

(2) 水辺景観形成特別地区

東京の臨海部は、東京湾の海を基盤にし、これまでの歴史の中で、様々な形で都市と人々の生活に関わりながら発展してきた地域である。現在では、江戸時代から今日まで積み重ねられてきた海辺の生活や利用により、多様なスケールの空間が形成され、埋立地の空間と共存している。

都は、これまで、海域及びこれと一体となった景観を作り出している陸域の範囲を広く臨海景観基本軸に指定し、地域の特性を生かしつつ、関係区や都民・事業者と連携し、臨海部の景観形成に努めてきた。近年は、水辺を活用した観光まちづくりが進められ、観光資源としての水辺再生に向けた取組が始められており、水上バスの航路や対岸などから眺望する水辺景観の形成が一層、重要となっている。

このため、豊かな水辺空間を有する臨海景観基本軸及び隅田川景観基本軸の区域内において、重点的な取組が必要な地域を景観形成特別地区として指定し、観光施策等と連携して、水辺空間の魅力向上を進めていく。

① 対象区域

観光スポット等を結ぶ水上バスの主要ルート、都市再生緊急整備地域の指定を受け、土地利用転換が進められている東京臨海地域などを含み、水辺の魅力を世界に発信していく上で、特に重要な下図の区域とする。

図表 2-23 水辺景観形成特別地区の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 対象とする地域の特徴

- 海や運河等の水域により、豊かな水辺空間が形成されている。
- 水上バス等で観光拠点間の周遊を楽しむことができ、水辺を生かした観光まちづくりが推進されている。
- 運河ルネサンス推進地区において、運河等の水域利用とその周辺におけるまちづくりが一体となって、地域のにぎわいや魅力等を創出することを目的とした取組が行われている。
- 築地から有明にかけて、環状第2号線^{※1}の延伸が進んでいる。



臨海部

③ 景観形成の目標

水辺の散策路や観光スポットを結ぶルートにおいて、移動しながら景色の変化を楽しむ、魅力的で連続性のある景観を形成する。

また、観光まちづくりと連携し、東京を訪れる人に印象的で魅力的な景観形成を進める。

^{※1} 環状第2号線：江東区有明を起点として中央区、港区、新宿区及び文京区を経由して、千代田区神田佐久間町に至る総延長約14kmの都市計画道路。路線の原形は、大正10年に旧都市計画法により決定

④ 景観形成の方針（景観法第8条第3項）

水辺周辺や環状第2号線沿道などにおいて、観光施策等と連携し、地域の景観特性に応じた景観形成を図る。

1) 水辺を生かした景観形成

水辺の散策路や水上バスなど、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした開放感のある景観を形成する。

2) 環状第2号線沿道の街並み形成

環状第2号線の延伸に合わせて、地区計画などの地域のまちづくりと連携を図りながら、街並みの連続性に配慮した良好な沿道景観を誘導する。

3) 水辺の街並みに調和した広告景観の形成

屋外広告物は、水辺や背後の街並みとの調和に配慮した表示・掲出とし、開放的で、潤いのある水辺を生かした景観を形成する。

また、屋外広告物の光源は、原則として建築物の低層部に使用し、夜間において、商業施設を中心とするにぎわいを創出し、また、散策路等沿いの水面に映る光を楽しめるような、魅力ある景観を形成する。

（詳細については、「5 屋外広告物の表示等の制限」を参照のこと。）



水辺を生かしたオープンスペース
(豊洲二丁目)



水辺の視点場
(台場)

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)

水辺景観形成特別地区のうち、水域に面する区域（道路・公園などを介して水域に面する場合も含む。）及び環状第2号線に面する区域において、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。

なお、本特別地区の届出対象行為以外のものについては、計画地の属する臨海景観基本軸又は隅田川景観基本軸の基準を適用する。

また、景観シミュレーション等により、水辺や沿道の街並みの連続性について検証をすること。

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：臨海景観基本軸の区域：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

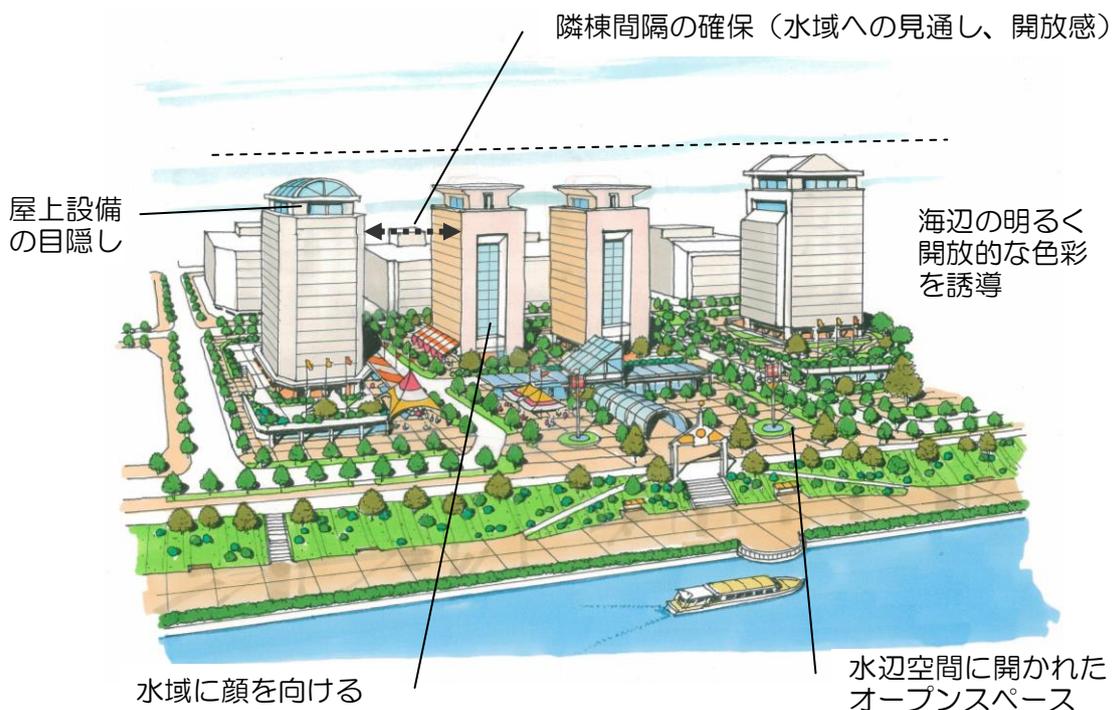
隅田川景観基本軸の区域：建築物の高さ $\geq 15\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

■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"> <input type="checkbox"/> 水辺沿いや沿道に建築物の顔を向けた配置とする。 <input type="checkbox"/> 水辺沿いでは、隣接する建築物との隣棟間隔を十分確保し、水辺の開放感が得られる配置とする。 <input type="checkbox"/> 水域に面する建築物の間口の長さに配慮し、水域側に空地を設けるなど、建築物の圧迫感を軽減するような配置とする。 <input type="checkbox"/> 隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道の街並みの連続性を確保する。 <input type="checkbox"/> 歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした建築物の配置とする。 |
| 高さ・規模 | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。 <input type="checkbox"/> 水上や周辺の主要な眺望点（対岸、公園、橋りょうなど）からの見え方に配慮した規模とする。 |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>形態 ・ 意匠 ・ 色彩</p> | <ul style="list-style-type: none"> □ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。 □ 後背地から水域への見通し、水辺の開放感を確保した形態とする。 □ 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。 □ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。 □ 屋根、屋上部の形態、意匠及び色彩は、建築物全体のバランスや背景との調和を図り、設備等がある場合は、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。 |
| <p>公開 空地 ・ 外構 等</p> | <ul style="list-style-type: none"> □ 水辺空間に開かれたオープンスペースや視点場を設ける。 また、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検討する。 □ 緑化に当たっては、水辺の植生に適した樹種を選定し、周辺の景観と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。 □ 敷地と水域又は道路の境界は、開放性のあるものにする。 □ 夜間においては、水面に映り込む光の演出やランドマークとなる施設のライトアップなどの実施により、水辺の夜間景観の形成を図る。 □ ベンチや照明灯などの施設は、地域の中での統一性に配慮する。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、水辺沿いや沿道の街並みとの調和や連続性を確保する。 |

図表 2-24 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※ ¹ | 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。） | 臨海景観基本軸の区域は高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 3,000 m ² |
| 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く。）その他これらに類するもの | 隅田川景観基本軸の区域は高さ \geq 15m又は築造面積 \geq 1,000 m ² |
| 橋りょうその他これに類する工作物で運河、河川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。 |
| 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に、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、水辺沿いや沿道の街並みとの調和、連続性を確保する。 <input type="checkbox"/> 色彩は、別表2の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和に配慮したものとする（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"/> 水辺に開かれたオープンスペースを確保できるよう工夫する。 <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。 |

※¹ 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。