



風景づくりの手引き
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～

令和4年10月
世田谷区

はじめに



私たちが住む奥沢は、お住まいの皆様が大切に育てられているみどりがつながり、四季折々に咲く花や色づく木々により、日々季節を感じられる魅力的なまちです。

世田谷区では「景観」ではなく「風景」という言葉を使っており、それは、「風景」とはそこに生活する人々によって刻まれてきた文化や歴史が織りなして育ってきた風土であり集積であるからだとお聞きしております。奥沢の風景も、先人の皆様がたの営みの積み重ねによってつくられてきました。

この奥沢の魅力的な風景を、守り育てて次世代を担う子どもたちへ引き継ぐことを目的として、平成29年より地域の皆様がたと共に風景づくりに取り組み、検討を進めてまいりました。そして、その手立てのひとつである「界わい形成地区」について、令和3年に地域で検討を重ね作成した「素案」と「指定の要望書」を区長へ提出させていただき、令和4年に「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～」が指定されたものでございます。

このまちに住む私たち一人ひとりが、また、建設行為等を行う事業者の皆様が、奥沢の風景を意識していただき、新築や建替え等をする際にまち全体へご配慮いただくことで、その積み重ねによりさらに魅力的なまちとなるのではと考えます。

このまちの風景を、私たちの手で大切に守り育て、後世へ引き継いでまいりましょう。皆様がたのご理解とご協力を賜りますよう、どうぞお願い申し上げます。



令和4年 10月
奥沢交和会 理事長 塩谷 良一

目次

はじめに	p1
奥沢の風景	p2
地域の皆様によって育まれてきた奥沢の風景	p3
奥沢の歴史	p5
界わい形成地区とは？ / 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	p7
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）	p8
・ 区域、風景づくりの方針	p8
・ 各エリアの風景の特性と方針、将来像	p9
・ 風景づくりの基準 / 解説と配慮の方法	p12
・ 風景づくりの基準 / 色彩基準	p18
・ 届出が必要な行為と規模	p21
・ 手続きの流れ	p22
私の風景づくり	p23
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	p25
界わい形成地区が指定されるまで	p26

奥沢の風景

おくさわ風景キャラクター
わっちゃん



通り沿いの小さなみどり 季節を感じる庭先のみどり。小さなみどりが街のみどりをつなぎます。



シンボルとなる大きなみどり 街のシンボルとなる大きな樹木。奥沢の風景を豊かにしています。



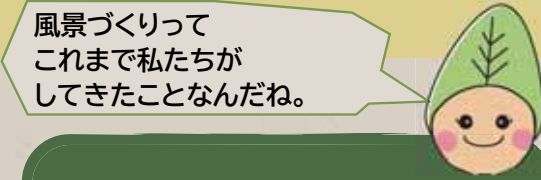
まちの歴史を伝える建物 昭和初期の木造建築物等。奥沢の街並みの風格を一層高めています。



印象的なまちかどの風景 個性豊かな交差点の風景。通りすぎる人々をいやしています。



地域の皆様によって育まれてきた奥沢の風景



風景づくりって
これまで私たちが
してきたことなんだね。

奥沢風景づくりのあゆみ (概略)

- 吉良氏の領地となる (南北朝時代)
- 目蒲線 (現東急目黒線・多摩川線) の開通 (大正12年)
- 奥沢交和会発足 (1947年)
- 各商店街が発足
- 奥澤神社建立 (室町時代)
- 奥沢 2 丁目の宅地開発 (大正末期)
- 土とみどりを守る会が発足 (1998年)
- トラストまちづくりによる取組み
- 奥沢本村に和田義盛の子孫が来住 (1570年)
- 玉川全円耕地整理 (昭和初期)
- 奥沢地誌保存会発足 (2013年)
- 風景を育む取組み (2017年)
- 田畑や林、竹藪の村の風景 (江戸時代)
- 農地の宅地化、人口増加
-
-
-

～江戸時代



奥澤神社
(旧八幡神社)



奥沢本村の
由来が記された碑

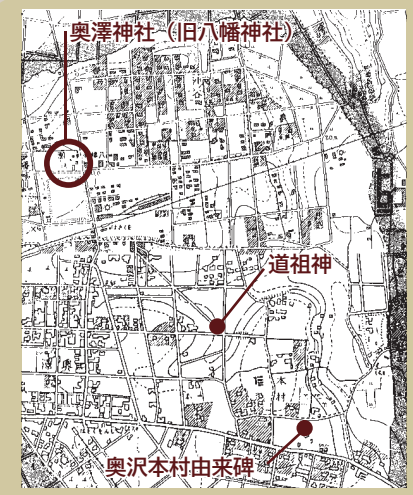


田畑や林、竹藪の奥沢村の風景
出典：世田谷古地図 明治 14 年



今も残る道祖神、
庚申塔
村の鎮守様、子安稻荷
神社は奥沢子安公園に
ありました。

近代



奥沢 2 丁目に土地をお持ちの方の独力による
住宅地開発や広大な区域の玉川全円耕地整理
の実現など、当時の方々のご努力により奥沢
のまちの風景がつくられてきました。
出典：世田谷古地図 昭和 4 年



奥沢駅から奥沢子安公園方面へ延びる
道の風景も、この頃つくられました。



玄関ポーチやシロキの木など
当時の面影を残す奥沢 2 丁目の近代住宅

現代



地域にお住いの
皆様による
お庭づくりや
家づくり

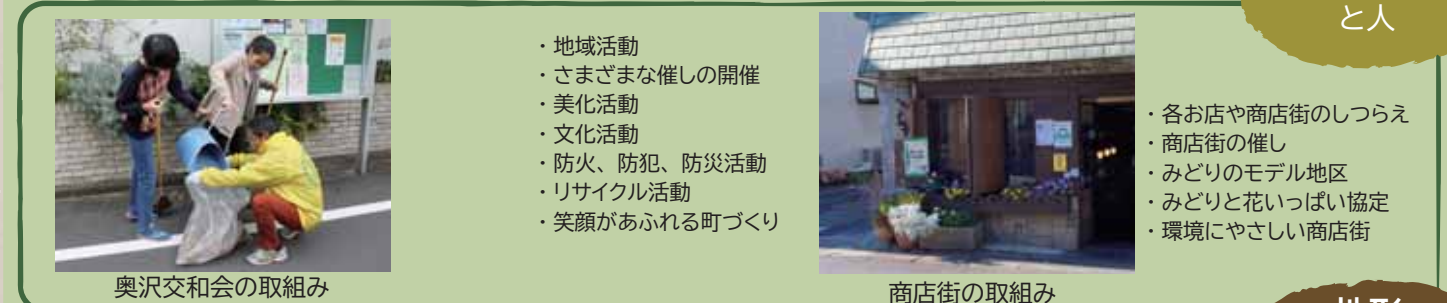


地域に継承されるお祭りや、
地域の様々な催し

大きなみどり
小さなみどり
と街

- ・大蛇のお練り
- ・奥沢囃子
- ・新春地区まつり
- ・奥沢文化祭
- ・盆踊り

歴史 と人



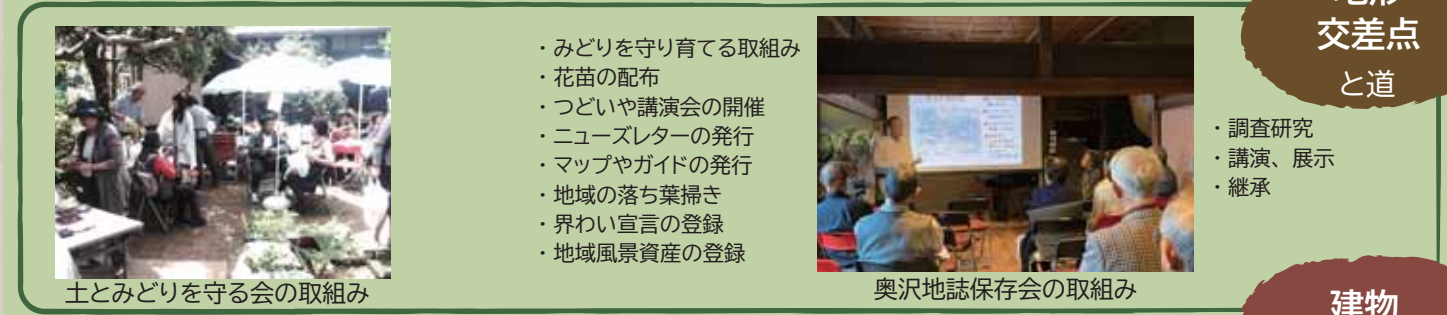
奥沢交和会の取組み

商店街の取組み

- ・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

- ・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

地形 交差点 と道



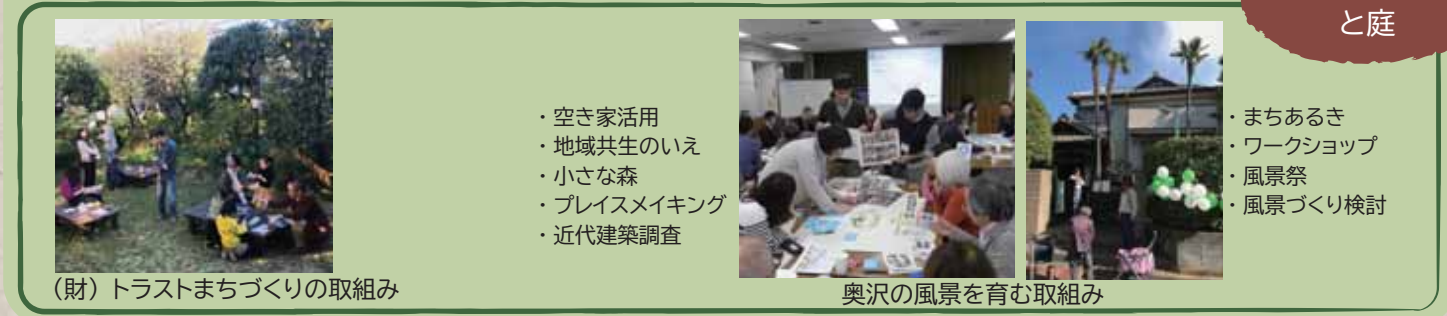
土とみどりを守る会の取組み

奥沢地誌保存会の取組み

- ・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

- ・調査研究
- ・講演、展示
- ・継承

建物 と庭



(財)トラストまちづくりの取組み

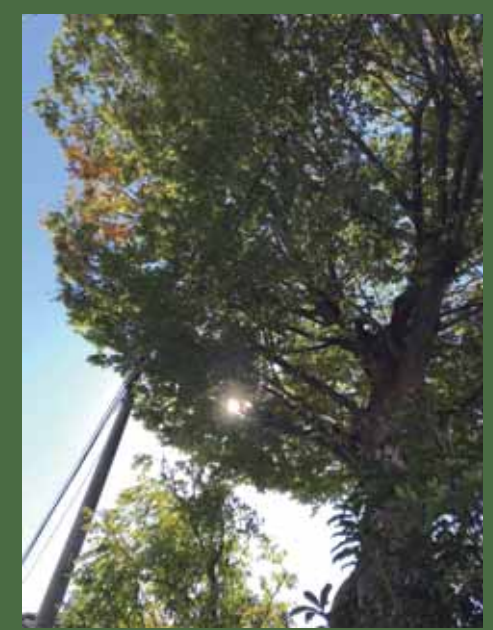
奥沢の風景を育む取組み

- ・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

- ・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

「界わり形成地区」制度は、
これまでの地域の皆様による
「風景づくり」の延長にあり、
その積み重ねによってつくら
れ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
引き継いでいきましょう



奥沢本村と 奥沢駅と奥沢子安公園方面を結ぶななめ道(道祖神通り)

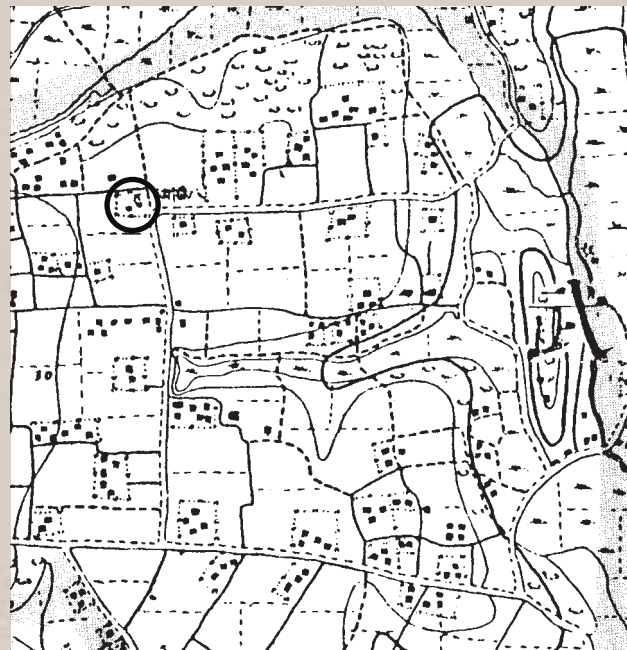
奥沢1、3丁目付近は、江戸時代は「奥沢本村」と呼ばれていました。

建暦3年(1213年)、北条義時が率いる鎌倉幕府軍により討たれた和田義盛の子孫が、元亀元年(1570年)に家臣12名とともに切り開き定住したのが始まりと言われています。村の大部分は田畑や林、竹やぶでした。村の鎮守様の子安稻荷神社(現在の奥沢子安公園にありました)周辺には家々が集まり、かつての村の中心だったようです。

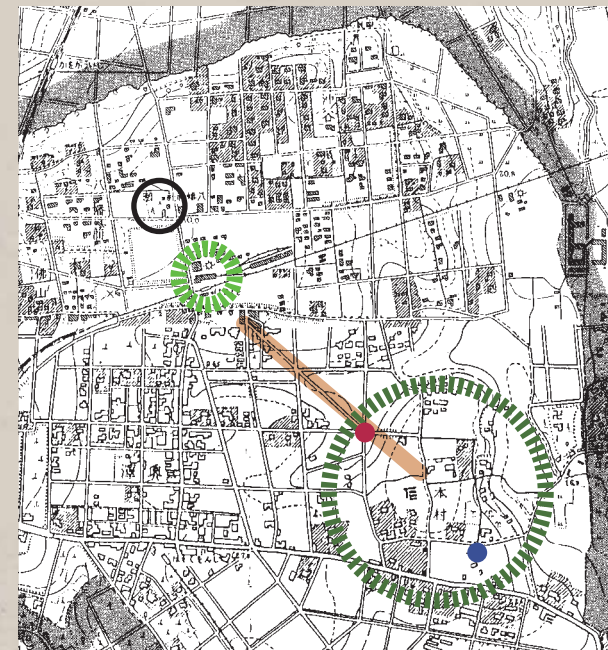
現在、駅方面へ向かう道として多くの方が利用されているこの道は、昭和初期に行われた玉川全円耕地整理によりできました。街区に対して斜めに通っており、かつての村の中心と駅を結ぶようにつくられたのではないかとされています。



○ 奥沢神社 (旧八幡神社) ● 現奥沢駅 ● 奥沢本村の中心 ● 道祖神 ● 奥沢本村由来碑 (墓地内)



出典：世田谷古地図 明治14年(1881年)当時



出典：世田谷古地図 昭和4年(1929年)当時

玉川全円耕地整理

大正末期に計画された玉川地域の耕地整理事業で、将来玉川村も住宅の町になると見越した宅地造成工事のことです。玉川村全域(約1,100ha)を対象としたものであり、日本の都市計画史上でも特筆に値する事業です。

玉川村村長が提唱した当時は、村内で多くの反対がありましたが、奥沢では既に目蒲線(現東急目黒線)が開通しており都心への交通の便が開けていたため、事業全体の中でも早い時期、昭和初期から事業が進められました。

玉川全円耕地整理が実施された範囲



「世田谷区基盤整備図(土地区画整理事業等)」(世田谷区発行)を参考に作図

昭和初期からつくられてきた みどり豊かな住宅地

大正12(1923)年におきた関東大震災のあと、都心で甚大な被害があったことから、奥沢を含む山手線の外側の地域に住む人が増えはじめました。

奥沢2丁目では目蒲線(現東急目黒線)、大井町線が開通したことにより、交通の便が向上しました。また、同じ頃に玉川全円耕地整理に先駆けて奥沢駅の近くに土地をお持ちの方が独力で住宅地開発を行いました。

そのような状況の中、海軍省がある虎ノ門と軍港のある横須賀のちょうど中間にあって両方に行きやすい奥沢2丁目に海軍士官の人たちが住むようになりました。昭和に入るところには30軒ほどが集まり、「海軍村」と呼ばれるようになりました。

その後、海軍士官の子孫や住環境に惹かれて住み着いた人々によって、今もなお、緑豊かな街並みが残っています。当時の面影を残す建物も3軒残っており、ポーチ付の玄関やシュロの古木等がある住まいなどに、当時の面影を垣間見ることができます。

赤い色の屋根とシュロの木が、奥沢海軍村の風景の特徴のひとつだよ。



画：川嶋定雄さん(奥沢2丁目在住)

郷土奥沢の歴史に想いを馳せる

地域の活動を行っていく中で、郷土奥沢の歴史や伝統文化等を調べてみますと、興味深い出来事や調査意欲を掻き立てられる地誌等が次々と分かって来ました。

これらの数多くの歴史上の事柄の中で、私が特に興味を惹かれたのは、玉川全円耕地整理事業です。大正末期、玉川村村長豊田正治氏の「わが郷土はわが手で開拓を」の思いによる計画でしたが、壮大な構想故に猛烈な反対が起こる中、強い意志で苦勞の末に行われた事業です。

私達の町もこの様な歴史の積み重ねにより築かれたのだと思うと、郷土への愛着と町を大切にとの気持ちが生じています。



お話を伺った方

奥沢地誌保存会代表
染野さん(奥沢1丁目)



奥沢の歴史

- 縄文時代中期～後期(約5,000年～4,000年前)
奥沢の2か所で大きな集落跡が発掘されました。現・奥沢3丁目辺りの諏訪山遺跡で竪穴住居跡が90棟以上、奥沢6丁目辺りの奥沢台遺跡で140棟以上見つかっています。
- 室町時代
世田谷郷は吉良氏の領地でした。天文20年(1551年)吉良氏の有力家臣大平清九郎は主君吉良頼康より等々力村・小山郷を所領として付与され一帯の開発を免許されています。
- 室町時代末期の元亀元年(1570年)
鎌倉殿の13人の一人で鎌倉幕府の有力御家人である和田義盛の子孫(10代後の和田朝清)が家臣12名と共に荏原郡奥沢の里に来住したと伝わっています。
- 江戸時代前期の寛文2年(1662年)
奥沢村西方の開墾され奥沢新田村として独立、従来の奥沢村は奥沢本村となります。
- 江戸中期の宝暦年間(1751～1764年頃)
八幡神社(現・奥沢神社)で「大蛇お練り」の行事が始まります。
- 大正12年(1923年)
田園都市(株)により奥沢の隣接地で多摩川台住宅地(現田園調布地区)の宅地分譲が開始されます。
- 昭和初期～
玉川村全域で村民が主体となった土地区画整理事業(玉川全円耕地整理事業)の工事がスタートしています。

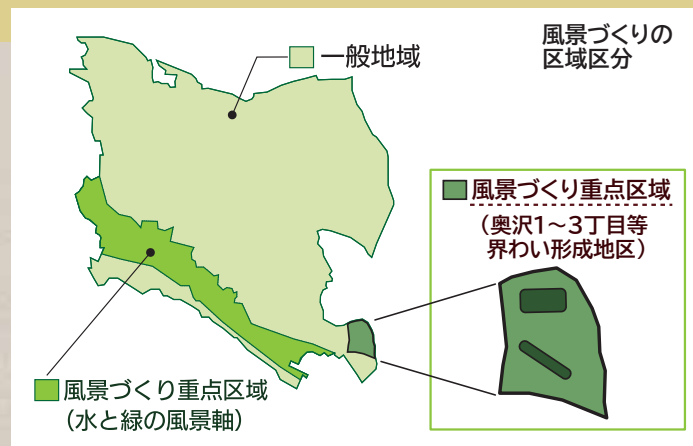
界わい形成地区とは？

▶ 地域の特徴を活かした風景づくりを行う制度です。

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。

「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、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。

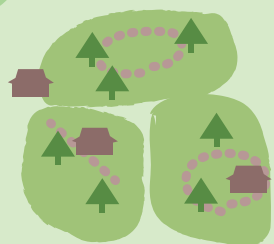
奥沢では、地区の皆様とともにルールの内容（方針や基準、届出対象行為等）を検討し、決めました。



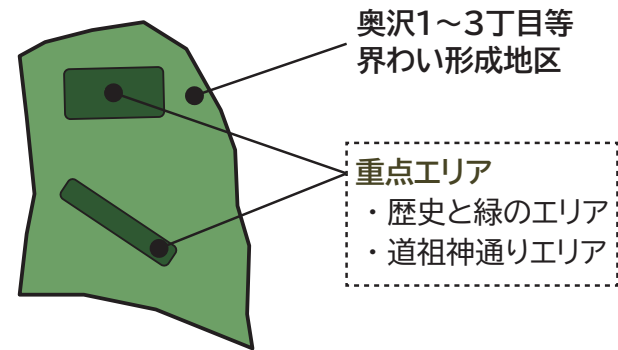
奥沢らしい風景を守り育てる界わい形成地区のポイント

重点的に風景を守り育てるエリアを「重点エリア」にします。

風景の特徴 奥沢らしい風景を形づく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。



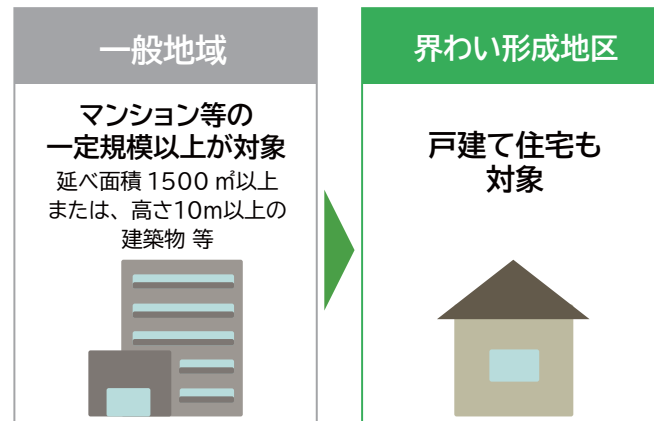
戸建て住宅における風景づくりを推進します。

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建築等について、風景づくりを進めます。

*用途地域ごとに応じた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。



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。



(例) 敷地の道路に面する部分を緑化。



(例) 建物の色彩を落ち着いた色彩に。



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)

詳しくはこちらをご覧ください。
 (「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。)

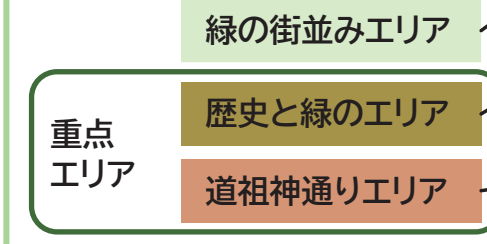


区域

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。

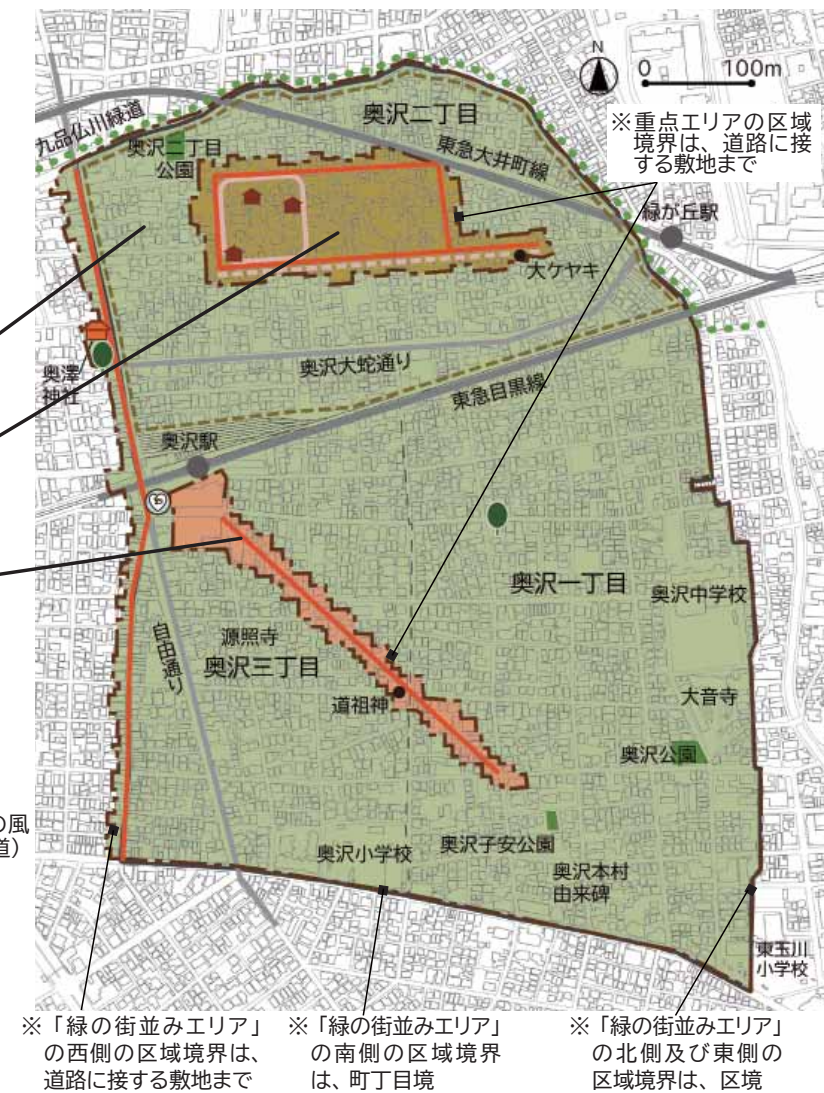
また、中でも特徴的で魅力ある風景が見られる2つのエリア(地図中の ■■■) について「重点的に風景を守り育てるエリア(重点エリア)」とします。

奥沢1～3丁目等界わい形成地区



[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活かし、街と暮らしを結ぶ沿道の風景づくりを進めます。

緑の街並みエリア

風景の特性

奥沢1～3丁目、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に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。



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」を特に大切にし、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

目蒲線（現：東急目黒線・多摩川線）開通（大正12年）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、海軍省本部や軍港などへの地の利から海軍士官が移り住みました（大正末期～昭和初期）。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。



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 シュロの木などの大きな樹木

特性 つながる庭先のみどり

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。

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。

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。この道は、玉川全円耕地整理によってつくられました（奥沢東区／昭和11年）。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。途中に、道の神様「道祖神」があり、駅までの通勤や通学路などとして周辺住民の方々に親しまれています。



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、また、「歴史」「建物」を大切に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 道祖神

風景づくりの基準 / 解説と配慮の方法

建築物の新築、増改築、外壁の塗り替え等を行うものが対象となります。

○建築物等

【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

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

配慮の方法



道路と敷地の境界部分に緑を植えることで、生き生きとした街並みの風景が生まれます。



季節感のある低木や草花の植栽により、通りの風景が華やかになっている例。枕木を使用した植栽ますにより、一層表情豊かな風景となっています。



玄関周りのちょっとしたスペースに草花を植栽することで、ご自宅や通りの風景が華やかに。



駐車場まわりや舗装面に緑を植栽している例。



商店街の通りに面して、鉢やプランターで緑を配置している例。

- ・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

配慮の方法



通りからよく見える場所(交差点の角)に既存樹木を残す形で建物が計画されている例。



昭和初期に建てられた住宅の庭によくみられるシュロの木。奥沢の歴史を物語る緑です。



地域に残る高木が、豊かなみどりのある風景を印象づけます。



建て替え時に既存の高木を伐採した場合も、代わりに中木を植栽することで、通りの緑をつなげることができます。

- ・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

配慮の方法



道路境界線からゆとりをもって建物を配置し、ちょっとした緑を配置することで、通り全体の緑をつなげることができます。

配置 形態・意匠 色彩

- ・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。
- ・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

配慮の方法



画：川嶋定雄さん(奥沢2丁目在住)

隣接する歴史的資産と調和する外壁の素材や色彩を用いた例。

- ・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

配慮の方法



建物の魅力を引き出すシンプルな看板の例。



「風景づくりのガイドライン(屋外広告物編)」

- ・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

配慮の方法



交差点に面して建物の顔となる面を向け、樹木を植えている例

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

配慮の方法



接道部分の空きスペースに、樹木や草花を植えている例

- ・坂道や斜面地など地形に変化がある場合は、これを活かした配置とする。
- ・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。
- ・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

配慮の方法



坂道に面する擁壁に段差をつけて植栽し、地形の変化を感じられるデザインとした例。

色彩

- ・「歴史と緑のエリア」及び「道祖神通りエリア」の色彩は、p 19の色彩基準に適合するとともに、p 20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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

配慮の方法



周辺のみどりと調和するように、外壁や屋根に彩度が低い暖色系の色彩を使用している例。



「歴史と緑のエリア」と「道祖神通りエリア」で基本色として使用できる明度の範囲

○工作物等（自動販売機・駐車施設等）

- ・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

配慮の方法



周辺と調和する色彩とした自動販売機にすることで、通りの風景の統一感が保たれます。

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）

- ・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

配慮の方法



生垣により、駐車場が通りから目立たないように工夫している例

- ・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。

緑の街並み 歴史と緑 道祖神通り

配慮の方法



説明板や精算機の色を緑が映える落ち着いた暖色系とし、駐車場が目立たないように生垣等を植栽することで、街の風景と調和したコインパーキングとなります。

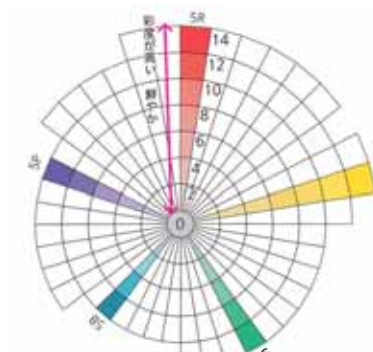
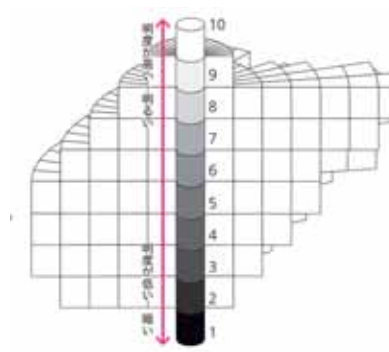
色の基礎知識

色彩の属性 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「マンセル値」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

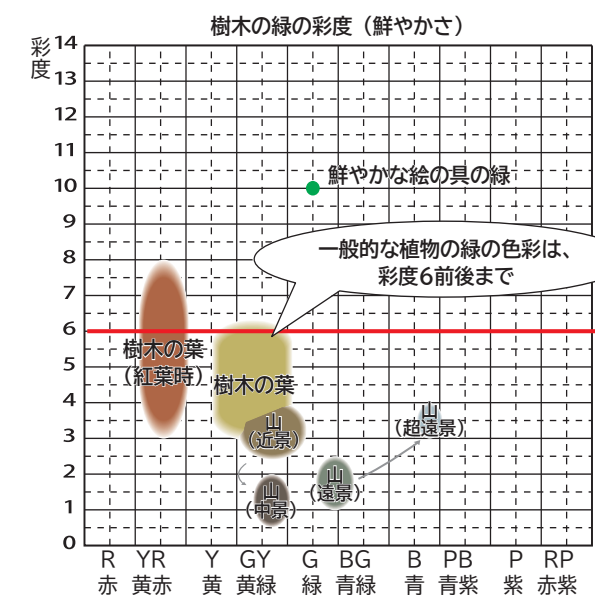
みどりを美しく鮮やかにみせる色彩

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。

また、砂や岩石の色は、植物の緑色よりも彩度が低く、穏やかで暖かみのある暖色系の色で、自然風景の中では「地」の色となっています。砂や岩石のような暖色系の色は、街なかでも風景の「地」の色となって、みどりを引き立てます。



土、砂、岩石、樹皮などの自然風景の「地」の色



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りしていません。

【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%)

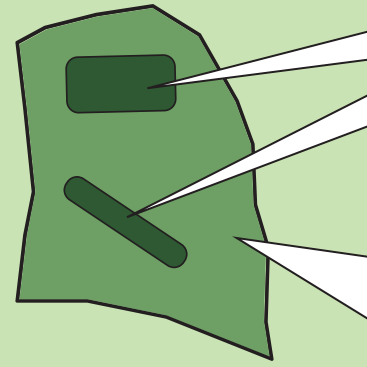
- ・一定規模以上の建築物や工作物には、一般地域の基準も併せて適用されます。
- ・一定規模以上の開発行為、土地の開墾・堆積、水面の埋め立て、木竹の伐採については、既に定められている一般地域の基準を適用します。
- ・「一定規模以上」及び「一般地域の基準」については p21 をご覧ください。

< 界わい形成地区における色彩基準（数値基準・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）が適用されます。「緑の街並みエリア」では、「色彩の考え方」（定性基準）を踏まえ、周辺の風景との調和に配慮して下さい。

なお、用途地域ごとに応じた一定規模以上の建築物は一般地域の基準が適用されます。

※「一定規模以上」「一般地域の基準」についてはp 21 をご覧ください。



建築物	「歴史と緑のエリア」・「道祖神通りエリア」（重点エリア）	
	色彩基準（数値基準）	色彩の考え方（定性基準）
一定規模に満たない建築物	・奥沢独自の数値基準を適用 <small>詳しくは下段左へ</small>	・全ての規模の建築行為等で、色彩の考え方を適用 <small>詳しくは下段右へ</small>
一定規模以上の建築物	・一般地域の数値基準を適用 <small>※風景づくりの手引き（色彩編）参照</small>	
建築物	「緑の街並みエリア」	
	色彩基準（数値基準）	色彩の考え方（定性基準）
一定規模に満たない建築物	・数値基準は適用しない	・周囲の風景との調和を図る <small>詳しくは下段右へ</small>
一定規模以上の建築物	・一般地域の数値基準を適用 <small>※風景づくりの手引き（色彩編）参照</small>	

色彩基準（数値基準） * 重点エリアにおける一定規模に満たない建築物（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、以下の数値基準の範囲から、周辺の街並みの色彩を考慮した色彩を選定してください。（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。）

対象	基準の内容		
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)	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

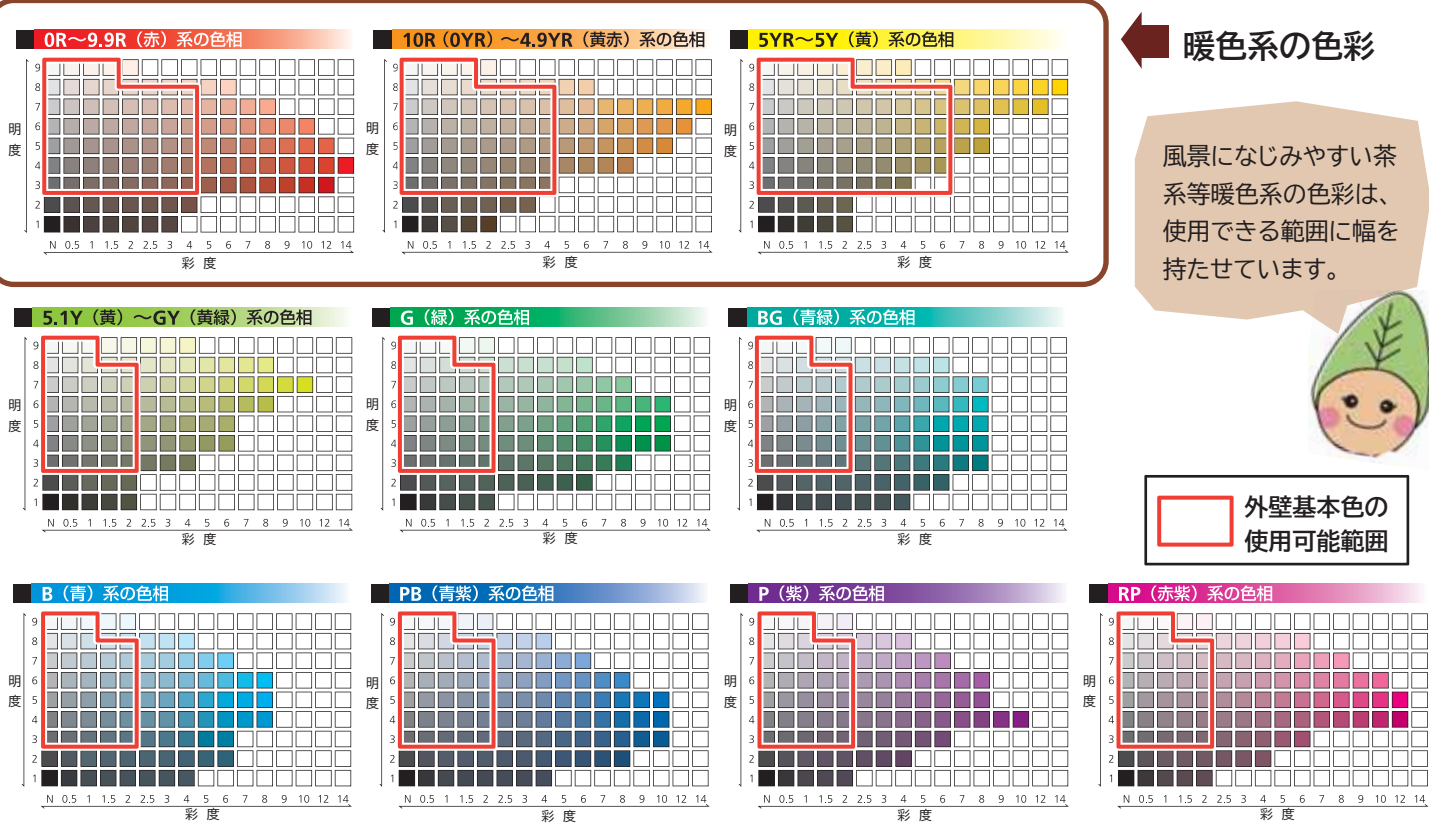


色彩の考え方 * 重点エリアにおける一定規模に満たない建築物（戸建て住宅等）

重点エリアでは、以下の「色彩の考え方」を踏まえ、周辺の風景との調和を図ります。

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。汚れの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。 									
屋根	<ul style="list-style-type: none"> 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。 眺望や周囲の街並みや樹木などの調和を踏まえ、以下に示す色彩を用いるよう配慮する。 <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>	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	<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、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>建築物の色が彩度 6 を超えると、周囲のみどりがかすんで見えてしまいます。</p>									
素材	<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。 									

色彩基準の範囲（カラーチャート）



【数値基準の例外】

- 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、この数値基準によらないことができる。

※主なものを抜粋しています。



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 m²以上 又は高さが 60 m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※2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 m²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 m²以上 のもの
木竹の伐採	樹林地※3の面積が 1,000 m²以上 のもの ただし、高さ 10 m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 m²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 自動車車庫とは、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。
※3 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。

「奥沢基準」に併せて一般地域の基準が適用される行為・規模

奥沢1～3丁目等界わい形成地区における建築物等に適用される風景づくりの基準は、すべての建築物等について奥沢1～3丁目等界わい形成地区独自の基準「奥沢基準（p12～p20で解説）」が適用されます。

また、下表に示す用途地域に応じた一定規模以上の建築物等については、奥沢基準に加え用途地域に応じた一般地域の風景づくりの基準が併せて適用されます。

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	近隣商業地域 商業地域
建築物	延べ面積が1,500 m ² 以上又は高さが10m以上のもの	延べ面積が1,500 m ² 以上又は高さが15m以上のもの	延べ面積が3,000 m ² 以上又は高さが30m以上のもの
工作物	敷地面積が3,000 m ² 以上又は高さが60m以上のもの		
開発行為、土地の形質の変更、物件の堆積	区域の面積が3,000 m ² 以上のもの		
木竹の伐採	樹林地の面積が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		



用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

都市計画図（用途地域）抜粋（令和4年3月現在）

一般地域の基準の内容は「風景づくり計画」及び「風景づくりの手引き」（計画編・色彩編）をご覧ください。



風景づくりの手引き
—計画編—
—色彩編—

詳しくは、世田谷区HP「風景づくり条例に基づく届出制度」内添付ファイルをご覧ください。



界わい形成地区内で建築物等を建てる際には、区窓口での「事前調整・相談」や、また、重点エリア内や一定規模以上の建築物は「事前調整会議」により、奥沢の風景になじむ建築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。

①事前調整・相談



区窓口で計画について事前にご相談いただけます。

1. 事前調査・相談

計画の早い段階から事前相談（協議）により、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



掲示等により、完成後のイメージをお知らせします。

2. 地域住民への情報提供

風景づくり条例31条に基づく手続きです。情報提供の方法は、説明会、個別訪問、現場掲示があります。

③事前調整会議



よりよい風景をつくるために専門家にアドバイスをいただきます。

※重点エリア以外の一定規模に満たない建築物では、原則実施しません。

3. 事前調整会議

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、より良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



区に対し届出を行います。

※重点エリア以外の一定規模に満たない建築物は、提出書類を簡略化できます。（セルフチェック方式など☑）

4. 届出書の提出

届出書は、建築確認申請が伴うものは申請の30日前、それ以外は原則工事着手の30日前までに提出が必要です。

建築確認申請・着工

⑤工事完了・完了報告

5. 変更届の提出

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

※原則、完了検査は実施しません。植栽や外構工事を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。



奥富さんご夫妻 (奥沢1丁目)

道祖神通り沿いにお住まい。道祖神や桜の木がある風景に惹かれて、2010年に引越してこられました。

植栽や建物の外観はパブリックの一部

奥沢の風景が好きなので、自分の家もこのまちの風景の一部だと思って植栽や家づくりをしています。街に馴染むように家や植栽を整えることで、暮らしがより豊かになることを実感しています。

庭づくりのたのしみ

開花をあきらめていた花が咲いて驚いたり、寒い冬に懸命に新芽をたくわえている草木を見て、いとおしく感じたり、庭づくりを通して日々ささやかな楽しみや気づきを得ています。「植物を育てている」というよりは、「植物から何かを受け取っている」「守ってもらっている」感覚に近いかもしれません。人間も自然の一部なんだな、と感じています。

最近、道行く人に「いつもここを通るのを楽しみにしています。」などと声をかけていただくことが多くなりました。喜んでくださる方がいると思うと、充実感ややりがいを感じます。

人の気配を感じるまち奥沢

住んでいる方々の気配が感じられるところも奥沢の風景の魅力です。朝は通りを登校していく子ども達の可愛い声に元気をもらえますし、夕暮れ時に家々の明かりがポツと灯る様子には心が落ち着きます。人も風景の一部ですね。



交差点に面する花壇には、季節の草花とシンボルツリーのジュンベリー。



家と道路の間のちょっとした空間に植栽して、みどりを楽しんでいます。みどりのお手入れは心が落ち着くひと時。



庭先を訪れたチョウ



玉置さん (奥沢2丁目)

奥沢生まれ。奥沢育ち。3代にわたりそのときの庭づくりを楽しんでいらっやいます。

3代で楽しむ庭づくり

もともとここには両親と住んでいた家があり、庭石を置いたりして庭を楽しんでいました。37年前に建て替えた後も、庭石は引き継いで置いています。

息子が小さい頃には、一緒にトマトやゴーヤ、シソなどの食べられる草花を育てて庭づくりを楽しみました。今もシソやミョウガを育てて楽しんでいます。庭を歩きやすいように飛び石を置いたり、母が鉢植えの花を育てたり、その時々で庭に手を加えて楽しんでいます。

みどりでつながるご近所とのご縁

子育て期でのPTA活動や土とみどりを守る会の活動などを通して、みどりを育てるのが好きなご近所さん同士が繋がりました。ご縁は続いていて、植物の育て方で分からないことがあったら相談してアドバイスをもらったり、庭で育てたイチジクなどの果実をいただいたりもしますね。

入口の通路部分に植えたリュウノヒゲやチェリーセージ、鉢植えのバラは、別のご近所さんからいただいたものです。近隣にお住まいの方が土地を手放す際に、庭にあった植物を分けてくださった事もあるんです。

私も、庭のカサブランカが綺麗に咲いた年は、思わずご近所さんに向けて「カサブランカがきれいに咲きました。見ていってください」って、張り紙を出しました。



みどりいっぱい玉置さんの庭。リビングから四季折々の庭を楽しめます。



入口のウメの木。春にはピンクの花が咲きいい目印になります。



庭の南側だけでなく北側にもシラカシを植えたことにより、家の中に涼しい風が入ってくるようになりました。



チェリーセージは長い時期花が咲いて丈夫で育てやすく、お勧めです！



堀内さん (奥沢2丁目)

ご祖父が奥沢に移り住み3代目。NPO法人「土とみどりを守る会」の代表理事として、地域の皆様とともに活動されています。

奥沢の住環境を守り育てる

奥沢のみどり豊かで落ち着いた住環境をいかに次の世代に継承できるかと考えていたところ、ご近所で同じ思いをお持ちの方々との出会いがあり、1998年に「土とみどりを守る会」が生まれました。会では地域の交流の場となる「つどい」の開催や「ニューズレター」の発行、「奥沢グリーンマップ」や「みどりの街づくりガイド」の制作等を行いました。

風景づくり条例関連では、奥沢地区で3カ所の「地域風景資産」を登録し、区で最初の「界わい宣言」として「土とみどりの街づくり宣言」が登録されました。

みどりが育むコミュニケーション

家の前で手入れや落ち葉掃きをしているときに、これは何の木ですか？ その切った枝をもらっていいですか？などと話しかけられることがあります。自宅の向かいの家の空き地に花壇を作られている会員の方がいます。このように、街への拡がりをもった「開かれた庭」を増やすことを「みどりの街づくりガイド」のテーマとしました。「みどり」がきっかけにコミュニケーションが広がるような街にしていきたいものです。

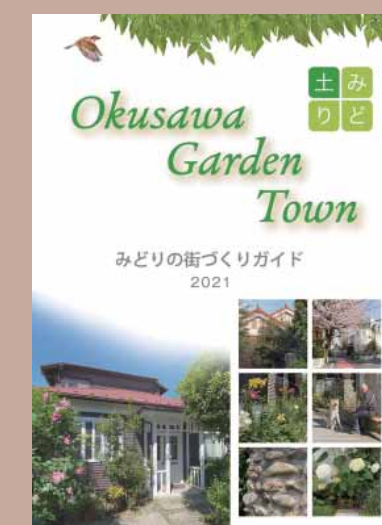
未来の奥沢への想い

コロナ禍で外出ができない時に、お父さんや子どもが街でゆっくりとした時間を過ごしていました。自宅前の低いブロックに板を乗せただけのベンチで、多くの方が一休みしています。公園が少ない奥沢ですが、このような時間を過ごせるような街になると良いと考え、会のテーマを「奥沢ガーデンタウン」としました。奥沢があらゆる世代にやさしく、自然なコミュニケーションが生まれるような街になればよいと考えています。



堀内さんの自宅の一部は「シェア奥沢」として地域の交流の場になっており、土とみどりを守る会が主催するガーデンカフェなどが開かれます。

みどりの街づくりガイド



土とみどりを守る会が作成したこのガイドでは、「開かれた庭」や歴史ある奥沢の街並みから学んだ「奥沢らしさ」を、新しい家に活かすためのいろいろなアイデアが紹介されています。

詳しくはホームページをご覧ください。
<https://okusawa.garden/guide/>



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。



世田谷の各地域で36グループ、162軒*のみなさまが登録・活動されています。
※令和4年10月1日現在



(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。

生垣緑化	樹木等購入費、植栽費、補助材購入・設置費、ブロック塀撤去費
植栽帯の造成	植ます縁石等購入・設置費、植込地造成費、ブロック塀撤去費
シンボルツリーの植栽	樹木等購入費、植栽費、補助材購入・設置費、ブロック塀撤去費

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。



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

界わい形成地区が指定されるまで

当地区では、平成29年度より地域の皆様とともに「奥沢の風景を育むプロジェクト」に取り組んでまいりました。その手立てのひとつとして、界わい形成地区が指定されました。

詳しくはこちらをご覧ください。



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	風景祭① 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	風景祭② 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	界わい形成地区(イメージ)を公表・説明 通りの愛称募集
令和3~4年度	色彩調査 原案説明会(オープンハウス形式)	オープンハウス② 通りの愛称意見募集 重点エリアの色彩調査 界わい形成地区(素案)を公表・説明 通り愛称決定の報告(奥沢小) 感謝状と缶バッジの贈呈

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。

界わい形成地区のイメージ

- 風景づくりの手立て (界わい形成地区の指定)
 - 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。

界わい形成地区 素案

- 界わい形成地区の枠組み (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。

「界わい形成地区の指定の要望書」提出

界わい形成地区 原案

- 界わい形成地区の枠組み (区域、将来像、基準、届出の内容等)
 - 具体的な基準
- 原案説明会(オープンハウス形式)で、ご意見をいただきました。

界わい形成地区の指定

奥沢の風景を次世代に引き継ぐために新たな風景づくりがスタートします！



取組みの内容は、随時「奥沢界わいニュース」やホームページ等で地域の皆様にお伝えしてまいりました。

風景づくりの手引き
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～

令和4年10月発行
編集・発行 | 世田谷区都市整備政策部都市デザイン課
住所 | 158-0094 世田谷区玉川1-20-1
電話 | 03(6432)7153
FAX | 03(6432)7996
編集協力 | 株式会社アルテップ
広報印刷物登録番号 No.2107

