



三軒茶屋一丁目地区街づくり通信

第13号

令和8年(2026年)
3月発行

“決まる前”に、あなたの声を

—街づくりのルールを一緒に考えましょう!—

この通信は令和7年4月時点の登記情報を基に、対象区域にお住まいの方、土地・建物所有者の方に世田谷区からお届けしています。

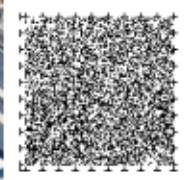
世田谷区世田谷総合支所街づくり課

第9回街づくり懇談会「三茶話会」を開催し、 三軒茶屋一丁目地区の具体的な街づくりのルール などについて意見交換を行いました!



これまでの三茶話会で話し合ってきた内容を踏まえ、三軒茶屋一丁目地区の「具体的な街づくりのルール」について検討を進めています。
街づくり通信第13号では、第9回三茶話会でご説明した内容と、いただいたご意見をお知らせいたします。
なお、三茶話会でご案内した内容や本紙掲載のルールは、この通り決定するものではありません。具体的なルールが決まる前に是非皆さまのご意見をお聞かせください。

ご意見は8ページの投稿フォームよりGO!



第9回街づくり懇談会「三茶話会」

令和8年
2月20日(金)
2月21日(土)
参加者12名

三軒茶屋一丁目地区の 街づくりのルールについて考えよう!

前回までの三茶話会では、具体的な街づくりのルールについて議論を重ねてきました。令和4年度から検討が始まり、まずは街の現状や課題を共有するために街歩きなどを行い、その結果を踏まえて「街づくりの方向性」を策定しました。

令和6年度からは、この方向性を実現するための、より具体的な街づくりのルールの検討を進めています。第9回三茶話会では、これまでの議論やアンケート調査を踏まえて作成した「将来ビジョン」と「街づくりのルール案」について、参加者の皆さまと確認・共有し、意見交換を行いました。

詳細は区のHP(右の二次元コード)からご覧いただけます。



区HP
(ページIDから探す)

30518 検索



三軒茶屋一丁目地区の将来ビジョン

将来ビジョンとは…

三茶話会で検討・作成した本地区の「街づくりの方向性」に基づき、個々のエリアや通りごとの特性に応じた街並みや市街地環境をつくり上げていくため、その目指す街の展望をまとめたものです。

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

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

にぎわいを
つなぐ通り

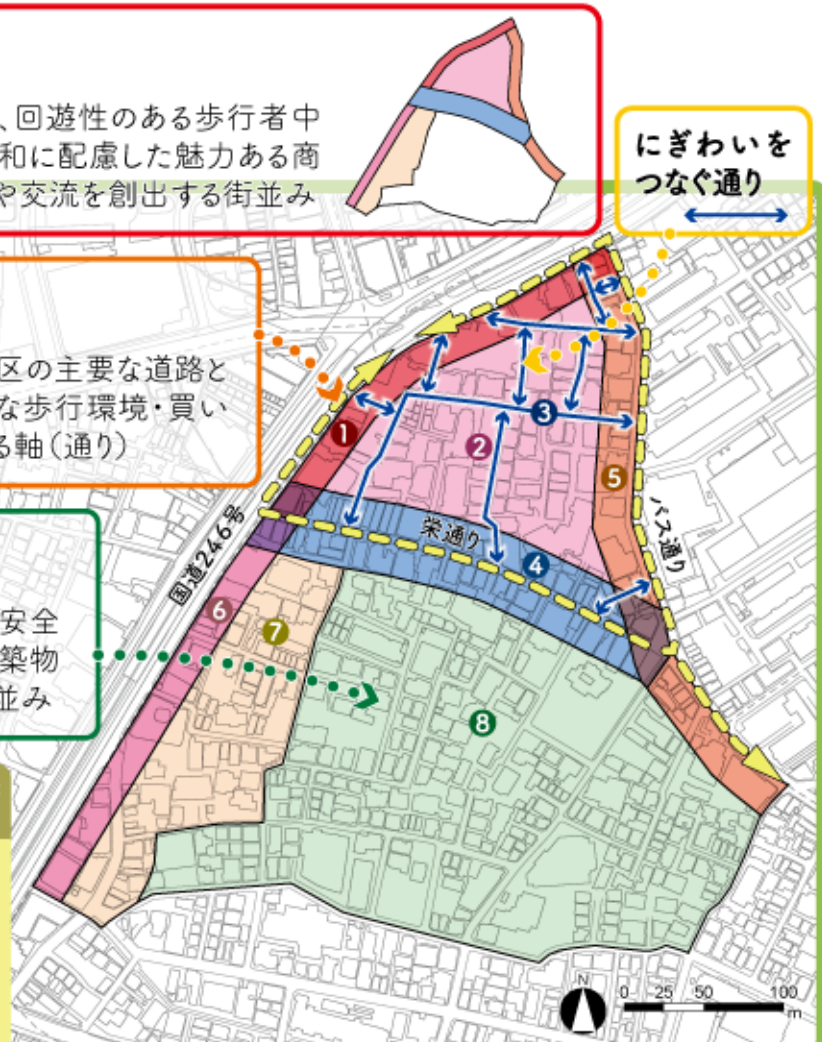
にぎわいの軸

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

- ① 国道246号沿道(駅直近) 土地利用の特性に応じたエリア及び通りの区分
- ② 駅周辺の商業エリア
- ③ にぎわいを繋ぐ通り
- ④ 栄通り
- ⑤ バス通り
- ⑥ 国道246号沿道(駅直近以外)
- ⑦ 駅から少し離れた商業エリア
- ⑧ 住宅エリア



将来ビジョンと具体的なルール案

三軒茶屋駅周辺及びにぎわいの軸の沿道 その1

① 国道246号沿道(駅直近)商業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。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・1階部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

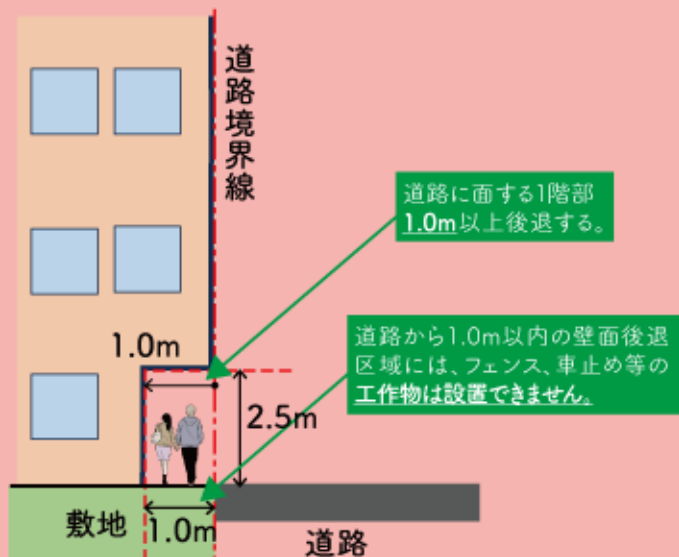
街の声(三茶話会の意見など)

- ・人通りが多く歩道が混雑する
- ・オープンスペースがある店舗づくりを進めてほしい



国道246号沿道のルール案

1階部の壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の位置の制限



② 駅周辺の商業エリアの将来ビジョン

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。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・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

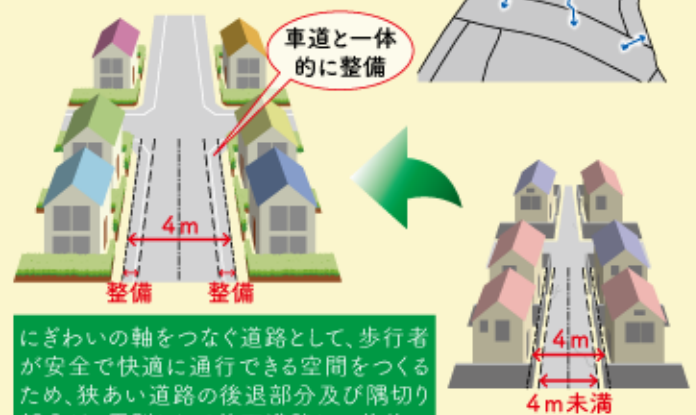


③ にぎわいを繋ぐ通りの将来ビジョン

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。

具体的なルール案の項目

・狭あい道路の解消



にぎわいの軸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ため、狭あい道路の後退部分及び隔切り部分は、原則として前面道路と一体的に整備することとします。

将来ビジョンと具体的なルール案

三軒茶屋駅周辺及びにぎわいの軸の沿道 その2

④ 栄通りの将来ビジョン

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。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・低層階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

・中高層階の壁面の位置

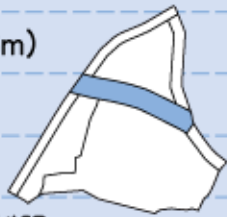
・建築物の高さの最高限度(28m)

・敷地面積の最低限度(60㎡)

・容積率の最高限度(300%)

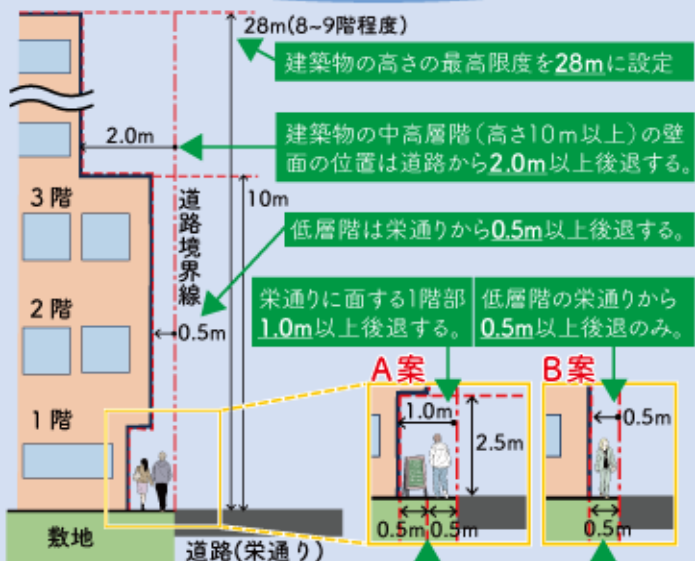
・建築物等の形態又は色彩の制限

・垣又はさくの構造の制限



栄通りの
ルール案

低層階の壁面の位置の制限及び
壁面後退区域における工作物の位置の制限及び
中高層階の壁面の位置及び高さの最高限度



栄通りからの壁面後退区域には、フェンス、車止め等の工作物は設置できません。(ただし、A案の建物から0.5mの部分には、移動可能な商品棚や看板、プランター等が設置できます。)

⑤ バス通りの将来ビジョン

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。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・1階部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

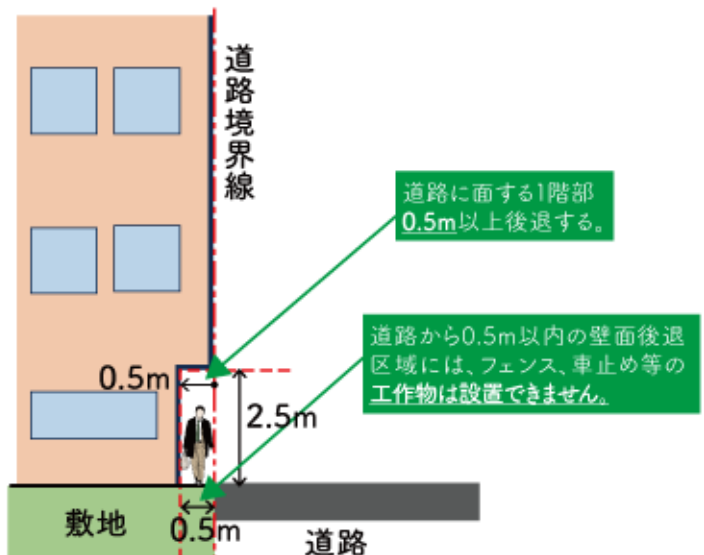
・垣又はさくの構造の制限

街の声(三茶話会の意見など)

- ・歩道がない
- ・車と歩行者の距離が近くて危険



1階部の壁面の位置の制限及び
壁面後退区域における工作物の位置の制限



将来ビジョンと具体的なルール案

にぎわいの軸の沿道以外のエリア

⑥ 国道246号沿道(駅直近以外)商業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。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・1階部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

街の声(三茶話会の意見など)

・歩道が狭く危険なため、安全性を確保したい



⑦ 駅から少し離れた商業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が整った街並み。

具体的なルール案の項目

・建築物等の用途の制限

・建築物の敷地面積の最低限度(60㎡)

・建築物等の高さの最高限度の制限(28m)

・隣接地からの壁面の位置の制限

・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



⑧ 住宅エリアの将来ビジョン

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。

具体的なルール案の項目

・建築物の敷地面積の最低限度(70㎡)

・隣接地からの壁面の位置の制限

・建築物等の高さの最高限度の制限(19m)

・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

街の声(三茶話会の意見など)

・誰もが住み続けられる良好な住環境づくりを進めてほしい

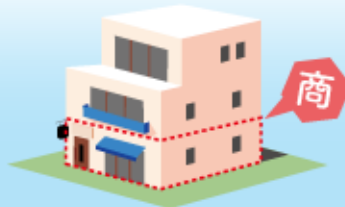


具体的なルール例

※()内の番号は各ルールの適用を想定するエリア

建築物等の用途の制限の例(①④⑤⑥)

建築物等の1階部分の用途を店舗にするルール



建築物の高さの制限の例(④⑦⑧)

建築物等の高さの上限を設定するルール

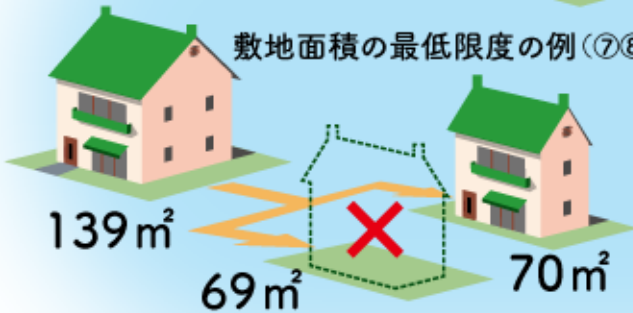


敷地面積の最低限度の例(⑦⑧)

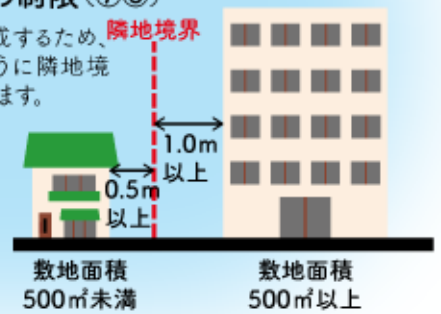
隣接地からの壁面の位置の制限(⑦⑧)

ゆとりある住宅市街地環境を形成するため、敷地の規模に応じて、以下のように隣地境界線からの壁面後退距離を定めます。

- ・500㎡未満の敷地の建築物
隣地境界から0.5m以上
- ・500㎡以上の敷地の建築物
隣地境界から1.0m以上



敷地面積の最低限度を70㎡に設定した場合、敷地を70㎡未満に分割した時、建築物等を建てることができなくなるルール

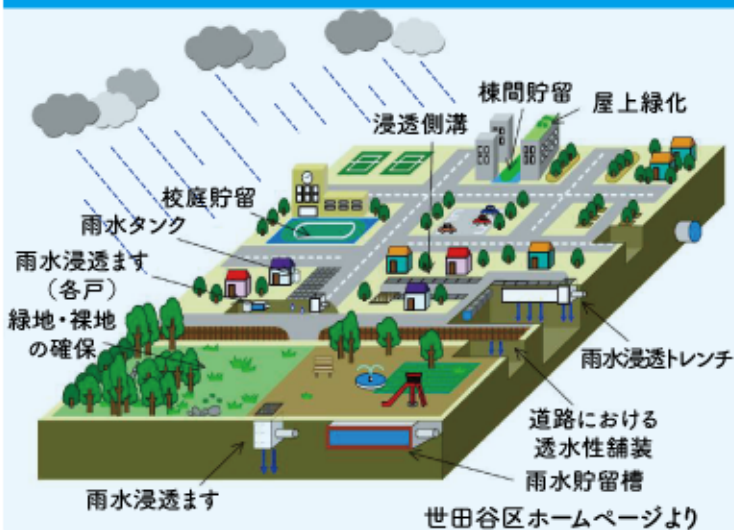


敷地面積 500㎡未満 敷地面積 500㎡以上

地区全体に共通した検討中のルール案

この他、以下のような項目のルールの検討を進めています。

雨水流出抑制施設の設置について



脱炭素の地域づくりについて



第9回 三茶話会でいただいたご意見

第9回三茶話会での街づくりのルール案に関する意見交換

前ページまでの内容に関して、参加者の皆さまからご意見をいただきました。
以下にいただいたご意見を一部抜粋して掲載させていただきます。

建築物等の用途の制限について

[1階部分を店舗にする]

- ・1階部分が事務所になったところで、にぎわい形成には寄与しないのではないか
- ・1階にお店をつくると道に柵が出てしまうことがあり、歩きにくくなるので、通行しやすくする工夫も一緒に考えてほしい
- ・それぞれ事情が違うため、一律に「1階は店舗」と決めるのは難しいのではないか
- ・お店を閉めたあと、住まいとして使うことまで制限するのは現実的でないのではないか

具体的な街づくりのルール案に関して、様々なご意見をいただきました。今回の三茶話会では、「建築物等の用途の制限」や「壁面の位置の制限」などについて、多くのご意見やご懸念をいただきました。



壁面の位置の制限について

[栄通り]

- ・一方通行で車両の交通も多いため、将来的に歩行空間の確保は必要
- ・車両が通るための拡幅ならまだしも、にぎわいを創るという目的では微妙な提案と感じる。明確な成功例を示さないと、賛同は得られないのではないか
- ・壁面の位置の制限に協力すると営業を続けられなくなる店舗がある
- ・将来の良い街をつくるための方向性としては理解できるが、今は建替えが増えているタイミングなので対応が難しい（建替えがしづらくなる可能性）
- ・店舗内のオープンスペースや緑化など、もっと前向きで柔らかい手法で街並みを整える方法も検討してほしい

令和8年度は、いただいたご意見を基に、引き続き三茶話会の実施やアンケート調査などを行い、皆さまが納得できる三軒茶屋一丁目地区の街づくりのルールを検討していきます。

[国道246号沿道]

- ・違法駐輪やコーンが置かれてしまうと歩道が広がらないのではないか
- ・246号は緊急輸送道路なので、建替えを進める方向にした方が防災として良いのではないか

敷地面積の最低限度について

[住宅エリアの最低敷地面積を70㎡に設定]

- ・70㎡は今の住宅ニーズに対して大きすぎ、価格が上がって住みにくくなるのではないか
- ・ゆとりある住環境づくりは大切



街づくりのルール案に関するご意見について

皆さまのご意見を募集しております。

三軒茶屋一丁目地区の将来ビジョンや街づくりのルール案について、下の二次元コード、もしくはお問い合わせ先の電話番号、ファクシミリからもご意見を募集いたします。

できるだけ多くの方のご意見を踏まえたルールにできるよう、ぜひご意見をお寄せください。



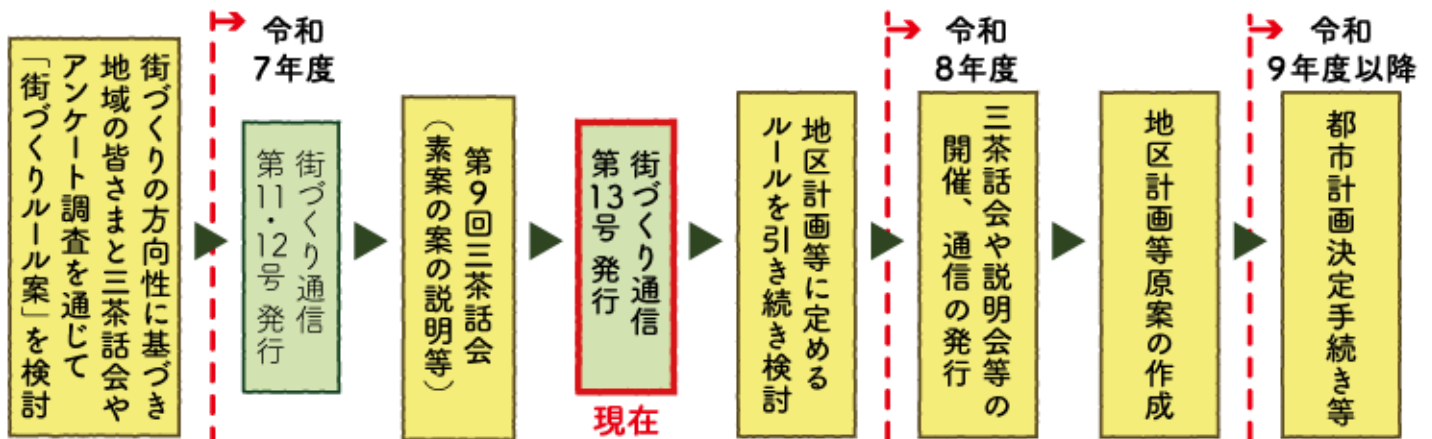
ご意見投稿用Webフォーム

意見募集期間4/10まで
(募集期間外のご意見等は、
下記の問い合わせ先よりご連絡ください。)



今後の予定

第9回三茶話会では、「将来ビジョン」や「街づくりのルール案」について皆さまのご意見等を直接お伺いしました。令和8年度は、いただいたご意見を反映し、地区計画等に定めるルールの検討を進めてまいります。三茶話会は引き続き開催してまいります。次回三茶話会は7月頃を予定しております。また、今回の三茶話会でいただいたご意見を踏まえたアンケートの実施も検討しております。できるだけ多くの方のご意見を踏まえたルールにできるよう、是非ご参加・ご協力ください。



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

この通信は対象区域にお住まいの方、土地・建物所有者の方に世田谷区からお届けしています。