

大森八景坂景観形成重点地区の追加指定等に伴う 大田区景観計画の修正・追加

■修正・追加概要

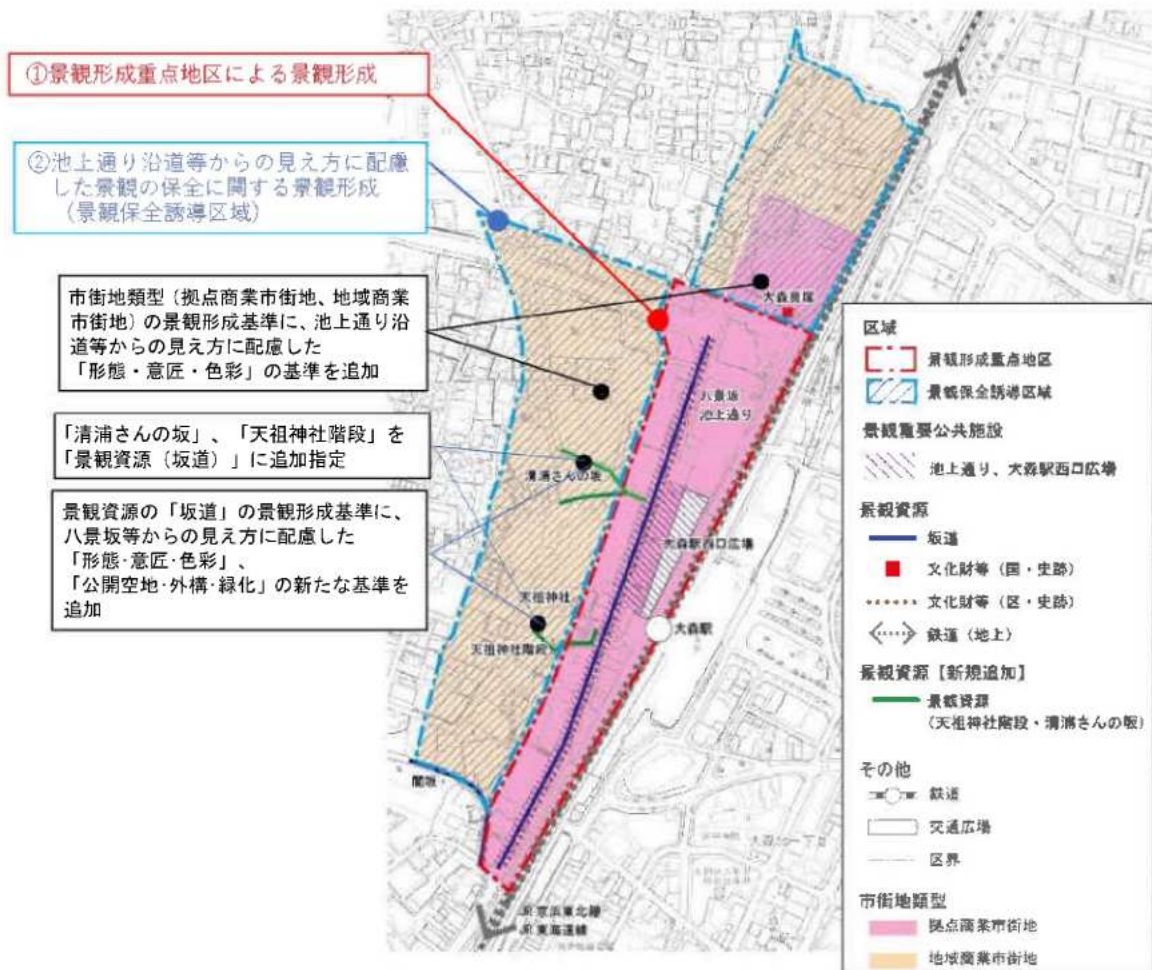
①景観形成重点地区における景観形成：大森八景坂景観形成重点地区の指定

○「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物語の感じられる景観づくり」を推進します。

②市街地類型ごとの景観形成：大森八景坂景観保全誘導区域の指定

○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を誘導します。

- ・市街地類型の景観形成基準に池上通り沿道からの見え方に配慮した基準を追加
- ・「清浦さんの坂」、「天祖神社階段」を景観資源（坂道）に追加指定
- ・景観資源（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基準を追加



【修正・追加部分一覧】

大田区景観計画の該当部分		修正・追加	修正・追加の主な内容	本資料ページ
P26・27	第2章 4) (1) 市街地の特性に応じた景観づくり	修正	大森八景坂地区景観保全誘導区域の追加 洗足池追記と区分するため※印を※-1、※-2と表記	1、2
P28	第2章 4) (2) 景観資源を活かした景観づくり	修正	対象に清浦さんの坂、天祖神社階段の追加	3
P30・31	第2章 4) (3) 区として重点的に進める景観づくり	修正	大森八景坂地区景観形成重点地区の追加	4, 5
P33	第3章 1) 景観形成の誘導 景観誘導イメージ	修正	景観誘導イメージに景観保全誘導区域の位置づけを明記。概念図の修正	6
P36・37	第3章 2) 届出対象行為及び規模一覧	修正	大森八景坂地区景観形成重点地区の追加と追加に伴う表の分割	7, 8
P52	第3章 3) (1) ③拠点商業市街地	追加	大森八景坂景観形成重点地区の周辺における景観形成基準の追加	9
P57	④地域商業市街地	追加		10
P78・79	第3章 3) (2) 景観資源周辺における景観形成	修正	対象に清浦さんの坂、天祖神社階段の追加	11, 12
P80・81			坂道の景観形成基準に文言、適用イメージの追加、及び追加に伴うページの送り。	13, 14, 15
—	第3章 3) (3) 景観形成重点地区における景観形成	追加	大森八景坂地区景観形成重点地区の日標、方針及び基準の追加	16-26
P138	第3章 3) (4) 色彩に関する基準 ②色彩基準の構成	修正	大森八景坂地区景観形成重点地区の色彩基準の追加に伴うアクセント色の適用除外に関する文言の修正	27
P140	第3章 3) (4) 色彩に関する基準 ③色彩基準	修正	大森八景坂地区景観形成重点地区の色彩基準の追加	28
—	第3章 3) (4) 色彩に関する基準 ③色彩基準 (b)景観形成重点地区	追加		29, 30
P158	第5章 2) (2) 景観形成重点地区の追加指定等の推進	修正		大森駅西口に関する内容の削除 地区名称を大森駅東口周辺に修正

「大森八景坂景観保全誘導区域」に関する内容の追加（下線部及び赤枠）
洗足池追記と区別するため※-1、※-2と表記

(1) 市街地の特性に応じた景観づくり

- 「2) 景観特性(1) 自然」で示すように、大田区の地形は、台地部、低地部、空港臨海部の大きく3地域に分けられます。さらにそれらの3地域は、「3) 景観形成の基本方針 基本方針3」で示すように、地域ごとに多様な土地利用の特徴が見られます。まず台地部は、住宅を中心とした市街地で、駅周辺には商店街があります。低地部は、住宅や商店街に加え、区の中心的な商業地や町工場と住宅が混在する地域、大規模な工場が建ち並ぶ地域などがあります。また空港臨海部は、空港をはじめ流通施設や市場など、工業や産業に関する施設が多く立地しています。このように、地形で区分される3地域は、その中でもそれぞれ特徴的な土地利用によって個性ある市街地が形成されています。
- 市街地の特性は、土地利用の実態を踏まえて指定されている用途地域とほぼ対応しています。よって、市街地の多様な特性に応じたきめ細やかな景観形成を行うため、用途地域を基に市街地を7つに類型化し、市街地類型ごとに景観形成を図ります。
- 今後、都市計画法による用途地域の指定に変更が生じる場合は、景観計画における市街地タイプの区分もあわせて変更することとします。

■ 景観計画における市街地類型（7種類）

地域	市街地類型	対象とする区域	主な土地利用
台地部	住環境保全市街地※-1	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	住宅地
低地部	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）	住宅地と商業地の混在
	拠点商業市街地※-2	大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域	拠点的な商業地
	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）	住宅地と工業地の混在
空港臨海部	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	工場、物流施設、供給処理施設、空港・港湾
その他	幹線道路沿道市街地※-1	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）	幹線道路沿道
	地域商業市街地※-1 ※-2	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）	商店街

※-1 別途、洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成を誘導するため、洗足池景観形成重点地区の周辺（下表）において、洗足池公園等の開放的な景観の保全に関する景観形成を誘導する区域（以下、「洗足池景観保全誘導区域」という。）を定めています。

対象とする区域

北千束一丁目、北千束二丁目、北千束三丁目、南千束一丁目、南千束二丁目、南千束三丁目
上池台一丁目、上池台二丁目、東雪谷一丁目、東雪谷二丁目、石川町一丁目、石川町二丁目の各地内

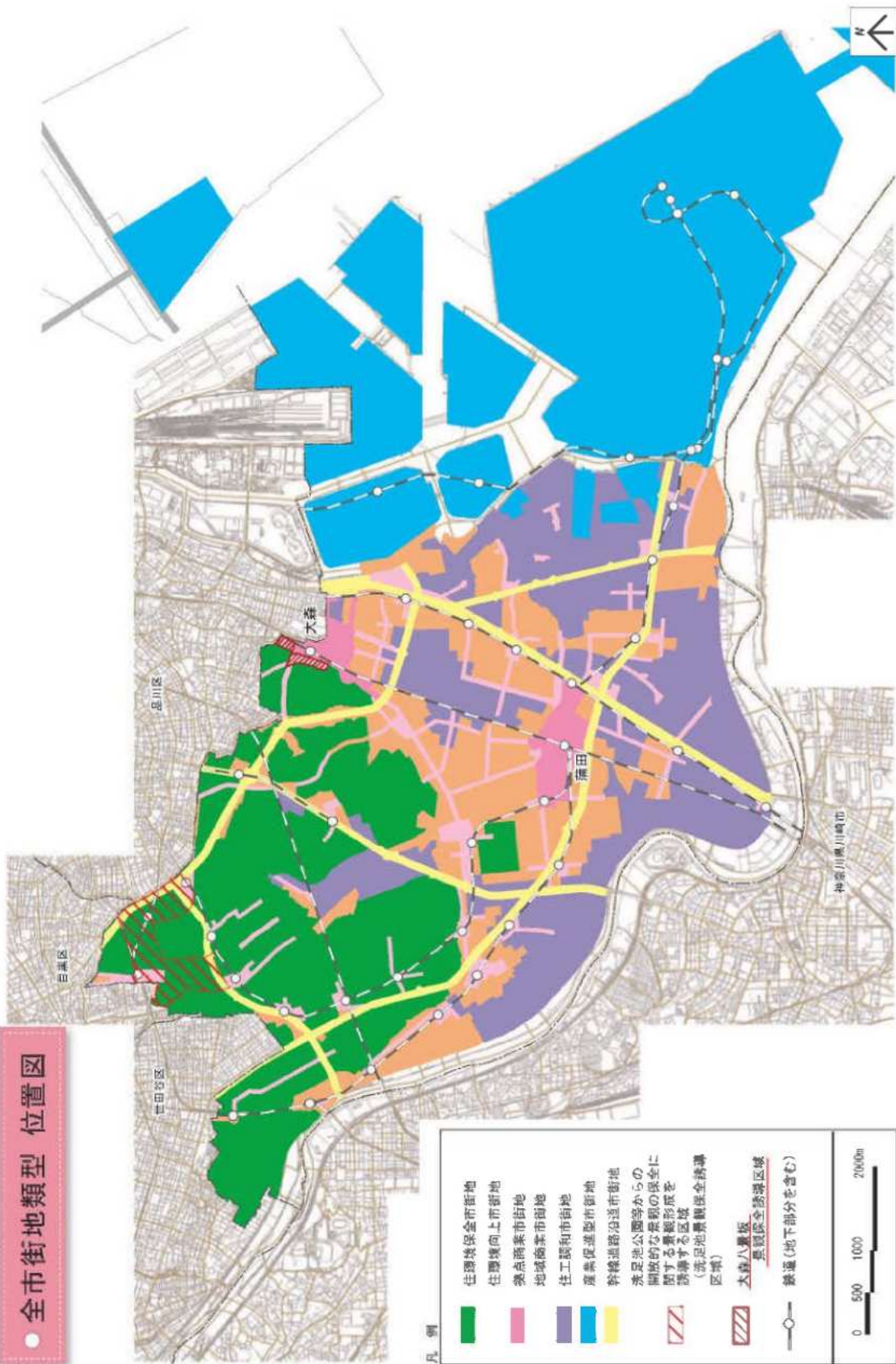
※-2 別途、大森八景坂景観形成重点地区周辺の崖線上の市街地など（下表）に対し、池上通り沿道の建て替えの影響等に配慮して「大森八景坂景観保全誘導区域」を定めています。

対象とする区域

大森八景坂景観形成重点地区に隣接する周辺市街地のうち、拠点商業市街地、地域商業市街地に指定されている区域

「大森八景坂景観保全誘導区域」の追加

景観特性と景観形成の基本方針



● 全市街地類型位置図



(2) 景観資源を活かした景観づくり

- 「3)景観形成の基本方針 基本方針1・2」等で示した通り、区内には、景観形成上重要と位置づけることができる景観資源が多数点在しており、それらの景観資源は地域や場所を特徴づけるものであるといえます。そこで、それらの景観資源の周辺において、景観資源との調和に配慮を求めることにより、地域の個性や場所の特徴などを活かした良好な景観形成を図ります。
- 景観上重要と位置づけられる景観資源とは、下表に掲げる景観資源の種類【坂道】、【海・河川・運河等】、【道路】、【文化財等】、【公園・緑地】、【鉄道】等から大田区の景観特性を踏まえて位置づけ、さらに公共的な場所(道路・公園等)から望見できるものを対象とします。
- 景観資源を活かした景観づくりを進めるにあたって、景観資源自体についても、景観資源として維持向上できるようにしていきます。
- 対象となる景観資源は、今後必要に応じて追加することができるものとします。
- 池上本門寺に関連する「本門寺五重塔」、「池上本門寺宝塔」、「本門寺総門」、「本門寺石段」については、池上本門寺一体の敷地を文化財等と捉え、それに面する敷地を対象としています。また、池上本門寺一体の敷地内についても対象とします。
- 「本門寺五重塔」については、東京都が示す歴史的景観保全の指針(東京都景観条例第32条第2項に規定により定められたものを指す。)において「指針適用建造物等」に指定されており、「指針適用建造物」から100mの範囲内における建築行為等について、歴史的景観への配慮を要する範囲としています。よって、同指針に基づき、大田区においても同様の範囲を基準適用の対象敷地とし、良好な景観形成を図るものとします。また、今後「本門寺五重塔」以外に「指針適用建造物等」に指定された場合も同様とします。

■景観資源一覧

種類	対象	対象とする区域
【坂道】	八景坂、間坂(くらやみざか)、右近坂、白田坂、鐘坂(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、蓬萊坂、貫船坂、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	【坂道】に面する敷地及び交差点等により突き当たる敷地
【海・河川・運河等】	東京湾、多摩川、呑川、内川、丸子川、海老取川、運河、洗足池、小池	【海・河川・運河等】に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地
【道路】	田園調布イチョウ並木、ガス橋通り(主要地方道11号)、蒲田駅周辺シンボル道路、大森駅周辺シンボル道路、美原通り(旧東海道)、桜のプロムナード、旧六郷用水散策路、羽田レンガ堤、旧逆川道路	【道路】に面する敷地及び交差点等により突き当たる敷地

下表への「大森八景坂景観形成重点地区」の追加(下線部)

(3) 区として重点的に進める景観づくり

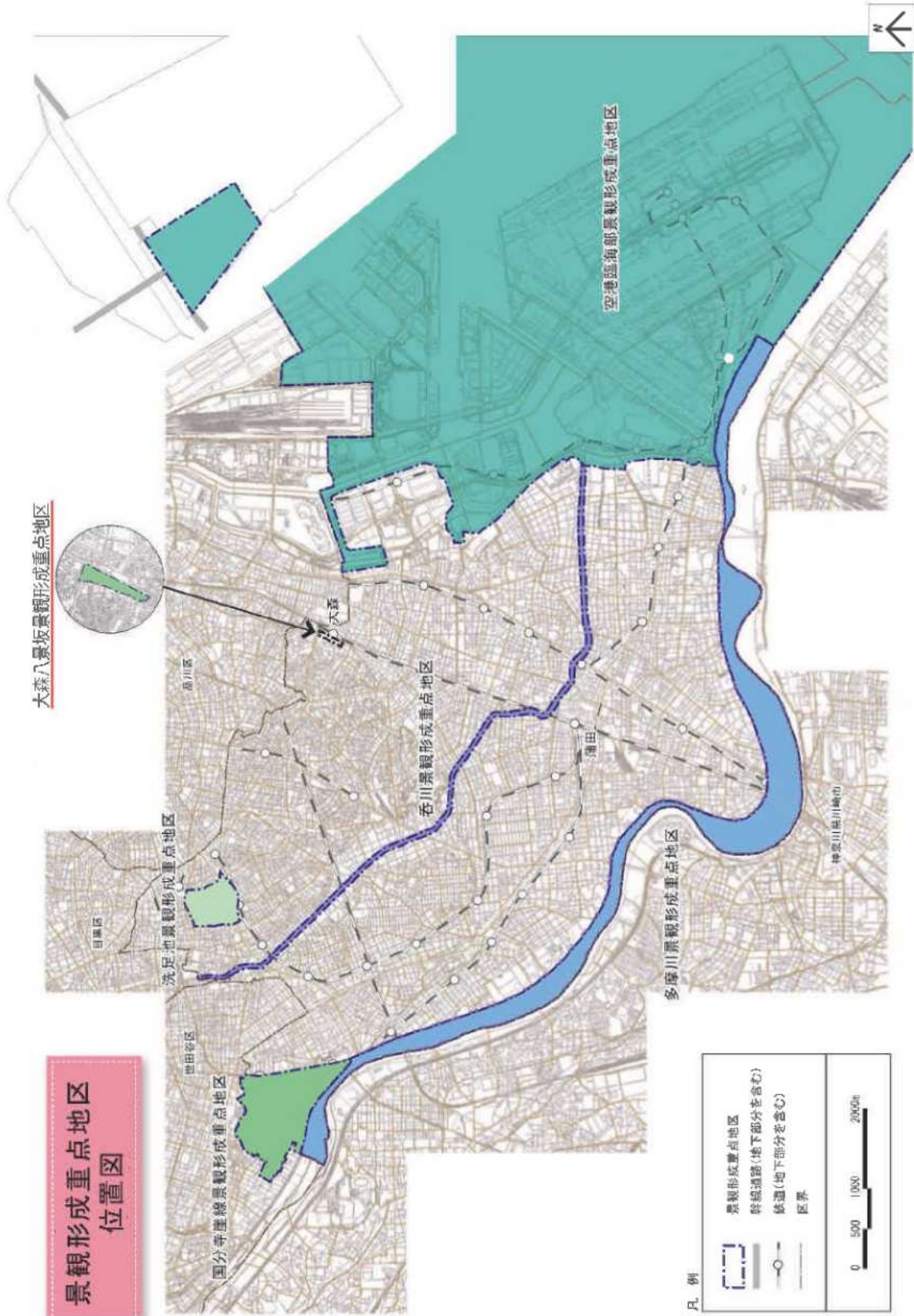
- 「3) 景観形成の基本方針 基本方針1・4」等で示したとおり、東京都景観計画での位置づけや区における取組みを踏まえると、大田区の景観を特徴づける場所や公共施設周辺などにおいて、良好な景観が維持されている地区又は今後さらに良好な景観形成を図る必要がある地区などを挙げるすることができます。これらは、区として重点的に景観づくりを推進すべき地区として、独自の景観づくりの目標などが定められる場合、景観形成重点地区に指定します。
- 景観形成重点地区では、それぞれの地区の特色に応じた一体的な景観形成をめざします。
- 景観形成重点地区に指定している地区以外においても、今後より景観形成の推進が望まれる地区や、景観まちづくりへの関心が高い地区などにおいて、独自の景観づくりの目標や方針などを定めることにより、景観形成重点地区に指定することができるものとします。

■景観形成重点地区

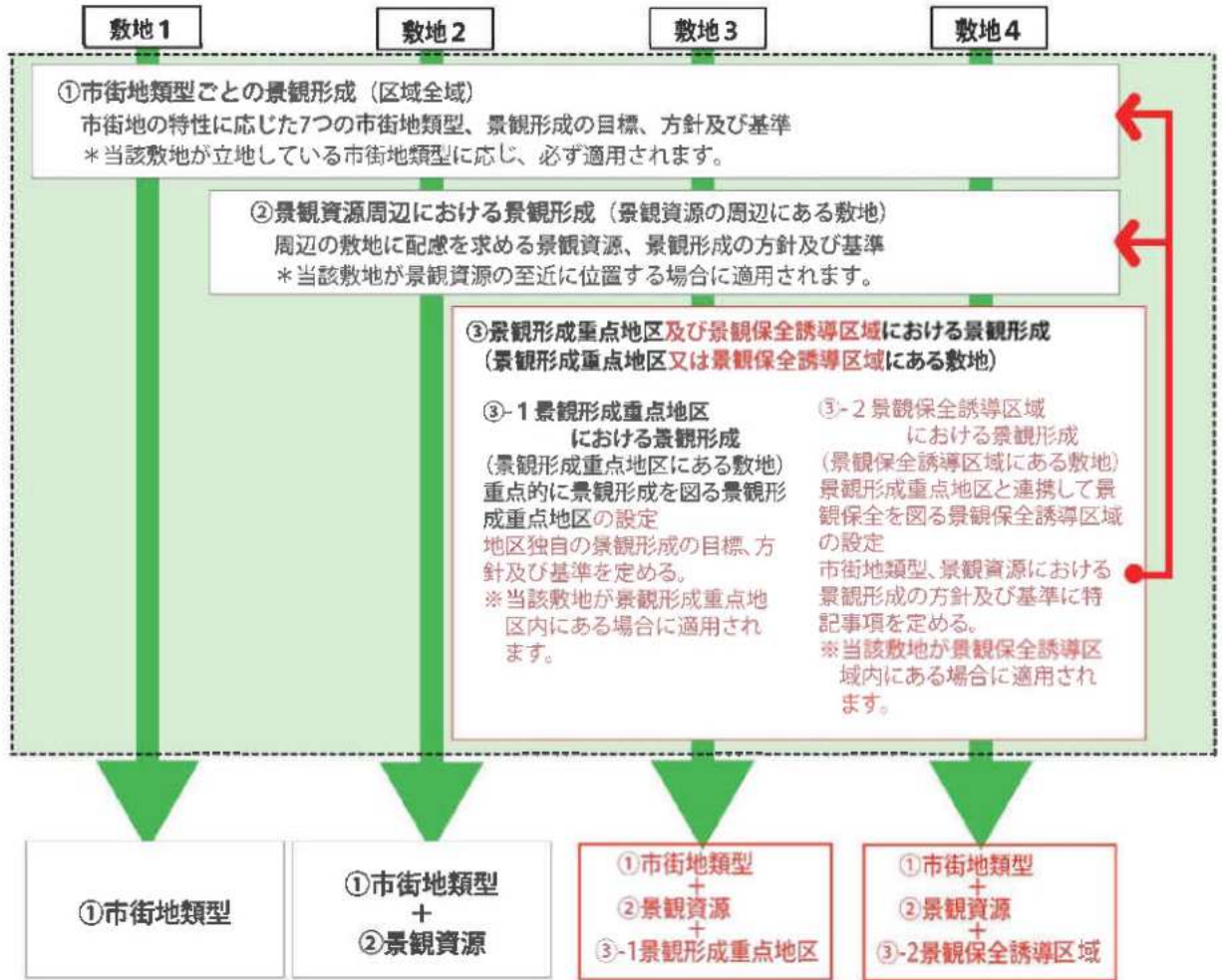
地区名	対象とする区域
空港臨海部景観形成重点地区	羽田空港、東京港に面する埋立地島部及び水際から50mの陸域並びに運河、海老取川及び海域を合わせた区域(平和島を除く)
国分寺崖線景観形成重点地区	多摩川の河川区域境界、区界及び東急東横線等で囲まれた区域
多摩川景観形成重点地区	多摩川の河川区域及び河川区域境界から100mの陸域を合わせた区域(空港臨海部景観形成重点地区、国分寺崖線景観形成重点地区の区域を除く)
呑川景観形成重点地区	呑川の河川区域及び河川区域境界からそれぞれ50mの陸域を合わせた区域(空港臨海部景観形成重点地区の区域を除く)
洗足池景観形成重点地区	洗足風致地区、洗足風致地区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
<u>大森八景坂景観形成重点地区</u>	<u>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</u>

位置図への「大森八景坂景観形成重点地区」の追加

景観特性と景観形成の基本方針



■景観誘導イメージ(適用となる目標・方針・基準)



景観形成の誘導

事例紹介:洗足池景観保全誘導区域の運用

洗足池景観保全誘導区域では、平成30年の指定以降、次のような景観誘導の方針を定め、より良い景観形成に向けて指導を行っています。

【景観誘導の方針】

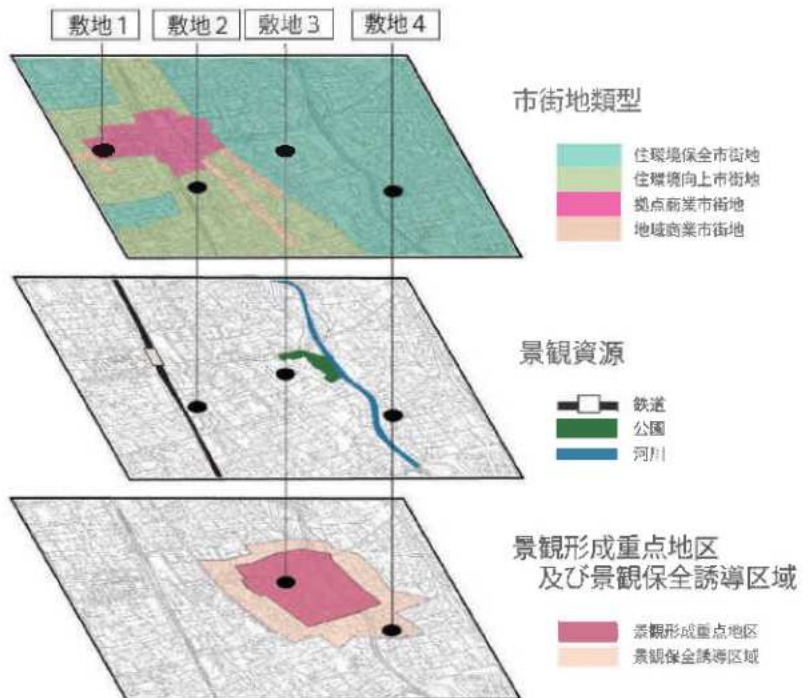
- ・公園や駅周辺からの見え方に配慮し、開放的な眺めを遮らないように努めること
- ・勾配屋根などにより周辺建築物群のスカイラインとの調和を図るよう努めること
- ・中高木の植樹や壁面緑化などにより、緑が見えるように配慮すること
- ・外壁や建築物の頂部は奇抜な色を避け、落ち着いた低彩度の色とすること
- ・頂部に設備や工作物を露出しないこと

【事例】



【届出件数等】

- ・平成30年度以降、8件の届出あり
(内訳) 外観の変更: 3件、
新築: 5件(うち1件、令和6年度着工予定)



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又は特定工作物の用に供する目的で行う土地の形状の変更）	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形状の変更	層外における土石・廃棄物・再生资源・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、製鉄施設等	橋梁等	遮風等				
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 $\geq 1,000 \text{ m}^2$	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 $\geq 10 \text{ ha}$	造成面積 $\geq 15 \text{ ha}$	造成面積 $\geq 15 \text{ ha}$
	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 $\geq 2,000 \text{ m}^2$	高さ $\geq 20 \text{ m}$	高さ $\geq 20 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$						
	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 $\geq 30 \text{ m}$ 又は 延べ面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$	高さ $\geq 30 \text{ m}$	高さ $\geq 30 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$						
	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）				—	—				
	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）	延べ面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$		高さ $\geq 20 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$						
	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		高さ $\geq 20 \text{ m}$							
	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（封鎖道路境界から20m又は30m等で都市計画に定める区域）	高さ $\geq 20 \text{ m}$ 又は 延べ面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$								
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、東京湾に面する埋立地島部及び水際から50mの陸域並びに蒲川、海老取川及び海城を合わせた区域（平和島を除く）	高さ $\geq 15 \text{ m}$ 又は 延べ面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$	高さ $\geq 15 \text{ m}$	高さ $\geq 15 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 2,000 \text{ m}^2$	全て	—	—	—	造成面積 $\geq 15 \text{ ha}$	
	関分寺崖線景観形成重点地区	多摩川の河川区域境界、区界及び重要景観線等で囲まれた区域	全て	高さ $\geq 10 \text{ m}$	高さ $\geq 10 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$	全て（区が管理する埋込等に限り）	区域面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$	造成面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$	造成面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$	造成面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$	
	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、関分寺崖線景観形成重点地区の区域を除く）	高さ $\geq 15 \text{ m}$ 又は 延べ面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$	高さ $\geq 15 \text{ m}$	高さ $\geq 15 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$	全て		開発区域の面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$	—	—	—
	香川景観形成重点地区	香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 $\geq 10 \text{ m}$ 又は 延べ面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$	高さ $\geq 10 \text{ m}$	高さ $\geq 10 \text{ m}$ 又は 築造面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$		—				

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(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設又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の形質の変更)	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘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	塔屋等				
景観形成重点地区	洗足池景観形成重点地区	洗足池地区、洗足池地区地区計画の区域及びその南側にある時崎道路沿道(中原街道)の区域	—	—	—	—	—	造成面積≥3,000㎡	造成面積≥3,000㎡	造成面積≥3,000㎡
	大森八景坂景観形成重点地区	地上通り(八景坂)のうち、特別第28号線の事業区域(地下鉄)を對象とし、道路幅員は標準区域の指定範囲である地上通りが20mの範囲、東端は駅前中心までの区域	全て	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 延床面積 ≥1,000㎡	—	—	開発区域の面積 ≥3,000㎡	—	—

※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

(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ともに、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。



「大森八景坂景観形成重点地区の周辺」における「形態・意匠・色彩」の景観形成基準の追加(下線部)

(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 $\geq 30\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

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。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(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。</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。

「大森八景坂景観形成重点地区の周辺」における「形態・意匠・色彩」の景観形成基準の追加(下線部)

(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。 ● 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(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。</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。

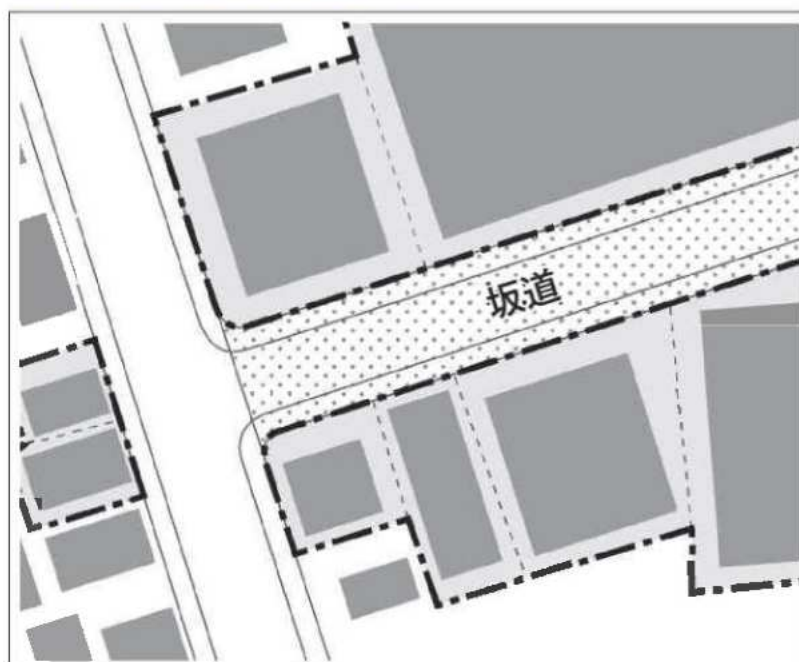
①【坂道】

(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、間坂(くらやみざか)、右近坂、白田坂、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、蓬萊坂、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、めめり坂、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

(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

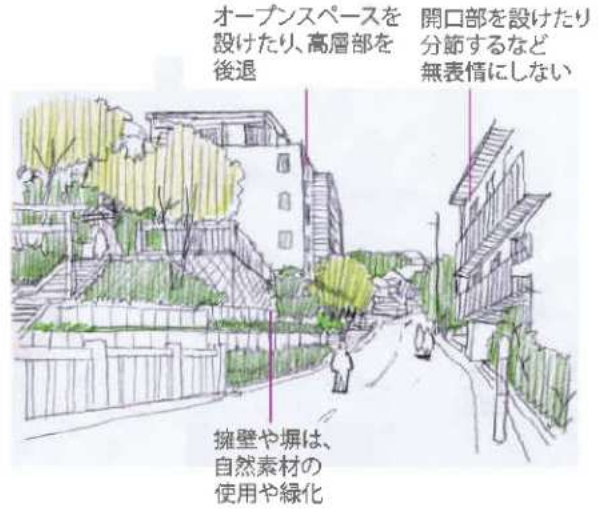
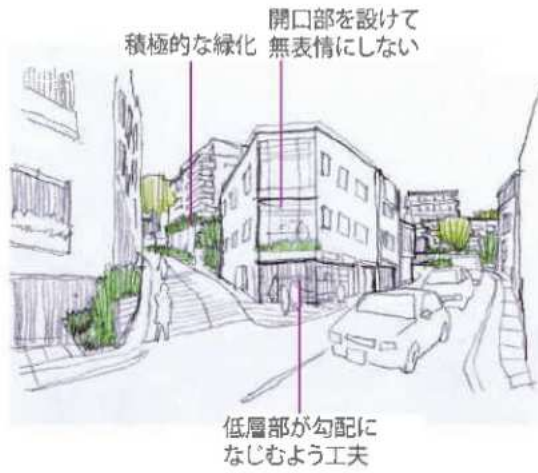
届出対象規模：該当する市街地類型若しくは景観形成重点地区による

景観形成基準：次表のとおり

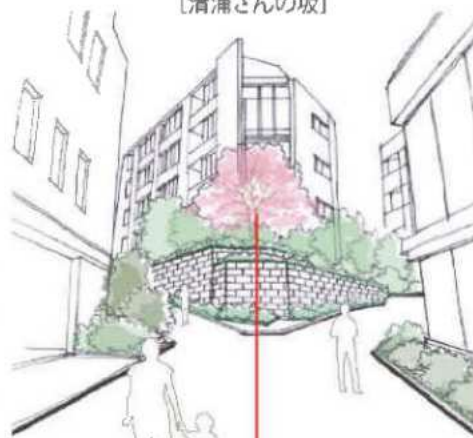
配置	●【坂道】に面してオープンスペースを設けたり、高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減を図る。
形態・色彩・意匠	●【坂道】沿いでは、建築物の低層部が勾配になじむよう工夫する。 ●【坂道】沿いに開口部を設けたり分節するなど、無表情にならないようにする。 ●大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、 <u>景観形成重点地区と景観保全誘導区域の境界を越えて両者が出来るだけ一体となるような形態・意匠とする。</u>
緑外 化構 公開空地	●【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。 ●【坂道】に面する部分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>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。</u>

「坂道」の景観形成基準の適用イメージの追加（赤枠部）

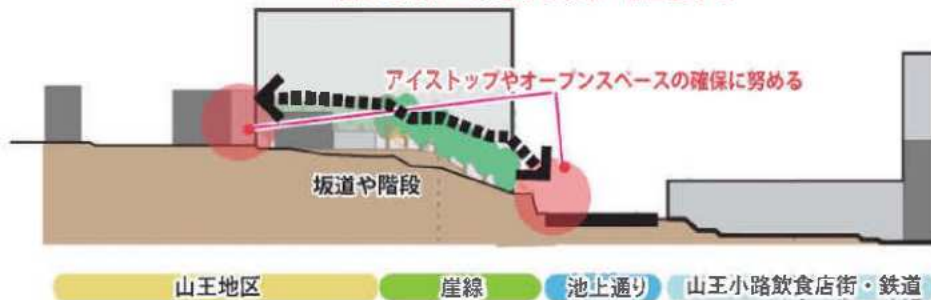
■景観形成基準の適用イメージ



大森八景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
 [天祖神社階段] [清浦さんの坂]



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」の景観形成基準の適用イメージの追加にともないページ送り

○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。

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いて、崖線に分岐する坂・階段の起点である八景坂(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"> ●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。 ●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。

※方針図(本資料P19)参照。



■ 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）

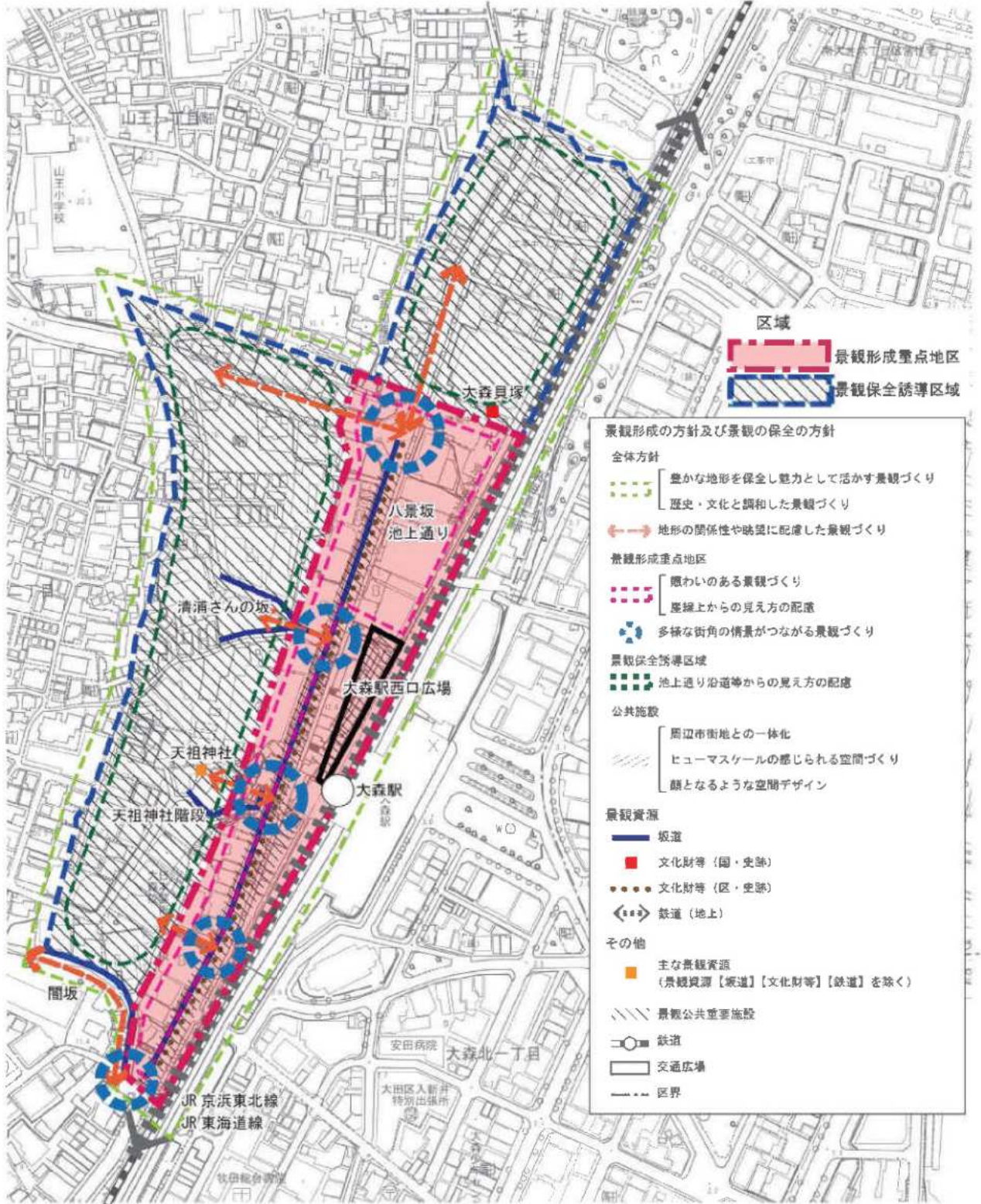


(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

全体方針	<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。
景観形成重点地区	<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か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。
景観保全誘導区域	<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。
公共施設	<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。



■大森八景坂景観形成重点地区方針図

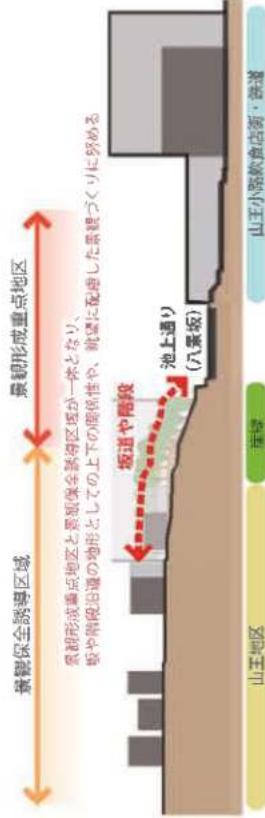


池上通り南北軸の断面イメージ

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。



池上通り東西軸の断面イメージ



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。

(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

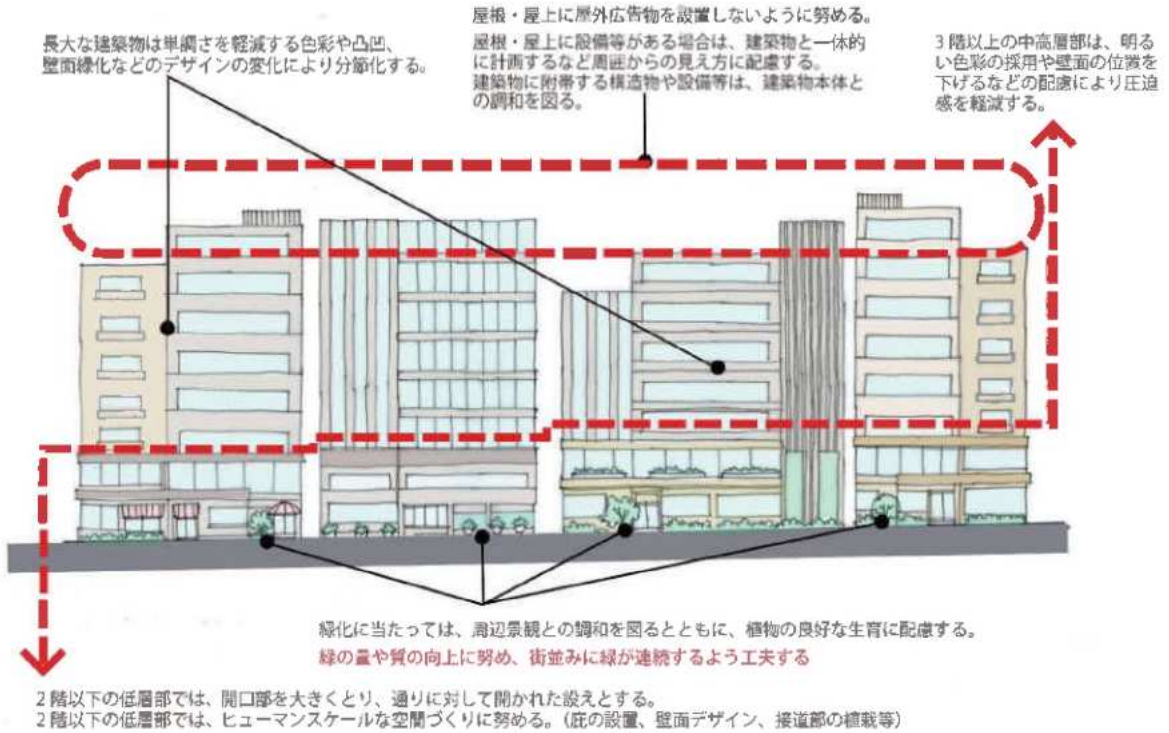
配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の位置は、池上通り沿道（八景坂）では周囲との調和や連続性に配慮する。 ● 建築物の背景となる崖線の地形や緑が感じられる配置となるように工夫する。 ● 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 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階段に対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。 ● 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。



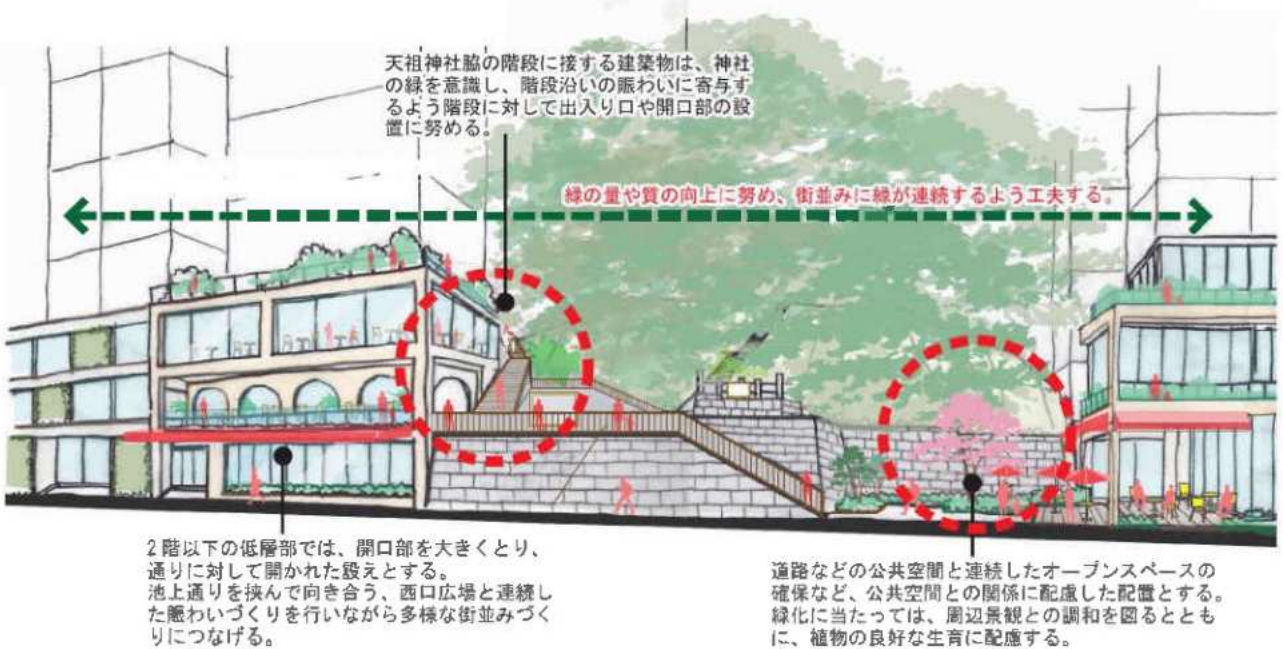
■景観形成基準の適用イメージ

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。



天祖神社・天祖神社階段周辺



交差点に面する建築物・坂や階段に面する建築物



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。

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)



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。

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。

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。



■ 公共施設の景観イメージ

- ・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。

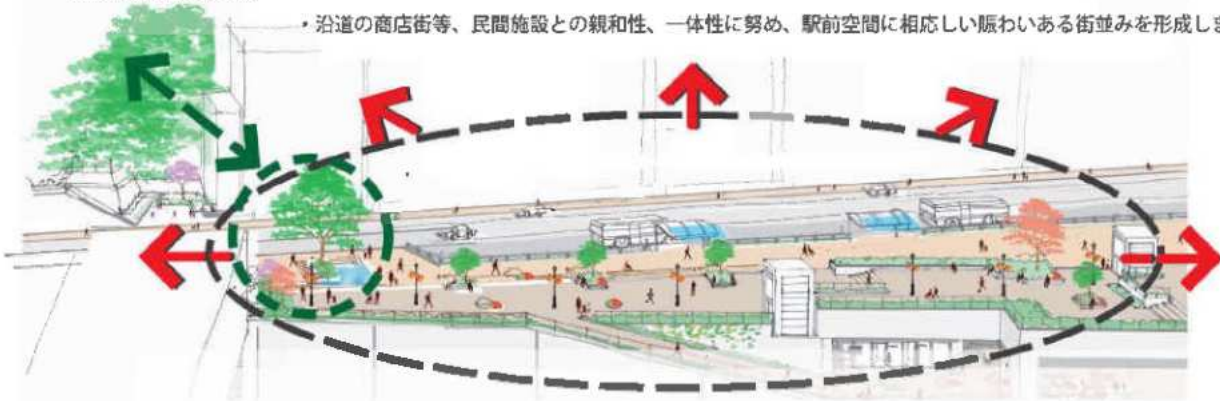


大森駅西口広場

- ・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。



○ 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。
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。
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シンボルとな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



「大森八景坂景観形成重点地区」の色彩基準の追加に伴うアクセント色の適用除外に関する文言の修正
(下線部)

(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				<u>○</u>	
	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>				<u>○</u>	
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、 <u>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ることのないよう、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	—
		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
			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	—
OR ~ 4.9YR			—	4以下
有彩色		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	—
		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
			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	—
OR ~ 4.9YR			—	4以下
有彩色		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。

大森八景坂景観形成重点地区の追加指定等に伴う
大田区建築物景観ガイドラインの修正・追加

【修正・追加部分一覧】

大田区建築物景観ガイドラインの該当部分		修正・追加	修正・追加の主な内容	本資料ページ
P18	拠点商業市街地の景観形成	修正	大森八景坂地区景観保全誘導区域の追加に伴う景観形成基準の追加事項 「形態・意匠・色彩」に関して文言の追加。	1
P22	地域商業市街地の景観形成	修正	大森八景坂地区景観保全誘導区域の追加に伴う景観形成基準の追加事項 「形態・意匠・色彩」に関して文言の追加。	2
P37	坂道の景観形成	修正	大森八景坂地区景観保全誘導区域の追加に伴う景観形成基準の追加事項 「形態・意匠・色彩」、公開空地・外構・緑化」に関して文言、図、写真の追加。	4
—	景観形成重点地区の景観形成	追加	大森八景坂地区景観形成重点地区の内容の追加	5-10

「大森八景坂景観形成重点地区」に隣接する景観保全誘導区域における「形態・意匠・色彩」の「基準」と「解説と例」の追加（下線部）

C 形態・意匠・色彩

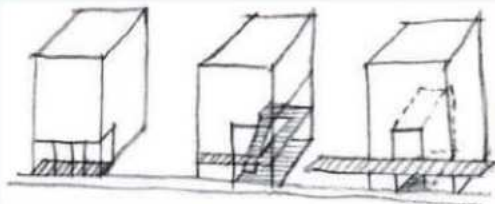
基準	解説と例
C1 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。	建築物全体の計画だけでなく、拠点的な商業地としてのにぎわいのある雰囲気や周辺の建築物と形態や意匠などが調和するようにしましょう。 ● 周辺の建築物と関連づけながら低層部・中層部・頂部と分けて意匠を整える ● 住居棟で連続バルコニーを設ける場合に壁面が面として感じとれるよう計画する ● まちかどで対面する角で向き合った入口周りにする など
C2 色彩は色彩基準に適合するとともに、商業業務地の一体性や連続性に配慮する。	(色彩ガイドラインによる) 商業地としての一体性や連続性に配慮した、にぎわいや親しみのある色彩にしましょう。
C3 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。	室外機などの設備類を屋上に設置する場合は、建築物本体と一体のものとして見えるよう工夫しましょう。 ● 設備類を外壁面と連続した囲いで隠す など
C4 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。	駐車場や駐輪場、ゴミ置き場、物置、屋外階段などを建築物本体のデザインと一体化させるなど、周囲からの見え方に配慮しましょう。 ● タワースタイル駐車場を建築物に組み込むようにする ● 避難階段を日常利用するものとして計画する ● 住居階では室外機が見えにくいバルコニーとする など
C5 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配慮する。	低層部は開放的な空間とすることで、にぎわいのある街並みにしましょう。 ● 店内を見通せる開口部を設ける ● 透過性のあるシャッターや店先照明で夜も明るくする など
C6 アーケードに面する場合は、通りの統一感に配慮する。	アーケード街では、両側の街並みが一体となるよう工夫しましょう。 ● ワゴン販売や店先カフェのスペースを確保する ● 階高を揃える など
C7 <u>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。</u>	<u>池上通りから見える建築物の部分は、崖線の地形や緑を遠らさないようにしましょう。</u> <u>また、斜面の建物の連なりから空に突出した印象を与えないよう形態や素材、色彩を工夫しましょう。</u> ● 中高木の植樹や壁面緑化などにより、緑が見えるようにする ● 周辺建築物群とスカイラインをなじませる ● 外壁や建築物の頂部は落ち着いた低彩度の色にする ● 頂部に設備や工作物を露出しない など



○壁面線、窓わり、色彩、低層部・中層部・頂部の構成に一定の統一感があります。また、屋上設備等を屋根状の囲いで隠しています。(C1, C2)



○タワー式駐車設備を集合住宅棟に一体に組み込んでいます。(大森北C4)



○歩廊やアトリウム、階段広場やテラスなど半公共空間を設けることで、店内と通りの活動がつながります(C5, C6)

「大森八景坂景観形成重点地区」に隣接する景観保全誘導区域における「形態・意匠・色彩」の「基準」と「解説と例」の追加（下線部）

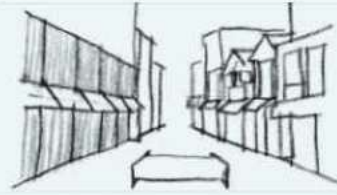
C 形態・意匠・色彩

基準	解説と例
C1 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。	建築物全体の計画だけでなく、商店街などの商業地としての雰囲気や、周辺の建築物と形態や意匠などと調和させましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 低層部の開口を既存商店街にあわせて小刻に分節する ● 共同住宅と複合する建築物では、住居部分の出入口、ゴミ置き場などは商店街の通りに配慮して位置づける。 ● 低層部・中層部・頂部分けたデザインにすることで隣接する建築物と調和させる など
C2 色彩は色彩基準に適合するとともに、商店街の連続性に配慮する。	(色彩ガイドラインによる) 商店街の連続性に配慮した落ち着いた色彩にしましょう。
C3 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。	室外機などの設備類を屋上に設置する場合は、建築物本体と一体のものとして見えるよう工夫しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 勾配屋根に組み込み、設備類が目立たなくする など
C4 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。	駐車場や駐輪場、ゴミ置き場、物置、屋外階段などを建築物本体のデザインと一体化させるなど、周囲からの見え方に配慮しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 自転車置き場を建築物や真鍮に組み込む ● 室外機が通りから見えにくいバルコニーにする など
C5 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。	低層部は開放的な空間とすることで、にぎわいのある街並みにしましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の前回は店内や作業の活動が見える開口を設ける ● 店舗以外の用途も格子戸で調和を図る など
C6 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。	洗足池公園の緑を越えて見える建築物の部分は、公園や洗足池駅周辺からの開放的な眺めを遮らないようにしましょう。また、公園の樹木の連なりから空に突出した印象を与えないよう形態や素材、色彩を工夫しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 公園に向けて横長の壁になる壁は避けて、中高木の植樹や壁面緑化などにより、緑が見えるようにする ● 周辺建築物群とスカイラインをなじませる ● 外壁や建築物の頂部は落ち着いた低彩度の色にする ● 頂部に設備や工作物を露出しない など
C7 <u>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。</u>	<u>池上通りから見える建築物の部分は、崖線の地形や緑を遮らないようにしましょう。</u> <u>また、斜面の建物の連なりから空に突出した印象を与えないよう形態や素材、色彩を工夫しましょう。</u> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>中高木の植樹や壁面緑化などにより、緑が見えるようにする</u> ● <u>周辺建築物群とスカイラインをなじませる</u> ● <u>外壁や建築物の頂部は落ち着いた低彩度の色にする</u> ● <u>頂部に設備や工作物を露出しない など</u>

C 形態・意匠・色彩



○対面する商店街と対応した間口の分割とし、1階部分で異なる用途の建築物をつないでいます。(C1)



○対面する商店街と低層部の間口の分割や底を合わせていくことで、大きな建築物を街並みになじませることが



○集合住宅の入口部分を商店街の連続性を断ち切らない大きさに抑えています。(東善谷 C1, C5)



○店先に、開口を設け店内の様子や活動を見えるようにしています。隠す部分は格子戸などを用いて表情を豊かにしています。(大森本町 C5)

D 公開空地・外構・緑化

基準	解説と例
D1 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。	隣接するオープンスペースとの連続性を確保することで、商店街などの商業地として一体感のある空間を創出できます。 <ul style="list-style-type: none"> ● 通り沿いの1階を後退して隣地の空間と一体化するようにする ● 銭湯や社寺に引き込む路地沿いの環境づくりをする など
D2 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。	店先に緑化できる場所や空地を確保しにくい場合でも、屋上や壁面、バルコニーなどを活用した緑化を工夫しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 1階上部の軒先壁面をつる植物での緑化を行う など
D3 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。	地形や日照条件などを考慮し、土地に適した樹種を選定する必要があります。また、樹種の生育環境の維持のため、管理のしやすさも検討しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 日照条件に配慮しつつ、花木など楽しめる植栽とする ● 商店街ごとに、同じ草花を植栽し統一感を図る など
D4 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。	過度な照明や点滅などを避けることで、周囲の環境を乱すことのない照明にしましょう。また、住宅地が隣接する場合は、照明が住宅地へ与える影響を考慮しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● プラスチックの内照度や看板は避けて、落ち着いた外照式の店頭照明を用いる など
D5 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。	外構は隣接地や道路などに対し周辺の街並みと調和し、圧迫感を与えない素材や色彩を工夫することで、商店街などの商業地のにぎわいを生み出すようにしましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 店先の後退部は通りと同色で段差のない舗装にする など
D6 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。	隣接する住居系の建築物との高さや規模の違いからくる圧迫感を軽減しましょう。 <ul style="list-style-type: none"> ● 飲食店のバックヤードで境界に生垣を設ける など



○路地の角で、奥にある建築物などに導くように、路地割に向いた開口部や植栽するなど工夫しましょう。(D1)



○植栽スペースを確保しにくい商店街では軒上やバルコニーでの緑化も効果的です。(北千束 D2)

市街地類型ごとの景観形成

④ 地域商業市街地



「大森八景坂景観形成重点地区」に隣接する景観保全誘導区域における「形態・意匠・色彩」及び「公開空地・外構・緑化」の「基準」と「解説と例」の追加（下線部及び赤枠）

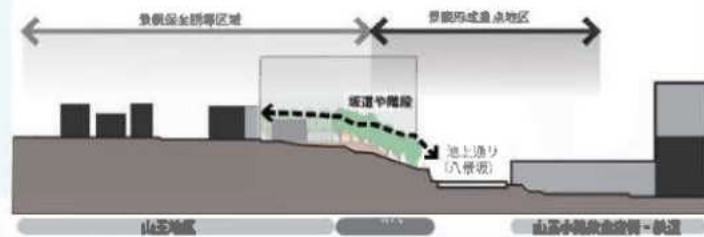
C 形態・意匠・色彩

基準	解説と例
C1 【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】に接する低層部は、勾配に合わせた形態・意匠を隣地ときめ細かく合わせていくことで、表情豊かでつながりのある街並みにしましょう。 ● 勾配に応じた階段状の建て方にする ● 坂道に沿ったスキップフロアの店舗にする など
C2 【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。	【坂道】に対し単調な壁面を向けることなく、【坂道】の変化に富んだ眺めや風情を活かすようにしましょう。 ● 人の気配が感じられる窓やバルコニーを坂道に向ける ● 坂道の曲折を意識した壁面の凹凸をつける など
C3 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。	【坂道】で連続する景観形成重点地区と景観保全誘導区域沿いでは、坂や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しょう。 ● 周囲の擁壁や擁壁、柵の高さや意匠の連続性を意識する ● 坂からの眺望や見通しを確保する ● 池上通りや大森駅西口広場からの景観に配慮し、建築物の位置や緑の配置を工夫する など



○階段状の低層部の連なりや、坂道から遠くへの見通しなどの特徴を活かしましょう。(C1, C3)

○大森八景坂景観形成重点地区では、景観形成重点地区と景観保全誘導区域が連続することから、坂や階段沿いの構造物の連続性や一体性に配慮しましょう。また、坂や階段からの眺望や見通しに配慮しましょう。
○池上通りや大森駅西口広場からの見え方を意識し、建築物や緑の配置を工夫しましょう。(C3)



景観資源周辺での景観形成 ①【坂道】

D 公開空地・外構・緑化

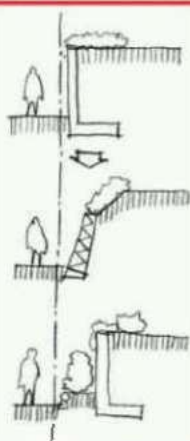
基準	解説と例
D1 【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。	擁壁や法面の緑化や自然素材の使用により、周囲と調和した特徴的な沿道景観としましょう。 ● 擁壁を勾配のある自然石積みとする ● 擁壁を道路から後退して前面下部を緑化する など
D2 【坂道】に面する部分の緑化を積極的に行う。	【坂道】に面して緑化を行い、うるおいのある景観をつくりましょう。 ● 坂道沿いに緑のトンネルをつくるよう緑化する など
D3 大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、アイストップとなるような緑などの設置やオープンスペースの積極的な確保に努める。	【坂道】で連続する景観形成重点地区と景観保全誘導区域沿いでは、坂や階段の連続性・方向性が意識される緑の配置や人が佇み、景観が楽しめる空間をつくりましょう。 ● 坂や階段の存在を意識させる緑の配置を行う ● 人が立ち止まる空間を確保する など



○坂道に緑化法面ですりつけて、歩行者への圧迫感を軽減しています。(D1, D2)



○坂道に沿ってアプローチを設け、植木とすることでゆとりある空間をもたらしています。(山王 D2)



○垂直擁壁は周囲との調和を図り高さを抑えて、素材などで工夫しましょう。(D1)



○坂道のアイストップへの植栽は、緑を象徴づけるとともに、坂の存在を意識させています。(清瀬さんの坂D3)



○坂道沿いへのスペース確保と緑化は景観形成重点地区と景観保全誘導区域を一体性を創出し、坂の存在を意識させています。また、人が行む空間を提供しています。(天祖神社階段D3)



景観形成重点地区の景観形成 ⑥ 大森八景坂景観形成重点地区

景観形成の目標

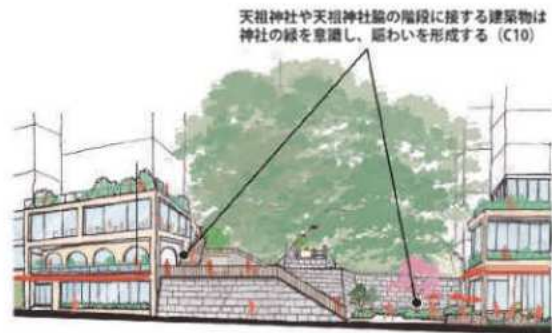
大森の玄関口として、地形や歴史・文化を活かした
人が主役の景観づくり

○池上通り（八景坂）沿道では周囲との調和や連続性に配慮し、商店街として連続した賑わいづくりを図る（A2、D3）



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(D4)

道路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(A1)



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図し、賑わいを形成する(C10)

景観形成の方針（記号は特に関係する基準を表します）

全体方針

- (1) 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。(A2・D2)
坂や階段、崖線といった高低差のある地形は、大森八景坂らしい景観を構成する重要な要素です。これらの地形や崖線上にある緑を保全しながら、地域の魅力として生かす景観づくりを進めます。
- (2) 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。(C10)
八景坂沿いの高台にある天祖神社や山王地区を中心とした戦前に開発された住宅地は、大森八景坂地区の地域の歴史や文化を継承しています。これらの歴史・文化資源と調和した景観づくりを進めます。
- (3) 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。(A1・A2・B1・D2)
坂や階段の下から見上げた景観や、坂上からの見下ろしの景観といった、地形があることで生み出される多様な景観が見られます。上下の関係性や、それぞれの眺望に配慮した景観づくりを進めます。

景観形成重点地区

- (4) 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。(A2・C1・C2・C3)
八景坂沿道では緩やかな坂道を活かして、池上通りの整備事業にあわせて沿道の街並みも地形が感じながら歩いて楽しい空間となるように、賑わいのある景観づくりを進めます。
- (5) 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繋がる景観づくりを進めます。(C1・C2・C8・C9・D2・D3・D4・D5)
大森八景坂地区は、昔から周辺の住宅地の生活を支えてきた商店街です。地域の暮らしと池上通りの商店街の賑わいが調和した景観づくりに取り組みます。また、街並みの設えを工夫し、人が主役の多様な情景が繋がる景観づくりを進めます。
- (6) 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。(A2・B1・C4・C5・C6・D2)
八景坂沿道を中心とした景観形成重点地区に隣接する崖線上には、山王地区の市街地が位置しています。八景坂沿道としての街並みだけでなく、崖線上からの見られる景観にも配慮した建築物や緑を誘導します。



公共施設

- (7) 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。

八景坂及び大森駅西口広場の整備にあたっては、JR大森駅西口からの玄関口として、大森八景坂地区の歴史的要素を取り入れるなどワンランク上の設えを目指し、加えて植栽や大森駅西口広場の活用や管理に地域が関わることでできる空間デザインとします。

- ・沿道施設との調和を図り、統一性のある施設整備を図る。
- ・天祖神社の緑や地域の歴史を取り入れた施設整備を図る。

- (8) 周辺の市街地と一体的な空間となるように配慮します。

将来、拡幅事業が予定されている池上通り（八景坂）及び新しく整備する大森駅西口広場は、池上通り沿道の街並みや崖線上の市街地に配慮しながら、横断抑止策などで分断された印象にならないように舗装や街路灯などの設えを工夫し、電線の地中化をすることでゆるやかな一体感があるような空間となるようにします。

- ・沿道の商店街等、民間施設との親和性、一体性に努め、駅前空間に相応しい賑わいある街並みを形成する。
- ・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る。
- ・夜間においても安全で賑わいある八景坂を創出する。

- (9) ヒューマンスケールの感じられる空間とします。

- ・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。
- ・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。

大田の景観コラム

八景坂の景観の成り立ち

- * 八景坂は大森駅山王口前の池上通りの坂道です。その昔、この坂上からの眺めは素晴らしく、近くは大森の海岸、遠くは房総まで一望のもとに見渡すことができたといい、そこから八景坂(はっけいざか)と呼ばれるようになったといわれています。また、昔は相当の急坂で雨水が流れるたびに坂が掘られて薬研(やげん)のようになったため、薬研(やげん)坂と呼ばれたともいわれます。
- * 天祖神社の石段横に八景碑があり、それに「笠島夜雨、鮫州晴嵐、大森暮雪、羽田帰帆六郷夕照、大井落雁、袖浦秋月、池上晩鐘」と八勝景が刻まれています。また、かつての坂上には、平安時代後期の武将、源義家(みなもとのよしえ) (1039年から1106年) が東征のおり鎧をかけたと伝わる鎧掛松があり歌川広重の浮世絵にも描かれました。八景坂鎧掛松は有名でしたが、明治時代に枯れてしまったといわれています。(区指定文化財)
- * 1914年(大正3年)の京浜線(京浜東北線の前身)運行開始以降、八景坂周辺の発展は目覚ましく、賑わいのある商店街が形成されました。
- * 八景坂と並行して西側に崖線が通り、崖線上の高台に向かう、坂道は地域になじみの深い名前が付けられました。

明治期に高台にあった、八景園(梅の名所であった遊園地)のわきを通る坂道は、樹木が鬱蒼と覆いかぶさり、昼でも暗かったことから「闇坂」と名付けられました。八景園は、その後、山王高級住宅街が形成されました。八景坂の大森駅近くから高台へ向かう坂道は、大正から昭和にかけて坂沿いに居を構えた、第23代内閣総理大臣清浦奎吾にちなんで「清浦さんの坂」と呼ばれています。



『名所江戸百景 八景坂鎧掛松』
1856年歌川広重 国立国会図書館蔵



※赤字は都基準に合わせて追加した景観形成基準

景観形成重点地区の景観形成

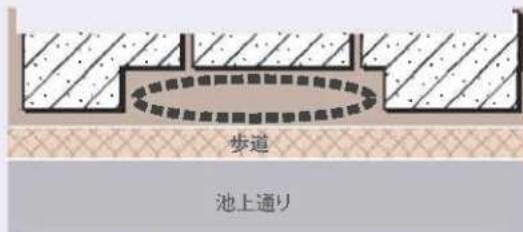
⑥大森八景坂景観形成重点地区

景観形成重点地区の景観形成

⑥大森八景坂景観形成重点地区

基準	解説と例
A1 建築物の位置は、池上通り（八景坂）沿道では周囲との調和や連続性に配慮する。	建物全体の計画だけでなく、池上通り沿道の周辺の建物と形態や意匠などが調和するようにしましょう。 ●隣接する建物の壁面の位置と連続するように配置する など
A2 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。	崖線上から見て圧迫感が出ないように、壁状の建物としないようにしましょう ●大きな建物は棟を分割して配置する ●敷地内に緑を植えられる空間を確保する 隣接する崖線や坂、階段の傾斜に合わせた高さにする など
A3 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。	沿道にゆとりと賑わいを感じられる空間を創出しましょう。 ●歩道に面した1階に壁面を後退した通路を設ける ●歩道沿いにオープンカフェなどの賑わい空間を設ける など

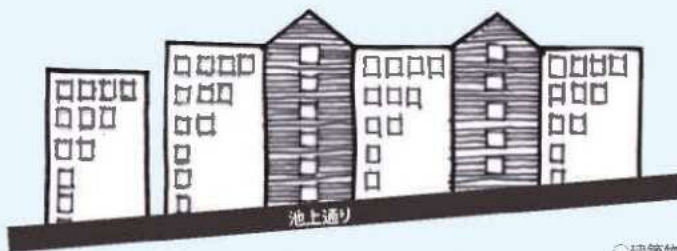
A
配置



○隣接する建物壁面の位置と連続して沿道にゆとりの空間を確保しましょう。(A1、A3)

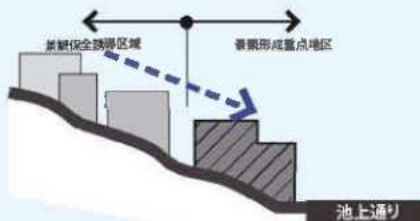
基準	解説と例
B1 長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凹凸、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。	沿道の建築物は、崖線上からの眺望に配慮し、池上通りに対して単調にならないようにしましょう ●景観保全誘導区域からの眺望の見通しを設ける ●壁面に凹凸の変化をつける など

B
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を工夫しましょう。(B1)

○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工夫しましょう。(A2)
○景観保全誘導区域からの眺望の見通しを設けるよう工夫しましょう。(B1)



○景観保全誘導区域からの眺望の見通しを設けるよう工夫しましょう。(B1)



※赤字は都基準に合わせて追加した景観形成基準

景観形成重点地区の景観形成

⑥大森八景坂景観形成重点地区

C 形態・意匠・色彩

基準	解説と例
C1 色彩は色彩基準に適合するとともに、大森八景坂周囲の建築物や緑との調和を図る。	(色彩ガイドラインによる) 大森八景坂の商店街や緑などと調和した色彩にしましょう。
C2 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。	低層部を池上通りに対して、空間がつながるようなデザインとしましょう ● 低層部をガラスにするなど池上通りに対して開かれたオープンとなるようにする など
C3 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。	軒などを設けて、人間の感覚にあった空間となるように工夫をしましょう ● 低層部と中高層部の間に軒を設け親しみやすいようにする ● 坂の高低差に配慮した勾配屋根や軒裏のデザインを工夫する など
C4 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。	中高層部の建物のボリュームを感じないようなデザインにしましょう ● 中高層部の壁面の色彩の明度を明るめにする など
C5 屋根・屋上に屋外広告物を設置しないように努める。	屋外広告物を設置する場合は、にぎわいと景観に配慮したデザインにしましょう ● 屋根・屋上の設置はできるだけ避ける ● 色彩の派手なものではなく、デザインの良さを引き出すようにする など
C6 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。	設備機器等は極力屋根や屋上に配置せず、やむをえない場合には建築物本体と一体のデザインとなるよう工夫しましょう。 ● 屋上緑化と組み合わせるなど目立たなくする ● 屋根の形態を工夫して見えにくい配置にする など
C7 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。	屋外機、給湯器、貯水槽などは、道路から見えにくい位置に置きましょう。やむをえない場合には目隠しをするなど工夫しましょう。 ● バルコニーに置く室外機は手摺り裏に隠す ● 格子や植栽により目隠しをする など
C8 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。	坂や階段に面したところを裏側のデザインにせず、地形を活かした建物デザインとしましょう ● 池上通りと連続した意匠デザインにする など
C9 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。	交差点の角に面する意匠は、特に工夫をしましょう ● 交差点の角に対して特徴的な意匠にしたりアクセントをつけたりする ● 交差点の角にある建物で同じモチーフのデザインを使う など
C10 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口や開口部の設置に努める。	天祖神社に面した場所に、神社の緑や階段を活かせる空間を作りましょう ● オープンテラスなどを設ける ● 隣接する空間を緑化する階段からアクセス可能な出入口を設ける など

景観形成重点地区の景観形成

⑥大森八景坂景観形成重点地区

C 形態・意匠・色彩

基準 解説

- 長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凸凹、壁面材質などのデザインを工夫しましょう。(B4)
- 屋外機、給湯機、貯水機などは、道路から見えにくい位置に置きましょう。やむをえない場合は、目隠しをするなど工夫しましょう。(C7)
- 歩道沿いにオープンカフェなどの賑わい空間を創りましょう。(A3)
- 2階以下の低層部
 - 低層部は、ガラスにするなど地上通りに対して、開かれた設えとしましょう。(C2)
 - 窓の設置、壁面デザイン、接道部の植栽などヒューマンスケールな空間づくりに努めましょう。(C3)
- 3階以上の中高層部
 - 窓面は明るい色彩の採光や壁面の位置を下げるなど建物のボリュームを低く見せたいデザインにしましょう。(C4)
 - 壁面・屋上に屋外広告物を設置しないように努めましょう。設置する場合は街角や景観に配慮したデザインにしましょう。(C5)
 - 設備機等は壁面・屋上に設置せず、やむをえない場合は、建築物本体と一体のデザインとなるよう工夫しましょう。(C6)

- 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ましょう。(C9)
- 緑の量や質の向上に努め、街並みに緑が連続するように工夫しましょう。
- 坂道に面して積極的に緑化しましょう。(D2)
- 低層部では、窓の設置、壁面デザイン、接道部の植栽などヒューマンスケールな空間づくりに努めましょう。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しましょう。(C3, D4)
- 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、大膽らしい地形が感じられるよう工夫しましょう。(C8)

- 緑の量や質の向上に努め、街並みに緑が連続するように工夫しましょう。(D2)
- 坂道に面して積極的に緑化しましょう。(D2)
- 天祖神社の緑や階段を活かせるオープンテラスや出入口を設けましょう。(D10)
- 低層部は、ガラスにするなど地上通りに対して、開かれた設えとしましょう。(C2)
- 窓の設置、壁面デザイン、接道部の植栽などヒューマンスケールな空間づくりに努めましょう。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しましょう。(C3, D4)
- 歩道と連続したオープンスペースを確保しましょう。(A3)

D 公開空地・外構・緑化

基準	解説と例
D1 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。	石垣を使い、擁壁の高さを抑える工夫をしましょう <ul style="list-style-type: none"> ● 低めの高さの擁壁にする ● 自然の素材である石垣を用いる など
D2 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。	坂道に面して積極的に緑化しましょう。また、崖線上の緑も意識した緑の配置や樹種を選びましょう <ul style="list-style-type: none"> ● 隣接した敷地と同様の種類の植栽を用いる など
D3 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。	西口広場に面する時は、多様な街並みを生み出すために、個々の敷地や隣接する敷地との関係性を踏まえて工夫しましょう <ul style="list-style-type: none"> ● 西口広場と一体的な空間とすることが良い場合は、テラスを設ける ● 隣接する敷地の建物が道路に面している場合には、ファサードを連続する など
D4 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。	季節によって変化がある樹木を植えましょう <ul style="list-style-type: none"> ● 紅葉がきれいな樹木を植える ● 花の咲く草木を植える など



○坂や階段に面する敷地では、擁壁はなるべく石垣とし、圧迫感のない高さに押えましょう。(D1)

○低層部では、庇の設置、壁面デザイン、接道部の植栽などヒューマンスケールな空間づくりに努めましょう。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しましょう。(C3、D4)



大森八景坂景観形成重点地区の追加指定等に伴う
大田区色彩ガイドラインの修正・追加

【修正・追加部分一覧】

大田区色彩ガイドラインの該当部分		修正・追加	修正・追加の主な内容	本資料ページ
P2	色彩基準の設定	修正	大森八景坂地区景観形成重点地区の追加に伴う適用除外、地区区分(図)、色彩基準の構成(表)の修正	1
—	景観形成重点地区の色彩形成	追加	大森八景坂地区景観形成重点地区の内容の追加	2-5
P17	特定大規模建築物等の色彩基準	修正	大森八景坂地区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	6

4) 色彩基準の設定

使用可能な色の範囲を示す色彩基準は、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定めます。

景観形成重点地区については、市街地類型によらない地区独自の色彩基準を定めます。

また、特定大規模建築物等については、大規模建築物等が周辺の景観に与える影響が大きいことから、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。

◆地区区分



◆面積比による色彩基準の設定

●基本色

- ・外壁の各面面積の4/5以上は、色彩基準における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)

- ・屋根の色彩は、屋根の色彩基準に適合した色彩を使用します。

●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。



◆色彩基準の構成

地区名	基準の区分			
	基本色	強調色	屋根色	アクセント色
全市街地類型(景観形成重点地区を除く)	○	○	—	○
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	○	○	○
	香川景観形成重点地区	○	○	○
	住宅地内 中原街道沿道	○	○	—
洗足池景観形成重点地区	○	○	○	—
大森八景坂景観形成重点地区	○	○	—	—
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を除く)	○	○	—	○

5) 色彩基準の特例

○次のような良好な景観形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会の意見を聴取した上で、色彩基準によらないことができます。

- ・地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合。
- ・自然石や木材などの自然素材、質感の豊かなタイルやレンガなどを使用する場合。
- ・橋梁等で区民のなじみが深く、地域イメージの核となっており、地域のランドマークの役割を果たしているもの。
- ・コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたないもの。

○工作物の色彩については、他の法令等で使用する色彩が定められているものは、色彩基準によらないことができます。

○高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことから、この色彩基準によらないことができます。ただし、色彩基準の考え方を十分踏まえた計画とする必要があります。

⑧大森八景坂景観形成重点地区(2階以下)



(1)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

(2)景観形成の方針

全体方針

- 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。

景観形成重点地区

- 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。

公共施設

- 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。

(3)届出対象行為と規模

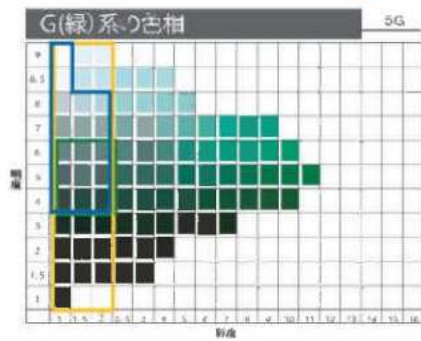
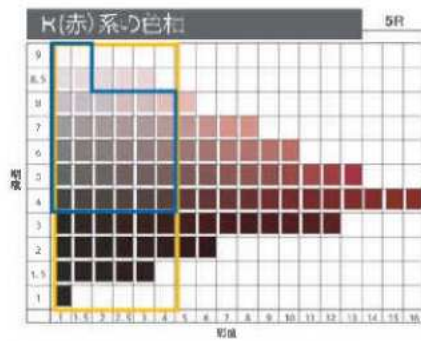
対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	
		煙突等	昇降機、製造施設等
規模	全て	高さ≥10m	高さ≥10m又は築造面積≥1,000㎡

(4)色彩の基本的な考え方

- 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。

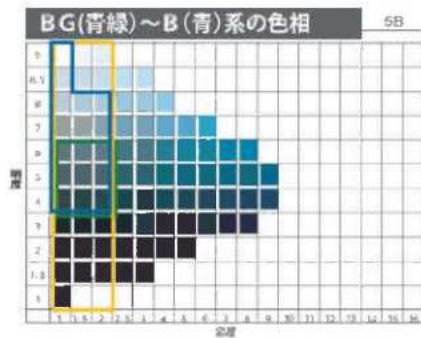
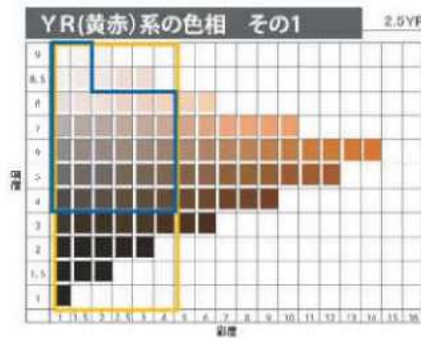
(5)色彩基準

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	—
		OR ~ 4.9YR	4以上8.5未満	4以下
	有彩色	5.0YR ~ 5.0Y	8.5以上	1.5以下
			4以上8.5未満	4以下
		その他	8.5以上	1.5以下
			4以上8.5未満	1以下
強調色	無彩色	N	—	—
		OR ~ 4.9YR	—	8以下
	有彩色	5.0YR ~ 5.0Y	—	6以下
		その他	—	4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

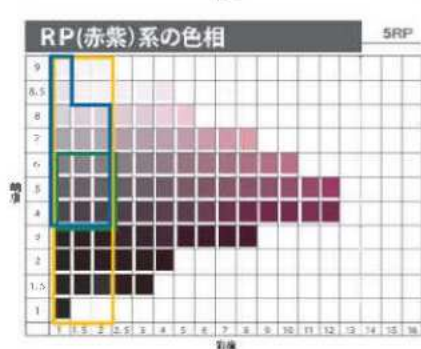
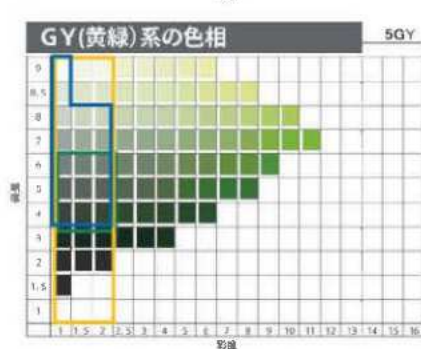
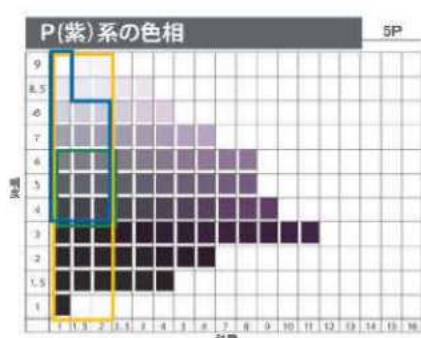
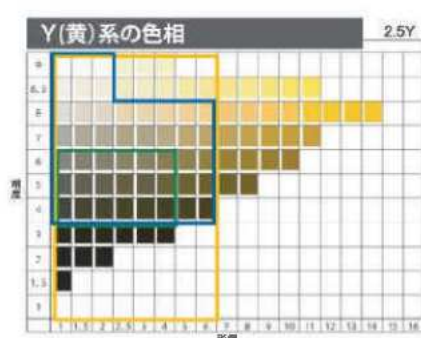
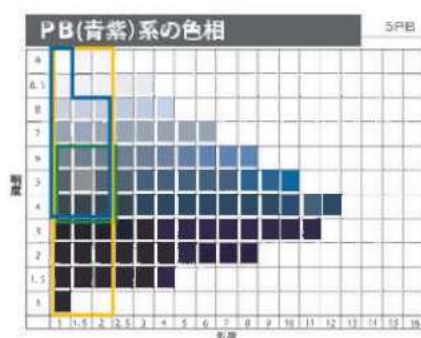
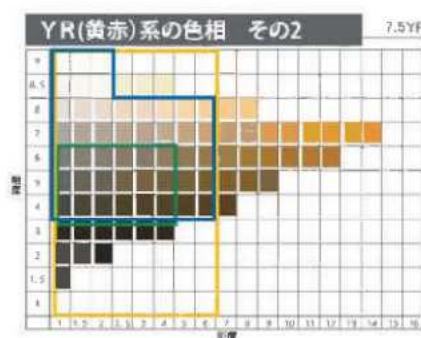


無彩色

9.5	
9.25	
9	
8.5	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1.5	
1	
	N



明度



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)
-  屋根色の使用可能範囲

⑧大森八景坂景観形成重点地区（3階以上）



(1) 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

(2) 景観形成の方針

全体方針

- 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。

景観形成重点地区

- 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。

公共施設

- 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。

(3) 届出対象行為と規模

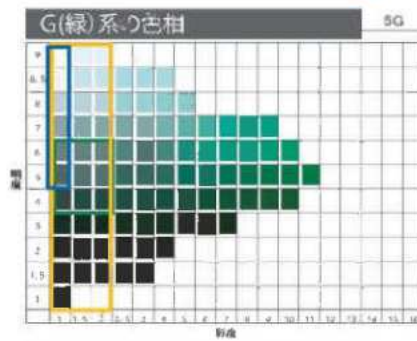
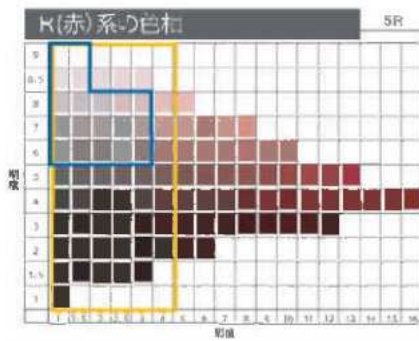
対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	
		煙突等	昇降機、製造施設等
規模	全て	高さ≥10m	高さ≥10m又は築造面積≥1,000㎡

(4) 色彩の基本的な考え方

- 高層の建物が圧迫感を感じさせることのないよう、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。
- 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。

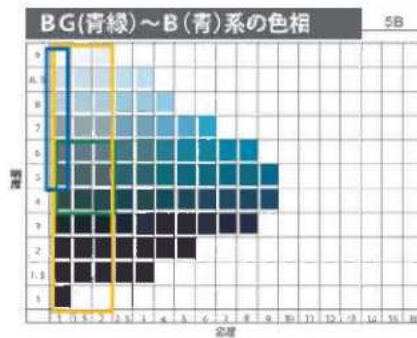
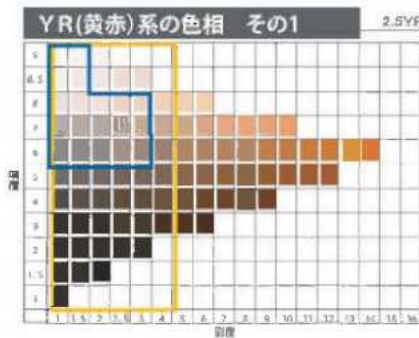
(5) 色彩基準

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	—
		OR ~ 4.9YR	6以上8.5未満	3以下
	有彩色	5.0YR ~ 5.0Y	8.5以上	1.5以下
			8以上8.5未満	3以下
		その他	8.5以上	2以下
			5以上8.5未満	1以下
強調色	無彩色	N	—	—
		OR ~ 4.9YR	—	8以下
	有彩色	5.0YR ~ 5.0Y	—	6以下
		その他	—	4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

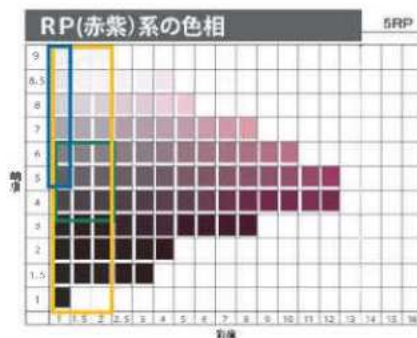
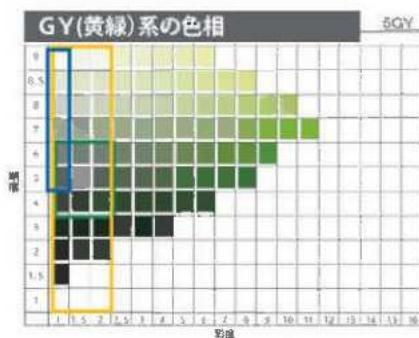
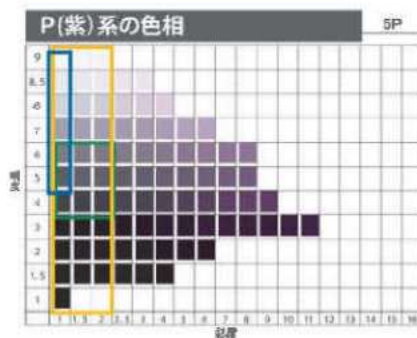
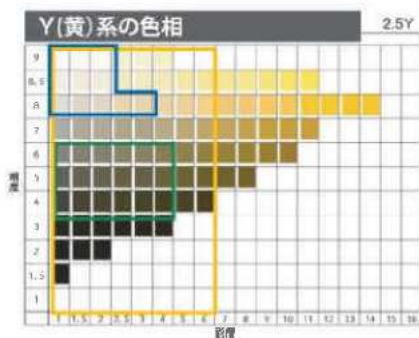
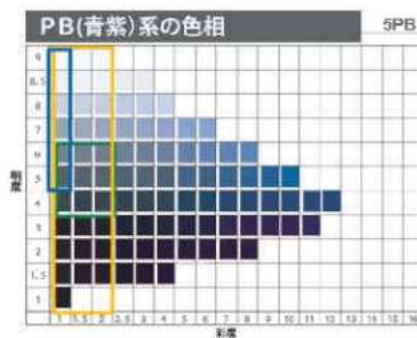
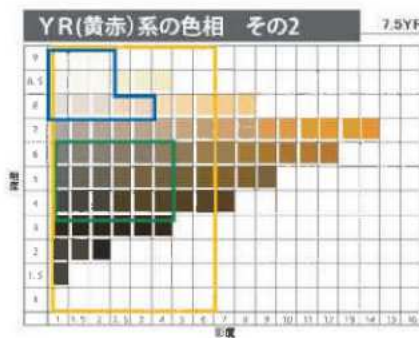


無彩色

9.5	
9.25	
9	
8.5	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1.5	
1	
	N



明度



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)
-  屋根色の使用可能範囲

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

⑧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では適用しません)



(1)景観形成の目標

各市街地類型若しくは景観形成重点地区の、景観形成の目標の実現を図る。

(2)景観形成の方針

各市街地類型若しくは景観形成重点地区の、景観形成の方針に配慮する。

(3)届出対象行為と規模

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え又は色彩の変更	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え又は色彩の変更
規模	高さ \geq 45m又は延べ面積 \geq 10,000㎡	高さ \geq 45m

(4)色彩の基本的な考え方

- 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、品格のある低彩度色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。

(5)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	—
		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	6以上8.5未満 8.5以上	3以下 1.5以下
			6以上8.5未満 8.5以上	1以下 1以下
		その他	6以上8.5未満 8.5以上	1以下 1以下
			8.5以上	1以下
強調色	無彩色	N	—	—
		0R ~ 4.9YR	—	4以下
	有彩色	5.0YR ~ 5.0Y	—	6以下
		その他	—	2以下