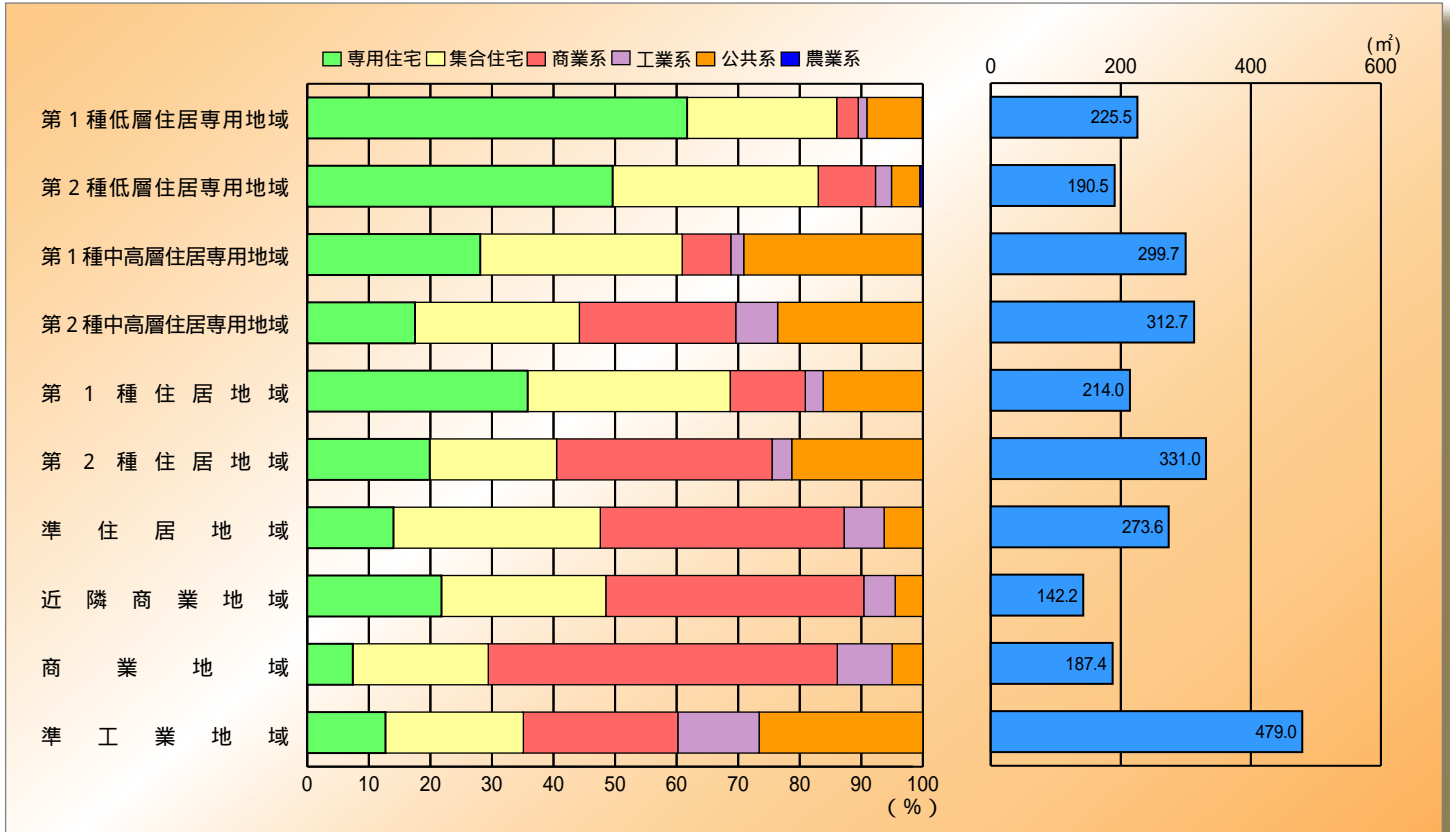
平均階数



用途地域ごとの土地と建物現況

宅地利用構成率

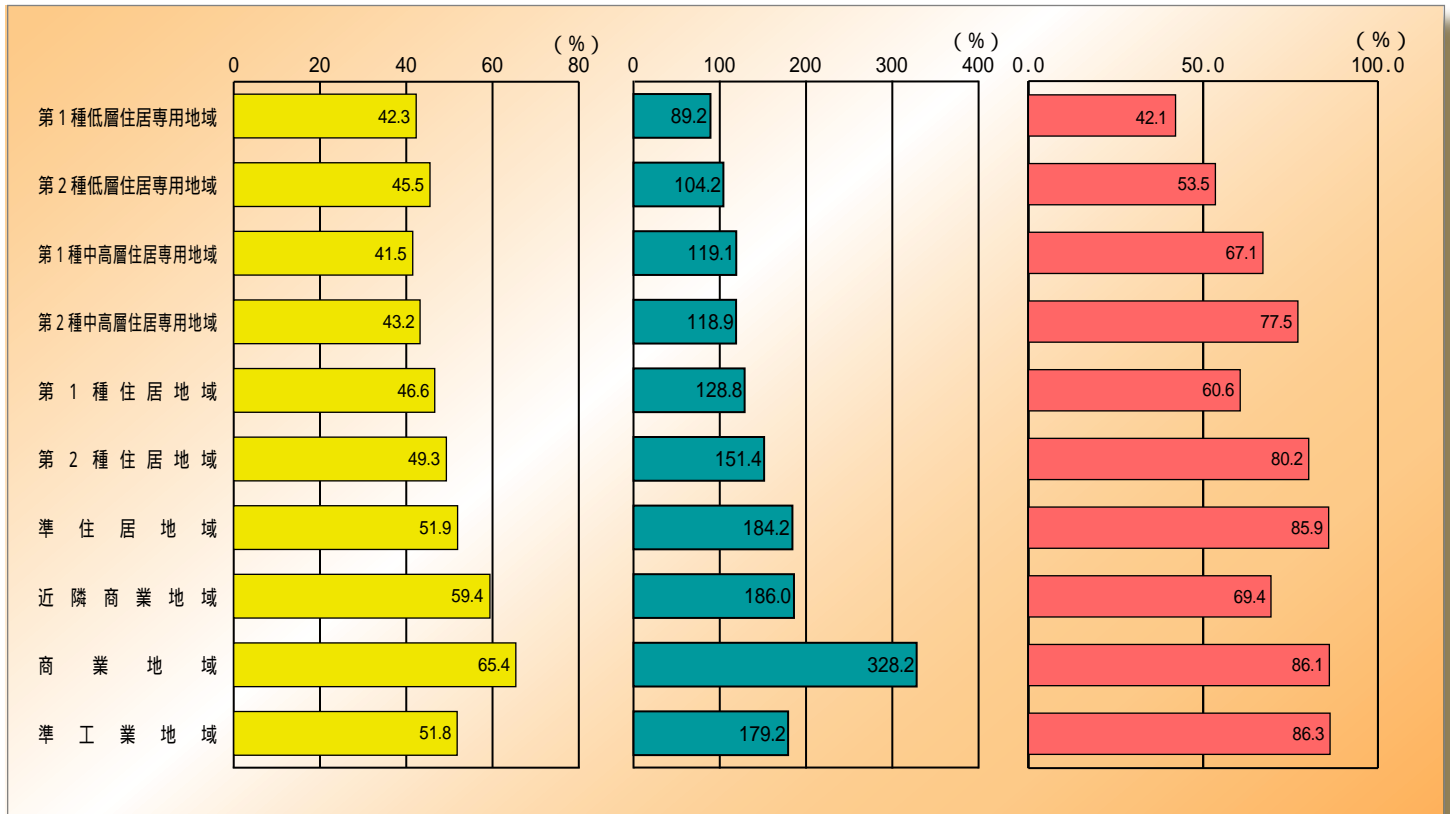
平均宅地面積



建ぺい率

容積率

耐火率



出典

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. 区の概況 | 「世田谷の土地利用 1998」 「東京都ホームページ」
「国勢調査」 |
| 2. 市街地の変遷 | 「世田谷の土地利用 1998」 「都市計画課資料」 |
| 3. 人口 | 「国勢調査」 「住民基本台帳」 |
| 4. 都市計画法に基づく用途地域指定の状況 | 「平成12年都市計画年報」 |
| 5. 土地利用 | 「市街地環境調査」 |
| 6. 建物利用 | ” |
| 7. 建ぺい率・容積率 | ” |
| 8. 平均宅地面積 | ” |
| 9. 階数 | ” |
| 10. 耐火率 | ” |
| 11. 木造集合住宅の分布状況 | ” |
| 12. 建物状況 | 「都市計画課資料」 |
| 13. 住宅状況 | 「国勢調査」 |
| 14. 道路 | 「市街地環境調査」 |
| 15. 農地 | 「市街地環境調査」 「農家基本調査(農業委員会)」 |
| 16. 緑地等 | 「市街地環境調査」 「世田谷区緑の基本調査報告書」 |
| 17. 防災 | 「市街地環境調査」 |
| 18. 用途地域ごとの土地と建物現況 | 「市街地環境調査」 |