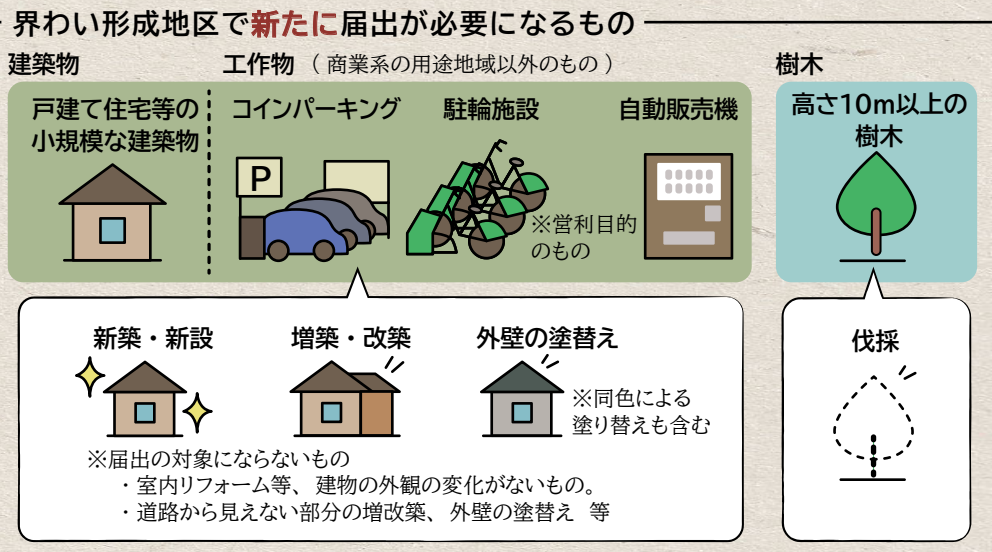


届出が必要になるのは？

戸建て住宅を含む建築物、コインパーキングや駐輪施設、自動販売機にも届出制度を実施。

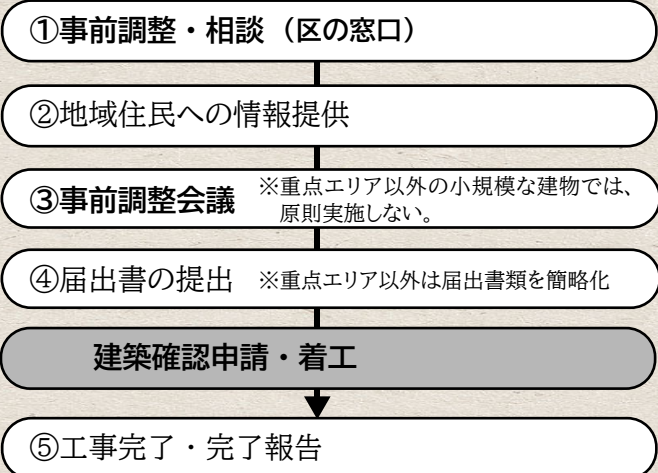
界わい形成地区では、右記のものについて、新たに届出が必要になります。指定以後に新築・増築等をされるものが、対象となります。

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。



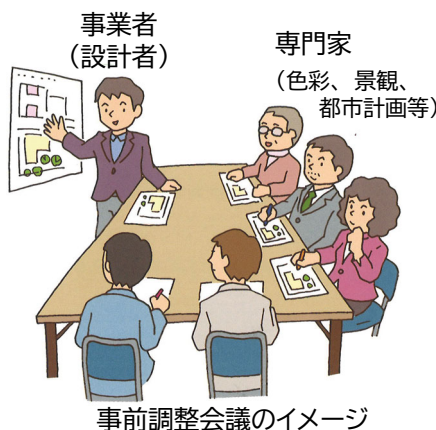
風景づくりの流れ 奥沢の風景になじむ建物やみどりについて、専門家と共に考えていきます。

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ます。



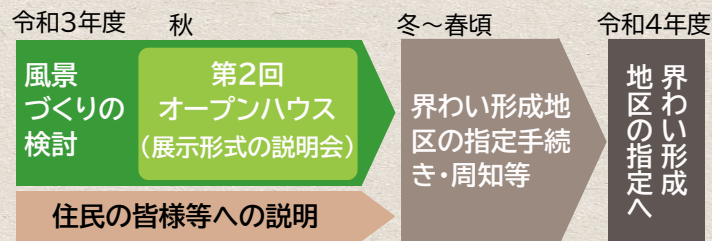
事前調整会議

・専門家、事業者（設計者）、区の三者で、話し合い、よりよい風景をつくるための具体的なアドバイスをいただきます。



今後の予定

「第2回オープンハウス」を開催し、「界わい形成地区」の素案を地域の皆様へお示しし、ご意見をいただきます。その後、地区の皆様と作成した素案をもとに、区が界わい形成地区の指定に向けた手続き、周知を進めます。



助成・支援制度のご案内

世田谷 ひとつぼみどりのススメ

生垣、シンボルツリー、壁面緑化、雨水タンクなどの助成制度



ガーデニングガイドブック

「3軒からはじまるガーデニング支援制度」と「小さな森制度」



ベンチの設置費用助成

敷地にベンチを設置する費用の助成制度（お店・団体向け）



問い合わせ先

世田谷区 都市整備政策部 都市デザイン課  
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

発行日：令和3年10月  
発行：世田谷区都市整備政策部  
都市デザイン課

奥沢界わいニュース

【第9号】

界わい形成地区（素案）をご説明する  
オープンハウスを開催します！

「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～」(素案)をとりまとめました。

オープンハウスへのご来場をお待ちしております。

界わい形成地区（素案）の内容は、  
本ニュース8ページへ！

奥沢 風景づくり 検索

第2回 奥沢の風景を考える オープンハウス

- 11/12（金）13時～19時30分
  - 11/13（土）10時～17時
- @ 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。

「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)をとりまとめました



奥沢交和会 理事長 塩谷 良一

朝夕の気温が下がり、奥沢のまちの樹々がいよいよ色づく季節となりました。昨年秋に行いました、奥沢駅から奥沢子安公園方面を結ぶ斜めの道の「通りの愛称募集」につきまして、小学生をはじめ多くの方がたよりご応募をいただきましてありがとうございました。季節により移り変わるこの通りの風景が、多くの皆様に愛され親しまれていることをあらためて感じられました。

魅力ある奥沢の風景を守り育てる手立てについて、平成29年度からこれまで皆様より多くのご意見をいただきながら、共に検討してまいりました。その成果としてこのたび「界わい形成地区（素案）」として取りまとめることができました。これまでご協力、ご参加いただきました皆様に感謝申し上げます。本ニュースで、その内容をご紹介しますとともに、さらにご理解いただけるよう「第2回奥沢の風景を考えるオープンハウス」を開催いたします。広くご来場者の皆様がお示しさせていただきたいと考えております。ぜひ、素案について一緒に考え、ご意見やご感想をいただきたいと存じます。

最近とても速いスピードで変化している奥沢の風景は、これからも引き続き、私たち一人ひとりが意識し、少しずつまち全体へご配慮くださることにより、さらに魅力と愛着のあるまちとなるのではと考えます。

私たちのまち「奥沢」の魅力ある風景を、地域が一丸となって守り育て、次世代を担う子どもたちへ引き継いで参りましょう。引き続き、皆様が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。



# これまで 地域の皆様によって育まれてきた奥沢の風景

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)

奥澤神社建立 (室町時代)

奥沢本村に來住 (1570年)

田畑や林、竹藪の村の風景 (江戸時代)

大蛇祭が始まる (江戸時代中期)

奥沢 2 丁目の宅地開発 (大正末期)

玉川全円耕地整理 (昭和初期)

農地の宅地化、人口増加

奥沢交和会発足

各商店街が発足

土とみどりを守る会が発足

トラストまちづくりによる取組み

奥沢地誌保存会発足

風景を育む取組み

## ~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

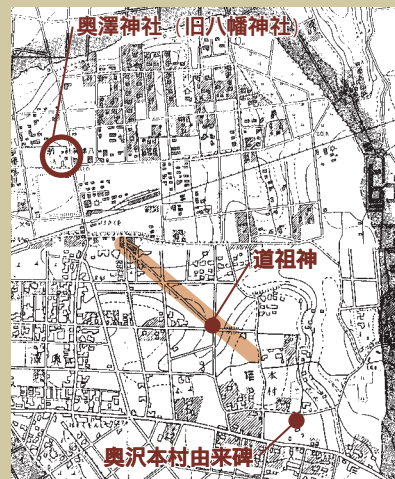


田畑や林、竹藪の奥沢村の風景  
出典：世田谷古地図 明治 14 年



今も残る道祖神、  
庚申塔

## 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。



玄関ポーチやシュロの木など  
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



大きなみどり  
小さなみどり  
と街

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

歴史  
と人



地域に継承されるお祭りや、  
地域の様々な催し



地形  
交差点  
と道

- ・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

建物  
と庭

- ・調査研究
- ・講演、展示
- ・継承

- ・まちあるき
- ・ワークショップ
- ・風景祭
- ・風景づくり検討



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



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



(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

これまでの  
皆様の生活や営みが  
「風景づくり」です

現在、検討を進めています「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  
引き継いでいきたい







これまでの地域の皆様と区による風景づくりの積み重ねによって、「界わい形成地区（素案）」がまとめられたんだね。



風景づくりの実践・検討（界わい形成地区）

平成29年度

まちあるき、意見交換



魅力発見のまちあるきを実施

風景づくりセミナー



身近なまちづくりや他都市の事例を学ぶ

平成30年度

ワークショップ



50年後の奥沢の風景の意見交換

風景祭



奥沢公園で風景イベントを開催

風景づくりアンケート実施

ワークショップ



風景づくりの目標・区域の意見交換

令和元年度

ワークショップ



奥沢のみどりが活きる色を学ぶ

風景祭



2丁目全体で風景めぐりスタンプラリーを開催

令和2年度

オープンハウス・通りの愛称募集



界わい形成地区（イメージ）を公表・説明



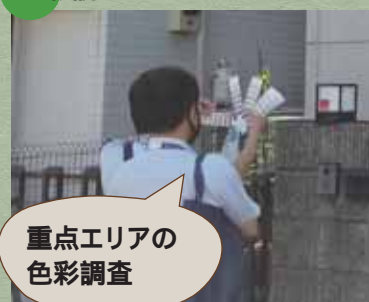
通りの愛称募集



風景にまつわる工作キットを配布

令和3年度

色彩調査



重点エリアの色彩調査

オープンハウス



11月12日、13日開催予定!

パネル展示により、界わい形成地区（素案）を説明予定。

ニュースの発行 風景づくりの取り組みをお伝えするニュースを発行。只今、9号!

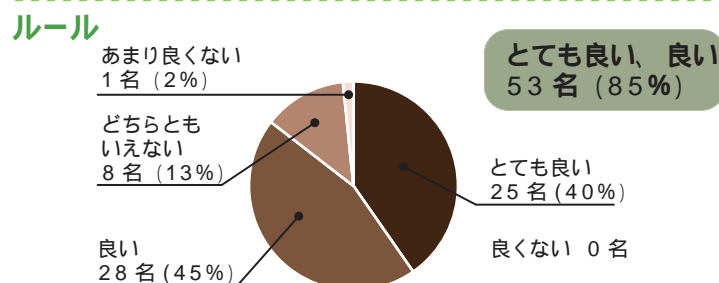
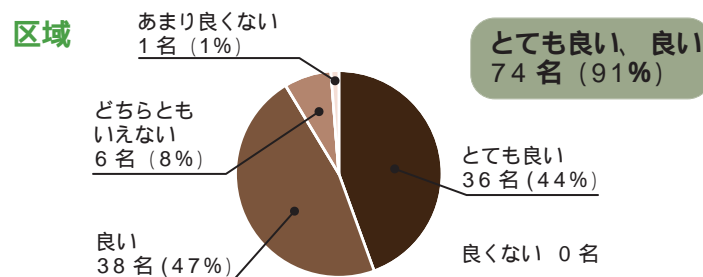


バックナンバーはこちらをご覧ください。

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。



オープンハウスでは、85%以上の方から、「とても良い、良い」との回答をいただきました。



詳しくはこちらをご覧ください▶



界わい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

ニュース第3号でたたき台をお伝えし、アンケートでご意見をいただきました。

<共有したこと>

- 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)



界わい形成地区イメージ

ニュース第7号でイメージをお伝えし、オープンハウスでご意見をいただきました。

<共有したこと>

- 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



今回

界わい形成地区素案

ニュース第9号とオープンハウスでお伝えし、ご意見をいただく予定です。

- 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

本ニュース p8 ~ 12 へ!





区境を飛び越えて見てみると...

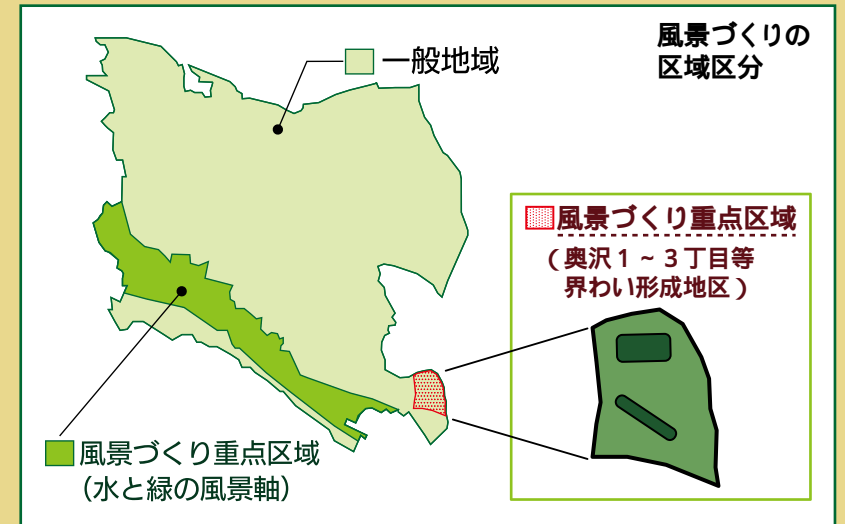


奥沢周辺のまち、自由が丘（目黒区）や田園調布、洗足池周辺（大田区）の住宅地では、住民同士でのルールや意識の共有により風景を守り育てる取組みが進められています。

- 洗足池周辺エリア** **田園調布エリア** (大田区)
  - ・景観形成重点地区に指定し、景観誘導を実施。  
(基準の例) 周辺の風景との調和に配慮した高さ、配置、デザイン  
公園や崖線等との連続性に配慮し敷地の周辺を緑化 等
- 自由が丘エリア** (目黒区)
  - ・住民や商業者らが作成した指針等を共有し、風景づくりを実施。  
(指針の例) 緑や地形に配慮した屋根形状、壁面デザイン  
道路に面した敷地際の緑化 等

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、風景づくりを重点的に進める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、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（基準や届出対象行為）を検討していきます。



奥沢らしい風景を形作る風景の資源が点在



戸建て住宅の敷地のみどりにつながる通りの風景



奥沢の風景の特徴

住民や商店の皆様による取組みが育む奥沢の風景



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

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、界わい形成地区による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。

**これまで**

マンション等の一定規模以上が対象

延べ面積 1500㎡以上  
or  
高さ10m以上の建築物等

**界わい形成地区指定後**

戸建て住宅も対象に

届出が必要になるのは？ p12

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くを進められるような奥沢独自の  
・地域の皆様の工夫や配慮により、風景づくりを進めます。

ただけのような、ささやかな配慮や工夫により風景づくりの基準をつくり、共有します。



(例) フェンスを後退させて敷地の前面を緑化。

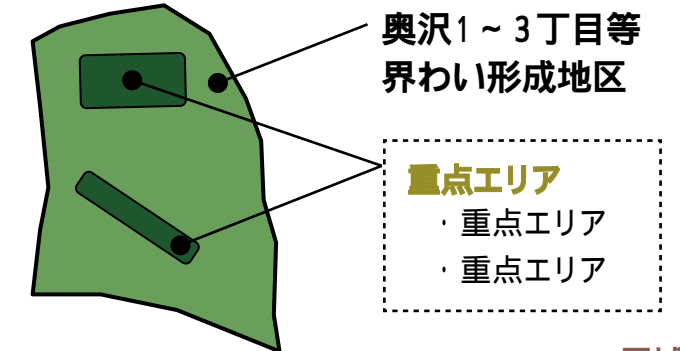


(例) 建物の色彩を落ち着いた色彩に。

目標・方針 p8、9  
基準 p10、11

重点的に風景を守り育てるエリアは「重点エリア」に

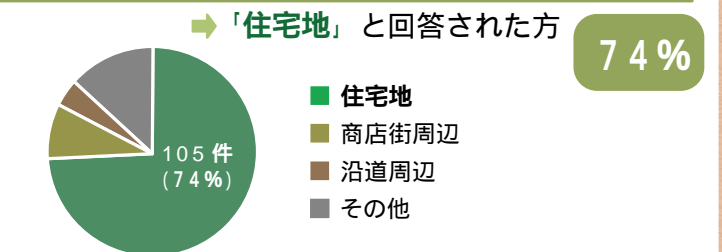
・特に重点的に風景を守り育てるエリアは「重点エリア」として、よりきめ細やかな風景づくりを進めます。



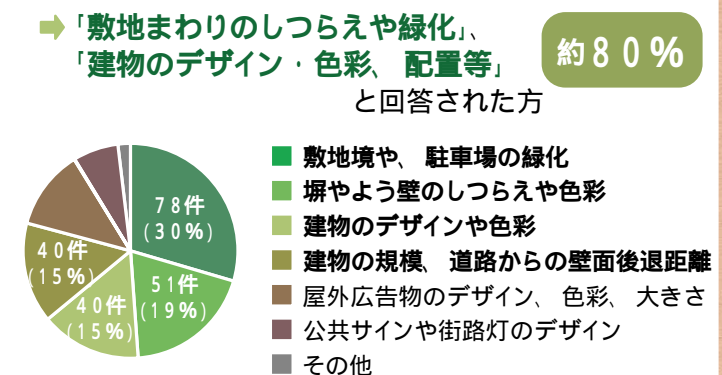
区域 p8

アンケート結果

特に奥沢らしいと感じるエリアは？ 回答数：142



界わい形成地区の基準に必要なものは？ 回答数：264



平成30年度ワークショップ、奥沢文化祭、風景祭、新春地区まつりにて実施

前々号の内容を再掲しています。



# 奥沢1～3丁目等界わい形成地区（素案）

素案の計画書はこちらをご覧ください。

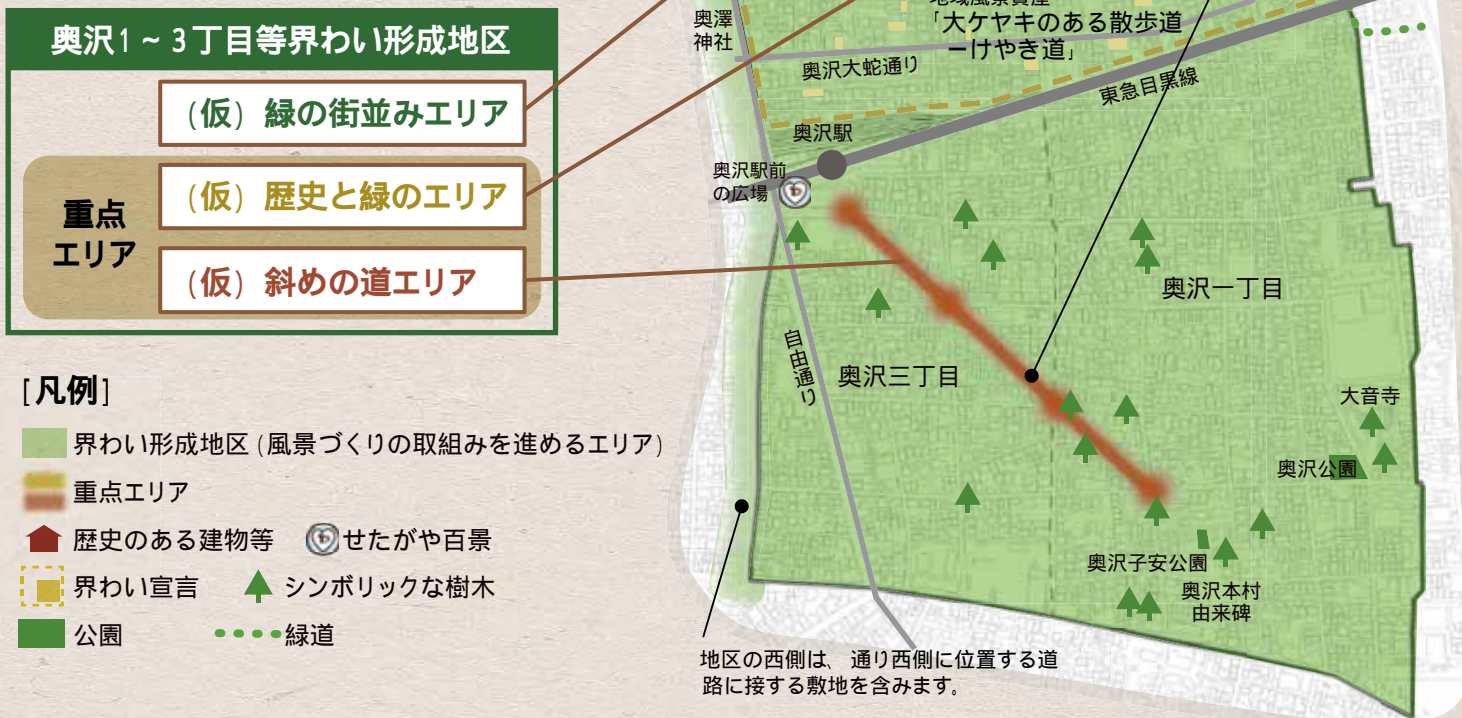


## 区域 奥沢1～3丁目等を界わい形成地区に指定。

「(仮) 歴史と緑のエリア」「(仮) 斜めの道エリア」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、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（地図中の黄色）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。



## 目標・方針 みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり

### 風景づくりの目標

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。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

- 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。

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ます。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ます。

## 奥沢の風景の将来像

### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区

#### (仮) 緑の街並みエリア

庭先に植えられたみどりがつながり、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を守り育てていきます。



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）

敷地内の道路際は、樹木や草花等により積極的に緑化し、周辺のみどりにつながるよう工夫します。

#### 重点エリア

#### (仮) 歴史と緑のエリア

大正から昭和にかけて、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、海軍士官が多く移り住んだエリアです。当時の面影が残る街並みを守り育てます。また、庭先のみどりや生垣がつながる、みどり豊かな住宅地の風景を守り育てます。



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。

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

#### (仮) 斜めの道エリア

奥沢駅と奥沢子安公園方面を結ぶ道の沿道のエリアです。ゆるやかな高低差と4か所の交差点、沿道のみどりが魅力的な通りの風景です。これらの特徴と道路に対して斜めに配置された敷地の特性を活かし、地域のシンボルとなる通りの風景を守り育てます。



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。



建築物等

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ましょう。
- ・既存の樹木を伐採した際は、通りから見えやすい場所に樹木を植えましょう。
- ・奥沢の風景になじむ樹木を植えましょう。(シンボルツリーなど)



外構緑化

- ・敷地内の道路際は、樹木や草花等により積極的に緑化しましょう。



配置

- ・道路から建物の間には、可能な限りゆとりのあるスペースを設けましょう。

色彩

- ・建物を建てる際や、壁面を塗り替える際は、周辺と調和する色彩を使用しましょう。
- ・重点エリアには、数値による色彩基準を定めます。

彩度 (鮮やかさ)



使用が可能な明度の範囲



色彩基準について、詳しくはこちらをご覧ください



配置

外構緑化

- ・坂道や斜面地など地形の変化を活かした建物の位置や植栽としましょう。
- ・よう壁は自然の素材を使用し、樹木や草花を植えましょう。



外構緑化

形態意匠

- ・角地や突きあたりなど通りからよく見える場所では、建物のデザインや色彩を工夫し、樹木を植えましょう。



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。(p12)

外構緑化

- ・接道部の鋭角部分の空きスペースには、可能な限り樹木や草花を植えましょう。



形態意匠

色彩

配置

- ・地域の歴史や風土を物語る資源は、可能な限り守り、活用しましょう。
- ・敷地内や周辺にある地域の風景を特徴づける資源を活かしたデザイン、素材、色彩の建物としましょう。

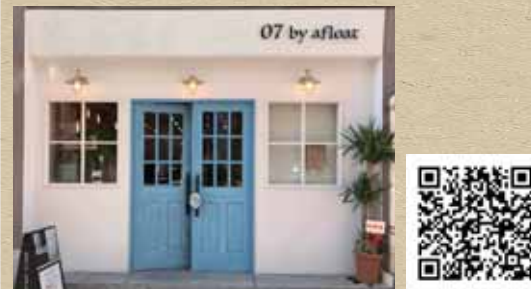


画：川嶋定雄氏（奥沢2丁目在住）

【商店街等のイメージ】

形態意匠

- ・屋外広告物を設置する際は、奥沢の風景と調和したものとなるようにデザインや色彩を工夫しましょう。



参考：風景づくりガイドライン屋外広告物編

商店街



外構緑化

- ・商店街にも、通りに面してできる限りみどりを配置しましょう。



工作物

駐車施設



配置

外構緑化

- ・駐車施設、駐輪場は設置位置に気を付け、樹木を植栽することで、通りから目立たないようにしましょう。

形態意匠

色彩

外構緑化

配置

- ・看板や精算機、ロック装置などは、奥沢の風景と調和したデザインや色彩とし、設置位置に気を付け、通りからの見え方に配慮しましょう。



自動販売機

色彩

配置

形態意匠

- ・自動販売機などは、奥沢の風景と調和した色彩としましょう。



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）

一定規模以上の建築物等には、現在適用されている一般基準も、引き続き適用されます。(p6~p7) 11