

平成 28 年度  
世田谷区土地利用現況調査

報 告 書

平成 29 年 3 月

世 田 谷 区



平成 28 年度世田谷区土地利用現況調査  
報告書

目 次

1	土地利用現況調査の概要.....	1
1-1	目的 .....	1
1-2	調査区域 .....	1
1-3	調査期間及び実施期間.....	1
1-4	調査項目 .....	1
1-5	成果品の作成 .....	4
2	分類 .....	5
2-1	土地利用の分類 .....	5
2-2	宅地における建物用途分類.....	6
2-3	用途詳細分類 .....	8
2-4	建物構造・階数分類.....	8
2-5	築年区分 .....	9
2-6	建物高さ .....	10
2-7	住戸数と空き家 .....	10
2-8	浸水駐車場 .....	10
2-9	ブロック塀の分類.....	10
3	調査の手順 .....	11
3-1	全体の作業手順 .....	11
3-2	データ更新の作業手順.....	12
3-3	総合支所地域 .....	13
4	用途別土地利用面積.....	14
4-1	世田谷区全域 .....	14
4-2	地域別の土地利用.....	15
5	平均敷地面積 .....	16
5-1	敷地規模別敷地数（全域）.....	16
5-2	平均敷地面積（全域、地域別）.....	17
6	専用独立住宅平均敷地面積.....	18
6-1	専用独立住宅の敷地規模（全域）.....	18
6-2	専用独立住宅の平均敷地面積（全域、地域別）.....	18
7	建物用途別延床面積.....	20
7-1	世田谷区全域 .....	20
7-2	地域別の延床面積.....	21
8	建物用途別建築面積.....	22
8-1	世田谷区全域 .....	22
8-2	地域別の建築面積.....	23
9	利用容積率・利用建ぺい率.....	24
9-1	利用容積率 .....	24
9-2	利用建ぺい率 .....	26
10	建物棟数 .....	28
10-1	世田谷区全域 .....	28
10-2	地域別の建物棟数.....	29
11	建物構造 .....	31
11-1	世田谷区全域 .....	31
11-2	地域別の建物構造.....	32

12	建物階数	33
12-1	世田谷区全域	33
12-2	地域別の建物階数	33
12-3	専用独立住宅及び集合住宅	34
13	築年区分別棟数	35
14	建物高さ	36
15	住戸数	37
16	耐火率・不燃領域率	38
16-1	耐火率の状況	38
16-2	不燃領域率	39
17	道路	41
17-1	道路率・道路延長	41
17-2	道路幅員	41
17-3	細街路	42
18	浸水駐車場	43
18-1	世田谷区全域	43
18-2	地域別の浸水駐車場	43
19	空き家	44
19-1	世田谷区全域	44
19-2	地域別の空き家	44
20	データの集計方法	45

## 1 土地利用現況調査の概要

### 1-1 目的

本業務は、区内全域の土地利用現況及び建物現況について基礎的調査項目について悉皆（細かい）調査を行うとともに、平成 23 年度からの変更箇所について重点調査項目の調査を行い、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。

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 GIS データを作成することを目的とした。

### 1-2 調査区域

世田谷区全域          58.05Km<sup>2</sup> 全域      (5,804.49ha)  
(平成 26 年全国都道府県市町村別面積調から変更)

### 1-3 調査期間及び実施期間

平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 15 日

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ・ 白地図変化箇所抽出調査      | 平成 28 年 4 月 1 日～6 月 1 日   |
| ・ 現地調査             | 平成 28 年 6 月 17 日～9 月 30 日 |
| ・ 航空写真計測（レーザースキャナ） | 平成 28 年 11 月 10 日～12 日    |

### 1-4 調査項目

#### (1) 事前準備

- ①調査仕様の確認
- ②作業実施計画書の作成
  - 1) 作業編成
  - 2) 実施計画
  - 3) 工程表
  - 4) 調査員名簿
  - 5) 安全管理及び緊急時の体制
- ③白地図変化箇所抽出作業
- ④品質評価基準作成
- ⑤現地調査資料準備

## (2) 主な現地調査項目

本業務の仕様書、「平成 23 年度テクニカルレポート」、「都市環境計画支援システムデータベースの内容」などの調査要項により、現地にて外観目視により基礎的調査項目の確認調査と白地図変化箇所抽出調査結果で抽出された箇所に対する重点調査を実施した。

- ① 白地図変化箇所抽出調査 H23 白地図データと H27 白地図データの比較
- ② 敷地規模調査 白地図及び H23 敷地データを元に敷地境界を現地で調査した
- ③ 土地用途分類調査 敷地ごとに利用用途を調査した
- ④ 建物用途分類調査 宅地に建つ建物の利用用途を調査した
- ⑤ 建物階数別用途分類調査 宅地に建つ建物の用途を階数別に調査した
- ⑥ 住戸数調査 住宅戸数、非住宅戸数を調査した
- ⑦ 空き家・空き店舗調査 空き家と判断される住戸について調査した
- ⑧ 建物形状・構造調査 建替え、新築建物に対して、建物の耐火、準耐火、  
防火及び木造の構造を調査した
- ⑨ 建物階数調査 建替え、新築建物に対して階数を調査した
- ⑩ 浸水駐車場調査 道路面より低いフロアのある建物に対して浸水駐車場の  
有無を調べた
- ⑪ 住戸数調査 住宅戸数、非住宅戸数を調べ、空き家の判定も行った
- ⑫ 延床面積調査 フロアごとの床面積比率を調査した

## (3) 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 公共施設一覧から土地、建物の面積を調査した
- ② 公共公益施設調査 公共施設一覧から名称や施設内容を調査した
- ③ 建築計画概要書調査 平成 23～27 年度の建築確認概要書データを調査した  
参考として、平成 21 年と平成 22 年度のデータも照合
- ④ 建物高さ調査 レーザスキャナの高さデータより建物の高さを解析した
- ⑤ 道路幅員調査 道路の変更箇所について、道路幅員を調査した
- ⑥ 道路種別調査 道路の変更箇所について、建築基準法の道路種別を調査した

## (4) デジタルデータ化及びデータ更新

- ① 白地図敷地の更新 (H23 ベース→H27 ベース)
- ② 白地図建物の更新 (H23 ベース→H27 ベース)
- ③ 建物代表点の更新 (②より作成)
- ④ 道路データの更新 (H23 ベース→H27 ベース)
- ⑤ 変化データの作成 (H27 ベース+現地調査結果)

**(5) データ計算**

- ① 敷地関連の計算を行い、敷地図形の属性データとした
- ② 建物関連の計算を行い、建物図形の属性データとした
- ③ 道路関連の計算を行い、道路図形の属性データとした

**(6) データ集計**

主な区域、集計単位ごとにデータ集計及び調書ファイルを作成した。

- ① 集計表 (1) 土地建物用途関係、建物関係
- ② 集計表 (2) 構造別住宅棟数・住宅数、建物の階数別分布、階数別用途
- ③ 集計表 (3) 敷地規模別敷地数、敷地規模別敷地面積

**(7) 図面作成**

- ① 現況図の出力 1/5,000 土地利用現況調査関連図を作成した。

- 1) 土地利用現況図
- 2) 建物階数現況図
- 3) 建物構造現況図
- 4) 建物用途現況図
- 5) 土地建物変化図

- ② 縮小図 (1/27,000 など)

- 1) 土地利用現況図 … 現況図と同じ区分
- 2) 建物階数現況図 … 現況図と同じ区分
- 3) 建物構造現況図 … 現況図と同じ区分
- 4) 建物用途現況図 … 現況図と同じ区分
- 5) 土地建物変化図 … 現況図と同じ区分
- 6) 建築年分布図
- 7) 建物高さランク図
- 8) 住戸数分布図
- 9) 道路幅員現況図
- 10) 道路種別図
- 11) 数値表層モデル図
- 12) 地盤高さ浸水駐車場分布図
- 13) 敷地の前面道路幅員図

**(8) 調査結果データと報告書**

- 1) 報告書の作成
- 2) テクニカルレポートの作成

#### 1-5 成果品の作成

- (1) 白地図変化箇所抽出結果（変化リスト、調査基図）（納期：平成 28 年 6 月 1 日）
- (2) 調査結果の敷地集計データ（CSV 形式） 2 部（納期：平成 28 年 12 月 28 日）
- (3) 敷地の GIS データ（Shape 形式） 2 部（納期：平成 28 年 12 月 28 日）
- (4) GIS データ（Shape 形式） 2 部（納期：平成 29 年 2 月 28 日）
- (5) 図面一式 2 セット
- (6) 集計表一式 20 セット
- (7) 調査報告書 400 部
- (8) テクニカルレポート 10 部
- (9) 上記（5）～（8）を DVD に記録した電子データ 2 部



## 2 分類

土地利用分類、建物用途分類（詳細用途含む）、建物構造・階数分類、築年区分、建物高さ、住戸数と空き家、浸水駐車場、ブロック塀の分類については、次に示すように分類した。

### 2-1 土地利用の分類

土地利用の分類の概念は、図2-1、図2-2に示すとおりであり、その分類の詳細は表2-1に示した。

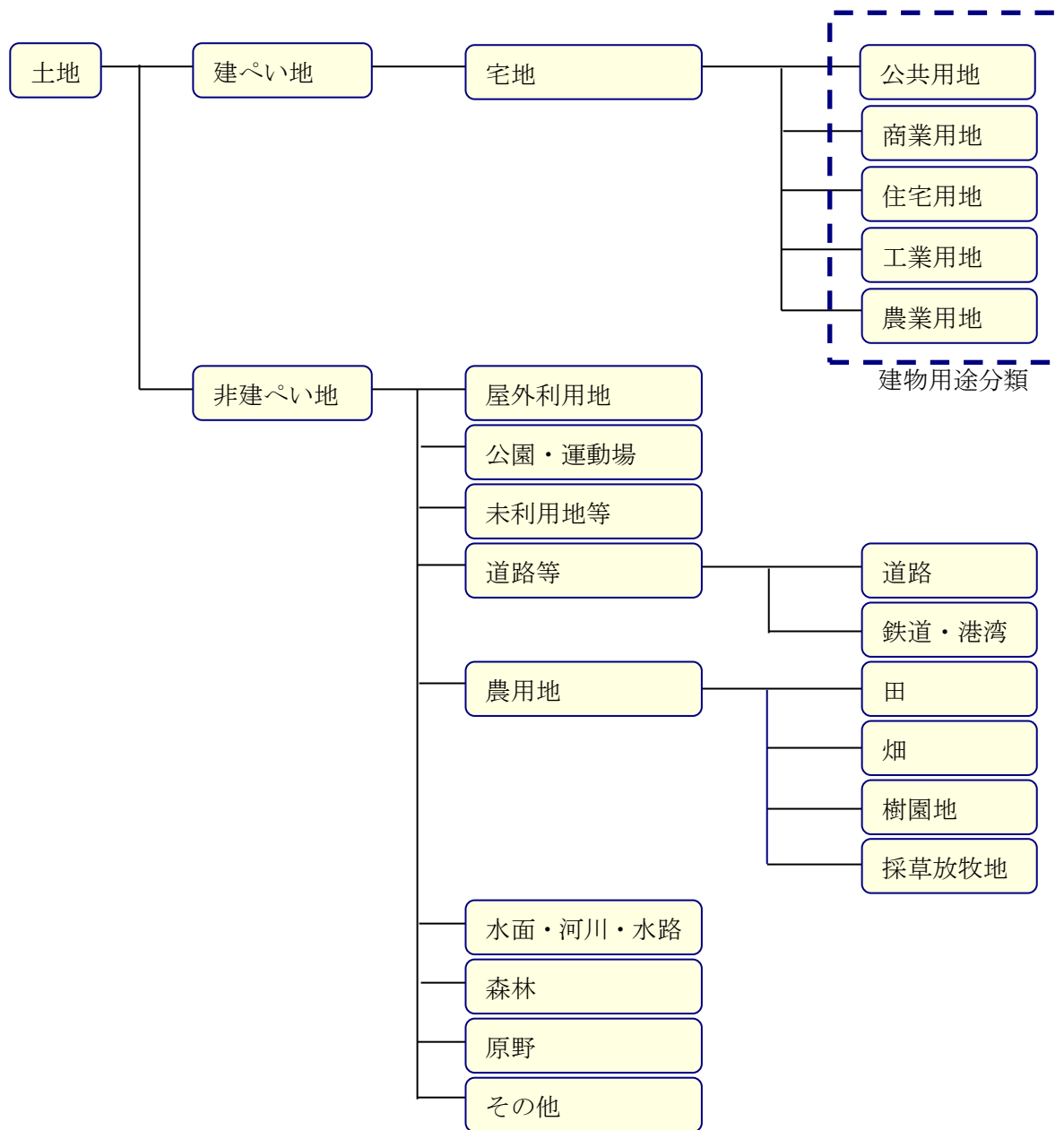


図2-1 土地利用の分類

## 2-2 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2-2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2-1に示した。

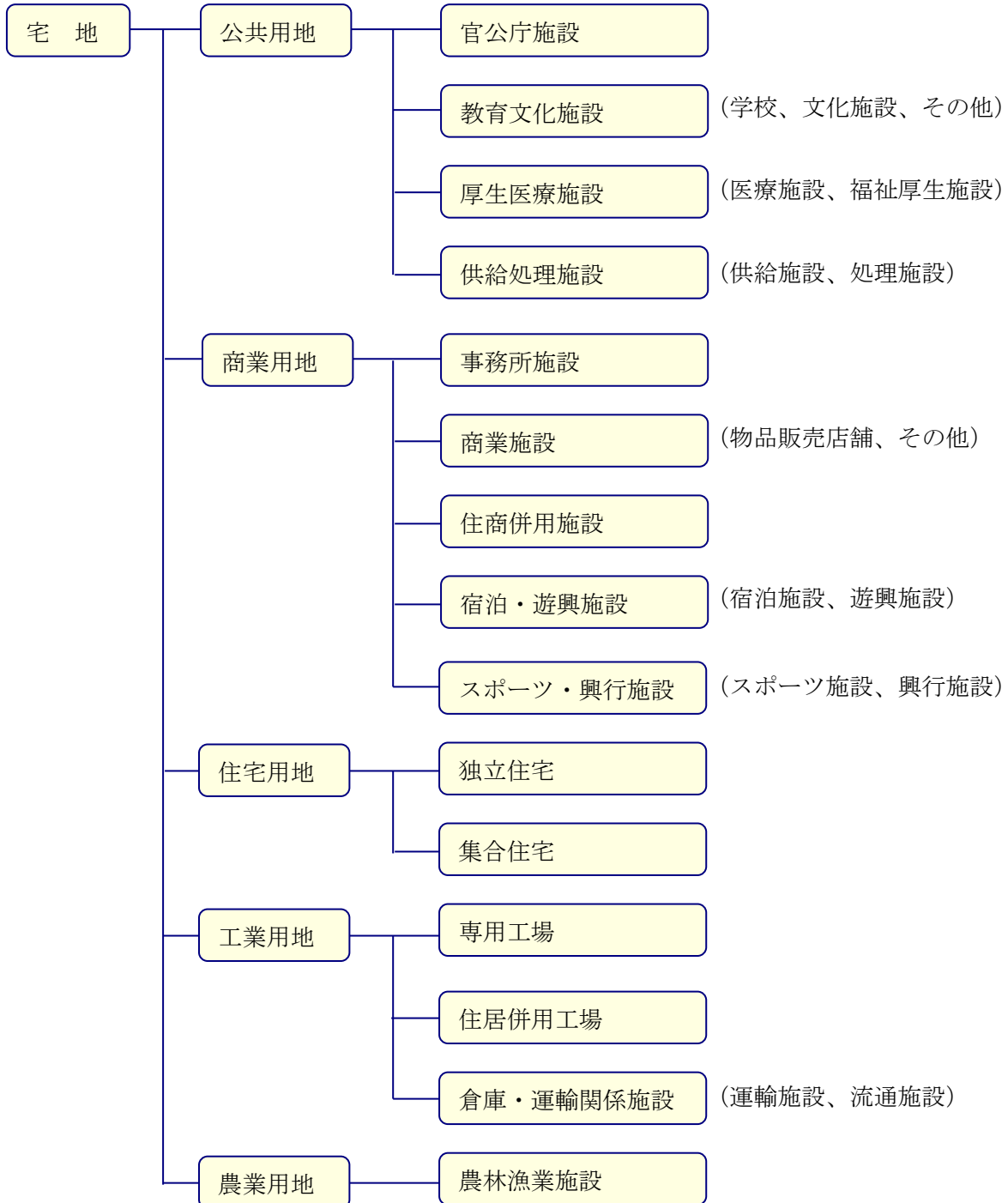


図2-2 宅地の用途分類

表 2 - 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、モーテル、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、ダンス教習所
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		専用戸建住宅、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	水稻、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

### 2-3 用途詳細分類

表 2-1 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）。

### 2-4 建物構造・階数分類

建物の構造および階数の分類は、図 2-3 に示すとおりである。構造区分は、東京都の分類に由来し、主に耐火性に着目した分類である。実構造は、建築物の工法等に由来し、主に耐震性に着目した分類である。平成 18 年度より建築確認申請データの建築物構造より図 2-3 の 6 つの構造に分類しているが、全ての建物にデータが入っているわけではない。

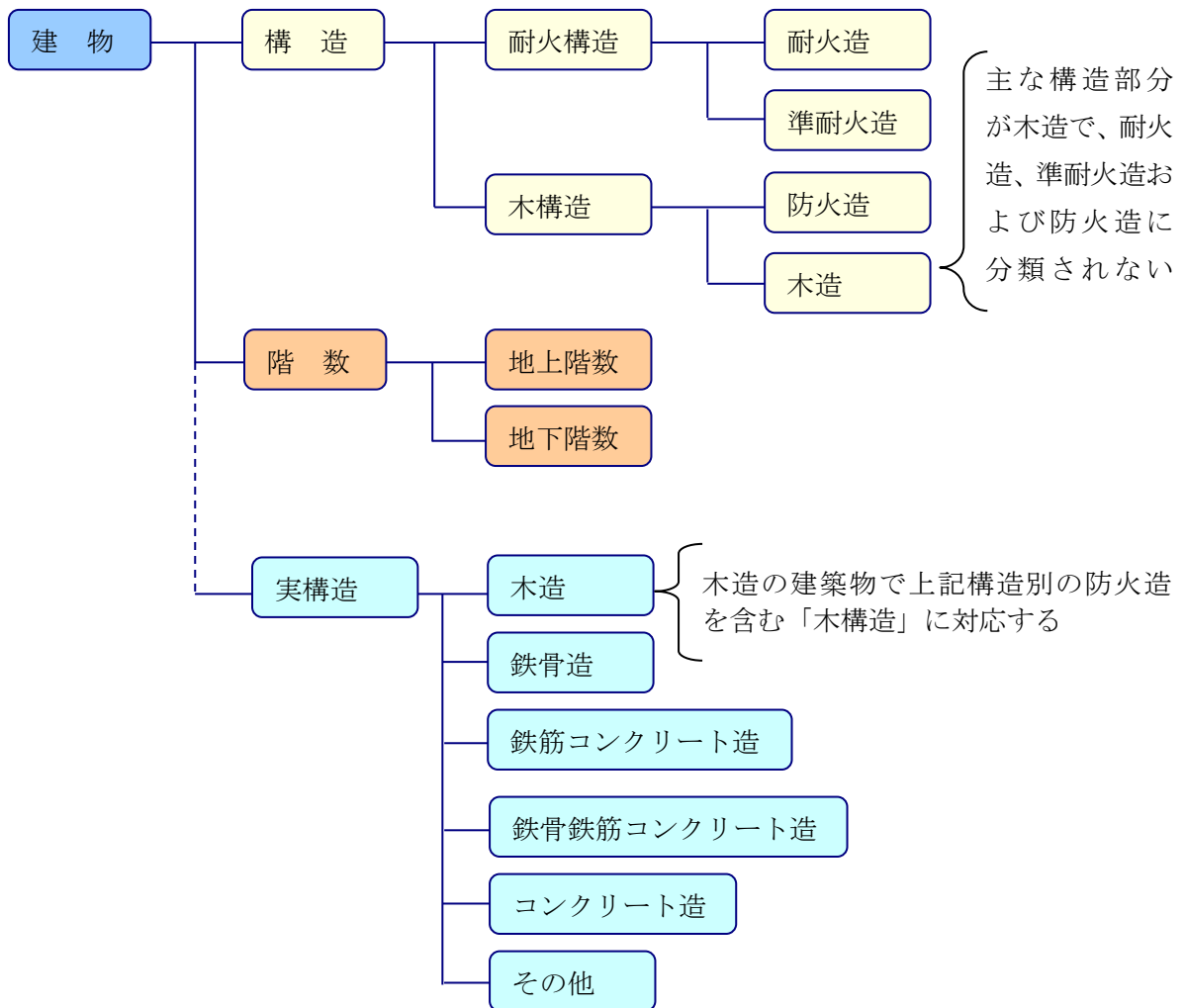


図 2-3 建物構造階数分類

## 2-5 築年区分

IDES データ資料の建築確認概要書より、平成 23 年～平成 27 年の建築物の建築年度を登録した。平成 22 年度までの建築年は、図 2-4 の模式図に示すようになっている。昭和 56 年までのデータは平成 3 年に導入した UrbanMap に組み込んだデータをベースにしており、その後は IDES データ＝建築確認概要書から、建築物の建築年度を登録している。

建築年度から平成 28 年時点での建築年数を算出し、5 年を単位に表 2-2 に示す建築年数ランク区分を行った。なお、ランク区分 0 は、現地調査や白地図で建物が存在するが確認申請による確認ができないものである。

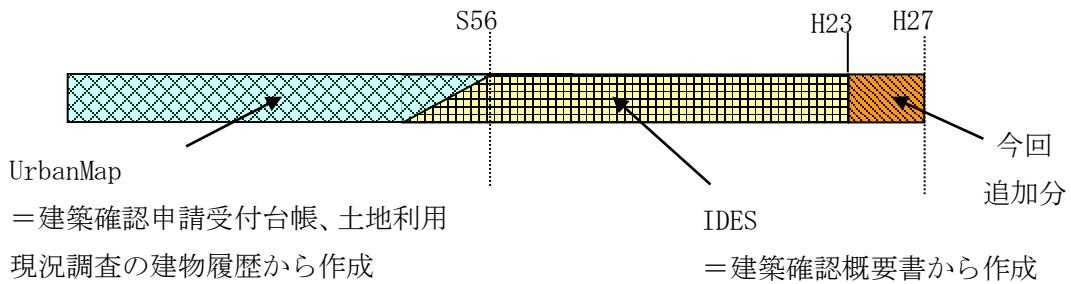


図 2-4 既存資料と建築年度データ

表 2-2 建築年数ランク区分

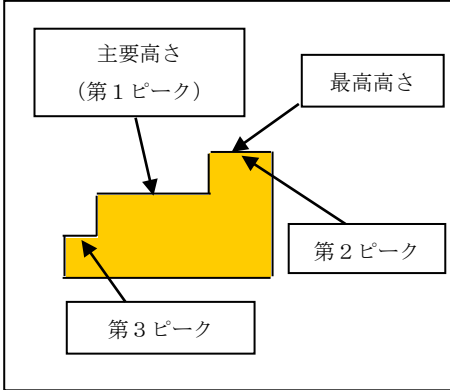
ランク区分	築年数	建築年度
0	0 年	H28
1	1～5 年	H23～H27
2	6～10 年	H18～H22
3	11～15 年	H13～H17
4	16～20 年	H8～H12
5	21～25 年	H3～H7
6	26～30 年	S61～H2
7	31～35 年	S56～S60
8	36 年以上	S55 以前

## 2-6 建物高さ

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2-3に示すような種類の高さを求めている。

表2-3 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。



## 2-7 住戸数と空き家

専用独立住宅、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。

空き家の種類については、〔入居者募集の空き家〕に「B」、入居者募集の空き家以外で〔新築未入居の空き家〕に「S」、それ以外の〔空き家〕には、「A」で分類した。

## 2-8 浸水駐車場

建物ごとに「道路面より低い駐車場」の有無を調査し、「道路面より低い駐車場」がある建物には、「浸水駐車場有り」とした。

## 2-9 ブロック塀の分類

区内全域の国道、都道、区道、私道について接道延長1.0m以上の接道部緑化と塀について調査を行った。塀の区分は表2-4のとおりとした。

表2-4 ブロック塀区分

番号	ブロック塀区分	内容
1	コンクリート塀	材質がコンクリート
2	万年塀	平板の積み上げ
3	ブロック塀(軽量ブロック等)	ブロック、化粧ブロック
4	石塀(レンガ、大谷石を除く自然石)	素材が石
5	大谷石塀	素材が大谷石
6	擁壁(材質は問わない)	裏側が地盤
7	自然面(のり面)	自然のり面
8	その他	レンガ、その他

### 3 調査の手順

#### 3-1 全体の作業手順

土地・建物に関する調査及びデータ更新は、白地図ベースの背景の地図データベースを作成することから図3-1に示すような手順で実施した。

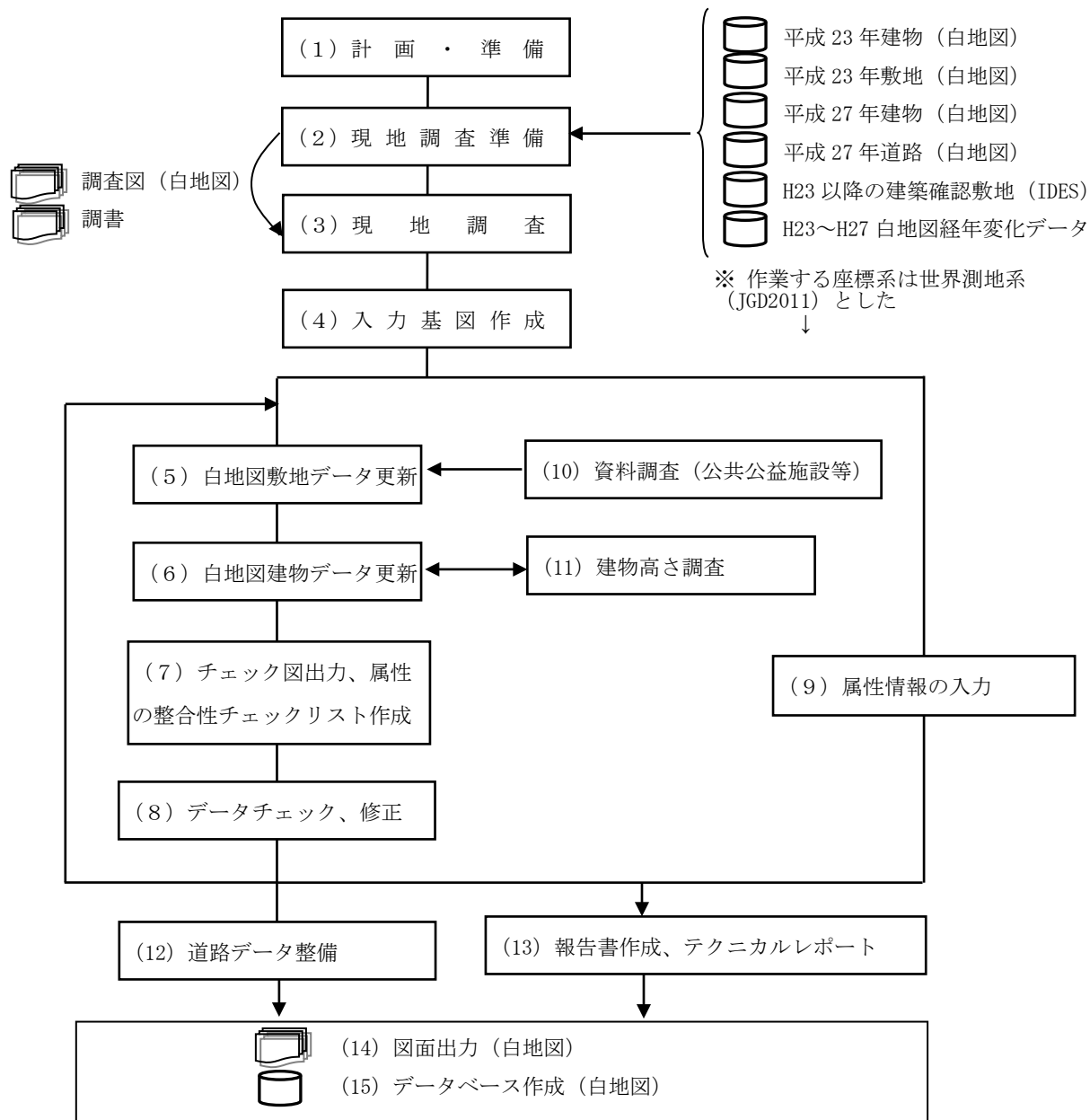


図 3-1 作業手順のフローチャート

### 3-2 データ更新の作業手順

データ更新の対象データは、下記のとおりとした。

#### 【建物データ】

H23 建物属性を H27 白地図建物に移植した「H27 建物データ」。

11 月に完成した H28 白地図建物データと一部入れ替えた。

#### 【敷地データ】【道路データ】

H23 敷地と H23 道路を合わせて H23 敷地道路としたデータを修正対象とした。

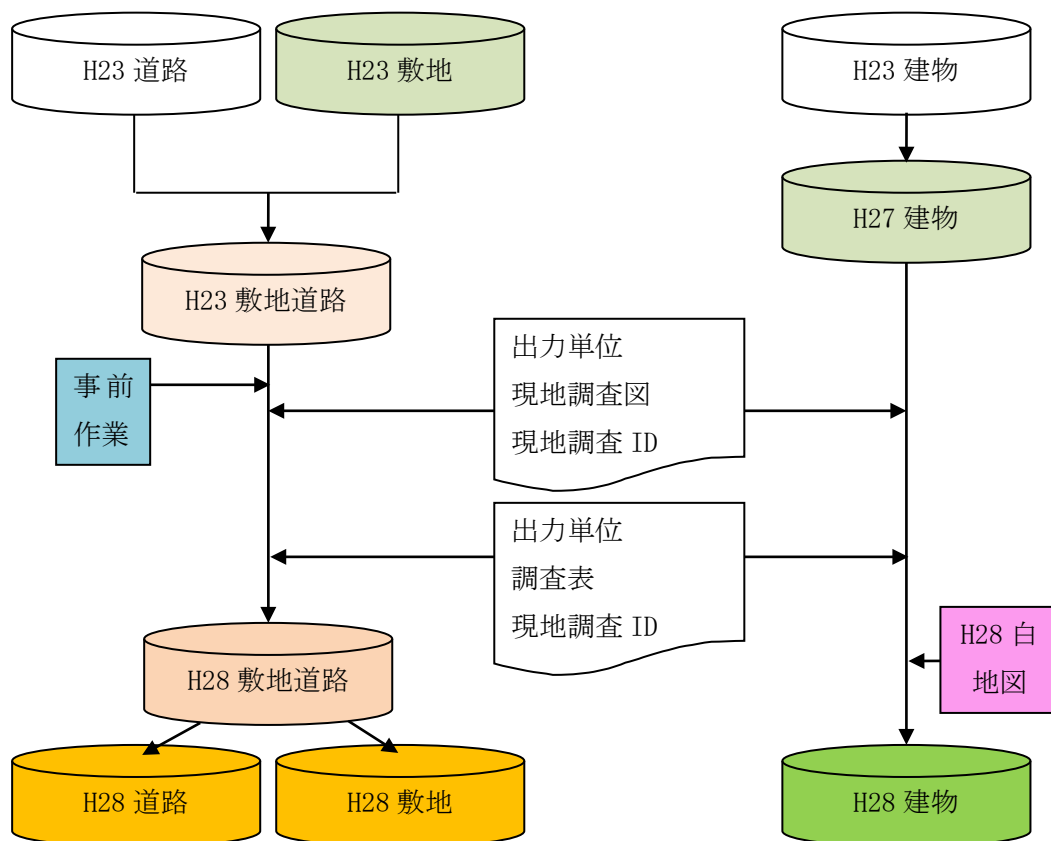


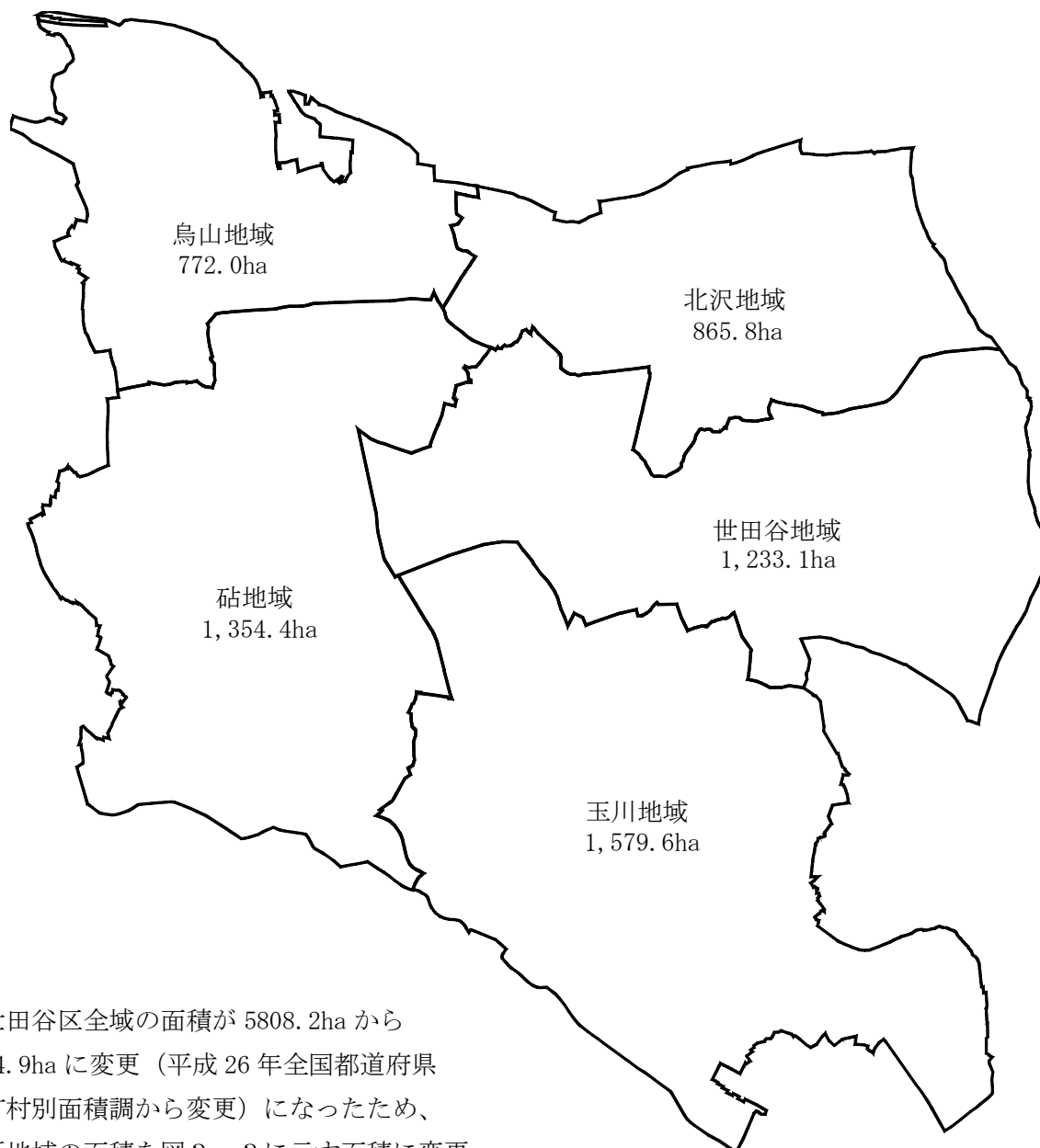
図 3-2 データ更新作業のフロー



### 3-3 総合支所地域

地域別の集計は、図3-3に示す総合支所地域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（平成23年度）までは、町丁目集計では世田谷地域の池尻4丁目で集計していたが、今年度の集計では町丁目データと同等に扱い「池尻4丁目33番～39番」として集計を行った。



世田谷区全域の面積が5808.2haから5804.9haに変更（平成26年全国都道府県市町村別面積調から変更）になったため、支所地域の面積を図3-3に示す面積に変更した。

図3-3 地域別集計の範囲

## 4 用途別土地利用面積

### 4-1 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4-1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（5,804.9ha）の66.9%にあたる3,884.3haである。また、未利用地、河川などの非宅地面積は世田谷区全体の面積の33.1%にあたる1,918.9haとなっている。

宅地面積では、住宅用地がもっとも大きく2,906.5ha(宅地の74.8%、全体の面積に対しては50.1%)、次いで公共用地の557.4ha(宅地の14.4%)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1,721.1ha(全体の面積の29.7%、宅地の44.3%を占める)、集合住宅用地1,185.3ha(全体の面積の20.4%、宅地の30.5%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1,004.7ha(全体の面積の17.3%)、次いで公園・運動場の336.2ha(全体の面積の5.8%)となっている。

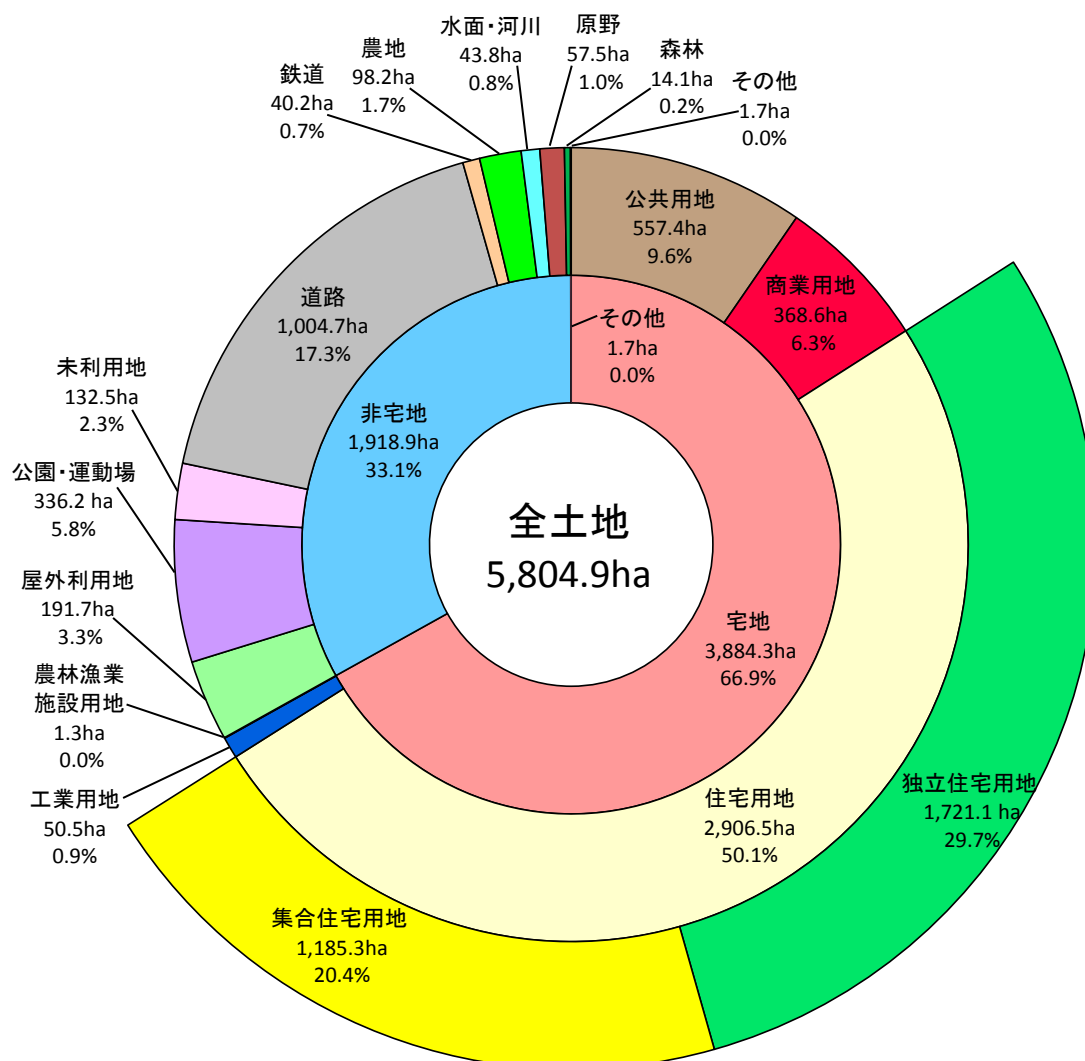


図4-1 用途別土地利用面積と比率

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4-2に示すようになる。それぞれの特徴を見ると、公共用地の71.3%を教育文化施設が占め、商業用地の51.5%が住商併用建物であり、工業用地では、51.5%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大きくなっている。

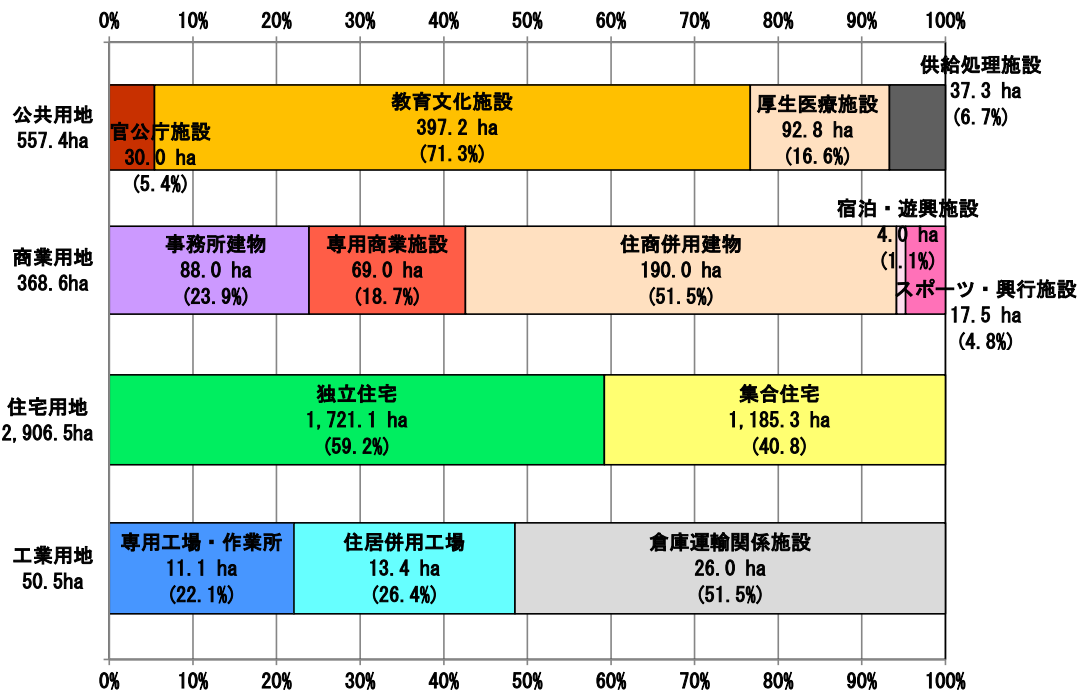
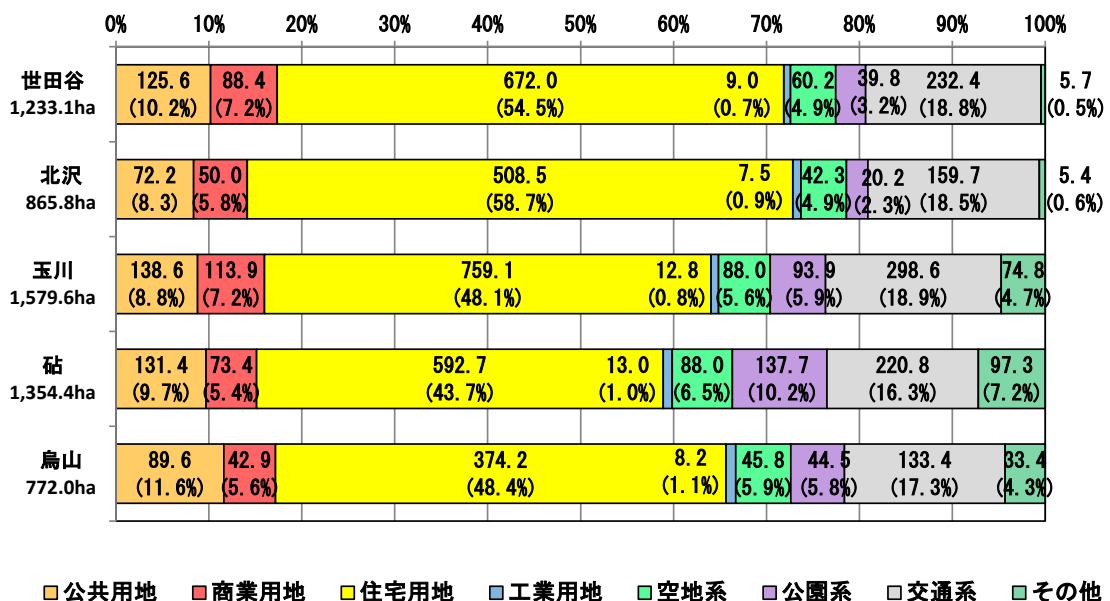


図4-2 用途別土地利用面積（農業施設を除く宅地系）

#### 4-2 地域別の土地利用

地域別にみた用途別土地利用面積と比率は、図4-3に示すとおりである。



■公共用地 ■商業用地 ■住宅用地 ■工業用地 ■空地系 ■公園系 ■交通系 ■その他

図4-3 用途別土地利用面積（地域別）

## 5 平均敷地面積

### 5-1 敷地規模別敷地数（全域）

世田谷区全域における宅地の敷地規模別敷地数は、図5-1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、樹園地などの農地を合わせた敷地（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5-2に示すとおりである。

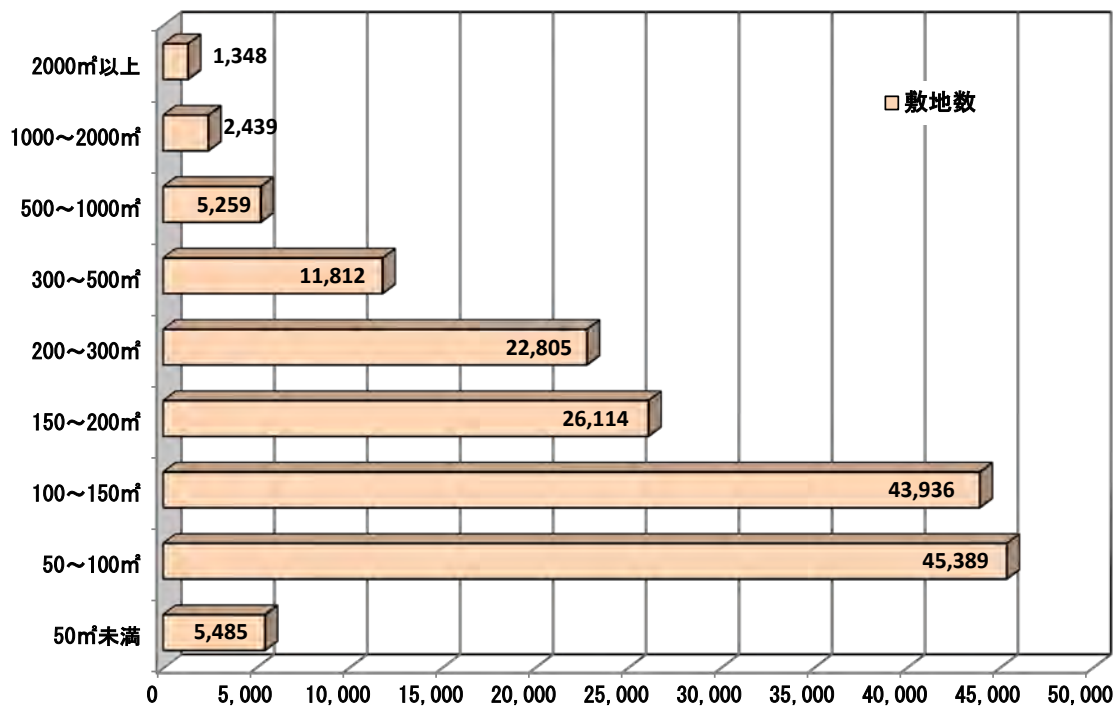


図5-1 宅地の敷地規模別敷地数

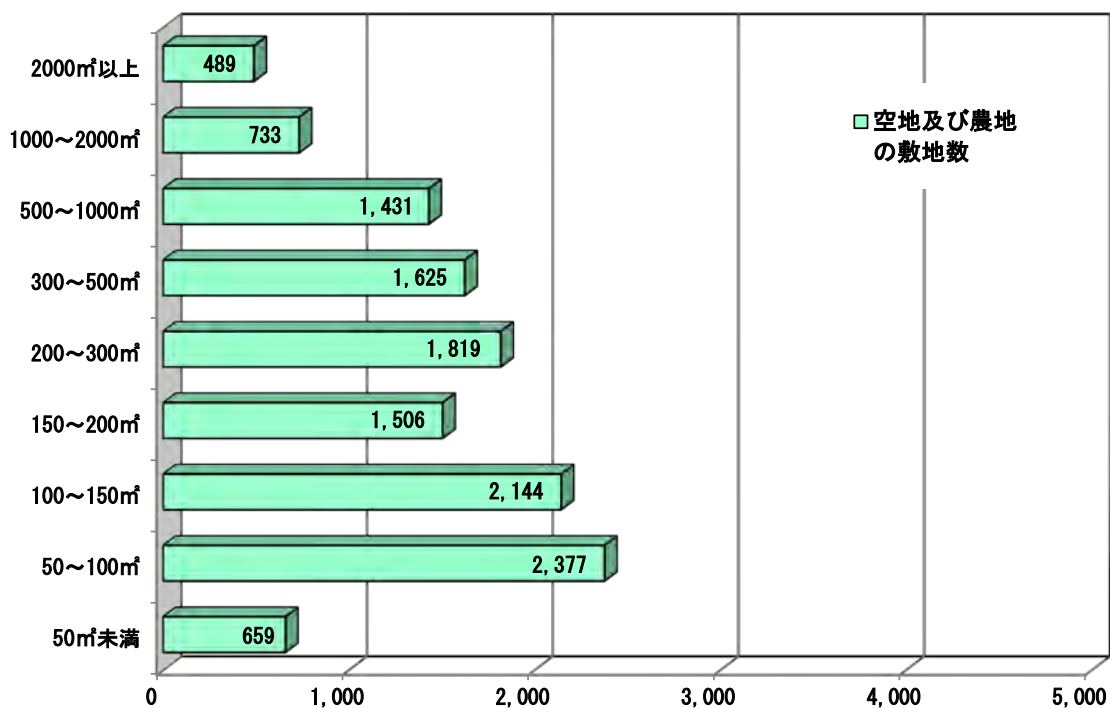


図5-2 空地および農地の敷地規模別敷地数

## 5-2 平均敷地面積（全域、地域別）

世田谷区全域、地域別の宅地の平均敷地面積は、表5-1および図5-3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、宅地に屋外利用地、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5-2および図5-4に示した。

表5-1 宅地の平均敷地面積

集計単位	宅地数	宅地面積 (㎡)	平均敷地面積 (㎡)
世田谷地域	42,805	8,950,767.5	209.1
北沢地域	32,780	6,381,860.0	194.7
玉川地域	40,743	10,248,668.6	251.5
砧地域	28,670	8,106,119.1	282.7
烏山地域	19,611	5,155,608.1	262.9
世田谷区全域	164,587	38,843,023.4	236.0

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

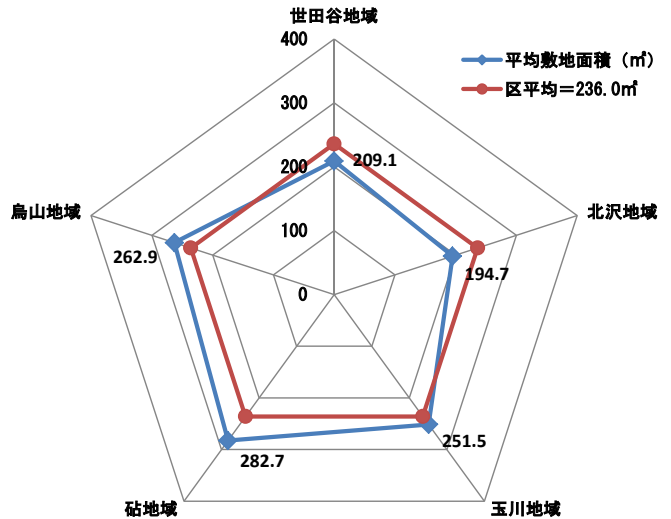


図5-3 宅地の平均敷地面積

表5-2 宅地+空地+農地の平均敷地面積

集計単位	宅地数	宅地面積 (㎡)	平均敷地面積 (㎡)
世田谷地域	45,799	9,996,760.9	218.3
北沢地域	34,758	7,053,128.8	202.9
玉川地域	43,915	12,310,518.3	280.3
砧地域	31,504	10,762,374.5	341.6
烏山地域	21,446	6,307,071.7	294.1
世田谷区全域	177,370	46,429,854.2	261.8

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

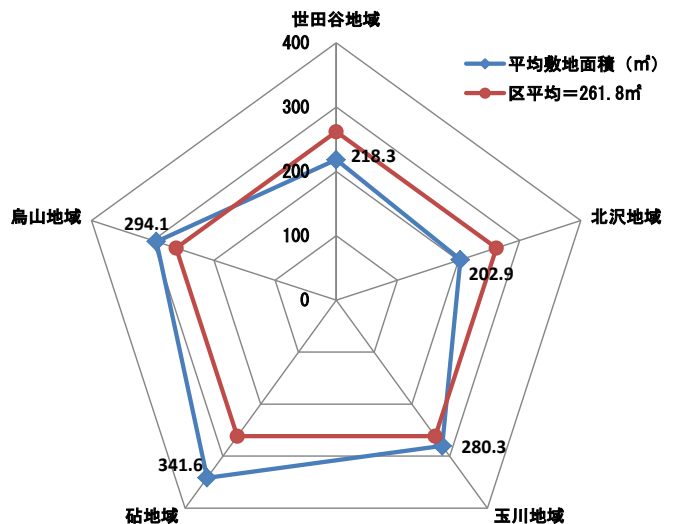


図5-4 宅地+空地+農地の平均敷地面積

## 6 専用独立住宅平均敷地面積

### 6-1 専用独立住宅の敷地規模（全域）

世田谷区の専用独立住宅の敷地数は114,418であり、敷地面積は、1,721.1ha（図4-1用途別土地利用面積と比率参照）であった。これらを敷地規模別に分類すると図6-1および図6-2に示すとおりである。

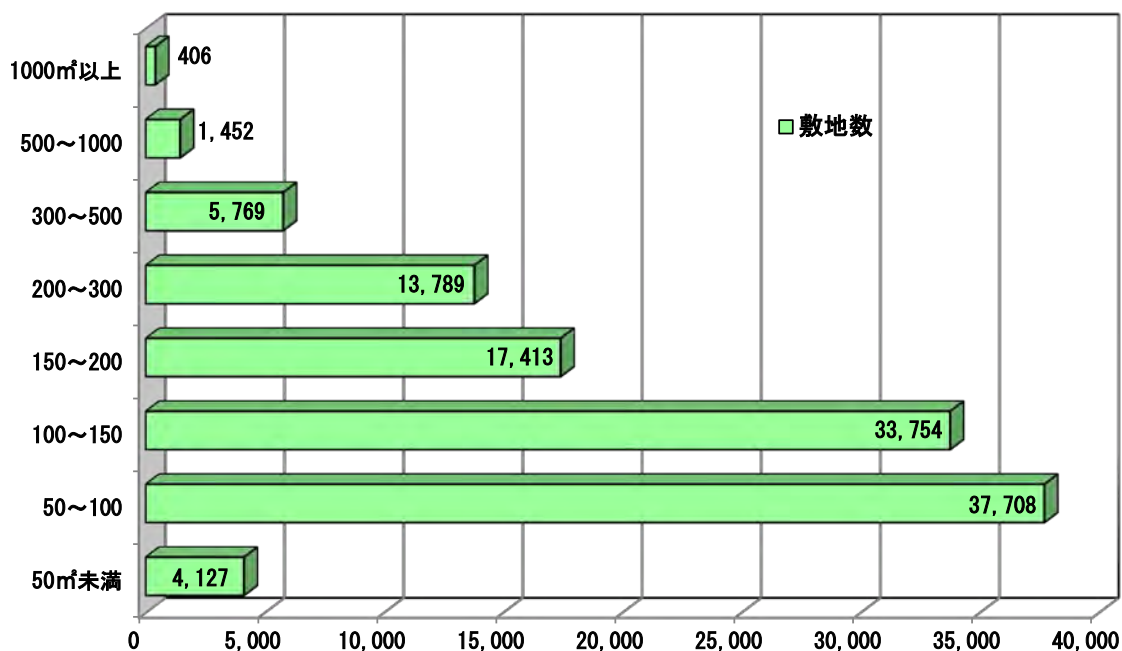


図6-1 専用独立住宅の敷地規模別敷地数

### 6-2 専用独立住宅の平均敷地面積（全域、地域別）

世田谷区全域・地域別にみた専用住宅平均敷地面積は、表6-1および図6-2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6-2、図6-3に示した。

表6-1 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	28,076	364.1	129.7
北沢地域	21,648	314.5	145.3
玉川地域	29,121	473.2	162.5
砧地域	21,605	370.0	171.2
烏山地域	13,975	199.3	142.6
世田谷区全域	114,418	1,721.1	150.4

※ 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世田谷区全域の敷地数とは一致しない。

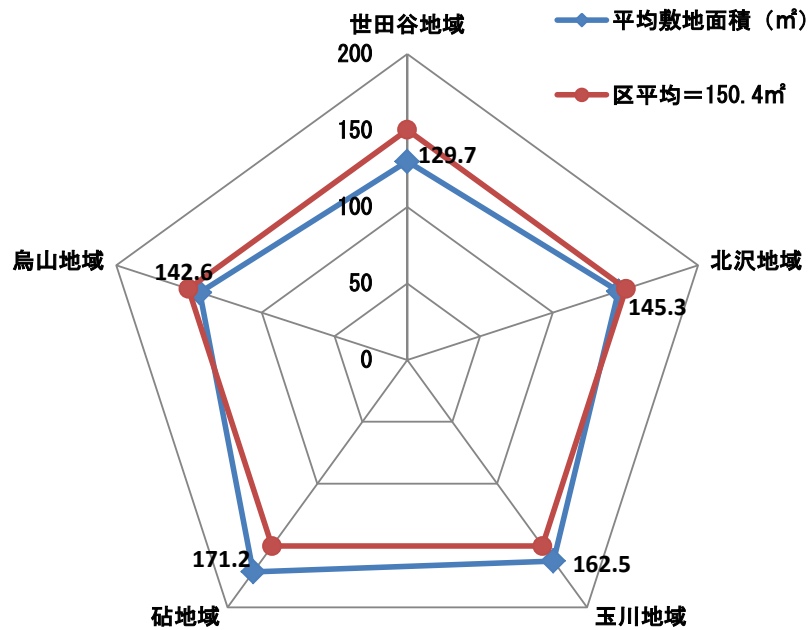


図6-2 専用独立住宅の平均敷地面積

表6-2 <参考>集合住宅の平均敷地面積

集計単位	集合住宅の敷地数	集合住宅の敷地面積 (ha)	集合住宅の平均敷地面積 (m²)
世田谷地域	9,498	307.9	324.1
北沢地域	7,627	194.0	254.3
玉川地域	6,882	285.9	415.5
砧地域	4,412	222.7	504.8
烏山地域	3,632	174.8	481.4
世田谷区全域	32,045	1,185.3	369.9

※ 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世田谷区全域の敷地数とは一致しない。

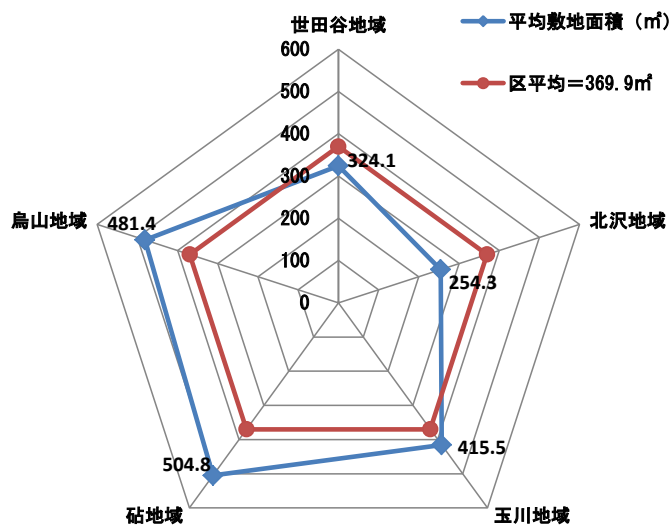


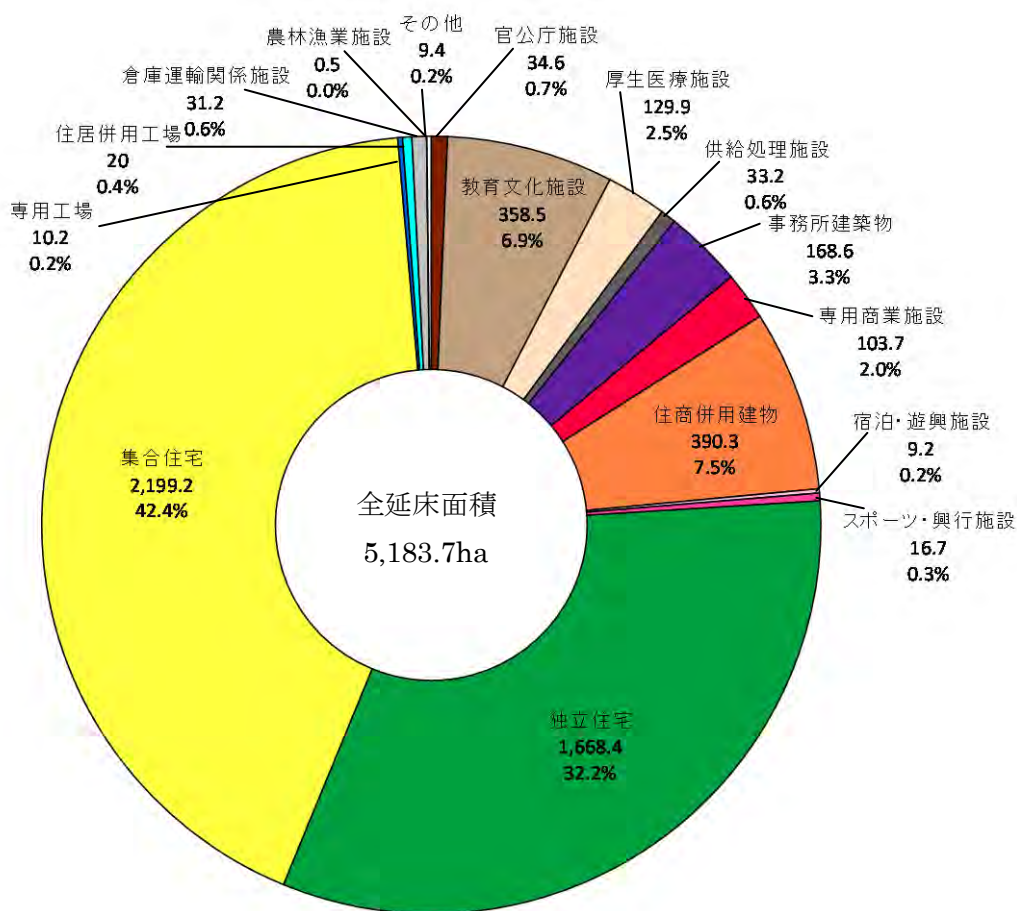
図6-3 <参考>集合住宅の平均敷地面積

## 7 建物用途別延床面積

### 7-1 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7-1に示すとおりである。集合住宅の延床面積が2,199.2ha、独立住宅の延床面積が1,668.4haと住宅施設の床面積が最も大きく、次いで住商併用建物の延床面積が390.3ha、教育文化施設358.5ha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74.6%、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%を占めている。



※ 図中の値は面積 (ha)

図7-1 用途別延床面積構成比

注) その他の建物用途 (p31 参照) を除いた宅地面積全体の延床面積は、5,174.3ha である。



## 7-2 地域別の延床面積

地域別にみた建物利用分類ごとの延床面積及びその構成比は、図7-2に示すとおりである。

5地域全てで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。

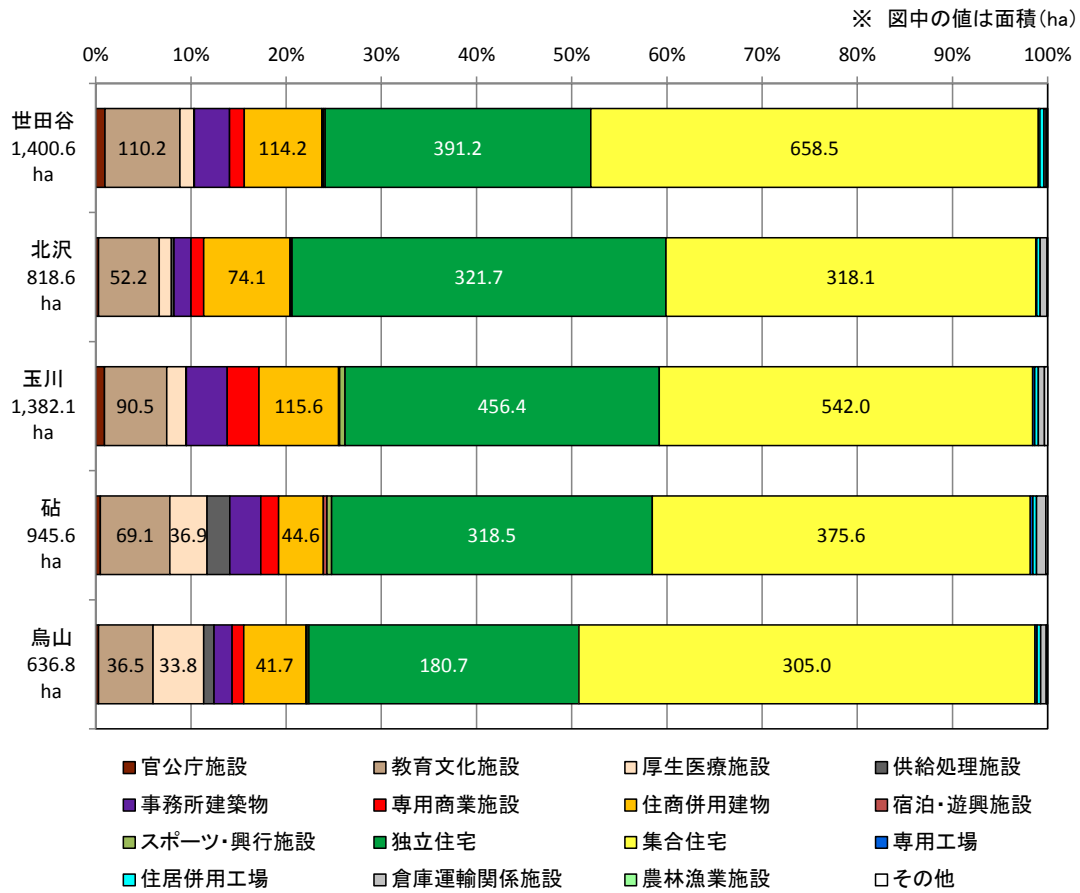


図7-2 地域別にみた用途別延床面積と構成比

## 8 建物用途別建築面積

### 8-1 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8-1に示すとおりである。世田谷区全体の建物の建築面積は、1,845.1ha である。建物利用分類ごとでは、独立住宅が 807.0ha (43.7%) と最も多く、集合住宅が 607.2ha (32.9%)、教育文化施設が 123.5ha (6.7%)、住商併用建物が 118.2ha (6.4%) 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 83.4% を占める。

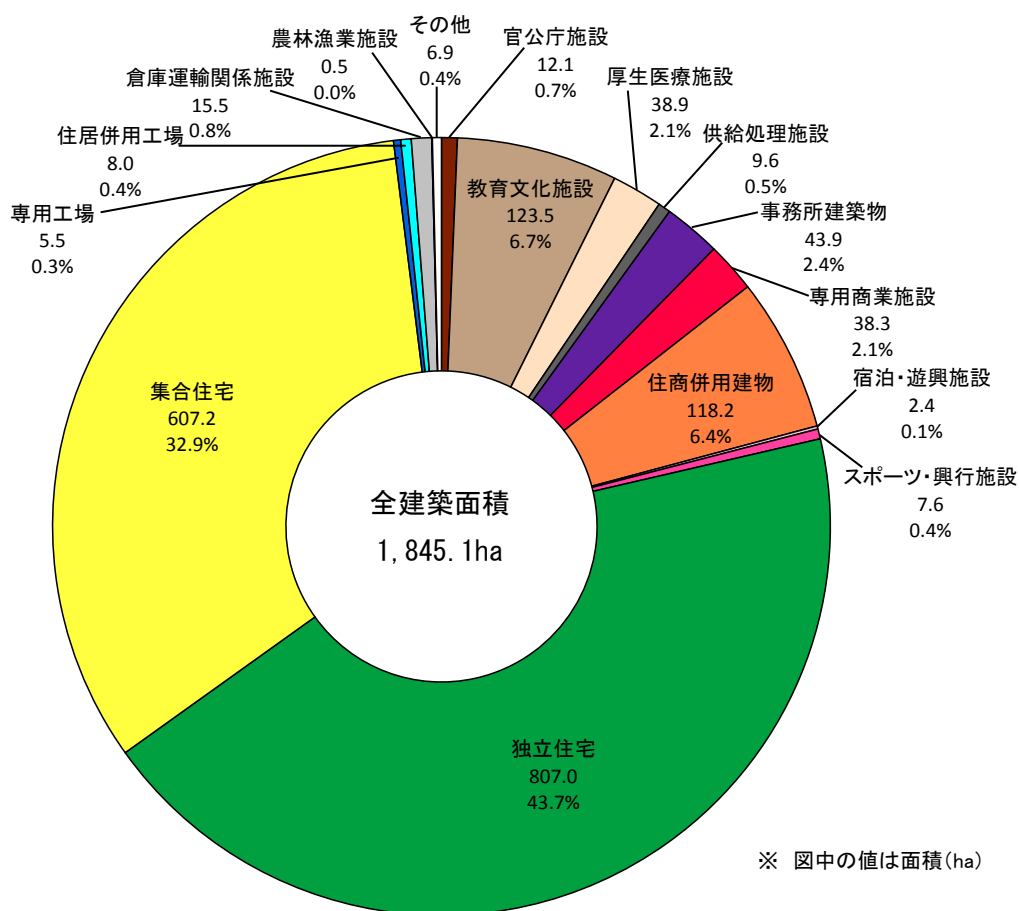


図8-1 建物用途別建築面積と構成比

注) その他の建物用途 (p31 参照) を除いた宅地面積全体の建築面積は、1,838.2ha である。

## 8-2 地域別の建築面積

地域別にみた建物利用分類ごとの建築面積及びその構成比は、図8-2に示すとおりである。

5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、烏山地域では集合住宅がの割合が多く、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。

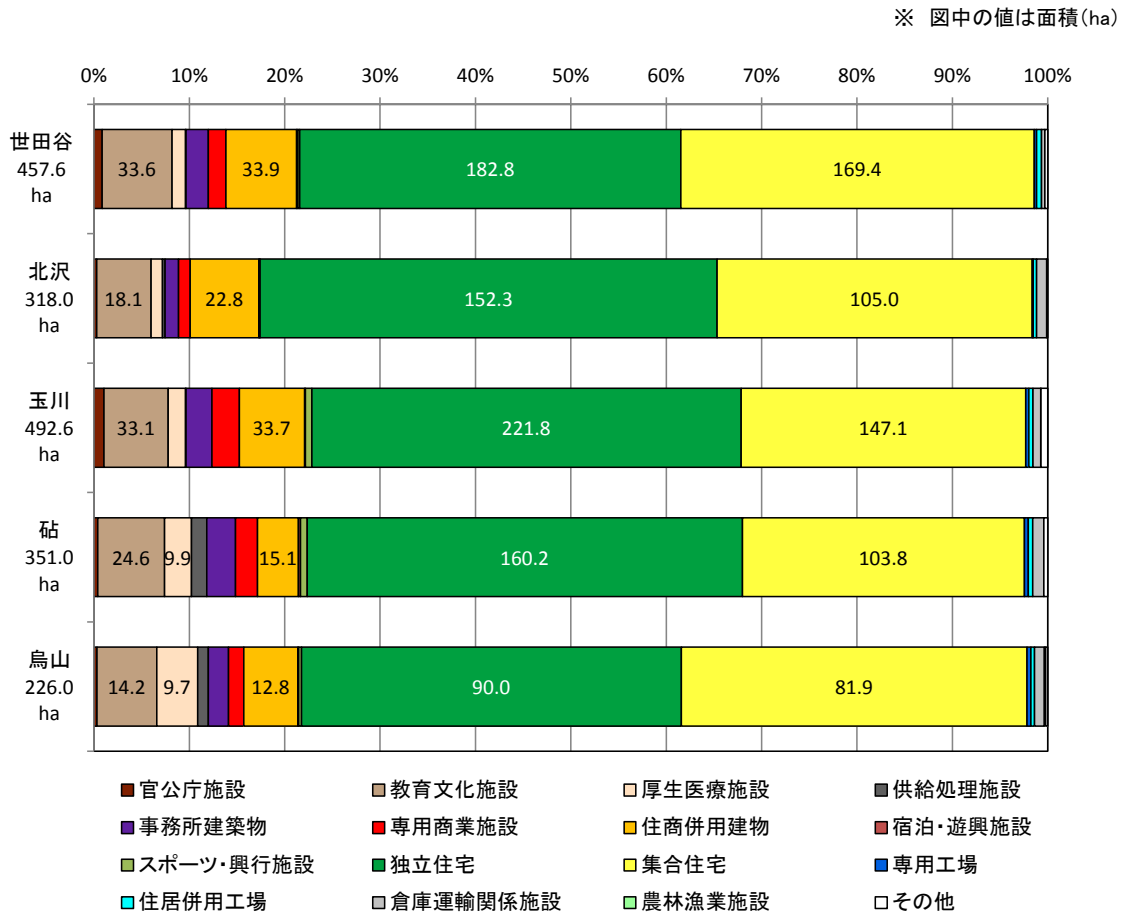


図8-2 地域別にみた用途別建築面積と構成比

## 9 利用容積率・利用建ぺい率

### 9-1 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9-1、図9-1に示すとおりである。また、土地利用別の利用容積率は、表9-2、図9-2及び表9-3に示すとおりである。

表9-1 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	参考)非建ぺい地の建物の延床面積(ha)	参考)全建物の延床面積(ha)
世田谷地域	1,398.3	895.1	156.2%	2.3	1,400.6
北沢地域	818.3	638.2	128.2%	0.4	818.7
玉川地域	1,377.7	1,024.9	134.4%	4.3	1,382.0
砧地域	943.8	810.6	116.4%	1.7	945.5
烏山地域	636.2	515.5	123.4%	0.6	636.8
世田谷区全域	5,174.3	3,884.3	133.2%	9.4	5,183.7

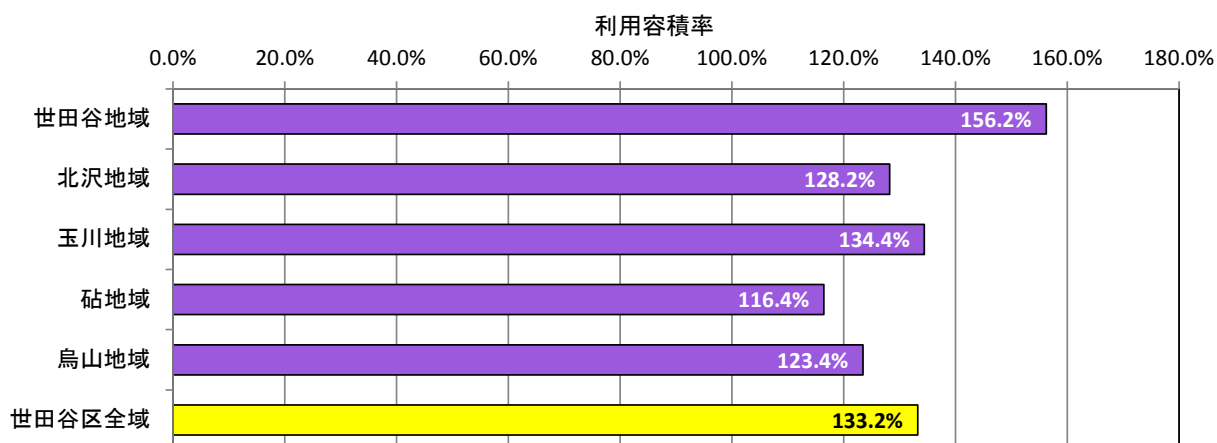


図9-1 土地利用別の利用容積率（建ぺい地）

表9-2 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	34.6	30.0	115.3%
教育文化施設	358.5	397.2	90.3%
厚生医療施設	129.9	92.8	140.0%
供給処理施設	33.2	37.3	89.0%
事務所建築物	168.6	88.0	191.6%
専用商業施設	103.7	69.0	150.3%
住商併用建物	390.3	190.0	205.4%
宿泊・遊興施設	9.2	4.0	230.0%
スポーツ・興行施設	16.7	17.5	95.4%
独立住宅	1,668.4	1,721.1	96.9%
集合住宅	2,199.2	1,185.3	185.5%
専用工場	10.2	11.1	91.9%
住居併用工場	20.0	13.4	149.3%
倉庫運輸関係施設	31.2	26.0	120.0%
農林漁業施設	0.5	1.3	38.5%
宅地合計	5,174.3	3,884.3	133.2%
非宅地合計	9.4	-	-
合計	5,183.7	-	-

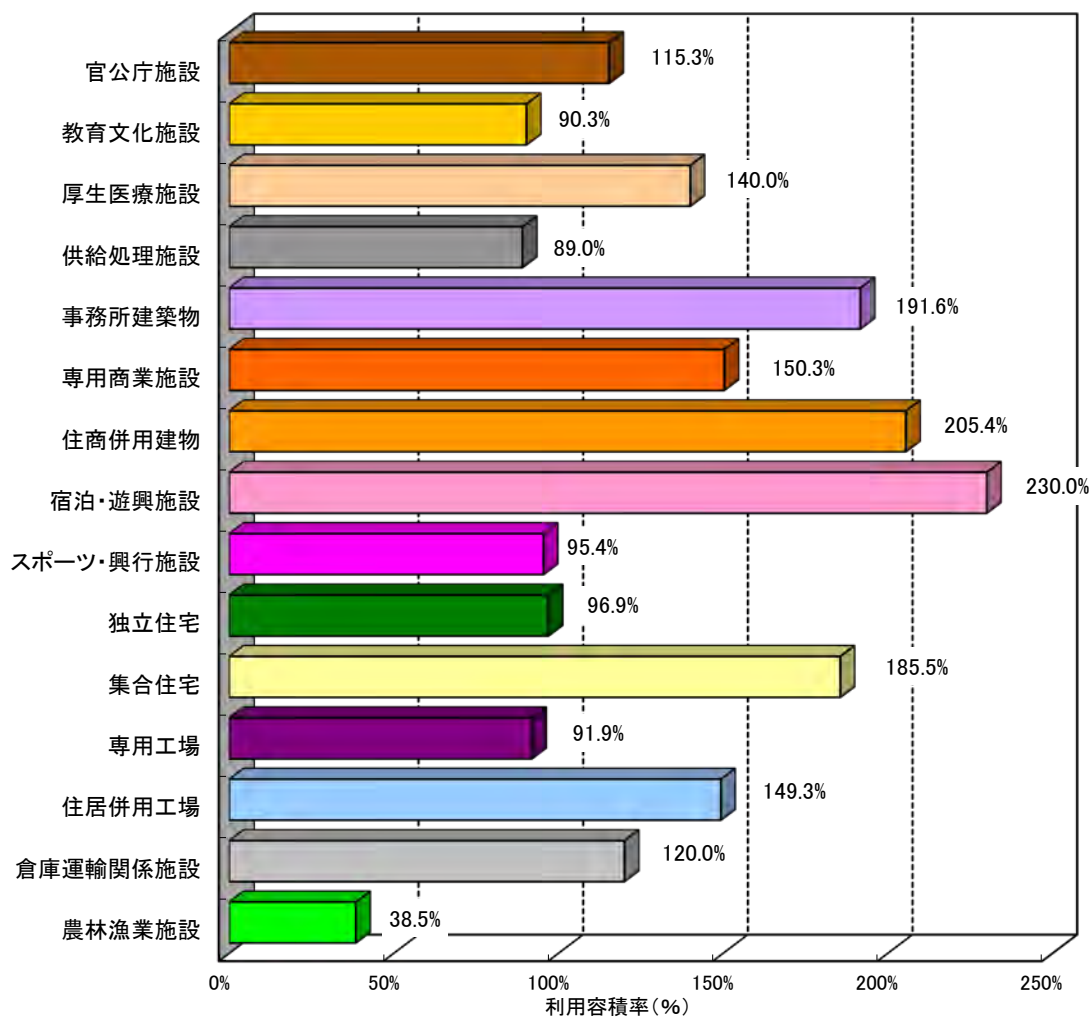


図 9 - 2 土地利用別の利用容積率（世田谷区全域）

表 9 - 3 地域別土地利用別の利用容積率

土地利用	世田谷地域	北沢地域	玉川地域	砧地域	烏山地域
官公庁施設	160.3%	111.1%	82.4%	149.0%	126.9%
教育文化施設	110.0%	89.3%	87.7%	82.5%	70.8%
厚生医療施設	142.8%	158.5%	144.2%	164.7%	113.0%
供給処理施設	26.7%	47.4%	57.5%	102.6%	103.0%
事務所建築物	274.6%	191.7%	227.8%	126.1%	108.6%
専用商業施設	153.7%	180.1%	190.1%	107.2%	92.0%
住商併用建物	214.9%	208.4%	214.1%	171.9%	195.8%
宿泊・遊興施設	304.8%	255.4%	120.6%	287.6%	192.1%
スポーツ・興行施設	151.9%	195.6%	92.8%	84.8%	71.2%
独立住宅	107.4%	102.3%	96.4%	86.1%	90.6%
集合住宅	213.9%	164.0%	189.6%	168.6%	174.5%
専用工場	114.8%	94.9%	120.7%	70.7%	66.9%
住居併用工場	162.7%	159.6%	144.9%	136.1%	145.8%
倉庫運輸関係施設	90.7%	123.6%	136.0%	135.3%	88.9%
農林漁業施設	42.9%	50.3%	36.9%	18.4%	43.6%
宅地合計	156.2%	128.2%	134.4%	116.4%	123.4%

## 9-2 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9-4、図9-3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9-5、図9-4及び表9-6に示すとおりである。

表9-4 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	参考)非建ぺい地の建物の建築面積(ha)	参考)全建物の建築面積(ha)
世田谷地域	456.2	895.1	51.0%	1.3	457.5
北沢地域	317.7	638.2	49.8%	0.3	318.0
玉川地域	489.2	1,024.9	47.7%	3.4	492.6
砧地域	349.7	810.6	43.1%	1.4	351.1
烏山地域	225.5	515.6	43.7%	0.5	226.0
世田谷区全域	1,838.2	3,884.3	47.3%	6.9	1,845.1

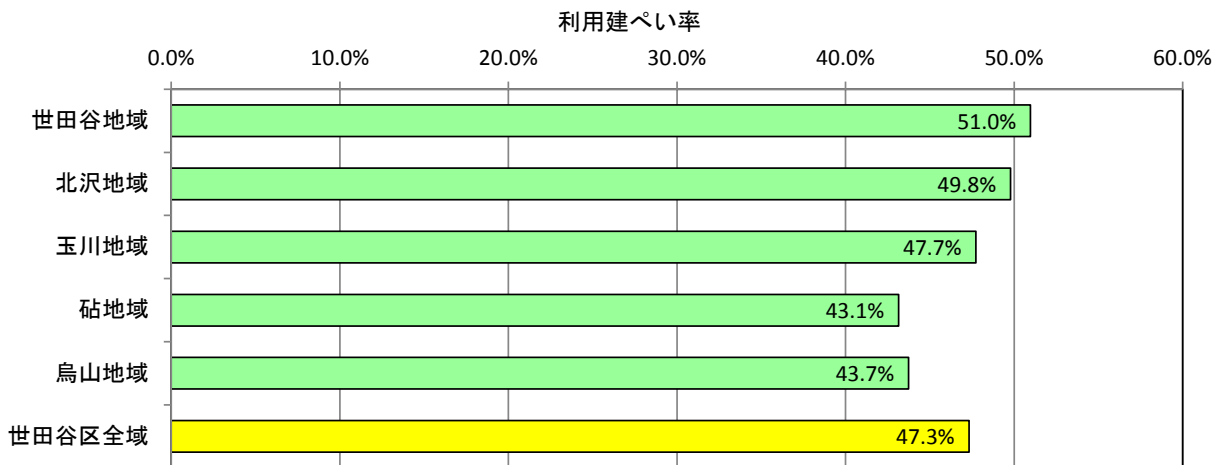


図9-3 土地利用別の利用建ぺい率（建ぺい地）

表9-5 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	12.1	30.0	40.3%
教育文化施設	123.5	397.2	31.1%
厚生医療施設	38.9	92.8	41.9%
供給処理施設	9.6	37.3	25.7%
事務所建築物	43.9	88.0	49.9%
専用商業施設	38.3	69.0	55.5%
住商併用建物	118.2	190.0	62.2%
宿泊・遊興施設	2.4	4.0	60.0%
スポーツ・興行施設	7.6	17.5	43.4%
独立住宅	807.0	1,721.1	46.9%
集合住宅	607.2	1,185.3	51.2%
専用工場	5.5	11.1	49.5%
住居併用工場	8.0	13.4	59.7%
倉庫運輸関係施設	15.5	26.0	59.6%
農林漁業施設	0.5	1.3	38.5%
宅地合計	1,838.2	3,884.3	47.3%
非宅地合計	6.9	-	-
合計	1,845.1	-	-

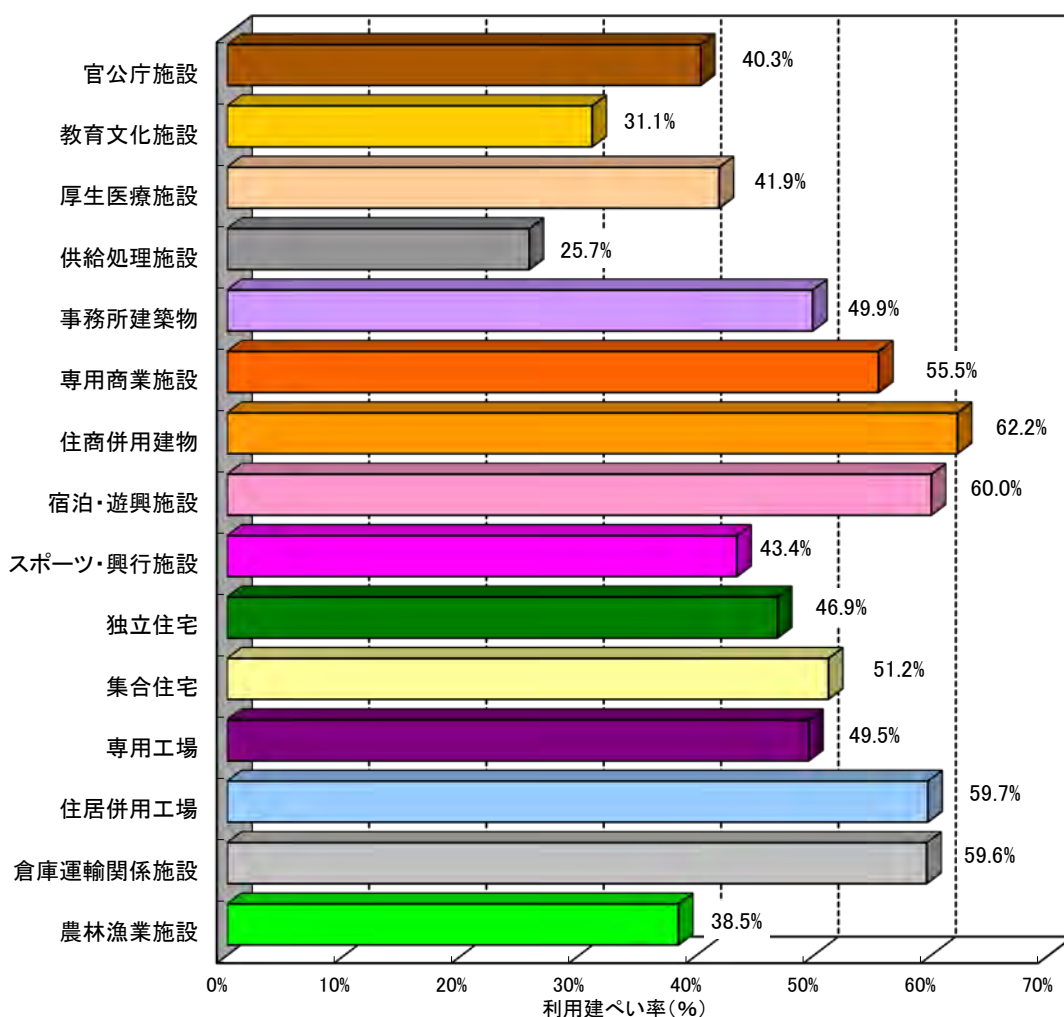


図 9 - 4 土地利用別の利用建ぺい率 (世田谷区全域)

表 9 - 6 地域別土地利用別の利用建ぺい率

土地利用	世田谷地域	北沢地域	玉川地域	砧地域	烏山地域
官公庁施設	46.6%	42.6%	34.4%	47.3%	47.7%
教育文化施設	33.5%	30.9%	32.1%	29.3%	27.6%
厚生医療施設	45.0%	57.4%	46.1%	44.0%	32.6%
供給処理施設	12.8%	19.1%	32.4%	25.1%	36.6%
事務所建築物	56.1%	59.5%	51.3%	43.7%	42.7%
専用商業施設	61.3%	63.7%	58.3%	49.7%	43.1%
住商併用建物	63.7%	64.3%	62.4%	58.0%	60.0%
宿泊・遊興施設	76.3%	73.6%	39.0%	59.7%	59.7%
スポーツ・興行施設	55.2%	68.8%	39.0%	45.6%	39.2%
独立住宅	50.2%	48.4%	46.9%	43.3%	45.1%
集合住宅	55.0%	54.1%	51.5%	46.6%	46.9%
専用工場	57.3%	45.4%	60.3%	44.4%	39.0%
住居併用工場	62.7%	60.6%	59.4%	58.5%	58.5%
倉庫運輸関係施設	52.8%	70.2%	59.7%	58.8%	53.6%
農林漁業施設	42.9%	50.3%	34.8%	18.4%	42.4%
宅地合計	51.0%	49.8%	47.7%	43.1%	43.7%

## 10 建物棟数

### 10-1 世田谷区全域

平成 28 年現在の世田谷区内の建物は 176,022 棟（うち 820 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 10-1 参照）。

用途別では、独立住宅が最も多く建物棟数比で全体の 67.6%の 119,026 棟となっている。次いで、集合住宅が全体 19.6%を占める 34,520 棟となっており、独立住宅と集合住宅を合わせると全建物の 87.2%を占めている。住宅の次に多いのは、商業系施設で全体の 8.6%の 15,105 棟となっている。

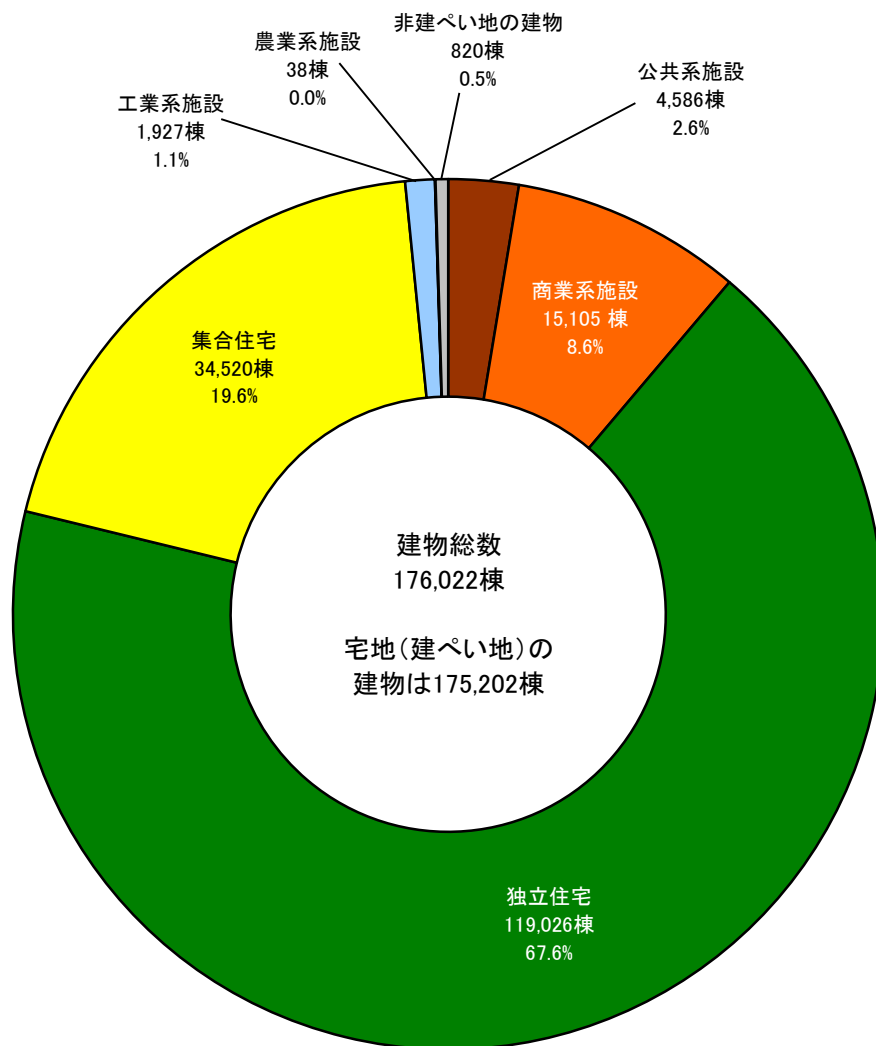


図 10-1 建物用途別棟数と構成比



※ 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 10-1 に示す 820 棟がある。この 820 棟は、敷地面積が確定しない（空地系の土地では敷地面積が広くなり過ぎる）ので、利用建ぺい率や利用容積率の算出にあたっては対象としていない。

表 10-1 非建ぺい地の建物

建築物の土地利用	空地系の土地に建っている建築物の用途	棟数
屋外利用地・仮設建物	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	273
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	351
未利用地等	建築中の建物、取り壊し中の建物	22
道路、その他	料金所、売店、供給施設、待合室、バス停、地下鉄の入り口、アーケード	6
鉄道・港湾等	高架下の店舗、事務所、資材倉庫、作業所	17
畑・樹園地	ビニールハウス、倉庫、物置、農産物販売所	140
水面、河川、水路	水門	0
原野、森林	小屋、トイレ	11
合計		820

10-2 地域別の建物棟数

地域別の建物用途別棟数は、図 8-2 に示すとおりである。

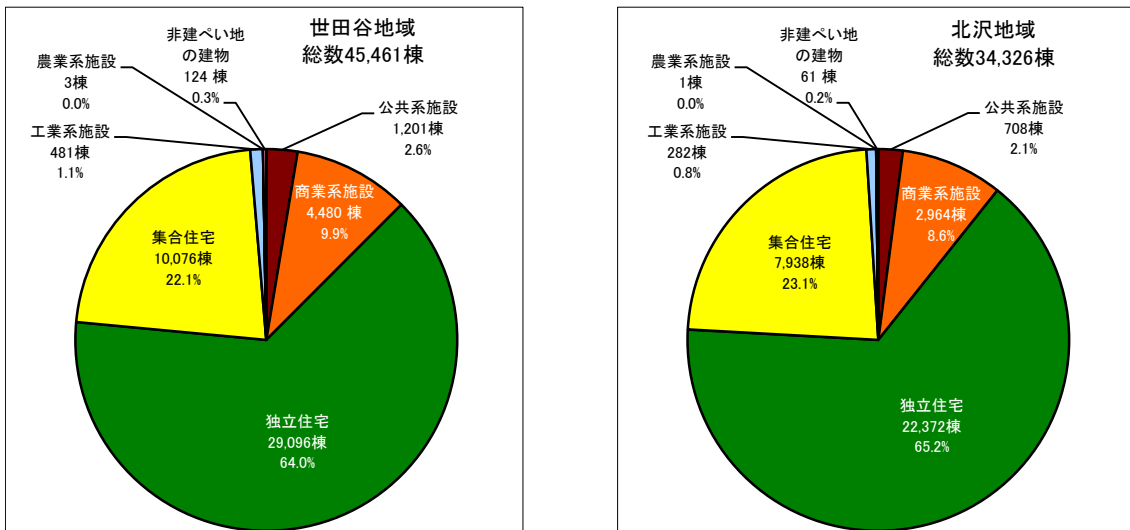
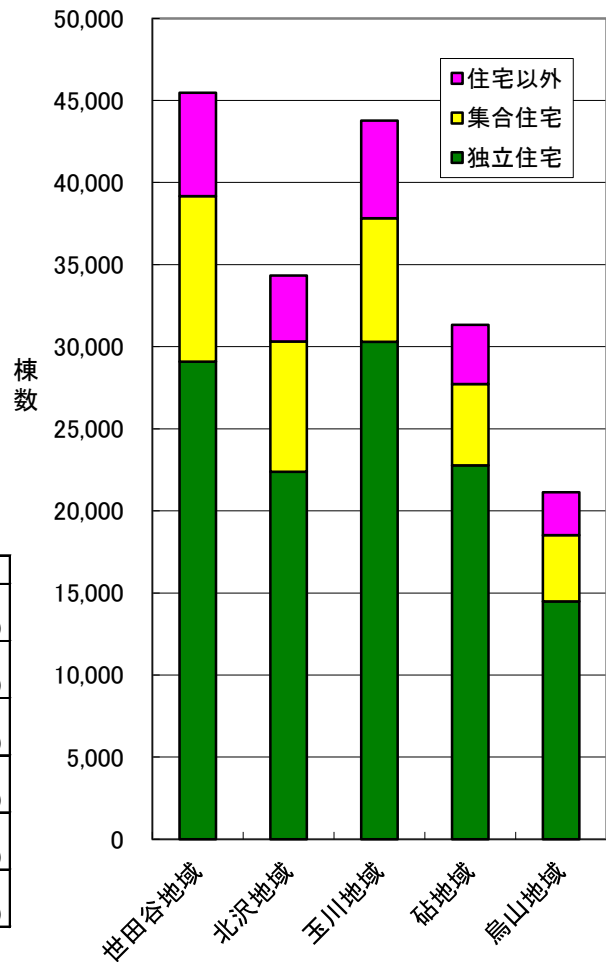
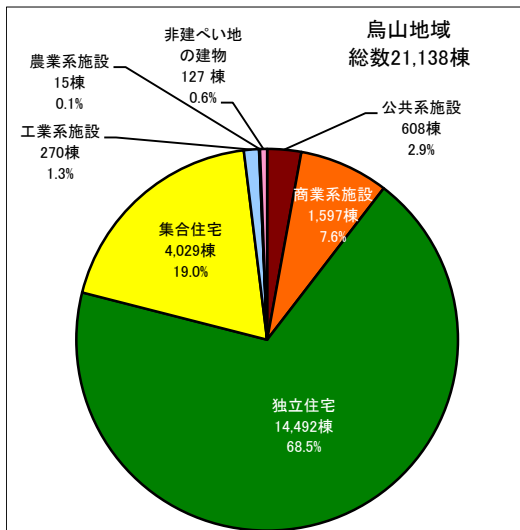
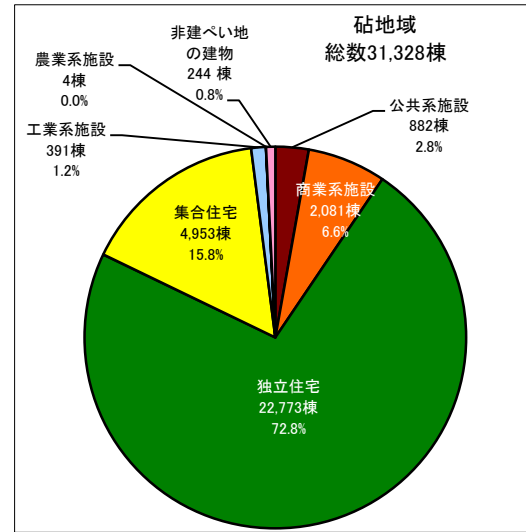
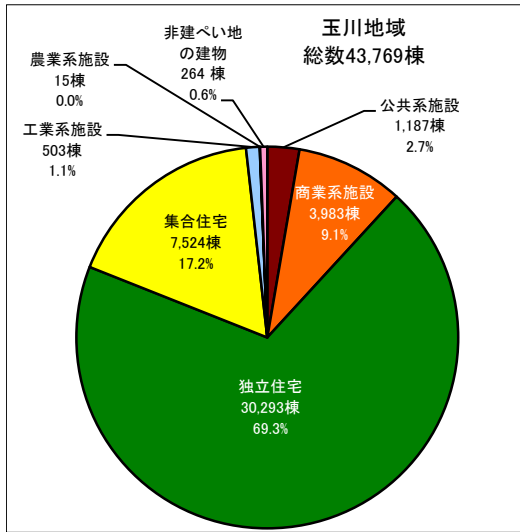


図 8-2 (1) 地域別にみた建物用途別棟数と構成比



地域別の住宅別の内訳

集計単位	独立住宅	集合住宅	住宅以外	合計
世田谷地域	29,096 (64.0%)	10,076 (22.1%)	6,289 (13.9%)	45,461 (100.0%)
北沢地域	22,372 (65.2%)	7,938 (23.1%)	4,016 (11.7%)	34,326 (100.0%)
玉川地域	30,293 (69.3%)	7,524 (17.2%)	5,952 (13.5%)	43,769 (100.0%)
砧地域	22,773 (72.8%)	4,953 (15.8%)	3,602 (11.4%)	31,328 (100.0%)
烏山地域	14,492 (68.5%)	4,029 (19.0%)	2,617 (12.5%)	21,138 (100.0%)
世田谷区全域	119,026 (67.6%)	34,520 (19.6%)	22,476 (12.8%)	176,022 (100.0%)

図 8-2 (2) 地域別にみた建物用途別棟数と構成比

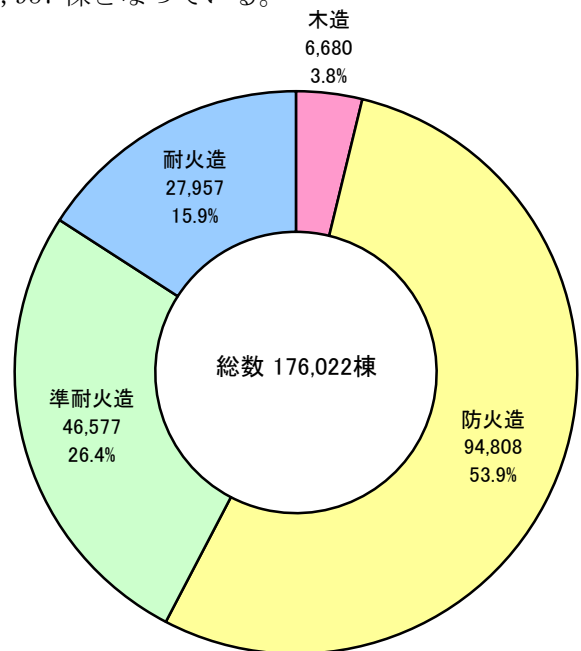
## 11 建物構造

### 11-1 世田谷区全域

世田谷区全域の構造別建物棟数は、図 11-1 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 53.9% の 94,808 棟となっている。次いで、準耐火造が全体の 26.4% を占める 46,577 棟となっている。また、耐火造建物は、全体の 15.9% の 27,957 棟となっている。

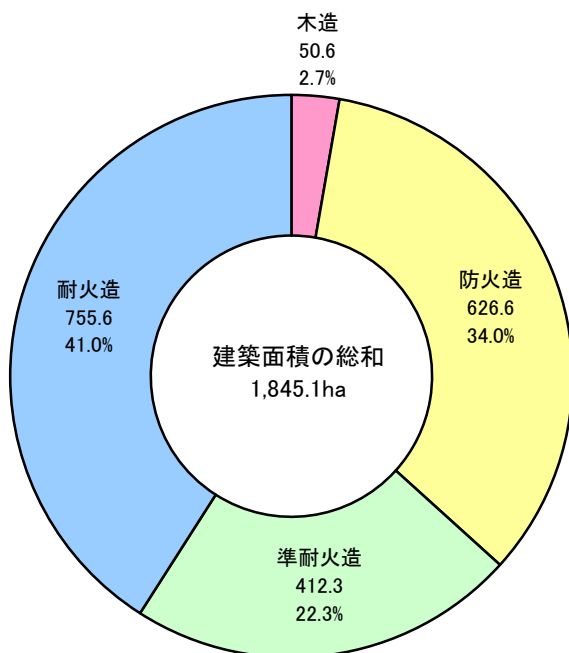
構造別建築面積比率は、図 11-2 に示すように、耐火造の建物の比率が全体の 41.0% を占め、防火造の建物の比率は 34.0% になっている。

さらに、延床面積比率では、図 11-3 に示すように、耐火造の建物の比率が全体の 57.1% を占め、防火造の建物の比率が 23.9%、準耐火造の建物の比率が 17.6% となっている。



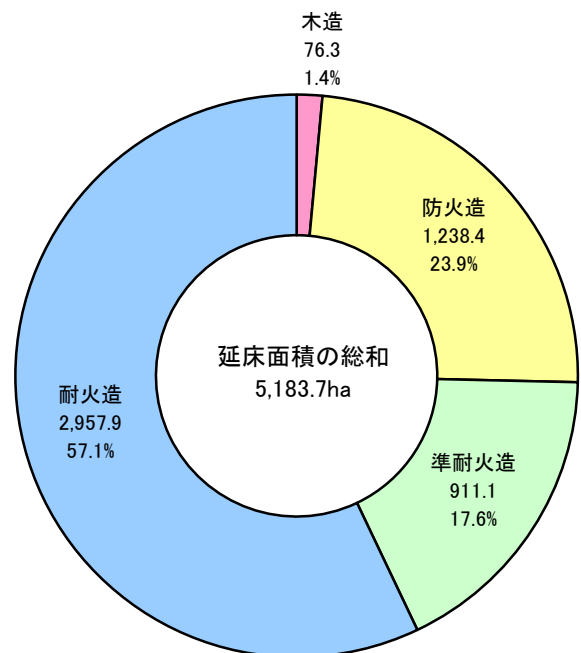
※ 図中の値は棟数(棟)

図 11-1 建物構造別棟数



※ 図中の値は面積(ha)

図 11-2 建物構造別建築面積



※ 図中の値は面積(ha)

図 11-3 建物構造別延床面積

## 11-2 地域別の建物構造

地域別にみた建物構造別棟数は、表 11-2、図 11-4 に示すとおりである。

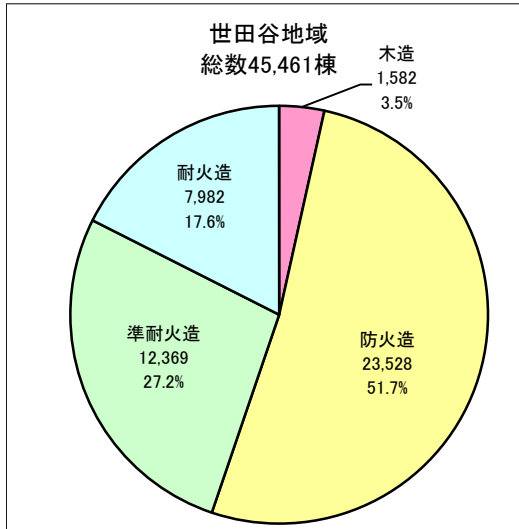


表 11-2 地域別にみた建物構造別棟数と構成比

単位:棟

	耐火造	準耐火造	防火造	木造
世田谷地域	7,982 (17.6%)	12,369 (27.2%)	23,528 (51.7%)	1,582 (3.5%)
北沢地域	5,627 (16.4%)	7,777 (22.7%)	19,772 (57.6%)	1,150 (3.3%)
玉川地域	7,460 (17.0%)	12,960 (29.6%)	21,736 (49.7%)	1,613 (3.7%)
砧地域	4,162 (13.3%)	9,015 (28.8%)	16,664 (53.2%)	1,487 (4.7%)
烏山地域	2,726 (12.9%)	4,456 (21.1%)	13,108 (62.0%)	848 (4.0%)
世田谷区全域	27,957 (15.9%)	46,577 (26.4%)	94,808 (53.9%)	6,680 (3.8%)

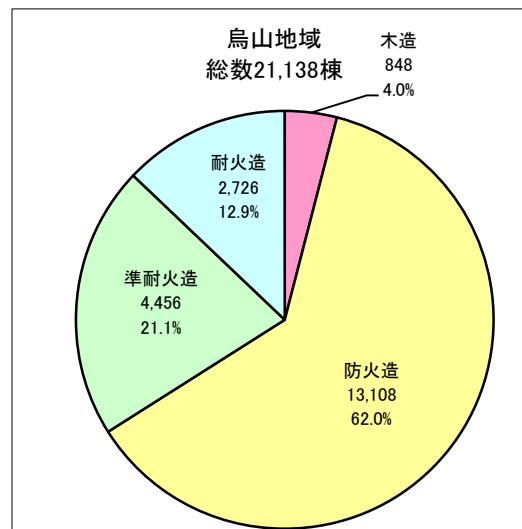
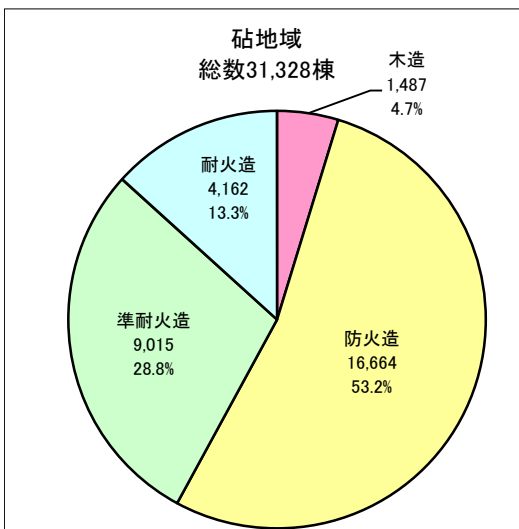
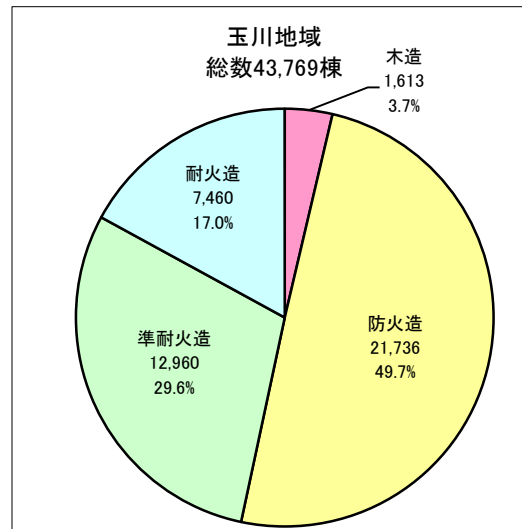
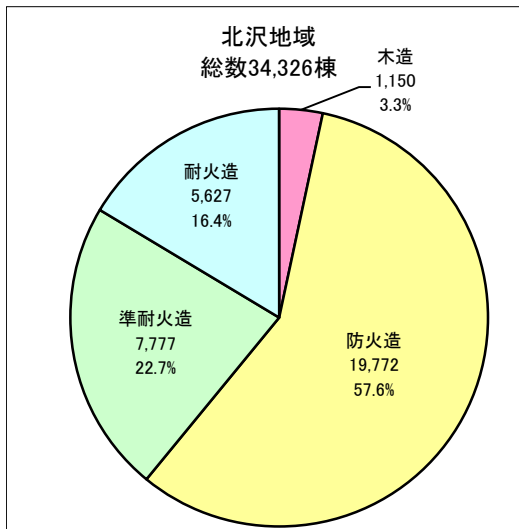


図 11-4 地域別の建物構造別棟数と構成比

## 12 建物階数

### 12-1 世田谷区全域

世田谷区全域の階数別棟数は、図 12-1 に示すとおりである。

世田谷区全体の建物のうち、66.7%にあたる 117,467 棟が 2 階建ての建物となっている。次いで全体の 21.4% (37,682 棟) が 3 階建ての建物、6.5% (11,451 棟) が 1 階建ての建物となっている。建物棟数比では、1 階～3 階建ての低層建物で全建物の 94.6%を占めている。

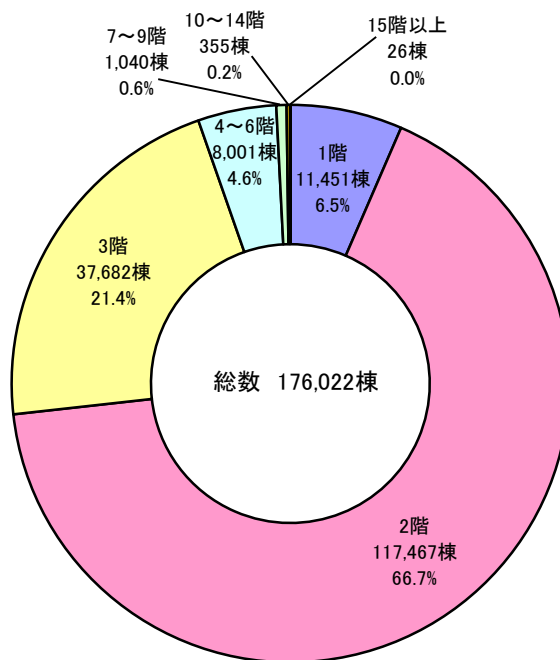


図 12-1 階数別棟数

### 12-2 地域別の建物階数

地域別にみた建物階数別棟数は、表 12-1 に示すとおりである。1 階～3 階建ての低層建物の構成比が最も多いのは砧地域で、構成比が最も少ないのは世田谷地域である。

表 12-1 地域別にみた階数別棟数と構成比

単位：棟

	1階	2階	3階	4～6階	7～9階	10～14階	15階以上	合計
世田谷地域	2,425 (5.3%)	27,388 (60.3%)	12,471 (27.4%)	2,595 (5.7%)	369 (0.8%)	200 (0.5%)	13 (0.0%)	45,461 (100.0%)
北沢地域	1,601 (4.7%)	22,709 (66.1%)	8,296 (24.2%)	1,534 (4.5%)	152 (0.4%)	33 (0.1%)	1 (0.0%)	34,326 (100.0%)
玉川地域	2,971 (6.8%)	29,185 (66.7%)	9,171 (21.0%)	2,089 (4.8%)	281 (0.6%)	61 (0.1%)	11 (0.0%)	43,769 (100.0%)
砧地域	2,884 (9.2%)	22,763 (72.7%)	4,553 (14.5%)	979 (3.1%)	114 (0.4%)	35 (0.1%)	0 (0.0%)	31,328 (100.0%)
烏山地域	1,570 (7.4%)	15,422 (73.0%)	3,191 (15.1%)	804 (3.8%)	124 (0.6%)	26 (0.1%)	1 (0.0%)	21,138 (100.0%)
世田谷区全域	11,451 (6.5%)	117,467 (66.7%)	37,682 (21.4%)	8,001 (4.6%)	1,040 (0.6%)	355 (0.2%)	26 (0.0%)	176,022 (100.0%)

### 12-3 専用独立住宅及び集合住宅

世田谷区では図10-1で示したように独立住宅と集合住宅で全建物の87.2%を占めている（棟数比率）。

専用独立住宅の建物階数別棟数は、図12-2に示すとおりである。

1階建ての建物は、5,326棟（4.5%）、2階建ての建物が88,989棟（74.8%）、3階建ての建物が24,437棟（20.5%）となっている。

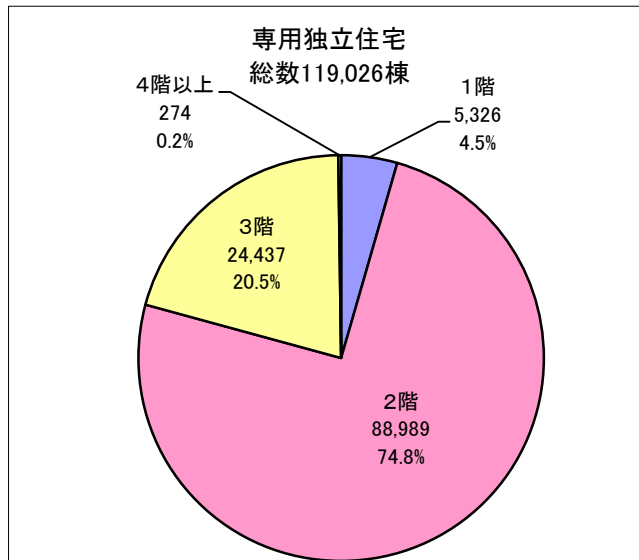


図12-2 専用独立住宅の階数別棟数

集合住宅の建物階数別棟数は、図12-3に示すとおりである。

1階建ての建物は1,615棟（4.7%）、2階建ての建物が20,043棟（58.1%）、3階建ての建物が7,513棟（21.8%）、4～6階建ての建物が4,289棟（12.4%）、7階以上の建物が1,060棟（3.1%）となっている。

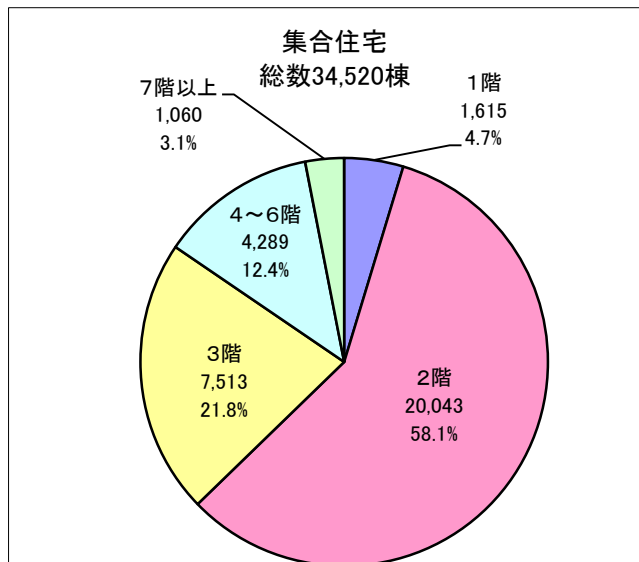


図12-3 集合住宅の階数別棟数

### 13 築年区分別棟数

建築確認概要書にない古い建物の築年のデータは、図 13-1 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。今年度は IDES データ資料の建築確認概要書より、平成 23 年～平成 27 年の建築物の築年年度を登録した。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 13-2 に示すようになる。

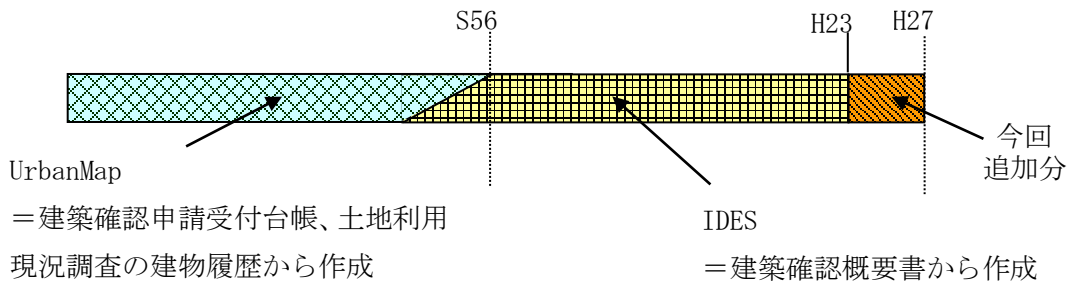


図 13-1 築年年度データの取得概念図

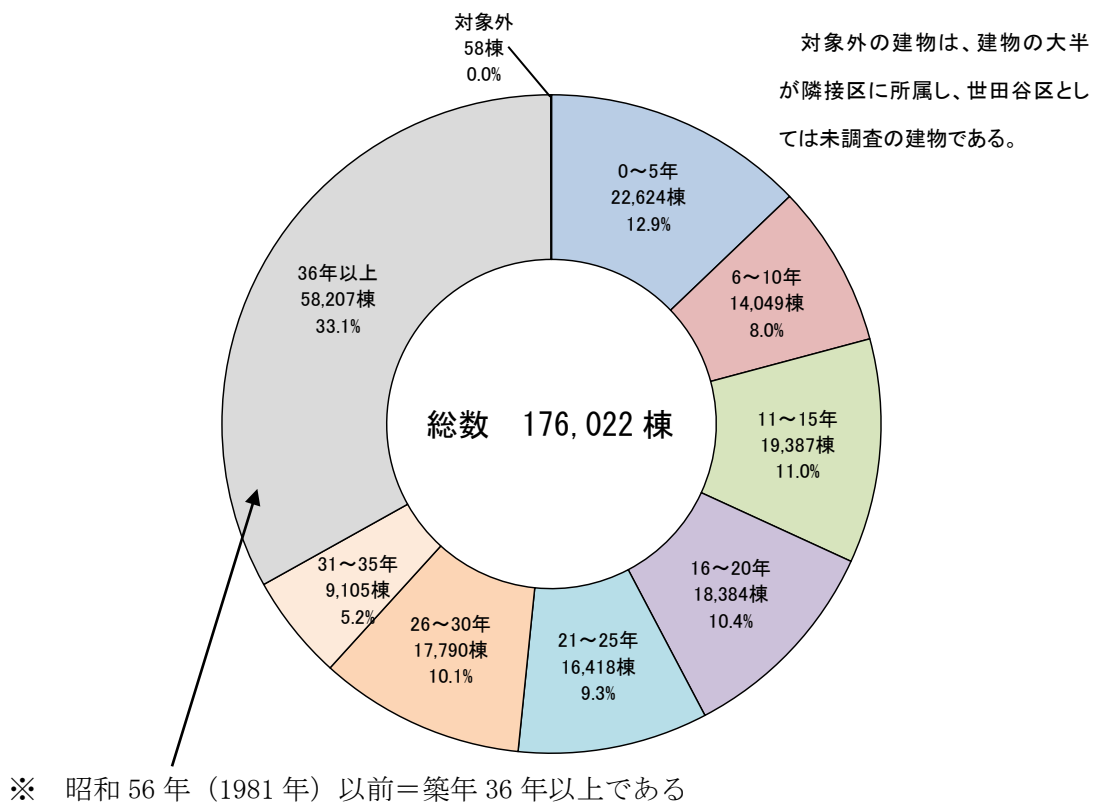


図 13-2 全建物の築年ランク別棟数

## 14 建物高さ

世田谷区全域における建物高さのランク区分は、表 14-1、図 14-2、図 14-3 に示すとおりである。第 1 ピーク（主要高さ）に着目すると 94.1% の 165,564 棟が 10m 未満の建物であり、最高高さに着目すると 65.6% の 115,541 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 14-1 に示すとおりである（2-6 章表 2-3 参照）。

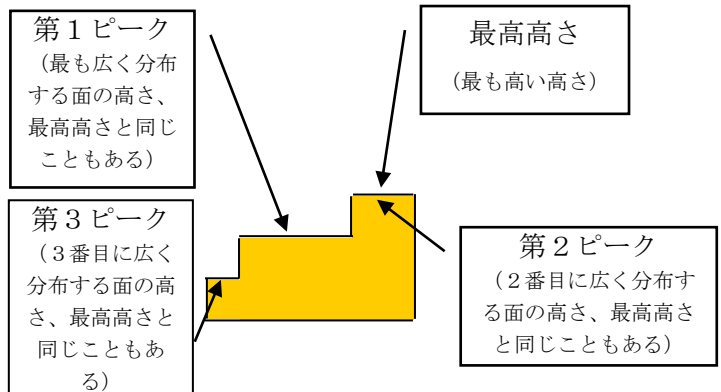


図 14-1 建物高さの定義（断面図）

表 14-1 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	115,541	51,195	8,415	715	156	176,022
	65.6%	29.1%	4.8%	0.4%	0.1%	100.0%
第 1 ピーク	165,564	7,514	2,636	286	22	176,022
	94.1%	4.3%	1.5%	0.2%	0.0%	100.0%
第 2 ピーク	163,906	9,084	2,378	249	20	175,637
	93.3%	5.2%	1.4%	0.1%	0.0%	100.0%
第 3 ピーク	162,674	10,402	2,299	231	31	175,637
	92.6%	5.9%	1.3%	0.1%	0.0%	100.0%

第 2、第 3 ピークが取得できない場合があるため、最高高さ、第 1 ピークの総数と一致しない。

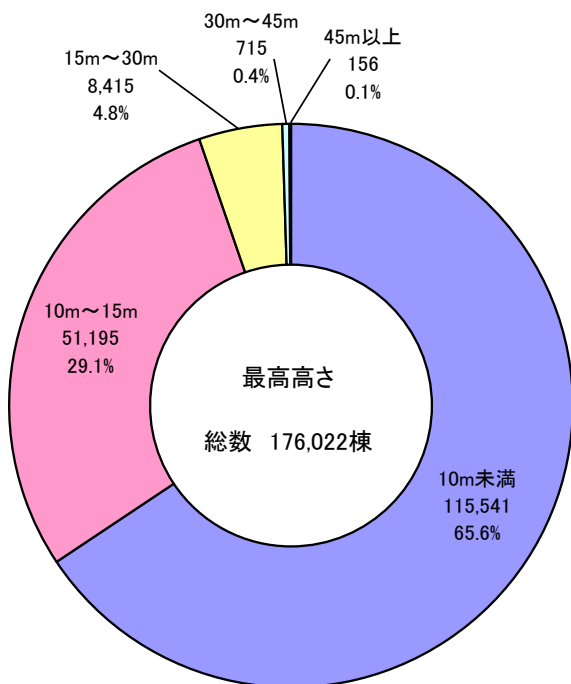


図 14-2 最高高さランク別棟数

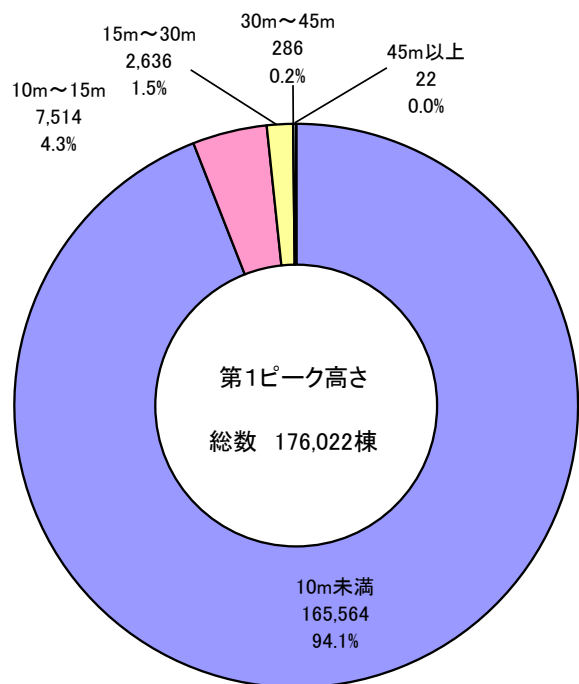


図 14-3 第 1 ピーク高さランク別棟数



## 15 住戸数

世田谷区の住戸数の総和は、519,839戸で、住宅戸数504,104戸、非住宅戸数15,735戸であった。住宅戸数504,104戸の住宅戸数別の内訳は表15-1、図15-1及び図15-2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居系建物用途の住戸数517,356戸（床面積比率の関係上、住居系建物以外に分類された建物にも居住者がいるため住戸数の合計519,839戸とは一致しない）から1戸当りの床面積を算出すると表15-2のようになる。

表15-1 住宅戸数と建物数

1棟当りの住戸数	建物棟数	住宅戸数
0	14,735	0
1	116,240	115,613
2	10,602	20,778
3、4	9,456	33,415
5、6	7,586	41,825
7～9	6,040	46,513
10～19	7,241	90,344
20～49	3,384	94,143
50～99	566	35,865
100～	172	25,608
総計	176,022	504,104
非住宅戸数	-	15,735
住戸数	-	519,839

表15-2 1戸当り床面積

建物用途	延床面積の合計 (ha)	住戸数 (戸)	戸当り面積 (㎡)
住商併用建物	390.3	46,393	84.1
独立住宅	1,668.4	123,724	134.8
集合住宅	2,199.2	345,360	63.7
住居併用工場	20.0	1,879	106.4
住居系建物の 合計・平均	4,277.9	517,356	82.7
<参考>			
建物の主用途 が住居系建物 以外の建物	-	2,483	-
世田谷区全域	-	519,839	-

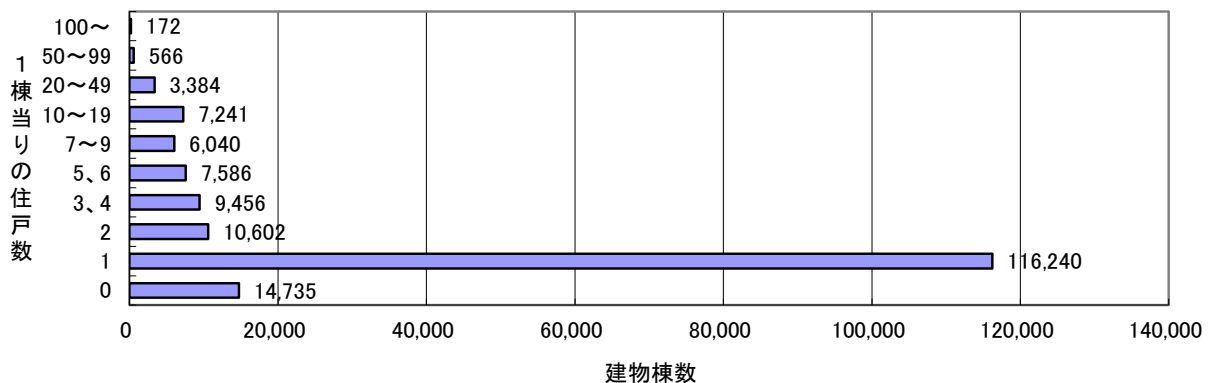


図15-1 1棟当りの住戸数と建物数の関係

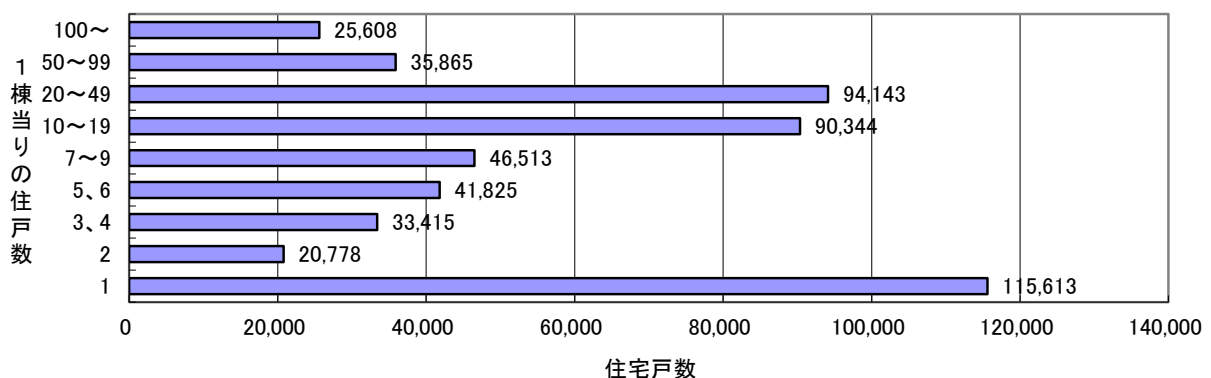


図15-2 1棟当りの住戸数と住宅戸数の関係

## 16 耐火率・不燃領域率

### 16-1 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 16-1 及び図 16-1 に示すとおりである。全区平均耐火率（建築面積ベース）は 63.3%である。

表 16-1 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	2,994,312.31	4,575,789.23	65.4	10,887,208.21	14,006,288.27	77.7
北沢地域	1,783,969.96	3,179,761.40	56.1	5,413,306.76	8,187,571.46	66.1
玉川地域	3,283,847.38	4,925,502.84	66.7	10,642,383.19	13,819,983.32	77.0
砧地域	2,249,726.47	3,510,427.88	64.1	7,089,729.03	9,455,697.98	75.0
烏山地域	1,367,186.54	2,259,758.03	60.5	4,657,106.88	6,367,631.71	73.1
世田谷区全域	11,679,042.66	18,451,239.38	63.3	38,689,734.07	51,837,172.74	74.6

耐火率（建築面積ベース）＝耐火・準耐火建築物の建築面積/全建物建築面積×100（％）

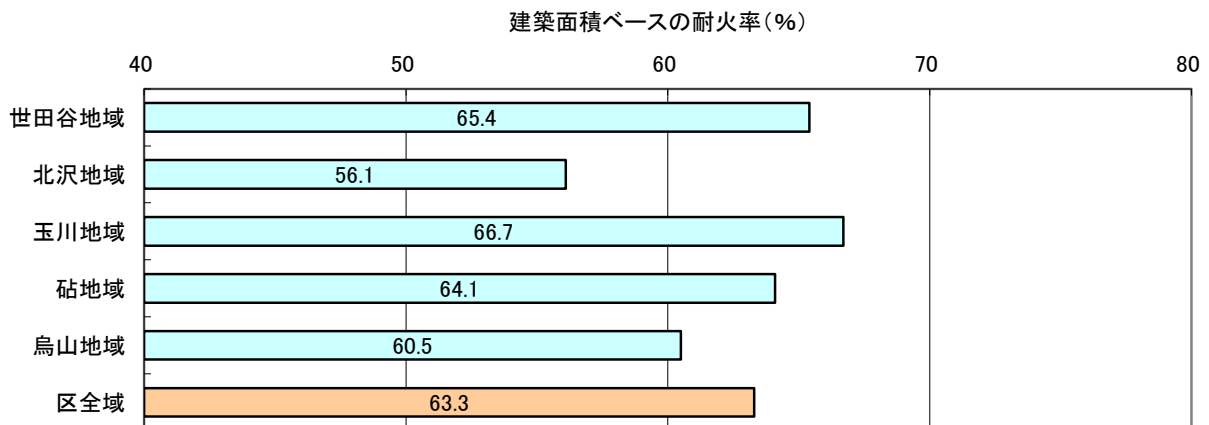


図 16-1 地域別の耐火率（建築面積ベース）

耐火率（延床面積ベース）＝耐火・準耐火建築物の延床面積/全建物延床面積×100（％）

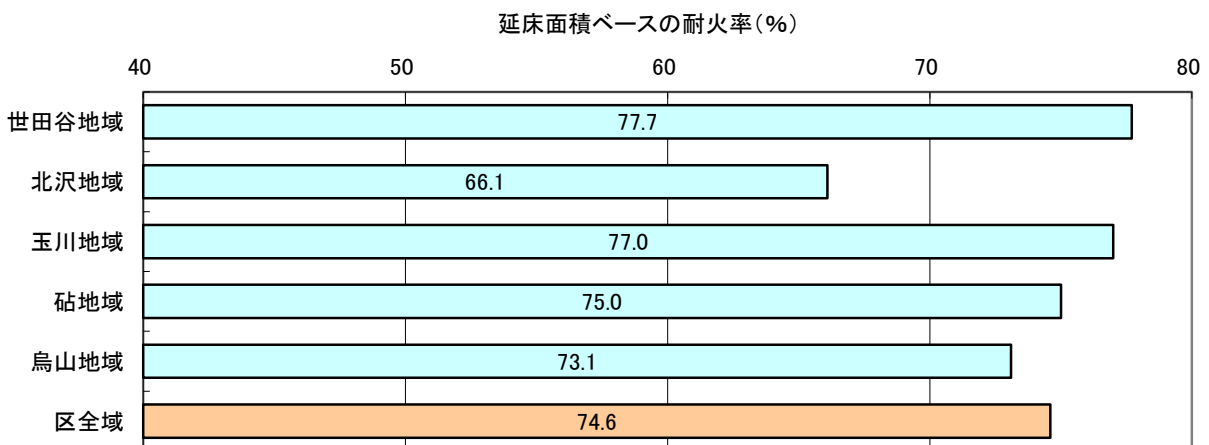


図 16-2 地域別の耐火率（延床面積ベース）

## 16-2 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 16-3、図 16-3 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 16-2、図 16-4～16-6 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 m<sup>2</sup> 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 16-2 区全域及び地域別の不燃化率の状況

地域名	建築面積(m <sup>2</sup> )			(参考) 準耐火造×0.8	不燃化率
	耐火造	準耐火造	全建築面積		
世田谷地域	1,994,227.27	1,000,085.04	4,575,789.23	800,068.03	61.1%
北沢地域	1,119,780.08	664,189.88	3,179,761.40	531,351.90	51.9%
玉川地域	2,060,401.03	1,223,446.35	4,925,502.84	978,757.08	61.7%
砧地域	1,426,858.44	822,868.03	3,510,427.88	658,294.42	59.4%
烏山地域	954,956.65	412,229.89	2,259,758.03	329,783.91	56.9%
世田谷区全域	7,556,223.47	4,122,819.19	18,451,239.38	3,298,255.35	58.8%

表 16-3 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 (m <sup>2</sup> )	S1の合計 (m <sup>2</sup> )	S2の合計 (m <sup>2</sup> )	幅員6m以上の 道路面積R(m <sup>2</sup> )	空地率 (%)	不燃化率 (%)	不燃領域率 (%)
世田谷地域	12,330,607.17	437,158.97	371,037.93	1,149,051.91	15.9	61.1	67.3
北沢地域	8,657,508.94	297,693.09	191,850.47	521,285.09	11.7	51.9	57.5
玉川地域	15,796,493.05	1,371,156.65	390,256.95	1,896,691.31	23.2	61.7	70.6
砧地域	13,544,368.78	1,983,030.98	336,505.76	1,181,162.27	25.8	59.4	69.9
烏山地域	7,720,013.06	721,537.60	244,474.66	652,514.73	21.0	56.9	66.0
世田谷区全域	58,048,991.00	4,810,577.28	1,534,125.75	5,400,705.31	20.2	58.8	67.1

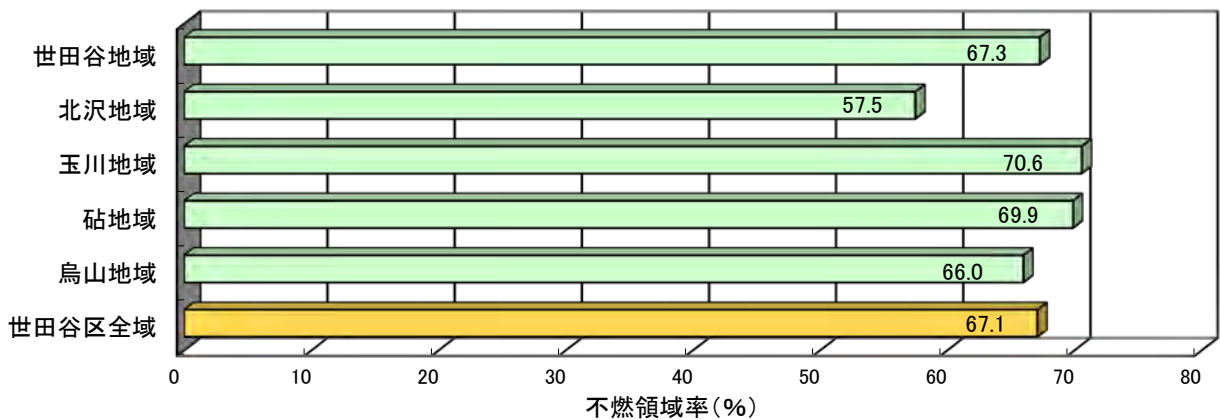


図 16-3 区全域及び地域別の不燃領域率

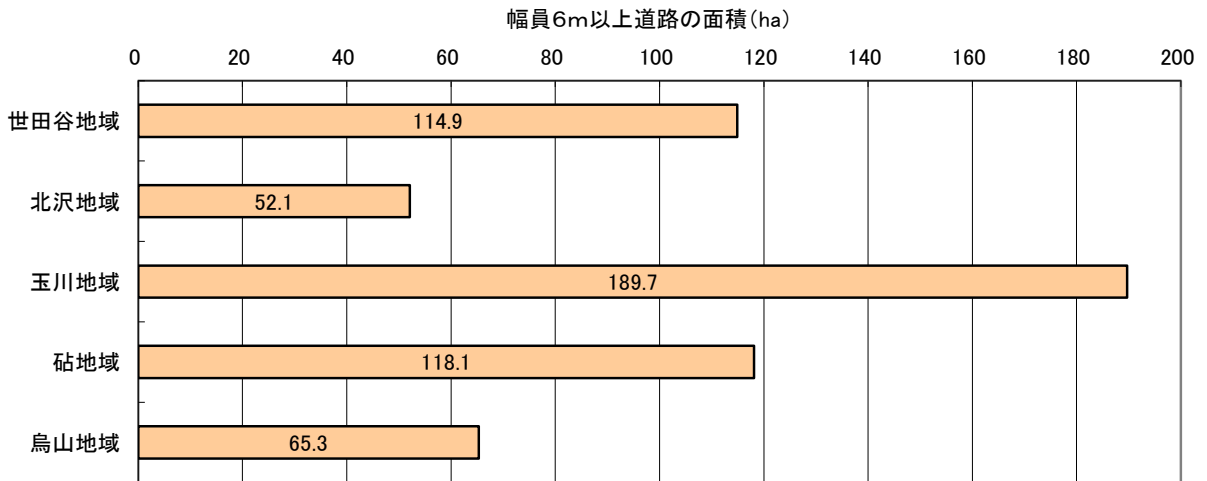


図 16-4 地域別の幅員 6 m 以上の道路面積の状況 (不燃領域率算定根拠)

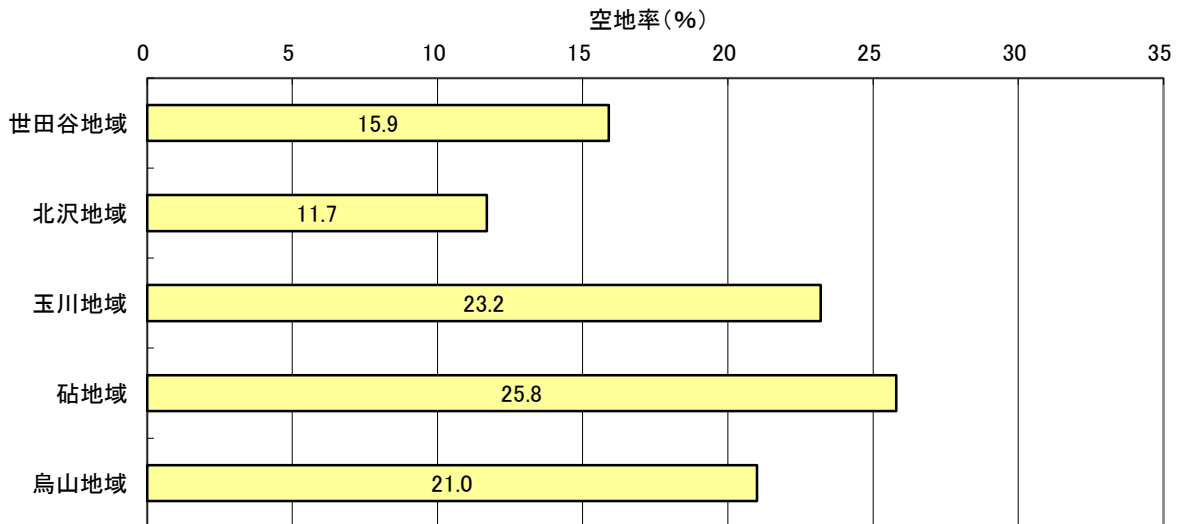


図 16-5 地域別の空地率の状況 (不燃領域率算定根拠)

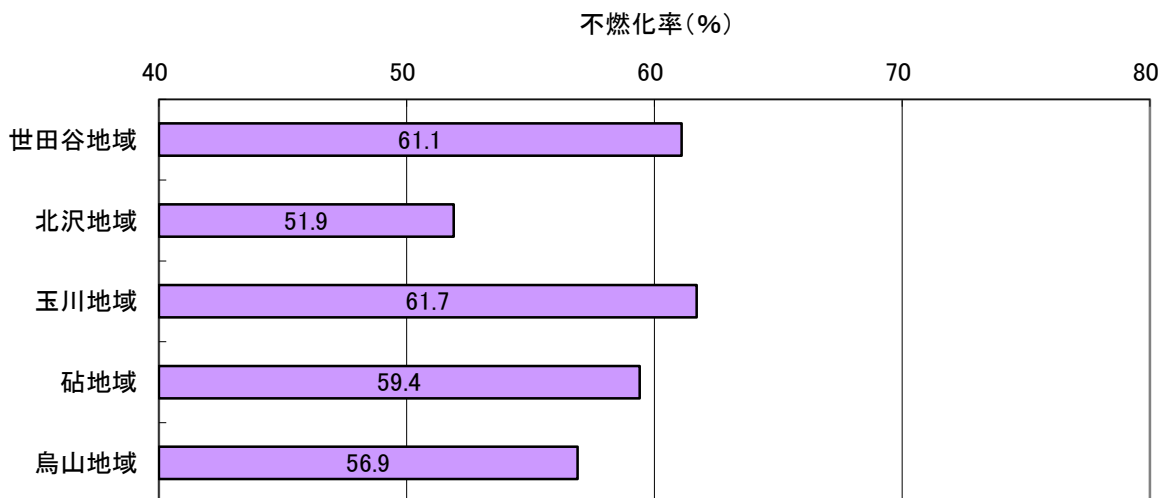


図 16-6 地域別の不燃化率の状況 (不燃領域率算定根拠)

## 17 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。

### 17-1 道路率・道路延長

区全域及び地域別の道路率は、表 17-1、図 17-1 に示すとおりである。

表 17-1 区全域及び地域別の道路率

地域名	道路面積 (ha)	区域面積 (ha)	道路率
世田谷地域	223.5	1,233.1	18.1%
北沢地域	148.1	865.8	17.1%
玉川地域	288.5	1,579.6	18.3%
砧地域	215.3	1,354.4	15.9%
烏山地域	129.2	772.0	16.7%
世田谷区全域	1,004.7	5,804.9	17.3%

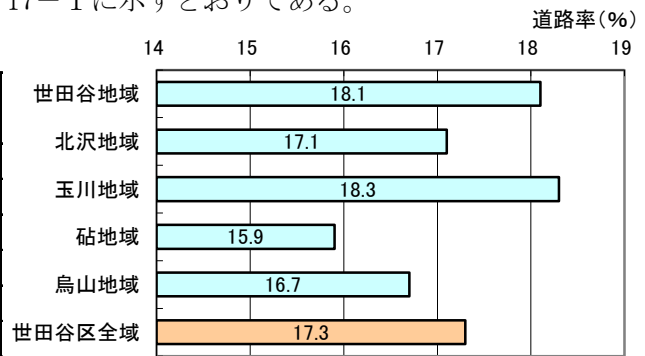


図 17-1 区全域及び地域別の道路率

区全域及び地域別の道路延長は、表 17-2、図 17-2 に示すとおりである。

表 17-2 区全域及び地域別の道路延長

地域名	道路延長 (km)	区域面積 (ha)
世田谷地域	402.8	1,233.1
北沢地域	300.4	865.8
玉川地域	448.5	1,579.6
砧地域	375.4	1,354.4
烏山地域	233.6	772.0
世田谷区全域	1,722.9	5,804.9

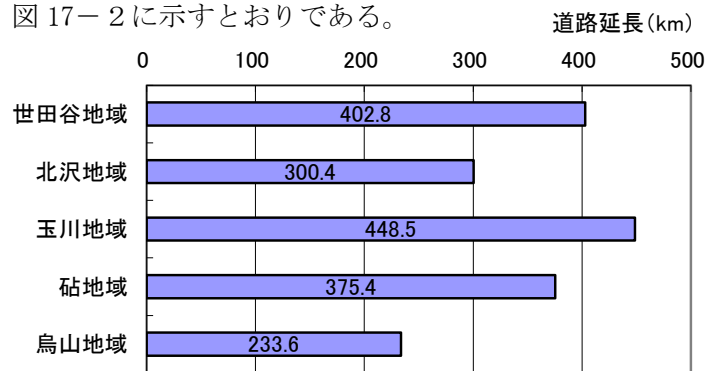


図 17-2 地域別の道路延長

※ 地域境界の道路は、双方の地域に加算しているため、地域別の道路延長の合計は、世田谷区全域の道路延長と一致しない。

### 17-2 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 17-3 に示すとおりである。

表 17-3 区全域及び地域別の道路幅員別道路延長

幅員区分	単位は km								
	4m未満	4~6m	6~8m	8~12m	12~13m	13~16m	16~20m	20m以上	合計
世田谷地域	151.5 (37.6%)	123.2 (30.6%)	55.4 (13.8%)	35.0 (8.7%)	2.6 (0.6%)	8.5 (2.1%)	8.1 (2.0%)	18.5 (4.6%)	402.8 (100.0%)
北沢地域	131.4 (43.7%)	112.0 (37.3%)	28.9 (9.6%)	16.0 (5.3%)	0.7 (0.2%)	3.6 (1.2%)	0.5 (0.2%)	7.3 (2.4%)	300.4 (100.0%)
玉川地域	105.7 (23.6%)	128.0 (28.5%)	115.1 (25.7%)	59.4 (13.2%)	2.5 (0.6%)	8.3 (1.9%)	7.9 (1.8%)	21.5 (4.8%)	448.5 (100.0%)
砧地域	118.5 (31.6%)	125.1 (33.3%)	75.0 (20.0%)	32.0 (8.5%)	6.6 (1.8%)	6.9 (1.8%)	2.9 (0.8%)	8.3 (2.2%)	375.4 (100.0%)
烏山地域	86.4 (37.0%)	76.4 (32.7%)	34.1 (14.6%)	21.2 (9.1%)	2.1 (0.9%)	3.3 (1.4%)	1.8 (0.8%)	8.3 (3.6%)	233.6 (100.0%)
世田谷区全域	590.2 (34.3%)	558.5 (32.4%)	304.5 (17.7%)	156.1 (9.1%)	13.8 (0.8%)	25.3 (1.5%)	19.5 (1.1%)	55.1 (3.2%)	1,722.9 (100.0%)

※ 地域境界の道路は、双方の地域に加算しているため、地域別の道路延長の合計は、世田谷区全域の道路延長と一致しない。

### 17-3 細街路

道路幅員が4m未満の道路延長の占める割合である細街路率は、表17-3からもわかるが、区全域及び地域別の細街路率を表17-4、図17-3にまとめた。

表17-4 区全域及び地域別の細街路率

地域名	細街路延長 (m)	道路延長 (m)	細街路率
世田谷地域	151,528.1	402,811.1	37.6%
北沢地域	131,428.2	300,350.2	43.8%
玉川地域	105,696.3	448,462.0	23.6%
砧地域	118,462.2	375,379.2	31.6%
烏山地域	86,421.6	233,639.4	37.0%
世田谷区全域	590,156.5	1,722,875.3	34.3%

※ 地域境界の道路は、双方の地域に加算しているため、地域別の細街路延長の合計は、世田谷区全域の細街路延長と一致しない。

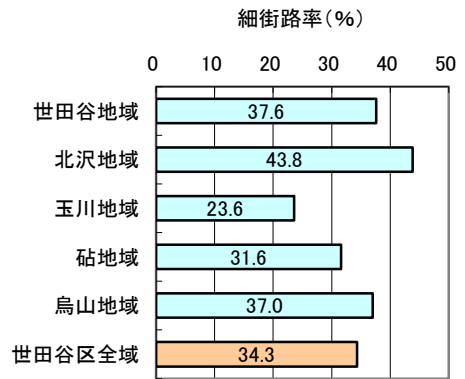


図17-3 区全域及び地域別の細街路率

【参考】町丁目別の細街路率（道路延長比）は、図17-4に示すようになる。

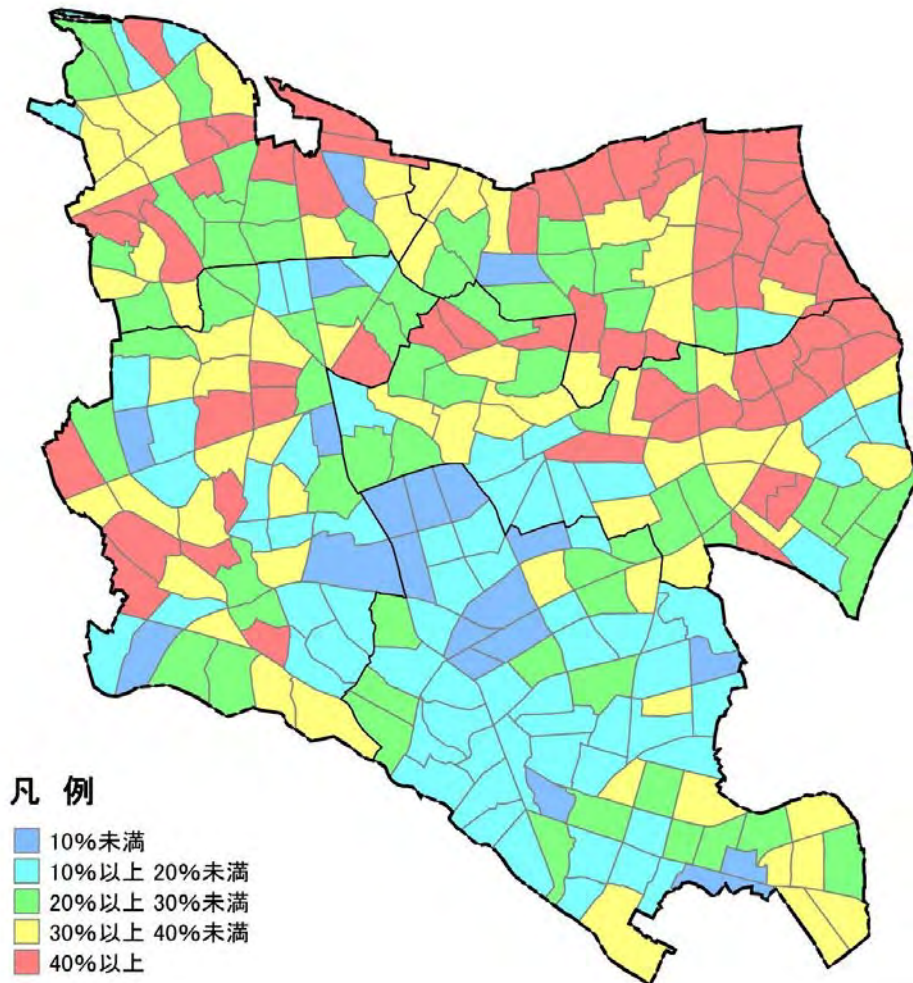


図17-4 町丁目別の細街路率

## 18 浸水駐車場

### 18-1 世田谷区全域

浸水駐車場：道路面より低い建物の1階または地下階の駐車場

世田谷区全域で浸水駐車場のある建物は、7,738棟（全建物176,022棟の4.4%）確認された（図18-1）。

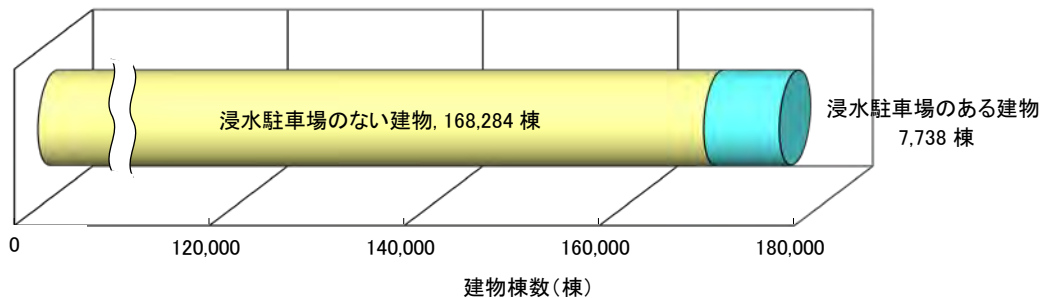


図18-1 区全域の浸水駐車場の状況

### 18-2 地域別の浸水駐車場

地域別の浸水駐車場のある建物は、表18-1、図18-2に示すとおりである。世田谷地域、玉川地域で全建物数の5%を超える建物で浸水駐車場がある。

表18-1 区全域及び地域別の浸水駐車場の状況

単位：棟

	全建物数	浸水駐車場のない建物	浸水駐車場のある建物	全建物に対する構成比
世田谷地域	45,461	42,903	2,558	5.6%
北沢地域	34,326	33,033	1,293	3.8%
玉川地域	43,769	41,031	2,738	6.3%
砧地域	31,328	30,647	681	2.2%
烏山地域	21,138	20,670	468	2.2%
世田谷区全域	176,022	168,284	7,738	4.4%

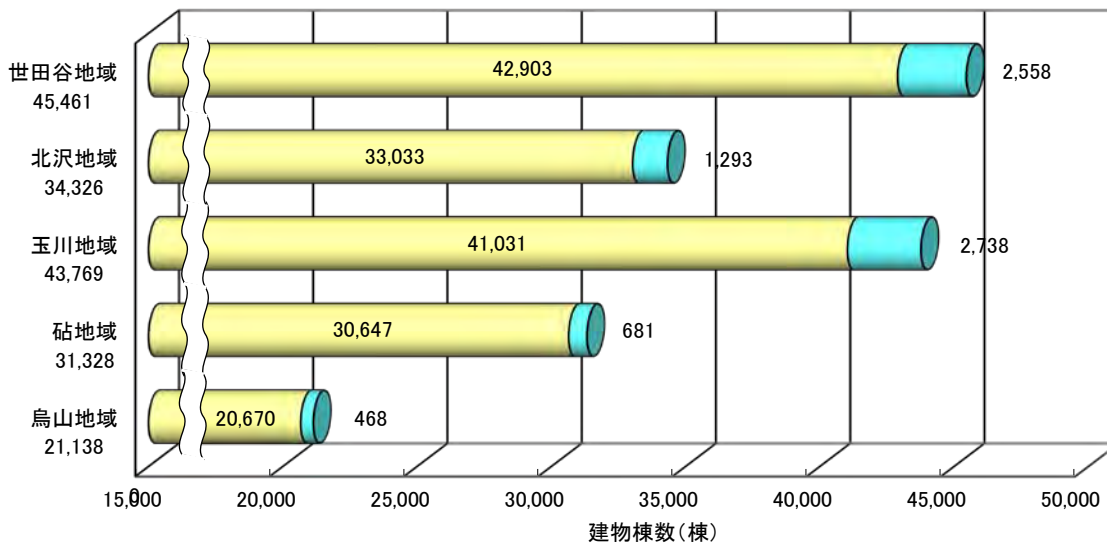


図18-2 地域別の浸水駐車場の状況

## 19 空き家

### 19-1 世田谷区全域

戸建て専用住宅と戸建て併用住宅（住商併用、住工併用）について、空き家調査を実施した結果、空き家 783 棟（空き家の全体の 69.3%）、入居者募集の空き家 130 棟（同 11.5%）、新築未入居の空き家 217 棟（同 19.2%）があった。

廃屋は空き家とせず、未利用地（61 件）とした。

戸建て専用住宅の空き家、入居者募集の空き家、新築未入居の空き家は、1,084 棟（表 19-2、図 19-2 参照）あり、全戸建て専用住宅 119,026 棟の 0.9%である。

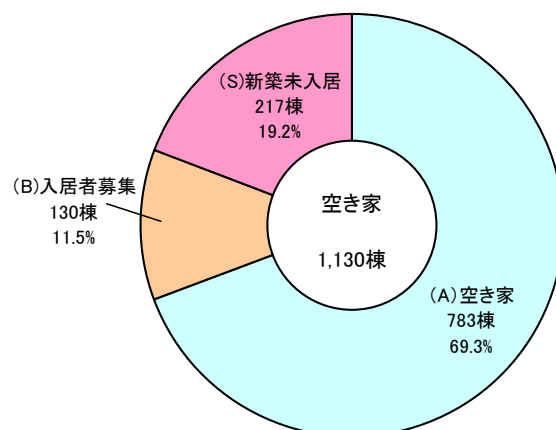


図 19-1 空き家の棟数

表 19-1 空き家の種類と棟数

	(A) 空き家	(B) 入居者募集	(S) 新築未入居	合計	参考) 廃屋(敷地数)
世田谷地域	139	16	38	193	10
北沢地域	58	26	29	113	7
玉川地域	320	26	57	403	30
砧地域	251	26	63	340	8
烏山地域	15	36	30	81	6
世田谷区全域	783	130	217	1,130	61

### 19-2 地域別の空き家

地域別では、表 19-1 に示すとおり、空き家 783 棟のうち、玉川地域が 320 棟（世田谷区全域の空き家の 40.9%）、砧地域が 251 棟（同 32.1%）と全体の 73%を占める一方、烏山地域は 15 棟（同 1.9%）、北沢地域は 58 棟（同 7.4%）と低くなった。戸建て専用住宅と戸建て併用住宅の内訳は、空き家 783 棟のうち、740 棟（約 95%）が戸建て専用住宅であった（表 19-2）。

表 19-2 空き家の種類と棟数（用途別）

	戸建て専用住宅(独立住宅)			
	(A) 空き家	(B) 入居者募集	(S) 新築未入居	小計
世田谷地域	129	13	38	180
北沢地域	52	26	29	107
玉川地域	299	26	57	382
砧地域	245	26	63	334
烏山地域	15	36	30	81
世田谷区全域	740	127	217	1,084

単位: 棟

	戸建て併用住宅(住商併用建物、住居併用工場)			
	(A) 空き家	(B) 入居者募集	(S) 新築未入居	小計
世田谷地域	10	3	0	13
北沢地域	6	0	0	6
玉川地域	21	0	0	21
砧地域	6	0	0	6
烏山地域	0	0	0	0
世田谷区全域	43	3	0	46

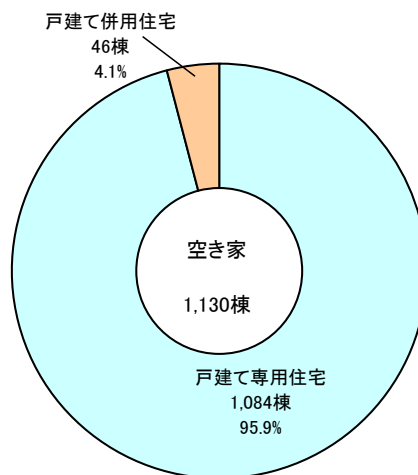


図 19-2 空き家の用途



## 20 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

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

※ 敷地面積の合計＝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した。

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／宅地面積の合計（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

建築面積の合計／宅地面積の合計×100

### 7) 利用容積率

延床面積の合計／宅地面積の合計×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

宅地面積の合計／建物棟数

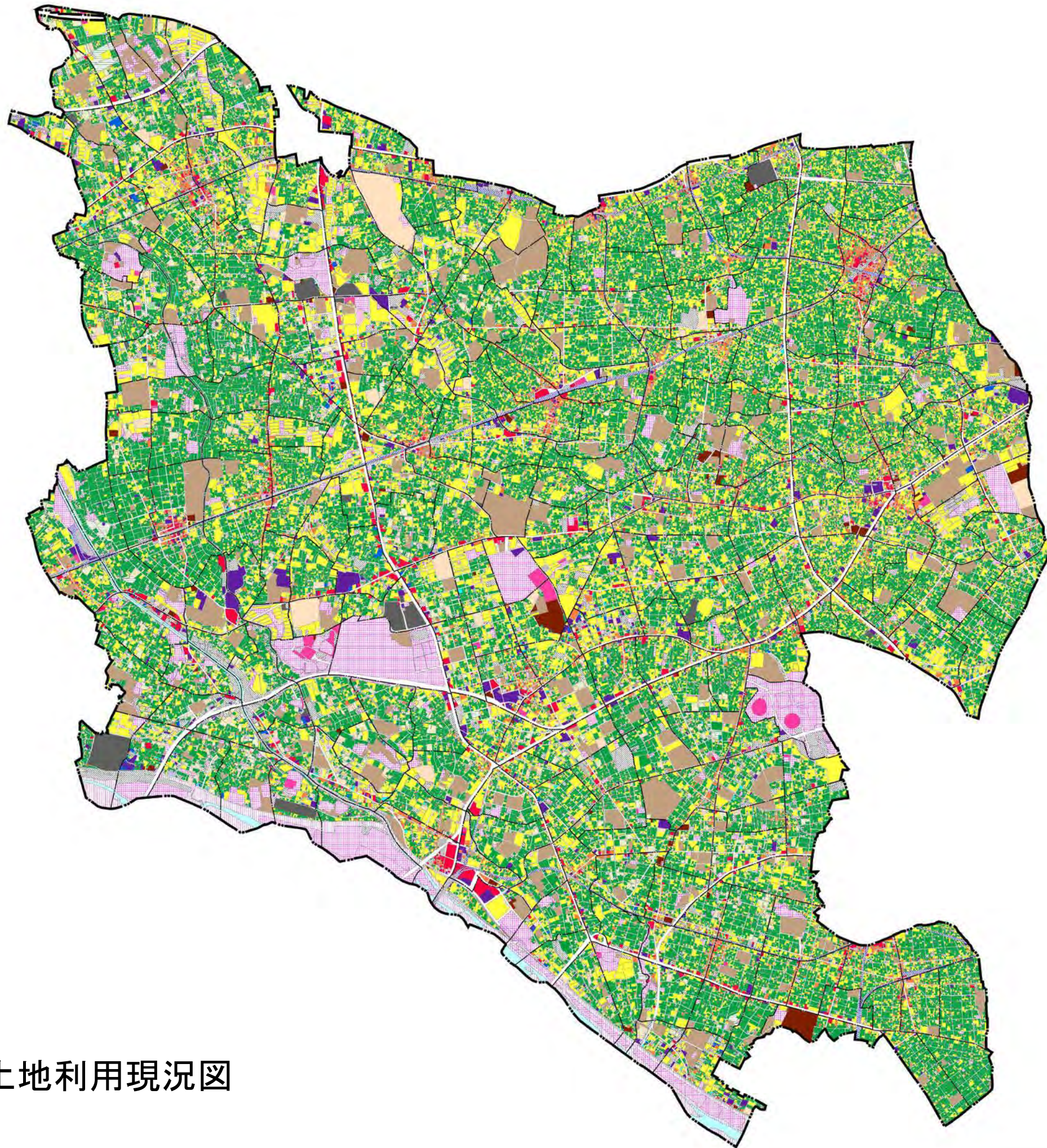
### 10) 専用住宅宅地面積

専用住宅の敷地面積の合計

- 1 1) 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
- 1 2) 専用住宅平均敷地面積  
専用住宅の敷地面積の合計 / 建物棟数
- 1 3) 耐火建築面積  
耐火建築物 (耐火造、準耐火造) の建築面積の合計
- 1 4) 非耐火建築面積  
非耐火建築物 (防火造、木造) の建築面積の合計
- 1 5) 耐火延床面積  
耐火建築物 (耐火造、準耐火造) の延床面積の合計
- 1 6) 非耐火延床面積  
非耐火建築物 (防火造、木造) の延床面積の合計
- 1 7) 耐火率 (建築面積)  
 $\text{耐火建築面積} / \text{建築面積の合計} \times 100$
- 1 8) 耐火率 (延床面積)  
 $\text{耐火延床面積} / \text{延床面積の合計} \times 100$
- 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  
延床面積の合計 / 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) 浸水駐車場のある建物  
道路面より低い駐車場のある建物の総和 (棟)
- 2 7) 空き家  
下記の現地判定による棟数の総和  
A : 空き家  
B : 入居者募集の空き家  
S : 新築未入居の空き家

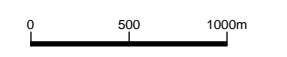
## 巻末資料

1. 土地利用現況図
2. 建物階数現況図
3. 建物構造現況図
4. 建物用途現況図
5. 土地建物変化図
6. 建築年分布図
7. 建物高さランク図
8. 住戸数分布図
9. 道路幅員現況図
10. 道路種別図
11. 数値表層モデル図
12. 地盤高さと浸水駐車場分布図
13. 敷地の前面道路幅員図



土地利用現況図

- 凡 例
- 官公庁施設
  - 教育文化施設
  - 厚生医療施設
  - 供給処理施設
  - 事務所施設
  - 専用商業施設
  - 宿泊・遊覧施設
  - スポーツ・興行施設
  - 住商併用建物
  - 専用独立住宅
  - 集合住宅
  - 専用工場
  - 住居併用工場
  - 倉庫・運輸関係施設A
  - 農林漁業施設
  - 屋外利用地
  - 公園・運動場等
  - 未利用地等
  - 道路
  - 鉄道
  - 畑
  - 樹園地
  - 河川・水路
  - 原野
  - 森林
  - その他の施設
  - 町丁目界
  - 区界

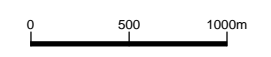


1. 土地利用現況図

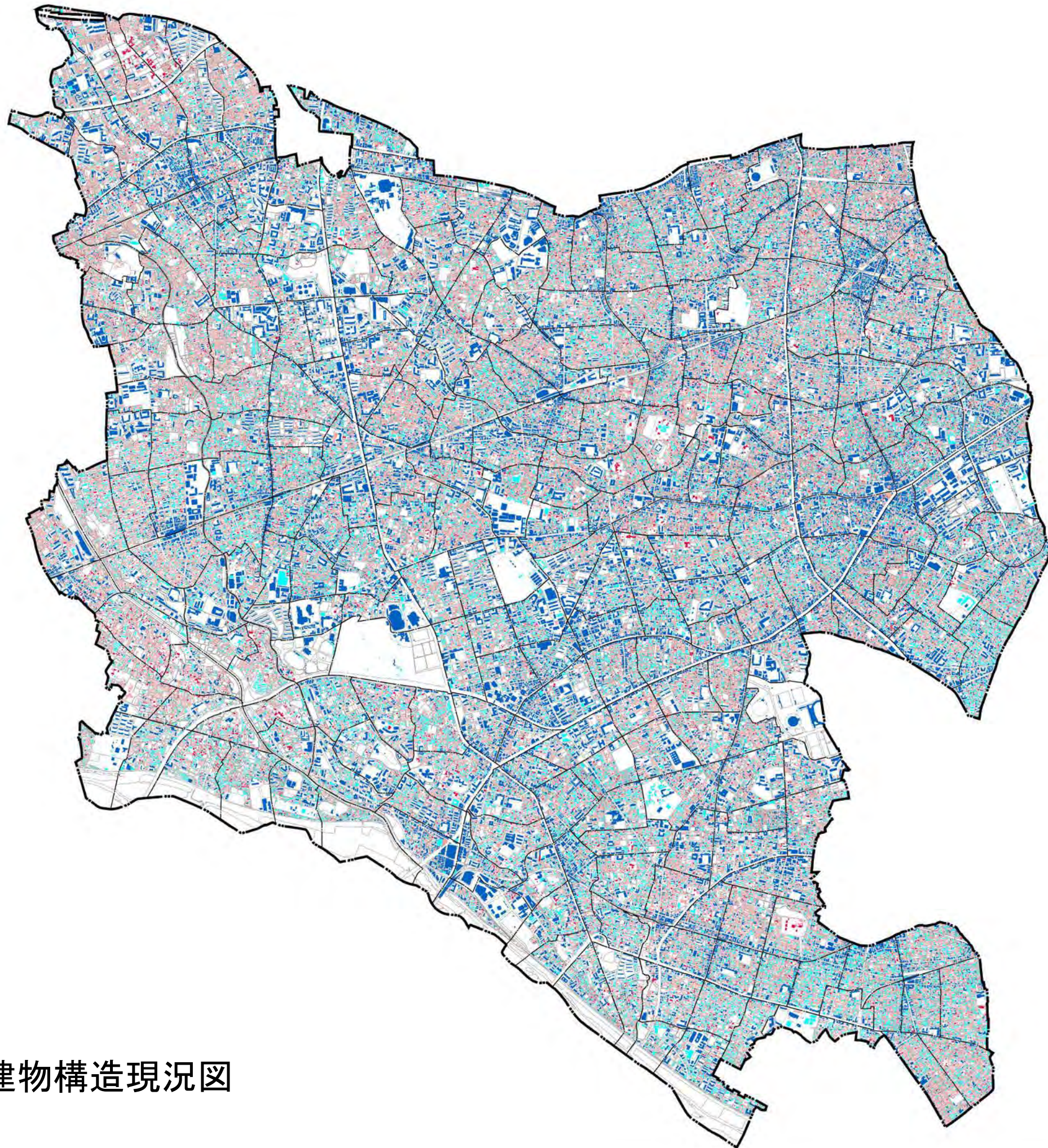


建物階数現況図

凡 例	
<span style="color: green;">■</span>	1階
<span style="color: lightgreen;">■</span>	2階
<span style="color: yellow;">■</span>	3階
<span style="color: orange;">■</span>	4階、5階
<span style="color: red;">■</span>	6階、7階
<span style="color: purple;">■</span>	8階～10階
<span style="color: black;">■</span>	11階～15階
<span style="color: black;">■</span>	16階以上
---	町丁目界
----	区界



2. 建物階数現況図



建物構造現況図

凡例

- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造
- 町丁目界
- 区界

0 500 1000m

3. 建物構造現況図



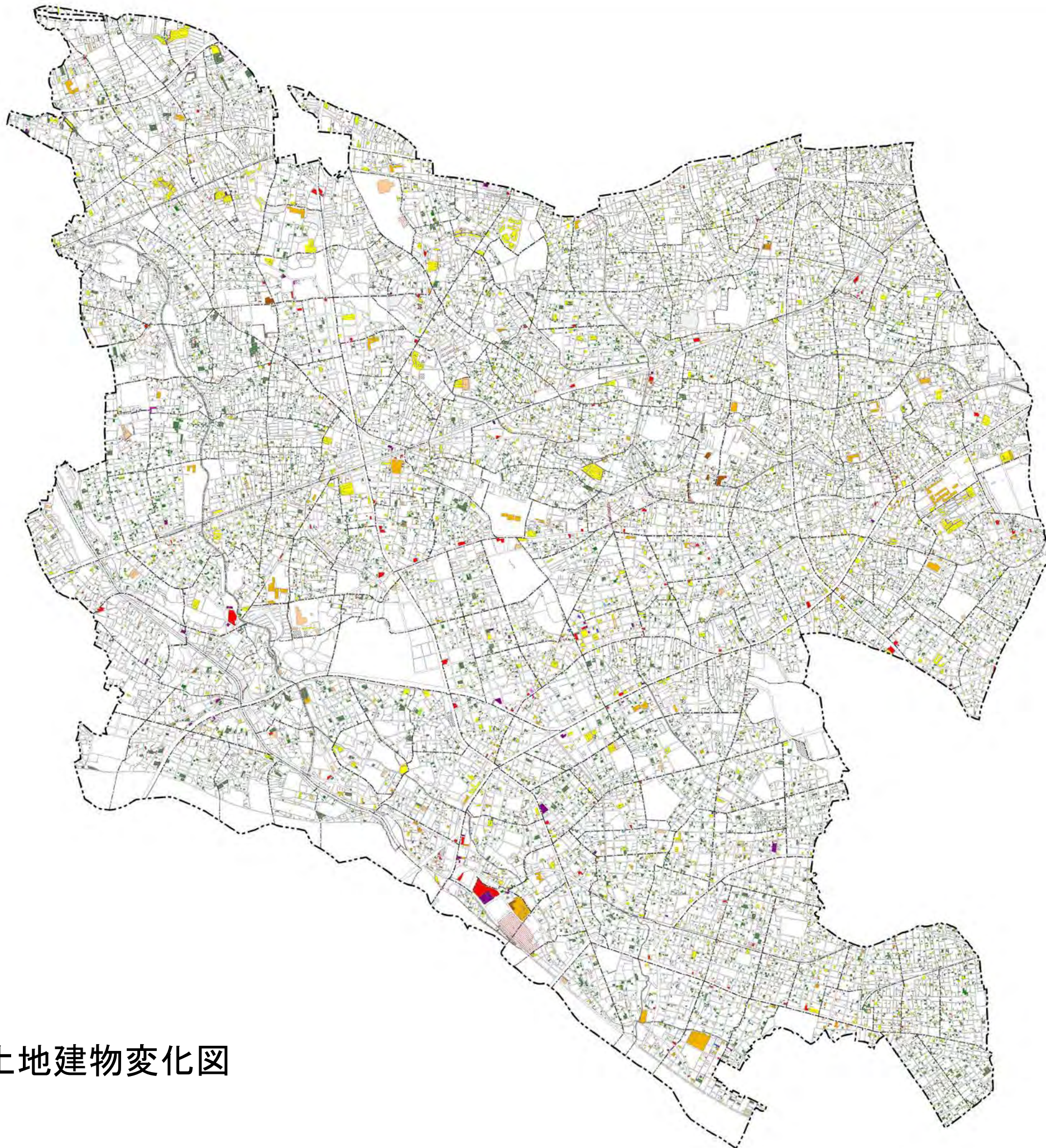
建物用途現況図

凡例

- 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・興行施設
- 専用独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場・作業場
- 住居併用工場
- 倉庫・運輸関係施設
- 農林漁業施設
- 非建ぺい地の建物
- 町丁目界
- 区界



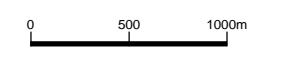
4. 建物用途現況図



土地建物变化图

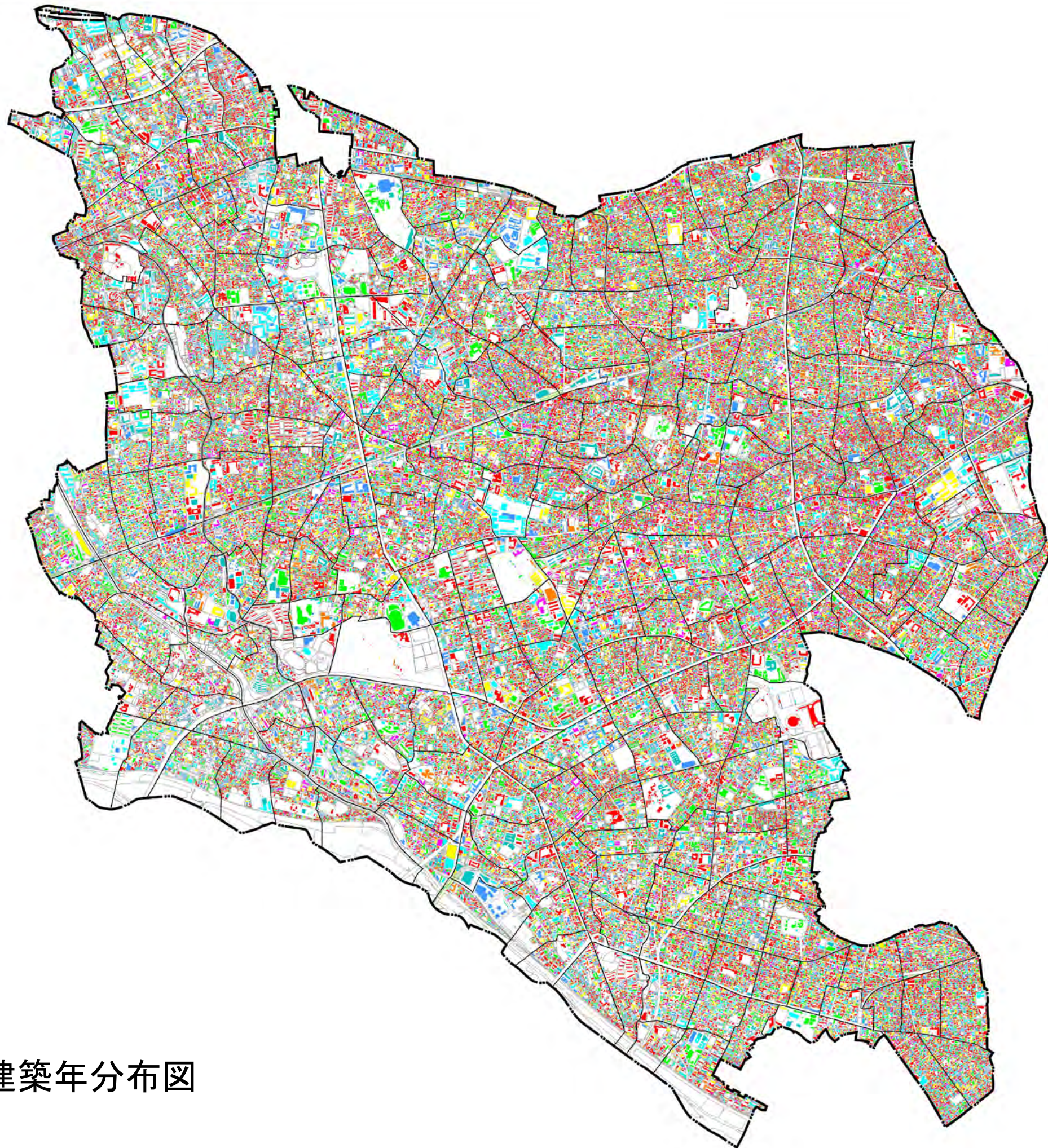
凡例

- 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・興行施設
- 専用独立住宅
- 集合住宅
- 専用工業・作業場
- 住居併用工場
- 倉庫・運輸関係施設
- 農林漁業施設
- 屋外利用地、仮設建物
- 公園・運動場等
- 未利用地・用途改変中
- 道路
- 鉄道・港湾等
- 田
- 畑
- 果樹園
- 採草放牧地
- 水面・河川・水路
- 森林
- 原野
- その他
- 町丁目界
- 区界



5. 土地建物变化图



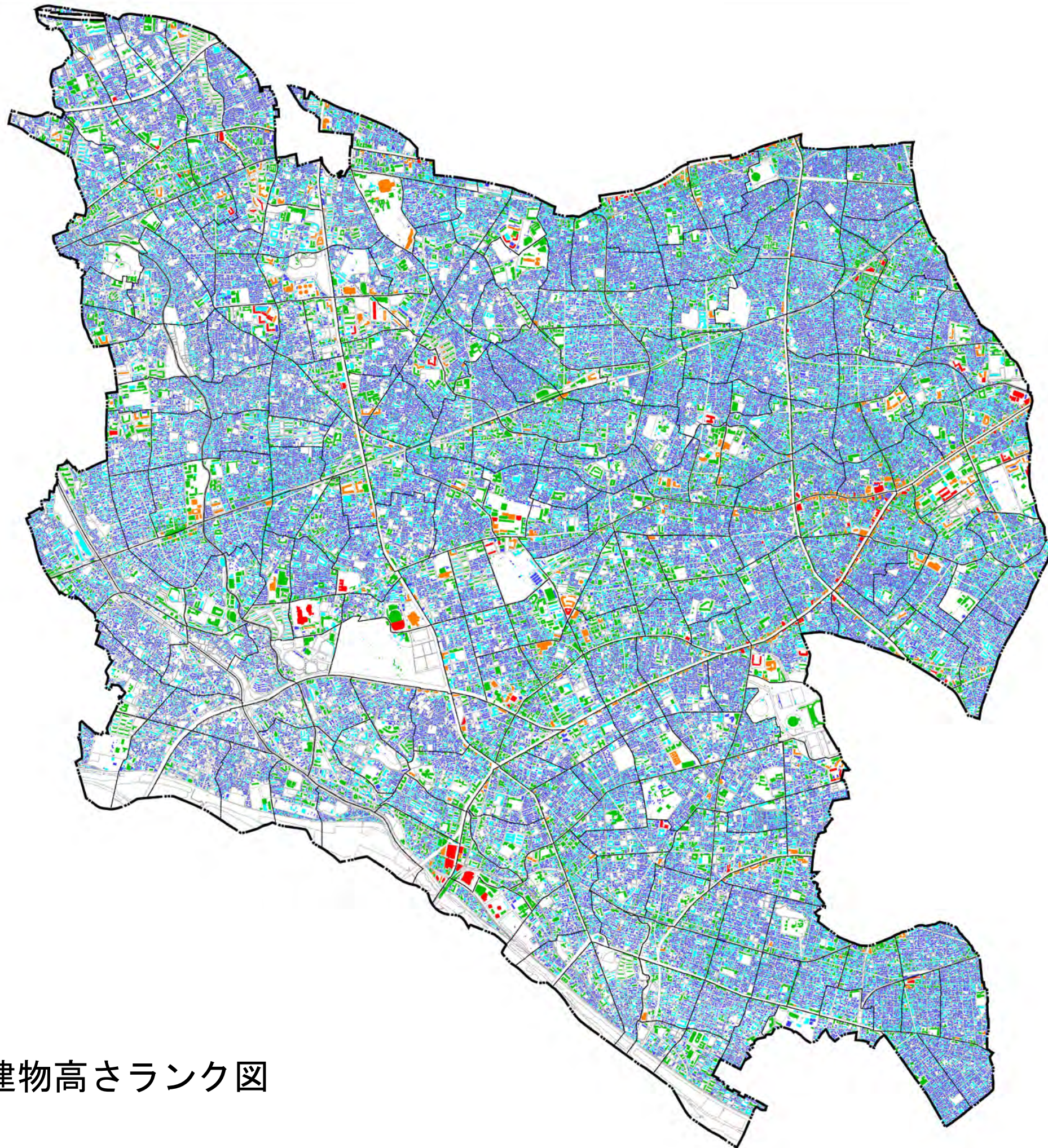


6. 建築年分布図

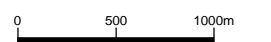
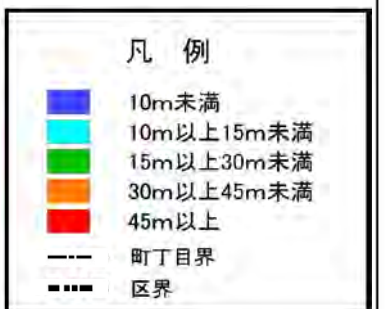
建築年分布図

- 凡例
- 0年
  - 1~5年
  - 6~10年
  - 11~15年
  - 16~20年
  - 21~25年
  - 26~30年
  - 31~35年
  - 36年以上
  - 町丁目界
  - 区界

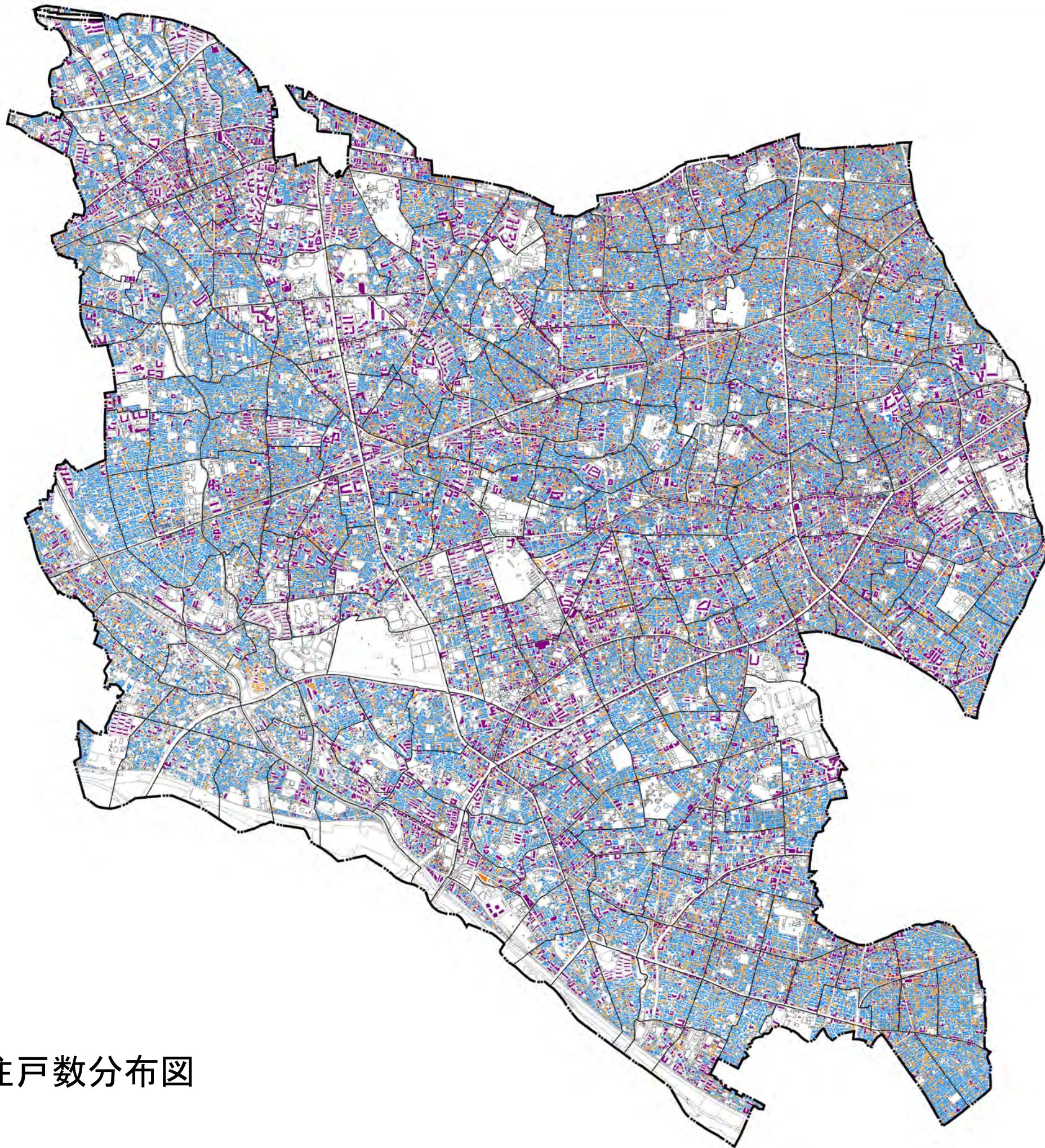
0 500 1000m



建物高さランク図



## 7. 建物高さランク図



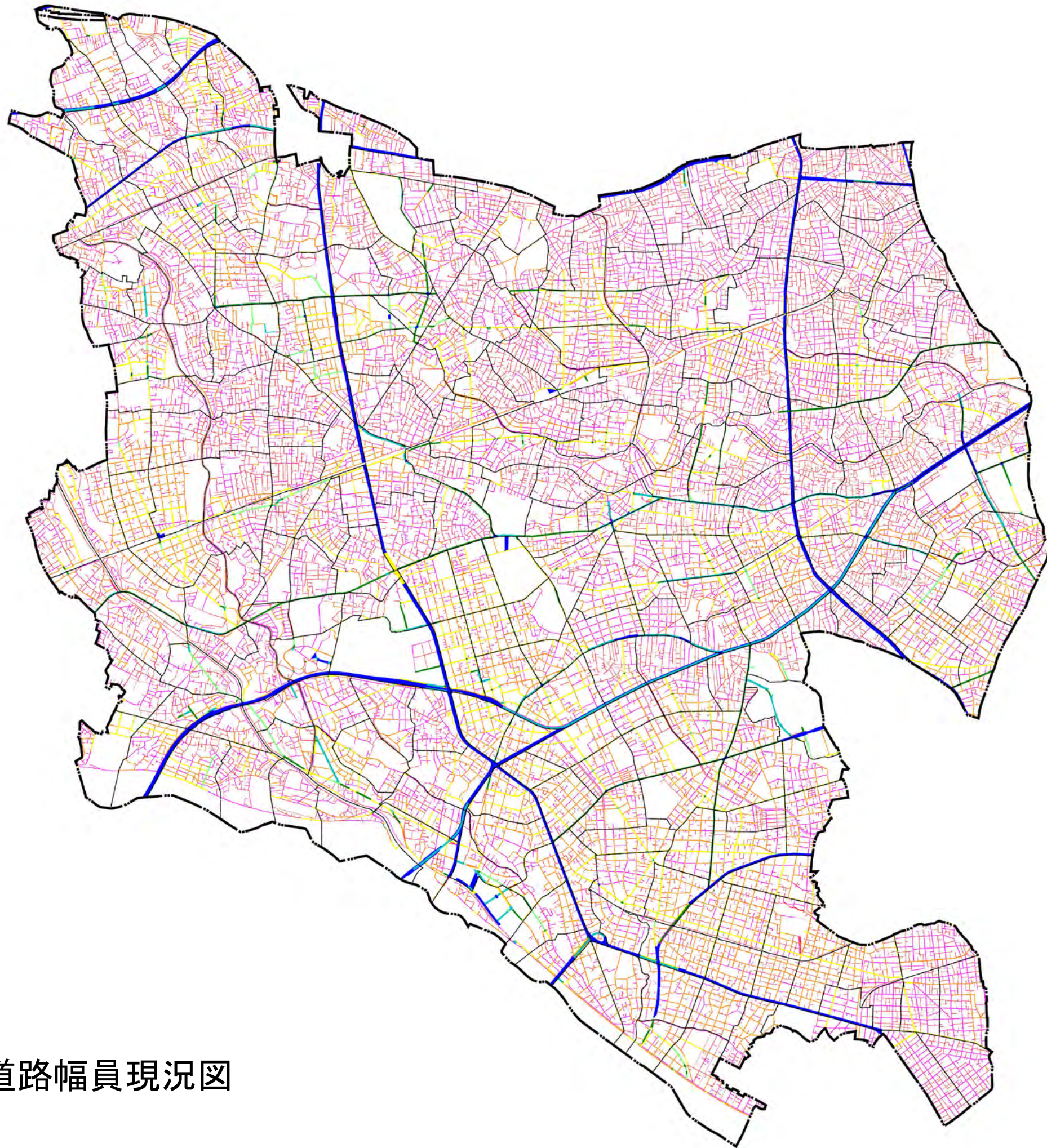
住戸数分布図

凡例

- 0戸
- 1戸
- 2~9戸
- 10戸以上
- 町丁目界
- 区界

0 500 1000m

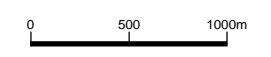
## 8. 住戸数分布図



道路幅員現況図

凡例

- 4m未満
- 4m以上 6m未満
- 6m以上 8m未満
- 8m以上 12m未満
- 12m以上 13m未満
- 13m以上 16m未満
- 16m以上 20m未満
- 20m以上
- 町丁目界
- 区界



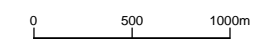
9. 道路幅員現況図



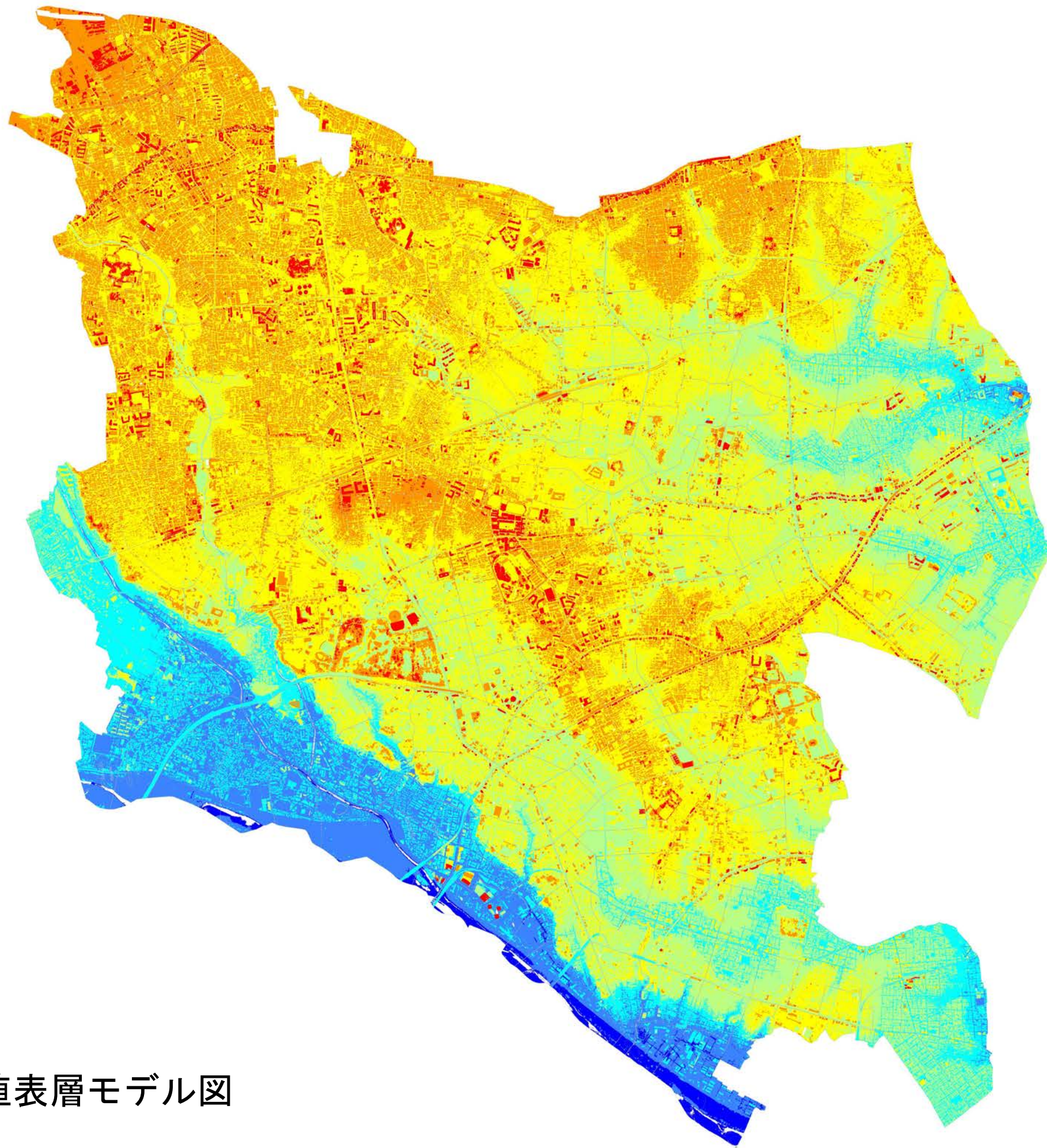
道路種別図

凡 例

- 1項1号
- 1項2号
- 1項3号
- 1項4号
- 1項5号
- 2項
- 鉄道
- 廃止道路
- 町丁目界
- 区界



10. 道路種別図

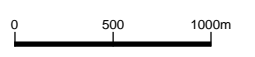


数値表層モデル図

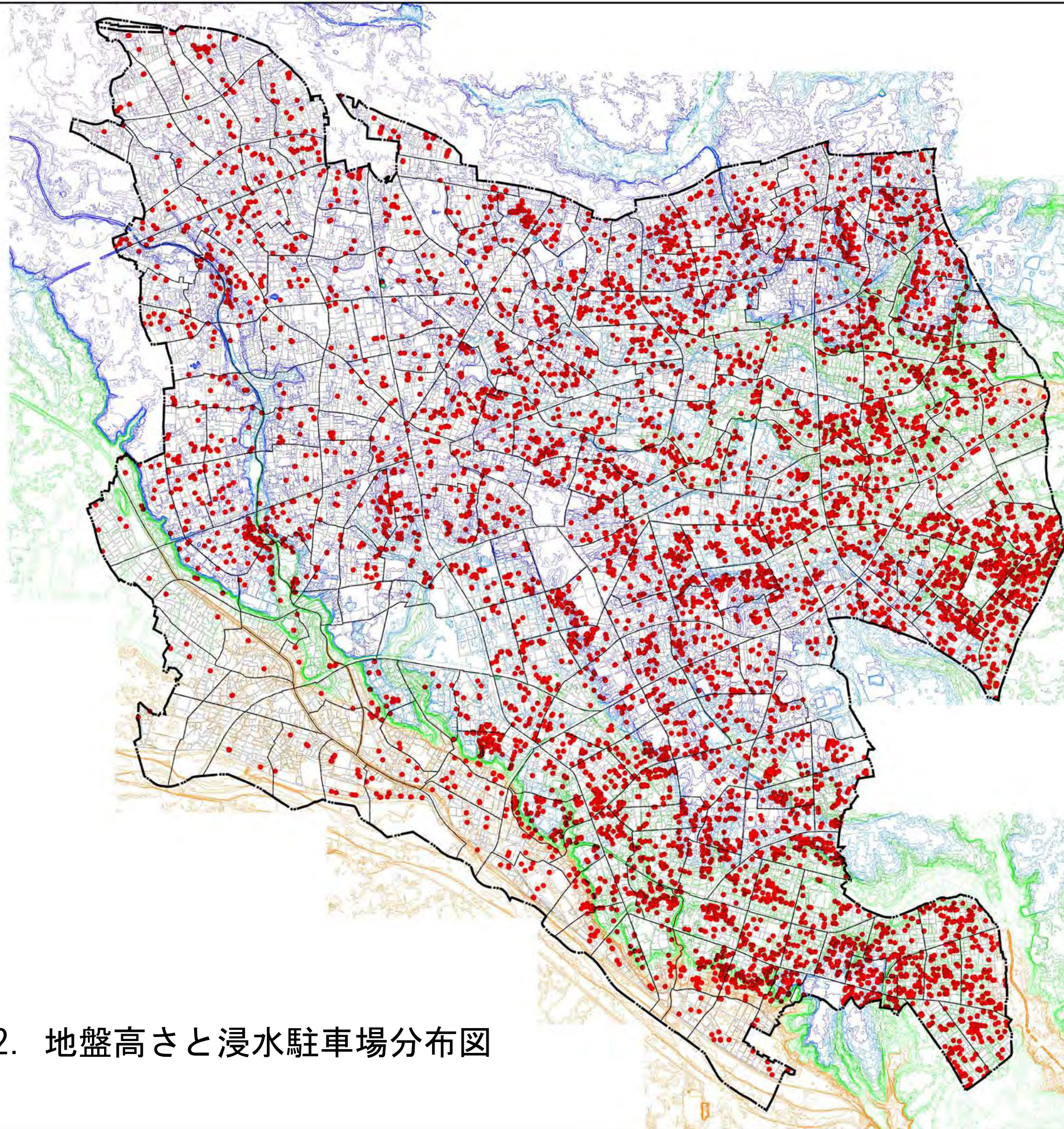
凡 例

- 10m未満
- 10m以上～20m未満
- 20m以上～30m未満
- 30m以上～40m未満
- 40m以上～50m未満
- 50m以上～60m未満
- 60m以上

撮影年月日 平成 28 年 11 月 10～12 日  
 計画機関 世田谷区  
 作業機関 国際航業株式会社  
 撮影機材 航空レーザーキャナ



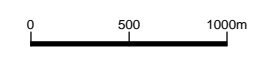
11. 数値表層モデル図



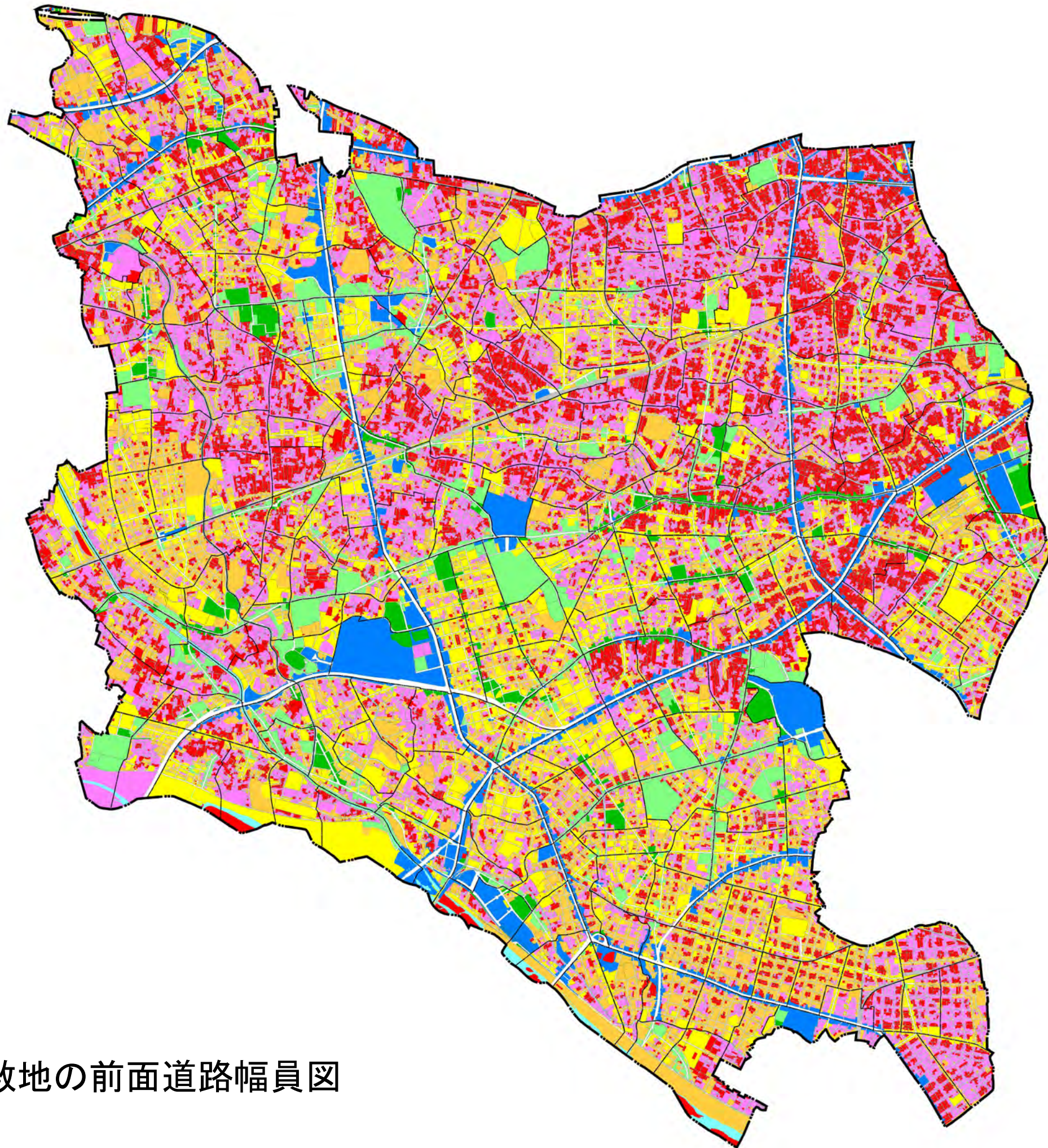
地盤高さ  
浸水駐車場分布図

凡例

- 標高20m未満
- 標高20m以上 25m未満
- 標高25m以上 30m未満
- 標高30m以上 35m未満
- 標高35m以上 40m未満
- 標高40m以上 45m未満
- 標高45m以上 50m未満
- 標高50m以上
- 浸水駐車場あり
- 町丁目界
- 区界



12. 地盤高さと浸水駐車場分布図



敷地の前面道路幅員図

凡例

- 4m未満
- 4m以上 6m未満
- 6m以上 8m未満
- 8m以上 12m未満
- 12m以上 16m未満
- 16m以上 20m未満
- 20m以上
- 鉄道
- 河川・水面・水路
- 町丁目界
- .... 区界



13. 敷地の前面道路幅員図



平成 28 年度世田谷区土地利用現況調査  
報告書

発行 世田谷区都市整備政策部都市計画課  
〒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 042-307-7699