三軒茶屋一丁目地区街づくり懇談会

第10回 三茶話会

次　第

はじめに

本日の趣旨：これまで目指してきた街の姿を確認したうえで、アンケート等でいただいたご意見や各沿道の使われ方を踏まえて整理した結果を「街づくりの考え方」としてご説明します。ご説明する考え方について、期待すること、気になることなどのご意見を伺います。

1. 三軒茶屋一丁目地区におけるこれまでの街づくりの検討経緯
2. 沿道権利者アンケート調査等の結果
3. 地区で目指してきた街のイメージ（沿道の街並み・空間の使い方）
4. 街のイメージについての意見交換

注意事項

- 本日の開催状況の写真撮影を行わせていただきます。
- スムーズな会の運営にご協力をお願いいたします。
- お座席のお菓子とお茶のゴミは、そのままで結構です。

三軒茶屋一丁目地区街づくり懇談会

第10回 三茶話会

１．　三軒茶屋一丁目地区における
これまでの街づくりの検討経緯

これまでの街づくりの検討経緯

三軒茶屋一丁目地区について　<周辺の街づくりと地区の現況>

三軒茶屋一丁目地区周辺の街づくり

三軒茶屋駅周辺の位置づけ

「三軒茶屋駅周辺」は、『世田谷区都市整備方針』において、商業・サービス、業務、文化などの機能が充実した、親しみやすく庶民的雰囲気をもつ**「広域生活・文化拠点」**に位置づけられ、「三茶のミライ」(三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画)の実現に向け、まちづくりが行われています。

「三茶のミライ」(三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画)

「三茶のミライ」では、次のような「まちづくりのテーマ」や「まちの未来像」などが示されています。

まちづくりのテーマ					
	文　化	商　業	働き方	くつろぎ	交通利便性
	拠点性	防　災	支え合い	地域参加	

「三茶のミライ」の詳細は世田谷区のホームページをご覧ください。

三茶のミライ　検　索

区HPの二次元コード

本地区周辺の街づくりの状況

①旭小学校周辺地区

地区の目標

・みどり豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地の形成
・木造住宅密集地域の防災性向上、建築物の不燃化等防災街づくりの推進

②都営下馬アパート周辺地区

地区の目標

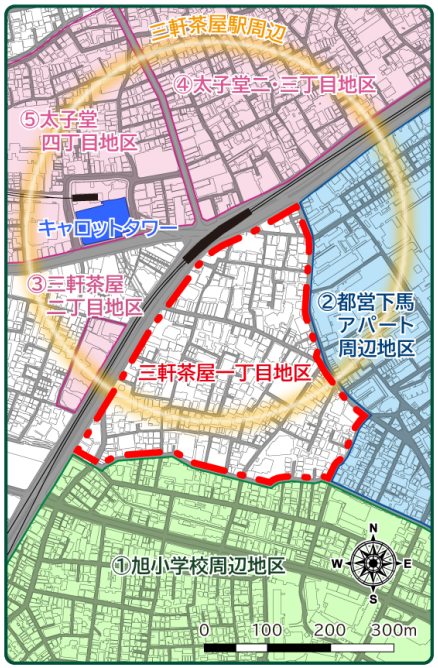
・みどり豊かでゆとりある良好な住環境の形成、健全な商業市街地の形成
・広域避難場所周辺の不燃化促進、安全性の向上

その他の地区

③三軒茶屋二丁目地区(サンタワーズ施行済み)
④太子堂二・三丁目地区
⑤太子堂四丁目地区



本地区の周りでは、色々な街づくりが進んでいるのね



三軒茶屋一丁目地区の現況

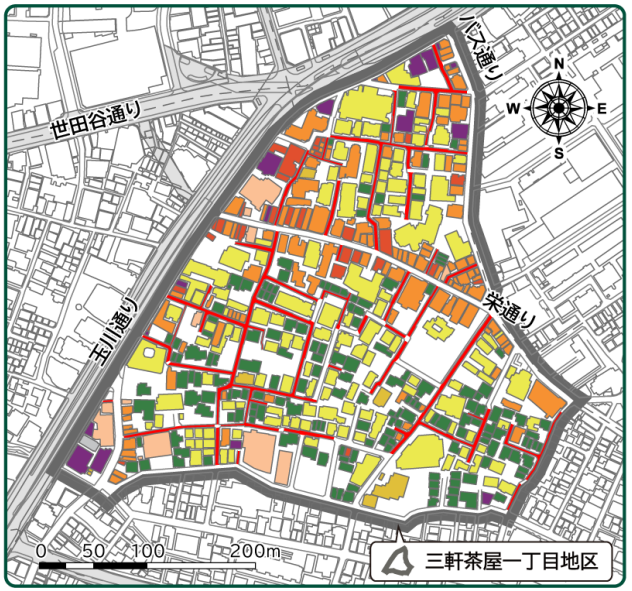
街づくりの検討区域である三軒茶屋一丁目地区の区域面積は約11.6haで、区域内の建物総数は約500棟です。
地区内には幅員4m未満の狭い道路が多く、行き止まり路も見受けられます。
なお、地区内に公園はありません。

独立住宅
集合住宅
店舗等併用住宅
店舗等
事務所
病院・保育園等
寺院等
倉庫

幅員4m未満の道路

人　口	5,093人
世帯数	3,422世帯
平均世帯人員	1.49人/世帯
高齢化率(65歳以上)	17.2%

人口・世帯数は住民基本台帳による(令和4年1月1日時点より)



建築物について

三軒茶屋一丁目地区建物利用現況図
(令和3年度世田谷区土地利用現況調査より)

用　途	**住宅:約86%** ・独立住宅33.7%、集合住宅28.6%、店舗等との併用住宅26.6% ・玉川通り、栄通り、バス通り沿いには低層部が商業施設等の併用住宅が多く立地
階　数	**低中層建築物による街並みが中心** ・1～3階77.1%、4～7階19.6%、8階以上3.2%
構　造	**木造系の建物が4割以上** ・耐火造・準耐火造54.6%、防火造・木造45.4%
築年数	**40年以上経過している建物が約4割** ・1979年以前建築のものが38.5%



これまでの街づくりの検討経緯

これまでの三茶話会（街づくり懇談会）について ①

三茶話会とは

「三茶話会（街づくり懇談会）」は、地域の皆様と区が、三軒茶屋一丁目地区の街の現状や課題、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。
みなさんと一緒にお茶やお菓子をいただきながら、できるだけ堅苦しくならずに街のことを話し合うことができたらと考え、「三茶話会」としました。



街づくりの方向性の検討と策定

街歩きによる現況の確認や、将来の理想像のイメージづくりを行い、本地区の街づくりの方向性を検討しました。
さらに、オープンハウス形式の三茶話会を開催し、地域の皆さまからご意見をいただいたうえで、街づくりの方向性を策定しました。

三茶話会概要

令和4年8月27日
第1回三茶話会　街の魅力や課題をみんなで話し合おう！
本地区の「魅力」や「街を良くしていくための課題」をグループごとに話し合いました。

令和4年12月3日
第2回三茶話会　魅力や課題を踏まえて将来の街の姿について話し合おう！
「この場所がこうなったらいいな」と思う将来イメージを、街歩きしたうえで話し合いました。

令和5年3月4日
第3回三茶話会　できることから始める街づくり！
街づくりのルールや社会実験の事例など確認したうえで、本地区でできる街づくりを検討しました！

令和5年7月8日
第4回三茶話会　街づくりの方向性についてみんなで話し合おう！
本地区の「街づくりの方向性」についてグループで話し合いました。

令和5年9月27日
第5回三茶話会　街なかで街づくりを考えよう！
オープンハウス型で開催し、街の人たちに本地区の街づくりの方向性案について意見をいただきました。

第2回 三茶話会
街歩きをして街の現況や将来のイメージを確認しました。



第4回 三茶話会
街づくりの方向性の具体的な内容について話し合い「街づくりの方向性（案）」を作成しました。



街の課題

- 商店街の賑わいの継承
- 良好な住環境の維持
- 住宅地と商業地の共存
- 建築物の不燃化による街全体の防災性向上



街の現況と課題を確認したうえで、参加者の皆さまで街を良くしていくために話し合いました。

こんな街にしたい！《目標と将来像》	将来像をイメージするためにできること
・人優先のゆとりある空間	・おしゃべりベンチの設置　・歩行者天国の実施 ・イベントの開催　・人が集まる広場の整備
・個性的で長続きするお店が並ぶ、特徴のある商店街	・シンボルカラーで統一 ・おしゃれな看板を共同製作 ・オープンスペースのある店舗づくりをルール化
・安全で歩きやすい道路	・車や自転車の通行制限　・駐輪場の確保

ほかにこんなご意見も
◆いい意味でごちゃごちゃ感のある街　◆音楽があふれる街
◆芸術が生まれる街　◆住民参加の緑化を実現　◆ごみの無いクリーンな街



第5回 三茶話会
道路の三角地帯にテントを設置し、意見を踏まえ作成した街づくりの方向性を展示しました。街を歩く多くの方々に見ていただきました！



これまでの街づくりの検討経緯

これまでの三茶話会（街づくり懇談会）について ②

具体的な街づくりのルール検討

本地区の街づくりの方向性を実現するための手法として、地区計画等による具体的なルールの検討を、本地区を土地利用ごとに区分し、それぞれ検討を進めました。

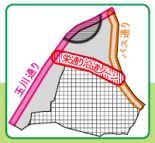
三茶話会概要

令和6年1月27日
第6回三茶話会　パズルでみらいの街を描こう！
玉川通り、バス通り、栄通りの沿道のみらいの街並みについてパズルを使って検討しました！

令和6年7月25日・27日
第7回三茶話会　栄通り沿道ゾーンの北側と南側それぞれの"みらいの街並み"を描こう！
栄通り沿道ゾーンから北側と南側の商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンの街づくりの具体的なルールについて話し合いました。

令和7年1月31日・2月1日
第8回三茶話会　三軒茶屋一丁目地区の駅直近ゾーンについて話し合おう！
駅直近ゾーンの街づくりの具体的なルールについて話し合いました。

第6回三茶話会で検討（玉川通り、バス通り、栄通り沿道）



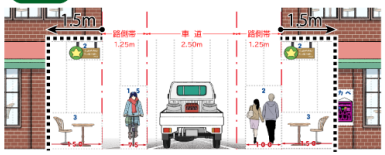
～玉川通り、バス通り～

玉川通りは通行量に対して歩道が狭く、バス通りは歩道がないのが現状です。
「街づくりの方向性」において、玉川通り、バス通りともに「安全に歩行できる通行空間の形成」が方針であることと、隣接する地区では通行空間形成等のため建物1階部分の壁面を0.5m後退して建築する街づくりのルールがあることから、玉川通り、バス通りにおいても同様のルールを設けることについて検討しました。

～栄通り～

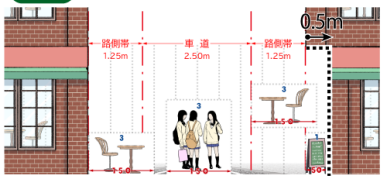
「街づくりの方向性」で示されている、にぎわいがあり人々を引き込む魅力ある商店街の実現、街並みや歩行環境に配慮した看板や軒先空間の形成等について、パズルを組み立てながら検討しました。
また、栄通りは現在16時から18時で交通規制を行っているため、交通規制時間内と時間外の2パターンを話し合いました。以下に、検討結果の一部をご紹介します。

意見1 グループワークA班 交通規制時間外



・建物1階部分の壁面1.5mの後退
・後退部分に椅子テーブルの配置
・看板は壁掛けか吊り看板にし、頭がぶつからないよう高さを制限する　等

意見2 グループワークB班 交通規制時間内



・建物1階部分の壁面を0.5m後退し、看板等の設置
・路側帯に椅子テーブルの配置　等

第7回三茶話会で検討（栄通り沿道ゾーンから北側南側）

栄通り沿道ゾーンの北側

建物の敷地
敷地面積の最低限度を設定する

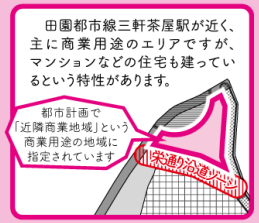
建物の用途
接待飲食店(キャバクラやホスト等)の類を建築できないようにする

建物の高さ
建物の高さの最高限度を設定する

壁面後退と後退部分のルール
50cmの壁面後退及び後退区域に工作物を設置できないようにする

建物の外見
屋根や外壁に原色の利用を制限し、また、光源を設置する広告物等を制限する

垣やさく
倒壊の危険がある背の高いブロック塀は制限する（生け垣にする等）



栄通り沿道ゾーンの南側

建物の高さ
商業住宅複合ゾーン（近隣商業地域）は建物の高さの最高限度を設定する

建物の敷地
敷地面積の最低限度を設定する

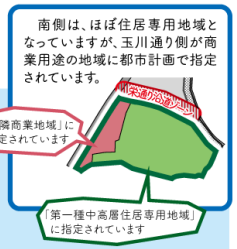
建物の用途
(1)接待飲食店の類を建築できないようにする
(2)1住戸の面積を世田谷区住宅条例に定める25㎡以上にする

壁面後退と後退部分のルール
敷地規模に応じた隣地からの壁面後退距離を設定する

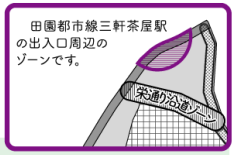
敷地内の緑化
敷地内の緑化率を設定する

建物の外見
屋根や外壁に原色の利用を制限し、光源を設置する広告物等を制限する

垣やさく
倒壊の危険がある背の高いブロック塀は制限する（生け垣にする等）

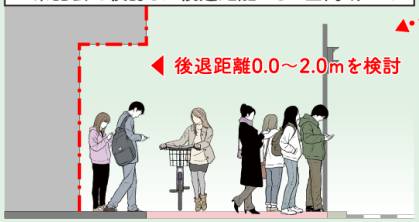


第8回三茶話会で検討（駅直近ゾーン）



「駅出入口や横断歩道付近の狭い歩道の混雑」という課題を改善する街づくりルールとして、建物の壁面位置の後退が考えられます。道路や交通に関する意見をいただいた上で、壁面後退をする場合どのくらいの後退距離が適切か話し合いました。

三茶話会で検討した後退距離ごとの空間イメージ



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。

駅直近の建物や街並みについても、「三茶らしさを大切にする」「お店の賑わいが続く」「現在の街の良さを活かす」等の意見をいただいています。



これまでの街づくりの検討経緯

三軒茶屋一丁目地区 街づくりの方向性

①街づくりの目標

- 世田谷区の東の玄関口にふさわしい「広域生活・文化拠点」として、にぎわいの創出や利便性の向上を図る街づくりを進める
- 住宅地との調和に配慮した個性的でにぎわいのある商業地づくりを進める
- 居心地が良く歩きたくなる空間を創出するため、回遊性と交流・滞在性が高まる街づくりを進める
- 環境に配慮し快適で暮らしやすい生活環境の向上を図る街づくりを進める
- 誰もが住み続けられる次世代のための街づくりを進める
- 地区の特性に応じた安全で災害に強い街づくりを進める

②土地利用の方針（ゾーニング）

玉川通沿道ゾーン（商業地域）



- 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の形成
- 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の確保
- 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

駅直近ゾーン（商業地域、一部近隣商業地域）



- 駅前にふさわしい土地の高度利用と都市機能の集積による魅力ある拠点の形成
- 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の形成
- 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の形成

商業住宅複合ゾーン（近隣商業地域）



- 店舗等と住宅が共存・調和する街並みの形成
- 個性的で魅力ある店舗等によるにぎわいのある街並みの形成
- 街並みや歩行環境に配慮した看板や軒先空間の形成
- 住環境を悪化するおそれのある用途の制限による良好な街並みの形成

栄通り沿道ゾーン（近隣商業地域）

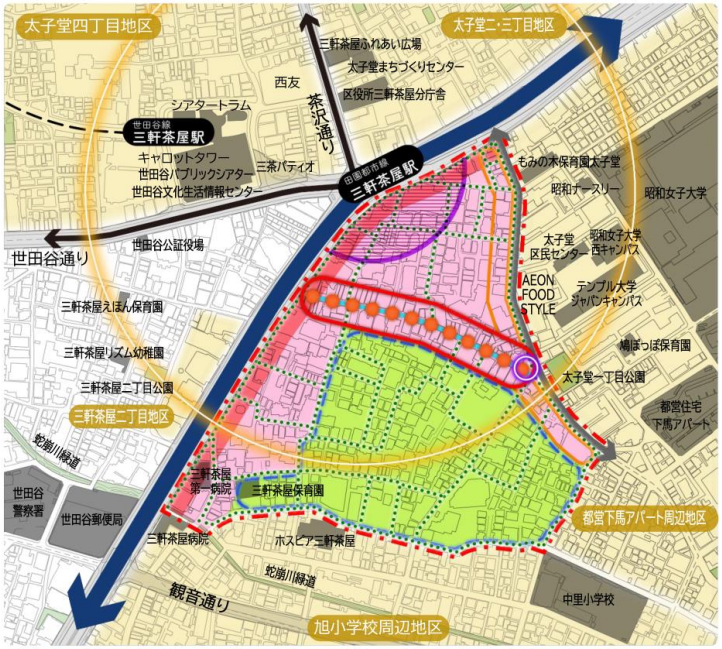


- にぎわいがあり人々を引き込む魅力ある商店街づくり
- 個性的で親しみのある店舗等が連続する商店街の形成
- 街並みや歩行環境に配慮した看板や軒先空間の形成
- 住環境を悪化するおそれのある用途の制限による良好な街並みの形成

バス通り沿道ゾーン（近隣商業地域）



- 歩きやすい安全な歩行空間等の拡充を図る街並みの形成
- 歩行者・自転車・自動車等の共存を図る交通環境の形成
- 個性的で魅力ある店舗等によるにぎわいのある街並みの形成



住宅ゾーン（第一種中高層住居専用地域）



- 緑化の促進やゆとりある敷地が確保された良好な住環境の創出
- 静かで落ち着きのある安全安心な住宅地の形成
- 低層と中層の建築物が調和・共存した街並みの形成

③道路等の方針

栄通り

- 安全安心に楽しく買い物ができる人優先の通行空間の形成
- 三軒茶屋一丁目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・交通環境の形成

バス通り

- 安全で歩きやすくにぎわいのある通行空間の形成
- 駐輪スペースや荷捌きスペースの確保による歩行者・自転車・自動車等が共存する道路・交通環境の形成

道路の三角地帯

- 街のアイストップとして多様な活用ができる空間の形成

道路環境の改善

- 建替え等の機会に合わせた壁面後退等による道路環境の改善
- 緊急車両等が通行できる道路空間の確保
- 地区周辺の拠点施設や公園・広場を結ぶ歩きやすい道路ネットワークの形成

凡　例

- 三軒茶屋一丁目地区
- 三茶のミライ範囲
- 都市軸（玉川通り）
- ○○地区　すでに街づくりのルールを定めている地区

用途地域
- 商業地域
- 近隣商業地域
- 第一種中高層住居専用地域

これまでの街づくりの検討経緯

三軒茶屋一丁目地区 将来ビジョン

※ これまでの三茶話会などで皆さんと検討・整理してきた街のイメージを文章として表したものです。

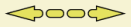
三軒茶屋駅周辺の活力とにぎわいに溢れた魅力ある商業環境と、安全で災害に強く、誰もが住みやすい良好な住環境を併せ持った街並みを目指す

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

吹き出しの凡例

商業エリア・各通りの将来ビジョン

住宅エリアの将来ビジョン

国道246号沿道（駅直近）商業エリア



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、駅出入り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

駅周辺の商業エリア



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、にぎわいや交流を創出する街並み

国道246号沿道（駅直近以外）商業エリア

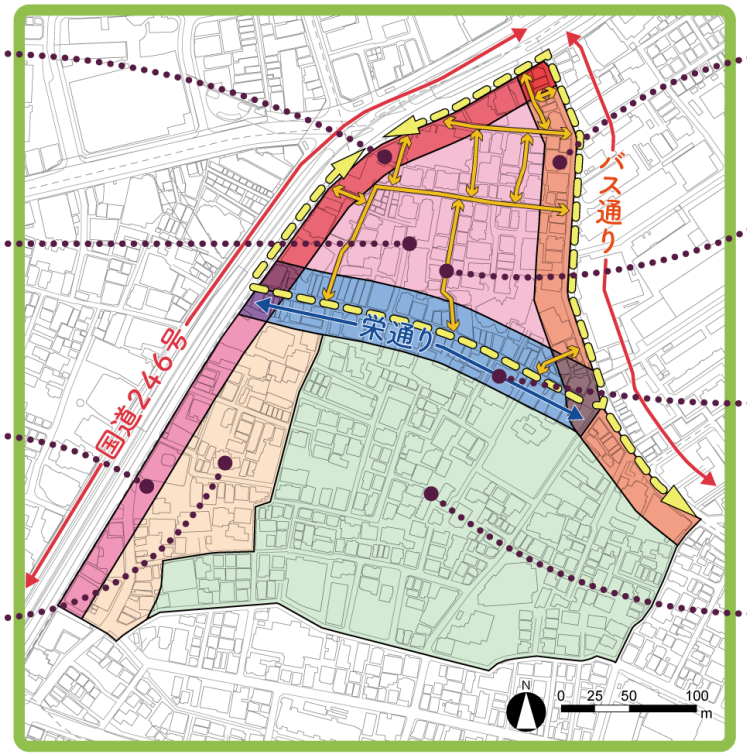


現状の街並みを踏まえつつ、国道246号沿道では歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間を確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する

駅から少し離れた商業エリア



現状の街並みを踏まえつつ、国道246号後背地の住宅エリアの住環境に配慮しながら、通行する人々に安全な道路環境の整った街並み



バス通り



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る

にぎわいを繋ぐ通り



地区のにぎわいを生み出す栄通りと、地区外周で店舗等が建ち並ぶ国道246号やバス通りをつなぐ道路として、歩行者が安全で快適に通行できる空間をつくる

栄通り



個性的な店舗が立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

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物による建て詰まりがなくゆとりある緑豊かな街並み

これまでの街づくりの検討経緯

第9回三茶話会でお示しした将来ビジョンの実現に向けた街づくりのルール案と三茶話会の意見

将来ビジョンの実現に向けた街づくりルールの提案

これまでの三茶話会やアンケート調査等でいただいたご意見を踏まえ、第9回三茶話会では、三軒茶屋一丁目地区の将来ビジョンの実現に向けた具体的な街づくりルールを提案しました。

国道246号沿道、バス通り沿道、栄通り沿道を含む三軒茶屋一丁目地区それぞれの通りの特性を考えながら、建物の用途や壁面の位置、街並みなどに関するルールについて、意見交換を行いました。

第9回三茶話会で提案した主なルール案の項目

※第9回三茶話会で時点の検討案であり、決定したものではありません

建築物等の用途の制限
1階を店舗等とする、風俗関連施設等を制限 など

壁面の位置の制限
道路からの壁面後退、後退区域における工作物の設置の制限 など

建築物等の形態又は色彩の制限
街並みに配慮した形態・色彩とする など

垣又はさくの構造の制限
倒壊の危険があるブロック塀を制限 など

その他の制限
高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度 など（栄通り沿道）

第9回三茶話会の開催（令和8年2月 開催）

第9回三茶話会では、提案した街づくりルール案について、様々なご意見をいただきました。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。

第9回三茶話会の様子



沿道権利者アンケートの実施（令和8年8月 実施）

これらのご意見を踏まえ、ルールの影響を直接受ける沿道の権利者の皆さまのご意見を把握し、街づくりのルール検討の参考とするため、次の4つの沿道エリアを対象にアンケート調査を実施しました。



- ①国道246号沿道（駅直近）エリア
- ②国道246号沿道（駅直近以外）エリア
- ③バス通り沿道エリア
- ④栄通り沿道エリア

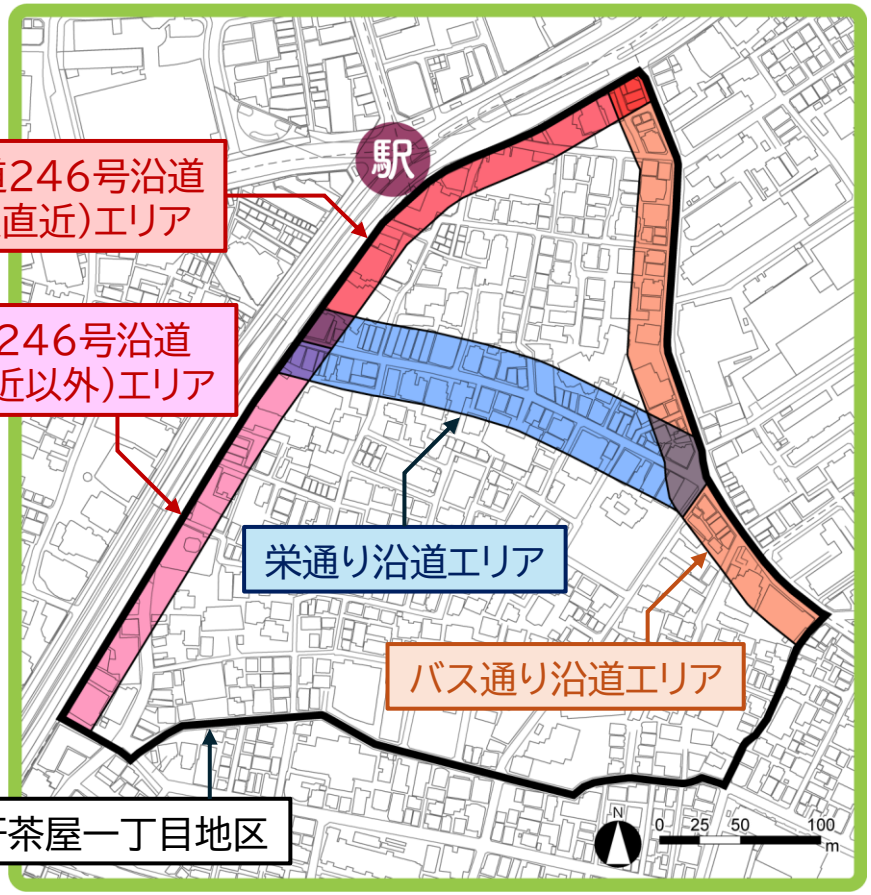
2.　沿道権利者アンケート調査等の結果

沿道権利者アンケート調査等の結果

第9回三茶話会でいただいた意見を踏まえ、沿道権利者に向けた
アンケート調査を実施しました。

沿道権利者アンケート調査の概要

● アンケート調査の対象エリア



● アンケート調査の実施概要

項目	内容
配布対象	図の沿道に土地・建物を有する権利者
実施期間	令和8年8月5日(水)～8月23日(日)
配布数	860件
回答数	83件
回答率	9.7%

調査結果の詳細は、
本日配布する参考資料や
区のホームページを
ご覧ください。

アンケート結果について

① 令和4年度から検討してきた将来ビジョンや街のイメージは、地区全体で積み重ねてきた議論の成果であり、大切な検討の基礎です。

② 沿道権利者アンケート調査は、ルールの影響を直接受ける権利者の皆さまのご意見であり、今後の検討を進めるうえで重要な資料です。

③ ただし、アンケート結果は沿道権利者の一部からいただいたご意見であることから、アンケート結果のみで街づくりの考え方を判断するものではありません。

④ これまでの検討やアンケート調査等を踏まえながら、街並みや空間の使い方の観点から街づくりの考え方を整理します。

これまでの検討

積み重ねてきた議論の成果で、検討のベースとなります。



＋

沿道権利者アンケート調査

ルールの影響を受ける沿道権利者の意見であり、重要な資料です。



街づくりの考え方の整理

街並みや空間の使い方の観点から整理します。



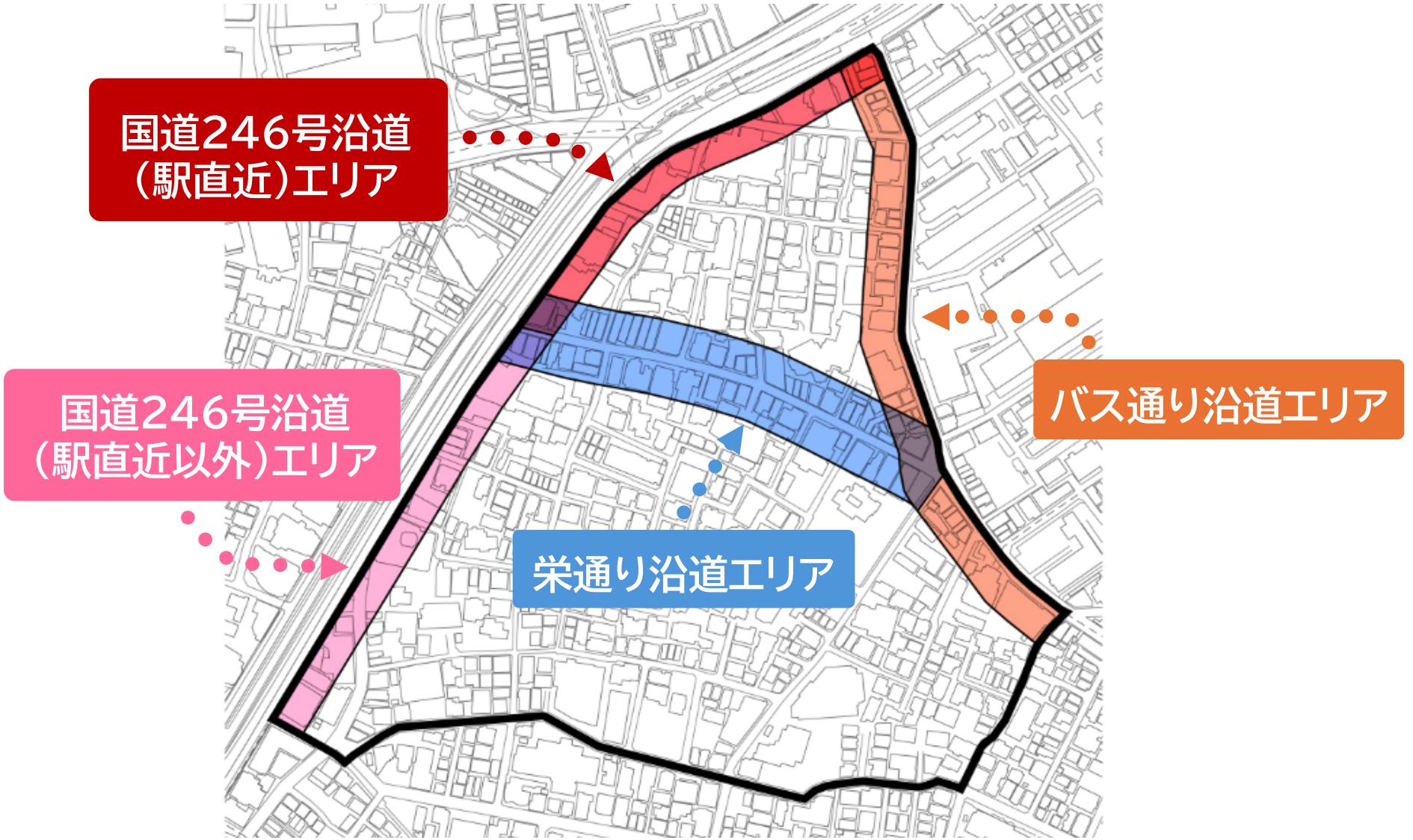
三軒茶屋一丁目地区街づくり懇談会

第10回 三茶話会

３．　地区で目指してきた街のイメージ（沿道の街並み・空間の使い方）

・国道２４６号（駅直近）
・国道２４６号（駅直近以外）
・バス通り
・栄通り

三軒茶屋一丁目地区街づくり懇談会
第10回 三茶話会



説明の流れ

アンケート調査を実施した4つの沿道について、5つの視点でそれぞれ①～④の手順により、整理した街づくりの考え方をご説明いたします。

① 目指してきた街のイメージ



これまでの懇談会で整理してきた各沿道の将来イメージと将来ビジョンを確認します。

② これまでの検討と提案したルール案



将来ビジョンの実現に向けて検討してきた内容や、対応が必要と考えられる街の課題を確認します。

③ 地区の現状とアンケート調査を踏まえた街づくりの考え方



アンケート調査結果や各沿道の現状を踏まえ、街づくりの考え方を整理します。

④ 意見を書いてシートに貼ります。

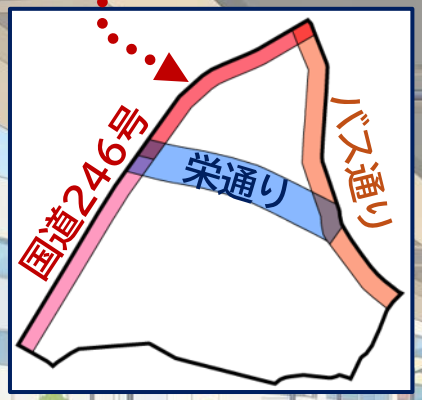


各沿道で今後大切にしていくべき街づくりの考え方について付箋に書いていただき、最後に発表していただきます。

※ 具体的な実現手法や、街づくりのルール内容などを決定するものではありません

目指してきた街のイメージ ～４つの沿道～

国道246号沿道
（駅直近）エリア



滞在性

交差点付近の
混雑緩和

連続的な
路面店

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

目指してきた街のイメージ ～４つの沿道～



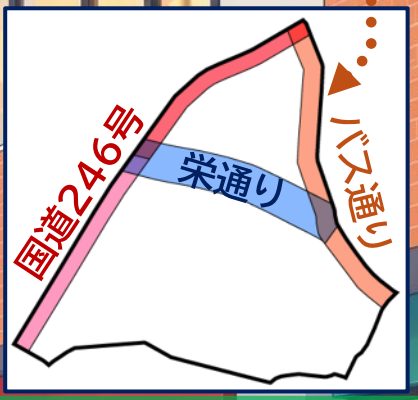
現状の街並みを踏まえつつ、国道246号沿道では歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間を確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する

目指してきた街のイメージ ～４つの沿道～

回遊性

地区外（都営下馬アパート周辺地区）で、すでに街づくりのルールが設定されている

バス通り沿道エリア



安全・快適な歩行空間

都営下馬アパート周辺地区

三軒茶屋一丁目地区

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

目指してきた街のイメージ ～４つの沿道～



栄通り沿道エリア

界わい性

安心して利用できる沿道環境

安全で快適な商店街環境

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。

街づくりの考え方　～５つの視点～

これまで目指してきた沿道の将来イメージの実現に向け、第9回で提案した街づくりルール案やアンケート調査等を踏まえながら、街づくりの考え方を5つの視点から整理します。

将来ビジョンの実現に向けた街づくりの考え方を整理　～5つの視点～

① 街のにぎわいと秩序の維持



商業機能の維持や、安心して利用できる環境づくり

- 建築物等の用途の制限
  - ・建物1階部分の店舗等の誘導
  - ・性風俗関連特殊営業の用に供する施設等の制限

② 安全で快適な歩行環境の確保



歩行者や自転車が安全に通行できる環境づくり

- 壁面の位置の制限
- 工作物等の設置制限

③ 良好な街並みの形成



周辺環境と調和した、個性のある街並みづくり

- 建築物等の形態又は色彩の制限

④ 道路沿いの安全性・防災性の確保



災害に強く、安全で安心できる街づくり

- 垣又はさくの構造の制限

⑤ その他の制限



地区の特性に応じた適切な土地利用

- 高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 容積率の最高限度
- 中高層部における壁面の位置の制限

前回（第9回）三茶話会で提案した街づくりのルール案

街づくりの考え方　～５つの視点～

街づくりの視点❶　街のにぎわいと秩序の維持

主な論点

- 商業機能として路面店舗の維持
- 駅周辺の回遊性・滞在性の向上
- 現状の店舗等による連続性ある街並みの維持
- 健全な商業環境の維持





これまでの検討

- 三軒茶屋らしい個性や魅力の継承
- 魅力ある店舗が集積することによる、街の活気の維持・向上
- 人々が集い、交流し、歩いて楽しめるまち

街づくりの考え方　～５つの視点～

❶ 街のにぎわいと秩序の維持

考えられる街の課題

商業機能の連続性の消失

※実際の将来を予測したものではありません

現在の街並み



今後起こる可能性



路面店舗は買い物環境や沿道のにぎわいを支える重要な役割を担っています。
将来、建替え等によって住宅利用が進んだ場合、商業機能の連続性が失われ、にぎわいが消失してしまう可能性があります。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❶ 街のにぎわいと秩序の維持

考えられる街の課題

周辺環境に影響のある店舗が建つ可能性

※実際の将来を予測したものではありません

現在の街並み



今後起こる可能性



地域住民や来街者が安心して利用できる沿道環境を維持することも重要です。
将来の土地利用によっては、現在の沿道環境が変化する可能性があります。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❶ 街のにぎわいと秩序の維持

第9回三茶話会で提案した街づくりのルール案

■ 街の課題を未然に防ぐため提案した街づくりのルール案

国道246号沿道（駅直近）エリア	国道246号沿道（駅直近以外）エリア	バス通り沿道エリア	栄通り沿道エリア
目的	目的	目的	目的
●駅周辺の回遊性・滞在性 ●にぎわいの中心となる商業環境の維持 ●安心して利用できる沿道環境の維持	●にぎわいの継承 ●買い物環境の維持 ●安心して利用できる沿道環境の維持	●買い物環境の維持 ●にぎわいの継承 ●安心して利用できる沿道環境の維持	●個性的な店舗による魅力の維持 ●買い物環境の維持 ●安心して利用できる沿道環境の維持

提案したルール　**建築物等の用途の制限**（建物に入る店舗や施設の用途に関するルール）



- 沿道に面する建物の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。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❶ 街のにぎわいと秩序の維持

街づくりを考えるための整理

■地区の現状やアンケートのご意見から、街づくりの考え方を改めて検討するため以下の通り整理しました。

地区の現状



- 国道246号沿道（駅直近）、栄通り沿道では、路面店舗が集積し、地区のにぎわいや買い物環境を支えています。
- 一方で、国道246号沿道（駅直近以外）やバス通り沿道は、駅直近エリアに連続するものの、駅周辺と比較して住宅の用途も多く、路面店舗の連続性も限定的であることから、回遊やにぎわいを生み出す役割が駅直近と比べると小さい沿道です。

アンケート



- にぎわいや魅力ある商業環境の維持に向け、一定のルールは必要
- 駅直近以外の沿道では、空き店舗や用途制限による活用のしづらさを懸念
- 土地・建物の利用や資産価値への影響について慎重な検討が必要

- 路面店舗や商業機能の維持は、にぎわいや買い物環境の形成につながるため重要です。
- 国道246号沿道（駅直近以外）エリアとバス通り沿道エリアは、現況の路面店舗の連続性も限定的であることから、回遊やにぎわいを生み出す役割は駅直近の比べて小さいと考えます。
- 性風俗関連特殊営業の用に供する施設等の制限は、健全な商業環境や安心して利用できる沿道環境の形成につながることから重要です。

街づくりの考え方　～５つの視点～

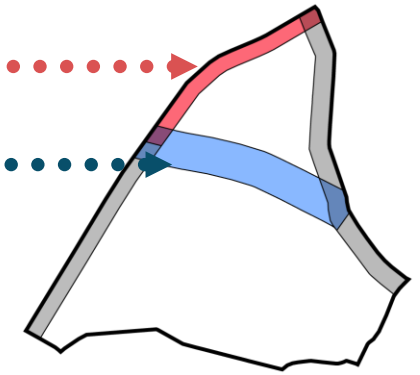
❶ 街のにぎわいと秩序の維持

これまでの検討やアンケート等を踏まえた
街づくりの考え方

商業機能の連続性の消失に対する
街づくりの考え方が重要である沿道エリア



国道246号（駅直近）	● この考え方が重要である
栄通り	● この考え方が重要である



■ 考え方の整理結果

路面店舗の集積は、沿道のにぎわいや買い物環境の形成につながることから、国道246号（駅直近）エリアと栄通りにおいて、この考え方が重要であると考えています。
一方で、国道246号沿道（駅直近以外）とバス通り沿道は、重要とまではしないこととしました。

街づくりの考え方　～５つの視点～

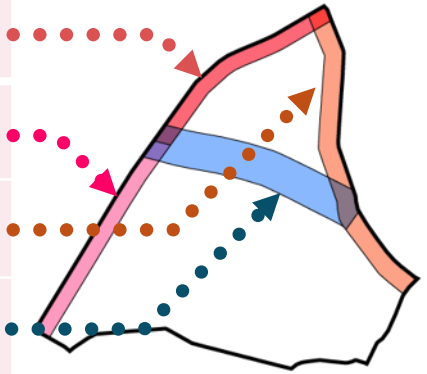
❶ 街のにぎわいと秩序の維持

これまでの検討やアンケート等を踏まえた
街づくりの考え方

周辺環境に影響のある店舗が建つ可能性に対する街づくりの考え方が重要である沿道



国道246号（駅直近）	● この考え方が重要である
国道246号（駅直近以外）	● この考え方が重要である
バス通り	● この考え方が重要である
栄通り	● この考え方が重要である



■ 考え方の整理結果

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は、周辺の住環境や沿道環境に影響を与える可能性があります。誰もが安心して利用できる沿道環境を維持し、将来に引き継いでいくため、すべての沿道で**この考え方が重要であると**考えています。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❶ 街のにぎわいと秩序の維持

街のにぎわいと秩序の維持に関する街づくりの
考え方について、皆さまのご意見を付箋に書いて
お手元のシートに貼ってください！

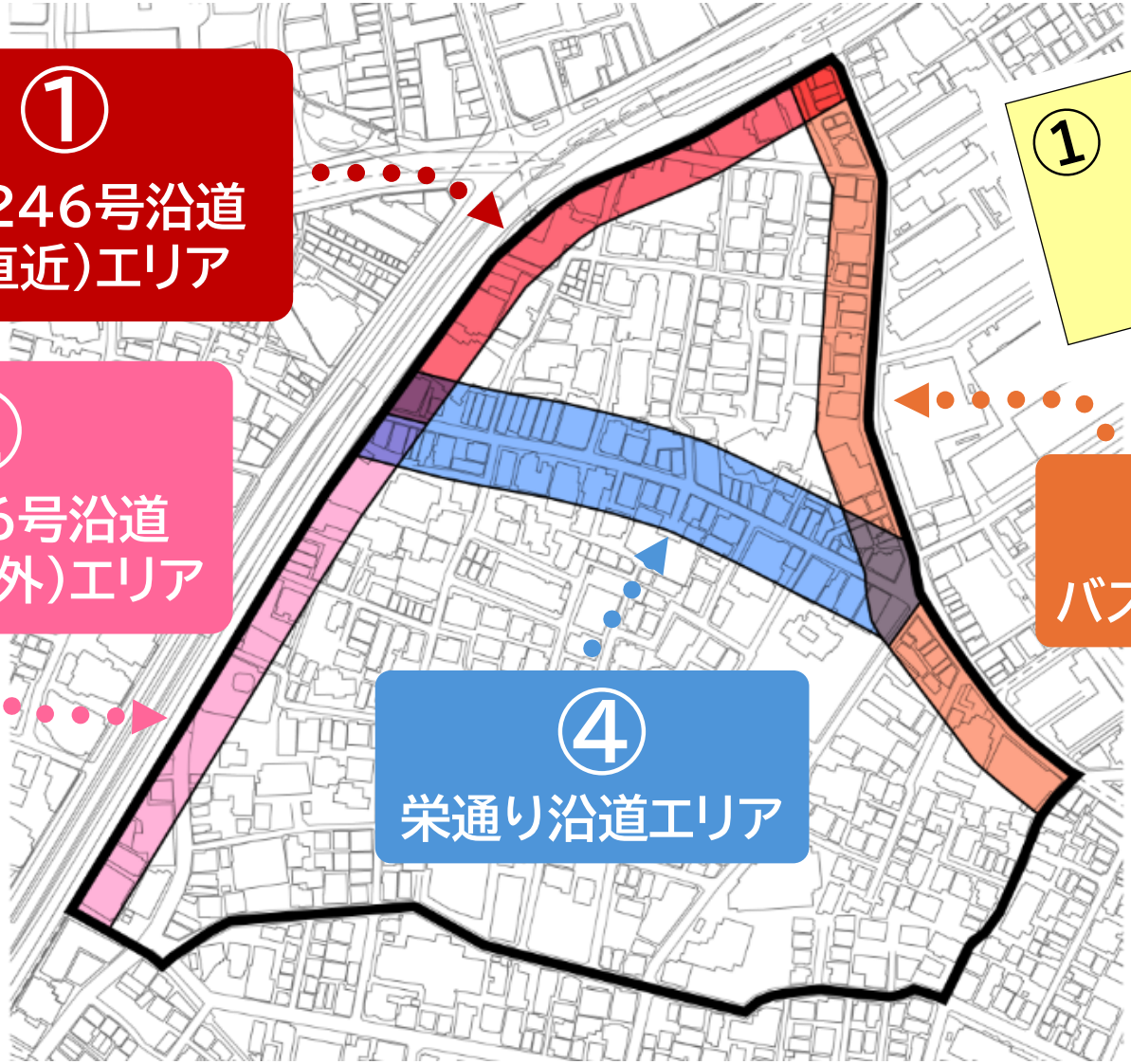


ご意見いただきたいポイント

- 考え方をルールとしてほしい
- 考え方は重要だが、ルールとまではしない方がよい
- 考え方として重要ではない

街のにぎわいと秩序の維持　シンキングタイム

ご意見のある沿道の番号とご意見を付箋に記入してください

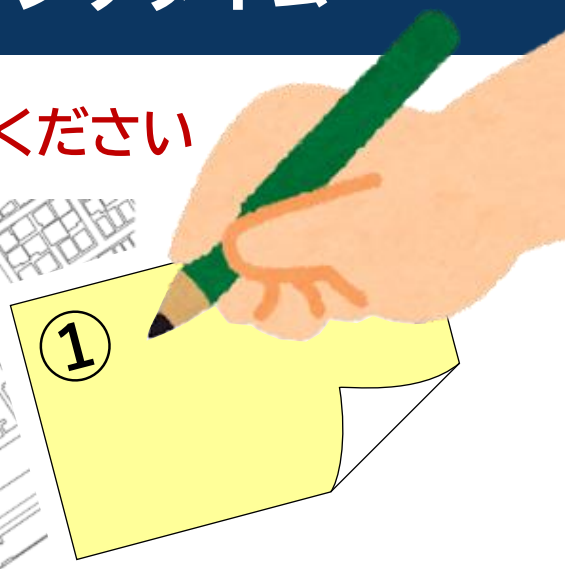


① 国道246号沿道（駅直近）エリア

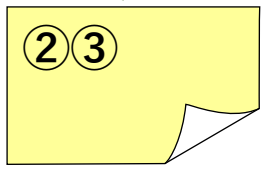
② 国道246号沿道（駅直近以外）エリア

③ バス通り沿道エリア

④ 栄通り沿道エリア



※複数エリアについて同じ意見の場合



街づくりの考え方　～５つの視点～

街づくりの視点❷　安全で快適な歩行環境の確保

主な論点

- 歩行者や自転車利用者の安全性向上
- 混雑の緩和
- 快適な歩行環境の確保
- 軒先空間や歩行空間の活用





これまでの検討

- 安全で快適に歩ける歩行空間の確保
- 歩行者・自転車・自動車が共存できる道路空間
- 買い物やまち歩きを楽しめる沿道環境の形成

街づくりの考え方　～５つの視点～

② 安全で快適な歩行環境の確保

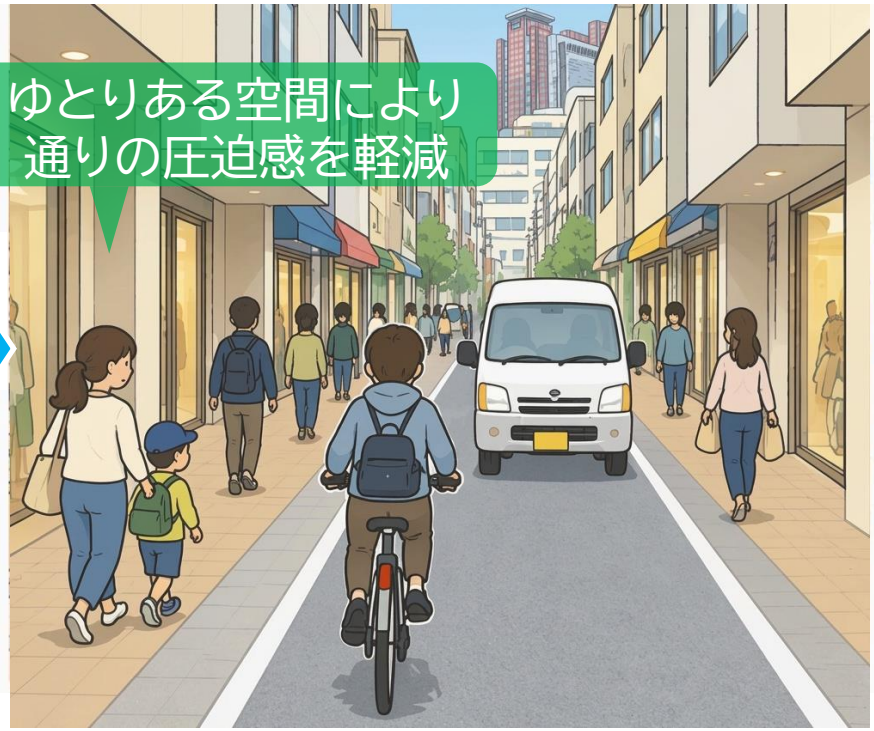
考えられる街の課題

歩行空間にゆとりが生まれない

現在の街並み



将来ビジョンのイメージ



現在の沿道空間のまま建替えが進んだ場合、歩行者・自転車・自動車が近接して通行する状況が続き、ゆとりある歩行空間が確保できません。将来ビジョンに掲げる、安全で快適な歩行環境の形成が難しくなることが懸念されます。

街づくりの考え方　～５つの視点～

② 安全で快適な歩行環境の確保　第9回三茶話会で提案した街づくりのルール案

■ 街の課題を未然に防ぐため提案した街づくりのルール案

国道246号沿道（駅直近）エリア

目的

- 混雑の緩和（駅出入口付近・交差点周辺）
- 安全・快適な歩行環境の確保
- 確保した空間の有効活用
- 混雑の緩和

国道246号沿道（駅直近以外）エリア

目的

- 安全・快適な歩行環境の確保
- 確保した空間の有効活用

バス通り沿道エリア

目的

- 安全・快適な歩行環境の確保
- 確保した空間の有効活用

壁面の位置の制限（建物を道路から離し、空間を確保するルール）

- 建物の1階部分の壁面の位置を道路境界から後退します。

壁面後退区域における工作物等の設置制限

- 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。

提案したルール



街づくりの考え方　～５つの視点～

② 安全で快適な歩行環境の確保

第9回三茶話会で提案した街づくりのルール案

■ 導入を検討した沿道とその目的

栄通り沿道エリア

目的

- 安全・快適な歩行環境の確保
- 買い物・散策を楽しめる空間
- 買い物・散策中立ち寄りやすい空間
- 軒先空間として活用

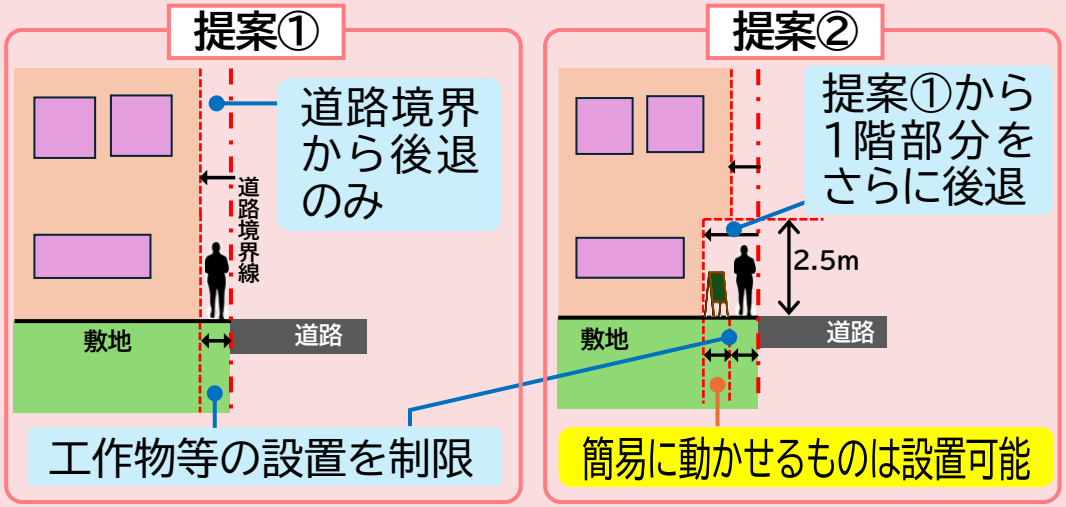
提案したルール

壁面の位置の制限

① 建物の壁面の位置を道路境界から後退します。
② ①から1階部分の壁面の位置をさらに後退します。

壁面後退区域における工作物等の設置制限

- 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。



街づくりの考え方　～５つの視点～

② 安全で快適な歩行環境の確保　街づくりを考えるための整理

■地区の現状やアンケートのご意見から、街づくりの考え方を改めて検討するため以下の通り整理しました。

地区の現状



- 国道246号沿道（駅直近）では、駅出入口周辺を中心に混雑が見られます。
- バス通り沿道や栄通り沿道では、多くの歩行者が行き交う一方で、十分な歩行空間が確保されていない箇所があります。
- 一方、国道246号沿道（駅直近以外）では、他エリアのような混雑は見られません。

アンケート



- 歩行者が安全に通行できるよう、歩行空間の確保や改善を進めるべき
- 歩行者・自転車・自動車が共存できる道路空間が必要
- 建替え時の負担や敷地条件への配慮も必要

- 安全で快適な歩行環境の形成は、国道246号（駅直近）やバス通り、栄通りの将来ビジョンの実現に向けて重要な視点である。
- 国道246号（駅直近以外）においても、歩行者が安全に移動できる環境は重要であるが、バス通りや栄通りと比較すると混雑は見られない。
- 確保した空間は、有効利用することが重要です。

街づくりの考え方　～５つの視点～

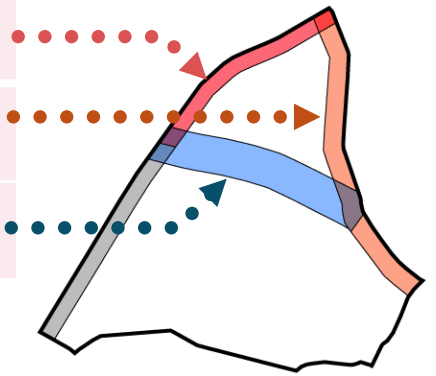
② 安全で快適な歩行環境の確保

これまでの検討やアンケート等を踏まえた
街づくりの考え方

ゆとりある歩行空間が確保できないことに対する街づくりの考え方が重要である沿道



国道246号（駅直近）	● この考え方が重要である
バス通り	● この考え方が重要である
栄通り	● この考え方が重要である



■ 考え方の整理結果

安全で快適な歩行環境や軒先空間は、にぎわいや回遊性の向上にもつながることから、国道246号（駅直近）、バス通り、栄通りの沿道で、この考え方が重要であると考えています。一方で、国道246号沿道（駅直近以外）は、重要とまではしないこととしました。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❷ 安全で快適な歩行環境の確保

安全で快適な歩行環境の確保に関する街づくりの
考え方について、皆さまのご意見を付箋に書いて
お手元のシートに貼ってください！

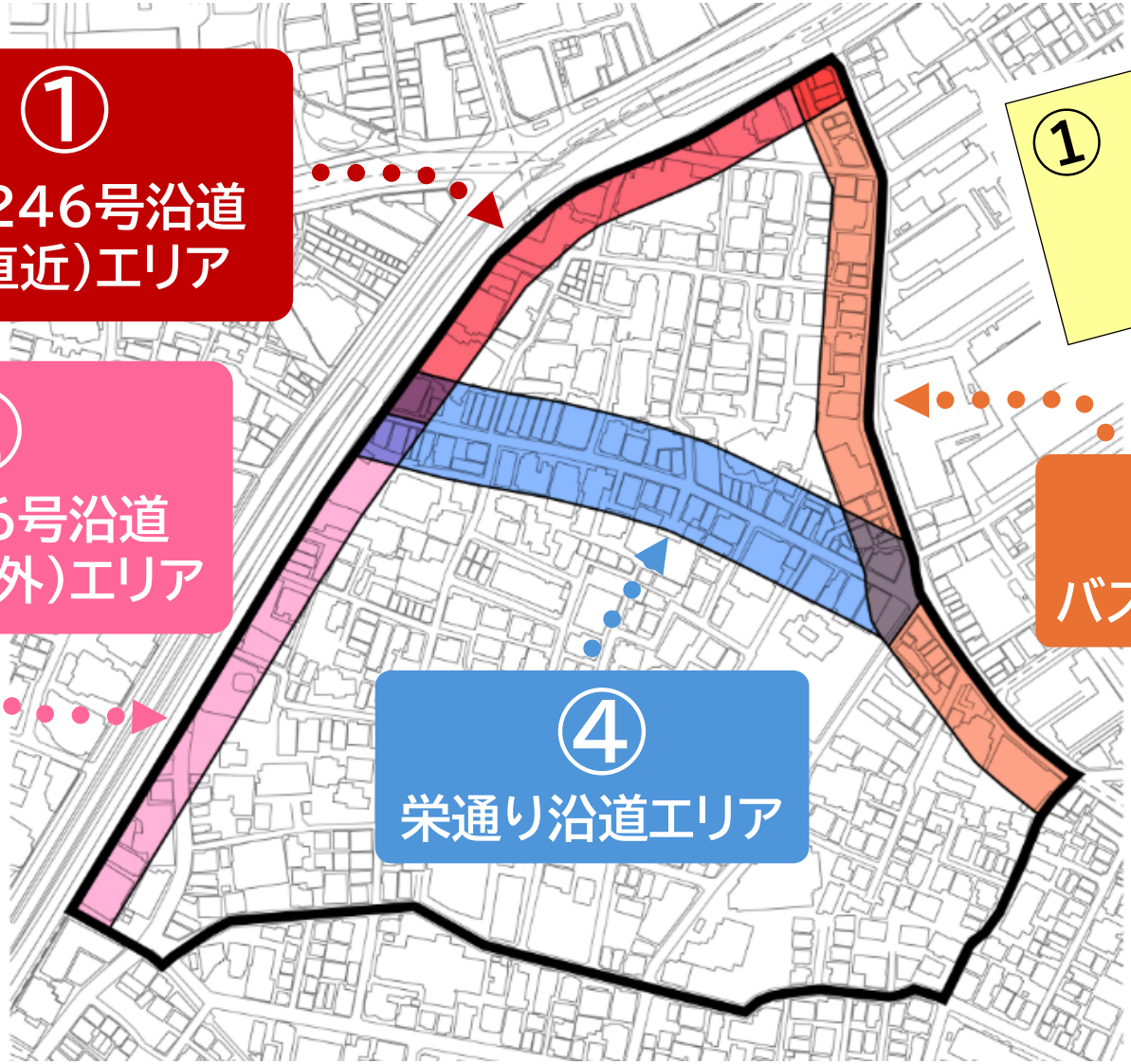


ご意見いただきたいポイント

- 考え方をルールとしてほしい
- 考え方は重要だが、ルールとまではしない方がよい
- 考え方として重要ではない

安全で快適な歩行環境の確保　シンキングタイム

ご意見のある沿道の番号とご意見を付箋に記入してください



① 国道246号沿道（駅直近）エリア

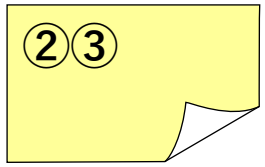
② 国道246号沿道（駅直近以外）エリア

③ バス通り沿道エリア

④ 栄通り沿道エリア



※複数エリアについて同じ意見の場合



街づくりの考え方　～５つの視点～

街づくりの視点❸　**良好な街並みの形成**

主な論点

- 周辺環境との調和
- 良好な街並みの形成
- 店舗や広告物等の形態・色彩のあり方
- 看板や軒先空間のあり方





これまでの検討

- 三軒茶屋らしい個性や魅力を感じられる街並みの形成
- 周辺環境と調和した、統一感のある街並みの維持
- 看板や広告物を含めた統一感のある景観形成

街づくりの考え方　～５つの視点～

❸ 良好な街並みの形成

考えられる街の課題

周辺の住環境にそぐわない形態・色彩の建物ができる可能性

※実際の将来を予測したものではありません

現在の街並み

今後起こる可能性





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形成することが重要です。建物や広告物等の形態又は色彩によっては、街並みの印象が大きく変化する可能性があります。

街づくりの考え方　～５つの視点～

③ 良好な街並みの形成

第9回三茶話会で提案した街づくりのルール案

■ 導入を検討した沿道とその目的

- 国道246号沿道（駅直近）エリア
- 国道246号沿道（駅直近以外）エリア
- バス通り沿道エリア
- 栄通り沿道エリア

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形成



提案したルール

建築物等の形態又は色彩の制限（建物や看板の色・外観などに関するルール）

- 建築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。



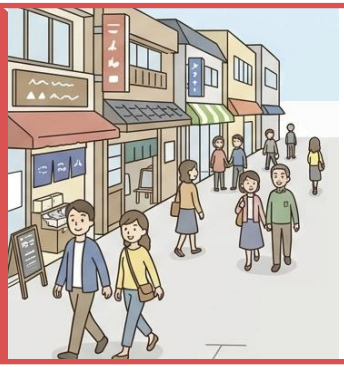
街づくりの考え方　～５つの視点～

❸ 良好な街並みの形成

街づくりを考えるための整理

■地区の現状やアンケートのご意見から、街づくりの考え方を改めて検討するため以下の通り整理しました。

地区の現状



- 本地区では、商業地としてのにぎわいと多様な街並みが形成されています。
- 現状、目立った周辺と大きく異なる外観の建築物や広告物は見られません。
- 特に栄通りでは、個性的で多様な店舗や街並みも地区の魅力となります。

アンケート



- 三軒茶屋らしい個性や魅力のある街並みの維持
- 看板や広告物は一定のルールが必要だが、商業地としての自由度も必要
- 一律な街並みではなく、多様性のある街並みの維持

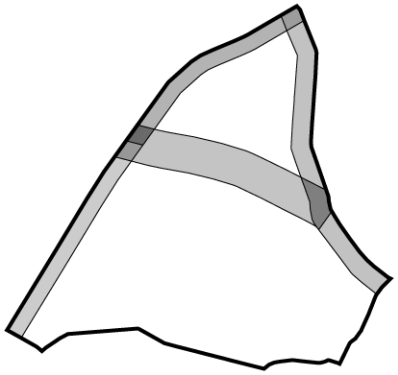
- 周辺環境との調和や良好な街並みの形成は重要です。
- 一方で、本地区には商業地としての多様な街並みや個性的な店舗も魅力として存在しています。
- 一律なルールではなく、周辺環境との調和と商業地としての魅力の両立を図ることが望ましい。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❸ 良好な街並みの形成

これまでの検討やアンケート等を踏まえた
街づくりの考え方

周辺の住環境にそぐわない形態・色彩の建物ができる可能性に対する街づくりの考え方が重要である沿道





■ 考え方の整理結果

本地区では商業地としての多様性や個性も魅力となっていることから、地区全体で共通の街並みイメージを定めることについては慎重な検討が必要です。
そのため、すべての沿道で**この考え方が重要とまではしない**こととしました。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❸ 良好な街並みの形成

良好な街並みの形成に関する街づくりの考え方について、
皆さまのご意見を付箋に書いて
お手元のシートに貼ってください！

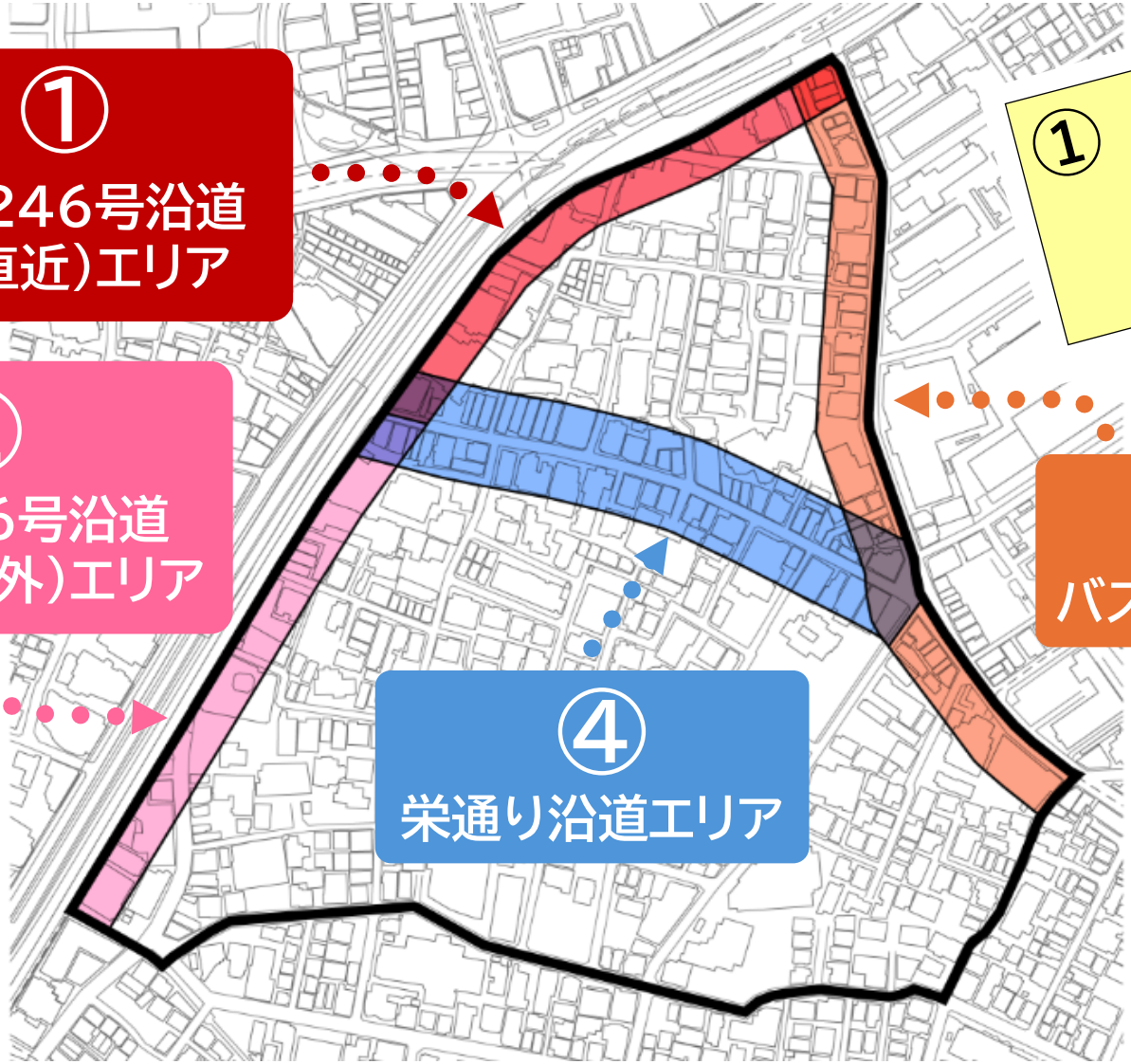


ご意見いただきたいポイント

- 考え方をルールとしてほしい
- 考え方は重要だが、ルールとまではしない方がよい
- 考え方として重要ではない

良好な街並みの形成　シンキングタイム

ご意見のある沿道の番号とご意見を付箋に記入してください

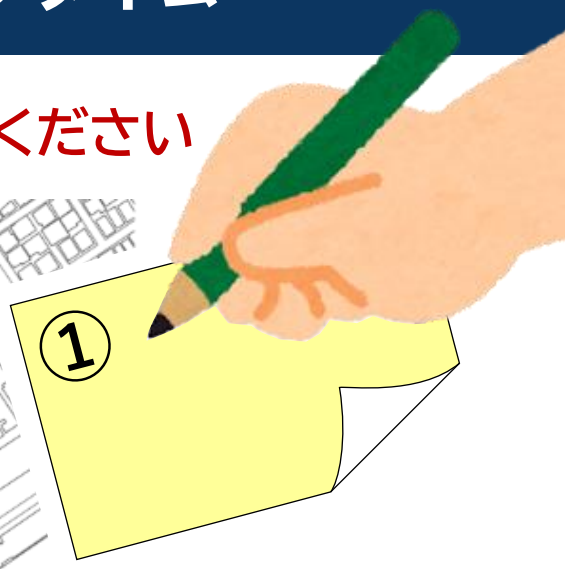


① 国道246号沿道（駅直近）エリア

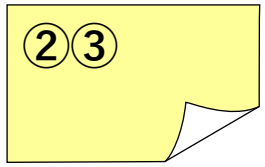
② 国道246号沿道（駅直近以外）エリア

③ バス通り沿道エリア

④ 栄通り沿道エリア



※複数エリアについて同じ意見の場合



街づくりの考え方　～５つの視点～

街づくりの視点❹　**道路沿いの安全性・防災性の確保**

主な論点

- 災害時の安全性の確保
- 道路沿いの防災性の向上
- 通行や避難空間の確保
- 高いコンクリートブロック塀等による危険の防止





これまでの検討

- 災害時にも安全に通行・避難できる沿道環境
- 災害に強く安全・安心に暮らせるまちづくり
- 道路沿いの防災性や安全性の向上

街づくりの考え方　～５つの視点～

❹ 道路沿いの安全性・防災性の確保

考えられる街の課題

災害時コンクリートブロック等倒壊の危険性

※実際の将来を予測したものではありません

現在の街並み	今後起こる可能性



現状コンクリートブロック塀を建てることが可能です。地震などの災害時には、道路沿いの高いブロック塀等が倒壊し、通行や避難の妨げとなる可能性があります。安全性や防災性を確保することが重要です。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❹ 道路沿いの安全性・防災性の確保

第9回三茶話会で提案した
街づくりのルール案

■ 導入を検討した沿道とその目的

- 国道246号沿道（駅直近）エリア
- 国道246号沿道（駅直近以外）エリア
- バス通り沿道エリア
- 栄通り沿道エリア

目　的

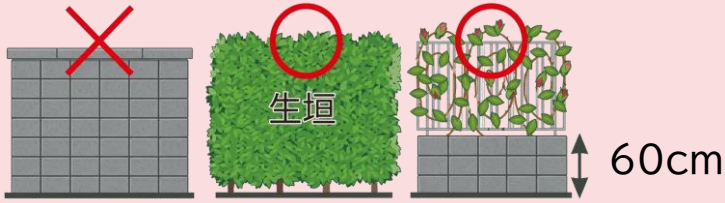
- 地区の防災性向上のため、地震などの災害時に倒壊するおそれのある高いコンクリートブロック塀の設置の制限



提案したルール

垣又はさくの構造の制限（道路沿いの塀やフェンス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する。



街づくりの考え方　～５つの視点～

❹ 道路沿いの安全性・防災性の確保

街づくりを考えるための整理

■地区の現状やアンケートのご意見から、街づくりの考え方を改めて検討するため以下の通り整理しました。

地区の現状



- 本地区の沿道は商業地が中心であり、高いコンクリートブロック塀等はほとんどなく、今後設置される可能性も低いと思われます。

アンケート



- 災害に強く、安全・安心に暮らせるまち
- 建物の不燃化や耐震化を進めるべき
- 防災性の向上は地区全体で取り組むべき

- 道路沿いの安全性・防災性の確保は、将来ビジョンの実現に向けて重要な視点です。
- 現在の街並みにコンクリートブロック塀はほぼありませんが、今後設置される可能性を抑えることが、地区の防災性の向上につながります。
- 地震時の倒壊等による危険を防止するため、垣又はさくの構造については、すべての沿道に重要な考え方として整理することが望ましい。

街づくりの考え方　～５つの視点～

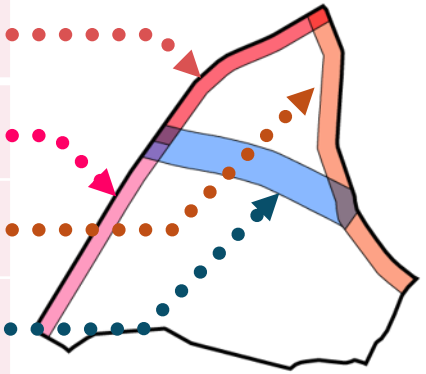
❹ 道路沿いの安全性・防災性の確保

これまでの検討やアンケート等
を踏まえた街づくりの考え方

災害時コンクリートブロック等倒壊の危険性に対する街づくりの考え方が重要である沿道



国道246号（駅直近）	● この考え方が重要である
国道246号（駅直近以外）	● この考え方が重要である
バス通り	● この考え方が重要である
栄通り	● この考え方が重要である



■ 考え方の整理結果

災害に強く安全・安心に暮らせる街並みの形成は重要であり、今後コンクリートブロック塀が設置される可能性を抑制することは地区の防災性向上につながるため、すべての沿道で**この考え方が重要**であると考えています。

街づくりの考え方　～５つの視点～

❹ 道路沿いの安全性・防災性の確保

道路沿いの安全性・防災性の確保に関する街づくりの
考え方について、皆さまのご意見を付箋に書いて
お手元のシートに貼ってください！

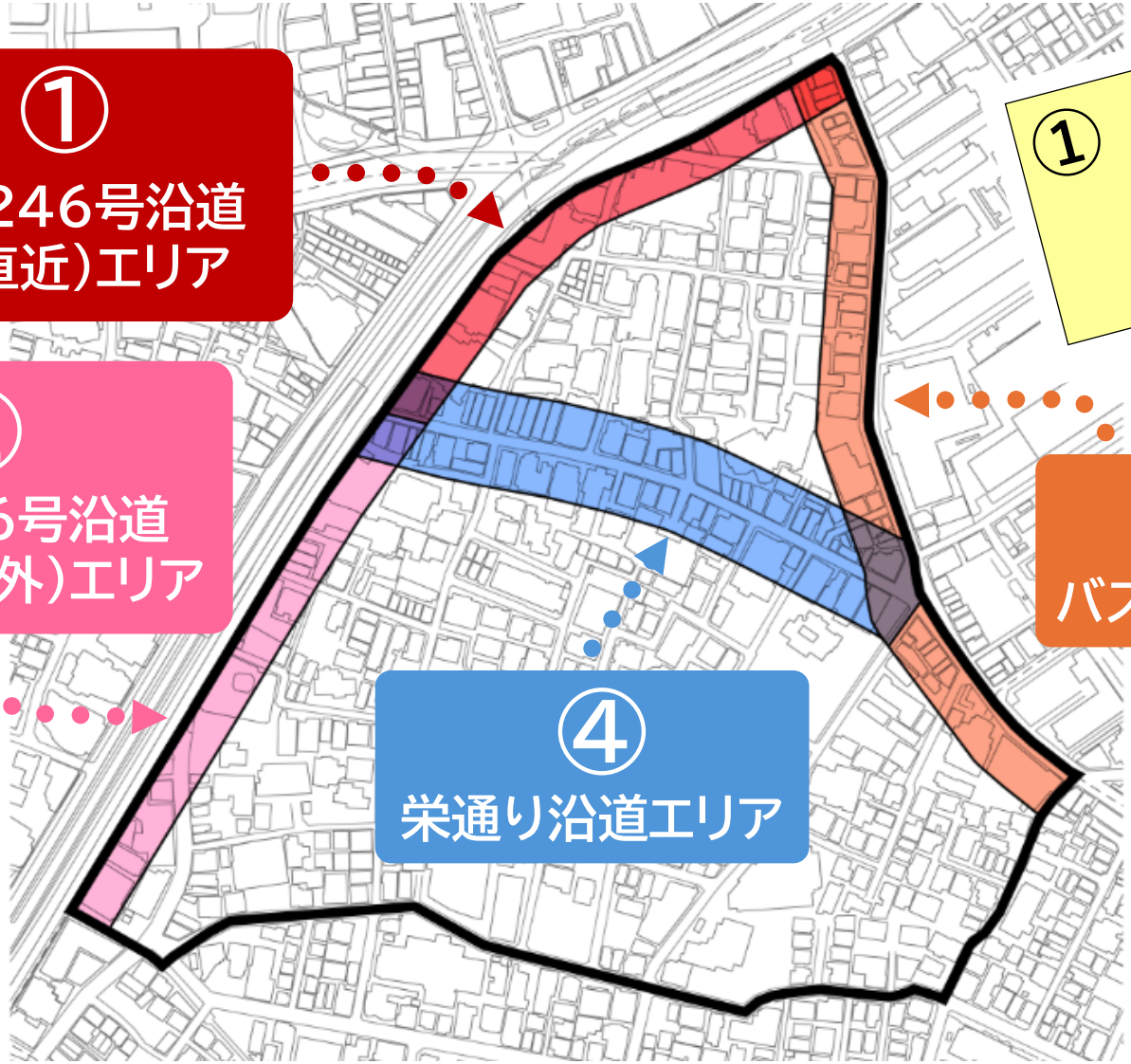


ご意見いただきたいポイント

- 考え方をルールとしてほしい
- 考え方は重要だが、ルールとまではしない方がよい
- 考え方として重要ではない

道路沿いの安全性・防災性の確保　シンキングタイム

ご意見のある沿道の番号とご意見を付箋に記入してください



① 国道246号沿道（駅直近）エリア

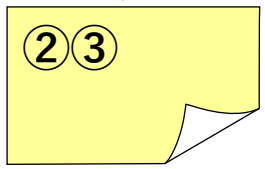
② 国道246号沿道（駅直近以外）エリア

③ バス通り沿道エリア

④ 栄通り沿道エリア



※複数エリアについて同じ意見の場合



街づくりの考え方　～５つの視点～

街づくりの視点❺　その他の制限

主な論点

- 栄通りらしい街並みの維持
- 建物の高さやボリュームのあり方
- 圧迫感の少ない沿道空間
- 周辺環境と調和した街並み形成





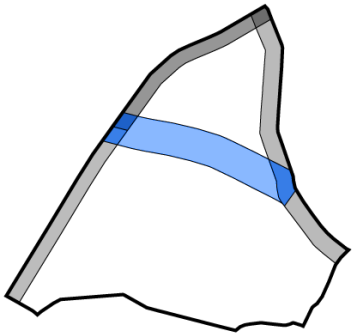
これまでの検討

- 栄通りらしい親しみやすい商店街環境
- 商店街の魅力や個性を活かした街並み
- 圧迫感の少ない、歩いて楽しい沿道空間

街づくりの考え方　～５つの視点～

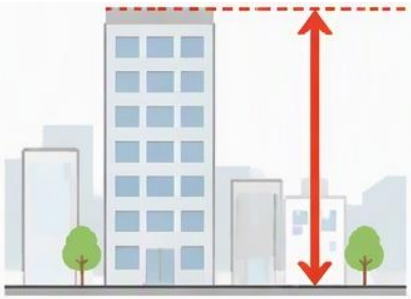
⑤ その他の制限

第9回三茶話会で提案した街づくりのルール案



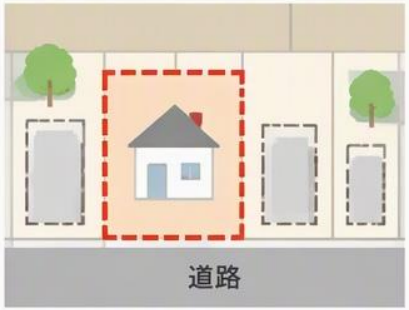
栄通り沿道では、商店街の周辺住環境との調和を図る観点から、
建築物の規模等に関するルールを提案しました。

1 高さの最高限度



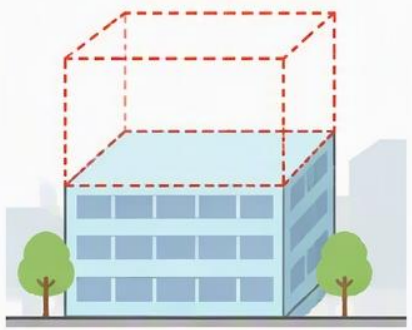
建物の高さを一定
以下に抑える

2 敷地面積の最低限度



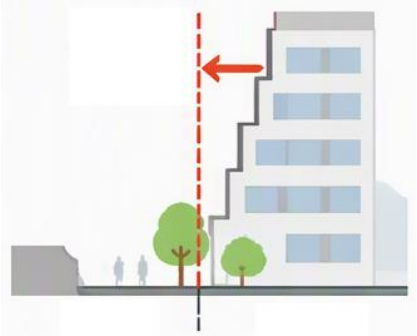
敷地の細分化を
防ぎ良好な土地利用
を誘導する

3 容積率の最高限度



建物規模を抑える

4 中高層部の壁面の位置の制限



上層階の圧迫感を
軽減する

街づくりの考え方　～５つの視点～

⑤ その他の制限

街づくりを考えるための整理

■地区の現状やアンケートのご意見から、街づくりの考え方を改めて検討するため以下の通り整理しました。

地区の現状



- 栄通り沿道では、商店街としてのにぎわいと周辺住環境が共存しています。
- 高さや敷地規模、建物規模などについて、大きな課題は確認されていません。
- 高さ制限や敷地規模等に関するルールは設けられていません。

アンケート



- 建物の圧迫感の軽減や栄通りらしい街並みの維持
- 高さや容積率の制限により、建替えや土地活用への影響の懸念
- 一律な規制ではなく、敷地条件や建物用途へ配慮が必要

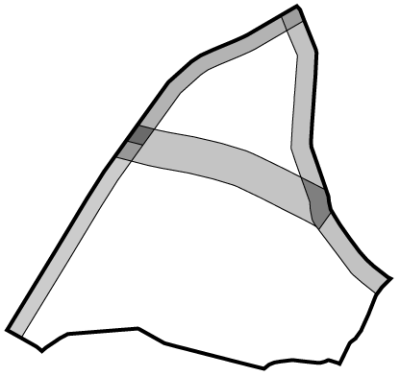
- 建物の高さや規模等については、栄通りのにぎわいや周辺住環境との調和を図る観点から検討してきました。
- 一方で、土地や建物利用への影響が大きいことから、慎重な検討が必要です。
- また、地区で重視する「にぎわいの維持」や「安全で快適な歩行環境の確保」と比較すると、重要とまでは考えません。

街づくりの考え方　～５つの視点～

⑤ その他の制限

これまでの検討やアンケート等を踏まえた
街づくりの考え方

栄通りの周辺住環境との調和を図ることにおける街づくりの考え方が重要である沿道





■ 考え方の整理結果

建物の高さや規模等について大きな課題は確認されておらず、土地や建物利用への影響も大きいことから、**この考え方が重要とまではしない**こととしました。

街づくりの考え方　～５つの視点～

⑤ その他の制限

その他の制限に関する街づくりの考え方について、
皆さまのご意見を付箋に書いて
お手元のシートに貼ってください！

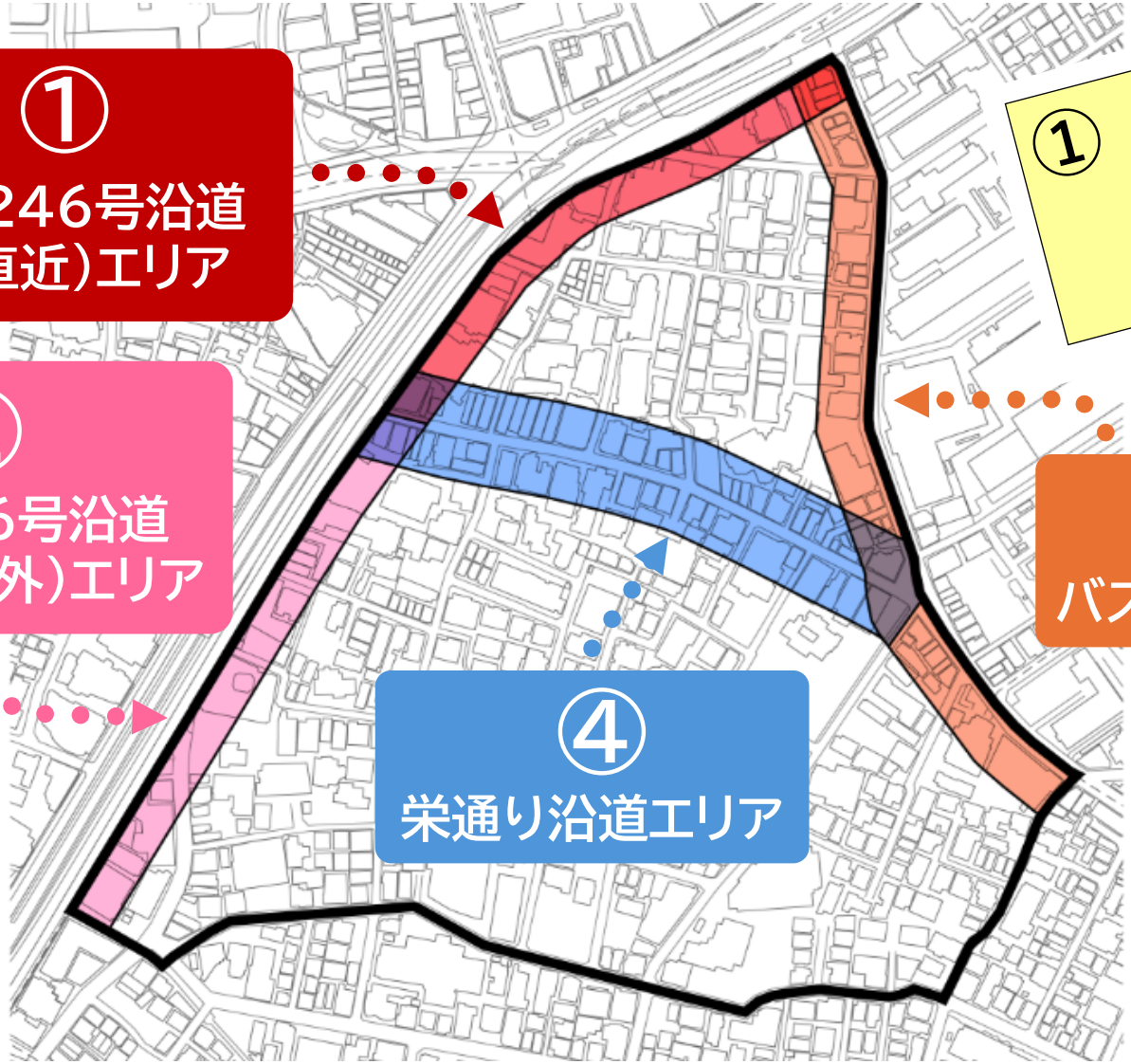


ご意見いただきたいポイント

- 考え方をルールとしてほしい
- 考え方は重要だが、ルールとまではしない方がよい
- 考え方として重要ではない

その他の制限　シンキングタイム

ご意見のある沿道の番号とご意見を付箋に記入してください

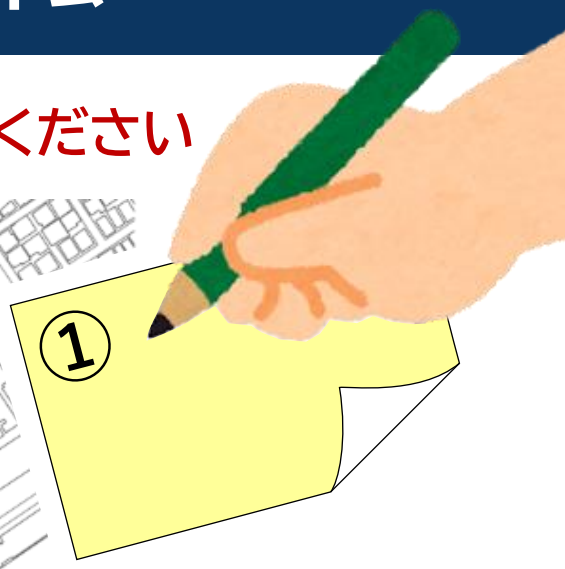


① 国道246号沿道（駅直近）エリア

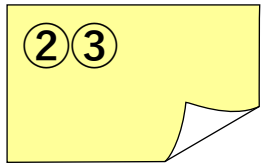
② 国道246号沿道（駅直近以外）エリア

③ バス通り沿道エリア

④ 栄通り沿道エリア



※複数エリアについて同じ意見の場合



街づくりの考え方　～５つの視点～

まとめ

４つの沿道における街づくりの考え方の整理結果

沿道エリア	街づくりの視点	第９回三茶話会で提案したルール案	街づくりの考え方として重要である
国道246号（駅直近）	街のにぎわいと秩序の維持		
	商業機能の連続性の維持	●	●
	周辺環境に悪影響な店舗の抑制	●	●
	安全で快適な歩行環境の確保	●	●
	良好な街並みの形成	●	―
	道路沿いの安全性防災性の確保	●	●
国道246号（駅直近以外）	街のにぎわいと秩序の維持		
	商業機能の連続性の維持	●	―
	周辺環境に悪影響な店舗の抑制	●	●
	安全で快適な歩行環境の確保	●	―
	良好な街並みの形成	●	―
	道路沿いの安全性防災性の確保	●	●

街づくりの考え方　～５つの視点～

まとめ

沿道エリア	街づくりの視点	第９回三茶話会で提案したルール案	街づくりの考え方として重要である
バス通り	街のにぎわいと秩序の維持		
	商業機能の連続性の維持	●	―
	周辺環境に悪影響な店舗の抑制	●	●
	安全で快適な歩行環境の確保	●	●
	良好な街並みの形成	●	―
	道路沿いの安全性防災性の確保	●	●
栄通り	街のにぎわいと秩序の維持		
	商業機能の連続性の維持	●	●
	周辺環境に悪影響な店舗の抑制	●	●
	安全で快適な歩行環境の確保	●	●
	良好な街並みの形成	●	―
	道路沿いの安全性防災性の確保	●	●
	その他の制限 ・高さの最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・容積率の最高限度 ・中高層部の壁面の位置の制限	●	―

※街づくりの視点の内容の重要性を示すものではなく、各沿道に共通する考え方として位置づける（ルールを検討する）かどうかを示しています。そのため、その目的や取組を否定するものではありません。

三軒茶屋一丁目地区街づくり懇談会

第10回 三茶話会

4.　街のイメージについての意見交換

用語解説

使用している主な用語について、以下に説明します。

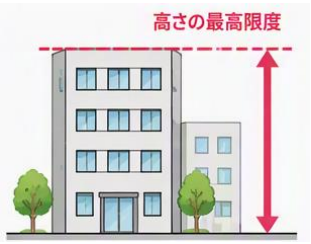
回遊性

街の中を歩いて回りながら、複数の店舗や施設を利用し、人の流れが生まれ、にぎわいの創出につながります。



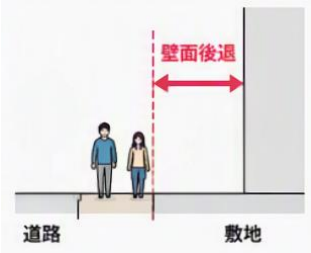
高さの最高限度

周辺環境との調和や圧迫感の軽減のため、建物の高さの上限を定めるルールです。



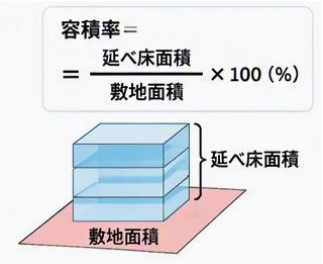
壁面の位置の制限（壁面後退）

安全で快適な歩行空間を確保するため、建物を道路境界から一定距離後退させるルールです。



容積率

敷地面積に対して建てることができる建物の延べ床面積の割合です。容積率が大きいほど、より大きな建物を建てることができます。



工作物

門、フェンス、塀、看板など、建築物以外の構造物のことです。街並みや歩行空間、安全性に影響を与えるため、設置のルールを定めることがあります。



敷地面積の最低限度

土地の細分化を防ぎ、良好な土地利用や街並みの形成を図るために定める、敷地面積の下限です。

