

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

【実施概要】

三軒茶屋一丁目地区(三軒茶屋一丁目8～10番、22～41番街区)では、これまでの街づくり懇談会「三茶話会」やアンケートでいただいた皆さまのご意見を基に、「街づくりの方向性」及び「将来ビジョン」を整理しました。

令和7年度に実施した三茶話会やアンケートでは、提案した街づくりのルール案のうち、特に「建築物等の用途の制限」や「壁面の位置の制限」について、様々なご意見をいただきました。

そこで、これらの制限に直接的に影響がある国道246号、バス通り、栄通りの沿道に土地や建物の権利を持つ方々を対象にアンケート調査を実施しました。

実 施 時 期 ： 令和8年8月5日から令和8年8月23日まで

対象権利者数： 906人

配 布 数 ： 860人

回 答 数 ： 83件(回答率:9.65%)

- 各設問に記載している街づくりのルールは、アンケート実施時点でお示した検討案であり、決定したものではありません。
- 複数のエリアに権利を有する方は、各エリアの対象権利者数及び配布数にそれぞれ計上しています。また、複数のエリアについて回答した方は、各エリアの回答数にそれぞれ計上しています。このため、エリア別の対象権利者数、配布数及び回答数の合計は、全体の人数・件数とは一致しません。
- 各設問の回答の構成比は、当該設問の回答数を母数として算出しています。設問により回答対象者及び回答数が異なります。また、回答の構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。
- 掲載した意見は回答者個人の認識・意見であり、事実関係や法令上の評価を含め、世田谷区の見解を示すものではありません。
- 各設問及び自由意見欄に記載した意見は、回答者の意図や表現を尊重し、原則として原文のまま掲載しています。ただし、個人又は第三者を特定し得る情報、第三者の権利利益を害するおそれのある情報、人権上配慮を要する表現及び明らかな誤記については、回答者の趣旨を損なわない範囲で、一部を削除、匿名化又は修正しています。

目次

1 国道246号沿道(駅直近)エリア	3
【問1】「建築物等の用途」に関するルールについて	3
【問2-1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて	3
【問2-2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について	4
【問2-3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて	5
【問3】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて	5
【問4】「垣又はさくの構造」に関するルールについて	6
2 国道246号沿道(駅直近以外)エリア	7
【問5】「建築物等の用途」に関するルールについて	7
【問6-1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて	8
【問6-2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について	9
【問6-3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて	10
【問7】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて	11
【問8】「垣又はさくの構造」に関するルールについて	11
3 バス通り沿道エリア	13
【問9】「建築物等の用途」に関するルールについて	13
【問10-1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて	14
【問10-2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について	15
【問10-3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて	15
【問11】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて	16
【問12】「垣又はさくの構造」に関するルールについて	17
4 栄通り沿道エリア	18
【問13】「建築物等の用途」に関するルールについて	18
【問14-1】「壁面の位置」に関するルールについて	19
【問14-2】「壁面の位置の後退距離」について	20
【問14-3】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について	20
【問14-4】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて	21
【問14-5】「中高層階における壁面の位置の後退距離」について	21
【問15】「建築物等の高さの最高限度」に関するルールについて	22
【問16】「敷地面積の最低限度」に関するルールについて	22
【問17】「容積率の最高限度」に関するルールについて	23
【問18】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて	23
【問19】「垣又はさくの構造」に関するルールについて	24
【自由意見】	25

1 国道246号沿道(駅直近)エリア

対象権利者数	203人
配布数	203件
回答数	17件
回答率	8%

【問1】「建築物等の用途」に関するルールについて

※回答数:17件

○国道246号に面する建物の1階は店舗等とします。 ○馬券投票券販売所や性風俗関連特殊営業の用に供する施設の建築は制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	71
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	3	18
このようなルールは不要	2	12

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・最近商店街にもガールズバーやキャバクラが増え、男女客引きが大勢いる。喫煙したり、大声出したりと興味がない人間には少々迷惑。 ・健全で賑わいのある、若者に人気のある街にする。 ・風俗店などはいらない。 ・子供の教育に良くないなどの店舗や施設は制限した方がよい。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・駐輪場を見直して。敷地が歩道になるのは反対。 ・現在1階を店舗として利用していない方がいいのであれば差支えないと思う。もしもいた場合の対処について確認したい。 ・所有者の相当数を含んだ対象者への、丁寧な説明や合意形成が全く欠如しているため。
このようなルールは不要	・土地の価値が下がるから。 ・実態としてこの通りの一階に住居はない。

【問2-1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

※回答数:17件

○建物の1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置を国道246号の道路境界から後退します。	回答数 (件)	構成比 (%)
後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	7	41
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	3	18
このようなルールは不要	7	41

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

後退する距離にもよるが、このようなルールが	・駅の南口周辺が朝や夕方とても混んでいて危ないので、混雑緩和に繋がるのであればルール化してほしい。
-----------------------	---

あったほうがよい	・現在の歩道は、狭いと思う。
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	・再開発により、建物の地下フロアと駅改札を直結する等の手法が、より望ましい。 ・工事費用負担の条件を確認したい。 ・今、所有している人の不利益になる方法はやめてほしいです。
このようなルールは不要	・実質床面積が減り資産価値が下がる。狭い敷地では特に影響が大きく強く反対する。権利者にとってメリットが一つもない。 ・隣の建物が何かわからないので壁があって良い。 ・土地の価値が下がるから。 ・建築構造に関する専門的知見の観点から意見します。現行建築基準法に照合して、耐震性能を考慮すると既存建築物の壁面セットバックを行うことは技術的経済的に不可能であるため。 ・既に過去に歩道を拡張している。現況で不都合は全く感じられない。さらに、実態としても各建物の一階部分は歩道の境界線から50センチ程度セットバックしている。 ・あまり効果が無さそうなのと、建物によっては地震などで倒壊する恐れがあるから。 ・かえってものが置かれたり、清掃の手間の他、事故時や災害時、責任所在の曖昧さなどの懸念がある。

【問2－2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

※回答数：7件

（問2－1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」と回答した方を対象としています）

○建物の1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置を国道246号の道路境界から 1.0m以上とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
道路境界から 1.0m以上の後退距離とした方がよい	6	86
後退はあった方がよいが道路境界から 1.0mまでは不要	1	14

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

道路境界から 1.0m以上の後退距離とした方がよい	・現在の歩道は、狭いと思う。
後退はあった方がよいが道路境界から 1.0mまでは不要	・マンション再築の際に、元の大きさより小さくなるのは困るから。

【問2-3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて

※回答数:10件

(問2-1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」又は「考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要」と回答した方を対象としています)

○壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	8	80
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	2	20
このようなルールは不要	0	0

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・現在の歩道は、狭いと思う。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・工事費用負担の条件を確認したい。 ・今、所有している人の不利益になる方法はやめてほしいです。
このようなルールは不要	(寄せられた意見なし)

【問3】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

※回答数:17件

○建物や屋外広告物等の形態又は色彩について、周辺の環境と調和したものとします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	5	29
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	6	35
このようなルールは不要	6	35

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	(寄せられた意見なし)
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・色彩は、人それぞれのセンスがあるから、「この系統の色」しか認めないというのはナンセンス。 ・各自に任せてよいと思います。 ・街に個性がなくなるような気がする。 ・所有者の相当数を含んだ対象者への、丁寧な説明や合意形成が全く欠如しているため。景観に関する専門的知見の観点から、説明責任を果たせない漠然としたルールには到底合意できない。 ・建物の建て替えの際に強要されると建て替えが進まなくなる。それほどの景観を重視する歴史や伝統のある街ではない。 ・色彩などはある程度自由があってもいいと思う。
このようなルールは不要	・元々雑多なお店・町模様も三軒茶屋の魅力の一つと捉えている。きれいに揃えることは逆効果である。現に狭く・古い三角地帯の方が栄通りよりも集客している。

	・色の統一は必要ない。 ・工事費用負担の条件を確認したい。 ・現状駅前の建物の色彩が調和しているとは思っておらず、それを問題視もしていなかった。今ある街並みを守るという目的なのであれば不要だと思う。 ・土地の価値が下がるから。 ・246の上には高速道路があり、そもそも街並みの美観を損ねている。建築物等の形態又は色彩を制限したところで街並みの美観は得られない。
--	--

【問4】「垣又はさくの構造」に関するルールについて

※回答数:17件

○道路に面して、高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀等を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	71
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	2	12
このようなルールは不要	3	18

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・災害対策として理解できます。 ・ブロック塀は危ない。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・現在でもゴミや嘔吐物が多く、進入・座り込み防止、ゴミの投げ入れ・不法投棄対策等をクリアできるような幅広い条件の付与が必要。垣根などは掃除もしにくく維持管理の費用が掛かる。見た目や安全だけでなく、維持管理する身になって検討して欲しい。 ・所有者の相当数を含んだ対象者への、丁寧な説明や合意形成が全く欠如しているため。また、防災性能の向上の合理的説明が果たされていないため。例えば、壁面は、耐震性能を有していれば延焼防止効果があるなど、多面的な検証が欠如している。
このようなルールは不要	・火事があった場合は柵があつて良いのでは。 ・工事費用負担の条件を確認したい。 ・土地の価値が下がるから。

2 国道246号沿道(駅直近以外)エリア

対象権利者数	266人
配布数	260件
回答数	25件
回答率	10%

【問5】「建築物等の用途」に関するルールについて

※回答数:25件

○国道246号に面する建物の1階は店舗等とします。 ○馬券投票券販売所や性風俗関連特殊営業の用に供する施設の建築を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	16	64
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	7	28
このようなルールは不要	2	8

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・このような通りに面したところに家屋の入口があると街の構成や、賑わいに影響があるのと、当該住人の治安も良くないので無理しない方がよい。但し、高層住宅の入り口は許容して良いと思います。 ・性風俗関連特殊営業用の施設は建築できないなど、このルールに共感できるから。 ・治安の維持。 ・ガールズバーの客引きが目立ちます。三軒茶屋は朝まで飲める街というイメージが強いですが、性を売りにしているお店の乱立はイメージがよくありません。 ・今とあまり変わらないためデメリットは少ない。 ・ルールがないと国道246号沿いが無秩序に開発される。 ・風紀や治安を乱すような営業施設を排除できる。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・三軒茶屋の地区を良くすることは理解できるが個人の土地や建物については個々の考えが有るはずで、それに対する条件等が何も示されない中で結論を出すには当事者の意見をもっと案内をして決定すべき。 ・駅から少しでも離れると現在でさえ空き店舗が目立ち始めているにもかかわらず店舗等に制約すると収益性も含め柔軟な建築計画ができない。 ・特殊営業施設等の最低限の制限は治安維持等の目的のためであっても良い。他方で1階部分の用途制限など既存法令を超える規則は不要。 ・建物一階の利用方法にテナントの選択肢を制限することは、現状の想定のとおり一定程度必要と考えます。この沿道の防災機能を高めるためには、いざというときに防災の拠点(避難所機能、備蓄のための拠点)とすることができるといえるようなルールも盛り込んでおく方が良いのではないのでしょうか。 ・近年の三軒茶屋1丁目の国道246号沿道の治安、街の雰囲気等を鑑みるに、一定の規制は必要。特に建築物の用途で、「落ち着いた町並み」を阻害するものを規制する動きは重要。もともと地元住民なので、近年の飲食店の進出が街の治安を悪化させているという印象がある。一方で、1階部分の用途規制には慎重な議論が必要だと考える。例えばマンションなどの駐車場利用を制限するものであれば、地権者としては非常に困る。

	・制限や規制はよいが、容積や建蔽率の特別優遇措置がないと認められない。 ・駅近くのため、壁面後退した部分に何も設置出来ないと違法駐輪等で本来の目的が達成できない他の事例も鑑みる必要あると思ったから。結局カラーコーンなどで景観は乱れる。敷地内の権利に関わる物についてなので制限をかけた場合における行政側のその部分の管理責任を訴えたい。土地を行政で借り上げるなど管理責任も負って欲しい。
このようなルールは不要	・交通量の多い246沿いの道路を買い物や散策に供するのは危険と判断する。 ・自宅の資産価値が下がるもの、可能性があるものはお断り。なぜならその場合誰も下がった分の補償をしてくれないから。

【問6－1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

※回答数:25件

○建物の1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置を国道246号の道路境界から後退します。	回答数 (件)	構成比 (%)
後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	8	32
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	11	44
このようなルールは不要	6	24

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・既存の所有者の財産に多大な影響があるので配慮は必要と思います。 ・事故の防止と景観。 ・駅路が大変狭い。 ・後退する距離により、ルールに反対します。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・後退をさせるのであればそれなりの条件が必要で、その所を抜きに話を進めるべきではない。 ・敷地の使い方や建物計画の自由度が下がるため。 ・想定される効果・影響を読むとルール自体には賛成。だが、実際にそんなことが可能なのか。検討しなくてはいけないことがたくさんあるような気がしたので。 ・歩行空間の安全を確保するという意味でも必要なルールであるとは考えられる。歩行空間の確保と述べられているが、道路の交通をトータルで考えることも重要だと思う。歩行空間を増やしたところで、路上駐車を避けて歩行に突っ込んでくる自転車はどうするのか？バスレーンが機能していないことをどう捉えるのか？など。国道そのものを管理している道路行政との連携の方が先にやるべきことだと思う。 ・地権者として、シンプルに所有権が目減りしてしまうことは困る。底地を所有しているのに、事実上土地を収用されてしまうことになるという理解。これをどう補填していただけるか？また、壁面の条件が変わると、持っている土地・建物の利用の仕方も制限される。ある程度受け入れられる条件に交渉してほしい。 ・現状の道路幅(歩道)に関する内容が不明なので。 ・高速道路と同じく一般道の高架化により、歩行者自転車道整備をすべき。 ・現実問題、何十年計画なのだろうと。土地の所有者は納得するのか疑問。歩道としては十分だと思うので、自転車に歩道を走らせない整備の方が先だと思う。 ・建て替えなどの計画時に、敷地や建物配置の条件が増え、計画の自由度が下がる可能性があるため。

	・壁面後退部分に何も設置出来ないとなると敷地内管理が難しくなる。一方で歩道が狭い問題が公共面は(まちづくりとして)必要と感じている。土地行政で借上、道路同様の管理責任持ってもらえれば公平になる。 ・それ以外の考え方、アイデアなども必要。 ・建設費の高騰が続く状況において、マンションの建て替え時、なるべく保留床を確保して住民負担を減らしたいため、面積の減に繋がるルールには反対します。また、後退しても現状、違法駐輪されないようコーンが立てられているところが散見され、歩行者の交通安全に寄与する効果は薄いと思われるためです。
このようなルールは不要	・実施に困難を極める建物があるから。 ・自由権の競合が起こっていない状況で私有地を曖昧なルールというレベルで制限するような前例は作るべきではない。 ・国道246号沿道(駅直近以外)のエリアの現状ですが、国道246号線(車道)と私有地との間には歩道があり、決して歩行者が通行するのに支障をきたすような歩道幅ではありません。日中ほぼ毎日通行しておりますが、駅前と違って不便と感じたことはありません。そのような状況でありながら50cm空間を義務付ける必要性があるのか大いに疑問です。土地の規模が小さかったり、奥行きが短いといったような土地の形状によっては建物自体の再建築に大きく影響します。また、その50cmの空間を作ることによってその場所に、夜間等の人通りが少ない時間帯に通行人が空き缶・飲料水の空ボトル・食べかす・ゴミを捨てる(置いていく)、嘔吐物といった被害も発生しやすくなります。実際に今でも毎日のように歩道と私有地の間の空間にビールや焼酎の空き缶、ペットボトル等が放置されており、毎朝、それを処分するのにストレスを抱えております。また定期的に空間がある場所への嘔吐物の被害にあっています。逆に空間がない場所には、ほぼ嘔吐物の被害はありません。嘔吐物の清掃は非常に大変です。ご理解下さい。 ・私権制限に反対。建築基準法等の既存法令や条例を超える規則は不要。 ・一階部分を後退させる事によって私有の面積が減らされる事になるため。自治体主導でこのような制限がもたらされるのであれば、地権者として収用の対価を請求できるものであるべきでしょう。 ・自宅の資産価値が下がるもの、可能性があるものはお断り。なぜならその場合誰も下がった分の補償をしてくれないから。

【問6-2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

※回答数:8件

(問6-1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」と回答した方を対象としています)

○建物の1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置を国道246号の道路境界から 0.5m以上とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	8	100
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5mまでは不要	0	0

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	・246は危ないのと商業的な賑わいを求めるならばこれくらいは必要と思います。 ・安全性と景観。 ・現在の歩道が狭すぎるため。
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5m	(寄せられた意見なし)

までは不要	
-------	--

【問6－3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて

※回答数：19件

（問6－1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」又は「考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要」と回答した方を対象としています）

○壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	10	53
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	9	47
このようなルールは不要	0	0

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・目的と効果・影響に説得力があるので。現状とても歩道が狭く、快適かつ安全になるならルールを決めた方がいいと思ったので。 ・安全性。 ・壁面の位置にもよりますが、防犯以外のフェンスは見かけないので。 ・歩道の幅が必要。 ・セットバックしたところに自転車を放置されたりしないよう敷地境界は明示したいと思います。何も建てられないわけではなく生垣などは建てられるのでよいと思います。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・既存所有者の財産を著しく毀損(きそん)する可能性があるため。 ・条件を出さないかぎり、話は進まない。 ・敷地の使い方や建物計画の自由度が下がるため。 ・歩行者の安全の確保上重要な要件なのは間違いない。歩行者だけでなく自転車・車道を走るモビリティのことも考えて議論するべき。 ・土地・建物の管理上の制約が出るので、地権者に寄り添ったルールを作っていたきたい。 ・現状の道路幅(歩道)に関する内容が不明なので。 ・特別優遇措置も併せて検討が必須。 ・壁面後退した部分の権利を保管するような制度設計が必要。一階の貴重な容積を上部へ持ち替えられるなどするべきですし一方的な制限は問題あると考えるため。 ・それ以外の考え方、アイデアなども必要。 ・後退する壁面の距離に応じて制限される容積以上に、容積率の緩和や高さ制限の緩和を条件としなければ、賛同できません。
このようなルールは不要	(寄せられた意見なし)

【問7】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

※回答数:25件

○建物や屋外広告物等の形態又は色彩について、周辺の環境と調和したものとします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	15	60
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	3	12
このようなルールは不要	7	28

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・この程度の記載は許容範囲かと思います。 ・街づくりを一から考えるなら、建築物の形態や色彩のルールは必須だと思うので。 ・奇抜な色は街のイメージに関わる為。 ・たとえば外壁がボーダー模様のお宅があると驚くので、よいと思います。 ・整った街並み形成にはある程度のルールは必要だと考えるため。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・具体的に何故このような形態が必要なのかの議論が不足している。 ・必要性を感じない。 ・景観法、看板条例など公平となる制度設計が必要だと感じる。
このようなルールは不要	・自由で良いと思う。 ・三軒茶屋は繁華街でもあり、下北沢とともに栄えた文化的な街でもあるため、自由度を下げる制限をする必要はないと考える。 ・私権制限に反対。建築基準法等の既存法令や条例を超える規則は不要。 ・治安、町並み保全の観点では一定のガイドラインがあってもいいかもしれない。(ルールとして縛る必要は感じない) ・どのような条件になるのかは地権者にしっかり説明いただきたい。闇雲に規制するのは違うと思う。 ・現在の三軒茶屋において、この形態や色彩が合うというイメージがない。 ・個性的な建物があっても良いと思う。 ・自宅の資産価値が下がるもの、可能性があるものはお断り。なぜならその場合誰も下がった分の補償をしてくれないから。

【問8】「垣又はさくの構造」に関するルールについて

※回答数:25件

○道路に面して、高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀等を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	16	64
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	7	28
このようなルールは不要	2	8

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・既存の方の修繕費の補助は必要ではないでしょうか。 ・周囲に対して懸念ではなく物理的な危険性が避けられないため必要と考える。
-------------------	---

	・歩行者の数が多いうエリアなので、コンクリートブロック塀はぜひとも規制していただきたいから。 ・安全性と景観。 ・ブロックは震災において危険なので、生け垣、プラ柵に制限するのはよいことだと思います。 ・景観が悪くなる。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・条件を満たすのには何が必要なのかよく理解できない。 ・防災上の観点から倒壊時に危険を及ぼすブロック塀は制限すべきだが、私有地の権利を制限するルールにすべきではないと思います。 ・通行空間の安全管理上、一定のルールはあってもいいかもしれないが、ガイドライン程度で事足りると思う。 ・どのような条件になるのかは地権者にしっかり説明いただきたい。闇雲に規制するのは違うと思う。 ・安全性を担保しつつデザインの多様性があっても良いのでは。 ・違法駐輪など管理責任の負担が大きすぎる。管理を行政とする(みなし道路)とするなどすべき。工作物はどこまでダメなのか。プランターを置くとか、違法駐輪など対策で結局本来の目的が果たせないケースが多いため。公共空間とするなら管理責任かその部分の貢献メリットとして行政は権利を補完する対案示すべき。 ・防犯面等も含めて。 ・個人住宅の所有者については、防犯上の理由から、垣根が柵の設置も必要な場合があります。
このようなルールは不要	・私権制限に反対。建築基準法等の既存法令や条例を超える規則は不要。 ・自宅の資産価値が下がるもの、可能性があるものはお断り。なぜならその場合誰も下がった分の補償をしてくれないから。

3 バス通り沿道エリア

対象権利者数	275人
配布数	268件
回答数	23件
回答率	9%

【問9】「建築物等の用途」に関するルールについて

※回答数:23件

○バス通りに面する建物の1階は店舗等とします。 ○馬券投票券販売所や性風俗関連特殊営業の用に供する施設の建築を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	11	48
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	10	43
このようなルールは不要	2	9

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・制限を設けたほうが明確。 ・統一感ある景観と歩きやすい街なみにするため。 ・一階は、街の賑わいづくりに直結するから。用途制限は、治安維持に必要だと思うから。栄通りで、かつていなかったキャッチが増えてきているのは三茶らしくなくて嫌です。 ・念の為だが、通りに面していない、住宅共用部(ロビー等)で一定距離が保たれている共同住宅の1階に居室は可能とする。 ・にぎわいが保たれそうだから。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・日中営業しない居酒屋等も制限した方がよい。1階を店舗にしても街の賑わいにつながらない。 ・マンションの管理的に店舗と商業施設が同居するのは、なにかと大変。 ・広い道ではないので、歩道の整備は必要かと思いますが、小さい建物が多いので居住者からの不満も出そうです。 ・馬券投票所や性風俗関連については必要。1階の用途を店舗等制限するについては個人の使用用途に制限が生じるので反対。 ・ルールの必要性がいまいちわからない。 ・ある程度のルール作りは必要だが、壁面後退の案があまり理解できない。景観的にも安全性の配慮のためにも今のところ納得いかない。権利の制限に関しての補償はあるのか、今後説明はあるのか？ ・便利になるだけではない。 ・現状、歩行者の安全面が確保されておらず、まちづくりを優先する施策を優先すべきではないと考えます。そのための垣位置制限は考えるべきですが、色彩制限等は後回しでよい。 ・道路に面する部分だけでなく、1階部分全てに関し住宅の居室不可ということでしょうか。マンションのロビーは可と認識しましたが、ロビーの奥側の用途まで制限されて住宅居室不可というのであれば、道路から見えない部分についての制限となり行き過ぎのルールではないかと考えます。

	・自主管理物件で建て直し等も難航しそうだと思っており、また土地の形状的にそのように建て直すのはかなり難しいのではと思います。
このようなルールは不要	・バス通りはマンションが多く、建替は難しいため。 ・所有者の権利を後付けのルールにより一方的に制限するため(当該地域の土地建物の所有者でない方々からしたらルールがあったほうがいいと思う人がいるかもしれませんが、所有者からしてみるとそれは明らかに所有者の権利を制限するものになるため。自分の所有している土地、建物が後からできたルールで制限される＝数百万円、数千万円、数億円単位で経済損失を明確に被る(例:将来物件を売却する際に価値の減少が見込まれる)ことに対して、喜んで賛成する人はいますでしょうか)

【問10－1】「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

※回答数:23件

○建物の1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置をバス通りの道路境界から後退します。	回答数 (件)	構成比 (%)
後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	13	57
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	7	30
このようなルールは不要	3	13

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	・スーパーや学生等人の往来が多いにも関わらず、バス通りで車両も多く行き来しており危険な事もある為、店舗のセットバックは多い方が安心。せめて1m位。 ・歩行者の安全を優先し充分な歩行空間を確実に確保するため。 ・現在、車道と歩道が分かれておらず大変危険。道路上で車、自転車、歩行者が交差しており、いつ事故が起きてもおかしくない。 ・いずれ車の利用は減るし、自動運転により安全性が増すと思っている。また高齢者はますます増えるので、車より歩行空間を優先すべきだと考えているから。 ・歩行者と自転車を分けたいため。
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	・建て替えが厳しい。 ・このような街づくりの例があるなら示して欲しい。今のところ景観的によくなる気がしない。 ・住民への規制が増える。 ・古い建物も多く実現は難しいのでは。 ・施策の効果については数十年必要で、現実的とは考えにくい。方向性については同意します。 ・後退しても結局路駐しやすくなって意味をなさないので。 ・単に壁面位置を変更しても、できたスペースに歩行を妨げる使い方(商品棚、看板、のぼり等の設置など)がされると意味がないため。
このようなルールは不要	・敷地と建物の用途に制限が生じる。敷地内に関係者以外が立ち入る事になるので、事故発生時に所有者責任を問われる可能性がある。歩行者の通行エリアのメンテナンス費用が発生する。 ・建物の外観が、いびつな形になり、みっともない。 ・所有者の権利を後付けのルールにより一方的に制限するため(当該地域の土地建物の所有者でない方々からしたらルールがあったほうがいいと思う人がいる

	かもしれませんが、所有者からしてみるとそれは明らかに所有者の権利を制限するものになるため。自分の所有している土地、建物が後からできたルールで制限される＝数百万円、数千万円、数億円単位で経済損失を明確に被る(例:将来物件を売却する際に価値の減少が見込まれる)ことに対して、喜んで賛成する人はいますでしょうか)
--	--

【問10－2】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

※回答数:13件

(問10－1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」と回答した方を対象としています)

○建物の1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置をバス通りの道路境界から0.5m以上とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	12	92
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5mまでは不要	1	8

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	・スーパーや学生等人の往来が多いにも関わらず、バス通りで車両も多く行き来しているため危険な事もある為、店舗のセットバックは多い方が安心。せめて1m位。 ・単純に出来るだけ後退した方がよいと思う。 ・歩行者と自転車を分けたいため。
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5mまでは不要	・店舗面積が減るから。

【問10－3】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて

※回答数:20件

(問10－1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」又は「考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要」と回答した方を対象としています)

○壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	60
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	7	35
このようなルールは不要	1	5

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・壁面後退区域設定の意図に沿って、必要な機能を発揮させるためには、工作物設置を具体的に制限するルールが欠かせない。 ・歩行者が安全に歩けるスペースを早急に作るべき。 ・安心して歩けるスペースがあることが望ましいから。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・建て替えができない。 ・時と場合によるから。

	・想定されている工作物が何か不透明。 ・不平等を言い出す方もいて実現は難しいのでは。 ・時間を要するものであり、また、安全面で向上につながるかどうかは疑問がある。類似環境における事例を示してほしい。 ・憩いの空間に利用する一定の存在なら良いのではないかな。ベンチとか。 ・門扉、フェンスのように固定物だけでなく、看板、ワゴン、椅子テーブル等可動物の設置に関してもルールが必要だと思うので。
このようなルールは不要	・中途半端なことはしない方がいい。

【問11】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

※回答数：23件

○建物や屋外広告物等の形態又は色彩について、周辺の環境と調和したものとします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	52
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	4	17
このようなルールは不要	7	30

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・現在、建築物に全く統一性がなく、街並みがごちゃごちゃして大変汚い。街の価値を高めるため、ルールを設けるべき。 ・統一感はあるに越したことはない。 ・景観も街並みの魅力として大事だから。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・店舗の活性化の為、色彩は厳し過ぎない方が良くかと。 ・マンション等建て替えが厳しい。丸ごと補助があれば可能。 ・OK or NG の判断基準が作れないのではないかな。 ・周辺環境の調和とは何か理解できない。
このようなルールは不要	・形態のルールはあった方が良くと思いますが、色彩については必要ないような気がします。 ・縛りすぎるのは良くないし、ルールを決めたところで抽象的な表現になるのでルールの無駄。 ・三軒茶屋は個性あふれるところがいいので、無理に統一する必要は感じない。 ・建物はみんなが大金をかけて作る物なので自分の好みで建築したいから。 ・今も困っていない。 ・現状不要のルールであり、制限を設ける意図の具体的説明も欠けている。 ・所有者の権利を後付けのルールにより一方的に制限するため(当該地域の土地建物の所有者でない方々からしたらルールがあったほうが良いと思う人がいるかもしれませんが、所有者からしてみるとそれは明らかに所有者の権利を制限するものになるため。自分の所有している土地、建物が後からできたルールで制限される＝数百万円、数千万円、数億円単位で経済損失を明確に被る(例：将来物件を売却する際に価値の減少が見込まれる)ことに対して、喜んで賛成する人はいますでしょうか)

【問12】「垣又はさくの構造」に関するルールについて

※回答数:23件

○道路に面して、高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀等を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	15	65
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	5	22
このようなルールは不要	3	13

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・店舗ではなく、住宅の場合、人通りが多い為、柵等はあったほうがいいのかと。不審者又は部外者が入らないようにした方が町の安全に繋がるかと。天空率の緩和等も検討した方が良いかと。 ・ある程度のルールづくりは理解できる。 ・震災時の倒壊防止のため。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・生垣などの植物の手入れを継続できるのかが、疑問。 ・場合と状況によるから。 ・60cmの根拠が不明。 ・歩行者の安全を保つのは大事だが行き過ぎも困る。 ・後退させた上でのルールなのか、後退orこのルールなのか、分かりにくいので回答に困った。
このようなルールは不要	・わからない。 ・狭い道路には、邪魔になる。 ・所有者の権利を後付けのルールにより一方的に制限するため(当該地域の土地建物の所有者でない方々からしたらルールがあったほうがいいのかと思う人がいるかもしれませんが、所有者からしてみるとそれは明らかに所有者の権利を制限するものになるため。自分の所有している土地、建物が後からできたルールで制限される＝数百万円、数千万円、数億円単位で経済損失を明確に被る(例:将来物件を売却する際に価値の減少が見込まれる)ことに対して、喜んで賛成する人はいますでしょうか)。

4 栄通り沿道エリア

対象権利者数	365人
配布数	355件
回答数	21件
回答率	6%

【問13】「建築物等の用途」に関するルールについて

※回答数:21件

○栄通りに面する建物の1階は店舗等とします。 ○馬券投票券販売所や性風俗関連特殊営業の用に供する施設の建築を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	14	67
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	6	29
このようなルールは不要	1	5

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・最近商店街にもガールズバーやキャバクラが増え、男女客引きが大勢いる。喫煙したり、大声出したりと興味がない人間には少々迷惑。 ・夜・早朝、栄通りの入り口のところに水商売らしき人を見かけます。酔っ払いもいます。娘がいるので心配です。 ・ルールがあると景観が保たれると共に商店街のブランド力向上につながり、引いては治安が良くなると思われます。 ・地域住民が毎日平安に暮らすために重要です。 ・今は道路や隣の店舗前くらいまで、荷物を置いている店舗がある。不潔感のある商店街にならないように、ルールは必要だと思います。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・土地家屋所有者が店舗にするか住居にするかを制限するのは良くない。 ・入居店舗によっては当該建物居住者および近隣の住民に迷惑。ルールを守らない・違法用途で利用するリスクが高い。 ・商店街に面して店舗やエントランス、必要な車路や駐輪スペースは分かるが、何の機能も持たずに広い間口にチェーンを渡して利用するような利用を制限すべきと思う。 ・廃業等で店舗でない人の居住が発生せざるを得ない場合に許容するルールを考えることが必要。 ・1階は店舗等のみでなく、一部居室も認めて欲しい。敷地が広い場合、通りに面した側は店舗等にしても、奥の空間は居室でも良いのではないか。高齢者等で1階居住希望もある。 ・一言で言える話ではない。
このようなルールは不要	・ルール違反に対する罰則が無いと無意味。

【問14-1】「壁面の位置」に関するルールについて

※回答数:21件

○栄通りの道路境界から建物の壁面の位置を後退します。	回答数 (件)	構成比 (%)
後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	14	67
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	3	14
このようなルールは不要	4	19

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい	・歩道なし、道が狭く、車が通ると危険なため。 ・まず、一通りを邪魔するお店の看板や広告を撤退させて欲しいです。 ・246沿道は人流に対して歩道が狭く感じるので、一定のルールがあると良いと思うが、今更という感覚が強い。また、商店街に関しても同様なルールがあれば、スタンド看板やワゴンなどの問題も解決出来るので、早目のルール策定が必要と思う。ただ、敷地も狭いので、後退への対価に相当する建築制限の緩和等を同時に検討すべき。
考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要	・建築の自由度が下がるだけで、すぐ変更もできないから。既存で建築された建物には何の影響もなく、これから建てる人だけに強制するのは公平ではない。建築的意匠も変。歩道を大きくしたいなら、公道で。 ・本当に環境が良くなるのか、確信が得られない。 ・一言で、答えられる話ではない。
このようなルールは不要	・壁面後退は所有の土地が減ることと同じで賃貸収入が減額される。道路に面した狭い土地は建て替えが制限される。賃貸収入減額に対する補助金はいっさい考慮されていない。壁面後退を押し付け失敗した場合、行政側の責任所在はどうするのか。 ・他でも回答したが、雑多な街並みも三軒茶屋の魅力であり、規制し整え、まとまりのある街並みが活性につながるとは思えない。壁面後退による権利者へのメリットが無い。選択制にして、後退する建物には助成金や税金免除であれば良いと思う。対象道路沿いの権利者のみが負担を強いられるは不公平感が強い。ディスカッションの場に対象権利者がいれば反対するのではないか。権利を持たない人達に言われるのは敷地の一部を町の為に提供せよと言われている様に受け止める。それならば相当の対価が必要ではないか。安全で快適に歩けるとあるが、現在は人通りの多い夕方は歩行者専用となっており、なぜ歩きにくいのか？何が危険なのか？具体的に知りたい。 ・再開発建物のみ後退しても環境は変わらない。 ・栄通りは一階部分の床面積が小さい店舗も多い。自分の所有する区画も含めて、1階部分を壁面後退させることにより、営業が困難になる恐れがある。防災などの法的な理由ではなく、景観や街並みの空間の確保という理由で営業権を侵害してよいものではないと思う。

【問14－2】「壁面の位置の後退距離」について

※回答数:14件

(問14－1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」と回答した方を対象としています)

○建物の壁面の位置を栄通りの道路境界から 0.5m以上とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	10	71
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5mまでは不要	4	29

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい	・栄通り自体道幅が狭いので車が通る度に危険を感じるし阿波踊りの際も、この幅で、よく阿波踊りやるな…と前々から思っていたため。
後退はあった方がよいが道路境界から 0.5mまでは不要	・後退距離が大きいと、店舗等の設計の自由度が損なわれるのではないかと懸念します。 ・店舗面積が減るから。 ・全ての建物が 0.5m後退すると用途が限られてくると考えたから。また、建物形状もいびつになるのではないかと。 ・使用できる床面積制限が大きくなりすぎないため。

【問14－3】「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

※回答数:10件

(問14－2で「道路境界から 0.5m以上の後退距離とした方がよい」と回答した方を対象としています)

○建物の壁面の位置を栄通りの道路境界から 0.5m以上後退した上で、1階部分(高さ 2.5m以下)の壁面の位置をさらに 0.5m以上とします。(1階部分は合計 1.0m以上の壁面後退)。	回答数 (件)	構成比 (%)
1階部分はさらに 0.5m(合計で 1.0m)以上の後退距離とした方がよい	6	60
追加の後退はあった方がよいが合計で 0.5～1.0m程度でよい	3	30
【問14－2】の 0.5mのみでよい	1	10

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

1階部分はさらに 0.5m(合計で 1.0m)以上の後退距離とした方がよい	・道幅が狭いから。
追加の後退はあった方がよいが合計で 0.5～1.0m程度でよい	・敷地条件など条件次第とは思いう。
【問14－2】の 0.5mのみでよい	(寄せられた意見なし)

【問14-4】「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルールについて

※回答数:17件

(問14-1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」又は「考え方は理解できるが、後退距離以外で内容や条件の整理が必要」と回答した方を対象としています)

○壁面後退区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。 ※問14-3でさらに後退した部分には、看板や商品棚など簡易に動かせ るもののみの設置可	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	71
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	5	29
このようなルールは不要	0	0

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあっ たほうがよい	・危険回避。 ・道幅が狭いから。
考え方は理解できるが、 内容の見直しや条件の 整理が必要	・建築の自由度が下がるだけで、すぐ変更もできないから。既存で建築された建物 には何の影響もなく、これから建てる人だけに強制するのは公平ではない。建築 的意匠も変。歩道を大きくしたいなら、公道で。 ・【問14-1】「壁面の位置」に関するルールとの違いが分かりません。 ・「工作物」の範囲をもっと明確にすべきと思う。 ・所有している敷地では、第三者の立ち入り・立ち入りしたうえでの喫煙を確認し ており、フェンスなどを設置しないとそのような事象が多く起こるとみられる。 ・一言で、答える話ではない。
このようなルールは不要	(寄せられた意見なし)

【問14-5】「中高層階における壁面の位置の後退距離」について

※回答数:9件

(問14-3で「1階部分はさらに 0.5m、合計で 1.0m以上の後退距離とした方がよい」又は「追加の
後退はあった方がよいが、合計で 0.5mから 1.0m程度でよい」と回答した方を対象としています)

○建物の高さ 1.0m(およそ4階)以上の壁面の位置は栄通りの道路境 界から2.0m以上とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
2.0m以上の後退距離とした方がよい	7	78
追加の後退はあった方がよいが合計で2.0mまでは不要	2	22

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

2.0m以上の後退距離 とした方がよい	・建物の圧迫感を軽減するため。 ・栄通り自体、道路幅が狭い割に交通量が多い為。
追加の後退はあった方 がよいが合計で2.0m までは不要	・あくまで建物用途次第と思う。例えばオフィスビルのエントランスなら2mもの後退 はデメリットしか思い浮かばないが、例えば商業施設で1階に飲食店を想定するな ら、テラス席としての利用も考慮して2m以上も有りだと思う。 ・土地の有効活用を考えると、2メートル以上は不要。

【問15】「建築物等の高さの最高限度」に関するルールについて

※回答数:21件

○建物の高さの最高限度を28m(およそ8～9階程度)とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	13	62
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	6	29
このようなルールは不要	2	10

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

2	・陽当たりや風通しに影響。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・住宅が少なく狭い敷地が多いので高く建てられた方がよい。 ・単純な高さ制限は野蛮に感じる。通りから見える高さを制限するのはとても良いと思います。 ・歩行者にとっても目に見えるメリットはなく、マンション等での不動産収益減につながる。同等に高い建物への建て替えが困難になる。今のままでダメな理由が不明である。 ・街づくりの契機となるような大規模建物が建てられなくなるのではないか。 ・敷地が広い場合、高層階の壁面位置の後退距離を取ることで許容しても良いと思います。 ・一言で答える話ではない。
このようなルールは不要	・建築資材や建築費が高騰していて制限したら建て替えが出来なくなる。 ・面積が小さな土地が多く、影響が大きい。既存の建物には影響を与えず、新規に建てて、街を新しくよくする人に規制をもたらすのは公平ではない。

【問16】「敷地面積の最低限度」に関するルールについて

※回答数:21件

○敷地面積の最低限度は60㎡とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	13	62
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	5	24
このようなルールは不要	3	14

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・一坪店舗等の発生防止。「建築物等の用途」などの政策の意味が、なくなる。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・建築資材や建築費が高騰していて制限したら建て替えが出来なくなる。遺産相続で土地分割相続できないと売却しか方法が無くなる。 ・他の地域との並びならば仕方がないと思えるような説明が必要。 ・街の再開発が進まなくなるのではないか。 ・相続等で分割の必要性が出た時対応に苦慮。
このようなルールは不要	・建築基準満足していれば問題なし。 ・良し悪しがわからない。

【問17】「容積率の最高限度」に関するルールについて

※回答数:21件

○容積率の最高限度は300%とします。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	11	52
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	7	33
このようなルールは不要	3	14

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・容積率が高いほど災害時リスクが高いことが考えられる
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・栄通り沿道の町並みをそろえるのは、そんなに重要な事柄とは思いません。多様な店舗が混在しても良いのではないのでしょうか。 ・建物運用上利回りにも影響する。 ・容積の制限は価値にマイナスの影響を与える。 ・よく分からない。 ・現状が300%で対応できているか確認する必要がある。 ・街づくりの契機となるような大規模建物が建てられなくなるのではないか。 ・一言で答えることは、できない。
このようなルールは不要	・制限しても問題なし。 ・総合設計を制限するのはどうかと思う。

【問18】「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

※回答数:21件

○建物や屋外広告物等の形態又は色彩について、周辺の環境と調和したものとする。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	12	57
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	5	24
このようなルールは不要	4	19

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・個性を潰さない範囲であれば良いと思います。 ・近隣の建物が周囲から際立つ鮮やかな色彩に塗り替えられ、日々目にせざるを得ない立場からは、刺激的で目障りに感じる。建物の色彩は、その地域の文化や街並みに合わせ、周辺環境に配慮すべき。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・壁面にアート作品を描いた場合はどの様に対処しますか？ ・周辺の環境と調和と言うが、既にばらばら。都市としてビジョンを明確にすべき。 ・補助金制度があれば賛成。 ・建物の建て替えの際に強要されると建て替えが進まなくなる。それほどの景観を重視する歴史や伝統のある街ではない。 ・一言で答えられない。

このようなルールは不要	・雑多な街並みも三軒茶屋の魅力であり、規制し整え、まとまりのある街並みが活性につながるとは思えない。 ・キツイ罰則なければ意味無い。 ・雑多・クリエイティブであることも三軒茶屋の魅力では。
-------------	--

【問19】「垣又はさくの構造」に関するルールについて

※回答数：21件

○道路に面して、高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀等を制限します。	回答数 (件)	構成比 (%)
このようなルールがあったほうがよい	15	71
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	5	24
このようなルールは不要	1	5

■各選択肢に関連して自由記述欄に寄せられた意見

このようなルールがあったほうがよい	・常識はずれの制限。 ・賛成です。危険です。
考え方は理解できるが、内容の見直しや条件の整理が必要	・非常に高い耐震性能を持った塀や柵でも建築不可ですか？ ・現在でもゴミや嘔吐物が多く、進入・座り込み防止、ゴミの投げ入れ・不法投棄対策等をクリアできるような幅広い条件の付与が必要。垣根などは掃除もしにくく維持管理の費用が掛かる。見た目や安全だけでなく、維持管理する身になって検討して欲しい。 ・所有者や居住者の個性があっていい。 ・いっその事塀などを制限しては？ ・一言で答えられない。
このようなルールは不要	・三軒茶屋ですよ？ 要りますか？（軽井沢や葉山なら、話は分かります）

【自由意見】

三軒茶屋一丁目地区の街づくりの検討内容等についてご意見を伺い、以下のご意見をいただきました。

N o.	ご意見等
1	南口のせいか、1階店舗の(この辺りの居住者でない)オーナーに、あまり三軒茶屋1丁目の美化に協力的でない人がいるのが不快。もっと皆が意識を高く持ってほしい。
2	当マンションでは、敷地内の空地で、宅配業者等による駐停車やボール遊びが行われ、安全管理上の問題が生じています。管理会社に相談していますが、なかなか改善されません。管理方法や利用ルールについて、困っており、なんとかしたいです。
3	国道246号沿道(駅直近)エリアについては、より大きな観点から、20年～30年後を目途に、地区内の大学の未利用の容積率を活用する再開発計画を検討すべきと考えます。 さらに地区全体として、30年～50年後を目途に、中目黒駅から三軒茶屋まで鉄道の延伸、および三軒茶屋から等々力方面への鉄道の延伸を検討すべきと考えます。
4	三茶話会に何回か出席しましたが、行政側とコンサルタント側がすでに出している結論へ出席者側をなんとか誘導しようとする意図が見えていました。行政側は何年かしたら異動でいなくなり失敗の責任を取る必要は無くなりますが、壁面後退させられた土地所有者は永遠に土地が減ったまま過ごす事となります。壁面後退を強引に押し進め歩行者が減り賃貸収入が減った場合の責任所在と保証をどう考えているのか回答をお願いします。壁面後退より無電柱化を進めたほうが歩行者や自転車対策として効果的と考えます。三茶話会で無電柱化が議題に入っていないのは不思議に感じます。
5	今回は246と栄通り沿いを規制するという認識で回答しているが、両方に該当する当方としては二重に規制を受ける事になり到底納得できない。不公平感をなくすため、規制するならば通り沿いだけではなく範囲をエリア一帯としてほしい。栄通りに付随している地域でも道路が狭く、交通量が多い箇所はとても多い。 今回の規制をするための具体的な要因が知りたい。何が危険なのか、どこが歩みにくいのか、現在駅前がにぎわっていないのか等。20年程前の一時期、栄通り商店街は飲食店が出来ては閉店するを繰り返し、不動産関係店舗が一気に増えた時期があった。それに比べ現在は入れ替わりが落ち着き、多様な店舗が増えて人通りも増加していると思う。 建築に影響する規制は資産価値の減少だけではなく、賃料の高騰も招くため借りるハードルがあがり店舗の偏りが生じる。該当権利者のデメリットに対して対応方法の意見を引き出すなり、ディスカッションするなりしてほしい。 三軒茶屋の人気の高い要因を調べると、雑多な街並みやレトロな飲み屋街・洗練された店舗のギャップと出てくる。規制する事でスタートアップ店舗がチャレンジしにくい街になり多様性が失われないか？動線や安全・快適だけではなく、今の三軒茶屋の良い所が変わる事のないような規制を望みます。
6	駐輪場の見直しの方が早い。
7	若者も高齢者も子供も安全に楽しめる街でありたい。
8	かなり時間がかかることだとは思いますが、また、当方のマンションは築年数がかなり古く、耐震の面でも不安があります。246のような主要道路ではありませんが、バス通りであることから建替えに関してのサポートもあると、より安全な街になるのではないかと思います。
9	路地裏の違法な駐輪、喫煙、立ち小便や、栄通り沿いで寝込み、大声出して夜中奇声等 モラル低下している。
10	街並みを更に魅力的にし、今よりも賑わいがある街になって行くように取り組まれていると理解しました。概ね、現在の方向性で進めて頂けたらよろしいかと思います。
11	駅前には自転車が多く、狭い歩道を走っていて危ないので何かルールで規制できるのであればしてほしい。

	い。
12	素敵な街ですが、やはり雑然としているので、整うと良いですね。大変かと思いますが、頑張って下さい。
13	より良い街づくり検討、大変お世話になります。この三軒茶屋が安全で災害に強く、すみやすい街になるためにはルール作りが必須だと思います。皆様のご尽力に感謝申し上げます。今後どうぞよろしくお願いします。
14	違法民泊は取り締まってほしい。
15	行政としてのより良い街づくりへの具体的なビジョンや投資計画もしっかり提示していただくと(例えば、電柱の地下化や道路の石畳化など)、ルールへの賛同もしやすくなると思いました。
16	利害のあるその土地建物の権利所有者対その他の人で多数決にするのはいかがなものかと思う。前回のアンケート結果を見ても反対意見が表に出てこない。恣意的に感じる。きちんと表に出して賛成者の気づきに繋げるべき。
17	簡易な意見聴取で財産権を制限する前例は作るべきではない。
18	何度か参加しました。地下や空中を利用し、車と接触せず横断歩道も気にせず歩けるエリアの開発を提案しましたが、検討に残らないのでしょうか。今の案ありきで形だけ住人を呼んだとしか思えません。
19	人口増加ストップ。
20	少し整理していくのはいいと思うし、道を広くするのもいい。ただ三軒茶屋は下町感とおしゃれな感じが混じっているのが魅力だ。あまり画一的な街づくりは三茶の個性を失くすことになりそうで不安だ。
21	とにかく水商売を撤退させてください。
22	一丁目地区街づくりの検討を以前より注視しておりますが、ハード面の議論ばかりとなっており、それが本当の「街づくり」とはとても思えず非常に不満に思っています。検討しているアウトプットが住まう者・生活する者への規制を行うことばかりで、この街を交通利用する者や訪れる者がどう振る舞うのか、受け入れる街側がどのように受け入れるのか、人間のソフト面の課題解決議論が全くなく、これは街づくりではなく「規制づくり」なんだと理解しております。一部の都合の良い声を切り取りスケジュールありきで既成事実化を進めている事が、皆さんは無自覚かもしれませんが、長く住まう者からするとよく見てとれます。こうした意見にフィードバックがあるとは思えませんが、長らく不満に思っておりましたので記載させて頂きました。
23	環境・安全保全のためにも性風俗関連施設の制限を厳しくしていただくことを希望いたします。
24	今後も時間をかけてよりよいまちづくりをしたい。
25	一部権利の制限を架けるのであれば、それに見合った条件を提示しなければ話は前に進めることは不可能と思われる。
26	個人が所有しているものですので、後退距離に関する事は丁寧に話し合って進めてほしいです。
27	長く住みたいので、住民第一で様々な計画をお願いします。
28	現在、街並みが極めて醜く、道路の通行もし辛く安心して暮らせない。安全性からも矮小店舗は規制し、古い店舗群は再開発してほしい。パチンコ、ガールズバーは廃止すべき。緑化を進めてほしい。
29	街づくり通信等が配布されて内容を確認するたびに『反対者の意見がほとんど掲載されていない』と感じるのですが、いかがでしょうか？
30	国道246号沿道(駅直近以外)エリアのビジョンの現在の案は視点が歩行者に限定されており不適切。以下の修正を希望。 【現状の街並みを踏まえつつ、緊急輸送道路である国道246号沿線の特性に留意し、車両及び歩行者がともに安全で快適に通行できる空間を確保するとともに、沿線建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する】

31	建物一階部分にオープンスペースを確保したところで、現状は自転車を置かないようにするためのコーンや柵を置いて余計に狭苦しく避難等の妨げになっている箇所が多く見受けられます。今後想定される災害に対し速やかに防災機能を強化するのであれば、そのような現実を踏まえながら、かつ私有地を制限することなく計画を策定する必要があると思います。国及び地方自治体主導で都市整備計画をするのであれば、地権者に対し、収用計画の公表と合意が必要です。地権者の協力と納得を得てこそ地域の防災も治安も守られていくので、権利を持っている方々に粘り強く周知し協力を要請していただけたらと希望しています。
32	いつもお便りありがとうございます。長期間にわたるプロジェクト、とても期待しています。三茶がどう変わっていくのか楽しみです。
33	三軒茶屋一丁目という街が大きく変動していていることを最近強く感じている。住んでいる人や訪れる人も変化している。沿道の店舗の変容は治安という点で街を変えた印象がある。これまで住んでいた人も、これから来られる方も、誰もがより住みやすく、訪れる人によりフレンドリーな街になってほしい。 沿道の安全面には大きな問題があると思うので、改善に向かう方向性でまちづくりを進めていただいていることは本当にありがたい。特に歩道が狭いことは歩行者だけでなく自転車、さらには車道走るモビリティ(バイク、自動車、トラックやバス)にも影響する。難しいと思うが、道路行政を運営する機関との連携も考えてほしい。 現在持っている土地の権利は、先祖から受け継いだものなので大切にしたいという気持ちもあるので、地権者の意見も大切にしたい。(区役所の皆さんは寄り添ってくださっている印象ですが、持っている権利を制約するという点においては決して乱暴にならず、慎重になってほしいです)
34	三軒茶屋一丁目は狭いエリアで、この雰囲気を入っています。このままで良いと思っています。
35	地区内の店舗改修工事において、可動式のテントが公道上まで張り出し、通行の妨げになっていると感じた事例があった。
36	バス通りと栄通りを結ぶ南にあるアーケードは、雰囲気づくりやまちづくりに適した場所なのではないでしょうか。欧風な街並づくり(店舗を誘致するなど)で、にぎわいの創出等できることは多くありそう。とにかく、バス通りは安全面の対策が第一です。
37	アンケートの意見が反映されるようご検討ください。
38	権利は、マンションの区分所有者としてのものなので、マンションの総意をどう形成するかも、考えた方が良いのではないかと。
39	活気のある街づくりを目指すことはよいとしても、地権者ではない人たちの、あったらいいという意見のみが取り上げられて、地権者の権利を制限するような内容には反対します。他の地域でもやっているというのは理由にはならないし、三軒茶屋の特性に応じた対応を考えるべきではないか、と思います。特に壁面後退は、それ以外の方法を考える必要があるのではないかと、思います。今現在でも車両通行止めの時間帯を設けるなど、歩行者の環境には配慮しているはずですが。こういうルールが一方的に作られると建て替えも進まなくなる恐れがあります。法律にも基づかず行政が地権者の権利を侵害することはできるのでしょうか？そうであれば、もっと納得が得られる説明が必要ではないかと思っています。
40	活気がある街には賛成ですが、治安は保てる街づくりを希望します。
41	自分の生まれ育った街が日々変わってしまったように感じます。不潔で治安の悪い街にならないように、ある程度のルールは必要な時代になったと思います。住む人も通る人も安心して気持ち良く楽しく暮らせるように良い街、良い通り、良い商店街になりますよう願います。
42	246の高架化による歩行者や自転車道の拡張と、マーケットやカフェテリアの設置による憩いと賑わいづくりが必須。
43	近年の治安や生活環境の変化を懸念しています。治安が悪くなることのないようなまちづくりをお願いしたいです。
44	どんどん集合住宅が増えるのはエリア的に不可避だと思いますが、グリーン化をもっと真剣に考える、

	夏は商業店舗の打ち水をマストにするなど対策強化してほしい。室外機の熱気など確実に影響しているそう。
45	路上や他人敷地での飲酒・喫煙・嘔吐がかなり確認されています。まずは、利用される方のマナーのご指導・取り締まり強化から進めていただくと合わせて景観も良くなるのではないかと感じました。
46	例えば、「1階部分の壁面の位置」ですが、所有している土地の間口が広く、かつ狭小地の土地の所有者からしてみると、場合によっては所有している土地のかかなりの部分を後退しなくてはいけない、ということも起こり得ます(特に狭小地の土地の所有者が多いエリアかと思います)。自分の財産が半減するのに、街の人が道を広く使えてなんとなく安全を享受できることに賛成です、という人はいますでしょうか。
47	大好きな三軒茶屋の街がいつまでも賑わう明るい街であるため、ある程度の制限は必要と認識しています。街づくりの協議を重ねてこられた皆様に敬意を表します。
48	歩道の確保は壁面の後退だけでなく、道路の整備と合わせて整備が必要だと思う。常時路上駐車・停車(荷物の上げ下ろし、配送等業務車両だけでなく買物客の駐停車も多い)があるため明確に歩道と分けなければ歩行空間確保の効果はないと思う。歩道部分に電柱があり人が通れるところが少なく、今のままだと壁面を後退させてもまともに歩行できるとは思えない(少なくともすれ違えないし、ベビーカーや車椅子の通行は困難)。十分な歩道を確保するため、一方通行にするなどの検討・実施が必要だと思う。
49	緊急輸送道路、沿道耐震対策で建替促進も必要かと感じている。都のアフォーダブル住宅制度など、高さ制限や容積率緩和など、開発支援も含んだ一帯のまちづくり地区計画盛り込んだ制度検討をお願いしたい。従来型では権利制限の違法性有無含め限界あると感じた。
50	マンションの管理組合や自治会の役員を参加させるべき。
51	もっと、具体的な話し合いが必要、また、世田谷区側の詳細が不明、考えがよく理解できない。
52	街作りをお願いします。頑張ってください。
53	国道246号沿いの歩道の幅が狭く感じていました。壁面後退については、容積率や高さ制限の緩和など沿道に土地及び建物を所有する者にとって不利益がなく、有益となるルールを提案してください。
54	栄通りにもセットバック等に関するルールが検討されていますが、今後建て替えや営業に悪影響が及ばないよう慎重に進めていただきたいです。また、三茶の良さはある程度のゴチャゴチャ感が三茶らしさを醸し出している要因だと思います。あまり行き過ぎたルール作りで三茶らしさが失われるのは反対です。今回のルールを策定しても住民が迷惑に感じているガールズバーを排除できないのは意味がないと感じました。
55	こんな事をしている暇があるなら治安をどうにかしてほしい。ここ10～15年で治安が悪くなったと思う。ルールを守らない・非常識・柄の悪い人が増えて不安しかない。
56	このような話し合いが持たれていることに期待が持てます。