

まちづくり環境委員会 案件一覧

(令和6年5月14日開催分)

○所管事務報告 13件

部局	報告順	件名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	高台まちづくり基本方針策定について	58	深川 都市計画課長
	2	大田区景観計画の変更素案及びパブリックコメントの実施について	59	西山 まちづくり計画調整担当課長
	3	盛土規制法の運用について	60	西山 建築指導担当課長
	4	大田区営住宅等長寿命化計画の改定について	61	吉田 住宅担当課長
	5	分譲マンションの適正管理に関する取組について	62	吉田 住宅担当課長
鉄道・都市づくり部	6	大田区駐車場整備計画（蒲田地区）（素案改訂版）に対する意見募集の実施結果報告について	17	藏方 拠点整備第二担当課長
都市基盤整備部	7	令和6年度 土木事業計画一覧	37	中村 都市基盤管理課長
	8	蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事の進捗状況について＜準備工＞	38	谷田川 建設工事課長
	9	夫婦橋親水公園の供用停止について	39	石井 地域基盤整備第二課長
環境清掃部	10	CO2 可視化システム導入事業の実施について	21	柞木 環境計画課長
	11	令和6年度上半期の環境学習の取組について	22	柞木 環境計画課長

環境清掃部	12	大田区一般廃棄物組成分析調査（令和5年度実施）の報告について	23	三須 清掃事業課長
	13	京浜島不燃ごみ処理センターの火災に係る対応について	24	三須 清掃事業課長

高台まちづくり基本方針策定について

1 背景

「大田区都市計画マスタープラン」（令和4年3月改定）では、強靱で回復しやすい減災都市を目指して、治水対策や浸水対策を推進し、水災害に強い都市づくりを進めることとしている。また、国では「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」、東京都では「TOKYO 強靱化プロジェクト」において、高台まちづくりの方針や考え方を示している。

このような状況を踏まえて、区民の生命・財産を守ることを目的として、高台まちづくり方針を策定し、安全・安心を確保するとともに強靱で持続可能なまちづくりを推進する。

2 高台まちづくりとは

建築物の上層階の利用・公園の高台化・高規格堤防の整備で高台拠点を確保することにより、住民の生命の安全や最低限の避難生活を担保し、さらには住民の浸水区域外への避難を可能とし、まちの課題解決にもつなげていく取組のこと。

3 基本方針策定の詳細について

（別紙1）「高台まちづくり基本方針策定について」参照

4 スケジュール（予定）

令和6年度		
令和6年11月	高台まちづくり基本方針	素案作成
令和6年12月	パブリックコメント実施	
令和7年3月	高台まちづくり基本方針	区長決定
令和7年4月	高台まちづくり基本方針	公表

1. 背景、大田区の現状

国・東京都では、近年の気候変動により水害が激化していること等を踏まえ、防災まちづくりを強力に推進していくため、令和2年1月に「災害に強い「首都」の形成に向けた連絡会議」を設置。

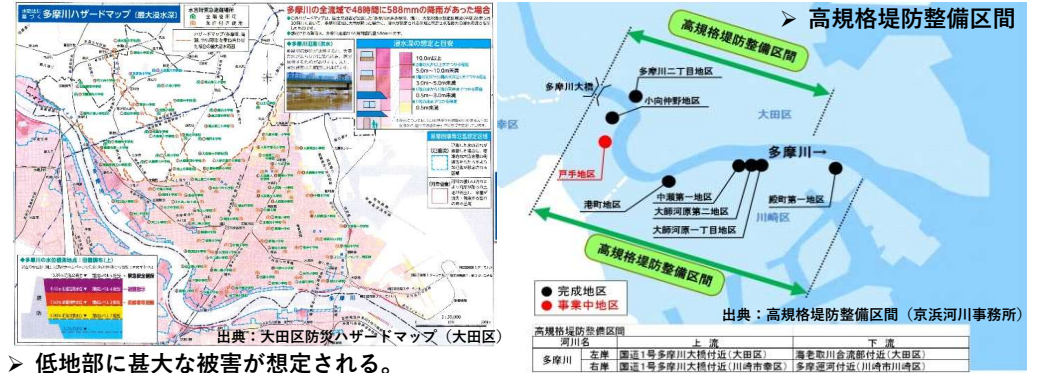
連絡会議を4回開催し、同年12月に「災害に強い「首都」の形成ビジョン」をとりまとめた。

翌年3月高台まちづくりの推進に向け、ビジョンで取りまとめた方策の具体化を図るため、地元区を含めた「高台まちづくり推進方策検討ワーキンググループ」を設置し、東京東部地域に広がるゼロメートル地帯等の「高台まちづくり」を推進。

東京都は、令和4年12月「TOKYO強靱化プロジェクト～「100年先も安心」を目指して～」を策定。強靱化されている姿の一つとして「激甚化する風水害から都民を守る」主なイメージとして「高台まちづくりの加速」を掲げ、荒川、江戸川に並び多摩川も位置付けられた。

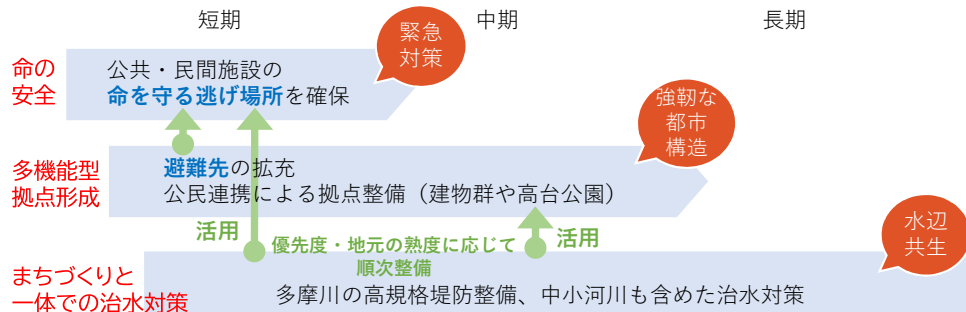
令和4年3月に改訂した「大田区都市計画マスタープラン」では、都市づくりのテーマに安全・安心な生活の実現のため、強靱で回復しやすい減災都市を目指した都市づくりを進め、緊急かつ長期的視点から、強靱な都市構造や市街地の形成、治水対策等による減災都市づくりの必要性を掲げている。

多摩川浸水想定区域(多摩川の全流域で48時間に588mmの降雨があった場合)



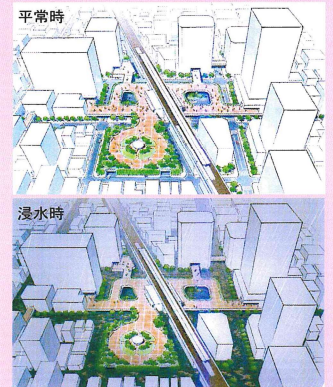
低地部に甚大な被害が想定される。

2. 高台まちづくりとは



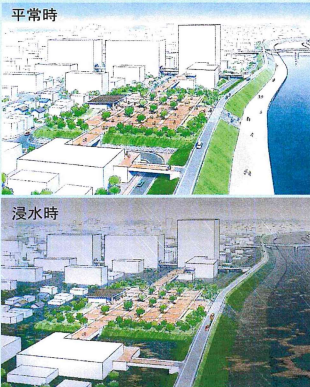
建築物等(建物群)による高台まちづくり

〔平常時〕賑わいのある駅前空間
〔浸水時〕避難スペース等を有する建築物とペDESTリアンデッキ等をつないだ建物群により命の安全・最低限の避難生活水準を確保



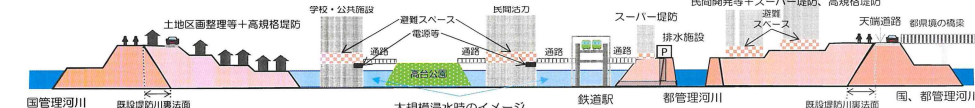
高台公園を中心とした高台まちづくり

〔平常時〕河川沿いの高台公園
〔浸水時〕緊急的な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。道路や建築物等を通じて浸水区域外への移動も可能

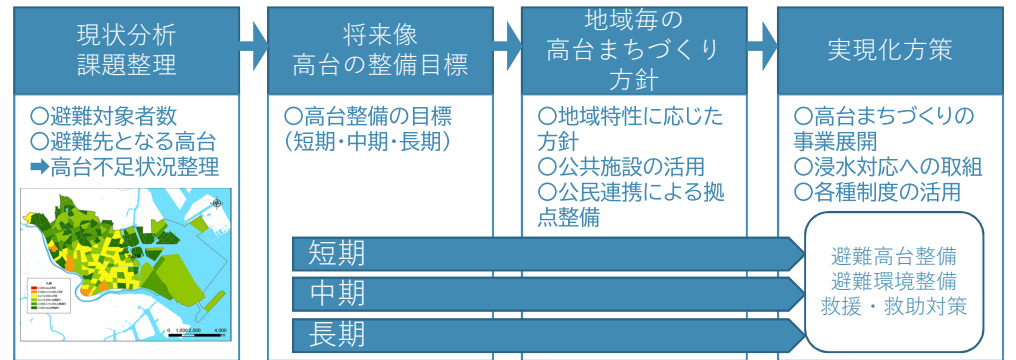


高規格堤防の上面を活用した高台まちづくり

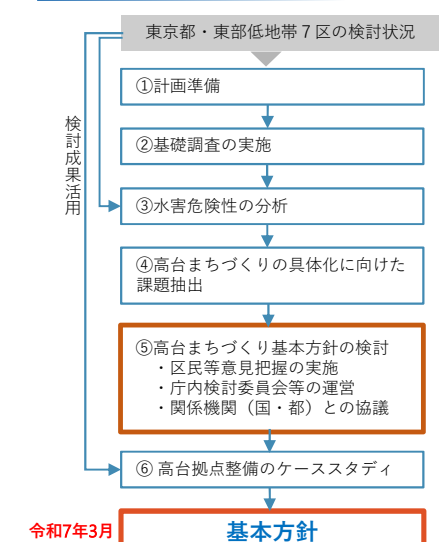
〔平常時〕良好な都市空間・住環境を形成
〔浸水時〕緊急的な避難場所や救出救助等の活動拠点として機能。浸水しない連続盛土等を通じて浸水区域外への移動も可能



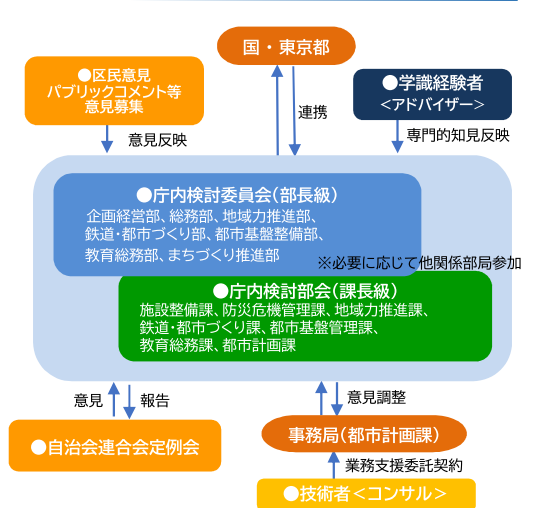
3. 高台まちづくり基本方針の基本構成(案)



4. 策定の進め方(案)



5. 検討体制



大田区景観計画の変更素案及び パブリックコメントの実施について



まちづくり環境委員会
令和6年5月14日
まちづくり推進部 資料59番
所管 都市計画課

1 変更目的

大森八景坂(大森駅西口周辺)地区において池上通りの拡幅整備等の機会を捉え、景観計画を変更し、良好な景観誘導を図る。

⇒大森八景坂における景観形成の目標、方針及び基準を定め、令和6年度に計画変更を行う。



現在の池上通り

2 大田区景観計画 変更素案について(別紙1、2)

〔景観形成の目標(案)〕

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

地区の特徴を活かした**2つの景観形成**により、一体的な景観誘導を図る。

- (1)「**景観形成重点地区**」の指定
地区独自の目標や基準などを定め、重点的に景観形成を図るエリア
- (2)「**景観保全誘導区域**」の指定
一般基準に特記事項を追加し、(1)と連携した景観誘導を図るエリア

3 パブリックコメントについて

(1)意見募集期間

令和6年6月10日(月)から7月1日(月)まで

(2)閲覧場所

区ホームページ、都市計画課窓口(本庁舎7階11番窓口)
区政情報コーナー(本庁舎2階)、各特別出張所

(3)意見提出方法

東京共同電子申請・届出サービス、郵送、FAX、窓口へ持参

(4)周知方法

区ホームページ、区報6月11日 号、X(エックス)等

4 今後のスケジュール(予定)

	内容	時期
①	常任委員会にて「変更素案」の報告	令和6年5月14日(火)
②	住民説明会の開催	令和6年6月10日(月)＝新井宿特別出張所、6月14日(金)＝入新井大集会室
③	区民公募手続き(パブリックコメント)の実施	令和6年6月10日(月)から7月1日(月)まで
④	景観審議会へ「変更案」の報告	令和6年8月9日(金)
⑤	東京都へ「変更案」の意見聴取	令和6年9月
⑥	都市計画審議会へ「変更案」の意見聴取	令和6年10月
⑦	景観審議会へ「変更案」の諮問	令和6年10月
⑧	「変更案」の決定・告示	令和6年10月
⑨	施行	令和6年12月

大田区景観計画 変更素案(概要版)



別紙1

1. 大田区景観計画について

- 平成25年4月1日、東京都との協議を経て、景観法に定める「景観行政団体」へと移行
- 平成25年10月に大田区景観計画を策定

大田区景観計画の目標

自然環境、歴史、文化などの資源とともに、地域力を活かした世界に誇ることができる多彩で魅力的な景観のあるまちをめざします。

大田区景観計画の体系

景観計画区域(区全域)

景観形成に関する基本方針

景観形成基準
(良好な景観形成のための行為の制限に関する事項)

2. (仮称)大森八景坂景観形成重点地区追加指定の背景

- 大森八景坂地区を景観形成重点地区に追加指定する検討がはじまった3つの契機

①地区の位置づけ

- ・大田区都市計画マスタープランにおける「中心拠点」
- ・大田区景観計画における「景観形成重点地区等の追加指定を検討する地区」

②地域住民の景観意識

- ・地元住民が中心となり、H27年「まちづくり計画案」、H29年「デザインコード」を作成

③都市計画事業の進捗

- ・補助線街路第28号線(池上通り)の都市計画決定・事業認可の取得

3. 大森八景坂周辺の景観の特徴

■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



間坂

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)

4. 景観形成誘導の考え方

- 大田区らしい多彩で魅力的な景観のあるまちを目指し、3つの景観づくりを進めている。

景観づくり① 市街地類型ごとの景観形成(区域全域)

景観づくり② 景観資源周辺における景観形成(景観資源の周辺にある敷地)

景観づくり③ 景観形成重点地区及び景観保全誘導区域における景観形成

敷地1

敷地2

敷地3

敷地4

景観づくり① 市街地類型ごとの景観形成(区域全域)

景観づくり② 景観資源周辺における景観形成
(景観資源の周辺にある敷地)

景観づくり③-1
景観形成重点地区
における景観形成

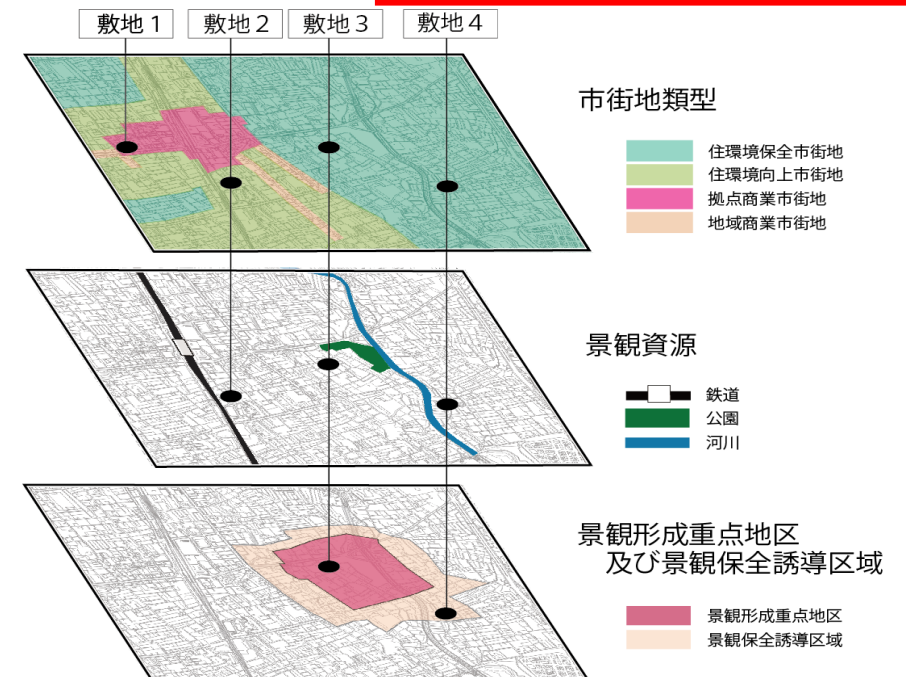
景観づくり③-2
景観保全誘導区域
における景観形成

①市街地類型

①市街地類型
+
②景観資源

①市街地類型
+
②景観資源
+
③-1景観形成重点地区

①市街地類型
+
②景観資源
+
③-2景観保全誘導区域



5. 大森八景坂周辺における景観形成の概要

5-1 景観形成重点地区及び景観保全誘導区域の指定範囲



5-2 景観形成の方針

全体方針

- 崖線、八景坂、大森駅西口広場などの豊かな地形や空間を活かし魅力ある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、歴史・文化と調和した景観づくりを進めます。

景観形成重点地区

- 崖線沿いの地形を踏まえ、坂や階段など地形の変化を歩き、楽しめる賑わいのある景観づくりを進めます。
- 崖線沿い高地を踏まえ、街の建築物や緑など眺望を魅せる景観づくりを進めます。
- 多様な街並みを人が行き交い、暮らしと賑わいがつながる景観づくりを進めます。

景観保全誘導区域

- 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。
- 大森八景坂や大森駅西口広場などの街並みに加え、大森駅の東側も含めた一体的な景観誘導を図ります。

公共施設（大森駅西口広場、池上通り等）

- 大森八景坂地区の顔となるような空間デザインを図ります。
- 周辺市街地と一体的な空間となるように配慮し、ヒューマンスケールの感じられる景観誘導を図ります。

5. 大森八景坂周辺における景観形成の概要

5-3 景観形成基準

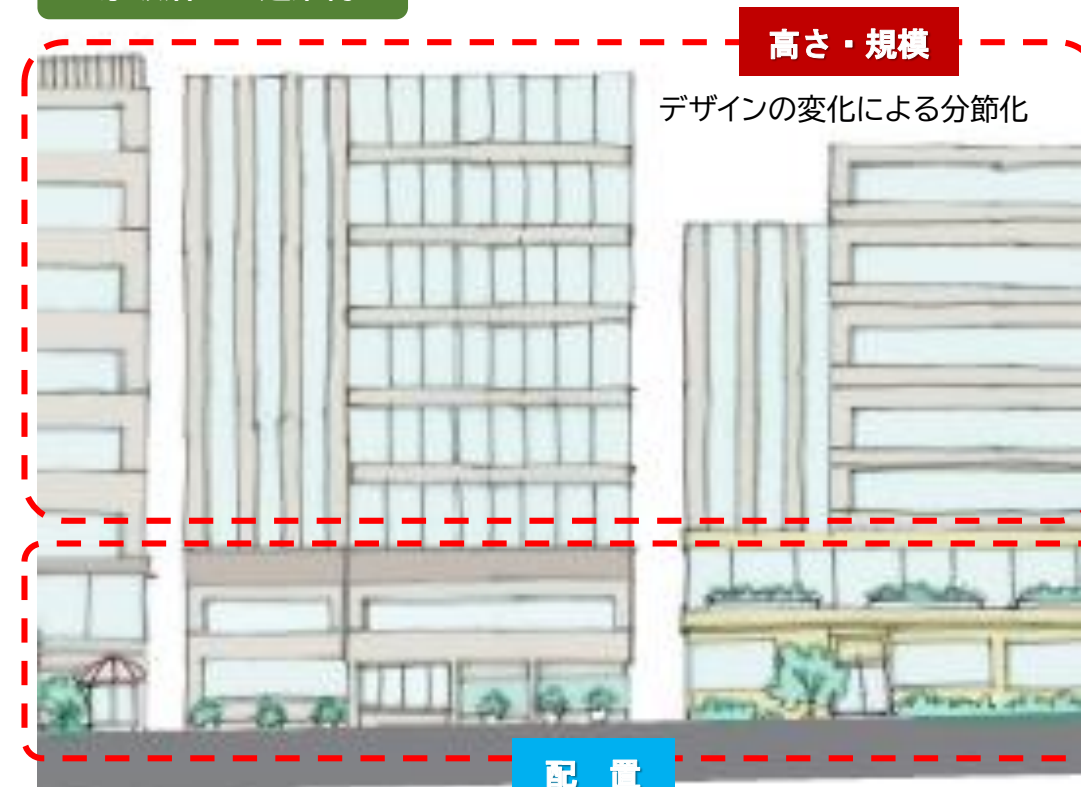
- ・景観形成基準は、景観法第8条に基づき、**建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為**を対象として、配置、公開空地・外構・緑化、高さ・規模及び形態・意匠・色彩について基準を設定し、景観を誘導する。

建築物の建築等	配置	・大森八景坂周辺(池上通り沿道)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工夫をする。 ・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に配慮した配置とする。	高さ・規模	・横長な建築物は、単調さを軽減する色彩、凹凸及び壁面緑化などのデザインの变化により分節化する。
	公開空地・外構・緑化	・坂に面する敷地の擁壁は、石垣等にすることで圧迫感のない高さに抑える。 ・緑の量や質の向上に努め、連続したみどりの街並みを形成するための工夫をする。 ・西口広場等は、商店街としての賑わいを活かすとともに、多様で連続性のあるまちなみに繋げる。 ・緑化は、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。	形態・意匠・色彩	・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、通りに面する場合は、開口部を大きくとり、開かれた設えとする。 ・3階以上の中高層部は、明るい色彩や壁面の位置を下げるなど、圧迫感を軽減する配慮に努める。 ・屋根・屋上については、屋外広告物を設置しないように努める。また、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、外観や階高を意識した大森八景坂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、建築物の顔をつくるように努める。 ・天祖神社周辺の建築物は、神社のまとまりのある緑を意識するとともに、階段に対して出入口や開口部を設置することで、賑わいの創出に努める。 ・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。

5-4 景観形成基準の適用イメージ

- ・上記の景観形成基準を適用した際のイメージ図を以下に示します。

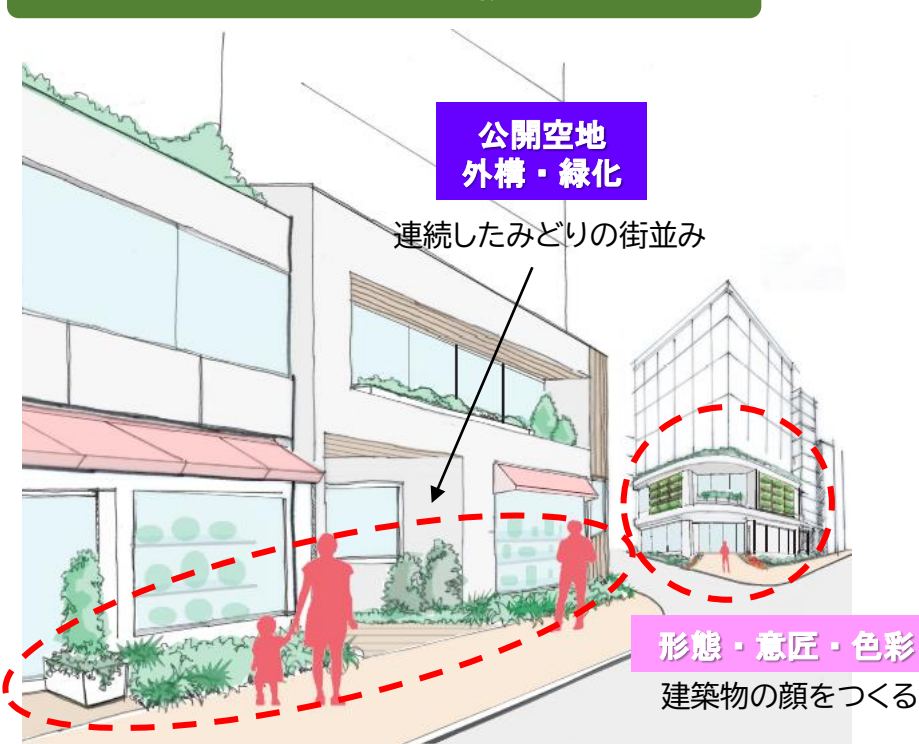
八景坂沿いの建築物



周囲との調和や連続性

※イメージ図

交差点に面する建築物・坂や階段に面する建築物



※イメージ図

5-5 公共施設の景観イメージ

- ・5-2大森八景坂における景観形成の方針(公共施設)を適用した際のイメージ図は以下のとおり

補助第28号線(池上通り)

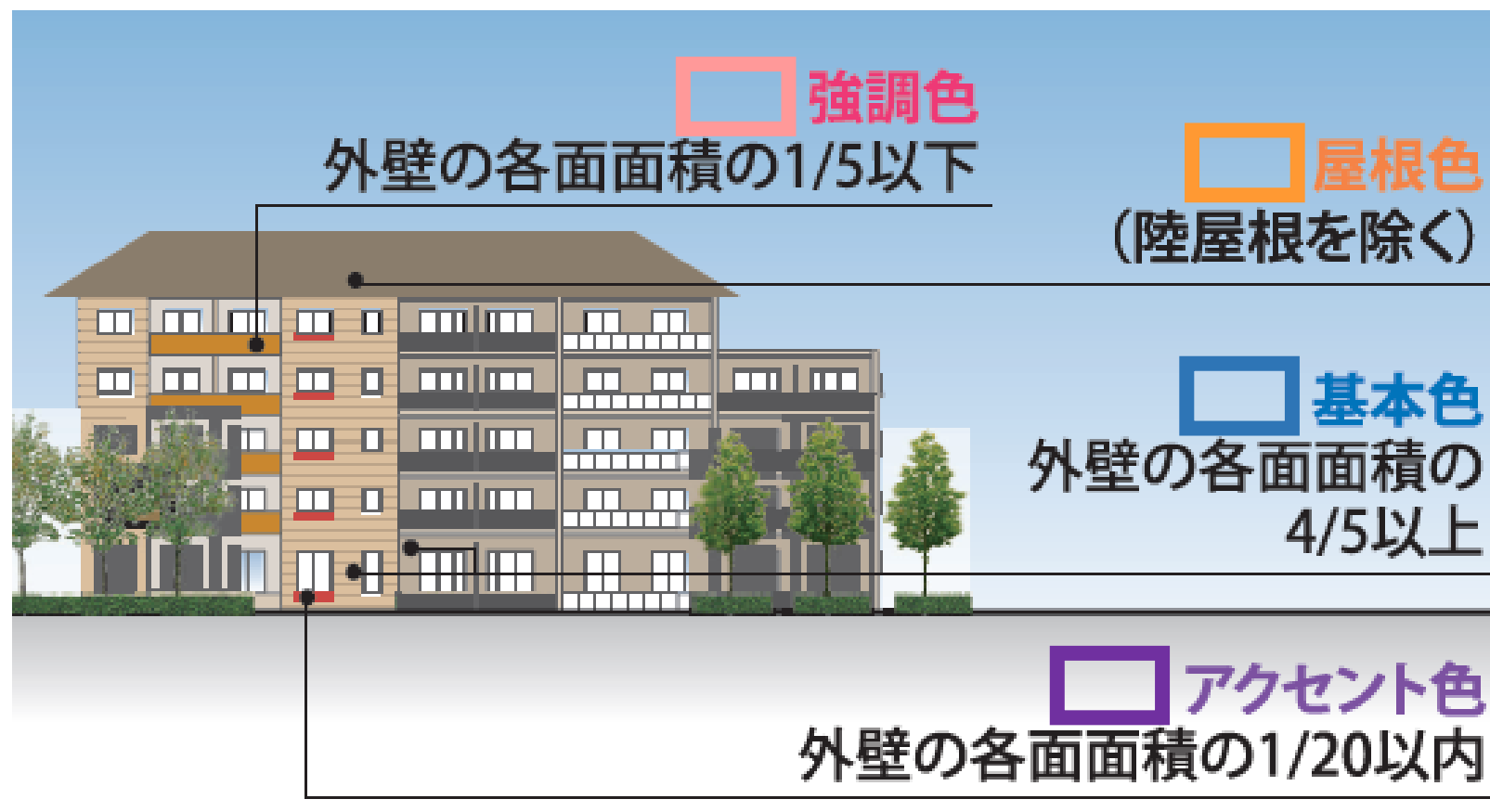
- ・ゆとりと緑のある歩行者空間の整備
- ・商店街等との親和性、一体性に努め、賑わいある街並みを形成
- ・夜間においても安全で賑わいある八景坂を創出 等



※イメージ図

5. 大森八景坂周辺における景観形成の概要

5-6 色彩基準における面積比の考え方



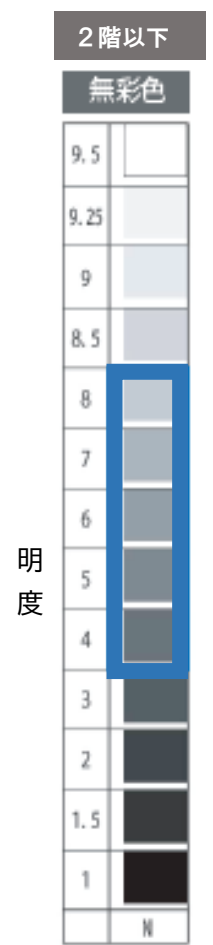
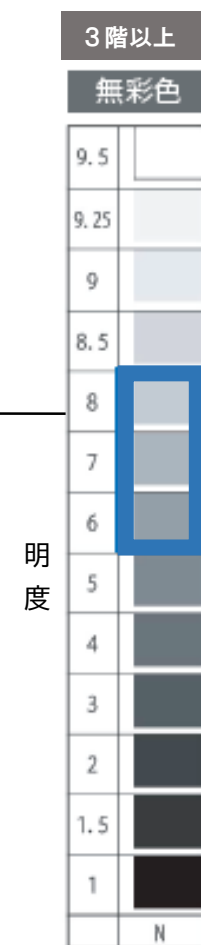
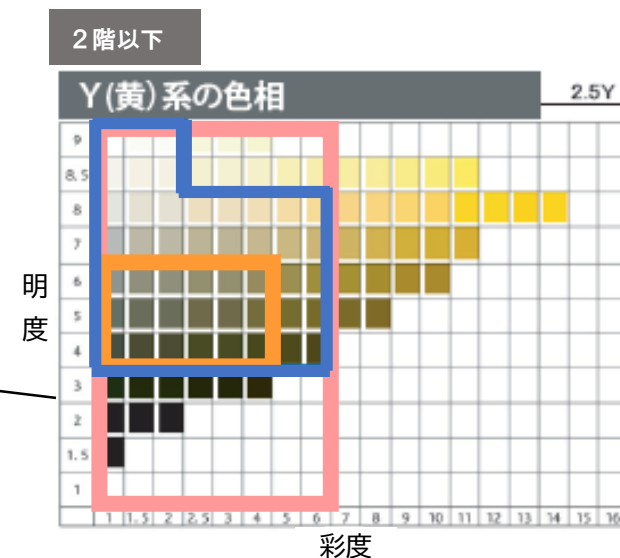
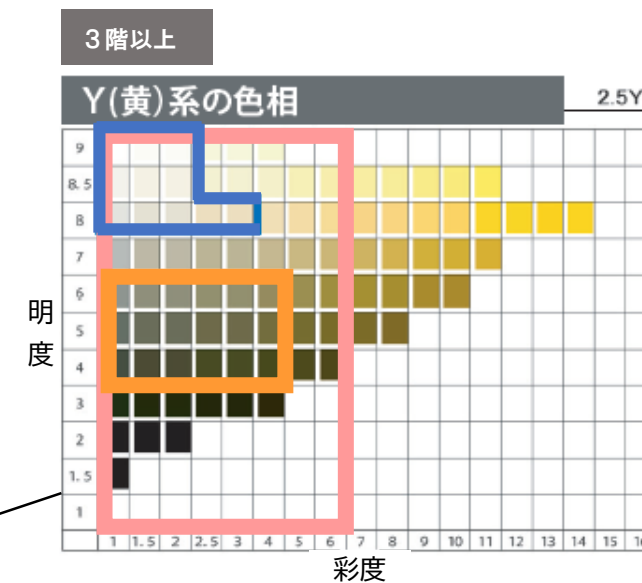
※国分寺崖線、洗足池(住宅地内)及び(仮称)大森八景坂景観衛星重点地区については、アクセント色の使用は不可とします。

5-7 (仮称) 大森八景坂景観形成重点地区における色彩基準 [Y(黄)系の色相の場合]



5-7 (仮称) 大森八景坂景観形成重点地区における色彩基準

基準の区分	色彩の分類	色相	明度		彩度	
			2階以下	3階以上	2階以下	3階以上
基本色	無彩色	N	4以上8.5未満	6以上8.5未満	-	-
	有彩色	0R~4.9YR	4以上8.5未満 8.5以上	6以上8.5未満 8.5以上	4以下 1.5以下	3以下 1.5以下
		5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満 8.5以上	8以上8.5未満 8.5以上	6以下 2以下	3以下 2以下
		その他	4以上8.5未満 8.5以上	5以上8.5未満 8.5以上	2以下 1以下	1以下 1以下
強調色	無彩色	N	-	-	-	-
	有彩色	0R~4.9YR	-	-	4以下	4以下
		5.0YR~5.0Y	-	-	6以下	6以下
屋根色	有彩色	5.0YR~5.0Y	4以上6以下	4以上6以下	4以下	4以下
		その他			2以下	2以下



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

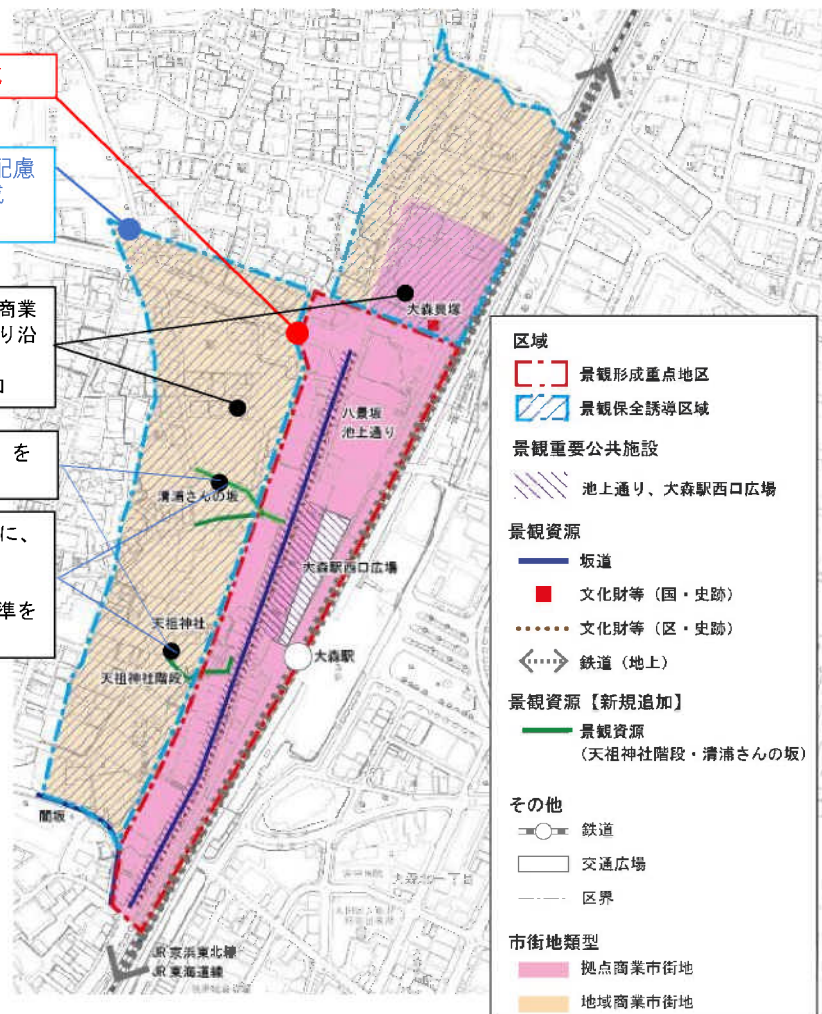
①景観形成重点地区による景観形成

②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（景観保全誘導区域）

市街地類型（拠点商業市街地、地域商業市街地）の景観形成基準に、池上通り沿道等からの見え方に配慮した「形態・意匠・色彩」の基準を追加

「清浦さんの坂」、「天祖神社階段」を「景観資源（坂道）」に追加指定

景観資源の「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「形態・意匠・色彩」、「公開空地・外構・緑化」の新たな基準を追加



【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目標、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	31

(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類型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

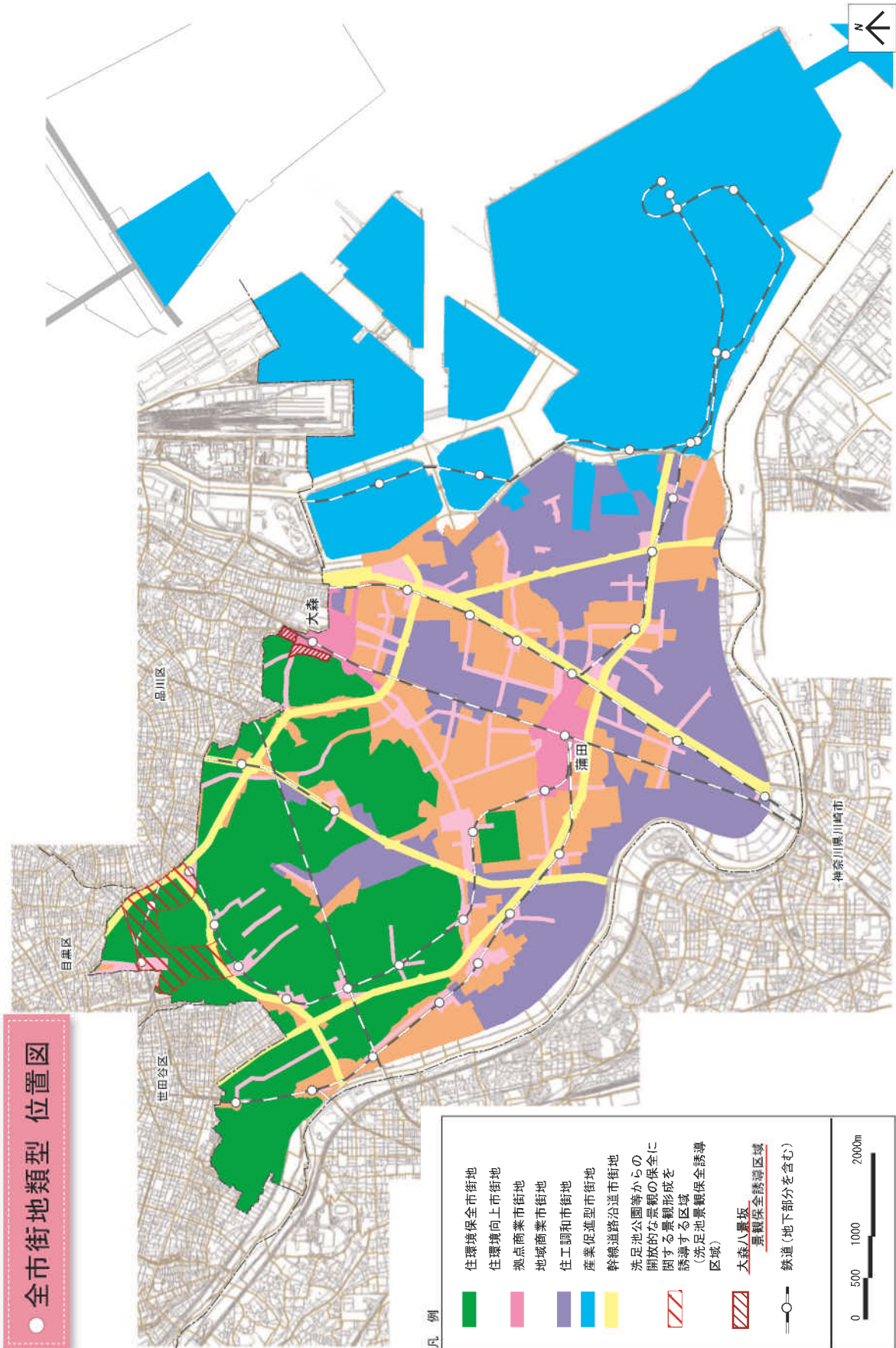
※-1 別途、洗足池公園等からの開放的な景観の保全に関する景観形成を誘導するため、洗足池景観形成重点地区の周辺（下表）において、洗足池公園等の開放的な景観の保全に関する景観形成を誘導する区域（以下、「洗足池景観保全誘導区域」という。）を定めています。

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



(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、闇坂(くらやみざか)、右近坂、臼田坂、鐙坂(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、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

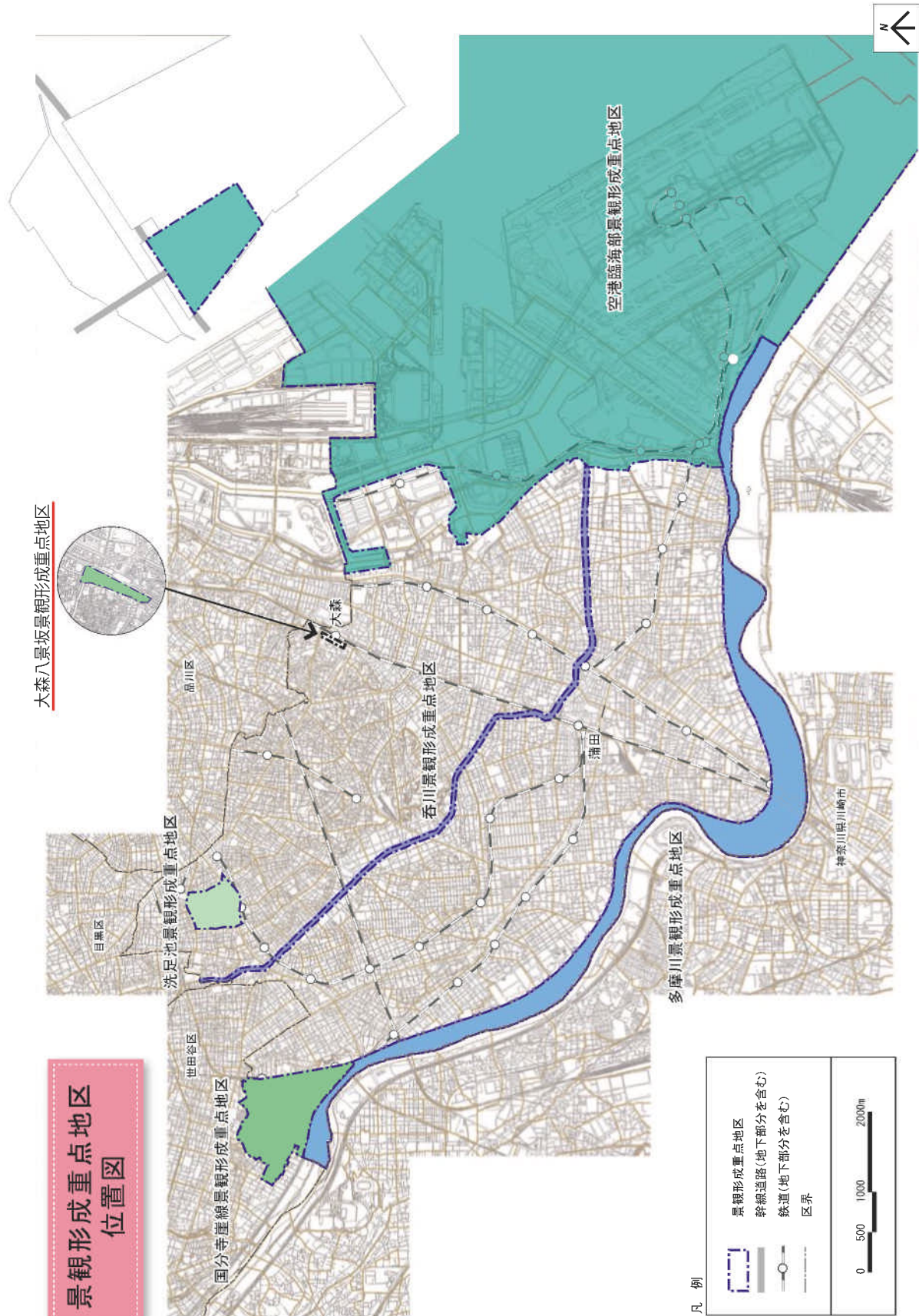
(3) 区として重点的に進める景観づくり

- 「(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。

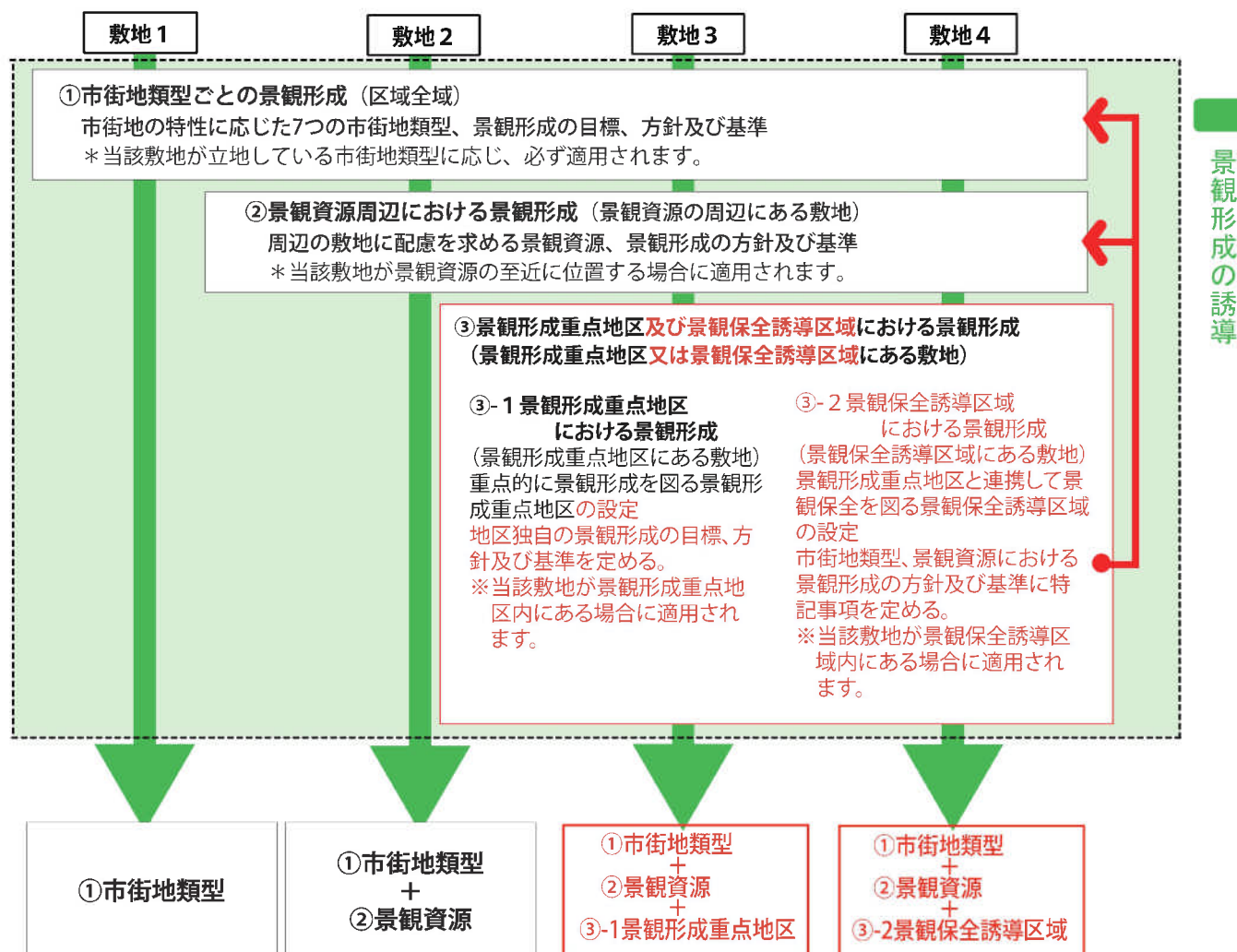
■景観形成重点地区

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



■ 景観誘導イメージ(適用となる目標・方針・基準)



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。

【景観誘導の方策】

- ・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】

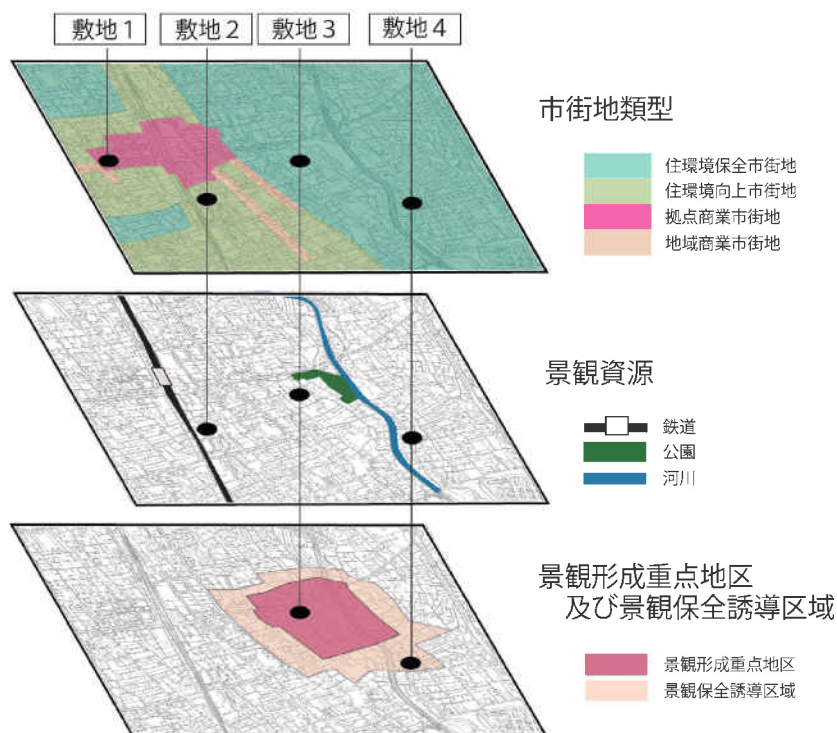


中高木の植樹

勾配屋根

【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・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㎡	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡					
	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㎡	高さ≥20m	高さ≥20m 又は 築造面積 ≥2,000㎡					
	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㎡	高さ≥30m	高さ≥30m 又は 築造面積 ≥2,000㎡					
	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㎡	高さ≥20m	高さ≥20m 又は 築造面積 ≥2,000㎡	—	開発区域の面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥10ha	造成面積 ≥15ha	造成面積 ≥15ha
	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㎡							
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㎡	高さ≥15m	高さ≥15m 又は 築造面積 ≥2,000㎡	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㎡	全て（区が管理する橋梁等に限り）	区域面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡
	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㎡	高さ≥15m	高さ≥15m 又は 築造面積 ≥1,000㎡	全て	開発区域の面積 ≥3,000㎡	—	—	—
	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㎡	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡			—	—	—

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、外観をこまめに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(主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更)				土地の開墾、土石の採取、掘削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 $\geq 1,000\text{m}^2$	—	—	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	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						開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	—	—

※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 $\geq 30\text{m}$ 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	● 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	● 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	● 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	● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内で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	● 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	● 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	● 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	● 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ● 敷地内で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。

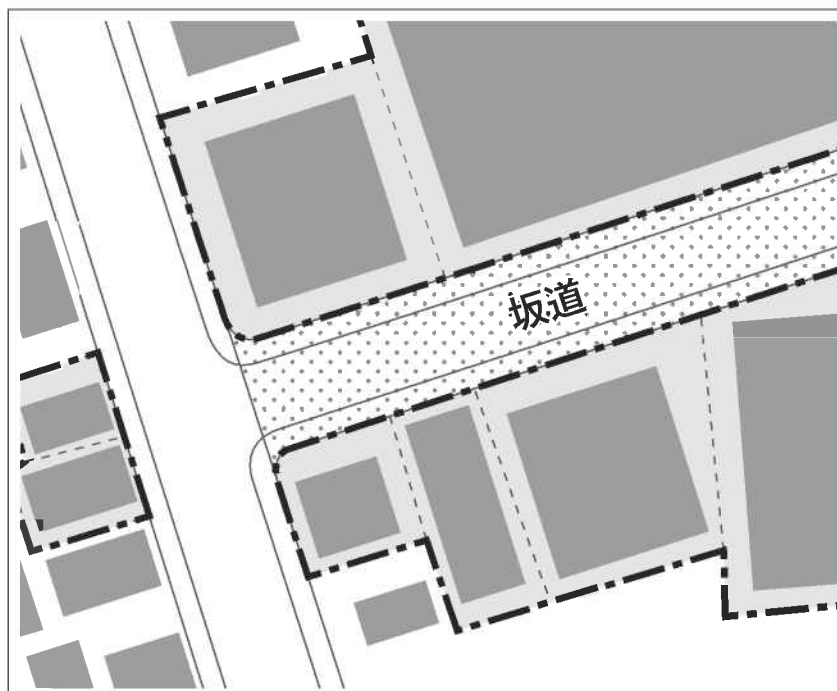
①【坂道】

(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。

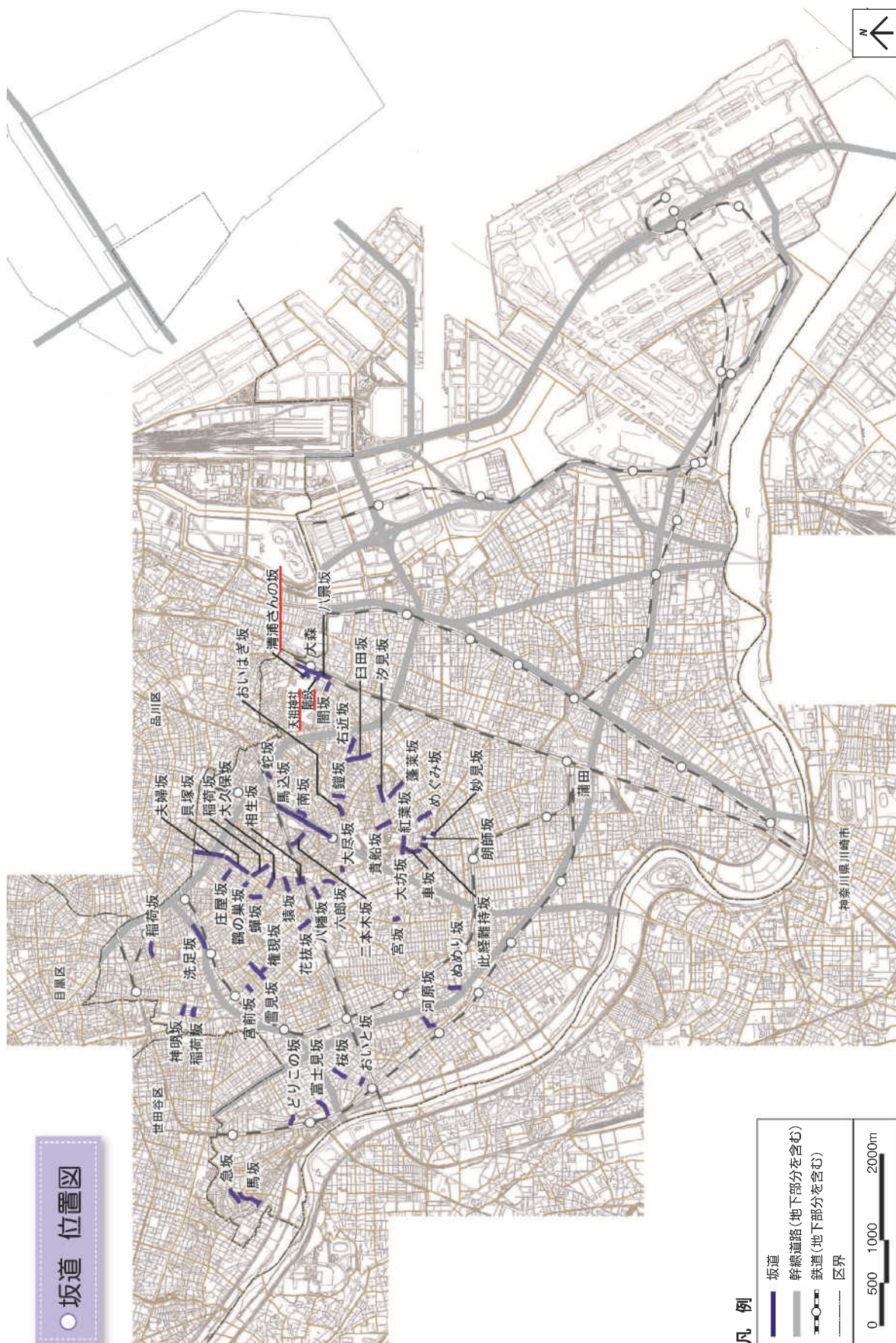
八景坂、間坂(くらやみざか)、右近坂、臼田坂、鎧坂(あぶみざか)、おいはぎ坂、蛇坂、馬込坂、南坂、二本木坂、夫婦坂、汐見坂、蓬莱坂、貴船坂、めぐみ坂、妙見坂、朗師坂、紅葉坂、此経難持坂(しきょうなんじざか)、車坂、大坊坂、大尽坂、六郎坂、八幡坂、相生坂、猿坂、大久保坂、稲荷坂(上池台)、貝塚坂、庄屋坂、鶴の巣坂、蟬坂、花抜坂、洗足坂、宮前坂、雪見坂、権現坂、稲荷坂(南千束)、神明坂、稲荷坂(石川町)、急坂、馬坂、どりこの坂、富士見坂、桜坂、おいと坂、河原坂、ぬめり坂、宮坂、清浦さんの坂、天祖神社階段

■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「坂道」の位置を追加(下線部)



○坂道 位置図

(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

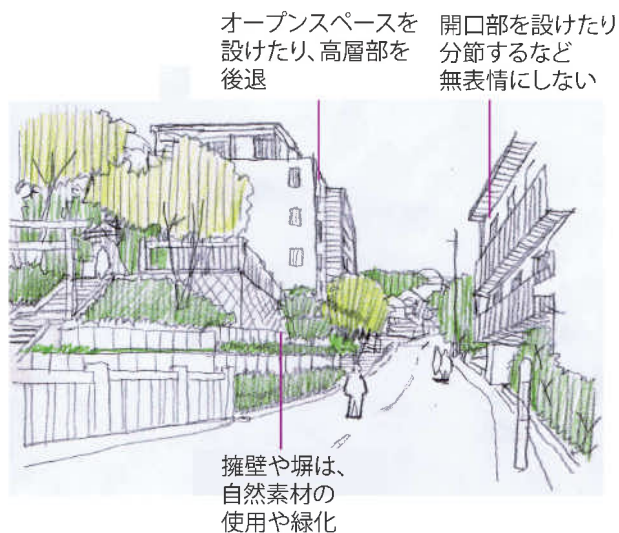
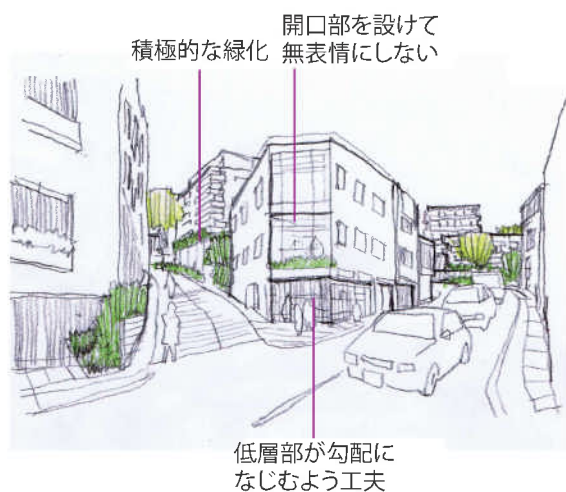
届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕
若しくは模様替又は色彩の変更

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

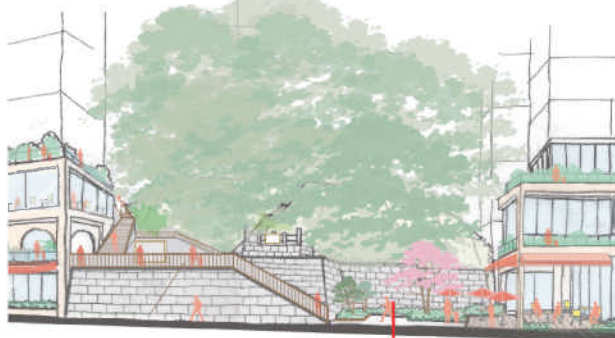
配置	●【坂道】に面してオープンスペースを設けたり、高層部を後退させるなどし、圧迫感の軽減を図る。
形態・意匠・色彩	●【坂道】沿いでは、建築物の低層部が勾配になじむよう工夫する。 ●【坂道】沿いに開口部を設けたり分節するなど、無表情にならないようにする。 ●大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、<u>景観形成重点地区と景観保全誘導区域の境界を越えて両者が出来るだけ一体となるような形態・意匠とする。</u>
緑外 公開空地・化構・	●【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。 ●【坂道】に面する部分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

■景観形成基準の適用イメージ



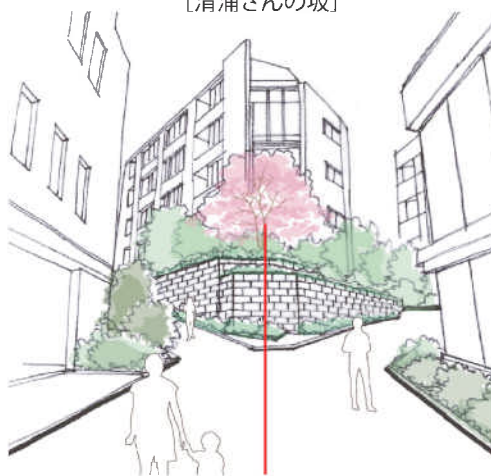
大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿い

[天祖神社階段]



オープンスペースの確保に努める

[清浦さんの坂]

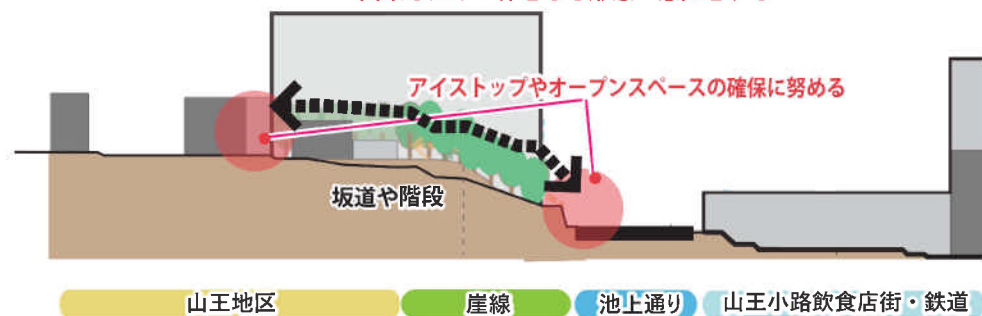


アイストップの確保に努める

景観保全誘導区域

景観形成重点地区

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



○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	●【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 公開空地 化 構 ・	●【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	● 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	● 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	● 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



間坂

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



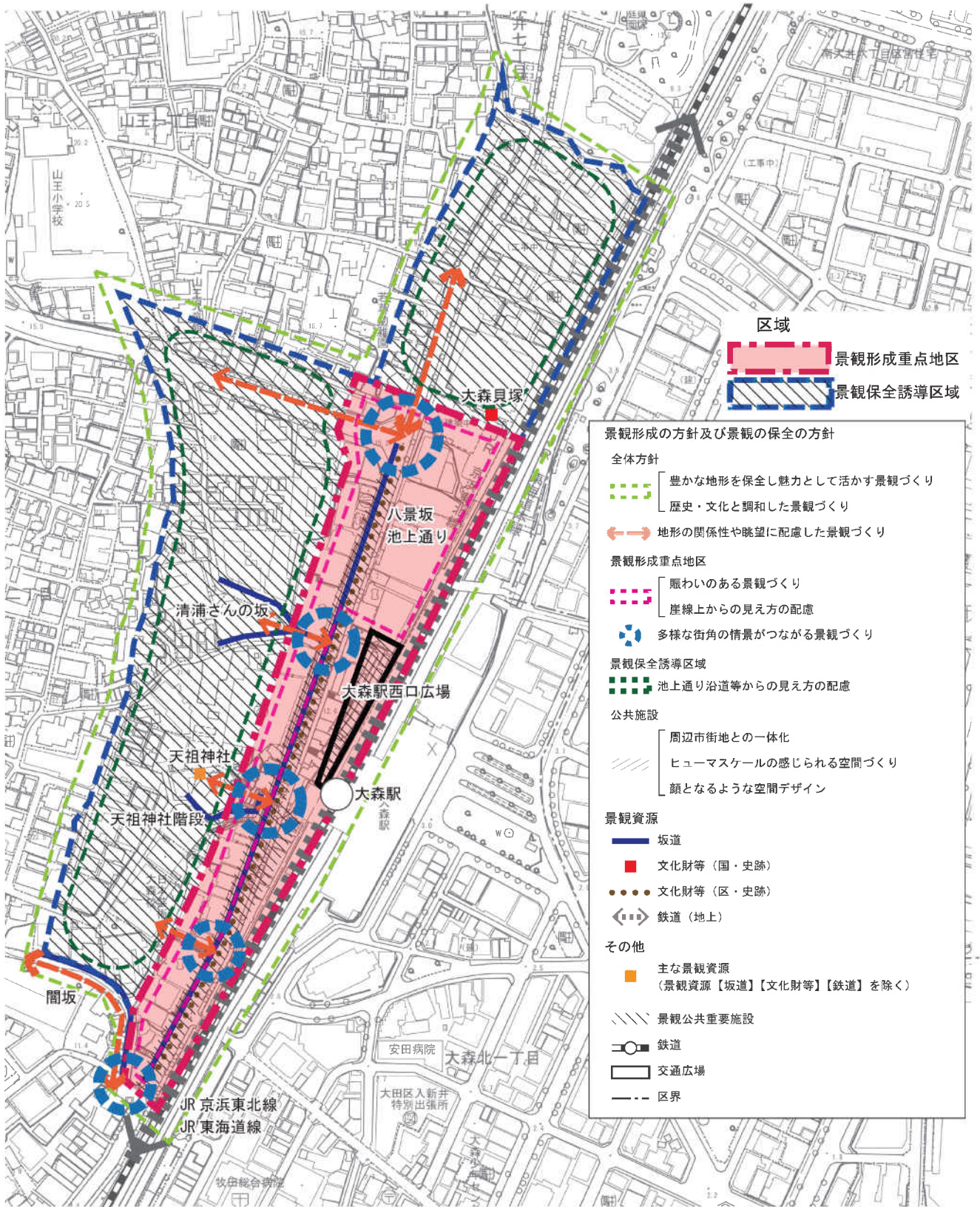
大森駅西口北側の商店街（池上通り西側と東側）

(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

全体方針	● 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。
景観保全誘導区域	● 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	● 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

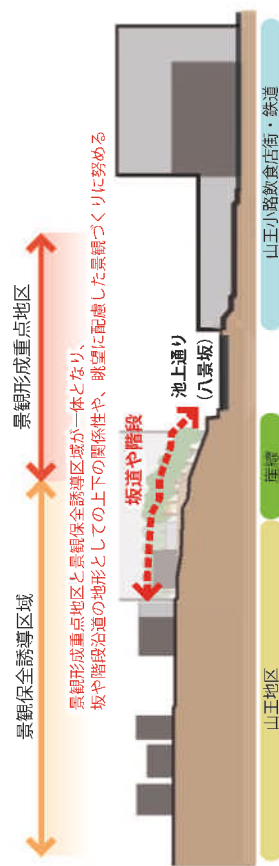


池上通り南北軸の断面イメージ

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	● 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	● 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	● 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	● 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

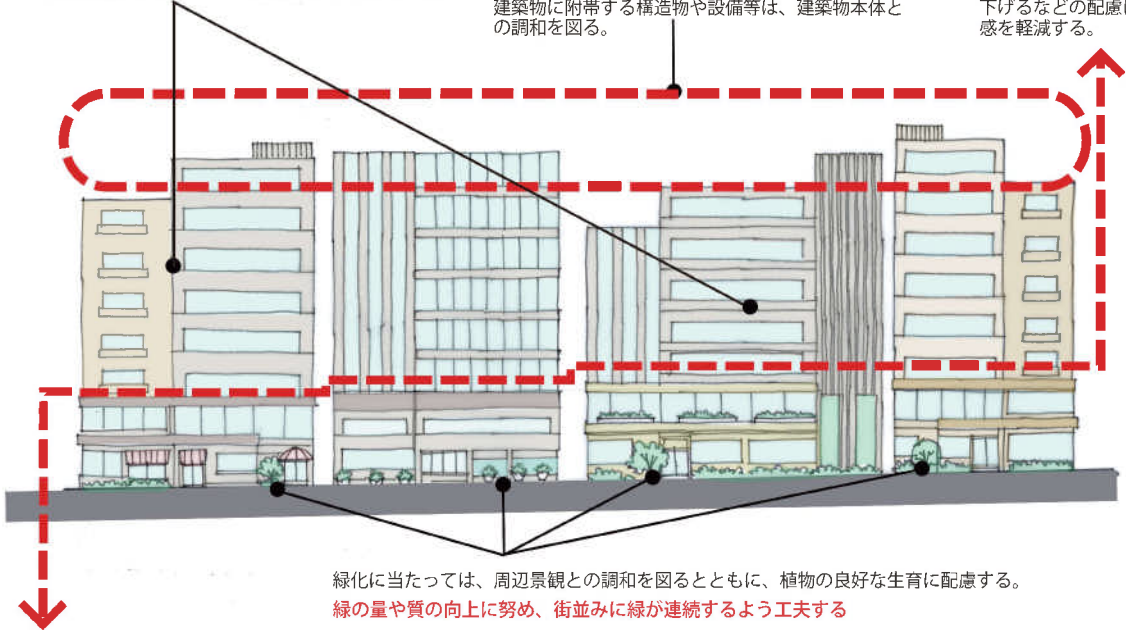
道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。

長大な建築物は単調さを軽減する色彩や凸凹、壁面緑化などのデザインの変化により分節化する。

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。

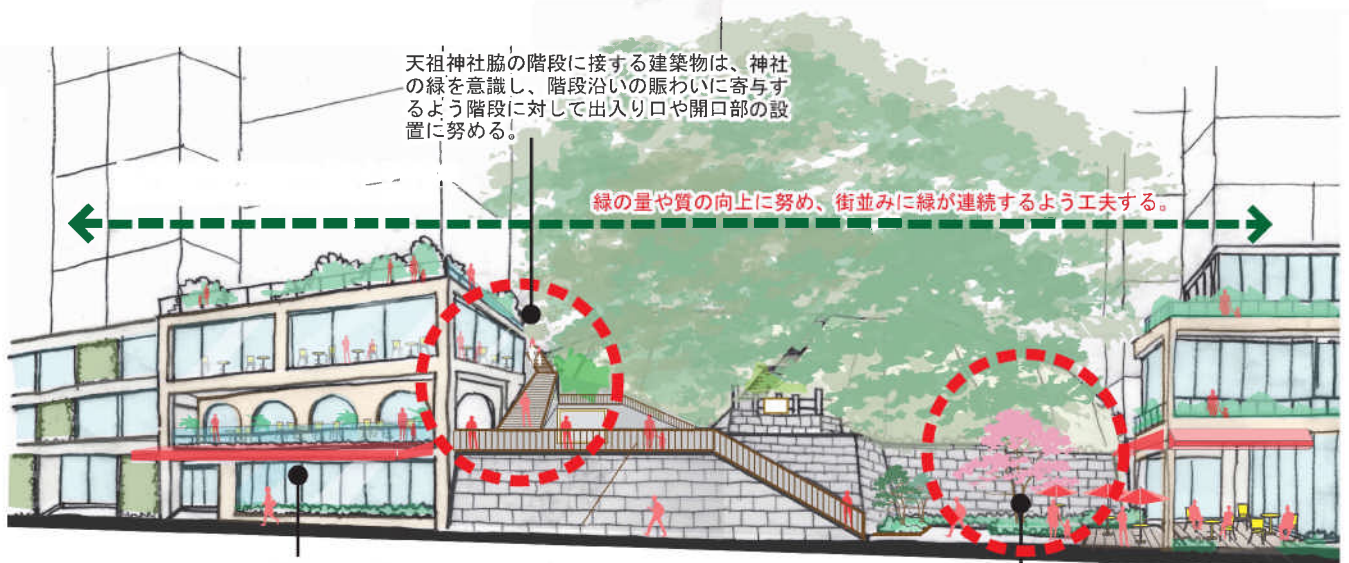
3階以上の中高層部は、明るい色彩の採用や壁面の位置を下げるなどの配慮により圧迫感を軽減する。



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。(底の設置、壁面デザイン、接道部の植栽等)

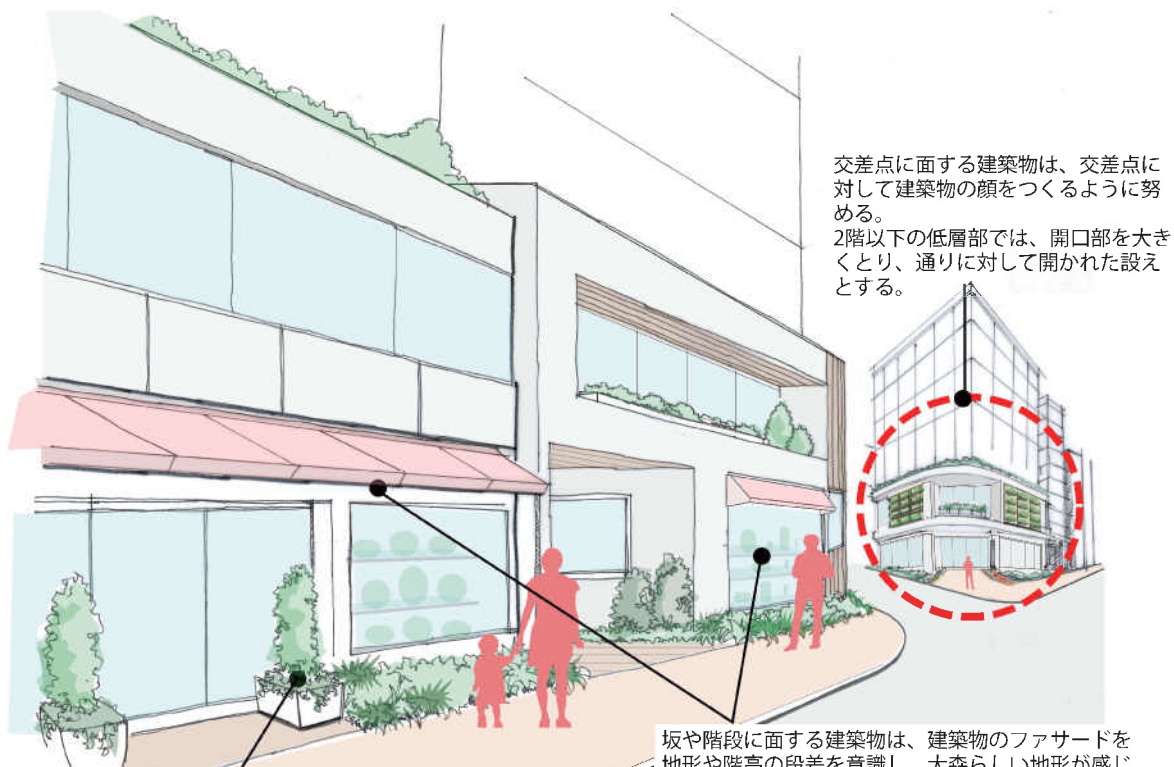
天祖神社・天祖神社階段周辺



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。池上通りを挟んで向き合う、西口広場と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。

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



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。(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。

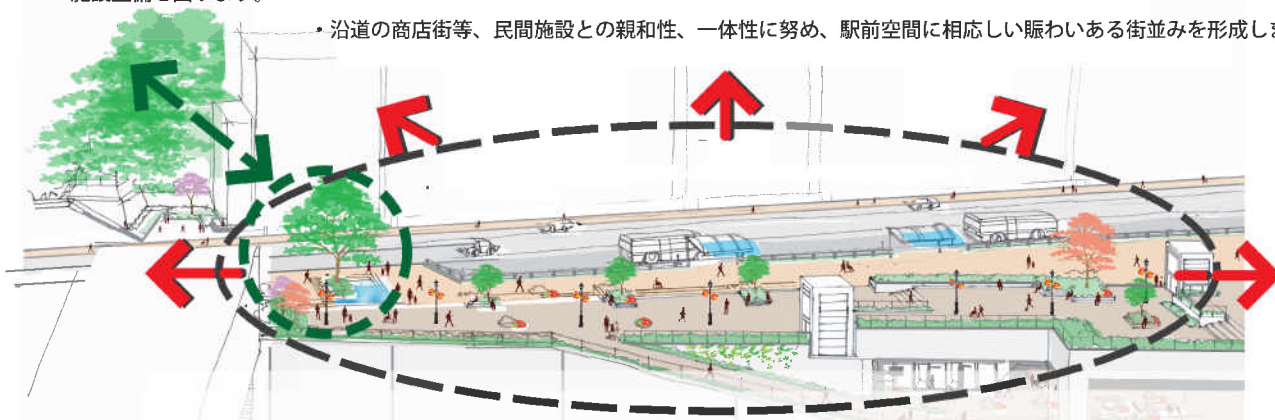


大森駅西口広場

- ・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 $\geq 10\text{m}$
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 $\geq 10\text{m}$ 又は 築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$
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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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



(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。

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>					<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、 大森八景坂景観形成重点地区を除く)			○	○	—	○

「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	—
	有彩色	0R ~ 4.9YR	4以上8.5未満	4以下
			8.5以上	1.5以下
		5.0YR ~ 5.0Y	4以上8.5未満	6以下
			8.5以上	2以下
		その他	4以上8.5未満	2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
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	—
	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	8以上8.5未満	3以下
			8.5以上	2以下
		その他	5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
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	●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「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」が策定されています。
大森駅 東口周辺	●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「大森駅周辺地区グランドデザイン」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)	●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)	●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	●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

C 形態・意匠・色彩

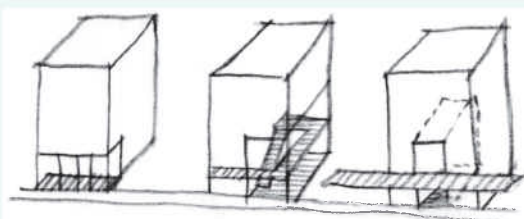
基準	解説と例
C1 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。	建築物全体の計画だけでなく、拠点的な商業地としてのにぎわいのある雰囲気や周辺の建築物と形態や意匠などが調和するようにしましょう。 ● 周辺の建築物と関連づけながら低層部・中層部・頂部と分けて意匠を整える ● 住居棟で連続バルコニーを設ける場合に壁面が面として感じとれるよう計画する ● まちかどで対面する角で向き合った入口周りにする など
C2 色彩は色彩基準に適合するとともに、商業業務地の一体性や連続性に配慮する。	(色彩ガイドラインによる) 商業地としての一体性や連続性に配慮した、にぎわいや親しみの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。 ● タワー式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 ● 透透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> ● 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)

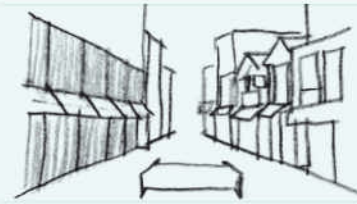
C 形態・意匠・色彩

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。 ● 低層部の間口を既存商店街にあわせて小割に分節する ● 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・頂部に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き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。 ● 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。 ● 自転車置き場を建築物や裏庭に組み込む ● 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。 ● 建築物の前面は店内や作業の活動が見える開口部を設ける ● 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。 ● 公園に向けて横長の壁になる建て方は避けて、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> ● <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。(東雪谷 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。 ● 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 敷地内で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。 ● 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。 ● 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。 ● プラスチックの内照底や帯看板は避けて、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。 ● 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。 ● 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、路地側に向けた開口部や植栽するなど工夫しましょう。(D1)

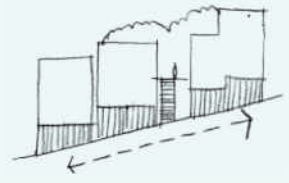


○植栽スペースを確保しにくい商店街では軒上やバルコニーでの緑化も効果的です。(北千束 D2)

「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）

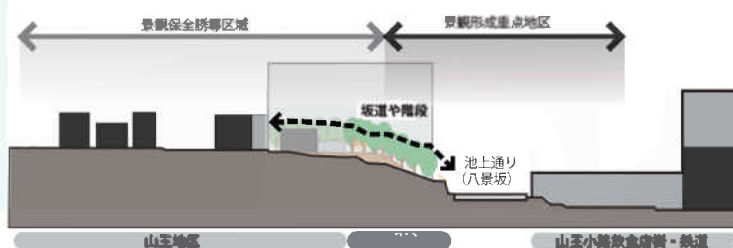
C 形態・意匠・色彩

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。 ● 周囲の擁壁や植栽、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



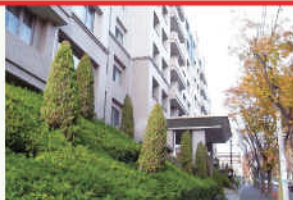
○階段状の低層部の連なりや、坂道から眺への見通しなどの特徴を活かしましょう。(C1, C3)

○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)



D 公開空地・外構・緑化

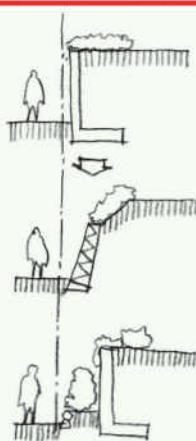
基準	解説と例
D1 【坂道】沿いで、擁壁や塀を設置する場合は、自然素材の使用や緑化などを積極的に行い、周囲との調和を図る。	擁壁や法面の緑化や自然素材の使用により、周囲と調和した特徴的な沿道景観としましょう。 ● 擁壁を勾配のある自然石積みとする ● 擁壁を道路から後退して前面下部を緑化する など
D2 【坂道】に面する部分の緑化を積極的に行う。	【坂道】に面して緑化を行い、うるおいのある景観をつくりましょう。 ● 坂道沿いに緑のトンネルをつくるよう緑化する など
D3 大森八景坂景観形成重点地区及び連続する景観保全誘導区域の【坂道】沿いでは、アイストップとなるような緑などの設置やオープンス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、桜並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、人が佇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

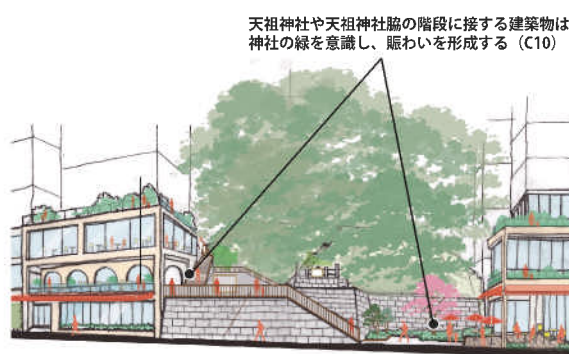
大森の玄関口として、地形や歴史・文化を活かした
人が主役の景観づくり

○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)



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つな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つな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。

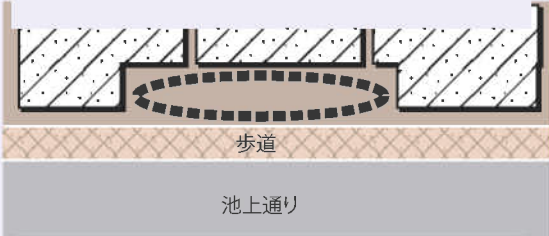
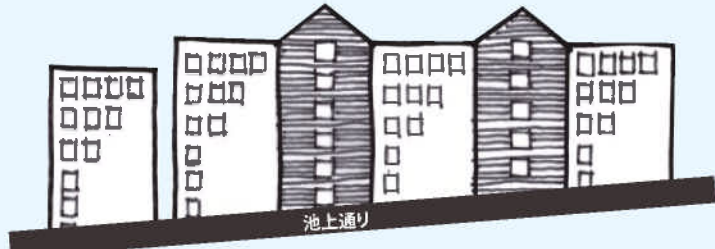
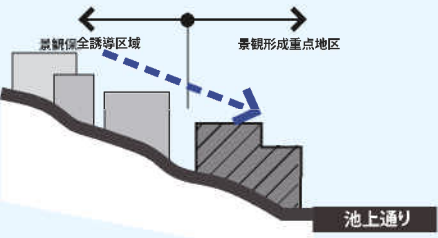
- * 八景坂と並行して西側に崖線が通り、崖線上の高台に向かう、坂道は地域になじみの深い名前が付けられました。

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

A 配置	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が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
 歩道 池上通り ○隣接する建物壁面の位置と連続して沿道にゆたりの空間を確保しましょう。(A1、A3)		
B 高さ・規模	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
 池上通り ○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 景観形成重点地区 池上通り ○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)  池上通り		

※赤字は都基準に合わせて追加した景観形成基準

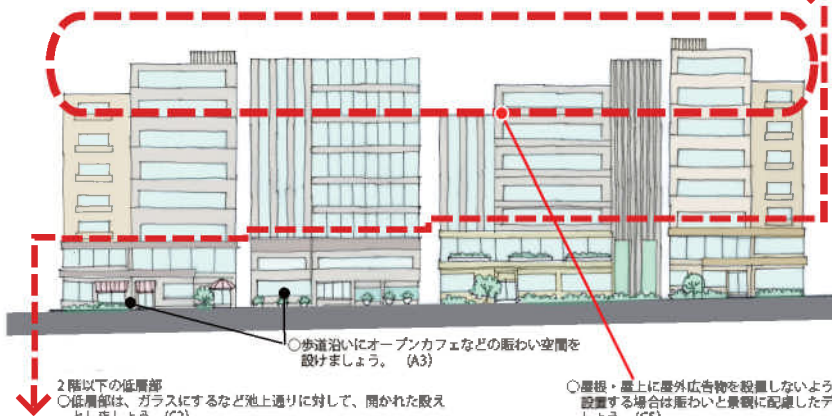
基準	解説と例
C1 色彩は色彩基準に適合するとともに、大森八景坂周囲のの建築物や緑との調和を図る。	(色彩ガイドラインによる) 大森八景坂の商店街や緑などと調和した色彩にしましょう。
C2 2階以下の低層部では、開口部を大きくとり、通りに対して開かれた設えとする。	低層部を池上通りに対して、空間がつながるようなデザインとしましょう ● 低層部をガラスにするなど池上通りに対して開かれたオープンとなるようにする など
C3 2階以下の低層部では、ヒューマンスケールな空間づくりに努める。	軒などを設けて、人間の感覚にあった空間となるように工夫をしましょう ● 低層部と中高層部の間に軒を設け親しみやすいようにする ● 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、デザインの良さで目を引くようなものにする 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て目立たなくする ● 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

基準

解説

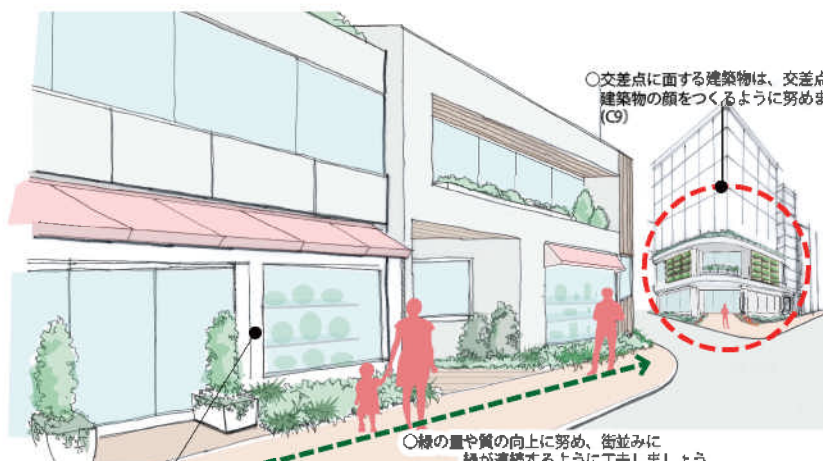
- 長大な建築物は、単調さを軽減する色彩や凸凹、壁面材などのデザインを工夫しましょう。(B1)
- 屋外機、給湯器、貯水槽などは、道路から見えにくい位置に置きましよう。やむをえない場合は、目隠しをするなど工夫しましょう。(C7)

- 3階以上の中高層部
- 壁面は明るい色彩の採用や壁面の位置を下げるなど建物のボリュームを軽減させたいデザインにしましょう。(C4)



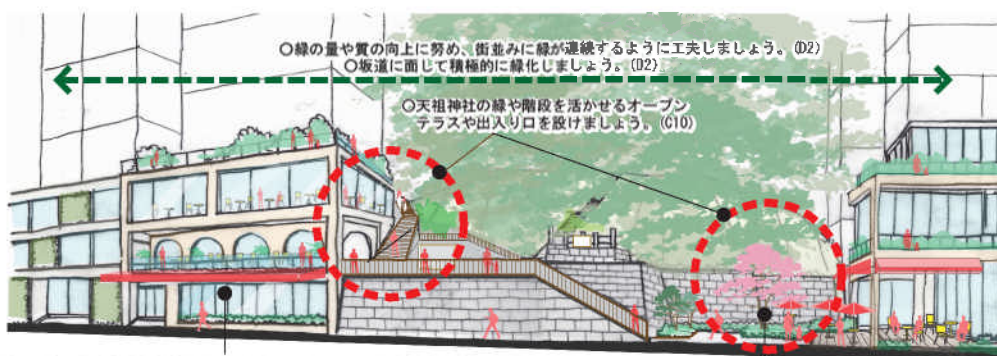
- 2階以下の低層部
- 低層部は、ガラスにするなど池上通りに対して、開かれた設えとしましょう。(C2)
- 底の設置、壁面デザイン、接道部の植栽などヒューマンスケールな空間づくりに努めましょう。(C3)

- 屋根・屋上に屋外広告物を設置しないように努めましょう。設置する場合は賑わいと景観に配慮したデザインにしましょう。(C5)
- 設備機器等は屋外機や屋上に配置せず、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)



- 低層部では、底の設置、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、大森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。
- 坂道に面して積極的に緑化しましょう。(D2)



- 低層部は、ガラスにするなど池上通りに対して、開かれた設えとしましょう。(C2)
- 底の設置、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)

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 ● 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 ● 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 ● 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 ● 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。

◆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				○
	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				○
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)		○	○	—	○

◆地区区分



色彩基準における面積比の考え方



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。
- 暮らして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

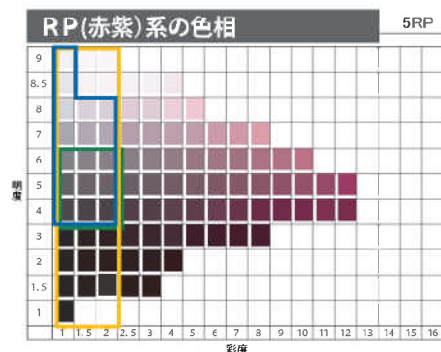
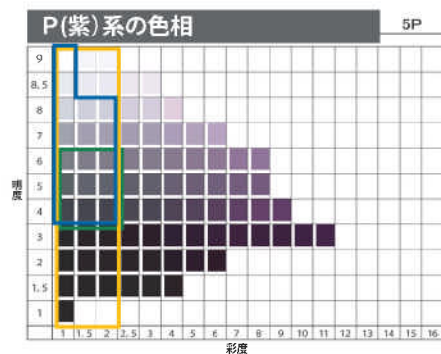
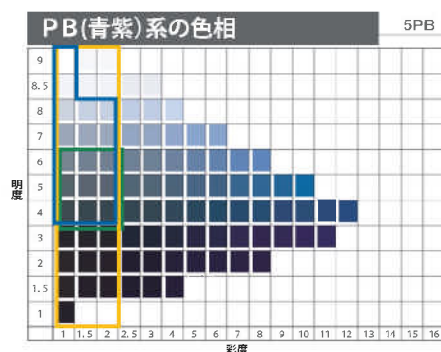
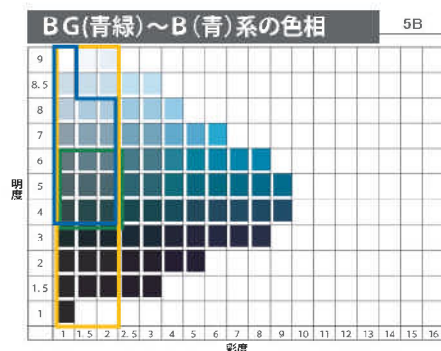
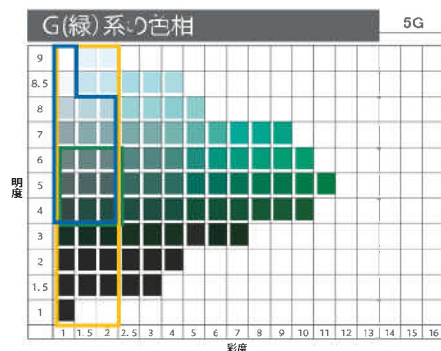
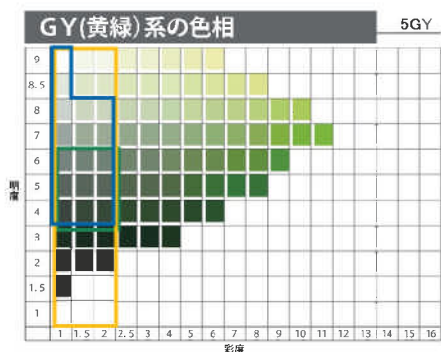
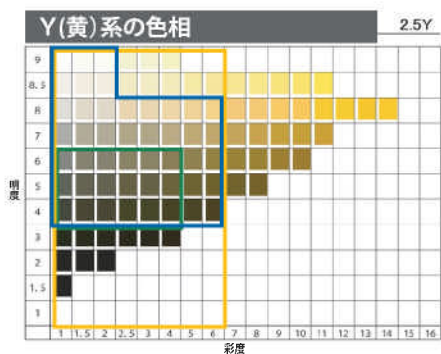
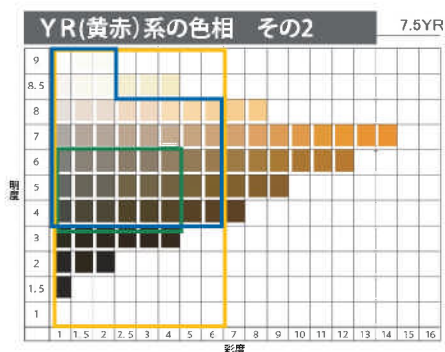
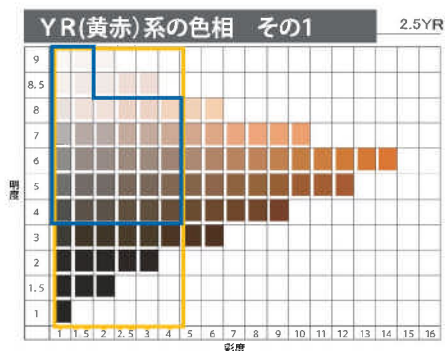
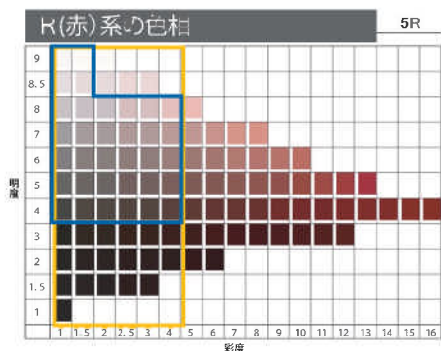
対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	
		煙突等	昇降機、製造施設等
規模	全て	高さ≥10m	高さ≥10m又は築造面積≥1,000㎡

(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	—
		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	4以下 1.5以下
			4以上8.5未満 8.5以上	1以下 1以下
		その他	4以上8.5未満 8.5以上	1以下 1以下
			4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	—	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



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。
- 暮らして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

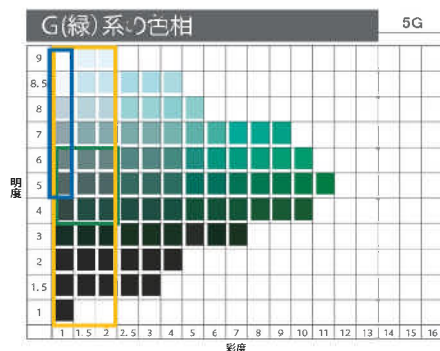
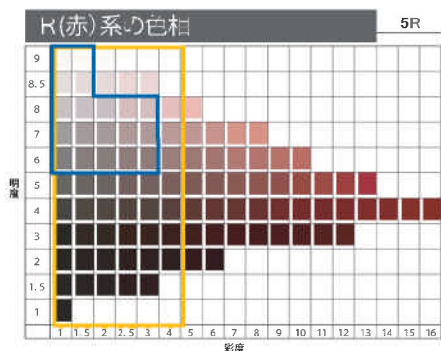
対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	
		煙突等	昇降機、製造施設等
規模	全て	高さ $\geq 10\text{m}$	高さ $\geq 10\text{m}$ 又は築造面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

(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。

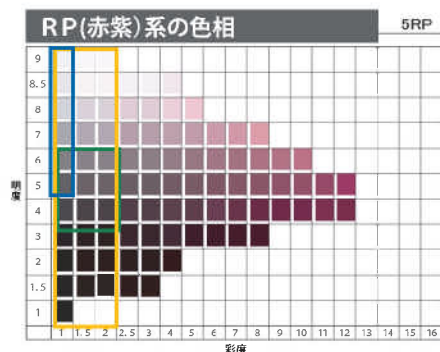
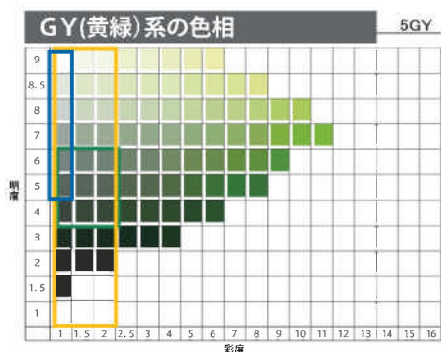
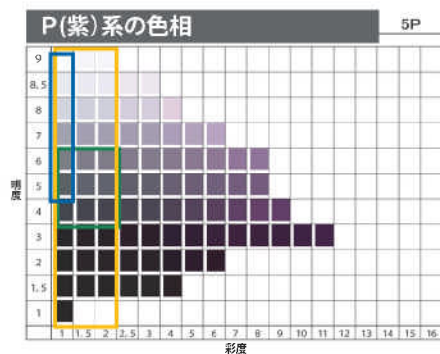
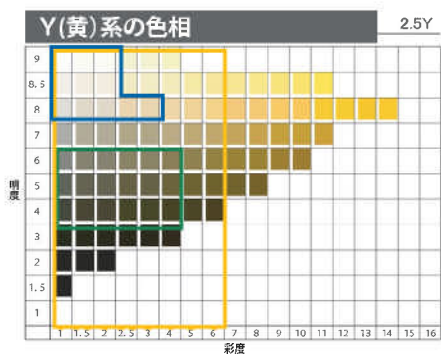
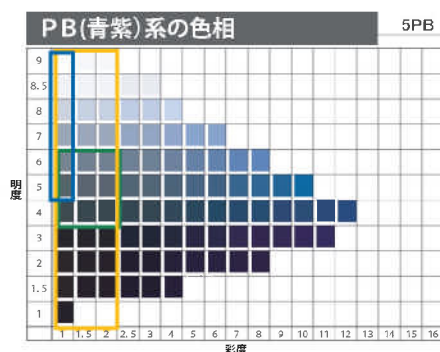
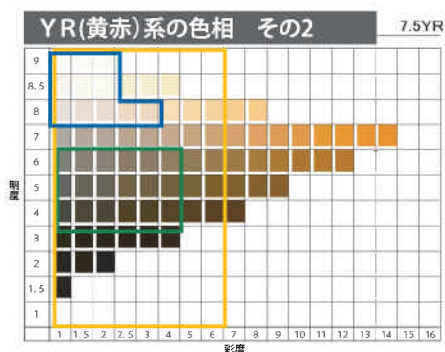
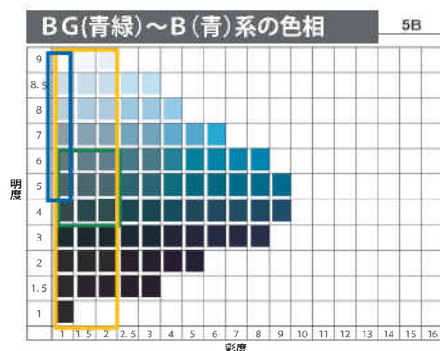
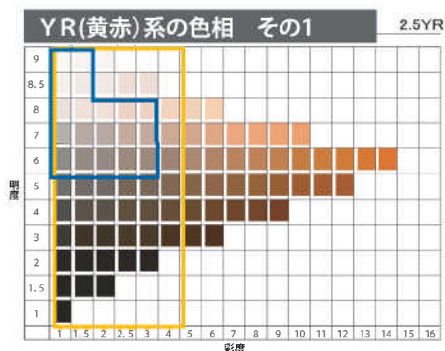
(5) 色彩基準

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	—
		0R ~ 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	—	—
		0R ~ 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	



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 $\geq 45\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 10,000\text{m}^2$	高さ $\geq 45\text{m}$

(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	—
	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
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

まちづくり環境委員会
令和6年5月 14 日
まちづくり推進部 資料 60 番
所管 建築審査課

盛土規制法の運用について

盛土等による災害から人命を守る観点に立ち、盛土等を行う土地の用途（宅地、森林、農地等）やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土規制法」（以下、「盛土規制法」という）が定められた（令和 5 年 5 月 26 日施行）。東京都では、盛土規制法に基づく規制を開始するため、今般、規制区域及び指定日が公表された。

大田区では、東京都による規制区域の指定に伴い、一部事務が移譲されるため、実施に向けて所要の準備を進める。

1 東京都による規制区域の指定について

指 定 日：令和 6 年 7 月 31 日

（別添 1 「盛土規制法の運用開始について」 参照）

規制区域：大田区全域（羽田空港の一部を除く）

2 規制の基本的な考え方（別添 2 「盛土規制法の運用について」 参照）

- ・規制区域内で行われる盛土等は許可申請が必要。
- ・許可申請前に土地所有者等の同意及び周辺住民への事前説明が必要。

3 区の窓口及び移譲される事務について

窓 口：まちづくり推進部 建築審査課 建築指導担当

主な事務：宅地造成工事及び土石の堆積の許可、事前相談及び問合対応など

4 今後の予定

令和 6 年第 2 回定例会 大田区手数料条例改正案の上程

令和 6 年 7 月 31 日 盛土規制法に基づく規制の開始

令和 6 年 4 月 3 0 日
都 市 整 備 局

盛土規制法の運用開始について

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）」が令和 5 年 5 月 26 日に施行されました。

東京都では、令和 6(2024)年 7 月 31 日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、運用を開始します。

あわせて、令和 6(2024)年 1 月 29 日に公表した盛土規制に係る基準類（案）について、いただいたご意見も踏まえ、盛土規制法に係る手引を制定しましたので、お知らせします。

1. 規制区域

都内のほぼ全域が宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域に該当します（概要は別紙 1、詳細は都 HP を参照）。

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/takuzou/takuzou06.html>

ア. 宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

イ. 特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等

2. 盛土規制法に係る手引

（1）概要

盛土規制法による規制について、許可申請手続きや審査基準等を手引として取りまとめています。

新たに位置付けられた工事主の資力・信用等の項目審査のための基準を規定するとともに、特定盛土等、土石の堆積に関する技術的基準を記載するなど、盛土規制法に対応した手引となっています。

（2）適用開始日

令和 6(2024)年 7 月 31 日

（3）対象地域

東京都が盛土規制法に基づく許可を行う都内の市町村（特別区、八王子市及び町田市は対象外）

（4）意見募集結果

意見募集期間：令和 6(2024)年 1 月 29 日(月曜日)から 2 月 28 日(水曜日)まで

意見提出人数：1 名

意見提出件数：3 件

詳細は都 HP を参照

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/takuzou/pdf/kisei_iken.pdf

（裏面に続く）

(5) 手引本文

都市整備局の HP からご覧いただけます。

(※URL 確定後に貼り付け)

(6) 参考ホームページ

盛土規制法に基づく規制（都市整備局ホームページ）

(<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/takuzou/index.html>)



『『未来の東京』戦略』事業

本件は、『『未来の東京』戦略』を推進する事業です。

戦略8. 安全・安心なまちづくり戦略

問合せ先

都市整備局 市街地整備部 開発指導・盛土対策担当課長 阿部 茂

内線 31-261 直通 03-5000-1215

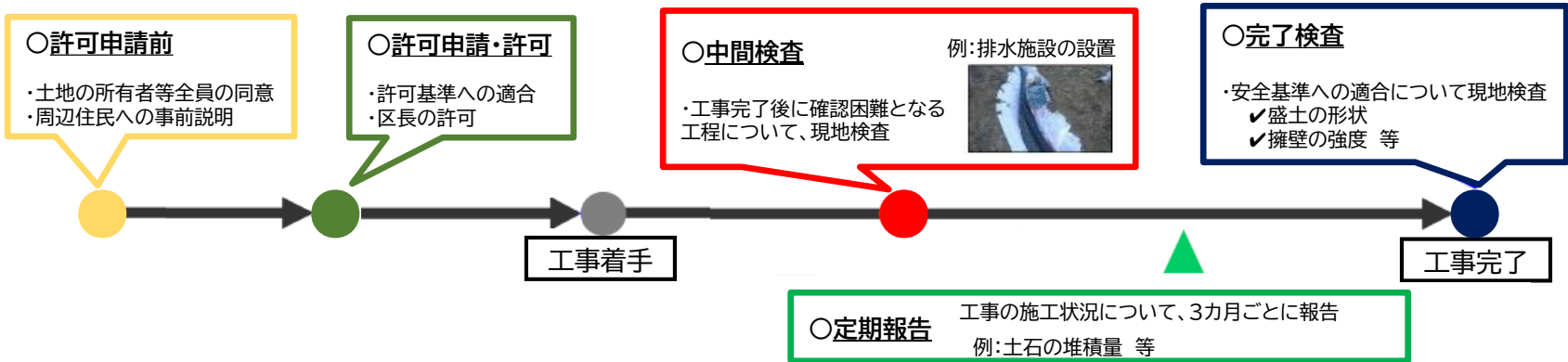
盛土規制法の概要

- 規制区域
- 大田区全域を「宅地造成等工事規制区域」に指定される予定(羽田空港の一部を除く)
(宅地造成等工事規制区域:市街地など、盛土等が破壊した際に人家等に危害を及ぼしうるエリア)
- 規制対象
- 規制区域内で行われる盛土等は許可申請が必要(土地の形質の変更)
○単なる土捨て行為や一時的な堆積についても許可申請が必要(一時的な土石の堆積)

規制対象となる規模				
土地の形質の変更(盛土・切土)				
① 盛土で高さが1m超の崖を生じるもの	② 切土で高さが2m超の崖を生じるもの	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖に生じるもの(①、②を除く)	④ 盛土で高さが2m超となるもの(①、③を除く)	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの(①～④を除く)
一時的な土石の堆積				
① 最大時に堆積する高さが2m超となる土石の堆積		② 最大時に堆積する面積が500㎡超となる土石の堆積		

- 許可基準・手続き
- 災害防止のために必要な許可基準を区が設定
○工事着手前に、区長の許可が必要
- 定期報告
中間検査
完了検査
- 施工状況の定期報告を実施
○施工中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施
(開発許可で本法の規制対象となる盛土等を行う場合は、中間検査及び定期報告の対象となる)
- 工事完了後
- 土地所有者等に対して、擁壁等の維持保全の努力義務が課せられる

手続きの流れ



まちづくり環境委員会
令和6年5月 14 日
まちづくり推進部 資料 61 番
所管 建築調整課

大田区営住宅等長寿命化計画の改定について

1 背景・目的

「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月改定）では、安心して住み続けられる住環境の整備を目標にして、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的な改善事業を行い、区営住宅等の長期活用を図る維持管理を進めることとしている。

本計画は社会経済情勢の変化等に応じて計画内容の見直しを行うこととしており、安全で快適な住宅として長期活用を図るために、現地確認を行い、住宅の現状を把握して適切な住宅の維持管理を実施することを目的に改定する。

2 計画の対象住宅

- (1) 大田区営住宅 32 団地
- (2) 大田区民住宅 2 団地
- (3) 区立シルバーピア 7 団地
- (4) 区営シルバーピア 1 団地

3 スケジュール（予定）

令和6年度	
令和6年5月～7月	区営住宅等現地調査実施
令和6年8月～12月	事業手法の選定、計画修繕の方針作成
令和7年1月～2月	大田区営住宅等長寿命化計画改定案の作成
令和7年3月	大田区営住宅等長寿命化計画の改定

まちづくり環境委員会
令和6年5月 14 日
まちづくり推進部 資料 62 番
所管 建築調整課

分譲マンションの適正管理に関する取組について

1 令和5年度の実績の報告

(1) マンション管理計画認定制度

申請受付開始日：令和5年10月2日（月）

認定件数：計4件

(2) マンション実態調査

区内分譲マンションの建物概要や管理状況などの最新の実態を把握し、管理不全マンションへの指導及び支援、維持管理水準の向上等の支援を実施するための基礎資料とすることを目的に、実態調査を実施。

(3) マンション管理状況届出制度

一般社団法人東京都マンション管理士会へ委託し、未届マンション及び管理不全兆候マンションへの調査計60件実施。要届出マンション549/585件届出済。

2 令和6年度の新たな取組

(1) マンション管理等アドバイザー派遣制度

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターのアドバイザー派遣制度を活用して、各マンションが抱える管理・大規模修繕・建替え等の課題に対し、専門家であるマンション管理士や建築士が具体的な対応策を助言することで、管理組合による主体的な維持管理を支援する。

対象：管理状況の届出済である区内の管理組合

(2) 訪問相談員制度

管理組合が抱える問題や取組むべき課題の整理を支援するため、東京都マンション管理士会大田支部のマンション管理士が訪問し、課題解決の方向性や大田区や東京都等が実施する支援策の利用等を助言する。

対象：管理状況の届出済である区内の管理組合

(3) 特別区長会調査研究機構 研究プロジェクト

テーマ : 特別区における老朽マンション対策の推進

研究目的 : 老朽マンション対策推進のため、先進自治体の取組み事例などの調査及び特別区の特性を生かした施策展開の可能性を研究し、安心・安全なまちづくりに向けたマンションの適正管理・建替え・長寿命化等、多面的な住居環境の整備手法等を考察する。

提案区 : 大田区

リーダー : (株) 江守建築設計 代表取締役 江守 芙実 氏

参加区 : 新宿区、荒川区、足立区、東京二十三区清掃一部事務組合

大田区駐車場整備計画（蒲田地区）（素案改訂版） に対する意見募集の実施結果報告について

まちづくり環境委員会
令和6年5月14日
鉄道・都市づくり部 資料17番
所管 鉄道・都市づくり課

1. 意見募集 概要

- (1) 募集期間
令和6年2月28日（水）から3月21日（木）まで
- (2) 周知方法
区ホームページ、大田区公式X、駐車場整備地区内の町会や商店会等への説明
- (3) 閲覧場所
鉄道・都市づくり課、区政情報コーナー、蒲田西及び蒲田東特別出張所、大田区産業プラザPiO、蒲田駅前図書館

2. 提出されたご意見

意見総数 計5名16件（電子申請3名、持参1名、ファクシミリ1名）

分類	件数
計画全体	1
目標量	2
隔地・集約先駐車場	1
新技術への対応	1
附置義務台数（地域ルール関係）	2
地域貢献（地域ルール関係）	1
大規模開発等の路外駐車場の位置	1
公共と民間の連携した取組	3
施策展開に向けた体制構築	1
荷さばき	2
その他（駐車場情報）	1
合計	16

3. 今後の予定

- 意見募集の実施結果をホームページ公開
- 令和6年度夏頃に「大田区駐車場整備計画（蒲田地区）」を改定・公表
- 「大田区駐車場整備計画（蒲田地区）」を踏まえ駐車場地域ルールを検討

【募集期間】 令和6年2月28日(水)～3月21日(木)
【募集方法】 窓口へ直接持参、電子申請、郵送及びFAX
【意見総数】 5名 16件

No.	分類	意見要旨	区の考え方
1	計画全体	駐車場需要の低下は駐車台数の問題だけでなく、駐車場の場所が不明瞭であること、駐車場が狭く駐車しづらいこと等、車利用が困難なことが原因と考える。これを解消する一つの手段として、整備地区内の駐車場「空き情報」を提供する事により、運転手が目的地に最も近い駐車場を判断できれば、車を利用して蒲田地区へ来訪するようになるのではないかと。	近年は自動車保有台数の減少など、駐車施設を取り巻く状況は大きく変化しています。まちづくりの将来像を見据え、時代に適合した駐車施設のあり方を見直し、供給量の適正化を図ると共に、配置や規模、機能等「質」的コントロールを行い、総合的なマネジメントにより利用しやすい駐車場を整備してまいります。
2	目標量	ピーク時に合わせた整備では、それ以外の時間は低稼働率の箱を作ることにつながるのではないかと懸念されるかどうか。	路上駐車発生を抑制するためにも、ピーク時における駐車需要を満たす駐車場整備が必要と考えております。また、駐車施設の適切な確保と運用が図られるよう、既に整備された駐車施設の利用実態等を踏まえた将来の駐車需要に基づき、柔軟な附置義務台数の設定を検討します。
3	目標量	需要予測において、新技術(ライドシェア)等を考慮した算定(需要台数の低減)は行わないのか。また新技術(ライドシェアやEV充電設備への対応)の目標値の設定は行わないのか。	新技術(ライドシェア)等に対する今後の社会動向は不透明であるため、新技術を考慮した需要台数の予測は行っておりません。本計画は駐車場法第4条に基づき、駐車施設の需要と供給の現況及び将来の見通しを勘案して駐車場を整備することが目的であるため、同法に規定される項目以外となる新技術の普及を目的とした目標値は設定しておりません。将来の新技術の普及状況に合わせ、新たな駐車空間のあり方を検討し、柔軟に対応してまいります。
4	隔地・集約先駐車場	既存の大規模な駐車場は、他の施設の隔地駐車場としての活用など地域における有効活用も考えていくべきではないかと。	敷地単位ではなく地区単位で駐車施設の適切な確保と運用が図られるよう、既存駐車施設の有効活用を含めた駐車施設の隔地や集約による適正配置を目指します。
5	新技術への対応	大田区ではほとんどEV充電スポットが存在せず、蒲田は大田区営アロマ地下駐車場(以下、区営アロマ駐車場)に1基のみで利便性が悪い状況。民間との連携等により、EV充電スポットの充実を行い、ゼロエミッションへの取り組みをアピールして欲しい。まずは、区営アロマ駐車場に数基設置して欲しい。	まちづくりの将来像や動向を見据え、官民連携により蒲田地区におけるEV充電施設の設置を促進してまいります。
6	附置義務台数(地域ルール関係)	近年、人口の高齢化や若者の車離れ、カーシェアリングの普及などにより、自動車の所有率が減少している。周辺の大規模集合住宅においては、駐車場の利用率が低下し、空き駐車スペースの活用にも苦慮していると聞いています。そのため、法令に基づき設置する駐車場を十分に活用できるか憂慮している。 車社会隆盛期に定められた駐車場の規定については、社会の実態に沿った見直しが求められているのではないかと。	まちづくりの将来像を見据え、時代に適合した駐車施設のあり方を見直し、総量のコントロールだけではなく、配置や規模、機能等「質」的なコントロールを行い総合的にマネジメントしてまいります。 本計画策定後は、地域ルール等についても検討を進めてまいります。
7	附置義務台数(地域ルール関係)	駐車場附置義務が与えられている建物において、今回の政策の見直しにより駐車台数の減数が生ずる様な場合、建築上の条件を緩和してでも駐車数の減少に見合った設備を設けることを考えて欲しい。防災等に限らず、少子高齢化に対応する設備等、区民が少しでも憩える場所づくりでも良いかと思う。	本計画改定後、地域ルール等を導入する場合には、東京都都市整備局による「地域ルール策定のための手引」を参考に、ウォーカブルなまちづくりに寄与する駐車場の整備を目指し、駐車場の集約や共同荷さばき場の整備等の地域貢献を条件とした附置台数の低減などについても検討を進めてまいります。 また、地域ルールでは防災や少子高齢化対策に関する施設等については定めることはできませんが、地域の駐車に係る課題を解決する施策を定めることが可能です。
8	地域貢献(地域ルール関係)	駐輪場は多くの迷惑を掛け続けており、時間を掛けてでも解決して行く事が大事と考える。	本計画改定後、地域ルール等を導入する場合には、東京都都市整備局による「地域ルール策定のための手引」を参考に、ウォーカブルなまちづくりを目指し、自転車対策等の地域貢献についても検討を進めてまいります。
9	大規模開発等の路外駐車場の位置	現時点での大規模開発想定位置を図示している意図は何か。大規模開発については、図示されているもの以外にも今後の都市更新に伴い発生する可能性が高いため、現時点での見えている計画の先の開発の可能性、その規模をどのように考えているのか。	将来の大規模開発については開発動向が見通せないため、現時点で想定される大規模開発等の路外駐車場の位置を図示しております。 本計画の策定後においても、図示以外での開発動向も注視し、まちの変化に応じて駐車施設の配置適正化を検討し、路外駐車場の整備を推進してまいります。
10	公共と民間の連携した取組	蒲田5丁目エリアでは、現在民間の時間貸し駐車場も多く、基本的には足りているような印象がある。 さらに、区営アロマ駐車場では満車になっていないようなので、営業時間を延ばす等、更なる利活用を促す方法を検討して欲しい。	民間駐車施設については、まちづくりの状況に合わせ、柔軟な運用を促してまいります。 また、本計画対象区域内の公営駐車施設については、公衆の利便に資するとともに、都市機能の維持及び増進に寄与することができるよう利用状況等の定期的な確認を行い、利活用の方法を検討し、まちづくりや経営の観点から総合的にマネジメントしてまいります。

No.	分類	意見要旨	区の考え方
11	公共と民間の連携した取組	目指すまちの姿の実現に向けては、官民相互の協力が必要となるため、民間の負担に対するインセンティブ等の制度整備などを公共の役割として盛り込んでいくべきではないか。	駐車施設の整備を進めていくにあたっては、公共と民間が適切な役割を果たし、相互に連携協力することが必要です。 公共の役割として、例えば、地域の土地利用その他の特性、民間活動やまちづくりの動向等を鑑み、変化する時代を捉え必要に応じて駐車需要の状況分析を行い、駐車施設整備に関する施策を検討します。 また、本計画の第4章に記載した「施策4 駐車場地域ルール」においては、駐車施設の台数低減や集約設置を可能とするなど、目指すまちの姿の実現に向け検討を行っていきたいと考えています。
12	公共と民間の連携した取組	蒲田地区を利便性の高い快適なまちとするためには、素案改訂版にも例が挙げられておりますが、個々の施設管理者が駐車場を適切に管理するとともに、駐車場所有者や自治町会、商店街、運送事業者、警察、大田区、開発事業者等を含めた協議を行う組織を設立し、地区内駐車場の整備状況や利用実態を注視しながら、一定のルール作りを行うことが必要ではないか。 さらに、このルールを適切に運用し、この組織が中心となって、適宜見直していくことが必要ではないか。	貴見のとおりと考えており、本計画改定後、地区特性や利用実態に合わせ地域ルール等を導入することを検討し、目指すまちの姿を実現できるよう進めてまいります。
13	施策展開に向けた体制構築	全体的に、整備計画はハード面での整備に寄っており、ソフト面での取り組みにおける検討が不足しているのではないかと。例えば荷さばき駐車場などを共同化や路外整備した場合、直納事業者にとっては、横引き（荷物を運ぶ距離）が長くなる分、全体的な作業時間が長くなってしまうため集約駐車場等の利用受け入れは難しいのではないかと。 隔地駐車場整備位置の検討等と合わせて、地域全体での納品代行等による納品時間の効率化やピーク時間の分散など、ソフト面での取組も検討すべきではないか。	本計画は、駐車場法第4条の規定に基づき、駐車場の整備に関する基本方針、目標年次及び目標量、施策、主な路外駐車場の整備に関する事業計画の概要について定めます。 ソフト面の取組については、頂いたご意見を参考とし、地区のマネジメントを積極的に推進できる環境及びサポート体制の構築することを検討します。 本計画策定後は、地域ルール等についても検討を進めてまいります。
14	荷さばき	蒲田地区は、区内有数の商業地であり、業務地でもある。小規模な店舗や事業所も多く、頻繁に出入りしている荷さばき車両に対応するためには、地域の交通事情を勘案したルール作りも必要ではないか。	荷さばきの課題等の共有認識を持ちながら公民が連携してマネジメントを行うことを推進してまいります。 あわせて、荷さばき車両用駐車施設の着実な整備及び共同化等を推進していきます。
15	荷さばき	元々、車の流入が少ない街のため荷さばきの車が目立つ街である。大きな問題になっていないようだが、荷さばき作業の騒音がするのは自明の理である。便利な荷さばき場が出来れば良いと思うが、場所が無いのも課題の一つであり利便性とも関係する。	荷さばき車両用駐車施設の着実な整備及び共同化等を推進していきます。また、出入口構造や搬入動線なども検討し、安全かつ利便性の高い駐車施設の整備を推進します。
16	その他 (駐車場情報)	蒲田地区の発展のためには、自動車で来街する方のために、利用しやすい駐車場情報を提供することは欠かせないため、どこにどのような駐車場があり、現在どこが空いており駐車できるのか等、来街者がすぐに把握できるサイン計画や情報ツール等を検討する必要があるのではないかと。	今後の検討課題として参考にさせていただきます。

第1章. 駐車場整備計画の概要

1. 駐車場整備計画改定の背景

大田区は、蒲田地区を中心核の一つに位置付け、駐車需要に対応した量的・位置的に適正な駐車施設の整備推進を目的とし、平成10年10月に東京都市計画駐車場整備地区大田区駐車場整備地区（以下「駐車場整備地区」という。）を定め、大田区駐車場整備計画を策定し、駐車施設の整備を推進してきました。しかし、近年は自動車保有台数の減少、インターネットショッピングといったICTサービスがもたらしたライフスタイルの変化など、駐車施設を取り巻く状況は大きく変化しています。まちづくりの将来像を見据え、時代に適合した駐車施設のあり方を見直し、総量のコントロールだけではなく、配置や規模、機能等「質」的なコントロールを行い総合的にマネジメントすることが必要となります。

また、全国的にまちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が安全に集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。蒲田駅周辺においても、新空港線の整備や駅周辺の基盤整備、民間の再開発などの機運が高まっており、大田区は、令和4年3月に大田区都市計画マスタープラン、令和4年4月に蒲田駅周辺地区グランドデザインを改定しています。このような背景を踏まえ、まちづくりの一環として駐車施策に取組むことが重要であることから、蒲田地区の地区特性に応じた駐車施設整備に関する基本方針や、今後取り組むべき施策等を定めることを目的に駐車場整備計画を改定します。

2. 対象区域

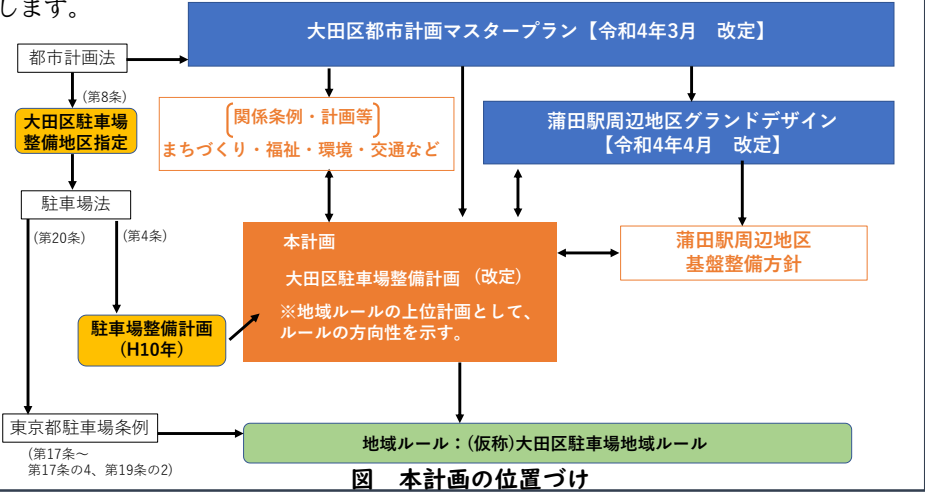
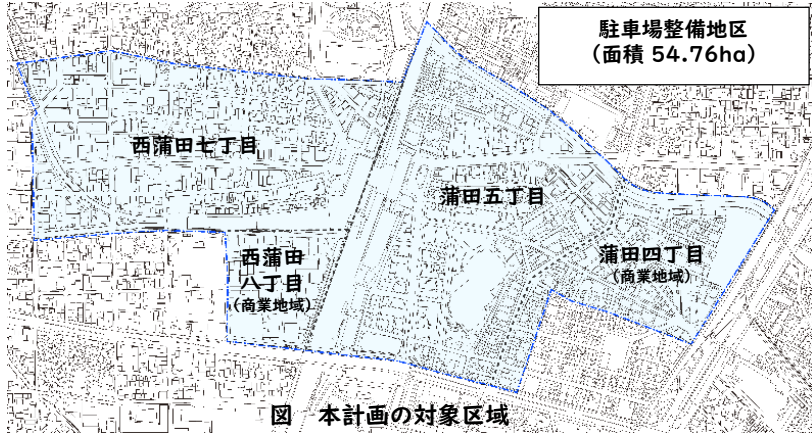
平成10年10月に策定した「大田区駐車場整備計画」と同様に、右図に示す駐車場整備地区を対象とします。

3. 質の高い駐車施設整備により目指すまちの姿

目指すまちの姿1	都市骨格軸における駐車施設の配置適正化等により創出する、歩行者の安全が確保されたにぎわいのあるまち
目指すまちの姿2	近年の動向を踏まえた駐車施設の整備により実現する、誰もがストレスなく移動できる快適な環境を備えたまち

4. 駐車場整備計画の位置付け

上位計画となる「大田区都市計画マスタープラン」及び「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」に示すまちづくりの方針を踏まえて、本計画の推進を図ります。



第2章. 駐車施設整備に関する基本方針

駐車場施設を取り巻く状況				課題			基本方針		
地区	駐車施設			路上駐車					
	乗用車	荷さばき車両	自動二輪車等	乗用車	荷さばき車両	自動二輪車等			
 西口周辺地区	収容台数：110台 ピーク：91台 利用率：83%	収容台数：0台 ピーク：0台 利用率：0%	収容台数：50台 ピーク：31台 利用率：62%	11台	3台	10台	課題1 駐車場整備地区の実状、利用者のニーズに即した駐車施設の整備が必要 ■乗用車 ・駐車施設に余剰が生じている ・需要に応じた位置に駐車施設が必要 ・路上駐車が発生 ■荷さばき車両 ・小規模な建物の荷さばき需要が存在 ・路上での短時間荷さばき需要への対応 ■自動二輪車等 ・駐車施設が不足 ・路上駐車が発生 ■その他 ・車椅子利用者用駐車施設は数が限られている ・観光バス及び送迎バス等の路上駐車需要が存在 課題2 まちづくりと連携した駐車施設が必要 課題3 新技術及び新たな利用形態への対応が必要 基本方針1 地域特性に応じた駐車場の整備の推進 ■乗用車の駐車需要への対応 ■荷さばき車両の駐車需要への対応 ■自動二輪車等の駐車需要への対応 ■車椅子利用者用の駐車需要への対応 ■観光バス及び送迎バス等の駐車需要への対応 基本方針2 まちづくりと連携した駐車場の配置適正化 ■まちづくり・都市交通を踏まえた配置の適正化 基本方針3 駐車施設の新たな有効利用方策の検討 ■新技術の普及にあわせた柔軟な対応 ■駐車場地域ルールの検討 駐車施設の実現性を高めるための駐車場の地域ルールの検討を行います。 基本方針4 施策の実現性を高めるためのルール作り		
 西口駅前地区	収容台数：315台 ピーク：195台 利用率：62%	収容台数：11台 ピーク：6台 利用率：55%	収容台数：15台 ピーク：15台 利用率：100%	33台	14台	42台			
 東口駅前地区	収容台数：636台 ピーク：372台 利用率：58%	収容台数：5台 ピーク：3台 利用率：60%	収容台数：78台 ピーク：51台 利用率：65%	39台	13台	21台			
 京急蒲田地区	収容台数：43台 ピーク：34台 利用率：79%	収容台数：3台 ピーク：2台 利用率：67%	収容台数：9台 ピーク：5台 利用率：56%	5台	2台	5台			

第3章. 将来の地区別の需給バランス

1. 目標年次

「大田区都市計画マスタープラン」や「蒲田駅周辺地区グランドデザイン」に示されている年次に合わせ、概ね2040年代とします。

2. 目標量

乗用車については供給台数が上回ることが予想されるため、必要とされる将来需要台数に対応し、新設だけでなく既存の駐車施設も有効活用しながら、駐車施設を適切に整備します。

荷さばき車両および自動二輪車等については、将来駐車需給バランスをみると地区特性に応じて異なることが予想されるため、公共と民間が適切な役割を果たし将来需要台数に応じた駐車施設の確保を目指します。

第4章. 駐車施設整備に関する施策

基本方針1 地域特性に応じた駐車施設整備の推進

- 乗用車用駐車施設
- 施策1-(1) 地区特性に応じた乗用車用駐車施設の確保
- 荷さばき車両用駐車施設
- 施策1-(2) 地区特性に応じた荷さばき車両用駐車施設の確保
- 自動二輪車等用駐車施設
- 施策1-(3) 自動二輪車等用駐車施設の確保
- 車椅子利用者用駐車施設
- 施策1-(4) 誰でも使いやすい駐車施設の整備推進
- 観光バス及び送迎バス等用駐車施設
- 施策1-(5) 駐車位置の整序化

基本方針2 まちづくりと連携した駐車施設の配置適正化

- 施策2 駐車施設の集約化、適正配置及び出入口の設置制限

基本方針3 駐車場の新たな有効利用方策の検討

- 施策3 新技術及び新たな利用形態の普及に合わせた駐車施設整備への対応

基本方針4 施策の実現性を高めるためのルール作り

- 施策4 駐車場地域ルールの検討

まちづくり環境委員会

令和6年5月14日

都市基盤整備部 資料37番

所管 都市基盤管理課

令和6年度 土木事業計画一覧

都市基盤整備部

令和6年度 土木事業計画一覧（道路・橋梁の主な整備予定箇所）

事業区分			
No	施工箇所	延長・面積・備考	所管課
道路の整備（道路等維持補修）			
1	平和島3-5～6先	道路舗装工事 L=300m	地域基盤整備第一課
2	西六郷4-28～27先	道路舗装工事 A=434㎡	地域基盤整備第二課
3	南雪谷4-19～22先	道路舗装工事 L=143m	地域基盤整備第三課
道路の整備（桜のプロムナードの整備、呑川緑道の整備、臨海部散策路の整備）			
4	桜のプロムナード（仲池上1-16～2-7先）	道路詳細設計 L=900m	建設工事課
5	呑川緑道（南雪谷1-1～18先 外4箇所）	道路詳細設計 L=660m	建設工事課
6	呑川緑道（東雪谷2-9～11先）	道路舗装改良 L=160m	建設工事課
7	海辺の散策路整備工事 （大森南4-4～大森東5-37先）	タイル舗装200㎡、転落防止柵、サイン、植栽等	公園課
道路の整備（道路改良事業）			
8	東糀谷3-9～16先	道路舗装改良工事 L=350m	建設工事課
9	田園調布1-54先	道路舗装改良工事 L=45m	建設工事課
10	蒲田4-50先 外1箇所	新設交差道路土留工事	建設工事課
11	北千束3-28～30先	電線共同溝工事 L=100m	建設工事課
12	萩中3-26先～28先	歩道改良 L=200m（片側） 車道舗装 A=600㎡	建設工事課
13	大森本町1-10～2-33先 外1箇所	道路詳細設計 L=950m	建設工事課
14	大森東1-6～2-2先	道路舗装改良工事 L=285m	建設工事課
15	池上1-32～4-30先	電線共同溝道路詳細設計委託 L=390m	建設工事課
16	羽田1-21～6-9先	電線共同溝予備修正設計委託 道路舗装改良工事 L=90m	建設工事課
駅周辺のまちづくり（蒲田駅前広場の再生整備、大森駅周辺地区の整備）			
17	区画街路第7号線（蒲田5-17～39先）	広場部予備修正設計委託、試掘工事	建設工事課
18	大田第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場 （蒲田5-17～39先）	蒲田駅東口地下自転車駐車場修正設計委託、整備工事	建設工事課
19	補助第28号線（大森北1-1～山王3-30先）	電線共同溝設計委託 事業認可看板設置工事	建設工事課
都市計画道路の整備（都市計画道路の整備、大岡山駅周辺地区の整備）			
20	補助第38号線（羽田旭町8～10先）	電線共同溝工事 L=100m	建設工事課
21	補助第38号線（羽田旭町11～4先）	道路修正設計委託 L=250m 土壌汚染調査委託	建設工事課
22	補助第43号線（仲池上2-15～20先）	電線共同溝工事 L=250m	建設工事課
23	補助第27号線（大森北3-1～5-10先）	協定工事	建設工事課
24	補助第44号線（上池台3-15～5-16先）	アスファルト舗装工事 A=2500㎡	建設工事課
25	区画街路第1号線（北千束1-13先）	遊歩道整備 A=120㎡	建設工事課

令和6年度 土木事業計画一覧（道路・橋梁の主な整備予定箇所）

事業区分			
No	施工箇所	延長・面積・備考	所管課
橋梁の耐震補強整備・補修（橋梁の耐震整備、橋梁の長寿命化）			
26	四之橋（大森西2-22～3-3）	耐震補強設計（地質調査、基本設計）	建設工事課
27	末広橋（大森南2-19～東糀谷1-6）	耐震補強設計（測量調査、地質調査）	建設工事課
28	京和橋（昭和島2-4～京浜島1-2）	耐震補強工事（落橋防止対策工事）	建設工事課
29	東原橋（田園調布本町1～田園調布南30）	耐震補強設計、耐震補強等工事	建設工事課
30	美富士橋（田園調布本町22～田園調布南27）	耐震補強設計、耐震補強等工事	建設工事課
31	新田橋（大森西1-19～大森西4-2）	耐震補強工事	建設工事課
32	馬込歩道橋（中馬込3-29～西馬込1-1）	耐震補強等工事	建設工事課
33	境橋（大森西1-17～4-4）	架替工事に伴う耐震護岸設計委託	建設工事課
34	三ツ木橋（大森西1-18～4-2）	架替工事に伴う耐震護岸設計委託	建設工事課
35	旭橋（大森南2-25～東糀谷6-1）	架替工事に伴うプレストレス損失検討設計委託 仮設構造物設計委託	建設工事課
36	平和島陸橋（北側）（平和島4-2～3-1）	架替工事に伴う首都高通信施設防護設計委託	建設工事課
37	貳之橋（大森西2-26～3-5）	橋面舗装等復旧工事 架替工事に伴う護岸防護柵設置工事	建設工事課
38	稲荷橋（羽田5-6～羽田空港1-1）	塩害対策工事	建設工事課
39	稲荷橋（田園調布本町14～田園調布南29）	長寿命化修繕工事	建設工事課
40	東橋（大森南1-23～東糀谷1-3）	低濃度PCB運搬・処分委託 長寿命化修繕工事	建設工事課
41	霊山橋（池上1-35～池上4-19）	長寿命化修繕設計委託	建設工事課
42	養源寺橋（池上1-31～池上4-9）	長寿命化修繕設計委託	建設工事課
43	山王跨線人道橋（山王1-1～南大井6-14先）外8橋	PCB等有害物質含有調査設計委託	建設工事課
44	柳橋（蒲田3-19先～蒲田4-3先）外4橋	感潮河川における塩害対策設計に伴う三次調査	建設工事課
45	久崎橋（池上2-7～池上3-2）外91橋	一般橋梁定期点検委託	建設工事課
46	蟹久保橋（北嶺町28先～東嶺町3先）外4橋	JR跨線橋定期点検委託	建設工事課
47	健全性判定Ⅱ、Ⅲ、Ⅳの橋梁対象	橋梁定期点検診断判定会議	建設工事課
48	管理橋梁156橋対象	橋梁耐震整備計画改定、橋梁長寿命化修繕計画改定	建設工事課
49	管理橋梁156橋対象	デジタルツインによる橋梁メンテナンス計画検討	建設工事課

令和6年度 土木事業計画一覧（公園・河川・下水道・スポーツ施設・その他の主な整備予定箇所）

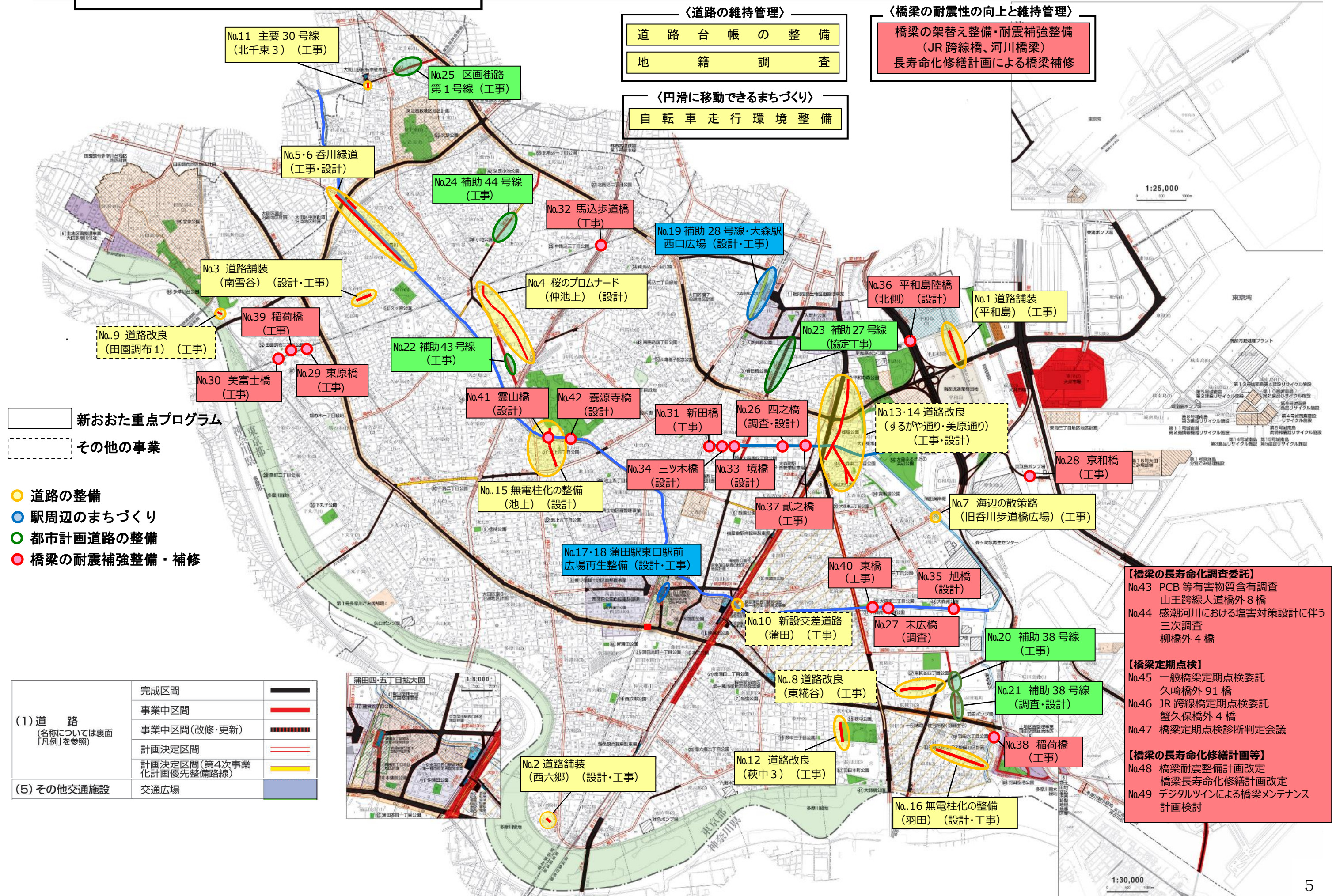
事業区分			
No	施工箇所	延長・面積・備考	所管課
公園の整備（公園等の維持管理）			
50	大森ふるさとの浜辺公園（ふるさとの浜辺公園1-1）	水質浄化における予備調査委託	地域基盤整備第一課
51	洗足池公園（南千束2-14-5）	水質浄化施設整備工事、樹木更新工事 擁壁改修工事設計委託	地域基盤整備第三課
52	多摩川台公園（田園調布1-63-1）	がけ地対策工事、樹木更新工事	地域基盤整備第三課
53	多摩川台公園（田園調布1-63-1）	高圧受電設備改修工事	地域基盤整備第三課
公園の整備（公園の新設、拡張）			
54	六間堀緑地（東糀谷3-17～羽田旭町1先）	広場改修実施設計委託、園路広場整備2,000㎡ 児童用遊具、健康遊具、ベンチ、フェンス、園内灯等	公園課
55	大森東地区（大森東1-30～平和の森公園2-2先）	いさいさ健康公園づくり 健康遊具6基、サイン7基等	公園課
56	東糀谷地区（東糀谷4-5～7先）	いさいさ健康公園づくり 健康遊具設置実施設計	公園課
57	山王公園（山王3-32）	子育てひろば 実施設計委託、児童用遊具、ベンチ、フェンス等	公園課
58	森ヶ崎公園（大森南5-2-111）	運動場施設ナイター照明設計委託	公園課
公園の整備（都市計画公園の整備）			
59	貴船堀緑地（大森東3-27～5-4先）	公園改修実施設計 8,500㎡	公園課
60	中央五丁目公園（中央5-14）	公園改修実施設計 2,604㎡	公園課
61	かにくぼ公園（北嶺町16）	公園改修実施設計 2,686㎡	公園課
62	田園調布せせらぎ公園（田園調布1-53）	ブロック舗装3,000㎡、給排水設備、ベンチ、 フェンス、門扉、植栽等	公園課
63	大森ふるさとの浜辺公園（大森東1-37先）	調査設計、護岸補強工事 L=150m	公園課
64	洗足池公園（南洗足2-26）	公園拡張工事	公園課
65	古径公園（南馬込1-59）	公園拡張工事	公園課
66	日下山児童公園（南雪谷3-7）	公園拡張工事	公園課
下水道の整備（公共下水道枝線建設、合流改善貯留施設整備）			
67	田園調布五丁目付近	雨水枝線設計委託	建設工事課
68	南千束三丁目、下丸子四丁目付近	管路耐震化工事	建設工事課
69	中央一丁目、羽田四丁目付近	管路耐震化工事	建設工事課
70	大森本町一、二丁目付近	管路耐震化工事	建設工事課
71	南雪谷5-13～石川町2-16先	呑川合流改善貯留施設貯留管設置工事 L=約2,000m	建設工事課
72	南雪谷5-13	呑川合流改善貯留施設立坑設置工事	建設工事課
河川の水質浄化（河川維持管理）			
73	呑川（中央8-23～池上4-19先）	汚泥しゅんせつ V=48㎡	地域基盤整備第一課
74	内川・呑川（大森西4-3～大森西1-19先外1箇所）	汚泥しゅんせつ 内川 V=100㎡、呑川 V=21㎡	地域基盤整備第一課
75	丸子川（田園調布1-55～5-46先）	河床整正A=4,300㎡、しゅんせつV=25㎡	地域基盤整備第三課

令和6年度 土木事業計画一覧（公園・河川・下水道・スポーツ施設・その他の主な整備予定箇所）

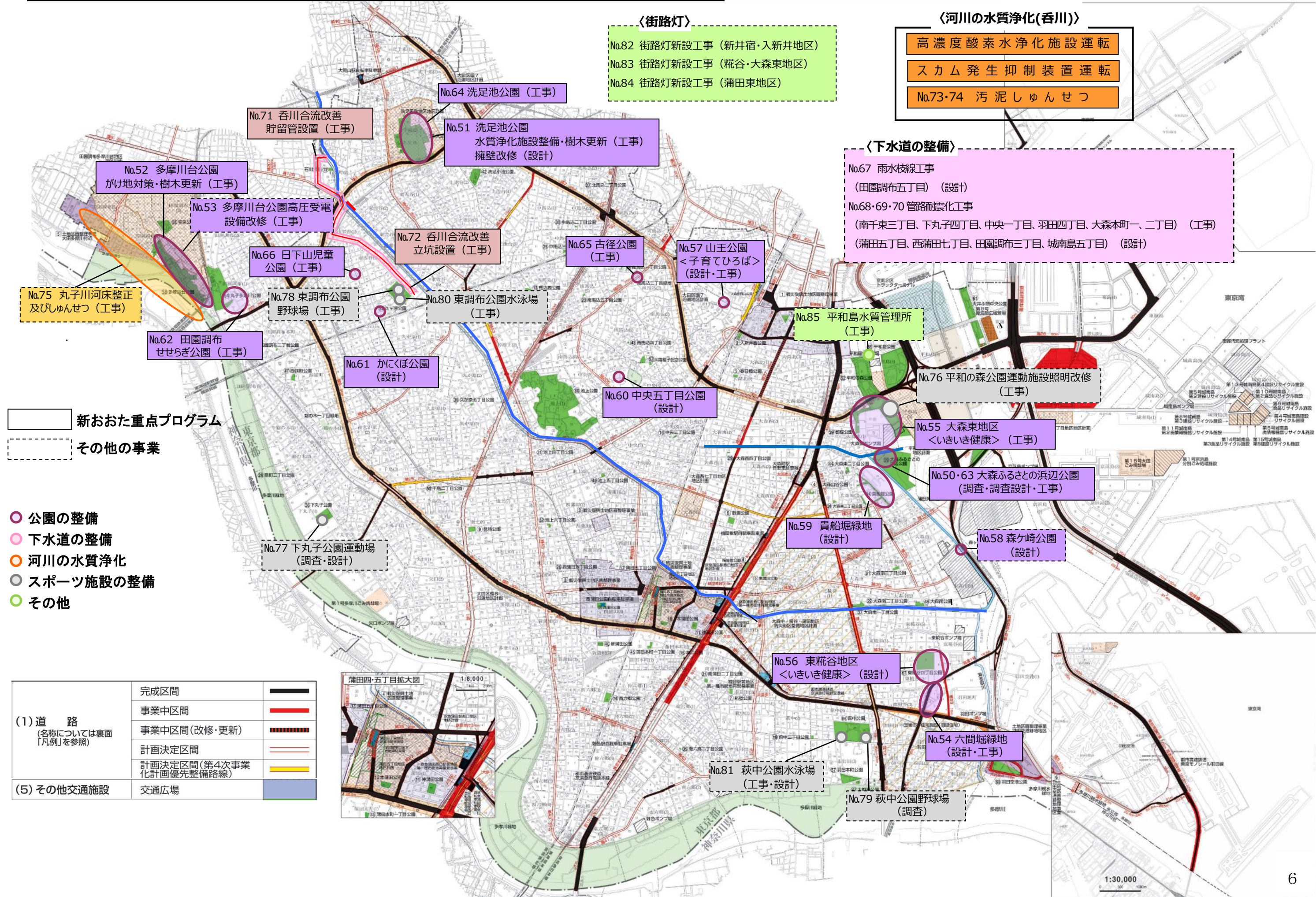
事業区分			
No	施工箇所	延長・面積・備考	所管課
スポーツ施設の整備（区立運動場管理運営費）			
76	平和の森公園（平和の森公園2-1）	テニスコート等照明LED化工事	地域基盤整備第一課
77	下丸子公園（下丸子4-21-2）	運動場整備詳細設計 土壌汚染調査委託	地域基盤整備第二課
78	東調布公園（南雪谷5-13-1）	野球場夜間照明施設塗装工事 野球場ナイター照明LED化工事	地域基盤整備第三課
79	萩中公園（萩中3-25-26）	野球場ナイター照明塔耐震調査委託	地域基盤整備第二課
80	東調布公園水泳場（南雪谷5-13-1）	機械室鋼製扉改修その他工事、 屋内プール用空調機温水コイル交換工事	建設工事課 （執行委任元：スポーツ推進課）
81	萩中公園水泳場（萩中3-26-46）	基本計画・基本設計委託、貯湯槽内部ライニング更新 その他工事、屋内25mプール用ろ過機改修工事	建設工事課 （執行委任元：スポーツ推進課）
その他			
82	新井宿・入新井地区（中央一丁目、大森北三丁目）	街路灯新設工事	建設工事課
83	糺谷・大森東地区（東糺谷二丁目、大森南二丁目）	街路灯新設工事	建設工事課
84	蒲田東地区（蒲田五丁目）	街路灯新設工事	建設工事課
85	平和島水質管理所（平和の森公園1-1）	ろ過槽ろ材交換その他工事	建設工事課

※本一覧表は、「新おおた重点プログラム事業」等を中心にした工事・委託箇所を掲載しています。
ただし、区内または地域内全体にまたがる工事等については記載を省略しています。

令和6年度 道路・橋梁の主な整備予定箇所図



令和6年度 公園・河川・下水道・スポーツ施設・その他の主な整備予定箇所図

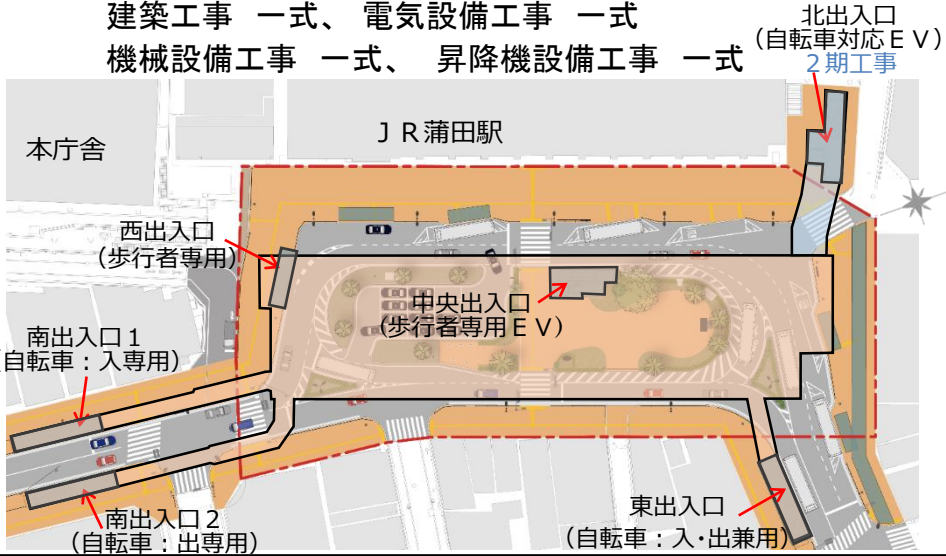


蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事の進捗状況について＜準備工＞

1 概要

JR蒲田駅東口駅前広場の地下に約2,800台収容可能な自転車駐車場の整備を行い、自転車利用環境の向上と放置自転車の低減を目指します。

工事件名:大田第9号蒲田駅東口地下自転車駐車場整備工事(その1)
工事場所:大田区蒲田五丁目17番から39番先
工 期:令和5年12月8日から令和10年3月15日
受注者:不動テトラ・吉田・池上建設工事共同企業体
契約金額:8,888,000,000円(税込)
工事概要:土木工事(地下土木構造物、地上広場撤去、交通切り回し他)
・コンクリート工 約12,000 m³
・仮設工 一式
(地中連続壁工(SMW)、路面覆工、地盤改良工等)
・開削土工 約43,000m³、埋戻工 約8,000m³
建築工事 一式、電気設備工事 一式
機械設備工事 一式、昇降機設備工事 一式



2 工事スケジュール

施設	年度	令和5年										令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年～
		4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月
地下自転車駐車場	撤去等	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	2期工事						
	仮設工(地中連続壁工(SMW))																	
	躯体構築設備工事																	
	掘削工																	
駅前広場(初期期)																		
インフラ移設																		

※①～⑩:駅前広場の導線が変わる時期(予定)

[直近の工事予定]

令和6年5月～7月中旬:地上構造物の撤去
令和6年7月中旬以降:地中連続壁工(SMW)に着手予定

3 施工状況(令和6年4月現在)

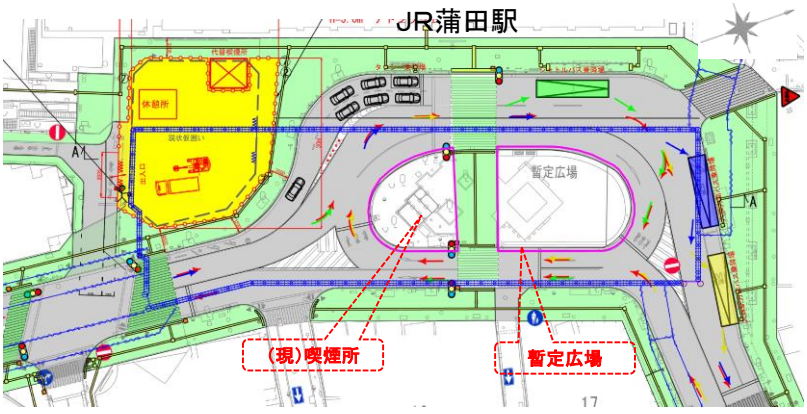
旧三和ビル(蒲田五丁目14番街区)周辺の埋設状況を確認する試掘調査を実施。



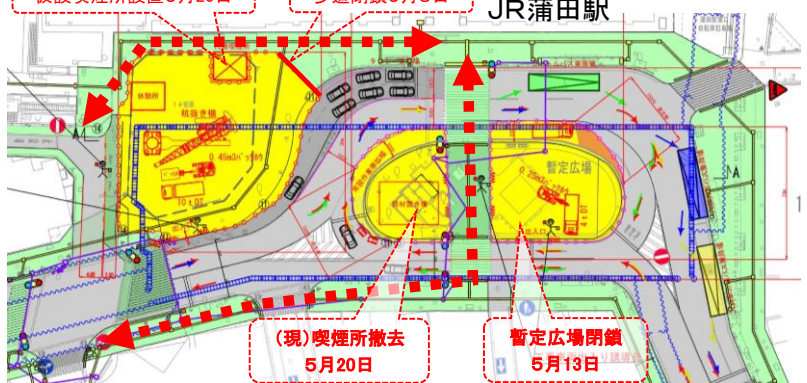
令和5年3月下旬から一般開放していた暫定広場は、工事の進捗に伴い令和6年5月13日に閉鎖する予定です。
(歩行者動線は工事中も確保します)

4 施工ステップ

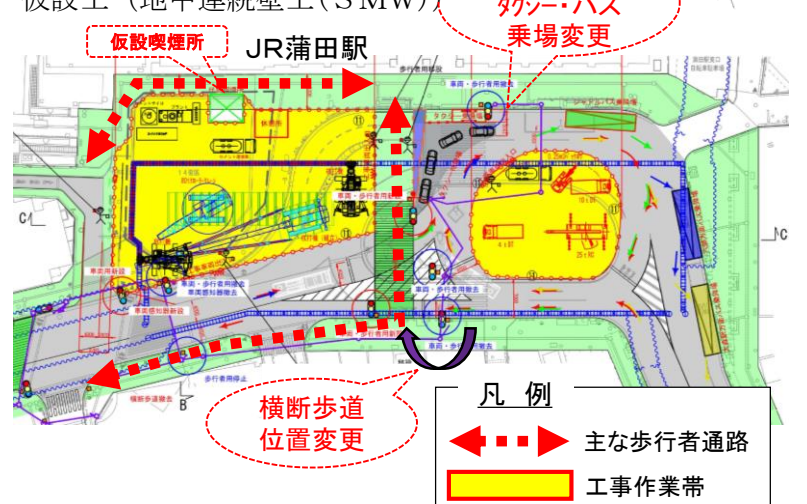
■～5月7日
試掘調査及び地上構造物の撤去



■5月8日～7月中旬頃
地上構造物の撤去、仮設工(支持杭の設置)等
仮設喫煙所設置5月20日 歩道閉鎖5月8日



■7月中旬～11月下旬頃
仮設工(地中連続壁工(SMW))



夫婦橋親水公園の供用停止について

東京都建設局第二建設事務所の呑川防潮堤耐震補強工事に伴う工事の作業ヤードとして使用するため、下記のとおり夫婦橋親水公園の全部を供用停止する。

なお、供用停止期間の満了後は、公園の供用を開始する。

記

- 1 公園名 夫婦橋親水公園
- 2 位置 大田区南蒲田一丁目4番先
- 3 期間 令和6年7月1日から令和7年8月31日まで（予定）
- 4 面積 1,516.69㎡（全面供用停止）
- 5 供用停止理由 呑川防潮堤耐震補強工事に伴う工事の作業ヤードとして公園の全部を使用するため。

案内図



CO₂可視化システム導入事業の実施について

1 目的

区は、様々な主体が地球温暖化対策を実践する区民運動である「区民運動おおたクールアクション」をさらに推進する取組として、令和6年度からCO₂可視化システムの導入実証を行い、区内企業・事業者の行動変容を促していく。

2 概要

区内企業・事業者を対象に、CO₂排出量を簡易算定できるシステムの月額利用料を区が半年間支援することで導入を促進し、現状把握を行っていただくことで改善行動に結びつける。

また、本事業を活用した区内企業・事業者のCO₂排出量などのデータを収集して、区内における事業者のCO₂排出状況などの実態を把握する。

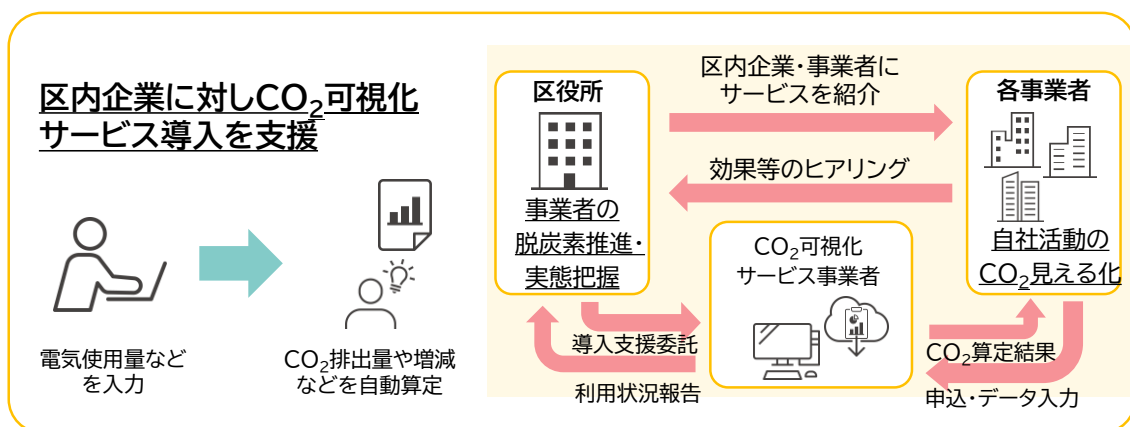
3 CO₂可視化の方法

- (1) 電気使用量などをシステムに入力（明細書のアップロードでも可能）
- (2) CO₂排出量を自動算定
- (3) 月別のCO₂排出量や電力使用量の増減状況なども可視化が可能

4 対象

CO₂可視化システムを導入していない区内企業・事業者

5 事業イメージ図



6 今後のスケジュール

- | | |
|------------|------------------------------|
| 令和6年6月～7月 | 周知期間、利用事業者とシステム業者の契約期間 |
| 令和6年8月～翌1月 | CO ₂ 排出量等の算定 |
| 令和7年2月～3月 | CO ₂ 排出量等の集計、区へ報告 |

まちづくり環境委員会 令和6年5月14日
環境清掃部 資料 22 番
所管 環境計画課

令和6年度上半期の環境学習の取組について

1 目的

区は、今年度も事業者・団体等と連携し、様々な視点から環境問題について学ぶ機会を提供することで、次代を担う若い世代の環境意識の啓発・向上に取り組んでいく。

2 令和6年度実施計画（予定）

（1）区立小中学校を対象とした学習会

ア 大田区地球温暖化防止アンバサダーによるトークセッション

実施日 ①令和6年6月22日（土）、②令和6年9月14日（土）

会場 ①清水窪小学校、②大森第六中学校

内容 地球温暖化に関する講演、ワークショップ 等

講師 気象予報士 依田 司氏

イ 出前事業

希望する区立小中学校に対し、民間企業等（9社・団体）と連携した出前授業を行う。

（2）公募型学習会

ア 実施事業

（ア）東京工業大学と連携したワークショップ【新規】

実施日 令和6年7月21日（日）

対象 小学4～6年生及び中学生（小学生は保護者同伴）

会場 東京工業大学 大岡山キャンパス

内容 食生活と環境の関係を体験する「風景をつくるごはんゲーム」

（イ）施設見学会

実施日 令和6年7月26日（金）及び31日（水）

対象 小学校4～6年生及び中学生（小学生は保護者同伴）

会場 リーテム東京工場

内容 金属リサイクル工場の見学

（ウ）オンライン講演会

実施日 令和6年7月27日（土）

講演名 「南極・北極から見た地球温暖化」

講師 公益財団法人日本極地研究振興会 代表理事 藤井良一 氏

イ 申込方法

区ホームページから、電子申請システム（LoGo フォーム）にて申込み

ウ 周知方法

区報（令和6年6月21日号）、区ホームページへの掲載等

大田区一般廃棄物組成分析調査 (令和5年度実施)の報告について

まちづくり環境委員会
令和6年5月14日

環境清掃部 資料23番

所管 清掃事業課

1 調査について

【調査目的】

大田区一般廃棄物処理基本計画の中で重点施策としている「プラスチックごみの削減」「食品ロスの削減」において、事業のさらなる推進に活用するため、区内のごみと資源の排出実態を把握する。

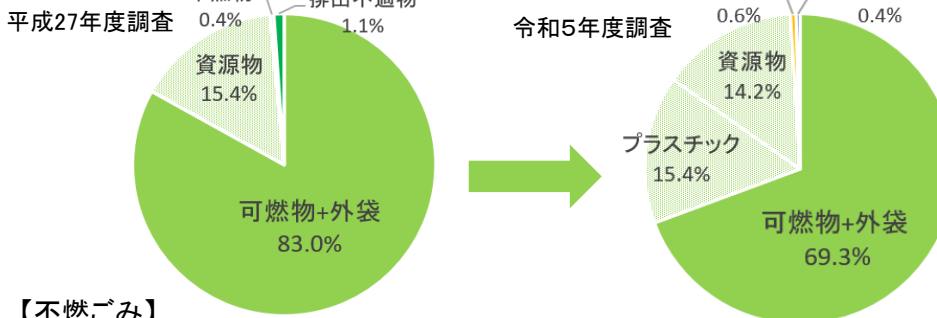
【調査方法及び実施時期】

- ①組成調査：家庭から排出されたごみの中身の分析やごみに含まれる資源物の混入割合の調査を令和5年7月末～11月上旬で実施
- ②区民アンケート調査：資源プラスチック回収実施地域から無作為に抽出した2,000世帯に、令和6年2月上旬に調査票を郵送

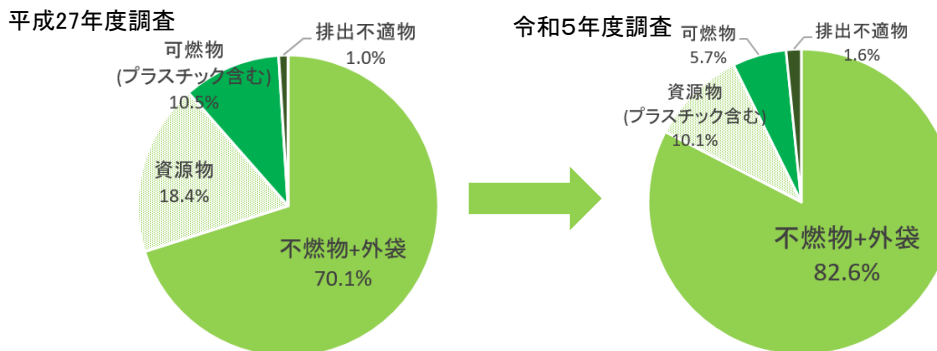
2 可燃ごみ・不燃ごみの組成割合

可燃ごみと不燃ごみに含まれる組成割合を調査し、前回調査時(平成27年度)と比較した。

【可燃ごみ】



【不燃ごみ】



3 資源プラスチック回収に関する調査結果及びアンケート結果

区では、令和4年11月からプラスチックを資源として回収する取り組みを始め、令和5年10月から新たに資源プラスチックの回収曜日を設けた。

【組成調査】可燃ごみに含まれる資源プラスチックの割合

	可燃ごみ総重量	資源プラの割合
資源プラ回収実施前(R5.7・8月)	約1,036Kg	16%(約165kg)
資源プラ回収実施後(R5.10・11月)	約1,015kg	14%(約142kg)

※調査対象は、令和5年10月から回収を実施したエリアの中から6集積所を抽出

【区民アンケート調査】

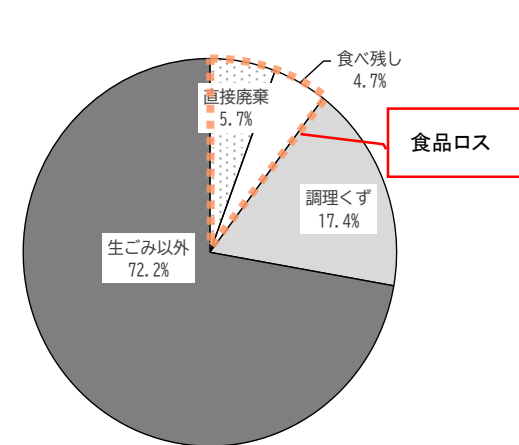
➤「プラスチックを資源回収に出していますか。」の質問に対し、「はい」が92.3%であった。年齢別では、40代以下で「はい」が8割を超え、50代以上で「はい」が9割を超える結果となった。また、住居形態別では、集合住宅よりも一戸建てで「はい」が多かった。

4 食品ロスに関する調査結果及びアンケート結果

ごみには、本来は食べることができたはずの食品が廃棄された「食品ロス」が含まれている。

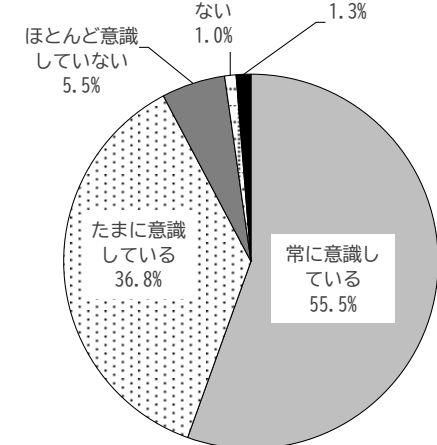
【組成調査】

＜可燃ごみに占める割合＞



【区民アンケート調査】

＜食品ロス発生への意識＞ 意識したことは



まちづくり環境委員会 令和6年5月14日
環境清掃部 資料24番
所管 清掃事業課

京浜島不燃ごみ処理センターの火災に係る対応について

令和6年4月16日（火）に発生した火災について、以下のとおり報告いたします。

- 1 発生日時
令和6年4月16日（火）午後6時35分（火災警報器発報）
- 2 発生場所
京浜島不燃ごみ処理センター（大田区京浜島3丁目7番1号）
- 3 内容
不燃ごみを破砕、磁選した後の鉄くずが滞留している鉄分圧縮機内で発火した。
- 4 出火原因
東京消防庁によると、特定はできないがリチウムイオン電池の可能性が高いとのこと。
- 5 事故による影響
不燃ごみは、不燃ごみ処理センターのヤードで受け入れたため、23区の搬入への影響はなかった。
- 6 区の対応
4月19日（金）に、X（旧ツイッター）及び、ごみ分別アプリにて、ごみの適正排出についてあらためて周知・啓発を行った。