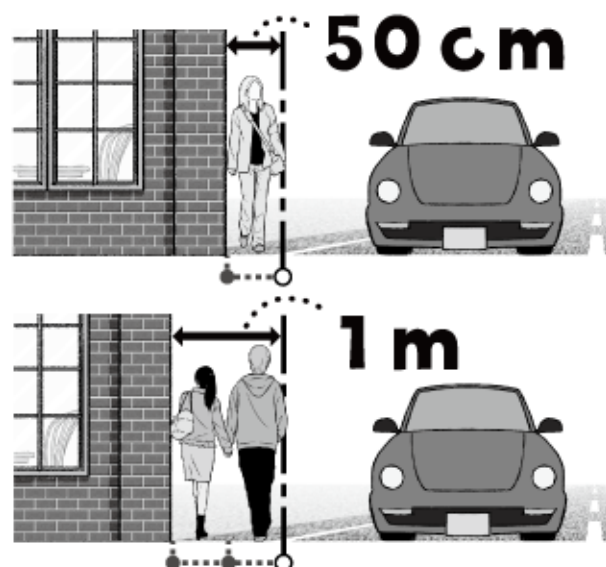


本地区における「壁面の位置の制限」等に係るルールの検討状況

「壁面の位置の制限」と「壁面後退区域における工作物の設置の制限」について、3つの沿道ゾーンや栄通り沿道北側の商業住宅複合ゾーンにおいて検討しています。

その目的としては、駅周辺の人通りの多い道路沿いに快適で安全な歩行空間を確保し、にぎわいのある商業地の形成と回遊性を高める空間の創出の実現に向けて検討しています。

具体的には、右図のように、建物の壁面を道路から50cm、1m後退していただき、その上で、後退した区域は工作物等の設置を制限することで、快適で安全な歩行空間の確保を目指します。



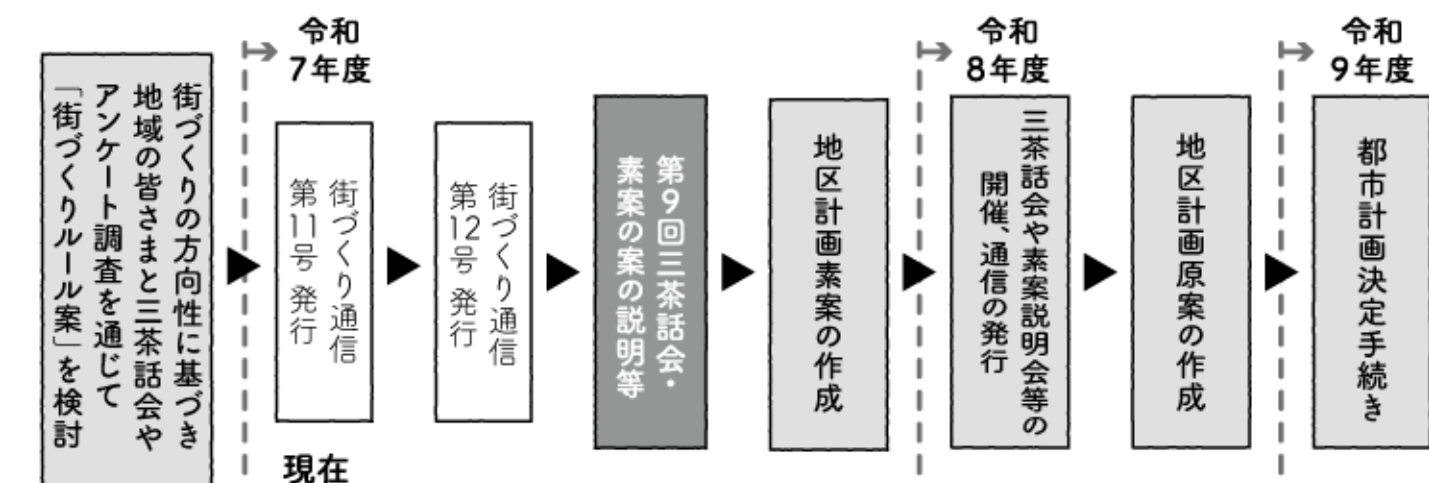
また、住宅ゾーンでは、隣地境界線からの壁面後退距離の確保も検討しています。

敷地面積の大きさに応じて、隣地境界線から壁面までの距離を確保することで、良好な住環境の維持・増進を図り、周辺の低中層住宅市街地に配慮することを目指します。

※2ページの「敷地面積に応じて隣地からの壁面後退距離」を設定することについて、図を参考にしてください。

3. 今後の予定

現在検討中の具体的な街づくりルール案がまとまり次第、三茶話会を開催して皆さまにご説明させていただき、「地区計画素案」として取りまとめていきます。三茶話会や説明会の開催に際しては、都度街づくり通信にてお知らせします。三茶話会は、皆さまのご意見を直接お伺いし、ルールづくりに反映させていくための機会となりますので、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、ぜひご参加ください。



問い合わせ先

世田谷区世田谷総合支所街づくり課
〒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の二次元コード

三軒茶屋一丁目地区 街づくり 検索

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。

Sancha Station
Setagaya-dori Ave.
Sancha 1-chome Area
Tamagawa-dori Ave.

三軒茶屋一丁目地区街づくり通信 **第11号** 令和7年(2025年)12月発行

“決まる前”に、あなたの声を

— 街づくりのルールを検討中 —

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

本通信では、1. 街づくりルールに関するアンケート調査の集計結果のご報告のほか、街づくりの方向性の実現に向けた2. 具体的な街づくりルールの現在の検討状況および3. 今後の予定についてお知らせいたします。

1. 街づくりルールに関するアンケート集計結果のご報告

本調査は、三軒茶屋一丁目地区にお住まいの皆さま及び土地建物の所有者の皆さまを対象に、より多くの方のご意見を伺うため実施しました。アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

今回のアンケートでは、玉川通り、バス通り、栄通りの各沿道ゾーンの将来イメージや、商業住宅複合ゾーンと住宅ゾーンにおける街づくりルール案などを伺いました。アンケートでは、建物の壁面後退や後退部分のルールなども伺っており、約8割の方から「とても良い」、「良い」との回答をいただきました。

アンケート調査の集計結果の詳細については、区のホームページをご覧ください。

調査期間：令和7年1月1日から令和7年2月28日まで
配布数：3,215 回答数：209 回答率：6.5%

区HPの二次元コード



3つの沿道ゾーン



▶玉川通りの駅入口付近は、混雑の緩和を図りたい！
▶歩道がないバス通りでは、安全な歩行空間を確保したい！
▶人通りの多い栄通りは、にぎわいと魅力ある商店街の街並みにしたい！

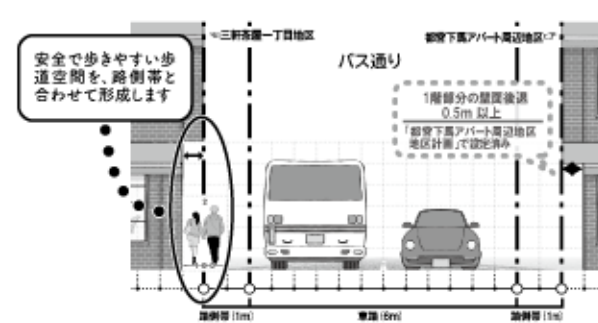
■玉川通り沿道ゾーンとバス通り沿道ゾーンの将来イメージについて

●玉川通り沿道ゾーンの将来イメージ

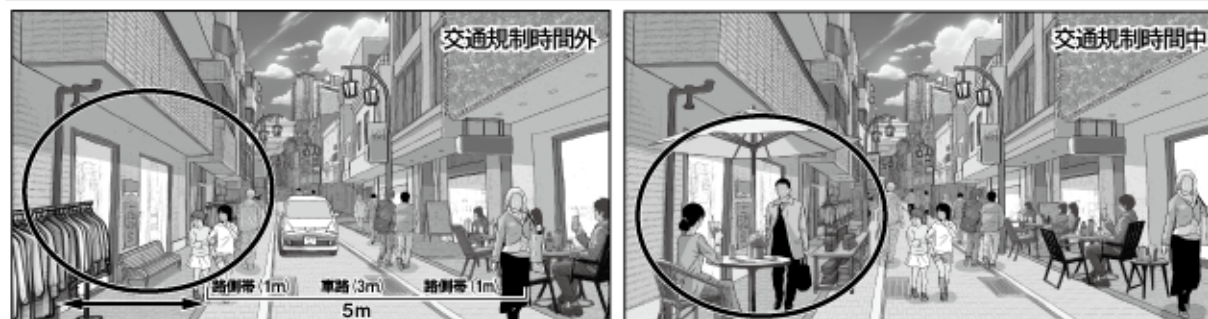


⇒建物の1階部分を壁面後退して歩道空間として拡げる将来イメージについて、「とても良い」「良い」が9割近く(87.4%)になっています。

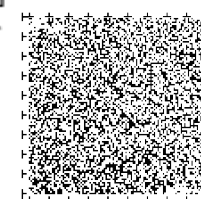
●バス通り沿道ゾーンの将来イメージ



■栄通り沿道ゾーンの将来イメージについて



⇒1階部分の用途を商店に限定して壁面後退し、後退部分に工作物の設置を制限するルールを設ける将来イメージについて、「とても良い」「良い」が8割近く(79.4%)になっています。



商業住宅複合ゾーン、住宅ゾーン

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さらに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）

△駅の入口に近く、主に商業用途の建物が立ち並んでいます。人通りが多いため、歩きやすい安全な歩行空間の拡充を図りながら、店舗等によるにぎわいづくりにより、駅前の商業地区と一体的に駅周辺の拠点性を高めるとともに、店舗等と住宅が調和したまちづくりを目指します。

南A 商業住宅複合ゾーン（栄通り沿道南側A）

△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近い区域です。店舗等と住宅により、隣接する住宅ゾーンとの調和に配慮したまちづくりを目指します。

南B 住宅ゾーン（栄通り沿道南側B）

△現在の良好な住環境を維持しながら、低層と中層の建築物が調和した街づくりを目指します。

この3つの区域について、それぞれ以下のルールを提案し、ご意見を伺いました

※駅直近ゾーンについては、第8回三茶話会において「駅前歩行空間の混雑緩和のための街づくりルール」と「駅直近の将来イメージ」というテーマで意見を伺いました。詳細は、区HP（1ページ目の二次元コード）に掲載の「街づくり通信第10号」及び「開催報告」第8回三茶話会よりご覧いただけます。

北 ■「壁面後退と後退部分の使い方のルール」について

ルール提案

- ・道路の端から建物の壁面を後退して歩行空間を作る（行き止まり道路を除く）
- ・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



⇒「とても良い」「良い」が9割近く（88.4％）になっています。

南A 南B ■「敷地面積に応じて隣地からの壁面後退距離」を設定することについて

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

例えば... 500㎡未満は0.5m | 500㎡以上は1m離れて建築するなど



⇒両ゾーンとも「とても良い」「良い」が9割近く（84.6～87.5％）になっています。

北 南A 南B ■「敷地面積の最低限度」を設定することについて

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

ルールの目的

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



⇒3ゾーンとも「とても良い」「良い」が8割程度（76.6～83％）になっています。

北 南A ■「建物の高さの最高限度」を設定することについて

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



⇒両ゾーンとも「とても良い」「良い」が8割（70.1～82.1％）程度となっています。

2. 具体的な街づくりルールの現在の検討状況

本地区の街づくりルール案は、皆さまと作成した「三軒茶屋一丁目地区 街づくりの方向性※」における6つのゾーンに基づき、三茶話会を通じて話し合い意見を伺うとともに、本通信でご報告したアンケート調査により本地区内にお住まいの皆さま及び土地建物の所有者の皆さまの意向を伺ってまいりました。

これらを踏まえ、現在区では、街づくりの方向性の実現に向けて、6つのゾーンそれぞれの土地利用等の特性に応じた地区区分の設定を行い、その地区ごとに具体的な街づくりルール案の検討を進めております。この街づくりルール案は、今後都市計画法に基づく「地区計画」等へ位置づけることを検討しています。

※「三軒茶屋一丁目地区 街づくりの方向性」の詳細は、区HP（1ページ目の二次元コード）に掲載の街づくり通信第7号よりご覧いただけます。

本地区で検討している地区計画とは

地区計画とは

地区の課題や特徴を踏まえ、住民・権利者と市区町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像（目標と方針）やルールを設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけ、街づくりを進めていく手法です。

地区計画は、地域の住みよい環境を守り育てるために建物の使い方や高さなどのルールを定める制度であり、これが決まると新築や建替えの際に、そのルールに従って建築等を行う必要があります。

地区計画で定めることができる事項と本地区で検討している事項

地区計画では、建物や土地利用についての様々な制限を地区整備計画として定めることができます。

地区整備計画に定めることができる事項は、下表の左欄のとおりです。そのうち、これまで皆さまからいただいた意見等を踏まえ、本地区で検討している事項を○印で示しました。

地区整備計画で定めることができる建築物等や土地利用に関する事項	本地区で検討している事項（○印）	地区整備計画で定めることができる建築物等や土地利用に関する事項	本地区で検討している事項（○印）
用途の制限	○	高さの最高限度	○
容積率の最高限度	○	高さの最低限度	
容積率の最低限度		建築物の居室の床面の高さの最低限度	
建ぺい率の最高限度		形態又は色彩その他の意匠の制限	○
敷地面積の最低限度	○	緑化率の最低限度	
建築面積の最低限度		垣又はさくの制限	○
敷地の地盤面の高さの最低限度		土地の利用に関する事項（敷地内の緑化率）	○
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	○		

