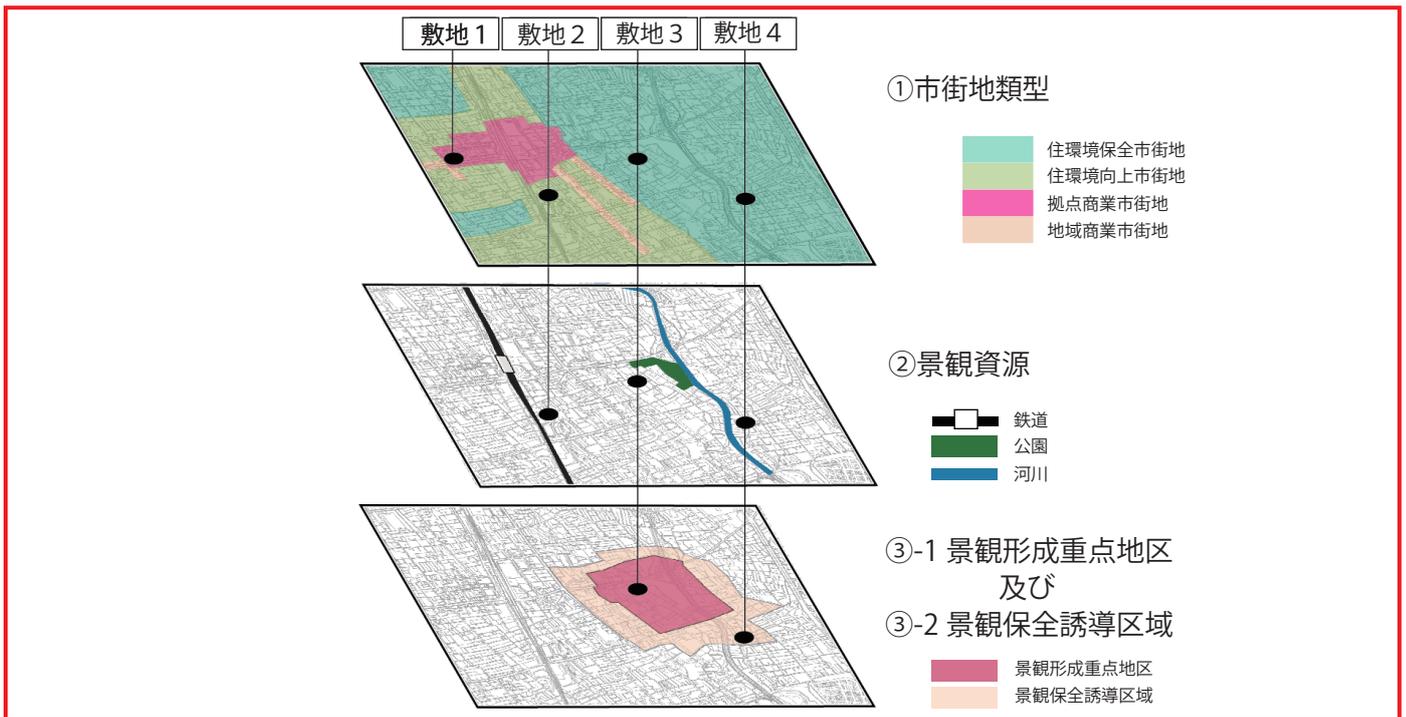
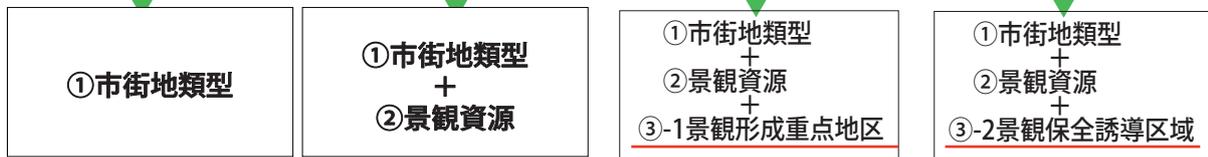
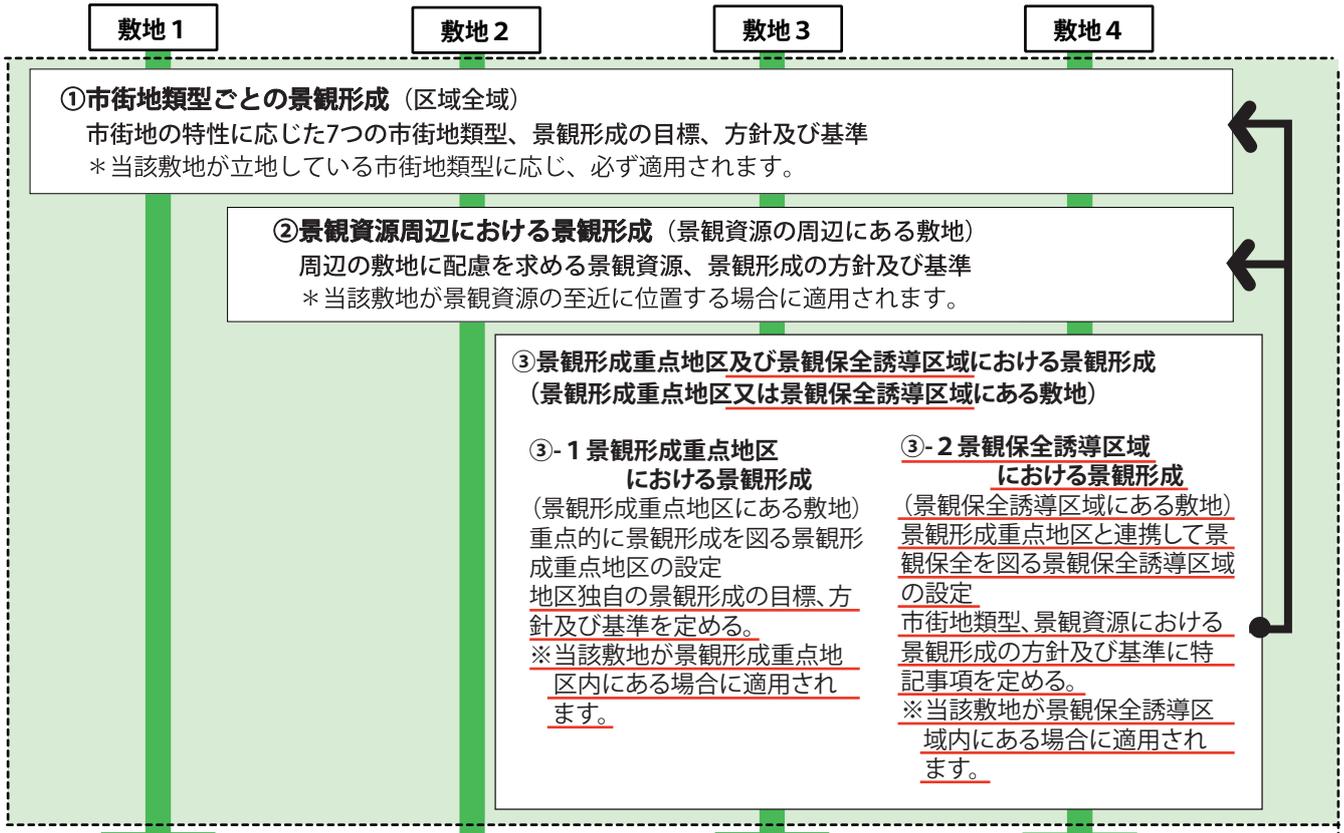


■景観誘導イメージ(適用となる目標・方針・基準)



※敷地が市街地類型の2以上の区域にまたがる場合は、届出に係る行為を行う区域に含まれる土地の面積が最大である市街地類型の基準等が適用されます。

※敷地が景観形成重点地区の区域の一部を含む場合においては、景観形成重点地区における基準等が適用されず。

届出対象行為及び規模一覧への「大森八景坂景観形成重点地区」の追加に伴う表の分割、基準適用範囲の追加（下線部）

■届出対象行為及び規模一覧

地区名		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	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				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）	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	屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	水面の埋立て又は干拓
				煙突等	昇降機、製造施設等	橋梁等	墓園等				
市街地類型	住環境保全市街地	第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域が指定されている区域	延べ面積 ≥ 1,000 m ²	高さ ≥ 10m	高さ ≥ 10m 又は 築造面積 ≥ 1,000 m ²			開発区域の面積 ≥ 3,000 m ²	造成面積 ≥ 10ha	造成面積 ≥ 15ha	造成面積 ≥ 15ha
	住環境向上市街地	第1・2種住居地域が指定されている区域（埋立地を除く）	延べ面積 ≥ 2,000 m ²	高さ ≥ 20m	高さ ≥ 20m 又は 築造面積 ≥ 2,000 m ²						
	拠点商業市街地	大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域	高さ ≥ 30m 又は 延べ面積 ≥ 2,000 m ²	高さ ≥ 30m	高さ ≥ 30m 又は 築造面積 ≥ 2,000 m ²						
	地域商業市街地	近隣商業地域、商業地域が指定されている区域（大森・蒲田駅周辺の商業地域及び埋立地を除く）	延べ面積 ≥ 2,000 m ²	高さ ≥ 20m	高さ ≥ 20m 又は 築造面積 ≥ 2,000 m ²	-	-				
	住工調和市街地	準工業地域、工業地域が指定されている区域（埋立地を除く）									
	産業促進市街地	埋立地及び工業専用地域が指定されている区域									
	幹線道路沿道市街地	第一・二京浜国道、産業道路、環状7・8号線、中原街道の沿道の地域地区の境界が指定されている区域（計画道路境界から20m又は30m等で都市計画に定める区域）	高さ ≥ 20m 又は 延べ面積 ≥ 2,000 m ²								
景観形成重点地区	空港臨海部景観形成重点地区	羽田空港、東京港に面する埋立地島部及び水際から50mの陸域並びに運河、海老取川及び海域を合わせた区域（平和島を除く）	高さ ≥ 15m 又は 延べ面積 ≥ 2,000 m ²	高さ ≥ 15m	高さ ≥ 15m 又は 築造面積 ≥ 2,000 m ²	全て	-	-	-	造成面積 ≥ 15ha	
	国分寺崖線景観形成重点地区	多摩川の河川区域境界、区界及び東急東横線等で囲まれた区域	全て	高さ ≥ 10m	高さ ≥ 10m 又は 築造面積 ≥ 1,000 m ²	全て（区が管理する橋梁等に限る）	区域面積 ≥ 3,000 m ²	造成面積 ≥ 3,000 m ²	造成面積 ≥ 3,000 m ²	造成面積 ≥ 3,000 m ²	
	多摩川景観形成重点地区	多摩川の河川区域及び河川区域境界から100mの陸域を合わせた区域（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の区域を除く）	高さ ≥ 15m 又は 延べ面積 ≥ 1,000 m ²	高さ ≥ 15m	高さ ≥ 15m 又は 築造面積 ≥ 1,000 m ²	全て	開発区域の面積 ≥ 3,000 m ²	-	-	-	
	呑川景観形成重点地区	呑川の河川区域及び河川区域境界からそれぞれ50mの陸域を合わせた区域（空港臨海部景観形成重点地区の区域を除く）	高さ ≥ 10m 又は 延べ面積 ≥ 1,000 m ²	高さ ≥ 10m	高さ ≥ 10m 又は 築造面積 ≥ 1,000 m ²	-	-	-	-	-	

※敷地が市街地類型の2以上の区域にまたがる場合は、届出に係る行為を行う区域に含まれる土地の面積が最大である市街地類型の基準等が適用されます。

※敷地が景観形成重点地区の区域の一部を含む場合においては、景観形成重点地区における基準等が適用されます。

■届出対象行為及び規模一覧

地区名		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	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				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設又は特定工作物の建設に供する目的で行う土地の画形質の変更）	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	屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	水面の埋立て又は干拓
				煙突等	昇降機、製造施設等	橋梁等	墓園等				
景観形成重点地区	洗足池景観形成重点地区	洗足風致地区、洗足風致地区地区計画の区域及びその南側にある幹線道路沿道市街地（中原街道）の区域	全て	高さ $\geq 10\text{m}$	高さ $\geq 10\text{m}$ 又は 築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	—	—	開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	造成面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	造成面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	造成面積 $\geq 3,000\text{m}^2$
	大森八景坂景観形成重点地区	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八景坂沿道20mの範囲、東側は線路中心までの区域									

※上表に示す規模に関わらず、下記に示す大田区景観条例に基づく特定大規模建築物等は届出対象とします

- ・高さ45m以上、または延べ床面積10,000㎡以上の建築物
- ・高さ45m以上の工作物
- ・開発区域の面積5,000㎡以上の開発行為
- ・その他区長が必要と認めるもの

※敷地が市街地類型の2以上の区域にまたがる場合は、届出に係る行為を行う区域に含まれる土地の面積が最大である市街地類型の基準等が適用されます。

※敷地が景観形成重点地区の区域の一部を含む場合においては、景観形成重点地区における基準等が適用されます。

(3) 専門家の関与

① 景観審議会

- 景観計画の運用に当たっては、大田区景観条例に基づいた景観審議会を設置します。
- 景観審議会は、良好な景観形成に関する重要な事項を、調査審議します。
- 景観計画の策定又は変更、勧告、変更命令等については、景観審議会に意見聴取します。

② 景観アドバイザー制度

- 良好な景観形成に関して専門的な見地から意見を述べる景観アドバイザー制度を創設します。事前協議の段階で、事業者や設計者による自主的な景観形成の取組みをプレゼンテーションする機会を与えると同時に、景観アドバイザーからの専門的かつ多面的な視点による助言等を行い、より質の高い景観形成を図ります。
- 景観アドバイザーによる助言は、多角的な視点により事業者や設計者を支援することを目的とし、特定大規模建築物等に該当する物件は事前協議の段階で景観アドバイザーとの協議を義務付けます。また、特定大規模建築物以外の規模の届出対象行為においても、必要に応じて景観アドバイザーとの協議を行うこととします。

(c) 景観形成の方針(景観法第8条第3項関係)

- まちの活気やにぎわいを生み出す景観づくりを進めます。
- 商店街のアーケード、公園・緑地、歴史資源などを活かします。
- 駅前広場、川沿いの公共空間などを活かし、商業地としての魅力を高めます。
- 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。

(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: 高さ \geq 30m又は延べ面積 \geq 2,000 m^2

景観形成基準: 次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 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する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。特にアーケードに面する場合は壁面の連続を図る。 ● 大規模な敷地では、通り抜け通路や広場を設けるなど、歩行者の動線に配慮する。 ● 車両の出入口は、既存の歩道やオープンスペースなどに配慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、分節したり高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩	<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。 ● 色彩は(P141)の色彩基準に適合するとともに、商業業務地の一体性や連続性に配慮する。 ● 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。 ● 建築物に付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に配慮する。 ● アーケードに面する場合は、通りの統一感に配慮する。 ● <u>大森八景坂景観保全誘導区域(本資料P2大森八景坂景観形成重点地区の周辺)では、八景坂等からの見え方に配慮した形態・意匠とする。</u>
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、街路樹や周辺の景観との調和を図るとともに植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 ● 住宅地の近くでは過度な照明は控えたり、光の色彩や光り方を工夫するなど、周囲の環境に配慮した照明計画とする。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、境界部の緑化を積極的に行う。

(c) 景観形成の方針(景観法第8条第3項関係)

- 商店街の活動や活気にあふれ、にぎわいがある景観づくりを進めます。
- 商店街や公園、公共施設などが身近な交流の場となるように景観づくりを進めます。
- 銭湯や海苔問屋、商店建築物などの大田区の生活に根ざした景観資源を活かします。
- 歴史を活かした特色ある商店街景観づくりを進めます。
- 低層の街並みと近接する場合は、低層の街並みとの調和を図ります。

(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：延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 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する。 ● 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮する。 ● 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 ● 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。 ● 大規模な敷地では、通り抜け通路や広場を設けるなど、歩行者の動線に配慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の主要な眺望点(道路、河川、公園、橋梁、鉄道など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、分節したり高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩	<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。 ● 色彩は(大田区景観計画 P141)の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。 ● 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に配慮する。 ● 洗足池景観形成重点地区の周辺(洗足池景観保全誘導区域)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。 ● <u>大森八景坂景観保全誘導区域(本資料P2大森八景坂景観形成重点地区の周辺)では、八景坂等からの見え方に配慮した形態・意匠とする。</u>
公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面、接道部などの緑化を積極的に行う。 ● 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 ● 住宅地の近くでは過度な照明は控えたり、光の色彩や光り方を工夫するなど、周囲の環境に配慮した照明計画とする。 ● 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ● 住居系の建築物と隣接する場合は、境界部の緑化を積極的に行う。

(2) 景観資源周辺における景観形成

- 配慮が必要となる6種類の景観資源ごとの区域、景観形成の方針及び基準を示します。
- 建築物及び工作物の色彩は、第3章4) (3) 色彩基準に示す、市街地類型若しくは景観形成重点地区、又は特定大規模建築物等の色彩基準によるものとします。

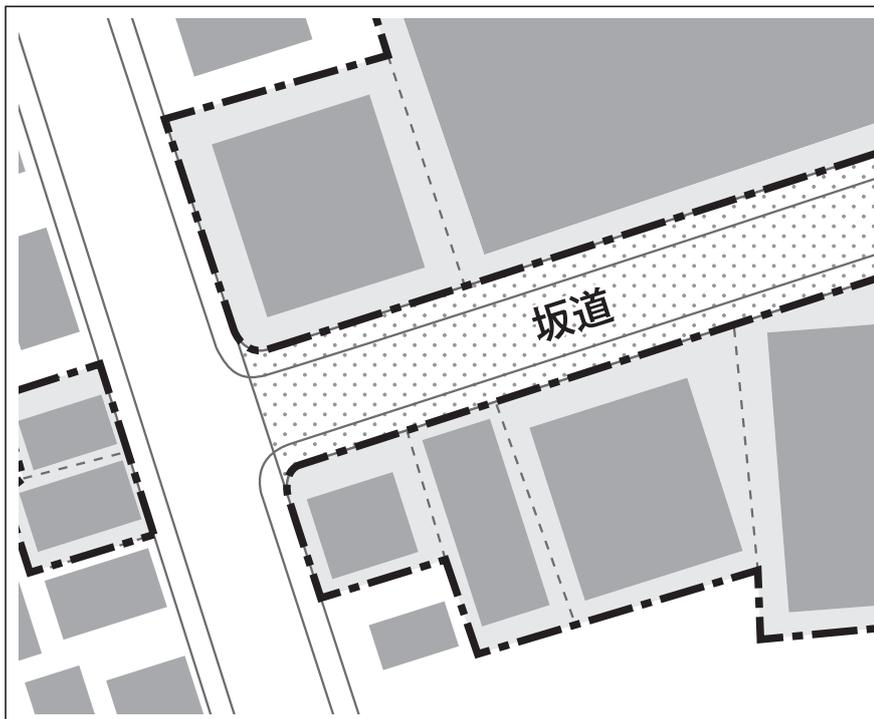
①【坂道】

(a) 区域

- 以下に示す【坂道】に面する敷地及び交差点等により突き当たる敷地とします。

八景坂、闇坂(くらやみざか)、右近坂、臼田坂、鎧坂(あぶみざか)、おいはぎ坂、蛇坂、馬込坂、南坂、二本木坂、夫婦坂、汐見坂、蓬莱坂、貴船坂、めぐみ坂、妙見坂、朗師坂、紅葉坂、此経難持坂(しきょうなんじざか)、車坂、大坊坂、大尽坂、六郎坂、八幡坂、相生坂、猿坂、大久保坂、稲荷坂(上池台)、貝塚坂、庄屋坂、鶴の巣坂、蟬坂、花抜坂、洗足坂、宮前坂、雪見坂、権現坂、稲荷坂(南千束)、神明坂、稲荷坂(石川町)、急坂、馬坂、どりこの坂、富士見坂、桜坂、おいと坂、河原坂、ぬめり坂、宮坂、清浦さんの坂、天祖神社階段

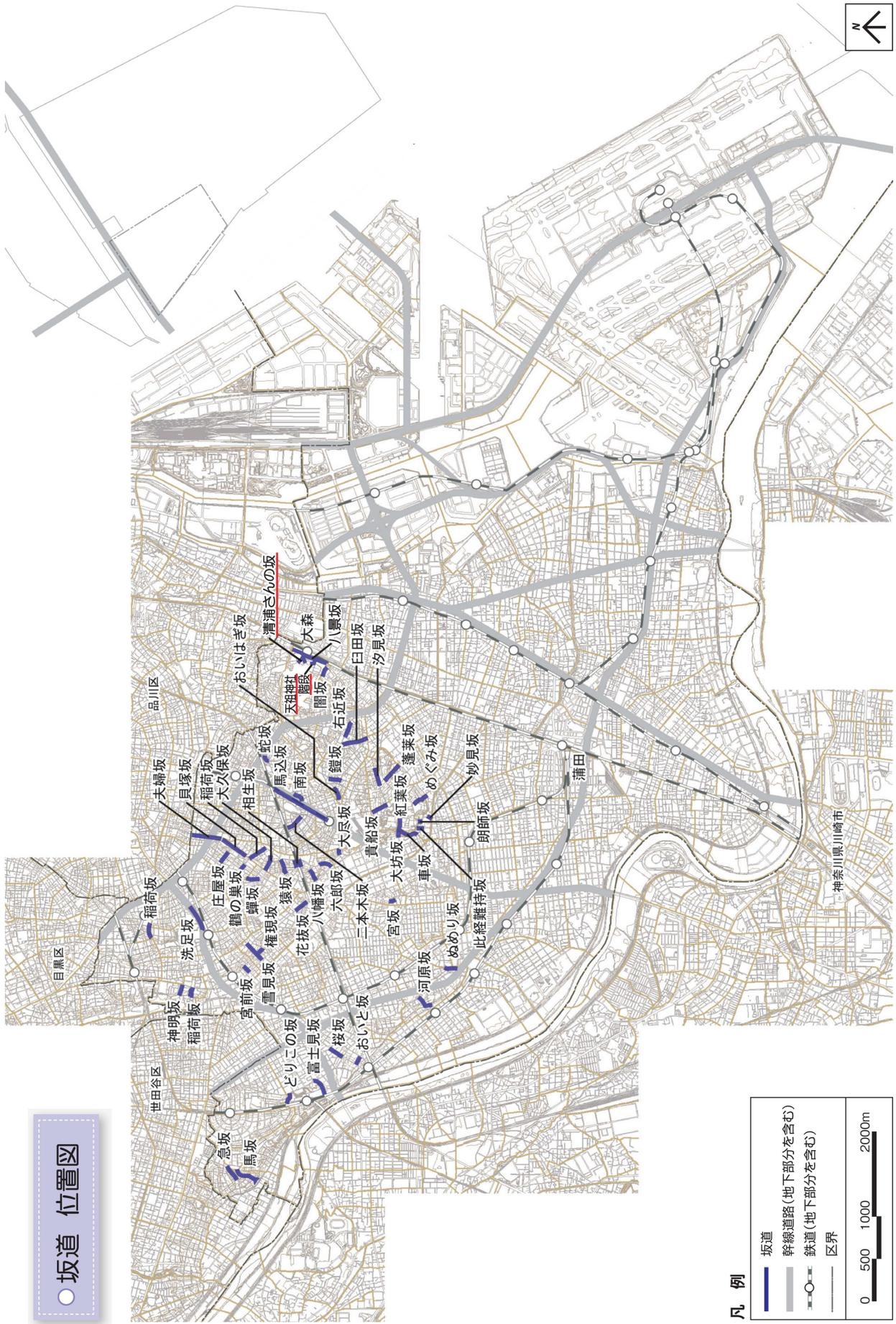
■対象となる敷地の適用イメージ



— 対象となる区域

● 景観資源

下図に「清浦さんの坂」、「天祖神社階段」の位置を追加(下線部)



○坂道 位置図

凡例

- 坂道
- 幹線道路(地下部分を含む)
- 鉄道(地下部分を含む)
- 区界

0 500 1000 2000m

(b) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

- 【坂道】からの眺めの変化や擁壁、法面を活かし、周囲の緑化や歴史資源等と一体になった沿道の景観づくりを進めます。



沿道の擁壁と緑が特徴的な
間坂(くらやみざか)



桜の名所であり、旧中原街道として
区の史跡にもなっている桜坂



馬込文士村の入口となる大森駅西口にあり、
区の史跡となっている八景坂

(c) 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：該当する市街地類型若しくは景観形成重点地区による

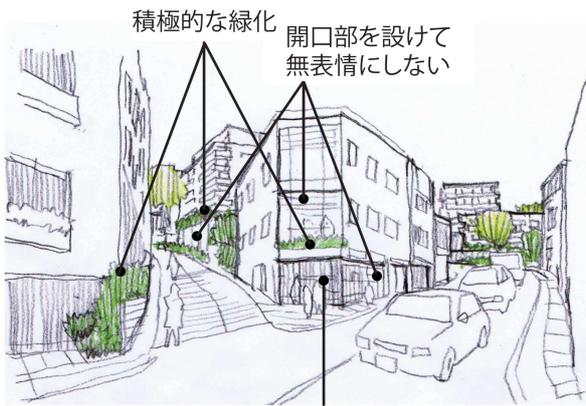
景観形成基準：次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ●【坂道】に面してオープンスペースを設けたり、高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減を図る。
形態・色彩・意匠・	<ul style="list-style-type: none"> ●【坂道】沿いでは、建築物の低層部が勾配になじむよう工夫する。 ●【坂道】沿いに開口部を設けたり分節するなど、無表情にならないようにする。 ●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、<u>「見上げる」、「見下ろす」景観の中で、連続性や一体性が生まれる形態・意匠に配慮する。</u>
緑外 化構 公開空地	<ul style="list-style-type: none"> ●【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。 ●【坂道】に面する部分の緑化を積極的に行う。 ●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、<u>統一感のある連続した景観形成に努め、緑の配置とともに、擁壁は石垣などとし、圧迫感のない高さに抑える。</u> ●<u>アイストップ※となるような植栽等の設置やオープンスペースの積極的な確保に配慮する。</u>

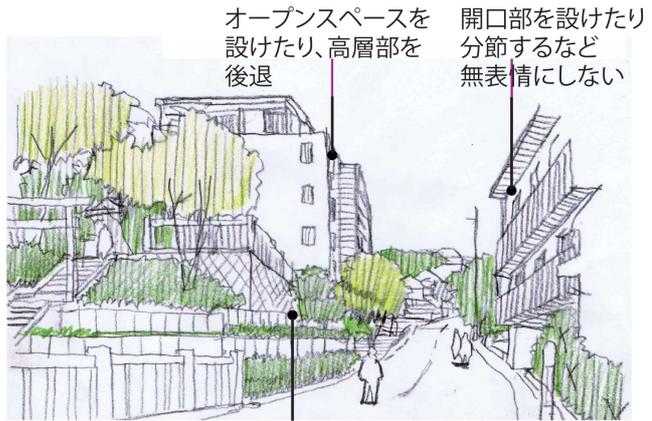
※アイストップ：まちかど等にある建築物や樹木など、人の視線を引きつける役割を果たす対象物で、単調な景観に変化や魅力を与えます。

「坂道」における景観形成基準の適用イメージの追加（赤枠部）

■景観形成基準の適用イメージ



低層部が勾配になじむよう工夫

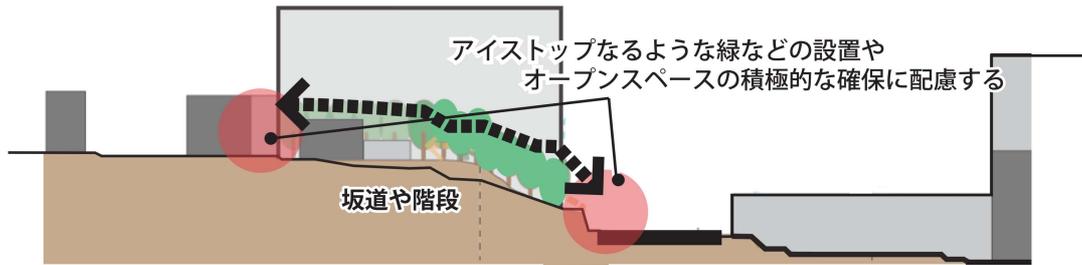


擁壁や塀は、自然素材の使用や緑化に配慮する

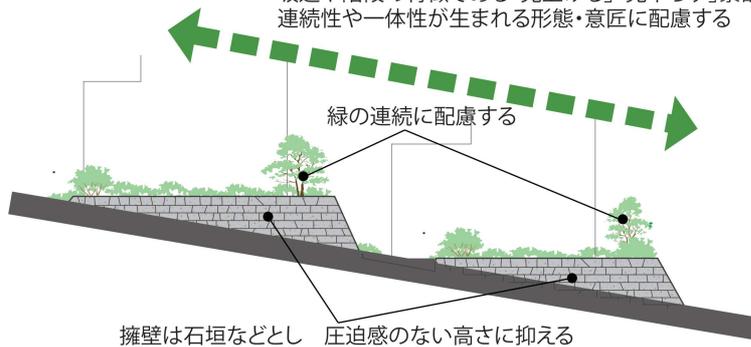
大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿い



坂道や階段では、重点区域と誘導区域が出来るだけ一体となる形態・意匠とする



坂道や階段の特徴である「見上げる」「見下ろす」景観の中で、連続性や一体性が生まれる形態・意匠に配慮する



オープンスペースの確保に配慮する



アイストップとなるような緑などの確保に配慮する

○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:該当する市街地類型若しくは景観形成重点地区による

景観形成基準:次表のとおり

配置	<ul style="list-style-type: none"> ●【坂道】に面してオープンスペースを設けるなど、圧迫感の軽減を図る。
緑外 化構 ・ 公開空地 ・	<ul style="list-style-type: none"> ●【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。 ●【坂道】に面する部分の緑化を積極的に行う。