

令和 3 年度
世田谷区みどりの資源調査

報 告 書

令和 4 年 3 月

世 田 谷 区

目 次

みどりの資源調査編 みどり-1

生物の資源調査編 生物-1

みどりの資源調査編

みどりの資源調査編 目次

第1章	調査の概要	みどり-1
1-1	調査の概要	みどり-2
1-2	調査結果の概要	みどり-8
第2章	世田谷のみどり	みどり-19
2-1	自然条件	みどり-20
2-2	社会条件	みどり-21
2-3	世田谷のみどり	みどり-24
第3章	みどり率調査・緑被調査	みどり-27
3-1	調査方法と結果概要	みどり-28
3-2	みどり率の状況	みどり-32
3-3	緑被状況	みどり-37
3-4	他区との比較	みどり-63
3-5	過去の調査結果との比較	みどり-64
第4章	樹林地(300m ² 以上)調査	みどり-91
4-1	調査方法と結果概要	みどり-92
4-2	樹林地の状況	みどり-94
4-3	過去の調査結果との比較	みどり-108
第5章	街路樹調査	みどり-113
5-1	調査方法と結果概要	みどり-114
5-2	街路樹の状況	みどり-115
第6章	接道部緑化調査	みどり-117
6-1	調査方法と結果概要	みどり-118
6-2	接道部緑化の状況	みどり-121

6-3	ブロック塀の状況	みどり-129
6-4	過去の調査結果との比較	みどり-133
第7章	壁面緑化調査	みどり-139
7-1	調査方法と結果概要	みどり-140
7-2	壁面緑化・緑のカーテンの状況	みどり-142
7-3	過去の調査結果との比較	みどり-150
第8章	斜面地（国分寺崖線）調査	みどり-154
8-1	調査方法と結果概要	みどり-155
8-2	斜面地の緑化状況	みどり-156
8-3	国分寺崖線保全整備地区の緑化状況	みどり-162
8-4	水と緑の風景軸の緑化状況	みどり-164
8-5	国分寺崖線景観基本軸の緑化状況	みどり-166
第9章	緑化指導効果の分析	みどり-178
9-1	調査方法と結果概要	みどり-179
9-2	風致地区のみどりの状況	みどり-180
9-3	緑地協定地区のみどりの状況	みどり-183
9-4	農地保全重点地区のみどりの状況	みどり-187
9-5	地区計画のみどりの状況	みどり-190
9-6	開発行為のみどりの状況	みどり-198
9-7	緑化地域制度導入による影響	みどり-202
9-8	みどりの計画書対象面積の変更による影響	みどり-203

資料編

第1章 調査の概要

- 1-1 調査の概要 みどり- 2
 - (1) 調査の目的
 - (2) 調査範囲
 - (3) 調査期間
 - (4) 調査項目・調査の流れ
 - (5) 調査方法等の推移
 - (6) 土地利用分類
- 1-2 調査結果の概要 みどり- 8
 - (1) 区全体のみどりの変化状況
 - (2) 地域別のみどりの変化状況
 - (3) みどり率調査・緑被調査
 - (4) 樹林地(300㎡以上)調査
 - (5) 街路樹調査
 - (6) 接道部緑化調査
 - (7) 壁面緑化調査
 - (8) 斜面地(国分寺崖線)調査
 - (9) 今後必要な対策の検討

第1章 調査の概要

1-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、世田谷区みどりの基本条例、同施行規則に基づき、おおむね5年ごとに行い、区のみどりの現況を多面的に把握し、みどり行政の検証と今後の施策の基礎資料にすることを目的として実施した。

(2) 調査範囲

調査範囲は世田谷区全域 5,804.90ha (58,049,000 m²) とする。

区内は5つの総合支所地域、61町、277丁目に区分されている。調査結果は必要に応じて地域、まちづくりセンター、町丁目などの単位に集計を行った(図 1-1)。

なお、平成23年度調査時の区全域面積は5,808.4haであったが、国土地理院が実施する測定方法が変更となり、平成26年面積調より電子国土基本図(地図情報)を用いて測定しており、区全域面積が異なっている。

(3) 調査期間

調査期間は、令和3年4月21日から令和4年3月31日までである。



図 1-1 地域区分図

(4) 調査項目・調査の流れ

調査項目は表 1-1 のとおりとした。図 1-2 に調査の流れを示す。

表 1-1 調査項目

調査項目	調査基準	調査方法	調査内容
緑被調査	緑被最小抽出面積 1 m ²	航空写真判読	分布状況、面積
みどり率調査	緑被最小面積 1 m ²	航空写真判読	分布状況、面積
樹林地調査	緑被面積 300 m ² 以上の樹木被覆地	航空写真判読	分布状況、面積
街路樹調査	街路樹のうち高木	資料調査	分布状況、本数
接道部緑化調査	接道延長 1m以上の生垣、植込等の緑化	現地調査	位置、形態、延長
壁面緑化調査	緑化面積 5 m ² 以上 (緑のカーテンは面積に関係なく対象)	現地調査	位置、面積、樹種、形態、生育状況、支保材の有無
斜面地調査	国分寺崖線	航空写真判読	国分寺崖線の緑化状況
緑化指導効果分析	各種制度	航空写真判読	各種制度の緑化に関する効果分析

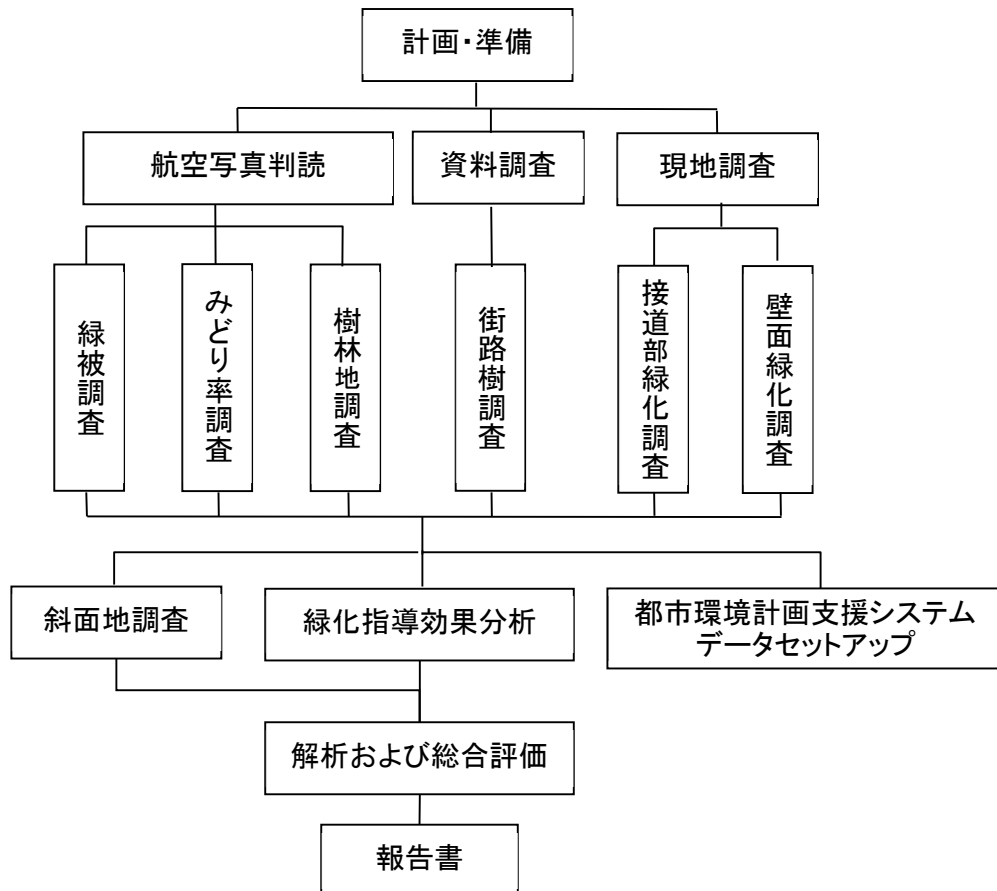


図 1-2 調査の流れ

(5) 調査方法等の推移

「みどりの現況調査」は昭和48年から行われており、令和3年調査は第11次調査となる。

緑被率調査においては昭和63年10月に東京都が緑被率標準調査マニュアルを策定し、平成元年調査では従来のメッシュ単位とした緑被集計と、マニュアルに準じた基本調査（区全域の樹木・樹林地、草地、農地の面積計測）と詳細調査（施策毎の行政効果を把握するため施設毎の緑被項目別面積の計測）を水準Ⅰ（最小単位1㎡：地上での大きさ1m×1m程度の緑被地）で行っている。その後は東京都緑被率標準調査マニュアル水準Ⅰに基づいた調査を行っている。平成5年・平成9年調査では緑被改変地の把握を主体とし、改変地面積の集計から緑被地全体面積の計測を行っている。また、東京都が平成12年に策定した「緑の東京計画」において緑被率に「水面」と「公園の緑で覆われていない部分」を加えた「みどり率」という新たなみどりづくりの指標を設定したことから、平成13年以降はみどり率の調査も行っている。

また、平成13年調査では目視によりオルソフォトの緑被判読を行い、地図データ上に手作業で緑被図形データを作成していたが、平成18年調査からは航空写真撮影をデジタルセンサーで行うことにより、写真撮影から緑被地抽出までをデジタル処理で行っているため、抽出が困難であった建物の影内の緑地や建物には含まれた小規模な緑地の判読も可能となった。令和3年調査においても、デジタルセンサーによって平成18年、平成23年、平成28年調査とほぼ同様のコースで航空写真撮影を行った。

調査内容の推移を表1-2に示す。

第1章 調査の概要

表 1-2 調査内容の推移

調査年度	写真種類	撮影縮尺	撮影年月日	緑被判読方法	調査項目
昭和48年	赤外カラー	約1/8,000	S48.10.2	測定単位 ～9 500mメッシュ 緑被区分(高木群・低木群 苗木・農作物・芝生雑草・ 裸地・構造物)	土地利用状況調査 植生現況調査(土地利用別・町別) 斜面緑地調査(樹木・草地) 主要施設緑被率調査(樹木率・草地率) 樹木活力調査(独立樹抽出・活力度現地測定)
昭和56年	赤外カラー 天然色カラー	約1/10,000	S56.10.2	測定単位 ～3 250mメッシュ 緑被区分(高木群・低木群 苗木・農作物・芝生雑草・ 裸地・構造物) 緑被区分毎の地表被覆占有率 5%括約で判読	土地利用状況調査 緑被調査 主要施設緑被率調査 透水路調査 斜面緑地調査 樹木活力調査 河川調査 400㎡以上の緑被地調査
昭和60年	赤外カラー 天然色カラー	1/10,000	S60.9.2	測定単位 250mメッシュ 緑被区分(高木群・低木群 苗木・農作物・芝生雑草・ 裸地・構造物) 緑被区分毎の地表被覆占有率 5%括約で判読	土地利用状況調査 緑被調査、主要施設緑被率調査 透水路調査、斜面緑地調査 樹木活力調査、河川調査 400㎡(1,000㎡)以上の緑被地調査 緑被精密調査(対象地区の樹木、生垣の現地調査を 行い、図上表示し計測値との実態差を求める) 土壌環境調査、街路樹調査
平成元年	赤外カラー 天然色カラー	1/10,000	H1.8.14 H1.8.22	測定単位 250mメッシュ 緑被区分(高木群・低木群・苗木 農作物・芝生雑草・裸地・構造物) 緑被区分毎の地表被覆占有率 5%括約で判読 東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 赤外空中写真を約1/2,500に拡大 し透明フィルムに緑被地を移写した ものをスキャナーで計測する。	緑被集計(地表被覆別面積・樹木率・草地率) 緑被率の町丁目別、ブロック別) 主要施設緑被率調査、透水路調査 斜面緑地調査、樹木活力調査 400㎡(1,000㎡)以上の緑被地調査 緑被精密調査(調査対象地区の空中写真判読と現地調 査による緑被地を図化し計測)調査対象5地区 基本調査(樹木・草地・農地) 詳細調査(公園内樹木・草地、道路内樹木・草地) 調査単位は町丁目
平成5年	赤外カラー 天然色カラー	1/10,000	H5.8.12	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 平成元年調査の航空写真を比較判 読により緑被改変地を1/2,500都市 計画図に図化し改変地面積を集計 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 建物道路等)	緑被調査(町丁目別、土地利用別の改変地面積集計) 主要施設緑被率調査、透水路調査 樹林地調査(300㎡以上)、緑視率調査 樹木活力調査、斜面緑地調査 河川敷地土地利用調査 緑被精密調査(対象地区の緑被調査を現地調査補正)
平成9年	天然色カラー	1/10,000	H9.9.2	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 平成5年調査の航空写真を比較判 読により緑被改変地を1/2,500都市 計画図に図化し改変地面積を集計 緑被区分(樹木地・草地・農地・水面 裸地・建物道路等)	緑被調査(町丁目別、土地利用別の改変地面積集計) 主要施設緑地調査 樹林地調査(300㎡以上)、斜面緑地調査 河川敷地土地利用調査 道路・接道部緑化状況調査(緑視率) 人工地盤緑化状況調査 みどりに関する意識調査
平成13年	オルソフォト		H13.9.24	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 屋上緑地・屋上緑化可能地・水面) 1/2,500に拡大し区分別に判読 判読困難な場合は1/500に拡大し 判読最小寸法1m	緑被調査(ネット街区・町丁目支所全域・土地利用状況) 樹林地調査(300㎡以上)、斜面地調査 改変状況調査、公共施設緑化調査 民間施設緑化調査、街路樹等道路緑化調査 公園緑地調査
平成18年	カラーデジタル オルソフォト 赤外 オルソフォト		H18.8.18	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 屋上緑地・水面) 赤外カラーオルソ画像の画像処理に より緑被を自動抽出 目視判読によりノイズ除去、緑被 区分	緑被調査(ネット街区・町丁目支所全域・土地利用状況) みどり率調査、樹林地調査(300㎡以上) 斜面地調査、改変状況調査 公共施設緑化調査、民間施設緑化調査 街路樹等道路緑化調査、公園緑地調査 公園緑地調査
平成23年	カラーデジタル オルソフォト 赤外 オルソフォト		H23.6.22	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 屋上緑地・水面) 赤外カラーオルソ画像の画像処理に より緑被を自動抽出 目視判読によりノイズ除去、緑被 区分	緑被調査(町丁目支所全域・土地利用・公共公益施設 公園緑地・用途地域・駐車場) みどり率調査、樹林地調査(300㎡以上) 樹木調査(街路樹調査)、接道部緑化調査 壁面緑化調査、斜面地調査 緑化指導効果調査、改変状況調査

第1章 調査の概要

調査年度	写真種類	撮影縮尺	撮影年月日	緑被判読方法	調査項目
平成28年	カラーデジタル オルソフォト 赤外 オルソフォト		H28.7.30 H28.9.1	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 屋上緑地・水面) 赤外カラーオルソ画像の画像処理に より緑被を自動抽出 目視判読によりノイズ除去、緑被 区分	緑被調査(町丁目支所全域・土地利用・公共公益施設 公園緑地・用途地域・駐車場) みどり率調査、樹林地調査(300㎡以上) 街路樹調査、接道部緑化調査 壁面緑化調査、斜面地調査 緑化指導効果調査、改変状況調査
令和3年	カラーデジタル オルソフォト 赤外 オルソフォト		R3.6.8	東京都緑被率標準調査マニュアル 水準Ⅰ 緑被区分(樹木地・草地・農地・裸地 屋上緑地・水面) 赤外カラーオルソ画像の画像処理に より緑被を自動抽出 目視判読によりノイズ除去、緑被 区分	緑被調査(町丁目支所全域・土地利用・公共公益施設 公園緑地・用途地域・駐車場) みどり率調査、樹林地調査(300㎡以上) 街路樹調査、接道部緑化調査 壁面緑化調査、斜面地調査 緑化指導効果調査、改変状況調査

(6) 土地利用分類

本調査の集計単位の土地利用分類は、世田谷区土地利用現況データにおける「世田谷区用途詳細分類」および「東京都土地利用分類」を用いて、公共用地と民有地の区分、みどりの資源調査用の分類を作成し各種集計を行うこととした(表 1-3)。

表 1-3 東京都土地利用分類とみどり集計用分類

東京都土地利用区分		該当する建物の種類	みどり資源調査の土地利用	
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、消防署等	公共施設	公共用地
	教育文化施設A	国立、都立、区立の幼稚園、小学校、中学校、高等学校	学校	公共用地
	教育文化施設A	私立幼稚園、学校	学校	民有地
	教育文化施設A	専門学校	事務所	民有地
	教育文化施設B	博物館、図書館、公会堂、町内会館等	公共施設	公共用地
	教育文化施設C	公民館、児童館、その他教育文化施設	公共施設	公共用地
	教育文化施設C	寺社、教会等	社寺	民有地
	厚生医療施設A	病院(20人以上の収容施設)	公共施設	公共用地
	厚生医療施設A	病院(19人以下の収容施設)、診療所、歯科医院等	事務所	民有地
	厚生医療施設B	保育園、児童福祉施設	公共施設	公共用地
	厚生医療施設B	高齢者施設、障害者施設	事務所	民有地
	供給処理施設A	電力供給施設、都市ガス供給施設等	事務所	民有地
	供給処理施設B	火葬場	公共施設	公共用地
	供給処理施設B	廃棄物処理場	事務所	民有地
商業用地	事務所建物	事務所、営業店舗等	事務所	民有地
	専用商業施設A	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、飲食店等	事務所	民有地
	専用商業施設B	公衆浴場、サウナ	事務所	民有地
	住商併用建物	住居併用店舗・事務所	事務所	民有地
	宿泊・遊興施設A	ホテル、旅館等	事務所	民有地
	宿泊・遊興施設B	バー、カラオケボックス、ゲームセンター等	事務所	民有地
	スポーツ興業施設A	体育館、競技場等	事務所	民有地
スポーツ興業施設B	劇場、演芸場、映画館等	事務所	民有地	
用住宅地	専用独立住宅	専用户建住宅	戸建住宅	民有地
	集合住宅	公団・公社・公営住宅	公的集合住宅	公共用地
	集合住宅	アパート、マンション	集合住宅	民有地
工業用地	専用工場・作業所	工場、作業所等の専用工場	工場	民有地
	住宅併用工場作業所	住居併用工場、作業所等	工場	民有地
	倉庫運輸関係施設A	自動車車庫、バスターミナル等	工場	民有地
	倉庫運輸関係施設B	倉庫、配送所等	工場	民有地
農林漁業施設	温室、畜舎、その他農林漁業施設	農用地	民有地	
屋外利用地、仮設建物	材料置場、屋外駐車場等	その他	民有地	
公園	公園・運動場等	都市公園、公園緑地	公園	公共用地
	公園・運動場等	ゴルフ練習場、テニスコート、墓地、民間運動場	その他	民有地
未利用地、用途改変中	区画整理中の土地、建築工事中、道路用地等	その他	民有地	
道路	街路、歩行者用道路、団地内通路等	道路	公共用地	
鉄道・港湾等	鉄道、軌道等	鉄道	民有地	
農地	畑	野菜など草本性作物を栽培する畑	農用地	民有地
	樹園地	果樹園、茶など木本性作物を栽培する畑	農用地	民有地
水面・河川・水路	河川、運河、遊水池等	河川・水面	公共用地	
森林	樹林、竹林等	その他	民有地	
原野	野草地など小灌木類の生育する自然のままの土地、荒地、裸地	その他	民有地	
その他	その他	自衛隊基地	その他	公共用地
	その他	ごみ捨て場、高圧等	その他	民有地
不明	用途不明	その他	民有地	

1-2. 調査結果の概要

各調査結果をもとに（1）に区全体のみどりの変化状況、（2）に地域別のみどりの変化状況を示し、（3）～（8）に各調査結果概要を示す。

（1） 区全体のみどりの変化状況

① みどり率・緑被率・自然面率・公園率の推移（第3章）

令和3年度調査では、みどり率が24.38%、緑被率が22.56%、自然面率が25.62%であった。調査を開始した昭和48年から平成13年までは減少傾向が続いていた。調査方法、調査精度が変わった平成18年調査からは、平成23年調査では各項目ともに減少、平成28年調査で増加、令和3年度調査では減少であった。公園率は、調査を開始した昭和56年より着実に増加している（図1-3）。

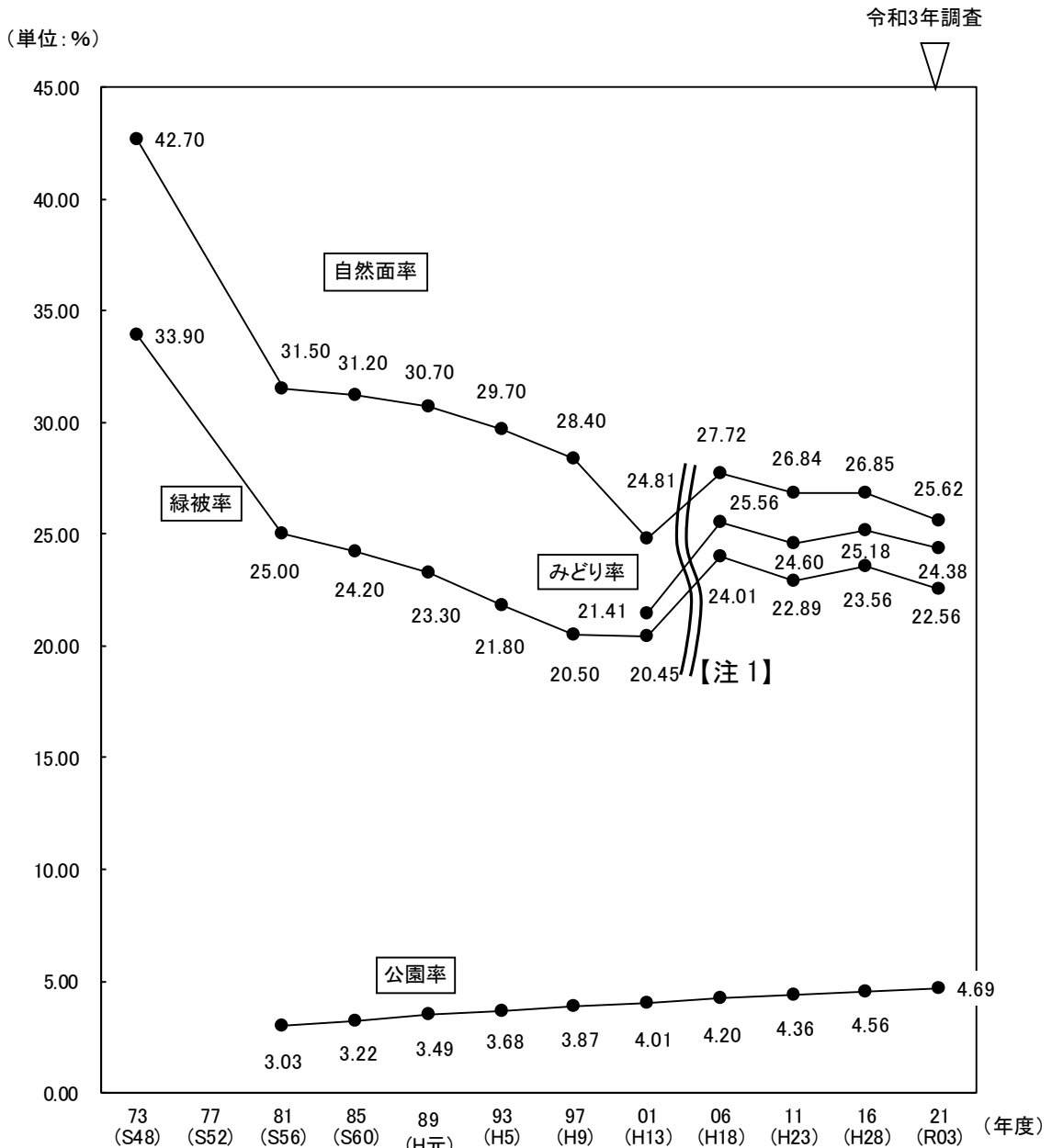


図 1-3 緑被率・自然面率・みどり率・公園率の推移

【注1】平成18年調査からは従来のアナログ写真判読からデジタル写真判読に変わったことで、調査精度が向上し、これまで抽出が困難であった建物に挟まれた小規模な緑地や建物の影内の緑地の判読が可能となった。

平成28年調査と令和3年調査の比較では、みどり率0.80ポイント、緑被率1.00ポイントの減少であった。

緑被変化のうち増加したものは屋上緑地のみで、1.66ha（0.03ポイント）の増加であった。屋上緑地以外の区分は減少し、最も減少が大きいものが樹木地であり、48.29ha、0.83ポイントの減少であった（表1-4）。

緑被の減少の主な要因は敷地内の整備工事、敷地の細分化を伴う住宅開発によるものである。平成28年調査からの5年間では、JRA馬事公苑等をはじめとして広大な樹木地を有する施設での整備工事によって、樹木地面積が大きく減少した箇所が多い。また、比較的敷地規模が大きく屋敷林を有する住宅地や農地では、住宅開発によって樹木地や農地が減少している。図1-3で示したとおり公園率は増加しているが、公園面積の増加よりも公園以外の緑被の減少が大きいため、みどり率も減少となっている。

表1-4 みどり面・緑被の推移状況

		平成28年調査		令和3年調査		令和3年－平成28年		
		面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	ポイント差	
みどり面	緑被	樹木地	1,011.48	17.42%	963.19	16.59%	-48.29	-0.83
		草地	230.46	3.97%	225.78	3.89%	-4.68	-0.08
		農地	104.41	1.80%	97.82	1.69%	-6.59	-0.11
		屋上緑地	21.17	0.36%	22.83	0.39%	1.66	0.03
		緑被計(緑被率)	1,367.52	23.56%	1,309.62	22.56%	-57.90	-1.00
みどり面	水面	23.28	0.40%	26.88	0.46%	3.60	0.06	
	公園内の裸地・構造物	70.73	1.22%	78.84	1.36%	8.10	0.14	
	みどり面計(みどり率)	1,461.54	25.18%	1,415.34	24.38%	-46.20	-0.80	
その他		4,343.36	74.82%	4,389.56	75.62%	46.20	0.80	
世田谷区全域面積(ha)		5,804.90		5,804.90		0.00		

※面積、割合は小数第3位を四捨五入

② みどりの変化要因の分析（第3章・第4章）

緑被の減少要因

i) 敷地規模の大きい施設整備による樹木、草地の減少

樹木面積の減少要因の一つとして、平成28年からの5年間に、比較的敷地規模が大きい敷地において、施設整備による樹木地や草地が減少した事例が多いことがあげられる。図1-4はJRA馬事公苑の施設整備によって樹木地等が減少した事例である。JRA馬事公苑が位置する上用賀二丁目では樹木地が5.76ha減少している。その他、複数の敷地規模の大きい住宅団地での更地化、大蔵運動公園や都立園芸高校内の施設整備等によって緑被が減少している。

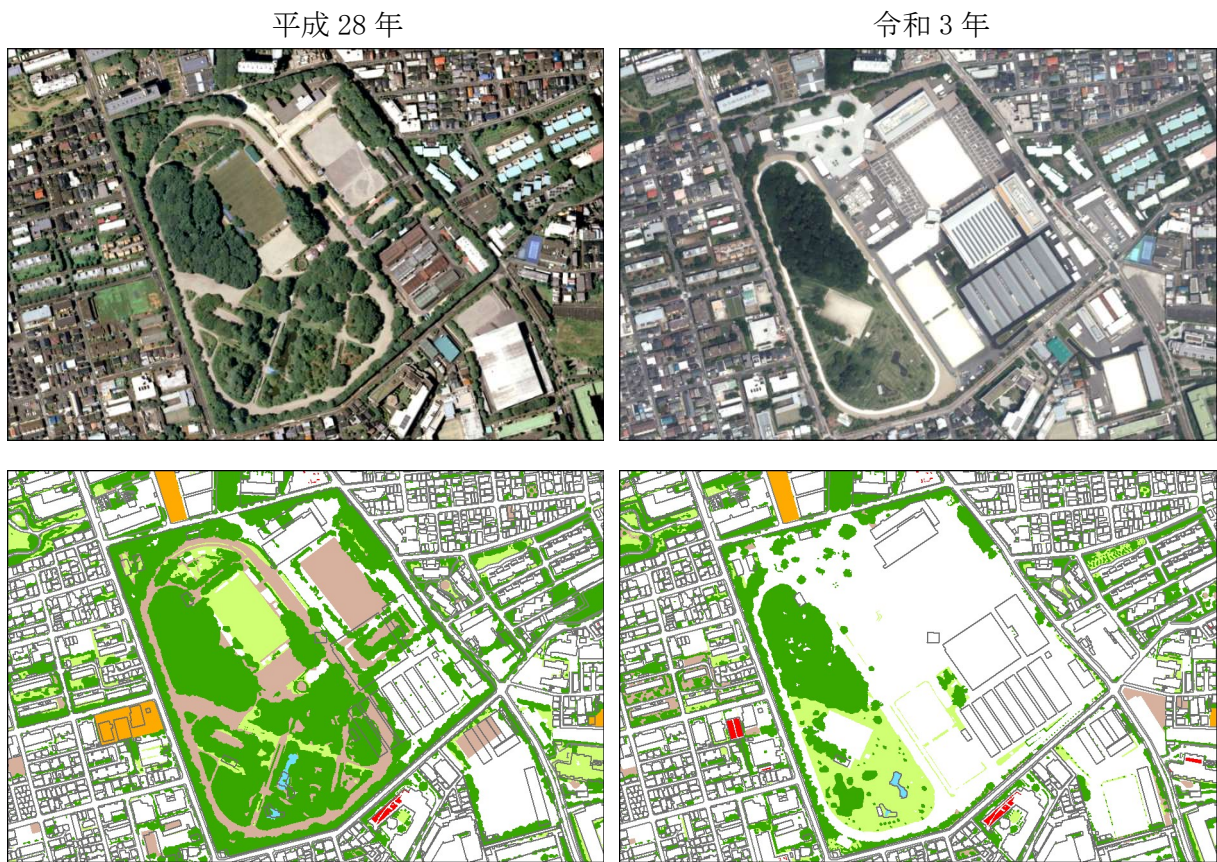


図1-4 緑被の減少事例（上用賀二丁目）

ii) 敷地の細分化による樹木の減少

戸建住宅の敷地面積 150 m²未満の敷地数は、平成 23 年調査と平成 28 年では約 6,800 箇所増加しているが、平成 28 年と令和 3 年においても約 6,700 箇所の増加であり、引き続き敷地の細分化が進んでいることが分かる。150 m²未満の戸建住宅のうち敷地数が特に増えているのは、さらに面積規模の小さい 110 m²未満のものであり、このような小規模な戸建住宅では緑化余地がほとんどとれないため、小規模な戸建住宅が増えることによって、緑被面積が減少することとなる。緑被率が比較的高い玉川地域、砧地域、烏山地域では、敷地の細分化が可能な屋敷林等を有する住宅地が多いため、緑被率の減少も大きいと考えられる。

平成 28 年

令和 3 年

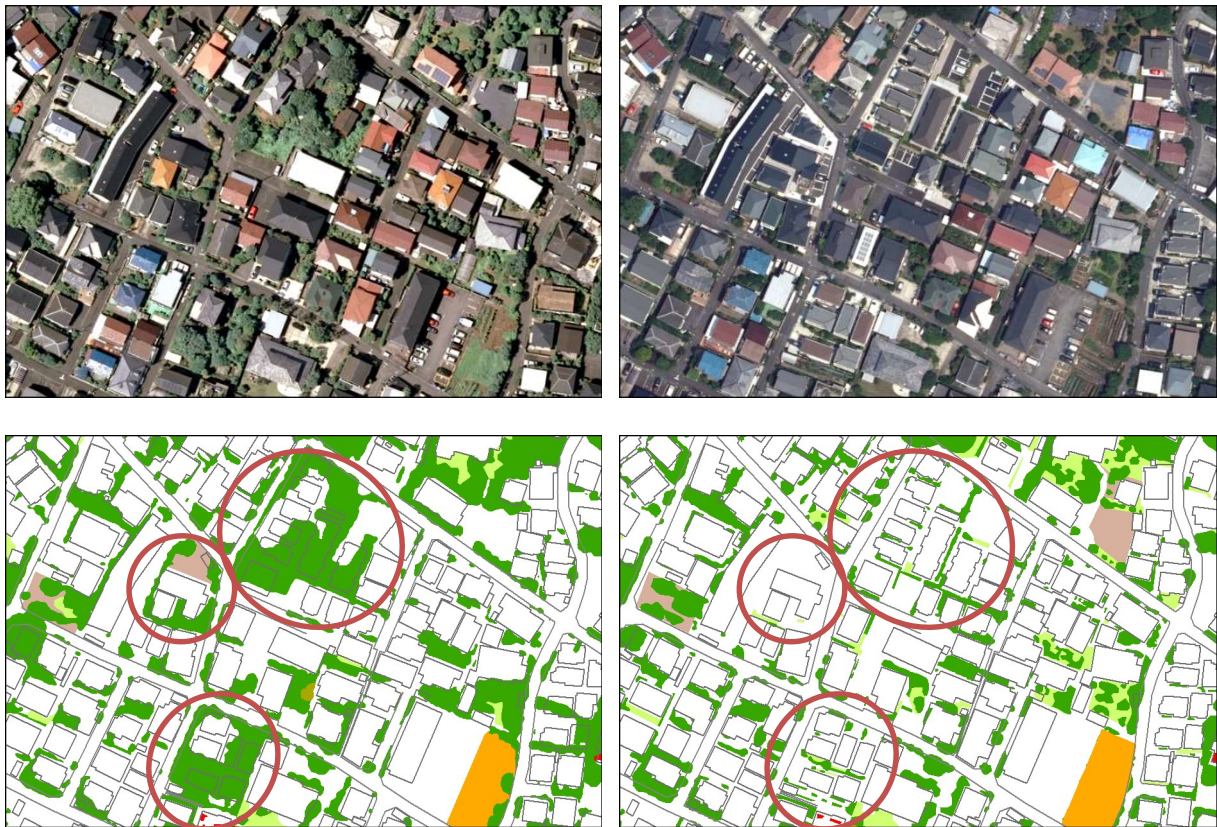


図 1-5 敷地細分化による緑被減少事例（喜多見四丁目）

iii) 宅地化による農地の減少

宅地化による農地の減少も続いている。農地は敷地全体が緑被のため、農地の住宅開発による緑被の減少面積は大きい。図 1-6 に宅地化による農地の減少事例を示す。

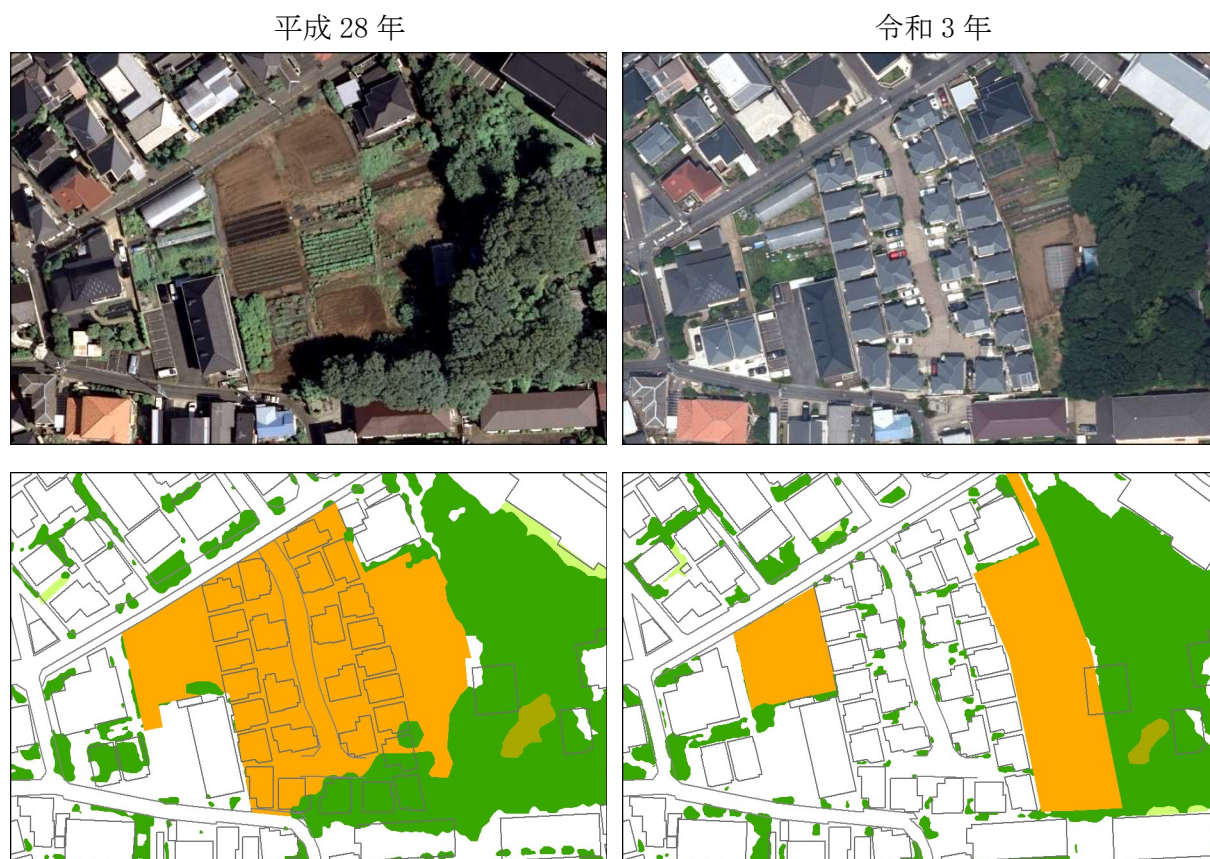


図 1-6 宅地化による農地の減少事例（北烏山九丁目）

③ 土地利用別の緑被の増減（第3章）

土地利用別の緑被の推移では、増加面積が大きい土地利用は集合住宅で、18.62haの増加であった。一方、減少面積が大きい土地利用は、道路の16.98ha、公園・運動場等の12.81ha、専用独立住宅の12.76ha、屋外利用地、仮設建物の11.31haの減少であった。

i) 集合住宅

集合住宅は敷地面積が50.16ha増加しており、集合住宅への土地利用転換に合わせて緑地整備が行われたことで、緑被面積も増加している。また、緑被率も増加していることから、新たな緑地整備とともに樹木等の生長によって緑被が増えていると考えられる。

ii) 道路

平成28年度調査からの5年間では街路樹の変更を伴う道路工事は少なく、道路の緑被の減少要因は街路樹の変化ではなく、接道する敷地からの越境する緑被が少なくなったことによるものである。

iii) 公園・運動場等

公園・運動場等の敷地面積は増加しているが、緑被面積は減少している。減少の主な要因はJRA馬事公苑、大蔵運動公園等の施設整備による樹木の減少である。

iv) 専用独立住宅

専用独立住宅の敷地面積は16ha減少しているが、敷地数は約6,700増加しており、小規模な専用独立住宅が増加していることが分かる。敷地細分化による小規模な敷地の増加に伴い緑被面積は減少しており、特に樹木の減少が大きい。

v) 屋外利用地、仮設建物

屋外利用地、仮設建物の敷地面積は31.14ha減少しており、敷地の減少に合わせて緑被面積も減少している。

(2) 地域別のみどりの変化状況 (第3章・第4章・第6章・第7章)

① 世田谷地域

平成28年調査との比較では、みどり面は2.68ha、みどり率0.22ポイントの増加、緑被面積は1.71ha、緑被率は0.14ポイントの増加であった。樹林地は34箇所、2.14haの減少、接道部緑化は2,044mの減少、壁面緑化は49箇所の減少であった。

■集合住宅の緑被の増加

緑被率は5地域中で最も低いですが、緑被率の増加は世田谷地域のみであった。緑被変化では樹林地は減少であったが、草地、農地、屋上緑地が増加している。草地の増加の主なものは、建築物の建て替えで一時的に雑草が生育し草地となったもの、軌道敷の草地の増加である。

世田谷地域では戸建住宅面積は減少しているが、集合住宅の面積は増加している。合わせて集合住宅の樹木面積も増加しており、集合住宅建築によって緑地整備が行われていることが分かる。また、3,000㎡以上の宅地の増加と接道延長の減少から、土地の集約化も考えられるが、100㎡未満の宅地も増えており、敷地の細分化も進んでいる。世田谷地域は木造住宅密集地域を有しているため、不燃化事業が推進されている。

② 北沢地域

平成28年調査との比較では、みどり面は0.05ha、みどり率0.01ポイントの増加、緑被面積は0.09ha、緑被率は0.01ポイントの減少であった。樹林地は65箇所、3.79haの減少、接道部緑化は8,240mの減少、壁面緑化は6箇所の減少であ

った。

■集合住宅の緑被の増加

みどり率は5地域中最も低いが、0.01ポイント増加している。学校、集合住宅の建築に伴い樹木面積は減少しているが、新たに樹木地、草地、屋上緑地が整備されていることも分かる。

北沢地域においても、戸建住宅の敷地面積は減少し、集合住宅の敷地面積が増加しており、住宅用地全体の緑被面積と緑被率は増加している。100㎡未満の宅地数は増加しているが、500㎡以上の宅地数も増加しているとともに、道路面積が減少していることから、土地の集約化も行われていると考えられる。北沢地域は公園等のオープンスペースが少なく、細街路が多い地域であり、敷地の細分化が進む一方で、敷地規模が比較的大きい集合住宅が増えることで、緑地の増加が期待される。

③ 玉川地域

平成28年調査との比較では、みどり面は24.34ha、みどり率1.54ポイントの減少、緑被面積は27.81ha、緑被率1.76ポイントの減少であった。樹林地は102箇所、13.76haの減少、接道部緑化は20,167mの減少、壁面緑化は122箇所の減少であった。

■みどり率、緑被率の大きな減少

玉川地域のみどり率、緑被率の減少が5地域中最も大きい。減少の主な要因は、JRA馬事公苑の施設整備、関東財務局用賀住宅や国立医療品食品衛生研究所跡地の更地化等による規模の大きい緑被の減少のほか、敷地の細分化による住宅開発によるものである。

そのため、300㎡以上の樹林地の減少面積も、5地域中2番目に多くなっている。樹林地の減少面積のうち約8haが公共用地で、平成28年調査の主な減少が屋敷林等の私有地であったこととは対照的である。

更地化された大規模な敷地は、今後施設建設が行われると考えられるが、敷地規模が変わらない建築計画の場合は、緑化基準に基づくまとまった緑地の整備が期待できる。

④ 砧地域

平成28年調査との比較では、みどり面は14.58ha、みどり率1.08ポイントの減少、緑被面積は20.36ha、緑被率1.50ポイントの減少であった。樹林地は123箇所、11.58haの減少、接道部緑化は11,886mの減少、壁面緑化は35箇所の減少であった。

■戸建住宅の増加による緑被の減少

砧地域はみどり率、緑被率、樹木率が5地域中最も高い地域であるが、緑被率の減少は玉川地域に次いで大きい。

砧地域以外では戸建住宅の敷地面積は減少しているが、砧地域では戸建住宅も集合住宅も敷地面積は増加している。土地利用面積の変化から、農地や屋外利用

地が住宅地になっていると考えられる。また、100 m²未満の宅地の敷地数も増加していることから、小規模な戸建住宅が増えていると考えられる。戸建住宅の敷地面積は4.26ha増加しているが、緑被面積は4.13ha減少であり、小規模な戸建住宅の増加によって緑被が減少していることが分かる。

砧地域には、国分寺崖線、大規模公園等が位置しみどりの多い地域であり、良好な住宅地として需要も大きいため、小規模な戸建住宅の増加要因ともなっている。

⑤ 烏山地域

平成28年調査との比較では、みどり面は10.00ha、みどり率1.30ポイントの減少、緑被面積は11.35ha、緑被率1.47ポイントの減少であった。樹林地は140箇所、14.16haの減少、接道部緑化は14,422mの減少、壁面緑化は6箇所の減少であった。

■ 樹林、農地の減少が大きい

烏山地域は農地率が5地域中最も高いが、農地の減少も0.41ポイントと最も高い。また、300 m²以上の樹林地面積の減少は5地域中最も大きい。

主な緑被の減少要因は、住宅団地の建替え、公園の樹冠面積の縮小、企業グラウンドの緑被の減少である。そのため、300 m²以上の樹林地では公共用地の樹林地面積の減少が、樹林地全体の約半数を占める。また、100 m²未満の宅地の敷地数の増加は、他地域と比較すると小さいが、敷地の細分化が進んでいることが分かる。また、農地の減少要因のほとんどが住宅地等の宅地化であり、敷地の細分化を伴うものも多くなっている。

(3) みどり率調査・緑被調査（第3章）

- みどり面積1,415.34ha・みどり率24.38%、緑被面積1,309.62ha・緑被率22.56%であった。
- 平成28年調査からみどり面積は46.20ha、みどり率は0.80ポイント減少し、緑被面積は57.90ha、緑被率1.00ポイント減少した。
- みどり率、緑被率ともに区西部の砧地域、烏山地域、玉川地域が高く、区東部の世田谷地域、北沢地域が低い。
- 土地利用別の緑被率では公共用地の緑被率が高く、区全体面積の約3割を占める戸建住宅の緑被率は19.96%であった。
- 敷地規模別緑被率は戸建住宅、民間集合住宅では敷地規模が大きくなるほど、緑被率は高くなっている。
- 緑被のうち屋上緑地のみ増加し、樹木、竹林、草地、農地は減少であった。

(4) 樹林地（300 m²以上）調査（第4章）

- 樹林地のうち約58%の219.30haが公共公益施設内の樹林地、または法や条例で保護指定された樹林地であった。

第1章 調査の概要

- 平成28年調査から464箇所、45.43haが減少しており、減少した樹林地の多くが民有地にあるものであった。
- 樹林地の減少では、樹林地そのものがなくなったものと、樹林地内の一部の樹木が伐採されたことで、樹木のまとまりが小さくなったものがある。
- 樹林地面積の減少が大きい土地利用は戸建住宅で、屋敷林を有する敷地規模の戸建住宅において、敷地細分化を伴う建築計画によって樹林の消失が進んでいると考えられる。

(5) 街路樹調査 (第5章)

- 区全体の街路樹は24,547本であった。
- 区道には18,306本があり、最も多い樹種はハナミズキであった。

(6) 接道部緑化調査 (第6章)

- 区全体の接道部緑化率は約38%で、植込60cm以上の割合が高い。
- 平成28年調査との比較では接道部緑化全体で56.76km、接道部緑化率0.83ポイントの減少であった。
- 土地利用区別の推移では、戸建住宅の減少が最も大きい。戸建住宅は小規模な敷地数が増加しているが、小規模な戸建住宅の接道部は駐車場利用等が多く、緑化余地がないため、接道部緑化も減少したと考えられる。

(7) 壁面緑化調査 (第7章)

- 区全体の壁面緑化は959箇所、緑化面積2.11haであった。
- 壁面緑化の多い地域は玉川地域で342箇所、緑化面積0.77haであった。
- 壁面緑化は平成28年調査からは218箇所、緑化面積0.47haの減少であった。
- 区全体の緑のカーテンは1,198箇所、緑化面積0.38haであった。
- 緑のカーテン多い地域は玉川地域で320箇所、緑化面積0.16haであった。
- 緑のカーテンは平成28年調査からは1,517箇所、緑化面積0.69haの減少であった。

(8) 斜面地 (国分寺崖線) 調査 (第8章)

- 斜面地全体の緑被率は38.92%で区全体緑被率より高い。
- 斜面地内の公有地は約3割で緑被率は47.93%、民有地は約7割で緑被率は35.52%であった。
- 斜面地全体の緑被面積は平成28年調査より3.46ha減少しており、公有地の緑被面積は1.25ha、民有地は2.20ha減少している。

(9) 今後必要な対策の検討

① 世田谷区の緑化施策

世田谷区では「みどりとみずの環境共生都市・世田谷」の実現を目指し、区政100周年を迎える2032年に「みどり率」を33%とする長期目標「世田谷みどり33」を掲げ、緑地の保全と緑化を進めている。

世田谷区では平成26年に「みどりの計画書制度」の対象面積を150㎡に引き下げているが、対象とならない150㎡未満の戸建住宅等が増えており、緑被率は1.00ポイント、みどり率は0.80ポイントの減少であった。小規模な敷地は緑化余地が少なく、緑地を確保することが困難である。今後も小規模な敷地は増加すると考えられるため、小規模な敷地に対応した緑化の誘導方法を検討する必要がある。

一方、集合住宅の敷地面積は増加しており、それに合わせて緑被面積、緑被率も増加している。面積規模の大きい集合住宅の建築では、緑化地域制度に基づく緑化基準に適合した緑地を整備する必要があることから、まとまった緑地が新たに整備されているためである。新たに整備された緑地については、緑地の所有者等が良好な状態での維持管理を継続することが重要である。

■ 建築計画と連携した緑化の推進

世田谷区では平成22年に都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入しており、建築計画と連携した緑化を推進している。今後も住宅用地を中心とした宅地化が進むと考えられ、緑化地域制度やみどりの計画書制度に基づき、建築計画によって緑地が整備されていく。しかしながら、現在のみどりの計画書制度では敷地面積150㎡未満は緑化の対象外となるため、小規模な敷地の建築計画では緑地が整備されない場合も起こりうる。そのため、対象面積を引き下げることで、ある程度の緑地確保が可能になると考えられる。対象面積の引き下げにおいては、小規模な敷地では樹木の生長による隣地や道路への越境の問題があり、適正な維持管理が可能な敷地規模を考慮したうえで、対象面積を検討する必要がある。

また、比較的面積規模の大きい建築計画では、既存樹木を活用するなど緑化環境が充実したものもあり、みどりの豊かさが不動産価値を高める場合もある。「世田谷みどり33」のさらなる普及・啓発によって、緑化意欲の高い開発事業を誘導するなど、民間活力を活かした緑化の推進を図る必要がある。

■ 民有地緑地の維持管理

建築計画によって整備された緑地の多くは民有地であり、樹木の生長による緑被率の増大を期待するためには、緑地の所有者の維持管理意識を高める必要がある。新規開発では緑地協定の締結を進めていくことで、緑地の維持管理の担保性が高まる。戸建住宅等では、剪定講習会の開催や道具の貸し出し等のソフト対策を進めることで、維持管理意欲を高める工夫が必要となる。

■ まとまった民有地緑地の維持保全と活用

樹林地や農地等のまとまった緑地の保全については、特別緑地保全地区、保存樹

第1章 調査の概要

林地制度などの他、(一財)世田谷トラストまちづくりが、市民緑地制度・小さな森制度を活用して緑地保全対策を進めている。国は民間活力を生かした緑やオープンスペースの創出を推進するため、平成29年に都市緑地法を改正し、市民緑地認定制度を創設した。市民緑地認定制度は、NPO法人や企業等の民間主体が、企業や個人が所有する民有地を、地域住民が活用できる公園等と同等な緑地として創出することを支援する制度である。そのため令和3年調査から、市民緑地を公園と同等のものとして、みどり率の対象に加えている。

民有地緑地を保全することは重要であるが、保全した民有地緑地を地域住民等が活用することで、魅力あるまちづくりにつなげていく視点が必要である。今までの市民緑地は屋敷林や樹林地を指定しているが、今後は空き地等の緑地以外の土地を市民緑地に指定し、公園のように整備し活用することも考えられる。また、市民緑地の指定が増えることで、みどり率が向上するとともに、みどりのまちづくりの推進に寄与するものである。

第2章 世田谷のみどり

2-1 自然条件	みどり-20
(1)位置・面積	
(2)地形・地質	
2-2 社会条件	みどり-21
(1)人口	
(2)土地利用	
2-3 世田谷のみどり	みどり-24
(1)みどりの基本計画	
(2)公園・緑地	
(3)農地	
(4)みず	

第2章 世田谷のみどり

2-1. 自然条件

(1) 位置・面積

世田谷区は東京 23 区中の西南端に位置する(図 2-1)。

東は目黒区・渋谷区、北は杉並区・三鷹市、西は調布市・狛江市、南は大田区と多摩川をはさみ神奈川県川崎市に接している。

区域の形は、東西約 9 km、南北約 8 km のほぼ平行四辺形である。

面積は 58.049k m² で、23 区で最も小さい台東区の約 6 倍にあたる。



図 2-1 世田谷区の位置

(2) 地形・地質

世田谷区の地形は、台地と低地から成っている。南西部は野川・多摩川に沿って続く高さ 10~20m の急な崖(国分寺崖線)がある。この崖を境に北東側は台地(洪積層)、南西側は低地(沖積層)である。

武蔵野台地の一部である台地部は、標高 30~50m で、多くの河川によって樹枝状に浸食され、丘や谷の起伏ができています。低地部は標高 10~25m で、台地部とおよそ 20m の高度差のある平坦地となっている(図 2-2)。

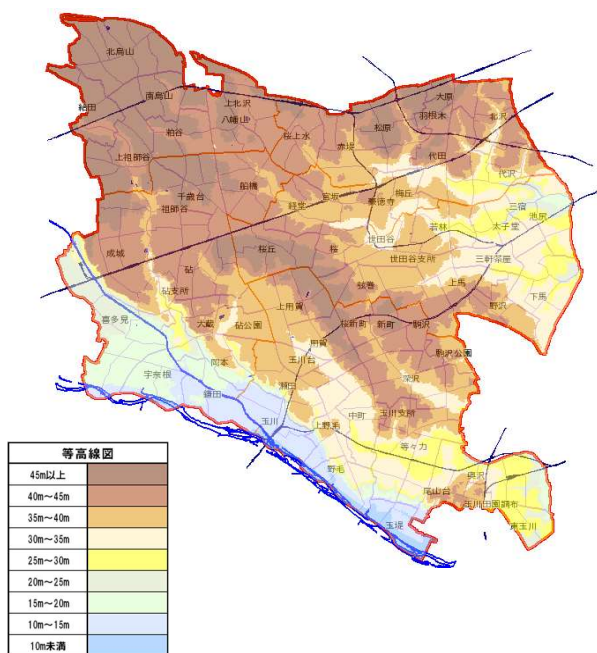


図 2-2 等高線図

2-2. 社会条件

(1) 人口

住民基本台帳によると、令和3（2021）年4月1日現在の総人口 920,471 人、総世帯数 491,879 世帯、人口密度 1k m²あたり 15,857 人である（表 2-1）。東京 23 区の中では、人口、世帯数ともに第1位である。

世田谷区は都心に近く、交通の便のよい良好な住宅地として、大正の初めから急激な勢いで市街化が進み人口が増加してきたが、昭和 62 年をピークに減少傾向にあった。しかし、平成 8 年からは再び増加傾向に転じており、将来人口推計では令和 24（2042）年には 984,550 人となる見込みである（図 2-3）。

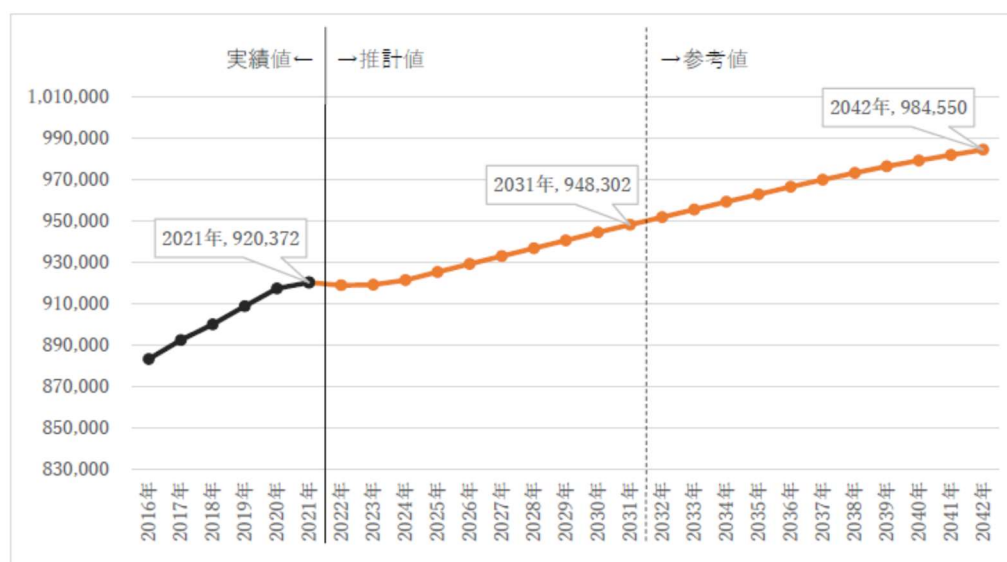
年代別人口をみると 0～14 歳の年少人口の割合は 11.8%、15～64 歳の生産年齢人口は 68.0%、65 歳以上の老年人口は 20.2%である（図 2-4）。過去 20 年間では、年少人口の割合はほぼ横ばい、生産年齢人口は減少傾向、老年人口は増加傾向にある。

表 2-1 人口・世帯数（住民基本台帳による）

(単位:人) 令和3年4月1日

地域	世帯数	人口			面積 (Km ²)	人口密度 (1Km ² あたり)
		総数	男	女		
区内全域	491,879	920,471	436,022	484,449	58.049	15,857
世田谷地域	144,065	254,201	120,179	134,022	12.324	20,627
北沢地域	90,678	154,394	73,962	80,432	8.652	17,845
玉川地域	114,142	226,350	105,410	120,940	15.809	14,318
砧地域	78,522	164,462	78,713	85,749	13.549	12,138
烏山地域	64,472	121,064	57,758	63,306	7.715	15,692

出典:統計情報館



	実績値	推計値			参考値
	令和3年 (2021年)	令和8年 (2026年)	令和13年 (2031年)	令和18年 (2036年)	令和23年 (2041年)
総人口	920,372	929,287	948,302	966,579	982,084

図 2-3 世田谷区の将来人口推計

出典:世田谷区将来人口推計(令和3年7月)

令和3年4月1日

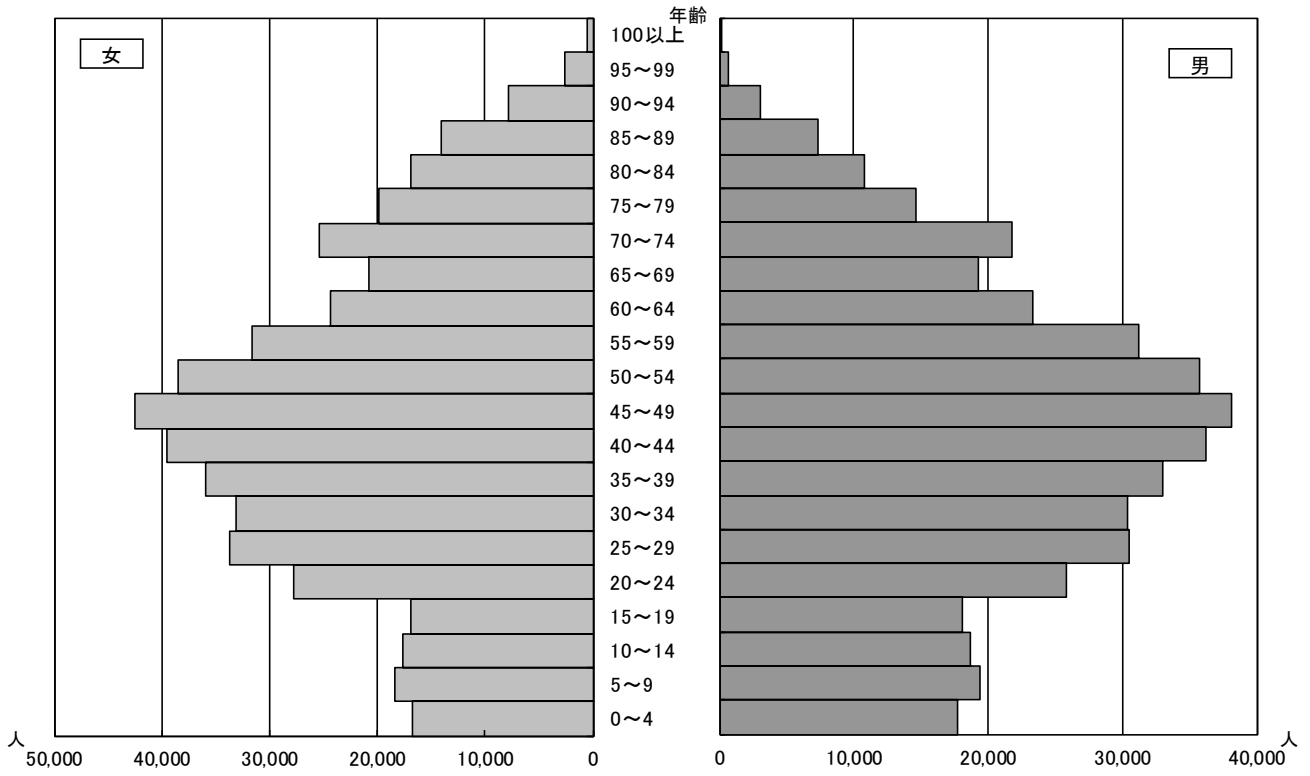


図 2-4 年齢・男女別人口

出典:統計情報館

(2) 土地利用

令和3年度土地利用現況調査では商業用地、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67.3%、3,907.0haである。また、未利用地、河川などの非宅地面積は全面積の32.6%の1,893.6haである。

宅地面積では、住宅用地が最も大きく2,928.1ha(宅地の74.9%、区全体の面積に対しては50.4%)、次いで公共用地の574.7ha(宅地の14.7%)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1,704.3ha(全体の面積の29.4%、宅地の43.6%を占める)、集合住宅用地1,223.8ha(宅地の31.3%、区全体の面積に対しては21.1%)となっている。

非宅地では、道路面積が最も大きく1,006.0ha(区全体面積の17.3%)、次いで公園・運動場の336.6ha(区全体面積の5.8%)となっている(図2-5)。

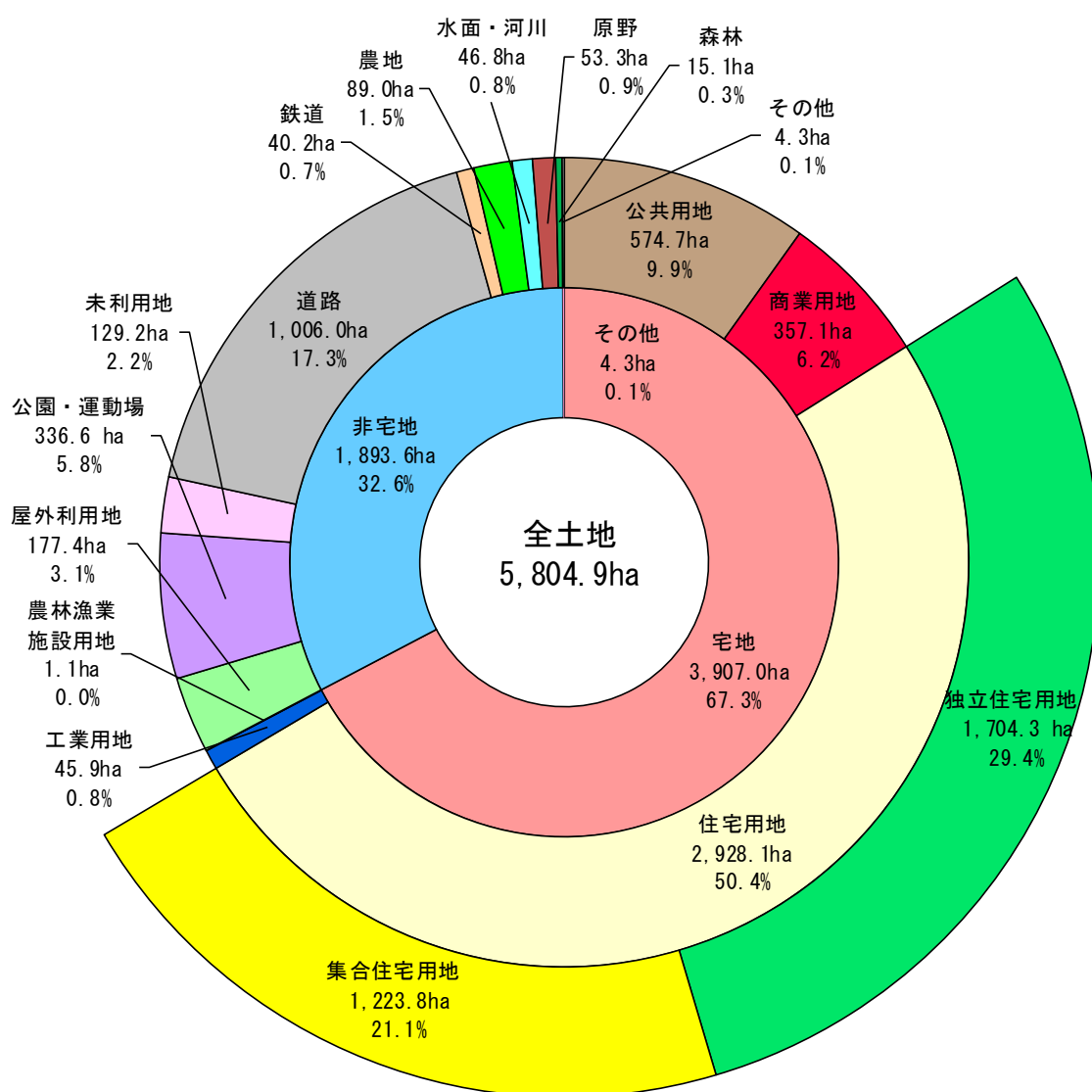


図 2-5 土地利用の構成

2-3. 世田谷のみどり

(1) みどりの基本計画

世田谷区では、平成 11 (1999) 年に都市緑地法に基づく「世田谷区みどりの基本計画」を策定し、平成 30 (2018) 年には、平成 30 (2018) 年度～令和 9 (2027) 年度を計画年次とする「世田谷区みどりの基本計画」を策定した。この計画は、区制 100 周年となる 2032 年にみどり率 33%とする長期目標「世田谷みどり 33」を掲げ、みどりを守り・増やす施策や公園緑地の整備方針を定め、5 つの基本方針に基づき「多様なみどりが笑顔をつなぐ街・世田谷」の実現をめざすものである。

- 基本方針 1 水環境を支えるみどりを保全する
- 基本方針 2 核となる魅力あるみどりを創出する
- 基本方針 3 街なかに多様なみどりをつくり、つなげる
- 基本方針 4 みどりと関わる活動を増やし、協働する
- 基本方針 5 みどりと関わる暮らしを楽しみ、伝える

(2) 公園・緑地

令和 3 年 4 月 1 日現在、世田谷区の一人当たりの公園面積は、2.90 m² (表 2-2) (公園合計面積 266.91ha、面積率 4.60%) であり、23 区平均である 3.97 m²/人 (東京都公園調書 (令和 3 年 4 月 1 日)) よりも低い。公園緑地は、みどりの拠点となるもので、世田谷区立公園条例において、一人あたり公園面積は 6 m²を目指している。

表 2-2 都市公園等の箇所数と面積

種別	箇所数	面積 (m ²)	区民1人当たり面積(m ²)
区立都市公園	430	1,619,226.81	1.76
区立身近な広場(条例別表)	125	128,138.88	0.14
小計	555	1,747,365.69	1.90
都立都市公園	4	921,707.90	1.00
合計	559	2,669,073.59	2.90

※令和3年4月1日現在人口920,471人(住民基本台帳)

出典:世田谷区都市公園等調書(2021年(令和3年)4月1日現在)

(3) 農地

世田谷区の農地は、環状八号線の西側の烏山地域から玉川地域にかけて多く分布している。1,000～3,000㎡未満の小規模な農地が広く散在している一方で、烏山地域および砧地域には5,000㎡以上の農地が比較的多く分布している（図2-6）。

本区のほぼ全域が市街化区域であることから、農地の多くが生産緑地地区に指定されている。生産緑地地区面積、経営農地面積ともに微減傾向であり、令和2年の生産緑地地区は83.87ha、経営農地面積は81.34haとなっている（図2-7）。

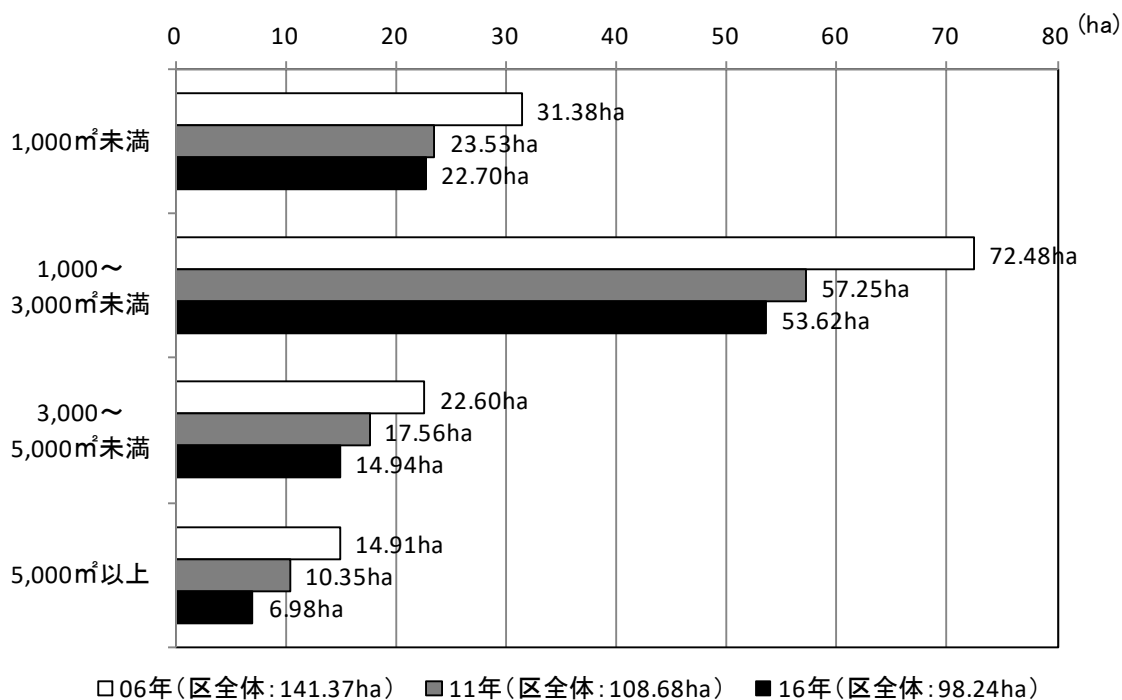


図 2-6 農地の規模別面積の推移

出典:世田谷の土地利用 2016 より作成

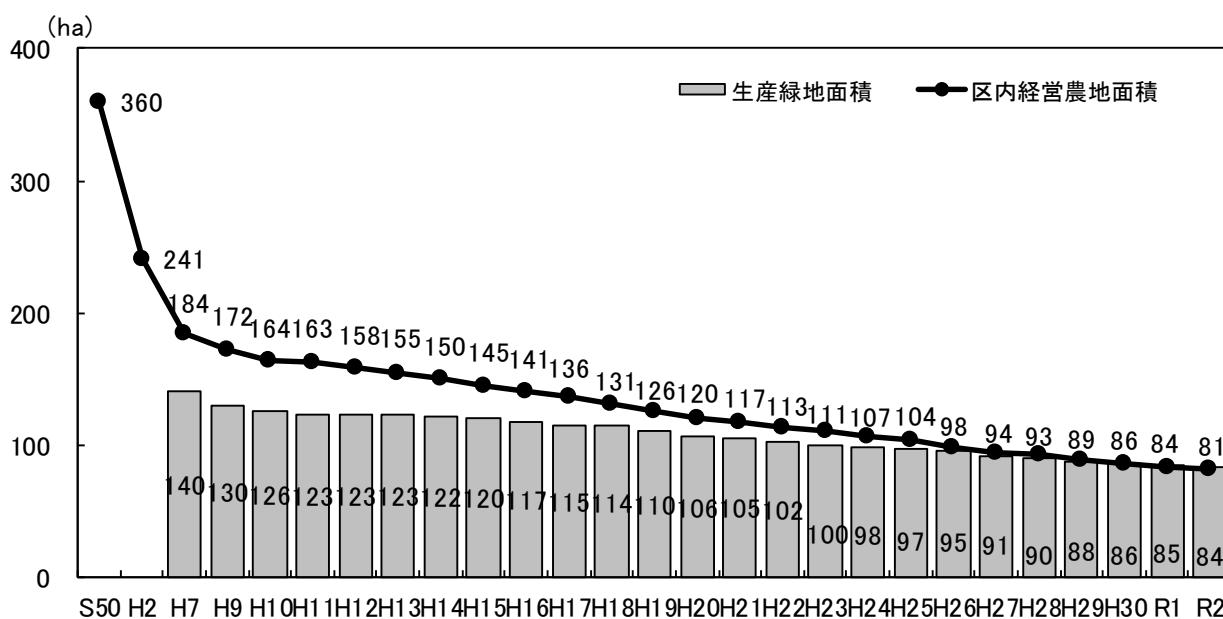


図 2-7 生産緑地地区面積と経営農地面積の推移

出典:令和2年農家基本調査集計表

(4) みず

区内には約 100 箇所の湧水が存在し、そのうち等々力溪谷・等々力不動尊、烏山弁天池、岡本静嘉堂の 3 箇所は東京の名湧水 57 選に選定されるなど、都内有数の湧水環境に恵まれている。

河川では、多摩川や野川をはじめとするいくつもの中小河川を有する。河川延長では都内では 8 番目であり、谷沢川など区内に水源を持つ河川もある。地形から多くの川や沢があることが分かる (図 2-8)。

主な河川として、多摩川・仙川・野川・烏山川・北沢川・蛇崩川・九品仏川・谷沢川・呑川・丸子川などがある。これら河川は、かつてはかんがい用水として利用されていたが、宅地化が進むにつれて農地が減少したため、大部分は下水道幹線として暗きょ化され、地上部は緑道となっている。

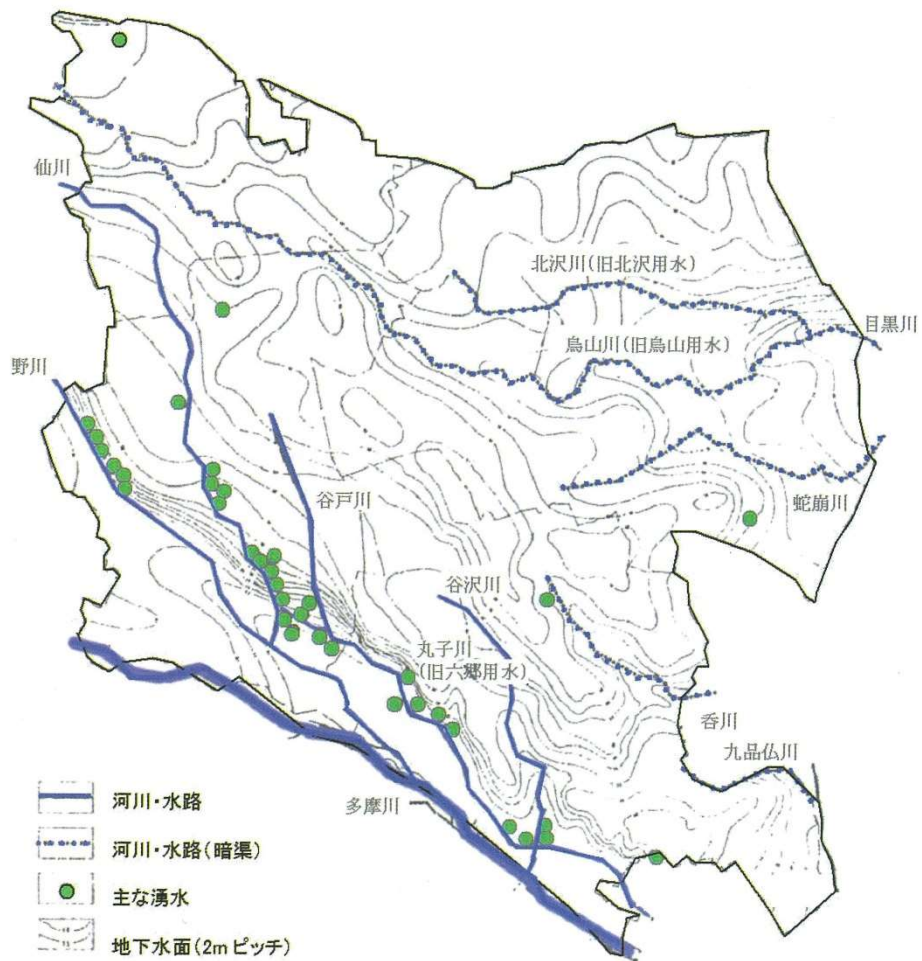


図 2-8 世田谷区内の河川と主な水路と湧水

出典: 世田谷区水辺の再生計画(平成 20 年 7 月)