

3) 景観形成の目標、方針及び基準

(1) 市街地類型ごとの景観形成

●7つの市街地類型ごとの景観形成の目標、方針及び基準を示します。

① 住環境保全市街地

(a) 区域

●第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域が指定されている区域とします。

(b) 景観形成の目標

崖線と水辺、緑道、緑地等の自然環境と歴史文化資産の魅力を活かした、住宅が主体の緑豊かな景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●崖上から見下ろすまちの眺めや、富士山などの遠景への眺望。 ●崖線部に点在する社寺や周辺の緑。 ●地域の住民に親しまれる公園。 ●豊かな自然資源を活かした公園や緑地。 ●区内を横切る切り通し状の鉄道の眺め。
馬込、山王周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●山王周辺の住宅地の緑。 ●歴史を感じさせる建築物や住宅地。 ●崖線や斜面沿いに立地する社寺。 ●大谷石などの自然素材を用いた擁壁や、生垣の多い坂道。 ●水路跡を活用した緑道や桜のプロムナード。
池上本門寺周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●池上本門寺を中心とした、崖線に連なる寺町。 ●池上梅園や本門寺公園など、崖線沿いの公園。 ●坂道からの眺め。
池上駅の南側	<ul style="list-style-type: none"> ●整然とした格子状の街区、見通しのよい街並み。
千束・上池台・雪谷周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●緑の多い住宅地、桜のプロムナード。 ●洗足池や小池、洗足流れ、呑川など、住宅地の中で親しまれている水辺。
久が原周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●整然とした格子状の街区、見通しのよい街並み。 ●ゆとりある緑の多い住宅地。
田園調布周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●田園都市としての歴史ある住宅地のたたずまい、放射状の特色ある街区と並木道。 ●住宅の生垣や庭木。 ●多摩川をのぞむ高台の公園や歴史資源として重要な古墳群。

■ 南馬込周辺



歴史ある建築物が随所に残る馬込の住宅地の街並み

■ 山王周辺



緑豊かな住宅地の街並み

■ 池上本門寺周辺



崖線にある坂道沿いの緑の多い街並み

■ 久が原周辺



整然とした格子状の街区で見通しのよい街並み

■ 鴉の木周辺



敷地内の大木により道路に
緑陰をつくり出す緑豊かな街並み

(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

- 特徴的な街並みや並木、住宅、生垣等を活かした景観づくりを進めます。
- 歴史を感じさせる街並み景観づくりを進めます。
- 坂道や崖の上など、眺望点からの眺めを活かします。
- 崖線の緑や湧水などの自然環境の維持・保全を進めます。
- 池の周辺や河川水路沿いでは、水辺と周辺が一体となった景観づくりを進めます。

(d) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

○ 建築物の建築等

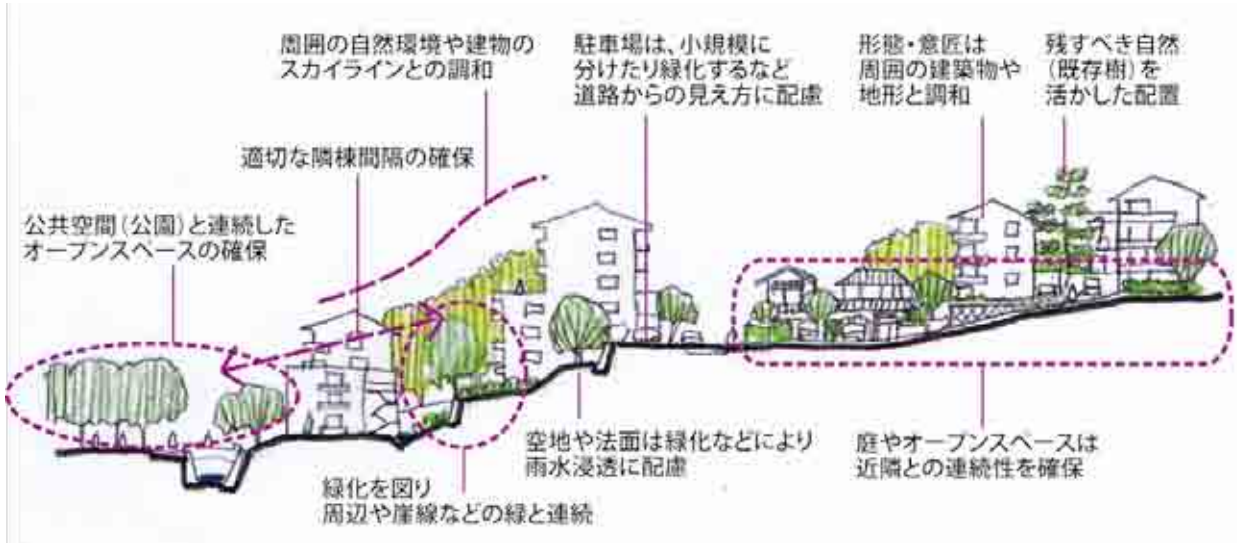
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕
若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 崖線に連なる緑など周囲の緑の連続性に配慮する。
規模・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討し、高さは、周囲の自然環境や周辺建築物のスカイラインとの調和を図る。
色彩・形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺の建築物や地形との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、崖線や周辺の建築物、緑との調和を図る。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 庭やオープンスペースは近隣との連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や崖線などの緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、小規模に分けたり、緑化するなど、道路からの見え方に配慮する。 ● 崖線の緑や湧水などの自然環境を保全するため、駐車場などの空地や法面は緑化などにより雨水浸透に配慮する。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ \geq 10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ \geq 10m又は 築造面積 \geq 1,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

* 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項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。以下、他市街地類型及び景観形成重点地区も同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面などへの設置は避け、周辺環境に配慮した配置とする。 ● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、崖線や周辺の建築物、緑との調和を図る。 ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ● 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ● 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ● 区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ● 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ● 既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑化・公開空地	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ● 駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ 雪谷周辺



■ 洗足池周辺



緑豊かな住宅地の街並み

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 埋立ての最高高さが、崖線の先端部の最高高さを超えないようにする。 ● 大幅な地形の変更を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ● 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ 久が原周辺



整然として見通しの良い落ちついた街並み

■ 南雪谷周辺



緑豊かな同潤会の分譲地

② 住環境向上市街地

(a) 区域

- 第1・2種住居地域が指定されている区域とします。(埋立地を除く)

(b) 景観形成の目標

旧道や河川、社寺、路地など、地域ごとの魅力を活かし、
住宅が主体の安全で落ち着いた景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 中高層の集合住宅と低層住宅が混在する市街地。 ● 内川、呑川や緑道。 ● 緑が少ない比較的密度の高い市街地。
羽田地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 漁師町の面影を残す、路地のある街並み。 ● 漁船や干潟など、海の近さを感じさせる多摩川沿いの眺め。 ● 穴守稻荷へとつづく参道や羽田レンガ堤などの歴史資源。
池上地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑の崖線の裾に沿って社寺が連なる街並み。

■ 羽田周辺



路地のある街並み

■ 池上周辺



背景に崖線の緑が見える街並み

(c) 景観形成の方針 (景観法第8条第3項関係)

- 低層の建築物と中高層の建築物が調和した景観づくりを進めます。
- 道路際に緑が連続する景観づくりを進めます。
- 住宅地の中の公園や公共施設を、交流の場としてつながりを生み出し、魅力を高めます。
- 路地のある親しみやすい街並みを活かしながら、防災まちづくりと連動した景観づくりを進めます。
- 由緒ある社寺と一体になった歴史的な街並みを活かします。

(d) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

○ 建築物の建築等

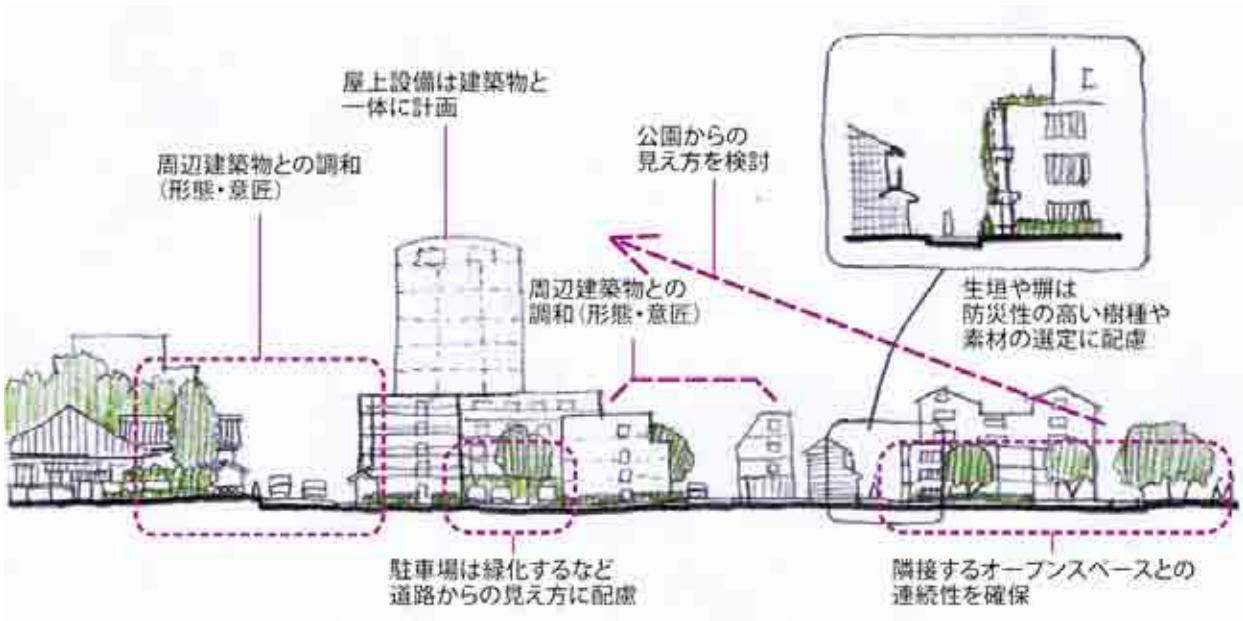
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕
若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 崖線に連なる緑など周囲の緑の連続性に配慮する。
規模 高さ・	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
色彩 形態・ 意匠・	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、崖線や周辺の建築物、緑との調和を図る。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・ 外構・ 緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、小規模に分けたり、緑化するなど、道路からの見え方に配慮する。 ● 生垣や塀などの工作物は、防災性の高い樹種や素材の選定に配慮する。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ \geq 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ \geq 20m又は 築造面積 \geq 2,000 m^2
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面などへの設置は避け、周辺環境に配慮した配置とする。 ● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、崖線や周辺の建築物、緑との調和を図る。 ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

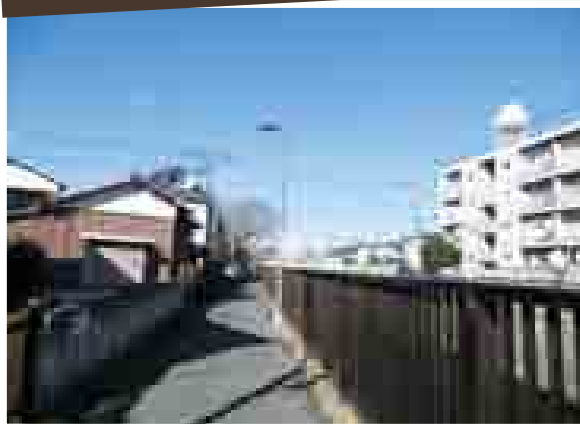
届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

<p>土地利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ● 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ● 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ● 区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ● 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ● 既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
<p>造成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
<p>外構・緑化 公開空地・</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ● 駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ 西蒲田周辺



集合住宅と低層住宅が混在する街並み

■ 千鳥周辺



生活感が感じられる市街地

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 埋立ての最高高さが、崖線の先端部の最高高さを超えないようにする。 ● 大幅な地形の変更を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ● 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ 大森西周辺



内川と川沿いの住宅地

■ 大森東周辺



羽田道から見る市街地

③ 拠点商業市街地

(a) 区域

- 大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域とします。

(b) 景観形成の目標

区の顔となるべき地区として、
商業が主体の活気やにぎわいを感じさせる景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前広場からのびるシンボル道路と街路樹。 ● アーケード街などの多様な商店街。 ● 大規模な駅ビル。
大森駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 南北崖線を背後に、坂道に連なる沿道商店街。 ● 大森貝塚や八景坂など、歴史のある景観資源。 ● 業務商業施設が連なる街並み。 ● アーケード街などの回遊性のある商店街。
蒲田駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● シンボル道路とアーケード街、ガード下の飲食街などの多様な街並み。 ● まちの外周部に立地する大規模な集合住宅。 ● 京急蒲田駅高架化に伴う景観の変化。 ● 大規模な開発による高層建築物。 ● 地区の外周を流れる呑川。

■ JR大森駅西口、八景坂



崖線沿いにアーケードと
街路樹が連なる商店街の街並み

■ JR大森駅東口



オープンスペースが広がる
駅前広場の街並み

■ JR蒲田駅西口



緑陰をもたらす街路樹が
特徴的な駅前広場に通じる街並み

■ JR蒲田駅東口



特徴的なアーケードが連なる
駅前広場に通じる商店街の街並み

■ 京急蒲田駅西口



駅前のアーケードのある商店街の街並み

■ JR蒲田駅東口、
(駅前広場から環状8号線へ)

マンション、商業業務施設が連なる街並み

(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

- まちの活気やにぎわいを生み出す景観づくりを進めます。
- 商店街のアーケード、公園・緑地、歴史資源などを活かします。
- 駅前広場、川沿いの公共空間などを活かし、商業地としての魅力を高めます。
- 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。

(d) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

○ 建築物の建築等

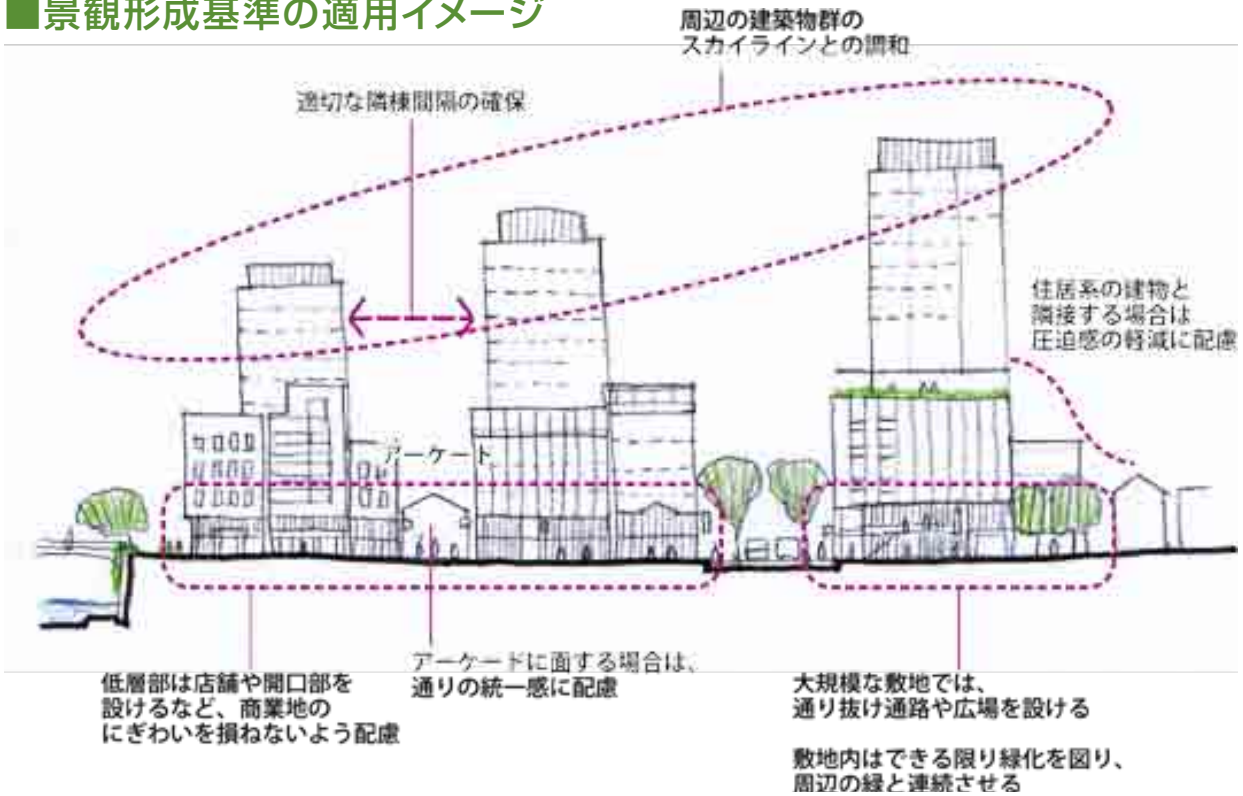
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：高さ \geq 30m又は延べ面積 \geq 2,000㎡

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。特にアーケードに面する場合は壁面の連続を図る。 ● 大規模な敷地では、通り抜け通路や広場を設けるなど、歩行者の動線に配慮する。 ● 車両の出入口は、既存の歩道やオープンスペースなどに配慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、分節したり高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、商業業務地の一体性や連続性に配慮する。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 ● 店舗が連続する通りに面する場合は、低層部は店舗や開口部を設けるなど、商業地のにぎわいを損ねないよう配慮する。 ● アーケードに面する場合は、通りの統一感に配慮する。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、街路樹や周辺の景観との調和を図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。 ● 住宅地の近くでは過度な照明は控えたり、光の色彩や光り方を工夫するなど、周囲の環境に配慮した照明計画とする。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、境界部の緑化を積極的に行う。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ \geq 30m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ \geq 30m又は 築造面積 \geq 2,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面などへの設置は避け、周辺環境に配慮した配置とする。 ● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、商業業務地の一体性や連続性に配慮する。 ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ● 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ● 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ● 区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ● 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ● 既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑化 公開空地・	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ● 駐輪場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ JR蒲田駅西口



■ 京急蒲田駅西口



駅前アーケードがある街並み

○土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ●崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ●埋立ての最高高さが、崖線の先端部の最高高さを超えないようにする。 ●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。 ●擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ●造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ●緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ JR大森駅東口



アーケードを持つ商店街

④ 地域商業市街地

(a) 区域

- 近隣商業地域、商業地域が指定されている区域とします。(大森・蒲田駅周辺の商業地域及び埋立地を除く)

(b) 景観形成の目標

生活に身近なにぎわいのある、商店が主体の親しみやすい景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴

- 活気のある地域に根ざした商店街。
- 昔ながらの銭湯や、海苔養殖の文化を引継ぐ海苔問屋などの集積。
- インターロッキング舗装や街路灯などで整備された商店街。

■ 雑色駅周辺



アーケードや街路灯等があり
にぎわいのある商店街の街並み

■ 田園調布駅周辺



街路樹のある緑豊かな
落ち着いた商店街

■ 美原通り(旧東海道)



旧東海道という地域特性を活かした
景観整備を行った商店街の街並み

■ 池上本門寺周辺



歴史的建造物が見られる
池上本門寺周辺の街並み

(c) 景観形成の方針 (景観法第8条第3項関係)

- 商店街の活動や活気にあふれ、にぎわいがある景観づくりを進めます。
- 商店街や公園、公共施設などが身近な交流の場となるように景観づくりを進めます。
- 銭湯や海苔問屋、商店建築物などの大田区の生活に根ざした景観資源を活かします。
- 歴史を活かした特色ある商店街景観づくりを進めます。
- 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。

(d) 景観形成基準 (景観法第8条第2項第2号関係)

○ 建築物の建築等

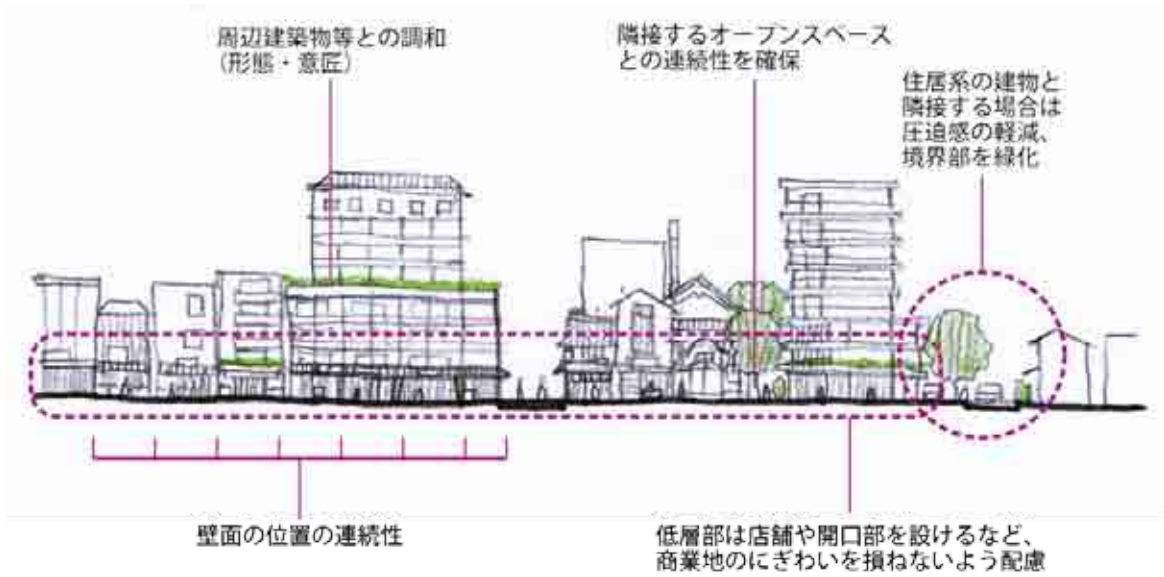
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 大規模な敷地では、通り抜け通路や広場を設けるなど、歩行者の動線に配慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、分節したり高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、商店街の連続性に配慮する。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 ● 店舗が連続する通りに面する場合は、低層部は店舗や開口部を設けるなど、商業地のにぎわいを損ねないよう配慮する。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 住宅地の近くでは過度な照明は控えたり、光の色彩や光り方を工夫するなど、周囲の環境に配慮した照明計画とする。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、境界部の緑化を積極的に行う。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ \geq 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ \geq 20m又は 築造面積 \geq 2,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面などへの設置は避け、周辺環境に配慮した配置とする。 ● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ・	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・ 意匠・	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、商店街の連続性に配慮する。 ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ●事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ●事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ●区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ●電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ●既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ●崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ●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。 ●擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑化・公開空地	<ul style="list-style-type: none"> ●駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ●駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ●緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ 平和島駅周辺



■ 鵜の木駅周辺



インターロッキング舗装や街路灯で整備された商店街

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 ≥ 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 ≥ 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 ≥ 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 崖線の先端部や斜面等での造成は避ける。 ● 埋立ての最高高さが、崖線の先端部の最高高さを超えないようにする。 ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ● 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ 下丸子駅周辺



■ 梅屋敷駅周辺



地域に根ざしたにぎわいのある商店街

⑤ 住工調和市街地

(a) 区域

- 準工業地域、工業地域が指定されている区域とします。(埋立地を除く)

(b) 景観形成の目標

産業活動や人々の活気が感じられ、
工場と住宅が主体の水と緑のうらおいがある景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 中小工場や流通施設などと住宅が建ち並ぶ街並み。 ● 平坦な地形と整理された街区が連なる街並み。 ● 大規模な産業施設や中高層の集合住宅と、密集した低層住宅地が隣接する街並み。
多摩川沿い 下丸子 矢口	<ul style="list-style-type: none"> ● 開放的な多摩川の眺めと川辺のレクリエーション施設。 ● 特徴ある橋梁と、行き交う電車や車の動き。 ● 大規模開発による高層建築物群と、緑の多いオープンスペースや堤防緑地。 ● 現代的な工場建築、大規模集合住宅の建設に伴う新たな景観。 ● ガス橋通りのケヤキ並木。
多摩川沿い 六郷 本羽田 萩中	<ul style="list-style-type: none"> ● 集合住宅と中規模の工場、産業施設が建ち並ぶ街並み。 ● 多摩川沿いの広い緑地。 ● 萩中の寺町や穴守稲荷など、住宅地の社寺。 ● 旧筏道や六郷水門などの歴史資源。 ● 鉄道の高架や橋梁の眺め、鉄道からの多摩川周辺の眺め。
京浜東北線 沿線	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道の車窓から見えるまちの景観。 ● 東邦大学周辺の大規模施設が連なる街並み。
空港臨海部 大森東 大森南 菟谷	<ul style="list-style-type: none"> ● 他の地域と比較して集積している町工場と住宅が建ち並ぶ街並み。 ● 呑川の下流部や空港臨海部の運河。 ● 旧呑川緑地や北前堀緑地など、水路、堀、運河跡の緑道。 ● 海苔養殖の文化を引継ぐ海苔問屋の集積。 ● 森ヶ崎公園や大森ふるさとの浜辺公園など、空港臨海部の公園。
呑川沿い 仲池上	<ul style="list-style-type: none"> ● 見通しが良い呑川沿いの景観。

■ 大森南周辺



町工場が建ち並ぶ街並み

■ 南六郷周辺



新しいデザインの町工場

■ 大森南周辺



相隣環境に配慮が求められる中小工場や住宅が混在した街並み

■ 下丸子周辺



大規模開発により生まれたゆとりと緑が豊かな街並み

■ 矢口周辺



相隣環境に配慮が求められる規模の大きい集合住宅や工場等が混在した街並み

■ 南六郷周辺



(c) 景観形成の方針 (景観法第8条第3項関係)

- 工場の活気と住宅の落ち着きが調和した良好な景観づくりを進めます。
- 多彩なものづくりと産業活動を感じることができる景観づくりを進めます。
- 大規模施設の建設や土地利用転換において、周辺環境の向上を図ります。
- 水辺に近い場所では、水辺のうるおいを感じさせる環境づくりを進めます。
- 社寺の集積を活かし、社寺と周辺の建築物が調和した景観づくりを図ります。

(d) 景観形成基準 (景観法第8条第2項第2号関係)

○ 建築物の建築等

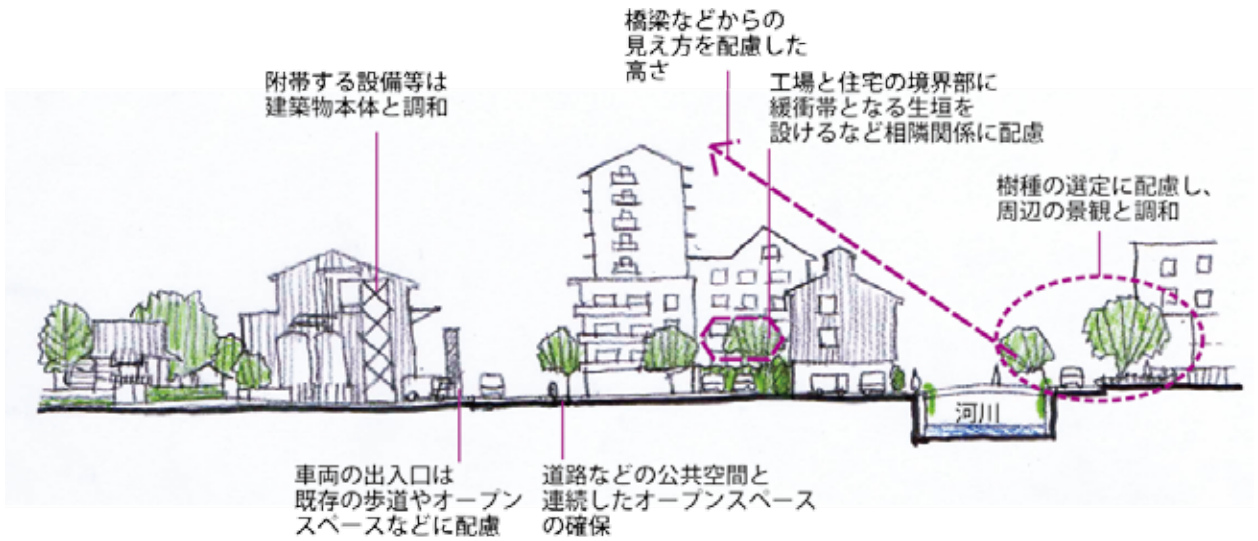
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕
若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 産業施設と住宅が隣接する場合、適切な隣棟間隔の確保など互いの関係に配慮する。 ● 車両の出入口は、既存の歩道やオープンスペースなどに配慮する。
規模 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
色彩 形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物との調和を図る。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地 外構 緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 工場と住宅の境界部には緩衝帯となる生垣を設けるなど、相隣環境に配慮する。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ ≥ 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ ≥ 20m又は 築造面積 ≥ 2,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模・高さ	● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩・形態・意匠	● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物、緑との調和を図る。 ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ● 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ● 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ● 区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ● 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ● 既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑地・公開空地	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ● 駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ 千鳥周辺



■ 東糀谷周辺



相隣環境に配慮が求められる中小工場と住宅が混在した街並み

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ● 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ 西六郷周辺



町工場が建ち並ぶ街並み

■ 千鳥周辺



中小工場などと住宅が建ち並ぶ街並み

⑥ 産業促進市街地

(a) 区域

- 埋立地及び工業専用地域が指定されている区域とします。

(b) 景観形成の目標

産業のまち大田を象徴する、
工場や流通施設が主体の水辺の環境を活かした景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●規模の大きな工場や流通施設などが建ち並ぶ街並み。 ●京浜運河や海老取川、呑川などと一体になった水辺の景観。 ●上空を飛ぶ飛行機や、モノレール、高速道路などが走る景観。
羽田空港	<ul style="list-style-type: none"> ●飛行機が離発着する眺めや、多くの人々が行き交う空港施設。
京浜島、昭和島	<ul style="list-style-type: none"> ●工場と清掃工場、水処理センターなどが並ぶ街並み。 ●羽田空港の飛行機を眺めることができる水際のふ頭公園。
城南島、東海	<ul style="list-style-type: none"> ●干潟や汐入など、豊かな自然環境を維持する東京港野鳥公園。 ●大田市場などの流通施設。
えびとり 海老取川 運河周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●水面から眺める公園の緑や大規模産業施設などの開放的な景観。 ●弁天橋周辺の干潟。 ●船舶が運河を行き交う景観。
平和島	<ul style="list-style-type: none"> ●流通施設や高速道路、レクリエーション施設など規模の大きい景観。 ●平和の森公園の緑。

■ 東糀谷周辺



■ 大森南周辺



規模の大きい物流施設や工場がある街並み

■ 呑川河口部(東糀谷周辺)



呑川沿いの物流施設等が建ち並ぶ街並み

■ 京浜島



■ 城南島



広幅員道路に面し、規模の大きい敷地に立地する物流施設や工場等が建ち並ぶ街並み

(c) 景観形成の方針 (景観法第8条第3項関係)

- 大規模な工場や物流施設は、地域の特徴となる活力ある産業の景観づくりを進めます。
- 大規模な公園などの緑や水辺のうるおいを感じさせる環境づくりを進めます。
- 大規模な敷地を活かした緑化、周辺の水辺を活かした景観づくりを進めます。

(d) 景観形成基準 (景観法第8条第2項第2号関係)

○ 建築物の建築等

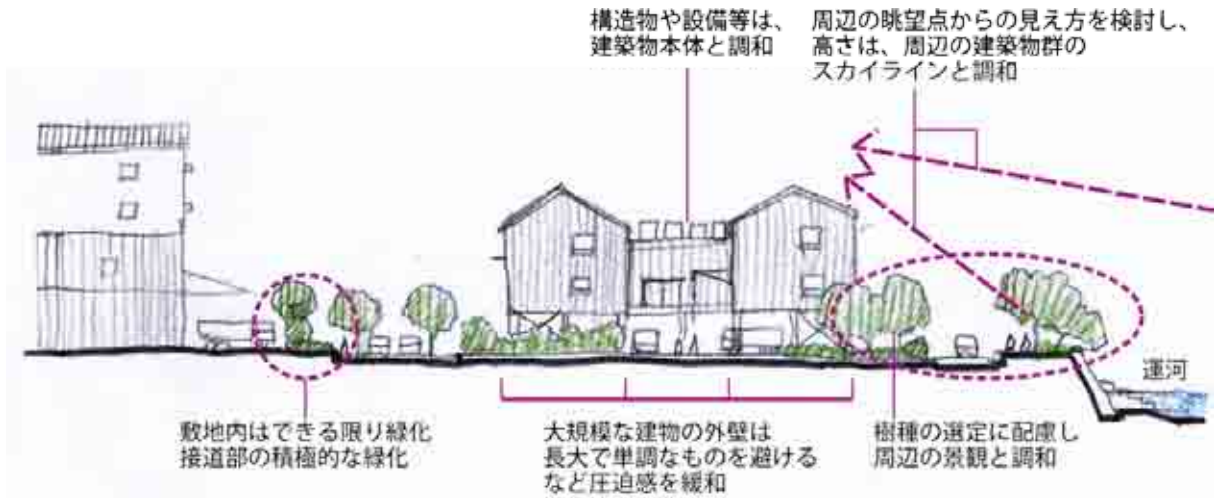
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 車両の出入口は、既存の歩道やオープンスペースなどに配慮する。
規模・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物との調和を図る。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 ● 大規模な建築物の外壁は、長大で単調な壁面になることを避けるなど、圧迫感の軽減を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ ≥ 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ ≥ 20m又は 築造面積 ≥ 2,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	高さ ≥ 20m又は 築造面積 ≥ 2,000㎡

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ・	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川・運河、公園・緑地、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・ 意匠・	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物、緑との調和した産業活動の活気を感じさせるものとする。 ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川・運河、公園・緑地、橋梁、鉄道など）から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ● 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ● 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ● 区画割りによって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ● 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ● 既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑化 公開空地・	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ● 駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

■ 平和島



大規模な物流施設のある街並み



景観に配慮した色彩計画を行った街並み

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 10ha
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 15ha
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 15ha

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ● 緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。

■ 平和島周辺



水辺から見る物流施設などが建ち並ぶ街並み

■ 東京港野鳥公園

干潟などの豊かな自然環境を維持する
東京湾野鳥公園

⑦ 幹線道路沿道市街地

(a) 区域

- 第一・二京浜国道、産業道路、環状7・8号線、中原街道の沿道の地域地区の境界が指定されている区域とします。(計画道路境界から20m又は30m等で都市計画に定める地域)

(b) 景観形成の目標

整った街並みと街路樹の緑が調和する沿道の景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	● 幹線道路や河川との交差点における橋梁や立体交差。
第一京浜国道	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道高架及び環状8号線との立体交差点の景観。 ● 拡幅工事に伴って整備された街路樹。 ● 沿道周辺の美原通り(旧東海道)や聖蹟蒲田梅屋敷公園などの歴史資源。 ● 呑川との交差点にあり、道路と川をつなぐ夫婦橋親水公園。 ● 産業道路との分岐点の立体的な眺め。
第二京浜国道	<ul style="list-style-type: none"> ● 南北崖線から多摩川までの地形の起伏。 ● 環状7号線との交差点にあり、日本初の立体交差である松原橋。
中原街道*	<ul style="list-style-type: none"> ● 台地部から多摩川への地形の起伏。 ● 丸子橋周辺から望む富士山や国分寺崖線などの景観。 ● 田園調布本町の桜坂(旧中原街道)。 ● 沿道から眺めることができる洗足池と周辺の緑。 ● 多摩川に架かるアーチ橋の丸子橋。
環状7号線*	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本初の立体交差である、第二京浜国道の松原橋。 ● 台地部から空港臨海部への地形の起伏や建ち並ぶ建築物の変化。
環状8号線*	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道高架及び地下化された第一京浜国道との交差点の景観。 ● 台地部から空港臨海部への地形の起伏や建ち並ぶ建築物の変化。 ● JR京浜東北線・東海道線を渡る、陸橋からの景観。
産業道路	<ul style="list-style-type: none"> ● 呑川との交差点にあり、道路と川をつなぐ呑川新橋橋詰公園。 ● 多摩川に架かる、斜張橋である大師橋。 ● 第一京浜国道との分岐点の立体的な眺め。

* 沿道地区計画により防音に配慮した連続的な街並みをかたちづくるよう定めています。

■ 第一京浜国道



街路樹の緑が豊かな梅屋敷駅周辺

■ 第二京浜国道

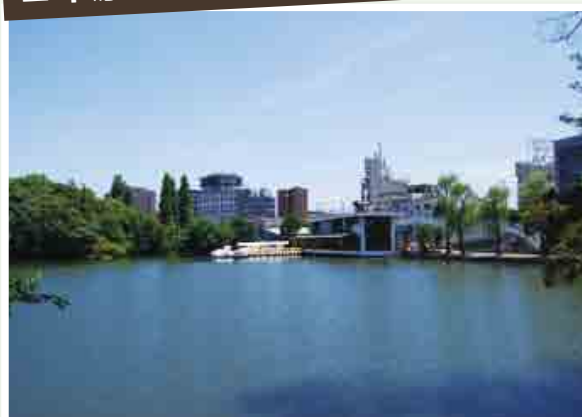


日本初の立体交差である松原橋(第二京浜国道と環状7号線との交差点部)

■ 環状7号線



■ 中原街道



洗足池から眺める中原街道沿道

■ 環状8号線



スケール感の同じ建築物が並び街路樹の緑が豊かなJR蒲田駅周辺

(c) 景観形成の方針 (景観法第8条第3項関係)

- 幅員の広い道路と街路樹が調和した、開放感のある景観づくりを進めます。
- 沿道と一体となった快適な空間づくりを進めます。
- 幹線道路の後背地にも配慮した景観づくりを進めます。

(d) 景観形成基準 (景観法第8条第2項第2号関係)

○ 建築物の建築等

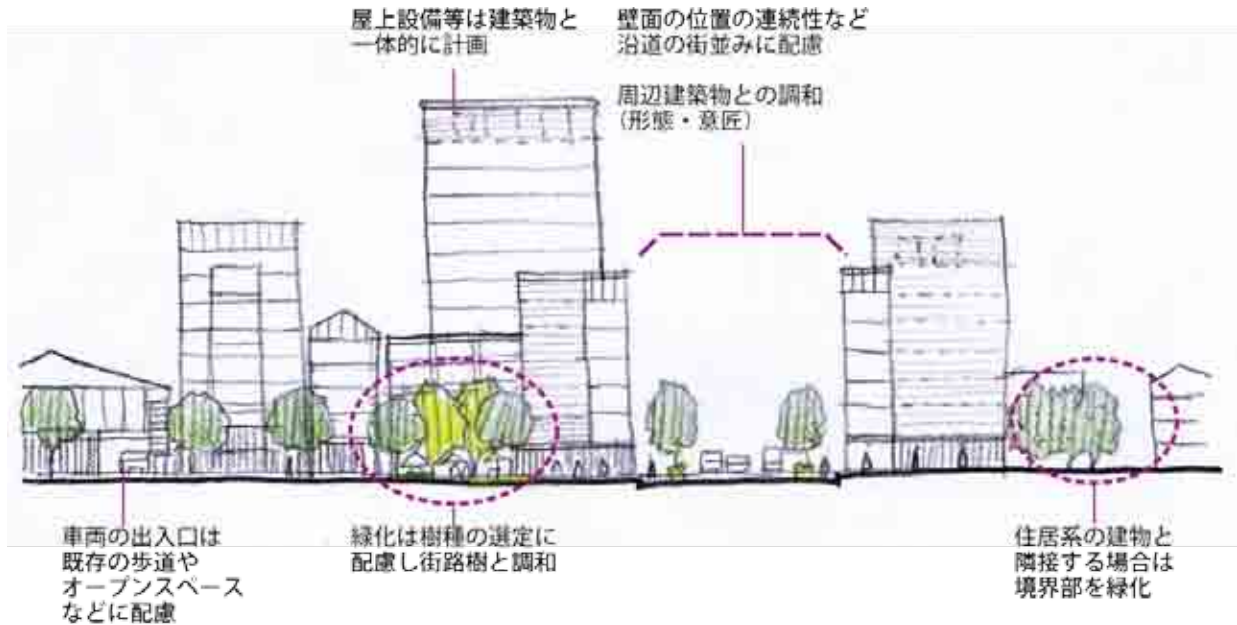
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

届出対象規模：高さ $\geq 20\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、沿道の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 車両の出入口は、既存の歩道やオープンスペースなどに配慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、分節したり高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減に配慮する。
色彩・形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、幹線道路沿道の連続性に配慮する。 ● 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ● 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースや歩行空間等との連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部及び駐車場の周囲などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、街路樹や周辺の景観との調和を図るとともに、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。 ● 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、境界部の緑化を積極的に行う。

■ 景観形成基準の適用イメージ



○ 工作物の建設等

届出対象行為：工作物の新設、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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ ≥ 20m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ ≥ 20m又は 築造面積 ≥ 2,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	高さ ≥ 20m又は 築造面積 ≥ 2,000㎡

*P42の記載と同様とする。

景観形成基準：次表のとおり

配置	● 圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保する。
規模 高さ・	● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討する。 ● 周囲の環境に配慮した高さ、規模とし、長大で単調な壁面となることを避ける。
色彩 形態・ 意匠・	● 色彩は（P141）の色彩基準に適合するとともに、幹線道路沿道の連続性に配慮する。 ● 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園、橋梁、鉄道など）から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●事業地内のオープンスペースと周辺区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。 ●事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 ●事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 ●区画割りによって不整形な土地が生じる場合には緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ●電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 ●既存の街並みとの調和を図った区画割りとする。
造成	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
外構・緑地・公開空地・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ●駐輪場や駐車場を設ける場合は、周辺環境や歩行者の動線等に配慮した配置とする。 ●駐車場や駐輪場、公開空地等は積極的に緑化を図る。 ●緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、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。

○ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	造成面積 $\geq 10\text{ha}$
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 $\geq 15\text{ha}$
水面の埋立て又は干拓	造成面積 $\geq 15\text{ha}$

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ●造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 ●緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。