



三軒茶屋一丁目地区 国道246号、バス通り、栄通りの沿道に 土地・建物の権利をお持ちの皆さまへ

令和8年
(2026年)
8月発行
世田谷総合支所
街づくり課

アンケートにご協力をお願いします

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。現在はその実現に向けた地区計画等による具体的な街づくりのルールを検討を進めています。

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」については賛否を含め様々なご意見をいただいています。

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(下図参照)に土地や建物の権利を持つ方々を対象に、現在検討している街づくりのルールについて検討の参考とするため、アンケートを実施します。ぜひ、皆さまの率直なご意見をお聞かせください。

■ アンケートの回答方法

回答期限 令和8年8月23日

webフォームより
ご回答ください。



【アンケート回答用webフォーム】

お持ちの土地・建物が面する沿道について、[別紙 アンケート]を見ながら、webフォームより回答をお願いします。

左の二次元コードを読み取るか、区のホームページからページID「33556」を検索していただき、アンケート回答用のwebフォームまでお進みください。

ページIDから探す

Q 33556 検索

※アンケートの設問は沿道ごとに分かれています。権利をお持ちの沿道エリアの設問にご回答ください。(権利をお持ちでない沿道にお答えいただく必要はありません。また、一つの土地・建物の権利を複数人でお持ちの場合は、権利者様それぞれでご回答をお願いします。)

※webフォーム以外での回答を希望される場合は、4ページのお問い合わせ先までご連絡ください。

国道246号沿道(駅直近)エリア
に土地・建物をお持ちの方

▶ 別紙 アンケートの
1～3ページへ
(問1～問4に回答)

国道246号沿道(駅直近以外)エリア
に土地・建物をお持ちの方

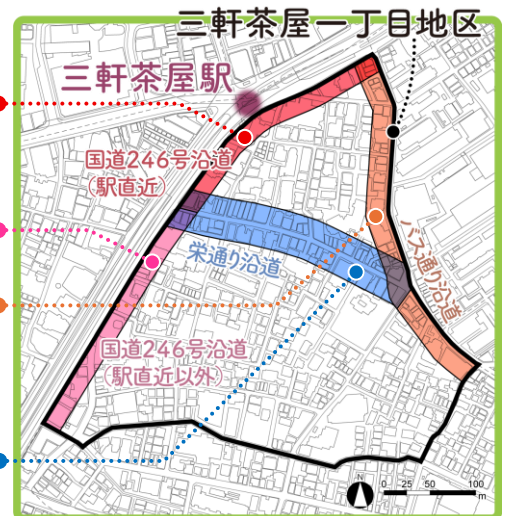
▶ 別紙 アンケートの
4～6ページへ
(問5～問8に回答)

バス通り沿道エリア
に土地・建物をお持ちの方

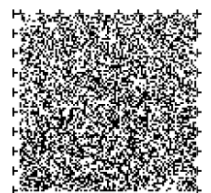
▶ 別紙 アンケートの
7～9ページへ
(問9～問12に回答)

栄通り沿道エリア
に土地・建物をお持ちの方

▶ 別紙 アンケートの
10～15ページへ
(問13～問19に回答)



本地区の街づくりの概要は2ページ目以降をご覧ください。



なぜ、三軒茶屋一丁目地区で街づくり？

世田谷区では、令和4年3月に三軒茶屋駅周辺の将来像と街づくりの方向性を示し、回遊性、滞在性、防災性の向上等に向けて、ソフトとハードが一体となった街づくりを検討する「三茶のミライ」を策定しています。

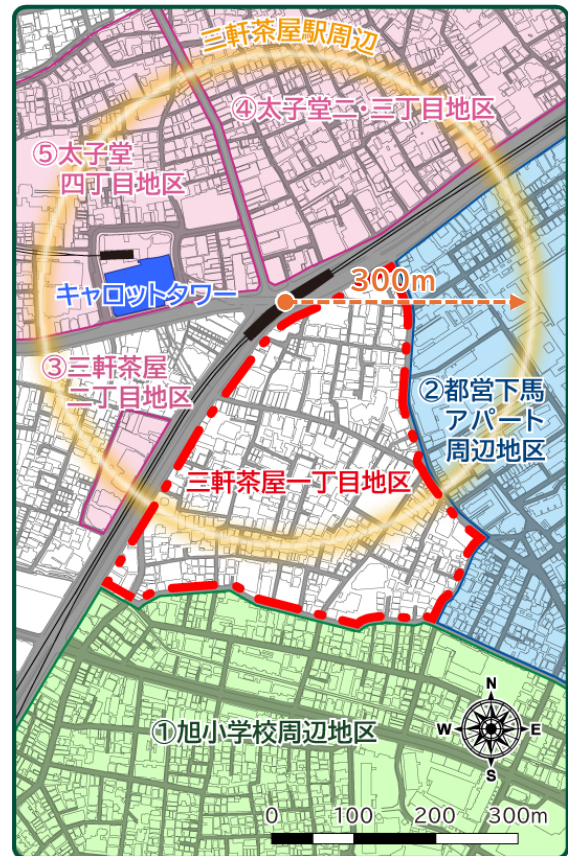
▼ 三茶のミライの詳細情報はコチラ



三軒茶屋駅周辺は駅から概ね半径300m、三軒茶屋一丁目地区も含まれているね
三軒茶屋一丁目地区のまわりにある①～⑤の地区はなに？



①～⑤は、地区それぞれの目標に向けて「街づくりのルール」が定められている地区です。三軒茶屋一丁目地区は街づくりのルールが定められていません。



「三茶のミライ」の策定をきっかけに、三軒茶屋一丁目地区においても、将来にわたり良好な環境を維持・向上させるため、令和4年度から街づくりの検討を進めています

三軒茶屋一丁目地区の街づくり検討の経緯

これまでの街づくりの検討

令和4～5年度

第1回 ～ 第5回 三茶話会

地区の現況の確認や実際に現地を歩き、本地区の魅力や課題について整理するとともに、将来像の検討を行いました。

<街づくりの方向性策定>

街づくりの目標を掲げるとともに、特性に応じたゾーン分けと各ゾーンの方針整理を行いました。街づくりの方向性の詳細は、右の二次元コードにアクセスしてください。



令和5～6年度

第6回 ～ 第8回 三茶話会

街づくりの方向性を踏まえ、具体的な街づくりのルールについて検討を進めました。

令和7年度

第9回 三茶話会

街づくりの方向性を「将来ビジョン」として整理し、具体的な街づくりのルール案を提案しました。

三茶話会(街づくり懇談会)とは

地域の皆さまと区が、街の現状や課題、将来像を共有しながら、街づくりのルール等を検討する意見交換の場です。

三茶話会の主な参加者

- 土地・建物権利者 ●町会 ●商店街
- 地区内の居住者等

三茶話会等では、地区にどんなルールが必要かなど、さまざまなことを話し合っています。

街の課題

街の魅力

街の将来像



三茶話会等の各結果は以下の二次元コードからご参照いただけます。



三軒茶屋一丁目地区の将来ビジョンについて

本地区の街づくりの方向性を整理し、方向性の実現に向けた具体的なルールや取組を検討するため、「将来ビジョン」をまとめました。

地区の将来ビジョン

三軒茶屋駅周辺の活力とにぎわいに溢れた魅力ある商業環境と、安全で災害に強く、誰もが住みやすい良好な住環境を併せ持った街並みを目指す

商業エリア・各通り

(国道246号、バス通り、栄通り、にぎわいを繋ぐ通り)

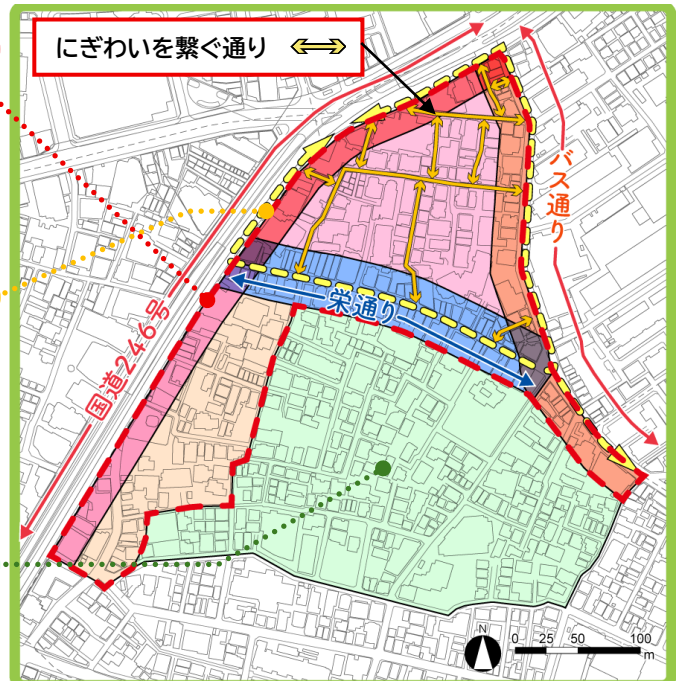
地区のにぎわいを生み出す栄通りを中心に、回遊性のある歩行者中心の安全・快適な道路環境や、住環境との調和に配慮した魅力ある商業空間を形成し、商業エリア全体のにぎわいや交流を創出する街並み

にぎわいの軸

駅周辺の回遊性や滞在性の向上に資する地区の主要な道路として、魅力ある店舗が建ち並び、安全で快適な歩行環境・買い物環境を備えた、地区のにぎわいの中心となる軸(通り)

住宅エリア

現状の街並みを踏まえつつ、通行する人々に安全な道路環境を備え、不燃化された低中層建築物による建て詰まりがなくゆとりある緑豊かな街並み



将来ビジョンの実現に向けて

本地区では、エリアや通りごとに、安全で快適な道路環境や魅力ある商業空間などの形成を目指す将来ビジョンを掲げています。

ビジョン実現に必要なこと

個々の建物がそれぞれ別の考え方で更新されるのではなく、通りやエリアとして方向性を共有しながら、建替えの機会ごとに継続的に街並みを整えていくことが重要です。

現在の課題

現在の本地区には、将来の街並みづくりに向けた仕組みがなく、今後の建替え等により、将来ビジョンで目指す街並みと異なる建物や使われ方が生じる可能性があります。

検討する取組

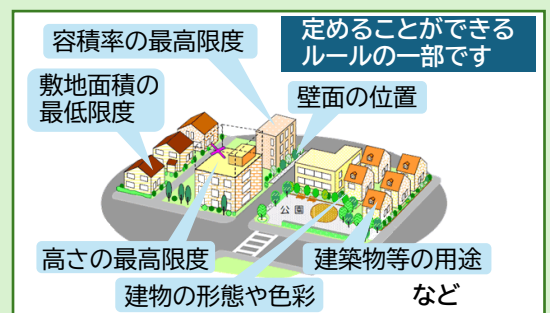
街づくりには様々な手法がありますが、本地区では、建替えの機会を活かしながら地域全体で継続的に街並みを改善していくため、地区計画等による街づくりを検討しています。



地区計画等による街づくり

地区計画等は、地域の特性や目指す将来像に応じて、建物の建て方や街並みづくりのルールを定める制度です。

地区計画等では、右図に示すルールを定めることができます。これらのルールは、新築や建替え等の際に適用され、建物の更新にあわせて少しずつ街並みを改善していくことで、地区の課題解決や魅力向上を図ります。



令和 7 年度に提案した地区のにぎわいを生み出すための街づくりの主なルール

※決定したものではなく、現在検討中の内容です

国道246号、バス通り、栄通り各沿道においては、本地区のにぎわいを生み出す骨格として、魅力ある店舗が建ち並び、安全で快適な歩行環境・買い物環境を備えた通りを形成する「にぎわいの軸」として位置づけ、沿道建物に以下のルールを検討しています。

建築物等の用途の制限

建物の1階部分を店舗等とし、住宅にはできません。

壁面の位置の制限

前面の道路から一定の距離において、建築することはできません。

沿道の建物に統一のルールを設けることで、よりよい沿道環境の形成を図ります



制限による
メリット

- ・ 建替え等による店舗の減少を防ぎ、商店街のにぎわいの維持・継承につながります。
- ・ 道路における歩行空間・環境を向上し、沿道空間の魅力向上につながります。

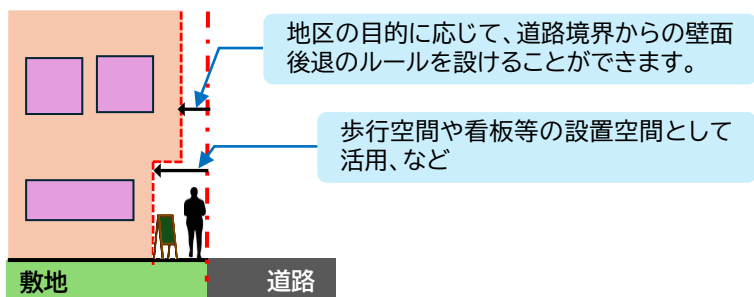
制限による
デメリット

- ・ 1階部分の用途が限定されるため、建替え等の自由度が制限されます。
- ・ 建物の1階部分で利用できる床面積が小さくなる可能性があります。

地区計画等における壁面の位置の制限による効果

壁面の位置の制限は、建物を道路境界から一定の距離後退して建築することで、より良い街並みや空間形成を図るためのルールです。

建物の更新にあわせて壁面の位置を道路境界から後退することで、安全で快適な歩行環境の形成や、沿道空間のゆとりの確保につながります。また、建物の壁面位置がそうすることで、通り全体に統一感や開放感が生まれ、街全体の魅力向上につながります。



壁面の位置の制限による効果事例



ルールにより制限を受けることとなりますが、すでにある商業環境や、一部建物で設けられているオープンスペースを活かしながら、将来にわたって街並みの維持・継承を図るとともに、さらなる魅力向上を目指します。

街づくりのルールがない場合



用途や建物配置がばらばらになり、
煩雑な街並みとなる可能性があります。

街づくりのルールを設ける場合



現状の街並みの維持・継承を図ります。



それぞれの沿道において、上記以外にもルールを検討しています。(別紙 アンケート参照)
いずれのルールも、決定した後、既存の建物等に直ちに適用するものではなく、将来の建替えの際に適用していくものになります。

お問い合わせ先

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当:佐藤、竹川、渡邊
〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4-22-33(西棟2階)
電話 03-5432-2872(直通) FAX 03-5432-3055