





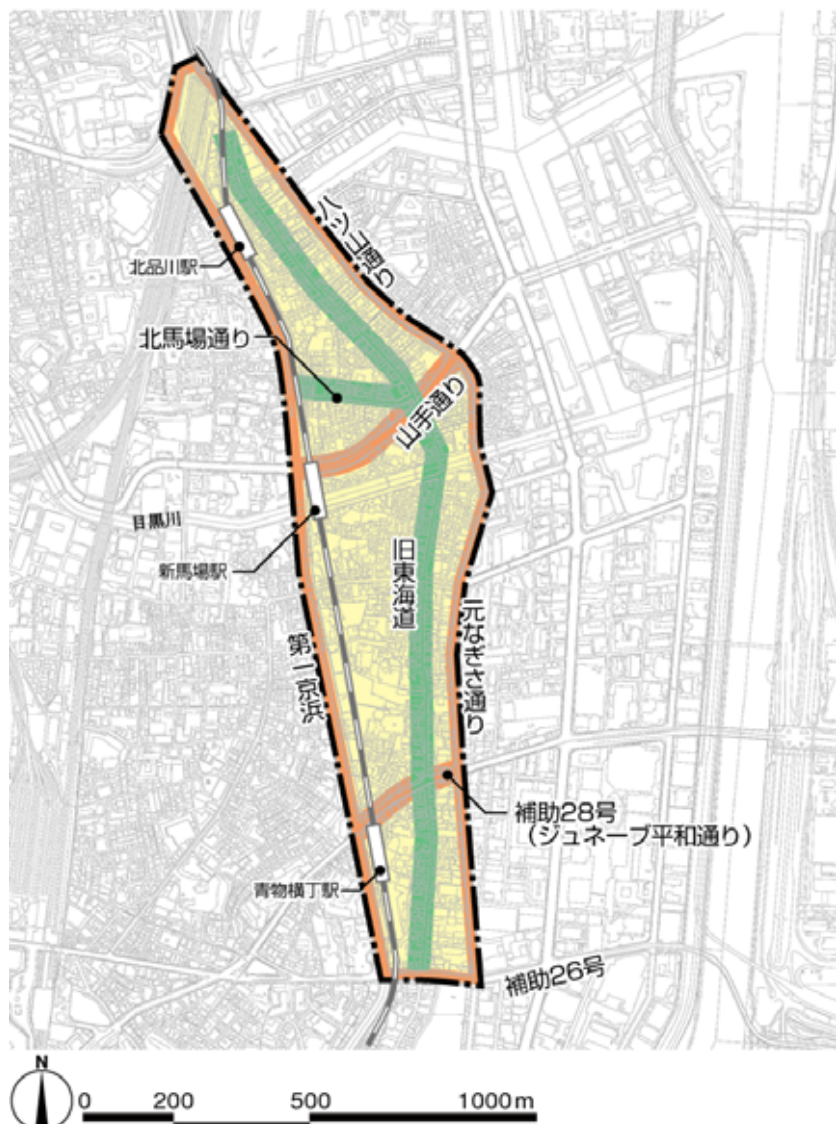
6. 重点地区における景観形成基準

重点地区では、内陸部市街地および臨海部市街地の「景観形成のための基準」は適用せず、地区固有の資源や個性を活かして、個性的な景観形成を図るために必要な景観形成のための基準を適用します。

(1) 旧東海道品川宿地区

範囲と区分

-  旧東海道品川宿地区：第一京浜、八ツ山通り、元なぎさ通り、補助26号で囲まれている範囲
-  A地区：第一京浜、八つ山通り、元なぎさ通り、山手通り、補助28号（ジュネーブ平和通り）、補助26号に面する敷地
-  B地区：旧東海道及び、北馬場通りの道路境界から20mの範囲
-  C地区：A地区及びB地区以外の区域



景観特性

- 旧東海道周辺は、江戸時代には海岸線が旧東海道付近まであり、品川宿地区は明治に入るまで東海道第一の宿場町として栄えた地区です。当時は五街道の中で最も通行の多い賑わいのあるまちとして栄え、海辺の風光明媚なまちでした。
- 今では埋め立てにより海岸線は大きく変わりましたが、品川宿地区は、旧東海道の道筋を骨格として路地や寺社の参道・境内、目黒川や品川浦などの水辺、古い家並みなど、歴史や地域文化を伝える景観資源が残されています。
- 地域では昭和63年に、東海道の歴史性を活かしたまちづくりを目標にして「旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会」が発足し、平成7年には、まちづくりの指針となる「東海道品川宿周辺まちづくり計画書」を品川区と協働で作成しました。
- これまで、この計画書に基づき、石畳舗装、電線類の地中化、ファサードの修景などにより、かつての宿場町の街並みイメージを継承する景観まちづくりを進めています。
- その一方で、近年は中高層住宅を中心とした開発により、新しい景観が形成されつつあり、「歴史を伝える街並み」と「新しい生活空間としての街並み」を調和させていくことが必要となっています。
- 旧東海道や北馬場通りに面するB地区は、これまでに修景事業により、かつての宿場町の面影を伝える街並みが形成されつつあります。その後背のC地区は、路地奥の寺社や住宅が立地し、密度の高い低層住宅の街並みとなっています。そして、地区の外周や内部には南北方向や東西方向の幹線道路があり、その沿道のA地区では高度利用が進みつつあります。このように、市街地の特性により、それぞれの特徴をもった街並みが形成されています。

景観形成の目標

旧東海道品川宿地区では、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て、景観形成の目標を次のように設定します。

旧東海道の歴史と文化を伝え、賑わいを創出する景観づくり

景観形成の方針（景観法第8条第2項第2号関係）

旧東海道品川宿地区の景観形成は、次の6つの方針に基づいて進めていきます。

1) 旧東海道の歴史と地域の文化を活かした街並みの形成

- 多くの家屋が建て替わり、かつての宿場町としての街並みは希薄になりましたが、歴史を伝えるまちの記憶は、道路や敷地の形状、路地や横丁、寺社などに残されており、それが一つの地域文化として息づいています。
- このような地域固有の資源を積極的に取り入れて、旧東海道の歴史と地域の文化を活かして、個々の建物が周辺の環境や街並みと調和の取れた景観づくりを進めていきます。これまで進めてきた景観づくりの取り組みを継承していくとともに、さらに宿場町のイメージを伝えるデザイン（庇、のれん、伝統色など）や素材を取り入れた景観形成を図ります。

2) 水辺を活かした街並みの形成

- 品川宿地区には隣接して、目黒川や品川浦があり、これらの水辺の景観は、品川区の歴史を伝える景観資源であり、地域性あふれた個性ある景観が創られています。
- 今後は水辺空間のさらなる活用策として、水際を散策し、対岸を眺め、季節感や開放感のある風景を楽しむことができる景観づくりを進めていきます。

3) 旧東海道の風景を彩る「街道松」のある街並みの形成

- かつて沿道沿いに植えられていた松は、道しるべとしての役割りだけでなく、旧東海道の風景を伝える重要な要素でした。
- 旧東海道の街並みを伝える取り組みの一つとして、地元では浜松宿から寄贈された松を「街道松の広場」に植樹したのをかわきりに、今後も東海道のネットワークの交流を通じて寄贈される「松」を旧東海道に面した公園や敷地に植樹し、街道の風景づくりを演出していきます。

4) まちを歩くことが楽しい、出会いや発見のある街並みの形成

- 旧東海道は、品川を代表するまち歩きスポットの一つです。まちなかを回遊する仕掛け、一息できる場づくり、楽しい店先など、来街者がこのまちを楽しめる賑わいと回遊性のある景観づくりを進めます。
- また、1階部分での商業業務利用の促進や夜間照明の演出などにより、商店街としての魅力や活力を高め、観光交流を育むまちづくりを進めていきます。

5) 新旧の調和した賑わいのある魅力ある街並みの形成

- 当該地区でも、古い伝統的な街並みが続く一方、新しい建物の立地が進んでおり、古いものと新しいものが共存できる隣接する環境やまち全体での調和が必要です。

- また、旧東海道に面する建物の高さや形態・意匠・色彩・設備などに配慮して、歩行者の視点で見たときの賑わいや連続性を確保した新旧の調和した魅力ある景観づくりを進めていきます。

6) 協働のまちづくりによる街並みの形成

- これまで旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会は、地域おこし、人づくりなど独自の活動を続けており、旧東海道品川宿活性化の源となっています。こうした、これまでの地域独自の活動と取り組みを尊重し、協働による景観づくりを今後とも進めていきます。
- 地元と区の協働により作成した「東海道品川宿周辺まちづくり計画書」を踏まえて、交流館やお休み処の整備、石畳舗装、街路灯、伝統色を使ったのれんや庇による修景など、旧東海道の街並みを今に活かす景観づくりを地元の皆さん、事業者と区との協働で進めていきます。
- また、景観づくりの大きな課題である電線類の地中化や架空線の整理、街並みに調和した標識や電柱の意匠色彩などについては、地元の皆さんや事業者の協力を得て進めていきます。

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。

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
- 届出対象規模および景観形成基準：次表のとおり（景観形成基準は景観法第8条第3項第2号の規制又は措置の基準とする）

対象地区：A地区（幹線道路沿いの地区）		
届出対象規模：15m 高さ>60m又は2,000㎡ 延べ面積>30,000㎡		
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。 敷地内や隣接地に景観資源がある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 計画敷地と後背の住宅地との境界部分には空間を設け、緑化を行う。 駐車場や駐輪場は、幹線道路からの見え方を工夫した配置または修景を行う。
	高さ・規模	旧東海道、北馬場通りからの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図り著しく突出した高さにならないようにする。
	形態・意匠・色彩	形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図り落ち着いたものとする。 色彩は、別表1（P88参照）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。 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旧東海道、北馬場通りからの見え方に配慮する。 建築物に付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。 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。
	公開空地・外構等	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。 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。 道路側に植樹するなど、街路樹と一体となった緑化に配慮する。

対象地区：B地区（旧東海道沿道及び北馬場通り沿いの地区）		
届出対象規模：すべての届出対象行為		
景観形成基準	配置	<p>壁面の位置は、旧東海道、北馬場通りの道幅に配慮し、街並みの連続性を損なわないものとする。</p> <p>旧東海道の賑わいを損なわないように、旧東海道および北馬場通りに建築物の顔を向けた配置とする。</p> <p>敷地内や隣接地に景観資源がある場合は、これを活かした建築物の配置とする。</p> <p>計画敷地と後背の住宅地との境界部分には空間を設け、緑化を行う。</p> <p>沿道に面する建築物の中層階以上の部分は、壁面の位置の後退を行うことなどにより、道路空間への圧迫感の軽減に努める。</p> <p>駐車場や駐輪場は、旧東海道および北馬場通りに面して配置しないことを基本とする。敷地形状等でやむを得ず配置する場合には、旧東海道の街並みに配慮した意匠の門、塀や扉などを設け、街並みの連続性を損なわないようにする。</p>
	高さ・規模	<p>旧東海道、北馬場通りからの見え方を検討し、建築物の高さは、旧東海道、北馬場通りの沿道の建築物との調和に配慮する。</p> <p>塔屋等の高さは5m以下とする。</p>
	形態・意匠・色彩	<p>旧東海道の歴史に培われた外観意匠の工夫や外壁素材の使用に努める。</p> <p>周辺建築物と比べ長大となる壁面は、分節化を図るなどの意匠的な配慮を行い、沿道の街並みのスケールとの連続性に努める。</p> <p>街並みのつながりを形成するために、1階の軒の連続性に配慮して、デザイン、材質や色彩等の工夫に努める。</p> <p>店舗の1階部分は、旧東海道の宿場町のイメージを伝える和風の庇、庇のイメージのデザイン、伝統色を用いた和風のデザインののれんなどによる演出に配慮する。</p> <p>色彩は、別表1（P88参照）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。</p> <p>外壁のアクセントに用いる色彩は、伝統色を用いるなどして、旧東海道の宿場町としての歴史性を感じる街並みの演出に努める。</p> <p>旧東海道および北馬場通りに面して、エアコンの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合には、設備機器の前面に格子等を配置するなどの修景を行う。</p> <p>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旧東海道、北馬場通りからの見え方に配慮する。</p> <p>建築物に付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。</p> <p>塔屋等の位置、規模、形態意匠は、建築物の本体と均整が取れたものとする。</p>
	公開空地・外構等	<p>旧東海道に面した比較的大規模な敷地では、接道部に「街道松（黒松）」の植樹スペースを設けるように努める。</p> <p>敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。</p> <p>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。</p>

対象地区：C地区（A地区及びB地区以外の地区）		
届出対象規模：7m 高さ>60m又は300㎡ 延べ面積>30,000㎡		
景観形成基準	配置	敷地内や隣接地に景観資源がある場合は、これを活かした建築物の配置とする。
	高さ・規模	旧東海道からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物との調和を図る。
	形態・意匠・色彩	形態・意匠は周辺建築物等との調和を図り落ち着いたものとする。 色彩は、別表1（P88参照）の色彩基準に適合するとともに、周辺との調和を図る。
	外構等	鉢植え、フラワーポットなどによる緑化に努める。

対象地区：旧東海道品川宿地区（地区全体）		
届出対象規模：高さ 60m又は延べ面積 30,000㎡ ただし、A、B、C各地区それぞれの景観形成基準に下記基準にを加える。		
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。 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。 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを活かした建築物の配置とする。 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。
	高さ・規模	旧東海道や北馬場通りからの見え方や周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図り著しく突出した高さにならないようにする。
	形態・意匠・色彩	形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 色彩は、別表1（P88参照）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。 屋根・屋上・外壁に設備等がある場合や屋外階段を設置する場合は、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旧東海道、北馬場通りや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	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行う。 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 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。 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

旧東海道品川宿地区では、屋外広告物に関する基準があります。（P94参照）

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 15m
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又は 築造面積 2,000 m ²
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第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。

■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。
規模	地区内の道路、公園、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないように、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(P88参照)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。 旧東海道や北馬場通りから見たときに、それぞれの沿道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 m²

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
土地利用	隣接地の土地利用やオープンスペースと関連付けた土地利用とする。 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。 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。 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、区画形質の変更規模が40ha以上の場合は、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付けた土地利用計画とする。 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。 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。

別表1：色彩の基準

表1 - : 届出対象建築物等

対象区域	建築物	工作物	基準
	届出対象規模	届出対象規模	
内陸部市街地 (低層住宅市街地、住宅等市街地、住工共存市街地、工業市街地)	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m ² 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m ² 以上	表ア欄
	低層住宅市街地で、延べ面積 1,000 m ² 以上	高さ 20m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	表イ欄
	低層住宅市街地以外で、高さ 20m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満		
内陸部市街地 (商業市街地、幹線道路沿道市街地)	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m ² 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m ² 以上	表ア欄
	商業市街地は高さ 30m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満、幹線道路沿道市街地は高さ 20m 以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	商業市街地は高さ 30m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満、幹線道路沿道市街地は高さ 20m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	表イ欄
臨海部市街地	高さ 15 m 以上又は延べ面積 2,000 m ² 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m ² 以上	表ウ欄
水辺景観形成特別地区	高さ 15 m 以上又は延べ面積 2,000 m ² 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m ² 以上	表工欄
重点地区： 品川宿地区	高さ 60 m 以上又は延べ面積 30,000 m ² 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m ² 以上	表才欄
	A地区 高さ 15m以上 60m 未満又は延べ面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	高さ 15m以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	表力欄
	B地区 すべての建築物		
C地区 高さ 7 m 以上 60m 未満又は延べ面積 300 m ² 以上 30,000 m ² 未満			

表1 - : 色彩の基準

欄	外壁の基本色(外壁各面の4/5はこの範囲から選択)			強調色(外壁各面の1/5で使用可能)			屋根色(勾配屋根)		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
ア欄	0 Y R ~ 5.0 Y	4以上 8.5未満の場合	3以下	0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	外壁に準じる。		
		8.5以上の場合	1.5以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		6以下			
	その他	4以上	1以下	その他		2以下			
イ欄	0 R ~ 4.9 Y R	3以上 8.5未満の場合	4以下	定量基準による制限は行わない			0 R ~ 5.0 Y	7以下	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下						
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	3以上 8.5未満の場合	6以下				その他		2以下
		8.5以上の場合	2以下						
その他	3以上 8.5未満の場合	2以下	2以下						
	8.5以上の場合	1以下							
ウ欄	0 R ~ 4.9 Y R	6以上 8.5未満の場合	4以下	定量基準による制限は行わない			0 R ~ 4.9 Y R	全域	2以下
		8.5以上の場合	1.5以下						
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	6以上 8.5未満の場合	4以下				5.0 Y R ~ 5.0 Y		4以下
		8.5以上の場合	2以下						
その他	6以上 8.5未満の場合	2以下	その他	2以下					
	8.5以上の場合	1以下							
工欄	0 R ~ 4.9 Y R	6以上 8.5未満の場合	4以下	0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	0 R ~ 4.9 Y R	2以下	
		8.5以上の場合	1.5以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		6以下			
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	6以上 8.5未満の場合	4以下				5.0 Y R ~ 5.0 Y		4以下
		8.5以上の場合	2以下						
その他	6以上 8.5未満の場合	2以下	その他	2以下					
	8.5以上の場合	1以下							
才欄	0 R ~ 4.9 Y R	使用不可		0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	外壁に準じる		
	5.0 Y R ~ 5.0 Y	4以上 8.5未満の場合	3以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		6以下			
		8.5以上	1.5以下						
その他	使用不可		その他	2以下					
力欄	0 R ~ 9.9 R	使用不可		定量基準による制限は行わない			0 R ~ 5.0 Y	7以下	4以下
	0 Y R ~ 5.0 Y	8.5未満	6以下						
		8.5以上	2以下				その他		2以下
その他	使用不可								

注1) 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。ただし、他の法令で使用する色彩が定められているもの、トラス構造物などで壁面と認識できる部分を持たないものについてはこの限りではない。また、市民となじみが深い地域のイメージの核となるもの、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取したうえで、この基準によらないことができる。

注2) 外壁等にガラスを用いる場合は、周辺と調和した色彩を用いるとともに、過度の反射を避け、景観に違和感なく溶け込む外観とする。