

9.6 景観

9.6.1 現況調査

(1) 調査事項及びその選択理由

調査事項及びその選択理由は、表 9.6-1 に示すとおりである。

表 9.6-1 調査事項及びその選択理由

調査事項	選択理由
①地域景観の特性 ②景観資源の状況 ③眺望地点の状況 ④眺望景観の状況 ⑤圧迫感の状況 ⑥緑視率の状況 ⑦土地利用の状況 ⑧法令等による基準等 ⑨東京都等の計画等の状況	事業の実施に伴い主要な景観の構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化、景観形成特別地区の景観阻害又は貢献の程度、代表的な眺望地点からの眺望の変化、圧迫感の変化及び緑視率の変化が考えられることから、計画地及びその周辺について、左記の事項に係る調査が必要である。

(2) 調査地域

調査地域は計画建築物の種類及び規模並びに地域の概況を勘案して、東京 2020 大会の実施により景観に影響を及ぼすと予想される地域とした。

(3) 調査方法

1) 地域景観の特性

調査は、「東京の土地利用 平成23年東京都区部」（平成25年5月 東京都都市整備局）、「東京都景観計画」（平成23年4月 東京都）、「江東区景観計画」（平成26年11月 江東区）等の既存資料調査及び現地踏査によった。

2) 景観資源の状況

調査は、「東京都景観計画」、「江東区景観計画」等の既存資料調査及び現地踏査によった。

3) 眺望地点の状況

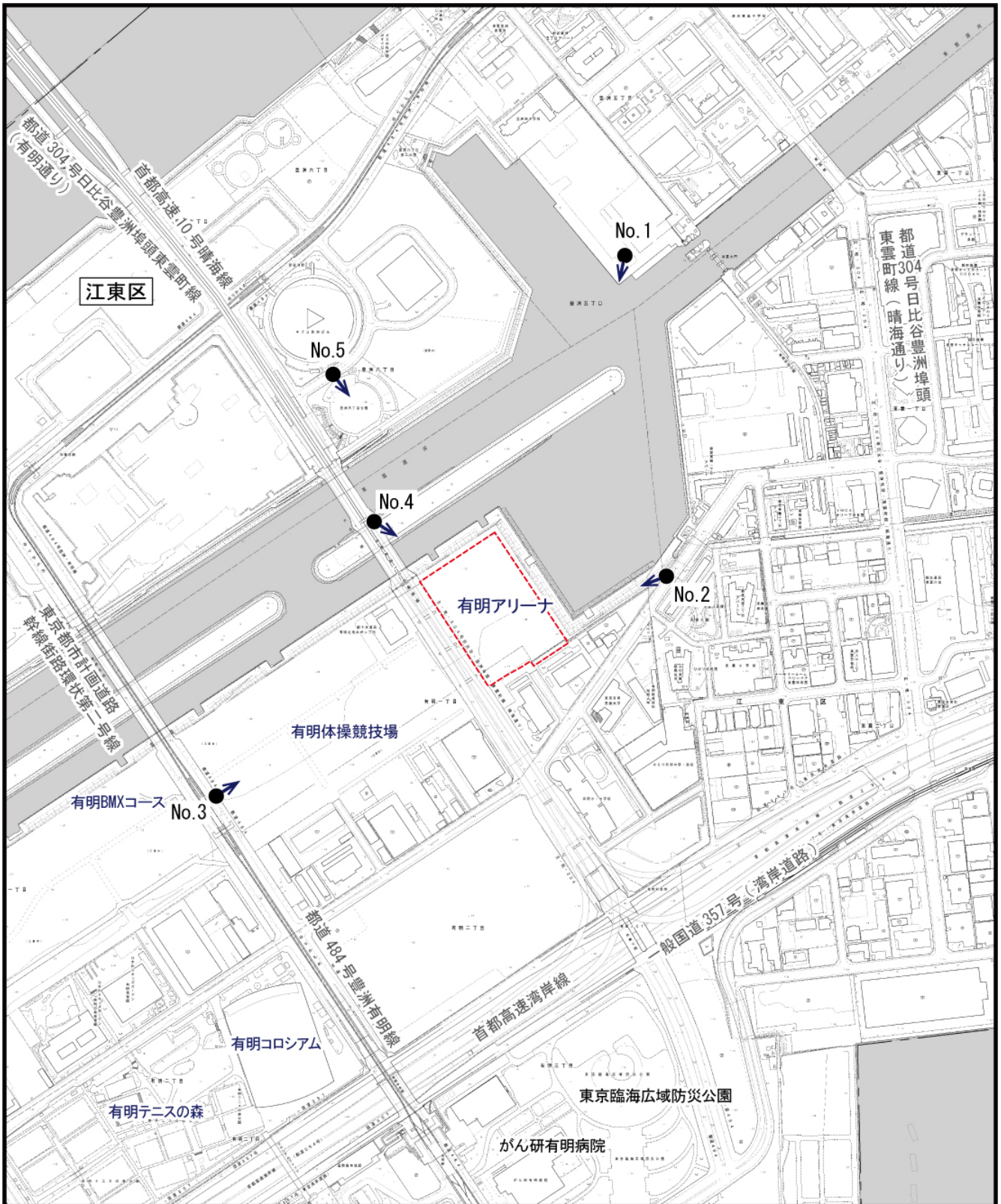
調査は、既存資料に基づき、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所などの代表的な5地点を選定した。

眺望の状況の調査地点は、表 9.6-2 及び図 9.6-1 に示すとおりである。

表 9.6-2 代表的な眺望地点

区分	調査地点		選定の理由	計画地からの方向	計画地境界線からの距離
近景域	No. 1	豊洲五丁目防潮施設	計画地北東側に位置する防潮施設であり、遊歩道利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。水辺景観を有している場所であり、東雲運河及び旧防波堤越しに計画地を望むことができる。	北東	約 530m
	No. 2	有明親水海浜公園（仮称）入口（予定）	計画地東側に整備予定である有明親水海浜公園（仮称）入口（予定）であり、公園利用者等不特定多数の人の利用度が高くなると考えられる場所である。	東	約 200m
	No. 3	有明テニスの森駅	計画地南西側に位置する駅であり、駅利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南西	約 480m
	No. 4	木遣り橋	計画地北西側に位置する橋であり、橋の通行者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北西	約 100m
	No. 5	豊洲六丁目公園	計画地北西側に位置する公園であり、公園利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。東雲運河及び旧防波堤越しに計画地を望むことができる。	北西	約 360m

注) 調査地点の番号は、図 9.6-1 に対応する。



凡例

- 計画地
- 区界

- 景観(眺望景観)調査地点 (No.1~5)
- 写真撮影方向



Scale 1:10,000



図 9.6-1
景観調査地点
(代表的な眺望点及び眺望の状況)

4) 眺望景観の状況

調査は、現地踏査及び写真撮影によった。

5) 圧迫感の状況

圧迫感の状況については、天空写真を撮影し、正射影に変換後、圧迫感の指標の一つである形態率を算定する手法によった。

天空写真の撮影地点は、計画地に近接した道路上とし、表 9.6-3 及び図 9.6-2 に示す 1 地点とした。また、撮影諸元は、表 9.6-4 に示すとおりである。

表 9.6-3 天空写真撮影地点

調査地点	住所	計画地からの方向	計画地敷地境界からの距離
a	シティタワー有明西	江東区有明 1-2	南 約 20m

注) 調査地点記号は、図 9.6-2 に対応する。

表 9.6-4 天空写真撮影諸元

撮影日	平成 26 年 11 月 12 日
使用カメラ	Nikon D3 Digital Camera
使用レンズ	Nikon ME&AI 8mm f2.8
水平角	90°
撮影高さ	地上 1.5m

注) 天空写真は撮影した画像を正射影に変換した。

6) 緑視率の状況

調査は、日常生活の実感として捉えられる緑の量として、人間が通常見ている視界に近い状態を想定して撮影された既存資料に基づく写真の中に占める緑の割合を算定する方法によった。調査地点は、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所などの代表的な 5 地点とし、図 9.6-1 に示したとおりとした。

7) 土地利用の状況

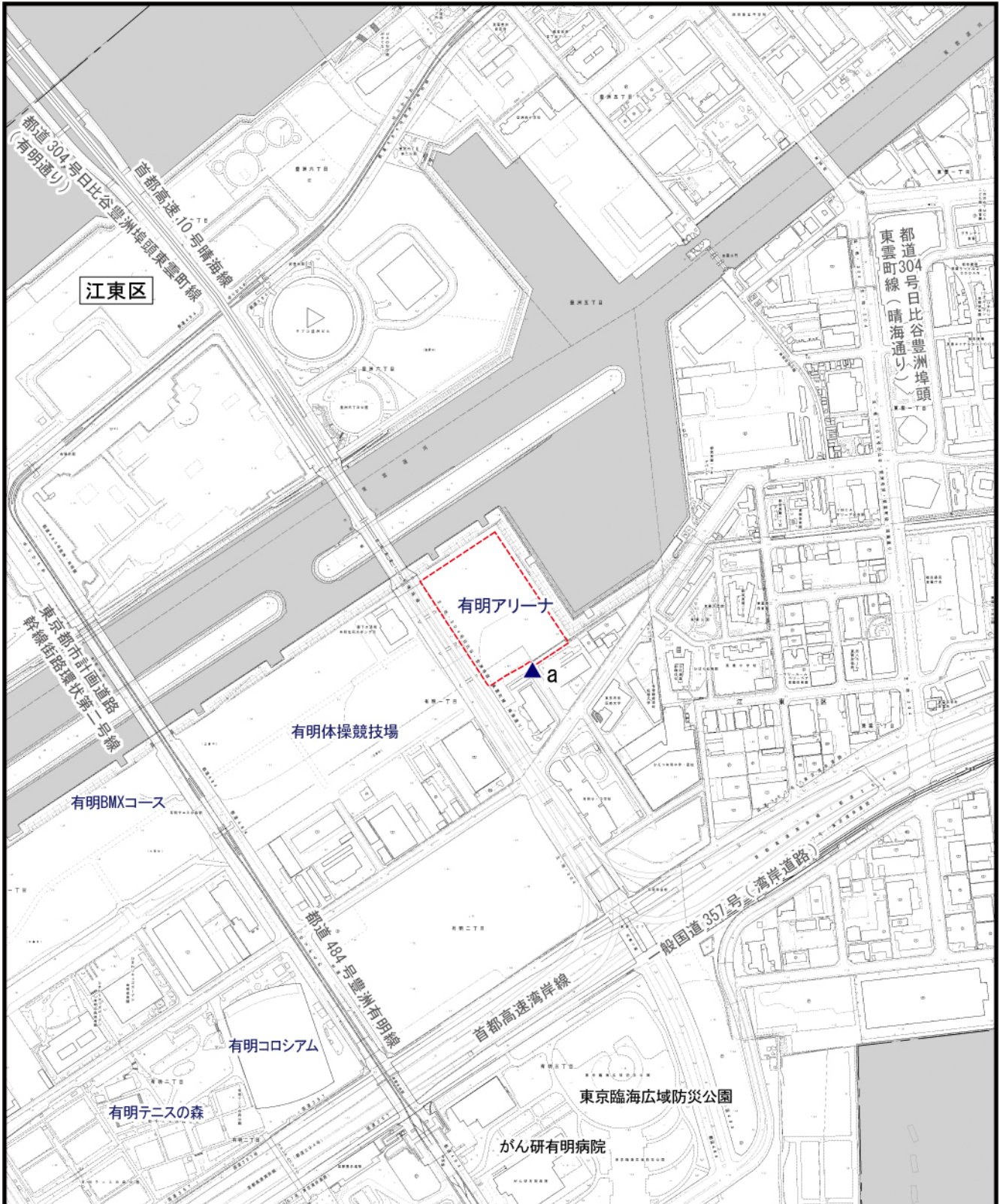
調査は、「東京の土地利用 平成 23 年東京都区部」等の既存資料の整理によった。

8) 法令等による基準等

調査は、景観法（平成 16 年法律第 110 号）、東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）、江東区都市景観条例（平成 20 年 江東区条例第 34 号）等の法令等の整理によった。

9) 東京都等の計画等の状況

調査は、「東京都景観計画」、「江東区景観計画」等の計画等の整理によった。



凡 例

- 計画地
- 区界

- ▲ 景観(圧迫感)調査地点 (a)



Scale 1:10,000



図 9.6-2

景観調査地点 (圧迫感の状況)

(4) 調査結果

1) 地域景観及び景観資源の特性

一般国道 357 号（湾岸道路）の内陸側では、再開発等が進み、商業・業務、住宅など、都市的な土地利用の比重が高まりつつある。また、臨海部では、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。東京港の埋立地とその周辺では、海の自然を回復し、水辺に親しみながらスポーツやレクリエーションを楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

また、計画地は、「東京都景観計画」及び「江東区景観計画」において「臨海景観基本軸」及び「水辺景観形成地区」に指定されている。

2) 眺望地点の状況

代表的な眺望地点の状況は、表 9.6-2 及び図 9.6-1 に示したとおりである。

3) 眺望景観の状況

代表的な眺望地点からの眺望の状況は、写真 9.6-1～写真 9.6-5（上段の写真、p.209～213 参照）に示すとおりである。

4) 圧迫感の状況

圧迫感の状況は、表 9.6-7 及び写真 9.6-6（上段の写真、p.215 参照）に示すとおりである。

5) 緑視率の状況

緑視率の状況は、表 9.6-8 及び写真 9.6-7～写真 9.6-11（上段の写真、p.217～221 参照）に示すとおりである。

6) 土地利用の状況

土地利用の状況は、「9.1 大気等 9.1.1 現況調査（4）調査結果 4）土地利用の状況」（p.68 参照）に示したとおりである。

計画地の土地利用は未利用地となっており、計画地南側には東京臨海広域防災公園やシンボルプロムナード公園、有明テニスの森公園が存在する。

7) 法令等による基準等

景観に関する法令等については、表 9.6-5(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.6-5(1) 景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
景観法 (平成 16 年法律 第 110 号)	<p>(目的)</p> <p>第一条 この法律は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>(基本理念)</p> <p>第二条 良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなければならない。</p> <p>2 良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない。</p> <p>3 良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない。</p> <p>4 良好な景観は、観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない。</p> <p>5 良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として、行われなければならない。</p> <p>(事業者の責務)</p> <p>第五条 事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。</p>
東京都景観条例 (平成 18 年東京都 条例第 136 号)	<p>(目的)</p> <p>第一条 この条例は、良好な景観の形成に関し、景観法(平成十六年法律第百十号。以下「法」という。)の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、東京都(以下「都」という。)、都民及び事業者の責務を明らかにするほか、大規模建築物等の建築等に係る事前協議の制度を整備することなどにより、地形、自然、まち並み、歴史、文化等に配慮した都市づくりを総合的に推進し、もって美しく風格のある東京を形成し、都民が潤いのある豊かな生活を営むことができる社会の実現を図ることを目的とする。</p> <p>(基本理念)</p> <p>第三条 良好な景観は、国内外の人々の来訪を促し、交流を活発化させ、新たな産業、文化等の活動を創出することにかんがみ、活力ある都市の発展につながるよう、その整備及び保全が図られなければならない。</p> <p>2 良好な景観の形成は、先人から受け継いだ自然、歴史、文化等の保全のみならず、都市づくり等を通じて、新たに美しく魅力あふれる景観を創出し、都市としての価値を高めていくことを旨として、行われなければならない。</p> <p>3 良好な景観は、地域の魅力の向上に加えて、広域的に都市としての魅力を高めていくものであることにかんがみ、首都の形成に資するよう、都及び都民、事業者、区市町村等の連携及び協力の下に、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない。</p> <p>(事業者の責務)</p> <p>第五条 事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めなければならない。</p> <p>2 事業者は、都がこの条例に基づき実施する良好な景観の形成に関する施策に協力するよう努めなければならない。</p>

表 9.6-5(2) 景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
江東区都市景観条例 (平成20年 江東区 条例第34号)	<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、江東区(以下「区」という。)の良好な都市景観の形成に関し、景観法(平成16年法律第110号。以下「法」という。)の規定に基づく景観計画の策定、行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、区、区民及び事業者の責務を明らかにするほか、区の水辺を生かし、歴史と文化を尊重し、並びにみどり豊かなうおいのある都市景観を創造し、育成し、及び保全するために必要な事項を定め、もって魅力ある景観の形成に寄与することを目的とする。</p> <p>(基本理念)</p> <p>第2条 区にふさわしい景観を形成するために、次の事項を基本理念とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 豊かな水辺とみどりにより自然が感じられるまちをつくること。 (2) 伝統のある下町文化を継承するまちをつくること。 (3) 地域イメージを持つ個性的なまちをつくること。 (4) 都市環境を意識したまちをつくること。 (5) 人にやさしくやすらぎのあるまちをつくること。 <p>(区民及び事業者の責務)</p> <p>第5条 区民及び事業者は、自ら景観の形成に努めるとともに、区が実施する景観の形成のための施策に協力しなければならない。</p>

8) 東京都等の計画等の状況

景観に関する東京都等の計画等については、表9.6-6(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.6-6(1) 景観の保全に係る東京都等の計画等

関係計画等	目標・施策等
東京都景観計画 (平成 23 年 4 月 東京都)	<p>「景観法」の施行及び東京都景観審議会の答申「東京における今後の景観施策のあり方について」(平成 18 年 1 月)を踏まえ、これまでの景観施策を再構築し、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示すものである。</p> <p>○対象 計画地は臨海景観基本軸、水辺景観形成特別地区に指定されている。 臨海景観基本軸：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 水辺景観形成特別地区：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等</p> <p>○景観形成の目標 臨海景観基本軸：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。 水辺景観形成特別地区：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める、魅力的で連続性のある景観を形成する。</p> <p>○景観形成の方針 臨海景観形成基本軸： <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 地域の特性を生かし、水辺の環境と共生した景観の形成 ・ 都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用 ・ 歴史的景観資源等を生かした景観の形成 ・ 地域のまちづくりや景観づくりと連携 水辺景観形成特別地区： <ul style="list-style-type: none"> ・ 水辺を生かした景観形成 ・ 環状第 2 号沿道の街並み形成 ・ 水辺の街並みに調和した広告景観の形成 </p>
東京の都市づくり ビジョン(改定) (平成 21 年 7 月 東京都)	<p>東京都は、平成 13 年 10 月「東京の新しい都市づくりビジョン(以下「ビジョン」という。)」を策定し、地域ごとの「将来像」とそれを実現していく方策を示した。</p> <p>本ビジョンは、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め都市づくりビジョンを改定した。</p> <p>○対象区域 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン</p> <p>○特色ある地域の将来像 <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑豊かな旧防波堤や海の眺望景観を生かし、潤い豊かな住宅地と活力とにぎわいのある商業、業務機能、魅力ある文化、レクリエーション機能、学校などの公共・公益機能などがバランスよく複合した市街地を形成 ・ 環状 2 号線沿道を中心に、商業、業務機能、都市型の居住機能、都市型工業機能、流通機能など良好でにぎわいのある複合市街地を形成 ・ 有明のテニスの森公園を中心に都民に開かれたスポーツ・レクリエーションの拠点を形成 ・ 環状 2 号線・晴海通りでは、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がり厚みのある緑の軸を形成 </p>

表 9.6-6(2) 景観の保全に係る東京都等の計画等

関係計画等	目標・施策等
江東区景観計画 (平成 26 年 11 月 江東区)	<p>本計画は、「区の水辺を生かし、歴史と文化を尊重し、並びにみどり豊かなうらおいのある都市景観を創造し、育成し、および保全するために必要な事項を定め、もって魅力ある景観の形成に寄与する」ことを目的とする。</p> <p>○対象区域 計画地は臨海景観基本軸、水辺景観形成特別地区に指定されている。</p> <p>○景観形成基準 臨海景観基本軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 地域の特性を生かし、水辺の環境と共生した景観の形成 ・ 区民にとって貴重な海辺景観の保全と活用 ・ 歴史的景観資源等を生かした景観の形成 ・ 地域のまちづくりや景観の形成と連携 <p>水辺景観形成特別地区：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 水辺を生かした景観の形成 ・ 環状第 2 号沿道のまちなみの形成 ・ 水辺のまちなみに調和した広告景観の形成
江東区都市計画マスタープラン (平成 23 年 3 月 江東区)	<p>「江東区都市計画マスタープラン」は、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である。東京都が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即して定め、将来都市像やその具体化の方策である土地利用や都市施設などの整備方針を示す、長期的かつ体系的なまちづくりの指針である。</p> <p>○対象区域 計画地は南部地区に区分されている。</p> <p>○部門別の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 海の森から吹く風の都心への入り口にあたるため、水とみどりの連続性を高め、水彩軸のネットワーク形成を推進する。 ・ 運河・海岸沿いでは、水辺や公園、その他背後地が一体となり、水辺に開かれたまちづくりを進める。 ・ 東京湾を臨む立地を生かしながら、水辺と融合した景観形成を進める。 ・ 水際や水辺からの視点に配慮し、開放感のある景観形成を進める。 ・ 水辺景観形成特別地区に指定された地区を中心に、江東区景観計画に基づく施策に取り組む。

9.6.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、以下に示すとおりとした。

- 1) 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度
- 2) 景観形成特別地区の景観阻害又は貢献の程度
- 3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度
- 4) 圧迫感の変化の程度
- 5) 緑視率の変化の程度

(2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、東京 2020 大会の実施に伴う建設、改修若しくは撤去の工事等における工作物の設置又は撤去により景観に変化が生じると予測される時点及び競技会場への来場者等からの景観を配慮すべき時点とし、大会開催前、大会開催中、大会開催後のそれぞれ代表的な時点又は期間のうち、大会開催前、大会開催後とした。

(3) 予測地域

予測地域は、計画地及びその周辺とした。

(4) 予測手法

予測手法は、現況調査結果及び事業計画の内容の重ね合わせ等による定性的な予測、現況写真に計画建築物の完成予想図を重ね合わせた合成写真（フォトモンタージュ）の作成、現況の天空写真に計画建築物の完成予想図を合成した天空写真を作成し、圧迫感の指標の一つである形態率の算定による方法によった。

(5) 予測結果

1) 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度

一般国道 357 号（湾岸道路）の内陸側では、再開発等が進み、商業・業務、住宅など、都市的な土地利用の比重が高まりつつある。また、臨海部では、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。東京港の埋立地とその周辺では、海の自然を回復し、水辺に親しみながらスポーツやレクリエーションを楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

また、計画地の土地利用は未利用地となっており、計画地北側の東雲運河には旧防波堤が存在するほか、計画地南側に高層マンションが複数存在する。

計画建築物は、形態を工夫し素材感のある外壁とすることで、周辺環境との調和を図る。また、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画としている。

これらのことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると予測する。

2) 景観形成特別地区の景観阻害又は貢献の程度

臨海部は、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。東京港の埋立地とその周辺では海の自然を回復し、水辺に親しみながらレクリエーション等を楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

本事業では、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画とするほか、地上部の高木、中木、低木の植栽、建築物上及び壁面緑化により、南西側交差点部から有明親水海浜公園（仮称）まで緑を連続させる広がりのある緑地を整備する計画であり、水辺と一体となった緑空間が形成される。

このことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると予測する。

3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

代表的な眺望地点からの、現況と大会開催前、大会開催後の眺望の変化の程度は、写真 9.6-1 及び写真 9.6-5（下段の写真、p. 209～213 参照）に示すとおりである。

湾岸道路の内陸側では、再開発等が進み、商業・業務、住宅など、都市的な土地利用の比重が高まりつつある。また、臨海部は、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。

また、東京港の埋立地とその周辺では海の自然を回復し、水辺に親しみながらレクリエーション等を楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

計画建築物は、形態を工夫し素材感のある外壁とすることで、周辺環境との調和を図る。また、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画としている。

これらのことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると予測する。

<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>	<p>計画地北東側約530mに位置する防潮施設からの眺望である。東雲運河及び旧防波堤越しにギャラリーグランデ、シティタワー有明等住宅が視認できる。</p> <p>東雲運河及び旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の変化は小さい。</p>	

写真9.6-1 眺望の状況 (No.1: 豊洲五丁目防潮施設)



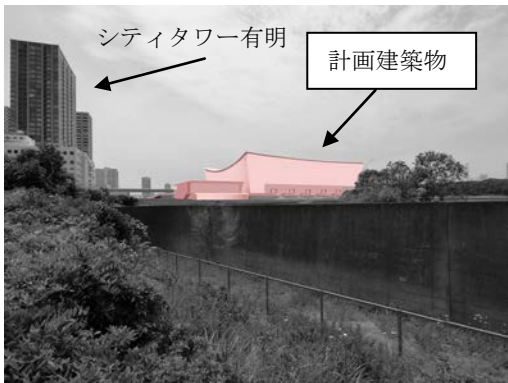
<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>計画地東側200mに位置する公園入口（予定）からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、左方にシティタワー有明が視認できる。</p> <p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。</p>	

写真9.6-2 眺望の状況（No.2：有明親水海浜公園（仮称）入口（予定））




<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>計画地南西側約480mに位置する駅からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、右方に運輸関係施設、集合住宅が視認できる。</p> <p>正面に計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の変化は小さい。</p>	

写真9.6-3 眺望の状況 (No.3 : 有明テニスの森駅)



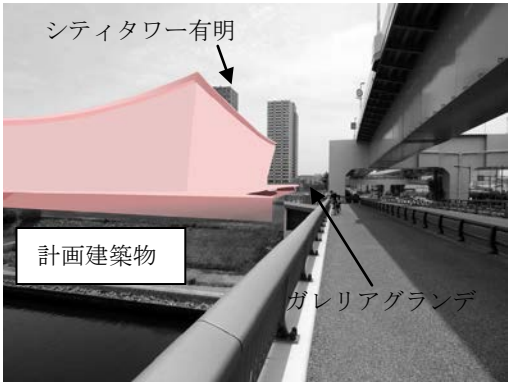
<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>	<p>計画地北西側約100mに位置する橋からの眺望である。東雲運河の水辺越しにガレリアグランデ及びシティタワー有明が視認できる。</p> <p>東雲運河の水辺越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。</p>	

写真9.6-4 眺望の状況 (No.4 : 木遣り橋)

<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>	<p>計画地北西側約360mに位置する公園からの眺望である。正面にガレリアグランデ及びシティタワー有明、右方に首都高速10号晴海線が視認できる。</p> <p>旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の変化は小さい。</p>	

写真9.6-5 眺望の状況 (No.5 : 豊洲六丁目公園)

4) 圧迫感の変化の程度

圧迫感の指標である形態率は、「建築物の水平面立体角投射率」と定義され、具体的には魚眼レンズ（正射影）で天空写真を撮影したときの写真内に占める面積比として表わされる。

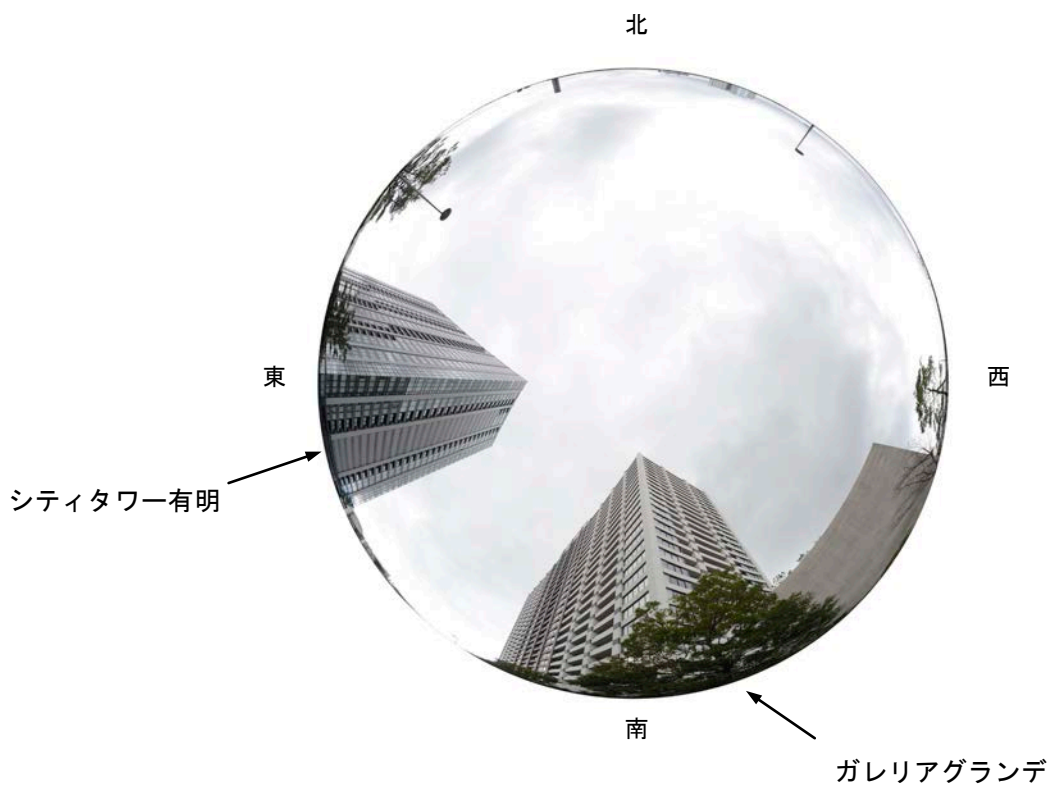
調査地点における計画建築物に対する形態率の変化の程度は、表 9.6-7 及び写真 9.6-6 に示すとおりである。

形態率の変化の程度は、a 地点で約 0.8%増加すると予測する。

表 9.6-7 計画建築物による形態率

予測地点		現況	開催前の施設の存在	変化量 ②-①
		現況形態率 ①	施設の存在による 形態率 ②	
a	シティタワー有明西	約 24.0%	約 24.8%	約 0.8%

注) 調査地点の番号は、図 9.6-2 (p. 201 参照) に対応する。



[現況]



[開催前の施設の存在]

現況	建築物としてギャラリーグランデ及びシティタワー有明の一部が見える。樹木を除いた現況の建築物の形態率は約24.0%である。
開催前の施設の存在	北側から西側にかけて計画建築物が見える。樹木を除いた建築物の割合は約24.8%となり、現況と比較して約0.8%の増加となる。

写真 9.6-6 天空写真 (a地点：シティタワー有明西)

5) 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、大会開催前、大会開催後の緑視率の変化の程度は、表 9.6-8 及び写真 9.6-7～写真 9.6-11 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No.4 地点では、計画地内に自然繁茂した草本群落や実生由来の樹木が減少するため約 0.7%の減少となる。また、No.1 地点、No.2 地点、No.3 地点、No.5 地点では、緑視率はほとんど変化がないと予測する。

表 9.6-8 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	大会開催前、 大会開催後	変化量
No.1	約 18.2%	約 18.2%	約 0%
No.2	約 35.3%	約 35.2%	約 0.1%減
No.3	約 16.0%	約 16.0%	約 0%
No.4	約 10.3%	約 9.6%	約 0.7%減
No.5	約 57.1%	約 57.1%	約 0%

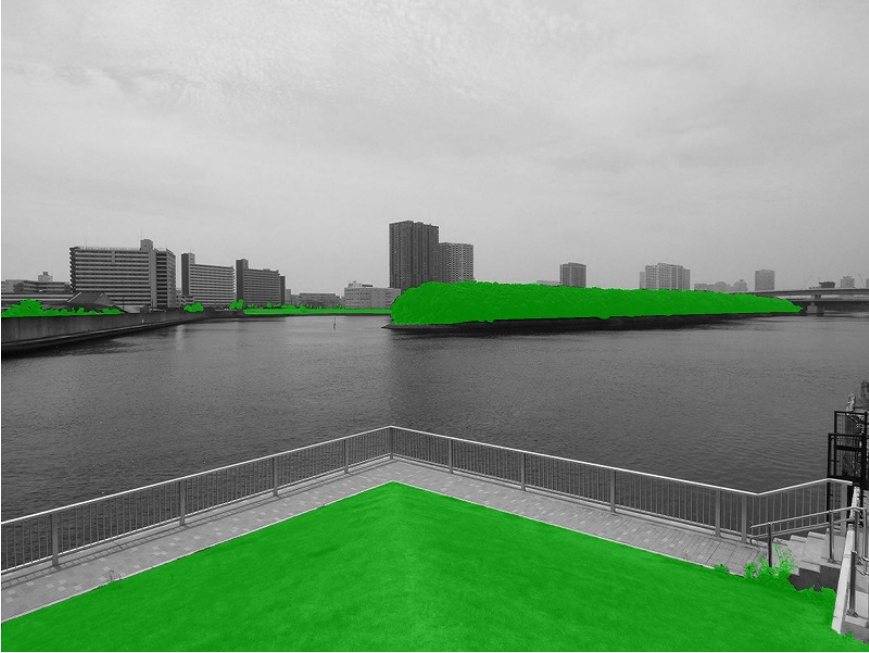
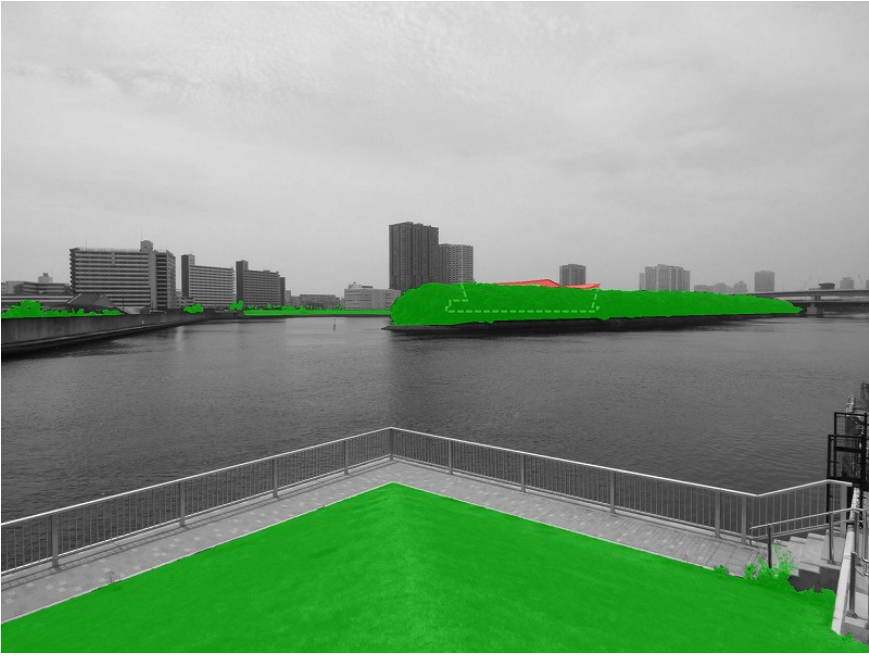
<p>現況</p>	
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地北東側約530mに位置する防潮施設からの眺望である。東雲運河及び旧防波堤越しにガレリアグランデ、シティタワー有明等住宅が視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>旧防波堤越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-7 緑視率の変化の程度 (No.1 : 豊洲五丁目防潮施設)

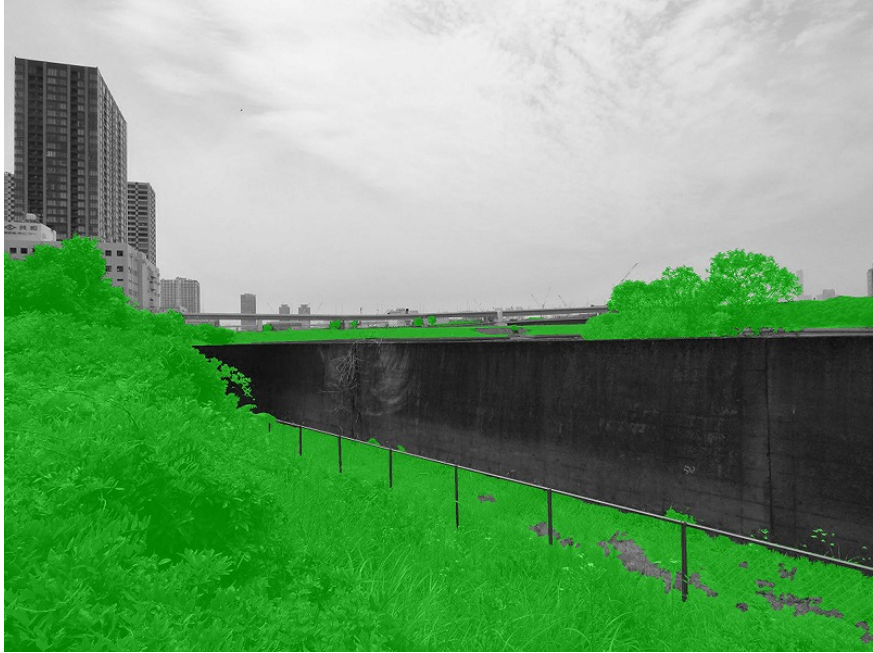
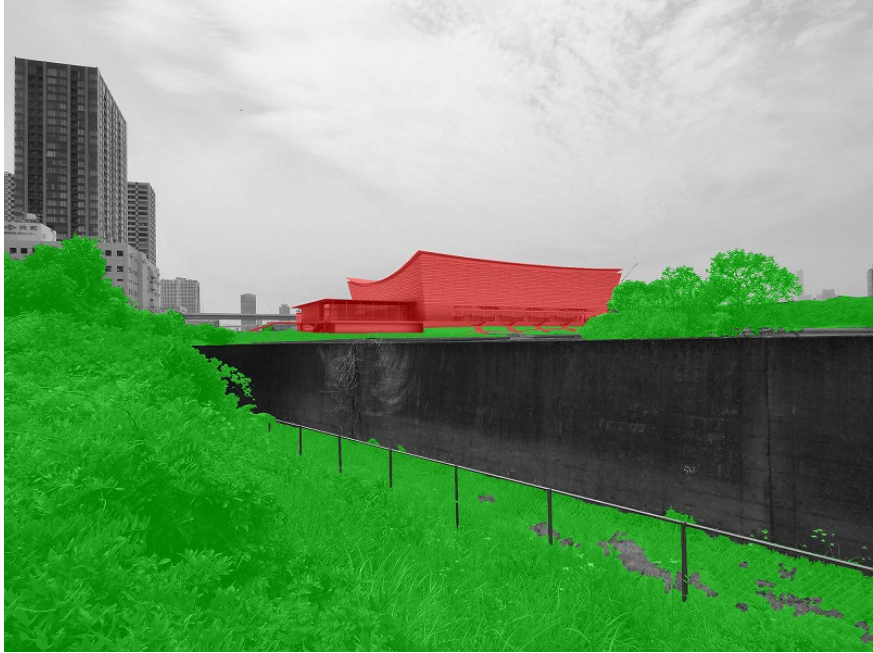
<p>現況</p>	
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地東側200mに位置する公園入口（予定）からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、左方にガレリアグランデが視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-8 緑視率の変化の程度（No.2：有明親水海浜公園（仮称）入口（予定））

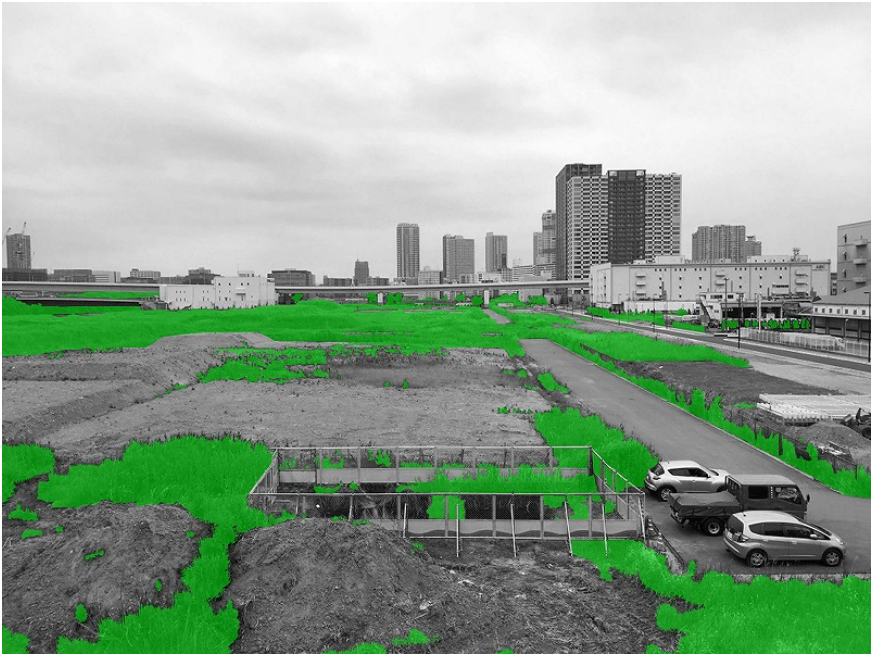
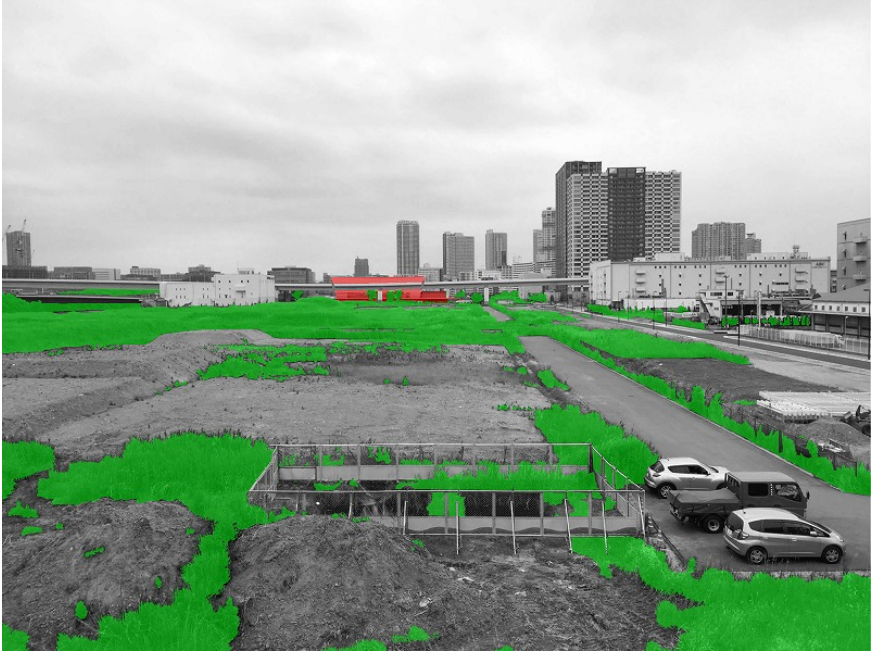
<p>現況</p>	
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地南西側約480mに位置する駅からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、右方に運輸関係施設、集合住宅が視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-9 緑視率の変化の程度 (No.3 : 有明テニスの森駅)

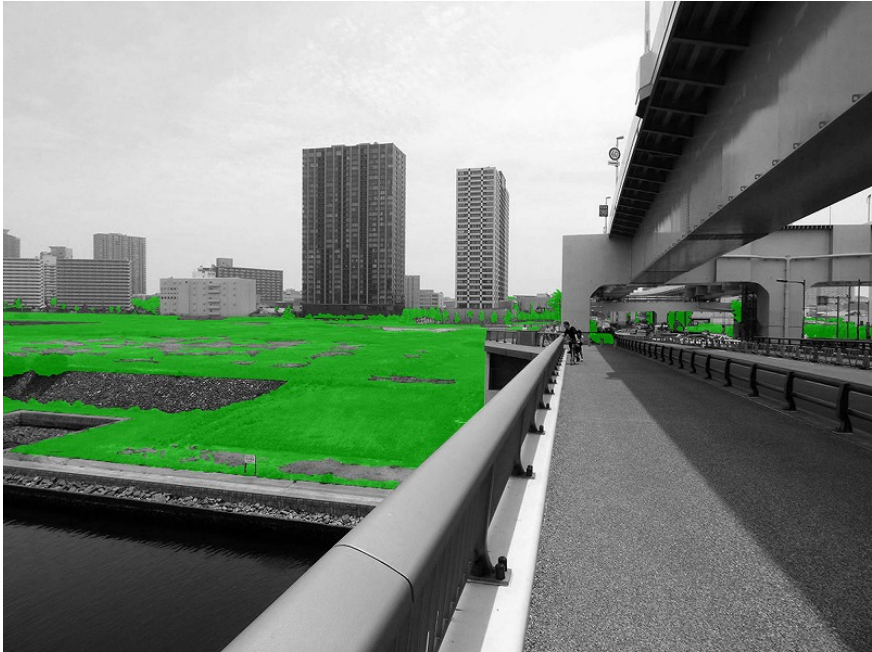
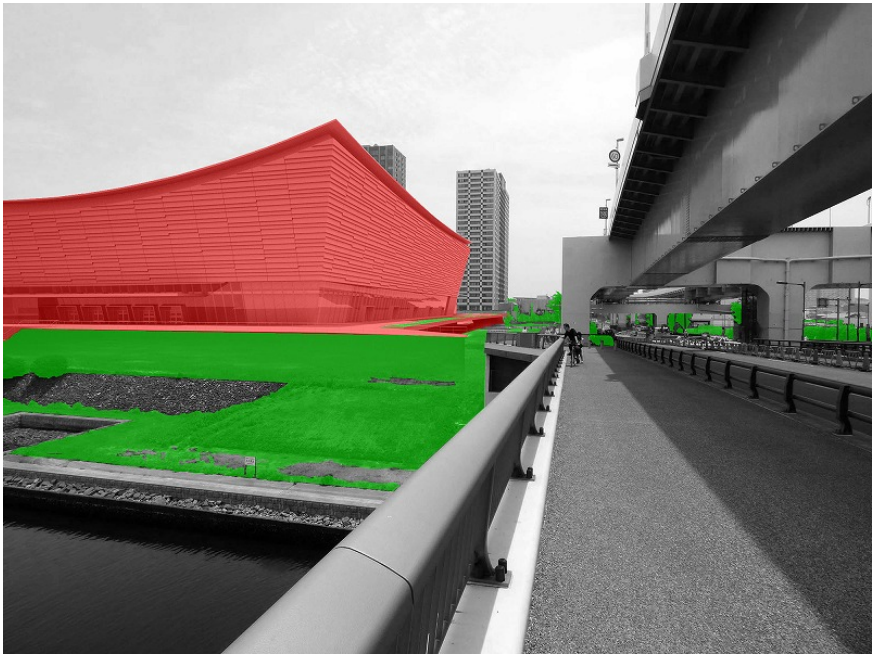
<p>現況</p>	
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地北西側約100mに位置する橋からの眺望である。東雲運河の水辺越しにガレリアグランド及びシティタワー有明が視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。計画地内に自然繁茂した草本群落や実生由来の樹木が減少するため緑視率は減少する。</p>

写真9.6-10 緑視率の変化の程度 (No.4 : 木遣り橋)

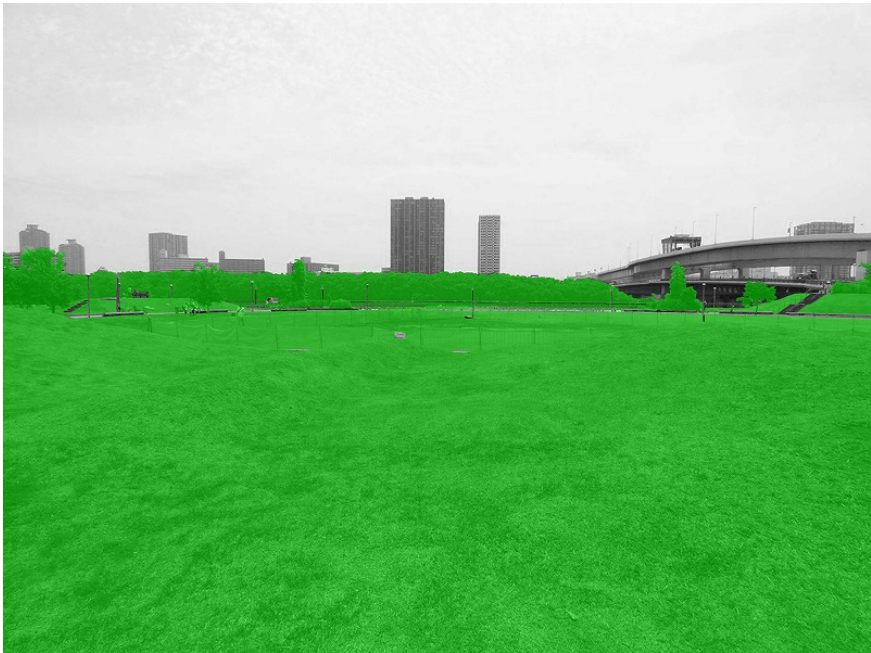
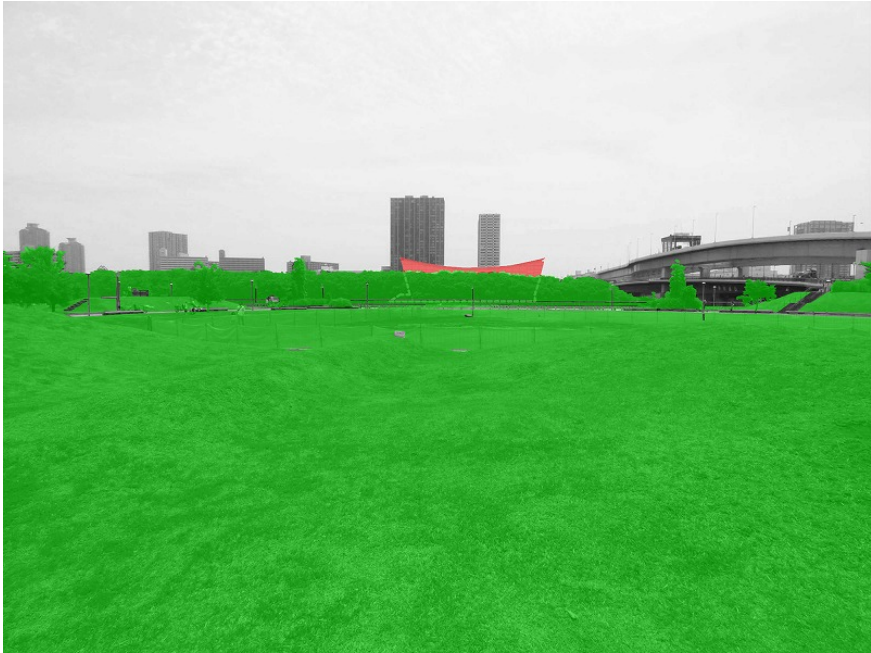
<p>現況</p>	
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地北西側約360mに位置する公園からの眺望である。正面にガレリアグランデ及びシティタワー有明、右方に首都高速10号晴海線が視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後の施設の存在</p>	<p>旧防波堤越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-11 緑視率の変化の程度（No.5：豊洲六丁目海浜公園）

9.6.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・形態を工夫し素材感のある外壁とする。
- ・ボリュームの小さいサブアリーナを南側とし、メインアリーナを北側とすることで、敷地南側の近隣マンションへの圧迫感を軽減する。
- ・通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ。
- ・地上部の高木、中木、低木の植栽、建築物上及び壁面緑化により、南西側交差点部から有明親水海浜公園（仮称）まで緑を連続させる広がりのある緑地や南側周辺住環境に配慮した、バッファー（緩衝帯）となる緑地を整備する。

9.6.4 評価

(1) 評価の指標

主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度、景観形成特別地区の景観阻害又は貢献の程度及び代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、「東京都景観計画」の「臨海景観基本軸」であげられている景観形成の方針「地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成」、「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「水辺景観形成特別地区」であげられている景観形成の方針「水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした景観形成」を評価の指標とした。また、圧迫感の変化の程度については、「圧迫感の軽減を図ること」とし、緑視率の変化の程度については、「緑視率の変化の軽減を図ること」とした。

(2) 評価の結果

1) 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度

一般国道 357 号（東京湾岸道路）の内陸側では、再開発等が進み、商業・業務、住宅など、都市的な土地利用の比重が高まりつつある。また、臨海部では、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。東京港の埋立地とその周辺では、海の自然を回復し、水辺に親しみながらスポーツやレクリエーションを楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

また、計画地の土地利用は未利用地となっており、計画地北側の東雲運河のは旧防波堤が存在するほか、計画地南側に高層マンションが複数存在する。

計画建築物は、形態を工夫し素材感のある外壁とすることで、周辺環境との調和を図る。また、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画としている。

これらのことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると考える。

以上のことから、評価の指標である「地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成」、「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした景観形成」は満足するものと考ええる。

2) 景観形成特別地区の景観阻害又は貢献の程度

臨海部は、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。東京港の埋立地とその周辺では海の自然を回復し、水辺に親しみながらレクリエーション等を楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

本事業では、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画とするほか、地上部の高木、中木、低木の植栽、建築物上及び壁面緑化により、南西側交差点部から有明親水海浜公園（仮称）まで緑を連続させる広がりのある緑地を整備する計画であり、水辺と一体となった緑空間が形成される。

このことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると考える。

以上のことから、評価の指標である「水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした景観形成」は満足するものと考ええる。

3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

東京湾岸道路の内陸側では、再開発等が進み、商業・業務、住宅など、都市的な土地利用の比重が高まりつつある。また、臨海部は、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。

また、東京港の埋立地とその周辺では海の自然を回復し、水辺に親しみながらレクリエーション等を楽しむことのできる、数多くの公園・緑地等の整備が進められ、憩いとやすらぎの空間を創出している。

計画建築物は、形態を工夫し素材感のある外壁とすることで、周辺環境との調和を図る。また、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画としている。これらのことから、水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした地域景観を形成すると考える。

以上のことから、評価の指標である「地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成」、「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「水際や水上からの視点に配慮し、水辺を生かした景観形成」は満足するものとする。

4) 圧迫感の変化の程度

計画建築物による形態率の変化の程度は、a 地点で約 0.8%増加する。

計画建築物は、ボリュームの小さいサブアリーナを住居等が位置する南側に、メインアリーナを運河に面した北側に配置する計画である。また、形態を工夫し素材感のある外壁とすることで、計画建築物による圧迫感の低減に配慮した計画としている。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。

5) 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、No. 4 地点では、計画地内に自然繁茂した草本群落や実生由来の樹木が減少するため約 0.7%の減少となり、No. 1 地点、No. 2 地点、No. 3 地点、No. 5 地点では、緑視率の変化はほとんどないと考える。

本事業では、通り沿いやデッキの緑化を積極的に行うことで、緑のネットワークを形成し、公園・水辺へと緑をつなぐ計画とするほか、地上部の高木、中木、低木の植栽、建築物上及び壁面緑化により、南西側交差点部から有明親水海浜公園（仮称）まで緑を連続させる広がりのある緑地や南側周辺住環境に配慮した、バッファー（緩衝帯）となる緑地を整備する計画である。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。