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

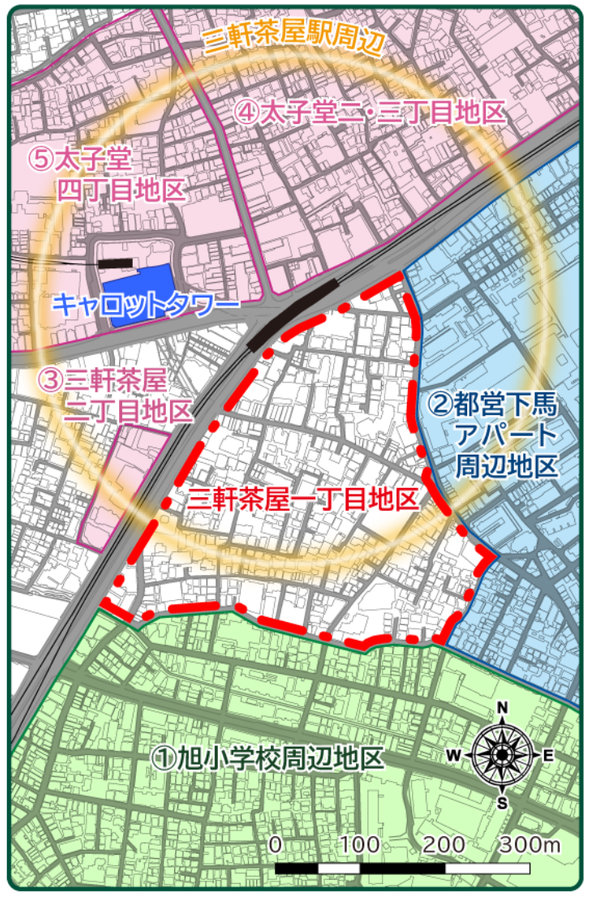
地区の目標

・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





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。

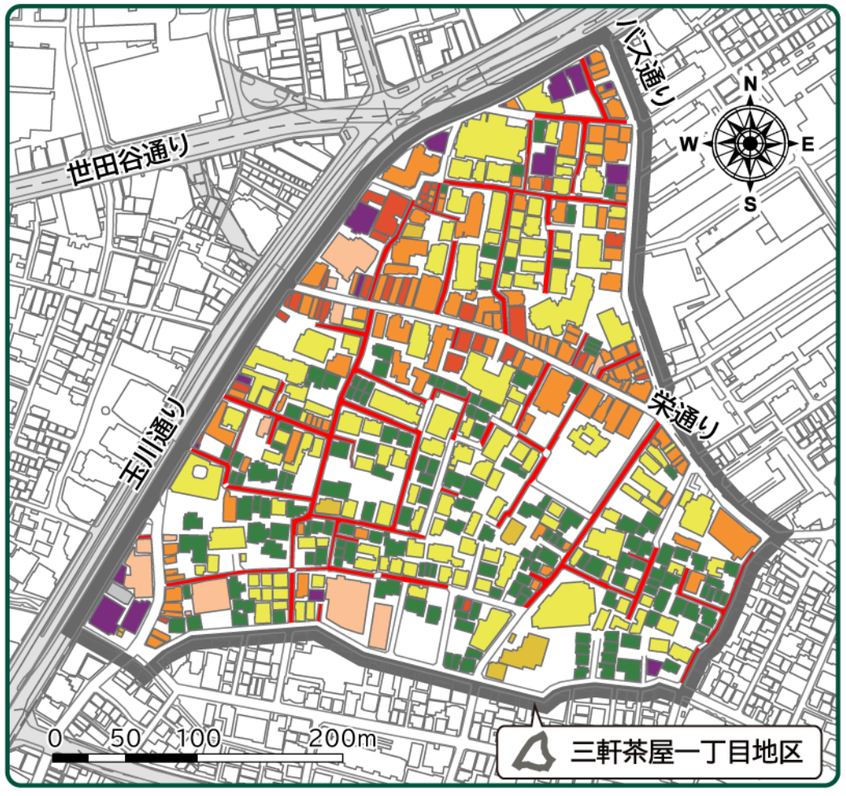
なお、地区内に公園はありません。

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**

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。

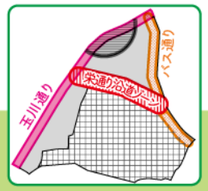
三茶話会概要

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）



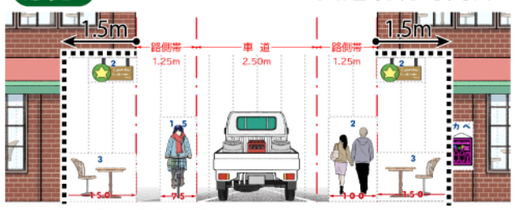
～玉川通り、バス通り～

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～

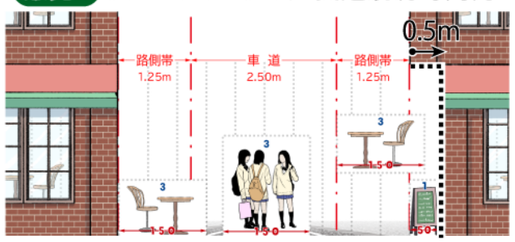
「街づくりの方向性」で示されている、にぎわいがあり人々を引き込む魅力ある商店街の実現、街並みや歩行環境に配慮した看板や軒先空間の形成等について、パズルを組み立てながら検討しました。
また、栄通りは現在16時から18時で交通規制を行っているため、交通規制時間内と時間外の2パターンを話し合いました。以下に、検討結果の一部をご紹介します。

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

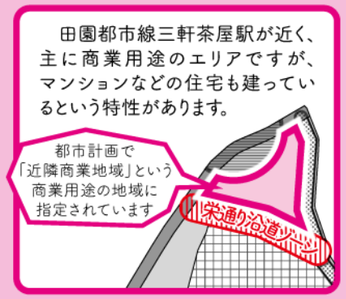
建物の用途
接待飲食店(キャバクラやホスト等)の類を建築できないようにする

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

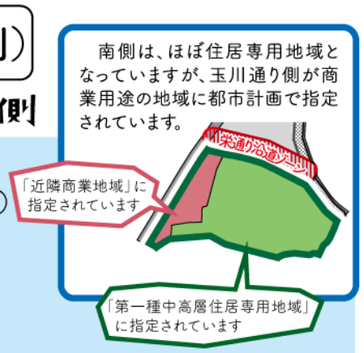
建物の用途
(1)接待飲食店の類を建築できないようにする
(2)1住戸の面積を世田谷区住宅条例に定める25㎡以上にする

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

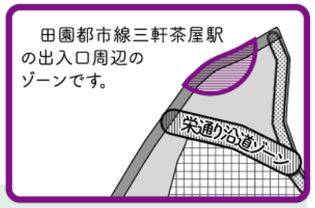
敷地内の緑化
敷地内の緑化率を設定する

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）

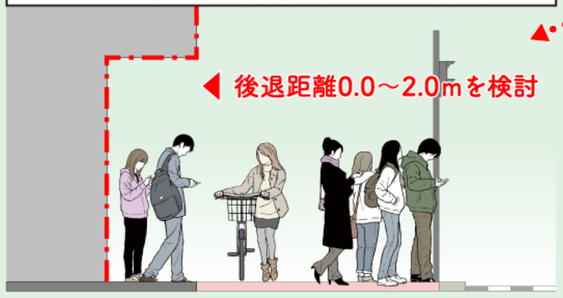


第8回三茶話会で検討（駅直近ゾーン）



「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。

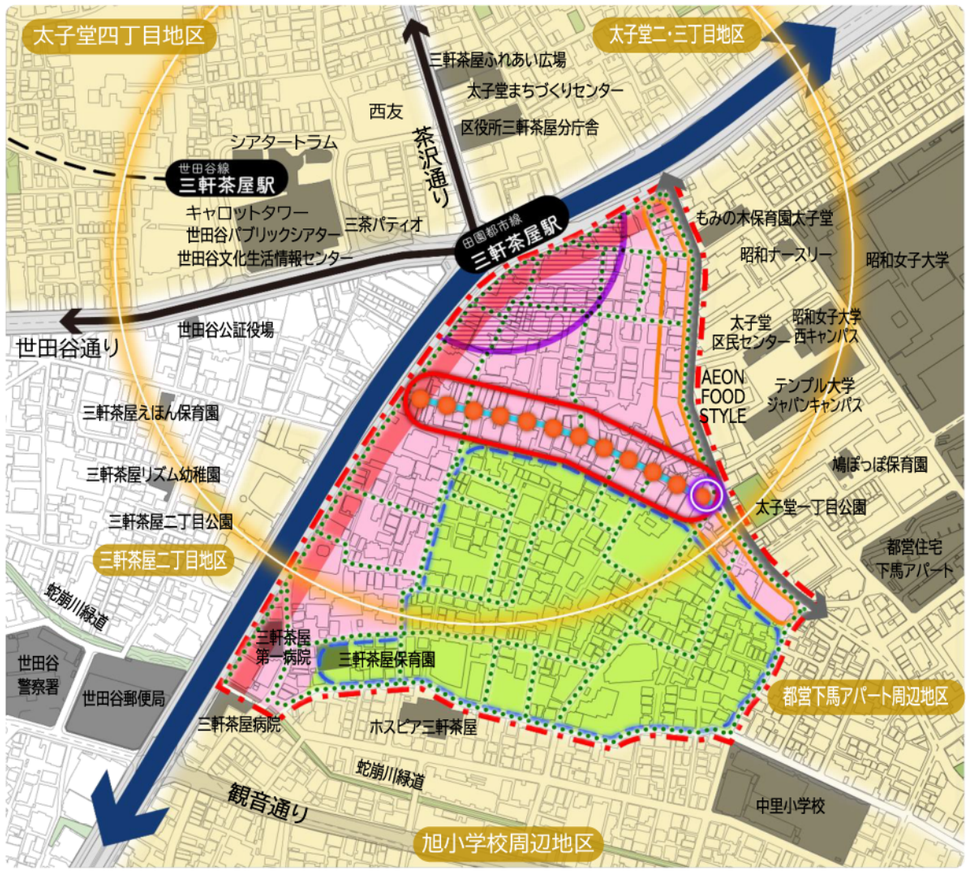
駅直近の建物や街並みについても、「三茶らしさを大切にする」「お店の賑わいが続く」「現在の街の良さを活かす」等の意見をいただいています。



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

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

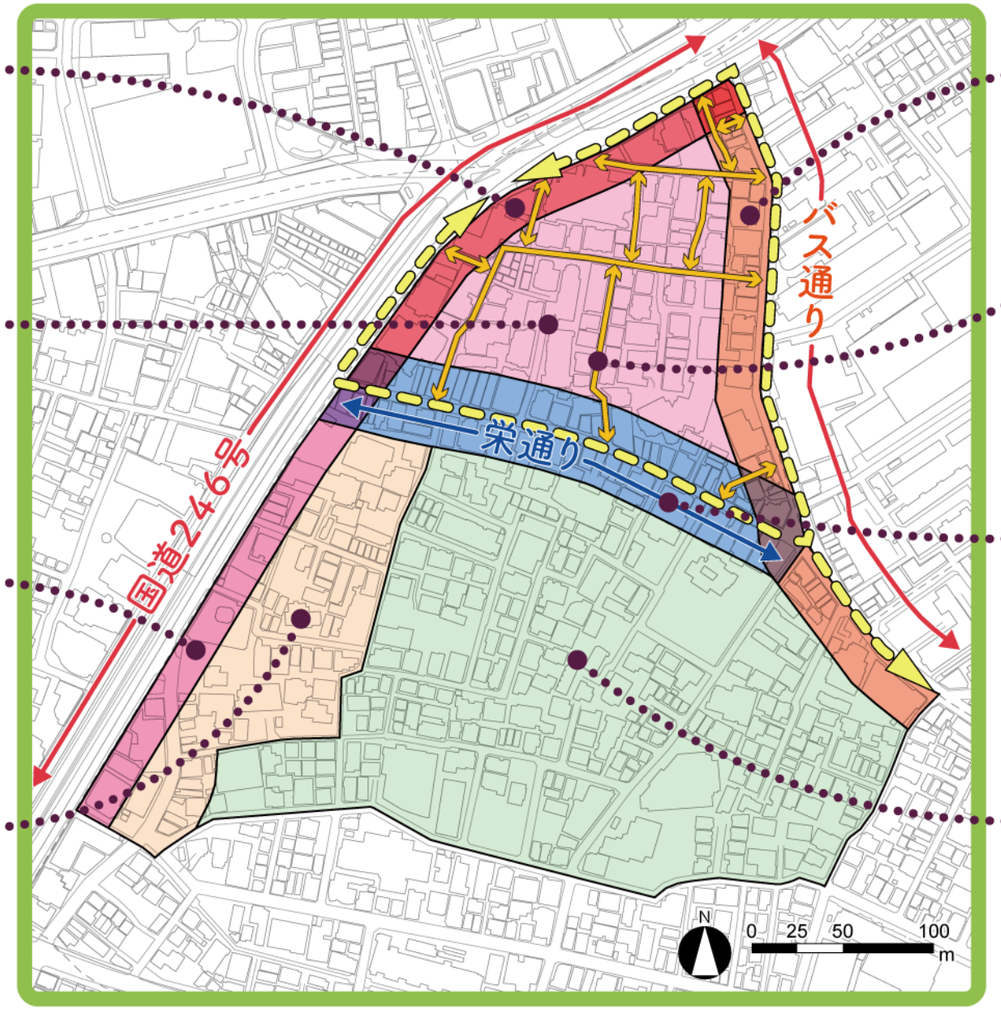


現状の街並みを踏まえつつ、国道246号沿道では歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間を確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化により防災機能を強化する

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

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）

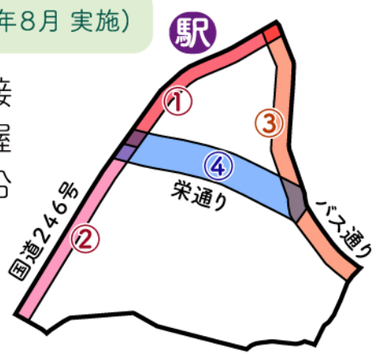
第9回三茶話会では、提案した街づくりルール案について、様々なご意見をいただきました。特に「建築物等の用途の制限」や「壁面の位置の制限」については賛否を含め様々なご意見をいただいています。

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