

# 風景づくり条例に基づく建設行為等の 届出の進め方



令和6年9月

世田谷区

このパンフレットは世田谷区のホームページからも閲覧できます  
閲覧方法は裏表紙をご覧ください

## 目 次

1. 風景づくり条例に基づく建設行為等の届出について	1
2. 届出対象区域	2
3. 届出対象行為	3
4. 手続きの流れ	4
5. 事前調査、相談	5
6. 地域住民への情報提供	6
7. 事前調整会議	7
8. 届出書、変更届出書、完了報告の提出	7
9. 提出書類	8
10. 風景づくりの基準	11

# 1. 風景づくり条例に基づく建設行為等の届出について

---

世田谷区内には多くの人々が住み、その暮らしや営みが蓄積されて魅力ある風景が形成されています。それらの風景を守り、育て、つくること、そして魅力や質をさらに高めていくことが「風景づくり」です。そのためには、建築主や事業者の皆様はこれから建設行為等を行う敷地やその周辺のまちの魅力をとらえ、それらを活かして計画をする等、風景づくりに取り組む必要があります。

世田谷区は、平成19年12月11日より景観法に基づく景観行政団体となりました。そのため「届出対象行為」に該当する場合は、区に届出が必要です。この届出は、景観法第16条及び風景づくり条例第29条に基づくものであり、計画にあたっては、景観法第8条第4項第2号による規制又は措置の基準として示した「風景づくりの基準」に沿った計画とする必要があります。

## ■ 届出に関する問合せ・事前相談先

都市整備政策部 都市デザイン課 都市デザイン企画調整担当

世田谷区役所二子玉川分庁舎（玉川1-20-1）

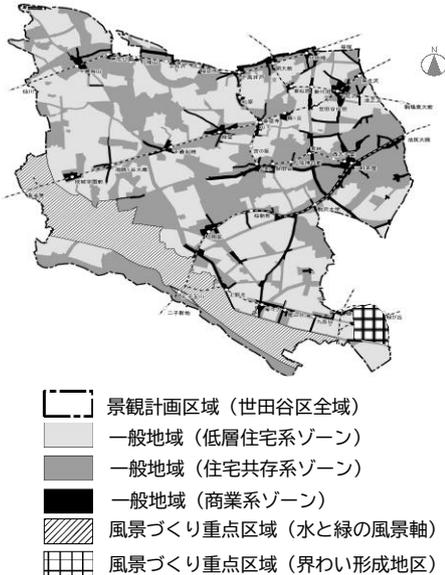
電話：03（6432）7153 FAX：03（6432）7996

## 2. 届出対象区域

風景づくり計画の対象区域（景観計画区域）は世田谷区全域です。

景観計画区域は、『一般地域』の低層住宅系ゾーン、住宅共存系ゾーン、商業系ゾーンと『風景づくり重点区域』の水と緑の風景軸、界わい形成地区に区分されています。

### ■ 景観計画区域図



### ■ 景観計画区域の区分

区 分		該当する用途地域など
一般地域	低層住宅系ゾーン	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域
	住宅共存系ゾーン	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、市街化調整区域
	商業系ゾーン	近隣商業地域、商業地域
風景づくり重点区域	水と緑の風景軸	国分寺崖線とその周辺（下表中段）
	界わい形成地区	「水と緑の風景軸」以外で、風景づくりを重点的に推進する区域（下表下段）

※計画敷地が複数のゾーンにまたがっている場合は、**敷地の過半を占めるゾーンの基準**を適用します。

※用途地域は、都市計画図で確認をお願いします。

### ■ 水と緑の風景軸の範囲（市街化調整区域を除く）

玉川総合支所管内	砧総合支所管内
玉川田園調布1丁目9番～21番 尾山台1・2丁目全域 玉堤1・2丁目全域 等々力1丁目全域 等々力溪谷名勝指定範囲（公有地） 野毛1・2・3丁目全域 上野毛2丁目全域、上野毛3丁目1番～9番・16番～26番 玉川1・2・3・4丁目全域 瀬田1丁目1番～18番・24番～26番・29～31番 瀬田2丁目31番～32番 瀬田4丁目1番～16番・19番・36番～41番	岡本1丁目1番～4番、6番～11番、17番～21番、23番～39番 岡本2・3丁目全域 鎌田3・4丁目全域 宇奈根3丁目全域 大蔵3・4・5・6丁目全域 砧7丁目1番 喜多見3・4・5・6・7・8・9丁目全域 成城1丁目1番～2番・5番～21番 成城3・4丁目全域

### ■ 界わい形成地区の範囲

奥沢1～3丁目等 界わい形成地区	奥沢1丁目1番～65番の全域、奥沢2丁目1番～49番の全域 奥沢3丁目1番～47番の全域、 奥沢4丁目1番・2番・8番・9番・15番・16番・24番・26番～28番の一部 奥沢5丁目1番・12番～14番・22番～25番の一部
	奥沢1丁目1番～9番・11番・13番～21番・26番～65番の全域 奥沢1丁目10番・12番・22番～25番の一部 奥沢2丁目1番～14番・18番・21番・22番・25番・36番～38番・43～49番の全域 奥沢2丁目15番～17番・19番・20番・23番・24番・26番～28番・34番・35番・39番～42番の一部 奥沢3丁目1番～18番・24番・26番～32番・37番～45番の全域 奥沢3丁目19番～23番・25番・33番～36番・46番・47番の一部 奥沢4丁目1番・2番・8番・9番・15番・16番・24番・26番～28番の一部 奥沢5丁目1番・12番～14番・22番～25番の一部
	奥沢2丁目29番～33番の全域 奥沢2丁目15番～17番・19番・20番・23番・24番・26番～28番・34番・35番・39番～42番の一部
	奥沢1丁目10番・12番・22番～25番の一部 奥沢3丁目19番～23番・25番・33～36番・46番・47番の一部

### 3. 届出対象行為

○景観計画区域の区分による届出対象行為は下記の通りです。

行為	規模又は内容				
	一般地域			風景づくり重点区域	
	低層住宅系ゾーン	住宅共存系ゾーン	商業系ゾーン	水と緑の風景軸	奥沢1～3丁目等界わい形成地区
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 <sup>※1</sup> [法第16条第1項第1号]	延べ面積が1,500㎡以上又は高さが10m以上のもの	延べ面積が1,500㎡以上又は高さが15m以上のもの	延べ面積が3,000㎡以上又は高さが30m以上のもの	延べ面積が500㎡以上又は見かけの高さ <sup>※3</sup> が10m以上のもの ただし、以下を除く ・仮設建築物 ・隣接する道路や、野川・仙川・多摩川等の河川の堤から容易に望見することができないもの ・望見したときに外観の変化のないもの	すべてのもの ただし、以下を除く ・仮設建築物 ・隣接する道路等から容易に望見することができないもの ・望見したときに外観の変化のないもの
たただし、以下を除く ・仮設建築物 ・隣接する道路等から容易に望見することができないもの ・望見したときに外観の変化のないもの					
工作物 <sup>※2</sup> の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 <sup>※1</sup> [法第16条第1項第2号]	敷地面積が3,000㎡以上又は高さが60m以上のもの 河川等を横断する延長10m以上の橋梁			敷地面積が1,000㎡以上又は見かけの高さ <sup>※3</sup> が10m以上のもの 河川等を横断する延長10m以上の橋梁	敷地面積が3,000㎡以上又は高さが60m以上のもの 自動販売機及び商業地域、近隣商業地域以外に設置される自動車車庫等 <sup>※5</sup> についてはすべてのもの
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 [法第16条第1項第3号]	区域の面積が3,000㎡以上のもの			区域の面積が500㎡以上のもの	区域の面積が3,000㎡以上のもの
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更 [法第16条第1項第4号]	区域の面積が3,000㎡以上のもの			区域の面積が500㎡以上のもの	区域の面積が3,000㎡以上のもの
木竹の伐採 [法第16条第1項第4号]	樹林地の面積 <sup>※4</sup> が1,000㎡以上のもの			樹林地の面積 <sup>※4</sup> が1,000㎡以上のもの ただし、高さ10m以上の樹木(竹を除く)についてはすべてのもの	樹林地の面積 <sup>※4</sup> が1,000㎡以上のもの ただし、高さ10m以上の樹木(竹を除く)についてはすべてのもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積 [法第16条第1項第4号]	区域の面積が3,000㎡以上のもの			区域の面積が500㎡以上のもの	区域の面積が3,000㎡以上のもの

※1 色彩の変更には、既存同色による外壁等の塗り替えを含むものとする。

※2 橋梁以外の工作物は、煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔、昇降機、コースター、製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）、墓園、その他これらに類するものとする。なお、架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

※3 見かけの高さとは、建築物（工作物）が地盤と接する場所の最も低い所から建築物（工作物）の最上部までの高さとする。建築物の屋上部の塔屋又は建築物以外のもので壁面状の物がある場合は、見かけの高さに含むものとする。

※4 樹林地の面積には、樹林地と連なる広がりをもった草地等も含むものとする。

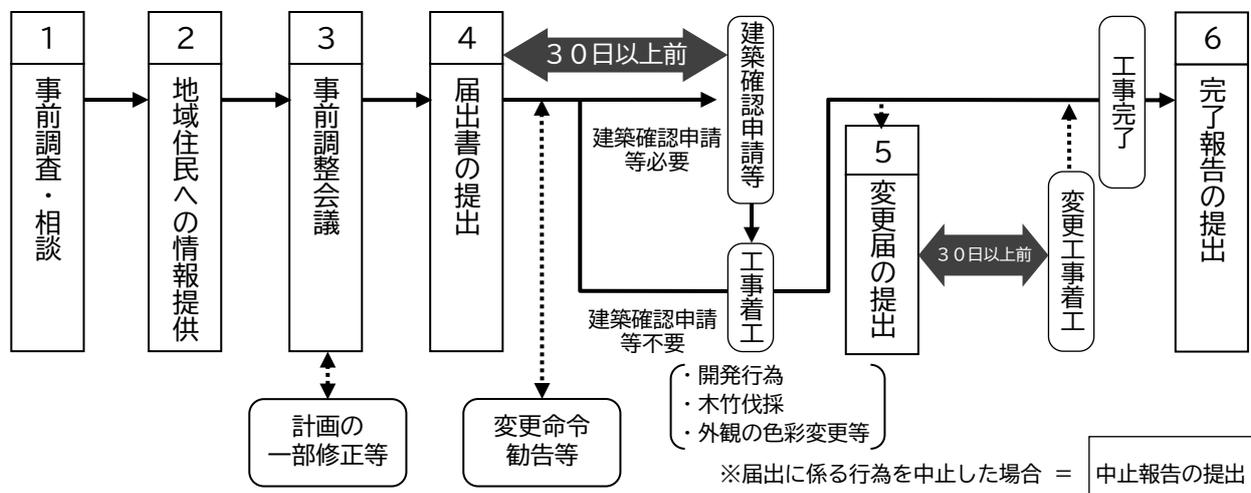
※5 自動車車庫等とは、自動車、自動二輪車、自転車及び原動機付自転車のためのものとする。ただし、戸建て住宅、長屋、共同住宅等に設置される居住者用のものを除く。

## 4. 手続きの流れ

### ■手続きの流れ（概要）

各手続きの詳細は5ページ以降でご確認ください。

都景観条例第2条第5号ロに掲げる大規模建築物等については、東京都との事前協議が必要です。



#### 1 事前調査・相談（→P5）

計画の早い段階から事前相談（協議）を求め、風景づくりへの配慮について調整します。相談の際は、計画地周辺の街並みがわかる写真をご持参ください。

#### 2 地域住民への情報提供（→P6）

風景づくり条例第31条に基づく手続きです。情報提供の方法は、①個別訪問 ②説明会 ③現場への掲示のいずれか一つをお選びください。それぞれの方法ごとに、情報提供の範囲や地域住民からの意見を募集する期間の定めがあります。

#### 3 事前調整会議（→P7）

風景づくり計画との整合、風景づくり基準との適合を確認し、よりよい風景づくりを推進するため、事業者、専門家、区の3者で調整を行います。※月2回程度実施、要予約

#### 4 届出書の提出（→P7～P9）

届出書は、建築確認申請等が伴うものは申請の30日前、それ以外は工事着手の30日前までに提出が必要です。※ただし、事前相談（協議）等で風景づくりの基準への適合が確認でき、且つ風景づくり条例施行規則第25条に該当すると認められるものは、届出書の提出から工事着手までの期間を、短縮することが出来る場合があります。

※奥沢1～3丁目等界わい形成地区（緑の街並みエリアのみ）における戸建て住宅及び2戸以内の長屋の外観変更は、奥沢まちづくりセンターに届出書を提出することができます。

#### 5 変更届の提出（→P7）

計画の変更が生じた場合は、変更行為の着手30日前までに変更届の提出が必要です。変更内容により、再度地域住民への情報提供、事前調整会議が必要となる場合があります。

#### 6 完了報告の提出（→P7） ※原則、完了検査は実施していません

植栽や外構、仮設工事も含めた工事が完了した後、完了報告書を提出してください。なお、届出に係る行為を中止した場合は、中止報告書を提出してください。

## 5. 事前調査、相談

### ■風景づくりへの配慮

ひとつひとつの建設行為等が世田谷のあらたな風景を構成していくことから、建設行為等を行う建築主や事業者の皆様には、計画地周辺の風景の特性等をとらえ、世田谷の魅力的な風景づくりに貢献していただくことが求められます。

風景づくりに配慮した計画となるよう、『風景づくり計画』、『風景づくり資源図』、『風景づくりの手引き』を確認の上、計画の早い段階から都市デザイン課と協議してください。

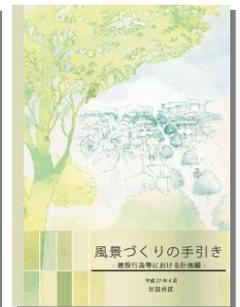
(ホームページからダウンロードできます。)



風景づくり計画



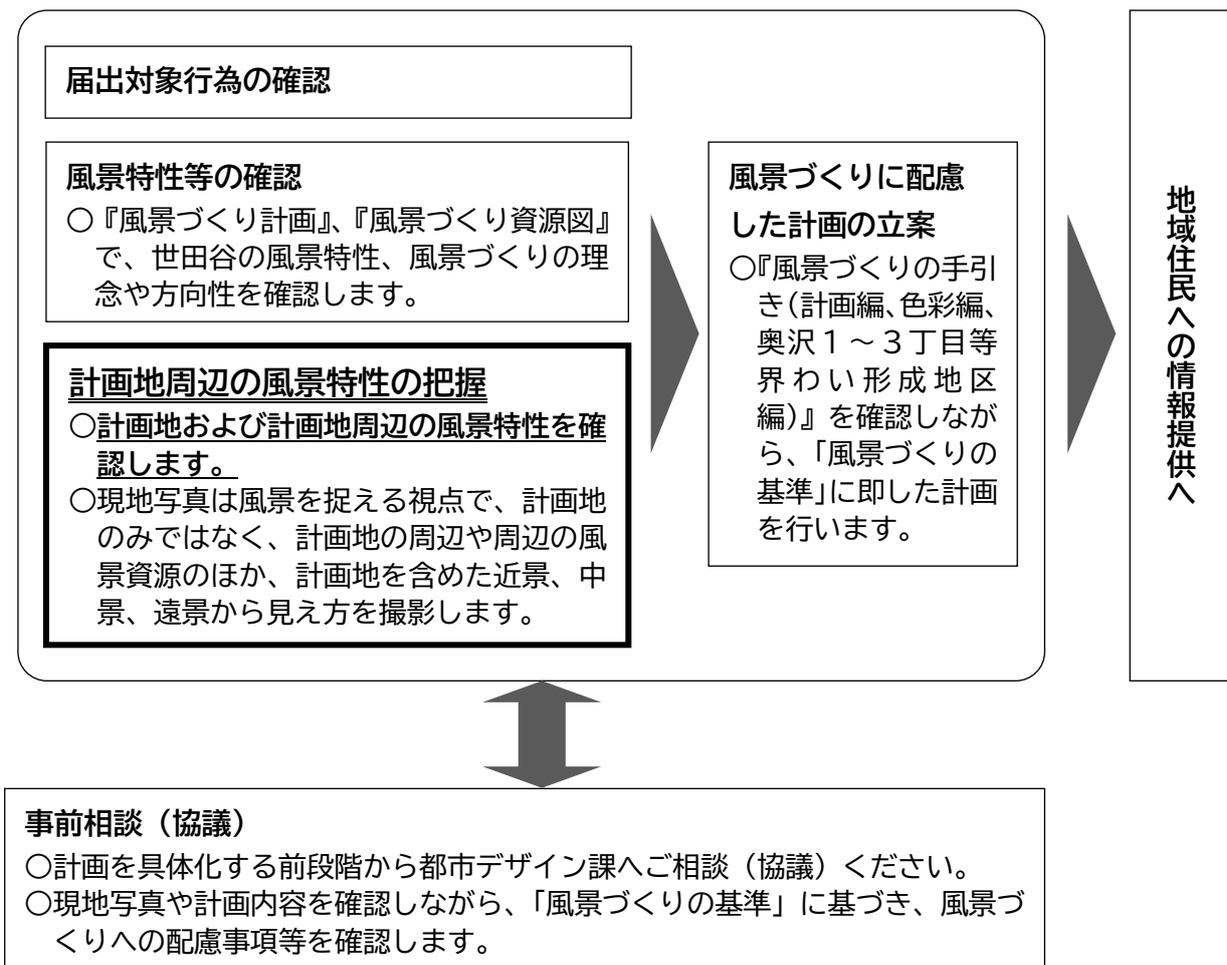
風景づくり資源図



風景づくりの手引き

(計画編、色彩編、奥沢1～3丁目等界わい形成地区編)

### ■事前調査、相談の流れ



## 6. 地域住民への情報提供

風景づくりの考え方や変化する風景のイメージを地域に住む方々にお伝えください。

### ■周知内容

建設行為等の概要	<p>(1) お知らせ名称 「風景づくり条例」に基づくお知らせ</p> <p>(2) 概要 ①計画名称 ②行為等の場所(住居表示) ③景観計画区域の区分(P2参照) ④行為の種別(P3参照) ⑤用途 ⑥敷地面積 ⑦建築面積 ⑧延べ面積 ⑨高さ ⑩階数 ⑪着手・完了予定日</p> <p>(3) 風景づくりに関する配慮事項の概要 建設行為等を行う上で、<b>風景づくりに配慮した具体的事項*</b>について記載してください ※周辺の風景に調和した色彩の使用や、壁面の分節化による圧迫感の低減等</p> <p>(4) 建設行為等を行おうとする者の連絡先 ①事業主名 ②連絡先となる者の会社名、住所、電話番号、担当者氏名</p>
図面	<p>(1) 配置図(1階平面図を含める)に、方位、外構の床仕上げ、敷地境界のフェンス、植栽計画、近隣建物の用途と階数を記載してください</p> <p><b>開発行為</b> → ・土地利用計画図 ・造成平面図 ・造成断面図</p> <p><b>木竹の伐採</b> → ・伐採計画図(伐採、保存、移植樹木を明記)</p>
完成予定図	<p>(1) 完成予定図<sup>※1,2</sup>(P9~10参照)</p> <p>※1 「延べ面積500㎡未満の建築物」、「開発行為」、「木竹の伐採」等は、「配置図又は平面図」及び「立面図又は断面図」で代用することができます</p> <p>※2 完成予定図は制作に着手する前に、制作方法やアングル等を担当職員に確認してください</p>

### ■周知方法

①個別訪問、②説明会、③現場への掲示 のいずれかの方法で周知してください。

① 個別訪問	<p><b>情報提供の範囲</b> 敷地境界から<b>建築物の高さの2倍の範囲</b>内に居住する者 建築物の高さが10m以下の場合、<b>敷地境界から20mの範囲</b>内に居住する者</p> <p><b>意見募集期間</b> 最終の個別訪問日含めて<b>3日間以上</b></p> <p><b>届出書添付書類</b> 訪問先を記入した地図、説明資料、主な意見と対応、その他、訪問件数を把握することができる資料(適宜)</p>
② 説明会	<p><b>情報提供の範囲</b> 敷地境界から<b>建築物の高さの2倍の範囲</b>内に居住する者 建築物の高さが10m以下の場合、<b>敷地境界から20mの範囲</b>内に居住する者</p> <p><b>意見募集期間</b> 説明会終了まで</p> <p><b>届出書添付書類</b> 開催案内を配布した範囲の地図、開催案内(写)、説明会資料、主な意見と対応</p>
③ 現場への掲示	<p><b>掲示方法</b> 風雨に耐えうる加工の上、<b>隣接する道路・通路1面につき1箇所</b>掲示してください。完成予定図は、<b>原則1カットあたりA3判以上</b>の大きさを掲示してください。</p> <p><b>意見募集期間</b> 掲示した日含めて<b>15日間以上</b></p> <p><b>届出書添付書類</b> 掲示資料、掲示状況写真(遠景・近景)、主な意見と対応</p>

## 7. 事前調整会議

### ■会議の予約

○ 都市デザイン課へ下記書類を提出ください（郵送可）。

【提出書類】 事前調整会議資料（表紙）、提出書類一式（P8～9参照） 計5部  
（両面印刷・ホチキス2箇所止め・A4サイズ折込・ページを付番）

- ※ 原則、地域住民への情報提供及び、意見募集期間終了後の予約受付となります。
- ※ 予約の締切は原則会議日の12日前となります。日程は担当職員にご確認ください。
- ※ 適宜、仕上げ材のサンプル等をご持参ください。
- ※ 奥沢1～3丁目等界わい形成地区（緑の街並みエリアのみ）の一定規模以下の建築物等については、原則会議は行いません。

※一定規模以下の建築物：一般地域において用途地域ごとに定めている届出対象規模を下回る建築物

### ■事前調整会議の開催

【会議日程】 事前に担当職員にご確認ください（毎月2回程度開催）

【趣旨・目的】

- 設計者(事業者)、せたがや風景デザイナー(専門家)、区職員とで「風景づくりの基準」への適合等の観点について協議します。（内容により再度会議を行う場合があります）
- 事前調整会議は、よりよい風景をつくるきっかけの場でもあります。風景づくりとして工夫した点を、前向きにアピールしてください。

## 8. 届出書、変更届出書、完了報告の提出

### ■届出書の提出

【提出書類】 提出書類一式 計2部（P8～9参照）※ホチキス2箇所止め・A4サイズ折込

【提出期限】 建築確認申請、その他許可・認可を伴う行為：建築確認申請、その他許可・認定の申請の30日前

その他の届出対象行為：届出対象行為に伴う工事着手の原則30日前

### ■変更届出書の提出

【提出書類】 景観計画区域内の行為変更届出書(第16号様式)<sup>※1</sup> + 変更前後の内容がわかる書類<sup>※2</sup>  
計2部（ホチキス2箇所止め・A4サイズ折込）

※1 国または地方公共団体等の場合は、第18号の2様式

※2 変更箇所をマーキング等で明示し、余白に変更前・変更後を記載した図面を添付してください。

【提出期限】 変更行為の着手から原則30日前

※変更が著しい場合は、再度地域住民への情報提供や、事前調整会議が必要となる場合があります。

### ■完了報告の提出

【提出書類】 景観計画区域内の行為完了報告(第18の5号様式) + 撮影方向を示した案内図 + 竣工後の風景写真

計2部（ホチキス2箇所止め・A4サイズ折込）

【提出時期】 工事完了後（植栽工事、外構工事、仮設工事を含む）

※原則、完了検査は実施していません。

## 9. 提出書類

届出書の綴じる順序は、下記の順序でお願いします。

届出書	・ <b>第15号様式</b> (国または地方公共団体等の場合は、 <b>第18号様式</b> )
対応表※会議開催時のみ	・ 事前調整会議での調整項目と対応策を記入してください (様式自由)
周知資料	・ <b>地域住民への情報提供に関する資料 (P6参照)</b> を添付してください
案内図	・ 計画区域を示した地図 縮尺1/2500以上
写真	・ <b>計画地及び計画地周辺の街並みがわかる写真</b> を複数枚撮影してください ・ <b>撮影方向を示した図面</b> を添付してください
配置図	・ 建築物の新築 (増築) については、 <b>1階平面図</b> を含めてください ・ 隣接地及び道路の向かい側の建築物の <b>用途や階数</b> を記載してください ・ <b>縮尺及び方位</b> を記載してください
その他設計図等	・ <b>各階平面図</b> を添付してください (2階以上については、 <b>基準階平面図</b> でも可) ・ <b>樹種、高さ、枝張り、植え付け本数・密度</b> などを記載した <b>緑化計画図</b> 及び <b>外構計画図</b> を添付してください ・ 開発行為については、 <b>土地利用計画図</b> 及び切土・盛り土などの土地の形質の変更が伴う場合は、 <b>造成計画図 (平面、断面)</b> を添付してください ・ 木竹の伐採については、伐採、保存、移植樹木を明記した <b>伐採計画図</b> を添付してください
立面図 *建築物・工作物のみ	・ 外壁各面について <b>着色</b> の上、 <b>色彩のマンセル値、仕上げ素材</b> を記載ください ・ <b>縮尺</b> を記載してください ・ 「風景づくりの基準」である <b>色彩基準 (P13参照)</b> への <b>適合が確認できる</b> よう、基本色以外を使用する場合は、 <b>外壁各面の見付面積に対する各色彩の使用面積とその割合</b> を記入してください
風景づくりの基準に対する措置状況説明書	・ <b>第1～12号様式</b> (対象地区や基準のみ) 第1号様式 (一般地域・建築物) 第2号様式 (水と緑の風景軸・建築物) 第2号の2様式 (界わい形成地区 (奥沢1～3丁目等)・建築物等) 第2号の2様式 (界わい形成地区 (奥沢1～3丁目等)・建築物等) チェックリスト 第3号様式 (一般地域・その他) 第4号様式 (水と緑の風景軸・その他) 第4号の2様式 (界わい形成地区 (奥沢1～3丁目等)・その他) 第5号様式～12号様式 (以下、各風景特性基準) ※P11～12参照 第5号様式 (まとまったみどり基準) 第6号様式 (河川基準) 第7号様式 (緑道基準) 第8号様式 (歴史的資産基準) 第9号様式 (農の風景基準) 第10号様式 (拠点基準) 第11号様式 (幹線道路基準) 第12号様式 (世田谷線沿線基準)

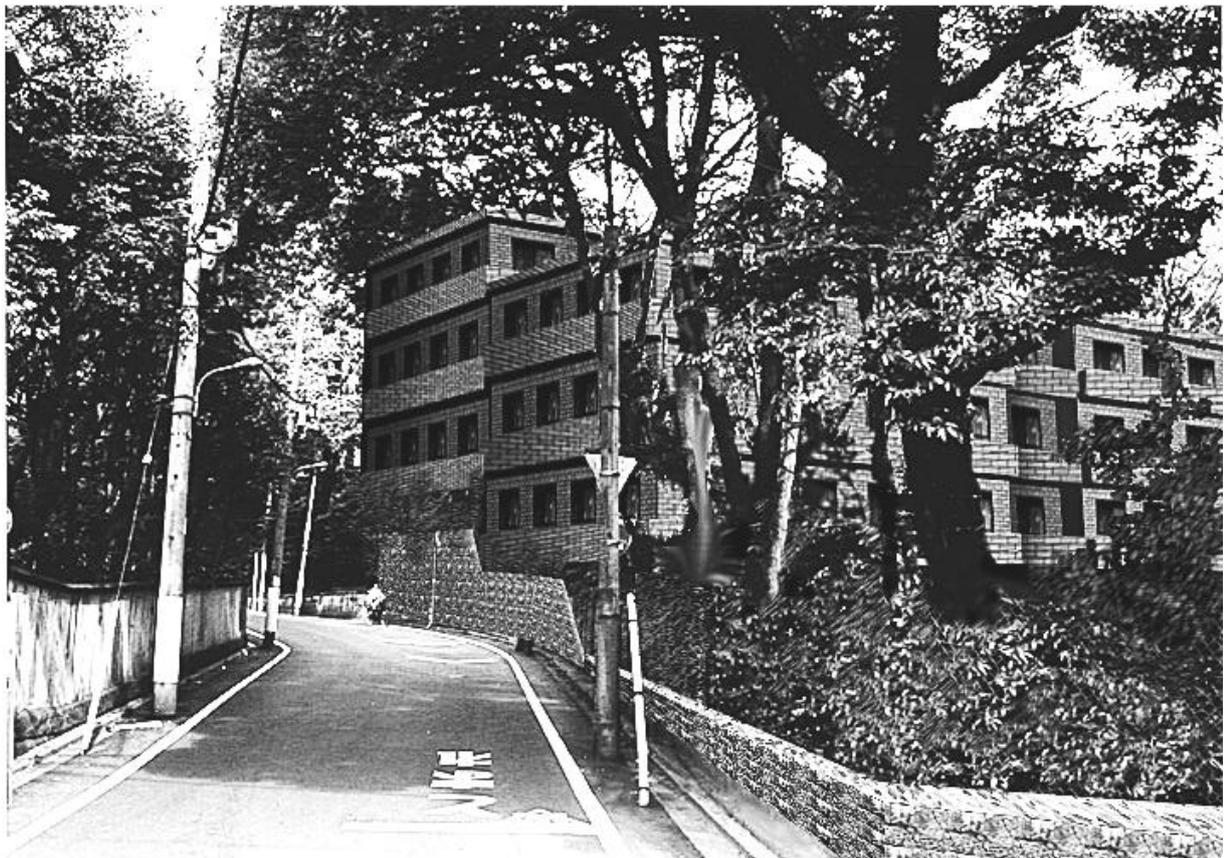
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥沢1～3丁目等界わい形成地区の緑の街並みエリアの<u>一定規模以下の建築物</u>※は、チェックリスト化した様式を使用することができます。</li> <li>※一定規模以下の建築物…一般地域において用途地域ごとに定めている届出対象規模を下回る建築物</li> </ul>
完成予定図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・完成予定図の作成を通じて、<u>様々な視点場からの見え方の検証</u>に積極的に取り組んでください</li> <li>・原則、<u>隣接する道路・通路1面につき1枚作成</u>いただきます</li> <li>・<u>現地にて計画地の写真を撮影頂き、その写真に建築パースをはめ込むフォトモンタージュを原則とします</u>（規模や届出内容によっては、作成方法を簡素化する場合もあります）</li> <li>・新たに建設する<u>建築物等とその周辺（周囲の住宅や樹木、道路、電柱など）もありのままに表現</u>し、現状と比較できるよう同じ視点から撮影した<u>現況写真</u>を添付してください</li> <li>・完成予定図、現況写真それぞれの余白に <u>完成予定図</u>、<u>現況写真</u>と記載ください</li> <li>・完成予定図は<u>目線の高さから見た構図</u>を基本に作成してください</li> <li>・大規模な建築計画等の場合は、複数枚のイメージ図や周辺との関係を確認できる鳥瞰図も適宜ご用意してください</li> </ul> <p>※「延べ面積500㎡未満の建築物」、「開発行為」、「土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更」、「木竹の伐採」、「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積」の届出対象については、担当職員と協議のうえ、完成予定図を「配置図又は平面図」及び「立面図又は断面図」で代用することができます。</p> <p>※ 完成予定図は制作に着手する前に、<u>制作方法やアングル等について、担当職員に確認</u>してください</p>
その他（適宜）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地条件や計画内容等に応じて、追加資料の提出及び模型を活用した事前調整会議での説明をお願いする場合があります。</li> </ul>

<完成予定図のイメージ>

現況写真



完成予定図



# 10. 風景づくりの基準

建設行為等を計画する際は、「風景づくりの方針」を踏まえ、「風景づくりの基準」に基づき行います。計画を進めるにあたっての考え方や基準の解説は、冊子「風景づくりの手引き（計画編、色彩編、奥沢1～3丁目等界わい形成地区編）」でご確認ください。

## ■風景づくりの方針・基準について

### 風景づくりの方針

風景づくりの方針は、将来にわたり良好な風景づくりを図っていく上で必要な方針を定めるものです。ゾーン毎の特性を踏まえた風景づくりの方向性を示しています。

### 風景づくりの基準

風景づくりの基準は、建設行為等に対し、配置、高さ・規模、形態・意匠などについて具体的な配慮の基準を定めたもので、「ゾーン別基準」と「風景特性基準」からなります。



#### <ゾーン別基準>

一般地域（3つのゾーン）及び風景づくり重点区域（水と緑の風景軸・界わい形成地区）において、ゾーン毎の特性を踏まえ、建設行為等を行う際に適合すべき基本的な基準です。

#### <風景特性基準>

風景づくりを行う上で、特に調和や配慮が求められる風景特性に隣接または近接する対象範囲で建設行為等を行う場合、それぞれのゾーン別基準に付加して適合を求める基準です。

「まとまったみどり基準」「河川基準」「緑道基準」「歴史的資産基準」「農の風景基準」「拠点基準」「幹線道路基準」「世田谷線沿線基準」の計8つあります。

■風景特性基準の対象範囲

風景特性基準の対象範囲等	対象のイメージ
<p><b>1. まとまったみどり基準</b>            対象となるまとまったみどりの敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。            【対象】近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、            特殊公園（風致公園、歴史公園、農業公園）、広域公園、            都市林、都市緑地、特別保全地区、特別保護区</p>	
<p><b>2. 河川基準</b>            対象となる河川に面する敷地及び対象となる河川沿道に面する敷地（暗渠の部分は除く）。            【対象】多摩川、野川、仙川、谷沢川、丸子川、谷戸川</p>	
<p><b>3. 緑道基準</b>            世田谷区立公園条例による緑道に面する敷地及び対象となる緑道沿道に面する敷地。</p>	
<p><b>4. 歴史的資産基準</b>            対象となる歴史的資産の敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。            【対象】文化財（国、都、区指定の建造物及び無形民俗文化財で特定の場所があるもの）、東京都選定歴史的建造物及び特に景観上重要な歴史的建造物等</p>	
<p><b>5. 農の風景基準</b>            世田谷区農地保全方針の農地保全重点地区内及び東京都農の風景育成地区内の生産緑地の敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。</p>	
<p><b>6. 拠点基準</b>            世田谷区都市整備方針において、広域生活・文化拠点（三軒茶屋、下北沢、二子玉川）に位置付けられた地域で、用途地域や地区計画などの街づくり区域を踏まえた範囲。</p>	
<p><b>7. 幹線道路基準</b>            幹線道路、地区幹線道路、高速道路に面する敷地（概成区間、事業中区間を含む）。</p>	
<p><b>8. 世田谷線沿線基準</b>            東急世田谷線に面する敷地及び東急世田谷線の沿道に面する敷地。</p>	

## ■色彩基準

「風景づくりの基準」では、色彩の調和のとれた風景をつくることを目的に、色彩を制限する数値基準（マンセル標準値）を景観計画区域ごとに設けています。

### ○一般地域（低層住宅系ゾーン、住宅共存系ゾーン、商業系ゾーン）

部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色 (外壁各面の4/5以上はこの範囲から選択)	0R~4.9YR	4以上8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	5YR~5Y	4以上8.5未満	6以下
		8.5以上	2以下
	その他の色相	4以上8.5未満	2以下
		8.5以上	1以下
外壁強調色 (外壁各面の1/5以下で使用可能)	0R~4.9YR	—	4以下
	5YR~5Y	—	6以下
	その他の色相	—	2以下

### ○風景づくり重点区域（水と緑の風景軸）

部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色 (外壁各面の4/5以上はこの範囲から選択)	0R~5Y	4以上8.5未満	4以下
	その他の色相	4以上8.5未満	1以下
屋根色	5YR~5Y	6以下	4以下
	その他の色相	6以下	2以下

### ○風景づくり重点区域（奥沢1~3丁目等界わい形成地区(重点エリアの一定規模以下の建築物※のみ)

※一般地域において用途地域ごとに定めている届出対象規模を下回る建築物。左記以上の規模の建築物については、用途地域に応じた一般地域の色彩基準が適用されます。

部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色 (外壁各面の4/5以上はこの範囲から選択)	0R~4.9YR	3以上8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	5YR~5Y	3以上8.5未満	6以下
		8.5以上	2以下
	その他の色相	3以上8.5未満	2以下
		8.5以上	1以下

※数値基準の例外

#### 【共通事項】

- 着色をしていない透明ガラスや型板ガラスについては、周辺の景色や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの数値基準によらないことができる。しかし、着色をしているガラス等については、この色彩基準を踏まえるものとする。
- 地区計画等一定の広がりの中で地域特性を踏まえた数値基準が定められている場合は、この数値基準によらないことができる。
- 石材などの自然素材を使用する場合は、風景づくり委員会などの意見を聴取した上で、この数値基準によらないことができる。
- 地域の良好な風景づくりの形成に貢献する場合または用途上やむを得ないと認められる場合などは、本計画の実現に資する色彩計画については、風景づくり委員会などの意見を聴取した上で、この数値基準によらないことができる。

#### 【一般地域のみ】

- 商業系ゾーンの大規模建築物などの低層部において、にぎわいを創出する空間を積極的に整備していく必要があると認められる場合、風景づくり委員会などの意見を聴取の上、2階以下かつ10m未満においては数値基準によらないことができる。
- 低層住宅系ゾーンで延面積3000㎡未満の建築物において、温かみのある落ち着いた住環境の創出が目的であると認められる場合、風景づくり委員会などの意見を聴取の上、全部又は一部において明度4以上の規定を3以上とすることができる。（ただし、無彩色を除く。）

#### 【風景づくり重点区域（水と緑の風景軸）のみ】

- 屋根色について、陸屋根の場合は明度を7以下とすることができる。

<色彩の考え方>

	考え方									
外壁	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区内で多く使用されている暖色系の<u>色相を用い</u>、統一感のある街並みとなるよう配慮する。暖色系以外の色相を使う場合は<u>彩度を低くする</u>よう配慮する。</li> <li>・明度差（コントラスト）の大きい配色や複数の色相による配色などは街並みに違和感が生じやすいため、<u>配色は明度差を5未満におさえた同系色を用いる</u>よう配慮する。</li> <li>・中高層部は遠景からの眺望に配慮し、空と対比が大きい暗い色（明度4未満）を避け、彩度も低めにおさえるよう配慮する。</li> </ul> <p>【一般地域・奥沢1～3丁目等界わい形成地区（重点エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高明度の色彩は街並みに違和感が生じやすいため、<u>彩度を低くおさえ、低光沢の素材を用いる</u>など配慮する。汚れの目立ちやすい<u>パステルカラーは避ける</u>。</li> </ul> <p>【水と緑の風景軸のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の中から突出しやすい<u>白系の色彩（明度8.5以上）を用いることは避ける</u>。汚れの目立ちやすい<u>パステルカラーの使用は避ける</u>。</li> </ul>									
屋根	<p>【一般地域・奥沢1～3丁目等界わい形成地区（重点エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根面の立ち上がりは外壁に含めて面積割合を算定する。</li> <li>・眺望や周囲の街並みや樹木などとの調和を踏まえ、<u>以下に示す色彩を用いる</u>よう配慮する。</li> </ul> <p>&lt;参考値&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5YR～5Y</td> <td>勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>【水と緑の風景軸のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・崖線上等からの眺望や周囲の街並みや樹木などとの調和を考え、<u>低明度、低彩度の落ち着いた色彩を用いる</u>。</li> </ul>	色相	明度	彩度	5YR～5Y	勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下	4以下	その他の色相	勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下	2以下
色相	明度	彩度								
5YR～5Y	勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下	4以下								
その他の色相	勾配屋根：6以下 陸屋根：7以下	2以下								
緑との調和	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の樹木との調和を図るため、樹木の色彩（明度5、彩度6程度）より目立ちすぎないように、明度および彩度の対比を和らげ、<u>樹木と調和しやすい暖色系の色相を用いる</u>よう配慮する。</li> </ul> <p>【水と緑の風景軸のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・花や新緑、落葉など、季節ごとの風景の変化を踏まえた色彩に配慮する。</li> </ul>									
素材	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>反射や光沢の強いものは避け</u>、落ち着いた自然な表情の建材や塗料を用いるよう配慮する。</li> </ul>									

# MEMO

# MEMO



このパンフレット及び届出に関する様式、「風景づくり計画」、「風景づくりの手引き（計画編、色彩編、奥沢1～3丁目等界わい形成地区編）」等は、世田谷区のホームページから閲覧・ダウンロードできます。

トップページ上部「検索メニュー」

⇒分類から探す

⇒「住まい・街づくり・環境」[風景づくり](#)

⇒「風景づくりに関する条例・計画」[風景づくり条例に基づく届出制度](#)

⇒下欄の「添付ファイル」、「関連リンク」からご覧ください。



令和6年9月発行

発行：都市整備政策部 都市デザイン課 都市デザイン企画調整担当

世田谷区役所二子玉川分庁舎（玉川1-20-1）

電話：03（6432）7153 FAX：03（6432）7996