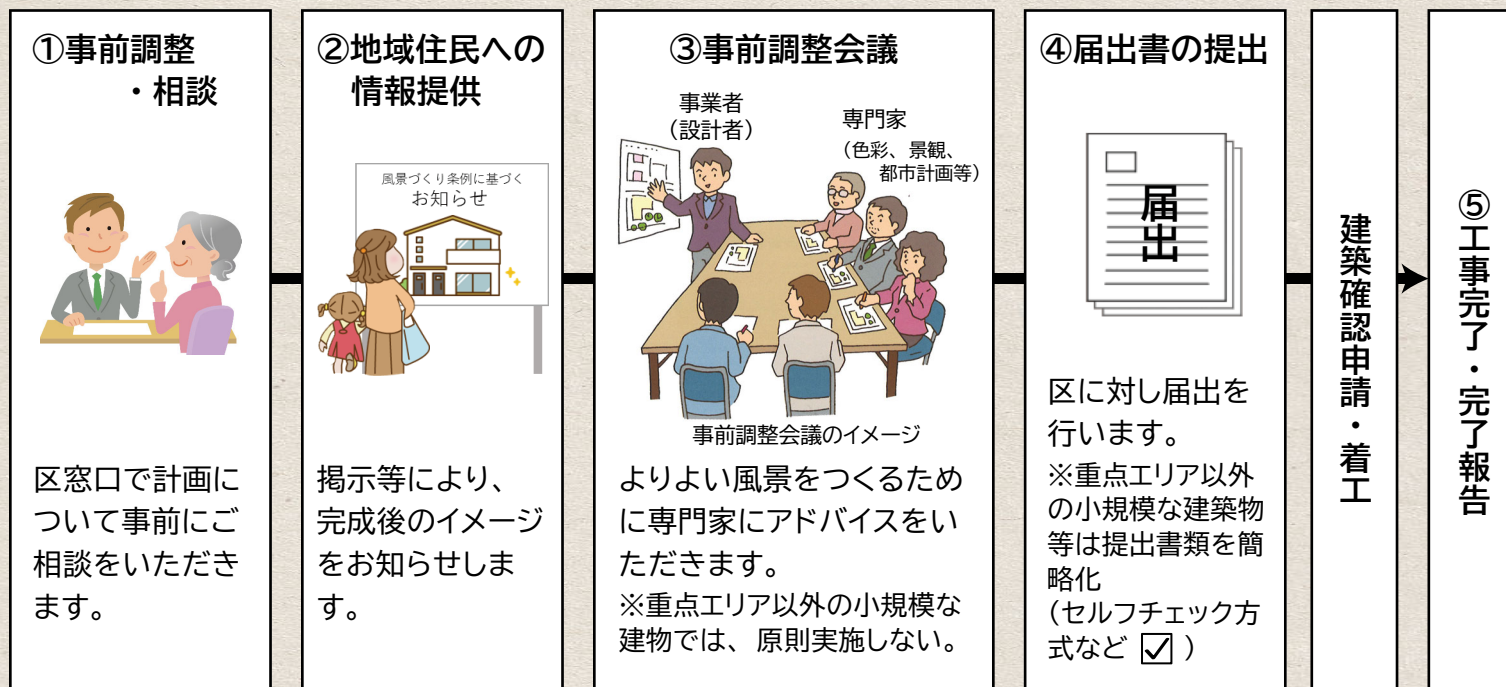
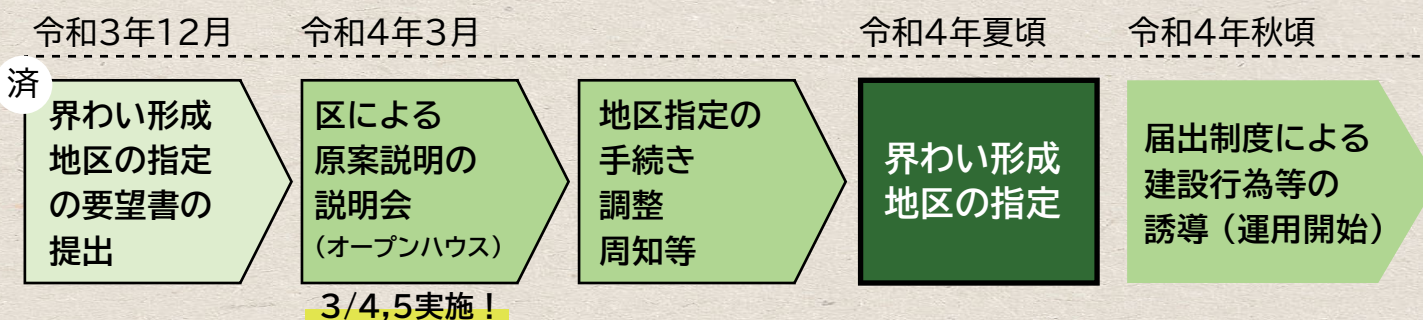


界わい形成地区内で建物等を建てる際には、区窓口での「事前調整・相談」や、また、重点エリアでは「事前調整会議」により、奥沢の風景になじむ建物やみどりの設えについて区や専門家と相談しながら進めます。



今後の予定

「説明会（オープンハウス）」を開催し、「風景づくり計画変更原案」に関するご意見をいただきます。ご意見をもとに、区が界わい形成地区の指定に向けた手続き・周知を進め、令和4年秋頃に「界わい形成地区」の運用を開始する予定です。



「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変更原案の縦覧とご意見について

縦覧場所：世田谷区都市整備政策部都市デザイン課（区ホームページ）
 意見募集期間：令和4年3月4日（金）～令和4年3月25日（金）
 提出方法：書面により、下記「問い合わせ先」まで持参、郵送、またはファクシミリによりご送付ください。

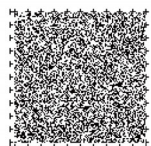
※提出書面は自由書式です。（氏名・住所・連絡先・意見をご記入ください。）
 ※ご意見の集約のため、期間内にご提出いただきますようお願いいたします。

問い合わせ先

世田谷区 都市整備政策部 都市デザイン課
 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1(二子玉川分庁舎 2階)
 電話03-6432-7153 ファクシミリ03-6432-7996

奥沢 風景づくり

奥沢の風景づくりの取組みは、区のホームページで公開しています。



奥沢の風景を考える

奥沢界わいニュース

【第10号】

奥沢1～3丁目等界わい形成地区 ～みどりと人がつなぐおくさわの風景づくり～の指定に伴う風景づくり計画変更（原案）

説明会（オープンハウス）を開催します。

令和3年12月に、奥沢交和会の塩谷理事長から保坂区長へ「界わい形成地区の指定の要望書」をご提出いただきました。ご要望をもとに作成した「界わい形成地区（原案）」（風景づくり計画変更原案）の説明会（展示形式によるオープンハウス）を行います。

皆様のご来場を、お待ちしております。

3/4（金）、3/5（土）
 両日 14時～19時30分
 @ 奥沢区民センター 2階

詳しくは、同時配布のチラシをご覧ください。

感染の拡大状況によっては、一部変更・中止する場合があります。その場合は、世田谷区風景づくりWEBサイトや広報板等でお知らせします。

おくさわ風景キャラクター「わっこちゃん」

今号は界わい形成地区（原案）特集！
 原案の内容は、p6～へ！

動画「奥沢界わい形成地区と街の将来イメージ」をご覧ください。



「界わい形成地区の指定の要望書」を提出しました！



奥沢交和会 理事長 塩谷 良一

寒い日が続きますが、咲き始めた梅の花に、間もなく来る春を感じます。昨年11月に開催させていただきました「第2回奥沢の風景を考えるオープンハウス」には、大勢の皆様がたにご来場いただき、誠にありがとうございました。皆様とたご取りまとめました「界わい形成地区～みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり～」(素案)につつきまして、ご参加いただきました幅広い世代の方々とお話をさせていただき、多くのご意見を頂戴いたしました。それらを受けまして、12月には「界わい形成地区の指定の要望書」を、世田谷区長・保坂展人様へ提出させていただきました。これまでご尽力いただきました皆様とたに心より感謝申し上げます。また、これまで多くのご提案やご意見をいただいております。奥沢駅から奥沢子安公園方面を結ぶ斜めの道の「通りの愛称」につつきまして、1月に選定会を開催し「道祖神通り」に決定をさせていただきました。引き続き、この通りの風景が、地域の皆様に愛され親しまれるよう願っております。日々季節を感じられる奥沢の風景は、この町に暮らす私たち一人ひとりが景色を意識し、新築や建替えなどをする際に、少しずつ全体へご配慮いただき、その積み重ねにより、さらに魅力と愛着のあるまちとなるのではと考えます。この風景を、毎日の私たちの生活の中で大切に守り育て、次世代を担う子どもたちへ引き継いで参りましょう。これからも、皆様とたのご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。



「斜めの道」の愛称が、「道祖神通り」に決定しました！

詳しくは同時配布のチラシ裏面をご覧ください。

これまで 地域の皆様によって育まれてきた奥沢の風景

地域にお住まいの
皆様による
お庭づくりや
家づくり



地域に継承される
お祭りや、
地域の様々な催し



- ・大蛇祭り
- ・奥沢囃子
- ・新春地区まつり
- ・奥沢文化祭
- ・盆踊り

奥沢交和会の取組み



- ・地域活動
- ・さまざまな催しの開催
- ・美化活動
- ・文化活動
- ・防火、防犯、防災活動
- ・リサイクル活動
- ・笑顔があふれる町づくり

商店街の取組み



- ・各お店や商店街のしつらえ
- ・商店街の催し
- ・みどりのモデル地区
- ・みどりと花いっぱい協定
- ・環境にやさしい商店街

土とみどりを守る会の取組み



- ・みどりを守り育てる取組み
- ・花苗の配布
- ・つどいや講演会の開催
- ・ニュースレターの発行
- ・マップやガイドの発行
- ・地域の落ち葉掃き
- ・界わり宣言の登録
- ・地域風景資産の登録

奥沢地誌保存会の取組み



- 奥沢の歴史に関する
- ・調査研究
 - ・講演、展示
 - ・継承

(財)トラストまちづくりの取組み



- ・空き家活用
- ・地域共生のいえ
- ・小さな森
- ・プレイスメイキング
- ・近代建築調査

奥沢の風景を育む取組み



- ・まちあるき
- ・ワークショップ
- ・風景祭
- ・風景づくり検討

これまでの皆様の生活や営みが「風景づくり」です

「奥沢の風景」は、地域の皆様の生活によって培われてきた風土と文化や歴史の積み重ねであり、先人の方々より受け継がれてきた「共有の財産」です。
「界わり形成地区」制度は、この「風景づくり」の延長にあり、皆様によって育まれてきた風景を次世代へ継承し、新たな魅力ある奥沢の風景をつくるための目標や方向性、手立てを共有するものです。

この奥沢の魅力ある風景を
次世代を担う子どもたちへ引き継いでいきたい



平成29年度～令和3年度 地域の皆様と区による取組み

～奥沢の風景を育むプロジェクト～



風景づくりの実践・検討（界わり形成地区）

平成
29
年度

- ・まちあるき、意見交換
- ・風景づくりセミナー



魅力発見の
まちあるき

平成
30
年度

- ・ワークショップ①
- ・ワークショップ②



50年後の奥沢の
風景の意見交換

奥沢公園で
風景イベント

風景づくり
アンケート
実施

令和
元
年度

- ・ワークショップ③
- ・ワークショップ④



奥沢のみどりが
生きる色を学ぶ

2丁目全体で
風景めぐり
スタンプラリー

令和
2
年度

- ・オープンハウス①・通りの愛称募集



界わり形成地区
(イメージ)を
公表・説明

通りの
愛称募集

令和
3
年度

- ・色彩調査
- ・オープンハウス②



重点エリアの
色彩調査

界わり形成地区
(素案)を
公表・説明

界わり形成地区の かたちができるまで…

奥沢の風景づくり たたき台

- ・風景の特徴
 - ・風景づくりの方向性
(戸建て住宅のみどりの
つながりを守り育てる)
- を共有
- アンケートで
ご意見をいただきました。



ニュース
第3号に
掲載

界わり形成地区 イメージ

- ・風景づくりの手立て
(界わり形成地区の指定)
 - ・区域(1～3丁目全体での
風景づくり)
 - ・基準の方向性 を共有
- オープンハウス①で
ご意見をいただきました。



ニュース
第7号に
掲載

界わり形成地区 素案

- ・界わり形成地区の枠組み
(区域、将来像、基準、
届出の内容等)
 - ・具体的な基準
- オープンハウス②で
ご意見をいただきました。



ニュース
第9号に
掲載

「界わり形成地区の指定の要望書」提出

界わり形成地区 原案

- ・界わり形成地区の枠組み
(区域、将来像、基準、届出の内容等)
- ・具体的な基準

原案の内容はp6～15へ！

- 原案説明会(オープンハウス③)で
ご意見をいただきます。

この
ニュースに
掲載

ニュースの発行

風景づくりの取組みを
お伝えするニュースを発行。
只今、10号！



バックナンバーは
こちらをご覧ください。



コア会議

奥沢交和会(町会)、土とみどりを守る会(NPO法人)
からメンバーを募って結成された「コア会議」。
区と共に奥沢の風景
づくりを企画・検討し
ています。



第2回 奥沢の風景を考えるオープンハウス を開催しました！

令和3年11月12日(金)、13日(土)に、オープンハウスを開催しました。界わい形成地区(素案)の概要を、パネル展示他、街の将来イメージを動画で上映しました。また、「斜めの道」の愛称11案のアンケートの実施や、お子様向けのお楽しみコーナーも設けました。

2日間で、約100名の方にお越しいただきました。

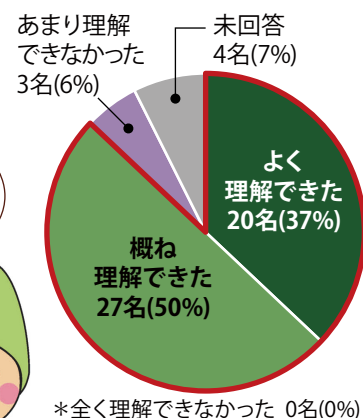


詳細はこちらからご覧いただけます



来場者の皆様からいただいたご意見(回答数=54)

界わい形成地区の制度の内容について



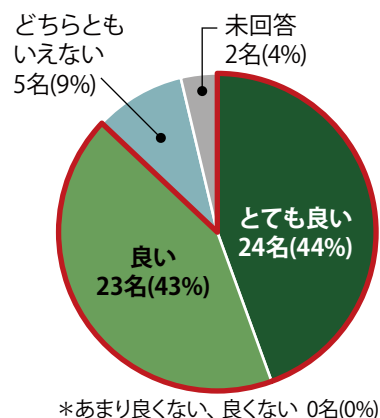
9割近くの方に内容を理解していただくことができました！



区域について

主なご意見

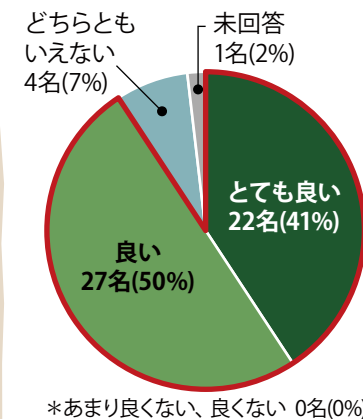
- ・世田谷区のはじっことして、界わい形成地区になるのはおもしろいと思う。
- ・詳しく調査が行われた結果としてまとめられている。
- ・範囲を広げていって、街を守ってほしい。



目標・方針について

主なご意見

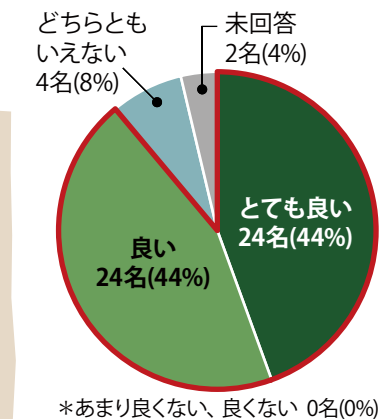
- ・都会に住む人間は緑を心の奥で求めていると思う。素晴らしい取り組み。
- ・「奥沢の奥沢のための」独自の取り組みにしたい。
- ・6項目にまとめてあり良いと思うが、その中のどれに焦点をあてるかが課題。



風景づくりの基準について

主なご意見

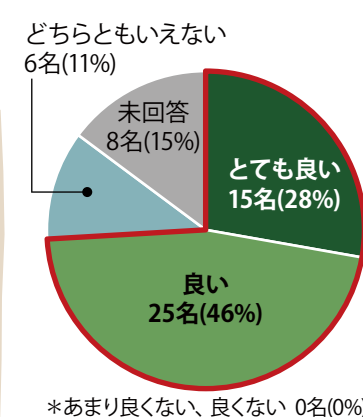
- ・建物の色彩のゆるやかな判定基準が自然で、受け入れられやすい。
- ・考え方の基本がよく分かる内容だった。
- ・緑が増えそう、景色が良くなると期待。
- ・住む人の意見をよく聞けるようにしてほしい。



届出の対象行為について

主なご意見

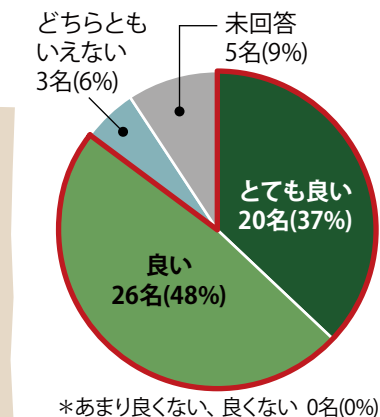
- ・ルールはある程度必要。あまり厳しい制度とならないよう。
- ・届出制度はある程度抑止力として働くと思う。
- ・これからのまちづくりに必要なことだと思う。
- ・公共工事や公益事業者の行為も対象となると良い。



風景づくりの流れについて

主なご意見

- ・とても良く分かる。
- ・みなさんが納得のいくルールづくりに知恵を出しあうと、いいものができる。
- ・緑をなくさないでほしいです。
- ・対象をさらに拡大していただくと嬉しい。



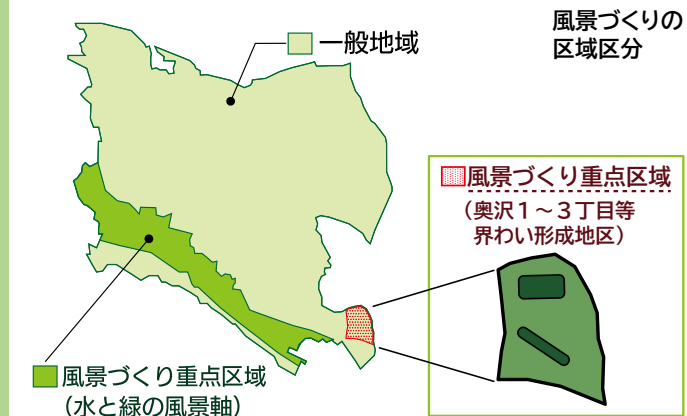
その他のご意見欄

- 主なご意見
- ・誰もが目的を理解でき、賛同し、未来のために取り組める制度に。
 - ・緑化に対する補助事業と併せるのが良い。
 - ・定着するまでが大変。これからも地域との連携を。

界わい形成地区って？

区では、区内全域を「一般地域」と「風景づくり重点区域」に分けて風景づくりを進めています。「界わい形成地区」はこの風景づくり重点区域のひとつです。

地域の特徴を活かした風景づくりを進めるため、ルールを設けることができる制度です。これまで、地区の皆さんとルールの内容(基準や届出対象行為)を検討してきました。



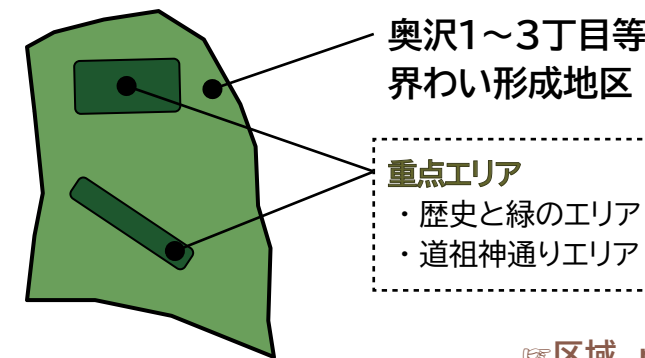
奥沢らしい風景を守り育てる界わい形成地区のポイント

重点的に風景を守り育てるエリアは「重点エリア」に

風景の特徴 奥沢らしい風景を形作る風景の資源が点在



→「重点エリア」では、よりきめ細やかな風景づくりを進めます。



区域 p6

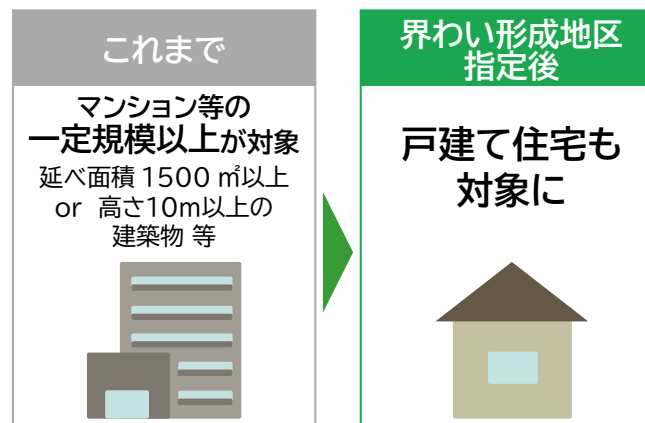
戸建て住宅における風景づくりを推進します。

風景の特徴 戸建て住宅の敷地のみどりがつながる通りの風景



→ 戸建て住宅を含む全ての規模の建物の新築等について、風景づくりを進めます。

*一定規模以上の建築物には、引き続き一般地域の基準も適用し、よりきめ細やかな風景づくりを進めます。



届出が必要になるのは? p13

ささやかな配慮や工夫から始めることができる奥沢らしい風景づくりを進めます。

風景の特徴 住民や商店の皆様による取組みが育む奥沢の風景



→ 戸建て住宅の方にも気軽に始められ、ささやかな配慮や工夫による奥沢の風景づくりの基準をつくり、共有します。

→ 地域の皆様の配慮による風景づくりを進めます。



方針 p6~9 基準 p10~12,14~15

奥沢1～3丁目等界わい形成地区 ～みどりと人がつなぐおくさわの風景づくり～（原案）

原案はこちらをご覧ください。



区域

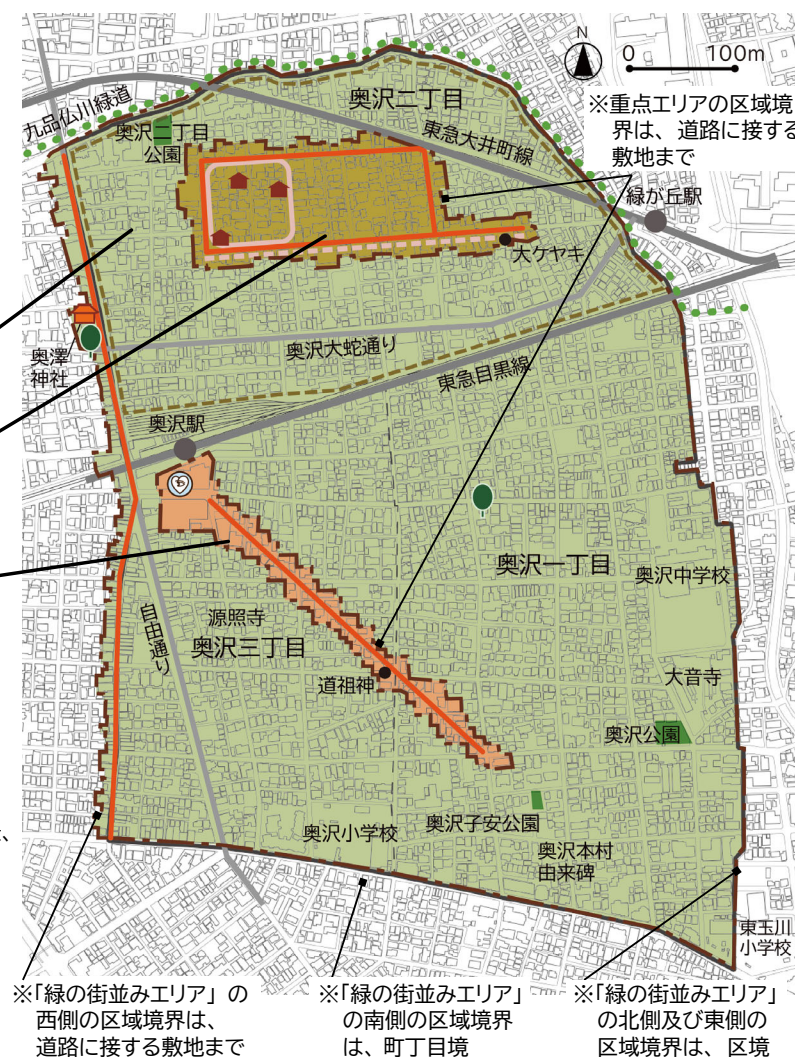
奥沢1～3丁目と区域西側の道路に接する敷地を界わい形成地区に指定し、3つのエリアに分けて風景づくりの取組みを進めていきます。

また、中でも特徴的で魅力ある風景が見られる2つのエリア（地図中の **重点エリア**）について「重点的に風景を守り育むエリア（重点エリア）」とします。

奥沢1～3丁目等界わい形成地区

緑の街並みエリア

- 重点エリア**
- 歴史と緑のエリア
 - 道祖神通りエリア



[凡例]

- 緑の街並みエリア
 - 歴史と緑のエリア
 - 道祖神通りエリア
 - 文化財（無形民俗文化財 奥沢神社の大蛇お練り行事）
 - 世田谷名木百選
 - 地域風景資産（奥沢海軍村ゆかりの風景、大ケヤキのある散歩道一けやき道）
 - 界わい宣言（奥沢・土とみどりの街づくり宣言）
 - 世田谷百景（奥沢駅前の広場）
 - 歴史のある建物等
 - 公園
 - 緑道
- ※「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
 ※「緑の街並みエリア」の南側の区域境界は、町丁目境
 ※「緑の街並みエリア」の北側及び東側の区域境界は、区境

風景づくりの方針 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。みどりの持つ様々な機能を活かすと共に、これまでの奥沢の街並みを継承する風景づくりを進め、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。

さらに、奥沢1～3丁目等界わい形成地区では、上記方針を踏まえて、各エリアの特性を活かした以下の6つの項目を大切に風景づくりを進めます。

- 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、みどりに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、落ち着きのある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活かし、街と暮らしを結ぶ沿道の風景づくりを進めます。

各エリアの風景の特性と方針、将来像

緑の街並みエリア

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。

大切にする方針の項目

「緑の街並みエリア」では、上記の風景特性を踏まえ、方針の6つの項目のうち、「大きなみどり」「小さなみどり」を特に大切に、また、「歴史」「建物」「交差点」「地形」を大切に風景づくりを進めます。



将来像



特性 大きな樹木

特性 つながる庭先のみどり

敷地内の道路際は、樹木や草花等により積極的に緑化し、周辺のみどりと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）

歴史と緑のエリア【重点エリア】

風景の特性

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。



大切にす方針の項目

「歴史と緑のエリア」では、上記の風景特性を踏まえ、方針の6つの項目のうち、「大きなみどり」「小さなみどり」「歴史」を特に大切にし、また、「建物」「交差点」「地形」を大切にした風景づくりを進めます。



将来像

特性 既存の近代建築

特性 シュロの木などの当時の大きな樹木



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

特性 つながる庭先のみどり

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」の愛称が「道祖神通り」に決まったので、エリアの愛称が変わりました！



道祖神通りエリア【重点エリア】

風景の特性

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。

大切にす方針の項目

「道祖神通りエリア」では、上記の風景特性を踏まえ、方針の6つの項目のうち、「大きなみどり」「小さなみどり」「交差点」「地形」を特に大切にし、また、「歴史」「建物」を大切にした風景づくりを進めます。



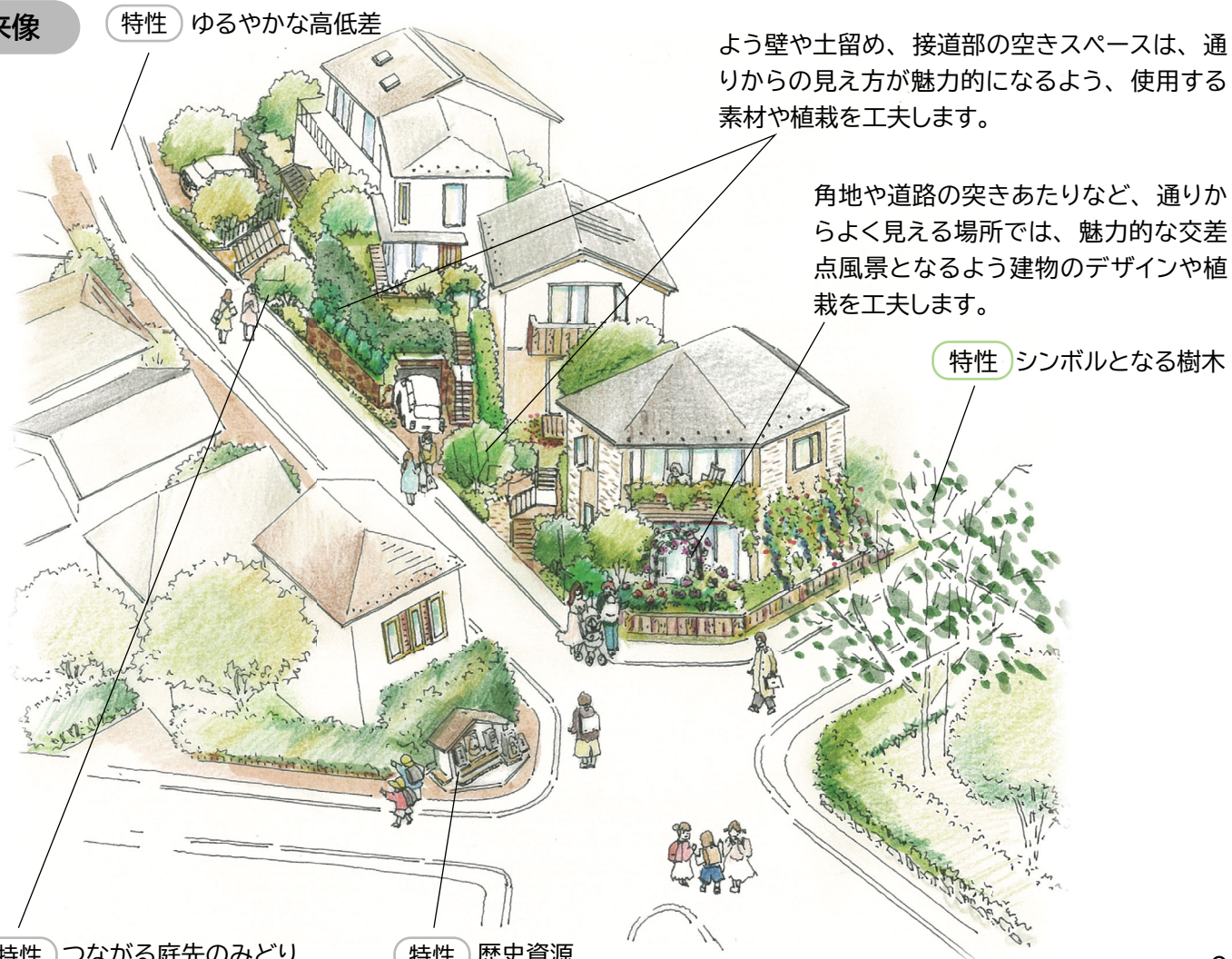
将来像

特性 ゆるやかな高低差

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。

特性 シンボルとなる樹木



特性 つながる庭先のみどり

特性 歴史資源

建築物等

外構緑化

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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

道路際の外構の誘導イメージ



※商店街にも、通りに面してできる限り緑を配置する。

外構緑化

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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り



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。



緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

色彩

「歴史と緑のエリア」及び「道祖神通りエリア」の色彩は、本ニュースp15上段に定める色彩基準に適合するとともに、p15下段の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。
 「緑の街並みエリア」の色彩は、周辺の風景との調和を図る。

歴史と緑 道祖神通り

緑の街並み

彩度の誘導イメージ



明度（明るさ） 「歴史と緑のエリア」と「道祖神通りエリア」で使用が可能な明度の範囲



※色彩基準について、詳しくは本ニュースp14,15をご覧ください。

界わい形成地区指定後に建物の新築・増改築・外壁の塗替えをする際は、奥沢らしい風景を守り育てるためのちょっとした配慮をお願いします。



建物の計画設計の段階に届出書をご提出いただき、基準に沿った配慮がなされているか確認します。(p16)

形態意匠

・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。

色彩

・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。

配置

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り



画：川嶋定雄氏（奥沢2丁目在住）

外構緑化

形態意匠

・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。

・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り



外構緑化

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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り



配置

・坂道や斜面地など地形に変化がある場合は、配置・外構のデザインにこれを活かした工夫をする。

外構緑化

・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

地形に変化のある外構の誘導イメージ



【基準が当てはまるエリア】

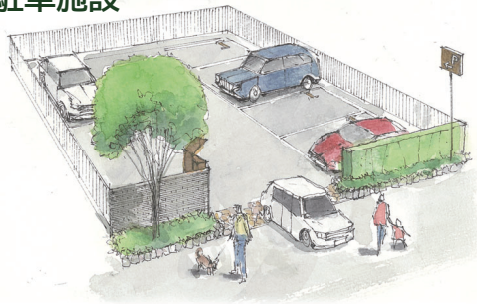
緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

太枠：当該エリアで特に重視する基準

風景づくりの基準

工作物

駐車施設



配置
外構
緑化

・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とともに、可能な限り緑化を図る。



コインパーキングの誘導イメージ



形態
意匠

色彩

外構
緑化

配置

・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。

自動販売機

色彩

配置

形態
意匠

・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。



出典：
自動販売機自主景
観ガイドライン
（清涼飲料水自販機
協議会）

自動販売機の誘導イメージ



※一定規模以上の建築物等や上記以外の工作物には、現在適用されている一般地域の基準も、引き続き併せて適用されます。

※一定規模以上の開発行為、土地の開墾・堆積、水面の埋め立て、木竹の伐採については、既に定められている一般地域の基準を適用します。

詳しくは、現在の「風景づくり計画」をご覧ください。



風景づくりにご活用ください！助成・支援制度のご案内

世田谷ひとつぼみどりのススメ

世田谷区みどり33推進担当部
みどり政策課
TEL: 03-6432-7902

身近な小さな場所で行くみどりの楽しみ方や、生垣、シンボルツリー、壁面緑化、雨水タンク、雨水浸透ますなどみどりが持つ機能を活かす助成制度を紹介しています。



3軒からはじまるガーデニング支援制度

（一財）世田谷トラスト
まちづくり
TEL: 03-6379-1620

近隣3軒以上のグループで行うストリートガーデニングについての支援制度を紹介しています。魅力あるお庭づくりを支援します。



ベンチの設置費用助成（お店や団体向け）

※R5年以降継続未定
各総合支所街づくり課
（玉川総合支所 街づくり課
TEL: 03-3702-4539）

敷地にベンチを設置する費用を助成します。



届出が必要になるのは？

指定以後に新築・増築等をされるものが対象となります。

界わい形成地区では、戸建て住宅を含む建築物、コインパーキングや駐輪施設、自動販売機にも新たに届出が必要になります。

その他、一定規模以上の建築物の新築や工作物の新設等、開発行為、土地の形質の変更、木竹の伐採、土石や廃棄物の堆積等は、これまで通り届出の対象とします。

	現在	界わい形成地区指定後
建築物等	延べ 1,500 m ² 以上 又は 高さ 10m 以上のもの ※用途地域による	戸建て住宅を含めたすべての建設行為
工作物	敷地面積 3,000 m ² 以上 又は高さ 60m 以上のもの	左記に加えて 駐車施設 駐輪施設 自動販売機
木竹の伐採	樹林地 1,000 m ² 以上のもの	樹林地 1,000 m ² 以上 又は 10m 以上の樹木（竹を除く）

奥沢1～3丁目等界わい形成地区／届出対象行為・規模

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	すべてのもの 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※1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	敷地面積が 3,000 m ² 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自動車車庫等（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。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）、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	区域の面積が 3,000 m ² 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	区域の面積が 3,000 m ² 以上のもの
木竹の伐採	樹林地※2の面積が 1,000 m ² 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	区域の面積が 3,000 m ² 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。

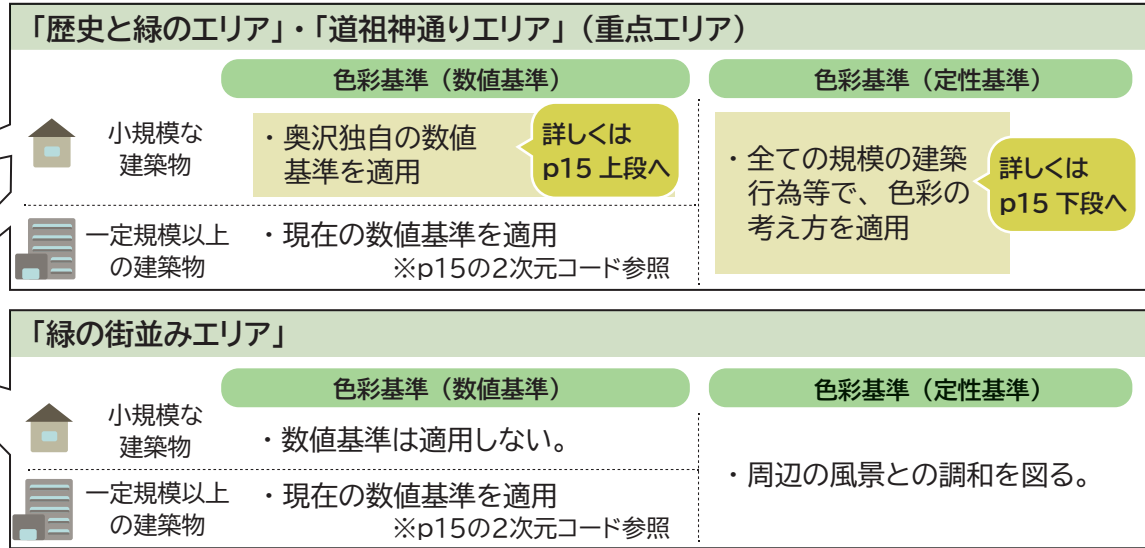
※2 樹林地の面積には、樹林地と連なる広がりをもった草地などを含むものとする。

界わい形成地区における色彩基準（数値基準）と色彩の考え方（定性基準）

「歴史と緑のエリア」「道祖神通りエリア」では、「色彩基準」（数値基準）と「色彩の考え方」（定性基準）により、風景づくりを進めます。「緑の街並みエリア」では、「周辺の風景との調和」について、定性基準により風景づくりへの配慮を求めてまいります。

なお、一定規模以上の建築物は現在適用されている基準が適用されます。

※一定規模以上…延べ面積 1,500 m²以上または高さ 10m 以上の建築物等（用途地域による）



色の基礎知識

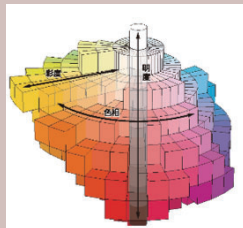
色彩の三属性

色には3つの性質があります。

色相：赤や青といった色合い

明度：明るさの尺度

彩度：鮮やかさの尺度



色を表すマンセル値

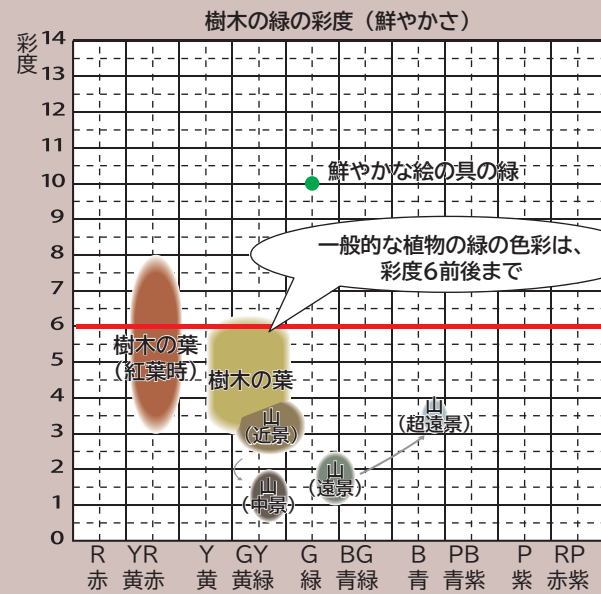
色相、明度、彩度を組み合わせ、色彩を表すことができる「マンセル記号」を用います。

5Y 8.5 / 0.5
色相 明度 彩度

R系	赤系	BG系	青緑系
YR系	黄赤系	B系	青系
Y系	黄系	PB系	青紫系
GY系	黄緑系	P系	紫系
G系	緑系	RP系	赤紫系

みどりを美しく鮮やかにみせる色彩

植物の緑色は、概ね彩度6までとなります。（紅葉の時期を除く）建物や塀の色彩は、これより彩度を抑えることで、みどりを美しく見せることができます。



色彩基準（数値基準）

*重点エリアにおける戸建て住宅等

重点エリアでは、建築物の外壁に使用する色彩について、以下の数値基準を定めます。（数値基準は外壁各面の 4/5 以上の部分に関する基準です。）

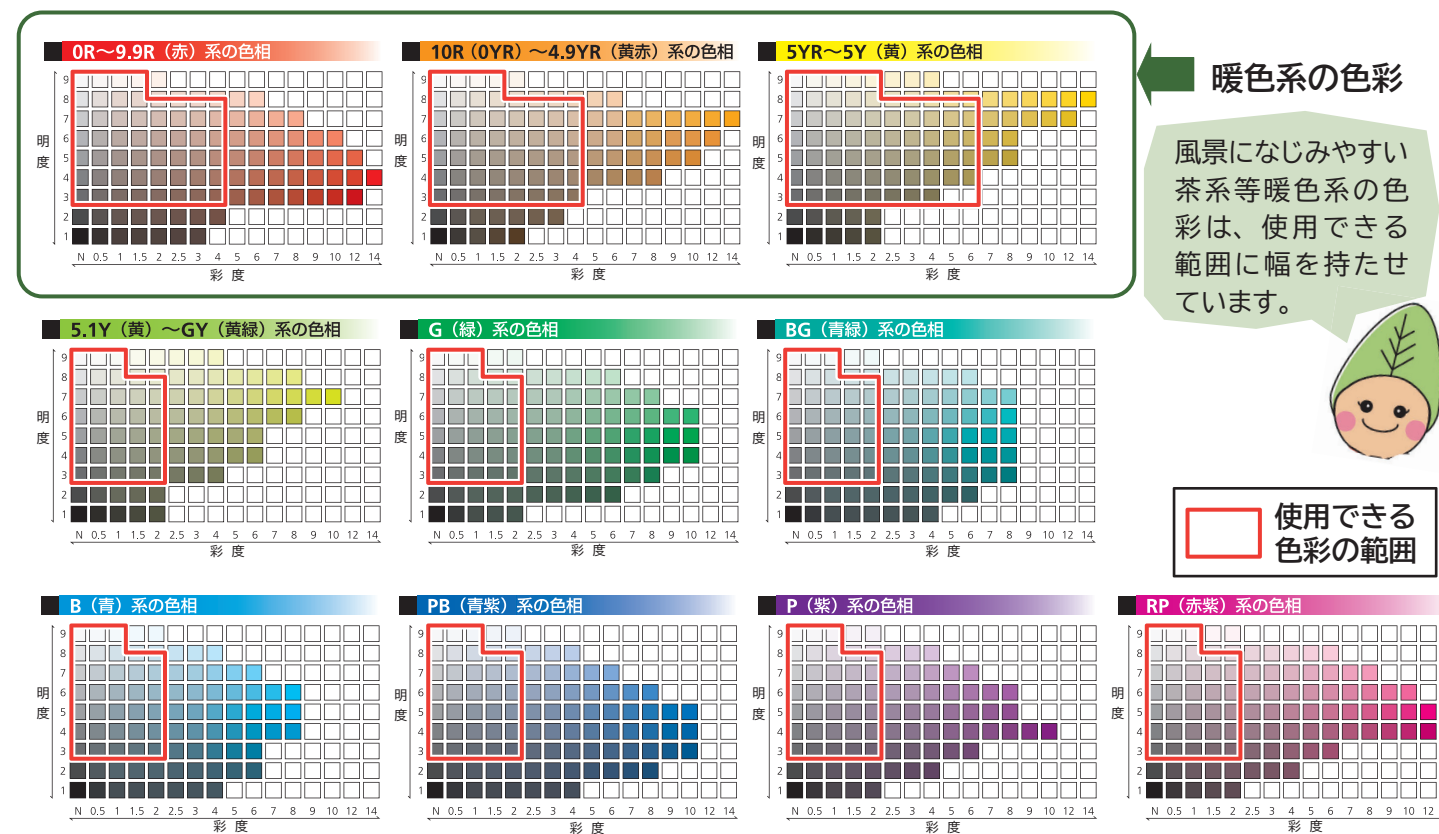
色彩基準

対象	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)	OR ~ 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。
- 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。等

色彩基準の範囲（カラーチャート）



色彩の考え方 *重点エリアにおける戸建て住宅等

重点エリアでは、以下の「色彩の考え方」に基づき、配慮をお願いします。

外壁	<ul style="list-style-type: none"> 区内で多く使用されている暖色系の色相を用い、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彩度を低くするよう配慮する。 高明度の色彩は街並みに違和感が生じやすいため、彩度を低くおさえ、低光沢の素材を用いるなど配慮する。汚れが目立ちやすいパステルカラーは避ける。 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、配色は明度差を 5 未満におさえた同系色を用いるよう配慮する。 	<p>緑との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、樹木と調和しやすい暖色系の色相を用いるよう配慮する。
		<p>素材</p> <ul style="list-style-type: none"> 反射や光沢の強いものは避け、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。

※主なものを抜粋しています。15

重点エリア全建物の色彩調査を実施しました！

【調査範囲】歴史と緑のエリア、道祖神通りエリア 【調査期間】令和3年7月26日～29日 【調査棟数】288 棟

※道路からの目視で行い、私有地内には立ち入っておりません。

【調査結果】

色相の傾向 **暖色系やグレー系の色がほとんど**を占めていました。（歴史と緑：99% 道祖神通り：100%）

明度の傾向 **明るめの色（明度4以上）**がほとんどを占めていました。（歴史と緑：97% 道祖神通り：100%）

彩度の傾向 **落ち着いた色（彩度4未満）**がほとんどを占めていました。（歴史と緑：94% 道祖神通り：92%）