

せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査
existing land and building use in SETAGAYA

2006

DATA
BOOK

数値で見る街並み

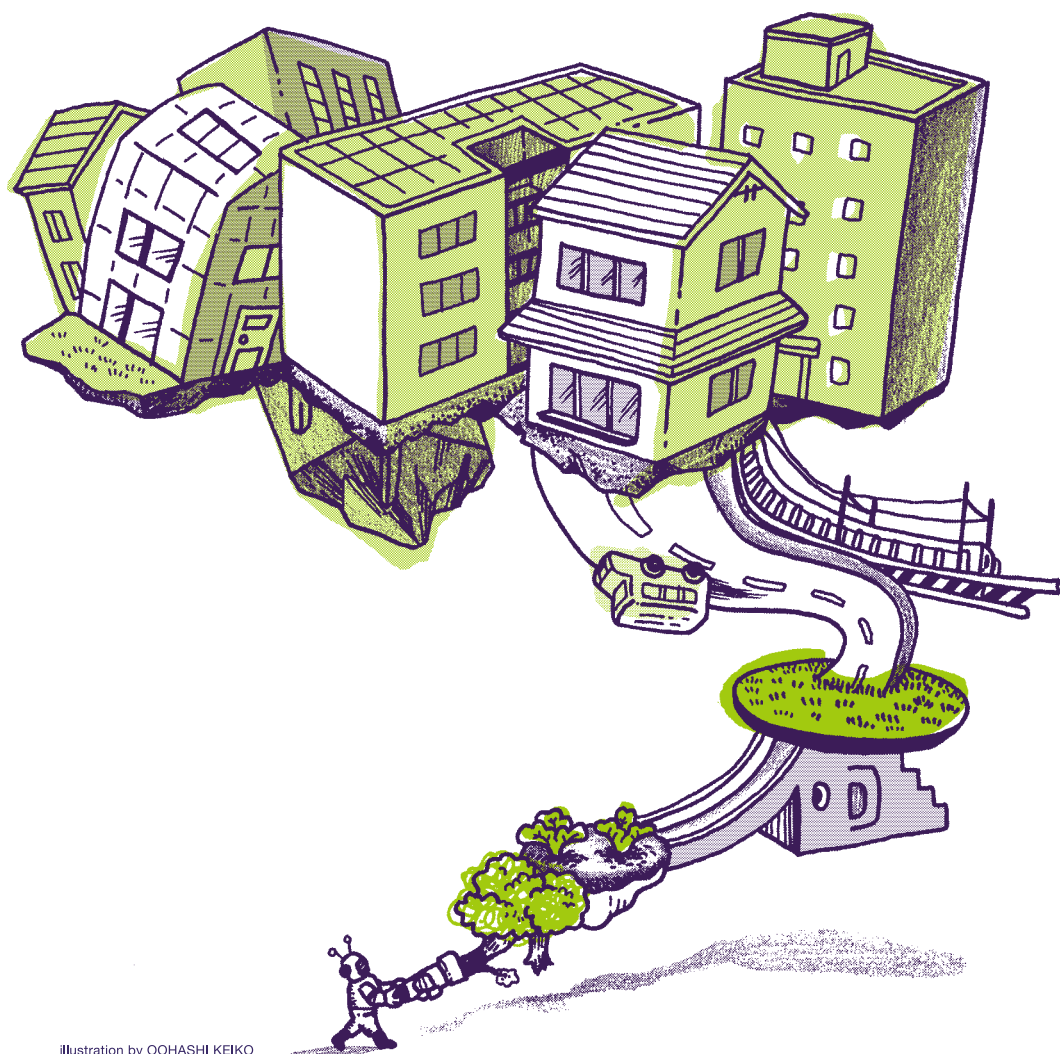


Illustration by OOHASHI KEIKO

せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 2006
existing land and building use in SETAGAYA

数値で見る街並み

DATA
BOOK

はじめに

この資料「せたがやの街を読む DATA BOOK『数値で見る街並み』」は、2006年度（平成18年度）に行われた土地利用現況調査の結果をまとめたものです。

土地利用現況調査は、都市計画法第6条第1項に定められた都市計画基礎調査に基づいた調査の一部として、区域全域の土地建物用途、建物構造、建物階数等の土地利用及び建物現況について、全数調査を行うものです。

平成18年度の調査では、平成13年度調査の項目に加え、みどりの資源調査、建物色彩調査、バリアフリー調査、商工業施設調査を実施しており、今後の街づくり各方面で利活用できる基礎資料とすることを目的としました。

土地利用現況調査の結果をまとめるにあたって、この資料『数値で見る街並み』を作成するだけでなく、より親しみやすい内容の小冊子「せたがやの街を読む」を作成しました。「せたがやの街を読む」は、イラストから土地利用現況調査結果を楽しく読めるよう工夫をこらしています。一方、この資料『数値で見る街並み』は、詳細な数値や図面をメインに構成し、「せたがやの街を読む」のデータブック的な性格を有しています。「せたがやの街を読む」は、区政情報センターで1冊 300円にて販売しておりますので、興味のある方は併せてご覧いただき、街づくりの推進に役立てていただければ幸いです。

2008年3月世田谷区



目次

I 全体俯瞰

1 区の概況	1
(1) 位置	1
(2) 面積	1
(3) 人口	1
(4) 地勢	1
2 人口	2
(1) 人口・世帯数の推移	2
(2) 昼夜間人口の状況	2
(3) 年齢別の人口構成	2
(4) 人口分布の現況と推移	3
3 都市計画法に基づく用途地域指定の状況	4
(1) 用途地域指定の状況	4
(2) 周辺区との比較	4
4 土地利用	5
(1) 土地利用の構成	5
(2) 土地利用の推移	6
(3) 23区との比較	6
(4) 土地利用の特徴	7

II 人工構造物

5 建物利用	8
(1) 建物棟数	8
(2) 総建築面積	8
(3) 総延べ床面積	9
(4) 用途地域別の延べ床面積構成比	9
(5) 建物棟数密度	10
(6) 産業分類	12
6 建ぺい率・容積率	13
(1) 建ぺい率・容積率の動向	13
(2) 建ぺい率	14
(3) 容積率	15
(4) 建物用途別の建ぺい率・容積率	16
(5) 用途地域別の建ぺい率・容積率	16
7 平均宅地面積	17
(1) 平均宅地面積・専用住宅の平均宅地面積の動向	17
(2) 平均宅地面積	18
(3) 専用住宅の平均宅地面積	19
(4) 規模別の専用住宅敷地分布状況	20
(5) 建物用途別の平均宅地面積	21
(6) 用途地域別の平均宅地面積	21
8 階数	22
(1) 階数別棟数と動向	22
(2) 建物用途別平均階数	22
(3) 中高層化の状況	23
(4) 3階建て独立住宅の分布状況	24
9 構造	25
(1) 構造別棟数と動向	25
(2) 建物用途別の構造分類	25

10 デザイン	26
(1) 屋根形状と色彩の現況	26
(2) 屋根の形状	29
(3) 建物(壁面)の色彩	30
(4) 建物(屋根)の色彩	31

III 安全・安心

11 道路	32
(1) 道路の動向	32
(2) 道路率	33
(3) 細街路率	34
(4) 接道幅員4m未満の敷地の分布状況	35
12 耐火率	36
(1) 耐火率の状況	36
(2) 建物用途別の耐火率	37
(3) 用途地域別の耐火率	37
13 木構造集合住宅の分布状況	38
(1) 木造集合住宅の分布状況	38
14 防災	39
(1) 震災時における建物倒壊の危険性	39
(2) 燃えにくさの指標	40
(3) 燃え広がりやすさの指標	41
(4) 水害時における浸水の可能性	42
15 バリアフリーの状況	43
(1) バリアフリーの状況	43
(2) バリアフリー化率	44

IV 森羅万象

16 緑地等	45
(1) 緑地系の土地利用	45
(2) みどり率	47
(3) 樹木	49
(4) 接道部緑化	52
17 農地	54
(1) 農地の規模別分布状況	54
(2) 農地の動向	54
(3) 農地の転用状況	55
(4) 目的別農地の転用状況	55
(5) 農地の規模別分布状況	56

参考資料

18 用途地域ごとの土地と建物現況	57
(1) 用途地域面積	57
(2) 建物延床面積と階数	57
(3) 宅地利用構成率と平均宅地面積	58
(4) 建ぺい率と容積率、耐火率	58
19 町丁目別主要指標集計表	59
(1) 全体俯瞰～人工構造物	59
(2) 安全・安心～森羅万象	69
(3) 集計項目の定義	79

せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 **2006**
existing land and building use in SETAGAYA

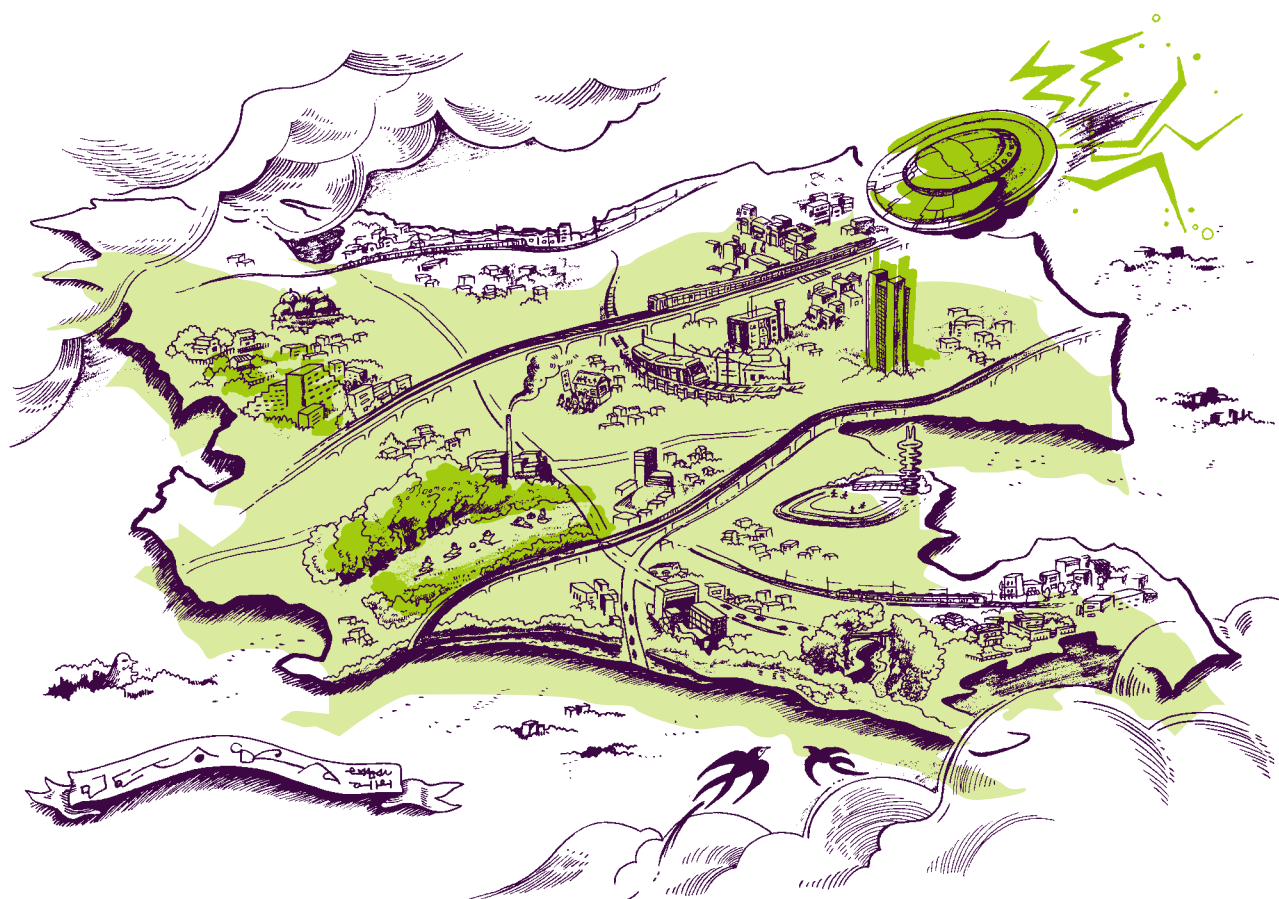
DATA
BOOK

数値で見る街並み

I. 全体俯瞰

わたしたちが住んでいる世田谷の街は、数値で見るとどんな街なのでしょう。
まず、第1章では、世田谷区の街の「全体を俯瞰」してみることにしましょう。

ここでは、区の概況や人口などのデータをご紹介しますとともに、都市計画法に
基づく用途地域指定の現況や、土地利用についてのデータから、街の特徴を
読み解いてみましょう。



2 人口

(1) 人口・世帯数の推移

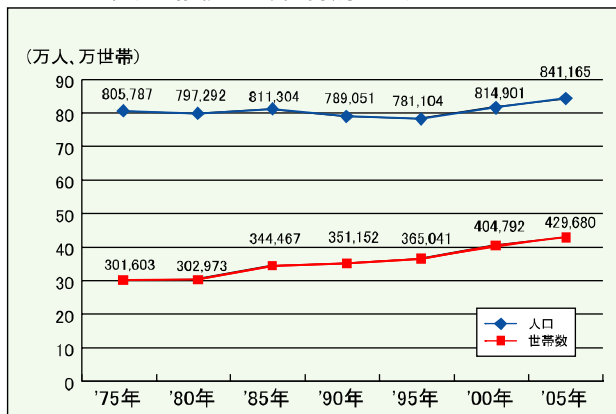
●小世帯化が進む

'05年国勢調査によると世田谷区の人口は841,165人で、'00年比で3.2%の増加となっています。

世帯数は'05年の国勢調査によると、429,680世帯で、依然として増加傾向が続いています。

1世帯当たりの人口は1.96人で、'00年調査よりさらに減少しています。

人口・世帯数の推移('05年国勢調査より)



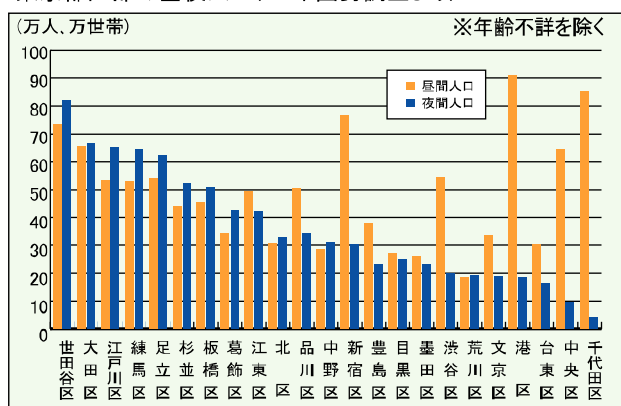
(2) 昼夜間人口の状況

●昼間人口は、84,280 人の流出超過

'05年の世田谷区の夜間人口は820,320人で23区中第1位となっています。また昼間人口は736,040人で、千代田区、港区、新宿区に次いで第4位となっています。

流入人口は177,996人、流出人口は263,656人で、全体では85,660人の流出超過となっています。杉並区、大田区、町田市、目黒区、調布市の隣接区市からの流入が多く、渋谷区、港区、千代田区、新宿区、中央区などの都心区・副都心区への流出が目立っています。

東京都都部の昼夜人口('05年国勢調査より)



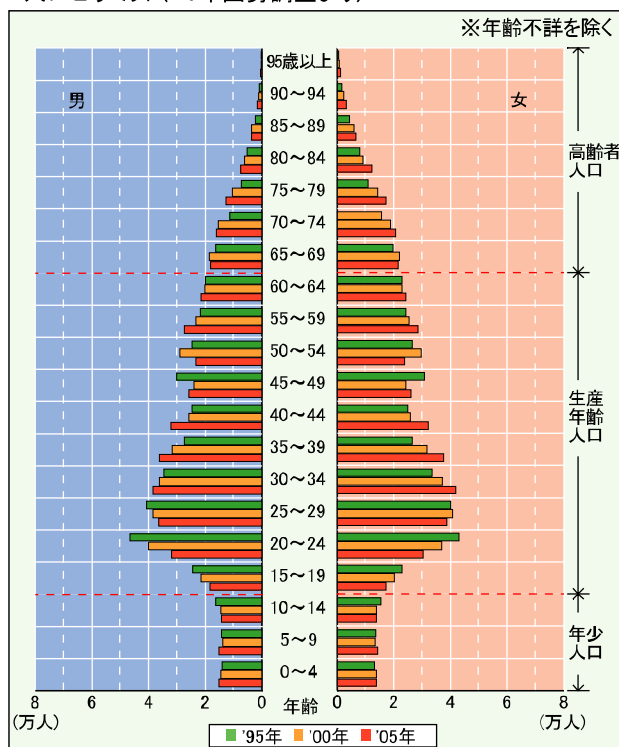
(3) 年齢別の人口構成

●人口の高齢化が進んでいる

世田谷区の人口構成を'05年の国勢調査結果でみると、年少人口（0～14歳）は86,540人（構成比10.3%）、生産年齢人口（15～64歳）は591,583人（同70.3%）、老年人口（65歳以上）は142,197人（同16.9%）です。'00年と比較すると、生産年齢人口は3.1ポイント減少し、老年人口は0.9ポイント増加しています。

5歳階級別人口をみると、最も多い年齢層は20～24歳ですが、過去10年間の推移では約27,000人の減少となっています。また、最も人口増加が著しいのは30～34歳で、10年間で約20,000人の増加となっています。

人口ピラミッド('05年国勢調査より)



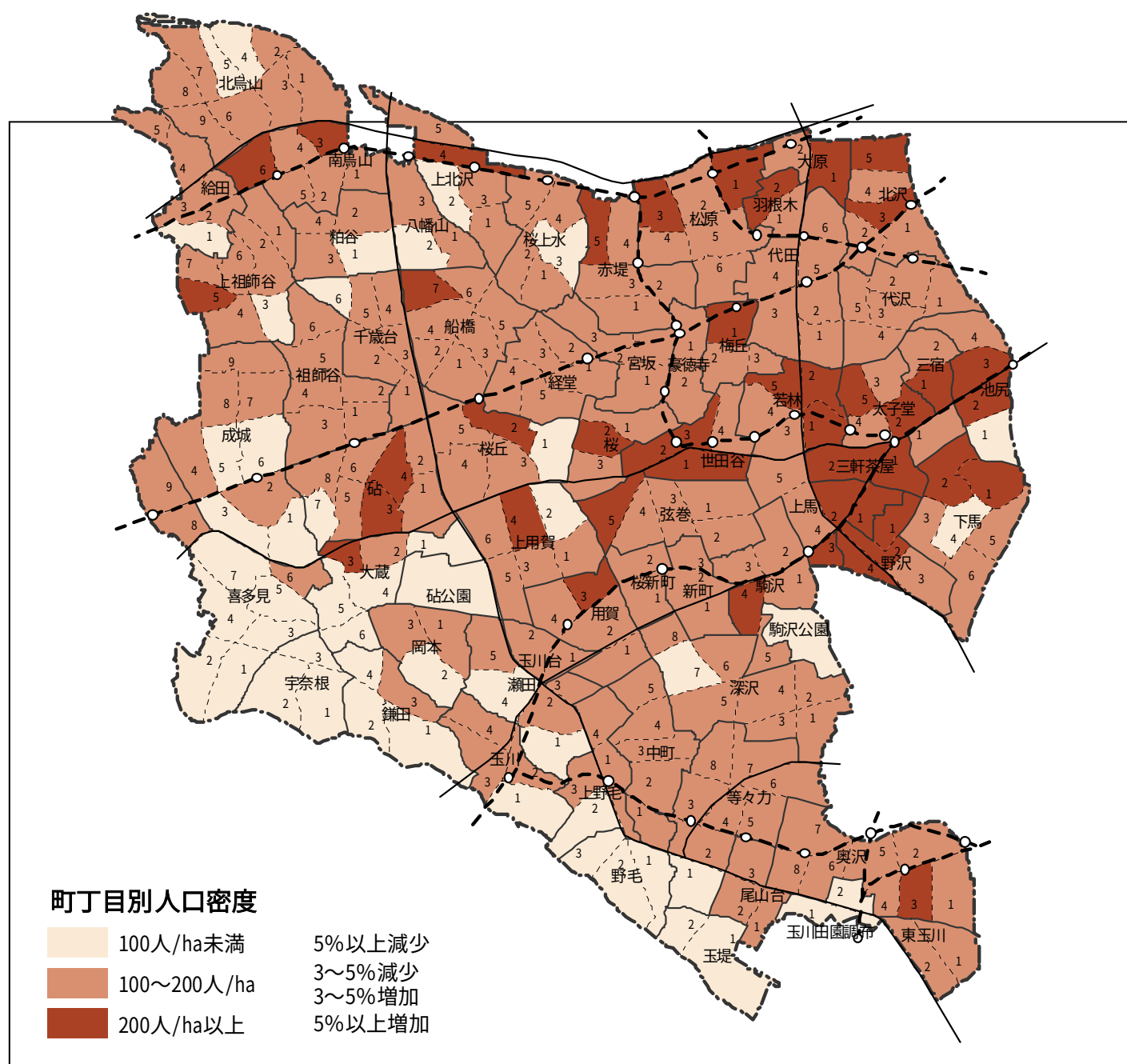
(4) 人口分布の現況と推移

●人口密度の分布は西高東低であるが、西部では増加傾向

'05年の世田谷区平均人口密度は、144.8人/haで、'00年から、4.5人/haの増加となりました。

支所別にみると、世田谷・北沢地域の東部は砧・玉川・烏山地域の西部に比べて人口密度が高い傾向となっています。しかし、人口増減率でみると最も増加率が高かったのは砧地域（6.5%）で、最も低かったのは北沢地域（1.0%）となっています。

町丁目別にみると、最も人口密度が高いのは上馬1丁目（296.7人/ha）です。また、人口の増加率が最も高かったのは大蔵2丁目（92.6%）でした。



3 都市計画法に基づく用途地域指定の状況

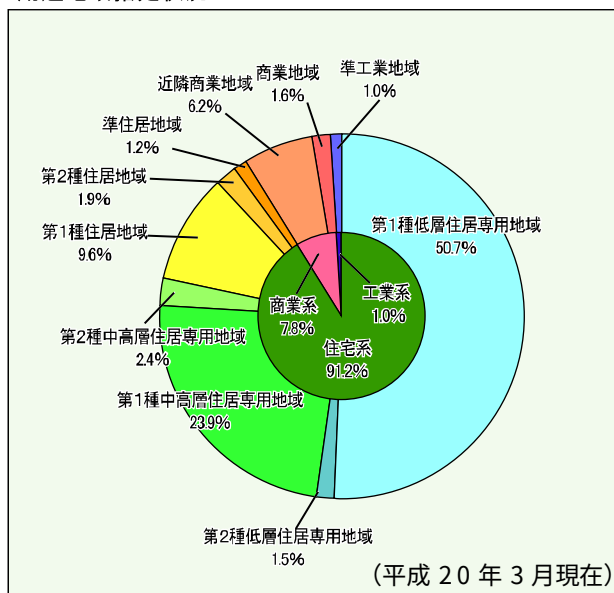
(1) 用途地域指定の状況

●住居系用途地域指定が、全用途地域面積の9割以上

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

このうち住居系の用途地域が全用途地域面積の91.2%を占めていて、第1種低層住居専用地域に限ってみても全面積の半分を超えています。

用途地域指定状況



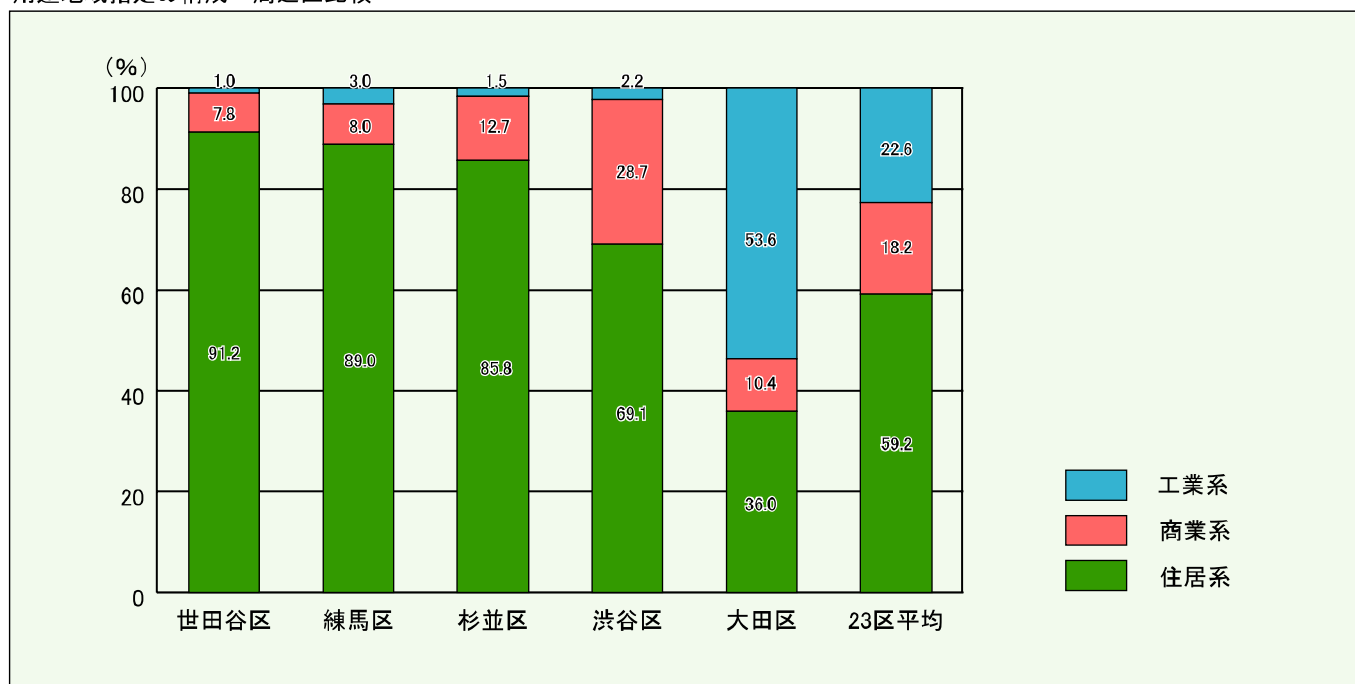
(2) 周辺区との比較

●住居系用途地域割合は、周辺区よりも多い

世田谷区は、全用途地域面積に対する住居系用途地域の割合が高く、大田区、渋谷区、杉並区、練馬区の周辺区と比較しても、その比率は91.2%と非常に高くなっています。

また、商業系及び工業系の全面積に対する割合は、それぞれ7.8%及び1.0%と低い値です。

用途地域指定の構成・周辺区比較



4 土地利用

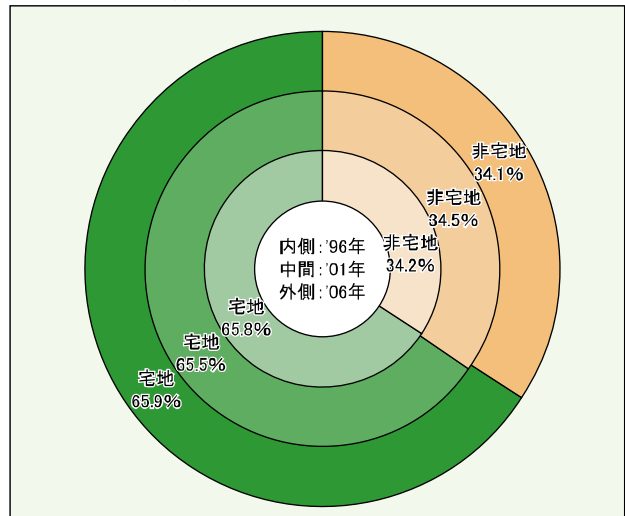
(1) 土地利用の構成

●全区面積の6割強は宅地で、農地系・緑地系は少ない

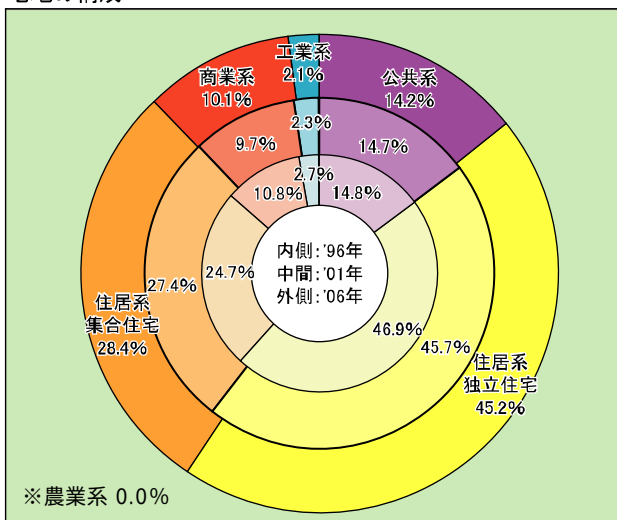
建物の敷地として利用されている「宅地」は約3,826haで、世田谷区の面積約5,808haの約66%を占めています。'01年から'06年の間で宅地は約0.4ポイント増加しました。また、住居系の宅地面積は2,816haで、全区面積の約49%（全宅地面積の約74%）を占めています。

宅地以外の土地利用の中で最も多いのは交通系で、全区面積の約18%（非宅地面積の約52%）を占めています。また、都市的土地利用でない農地系・緑地系の土地は、236ha（全区の4.2%）と少なくなっています。

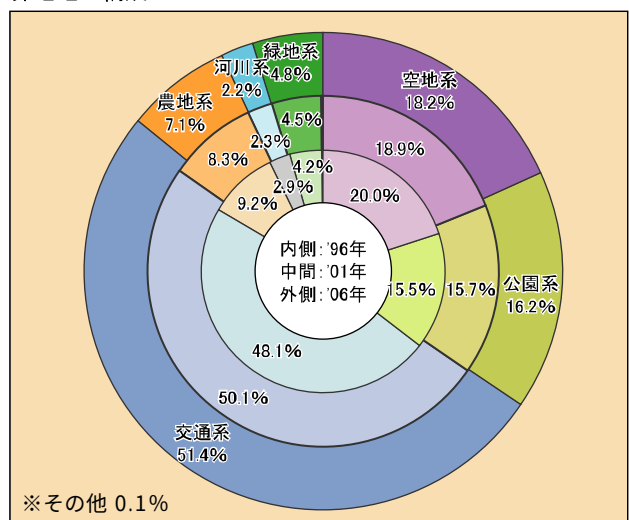
宅地・非宅地の構成



宅地の構成



非宅地の構成



注) 土地利用区分の内訳

[宅地: 建物の建っている敷地]

- ①公共系: 官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
- ②住居系: 専用独立住宅、集合住宅
- ③商業系: 事務所建築物、専用商業施設、住商併用住宅、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- ④工業系: 専用工場等、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- ⑤農業系: 農業施設

[非宅地: 基本的に建物の無い敷地]

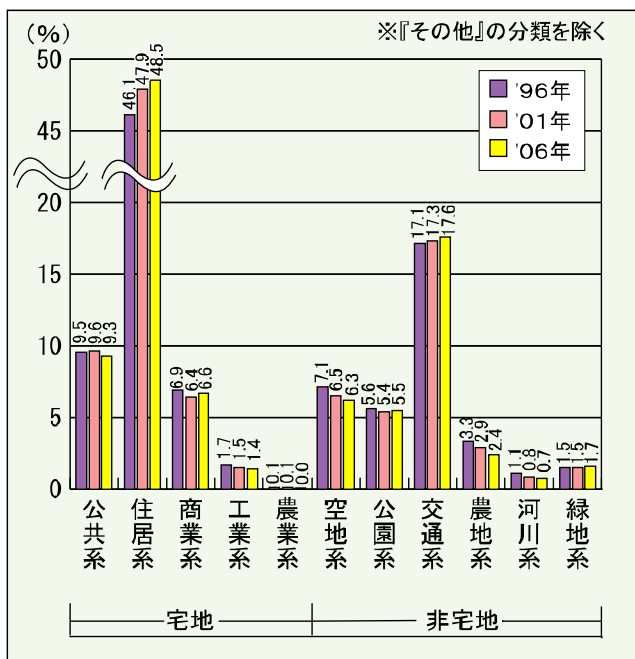
- ①空地系: 屋外利用地等、未利用地等
- ②公園系: 公園・運動場等
- ③交通系: 道路、鉄道等
- ④農地系: 田、畑、樹園地、採草放牧地
- ⑤河川系: 水面・河川・水路
- ⑥緑地系: 森林、原野
- ⑦その他: 自衛隊駐屯地、ごみ捨て場、高圧鉄塔

単位: 上段 (ha)、下段 (%)

	宅地						非宅地										計
	公共系	住居系		商業系	工業系	農業系	空地系		公園系	交通系		農地系	河川系	緑地系		その他	
		独立住宅	集合住宅				屋外利用地	未利用地		道路	鉄道			森林	原野		
'96年	551.8	1,748.7	921.4	403.1	101.2	3.9	246.1	168.2	323.2	960.1	37.9	191.2	61.2	56.8	30.2	3.5	
	9.5	30.1	15.9	6.9	1.7	0.1	4.2	2.9	5.6	16.4	0.7	3.3	1.1	1.0	0.5	0.1	
'01年	558.9	1,738.6	1,041.2	370.4	88.9	3.0	238.2	141.2	315.6	966.3	39.1	166.7	46.5	19.2	70.7	3.8	
	9.6	29.9	17.9	6.4	1.5	0.1	4.1	2.4	5.4	16.7	0.7	2.9	0.8	0.3	1.2	0.1	
'06年	542.5	1,730.1	1,085.1	386.8	79.0	1.8	229.5	131.6	320.8	980.2	39.9	141.4	43.2	22.0	73.2	1.3	
	9.3	29.8	18.7	6.6	1.4	0.0	4.0	2.3	5.5	16.9	0.7	2.4	0.7	0.4	1.3	0.0	

■土地利用

土地利用構成の推移



(2) 土地利用の推移

●住居系が増加し、商業系と空地系が減少

'01年から'06年の5年間に増加がみられた土地利用は、住居系、商業系、交通系、緑地系です。最も顕著な増加がみられたのは住居系で'01年から0.6ポイント増加しました。

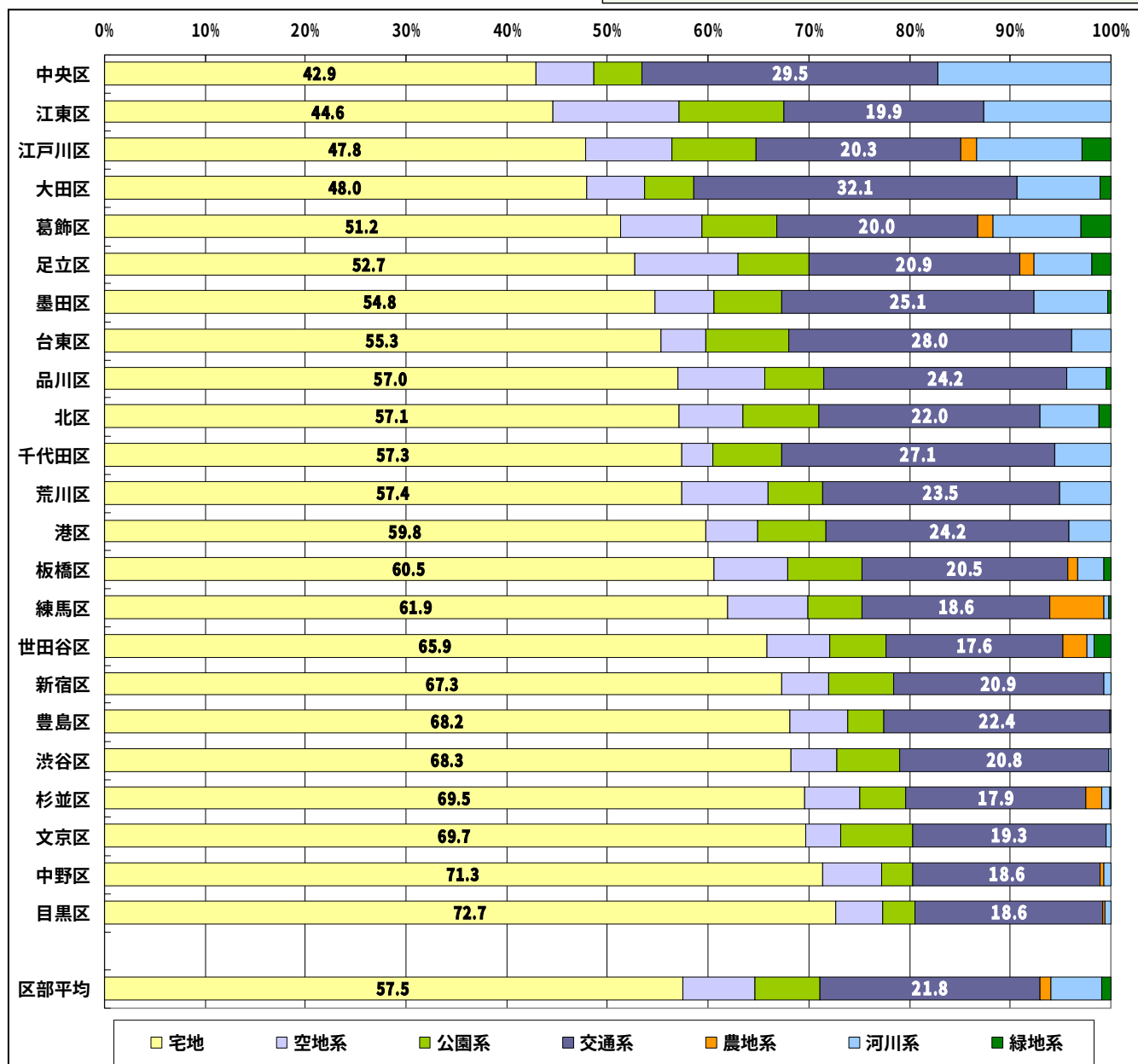
一方で、減少がみられた土地利用は、農地系で0.5ポイント減少しました。

(3) 23区との比較

●宅地の比率は約1割高く、交通と空地割合が低い

23区中、宅地の比率は8番目に多い65.9%で、区部の平均57.5%よりも約1割高くなっています。また、交通系(道路等)は区部の平均が21.8%に対して、17.6%となっていて約4ポイント下回っています。

土地利用構成の比較



※世田谷区以外の情報は、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課より借用した平成18年度土地利用現況調査データを独自に集計したものです。

■土地利用

(4) 土地利用の特徴

●住居系の町丁目が約77%を占めている

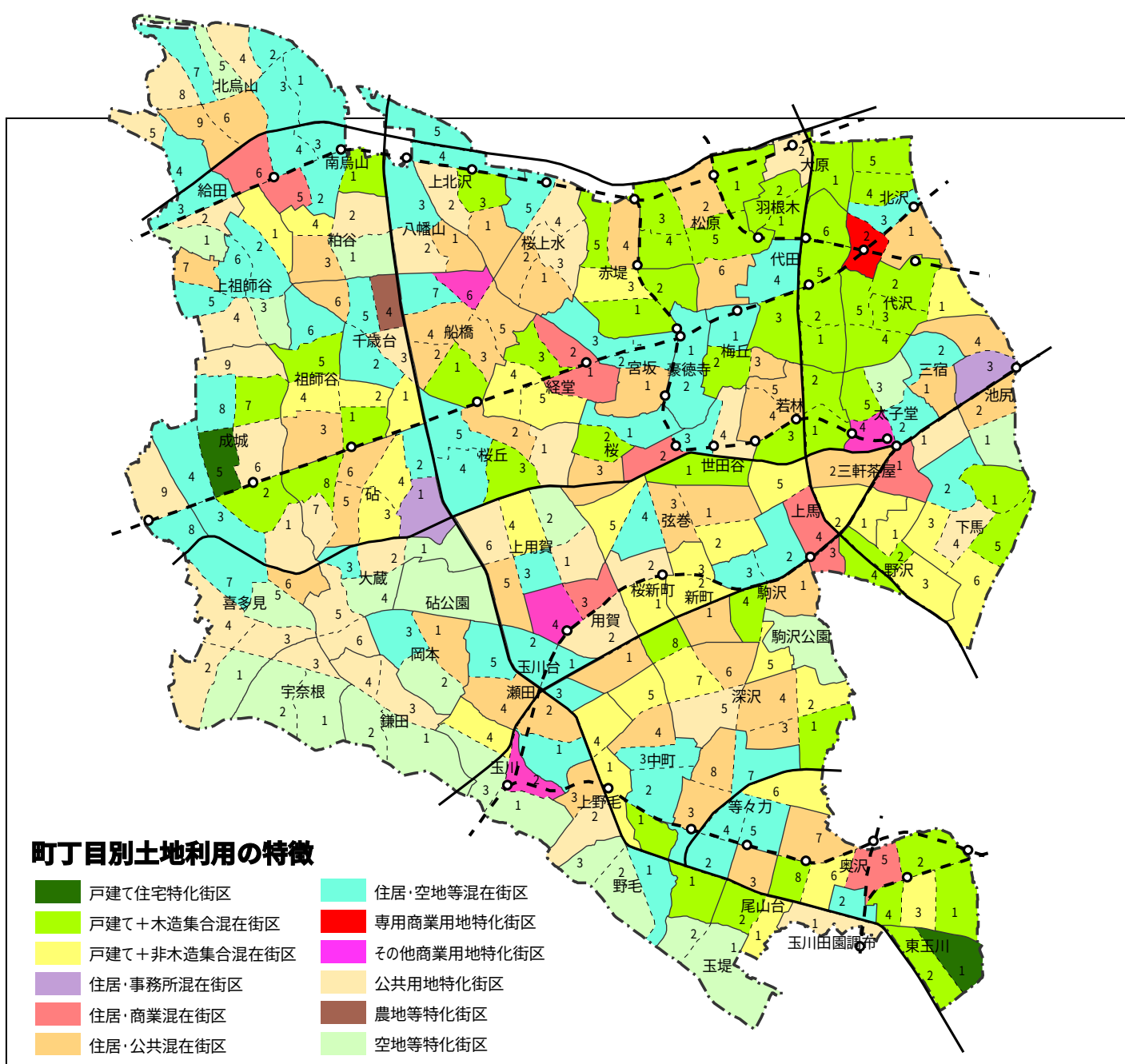
土地利用の特徴は、おおむね12の類型（下図の凡例参照）に区分することができます。

最も多かった類型は「住居・空地等混在街区」で、全体の約21%を占めています。以下、「戸建て+木造集合混在街区」（約19%）、「住居・公共混在街区」（約18%）の順となっています。

これらの住居系土地利用が主体の町丁目は210町丁目で、全体（277町丁目）の約76%に相当します。

なお、非住居系が主体の町丁目は67町丁目で、「公共用地特化街区」が37町丁目、「空地等特化街区」が24町丁目となっています。

土地利用の特徴は、町丁目ごとの土地建物利用について、特化状況や混在状況を一言で表そうとした指標です。具体的には、町丁目ごとに過半（または2/3）以上を占める土地利用があれば特化と判断し、過半を占める土地利用がなければ、どのような土地利用が混在しているかを判断したものです。



せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 2006
existing land and building use in SETAGAYA

DATA
BOOK

数値で見る街並み

Ⅱ.人工構造物

世田谷の街には、多くの人たちの活動、暮らしがあります。第2章では、世田谷区の街の建物や敷地など、「人工的な構造物」の状況を見てみましょう。

ここでは、建物利用、建ぺい率・容積率、平均宅地面積から、建物や敷地の使われ方をご紹介しますとともに、建物そのものの状況として、階数、構造、デザインについてのデータから、街の特徴を読み解いてみましょう。



5 建物利用

[建物の用途分類]

- ① 公共系: 官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設
- ② 専用商業: 事務所建築物、専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
- ③ 住商併用: 住居併用店舗・事務所
- ④ 専用住宅: 専用户建て住宅、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用建物
- ⑤ 集合住宅: 公団・公社、公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舍
- ⑥ 工業系: 専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設
- ⑦ 農業系: 農林業施設

(1) 建物棟数

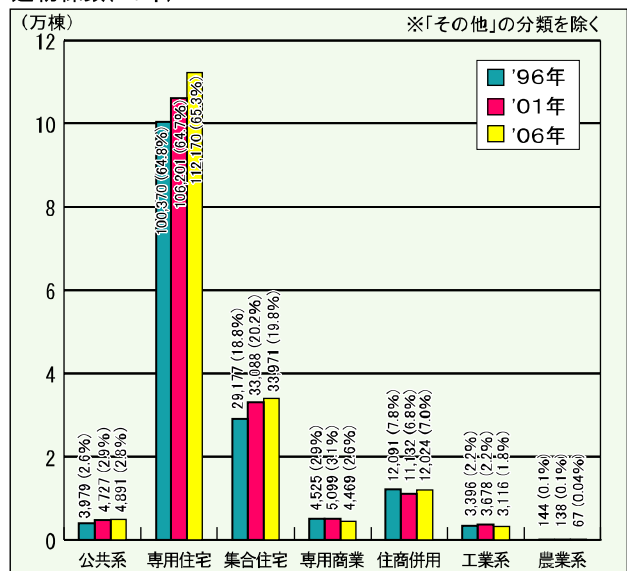
- 全建物棟数は約17.1万棟、住宅関連の建物が全棟数の9割以上を占める。専用住宅や集合住宅の増加が著しい

世田谷区的全建物棟数は171,903棟で、'01年と比べて7,807棟増加しています。また、建物棟数密度は44.9棟/haで、'01年より1.7棟/ha増加しています。

住居系建物棟数が全建物棟数に占める割合は約85%で、これに住商併用を加えると約92%となります。このように住宅に関連する建物棟数が圧倒的に多い状況です。

'06年と'01年とを比較すると、増加が顕著であったものは、専用住宅が5,961棟で、集合住宅については約900棟程度の増加に留まっています。一方、減少が著しいものは、専用商業で630棟となっています。

建物棟数('06年)



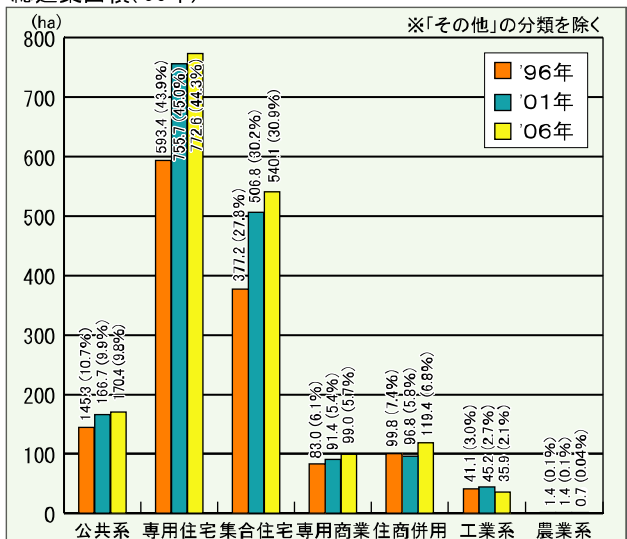
(2) 総建築面積

- 総建築面積は微増、特に集合住宅と専用住宅が増加

世田谷区の総建築面積は約1,746haで、'01年から'06年の間で総建築面積は約67ha (約4%)増加しました。

最も増加したのは集合住宅ですが、約33ha (約6%)の増加にとどまっています。

総建築面積('06年)



■建物利用

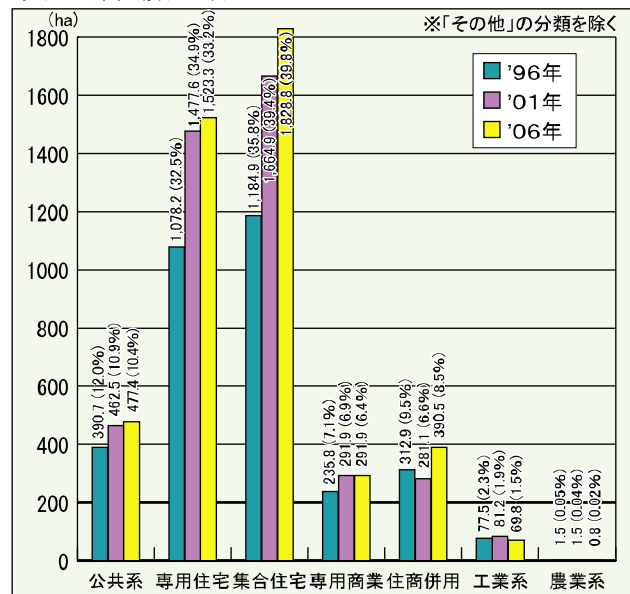
(3) 総延べ床面積

●総延べ床面積は約4,593ha、5年間で約8%の増加にとどまる

世田谷区の総延べ床面積は約4,593haで、'01年からの間で総延べ床面積が約330ha（約7%）増加しました。

'01年から'06年の間の推移では、専用商業と工業系以外は増加していますが、増加量が最も多かったのは、集合住宅の約164ha（約9%）で、前5年の推移（'96年から'01年）と比較すると半分以下の伸びとなっています。

総延べ床面積（'06年）



(4) 用途地域別の延べ床面積構成比

●低層住居専用地域は住宅系の土地利用が集中

第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、延べ床面積の約8割以上が住居系となっています。

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

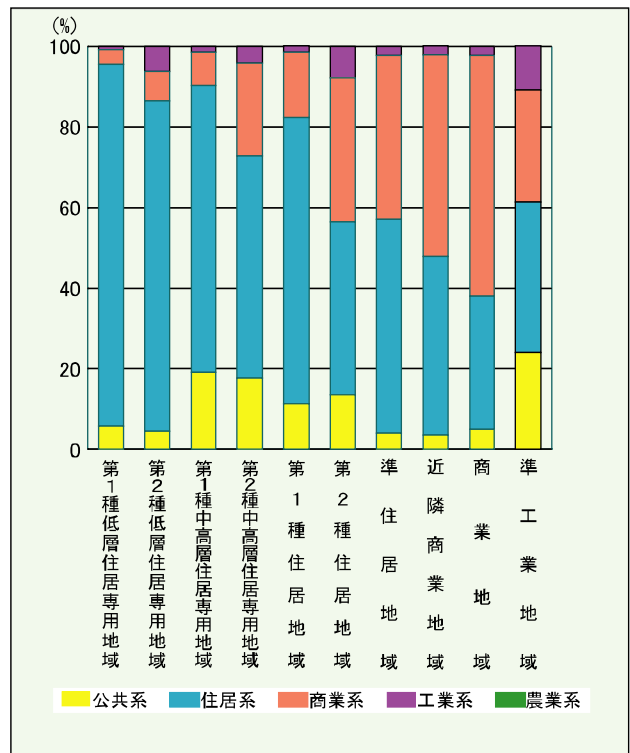
●商業系の土地利用は幹線道路沿道等に集中

商業地域と近隣商業地域においては、延べ床面積の約半数を商業系が占めています。一方、第2種住居地域と準住居地域では、住居的土地利用と商業系土地利用が拮抗しています。

●工業系の土地利用は準工業地域に集中

準工業地域における工業系の延べ床面積比率は約10%にとどまっています。他の用途地域に比べ工業系の比率は圧倒的に高いものの、公共系、住居系、商業系には及んでいません。また、公共系比率が比較的高い割合を占めているのは、清掃工場等があるためです。

用途地域別の延べ床面積構成



■建物利用

(5) 建物棟数密度

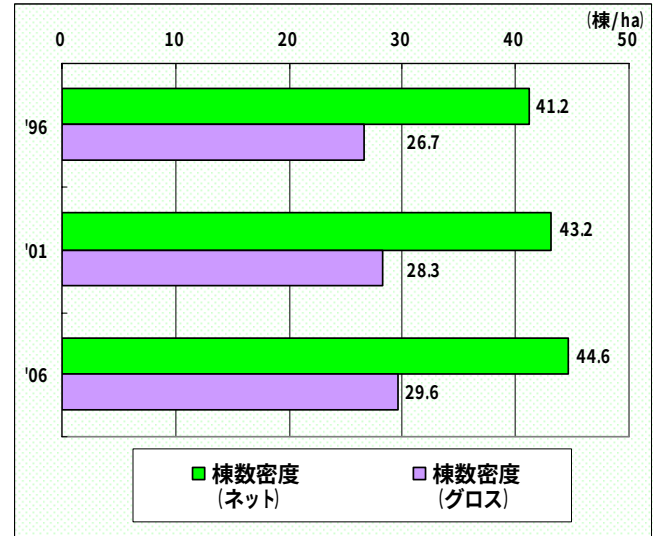
●ネットで 44.6 棟/ha、グロスで 29.6 棟/ha

1 ha当りの建物棟数は、ネット（＝宅地面積当りの建物棟数）では44.6棟/ha、グロス（＝土地面積当りの建物棟数）では29.6棟/haとなっています。

‘01との比較では、ネットで1.4棟/ha、グロスで1.3棟/ha増加しました。

●都心や下町と比べると、ちょうど中間くらいの密度

建物棟数は23区中最も多く、約17万棟となっています。建物密度は、千代田区、港区の都心部では20%～30%程度と低い一方で、台東区、荒川区などの下町では、70%を超え高密度化しています。世田谷区の棟数密度は、45%程度で、概ね都心部と下町の中間に位置しています。

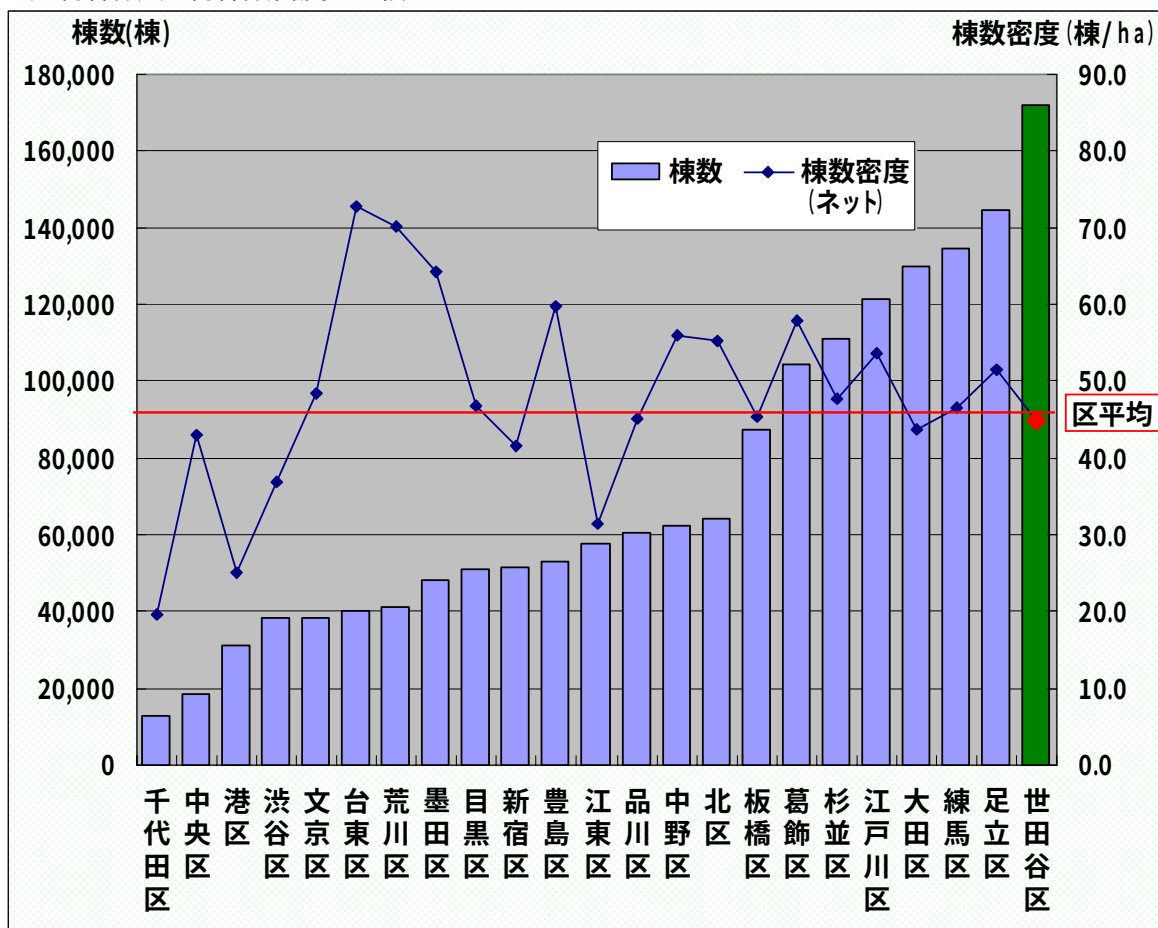


ネット	宅地面積 (ha)	棟数 (棟)	棟数密度 (棟/ha)
'96	3,733.0	153,682	41.2
'01	3,801.0	164,063	43.2
'06	3,825.3	170,708	44.6

グロス	土地面積 (ha)	全棟数 (棟)	棟数密度 (棟/ha)
'96	5,808.0	154,935	26.7
'01	5,808.0	164,096	28.3
'06	5,808.2	171,903	29.6

※ネットは宅地面積を対象とするため、宅地以外に建つ建物（1,195 棟）を除きます。

建物棟数と建物棟数密度の比較



■建物利用

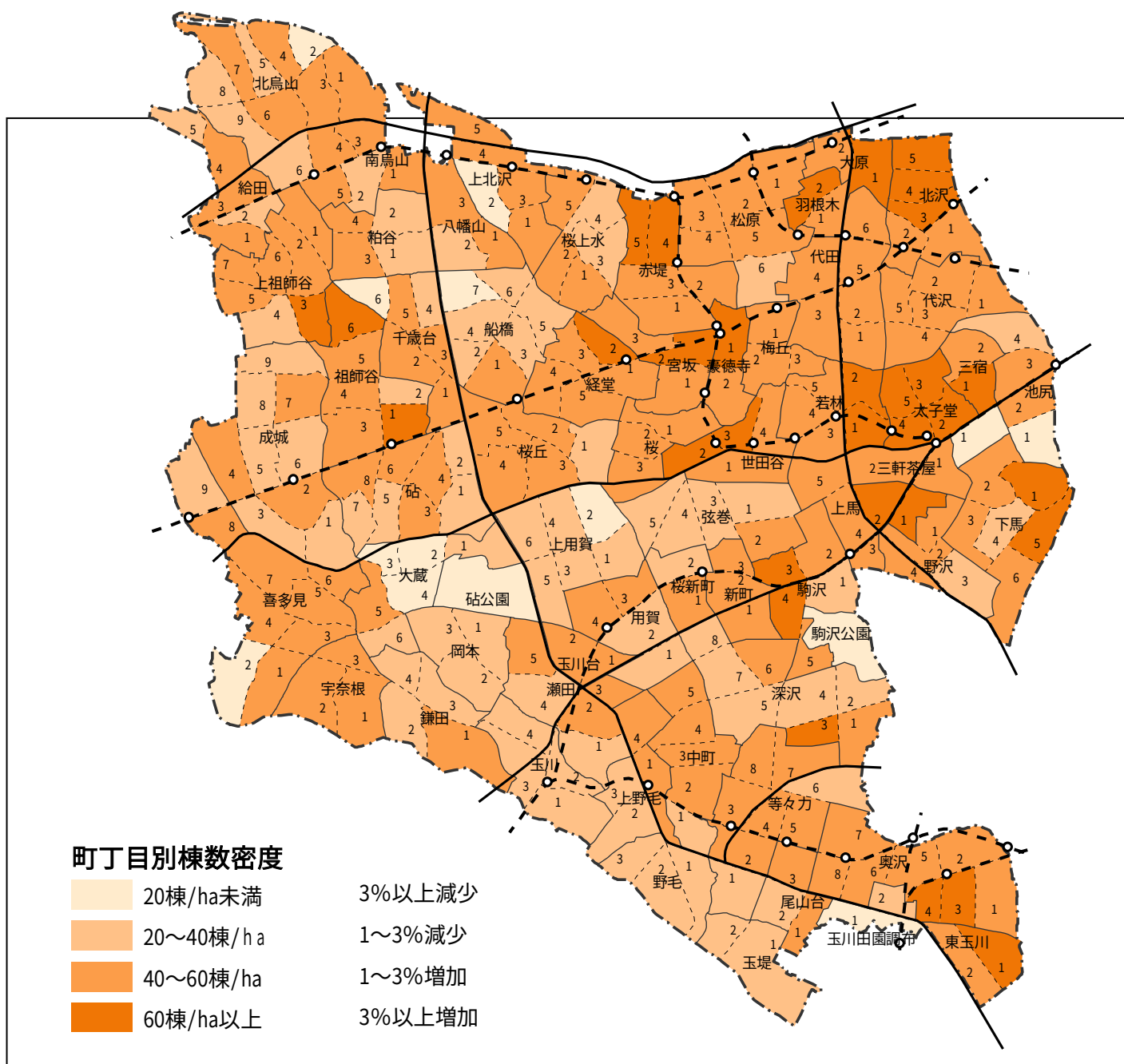
●西高東低だが、西部でも高密度化が進行している

棟数密度の平均値は、44.6棟/haで、平均を上回る60棟/ha以上の棟数密度を示す町丁目は、東部世田谷線、京王線沿線に多く分布する傾向にあります。

増減傾向をみると、中央から西部にかけて、前回調査に比べ3ポイント以上の増加を示す町丁目が多く分布していて、密度が上昇傾向にあります。

棟数密度(ネット)＝建物棟数／宅(敷)地面積

建物棟数密度(ネット)とは、建築面積の宅(敷)地面積に対する建物棟数の割合です。すなわち、1ha当たりの棟数に換算した値で、宅地内の建て込み状況を判断する指標となります。



■建物利用

(6) 産業分類

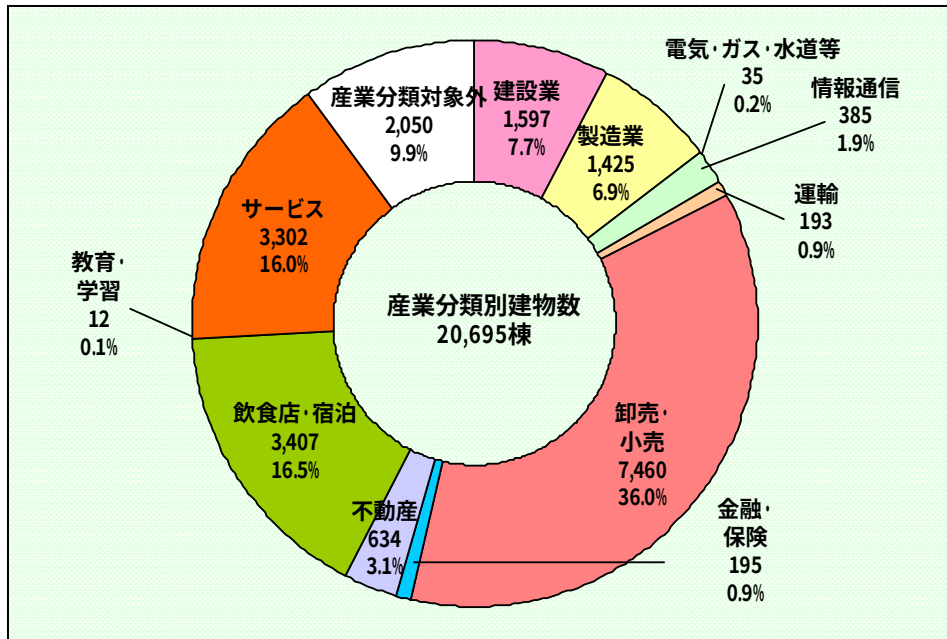
●建物数、店舗数ともに卸売・小売が多い

主に商業施設と工業施設を対象として、日本標準産業分類に準拠した産業分類を調査しました。

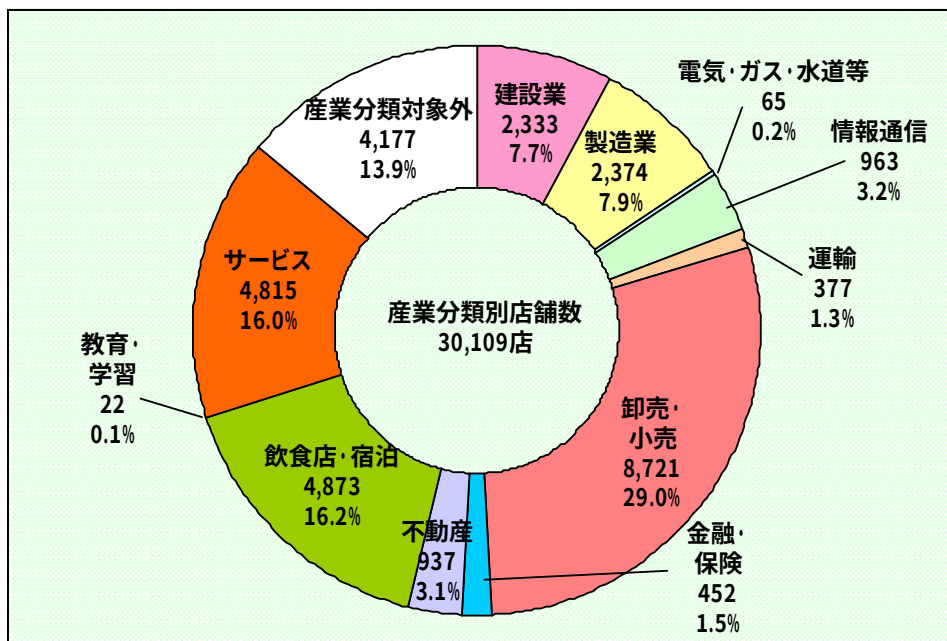
この結果、建物数、店舗数ともに最も多いのは、卸売・小売で、7,460棟（36%）、8,721店舗（29%）となっています。次いで、飲食店・宿泊、サービスが多く、それぞれ16%前後を占めています。

ここでいう産業とは、事業所において社会的な分業として行われる財貨及びサービスの生産又は提供に係るすべての経済活動をいい、営利的・非営利的活動を問わず、グラフにあるような産業が含まれます。

また、この産業分類は、大分類、中分類、小分類及び細分類から成る4段階構成で、その構成は、大分類19、中分類97、小分類420、細分類1,269となっています（総務省・統計局、平成14年3月改訂）。



※建物数とは、建物の1階の主要施設をその建物の代表用途として建物数をカウントしたものです。



※店舗数とは、全フロアの事務室や店舗数をカウントしたものです。

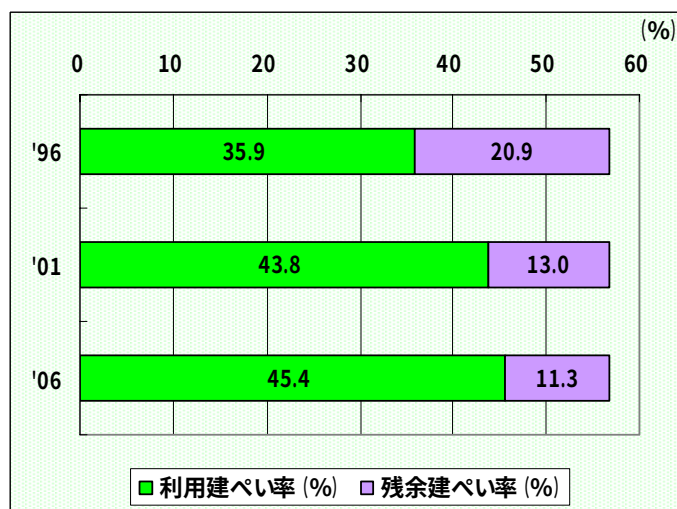
		建設業	製造業	電気・ガス・水道	情報通信	運輸	卸売・小売	金融・保険	不動産	飲食店・宿泊	教育・学習	サービス	産業分類対象外	計
'06年	建物数	1,597	1,425	35	385	193	7,460	195	634	3,407	12	3,302	2,050	20,695
	店舗数	2,333	2,374	65	963	377	8,721	452	937	4,873	22	4,815	4,177	30,109

6 建ぺい率・容積率

(1) 建ぺい率・容積率の動向

●建ぺい率の充足率は80%

'06年における利用建ぺい率は45.4%で、'01年から1.6ポイント上昇しました。建ぺい率の充足率は'01年から2.9ポイント上昇し、80.0%となり、残余建ぺい率は1.7ポイント減少して11.3%となりました。

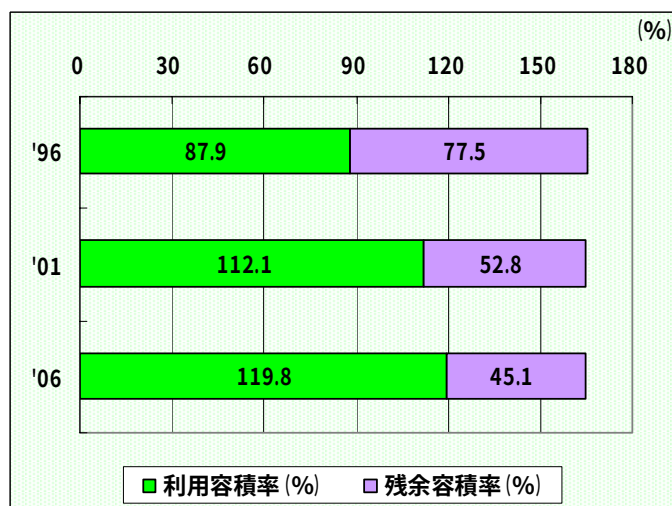


	宅地面積 の総和 (ha)	指定建築面 積の総和	指定建ぺい 率 (%)	利用建築面 積の総和	利用建ぺい 率 (%)	建ぺい率 充足率 (%)	残余建ぺい 率 (%)
'96	3,732.4	2,120	56.8	1,341.2	35.9	63.3	20.9
'01	3,801.0	2,159	56.8	1,664.0	43.8	77.1	13.0
'06	3,825.3	2,172	56.8	1,738.1	45.4	80.0	11.3

※「利用建築面積の総和」には、宅地以外に建つ建物（P.8における「その他」の分類）を含んでいません。

●容積率の充足率は72.6%

'06年における利用容積率は119.8%で、'01年から7.7ポイント上昇しました。容積率の充足率は'01年から4.6ポイント上昇し、72.6%となり、その結果、残余容積率は7.7ポイント減少して45.1%となりました。



	宅地面積の 総和 (ha)	指定容積の 総和 (ha)	指定容積率 (%)	利用延床面 積の総和 (ha)	利用容積率 (%)	容積充足率 (%)	残余容積率 (%)
'96	3,732.4	6,174.0	165.4	3,281.5	87.9	53.2	77.5
'01	3,801.0	6,266.4	164.9	4,260.7	112.1	68.0	52.8
'06	3,825.3	6,309.4	164.9	4,582.5	119.8	72.6	45.1

※「利用建築面積の総和」には、宅地以外に建つ建物（P.9における「その他」の分類）を含んでいません。

■ 建ぺい率・容積率

(2) 建ぺい率

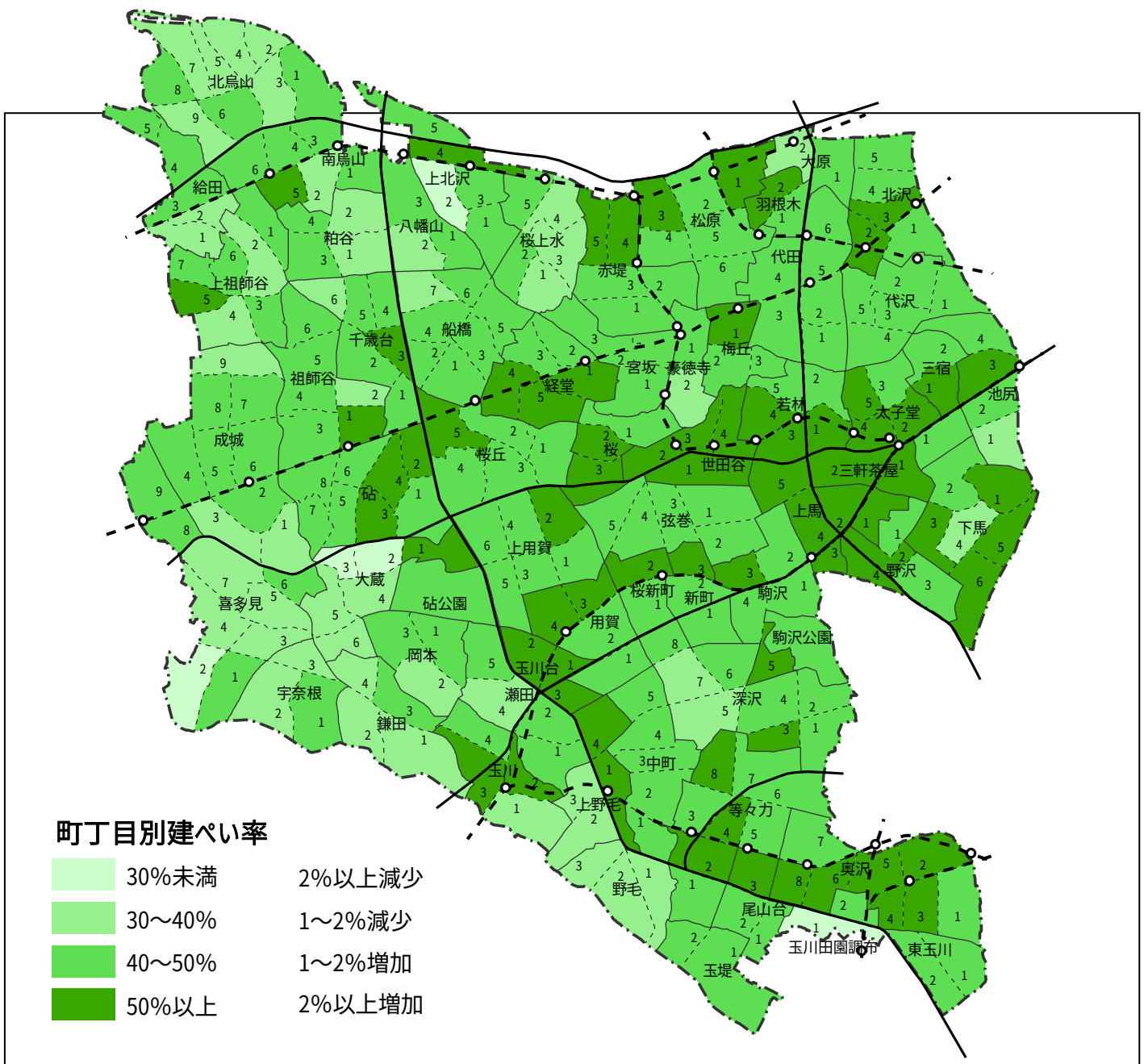
●建ぺい率の区平均は 45.4%、環状 8 号線より東で高く、西側では比較的低い

建ぺい率の区平均は'01年から1.6ポイント増加しました。

建ぺい率の高い場所は、主要道路や鉄道駅の周辺となっています。

建ぺい率＝建築面積／宅（敷）地面積

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



■建ぺい率・容積率

(3) 容積率

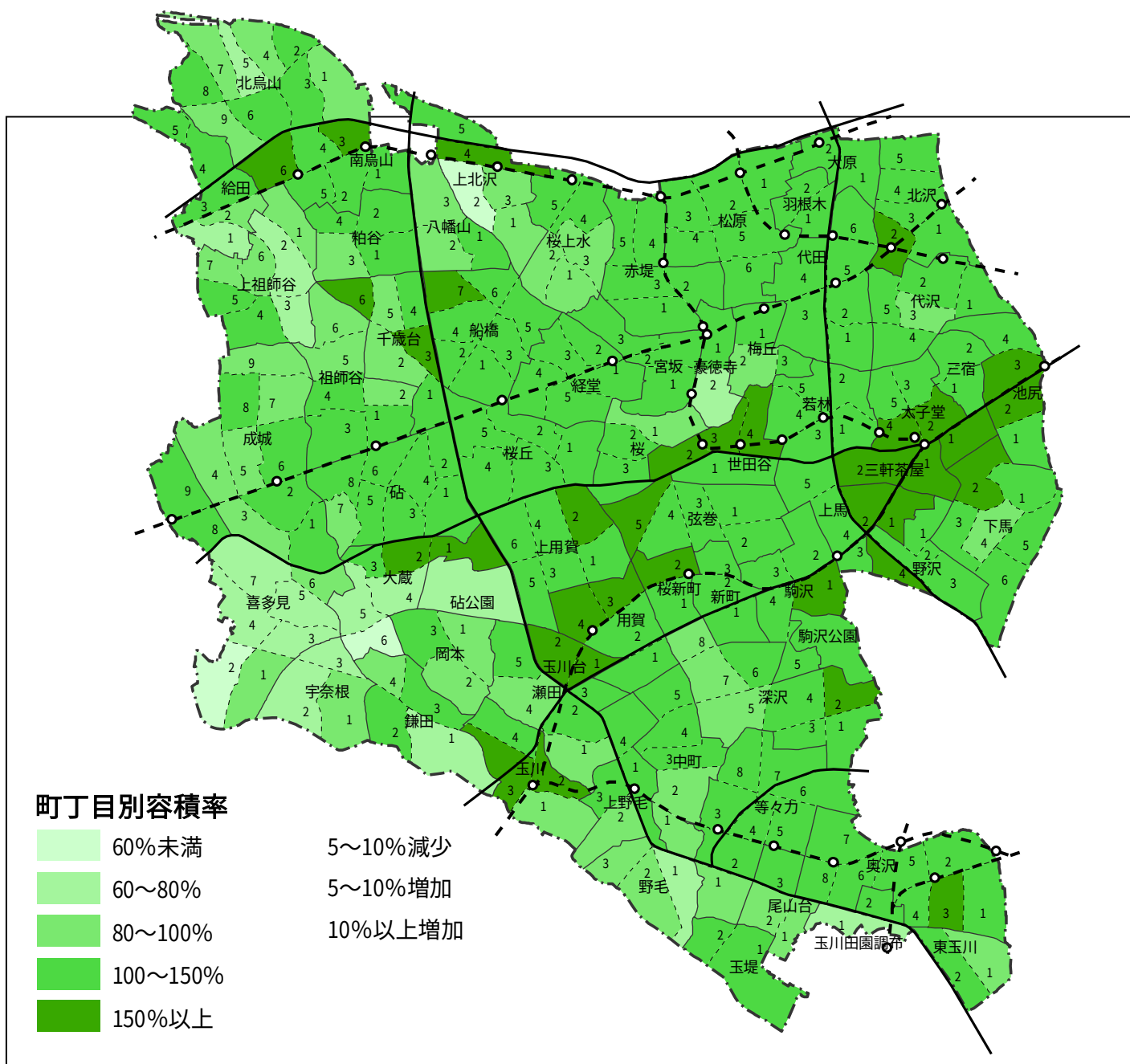
●容積率の区平均は119.8%、区東部の主要駅周辺が高く西に行くほど低い

容積率の区平均は、'01年から7.7ポイント増加しました。

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

$$\text{容積率} = \text{建築延床面積} / \text{宅(敷)地面積}$$

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



■建ぺい率・容積率

(4) 建物用途別の建ぺい率・容積率

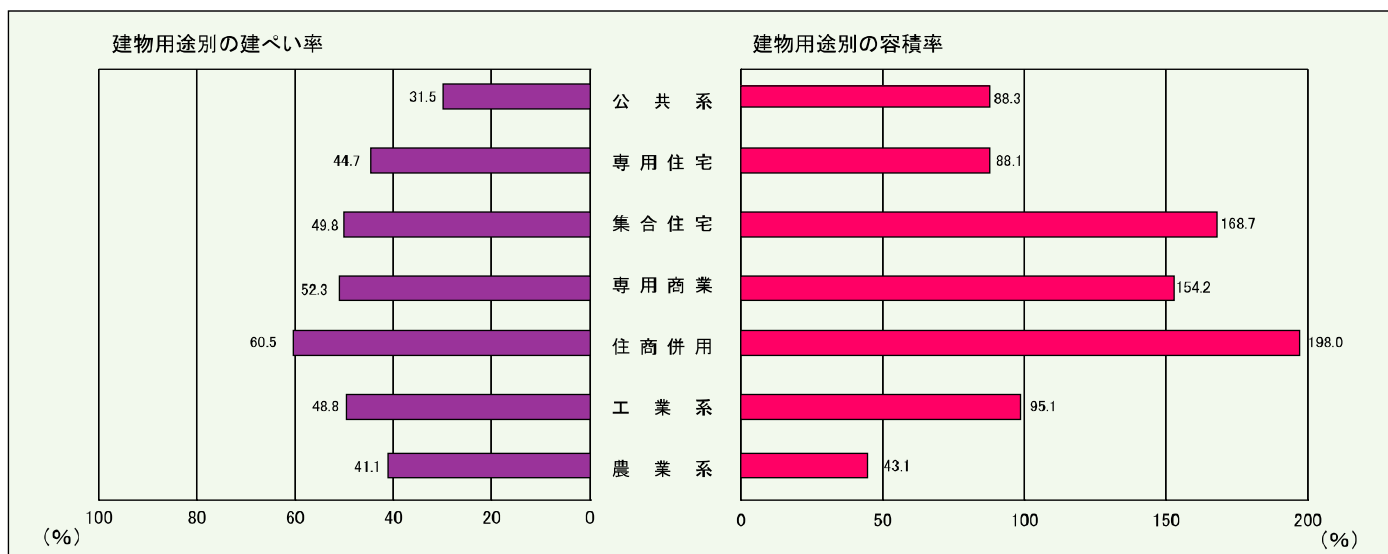
●建ぺい率は公共系で低く、住商併用が高い

建物用途別の建ぺい率は、公共系が31.5%と最も低く、住商併用が60.5%で最も高くなっています。

●住商併用・集合住宅は容積率が高く、土地の高度利用が進んでいる

建物用途別の容積率は、住商併用が約198%で最も高く、これに次いで集合住宅が約169%、専用商業が約154%となっていて、他に比べて土地の高度利用が行われています。一方で、容積率が低いのは、農業系が約43%で最も低く、公共系及び専用住宅が約88%とこれに次いで低くなっています。

建物用途別の建ぺい率・容積率('06年)



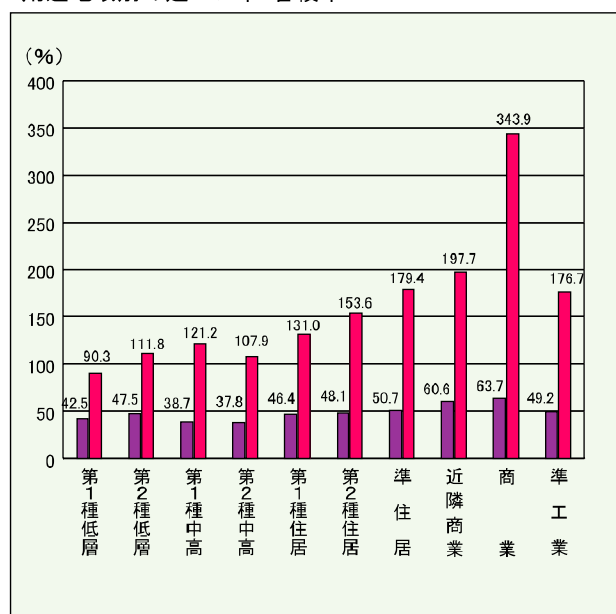
(5) 用途地域別の建ぺい率・容積率

●商業地域は建ぺい率・容積率が高く、第1・2種低層住居専用地域は低い

商業地域では、建ぺい率63.7%、容積率343.9%で、抜きんでて高度利用が行われていて、近隣商業地域、準住居地域がこれに次いでいます。

一方、建ぺい率や容積率の上限を厳しく制限している第1種低層住居専用地域では、建ぺい率42.5%、容積率90.3%と低層、低密度となっています。

用途地域別の建ぺい率・容積率



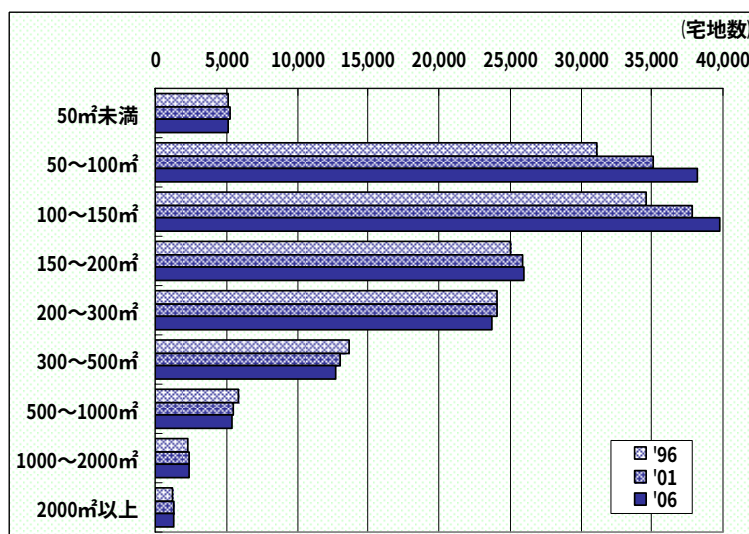
7 平均宅地面積

(1) 平均宅地面積・専用住宅の平均宅地面積の動向

●100㎡～150㎡の宅地が最も多い

'06年の平均宅地面積別件数は、100㎡～150㎡の件数が最も多く約4万件となっています。次いで、50～100㎡の約3.8万件、150㎡～200㎡の約2.6万件となっています。

'01年の平均宅地面積と比較すると、200㎡以上の件数が軒並み減少し、150㎡未満の件数が増加する傾向となっていて、宅地の細分化が進んでいる状況が伺えます。

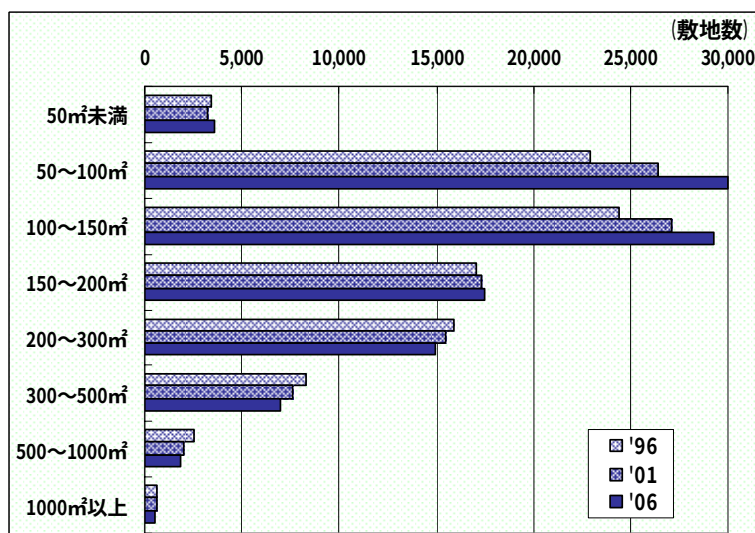


	全宅地数										平均宅地面積 (㎡)
	50㎡未満	50～100㎡	100～150㎡	150～200㎡	200～300㎡	300～500㎡	500～1000㎡	1000～2000㎡	2000㎡以上	全宅地数	
'96	5,102	31,129	34,633	25,077	24,123	13,601	5,839	2,312	1,232	143,048	260.9
'01	5,222	35,101	37,870	25,902	24,022	13,107	5,524	2,419	1,273	150,440	252.7
'06	5,168	38,223	39,804	26,041	23,669	12,729	5,375	2,454	1,298	154,761	247.2

●専用住宅の宅地は50㎡～100㎡が最も多い

'06年の専用住宅の平均宅地面積別件数は、50㎡～100㎡の件数が最も多く約4万件となっています。次いで、100～150㎡の約2.9万件、150㎡～200㎡の約1.7件となっています。

'01年の専用住宅の平均宅地面積と比較すると、200㎡以上の件数が軒並み減少し、150㎡未満の件数が増加する傾向となっていて、専用住宅の宅地の細分化が進んでいる状況が伺えます。



	専用住宅宅地数									平均専用住宅宅地面積 (㎡)
	50㎡未満	50～100㎡	100～150㎡	150～200㎡	200～300㎡	300～500㎡	500～1000㎡	1000㎡以上	合計	
'96	3,395	22,908	24,442	17,033	15,914	8,301	2,498	655	95,146	183.9
'01	3,257	26,372	27,079	17,355	15,448	7,626	2,036	629	99,802	174.2
'06	3,559	30,034	29,299	17,481	14,984	7,014	1,835	536	104,742	165.2

平均宅地面積

(2) 平均宅地面積

●宅地規模は東部で小さく、西部に行くほど大きい

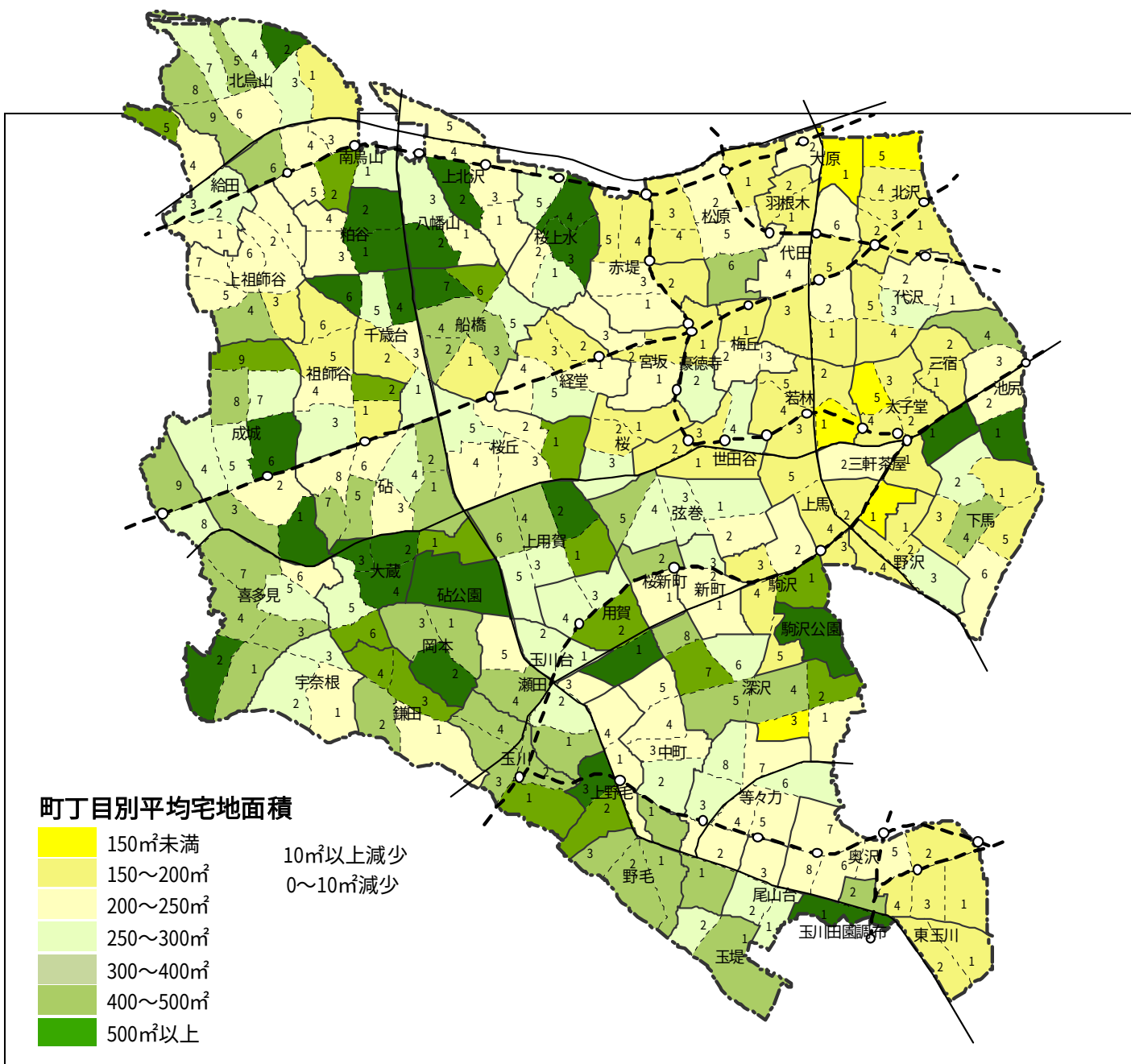
世田谷区の平均宅地面積は、約247㎡で、'01年から6㎡減少しました。

地域別にみると北沢地域や世田谷地域の都心に近い東部ほど平均宅地面積は小さく、玉川地域・砧地域・烏山地域の西部では比較的大きくなっています。

環状8号線の両側、特に西側については平均宅地面積が300㎡を上回る町丁目が多数あり、ゆとりのある宅地利用が伺えます。

平均宅地面積＝全宅地面積／全宅地数

平均宅地面積とは、全宅地面積を全宅地数で割った値で、宅地の大小を示します。



■平均宅地面積

(3) 専用住宅の平均宅地面積

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

区平均は約165㎡で、'01年から9㎡減少しました。

地域別に見ると、都心部に近い東部ほど小さく、西部に行くほど大きくなる傾向があります。

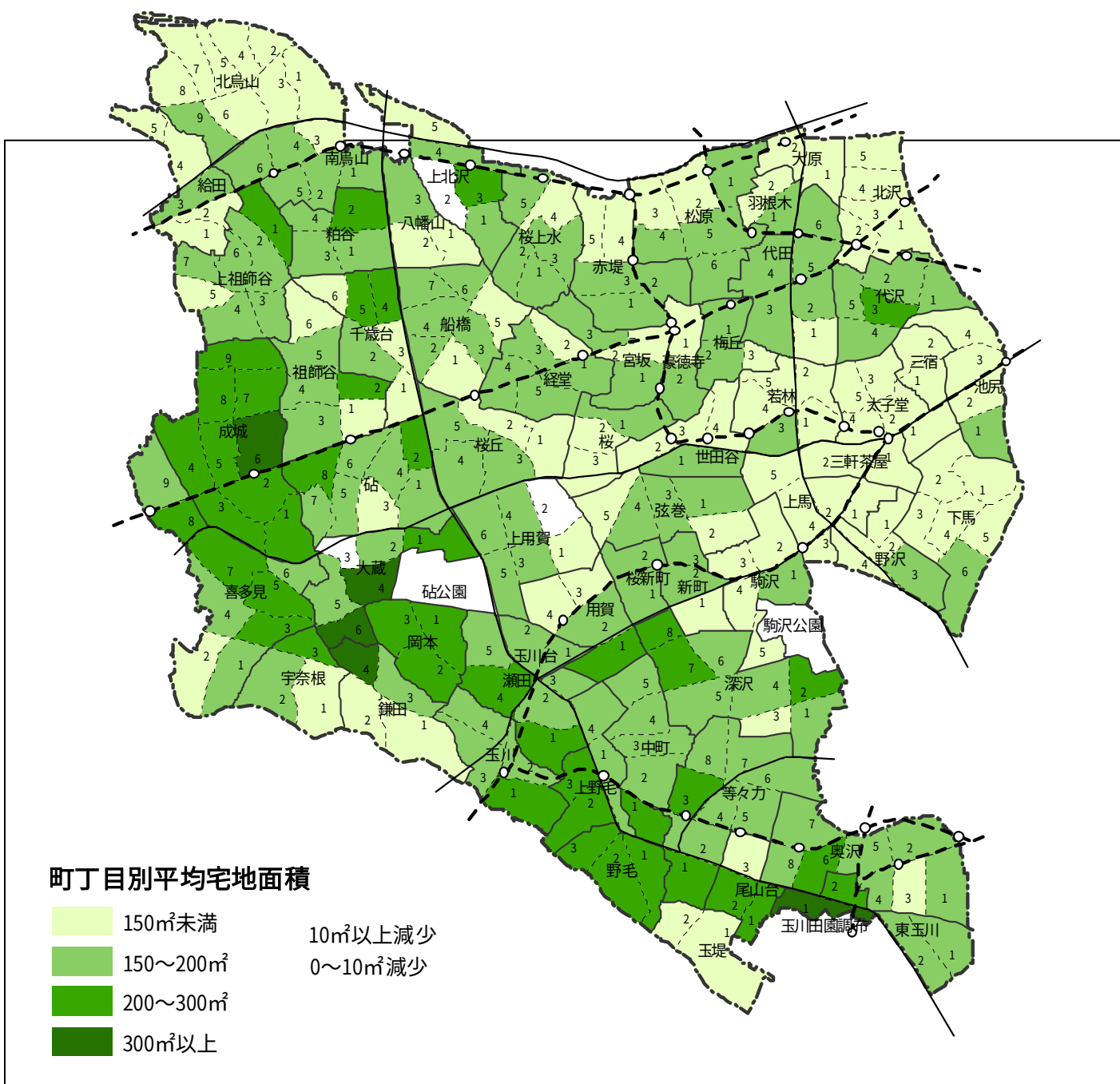
環状7号線の東側、特に三軒茶屋周辺は150㎡未満の専用住宅が多く見られます。

一方で環状8号線の西側では、平均宅地面積200㎡を上回る町丁目が多く見られ、ゆとりのある宅地利用が伺えます。

専用住宅の平均宅地面積

$$= \text{全専用住宅宅地面積} / \text{全専用住宅宅地数}$$

専用住宅平均宅地面積とは、全専用住宅宅地面積を全専用住宅宅地数で割った値で、専用住宅の宅地の大小を示します。



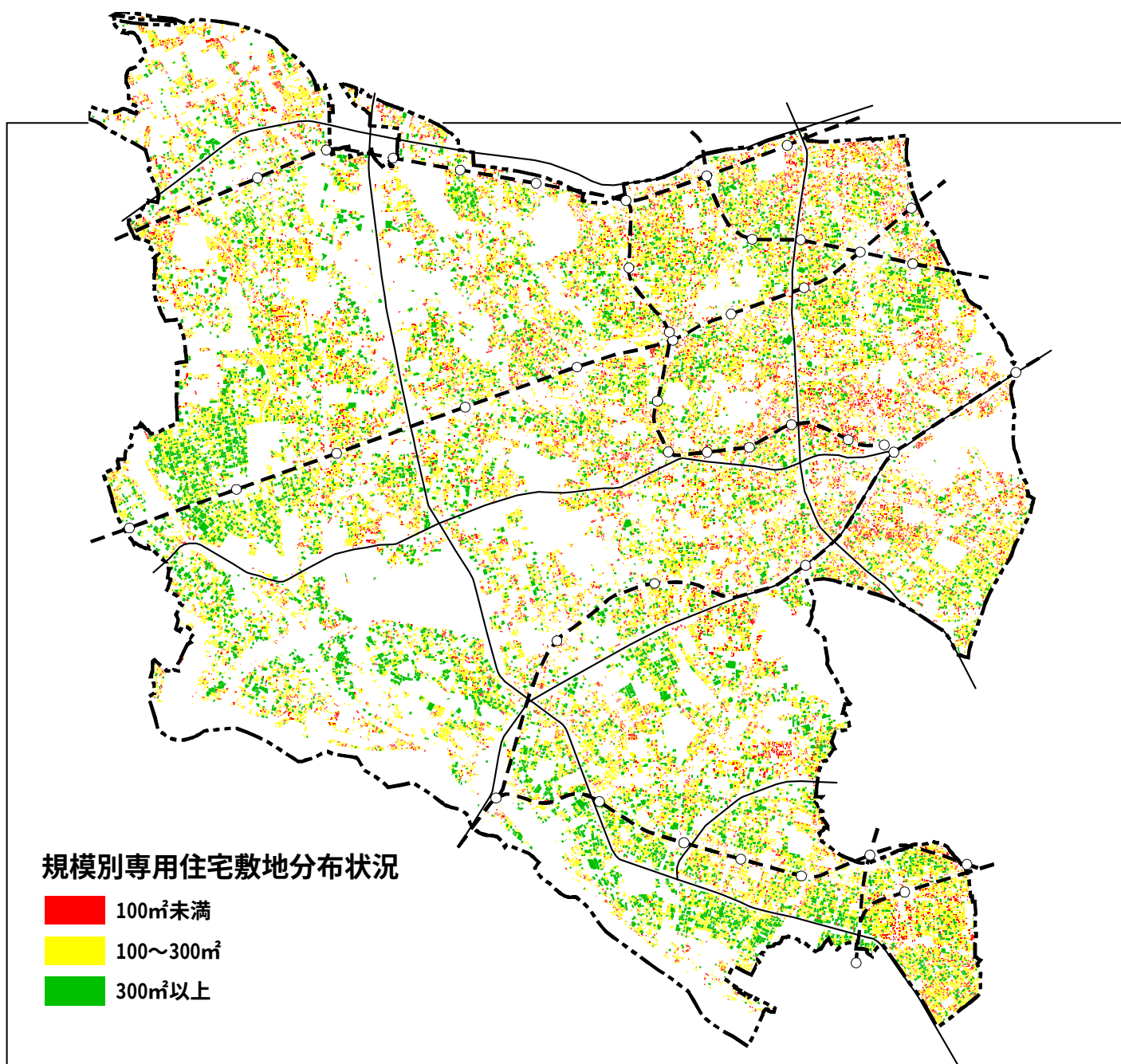
(4) 規模別の専用住宅敷地分布状況

●成城、野毛、尾山台、玉川田園調布などでは大規模な敷地面積を持つ専用住宅の比率が高い

独立住宅は104,742敷地あります。

このうち、300㎡以上の敷地面積をもつものを大規模と捉えると、9,385敷地（約9%）が該当します。一方、100㎡未満の敷地面積を小規模と捉えると、33,593敷地（約32%）が該当します。

独立住宅の敷地規模が大きい専用住宅の分布をみると、成城、岡本、野毛、尾山台、玉川田園調布などの地区に比較的多く分布していると見ることができます。一方、三軒茶屋、太子堂、三宿、北沢など東部の各地区では敷地規模の大きい専用住宅の割合が少ないと見ることができます。



平均宅地面積

(5) 建物用途別の平均宅地面積

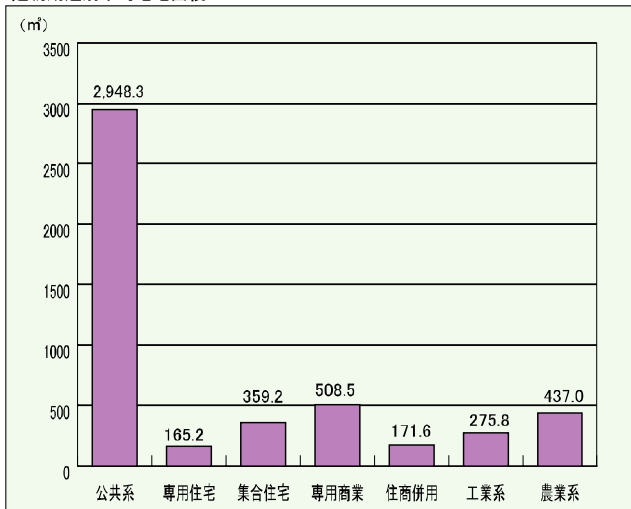
●宅地面積は公共系が大きく、専用住宅が小さい

建物の利用用途別に平均宅地面積が最も大きいのは、公共系で、2,948.3㎡となっています。

次いで、大きいのは専用商業508.5㎡、農業系の437.0㎡となっています。

一方、最も小さいのは専用住宅で165.2㎡となっています。

建物用途別平均宅地面積



(6) 用途地域別の平均宅地面積

●大規模公共施設の多い第2種住居地域や準工業地域等では、平均宅地面積が大きい

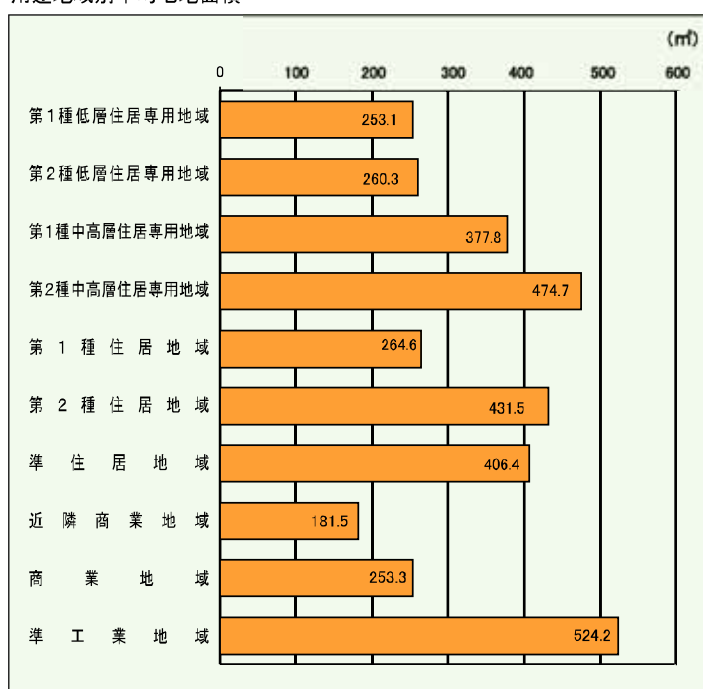
平均宅地面積が最も大きいのは、準工業地域で、これは清掃工場等規模の大きな宅地が含まれていることによるものです。

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

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

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

用途地域別平均宅地面積



8 階数

(1) 階数別棟数と動向

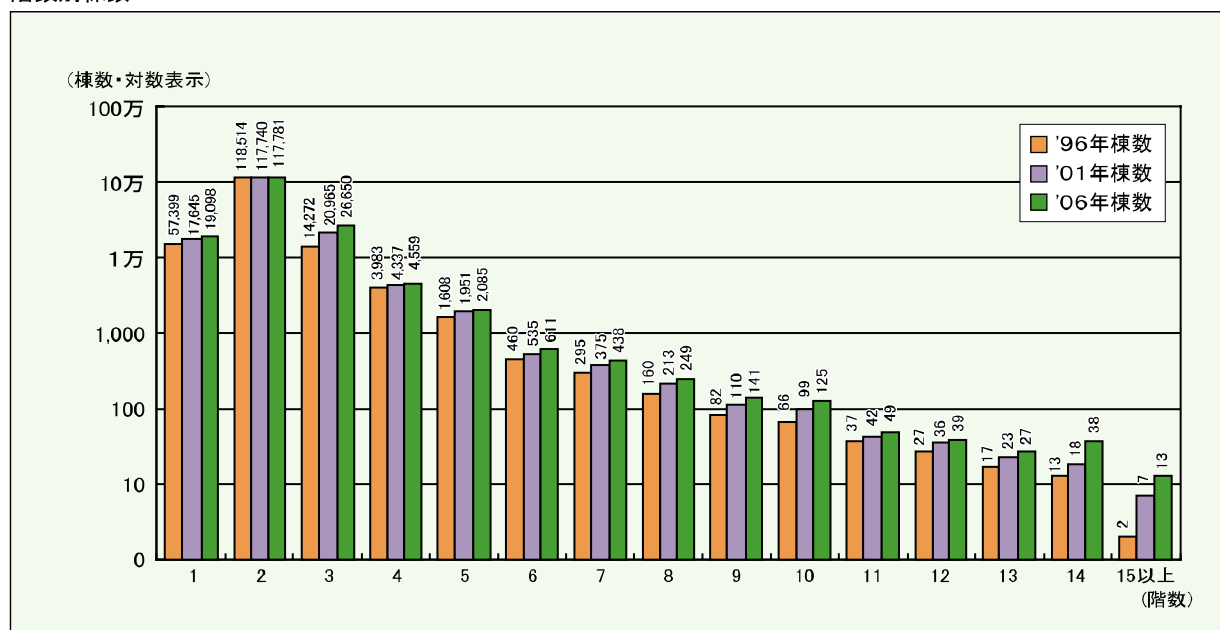
●区内全建物の平均階数は2.19階

平均階数は、'01年と比較すると0.03階上昇しました。階数別棟数は2階建てが最も多く、全体の約68.5%を占めています。

'01年～'06年の5年間の推移をみると、最も増加率が高かった階数は14階（192.3%）で、次いで15階以上（85.7%）、13階（50.0%）の順となっています。

平均階数＝階数の総和／建物全棟数

階数別棟数

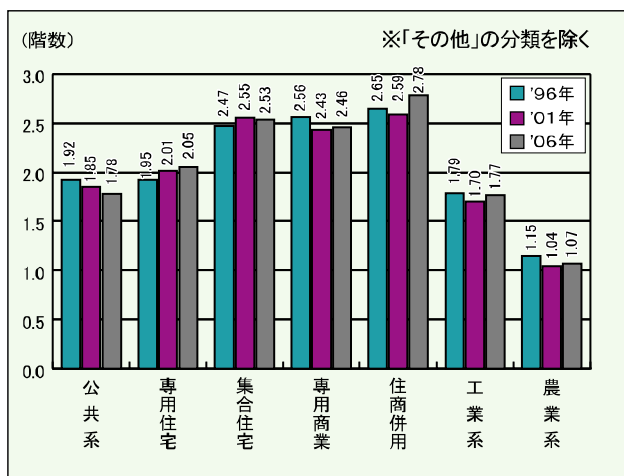


(2) 建物用途別平均階数

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

平均階数が最も高いのは住商併用で2.78階、以下集合住宅・専用商業・専用住宅の順となっています。また、5年間の推移を見ると、平均階数が減少しているのは公共系のみでその他の建物用途は増加しています。

建物用途別平均階数



(3) 中高層化の状況

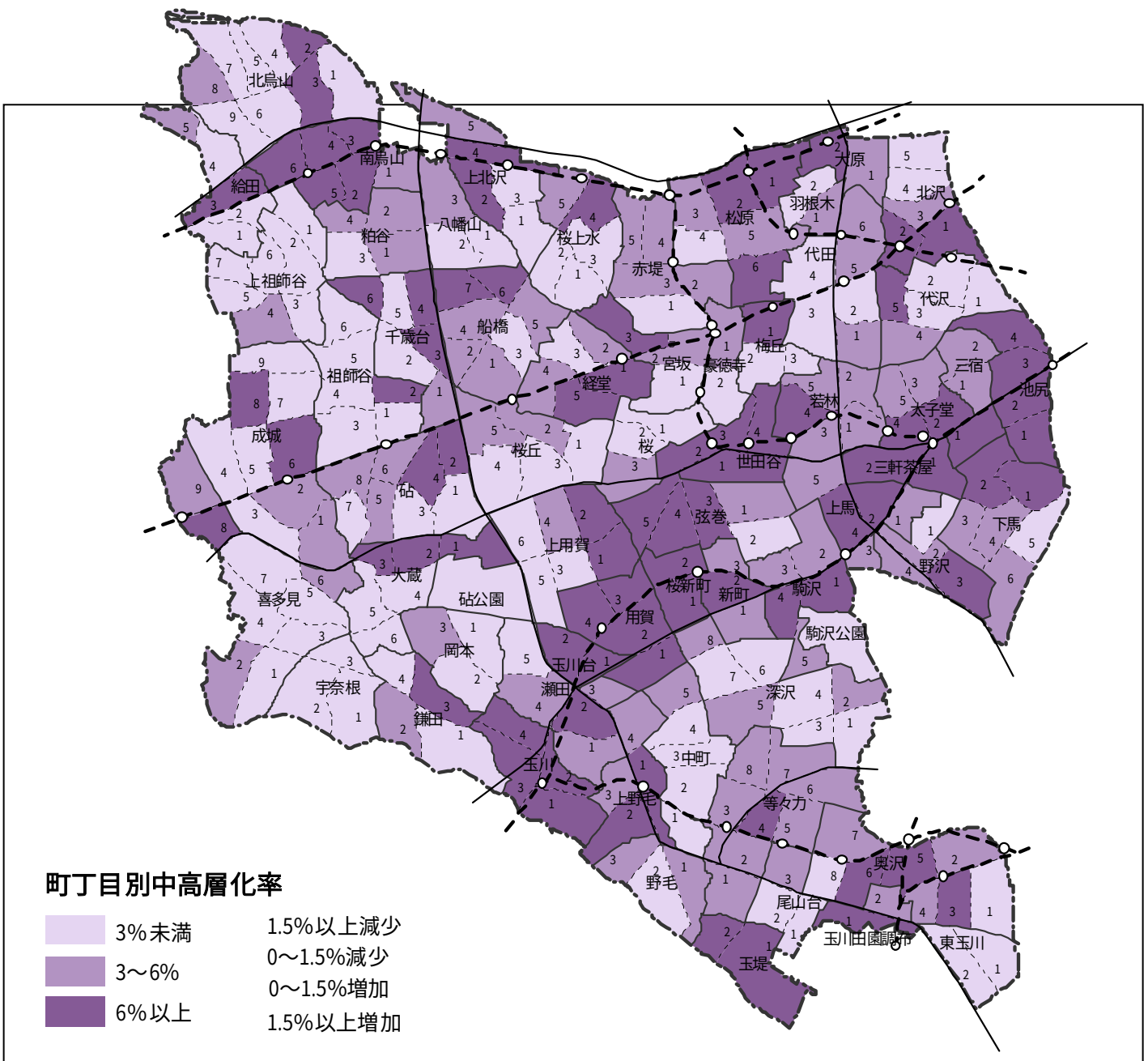
●区内の中高層化率は4.7%で、増加傾向にある

'06年の区平均中高層化率は4.7%で、中高層建物棟数は、'01の約1.15倍で中高層化が進む傾向にあります。

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

中高層化率＝中高層化建物棟数／全建物棟数

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

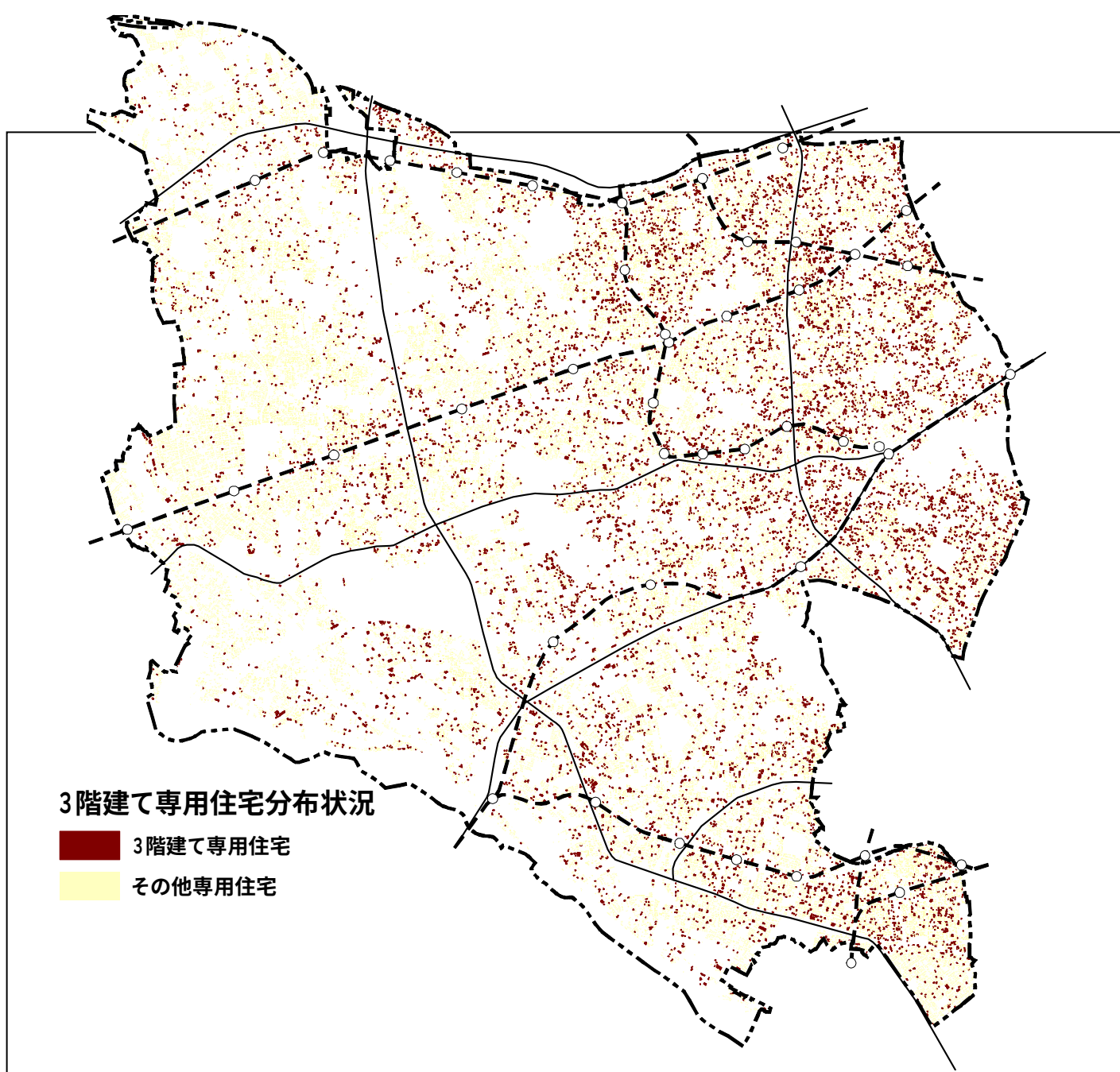


(4) 3階建て独立住宅の分布状況

●3階建て独立住宅も増加傾向

3階建て独立住宅は15,336棟あり、独立住宅全体(112,170棟)の約14%を占めています。

1987年より、3階建て建築物の構造上の制限が緩和され、3階建ての独立住宅の建築が容易になりました。平成3年の土地利用現況調査(平成3年)では、270棟、約6%程度にしかすぎなかったものが、この15年間で大幅に増加しています。



9 構造

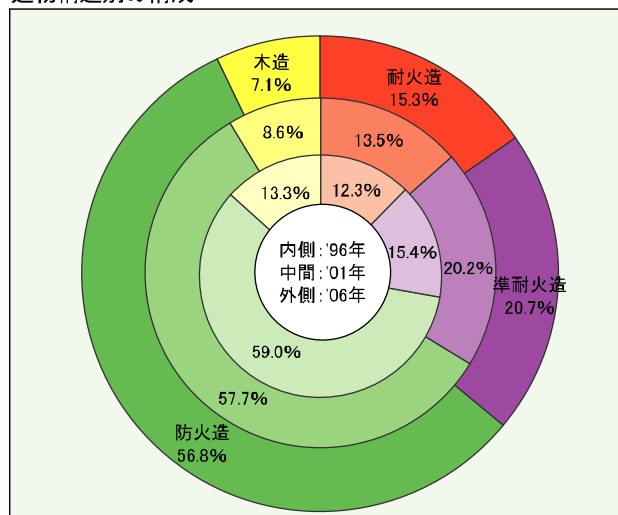
(1) 構造別棟数と動向

●防火造が約半数を占める

構造別の建物棟数をみると、最も多いのは防火造で56.8%を占めています。

'01年からの増減では、耐火造は1.7ポイント増加、また、準耐火造は0.5ポイント増加し、耐火率は2.2ポイント上昇しました。

建物構造別の構成



	耐火造	準耐火造	防火造	木造	合計
'96	19,034	23,905	91,337	20,659	154,935
'01	22,129	33,154	94,636	14,177	164,096
'06	26,356	35,575	97,724	12,248	171,903

(2) 建物用途別の構造分類

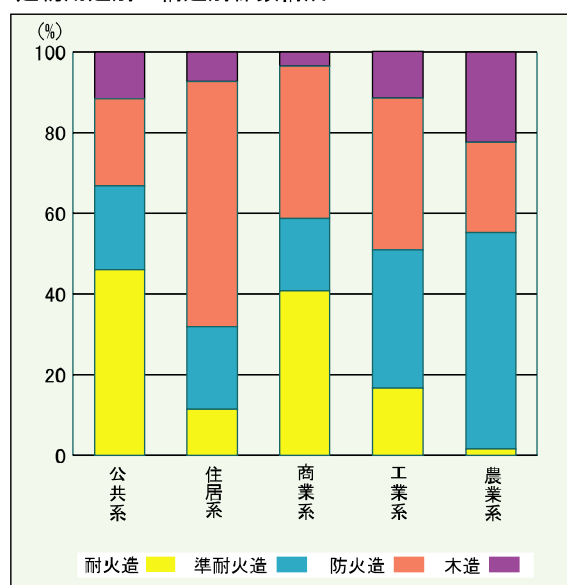
●住居系建物の防火造棟数が最も多い

建物用途別の構造分類をみると、住居系建物の防火造棟数は約8.9万棟で最も多くなっています。

次いで、住居系建物の準耐火造の約3万棟となっています。

住居系建物の耐火構造の割合は、耐火造と準耐火造を合わせても4割弱で、他の建物用途に比べ低くなっています。

建物用途別の構造別棟数構成



	耐火造	準耐火造	防火造	木造	合計
公共系	2,246	1,022	1,057	566	4,891
住居系	16,677	30,165	88,777	10,523	146,142
商業系	6,721	2,950	6,238	584	16,493
工業系	522	1,065	1,168	361	3,116
農業系	1	36	15	15	67
空地系	81	138	228	43	490
公園系	100	156	118	38	412
交通系	7	10	8	0	25
農地系	1	29	107	114	251
河川系	0	0	1	0	1
緑地系	0	4	7	4	15
合計	26,356	35,575	97,724	12,248	171,903

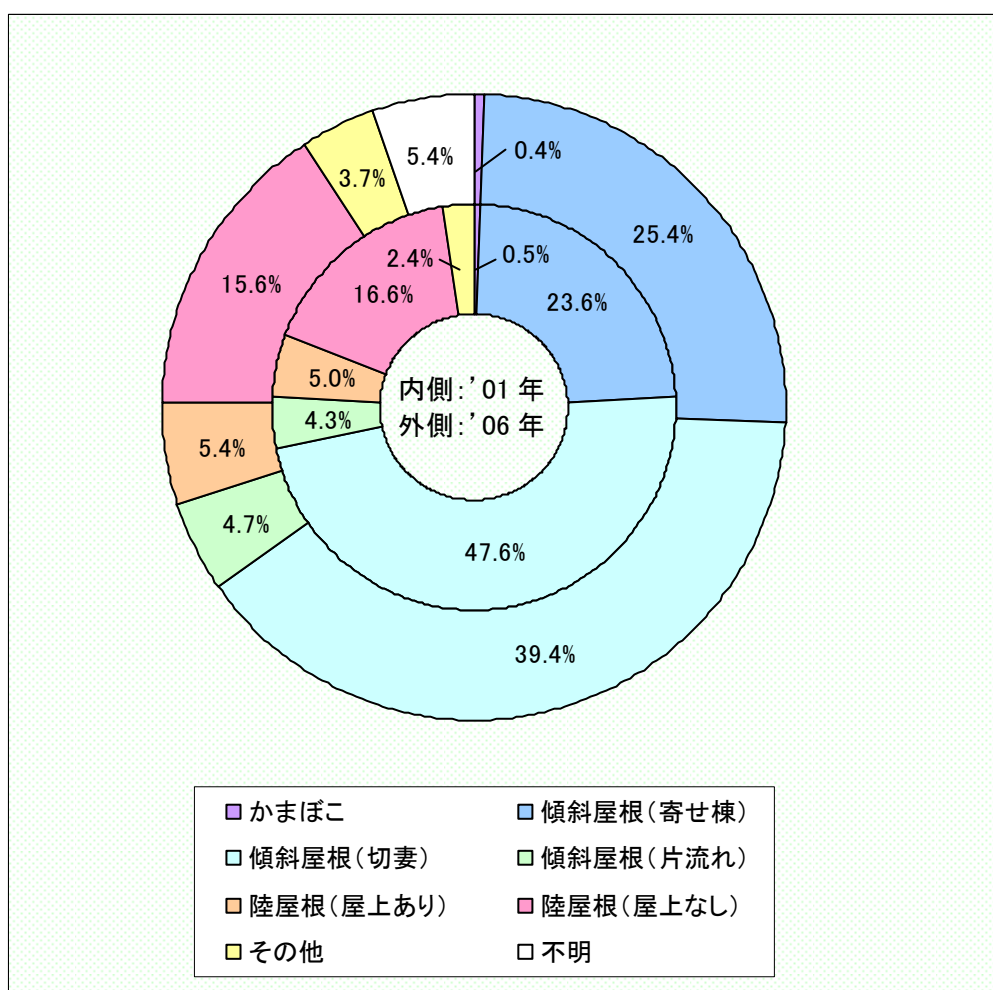
10 デザイン

(1) 屋根形状と色彩の現況

●傾斜屋根(切妻)が約4割を占める

屋根の形状は、傾斜屋根と陸屋根に大きく分かれ、全体の約7割が傾斜屋根、約2割が陸屋根で占められています。

最も多いのは傾斜屋根(切妻)で39.4%。以下、傾斜屋根(寄せ棟)(25.4%)、陸屋根(屋上なし)(15.6%)、の順となっています。



		かまぼこ	傾斜屋根 (寄せ棟)	傾斜屋根 (切妻)	傾斜屋根 (片流れ)	陸屋根 (屋上あり)	陸屋根 (屋上なし)	その他	不明	合計
'01年	棟数(棟)	801	38,700	78,048	7,099	8,197	27,301	3,950	—	164,096
	割合(%)	0.5%	23.6%	47.6%	4.3%	5.0%	16.6%	2.4%	—	100.0%
'06年	棟数(棟)	762	43,656	67,706	8,018	9,272	26,758	6,420	9,311	171,903
	割合(%)	0.4%	25.4%	39.4%	4.7%	5.4%	15.6%	3.7%	5.4%	100.0%

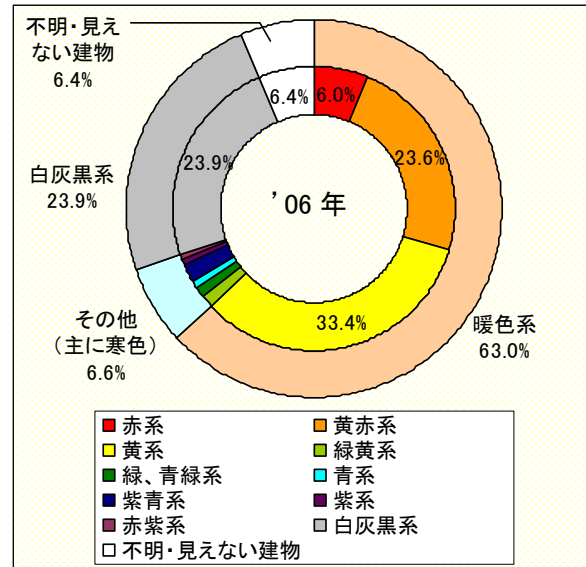
●建物壁面の色相は暖色系、明度は中明度、彩度は低彩度と落ち着いた色合いが多い

道路から見える建物壁面の色相で最も多いのは、暖色系63.0%（赤系6.0%、黄赤系23.6%、黄系33.4%）を占めています。以下、白灰黒系（23.9%）、その他（主に寒色）（6.6%）の順となっています。

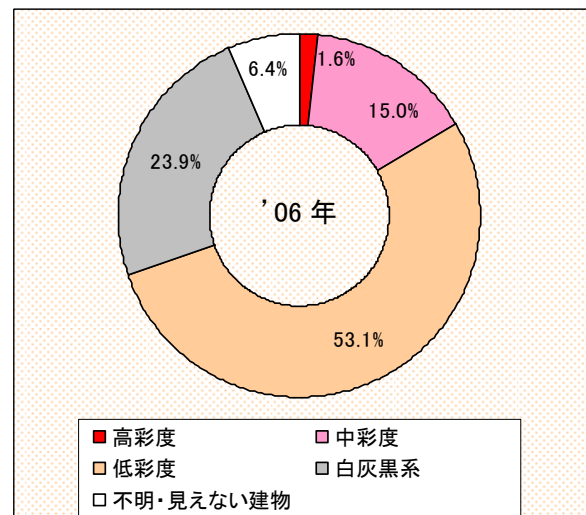
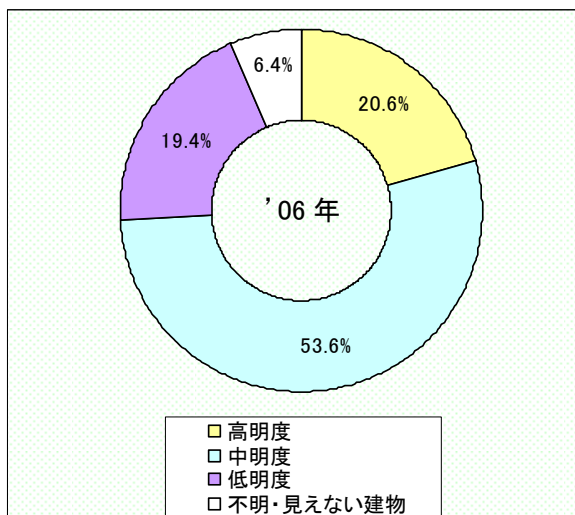
また、道路から見える建物壁面の明度で最も多いのは、中明度の53.6%で、以下、高明度（20.6%）、低明度（19.4%）の順となっています。

また、道路から見える建物壁面の彩度で最も多いのは、低彩度（53.1%）で、以下、白灰黒系（23.9%）、中彩度（15.0%）、高彩度（1.6%）の順となっています。これらのことから、彩度3以下のもの（低彩度と白灰黒系の合計）が8割程度を占めることが分かります。

- 建物壁面の色彩は、'06年からの新規調査です。
- 色彩調査は、彩度2単位、明度1単位のマンセル色立体を使用し、目視で行っています。そのため、本調査結果の値は、一定の誤差を含む参考値です。
- 明度、彩度、色相は、下表の定義で集計しています。



※その他（主に寒色）の内訳は、値が小さいため表示していません。



色調		白灰黒系 ※1	暖色系 ※2			その他(主に寒色) ※3						合計	
			赤系	黄赤系	黄系	緑黄系	緑系、青緑系	青系	紫青系	紫色系	赤紫色系		
マンセル値(色相)		彩度1未満のもの	0R~10R	0YR~10YR	0Y~10Y	0GY~10GY	0G~10BG	0B~10B	0PB~10PB	0P~10P	0RP~10RP		
明度	低明度(明度0以上5.5未満)	5,117	5,917	14,196	4,810	409	669	428	1,167	242	349	33,304	20.7%
	中明度(明度5.5以上8.5未満)	25,288	3,854	22,165	34,502	1,394	989	781	2,321	239	584	92,117	57.3%
	高明度(明度8.5以上)	10,745	577	4,147	18,150	607	240	161	661	51	126	35,465	22.0%
	明度不明・測定不能	3	1	3	6	0	1	0	1	0	0	15	0.0%
彩度	白灰黒系(彩度0以上1未満)	41,095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,095	25.5%
	低彩度(彩度1以上3未満)	29	6,564	27,972	48,254	2,033	1,297	846	3,026	478	827	91,326	56.8%
	中彩度(彩度3以上7未満)	16	3,404	11,124	8,651	352	521	474	909	44	217	25,712	16.0%
	高彩度(彩度7以上)	7	380	1,406	556	25	81	50	215	10	15	2,745	1.7%
	彩度不明・測定不能	6	1	9	7	0	0	0	0	0	0	23	0.0%
合計	合計(棟数)	41,153	10,349	40,511	57,468	2,410	1,899	1,370	4,150	532	1,059	160,901	100.0%
	合計(比率)	25.6%	6.4%	25.2%	35.7%	1.5%	1.2%	0.9%	2.6%	0.3%	0.7%	100.0%	-
	道路から見えない建物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,002	6.4%
	全建物に対する比率	23.9%	6.0%	23.6%	33.4%	1.4%	1.1%	0.8%	2.4%	0.3%	0.6%	171,903	100.0%

※1 白灰黒系とは、白灰黒と限りなくこれに近い全ての色相の色です。

（彩度1未満は、色相に関わらずここに含みます）

※2 暖色系とは、一般的に、自然のものと共通性があり、建物の外壁に多く使われると言われている色です。

※3 その他（主に寒色）とは、建物の外装色としては一般的にあまり用いられない色です。

デザイン

●屋根の色相・彩度は白灰黒系、明度は低明度の穏やかな色合いが多い

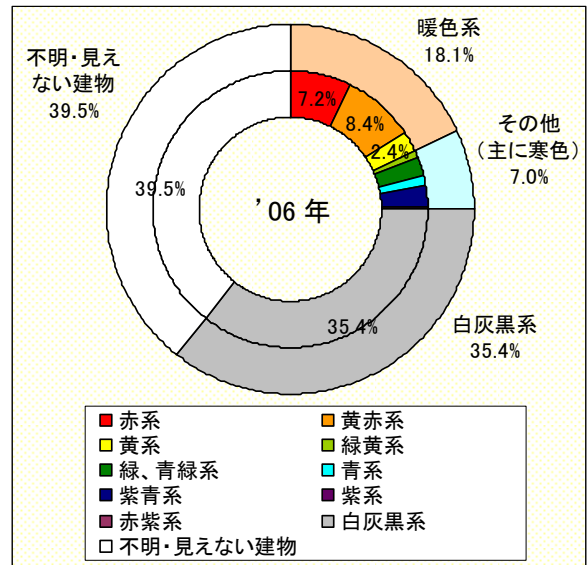
道路から見える屋根は全体の60.5%あります。

最も多い色相は、白灰黒系で35.4%（道路から見える屋根の中では58.6%）を占めています。以下、暖色系18.1%（同29.8%）、その他（主に寒色）7.0%（同11.5%）の順となっています。

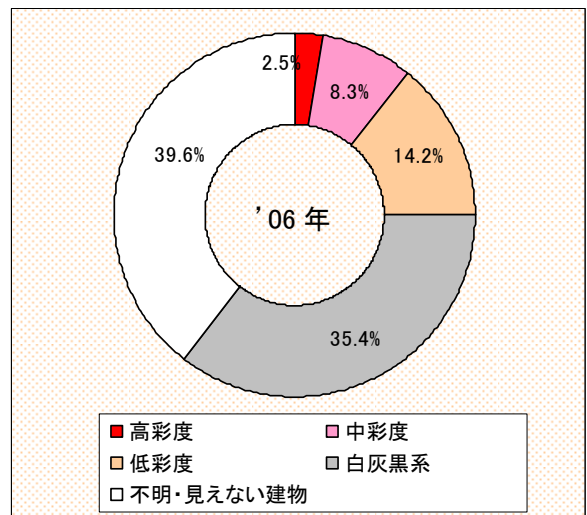
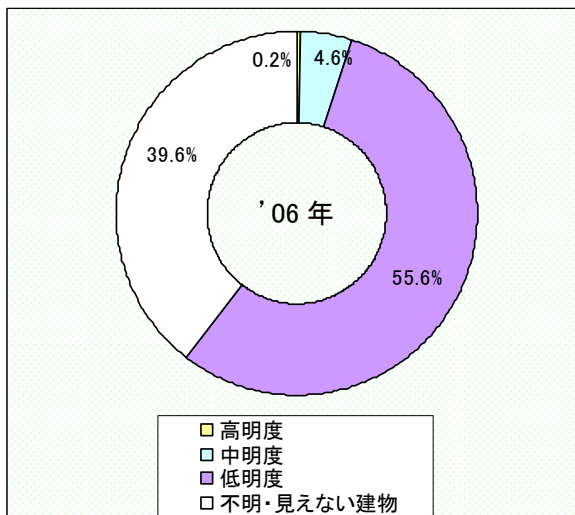
最も多い明度は、低明度で55.6%（道路から見える屋根の中では91.9%）を占めています。以下、中明度4.6%（同7.7%）、高明度0.2%（0.4%）の順となっています。

最も多い彩度は、白灰黒系で35.4%（道路から見える屋根の中では58.6%）を占めています。以下、低彩度14.2%（同23.4%）、中彩度8.3%（同13.8%）、高彩度2.5%（同4.1%）の順となっています。

- 建物屋根の色彩は、'06年からの新規調査です。
- 色彩調査は、彩度2単位、明度1単位のマンセル色立体を使用し、目視で行っています。そのため、本調査結果の値は、一定の誤差を含む参考値です。
- 明度、彩度、色相は、下表の定義で集計しています。



※その他（主に寒色）の内訳は、値が小さいため表示していません。



色調		白灰黒系 ※1	暖色系 ※2			その他（主に寒色） ※3						合計	
			赤系	黄赤系	黄系	緑黄系	緑系、青緑系	青系	紫青系	紫系	赤紫系		
マンセル値（色相）		彩度1未満のもの	0R～10R	0YR～10YR	0Y～10Y	0GY～10GY	0G～10BG	0B～10B	0PB～10PB	0P～10P	0RP～10RP		
明度	低明度（明度0以上5.5未満）	56,832	11,947	13,360	3,888	1,185	2,970	1,387	3,597	107	264	95,537	91.9%
	中明度（明度5.5以上8.5未満）	3,987	358	1,124	248	290	723	562	639	14	28	7,973	7.7%
	高明度（明度8.5以上）	102	10	32	67	27	29	20	95	0	3	385	0.4%
	明度不明・測定不能	10	0	3	4	0	13	0	3	7	0	40	0.0%
彩度	白灰黒系（彩度0以上1未満）	60,931	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,931	58.6%
	低彩度（彩度1以上3未満）	0	5,459	9,563	3,874	1,133	2,352	575	1,063	101	238	24,358	23.4%
	中彩度（彩度3以上7未満）	0	5,990	3,959	293	350	1,256	1,144	1,270	17	50	14,329	13.8%
	高彩度（彩度7以上）	0	864	994	33	19	113	250	1,998	3	7	4,281	4.1%
	彩度不明・測定不能	0	2	3	7	0	14	0	3	7	0	36	0.0%
合計	合計（棟数）	60,931	12,315	14,519	4,207	1,502	3,735	1,969	4,334	128	295	103,935	100.0%
	合計（比率）	58.6%	11.8%	14.0%	4.0%	1.4%	3.6%	1.9%	4.2%	0.1%	0.3%	100.0%	-
	道路から見えない建物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,968	39.5%
全建物に対する比率		35.4%	7.2%	8.4%	2.4%	0.9%	2.2%	1.1%	2.5%	0.1%	0.2%	171,903	100.0%

※1 白灰黒系とは、白灰黒と限りなくこれに近い全ての色相の色です。

（彩度1未満は、色相に関わらずここに含みます）

※2 暖色系とは、一般的に、自然のものと共通性があり、建物の外壁に多く使われると言われている色です。

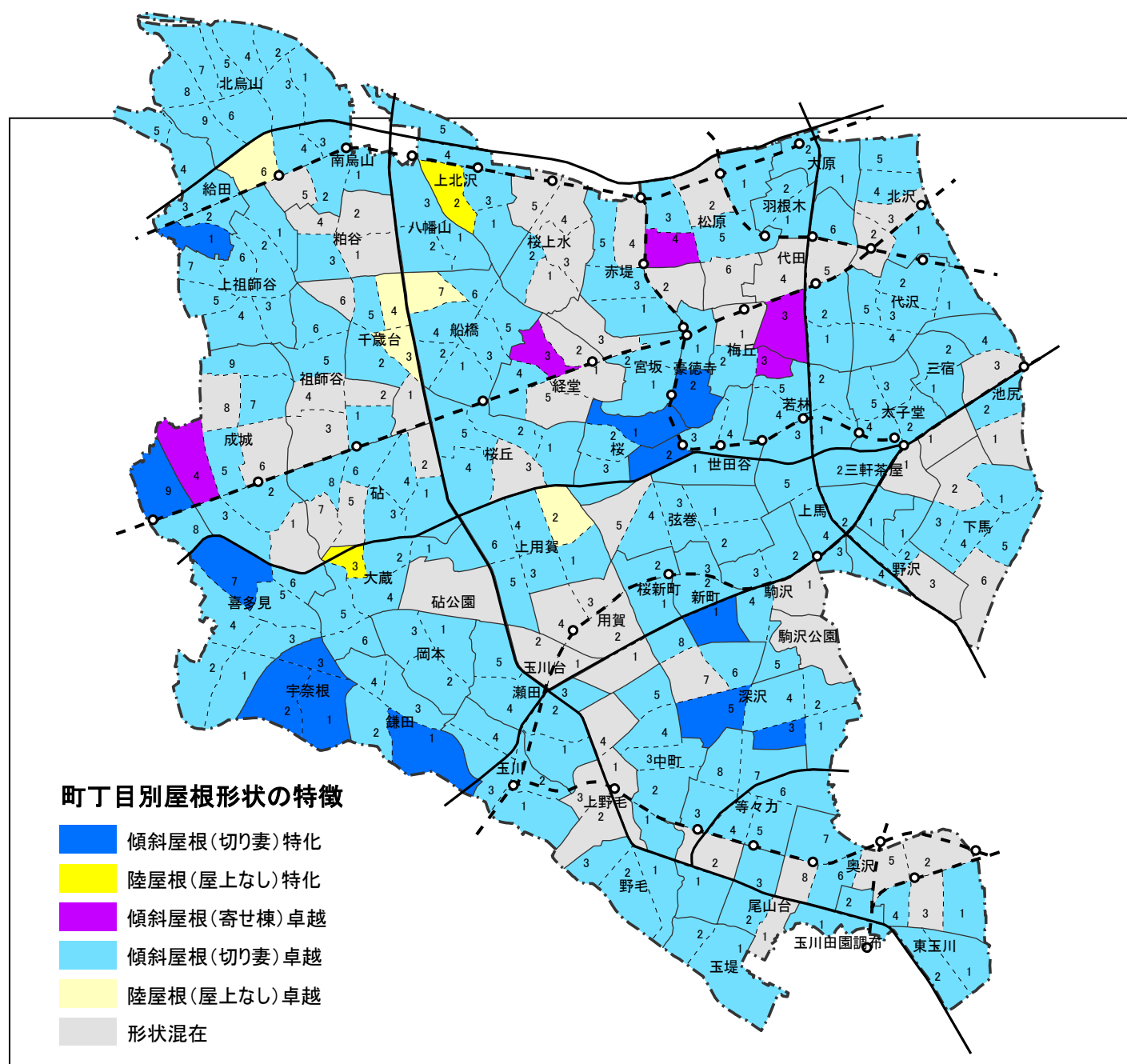
※3 その他（主に寒色）とは、建物の外装色としては一般的にあまり用いられない色です。

(2) 屋根の形状

●ほとんどの地区で傾斜屋根(切妻)に特化

最も多いのは傾斜屋根(切り妻)卓越で、以下、混在、傾斜屋根(切り妻)特化、陸屋根(屋上なし)卓越の順となっています。

屋根形状の特徴とは、町丁目ごとの屋根形状について、特化状況や混在状況を一言で表そうとした指標です。具体的には、町丁目ごとに過半を占める屋根形状があれば「特化」と判断し、過半を占めるものがない場合は1/3を占めるものを「卓越」と判断しました。1/3を占めるものがない場合は「混在」となります。



(3) 建物(壁面)の色彩

●薄い茶色などが卓越した町丁目が最も多い

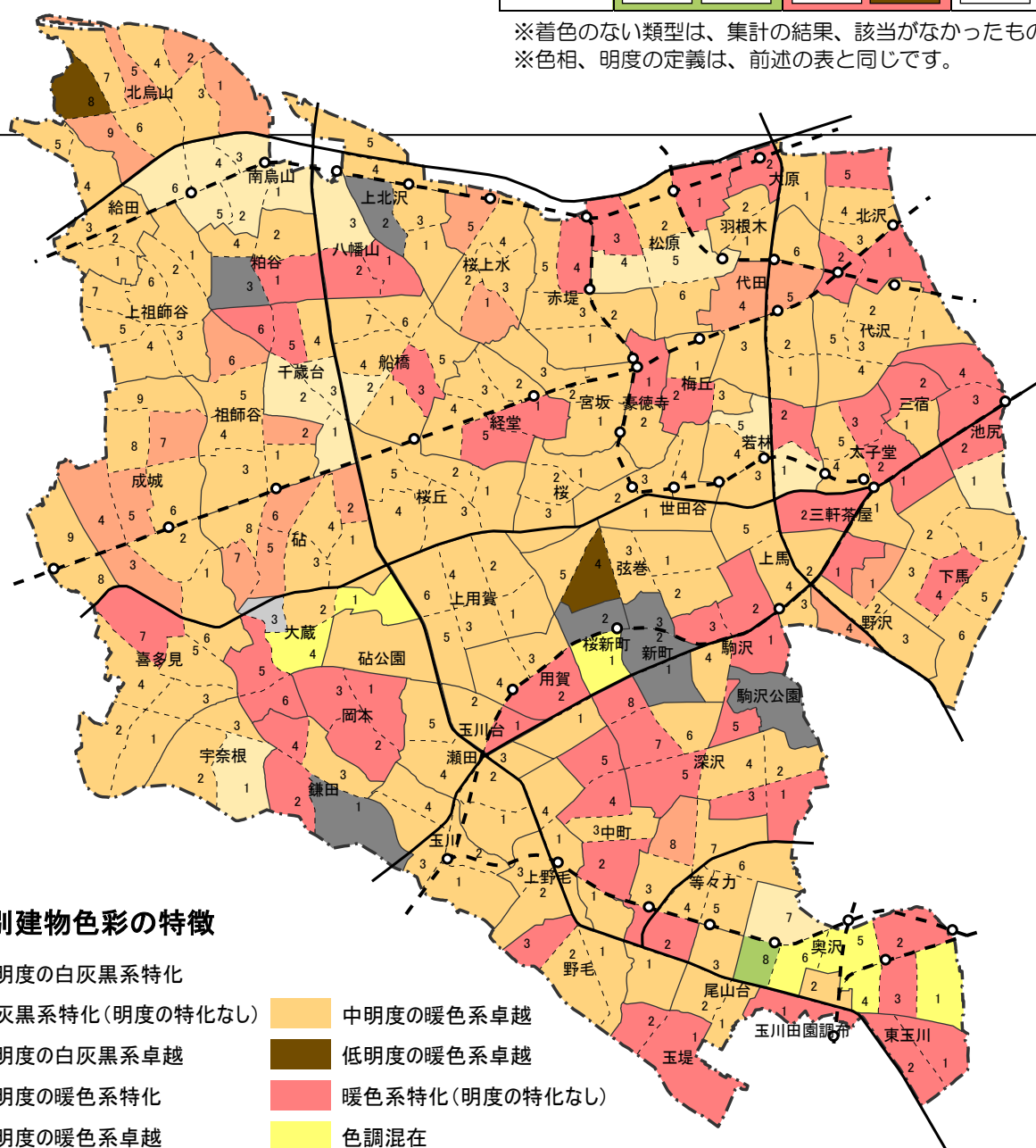
中明度の暖色系卓越（例：薄い茶色など）が最も多く、以下、暖色系特化（明度の特化なし）、中明度の暖色系特化、高明度の暖色系卓越（例：ベージュなど）、中明度の白黒灰系卓越、色調混在の順となっています。

建物（壁面）色彩の特徴とは、町丁目ごとの建物（壁面）の色彩について、どのような色彩が多いのか、特化や混在の状況を一言で表そうとした指標です。

具体的には、下表のように色彩を類型化し、色彩の類型で過半を占めるものがあれば「特化」と判断し、過半を占める類型がない場合は 1/3 を占めるものを「卓越」と判断しました。1/3 を占めるものがなければ「混在」となります。

	白灰黒系		暖色系		その他	
高明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越
中明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越
低明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越

※着色のない類型は、集計の結果、該当がなかったものです。
※色相、明度の定義は、前述の表と同じです。



町丁目別建物色彩の特徴

- | | | | |
|---|-----------------|---|----------------|
|  | 高明度の白灰黒系特化 |  | 中明度の暖色系卓越 |
|  | 白灰黒系特化(明度の特化なし) |  | 低明度の暖色系卓越 |
|  | 中明度の白灰黒系卓越 |  | 暖色系特化(明度の特化なし) |
|  | 中明度の暖色系特化 |  | 色調混在 |
|  | 高明度の暖色系卓越 | | |

(4) 建物(屋根)の色彩

●濃い灰色などに特化した町丁目が最も多い

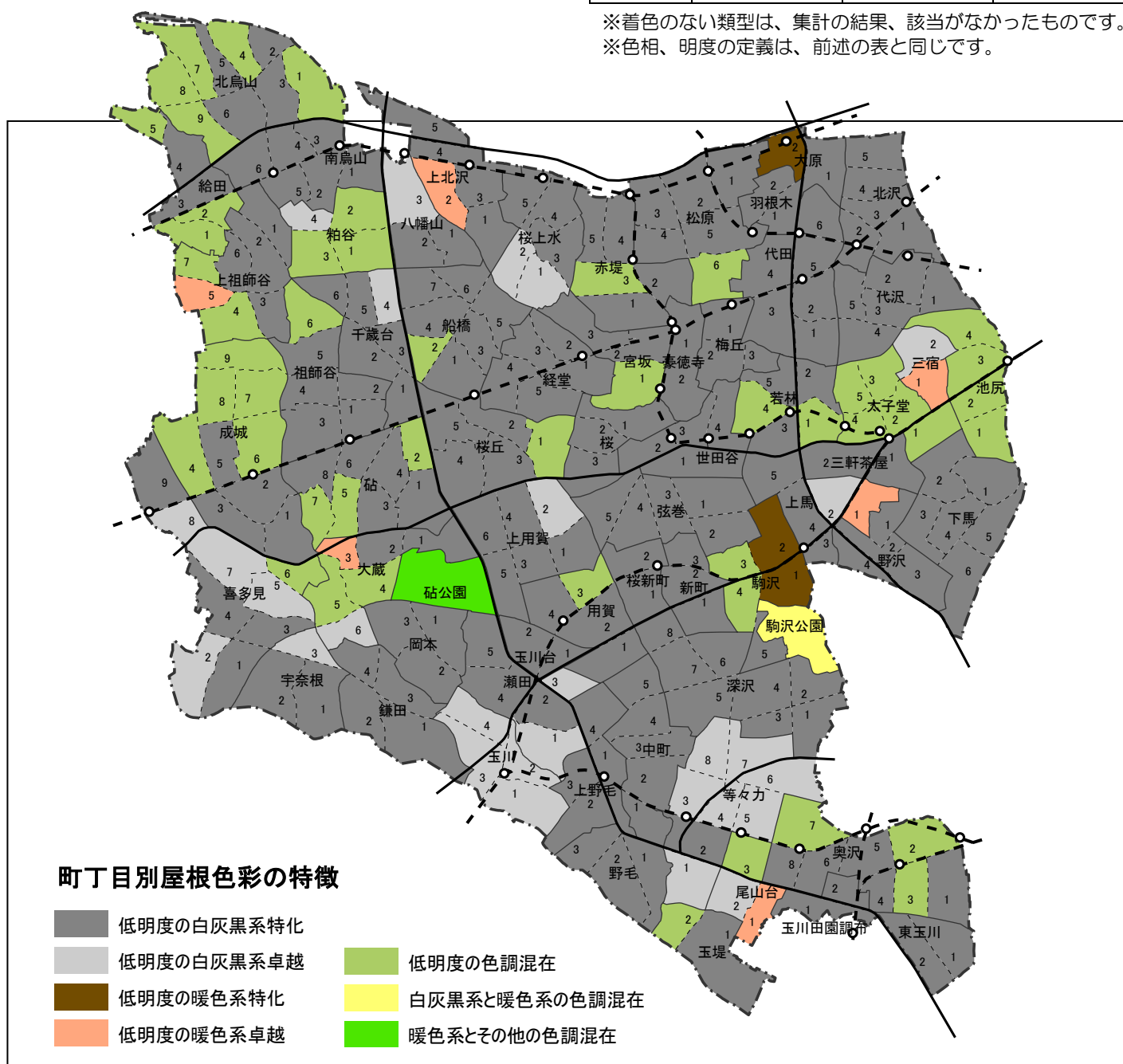
低明度の白灰黒系(例: 濃い灰色など)が最も多く、以下、低明度の色調混在(濃い灰色や濃い茶色など)、低明度の白灰黒系卓越、低明度の暖色系卓越の順となっています。

建物(屋根)色彩の特徴とは、町丁目ごとの建物(屋根)の色彩について、どのような色彩が多いのか、特化や混在状況を一言で表そうとした指標です。

具体的には、下表のように色彩を類型化し、色彩の類型で過半を占めるものがあれば「特化」と判断し、過半を占める類型がない場合は1/3を占めるものを「卓越」と判断しました。1/3を占めるものがなければ「混在」となります。

	白灰黒系		暖色系		その他	
高明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越
中明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越
低明度	特化	卓越	特化	卓越	特化	卓越

※着色のない類型は、集計の結果、該当がなかったものです。
※色相、明度の定義は、前述の表と同じです。



せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 2006
existing land and building use in SETAGAYA

DATA
BOOK

数値で見る街並み

Ⅲ. 安全・安心

世田谷の街は安全でしょうか。安心して暮らせる街でしょうか。第3章では、世田谷区の街を「安全・安心」の視点から見てみましょう。

ここでは、道路、耐火率、木構造集合住宅の状況、その他防災性の指標を紹介するとともに、土地や建物のバリアフリーの状況から、街の特徴を読み解いてみましょう。



Illustration by OOHASHI KEIKO

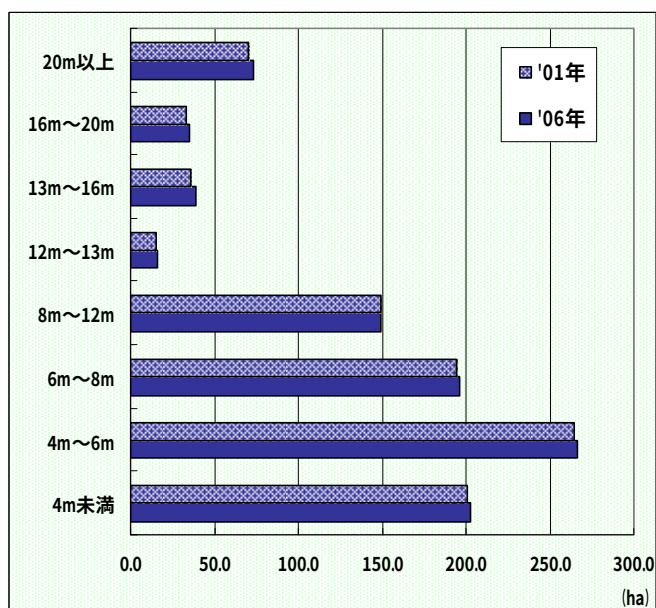
11 道路

(1) 道路の動向

●着実に道路整備が進んでいる

道路幅員区分ごとの面積では、4～6mの道路が最も多く、267.0ha（27.2%）を占めています。次いで、4m未満、6～8mがほぼ同数の約200haとなっています。

一方、12m以上の高幅員道路は、163.6ha（16.7%）となっています。



(ha)

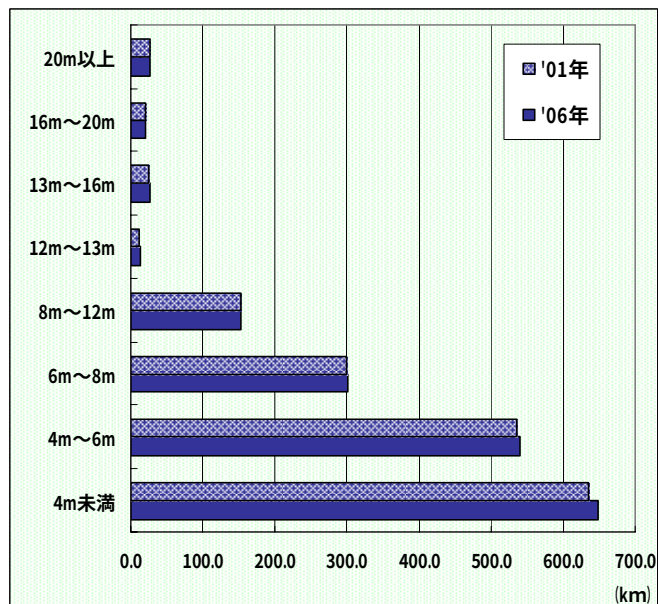
		4m未満	4m～6m	6m～8m	8m～12m	12m～13m	13m～16m	16m～20m	20m以上	合計	世田谷区面積
'01年	面積 (ha)	200.8	265.1	194.7	149.7	14.9	36.6	33.8	70.9	966.3	5,808.2
	割合 (%)	20.8	27.4	20.1	15.5	1.5	3.8	3.5	7.3	100.0	16.6
'06年	面積 (ha)	203.1	267.0	196.5	149.9	16.2	39.1	34.9	73.3	980.1	5,808.2
	割合 (%)	20.7	27.2	20.0	15.3	1.7	4.0	3.6	7.5	100.0	16.9

※世田谷区面積の割合の欄は道路率を示しています。

●狭い道路が1/3以上を占める

道路幅員区分ごとの延長では、一般に、狭い道路と呼ばれる4m未満の道路が最も多く、649.7km（37.6%）を占めています。次いで、4～6m、6～8mとなっています。

なお、'01年の調査と比較して、4m未満の道路延長が増えているのは、地形図の精度が向上したことによります。



(km)

		4m未満	4m～6m	6m～8m	8m～12m	12m～13m	13m～16m	16m～20m	20m以上	合計
'01年	延長 (km)	636.3	536.8	298.5	152.7	12.1	24.7	19.2	26.0	1,706.2
	割合 (%)	37.3	31.5	17.5	8.9	0.7	1.4	1.1	1.5	100.0
'06年	延長 (km)	649.7	540.0	301.1	152.9	13.2	26.4	19.7	26.9	1,730.0
	割合 (%)	37.6	31.2	17.4	8.8	0.8	1.5	1.1	1.6	100.0

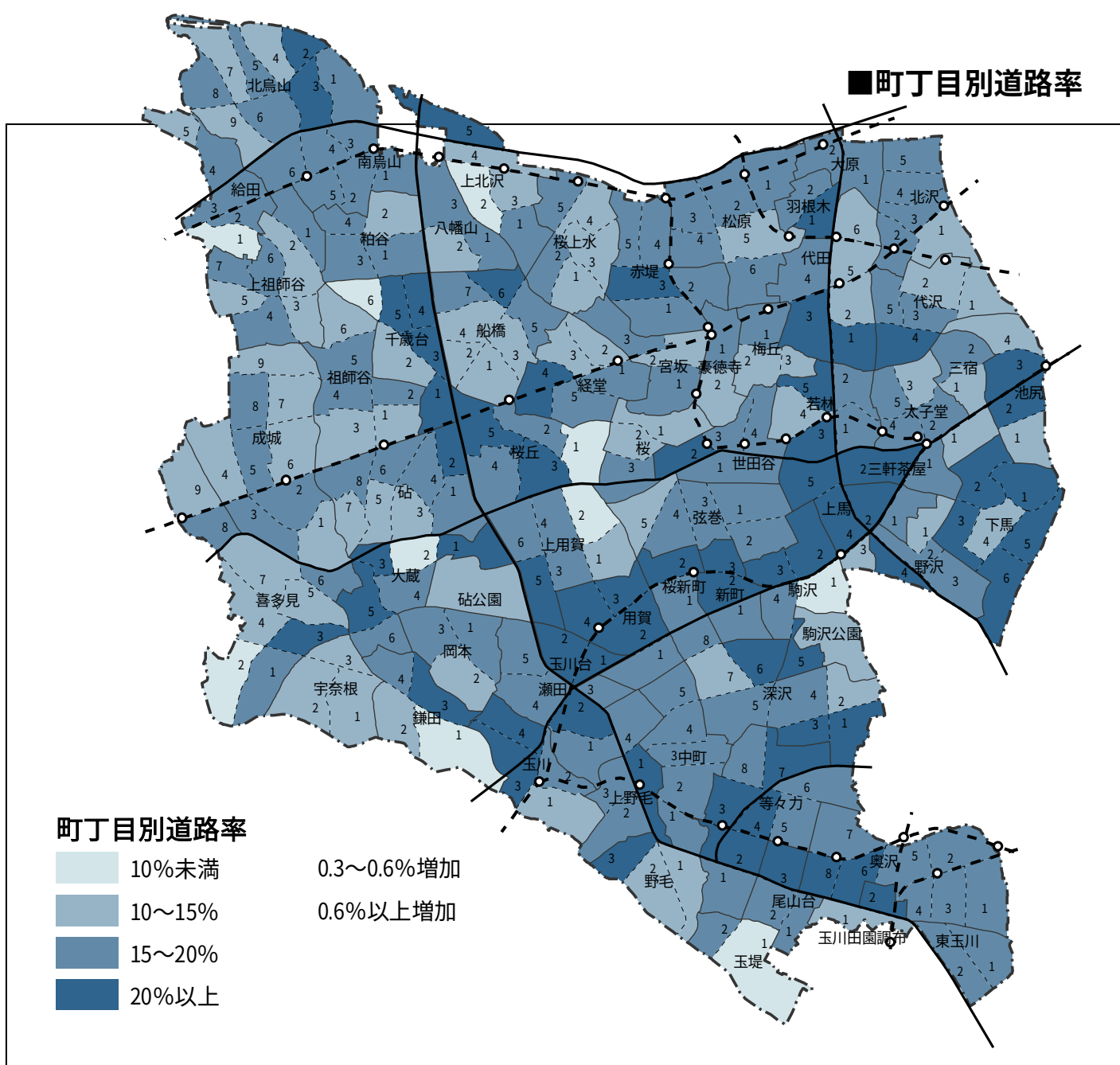
(2) 道路率

●区平均の道路率は16.9%

'01年の調査と比較すると、道路率は0.3ポイント上昇したものの、依然として低い水準にあるといえます。

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

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



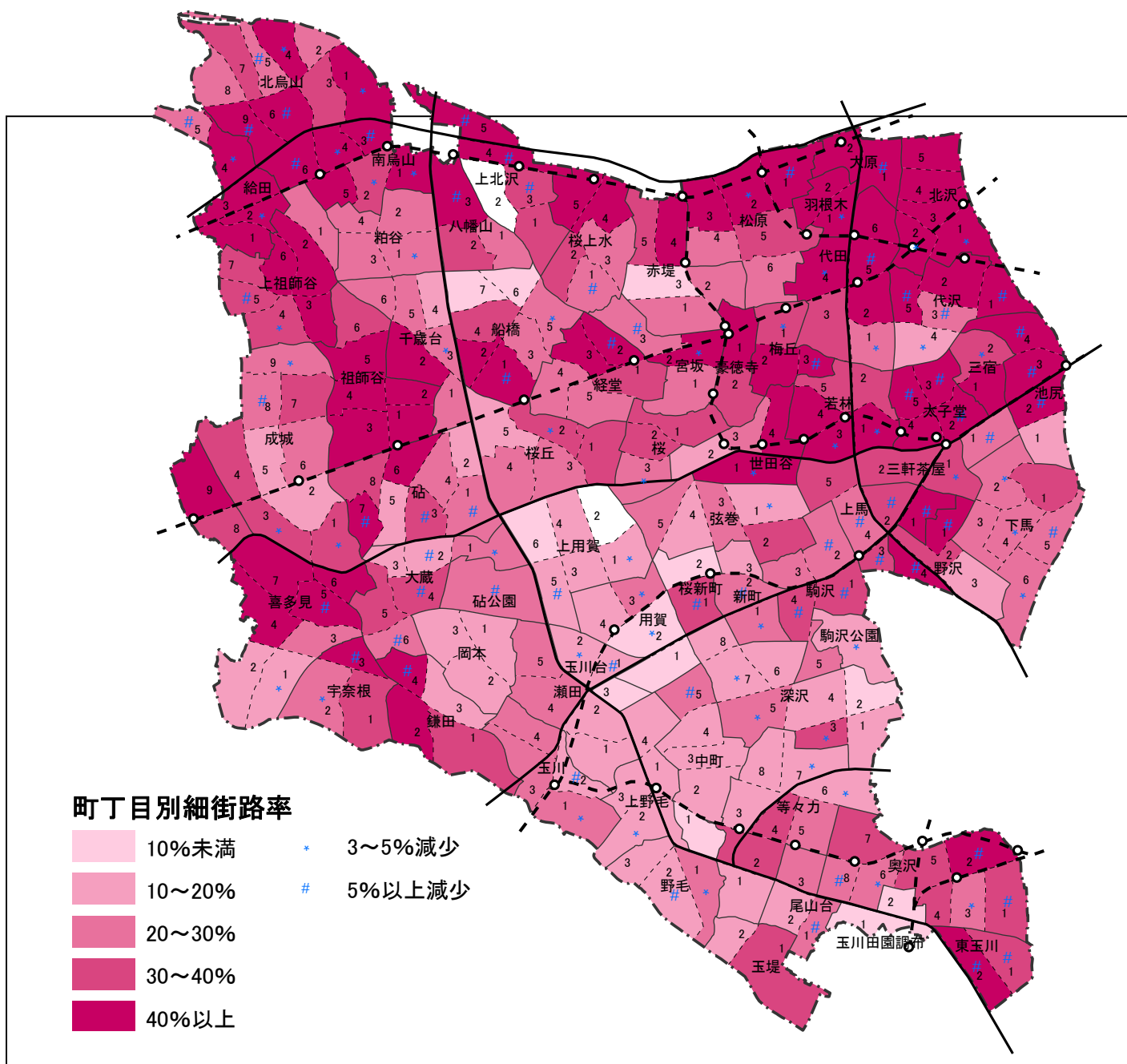
(3) 細街路率

●細街路率は37.6%

細街路率の高い地域は、区の北東部や北西部に多くみられます。

’01年の調査と比較すると、区全体としては0.3ポイントの減少ですが、環七の内側などで5ポイント以上減少した地区もみられ、細街路率は少しずつ改善されているといえます。

$$\text{細街路率} = (4\text{m未満道路延長}) / (\text{道路総延長})$$



(4) 接道幅員4m未満の敷地の分布状況

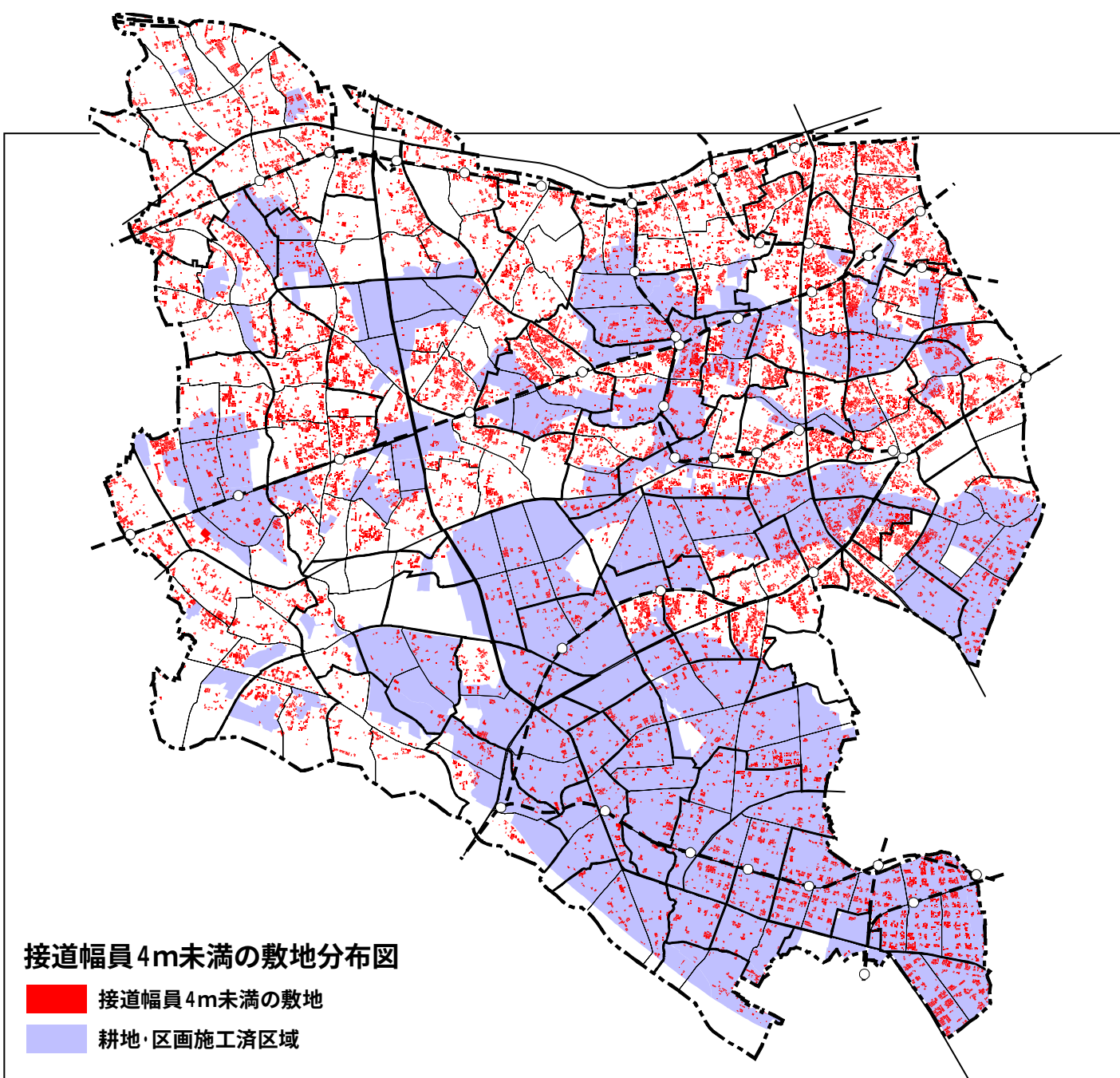
●区東部や小田急線の北側に多く見られる

建築基準法では、建物を建築する際、宅地（隣地）の前面道路の幅員は4m以上が必要であるとしています。

区の総敷地のうち、前面道路の幅員が4m未満のものは58,265敷地（約35%）を占めています。

地域別の状況は、世田谷区の東部、小田急線の北側で目立ち、区の南部や西部では比較的少ない状況となっています。

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



12 耐火率

(1) 耐火率の状況

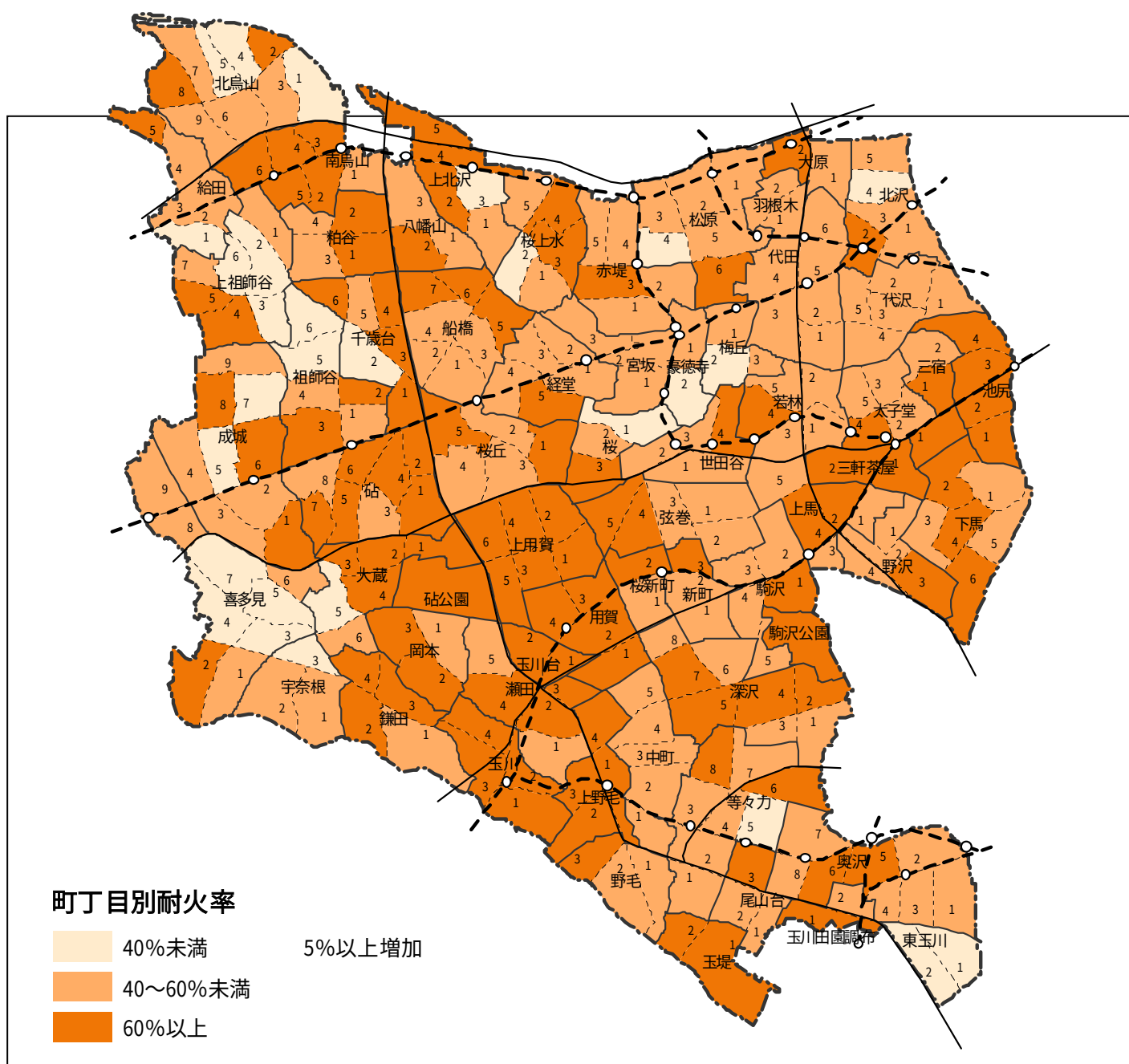
●区平均の耐火率は57.5%、環状8号線沿いが高い

区平均の耐火率は57.5%で、'01年～'06年の5年間で2.6ポイント上昇しました。

耐火率が比較的高いのは、大規模な公共建築物や住宅団地がある場所と、環状8号線の沿道です。また、北沢周辺の高密度な市街地では、耐火率が5ポイント以上向上しています。

耐火率 = (耐火・準耐火建築物の建築面積) / (全建築面積)

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



■耐火率

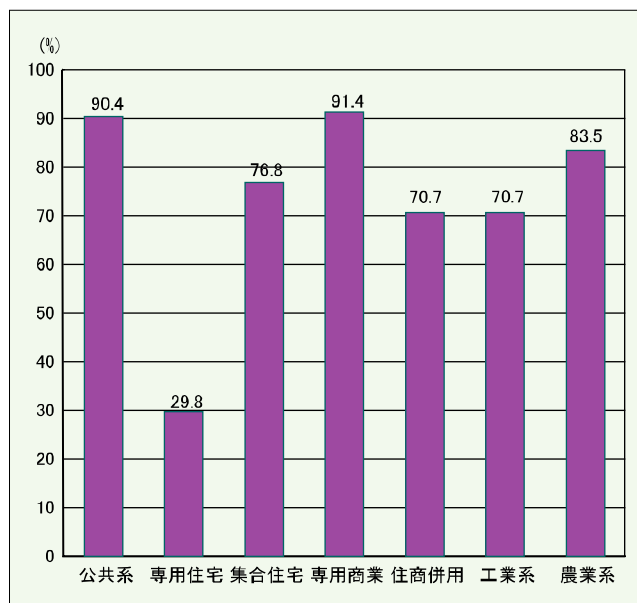
(2) 建物用途別の耐火率

●公共系・専用商業の耐火率は9割以上

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

専用住宅の耐火率は29.8%と低いのは、木造及びモルタルやサイディング外壁等の防火構造が多いためと考えられます。

建物用途別耐火率

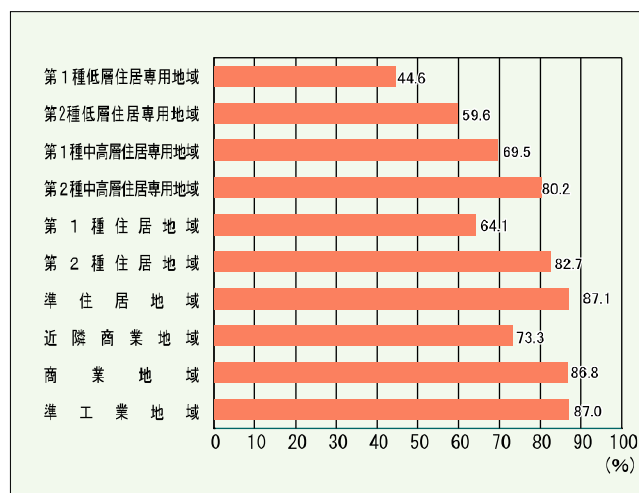


(3) 用途地域別の耐火率

●準住居地域・商業地域・準工業地域で耐火率が高い

第1種中高層住居専用地域、第2種住居地域、準住居地域・商業地域・準工業地域の耐火率はどれも80%以上と高い状況となっています。一方、第1種低層住居専用地域の耐火率は44.6%と低くなっています。

用途地域別耐火率



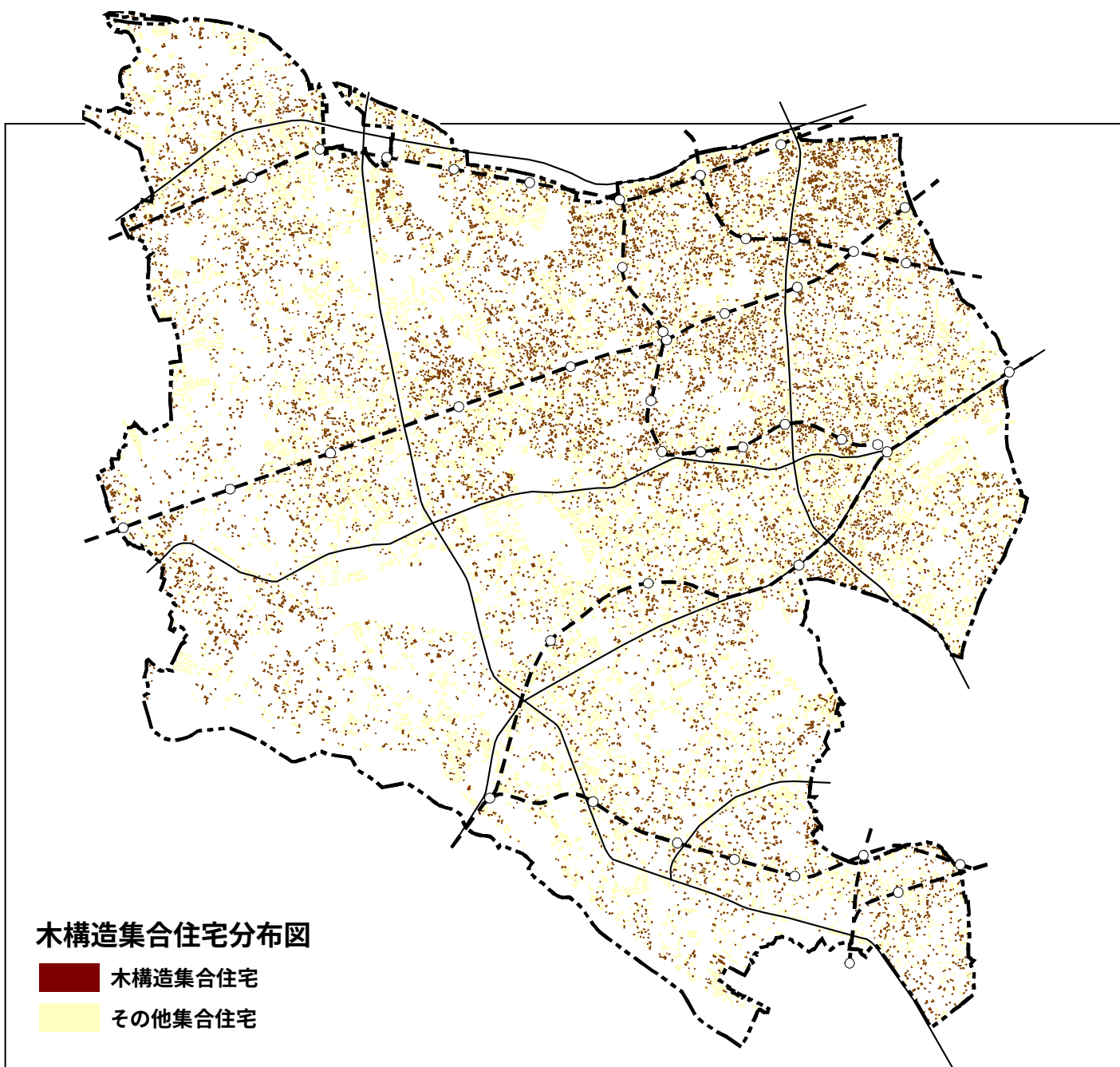
13 木構造集合住宅の分布状況

(1) 木造集合住宅の分布状況

●区全域に多い木構造集合住宅

木構造（木造+防火造）の集合住宅は全区で約16,000棟あり、建築面積は約130ha、延べ床面積は約259haとなっています。

木構造集合住宅は、区全体にまんべんなく建てられていますが、東部の方がやや多くみられる状況です。



14 防災

(1) 震災時における建物倒壊の危険性

●区東部が比較的高い

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

新耐震設計基準が施行以前に建てられた木造建物は相対的に耐震性能が低いものであると考えられることから、その棟数密度によって相対的な危険性をみると、区東部で比較的多く木造建物が密集した町丁目がみられます。

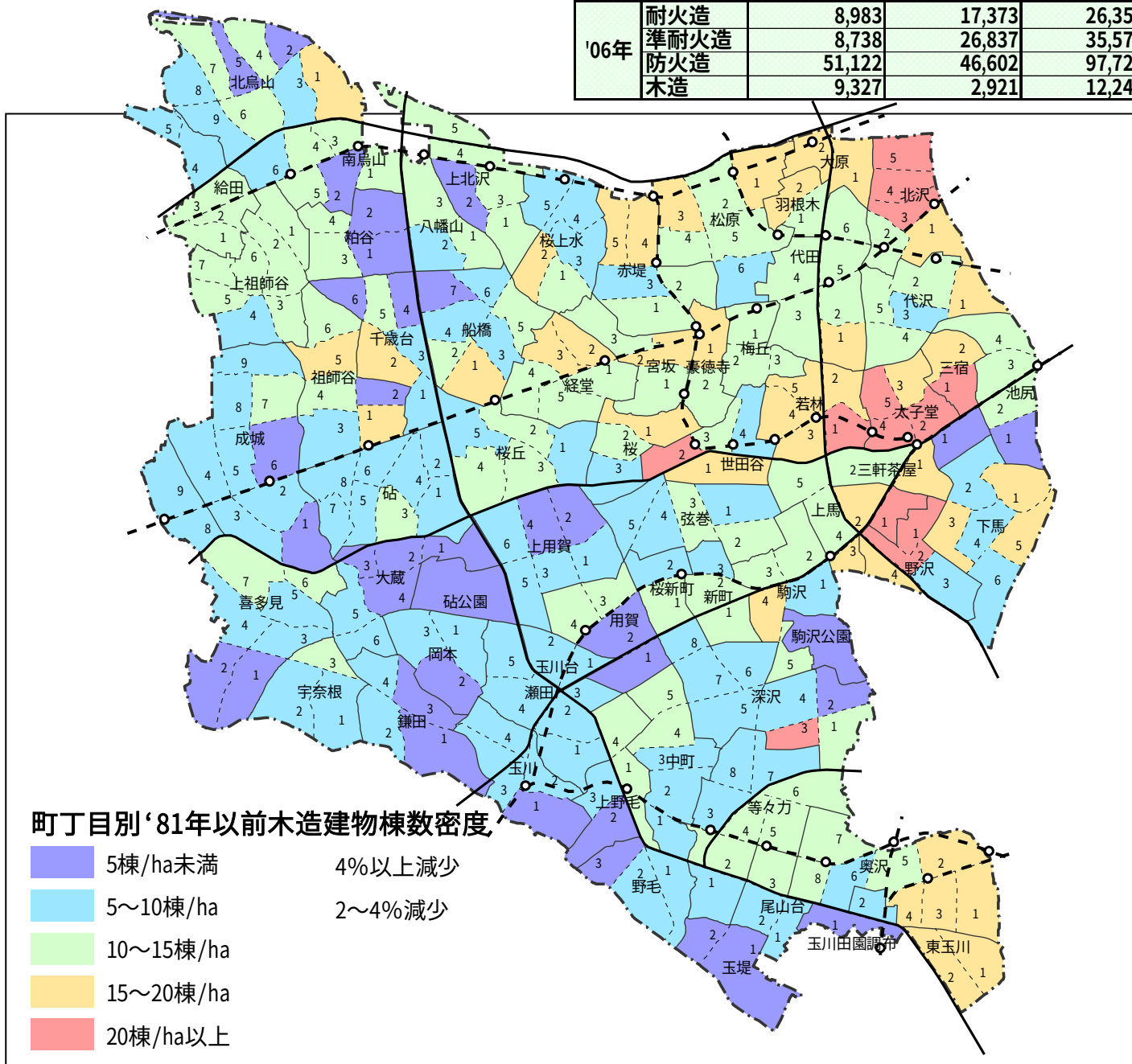
‘81年以前木造建物棟数密度＝

‘81年以前に建てられた建物棟数／町丁目面積

建物の耐震基準は、昭和56年（1981年）に大幅な改正が行われ、この基準を新耐震基準と呼んでいます。新耐震基準を満たさない建物は、震災時における建物倒壊の危険性が高いといえます。

(棟)

		旧耐震建物 (～'81年)	新耐震建物 (‘82年～)	合計
'01年	耐火造	10,683	11,446	22,129
	準耐火造	12,026	21,128	33,154
	防火造	60,798	33,838	94,636
	木造	12,362	1,815	14,177
'06年	耐火造	8,983	17,373	26,356
	準耐火造	8,738	26,837	35,575
	防火造	51,122	46,602	97,724
	木造	9,327	2,921	12,248



(2) 燃えにくさの指標

●不燃領域率が大幅に上昇

燃えにくさの指標である不燃領域率は、区全体では63.2%となっています。

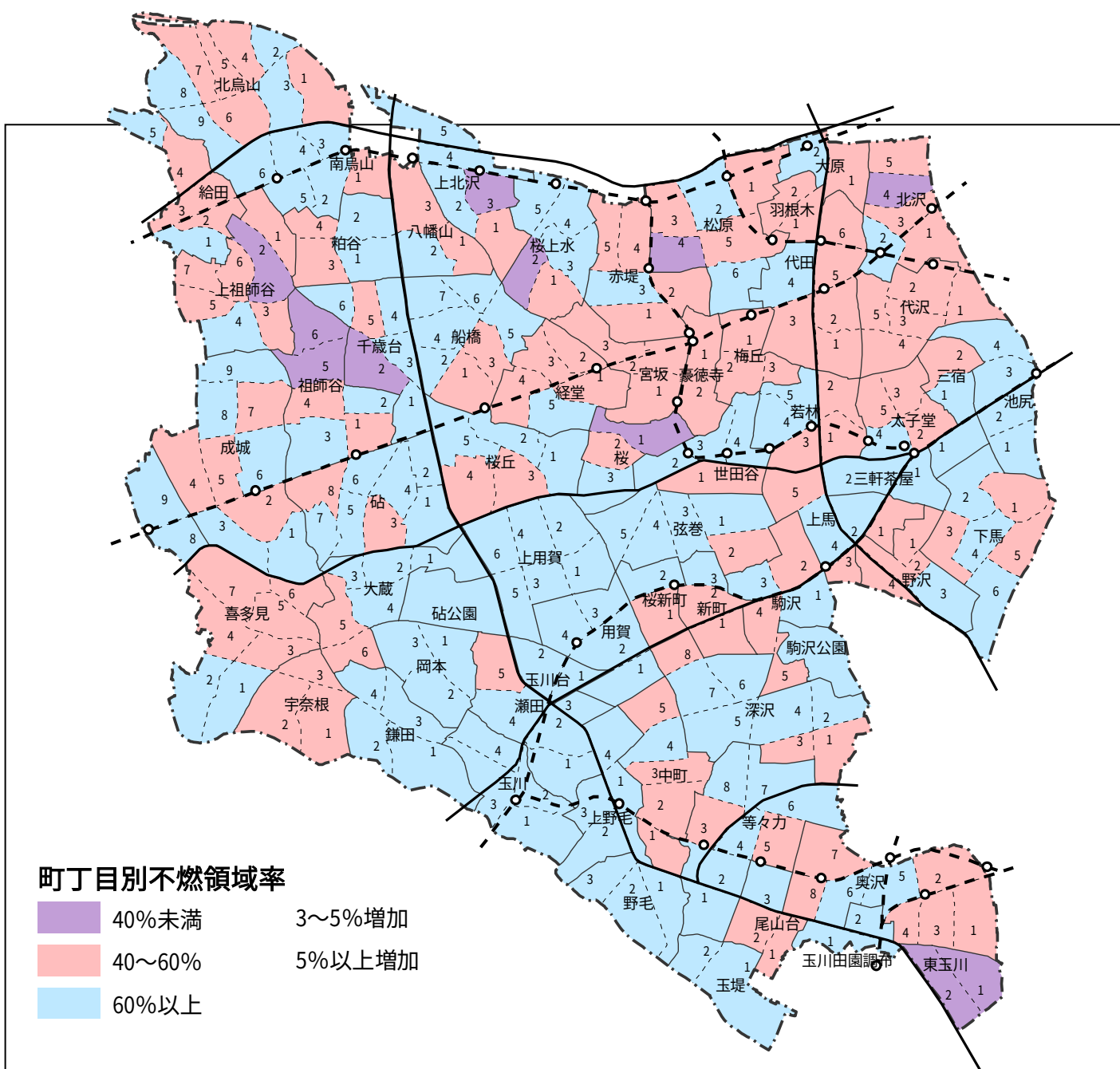
町丁目で見ると、全277町丁目のうち不燃領域率が5%以上の上昇が見られた地区は239箇所になります。

不燃領域率が40%未満の地区は、'01年では13箇所でしたが、'06年では9箇所と改善がみられます。

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

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

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



(3) 燃え広がりやすさの指標

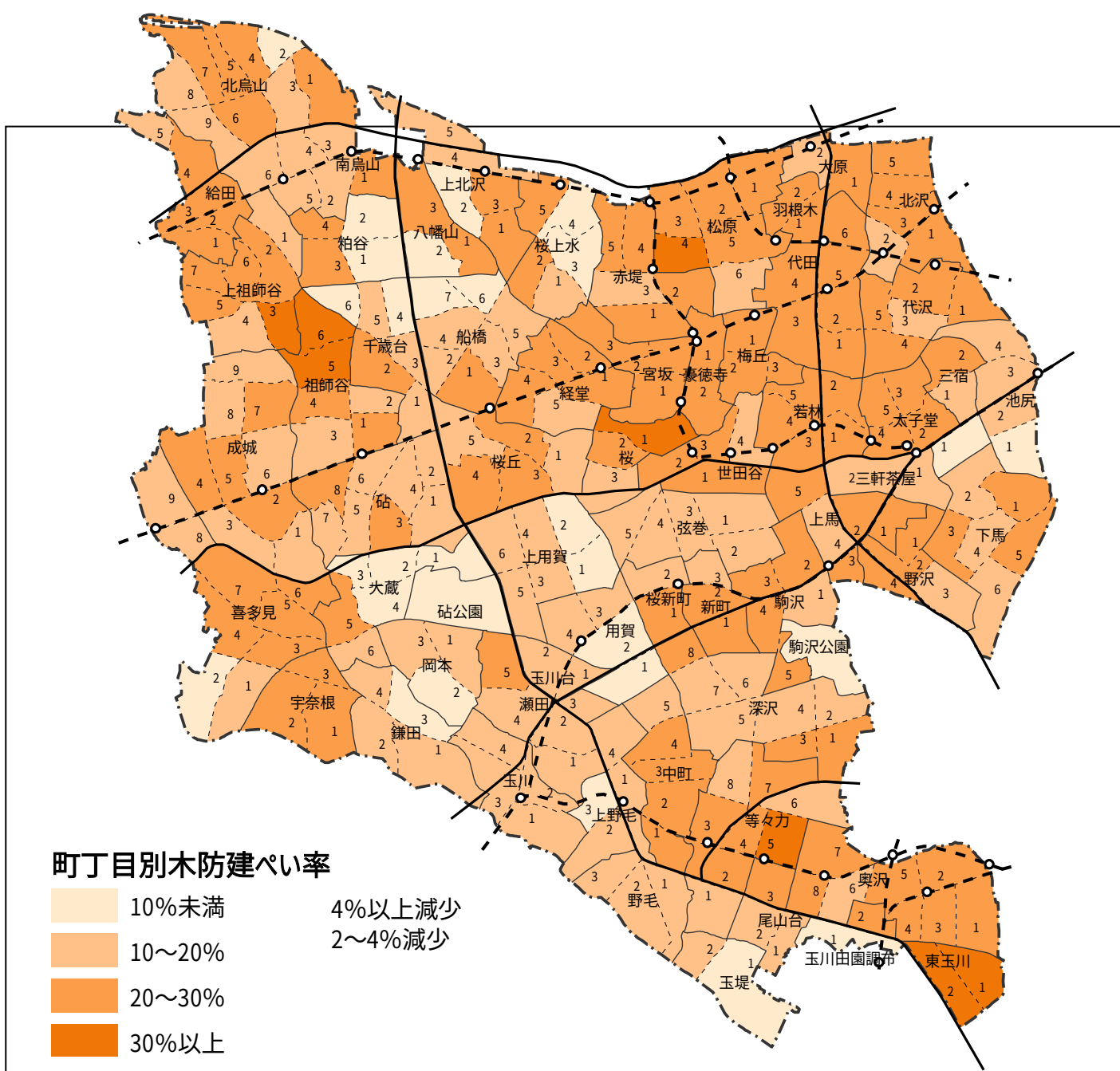
●3町丁目で木防建ぺい率30%以上

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

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

木防建ぺい率＝木造・木防建築面積／宅(敷)地面積

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



(4) 水害時における浸水の可能性

●全建物のうち、地下駐車場を有する建物は 1.7%

区全体で、地下駐車場を保有する建物は、2,995棟で、区の総建物数171,903棟の約1.7%に相当します。

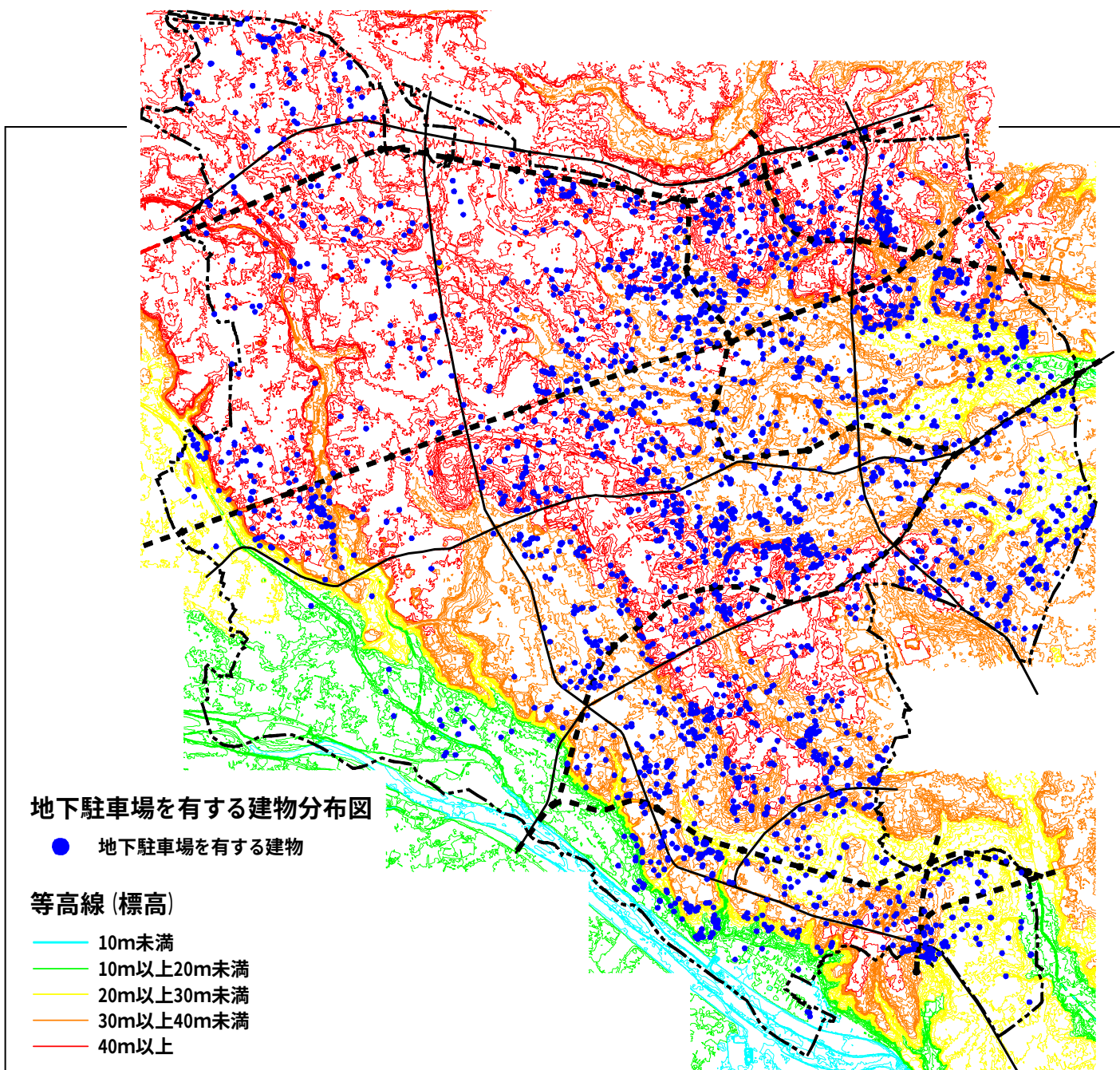
区内で最も高い標高は、区のほぼ中央部と最北西部の次の2エリアの51～52mです。

- ・ ほぼ中央部：桜丘五丁目7番地周辺
砧四丁目26番地周辺
- ・ 最北西部：北烏山七丁目25番地周辺
北烏山八丁目29番地周辺

また、区内で最も低い標高は、玉堤一丁目付近の多摩川の標高が2m前後なのを除くと、次のエリアの標高5～6mになります。

- ・ 南部：玉堤一丁目15番地の多摩川周辺
野毛一丁目1番地の多摩川周辺

標高は、航空機搭載型レーザースキャナーによる3次元空間情報サービスを利用したものです。地物の標高データ（位置精度は±30cm、高さ精度は±15cm）をもとに、建物、樹木、車などを除去して地表面を抽出する処理を行った2mメッシュデータを利用していますので、少し平均化された値になっています。

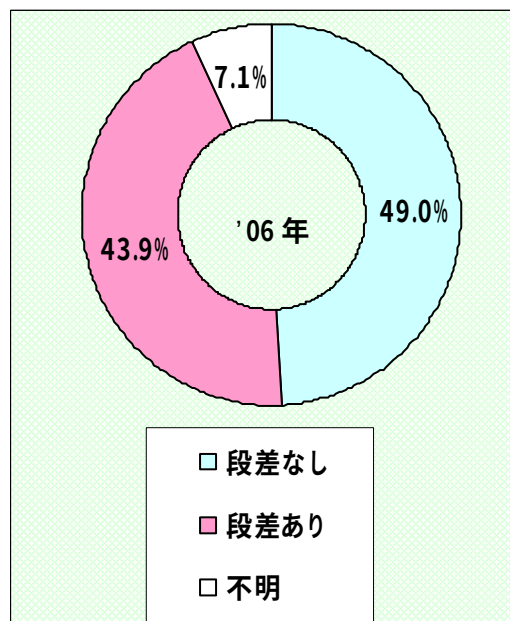


15 バリアフリーの状況

(1) バリアフリーの状況

●道路から敷地入口までのバリアフリー化率は49.0%

道路から敷地入口まで段差のない建物は84,302棟あり、これをバリアフリー化率とすると49.0%となります。



(棟)

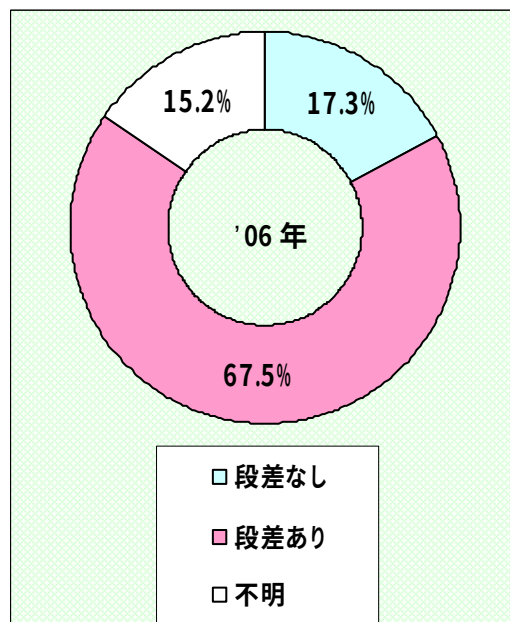
道路～敷地入口		段差なし	段差あり	不明	合計
区全域	棟数 (棟)	84,302	75,461	12,140	171,903
	割合 (%)	49.0	43.9	7.1	100.0

※段差は、'06年からの新規調査です。

●敷地入口から玄関までのバリアフリー化率は17.3%

敷地入口から玄関まで段差のない建物は29,800棟あり、これをバリアフリー化率とすると17.3%となります。

逆に、段差のある建物は115,995棟あり、全体の約2/3を占めている。



(棟)

敷地入口～玄関		段差なし	段差あり	不明	合計
区全域	棟数 (棟)	29,800	115,995	26,108	171,903
	割合 (%)	17.3	67.5	15.2	100.0

※段差は、'06年からの新規調査です。

(2) バリアフリー化率

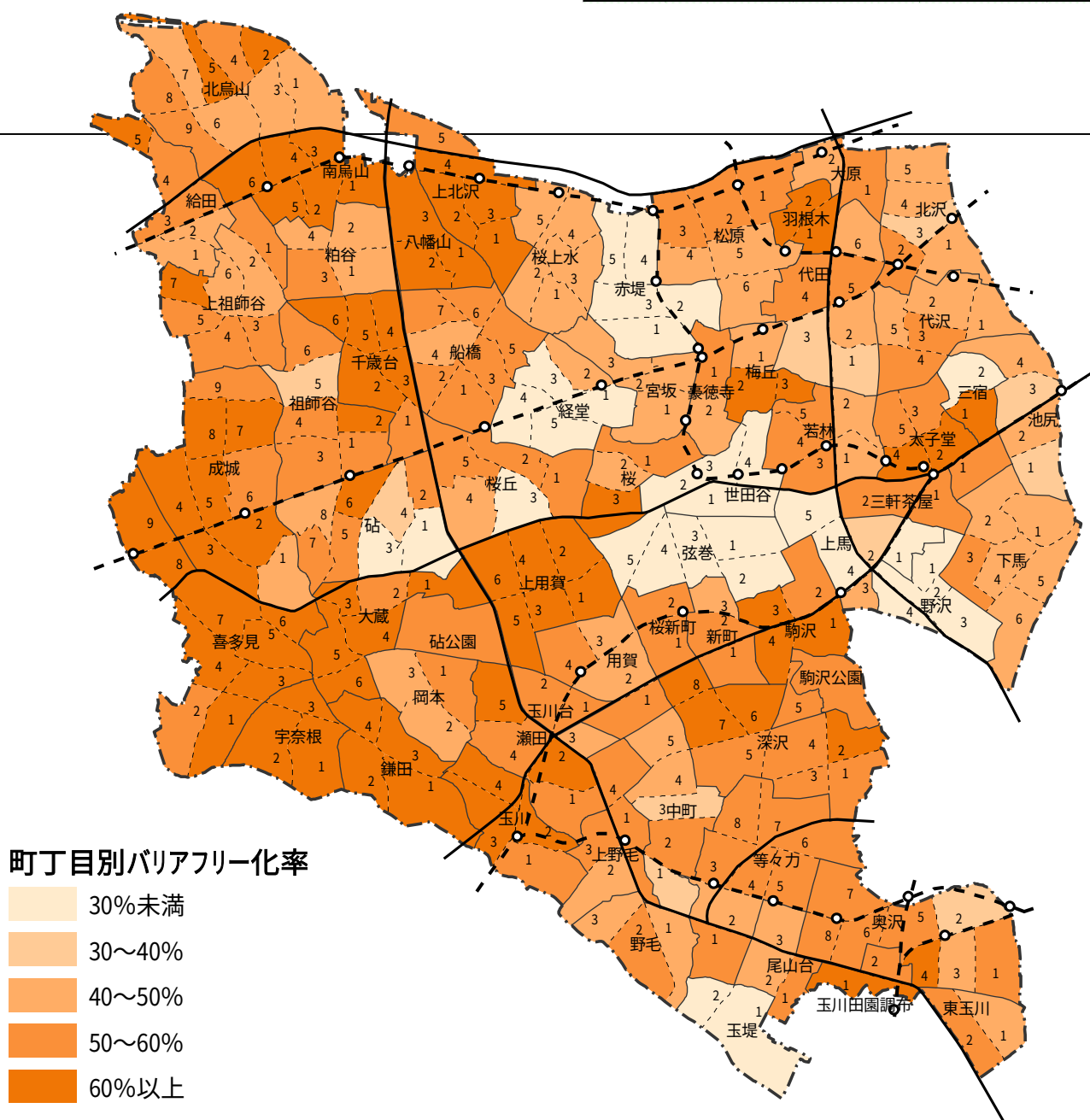
●道路から敷地入口までのバリアフリー化率は西高東低

おおむね環八以西の地域において、道路から敷地入口までのバリアフリー化率は高くなっています。

建物用途別にみると、専用商業施設が62.9%と最も高く、次いで住商併用建物の56.0%、公共系の55.8%、工業系の55.6%の順となっています。

バリアフリー化率＝道路から敷地入口までの段差が5cm未満の建物数／全建物

	段差あり		段差なし		不明		合計
	棟数	(%)	棟数	(%)	棟数	(%)	
公共系	697	14.3	2,730	55.8	1,464	29.9	4,891
専用住宅	52,776	47.1	53,336	47.5	6,058	5.4	112,170
集合住宅	15,140	44.6	16,434	48.4	2,398	7.1	33,972
専用商業	1,164	26.0	2,811	62.9	494	11.1	4,469
住商併用	4,787	39.8	6,732	56.0	505	4.2	12,024
工業系	783	25.1	1,731	55.6	602	19.3	3,116
農業系	8	11.9	19	28.4	40	59.7	67
その他	106	8.9	509	42.6	579	48.5	1,194
合計	75,461	43.9	84,302	49.0	12,140	7.1	171,903



せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 2006
existing land and building use in SETAGAYA

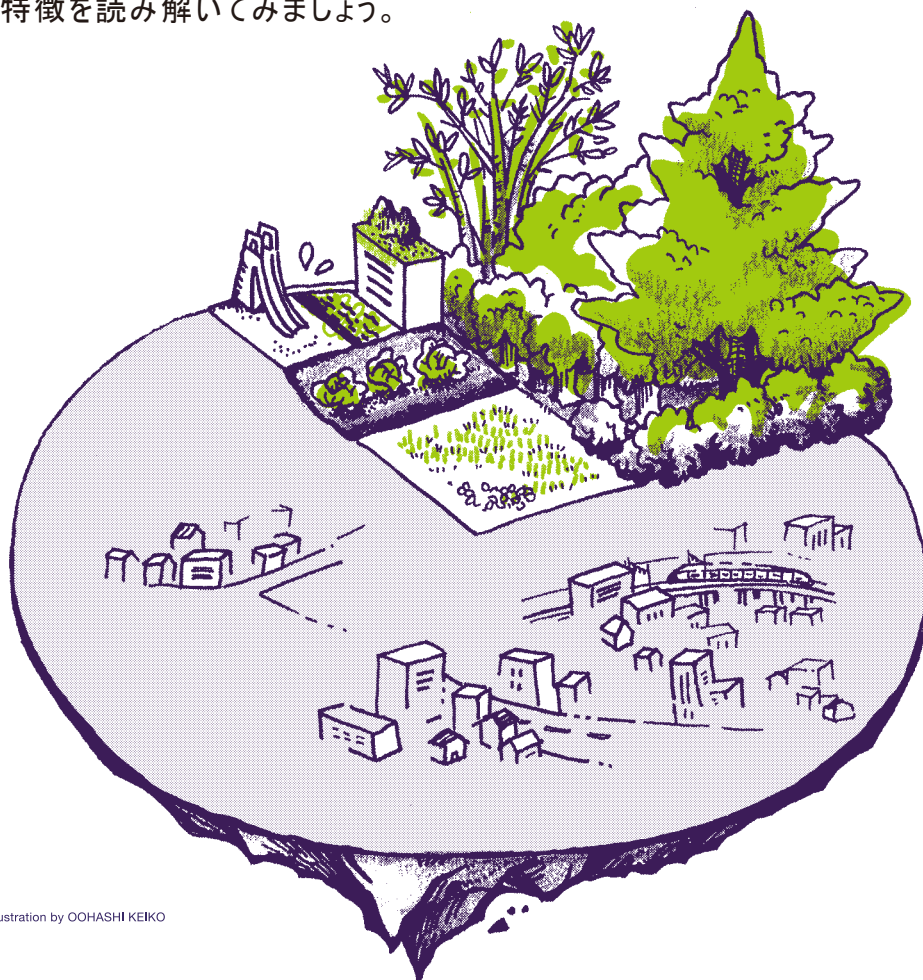
DATA
BOOK

数値で見る街並み

IV. 森羅万象

世田谷の街には、みどり豊かな森林、河川などの自然環境がまだまだ多く残されています。また、街は人でだけでなく多くの生きものの生息環境ともなっています。第4章では、世田谷区の街の「森羅万象」の状況を見てみましょう。

ここでは、緑地系の土地利用、みどり、樹木、接道部緑化、農地の状況をご紹介しますとともに、区民の皆さんと調べた生きものについてのデータから、街の特徴を読み解いてみましょう。



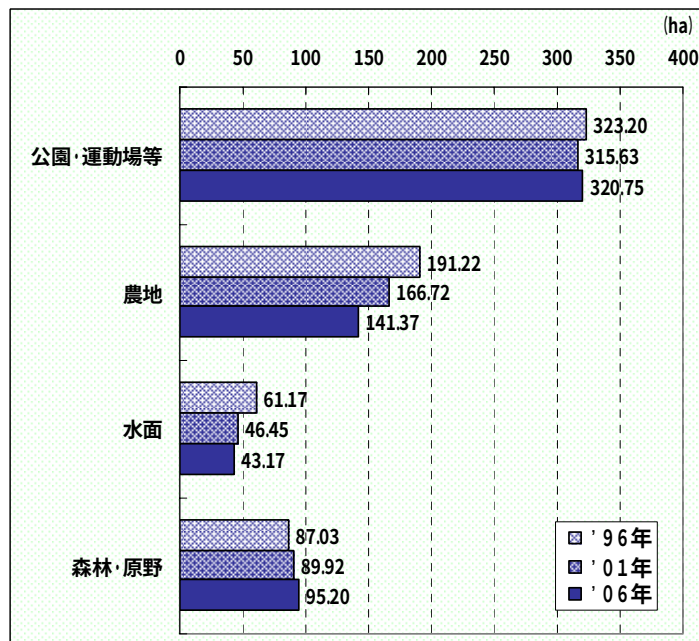
16 緑地等

(1) 緑地系の土地利用

●緑地系の土地利用は約1割を占めている

公園・運動場等、農地、水面、森林・原野など、緑地系の土地利用は、区全体の約1割を占めています。

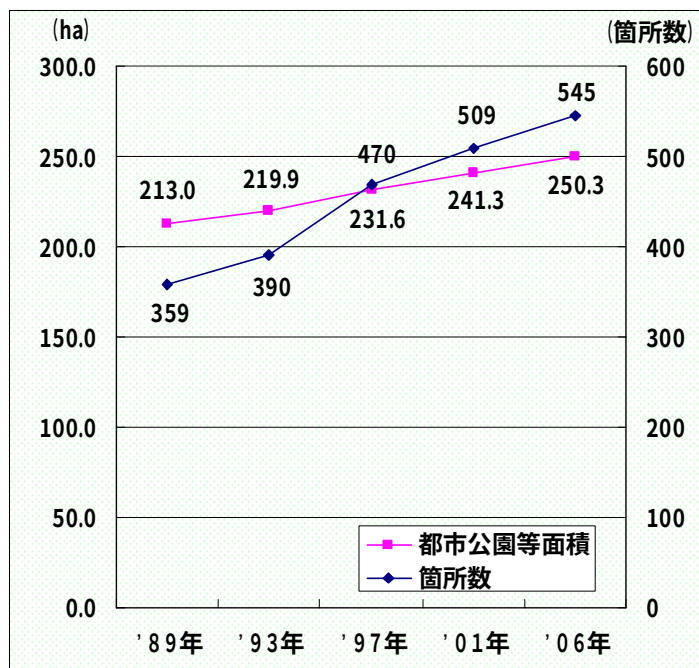
これら緑地系の土地利用のうち、公園・運動場等や森林・原野はあまり大きな変化はありませんが、農地は減少傾向を示しています。



●都市公園等の整備は着実に進んでいる

街区公園などの都市公園は、5年前の'01年と比べると、箇所数で36、面積で約9 haの増加となっています。

また、約20年前の'89年と比べると、箇所数は約1.5倍となっています。

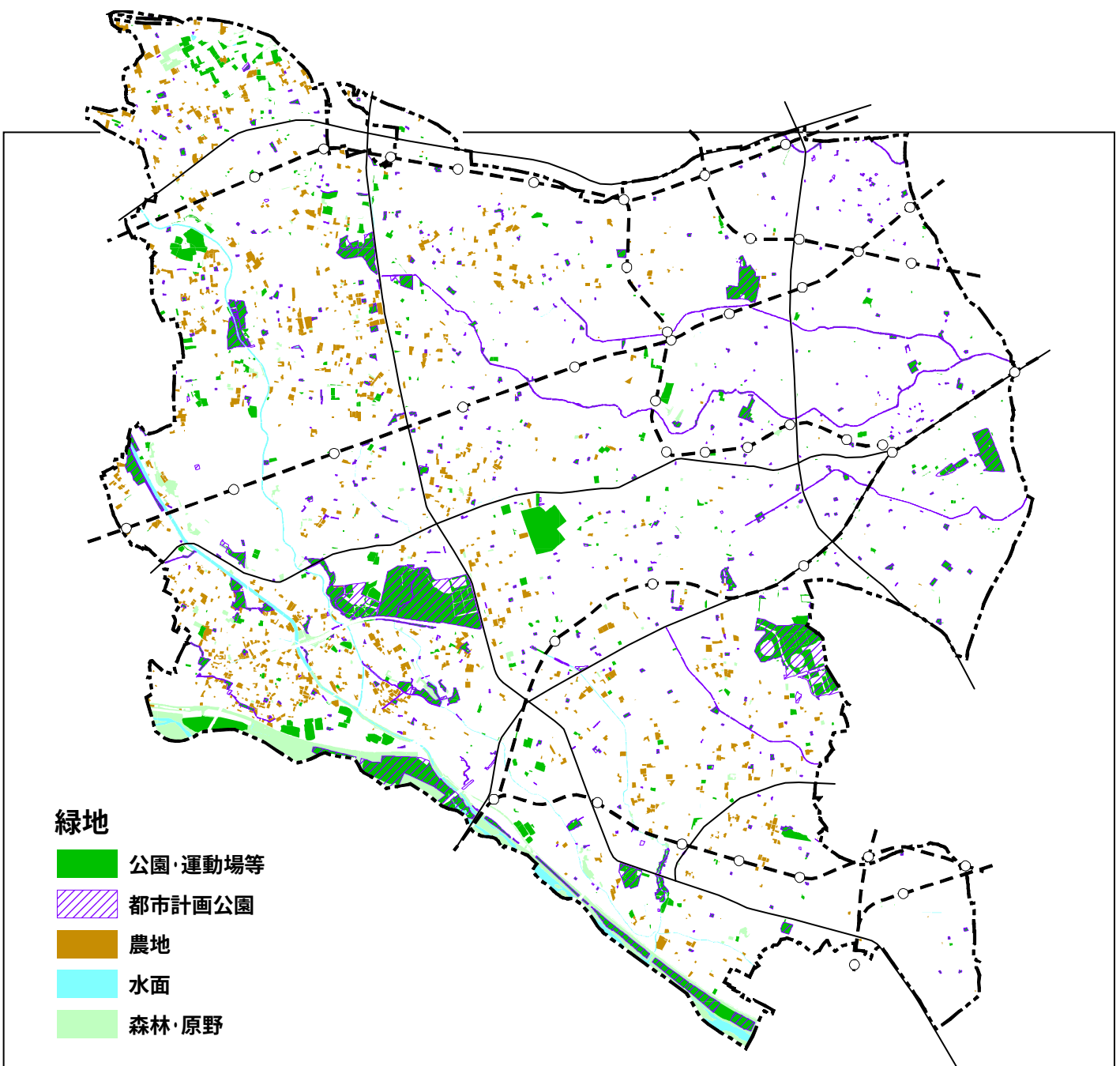


■緑地系の土地利用

●区西部に残されている緑地系の土地利用

区の南西部に多摩川の河川敷の緑地が広がっています。これに接する低地部には野川、仙川、丸子川が流れていて、まだ多くの農地が残されています。

まとまった緑地としては、多摩川の河川敷や砦公園や駒沢公園などの大規模公園があります。しかし、それ以外はまとまった緑地は少なく、多くの小さな緑地が分散しています。



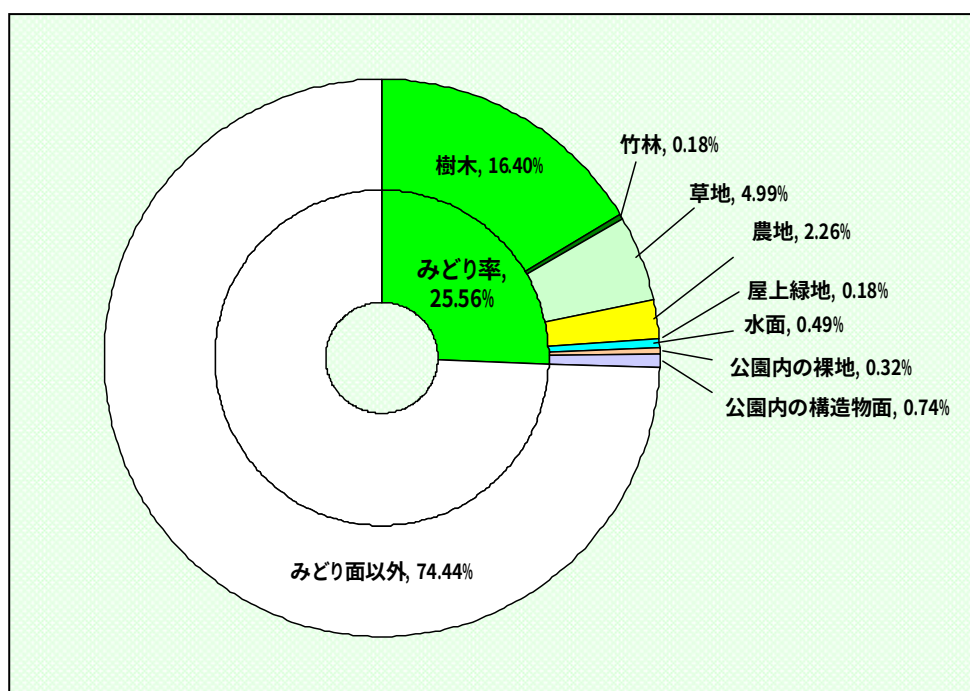
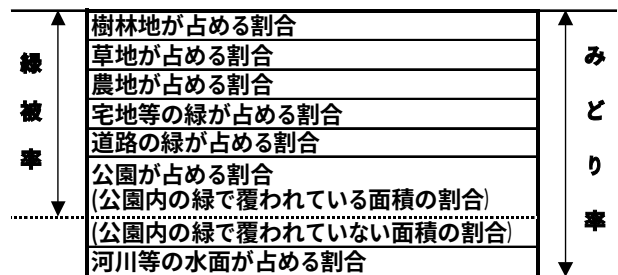
(2) みどり率

●区のみどり率は25.56%

みどり率とは、従来の緑被率に「水面の占める割合」と「公園内でみどりで覆われていない面積の割合」を加えたもので、ある地域における公園、街路樹、樹林地、草地、農地、宅地内の緑（屋上緑地を含む）、河川、水路、湖沼などの面積がその地域全体の面積に占める割合をさし、「東京都みどりの新戦略ガイドライン」においてみどりづくりの指標として提示されています。

区のみどり率は25.56%で、このうち、樹木によるみどりが約2/3を占めています。なお、平成13年と比較して、みどり率が大幅に上昇した要因の一つには、調査精度が向上したことが考えられます。

みどり率の概念



			平成18年度		平成13年度	
			面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合
みどり面	樹木地	樹木	952.6	16.40%	848.8	14.61%
		樹木地計	963.3	16.58%	848.8	14.61%
	草地	289.8	4.99%	213.4	3.67%	
	農地	131.1	2.26%	123.2	2.12%	
	屋上緑地	10.2	0.18%	2.6	0.04%	
	水面	28.7	0.49%	37.8	0.65%	
	公園内の裸地	18.5	0.32%	18.1	0.31%	
	公園内の構造物面	43.1	0.74%		0.00%	
	みどり面計（みどり率）		1,484.8	25.56%	1,243.8	21.41%
公園以外の裸地		168.2	2.90%	197.3	3.40%	
公園以外の構造物面（道路・建築物等）		4,155.4	71.54%	4,367.2	75.19%	
世田谷区全域面積（㎡）		5,808.4		5,808.4		

■みどり率

●みどり率は西高東低

世田谷区のみどり率は、25.56%で、みどりの分布状況は西高東低の傾向を示しています。

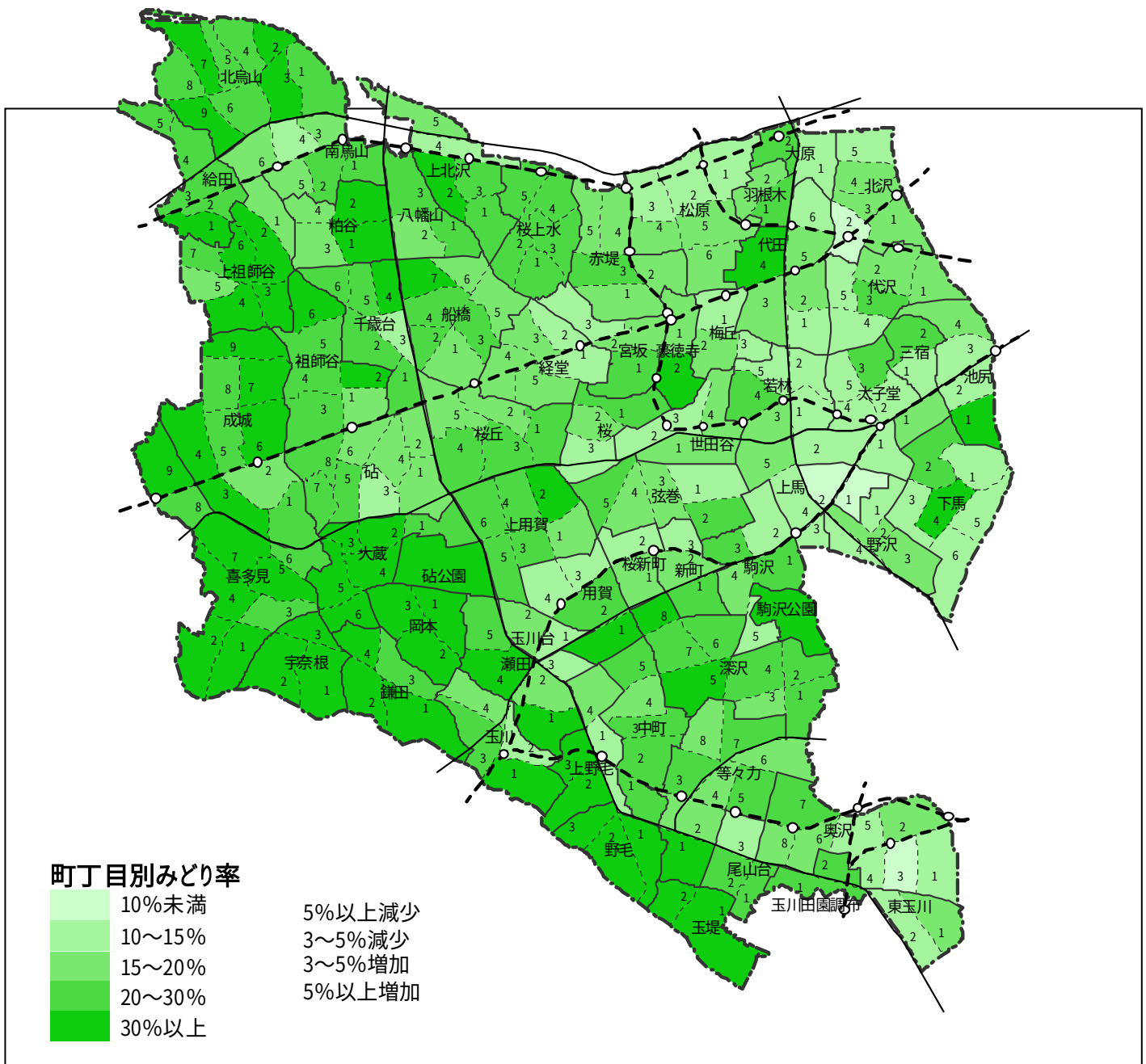
環八以西が最も高く、次いで環八と環七に挟まれた地域、環七の内側が最も低い状況となっています。

宅地化の状況と大きな関係があり、みどり率の高い環八以西の地域であっても、鉄道駅周辺ではみどり率が低くなっています。

また、まとまったみどりとしては砦公園や帯状に広がる国分寺崖線が大きな特徴となっています。

$$\text{みどり率} = \text{みどり面} / \text{町丁目別面積}$$

みどり面とは、樹林地、草地、農地、宅地内の緑（屋上緑化を含む）、公園、街路樹や河川、水路、湖沼などを指し、空から見たみどりの多さを表します。



(3) 樹木

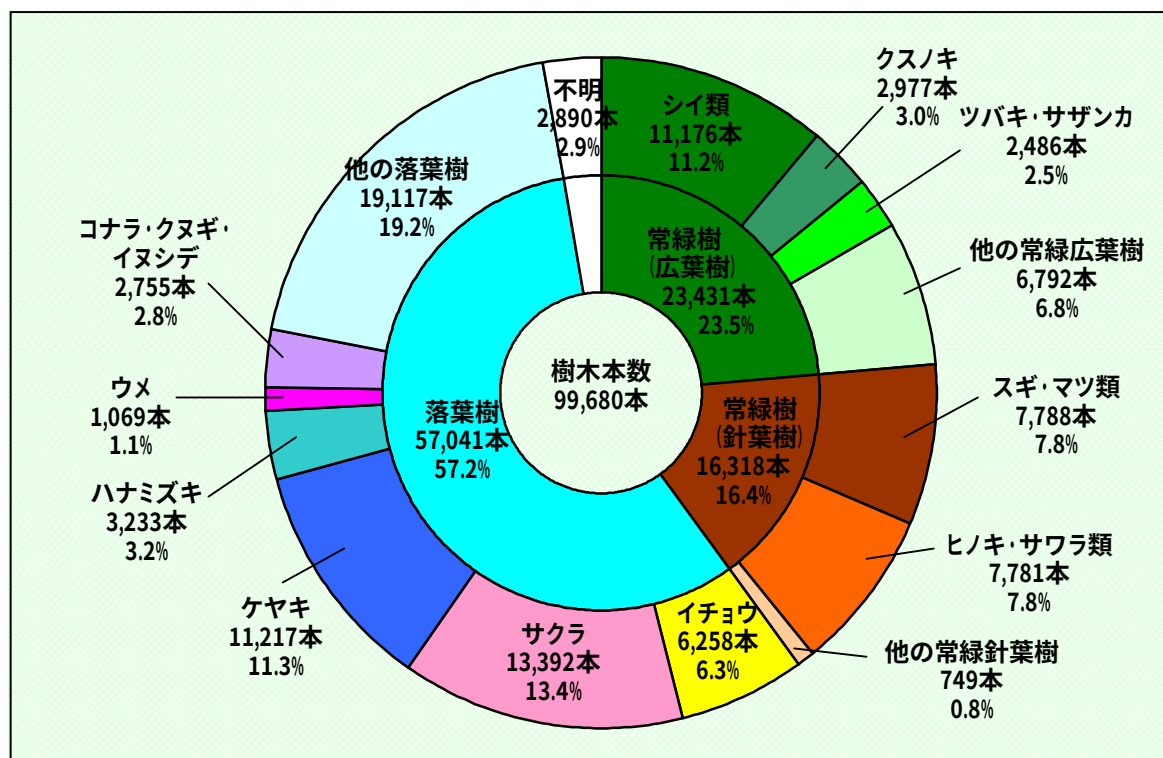
●区内の樹木は約 10 万本

約 6m 以上の樹木（一部の樹種は 3m 以上）を対象に、道路上から目視による調査をしたところ、区内には約 10 万本の樹木があることが分かりました。

このうち、落葉樹が約 57%、落葉樹（広葉樹）が約 24%、落葉樹（針葉樹）が約 16% を占めています。樹種ごとにみると、サクラが最も多く約 1.3 万本、続いてケヤキとシイ類が約 1.1 万本となっています。

また、区内の樹木が 1 年間で吸収・固定する CO₂ 量を算定すると、8,415 トン-CO₂/年となります。これは、人の二酸化炭素排出量（呼気のみ、1 年間）の 23,376 人分に匹敵するものです。

※CO₂ 固定量は、樹木地を常緑樹と落葉樹に分けて面積計測し、それぞれに原単位を乗じて算出しました。



		常緑樹 (広葉樹) 計	常緑樹 (針葉樹) 計	落葉樹 計	不明	合計
'06年	本数 (本)	23,431	16,318	57,041	2,890	99,680
	割合 (%)	23.5	16.4	57.2	2.9	100.0
	平均高さ (m)	7.1	7.9	7.9	10.0	8.1

		シイ類	クスノキ	ツバキ・サザンカ	他の常緑 広葉樹	常緑樹 (広葉樹) 計	スギ・マツ 類	ヒノキ・サ ワラ類	他の常緑 針葉樹	常緑樹 (針葉樹) 計
'06年	本数 (本)	11,176	2,977	2,486	6,792	23,431	7,788	7,781	749	16,318
	割合 (%)	11.2	3.0	2.5	6.8	23.5	7.8	7.8	0.8	16.4
	平均高さ (m)	7.9	8.3	5.7	5.8	7.1	8.2	7.8	4.9	7.9

		イチョウ	サクラ	ケヤキ	ハナミズキ	ウメ	コナラ・ク ヌギ・イヌ シデ	他の落葉 樹	落葉樹 計	不明
'06年	本数 (本)	6,258	13,392	11,217	3,233	1,069	2,755	19,117	57,041	2,890
	割合 (%)	6.3	13.4	11.3	3.2	1.1	2.8	19.2	57.2	2.9
	平均高さ (m)	5.9	8.0	11.5	2.6	5.2	11.9	6.9	7.9	10.0

※樹木は、'06年からの新規調査です。

※平均高さは航空測量によるものです。詳細は P.42 を参照してください。

(参考：全建物の平均高さは 7.7m)

●土地利用別に見ると公園内が最も多い

土地利用分類ごとの樹木本数を見ると、公園内のものが最も多く23,987本（24.1%）となっていて、次いで、独立住宅の20,747本（20.8%）、公共系の18,282本（18.3%）となっています。

土地利用	常緑樹 (広葉樹) 計	常緑樹 (針葉樹) 計	落葉樹 計	不明	合計	割合 (%)	平均高さ (m)
公共系	3,120	4,429	10,468	265	18,282	18.3	9.4
住居系							
独立住宅	6,559	4,470	8,743	975	20,747	20.8	5.7
集合住宅	3,223	2,051	6,816	317	12,407	12.4	6.4
商業系	937	437	1,445	53	2,872	2.9	6.9
工業系	186	88	284	5	563	0.6	6.8
農業系	0	0	3	1	4	0.0	6.0
空地系	710	491	1,737	111	3,049	3.1	7.4
公園系	6,754	3,149	13,635	449	23,987	24.1	10.4
交通系	1,195	282	12,094	5	13,576	13.6	3.9
農地系	248	255	430	118	1,051	1.1	7.2
河川系	4	3	88	1	96	0.1	7.4
緑地系	495	662	1,292	590	3,039	3.0	13.0
その他	0	1	6	0	7	0.0	6.5
'06年							
本数 (本)	23,431	16,318	57,041	2,890	99,680	100.0	8.1
割合 (%)	23.51	16.37	57.22	2.90	100.00		

※平均高さは航空測量によるものです。詳細は P.42 を参照してください。

(参考：全建物の平均高さは 7.7m)

土地利用	シイ類	クスノキ	ツバキ・サザンカ	他の常緑 広葉樹	常緑樹 (広葉樹) 計	スギ・マツ 類	ヒノキ・サ ワラ類	他の常緑 針葉樹	常緑樹 (針葉樹) 計
公共系	1,739	550	108	723	3,120	1,981	2,360	88	4,429
住居系									
独立住宅	3,115	447	94	2,903	6,559	2,256	1,772	442	4,470
集合住宅	1,556	574	66	1,027	3,223	948	1,006	97	2,051
商業系	422	245	21	249	937	166	245	26	437
工業系	85	9	23	69	186	26	58	4	88
農業系	0	0	0	0	0	0	0	0	0
空地系	414	79	4	213	710	253	217	21	491
公園系	3,131	745	2,071	807	6,754	1,668	1,447	34	3,149
交通系	328	300	82	485	1,195	121	138	23	282
農地系	74	11	1	162	248	43	206	6	255
河川系	2	0	0	2	4	2	1	0	3
緑地系	310	17	16	152	495	323	331	8	662
その他	0	0	0	0	0	1	0	0	1
'06年									
本数 (本)	11,176	2,977	2,486	6,792	23,431	7,788	7,781	749	16,318
割合 (%)	11.21	2.99	2.49	6.81	23.51	7.81	7.81	0.75	16.37

土地利用	イチヨウ	サクラ	ケヤキ	ハナミズキ	ウメ	コナラ・ク ヌギ・イヌ シデ	他の落葉 樹	落葉樹 計	不明
公共系	1,673	3,262	2,170	33	12	405	2,913	10,468	265
住居系									
独立住宅	326	1,909	1,371	258	138	251	4,490	8,743	975
集合住宅	545	1,932	1,698	92	36	267	2,246	6,816	317
商業系	87	404	348	32	7	36	531	1,445	53
工業系	11	61	77	10	1	6	118	284	5
農業系	0	0	1	0	0	0	2	3	1
空地系	161	398	466	18	7	42	645	1,737	111
公園系	820	2,765	3,684	515	852	1,475	3,524	13,635	449
交通系	2,574	2,373	1,094	2,261	10	54	3,728	12,094	5
農地系	14	77	89	4	4	24	218	430	118
河川系	1	26	22	1	0	2	36	88	1
緑地系	46	182	196	9	2	192	665	1,292	590
その他	0	3	1	0	0	1	1	6	0
'06年									
本数 (本)	6,258	13,392	11,217	3,233	1,069	2,755	19,117	57,041	2,890
割合 (%)	6.28	13.43	11.25	3.24	1.07	2.76	19.18	57.22	2.90

■ 樹木

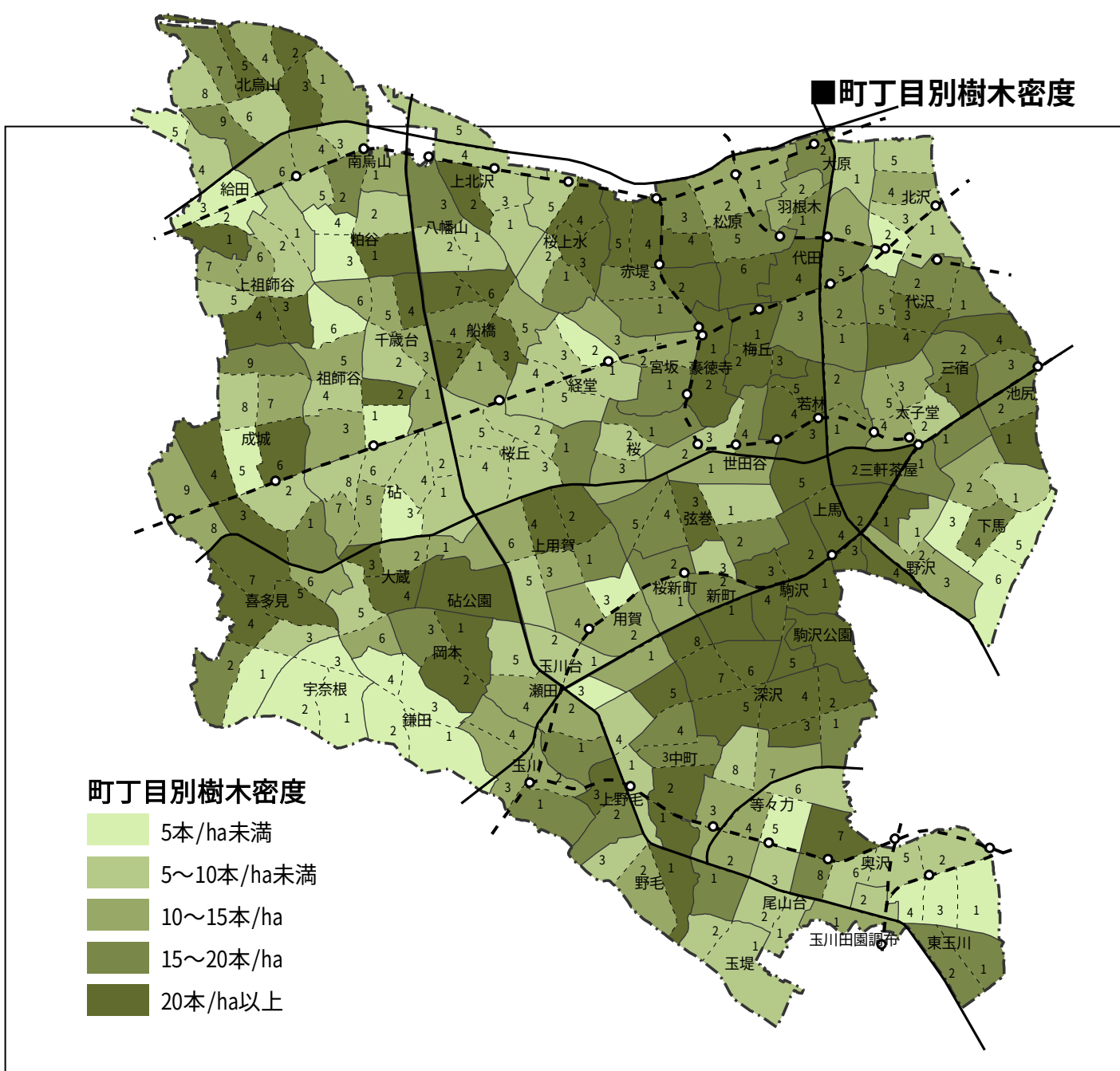
● 区の樹木密度は 17.2 本/ha

みどり率の傾向とは逆に、環七周辺の地域で樹木密度は高くなっています。

特に、梅丘や豪徳寺、上馬や駒沢、深沢などの地域では、高い樹木密度が連担しています。

樹木密度=6m以上樹木本数／町丁目別面積

樹木密度とは、町丁目別面積に占める6m以上の樹木本数の割合です。樹林地の中でも高木を対象としているため、樹齢の高い緑の分布や木陰の分布など、人の目線より高く日常的に緑の豊かさを感じられる指標となります。

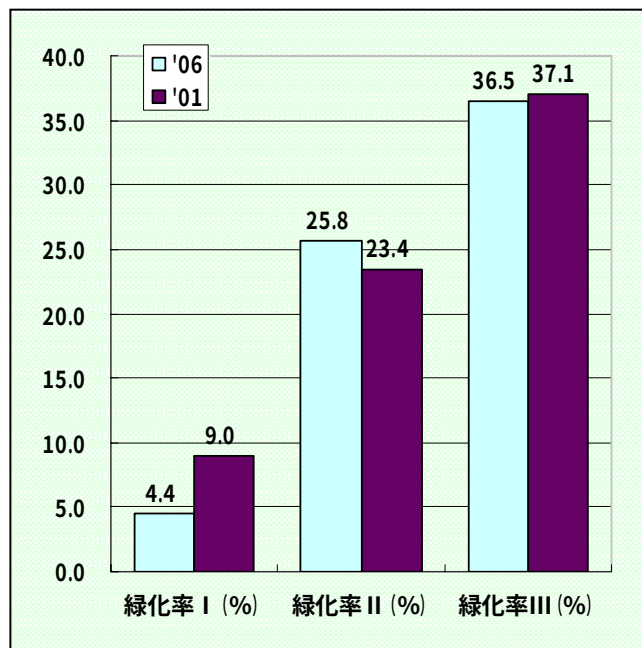


(4) 接道部緑化

●接道部緑化は約 37%

敷地が道路に接する接道部の総延長は約3,250 kmあります。そのうち、生垣や樹木、ツタ類により緑化された接道部は総延長の約37%になります。

なお、'01年と比較して、接道部延長が大きく増加しているのは、'06年調査から私道部分も調査対象としたことによるものです。



※緑化率Ⅰ＝生垣延長÷接道部延長

※緑化率Ⅱ＝（生垣＋塀無緑化延長）÷接道部延長

※緑化率Ⅲ＝（生垣＋塀無緑化＋塀有緑化延長）÷接道部延長

上段：緑化部延長
下段：接道部延長に占める割合

	接道部延長 (m)	接道部高木緑化		接道部中低木緑化		接道部ツタ類緑化		生垣 (m)
		塀無 (m)	塀有 (m)	塀無 (m)	塀有 (m)	塀無 (m)	塀有 (m)	
		H	h	M	m	I	i	
'06	3,253,738	104,203	41,344	582,194	301,309	7,364	6,948	144,095
		3.20%	1.27%	17.89%	9.26%	0.23%	0.21%	4.43%
'01	2,407,164	214,365	217,118	132,919	113,794	-	-	215,860
		8.91%	9.02%	5.52%	4.73%	-	-	8.97%

■ 接道部緑化

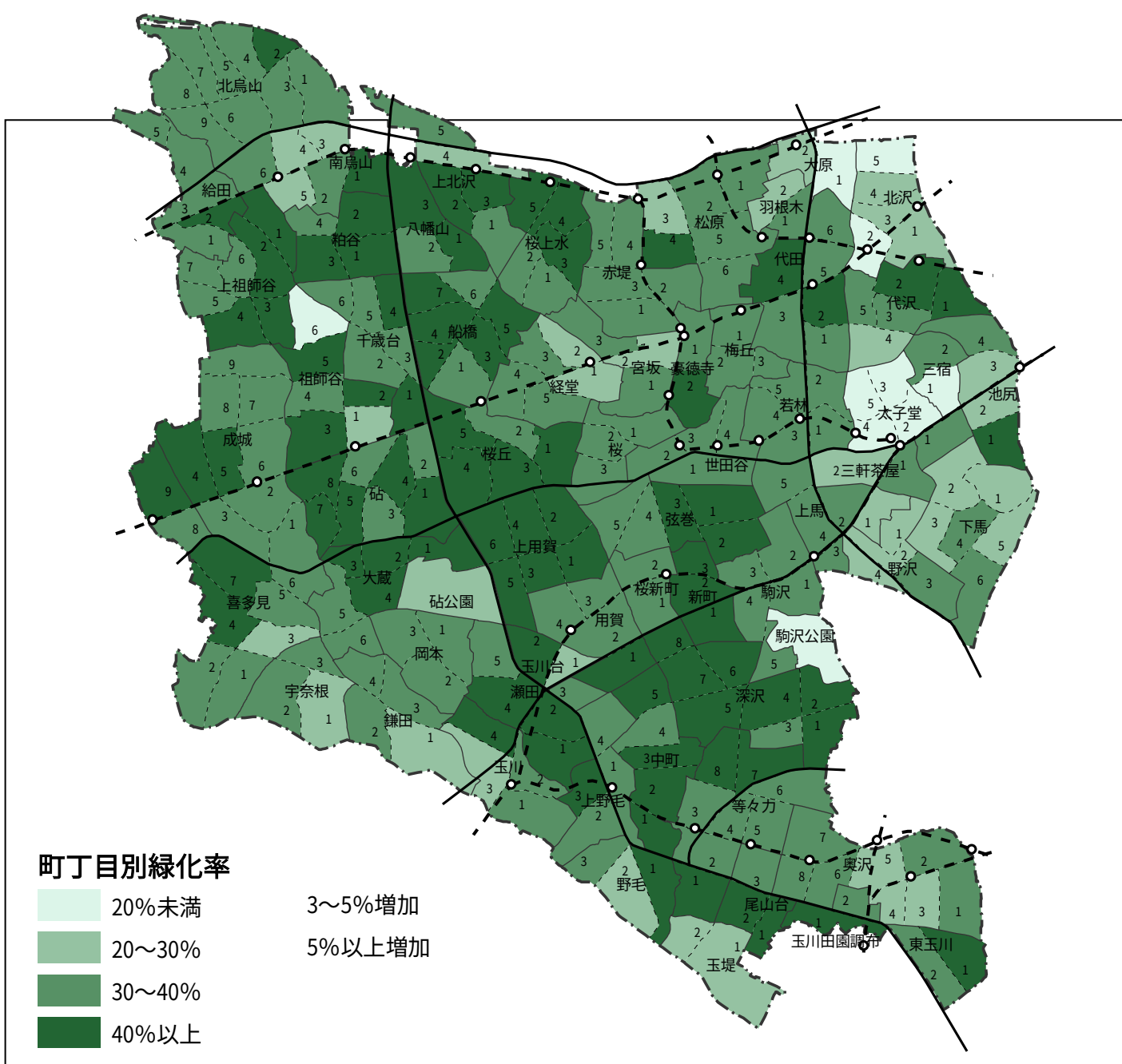
● 区西部及び南部での緑化率が高い

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

接道緑化が50%以上の街区がまとってみられる場所は、成城、船橋、砧、上用賀、用賀、瀬田、尾山台、玉川田園調布などです。一方、三軒茶屋、太子堂周辺では20%未満の場所が比較的多く見られます。

接道部緑化率＝緑化された接道部延長／総接道部延長

接道部の緑化とは、区内全域の接道部において、生垣による緑化、高木による緑化、中木や低木による緑化といった緑化の形態を対象にしたもので、接道部緑化率は、人の視線から見たみどりの多さを表します。



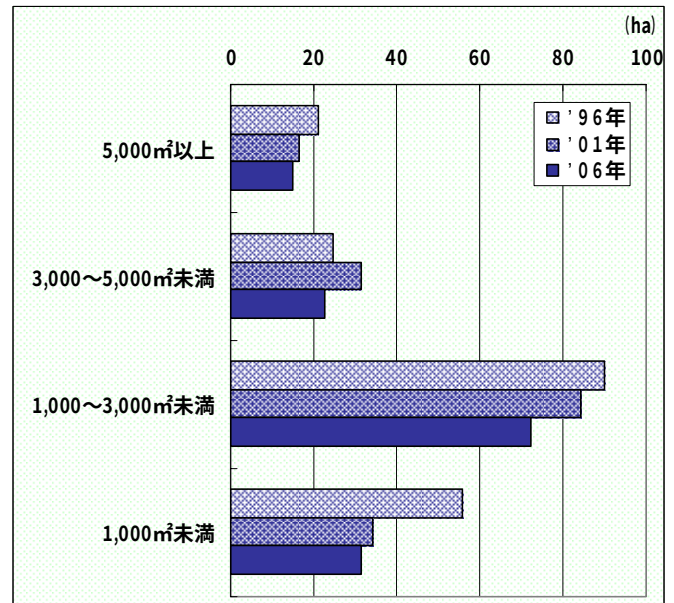
17 農地

(1) 農地の規模別分布状況

●農地は環状8号線の西側に多く分布している

農地は約141haあり、農地率（全区面積に対する農地の割合）は約2.4%となっています。

'01年と比べると約25ha、'96年と比べると約50ha減少していて、年々減少傾向にあります。また、1,000㎡未満の小規模な農地の件数の減少が目立っています。



	'96年		'01年		'06年	
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)
1,000㎡未満	1,154	55.6	675	34.2	641	31.4
1,000～3,000㎡未満	554	90.0	500	84.3	429	72.5
3,000～5,000㎡未満	67	24.8	87	31.6	62	22.6
5,000㎡以上	30	21.0	24	16.7	22	14.9
合計	1,805	191.3	1,286	166.7	1,154	141.4

(2) 農地の動向

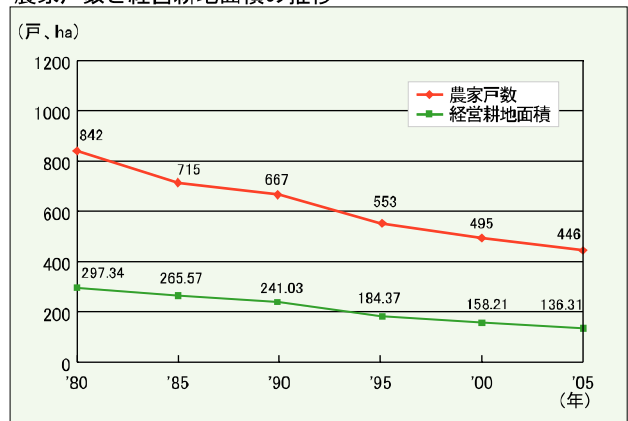
●年々減少を続ける農家数と経営耕地面積

「農家基本調査（世田谷区農業委員会）」によると、'05年の経営耕地面積は約136.31haで、農家戸数は446戸となっています。

'00年から'05年までの5年間に、経営耕地面積は約22ha（13.8%）減少、農家戸数は49戸（9.9%）減少しました。

世田谷区内の経営耕地面積は、戦後一貫して減少を続け、'80年から'05年の過去25年間で経営耕地面積、農家数ともに約半数になりました。

農家戸数と経営耕地面積の推移

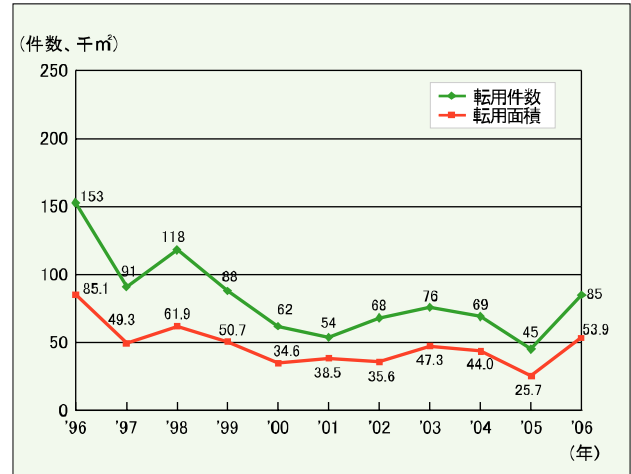


(3) 農地の転用状況

●年間 100 件未満、5ha 前後で推移

10年間で最も農地転用が多かったのは'96年で、以降は減少傾向にあり、転用件数は100件未満、面積は5ha前後で推移しています。

農地転用面積と件数の推移

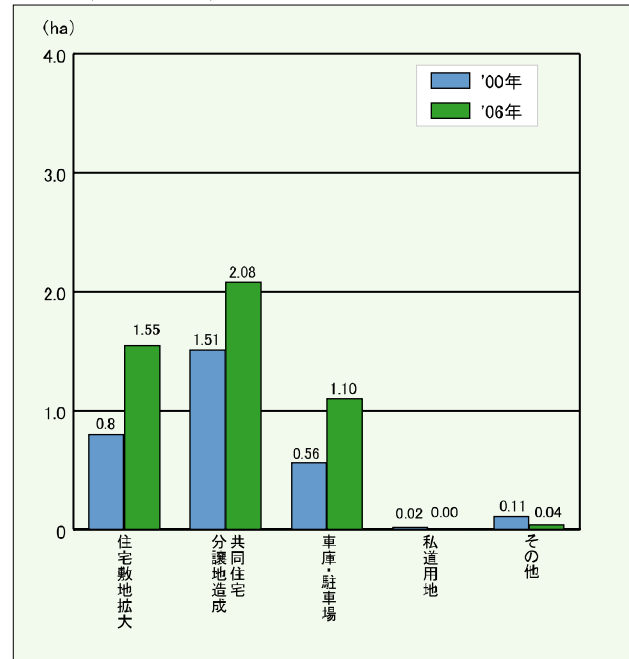


(4) 目的別農地の転用状況

●転用目的の第1位は共同住宅・分譲地造成

'06年の農地転用目的として最も転用面積が大きかったのは、'05年同様に「共同住宅・分譲地造成」で、住宅敷地拡大と合わせると、住宅建設を目的とする農地転用がその大半を占めています。

目的別農地転用面積



(5) 農地の規模別分布状況

●環状8号線の西側に多く分布している

農地が多く分布している地域は、環状8号線の西側で、特に、烏山方面には5,000㎡を超える比較的大規模な農地が残っています。また、喜多見、千歳台にも、比較的多くの農地が残されていますが、一箇所ごとの農地規模は3,000㎡を割っていて、1,000㎡に満たないものも多くなっています。

