

# 大田区建築物景観ガイドライン



平成 25 年 10 月

# 目次

はじめに	1
1. 大田区建築物景観ガイドラインの目的と位置づけ	1
2. 大田区景観計画について	3
3. 本ガイドラインの使い方	5
<b>市街地類型ごとの景観形成</b>	
① 住環境保全市街地	8
② 住環境向上市街地	12
③ 拠点商業市街地	16
④ 地域商業市街地	20
⑤ 住工調和市街地	24
⑥ 産業促進市街地	28
⑦ 幹線道路沿道市街地	32
<b>景観資源周辺での景観形成</b>	
① 【坂道】	36
② 【海・河川・運河等】	38
③ 【道路】	40
④ 【文化財等】	42
⑤ 【公園・緑地】	44
⑥ 【鉄道】	46
<b>景観形成重点地区の景観形成</b>	
① 空港臨海部景観形成重点地区	48
② 国分寺崖線景観形成重点地区	52
③ 多摩川景観形成重点地区	56
④ 呑川景観形成重点地区	62

## はじめに

# 1. 大田区建築物景観ガイドラインの目的と位置づけ

## 1) 目的

地域特性を反映したきめ細かい良好な景観を形成することを目的として、景観法を根拠とする「大田区景観計画」を策定しました。

景観計画では、区内の場所に応じた景観形成の目標や方針を整理するとともに、建築物の計画・設計に際しては、自分の敷地のみでなく向こう三軒両隣といわれるように近隣にも配慮し、またその敷地がもつ自然、歴史、生活文化を考慮していただくために景観形成基準を定めています。

一定規模以上の建築物の建築等に対して、景観法に基づき区への届出を義務付け、景観形成の目標、方針及び基準に基づく景観形成を求めています。

本ガイドラインは、次に掲げる4つの視点で活用していきます。

### (1) 景観形成における留意点の解説

本ガイドラインは、景観形成の方針及び基準の内容を具体的に解説し、留意すべき点を示すとともに、模範的な取組みについて例示しています。建築物等の計画・設計にあたって活用してください。

### (2) 創意工夫を活かした景観形成の取組みへのヒント

関係者間で景観形成基準を含めためざすべき景観形成の方向性や考え方を共有し、作り手の創意工夫を活かした景観形成を行うために本ガイドラインを活用してください。

### (3) 官民連携や協議をするためのツール

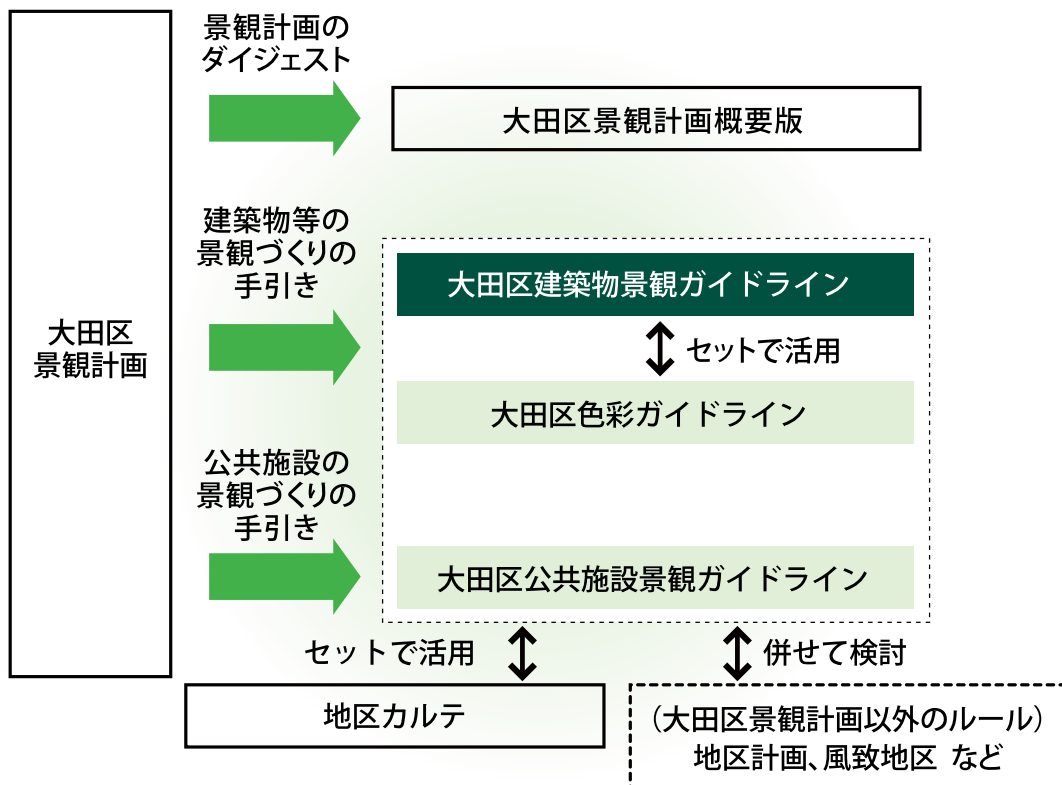
本ガイドラインは、大田区などが行う公共建築物の建築などの際にも活用し、官民一体の景観形成を行うために活用していきます。

### (4) 景観作法集として発展するガイドライン

本ガイドラインは、景観についての協議の積み重ねと成果の蓄積に応じて、具体的な取組みや事例を充実し、大田区ならではのガイドラインとして発展させていきます。

## 2) 位置づけ

本ガイドラインの他、建築物・工作物の色彩については、「大田区色彩ガイドライン」、公共施設(道路、公園、河川等の都市基盤施設と公共建築物等)については「大田区公共施設景観ガイドライン」を必要に応じて参照してください。また、特別出張所を単位とする18地区ごとの「地区カルテ」も活用してください。



## 2. 大田区景観計画について

### 1) 大田区景観計画における景観づくり

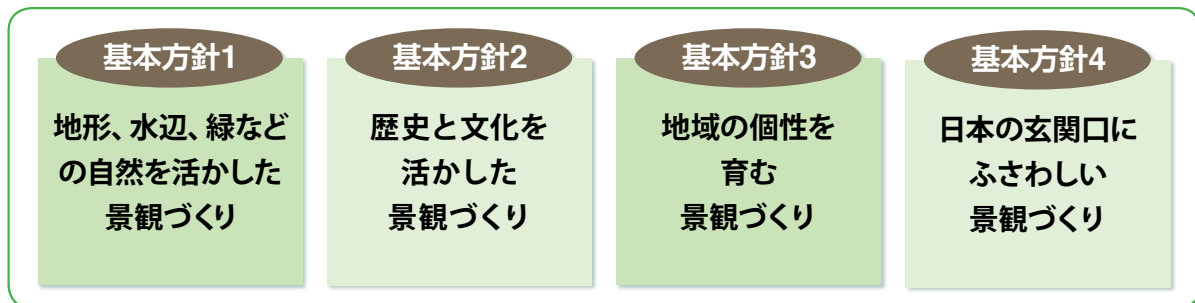
大田区景観計画では、大田区の景観計画の目標及び4つの景観形成の基本方針を踏まえ、3つの景観づくりを進めます。

#### 大田区の景観計画の目標

自然環境、歴史、文化などの資源とともに、地域力を活かした世界に誇ることができる多彩で魅力的な景観のあるまちをめざします。

大田区の景観を形成している要素である「自然」「歴史」「生活文化」さらに空港臨海部が日本の玄関口であるという大きな特徴を踏まえ、次の4つの基本方針を掲げています。

#### 景観形成の基本方針



4つの基本方針を踏まえ、地域特性に応じた良好な景観形成を実現するため、以下の3つの景観づくりを進めます。

#### 3つの景観づくり

##### ①市街地の特性に応じた景観づくり(市街地類型)

市街地の多様な特性に応じたきめ細やかな景観形成を行うため、用途地域を基に市街地を7つに類型化し、市街地類型ごとに景観形成を図ります。

##### ②景観資源を活かした景観づくり(景観資源)

地域や場所を特徴づける坂道、海・河川・運河等、道路、文化財等、公園・緑地、鉄道などを景観資源として定め、それらの景観資源に配慮した良好な景観形成を図ります。

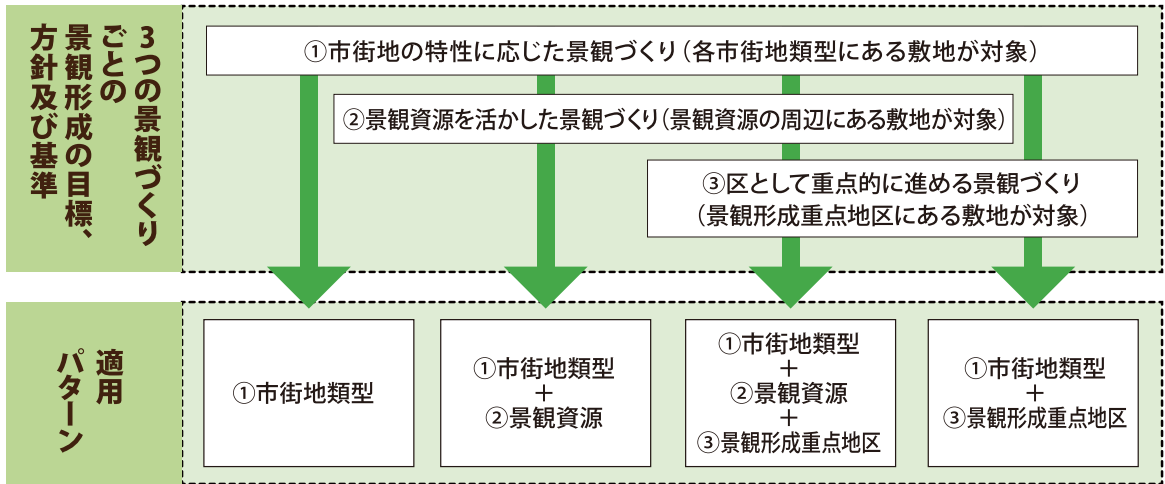
##### ③区として重点的に進める景観づくり(景観形成重点地区)

大田区の景観を特徴づける場所や河川などの公共施設周辺などを景観形成重点地区として指定し、それぞれの地域の特色に応じた一体的な景観形成を図ります。

## 2) 景観形成の目標、方針及び基準の適用について

### (1) 場所に応じた景観形成の目標、方針及び基準

大田区が進める3つの景観づくりで示す地区ごとに景観形成の目標、方針及び基準を定めています。そのため、景観形成の目標、方針及び基準は、建築物の建築などが行う敷地の場所によって、該当する景観形成の目標、方針及び基準を重ねて適用します。



#### ●景観形成の目標、方針とは？

景観形成の目標は、該当する地区ごとの目標とする景観像を示したものであり、上記図中の①、③にて定めています。

景観形成の方針は、景観形成の目標を具現化し、景観形成を行う上で、留意すべき点を解説しているものです。上記図中の①、②、③すべてに定めています。

#### ●景観形成基準とは？

景観形成基準は、景観形成の目標、方針を実現するために定めるルールのことです。上記図中の①、②、③すべてに定めています。

景観資源を活かした景観づくりは、市街地類型と景観形成重点地区の届出対象行為及び規模に該当する場合のみ適用されます。

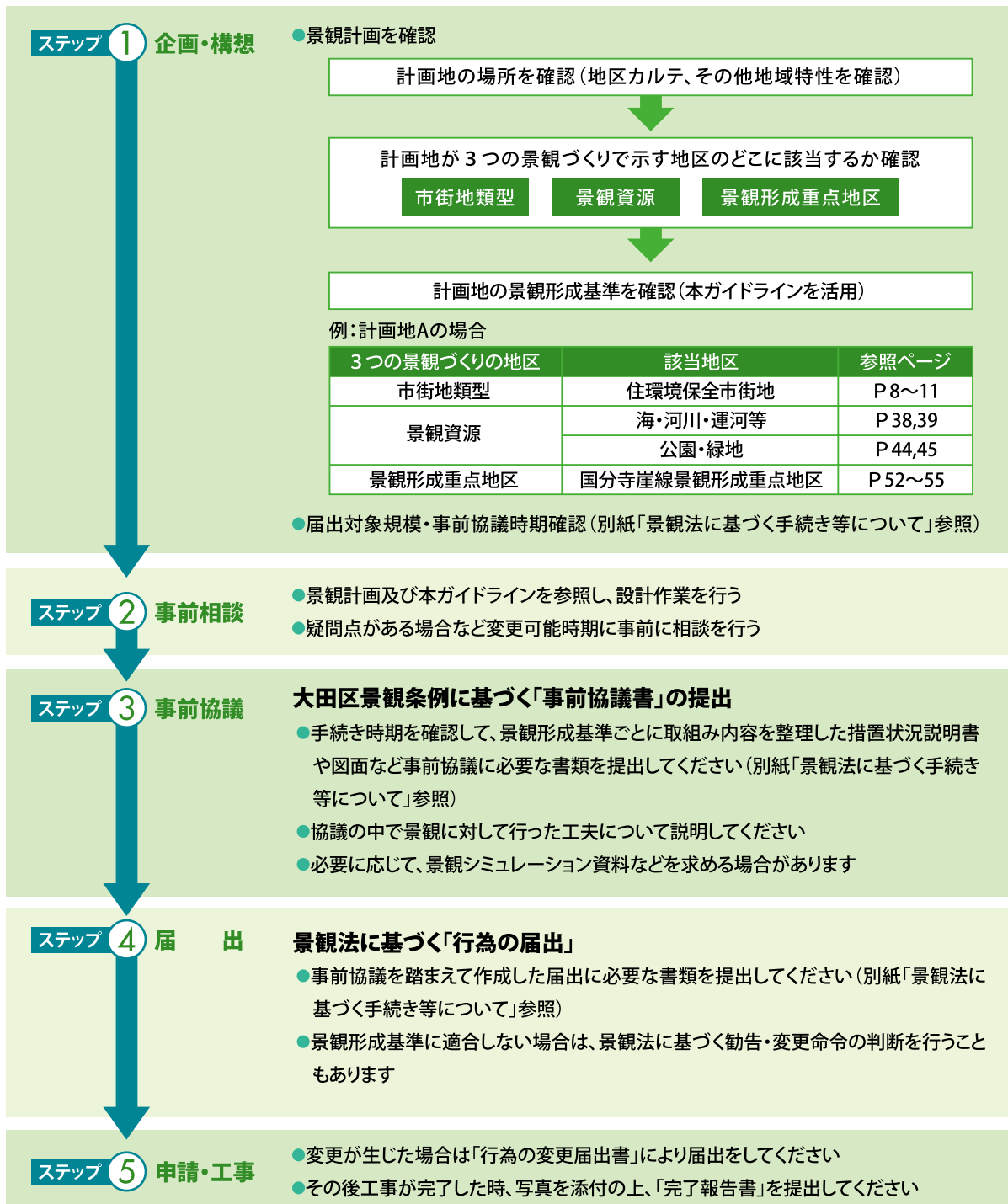
景観形成基準は「建築物の高さを〇mにする」といったように具体的な数値等を示すものではありません(ただし色彩基準は数値基準を定めています)。良好な景観の姿をあらかじめ数値基準で表現することが難しいため、「高さは、周囲のスカイラインとの調和を図る」といったように、言葉による配慮事項を定めた内容を基本としています。言葉による配慮事項である景観形成基準を用いることで、作り手の創意工夫を活かしながら、良好な景観を創出していくことをめざしています。

### 3. 本ガイドラインの使い方

#### 1) 本ガイドラインの活用の仕方

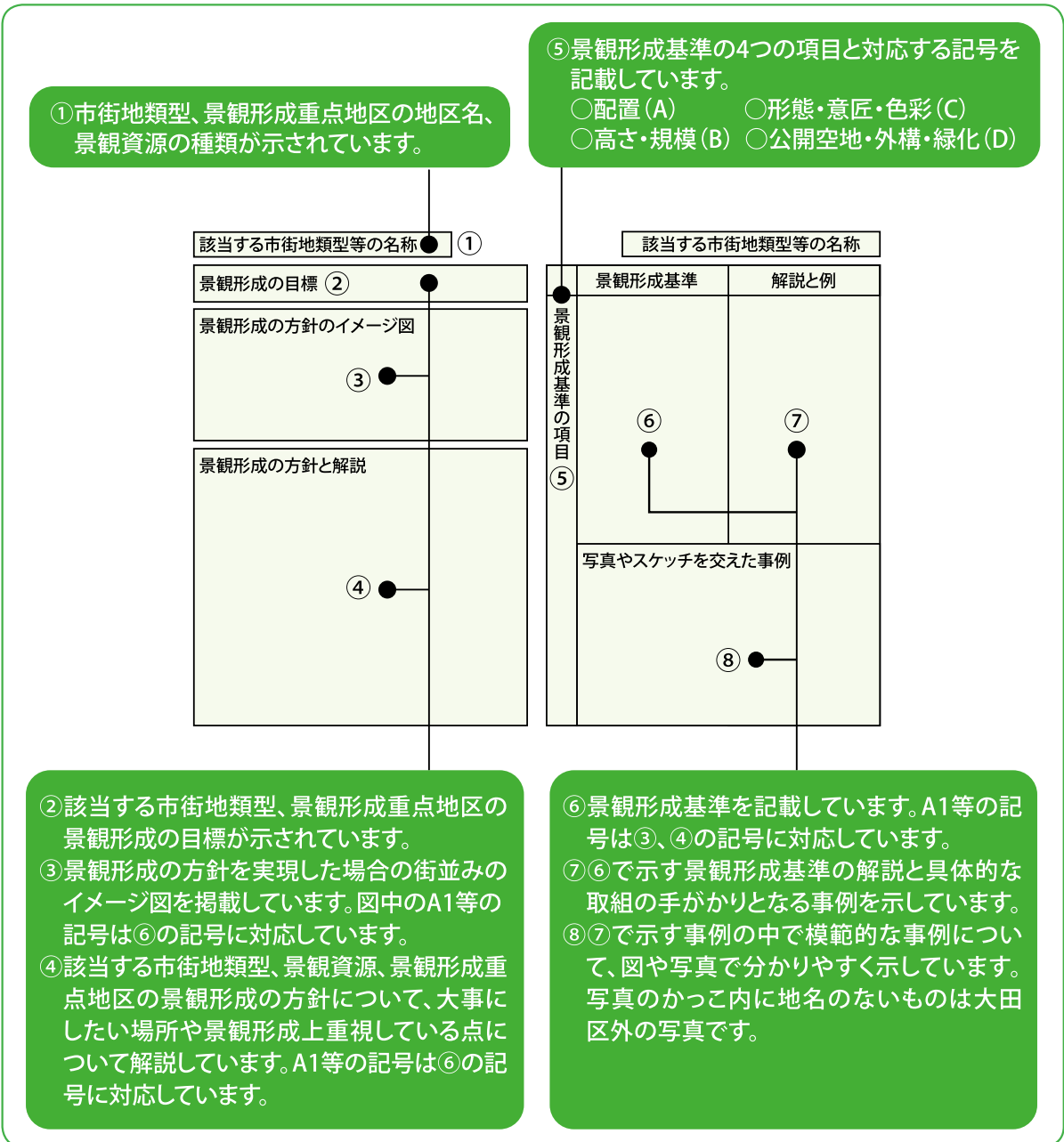
建築物等の計画を行う際に、まず大田区景観計画を確認し、計画地周辺がどのような地域特性があるか、大田区が進める3つの景観づくりで示す地区にどのように該当するかなどを把握し、景観形成基準を理解して計画してください。

その際に以下の流れを参考に本ガイドラインをご覧ください。



## 2) 大田区景観計画における景観づくり

- 本ガイドラインは市街地類型、景観資源、景観形成重点地区ごとに2～4ページで構成され、下記内容が記載されていますので、確認の上、「1) 本ガイドラインの活用の仕方」を参考に計画・設計を始めてください。





### 3) 景観形成基準の各項目の留意点

景観形成基準は以下に示す4つの項目ごとに定められています。各項目において、特に留意すべき点についてまとめました。「1)本ガイドラインの活用の仕方」で示すステップ2の段階で、参考にしてください。

#### ■景観形成基準の各項目の留意点

景観形成基準の項目	留意点
<b>A 配置</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●配置と高さ・規模は、三次元的なボリュームとして総合的に考えましょう。</li> <li>●配置と建築物へのアクセスや屋外の動線は一体に検討し、近隣との関係を大事にしましょう。</li> </ul>
<b>B 高さ・規模</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路や河川、公園などの公共空間からの見え方に配慮し、計画地周辺の建築物の高さ・規模との調和を図りましょう。</li> </ul>
<b>C 形態・意匠・色彩</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路境界部の形態・意匠を考える際には、道路を挟んで対面する街並みとの関係を検討しましょう。</li> <li>●素材の経年変化にも気を配りましょう。</li> </ul>
<b>D 公開空地・外構・緑化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空地や緑を確保するだけでなく、積極的な使い方や維持、育成管理を工夫しましょう。</li> <li>●外構や色彩等は建築物本体と一体に考えましょう。</li> </ul>

#### 参考 建築物等に関する届出対象確認(景観法に基づく届出が必要かどうかを確認)

1. 景観形成重点地区のチェック (景観形成重点地区図で確認)
- |   |   |  |   |        |
|---|---|--|---|--------|
| <input type="checkbox"/> 空港臨海部<br><input type="checkbox"/> 高さ 15m 以上又は<br>延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上<br><input type="checkbox"/> 該当なし | <input type="checkbox"/> 国分寺崖線<br><input type="checkbox"/> 全て | <input type="checkbox"/> 多摩川<br><input type="checkbox"/> 高さ 15m 以上又は<br>延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 | <input type="checkbox"/> 呑川<br><input type="checkbox"/> 高さ 10m 以上又は<br>延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 | → 届出対象 |
|---|---|--|---|--------|

2. 市街地類型によるチェック (詳細は市街地類型図で確認)

行為の種類	□建築物の新築・増築・改築・移転・外観の変更(修繕・模様替・色彩変更)			
用途地域等	市街地	延べ面積	高さ	届出
□特定大規模建築物等	—	□10,000 m <sup>2</sup> 以上	□45m以上	対象
□第1・2京浜、産業道路、環7、環8、中原街道沿道	幹線道路沿道市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 以上	□20m以上	対象
		□2,000 m <sup>2</sup> 未満	□20m未満	—
□1低層 □2低層 □1中高 □2中高	住環境保全市街地	□1,000 m <sup>2</sup> 以上	—	対象
		□1,000 m <sup>2</sup> 未満	—	—
□1種住居 □2種住居 (埋立地を除く)	住環境向上市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 以上	—	対象
		□2,000 m <sup>2</sup> 未満	—	—
□商業 (大森・蒲田駅周辺)	拠点商業市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 以上	□30m以上	対象
		□2,000 m <sup>2</sup> 未満	□30m未満	—
□近隣商業 □商業(大森・蒲田駅周辺 及び埋立地を除く)	地域商業市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 以上	—	対象
		—	—	—
□準工業 □工業 (埋立地を除く)	住工調和市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 以上	—	—
		—	—	—
□埋立地 □工業専用	産業促進市街地	□2,000 m <sup>2</sup> 未満	—	—

3. 景観資源のチェック (1又は2の届出対象の場合、景観資源図で確認)
- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> 坂道 <input type="checkbox"/> 海・河川・運河等 <input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 文化財等 <input type="checkbox"/> 公園・緑地 <input type="checkbox"/> 鉄道 → 届出対象<br><input type="checkbox"/> 該当なし |
|--|