

奥沢1～3丁目等界わい形成地区（原案）に寄せられたご意見

「奥沢1～3丁目等界わい形成地区の指定に伴う風景づくり計画変更原案」について、令和4年3月4日（金）、5日（土）に説明会（オープンハウス）を開催するとともに、3月4日（金）から25日（金）まで、地区の皆様よりご意見を募集しました。以下に主なご意見と、区のお考え方を示します。



詳しくは、こちらをご覧ください。
*世田谷区ホームページ

地区の皆様からいただいた主なご意見

いただいた21件のご意見の一部を紹介します。

界わい形成地区について

主なご意見

- ・奥沢1～3丁目地区は、みどり豊かで落ち着いた風景が保たれてきたが、時代の波と共にそれが失われつつある。「界わい形成地区の指定」は、大きな前進だと思う。
- ・「界わい形成地区」に賛同する。少しでも賛同者が増えるよう、自宅が良い実例となるよう努力していきたい。この取り組みにより、将来美しい住環境が形成され、皆が「あの時やって良かった!」と思えるようになる事を願っている。
- ・道祖神通りをみどりいっぱいになりたい。奥沢のみどりいっぱい風景が見てみたい。私が大人になったら、どんな風景になるのか楽しみ。

区のお考え方

- ・みどり豊かな魅力のある奥沢の風景を守り育てて次世代を担う子どもたちへ引き継ぐため、地域の皆様と共に、今後も引き続き奥沢の風景づくりに取り組んでまいります。

主なご意見

- ・若い世代は自由にのびのびと育てられた世代であり、ことさら「規制」を嫌がる。界わい形成地区の指定によって、外から新しい人が入りにくくなるのではないか。地区の建築・外構に規制を設けると、不動産価格の下落につながるのではないか。

区のお考え方

- ・界わい形成地区の基準は、重点エリアの色彩基準以外は全て定性的な基準とし、風景への配慮を誘導するものです。例えば、みどりについては整備や管理が可能な範囲で通り沿いの緑化をお願いします。また、現在の風景を保存するのではなく、建設に伴う新しい風景が、皆様の工夫と配慮により奥沢らしい魅力あるものになることを目的としています。（p5参照）
- ・不動産価格については、地区の規制も一定の影響があると考えられますが、その他、社会状況や土地の需要、交通や土地利用の動向等、様々な事象が関係していくものと考えます。良い風景を守り育てていくことは、住環境の質の向上に繋がっていくとも考えられます。

色彩基準について

主なご意見

- ・外壁の色彩について、要請は難しいのでは。
- ・界わい形成地区における色彩基準に客観性はあるのか。

区のお考え方

- ・2つの重点エリアにおける数値による色彩基準については、エリア内にある全ての建物の外壁の色彩を調査し、地域の皆様や色彩の専門家のご意見を踏まえ、風景から突出してしまうような色彩を抑える趣旨で過度な制限とならないよう検討した基準としています。
- ・また、外壁の1/5の部分についてはアクセント色を使用することが可能です。ご使用になりたい色彩計画について、ご相談に応じてまいります。（p5参照）

制度の周知について

主なご意見

- ・界わい形成地区の指定や運用前に計画をされる事業者や建築主には、界わい形成地区の内容をしっかりと伝えてほしい。

区のお考え方

- ・地区指定を含めた奥沢の風景づくりの取り組みについて、引き続きニュースの全戸配布や区のホームページ、窓口等、また地域の皆様のご協力をいただきながら丁寧な周知に努めてまいります。

植栽の維持管理について

主なご意見

- ・外構の緑化は、植栽のメンテナンスの負担が大きい。植栽の手入れの負担を軽減するための工夫や対応策を検討すべき。

区のお考え方

- ・緑化の基準については、皆様の植栽の管理のご負担の状態も異なることから、様々な生活スタイルに対応できるよう、みどりの量を求める定量的な基準ではなく、通り沿いの庭先のみどりに配慮していただくよう、定性的な基準を定めます。
- ・植栽の育成や手入れにかかる手間や費用等の負担については、区の助成制度や負担を軽減する支援を含め、引き続き地域の皆様と検討してまいります。（p3参照）

これからも引き続き皆様と共に風景づくりを進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。



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

検索

奥沢の風景づくりの取り組みは、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11号】

発行日：令和4年7月
発行：世田谷区都市整備政策部
都市デザイン課

奥沢1～3丁目等

界わい形成地区を指定しました

地域の皆様の方で風景を守り育てていきましょう!

皆様ありがとうございます。
ございました。



令和4年6月30日に、区内で初めての指定となる界わい形成地区、「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～」を指定しました。

界わい形成地区は、地域の特徴を活かした風景づくりを進めるための地区に合わせたルールを設けることができる制度で、平成29年度から皆様と共に検討を進めてまいりました。

令和4年10月1日に運用を開始し、区域内で建築物の建築、増築、改築等をされる際に区へ届出をいただき、奥沢の街並みへのご配慮をお願いしてまいります。

詳しくは、次頁以降をご覧ください。



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。



奥沢の風景を守り育てる新しい取り組みがスタートします!



奥沢交和会 理事長 塩谷 良一

梅雨が明け、奥沢の緑が一層色濃く、夏らしい風景となりました。

平成29年度より、地域の皆様がたとえ共に取り組んでまいりました「奥沢の風景を育むプロジェクト」の成果の一つとして、「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～」が指定されました。これまでご理解とご協力をいただきました皆様へ心より感謝申し上げます。

この指定を機に、私たちひとり一人が、さらに奥沢のまちの風景を意識し、配慮や工夫をすることにより、まちの風景がさらに魅力的になり、日々の生活の中でもささやかな幸福感を共有して暮らしていけるのではと考えます。そして、子どもたちには、奥沢のまちがもっと好きになり愛着を持っていた

ただらと願っています。また、そのためには、おとなも子どもも継続的に話し合ったり、さまざまな必要な活動をこれからも進めていきたいと存じます。

私たちのまち「奥沢」の緑豊かで魅力ある風景を、私たちの手で大切に守り育て、次世代を担う子どもたちへ引き継いでまいりましょう。その取り組みに、引き続きご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

道祖神通りの愛称に応募していただいた奥沢小5年生の皆様へ、感謝状と記念品（缶バッジ）を贈りました。ご応募いただきました多くの皆様、ありがとうございました。



奥沢の風景を次世代へ引き継ぐために

新たな風景づくりがスタートします！

豊かなみどりや歴史を感じる街並みを 守り育てて楽しむ暮らし。

街なかの大きな樹木を活かしつつ、庭先の小さなみどりを繋げることで、
安らぎのある落ち着いた奥沢の街並みを、共に少しずつ楽しみながらつくっていく。
そんな暮らしを始めてみませんか？



花いっぱいの街並みで、道行く人も思わず笑顔になります。



大きな樹木は街のシンボルです。



皆様に大切にされている道祖神を
引き立てる背後の生垣の設え



近代建築や生垣が、奥沢の街並みの風格を一層高めます。



2 季節を感じる庭先の緑。小さな緑が街のみどりをつなぎます。

おうちのみどりづくりに

助成制度をご活用いただけます

魅力的な奥沢の風景をこれからも守り育てていくために、みどりづくりに役立つ助成制度を活用してみませんか？



1. ご近所の方と一緒に、通り沿いのみどりを
つなげてみよう！
3軒からはじまるガーデニング支援制度



近隣3軒以上のグループで行うガーデニングについて、アドバイザーを派遣し、緑化資材の購入費用（土や肥料、花壇の材料等）の一部を助成します。



(一般財団法人)
世田谷トラスト まちづくり
TEL: 03-6379-1620

2. 奥沢の風景になじむ樹木を植えてみよう！
**生垣・植栽帯造成、シンボルツリーの植栽
屋上・壁面緑化助成制度**



道路に接した部分に生垣や植栽帯を造る場合やシンボルツリーを植栽する場合、建物の屋上や壁面を緑化する場合に、その一部を助成します。



世田谷区 みどり33推進担当部 みどり政策課
TEL: 03-6432-7905

3. コインパーキングを緑化してみよう！
事業用等駐車場の緑化助成制度



コインパーキング等の事業用駐車場の緑化にあたって、樹木の購入・植栽費、プランター等購入・設置費等の一部を助成します。



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～（概要）

界わい形成地区の内容について、詳しくはこちらをご覧ください。
*世田谷区ホームページ『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～』を指定しました！



界わい形成地区って？

▶地域の特徴を活かした風景づくりを行う制度です。
区全域を「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。
奥沢では、これまで地区の皆様とルールの内容（基準や届出対象行為）を検討してまいりました。
「界わい形成地区」とは、地域の特徴を活かした風景づくりを進めるため、その地区に合わせたルールを設けることができる制度です。



区域

奥沢1～3丁目と区域西側の道路に接する敷地を含む区域を界わい形成地区に指定し、この中を3つのエリアに分けて風景づくりを進めます。
この内、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**)を「重点的に風景を守り育てるエリア(重点エリア)」としています。

【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
- 重点エリア**
- 「歴史と緑のエリア」、「道祖神通りエリア」及び「緑の街並みエリア」の西側の区域の境界は、この道路に接する敷地の境界線としています。
- 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ヶき道）
- 界わい宣言（奥沢・土とみどりの街づくり宣言）
- せたがや百景（奥沢駅前の広場）
- 歴史のある建物等
- 公園
- 緑道



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1～3丁目等界わい形成地区では、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。



風景づくりの基準

※建築等を行わない既存の建物には適用されません。
※基準の一部を紹介します。

【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

・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



・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。
・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



・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り



画：川嶋定雄氏

・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



・「緑の街並みエリア」の色彩は、周辺の風景との調和を図る。

緑の街並み

・「歴史と緑のエリア」及び「道祖神通りエリア」の色彩は、「色彩基準（数値基準）」に適合するとともに、「色彩の考え方」を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。

歴史と緑 道祖神通り

彩度（鮮やかさ）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



重点エリア（歴史と緑のエリア及び道祖神通りエリア）では、奥沢独自の色彩の数値基準が適用されます。緑の街並みエリアでは、周辺の風景との調和を図るよう配慮をお願いします。また、一定規模以上の建築物には、一般地域の色彩基準も適用されます。「色彩の基準」や「色彩の考え方」については、区のホームページをご覧ください。



届出が必要になるのは？

詳しくはこちらをご覧ください。
*世田谷区ホームページ「風景づくり条例に基づく届出制度」



界わい形成地区では、戸建て住宅を含む建築物の建築、コインパーキングや駐輪施設の建設、自動販売機の設置等を行う場合に、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建築や工作物の建設等、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、これまで通り届出が必要です。



	現在	令和4年10月1日以降
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)

※一定規模以上の建築物等は、界わい形成地区に適用される風景づくりの基準と併せて一般地域の基準が適用されます。
※一般的には、届出の届出は設計や施工等をご依頼される建設会社等により行われます。
※また、軽易な行為等は届出が必要ない場合もあります。
※詳細は、世田谷区都市デザイン課へお問い合わせください。

奥沢の特徴を活かし
ひとりひとりの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。



(例) フェンスを後退させて敷地の前面を緑化。

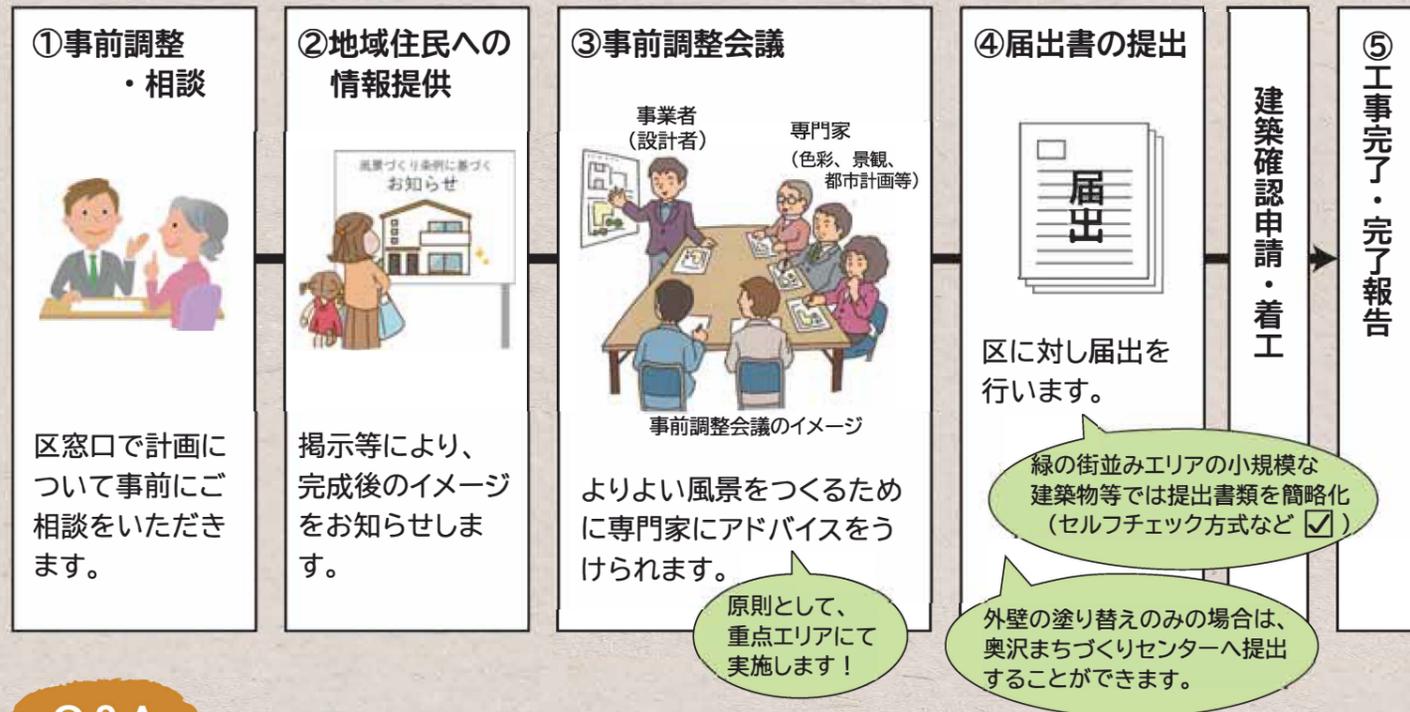


(例) 建物の色彩を落ち着いた色彩に。



届出の流れ

界わい形成地区内で建物を建てる際には、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。



Q&A

Q1

今住んでいる家を基準に合わせて直す必要があるの？

建替えや外壁の塗り替え等を行わない現在建っている建物には適用されません。
今後、建替えや外壁の塗り替えなどを行う際に、風景づくりの基準を踏まえた建物となるようご配慮をお願いします。

Q2

届出はいつから必要になるの？

令和4年10月1日から届出が必要となります。
確認申請の時期、確認申請を伴わない工事の着手時期が決まりましたら、届出が必要かどうかのご確認や届出のご提出の時期等について、世田谷区都市デザイン課へお問い合わせください。

Q3

区役所への相談や協議はいつから必要なの？

10月1日の届出開始に先立って、6月30日以降に建築物の建築など(p6上部に記載している行為)を行う場合は、世田谷区都市デザイン課へ事前のご相談をお願いします。



おくさわ風景キャラクター わっこちゃん

今後の予定

界わい形成地区における届出制度は令和4年10月1日から始まります。地区の指定から届出制度の開始までの間は、建築・設計事業者等や住民の皆様へ、制度を周知してまいります。

