

**奥沢1～3丁目等界わい形成地区**

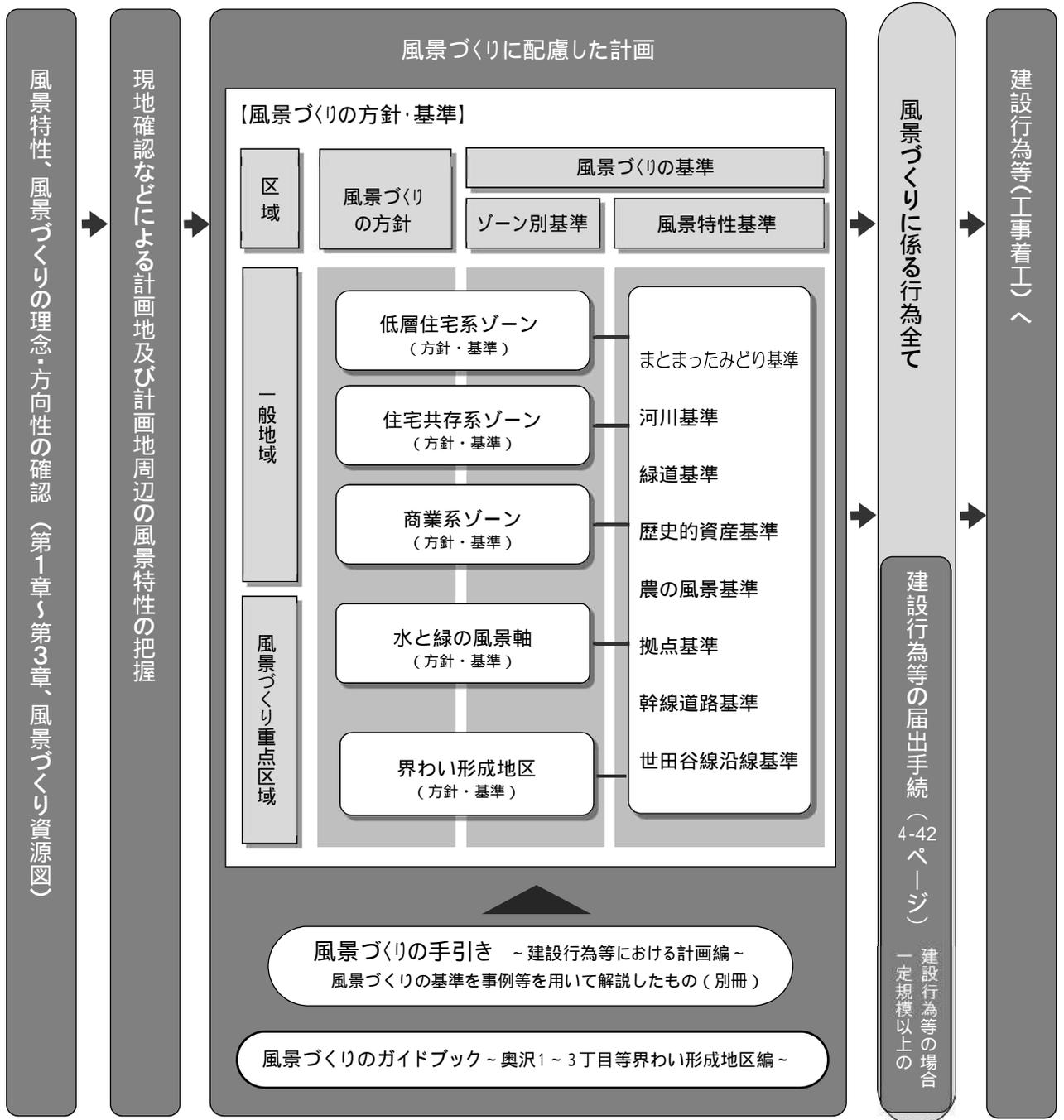
**～みどりと人がつなくおくさわの風景づくり～**

**素案**

# 1. 建設行為等における風景づくりの誘導

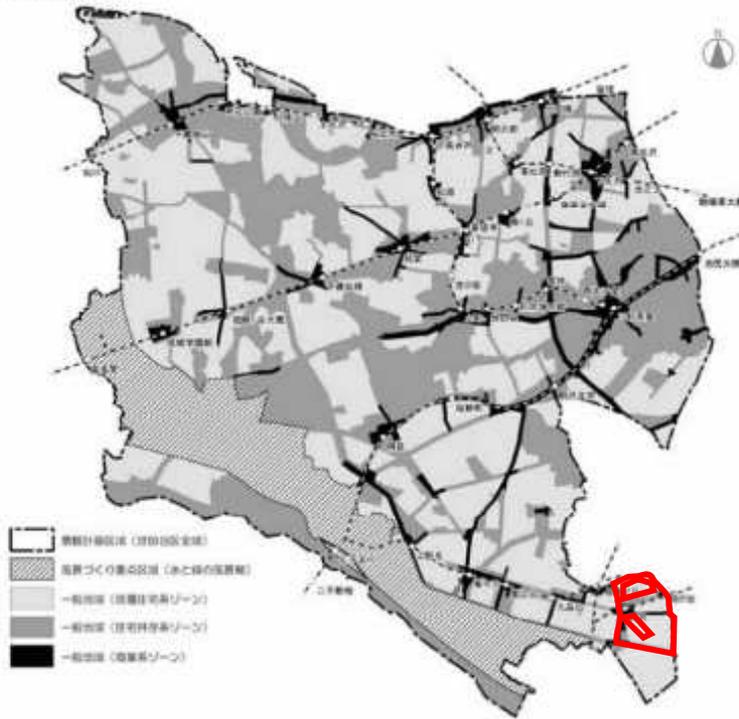
## (1) 建設行為等の誘導の考え方

建設行為等の流れ



## (2) 景観計画区域の指定

■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 (右表)
	界わい形成地区	奥沢1～3丁目等 (下表)

「水と緑の風景軸」の範囲

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

(市街化調整区域を除く)

※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。

「奥沢1～3丁目等界わい形成地区」の範囲

区分	該当するエリア
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
(仮)歴史と緑のエリア	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
(仮)斜めの道エリア	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
(仮)緑の街並みエリア	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1～3丁目等界わい形成地区 >

以下のエリア全体を奥沢1～3丁目等界わい形成地区とします。

なお、「(仮)歴史と緑のエリア」、「(仮)斜めの道エリア」及び「(仮)緑の街並みエリア」の西側の区域の境界は、以下で示した道路に接する敷地までとします。

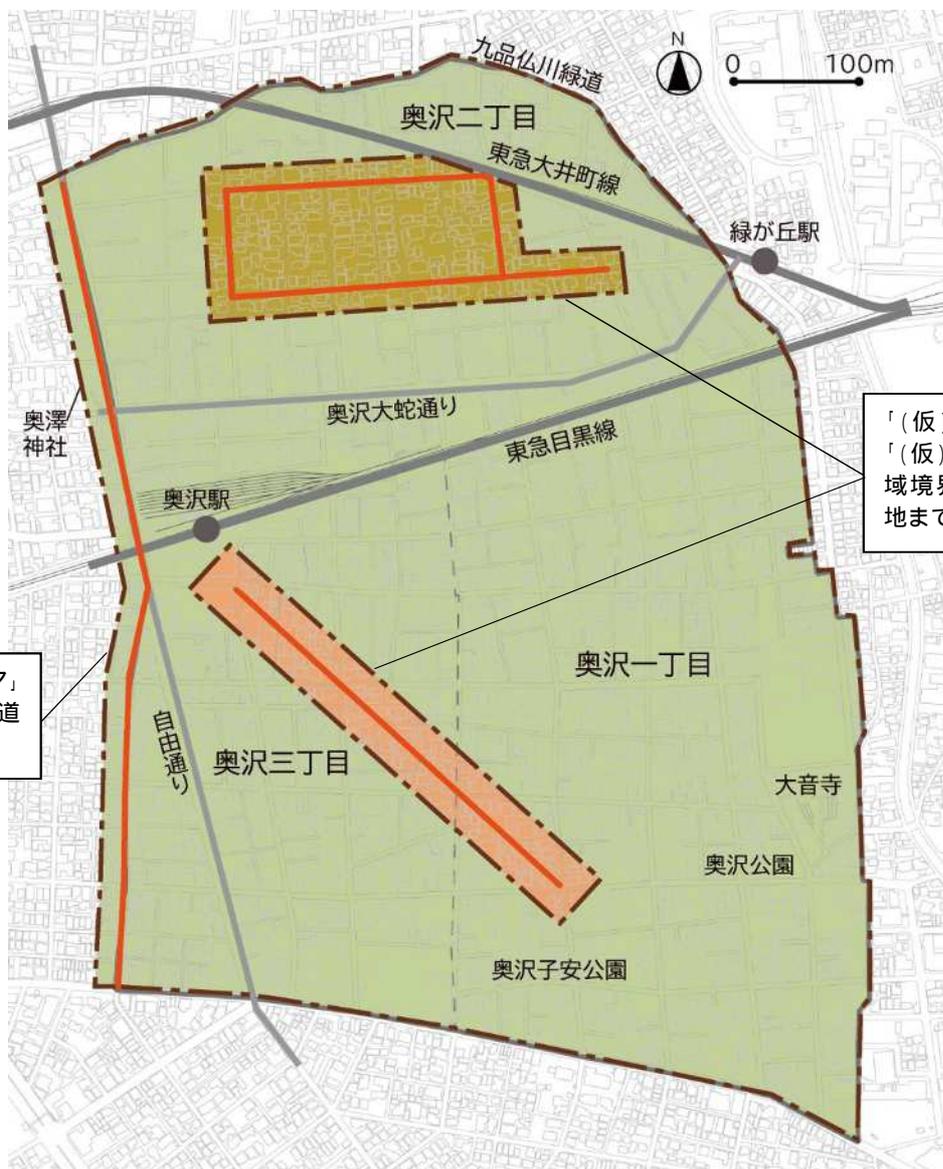
[凡例]

 (仮)歴史と緑のエリア

 (仮)斜めの道エリア

 (仮)緑の街並みエリア

 「(仮)歴史と緑のエリア」及び「(仮)斜めの道エリア」の境界、並びに「(仮)緑の街並みエリア」の西側の境界は、その道路に接する敷地までとします。



「(仮)緑の街並みエリア」の西側の区域境界は、道路に接する敷地まで

「(仮)歴史と緑のエリア」、「(仮)斜めの道エリア」の区域境界は、道路に接する敷地まで

## 2. 風景づくりの方針・基準など

### (1) ゾーン別方針・基準

#### 3) 1 風景づくり重点区域(界わい形成地区/方針・基準)

#### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区

##### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区全体の風景の特性

奥沢1～3丁目は、世田谷区の南東に位置し、戸建住宅と集合住宅を中心とした低層住宅地となっています。地区の西側には東急目黒線奥沢駅が位置し、駅周辺や自由通り周辺、諏訪山通り沿道等は、賑わいのある商店街となっています。地区の北側と東側に位置する九品仏川、呑川に向かって低くなる地形となっています。

地区内の住宅地では、庭先に植えられたみどりがつながる特徴的な通りの風景が見られ、また、ところどころに大きな樹木も残されています。これらのみどり豊かで落ち着いた風景は、地区住民の方々一人ひとりの手によって守り、育まれています。

##### (仮)歴史と緑のエリア：

東急目蒲線（現：東急目黒線・多摩川線）開通の頃、奥沢駅の近くに土地をお持ちの方が独力で宅地開発を行い、軍港や本部などへの地の利から海軍士官が移り住みました。玄関ポーチのある近代建築やシュロの木など、当時の面影が残る街並みが見られます。また、周辺には庭先のみどりや生垣が多く、みどり豊かな落ち着いた住宅地の風景がみられます。

##### (仮)斜めの道エリア：

奥沢駅から南東方向に伸びる奥沢子安公園方面を結ぶ道路は、碁盤目状の街区に対して斜めに交差し、ゆるやかな高低差と沿道の豊かなみどりにより魅力的な風景となっています。また、道路沿いの敷地は、建物が道路に対して斜めに配置されているものが多く、特徴的な沿道の風景がみられます。この道は駅までの通勤路などとして周辺住民の方々に親しまれています。

## 風景づくりの方針（景観法第 8 条第 3 項）

### みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり

奥沢は、みどり豊かな住宅地や歴史を感じさせる街並みなど地域固有の風景を残している他、町会や風景づくり活動団体を中心とした住民主体の地域活動も活発に行われている地域です。そんな奥沢らしさをこれからも時代を超えてつなげていきます。

大きなみどり シンボルとなる特徴的な樹木を大切に活かした風景づくりを進めます。

小さなみどり 低木や草花による道路際の緑化を推進し、みどりがつながる風景づくりを進めます。

歴 史 地域の歴史を物語る近代建築をはじめとする、地域の歴史的資産を活かした風景づくりを進めます。

建 物 庭先のみどりと調和する建物により、落ち着いた質の高い住宅地の風景づくりを進めます。

交 差 点 交差点のみどりを育み、歴史資源を活かし、潤いと安らぎのある沿道の風景づくりを進めます。

地 形 通りの特徴や高低差を生かし、街と暮らしを結ぶ沿道の風景づくりを進めます。

### 方針のイメージ

（仮）歴史と緑のエリア



建物のデザインは、建物単体のバランスだけでなく、周辺の近代木造住宅等との調和を図ります。

既存の高木や状態の良い樹木は、可能な限りそれを活かし、目に留まりやすい大きなみどりを守り育てます。

(仮) 斜めの道エリア



よう壁や土留め、接道部の空きスペースは、通りからの見え方が魅力的になるよう、使用する素材や植栽を工夫します。

角地や道路の突きあたりなど、通りからよく見える場所では、魅力的な交差点風景となるよう建物のデザインや植栽を工夫します。

(仮) 緑の街並みエリア



敷地内の道路際は、樹木や草花等により積極的に緑化し、周辺のみどりにつながるよう工夫します。

奥沢の風景になじむ樹木を植栽します。  
(シンボルツリーや既存の樹木の保存など)

## 風景づくりの基準（景観法第 8 条第 4 項第 2 号）

### （仮）奥沢 1 ～ 3 丁目等界わい形成地区

#### 【建築物等（小規模）】

	風景づくりの基準（建築物等）
配置	適切な隣棟間隔の確保や道路側に空地を設けるなど、可能な限り、ゆとりのある配置となるよう工夫する。
	坂道や斜面地など地形に変化がある場合は、配置にこれを活かした工夫をする。
形態・意匠・色彩	角地や道路の突きあたりなどアイストップとなる場所では、形態・意匠・色彩を工夫し魅力ある風景づくりを図る。
	「（仮）歴史と緑のエリア」及び「（仮）斜めの道エリア」の色彩は、別表 3 - 1 に定める色彩基準に適合するとともに、別表 1 - 2 の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。（本編 P4-18 参照）
	「（仮）緑の街並みエリア」の色彩は、周辺の風景との調和を図る。
外構・緑化等	既存の高木や状態の良い樹木は、可能な限り、それを活かした外構計画とする。
	可能な限り、奥沢の風景になじむ樹木による緑化を図る。 （シンボルツリーの配置、既存樹木の保存など）
	やむを得ず既存の樹木を伐採した際は、可能な限り、視認性の高い場所に樹木による緑化を図る。
	敷地内の接道面など視認性の高い場所は、樹木や草花等により積極的に緑化し、道路沿いの塀や柵の高さや素材に配慮するなど、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。
	角地や道路の突きあたりなどアイストップとなる場所では、角地部分に樹木を植えるなど、通りからの見え方に配慮し、魅力ある交差点の風景となるよう工夫する。
	擁壁及び土留めは、可能な限り自然素材を使用し、緑化と併用するなど周辺環境と調和するよう、通り沿いに庭先の緑がつながるよう工夫する。
	敷地の鋭角部分が通りに面する場合は、可能な限り敷地の鋭角部分を緑化し、通り沿いに庭先の緑がつながるよう工夫する。
その他	坂道や斜面地など地形に変化がある場合は、外構のデザインにこれを活かした工夫をする。
	敷地内や周辺に重点エリア、地域風景資産や界わい宣言、古道など風景資源がある場合は、これを活かした配置、形態、意匠、色彩、外構などに配慮する。
	地域の歴史や風土を物語る資源は、可能な限り保全・活用を図る。
	屋外広告物を設置する際は、「風景づくりのガイドライン（屋外広告物編）」を参考に、奥沢の風景と調和したものとなるよう工夫する。

#### 【建築物等（大規模）】

上記【建築物（小規模）】の基準（色彩基準を除く）に加え、一定規模以上の建築物等には、下表の一般地域の「風景づくりの基準」が適用されます。

用途地域	規模	風景づくりの基準（建築物等）
・ 第一種低層住居専用地域	延べ面積が 1,500 m <sup>2</sup> 以上 又は高さが 10m 以上のもの	「1）-1：一般地域 低層住宅系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-7～8）
・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域	延べ面積が 1,500 m <sup>2</sup> 以上 又は高さが 15m 以上のもの	「1）-1：一般地域 住宅共存系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-11～12）
・ 近隣商業地域 ・ 商業地域	延べ面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上 又は高さが 30m 以上のもの	「1）-1：一般地域 商業系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-15～16）

【工作物（駐車施設・駐輪施設・自動販売機）】

風景づくりの基準（工作物）		
駐車施設・ 駐輪施設	形態・意匠・色彩、 屋外広告物	屋外広告物を設置する際は、「風景づくりのガイドライン（屋外広告物編）」を参考に、奥沢の風景と調和したものとなるよう工夫する。 説明板や精算機、ロック装置などの設備は、通りからの見え方に配慮し、周辺の風景に調和するよう形態・意匠や色彩などを工夫する。
	配置、 外構・緑化等	駐車場（機械式駐車場を含む。）駐輪場等は、通りから目立たないように配置や植栽などを工夫する。
自動販売機	配置、 形態・意匠・色彩	自動販売機を設置する場合は、周辺の風景と調和した意匠・色彩とするなど、通りからの見え方に配慮する。

【工作物（上記以外の用途）】

上記以外の用途の工作物には、下表の一般地域の「風景づくりの基準」が適用されます。

用途地域	規模	風景づくりの基準（工作物）
・ 第一種低層住居専用地域	敷地面積が 3,000 m <sup>2</sup> 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	「1）-1：一般地域 低層住宅系ゾーン」 の「風景づくりの基準」 (本編 P4-8)
・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域		「1）-1：一般地域 住宅共存系ゾーン」 の「風景づくりの基準」 (本編 P4-12)
・ 近隣商業地域 ・ 商業地域		「1）-1：一般地域 商業系ゾーン」の 「風景づくりの基準」 (本編 P4-16)

【開発行為】

用途地域	規模	風景づくりの基準（開発行為）
・ 第一種低層住居専用地域	区域の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	「1）-1：一般地域 低層住宅系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-8）
・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域		「1）-1：一般地域 住宅共存系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-12）
・ 近隣商業地域 ・ 商業地域		「1）-1：一般地域 商業系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-16）

【土地の開墾、土石の堆積、水面の埋め立て等】

用途地域	規模	風景づくりの基準（土地の開墾、土石の堆積、水面の埋め立て等）
・ 第一種低層住居専用地域	区域の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	「1）-1：一般地域 低層住宅系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-8）
・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域		「1）-1：一般地域 住宅共存系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-12）
・ 近隣商業地域 ・ 商業地域		「1）-1：一般地域 商業系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-16）

【木竹の伐採】

用途地域	規模	風景づくりの基準（木竹の伐採）
・ 第一種低層住居専用地域	樹林地の面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの ただし、高さが 10m以上の樹木（竹を除く）についてはすべてのもの	「1）-1：一般地域 低層住宅系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-9）
・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域		「1）-1：一般地域 住宅共存系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 P4-13）
・ 近隣商業地域 ・ 商業地域		「1）-1：一般地域 商業系ゾーン」の「風景づくりの基準」（本編 4-17）

### 3) 2 風景づくり重点区域(界わい形成地区/色彩基準)

#### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区

奥沢1～3丁目等界わい形成地区の色彩基準は、(仮)歴史と緑のエリア及び(仮)斜めの道エリアでは、別表3-1に定める色彩基準に適合するとともに、別表1-2の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図り、(仮)緑の街並みエリアでは、周辺の風景との調和を図る。

<別表3-1>

対象 部位・面積	基準の内容		
	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

【数値以外の例外】

- ・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。
- ・地区計画など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うえで、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、この数値によらないことができる。

### 3. 建設行為等の届出

#### (2) 届出対象行為・規模

#### 3) 界わい形成地区

#### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区

行為	規模又は内容
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 [法第16条第1項第1号]	<b>すべてのもの</b> ただし、仮設建築物並びに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及び望見したときに外観の変化のないものを除く
工作物 <sup>1</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 [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 商業地域、近隣商業地域以外に設置される駐車施設（戸建て住宅、長屋、共同住宅に設置される居住者用の者を除く）、駐輪施設（営利目的のものに限る）、自動販売機については、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
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
木竹の伐採 [法第16条第1項第4号]	樹林地 <sup>2</sup> の面積が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

1 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、駐車施設、駐輪施設、自動販売機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。

2 樹林地の面積には、樹林地と連なる広がりをもった草地などを含むものとする。

「奥沢 1～3丁目等界わい形成地区」指定に伴う「風景づくり計画」改定箇所

No.	風景づくり計画該当部分 (該当ページ・項目)		修正/ ページ の追加	修正/追加の主な内容	本資料の 対応 ページ
1	p4-2	1.(1)建設行為等の誘導の考え方 建設行為等の流れ	修正	「建設行為等の流れ」に「風景づくりのガイドブック」を追加し修正。	p1
2	p4-3	1.(2)景観計画区域の指定 景観計画区域図 景観計画区域の区分	修正	「景観計画区域図」「景観計画区域の区分」界わい形成地区の区域を追加修正。	p2
3		1.(2)景観計画区域の指定 2)風景づくり重点区域 <奥沢1～3丁目等界わい形成地区>	ページ の追加	<奥沢1～3丁目等界わい形成地区>を追加	p3
4		2.風景づくりの方針・基準など (1)ゾーン別方針・基準 3)-1 風景づくり重点区域(界わい形成地区/方針・基準)	ページ の追加	界わい形成地区の風景の特性、方針・基準を追加	p4～9
5		2.風景づくりの方針・基準など (1)ゾーン別方針・基準 3)-2 風景づくり重点区域(界わい形成地区/色彩基準)	ページ の追加	界わい形成地区の色彩基準を追加	p10
6		3.建設行為等の届出 (2)届出対象行為・規模 3) 界わい形成地区 奥沢1～3丁目等界わい形成地区	ページ の追加	界わい形成地区の届出対象行為・規模を追加	p11