

平成 23 年 度
世田谷区土地利用現況調査

報 告 書

平成 24 年 2 月

世 田 谷 区

目 次

1	調査の概要	1
	(1) 調査の目的	1
	(2) 調査区域	1
	(3) 調査項目	1
	(4) 調査期間	2
	(5) 分類	3
	(6) 総合支所地域	9
2	用途別土地利用面積	10
	(1) 世田谷区全域	10
	(2) 地域別	11
3	平均敷地面積	12
	(1) 敷地規模別敷地数	12
	(2) 平均敷地面積	13
4	専用独立住宅平均敷地面積	14
	(1) 専用独立住宅の敷地規模	14
	(2) 専用独立住宅の平均敷地面積	14
5	建物用途別延床面積	16
	(1) 世田谷区全域	16
	(2) 地域別の延床面積	17
6	建物用途別建築面積	18
	(1) 世田谷区全域	18
	(2) 地域別	19
7	容積率充足率・建ぺい率充足率	20
	(1) 利用容積率	20
	(2) 利用建ぺい率	22
8	建物棟数	24
	(1) 世田谷区全域	24
	(2) 地域別	25
9	建物構造別	27
	(1) 世田谷区全域	27
	(2) 地域別	28
10	建物階数別分類	29
	(1) 世田谷区全域	29
	(2) 専用独立住宅及び集合住宅	30
11	築年区分別棟数	31
12	建物高さ	32
	(1) 世田谷全域	32
13	住戸数	33
	(1) 世田谷区全域	33
14	耐火率・不燃領域率	34
	(1) 耐火率の状況	34
	(2) 不燃領域率	35
15	道路	37
	(1) 道路率	37
	(2) 道路幅員	37

(3) 細街路	38
1.6 産業分類	39
(1) 世田谷区全域	39
1.7 地下車庫建物棟数	40
(1) 世田谷区全域	40
(2) 地域別	40
1.8 その他	41
(1) ソーラーパネル	41
(2) 子どもをまもろう 110 番ステッカープレート	42
(3) 空き地	42
(4) 空き家	42
(5) 空き店舗・工場	42
(6) 大型店	43
(7) バリアフリー	44
1.9 データの集計方法	45

< 巻末図面 >

1. 土地利用現況図
2. 土地建物変化図
3. 建物構造現況図
4. 建物階数現況図
5. 建築年分布図
6. 建物高さランク図
7. 住戸数分布図
8. 道路幅員現況図
9. 道路種別図
10. 建物 1 階細分用途図 (産業分類)
11. 地盤高さと地下駐車場分布図
12. ソーラーパネル設置状況図
13. 110 番ステッカー表示分布図
14. 空き地分布図
15. 空き店舗分布図
16. 敷地別バリア図

1 調査の概要

(1) 調査の目的

- (1) 本業務は、区内全域の土地利用及び建物現況について^{しっかい}悉皆調査を行い、そのデータ更新と土地建物用途別現況図、建物構造・階数別現況図及び土地建物変化図の作成を行ったものである。
- (2) 区内全域の土地利用、建物用途、建物構造及び道路等について現地調査及び資料調査を行い、そのデータ更新と図面等を作成するとともに都市環境計画支援システム等へのシステムデータのインストールを行ったものである。

(2) 調査区域

世田谷区全域 58.08K m²

(3) 調査項目

1) 主な現地調査項目

「世田谷区土地利用現況調査委託仕様書」、「世田谷区都市情報システムデータベースの内容」などの調査要綱により、現地にて外観目視による全数調査を行った。

- ① 敷地規模調査 白地図及びH18敷地データを元に敷地境界を現地で調査した
- ② 土地用途分類調査 敷地ごとに利用用途を調査した
- ③ 建物用途分類調査 宅地に建つ建物の階数を確認し、利用用途を階数別に調査した
- ④ 建物形状・構造調査 建物の耐火、準耐火、防火及び木造の構造を調査した
- ⑤ 地下駐車場調査 地下駐車場の有無を調べた
- ⑥ 住戸数調査 住宅戸数、非住宅戸数(居住可能な部屋の住居以外利用や空き室)を調べ、戸建て住宅については空き家の判定も行った
- ⑦ 延床面積調査 建物の立体的な形状を調べた
- ⑧ バリアフリー調査 建物及び公共空地の主要な出入り口について門と玄関口において車椅子の通行の可否を調査した
- ⑨ 商工業施設調査 階数ごとに産業分類別施設数を調査した
- ⑩ 空き地調査 空き地(未利用地)について管理柵の有無、管理者・連絡先等を記載した看板の有無を調査した
- ⑪ 子どもをまもろう110番ステッカー・プレート調査 路上から見える位置にステッカーを貼っているか確認調査を行った
- ⑫ 空き店舗調査 商工業施設建物の空き店舗・工場を調査した
- ⑬ 大型店調査 大規模小売店舗・特定商業施設について、営業時間、駐車場・駐輪場の有無を調査した
- ⑭ ソーラーパネル設置状況調査 建物ごとにソーラーパネルの設置状況を調査した

2) 資料調査

次の調査は、資料からデータの作成または更新を行った。

- ① 敷地台帳面積調査
- ② 公共公益施設調査
- ③ 建築確認概要書調査
- ④ 建物高さ調査（レーザスキャナ計測結果の利用）
- ⑤ 道路幅員調査
- ⑥ 道路種別調査

3) デジタルデータ化及びデータ更新

敷地（土地利用）データおよび建物データを整備し、データ計算・データ集計を行った結果から本書を作成した。なお、敷地、建物以外で整備したデータは次に示すとおりである。

- ① 白地図敷地の更新
- ② 白地図建物の更新
- ③ 道路データの更新
- ④ 行政界、町丁目データの更新
- ⑤ 街区（グロス、ネット）データの更新
- ⑥ 用途地域等都市計画データの更新
- ⑦ 建物代表点の更新
- ⑧ 道路中心線の更新
- ⑨ 変化データの作成
- ⑩ 敷地にバリアフリー情報を付与
- ⑪ 敷地に空き地情報の付与
- ⑫ 建物にソーラーパネル情報を付与
- ⑬ 建物に110番ステッカー情報を付与
- ⑭ 建物に空き家情報、空き店舗情報の付与

(4) 調査期間

平成23年5月23日 ～ 平成24年2月28日

(5) 分類

① 土地利用の分類

土地利用の分類の概念は、図1-1に示すとおりである。なお、分類の詳細は表1-1に示した。

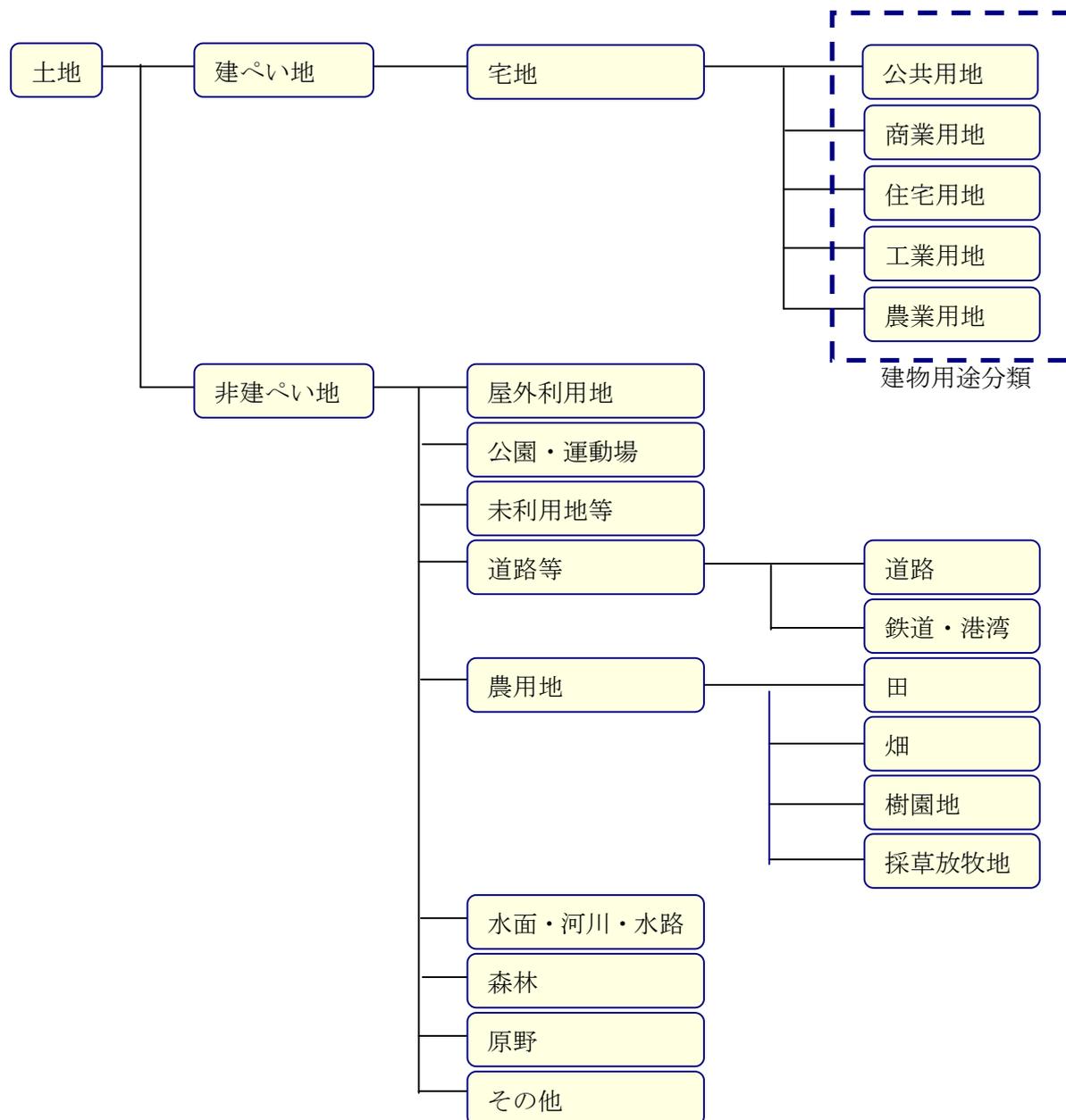


図1-1 土地利用の分類

② 宅地における建物用途分類

宅地における建物用途分類は、図1-2に示すとおりであり、()印の説明がついた用途については、平成8年度から細分類が実施されている。なお、東京都の細分類までの分類レベルは土地・建物用途分類として、表1-1に示した。

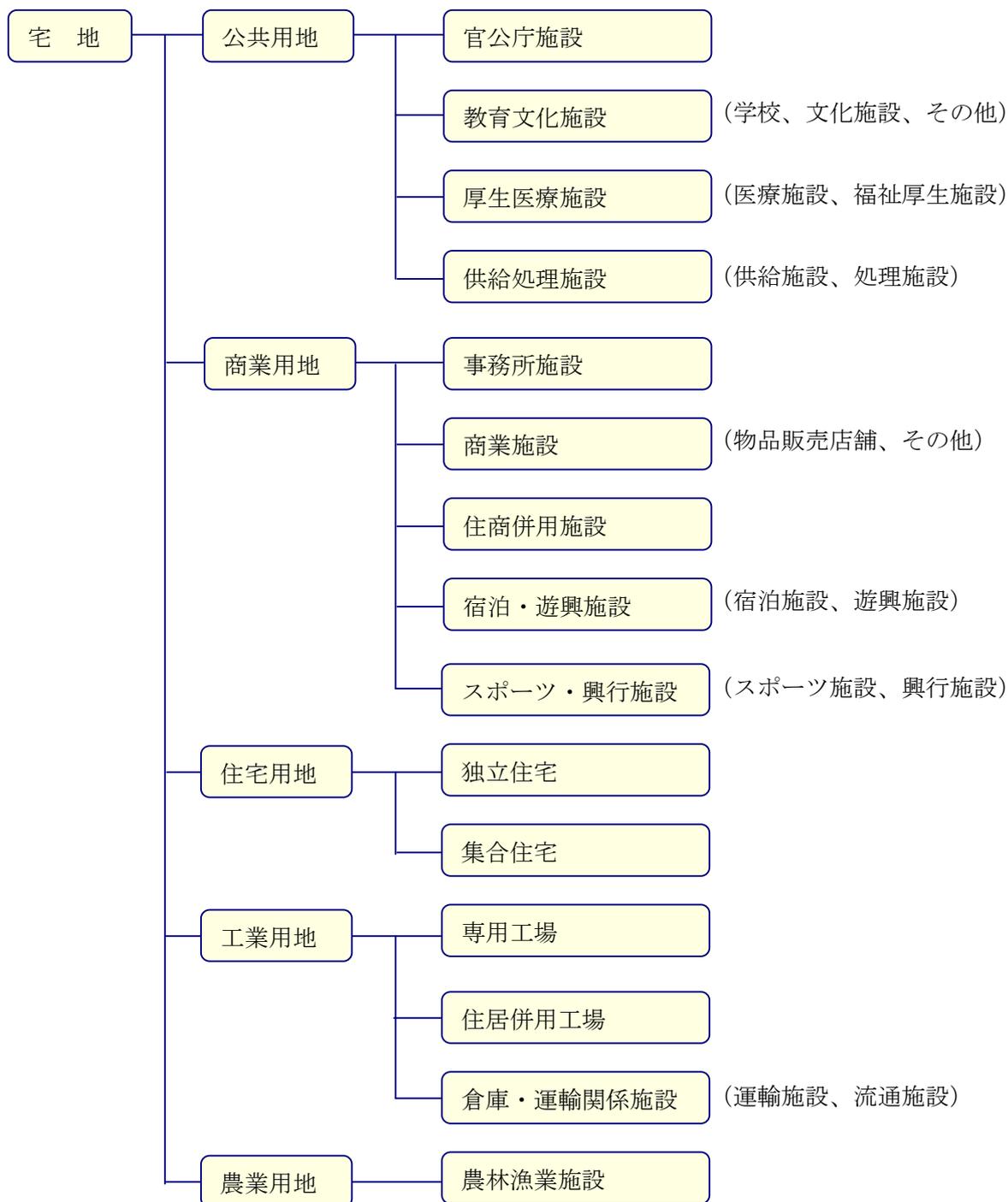


図1-2 宅地の用途分類

表 1 - 1 土地・建物用途分類

中分類	小分類	細分類	主な事例
公共用地	官公庁施設		官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館
	教育文化施設	A	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所
		B	美術館、博物館、図書館、公会堂
		C	寺社、教会、町内会館
	厚生医療施設	A	病院、診療所、保健所
		B	保育園、託児所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設
供給処理施設	A	上水道施設、電力供給施設(発電所、変電所)、都市ガス供給施設、卸売市場	
	B	ゴミ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、屠畜場、火葬場	
商業用地	事務所建築物		事務所、営業店舗(銀行、証券会社等)、新聞社、放送局、NTT
	専用商業施設	A	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店
		B	公衆浴場、サウナ
	住商併用建物		住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗、税理・会計・建築等の事務所)住居地域併用作業所付店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)
	宿泊・遊興施設	A	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館
		B	バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーター、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教室
スポーツ・興業施設	A	(屋内又は観覧席を有するもの)体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場等	
	B	劇場、演芸場、映画館	
住宅	独立住宅		専有戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物
	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
工業用地	専用工場	右記の専用工場	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場	
	倉庫運輸関係施設	A	自動車車庫、駐輪場、バスターミナル、トラックターミナル
		B	倉庫、流通センター、配送所
農	農林漁業施設		温室、サイロ、畜舎、その他農林漁業施設
農用地	農地	田	水稲、い草・蓮など灌漑施設を有し湛水を必要とする作物を栽培する耕地
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性植物を栽培する畑
		樹園地	果樹園、茶・桑など木本性植物を集团的に栽培する畑
	採草放牧地		牧場、牧草地など人手の入った草地
屋外利用地・仮設建物		(屋外利用又は仮設利用)材料置き場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場	
公園、運動場等		(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地	
未利用地等		宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃家、埋め立て地	
道路		街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内通路	
鉄道・港湾等		鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾	
水面・河川・水路		河川、運河、湖沼、遊水池、海	
森林		樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集团的に生育する土地	
原野		野草地などの小灌木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地	
その他		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ゴミ捨て場	

③ 用途詳細分類

表 1-1 に示した分類レベルよりも詳細な用途分類を実施した（テクニカルレポート参照）。

④ 産業分類

商工業施設調査では、主に商業施設（事務所建築物、専用商業施設、住商併用建物、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設）、工業施設（専用工場・作業所、住居併用工場、倉庫運輸関連施設）について産業分類を行った。分類は、「日本標準産業分類（総務省統計局）」の中分類、小分類、細分類に用途詳細分類を照合し、世田谷区独自の産業分類コードを付与して行った。大分類（表 1-2）は、日本標準産業分類と同じであり、集計に利用した。

表 1-2 産業分類（大分類）

大分類記号	産業大分類	大分類記号	産業大分類
A	農業	J	卸売・小売業
B	林業	K	金融・保険業
C	漁業	L	不動産業
D	鉱業	M	飲食店、宿泊業
E	建設業	N	医療、福祉
F	製造業	O	教育、学習支援業
G	電気・ガス・熱供給・水道業	P	複合サービス業
H	情報通信業	Q	サービス業
I	運輸業	R	公務
		S	分類不能の産業

⑤ 建物構造階数分類

建物の構造および階数の分類は、図 1-3 に示すとおりである。

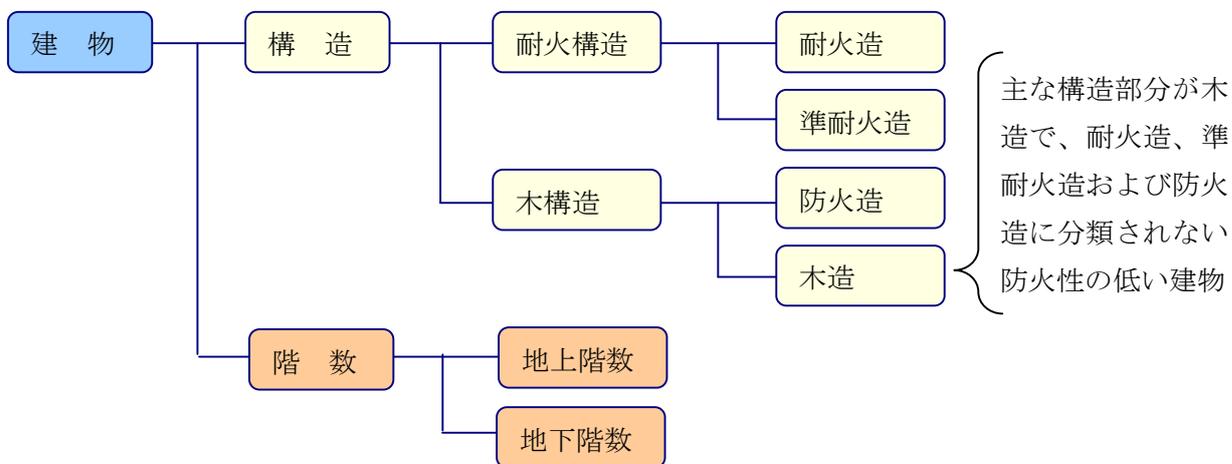


図 1-3 建物構造階数分類

⑥ 築年区分

I D E Sデータ資料の建築確認概要書より、平成18年～平成22年の建築物の建築年度を登録した。なお、平成18年以前の建物については、過去の建物履歴よりデータを取得し、建築年数ランクを更新した（表1-3）。

表1-3 建築年数ランク区分

建築年数	建築年度
0	H23
1～5年	H18～H22
6～10年	H13～H17
11～15年	H8～H12
16～20年	H3～H7
21～25年	S61～H2
26～30年	S56～S60
31年以上	S55以前

⑦ 建物の高さ

レーザースキャナの標高データを利用して、「建物高さ = 建物標高 - 敷地標高」によって、建物高さを算出した。建物ごとに表1-4に示すような種類の高さを求めている。

表1-4 解析した建物高さ

高さの種類	備 考
最高高さ	建物の最も高い場所の高さである。主要高さ、第2、第3ピークの高さと同じ場合もある。
主要高さ (第1ピーク)	建物の最も広く分布する高さである。最高高さと同じ場合もある。
第2ピーク	2番目に広く分布する高さである。最高高さと同じ場合もある。
第3ピーク	3番目に広く分布する高さである。最高高さと同じ場合もある。

The diagram shows a yellow stepped building profile. Four arrows point to specific height levels: '主要高さ (第1ピーク)' points to the highest step, '最高高さ' points to the top of the tallest step, '第2ピーク' points to the second highest step, and '第3ピーク' points to the third highest step.

⑧ 住戸数

専用住宅、集合住宅、住商併用建物及び住居併用工場の用途に分類される住宅を対象に住戸数（住宅戸数、非住宅戸数）を調査した。ランク区分はせず、そのままの戸数を建物のデータベースに格納した。

⑨ 地下車庫建物

地下駐車場の有無について、建物ごとに有・無フラグで分類した。前回H18年度調査では、「地下階数があり」と判定したフロアが駐車場か否かと判定したが、今回調査は、道路面よりも低い半地下構造の駐車場も「地下駐車場あり」とした。

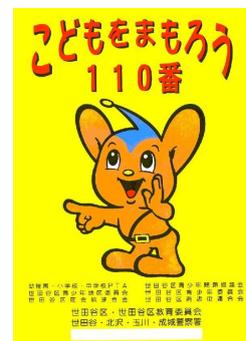
⑩ ソーラーパネル

ソーラーパネルの設置状況について、建物ごとに有・無フラグで分類した。平成 23 年 1 月 1 日の航空写真を判読し、平成 23 年 6 月～8 月の現地調査で補足調査したものである。

⑪ 子どもをまもろう 110 番ステッカープレート

子どもをまもろう 110 番ステッカープレートの表示状況について、公道上から見える場所に掲示している場合は、建物ごとに「有フラグ=1」で分類した。

なお、ステッカー配布資料（住所一覧）と合わせ、ステッカープレートが公道上から見えない箇所数も把握した。



⑫ 空き地

土地利用が「未利用地（区画整理中の宅地・未利用地・取り壊し跡地）に分類される敷地」について、空き地の管理柵の有無および管理者・連絡先等を記載した看板の有無を敷地ごとに有・無フラグで分類した。なお、撮影した写真については、1 敷地について 2 つまで写真ファイル名を付与した。

⑬ 空き家

一戸建ての住居について空き家と判断された建物については、建物ごとに「空き家フラグ=1」で分類した。空き家の判定は、一戸建ての住居については、1 棟が空き家である場合とし、併用住宅については、住居部分が空き家の場合とした。また、共同住宅については、空き家調査の対象としなかった。外観目視では、私有地に立ち入らない範囲で、表札、雨戸、窓、カーテン、郵便受けの状況、管理状態、電気メータ等を確認した。

⑭ 空き店舗・工場

商工業施設を対象に空き店舗、空き工場があると判断された建物については、建物ごとに「空き店舗有無フラグ=1」で分類した。「空き家」調査とは違い、複合施設の中に 1 施設でも空き店舗、空き工場がある場合を「有り」にしている。シャッターが閉まっているだけで空き店舗とは判断せず、外観目視で、表札、雨戸、窓、カーテン、郵便受けの状況、管理状態、電気メータ等で確認した。

⑮ 大型店

大型店については、営業時間、駐車場の有無、駐輪場の有無を調査した結果を一覧表にし、台帳形式でまとめた。

⑯ バリアフリー

表 1-5 道路～敷地～玄関のバリアフリー調査

建物ごとの主要な出入口について、道路から敷地に入る区間と敷地入口から玄関までの区間で車椅子が通れるか否かを表 1-5 に示す基準で分類した。また、区民が多く利用する公共空地についても、道路から敷地に入る区間について同様に分類した。

記号	バリア状態	備考
0	バリアなし	段差5cm未満(幅80cm確保)
1	バリアあり	段差5cm以上。車椅子で通れないと判断。
2	バリアあり(コーナーブロックが設置してある)	コーナーブロックが設置してある。そのため段差5cm未満・幅80cm確保となり、車椅子が通れると判断。
9	不明	見えない。接道部確認できず。

(6) 総合支所地域

地域別の集計は、図1-4に示す総合支所をベースとした範囲で実施している。池尻4丁目33番～39番は北沢支所管内であるが、前回集計（データ）と同じく世田谷地域に入れた。

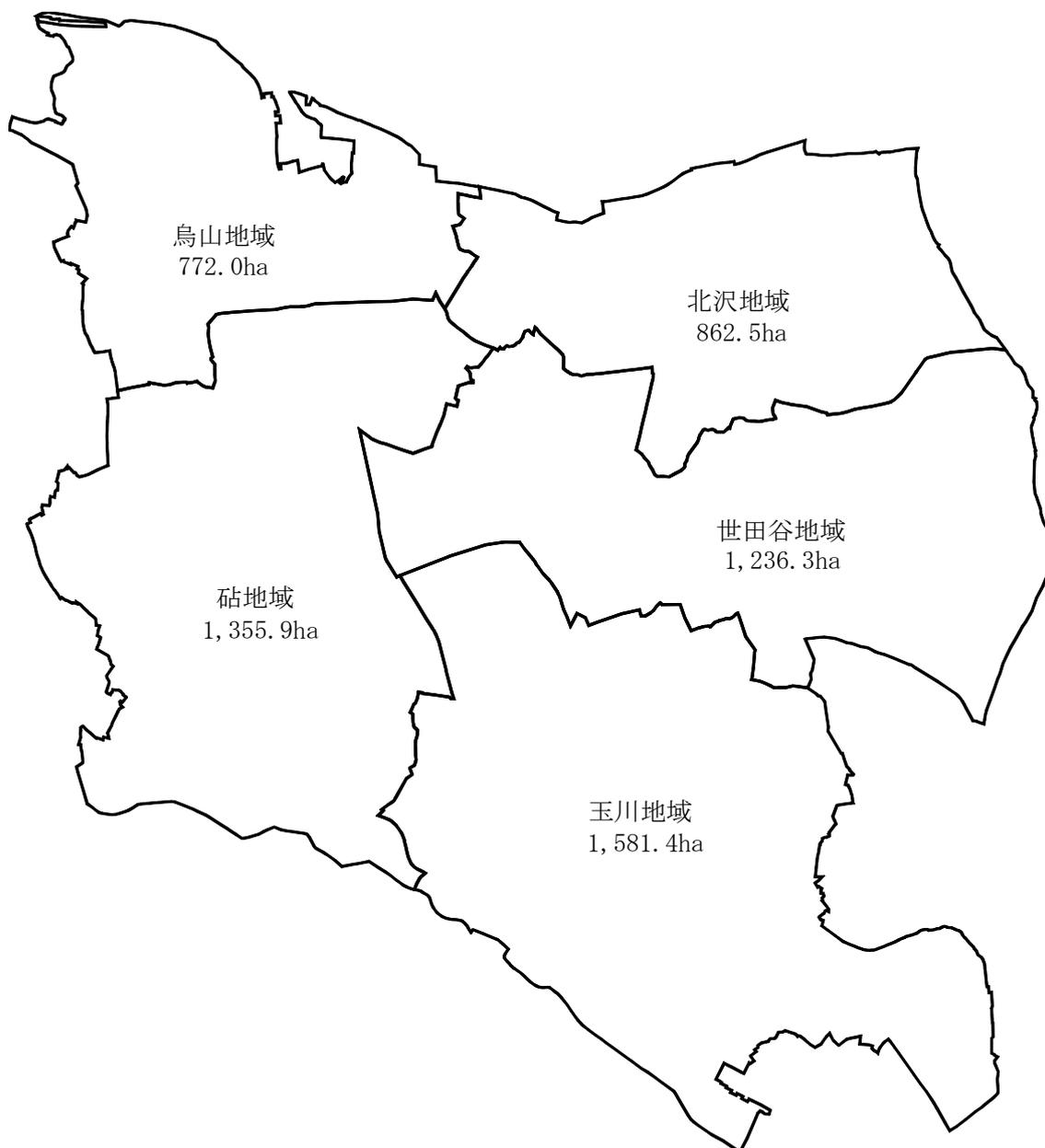


図1-4 地域別集計の範囲

2 用途別土地利用面積

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域の用途別土地利用面積と比率は、図2-1～図2-3に示すとおりである。

商業用地、住宅用地などの宅地面積は世田谷区全体の面積（5,808.2ha）の66.4%、3,857.2haである。また、未利用地、河川などの非宅地面積は全面積の33.6%の1,949.4haである。

宅地面積では、住宅用地がもっとも大きく2,867.0ha（宅地の74.3%、全体の面積に対しては49.4%）、次いで公共用地の550.8ha（宅地の14.3%）となっている。さらに住宅用地の内訳を見ると、独立住宅用地が1,735.0ha（全体の面積の29.9%、宅地の45.0%を占める）、集合住宅用地1,132.0ha（全体の面積の19.5%、宅地の29.3%を占める）となっている。

非宅地では、道路がもっとも大きく1,004.4ha（全体の面積の17.3%）、次いで公園・運動場の327.2ha（全体の5.6%）となっている。

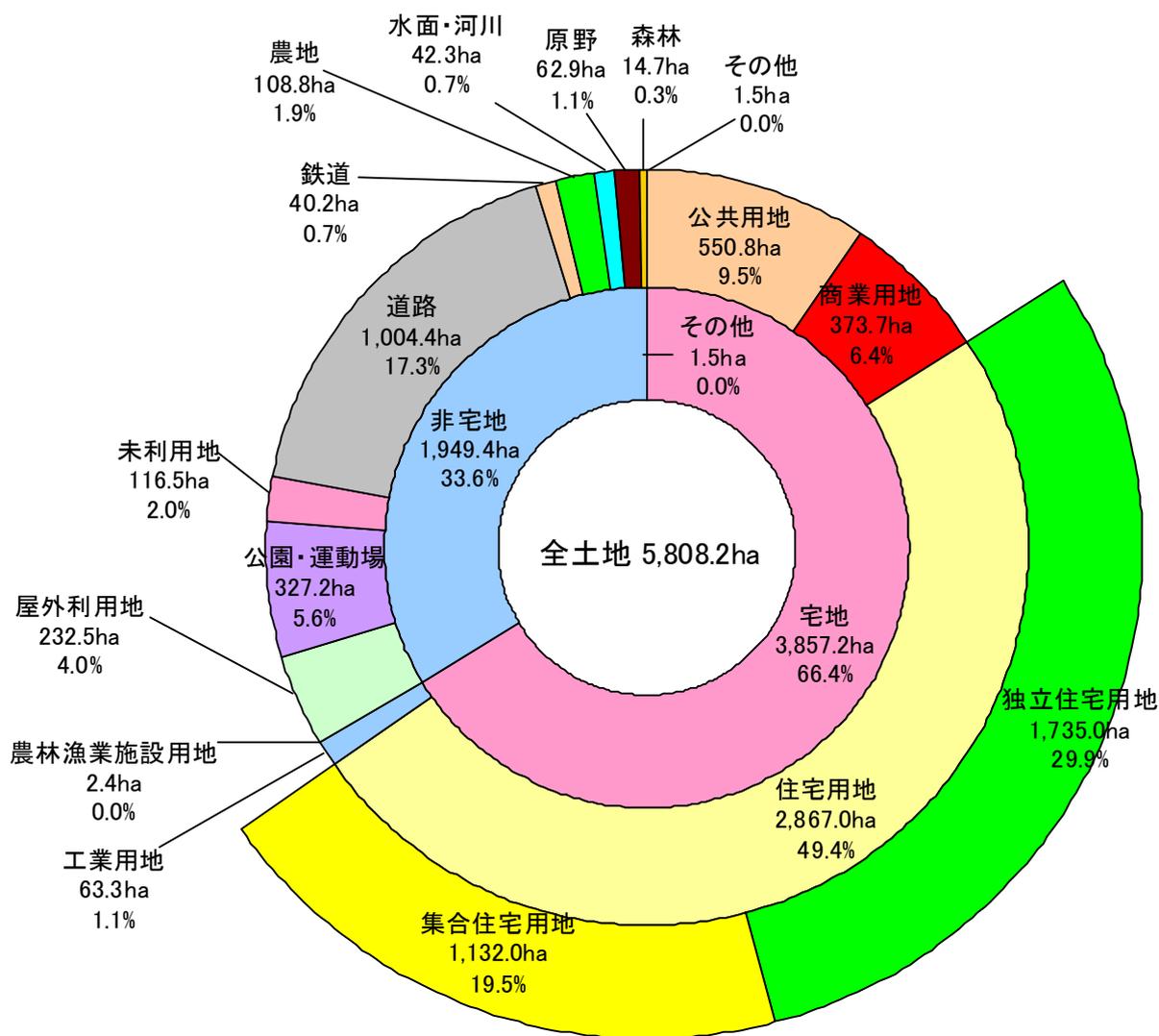


図2-2 用途別土地利用面積と比率

公共用地、商業用地、住宅用地および工業用地について、小分類ごとの土地利用面積を表すと図2-3に示すようになる。それぞれの特徴を見ると、公共用地の73.1%を教育文化施設が占め、商業用地の51.4%が住商併用建物であり、工業用地では、54.3%が倉庫運輸関係施設である。また、住宅用地の占める割合は、集合住宅用地よりも独立住宅用地の方が広がっている

※グラフ中の値の単位は ha

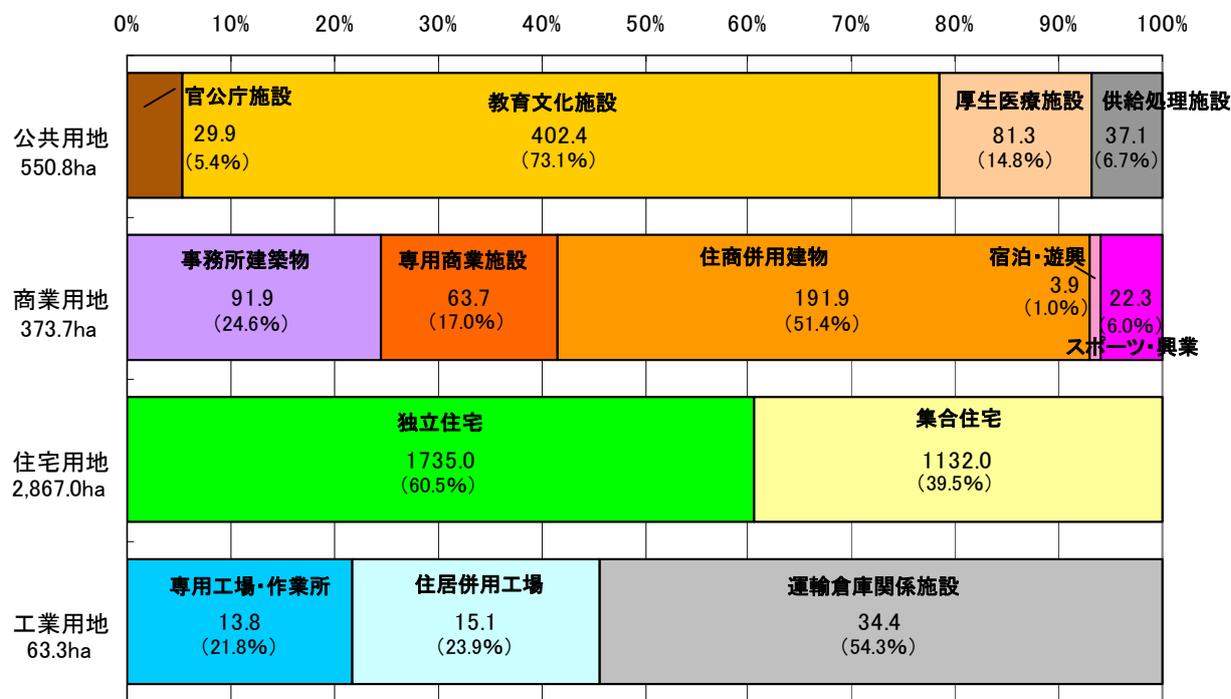
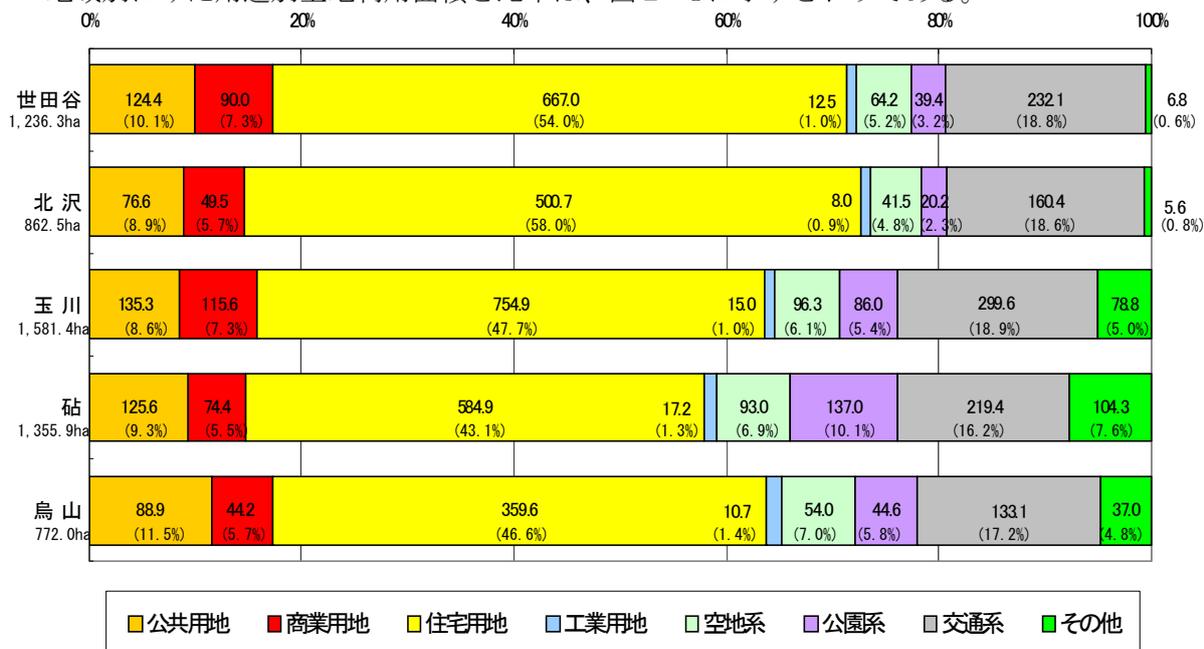


図2-3 用途別土地利用面積 (宅地系)

(2) 地域別

地域別にみた用途別土地利用面積と比率は、図2-4に示すとおりである。



※ その他は農地系、河川系、緑地系の土地である。

図2-4 用途別土地利用面積 (地域別)

3 平均敷地面積

(1) 敷地規模別敷地数

世田谷区全域における宅地の敷地規模別敷地数は、図3-1に示すとおりである。また、屋外利用地、公園・運動場、未利用地などの空地系と畑、樹園地などの農地（すなわち、道路、鉄道、河川、原野、森林を除いた敷地）の敷地規模別敷地数は、図3-2に示すとおりである。

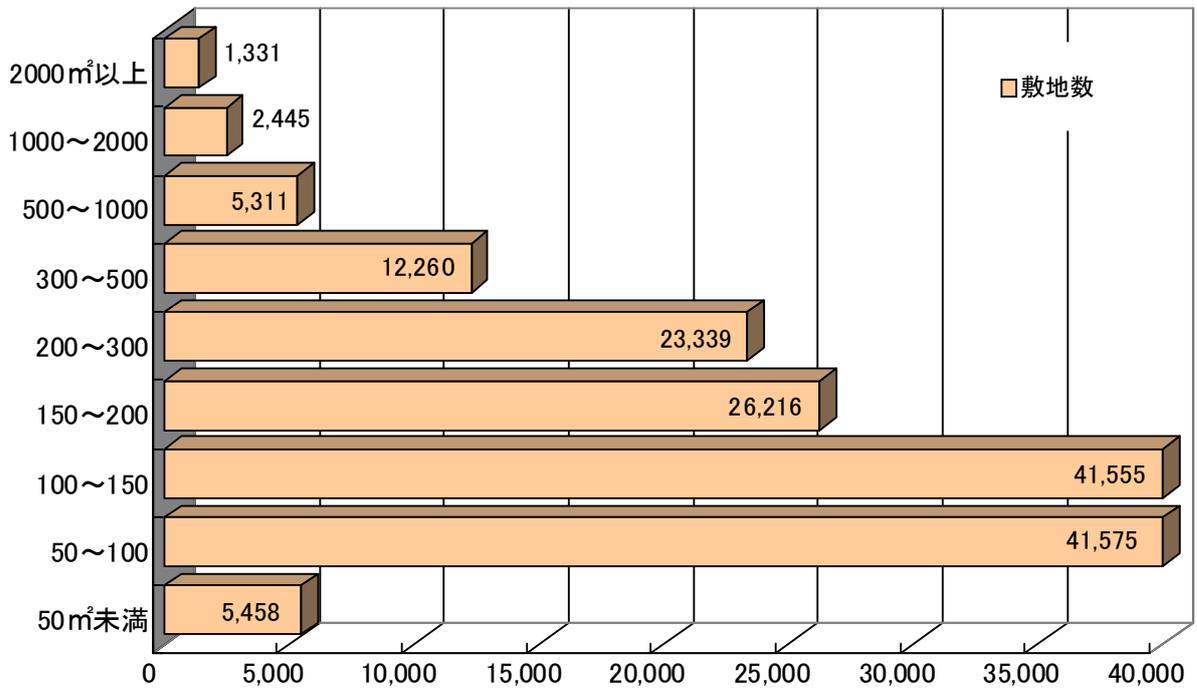


図3-1 宅地の敷地規模別敷地数

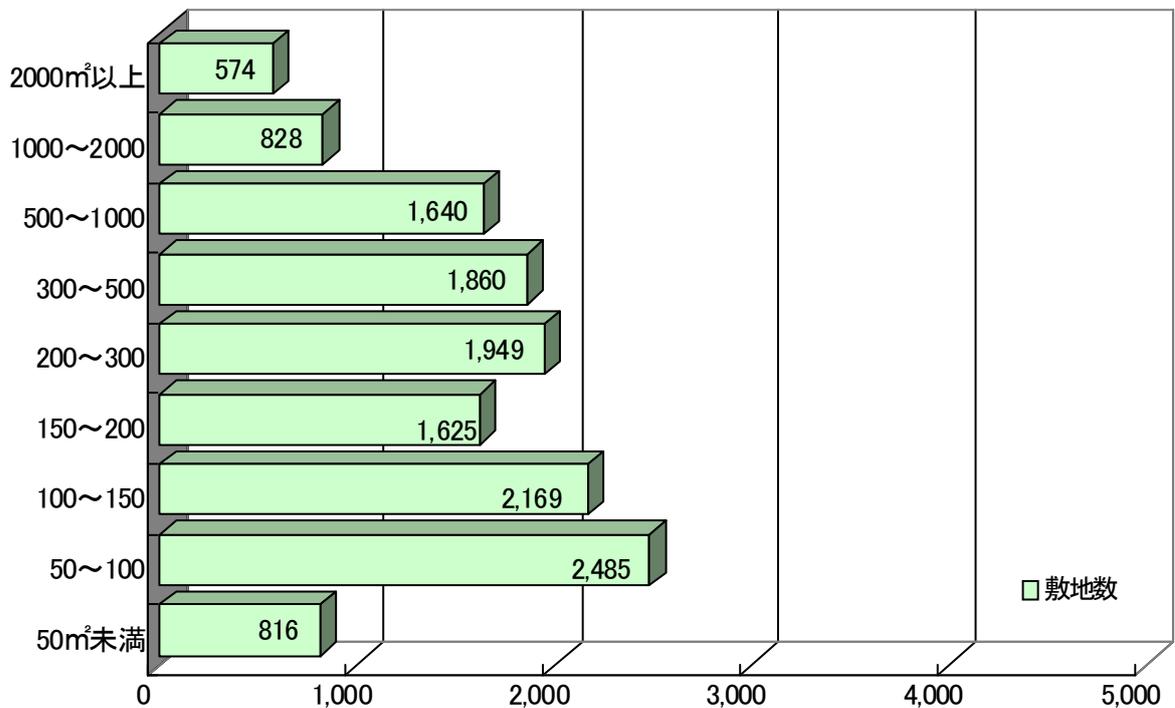


図3-2 空地および農地の敷地規模別敷地数

(2) 平均敷地面積

世田谷区全域、地域別の宅地の平均敷地面積は、表3-1および図3-3に示すとおりである。

平均敷地面積は、「平均敷地面積＝敷地面積／敷地数」で求めた。また、屋外利用地、公園・運動場、未利用地、畑および樹園地の敷地を加えた平均敷地面積を表3-2および図3-4に示した。

表3-1 宅地の平均敷地面積

集計単位	宅地数	宅地面積(m ²)	平均敷地面積(m ²)
世田谷地域	42,087	8,939,556.4	212.4
北沢地域	31,921	6,347,990.1	198.9
玉川地域	39,250	10,216,351.4	260.3
砧地域	27,408	8,028,152.8	292.9
烏山地域	18,824	5,040,248.0	267.8
世田谷区全域	159,490	38,572,298.7	241.8

※ 地域境界で敷地が分割されている場合があるため、地域別の宅地数の総和と区全体の宅地数は一致しないことがある。

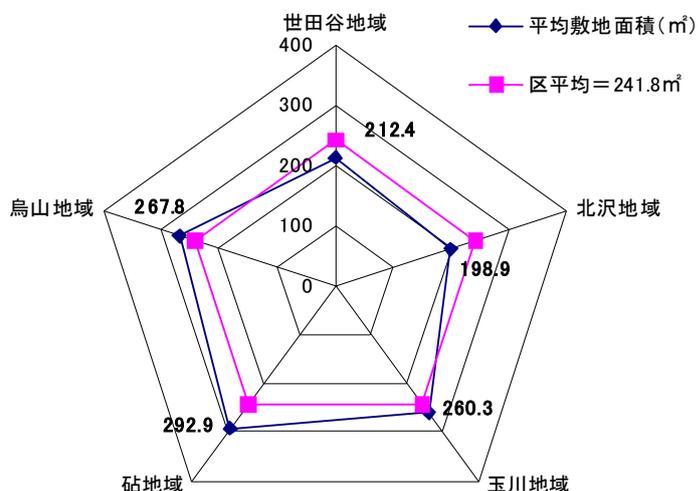


図3-3 宅地の平均敷地面積

表3-2 宅地+空地+農地の平均敷地面積

集計単位	敷地数	敷地面積(m ²)	平均敷地面積(m ²)
世田谷地域	45,249	10,032,453	221.7
北沢地域	34,018	7,013,672	206.2
玉川地域	42,702	12,302,005	288.1
砧地域	30,363	10,767,295	354.6
烏山地域	20,773	6,306,580	303.6
世田谷区全域	173,105	46,422,006	268.2

※ 地域境界で敷地が分割されている場合があるため、地域別の敷地数の総和と区全体の敷地数は一致しないことがある。

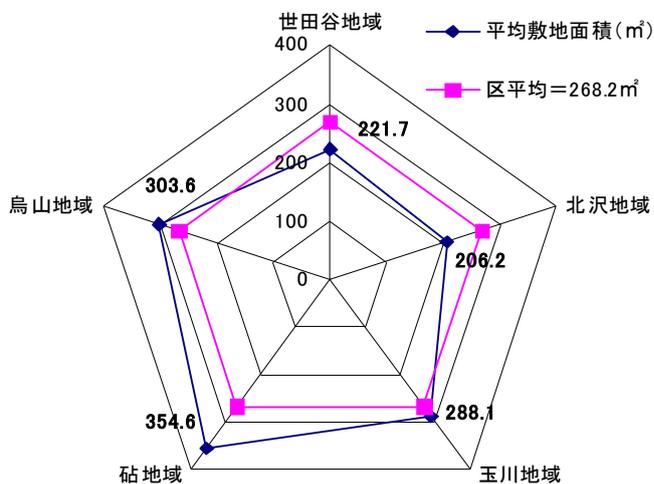


図3-4 宅地+空地+農地の平均敷地面積

4 専用独立住宅平均敷地面積

(1) 専用独立住宅の敷地規模

世田谷区の専用独立住宅の敷地数は109,787であり、敷地面積は、1,735.0ha（図2-1参照）であった。これらを敷地規模別に分類すると図4-1および図4-2に示すとおりである。

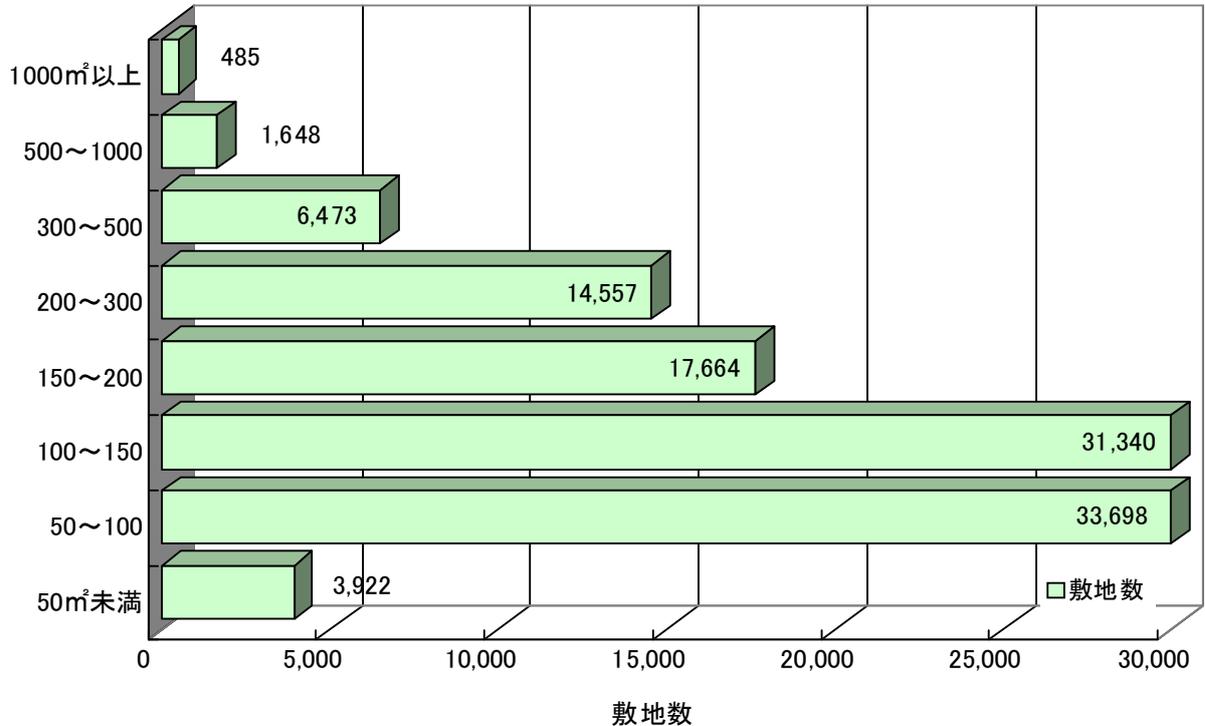


図4-1 専用独立住宅の敷地規模別敷地数

(2) 専用独立住宅の平均敷地面積

世田谷区全域・地域別にみた専用住宅平均敷地面積は、表4-1および図4-2に示すとおりである。また、参考までに集合住宅の平均敷地面積を表4-2に示した。

表4-1 専用独立住宅の平均敷地面積

集計単位	敷地数	総面積 (ha)	平均敷地面積 (㎡)
世田谷地域	27,309	370.8	135.8
北沢地域	20,982	317.7	151.4
玉川地域	28,072	481.5	171.5
砧地域	20,336	369.5	181.7
烏山地域	13,088	195.6	149.5
世田谷区全体	109,787	1,735.0	158.0

※ 支所境界で敷地が分割されている場合があるため、支所別の敷地数の総和と区全体の敷地数は一致しない。

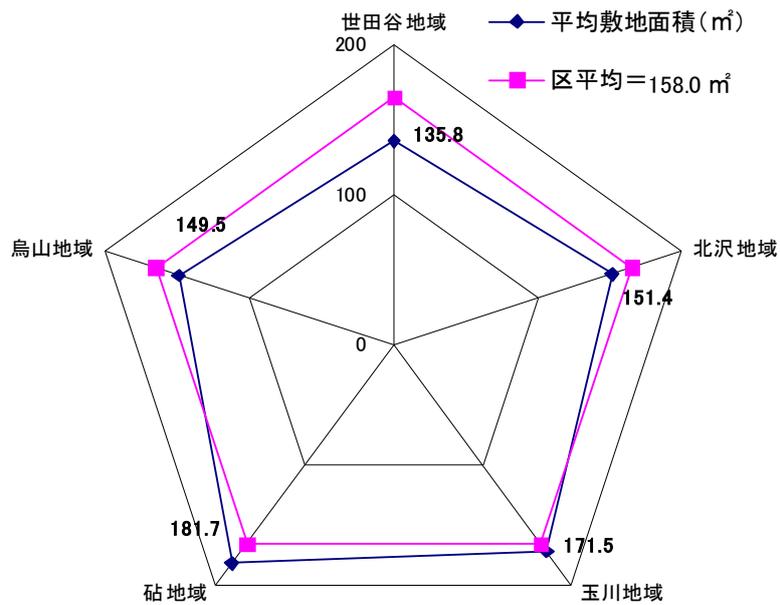


図4-2 専用独立住宅の平均敷地面積

表4-2 <参考>集合住宅の平均敷地面積

集計単位	敷地数	総面積 (ha)	平均敷地面積 (m ²)
世田谷地域	9,281	296.2	319.1
北沢地域	7,366	183.0	248.4
玉川地域	6,402	273.4	427.1
砧地域	4,291	215.5	502.2
烏山地域	3,588	163.9	456.9
世田谷区全体	30,928	1132.0	366.0

※ 地域境界で敷地が分割されている場合があるため、地域別の敷地数の総和と区全体の敷地数は一致しないことがある。

5 建物用途別延床面積

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域の建物利用分類ごとの延床面積及びその構成比は、図5-1に示すとおりである。集合住宅の延床面積が2,048.7ha、独立住宅の延床面積が1,607.7haと住宅施設の床面積が最も大きく、次いで住居併用施設の延床面積が387.6ha、教育文化施設347.3haと大きい。延床面積は住居系の比率が大きく、独立住宅と集合住宅を合わせると全体の延床面積の74.2%、さらに住商併用建物や住居併用工場などの住居併用建物も加えると、全体の延床面積の82.5%を占める。

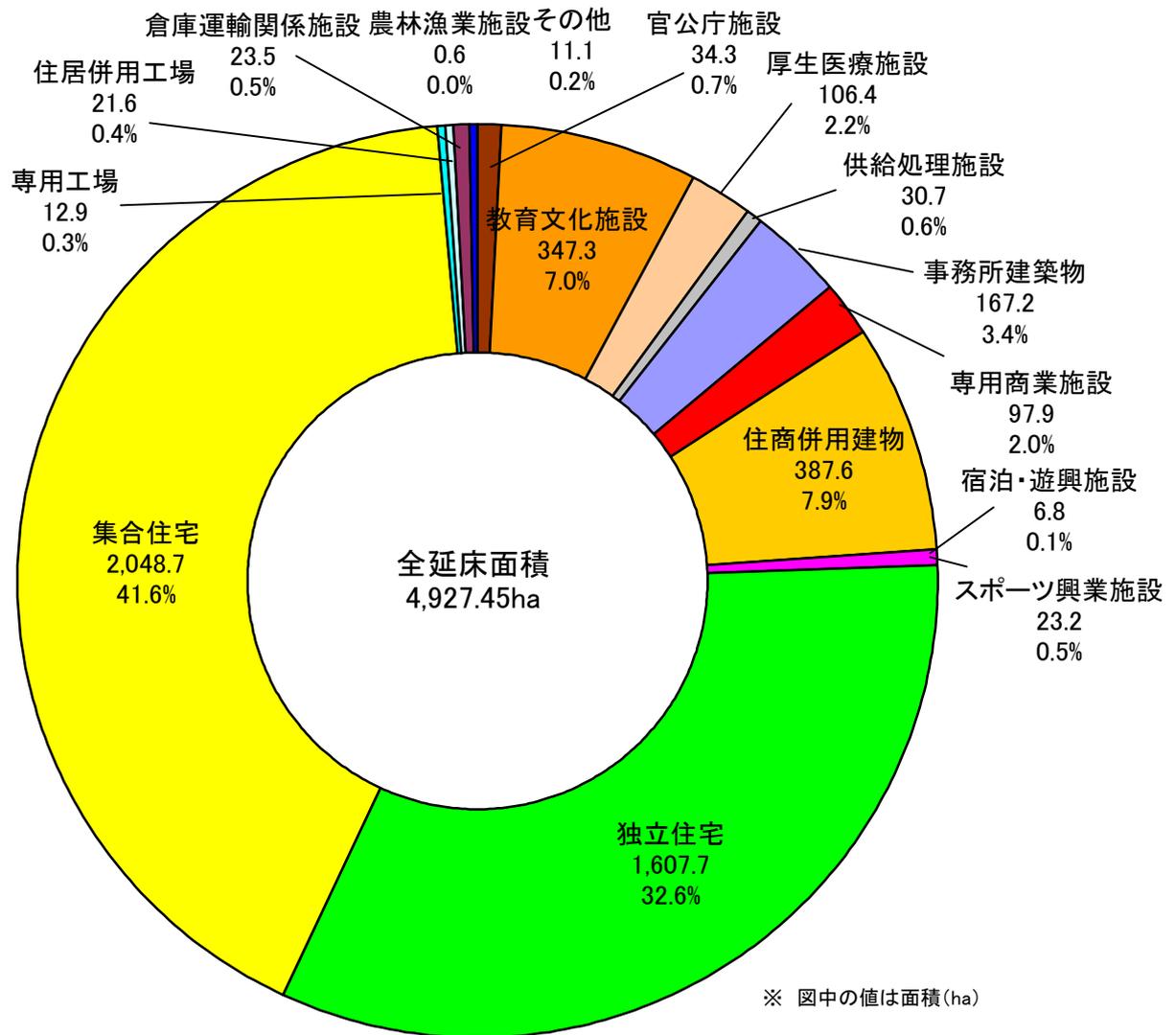


図5-1 用途別延床面積比率

(2) 地域別の延床面積

地域別に延床面積の構成比を見ると、5つの地域でも住宅としての延床面積が、全体の70～80%の範囲にあることがわかる。また、世田谷地域、烏山地域で集合住宅が多く、北沢地域で独立住宅の占める割合が大きいのがわかる。

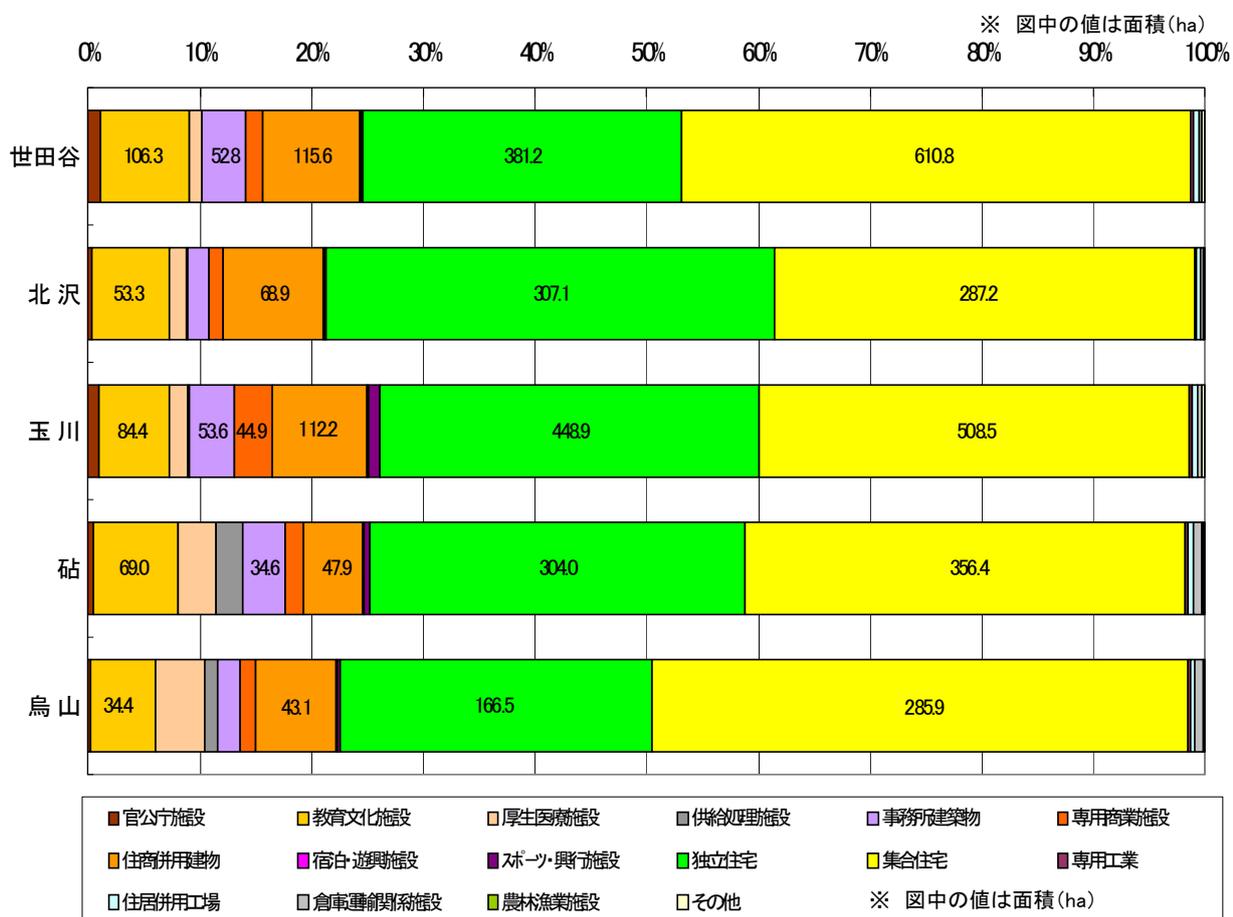


図 5 - 3 地域別にみた用途別延床面積と構成比

6 建物用途別建築面積

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域の建物利用分類ごとの建築面積及びその構成比は、図6-1に示すとおりである。世田谷区全体の建物の建築面積は、1,788.8haである。建物利用分類ごとでは、独立住宅が791.0ha（44.2%）と最も多く、集合住宅が572.2ha（32.0%）、教育文化施設が123.6ha（6.9%）、住商併用建物が117.9ha（6.6%）と多い。

建物利用分類ごとの建築面積の構成比率は、独立住宅、集合住宅、併用住宅の住商併用建物と住居併用工場を加えると住居系建物が全体の83.3%を占める。

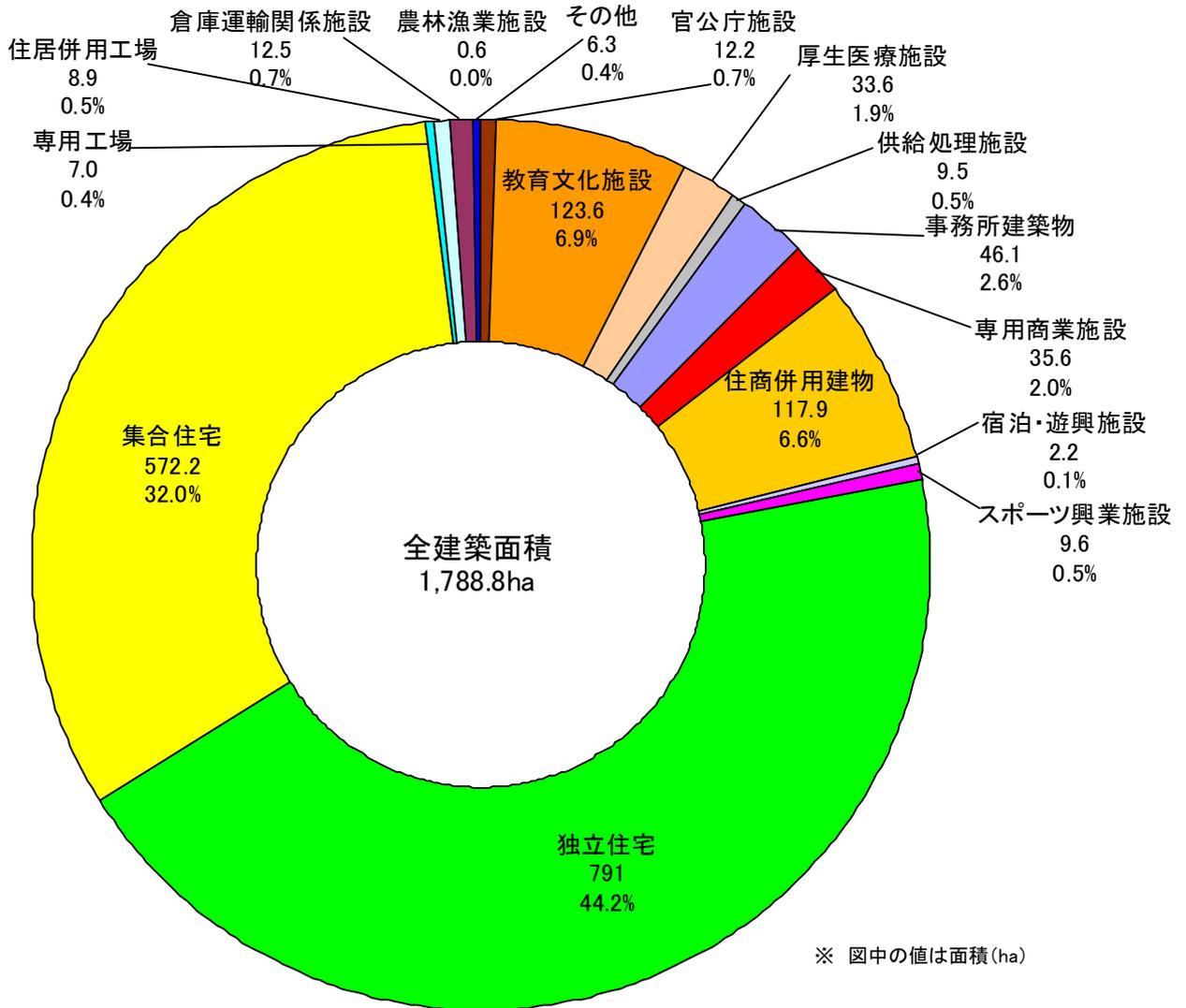


図6-1 建物用途別建築面積と構成比

(2) 地域別

地域別にみた建物利用分類ごとの建築面積は、図6-2に示すとおりである。

5つの地域全てで住宅としての建築面積が、全体の80%前後の範囲にあることがわかる。また、世田谷地域、烏山地域で集合住宅が多く、北沢地域で独立住宅の占める割合が大きいのも延床面積と同様である。

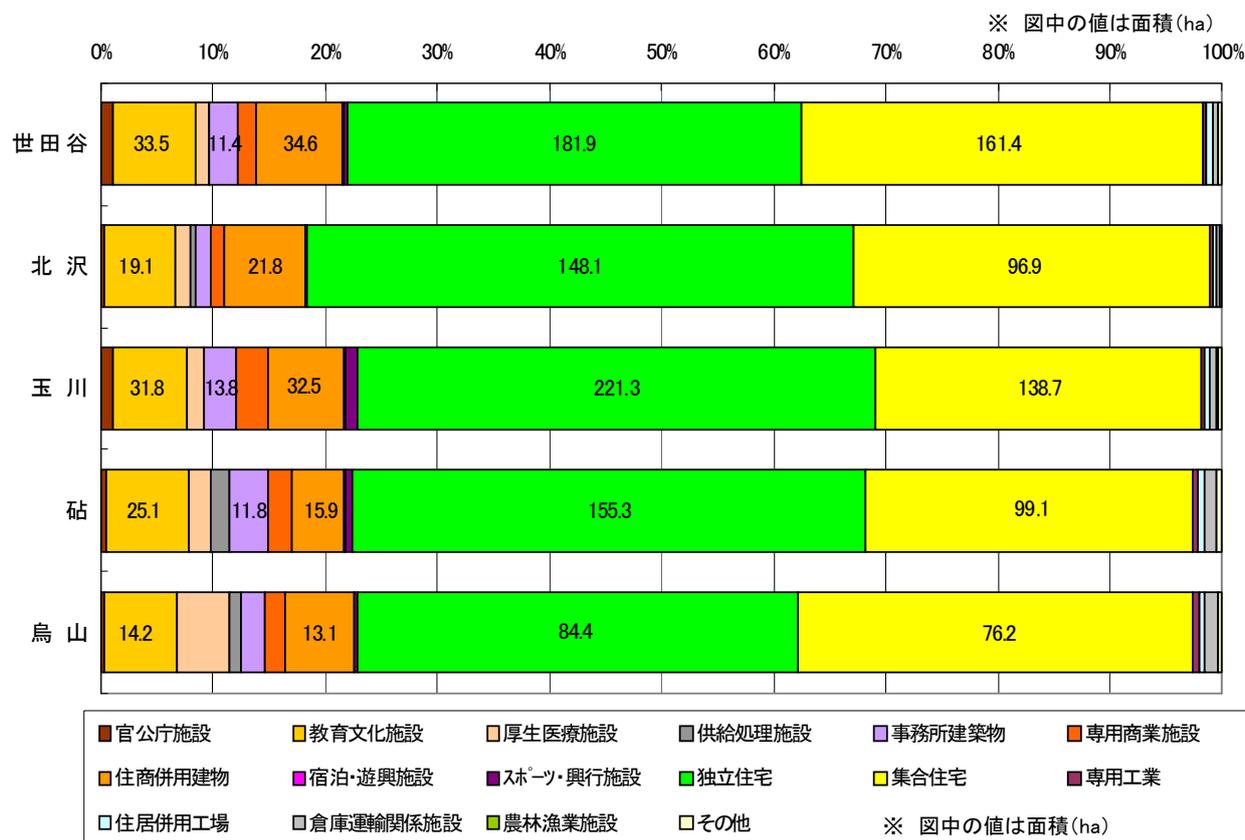


図6-2 地域別にみた用途別建築面積と構成比

7 容積率充足率・建ぺい率充足率

(1) 利用容積率

世田谷区全域・地域別の建ぺい地（宅地）の利用容積率は、表7-1、図7-1に示すとおりである。また、土地利用別の利用容積率は、表7-2、図7-2に示すとおりである。

表7-1 地域別にみた利用容積率（建ぺい地）

集計単位	延床面積の総和(ha)	宅地面積の総和(ha)	利用容積率
世田谷地域	1,335.8	894.0	149.4%
北沢地域	762.4	634.8	120.1%
玉川地域	1,319.5	1,021.6	129.2%
砧地域	903.1	802.8	112.5%
烏山地域	588.5	504.0	116.8%
世田谷区全体	4,909.3	3,857.2	127.3%

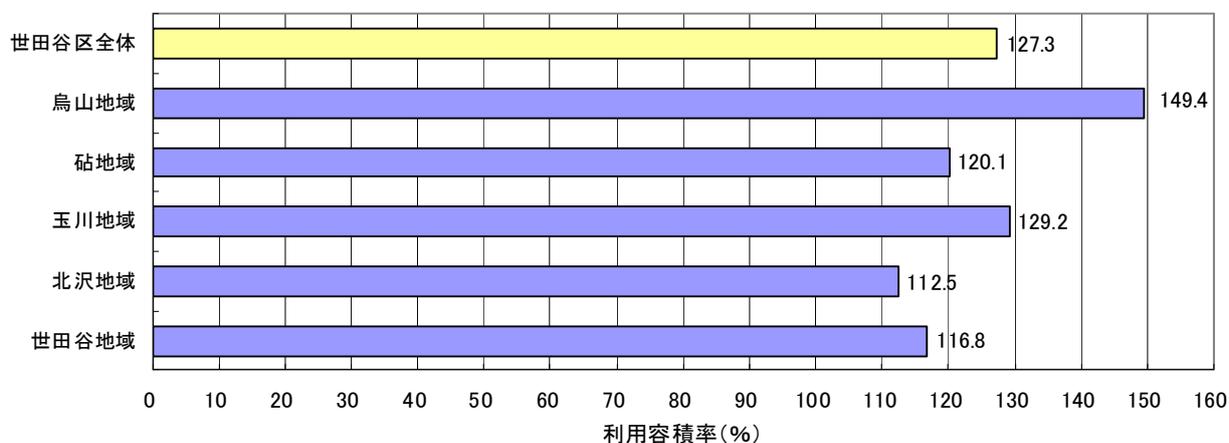


図7-1 土地利用別の利用容積率（建ぺい地）

表7-2 土地利用別の利用容積率（世田谷区全域）

土地利用	延床面積の総和(ha)	宅地面積の総和(ha)	利用容積率
官公庁施設	34.3	29.9	114.6%
教育文化施設	347.3	402.4	86.3%
厚生医療施設	106.4	81.3	130.8%
供給処理施設	30.7	37.1	82.6%
事務所建築物	167.2	91.9	181.9%
専用商業施設	97.9	63.7	153.8%
住商併用建物	387.6	191.9	202.0%
宿泊・遊興施設	6.8	3.9	174.2%
スポーツ興業施設	23.2	22.3	103.9%
独立住宅	1607.7	1735.0	92.7%
集合住宅	2048.7	1132.0	181.0%
専用工場	12.9	13.8	93.2%
住居併用工場	21.6	15.1	143.5%
倉庫運輸関係施設	23.5	34.4	68.2%
農林漁業施設	0.6	2.4	25.0%

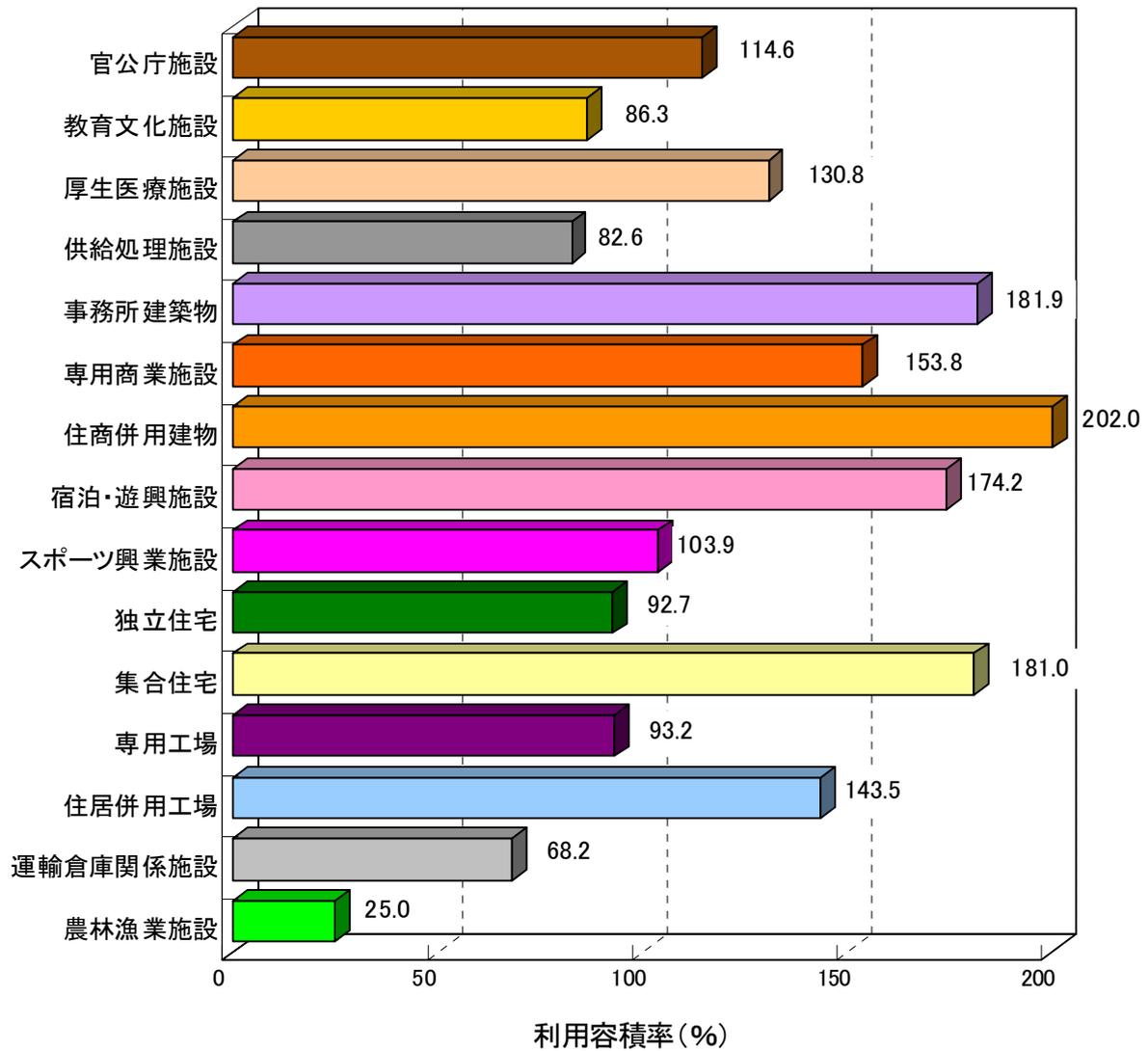


図 7-2 土地利用別の利用容積率（世田谷区全域）

(2) 利用建ぺい率

世田谷区全域・地域別の建ぺい地（宅地）の利用建ぺい率は、表7-3、図7-3に示すとおりである。また、土地利用別の利用建ぺい率は、表7-4、図7-4に示すとおりである。

表7-3 地域別にみた利用建ぺい率（建ぺい地）

集計単位	建築面積の総和(ha)	宅地面積の総和(ha)	利用建ぺい率
世田谷地域	448.4	894.0	50.2%
北沢地域	303.3	634.8	47.8%
玉川地域	477.1	1,021.6	46.7%
砧地域	338.6	802.8	42.2%
烏山地域	215.1	504.0	42.7%
世田谷区全体	1,782.5	3,857.2	46.2%

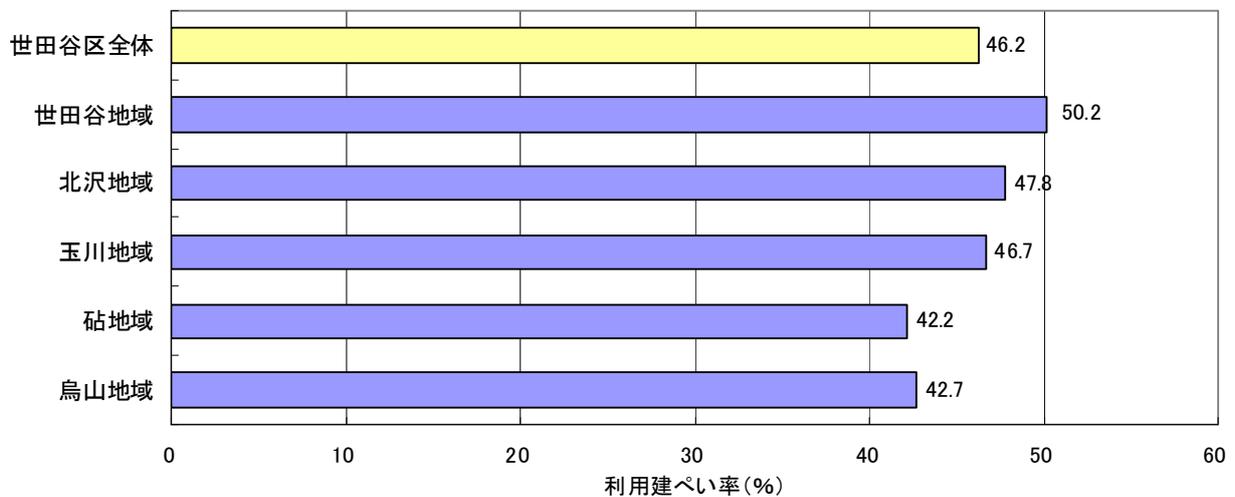


図7-3 土地利用別の利用建ぺい率（建ぺい地）

表7-4 土地利用別の利用建ぺい率（世田谷区全域）

土地利用	建築面積の総和(ha)	宅地面積の総和(ha)	利用建ぺい率
官公庁施設	12.2	29.9	40.8%
教育文化施設	123.6	402.4	30.7%
厚生医療施設	33.6	81.3	41.3%
供給処理施設	9.5	37.1	25.5%
事務所建築物	46.1	91.9	50.2%
専用商業施設	35.6	63.7	55.9%
住商併用建物	117.9	191.9	61.4%
宿泊・遊興施設	2.2	3.9	56.1%
スポーツ興業施設	9.6	22.3	43.2%
独立住宅	791.0	1735.0	45.6%
集合住宅	572.2	1132.0	50.5%
専用工場	7.0	13.8	50.4%
住居併用工場	8.9	15.1	58.9%
倉庫運輸関係施設	12.5	34.4	36.3%
農林漁業施設	0.6	2.4	24.7%

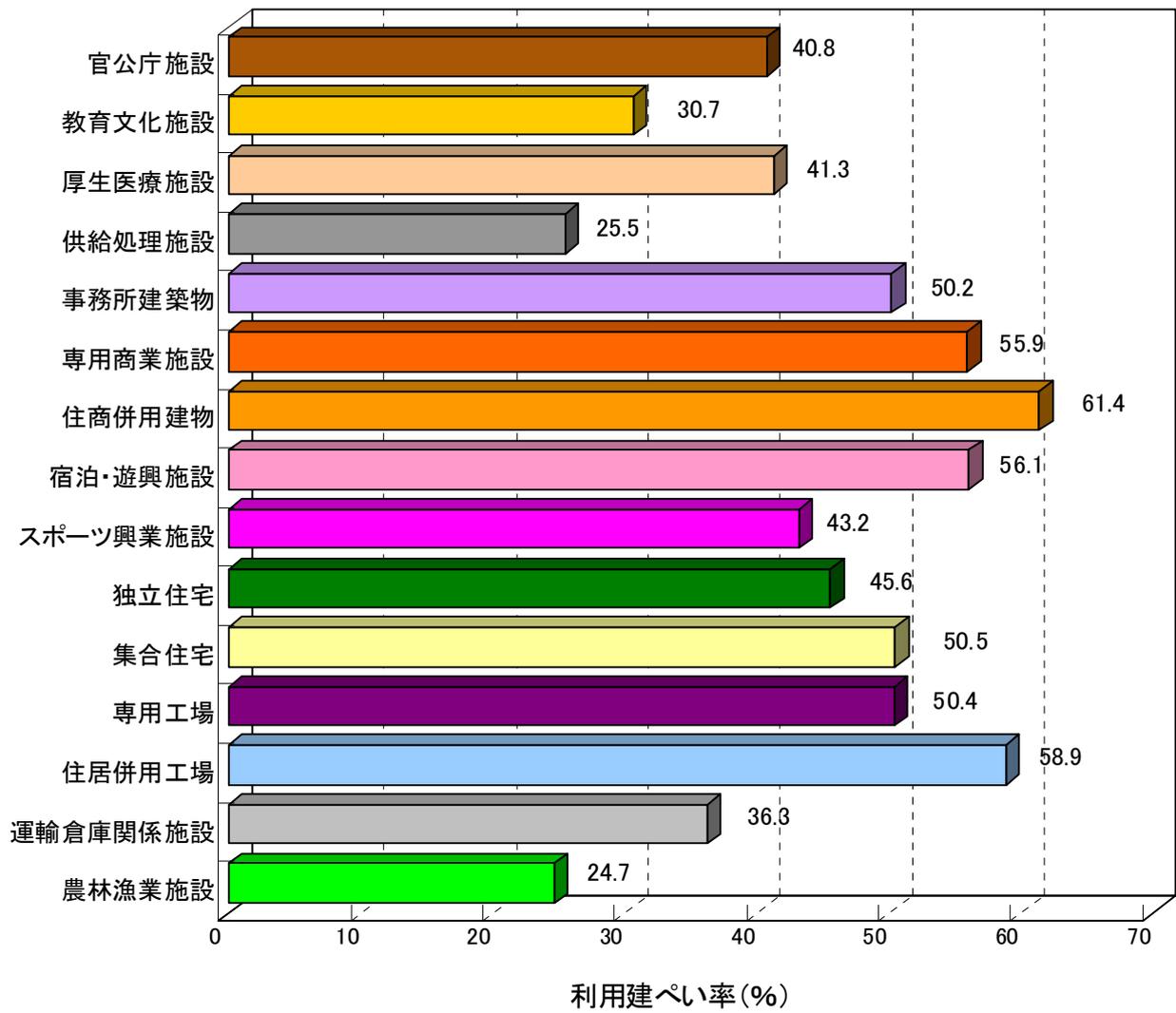


図7-4 土地利用別の利用建ぺい率（世田谷区全域）

8 建物棟数

(1) 世田谷区全域

平成 23 年現在の世田谷区内の建物は 171,642 棟（うち 918 棟は、屋外利用地の建物や公園運動場の施設、工事中で用途不明の建物など）である（表 8-1）。

用途別では、独立住宅が最も多く建物棟数比で全体の 67.0%の 114,916 棟となっている。次いで、集合住宅が全体 19.4%を占める 33,367 棟となっている。また、商業系施設は全体の 9.0%の 15,391 棟で次に多い。

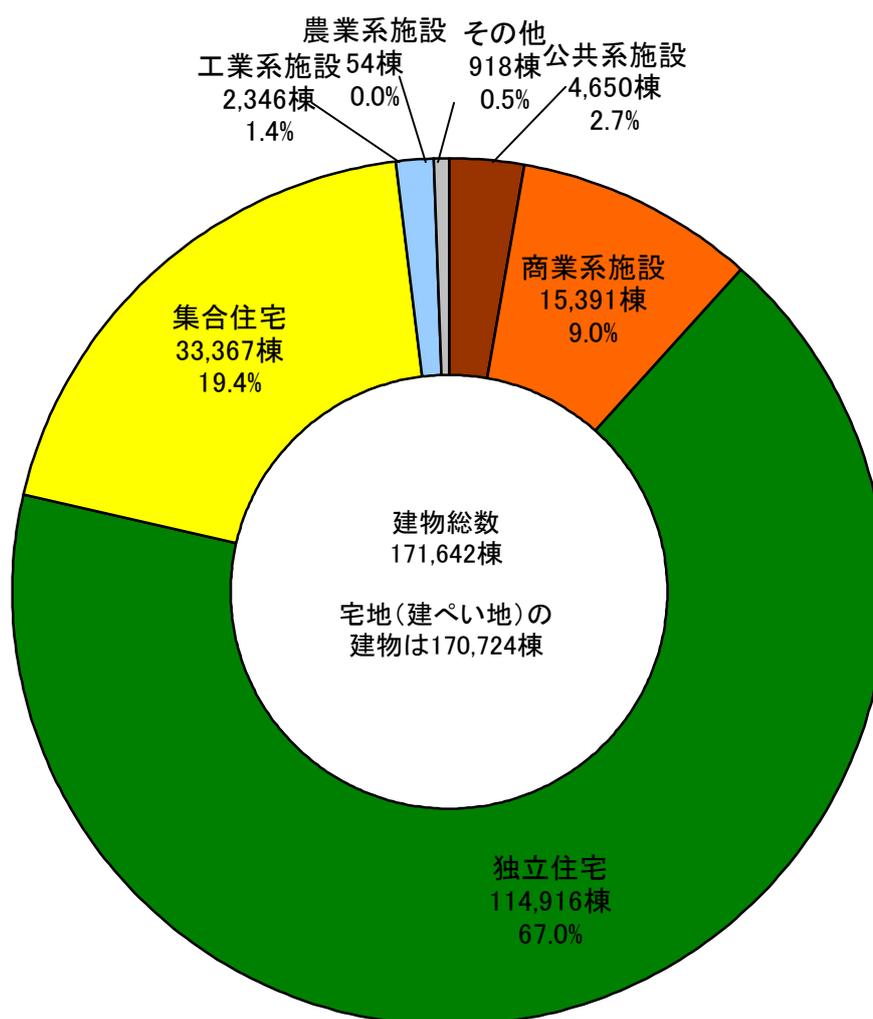


図 8-1 建物用途別棟数と構成比

※ 非建ぺい地の建物について

非建ぺい地の建物棟数としては、表 8-1 に示す 918 棟ある。この 918 棟は、敷地面積が確定しないので、建ぺい率や容積率の対象からは除外している。

表 8-1 非建ぺい地の建物

項目	建築物	棟数
屋外利用地	住宅展示場、仮設事務所、モデルハウス、料金所（駐車場場等）、改札所、ゴミ小屋、自転車置場、立体駐車場	225
公園・運動場等	売店、チケット売り場、料金所、トイレ、倉庫、水道設備、電気設備、東屋、運動場施設	359
未利用地等	建築中の建物、取り壊し中の建物	154
道路、その他	料金所、売店、供給施設、待合室、バス停、地下鉄で入り口、アーケード	1
鉄道・港湾等	高架下の店舗、事務所、資材倉庫、作業所	10
畑	ビニールハウス、倉庫、物置、農産物販売所	162
水面、河川、水路	水門	0
原野、森林	小屋、トイレ	7
合計		918

(2) 地域別

地域別の建物用途別棟数は、図 8-2 に示すとおりである。

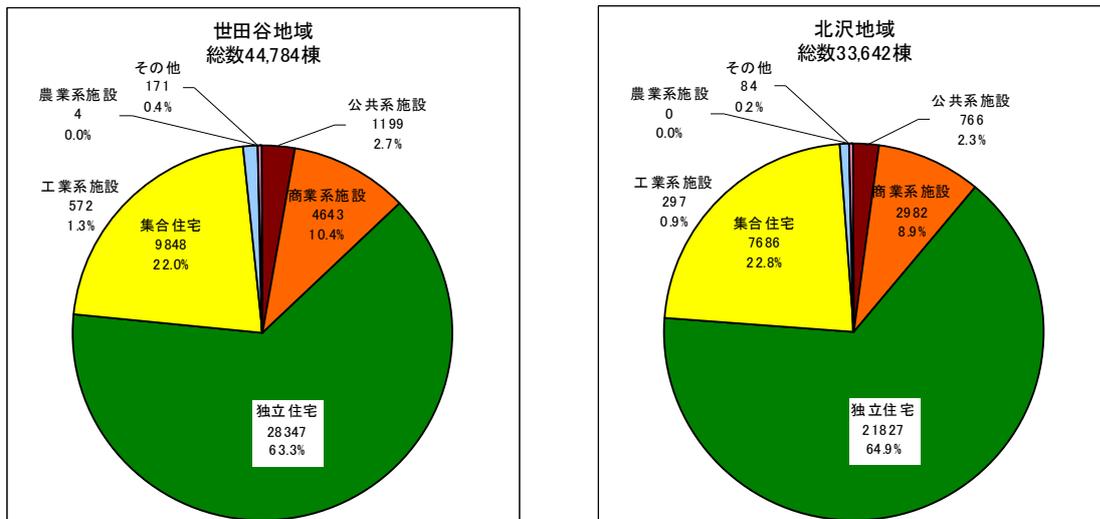


図 8-2 (1) 地域別にみた建物用途別棟数と構成比

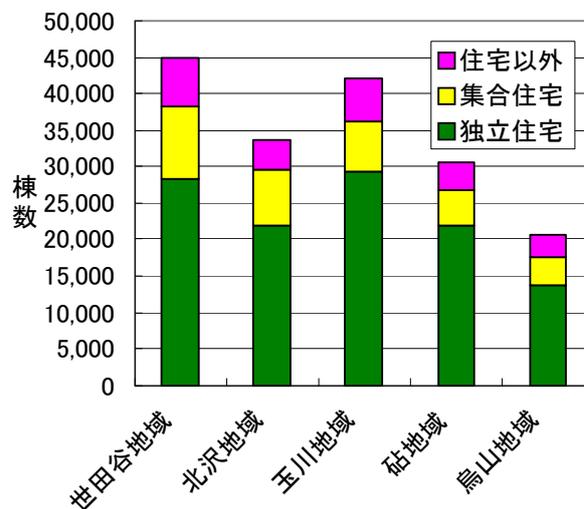
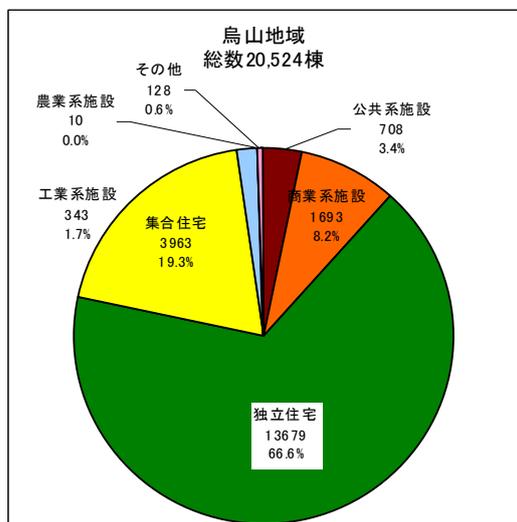
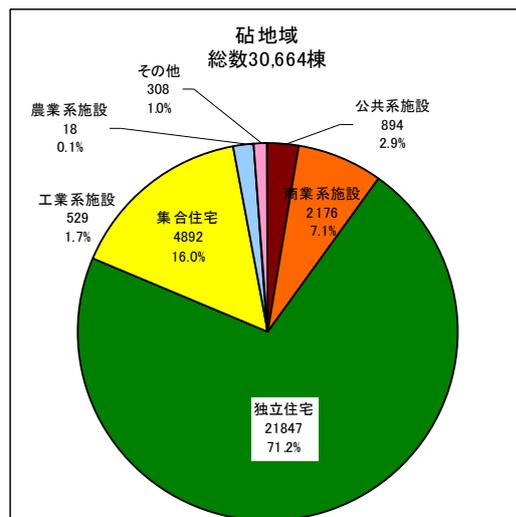
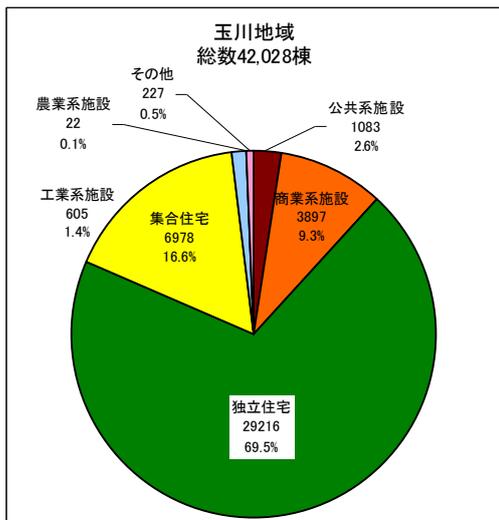


図 8 - 2 (2) 地域別にみた建物用途別棟数と構成比

9 建物構造別

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域の構造別建物棟数は、図9-1に示すとおりである。構造別では防火造が最も多く全体の56.1%の96,324棟となっている。次いで、準耐火造が全体の23.0%を占める39,407棟となっている。また、耐火造建物は、全体の15.6%の26,785棟となっている。

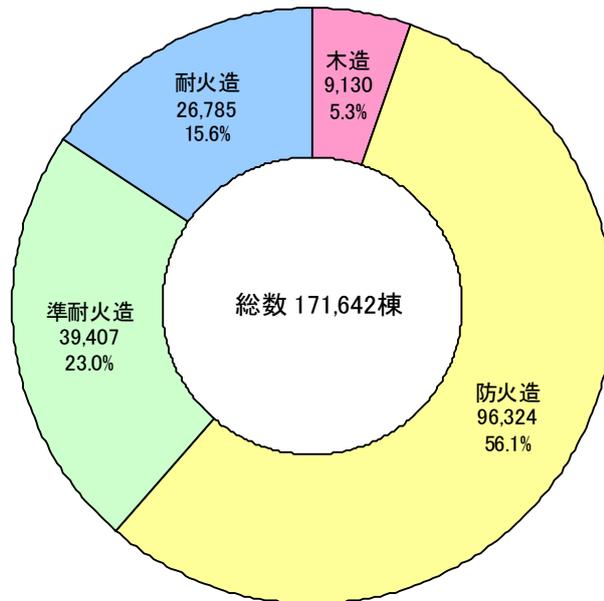


図9-1 建物構造別棟数

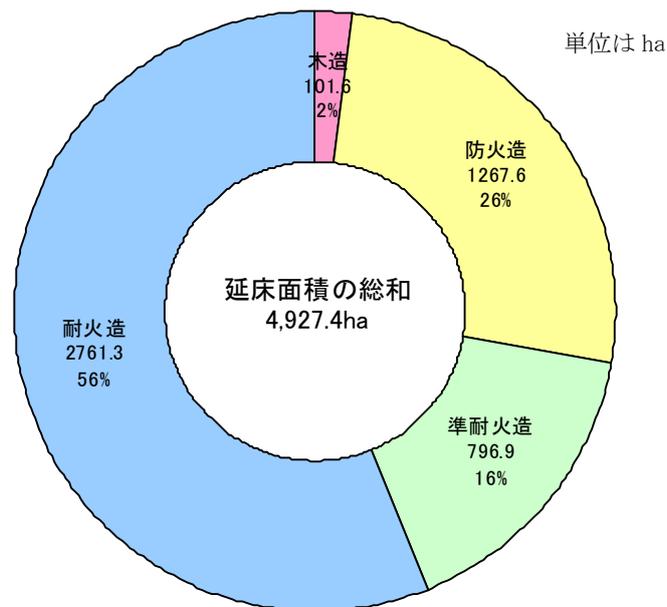


図9-2 建物構造別延床面積

(2) 地域別

地域別にみた建物構造別棟数は、表9-2、図9-3に示すとおりである。

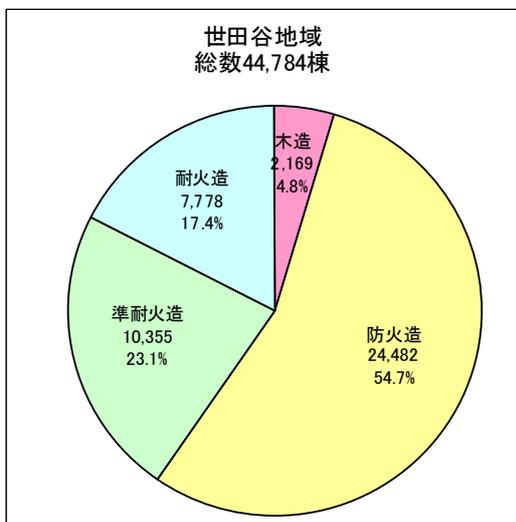


表9-2 地域別にみた建物構造別棟数と構成比

	単位: 棟			
	木造	防火造	準耐火造	耐火造
世田谷地域	2,169 4.8%	24,482 54.7%	10,355 23.1%	7,778 17.4%
北沢地域	1,570 4.7%	19,924 59.2%	6,894 20.5%	5,254 15.6%
玉川地域	2,260 5.4%	21,465 51.1%	11,164 26.6%	7,139 17.0%
砧地域	2,015 6.6%	17,409 56.8%	7,298 23.8%	3,942 12.9%
烏山地域	1,116 5.4%	13,042 63.5%	3,695 18.0%	2,671 13.0%
区全体	9,130 5.3%	96,324 56.1%	39,407 23.0%	26,785 15.6%

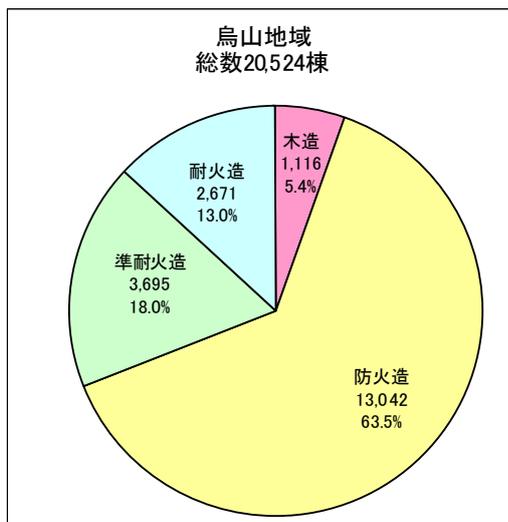
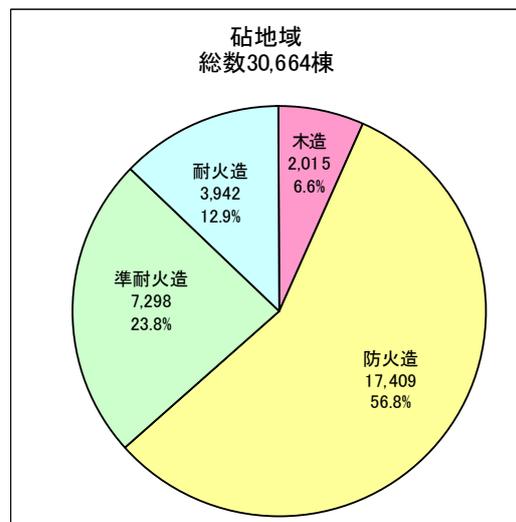
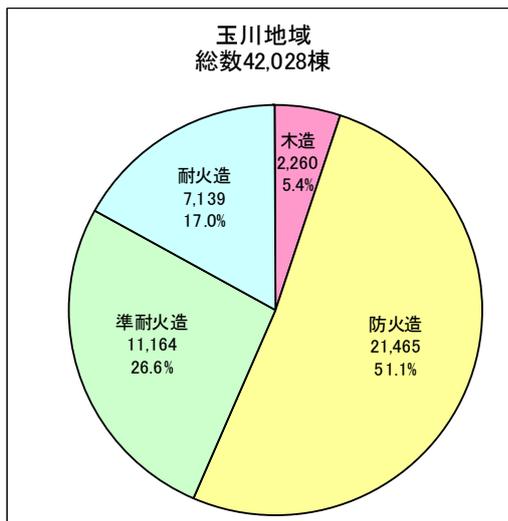
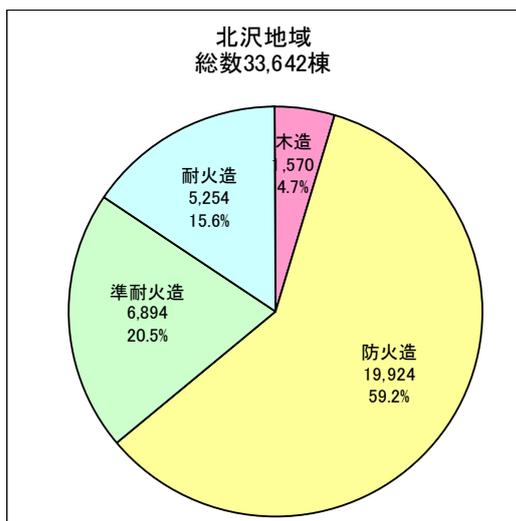


図9-3 地域別の建物構造別棟数と構成

10 建物階数別分類

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域の階数別棟数分類について図10-1に示す。

世田谷区全体の建物のうち、68.3%にあたる117,233棟が2階建の建物となっている。次いで全体の18.5% (31,827棟) が3階建て建物、7.9% (13,633棟) が1階建て建物となっている。建物棟数比では、1階～3階建ての低層建物で全建物の94.7%を占めている。

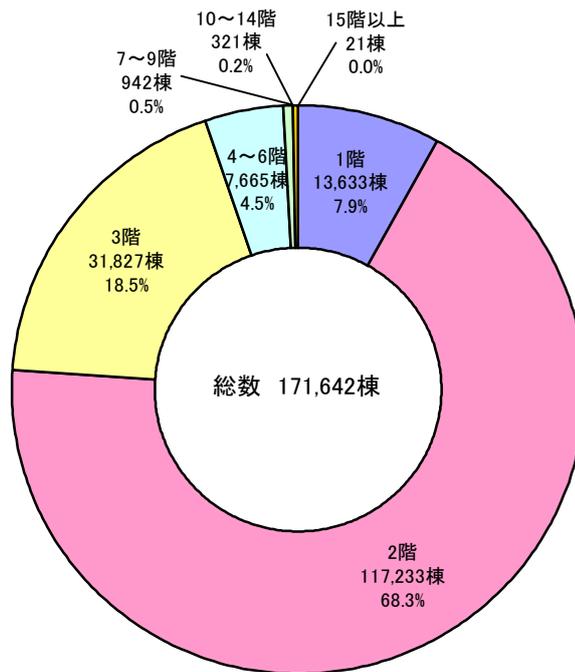


図10-1 階数別棟数

(2) 専用独立住宅及び集合住宅

専用独立住宅の建物階数別棟数は、図10-2に示すとおりである。

1階建ての建物は、6,770棟(5.9%)、2階建ての建物が88,275棟(76.8%)、3階建ての建物が19,618棟(17.1%)となっている。

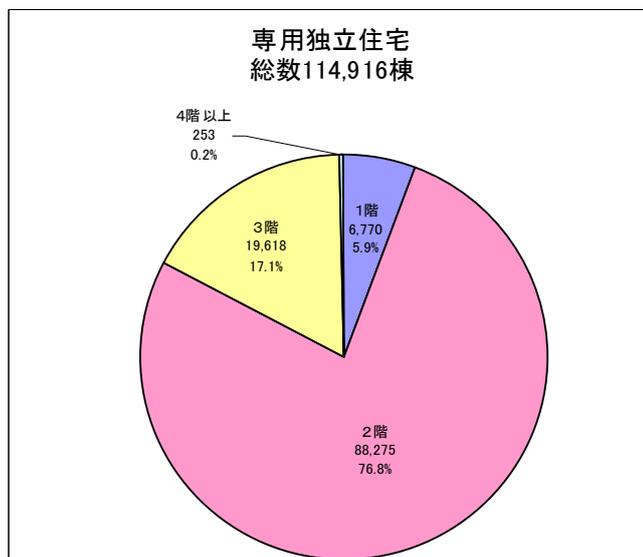


図10-2 専用独立住宅の階数別棟数

集合住宅の建物階数別棟数は、図10-3に示すとおりである。

1階建ての建物は1,750棟(5.2%)、2階建ての建物が19,956棟(59.8%)、3階建ての建物が6,718棟(20.1%)、4～6階建ての建物が4,004棟(12.0%)、7階以上の建物が939棟(2.8%)となっている。

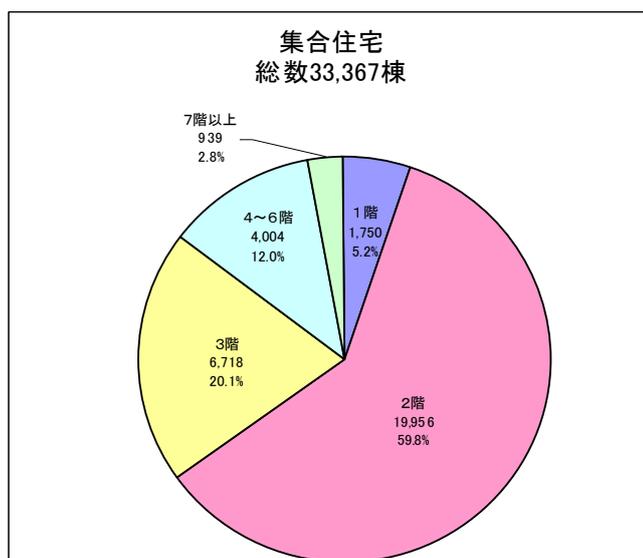


図10-3 集合住宅の階数別棟数

1 1 築年区分別棟数

建築確認概要書にない古い建物のデータは、図 11-1 の概念図に示すように都市環境支援システム (UrbanMap) のデータ (建築確認申請受付台帳、土地利用現況調査の建物履歴) を利用してデータが蓄積されている。その結果、全建物の築年数が把握でき、耐震基準年前後の区分および5年ごとのランク区分としてまとめると図 11-2 に示すようになる。

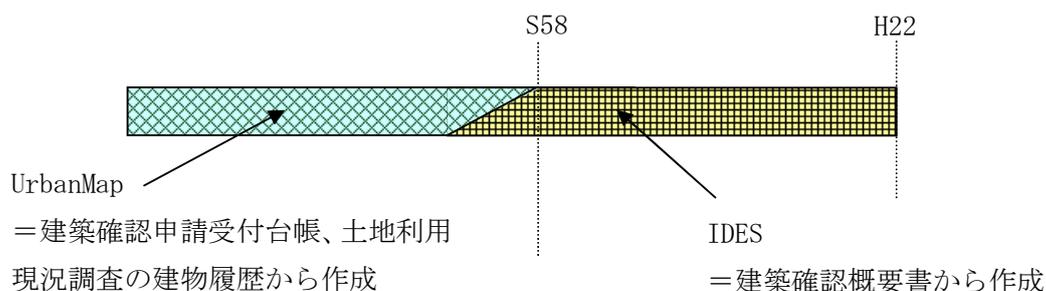
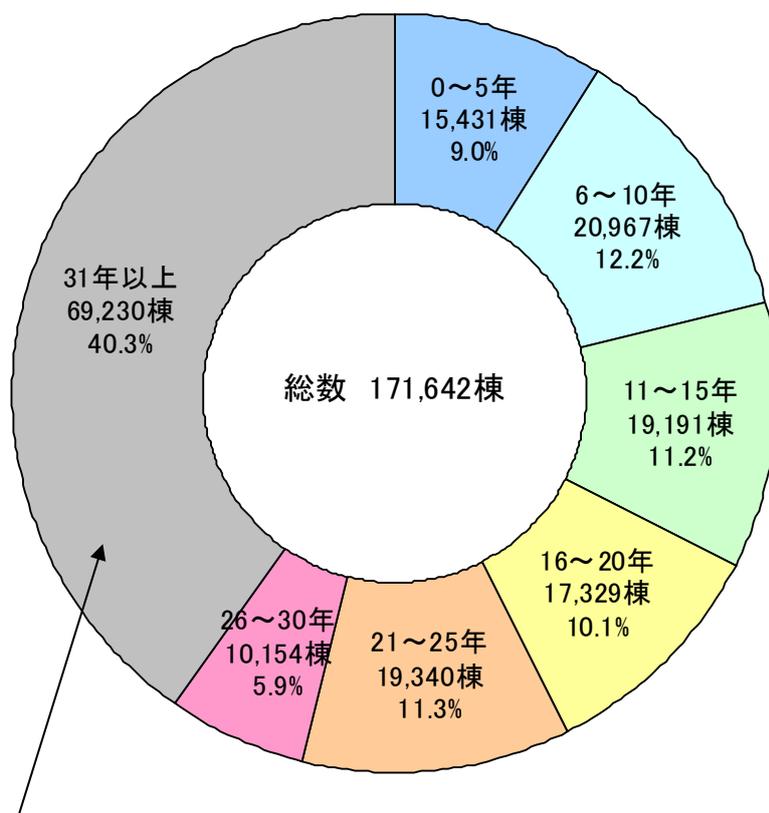


図 11-1 建築年度データの取得概念図



※ 昭和 56 年 (1981 年) 以前=築年 31 年以上である

図 11-2 全建物の築年ランク別棟数

1 2 建物高さ

(1) 世田谷全域

世田谷区全域における建物高さのランク区分は、表 12-1、図 12-2 に示すとおりである。最高高さに着目すると 86.2% の 148,031 棟が 10m 未満の建物である。

なお、解析した建物の高さの種類は、図 12-1 に示すとおりである(第 1 章(5) ⑦表 1-5 参照)。

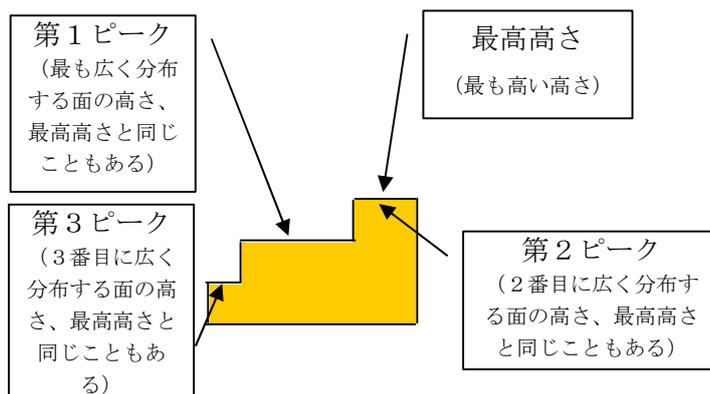


図 12-1 建物高さの定義 (断面図)

表 12-1 建物高さの解析結果

	建物高さランク					計
	10m未満	10m～15m	15m～30m	30m～45m	45m以上	
最高高さ	148,031	16,468	6,506	539	98	171,642
	86.2%	9.6%	3.8%	0.3%	0.1%	100.0%
第1ピーク	161,244	7,547	2,582	251	18	171,642
	93.9%	4.4%	1.5%	0.1%	0.0%	100.0%
第2ピーク	91,756	5,983	2,025	187	23	99,974
	91.8%	6.0%	2.0%	0.2%	0.0%	100.0%
第3ピーク	20,167	2,184	1,108	107	11	23,577
	85.5%	9.3%	4.7%	0.5%	0.0%	100.0%

※第1～第3ピークが取得できない場合があるため、最高高さの総数と一致しない。

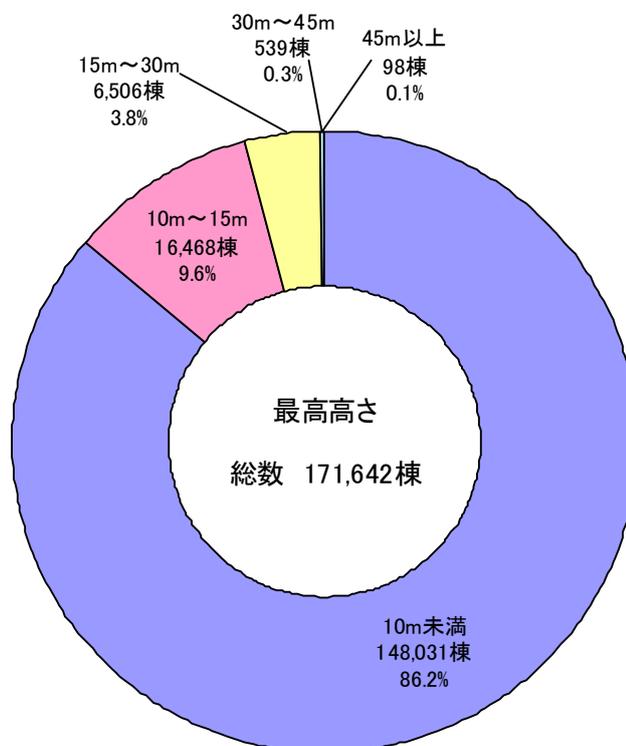


図 12-2 最高高さランク別棟数

1.3 住戸数

(1) 世田谷区全域

世田谷区の住戸数の総和は、465,513戸で、住宅戸数461,485戸、非住宅戸数4,028戸であった。住宅戸数461,485戸の住宅戸数別の内訳は表13-1、図13-1及び図13-2に示すとおりである。

また、住居系建物の延床面積の総和と住戸数465,513戸から1戸当りの床面積を算出すると表14-2のようになる。

表13-1 住宅戸数と建物数

1棟当り住戸数	建物棟数	住宅戸数
1	111,629	111,629
2	7,551	15,102
3,4	9,250	33,910
5,6	7,394	42,296
7~9	5,808	46,299
10~19	6,532	84,652
20~49	2,988	85,595
50~99	434	28,096
100~	97	13,906
合計	151,683	461,485
非住宅戸数	-	4,028
住戸数	-	465,513

表13-2 1戸当り床面積

住居系建物	延床面積 (ha)	延床面積の合計 (ha)	住戸数 (戸)	戸当り床面積 (㎡)
住商併用建物	390.5	3,766.5	465,513	80.9
独立住宅	1,523.2			
集合住宅	1,829.2			
住居併用工場	23.5			

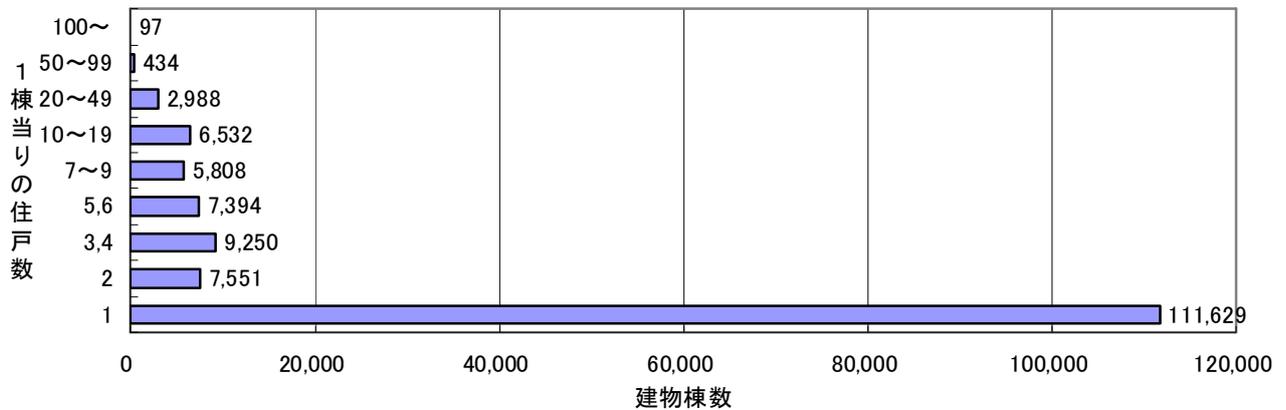


図13-1 1棟当りの住戸数と建物数の関係

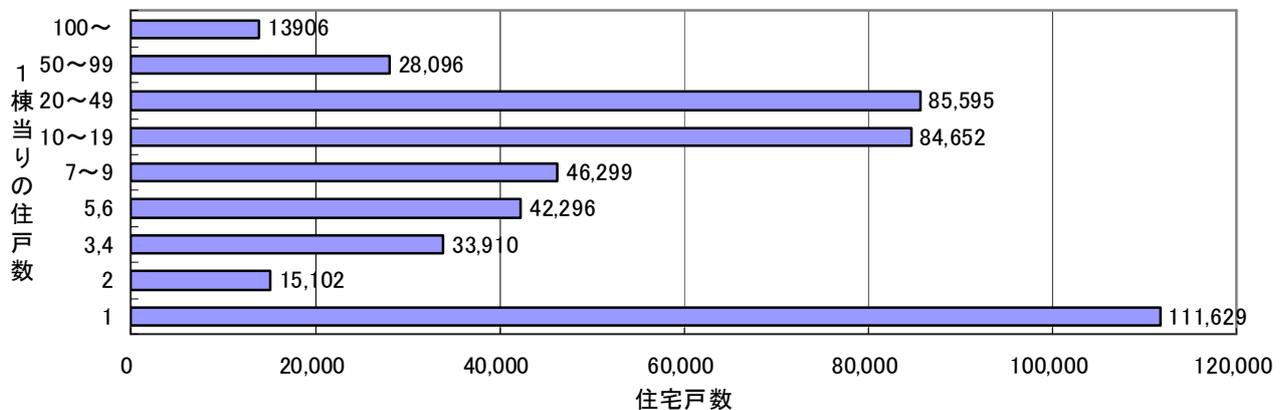


図13-2 1棟当りの住戸数と住宅戸数の関係

1.4 耐火率・不燃領域率

(1) 耐火率の状況

世田谷区全域及び地域別の耐火率の状況は、表 14-1 及び図 14-1 に示すとおりである。全区平均耐火率（建築面積ベース）は 60.2% である。

表 14-1 区全域及び地域別の耐火率の状況

	耐火・準耐火建築物の建築面積 (㎡)	全建物の建築面積 (㎡)	耐火率(建築面積ベース) (%)	耐火・準耐火建築物の延床面積 (㎡)	全建物の延床面積 (㎡)	耐火率(延床面積ベース) (%)
世田谷地域	2,789,303.96	4,497,179.30	62.0	10,055,343.67	13,390,733.91	75.1
北沢地域	1,616,551.60	3,040,737.48	53.2	4,849,872.09	7,641,655.39	63.5
玉川地域	3,055,645.28	4,791,528.38	63.8	9,889,462.59	13,227,100.72	74.8
砧地域	2,048,614.83	3,400,835.77	60.2	6,536,218.68	9,051,384.67	72.2
烏山地域	1,252,620.96	2,157,441.05	58.1	4,251,630.86	5,963,576.70	71.3
区全域	10,762,736.63	17,887,721.98	60.2	35,582,527.89	49,274,451.39	72.2

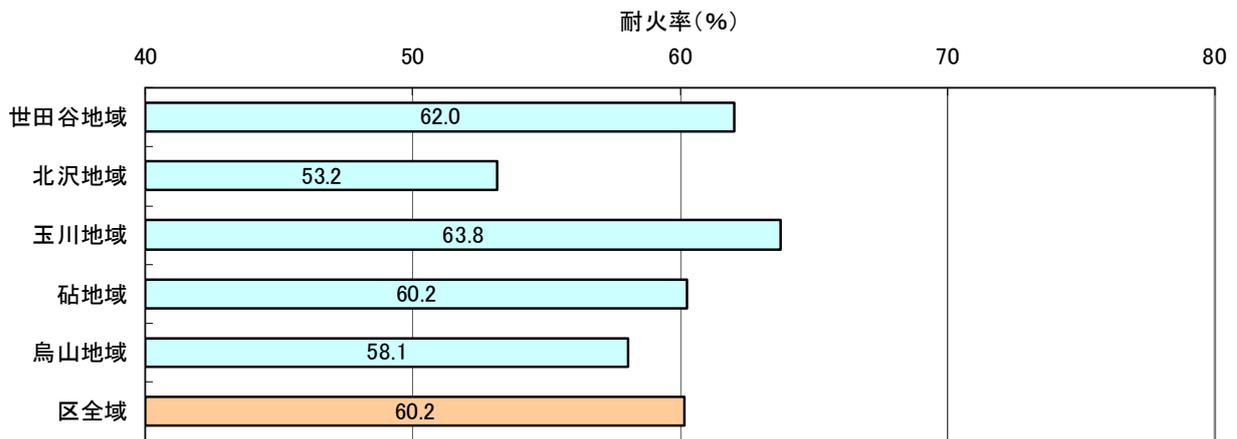


図 14-1 地域別の耐火率（建築面積ベース）

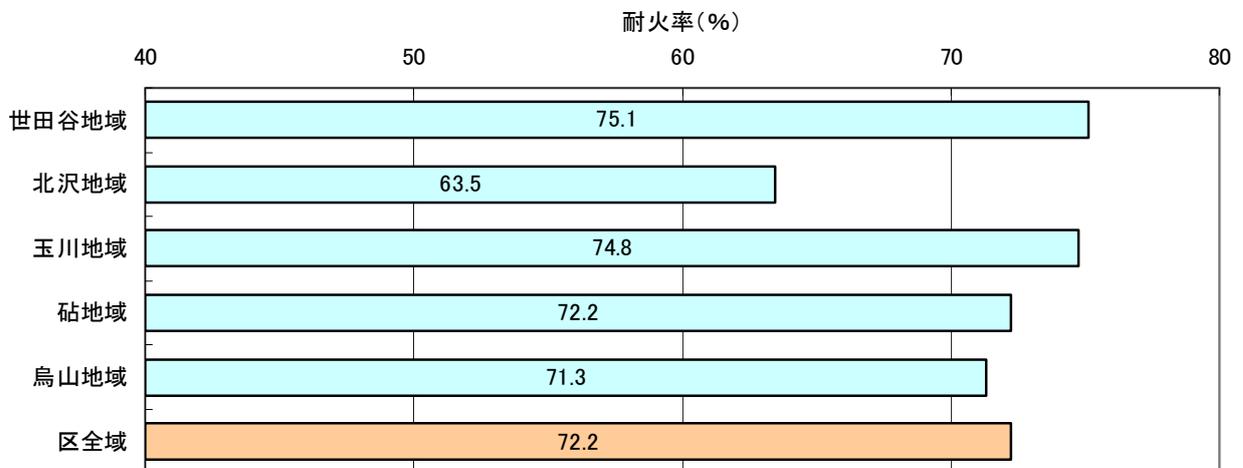


図 14-2 地域別の耐火率（延床面積ベース）

(2) 不燃領域率

不燃領域率は、市街地の延焼性を評価する指標の一つである。世田谷区全域及び地域別の不燃領域率は次式で算出した結果、表 14-3、図 14-3 に示すとおりとなった。

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

なお、不燃領域率の算出に利用する空地率、不燃化率は、下記の定義によるものであり、それぞれの値は、表 14-2、図 14-4～14-6 に示すとおりである。

$$\text{空地率} = \{(S1+S2+R) / T\} \times 100 (\%)$$

S1：短辺 10m 以上かつ面積 100 m² 以上の「公園・運動場」「鉄道」「農地」「河川」の面積

S2：官公庁施設、教育文化施設、公営住宅の建物以外の土地の一部

R：幅員 6 m 以上の道路面積

T：集計単位面積

$$\text{不燃化率} = (\text{耐火建築物の建築面積} + \text{準耐火建築物の建築面積} \times 0.8) / \text{全建物建築面積}$$

表 14-2 区全域及び地域別の不燃化率の状況

地域名	建築面積 (m ²)			不燃化率
	耐火造	準耐火造	全建築面積	
世田谷支所	1,922,291.03	867,012.93	4,497,179.30	58.2%
北沢支所	1,023,460.73	593,090.87	3,040,737.48	49.3%
玉川支所	1,956,060.67	1,099,584.61	4,791,528.38	59.2%
砧支所	1,337,960.94	710,653.89	3,400,835.77	56.1%
烏山支所	886,932.78	365,688.18	2,157,441.05	54.7%
区全域	7,126,706.15	3,636,030.48	17,887,721.98	56.1%

表 14-3 区全域及び地域別の不燃領域率の状況

地域名	集計単位面積 T (m ²)	S1の合計 (m ²)	S2の合計 (m ²)	幅員6m以上の道路面積 R (m ²)	空地率 (%)	不燃化率 (%)	不燃領域率 (%)
世田谷地域	12,363,217.47	436,939.40	409,383.34	1,115,675.43	15.9%	58.2%	64.8%
北沢地域	8,624,906.25	323,917.90	220,009.28	505,037.88	12.2%	49.3%	55.4%
玉川地域	15,814,379.45	1,323,661.00	415,341.97	1,895,717.11	23.0%	59.2%	68.6%
砧地域	13,559,171.32	1,980,429.00	361,012.46	1,133,211.45	25.6%	56.1%	67.3%
烏山地域	7,720,015.84	747,129.80	244,275.24	600,237.76	20.6%	54.7%	64.0%
区全域	58,081,690.33	4,812,077.10	1,650,022.29	5,249,879.62	20.2%	56.1%	65.0%

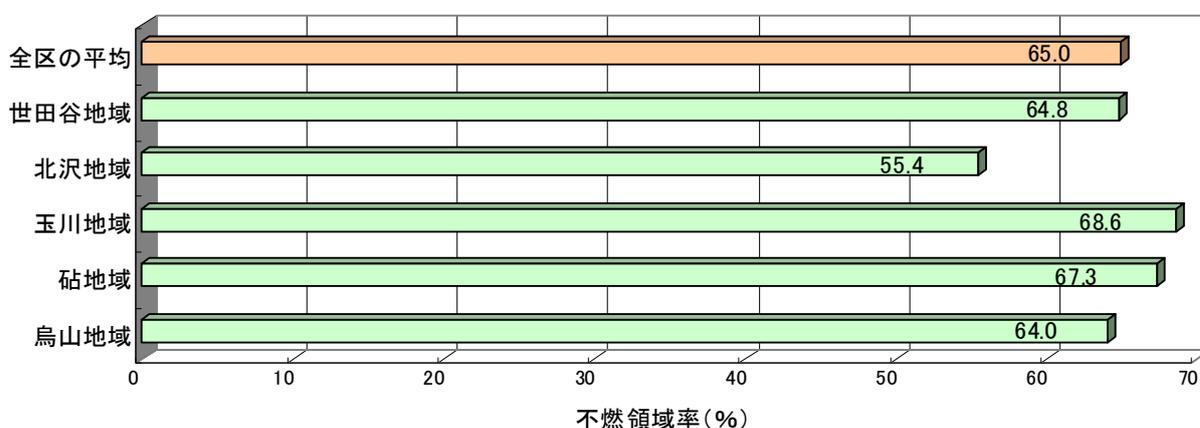


図 14-3 区全域及び地域別の不燃領域率

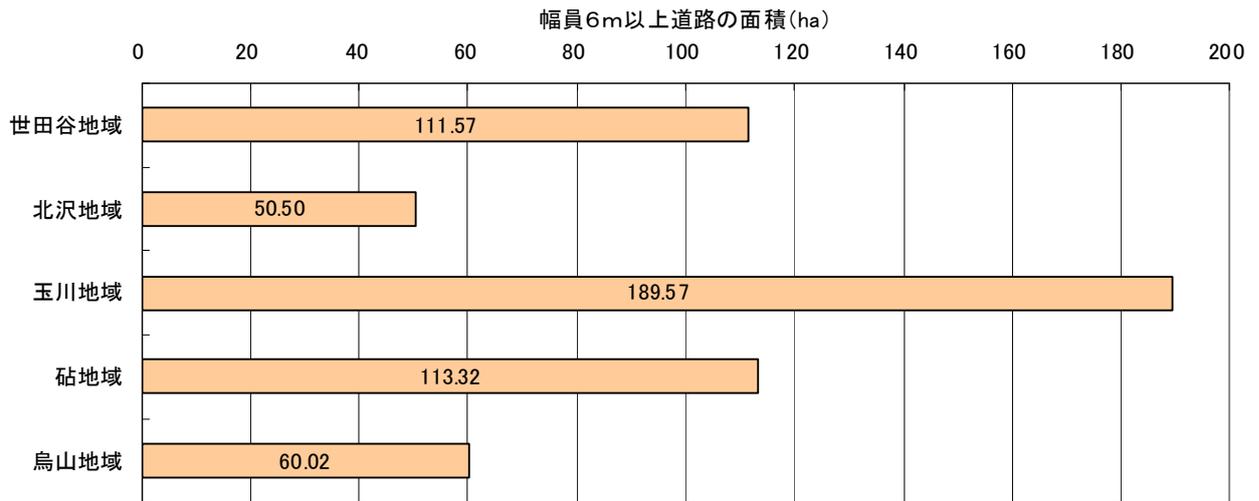


図 14-4 地域別の幅員 6 m 以上の道路面積の状況 (不燃領域率算定根拠)

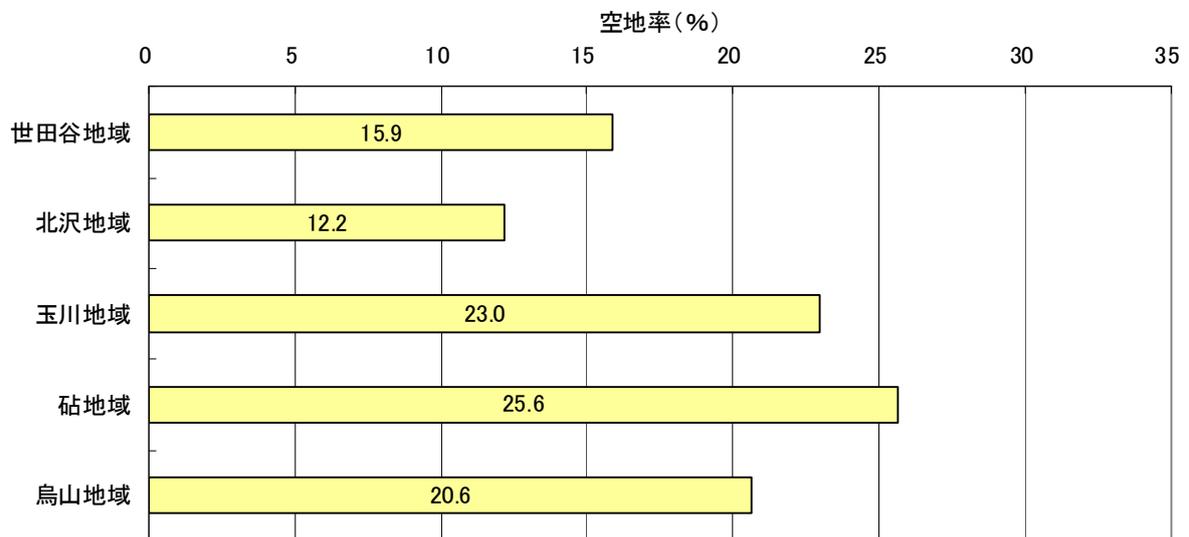


図 14-5 地域別の空地率の状況 (不燃領域率算定根拠)

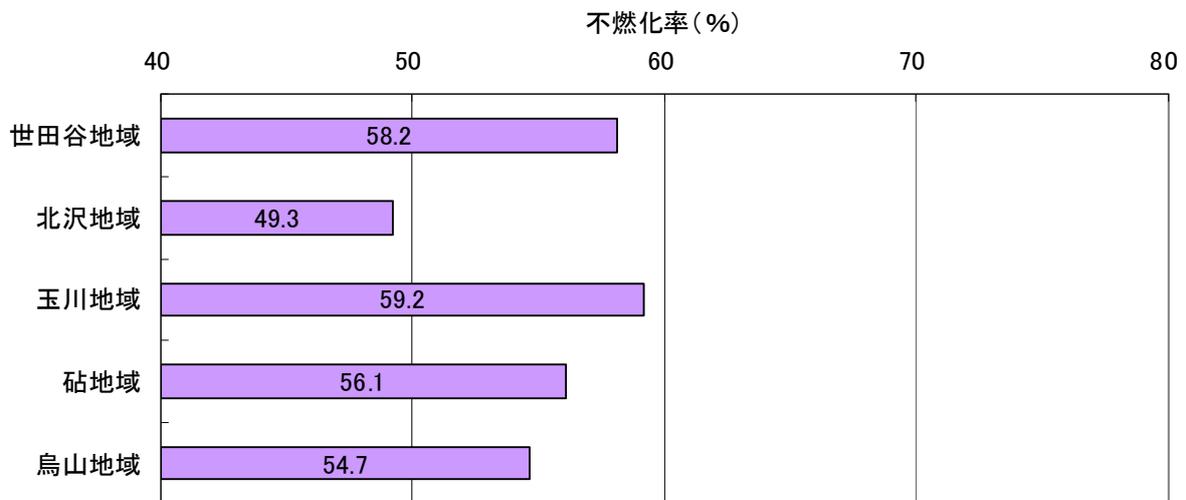


図 14-6 地域別の不燃化率の状況 (不燃領域率算定根拠)

15 道路

道路の面積、延長、幅員などから求めた道路率、道路延長、道路幅員、細街路について、世田谷区全域及び地域別に次のようにまとめた。

(1) 道路率

区全域及び地域別の道路率は、表 15-1、図 15-1 に示すとおりである。

表 15-1 区全域及び地域別の道路率

	道路面積 (ha)	区域面積 (ha)	道路率
世田谷地域	223.7	1,236.3	18.1%
北沢地域	147.4	862.5	17.1%
玉川地域	289.3	1,581.4	18.3%
砧地域	214.8	1,355.9	15.8%
烏山地域	129.0	772.0	16.7%
全域	1,004.4	5,808.2	17.3%

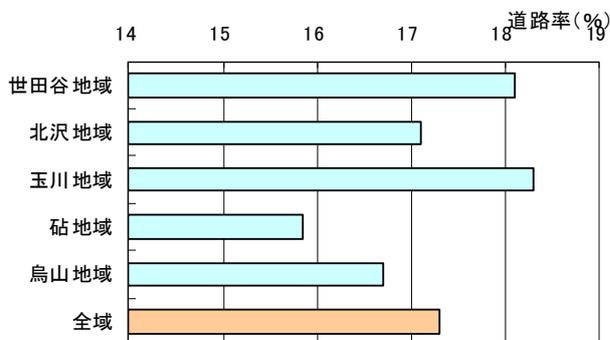


図 15-1 区全域及び地域別の道路率

区全域及び地域別の道路延長は、表 15-2、図 15-2 に示すとおりである。

表 15-2 区全域及び地域別の道路延長

	道路延長 (km)	区域面積 (km ²)
世田谷地域	410.56	12.36
北沢地域	304.26	8.62
玉川地域	454.52	15.81
砧地域	382.40	13.56
烏山地域	239.63	7.72
区全域	1,754.12	58.08

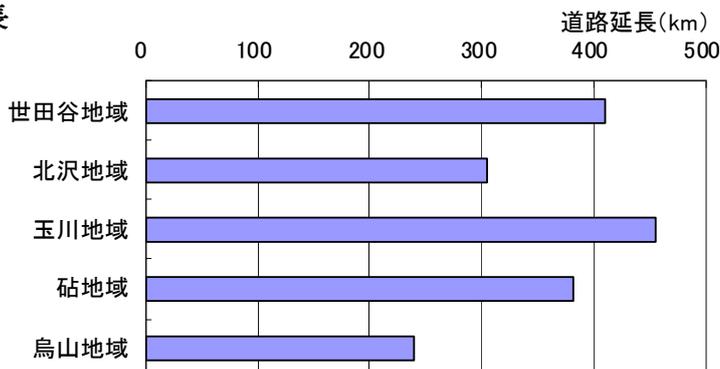


図 15-2 地域別の道路延長

※地域境界の道路は、双方の地域に加算している
るので、地域別の道路延長の合計は、区全体の
道路延長と一致しない。

(2) 道路幅員

区全域及び地域別の道路幅員ランクごとの延長は、表 15-3、図 15-3 に示すとおりである。

表 15-3 区全域及び地域別の道路幅員別道路延長

単位は km

幅員区分	4m未満	4m~6m	6m~8m	8m~12m	12m~13m	13m~16m	16m~20m	20m以上	合計
世田谷地域	160.30	120.43	51.94	33.70	2.71	8.65	8.25	24.59	410.56
	39.0%	29.3%	12.7%	8.2%	0.7%	2.1%	2.0%	6.0%	100.0%
北沢地域	136.88	109.40	27.82	18.17	0.80	3.37	3.35	4.47	304.26
	45.0%	36.0%	9.1%	6.0%	0.3%	1.1%	1.1%	1.5%	100.0%
玉川地域	110.40	125.41	112.53	56.84	2.01	8.29	6.16	32.87	454.52
	24.3%	27.6%	24.8%	12.5%	0.4%	1.8%	1.4%	7.2%	100.0%
砧地域	132.74	121.07	72.92	28.60	6.06	6.41	2.19	12.41	382.40
	34.7%	31.7%	19.1%	7.5%	1.6%	1.7%	0.6%	3.2%	100.0%
烏山地域	97.23	76.36	29.21	20.35	2.29	3.09	3.28	7.83	239.63
	40.6%	31.9%	12.2%	8.5%	1.0%	1.3%	1.4%	3.3%	100.0%
区全域	634.42	546.53	290.03	151.76	13.20	24.56	21.78	71.84	1,754.12
	36.2%	31.2%	16.5%	8.7%	0.8%	1.4%	1.2%	4.1%	100.0%

※地域境界の道路は、双方の地域に加算している
るので、地域別の道路延長の合計は、区全体の道路延長と一致しない。

(3) 細街路

道路幅員が4 m未満の道路延長の占める割合である細街路率は、表 15-3、図 15-3 からわかるが、区全域及び地域別の細街路率を表 15-4、図 15-4 にまとめた。

表 15-4 区全域及び地域別の細街路率

	細街路延長 (m)	総延長 (m)	細街路率
世田谷地域	160,298.6	410,559.3	39.0%
北沢地域	136,877.2	304,257.9	45.0%
玉川地域	110,400.7	454,515.5	24.3%
砧地域	132,739.9	382,400.8	34.7%
烏山地域	97,228.5	239,626.8	40.6%
区全域	634,422.8	1,754,123.5	36.2%

※地域境界の道路は、双方の地域に加算しているの、地域別の細街路延長の合計は、区全体の細街路延長と一致しない。

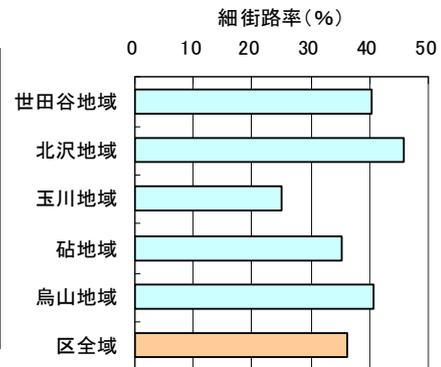


図 15-4 区全域及び地域別の細街路率

【参考】町丁目別の細街路率（道路延長比）は、図 15-5 に示すようになる。

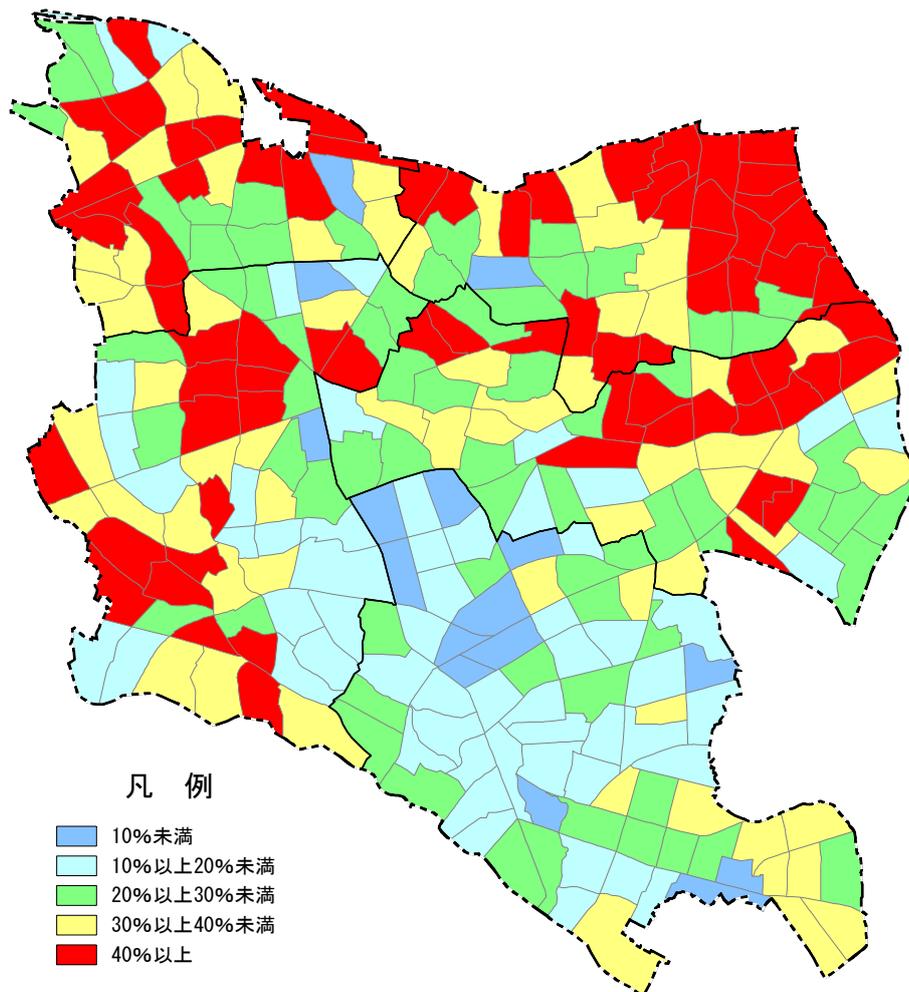


図 15-5 町丁目別の細街路率

16 産業分類

(1) 世田谷区全域

主に商業施設、工業施設の18,345棟を対象として実施した産業分類調査の結果は、図16-1に示すとおりである。ここでは、建物の1階の主要施設をその建物の代表用途としている。

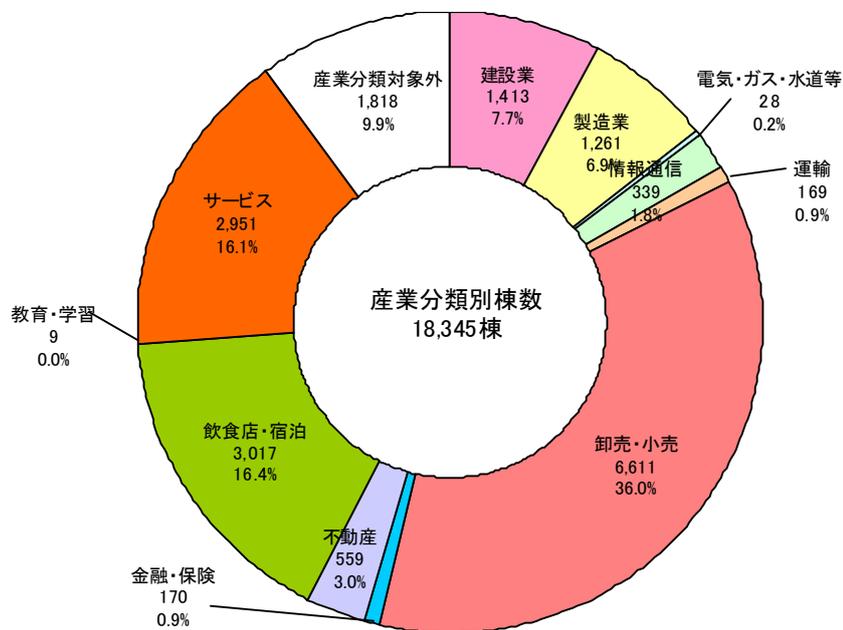


図16-1 区全域の商業施設、工業施設の産業分類状況（建物数）

また、商業施設、工業施設における全フロアの事務室、店舗の件数は、図16-2に示すとおりである。産業分類対象外というのは、分類不明な施設や住居等の用途である。

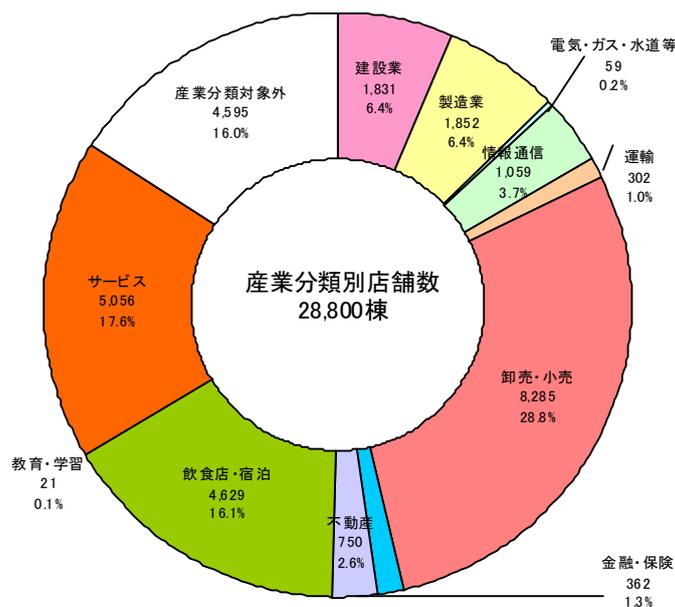


図16-2 区全域の商業施設、工業施設の産業分類状況（店舗数）

17 地下車庫建物棟数

(1) 世田谷区全域

世田谷区全域で地下駐車場は、4,160 箇所確認された（図 17-1）。区全域及び地域別の地下車庫建物棟数を表 17-1 に示す。前回 H18 年度調査では、「地下階数があり」と判定したフロアが駐車場か否かと判定したが、今回調査は、道路面よりも低い半地下構造の駐車場も「地下駐車場あり」とした。

表 17-1 区全域及び地域別の地下車庫の状況

単位：棟

	全建物数	地下のある建物	地下車庫建物棟数	全建物に対する構成比(%)	地下のある建物に対する構成比(%)
世田谷地域	44,784	1,697	1,218	2.7%	71.8%
北沢地域	33,642	1,225	815	2.4%	66.5%
玉川地域	42,028	2,190	1,643	3.9%	75.0%
砧地域	30,664	481	225	0.7%	46.8%
烏山地域	20,524	377	259	1.3%	68.7%
区全域	171,642	5,970	4,160	2.4%	69.7%

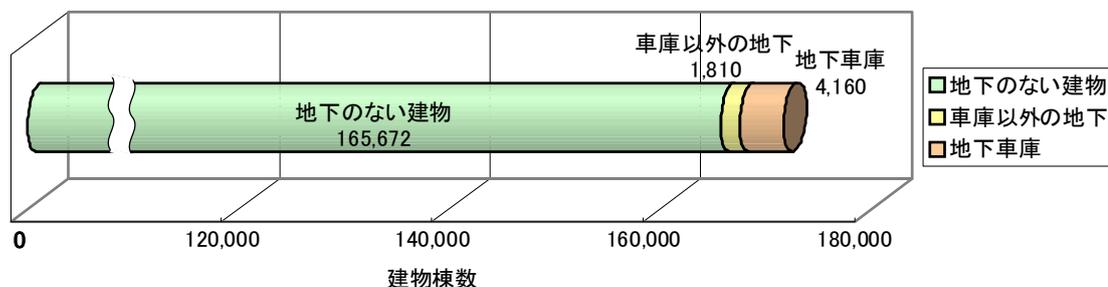


図 17-1 区全域の地下車庫の状況

(2) 地域別

地域別の地下車庫数は、図 17-2 に示すとおりである。

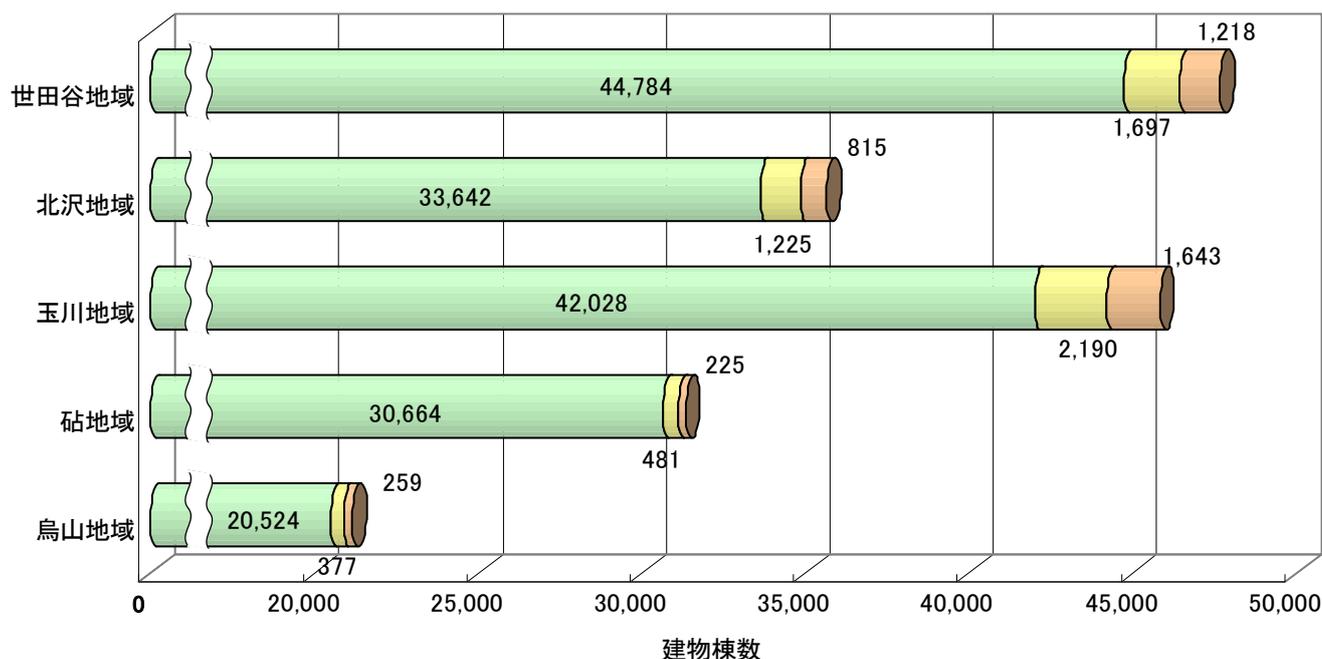


図 17-2 地域別の地下車庫の状況

18 その他

(1) ソーラーパネル

ソーラーパネルの設置状況については、平成23年1月1日の航空写真を判読し、平成23年6月～8月の現地調査で補足調査したものである。建築面積10㎡以上の建物169,561棟の約1%にあたる1,643棟に設置されていた。それを用途別、建築面積別にみると表18-1に示すとおりである。

用途別では、専用独立住宅が1,237棟(75.3%)を占め、次いで集合住宅の252棟(15.3%)であった。建築面積別では100㎡未満の建物が725棟(44.1%)、100～200㎡714棟(43.5%)、200～300㎡111棟(6.8%)となっている。屋根が広いと思われる建築面積1000㎡以上の建物は、40棟(2.5%)であった。

表18-1 用途別、建築面積別ソーラーパネル設置棟数

建物用途	～100㎡	～200㎡	～300㎡	～400㎡	～500㎡	～600㎡	～700㎡
官公庁施設	0	0	0	0	0	0	0
教育文化施設	1	3	1	4	1	1	2
厚生医療施設	2	0	2	3	2	0	0
供給処理施設	0	1	0	0	0	0	0
事務所建物	3	1	1	1	0	1	0
専用商業施設	1	2	0	1	1	0	0
住商併用建物	16	25	9	3	1	0	0
宿泊・遊興施設	0	0	0	0	0	0	0
スポーツ興業施設	0	0	0	1	0	0	0
専用独立住宅	648	518	62	7	1	0	1
集合住宅	42	150	33	6	2	4	2
専用工場・作業所	0	1	0	0	0	0	0
住宅併用工場作業所	3	2	0	0	0	0	0
倉庫運輸関係施設	0	0	2	0	0	0	0
屋外利用地、仮設建物	3	8	1	0	0	0	0
公園・運動場等	1	0	0	0	0	0	0
未利用地、用途改変中	5	3	0	0	0	0	0
計	725	714	111	26	8	6	5

建物用途	～800㎡	～900㎡	～1000㎡	～2000㎡	～3000㎡	～5000㎡	5000㎡～	計
官公庁施設	0	0	0	0	1	0	0	1
教育文化施設	1	0	3	5	7	4	3	36
厚生医療施設	0	0	0	4	1	1	0	15
供給処理施設	0	0	0	0	0	0	2	3
事務所建物	0	0	0	0	0	1	0	8
専用商業施設	0	0	0	0	0	0	0	5
住商併用建物	0	0	0	0	0	0	0	54
宿泊・遊興施設	0	0	1	0	0	0	0	1
スポーツ興業施設	0	0	0	0	1	0	0	2
専用独立住宅	0	0	0	0	0	0	0	1,237
集合住宅	1	2	0	8	2	0	0	252
専用工場・作業所	0	0	0	0	0	0	0	1
住宅併用工場作業所	0	0	0	0	0	0	0	5
倉庫運輸関係施設	0	0	0	0	0	0	0	2
屋外利用地、仮設建物	0	0	0	0	0	0	0	12
公園・運動場等	0	0	0	0	0	0	0	1
未利用地、用途改変中	0	0	0	0	0	0	0	8
計	2	2	4	17	12	6	5	1,643

(2) 子どもをまろう 110 番ステッカープレート

110 番ステッカー配布住所リストに掲載されている 8,902 世帯を対象に公道上からステッカーが見える位置に掲示している建物を調査した結果、4,773 棟 (53.6%) で確認することができた。また、配布住所リストに掲載されていない 247 棟の建物でも確認することができた。

(3) 空き地

土地利用が「未利用地（区画整理中の宅地・未利用地・取り壊し跡地）に分類される敷地」3,363 敷地について、空き地の管理柵の有無および管理者・連絡先等を記載した看板の有無を調査した結果、柵がある敷地は、1,132 棟 (33.7%) で、看板のある建物は 384 敷地 (11.4%) であった。

(4) 空き家

戸建て住宅について空き家調査（目視調査）を実施した結果、277 棟の空き家があった。

空き家は、一戸建ての住居の場合は、1 棟が空き家である場合とし、併用住宅の場合は、住居部分が空き家の場合とした。また、共同住宅の場合は空き家調査の対象としなかった。外観目視では、私有地に立ち入らない範囲で、表札、雨戸、窓、カーテン、郵便受けの状況、管理状態、電気メータ等を確認した。

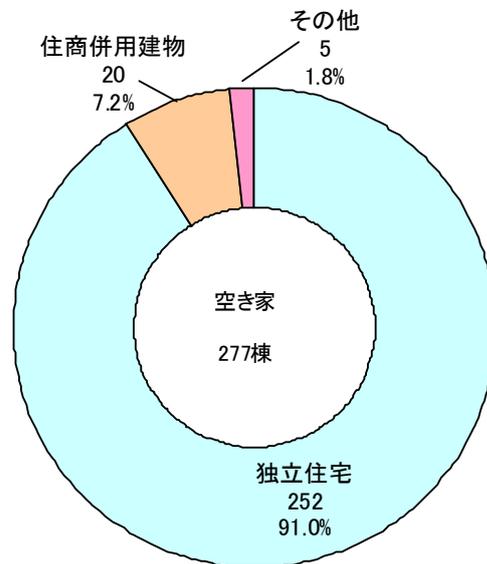


図 18-1 空き家の用途

(5) 空き店舗・工場

商工業施設を対象に空き店舗、空き工場が存在する建物（店舗や作業場）は、全部で 1,196 棟あり、敷地の主用途別にまとめると、表 18-2 に示すようであった。

「空き家」調査とは違い、複合施設の中に 1 施設でも空き店舗、空き工場がある場合を「有り」にしている。シャッターが閉まっているだけで空き店舗とは判断せず、外観目視で、表札、雨戸、窓、カーテン、郵便受けの状況、管理状態、電気メータ等で確認した。

表 18-2 空き店舗のある敷地の主用途

H23 用途名	棟数
教育文化施設	3
厚生医療施設	6
事務所建築物	96
専用商業施設	139
住商併用建物	934
宿泊・遊興施設	8
スポーツ・興行施設	1
住居併用工場	7
倉庫運輸関係施設	2
	1,196

(6) 大型店

大店立地法届出店、区特定商業施設および確認したい大型店合計 100 店舗の調査を実施した結果、駐車場のある店舗および駐輪場のある店舗は、図 18-2、図 18-3 に示すようであった。

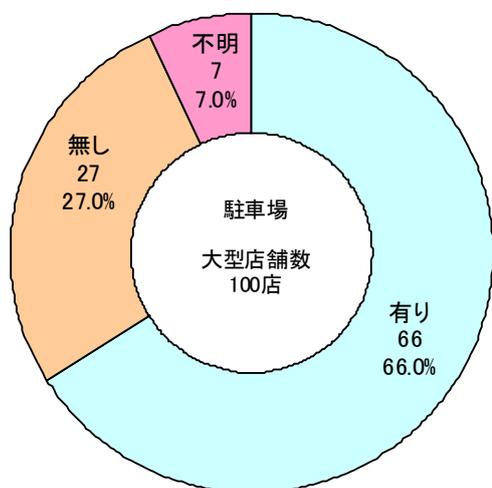


図 18-2 大型店の駐車場

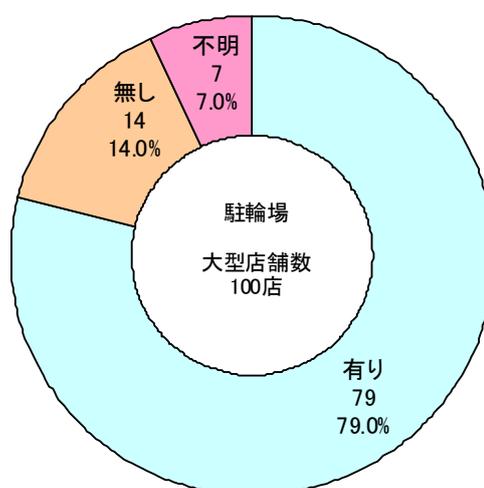


図 18-3 大型店の駐輪場

また、大型店の営業時間は、表 18-3 に示すようであった。

表 18-3 大型店の営業時間

営業開始	営業終了	店数
0:00	24:00	10
8:00	22:00	1
8:30	21:30	2
9:00	21:30	1
9:00	22:00	1
9:00	23:00	1
9:00	23:45	1
9:00	24:00	1
9:00	1:00	7
9:30	20:00	1
9:30	24:00	1
9:30	22:00	1
9:30	23:30	1
9:30	24:00	1
9:30	1:00	2
10:00	19:00	1
10:00	20:00	5
10:00	21:00	8

営業開始	営業終了	店数
10:00	21:30	1
10:00	22:00	12
10:00	22:30	1
10:00	22:50	1
10:00	23:00	13
10:00	23:30	2
10:00	23:55	1
10:00	24:00	1
10:00	1:00	5
10:00	1:30	1
10:00	2:00	2
10:00	3:00	1
11:00	19:00	1
11:00	20:00	1
11:00	23:00	1
11:30	22:00	1
11:30	23:00	1
11:30	24:00	1
不明(営業なし)		7
合計		100

(7) バリアフリー

介助付きで車椅子が通れるかどうかで道路～敷地、敷地～玄関の段差や通行に要する幅を建物別に判断した結果、世田谷区全域では図 18-4、図 18-5 に示すようになった。

バリアフリーの条件：段差 5 c m 未満、通行幅 80 c m 以上

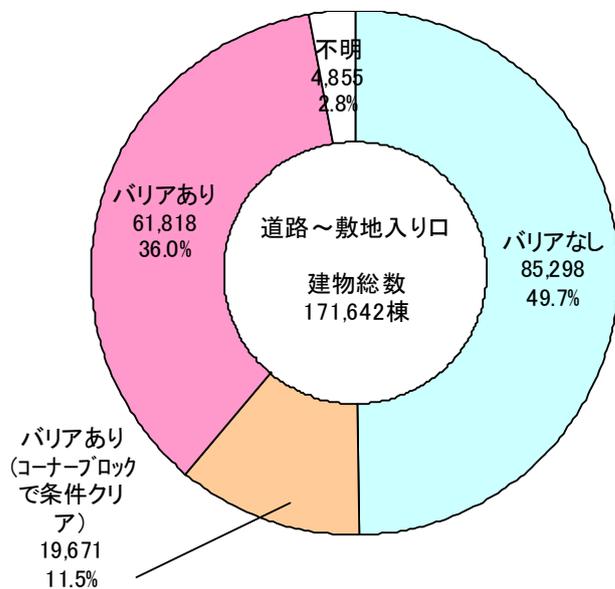


図 18-4 道路～敷地入り口のバリア

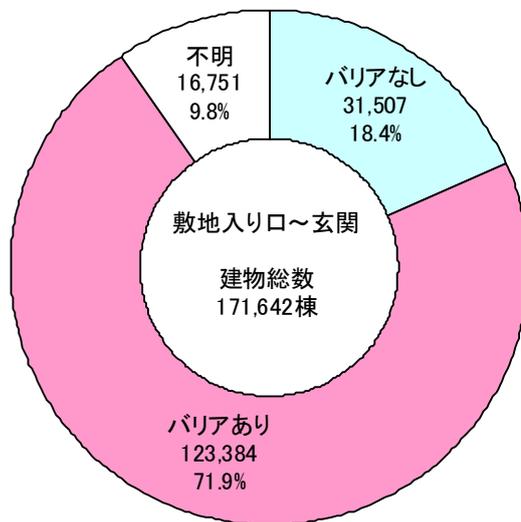


図 18-5 敷地入り口～玄関のバリア

19 データの集計方法

各集計項目の定義や集計方法を以下に記す。

1) 敷地用途面積

土地利用別の敷地面積の合計。また、土地利用の分類別集計も行った。

小分類：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設、事務所建築物、
専用商業施設、住商併用建物、宿泊・遊興施設、スポーツ・興業施設、独立住宅、
集合住宅、専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設、農林漁業施設、
田、畑、樹園地、屋外利用地、公園・運動場、未利用地、道路、鉄道、
水面・河川、原野、森林、その他

中分類：宅地：公共系、商業系、住居系、工業系、農業系

非宅地：空地系、公園系、交通系、農地系、河川系、緑地系

その他（自衛隊駐屯地、ごみ捨て場、高圧鉄塔）

大分類：宅地、非宅地、その他

※ 敷地面積合計＝宅地＋非宅地＋その他である。

2) 建物用途棟数

建物用途別の棟数の総和。

宅地において中分類での集計を行った。ただし、住居系は、独立住宅と集合住宅に区分。

中分類：宅地：公共系、商業系、住居系（独立住宅、集合住宅）、工業系、農業系

3) 建物棟数密度（棟/ha）

建物棟数／宅地合計（ha）

4) 建築面積

建築面積の合計

5) 延床面積

延床面積の合計

6) 利用建ぺい率

合計建築面積／宅地合計×100

7) 利用容積率

合計延床面積／宅地合計×100

8) 敷地数

按分したそれぞれの集計単位に加算

9) 平均敷地面積

宅地合計／建物棟数

10) 専用住宅宅地面積

専用住宅の敷地面積合計

11) 専用住宅全宅地数（敷地数）

按分したそれぞれの集計単位に加算

12) 専用住宅平均敷地面積

専用住宅の敷地面積合計／建物棟数

- 1 3) 耐火建築面積
耐火建築物（耐火造、準耐火造）の建築面積合計。
- 1 4) 非耐火建築面積
非耐火建築物（防火造、木造）の建築面積合計。
- 1 5) 耐火延床面積
耐火建築物（耐火造、準耐火造）の延床面積合計。
- 1 6) 非耐火延床面積
非耐火建築物（防火造、木造）の延床面積合計。
- 1 7) 耐火率（建築面積）
 $\text{耐火建築面積} / \text{合計建築面積} \times 100$
- 1 8) 耐火率（延床面積）
 $\text{耐火延床面積} / \text{合計延床面積} \times 100$
- 1 9) 住戸数
住戸数（＝住宅戸数＋非住宅戸数）の合計
- 2 0) 戸当たり床面積
 $\text{合計延床面積} / \text{住戸数}$
- 2 1) 幅員ランク別道路面積
幅員ランク別の道路面積の合計
- 2 2) 幅員ランク別道路延長
幅員ランク別の道路延長の合計
- 2 3) 道路率
 $\text{道路面積の合計} / \text{集計区域面積} \times 100$
- 2 4) 細街路率
 $4\text{ m未満道路の延長の合計} / \text{集計区域内の道路延長の合計} \times 100$
- 2 5) 不燃領域率
 $\text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率} (\%)$
- 2 6) 産業分類別棟数
1階部分の産業分類別棟数の総和
※ 産業分類：建設業、製造業、電気・ガス・水道等、情報通信、運輸、卸売・小売、
金融・保険、不動産、飲食店・宿泊、教育・学習、サービス、その他
- 2 7) 産業分類別店舗数
産業分類別店舗数の総和
- 2 8) 地下車庫建物棟数
地下車庫のある建物棟数の総和

平成 23 年度 世田谷区土地利用現況調査
報告書

発行 世田谷区都市整備部都市計画課
〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27
電話 03-5432-1111

編集 国際航業株式会社
〒183-0057 府中市晴見町 2-24-1
電話 042-307-7100