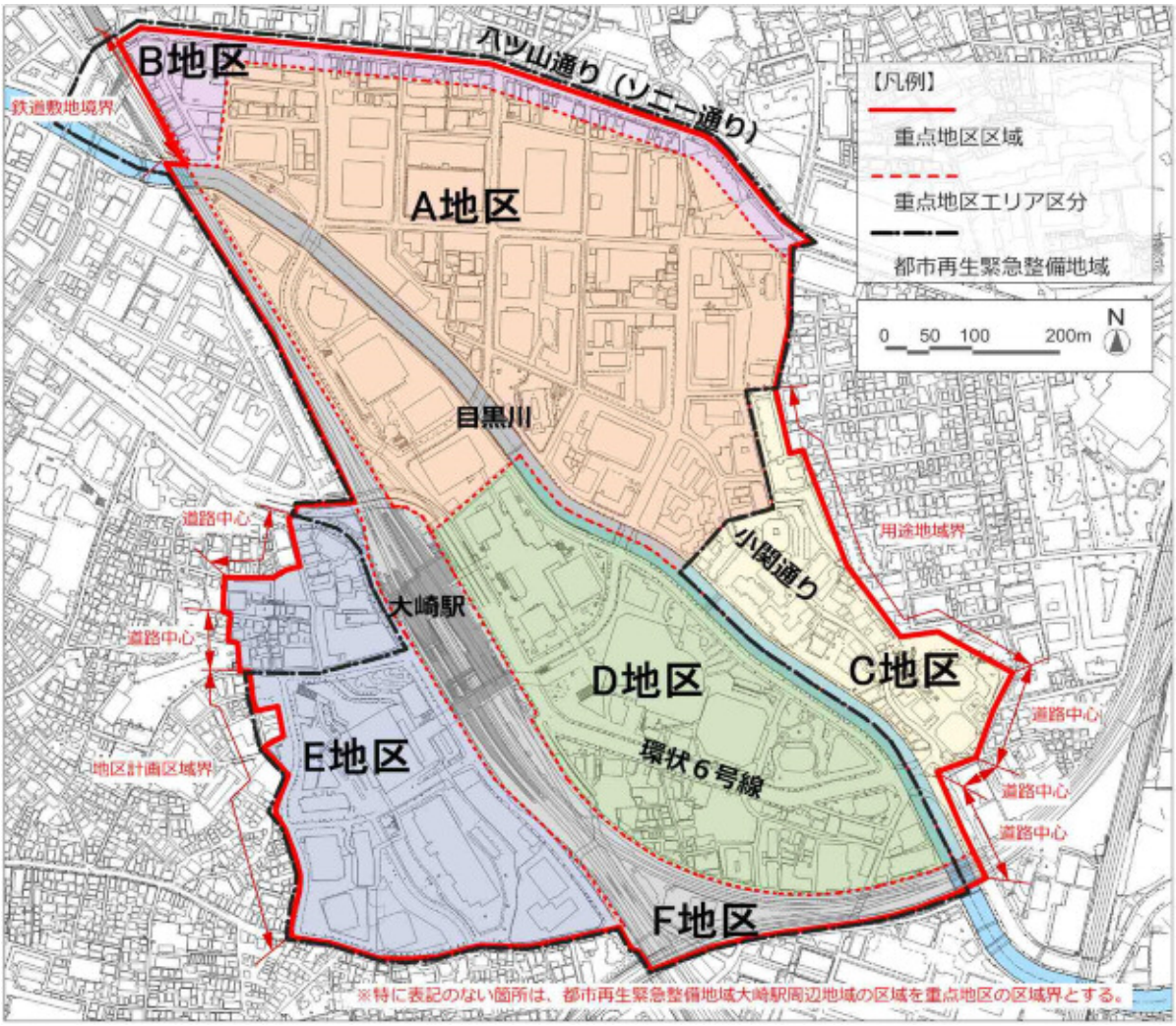
# 大崎駅周辺地区における景観形成基準

## ①範囲と区分

大崎駅周辺地区では、以下のＡ～Ｆの６地区に区分して、景観形成基準を適用します。




※この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 27019 号-72）

Ａ地区：東五反田エリア
Ｂ地区：八ツ山通り沿道エリア
Ｃ地区：小関エリア
Ｄ地区：大崎駅東口エリア
Ｅ地区：大崎駅西口エリア
Ｆ地区：鉄道施設

## ②景観特性

**全体の特性**

- 大崎駅周辺は京浜工業地帯発祥の地とも言われ、江戸時代に農地が近代以降に工業地帯へと転換して栄えた地区です。そのため、地区内に神社仏閣等の歴史的な景観資源は少ない状況にあります。一方で、目黒川は時代を超えた地域のシンボルであり、品川区景観計画において景観重要公共施設に指定されています。
- 副都心としての位置づけが契機となって再整備が進められた結果、大規模な再開発が相次ぎ、業務・住宅の複合市街地へと変貌しつつあります。
- 再整備にあたっては、地元地権者や開発事業者等が主体となり、大方針である「大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン」が平成 16 年に策定され、同ビジョンに基づく自主的な景観ルールである「東五反田地区景観形成ガイドライン（東五反田ガイドライン）」および「大崎駅西口地区デザイン・ガイドライン（西口ガイドライン）」が策定されました。これらのルールは、大崎駅周辺での統一感のある都市景観形成に成果をあげてきました。
- その一方で、これらのルールの担保性や、再開発後の景観の維持などには課題もあります。景観形成を持続的に進めつつ、まちを美しく成熟させていくために、景観法・景観条例に基づく誘導の必要性が増加しています。

**各エリアの特性**

- A 地区：東五反田エリア
  東五反田地区景観形成ガイドラインに位置づけられた区域のうち、用途地域が商業地域である部分を除いたエリアです。ガイドラインに基づき、自主的な景観形成が行われてきました。再開発等により業務・住宅の複合市街地が形成されています。
- B 地区：八ツ山通り沿道エリア
  東五反田地区景観形成ガイドラインに位置づけられた区域のうち、用途地域が商業地域であるエリアで、五反田駅周辺から連続する八ツ山通り沿いの賑わいある沿道景観を有しています。
- C 地区：小関エリア
  景観重要公共施設である目黒川に面しており、小関まちづくりガイドラインに基づき、自主的なまちづくり・景観形成が行われてきました。小関通り沿いに集合住宅や戸建住宅等の街並みが形成されています。
- D 地区：大崎駅東口エリア
  大崎駅東口から目黒川沿いまでのエリアです。環状 6 号線の北側は早期から建物の共同化が進んだ一方、南側は中小規模の集合住宅や戸建住宅、業務ビルなどが混在しています。
- E 地区：大崎駅西口エリア
  大崎駅西口地区デザイン・ガイドラインの対象区域を中心としたエリアで、ガイドラインに基づき、自主的な景観形成が行われてきました。再開発等により、緑豊かな業務・住宅の複合市街地が形成されています。

・　F 地区：鉄道施設
　　都市再生緊急整備地域内の鉄道の部分で、駅施設等を含んでいます。

## ③景観形成の目標

大崎駅周辺地区では、これまで進めてきた景観まちづくりの取り組みと景観特性を踏まえ、景観形成の目標を次のように設定します。

| |
|---|
| 目黒川の水辺・みどりと都市景観が調和した、新しさと安らぎのある景観づくり |

## ④景観形成の方針（景観法第 8 条第 2 項第 2 号関係）

大崎駅周辺地区の景観形成は、次の方針に基づいて進めていきます。

### １）目黒川（景観重要公共施設）の水辺を活かした、憩いと賑わいのある景観の形成

・　目黒川に接する、多様で緑豊かなオープンスペースを確保し、人々で賑わうシンボル空間を形成します。
・　建物は目黒川にできるだけ顔を向けた計画とし、川に面する低層部には賑わい機能等の導入を図ります。

### ２）歩く楽しさを演出する豊かな沿道景観の形成

・　東五反田エリアの地区幹線道路の沿道では、緑や賑わいのあるシンボルロードにふさわしい景観を形成します。低層部ではヒューマンスケールの賑わいを演出します。
・　複数のオープンスペースや道路が連携し、快適な歩行者動線を形成します。

### ３）地域のイメージ形成につながる、個性ある景観の形成

・　建物の高層部は遠方からの視線に配慮したデザインとします。
・　橋梁等の視点場からの眺望を意識した景観を形成します。

### ４）良好な景観形成に寄与する公共・公益事業施設のとりくみ

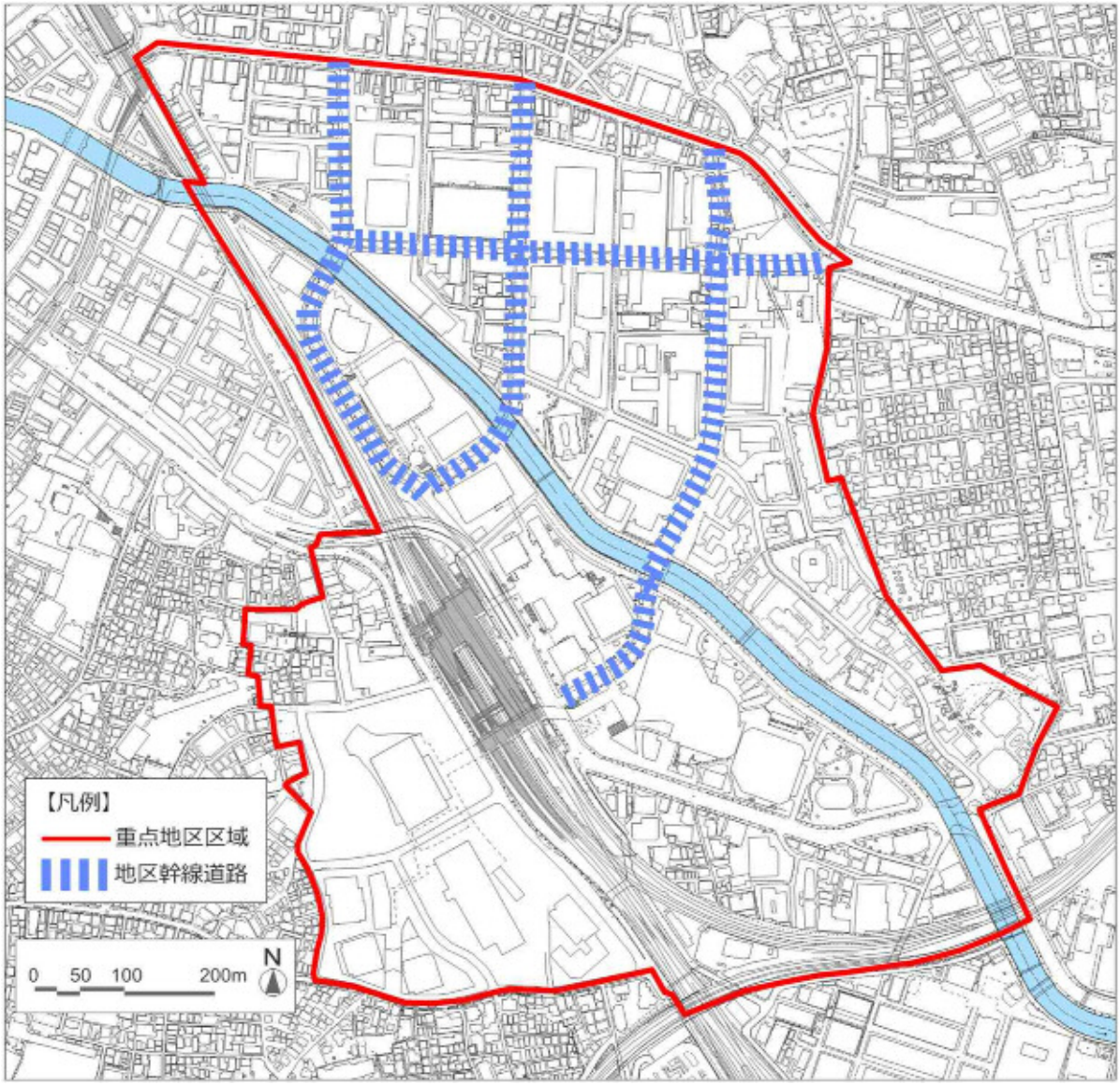
・　民間施設との調和を意識した公共・公益事業施設の整備および管理を図ります。

## ⑤良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

**（景観法第 8 条第 2 項第 3 号関係）**

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）を行うものとします。

なお、大崎駅周辺地区における地区幹線道路とは、以下の道路を指すものとします。




※この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 27019 号-72）

## ● A地区　東五反田エリア

**ア）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 20m 以上、 延べ面積 2,000 ㎡以上 又は 敷地が目黒川若しくは目黒川沿いの道路に直接面するもの

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □道路、目黒川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。<br>□敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。 |
| 高さ・規模 | □周辺からの見え方に配慮し、商業市街地としてのスカイラインの形成に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□色彩は別表１の色彩基準に適合させるとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。<br>□低層部では利用の仕方や外観の形状や色彩の工夫により、商業地の賑わいある空間の連続性の確保に努める。<br>□目黒川又は地区幹線道路に面する低層部には賑わい施設やロビー等を設け、閉鎖的とならないよう配慮する。<br>□目黒川又は地区幹線道路に面する低層部には、設備、換気口、駐車場出入口などが極力生じないように計画し、やむを得ず生じる場合は適切な修景を行い周辺景観との調和を図る。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。<br>□敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。<br>□外構は、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及び目黒川など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。<br>□周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、商業市街地の状況に応じた照明を工夫する。<br>□目黒川側に塀や柵を設ける場合には、生垣とするか、目黒川や周辺の緑との調和に配慮した色彩・素材のものを選定する。 |

| | |
|---|---|
| | □自動販売機は、目黒川に直接面して設置しない。ただし、景観上配慮がなされているものはこの限りではない。 |
| ただし、建築物の高さ ≧ 60m 又は 延べ面積 ≧ 30,000 ㎡の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 配置 | □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した配置とする。<br>□隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。 |
| 高さ・規模 | □高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。<br>□周辺の主要な眺望点（道路、目黒川、橋梁、公園、歩行者デッキなど）からの見え方に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □高層部については、周辺の高層建築物と調和し、遠方からの視線に配慮したデザインとする。<br>□鉄道駅と歩行者デッキ等により接続する建築物においては、副都心の玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。<br>□地区幹線道路に面する中・高層部をセットバックさせ、低層部の街並み形成に努める。セットバックが困難である場合は、庇や色彩等により低層部を表現する。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □目黒川に面するオープンスペースの計画においては、人の通行だけでなく滞留にも配慮したしつらえとする。<br>□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。特に地区幹線道路および目黒川に接する位置の緑化においては、夏期に木陰をもたらす樹種の使用に努める。<br>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 |

**イ）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、物見塔その他これらに類するもの※ | 高さ ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 橋梁その他これに類する工作物で目黒川を横断するもの、歩行者デッキその他これに類するもの | すべて |

※　架空電線路用並びに電気事業者法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

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □斜面緑地などへの設置を避ける。<br>□計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園、歩行者デッキからこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、目黒川、歩行者デッキなどから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □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。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、目黒川、歩行者デッキなどの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**ウ）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 ㎡以上

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 土地利用 | □事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連づけた土地利用計画とする。<br>□事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。<br>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。 |
| 造成等 | □大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。<br>□擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。 |
| ただし、開発区域の面積 ≧ 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 土地利用 | □事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。<br>□電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 |

## ● Ｂ地区　八ツ山通り沿道エリア

**ア）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 20m 以上、延べ面積 2,000 ㎡以上 又は 敷地が目黒川若しくは目黒川沿いの道路に直接面するもの

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 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した配置とする。<br>□敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。<br>□商店街では、賑わいの連続性を損なわない配置とする。 |
| 高さ・規模 | □周辺からの見え方に配慮し、商業市街地としてのスカイラインの形成に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□色彩は別表１の色彩基準に適合させるとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。<br>□低層部では利用の仕方や外観の形状や色彩の工夫により、商業地の賑わいある空間の連続性の確保に努める。<br>□敷地が目黒川又は目黒川沿いの道路に直接面する建築物においては、目黒川側に開口部を設けるなど、賑わいある沿川空間づくりに配慮する。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。<br>□敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。<br>□外構は、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。<br>□周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、商業市街地の状況に応じた照明を工夫する。 |

| | |
|---|---|
| ただし、建築物の高さ ≧ 60m 又は 延べ面積 ≧ 30,000 ㎡の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 配置 | □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した配置とする。<br>□隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。 |
| 高さ・規模 | □高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。<br>□周辺の主要な眺望点（道路、目黒川、公園など）からの見え方に配慮する。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □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。<br>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 |

**イ）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、物見塔その他これらに類するもの※ | 高さ ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 橋梁その他これに類する工作物で目黒川を横断するもの | すべて |

※　架空電線路用並びに電気事業者法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

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園からこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、目黒川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □色彩は色彩基準に適合させるとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、目黒川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**ウ）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 ㎡以上
・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 土地利用 | □事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連づけた土地利用計画とする。<br>□事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。<br>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。 |
| 造成等 | □大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。<br>□擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。 |
| ただし、開発区域の面積 ≧ 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 土地利用 | □事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。<br>□電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 |

## ● C地区　小関エリア

**ア）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 20m 以上、延べ面積 2,000 ㎡以上 又は 敷地が目黒川若しくは目黒川沿いの道路に直接面するもの

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □道路、目黒川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。<br>□敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。<br>□敷地面積が概ね 5,000 ㎡以上の大規模な集合住宅等を建築する場合には、隣地との境界部分にゆとりのある空間を設け、緑化を行うなど、周辺環境との調和を図りつつより良い住環境の形成を図る。<br>□駐車場や駐輪場は、目立たない場所に配置するか植栽等による適切な修景を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺からの見え方に配慮し、周辺の建築物群による街並みとの調和を図る。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。<br>□外壁は長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。<br>□敷地が目黒川又は目黒川沿いの道路に直接面する建築物においては、目黒川側の低層部に設備、換気口、駐車場出入口などが極力生じないように計画し、やむを得ず生じる場合は適切な修景を行い周辺景観との調和を図る。 |

| | |
|---|---|
| 公開空地・外構・緑化等 | □隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。<br>□敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。<br>□外構は、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及び目黒川など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。<br>□接道部には緑化を行い、潤いのある歩行者空間の創出に配慮する。特に小関通り沿いではアイストップとなるまとまりある緑の確保に努める。<br>□目黒川側に塀や柵を設ける場合には、生垣とするか、目黒川や周辺の緑との調和に配慮した色彩・素材の使用に努める。<br>□自動販売機は、目黒川に直接面して設置しない。ただし、景観上配慮がなされているものはこの限りではない。 |
| ただし、建築物の高さ ≧ 60m 又は 延べ面積 ≧ 30,000 ㎡の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 配置 | □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した配置とする。<br>□隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。<br>□敷地が目黒川又は目黒川沿いの道路に直接面する建築物においては、目黒川側にオープンスペースを設けるなど、圧迫感を軽減するような配置とする。 |
| 高さ・規模 | □高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。<br>□周辺の主要な眺望点（道路、目黒川、橋梁、公園など）からの見え方に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □高層部については、周辺の高層建築物と調和し、遠方からの視線に配慮したデザインとする。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □目黒川に面するオープンスペースの計画においては、人の通行だけでなく滞留にも配慮したしつらえとする。特に小関通りと目黒川の両方に面する敷地では、通り抜け空間の確保や視線の抜けに配慮した計画とする。<br>□小関通り沿いでは、通りに沿って歩道状のオープンスペースを配置するなど、歩行空間の改善に寄与する計画とする。<br>□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。特に目黒川に接する位置の緑化においては、夏期に木陰をもたらす樹種の使用に努める。<br>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 |

**イ）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 ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 橋梁その他これに類する工作物で目黒川を横断するもの | すべて |

※　架空電線路用並びに電気事業者法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

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □斜面緑地などへの設置を避ける。<br>□計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園からこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、目黒川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □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。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、目黒川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**ウ）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 ㎡以上

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 土地利用 | □事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連づけた土地利用計画とする。<br>□事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。<br>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。 |
| 造成等 | □大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。<br>□擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。 |
| ただし、開発区域の面積 ≧ 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 土地利用 | □事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。<br>□電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 |

## ● Ｄ地区　大崎駅東口エリア

**ア）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 20m 以上、延べ面積 2,000 ㎡以上 又は 目黒川若しくは目黒川沿いの道路に直接面するもの

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □道路、目黒川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。<br>□敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。 |
| 高さ・規模 | □周辺からの見え方に配慮し、商業市街地としてのスカイラインの形成に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。<br>□低層部では利用の仕方や外観の形状や色彩の工夫により、商業地の賑わいある空間の連続性の確保に努める。<br>□敷地が目黒川又は目黒川沿いの道路に面する建築物においては、目黒川側の低層部には賑わい施設やロビー等を設け、閉鎖的とならないよう配慮する。<br>□敷地が目黒川に面する建築物においては、目黒川側に設備、換気口、駐車場出入口などが極力生じないように計画し、やむを得ず生じる場合は適切な修景を行い周辺景観との調和を図る。 |

| | |
|---|---|
| 公開空地・外構・緑化等 | □隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。<br>□敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。<br>□外構は、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及び目黒川など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。<br>□周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、商業市街地の状況に応じた照明を工夫する。<br>□目黒川側に塀や柵を設ける場合、生垣とするか目黒川や周辺の緑との調和に配慮した色彩・素材の使用に努める。<br>□自動販売機は、目黒川に直接面して設置しない。ただし、景観上配慮がなされているものはこの限りではない。 |
| ただし、建築物の高さ ≧ 60m 又は 延べ面積 ≧ 30,000 ㎡の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 配置 | □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した配置とする。<br>□隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。 |
| 高さ・規模 | □高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。<br>□周辺の主要な眺望点（道路、目黒川、橋梁、公園、歩行者デッキなど）からの見え方に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □高層部については、周辺の高層建築物と調和し、遠方からの視線に配慮したデザインとする。<br>□鉄道駅と歩行者デッキ等により接続する建築物においては、副都心の玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □目黒川に面するオープンスペースの計画においては、人の通行だけでなく滞留にも配慮したしつらえとする。<br>□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。特に目黒川に接する位置の緑化においては、夏期に木陰をもたらす樹種の使用に努める。<br>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 |

**イ）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、物見塔その他これらに類するもの※ | 高さ ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 橋梁その他これに類する工作物で目黒川を横断するもの、歩行者デッキその他これに類するもの | すべて |

※　架空電線路用並びに電気事業者法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

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園、歩行者デッキからこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、目黒川、歩行者デッキなどから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □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。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、目黒川、歩行者デッキなどの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**ウ）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 ㎡以上

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 土地利用 | □事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連づけた土地利用計画とする。<br>□事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。<br>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。 |
| 造成等 | □大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。<br>□擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。 |
| ただし、開発区域の面積 ≧ 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 土地利用 | □事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。<br>□電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 |

## ● E 地区　大崎駅西口エリア

**ア）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 20m 以上 又は 延べ面積 2,000 ㎡以上

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 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した配置とする。<br>□敷地内や隣接地に景観資源がある場合には、これを活かした建築物の配置とする。<br>□商店街では、賑わいの連続性を損なわない配置とする。 |
| 高さ・規模 | □周辺からの見え方に配慮し、商業市街地としてのスカイラインの形成に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。<br>□低層部では利用の仕方や外観の形状や色彩の工夫により、商業地の賑わいある空間の連続性の確保に努める。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。<br>□敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。<br>□外構は、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。<br>□周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、商業市街地の状況に応じた照明を工夫する。 |

| | |
|---|---|
| ただし、建築物の高さ ≧ 60m 又は 延べ面積 ≧ 30,000 ㎡の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 配置 | □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した配置とする。<br>□隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。 |
| 高さ・規模 | □高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。<br>□周辺の主要な眺望点（道路、公園、歩行者デッキなど）からの見え方に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □高層部については、周辺の高層建築物と調和し、遠方からの視線に配慮したデザインとする。<br>□鉄道駅と歩行者デッキ等により接続する建築物においては、副都心の玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □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。<br>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 |

**イ）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、物見塔その他これらに類するもの※ | 高さ ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 歩行者デッキその他これに類するもの | すべて |

※　架空電線路用並びに電気事業者法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

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □斜面緑地などへの設置を避ける。<br>□計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園、歩行者デッキからこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、歩行者デッキなどから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □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。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、歩行者デッキなどの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**ウ）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 ㎡以上

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 土地利用 | □事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連づけた土地利用計画とする。<br>□事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。<br>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。 |
| 造成等 | □大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。<br>□擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。 |
| ただし、開発区域の面積 ≧ 40ha の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。 | |
| 土地利用 | □事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。<br>□電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。 |

## ● F 地区　鉄道施設

**ア）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 20m 以上、 延べ面積 2,000 ㎡以上 又は 旅客が利用する全ての駅施設

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □道路、広場や歩行者デッキなど、公共空間との関係に配慮した配置とする。 |
| 高さ・規模 | □周辺の主要な眺望点（道路、歩行者デッキなど）からの見え方に配慮する。 |
| 形態・意匠・色彩 | □形態・意匠は建築物等単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。<br>□長大な壁面は分節化などの工夫により圧迫感の軽減を図る。<br>□色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。<br>□屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周囲からの見え方に配慮する。<br>□建築物等に附帯する屋外階段等は、建築物等本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。 |
| 公開空地・外構・緑化等 | □外構は、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の使用に努める。 |

**イ）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※1 | 届出規模 |
|---|---|
| 煙突、鉄柱、装飾塔、物見塔その他これらに類するもの※2 | 高さ ≧ 20m |
| 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 ≧ 20m　又は<br>築造面積 ≧ 2,000 ㎡ |
| 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 | |
| 歩行者デッキその他これに類するもの（乗換え跨線橋を除く） | すべて |

※１柵（鉄道用地と道路を隔てるものに限る）若しくは橋梁（目黒川を横断するものに限る）については、届出対象となる工作物ではないが、品川区への任意相談を行ったうえで工作物の建設等に係る景観形成基準を考慮した計画とすることが望ましい。

※２架空電線路用並びに電気事業者法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並びに鉄道事業法第 7 条に規定する鉄道事業者の電路設備用及び信号通信設備用のものを除く。

・　景観形成基準：次表のとおり

| | 景観形成基準 |
|---|---|
| 配置 | □計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園、歩行者デッキからこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。 |
| 高さ・規模 | □周辺の公園、道路、歩行者デッキなどから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 |
| 形態・意匠・色彩 | □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。（ただし、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工作物を除く。）<br>□周辺の公園、道路、歩行者デッキなどの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 |

**別表１：色彩の基準**

**表１－①：届出対象建築物等**

| 届出対象規模 | | 基準 |
|---|---|---|
| 建築物 | 工作物 | |
| 高さ 60m以上、延べ面積 30,000㎡以上 又は 敷地が目黒川若しくは目黒川沿いの道路に直接面するもの | 高さ 60ｍ以上又は築造面積 30,000㎡以上のもの | 表１－②ア欄 |
| 高さ 20m以上 60m 未満 又は 延べ面積 2,000 ㎡以上 30,000 ㎡未満、かつ、敷地が目黒川並びに目黒川沿いの道路に直接面さないもの | 高さ20m以上60m未満 又は 築造面積2,000㎡以上30,000㎡未満のもの | 表１－②イ欄 |

**表１－②：色彩の基準**

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">外壁の基本色<br>（外壁各面の 4/5 以上）</td><td colspan="3">強調色（外壁各面の 1/5 で使用可能）</td><td colspan="3">屋根色<br>（勾配屋根）</td></tr>
<tr><td></td><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ア欄</td><td rowspan="2">0YR<br>～<br>5.0Y</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>3 以下</td><td>0R ～ 4.9YR</td><td rowspan="3">全域</td><td>4 以下</td><td colspan="3" rowspan="3">外壁に準じる。</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1.5 以下</td><td>5.0YR ～5.0Y</td><td>6 以下</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>4 以上</td><td>1 以下</td><td>その他</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="6">イ欄</td><td rowspan="2">0R<br>～<br>4.9YR</td><td>3 以上 8.5 未満の場合</td><td>4 以下</td><td colspan="3" rowspan="6">定量基準による制限は行わない。</td><td rowspan="4">0R<br>～<br>5.0Y</td><td rowspan="5">7<br>以下</td><td rowspan="4">4<br>以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1.5 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5.0YR<br>～<br>5.0Y</td><td>3 以上 8.5 未満の場合</td><td>6 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他</td><td>3 以上 8.5 未満の場合</td><td>2 以下</td><td rowspan="2">その他</td><td rowspan="2">2<br>以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1 以下</td></tr>
</table>

## ⑥屋外広告物の表示にあたって配慮すべき事項

屋外広告物の表示にあたっては、東京都屋外広告物条例に基づく許可が必要となります。これに加えて、大崎駅周辺地区においては、街並みと屋外広告物がより一体的に良好な景観を形成することを目指し、屋外広告物を表示するにあたって配慮すべき事項を下記のとおり定めることとします。

- □ 広告物の配置にあたっては、目黒川からの見え方、目黒川への眺望に配慮する。
- □ 複数の広告物を掲出する場合は、できる限り集約を図る。
- □ 屋上広告物は、建築物と一体的なデザインとなるように配慮する。
- □ 突出広告物は、周辺の建築物等との調和に配慮する。
- □ 壁面広告物は、建築物の壁面のデザインや色彩との調和を図る。
- □ 独立広告物は、建築物や外構のデザインと調和するように配慮する。
- □ 広告物の表示面の裏側が目黒川又は地区幹線道路から視認できる場合は、裏側の設えを工夫する等、まちなみとの調和に配慮する。
- □ 広告物に使用する色彩は、地域特性にふさわしいまちなみに調和した落ち着いたものとなるよう配慮する。
- □ 広告物に光源を用いる場合には周辺への影響に配慮する。

## ⑦公共施設の整備等にあたって配慮すべき事項

大崎駅周辺地区では、道路や公園などの公共施設の多くが、再開発等にあわせて一体的に整備されてきた経緯があります。公共施設についても、周辺の景観と調和したものとすることで良好な景観形成を図ります。

- □ 公共施設については、新規整備のみならず修景整備済み箇所の補修等においても、周辺の公共施設・建築物・外構等と調和したデザインや色彩となるよう配慮する。
- □ 公共施設に設置される公共サインは、公共施設や周辺の街並みと調和したものとなるよう配慮する。