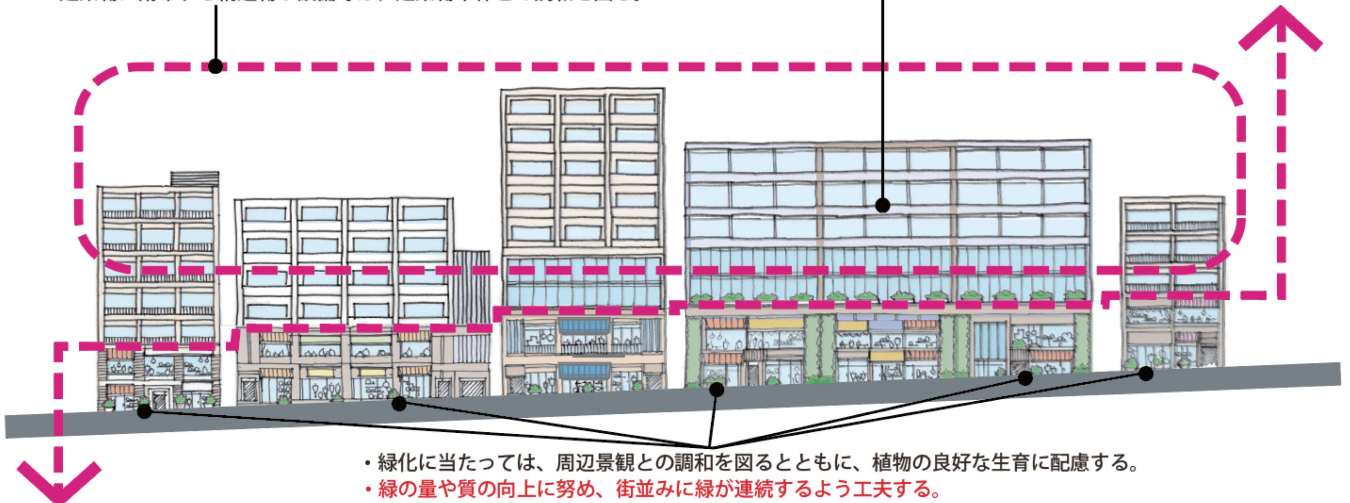


■ 景観形成基準の適用イメージ

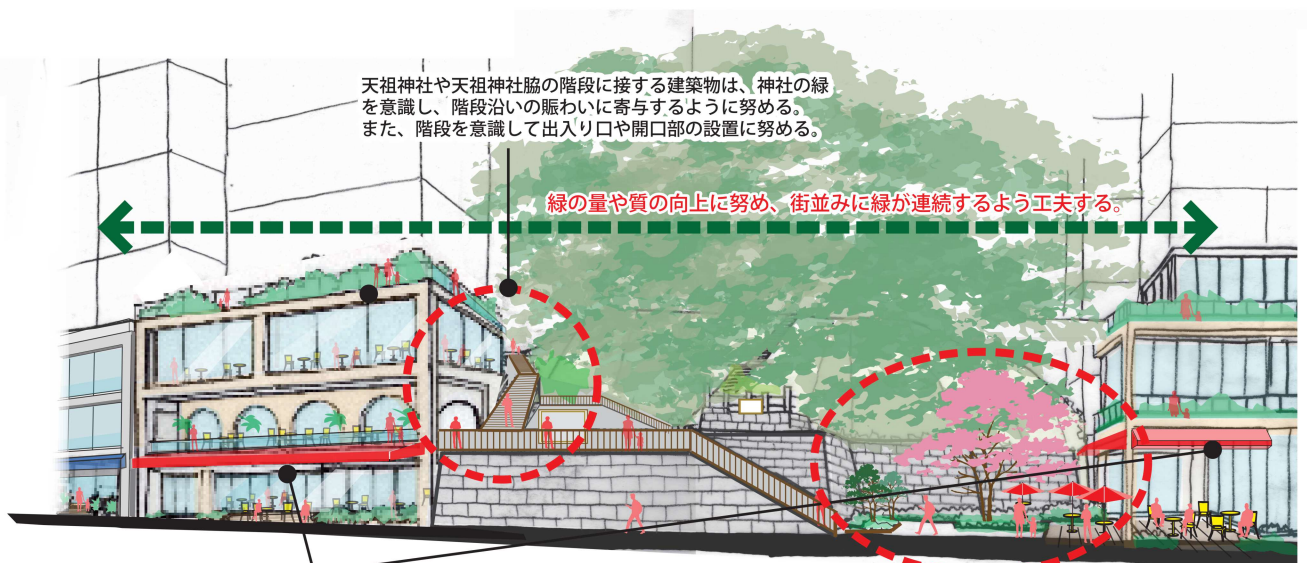
八景坂沿いの建築物

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。

- ・屋根・屋上に屋外広告物を設置しないように努める。その他の広告物についても形態や設置位置について周辺景観との調和や一体性等に配慮する。また、表示内容については、景観を妨げないように配慮する。
- ・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。
- ・建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
- ・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)
- ・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)



- ・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。
- ・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。
- ・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。(庇(ひさし)の設置、壁面デザイン、接道部の植栽等)



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口や開口部の設置に努める。

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。

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。

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



2階以下の低層部では、坂道の傾斜を意識した街並み形成に配慮する。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。

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、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。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。

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。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。



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。

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。
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。
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



■ 公共空間(街路・広場)の景観イメージ

- ・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な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。

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。



※イメージの詳細については、今後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。



※イメージの詳細については、今後関係者との協議により決定していきます。

○工作物の建設等

届出対象行為：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

工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの*	高さ \geq 10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ \geq 10m又は 築造面積 \geq 1,000 m^2
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	

*架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

景観形成基準：次表のとおり

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。
規模 高さ・	<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に努める。
色彩 形態・ 意匠・	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 坂や階段に面する工作物は、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。
外構 ・ 緑化 公開空地・	<ul style="list-style-type: none"> ● 坂に面する擁壁はなるべく石垣とし、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。



○ 開発行為

届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出対象規模：開発区域の面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

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。
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。 ● 坂や階段のアイストップとなる位置には緑量のある樹木や街並み広場などの設置に努める。※ ● 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。 ● 事業敷地が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。 ● 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。

※：第23回専門部会資料の建築物等の部分に
「重点地区にはアイストップになる敷地はないので重点地区の基準にしない方が良いのでは？」の記載あり
欄外に「オープンスペースと壁面線の統一に矛盾するような基準は設定していない」の記載あり

(4) 色彩に関する基準

① 色彩の考え方

良好な景観の形成にあたっては、全体として調和のとれた色彩を保つことが必要です。景観は、建築物や工作物だけでなく、道路や河川などの公共空間、自然の木々や植栽、屋外広告物等から構成されており、それらの関係のもとに、地域としての景観が形作られます。

大田区を特徴づけるみどりや水辺を活かすという視点から、建築物、工作物の色彩はその背景として、比較的落ち着いた色彩を基調とし、周辺と調和した色彩を使用することとします。

◇地域の特性を踏まえた色彩を基本とします。

◇原色に近い鮮やかな色彩の使用や極端に明るい白や暗い黒は避け、周辺環境と調和した色彩を基本とします。

◇緑の多い地域では、緑地等との調和に配慮し、暖色系の色彩の使用を基本とします。

◇周囲から突出しないよう、色の組み合わせや、塗装パターン等の配色に配慮した色彩計画を誘導します。

② 色彩基準の構成

- 建築物・工作物の色彩は、マンセル値による色彩基準を定め、誘導します。
- マンセル値では、各色相に使用可能な明度、彩度の範囲を示します。

(a) 色彩基準の設定

○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。(国分寺崖線景観形成重点地区、洗足池景観形成重点地区(住宅地内)、大森八景坂景観形成重点地区を除く)
- 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。

「大森八景坂景観形成重点地区」の追加(下線部)

③ 色彩基準

- 市街地類型及び景観形成重点地区、大田区景観条例に基づく特定大規模建築物等ごとに色彩基準を定めます。
- 景観形成重点地区の色彩基準は、市街地類型によらない地区独自の色彩基準を定めます。
- 特定大規模建築物等の色彩基準は、大規模建築物等が周辺の景観に与える影響が大きいため、市街地類型又は景観形成重点地区によらない独自の色彩基準を定めます。ただし、国分寺崖線景観形成重点地区、洗足池景観形成重点地区、大森八景坂景観形成重点地区の特定大規模建築物等においては、各地区の色彩基準を適用します。

■市街地類型及び景観形成重点地区、特定大規模建築物等別の基準の構成

地区名		基準の区分				
		基本色	強調色	屋根色	アクセント色	
市街地類型	住環境保全市街地	○	○	—	○	
	住環境向上市街地					
	拠点商業市街地					
	地域商業市街地					
	住工調和市街地					
	産業促進市街地					
	幹線道路沿道市街地					
景観形成重点地区	空港臨海部景観形成重点地区	○	○	○	○	
	国分寺崖線景観形成重点地区				—	
	多摩川景観形成重点地区				○	
	呑川景観形成重点地区				○	
	洗足池景観形成重点地区				住宅地内	—
					中原街道沿道	○
	<u>大森八景坂景観形成重点地区</u>				○	○
特定大規模建築物等 (<u>国分寺崖線景観形成重点地区、洗足池景観形成重点地区、大森八景坂景観形成重点地区を除く</u>)		○	○	—	○	

「大森八景坂景観形成重点地区」に関する内容の追加

○大森八景坂景観形成重点地区

- 高層の建物が圧迫感を感じさせないよう、3階以上については緑と調和した落ち着いた色合いとし、外壁に使える色は現在の大田区景観計画の色彩基準よりも厳しいものとします。
- 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します。
- 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します。

■2階以下の建物の色彩基準

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	—
		0R ~ 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
			4以上8.5未満 8.5以上	2以下 1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	N	—
0R ~ 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

■3階以上の建物の色彩基準

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	—
		0R ~ 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
			5以上8.5未満 8.5以上	1以下 1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	N	—
0R ~ 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



「大森八景坂景観形成重点地区」の追加に伴う適用除外に関する文言の修正（下線部）

(c) 特定大規模建築物等（国分寺崖線景観形成重点地区、洗足池景観形成重点地区、大森八景坂景観形成重点地区を除く）

- 大田区の景観をより洗練させる、品格のある色彩を誘導します。
- 基本色は低彩度の色彩に限定するとともに、外観に大きな影響を与える強調色についても落ちつきが感じられる中彩度までの色彩とします。
- 強調色及びアクセント色は、主に建築物中低層部で用いることとします。

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



「大森八景坂景観形成重点地区の追加指定に伴い、大森駅西口に関する記述の削除
項目名を大森駅東口周辺へ修正（赤枠）」

(2) 景観形成重点地区の追加指定等の推進

- 第2章で示した、4つの景観形成の基本方針を踏まえ、下表に示す5地区では、まちづくりの進捗を捉えて、景観まちづくりを推進し、景観形成重点地区等の指定を検討していきます。また、下表に示す5地区以外についても、景観まちづくりへの機運が高まった場合、必要に応じ検討の対象としていきます。

■景観形成重点地区等の追加指定を検討する地区

地区	景観特性やまちづくりの動向
蒲田駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●JR蒲田駅を中心に商店街が面的に広がり、小規模な店舗と大型小売店舗が混在し、にぎわいのある商業拠点となっています。 ●京急蒲田駅では市街地再開発事業を控え、駅周辺の景観が大きく変わることが想定されています。 ●平成22年3月に「蒲田駅周辺地区ランドデザイン」が策定されています。
大森駅 東口周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●大森駅東口は、駅前広場中心に商業業務施設が連なるとともに、アーケード街などの回遊性のある商店街があります。 ●平成23年3月に「大森駅周辺地区ランドデザイン」が策定されています。
南北崖線 (池上本門寺 周辺及び 山王周辺)	<ul style="list-style-type: none"> ●武蔵野台地東端の崖線の一部である南北崖線は、荏原台及び久が原台という2つの台地に分かれており、さらに台地の間に呑川が流れていることから、同じ崖線沿いでも地域によって特性が異なります。 ●南北崖線に沿って、池上本門寺や馬込文士村などの歴史資源や山王周辺などの緑豊かな住宅地が点在しています。 ●池上本門寺周辺及び山王周辺においては、地域住民によるまちづくりが進められています。
美原通り (旧東海道)	<ul style="list-style-type: none"> ●旧東海道という歴史を活かした地元商店街による景観整備の取り組みが進められています。
羽田地区	<ul style="list-style-type: none"> ●漁師町の面影を残し、路地と宅地内の緑が特徴的な景観をつくりだしています。 ●安心・安全のまちづくりとして、防災まちづくりが進められています。

(3) 大規模開発における景観形成誘導

- 大規模な土地利用転換である羽田空港跡地など、周辺の環境に大きな影響を及ぼす大規模な開発が想定される場合には、区民の意見を取り入れつつ、関係事業者と区が協働し景観形成に取り組めます。