

8.5 景観

8.5.1 調査事項

調査事項は、表 8.5-1 に示すとおりである。

表8.5-1 調査事項(東京2020大会の開催後)

区 分	調査事項
予測した事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 ・ 圧迫感の変化の程度 ・ 緑視率の変化の程度
予測条件の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画建築物の状況(配置、形状、高さ等) ・ 緑化計画
ミティゲーションの実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態を工夫し素材感のある外壁とする。 ・ 必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周囲への圧迫感を軽減するよう周辺の環境に配慮する。 ・ 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。 ・ 建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩計画とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮する。

8.5.2 調査地域

調査地域は、計画建築物を眺望することができる計画地及びその周辺とした。

8.5.3 調査手法

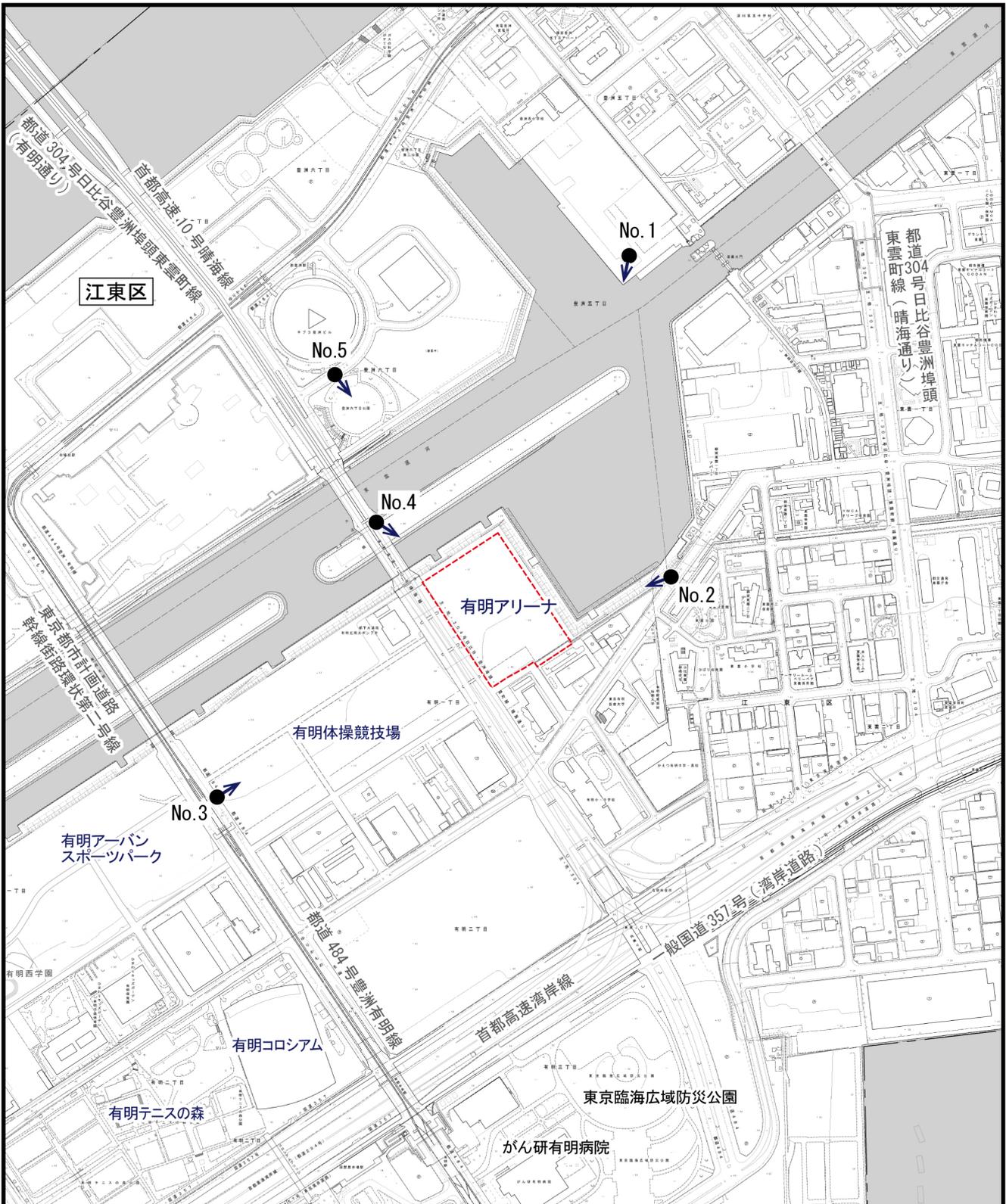
調査手法は、表 8.5-2(1) 及び(2)に示すとおりである。

表8.5-2(1) 調査手法(東京2020大会の開催後)

調査事項		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	代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度
調査時点		東京2020大会の開催後(2021年度)とした。		
調査期間	予測した事項	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。		
	予測条件の状況	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。		
	ミティゲーションの実施状況	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。		
調査地点	予測した事項	計画地及びその周辺とした。	予測地点と同様の5地点(図8.5-1に示す地点No.1~5)とした。	
	予測条件の状況	計画地及びその周辺とした。		
	ミティゲーションの実施状況	計画地及びその周辺とした。		
調査手法	予測した事項	現地調査(写真撮影)及び評価書の予測結果と比較する方法とした。		
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。		
	ミティゲーションの実施状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。		

表8.5-2(2) 調査手法(東京2020大会の開催後)

調査事項		圧迫感の変化の程度	緑視率の変化の程度
調査時点		東京2020大会の開催後(2021年度)とした。	
調査期間	予測した事項	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。	
	予測条件の状況	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。	
	ミティゲーションの実施状況	施設竣工後の2021年10月、2022年1月とした。	
調査地点	予測した事項	予測地点と同様の1地点(図8.5-2に示す地点No. a)とした。	予測地点と同様の5地点(図8.5-1に示す地点No. 1~5)とした。
	予測条件の状況	計画地及びその周辺とした。	
	ミティゲーションの実施状況	計画地及びその周辺とした。	
調査手法	予測した事項	現地調査(写真撮影)及び評価書の予測結果と比較する方法とした。	
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。	
	ミティゲーションの実施状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。	



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 8.5-1
 景観調査地点
 (代表的な眺望点及び眺望の状況)

8.5.4 調査結果

(1) 調査結果の内容

1) 予測した事項

ア. 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している。

計画建築物は、必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周辺環境との調和を図った。また、現在、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整備を進めている。さらに、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

これらのことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

イ. 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、現在、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まで緑を連続させる広がりのある緑地の整備を進めている。また、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

このことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

ウ. 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、眺望の事後調査の結果は、写真 8.5-1～写真 8.5-5（下段の写真、p. 62～66 参照）に示すとおりである。

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、必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周辺環境との調和を図った。また、現在、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整備を進めている。さらに、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

これらのことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

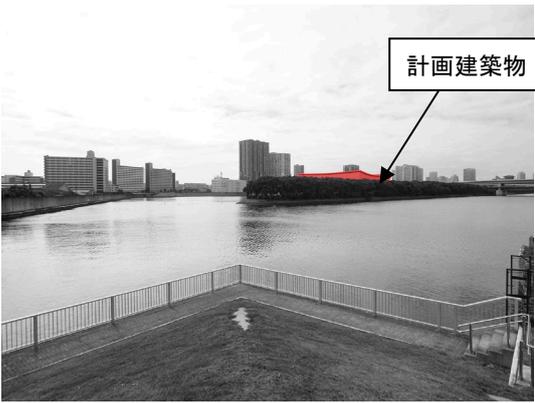
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 東雲運河及び旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の変化は小さい。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 東雲運河及び旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の視野に占める割合の変化は小さい。</p>	

写真 8. 5-1 眺望の状況 (No.1 : 豊洲五丁目防潮施設)

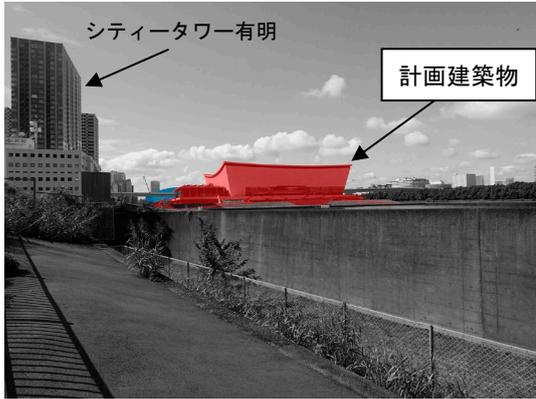
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 正面に計画建築物が視認できる。事業の実施前よりも建築物の視野に占める割合は増加した。</p>	

写真 8.5-2 眺望の状況 (No.2 : 有明親水海浜公園入口 (予定))

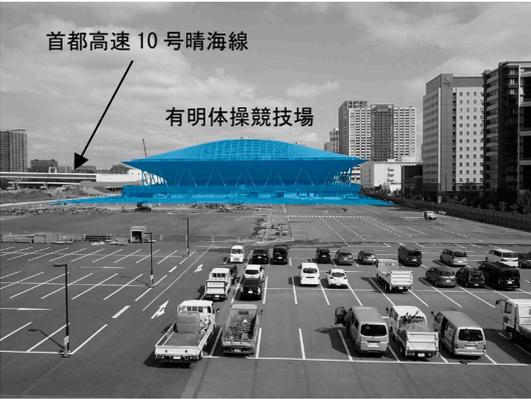
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 正面に計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の变化は小さい。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 有明体操競技場によって、計画建築物は視認できない。</p>	

写真 8.5-3 眺望の状況 (No.3 : 有明テニスの森駅)

<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 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> <p>フォローアップ調査結果 : 東雲運河の水辺越しに計画建築物が視認できる。事業実施前よりも建築物の視野に占める割合は増加した。</p>	

写真 8.5-4 眺望の状況 (No.4 : 木遣り橋)

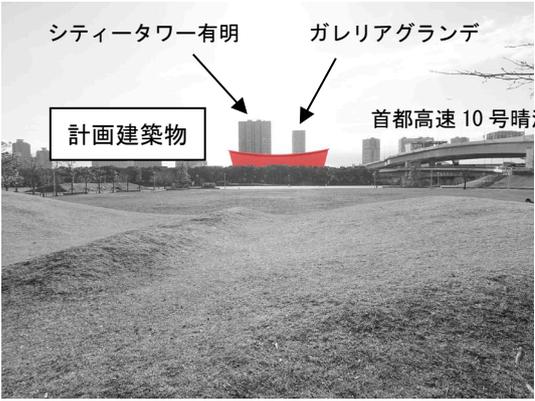
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の占める割合の変化は小さい。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 旧防波堤越しに計画建築物が視認できるものの、建築物の視野に占める割合の変化は小さい。</p>	

写真 8.5-5 眺望の状況 (No.5 : 豊洲六丁目公園)

エ. 圧迫感の変化の程度

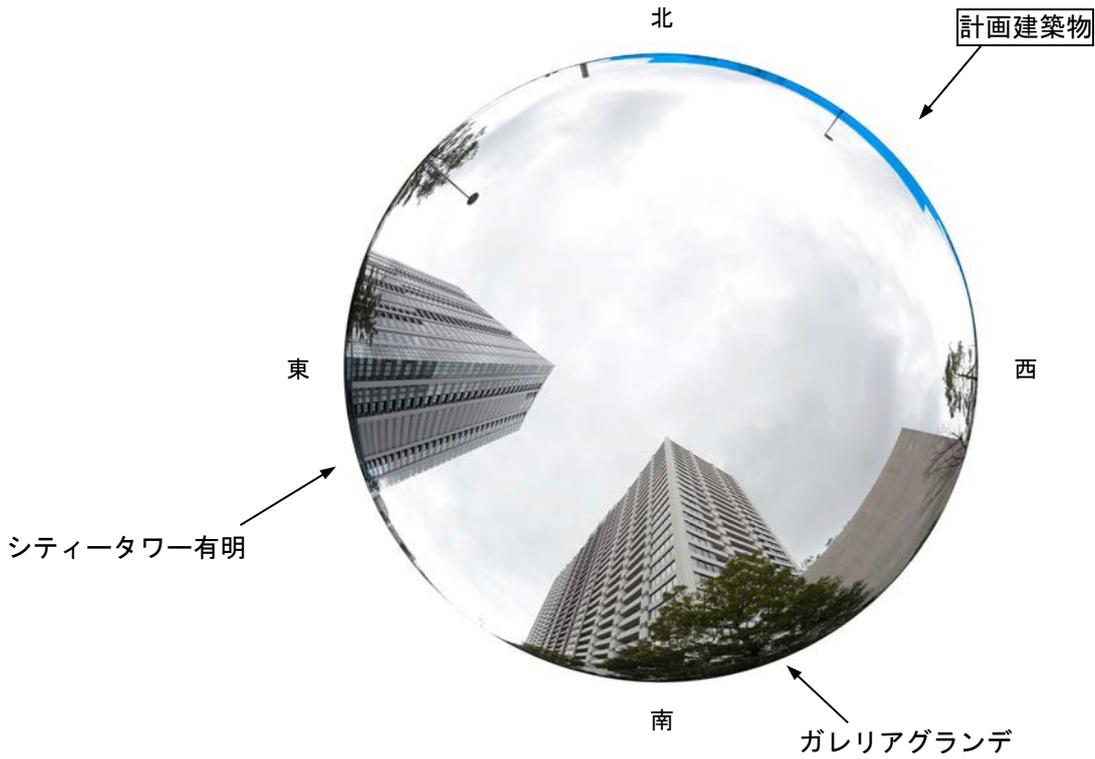
調査地点における計画建築物に対する形態率の変化の程度は、表 8.5-3及び写真8.5-6に示すとおりである。

形態率の変化の程度は、予測結果と比較して同程度であった。

表8.5-3 計画建築物による形態率

予測地点		形態率				
		事前調査	予測結果		フォローアップ調査結果	
			既存建築物 及び 計画建築物	変化量	既存建築物 及び 計画建築物	変化量
a	シテーター有明西	約 24.0%	約 24.8%	約 0.8ポイント増	約 24.8%	約 0.8ポイント増

注) 調査地点の番号は、図 8.5-2 (p.59 参照) に対応する。



[予測結果]



[フォローアップ調査結果]

予測結果	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、事業の実施前と比較して約0.8ポイントの増加となる。
フォローアップ調査結果	予測どおりの位置に計画建築物が位置する。建築物による形態率は、24.8%であり、予測結果と同程度である。

写真 8.5-6 天空写真(a地点：シティータワー有明西)

オ. 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、現況と将来の緑視率の変化の程度は、表 8.5-4 及び写真 8.5-7～写真 8.5-11 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No.2 地点では撮影地点付近の草地がアスファルト化されたことにより、約 26.2 ポイント減少した。No.3 地点では、未利用地内の草地が有明体操競技場及び駐車場に整備されたことにより、約 14.6 ポイント減少した。No.4 地点では、計画地北側の壁面緑化が現時点では終わっていないため、約 5.7 ポイント減少した。また、No.1 地点、No.5 地点では、緑視率はほとんど変化がなかった。

表 8.5-4 緑視率の変化の程度

調査地点	事前調査	予測結果		フォローアップ調査結果	
		緑視率	変化量	緑視率	変化量
No.1	約 18.2%	約 18.2%	約 0 ポイント	約 18.6%	約 0.4 ポイント増
No.2	約 35.3%	約 35.2%	約 0.1 ポイント減	約 9.0%	約 26.3 ポイント減
No.3	約 16.0%	約 16.0%	約 0 ポイント	約 1.4%	約 14.6 ポイント減
No.4	約 10.3%	約 9.6%	約 0.7 ポイント減	約 3.9%	約 6.4 ポイント減
No.5	約 57.1%	約 57.1%	約 0 ポイント	約 57.5%	約 0.4 ポイント増

注) 地点番号は、図 8.5-1 (p.58) に対応する。

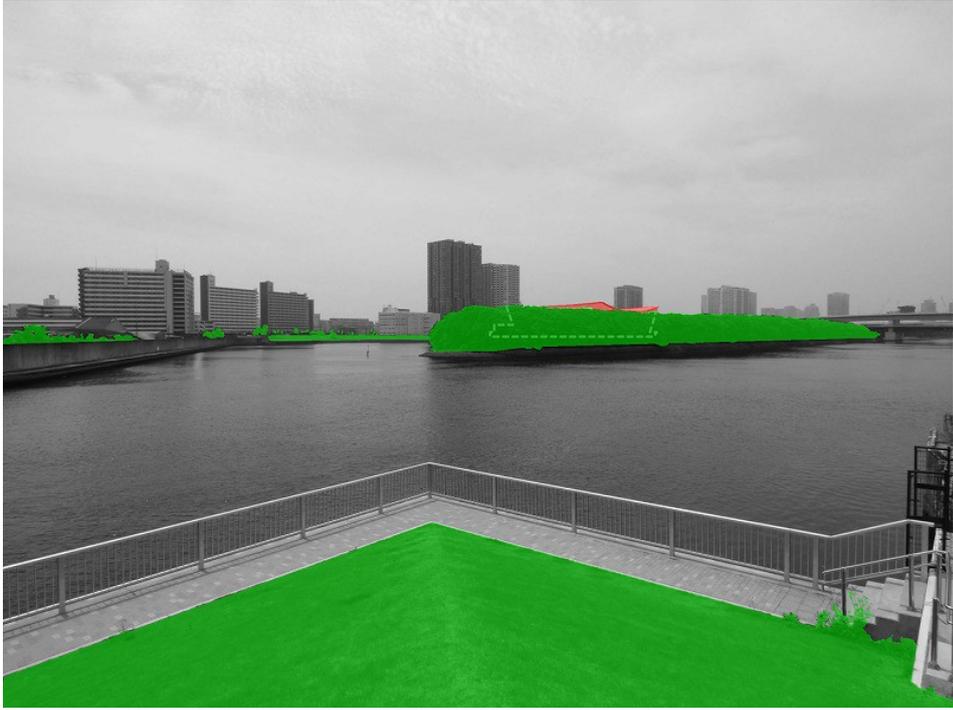
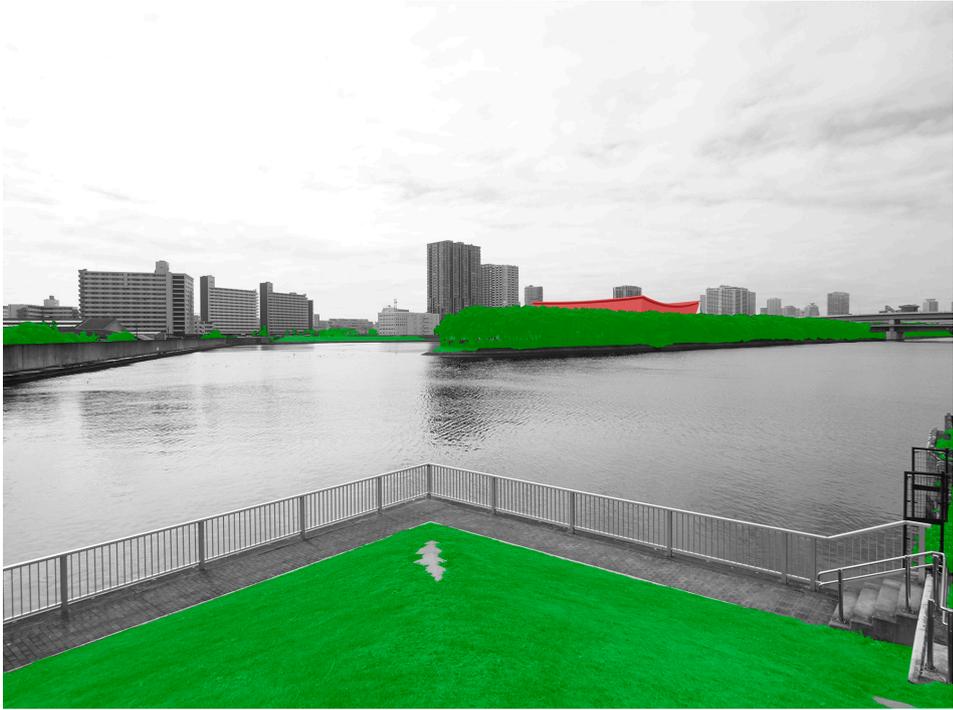
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>旧防波堤越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>
<p>フォローアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測通りの位置に視認できる。緑視率は増加するが、現況及び予測結果と同程度である。</p>

写真 8.5-7 緑視率の状況 (No.1 : 豊洲五丁目防潮施設)

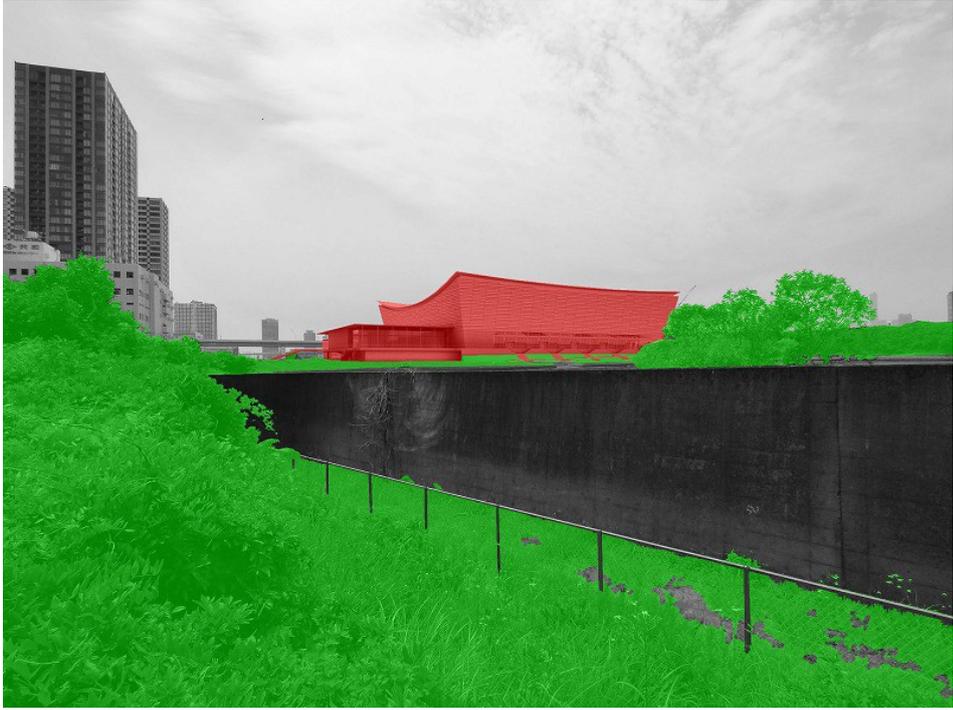
<p>予測結果</p>	
<p>フローアアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>
<p>フローアアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測通りの位置に視認できる。緑視率は、現況と比較して約 26.3 ポイント減少、予測結果と比較して約 26.2 ポイント減少した。緑視率が減少した主な理由は、撮影地点付近の草地がアスファルト化されたことによるものであり、計画地内では、計画建築物南側の壁面緑化により緑視率は増加している。</p>

写真 8.5-8 緑視率の状況 (No.2 : 有明親水海浜公園入口(予定))

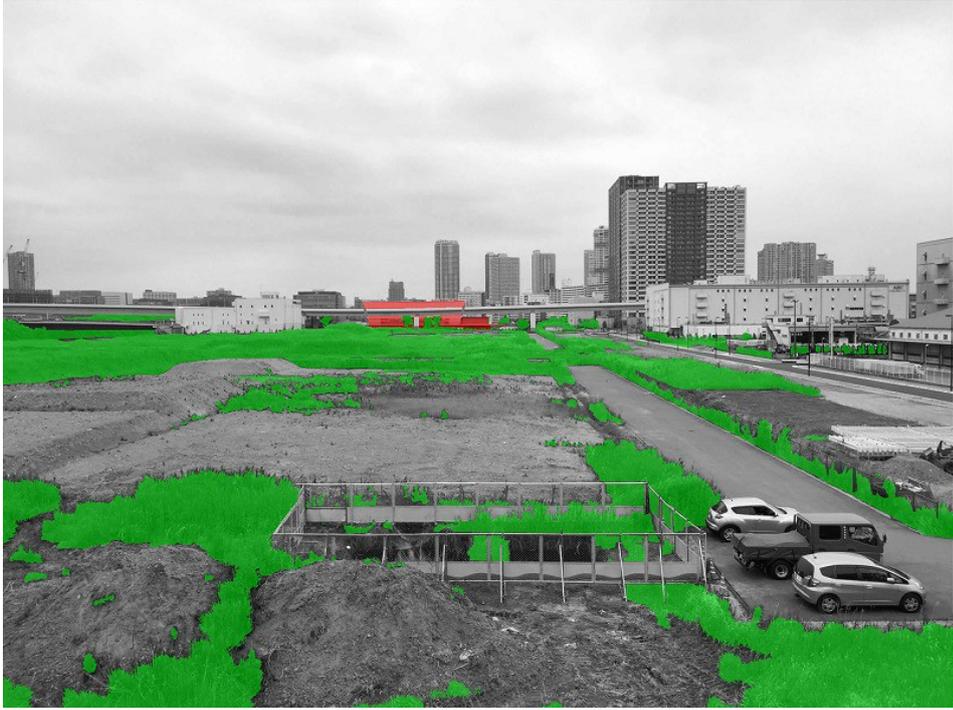
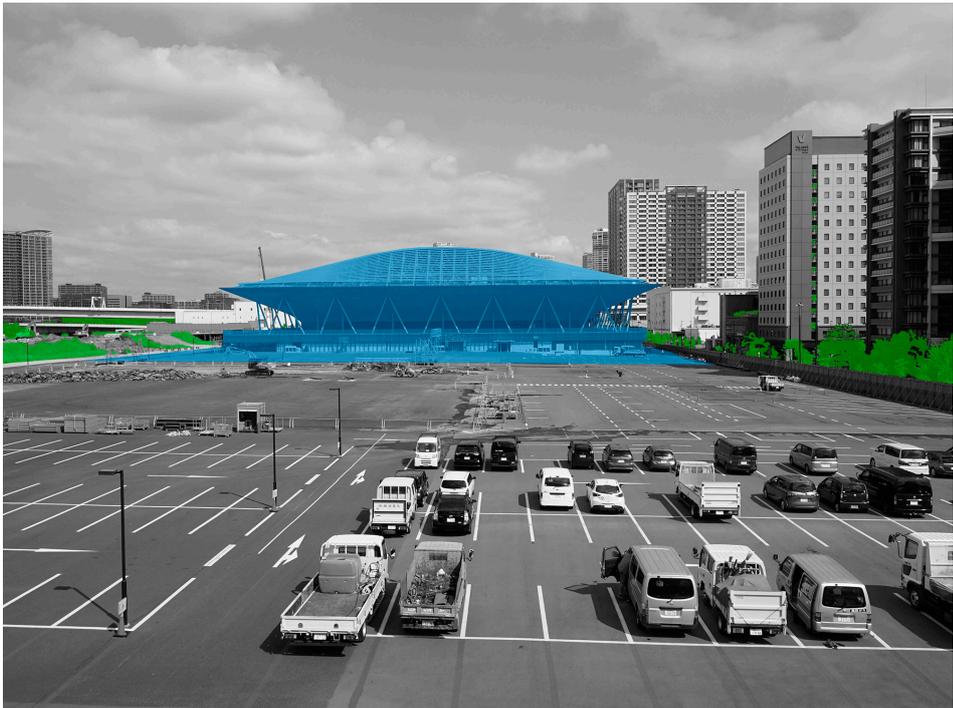
<p>予測結果</p>	
<p>フロアアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>
<p>フロアアップ調査結果</p>	<p>緑視率は、現況と比較して約 14.6 ポイント減少、予測結果と比較して約 14.6 ポイント減少した。緑視率が減少した主な理由は、未利用地内の草地在り有明体操競技場を含む大会時の整備により減少したことによるものである。この整備により、有明アリーナの計画地及び建築物は、視認できない。</p>

写真 8.5-9 緑視率の状況(No.3 : 有明テニスの森駅)

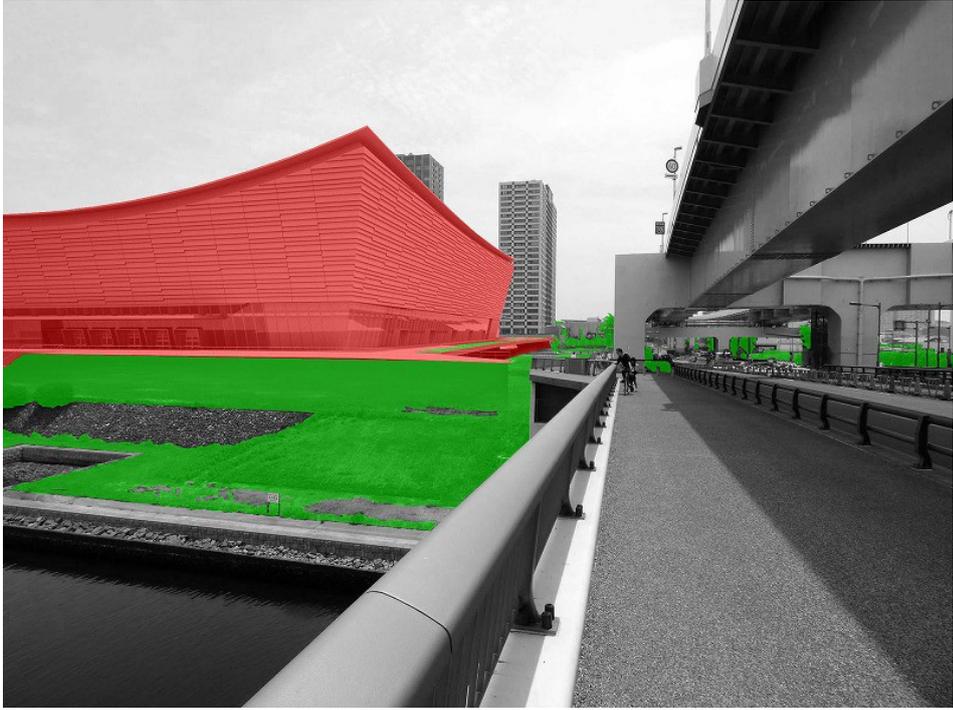
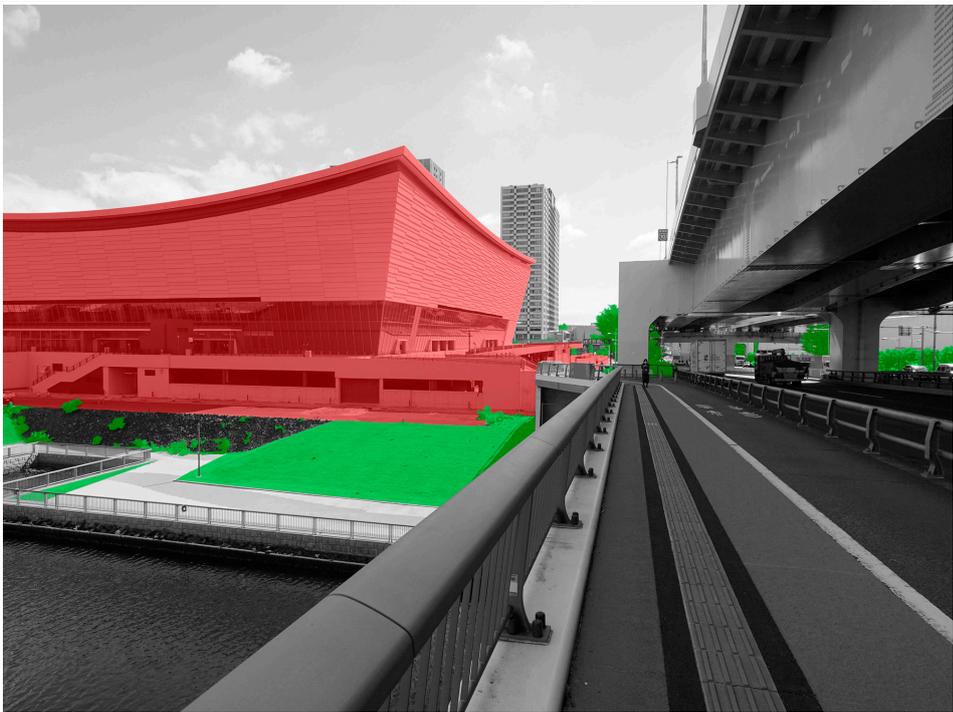
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。計画地内に自然繁茂した草本群落や実生由来の樹木が減少するため緑視率は減少する。</p>
<p>フォローアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測通りの位置に視認できる。緑視率は、現況と比較して約 6.4 ポイント減少、予測結果と比較して約 5.7 ポイント減少した。緑視率が減少した主な理由は、計画地北側の壁面緑化が現時点では終わっていないことによるものである。</p>

写真 8.5-10 緑視率の状況 (No.4 : 木遣り橋)

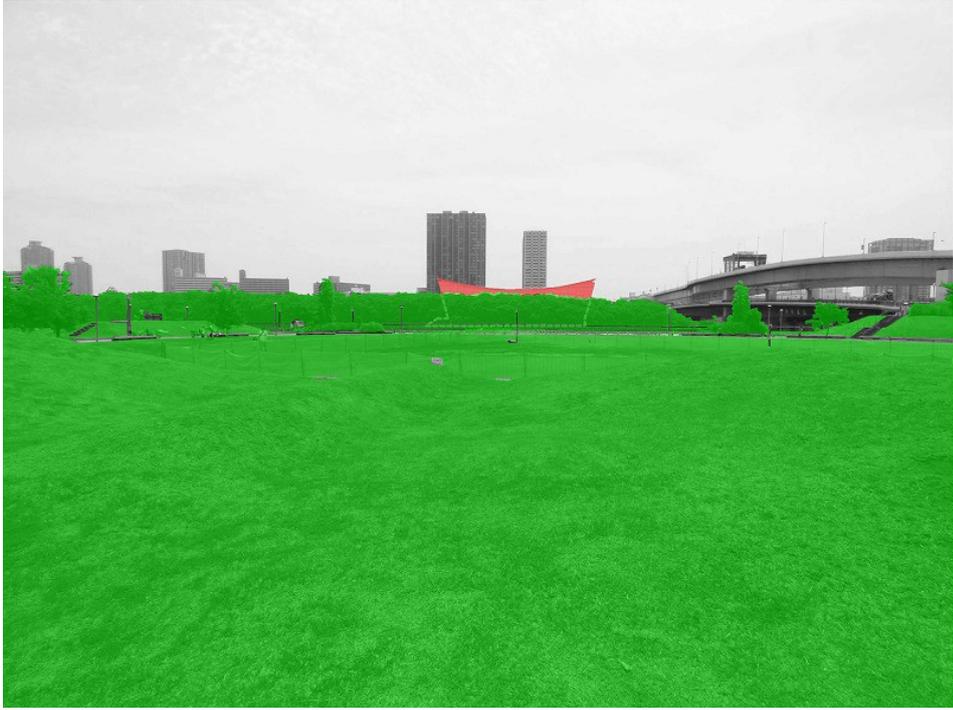
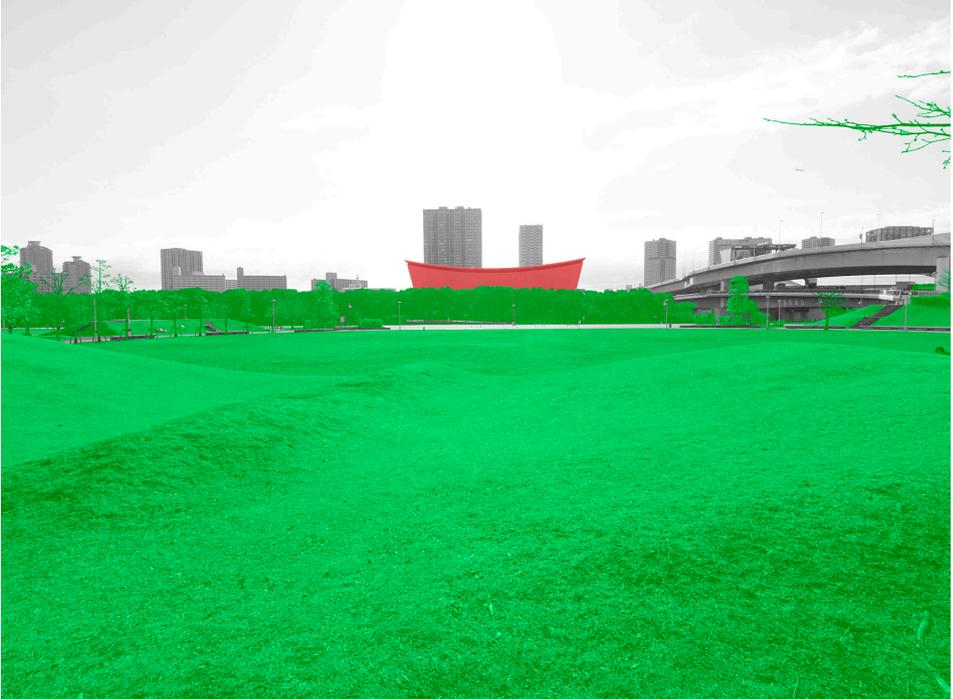
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>旧防波堤越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>
<p>フォローアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測通りの位置に視認できる。緑視率は、現況及び予測結果と同程度である。</p>

写真 8.5-11 緑視率の状況 (No.5 : 豊洲六丁目公園)

2) 予測条件の状況

ア. 計画建築物の状況(配置、形状、高さ等)

計画建築物の状況(配置、形状、高さ等)は、「4. 有明アリーナの計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.3 事業の基本計画 (1) 配置計画」(p.7 参照)に示したとおりである。

イ. 緑化計画

緑化計画は、「4. 有明アリーナの計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.3 事業の基本計画 (7) 緑化計画」(p.13 参照)に示したとおりである。

3) ミティゲーションの実施状況

ミティゲーションの実施状況は、表 8.5-5(1)～(3)に示すとおりである。なお、景観に関する問合せはなかった。

表 8.5-5(1) ミティゲーションの実施状況(東京 2020 大会の開催後)

ミティゲーション 実施状況	・形態を工夫し素材感のある外壁とする。
反りのある形状とし、外壁にリブ付きのPCコンクリート壁を用いて、陰影のある仕上げとした。	
 <p style="text-align: center;">素材感のある外壁</p>	
ミティゲーション 実施状況	・必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周囲への圧迫感を軽減するよう周辺的环境に配慮する。
必要天井の高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周囲への圧迫感を軽減するよう周辺的环境に配慮した。	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="186 1610 724 2011">  <p style="text-align: center;">反りのある断面形状</p> </div> <div data-bbox="860 1610 1398 2011">  <p style="text-align: center;">建物低層部のガラスと上部の素材</p> </div> </div>	

表 8.5-5(2) ミティゲーションの実施状況(東京 2020 大会の開催後)

ミティゲーション	・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。
実施状況	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した。
	
メインアリーナとサブアリーナ	
ミティゲーション	・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。
実施状況	通り沿いやデッキの緑化を積極的に行い、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である。
	
有明親水海浜公園につながるデッキ等	

(2) 予測結果とフォローアップ調査結果との比較検討

1) 予測した事項

ア. 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している。

計画建築物は、必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周辺環境との調和を図った。また、現在、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整備を進めている。さらに、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

これらのことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

イ. 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、現在、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まで緑を連続させる広がりのある緑地の整備を進めている。また、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

このことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

ウ. 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、必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで周辺環境との調和を図った。また、現在、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整備を進めている。さらに、建物外観は水辺の開放な景観にあわせた白色系の色彩とするなど、水辺と緑及び周辺の建物と調和し、明るく清涼感のある印象となるよう配慮した。

これらのことから、緑化完了後には、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が形成されるものと考えられる。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

エ. 圧迫感の変化の程度

計画建築物による形態率の変化は、予測結果と同程度であった。

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している。また、必要天井高さに合わせた反りのある断面形状とするほか、建物低層部の素材をガラスとし上部の素材と分け、より軽やかな印象に設えることで圧迫感の低減に配慮した。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

オ. 緑視率の変化の程度

計画建築物による緑視率の変化の程度は、No. 2 地点では、撮影地点付近の草地がアスファルト化したことにより約 26.2 ポイント減少した。No. 3 地点では、未利用地内の草地が有明体操競技場を含む大会時の整備により減少したことにより、約 14.6 ポイント減少した。No. 4 地点では、計画地北側の壁面緑化が現時点では終わっていないため、約 5.7 ポイント減少した。また、No. 1 地点、No. 5 地点では、緑視率はほとんど変化がなかった。

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・水辺へと緑をつないでいくほか、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）となる緑地の整備を進めている。