

⑥ 大森八景坂景観形成重点地区

(a) 区域

- 池上通り(八景坂)のうち、補助第28号線の事業区域沿道を対象とし、道路西側は商業区域の指定範囲である池上通り沿道20mの範囲、東側は線路中心までの区域とします。

(b) 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

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 南北に伸びる大森地域のメインストリートである八景坂(池上通り)に並行して形成されている崖線の段状の地形。 ● 天祖神社などをはじめとする歴史の感じられる市街地や豊かな緑。
池上通り沿道	<ul style="list-style-type: none"> ● 南から北に向かって緩やかな上り坂となっており、崖線上へと向かう坂・階段の起点となる八景坂(池上通り)。 ● 戦前から周辺の住宅地の生活を支えてきた池上通り沿道のヒューマンスケール※な商店街の街並み。 ● 清浦さんの坂などの八景坂から直行して伸びる坂や階段とそこからの眺め。
崖線上	<ul style="list-style-type: none"> ● 坂上にある緑豊かな市街地と坂下から見える崖線の緑 ● 坂上のアイストップとなる住宅の緑。

※ヒューマンスケール：人間の尺度を基準として、人間が安心して快適に感じられる適切な空間の規模やもの大きさを示すものです。

■ 八景坂の緩やかな地形



山王二丁目交差点付近

■ 高低差のある豊かな地形や坂からの眺め



闇坂

清浦さんの坂

■ 歴史ある天祖神社の豊かな緑



天祖神社入口付近・天祖神社社殿

■ 池上通り沿道の商店街のある賑わいのある街並み



大森駅西口北側の商店街（池上通り西側と東側）

(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

<p>景観形成重点地区 及び 景観保全誘導区域 の全体方針</p>	<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。
<p>景観形成重点地区</p>	<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並み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。
<p>景観保全誘導区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観形成重点地区の背景となる崖線の地形や緑の保全に努めます。 ● 池上通りや通りから見える坂・階段、大森駅西口広場など、街並みからの見え方とともに、大森駅東側を含めた周辺からの見え方に配慮した景観を誘導します。
<p>公共空間 (街路・広場)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 大森八景坂地区の顔となるよう、将来のまちづくりを見据えた空間デザインや豊かな緑の創出を図ります。 ● 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。

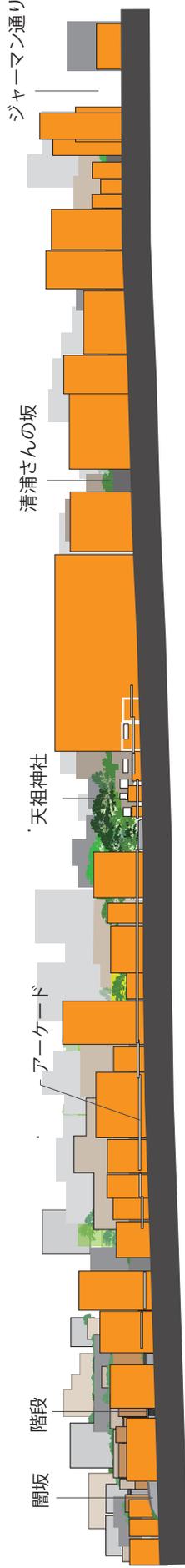


■大森八景坂景観形成重点地区方針図



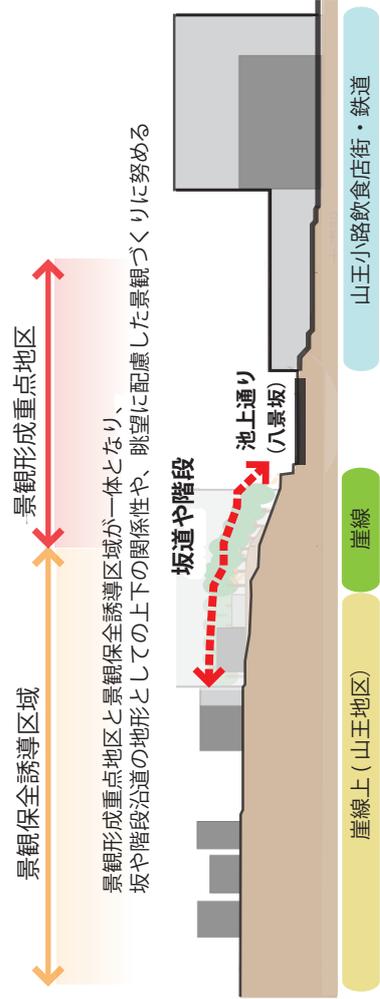
池上通り南北軸の断面イメージ(現況)

池上通りは南から北に向かう緩やかな上り坂を形成する。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を形成している。景観形成重点地区では、このような特徴を活かした景観づくりを進める。



【池上通り】 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を形成している

池上通り東西軸の断面イメージ(現況)



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、大森駅西口広場等から見え方に配慮した景観を誘導する。
 また、崖線上や崖線下からの建築物や緑などの見え方に配慮し、一体感のある景観づくりを進める。

(d) 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号関係）

○ 建築物の建築等

届出対象行為：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

届出対象規模：すべての建築行為

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 池上通り沿道（八景坂）では、通りの街並みやその周囲との調和及び連続性に配慮した建築物の配置とする。 ● 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。
・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ために分節化に努める。（色彩、凹凸、壁面緑化、デザイン変化等）
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 2階以下の低層部では、坂道の傾斜を意識した街並形成に配慮する。隣接する建築物の軒（のき）や庇（ひさし）の位置を意識し、連続性に配慮する。また、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、圧迫感の軽減に配慮する。（明るい色彩の採用、壁面後退等） ● 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。 ● 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に努める。また、階段を意識して出入り口や開口部の設置に努める。 ● 色彩は（本資料P27）の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等とし、圧迫感のない高さに押える。 ● 緑の量や質の向上に努め、街並みに緑が連続するよう工夫する。 ● 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並みづくりにつなげるように努める。 ● 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。

※ファサード：主に建築物の正面の外観のことであり、建築デザインの重要な要素であるとともに、街並みを形成する重要な役割を果たします。

