

(仮称) 大森八景坂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

1. 大田区景観計画について

- 大田区は平成25年4月1日より景観法に定める「景観行政団体」へと移行し、これまで東京都が担っていた区内の景観行政事務を大田区自らが担うこととなった。
- 平成25年10月に、景観まちづくりを進めるために、大田区景観計画を定めている。
- 大田区景観計画では計画区域を大田区全域とし、景観形成に関する方針や、良好な景観形成のための行為の制限に関する景観形成基準を定め、大田区らしい多彩で魅力的な景観のあるまちを目指している。

○景観形成に関する基本方針

- 基本方針1 地形、水辺、緑などの自然を活かした景観づくり
基本方針2 歴史と文化を活かした景観づくり
基本方針3 地域の個性を育む景観づくり
基本方針4 日本の玄関口にふさわしい景観づくり

○景観形成基準

- ①市街地類型 市街地の特性に応じた景観づくり
②景観資源 景観資源を活かした景観づくり
③景観形成重点地区 地区の特色に応じて重点的に進める景観づくり

2. (仮称)大森八景坂景観形成重点地区検討の経緯

- 大森八景坂地区を景観形成重点地区に追加指定する検討がはじまった3つの契機

①景観上の重要な位置づけ

・大田区都市計画マスタープランにおける「中心拠点」や大田区景観計画における「景観形成重点地区等の追加指定を検討する地区」に位置づけられている。

②地元の景観まちづくりの活発化

・大森八景坂地区まちづくり協議会が発足し、地元が中心となり、H27年「まちづくり計画案」、H29年「デザインコード」が作成された。

③都市計画事業の進行

・補助線街路第28号線(池上通り)の事業進捗に合わせ、大森駅西口の商業地が道路及び広場として整備され、道路幅員20mに整備される予定である。

(参考) 大田区景観計画による景観形成重点地区の指定状況

- 景観計画では空港臨海部、国分寺崖線、多摩川、呑川、洗足池の5地区を景観形成重点地区に指定、大森八景坂は6地区目となる予定である。

3. 大森八景坂周辺の景観の特徴



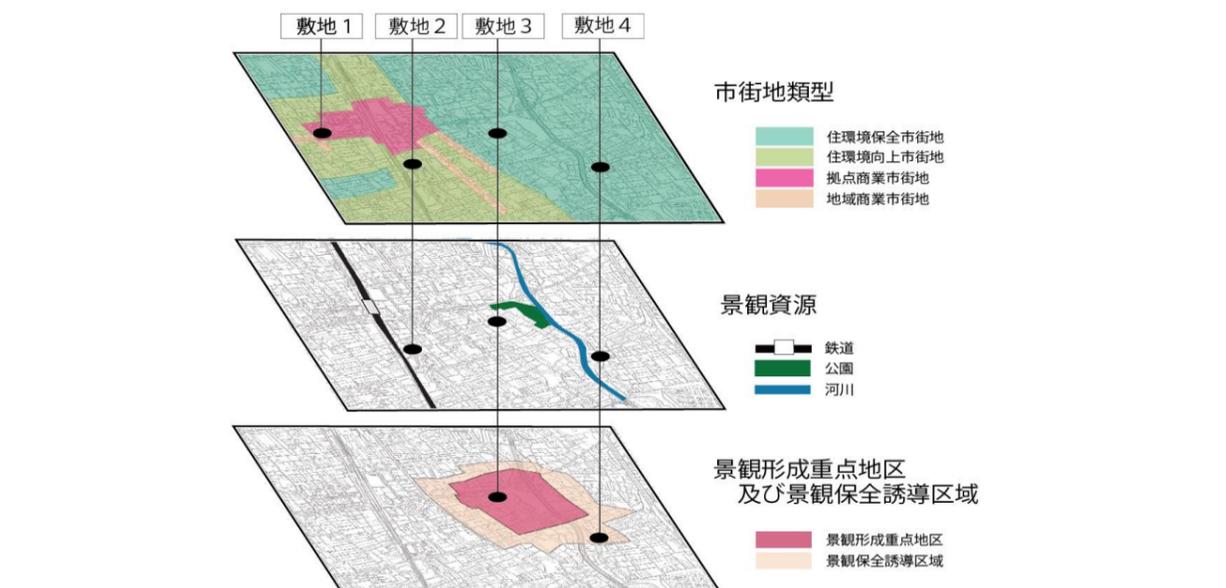
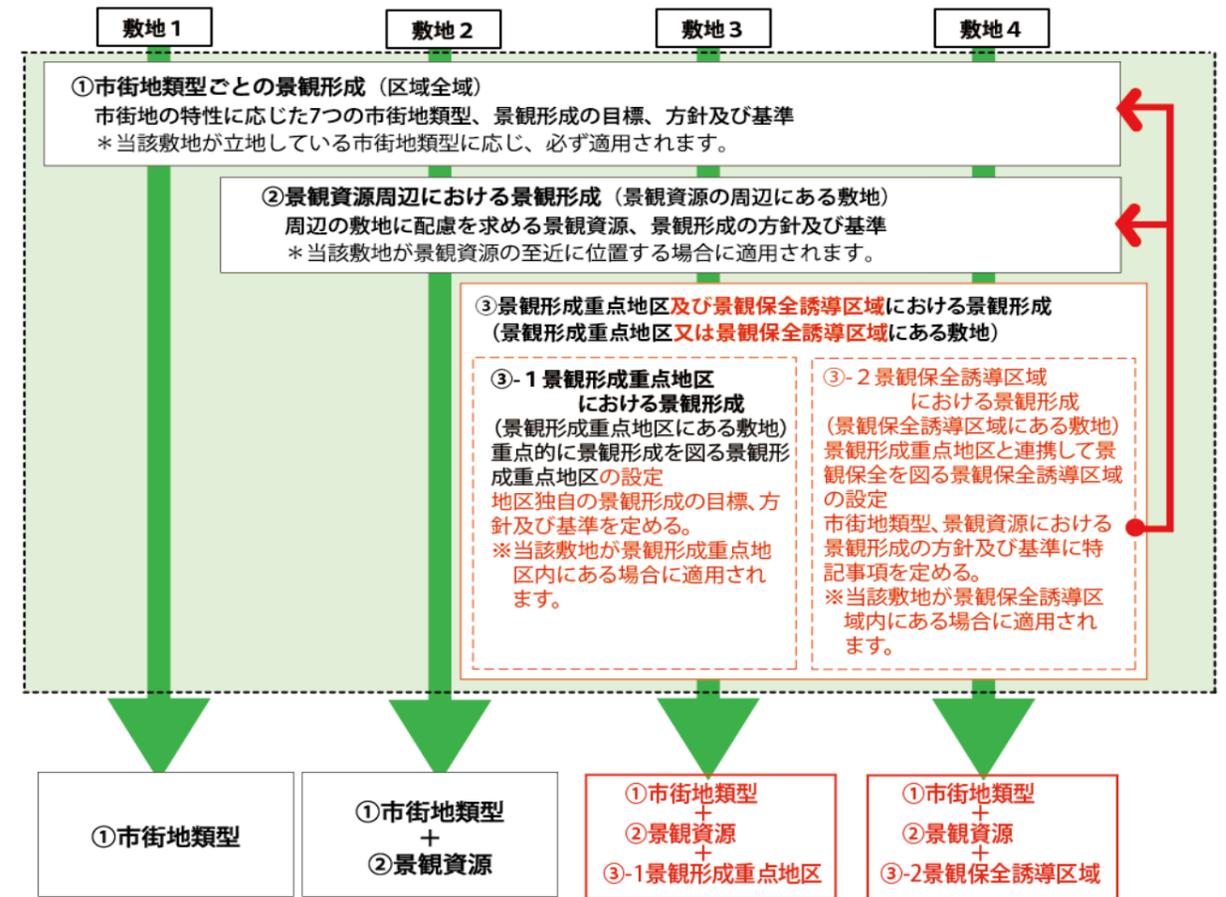
写真入替え



4. 景観形成誘導の考え方

景観保全誘導区域に関する記述追加

- 大田区らしい魅力的な景観をつくるために、「良好な景観形成の実現に向けた基本的な考え方—3つの景観づくり」に取り組んでいます。
 - ①市街地類型ごとの景観形成(区域全域)
 - ②景観資源周辺における景観形成(景観資源の周辺にある敷地)
 - ③景観形成重点地区及び景観保全誘導区域における景観形成(景観形成重点地区又は景観保全誘導区域にある敷地)



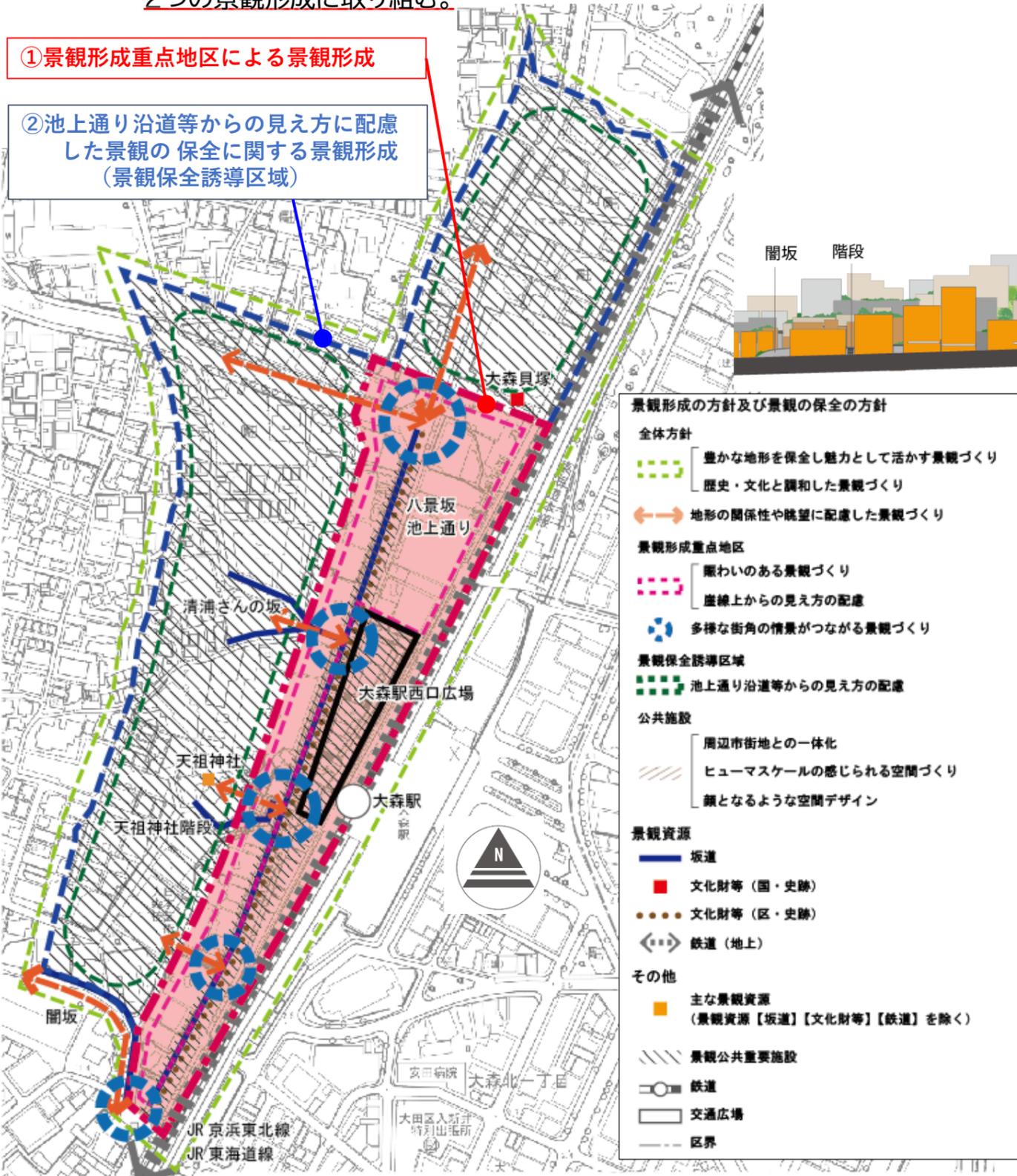
5. 大森八景坂周辺における景観形成の概要

景観形成及び景観保全の方針図

- 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む。

① 景観形成重点地区による景観形成

② 池上通り沿道等からの見え方に配慮した景観の保全に関する景観形成(景観保全誘導区域)



図版入替え、断面図追加

● 池上通り南北軸の断面イメージ

池上通りは南から北に向かい、緩やかな上り坂を形成し、通り沿いに連なる商店街やアーケードが特徴的でヒューマンスケールの街並みが形成されている。景観形成重点地区では、このような特性を活かした景観づくりをすすめる。また、崖線上からの建築物や緑などの見え方に配慮した景観づくりをすすめる。



● 池上通り東西軸の断面イメージ

池上通りと並行して崖線が位置し、崖線上は山王地区等の住宅街となっている。景観保全誘導区域は池上通り沿道や通りから伸びる坂・階段や大森駅西口広場等からの街並みや見え方に配慮した景観の保全を誘導する。



(仮称) 大森八景坂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



5. 大森八景坂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

- 地区独自の景観形成の目標、方針及び基準を定める。

[景観形成の目標]

大森の玄関口として、地形や歴史・文化を活かした人が主役の景観づくり

[景観形成の方針]

全体方針	景観形成重点地区	景観保全誘導区域	公共施設
<ul style="list-style-type: none"> ○八景坂や八景坂から崖線に伸びる坂・階段、崖線、大森駅西口広場といった豊かな地形や緑を保全し、魅力として活かす景観づくりを進めます。 ○天祖神社や戦前に開発された住宅地など地域の歴史・文化と調和した景観づくりを進めます。 ○坂・階段沿道の地形としての上下の関係性や、眺望に配慮した景観づくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ○池上通り沿道では坂や階段等の地形が感じられ、歩いて楽しめる賑わいのある景観づくりを進めます。 ○暮らしと賑わいが調和しながら、人が主役の多様な街角の情景がつながる景観づくりを進めます。 ○崖線上からの建築物や緑などの見え方に配慮した景観づくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ○池上通り沿道や通りから伸びる坂・階段や大森駅西口広場等からの街並みや、緑の見え方に配慮した景観を誘導します。 	<ul style="list-style-type: none"> ○大森八景坂地区の顔となるような空間デザインとします。 ○周辺市街地と一体的な空間となるように配慮します。 ○ヒューマンスケールの感じられる空間とします。

- 目標文章修正。
- 景観保全誘導区域の「～ガイドラインで明記します」は削除。
- 公共施設の方針は方針として3つの方針に限定。(具体記述となる方針はイラスト内で表記)

[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する。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とする。

届出対象行為	大森八景坂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
工作物の建設等	高さ ≥ 10m 又は 築造面積 ≥ 1,000㎡
開発行為	開発区域の面積 ≥ 3,000㎡

① 景観形成基準

文章修正(赤字) : 「色彩は色彩基準に～」を新規追加。「緑の量や質の向上～」は、緑の連続性の確保に変えて文章を修正。

「建築物の建築等」	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の位置は、池上通り沿道(八景坂)では周囲との調和や連続性に配慮する。 ・建築物の背景となる崖線の地形や緑が感じられる配置となるように工夫する。 ・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した配置とする。 	「工作物の建築等」	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の位置は、周囲との調和や連続性に配慮する。 ・工作物の背景となる崖線の地形や緑が感じられる配置となるように工夫する。
	高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ・長大な工作物は、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」	形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・2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。 ・2階以下の低層部では、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。 ・3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。 ・屋根・屋上に屋外広告物を設置しないように努める。 ・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。 ・建築物に付随する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 ・坂や階段に面する建築物は、建築物のファサードを地形や階高の段差を意識し、大森らしい地形が感じられるように工夫する。 ・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。 ・天祖神社や天祖神社脇の階段に接する建築物は、神社の緑を意識し、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。 ・色彩は色彩基準に適合するとともに、周囲の建築物や緑との調和を図る。 	「公開空地・外構・緑化」	形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は色彩基準に適合するとともに、周囲の建築物や緑との調和を図る。
		公開空地・外構・緑化		<ul style="list-style-type: none"> ・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抑える。 ・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。 ・西口広場等に面する場合は、商店街として連続した賑わいづくりを行いながら多様な街角づくりにつなげる。 ・緑化に当たっては、周辺景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育に配慮する。 	公開空地・外構・緑化
「土地利用」	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・事業敷地内外の緑が、崖線、景観保全誘導区域と一体となる緑のネットワークを形成できる計画とする。 	「造成」	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・事業敷地内外の緑が、崖線、景観保全誘導区域と一体となる緑のネットワークを形成できる計画とする。
	造成	<ul style="list-style-type: none"> ・崖線の大きな改変を避け、長大な擁壁や法面が生じないようにする。 		造成	<ul style="list-style-type: none"> ・崖線の大きな改変を避け、長大な擁壁や法面が生じないようにする。

(仮称) 大森八景坂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



5-1 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イメージ

文章修正(赤下線): 「緑の量や質の向上～」は、緑の連続性の確保に代えて文章を修正。

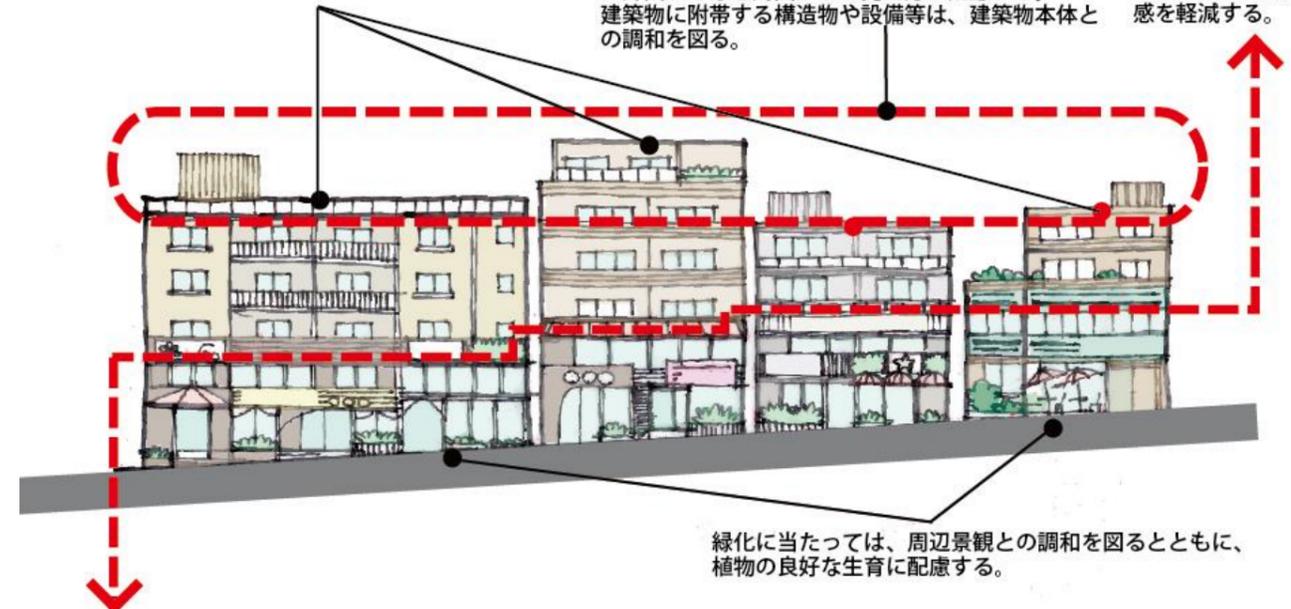
八景坂沿いの建築物

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した配置とする。

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

屋根・屋上に屋外広告物を設置しないように努める。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。

3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。



緑化に当たっては、周辺景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育に配慮する。

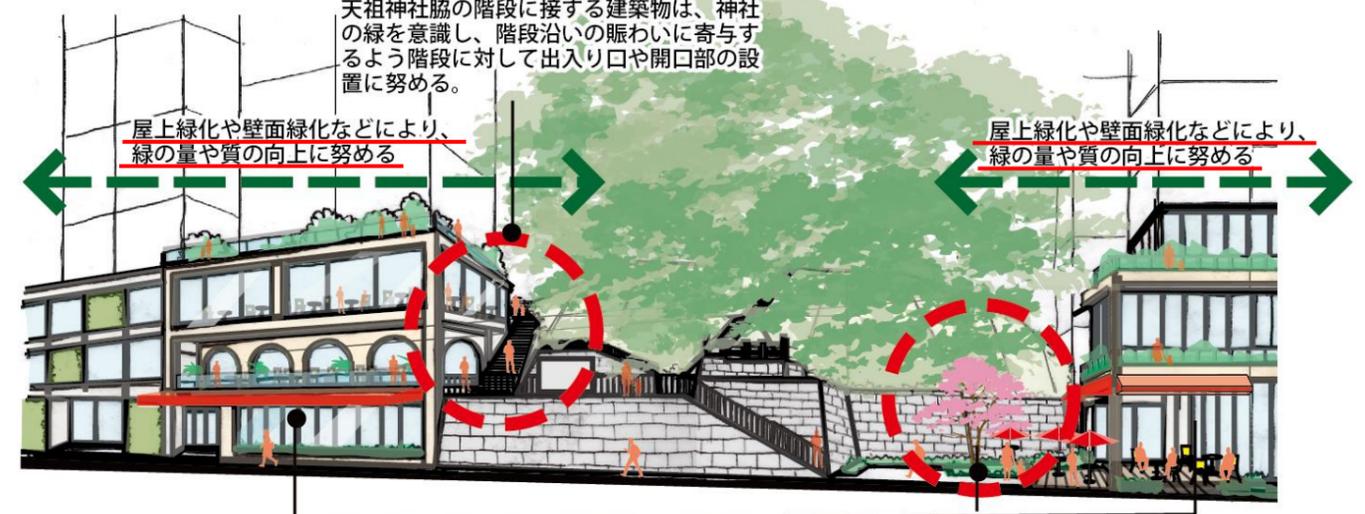
2階以下の低層部では、開口部を大きくとり、通りに対して開かれた設えとする。
2階以下の低層部では、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。(庇の設置、壁面デザイン、接道部の植栽等)

天祖神社・天祖神社階段周辺

天祖神社脇の階段に接する建築物は、神社の緑を意識し、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。

屋上緑化や壁面緑化などにより、緑の量や質の向上に努める

屋上緑化や壁面緑化などにより、緑の量や質の向上に努める



2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。池上通りを挟んで向き合う、西口広場と連続した賑わいづくりを行いながら多様な街角づくりにつなげる。

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した配置とする。緑化に当たっては、周辺景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育に配慮する。

交差点に面する建築物・坂や階段に面する建築物

屋上緑化や壁面緑化などにより、緑の量や質の向上に努める

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。2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

イラスト差し替え
前面角部の入口部表現を修正



坂や階段に面する建築物は、建築物のファサードを地形や階高の段差を意識し、大森らしい地形が感じられるように工夫する。2階以下の低層部では、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。(庇の設置、壁面デザイン、接道部の植栽等) 緑化に当たっては、周辺景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育に配慮する。

屋上緑化や壁面緑化などにより、緑の量や質の向上に努める



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。

2階以下の低層部では、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。(庇の設置、壁面デザイン、接道部の植栽等) 緑化に当たっては、周辺景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育に配慮する。

5-1 景観形成重点地区による景観形成

② 公共施設の景観イメージ

文章修正、補助28号線イラスト差し替え(赤枠内) : 公共施設の方針修正に基づき、削除した具体記述をイラスト内に記述。

- 大森八景坂地区の顔となるような空間デザインとします。
- 周辺市街地と一体的な空間とします。
- ヒューマンスケールの感じられる空間とします。

補助28号線(池上通り)

- ・池上通りでは、ゆとりと緑のある歩行者空間として整備します。
- ・沿道の商店街等、民間施設との親和性、一体性に努め、賑わいある街並みを形成します。
- ・八景坂の連続性を意識し、安全性に配慮しつつ街路空間が分断された印象を与えない整備を図ります。
- ・夜間においても安全で賑わいある八景坂を創出します。



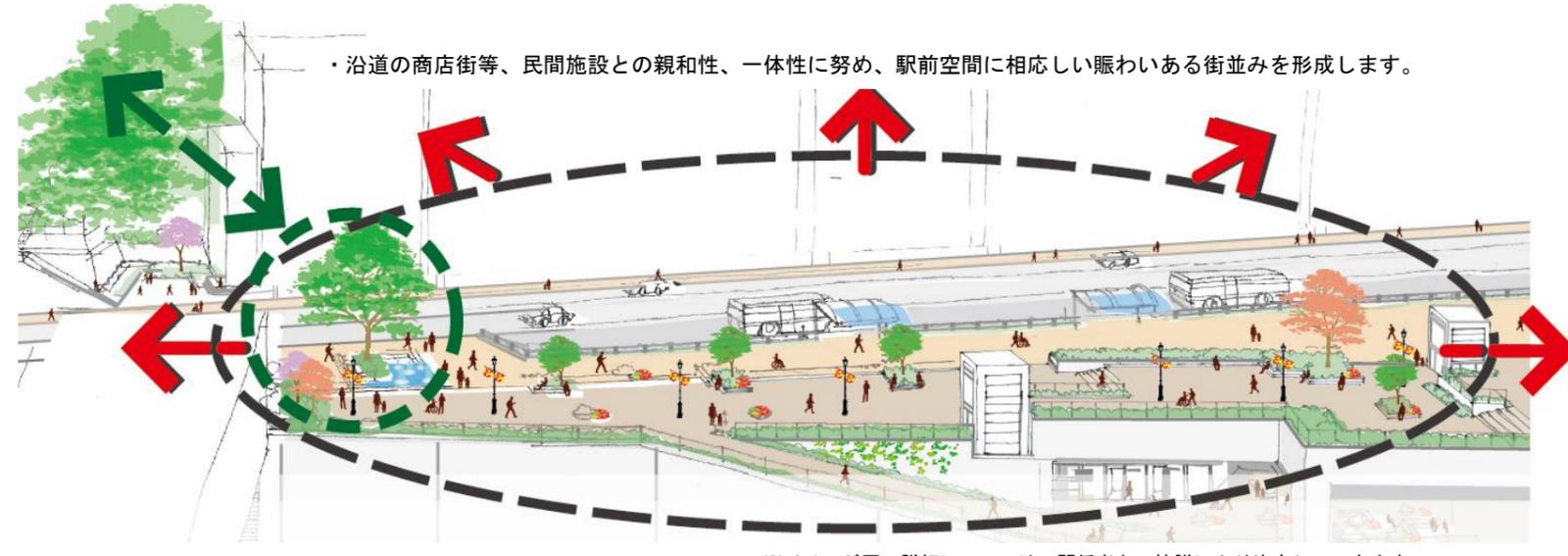
※イメージ図の詳細については、関係者との協議により決定していきます。

大森駅西口広場

- ・大森駅西口広場では、歩行者がたたずみ、イベント等も可能な緑のある歩行者空間として整備します。
- ・八景坂の連続性を意識し、安全性に配慮しつつ街路空間が分断された印象を与えない整備を図ります。
- ・夜間においても安全で賑わいある八景坂を創出します。

- ・天祖神社の緑や地域の歴史を取り入れた施設整備を図ります。

- ・沿道の商店街等、民間施設との親和性、一体性に努め、駅前空間に相応しい賑わいある街並みを形成します。



※イメージ図の詳細については、関係者との協議により決定していきます。

③ 大森八景坂景観形成重点地区における色彩の基本的な考え方

- 高層の建物が圧迫感を感じさせないように、3階以上については緑と調和した落ち着いた色合いとなるように、外壁に使える色を現在の大田区景観計画の色彩基準よりも厳しいものとする。
- 駅前としての賑わいをつくるため、2階以下は基本色の無彩色について明度の上限を定める他は、現在の大田区景観計画で定めている色彩基準のままとする。
- 標高の高い景観保全誘導区域から景観形成重点地区への眺望に配慮して、屋根色の色彩基準を追加する。

建築物の2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8.5未満	-
		OR~4.9YR	4以上8.5未満 8.5以上	4以下 1.5以下
	有彩色	5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満 8.5以上	6以下 2以下
		その他	4以上8.5未満 8.5以上	2以下 1以下
			強調色	無彩色
	有彩色	OR~4.9YR	4以下	
5.0YR~5.0Y		6以下		
その他		2以下		
屋根色	有彩色	5.0YR~5.0Y	4以上6以下	4以下
		その他	2以下	

建築物の3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8.5未満	-
		OR~4.9YR	6以上8.5未満 8.5以上	3以下 1.5以下
	有彩色	5.0YR~5.0Y	8以上8.5未満 8.5以上	3以下 2以下
		その他	5以上8.5未満 8.5以上	1以下 1以下
			強調色	無彩色
	有彩色	OR~4.9YR	4以下	
5.0YR~5.0Y		6以下		
その他		2以下		
屋根色	有彩色	5.0YR~5.0Y	4以上6以下	4以下
		その他	2以下	

(仮称) 大森八景坂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

5-2 池上通り沿道等からの見え方に配慮した景観の保全に関する景観形成

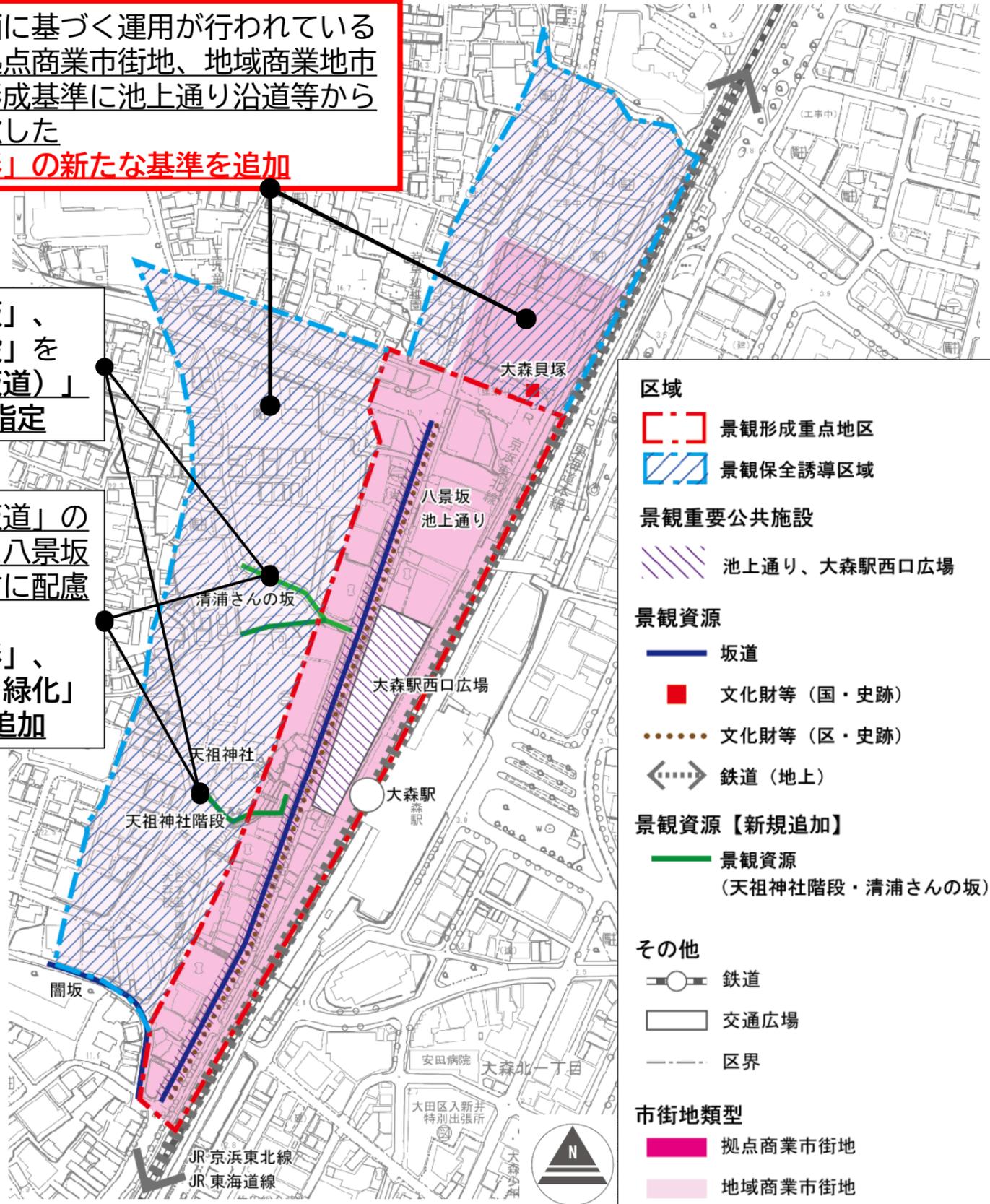
文章修正(赤字) ※拠点商業市街地、地域商業市街地に「形態・意匠・色彩」「の基準を追加。

- 景観形成重点地区と連続する景観保全誘導区域や景観資源の坂道からの見え方に配慮した景観形成を誘導する。

①大田区景観計画に基づく運用が行われている市街地類型(拠点商業市街地、地域商業市街地)の景観形成基準に池上通り沿道等からの見え方に配慮した「**形態・意匠・色彩**」の新たな基準を追加

②「清浦さんの坂」、「天祖神社階段」を「**景観資源(坂道)**」に追加指定

②景観資源の「坂道」の景観形成基準に八景坂等からの見え方に配慮した「**形態・意匠・色彩**」、「**公開空地・外構・緑化**」の新たな基準を追加



【追加する景観形成基準等について】

- 現行の市街地類型ごとの基準に基づく配慮を求めつつ、拠点商業市街地、地域商業市街地、景観資源(坂道)については、「建築物の建築等」について以下の基準を追加する。
 - ・拠点商業市街地、地域商業市街地 : 「**形態・意匠・色彩**」について基準を追加する。
 - ・景観資源(坂道): 「**形態・意匠・色彩**」、「**公開空地・外構・緑化**」について基準を追加する。
- 各類型ともに、届出対象行為・規模は、これまでと変更なし。

対象となる市街地類型	届出対象行為・規模	景観形成基準の追加事項
① 拠点商業市街地	高さ ≥ 30m 又は 延べ面積 ≥ 2,000㎡ →これまでと変更なし。	【 形態・意匠・色彩 】 ・大森八景坂景観保全誘導区域(大森八景坂景観形成重点地区の周辺)では、池上通りからの見え方に配慮した形態・意匠とする。
① 地域商業市街地	延べ面積 ≥ 2,000㎡ →これまでと変更なし。	【 形態・意匠・色彩 】 ・大森八景坂景観保全誘導区域(大森八景坂景観形成重点地区の周辺)では、池上通りからの見え方に配慮した形態・意匠とする。
② 景観資源(坂道)	該当する市街地類型もしくは景観形成重点地区による。	【 形態・意匠・色彩 】 ・大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、景観形成重点地区と景観保全誘導区域の境界を越えて両者が出来るだけ一体となるような形態・意匠とする。 【 公開空地・外構・緑化 】 ・大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、アイストップとなるような緑などの設置やオープンスペースの積極的な確保に努める。

