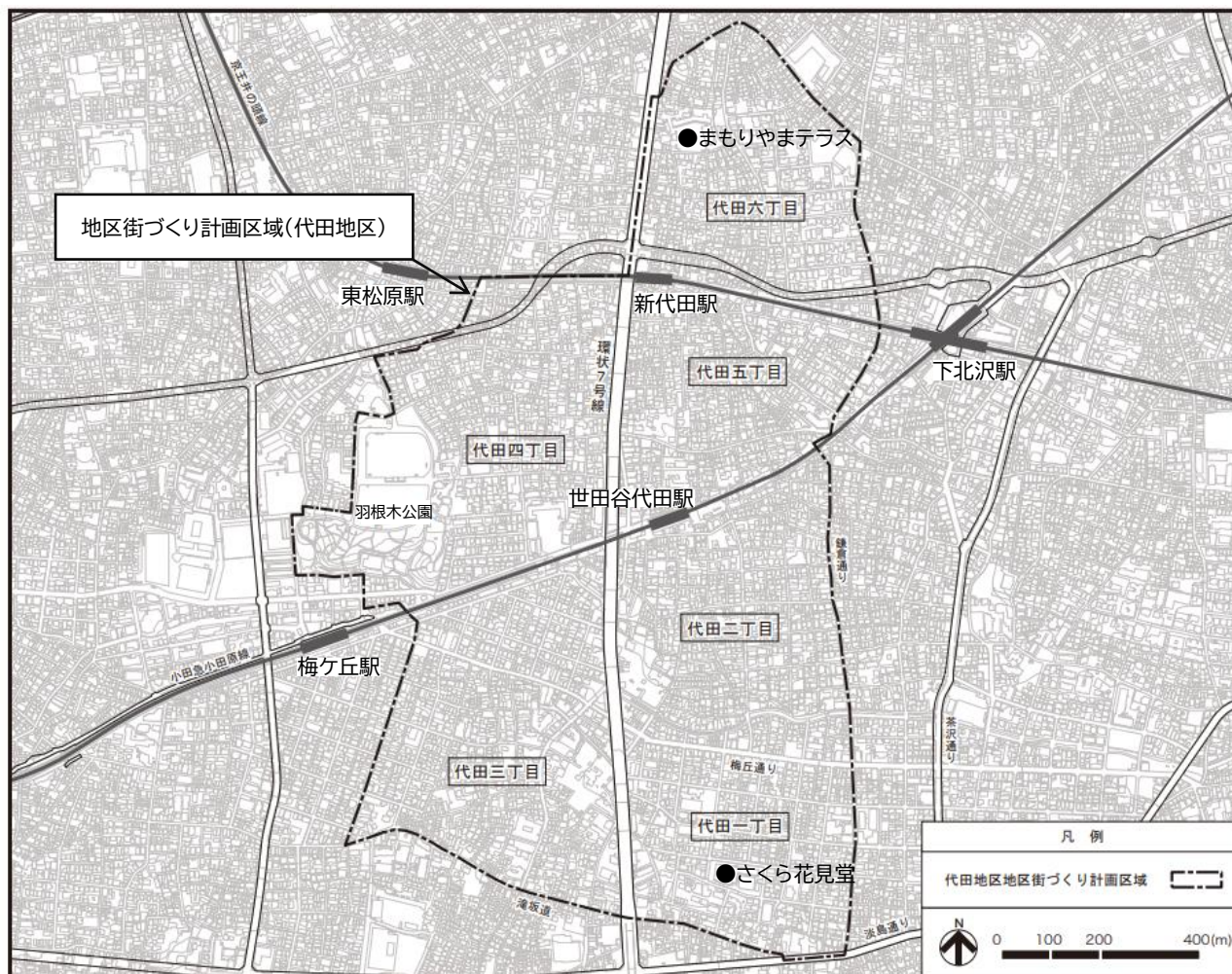


1 主旨

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。

このたび、素案説明会を踏まえ、案の公告・縦覧及び説明会を行い、代田地区地区街づくり計画を策定するため報告する。

2 对象地区



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（協議会と共催）
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
令和 8年 2月	都市整備常任委員会（素案の報告）
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・縦覧及び説明会開催

4 地区街づくり計画について【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、安心してくらするまち
- 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、狭あい道路の整備、すれ違い空間の確保（環七沿道）、生活環境への配慮、垣又はさくの構造の制限、緑化の促進、沿道の夜間照度の確保、雨水・浸水対策

5 地区街づくり計画（案）説明会の開催結果（概要）

（1）開催日時 令和8年5月22日（金） 19：00～20：30

5月23日（土） 10：00～11：30

（2）開催場所 北沢タウンホールミーティングルーム（北沢2丁目8番18号）

（3）参加人数 28名

（4）主な意見 ・浸水リスクのある場所での地下・半地下のある住宅の建設は禁止した方がよいのではないかと。

- ・大規模敷地が建売住宅になる際に外構がコンクリート敷きになってみどりが減るケースが増えている。対策はできないか。
- ・代田一丁目の都営住宅跡地を防災公園として整備してほしい。

6 地区街づくり計画（案）に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 令和8年5月21日～令和8年6月4日
- (2) 意見書提出期間 令和8年5月21日～令和8年6月4日
- (3) 意見書の提出 2通（2名）
- (4) 主な意見
 - ・狭あい道路の後退（セットバック）部分にキックボード置場の区画を設けないよう、ルールを設けてほしい。
 - ・「小田急線上部利用施設周辺は安心して快適な賑わいの形成を図る」には反対。来街者増加による騒音、住宅地の通行など大変迷惑。商業施設は商業地である下北沢駅前に整備すべき。

7 今後のスケジュール（予定）

令和8年8月 地区街づくり計画策定・告示

意見書の要旨

代田地区地区街づくり計画に係る計画の案を世田谷区街づくり条例第14条第1項の規定により、令和8年5月21日から令和8年6月4日まで2週間公衆の縦覧に供し、同条例第14条第2項の規定により、同2週間意見書の受付を行ったところ、2通（2名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の概要	世田谷区の見解
代田地区地区街づくり計画	1 地区街づくり計画に関する意見 （１）電動キックボードの事故が発生している。ポートを出てすぐが下り坂だと、不慣れな利用者は速度を出し過ぎてしまう。停車ポートに、減速や交差点での徐行など、ルール・マナーの掲示を義務付けてほしい。また、狭あい道路の後退（セットバック）部分にキックボード置場の区画を設けないなど、ルールを設けてほしい。 （２）通り抜けが想定される道路は、警察と連携し、居住者関係以外の通行を禁止できるとよい。「止まれ」「徐行」などの路面標示を設けて速度抑制を図るとともに、リズミカルに減速できるペイントの工夫も行ってほしい。行政で住民の同意書を取得し、対策を進めてほしい。 （３）「小田急線上部利用施設周辺は安心で快適な賑わいの形成を図る」には反対である。住宅地の内側に商業施設が整備されたことで、代田を観光地	（１）本計画では、狭あい道路の後退部分及び隅切部分については道路状に整備し、自転車やバイク等の通行に支障となるものを置かないこととしており、建築行為等の届出を通じて誘導していきます。また、後退部分にキックボード置場等の区画が設けられる状況がありましたら、本計画に基づき適切な対応をお願いしていきます。なお、電動キックボード等の安全な利用については、関係機関に伝えていきます。 （２）特定の道路において居住者関係以外の通行を禁止する交通規制の実施については、道路の性質や公共性、周辺交通への影響等を総合的に勘案した上で、警察が法令に基づき判断する事項です。本地区は低層住宅を中心とした市街地であり、幅員が狭い道路も多い中、私道を含む道路ネットワークにより、地区住民等の日常の通行や生活が成り立っています。本計画では、緊急車両等を含む通行の円滑化を確保するため、建築行為の届出を通じてより通行しやすい狭あい道路の拡幅整備を促進します。あわせて交通安全の促進を図るとしており、地域や関係機関と連携しながら取り組んでいきます。 （３）小田急線上部利用施設は、北沢デザイン会議等を通じて情報共有や意見交換等を行いながら、地区住民等・区・鉄道事業者の連携により整備され、歩行者の往来や

と誤解され、来街者の話し声や夜間照明、イベント時の騒音、来街者や搬入車両の生活道路への進入など、近隣住民として大変迷惑。小田急線上部の商業施設等は代田の中央部から撤退するよう事業者に向けてほしい。商業施設は商業地である下北沢駅前に整備すべきである。 (4) 用途地域も見直して代田は環七沿道を除いて住宅地限定にしてほしい。 (5) 自宅前に新築されたマンションのごみの出し方が乱れている。マンションの居住者向けに、ごみの出し方に関するパンフレットを作成・配布してほしい。 (6) 隣家のガス給湯器が、自宅の洗面所の窓の正面に設置されたため、窓を開けられない。建築確認申請の際に注意喚起をしてほしい。	通行の安全性・利便性、防災面等の向上に寄与しております。当該施設は店舗や広場等を有するみどり豊かで心地よい空間である一方、来街者のマナーや騒音による住宅地への影響が新たな課題となっています。本計画は建築物の用途や規模、形状等を誘導するものであり、既存店舗の営業や事業者の移転・撤退を求めることはできませんが、「隣接する住宅地に配慮しながら安心して快適なぎわいの形成を図る」と位置づけており、事業者を含め地域で課題を共有しながら適切なあり方を検討していきます。 (4) 代田地区は戸建住宅を中心とした良好な低層住宅地が広がる地区であり、本計画でもその住環境の保全・育成を図ることとしています。用途地域は、土地利用の現況や周辺との連続性、都市計画上の位置づけ等を踏まえて定められるものです。本計画では、住宅地と調和する店舗等を促進することとしており、この方針のもと、住宅地としての良好な環境の維持を図っていきます。 (5) 本計画では、共同住宅等のごみ置き場について、管理者の連絡先を視認できる箇所に掲出することとしており、建築行為の届出を通じて誘導していきます。適切なごみ出しについては、地区住民等や関係機関と連携しながら周知・啓発を図っていきます。 (6) 本計画では、給湯器や換気設備等の設置において、隣接敷地への騒音や排気の方角に配慮するよう努めることとしており、建築行為の届出を通じて近隣の生活環境への配慮を誘導していきます。
---	--

2. その他の意見 (1) 下北沢駅周辺では、特に夜になると落書き、騒ぎ、路上ライブ、ごみのポイ捨て、路上飲酒、座り込み等の迷惑行為が見られ、駅前の禁止事項の掲示も守られていない。 区職員には21時以降に商店街を歩いて観察してほしい。区の職員、下北沢商店街、小田急電鉄、不動産会社、デベロッパーの方に、下北沢（シモキタ）の酷い実態を是非とも知って頂きたい。 (2) 観光客と思しき来街者が代田二・五丁目を住宅地とは知らずに生活道路を通っている。 世田谷代田・東北沢までを「下北線路街」と命名され、区は公園に「シモキタ雨庭広場」「シモキタのはら広場」と命名したため、代田まで下北沢だと世間一般に誤解されている。 下北沢は商店街がある「北沢二丁目」に限定し、住宅地である代田と区別してほしい。	(1) 下北沢駅周辺の迷惑行為への対応や治安の確保については、町会、商店街、鉄道事業者等によるナイトパトロールをはじめ、地域全体で状況を把握し、清掃や防犯活動に取り組んでいます。今後も関係所管や警察、町会、商店街、鉄道事業者等と連携しながら、対応を検討していきます。 (2) 住宅地の道路を含む公道は、道路法に基づき一般交通の用に供することを目的としており、来街者など特定の利用者の通行を制限することはできません。 なお、「シモキタ雨庭広場」、「シモキタのはら広場」の名称については、当該地が小田急線上部に位置する代表的な緑地・広場であること、また「シモキタ」が同エリアを広域に示す愛称・通称として適当であるとの理由から、地域住民の提案を受けて指定したものです。地区特性や住環境への配慮は重要ですが、「下北沢」の範囲につきましても、一般的に広域的なエリア名称として用いられる場合も多く、一律に限定することはできません。
--	--

代田地区地区街づくり計画

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136.0ha
街づくりの目標	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。 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
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	1 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。 2 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	1 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	1 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	1 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。 2 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。 3 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。 4 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。 5 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。

整備計画			6 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。
	規模、用途		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、1,500㎡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	座れる場の整備	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。
		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。）
		駐輪場、ごみ置き場の設置	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。）
		駐輪場、ごみ置き場の設置	1 共同住宅、寄宿舍又は長屋（以下「共同住宅等」という。）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 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。
	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	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。
	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	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。
	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。

「位置及び区域は、位置図表示のとおり」

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

