

第4章 重点区域の位置及び区域

4-1. 重点区域設定の考え方

大田区では、地域における歴史や文化、伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物が存在する良好な市街地を対象に、7つの歴史的風致を選定した。

池上本門寺^{いけがみほんもんじ}周辺では、日蓮^{にちれん}への信仰を背景とした700年以上続く伝統行事である「御会式^{おえしき}」に全国から参詣者^{さんけいしや}が訪れ、寺院周辺に残る歴史的建造物とともに歴史的風致を形成している。また、大田区内各所で行われる季節に根ざした祭礼と地域活動や、大田区内に立地する33軒の銭湯は、地域コミュニティを深める重要な場として現在まで継承されている。さらに、都内でも屈指の景勝地である洗足池^{せんぞくいけ}周辺では、地域住民や関連団体による環境・景観保護活動が行われ、これらの活動により90年以上にわたって地域の自然と景観が守られている。大森貝塚の発掘は日本の考古学研究に大きな転換をもたらし、都市部に残る縄文時代の文化遺産として地域特有の歴史的風致を形成している。一方、長きにわたって人々の暮らしと地域経済を支えた海苔^{のり}養殖は、移り行く時代の中でその姿を消したものの、流通・販売は継承され、大田区は現在でも海苔の流通拠点として知られている。また、大正から昭和初期にかけて著名な文士たちが暮らした馬込^{まごめ}・山王・中央地域は、個人の探訪活動を契機にその文化的価値が全国に知られるようになり、地域の人々による継承活動等へと発展し、その価値が今も大切に受け継がれている。

以上のように、大田区の歴史的風致は、その時代や地域、対象等が広範に広がっていることが分かる。しかし、こうした歴史的風致は、時間の経過や社会構造の変化等様々な要因によって損なわれるおそれがある。

このため、こうした歴史的風致の分布状況や周辺環境等を踏まえたうえで、「歴史まちづくり法」第2条第2項に示された重点区域設定の要件に照らすとともに、『地域における歴史的風致の維持及び向上に関する基本的な方針(平成23年8月30日一部変更、文部科学省・農林水産省・国土交通省)』を踏まえて、以下の2つの地域を重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上を図るための施策を、基本計画をはじめとする総合計画及び上位関連計画と連動させながら、展開していくものとする。

- 700年以上続く日蓮の法要行事「御会式」が行われる池上本門寺(本門寺五重塔 / 池上本門寺宝塔(いずれも重要文化財))及び池上本門寺を構成している寺院を中心に、全国から集う参詣者の玄関口となっている池上駅と参道、関連する洗足池周辺等を含む地域一帯
- 動物学者エドワード・S・モース博士の発見と調査により、日本考古学の礎が築かれた場所である大森貝塚(国指定の史跡)とおおもりかいきよひ、その学術的・歴史的価値を守り伝える大森貝塚保存会の顕彰活動等が今も行われている地域一帯

なお、重点区域は、今後、本計画を推進することで、大田区の歴史的風致の維持向上に対して効果的に寄与する状況が生じた場合等には、適宜見直しを行うものとする。

■重点区域設定の要件（歴まち法 第2条第2項より）

(1) 次のいずれかに該当する土地の区域及びその周辺の土地の区域であること。

- ① 重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地
- ② 重要伝統的建造物群保存地区内の土地

(2) 当該区域において、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域であること。

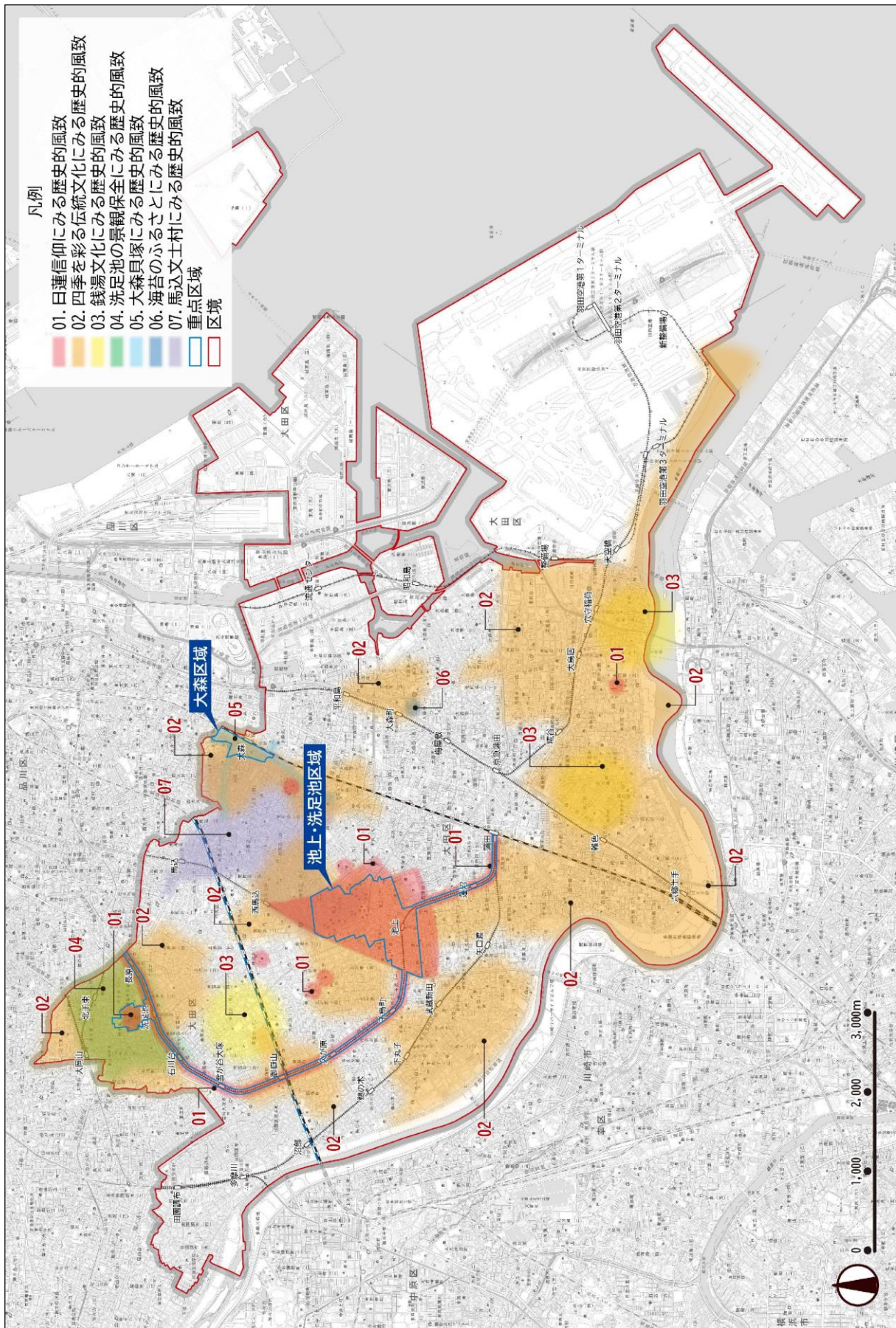


図 4-1-1 歴史的風致と重点区域の位置

4-2. 重点区域の位置及び区域

(1) 池上・洗足池区域

① 区域概要

池上・洗足池区域は、池上本門寺を中心に、全体で池上本門寺を構成している寺院をはじめとする歴史的建造物が集積しているほか、池上駅からの参道には古くからある寺院や茶屋が立ち並び、歴史的な街並みが形成されている。この区域を重点区域として設定し、景観形成や歴史・文化資源の保全活用、普及啓発を行う。なお、東急池上線は、関連計画「大田区鉄道沿線まちづくり構想」と連携し、池上駅と洗足池駅を中心として沿線を一体的に整備することで、歴史的風致の維持向上と地域全体の活性化につながることから、重点区域として設定する。

表 4-2-1 重点区域の要件

名称	池上・洗足池区域	要件 (重要文化財)	・ 本門寺五重塔 ・ 池上本門寺宝塔
面積	約 133 ヘクタール		

②位置

重点区域の設定に関しては、御会式の際に当該重点区域の中核を担う池上本門寺（本門寺五重塔、池上本門寺宝塔）及び池上本門寺を構成している寺院、当該建造物を中心に執り行われる活動である御会式の広がり、御会式と関連の深い東急池上線と洗足池公園を範囲として設定した。

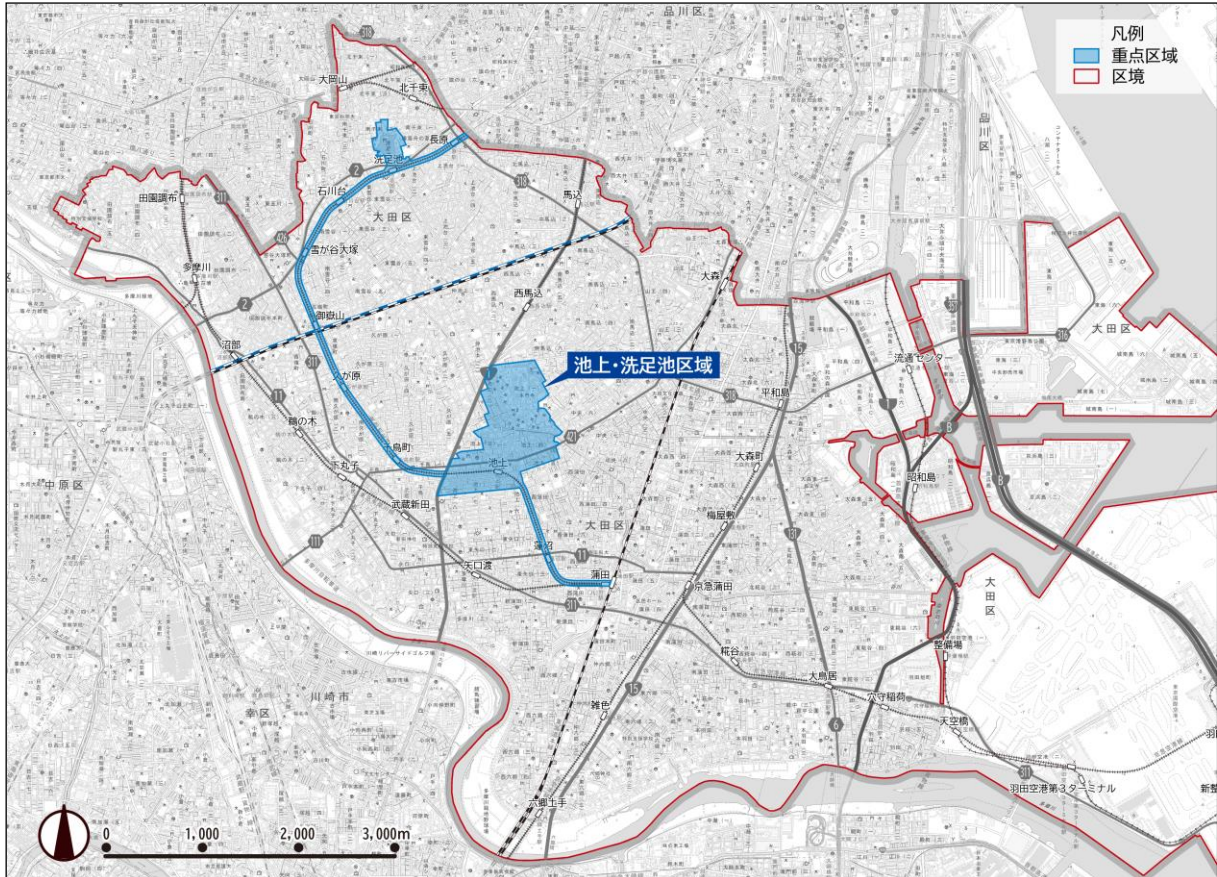


図 4-2-1 重点区域の位置

③区域

池上・洗足池区域の区域(境界)は、以下の図及び表に示す地形地物等に沿って設定する。

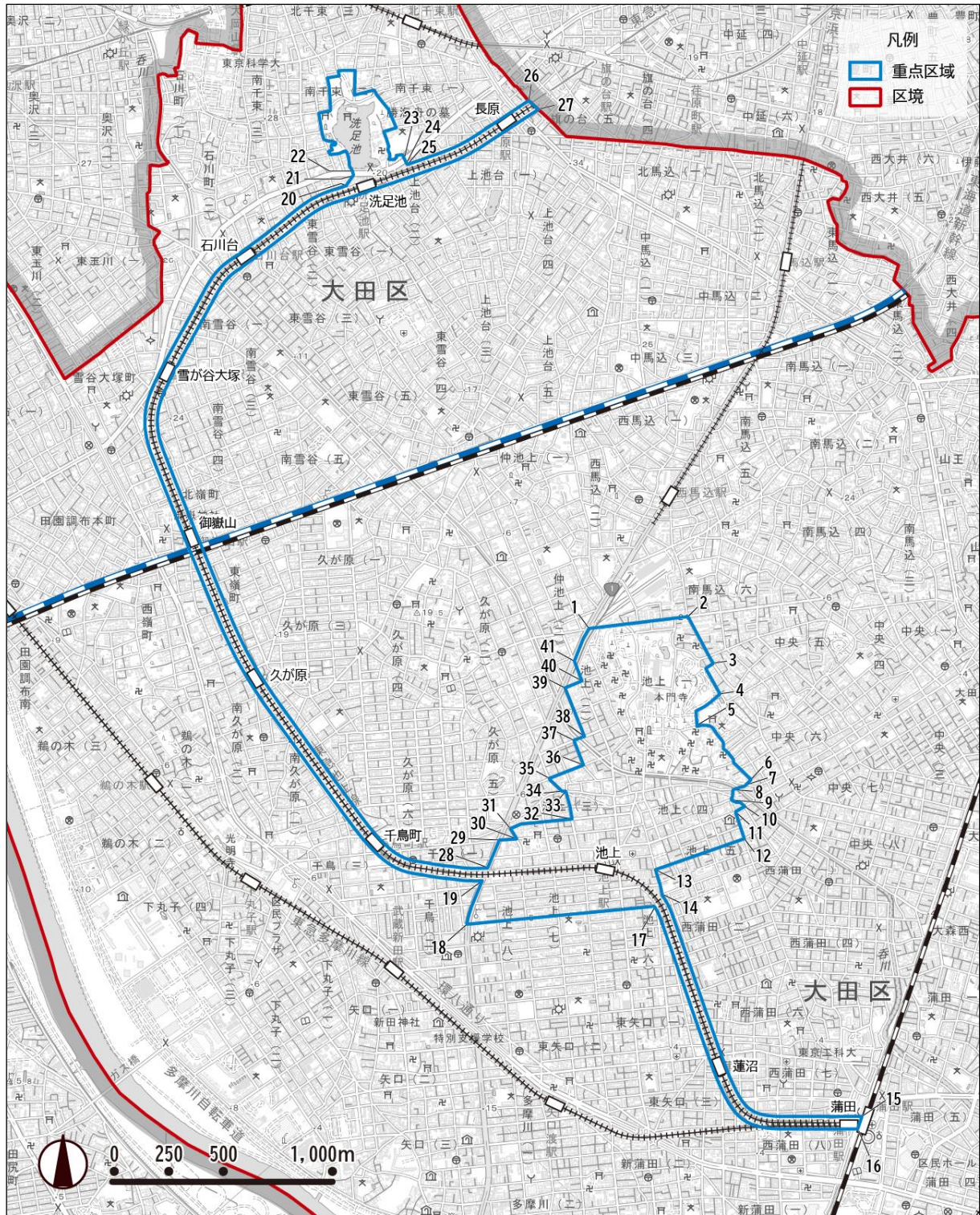


図 4-2-2 重点区域の区域(境界)

表 4-2-2 重点区域の区域(境界)

区間	区域(境界)の位置	区間	区域(境界)の位置
1 - 2	大田区道主要第 67 号線	22 - 23	都市計画公園区域
2 - 3	大田区道主要第 19 号線	23 - 24	道路(中原街道)横断
3 - 4	大田区道 6-106 号線	24 - 25	大田区道 5-56 号線
4 - 5	池上公園都市計画決定区域	25 - 26	東急池上線鉄道敷から外側へ 20m
5 - 6	大田区道 6-111 号線	26 - 27	区境
6 - 7	大田区道 6-223-1 号線	27 - 28	東急池上線鉄道敷から外側へ 20m
7 - 8	大田区道 6-245 号線	28 - 39	一般国道 1 号(第二京浜)
8 - 9	大田区道 6-113 号線	29 - 30	大田区道主要第 73 号線
9 - 10	大田区道 6-248 号線	30 - 31	大田区道主要第 35 号線
10 - 11	特例都道東品川下丸子線(池上通り)	31 - 32	大田区道 6-243 号線
11 - 12	大田区道主要第 22 号線	32 - 33	大田区道 6-129 号線
12 - 13	大田区道 8-89 号線	33 - 34	大田区道主要第 71 号線
13 - 14	大田区道主要第 24 号線	34 - 35	大田区道 6-130 号線
14 - 15	東急池上線鉄道敷から外側へ 20m	35 - 36	大田区道 6-227 号線
15 - 16	東急池上線蒲田駅舎	36 - 37	大田区道 6-127 号線
16 - 17	東急池上線鉄道敷から外側へ 20m	37 - 38	大田区道 6-226 号線
17 - 18	大田区道 8-93 号線	38 - 39	大田区道 6-126 号線
18 - 19	一般国道 1 号(第二京浜)	39 - 40	大田区道 6-217 号線
19 - 20	東急池上線鉄道敷から外側へ 20m	40 - 41	大田区道主要第 34 号線
20 - 21	大田区道 5-112 号線	41 - 1	一般国道 1 号(第二京浜)
21 - 22	道路(中原街道)横断		

(2)大森区域

①区域概要

大森区域は、動物学者エドワード・S・モース博士の発見と調査により、日本考古学の礎が築かれた場所である大森貝塚(国指定の史跡)と大森貝墟碑、その学術的・歴史的価値を守り伝える東京都大森貝塚保存会の顕彰活動等が今も行われているエリアであり、「縄文時代の文化遺産」や「遺跡」が集積する重要な場所である。よって、大森貝塚及びその周辺を重点区域として設定し、歴史・文化資源の保存活用による賑わい形成や景観形成、普及啓発等を一体で推進する。

表 4-2-3 重点区域の要件

名称	大森区域	要件 (国指定の史跡)	・大森貝塚
面積	約 11 ヘクタール		

②位置

重点区域の設定に関しては、大森貝塚の文化財保護法の対象区域を基本とし、歴史的風致を伝える当該建造物を中心に執り行われる活動である東京都大森貝塚保存会の広がりをも範囲として設定した。

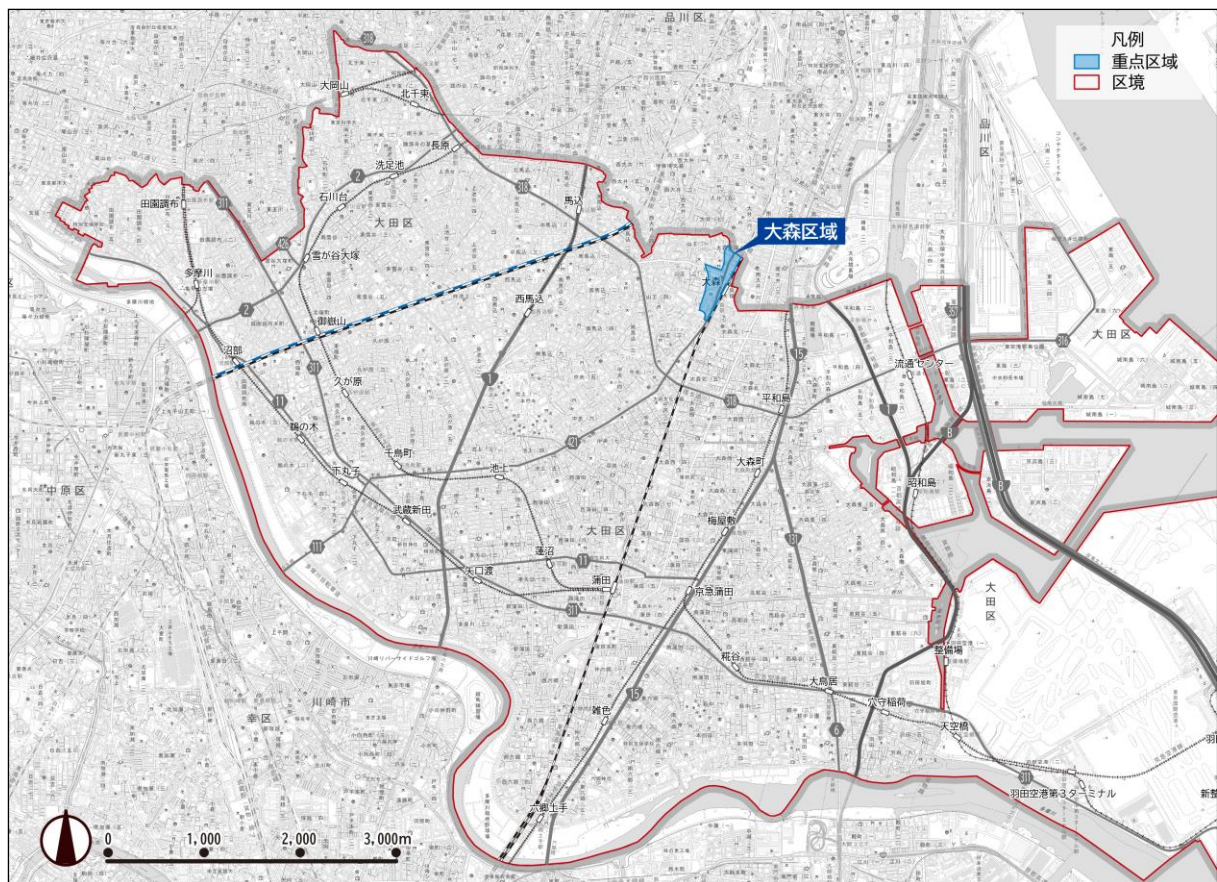


図 4-2-3 重点区域の位置

③区域

大森区域の区域(境界)は、以下の図及び表に示す地形地物等に沿って設定する。

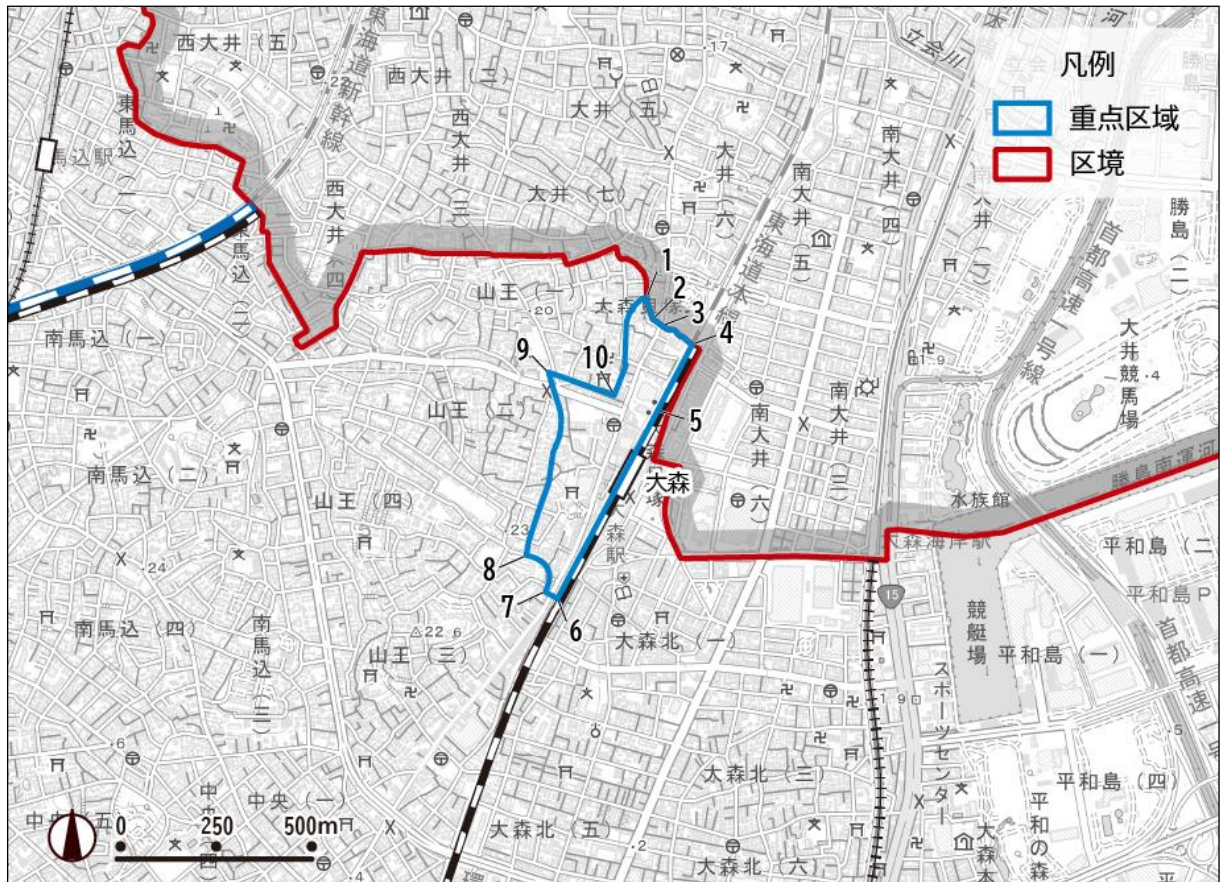


図 4-2-4 重点区域の区域(境界)

表 4-2-4 重点区域の区域(境界)

区間	区域(境界)の位置	区間	区域(境界)の位置
1 - 2	文化財(史跡)指定区域界	6 - 7	景観形成重点地区界
2 - 3	景観保全誘導区域界	7 - 8	景観保全誘導区域界
3 - 4	景観保全誘導区域界	8 - 9	景観保全誘導区域界
4 - 5	景観保全誘導区域界	9 - 10	景観保全誘導区域界
5 - 6	景観形成重点地区界	10 - 1	文化財(史跡)指定区域界

4-3. 重点区域の設定の効果

日蓮宗大本山の1つである池上本門寺は、近世以降に多くの信仰と文化の拠点として栄えてきた。周辺には多数の寺院や萬屋酒店(国の登録有形文化財)等の歴史的建造物が集積し、江戸期に発展した街並みの面影を今も色濃く残している。

こうした歴史は、大田区の地域アイデンティティを象徴するものであり、大田区全体の歴史的風致を語るうえで不可欠である。また、御会式をはじめとする伝統行事や祭礼を通じて継承されてきた文化は、地域社会に深く関わり、区民の生活文化と精神風土を支える貴重な基盤となっている。さらに、池上本門寺の伽藍と緑豊かな環境が織りなす景観は、都市部において希少な歴史的眺望を保持し、訪れる人々に安らぎを与えている。一方、参詣や行事、観光を目的とする者は大田区内外から大勢訪れ、地域商業の振興や交流人口の拡大にも大きく寄与してきた。このように、池上本門寺周辺の歴史的風致は、大田区における歴史・文化・景観・観光等の各側面において極めて重要な役割を有している。

また、大森貝塚にみられる顕彰活動は、都市の新陳代謝のなかで薄れていく地域の歴史的価値等の埋没を回避し、長く当該地域の魅力を継承する役割を有している。

こうした地区に対する重点区域の設定は、歴史的価値の保全と継承を一層進め、環境や防災の観点と調和した安全で魅力ある都市環境の形成が進むことが期待される。その結果、地域の魅力は一層高まり、観光や地域経済の活性化にも寄与することが見込まれる。

さらに、これらの取組により、区民、地域団体及び事業者のまちづくりへの主体的な関与を促し、歴史的風致の保全及び環境美化に対する参加意識を高め、地域への誇りと愛着を醸成する効果が期待され、大田区全体の歴史的風致の維持及び向上に資するものと考えられる。

4-4. 重点区域における 良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 重点区域における都市計画との連携(都市計画法)

① 区域区分と用途地域

大田区は、区域 61.86 平方キロメートルの全てが都市計画区域に指定されている。また、都市計画区域のうち、多摩川河川敷と地先公有水面以外が市街化区域に指定されている。

本計画の重点区域は、都市計画区域内に位置している。

今後においても、区域区分及び用途地域の指定状況を踏まえたうえで、適切な土地利用の規制誘導によって周辺環境との調和に努め、歴史的風致の維持及び向上を図っていくものとする。

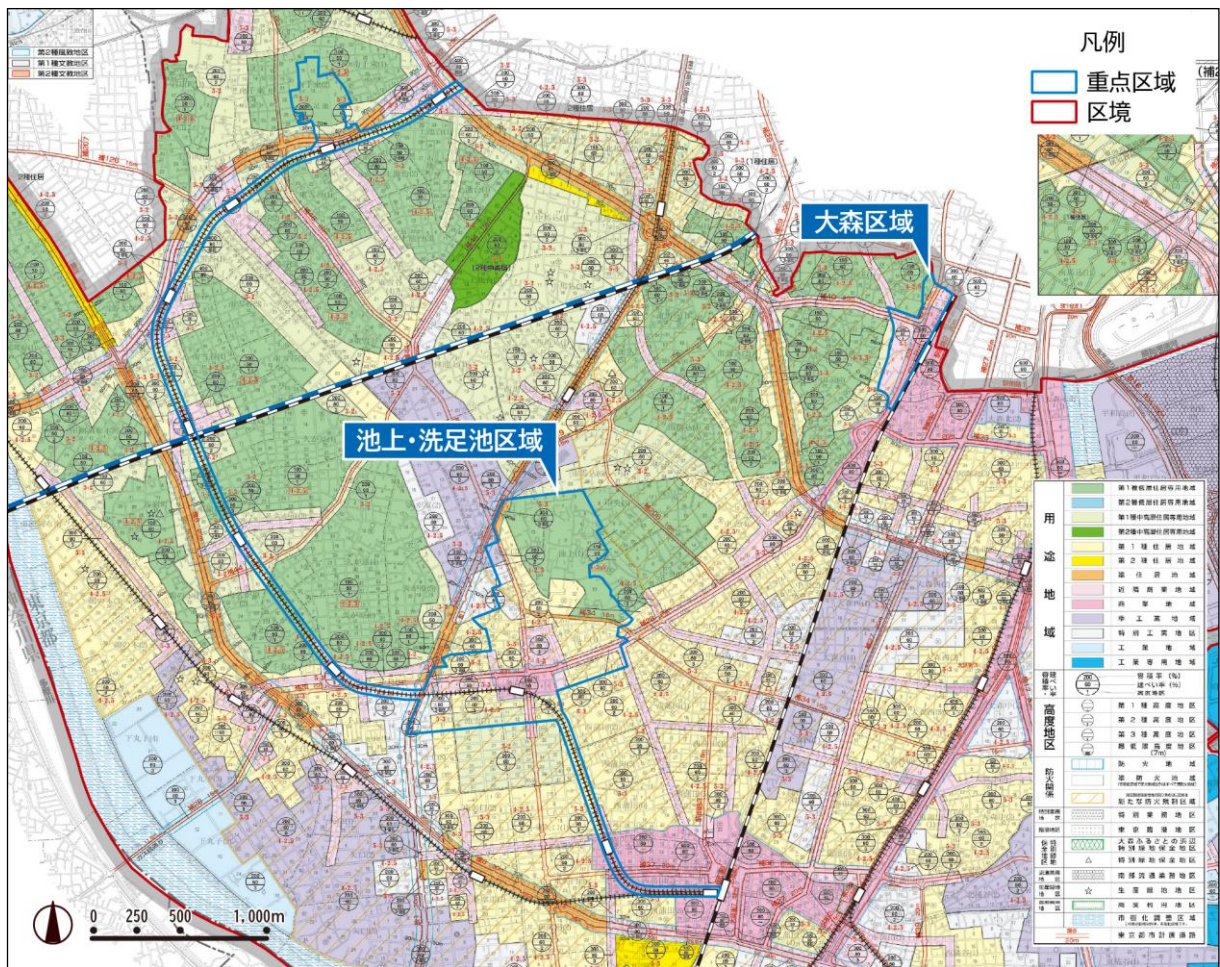


図 4-4-1 重点区域と区域区分(用途地域)

②地区計画

本計画の重点区域「池上・洗足池区域」で2つの地区計画区域が重複しており、各々、下記内容によって、地区の環境の維持と保全を図ることを目指した取組を行っている。

今後においても、当該地区計画区域の制度を活用しながら、歴史的風致との調和に努め、良好な市街地環境の形成を図っていくものとする。

表 4-4-1 重点区域と地区計画

区域名	左記重点区域が重複する地区計画	
	名称	告示日
池上・洗足池区域	洗足風致地区地区計画	平成17年(2005)4月13日
	大田区中原街道沿道地区計画	平成20年(2005)5月1日

ア. 洗足風致地区地区計画

表 4-4-2 洗足風致地区地区計画

項目		洗足風致地区地区計画	
位置		大田区南千束一丁目、南千束二丁目、東雪谷一丁目、上池台一丁目及び上池台二丁目各地内	
面積		約 28.5 ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、洗足風致地区に位置し、洗足公園を中心とした緑豊かな緑地が形成され、庭園のある戸建住宅を中心とした低層住宅が広がっている。しかし、近年においては、規制緩和に伴う土地の高度利用が図られ、街並みの乱れや緑の減少など徐々に住環境が悪化してきている。 本地区計画は、建築物等に関する制限を行うことにより洗足公園と一体となった緑豊かな住環境の維持・保全を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	地区の区域を、低層住宅保全地区に区分し、方針を次のように定める。 《低層住宅保全地区》 洗足公園と調和のとれた緑豊かなゆとりと潤いのある戸建住宅を中心とした住宅地として、建築物の高層化等を防止し良好な住環境の維持、保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	低層住宅保全地区の整備方針を次のように定める。 《低層住宅保全地区》 1 日照、通風が確保され、圧迫感のない調和のとれた街並みを形成するため、建築物の高さの制限を定める。 2 調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の意匠の制限を定める。	
	その他の方針	洗足公園を含む既存の緑地等は、地域の特徴や安全性を考慮しながら、保全、育成を図る。 また、地区内の屋敷林、大木、生垣などの維持、育成を図る。 建築物の新築、増築及び宅地の造成に当たっては、極力伐採しないように保全、育成を図る。	
地区整備計画	位置	大田区南千束一丁目及び南千束二丁目各地内	
	建築物等に関する事項	地区の名称	低層住宅保全地区
		面積	約 3.5 ヘクタール
	建築物等の高さの最低限度	10m ただし、公益上必要な建築物で用途上又は構造上により区長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物、擁壁及び看板等の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。		

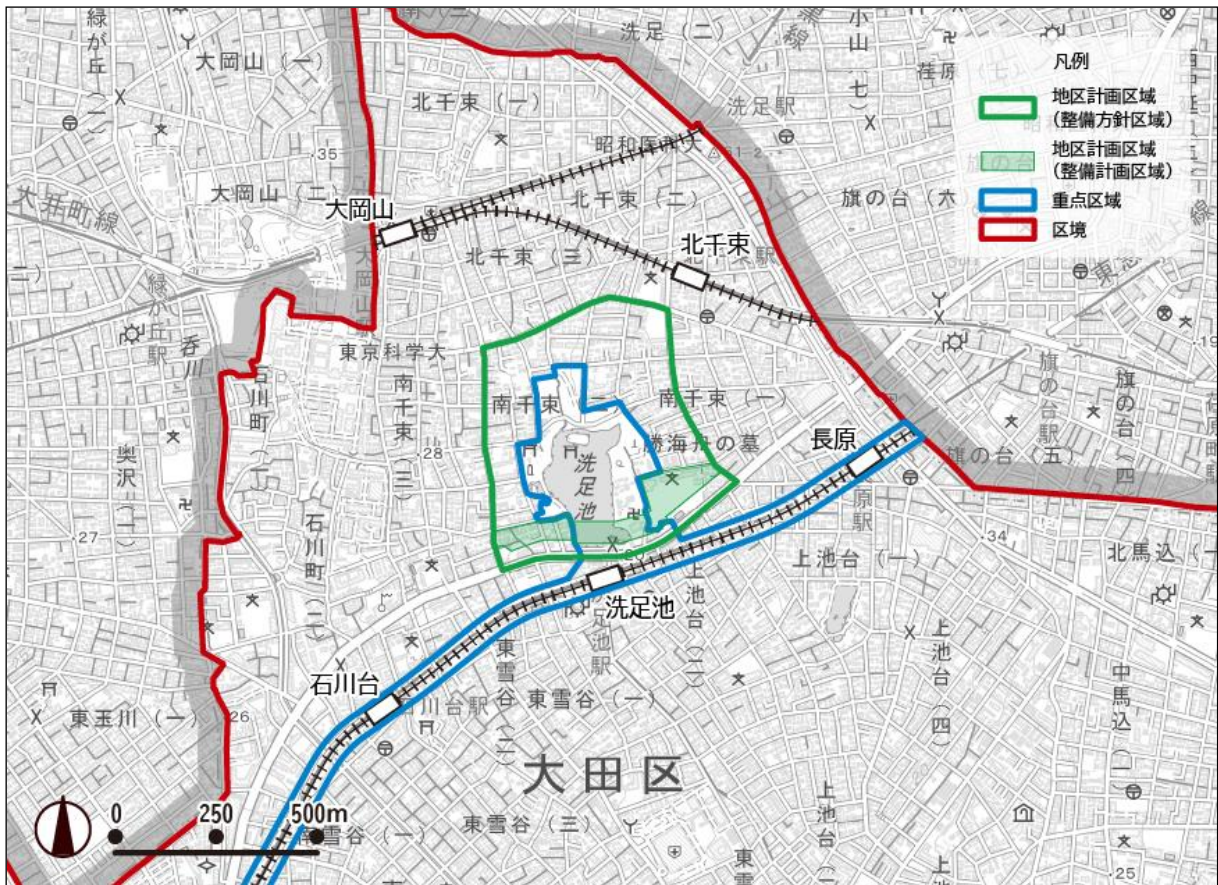


図 4-4-2 重点区域と洗足風致地区

イ. 大田区中原街道沿道地区計画

表 4-4-3 大田区中原街道沿道地区計画

項目		大田区中原街道沿道地区計画		
位置		大田区雪谷大塚町、南千束一丁目、南千束二丁目、南千束三丁目、石川町二丁目、東雪谷一丁目、東雪谷二丁目、南雪谷一丁目、南雪谷二丁目、上池台一丁目及び上池台二丁目各地内		
面積（延長）		約 10.4 ヘクタール（約 2.6 キロメートル）		
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	中原街道に面する敷地において緩衝建築物を誘導し、背後地への道路交通騒音を防止する。また、沿道において静穏を必要とする建築物の防音構造化を図る。		
	土地利用に関する方針	中原街道沿道は、沿道立地型の商業・業務系施設や共同住宅が立地している。また、沿道背後地は低層住宅が多く、駅周辺には近隣商業型商店街もあり、生活に密着した街並みを形成している。 そこで、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、防災上有効で緑豊かな沿道環境の形成を図る。		
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築区分 制限事項	中原街道に面する建築物	左記以外の建築物
		※間口率の最低限度	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		※建築物の高さの最低限度	遮音上の観点から、建築物の中原街道に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く）の高さの最低限度は、中原街道の路面の中心から 5m とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		※建築物の構造に関する遮音上の制限	中原街道の路面の中心からの高さが 5m 未満の範囲を、空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		※建築物の構造に関する防音上の制限	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓及び出入口、屋根及び壁は防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であるなど、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 15 号に定める措置を講じる。	同左
		建築物の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業の用途に供する建築物は建築してはならない。	同左
		垣・さくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、生垣又はフェンス等とする。 ただし、高さ 1m 以下のもの又は法律等の制限上やむを得ないものはこの限りではない。	同左
	土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するため緑を保全する。		

※印の事項は条例に定められている。

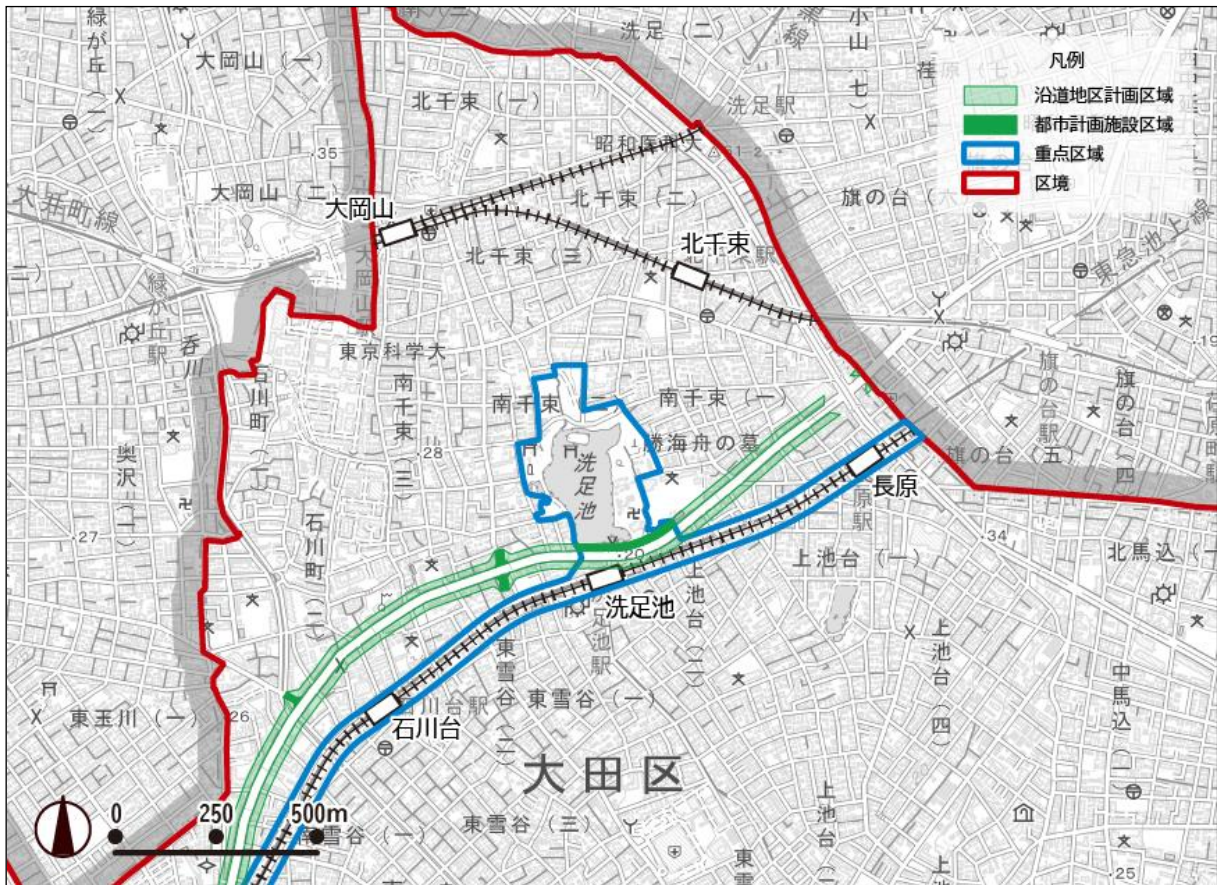


図 4-4-3 重点区域と大田区中原街道沿道地区

③風致地区

大田区は、2か所の^{ふうちちく}風致地区(第二種風致地区)を指定している。

そのうち、本計画の重点区域「池上・洗足池区域」で風致地区が重複しており、市街地の良好な自然的景観の維持や落ち着いた生活環境の形成を目指した取組を行っている。

今後においても、これらの制度を適切に運用し、市街地と一体となった良好な自然環境を保全するとともに、地域固有の歴史的風致の維持及び向上を図っていくものとする。

表 4-4-4 重点区域と風致地区

区域名	左記重点区域が重複する風致地区		
	名称	面積	告示日
池上・洗足池区域	洗足風致地区(第二種)	約 26.4 ヘクタール	昭和38年(1963)10月 1日

表 4-4-5 許可を必要とする行為と建築物の許可基準

項目	内容
許可を必要とする行為	1 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 2 木竹の伐採 3 土石の類の採取 4 水面の埋め立て又は干拓 5 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 6 建築物その他の工作物の色彩の変更 7 屋外における土石、廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号第2条第1項に規定する廃棄物をいう。))又は再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第4項に規定する再生資源をいう。)の堆積
建築物の許可基準	1 建ぺい率が40パーセント以下であること 2 建物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分では2メートル以上、その他の部分では1.5メートル以上であること 3 建物の高さが、15メートル以下であること 4 建物の位置、形態及び意匠が、当該建物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと

表 4-4-6 緑化基準と重点区域との関係

項目	内容	重点区域との関係
緑化基準Ⅰ(A・S地域)	緑地率30パーセント	該当(A地域)
緑化基準Ⅱ(B地域)	緑地率20パーセント 特例: 芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。ただし、緑地面積の2分の1を限度とする。	該当
緑化基準Ⅲ(C地域)	緑地率10パーセント 特例: 緑化基準Ⅱと同じ プランター、植木鉢(壁掛型を含む)等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	該当

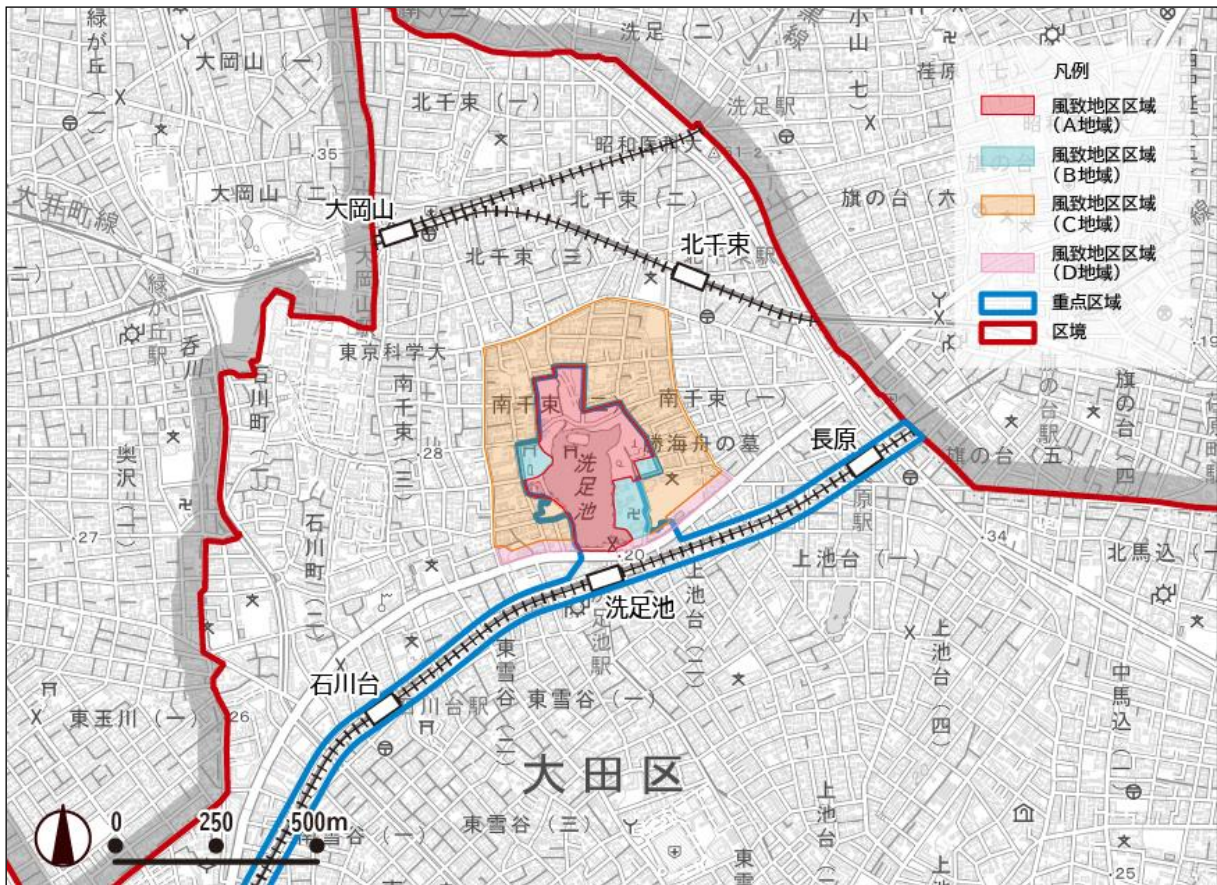


図 4-4-4 重点区域と風致地区

(2)重点区域における景観計画との連携(景観法)

大田区では、平成 25 年(2013)4月1日に大田区景観条例を施行し、景観法に定める景観行政団体となり、同年(2013)10月に大田区景観計画を施行した。現在、大田区では、当該条例に基づく事前協議制度及び景観法に基づく届出制度等により、良好な景観形成の誘導を図っている。

『大田区景観計画』の区域(以下「景観計画区域」という。)は、大田区全域を対象とし、市街地の特性(用途地域等)に応じた7つの「市街地類型」に分割して、それぞれ景観形成の目標、方針及び基準を定めている。また、重点的に景観形成を図る地区として景観形成重点地区を指定し、景観形成の目標、方針及び基準を定めている。

これらのうち、本計画の重点区域「池上・洗足池区域」と「大森区域」のそれぞれは、以下のような市街地類型と景観形成重点地区が重複している。

また、「池上・洗足池区域」に重複する「⑤洗足池景観形成重点地区」の周辺には「洗足池景観保全誘導区域」が指定され、「大森区域」に重複する「⑥大森八景坂景観形成重点地区」の周辺には「大森八景坂景観保全誘導区域」が指定されている。

表 4-4-7 重点区域と景観計画(市街地類型、景観形成重点地区)

区域名	左記重点区域が重複する景観計画(市街地類型、景観形成重点地区)		
	市街地類型(用地地域等により類型される)		景観形成重点地区 (景観保全誘導区域)
	用途地域		
池上・洗足池区域	第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域(特別工業地区)	①住環境保全市街地 ②住環境向上市街地 ③拠点商業市街地 ④地域商業市街地 ⑤住工調和市街地	④呑川景観形成重点地区 ⑤洗足池景観形成重点地区 (洗足池景観保全誘導区域)
大森区域	第1種低層住居専用地域 近隣商業地域 商業地域	①住環境保全市街地 ③拠点商業市街地	⑥大森八景坂景観形成重点地区 (大森八景坂景観保全誘導区域)

表 4-4-8 市街地類型の景観形成の目標(重点区域が重複する市街地類型のみ)

市街地類型	景観形成の目標
①住環境保全市街地	崖線と水辺、緑道、緑地等の自然環境と歴史文化資産の魅力を活かした、住宅が主体の緑豊かな景観づくり
②住環境向上市街地	旧道や河川、社寺、路地など、地域ごとの魅力を活かし、住宅が主体の安全で落ち着いた景観づくり
③拠点商業市街地	区の顔となるべき地区として、商業が主体の活気やにぎわいを感じさせる景観づくり
④地域商業市街地	生活に身近なにぎわいのある、商店が主体の親しみやすい景観づくり
⑤住工調和市街地	産業活動や人々の活気を感じられ、工場と住宅が主体の水と緑のうおいがある景観づくり

※各市街地類型の景観形成の方針、景観形成基準等(届出対象行為・規模、景観形成基準)は、『大田区景観計画』を参照。
なお、市街地類型は、上記のほか、⑥産業促進市街地、⑦幹線道路沿道市街地がある。

表 4-4-9 景観形成重点地区の景観形成の目標と景観形成基準(重点区域が重複する景観形成重点地区のみ)

景観形成重点地区		景観形成の目標		
④呑川景観形成重点地区	景観形成の目標	大田区の中心部を流れる河川として、台地部から河口部にかけての地域特性を活かした、水とみどりの景観づくり		
	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 10m又は延べ面積 \geq 1,000 m ²		
	景観形成基準	配置	<ul style="list-style-type: none"> 呑川にも建築物の顔を向けた配置とする。 川沿いから崖線の緑や寺社などを望むことができる場所では、その見通しに配慮する。 呑川への視線や動線の抜けに配慮する。 	
		高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 呑川沿いの散策路や周辺の主要な眺望点(水上、対岸、橋梁など)からの見え方に配慮する。 	
		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、呑川、周囲の建築物や緑との調和を図る。 水上、河川沿いの道路(緑道)、対岸、橋梁からの見え方に配慮する。特に橋詰めの敷地では、川や道路、橋梁からの見え方に配慮する。 外壁は、呑川に面して長大で単調な壁面になることを避けるなど圧迫感の軽減を図る。 	
		公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> 緑化に当たっては、呑川の環境に配慮する。 呑川に面する塀や柵は、できる限り生垣又は開放性のあるものとする。 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を呑川に向けないようにする。 川沿いに駐車場等を設ける場合は緑化等を積極的に行う。 呑川の護岸緑化、呑川沿いの並木などと一体になった季節感が感じられる緑化を進める。 橋詰めの敷地では、川や道路に面して緑化やオープンスペースを設けるなど工夫する。 	
⑤洗足池景観形成重点地区	景観形成の目標	洗足池公園を中心としたうのおいのある自然環境や豊かな歴史的資源、良好な住宅地などが調和した景観づくり		
	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 ※特別の表示がない場合は、「住宅地内」と「中原街道沿道」の共通	配置	<ul style="list-style-type: none"> 洗足池公園や周囲の緑など緑の景観が連続するような配置とする。 洗足池公園に対して圧迫感を与えない配置とする。 	
		高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> 高さは、洗足池公園や洗足池駅周辺(駅前、駅構内)からの見え方や周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 [住宅地内] <ul style="list-style-type: none"> 洗足池公園に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地では、洗足池公園から見たときに、公園外周の樹木の最高高さを超え見えないよう工夫する。 	
形態・意匠・色彩		<ul style="list-style-type: none"> 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、洗足池公園や洗足池駅周辺(駅前、駅構内)からの見え方や周辺の街並みとの調和を図る。 外壁は、単調な壁面になることを避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 色彩は色彩基準に適合するとともに、洗足池公園や散策路、 		

※洗足池景観形成重点地区は、「住宅地内」と「中原街道沿道」の2つに区分している。

		<p>周辺の建築物、緑との調和を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物に付帯する設備等は、洗足池公園や道路等に向けてできる限り設置しないようにする。設置する場合は、目隠しをするなど、見え方に配慮する。 屋根・屋上は、突出した形状を避け、洗足池公園外周の樹木のスカイラインや周辺建築物と調和したものとする。 屋根・屋上に設備等がある場合は、洗足池公園側に露出させないように工夫する。 建築物の外装材は、洗足池公園からの見え方に配慮し、反射素材などの素材の使用は避ける。 <p>[中原街道沿道]</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋根・屋上に広告物等を設置してはならない。 開口部を工夫したり、壁面を分節したりするなど、洗足池公園や中原街道に対して圧迫感を感じさせず、無表情にならないようにする。 低層部は歩行者からの見え方、中高層部は遠距離からの見え方に配慮し、色調や素材を使い分けるなど工夫する。 商店街に位置する場合は、低層部は店舗や開口部を設けるなど、駅周辺や商店街のにぎわいを損ねないように配慮する。 	
	公開空地・外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地外周部は緑化し、潤いのある空間を創出する。特に洗足池公園や周囲の緑との連続性に配慮する。 洗足池公園や道路に面して塀や柵を設ける場合は、できる限り生垣又は開放性のあるものとする。 緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に配慮する。 既存樹木はできる限り保全する。 洗足池公園から見える場合は、できる限り洗足池公園側に向けて緑化するなど、公園の緑との調和を図る。 擁壁を設ける場合は、地形になじむ傾斜を付けたり、表面の素材や仕上げの工夫、表面や擁壁前の空間を緑化するなど、道路からの見え方に配慮する。 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。 	
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	
	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	配置	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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など工夫する。
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み形成に配慮する。隣接する建築物の軒や庇の位置を意識し、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を感じる空間づくりに配慮する。 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配慮する。 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 	

		<p>は、景観を妨げないよう配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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配慮する。 • 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配慮する。また、階段を意識して出入口や開口部の設置を工夫する。 • 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。屋根・屋上は、突出した形状を避け、洗足池公園外周の樹木のスカイラインや周辺建築物と調和したものとす。
	<p>公開空地・ 外構・緑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 坂や階段に面する敷地では、擁壁はなるべく石垣等とし、圧迫感のない高さに抑える。 • 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配慮する。 • 緑化にあたっては、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。

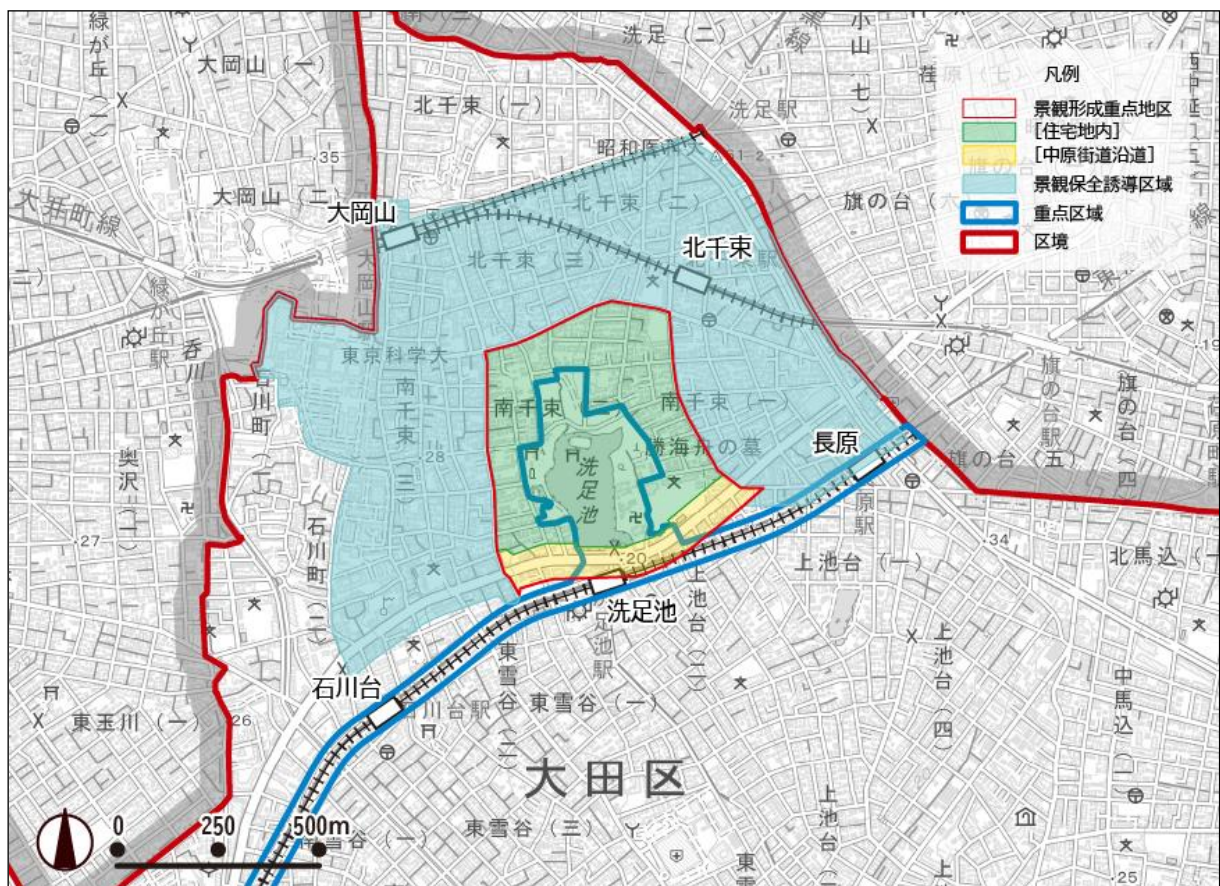


図 4-4-5 重点区域と景観計画(洗足池景観形成重点地区と洗足池景観保全誘導区域)

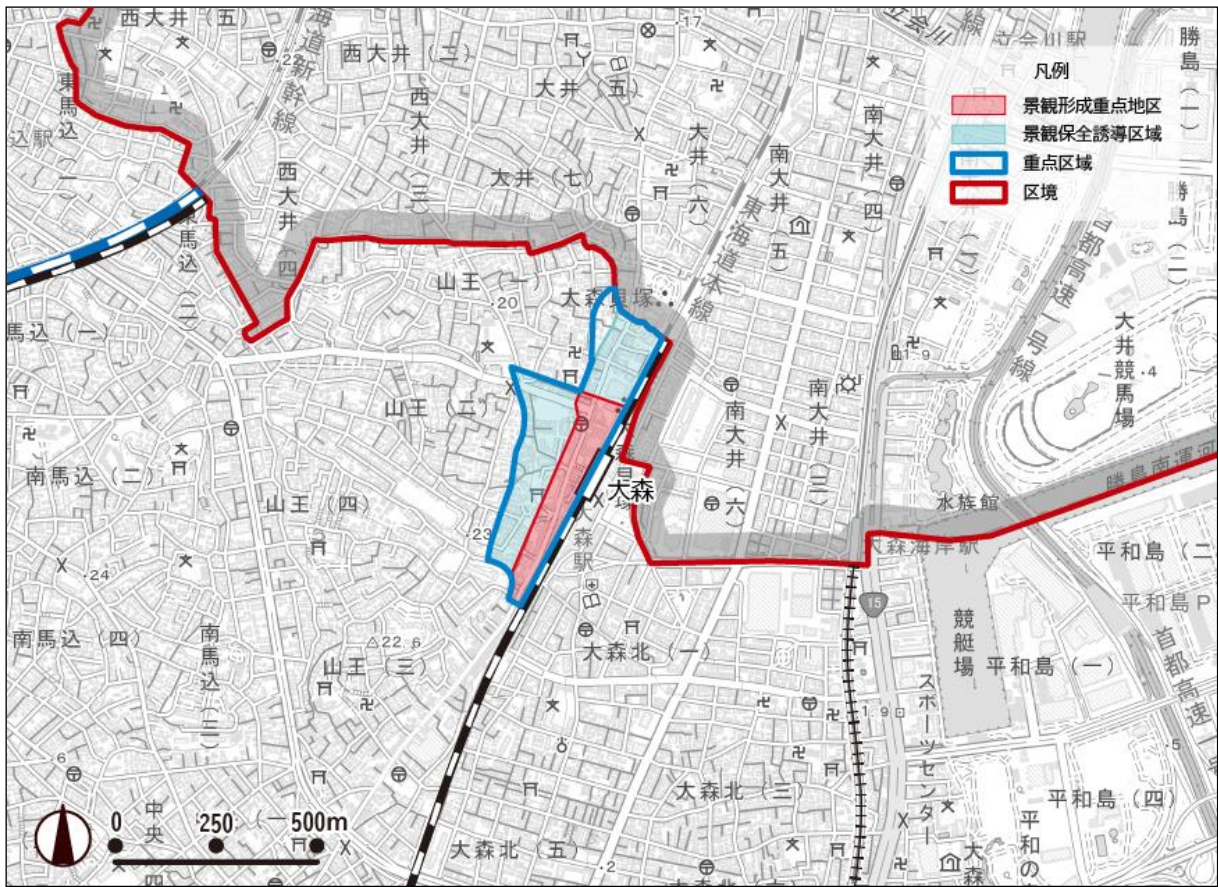


图 4-4-6 重点区域と景观計画(大森八景坂景观形成重点地区と大森八景坂景观保全誘導区域)

(3)重点区域における屋外広告物の規制(屋外広告物法)

大田区内で屋外広告物を掲出する場合は、東京都屋外広告物条例に基づく許可を受ける必要がある。

東京都屋外広告物条例では、屋外広告物等の掲出を禁止する必要がある地域や場所を禁止区域として定めるとともに、街路樹やガードレール等の屋外広告物の掲出を禁止する禁止物件を定めている。ただし、これらの禁止区域や禁止物件でも、自家用広告物で一定の要件等を満たすことで掲出できる場合がある。

今後においては、当該東京都屋外広告物条例の規制を遵守したうえで、本計画の重点区域に重複する地域では、景観形成上大きな影響を及ぼすおそれのある屋外広告物に対して、周囲の歴史的風致との一層の調和を図っていくよう指導に努める。

表 4-4-10 東京都屋外広告物条例に基づく屋外広告物掲出の禁止区域・禁止物件等

	禁止区域・禁止物件		主な適用除外広告物	
	禁止されている地域・場所の例	許可を受けて出せる 広告物等	許可が不要な広告物等	
禁止区域	<ul style="list-style-type: none"> ○第1種・第2種低層住居専用地域 ○第1種・第2種中高層住居専用地域 ○田園住居地域 ○特別緑地保全地区 ○景観地区のうち知事の指定する区域 ○旧美観地区※、風致地区 (知事の指定により出せる場所あり) ○保安林 ○文化財保護法の建造物及びその周囲 ○歴史的・都市美的価値を有する建造物及びその周囲、文化財庭園等の周辺地域 ○墓地、火葬場、葬儀場、社寺、教会 ○国、公共団体の管理する公園、緑地、運動場、動物園、植物園、河川、堤防敷地、橋台敷地 ○国立公園・国定公園・都立自然公園の特別地域 ○学校、病院、公会堂、図書館、博物館、美術館、官公署等の敷地 ○道路、鉄道及び軌道の路線用地 ○上記の路線用地に接続する地域で、知事の定める地域 ○前記に掲げるもののほか、別に知事の定める地域 	<ul style="list-style-type: none"> ○自家用広告物で条件に合うもの ○道標・案内図板等の広告物で、公共的目的をもって表示するもの ○電柱等を利用し公衆の利便等の用に供するもの ○知事の指定する専ら歩行者の一般交通の用に供する道路に表示するもの ○規則で定める公益上必要な施設又は物件に表示するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○自家用広告物で条件に合うもの ○他の法令の規定により表示するもの ○国又は公共団体が公共的目的をもって表示するもの ○公益を目的とした集会、催物等のために表示するはり紙、はり札等、広告旗、立看板等、広告幕、アドバルーン ○自己の管理する土地又は物件に管理上必要な事項を表示するもの ○冠婚葬祭や祭礼のためのもの ○公益を目的とした行事、催物等のために表示するプロジェクトンマッピングで公益性を有するもの 	
	禁止物件	<p style="text-align: center;">禁止されている物件例</p> <ul style="list-style-type: none"> ○橋、高架道路、高架鉄道及び軌道 ○道路標識、信号機、ガードレール、街路樹 ○景観重要建造物、景観重要樹木 ○郵便ポスト、公衆電話ボックス、送電塔、テレビ塔、照明塔、ガスタンク、水道タンク、煙突、無線塔、吸排気塔、形像、記念碑 ○石垣、がけ、土手、堤防、擁壁 ○その他知事の指定する物件(パーキングメーター等) <p style="text-align: center;">はり紙、はり札等、広告旗又は立看板等のみが禁止されている物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ○電柱、街路灯柱、消火栓標識 ○アーチ・アーケードの支柱 	許可を受けて出せる 広告物等	

※景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第1条の規定による改正前の都市計画法第8条の規定により定められた美観地区をいう。

