



豊洲五丁目地区景観ガイドライン（案）

案

景観づくりの目標

豊洲の街はどんどん変化しています。そのまま放置して、変化の波に流され、豊洲の街の魅力を失いたくありません。

私たちは、豊洲5丁目地区の多くの人たちが共感する将来の街の姿を見据え、今後に起きる開発をじょうずに誘導していきたいと考えています。そして、豊洲5丁目を訪れた人たちからも「ほんとうに良い街ですね」と共感されるような景観づくりを目指しています。

では、将来に私たちの目の前に現れる豊洲5丁目の「景観」とはどのようなものなのでしょうか？……私たちは次のように考えました。

豊洲駅周辺が交通上の要衝としての拠点（豊洲都市核）であること、今ある水辺や緑の資源をうまく使うこと、住宅やオフィスなどの街並みとを調和させることなどなど…、その結果、

豊洲都市核にふさわしい水とみどりと青空が豊かな景観づくり

青空
建物同士の適切な間隔
樹林からひろがる空

水
東雲運河に到達
水をテーマの空間

みどり
うるおいの木かげ道路
地区中央の緑道

空：緑と建物が天空を見せる



水：運河沿いにアクセス

緑：歩行者空間と一体

目指すべき将来像（案）

■景観づくりの目標に基づき、豊洲5丁目の将来像(案)を描きました。



にぎわいの拠点：豊洲都市核のシンボル豊洲シエルタワー

豊洲らしい住商業の調和のとれた街並み

みどりの拠点：地区中央を軸として連続する緑のネットワーク

青空空間：建物同士の間に広がる空が見える

地区を取りまく緑

水辺の拠点：東雲運河。運河に到達できる歩行者空間

① 拠点=3つの景観拠点づくり
「にぎわいの拠点」を駅前地区に、「みどりの拠点」を豊洲5丁目地区公園に、「水辺の拠点」を東雲運河前につくり、これら3つを景観拠点としました。

② 軸=道路沿い等景観軸づくり
拠点や駅へのアクセスなど、緑豊かな歩行者空間を快適に歩けるように、地区内各道路沿い及び運河を景観軸としました。
特に、地区中央のうるおいの木かげ道路と緑道は、豊洲5丁目の景観を秩序づける重要な景観軸となるものです。

③ 青空空間づくり
地区ではシエルタワーを除き今後建てられる建物の高さは70mまでが限界です。また、建物同士が接近しないように建物同士の間に緑やオープンスペース空間を確保し、それを「青空空間」と呼び、緑豊かな緑陰に囲まれた街並みを豊洲5丁目の特色にしようと考えています。

注)図は、現時点で描ける町の将来の姿(案)です。今後、諸計画の情報が付加され、具体的な内容に描かれる予定です。

住・業・商の景観調和

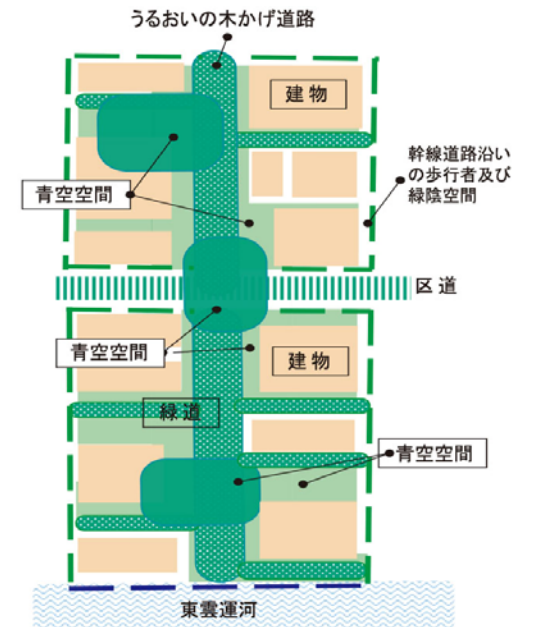
■複合市街地としての街並みづくり

地区内は駅前から運河まで、商業、住宅やオフィスビルなどが混じって建ち並ぶ複合市街地です。異種用途建物同士であっても、調和を持った景観をつくることができます。

まず土地の使い方は、建物と建物との間のオープンスペースを多様な特徴をもち日影予防の効果をもつ、青空空間とすることです。例えば、樹林、緑陰に囲まれた駐車場、歩行者通路、防災のための空きスペース、親水空間など、子どもたちが安心して遊びながら通れるような景観にしたいと考えています。

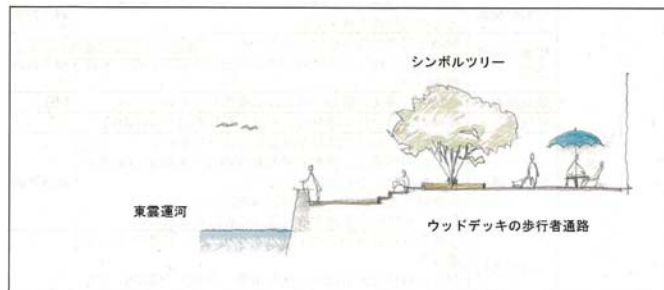
次に緑の景観は、地区中央にゆるやかな緑の帯を駅前から運河までつくり、また各通り沿いには街路樹等を整然と連続させます。地区の中側と外側とで特徴を変えた景観をつくります。

さらに建物がつくる街並みは、晴海通り沿いを中心ににぎわいを連続させ、また整った高さで連続する地区内の建物が、整然と調和のとれた街の景観をつくることとなります。

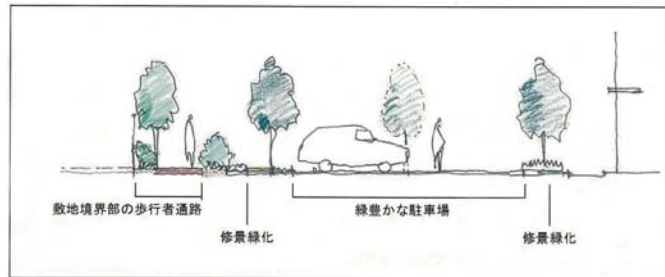


◆青空空間の整備イメージ

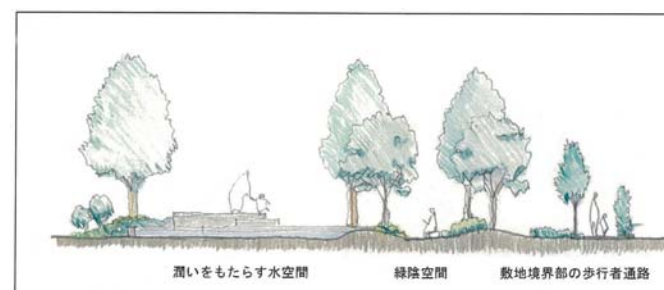
○運河沿いの青空空間



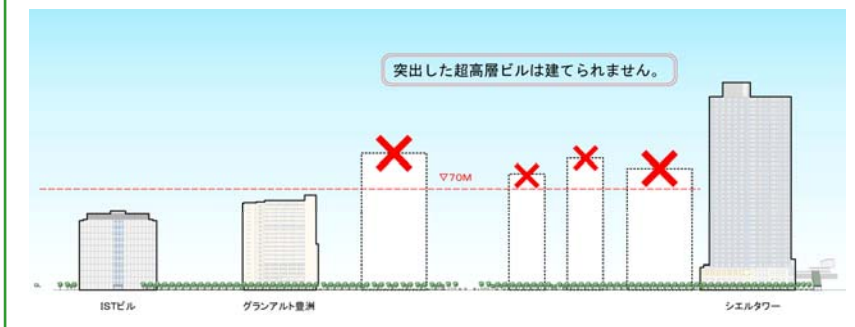
○駐車場を囲む緑陰の青空空間



○豊かな緑陰による青空空間



◆建物のスカイライン



景観誘導指針

項目	内容	備考	
(1) 街並み誘導の基準			
配置	街並み	風格のある街並みを形成するため、通り側及び運河側に面して顔を見せる。	※2
	隣棟間隔	隣接する建物相互による相隣間の影響を及ぼさないよう建物相互の適切な離隔をもって配置する。青空空間を確保することによりゆとりのある市街地景観を形成する。	※2
	空地	隣棟相互の間の空間には出来るだけ公開の空地を確保し、緑豊かな地区を形成する。	※2
	敷地内公開空間等	地区内歩行者空間に接し、公開された小ひろば空間や緑陰スペースなどを設ける。	※2
境界部	壁面の位置	隣接する建築物における壁面の位置との関係は、沿道の街並みなどとの連続性に配慮する。	※1
	壁面の後退空間	できるだけ植栽を施した空間や歩道状空地などとする。但し、土地利用計画や周辺の公共施設の状況に応じて協議を行う。	※1
	敷地境界	敷地と水域又は道路との境界は開放性あるものとする。	※2
	官民境界	壁面の後退を行う部分は、できるだけ段差を設けない。	
	かき・柵	道路沿いにおいては塀を設置してはならない。但し、塀の前面に自然石や植栽空間などを設けるなど景観上の配慮を行った場合はこの限りではない。柵を設ける場合は、視線を通すものに限る。但し、生け垣を設置する場合はこの限りではない。	※1
	車両出入口	主要な幹線道路からの主たる車両出入口は原則として設けない。但し、周辺交通状況や安全対策等、交通上の影響に対する措置を講じる場合は、この限りではない。	
高さ	建物のスカイライン	駅前地区（シエルタワー）をシンボルとして、それ以外の地区内全ての建物高さの最高限度は70mまでとする。	※1
	低層部の高さ	低層部の高さは出来るだけ隣接する建物同士の高さの連続性などの調和を図る。	
形態等	意匠	形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、沿道の街並みとの調和や、連続性に配慮する。	※1
		後背地から水域への見通し、水辺への開放感を確保した形態とする。	※2
		外壁は、分節化を図るなど、圧迫感を感じさせない工夫をする。	※2
		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。	※2
		建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。	※2
外観	色彩	色彩は、都景観計画の色彩基準に適合するとともに、江東区まちなみ景観色彩ガイドを踏まえ、周辺景観との調和を図る。	※2
	外壁デザイン	意匠については、周辺との調和を図る。	
	ひさし、バルコニー開口部	建物本体との調和や周辺からの景観に配慮する。	
	屋外階段・外壁に付帯する設備	原則として道路に面して設置しない。（避難階段を除く）やむを得ない場合は、建物本体との調和や周辺からの景観に配慮する。	
	塔屋・屋上設備	建物本体との調和や周辺からの景観に配慮する。	※2
	屋根	勾配屋根の場合、低彩度の色彩を用いるなど、周辺との調和に配慮する。	
工作物	形態・意匠	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、連続性に配慮する。	
	色彩	色彩は、東京都景観計画の色彩基準に適合するとともに、江東区まちなみ景観色彩ガイドを踏まえ、周辺景観との調和に配慮したものとする。	
駐車場	平面	公共空間（道路・公園など）からの見え方に配慮するとともに、緑化などの適切な修景に努める。	
	立体	敷地内の建築物と一体的なデザインとなるよう配慮する。	
電線類	幹線道路での地中化を行政に要請し、合わせて地区内の地中化についての検討を進める。		
(2) 緑化等			
緑化	緑化	敷地内では出来る限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面等の緑化を積極的に検討する。	
		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、植物地盤を工夫する。	
		歩行者空間等と一体を整備するなど開放的な緑地空間の形成に努める。	
(3) 広告物等			
屋上広告物	建築物の屋上に表示（屋上面に提示・塗装する広告物）し、または設置しない。	※2	
壁面広告物	原則として壁面1面につき1カ所とする。原則として広告物の形状は、文字を切り抜いて設置するもの、または壁面に文字等を塗装するものとする。幹線道路や公園緑地からの景観に配慮する。外壁において広告的表現（シンボルカラー、商標・商品名などに類するもの物）の使用は広告物と見なすものとする。		
建築物より突出する広告物	突出広告物は道路へは突出しない。取り付け位置は地上高2.5m以内とする。壁面からの突出幅は1m以内とする。		
地上に設置する広告物	広告板のみの設置とし、広告塔は設置しない。1面につき10㎡以下とし、地上から広告物の上端までの高さは10m以下とする。		

※1：地区計画に定められた事項、※2：東京都景観計画における水辺景観形成地区の景観基準項目

豊洲五丁目地区景観ガイドライン（案）の位置づけ

案

本「豊洲五丁目地区景観ガイドライン（案）」は、地区内の企業が組織する「豊洲5丁目地区開発協議会」が、これまで実践してきた街づくり活動を踏まえつつ、「東京都しゃれた街並みづくり推進条例」に基づき「景観重点地区」に指定された当地区の良好な景観形成を図るために、地区内の住民で組織する「豊洲5丁目連絡協議会」等のコミュニティーと対話を行いながら作成したものです。

本ガイドライン（案）は、同条例に基づく景観ガイドラインとしての内容を備えるとともに、「豊洲五丁目地区地区計画」の内容を補完し、きめ細かな景観まちづくりを実現するための運用ツールとして位置づけられます。

なお、本ガイドライン（案）については、当面は、江東区とも連携を図りつつ、同条例に基づき「景観準備協議会」に認定された「豊洲5丁目地区開発協議会」を中心に、「豊洲5丁目連絡協議会」とも連携しながら運用をはかります。

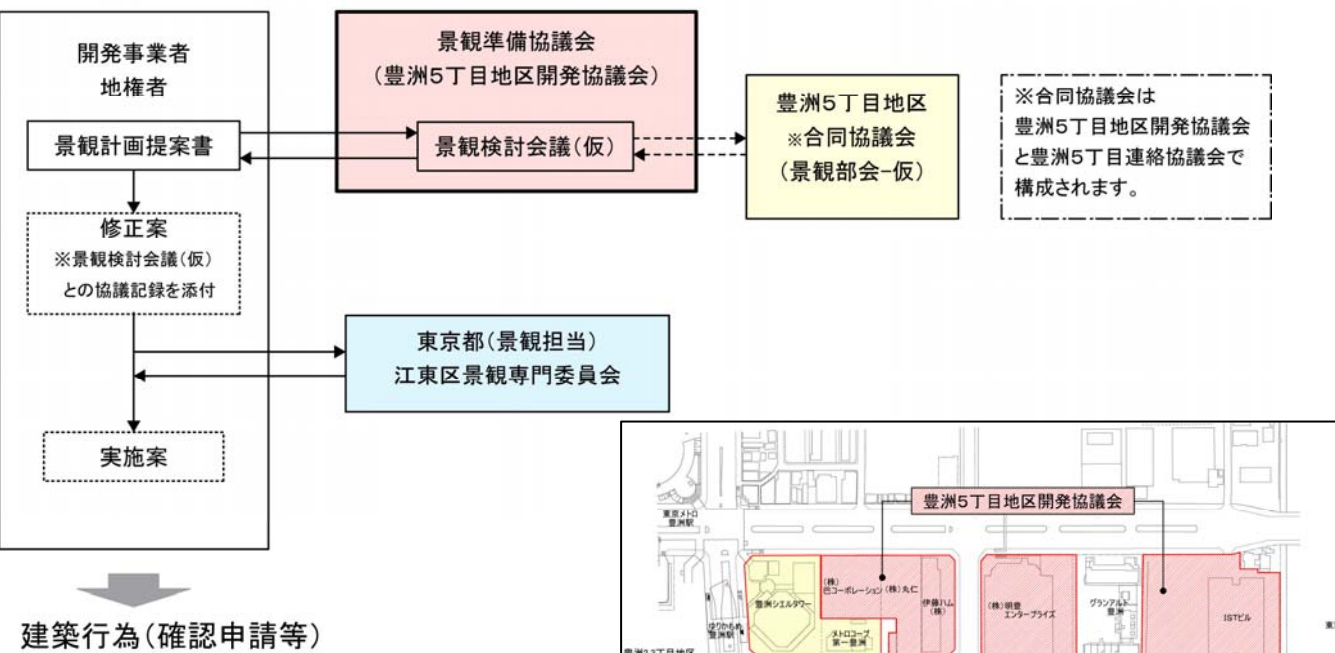
将来的な知事承認に至るまで本ガイドライン（案）に掲げる運用規則に基づいて実施を図るとともに、内容等についても必要に応じ適時適切に見直すものとします。

運用の仕組み

- ・「景観準備協議会」（豊洲5丁目地区開発協議会）は、「景観検討会議（仮）」を組織し、事業者が作成した「景観計画提案書」に対して、景観ガイドラインとの適合性について検討・審議する。
- ・「景観検討会議（仮）」における検討等に際しては、必要に応じ同協議会以外の地権者意見を聞くことができるよう、住民等の協議組織等との連携（例：豊洲5丁目地区合同協議会）を図る。

・事業者は、その結果をもって手続きを行う。

【運用の流れ】



※必要な事務要領は、別途定める。

