

大森八景坂地区のまちづくりの実現に向けた 景観づくりの提案

大森八景坂地区のまちづくりは、平成27年2月にまちづくり協議会から大田区に提案した「まちづくり計画案」を基に進められています。まちづくり計画案の目標の1つ「歴史・文化を活かした大森八景坂地区にふさわしいまちのイメージづくり」の実現に向けては、これまで街並みのデザインの考え方や指針として「デザインコード」を定めてきました。

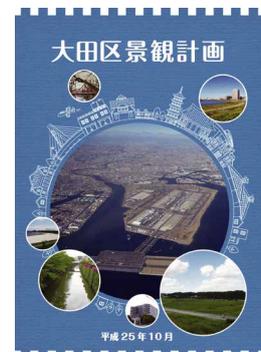
今回の提案は、デザインコードに定めた内容を法的にも担保するため、「大田区景観計画」の“重点地区”に指定することです。

重点地区の指定により、基準が明確になるだけでなく、地域が関わりアイデアを出したり、デザインを協議する場づくり、体制づくりなどへつながることを期待しています。

なぜ、景観形成重点地区に指定するの？

「大森八景坂地区デザインコード」は、まちの特色にあった建物等や公共施設（道路・公園など）の「デザインの考え方や指針」です。法的な担保がないことから、建物等のデザインについて法や条例に基づく担保が得られる手法のなかで、自由度の高い「大田区景観計画」の景観形成重点地区を選択し、検討してきました。

景観形成重点地区に指定すると、建物の形や色彩等について具体的な数値などを定めたり、大田区への事前届出を義務化することが可能になり、景観づくりに寄与することができます。



大田区景観計画

これまでの検討経緯 「大森八景坂デザインコード」

大森八景坂地区でのまちづくりが進むにあたって、池上通りの歩行者空間（広場）の整備や沿道建物の建替え等が行われます。

その整備や建替えの際に「大森らしいデザイン」を取り入れてもらえるように、地域の目指すデザインの考え方や平成29年11月「大森八景坂地区デザインコード」としてとりまとめました。



デザインコード

提案の見方

大森八景坂地区景観形成重点地区の内容をより分かりやすくするため、次のような説明を加えています。



各項目を設定した目的や定める内容、大森八景坂地区が独自で定めたルールのポイントを説明しています



基準の内容について、現在の大田区景観計画で定められている内容から、どのように変更したのか補足説明しています

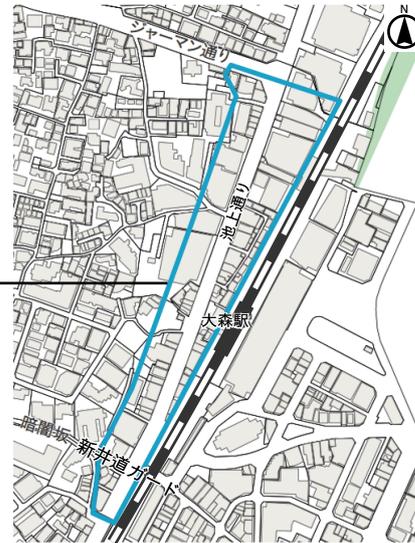
大田区景観計画 大森八景坂景観形成重点地区（協議会案）

大森八景坂の建物などのデザインの考え方や指針を定めたデザインコードをもとに、大田区景観計画の景観形成重点地区の指定に向けて、次のような検討しています。

1) 対象区域

まちづくり協議会の範囲を踏まえて、大森駅西口の池上通り沿道を中心とした区域を「景観形成重点地区」として設定します。

景観形成重点地区の対象区域



2) 届出対象

大田区景観計画では、一定の規模以上の建築物の新築、増築、改築等を行う場合、大田区に事前に届け出ることが定められています。

大森八景坂の景観にふさわしいものかどうか確認できる対象を増やすため、大田区景観計画の景観形成重点地区に指定することによってすべての建築物を対象とするなど届出対象を広げています。

届出対象行為		大田区景観計画で定められている規模	新たに定める規模
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		高さ $\geq 30\text{m}$ 又は 延べ面積 $\geq 2000\text{ m}^2$	全て
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	煙突等	高さ $\geq 30\text{m}$	高さ $\geq 10\text{m}$
	昇降機、製造施設等	高さ $\geq 30\text{m}$ 又は 築造面積 $\geq 2000\text{ m}^2$	高さ $\geq 10\text{m}$ 又は 築造面積 $\geq 1000\text{ m}^2$
	橋梁等	—	—
	墓園等	—	—
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為		開発区域の面積 $\geq 3000\text{ m}^2$	開発区域の面積 $\geq 3000\text{ m}^2$
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 $\geq 15\text{ha}$	—

規模に関わらず全ての建築物が届出の対象になります

これまでより高さの低いものや面積の小さなものも届出の対象となります

既存の計画を変更していません

大森八景坂地区では該当しないので、設定していません

3) 景観形成の方針

大森の景観づくりの核となる考え方です。

- 大森の玄関口として、歴史・文化と調和した顔となる景観づくりを進めます。
- 歩いて楽しめる池上通り沿道の賑わいのある景観づくりを進めます。
- 坂と階段、緑の魅力を活かした景観づくりを進めます。
- 人が主役の暮らしと賑わいが調和した多様な街角の情景がつながる景観づくりを進めます。

4) 景観形成基準

「デザインコード」をもとに具体的な基準を定め、新しく建てる建築物等のデザインに反映してもらうようにします。

項目	基準
配置	● 建築物の位置は、周囲との調和や連続性に配慮する。
高さ・規模	● 長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 3階以下の低層部では、開口部を大きくとり、通りに対して開かれた設えとする。 ● 3階以下の低層部では、軒などを設けて、ヒューマンスケール^{※1}な空間づくりに努める。 ● 4階以上の中高層部は、明るい色彩の採用や壁面の位置を下げるなどの配慮により、圧迫感を軽減する。 ● 交差点に面する建築物は、交差点に対して建築物の顔をつくるように努める。 ● 坂や階段に面する建築物は、坂や階段に対して無表情な外観とならぬよう配慮する。 ● 坂や階段のアイストップ^{※2}となる位置にはシンボルとなる樹木や街角広場などの設置に努める。 ● 天祖神社に接する建築物は、神社の緑に対してオープンテラスなどの開かれた空間づくりに努める。 ● 天祖神社脇の階段に接する建築物は、階段沿いの賑わいに寄与するよう、階段に対して出入り口や開口部の設置に努める。
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上緑化や壁面緑化などにより、崖線の緑との調和や緑の連続性の確保に努める。 ● 広場等に面する場合は、連続的なオープンスペースの確保に努める。 ● 季節を感じるシンボル樹木の植樹に努める。 ● 坂に面する敷地では、擁壁はなるべく石垣とし、圧迫感のない高さに押える。

3階以下と4階以上で基準を分けます。賑わいがありながらも、高い建物に圧迫感を感じないようにします

大森の地形や環境、敷地の特徴を生かしたデザインになるようにします

緑を大切にし、オープンスペースが充実したデザインとなるようにします

※1 人間の感覚や活動にふさわしい都市空間や建築物、物の大きさのこと、または尺度のこと

※2 見通しの良い通りの正面などにある、人の視線を引きつける樹木や建築物のこと

3 ページで示した景観形成基準は、デザインコードの内容を元に具体的な基準として決めました。

青字：デザインコード

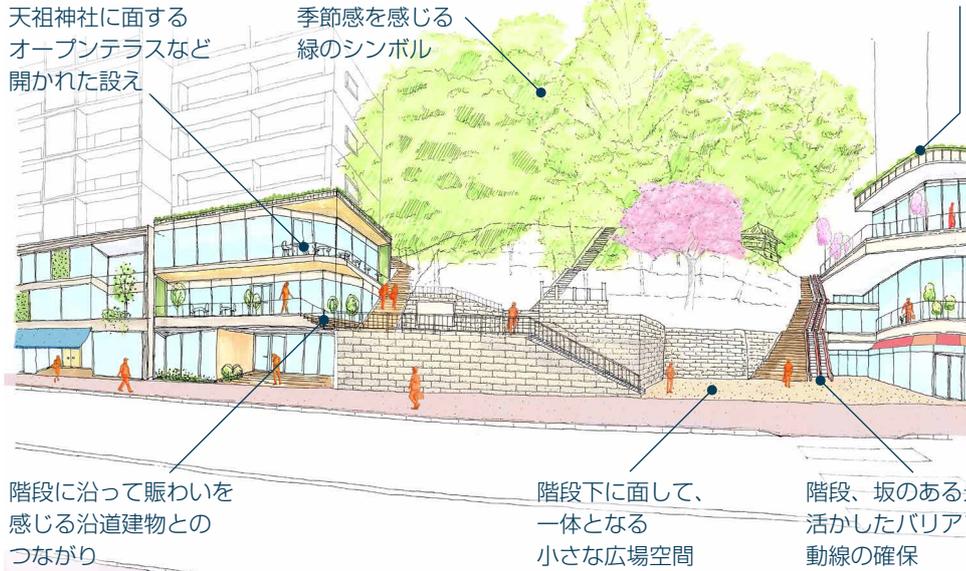
黒字：景観形成基準

天祖神社に接する建築物は、神社の緑に対してオープンテラスなどの開かれた空間づくりに努める。

季節を感じるシンボル樹木の植樹に努める。

屋上緑化や壁面緑化などにより、崖線の緑との調和や緑の連続性の確保に努める。

崖線上の天祖神社の緑と連続するような屋上緑化



天祖神社脇の階段に接する建築物は、階段沿いの賑わいに寄与するよう、階段に対して出入口や開口部の設置に努める。

坂や階段のアイストップ※2となる位置にはシンボルとなる樹木や街角広場などの設置に努める。

広場等に面する場合は、連続的なオープンスペースの確保に努める。

4階以上の中高層部は、明るい色彩の採用や壁面の位置を下げるなどの配慮により、圧迫感を軽減する。

中高層部は、明るい色彩の採用や壁面の位置を下げることにより圧迫感を軽減

長大な建物の単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などによるデザインの変化

長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。



坂や階段に面する建築物は、坂や階段に対して無表情な外観とならぬよう配慮する。

イラスト・コメントはイメージです

長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。

建築物の位置は、周囲との調和や連続性に配慮する。

2~3階で建物のデザインの切り替え、統一感を生み出す

屋上緑化や壁面緑化などにより、崖線の緑との調和や緑の連続性の確保に努める。

屋上緑化や壁面緑化による緑の連続性

通りに対して開かれた低層部の店舗の設え

劣悪な看板や放置自転車の無い街並み

3階以下の低層部では、開口部を大きくとり、通りに対して開かれた設えとする。



坂に面する敷地では、擁壁はなるべく石垣とし、圧迫感のない高さに押える。

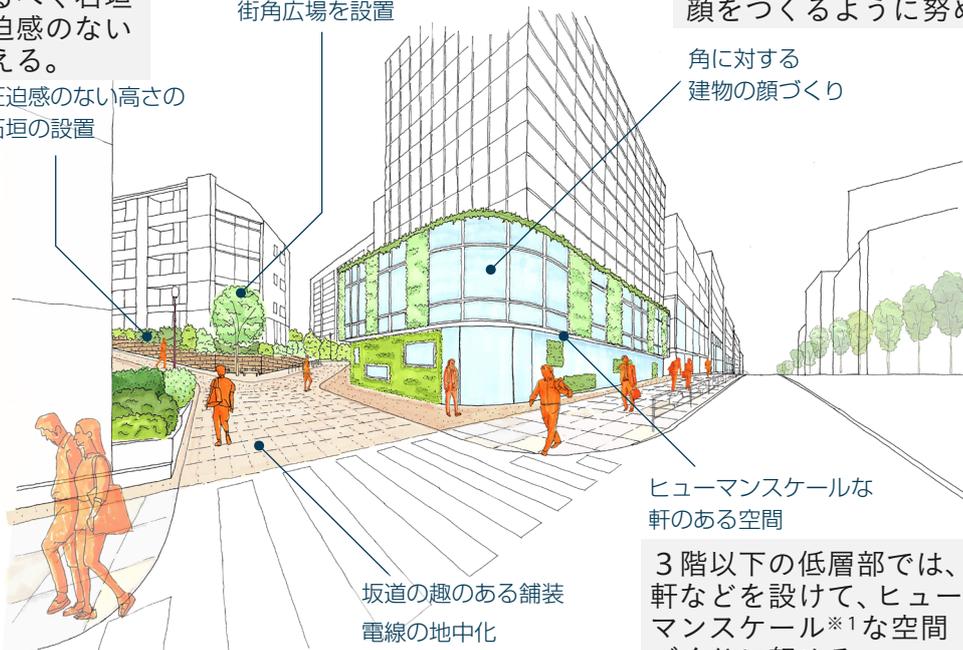
圧迫感のない高さの石垣の設置

坂や階段のアイストップ※2となる位置にはシンボルとなる樹木や街角広場などの設置に努める。

アイストップに樹木や街角広場を設置

交差点に面する建築物は、交差点に対して建築物の顔をつくるように努める。

角に対する建物の顔づくり



ヒューマンスケールな軒のある空間

3階以下の低層部では、軒などを設けて、ヒューマンスケール※1な空間づくりに努める。

坂道の趣のある舗装電線の地中化

5) 色彩基準

高層の建物が圧迫感を感じさせないように、4階以上については大田区の色彩基準よりも厳しいものにします。

駅前としての賑わいをつくるため、3階以下は既に大田区景観計画で定めている色彩基準のままとします。

【建築物の3階以下】

基準の区分	色彩の分類	色相	明度	彩度
基本色	無彩色	N	4以上	—
	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

現在の基準から変更していません

【建築物の4階以上】

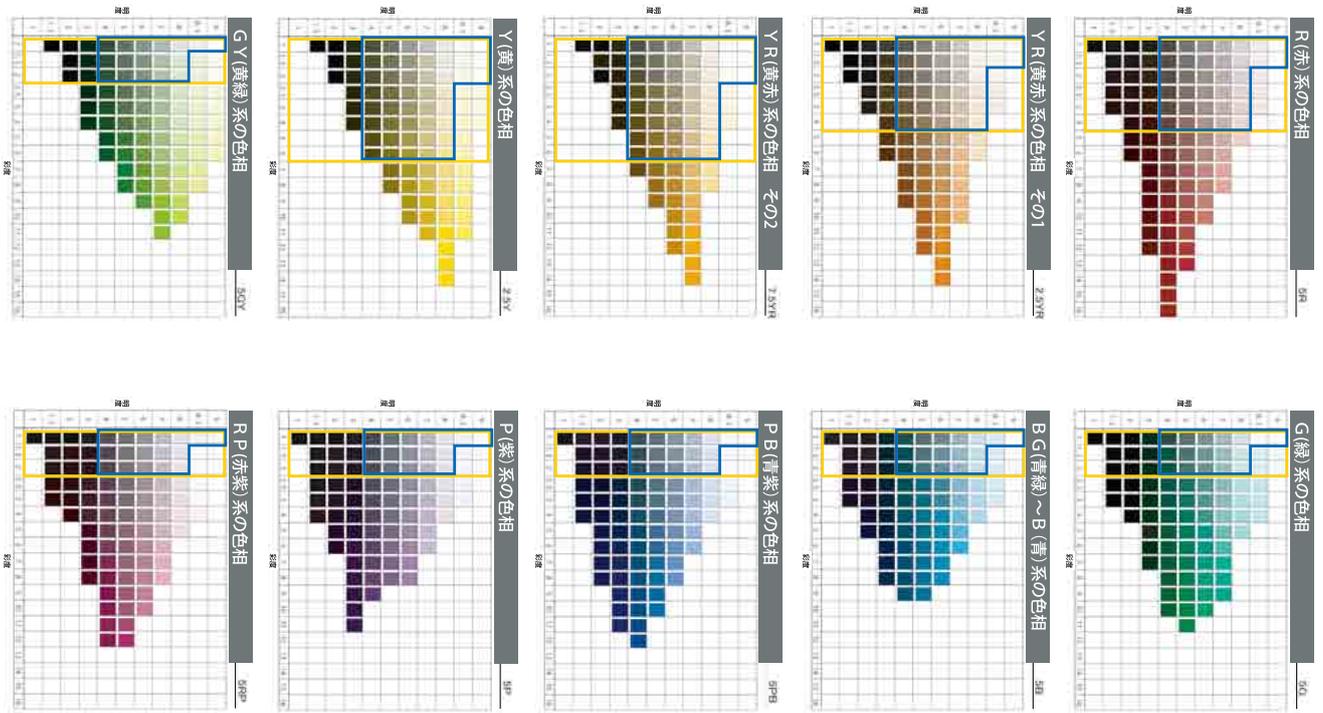
基準の区分	色彩の分類	色相	明度	彩度
基本色	無彩色	N	6以上	—
	有彩色	0R～4.9YR	6以上8.5未満	3以下
			8.5以上	1.5以下
		5.0YR～5.0Y	6以上8.5未満	3以下
			8.5以上	1.5以下
	その他	6以上8.5未満	1以下	
8.5以上		1以下		
強調色	無彩色	N	—	—
	有彩色	0R～4.9YR	—	4以下
		5.0YR～5.0Y		6以下
		その他		2以下

4階以上を落ち着いた色合いになるように、外壁に使える色を厳しくします

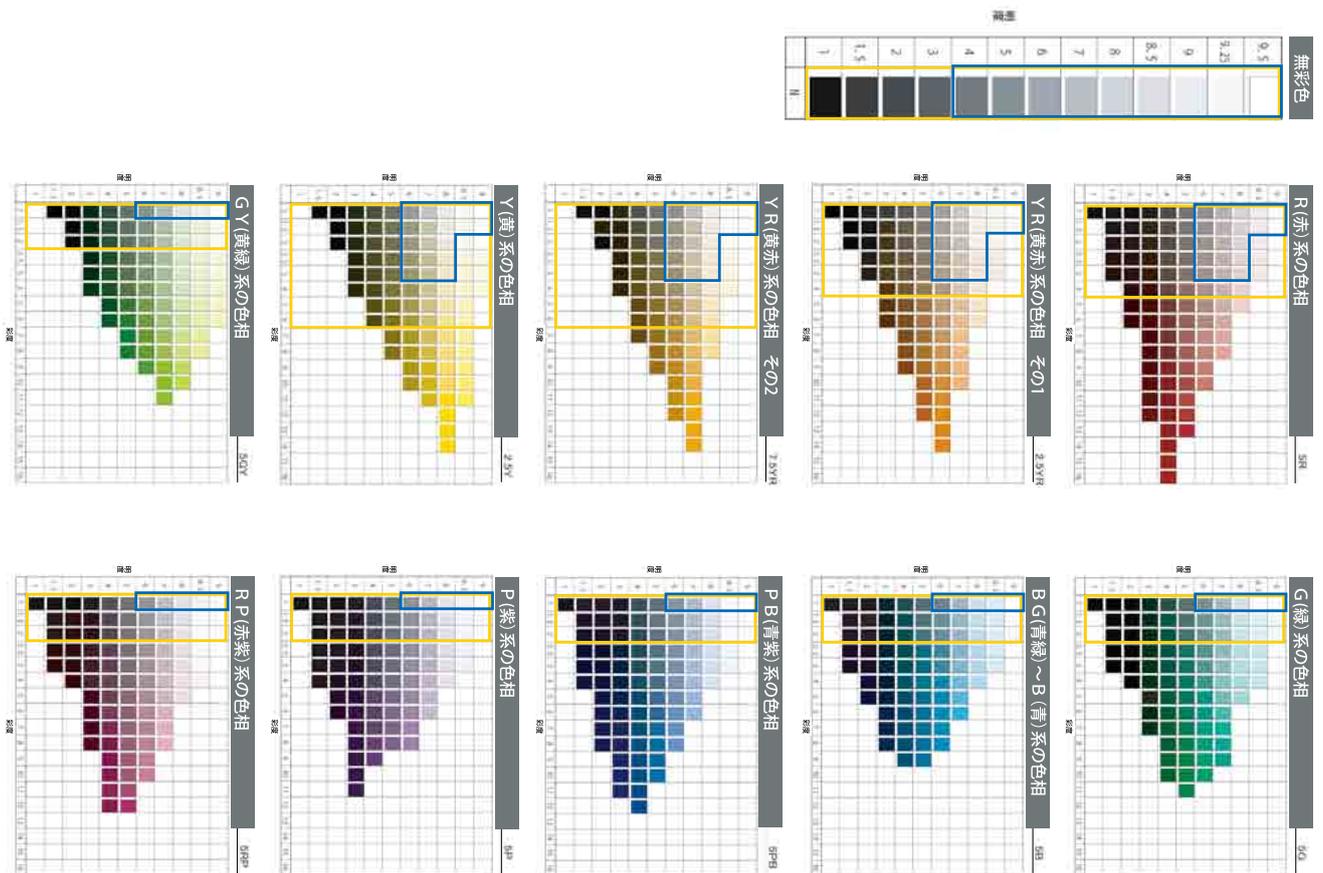
【屋根色】

屋根色	無彩色	N	6以下	—
	有彩色	5.0YR～5.0Y	6以下	4以下
		その他		2以下

3階以下のマンセル値



4階以上のマンセル値



凡例

- 基本色の使用可能範囲 (外壁各面面積の4/5以上)
- 強調色の使用可能範囲 (外壁各面面積の1/5以下)

〔面積比による色彩基準の設定〕

建築物等の色彩について、場所や使い方によって面積配分を設け、「基本色」「強調色」「屋根色」「アクセント色」を設定しています。

基本色

- ・外壁の各面面積の4/5以上は、基本色の基準に適合した色彩とします。

強調色

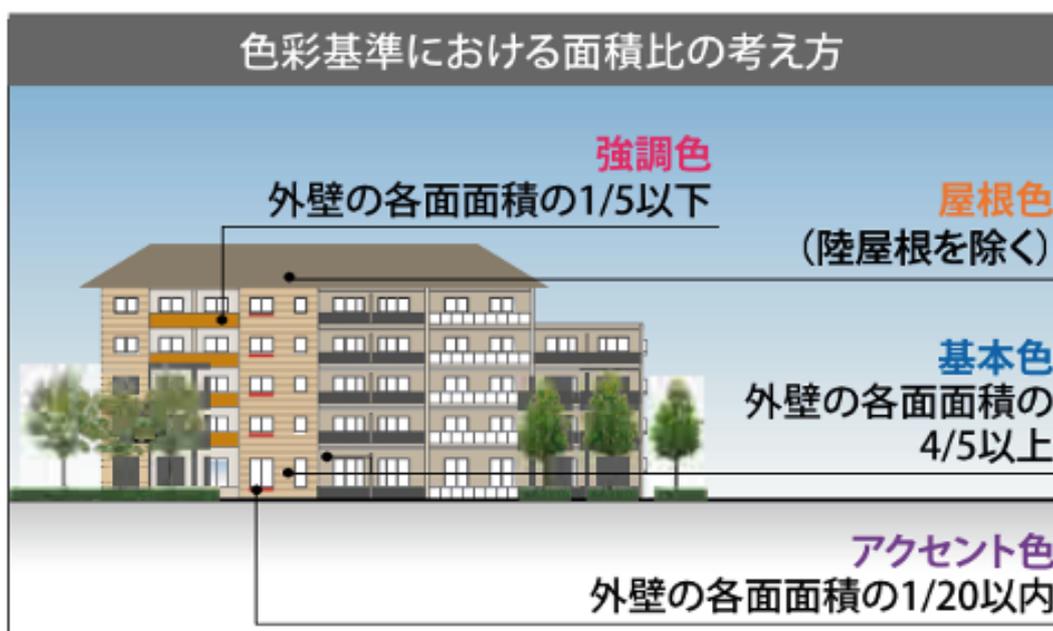
- ・外壁の各面面積の1/5以下は、強調色の基準に適合した色彩を使用することができます。

屋根色（陸屋根を除く）

- ・屋根は、屋根色の基準に適合した色彩とします。

アクセント色

- ・強調色の他にアクセントをつける場合は、外壁の各面面積の1/20に限り、全体の色彩を考慮した上で、自由な色彩を使用することができます。
- ・強調色とアクセント色の総量は外壁の各面面積の1/5以内とします。



6) 今後の進め方

重点地区の指定後には、より良い景観をつくるために地域が関わりアイデアを出したり、デザインを協議する体制づくりも検討していきたいと考えています。

また、屋外広告物についても、駅前の賑わいとして活かすため、適切な誘導方策を検討していきたいと考えています。