

大森八景坂地区景観形成重点地区指定に向けた検討について

大森八景坂地区では、地区内の基盤整備事業をきっかけに、地元まちづくり協議会を中心に地域のまちづくりへの関心が高まっている。令和2年度には大森八景坂地区まちづくり協議会より「大森八景坂地区のまちづくりの実現に向けた景観づくりの提案」を受け、大田区では令和3年度より下記の通り検討を進めている。

【令和3年度の主な取組み】

〔令和3年7月 第18回大田区景観審議会専門部会〕

協議会案を共有し、重点地区指定に向けた今後の検討方法について確認した。

〔令和3年10月 第19回大田区景観審議会専門部会〕

まちづくり協議会のメンバーと、専門部会委員で実際に大森八景坂地区のまち歩きを行った。まち歩き後には、協議会メンバーと専門部会委員による意見交換を行い、八景坂地区のまちのイメージの共有を図った。

〔令和4年2月 第20回大田区景観審議会専門部会〕

大森八景坂地区景観形成重点地区指定に向け、内容の深度化を図るとともに、次年度以降の進め方や、全体のスケジュールについて共有した。

大森八景坂地区景観形成重点地区の指定に向けた、景観計画改定に当たってのこれまでの専門部会での意見を整理すると論点は大きく次の4つであり、今回方向性と来年度の進め方について取りまとめた。

- 1 対象区域の設定について
- 2 景観形成の目標、方針及び基準について
- 3 公共施設の景観誘導について
- 4 協議会による景観協議の仕組みづくりについて

1 対象区域の設定について

<p>方向性 について（案）</p>	<p>○景観形成重点地区指定に加え、後背地の地域を景観保全誘導区域に指定し、周辺住宅地への波及を含めた景観誘導について検討を進める。</p> <p>[景観形成重点地区の指定範囲]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大森八景坂地区まちづくり協議会より提案された区域をもとに、景観形成重点地区を池上通り沿道に設定する。 ・今回の地区は、都市計画道路の整備と関連の深い地区を指定するものとし、東側については線路中心までとする。 <p>[景観保全誘導区域の指定範囲]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗足での事例を踏まえ、重点地区への影響を考慮し、後背地における景観の指定を検討する。 ・景観形成重点地区に隣接する西側及び北側の周辺市街地のうち、商業地域、近隣商業地域に指定された範囲を対象として検討する。 ・西側は、ジャーマン通り沿道を含む建蔽率と容積率が比較的高い、商業地域、近隣商業地域の範囲までとする。 ・北側はジャーマン通りのアイストップとなる建物を含み、池上通りの道路空間として坂の上の景観として重要になる範囲を含める。 ・隣接する第一種中高層住居専用地域と第一種低層住居専用地域の範囲については、山王地区特有の住宅地としての景観が形成されていることから、八景坂地区の景観形成重点地区指定に伴う景観保全誘導区域には含めないものとする。 ・線路の東側については、山王地区と同様に、主体的なまちづくりが進められていることから、まちの動きを踏まえ周辺地域のまちの個性を尊重しながら、景観誘導の仕組みづくりを検討する。 ・南側については、池上通りとして一体的であることから、基盤整備の状況を踏まえながら、景観誘導の仕組みづくりを検討する。
------------------------	---

【第 13 回大田区景観審議会（書面開催）での主な意見の要旨】

- ・協議会の範囲及び提案と、区の地区指定及びその策定プロセスの関係を整理する必要がある、駅舎や駅施設、背後の緑など、必要な要素を列挙して一つ一つ考えてゆくしかないかと思われる。

【第 20 回大田区景観審議会専門部会（令和 4 年 2 月開催）での主な意見の要旨】

[地区の範囲について]

- ・景観形成重点区の北側をジャーマン通りの道路中心ではなく、交差点一帯を含む区域としてはどうか。
- ・P4 対象区域（案）で示されている、八景坂の後背地を景観誘導保全区域とするのではなく、性質の異なる景観形成重点地区として設定してはどうか。

[地域の連携について]

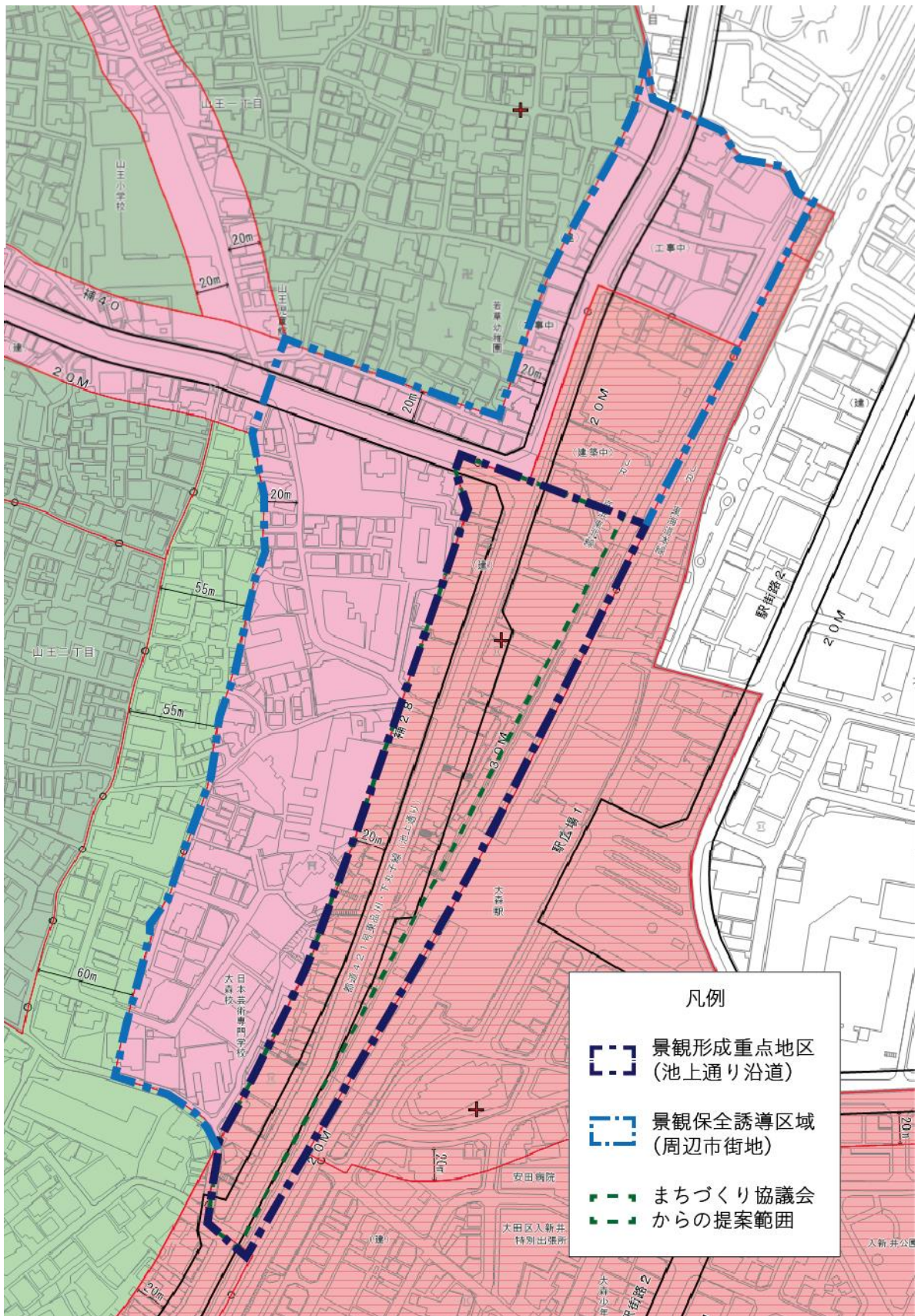
- ・大森駅の東側の地域は八景坂の道路や駅前広場からよく見えるため、東西がお互いに関係性を深めることが大切。

【資料 1】

- ・地区の南側で線路下のガードを介して、東西の個性の異なるまちの接点があり、様々な表情のまちが連続している大森の面白さや成り立ちを知ることができる。東と西のあり方を意識して大森駅全体の活性化に向けて連携を深めてほしい。

来年度の実施計画 について（案）	<ul style="list-style-type: none">・景観専門部会等で議論し、景観保全誘導区域を含め、区域の妥当性を検討する。・地区の検討においては、協議会や対象区域の住民に対して、説明会や意見交換等の機会を検討する。
-----------------------------	--

対象区域（案）



2 景観形成の目標、方針及び基準について

<p>方向性 について（案）</p>	<p>○専門部会での議論やまち歩きでの成果、区内の景観形成重点地区、他地域の事例などを基に景観基準の作成について検討する。</p> <p>[景観形成重点地区の目標、方針]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準検討に先立ち大森八景坂地区の景観形成の方向性を共有するために目標と方針を整理する。 ・坂や文化財等の景観資源や、具体的なイメージを共有するため、適宜断面図などを作成し整理する。 <p>[景観形成重点地区の基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準検討においては、大森八景坂地区まちづくり協議会の提案内容を深度化し、目標・方針をもとに検討を進める。 ・坂のある大森らしい地形を生かすため、景観資源を生かした景観づくりとして位置づけられている坂等の基準も踏まえて、大森八景坂地区に合わせた基準を景観形成重点地区として設定する。 ・大森八景坂地区らしい素材の使い方や意匠上の工夫など具体的に誘導したい基準については、大田区建築物景観ガイドラインで検討していく。 ・提案に記載の低層部と中高層部の区分については、大森のヒューマンスケールの実情に合わせて検討を進める。 <p>[景観保全誘導区域の基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大森らしさである地形を生かすために、崖線の地形を保全し、景観形成重点地区内からの視認性に配慮して地形が感じられるようにする。 ・池上通り沿道からの眺望については、建物の隙間から見えるものと、沿道の建物を超えて見られるものに配慮しながら、拠点商業市街地及び地域商業市街地の景観形成基準に加えて、新たな基準の追加についても検討する。
------------------------	---

【第 13 回大田区景観審議会（書面開催）での主な意見の要旨】

- ・これまでの歴史的経過やバックグラウンドなどについて十分理解した上で、杓子定規にならないかたちで景観推進等を進めてほしい。
- ・連続する商店街も一緒にまちづくりできるような指針になればよいと思われる。

【第 20 回大田区景観審議会専門部会（令和 4 年 2 月開催）での主な意見の要旨】

[坂や地形の活かし方について]

- ・八景坂と八景坂に直交する坂の 2 種類の坂を意識し、景観形成重点地区外となる山王との関係性も考えながら方針をつくってほしい。
- ・鉄道の発展とともに、台地の住宅地が整備されてきた歴史を基にした、地形と用途の関係について検討し、坂のあり方や歴史性について方針に入れてほしい。
- ・八景坂の方針で誘導する枠組みには、①今あるものを守るための枠組み、②道路事業に伴うプロセスの中で誘導するための枠組み、③現状で阻害しているものを取り除くための枠組みの 3 つが考えられる。

- ・階段や坂の取り付きについて、模型や断面図などにより、把握する必要があるのではないか。

[大森らしい緑のあり方について]

- ・天祖神社の緑を街路や道路上の緑と関連付けて配置することで八景坂の空間の一体感が出せるのではないかと。八景坂沿道の街路樹の使い方に配慮してほしい。
- ・直交方向の坂を見上げると緑が見えるのが八景坂の特徴。見上げる場所の緑を活かすことで大森らしい風景になるのではないかと。

[オープンスペースの充実について]

- ・基盤整備事業により歩道が広がるイメージだが、横断歩道周辺など歩行空間の結節点には、滞留する空間としてのゆとりが必要になる。ゆとりある歩行空間の形成に向けて、道路だけでなく民地においても公共空間に配慮してもらえるような方針が望ましい。
- ・立体的に建替えられた場合、人の滞留する地盤面が複層化すると、八景坂からの視点だけでなく視点が多様化し、まちの魅力が向上する。建物内でも踊り場を設けるなど、外部に開かれた空間を設けられると良いのではないかと。
- ・後背地の市街地では石垣のある風情が印象的。駅前広場などの空間に取り入れてはどうか。

[方針検討の進め方について]

- ・天祖神社や横断歩道・階段の取付などの結節点のような景観のポイントとなる部分と八景坂の景観のベースとなる部分を意識して、具体的の方針を書き分ける必要があるのではないかと。
- ・方針から基準をつくることは一般的だが、八景坂においては、実現性の高い誘導方針の策定に向け、基盤整備事業による階段の取付など部分的に詳細な検討が必要ではないかと。

景観形成の方針等（協議会案を基に作成）

＜景観形成の目標＞

大森の玄関口として、多様な街角が楽しめる
人が主役の物語のある景観づくり

＜景観の特徴＞

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・八景坂の緩やかな地形 ・高低差のある豊かな地形や坂からの眺め ・歴史ある天祖神社の豊かな緑 ・池上通り沿道の商店街のあるにぎわいのある街並み
------	--

＜景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）＞

- ・大森の玄関口として、歴史・文化と調和した顔となる景観づくりを進めます。
- ・歩いて楽しめる池上通り沿道の賑わいのある景観づくりを進めます。
- ・坂と階段、緑の魅力を活かし、景観づくりを進めます。
- ・人が主役の暮らしと賑わいが調和した多様な街角の情景がつながる景観づくりを進めます。

他地域での事例

・道玄坂（渋谷区）

幅員 22m

渋谷区景観計画の中で「景観特性に応じた景観形成の方針」を定め、「坂の形状を外構や建築物のデザインに活かす。」としている。

また、地区計画を定め、沿道の一部に用途制限を設け土地利用を規制している。形態・意匠についても「賑わいを醸成する意匠とする。」と定めている。

・宮益坂（渋谷区）

幅員 22m

渋谷区景観計画の中で「景観特性に応じた景観形成の方針」を定め、「坂の形状を外構や建築物のデザインに活かす。」としている。

また、地区計画を定め、建築物等の整備の方針として「歩いて楽しい歩行空間と賑わいの連続性が途切れない商業空間を形成する。」としている。さらに、沿道建物に壁面後退距離を定め、壁面後退区域内の建築制限を設けている。

・神楽坂（新宿区）

幅員 10～12m

新宿区景観計画の中で「粋なまち神楽坂地区」に指定し、一般地区に比べ届出規模を厳しく定めている。景観形成基準としては、「床仕上げは石畳をイメージしたものにする。」「低層部では開口部を大きく取り、ショーウィンドウなどを設置する。」と定めている。

また、地区計画を定め、敷地の最低限度や高さの制限を設けている。

さらに、当該地域には、まちづくり協定があり、壁面の後退位置や階数の制限などを定めている。

<p>来年度の取組みについて (案)</p>	<p>・景観専門部会等で議論し、八景坂地区における景観形成重点地区の「景観形成目標」「景観形成方針」「景観形成基準」の検討を進める。</p>
----------------------------	--

3 公共施設の景観誘導について

<p>方向性 について（案）</p>	<p>○「公共施設ガイドライン」策定の検討を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去に検討した「公共施設ガイドライン(案)」の内容を再度確認し、事業部局と景観部局が適切に関わる仕組みづくりなどを追記し策定する。また、重点地区等、重点的に景観誘導していく仕組みづくりについても検討していく。 <p>○八景坂地区において、公共施設から民間建築物へと良好な景観形成を波及させるため、公共施設の景観誘導について検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八景坂地区の公共施設については、より具体的に掘り下げた検討を進める。 ・公共施設の方向性について地域や庁内において共有化を図る。 ・大森八景坂及び駅前広場を景観重要公共施設に位置づけることを検討する。
------------------------	--

【第 13 回大田区景観審議会（書面開催）での主な意見の要旨】

- ・公共施設としての扱いや、具体的な空間整備（東京都ほか）との調整についても早い段階から行う必要がある。
- ・既に公共施設ガイドラインの素案は、検討されているので、これらも含めた総合的なマネジメント方法を検討していく必要もあるのでは。

【第 20 回大田区景観審議会専門部会（令和 4 年 2 月開催）での主な意見要旨】

- ・公共施設ガイドラインの策定は良いことだと考える。景観部署は実際に事業を進める部署ではないが、全体を俯瞰した取りまとめに適しているのではないかと。
- ・景観部署だけでは進んでいかないので、方針や空間イメージの共有方法を工夫して、スケジュールを含めて関係部署と連携して取り組んでほしい。

<p>来年度の取組み について（案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係部局との調整を行い、「公共施設ガイドライン」の検討を進める。 ・基盤整備事業の進捗と足並みを合わせながら、天祖神社や階段の取付など景観のポイントとなる部分の具体的な検討を進める。 ・大森八景坂及び駅前広場を景観重要公共施設として位置付けるための調整を東京都と進める。
----------------------------	--

4 協議会による景観協議の仕組みづくりについて

方向性 について（案）	・地域の景観への関わり方について、地域の意向や意識、専門家の関わり の可能性などを踏まえ検討を進める。
----------------	--

【第13回大田区景観審議会（書面開催）での主な意見の要旨】

- ・今後も継続的に見守っていくような制度があると良いのでは。都市景観とともに、文化活動の評価もできると良いのでは。

【第20回大田区景観審議会専門部会（令和4年2月開催）での主な意見要旨】

- ・引続き地域の協議会との連携を継続してほしい。

来年度 の取組み について（案）	・地域の状況や要望を整理しながら、地域の景観への関わり方について検討 を行う。
------------------------	--

5 今後の進め方について（案）

		1 対象区域の設定	2 景観形成の目標、方針及び基準	3 池上通り等の整備	4 景観協議の仕組みづくり	景観審議会・専門部会
令和3年度	1～3月	対象区域の検討	目標、方針の検討	景観公共重要施設の指定に向けた東京都との調整		○専門部会 ◎景観審議会
	4～6月		誘導基準の検討	公共施設ガイドライン策定	事前協議制度の検討 協議体制の検討	○専門部会
令和4年度	7～9月					○専門部会
	10～12月					
	1～3月					○専門部会 ◎景観審議会 [素案について]
令和5年度		住民説明会		事業認可予定		○専門部会 ●都市計画審議会 ◎景観審議会