

三宿 1 丁目地区における 密集市街地の整備改善に向けた調査

- 住民意識調査とワークショップ開催を通して -

2 0 0 4 年 3 月

目 次

第 1 章 地域の状況	1
1-1 地域の状況	1
1-2 まちづくりの現状	1
第 2 章 活動の経緯と目的	4
2-1 活動の経緯	4
2-2 活動の目的	4
第 3 章 活動の内容	5
3-1 活動の特徴	5
3-2 ワークショップの開催	6
3-3 アンケート調査及び交通動態調査の実施	8
3-4 その他の活動	8
第 4 章 活動の成果	12
4-1 アンケート調査の結果	12
4-2 交通動態調査の結果	20
4-3 ワークショップの結果	22
4-4 成果のまとめ	26
第 5 章 今後の展開	27
5-1 三太通りについて	27
5-2 地区全体について	27
第 6 章 活動のノウハウ	28

1. 地域の状況

1-1 地域の状況

本調査対象地区の「三宿1丁目地区」は、東京都世田谷区の北東部に位置しており、南側は国道246号、東側は都市計画道路補助26号(通称:三池通り)、北側は烏山川緑道、西側は三太通り(通称)に囲まれる範囲である。地域の西側は商業施設が集積する三軒茶屋に隣接し、東側は池尻3丁目地区を挟んで目黒区に隣接している。

町別人口から地域の状況をみると、2003年1月1日時点における「三宿」の人口密度は、21,417/km²で、世田谷区内では「三軒茶屋」に次いで人口密度が高い。さらに、65歳以上の老年人口構成比は17.91%で、世田谷区全体の16.62%に比べ1.29%高い。

土地利用については、三宿は耕地整理により基盤整備が行われ、戦後、急速に市街化が進められたため、道路基盤が不十分なうえ、都内でも屈指の木造密集地域となっていることが特筆すべき点である。近年の建替えの傾向をみると、世田谷区内では都心に近い区域であるにもかかわらず、他地域に比べ集合住宅への建て替えが進まず戸建住宅が増えている。これは、道路基盤が未整備なうえ宅地の分割化が進んでいるとともに、住宅販売の価格帯が需要に応じて押さえられているため、小規模な住宅にしか建替えられないことなどが原因と想定できる。一方、商業地域に指定されている国道246号沿道では、近年、高層集合住宅の建設が次々と進められている。

地域周辺は市街化して以来長い年月が経過し、老朽化した建築物が多く、また、道路基盤が未整備なまま敷地の細分化も進んでいる。人口の面でも過密な状況にあり、防災上の大きな問題をかかえているといえる。さらに、低層住宅と中高層建築物の混在による住環境への様々な悪影響もみられる。

1-2 まちづくりの現状

(1) 上位計画における位置づけ

東京都の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」により、「三宿1・2丁目地区」は、都市再開発方針に基づく「再開発促進地区」、防災再開発促進地区、住宅市街地の開発整備の方針に基づく「重点地区」に位置づけられている。

三宿1丁目地区の都市計画の指定状況は、国道246号沿道が商業地域(容積率500%、建蔽率80%)、補助26号沿道が近隣商業地域(容積率300%、建蔽率80%、第3種高度地区)、中央通りの西側半分沿道が近隣商業地域(容積率200%、建蔽率80%、第3種高度地区)、残りの大半が第1種住居地域(容積率200%、建蔽率60%、第2種高度地区)である。

「世田谷区都市整備方針」(2001年3月発行)によれば、「市街地整備の方針」として三宿1丁目地区は「基盤改善型」に設定されている。基盤改善型の市街地整備の方針は次の通りである。拡幅が必要な狭隘道路を多く含む地区であり、今後、道路等の基盤の改善とあわせて建物・敷地の改善を進めていく。その際、街並みを形づくる建物の大きさは現在の状態が適当であり、市街地密度もあまり高くないため、土地の高度利用化は行わずに道路等の基盤整備を進める。

また、世田谷区都市整備方針の「防災および生活環境整備の方針」では、三宿1丁目地区は「防災街づくり推進地区」に指定されている。しかも、事業化重点地区として既に事業中であり、防災性の向上、住環境の整備を図るため、地区サービス道路の整備、公園・広場等の整備、不燃化建替えの誘導が進められている。

三宿1丁目地区位置図



(2) 三宿1丁目地区まちづくり協議会と世田谷区との協働によるまちづくり

三宿1丁目地区では、三宿1丁目地区まちづくり協議会（以下、「協議会」と略す）の前身であるまちづくり団体が1982年に発足し、1988年に協議会として認定されて以来、世田谷区との協働によりまちづくりを進めてきた。

協議会では、防災性や住環境の向上に重点をおいたまちづくりを進めていくうえで、地

域コミュニティの育成を図ることが大変重要であると考えている。このため、「たぬき祭り」と名づけた、防災や環境をテーマにしたイベントを、1991年の第1回から2003年の第13回に至るまで毎年開催している。

1988年には、東映三宿ビルの建設計画について、東映側と1年以上協議を重ねた結果、北側に配慮した建物形状、小学校との間に公開空地の整備、既存樹木への配慮、防火水槽の設置などが決められ、これら全てが実現された。

1991年には、烏山川緑道の多門寺小橋～三宿橋区間の整備と、世田谷区が烏山川緑道沿いに取得した広場用地の整備について、協議会が広場緑道部会を設置して計画の提案づくりを行った。その後、1991年度内に烏山川緑道の多門寺小橋～三宿橋区間の工事が完了し、広場用地については、1993年に「ふじだな広場」として完成した。

1992年には、協議会が世田谷区に提出した「三宿1丁目地区のまちづくりの提案」に基づき、街づくり推進地区の指定や建替誘導指針が決定され、1995年に「三宿1丁目地区街づくり計画」が世田谷区により策定された。地区街づくり計画は、世田谷区の街づくり条例に位置づけられており、街づくりの目標のほか、街づくりに関する必要な事項として土地利用、道路・公園等の施設の配置、建物の高さ等の建築物の制限等について定めている。

また、地区計画については、1990年に協議会が地区計画策定の要望書を世田谷区へ提出するとともに、ルール部会を設置し、区との協働により検討を始めた。1995年に地区計画原案が策定され、都市計画の手続きに入ったが、住民の一部から反対署名が提出されたため地区計画の決定に至らなかった。その後も、協議会では、世田谷区との協働により反対住民との調整を図りながら地区計画についての検討を行ってきた。その結果、2003年5月に再度、地区計画素案説明会が開催され、その後の手続きも順調に進められ、同年11月に「三宿1丁目地区地区計画」が都市計画決定された。

地区計画の検討を進める一方、1997年には、三太通りの拡幅整備について沿道住民から反対運動が起こったため、協議会が太子堂のまちづくり協議会と連携し沿道住民に呼びかけ「三太通り沿道会議」を設置し、世田谷区と協議を重ねることとなった。その結果、1998年8月に世田谷区、沿道住民、両協議会との間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結した。

その他に協議会が行ったまちづくりの主な例を以下にあげる。1995年に児童公園の整備についてのワークショップへ参加協力し、防火水槽の設置や防災活動拠点整備等について提案した結果、1998年に「三宿えのき公園」が完成した。

1997年に、三宿消防署の建設について、世田谷まちづくりファンドの助成を受けて「地域に開かれた新しい消防署づくり」と銘打ったワークショップを開催し、消防署や世田谷区へ提案を行った。さらに、計画が具体化した2001年には消防署と協議し基本設計に周辺住民の意向を反映してもらった。

1997年に三宿小学校前通学路の拡幅整備について世田谷区へ要望書を提出し、その結果、2003年に拡幅工事が行われた。

2000年には世田谷区都市復興プログラム策定のためのワークショップに、2001年には三宿の森緑地の整備計画策定のためのワークショップに、世田谷区からの要請により参加協力した。2002年には、首都高速道路への遮音壁設置について署名運動を行い、首都高速道路公団へ要望書を提出した。

2. 活動の経緯と目的

2-1 活動の経緯

前章で述べたように、1997年に、三太通りの拡幅整備について沿道住民から反対運動が起こり、世田谷区と住民側とで協議を重ねた結果、1998年8月に、「三太通り沿道会議」、三宿1丁目地区まちづくり協議会、太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会、世田谷区、以上4団体の間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結した。

また、2003年11月に、「三宿1丁目地区地区計画」が都市計画決定された。三宿1丁目地区地区計画では、三太通りについては、学園通りと中央通り（西側半分）とともに、壁面の位置の制限が、道路中心線から3mと指定されている。

共同宣言の締結後、三宿・太子堂地域を取り巻く状況は様々に変化してきている。法務省跡地の三宿の森緑地が今年4月に開園するほか、国立小児病院跡地の開発に伴う新設道路の計画などが進められている。こうした周辺の変化により、地域の住環境への様々な影響が心配されている。道路整備の完了後には、それらの道路と国道246号線とを結ぶ三太通りの通過交通量が増加し、振動や騒音、歩行の危険性などを招くことが予測されるからである。

一方、世田谷区は「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」を策定した。この中で、小児病院跡地・三宿の森緑地・東京都住宅供給公社太子堂住宅・太子堂中学校・多聞小学校を含む一帯、約12.7haの範囲を「避難誘導ゾーン」に位置づけ、今後、広域避難場所の指定を目指すことが記述されている。したがって、三太通りは、地震・火事等の災害発生時における避難路としての役割が高まるものと思われる。

また、世田谷区は、前章で述べたように、三宿1丁目地区を「防災街づくり推進地区」に指定しているとともに、事業化重点地区として位置づけ、既に三太通りのクランク解消のための用地確保を進めている。今後、世田谷区は、「三宿1丁目地区街づくり計画」及び「三宿1丁目地区地区計画」に基づき、三太通りを幅員6mの道路に拡幅整備する方針である。

こうした状況を踏まえ、三宿1丁目地区まちづくり協議会は、三太通りの今後のあり方について改めて検討することが必要であると考え、本年度の活動を行うこととなった。

2-2 活動の目的

本活動は、密集市街地である三宿1丁目地区において、安全で快適な住環境を守り育てていくためには、三太通りをどのように整備していくべきか検討していくとともに、世田谷区への提案を行っていき、公共施設整備に地域住民の意向を反映させていくことを目的としている。今年度は、まず、沿道住民の意向を探るとともに住民意識の啓発を図るために、沿道住民へのアンケート調査を実施することとした。その結果を踏まえながら、ワークショップを開催し、協議会のメンバーは三太通りの整備についてどのように考えるか意見を収集することとした。さらに、交通動態調査を実施し、今後の検討のための基礎資料とする。以上についての結果をとりまとめ、世田谷区への提案を行うことが本年度の活動の終着点である。

3 . 活動の内容

3-1 活動の特徴

本活動は下図のような流れにより行った。

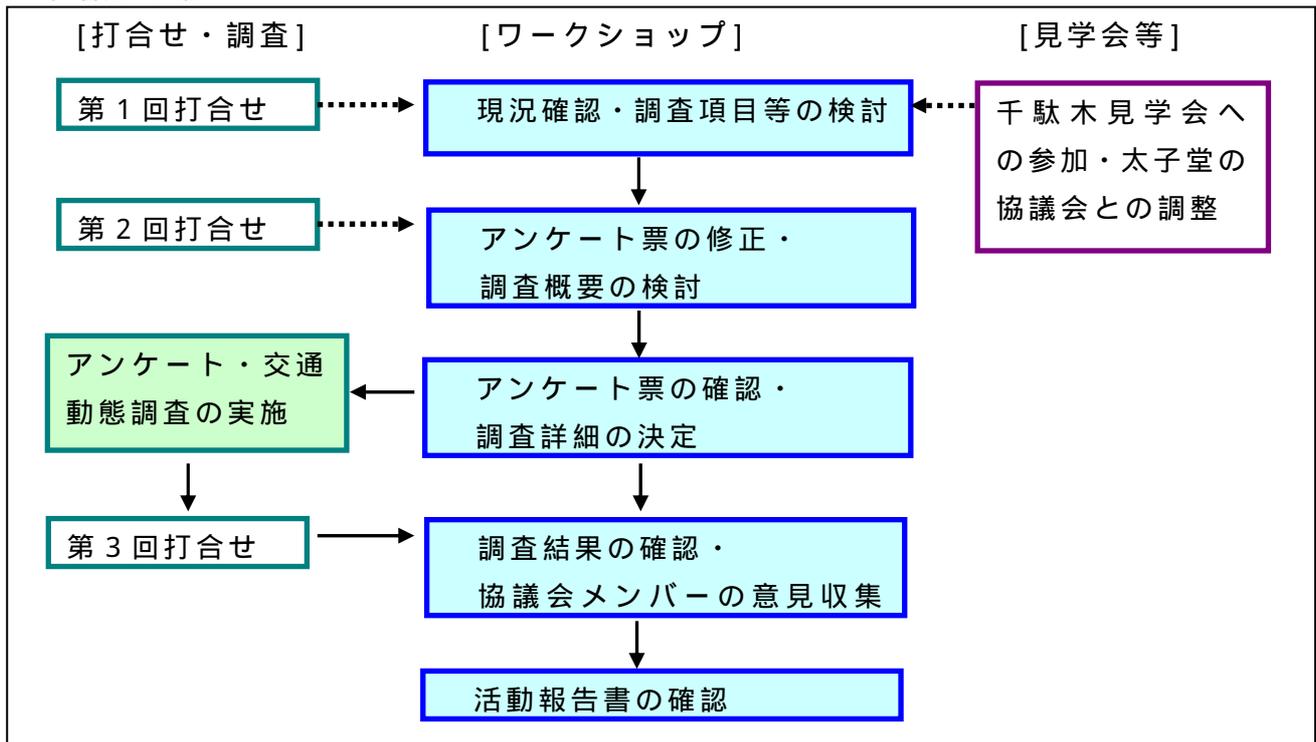
本活動では、ワークショップを全5回に亘り開催した。第1回では参加者で三太通りを歩いて現況の確認を行い、第1～3回ではアンケート票についての討議を行い、第4回ではアンケート調査の結果を踏まえながら三太通りの整備について意見を出し合い、さらに、第5回では報告書のとりまとめの確認を行った。これらのワークショップ全てに、世田谷区街づくり課の職員が出席し、住民と行政との協働により本活動が行われた。また、ワークショップのファシリテーターとして、長年に亘り協議会に関わってきた外部の専門家が活動に加わった。

さらに、太子堂2・3丁目まちづくり協議会では、「くらしのみちゾーン研究会」を実施しているため、くらしのみちゾーン研究会主催の先進事例見学会へ参加するとともに、くらしのみちゾーン研究会が実施したヒアリング調査へ協力する一方、太子堂協議会のメンバーには本活動の一部へ参加していただくなど、両協議会間の連携を図りながら本活動を行った。

本活動のうち、三太通り沿道への住民アンケート調査については、回収率を高めるために、協議会のメンバーの中から、三太通り沿道の居住者または沿道住民との顔見知りであることを条件に担当者を定めて、アンケート票の配布及び回収を行った。また、アンケート票については、協議会としてオーソライズできるアンケート票とするため、最終的なアンケート票を仕上げるまで、3回にわたりワークショップを開催し十分な検討を行った。

また、本活動の報告書とりまとめについては、フリーのまちづくりコンサルタントである協議会運営委員の一人が担当した。

本活動の流れ



3-2 ワークショップの開催

本活動として開催したワークショップの内容は、以下のとおりである。

(1) 第1回ワークショップ

日時：2004年2月3日(火)

午後2～5時

場所：協議会事務所

参加者：協議会12名、世田谷区職員1名、
外部専門家1名

- ・三太通りの現況の確認
- ・アンケート調査の設問項目を設定
- ・交通動態調査の実施時間、調査項目について検討
- ・スケジュールの確認



(2) 第2回ワークショップ

日時：2004年2月9日(月)

午前10～午後2時

場所：協議会事務所

参加者：協議会12名、世田谷区職員3名、
外部専門家1名

- ・アンケート票(案)の説明
- ・アンケート票(案)の修正について意見交換
- ・担当者、実施日等調査の概要を検討
- ・アンケート票配布数の割り出し



(3) 第3回ワークショップ

日時：2004年2月17日(火)

午後5～8時

場所：協議会事務所

参加者：協議会13名、世田谷区職員3名、
外部専門家1名

- ・アンケート票の最終確認
- ・アンケート票の配布先及び配布数の確認
- ・アンケート調査及び交通動態調査の実施日、担当者、実施方法等の詳細を決定



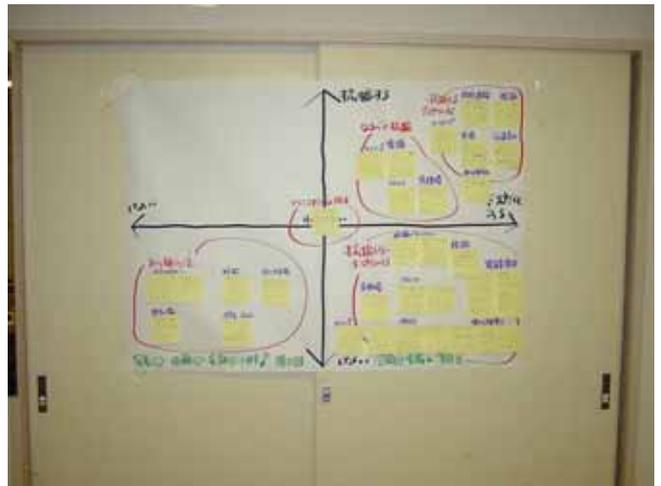
(4)第4回ワークショップ(場所:協議会事務所)

日時:2004年3月5日(金)午後6~9時

場所:協議会事務所

参加者:協議会9名、太子堂協議会2名、
世田谷区職員3名、外部専門家1名

- ・アンケート調査及び交通動態調査の集計結果の報告
- ・集計結果について意見交換
- ・道路整備のアイデアについてポジショニングマップの作成
- ・今年度調査のとりまとめ方について確認



(5)第5回ワークショップ(場所:協議会事務所)

日時:2004年3月16日(火)午後1~3時

場所:協議会事務所

参加者:協議会12名、世田谷区職員3名、外部専門家1名

- ・今年度調査報告書の確認
- ・世田谷区への要望書提出について意見交換

3-3 アンケート調査及び交通動態調査の実施

(1) アンケート調査の実施

実施期間：2004年2月22(日)～29日(日)

担当者：協議会7名

配布先：三太通り沿道両側の65世帯

回収数：60世帯(回収率92.3%)

- ・賃貸の共同住宅の場合には建物所有者を調査対象とした。
- ・三太通り沿道には分譲の共同住宅が1棟あるが調査対象からは除外した。
- ・三太通り西側をAゾーン、三太通り東側をBゾーン、中央通り北側をCゾーンとした。
- ・2～3日の留置きにより実施した。
- ・アンケート調査へは世帯主が回答することを原則とした。
- ・回収したアンケート票は5名の担当者が単純集計を行い、とりまとめ役へ引き継いだ。
- ・アンケート票を次頁から3頁に亘り掲載する。

(2) 交通動態調査の実施

実施日：2004年2月22(日)、24日(火)

実施時間：午前8～10時、午後4～6時

担当者：協議会8名

- ・調査は、三太通りのほぼ中央に位置する「アメンボ広場」で実施した。
- ・乗用車、その他の車両、バイク、自転車、歩行者の数を記録した。



3-4 その他の活動

(1) 先進事例見学会への参加

日時：2004年1月27日(火)

午後1時半～4時

場所：文京区千駄木3・4・5丁目地区内及び文京区老人ホーム「千駄木の郷」会議室

参加者：協議会5名、世田谷区職員3名、外部専門家1名、

くらしのみちゾーン研究会メンバー多数

- ・くらしのみちゾーンに指定されている「千駄木3・4・5丁目地区」における、コミュニティ道路の整備が予定されているエリアと舗装一体型電線共同溝整備の一部が完成している現場を見学した。
- ・文京区道路課の職員から、整備計画策定に至るまでの経過について説明があった。

(2) その他の打合せ

ワークショップの開催準備とアンケート票の作成及び集計についての打合せを、計3回行った。

三太通りに関するアンケートのご協力をお願い

皆さま、常日頃は三宿・太子堂地域のまちづくりについてご理解ご協力いただき誠にありがとうございます。

平成10年8月に、「三太通り沿道会議」、三宿1丁目地区まちづくり協議会、太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会、世田谷区、以上4団体の間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結しました。また、平成15年11月に、三宿1丁目地区の地区計画が決定しています。

共同宣言の締結後、三宿・太子堂地域を取り巻く状況は様々に変化してきています。法務省跡地の三宿の森緑地が今年4月に開園するほか、国立小児病院跡地の開発に伴う新設道路の計画などが進められていることをご存知でしょうか。

こうした周辺の変化により、地域の住環境への様々な影響が心配されます。道路整備の完了後には、それらの道路と国道246号線とを結ぶ三太通りの通過交通量が増加し、振動や騒音、歩行の危険性などを招くことが予測されるからです。

一方、世田谷区は「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」を策定しました。これにより、国立小児病院跡地・三宿の森緑地周辺が将来東京都の広域避難場所に指定される見通しであり、三太通りは地震・火事等の災害発生時における避難路としての役割が高まるものと思われます。

三宿1丁目地区まちづくり協議会では、こうした状況を踏まえ、三太通りの今後のあり方について改めて検討することが必要であると考えています。

そこで、安全で快適な住環境を守り育てていくためには、三太通りをどのようにしていくべきか、沿道の皆さまのご意見をお聞きして、その結果を世田谷区へ提案し、公共施設整備に私たち地域住民の意向を反映できるよう努力していきたいと思います。

ご多忙中のところ誠に恐縮ではございますが、何卒ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

平成16年2月

三宿1丁目地区まちづくり協議会

アンケート票の記入について

アンケート票は、お渡ししてから2～3日後に担当者が受け取りに伺います。

アンケートには世帯主又はその代理の方がご回答くださいますようお願いいたします。

選択方式（一つのみ選択又は複数選択）と自由回答方式の設問がありますので、よくお読みになってからご回答ください。

アンケートは無記名式です。個人のご意見を公表したり、上記以外の目的のために流用したりすることは一切ありませんのでご安心ください。

アンケートの内容についてご質問がある場合には、ご依頼に伺った担当者にお尋ねください。

* 担当者

2-3 もしも建替えるとしたら、どんなことが気になりますか。いくつでも当てはまる番号に をつけてください。

敷地の狭さ	建替え資金の不足	引越しの手間
借地であること	代替地の有無	老後の不安
気になることはない	その他 ()

3 . お住まい周辺のまちづくりについて質問いたします。

3-1 平成10年に「三太通り沿道整備についての共同宣言」が締結されたことをご存知ですか。どれか一つだけ番号に をつけてください。

知っている	知らない
締結されたことは知っているが内容は知らない	

3-2 世田谷区は、三太通りについて6m道路として整備することを目指していますが、ご存知ですか。どちらか一つだけ番号に をつけてください。

知っている	知らない
--------------	-------------

3-3 三宿1丁目地区まちづくり協議会をご存知ですか。一つだけ をつけてください。

知っている	知らない
存在は知っているがどんな会なのかは知らない	

4 . 地震・火事等の災害発生時の広域避難場所及び避難路について質問いたします。

4-1 国立小児病院跡地・三宿の森緑地周辺が東京都の広域避難場所に指定される見通しであることをご存知ですか。どちらか一つだけ番号に をつけてください。

知っている	知らない
--------------	-------------

4-2 災害発生時に避難路として大事な役割を果たす三太通りを、今後どのように整備した方がよいとお考えですか。いくつでも当てはまる番号に をつけてください。

道路の拡幅	歩道の確保	クランクの解消
沿道の緑化	沿道建物の不燃化	電線の地中化
電柱の改良	通過交通の抑制	車の速度の制御
道路のバリアフリー化	路上駐車・駐輪の規制	消防・救急活動への配慮
カーブミラーや道路標識の整備		現状のままでよい
その他 ()

5 . 三太通りについて、お気づきの点がありましたらご自由にお書きください。

アンケートは以上です。ご協力いただき誠にありがとうございます。

4 . 活動の成果

4-1 アンケート調査の結果

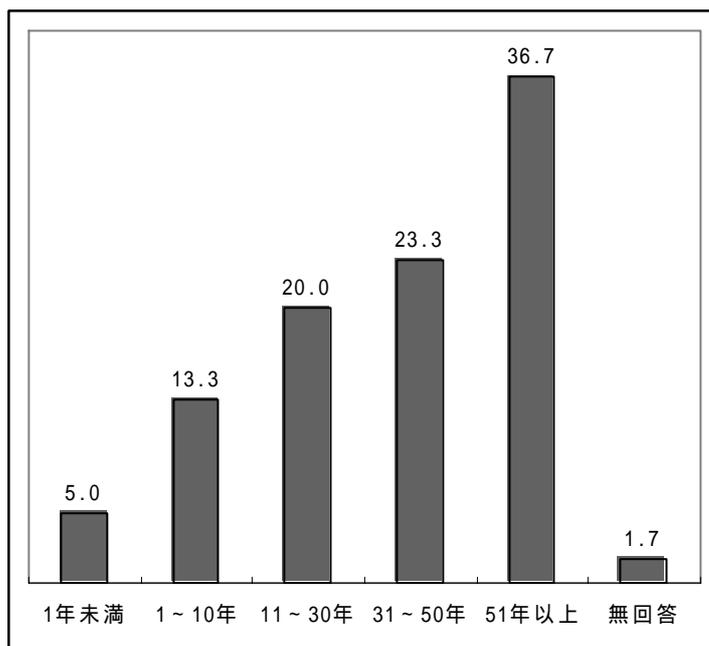
アンケート票を三太通り沿道住民 65 世帯へ配布し、60 世帯から回収することができ、92.3%という高い回収率が得られた。また、回収されたアンケート票には白紙等の無効票がなかったため、有効回答数は 60 となった。アンケート調査の集計結果は以下のとおりである。

(1) 居住年数について

現在の住まいに住み始めてから何年になるかという質問については、51 年以上という回答が 36.7%と最も多い。

次いで、31～50 年が 23.3%、11～30 年が 20.0%、1～10 年が 13.3%、1 年未満が 5.0%という結果となっている。

60%が 31 年以上、80%が 11 年以上と回答しており、三太通り沿道には長年住み続けている世帯が多いことが把握できる。

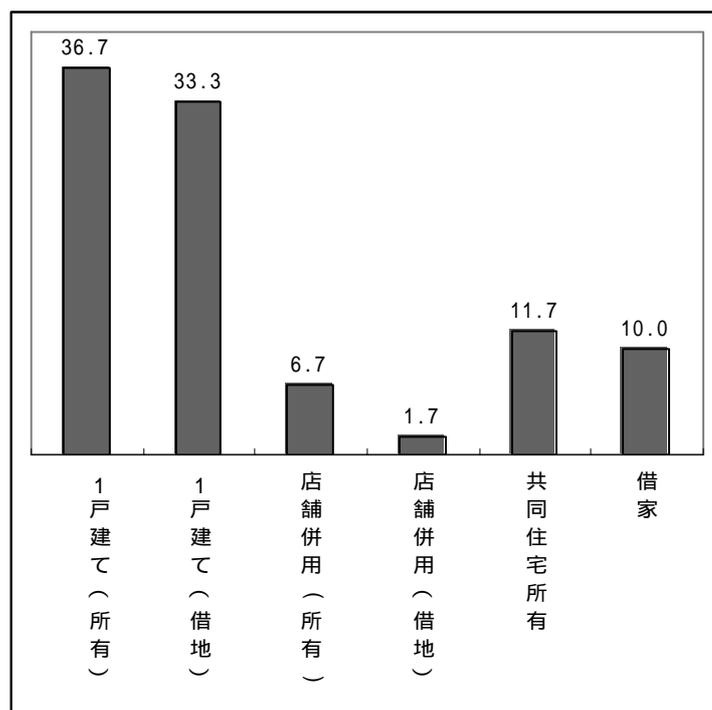


(2) 居住形態について

現在の住まいの形態については、「持ち家かつ土地所有の一戸建て」という回答が、36.7%と最も多い。

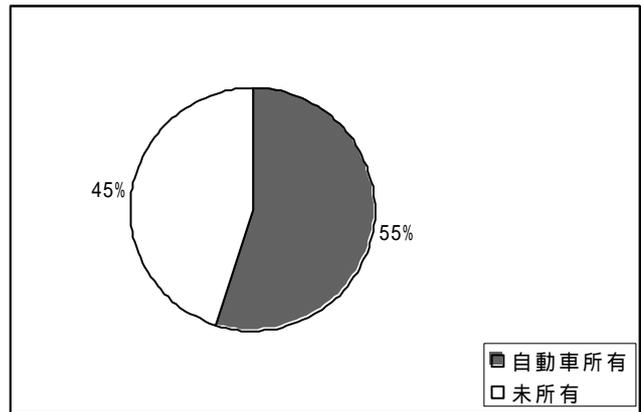
次いで、「持ち家かつ借地の戸建て」33.3%、「共同住宅の所有」11.7%、「借家」10.0%。「持ち家かつ土地所有の店舗併用住宅」6.7%、「持ち家かつ借地の店舗併用住宅」1.7%という結果となっている。

80%が一戸建と回答しているが、中央通りの北側を除き三太通り沿道は第 1 種住居地域であるため、当然の結果だといえる。



(3)自動車の所有について

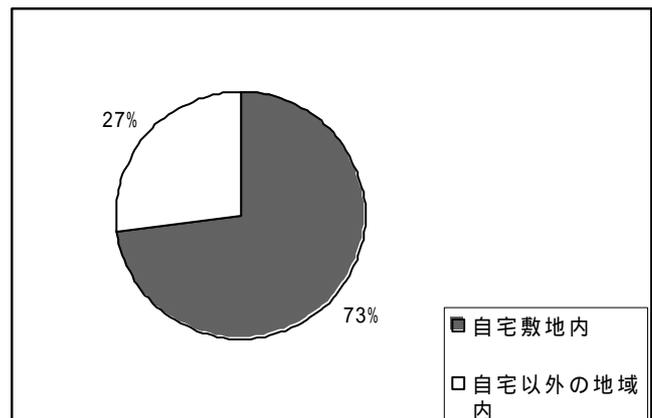
自動車を所有しているかという質問については、55%の世帯が「所有している」と答えている。



(4)自動車の駐車場所について

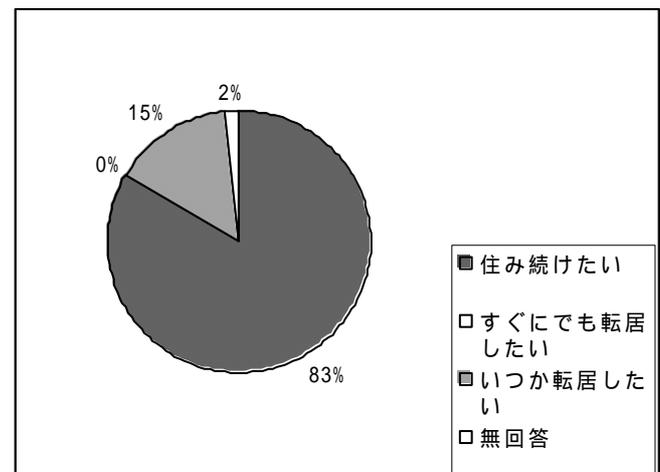
自動車をどこに駐車しているかという質問については、自動車所有の33世帯のうち、73%が「自宅敷地内に駐車している」と答えている。

また、残り27%が「三宿1丁目又は太子堂2丁目地域内」と回答しており、「地域外に駐車している」と答えた世帯はない。



(5)今後の居住意向について

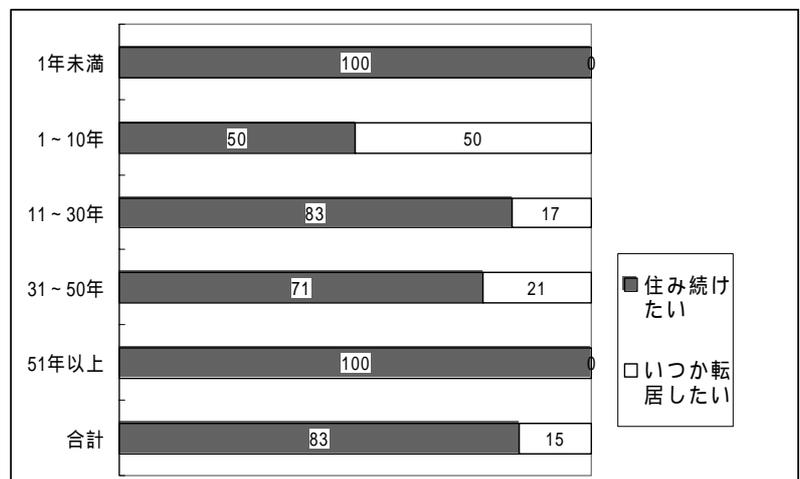
今後も現在の住まいがある場所に住み続けたいかという質問については、85%の世帯が「住み続けたい」と回答している。「いつか転居したい」と答えた世帯は15%で、「すぐにでも転居したい」と答えた世帯はない。



右図は、居住年数についての回答とのクロス集計の結果である。

居住年数1年未満の世帯と51年以上の世帯では、全ての世帯が「住み続けたい」と回答している。

一方、「住み続けたい」という意向が最も少なかったのは、居住年数1～10年の世帯で、50%にとどまっている。

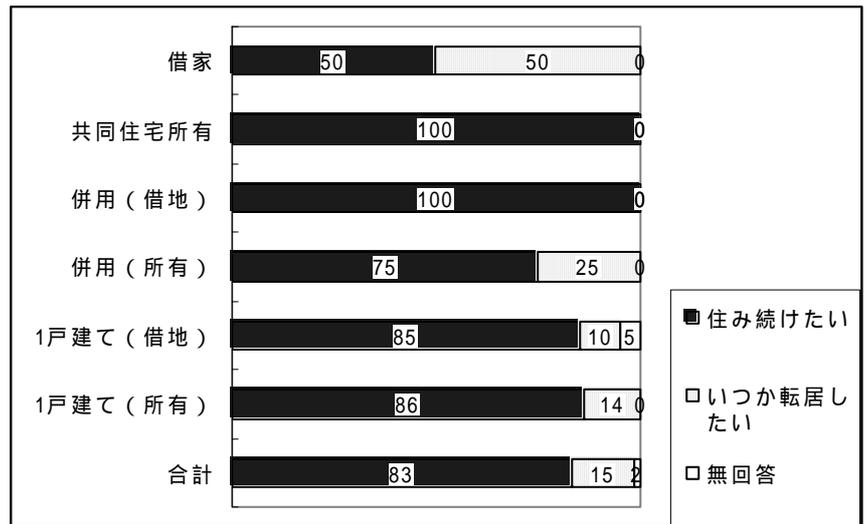


右図は、居住形態についての回答とのクロス集計の結果である。

共同住宅の所有者と借地の店舗併用住宅に住む世帯では、全ての世帯が「住み続けたい」と回答している。

借家住まいの世帯では、50%が「いつか転居したい」と答えている。

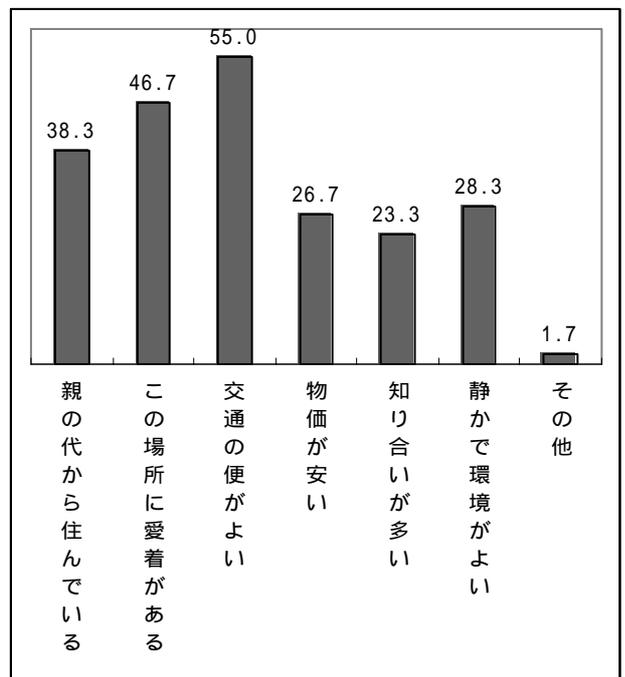
次いで、転居意向がみられるのは、土地所有の店舗併用住宅に住む世帯である。



(6)住み続けたい理由(複数選択式)

住み続けたい理由については、全世帯のうち55%が「交通の便がよい」と答えている。

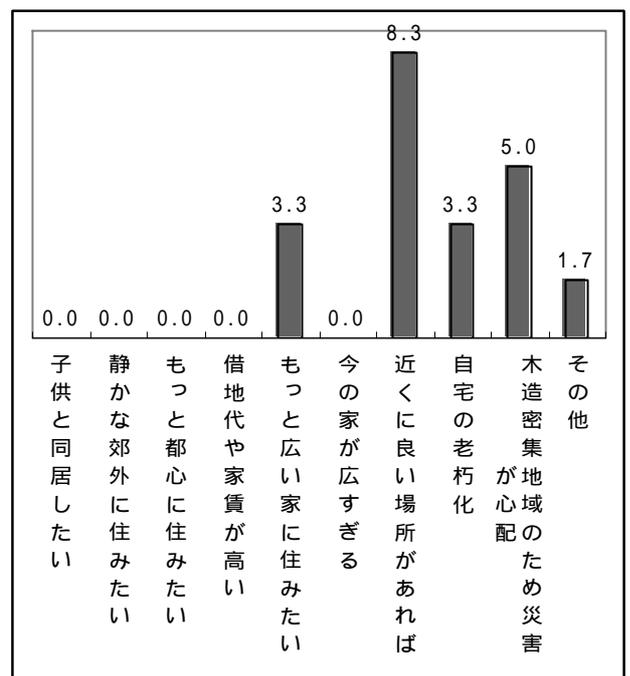
次いで、「この場所に愛着がある」46.7%、「親の代から住んでいる」38.3%、「静かで環境がよい」28.3%、「物価が安い」26.7%、「知り合いが多い」23.3%、「その他」1.7%という結果となっている。



(7)いつか転居したい理由(複数選択式)

いつか転居したい理由については、全世帯のうち8.3%が「近くによい場所があれば」と答えている。

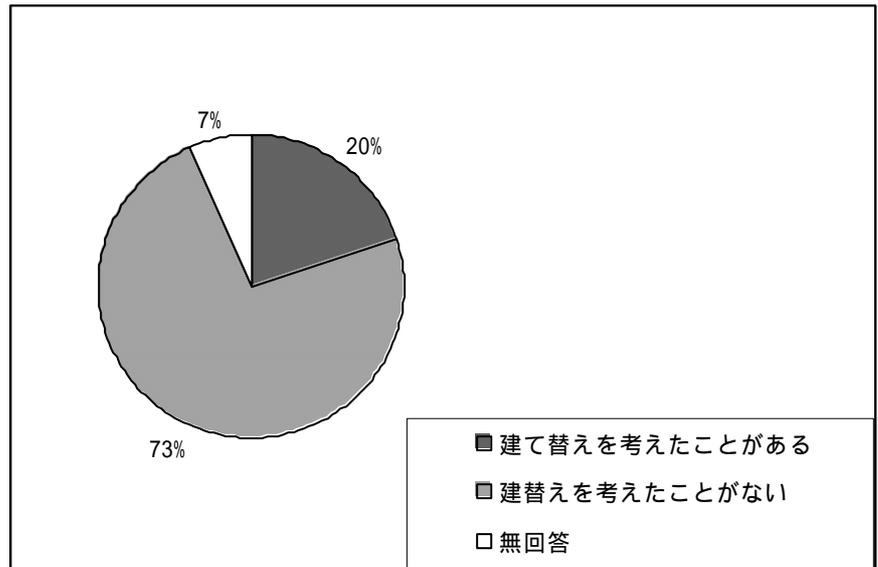
次いで、「木造密集住宅のため災害が心配」5.0%、「自宅の老朽化」及び「もっと広い家に住みたい」各3.3%、「その他」1.7%という結果となっている。



(8) 建替え意向の有無

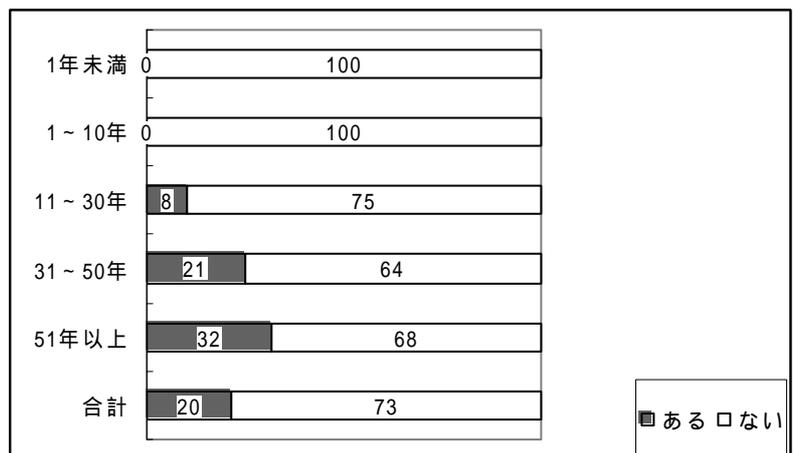
建替え意向を尋ねる質問については、73%の世帯が「建替えを考えたことがない」と回答している。

一方、20%の世帯が「建替えを考えたことがある」と回答している。



右図は、居住年数についての回答とのクロス集計の結果である。

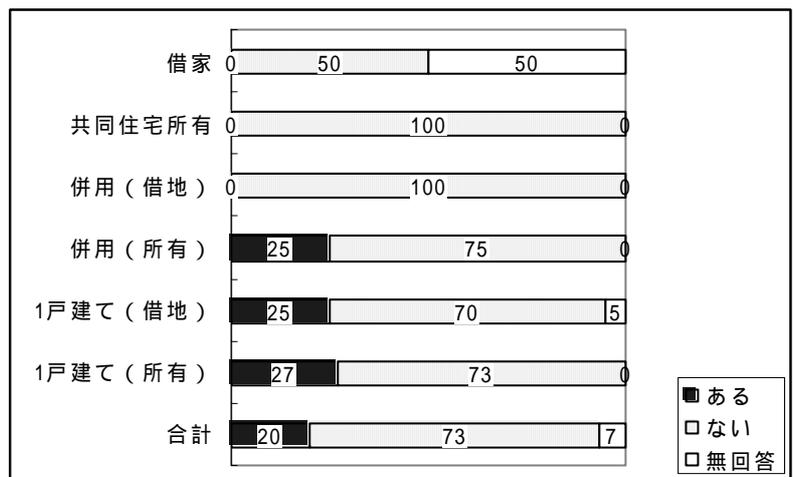
居住年数が長いほど、建替えの意向がみられ、51年以上の世帯では、32%が「建替えを考えたことがある」と回答している。



右図は、居住形態についての回答とのクロス集計の結果である。

共同住宅の所有者と借地の店舗併用住宅に住む世帯では、全ての世帯が「建替えを考えたことがない」と回答している。

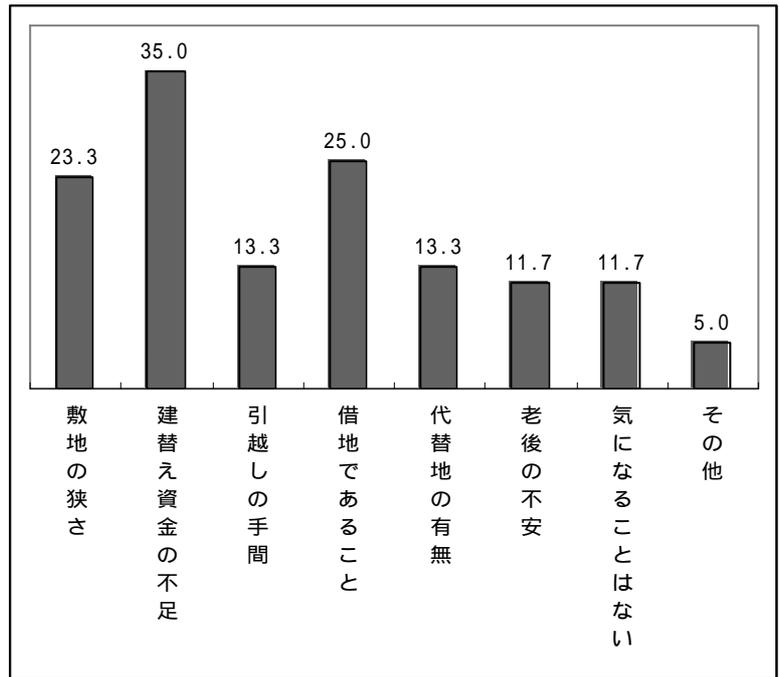
一戸建てや土地所有の店舗併用住宅に住む世帯の約25%が「建替えを考えたことがある」と回答している。



(9) 建替えて気になる点（複数選択式）

建替えて気になる点はなにかという質問については、「建替え資金の不足」という回答が最も多く、全世帯の35.0%が回答している。

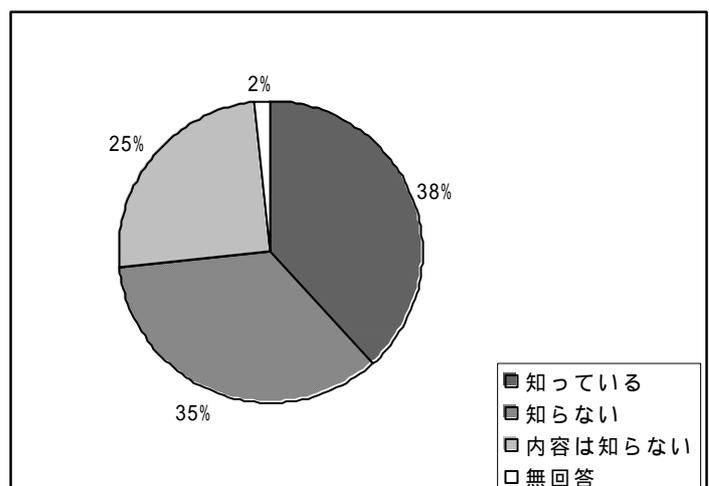
次いで、「借地であること」25.0%、「敷地の狭さ」23.3%、「引越しの手間」及び「代替地の有無」各13.3%、「老後の不安」及び「気になることはない」各11.7%という結果となっている。



(10) 共同宣言についての認識

「三太通り沿道整備についての共同宣言」を知っているかという質問については、38%の世帯が「知っている」と回答している。

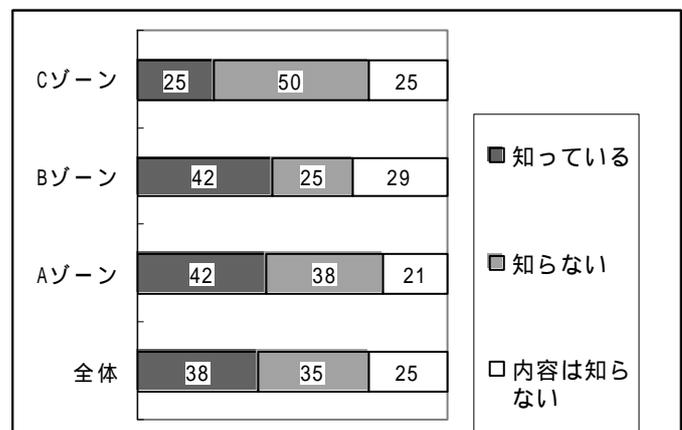
また、35%の世帯が「知らない」と回答し、25%の世帯が「知っているが内容までは知らない」と回答している。



回答者の居住エリアによって、三太通りの西側（太子堂属2丁目）をAゾーン、三太通りの東側（三宿1丁目）をBゾーン、中央通りの北側をCゾーンと設定した。

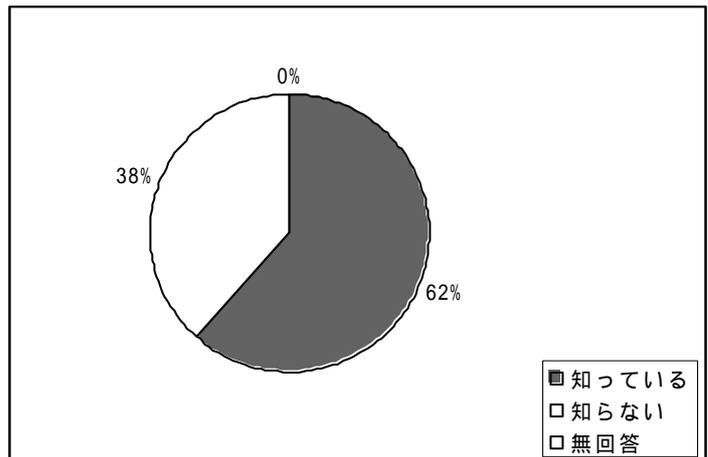
右図は、居住エリア別に、共同宣言についての認識度をみた図である。

Cゾーンに住む世帯は、他のゾーンに住む世帯より、共同宣言の認識度が低いことがわかる。



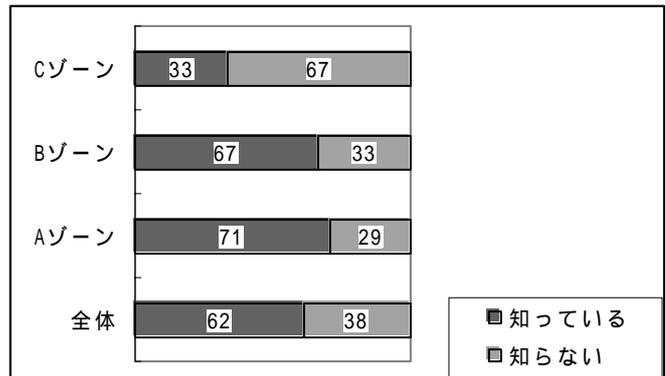
(11) 拡幅整備についての認識

世田谷区が三太通りの6m拡幅整備を目指していることを知っているかという質問については、62%の世帯が「知っている」、38%の世帯が「知らない」と回答している。



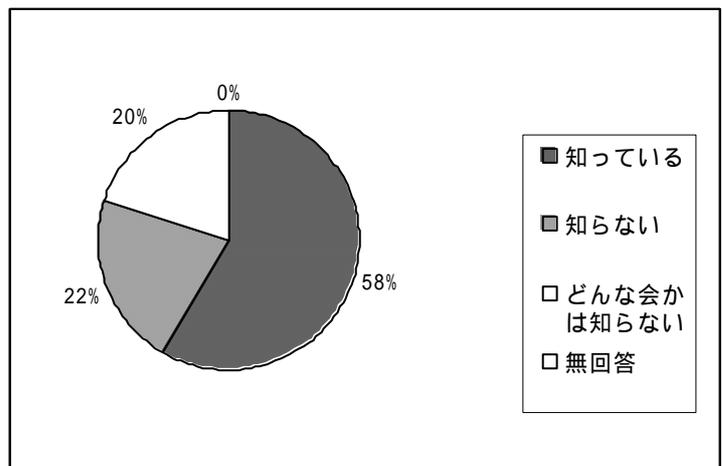
右図は、居住エリア別に、拡幅整備についての認識度をみた図である。

Cゾーン（中央通り北側）に住む世帯は、他のゾーンに住む世帯より、拡幅整備の認識度が低いことがわかる。



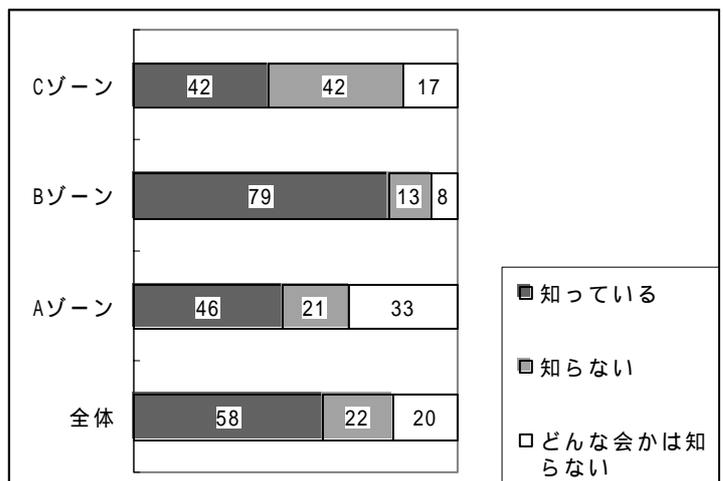
(12) 協議会についての認識

「三宿1丁目地区まちづくり協議会」を知っているかという質問については、全世帯の58%が「知っている」、22%が「知らない」、20%が「知っているがどんな会かは知らない」と回答している。



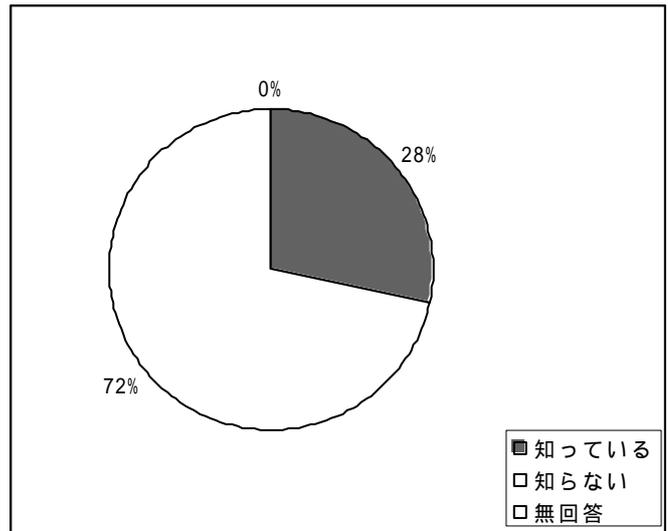
右図は、居住エリア別に、協議会についての認識度をみた図である。

Bゾーン（三太通り東側の三宿1丁目）に住む世帯は、他のゾーンに住む世帯より、協議会の認識度が高いことがわかる。



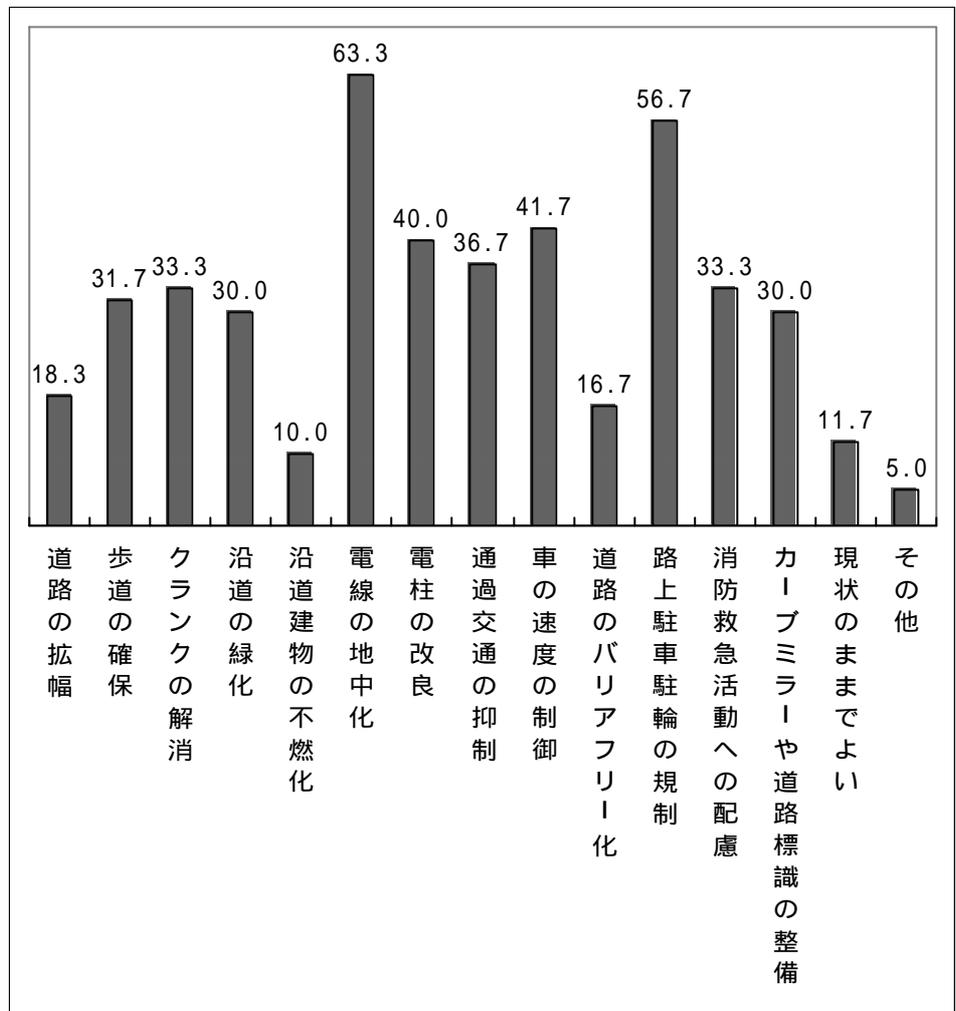
(13) 広域避難場所についての認識

「国立小児病院跡地・三宿の森緑地周辺」が東京都の広域避難場所に指定される見通しであることを知っているかという質問については、全世帯の72%が「知らない」と答えており、極めて認識度が低いことがわかる。



(14) 道路整備の内容（複数選択式）

三太通りを今後どのように整備した方がよいかという質問については、「電線地中化」と回答した世帯が最も多く、全世帯の63.3%が回答している。次いで、「路上駐車駐輪の規制」という回答が多く、56.7%となっている。



(15)自由回答欄の結果（回答数 22 世帯、37%）

道路拡幅に関する意見

4m道路のままでよい。防災については、沿道不燃化を経済的支援により推進する。道路拡幅すると交通量が増えて環境が悪化する。

6m道路にするとR246の通り抜け車両の増加が予想され、児童の危険度が増すのではないかと。

沿道居住者だけが建替え時に1mバックしなければならないことは、いくら会合をもっても納得できない。十分な補償金を出すべき。

道路の拡幅に比例して、通過交通量の増加と車種の多様化が予測され危険度は一層高くなる。

現状の静かなままがよい。沿道住民の意見を尊重してほしい。

交通量が少なくないので安全を確保のうえ、拡幅が必要である。

拡幅に伴う代替地及び移転に伴う建替え費用について十分補償を行うこと。

現状のままでよい。三太通りの道路拡張は不必要である。その予算があるなら、交番整備、区の所有地の有効利用、電線地中化などもっと整備すべきことがある。災害時の避難路といっても、災害は数十年に一度のことなので、普段の生活を重要視すべき。

消防自動車も進入できるので、クランク箇所を除けば、現在の静かな三太通りを維持すべきである。車道は現状幅でよい。歩道の確保を優先させたい。

交通量がさらに増加するし、一方通行の逆行も当然になるので、6m幅は不要である。

無理やり道路を広げないこと。道路拡幅のために所有地がタダ同然で取られることは許せない。絶対建替えしないで抗議する。代替地の説明があったが、今の家の半分以下の広さでは話にならない。

道路拡幅により交通量・スピードが増加し危険度が増すので絶対反対である。三宿1丁目の住者がどの位出席したかわからないが、沿道の住民の意見を聞いて廻るべきである。過去の拡幅例をみると、パーキングメーターの設置等で拡幅の意味をなさない道路が多すぎる。

広大な空地ができて数年経つ。道路拡幅の代替地として利用してはどうか。

路上駐車・駐輪に関する意見

自動車・自転車等の放置が多い。

深夜の道路上の無断駐車が多数。

不法駐車を取り締まってほしい。

不法駐車が許せない。

自転車・バイクの駐車を限定場所として確保してほしい。

自動車やバイクの交通に関する意見

一方通行なのにR246からの逆走者が多く危険。取締り強化をしてほしい。

夜間のバイクの騒音が迷惑である。

最近、車の交通が非常に多くなり、子供やお年寄りには危なくなっている

トラック等自動車やバイクの通過が多くスピード化も著しい。抑制するため道路舗装に工夫を要する。

近年、自動車・バイクの交通量が増加してきた。

その他

三太通りという名称を知らない人が多い。

できるだけ通りを明るくしてほしい。

道路工事の後片付けや作業時間が守られていない。

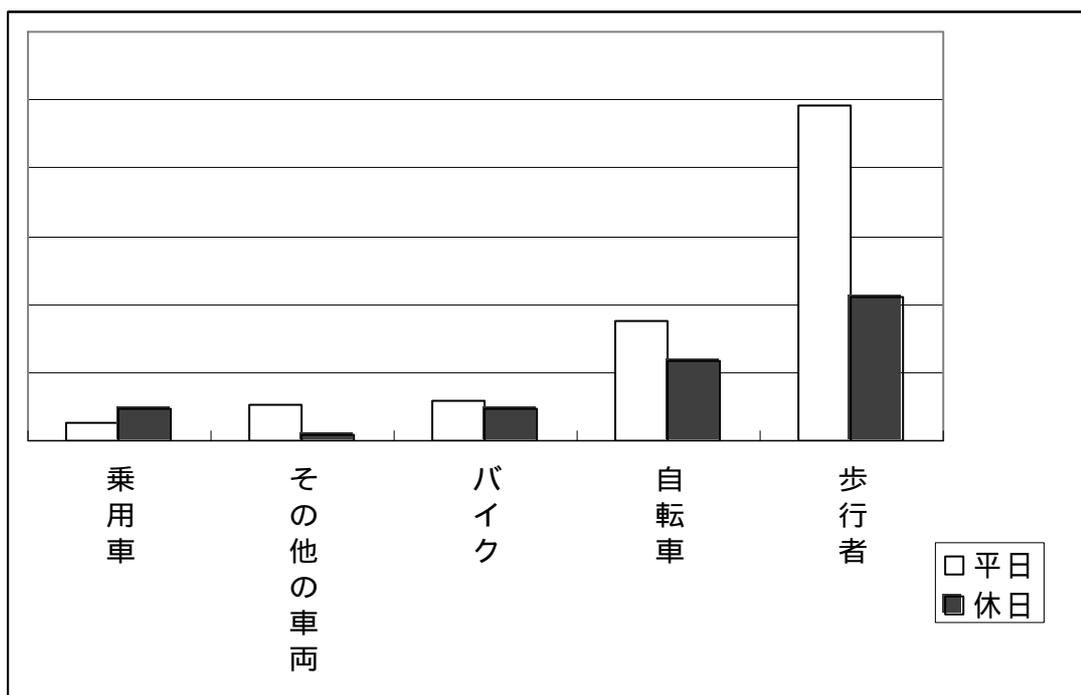
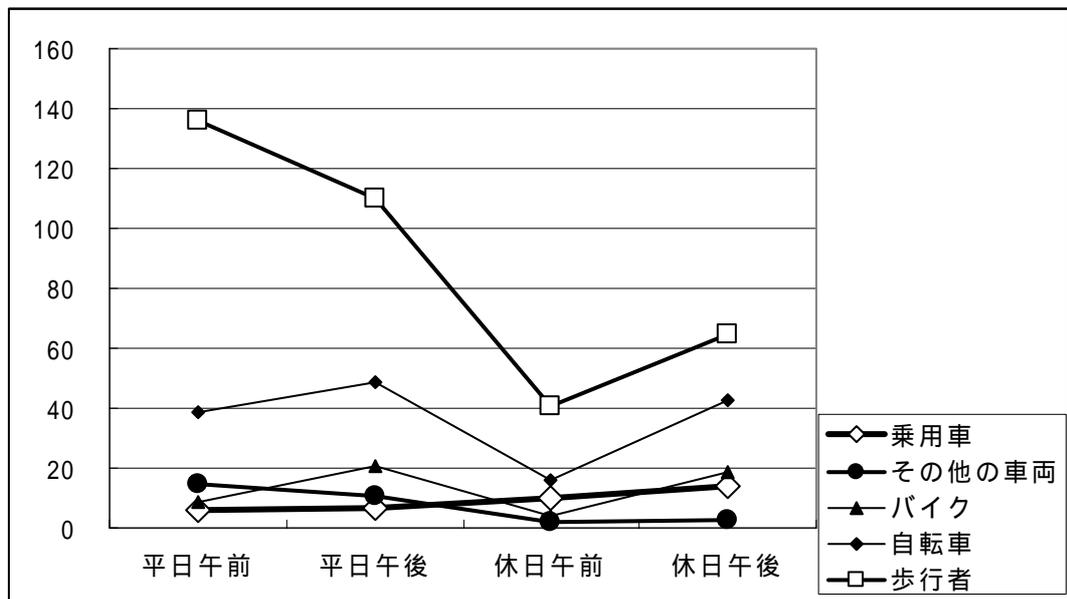
三太通りのみの問題ではない。長年の大場区政の無策が問題である。

4-2 交通動態調査の結果

交通動態調査は、平日及び休日の午前8～10時と午後4～6時に実施した。調査対象は、乗用車、その他の車両、バイク、自転車、歩行者とした。調査の結果を以下の図に示す。尚、図中の数字は台数(歩行者の場合は人数)である。

全体の交通動態をみると、歩行者の数が圧倒的に多く、平日午前の2時間における歩行者数は136人である。次いで自転車が多く、平日午後の2時間における通過台数は49台である。

また、平日と休日の交通動態を比較すると、乗用車だけが平日より休日の方が多いたことが把握できる。平日と休日との交通量の差が最も大きいのが歩行者で、反対に最も小さいのがバイクである。



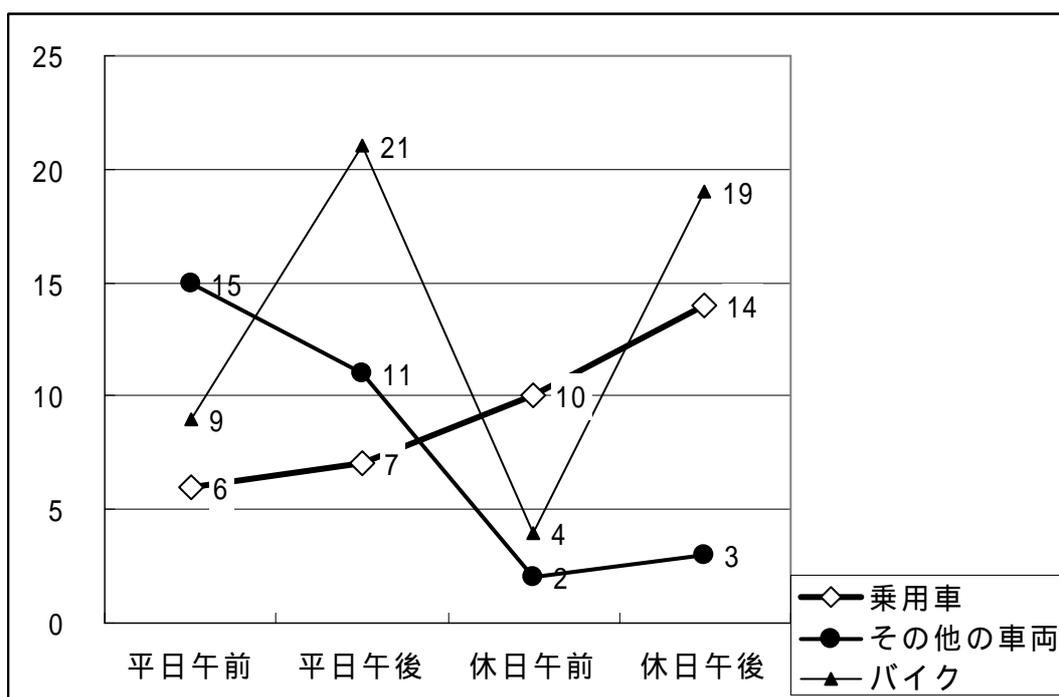
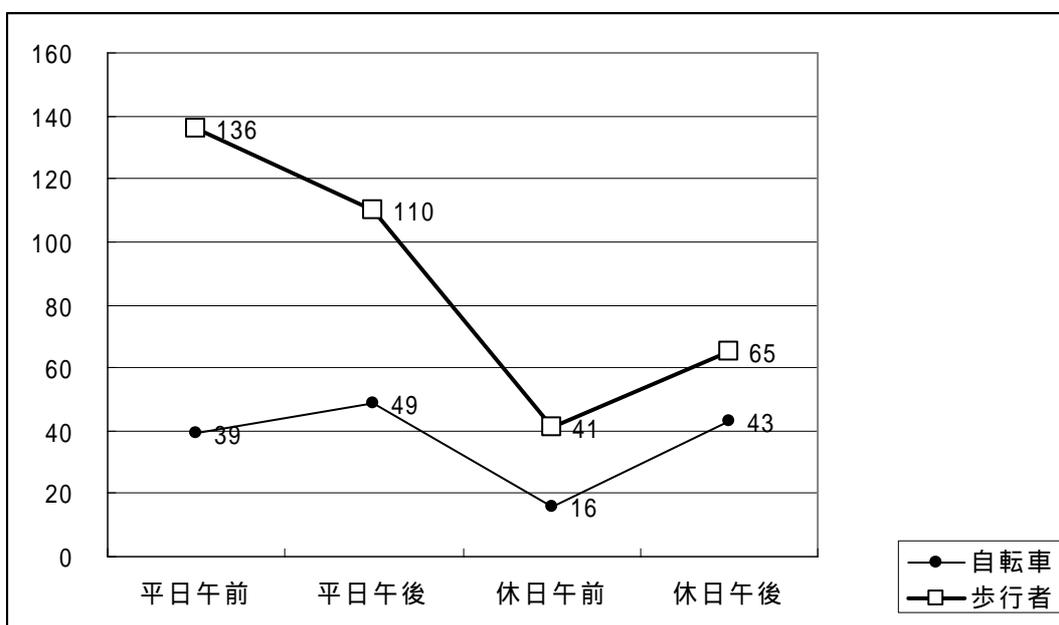
下の1つめの図は、歩行者と自転車に限定して交通動態をグラフ化したものである。

歩行者は休日より平日の方が多く、また、平日は午後より午前のほうが多く、その反対に、休日は午前より午後の方が多く、休日は歩行者と同様に、午前より午後の方が多く。

2つめの図は、車両とバイクについての交通動態をグラフ化したものである。

乗用車は、歩行者とは逆で、平日より休日の方が多く、また、平日・休日ともに、午前より午後の方が多く。その他の車両すなわち営業車であるが、乗用車とは逆で、休日より平日の方が多く、また、平日は午後より午前のほうが多く、休日は午前より午後の方が多く。この営業車の交通動態を表すグラフ形状が歩行者のものと近似しており、両者の動態が似ていることがわかる。

バイクは、平日と休日との交通量の差があまりみられない。また、平日・休日ともに、午前より午後の方が多く。



4-3 ワークショップの結果

第1回ワークショップで行った現況の確認、第4回ワークショップでのポジショニングマップの作成について、以下に成果を示す。

(1) 三太通りの現況



国道246号入口付近(南方向)



国道246号近くの空地(東方向)



クランク手前の駐車場(東方向)



南側クランク(北方向)



南側クランク(南方向)



北側クランク(北方向)



北側クランクの道路用地（東方向）



アメンボ広場（西方向）



たぬき広場の前（南方向）



中央通りへ下る坂（北方向）



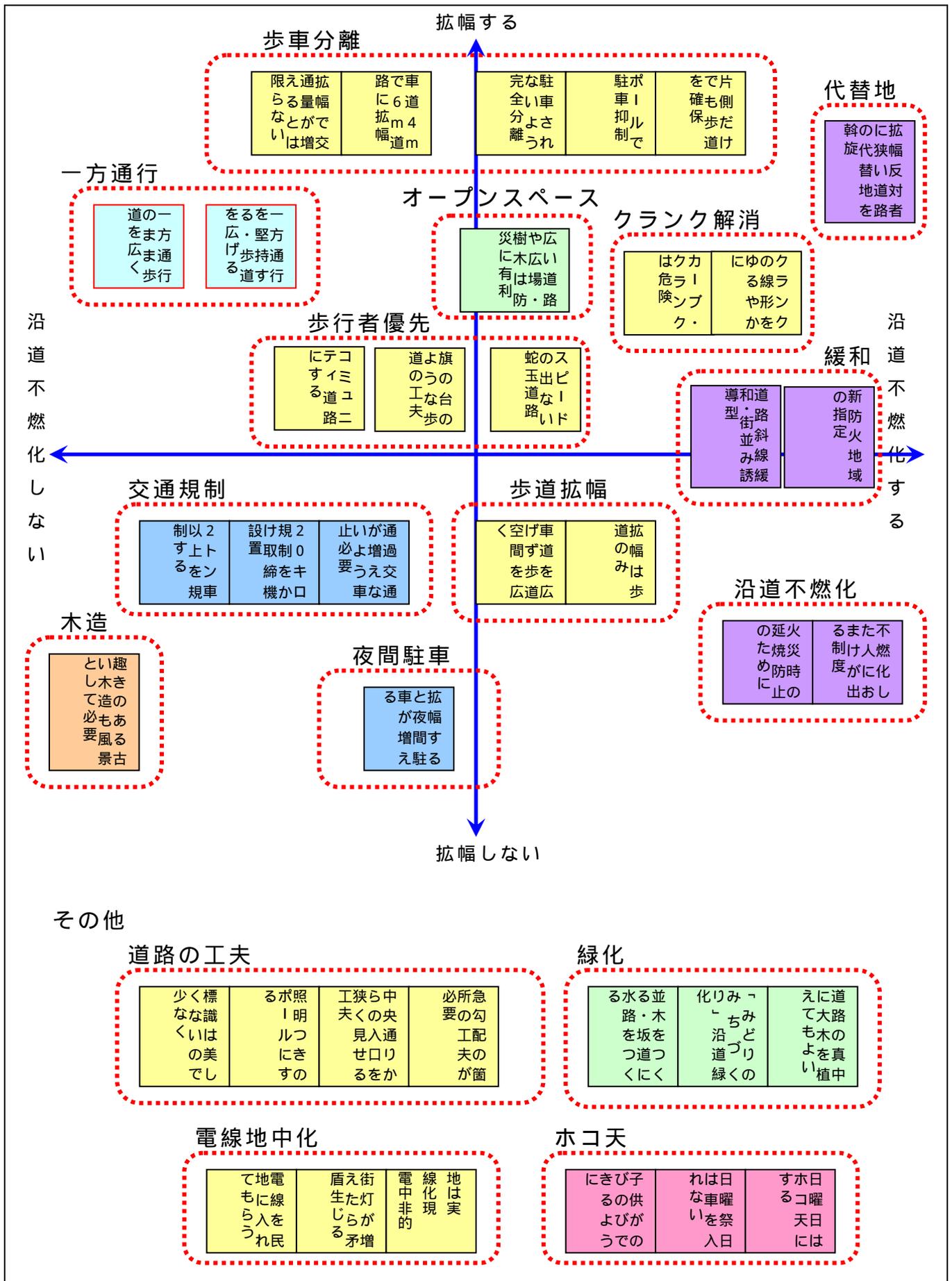
中央通りとの交差点（南方向）

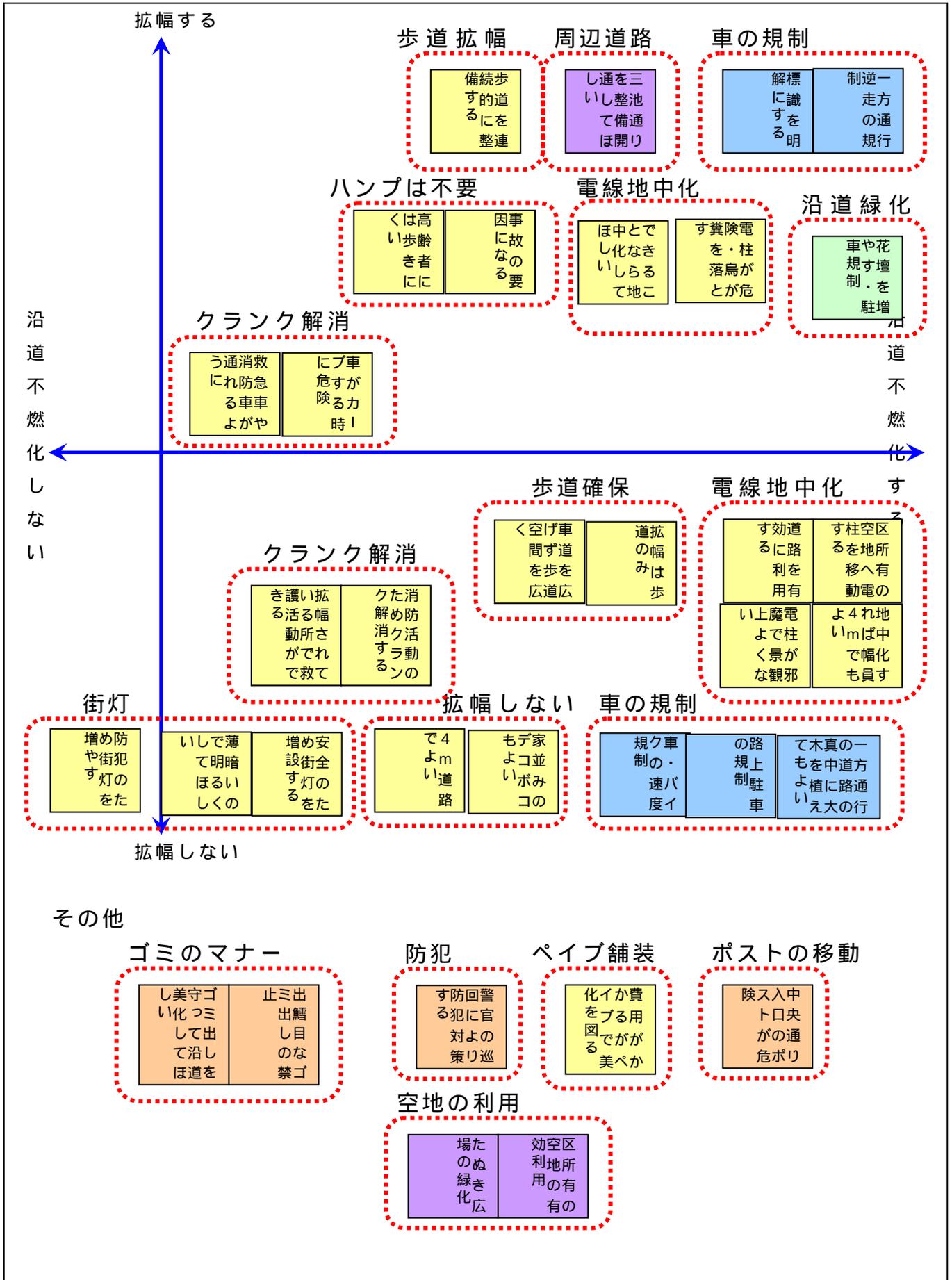


中央通りの北側（北方向）

(2) ポジショニングマップ

A 班





4-4 成果のまとめ

(1) 住民意識の変化

アンケート調査の結果により、三太通り沿道は長年住んでいる住民が多く、また、住み続けたいという意向も高いことが把握できた。いつか転居したいと答えている人も、その理由は「近くによい場所があれば」という回答が一番多く、地域からは離れたくない意向であることが読み取れる。

世田谷区は建替えを誘導しながら道路の拡幅整備を行っていく考えであるが、実際に建替えを考えたことがある住民は少ないということが明らかとなった。また、建替えで気になる点としては、「建替え資金の不足」「敷地の狭さ」「借地であること」という回答が多く、建替えにより三太通り沿道の不燃化を進めるためには、資金の面や代替地の手当てなど様々な支援が必要であると思われる。

共同宣言、6mの道路拡幅及び協議会については、存在だけでも知っているとした世帯も含めれば半数には達しているとはいえ、住民のまちづくりについての認識度は、あまり高いとはいえない。しかし、今年度の調査によって、三太通りを取り巻くまちづくりの状況については認識することができたはずである。

また、自由回答欄については、全体の37%が記入しており、あまり多いとはいえないが、中には非常に熱心に記入している例もみられた。自由回答には、拡幅整備への反対意見や自動車・バイクに関する苦情が多いが、建替え費用について補償してほしい、区所有の空地を代替地として利用してはどうかといった具体的な提案を書いた回答者もいる。

このアンケート調査の実施により、協議会は以上のような三太通り沿道住民の概ねの意向を知ることができた一方、沿道住民にとっても三太通りについて改めて考えるきっかけとなり、まちづくりへの参画の最初の一步にはなったものと思われる。

協議会メンバーは、アンケートの実施やワークショップを通して、三太通りの問題がいかに緊急課題であるかということを理解することができた。

(2) 行政との協働

当協議会は、これまで15年以上も世田谷区との協働によりまちづくりを進めてきたため、本活動についてもうまく連携を図ることができた。世田谷区街づくり課の担当者からは、「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」など三太通りに関わる様々な情報提供や本活動の進め方についてのアドバイスを受けることができた。また、アンケートの設計についても、ワークショップを通して十分な意見交換を行ったため、うまく調整の図られた調査票を作成することができた。調査結果は、今後、区が対応を探るうえで参考になるものとおもわれる。

(3) 市街地整備に結びつく成果

市街地整備の啓発活動としてはまだ入口の段階なので、具体的に市街地整備に結びつく成果は得られていないが、今年度の活動により、次のことが浮かび上がった。

道路整備については、歩行者の安全、クランクの解消、緑化などの景観、標識等によるスピードの制御などが重点課題である。道路拡幅については、沿道住民の多くが心配しており、まず一人一人の事情を聴取するなど、きめ細かい対応を図ることが求められている。

5 . 今後の展開

5-1 三太通りについて

(1)協議会としての方針設定

今年度実施したアンケート調査及びワークショップの結果をもとに、例えば、歩道の整備、クランクの解消、沿道緑化といった三太通りの整備についての課題を整理し、ワークショップの開催により、課題ごとの整備方針について、協議会としての考え方を取りまとめる。そして、その結果を今年度の成果とともに、世田谷区へ提案する。

(2)問題点のマッピング

今年度の活動により、三太通りの様々な問題点が浮かび上がってきたので、現場との照らし合わせを行い、それらの現状をマッピングにより整理する。

(3)先進事例の研究

今年度は他団体主催の千駄木見学会に参加したが、世田谷区内外における優れた生活道路の整備事例をピックアップし、視察見学会を実施する。

(4)世田谷区への申し入れ

今年度の活動により、道路整備する前に、例えば、ゴミのマナーや防犯についてなど、すぐにでも解決すべき問題点があることが把握できたので、それらへの対応について、世田谷区等の担当窓口へ申し入れをする。

5-2 地区全体について

(1)勉強会の開催

密集市街地整備、防災まちづくり、防犯等についての専門家を講師として招き、今後の市街地整備の検討のための勉強会を開催する。

(2)公園・広場についての検討

まち歩きの開催等により、地区内の公園・広場の数や現況を確認し、マッピングするとともに、既存の消火栓、防火水槽、防災備蓄庫等の設置箇所についても整理を行う。

(3)防災イベントの開催

例年開催している防災・環境をテーマにしたイベントを開催し、密集市街地におけるまちづくりについての住民の啓蒙と密接な地域コミュニティの育成を図る。

6 . 活動のノウハウ

(1)協議会の団結力

三宿1丁目地区まちづくり協議会は、一般の住民の集まりなので、それほど活動のノウハウが蓄積されているわけではないが、協議会の団結力には稀に見る強さがある。これは会長及び副会長の人徳によるところが大きいですが、毎年開催しているイベントの実施がさらに団結力を強めている。イベント開催は今年度で13回目を迎えたが、ボランティアでスタッフとして参加してくれた地域住民は70名に達した。イベントでは屋外での餅つきや汁物づくりも行っており、災害時における炊き出しの予行演習ともなっている。

こうした長年にわたる継続が地域コミュニティを育てることとなり、このコミュニティ育成は防災まちづくりを進めるうえで大切な手立てとなっている。今回実施したアンケート調査についても、92.3%という高回収率をあげることができた。

さらに、一部のメンバーの意見に偏ったりすることのないよう、全員が楽しみながら、また、達成感を体験しながらまちづくりへ参加できるよう、会長をはじめ運営委員一同は様々な心配りや雰囲気づくりを行っている。

(2)行政との協働

協議会発足当初から、世田谷区街づくり課とはまちづくりを進めるために、様々な情報交換や協力を行っている。定例会には、担当者に毎回出席してもらうとともに、協議会主催のワークショップや街歩きのイベント等に参加してもらっている。

また、まちづくりを進めていくには、地元との調整や開発業者との協議など様々な場面が生じるが、その場面に応じて、その都度、行政が対応したほうがよいか、または住民でもある協議会メンバーが対応した方が適切であるか判断するとともに、事前事後の情報交換を密接に行っている。

さらに、世田谷区の担当職員にも地域への愛着をいただいてもらうために、業務といえども楽しみながら参加できるよう、会長をはじめ運営委員一同は様々な心配りをしている。

(3)太子堂の協議会との連携

隣接する太子堂においても、太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会がまちづくりの活動を行っている。様々な情報交換を行うとともに、お互いに一方の協議会主催の講演会やワークショップに参加しているほか、イベント開催時に外部スタッフとして参加するなどして、両協議会間の連携を図りながら活動を進めている。

(4)小学校との連携

三宿1丁目地区内には三宿小学校があり、また、近辺には多聞小学校もある。小学校における環境づくりにも配慮が必要であるとともに、小学校を通して、地域住民である父兄へのまちづくりに関する様々な呼びかけが可能である。そこで、小学校との密接な関係を築くため、小学校主催のイベントへ協力する一方、協議会主催のイベントや検討会等にも、校長及び職員、PTA、さらには三宿小学校のPTAにより結成されている「親父の会」に参加してもらうなど、様々な形で小学校関係者との連携を図っている。

三宿 1 丁目地区における
密集市街地の整備改善に向けた調査
- 住民意識調査とワークショップ開催を通して -

発 行 2004 年 3 月 20 日

委託者 財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

受託者 三宿 1 丁目地区まちづくり協議会

編 集 勝又晃衣