

3-8 水辺景観形成特別地区

3-8-1 水辺景観形成特別地区

豊かな水辺空間を有する臨海景観基本軸および隅田川景観基本軸の区域内において、新たに重点的な取り組み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きます。

3-8-2 対象区域

観光スポットや運河ルネッサンス推進地区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、特に重要な区域とします。(7頁一対象区域図)

3-8-3 景観特性

- ① 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ます。
- ② 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ます。
- ③ 運河ルネッ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り組みが行われています。

3-8-4 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します。また、観光まちづくりと連携し、江東区を訪れる人に印象的で魅力的な景観の形成を進めます。

3-8-5 景観形成の基本方針（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の形成を図ります。

① 水辺を生かした景観の形成

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します。

② 環状第2号線沿道のまちなみの形成

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、まちなみの連続性に配慮した良好な沿道景観を誘導します。

③ 水辺のまちなみに調和した広告景観の形成

屋外広告物は、水辺や背後のまちなみとの調和に配慮した表示・掲出とし、開放的で、うるおいのある水辺を生かした景観を形成します。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します。

(詳細については、「第4章 屋外広告物の表示および屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」を参照。)

3-8-6 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「水辺景観形成特別地区における景観形成基準」に適合するものとします。

また、この水辺景観形成特別地区では、重なる地域の一部において「臨海景観基本軸の景観形成基準」および「隅田川景観基本軸の景観形成基準」も併せて適用されます。

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。



【夢 の 大 橋】



【豊洲三丁目乗船場】



【豊 洲 公 園】

表 水辺景観形成特別地区における届出事項

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

※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。

3-8-7 水辺景観形成特別地区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
水辺を生かすための自然への事項	☐ 海や運河などの豊かな水辺空間を生かした眺望ができるよう配慮する。 ☐ 水辺への散策路を配置するなど、水辺への動線の計画を検討する。
水辺を生かすための文化的環境への事項	☐ 水辺や背景となるまちなみに調和した建築物となるよう配慮する。 ☐ 特徴ある界隈が存在するところにおいては、その景観を生かすよう配慮する。
水辺を生かすための地域性への事項	☐ 観光資源が存在することから、水辺を訪れる人の視線も意識した景観づくりに配慮する。 ☐ 既存の市街地と新しい市街地が一体化し、地域のにぎわいを創出するような景観形成に配慮する。

（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	☐ 水辺沿いや沿道に建築物の顔を向け、前面にオープンスペースを確保した配置とする。 ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 隣接する建築物における壁面の位置は、水辺沿いや沿道のまちなみの連続性を確保する。 ☐ 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。
②高さ・規模	☐ 水辺沿いや沿道のまちなみの建築物群のスカイラインとの調和を図り、隅田川沿いにある場合は、著しく突出した高さの建築物は避ける。 ☐ 水上や周辺の主要な眺望点(対岸、公園、橋梁など)からの見え方に配慮した規模とする。

※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配慮する。」

事項	基準
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、水辺沿いや沿道のまちな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、119ページまたは124ページの色彩基準に適合す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、長大で単調な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □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。
④公開空地・外構・緑化等	□水辺や道路に開かれたオープンスペースや視点場を設けるとともに、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 □敷地内や屋上・壁面等はできる限り緑化を図り、水辺の公共空間や周辺のみどりとの連続性の創出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、開放性のあるものとする。 □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、水辺沿いや沿道のまちなみとの調和や連続性を確保する。

② 工作物の設置に関する事項

事項	基準
①配置	□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に、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
③形態・意匠・色彩	□形態・意匠は突出したものを避け、水辺沿いや沿道のまちなみとの調和、連続性を確保する。 □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。）

事項	基準
④公開空地・ 外構・緑化等	☐ 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。 ☐ 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、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。

③ 開発行為に関する事項

事項	基準
①土地利用	☐ 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。 ☐ 地区計画などの地域のまちづくりや観光施策に連携できるよう工夫する。
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する。 ☐ 水辺に面して建築物の大壁面が生じない区画とする。

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	☐ テラスなどの水辺施設、公園、街路樹、緑道、身近なみどりなどと連続させる。