

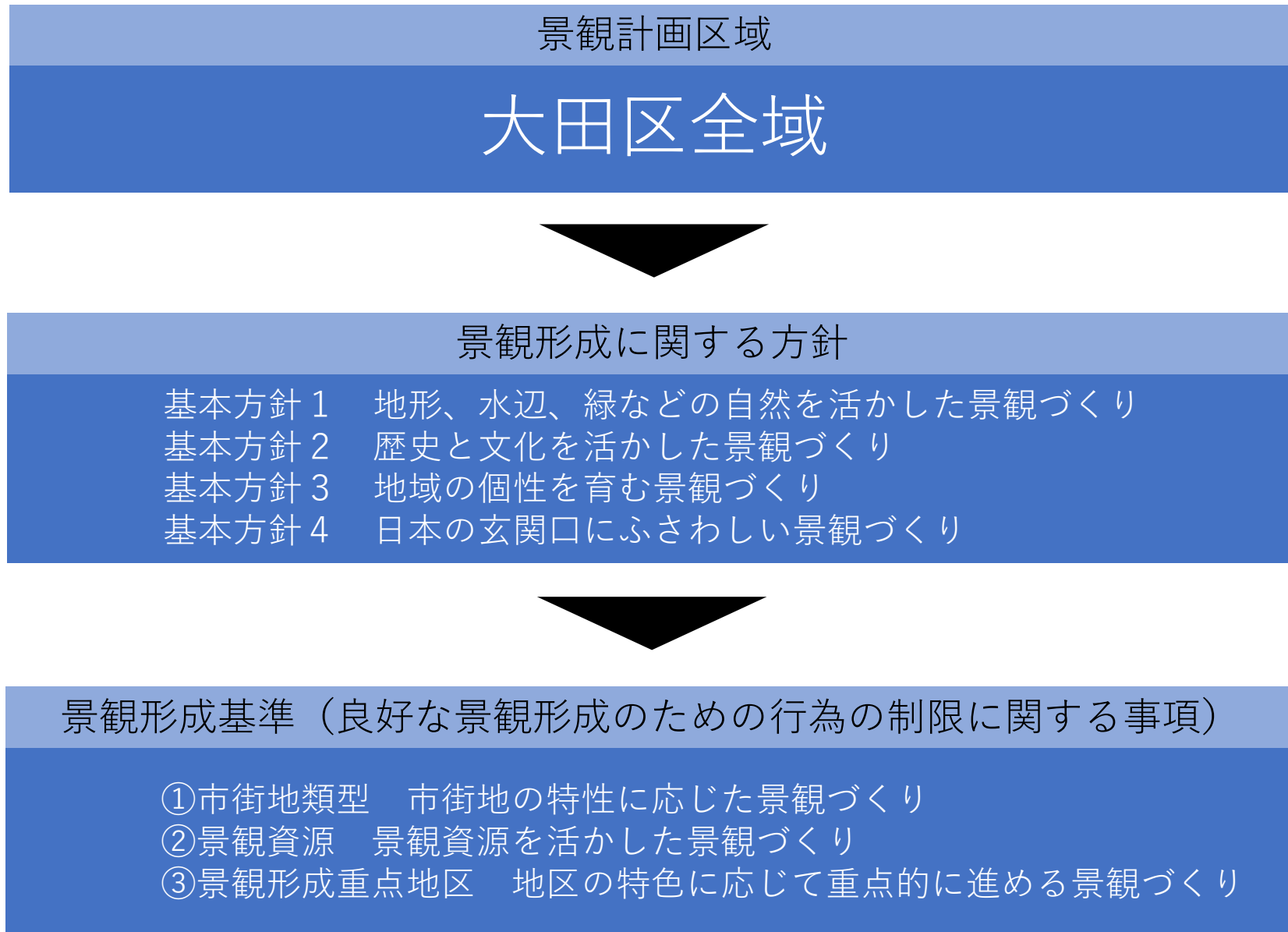
**(仮称) 洗足池景観形成重点地区の追加指定等に伴う
大田区景観計画の変更 (案) について**

説明内容

	ページ
1. 大田区景観計画について	1
2. (仮称) 洗足池景観形成重点地区検討の経緯	2
3. 洗足池周辺の景観の特徴	4
4. 洗足池周辺における景観形成の概要	5
①景観形成重点地区による景観形成	6
②洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成	17
5. 今回のポイント	19
6. 地元説明会の概要	20
7. 都市計画審議会（平成29年11月7日開催）における主な意見と それに対する区の考え方	21

1. 大田区景観計画について

大田区では、景観まちづくりを進めるために、以下の基本計画を定めています。



2. (仮称) 洗足池景観形成重点地区検討の経緯

①景観上の重要な位置づけ

- ・洗足風致地区や洗足風致地区地区計画の指定
- ・大田区景観計画における複数の景観資源や景観重要公共施設の位置づけ



②地元の景観まちづくりの活発化

- ・洗足池駅前からの洗足池公園への眺望確保のための歩道橋撤去



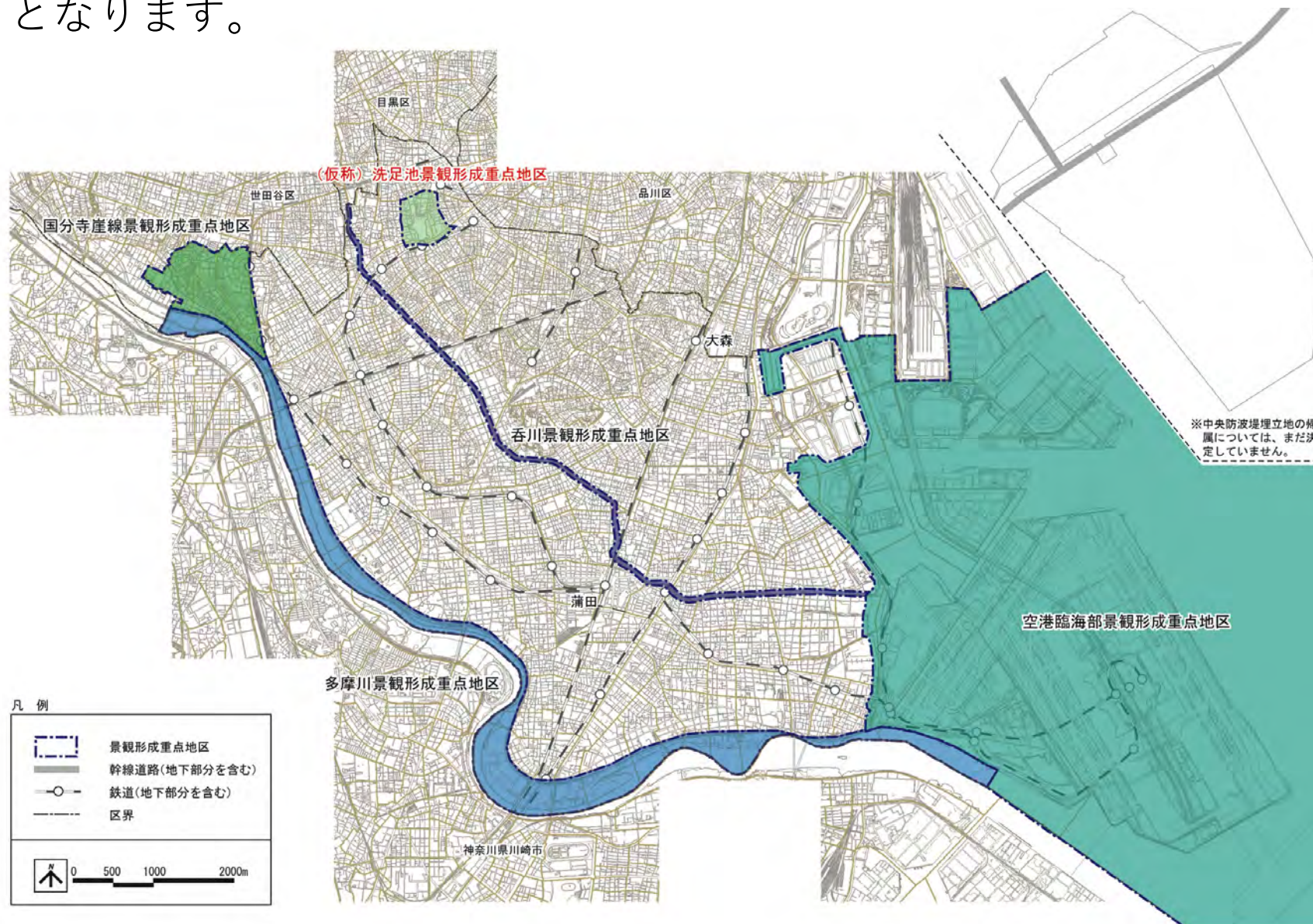
③大田区による旧清明文庫の保全・活用をはじめとした歴史的資源を活かした整備の進行

- ・(仮称) 勝海舟記念館などの整備



■大田区景観計画による景観形成重点地区の指定状況

- 大田区景観計画では、既に景観形成重点地区として、空港臨海部、国分寺崖線、多摩川、呑川の4地区が指定されており、今回の指定で5地区目となります。



3. 洗足池周辺の景観の特徴

- 次の2つの特徴があり、これらの保全が必要です。

①風致地区にふさわしい洗足池周辺の良好な住宅地景観

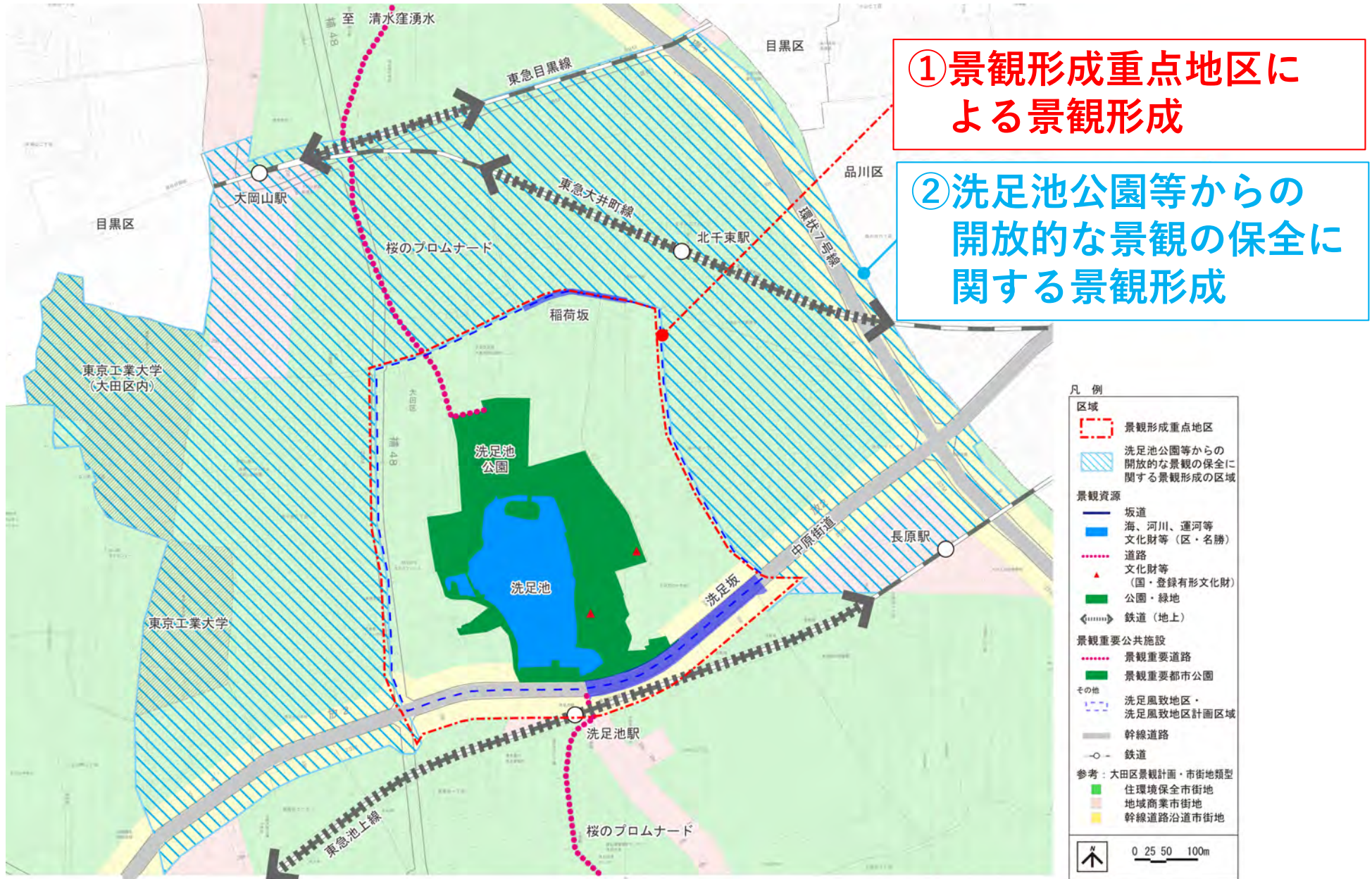


②洗足池公園内からの良好な景観



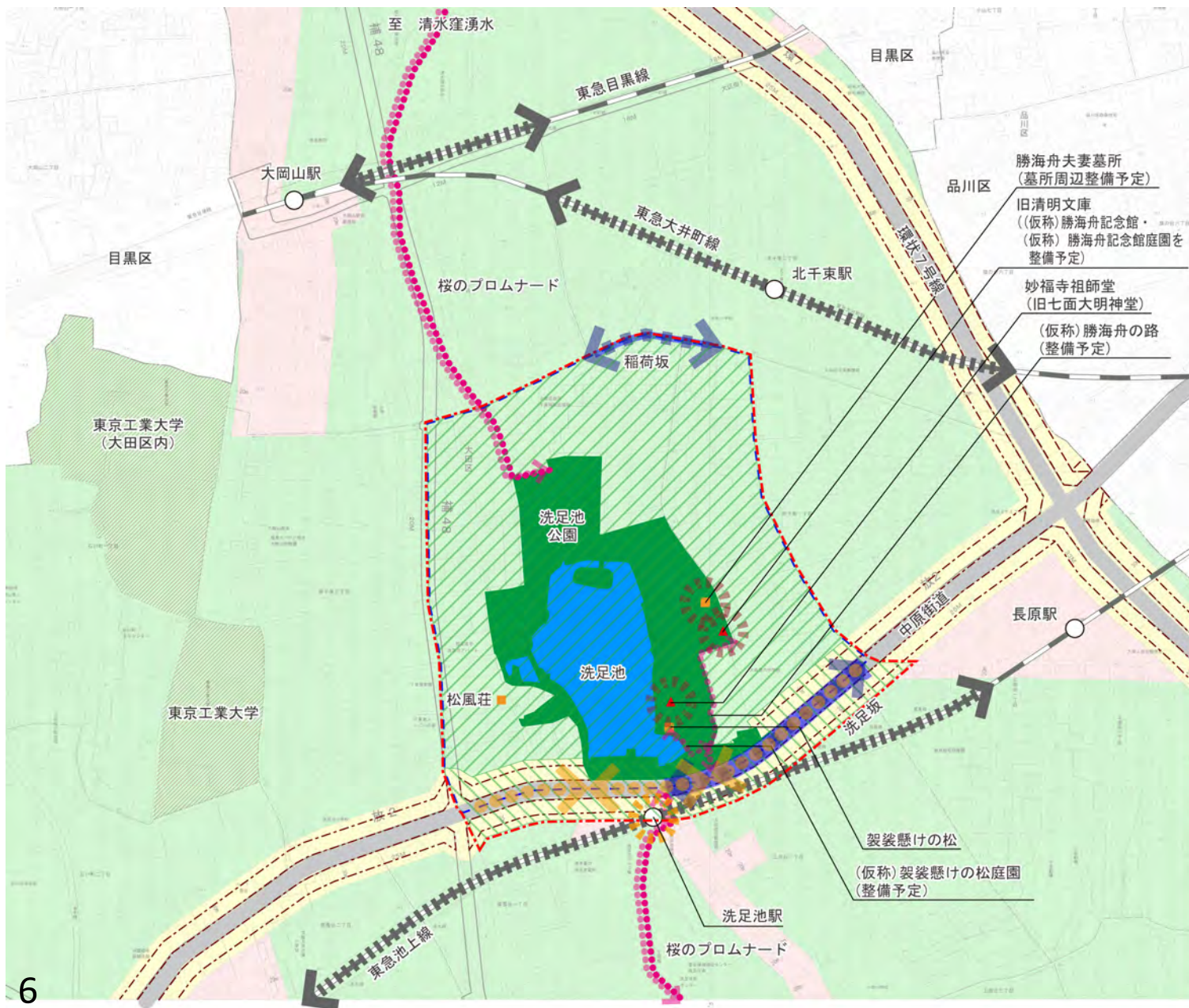
4. 洗足池周辺における景観形成の概要

- 特徴のある景観を保全するため、2つの景観形成に取り組みます。



①景観形成重点地区による景観形成(1)

- 地区独自の景観形成の目標、方針及び基準を定めます。



【景観形成の目標】

洗足池公園を中心としたうるおいのある自然環境や豊かな歴史的資源、良好な住宅地などが調和した景観づくり

【景観形成の方針】

(住宅地内)

- 洗足池駅や中原街道などからの見え方に配慮した、洗足池公園の公園景観の維持・保全
- 洗足池公園を中心とした緑豊かな自然環境と低層住宅の街並みが調和した景観づくり
- 洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した景観づくり
- 洗足池公園内及びその周辺に点在する歴史的資源を活かした景観づくり
- 洗足池公園や歴史的資源等への歩行環境の快適性を高める景観づくり
- 坂道など起伏のある地形、曲線の多い道路からの見え方に配慮した景観づくり

(中原街道沿道)

- 洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮するとともに、洗足池公園の緑と調和した景観づくり
- 洗足池公園の入口にふさわしい洗足池駅前の景観づくり
- 起伏のある地形、曲線のある道路を踏まえつつ、低層部と中高層部の見え方の違いに配慮した景観づくり
- 洗足池公園等への歩行環境の快適性の向上、駅周辺や商店街のにぎわいの創出に配慮した沿道と一体となった景観づくり

①景観形成重点地区による景観形成(2)

[景観形成基準の適用について]

- 景観形成の目標及び方針に基づき、下表に示す届出対象行為及び規模を対象に景観形成基準を適用します。
- 建築物については、規模によらず、すべての建築行為を対象にします。

届出対象行為	対象とする規模	【参考】現在適用されている市街地類型の届出対象規模	【参考】国分寺崖線景観形成重点地区の届出対象規模
建築物の建築等	すべての建築行為	住宅地内 : 延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ 中原街道沿道 : 高さ $\geq 20\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$	すべての建築行為
工作物の建設等	高さ $\geq 10\text{m}$ 又は築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	住宅地内 : 高さ $\geq 10\text{m}$ 又は築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ 中原街道沿道 : 高さ $\geq 20\text{m}$ 又は築造面積 $\geq 2,000\text{m}^2$	高さ $\geq 10\text{m}$ 又は築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$
開発行為	開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$
土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等	造成面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	造成面積15ha以上	造成面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

赤字：これまでから変わる部分

①景観形成重点地区による景観形成(3)

〔「建築物の建築等」における景観形成基準〕

配置	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・洗足池公園や周囲の緑など緑の景観が連続するような配置とする。・洗足池公園に対して圧迫感を与えない配置とする。
高さ・規模	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・高さは、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 <p><u>〔住宅地内〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・洗足池公園に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地では、洗足池公園から見たときに、公園外周の樹木の最高高さを超えて見えないよう工夫する。
形態・意匠・色彩	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺の街並みとの調和を図る。・外壁は、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。・色彩は色彩基準（13～16ページ参照）に適合するとともに、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺の建築物、緑との調和を図る。・建築物に付帯する設備等は、洗足池公園や道路等に向けてできる限り設置しないようにする。設置する場合は、目隠しをするなど、見え方に配慮する。・屋根・屋上は、突出した形状を避け、洗足池公園外周の樹木のスカイラインや周辺建築物と調和したものとする。・屋根・屋上に設備等がある場合は、洗足池公園側に露出させないように工夫する。・建築物の外装材は、洗足池公園からの見え方に配慮し、反射素材などの素材の使用は避ける。 <p><u>〔中原街道沿道〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・屋根・屋上に広告物等を設置してはならない。・開口部を工夫したり、壁面を分節したりするなど、洗足池公園や中原街道に対して圧迫感を感じさせず、無表情にならないようにする。・低層部は歩行者からの見え方、中高層部は遠距離からの見え方に配慮し、色調や素材を使い分けるなど工夫する。・商店街に位置する場合は、低層部は店舗や開口部を設けるなど、駅周辺や商店街のにぎわいを損ねないように配慮する。
公開空地・外構・緑化	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・敷地外周部は緑化し、潤いのある空間を創出する。特に洗足池公園や周囲の緑との連続性に配慮する。・洗足池公園や道路に面して塀や柵を設ける場合は、できる限り生垣又は開放性のあるものとする。・緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に配慮する。・既存樹木はできる限り保全する。・洗足池公園から見える場合は、できる限り洗足池公園側に向けて緑化するなど、公園の緑との調和を図る。・擁壁を設ける場合は、地形になじむ傾斜を付けたり、表面の素材や仕上げの工夫、表面や擁壁前の空間を緑化するなど、道路からの見え方に配慮する。・夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。

①景観形成重点地区による景観形成(4)

〔「工作物の建設等」における景観形成基準〕

配置	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・計画敷地や周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・公園）から見えるような配置とする。
高さ・規模	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの工作物は避ける。 <p><u>〔住宅地内〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・洗足池公園に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地では、洗足池公園から見たときに、公園外周の樹木の最高高さを超えて見えないよう工夫する。
形態・意匠・色彩	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・色彩は色彩基準（13～16ページ参照）に適合するとともに、洗足池公園や散策路、周辺の建築物、緑との調和を図る。・洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した落ち着いたある形態・意匠とする。特に中原街道沿道では、建築物の屋根・屋上に広告物の工作物等は設置してはならない。
外構・緑化	<p><u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u></p> <ul style="list-style-type: none">・夜間の景観を落ち着いたものにするため、過度な照明を使用しない。・緑化を行うに当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に適した樹種を選定する。また、植樹は洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）から見たときに工作物への視界をさえぎるような配置とする。・敷地内や屋上、壁面等の緑化を推進し、緑豊かで落ち着いたある景観形成を図る。

①景観形成重点地区による景観形成(5)

〔「開発行為」における景観形成基準〕

土地利用	<u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u> <ul style="list-style-type: none">・事業地内外の緑が、周辺市街地の緑、公園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。・事業地に設置するオープンスペースは、周辺市街地の緑、公園や散策路と連続する配置とする。
造成	<u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u> <ul style="list-style-type: none">・斜面の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が生じないようにする。
空地・外構・緑化	<u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u> <ul style="list-style-type: none">・事業地内はできる限り緑化するとともに、洗足池公園や周辺の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。・緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に調和した樹種を選定する。

〔「土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等」における景観形成基準〕

造成等	<u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u> <ul style="list-style-type: none">・事業地内外の緑が、周辺市街地の緑、公園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。・斜面の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が生じないようにする。・斜面での造成等はできる限り避ける。やむを得ず、斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などの修景を行う。
緑化	<u>〔住宅地内・中原街道沿道共通〕</u> <ul style="list-style-type: none">・事業地内はできる限り緑化し、洗足池公園や周辺の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。・緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に調和した樹種を選定する。

①景観形成重点地区による景観形成(6)

[景観形成基準の適用イメージ (住宅地内)]

屋根・屋上の設備は
洗足池公園側に露出
させないよう工夫

屋根・屋上は突出した形状を避け
洗足池公園外周の樹木のスカイラインと調和

擁壁は表面や前面を緑化し
道路からの見え方に配慮

緑化に当たっては
洗足池公園及び
その周辺の植生に配慮



敷地外周部は洗足池公園の緑との連続性に配慮

外壁は単調になることを
避けるなど圧迫感を軽減

塀や柵は生垣又は
開放性のあるものにする

既存樹木の
保全

①景観形成重点地区による景観形成(7)

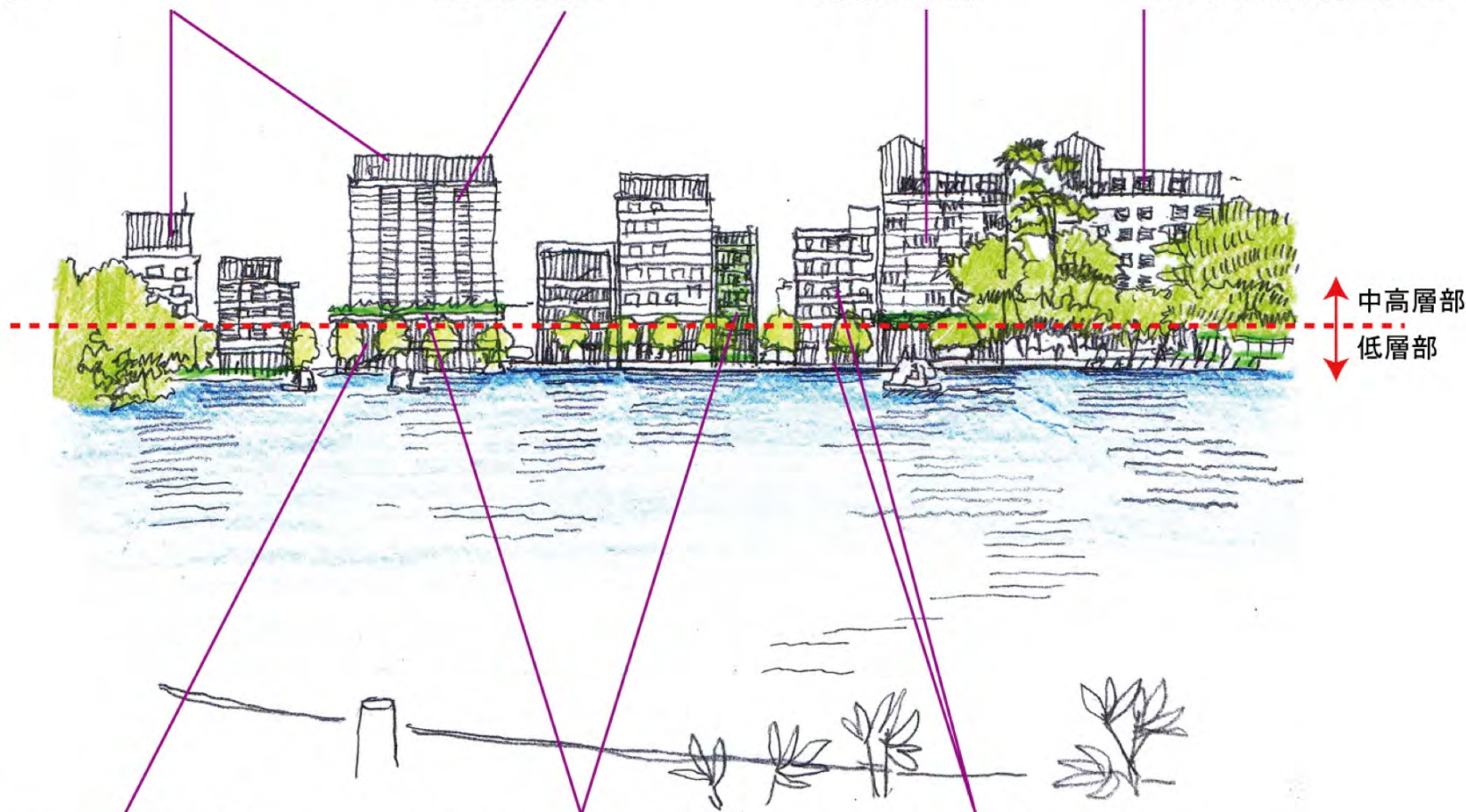
[景観形成基準の適用イメージ (中原街道沿道)]

屋根・屋上の設備は洗足池公園側に
露出させないように工夫
屋根・屋上に広告物等を設置しては
ならない

外壁は単調な壁面に
なることを避けるなど
圧迫感を軽減

建築物の外装材は
洗足池公園からの
見え方に配慮

高さは、洗足池公園からの
見え方や周辺建築物群の
スカイラインとの調和を図る



商店街に位置する場合は
低層部は店舗や開口部を設けるなど
駅周辺や商店街のにぎわいを損ねない
よう配慮

洗足池公園から見える場合は
公園側に向けて緑化するなど
公園の緑との調和を図る

低層部は歩行者からの見え方や
中高層部は遠距離からの見え方に配慮し
色調や素材を使い分けるなど工夫

①景観形成重点地区による景観形成(8)

[色彩基準 (住宅地内)]

- 外壁基本色は、洗足池公園の緑と調和した低彩度の色彩とし、暖色系の色相を基本とします。また、洗足池公園内から見える建築物については、緑との対比が極端に強い明るい色彩は避け、明度や彩度を抑えた色彩を基本とします。
- 屋根色は、洗足池公園の緑との調和を図り、明度や彩度を抑えた色彩を用いることとします。また、周囲の街並みとの調和を図り、極端に暗い色彩は避けることとします。

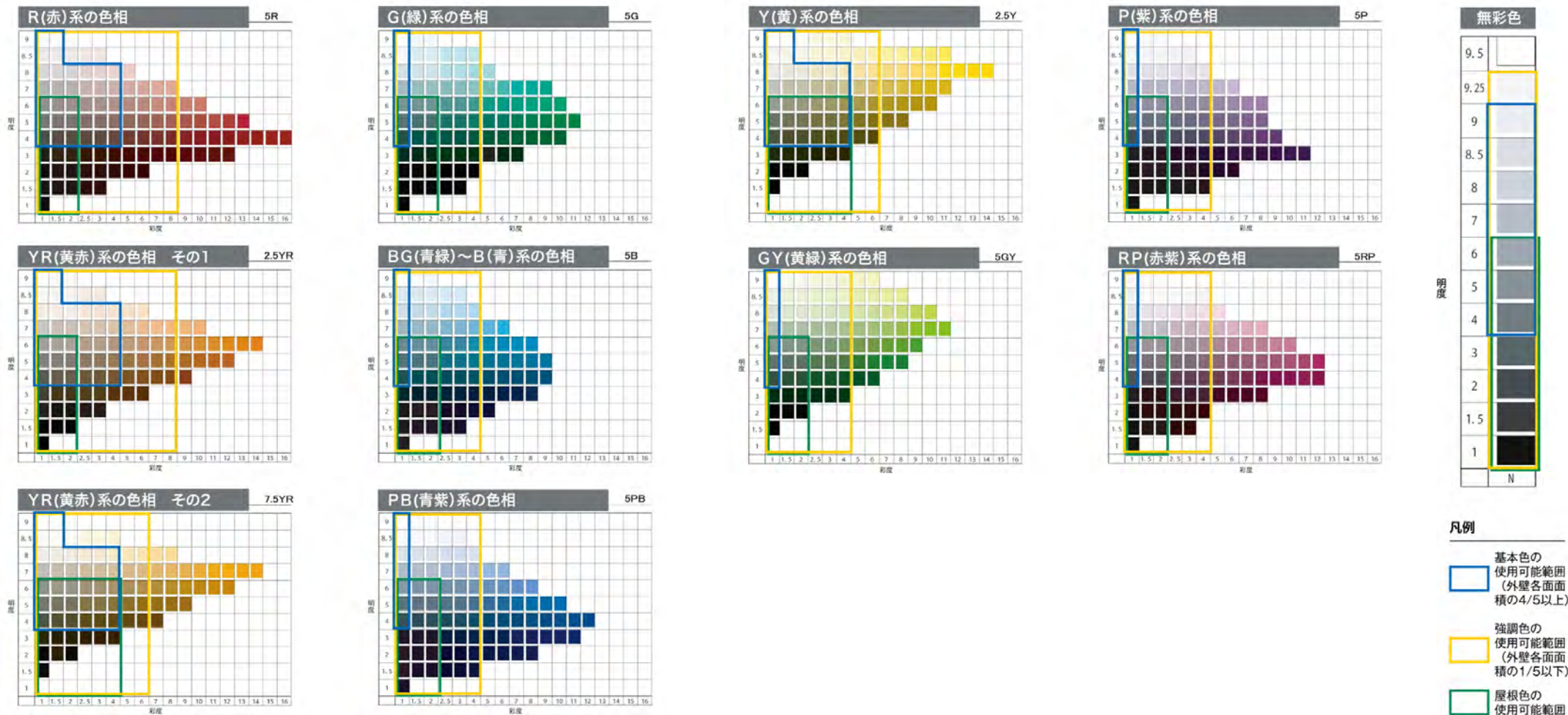
基準の区分	色彩の分類	色相	明度	彩度	【参考】現在適用されている市街地類型の色彩基準との比較	【参考】国分寺崖線景観形成重点地区(中小規模建築物等※)の色彩基準
基本色	無彩色	N	4以上9以下	-	明度上限値導入	4以上9.25以下
	有彩色	0R~4.9YR	4以上8.5未満	4以下	同一基準	洗足池と同じ
			8.5以上	1.5以下		
		5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満	4以下	彩度規制強化	
			8.5以上	1.5以下		
	その他	4以上8.5未満	1以下	同一基準		
8.5以上		1以下				
強調色	無彩色	N	9.25以下	-	明度上限値導入	洗足池と同じ
	有彩色	0R~4.9YR	-	8以下	彩度の緩和	洗足池と同じ
		5.0YR~5.0Y		6以下		
		その他		4以下		
屋根色	無彩色	N	6以下	-	新規導入	洗足池と同じ
	有彩色	5.0YR~5.0Y	6以下	4以下		
		その他	6以下	2以下		

※高さ10m未満かつ延べ面積1,000㎡未満の建築物

赤字・青字：
これまでから
変わる部分

①景観形成重点地区による景観形成(9)

[色彩基準のイメージ (住宅地内)]



①景観形成重点地区による景観形成(10)

[色彩基準 (中原街道沿道)]

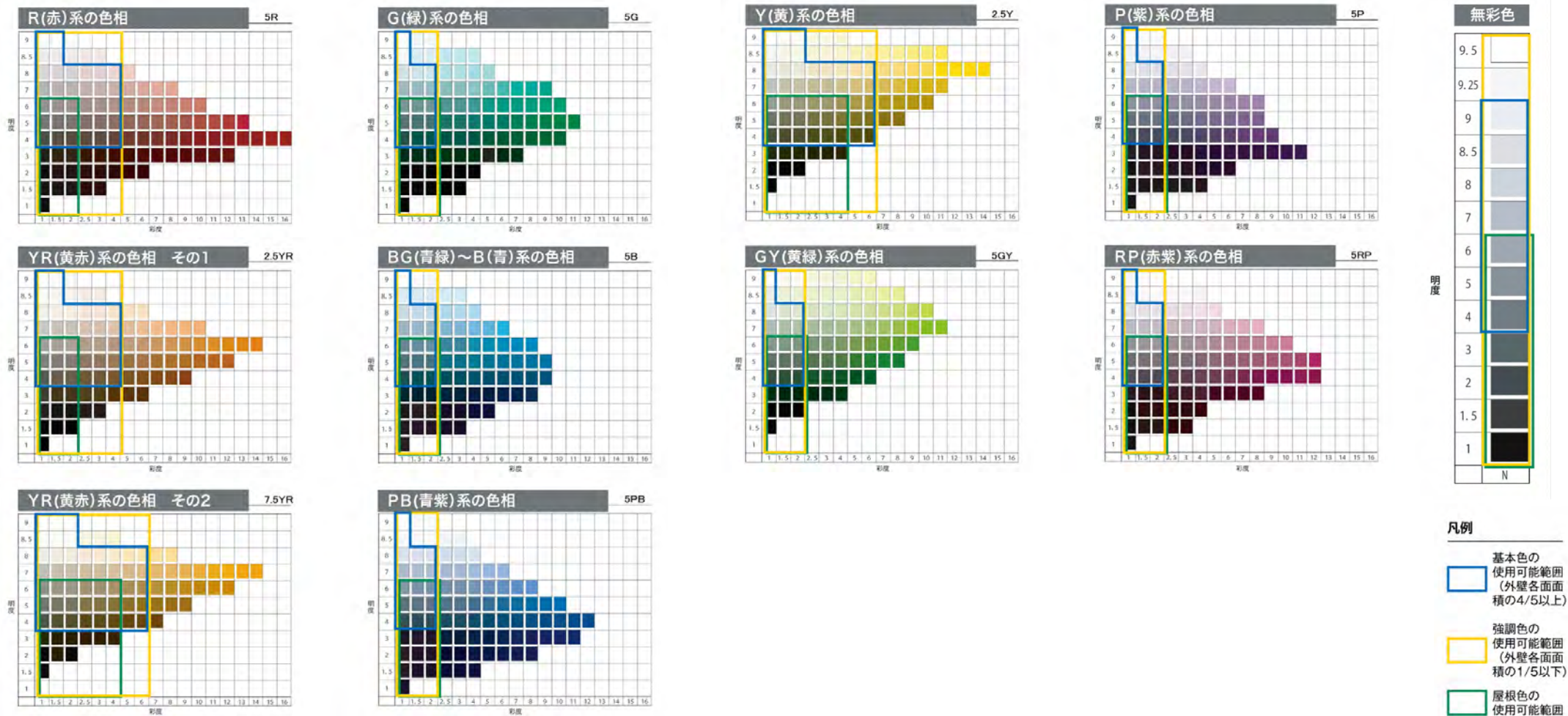
- 中原街道沿道の基本色は、洗足池公園の緑から突出しないよう、緑の彩度程度を上限とします。
- 屋根色は、洗足池公園の緑との調和を図り、明度や彩度を抑えた色彩を用いることとします。また、周囲の街並みとの調和を図り、極端に暗い色彩は避けることとします。

基準の区分	色彩の分類	色相	明度	彩度	【参考】現在適用されている市街地類型の色彩基準との比較
基本色	無彩色	N	4以上9以下	-	同一基準
	有彩色	0R~4.9YR	4以上8.5未満	4以下	
			8.5以上	1.5以下	
		5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満	6以下	
			8.5以上	2以下	
		その他	4以上8.5未満	2以下	
8.5以上	1以下				
強調色	無彩色	N	-	-	
	有彩色	0R~4.9YR	-	4以下	
		5.0YR~5.0Y	-	6以下	
		その他	-	2以下	
屋根色	無彩色	N	6以下	-	新規導入
	有彩色	5.0YR~5.0Y	6以下	4以下	
		その他		2以下	

赤字：
これまでから
変わる部分

①景観形成重点地区による景観形成(11)

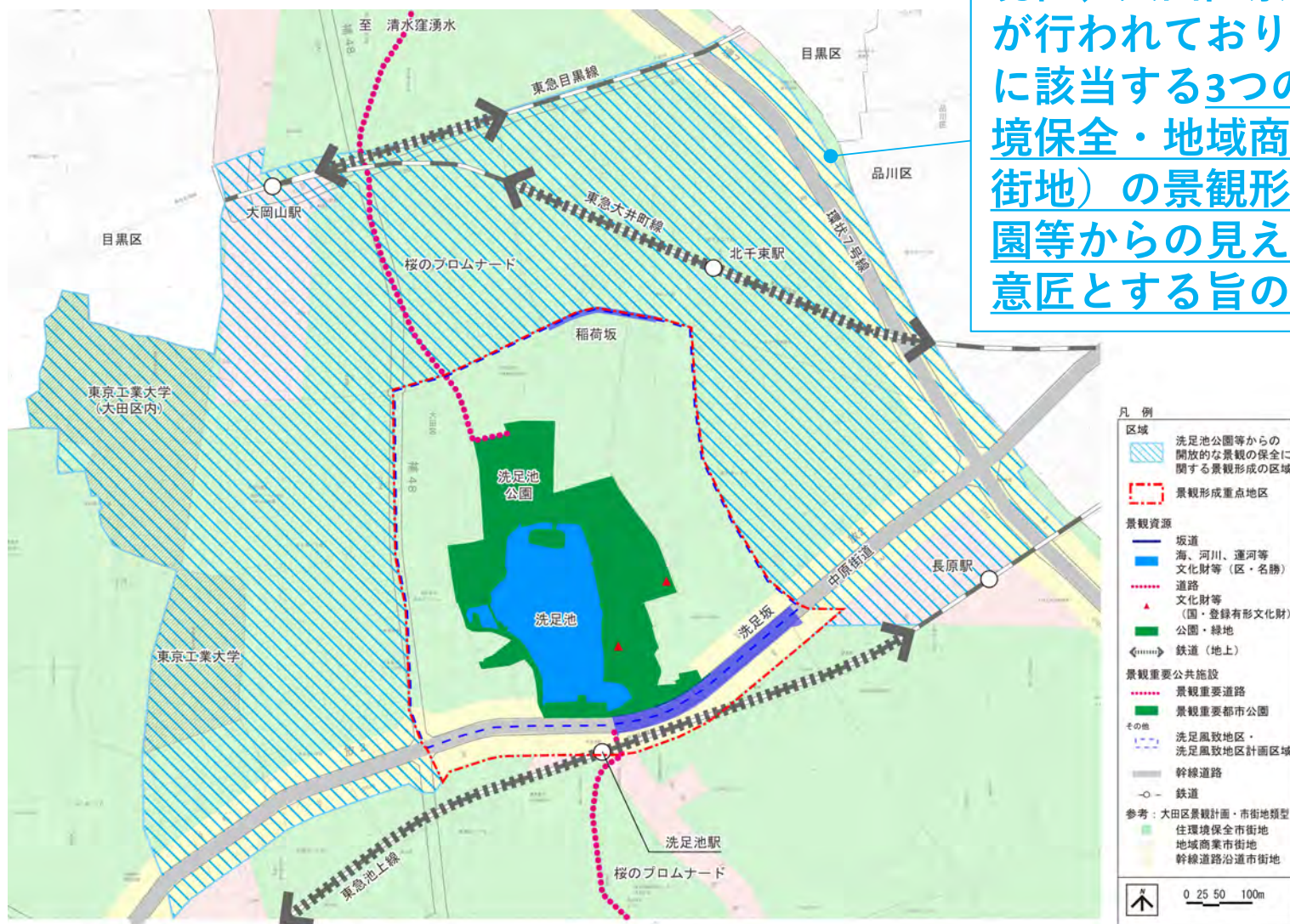
[色彩基準のイメージ (中原街道沿道)]



②洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成(1)

- （仮称）洗足池景観形成重点地区の周辺（水色網掛けの区域）で、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した景観形成を誘導します。

現在、大田区景観計画に基づく運用が行われており、水色網掛けの区域に該当する3つの市街地類型（住環境保全・地域商業・幹線道路沿道市街地）の景観形成基準に、洗足池公園等からの見え方に配慮した形態・意匠とする旨の**新たな基準**を追加



②洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成(2)

[追加する景観形成基準等について]

- 現行の市街地類型（住環境保全・地域商業・幹線道路沿道市街地）における「建築物の建築等」の「形態・意匠・色彩」項目に新たな基準を追加します。「工作物の建設等」においては、新たな基準は追加しませんが、現行の基準に基づき、配慮を求めます。
- 届出対象行為・規模は、これまでと変わりません。

対象となる市街地類型	届出対象行為・規模	「建築物の建築等」における「形態・意匠・色彩」の基準（赤字：追加する基準） （「配置」「高さ・規模」「公開空地・外構緑化」の基準は変わりません）
住環境保全市街地	延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ →これまでと変わりません。	<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。 • （仮称）洗足池景観形成重点地区の周辺（※）では、洗足池公園及び洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した形態・意匠とする。 • 色彩は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。
地域商業市街地	延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$ →これまでと変わりません。	<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等との調和を図る。 • （仮称）洗足池景観形成重点地区の周辺（※）では、洗足池公園及び洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した形態・意匠とする。 • 色彩は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。
幹線道路沿道市街地	高さ $\geq 20\text{m}$ 又は 延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$ →これまでと変わりません。	<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。 • （仮称）洗足池景観形成重点地区の周辺（※）では、洗足池公園及び洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した形態・意匠とする。 • 色彩は色彩基準に適合するとともに、幹線道路沿い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。

5. 今回のポイント

- これまでの洗足風致地区及び洗足風致地区地区計画等のルールに加え、**風致地区にふさわしい洗足池周辺の良好な住宅地景観、洗足池公園内からの良好な景観を保全するための「景観の質の向上」を目的としたルールが追加**されます。

洗足風致地区

①と同じ区域

- 都市の風致の維持が目的
- 建築物や緑化に関する許可基準を定め、緑を確保

洗足風致地区地区計画

①と同じ区域

- 公園と一体となった緑豊かな住環境の維持、保全が目標
- 主に地区整備計画区域において高さ、色彩等を制限

①景観形成重点地区による景観形成

- 今後は全ての建築物が届出対象に
- 景観計画に基づき既にある市街地類型や景観資源の基準に、独自の景観形成基準等を追加

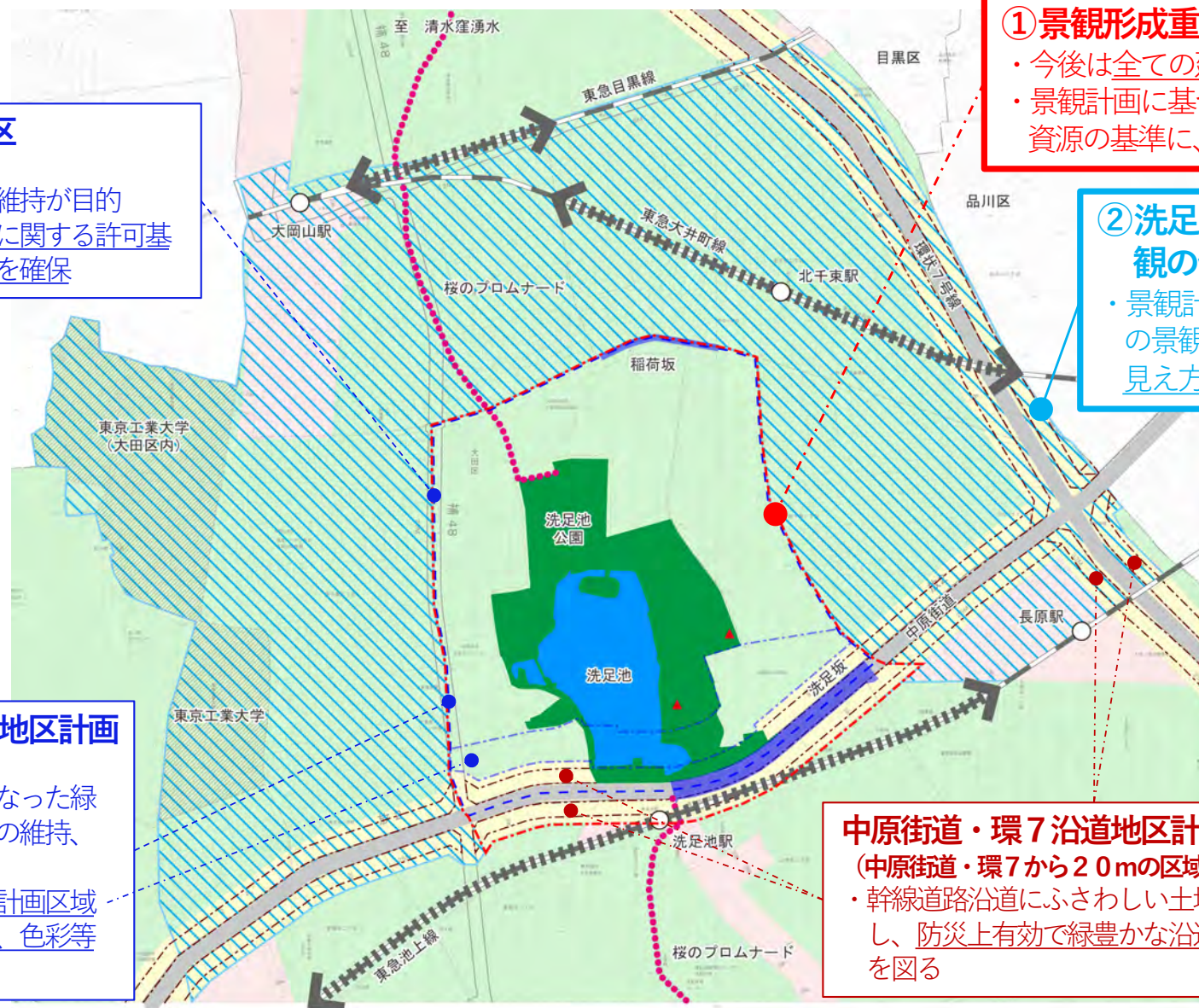
②洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成

- 景観計画に基づき既にある市街地類型の景観形成基準に、洗足池公園からの見え方の配慮に関する基準を一部追加

中原街道・環7沿道地区計画

(中原街道・環7から20mの区域)

- 幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、防災上有効で緑豊かな沿道環境の形成を図る



凡例

区域	景観形成重点地区
	洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成の区域
景観資源	板道
	海、河川、運河等
	文化財等(区・名勝)
	道路
	文化財等(国・登録有形文化財)
	公園・緑地
	鉄道(地上)
景観重要公共施設	景観重要道路
	景観重要都市公園
その他	洗足風致地区・洗足風致地区地区計画区域
	洗足風致地区地区計画地区整備計画区域
	沿道地区計画区域
	幹線道路
	鉄道
参考：大田区景観計画・市街地類型	住環境保全市街地
	地域商業市街地
	幹線道路沿道市街地

0 25 50 100m

6. 地元説明会の概要

【説明会①】

- 1.日 時 平成29年6月15日（木）午後3時
- 2.場 所 雪谷特別出張所 会議室
- 3.参加者数 9名（雪谷特別出張所管内町会長）

【説明会②】

- 1.日 時 平成29年6月20日（火）午後1時
- 2.場 所 千束特別出張所 会議室
- 3.参加者数 10名（千束特別出張所管内町会長）

【説明会③】

- 1.日 時 平成29年7月27日（木）午後6時
- 2.場 所 公益社団法人洗足風致協会 会議室
- 3.参加者数 17名

7. 都市計画審議会（平成29年11月7日開催）における 主な意見とそれに対する区の考え方

1 地域と連携した景観まちづくりについて

今回の指定が地域に対する愛着や歴史的価値を後押しできると考えるので賛成である。

→計画通り進める。

2 景観形成基準について

(1)色彩基準

色彩基準は数値基準なため、それだけを守れば良いという感覚になってしまう。使用される材料も含め、様々な視点からも検討するよう工夫をしてもらいたい。

→「色彩ガイドライン」「建築物景観ガイドライン」に沿って、色彩基準以外についても、きめ細かく誘導を図っていく。

2 景観形成基準について

(2)屋外広告物

最初から禁止という制限ではなく、ルールに工夫をしてもらいたい。

洗足池の歴史的価値を踏まえ、風致地区にふさわしい景観まちづくりを進めるためのルールとしてもらいたい。

→今回指定する景観形成重点地区の中原街道より北側は、第2種風致地区と同区域であり、東京都屋外広告物条例の規制により、第2種風致地区内での屋外広告物が禁止されている。中原街道より南側は、景観形成重点地区に指定するが、第2種風致地区からは外れている。そのため、「屋根・屋上」に広告物等の設置を禁止することで、風致地区の区域と一体となった景観誘導を図っていく。

(3)緑

自然の緑が華やかというよりは、落ち着いた緑が樹種として多いと思うので、それを踏まえた計画となっている。

→計画通り進める。

(4)自然素材の使用

調和を図るにあたって緑化は大切だが、それだけでなく、自然素材の使用も検討してもらいたい。

→現状の基準の中で、自然素材の使用について認めているが、さらにきめ細かく誘導を図っていく。

3 景観形成基準の適合確認方法について

基準に適合しない場合で協議が滞ってしまった場合は、積極的に大田区景観審議会へ諮るよう努めてもらいたい。

より良い景観を判断するシステムを作るために、現状にとどまらず、今後も改善を図ってもらいたい。

→協議が滞ってしまった場合は、積極的に大田区景観審議会へ諮るよう努める。また、課題がある部分に関しては、今後も解決策を検討していく。

4 公共施設の景観まちづくりについて

公共施設整備において、将来に渡る維持管理等も考慮したインフラ整備をしてもらいたい。

→公共施設に関しても、「色彩ガイドライン」「建築物景観ガイドライン」に沿って、きめ細かく誘導を図っていく。