

9.8 景観

9.8.1 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 9.8-1 に示すとおりである。

表 9.8-1 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緑視率の状況 ⑥土地利用の状況 ⑦法令等による基準等 ⑧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、代表的な眺望地点からの眺望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）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」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 2 地点を選定した。

眺望の状況の調査地点は、表 9.8-2 及び図 9.8-1 に示すとおりである。なお、撮影諸元は、表 9.8-3 に示すとおりである。

表 9.8-2 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
中景域	No. 1	若洲海浜公園海釣り施設	計画地の北東側に位置する防波堤であり、釣り人等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北東	約 900m
遠景域	No. 2	城南島海浜公園	計画地の南西側に位置する海浜公園であり、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。	南西	約 1900m

注) 調査地点の番号は、図 9.8-1 に対応する。

表 9.8-3 眺望景観撮影諸元

撮影日	平成 26 年 8 月 20 日
使用カメラ	Canon EOS Kiss X50
使用レンズ	EF-S18-55mm f/3.5-5.6 IS II 焦点距離 (20.0 mm)
水平角	0°
撮影高さ	地上 1.5m

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。なお、撮影諸元は、表 9.8-3 に示すとおりである。

5) 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 2 地点とし、図 9.8-1 に示したとおりとした。

6) 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。

7) 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 年都条例第 136 号）等の法令等の整理によった。

8) 東京都等の計画等の状況

調査は、「東京都景観計画」等の計画等の整理によった。



凡例

計画地

● 景観(眺望景観)調査地点
(No.1~2)

➤ 写真撮影方向



Scale 1:50,000

0 500 1,000 2,000m

図 9.8-1
景観調査地点
(代表的な眺望点及び眺望の状況)

(4) 調査結果

1) 地域景観及び景観資源の特性

計画地が位置する中央防波堤内側埋立地及び中央防波堤外側埋立処分場・新海面処分場周辺は、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間があり、東京の交通・物流の拠点として、重要な機能を果たしている地域である。

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、数多くの公園が造られており、廃棄物の最終処分場であった中央防波堤内側埋立地においては、海上の広大な空間を活用し、森を始めとする公園づくりに取り組むなど、自然を再生する試みも始められている。

また、計画地は、「東京都景観計画」において「臨海景観基本軸」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 9.8-2 及び図 9.8-1 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 9.8-1 及び写真 9.8-2(上段の写真、p.275、276 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 9.8-6 及び写真 9.8-3 及び写真 9.8-4 (上段の写真、p.277、278 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.67 参照)に示したとおりである。

計画地の土地利用は主に屋外利用地・仮設建物になっており、計画地北側の一部は海の森公園(仮称)となっている。

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 9.8-5 に示すとおりである。

表 9.8-4 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>

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9.8-5に示すとおりである。

表 9.8-5 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に指定されている。 臨海景観基本軸：羽田沖、中央防波堤沖、葛西海浜公園含む海域</p> <p>○景観形成の目標 臨海景観基本軸：臨海部は、東京湾の海の上に歴史や空間を積み重ねてきた地域であることを踏まえ、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。</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 </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>○基本戦略 臨海部の「海の森」から、都心の大規模な緑地を幹線道路の街路樹で結ぶ「グリーンロード・ネットワーク」を強化する。</p> <p>○対象区域 計画地は東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンに位置している。 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン：隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間に位置するゾーン</p> <p>○特色ある地域の将来像 東京都ウォーターフロント活性化ゾーン： <ul style="list-style-type: none"> ・職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちが実現され、人や情報の国際的な交流が活発に行われ、羽田空港の国際化、24 時間化にも対応した、21 世紀の東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成 ・ホテルやエンターテインメント性の高い娯楽、商業施設、国際研究交流大学村、コンベンション施設やお台場海浜公園を始めとする水辺のオープンスペースなどを生かし、観光客や研究者、留学生、ビジネスマンなどでにぎわう地域を形成 ・臨海副都心のシンボルとなる副都心広場を中心に、にぎわいと集客力のある交流エリアを形成 ・豊かな緑の創出や太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用により、環境負荷の低減を実現するエリアを形成 ・災害時の広域的な支援などに対応する首都圏広域防災拠点を形成 </p>
東京港(中央防波堤 地区)景観ガイド ライン (平成 25 年 8 月 港湾局)	<p>自主ガイドラインとして東京都港湾局と港湾関係者等が連携して作成した本ガイドラインにより、中央防波堤地区における具体的な景観形成の方針を示すとともに、荷役機械の色彩基準を設け港湾施設の持つ機能美を際立たせていきます。これに基づき、都民や事業者、区と連携・協力しながら港の景観を適切に誘導していくことを目的としています。</p> <p>○対象範囲 今後埋立造成が計画されている範囲を含む、中央防波堤地区</p> <p>○建築物・工作物等の景観誘導指針 中央防波堤地区は、第一航路を航行する船舶や空港を離発着する航空機から眺められます。地区内で今後整備が想定される建築物、工作物等の適切な景観誘導を行い、海や空からの眺めに配慮した景観形成を進めます。 その他の用地に設置される建築物・工作物等は、周辺施設や周辺景観との調和に配慮し、開放感があり親しみの持てる景観を創出します。</p>

9.8.2 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) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度
- 3) 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

計画地が位置する中央防波堤内側埋立地及び中央防波堤外側埋立処分場・新海面処分場周辺は、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間があり、東京の交通・物流の拠点として、重要な機能を果たしている地域である。

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、数多くの公園が造られており、廃棄物の最終処分場であった中央防波堤内側埋立地においては、海上の広大な空間を活用し、森を始めとする公園づくりに取り組むなど、自然を再生する試みも始められている。

計画建築物は、光・緑・水などの自然の要素をモチーフとして、周辺の自然環境に馴染む外観形状とするほか、水と調和する透明感のある外装とすることで、海を意識した統一感のある景観が形成されると予測する。

2) 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 9.8-1 及び写真 9.8-2（下段の写真、p.225、226 参照）に示すとおりである。

計画建築物は、周辺の自然環境に馴染む外観形状とし、水と調和する透明感のある外装とするほか、周辺の地形に開かれた緩やかな形状とする。以上のことから、計画建築物の出現による眺望の変化の程度は、著しく小さいものと予測する。

3) 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 9.8-6 及び写真 9.8-3 及び写真 9.8-4 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は No.1 地点及び No.2 地点ともにほとんど変化がないと予測する。

表 9.8-6 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 0.7%	約 0.7%	約 0%
No.2	約 0.3%	約 0.3%	約 0%

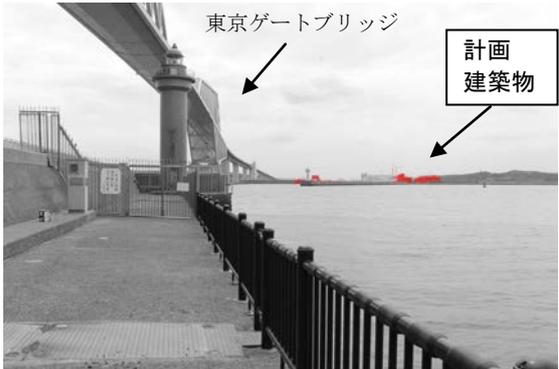
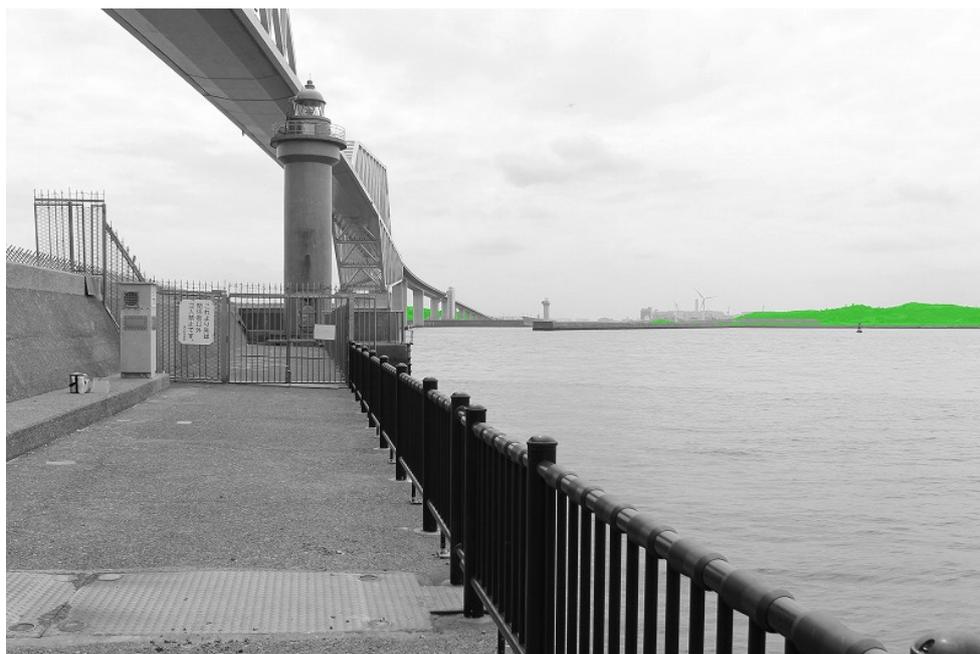
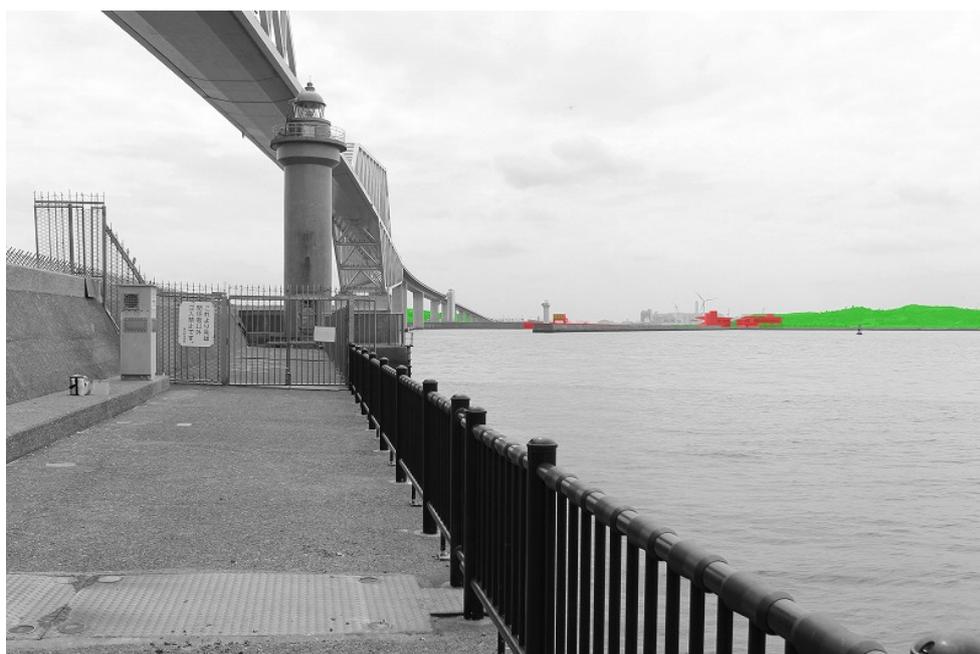
<p>現況</p>		
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催前 大会開催後の 施設の存在</p>	<p>計画地北東側約900mに位置する防波堤からの眺望である。東京港の水辺越しに計画地が視認できるほか、左方に東京ゲートブリッジが視認できる。</p> <p>東京港の水辺越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合はほとんど変わらない。</p>	 <p>東京ゲートブリッジ</p> <p>計画建築物</p>

写真9.8-1 眺望の状況 (No.1 : 若洲海浜公園海釣り施設)

<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>計画地南西側約1900mに位置する公園からの眺望である。東京港の水辺越しに計画地が視認できる。</p> <p>東京港の水辺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はほとんど変わらない。</p>	

写真9.8-2 眺望の状況 (No.2 : 城南島海浜公園)

現況

大会開催前
大会開催後
の施設の存在

現況

計画地北東側約900mに位置する防波堤からの眺望である。東京港の水辺越しに計画地が視認できるほか、左方に東京ゲートブリッジが視認できる。

大会開催前
大会開催後の
施設の存在

東京港の水辺越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合及び緑視率はほとんど変わらない。

写真9.8-3 緑視率の変化の程度 (No.1: 若洲海浜公園海釣り施設)

<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>計画地南西側約1900mに位置する公園からの眺望である。東京港の水辺越しに計画地が視認できる。</p>
<p>大会開催前 大会開催後 の施設の存在</p>	<p>東京港の水辺越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合及び緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.8-4 緑視率の変化の程度 (No.2 : 城南島海浜公園)

9.8.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・光・緑・水などの自然の要素をモチーフとして、周辺の自然環境に馴染む、外観形状を基本とする。
- ・中央防波堤埋立地の主役である海の森公園（仮称）等周辺環境との一体性を重視し、公園の豊かな緑や海の水が感じられる外観とする。
- ・周辺の地形に開かれた緩やかな形状とする。

(2) 予測に反映しなかった措置

- ・海の森との一体感を出すために周回道路沿いに緑の帯を作る。
- ・艇庫棟においては、屋上緑化を施し、中央防波堤内側から外側に緑の軸をつなぐ。

9.8.4 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」を評価の指標とした。また、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

計画地が位置する中央防波堤内側埋立地及び中央防波堤外側埋立処分場・新海面処分場周辺は、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間があり、東京の交通・物流の拠点として、重要な機能を果たしている地域である。

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、数多くの公園が造られており、廃棄物の最終処分場であった中央防波堤内側埋立地においては、海上の広大な空間を活用し、森を始めとする公園づくりに取り組むなど、自然を再生する試みも始められている。

計画建築物は、光・緑・水などの自然の要素をモチーフとして、周辺の自然環境に馴染む外観形状とするほか、水と調和する透明感のある外装とする計画である。また、周回道路沿いに緑の帯を作ることで海の森との一体感を出すほか、艇庫棟に屋上緑化を施し、中央防波堤内側から外側に緑の軸をつなぐことで、海を意識した統一感のある景観が形成されると考える。

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」は満足するものとする。

2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画建築物は、周辺の自然環境に馴染む外観形状とし、水と調和する透明感のある外装とするほか、周辺の地形に開かれた緩やかな形状とする。以上のことから、計画建築物の出現による眺望の変化の程度は、著しく小さいものとする。

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」は満足するものとする。

3) 緑視率の変化の程度

緑視率は全ての地点においてほとんど変化しないと考える。

本事業では、周回道路沿いに緑の帯を作ることで海の森との一体感を出すほか、艇庫棟に屋上緑化を施し中央防波堤内側から外側に緑の軸をつなぐ計画である。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。