

II.

景観法に基づく風景づくり

第 4 章 建設行為等に関する風景づくり（届出制度）

- 1．建設行為等における風景づくりの誘導 4-2
 - （1）建設行為等の誘導の考え方
 - （2）景観計画区域の指定
 - （3）風景づくりの方針・基準の考え方

- 2．風景づくりの方針・基準など 4-6
 - （1）ゾーン別方針・基準
 - （2）風景特性基準

- 3．建設行為等の届出 4-42
 - （1）建設行為等の届出の考え方
 - （2）届出対象行為・規模

風景づくりを進める上で、建築物や工作物などの建設行為等は非常に大きな役割を担います。第 4 章では、建設行為等を行う者が共通の価値観を持って計画を行えるよう、地域特性を踏まえた「風景づくりの方針・基準」を景観法に基づいて指定し、良好な風景づくりの実現を目指します。

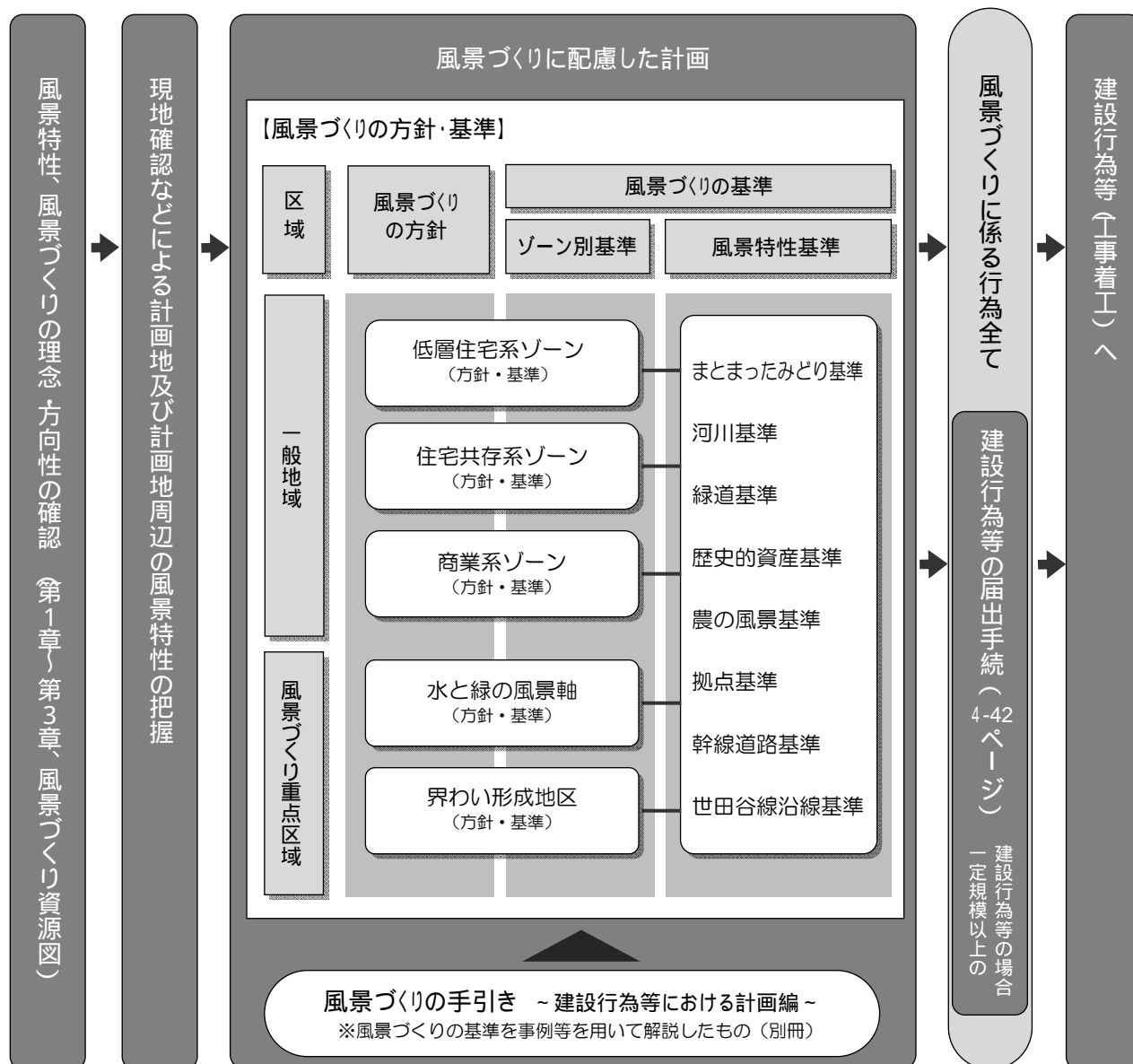
1. 建設行為等における風景づくりの誘導

(1) 建設行為等の誘導の考え方

建設行為等を行う事業者は、風景特性、風景づくりの理念・方向性を本計画の第1章～第3章及び風景づくり資源図で確認の上、地域特性を踏まえた良好な風景の形成に向けて、風景づくりに配慮した計画を、景観法に基づく景観計画区域の区分に応じた「風景づくりの方針」「風景づくりの基準」に基づき行うものとします。（「風景づくりの基準」については、「風景づくりの手引き ～建設行為等における計画編～（別冊）」も参考のこと。）

なお、一定規模以上の建設行為等については、区に対して景観法及び世田谷区風景づくり条例に基づく届出手続きを行う必要があります（P.4-42参照）。また、届出の対象外である建設行為等についても、風景づくりの方針・基準を参考にして、よりよい風景づくりを工夫します。

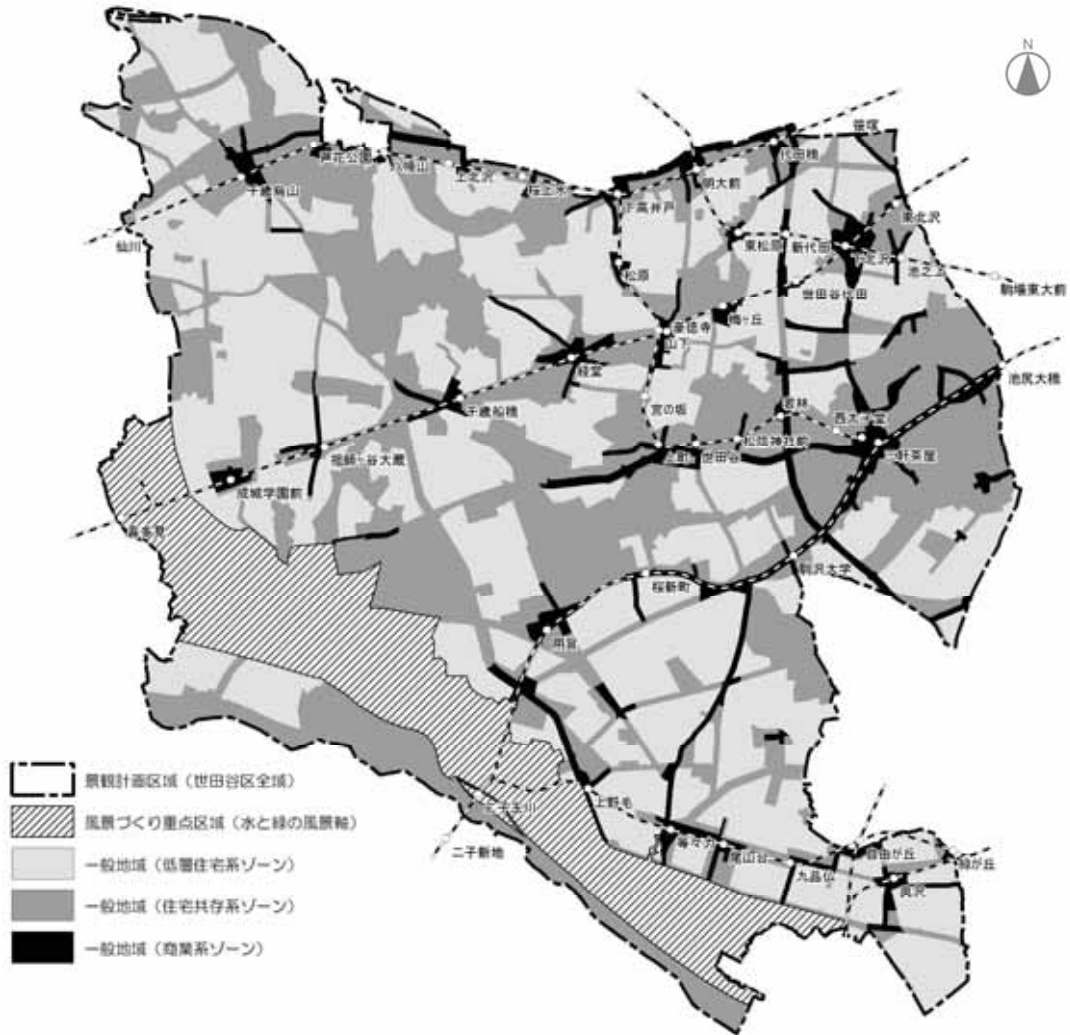
建設行為等の流れ



(2) 景観計画区域の指定

法第8条第2項第1号の「景観計画区域」は、世田谷区全域とし、「風景づくり重点区域」と、それ以外の世田谷区全域を対象にした「一般地域」に区分します。

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	「水と緑の風景軸」以外で、風景づくりを重点的に推進する区域(指定毎に追加)(平成27年3月現在指定なし)

「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、等々力渓谷名勝指定範囲(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。

1) 一般地域

一般地域は、土地利用状況と連携を図ることで風景づくりの効果を高めるため、都市計画に定める用途地域をもとに、建築物の形態や意匠に影響を与える主な要因である「用途」、「高さ・規模」及び現状の土地利用状況を踏まえ、次の「低層住宅系ゾーン」「住宅共存系ゾーン」「商業系ゾーン」に区分します。

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

2) 風景づくり重点区域

風景づくりを重点的に推進する必要がある区域を、世田谷区風景づくり条例に基づき、風景づくり重点区域として指定します。風景づくり重点区域には、「水と緑の風景軸」と「界わい形成地区」があります。

<水と緑の風景軸>

成城から玉川田園調布までつながる国分寺崖線及び国分寺崖線と一体となって風景をつくりだしている区域。

<界わい形成地区> (平成27年3月時点指定なし)

●指定の対象

- ・景観重要建造物、景観重要公共施設の周辺
- ・にぎわい・文化・福祉等の拠点で区民や来街者が多く訪れる区域
- ・区民の風景づくり活動が活発な区域
- ・その他、良好な風景の形成を重点的に推進する必要があると考える区域

●指定の考え方

- ・界わい形成地区は、区域の風景特性を活かし、個性を創出するため、風景づくり重点区域として区域独自の「風景づくりの方針」、「風景づくりの基準」を策定し、景観法に基づく届出対象行為や規模を定め、風景づくりの誘導を図ることが可能です。
- ・界わい形成地区は、対象区域内の住民など関係権利者の意見を踏まえて指定します。
- ・良好な風景づくりを目的とする地区街づくり計画や地区計画などを行う際には、界わい形成地区の指定と連携を図ります。
- ・景観法に基づき一定の要件を満たした土地の区域については、住民などによる界わい形成地区指定の提案も可能です(景観法第11条 住民等による提案)。
- ・界わい形成地区を指定する際は、景観法に基づく所定の手続き及び風景づくり委員会の審議が必要となります。

(3) 風景づくりの方針・基準の考え方

建設行為等を行う者が共通の価値観を持って計画を行えるよう、地域特性を踏まえた「風景づくりの方針・基準」を景観法に基づいて指定し、良好な風景づくりの実現を目指します。

1) 風景づくりの方針¹

風景づくりの方針は、将来にわたり良好な風景づくりを図っていく上で必要な方針を定めるものです。一般地域の3つのゾーン（低層住宅系ゾーン・住宅共存系ゾーン・商業系ゾーン）及び風景づくり重点区域（水と緑の風景軸・界わり形成地区）において、ゾーン毎の特性を踏まえて風景づくりの方向性を示します。

2) 風景づくりの基準²

風景づくりの基準は、建設行為等に対し、配置、高さ・規模、形態・意匠などについて定める基準です。以下の「ゾーン別基準」と「風景特性基準」を定めます。

<ゾーン別基準>

ゾーン別基準は、一般地域の3つのゾーン及び風景づくり重点区域（水と緑の風景軸・界わり形成地区）において、ゾーン毎の特性を踏まえ、建設行為等を行う際に適合すべき基本的な基準です。

<風景特性基準>

風景づくりを行う上で、特に調和や配慮が求められる風景特性に隣接または近接する対象範囲で建設行為等を行う場合、それぞれのゾーン別基準に付加して適合を求める基準です。

「まとまったみどり基準」、「河川基準」、「緑道基準」、「歴史的資産基準」、「農の風景基準」、「拠点基準」、「幹線道路基準」、「世田谷線沿線基準」の計8つの基準を設けます。

※1 景観法第8条第3項に規定する「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」として定めます。

※2 景観法第8条第2項第2号に規定する「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」とし、第8条第4項第2号に規定する「規制又は措置の基準」として定めます。

2. 風景づくりの方針・基準など

(1) ゾーン別方針・基準

1) - 1 一般地域 (ゾーン別 / 方針・基準)

低層住宅系ゾーン

●風景の特性

低層住宅系ゾーンは、第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域からなるゾーンです。区内の約5割が該当し、『住宅都市』世田谷を形づくっているゾーンです。建築物の高さの上限が10mまたは12mに制限されているため、1～3階建ての低層住宅が中心です。

街並みの様子は地域によって様々ですが、比較的ゆとりのある敷地に豊かなみどりが育つ住宅地の街並みも多く見られます。

●風景づくりの方針 (景観法第8条第3項)

低層住宅系ゾーンでは、それぞれの地域がもつ特性を活かしながら、みどり豊かでゆとりや落ち着きのある街並みを維持・創出し、さらに質の高い魅力的な住宅地の風景づくりを目指します。

形態・意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。



敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。

隣接する建築物との壁面位置など、周辺の街並みとの連続性を考慮した配置とする。

●風景づくりの基準（景観法第8条第4項第2号）

風景づくりの基準（一般地域・建築物等）	
低層住宅系ゾーン	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ① 適切な隣棟間隔の確保や道路側に空地を設けるなど、ゆとりのある配置とする。 ② 隣接する建築物との壁面位置を揃えるなど、周辺の街並みとの連続性を考慮した配置とする。 ③ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。 ④ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、これを活かした配置とする。 ⑤ 並木や街路樹に面した場所は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 戸建住宅を中心とした周辺の街並みの高さ・規模に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ① 形態・意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。 ② 周辺の戸建住宅を中心とした街並みスケールを考慮し、壁面の分節化や色彩の工夫などにより圧迫感の軽減及び街並みの連続性を図る。 ③ 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。 ④ 色彩は、別表1-1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。（P.4-18参照） ⑤ 屋根・屋上に設備などがある場合は、周辺からの見え方に配慮し目立たないように工夫する。 ⑥ 建築物に付帯する構造物や設備は、歩行者の見上げや周辺からの見え方に配慮し、建築物本体との調和を図る。 ⑦ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。 ⑧ 並木や街路樹に面した場所では、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。
外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ① 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ② 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。 ③ 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。 ④ 住宅地では、夜間の風景を落ち着きあるものとするため、過度な照明としないよう配慮する。 ⑤ 敷地内のごみ保管場所や駐車場、駐輪場、室外機などの付帯設備は、目立たないように配置や植栽などを工夫する。 ⑥ 擁壁は、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工夫する。

その他	① 周辺に地域風景資産*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、外構などに配慮する。
-----	---

*第9章参照

	風景づくりの基準（一般地域・工作物）
	低層住宅系ゾーン
配置	① 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。 ② 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	① 高さを要する工作物は、広い範囲からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	① 周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の風景と調和した形態・意匠とし、長大な壁面の工作物は避ける。 ② 色彩は、別表1-1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。（P.4-18参照）
外構・緑化等	① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。 ② 擁壁は、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工夫する。

	風景づくりの基準（一般地域・開発行為）
	低層住宅系ゾーン
土地利用	① 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 ② 公園や広場空間を設ける場合は、周辺の街並みにおいて魅力的な風景となるよう工夫する。 ③ 事業地内の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。 ④ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。
造成等	① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑と連続するよう工夫する。

	風景づくりの基準（一般地域・土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等）
	低層住宅系ゾーン
土地利用	① 事業地内外の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。
造成等	① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	① 造成後の事業地は、可能な限り緑化を行い、周辺の街並みやみどりの風景との調和を図る。

	風景づくりの基準（一般地域・木竹の伐採）
	低層住宅系ゾーン
緑化	① 伐採された緑を補うよう、視認性の高い場所に可能な限り緑化を図る。

住宅共存系ゾーン

●風景の特性

住宅共存系ゾーンは、低層住宅系ゾーンや商業系ゾーン以外の住居系などの用途地域からなるゾーンです。戸建て住宅や集合住宅などの住宅を中心としながらも、商業・業務施設や工場など多様な用途の建物が共存しています。また、低層から中高層まで様々な高さや規模の建築物がみられ、多様性のある街並みが形成されています。

●風景づくりの方針（景観法第8条第3項）

住宅共存系ゾーンでは、住宅を中心としながらも様々な用途や規模の建築物がお互いに配慮しながら、街並みとして調和のとれた風景づくりを目指します。また、隣接する低層住宅系ゾーンの街並みに配慮した風景づくりを目指します。

適切な隣棟間隔の確保や道路などの公共空間と連続した空地の確保など、ゆとりのある配置とする

高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する



形態・意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。

敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。

●風景づくりの基準（景観法第8条第4項第2号）

風景づくりの基準（一般地域・建築物等）	
住宅共存系ゾーン	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ① 適切な隣棟間隔の確保や道路などの公共空間と連続した空地の確保など、ゆとりのある配置とする。 ② 隣接する建築物との壁面位置を揃えるなど、周辺の街並みとの連続性を考慮した配置とする。 ③ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。 ④ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、これを活かした配置とする。 ⑤ 並木や街路樹に面した場所は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ① 形態・意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。特に建築物の低層部は、周辺環境を考慮し、魅力ある歩行者空間に寄与するよう、形態・意匠・色彩を工夫する。 ② 周辺の街並みスケールを考慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないなど、壁面の分節化や色彩の工夫等により圧迫感の軽減及び街並みの連続性を図る。特に低層の街並みに隣接する場合は、低層の街並みからの見え方に配慮する。 ③ 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。 ④ 色彩は、別表1-1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。（P.4-18参照） ⑤ 屋根・屋上に設備などがある場合は、周辺からの見え方に配慮し目立たないように工夫する。 ⑥ 建築物に付帯する構造物や設備は、歩行者の見上げや遠景からの見え方に配慮し、建築物本体との調和を図る。 ⑦ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。 ⑧ 並木や街路樹に面した場所では、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。
外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ① 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ② 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。 ③ 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。 ④ 住宅地では、夜間の風景を落ち着いたものとするため、過度な照明とならないように配慮する。また、人通りの多い場所などでは、周辺状況に応じた夜間の風景となるよう配慮する。

	<p>⑤ 敷地内のごみ保管場所や駐車場、駐輪場、室外機などの付帯設備は、目立たないように配置や植栽などを工夫する。</p> <p>⑥ 擁壁は、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工夫する。</p> <p>⑦ 隣接するオープンスペースとの連続性を図る。</p>
その他	① 周辺に地域風景資産*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、外構などに配慮する。

*第9章参照

風景づくりの基準（一般地域・工作物）	
住宅共存系ゾーン	
配置	<p>① 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。</p> <p>② 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。</p>
高さ・規模	① 高さを要する工作物は、広い範囲からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	<p>① 周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の風景と調和した形態・意匠とし、長大な壁面の工作物は避ける。</p> <p>② 色彩は、別表1-1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。(P.4-18参照)</p>
外構・緑化等	<p>① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。</p> <p>② 擁壁は、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工夫する。</p>

風景づくりの基準（一般地域・開発行為）	
住宅共存系ゾーン	
土地利用	<p>① 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>② 公園や広場空間を設ける場合は、周辺の風景において魅力的な空間となるよう工夫する。</p> <p>③ 事業地内の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。</p> <p>④ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。</p>
造成等	<p>① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。</p> <p>② 擁壁は、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工夫する。</p>
緑化	① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑と連続するよう工夫する。

	風景づくりの基準（一般地域・土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等）
	住宅共存系ゾーン
土地利用	① 事業地内外の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。
造成等	① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	① 造成後の事業地は、可能な限り緑化を行い、周辺の街並みやみどりの風景との調和を図る。

	風景づくりの基準（一般地域・木竹の伐採）
	住宅共存系ゾーン
緑化	① 伐採された緑を補うよう、視認性の高い場所に可能な限り緑化を図る。

●風景の特性

商業系ゾーンは、近隣商業地域、商業地域の用途地域からなるゾーンです。主に駅周辺や商店街、大通りの沿道の一部が該当します。商業系ゾーンには、商業・業務施設などが集積し、多くの人を訪れます。こうしたにぎわいの風景は、街の顔や拠点として地域の魅力を高める役割を担うとともに、新たな風景を創造する場としても期待されています。

●風景づくりの方針（景観法第8条第3項）

商業系ゾーンでは、それぞれの地域での取り組みや地域資源を活かし、個性豊かににぎわいのある風景をつくります。また、安心・快適な歩行者空間や交流の場を創出し、街の顔や拠点として魅力のある風景づくりを目指します。

高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。



駅周辺や人通りの多い場所では、にぎわいの連続性を創出するよう、建築物の低層部の形態・意匠を工夫する。

道路などの公共空間と連続した空地の確保などにより、圧迫感を軽減し、公共空間との関係性を考慮した配置とする。

●風景づくりの基準（景観法第8条第4項第2号）

風景づくりの基準（一般地域・建築物等）	
商業系ゾーン	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ① 道路などの公共空間と連続した空地の確保などにより、圧迫感を軽減し、公共空間との関係性を考慮した配置とする。 ② 隣接する建築物との壁面位置を揃えるなど、周辺の街並みとの連続性を考慮した配置とする。 ③ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。 ④ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、これを活かした配置とする。 ⑤ 並木や街路樹に面した場所は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ① 形態・意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。特に駅周辺や人通りの多い場所では、にぎわいの連続性を創出するよう、建築物の低層部の形態・意匠を工夫する。 ② 周辺の街並みスケールを考慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないなど、壁面の分節化や色彩の工夫等により圧迫感の軽減及び街並みの連続性を図る。特に低層の街並みに隣接する場合は、低層の街並みからの見え方に配慮する。 ③ 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。 ④ 色彩は、別表1-1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。（P.4-18参照） ⑤ 屋根・屋上に設備などがある場合は、周辺からの見え方に配慮し目立たないように工夫する。 ⑥ 建築物に付帯する構造物や設備は、歩行者の見上げや遠景からの見え方に配慮し、建築物本体との調和を図る。 ⑦ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。 ⑧ 並木や街路樹に面した場所では、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。
外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ① 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ② 敷地内の接道面や建築物の壁面は、可能な限り緑化を図る。 ③ 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。 ④ 人通りの多い場所では、周辺状況に応じた夜間の風景となるよう配慮する。 ⑤ 敷地内のごみ保管場所や駐車場、駐輪場、室外機等の付帯設備は、目立たないよう配置や植栽などを工夫する。

	⑥ 擁壁は、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工夫する。 ⑦ 隣接するオープンスペースとの連続性を図る。
その他	① 周辺に地域風景資産*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、外構などに配慮する。

*第9章参照

	風景づくりの基準（一般地域・工作物）
	商業系ゾーン
配置	① 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。 ② 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	① 高さを要する工作物は、広い範囲からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	① 周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の風景と調和した形態・意匠とし、長大な壁面の工作物は避ける。 ② 色彩は、別表1-1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。(P.4-18参照)
外構・緑化等	① 敷地内の接道面や工作物の壁面は、可能な限り緑化を図る。 ② 擁壁は、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工夫する。

	風景づくりの基準（一般地域・開発行為）
	商業系ゾーン
土地利用	① 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 ② 公園や広場空間を設ける場合は、周辺の風景において魅力的な空間となるよう工夫する。 ③ 事業地内の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。 ④ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。
造成等	① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	① 敷地内の接道面や建築物の壁面は、可能な限り緑化を図る。

	風景づくりの基準（一般地域・土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等）
	商業系ゾーン
土地利用	① 事業地内外の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。
造成等	① 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	① 造成後の事業地は、可能な限り緑化を行い、周辺の街並みやみどりの風景との調和を図る。

	風景づくりの基準（一般地域・木竹の伐採）
	商業系ゾーン
緑化	① 伐採された緑を補うよう、視認性の高い場所に可能な限り緑化を図る。

1) - 2 一般地域（色彩基準）

一般地域内の色彩基準は各ゾーン共通とし(ただし、特定のゾーンに対する特記事項を除く。)、別表1-1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。

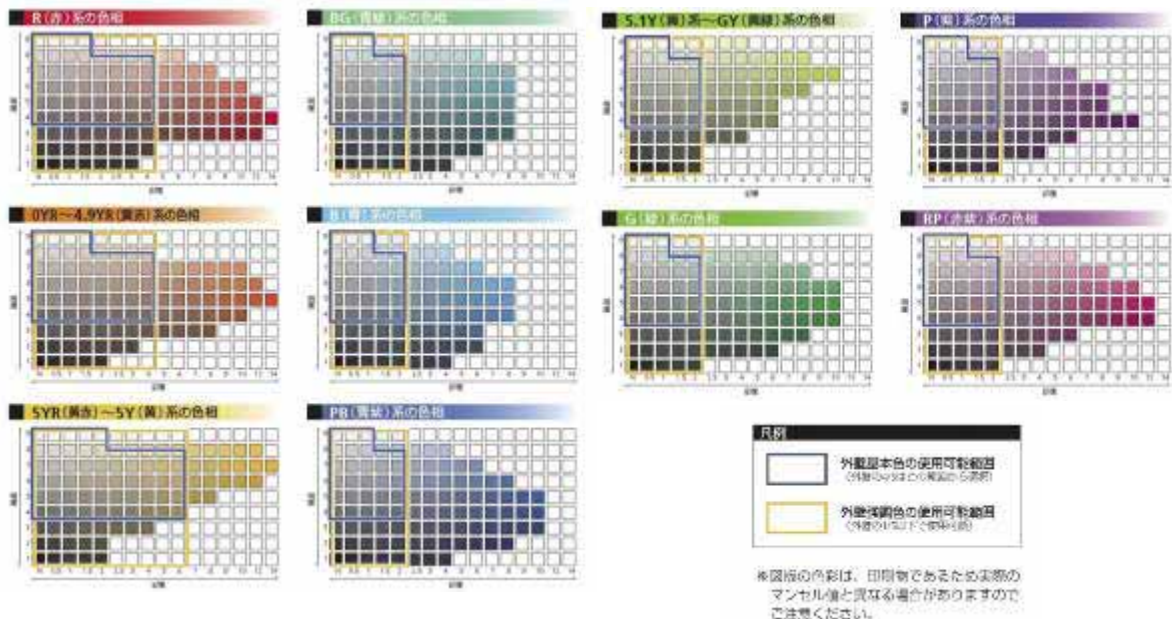
＜別表1-1＞ 色彩基準（一般地域内共通）

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	4以上 8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	5YR~5Y	4以上 8.5未満	6以下
		8.5以上	2以下
その他の色相	4以上 8.5未満	2以下	
	8.5以上	1以下	
外壁強調色 (外壁各面の1/5以下で使用可能)	OR~4.9YR	—	4以下
	5YR~5Y	—	6以下
	その他の色相	—	2以下

【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。
- 商業系ゾーンの大規模建築物などの低層部において、にぎわいを創出する空間を積極的に整備していく必要があると認められる場合、風景づくり委員会などの意見を聴取の上、2階以下かつ10m未満においては数値基準によらないことができる。
- 低層住宅系ゾーンで延面積3000㎡未満の建築物において、温かみのある落ち着いた住環境の創出が目的であると認められる場合、風景づくり委員会などの意見を聴取の上、全部又は一部において明度4以上の規定を3以上とすることができる。(ただし、無彩色を除く。)
- 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上で、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。

【参考】色彩基準の範囲（カラーチャートは東京都から引用）



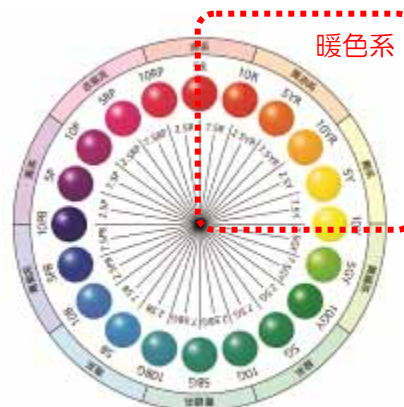
<別表1-2> 色彩の考え方

	考え方									
外壁	<p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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> <p>④ 中高層部は遠景からの眺望に配慮し、空と対比が大きい暗い色（明度4未満）を避け、彩度も低めにおさえるよう配慮する。</p>									
屋根	<p>① 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。</p> <p>② 眺望や周囲の街並みや樹木などとの調和を踏まえ、以下に示す色彩を用いるよう配慮する。</p> <p><参考値></p> <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	<p>① 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>① 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。</p>									

○暖色系の色相について

区内の既存建築物・工作物の外壁基本色の約8割が暖色系色相に属している。街で多く用いられていることから親しみやすく、飽きのこない色彩である。また、自然の土や砂、樹皮などと共通性があり、自然の緑とも調和しやすい。建築物や工作物の色彩は、できるだけこの暖色系の範囲で考えることが望ましい。

一方、暖色系以外の色相は、建築物などの外装色としてはあまり用いられていないことから、街並みに違和感が生じやすい。使用する際には、周辺との調和などに十分な配慮が必要である。



2) - 1 風景づくり重点区域（水と緑の風景軸 / 方針・基準）

●風景の特性

水と緑の風景軸は、成城から玉川田園調布までつながる国分寺崖線及び国分寺崖線と一体となって風景をつくりだしている区域です。この地域は区内でもみどりが豊かで湧水等の自然環境に恵まれた、世田谷区を代表する田園都市的な風景を有する場所です。

国分寺崖線の斜面地にまとまったみどりが連続する風景をはじめ、崖線の起伏によって創り出される斜面地や坂道、高台からの眺望は、崖線らしさを特徴づけるものであり、大切に守り育てていきたい風景特性です。

加えて、江戸時代から風光明媚な景勝地としても知られ、明治末期から実業家・政治家等の別邸が建てられるようになり、今もなおこの周辺では崖線のみどりと共存した良好な住宅地の風景が見られる場所もあります。

●風景づくりの方針（景観法第8条第3項）

水と緑の風景軸では、風景の特性を踏まえて以下の7つの考え方をもとに風景づくりを行います。

- 1 地形の特色を大切にした風景づくりを進める
- 2 崖線のみどりを大切にした風景づくりを進める
- 3 崖線の湧水・河川を活かした風景づくりを進める
- 4 地域の歴史的資産を活かした風景づくりを進める
- 5 地域の生活風景を活かした風景づくりを進める
- 6 街と暮らしを結ぶ道の風景づくりを進める
- 7 崖線の風景と調和した彩りの風景づくりを進める



擁壁は、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工夫する。

崖線の緑や周辺建築物群のスカイラインとの調和に配慮し、著しく突出した高さの建築物は避ける。

適切な隣棟間隔の確保や道路側に空地を設けるなど、ゆとりのある配置とする。

●風景づくりの基準（景観法第8条第4項第2号）

	風景づくりの基準（風景づくり重点区域・建築物等）
	水と緑の風景軸
配置	<ul style="list-style-type: none"> ① 適切な隣棟間隔の確保や道路側に空地を設けるなど、ゆとりのある配置とする。 ② 隣接する建築物との壁面位置を揃えるなど、周辺の街並みの連続性を考慮した配置とする。 ③ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。 ④ 崖線の緑や周辺の街並みの緑の風景が連続するような配置となるよう工夫する。 ⑤ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、これをいかした配置とする。 ⑥ 並木や街路樹に面した場所は、これを活かした配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 崖線の緑や周辺建築物群のスカイラインとの調和に配慮し、著しく突出した高さの建築物は避ける。特に崖線の樹木に隣接する敷地では、崖線の低地部から見たときに、崖線の台地部の樹木の最高高さを超えないよう配慮する。 ② 崖線の風景との一体性や調和が図れるよう、周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ① 形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、崖線の緑や周辺の街並みとの調和を図る。 ② 周辺の街並みスケールを考慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないなど、壁面の分節化や色彩の工夫等により圧迫感の軽減及び街並みの連続性を図る。特に低層の街並みに隣接する場合は、低層の街並みからの見え方に配慮する。 ③ 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。 ④ 色彩は、別表2-1に定める色彩基準に適合するとともに、別表2-2の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。（P.4-24 参照） ⑤ 屋根・屋上に設備などがある場合は、周辺からの見え方に配慮し目立たないように工夫する。 ⑥ 建築物に付帯する構造物や設備は、崖線からの見下ろしや歩行者からの見上げ、周辺からの見え方に配慮し、建築物との調和を図る。 ⑦ 坂道や斜面地など地形の変化がある場合は、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。 ⑧ 並木や街路樹に面した場所では、外構及び低層部のデザインにこれを活かした工夫をする。
外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ① 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ② 崖線への日照や開放感のある視界の確保に配慮して、オープンスペースを

	<p>確保し、隣接するオープンスペースとの連続性を図る。</p> <p>③ 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。</p> <p>④ 崖線の緑や緑のスカイラインに配慮し、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。</p> <p>⑤ 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</p> <p>⑥ 敷地内に湧水などの水辺がある場合は、これらを活かした空間を形成するとともに保全を図る。</p> <p>⑦ 住宅地や崖線の斜面地内では、落ち着きある夜間の風景とするため、過度な照明とならないように配慮する。</p> <p>⑧ 敷地内のごみ保管場所や駐車場、駐輪場、室外機などの付帯設備は、目立たないよう配置や植栽などを工夫する。</p> <p>⑨ 擁壁は、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工夫する。</p>
その他	<p>① 周辺に地域風景資産*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、外構などに配慮する。</p>

*第9章参照

風景づくりの基準（風景づくり重点区域・工作物）	
水と緑の風景軸	
配置	<p>① 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。</p> <p>② 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。</p>
高さ・規模	<p>① 周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図り、崖線の台地部の高さから著しく突出した高さの工作物は避けるよう配慮する。</p> <p>② 崖線の低地部から崖線の緑が眺望できるような配置や規模とし、崖線の連続性を確保する。</p>
形態・意匠・色彩	<p>① 崖線上や崖線の低地部、周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の風景と調和した形態・意匠とし、長大な壁面の工作物は避ける。</p> <p>② 色彩は、別表2-1に定める色彩基準に適合するとともに、別表2-2の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。（P.4-24参照）</p>
外構・緑化等	<p>① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑との連続性を図るよう工夫する。</p> <p>② 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</p> <p>③ 住宅地や崖線の斜面地内では落ち着きある夜間の風景とするため、過度な照明とならないように配慮する。</p> <p>④ 擁壁は、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工夫する。</p>

	風景づくりの基準（風景づくり重点区域・開発行為）
	水と緑の風景軸
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 ② 公園や広場空間を設ける場合は、周辺の風景において魅力的な空間となるよう工夫する。 ③ 緑のネットワーク形成など、事業地内外の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。 ④ 敷地内や敷地周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これを活かした配置とする。
造成等	<ul style="list-style-type: none"> ① 崖線などの大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ① 敷地内の接道面など視認性の高い場所は、積極的に緑化し、周辺の緑と連続するよう工夫する。 ② 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

	風景づくりの基準（風景づくり重点区域・土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等）
	水と緑の風景軸
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ① 緑のネットワーク形成など、事業地内外の将来的な街づくりのイメージを意識し、まとまりのある計画とする。
造成等	<ul style="list-style-type: none"> ① 崖線などの大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ② 擁壁は、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工夫する。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ① 造成後の事業地は、可能な限り緑化を行い、周辺の街並みや崖線などみどりの風景との調和を図る。 ② 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

	風景づくりの基準（風景づくり重点区域・木竹の伐採）
	水と緑の風景軸
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ① 伐採された緑を補うよう、視認性の高い場所に可能な限り緑化を図る。 ② 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

2) - 2 風景づくり重点区域（水と緑の風景軸 / 色彩基準）

水と緑の風景軸では、別表2-1に定める色彩基準に適合するとともに、別表2-2の色彩の考え方を踏まえ、周辺の風景との調和を図る。

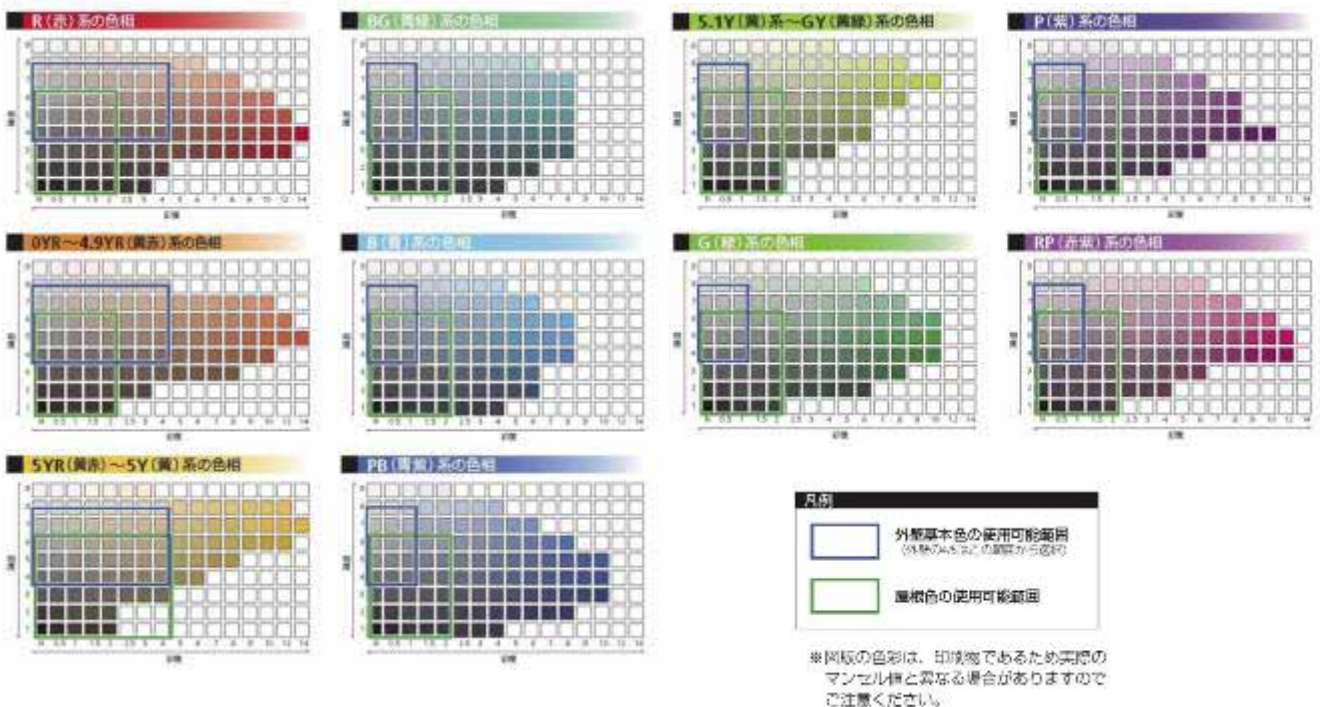
＜別表2-1＞ 色彩基準（水と緑の風景軸）

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~5Y	4以上 8.5未満	4以下
	その他の色相	4以上 8.5未満	1以下
屋根色	5YR~5Y	6以下	4以下
	その他の色相	6以下	2以下

【数値基準の例外】

- ・屋根色について、陸屋根の場合は明度を7以下とすることができる。
- ・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上で、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。

【参考】色彩基準の範囲（カラーチャートは東京都から引用）



<別表2-2> 色彩の考え方

	考え方
外壁	<p>① 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。</p> <p>② 緑の中から突出しやすい白系の色彩（明度 8.5 以上）を用いることは避ける。汚れが目立ちやすいパステルカラーの使用は避ける。</p> <p>③ 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> <p>④ 中高層部は遠景からの眺望に配慮し、空と対比が大きい暗い色（明度4未満）を避け、彩度も低めにおさえるよう配慮する。</p>
屋根	<p>① 崖線上等からの眺望や周囲の街並みや樹木などとの調和を考え、低明度、低彩度の落ち着いた色彩を用いる。</p>
緑との調和	<p>① 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> <p>② 花や新緑、落葉など、季節ごとの風景の変化を踏まえた色彩に配慮する。</p>
素材	<p>① 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。</p>

(2) 風景特性基準

1) まとまったみどり基準

●風景の特性

区内の大規模な公園・緑地などの量感あるまとまったみどりは、地域の潤いのある風景を形成する核となるものです。

●風景特性基準の方向性

まとまったみどりが存在する公園などを中心として、周辺にみどりを波及させ、周辺地域が一体となった、みどり豊かな潤いのある風景づくりを目指します。

●対象範囲

対象となるまとまったみどりの敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。

【対象】 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、
特殊公園（風致公園、歴史公園、農業公園）、広域公園、
都市林、都市緑地、特別緑地保全地区、特別保護区



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項第2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、まとまったみどりと調和する素材や色彩とするなど、周辺からのまとまったみどりの見え方や、まとまったみどりからの見え方が魅力的になるよう工夫する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。 ③ まとまったみどりから見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① まとまったみどりととの敷地境界や接道部は、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、周辺が一体となったみどり豊かな空間となるよう工夫する。

	風景づくりの基準（工作物）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、まとまったみどりと調和する素材や色彩とするなど、周辺からのまとまったみどりの見え方や、まとまったみどりからの見え方に配慮する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。
外構・緑化等	① まとまったみどりととの敷地境界や接道部は、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、周辺が一体となったみどり豊かな空間となるよう工夫する。

まとまったみどりから見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。

形態・意匠は、周辺からのまとまったみどりの見え方や、まとまったみどりからの見え方が魅力的になるよう工夫する。



まとまったみどりとの敷地境界や接道部は、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、周辺が一体となったみどり豊かな空間となるよう工夫する。

2) 河川基準

●風景の特性

区内に流れる複数の河川（一級河川・水路など）がつくるみどりとみずの風景は、人々に憩いと安らぎを与える大切な風景の要素です。

●風景特性基準の方向性

河川と河川沿いのみどりが一体となり、さらにみどり豊かで潤いのある風景をつくることにより、魅力ある風景を形成することを目指します。

●対象範囲

対象となる河川に面する敷地及び対象となる河川沿道に面する敷地（暗渠の部分は除く）。

【対象】 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

多摩川、野川、仙川、谷沢川、丸子川、谷戸川



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
高さ・規模	① 河川沿いの歩道や橋梁など周辺の主要な眺望点からの見え方を考慮し、高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、水辺の自然環境との調和に考慮し、道路や橋梁などからの河川の見え方が魅力的になるよう工夫する。 ② みどりやみずとの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。 ③ 河川や河川沿道から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 河川や河川沿道に面する敷地の境界は積極的に緑化するとともに、河川と一体となった魅力的なみどりとみずの空間となるよう工夫する。

	風景づくりの基準（工作物）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、水辺の自然環境と調和させ、道路や橋梁などからの河川の見え方に配慮する。 ② みどりやみずとの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。
外構・緑化等	① 河川や河川沿道に面する敷地の境界は積極的に緑化するとともに、河川と一体となった魅力的なみどりとみずの空間となるよう工夫する。

河川沿いの歩道や橋梁など周辺の主要な眺望点からの見え方を考慮し、高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。

河川や河川沿道から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。



河川や河川沿道に面する敷地の境界は積極的に緑化するとともに、河川と一体となった魅力的なみどりとみずの空間となるよう工夫する。

3) 緑道基準

●風景の特性

区内には、中小河川の上部を利用し、緑豊かな緑道として整備されているところが多くあります。これらは、都市の中で季節を感じられる散歩道として、親しまれている風景です。

●風景特性基準の方向性

緑道のみどりと緑道沿いの敷地のみどりが一体となることにより、歩いて心地よい緑道空間の風景の魅力をさらに高めることを目指します。

●対象範囲 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

世田谷区立公園条例による緑道に面する敷地及び対象となる緑道沿道に面する敷地。



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、緑道のみどりや舗装などを考慮し、緑道の見え方が魅力的になるよう工夫する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。 ③ 緑道から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 緑道沿いは、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、緑道と一体となった空間となるよう工夫する。

	風景づくりの基準（工作物）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、緑道のみどりや舗装などと調和させ、緑道の見え方に配慮する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。
外構・緑化等	③ 緑道沿いは、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、緑道と一体となった空間となるよう工夫する。

形態・意匠は、緑道のみどりや舗装などを考慮し、緑道の見え方が魅力的になるよう工夫する。



緑道から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。

緑道沿いは、積極的に緑化するとともに、植生に調和した樹種を選定するなど、緑道と一体となった空間となるよう工夫する。

4) 歴史的資産基準

●風景の特性

文化財などの歴史的資産は、地域の歴史を伝える貴重な要素であり、地域の個性や魅力を表すものです。

●風景特性基準の方向性

歴史的資産の見え方や周辺との調和を考慮することにより、歴史的資産のもつ趣を周辺にも波及させ、歴史や文化を感じられる風景づくりを目指します。

●対象範囲

対象となる歴史的資産の敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。

【対象】 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

- ・文化財
(国、都、区指定の建造物及び無形民俗文化財で特定の場所があるもの)
- ・東京都選定歴史的建造物及び特に景観上重要な歴史的建造物等



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
配置	① 歴史的資産の前景となる敷地では、周辺の道路など主要な眺望点から歴史的資産への眺望を可能な限り遮らないよう配置を工夫する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、歴史的資産に使用されている素材や色彩と調和するものを用いるなど、周辺からの歴史的資産の見え方や、歴史的資産からの見え方が魅力的になるよう工夫する。 ② 歴史的資産との色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。 ③ 歴史的資産から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 歴史的資産の敷地との境界は、可能な限り緑化を図る。

	風景づくりの基準（工作物）
配置	① 歴史的資産の前景となる敷地では、周辺の道路など主要な眺望点から歴史的資産への眺望を可能な限り遮らないよう配置を工夫する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、歴史的資産に使用されている素材や色彩となじむものを用いるなど、周辺からの歴史的資産の見え方や、歴史的資産からの見え方に配慮する。 ② 歴史的資産との色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。
外構・緑化等	① 歴史的資産の敷地との境界は、可能な限り緑化を図る。

形態・意匠は、歴史的資産に使用されている素材や色彩と調和するものを用いるなど、周辺からの歴史的資産の見え方や、歴史的資産からの見え方が魅力的になるよう工夫する。



歴史的資産の前景となる敷地では、周辺の道路など主要な眺望点から歴史的資産への眺望を可能な限り遮らないよう配置を工夫する。

5) 農の風景基準

●風景の特性

区内に残る農地や屋敷林の風景は、世田谷の原風景といえるものであり、市街化が進んだ現在の世田谷において、原風景としての営みを感じられる貴重な風景です。

●風景特性基準の方向性

農地の周辺では農の風景に配慮した風景の形成を推進することで、地域特性を高める風景づくりを目指します。

●対象範囲 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

世田谷区農地保全方針の農地保全重点地区内及び東京都農の風景育成地区内の生産緑地の敷地境界から50mの範囲に掛かる敷地。

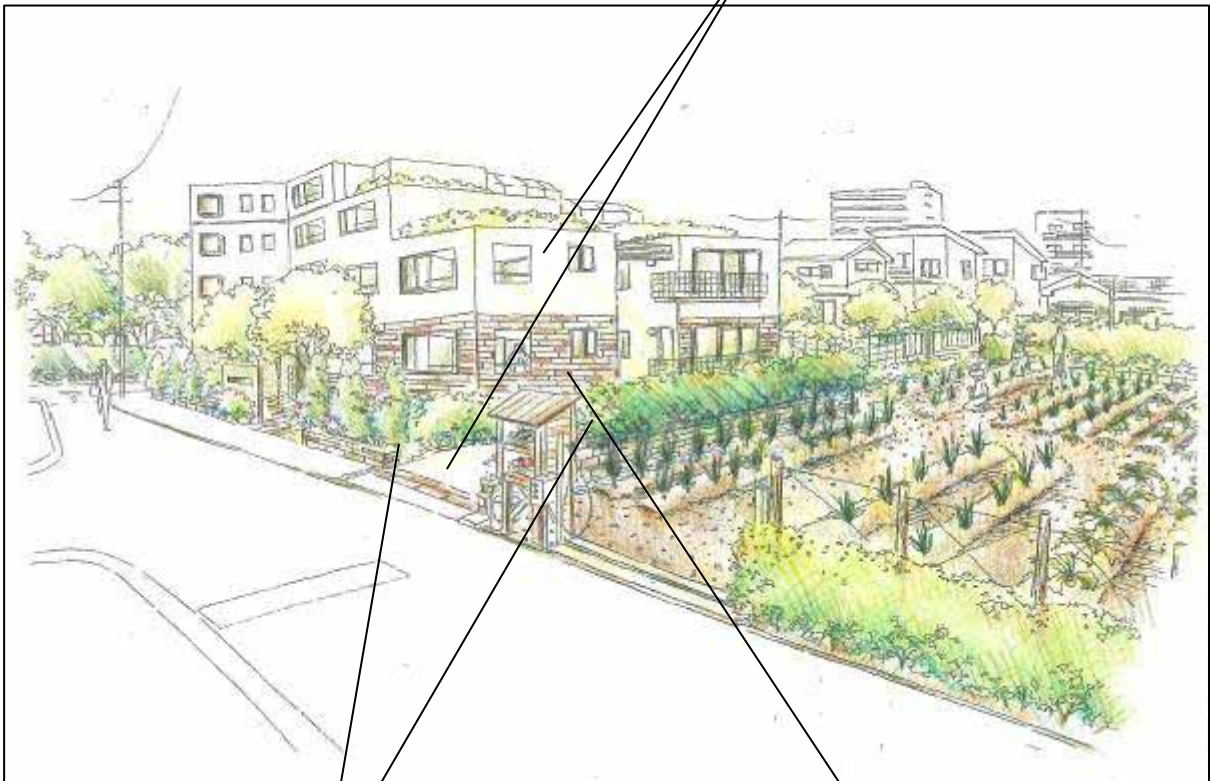


●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
配置	① 農地側に空地を設けるなど、通風や日照などを考慮した配置となるよう工夫する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、土やみどりと調和するものを用いるなど、農の風景との調和を工夫する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。 ③ 農地から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 農地との境界は緑化によりみどりの連続性を図る。

	風景づくりの基準（工作物）
配置	① 農地側に空地を設けるなど、通風や日照などを考慮した配置となるよう工夫する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、土やみどりと調和するものを用いるなど、農の風景との調和に配慮する。 ② みどりととの色彩の連続性を図るため、無彩色が中心とならないよう配慮する。
外構・緑化等	① 農地との境界は緑化によりみどりの連続性を図る。

農地側に空地を設けるなど、
通風や日照などを考慮した
配置となるよう工夫する。



農地との境界は緑化によりみ
どりの連続性を図る。

形態・意匠は、土やみどりと調
和するものを用いるなど、農の
風景との調和を工夫する。

6) 拠点基準

●風景の特性

三軒茶屋、下北沢、二子玉川は、都市整備方針において区を超えた広域的な交流の場となる『広域生活・文化拠点』として位置づけられています。この地域は商業施設や文化施設などが集積し、多くの人々が訪れる区内でも特に活力に満ちた代表的な地域です。

●風景特性基準の方向性

商業業務機能や文化情報発信機能が集積する拠点として、それぞれの発展の歴史を踏まえ、人々が訪れ交流するにぎわいあふれる風景づくりを目指します。また、広域生活・文化拠点としての都市計画などの内容について尊重しながら、にぎわいの風景づくりを進めていきます。

●対象範囲 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

世田谷区都市整備方針において、広域生活・文化拠点（三軒茶屋、下北沢、二子玉川）に位置付けられた地域で、用途地域や地区計画などの街づくり区域を踏まえた以下に示す範囲。

〈三軒茶屋〉



〈下北沢〉



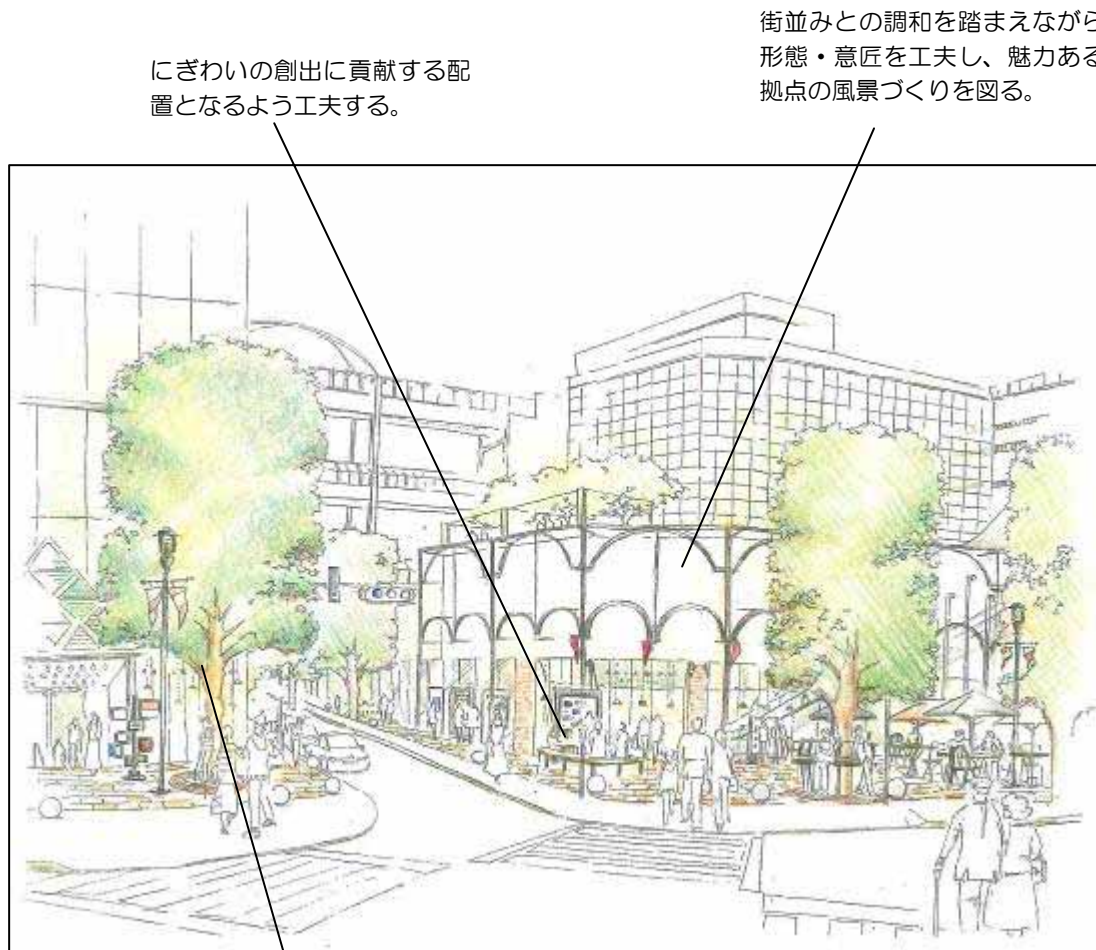
〈二子玉川〉



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

風景づくりの基準（建築物等）	
配置	① にぎわいの創出に貢献する配置となるよう工夫する。
形態・意匠・色彩	① 街並みとの調和を踏まえながら形態・意匠を工夫し、魅力ある拠点の風景づくりを図る。 ② 道路・河川・公園など、主要な眺望点からの見え方及び後背地などの周辺からの見え方に配慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないように、壁面の分節化や色彩の工夫などにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑化等	① 潤いあるにぎわい空間の創出に貢献するよう、緑化を工夫する。

風景づくりの基準（工作物）	
形態・意匠・色彩	① 街並みとの調和を踏まえながら形態・意匠を工夫し、拠点の風景づくりに配慮する。
外構・緑化等	① 潤いあるにぎわい空間の創出に貢献するよう、緑化を工夫する。



にぎわいの創出に貢献する配置となるよう工夫する。

街並みとの調和を踏まえながら形態・意匠を工夫し、魅力ある拠点の風景づくりを図る。

潤いあるにぎわい空間の創出に貢献するよう、緑化を工夫する。

7) 幹線道路基準

●風景の特性

幹線道路は、通行する多くの自動車や歩行者が日常を通じて目にする、風景の骨格としても大切な要素です。

●風景特性基準の方向性

対象範囲においては、幹線道路沿道に建設される建築物の統一感の形成やスカイラインの調和、後背の低層住宅地などへの配慮を図ることにより、街の骨格として、統一感のある空間を創出し、また歩行者にも心地よい風景づくりを目指します。

●対象範囲 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

幹線道路、地区幹線道路、高速道路に面する敷地。
(概成区間、事業中区間を含む)



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
高さ・規模	① 幹線道路からの見え方を考慮し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は幹線道路に面する周辺の建築物との連続性を考慮しながら見え方を工夫し、統一感のある沿道の風景づくりを図る。 ② 幹線道路からの見え方及び幹線道路の後背地など周辺からの見え方に配慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないよう、壁面の分節化や色彩の工夫などを行うことで、圧迫感を軽減するとともに街並みの調和を図る。 ③ 幹線道路の後背地や周辺から見える建築物に付帯する構造物や設備などが、目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 緑豊かで快適な幹線道路を創出するため、幹線道路沿いは、可能な限り緑化を図る。

	風景づくりの基準（工作物）
形態・意匠・色彩	① 形態・意匠は、幹線道路に面する周辺の建築物との連続性を考慮しながら見え方を工夫し、沿道の風景づくりに配慮する。
外構・緑化等	① 緑豊かで快適な幹線道路を創出するため、幹線道路沿いは、可能な限り緑化を図る。

幹線道路からの見え方及び幹線道路の
後背地など周辺からの見え方に配慮し、
長大で平滑な壁面を生じさせないよう、
壁面の分節化や色彩の工夫などを行うこと
で、圧迫感を軽減するとともに、街並みの
調和を図る。

幹線道路からの見え方を考慮し、
高さは、周辺の建築物群のスカイ
ラインとの調和に配慮する。



緑豊かで快適な幹線道路を創出する
ため、幹線道路沿いは、可能な限り
緑化を図る。

8) 世田谷線沿線基準

●風景の特性

住宅地の中をゆったりとした速度で走る世田谷線は、地域の生活風景に溶け込む世田谷ならではの風景として、多くの人々に親しまれています。

●風景特性基準の方向性

対象範囲においては、車窓や沿線の眺めを意識した風景づくりを行うことにより、世田谷線沿線の風景の魅力をさらに高めることを目指します。

●対象範囲 *関連資料「2. 風景特性基準の対象」参照

東急世田谷線に面する敷地及び東急世田谷線の沿道に面する敷地。



●風景づくりの基準（景観法第8条第4項2号）

	風景づくりの基準（建築物等）
形態・意匠・色彩	① 外壁や塀などの形態・意匠は車窓や沿線からの見え方を工夫し、魅力ある沿線の風景づくりを図る。 ② 車窓や沿線から見える建築物に付帯する構造物や設備などが目立たなくなるよう工夫する。
外構・緑化等	① 世田谷線や世田谷線沿道に面する敷地の境界では、積極的に緑化を図る。

	風景づくりの基準（工作物）
形態・意匠・色彩	① 外壁や塀などの形態・意匠は車窓や沿線から、見え方を工夫し、沿線の風景づくりに配慮する。
外構・緑化等	① 世田谷線や世田谷線沿道に面する敷地の境界では、積極的に緑化を図る。

外壁や塀などの形態・意匠は車窓や沿線からの見え方を工夫し、魅力ある沿線の風景づくりを図る。



世田谷線や世田谷線沿道に面する敷地の境界では、積極的に緑化を図る。

3 . 建設行為等の届出

(1) 建設行為等の届出の考え方

地域の個性を活かした世田谷らしい風景づくりを進める上で、建築物や工作物などによる建設行為等は、大きな役割を果たします。そのため、建設行為等を行う際には、それらに関わるすべての者が「風景づくりの方針」や「風景づくりの基準」を共有し、方針や基準を踏まえた計画とすることが求められます。

特に、規模の大きな建設行為等は、周辺の風景に大きな影響を及ぼします。そこで、「(2) 届出対象行為・規模」に示す一定規模以上の建設行為等を行う事業者には、建築確認などの前に景観法に基づく建設行為等の届出を義務づけ、「風景づくりの方針」および「風景づくりの基準」への適合を求めるための指導・誘導を行います。

(2) 届出対象行為・規模

1) 一般地域

行為	規模又は内容		
	低層住宅系ゾーン	住宅共存系ゾーン	商業系ゾーン
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]	延べ面積が 1,500 ㎡以上又は高さが 10m を超えるもの 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	延べ面積が 1,500 ㎡以上又は高さが 15m を超えるもの 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	延べ面積が 3,000 ㎡以上又は高さが 30m を超えるもの 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 [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 河川等を横断する延長 10m 以上の橋梁		
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]	樹林地の面積 ^{※2} が 1,000 ㎡以上のもの		
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、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等も含むものとする。

2) 水と緑の風景軸

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]	延べ面積が 500 m ² 以上又は見かけの高さ ^{※2} が 10m 以上のもの ただし、仮設建築物並びに隣接する道路等若しくは野川及び多摩川の堤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 [法第 16 条第 1 項第 2 号]	敷地面積が 1,000 m ² 以上又は見かけの高さ ^{※2} が 10m 以上のもの 河川等を横断する延長 10m 以上の橋梁
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 500 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 [法第 16 条第 1 項第 4 号]	区域の面積が 500 m ² 以上のもの
木竹の伐採 [法第 16 条第 1 項第 4 号]	樹林地の面積 ^{※3} 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 [法第 16 条第 1 項第 4 号]	区域の面積が 500 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、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 見かけの高さとは、建築物（工作物）が地盤と接する場所の最も低い所から建築物（工作物）の最上部までの高さとする。建築物の屋上部の塔屋又は建築物以外のもので壁面上の物がある場合は、見かけの高さを含むものとする。

※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等も含むものとする。

3) 届出の流れ

届出対象行為を行う際の基本的な届出手続きの流れは以下のとおりです。

区では、事業者に対し、計画の早い段階から事前相談・協議を求め、風景づくりの基準に基づいた計画となるよう、指導・誘導を行います。さらに、近隣住民への情報提供の実施やせたがや風景デザイナーを交えた計画内容の調整(事前調整会議)を通して、より本計画の趣旨に即した、世田谷の風景づくりに寄与する計画となるよう、事業者に促します。

