

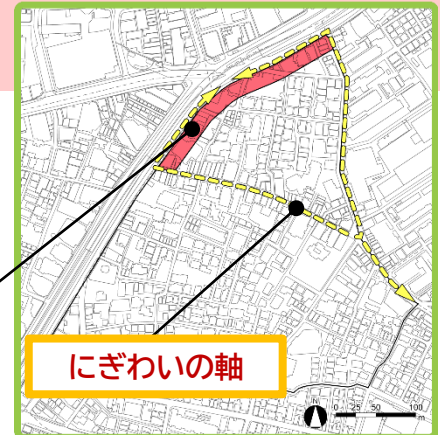
国道246号沿道(駅直近)エリアに権利をお持ちの方へお伺いします

三茶話会等の意見(抜粋して要約)

- 駅前のにぎわいを創出し、混雑緩和を図る広場等のオープンスペースのある空間がほしい
- 土地の有効利用を図った中高層建築物による魅力と活力のある商業地になってほしい
- 延焼遮断帯の形成と沿道建物の耐震化促進による防災性の向上を望むなど

国道246号沿道(駅直近)エリアの将来ビジョン

現状の街並みを踏まえつつ、国道246号沿いで安全で快適な歩行環境や、駅出入口付近の交差点待機者による混雑緩和に資する軒先空間などオープンスペースを確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する。



将来ビジョンの実現に向けたルール

- ・建築物等の用途の制限
- ・1階部分の壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物等の形態又は色彩の制限
- ・垣又はさくの構造の制限

※ 将来の建替えの際に適用するルールです。

三茶話会等でいただいたご意見や、「三茶のミライ」などの世田谷区の方針を基に整理した「将来ビジョン」の実現に向け、ルールを検討しています。



各問について、選択肢の中からあなたのお考えに最も近いものをwebフォームよりご回答ください。また、その理由等もお聞かせください。

問1:「建築物等の用途」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■ 「建築物等の用途」に関するルール

- ・ 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。

【目的】

駅に近いエリアとして、歩きながら買い物や散策を楽しめる環境をつくり、今あるにぎわいを将来につなげます。また、安心して利用できる商業空間とするため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある性風俗関連施設等を制限します。

【想定される効果・影響】

- ・ 商業空間の維持や、安心して利用できる健全な街並みの形成に繋がる
- ・ 建物の1階部分の利用方法やテナントの選択肢が制約される など



問2-1:「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



「1階部分の壁面の位置」に関するルール

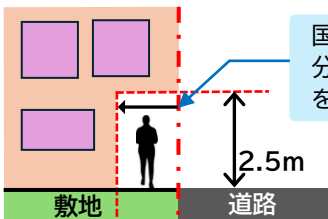
- ・ 建物の1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置を国道246号の道路境界から後退します。

【目的】

歩道や建物の前にゆとりのある空間を設け、歩行者が安全で快適に通行できるようにするとともに、交差点付近の混雑の緩和を図ります。

【想定される効果・影響】

- ・ 沿道の空間の見え方や使われ方が整い、歩行や滞在がしやすい環境に繋がる
- ・ 敷地の使い方や建物計画の自由度が下がるなど



国道246号に面する建物の1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置を後退します。

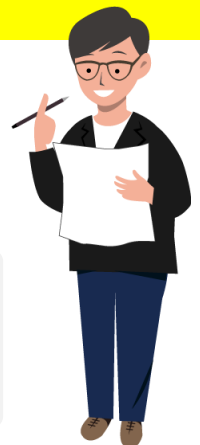
問2-1で「後退する距離にもよるが、このようなルールがあったほうがよい」と回答された方にお伺いします。

問2-2:「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

- ☐ 道路境界から1.0m以上の後退距離とした方がよい
- ☐ 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階部分の壁面の位置の後退距離

- ・ 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。



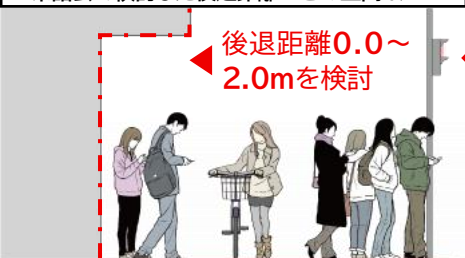
令和6年度の三茶話会では、国道246号沿道の駅出入口や横断歩道付近における混雑の改善等に向け意見交換を行い、壁面後退について「0.5m程度では効果を感じにくく、1.0m以上の後退が必要ではないか」等の意見がありました。その結果を踏まえ、駅直近の安全で快適な歩行環境の形成に向け、「1.0m以上」としています。



部分的に広がっているが、横断歩道や駅出入口により混雑しやすい状況

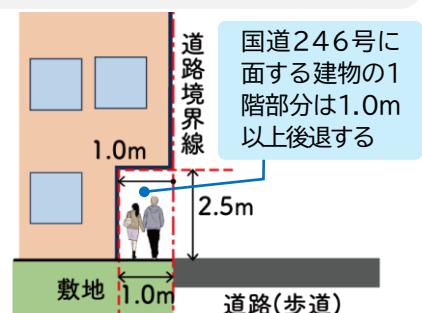
左の図は三軒茶屋駅直近の駅出入口付近の歩道幅員です。信号待ちによって歩行者が詰まる状況が発生するのを解消するため、三茶話会では、壁面後退の必要性や、後退距離について話し合いました。

三茶話会で検討した後退距離ごとの空間イメージ



後退距離0.0～2.0mを検討

横断歩道周辺の混雑の改善にはどれくらいの壁面の後退があるのがよいかを検討しました。

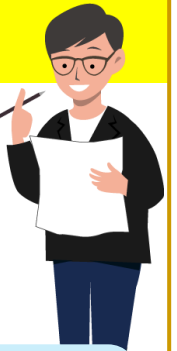


国道246号に面する建物の1階部分は1.0m以上後退する

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」「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」と回答された方にお伺いします。

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

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルール

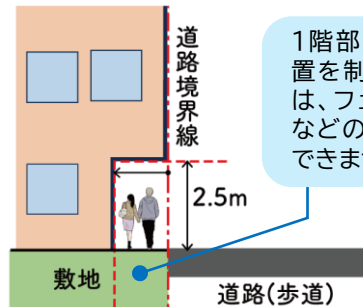
- ・ 壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。

【目的】

壁面後退によって生まれる空間を、人が通ったり立ち止まったりできる空間にし、交差点付近の混雑の緩和や歩きやすくゆとりのある環境づくりを図ります。

【想定される効果・影響】

- ・ 通りの通行環境・安全性の向上に繋がる
- ・ 建物の表示や外構の計画に制約が生じる など



1階部分の壁面の位置を制限した区域には、フェンス、車止めなどの工作物は設置できません。

問3:「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「建築物等の形態又は色彩」に関するルール

- ・ 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します。

【目的】

今ある街並みを大切にしながら、周辺の住環境にも配慮した街並みを誘導します。

原色は制限する など



問4:「垣又はさくの構造」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「垣又はさくの構造」に関するルール

- ・ 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。

【目的】

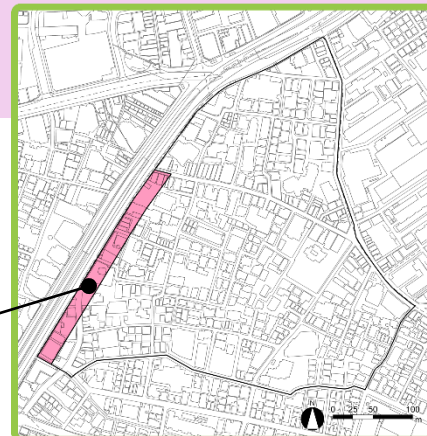
地震などの災害時に倒壊するおそれのある高いコンクリートブロック塀の設置を制限し、地区の防災性向上を図ります。



国道246号沿道(駅直近以外)エリアに権利をお持ちの方へお伺いします

三茶話会等の意見など(抜粋して要約)

- 土地の有効利用を図った中高層建築物による魅力と活力のある商業地になってほしい
- オープンスペースにより安全安心に歩行できる通行空間がほしい
- 延焼遮断帯の形成と沿道建物の耐震化促進による防災性の向上を望むなど



国道246号沿道(駅直近以外)エリアの将来ビジョン

現状の街並みを踏まえつつ、国道246号沿道では歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間を確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する。

将来ビジョンの実現に向けたルール

- ・建築物等の用途の制限
- ・1階部分の壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物等の形態又は色彩の制限
- ・垣又はさくの構造の制限

※ 将来の建替えの際に適用するルールです。

三茶話会等でいただいたご意見や、「三茶のミライ」などの世田谷区の方針を基に整理した「将来ビジョン」の実現に向け、ルールを検討しています。



各問について、選択肢の中からあなたのお考えに最も近いものをwebフォームよりご回答ください。また、その理由等もお聞かせください。

問5:「建築物等の用途」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



「建築物等の用途」に関するルール

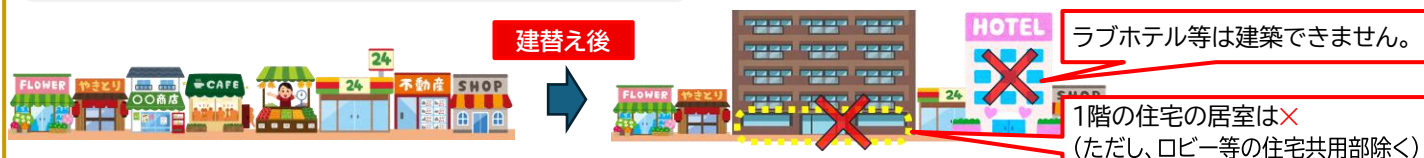
- ・ 国道246号に面する建物の1階は店舗等とします。
- ・ 馬券投票券販売所や性風俗関連特殊営業の用に供する施設の建築を制限します。

【目的】

歩きながら買い物や散策を楽しめる環境をつくり、国道246号沿道のにぎわいを将来につなげます。また、安心して利用できる商業空間とするため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある性風俗関連施設等を制限します。

【想定される効果・影響】

- ・ 商業空間の維持や、安心して利用できる健全な街並みの形成に繋がる
- ・ 建物の1階部分の利用方法やテナントの選択肢が制約される など



問6-1:「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「1階部分の壁面の位置」に関するルール

- ・ 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。

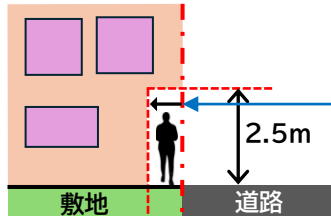


【目的】

建物前面に空間をつくり、歩行者や自転車が安全で快適に通行できるようにします。

【想定される効果・影響】

- ・沿道の空間の見え方や使われ方が整い、歩行や滞在がしやすい環境に繋がる
- ・敷地の使い方や建物計画の自由度が下がる など



国道246号に面する建物の1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置を後退します。

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」と回答された方にお伺いします。

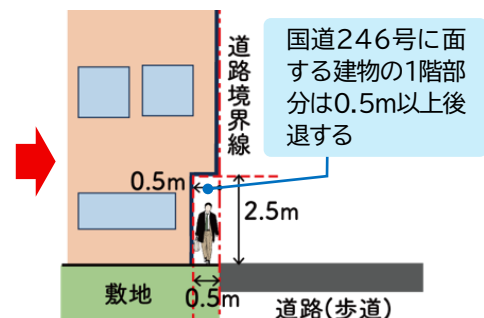
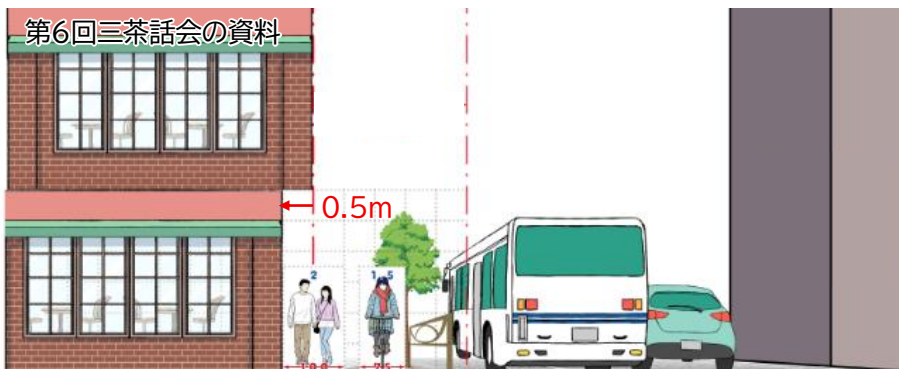
問6-2:「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

- ☐ 道路境界から0.5m以上の後退距離とした方がよい
- ☐ 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階部分の壁面の位置の後退距離

- ・ 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。

本地区に隣接する「都営下馬アパート周辺地区」では、国道246号の沿道建物に「0.5m以上」の壁面後退の街づくりルールがすでに策定されています。国道246号沿道で歩きやすい歩行環境の向上を図るため、「都営下馬アパート周辺地区地区計画」と同じ「0.5m以上」としています。



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」「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」と回答された方にお伺いします。

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

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルール

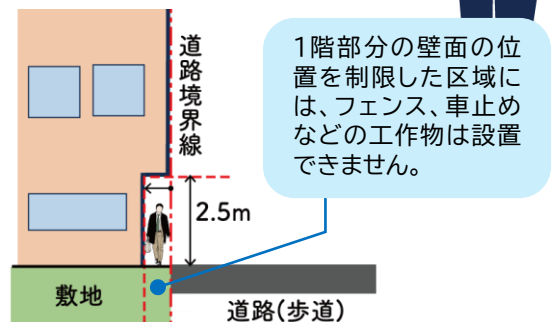
- ・ 壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。

【目的】

壁面後退によって生まれる空間を、人が通ったり立ち止まったりできる空間にし、歩行者が安全で快適に通行できる環境づくりを図ります。

【想定される効果・影響】

- ・ 通りの通行環境・安全性の向上に繋がる
- ・ 建物の表示や外構の計画に制約が生じる など



問7:「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「建築物等の形態又は色彩」に関するルール

- ・ 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します。

【目的】

今ある街並みを大切にしながら、周辺の住環境にも配慮した街並みを誘導します。

原色は制限する など



問8:「垣又はさくの構造」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「垣又はさくの構造」に関するルール

- ・ 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。

【目的】

地震などの災害時に倒壊するおそれのある高いコンクリートブロック塀の設置を制限し、地区の防災性向上を図ります。



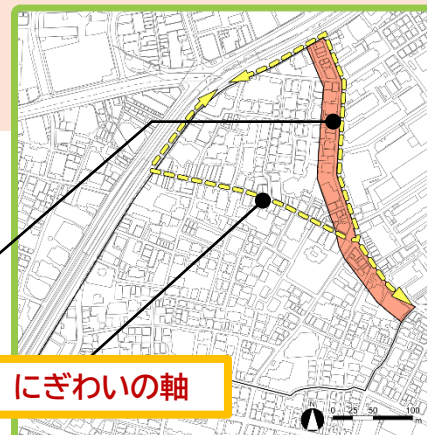
バス通り沿道エリアに権利をお持ちの方へお伺いします

三茶話会等の意見など(抜粋して要約)

- 歩きやすい安全な歩行空間等の拡充を図る街並みになってほしい
- 歩行者・自転車・自動車等の共存を図る交通環境がほしい
- 個性的で魅力ある店舗等によるにぎわいのある街並みになってほしいなど

バス通り沿道エリアの将来ビジョン

路面店でのショッピング等を楽しめる今の買い物空間を維持・継承しつつ、歩行者や自転車の通行空間を確保した安全で快適な歩行環境が形成された空間をつくります。



将来ビジョンの実現に向けたルール

- ・建築物等の用途の制限
- ・1階部分の壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物等の形態又は色彩の制限
- ・垣又はさくの構造の制限

※ 将来の建替えの際に適用するルールです。

三茶話会等でいただいたご意見や、「三茶のミライ」などの世田谷区の方針を基に整理した「将来ビジョン」の実現に向け、ルールを検討しています。



各問について、選択肢の中からあなたのお考えに最も近いものをwebフォームよりご回答ください。また、その理由等もお聞かせください。

問9:「建築物等の用途」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■「建築物等の用途」に関するルール

- ・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。

【目的】

路面店での買い物や散策を楽しめる、今のにぎわいを将来につなげます。また、安心して利用できる商業空間とするため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある性風俗関連施設等を制限します。

【想定される効果・影響】

- ・商業空間の維持や、安心して利用できる健全な街並みの形成に繋がる
- ・建物の1階部分の利用方法やテナントの選択肢が制約される など



建替え後



ラブホテル等は建築できません。

1階の住宅の居室は×
(ただし、ロビー等の住宅共用部除く)

問10-1:「1階部分の壁面の位置」に関するルールについて

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「1階部分の壁面の位置」に関するルール

- ・ 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。

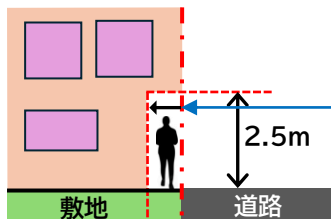


【目的】

建物前面に空間をつくり、歩行者や自転車が安全で快適に通行できるようにします。

【想定される効果・影響】

・沿道の空間の見え方や使われ方が整い、歩行や滞在がしやすい環境に繋がる
・敷地の使い方や建物計画の自由度が下がる など



バス通りに面する建物の1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置を後退します。

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」と回答された方にお伺いします。

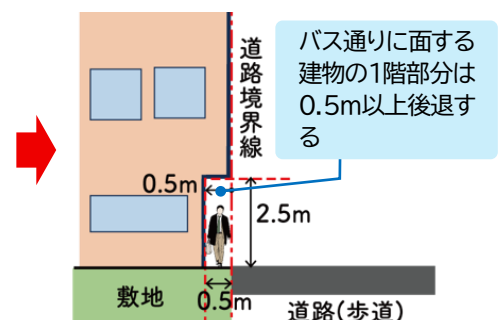
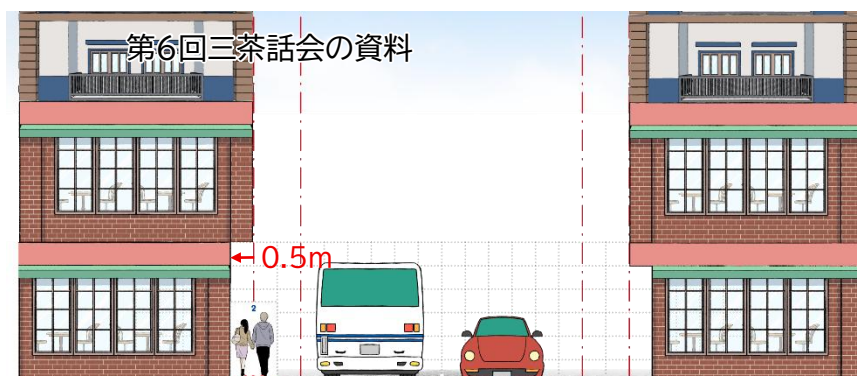
問10-2:「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

- ☐ 道路境界から0.5m以上の後退距離とした方がよい
- ☐ 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階部分の壁面の位置の後退距離

- ・ 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。

バス通りを挟んだ反対側の「都営下馬アパート周辺地区」では、「0.5m以上」の壁面後退の街づくりルールがすでに策定されており、通り全体として連続した歩行空間と一体的な街並みの形成を図る観点から、「0.5m以上」としています。



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」「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」と回答された方にお伺いします。

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

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルール

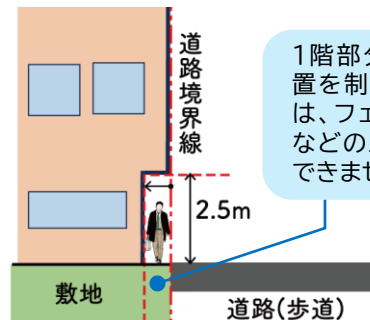
- ・ 壁面の位置を制限した区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。

【目的】

壁面後退によって生まれる空間を、人が通ったり立ち止まったりできる空間にし、路面店での買い物を楽しめる環境と、歩行者が安全で快適に通行できる環境づくりを図ります。

【想定される効果・影響】

- ・ 通りの通行環境・安全性の向上に繋がる
- ・ 建物の表示や外構の計画に制約が生じる など



1階部分の壁面の位置を制限した区域には、フェンス、車止めなどの工作物は設置できません。

問11:「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「建築物等の形態又は色彩」に関するルール

- ・ 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します。

【目的】

今ある街並みを大切にしながら、周辺の住環境にも配慮した街並みを誘導します。

原色は制限する など



問12:「垣又はさくの構造」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「垣又はさくの構造」に関するルール

- ・ 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。

【目的】

地震などの災害時に倒壊するおそれのある高いコンクリートブロック塀の設置を制限し、地区の防災性向上を図ります。



栄通り沿道エリアに権利をお持ちの方へお伺いします

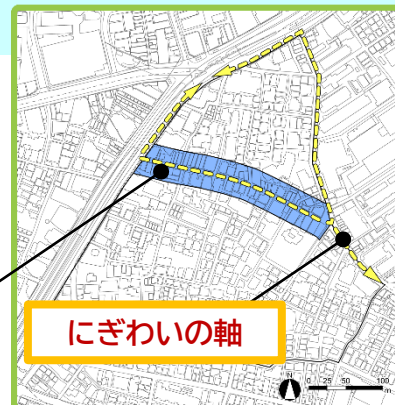
三茶話会等の意見など(抜粋して要約)

- 地区のメインストリートにふさわしいまちの滞在性と回遊性を高める道路・交通環境がほしい
- 安全安心に楽しく買い物ができる、人優先の通行空間がほしい
- 街並みや歩行環境に配慮した看板や軒先空間がほしい
- 住環境を悪化するおそれのある用途を制限してほしい

など

栄通り沿道エリアの将来ビジョン

個性的な店舗が建ち並ぶ通りのにぎわいを維持・継承しつつ、安全で快適な歩行者環境や誰もが立ち寄りやすく長居したくなる軒先空間が充実した、買い物や散策が楽しくなる空間をつくるとともに、秩序ある景観のそろった街並みを形成し、人々をより引き込む魅力ある商店街通りとしていきます。



将来ビジョンの実現に向けたルール

- ・建築物等の用途の制限
- ・壁面の位置の制限 及び 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物の高さの最高限度、中高層階の壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度
- ・建築物等の形態又は色彩の制限
- ・垣又はさくの構造の制限

※ 将来の建替えの際に適用するルールです。

三茶話会等でいただいたご意見や、「三茶のミライ」などの世田谷区の方針を基に整理した「将来ビジョン」の実現に向け、ルールを検討しています。



各問について、選択肢の中からあなたのお考えに最も近いものをwebフォームよりご回答ください。また、その理由等もお聞かせください。

問13:「建築物等の用途」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要



■「建築物等の用途」に関するルール

- ・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。

【目的】

個性的な店舗が並び、買い物や散策を楽しめる栄通りらしい魅力を大切にしながら、今あるにぎわいを将来につなげます。また、安心して利用できる商業空間とするため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある性風俗関連施設等を制限します。

【想定される効果・影響】

- ・商業空間の維持や、安心して利用できる健全な街並みの形成に繋がる
- ・建物の1階部分の利用方法やテナントの選択肢が制約される など



問14-1:「壁面の位置」に関するルールについて

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「壁面の位置」に関するルール

- ・ 栄通りの道路境界から建物の壁面の位置を後退します。

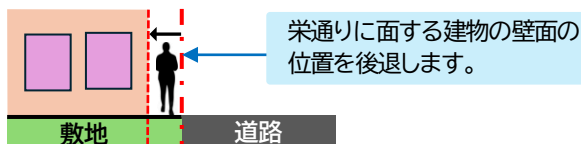


【目的】

安全で快適に歩ける環境や、買い物や散策の途中で立ち寄りやすく過ごしやすい空間をつくりながら、まとまりのある街並みづくりを進めます。

【想定される効果・影響】

・沿道の空間の見え方や使われ方が整い、連続性のある街並みが形成されるとともに、見上げた際の圧迫感も抑えられることで、歩行や滞在がしやすい環境にも繋がる
・敷地の使い方や建物計画の自由度が下がる など



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」と回答された方にお伺いします。

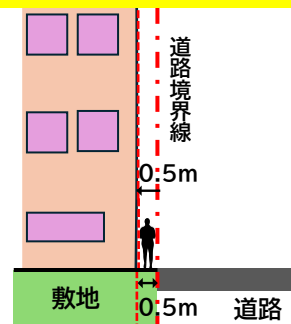
問14-2:「壁面の位置の後退距離」について

- ☐ 道路境界から0.5m以上の後退距離とした方がよい
- ☐ 後退はあった方がよいが道路境界から0.5mまでは不要

■ 壁面の位置の後退距離

- ・ 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。

令和5年度の三茶話会では歩行空間の確保に加え、人を呼び込むことができ、すっきりとした美しい街並みを望む意見がありました。このようなことも踏まえ、歩行環境の向上と一体的な景観形成を図るため、沿道の敷地の使われ方も考慮し、後退距離を「0.5m以上」としています。



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」と回答された方にお伺いします。

問14-3:「1階部分の壁面の位置の後退距離」について

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ 問14-2の0.5mのみでよい

■ 1階部分の壁面の位置の後退距離

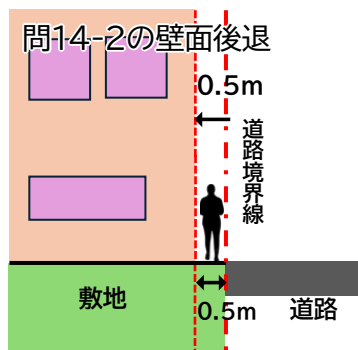
- ・ 建物の壁面の位置を栄通りの道路境界から0.5m以上後退した上で、1階部分(高さ2.5m以下)の壁面の位置をさらに0.5m以上とします。(1階部分は合計1.0m以上の壁面後退)



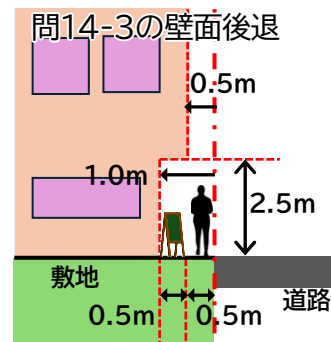
後退部分の一部を、テーブルやイス、商品棚などを設置するスペースとして利用し、将来ビジョンに掲げる買い物や散策が楽しくなる空間としての活用を促すため、1階部分に限り後退距離を「1.0m以上」としています。

次のページに続く

第6回三茶話会の内容



問14-2の壁面後退からさらに1階部分を0.5m後退します。



第6回三茶話会で実施したワークショップでは、栄通りの壁面後退について、意見交換しました。

第6回三茶話会の様子



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」「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」と回答された方にお伺いします。

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

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「壁面後退区域における工作物の設置」に関するルール

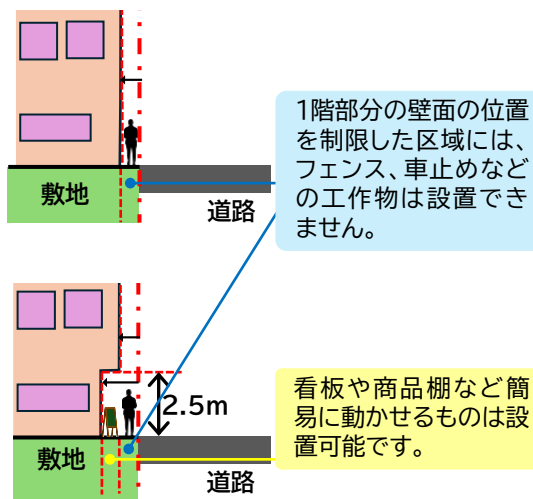
- ・ 壁面後退区域内には門、フェンス等の工作物等の設置を制限します。
※問14-3でさらに後退した部分には、看板や商品棚など簡易に動かせるもののみ設置可

【目的】

壁面後退によって生まれる空間を、人が通ったり立ち止まったりできる空間にし、歩行者が安全で快適に通行できるようにするとともに、買い物や散策の途中で立ち寄りやすい空間とすることで、にぎわいがある環境づくりを図ります。

【想定される効果・影響】

- ・ 通りの通行環境・安全性の向上に繋がる
- ・ 建物の表示や外構の計画に制約が生じる など



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」と回答された方にお伺いします。

問14-5:「中高層階における壁面の位置の後退距離」に関するルールについて

- ☐ 2.0m以上の後退距離とした方がよい
- ☐ 追加の後退はあった方がよいが合計で 2.0mまでは不要

■ 中高層階における壁面の位置の後退距離

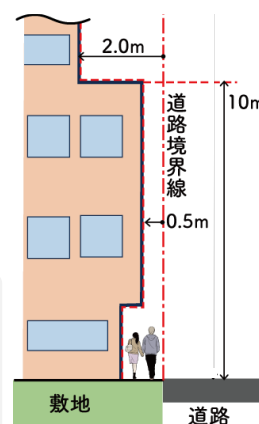
- ・ 建物の高さ10m(およそ4階)以上の壁面の位置は栄通りの道路境界から2.0m以上とします。

【目的】

建物の上部を道路からさらに後退させることで、通りを見上げたときの圧迫感を和らげるとともに、まとまりのある街並みづくりを図ります。

【想定される効果・影響】

- ・採光条件等の向上に繋がる
- ・建築可能な床面積が小さくなり、敷地条件や立地に応じた柔軟な建築計画がとりにくくなる など



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

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■ 「建築物等の高さの最高限度」に関するルール

- ・ 建物の高さの最高限度を28m(およそ8～9階程度)とします。

【目的】

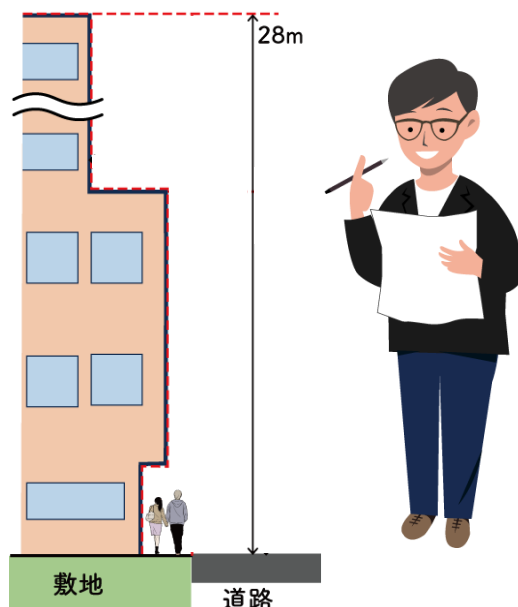
極端に高い建物が建つことを抑え、通り全体の見え方をそろえるとともに、見通しがよく圧迫感の少ない、まとまりのある街並みづくりを図ります。

本エリアにおける既存の土地利用条件などを基に、区の「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方※」から「28m」としています。

※詳細は世田谷区のホームページ「高度地区について」(ページID:3688)の添付ファイルよりご覧ください。

【想定される効果・影響】

- ・圧迫感や環境の急激な変化を受けにくくなる
- ・建築できる床面積が制限されることで、土地・建物の活用方法に影響が生じる など



問16:「敷地面積の最低限度」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「敷地面積の最低限度」に関するルール

- ・ 敷地面積の最低限度は 60 m²とします。

【目的】

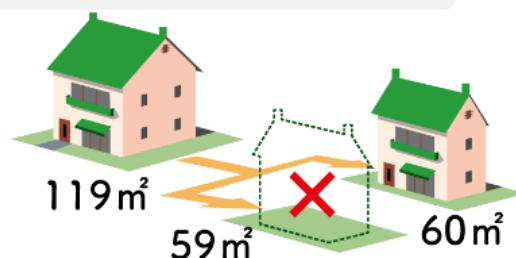
敷地が小さく分割されることを防ぎ、建物の規模のばらつきを抑えることで、まとまりのある街並みづくりを図ります。

本エリアにおける既存の土地利用条件などを基に、区の「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方※」から「60m²」としています。

※詳細は世田谷区のホームページ「高度地区について」(ページID:3688)の添付ファイルよりご覧ください。

【想定される効果・影響】

- ・ 建て詰まりによる採光や通風の悪化を防ぎやすくなるとともに、火災時の延焼リスクの低減に繋がる
- ・ 建替え時に敷地規模の条件を満たす必要があるため、建築計画に制約が生じる など



敷地を2つに分割して60m²未満の敷地となる場合、その敷地で建築することはできなくなります。

※ルール決定後、分割等による敷地の細分化を制限するものであり、現状で60m²未満の敷地においては建築可能です。



問17:「容積率の最高限度」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「容積率の最高限度」に関するルール

- ・ 容積率の最高限度は300%とします。

【目的】

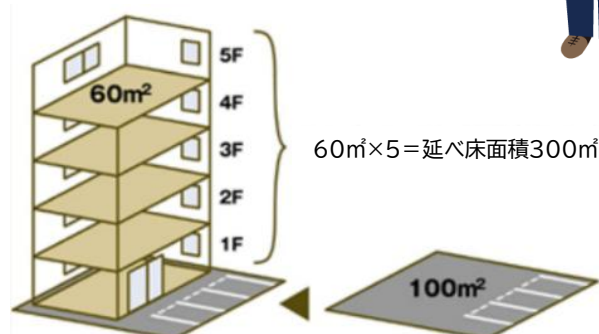
建物が大きくなりすぎることを抑え、まとまりのある街並みづくりを図ります。

既に都市計画で「300%」の指定はありますが、特定の緩和制度を活用すると、条件によって指定以上の容積での建築が可能となります。街づくりのルールで既存と同じ「300%」で制限し、制度活用による緩和を抑えることで、栄通り沿道の街並みをそろえます。

【想定される効果・影響】

- ・ 建物の規模が過度に大きくなることを抑え、周辺とのバランスが保たれた街並みの維持に繋がる
- ・ 既存制度に基づく規制緩和などの活用の幅に影響が生じる など

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



問18:「建築物等の形態又は色彩」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「建築物等の形態又は色彩」に関するルール

- ・ 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します。

【目的】

今ある街並みを大切にしながら、周辺の住環境にも配慮した街並みを誘導します。

原色は制限する など



問19:「垣又はさくの構造」に関するルールについて

- ☐ このようなルールがあったほうがよい
- ☐ 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
- ☐ このようなルールは不要

■「垣又はさくの構造」に関するルール

- ・ 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。

【目的】

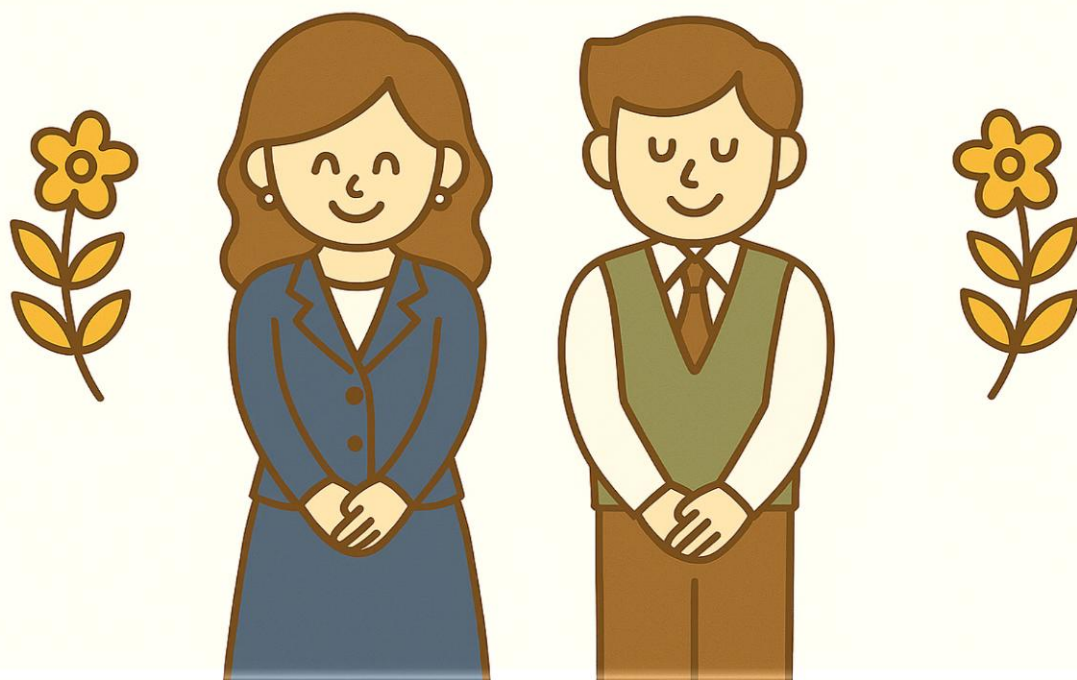
地震などの災害時に倒壊するおそれのある高いコンクリートブロック塀の設置を制限し、地区の防災性向上を図ります。



ブロック塀高さ60cm 以下なら可



アンケートにご協力いただき ありがとうございました



令和4年度から始まった三軒茶屋一丁目地区の街づくりは、現在、具体的な
ルールの検討段階に入っています。

今後も街づくりの検討を進めてまいりますので、引き続き皆さまのご意見
をお寄せいただくと幸いです。

よろしくお願いします。

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



区HP（ページIDから探す） 🔍

3972

検索

区HPの二次元コード