

令和 8 年 2 月 4 日  
北沢総合支所街づくり課

## 代田地区地区街づくり計画（素案）について

### 1 主旨

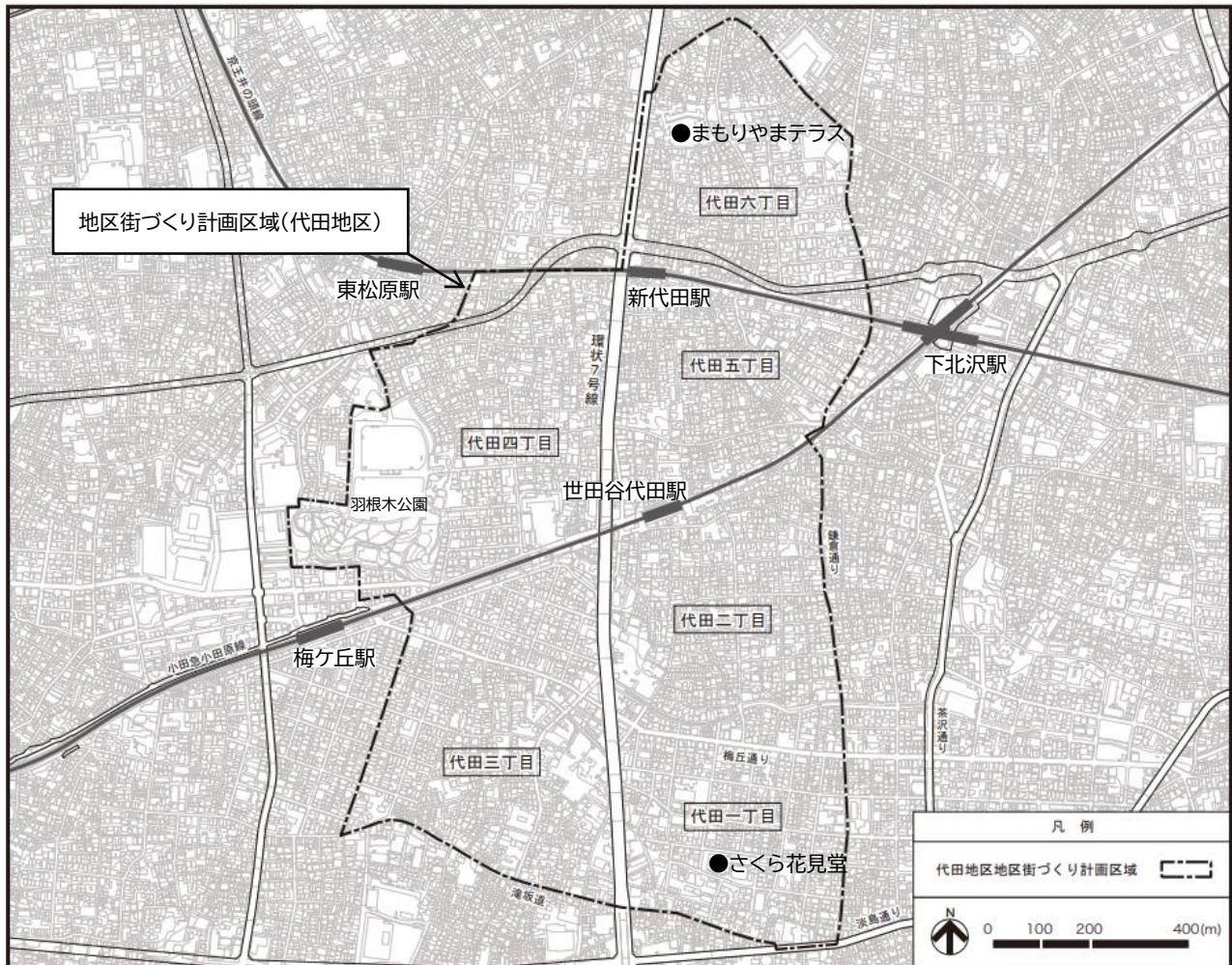
本地区は、広域生活・文化拠点である下北沢駅周辺地区の西側に広がる住宅地である。

小田急線の地下化に伴い、区では、地域の方々とワークショップ等を行いながら世田谷代田駅前広場等の整備を進めると共に、鉄道による街の分断解消を機会とした街づくり学習会等を行ってきた。

これらの住民参加による取組みから、平成 29 年には地区住民等有志による「代田まちづくり協議会」が発足し、代田地区全体のまちづくりの将来の在り方について検討が行われ、令和 5 年 8 月に、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画原案の提案が区に提出された。以後、区では提案内容を基に、地区住民等との懇談会やオープンハウス等を開催し、小田急線上部利用施設をはじめとする街の更新がされた中、住環境の調和を図りながらまちの魅力を育む街づくりについて検討してきた。

このたび、「代田地区地区街づくり計画」（素案）を取りまとめたので報告する。

### 2 対象地区



### 3 これまでの経緯

- 平成23年度 街づくり検討会開催（代田2, 5丁目対象）  
 平成25年度 街づくり学習会開催（代田1～6丁目全域対象）  
 平成29年 5月 代田地区まちづくり協議会発足  
 令和 3年 3月 世田谷代田駅駅前広場完成  
 令和 5年 8月 代田地区まちづくり協議会による地区街づくり計画原案の提案  
 　　12月 まちあるき開催（協議会と共に）  
 令和 6年 6月 第1回懇談会開催（地区の現況、課題）  
 　　10月 オープンハウス開催  
 令和 7年 2月 第3回懇談会開催（計画の方向性の確認）  
 　　パネル展開催、意見募集実施  
 　　10月 第5回懇談会開催（素案（たたき台）、実現に向けた取組み）  
 　　オープンハウス開催

### 4 地区街づくり計画（素案）について【別紙】

- (1) 名称 代田地区地区街づくり計画  
 (2) 位置 代田一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目及び六丁目各地内  
 (3) 面積 約136.0ha  
 (4) 地区街づくり計画の目標

- ① 心地よい住環境やコミュニティを育むまち
- ② 歩きやすく出かけやすいまち
- ③ まちのみどりを守り育て憩えるまち
- ④ 災害に強く、安心してくらせるまち
- ⑤ 歴史や文化など代田の魅力を大切にするまち

(5) 整備計画（建築物等に係る事項）

座れる場の整備、宅配車両等の一時停車空間の設置、駐輪場・ごみ置き場の設置、狭い道路の整備、すれ違い空間の確保（環七沿道）、沿道の夜間照度の確保、生活環境への配慮、垣又はさくの構造の制限、緑化の促進、雨水・浸水対策

### 5 地区街づくり計画（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和8年3月6日（金） 19:00～20:30  
 　　3月7日（土） 10:00～11:30  
 (2) 開催場所 代田区民センター 地下2階 多目的室（代田6丁目34番13号）

### 6 今後のスケジュール（予定）

- 令和8年3月 地区街づくり計画（素案）説明会開催  
 5月 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧  
 7月 都市整備常任委員会（策定の報告）  
 8月 地区街づくり計画策定・告示

# 代田地区地区街づくり計画素案(概要)

別紙

## 地区街づくり計画の構成



## 目標

本地区は、小田急小田原線と京王井の頭線、環状七号線が通り、にぎわいの拠点である下北沢駅周辺地区に隣接しているながらも、羽根木公園や北沢川緑道等の魅力的なみどりを有する、閑静で良好な戸建て住宅を中心とした市街地である。この背景には、江戸時代から受け継がれる「代田餅搗き（区指定無形民俗文化財）」や「ダイダラボッチ」の伝説をはじめとする風習や文化、富士山の眺望など、地域の魅力を大切にする住民の思いがある。また、本地区は、世田谷区都市整備方針（令和7年7月）において、良好な住環境の保全・育成等を図ることとしている。

小田急線の地下化による上部利用施設や、小学校の統合によるさくら花見堂、まもりやまテラスの複合施設の整備が完了し、街の更新が図られた中、地区全体が緩やかにつながり、住環境の調和を保ちながら更なる魅力を育むため、以下の目標のもと街づくりを推進する。

心地よい住環境や  
コミュニティを  
育むまち

歩きやすく  
出かけやすいまち

まちのみどりを  
守り育て  
憩えるまち

災害に強く、  
安心して  
暮らせるまち

歴史や文化などの  
代田の魅力を  
大切にするまち

## 方針

目標の実現に向け、次のように街づくりの方針を定める。なお、本計画策定後、住環境の変化に応じて、街の状況等を地区住民等と確認する。

### 交通機能の整備、維持管理の方針

#### ■ 安全で快適に通行できる交通環境の形成

- 建築物の建築時及び建築時以外においても機会を捉えて狭い道路の拡幅整備を進める。
- 所有者、管理者などが適切に樹木の維持管理を行う等により、沿道の見通しを確保する。
- 歩行者、自転車、自動車等が安全に共存し通行できるよう、交通安全の促進を図る。

#### ■ 外出しやすい環境整備

- 狭い道や坂道が多い住宅地という地区特性を踏まえ、座れる場の設置など、ユニバーサルデザインの視点を取り入れながら、安心して外出できる、移動しやすい環境の整備を促進する。
- 歩行者等の暑熱対策に効果的なグリーンインフラ整備を促進する。
- 通りの安全性及び防犯効果を高めるため、場所に応じた夜間照度や視認性を確保する。

### 公園・広場等の整備、維持管理の方針

#### ■ 公園等の整備

- 大規模敷地の土地利用転換や寄付等の機会を捉え、公園が不足している地域を中心に、防災上有効な機能や空間として、またはみどり豊かな憩いの場や地域コミュニティの場として、公園等を整備し、保全を図る。

### 緑化・環境保全の整備、維持管理の方針

#### ■ まちのみどり、環境の保全・育成

- 道路、緑道、公園・広場、建築敷地等のみどりが連続性をもって整備及び維持管理されることにより、みどり豊かで潤いのある市街地環境の保全・育成を図る。
- 良好な住環境を維持するため、所有者、管理者などが連携し、地区全体で適切なみどりの保全・創出、維持管理に努める。公共施設や小田急線線上部のみどりの保全・創出、維持管理については、区民との協働も促進する。
- 羽根木公園や北沢川緑道のまとまったみどりとつながり、地域の生態系を保全し、地球温暖化対策を推進するため、場所に即した植生や緑陰、保水力の確保、環境負荷低減に配慮した施設の設計及び設備の導入を促進する。

### 良好な住環境を育む整備、維持管理の方針

#### ■ 住宅地と調和する店舗等の促進

- 環状七号線沿道や駅周辺等では、住宅地と調和する店舗等を促進する。
- 隣接する住宅地への配慮を行いながら、小田急線線上部利用施設周辺は安心で快適なにぎわいの形成を図る。

#### ■ コミュニティづくりの促進

- 住む人をはじめ、地区に関わる人たちが参加し、交流できる場づくりを支援する。
- 世田谷代田駅の駅前広場については、交通機能を維持しつつ地域の活性化に資する活用が図られるよう、地区住民等と検討する。
- 地区住民等がまちを知り、関心を高め、良好な住環境を育むため、情報発信の充実を図る。

#### ■ まちのマナーの向上

- 地区住民等が心地よく暮らせるよう、住環境の整備・維持管理などのマナーについて、住む人、働く人、訪れる人など、地区に関わる人たちへの啓発を図る。

#### ■ 地域の治安向上

- 地区住民等が安心して暮らせるよう、地区一帯で防犯対策を促進し、犯罪の抑制を図る。

#### ■ 防災力の向上

- 豪雨時の下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえ、雨水貯留浸透施設の整備を促進するとともに、建築物への浸水予防対策を講じるなど、水害に強い家づくりや備えについて啓発する。
- 災害時の避難の安全性を向上し、消防・救急活動の円滑化を図るため、倒壊の恐れがある塀等の設置を抑制し、狭い道路の後退部分には通行上支障となるものを設置しない。
- 地区的防災力を高めるため、防災に係る情報を共有し、防災活動への参加の促進を図る。

#### ■ 代田の歴史や文化、魅力の継承

- 世田谷代田駅駅前広場や代田富士356（みごろ）広場からの富士山の眺望を大切する。
- 住環境を育む上で代田の歴史や文化を大切にし、その普及・啓発及び継承を図る。

## 方針に基づく取組み

### 建築時の誘導(案)

#### 対象：一戸建て以外の建築物

外出や移動をしやすくするために

#### 座れる場の整備

- ・道路付近に歩行者が座れる場を設ける。(特に大規模建築物)



#### 対象：4戸以上の共同住宅・長屋等

心地よく暮らすために

#### 駐輪場、ごみ置き場の設置

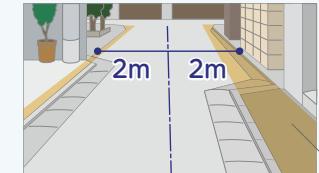
- ・駐輪場 [共同住宅・長屋] 戸数以上  
[寄宿舎] 寝室数以上  
[店舗等] 必要な台数
- ・ごみ置き場 清掃事務所と協議し、敷地内の設置に努める。管理者の連絡先を道路から視認できる箇所に掲出する。

#### 対象：幅4m未満の道路に面する敷地

日常の通行や消防・救急活動を円滑に行うために

#### 狭い道路の整備

- ・道幅4mになるよう拡幅
- ・道路後退、隅切部分は道路状に整備(工作物を設けない。物を置かない。)

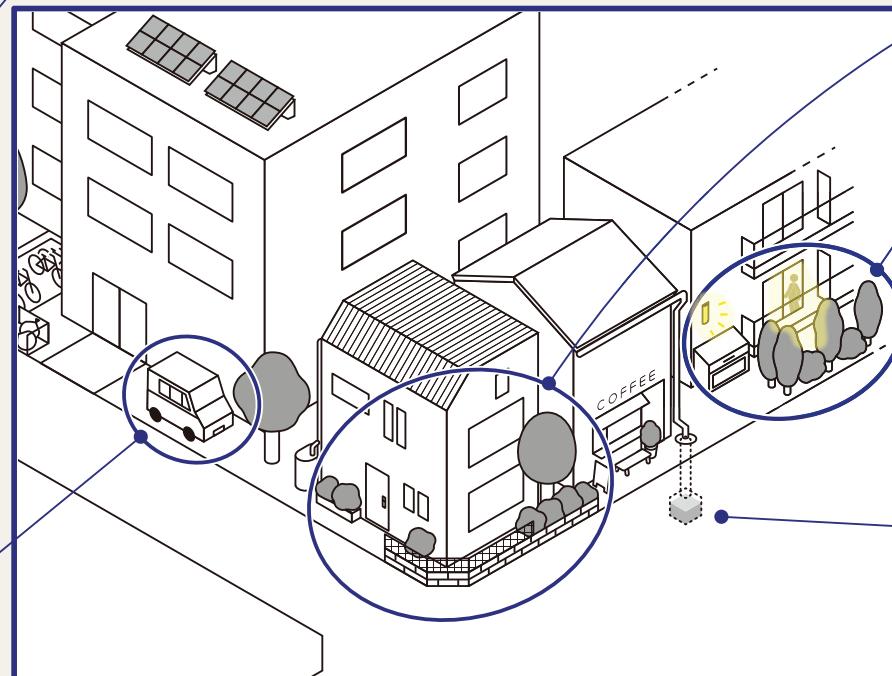
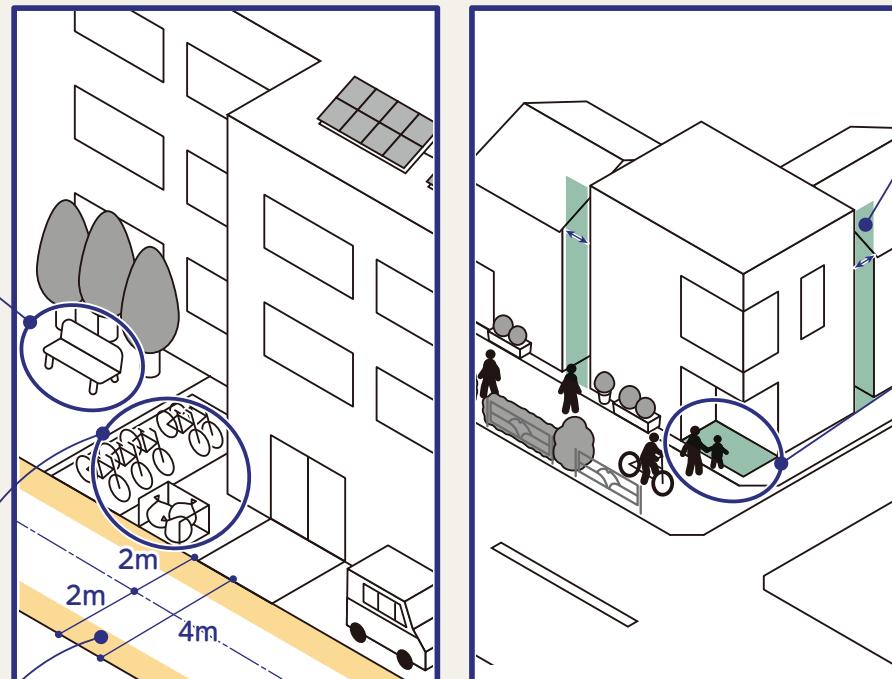


#### 対象：一戸建て以外の建築物

道路を通行しやすくするために

#### 一時停車空間の設置

- ・敷地内に宅配車などが一時的に停車できる空間を設ける。(特に大規模建築物)

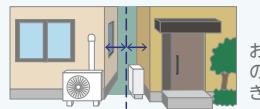


#### 対象：全ての建築物

心地よく暮らすために

#### 生活環境への配慮

- ・室外機や排気口の設置による騒音、排気の方向
- ・互いのプライバシー(窓、廊下等)
- ・隣棟間隔(50cm~を基本)



お隣同士で室外機の排気の向きや廊下・窓等の向きを配慮します。

#### 対象：環七に面する敷地

歩道の通行を安全にするために

#### すれ違い空間の確保

- ・歩行者等がすれ違いやすい空間の確保に努める。

#### 対象：全ての建築物

災害時の避難路を安全にし、緑化を進めるために

#### 垣、さくの構造

- ・道路や公園・広場、緑道側の垣、さくは、生垣又はフェンス等とする。(フェンス等の場合は緑化に努める。)

みどり豊かで潤いのある市街地環境にするために

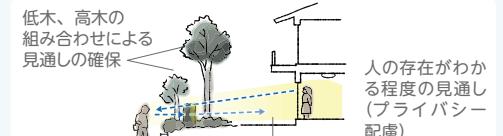
#### 緑化の促進

- ・既存樹木の保全、緑化の創出に努める。(周囲から視認性の高い場所を優先)

通りの安全性や防犯効果を高めるために

#### 沿道の夜間照度の確保

- ・門灯、玄関灯、庭園灯及び建築物の窓からの明かり等を感じられる外構計画の工夫に努める。



#### 対象：全ての建築物

浸水被害を防ぐために

#### 雨水・浸水対策

- ・浸水予想区域及びその周辺では、止水板の設置や建物の床を高くするなど浸水予防対策に努める。
- ・敷地内に雨水貯留浸透施設を設置する。(雨水浸透ますの設置、土面の確保等)



雨庭などを設置して敷地内の緑や土面を多くすることで、雨水が地中に浸透します。

## 代田地区地区街づくり計画素案

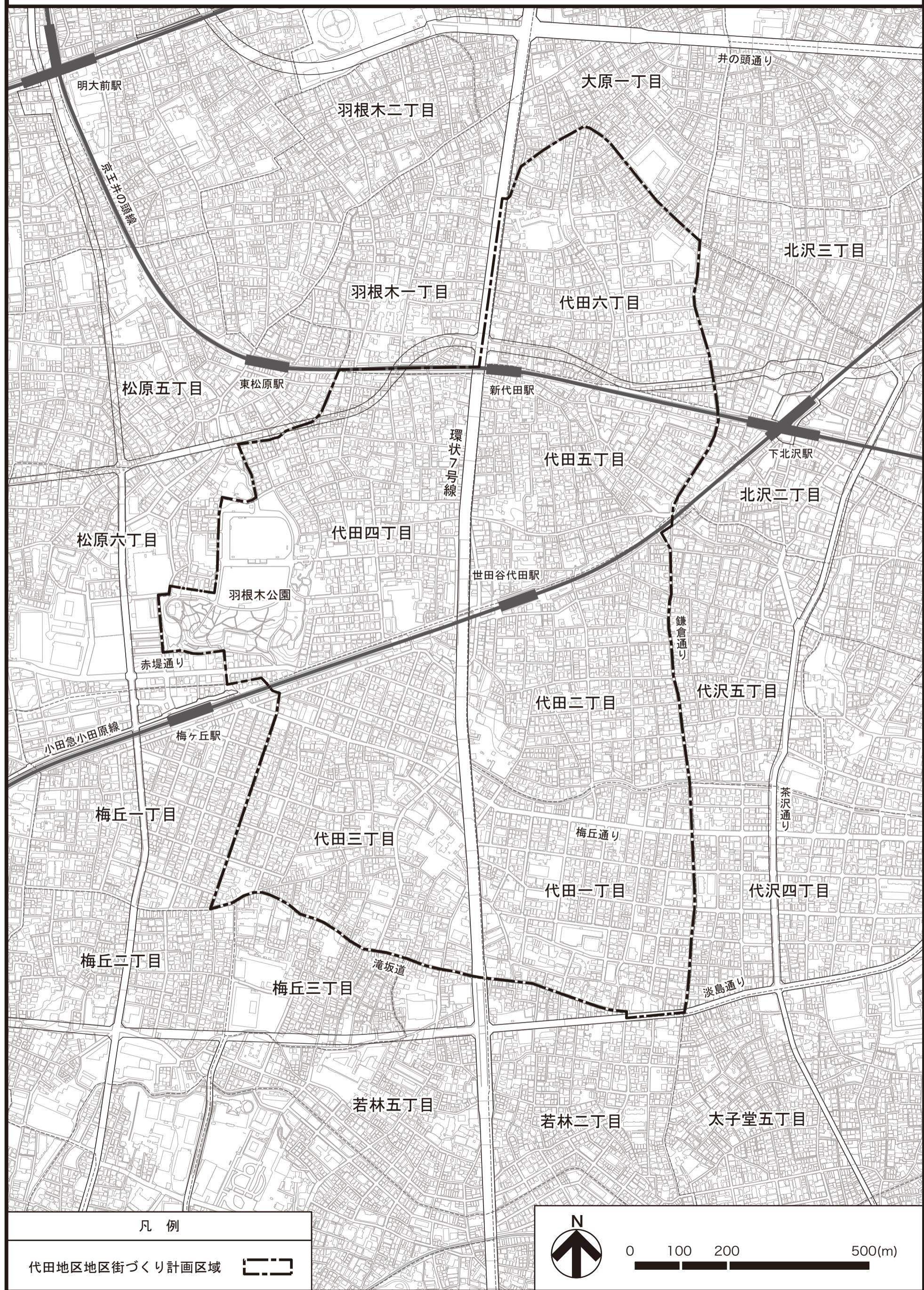
名 称	代田地区地区街づくり計画
位 置	代田一丁目、代田二丁目、代田三丁目、代田四丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内
面 積	約 1 3 6 . 0 h a
街づくりの目標	<p>本地区は、小田急小田原線と京王井の頭線、環状七号線が通り、にぎわいの拠点である下北沢駅周辺地区に隣接しているながらも、羽根木公園や北沢川緑道等の魅力的なみどりを有する、閑静で良好な戸建て住宅を中心とした市街地である。この背景には、江戸時代から受け継がれる「代田餅<sup>もち</sup>焼き（区指定無形民俗文化財）」や「ダイダラボッチ」の伝説をはじめとする風習や文化、富士山の眺望など、地域の魅力を大切にする住民の思いがある。また、本地区は、世田谷区都市整備方針（令和7年7月）において、良好な住環境の保全・育成等を図ることとしている。</p> <p>小田急線の地下化による上部利用施設や、小学校の統合によるさくら花見堂、まもりやまテラスの複合施設の整備が完了し、街の更新が図られた中、地区全体が緩やかにつながり、住環境の調和を保ちながら更なる魅力を育むため、以下の目標のもと街づくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 心地よい住環境やコミュニティを育むまち</li> <li>2 歩きやすく出かけやすいまち</li> <li>3 まちのみどりを守り育て憩えるまち</li> <li>4 災害に強く、安心してくらせるまち</li> <li>5 歴史や文化など代田の魅力を大切にするまち</li> </ol>
街づくりの方針	目標の実現に向け、次のように街づくりの方針を定める。なお、本計画策定後、住環境の変化に応じて、街の状況等を地区住民等と確認する。
交通機能の整備、維持管理の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全で快適に通行できる交通環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の建築時及び建築時以外においても機会を捉えて狭い道路の拡幅整備を進める。</li> <li>・所有者、管理者などが適切に樹木の維持管理を行う等により、沿道の見通しを確保する。</li> <li>・歩行者、自転車、自動車等が安全に共存し通行できるよう、交通安全の促進を図る。</li> </ul> </li> <li>2 外出しやすい環境整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・狭い道や坂道が多い住宅地という地区特性を踏まえ、座れる場の設置など、ユニバーサルデザインの視点を取り入れながら、安心して外出できる、移動しやすい環境の整備を促進する。</li> <li>・歩行者等の暑熱対策に効果的なグリーンインフラ整備を促進する。</li> <li>・通りの安全性及び防犯効果を高めるため、場所に応じた夜間照度や視認性を確保する。</li> </ul> </li> </ol>

公園・広場等の整備、維持管理の方針	<p>1 公園等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模敷地の土地利用転換や寄付等の機会を捉え、公園が不足している地域を中心に、防災上有効な機能や空間として、またはみどり豊かな憩いの場や地域コミュニティの場として、公園等を整備し、保全を図る。</li> </ul>
緑化・環境保全の整備、維持管理の方針	<p>1 まちのみどり、環境の保全・育成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、緑道、公園・広場、建築敷地等のみどりが連続性をもって整備及び維持管理されることにより、みどり豊かで潤いのある市街地環境の保全・育成を図る。</li> <li>・良好な住環境を維持するため、所有者、管理者などが連携し、地区全体で適切なみどりの保全・創出、維持管理に努める。公共施設や小田急線上部のみどりの保全・創出、維持管理については、区民との協働も促進する。</li> <li>・羽根木公園や北沢川緑道のまとまったみどりとつながり、地域の生態系を保全し、地球温暖化対策を推進するため、場所に即した植生や緑陰、保水力の確保、環境負荷低減に配慮した施設の設計及び設備の導入を促進する。</li> </ul>
良好な住環境を育む整備、維持管理の方針	<p>1 住宅地と調和する店舗等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環状七号線沿道や駅周辺等では、住宅地と調和する店舗等を促進する。</li> <li>・隣接する住宅地への配慮を行いながら、小田急線上部利用施設周辺は安心で快適なにぎわいの形成を図る。</li> </ul> <p>2 コミュニティづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住む人をはじめ、地区に関わる人たちが参加し、交流できる場づくりを支援する。</li> <li>・世田谷代田駅の駅前広場については、交通機能を維持しつつ地域の活性化に資する活用が図られるよう、地区住民等と検討する。</li> <li>・地区住民等がまちを知り、関心を高め、良好な住環境を育むため、情報発信の充実を図る。</li> </ul> <p>3 まちのマナーの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区住民等が心地よく暮らせるよう、住環境の整備・維持管理などのマナーについて、住む人、働く人、訪れる人など、地区に関わる人たちへの啓発を図る。</li> </ul> <p>4 地域の治安向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区住民等が安心して暮らせるよう、地区一帯で防犯対策を促進し、犯罪の抑制を図る。</li> </ul> <p>5 防災力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雨時の下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえ、雨水貯留浸透施設の整備を促進するとともに、建築物への浸水予防対策を講じるなど、水害に強い家づくりや備えについて啓発する。</li> <li>・災害時の避難の安全性を向上し、消防・救急活動の円滑化を図るため、倒壊の恐れがある塀等の設置を抑制し、狭あい道路の後退部分には通行上支障となるものを設置しない。</li> <li>・地区の防災力を高めるため、防災に係る情報を共有し、防災活動への参加の促進を図る。</li> </ul>

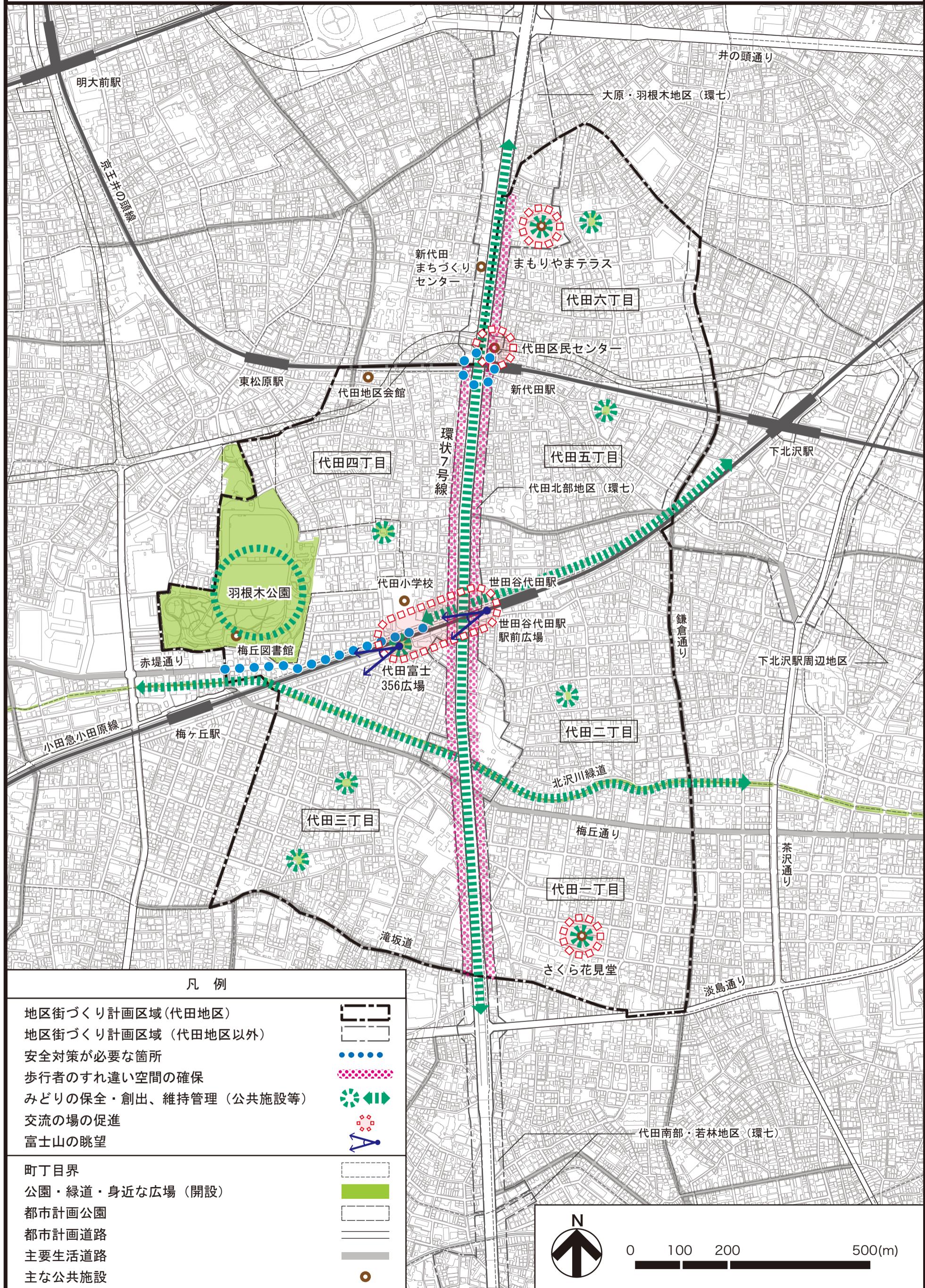
		<p>6 代田の歴史や文化、魅力の継承</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世田谷代田駅駅前広場や代田富士356（みごろ）広場からの富士山の眺望を大切する。</li> <li>・住環境を育む上で代田の歴史や文化を大切にし、その普及・啓発及び継承を図る。</li> </ul>			
整備計画	規模、用途	<p>延べ面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。）第2条第1項第4号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が、1,500m<sup>2</sup>以上の建築物</p>	<p>延べ面積1,500m<sup>2</sup>未満の建築物</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1327 330 1709 446">一戸建ての住宅以外の建築物</td><td data-bbox="1709 330 2126 446">一戸建ての住宅</td></tr> </table>	一戸建ての住宅以外の建築物	一戸建ての住宅
一戸建ての住宅以外の建築物	一戸建ての住宅				
建築物の規模、用途に係る事項	座れる場の整備	<p>世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年条例第68号。）（以下「住環境整備条例」という。）に定める環境空地を設置する場合は、歩行者等が座れる場を設ける。環境空地を要しない場合は、計画敷地内の道路付近に歩行者等が座れる場を設けるよう努める。</p>	<p>道路付近に歩行者等が座れる場を設けるよう努める。</p>		
	一時停車空間の設置	<p>住環境整備条例に定める自動車のための駐車施設を設置する場合は、敷地内に宅配便等の車両の一時停車空間を設ける。（幅2.5m×奥行6.0m程度。）</p>	<p>住環境整備条例に定める自動車のための駐車施設を設置する場合をはじめ、敷地の規模・形状等から可能な場合は、敷地内に宅配便等の車両の一時停車空間を設けるよう努める。（幅2.5m×奥行6.0m程度。）</p>		
	駐輪場、ごみ置き場の設置	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 共同住宅、寄宿舎又は長屋（以下「共同住宅等」という。）を整備する場合は、計画戸数（寄宿舎は寝室数）以上の駐輪場を、非住宅用途についても必要とされる駐輪場を敷地内に設置するよう努める。</li> <li>2 共同住宅等のごみ置き場（集積所）については、清掃事務所と協議し、敷地内に設置することに努める。また、管理者の連絡先を道路から視認できる箇所に掲出する。</li> <li>3 1、2の規定において、3戸以下の共同住宅等はこの限りではない。</li> </ol>	<p>—</p>		

建 築 物 の 立 地 に 係 る 事 項	狭あい道路の整備	狭あい道路に面する敷地は、狭あい道路の後退部分及び隅切部分は道路状に整備し、工作物を築造しない。また、プランター、自動車、バイク、自転車など、通行に支障となるものを置かない。
	すれ違い空間の確保	環状七号線に面する敷地は、歩行者等がすれ違いやすい沿道整備、空間の確保に努める。
その 他 建 築 物 等 に 係 る 事 項	沿道の夜間照度の確保	過度な照明は抑制しつつ、通りの安全性及び防犯効果を高めるため、門灯、玄関灯、庭園灯及び建築物の窓からの明かり等を感じられる、外構整備の工夫に努める。
	生活環境への配慮	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 冷暖房設備の室外機や、給湯器、換気設備等の排気口の設置においては、隣接敷地への騒音や排気の方向に配慮するよう努める。</li> <li>2 隣地に面する窓、廊下その他これらに類するものを設ける場合は、互いのプライバシーの保護に配慮するよう努める。</li> <li>3 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上確保するよう努める。</li> </ol>
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園・緑道・身近な広場に面して垣又はさくを設ける場合は生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。
	緑化の促進	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 既存樹木の保全、緑化の創出に努める。</li> <li>2 緑化は、道路や公園・緑道・身近な広場など、周囲からの視認性の高い場所に優先して行う。</li> </ol>
	雨水・浸水対策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地内に雨水貯留浸透施設を設ける。</li> <li>2 浸水予想区域及びその周辺においては、止水板の設置や建築物の床を道路面より高くするなどの浸水予防対策に努める。</li> </ol>

## 代田地区地区街づくり計画 位置図



## 代田地区地区街づくり計画 方針附図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1（令和7年度版）を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第07-112-2号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基交都第220号、令和7年11月28日 (承認番号) 6都市基交都第23号、令和6年5月20日