



品川区景観計画【重点地区・天王洲地区】

天王洲地区景観まちづくりルール アイデアブック



品 川 区

令和元年（2019年）10月

1. 景観まちづくりルールの役割

(1) 対象範囲	2
1) 品川区景観計画の重点地区とは	2
2) 対象範囲	3
(2) 景観計画における位置づけ	4
1) 品川区景観計画（水辺景観形成特別地区）	4
2) 東京都景観計画	6
(3) 景観まちづくりルールの役割	6
1) 天王洲景観まちづくりルールについて	6
2) 天王洲地区景観まちづくりルールの構成	7
3) 天王洲地区景観まちづくりルールの役割	7

2. 天王洲地区の景観まちづくりの経緯

(1) まちづくりの経緯	10
1) 埋立による市街地形成	10
2) 地区計画の概要	13
3) 自主ルールに基づくまちづくり	16
(2) 上位計画・関連計画での位置づけ	17
1) 品川区まちづくりマスタープラン（平成 25 年 2 月：品川区）	17
2) 運河ルネサンス推進地区	18
3) 運河エリア・ライトアップマスタープラン（平成 30 年 3 月、東京都港湾局）	19
(3) 景観まちづくりの現状と課題	20
1) 街並みの現状	20
2) 景観まちづくりの課題	22

3. 景観形成の方針

(1) 景観特性	26
1) 歴史と文化の要素	26
2) 自然の要素	26
3) 生活の要素	27
4) 新たなまちづくりの要素	27
(2) 景観形成の目標	28
(3) 景観形成の方針	29
1) 天王洲地区での基本的な考え方	29
2) 天王洲地区独自の景観形成の方針	29
3) 天王洲地区の景観形成の方針（景観法第 8 条第 3 項）	30
4) 天王洲地区の「場の特性」を活かした景観形成	31

4. 天王洲地区景観まちづくりルール

(1) 適用範囲と届け出対象行為	34
1) 適用範囲	34
2) 届出対象行為と規模	34
(2) 天王洲地区景観まちづくりルール	35
1) 天王洲地区独自の景観まちづくりルールの考え方	35
2) 天王洲地区景観まちづくりルール	36

5. 天王洲地区景観まちづくりルールの運用指針

(1) 運用指針の構成	40
(2) 運用指針	40

6. 景観まちづくりの推進について

(1) 景観まちづくりルールの運用体制	64
1) 基本的な仕組み	64
2) 運用における役割分担	64
(2) 周辺との連携による景観まちづくり	68
1) 水辺の魅力を発信する取り組み	68
2) 回遊して楽しむ仕組みづくり	69
(3) 公共サイン等の景観配慮	70
1) 集約化等による街並みとの調和	70
2) 適切な管理	70
(4) エリアマネジメントによる景観まちづくりの展開	71
1) 天王洲地区のまちづくり団体の現状	71
2) エリアマネジメント体制の確立	72
3) 駐輪対策の推進	73

資料	75
----	----



1. 景観まちづくりルール役割

(1) 対象範囲

(2) 景観計画における位置づけ

(3) 景観まちづくりルールの役割

(1) 対象範囲

1) 品川区景観計画の重点地区とは

- 品川区景観計画での重点地区とは、「区固有の資源や個性を活かして、良好な景観形成を図る地区」であり、そのために必要な地区独自の景観ルールを定めている。
- これまでに、旧東海道品川宿地区、大崎駅周辺地区、武蔵小山駅周辺地区で指定しており、それぞれの地区の特徴を活かした景観形成の取り組みが進められている。
- 天王洲地区は、品川区景観計画では「景観まちづくり気運の高い地区」として、重点地区の指定を目指す地区として位置づけており、地域の意見を踏まえて重点地区の位置づけを行うものである。

◆これまでに指定した重点地区



《旧東海道品川宿地区》

- 旧東海道の街並みイメージを伝えるために、道路舗装の改良、電柱類の地中化、看板やファサードの修景などに取り組んでいる。



《大崎駅周辺地区》

- 工業地として栄えた地区を、業務、商業、住宅等の市街地に再開発した地区であり、東京の副都心の一つとして近代的な街並みと、目黒川を活かした個性ある水辺空間の形成に取り組んでいる。



《武蔵小山駅周辺地区》

- 鉄道の地下化を契機とした駅前の整備と再開発が進む駅前地区と、本区を代表するアーケード商店街で、賑わいと潤いのある街並みの形成に取り組んでいる。

2) 対象範囲

- ・ 天王洲地区景観まちづくりルールの対象範囲は以下に示す範囲である。以下、この範囲を「天王洲地区」と称する。
- ・ 天王洲地区は、品川区景観計画及び東京都景観計画で「水辺景観形成特別地区」のエリアの一部であり、水辺を活かした良好な景観が形成されてきている。
- ・ 近年は、「運河ルネサンス品川浦・天王洲地区」として運河を活用した様々な取り組みが行われ、魅力ある水辺景観が創出されている。
- ・ 品川区景観計画では「景観まちづくりの気運の高い地区」として“これまでのまちづくりの取り組みを継承し、アーバンリゾートとしての親水性の高い水辺や、賑わいのある創造性の高い街並みの形成を検討”する地区としている。
- ・ 天王洲地区の現状や景観まちづくりの取り組み及び品川区景観計画での位置づけを踏まえて、天王洲地区を重点地区として位置づけ、天王洲地区に必要な景観ルールを定めるものである。

◆水辺景観形成特別地区（東京都景観計画より）



◆天王洲地区の範囲



◆運河を挟んだ両岸での景観



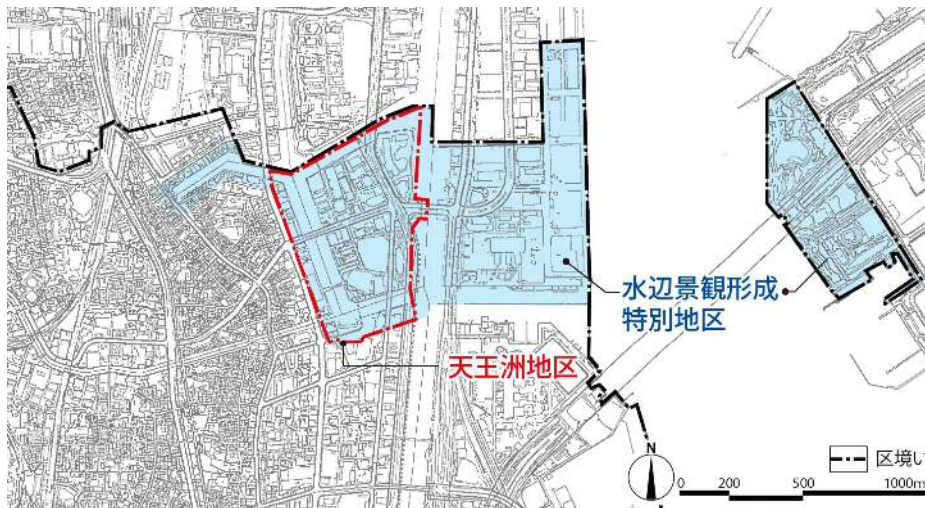
天王洲地区の水辺の景観は、運河を挟んだ両岸により形成されるものである。今後は、隣接区と連携して良好な水辺の景観形成に取り組む必要がある。

(2) 景観計画における位置づけ

1) 品川区景観計画（水辺景観形成特別地区）

- ・ 天王洲地区は水辺景観形成特別地区として位置づけている区域の一部である。
- ・ 水辺景観形成特別地区については、以下の景観形成の方針、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項が定められている。

◆水辺景観形成特別地区と天王洲地区（重点地区）の区域



【景観形成の方針】

■水辺を活かした景観形成

- ・ 水辺の散策路や水上バスなど、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を活かした開放感のある景観を形成する。

■水辺の街並みに調和した広告景観の形成

- ・ 屋外広告物は、水辺や後背の街並みとの調和に配慮した表示・掲出とし、開放的で、潤いのある水辺を活かした景観を形成する。
- ・ また、屋外広告物の光源は、原則として建築物の低層部に使用し、夜間において、商業施設を中心とする賑わいを創出し、また散策路等沿いの水面に映る光を楽しめるような、魅力ある景観を形成する。

■特徴的な水辺の風景を活かした景観形成

- ・ 運河の風景は、区内の水辺景観でも特徴的なものであり、今後ともこの風景を大切にしたい景観形成を誘導する。また、品川浦の屋形船などの水辺空間を眺望する視点場の確保に努める。

■天王洲地区での魅力あるウォーターフロントの形成

- ・ 天王洲地区を取り囲むボードウォーク（板張りの遊歩道）や広場などにより、水辺で楽しみ憩える親水性の高い空間の形成に努める。

【良好な景観形成のための行為の制限に関する事項】

- ・ 水辺景観形成特別地区のうち、水面に面する区域（道路、公園などを介して水域に面する場合も含む）を対象とする。
- ・ 次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法および品川区景観条例に基づき、区長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

○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：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 2,000\text{ m}^2$

景観形成基準：次表のとおり（景観法第8条第3項第2号の規制又は措置の基準とする）

	景観形成基準
配置	☐ 水辺沿いや沿道に建築物の顔を向けた配置とする。 ☐ 水辺沿いでは、隣接する建築物との隣棟間隔を十分確保し、水辺の開放感が得られる配置とする。 ☐ 水域に面する建築物の間口の長さ配慮し、水域側に空地を設けるなど建築物の圧迫感を軽減するような配置とする。 ☐ 隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道の街並みの連続性を確保する。 ☐ 歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを活かした建築物の配置とする。
高さ・規模	☐ 高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ☐ 水上や周辺の主要な眺望点（対岸、公園、橋梁など）から見え方に配慮した規模とする。
形態・意匠・色彩	☐ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。 ☐ 後背地から水域への見通し、水辺の開放感を確保した形態とする。 ☐ 色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 ☐ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。 ☐ 屋根、屋上部の形態、意匠及び色彩は、建築物全体のバランスや背景との調和を図り、設備等がある場合は、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。
公開空地・外構等	☐ 水辺空間に開かれたオープンスペースや視点場を設ける。また、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、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 ☐ 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。 ☐ 敷地と水域又は道路の境界は、開放性のあるものにする。 ☐ 夜間においては水面に映りこむ光の演出やランドマークとなる施設のライトアップなどの実施により、水辺の夜間景観の形成を図る。 ☐ ベンチや照明などの施設は、地域の中での統一性に配慮する。 ☐ 外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。

○屋外広告物に関する基準

屋外広告物の表示・掲出に関する基準は、次表に示すとおり。

区 分	表示等の制限に関する事項												
屋上設置の広告物	☐ 建物の屋上に、広告物を表示し、又は設置しない。												
建物壁面の広告物	☐ 広告物の光源に、赤色又は黄色を使用しない。 [*] ☐ 光源は点滅させない。												
広告物の色彩	☐ 建物の壁面のうち、高さ10m以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、水辺景観と調和した低彩度を基本とし、一つの広告物の中で、その表示面積の1/3を越えて使用できる色彩は彩度は次のとおり定める。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th><th>彩度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1R~10R</td><td>5以下</td></tr> <tr> <td>0.1YR~5Y</td><td>6以下</td></tr> <tr> <td>5.1Y~10G</td><td>4以下</td></tr> <tr> <td>0.1BG~10B</td><td>3以下</td></tr> <tr> <td>0.1PB~10RP</td><td>4以下</td></tr> </tbody> </table>	色相	彩度	0.1R~10R	5以下	0.1YR~5Y	6以下	5.1Y~10G	4以下	0.1BG~10B	3以下	0.1PB~10RP	4以下
色相	彩度												
0.1R~10R	5以下												
0.1YR~5Y	6以下												
5.1Y~10G	4以下												
0.1BG~10B	3以下												
0.1PB~10RP	4以下												
表示等の制限の例外	☐ 許可を受けずに表示できる広告物には、本表に定める表示等の制限は適用しない。 ☐ この基準に適合しない広告物であっても、特にデザインが優れ、水辺景観の形成に寄与するものについては、この基準によらないことができる。												

^{*}赤色又は黄色とは、JIS（JISZ9101）に定める安全色（事故防止や緊急避難などを目的として安全標識に使用）の赤又は黄とする。

2) 東京都景観計画

- 天王洲地区は、東京都景観計画で「水辺景観形成特別地区」に位置付けられたエリアに含まれている地区である。
- 東京都景観計画では、“水辺の魅力を世界に発信して行く上で特に重要な区域”として、水辺景観形成特別地区を指定している。※区域は前出のとおり
- 景観形成の目標を、“水辺の散策路や観光スポットを結ぶルートにおいて、移動しながら景色の変化を楽しめる、魅力的で連続性のある景観を形成する。また、観光まちづくりと連携し、東京を訪れる人に印象的で魅力的な景観形成を進める。”としている。

◆景観形成基準のイメージ



(3) 景観まちづくりルール役割

1) 天王洲景観まちづくりルールについて

- 天王洲地区の良好な景観は「歴史・風土・文化・伝統・生活・制度」などが背景となって意識化し顕在化するもので、このような良好な景観を保全、育成、継承していくために必要な事項に関するルールを定めるとともに、まち全体で景観づくりに取り組む仕組みをルール化する必要がある。
- 天王洲地区では、以下の考えに基づき「天王洲地区景観まちづくりルール」を定めるものである。

天王洲地区景観まちづくりルールの考え方

《景観ルール》

- 良好な景観は、地域の自然、歴史、文化、生活経済活動等の調和により形成されるもので、地域の資産となり、様々な交流の場となる。
- このような良好な景観を保全、育成、継承していくために必要なルールを景観ルールとして定める。

《まちづくり体制》

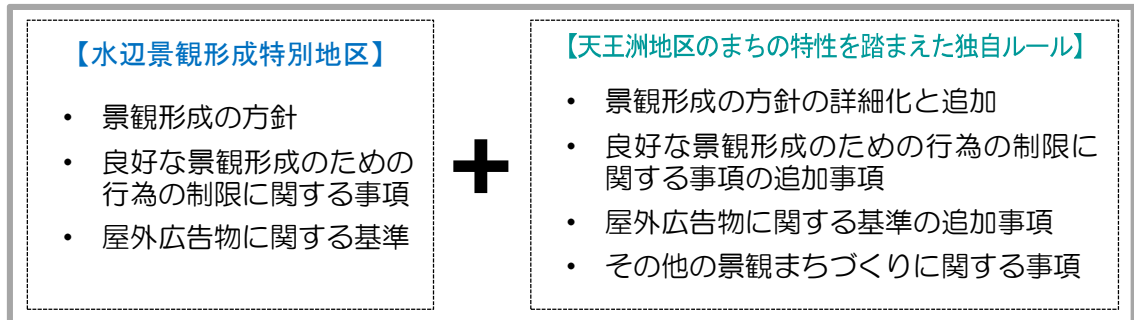
- 良好な景観を形成し、維持、継承、改善していくためには、景観ルールを踏まえて、様々な領域での取り組みが必要である。
- 天王洲地区では、まち全体で景観づくりに取り組む仕組みを、これまでのまちづくりの経緯や現状での活動を踏まえてルール化していく。

景観まちづくりルール

2) 天王洲地区景観まちづくりルール構成

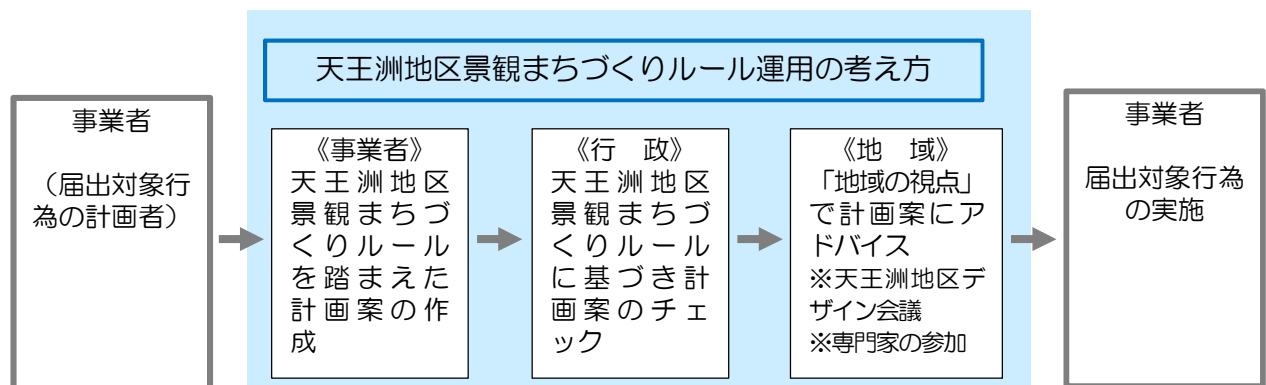
- 天王洲地区景観まちづくりルールは、水辺景観形成特別地区として定めている景観形成の方針や、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項に加えて、天王洲地区のまちの特性を踏まえた独自ルールを定める。
- この独自ルールは、天王洲地区の開発にあたって定めた自主的なまちづくりの取り決めに踏まえたものであり、屋外広告物に関するルールも含んでいる。

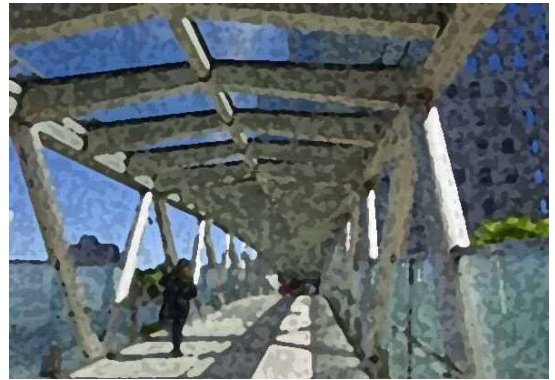
◆天王洲地区景観ルール



3) 天王洲地区景観まちづくりルールの役割

- 天王洲地区景観まちづくりルールは、景観法や屋外広告物法に基づくルールの他に、これまでのまちづくりを踏まえた自主的なルールにより構成されている。
- 天王洲地区の景観まちづくりは、届出対象行為を実施する事業者、地域の景観まちづくり体制、区民、行政が協働で進めることが重要であり、景観まちづくりルールの適切な運用が必要である。
- 天王洲地区景観まちづくりルールは、天王洲地区で実際に建築や改築等を行う際に配慮すべき事項や計画のポイントなどを整理し例示したものであり、実践にあたっては場所の特性や計画内容を踏まえて柔軟に解釈することが望まれる。
- 天王洲地区では、地区計画や自主ルールに基づくまちづくりを進めてきており、整備されてきた街並みとの調和を図る必要があることから、「地域の視点によるアドバイス」を取り入れた仕組みを導入する。





2. 天王洲地区の景観まちづくりの経緯

(1) まちづくりの経緯

(2) 上位計画・関連計画での位置づけ

(3) 景観まちづくりの現状と課題

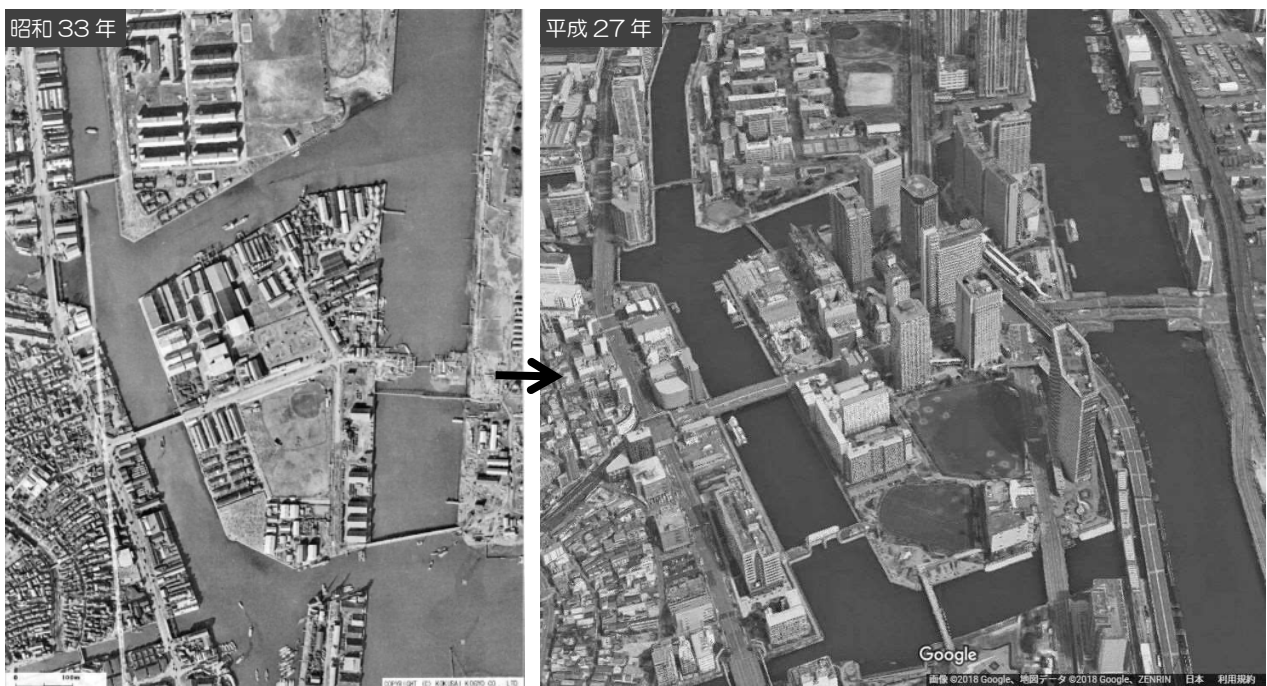
(1) まちづくりの経緯

1) 埋立による市街地形成

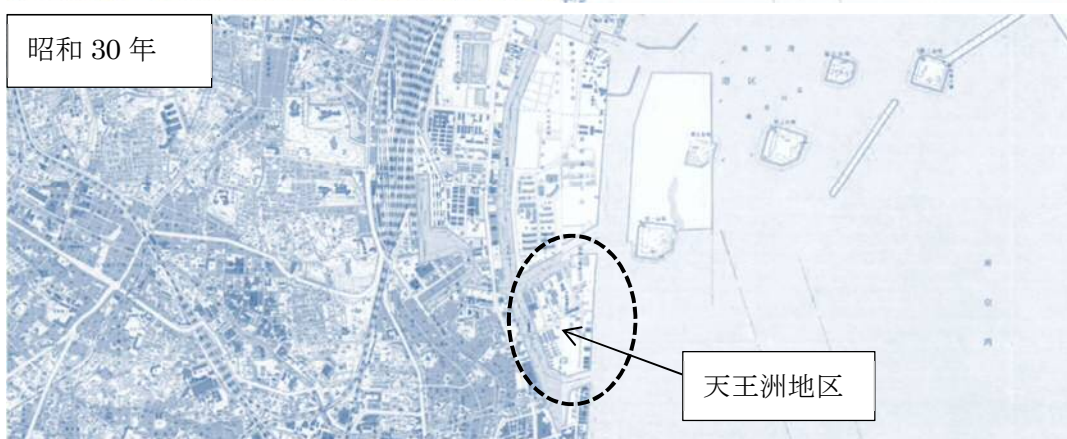
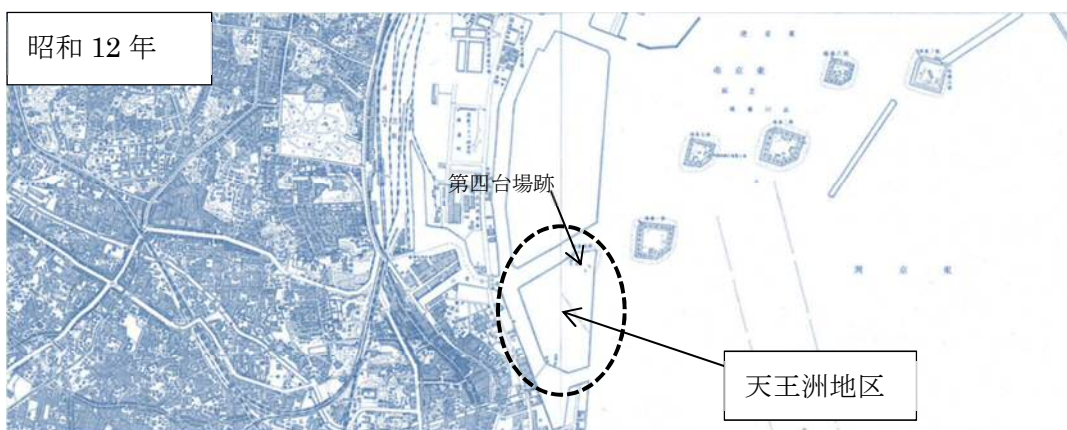
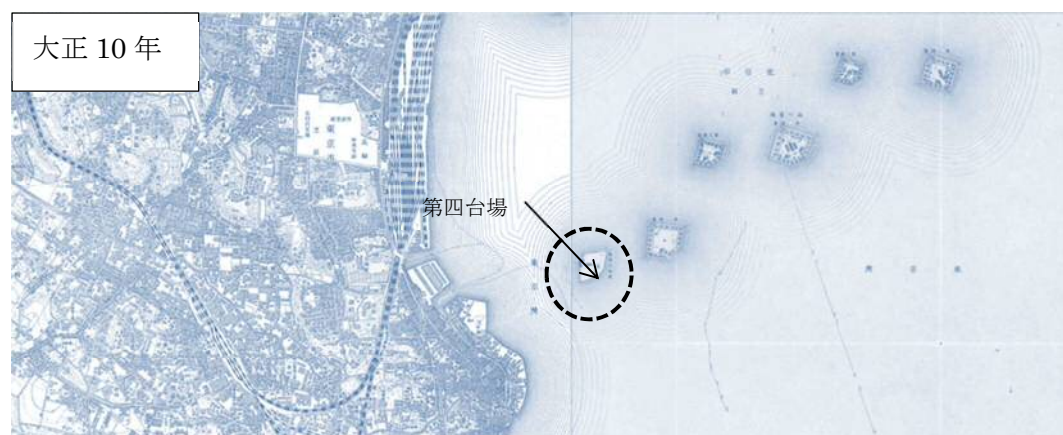
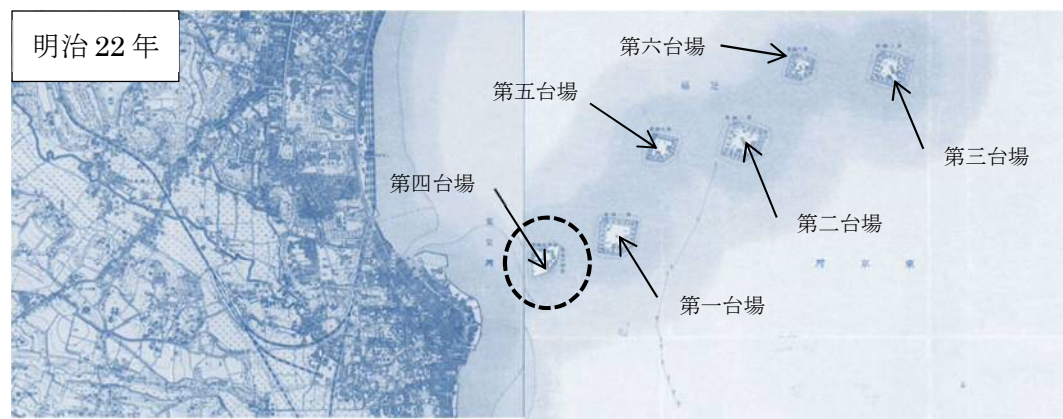
- ・ 天王洲は、海中の土砂が堆積してできた「洲」であった。
- ・ 江戸前の海であったころ、海中から引き揚げられた「面」が、南品川の天王祭の神輿の屋根につける「神面」とされ、これが天王洲の地名の由来と言われている。
- ・ 1853 年、幕府が品川沖に台場の築造を決定。天王洲では第四台場の築造、未完。
- ・ 1873 年、第四台場は民間払下げ、造船所となる。
- ・ 1925 年から埋立てが始まり、1939 年に完成。埋め立て地は工場、倉庫として戦後の復興資材の集積地として利用。
- ・ 1986 年、計画的な土地利用転換を目指してマスタープランを策定し、1988 年に東品川二丁目地区地区計画を決定。
- ・ 1992 年、東京モノレール・天王洲アイル駅が営業開始。シーフォート・スクウェアがオープン。以後、超高層ビルが立地。
- ・ 2001 年、りんかい線・天王洲アイル駅が営業開始。以後、利便性の高い地区として、まちづくりが進行。(品川区史を参考に整理)



◆天王洲地区のまちの変化



◆天王洲地区埋め立ての経緯 ※国土地理院地図による



◆天王洲アイルの開発の経緯

- 1985 年：天王洲総合開発協議会設立（地区内の権利者 22 社により発足）
- 1986 年：東品川 2 丁目（天王洲アイル）マスタープラン策定
- 1988 年：海岸通り以北の地区で都市計画の決定（地区計画、用途地域、容積率など）
- 1988 年：地域冷暖房システムのために「天王洲エリアサービス(株)」を設立
- 1991 年：海岸通り以南の地区で都市計画の決定（地区計画、用途地域、容積率など）
- 1991 年：天王洲ファーストタワー竣工、地域冷暖房プラント竣工・サービス開始
- 1992 年：シーフォートスクエア竣工、**東京モノレール天王洲アイル駅竣工・営業開始**
- 1993 年：スフィアタワー天王洲ビル竣工
- 1993 年：天王洲セントラルタワー竣工
- 1994 年：天王洲オーシャンスクエア竣工（旧、天王洲郵船ビル）
- 1995 年：天王洲パークサイドビル竣工
- 1995 年：UR 天王洲ビュータワー竣工
- 1996 年：野村不動産天王洲ビル竣工（旧、J A L ビル）
- 1996 年：ふれあい橋竣工
- 2001 年：**りんかい線天王洲アイル駅竣工・営業開始**
- 2002 年：Harbor One ビル竣工
- 2002 年：りんかい線全線開通、大崎駅まで延伸、埼京線相互乗り入れ
- 2012 年：東横イン開業
- 2013 年：東京のしゃれた街並みづくり推進条例によるまちづくり団体登録：「天王洲リテールマネジメント株式会社」
- 2014 年：東京のしゃれた街並みづくり推進条例によるまちづくり団体登録：「株式会社シーフォートコミュニティ」
- 2017 年：「**一般社団法人 天王洲総合開発協議会**」に組織改編
-

※天王洲総合開発協議会 HP TENNOZ ISLE より

2) 地区計画の概要

- 天王洲地区では、以下の内容の地区計画が決定されている。

◆地区計画（最終変更、平成 11 年 11 月 5 日、品川区）

名 称		東品川二丁目地区地区計画		
位 置		品川区東品川二丁目地内		
面 積		約 20.0ha		
区域の整備及び保全に関する方針	地区計画の目標	1. 国際化、情報化に対応した業務地域の形成を図るとともに、土地の高度利用を促進しながら安全で快適な歩行者空間の創造と良好な都市景観を持つ個性豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。 2. 水辺の環境を生かすとともに緑化を推進し、水と緑を生かしたアメニティ（快適性）豊かな街づくりを図る。		
	土地利用の方針	1. 魅力ある都市環境を生み出すため、業務・商業・住宅・公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図る。 2. 水辺の特性を生かし、親水拠点の形成を図る。 3. 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創造を図る。 4. 天王洲公園の位置を変更し、（仮称）東品川海上公園と一体となる、水と緑豊かなアメニティ（快適性）空間の拡大を図る。 5. 環状 6 号線以南地域においては、公的住宅の整備を推進し、住機能の確保を図る。		
	地区施設の整備の方針	1. 区画道路を適正配置し、整備を図る。 2. 公園等公共施設の整備を図る。		
	建築物等の整備の方針	1. 安全で快適な歩行者空間の確保および親水空間を創出するため、建築物の壁面線を指定するとともに緑化を積極的に図る。また、壁面線指定による公開空地部分は、公共空地部分と調和のとれたものとなるように配慮する。 2. 健全な複合市街地形成を図るため建築物の用途制限を行う。 3. 敷地の細分化を防ぐために敷地面積の最低限度を定める。 4. 良好な市街地形成を図るため、建築物の延面積の敷地面積に対する最高限度を定める。 5. 区域内における連続性及び一体性を確保するため、歩行者専用立体通路等の整備を図る。		
地区整備計画	位 置	品川区東品川二丁目地内		
	面 積	約 19.1ha		
	地区施設の配置及び規模	道 路（配置は計画図表示のとおり）		
		名 称	幅 員	延 長
		区画道路 1 号※	12m	約 215m
		区画道路 2 号※	12m	約 85m
		区画道路 3 号※	8m	約 230m
		区画道路 4 号※	8m	約 50m
		区画道路 5 号※	12m	約 180m
		その他の公共空地（配置は計画図表示のとおり）		
		名 称	面 積	備 考
		公共空地	約 260 m ²	（既決定）

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

公園（配置は計画図表示のとおり）		
名 称	面 積	備 考
公園 1 号	約 2,600 m ²	（既決定）
公園 2 号	約 400 m ²	（既決定）
公園 3 号	約 235 m ²	（既決定）
公園 4 号	約 380 m ²	（既決定）
公園 5 号	約 345 m ²	（既決定）
公園 6 号	約 770 m ²	（既決定）
公園 7 号	約 530 m ²	（既決定）
公園 8 号	約 460 m ²	（既決定）
公園 9 号	約 715 m ²	（既決定）
公園 10 号	約 415 m ²	（既決定）

建築物等に関する事項

建築物の敷地面積の最低限度※	A 地区 200 m ²		B 地区及びその他の地区 500 m ²
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は計画図に表示する壁面線をこえて建築してはならない。但し、歩行者専用通路等はこの限りではない。		
かき又はさくの構造の制限	壁面線指定による公開空地部分に設置するかき又はさくは、快適な歩行者空間を生み出すよう植栽等によるものとする。		
建築物の用途の制限※	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※	容積率 500%の区域において下記のように定める。		
	区域及び敷地面積（単位 m ² ）		割 合
	B 地区		40/10
	A 地区及び その他の地区	500 以上	50/10
		500 未満	45/10
但し、総合設計制度等を適用する場合はこの限りではない			

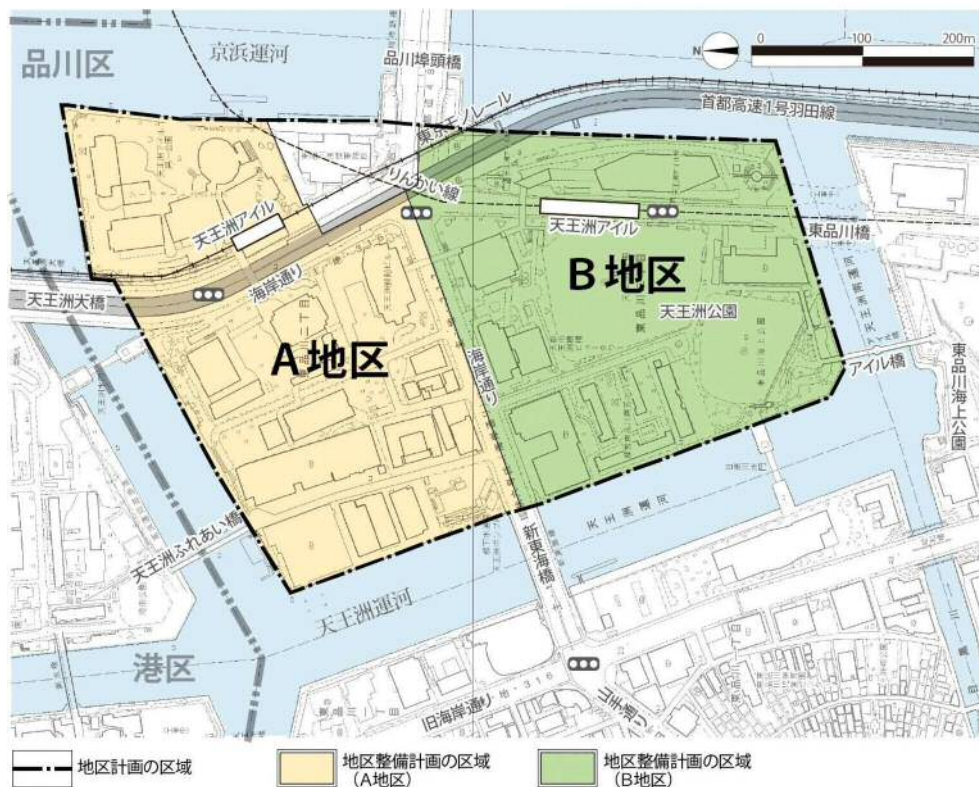
「区域及び地区の区分は、計画図表示の通り」 ※は知事承認事項

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

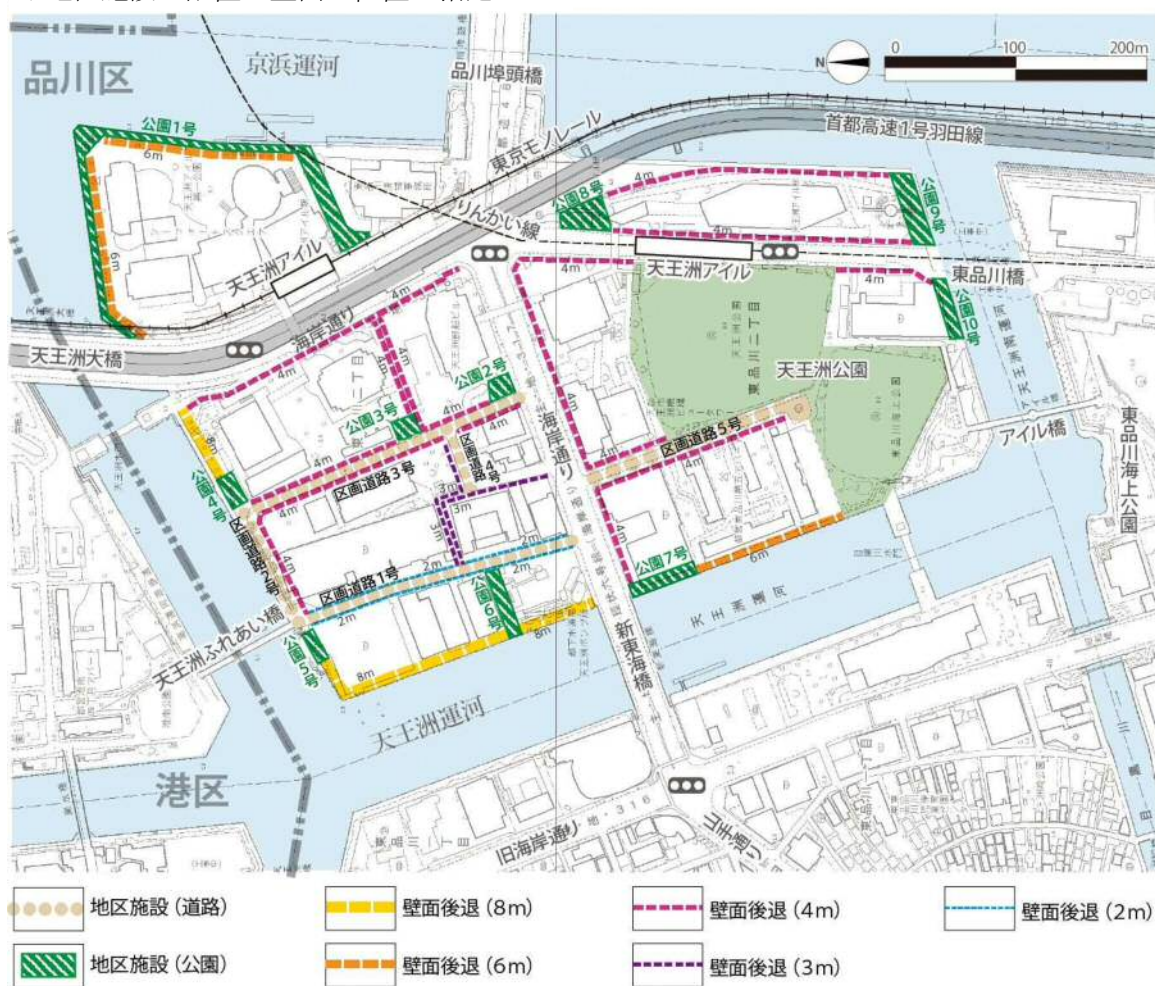
変更概要

名 称		東品川二丁目地区地区計画		
項 目		新	旧	摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 4 項各号に掲げる風俗関連営業の用に供する建築物は建築してはならない。	・風営法の改正に伴う変更

◆地区計画の区域と地区整備計画の区域



◆地区施設の配置・壁面の位置の指定

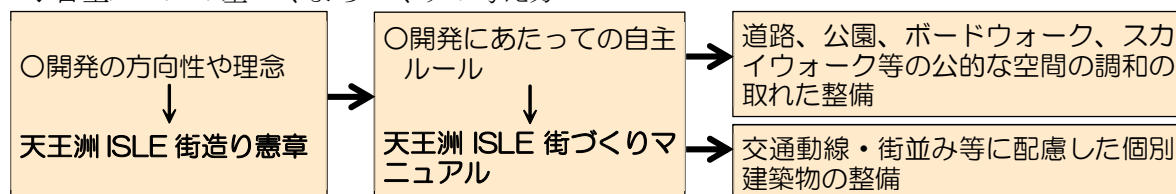


3) 自主ルールに基づくまちづくり

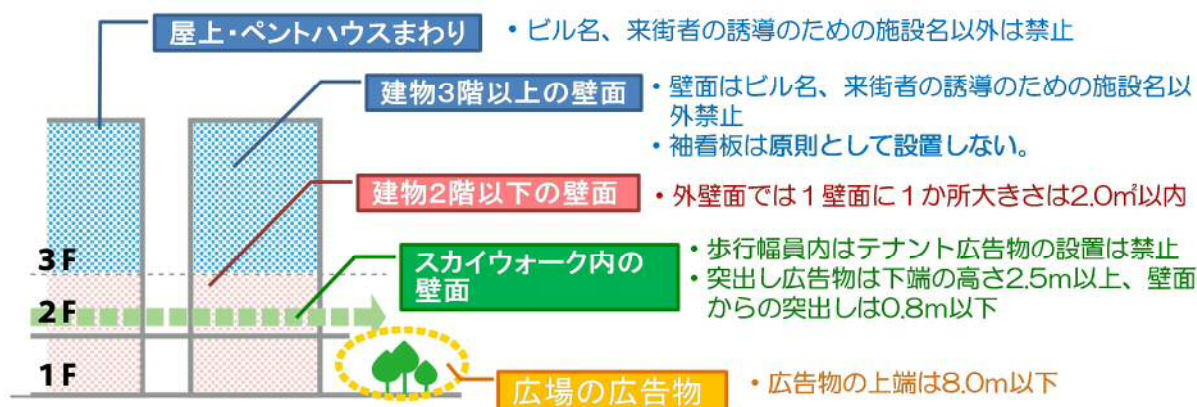
- 天王洲地区のうち、運河の内側の地区では、開発の方向性や理念として「天王洲 ISLE 街造り憲章」を定め、開発にあたっての自主ルールとして「天王洲アイル街づくりマニュアル」を定めて、個別開発であってもまち全体で調和の取れたまちづくりを進めてきた。

※資料編に「天王洲 ISLE 街造り憲章」を掲載。

◆自主ルールの基づくまちづくりの考え方



◆自主ルール概要（景観に関わる事項）



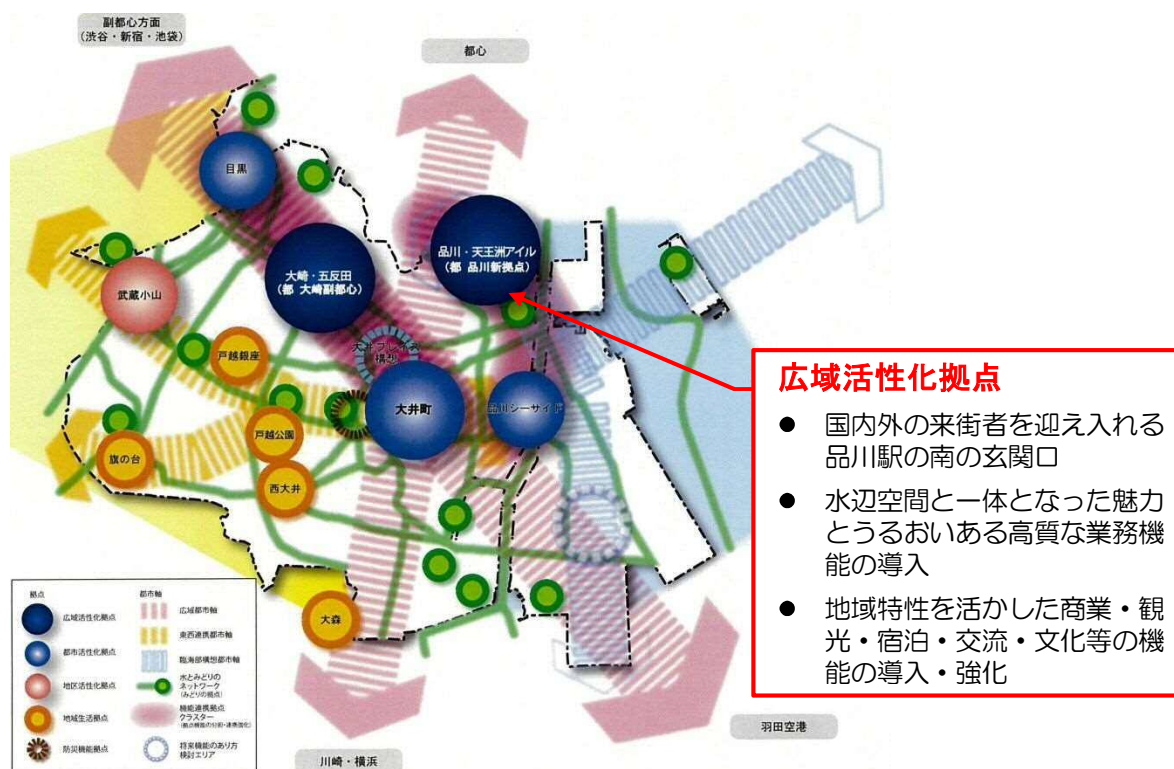
場 所	ルールの概要
屋上・ペントハウスまわり・屋根上部等	原則として看板は設置しない。ただし、来街者等の誘導に資する施設名（自家用広告）については、以下の基準で設置する。 ● 大きさ：高さ3m以下、長さ12m以下、面積36㎡以下 ● 照明：明滅する広告、サインの禁止 ● 個数：1棟につき2か所まで
概ね建物3階以上の壁面	建物外壁面及び窓ガラス面（内外とも）を覆う広告物は設置しない。ただし、来街者等の誘導に資する施設名（自家用広告）については、以下の基準で設置する。 ● 大きさ：壁面面積の0.44%以下、かつ40㎡以下 ● 照明：明滅する広告、サインの禁止 ● 個数：1棟1面につき1か所、総計2か所以内 ● 壁面突出し広告：袖看板等の設置は原則として行わない。
概ね建物2階以下の壁面	天王洲の街並みとの調和に配慮しつつ賑わいある街並みづくりをめざし、以下の基準で設置する。 ● 外壁面の広告物は1壁面に原則として1か所、大きさは2.0㎡以内、掲示面は賃借する間口内とし、軒高をこえないこと。 ● 壁面突出し広告（袖看板）は、出幅1.0m以下、歩行面から下端の高さ2.5m以上とし、階高をこえないこと。※公開空地に接する場合は広告物の下端の高さは歩行面から3.5m以上とする。

(2) 上位計画・関連計画での位置づけ

1) 品川区まちづくりマスタープラン（平成 25 年 2 月：品川区）

- 天王洲地区は、「品川・天王洲アイル」として本区の広域活性化拠点として位置づけている。

◆めざすべき将来都市構造



- 天王洲地区が含まれる「品川地区」のまちづくりは、以下のような位置づけがされている。

◆地区の基本テーマ

先進性と伝統の魅力が融合した

首都・東京の玄関口にふさわしい国際交流都市

地区の目標（概ね 20 年後の将来イメージ） ※天王洲に関する部分の要約

○首都・東京と世界をつなぐ国際的な経済・交流の結節都市

世界と東京をつなぐ品川駅・天王洲アイル駅周辺には、交通利便性の高さや防災空間も兼ねた潤いあるオープンスペース等が魅力となり、多くの国際的な企業が立地している。

また、臨海部にある品川シーサイド駅周辺との業務・商業・居住等の機能連携や、地域の伝統的な資源を活用した観光・宿泊・交流機能等の強化により、拠点を中心とした高質な都市空間が生み出され、国籍を問わず多くの人が交流している。

○人々の回遊性や交流の機会を高める運河・目黒川沿いに広がる上質なアメニティ空間

運河沿いにはオープンカフェや親水公園等が整備され、オフィスワーカーや区民の安らぎ・交流の場が生み出されるとともに、目黒川沿いには散歩しやすい歩道や緑が整備され、上質なアメニティ空間がネットワーク状に広がっている。

2) 運河ルネサンス推進地区

- ・ 東京都の「運河ルネサンス品川浦・天王洲地区」の指定を受け、水辺の魅力を創出する施設として栈橋や水上レストランなどの整備が行われている。

【協議会の活動経緯】

H17.4

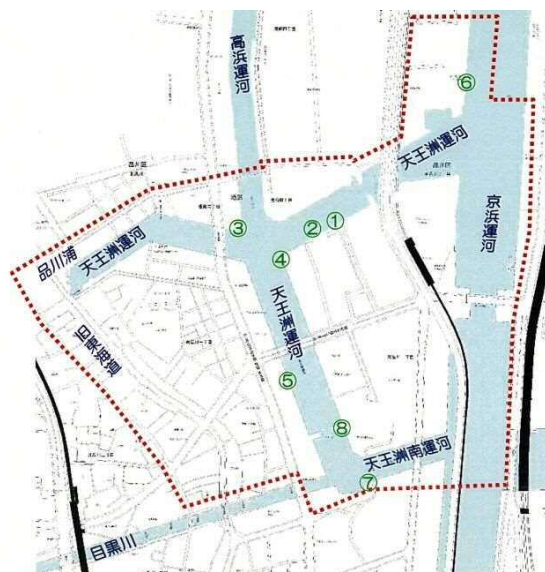
品川浦・天王洲地区運河ルネサンス協議会設立

H17.6

運河ルネサンス推進地区の指定

H24.7

運河ルネサンス地区の拡大



◆主な整備・活動状況（H31 年（2019 年）時点）

①TENNOZ PIER（天王洲ピア）

H25 年にビジター栈橋を設置、港内クルーズや水上タクシー等の発着場として活用

②舟運社会実験との連携（天王洲ピア）

H28 年に国土交通省及び東京都の舟運社会実験に協力。羽田～天王洲～秋葉原、日の出～天王洲～朝潮運河、天王洲～五反田のコースで運行。

③運河安全航行の横断幕を更新

H19 年に安全航行の啓蒙のための横断幕を更新し新たな設置を行う。

④水上レストラン・ビジター栈橋・移動型多目的施設（WL2 栈橋）

H18 年に運河ルネサンスの規制緩和の最初の施設として、水上レストランとビジター栈橋（WL1）を設置。H27 年に移動型多目的施設（WaterLine2）を設置し、水辺を活かしたイベントに活用。

⑤天王洲ヤマツピア

H18 年にウエディング栈橋として設置。H20 年に不定期航路事業にも活用し、パーティークルーズ等に利用。

⑥マリンステーション（栈橋）

H24 年にチャータークルーズの乗降栈橋としてワールドシティタワーズの前に設置。

⑦東品川海上公園仮設栈橋

H21 年に設置した仮設栈橋。E ボートの体験やイベント時の運河クルーズの発着として活用。

⑧目黒川水門のクジラのペイント

H18 年に運河の景観向上を目指して描かれたもの。これを機に「しながわ運河まつり」が開始された。

3) 運河エリア・ライトアップマスタープラン（平成 30 年 3 月、東京都港湾局）

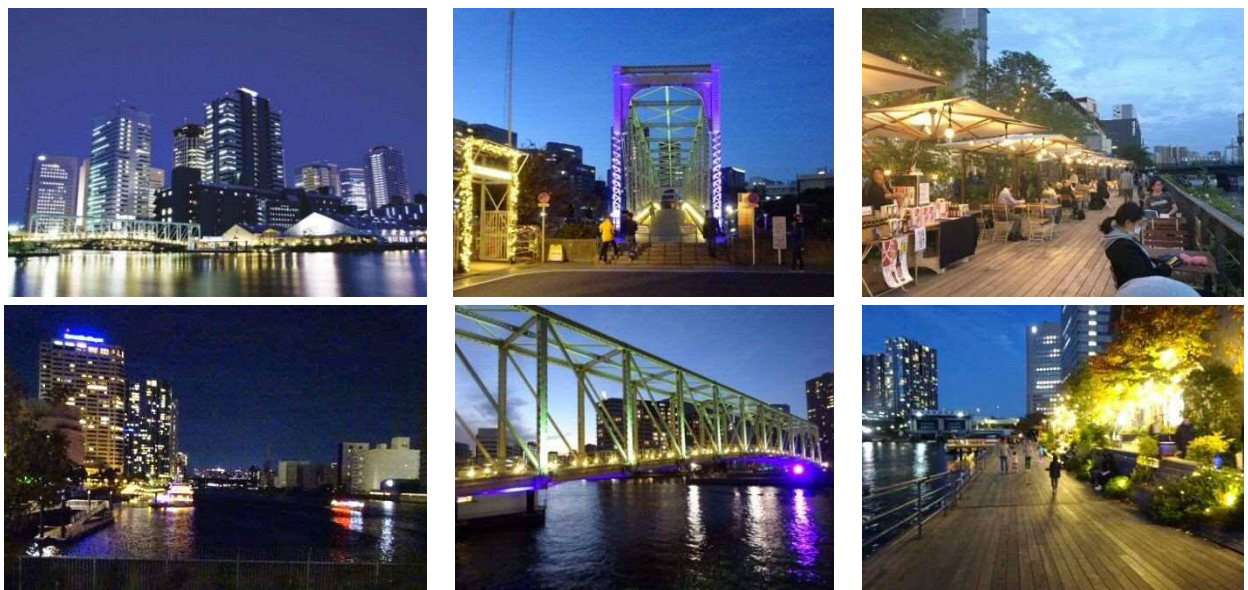
- ・ 運河エリア全体を良好な夜間景観としていき、水辺空間の資源を活用した良好な夜間景観を創出することで、観光資源としての水辺空間の魅力向上や船旅の活性化に取り組むため、区や民間事業者等と連携してライトアップに取り組むための方針として「運河エリア・ライトアップマスタープラン」が定められている。
- ・ 天王洲地区については、この対象エリアのなかで“日の出・竹芝”、“芝浦港南”とともに重点地区と位置付けられており、以下の考え方が示されている。

◆運河エリア・ライトアップマスタープランでの重点地区としての天王洲地区の考え方

コンセプト…多彩な水上施設等を活かした、舟運拠点を創出する夜景		
夜間景観の魅力	・ 水上レストランや栈橋等の水上施設がライトアップされ、賑わいのある夜景スポットとなっている。 ・ 遊歩道照明と、民間事業者によるライトアップ施設の色調が統一され良好な光の演出が進められている場所がある。	
夜間景観の課題	・ ライトアップされた周辺施設に対し、水門等の公共施設や水面等に暗がりとなっている場所もあり、景観資源として活かされていない。 ・ 地区全体としては、遊歩道照明の色調、光色が場所により異なり、視覚的な連続性、一体感が感じられない運河空間がある	
主な視点場	・ 運河沿い遊歩道、広場 ・ 水上レストラン等の商業施設 ・ 橋梁 ・ 航行船舶（小型客船、屋形船等）	
ライトアップの方向性	《基本的な方向性》	・ 天王洲運河の既存の光環境との調和 ・ 水上施設が連続する景観特性を活かした夜間景観の創出 ・ 隣接する芝浦港南地区へと繋ぐ、運河沿いの夜景のアクセントの付与
	《実施済みの対象施設》	・ 遊歩道照明等（品川区） ・ 人道橋（品川区） ※1 ・ 水上施設（民間事業者）
	《想定される対象施設》	・ 天王洲水門（東京都） ・ 品川浦（民間事業者） 等 ※2

- ・ 上記の考え方を踏まえて、天王洲地区の景観まちづくりでは
 - ※1：天王洲地区と品川駅方面を結ぶ「ふれあい橋」については運河と一体となって魅力を高めていくためのより一層の工夫を検討していく。
 - ※2：東京海洋大学の雲鷹丸や港区側遊歩道との一体感を形成するようなライトアップを検討していく。

◆天王洲の夜景

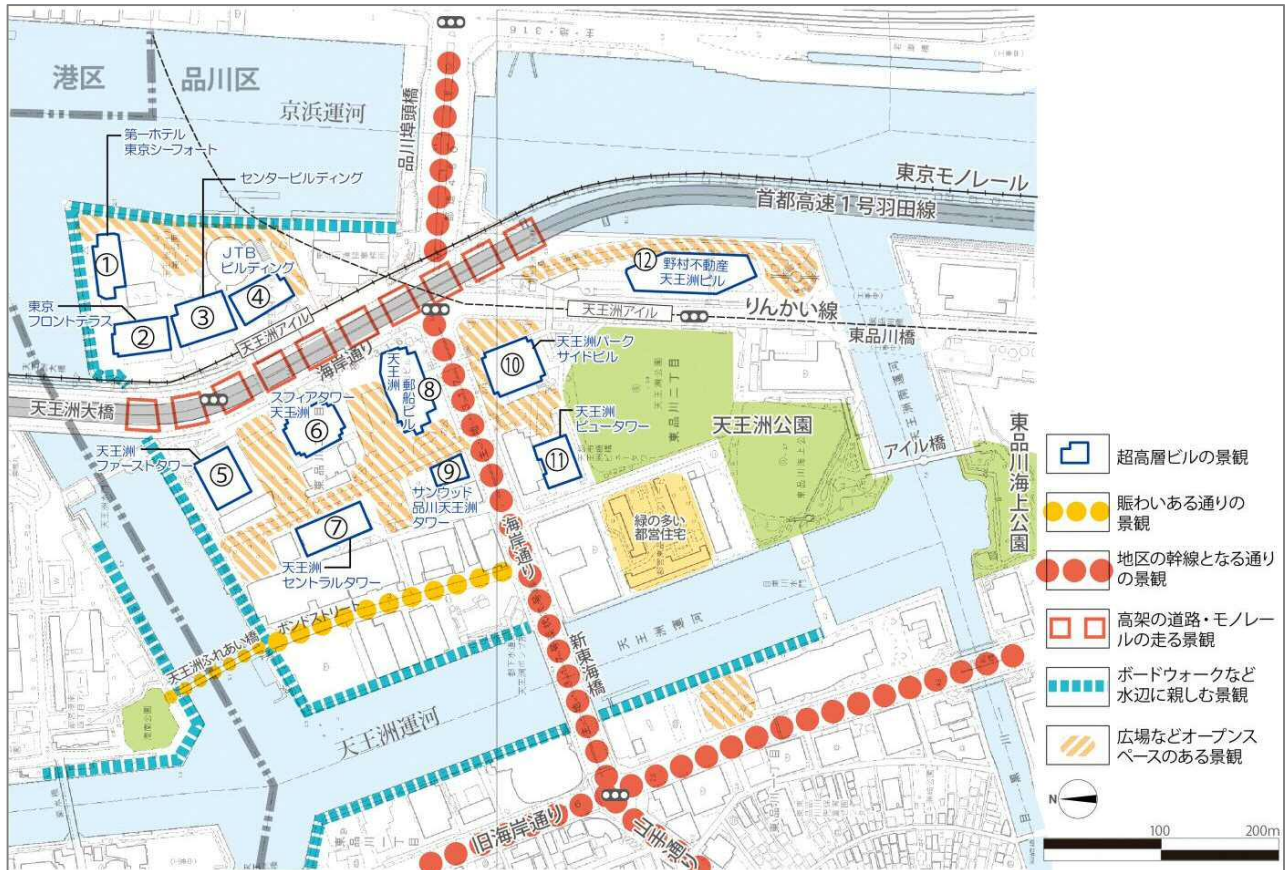


(3) 景観まちづくりの現状と課題

1) 街並みの現状

- 天王洲地区の現在の街並みは、再開発等による超高層ビルとその足元の個性ある広場、ボードウォークや栈橋や運河に面する商業施設などの水辺の景観、通りの面する特徴的な建物ファサード、個性的な通りなどや、広がりのある公園が空間の骨格をなしている。

◆街並みの特性



◆超高層ビルの景観

《図中の番号、名称、概ねの高さ》

- | | |
|-----------------|--------|
| ①第一ホテル東京シーフォート： | 約 101m |
| ②東京フロントテラス： | 約 101m |
| ③センタービルディング： | 約 101m |
| ④JT ビルディング： | 約 101m |
| ⑤天王洲ファーストタワー： | 約 110m |
| ⑥スフィアタワー天王洲： | 約 118m |
| ⑦天王洲セントラルタワー： | 約 125m |
| ⑧天王洲オーシャンスクエア | 約 120m |
| ⑨サンウッド天王洲タワー： | 約 81m |
| ⑩天王洲パークサイドビル： | 約 102m |
| ⑪天王洲ピュータワー： | 約 104m |
| ⑫野村不動産天王洲ビル： | 約 119m |



◆天王洲地区の街並み

《個性的な広場》

- 地区内には総合設計制度により整備した公開空地が配置されていて、憩いの広場として活用されている。
- それぞれの広場は、アート空間を感じる個性と演出が見られる。
- 所有者が異なる広場が一体的にデザインされている。



《水辺》

- 運河沿いの立地を活かして、水辺に顔を向けた景観づくりが行われている。
- 運河沿いのレストラン、栈橋、ボードウォーク、休憩ベンチなどが整備されている。
- 運河に設置された栈橋もボードウォークとの連続性を考慮している。



《沿道景観》

- 幹線道路沿いでは、1 階ファサードに特徴のある建物がみられる。
- イベントで制作した巨大壁画(イベント終了時に壁画は消す)や、オープンカフェなどで、個性ある通りの景観が形成されている。



2) 景観まちづくりの課題

①快適でクリーンな街並みの維持管理

- ・ 天王洲地区は地権者が策定したマスタープランに基づき開発を連鎖させてきたまちであり、自主的なルールにより管理運営を行ってきた。
- ・ 当初の開発から時間が経過し、メンテナンスが必要となる箇所や不適切な管理箇所も生じつつあることから、快適でクリーンな街並みを今後も守り育てていくためには、街並みを適切に維持管理していく取り組みが必要である。

②賑わいのある街並みづくり

- ・ 天王洲地区はオフィスを主体として開発したまちであり、超高層の建物とその足元の広場空間による整然とした街並みが特徴の一つである。
- ・ 今の良好な景観を継承しつつ、品川浦・旧東海道と連携した回遊性や羽田空港利用客の立ち寄り場所として、憩い・集い・案内などの役割を強化し、街並みに賑わいを創りだしていくことが望まれる。

③さらなる水辺の魅力づくり

- ・ これまでのまちづくりによりボードウォーク、遊歩道、栈橋など、運河に親しむ空間が形成されているが、一部には水辺に親しむのが困難な地区もあり、今後とも親水空間の整備や回遊性の強化などに努める必要がある。
- ・ 水辺を生かして街の魅力を高めるために、休憩・食事・物販・遊びなど、様々な機能を場所の特性に応じて導入していくことが望まれる。

④きめ細かな駐輪対策

- ・ 街並みを乱す要素として自転車の乱雑な放置があげられている。その多くが鉄道駅の利用者によるものと考えられ、通勤通学での駐輪対策の強化が求められている。放置自転車は災害時の避難通路を塞ぐこともあり、防災面からも対策を検討していく必要がある。
- ・ 一方、近隣からの来街者で自転車を利用する人に対して、まち中で駐輪する場所が適切に確保されていないことも指摘されており、来街者向けの駐輪スペースの確保も検討していく必要がある。

⑤アートによる街並み形成

- ・ 天王洲地区では「アートになる島 ハートのある街」をまちづくりのスローガンに掲げてまちづくりに取り組んできている。現在、個性的なモニュメントだけでなく広場・照明・ベンチ・舗装など、天王洲のまち全体がアートを感じる空間として形成されている。
- ・ この取り組みを継承し、建物や工作物だけでなく看板・サインなど様々な整備の場面で「アート」を意識したデザインに努める必要がある。

⑥イベント等によるまちの魅力発信

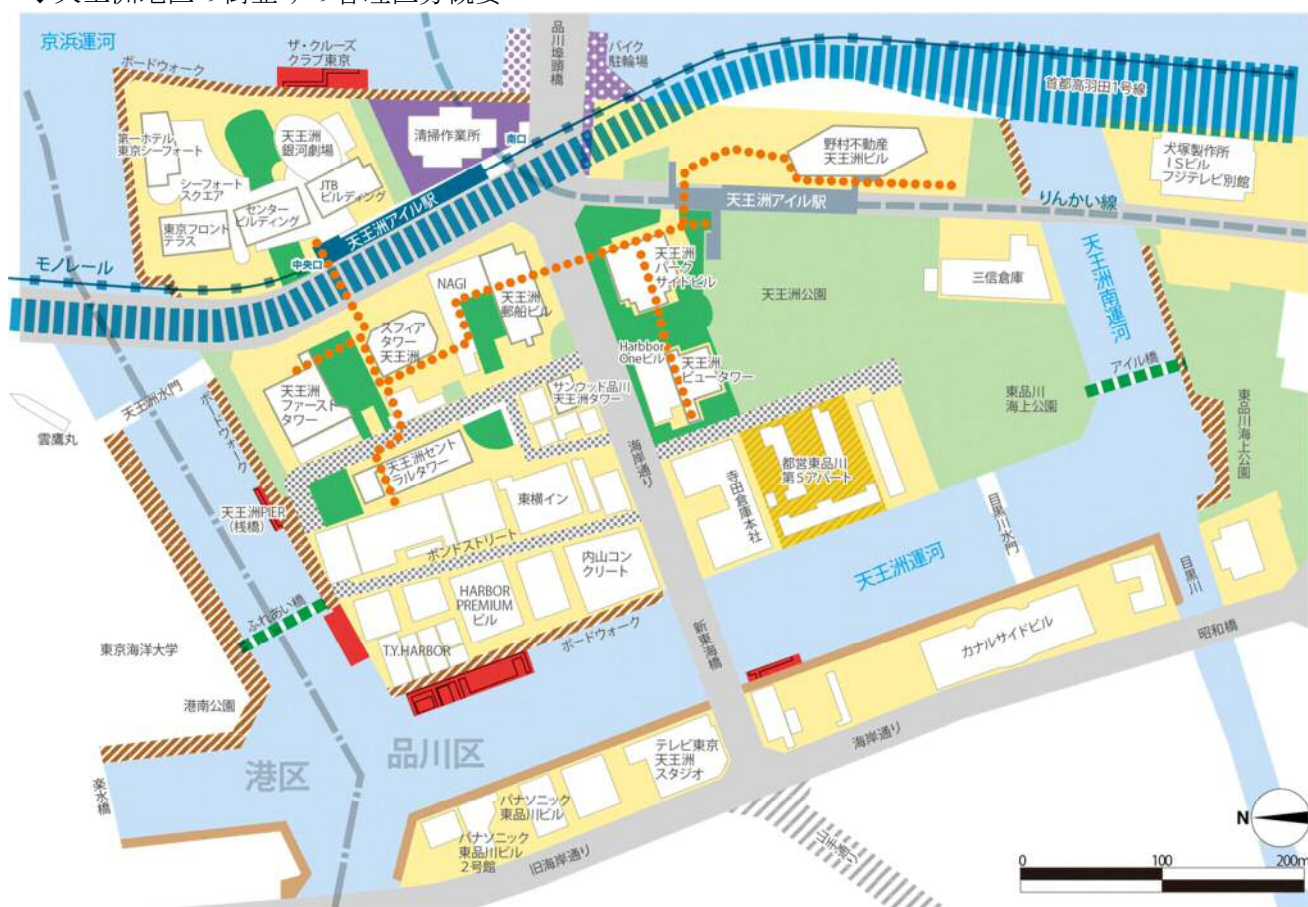
- ・ オフィスと住宅が中心の天王洲地区の景観形成にあたっては、住む人・働く人が快適に日常の時間を過ごせる街並みの形成が基本となるが、まちの魅力を発信して来街者を増やしていくことも、まちの価値観を高める効果が期待できる。
- ・ 現在、キャナルフェスなどの季節ごとのイベントやアートをテーマとしたイベントが行われ

ているが、今後とも「アートや運河などの天王洲らしさ」をアピールする催し物を居住・就業環境との調和に配慮して展開していくことが望まれる。

⑦様々な管理主体が連携した景観まちづくりの取り組み

- 天王洲地区では、公共の協力のもと民間のまちづくり団体が主体となり異なる所有者が協力して道路、広場などのデザインを石畳に統一するなど、計画的なまちづくりを進めてきており、自主的なルールに基づいて民有地の景観形成が図られてきた。
- 民有地とともに、公園、河川、道路など公共管理の空間により街並みが形成されていることから、公共空間においても法制度上の制約を踏まえつつ、天王洲地区の景観まちづくりルールを尊重して公民連携による良好な景観形成の取り組みが必要である。

◆天王洲地区の街並みの管理区分概要



道路(国道)	りんかい線 (東京臨海高速鉄道(株))	品川区東品川清掃作業所
道路(都道)	スカイウォーク(民間施設) 都・区と管理協定等	品川区防災倉庫
道路(区道)	区立公園	品川区バイク駐輪場
人道橋(区道)	公開空地(民有地)	水辺広場等 (ボードウォーク含む)
高速道路 (首都高速道路(株))	都営住宅	栈橋・水上ステージ等
モノレール (東京モノレール(株))	民有地(建築物含む)	水辺広場・護岸遊歩道等
		〔東京都港湾局との維持管理協定等〕



3. 景観形成の方針

(1) 景観特性

(2) 景観形成の目標

(3) 景観形成の方針

(1) 景観特性

1) 歴史と文化の要素

- 天王洲地区は、江戸時代末期の第四台場築造（未完）によりそれまでの砂州が埋め立てられてできた地区であり、その後は工場、倉庫などの土地利用がされてきた。
- 第四台場の石積みは、現在のシーフォートスクエアのボードウォーク護岸の石積みに再利用され、シーフォート（海の砦）の名称とともに「台場の歴史」を伝えている。
- 1985年（S60）に地区内の地権者22社により、計画的な土地利用転換による再整備を目指した計画策定が行われ、「アートになる島、ハートのある街」をスローガンとするまちづくりが進められてきた。オフィス中心の開発であるが、「人間性、文化性」を復興させていくための取り組みが行われ、アート感覚にあふれる都市空間が形成されている。



2) 自然の要素

- 天王洲地区は四方を運河に囲まれた「島」であり、この特性を活かして水辺に親しむボードウォークが整備されている。また、緑の拠点的な空間となる天王洲公園や東品川海上公園の他に、開発に伴う公開空地や広場・公園が地区内に点在し、まち中での身近な緑の空間を形成している。



3) 生活の要素

- ・ 天王洲地区はオフィス中心のまちづくりが進められてきたが、交通の利便性が良いことから集合住宅の立地も進んでおり、就業者や居住者のニーズに応えるサービス店舗等も立地している。
- ・ 居住者が増えていることから、公園やボードウォークで遊ぶ子供たちやイベントに参加し楽しむ家族などが、天王洲地区の風景の一つになってきている。



4) 新たなまちづくりの要素

- ・ 天王洲地区では 1991 年（H3）に最初の超高層ビルが竣工してから、順次、タワー状の超高層ビルの建設が行われ、高さ約 100m 程度のスカイラインの街並みが形成されている。また、開発にあわせて歩車分離の安全なまちづくりを目指して超高層ビルを結ぶスカイウォークが整備され、特徴ある空中回廊の景観を形成している。
- ・ 低層部では、特徴的なファサードの建物により個性的な街並みが形成されている。
- ・ 近年は、アートテーマとした催し物により、壁画や塀のペイントなどが展示され、「アートになる街」としての天王洲イメージが発信されている。



(2) 景観形成の目標

- 天王洲地区のまちづくりは、「東品川二丁目地区地区計画」や、地区の地権者で設立した「天王洲総合開発協議会」が自主的に定めたまちづくりルールに基づき進められてきた。
- 国際化、情報化に対応した業務地域の形成が主眼の開発であるが、本来「街」が持つべき人間的な暖かさ・文化を復興し、他にはない独自の風景を演出して行くことを目指して、地元ではまちづくりのスローガンに「アートになる島、ハートのある街」を掲げて、様々な整備に取り組んできている。
- 近年は、運河ルネサンス推進地区として船着き場や水辺のテラスなどの整備が行われ、水辺の魅力を活かした景観まちづくりが進められており、さらには、「アート」をキーワードとした様々な催し物が行われている。
- このような景観まちづくりの取り組みを踏まえて、クリーンな街の環境を適切に維持管理し、この街に暮らし働く人たちが快適な日常の時間を過ごせる街並みを形成していく。さらに、国内外にまちの魅力を発信していくために、街並みのどこを切り取っても天王洲らしさが感じられアートの映える街並みづくりを目指して「まち全体がミュージアムのような天王洲アイランド ISLE」を景観形成の目標とする。

【天王洲総合開発協議会によるまちづくりのスローガン】

アートになる島、ハートのある街



【景観形成の目標】

まち全体がミュージアムのような天王洲^{アイランド} ISLE



外部から展示が見えるアートホール



通りに面する印象的な画材展示の店舗



歩行者の主動線となるアイランド橋



目黒川水門のクジラの絵
(品川浦・天王洲地区運河ルネサンス
推進協議会による)

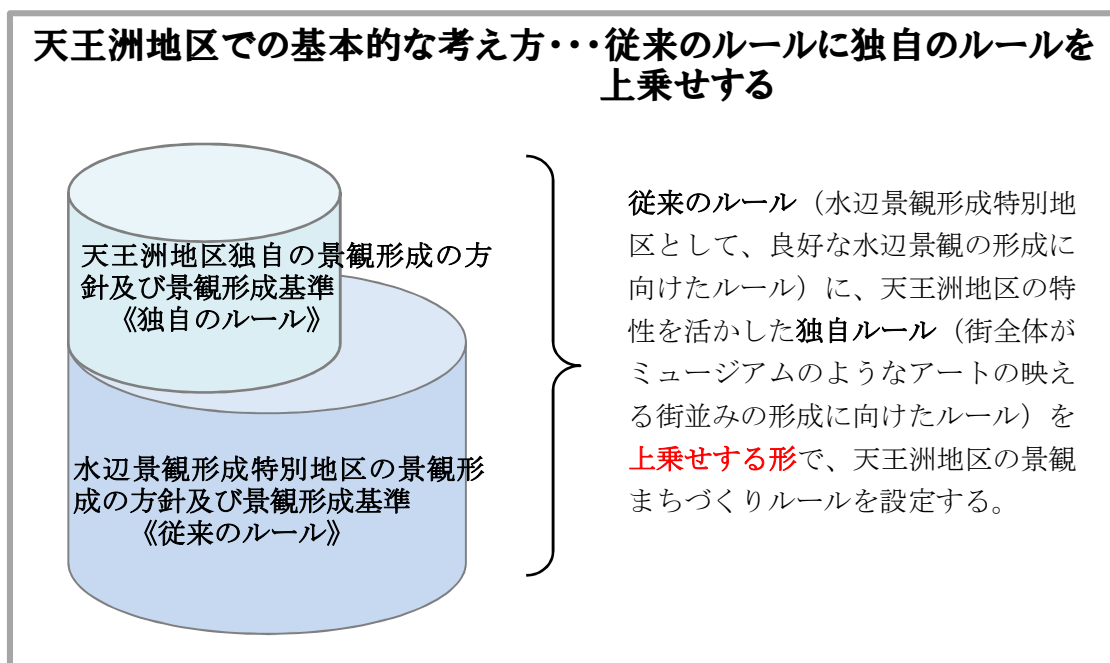


ファサードデザインの工夫

(3) 景観形成の方針

1) 天王洲地区での基本的な考え方

- 天王洲地区では、水辺景観形成特別地区として定めている景観形成の方針・景観形成基準に加えて、天王洲地区の特性を踏まえた独自の景観形成の方針・景観形成基準を上乗せして設定するものである。



2) 天王洲地区独自の景観形成の方針

- 天王洲地区独自の方針は、「まち全体がミュージアムのような天王洲アイランド」という景観形成の目標の実現を目指して、次の2つの柱を設定する。

◆天王洲地区の景観形成の方針

水辺景観形成特別地区・・・水辺の魅力を世界に発信していく上で特に重要な区域

■水辺景観形成特別地区としての景観形成の方針

- 水辺を活かした景観形成
- 水辺の街並みに調和した広告景観の形成
- 特徴的な水辺の風景を活かした景観形成
- 天王洲地区での魅力あるウォーターフロントの形成

天王洲地区の景観形成の目標《まち全体がミュージアムのような天王洲アイランド》

■天王洲地区独自の景観形成の方針（2つの柱）

- 個性と品格のあるデザインで構成される都市空間の形成
- アートの映える街並みの形成

3) 天王洲地区の景観形成の方針（景観法第8条第3項）

■水辺を活かした景観形成

- ・ 水辺の散策路や水上バスなど、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を活かした開放感のある景観を形成する。

■水辺の街並みに調和した広告景観の形成

- ・ 屋外広告物は、水辺や後背の街並みとの調和に配慮した表示・掲出とし、開放的で、潤いのある水辺を活かした景観を形成する。
- ・ また、屋外広告物の光源は、原則として建築物の低層部に使用し、夜間において、商業施設を中心とする賑わいを創出し、また散策路沿いの水面に映る光を楽しめるような、魅力ある景観を形成する。



水上タクシーなどの係留場



屋上広告物のない夜景

■特徴的な水辺の風景を活かした景観形成

- ・ 運河の風景は、区内の水辺景観でも特徴的なものであり、今後ともこの風景を大切に景観形成を誘導する。また、品川浦の屋形船などの水辺空間を眺望する視点場の確保や、水上からの眺望や対岸からの眺望に配慮した景観形成に努める。



品川浦からの屋形船と運河沿いの風景

■天王洲地区での魅力あるウォーターフロントの形成

- ・ 天王洲地区を取り囲むボードウォーク（板張りの遊歩道）や広場などにより、水辺で楽しみ憩える親水性の高い空間の形成に努める。
- ・ ボードウォークやこれに隣接する広場等は天王洲地区の賑わいを形成する重要な空間であり、運河ルネサンス推進地区としてのまちづくり事業や様々な催し物の中心的な空間として、街の魅力と賑わいの形成に寄与する景観形成を図る。



ボードウォークとテラス状のベンチ

■個性と品格のあるデザインで構成される都市空間の形成

- ・ 計画的に形成されてきた天王洲のまちなみに調和した景観を形成するように、建物だけでなく、施設配置、外構舗装、植栽、ファニチャー、案内、サイン、照明など、街並みを構成する要素のデザインを工夫し、個性と品格のあるデザインで構成される都市空間を形成する。



劇場のある建物の象徴的なファサード



デザインされた高質な舗装の広場



道路と広場が一体的な材質・デザイン

■アートの映える街並みの形成

- ・ 天王洲らしさを発信する「アートの映える街並み」の形成に努め、賑わいがあり回遊性が高い魅力ある街並みを形成する。
- ・ 街なかの屋外・屋内空間が連携して、多様な表現活動を創出し常に新しい天王洲イメージを発信する魅力と活気ある街並みを形成する。
- ・ 夜間照明の演出により、対岸や屋形船等から見たボードウォーク沿いの水辺景観の形成や個性的な広場や通りの夜の街並み形成を図り、ふれあい橋・アイル橋・水門など運河と一体的に効果的なライトアップを行い、「光に包まれた島」としての魅力化を推進する。



印象的な中庭空間



アートな空間を演出する庇と壁



イベントでの巨大壁画



出入口の演出



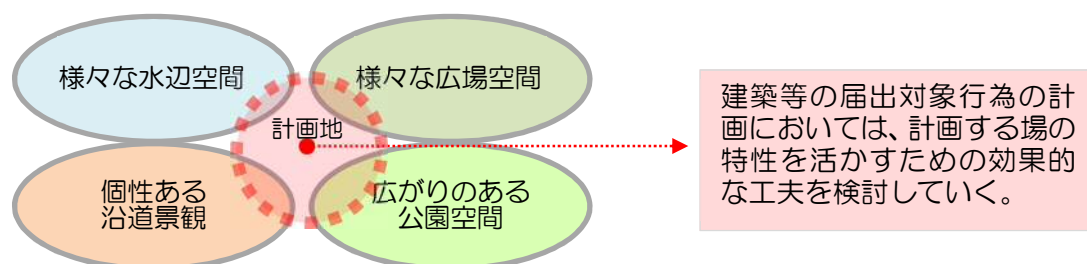
スケルトンの案内板



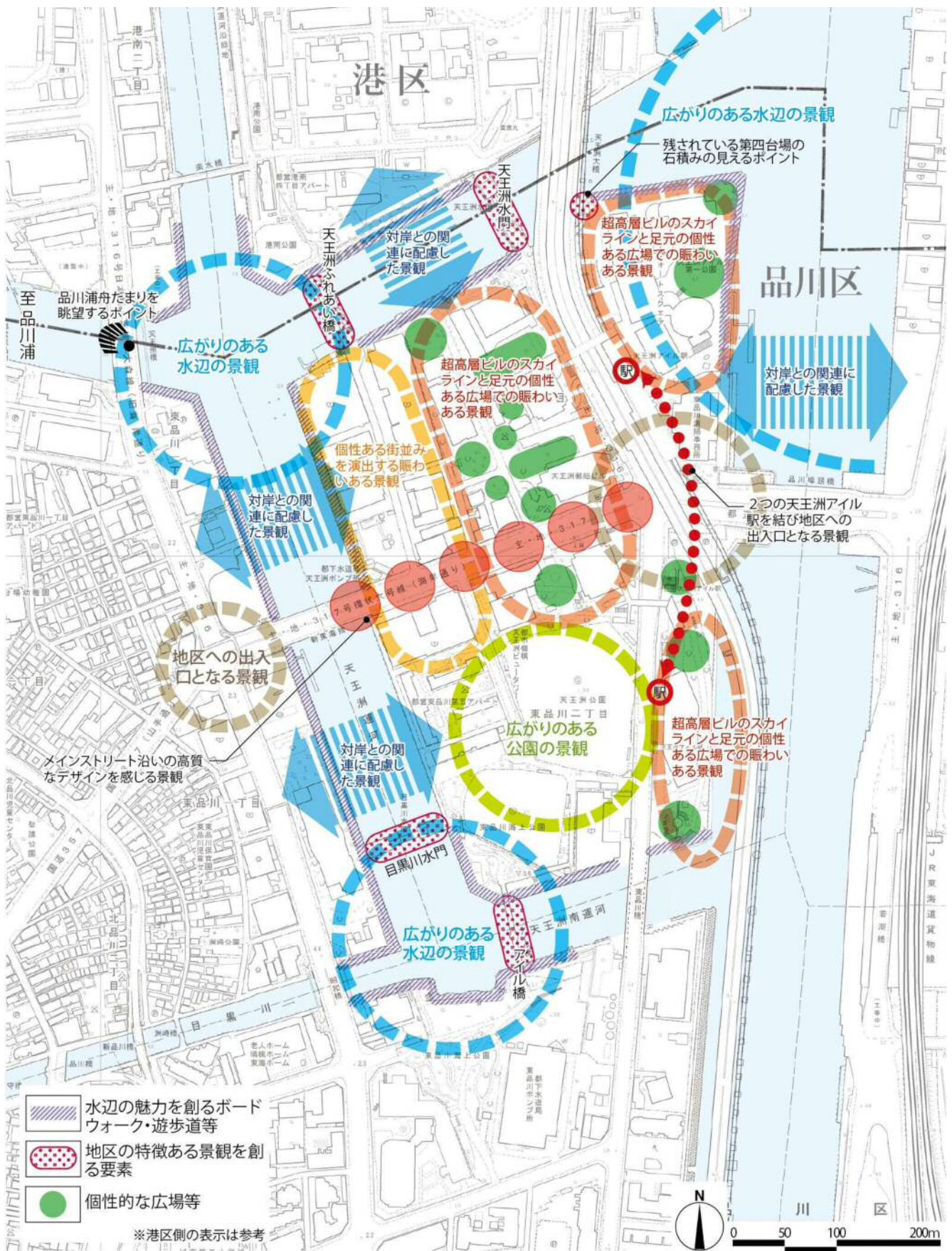
手のデザインの案内板

4) 天王洲地区の「場の特性」を活かした景観形成

- ・ 天王洲地区の水辺空間は、親水性のある憩いの空間・広がりのある運河の眺望・対岸からの眺望・屋形船の通る景観・船着き場の風景・お台場の歴史を伝える護岸・賑わいのあるテラスなど、多彩な景観をつくっている。
- ・ 超高層建築物の足元に整備された広場は、広場ごとの個性を持ち、憩いの場としての利用や催し物の場としての利用など、様々な役割を担い天王洲らしい風景の一つを形成している。
- ・ 幹線道路沿いの街並みや区画道路の街並みには、個性的で魅力ある沿道景観が形成されてきている。
- ・ 天王洲公園や東品川海上公園は、市街地の中で広がりのあるオープンスペースであり、この公園空間と建築群とのつながりが天王洲地区の景観の特徴の一つである。
- ・ 天王洲地区は、埋立地に形成された平坦な地区であるが、様々な景観的要素があり、このような「場の特性」を活かした景観形成について、それぞれの場でできる効果的な工夫に取り組むものである。



◆天王洲地区の「場の特性」を活かした景観形成指針





4. 天王洲地区景観まちづくりルール

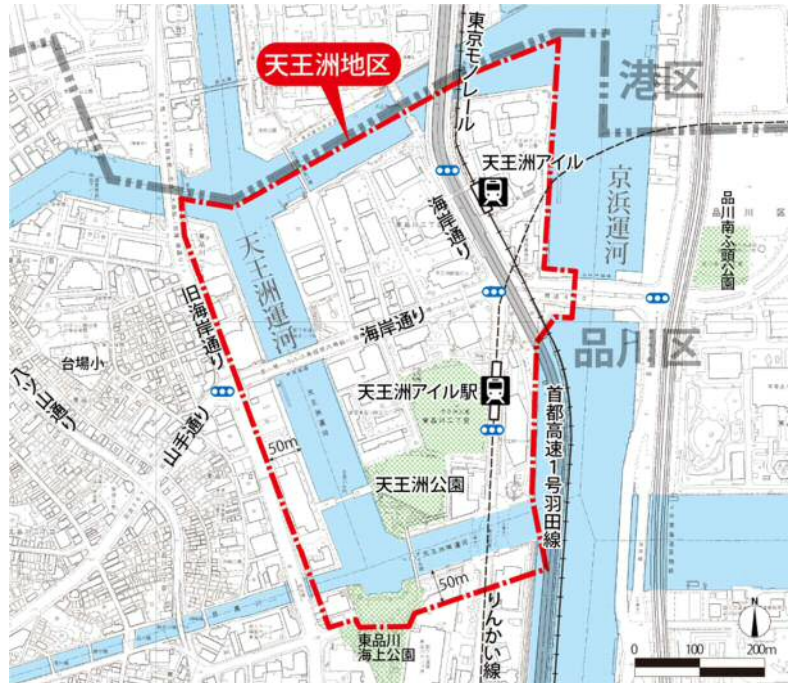
(1) 適用範囲と届出対象行為

(2) 天王洲地区景観まちづくりルール

(1) 適用範囲と届出対象行為

1) 適用範囲

- 品川区景観計画における重点地区【天王洲地区】の範囲は、以下に示す区域である（この区域を天王洲地区という。）



2) 届出対象行為と規模

- 重点地区【天王洲地区】における届出対象行為と規模は以下に示すとおりである。
（※テナント等の出店により外装を変更する場合も届出の対象となる場合もある）

届出対象行為		届出対象の規模
建築物（新築、増築、改築、外観を変更する修繕、模様替え、色彩の変更が対象となる）		すべて
工作物 ※1	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 ※3	高さ 15m以上
	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 15m以上、又は 築造面積 2,000 m ² 以上
	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	高さ 15m以上、又は 築造面積 2,000 m ² 以上
	橋梁その他これに類する工作物で河川、運河などを横断するもの	すべて
開発行為 ※2	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）	開発区域の面積 3,000 m ² 以上

※1：水辺景観形成特別地区と同様の規定

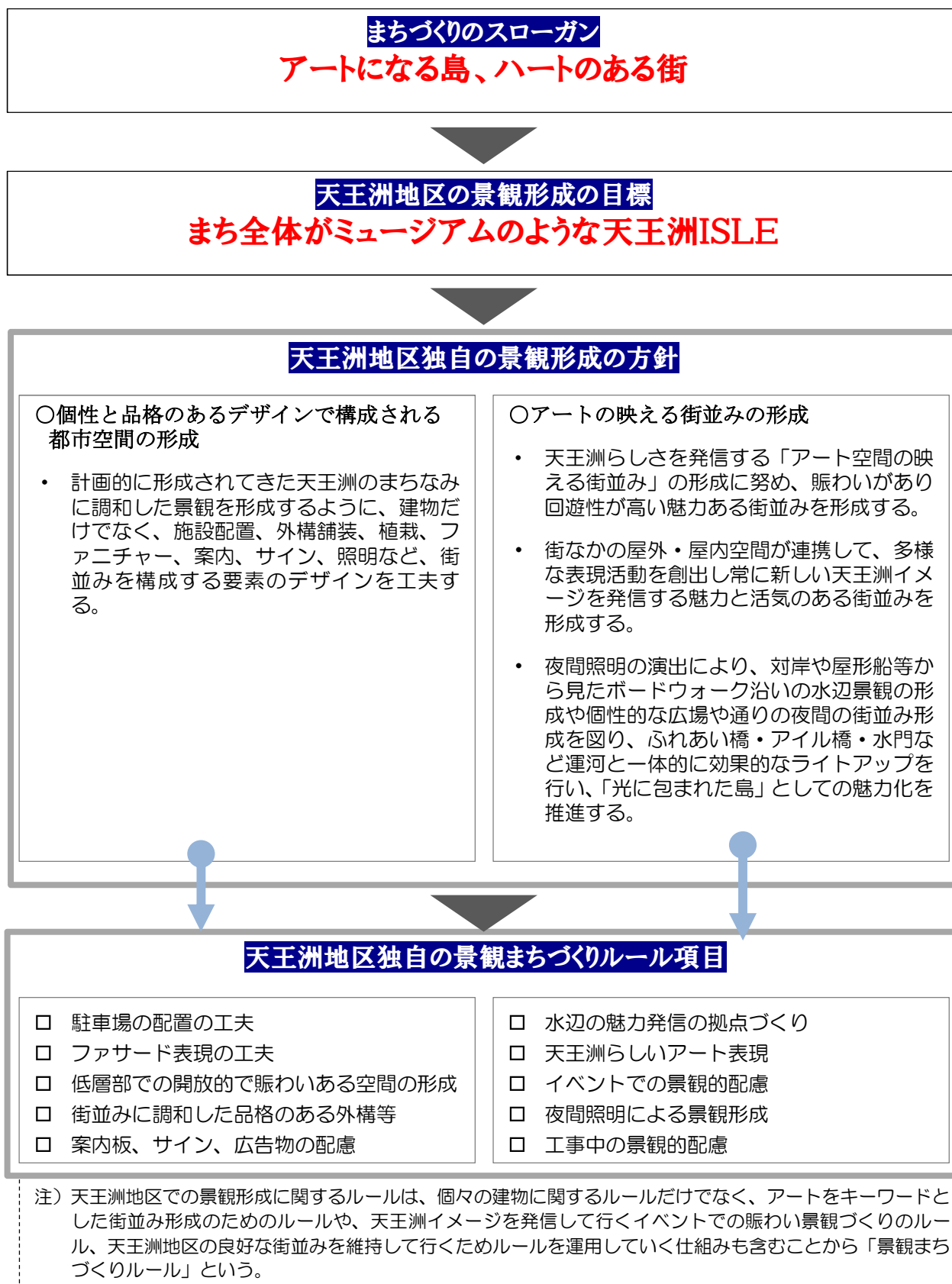
※2：臨海部市街地と同様の規定

※3：架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12条に既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。

(2) 天王洲地区景観まちづくりルール

1) 天王洲地区独自の景観まちづくりルールの考え方

- 天王洲地区独自の景観まちづくりルールを以下のように設定する。



2) 天王洲地区景観まちづくりルール

- 天王洲地区での景観まちづくりルールを以下に示す。

◆天王洲地区景観まちづくりルール

◎：現在の水辺景観形成特別地区の基準 ○：天王洲地区で新たに追加する景観ルール

項 目	内 容	備考
配置	□水辺沿いや沿道に建築物の顔を向けた配置とする。	◎
	□水辺沿いでは、隣接する建築物との隣棟間隔を十分確保し、水辺の開放感が得られる配置とする。	◎
	□水域に面する建築物の間口の長さに配慮し、水域側に空地を設けるなど建築物の圧迫感を軽減するような配置とする。	◎
	□隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道の街並みの連続性を確保する。	◎
	□歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを活かした建築物の配置とする。	◎
	□駐車場は、運河、街路、公園等のパブリック空間に直接面する配置を極力避けるか、植栽や街並みに調和する工作物で修景を行う。	○
高さ・規模	□高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。	◎
	□水上や周辺の主要な眺望点（対岸、公園、橋梁など）から見え方に配慮した規模とする。	◎
形態・意匠・色彩	□形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。	◎
	□後背地から水域への見通し、水辺の開放感を確保した形態とする。	◎
	□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。	◎
	□外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。	◎
	□屋根、屋上部の形態、意匠及び色彩は、建築物全体のバランスや背景との調和を図り、設備等がある場合は、周囲や上層階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。	◎
公開空地・外構	□水辺空間に開かれたオープンスペースや視点を設ける。また、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、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。	◎
	□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。	◎
	□敷地と水域又は道路の境界は、開放性のあるものにする。	◎
	□夜間においては水面に映りこむ光の演出やランドマークとなる施設のライトアップなどの実施により、水辺の夜間景観の形成を図る。	◎
	□ベンチや照明などの施設は、地域の中での統一性に配慮する。	◎
	□外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する	◎
個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	□メインとなる通りに面するファサードは、天王洲らしさの表現に工夫したデザインや空間構成や街並みの連続性の確保に努める。	○
	□建物の低層部では、人々が憩える空間の配置や季節感を演出する緑の配置などにより、開放的で賑わいのある空間の形成に努める。	○
	□敷地内の舗装は歩道との連続性に配慮しつつ、安全で美しい歩行者空間を形成するように舗装材やデザインの工夫に努める。	○
	□広告物は、水辺景観形成特別地区における屋外広告物の基準を遵守する。	○
	□案内板、サイン、広告物は、「天王洲地区サイン・広告物ルール」を踏まえて設置する。	○
アートの映える街並みの形成	□運河ルネサンス推進地区の一翼を担う地区として、水辺に親しむ各種催し物ではボードウォークや広場等を活用してまちの魅力と賑わい空間を演出する景観形成に努める。	○
	□屋外アート作品は、天王洲地区の街並みとの調和に配慮して設置し、適切な維持管理を行う。	○
	□イベントでの屋外アート作品は、安全性を確保し、「天王洲地区屋外アート判断要件」を踏まえて設置する。	○
	□プロジェクションマッピング、ライトアップなどの映像や光の演出にあたっては、生活環境への配慮や交通の安全性確保のために、音量や光源の点滅を控え、天王洲らしさの表現を工夫する。	○
	□夜間照明は、「場の特性」を活かす演出を工夫し、船上や対岸からの見え方に配慮する。	○
	□工事中の仮囲い、安全柵、看板等は、街並みとの調和や歩行者への圧迫感に配慮して、形状、色彩、デザインを工夫する。	○

◆天王洲地区サイン・広告物ルール

項 目	内 容												
原則的事項	□東京都屋外広告物条例及び施行規則に定める許可の基準等を遵守し、質の高いデザインに努める。												
屋上	□建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しない。												
ペントハウスまわり	□ペントハウスまわりの広告物は、ビル名、来街者の誘導のための施設名の表示を原則とする。 □表示する広告物は以下の基準によるものとする。 ⇒大きさ：高さ3m以下、長さ12m以下、面積36㎡以下 照 明：広告物の光源に赤色又は黄色を使用しない。光源は点滅させない。 個 数：1棟につき2か所までとする。												
概ね3階以上の建物壁面等の広告物等	□建物の壁面のうち、高さ10m以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、水辺の景観と調和した低彩度を基本とし、1広告物の表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度を定める。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th><th>彩度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1R ~ 10R</td><td>5以下</td></tr> <tr> <td>0.1YR ~ 5Y</td><td>6以下</td></tr> <tr> <td>5.1Y ~ 10G</td><td>4以下</td></tr> <tr> <td>0.1BG ~ 10B</td><td>3以下</td></tr> <tr> <td>0.1PB ~ 10RP</td><td>4以下</td></tr> </tbody> </table> □建築物の外壁面及び窓ガラス面（内外とも）を覆う広告物等は原則として設置しない。ただし来街者の誘導に資する自家用広告（施設名等）については、以下の基準で設置することができる。 ⇒大きさ：面積40㎡以下 照 明：広告物の光源に赤色又は黄色を使用しない。光源は点滅させない。 個 数：1棟1面につき1か所、総計2か所までとする。 突出し広告物：袖看板等の壁面から突き出す広告物は原則として設置しない。	色相	彩度	0.1R ~ 10R	5以下	0.1YR ~ 5Y	6以下	5.1Y ~ 10G	4以下	0.1BG ~ 10B	3以下	0.1PB ~ 10RP	4以下
色相	彩度												
0.1R ~ 10R	5以下												
0.1YR ~ 5Y	6以下												
5.1Y ~ 10G	4以下												
0.1BG ~ 10B	3以下												
0.1PB ~ 10RP	4以下												
概ね2階以下の建物壁面等の広告物等	□天王洲地区の街並みとの調和に配慮しつつ、個性と賑わいのある街並みづくりを目指して、以下の基準で屋外広告物等を設置することができる。 ⇒大きさ：面積2.0㎡以内 個 数：1壁面の原則として1か所 配 置：掲示面は賃借する間口内とし、軒高を超えない 突出し広告物：袖看板等の壁面から突き出す広告物は、壁面からの出幅1.0m以下、歩行面から下端の高さは2.5m以上（※歩道上では、高さは3.5m以上、出幅が0.5m以下の場合は2.5m以上）とし、階高を超えないこと。なお、公開空地に接する場合は広告物の下端からの高さは3.5m以上とする。 □窓面に屋内から貼り込む広告物は、窓を塞ぐような表示は行わず開口部としての機能を保持し、原色や蛍光色の表示は抑えて、建物の外観との調和や内部ディスプレイとの調和に配慮する。												
スカイウォーク内の広告物等	□公道に準じた維持管理を行うものであり、広告物等は以下の基準で設置することができる。 ⇒歩行幅員内は、固定、可動を問わず原則として広告物の設置はしない。 外壁からスカイウォーク歩行部への突出し広告物は、歩行面から広告物の下端の高さは2.5m以上、壁面からの突出し幅は0.8m以下とする。												
建築敷地外構部（広場等）の広告物等	□テナント単独の広告物の設置はできるだけ抑制し、以下の基準により設置することができる。 ⇒原則として自社広告（ビル名等）、テナントの集合広告とする。 広告物の上端の高さは8m以下とする。 歩行面の上空に突き出す広告物の下端の高さは、歩行面から3.5m以上とする。 広告物の一面の表示面積は3.5㎡以下、かつ、表示面積の合計は7㎡以下とする。												
一時的広告物	□広告幕は建物からはみ出さずに位置を集約して設置する。 □はり紙、ポスターは街並みとの調和に配慮し、過剰とならない範囲で設置する。 □バナー、のぼり、広告となる旗類は、過剰とならない範囲で街のにぎわいの演出に資するように設置する。												
表示等の制限の例外	・この基準に適合しない広告物であっても、特にデザインが優れ、天王洲地区の景観形成に寄与するものについては、この基準によらないことができる。												

※黒字は「水辺景観形成特別地区」又は「東京都屋外広告物条例の許可の基準」で定められている基準、赤字は天王洲地区で新たに定めるルール

◆天王洲地区屋外アート判断要件

項 目	内 容
作 品 の 配 慮 事 項	□屋外広告物として、耐震、耐風性能を持つように安全性を確保すること。 □街並みを分断し阻害するような長大な壁面とならないこと。 □彩色にあたっては、刺激の強い原色や蛍光色を多用しないこと。 □作品の表現にあたっては、見る人に不快感を与えるような表現は行わないこと。 □作品の表現にあたって、光・照明・音による表現は、オフィス街・住宅街としての街の環境を妨げないこと。 □展示作品を鑑賞する人が、街の日常活動の妨げにならないこと。 □展示期間が終了後は速やかに撤去すること。
屋 外 広 告 物 と し て 掲 出 の 判 断 要 件	□制作者によるオリジナルの作品であり、過去に発表された作品や歴史的な美術作品のコピーではないこと。 □当該作品の制作者名、作品名、展示期間、作品解説等を、一般の人が見た際に容易に認知できるように作品に近接した位置に銘板等で配置すること。 □当該作品の管理責任者は、天王洲地区の景観ルールの運用主体が定める所定の手続きを行うこと。

※すべて天王洲地区で新たに定めるルール



5. 天王洲地区景観まちづくりルールへの運用指針

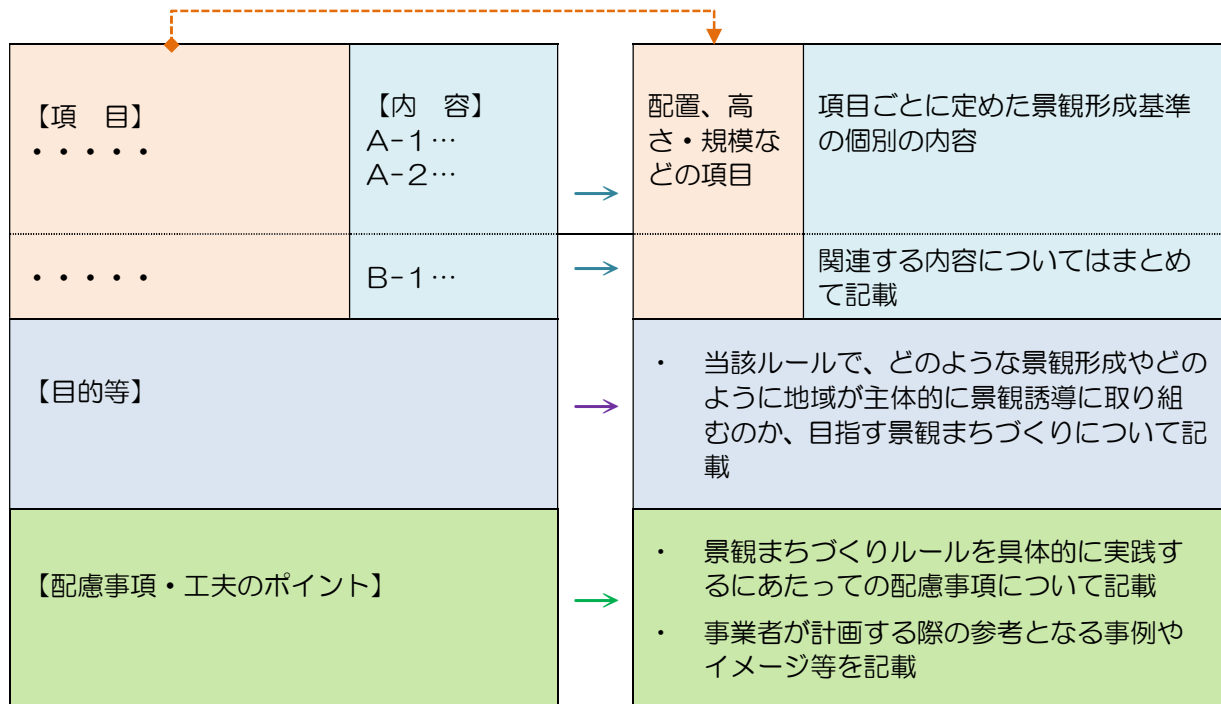
(1) 運用指針の構成

(2) 運用指針

(1) 運用指針の構成

- ・ 運用指針は、天王洲景観まちづくりルール（景観形成基準と独自ルール）について、天王洲地区での具体的な適用や留意点などについて、事例やイメージ図などで説明するものである。
- ・ わかりやすい説明とするために、いくつかの景観形成基準を統合して運用指針に記載することもあるが、個々の景観形成基準のどれに該当するのかについては明記している。

◆運用指針の構成



(2) 運用指針

- ・ 天王洲地区景観まちづくりルールの運用指針を以下に示す。なお、次頁の「運用指針インデックス」に記載する「No.」は運用指針の該当ページを示している。

◆運用指針インデックス

項 目	内 容	記号	運用指針No.
A 配置	□水辺沿いや沿道に建築物の顔を向けた配置とする。	A-1	No.1
	□水辺沿いでは、隣接する建築物との隣棟間隔を十分確保し、水辺の開放感が得られる配置とする。	A-2	No.1
	□水域に面する建築物の間口の長さに配慮し、水域側に空地を設けるなど建築物の圧迫感を軽減するような配置とする。	A-3	No.1
	□隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道の街並みの連続性を確保する。	A-4	No.2
	□歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを活かした建築物の配置とする。	A-5	No.3
	□駐車場は、運河、街路、公園等のパブリック空間に直接面する配置を極力避けるか、植栽や街並みに調和する工作物で修景を行う。	A-6	No.4
B 高さ・規模	□高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。	B-1	No.5
	□水上や周辺の主要な眺望点（対岸、公園、橋梁など）から見え方に配慮した規模とする。	B-2	No.5
C 形態・意匠・色彩	□形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。	C-1	No.2
	□後背地から水域への見通し、水辺の開放感を確保した形態とする。	C-2	No.2
	□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。	C-3	No.6
	□外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。	C-4	No.10
	□屋根、屋上部の形態、意匠及び色彩は、建築物全体のバランスや背景との調和を図り、設備等がある場合は、周囲や上層階からの見え方に配慮する。	C-5	No.7
	□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。	C-6	No.7
D 公開空地・外構	□水辺空間に開かれたオープンスペースや視点場を設ける。また、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。	D-1	No.5
	□敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。	D-2	No.8
	□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。	D-3	No.8
	□敷地と水域又は道路の境界は、開放性のあるものにする。	D-4	No.1
	□夜間においては水面に映りこむ光の演出やランドマークとなる施設のライトアップなどの実施により、水辺の夜間景観の形成を図る。	D-5	No.17
	□ベンチや照明などの施設は、地域の中での統一性に配慮する。	D-6	No.3
	□外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。	D-7	No.11
E 個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	□メインとなる通りに面するファサードは、天王洲らしさの表現に工夫したデザインや空間構成に努める。	E-1	No.9
	□建物の低層部では、人々が憩える空間の配置や季節感を演出する緑の配置などにより、開放的で賑わいのある空間の形成に努める。	E-2	No.10
	□敷地内の舗装は歩道との連続性に配慮しつつ、安全で美しい歩行者空間を形成するように舗装材やデザインの工夫に努める。	E-3	No.11
	□案内、サイン、広告物は、「天王洲地区サイン・広告物ルール」を踏まえて設置する。	E-5	No.12
F アートの映える街並みの形成	□運河ルネサンス推進地区の一翼を担う地区として、水辺に親しむ各種催し物ではボードウォークや広場等を活用してまちの魅力と賑わい空間を演出する景観形成に努める。	F-1	No.13
	□屋外アート作品は、天王洲地区の街並みとの調和に配慮して設置し、適切な維持管理を行う。	F-2	No.14
	□イベントでの屋外アート作品は、安全性を確保し、「天王洲地区屋外アート判断要件」を踏まえて設置する。	F-3	No.15
	□プロジェクションマッピング、ライトアップなどの映像や光の演出にあたっては、生活環境への配慮や交通の安全性確保のために、音量や光源の点滅を控え、天王洲らしさの表現を工夫する。	F-4	No.16
	□夜間照明は、「場の特性」を活かす演出を工夫し、船上や対岸からの見え方に配慮する。	F-5	No.17
	□工事中の仮囲い、安全柵、看板等は、街並みとの調和や歩行者への圧迫感に配慮して、形状、色彩、デザインを工夫する。	F-6	No.18

No.01：運河や幹線となる道路に面する土地の使い方、建物の作り方

項 目	内 容
A 配置	A-1：水辺沿いや沿道に建築物の顔を向けた配置とする。 A-2：水辺沿いでは、隣接する建築物との隣棟間隔を十分確保し、水辺の開放感が得られる配置とする。 A-3：水域に面する建築物の間口の長さに配慮し、水域側に空地を設けるなど建築物の圧迫感を軽減するような配置とする。
D 公開空地・外構	D-1：水辺空間に開かれたオープンスペースや視点場を設ける。また、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 D-4：敷地と水域又は道路の境界は、開放性のあるものとする。
目 的	- 天王洲地区は、運河に囲まれた島（一部対岸を含む）であり、開発にあたってはボードウォークや広場など整備など、水辺を活かした景観形成が行われてきた。 - この取り組みを継承・発展させていくために、水辺の空間の開放、オープンスペース化、水辺に面した賑わい空間の形成、回遊性の確保など、敷地条件に応じて場の特性を活かした工夫に努める。

配置事項・工夫のアイデア その1

隣棟間隔の確保（水域への見通し、開放感）

屋上設備の目隠し

海辺の明るく開放的な色彩を誘導

水域に顔を向ける

水辺空間に開かれたオープンスペース

【東京都景観計画でのイメージ】

- 東京都景観計画では、水辺景観形成特別地区のイメージを左図のように示している。
- 天王洲地区では、運河沿いのボードウォーク、ボードウォークに隣接する広場・公園、適切な隣棟間隔、運河に面した建物ファサードの配慮、屋上デザインなど、イメージ図で示された景観をつくっている。

回遊動線をつなげる

運河沿いの空間は公開された回遊できる空間としていくことが望ましい。（諸条件により困難な場合には回遊動線を代替できる空間の配置を検討）

運河に面したボードウォークとテラス・植栽



目黒川河口部での緑地広場
※対岸から見える水と緑の景観を形成している。



隣棟間隔に配慮した超高層ビルと屋上景観
※タワー状の建築で運河に面して壁となる景観を創らないようにしている。



運河に顔を向けた賑わいある施設配置 ①
※運河に面して、店舗、広場、緑地、ベンチなどを配して、賑わいのある空間を形成している。



運河に顔を向けた賑わいある施設配置 ②



運河に顔を向けたにぎわいある施設配置 ③
※対岸や水上からの景観を意識して、空間デザインや広場等の配置を工夫している。

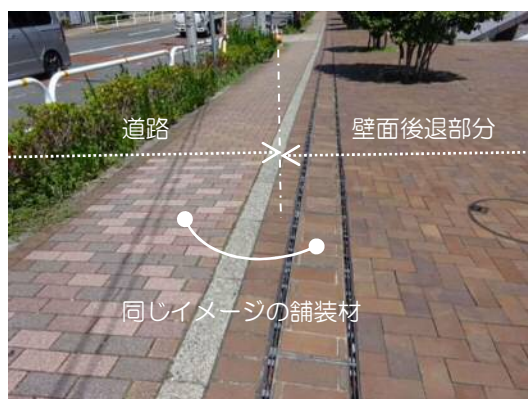


水辺に親しむボードウォークと階段状テラス
※かつての第四台場をイメージさせる水辺の景観をつくっている。(スロープ動線は別に確保)

No.02：壁面の位置や隣地（建物）との関係について

項 目	内 容
A 配置	A-4：隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道の街並みの連続性を確保する。
C 形態・意匠・ 色彩	C-1：形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。 C-2：後背地から水域への見通し、水辺の開放感を確保した形態とする。
目 的	・天王洲地は、「東品川二丁目地区地区計画」でボードウォーク沿いや主要な道路の沿道で壁面後退を定めている。※P15 参照 ・壁面後退が定められていない場所でも、新たに建築する場合は運河や道路に面して壁面後退を行い、歩行空間・緑地・ポケットパークなどの空間としていくことで、街並みとしての連続性や街並みに個性を出していく。 ・立地条件や敷地条件を活かし、運河への動線や眺望の確保を図り、水辺を感じる街並みの形成に努める。

配置事項・工夫のアイデア



歩道と連続したイメージの舗装をした壁面後退部分



壁面後退部分に高木植栽を行い、道路の街路樹とあわせて2列植栽の街並みを形成



路地的空間で運河への眺望と動線を確保

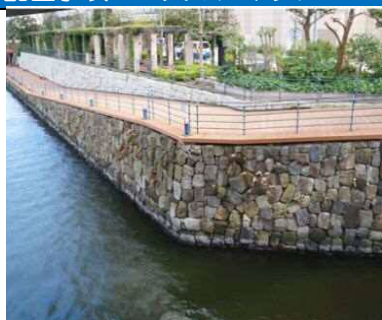


ボードウォークから壁面後退した部分に整備した休憩スペース

No.03：歴史や文化の継承

項 目	内 容
A 配置	A-5：歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを活かした建築物の配置とする。
D 公開空地・外構	D-6：ベンチや照明などの施設は、地域の中での統一性に配慮する。
目 的	- 歴史的な資源としては、第四台場の石積みがシーフォート側のボードウォークの護岸の石積みに再利用されており、残すべき自然としては「運河の景観」があげられる。 - 天王洲地区ではまちづくりのスローガンに「アートになる島 ハートのある街」を掲げて、1986年に策定したマスタープランに基づき整備を進めており、アートを感じる街としての街並みのストックが形成され、地域資源の一部といえることから、これまでのまちづくりのストックを継承発展していく景観形成に努める。 - 運河の景観については、No.1で整理しているとおりである。

配置事項・工夫のアイデア



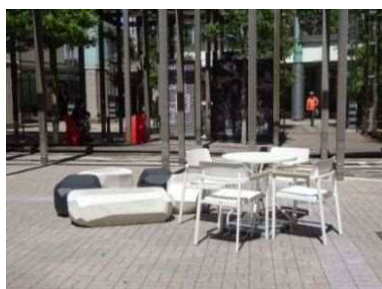
第四台場で使われていた石積みを再利用した護岸（シーフォートの護岸）



第四台場のあった歴史をイメージさせる、新しく整備した石積み擁壁



運河を取り込んだ連続した回遊空間、ボードウォークに面した街並み



個性的にデザインされたファニーチャーが配置されている街並み。この街並みに調和するように、ベンチや照明などは質の高いデザインの工夫が必要

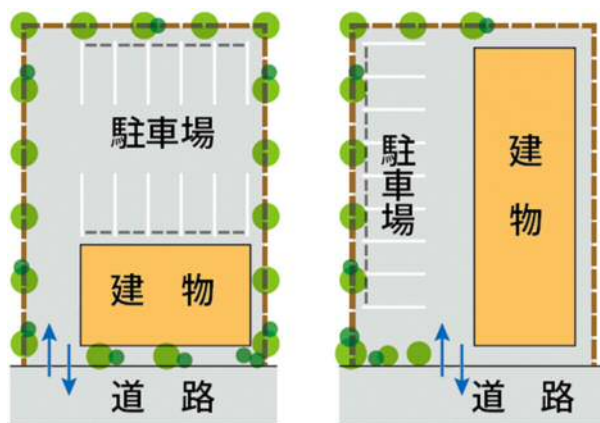
※単なる統一性ではなく、アート感覚のあるデザインの工夫に努めること

No.04：駐車場の配置

項 目	内 容
A 配置	A-6：駐車場は、運河、街路、公園等のパブリック空間に直接面する配置を極力避けるか、植栽や街並みに調和する工作物で修景を行う。
目 的	・地上部での平面駐車場や機械式立体駐車場は、街並みを阻害する要因となる可能性があることから、天王洲地区では、開発時の自主ルールで原則として地下駐車場とすることを定め、超高層ビル等では地下駐車場を設置している。※自主ルールでは15台～20台以上の屋外駐車場の立地は制限している。 ・敷地条件や建築条件等などで地上に駐車場を配置する場合は、街並みに違和感を与えないように適切な修景を行うことで、街並みの連続性を確保していく。

配置事項・工夫のアイデア

やむを得ず地上部に屋外駐車場を配置する場合には、植栽等で目隠しして歩行者から直接には見えないように修景する



原則として地下駐車場とする。駐車場案内のサインは、街並みとの調和に配慮して、色彩やデザインを工夫

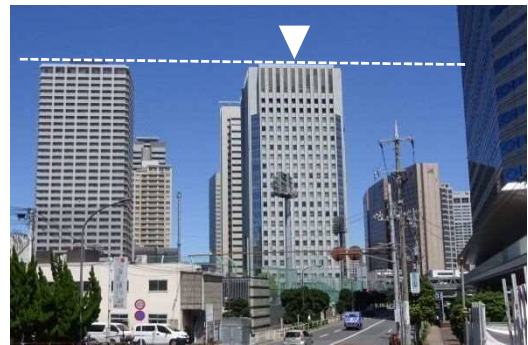
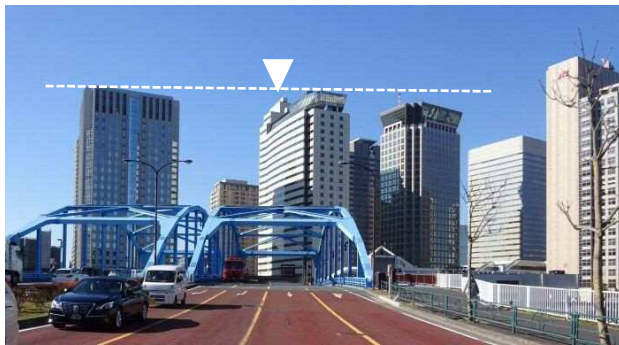


地上部に屋外駐車場を配置する場合、板塀や植栽などで駐車場が歩行者から直接には見えないように修景

No.05：建物の高さや水辺空間の眺望について

項 目	内 容
B 高さ・規模	B-1：高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。 B-2：水上や周辺の主要な眺望点（対岸、公園、橋梁など）から見え方に配慮した規模とする。
D 公開空地・外構	D-1：水辺空間に開かれたオープンスペースや視点場を設ける。また、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。
目 的	・地区計画に基づき、超高層のタワー状建物は高さが110m～120m程度であり、この高さを上限とするスカイラインを基本としていく。 ・運河を眺望する場所を設け、現状の運河沿いの回遊動線との連続性の確保に努める。 ・対岸や屋形船等の船上からの眺望に配慮し、緑の空間・憩いの空間・商業空間等の設置や外観デザインの工夫に努める。

配置事項・工夫のアイデア



現状の超高層タワー状の建物（約110m～120m程度）によるスカイラインを上限の目安とする。



運河を眺める場（ボードウォークや広場）の配置や、ふれあい橋等の橋梁からの見え方に配慮する



対岸の遊歩道からの見え方に配慮して、街並みの調和と個性のデザインを工夫する

No.06：外壁等の色彩について

項 目	内 容
C 形態・意匠・ 色彩	C-3：色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
目 的	- 天王洲地区は、水辺景観形成特別地区のエリアにあり、明るく低彩度の色彩を基調とした建築物が多く、開放的な水辺の景観にふさわしい広がりを感じさせる開放的な雰囲気を出している。 - 外壁については、水際や水上からの視点に配慮し、水やみどりの色彩が映える潤いのある景観を形成するため、彩度を抑えた色彩を基本とする。 - 基本色については明るく開放的な景観を阻害しないよう明度を抑えた色彩とする。
配置事項・工夫のアイデア	



建物の色彩は低彩度の色彩を基調とし、水・緑・青空が映える街並みを形成している。現在の街並みの色彩を継承しつつ、低層部での強調色の工夫等により、街並みに個性を出していく工夫も検討する

別表1に定める天王洲地区の色彩基準は、水辺景観形成特別地区の色彩基準と同様であり、下表に示すとおりである。※マンセル値による数値で表記

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	6以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	6以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	2以下
強調色	0R～4.9YR	—	4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	その他		2以下
屋根色（勾配屋根）	5.0YR～5.0Y	—	4以下
	その他		2以下

建物の1階店舗部分で、強調色を使って街並みに変化を出している



No.07：建築物の形態・意匠・色彩や屋外に面する設備等の修景について

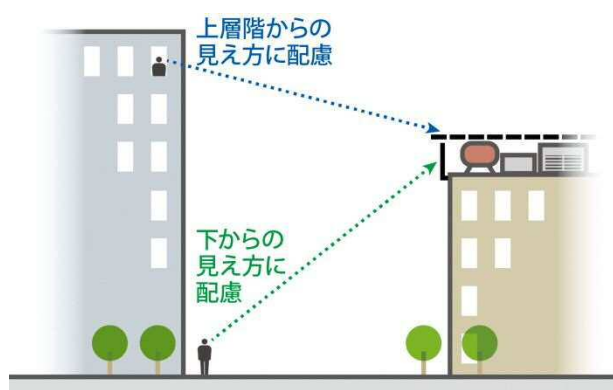
項 目	内 容
C 形態・意匠・ 色彩	C-5：屋根、屋上部の形態、意匠及び色彩は、建築物全体のバランスや背景との調和を図り、設備等がある場合は、周囲や上層階からの見え方に配慮する。 C-6：建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
目 的	- 天王洲地区のまちづくりのデザインの基本的理念では、「正統派・本格派」をキーワードの一つとして、開発が進められ、落ち着いたあるオフィス街の街並みを形成してきた。※P79 参照 - 今後も、現在の街並み全体との調和に配慮して、建築物をデザインする必要がある。また、外部から見える建築設備については適切な修景を行い、建築物本体と一体的な景観を形成するように努める。

配置事項・工夫のアイデア



屋上の形状は建築物とのバランスを考慮してデザインされている

天王洲地区は上層階にもオフィスや住宅が立地することから、屋上の修景にあたっては下からの見え方だけでなく、上層階からの見え方にも配慮した修景に努める



外部に面する建築設備は、景観に配慮してメッシュ素材やルーバーで修景している

No.08：緑化について

項 目	内 容
D 公開空地・外構	D-2：敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 D-3：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。
目 的	- 天王洲地区は埋立地から市街地となったまちであるが、再開発等による大規模な開発や沿道緑化等でまちの積極的な緑づくりを進めている。 - この取り組みを継承し、敷地内では隣接地の緑と連続するように緑化に努める。また、季節感を演出する花木等の植栽に努める。

配置事項・工夫のアイデア

きめ細かな緑化の取り組みが行われている。建築条件を考慮しつつ、緑による演出を工夫していく



壁面後退で2列植栽の歩道



中庭状の広場の樹林



街角広場の緑



人工地盤での緑陰広場



蔓性植物での壁面緑化



緑のゲート



路地上通路を演出した緑



桜の並木



街角広場のケヤキのシンボルツリー



屋内の壁面緑化



運河に面した緑のテラス①



運河に面した緑のテラス②

No.09：建物のファサード表現について

項 目	内 容
E 個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	E-1：メインとなる通りに面するファサードは、天王洲らしさの表現に工夫したデザインや空間構成に努める。
目 的	・天王洲地区では開発のテーマとして、「街の持つべき人間的暖かさや文化を生み出し、独自の風景を演出していく」ことを掲げている。 ・そこで、機能的なデザインの中高層部に対して、低層部では街並みとの調和に配慮しつつ、個性を感じる素材や表現の工夫や、来街者を呼び込むように、植栽・ファニチャー・モニュメントなどで特徴的な空間の演出を行うことで、天王洲らしさを発信するように景観形成の工夫に努める。

配置事項・工夫のアイデア



壁面の修景に「竹」を利用してアート感のあるファサードを形成



オフィスビルの正面にふさわしい重厚な表情のファサードイメージ



セットバック部分に板状の庇を張りだして、印象的な空間を形成



劇場の入る建物では、劇場空間を象徴するようなファサードの演出



中庭に誘う緑のゲートを配置して、向かい合う高速道路の景観に対峙する強いファサードイメージを演出



オープンカフェを配置して賑わいのある街並みを演出



1階ホールのアート作品展示が通りから見えることで街並みに特徴を創出



大きなゲート状のエントランスを抜けると、ベンチの並んだ中庭が配置され、憩いと賑わいの空間を形成

No.10：圧迫感のない賑わいのある街並みの形成

項 目	内 容
C 形態・意匠・色彩	C-4：外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。
E 個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	E-2：建物の低層部では、人々が憩える空間の配置や季節感を演出する緑の配置などにより、開放的で賑わいのある空間の形成に努める。
目 的	・建築物はまちと運河を遮蔽するような長大な壁とならないように工夫する。（タワー状の建物、運河につながる通路など） ・オフィス中心のまちだが、居住者・来街者がまち中で憩い安らぐ空間を創る工夫に努める。

配置事項・工夫のアイデア



運河に面して長大な壁面をつくらないようにタワー状の建物で隣棟間隔を確保



運河に面して広場・店舗・ボードウォークを一体的に配置して、水辺での賑わい空間を形成



パティオ風の広場を配置して、憩い、集い、交流する空間を形成



セットバック部分を植栽スペースとして、建物の入り口をデザイン



様々な催し物の場としても利用されている中庭広場



道路に面した緑陰広場空間



ボードウォークとベンチによる憩いの空間



緑に囲まれた休憩スペース

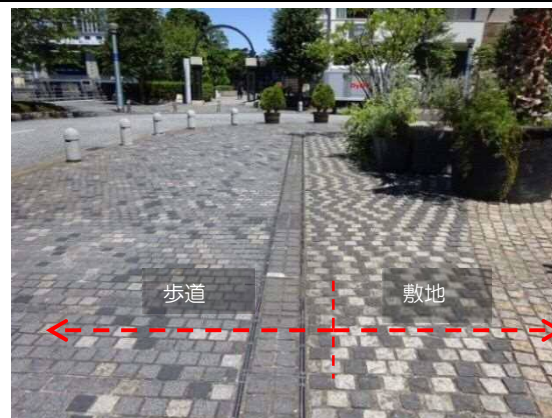
No.11：外構や舗装について

項 目	内 容
D 公開空地・外構	D-7：外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。
E 個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	E-3：敷地内の舗装は歩道との連続性に配慮しつつ、安全で美しい歩行者空間を形成するように舗装材やデザインの工夫に努める。
目 的	・快適な歩行者空間の形成、まちの連続性の確保、街並みの魅力形成などを目指して、敷地内の舗装は、歩道との連続性の確保や「アートになる島」の印象を高める質の高い舗装材・舗装デザインを工夫する。※ユニバーサルデザインに配慮し安全で快適に歩けることが必須条件 ・壁面後退した歩道状空地で街路樹を補完する高木植栽など、緑を感じる街並みを形成していく。

配置事項・工夫のアイデア



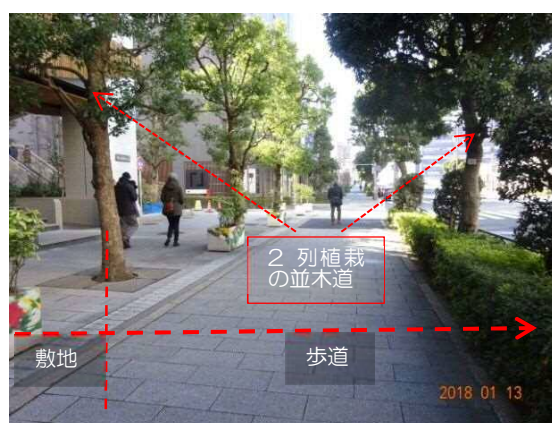
道路との一体性が感じられる敷地内広場の舗装 ①



道路との一体性が感じられる敷地内広場の舗装 ②



デザインに工夫があり質の高い舗装材による敷地内広場



歩道と一体的な舗装と敷地内で街路樹を補完する高木植栽

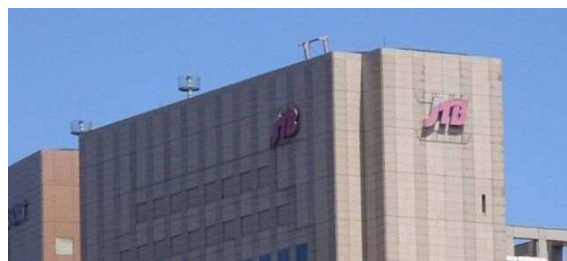
No.12： 広告物・サイン等

項 目	内 容
E 個性と品格のあるデザインで構成された都市空間の形成	Eー5：案内板、サイン、広告物は、「天王洲地区サイン・広告物ルール」に基づき設置する。※「天王洲地区サイン・広告物ルール」はP37 参照
目 的	- 案内板、サイン、広告物は街並み形成の重要な要素であり、天王洲地区では、自主ルールとして運用してきたサイン・広告物に関するルールを踏襲して、天王洲景観ルールに位置付けていく。 - 屋外広告物に該当しない窓面への室内からの貼り付け広告についても、良好な景観形成のために一定の制限を行う。

配置事項・工夫のアイデア その1



屋上には広告物を設置しないルールを守っている天王洲地区の屋上景観の状況



壁面への屋外広告物の表示例 ①



店舗案内を集約し、色彩、形状、大きさは街並みとの調和に配慮している



壁面への屋外広告物の表示例 ②



デザインを工夫して、天王洲の街並みと調和した駐車禁止の表示の例



彩度を抑えた色彩とデザインの工夫で街並みとの調和に配慮した駐車場の案内表示



原色を多用した表示は、天王洲地区では違和感を与えることもある



窓面に屋内から貼り込む広告物は、窓を塞ぐような表示は避けて、開口部としての機能は妨げないように、建物外観や内部ディスプレイとの調和に配慮した表示とする



窓面を覆うような屋内からの貼り込み看板、原色や蛍光色を多用した屋内からの貼り込み看板は、天王洲の街並みを乱すことになる



必要な表示ではあるが、注意喚起と良好な景観の両面から、天王洲地区にふさわしい表示の仕方やデザインの工夫を検討したい



スカイウォークは公道に準じた維持管理を行う自主ルールがあり、広告物は歩行者の通行を妨げないように設置されている



注意喚起と良好な景観の両面から、天王洲地区にふさわしい表示の仕方やデザインを工夫しているが、あまり目立たない

No.13：催し物での水辺空間と広場等の活用

項 目	内 容
F アートの映える街並みの形成	F-1：運河ルネサンス推進地区の一翼を担う地区として、水辺に親しむ各種催し物ではボードウォークや広場等を活用してまちの魅力と賑わい空間を演出する景観形成に努める。
目 的	- 天王洲地区では、「品川浦・天王洲地区運河ルネサンス推進地区」として、水辺に親しむ様々なイベントが開催され、天王洲のまちの魅力を発信している。 - 住む人、働く人、訪れる人が集い交流する「賑わいのあるまちの風景」は、天王洲地区の景観づくりの重要な要素の一つであり、ボードウォークや広場等を活用した賑わい空間を演出する景観形成に取り組んでいく。

配置事項・工夫のアイデア



運河を利用した親水施設が運河ルネサンス関連の事業で整備されている。運河としての機能を保持しつつ、水辺に親しむ空間としての活用で天王洲地区の魅力づくりを推進



イベント時には交流の場となるボードウォーク、遊歩道、広場。このような交流空間がまち全体に広がっていくことで、天王洲地区の魅力発信につながる景観まちづくりを展開していく

No.14：屋外アート作品の配置

項 目	内 容
F アートの映える街並みの形成	F-2：屋外アート作品は、天王洲地区の街並みとの調和に配慮して設置し、適切な維持管理を行う。
目 的	• まちを歩くと屋外アート作品に出会える楽しみが、天王洲地区の魅力の一つであり、「天王洲らしさ」を発信するアート作品の適切な配置と維持管理を行う。 • 「天王洲らしさ」を考えるヒントは、「天王洲 I S L E 街造り憲章」(P76 参照)にあり、場所の特性に応じて「天王洲らしさ」を表現していく必要がある。

配置事項・工夫のアイデア



広場のモニュメント



広場のモニュメント



広場のあずまや



広場のイスとテーブル



広場のモニュメント



目黒川水門のクジラの絵

No.15：イベントでの屋外アートについて

項 目	内 容
F アートの映える街並 みの形成	F-3：イベントでの屋外アート作品は、安全性を確保し、「天王洲地区屋外アート判断要件」に適合するものとする。
目 的	・ イベント時の屋外アート作品は巨大な作品も想定され、居住者や就業者が日常的に見ることになる。 ・ そのために、展示にあたっては人や車の動線に配慮し安全性を確保することや、見る人への圧迫感に配慮し、色彩、形態、表現が不快感を与えない作品であることなどの一定のルールが必要となることから、「天王洲地区屋外アート判断要件」を定める。※P38 参照

配置事項・工夫のアイデア



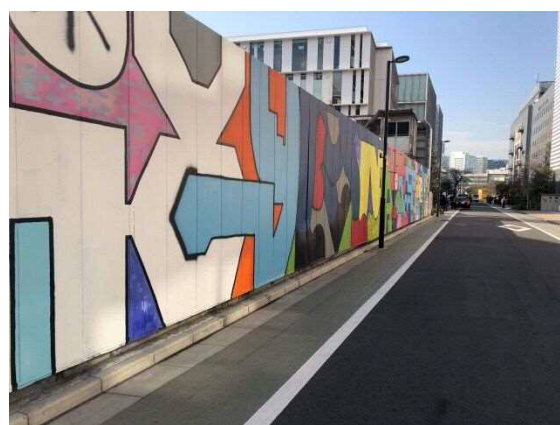
公道に面した建物での壁画であり、交通安全への配慮が必要である（イベントでの展示）



ふれあい橋でのポスター展示。強風時への安全対策が必要であり、橋の中央から港区になることから港区での手続きが必須である（イベントでの展示）



天王洲公園に面する建物壁面での壁画であり、子供の利用が多い公園であることに配慮した表現が必要である（イベントでの展示）



工場のフェンスに描いている作品で、長大になることから歩行者の視線の動きを考えた変化やリズム感に対する配慮が求められる（イベントでの展示）

※東京都屋外広告物条例第30条（許可の特例）の対象となる巨大壁画等の屋外広告物の設置計画にあたっては、周辺からの見え方や圧迫感などについて十分な検討が必要であり、港区側からの見え方や影響については、港区との事前協議を行う必要がある。

No.16：光と映像による夜間の演出

項 目	内 容
F アートの映える街並みの形成	F-4：プロジェクションマッピング、ライトアップなどの映像や光の演出にあたっては、生活環境への配慮や交通の安全性確保のために、音量や光源の点滅を控え、天王洲らしさの表現を工夫する。
目 的	・運河を利用したプロジェクションマッピングや橋のライトアップは、天王洲の魅力の発信に効果的な手法の一つであり、積極的な取り組みが期待される。 ・実施にあたっては、国土交通省の「投影広告物条例ガイドライン」を踏まえるとともに（※東京都のガイドライン等が示された時点で東京都のガイドライン等による）、居住者の生活環境に配慮し音量や点滅映像はできるだけ控えることや、首都高速1号羽田線からの見え方や交通の安全性確保に配慮する。 ・また、天王洲地区という「場の特性」を活かした表現に工夫する。

配置事項・工夫のアイデア



運河の対岸の建物壁面に投影したプロジェクションマッピング。イベントの一環として実施している。



《留意点：運河対岸等への配慮》
 ・映像、光、音による演出を伴う計画については、天王洲地区内に対する影響だけでなく、運河対岸からの見え方や影響について十分に検討し、隣接する港区との事前調整を行う必要がある。

イベントの一環として実施したふれあい橋のライトアップ。（右側）

天王洲地区は、独自に街の照明計画を作成し、魅力ある夜間景観の形成を図ってきている。

平常時の魅力あるライトアップと、イベント時の特徴的なライトアップにより、東京の水辺の魅力を発信する天王洲地区の水辺の夜間景観づくりを推進していく。



No.17：夜間照明による街並みの演出

項 目	内 容
D 公開空地・外構	D-5：夜間においては水面に映り込む光の演出やランドマークとなる施設のライトアップなどの実施により、水辺の夜間景観の形成を図る。
F アートの映える街並みの形成	F-5：夜間照明は、「場の特性」を活かす演出を工夫し、船上や対岸からの見え方に配慮する。
目 的	・夜間照明による街並みは、天王洲地区の景観の重要な要因であり、開発当初からそれぞれの事業者が開発地ごとに工夫を凝らした照明を行っている。 ・遠景としての夜景は、機能的な照明の高層階に対して、低層階はヒューマンな温かみのある落ち着いた光で場の特性を活かした景観を形成しており、これまでの取り組みを踏まえた照明に取り組む。 ・天王洲地区の魅力を発信するために、船上や対岸からの夜景の見え方に配慮する。

配置事項・工夫のアイデア



広場ごとに特徴のある照明



運河に映える夜景。足元のやさらかな灯りと上層部の機能的な青白い照明



場所ごとに特徴を出した照明で夜景を演出している

No.18 : 工事中の景観に対する配慮

項 目	内 容
F アートの映える街並みの形成	F-6 : 工事中の仮囲い、安全柵、看板等は、街並みとの調和や歩行者への圧迫感に配慮して、形状、色彩、デザインを工夫する。
目 的	- 天王洲地区では、改築、改装、補修等の工事が行われており、工事中の景観配慮は良好な街並み形成において重要である。 - そこで、工事中の仮囲いは、歩行者に圧迫感を与えないように、形状、色彩、デザインに配慮する。また、工事中の安全柵、工事中のサイン等の色彩については、赤や黄色などの「警戒色」は多用しないように配慮する。

配置事項・工夫のアイデア



工事中の仮囲いパネルに、まちの歴史を表示した事例（武蔵小山駅前）



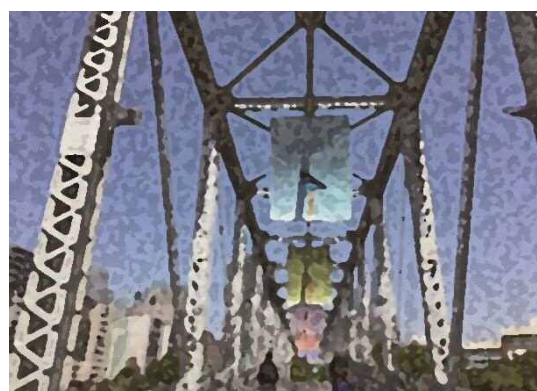
工场景観を修景する壁画で、アーティストによるペインティング



赤色や黄色の警戒色は使わないで、仮囲いをしている事例



赤色や黄色の警戒色の仮囲いは、注意喚起には効果が高いが、好ましい景観とは言えない



6. 景観まちづくりの推進について

(1) 景観まちづくりルール の運用体制

(2) 周辺との連携による景観まちづくり

(3) 公共サイン等の景観配慮

(4) エリアマネジメントによる景観まちづくりの展開

(1) 景観まちづくりルール運用体制

1) 基本的な仕組み

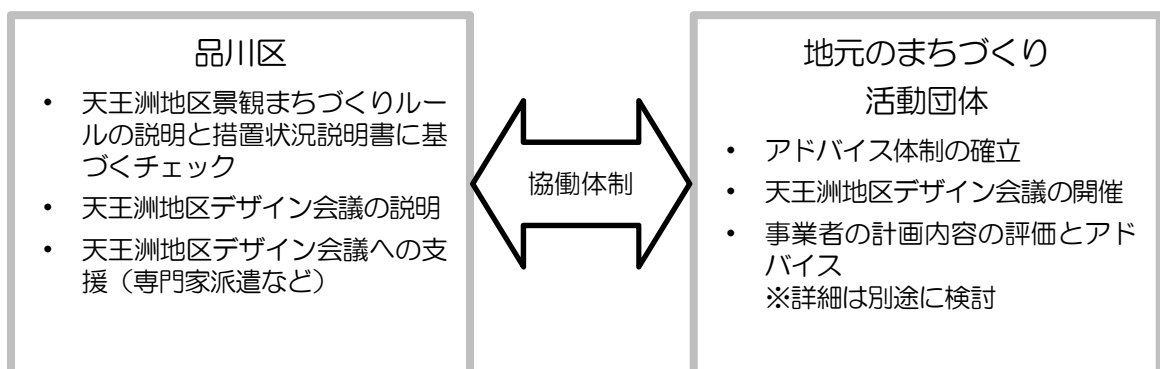
- 重点地区【天王洲地区】の景観まちづくりルールは、地域の個性や魅力を創出していくためのものであり、「天王洲地区らしさ」を表現する景観づくりが重要になる。そのため、天王洲地区における景観まちづくりルールの運用にあたっては、行政と地元の協働による運用の仕組みとして、これまで天王洲地区におけるまちづくりを主体的に担ってきた「地元のまちづくり活動団体」と連携した運用体制として、天王洲地区デザイン会議を設置する。
- 天王洲地区の景観まちづくりルールの運用は、以下のような仕組みを基本とする。

◆景観まちづくりルール運用の考え方

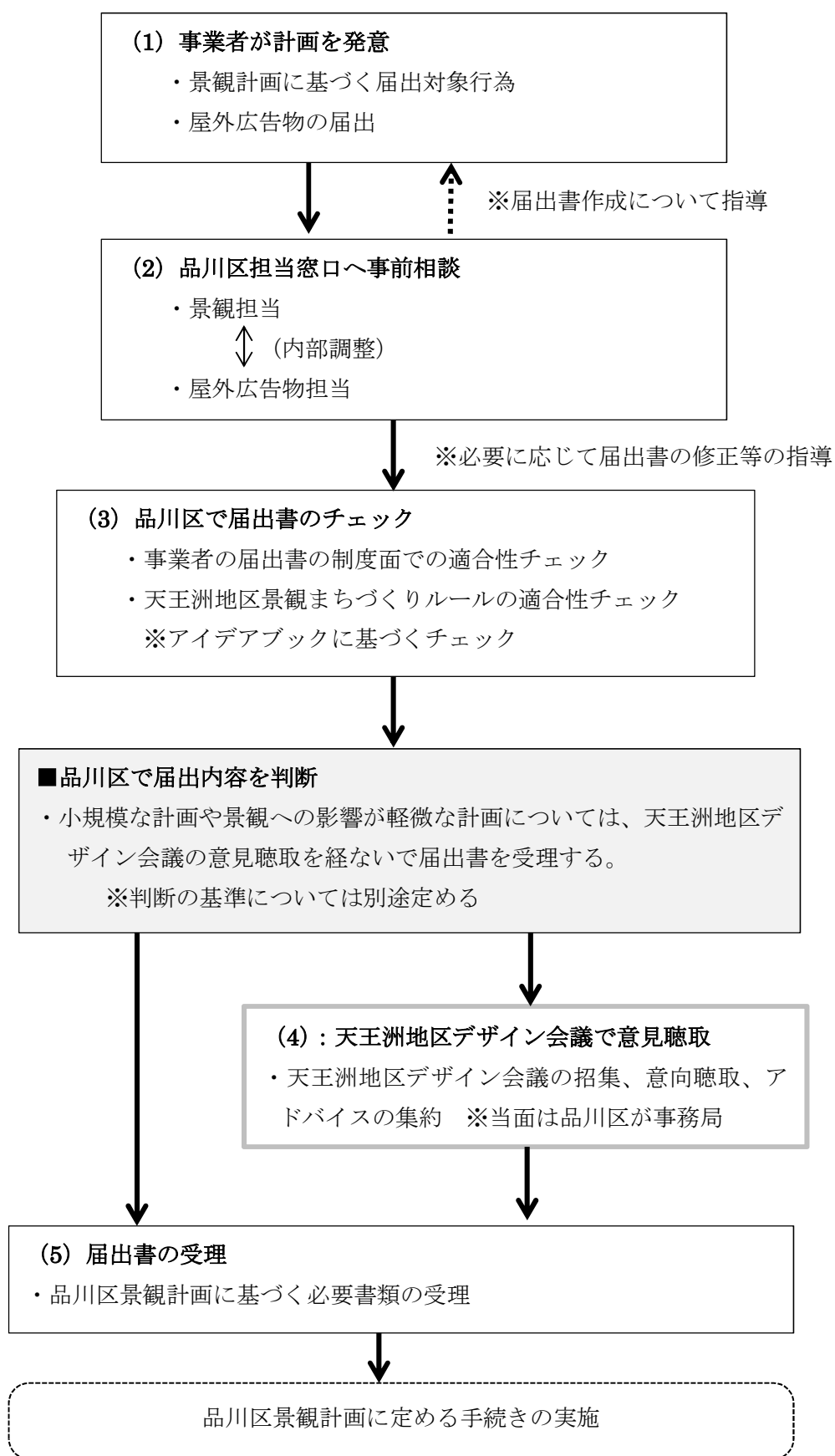
- ①事業者が、景観まちづくりルールの適用対象となる行為を発意・計画
 - ・計画の概要を持ち、品川区の担当窓口で事前相談
- ②品川区の担当窓口で、必要な手続きを指導し、景観ルールの適合性をチェック
※屋外広告物に関しては、区の屋外広告物担当窓口で届出を受理して、景観担当窓口を案内
 - ・重点地区「天王洲地区」の手続きについて指導し、必要資料の作成を指導
 - ・天王洲地区の景観ルールに関して「措置状況説明書」の記載内容をチェック
 - ・地元の意見確認について指導
- ③天王洲地区デザイン会議を開催し計画内容に対する評価とアドバイス
 - ・景観まちづくりに関する有識者による専門委員と、地元のまちづくり活動団体から選出する地区委員によるアドバイス体制として、天王洲地区デザイン会議を設置
 - ・計画内容の評価と必要に応じたアドバイスを実施
- ④事業者は天王洲地区デザイン会議での意見を踏まえて、品川区の景観担当窓口に必要な書類を提出
 - ・区は品川区景観計画に基づき、必要な手続きを実施

2) 運用における役割分担

- 天王洲地区における景観まちづくりルールの運用にあたって、品川区と地元のまちづくり活動団体とは以下のような役割分担による協働体制を構築していく。

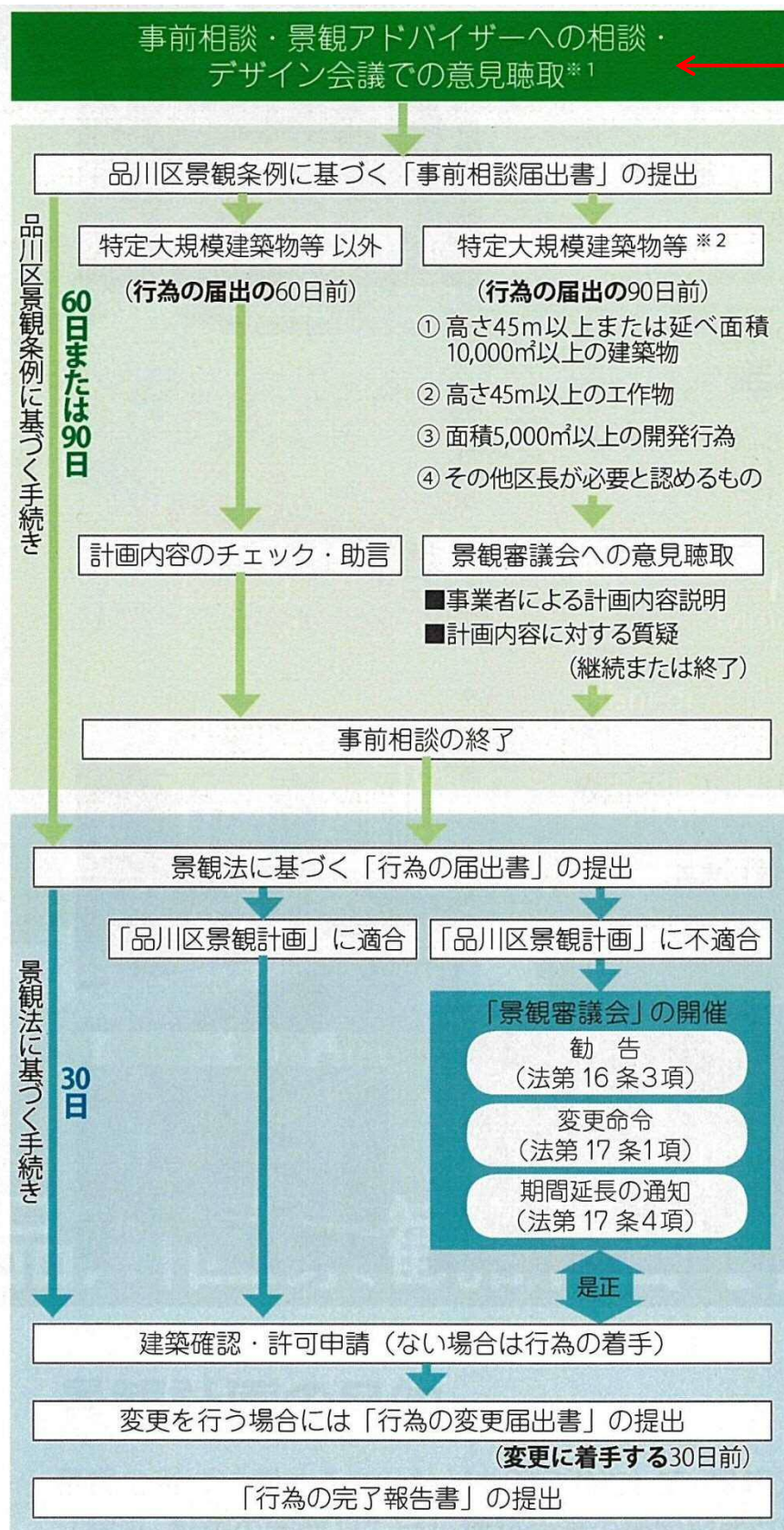


■天王洲景観ルールへの運用の仕組み



※詳細については別途に必要事項を定める。

■品川区景観計画での天王洲地区デザイン会議の位置づけ

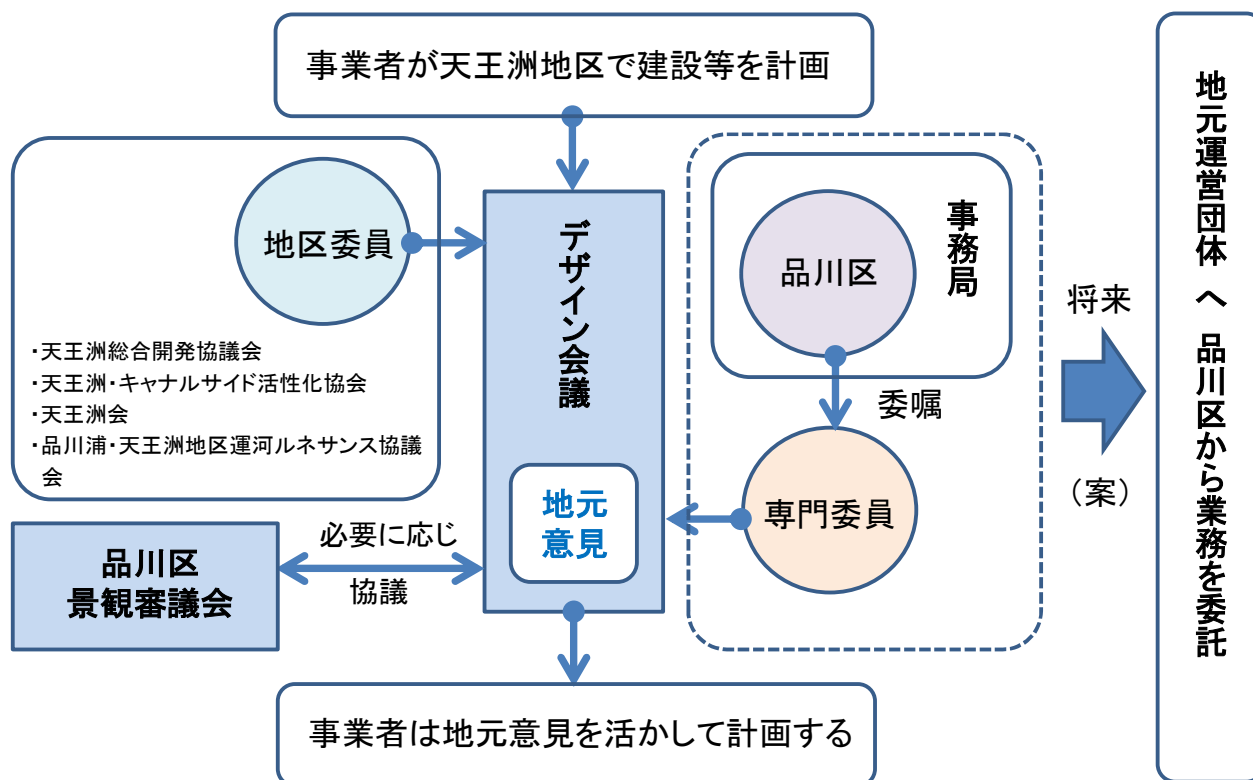


天王洲地区デザイン会議は、景観アドバイザー制度を天王洲地区で展開するもので、事前相談の段階に位置づく

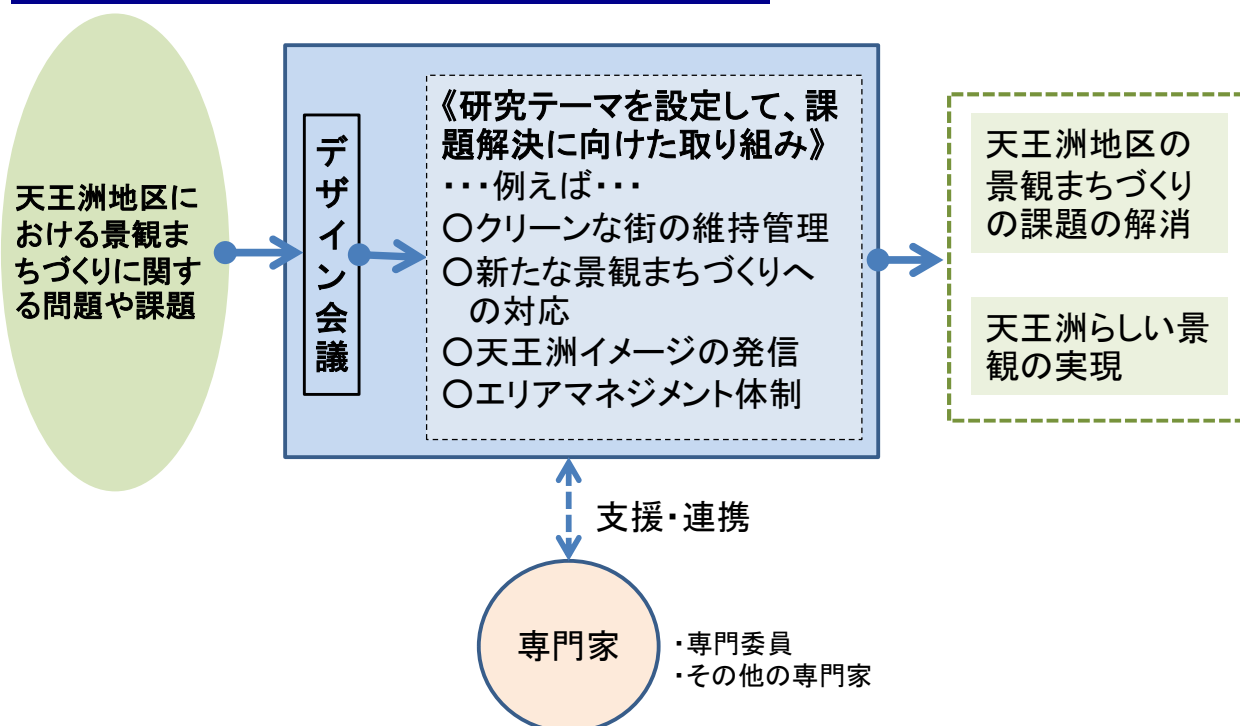
◆天王洲地区デザイン会議（以下、「デザイン会議」という）の構成と役割

- ・デザイン会議は、品川区が委嘱する専門委員と地元のまちづくり団体から選出された地区委員による会議体であり、事務局は当面は品川区が担う。
- ・デザイン会議の役割は、天王洲地区での届出行為に関して、意見聴取・助言を目的として開催するものと、天王洲地区における景観まちづくりに関する研究を目的として開催するものがある。

《意見聴取・助言を目的とするデザイン会議》



《景観まちづくりに関する研究を目的とするデザイン会議》



(2) 周辺との連携による景観まちづくり

1) 水辺の魅力を発信する取り組み

- 天王洲地区では、地区の自主的なまちづくりルールを踏まえて、運河沿いのボードウォークや広場など、運河を活かした開発に取り組んできたが、平成 17 年に「運河ルネサンス品川浦・天王洲地区」の指定を受けたことで、従来の整備に加えて水辺の魅力を活かした施設整備が進んでいる。
- このような取り組みを今後とも持続していくとともに、「運河～水辺～広場～建物」という水辺ゾーンでの一体的な景観づくりについて、水辺の魅力を発信して行くための取り組みを推進していく。
- 天王洲地区では複数の栈橋が設置されており、他の運河ルネサンス推進地区と連携した東京湾での水上ネットワークを強化し、東京湾岸の魅力発信の拠点として、関連施設の立地と景観形成に取り組んでいく。

【運河ルネサンスの推進方針（抜粋）】

1. 水上施設の立地に関する方針

○品川浦や天王洲の個性あふれる水辺の魅力を創出する施設や、地域の賑わい創出に寄与する施設を立地する。

○水上施設の立地を推進する水域は、区域内運河のうち航路を除き、かつ船舶の航行を阻害しない部分とする。

・立地を推進する施設の例

- 水上レストラン・水上カフェ・水上ラウンジ等飲食施設
- 観光さん橋、レクリエーションボート乗り場
- 水上ステージ等集客施設

2. 施設の整備・景観形成等に関する方針

○人々が水辺を楽しみ、水辺に親しみ、水辺で憩えるように、安全に安心して楽しく近づく運河や遊歩道の整備を推進していく。そのために、運河沿いの護岸や遊歩道の整備を推進し、地区全体の回遊性を確保する。

○運河沿いの緑化や橋のライトアップなどにより、魅力ある水域景観を創造する。特に品川浦は、江戸情緒残る風情や文化を継承しつつ個性豊かな景観を創造する。

○チャーター船などの発着スポットを創出し、他地区との連携を含めた水上ネットワークの構築を進める。



他の推進地区との連携を強化して、東京湾での海上レクリエーションのネットワークによる魅力の向上を図る。

◆「運河ルネサンス品川浦・天王洲地区」の指定を受けた主な整備



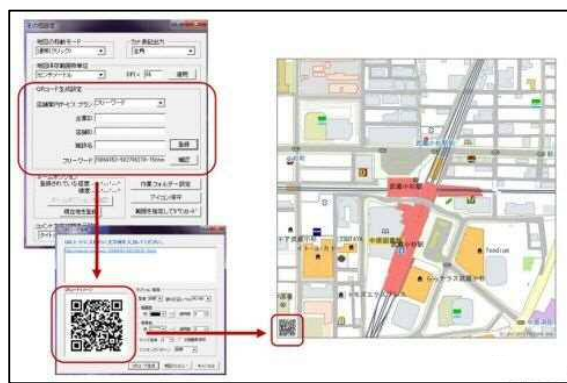
2) 回遊して楽しむ仕組みづくり

- 天王洲地区は、幹線道路である海岸通りに自動車交通が集中しているが、それ以外は歩行者が概ね安全に通行できる環境にある。建物間を連絡するスカイウォーク、中庭に配置されている広場、運河沿いのボードウォークなど、快適に歩行できる空間が配置されており、来街者がわかりやすく利用できるような案内を工夫していく必要がある。
- 現在、地元のまちづくり活動団体や企業が設置している案内・サインがあるが、2つの天王洲アイル駅で周辺地区を含む観光案内や、QRコードなどを活用した多言語対応の案内システムなどを、観光施策と連携して羽田空港に近接した天王洲地区での展開を検討する必要がある。

◆地元のまちづくり活動団体が設置・管理する案内板



◆QRコードを活用した案内システムのイメージ例



- 天王洲地区から歩行者が回遊できる圏域に「品川駅周辺」、「品川浦船溜まり」「旧東海道品川宿」があり、本区の特徴的な街並みを楽しむことができる環境にある。
- 天王洲地区から周辺地区への案内や回遊動線を整え、天王洲地区とその周辺地区の多様性のある街並みを楽しめる取り組みを推進し



(3) 公共サイン等の景観配慮

1) 集約化等による街並みとの調和

- ・ まち中での公共が設置する案内板やサインは、安全性・利便性・快適性を提供するために重要な役割を果たすものであるが、一部には街並みとの調和に欠けるものも見られる。
- ・ 重点地区の指定に伴い、公共が設置する案内板やサインについても、天王洲地区景観まちづくりルールの趣旨を踏まえ、案内板・サインの目的を損なわないで集約化やデザイン・色彩の工夫などにより街並みとの調和に配慮していく。(ただし、安全の確保など必要な場合を除く)

◆景観への配慮（工夫）考え方の事例



2) 適切な管理

- ・ 公共が設置した案内板やサインには、設置後の管理が不十分なものもみられる。
- ・ 地域に必要な情報を提供する案内板やサインは、設置後も適切な管理を行い、破損等に対して速やかな対処に努める。また、汚れなど機能に支障を及ぼしている事項の解決など維持管理に努める。

◆案内板やサイン等は常に見やすく管理



(4) エリアマネジメントによる景観まちづくりの展開

1) 天王洲地区のまちづくり活動団体の現状

- ・ 現在、天王洲地区では多様な活動主体がまちづくりに参加し、連携した活動を展開している。
- ・ 主なまちづくり活動団体は以下のとおりである。

◆主なまちづくり団体

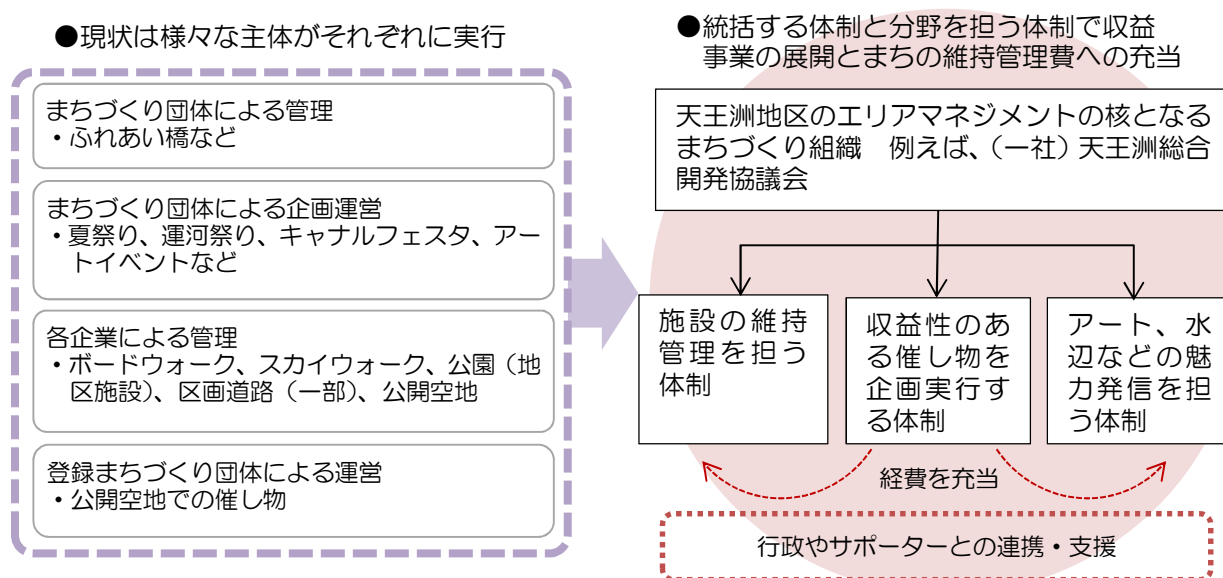
名 称	設 立	活 動 内 容 等
(一社)天王洲総合開発協議会	1985 年 2017 年 に改組	天王洲の総合的な開発を目指して地権者企業 22 社が設立。当初は任意団体であったが、2017 年に一般社団法人に改組。現在は 26 社が参加し、天王洲地区のまちづくり全般の管理運営調整の役割を果たしている。
(一社)天王洲・キャナルサイド活性化協会	2015 年	天王洲運河を中心とした水辺の魅力化や文化創造の発信などを行う目的で発足。キャナルフェスタやアートイベント等を実施している。
品川浦・天王洲地区運河ルネッサンス協議会	2005 年	運河ルネッサンス推進計画に基づく活動を実践していくため、町会、NPO 団体、関連団体、地元企業などが参加して設立。観光桟橋、水上レストランなどの整備による魅力づくりに取り組んでいる。活動の事務局的な役割は、上記の 2 団体が担っている。
東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく登録まちづくり団体	2013 年	天王洲リテールマネジメント(株)が、「天王洲郵船ビル、スフィアタワー天王洲、天王洲ファーストタワー、天王洲セントラルタワー」の公開空地を活用するまちづくり団体として登録
	2014 年	(株)シーフォートコミュニティが「シーフォートスクエア」の公開空地を活用するまちづくり団体として登録
天王洲会(町会)	1953 年	東品川天王洲会として発足。会員相互の親睦・友好を深める活動や、行政・警察・消防への協力や地域活動への参加などを行っている。

◆まちづくり活動団体のエリア



2) エリアマネジメント体制の確立

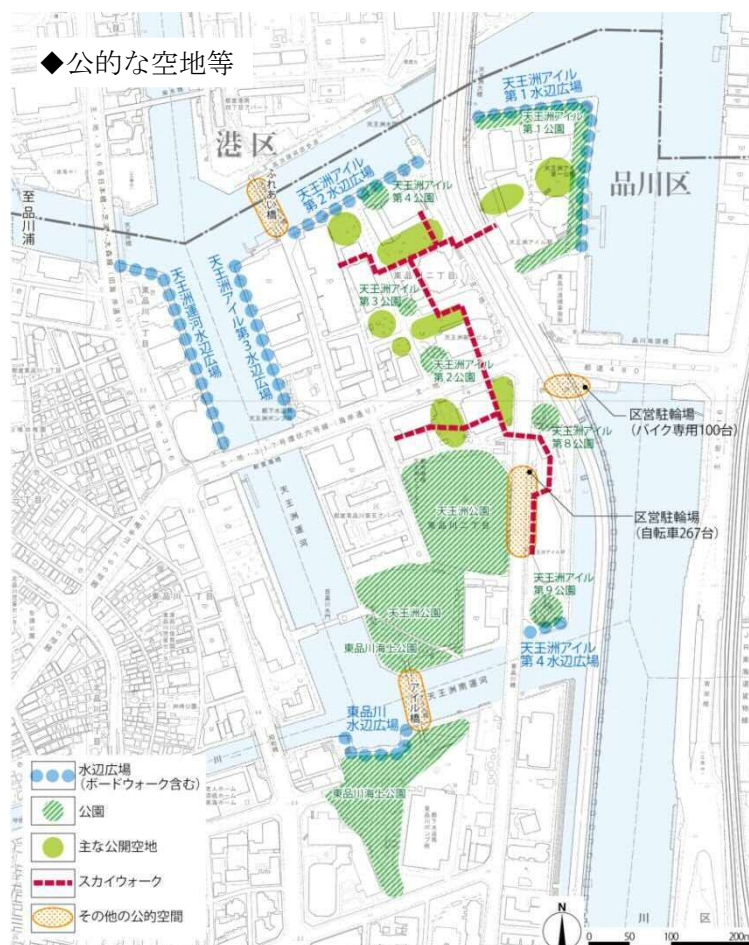
- ・ エリアマネジメントとは「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による自主的な取り組み（国土交通省：エリアマネジメント推進マニュアル）」と位置付けられている。
- ・ 天王洲地区では、「ボードウォーク、スカイウォーク、公園（地区施設）、区画道路（一部）、ふれあい橋」などの公的な空間や公開空地は、天王洲総合開発協議会で策定したマスタープランや自主ルールに基づき事業者が整備し、事業者が維持管理の大半を担うことで、開発当初の良好な環境を維持する取り組みを行っている。※2 か所の天王洲アイル駅は事業者が整備費を負担し、鉄道会社に移管している。
- ・ 現在、（一社）天王洲総合開発協議会で統括的な管理運営調整のもとに、各企業や団体が実質的な施設の維持補修や催し物の企画開催等を実施しているが、収益部門も有する永続的なエリアマネジメント体制の確立に向けて、今の組織体制を維持しつつ新たな役割分担等に再編していくことも検討していく必要がある。



◆エリアマネジメント活動の展開イメージ

活動の分類例	天王洲地区でのエリアマネジメント活動イメージ
まちづくりルール	・天王洲地区景観まちづくりルールを地元も参加して運用する仕組みを作り、これまでのまちづくりの実績を踏まえた良好な景観の形成
イベント開催	・公共的な空地を活用した各種イベントの開催（マルシェ、オープンカフェ、フリーマーケット、コンサート、ビアガーデン、大道芸等） ・天王洲らしい屋外アートイベント、プロジェクションマッピング、野外映画等
情報発信	・道路空間やスカイウェイ等を活用した広告事業（フラッグ、デジタルサイネージ、広告版等） ・公共サイン、地域案内板等のデザイン・設置・管理等
防災、防犯、環境維	・帰宅困難者対策（定期訓練、災害時の協定等） ・公共空間の緑化、美化、清掃等 ・自転車対策（放置自転車対策、駐輪場の管理運営等）
公共施設管理	・公園、道路、水辺広場等の管理等

- ・ 公共的な空地を活用してエリアマネジメントを検討するにあたっては、右図に示すような空間が対象となる可能性がある。



3) 駐輪対策の推進

- ・ 天王洲地区の公開空地では、天王洲地区外から天王洲アイル駅（モノレール、りんかい線）を利用する鉄道利用者の駐輪が多くみられ、景観的な阻害要因であるとともに、歩行者の通行を妨げ、非常時の緊急車両の通行にも支障する危険性がある。区では鉄道事業者及び地域へ対策を講じるよう働きかけを行っている。
- ・ 品川区の設置する地下駐輪場及び2輪車駐輪場があるが、駐輪需要に十分に対応しきれていない状況にある。
- ・ シェアサイクルなどの取り組みも行われており、公開空地等を活用した駐輪対策を、エリアマネジメント活動と連携して検討していくことも有効な対策となる。
- ・ まちづくりの機会をとらえ、駐輪場の整備などを図り放置自転車対策の推進を行っていく。

◆天王洲地区の放置自転車の状況とシェアサイクル・ステーション



公開空地での放置自転車（2018.5）とシェアサイクルでの対策（2019.5）



運河沿いのシェアサイクル

資料編

資料１：天王洲 I S L E 街造り憲章 （天王洲総合開発協議会）

資料２：天王洲地区の景観まちづくりに関するアンケート調査概要



天王洲総合開発の方向性

序

私達、「天王洲総合開発協議会」の会員は、着手から全体完成迄 2 つの世紀をまたぐ「天王洲 I S L E」という東京ウォーターフロントの新しい都市空間の創成を決意し、その具体化に当たり

- (1) 形の前に心（考え）がある
- (2) あくまで所有権に基づく「個」を尊重する然し、逆に個の連りの「全体」を活かすためには、お互いに協調しあう

の前提を十二分に意識し、会員全員の合意により、ここに「天王洲 I S L E」創成の考え方を開発理念として採択する。

1. '80 年代の都市造りの反省

経済の発展・成長は業務地区（Business District）の著しい拡大を都市にもたらした。

しかし、既存の都市計画手法である水平な土地利用計画（Zoning）により造られた都市は、人間が持っている基本的な人間らしい活動（Activity）をはね除け、特に利便性、機能性優先の建築物の乱立は冷たく、本来 24 時間人の息吹が感じられるはずの「街」とはもはや異なったものになってしまった。

2. 開発の課題

'90 年代最後に世にデビューする新しい街としての天王洲は'80 年代の都市における反省点、その歴史的背景をも踏まえた立地特性（Location）、そして社会的背景、などを考慮した上で事務所（Office）を中心とした開発ではありながら、本来「街」が持つべき人間的な暖かさ・文化を復興し、他にはない独自の風景を演出し、21 世紀の都市住民に対するメッセージとしての街造りを提言するものでなくてはならない。

3. 開発の共通認識

21 世紀の都市の経済活動に対応した最新鋭の事務所空間（Office Space）を中心とした開発であることは間違いない。

ただし、高度に情報化が行われた社会においては、知的労働の内容が量的効率から質的効率を追求するようになっている。

「街」の中に再び人間性、文化性を復興させ、24 時間人間の活動を誘発し、情報を発信していく新しい「街」にする必要がある。そこで、天王洲における開発者はその基本的心構えとして、既存の業務地区において機能性、利便性のみを追求するあまり忘れ去られようとしていた、人間にとって「街」にとって不可欠な要素（Element）を必ず取り入れることを原則として開発を行っていく。そしてそれらの要素が高次に複合する事こそが、独自性を保ち、かつ、価値のある都市となる。それが天王洲の開発の目指すところである。

よって天王洲の新しい名前は

「天王洲-アイル」 (Tennoz-Isle)

そしてわれわれが目指す新しい街のスローガンは

**「アートになる島、ハートのある街」
“Let the spirit move you.”**

4. 方法論の導入に際しての指針及び理念 (Concept)

天王洲には 22 社の開発者がいる。すなわちそこには 22 の意思があり、各々の意思のおもむく処を規制することなく、尊重すべきものとする。

したがって、天王洲における建築物がすべて同じ表情や形をしている必要はない。

但し、やはり街としての独自性 (Originality) を保ち、すなわち「天王洲らしさ」を世に発信していくためには共通の理念に基づいた指針が必要であるとする。

その指針とは、

(1) 新しい文化都市「天王洲」の創成

(イ) 施設として文化性の追求 (そしてアートへ)

都市の評価基準がかつて利便性、機能性のみであったのに対し、今後はもっと人間性に回帰したもの、すなわち文化性という価値が評価基準の一つに加わると確信する。

したがって、開発者は各々が建設する自らの建築物の中に、最新の機能を備えた事務所空間 (Office Space) 以外に、何らかの「文化施設」と呼ぶ事のできる施設を積極的に導入することを検討する。

(ロ) 施設間を結ぶ要素 (Element) における統一デザインの試みと

独自性の演出 (非連続の連続)

目的をもって特定の施設を目指し来街するだけでなく、無目的に天王洲という街にその空間的体験—休息 (Refreshment)、楽しみ (Amusement/Entertainment)、刺激 (Stimulation)、そして、文化 (Culture)—を求め、人々が集まることのできるような街を演出する。

それはすなわち街全体がひとつのアートを造り出していることを目指す。

そのためにいくつかの街を構成する要素 (Element) においてデザインの統一を図って行くことを試みると共に、各開発者は、特に、公園、広場、街路といった人間の視点 (Human Eye) での空間造りにおいて、細心の注意を払い、積極的に整備のための投資を行う。—

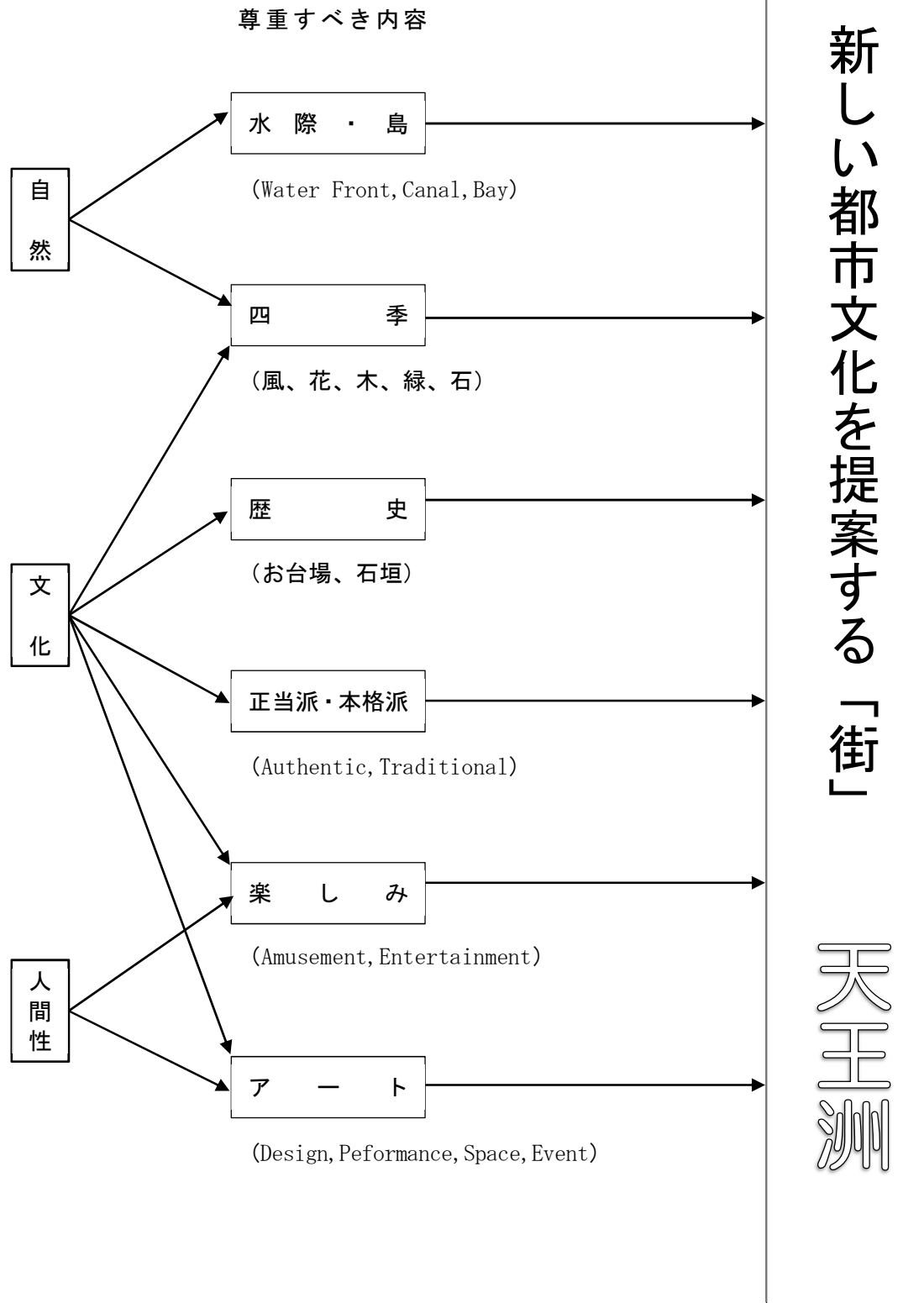
Environmental Art の創造

(2) 施設計画・デザインにおける基本的理念 (Concept)

今後天王洲の「街」造りにおいて、各開発者が導入を検討する施設の計画及び街を構成するすべての要素のデザインの作業を行うに際し、その基本となる理念を常に想起させる

Key-Word は以下の通りとし、その Key-word が迫及する方向性が、今後街造りにおいて尊重すべき内容を今一度確認し、開発者が常に認識する。

Key-word



付ー 1 具体的方策の提言

4・（１）-イ 「施設としての文化性の追求（そしてアートへ）」

文化施設とはー

天王洲は 20ha の島であり、規模としてはあくまで中規模のあるいは小規模な都市開発である。従ってそこに Big Egg のような大きな球場や第二国立劇場のような大劇場を誘致することは不可能である。しかし、もしこの 20ha の島の中に、都市の日常生活をほんの少しだけ逸脱した非日常的な体験のできる空間、即ち小ぶりの文化やアートが散りばめられていたならば、そして、それらの小ぶりの文化やアートが各々の独自性を持ちつつも一定の質を保ちながら活動を行っているならば、街の価値は増大すると確信する。

その具体例として

充実した都市生活を演出する	物販店	学術性を追求する	ミュージアム
	飲食店		プラネタリウム
	スポーツクラブ		水族館
夜の息吹を保つ	ホテル	文化を普及する	
	住宅		各種スクール
文化を発信する	CATV・FM 局		図書館
	アトリエ		Video&Film Library
	スタジオ	祭（イベント）を演出する	
	各種工房		多目的ホール
アートを追求する	デザイン事務所		ディスコティック
	劇場		ライブハウス
	コンサートホール		Jazz Club
	映画館		コンベンションホール
	ギャラリー		パーティールーム
			etc

付－２ 具体的方策の提言

４－（１）－ロ 「施設間を結ぶ要素（Element）における 統一デザインの試みと独自性の演出（非連続の連続）」

非連続の連続とは－

人間が歩く、たたずむ、集う、憩うという行動を行うときに常に視点に飛び込む空間を重要視し、天王洲という街を演出していきたい。

しかしながら、すべてが同じデザインであっては変化がなく平板なものになってしまう可能性もある。そこで「街」を構成するエレメントを

- （i）島全体で積極的にデザインの統一を試みていくもの…連続要素
- （ii）開発毎に又は隣接する小ブロックにおいて統一を試み、さらに各開発者の創意工夫により積極的に整備すべきもの…非連続要素
- （iii）さらに周辺環境の改善を促す為、島を取巻く環境に対し提案していくもの…周辺要素

の３段階に分けた上で統一化と個性化を図っていくものとする。但し、これらの要素は明確に区分されるのではなく、各々がオーバーラップすることを当然否定するものではない。

（i）連続要素	（ii）非連続要素	（iii）周辺要素
・ ボードウォーク ・ 街路 ・ 植栽 ・ 街灯 ・ バナー ・ サイン計画（島全体の案内として） ・ 島のネーミング／ロゴタイプ／カラー ・ バス停、タクシー乗り場	・ 駅 ・ 横断橋 ・ デッキ ・ ゲート ・ 照明（Light-up 計画） ・ 広場 ・ サイン計画（ブロック内での、又施設毎の） ・ ストリートファニチュア ・ モニュメント ・ オブジェ	・ 橋 ・ 水門 ・ 海上公園 ・ 野球場 ・ 水上交通 ・ 道路

資料 2：天王洲地区の景観まちづくりに関するアンケート調査概要

(1) アンケート調査の実施概要

- 東品川 2 丁目（天王洲地区）への重点地区指定の検討にあたり、地域の居住者と事業者を対象に、現在の街並みに対する意識と新たな景観ルールを導入に対する意向を把握するため、アンケート調査を実施した。

【調査対象】

- 東品川 2 丁目に居住している 20 歳以上の区民 300 人。〔住民基本台帳より無作為抽出〕
- 東品川 2 丁目及び天王洲運河・天王洲南運河対岸に事業所が立地している企業 150 社。
〔地図情報・インターネットでの調査により特定〕

【調査方法】

- 調査票を郵送により配布・回収。

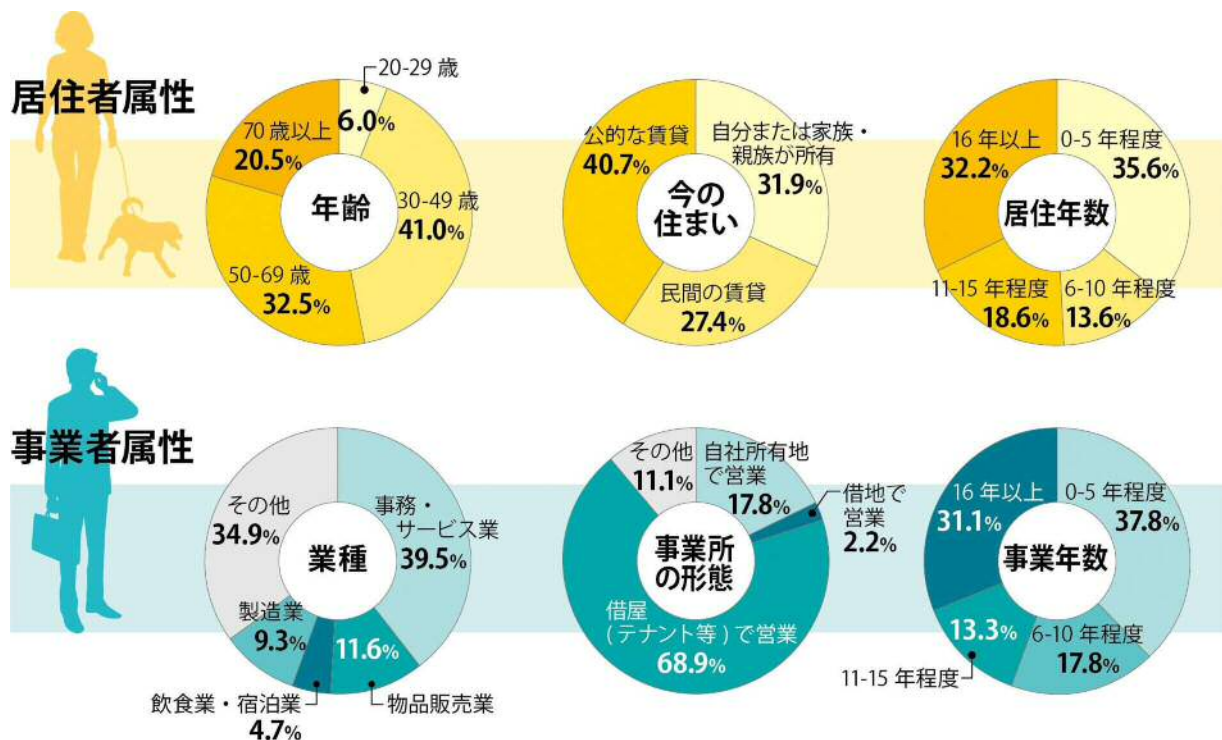
	配布数 a	不達数 b	回収数 c	回収率 c/(a-b)*100
居住者調査	300	3	119	40.0%
事業者調査	150	3	45	30.6%

【調査期間】

- 平成 30 年 3 月 10 日（土）～3 月 23 日（月）

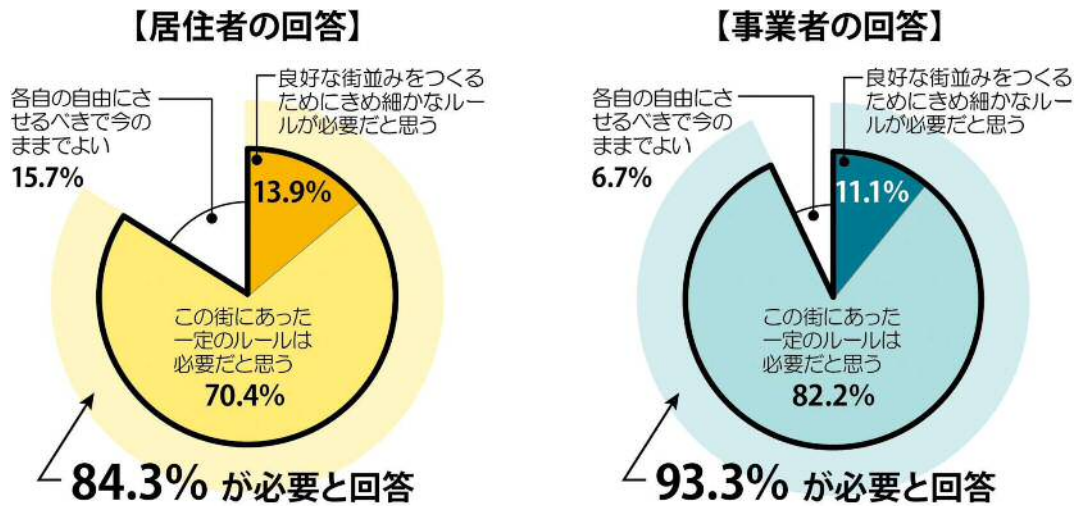
(2) 調査結果

①回答者の属性



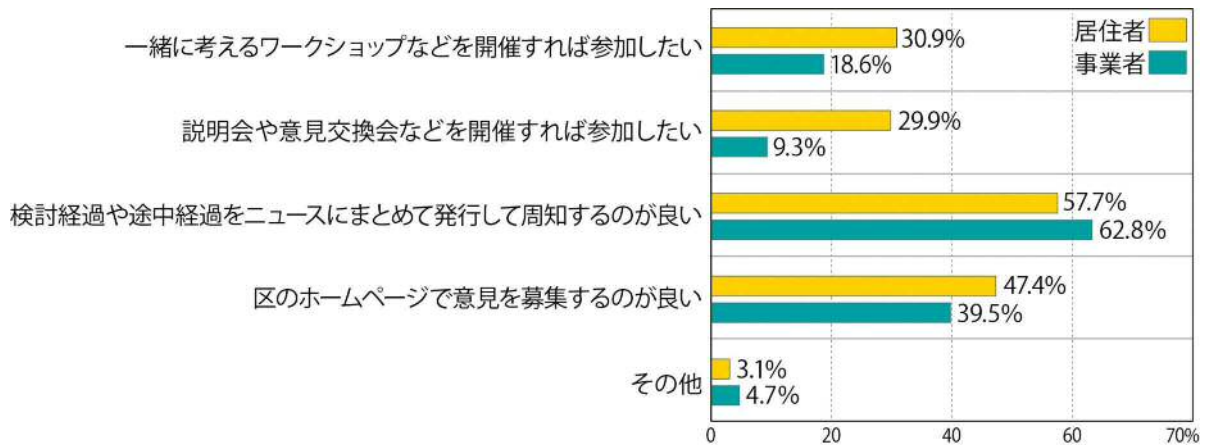
②天王洲地区での景観ルール必要性

- 天王洲の街で良好な景観を守り育てていくために、この街に合った景観ルールが必要だと思いますか。

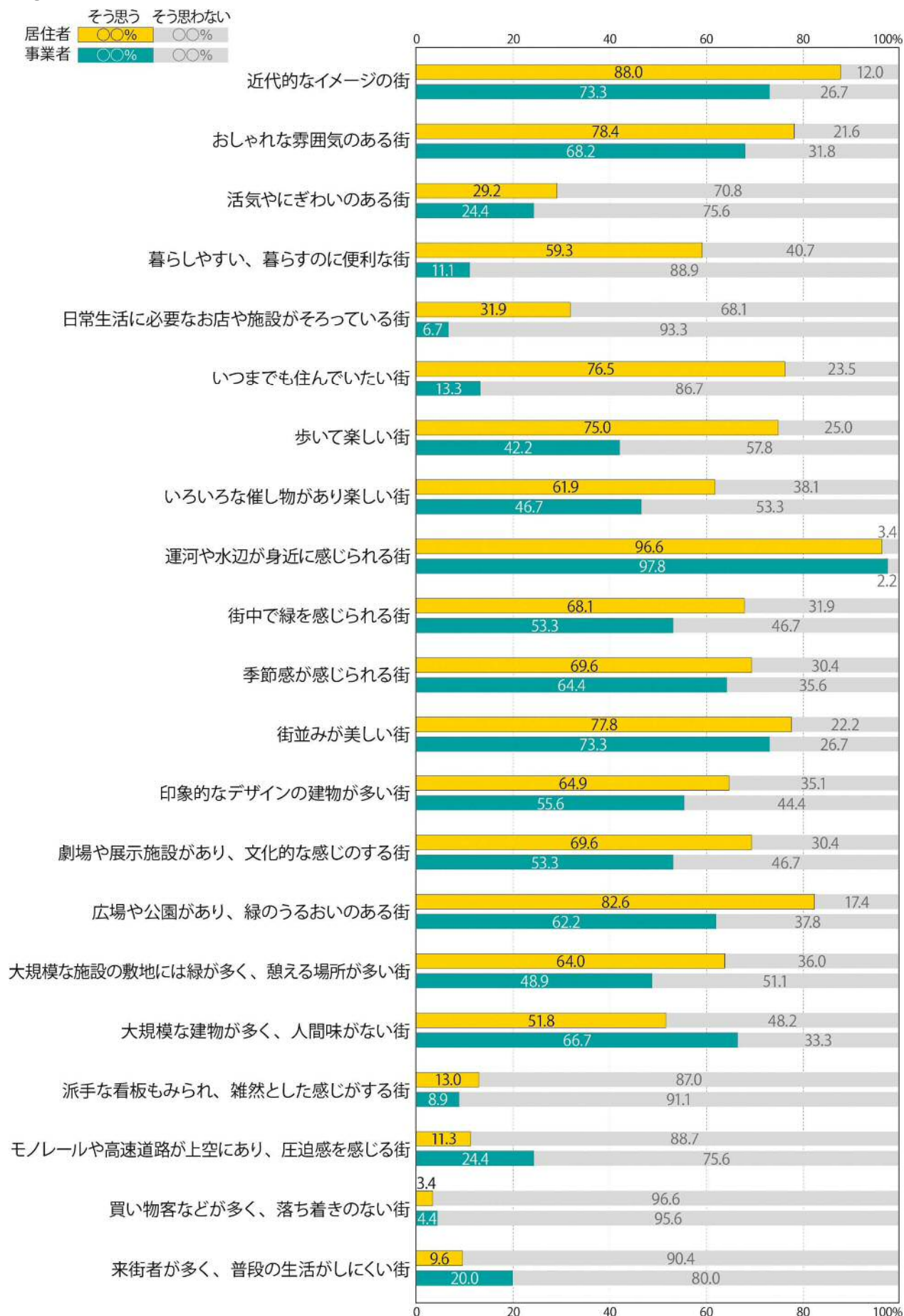


③景観ルールの検討方法

- 景観ルールを検討するための取り組みについて（複数回答）

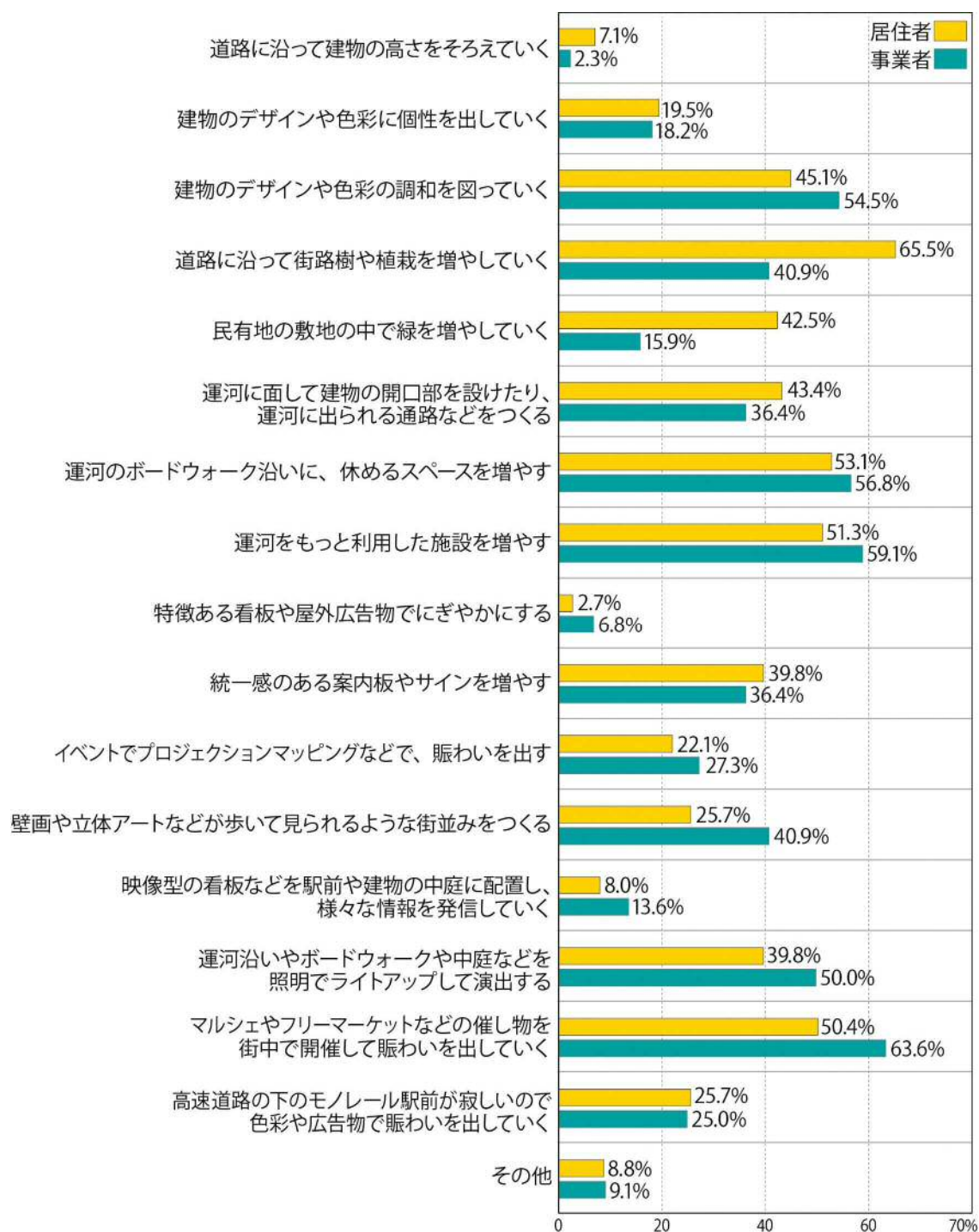


④天王洲地区の街のイメージ



⑤景観ルールを検討する場合の重要なポイント

- 景観ルールを検討する場合の重要なポイント(複数回答)





編集発行

品川区都市整備部都市計画課（景観担当）

〒140-8715 東京都品川区広町 2-1-36

TEL:03-5742-6534 FAX : 03-5742-6889

mail: toshikei-keikan@city.shinagawa.tokyo.jp

