

賑わいがあり、楽しさがある商業地の景観の形成

(5) 商業市街地

景観形成の目標

【基本的な考え方】

大井町駅周辺、大崎駅周辺、五反田駅周辺や目黒駅周辺、品川シーサイド駅周辺、大森駅周辺、武蔵小山駅周辺などの商業市街地は、商業地の形成の歴史や集積する商業業務機能の内容により、それぞれ地区の特性を活かした景観の形成が進められています。

活力ある商業地の形成や賑わいのある商業地の形成を目指し、多くの人々が集まる市街地として、快適に楽しく回遊できる良好な商業地景観の形成を目指します。

景観形成の方針（景観法第8条第2項第2号関係）

楽しく回遊できる商業地の景観形成

- 多くの人々が行き交う商業地では、快適に歩ける環境の形成、並木のある街並みイメージの形成、季節感を感じさせる植栽、既存の樹木等の保全・活用などにより、街なかを楽しく歩くことができる商業地の景観を形成する。

景観資源を活かした景観の形成

- 敷地内や隣接地にある景観資源を可能な限り活かして、その景観資源に配慮した建築物の配置・形態・意匠を工夫する。

周辺からの見え方や商業地の街並みとの関係への配慮

- 高層・超高層建築物の立地が進行する商業地では、周辺からの見え方に配慮した商業地にふさわしい建築物の高さや外観を工夫し、近隣の街並みとの関係に配慮した景観形成に努める。

商業地での賑わいの連続性の確保

- 商業地としての賑わいが連続する景観の形成や、夜間でも楽しく歩ける賑わいづくりを工夫する。

広告物の適正なコントロール

- 屋外広告物は街並みとの調和に配慮して、形状の工夫を行う。

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、景観法及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：高さ 30m 又は延べ面積 2,000 m²
- 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>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。</p> <p>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。</p> <p>商店街では、賑わいの連続性を損なわない配置とする。</p> |
| 高さ・規模 | <p>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。</p> |
| 形態・意匠・色彩 | <p>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。</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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 公開空地・外構・緑化等 | <p>隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。</p> <p>敷地内や屋上はできる限り緑化を図る。</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> <p>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。</p> |
| <p>ただし、建築物の高さ 60m 又は延べ面積 30,000 m² 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。</p> | |
| 配置 | <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>隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。</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> |
| 公開空地・外構・緑化等 | <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>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。</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 30 m |
| 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 30 m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。 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 | 周辺の公園、道路、河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（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。） 周辺の公園、道路、河川、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 m²
- 景観形成基準：次表のとおり

| 景観形成基準 | |
|---|--|
| 土地利用 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 造成等 | <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 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 | <p>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。</p> <p>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。</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 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 | | | | 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 | 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 | その他 | 2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 | | |
| | | 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 | | | | | | |
| | 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。