

引き続き、あなたの考えに最も近い番号を1つ選び、返信用はがきにご記入ください

- ①とても良い ②良い
③あまり良くない ④良くない



問3-5 南A 南B について、お答えください

壁面後退と後退部分
ルール提案

敷地面積に応じて、隣地からの壁面後退距離を設定する

現状のままだと...

民法によるルール(隣地境界から0.5m以上離して建てる)しかなく、大きな建物であっても隣地からギリギリに建物が建ち並ぶ可能性がある

ルールの目的

良好な住環境の維持・形成を図り、また、周辺の低中層住宅市街地に配慮する

敷地面積と後退距離の例

大きな敷地ほど隣地から離れて建物を建築します

70㎡~
250㎡程度

0.5m以上

1m以上

500㎡以上

問3-6 北 南A 南B について、お答えください

その他①【駐輪場】
ルール提案

- ・店舗や住宅では十分な駐輪場を敷地内に確保する
- ・共同住宅では、住戸数以上の駐輪場を設ける

現状のままだと...

路上の放置自転車が増加し、街の環境や安全性・防災性が損なわれる可能性がある

ルールの目的

地区の健全な市街地環境の形成を図る



アンケート調査は以上です。
返信用はがきを切り取り、郵便ポストに投函してください。
このアンケートでいただいたご意見は本地区の地区計画等街づくりのルールづくりの参考とさせていただきます。
街づくりのルールについては今後も街づくり通信や三茶話会にてお知らせして参ります。
ご協力ありがとうございました。

問い合わせ先

世田谷区世田谷総合支所街づくり課
〒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

三軒茶屋一丁目地区の
みらいのイメージから考える!!



どんな街に
したいかな?

ルールがないと
どうなっちゃうの?

街づくりのルールをつくるにあたって アンケートにご協力ください!

本地区では、「良好な住環境の保全やにぎわいと活気にみちた魅力ある街づくり」を目指し、街づくり懇談会「三茶話会」やアンケートのご意見を基に「街づくりの方向性」を決定し、現在具体的なルールの検討を進めています。

本アンケートでは、「街づくりの方向性」で示す6つのゾーンのうち、これまでの三茶話会で話し合いをしている5つのゾーンについてご回答をお願いします。

※「街づくりの方向性」について詳しい内容は2・3ページをご覧ください

期限

令和7年2月17日(月)

方法

書面で
回答

5ページの返信用はがきを切り取って回答を記入し、郵便ポストに投函してください(切手不要)

Webで
回答

URLもしくは二次元コードから
専用Webフォームに移動し、ご回答ください
<https://forms.office.com/r/ZdNhup75MK>

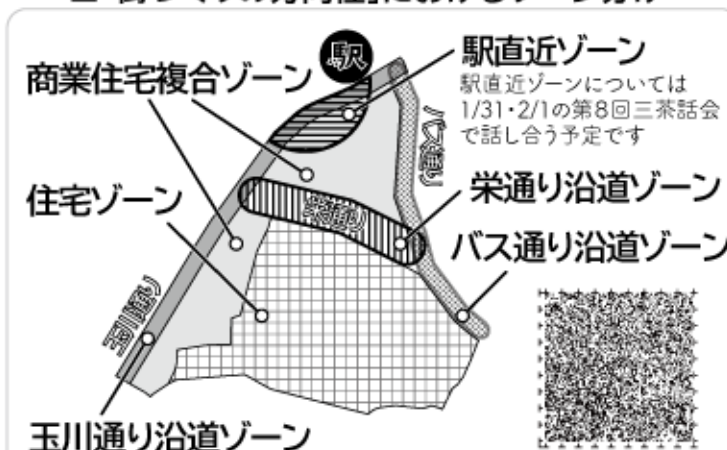


「三軒茶屋一丁目地区」の範囲と周辺の地区計画



周辺ではすでに様々な街づくりの計画が進んでいます。三軒茶屋一丁目のうち、「旭小学校周辺地区」、「都営下馬アパート周辺地区」に入っていない区域が「三軒茶屋一丁目地区」です。

「街づくりの方向性」におけるゾーン分け



三軒茶屋一丁目地区の街づくりの方向性

アンケート調査や三茶話会で話し合い決定した本地区の街づくりの方向性です。
この方向性を踏まえて次ページ以降のアンケートにご回答ください。

②土地利用の方針(ゾーニング)

玉川通り沿道ゾーン(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
- 住環境を悪化させ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
- 住環境を悪化させるおそれのある用途の制限による良好な街並みの形成



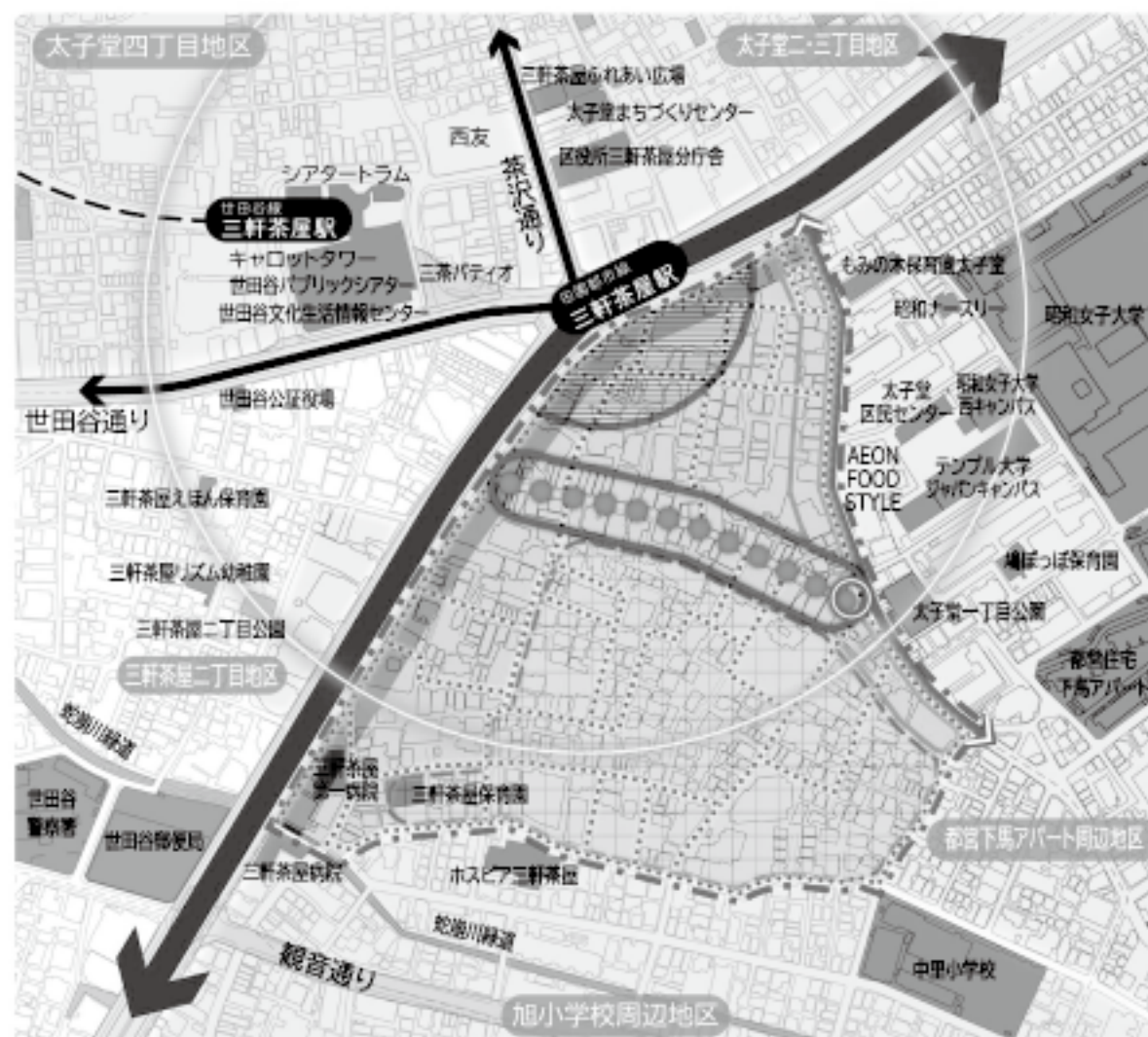
バス通り沿道ゾーン(近隣商業地域)

- 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



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



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
- 静かで落ち着いた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



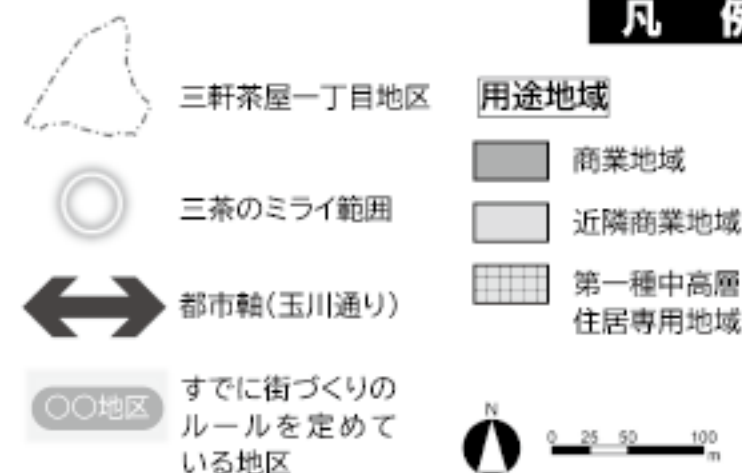
- 街のアイストップとして多様な活用ができる空間の形成

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



問1 あなたご自身について

当てはまる番号を1つ選び、次ページ右下の返信用はがきにご記入ください

問1-1 あなたは、三軒茶屋一丁目地区内(※)にお住まいですか

- ① 住んでいる ② 住んでいない (※) 該当住所
三軒茶屋一丁目8～11、22～41まで

問1-2 あなたは、三軒茶屋一丁目地区内に土地や建物を所有していますか

- ① 所有している ② 所有していない

問1-3 あなたの年齢について、当てはまる番号を1つお選びください

- ① 10代 ② 20代 ③ 30代 ④ 40代 ⑤ 50代 ⑥ 60代
⑦ 70代 ⑧ 80代以上

問2 3つの沿道ゾーンについて



3つの沿道ゾーンの将来イメージについて、あなたの考えに最も近い番号を1つ選び、返信用はがきにご記入ください

- ① とても良い ② 良い
③ あまり良くない ④ 良くない

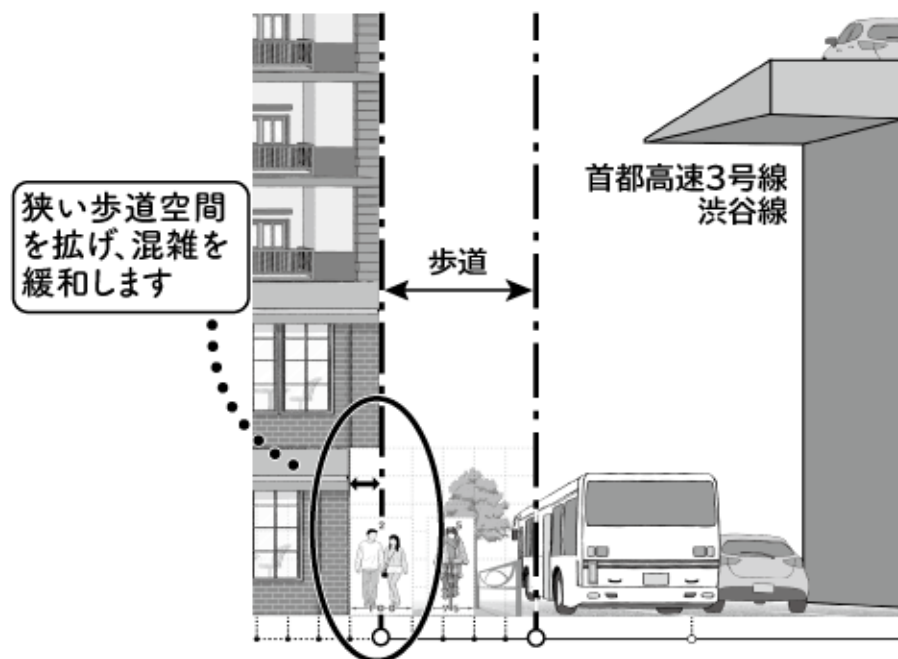
※第6回三茶話会などで話し合い、それぞれのゾーンの将来イメージを描きました

問2-1 玉川通り沿道ゾーンとバス通り沿道ゾーンの将来イメージについて、どう思いますか

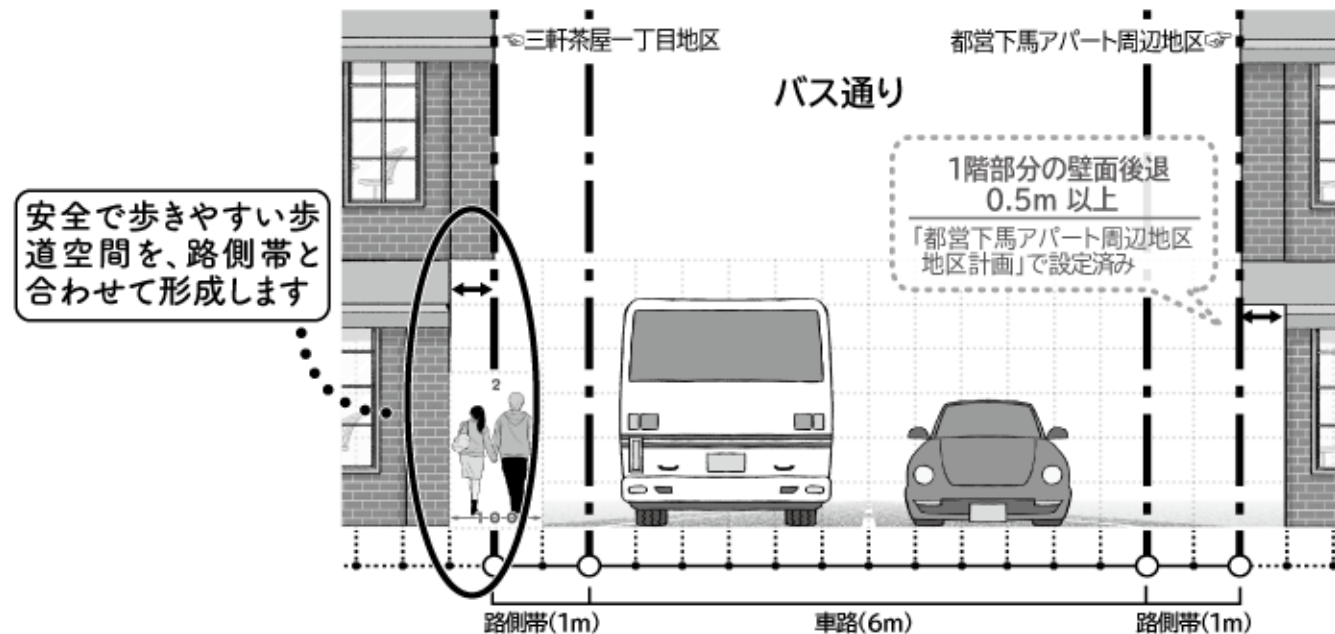
図1、図2のように建物の1階部分を歩道空間として拡げ、安全で歩きやすい空間を形成します

- ① とても良い ② 良い ③ あまり良くない ④ 良くない

【図1】 玉川通り沿道ゾーンの将来イメージ



【図2】 バス通り沿道ゾーンの将来イメージ



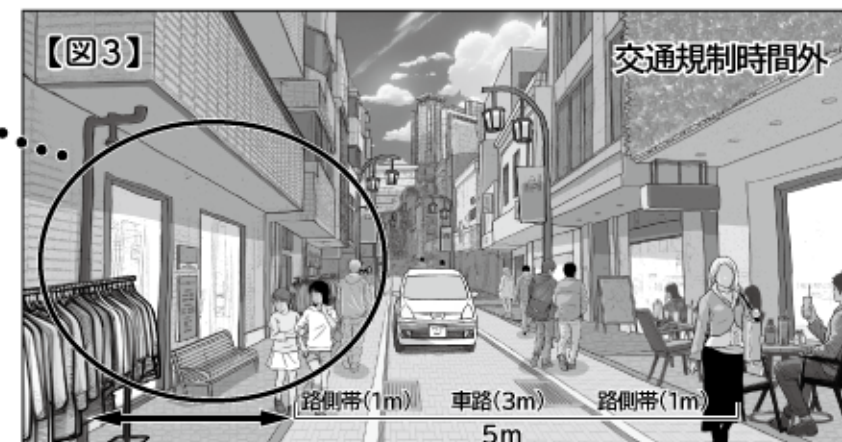
問2-2 栄通り沿道ゾーンの将来イメージについて、どう思いますか。

栄通り沿道ゾーンの将来イメージ

図3のように建物の1階部分を大きく拡げ、車両が通行しても十分な歩行空間を確保し、かつ商店が途切れず立ち並ぶことで、商店街としての賑わいを創出します

また、図4のように交通規制時間中は拡げた空間に椅子やテーブル、商品棚等を置きくつろげる空間を創出できるようにします

- ① とても良い ② 良い
③ あまり良くない ④ 良くない



問1 あなたご自身について

問1-1	問1-2	問1-3
------	------	------

以下の各設問に①～④までの数字をご記入ください。

問2 沿道ゾーンについて

問2-1	問2-2
------	------

問3 商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンについて

問3-1	北	南A	南B
問3-2	南B		
問3-3	北	南A	
問3-4	北		
問3-5	南A	南B	
問3-6	北	南A	南B

問3 商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンについて

本地区には街づくりのルールがありません。現状のまま放置すると起こり得る課題と、課題を解消する街づくりのルールの提案についてあなたの考えに最も近い番号を1つ選び、返信用はがきにご記入ください

- ① とても良い ② 良い ③ あまり良くない ④ 良くない



商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンを地区の特性に合わせて3つの区域に分けました

- 北** 商業住宅複合ゾーン（栄通り沿道北側）
商業住宅複合ゾーンで駅の入口に近く、主に商業用途の建物が建ち並んでいます
- 南A** 商業住宅複合ゾーン（栄通り沿道南側A）
商業住宅複合ゾーンで玉川通り沿道の高いビルの後背地に位置し、どちらかというと住宅ゾーンにちかい区域です
- 南B** 住宅ゾーン（栄通り沿道南側B）

記入の例 提案する街づくりのルール案が良いかどうか3つの区域ごとにご回答ください

たとえば…

問3-1 **北** **南A** **南B** について、お答えください

この場合問3-1は3つ全ての区域についてご回答ください。

問3-1の提案が**北**ではあまり良くない、**南A**では良い、**南B**ではとても良い場合
返信はがきの回答欄に

問3-1 **北** 3 **南A** 2 **南B** 1

このように記入してください！

問3-1 **北** **南A** **南B** について、お答えください

建物の敷地 **ルール提案** 敷地面積の最低限度を設定する

現状のままだと… 敷地の細分化や狭小化による建て詰まりや密集市街地が発生する可能性がある



現状のままだと…

建て詰まりを防ぎ、良好な街並みや市街地環境を維持・形成する

例)敷地面積の最低限度を70㎡とした場合
70㎡以上に分割した敷地のみ建築することができます



問3-2 **南B** について、お答えください

建物の用途 **ルール提案**

1住戸の面積を世田谷区住宅条例に定める数値以上(25㎡以上)に設定する

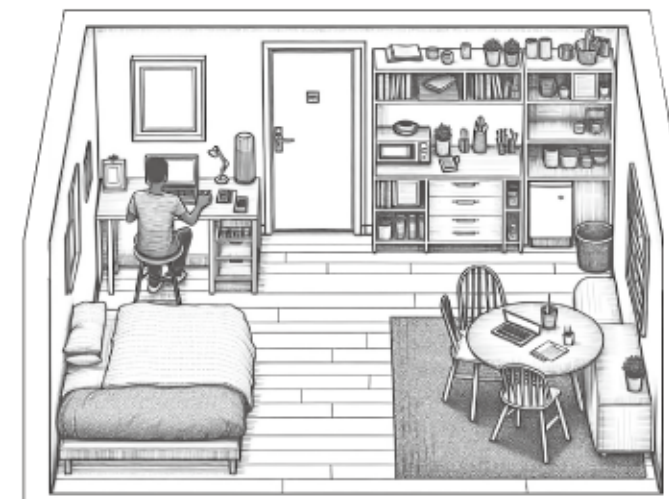
現状のままだと…

立地条件の良さから、狭小住宅の集まったワンルームマンション等の集積が進行する可能性がある



住環境の向上を図る

ルールの目的



問3-3 **北** **南A** について、お答えください

※ **南B** では既に都市計画により、絶対高さ19m第2種高度地区(6階建て)の高さ制限がかかっています

建物の高さ **ルール提案**

建物の高さの最高限度を設定する

現状のままだと…

突出した高さの建物が建ち、建物の高さが極端に不ぞろいとなる可能性がある



ルールの目的

住宅ゾーンの建物の高さとの調和を図り、日当たりや通風が良好な街並みを維持・形成する



問3-4 **北** について、お答えください

壁面後退と後退部分 **ルール提案**

・道路の端から建物の壁面を後退し歩行空間を作る(行止まり道路を除く)
・壁面後退区域に門、フェンス、車止め等の工作物を設置できないようにする

現状のままだと…

敷地内の道路沿いの使い方は所有者の自由であるため、道路ギリギリまで建物が建つ可能性がある

ルールの目的

軒下や店舗前に連続的な歩行空間を創出し、軒の高さが揃った賑わいある街並みを形成する

