



---

# 大森八景坂地区 まちづくり計画案

八景坂ルネッサンス ～地域で取り組むまちの再生～

---

平成27年2月  
大森八景坂地区まちづくり協議会

---

## 目次

検討の経緯	・・・・・・・・・・・・・・・・	p 2
1 計画案の目的と位置づけ	・・・・・・・・	p 4
2 まちづくりの目標	・・・・・・・・	p 5
3 まちづくりの方向性	・・・・・・・・	p 6
4 まちづくりの実践	・・・・・・・・	p 8
5 実現に向けて	・・・・・・・・	p 14

---

# ● 検討の経緯

## まちづくりのきっかけ ～協議会の発足～

大森駅周辺地区  
グランドデザイン（大田区）  
大森駅西側周辺における課題  
の解決に向けた西口周辺整備  
の考え方が示されました。



大森駅西側の駅周辺  
まちづくり説明会（区主催）  
まちづくりの実現には地権者による  
組織が必要と大田区から提案  
がありました。（平成23年7月）

### 準備会の活動（約1年間）

アンケートの実施  
（平成24年1月）

「池上通り・歩道の拡幅」、  
「駅前広場整備」等「交通  
課題」対応を求めのご意見  
を多くいただきました。

大森八景坂地区  
まちづくり協議会  
の発足  
（平成24年7月）



## 多様な機会を設けて 地権者全員のご意見を募集

100人会議の開催  
（平成24年10月24日、31日）  
まちづくりを検討していく上で大切に  
したいことについて、多くのご意見を  
いただきました。

### 3つのテーマ

- 大森八景坂地区にふさわしいまち  
のイメージを考えよう
- 駅の利便性を高める交通のあり方  
を考えよう
- 地権者が共存できるまちづくりの  
進め方考えよう



まちづくりニュースによる意見募集、  
地域懇談会などの開催

会合に参加出来ない方  
や周辺住民の皆さまか  
らもご意見をいただきま  
した。





## 3つのテーマについて検討委員会で検討

検討委員会では、100人会議などでいただいた地権者の意見を基に「まちづくり計画案」について検討してきました。

### ① まちのイメージ

歴史・文化、豊かな地形、美しい坂と緑などを活かしたまちの魅力や、商店街の魅力について話し合いました。

### ② 駅周辺の交通の利便性を高めるまちづくり

池上通りは、現行の都市計画道路区域で必要最低限の交通処理が可能です。既存の横断ポイントの確保や土地の有効利用が困難な区域があるなどの課題が残るため、解決方策を検討しました。

### ③ 地権者が共存できるまちづくり [重点検討範囲の設定]

池上通りの拡幅が実施された場合、生活再建・営業再建の課題解決の必要性が高いと思われる範囲を重点検討範囲として設定し、対象地権者の意向把握を行いながら、駅前公共空間と生活再建・営業再建の両立したまちづくりを考えてきました。



まちづくりの目標・方向性の策定（平成25年7月）

計画案（絵姿）の作成条件の検討（平成26年1月）

全体会 「まちづくり計画案」について確認（平成27年2月）

まちづくり計画案を地域の皆さんや大田区等に提案

# 1 計画案の目的と位置づけ

## ◆計画案の目的・位置づけ

本計画案は、大森駅周辺地区グランドデザインを踏まえ、地元として大森八景坂地区のまちづくりの目標や方向性、具体的方策について定めたものです。

本計画案は、大森八景坂地区まちづくり協議会が策定し、地域の皆さんや大田区等に提案します。

## ◆対象区域

本計画案の対象区域は、大森八景坂地区まちづくり協議会の区域です。

## ◆まちづくりの課題

対象地域の解決すべきまちづくりの課題としては、

- ・ 停車するバスやタクシー、通過交通が交錯して渋滞する
- ・ 歩道が狭く、バス利用者・通行人・自転車等が交錯して危険
- ・ 老朽建物の更新、不燃化の必要性がある

などがあげられます。

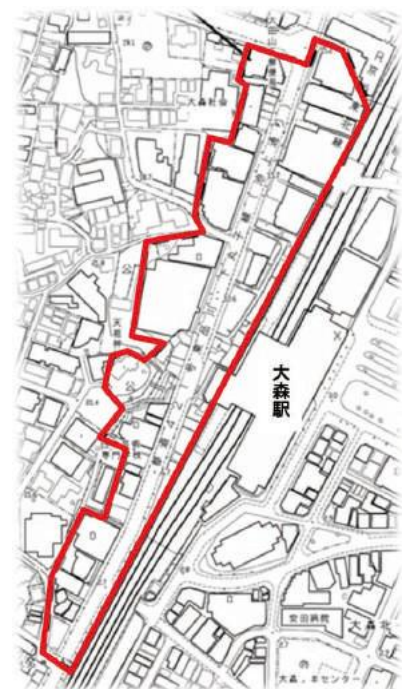
## 大森八景坂地区まちづくり協議会

大田区が策定した「大森駅周辺地区グランドデザイン」を踏まえ、大森駅西側の駅周辺のまちづくりについて、地権者間で意見交換・検討を重ね、まちづくり計画案を取りまとめて地域の皆さんや大田区等に提案することを目的として活動してきました。

運営にあたっては、大田区及び UR 都市機構の支援を受けて取り組んできました。

### まちづくり計画案の対象区域

山王2丁目1・2・4番、山王2丁目3・5・8番の各一部





## 2 まちづくりの目標

大森八景坂地区のまちづくりの目指す姿として、以下に示す項目を「まちづくりの目標」として定めました。

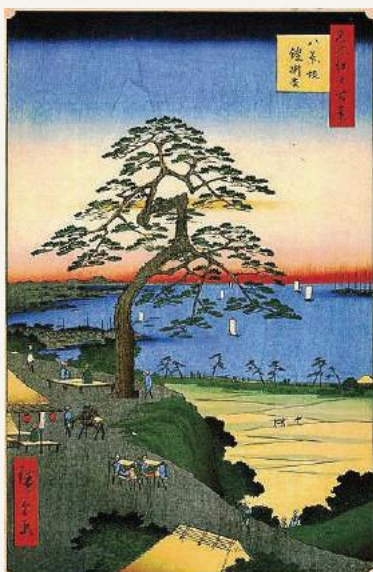
歴史・文化を活かした大森八景坂地区に  
ふさわしいまちのイメージづくり

### 八景坂ルネッサンス

～地域で取り組むまちの再生～

駅周辺の交通の利便性を  
高めるまちづくり

地権者が共存できる  
まちづくり



名所江戸百景  
「八景坂鎧掛松」 広重画

### 八景坂ルネッサンスとは

現在の池上通り、大田区山王あたりの坂道は、坂上から8つの美しい風景がみえることから八景坂と呼ばれて、広重の浮世絵にも描かれました。

これら地域の象徴ともいえる八景坂と「再生」を意味するルネッサンスを組み合わせ、地域で取り組むまちの再生を「八景坂ルネッサンス」と名付けました。



# 3 まちづくりの方向性

## 目標① 歴史・文化を活かした大森八景坂地区にふさわしいまちのイメージづくり

### (1) 大森八景坂地区の魅力を活かしたまちのイメージづくり

- ・ 山王の歴史・文化をまちづくりに活かそう
- ・ 八景坂の景観を大切にしよう
- ・ 高低差のある豊かな地形や美しい坂の魅力を活かそう
- ・ 緑深く、歴史ある天祖神社をまちのシンボルとして活かそう

### (2) 商店街の魅力の向上

- ・ 商店街の魅力づくりは、住民が生活しやすい環境づくりを基本としよう
- ・ 歩いて楽しめる商店街にしよう
- ・ 商店街の下町の気軽さと山王の山の手の洒落た雰囲気が隣り合う魅力を大切にしよう

## 目標② 駅周辺の交通の利便性を高めるまちづくり

### (3) 池上通りの交通課題の解消

- ・ 現行都市計画線を踏まえて、望ましい駅前空間のあり方や生活再建・営業再建の課題解決の観点から検討を進めよう
- ・ 歩行者と共存した自転車の利便性の向上を図ろう

### (4) 周辺とのアクセスの改善

- ・ 商店街と住宅地のアクセスの改善を図ろう
- ・ 駅を挟んだ東西交通の改善を図ろう
- ・ 中長期的課題として、新交通等の導入による広域の利便性の向上を検討しよう

## 目標③ 地権者が共存できるまちづくり

### (5) 地権者が共存できるまちづくりの推進 (重点検討範囲の設定)

- ・ 生活再建の選択肢の多いまちづくりを進めよう
- ・ 地形的制約を鑑みた建物共同化やまちの立体利用を検討しよう
- ・ 商店街の維持や一体感・連続性を大切にしよう





## ◆ 将来の空間イメージ

まちづくりの目標、方向性に対応する将来の空間イメージを示します。

駅前の歩行性・回遊性などに留意しつつ、人がゆったり出来るまち



限られている駅前空間で回遊性のあるまち



公共空間等に歴史を感じるまち



池上通り沿道は商業の賑わいを感じるまち

高低差のある地形を活かしたまち



歩行者が歩きやすいまち



天祖神社の緑と連担した緑が豊かなまち



これらの考え方が、まちづくり計画案の基本となるんだね



※写真はイメージです



## 4 まちづくりの実践

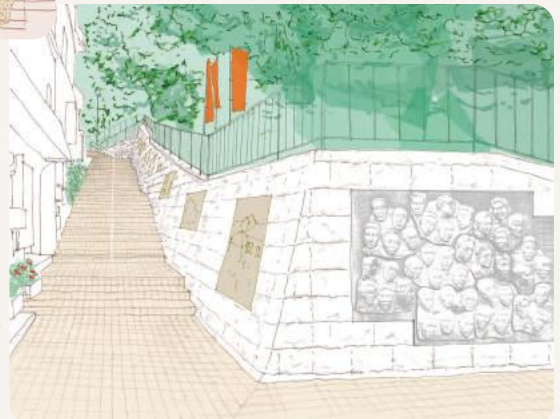
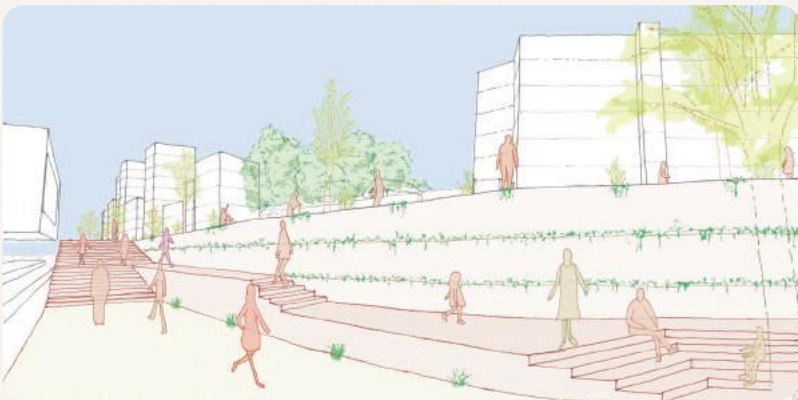
**目標①** 歴史・文化を活かした大森八景坂地区にふさわしい  
まちのイメージづくり

### ◆プラン① 坂と階段、緑の魅力を活かしたまちづくり

- ・ 高低差のある豊かな地形や美しい坂の魅力を活かす
- ・ 天祖神社の緑をまちのシンボルとして残す
- ・ 誰もが出かけたくなるような、季節感を感じる緑豊かなまちにする
- ・ 道路や公園などの公共施設の緑は、維持・管理にも配慮する

#### 【具体的な取組み】

- ・ 歩行者空間を中心に、緑陰を生み出す中高木を一定程度配置します
- ・ 歩行者動線に沿って、季節の草花の咲く花壇等を配置します
- ・ 昔から親しまれている『八景坂』の名称を残したり、新たに『清浦坂』などを命名します
- ・ 八景坂の魅力を損なうような、大掛かりな設えや掘削などは極力避けます





## ◆プラン② 歴史・文化と調和したまちづくり

- ・受け継がれてきた山王の歴史・文化と現代が調和したまちづくりを行う
- ・現在も残る歴史・文化資源を積極的に保全し、未来に引き継ぐ

### 【具体的な取組み】

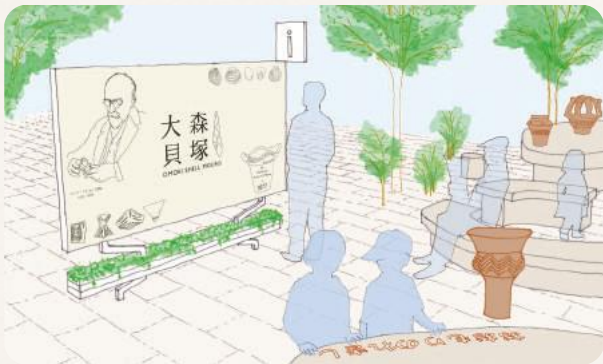
- ・多くの作家・芸術家が集った『馬込文士村』への案内板を整備します
- ・大森貝塚への動線や案内表示等を整備します
- ・大森駅出入口に『大森貝塚口』『文士村口』等の愛称を検討します
- ・池上通りの舗装や街路灯などを中心に、地域全体が歴史・文化を感じる景観の形成を目指します
- ・歴史・文化や地域の行事、昔の八景坂の風景等を紹介するスポットを設けます
- ・案内表示等は、外国人などの多様な来街者に配慮し、多言語化します

## ◆プラン③ 商店街の魅力の向上

- ・池上通りに面する建物は、1階が店舗になるように誘導する
- ・山王の住宅街を支える多様な業種・業態のある、生活利便性の高い商店街を目指す
- ・放置自転車や路上看板等の無い、歩きやすい商店街を目指す

### 【具体的な取組み】

- ・建物等の更新にあわせ、良好な景観を形成する外壁の色彩や看板等を誘導する仕組みを検討します
- ・アーケードの取り扱いについて商店街と共に検討するなど、開放的で良好な景観の形成を目指します
- ・商店街のお客様向け駐輪場整備を検討します
- ・路上看板やはみ出し陳列の除去に、商店街とともに取り組みます



※イラストはイメージです



## 目標②

# 駅周辺の交通の利便性を高めるまちづくり

公共施設整備について、これらのプランを行政に要望していきます！

### ◆プラン① 歩行者広場の整備

#### 【整備の考え方】

- ・バス、タクシーの乗降など、車両交通のための空間は必要最低限とし、人のための空間、緑の空間をできる限り多く取りたい
- ・限られたスペースの中でも、ゆったりたたずむことができる空間がほしい
- ・駅前が『憩い』『和み』『集え』て、ゆったりと買い物できる環境にしたい

⇒駅出入口を中心とする歩行者動線に沿って、歩行者広場を設置

⇒防犯性の高い安全・安心な歩行者広場とするため、交番の誘致を検討

### ◆プラン② 歩行者動線の整備

#### 【整備の考え方】

- ・高齢者や子どもをはじめとする、すべての歩行者が歩きやすい空間にしたい
- ・池上通り沿道の回遊性を高めたい
- ・電線や電柱のない、すっきりとした心地よい歩行者空間にしたい

⇒現行の横断ポイント（天祖神社前、清浦坂下）は、極力現在の位置に確保

⇒駅出入口に、より使いやすいバリアフリー動線を確保

⇒電線を地中化し、景観に配慮した歩行者空間を整備

⇒池上通り西側の建替え等に合わせて、横断デッキを検討

### ◆プラン③ 交通処理機能の向上

#### 【整備の考え方】

- ・バスやタクシーの乗降場を池上通り本線から分離し、円滑な交通環境としたい
- ・バス乗降場付近の歩道を広げ、歩行者とバス利用者の混在を解消したい
- ・タクシーの待機スペースを設け、バス乗降場が安全に使えるようにしたい
- ・送迎や荷卸し等の車両が一時的に駐車するスペースを確保したい

⇒南側三角地を公共的空間として利用し、駅前空間を有効活用

⇒バスやタクシーの乗降・待機場所を本線交通と分離



## ◆プラン④ 自転車利用環境の整備

### 【整備の考え方】

- ・ 駐輪場は駅直近は避けて整備し、駅前空間は歩行者を最優先としたい
- ・ 池上通りに自転車が安全に走行できる空間を設けたい

⇒ 駅利用者の駐輪場は、駅直近は避けた池上通り沿道で整備

⇒ 池上通りの拡幅整備に合わせて、自転車走行空間を整備



### 【継続的な検討・取り組み】

- ・ 駅東西の連絡動線の整備（駅通路のバリアフリー化、新井道ガードの改善）
- ・ 東西を包括する駅全体での放置自転車対策（駐輪場の増設、効率的運用等）
- ・ 新たな地域交通、新交通等の導入（高齢化社会・交通環境の変化等への対応）



### 目標③

## 地権者が共存できるまちづくり (重点検討範囲のまちづくり)

- ◆ **プラン** 地権者意向調査の結果を受けて、歩行者空間（広場）として一体的なまちづくりの早期実現を目指します

#### 【整備の考え方】

歩行者がたたずみ、緑のある、イベント等も可能な歩行者空間（広場）の公共による整備

- ・ 歩行者空間（広場）を最大限確保
- ・ 池上通りから鉄道境まで一体的に行政が土地取得し、広場を整備
- ・ 整備にあたっては、地域の歴史・文化や地形を活かした設えとする



#### 【活用の考え方】

公共の広場を活用した駅前にふさわしい賑わいの形成

- ・ 地域の祭礼やイベントなどによる広場の活用
- ・ 賑わいを生み出す、蚤の市やマルシェ、オープンカフェ、ワゴン販売などによる活用検討
- ・ 広場の活用を担うエリアマネジメント体制の検討



※イラストはイメージです



## 第2次地権者意向調査の結果

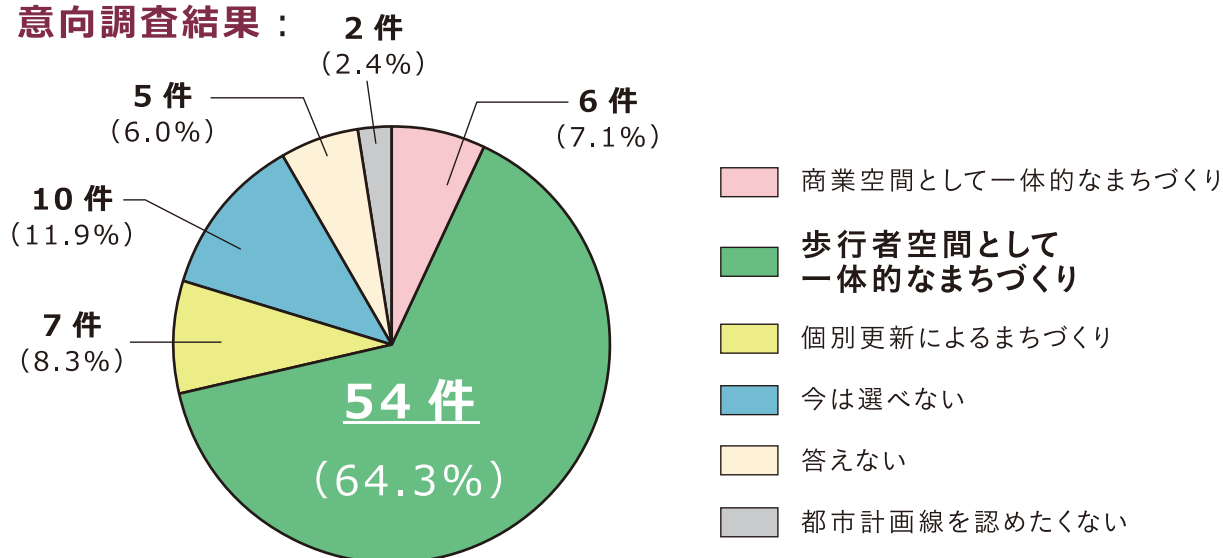
重点検討範囲\*の地権者を対象に、平成26年7月～11月にかけて、第2次地権者意向調査を行い、まちづくりの意向を把握しました。

\*重点検討範囲とは、池上通りの拡幅が実施された場合、生活再建・営業再建の課題解決の必要性が高いと思われる範囲（P3中段③参照）

**回答数**：84件（対象：登記上の権利数101のうち対応可能な86件）

**回答率**：97.7%

**意向調査結果**：



### 「歩行者空間として一体的なまちづくり」を多くの方が求めている

- ①都市計画線を鉄道境まで拡げて、計画線内外を同一の補償基準にして欲しい。今さら再建費用の負担はできないので、処分したい
- ②とにかく早くやってもらいたい。また今回も出来ない（共同化ではまとまらない）気がする。
- ③駅前空間はごちゃごちゃしているのではなく、広々としているべき

一方で「商業空間」「個別更新」を希望する方も少数ながら存在

多くの方に求められているまちづくりの実現のため重視される

①スピード感・実行性、②補償の公平性、③公共主導、④商業機能の継承を踏まえてプランを提案しています

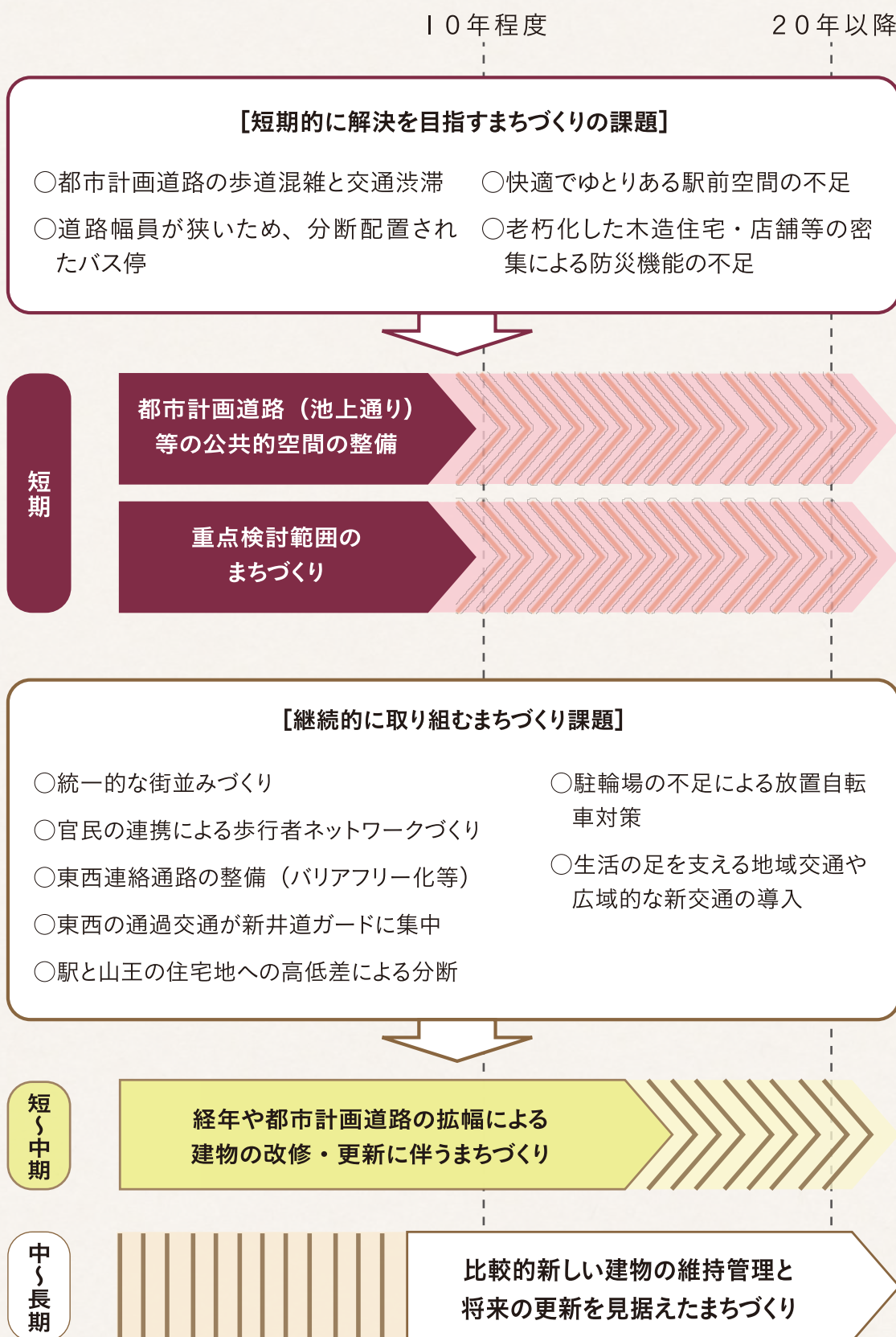


# 5 実現に向けて

まちづくり計画案の実現に向けては、重点検討範囲のまちづくりを契機として、[短期・中期・長期]を見据えながら、まちづくりの機運の高まりとともに進めていきます。

短期～長期までを見据えたまちづくりの指針

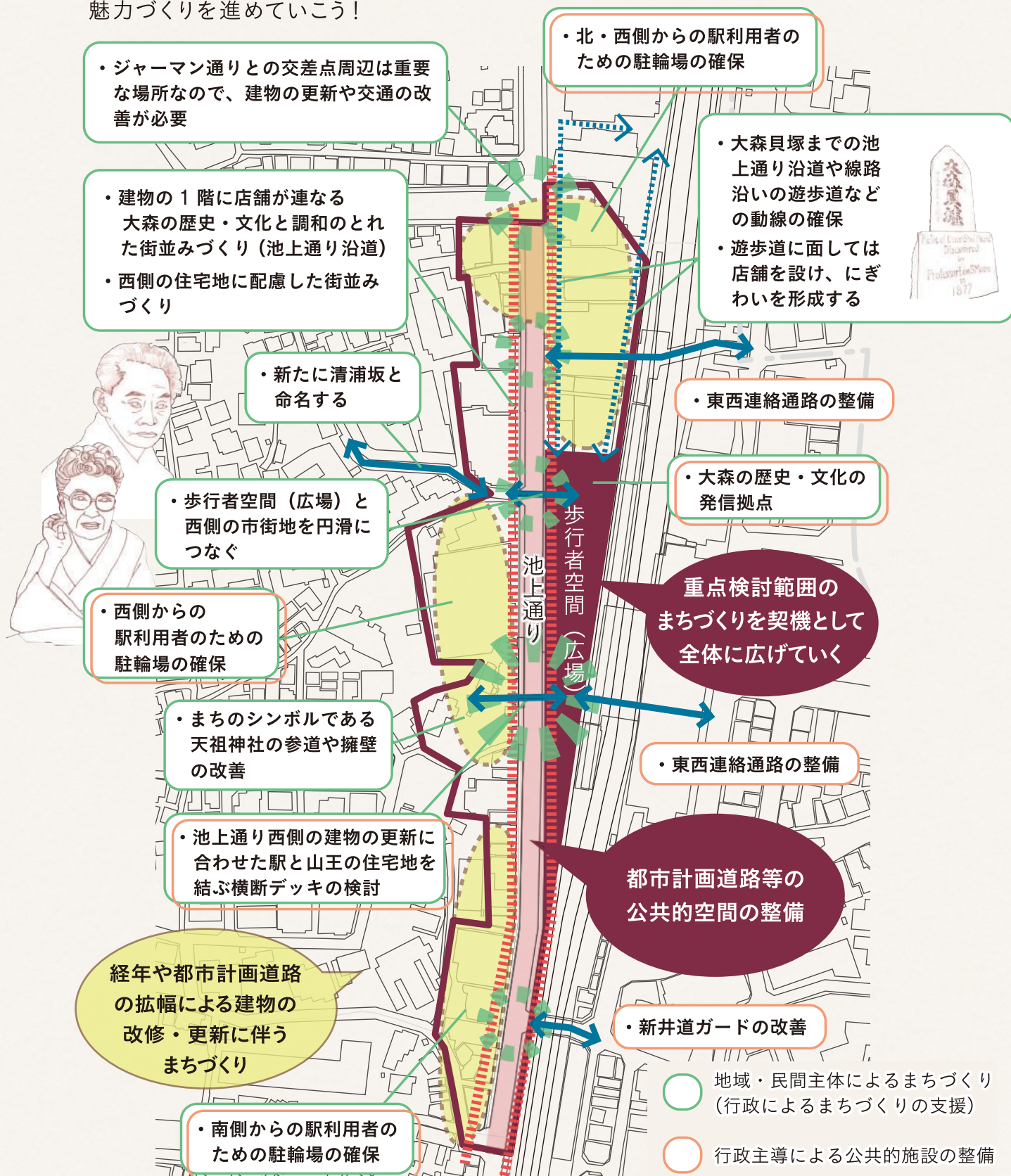
「まちづくり計画案」





## ◆ 区域全体のまちづくりの取り組み

- ① 行政が主導する重点検討範囲のまちづくりを契機として、周りの区域も地域・民間が主体となったまちづくりを進めていこう！
- ② 歴史・文化を軸として、区域全体に共通した考え方（ブランディング※）をもって、魅力づくりを進めていこう！



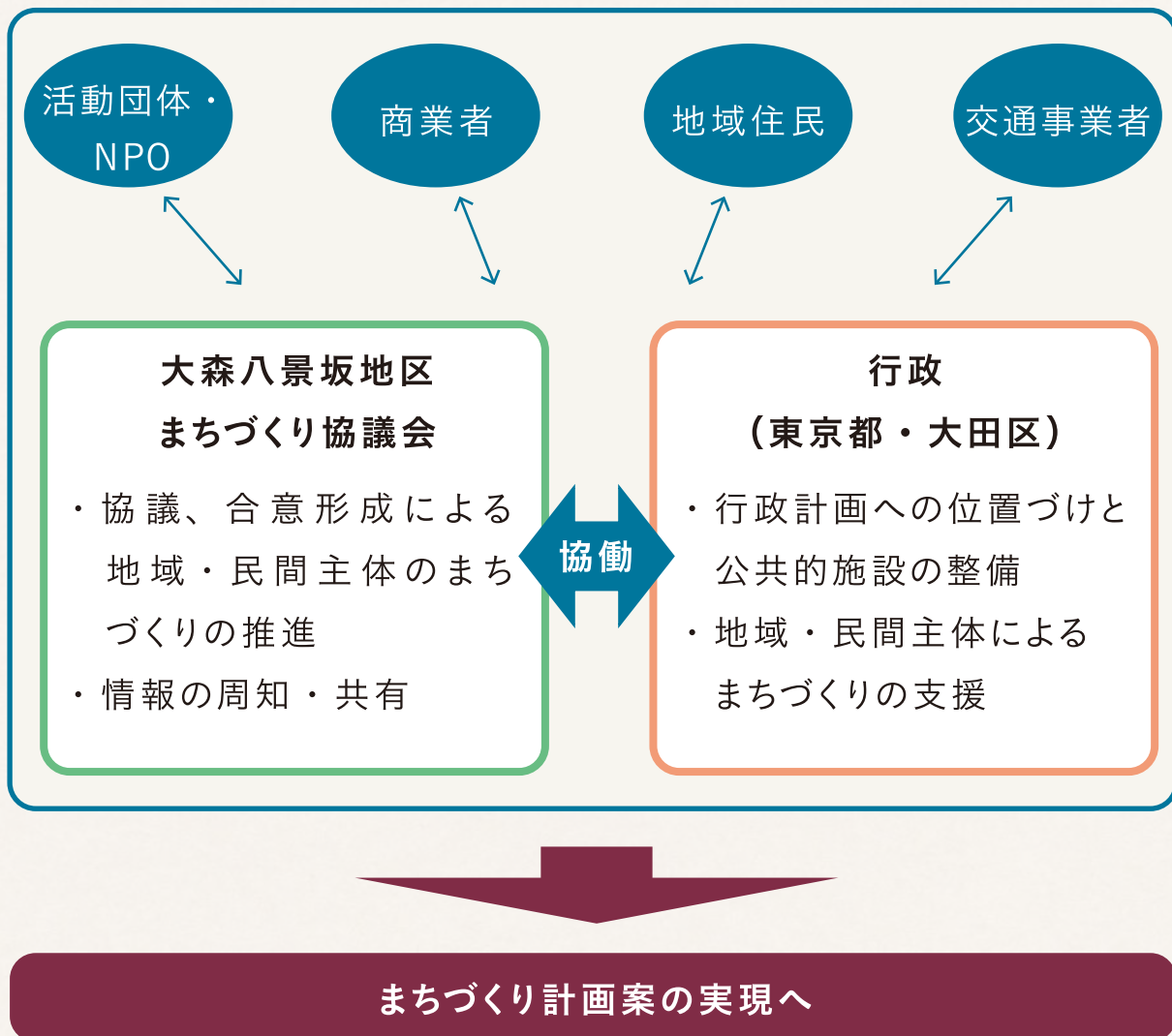
※まちの魅力に対する共感や信頼など、地域や来街者にとっての価値を高めていく取り組み。

まちの魅力強化して活性化していく、あるいは認知されていないものをまちのブランドへと育てていくこと。

## ◆推進体制

本計画案の策定にあたっては、約400人の地権者全員の意見をまとめる場として発足した大森八景坂地区まちづくり協議会が大田区と二人三脚で検討してきました。

今後の計画案の推進に向けても、大森八景坂地区まちづくり協議会と大田区が地域住民や関係機関等と連携し、役割分担をしながら、協働で取り組む体制の構築を図っていきます。



発行月：平成27年2月

編集・発行 大森八景坂地区まちづくり協議会