

代田地区地区街づくり計画

令和8年8月6日 世田谷区告示第570号

策定経緯

本計画は、小田急線の地下化による街の変化を契機に、住民有志による「代田まちづくり協議会」から地区街づくり計画（原案）の提案を受けて策定したものです。策定においては「代田まちのみらい会議」等を開催し、地区住民の方々と地区の魅力や課題、将来像等について意見交換を重ね、まとめてきました。

「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」ことを目標に、建築行為等においては、戸建て住宅が中心の街への調和、住環境の安心・安全、快適性の維持・向上を図るためのルールを設けています。本計画の運用を通じて、事業者と住民が協力しながら、快適に住み続けられる環境の実現を目指します。



地区街づくり計画の届出と手続き

地区街づくり計画の計画書、当パンフレットを確認の上、地区街づくり計画に即した建築計画をお願いします。

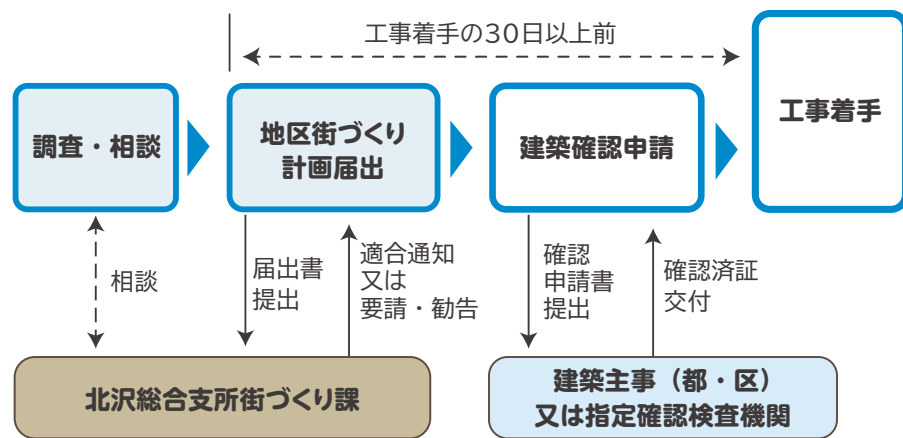
届出様式

4174 区 HP 検索

届出が必要な建築行為等

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更

手続きの流れ



相談・届出窓口

世田谷区北沢総合支所街づくり課

〒155-8666 世田谷区北沢 2-8-18 (北沢タウンホール)

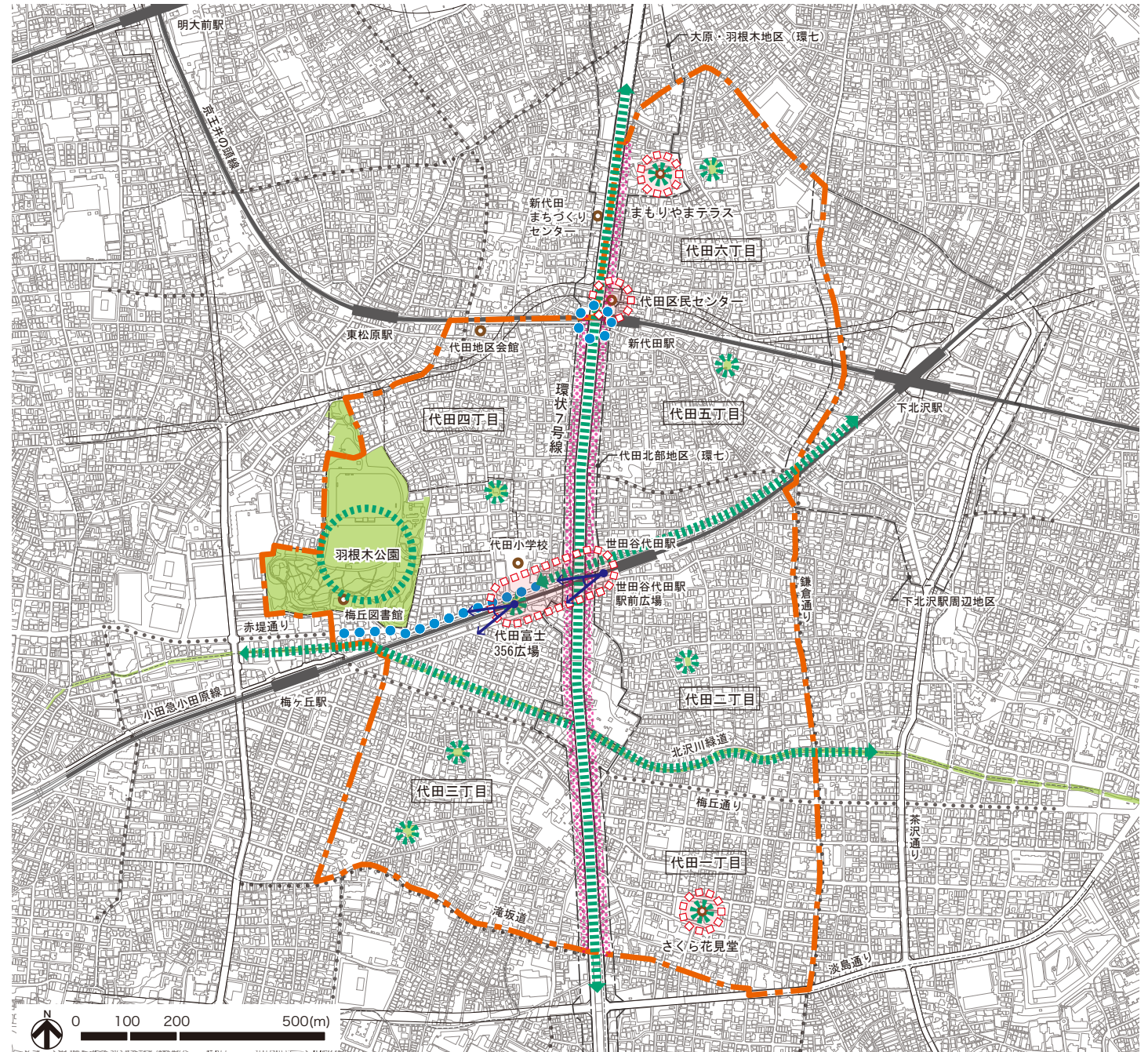
電話：03-5478-8031 / FAX：03-5478-8019

 対象区域等

位置・面積

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 約136.0ha

対象区域・方針附図



凡 例					
地区街づくり計画区域(代田地区)		みどりの保全・創出(公共施設等)		町丁目界	
地区街づくり計画区域(代田地区以外)		交流の場の促進		公園・緑道・身近な広場(開設)	
安全対策が必要な箇所		富士山の眺望		都市計画公園	
歩行者のすれ違い空間の確保				都市計画道路	
				主要生活道路	
				主な公共施設	

この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8都市基交測第 30 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）MMT 利許第 08-K112-5 号、令和 8 年 5 月 12 日（承認番号）8都市基街都第 47号、令和8年5月11日、（承認番号）6都市基交都第 23号、令和6年5月20日

建築時のルール（整備計画）

住環境整備条例の対象を拡大している規定

規模・用途	延べ面積※1が1,500㎡以上の建築物	延べ面積 1,500㎡未満の建築物	
		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	①座れる場の整備	住環境整備条例※2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、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。	道路付近に歩行者等が座れる場を設けるよう努める。
	②一時停車空間の設置	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。)	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。)
	③駐輪場、ごみ置き場の設置	1 共同住宅等※3を整備する場合は、計画住戸数（寄宿舍は寝室数）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。 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。 3 3戸以下の共同住宅等はこの限りではない。	—
に建かかるの立地	④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。	
	⑤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	⑥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。	
	⑦生活環境への配慮	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。 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。 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。	
	⑧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。(高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。)	
	⑨緑化の促進	1 既存樹木の保全、緑化の創出に努める。 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。	
	⑩雨水・浸水対策	1 建築物の敷地内に雨水貯留浸透施設を設ける。 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。	

※1 建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する床面積の合計。
※2 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。
※3 共同住宅、寄宿舍又は長屋。

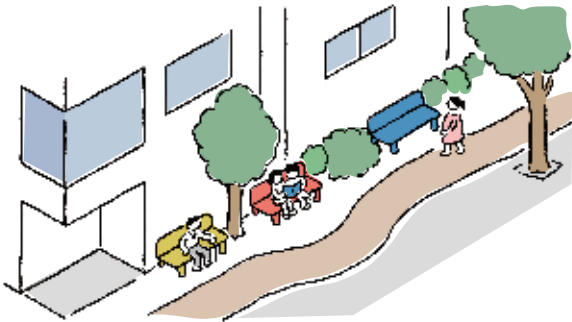
建築時のルールの解説

★: P3 参照

①座れる場の整備 ★

- ・坂道が多い代田地区の歩行環境に配慮し、歩行者が気軽に休憩できるベンチや腰掛け、荷物を置けるスペースづくりにご協力ください。

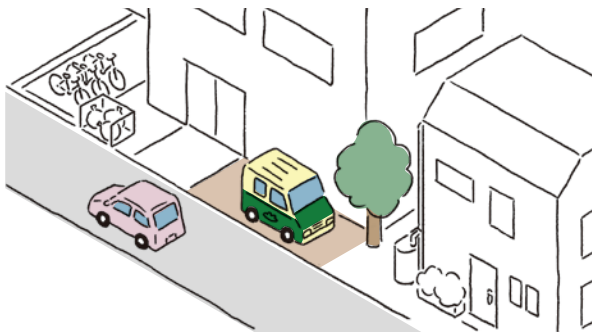
※住環境整備条例の環境空地を整備する場合は必須。



②一時停車空間の設置

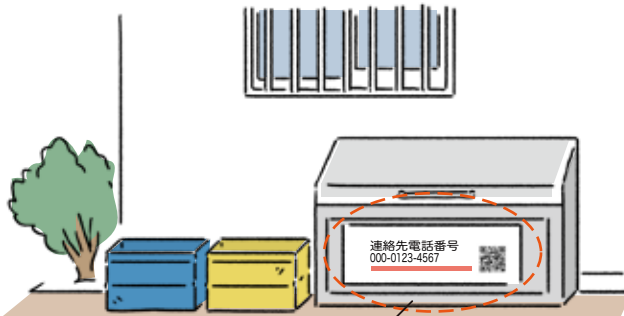
- ・住宅地内の通行環境の向上および建物利用者や訪問者の利便性確保のため、一時停車空間の設置をご検討ください。

※延べ面積1,500㎡以上で住環境整備条例による駐車場を設ける場合は必須。



③駐輪場、ごみ置き場の設置

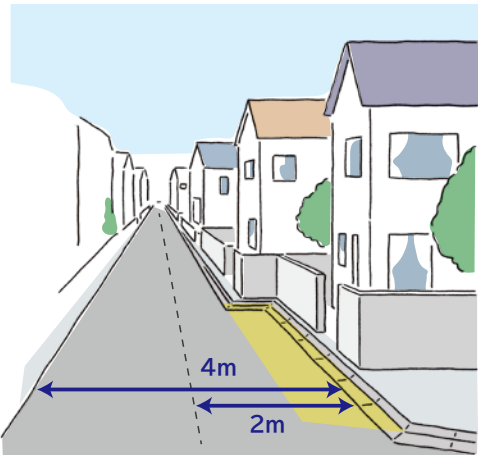
- ・共同住宅等のごみ置き場では、管理者の連絡先が分かるよう表示してください。



管理者の連絡先の表示

④狭い道路の整備 ★

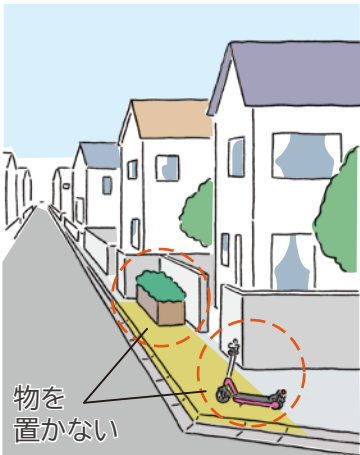
- ・幅員4m未満の道路に面する敷地では、道路中心から2m後退空間を確保し、道路状に整備するとともに、物を置かないようにしてください。



◎ L型側溝後退あり



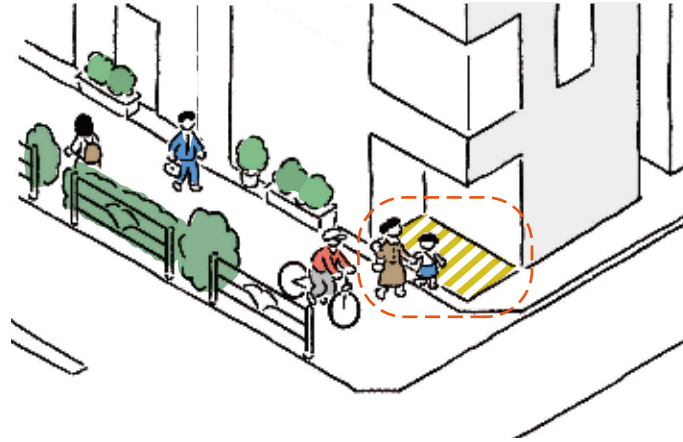
○ L型側溝後退なし



物を置かない

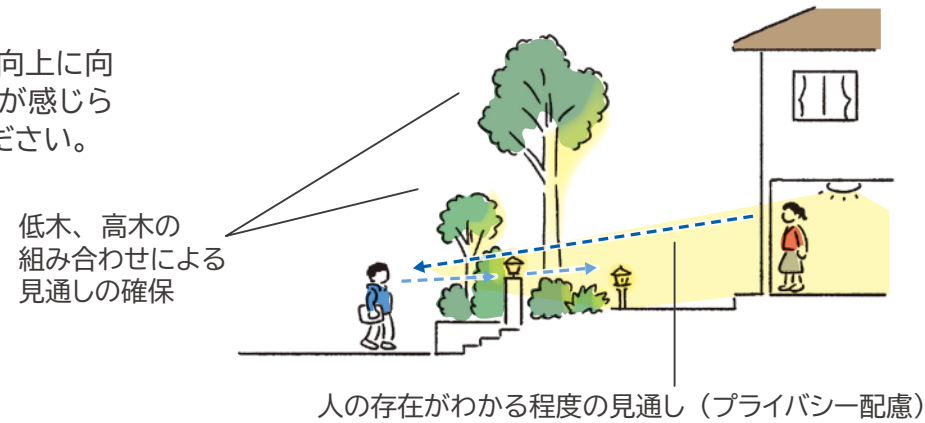
⑤すれ違い空間の確保

- ・環七沿道では、やむをえず自転車が歩道を通行する場合にも配慮し、歩行者と自転車が安全にすれ違う空間の確保にご協力ください。



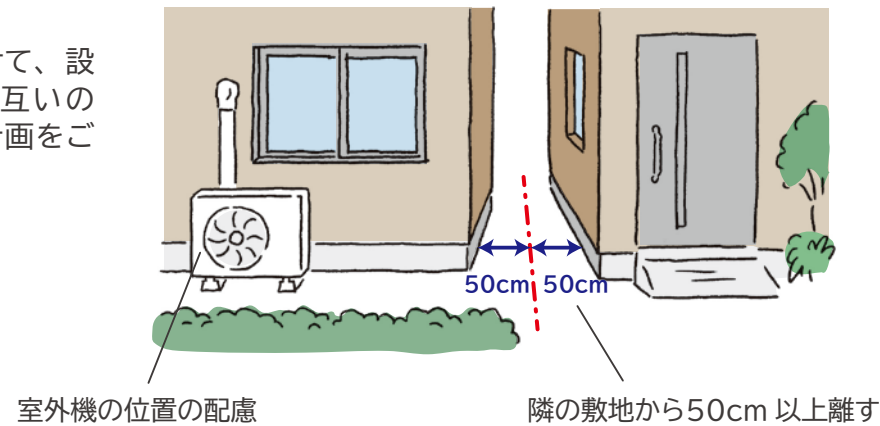
⑥沿道の夜間照度の確保

- ・通りの安全性や防犯性の向上に向けて、建物からの明かりが感じられる外構計画をご検討ください。



⑦生活環境への配慮

- ・良好な住環境の形成に向けて、設備や窓の配置、騒音、お互いのプライバシーに配慮した計画をご検討ください。



支援・助成制度をご活用ください

★印の項目については、区が関連する支援・助成制度を設けています。建替え時以外にも活用できる制度がありますので、積極にご活用ください。
(令和8年8月時点)

助成制度リンク集
区ホームページ
「代田地区の街づくり」

4041 区 HP 検索

⑧垣、さくの構造

- ・生垣の活用などにより、垣やさくにはできるだけ多くのみどりを取り入れるようご協力ください。
- ・災害時の安全性を確保するため、ブロック等の構造物の高さは60cm以下としてください。



⑨緑化の促進★

- ・緑化は、道路や公園、緑道、身近な広場など、公共空間から見えやすい場所を優先して行ってください。
- ・「みどりの計画書制度」の届出対象とならない150㎡未満の敷地についても、植樹やプランターの設置などにより、地域のみどりの創出にご協力ください。



⑩雨水・浸水対策★

- ・ハザードマップを確認してください。
- ・豪雨時の地域の浸水被害の軽減に向けて、雨水浸透施設（浸透ます、浸透トレンチ、透水性舗装、芝地・植栽などによる土面の確保、雨水タンクなど）を設置してください。

[浸水予想区域およびその周辺]

- ・止水板の設置や建物の床のかさ上げなど、浸水対策に努めてください。



出典：世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（令和6年7月）

目標

本地区は、小田急小田原線、京王井の頭線及び環状七号線が通り、にぎわいの拠点である下北沢駅周辺地区に隣接した市街地である。一方で、羽根木公園や北沢川緑道等の魅力的なみどりを有し、閑静で良好な戸建て住宅を中心とした住環境が形成されている。

このような良好な住環境の背景には、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・文化、富士山の眺望など、地域の魅力を大切にしてきた住民の思いがある。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・育成等を図る地区としている。

小田急線の地下化による上部利用施設の整備や、小学校の統合による新たな複合施設（さくら花見堂・まもりやまテラス）の整備が完了し、街の更新を経て、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
くらすめるまち

歴史や文化など
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あ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、小田急線上部利用施設周辺は安心して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。
- ・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。

■ 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にする。
- ・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。

地区街づくり計画について

世田谷区街づくり条例に基づく制度です。安全で住みやすく快適な市街地環境の形成を目指し、地区の特性に応じた街づくりの目標やルールを定めます。

計画を策定した地区では、その目標の実現に向けて、地区住民等、事業者、区が協働しながら、建築計画や街づくりの取組みを進めていきます。



代田の街づくり案内帳について

代田にお住まいの方や、これから新しく代田に住まれる方が、心地よく暮らし続けられるよう、地区街づくり計画の目標や建築のルールを分かりやすく紹介するとともに、地域のみなさんと一緒に守っていききたい暮らしのマナーをまとめます。（令和9年4月発行予定）

