



# これからの奥沢の風景を育む界わい形成地区

## 区境を飛び越えて奥沢を見てみると・・・

奥沢周辺のまち、自由が丘（目黒区）や田園調布、洗足池周辺（大田区）では、住民同士でのルールや意識の共有により風景を守り育てる取組みが進められています。

### 田園調布・洗足池周辺エリア（大田区）

- ・重点的に景観づくりを進める地区（景観形成重点地区）に指定。

### 自由が丘エリア（目黒区）

- ・地区計画や、住民や商業者らが作成した協定や指針による景観づくりを実施。



## 奥沢1～3丁目全体に奥沢らしい風景を形づくる風景の資源が点在しています。

- ・奥沢1～3丁目には、各住宅の庭先にみられる小さなみどりのほか、大きな樹木や木造の近代建築が点在しており、地域全体に奥沢の風景を形づくる資源がみられます。



奥沢1～3丁目には様々な風景の資源が点在しています。（イメージ）

## 戸建て住宅の敷地のみどりがつながる通りの風景が奥沢の風景の特長となっています。

- ・奥沢の豊かなみどりは、一軒一軒の住宅の生垣や鉢植え、さりげなく植えられた草木のみどりなどが積み重なって生まれたものです。
- ・このような豊かなみどりの連なりは奥沢の風景の特長です。



一軒一軒の生垣や樹木の連なりが、豊かなみどりを印象付けています。（奥沢1～3丁目内）

## 住民や商店の皆様による、ささやかな取組みが奥沢の風景を育んできました。

- ・奥沢の風景は、地域にお住まいの皆様によるお庭づくりや、商店街の皆様によるみどり環境の取組みにより守り育てられてきました。
- ・比較的新しく住み始められた住民の皆様も、そういった奥沢らしい風景に共感し、風景になじむ建物やみどりづくりを工夫されています。
- ・界わい形成地区では、一軒一軒の風景づくりの取組みを後押ししてまいります。



敷地と道路の境界部分に街を彩る草花を植栽しています。（奥沢1～3丁目内）



通り沿いにプランターを設置して、季節の草花を植栽しています。（奥沢1～3丁目内）

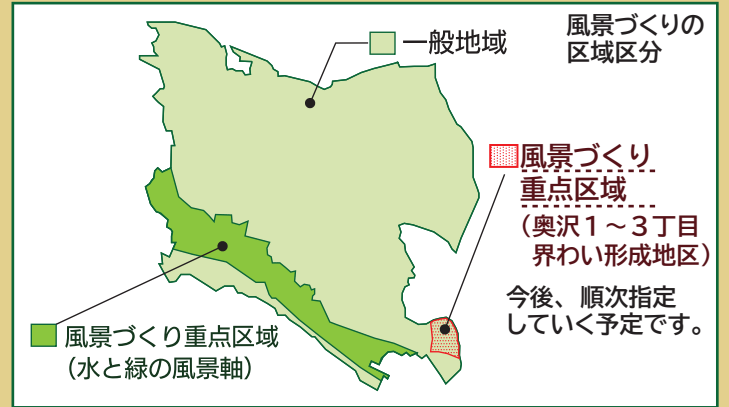
奥沢の風景の特長

## 界わり形成地区って？

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。

界わり形成地区は、風景づくりを重点的に進める風景づくりの重点区域です。

「界わり形成地区」は、地域の特徴を活かした風景づくりを進めるため、風景に関するルールを設けることができる制度です。地区の皆さんとルールの内容（方法や基準等）を検討していきます。



一般地域と界わり形成地区の指定イメージ

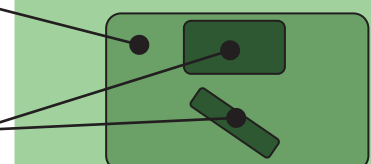
奥沢1～3丁目全体を界わり形成地区に。重点的に風景を守り育むエリアは「重点エリア」に。

- ・奥沢1～3丁目全体を界わり形成地区に指定します。
- ・特に重点的に風景を守り育むエリアは「重点エリア」として、よりきめ細やかな風景づくりを進めます。

奥沢1～3丁目  
界わり形成地区

重点エリア  
・重点エリア①  
・重点エリア②

世田谷区全域（一般地域）



戸建て住宅における風景づくりを推進します。

- ・戸建て住宅を含む全ての規模の建物の新築等について、界わり形成地区による風景づくりを進めます。

現状

一定規模以上

延べ面積  
1500㎡以上  
or  
高さ10m以上の  
建築物等



界わり形成地区

戸建て住宅も対象に



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。

- ・戸建て住宅の方にも気軽に始めていただけるような、ささやかな配慮や工夫によって奥沢らしい風景づくりを進められるような奥沢独自の風景づくりの基準をつくり、共有します。
- ・地域の皆様の工夫や配慮により、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。

# 奥沢1～3丁目界わい形成地区（イメージ）

**区域** 奥沢1～3丁目を界わい形成地区に指定。重点的に風景を守り育てるエリアは「重点エリア」に。

奥沢1～3丁目全体を界わい形成地区に指定し、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  ）について「重点的に風景づくりの取組みを進めるエリア」とし、風景を守り育てていきます。



**奥沢2丁目の重点的に風景づくりを進めるエリア**  
●アンケート（H31年3月実施）結果より  
・近代建築のある街並みは好きな風景。残していけたらうれしい。等

**奥沢1・3丁目の重点的に風景づくりを進めるエリア**  
●アンケート（H31年3月実施）結果より  
・斜めの道は多くの方が通勤・通学に使用。1、3丁目のシンボル。等

- [ 区域図の凡例 ]
- 界わい形成地区（風景づくりの取組みを進めるエリア）
  - 重点的に風景づくりを進めるエリア
  - 歴史のある建物等
  - 界わい宣言
  - シンボリックな樹木
  - 公園
  - 緑道

※地区の西側は、通り西側に位置する道路に面する敷地を含みます。

※「重点エリア」は区域境の道路に面する敷地を含みます。

## 目標・方針

### 風景づくりの目標

## みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり

奥沢は、緑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。

### 風景づくりの方針

**奥沢1～3丁目全域のエリア**

<u>大きなみどり</u>	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る。
<u>小さなみどり</u>	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る。
	※その他、建築物の色彩や屋外広告物について、みどり豊かな街並みに調和した風景づくりを進める。 ※商店街については、小さなみどりや屋外広告物に配慮した風景づくりを進める。

**奥沢2丁目の重点エリア**

<u>歴史</u>	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る。
<u>建物</u>	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る。

**奥沢1・3丁目の重点エリア**

<u>交差点</u>	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る。
<u>地形</u>	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る。

## ルール 奥沢らしい風景を守り育てるルールを共有します。

奥沢らしい風景づくりを進められるような風景づくりのルールをつくり、共有します。届出時には、これに基づき、配慮がなされているかを確認します。

新築・増改築・外壁塗り替えの際にご配慮をお願いします。

既存の建物の改修を求めるものではありません。

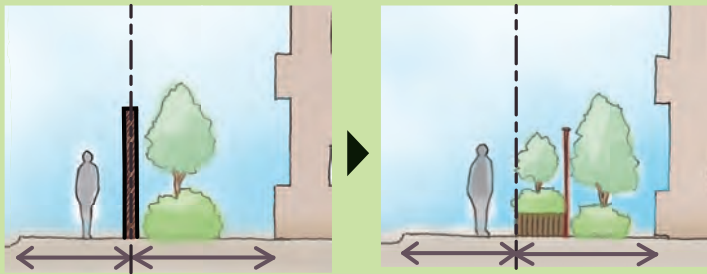
### 【住宅地のイメージ】



敷地内の接道面などに樹木や草花等を植えて、通りのみどりをつなげます。



道路側にみどりを配置する配慮で、街に潤いを与えることができます。



塀やフェンスが道路側にある場合

道路側にみどりを配置した場合

みどりが活きる色彩に配慮します。



落ち着いた色彩を使用することで、みどりを引き立てることができます。

### 【商店街等のイメージ】



商店街にも、通りに面してできる限りみどりを配置します。



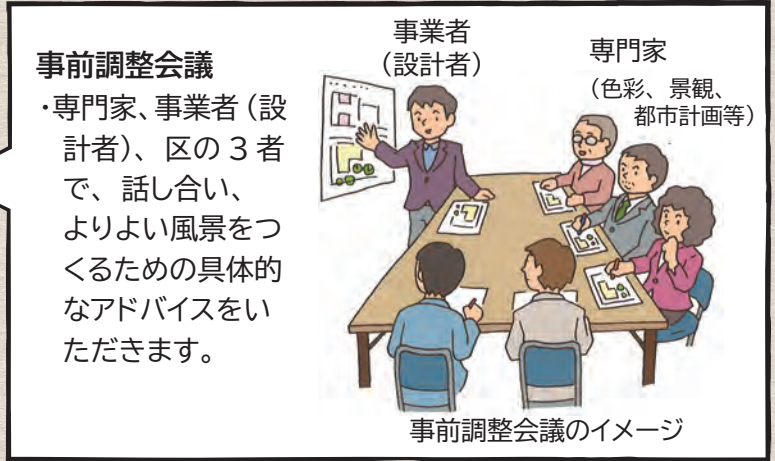
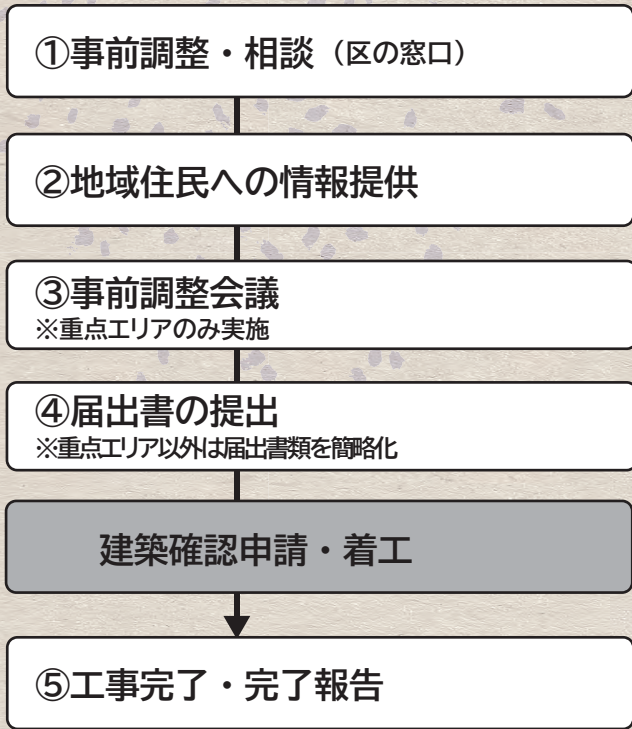
看板は、風景に配慮した形、デザイン、色彩に配慮します。



## 風景づくりの流れ

奥沢の風景になじむ建物やみどりについて、専門家と共に考えていきます。

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に相談しながら進めることとなります。

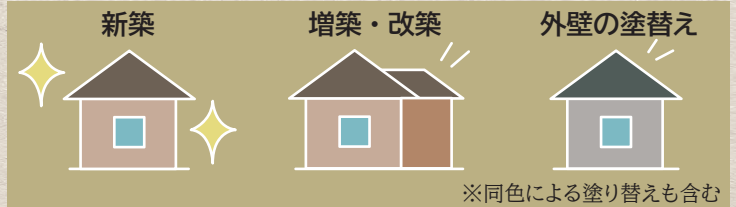


## 届出が必要になるのは？

戸建て住宅を含む建築物の新築等を対象に、事前届出制度を実施

界わい形成地区に指定されると、戸建て住宅を含む全ての規模の建物について、右記の行為等を行う際に区への事前届出が必要になります。

### 届出の対象になるもの（建物）



### 届出の対象にならないもの

- ・室内リフォーム等、建物の外観の変化がないもの
- ・道路から見えない部分の増改築、外壁の塗替え 等

※その他、一定規模以上の工作物の新設、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も、届出の対象とする予定です。

## 今後の予定

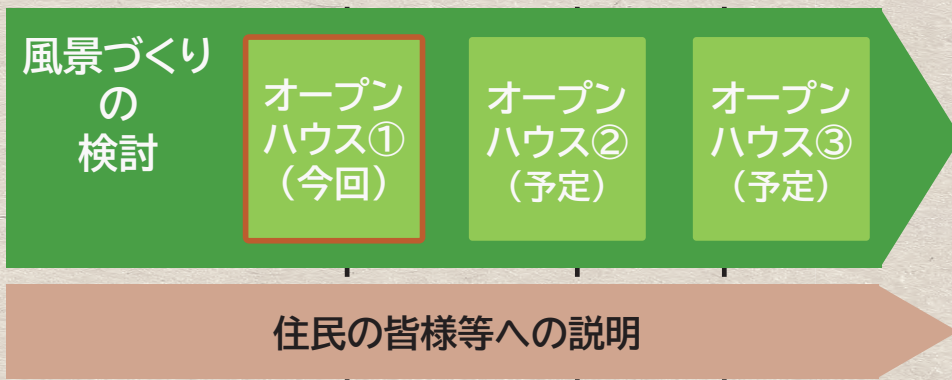
検討を進めている「界わい形成地区」について、引き続き「オープンハウス」を開催し、地域の皆様へお示しするとともに、意見を交換させていただく予定です。

R3 年2,3月

R3 年夏頃

R3 年秋頃

令和  
**2**  
年度～



引き続き、皆様と一緒に進めていきます！

おくさ「わ」  
風景キャラクター  
わっこちゃん



界わい形成地区の指定手続き・周知等

界わい形成地区の指定へ