

## 4. 臨海部市街地における景観形成基準

対象範囲は、海域及び海と一体となって景観をつくり出している陸域（内陸の沿岸部は水際から50mの陸域）とします。



### 景観形成の目標

東京湾の歴史や文化を踏まえた景観形成  
地域の特性を活かした新しい時代にふさわしい景観形成  
海辺に親しむ空間や景観の形成

#### 【基本的な考え方】

臨海部市街地は戦後の埋め立てにより形成された市街地で、新たな住宅団地として計画的に整備された八潮団地の他は、運輸倉庫や港湾関連施設が中心の地区でしたが、近年は天王洲アイル地区のように海辺を活かした新たな都市景観の創出が進められています。今後も、運河ルネサンス推進地区である品川浦・天王洲地区や京浜運河・勝島運河周辺地区では、水辺空間を活かした街並み形成を目指します。また、八潮団地地区では、水辺と調和した緑豊かな良好な住宅地としての景観形成を目指します。運輸倉庫や港湾関連施設等の集積する地区では、産業系の土地利用の市街地として海からの眺望に配慮した統一感のある景観形成を目指します。

## 景観形成の方針（景観法第8条第2項第2号関係）

### 臨海部での新しい時代にふさわしい景観の形成

- 広大な海と後背地に広がる市街地を有する臨海部の立地特性を活かし、東京の新たな景観の形成を積極的に進める。

### 地域の特性を活かし、海辺の環境と共生した景観の形成

- 臨海部では、品川湊として海運や漁業で栄えた江戸時代から、ウォーターフロントが注目を浴び臨海部の再開発が進む現在までの様々な経緯があり、八潮団地、天王洲など多様な景観が形成されている。これらを踏まえ、地域の特性を活かした景観形成を図る。
- また、隣接区との連携により、臨海部全体として海を意識した統一感のある景観形成に努める。

### 海を感じることでできる視点場の確保

- 品川浦、天王洲、京浜運河、勝島運河、船の科学館、みなとが丘ふ頭公園、大井ふ頭中央海浜公園は、市街地から海（運河）を眺望する貴重な空間であり、海（運河）を眺望する視点場の確保に努める。

### 景観資源等を活かした景観の形成

- 臨海部には、橋梁や運河など地域のシンボル、ランドマークとして特徴的なものもあり、これらの保全と活用を検討し、より優れた景観をつくり出すよう努める。

### 地域のまちづくりや景観づくりとの連携

- 臨海部では多様なまちづくりが進められており、天王洲のように独自のルールにより景観誘導が行われている地域もある。臨海部の景観形成を進めるにあたっては、地元の状況を踏まえ、それぞれの地域が連携して、臨海部全体として、より良い景観形成となるよう努める。

### 水際での交流空間の形成

- 品川浦・天王洲や勝島運河の水際は、憩い、散策、休憩、観賞などの交流の場としての空間形成に努める。

### 風の道の確保

- 臨海部の運河、東京湾の風を活用し、風の道 を確保することで、ヒートアイランド現象の緩和が期待されていることから、風の道にかかる範囲ではできる限りオープンスペースを確保し、建築物の配置や形状も風の流れをさえぎらないように通風に配慮していく。

都心部の温暖化対策のために、都心部と海とを結ぶ風の通り道を確保していく考え方。

### 広告物の適正なコントロール

- 臨海部市街地では、屋外広告物は水辺の眺望景観に配慮した表示・掲出とし、開放的な水辺景観を形成する。

**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）を行うものとする。

**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：建築物の高さ 15m 又は延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>
- 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	<p>敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、水域に面して圧迫感を軽減する配置とする。</p> <p>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。</p> <p>水域にも建築物の顔を向けた配置とする。</p> <p>敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合は、これらを活かした配置とする。</p>
高さ・規模	<p>高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p> <p>周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方に配慮する。</p>
形態・意匠・色彩	<p>形態・意匠は建築物自体のバランスだけでなく、周辺景観との調和を図る。</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、周辺景観との調和を図る。</p> <p>外壁は、水域に面して長大な壁面を避けるなど圧迫感を軽減を図る。</p> <p>屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>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。</p>
公開空地・外構・緑化等	<p>水辺空間に接続するオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して一体的な空間とする。</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。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。</p> <p>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。</p> <p>敷地と水域の境界部に塀や柵を設ける場合は、できる限り開放性のあるものにする。</p> <p>夜のにぎわいを演出する、ライトアップを行うなど、周辺状況に応じた夜間の景観に配慮する。</p> <p>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。</p>

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

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	水域の自然特性を活かした配置とするよう工夫する。
規模	臨海部の主要な眺望点（公園、ふ頭など）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	形態・意匠は突出したものを避け、臨海部の景観や周辺環境との調和を図る。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。（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。）
外構等	水辺空間に接続するオープンスペースを確保できるよう工夫する。 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、周辺の緑との連続性を確保する。 敷地と水域の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものとする。

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 m<sup>2</sup>
- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地利用	<p>臨海部の海や水辺の景観特性を考慮した土地利用計画とする。</p> <p>水域沿いのオープンスペースや散策路の連続性をもたせた土地利用計画とする。</p> <p>歴史的な景観資源や残すべき自然がある場合には、これらを活かした区画となるように工夫する。</p> <p>水域に面して建築物の長大な壁面が生じないように区画を工夫する。</p>
造成等	<p>大規模な法面や擁壁をできるだけ生じさせないようにし、やむを得ない場合は、緩やかな勾配とし、植栽など修景のための必要な措置を講じる。</p>

エ) 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

- 届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
水面の埋立て又は干拓	造成面積 15ha

- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
造成等	<p>物件の堆積は、道路その他の公共空間から見えにくい位置及び規模とし、敷地の周囲は、植栽など修景のための必要な措置を講じる。</p> <p>埋立て又は干拓により生じる護岸、擁壁等は、周辺景観と調和するよう形態、素材等を工夫する。</p> <p>法面が生じる場合は、緑化を図り、臨海部全体の環境や景観との調和を図る。</p>

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 <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 以上	表ア欄
	低層住宅市街地で、延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上	高さ 20m 以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上	高さ 15 m 以上又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上	高さ 60 m 以上又は築造面積 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	高さ 15m以上 60m 未満又は築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 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
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
エ欄	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以上 8.5未満の場合	4以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		6以下	5.0 Y R ~ 5.0 Y		4以下
オ欄	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		
		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	2以下					
カ欄	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
		8.5未満	6以下						
	8.5以上	2以下	その他				2以下		

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。