

洗足池周辺地区の景観形成の方向性

1. (仮称) 洗足池周辺地区景観形成重点地区指定に向けた検討の経緯

- ・大田区景観計画では、区として重点的に景観形成を進める地区として、空港臨海部、国分寺崖線、多摩川、呑川の4地区を「景観形成重点地区」に指定している。また、今後「景観形成重点地区の追加指定を検討する地区」として、「蒲田駅周辺」、「大森駅周辺」、「南北崖線（池上本門寺周辺及び山王周辺）」、「美原通り（旧東海道）」、「羽田地区」の5地区を挙げている。
- ・洗足池周辺地区は、「景観形成重点地区の追加指定を検討する地区」の5地区と比較して、「①景観上の重要な位置づけ」があり、「②地元の景観まちづくりの活発化」しており、「③大田区による旧清明文庫の保全・活用をはじめとした歴史的資源を活かした整備」が進行中であることから、先行して景観形成重点地区の指定に向けた検討に着手した。

①景観上の重要な位置づけ

- ・洗足池公園を含む一体の区域は「洗足風致地区」及び「洗足風致地区地区計画」に指定されるとともに、「都市計画の重点課題」地区である。また、洗足池周辺には、景観上重要な位置づけの資源が点在している。

○洗足風致地区（昭和5年）の指定

- ・都市の風致の維持を目的としてしている。

○洗足風致地区地区計画（平成17年）の指定

- ・「洗足池公園と一体となった緑豊かな住環境の維持・保全を図ること」を目標としている。

○大田区都市計画マスタープラン（平成23年改定）における「都市計画の重点課題」の位置づけ

- ・上記風致地区及び地区計画の区域において、「住宅地としての景観の維持・保全」が求められている。

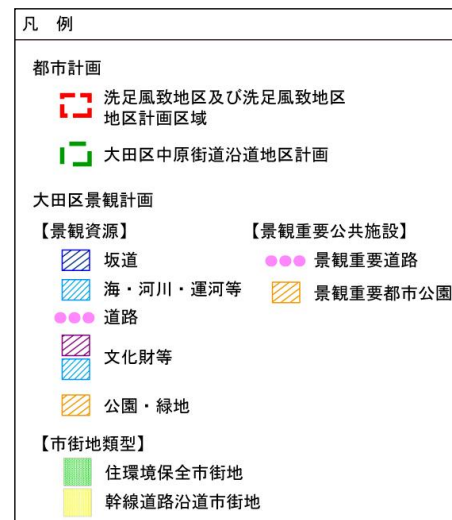
○大田区景観計画（平成25年10月施行）の主な位置づけ

【景観資源】

- ・坂道 : 洗足坂、稲荷坂
- ・海・河川・運河等 : 洗足池
- ・道路 : 桜のpromenade
- ・文化財等 : 洗足池、鳳凰閣、妙福寺祖師堂
- ・公園・緑地 : 洗足池公園

【景観重要公共施設】

- ・景観重要道路 : 桜のpromenade
- ・景観重要都市公園 : 洗足池公園



②地元の景観まちづくりの活発化 ～洗足池駅前から洗足池公園への眺望確保のための歩道橋等の撤去～

- ・公益社団法人洗足風致協会を中心とした地元町会・商店街等により、洗足池駅から洗足池方面への眺望を阻害している、中原街道の歩道橋撤去を求める運動が行われ、撤去が決定した。
- ・また、洗足池公園内にあるボートハウスの移設建替えによる、洗足池駅前から洗足池公園への眺望の確保に関する検討が行われている。



今年度中の撤去が決定した洗足池駅前の歩道橋
(平成29年1月撤去予定)



移設建替えが検討されているボートハウス
(写真右手の建物、洗足池公園内から)

③大田区による旧清明文庫の保全・活用をはじめとした歴史的資源を活かした整備

- ・大田区が平成24年に国の登録有形文化財である旧清明文庫（鳳凰閣）を買収し、平成29年度は（仮称）勝海舟記念館を整備・開館する予定である。
- ・また、それに合わせた周辺整備も実施される予定である。



(仮称) 勝海舟記念館として整備予定の旧清明文庫（鳳凰閣）



洗足池公園内にある勝海舟夫妻墓所

■都市計画

○用途地域

- ・主に第1種低層住居専用地域（高さ10m制限）指定されている。
- ・中原街道沿道は準住居地域が指定されている。
- ・第1種低層住居専用地域と準住居地域の間には第1種中高層住居専用地域が指定されている。

○洗足風致地区（昭和5年）指定

- ・都市の風致の維持を目的として、建築物（15m以下の高さ、建物の位置、形態及び意匠における風致との調和等）や緑化（一定割合の緑地率）の許可基準が定められている。

○洗足風致地区地区計画（平成17年）指定

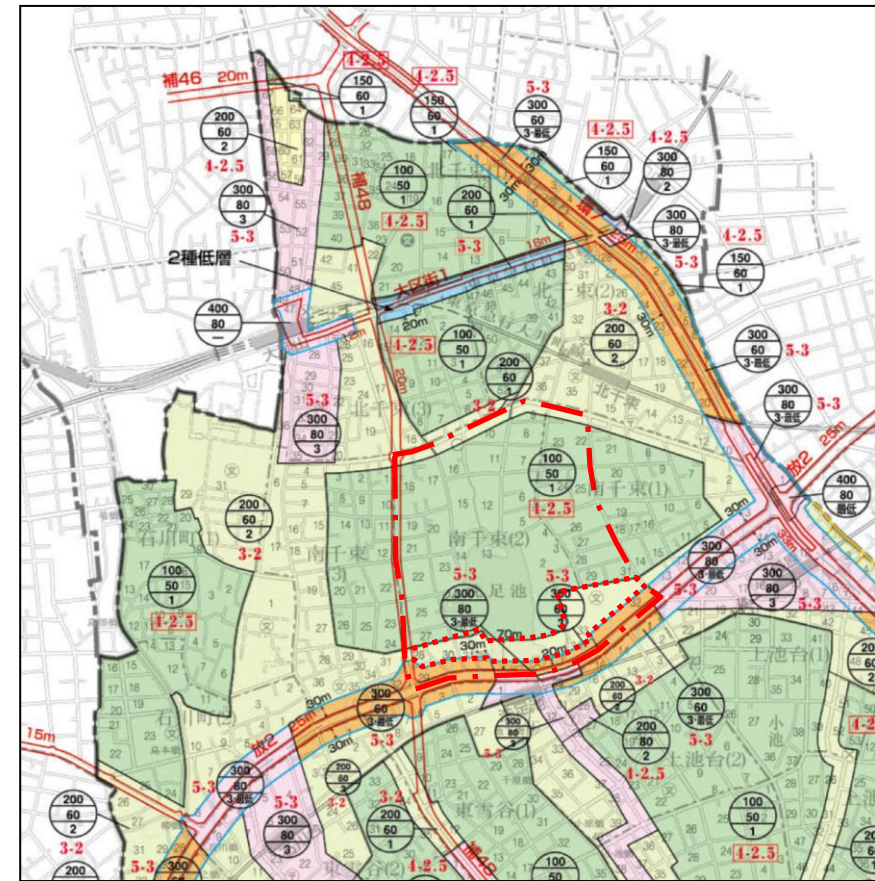
- ・建築物等の具体的な規制内容が定められている地区整備計画は第1種中高層住居専用地域の区域のみに指定されている。
- ・高さの最高限度10m、環境に調和した落ち着いた色彩を誘導している。

○高度地区・絶対高さ制限（現在検討中）

- ・第1種中高層住居専用地域では絶対高さ20mでは、中原街道沿道（準住居）は絶対高さ30mが検討されている。

主な凡例

- 洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 準住居地域



■大田区都市計画マスタープラン（平成23年3月改定）

○住宅地としての景観の維持・保全

- ・「都市計画の重点課題」に位置づけられ、「住宅地としての景観の維持・保全」が求められている。

○水と緑の拠点

- ・洗足池を中心とする洗足池公園が位置づけられる。

○水と緑のネットワーク

- ・洗足池公園を介してつながる桜のプロムナードが位置づけられる。

○地区の生活拠点（生活を支える多様なサービス機能の集積を図る）

- ・洗足池駅が位置づけられる。

主な凡例

- 地区の生活拠点
- 水と緑の拠点
- 水と緑のネットワーク
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 公共交通（鉄道）
- 住環境保全型市街地
- 幹線道路沿い市街地
- 主な公園・緑地
- 都市計画の重点課題（洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画区域と同じ区域）



■グリーンプランおおた（平成28年3月見直し）

○暮らしを彩るみどりエリア

- ・当地区を含む台地部は、「暮らしを彩るみどりエリア」に位置づけられている。

○みどりの拠点

- ・「洗足池周辺」が位置づけられている。洗足池公園は地域の魅力を活かした公園整備が求められている。

○ネットワーク

- ・桜のプロムナードの整備、再整備
- ・洗足池公園から小池公園につながる補助ネットワーク
- ・中原街道は幹線道路ネットワークに位置づけられている。

主な凡例

- みどりの拠点
- 桜のプロムナード
- 幹線道路ネットワーク
- 補助ネットワーク
- 公園・緑地・樹林・街路樹
- 公共緑地など
- 洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画区域



2. 検討スケジュール（予定）

平成 27 年度：景観の現況調査

- ・①洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画区域における景観、②洗足池公園内からの景観について調査

平成 28 年度（現在）：（仮称）洗足池周辺地区景観形成重点地区の計画案の検討

- ・専門部会への意見聴取を行いつつ、景観形成の目標、景観形成の方針、景観形成基準を策定

平成 29 年度：（仮称）洗足池周辺地区景観形成重点地区の決定

- ・関係地域に対する説明
- ・関係地域の意見も踏まえて計画案を必要に応じて見直し、決定

3-1. 洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画区域における景観の現況・課題と景観形成の方向性

【景観の特徴】

- ・洗足池公園を中心とした緑豊かな自然環境と低層住宅が調和した閑静な住宅地が広がる。
- ・洗足池公園内及びその周辺に旧清明文庫（鳳凰閣）や妙福寺祖師堂などの歴史的資源が点在している。
- ・坂道などが見られるように地形に起伏があり、曲線のある道路が多く、変化に富んだ景観が見られる。
- ・幹線道路などの道路沿道の集合住宅が立ち並ぶ景観が見られる。

【景観形成上の課題】

- ・一部建築物の外壁の色彩が黒、暖色、寒色となっていて、周辺の建築物や敷地内の緑と調和していないものが見られる。（洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画では定量的な色彩基準が定められていない。）
- ・洗足風致地区で一定割合の緑地率の基準があるが、場所によって緑の印象が異なる。

【景観形成の方向性：風致地区にふさわしい洗足池周辺の良好な住宅地景観の保全】

- ・洗足池公園を中心とした良好な住宅地景観の保全
（風致地区にふさわしい緑の創出や色彩の誘導等）
- ・洗足池公園内及びその周辺に点在する歴史的資源への配慮
- ・坂道にみられる起伏のある地形や曲線の多い道路からの見え方への配慮



緑豊かな、低層の住宅地が広がる



公園と住宅が一体となった景観



公園の緑と連続した敷地内の緑化



景観資源【文化財】に位置づけられる
妙福寺祖師堂（旧七面大明神堂）



高低差があり、緩やかにカーブする道路から見える住宅地
（左写真：洗足風致地区区域内、右写真：道路左側が洗足風致地区区域）



中層の建築物が立ち並ぶ道路沿道、住宅地内と緑の印象が異なる
（左写真：中原街道沿道、道路左側が洗足風致地区区域、右写真：道路右側が洗足風致地区区域）



3-2. 洗足池公園内からの景観の現況・課題と景観形成の方向性

【景観の特徴】

- 概ね公園外周の樹木のスカイラインから大きく突出する建築物等はなく、開放感のある、良好な景観が形成されている。

【景観形成上の課題】

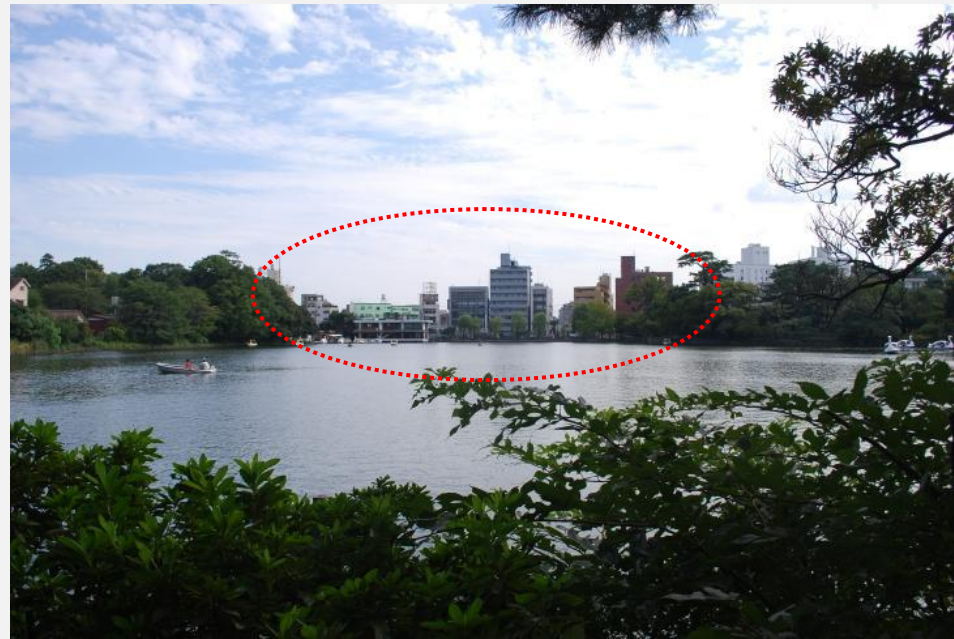
- 公園から見える公園外周樹木の間から見える建築物、中原街道沿道南側（洗足池駅周辺）の建築物、公園外周樹木を超えて見える建築物においては、良好な景観を阻害しないよう、公園の緑との調和等が求められる。

【景観形成の方向性：洗足池公園内からの良好な景観の保全】

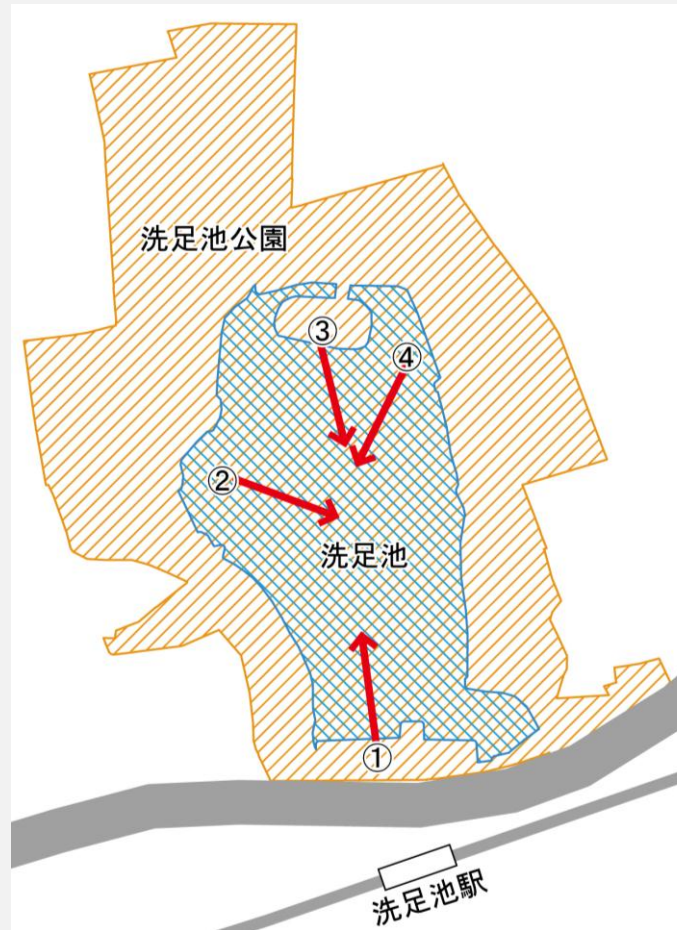
- 公園からの開放的な景観の保全
(公園外周樹木を越えて見える建築物等における、公園からの良好な景観を阻害しないための配慮)
- 公園からの見え方に配慮した、中原街道沿道南側（洗足池駅周辺）における建築物等の景観形成
(公園から見える建築物正面や頂部のデザイン、公園の緑との調和等)
- 公園からの見え方に配慮した、公園外周樹木の間に見える建築物等における公園の緑との調和



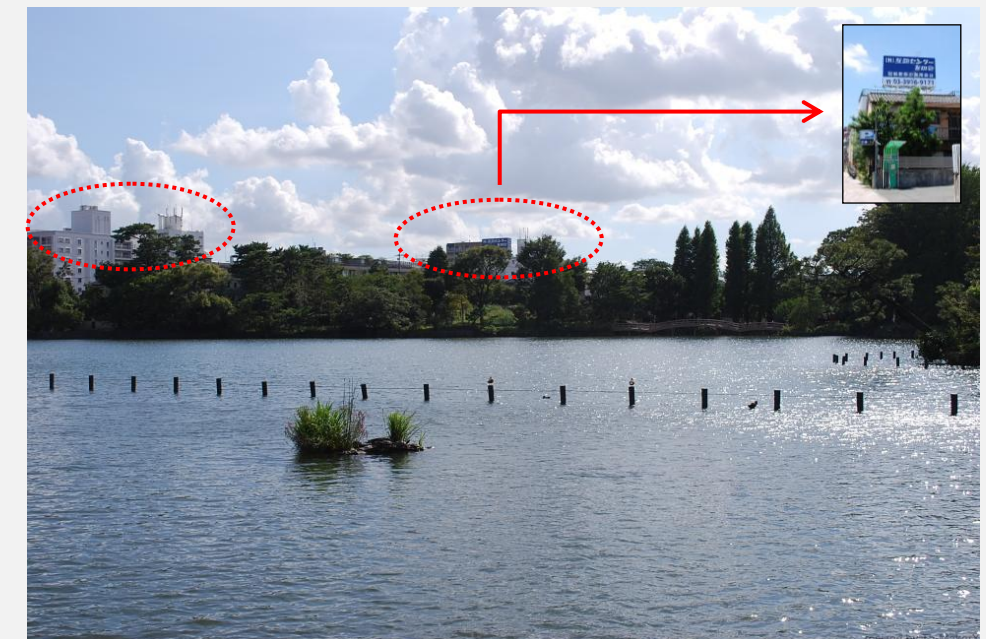
①公園外周樹木のスカイラインによって良好な景観を形成



③公園から見える建築物正面や頂部のデザインや緑との調和が求められる中原街道沿道南側（洗足池駅周辺）の建築物



②緑との調和が求められる公園外周樹木の間に見える建築物



④公園外周樹木を超えて見える建築物や屋外広告物