

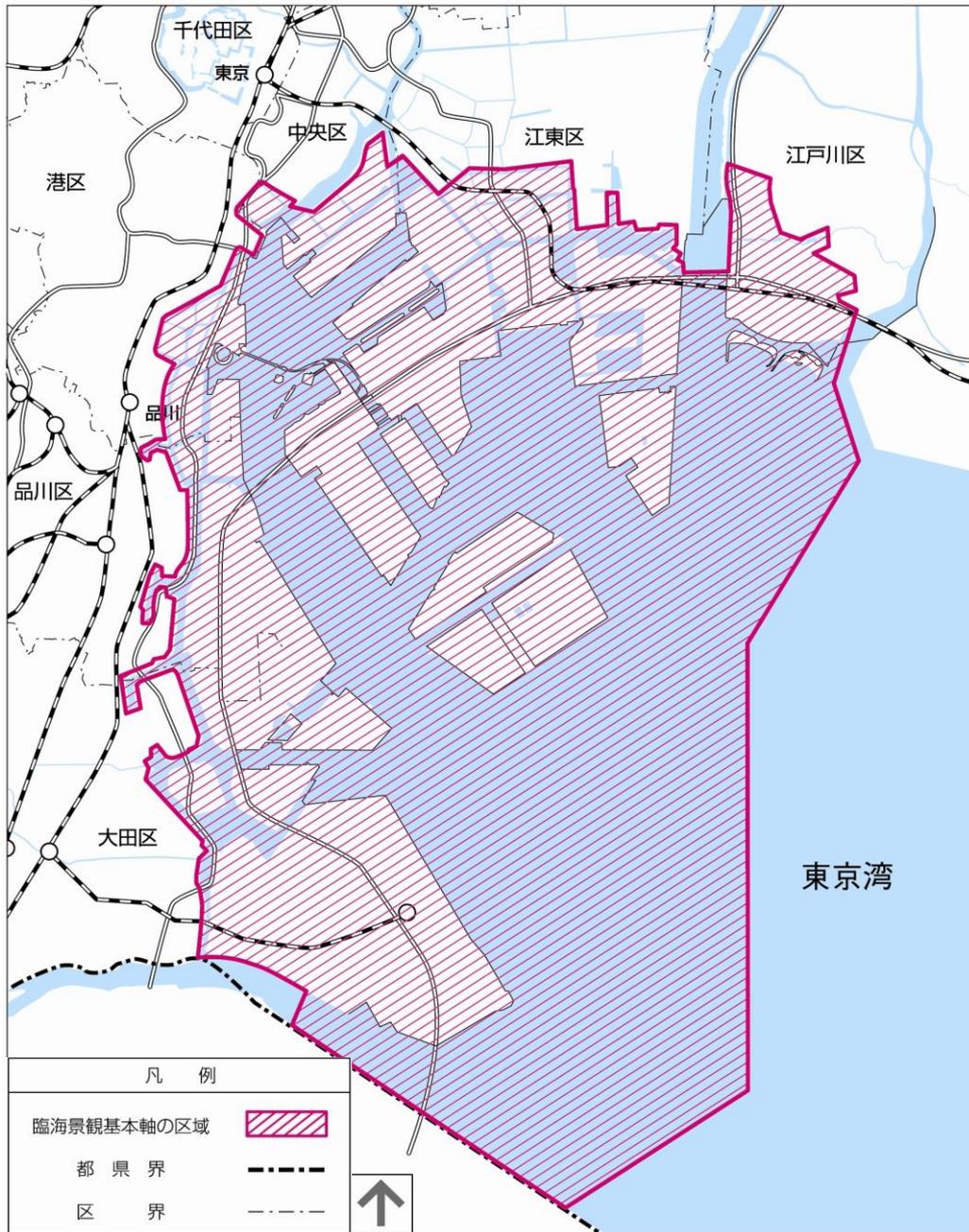
## (1) 臨海景観基本軸

### ① 基本軸区域（対象範囲）

臨海景観基本軸の区域は、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とする。海域については、羽田沖、中央防波堤沖、葛西海浜公園を含む海域とし、内陸の沿岸部については、海上や対岸からの見え方、近接する隅田川景観基本軸との関係などを検討し、水際から50mの陸域とする。

なお、葛西沖開発土地区画整理事業によって埋め立てられた陸域の範囲を含めて指定する。

図表 2-4 臨海景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

## ② 景観特性

- 臨海部を取り囲むように高層ビル群が建ち並び、それらが大都市東京の景観を特徴付けている。
- 広大な海の景観から、埋立てにより造られた網の目のような水路が形成する景観まで、大小様々な水域を介した景観が見られる。
- 内陸部では、新旧の運河や水路網が多様な土地利用と結び付き、特徴のある下町の景観を形成している。
- 東京の景観を一望できる優れた立地に、景観に配慮した副都心を形成しつつある。
- 東京港最奥部では、隅田川河口へと続く水域を中心に、都市施設と港湾施設とが融合した景観を形成している。
- 東京港の水域の中心部では、高層ビルを背景に、心頭などの港湾施設が集積し、巨大なクレーンや大型船が活動を展開するダイナミックな港の景観を形成している。
- 臨海部への海からの入り口では、広大な海と干潟と大規模緑地が連坦し、広がりのある壮大な海の景観を見せている。
- 東京国際空港（羽田）と東京港が世界に開かれた玄関としての役割を果たし、臨海部の入り口において、中心的な景観を形成している。



東京港

### ③ 景観形成の目標

臨海部は、東京湾の海の上に歴史や空間を積み重ねてきた地域であることを踏まえ、海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観形成を図る。

### ④ 景観形成の方針（景観法第8条第3項）

#### 1) 陸・海・空の玄関口として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都心景観を生かし、東京の玄関口としてふさわしい風格ある景観の形成を進める。

また、臨海部の立地特性を生かし、東京の新たな景観の形成を積極的に進める。

#### 2) 地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成

臨海部では、江戸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副都心の建設が進む現在までの様々な歴史的な経緯により、多様な景観が形成されている。これらを踏まえ、各地域において各々の特性を生かした景観形成を図る。

また、各地域の連携により、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。

#### 3) 都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用

人々が、臨海部をより身近な存在と感じ、都市と海が融合した豊かな景観を楽しむよう、海や運河などの水域と陸域、そして都心とが一体となった景観を遠景・中景・近景として見せる視点場とパブリックアクセスを設けるよう努める。

また、水上バスなど、海上からの眺望にも配慮した景観形成を進める。

#### 4) 歴史的景観資源等を生かした景観の形成

臨海部には、お台場をはじめ、神社などの歴史的景観資源のほか、橋りょうや運河、ドックなど、近代の土木遺産ともいうべきものもある。臨海部の計画作りに当たっては、ランドマークとして生かすなど、これらの保全と有効活用を検討し、より優れた景観を作り出すよう努める。

#### 5) 地域のまちづくりや景観づくりとの連携

地元の自治体には、それぞれ景観やまちづくりに対する施策がある。

また、多様な事業者が事業を行っており、臨海副都心のように、まちづくりガイドラインや広告協定を定めて、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当たっては、これらのルールに基づき、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。

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2号)

臨海景観基本軸において次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出(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。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は、次に示すとおりとする。

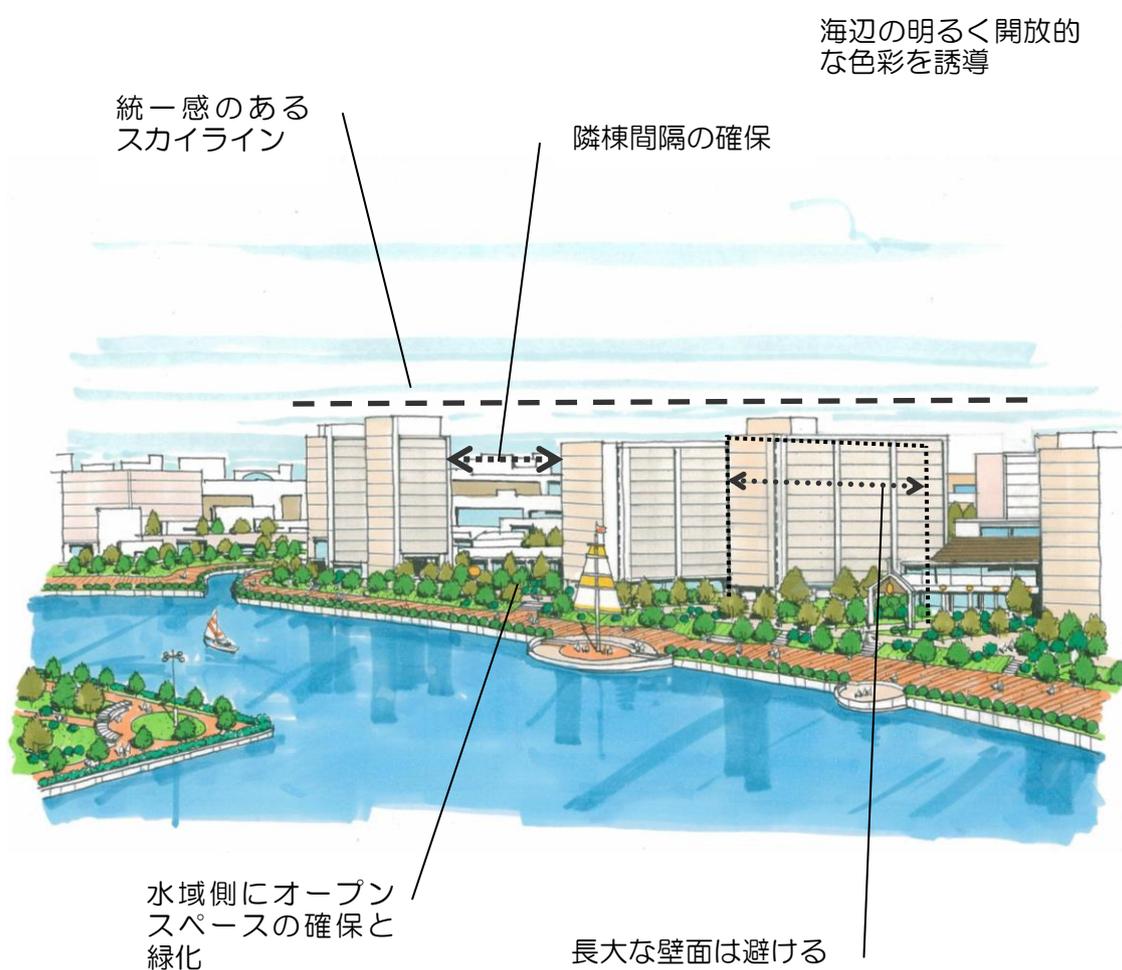
1) 建築物の建築等

- 届 出 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 規 模：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 3,000\text{ m}^2$
- 景観形成基準(景観法第8条第4項第2号)：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 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、水域から見て圧迫感を軽減する配置とする。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 水域にも建築物の顔を向けた配置とする。</li> <li>□ 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、これらを生かした配置とする。</li> </ul>
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。</li> <li>□ 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。</li> </ul>
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 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。</li> <li>□ 色彩は、別表2(「4 建築物等における色彩の基準」の末尾を参照。以下同じ。)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。</li> <li>□ 外壁は、水域に面して長大で単調な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 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。</li> </ul>
公開空地・外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 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。</li> <li>□ 敷地内で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。</li> <li>□ 緑化に当たっては、海辺の環境に適した樹種を選定し、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</li> </ul>

	<p>する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 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。</li><li>□ 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。</li><li>□ 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。</li></ul>
--	--

図表 2-5 景観形成基準のイメージ



## 2) 工作物の建設等

■届 出 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※ <sup>1</sup>	高さ $\geq$ 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 $\geq$ 15m又は築造面積 $\geq$ 3,000 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 $\geq$ 15m又は築造面積 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup>
橋りょう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	全て

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<input type="checkbox"/> 水域の自然特性を生かした配置とするよう工夫する。
規模	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 色彩は、別表2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持たない工作物を除く。）。
外構等	<input type="checkbox"/> 水辺空間に接続するオープンスペースを確保するよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。

※<sup>1</sup> 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気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1項第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

### 3) 開発行為

- 届出行為：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)
- 届出規模：開発区域の面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$
- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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。</li> <li><input type="checkbox"/> 水域沿いのオープンスペースや散策路の連続性を持たせた土地利用計画とする。</li> <li><input type="checkbox"/> 歴史的な景観資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした区画となるよう工夫する。</li> <li><input type="checkbox"/> 水域に面して建築物の大壁面が生じないように区画を工夫する。</li> </ul>
造成等	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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。</li> </ul>

### 4) 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 $\geq 15\text{ha}$

- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
造成等	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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。</li> <li><input type="checkbox"/> 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。</li> <li><input type="checkbox"/> 法面<small>のり</small>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。</li> </ul>