

(仮称) 洗足池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変更 (素案)

1. (仮称) 洗足池景観形成重点地区指定に向けた検討の経緯

- ・大田区景観計画では、区として重点的に景観形成を進める地区として、空港臨海部、国分寺崖線、多摩川、呑川の4地区を「景観形成重点地区」に指定している。また、今後「景観形成重点地区の追加指定を検討する地区」として、「蒲田駅周辺」、「大森駅周辺」、「南北崖線（池上本門寺周辺及び山王周辺）」、「美原通り（旧東海道）」、「羽田地区」の5地区を挙げている。
- ・洗足池周辺は、「景観形成重点地区の追加指定を検討する地区」の5地区と比較して、①景観上の重要な位置づけ（洗足風致地区や洗足風致地区地区計画の指定、大田区景観計画における複数の景観資源や景観重要公共施設の位置づけ）、②地元の景観まちづくりの活発化（洗足池駅前からの洗足池公園への眺望確保のための歩道橋撤去やボートハウスの移設建替え検討）があり、③大田区による旧清明文庫の保全・活用をはじめとした歴史的資源を活かした整備（(仮称) 勝海舟記念館などの整備）が進行中であることから、先行して景観形成重点地区の指定に向けた検討に着手した。

【洗足風致地区の住宅地における景観の現況】



緑豊かな低層の住宅地



公園からの緑の連続性を創出する共同住宅

【中原街道の景観の現況】



歩道橋撤去（平成29年1月）後の中原街道
（写真左に見えるのはボートハウス）



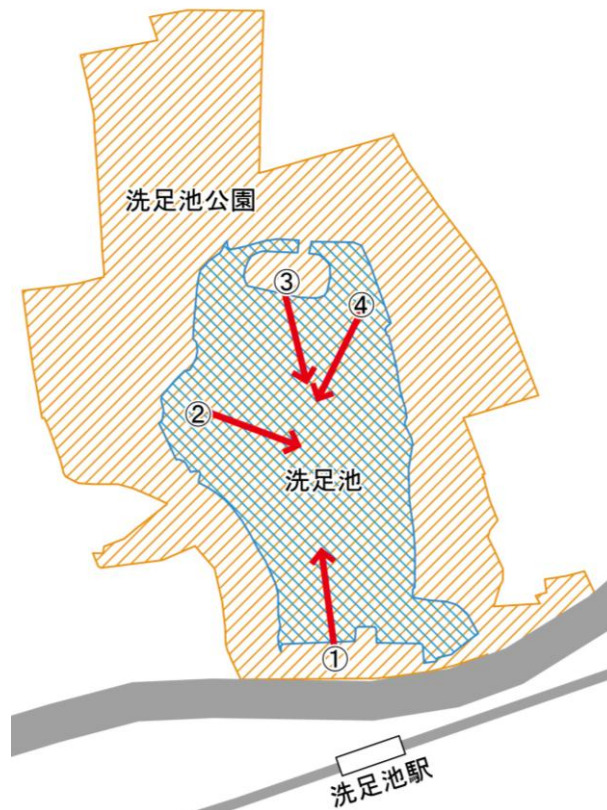
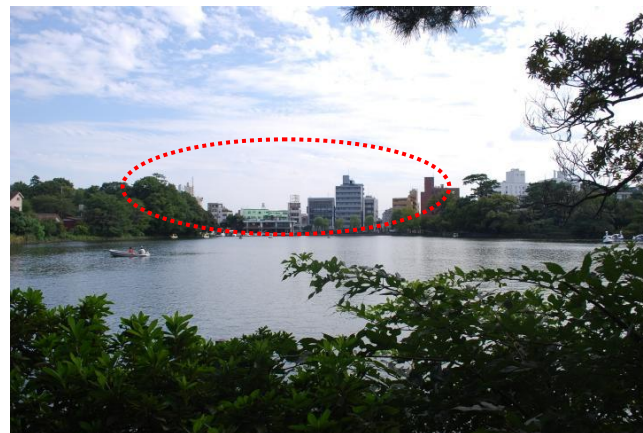
歩道橋撤去（平成29年1月）後の
洗足池駅前からボートハウスへの眺め

【洗足池公園からの景観の現況】

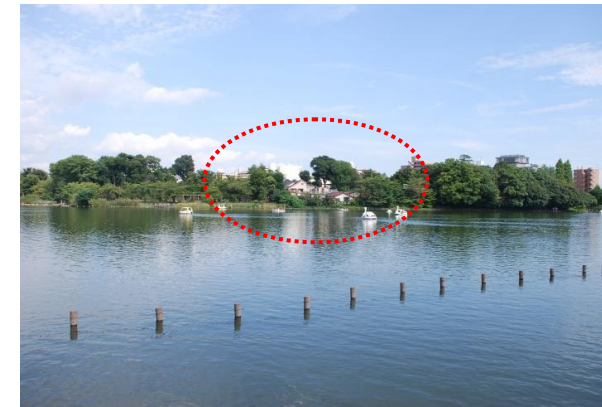
①公園外周の樹木のスカイラインによって良好な景観を形成



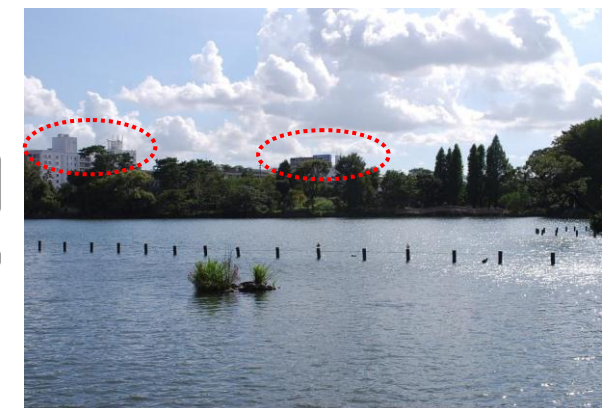
③公園から見える建築物正面や頂部のデザイン、緑との調和が求められる中原街道沿道南側（洗足池駅周辺）の建築物



②緑との調和が求められる、公園外周の樹木の間に見える建築物

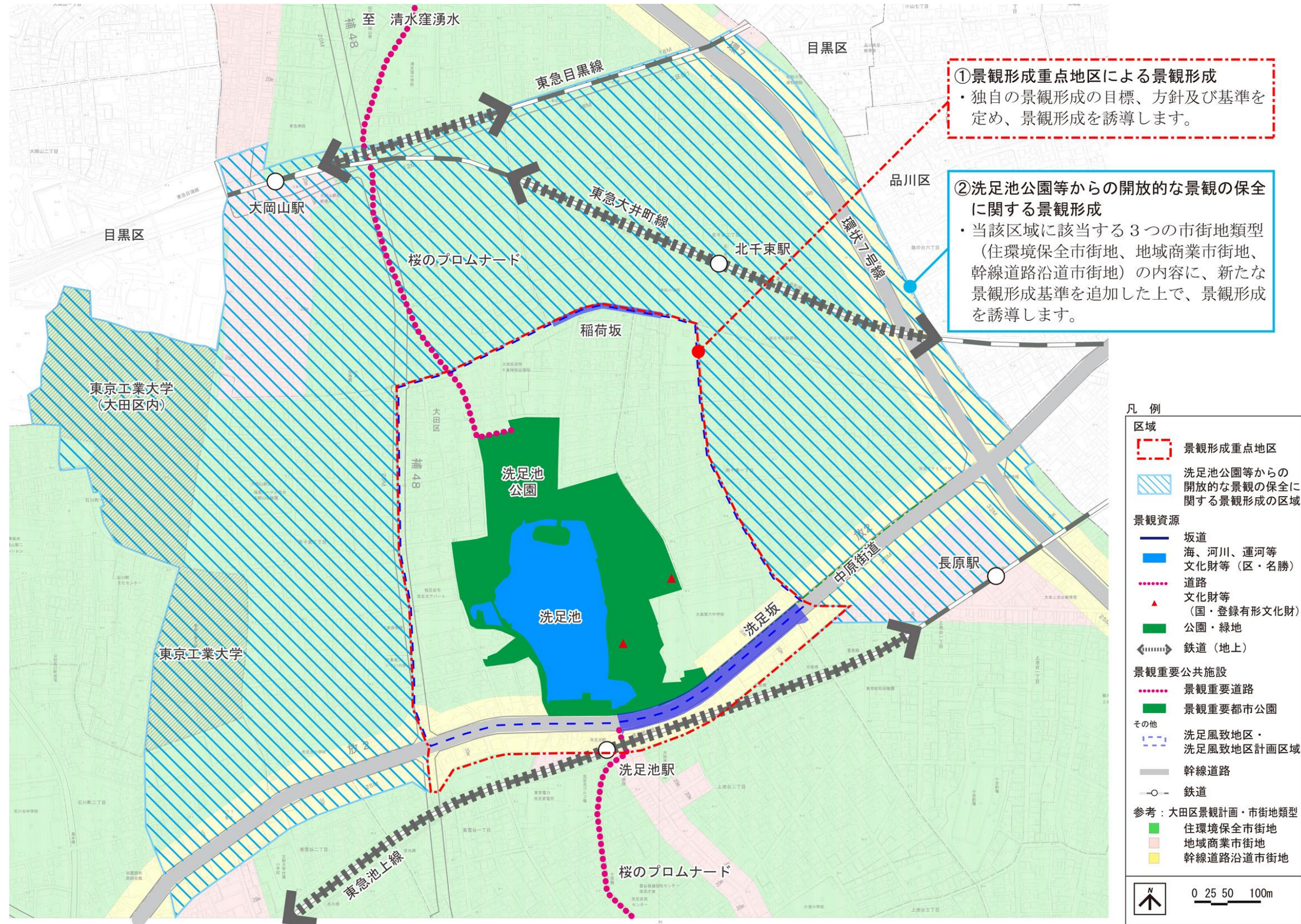


④公園外周の樹木を超えて見える建築物や屋外広告物



2. 洗足池周辺における景観形成の概要

- 洗足池周辺では、風致地区にふさわしい洗足池周辺の良好な住宅地景観と洗足池公園内からの良好な景観を保全すること（第6回景観審議会において提示した2つの景観形成の方向性）を目的として、
①景観形成重点地区による景観形成、②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の2つの景観形成に取り組みます。



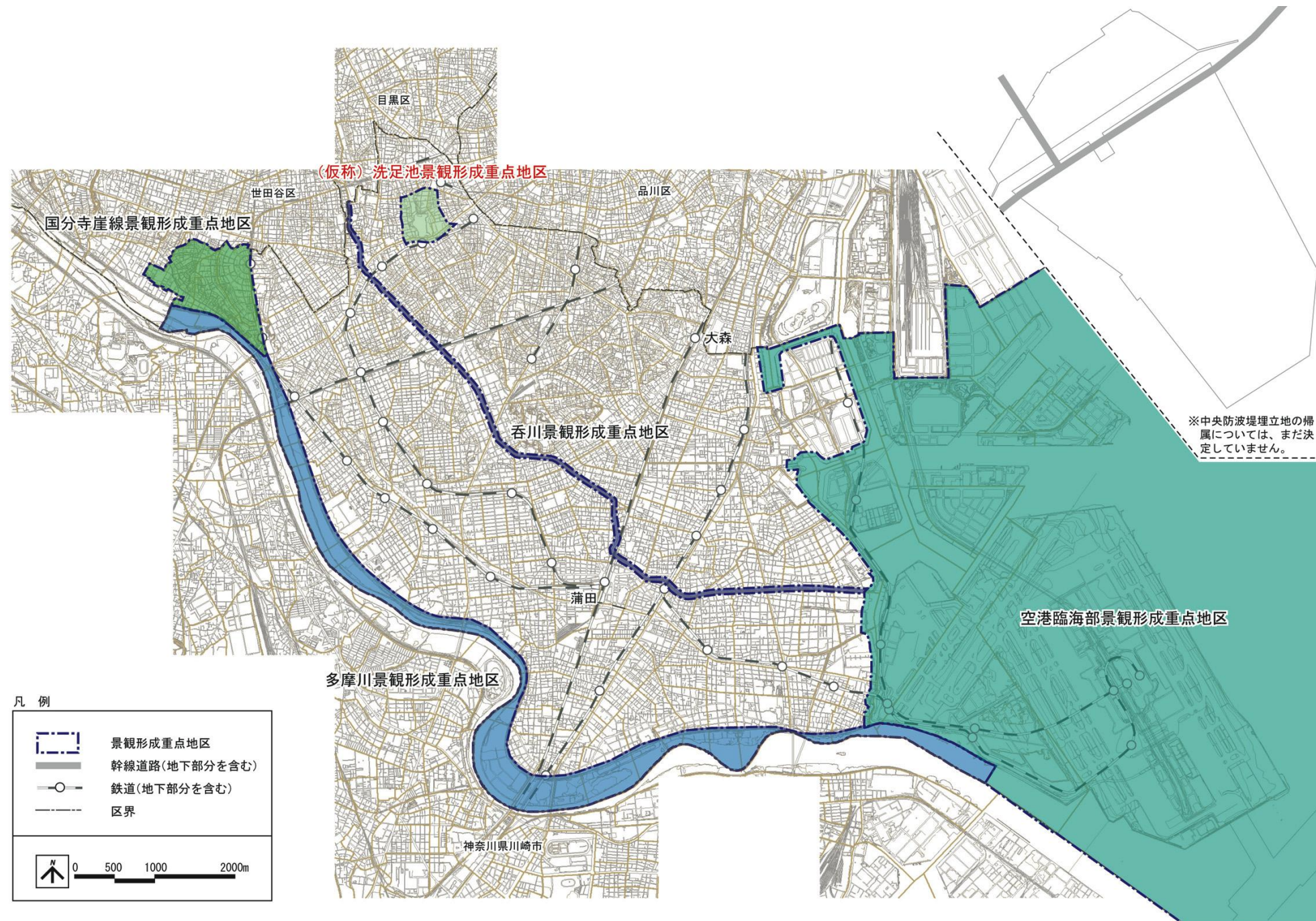
3-1. 景観形成重点地区による景観形成

・本区において5地区目となる（仮称）洗足池景観形成重点地区を指定し、独自の景観形成の目標、方針及び基準を定め、景観形成を誘導します。

（1）景観形成重点地区の追加（大田区景観計画 第2章 4）（3）区として重点的に進める景観づくり（30、31 ページ）に新規追加）

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）
（仮称）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

■景観形成重点地区 位置図



(2) 景観形成重点地区の内容 (大田区景観計画 第3章 3) (3) 景観形成重点地区における景観形成 (107~137 ページ) に新規追加)

(a) 区域

- ・ 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) の区域とします。

(b) 景観形成の目標

洗足池公園を中心としたうるおいのある自然環境や豊かな歴史的資源、良好な住宅地などが調和した景観づくり

■ 景観の特徴

主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗足池公園を中心とした緑豊かな自然環境と調和した住宅地。 ・ 洗足池公園や洗足池駅周辺 (駅前、駅構内) からの開放的な景観。
住宅地内 (中原街道沿道を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑豊かで低層の閑静な住宅地。 ・ 洗足池公園内及びその周辺に点在する旧清明文庫や妙福寺祖師堂 (旧七面大明神堂) などの歴史的資源の点在。 ・ 坂道など起伏のある地形、曲線の多い道路による変化に富んだ景観。
中原街道沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沿道から眺めることができる洗足池と周辺の緑。(幹線道路沿道市街地における記述と同じ) ・ 集合住宅など中高層の建築物が立ち並ぶ景観。 ・ 坂道など起伏のある地形、曲線のある道路による変化に富んだ景観。

○住宅地内



洗足池公園からの開放的な景観



緑豊かな低層の住宅地



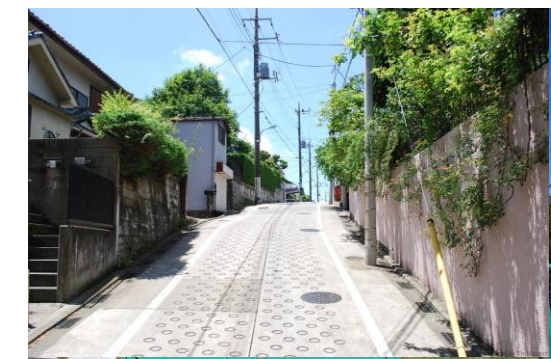
公園からの緑の連続性を創出する共同住宅



公園と一体の景観をなす戸建住宅 (洗足池公園内西側)



点在する歴史的資源 (写真は旧清明文庫)



起伏のある地形、曲線のある道路沿道の景観

○中原街道沿道



洗足池公園内の弁天島からの中原街道沿道への眺め



中原街道沿道の眺め (東側から洗足池駅方面への眺め)

(c) 景観形成の方針（景観法第8条第3項関係）

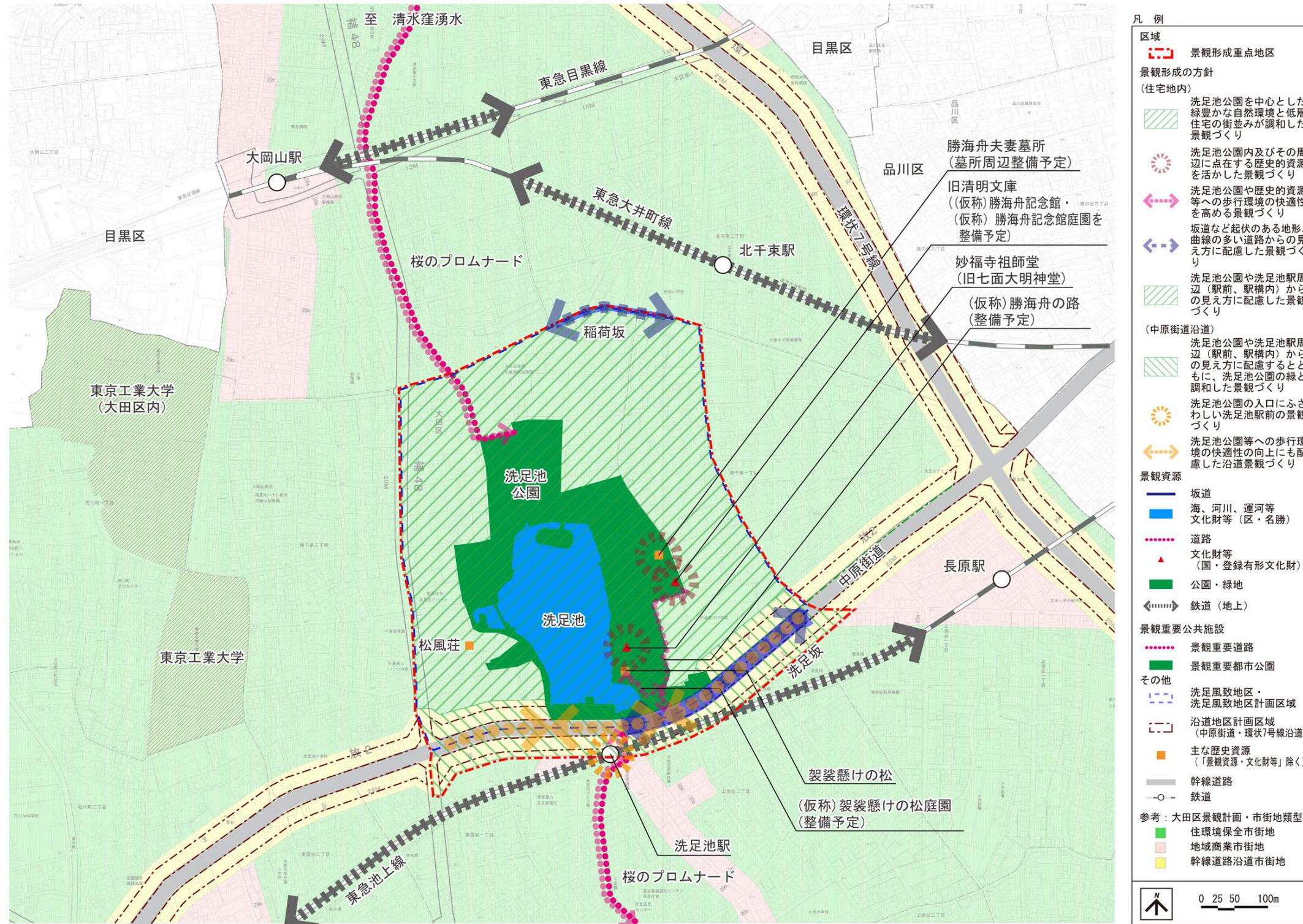
○住宅地内（中原街道沿道を除く）

- ・洗足池公園を中心とした緑豊かな自然環境と低層住宅の街並みが調和した景観づくりを進めます。
- ・洗足池公園内及びその周辺に点在する歴史的資源を活かした景観づくりを進めます。
- ・洗足池公園や歴史的資源等への歩行環境の快適性を高める景観づくりを進めます。
- ・坂道などに見られる起伏のある地形、曲線の多い道路からの見え方に配慮した景観づくりを進めます。
- ・洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した景観づくりを進めます。

○中原街道沿道

- ・洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮するとともに、洗足池公園の緑と調和した景観づくりを進めます。
- ・洗足池公園の入口にふさわしい洗足池駅前の景観づくりを進めます。
- ・洗足池公園等への歩行環境の快適性の向上にも配慮した沿道景観づくりを進めます。

■（仮称）洗足池景観形成重点地区方針図



(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

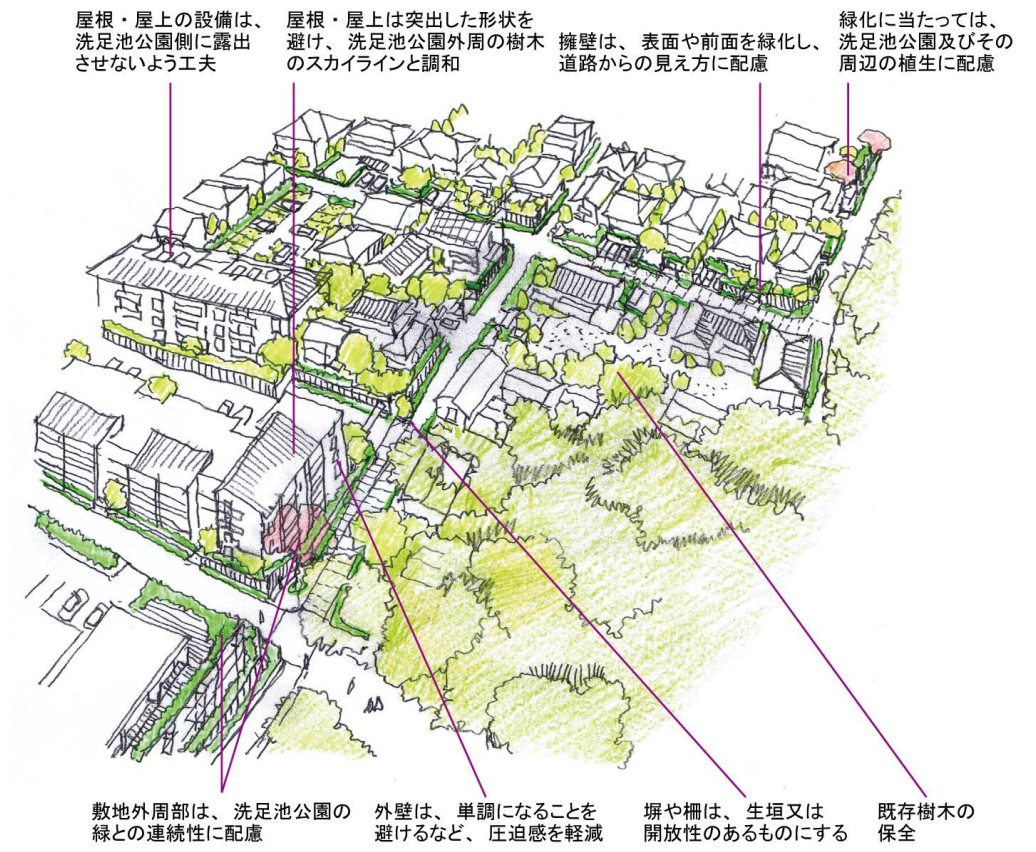
景観形成基準：次表のとおり

配置	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗足池公園や周囲の緑など緑の景観が連続するような配置とする。 ・洗足池公園に対して圧迫感を与えない配置とする。
高さ・規模	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さは、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 <p>[住宅地内]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洗足池公園に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地では、洗足池公園から見たときに、公園外周の樹木の最高高さを超え見えないよう工夫する。
形態・意匠・色彩	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺の街並みとの調和を図る。 ・外壁は、単調な壁面になることを避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 ・色彩は色彩基準*に適合するとともに、洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方や周辺の建築物、緑との調和を図る。 ・建築物に付帯する設備等は、洗足池公園や道路等に向けてできる限り設置しないようにする。設置する場合は、目隠しをするなど、見え方に配慮する。 ・屋根・屋上は、突出した形状を避け、洗足池公園外周の樹木のスカイラインや周辺建築物と調和したものとする。 ・屋根・屋上に設備等がある場合は、洗足池公園側に露出させないように工夫する。 ・建築物の外装材は、洗足池公園からの見え方に配慮し、反射素材などの素材の使用は避ける。 <p>[中原街道沿道]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根・屋上に広告物等を設置してはならない。 ・開口部を工夫したり、壁面を分節したりするなど、洗足池公園に対して圧迫感を感じさせず、無表情にならないようにする。
公開空地・外構・緑化	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外周部は緑化し、潤いのある空間を創出する。特に洗足池公園や周囲の緑との連続性に配慮する。 ・洗足池公園や道路に面して塀や柵を設ける場合は、できる限り生垣又は開放性のあるものとする。 ・緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に配慮する。 ・既存樹木はできる限り保全する。 ・洗足池公園から見える場合は、できる限り洗足池公園側に向けて緑化するなど、公園の緑との調和を図る。 ・擁壁を設ける場合は、地形になじむ傾斜を付けたり、表面の素材や仕上げの工夫、表面や擁壁前の空間を緑化するなど、道路からの見え方に配慮する。 ・夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。

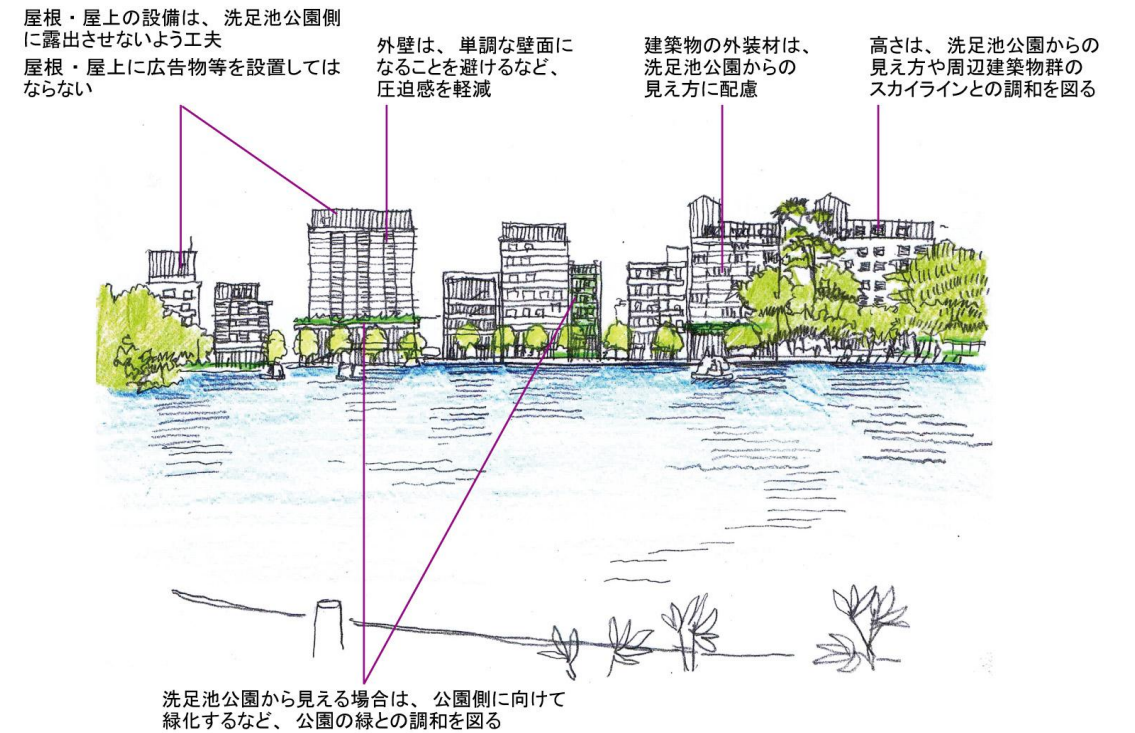
*（仮称）洗足池景観形成重点地区の独自の色彩基準（本資料8～10ページ参照）

■景観形成基準の適用イメージ

○住宅地内



○中原街道沿道



○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≧10m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらの類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧10m又は
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	築造面積≧1,000㎡

※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	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画敷地や周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・公園）から見えるような配置とする。
高さ・規模	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの工作物は避ける。 <p>[住宅地内]</p> <ul style="list-style-type: none"> 洗足池公園に面する敷地、若しくは道路を挟んで面する敷地では、洗足池公園から見たときに、公園外周の樹木の最高高さを超えて見えないよう工夫する。
形態・意匠・色彩	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 色彩は色彩基準*に適合するとともに、洗足池公園や散策路、周辺の建築物、緑との調和を図る。 洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）からの見え方に配慮した落ち着いたものがある形態・意匠とする。特に中原街道沿道では、建築物の屋根・屋上に広告物の工作物等は設置してはならない。
公開空地・外構・緑化	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 夜間の景観を落ち着いたものにするため、過度な照明を使用しない。 緑化を行うに当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に適した樹種を選定する。また、植樹は洗足池公園や洗足池駅周辺（駅前、駅構内）から見たときに工作物への視界をさえぎるような配置とする。 敷地内や屋上、壁面等の緑化を推進し、緑豊かで落ち着いたものがある景観形成を図る。

*「建築物の建築等」と同じ内容の色彩基準（本資料8～10ページ参照）を適用

○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≧3,000㎡

景観形成基準：次表のとおり

土地利用	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業地内外の緑が、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 事業地に設置するオープンスペースは、周辺市街地の緑、公園や散策路と連続する配置とする。
造成	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 斜面の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が生じないようにする。
空地・外構・緑化	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業地内はできる限り緑化するとともに、洗足池公園や周辺の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。 緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に調和した樹種を選定する。

○土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

届出対象行為・規模：次表のとおり

行為の種類	届出規模
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	造成面積≧3,000㎡
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	

景観形成基準：次表のとおり

造成等	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業地内外の緑が、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 斜面の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が生じないようにする。 斜面での造成等はできる限り避ける。やむを得ず、斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などの修景を行う。
緑化	<p>[住宅地内・中原街道沿道共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業地内はできる限り緑化し、洗足池公園や周辺の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。 緑化に当たっては、洗足池公園及びその周辺の植生に調和した樹種を選定する。