

3-2 臨海景観基本軸

3-2-1 対象区域

江東区内の豊洲運河・汐浜運河・曙北運河・砂町運河より南側地域及び同運河沿岸部の水際から北側 50mの区域を含みます。（7頁—対象区域図）

3-2-2 景観特性

- ① 水域を望むように集合住宅や高層ビル群が建ち並び、それらが臨海部の景観を特徴づけています。
- ② 広大な海の景観から、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ます。
- ③ 内陸部との接点では、新旧の運河や水路網が多様な土地利用と結びつき、特徴のある景観を形成しています。
- ④ 臨海部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ります。
- ⑤ 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ます。
- ⑥ 東京港の水域の中心部では、高層ビルを背景に、ふ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ます。
- ⑦ 臨海部への海からの入り口では、広大な海と大規模緑地が連坦し、広がりのある壮大な海辺の景観を形成しています。
- ⑧ 世界に開かれた玄関としての役割を果たす東京港は、臨海部の入口において、中心的な景観を形成しています。

3-2-3 景観形成の目標

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の形成を図ります。

3-2-4 景観形成の基本方針（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、江東区の玄関口としてふさわしい風格ある景観の形成を進めます。また、臨海部の立地特性を生かし、江東区の新たな景観の形成を積極的に進めます。

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、臨海副都心の建設が進み、ウォーターフロントが注目を浴びる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ます。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ります。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の形成に努めます。

③ 区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、市街地と海が融合した豊かな景観を楽しめるよう、海や運河などの水域と陸域、そして市街地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（一般の人々が海や港へ自由に、安全に、快適に行き来し、海や港の本来有する魅力を十分に楽しめる空間のことをいう。）を設けるように努めます。また、水上バスなど、海上からの眺望にも配慮した景観の形成を進めます。

④ 歴史的景観資源等を生かした景観の形成

臨海部には、橋梁や運河、ドックなど、近代の土木遺産ともいえるものがあります。臨海部の計画づくりにあたっては、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、より優れた景観をつくり出すように努めます。

⑤ 地域のまちづくりや景観の形成との連携

臨海部には、景観やまちづくりに対する施策があります。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ります。臨海部の景観の形成を進めるにあたっては、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、よりよい景観の形成となるように努めます。

3-2-5 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）

次に掲げる建築行為等を行おうとする者は、景観法第16条第1項の規定に基づき、資料編の建築行為等の届出日、届出に関する必要書類を確認のうえ、区長に対して届出を行うものとします。

届出の際には、景観法第8条第4項第2号に規定する規制又は措置の基準である「臨海景観基本軸における景観形成基準」に適合するものとします。

なお、この景観形成基準（建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものは除く。）に適合しないと認められるときは、景観法第16条第3項に規定する「勧告」の対象となり、建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものについては、景観法第17条第1項に規定する「変更命令」の対象となります。



【臨海部の開発動向】

表 臨海景観基本軸における届出事項

届出行為	届 出 対 象
建築物の建築等	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 (1) 中高層建築物 ①延べ面積1,000㎡以上 又は ②高さ15m以上 (2) 大規模建築物 延べ面積10,000㎡以上
工作物の建設等	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（広告塔・広告板は除く） (1) 建築基準法施行令第138条に定める工作物（※） ①煙突 高さ 6m 以上 ②RC柱・鉄柱・木柱 高さ15m 以上 ③装飾塔・記念塔 高さ 4m 以上 ④高架水槽・サイロ・物見塔 高さ 8m 以上 ⑤擁壁 高さ 2m 以上 ⑥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 （回転運動を有する遊戯施設を含む） 築造面積1,000㎡以上又は高さ15m以上 ⑦製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの 築造面積1,000㎡以上又は高さ15m以上 (2) 都市景観条例で定めるその他の工作物 ①垣・さく・金網・門・塀（建築物を除く） 高さ 2m 以上 かつ 長さ10m 以上 ②立体駐車場（建築物を除く） 高さ 6m 以上 ③アンテナ 高さ 6m 以上 ④受水槽・冷却塔（建築設備を除く） 高さ 6m 以上 ⑤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
開発行為	開発区域面積500㎡以上
みどりに関する事項（伐採・移植を含む。）	(1) 土地の面積100㎡以上の集団を形成している樹木 (2) 地上150cmの高さにおける幹の周囲が60cm以上の樹木 (3) 高さ5m以上ある樹木
水面の埋立て又は干拓	造成面積15ha以上

※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号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。

3-2-6 臨海景観基本軸における景観形成基準（景観法第8条第4項第2号関係）

（１）共通事項

事項	基準
臨海部らしさを生かすための自然への事項	☐ 水域に応じた特性を生かし、景観の形成に工夫する。 ☐ 臨海部に存在する港や運河・水路の環境を配慮し、豊かな生態系が維持されるよう工夫する。 ☐ 水域へのアクセス・滞留に配慮した親水空間となるよう工夫する。
臨海部らしさを生かすための歴史的・文化的環境への事項	☐ 歴史的・文化的な景観資源を、景観の形成に生かすよう工夫する。 ☐ 歴史的特性を景観の形成に生かすよう工夫する。
臨海部らしさを生かすための地域性への事項	☐ 江東区の玄関口としてふさわしい景観形成が創出されるよう工夫する。 ☐ 臨海部の地域の特性を景観の形成に生かす工夫をする。

（２）個別事項

① 建築物の建築に関する事項

事項	基準
①配置	☐ 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。 ☐ 水辺からの見え方を検討し、水域にも建築物の顔を向けた配置とする。 ☐ ゆとりを生み出す空間を創出するため、隣接する建築物の壁面の位置の連続性や隣棟間隔を確保する。 ☐ 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建築物の配置とする。
②高さ・規模	☐ 周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ☐ 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。
③形態・意匠・色彩 (※)	☐ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、隣接する建築物の形態や周辺景観との調和を図る。 ☐ 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。 ☐ 色彩は、119ページまたは124ページ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、屋上部の形態や、そこに設置する設備等は、建物全体のデザインとして一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮する。 ☐ 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。

※平成26年11月1日に江東区景観計画を一部改定し、下記の事項を追加しました。

平成27年1月5日届出から適用となります。

「集合住宅のバルコニーやベランダについては、道路から洗濯物が見えにくい構造・意匠とするとともに、エアコンの室外機等が目立たないように配慮する。」

事項	基準
④公開空地・ 外構・緑化等	□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。 □夜のにぎわいを演出する、ライトアップを行なうなど、周辺状況に応じた夜間の景観に配慮する。 □緑化に当たっては、海辺の環境に配慮した樹種を選定し、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、植栽地盤を工夫する。 □敷地と水域又は道路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にする。 □敷地内はできる限り緑化を図り、周辺のみどりと連続させるとともに、屋上や壁面、中低層部等の緑化を積極的に検討する。 □外構や敷地内外に隣接する設備類等は、周辺との調和を図った色彩や素材とする。 □歩行者空間においては、バリアフリー化を図る。 □外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とする。
⑤工事中の 仮囲い等	□大規模な工事に伴う仮囲いや養生については、修景に配慮する。

② 工作物の設置に関する事項

事項	基準
①配置	□オープンスペースの連続性の確保などにより、圧迫感を軽減させる。 □水域の自然特性を生かした配置とする。
②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接間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
③形態・意匠・ 色彩	□周辺のまちなみや、建築物本体との調和を図る。 □色彩は、119ページまたは124ページ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。） □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。
④外構・緑化等	□敷地内、道路側及び水辺側はできる限り緑化を図り、周辺のみどりととの連続性を確保する。 □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。 □隣接するオープンスペース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壁は、できる限り開放性のあるものとする。

③ 開発行為に関する事項

事項	基準
①土地利用	☐ 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。 ☐ 水域沿いの連続したオープンスペースや、水辺沿いの散策路を確保した土地利用とする。
②土地の区画の変更等	☐ 歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、これらを生かした区画となるように工夫する。 ☐ 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。
③造成等	☐ 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。

④ みどりに関する事項（伐採・移植を含む。）

事項	基準
①身近なみどり、生け垣など	☐ 巨樹、古木、高木だけでなく、既存の樹木も生かす工夫をし、伐採は必要最小限とする。 ☐ 積極的なみどりの創出を図るとともに、その配置は、周辺の景観に調和させる。
②連続するみどり	☐ 公園、街路樹、緑道、身近なみどりなどの連続を図る。

⑤ 水面の埋立て又は干拓に関する事項

事項	基準
造成等	□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。 □埋立て又は干拓により生じる護岸、擁壁等は、周辺環境と調和するよう形態、素材等を工夫する。 □不整形な土地や、擁壁、法面が生じる場合は、緑化や修景などの措置により、周辺の景観との調和を図る。



【臨海部の開発動向】



【東京ビックサイト】