

代田地区

地区街づくり計画の 案説明会

開催記録



1. 実施概要

[1日目]

日時 2026年5月22日(金) 19:00~20:30
場所 北沢タウンホール 3階 ミーティングルーム
参加人数 12名

[2日目]

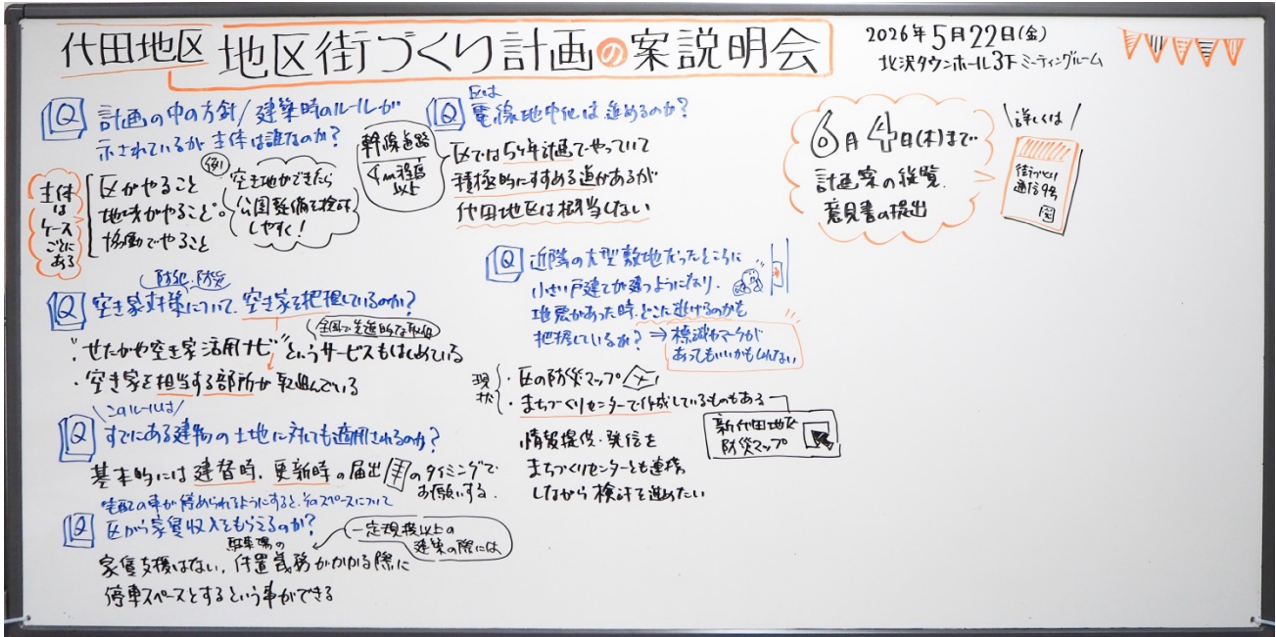
日時 2026年5月23日(土) 10:00~11:30
場所 北沢タウンホール 3階 ミーティングルーム
参加人数 16名

2. プログラム

時間	概要
19:00/ 10:00	①開会の挨拶 1) 本日の進め方 2) 挨拶
19:05/ 10:05	②地区街づくり計画(案)の説明
19:25/ 10:25	③質疑応答
20:20/ 11:20	④その他 ・今後のスケジュール
20:30/ 11:30	⑤閉会

3. 質疑応答 (要旨)

1日目



No.	意見・質問	区からの回答
1-1	・ 建築時のルールが示されているが、交通や公園整備、緑化などの「方針」に基づく取組みは、誰が主体となって進めるのか。	・ 内容に応じて主体は異なり、世田谷区が実施するもの、地域住民が主体となるもの、区と地域が協働で行うものがある。例えば公園整備は区の役割であるが、計画に位置付けることで必要性の認識が高まり、空き地ができた際などに、検討の根拠となる。
1-2	・ 地域に空き家が多く、防災、防犯の観点から見ても対応が必要である。世田谷区は実態を把握しているのか。	・ 空き家対策の担当部署があり、「せたがや空き家活用ナビ」で所有者と利用希望者のマッチング、売買・賃貸支援等を行っている。官民連携による先進的な空き家対策の取組である。全区的な課題として対応していきたい。
1-3	・ 既存の建物や土地においても、地区街づくり計画のルールは適用されるのか。	・ 基本的には建替時に適用される。建築確認申請前に区に届出を行い、ルールに適合した内容にする必要がある。増築・改築等で建築確認申請が必要な場合も同様となる。

1-4	<ul style="list-style-type: none"> ・宅配車の一時停車空間を設けた場合に、税制優遇や世田谷区からの家賃収入といったメリットはあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・直接的な税制優遇などはない。すでに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において、一定規模以上の建物では駐車場の附置義務があり、その一部を宅配車等の停車空間とすることができる。本地区では、狭あい道路での路上駐車を抑制するため、こうした空間の整備をさらに誘導していきたい。
1-5	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区では、電線の地中化を進める計画についてどのようなになっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・無電柱化に関する推進計画及び整備5カ年計画を策定している。無電柱化は主に幹線道路を対象としている。本地区内では条件を満たす道路に限られるため、現時点では対象となりにくい。
1-6	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに転入してきた住民や民泊などの一時滞在者は災害時の避難場所を把握しておらず、防災マップも十分に認識されていない。標識を電柱に設置するなど分かりやすく示してはどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全区版および地域版の防災マップを作成している。新代田まちづくりセンター、梅ヶ丘まちづくりセンターといった地域単位で作成したマップもある。インターネットで「新代田地区防災マップ」を見ることができる。防災情報の周知は重要と認識している。本計画では「情報発信の充実」を位置付けており、関係部署と連携しながらハードとソフトを繋げた街づくりを進めていきたい。

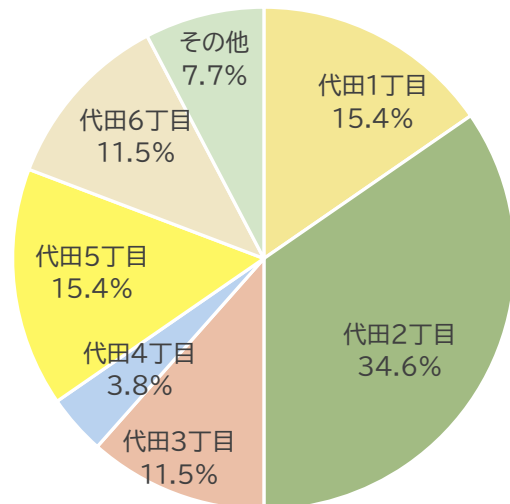
2-5	<ul style="list-style-type: none"> 半地下のある建売住宅の購入者が浸水被害に困っている。戸建住宅では止水板の効果が出にくい場合があるようなので、他の対策や支援も検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 新築の建物には届出の際に事前に指導しているが、事業者が対応しない場合に区では防ぐことができない。既存の住宅に対しては止水板設置の助成制度等を案内することで対策する。
2-6	<ul style="list-style-type: none"> 崖地にある大谷石の擁壁の耐震や安全性が心配である。区で対応しているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 大谷石は構造的に弱い部分があると認識している。建替時に東京都の条例により擁壁を適切に整備する必要がある。街区全体での一斉更新は難しいが、建替時に誘導している。崖や擁壁の所有者等を対象とした区の無料相談会もある。
2-7	<ul style="list-style-type: none"> 大規模敷地が小規模な建売の住宅となることで緑が減少し、外構がコンクリート敷きの敷地が増えている。緑を増やす対策はできないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の土面の確保や雨水貯留浸透施設の設置により、雨水が貯まり浸水対策となる。現行のみどりの届出制度の対象外である 150 m²未満の敷地も、本計画で対象とすることで緑化を促すことができる。なお、植樹本数等の一律の数値規制を設けるのではなく、多様な形態のみどりを地域の中で増やしていくことを目指す。
2-8	<ul style="list-style-type: none"> 羽根木公園に富士山への眺望が良い場所がある。方針附図に位置付けてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 方針附図の「富士山の眺望」は、誰もが行くことができ、眺望が遮られない場所を基準として位置付けている。羽根木公園の視点場を確認したところ、梅ヶ丘駅周辺は都市計画で高い建物が建築可能であり、地区街づくり計画は地区外に規制が及ばないことから方針附図への位置付けが難しい。地域の魅力としてPRしたい。
2-9	<ul style="list-style-type: none"> 樹木が交通標識を隠していると場所があるので、対応してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 場所等を確認のうえ、道路管理者と対応を検討したい。
2-10	<ul style="list-style-type: none"> 下北沢の影響で来街者が増え、住宅地の環境が悪化している。代田の住宅地に来街者が入らないようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 公道の通行制限はできない。本計画では「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。」としている。地域で連携しながらマナー啓発等により適切な利用を促し、来街者と共存できる環境づくりに取り組む。
2-11	<ul style="list-style-type: none"> 代田地区内のマンション等に「下北沢」の名称が多用されているのは問題である。代田地区内では「下北沢」を使用しないというルールを設けてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 「下北沢」は一定の範囲で許容されており、名称が用いられている建物等は代田地区内に多数ある。名称の規制が来街者の流入抑制になるとは言い難く、既存の建物への影響にも配慮が必要であり、名称への規制は難しい。
2-12	<ul style="list-style-type: none"> 建築時のルールは義務なのか。実効性の確保の方法はどうなっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 内容により必ず対応しなければならないものと状況に応じて誘導するものがある。大規模建築物では義務でも、戸建住宅にとって厳しい規制は誘導とした。基準に適合した建物には、適合通知書を発行している。

4. 参加者アンケート

回答者数：26名（両日計）

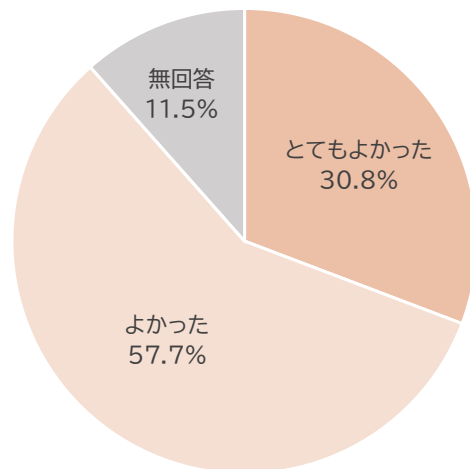
【①お住まいについて】

	回答者数	割合
代田1丁目	4	15.4%
代田2丁目	9	34.6%
代田3丁目	3	11.5%
代田4丁目	1	3.8%
代田5丁目	4	15.4%
代田6丁目	3	11.5%
その他	2	7.7%
合計	26	100.0%



【②本日の案説明会について、ご意見・ご感想をお聞かせください。（1つ選択）】

	回答者数	割合
とてもよかった	8	30.8%
よかった	15	57.7%
あまりよくなかった	0	0.0%
よくなかった	0	0.0%
無回答	3	11.5%
合計	26	100.0%



意見・感想

目標・方針についての意見

□交通

- ・赤堤通りの交通安全（代田小～羽根木公園下に歩道がない）。
- ・下北沢～世田谷代田間歩道にトイレがない。
- ・自転車の位置付けがもっと見えると良いと思う。「代田」として独自の評価が確立するように協力したい。

□公園

- ・代田1丁目都営住宅跡地について、区として積極的に働きかけ公園できたら防災公園にしてほしいと思っています。

□緑化

- ・緑化のシンボルツリー：びわやみかんを使うとすぐに2階くらいになる。区ではどんな木を考えていますか。ひとつぼみどりも同じ。

□住環境

- ・やはり富士見ポイントは重要な眺望所です。新代田・世田谷代田中心だからですかねえ。梅ヶ丘の住人より（梅丘ではなく、代田三丁目です）。

建築ルールについての意見

- ・新築・増築の対策が街に効果をもたらすのは、50年～100年後だと思います。既存の土地・建物ができる対策をもっと増やした方が効果があると思います。
- ・助成・支援で新規時だけでなく、税金が安くなる等の家賃に相当するメリットを建築主に与えるべきと思う。
- ・代田地域に建つ集合住宅には建築条件がありますか？集合住宅の管理責任者の設置義務はないのですか。近隣での目にあまるゴミの管理が悪いところがあり、長年、地域の方々が大迷惑をしています。地域の美化、保安上も大家さん、管理人さん、幹施管理さん（不動産系）などの責任ある人がきちっとゴミ、清掃をする規則を作れば良いのでは？ごみ収集の方々が毎回、分別しての収集をしている！

計画全般についての意見

- ・今後の町作りに行政として積極的に取り組んでいただきたいと希望します。
- ・参加者の属性を見るに、また過去の議事を見るに、地域の高齢者を中心に、耳を傾けてつくられた計画と理解しました。マナーや継承など特に若者向けに訴求する必要があるような項目の実行性や具体施策が気になりました。
- ・「common」や「ステッカー」の効果の見積もりも気になりました。届けたい人に届き、響くような施策に落とし込むのは難しいのではとないかと感じました。
- ・「マナーを守る」「伝統を守る」という時に悪者にされがちな若者や新しい住民にとっても関わりたくなるようなまちづくりの「場」になれば良いと思います。
- ・区で行うところ、住民や町で行うべきところを今後明確にしてほしい。
- ・ソフト面の施策（「歴史・文化を守る」これは何か、誰に届けたいのか）の主体が明確でなく方針の意義や誰のための計画なのかが理解できませんでした。
- ・街づくり計画が誰が主体で行なっているのかや、流れを知ることができて良かった。この計画を作る中で、いろんな人の思いがぶつかったんだろうなと感じてた。みんなが住みよい町になれば良いと思います。文化を残しつつ、新しいものを作っていくのは大変だと思いました。
- ・歩道のベンチの問題や雨水ますなど具体的な生活上のトラブルに関する質問が多かったが、こうした生活上のトラブル対策の窓口を分かりやすく明示されては。
- ・自分の住んでいる地区の街づくり計画がきめ細かく作成されていること初めて知りました。世田谷区の他地区でも同様の街づくり計画が進んでいるのでしょうか。
- ・計画案の考え方は分かりやすく良かったと思う。
- ・代田地区の未来がよくなるものと思いました。引き続きよろしくをお願いします。

説明会の運営やその他の意見

- ・地区まちづくりについて分かりやすく、勉強になりました。ありがとうございました。また次回があれば参加させてください。
- ・数年以内に建替を予定しているので出席。情報収集できてよかった。
- ・築 90 年の家に住み、今後この家はどうなるだろうと考える時期になり、とても参考になりました。
- ・説明が分かりやすく、理解の助けになりました。
- ・街づくり計画の具体的な内容がよくわかった。
- ・分かりやすくまとめて下さっていると思った。資料が読みやすい。
- ・参考になりました。ありがとうございます。定期的、節目ごとにまた開催ください。
- ・「とても良かった」に近い。(資料は分かりやすい)
- ・計画案の説明としては良いと思うが、もう少し具体的な話が出て良いかと思う。
- ・案の説明のほか、質疑応答に時間をたくさん用意されていて、素敵な配慮だなと思いました。30～40 代の方なども広く参加できる形式になるともっと良いなと思います。
- ・ベンチ設置等に関する意見は、地域づくりの難しさがよくわかる話でした。きめ細やかな対策が必要なのだと思いました。
- ・私は二丁目に住んでいますが、ほかの丁の方にはあまり出向かないため、色々な方が住環境について様々な不満や要望があるのを聞いて、興味深かった。
- ・良い街になることを期待しています。
- ・質問に対しても丁寧に対応していただき良かったです。
- ・区の担当者の方よろしく！引き続き頑張ってください。
- ・住民にさまざまな考え方があるのが興味深かった。