

三軒茶屋一丁目地区の街づくりに関するアンケート調査 集計結果

■ 調査の趣旨

本アンケート調査は、三軒茶屋一丁目地区内にお住まいの方、土地・建物の権利をお持ちの方に対して、「街づくりの方向性」で示す6つのゾーンのうち、駅直近ゾーンを除く5つのゾーンの将来イメージや街づくりルール案について、みなさまのお考えを伺うことを目的として実施したものです。

■ アンケート調査の概要

調査期間	令和6年1月～2月
配布数	3,215 （郵送:562、ポスティング 2,653）
回収数	209 （調査票返送:154、Web フォーム:55）
回収率	6.5%

■ 調査項目

1. 回答者属性
 - 1－1. 地区内居住の有無
 - 1－2. 地区内土地建物所有の有無
 - 1－3. 年齢
2. 3つの沿道ゾーンの将来イメージについて
 - 2－1. 玉川通り沿道ゾーンとバス通り沿道ゾーン
 - 2－2. 栄通り沿道ゾーン
3. 商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンにおける街づくりルール案について
 - 3－1. 敷地面積の最低限度の設定
 - 3－2. 1住戸の面積の最低限度の設定
 - 3－3. 建物の高さの最高限度の設定
 - 3－4. 壁面後退と後退部分のルール
 - 3－5. 敷地面積に応じた壁面後退距離の設定
 - 3－6. 駐輪場の設置

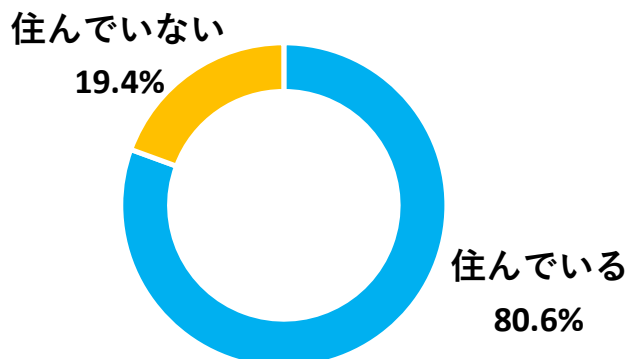
■ 集計結果

《1. あなたご自身について》

問1-1 あなたは、三軒茶屋一丁目地区にお住まいですか

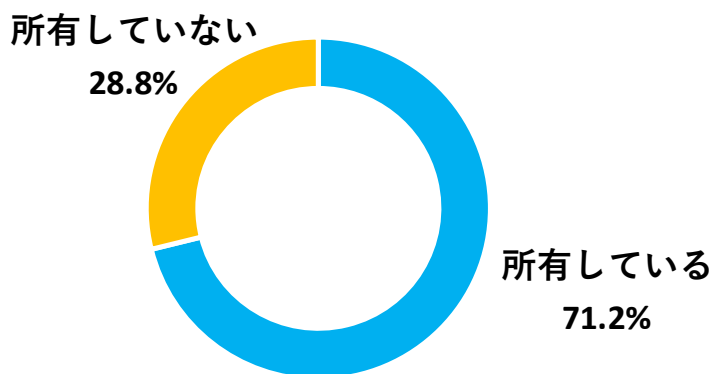
(該当住所：三軒茶屋一丁目8～11、22～41)

	回答数
住んでいる	166
住んでいない	40
合計	206



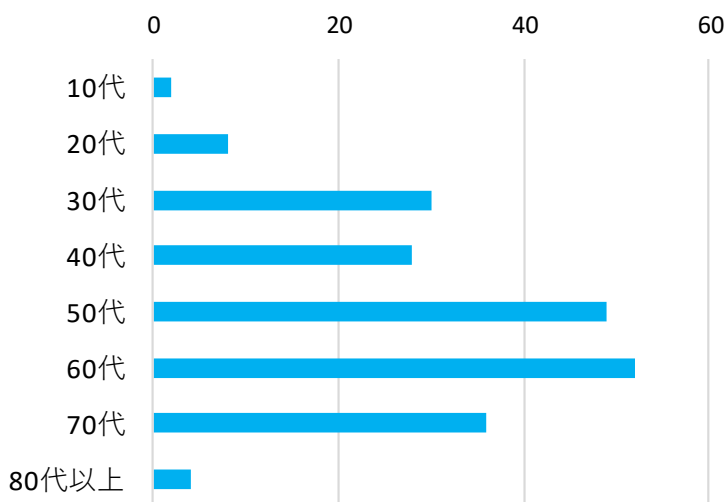
問1-2 あなたは、三軒茶屋一丁目地区に土地や建物を所有していますか

	回答数
所有している	148
所有していない	60
合計	208

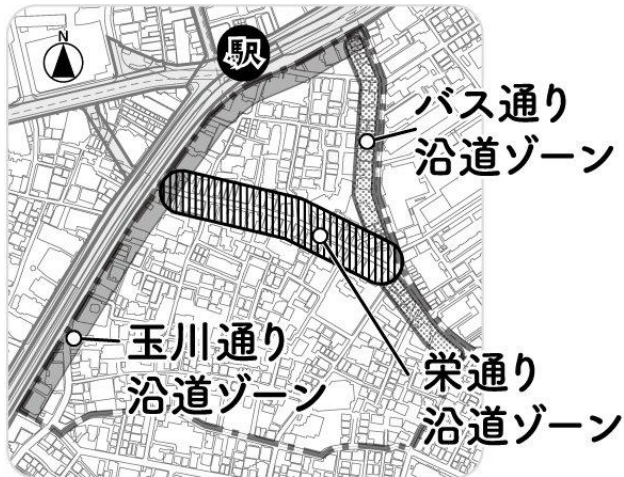


問1-3 あなたの年齢について、当てはまる番号を1つお選びください

	回答数
① 10代	2
② 20代	8
③ 30代	30
④ 40代	28
⑤ 50代	49
⑥ 60代	52
⑦ 70代	36
⑧ 80代以上	4
合計	209



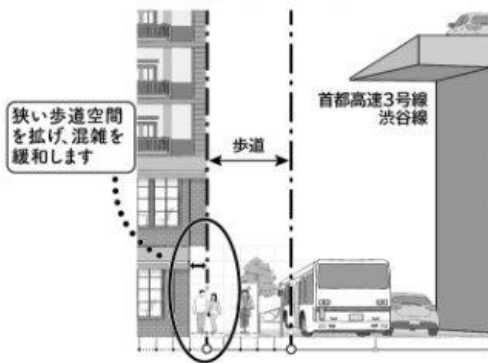
《2. 3つの沿道ゾーンについて》



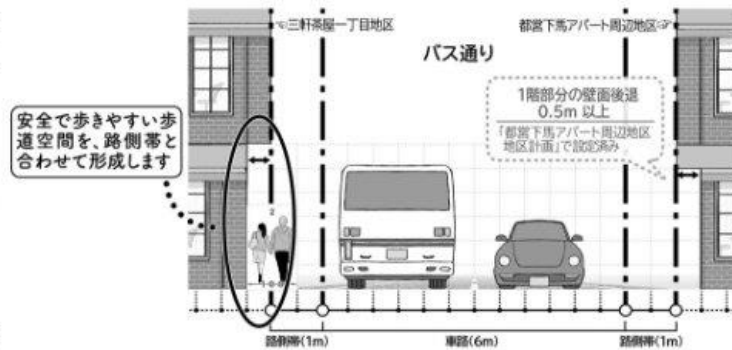
問2-1 玉川通り沿道ゾーンとバス通り沿道ゾーンの将来イメージについてどう思いますか

図1、図2のように建物の1階部分を歩道空間として拡げ、安全で歩きやすい空間を形成します

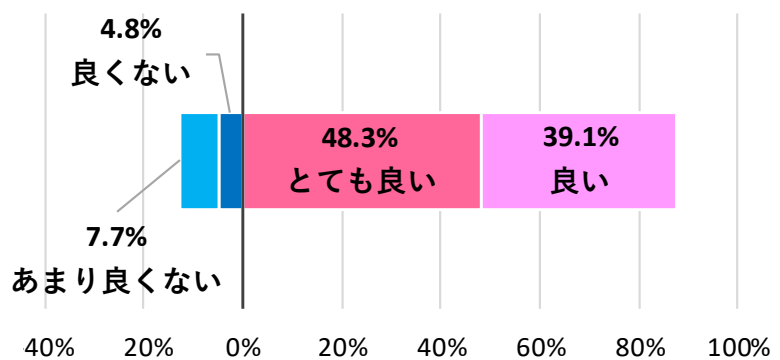
【図1】 玉川通り沿道ゾーンの将来イメージ



【図2】 バス通り沿道ゾーンの将来イメージ



	回答数
とても良い	100
良い	81
あまり良くない	16
良くない	10
合計	207

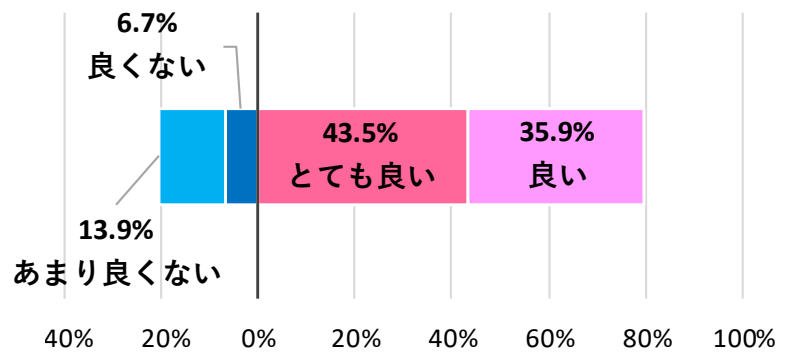


問2-2 栄通り沿道ゾーンの将来イメージについてどう思いますか

図3のように建物の1階部分を大きく広げ、車両が通行しても十分な歩行空間を確保し、かつ商店が途切れず立ち並ぶことで、商店街としての賑わいを創出します。また、図4のように交通規制時間中は広げた空間に椅子やテーブル、商品棚等を置きくつろげる空間を創出できるようにします。



	回答数
とても良い	91
良い	75
あまり良くない	29
良くない	14
合計	209



《3. 商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンについて》

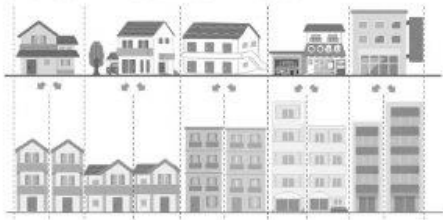
本地区には街づくりのルールがありません。現状のまま放置すると起こりうる課題と、課題を解消する街づくりの提案についてあなたの考えに最も近い番号を1つお選びください。



問3-1 「北」「南A」「南B」について、お答えください

建物の敷地ルール提案 敷地面積の最低限度を設定する

現状のままだと... 敷地の細分化や狭小化による建て詰まりや密集市街地が発生する可能性がある



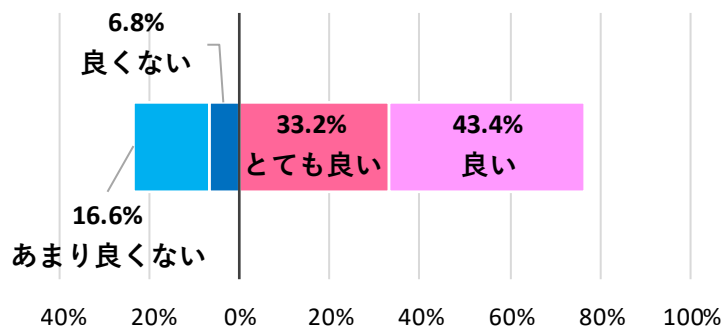
建つ詰まりを防ぎ、良好な街並みや市街地環境を維持・形成する

例) 敷地面積の最低限度を70㎡とした場合
70㎡以上に分割した敷地のみ建築することができます



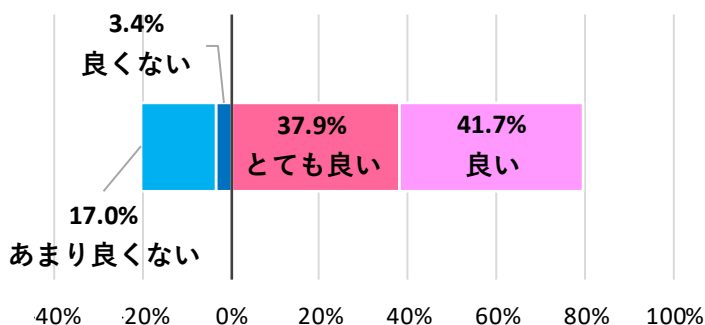
【北】について

	回答数
とても良い	68
良い	89
あまり良くない	34
良くない	14
合計	205



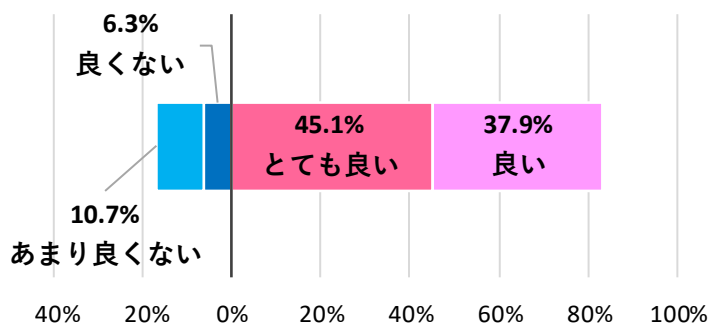
【南A】について

	回答数
とても良い	78
良い	86
あまり良くない	35
良くない	7
合計	206



【南B】について

	回答数
とても良い	93
良い	78
あまり良くない	22
良くない	13
合計	206



問3-2 「南B」について、お答えください

建物の用途 ルール提案

1住戸の面積を世田谷区住宅条例に定める数値以上(25㎡以上)に設定する

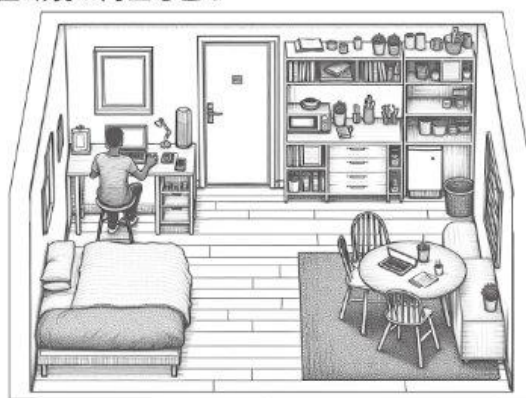
現状のままだと...

立地条件の良さから、狭小住宅の集まったワンルームマンション等の集積が進行する可能性がある

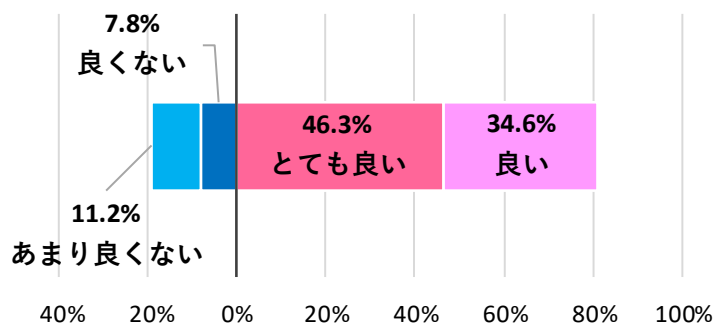


ルールの目的

住環境の向上を図る



	回答数
とても良い	95
良い	71
あまり良くない	23
良くない	16
合計	205



問3-3 「北」「南A」について、お答えください

建物の高さ ルール提案

建物の高さの最高限度を設定する

※(南B)では既に都市計画により絶対高さ19m第2種高度地区(6階建て)の高さ制限がかかっています

現状のままだと...

突出した高さの建物が建ち、建物の高さが極端に不ぞろいとなる可能性がある



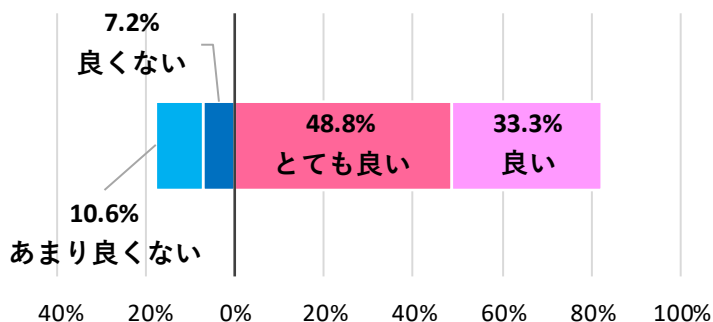
ルールの目的

住宅ゾーンの建物の高さとの調和を図り、日当たりや通風が良好な街並みを維持・形成する



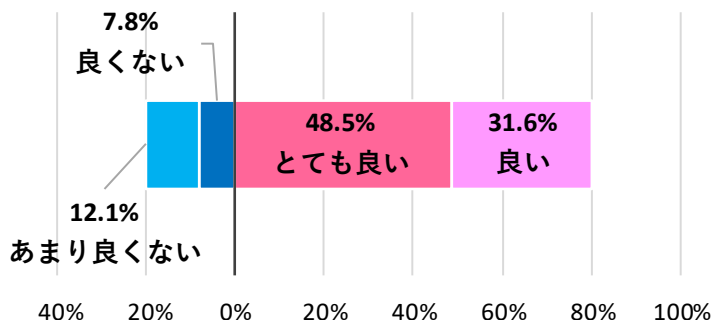
【北】について

	回答数
とても良い	101
良い	69
あまり良くない	22
良くない	15
合計	207



【南A】について

	回答数
とても良い	100
良い	65
あまり良くない	25
良くない	16
合計	206



問3-4 「北」について、お答えください

**壁面後退と後退部分
ルール提案**

数地内の道路沿いの使い方は所有者の自由であるため、道路ギリギリまで建物が建つ可能性がある

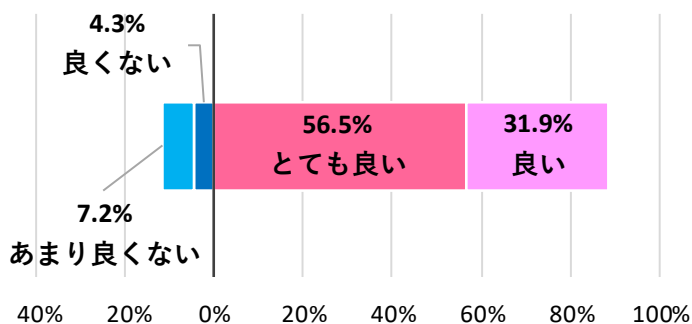
現状のままで...

・道路の端から建物の壁面を後退し歩行空間を作る（行止まり道路を除く）
・壁面後退区域に門、フェンス、車止め等の工作物を設置できないようにする

軒下や店舗前に連続的な歩行空間を創出し、軒の高さが揃った賑わいある街並みを形成する

ルールの目的

	回答数
とても良い	117
良い	66
あまり良くない	15
良くない	9
合計	207



問3-5 「南A」「南B」について、お答えください

壁面後退と後退部分
ルール提案

敷地面積に応じて、隣地からの壁面後退距離を設定する

現状のままだと...

民法によるルール(隣地境界から0.5m以上離して建てる)しかなく、大きな建物であっても隣地からギリギリに建物が建ち並ぶ可能性がある

ルールの目的

良好な住環境の維持・形成を図り、また、周辺の低中層住宅市街地に配慮する

敷地面積と後退距離の例

大きな敷地ほど隣地から離れて建物を建築します

70㎡~250㎡程度

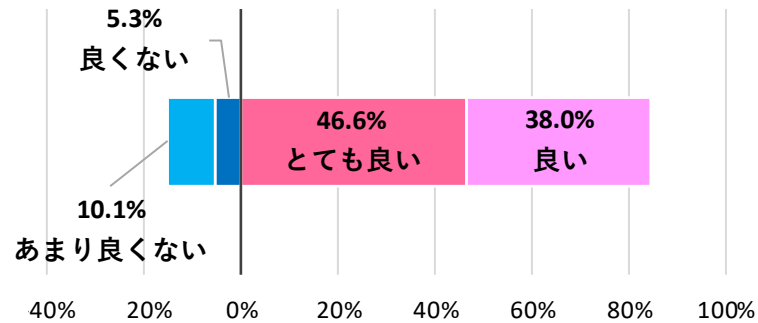
0.5m以上

1m以上

500㎡以上

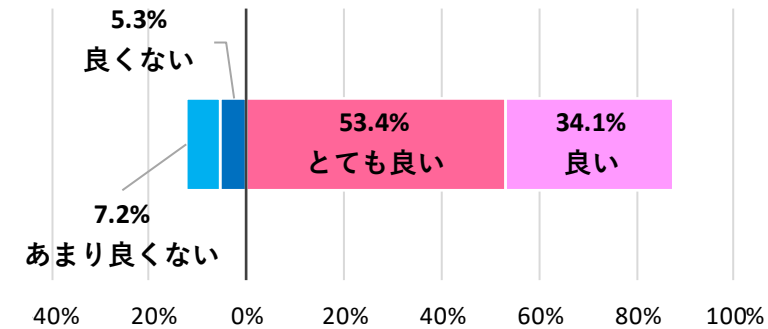
【南A】について

	回答数
とても良い	97
良い	79
あまり良くない	21
良くない	11
合計	208



【南B】について

	回答数
とても良い	111
良い	71
あまり良くない	15
良くない	11
合計	208



問3-6 「北」「南A」「南B」について、お答えください

その他①【駐輪場】 ルール提案

- ・店舗や住宅では十分な駐輪場を敷地内に確保する
- ・共同住宅では、住戸数以上の駐輪場を設ける

現状のままだと...

路上の放置自転車が増加し、街の環境や安全性・防災性が損なわれる可能性がある



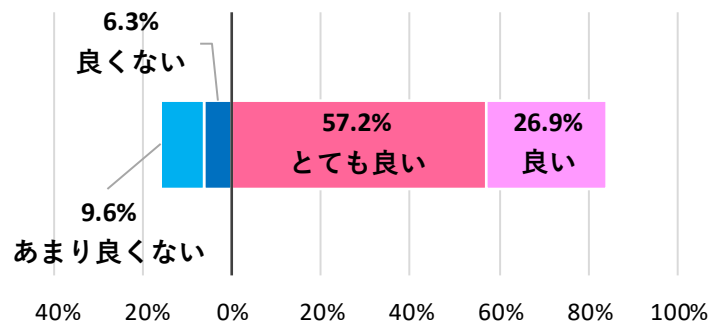
ルールの目的

地区の健全な市街地環境の形成を図る



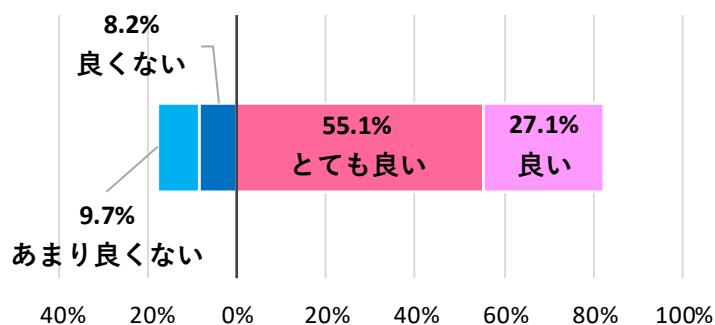
【北】について

	回答数
とても良い	119
良い	56
あまり良くない	20
良くない	13
合計	208



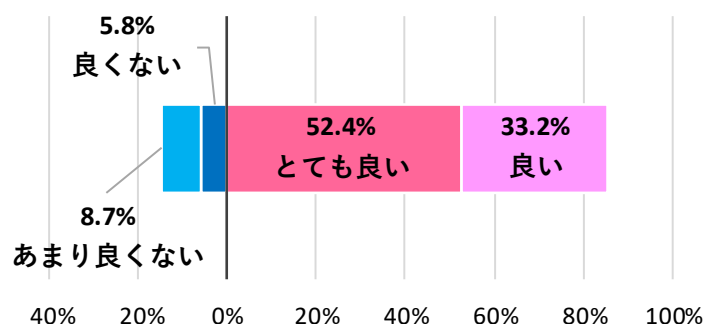
【南A】について

	回答数
とても良い	114
良い	56
あまり良くない	20
良くない	17
合計	207



【南B】について

	回答数
とても良い	109
良い	69
あまり良くない	18
良くない	12
合計	208



■ 回答の分析

1. 回答者属性

- 1-1 ・ご回答いただいた方のうち、地区内居住者が80.6%と8割を超えている。
- 1-2 ・ご回答いただいた方のうち、地区内に土地や建物を所有している方が71.2%と7割を超えている。
- 1-3 ・ご回答いただいたのは60代の方が24.9%と最も多く、次いで50代が23.4%、70代が17.2%となっている。

2. 3つの沿道ゾーンの将来イメージについて

2-1 玉川通り沿道ゾーンとバス通り沿道ゾーン

- ・建物の1階部分を壁面後退して歩道空間として広げる将来イメージについて、「とても良い」「良い」が87.4%と9割近くになっている。

2-2 栄通り沿道ゾーン

- ・建物の1階部分を商店に限定して壁面後退し、後退部分に工作物のルールを設ける将来イメージについては、「とても良い」「良い」が79.4%と8割近くになっている。

3. 商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンにおける街づくりルール案について

【北】：栄通り沿道北側の商業住宅複合ゾーン

【南A】：栄通り沿道南側の商業住宅複合ゾーン

【南B】：栄通り沿道南側の住宅ゾーン

3-1 敷地面積の最低限度を設定する案について

- ・【北】では、「とても良い」「良い」が76.6%と7割を超えている。
- ・【南A】では、「とても良い」「良い」が79.6%と8割近くになっている。
- ・【南B】では、「とても良い」「良い」が83.0%と8割を超えている。

3-2 1住戸の面積を25㎡以上に設定する案について

- ・【南B】では、「とても良い」「良い」が81.0%と8割を超えている。

3-3 建物の高さの最高限度を設定する案について

- ・【北】では、「とても良い」「良い」が82.1%と8割を超えている。
- ・【南A】では、「とても良い」「良い」が80.1%と8割を超えている。

3-4 建物を壁面後退して歩行空間を創出し、後退部分に工作物を設置できないようにする案について

- ・【北】では、「とても良い」「良い」が88.4%と9割近くになっている。

3-5 敷地面積に応じて隣地からの後退距離を設定する案について

- ・【南A】では、「とても良い」「良い」が84.6%と8割を超えている。
- ・【南B】では、「とても良い」「良い」が87.5%と9割近くになっている。

3-6 店舗や住宅で十分な駐輪場を設置する案について

- ・【北】では、「とても良い」「良い」が84.1%と8割を超えている。
- ・【南A】では、「とても良い」「良い」が82.1%と8割を超えている。
- ・【南B】では、「とても良い」「良い」が85.6%と8割を超えている。