

9.7 景観

9.7.1 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 9.7-1 に示すとおりである。

表 9.7-1 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、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 7 地点を選定した。

眺望の状況の調査地点は、表 9.7-2 及び図 9.7-1 に示すとおりである。なお、撮影諸元は表 9.7-3 に示すとおりである。

表 9.7-2 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	潮見駅	計画地の北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。	北	約 600m
	No. 2	夢の島大橋	計画地の北東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。	北東	約 650m
	No. 3	曙水門	計画地南東側に位置する曙水門南側の橋であり、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。	南東	約 480m
	No. 4	辰巳の森海浜公園	計画建築物が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。	南西	約 30m
	No. 5	辰巳の森緑道公園	計画地南側に位置する公園であり、辰巳駅からの歩道橋利用者、公園利用者等不特定多数の人の利用度が高い場所である。	南西	約 430m
	No. 6	辰巳橋	計画地の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。	西	約 600m
	No. 7	潮見運動公園	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が高い場所である。	北西	約 450m

注) 調査地点の番号は、図 9.7-1 に対応する。

表 9.7-3 撮影諸元

項目	代表的な眺望地点及び眺望の状況	天空写真
撮影日	平成 26 年 8 月 20 日	平成 26 年 9 月 1 日
使用カメラ	Canon EOS Kiss X50	Nikon D3 DigitalCamera
使用レンズ	EF-S18-55mm f/3.5-5.6 IS II 焦点距離 (20.0mm)	Nikon ME&AI 8mmF2.8
水平角	0°	90°
撮影高さ	地上 1.5m	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。

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 9.7-3 に示すとおりである。

5) 圧迫感の状況

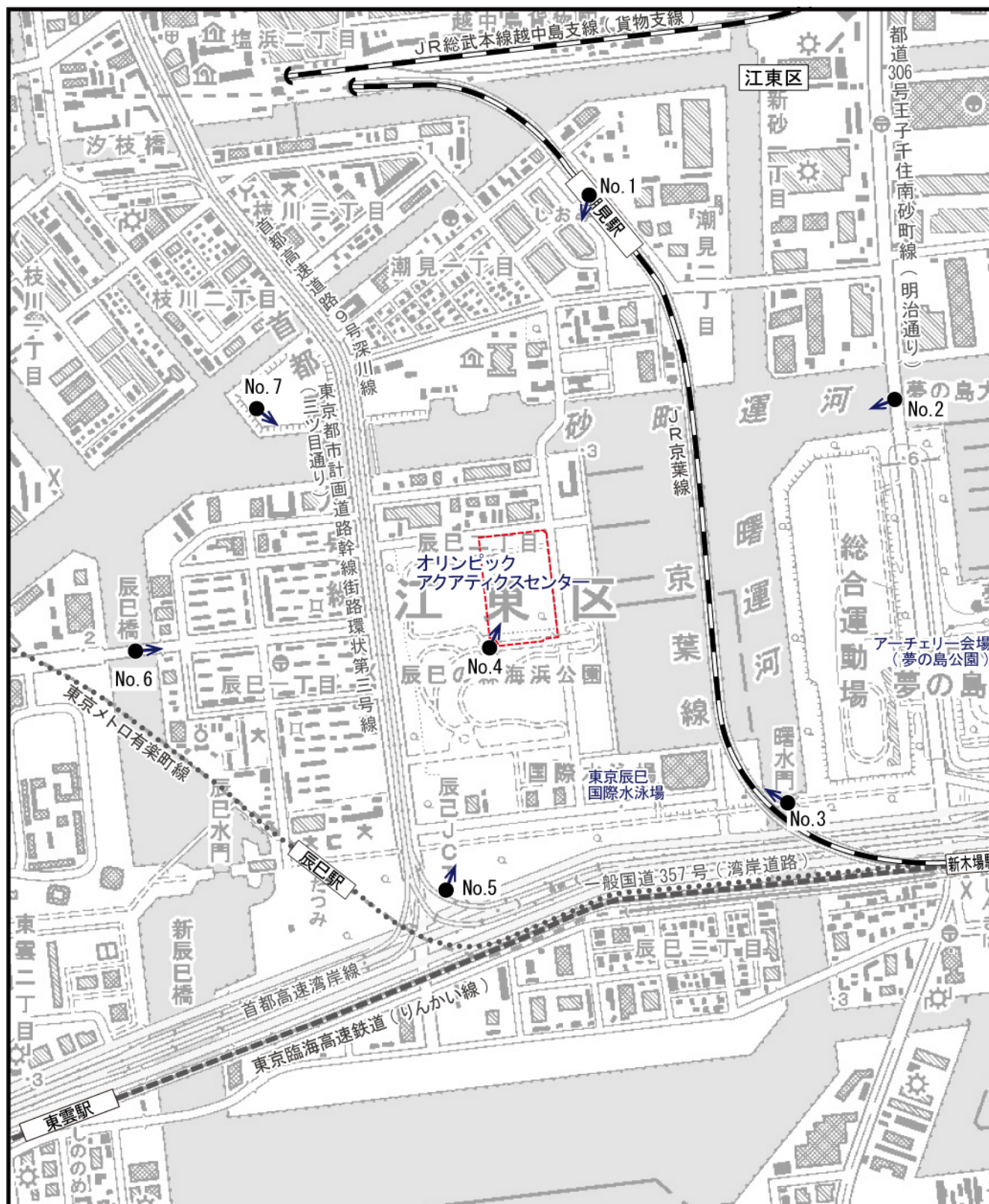
圧迫感の状況については、天空写真を撮影し、正射影に変換後、圧迫感の指標の一つである形態率を算定する手法によった。

天空写真の撮影地点は、計画地に北西側の住宅前とし、表 9.7-4 及び図 9.7-2 に示す 1 地点とした。また、撮影諸元は、表 9.7-3 に示すとおりである。

表 9.7-4 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	東京都住宅供給公社 辰巳あけぼの住宅前	江東区辰巳 2-5-1	北東	40m

注) 調査地点記号は、図 9.7-2 に対応する。



凡 例

計画地

● 景観(眺望景観)調査地点
(No.1~7)

➡ 写真撮影方向



Scale 1:12,500

0 125 250 500m

図 9.7-1

景観調査地点

(代表的な眺望点及び眺望の状況)

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7地点とし、図9.7-1に示したとおりとした。

7) 土地利用の状況

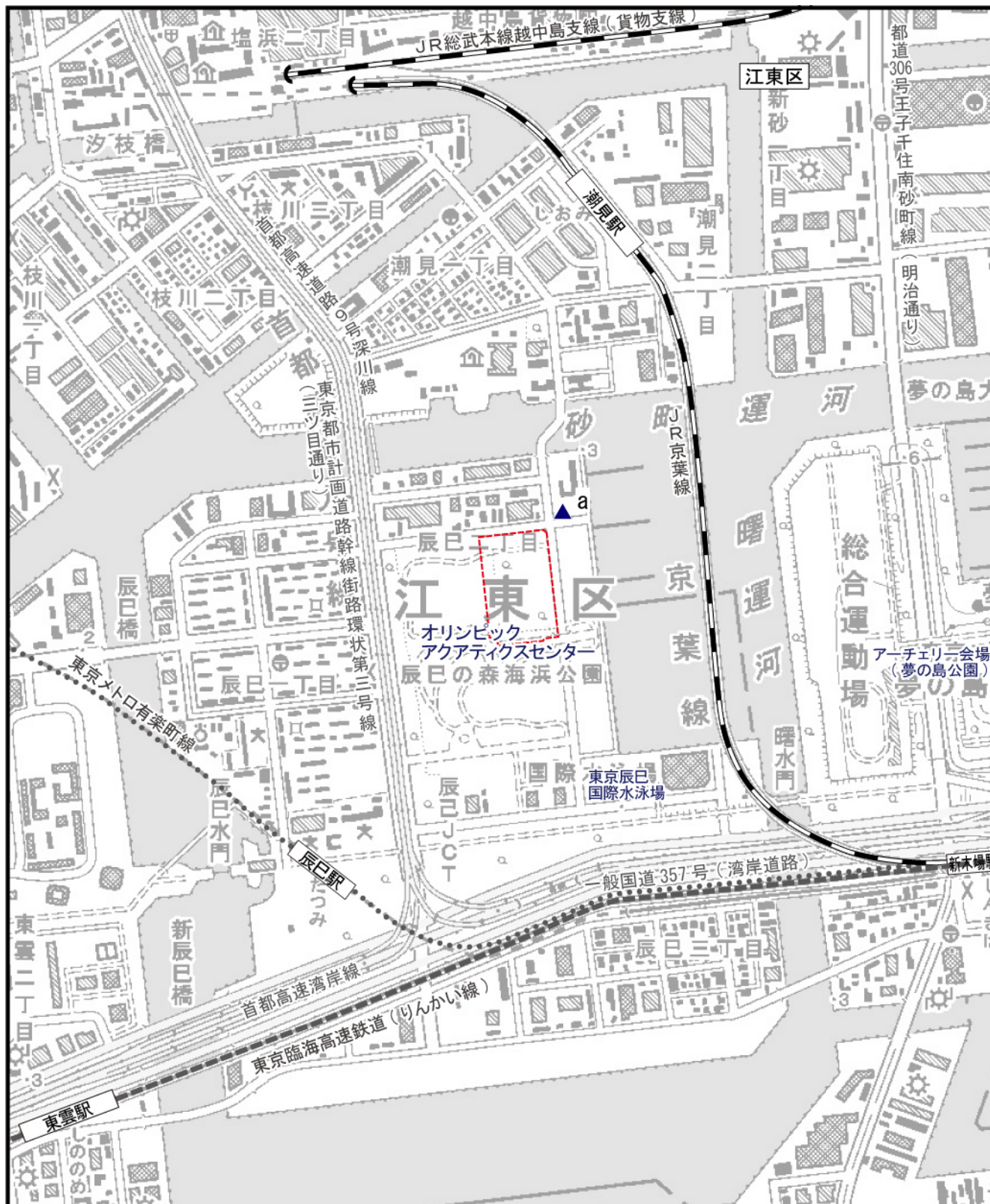
調査は、「東京の土地利用 平成23年東京都区部」等の既存資料の整理によった。

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

J R

東京臨海高速鉄道
(りんかい線)

地下鉄



景観(圧迫感)調査地点
(a)



Scale 1:12,500

0 125 250 500m

図9.7-2

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

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置しているが、現在は平坦な未開園地となっている。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成している。

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」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 9.7-2 及び図 9.7-1 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 9.7-1～写真 9.7-7(上段の写真、p. 225～231 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 9.7-7 及び写真 9.7-15(上段の写真、p. 240 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 9.7-8 及び写真 9.7-17～写真 9.7-20(上段の写真、p. 243～246 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. 70 参照)に示したとおりである。

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置している。辰巳の森海浜公園の北側には倉庫・運輸関係施設が存在し、東側には曙運河が流れている。また、南側には集合住宅、西側には首都高速 9 号深川線越しに集合住宅が存在する。

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 9.7-5(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.7-5(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)	(目的) 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。 (基本理念) 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。 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。 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。 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。 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。 (事業者の責務) 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。
東京都景観条例 (平成 18 年東京都 条例第 136 号)	(目的) 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。 (基本理念) 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。 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。 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。 (事業者の責務) 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。 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。

表 9.7-5(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)	(目的) 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。 (基本理念) 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。 (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。 (区民及び事業者の責務) 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。

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9.7-6(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.7-6(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)	「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。 ○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：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 ○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。 ○景観形成の方針 臨海景観形成基本軸： ・ 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
東京の都市づくりビジョン(改定) (平成21年7月 東京都)	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。 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。 ○対象区域 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン ○特色ある地域の将来像 ・ 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

表 9.7-6(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)	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。 ○対象区域 計画地は臨海景観基本軸に指定されている。 ○景観形成基準 臨海景観基本軸 ・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
江東区都市計画 マスタープラン (平成 23 年 3 月 江東区)	「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。 ○対象区域 計画地は南部地区に区分されている。 ○部門別の整備方針 ・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。

9.7.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、以下に示すとおりとした。なお、計画地内に貴重な景勝地は存在しない。

- 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) 圧迫感の変化の程度
- 4) 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

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置しているが、現在は平坦な未開園地となっている。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成している。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装計画とするほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した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、「20,000 席引渡しモード」については写真 9.7-1～写真 9.7-7（下段の写真、p. 225～231 参照）、減築工事を行い、計画建築物のボリュームを抑えた後である「5,000 席レガシーモード」については写真 9.7-8～写真 9.7-14（下段の写真、p. 232～238 参照）に示すとおりである。

計画地周辺の代表的な眺望地点からの眺望については、辰巳の森海浜公園からの眺望において、建築物が視野に占める割合は増加し、新たに都市的な景観が形成される。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装計画とするほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成されると考える。

現況	
大会開催前の施設の存在	
現況 大会開催前の施設の存在	計画地の北側約600mに位置する駅からの眺望である。街路樹越しに工場等既存建築物が視認できる。 計画建築物は街路樹や既存建築物によって視認できない。 

写真9.7-1 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.1:潮見駅)

現況	
大会開催前の施設の存在	
現況 大会開催前の施設の存在	計画地の北東側約650mに位置する橋からの眺望である。東雲地区の高層建築物のほか夢の島公園の植栽が視認できる。 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。 

写真9.7-2 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.2: 夢の島大橋)

現況	
大会開催前の施設の存在	
現況 大会開催前の施設の存在	南東側約480mに位置する橋からの眺望である。正面に京葉線の橋脚、東京辰巳国際水泳場、右方に曙水門が視認できる。 京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加する。 

写真9.7-3 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.3：曙水門)

現況		
大会開催前の施設の存在		
現況	計画地南西側約30mに位置する公園からの眺望である。公園内の植栽が視認できる。	
大会開催前の施設の存在	公園内の樹木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。	

写真9.7-4 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.4:辰巳の森海浜公園)

現況	
大会開催前の施設の存在	
現況 大会開催前の施設の存在	計画地南西側約430mに位置する緑道公園からの眺望である、公園内の植栽が視認できる。 計画建築物は公園内の植栽によって視認できない。 

写真9.7-5 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.5：辰巳の森緑道公園)

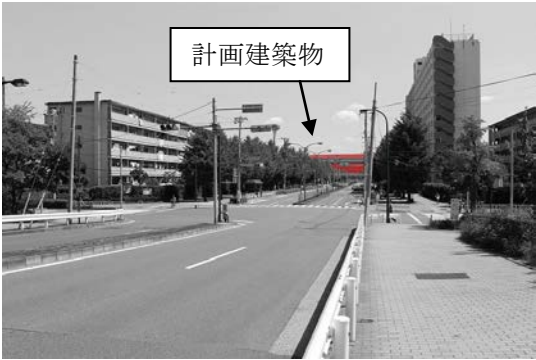
現況	
大会開催前の施設の存在	
現況 大会開催前の施設の存在	計画地西側約600mに位置する橋からの眺望である。特別区道江304号沿いの集合住宅が視認できる。 正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。 

写真9.7-6 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.6:辰巳橋)

現況

大会開催前
の施設の存在

現況

計画地北西側約450mに位置する公園からの眺望である。砂町運河の水辺越しに首都高速9号深川線、七枝橋が視認できる。

大会開催前
の施設の存在

計画建築物は既存の建築物によって視認できない。



写真9.7-7 眺望の状況「20,000席引渡しモード」(No.7: 潮見運動公園)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地の北側約600mに位置する駅からの眺望である。街路樹越しに工場等既存建築物が視認できる。 計画建築物は街路樹や既存建築物によって視認できない。 

写真9.7-8 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.1:潮見駅)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地の北東側約650mに位置する橋からの眺望である。東雲地区の高層建築物のほか夢の島公園の植栽が視認できる。 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ものの、減築工事によりその割合は減少する。 

写真9.7-9 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.2: 夢の島大橋)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	南東側約480mに位置する橋からの眺望である。正面に京葉線の橋脚、東京辰巳国際水泳場、右方に曙水門が視認できる。 京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加するものの、減築工事によりその割合は減少する。 

写真9.7-10 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.3:曙水門)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地南西側約30mに位置する公園からの眺望である。公園内の植栽が視認できる。 公園内の樹木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ものの減築工事によりその割合は減少する。 

写真9.7-11 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.4:辰巳の森海浜公園)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地南西側約430mに位置する緑道公園からの眺望である、公園内の植栽が視認できる。 計画建築物は公園内の植栽によって視認できない。 

写真9.7-12 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.5:辰巳の森緑道公園)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地西側約600mに位置する橋からの眺望である。特別区道江304号沿いの集合住宅が視認できる。 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。 

写真9.7-13 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.6:辰巳橋)

現況	
大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催後の施設の存在	計画地北西側約450mに位置する公園からの眺望である。砂町運河の水辺越しに首都高速9号深川線、七枝橋が視認できる。 計画建築物は既存の建築物によって視認できない。 

写真9.7-14 眺望の状況「5,000席レガシーモード」(No.7:潮見運動公園)

3) 圧迫感の程度

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。

各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 9.7-7 及び写真 9.7-15 及び写真 9.7-16 に示すとおりである。

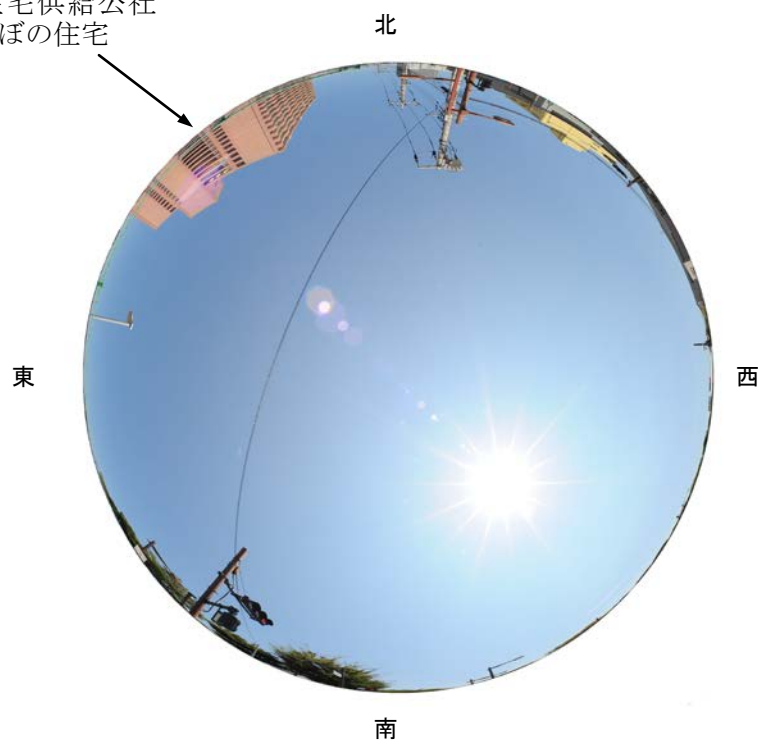
形態率の変化の程度は、a 地点で、20,000 席引渡しモードにおいて約 1.9%増加、5,000 席レガシーモードにおいて約 1.1%増加し、減築工事によって、20,000 席引渡しモードと比較して約 0.8%減少すると予測する。

表 9.7-7 計画建築物による形態率

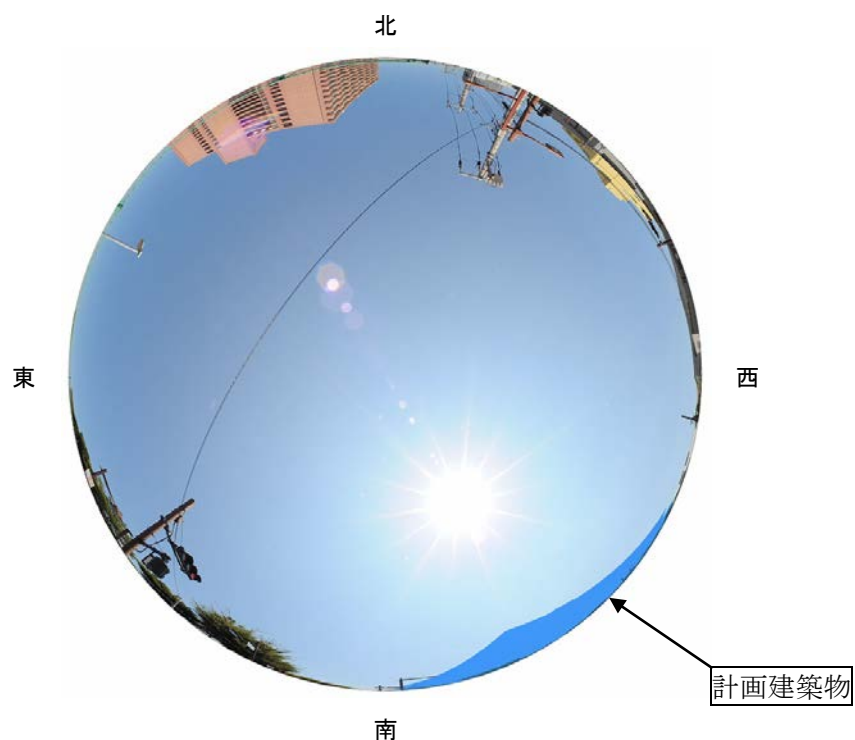
予測地点		現況	20,000 席引渡しモード		5,000 席レガシーモード	
		現況形態率 ①	施設の存在 による形態率 ②	変化量 ②-①	施設の存在 による形態率 ③	変化量 ③-①
a	東京都住宅供給公社 辰巳あけぼの住宅前	約 6.7%	約 8.6%	約 1.9%	約 7.8%	約 1.1%

注) 調査地点の番号は、図 9.7-2 (p. 219 参照) に対応する。

東京都住宅供給公社
辰巳あけぼの住宅



[現 況]

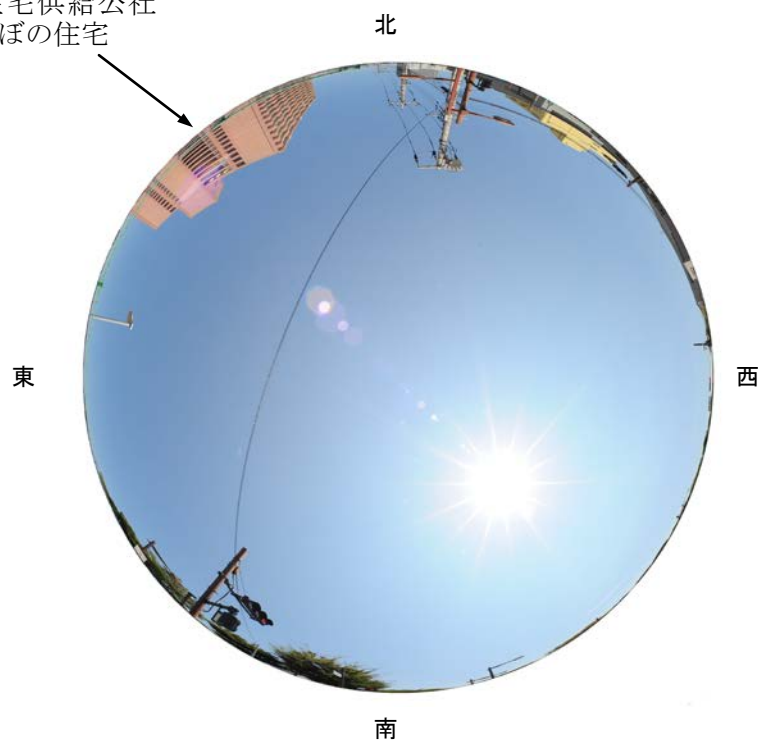


[開催前の施設の存在]

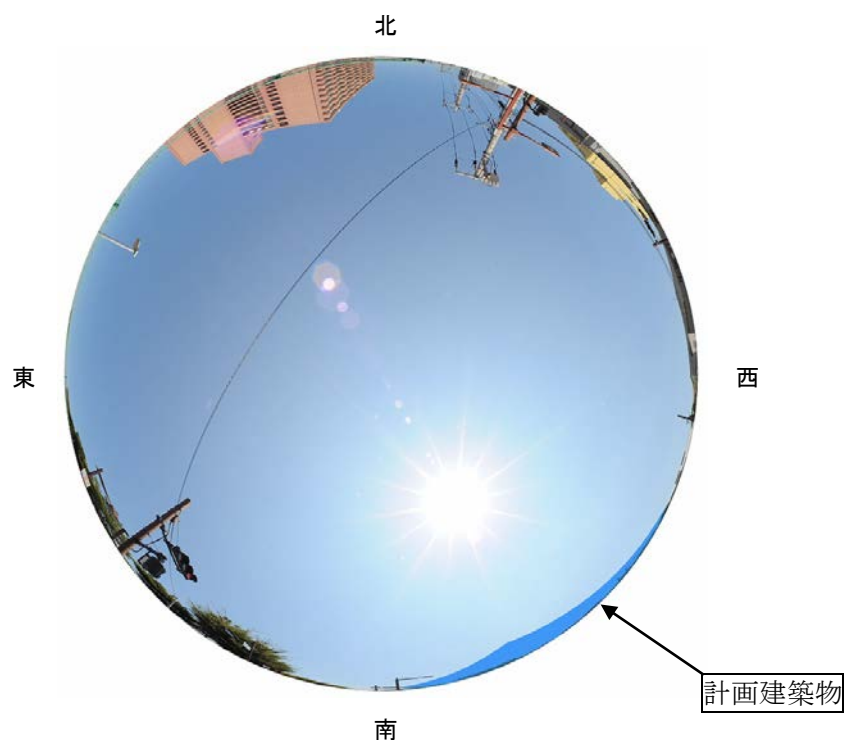
現 況	建築物として東京都住宅供給公社辰巳あけぼの住宅の一部が見える。樹木を除いた現況の建築物の形態率は約 6.7%である。
大会開催前の施設の存在	南側から南西側にかけて計画建築物が見える。樹木を除いた建築物の割合は約 8.6%となり、現況と比較して約 1.9%の増加となる。

写真 9.7-15 天空写真「20,000 席引渡しモード」(a 地点：東京都住宅供給公社辰巳あけぼの住宅前)

東京都住宅供給公社
辰巳あけぼの住宅



[現 況]



[開催後の施設の存在]

現 況	建築物として東京都住宅供給公社辰巳あけぼの住宅の一部が見える。樹木を除いた現況の建築物の形態率は約 6.7%である。
大会開催後の施設の存在	南側から南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 7.8%となり、現況と比較して約 1.1%の増加となる。

写真 9.7-16 天空写真「5,000 席レガシーモード」(a 地点：東京都住宅供給公社辰巳あけぼの住宅前)

4) 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、将来の緑視率の変化の程度は、表 9.7-8 及び写真 9.7-17～写真 9.7-24 に示すとおりである。なお、No.1 地点、No.5 地点及び No.7 地点については、計画建築物が視認できず、緑視率の変化は生じないものと予測する。

緑視率の変化の程度は、20,000 席引渡しモードにおいて、No.4 地点で約 12.8%減少、No.2 地点、No.3 地点、No.6 地点ではほとんど変わらないと予測する。また、5,000 席レガシーモードにおいて、No.4 地点で約 11.2%減少、No.2 地点、No.3 地点、No.6 地点ではほとんど変わらないと予測する。また、減築工事によって、No.4 地点では 20,000 席引渡しモードと比較して約 1.6%増加すると予測する。

表 9.7-8 緑視率の変化の程度

調査地点	20,000 席引渡しモード			5,000 席レガシーモード		
	現況	将来	変化量	現況	将来	変化量
No.2	約 2.0%	約 2.0%	約 0%	約 2.0%	約 2.0%	約 0%
No.3	約 13.2%	約 13.2%	約 0%	約 13.2%	約 13.2%	約 0%
No.4	約 22.4%	約 9.6%	約 12.8%減	約 22.4%	約 11.2%	約 11.2%減
No.6	約 14.6%	約 14.6%	約 0%	約 14.6%	約 14.6%	約 0%

現況	
大会開催前の 施設の存在	
現況	計画地の北東側約650mに位置する橋からの眺望である。夢の島公園の植栽が視認できる。
大会開催前の 施設の存在	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し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-17 緑視率の変化の程度「20,000席引渡しモード」(No.2: 夢の島大橋)

現況	
大会開催前の 施設の存在	
現 況	南東側約480mに位置する橋からの眺望である。正面に京葉線の橋脚、東京辰巳国際水泳場、右方に曙水門が視認できる。
大会開催前の 施設の存在	京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-18 緑視率の変化の程度「20,000席引渡しモード」(No.3：曙水門)

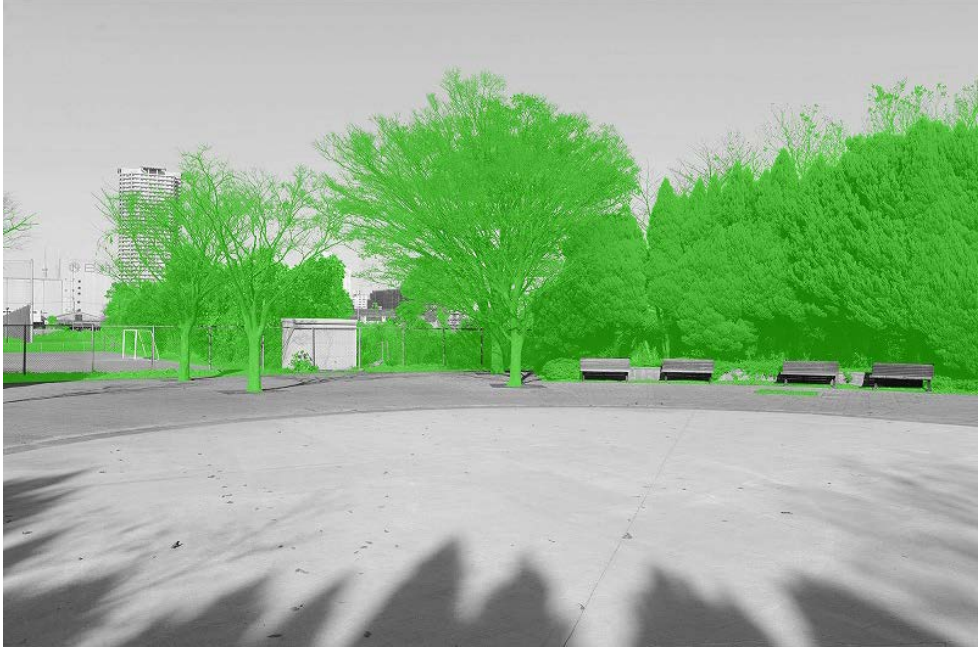
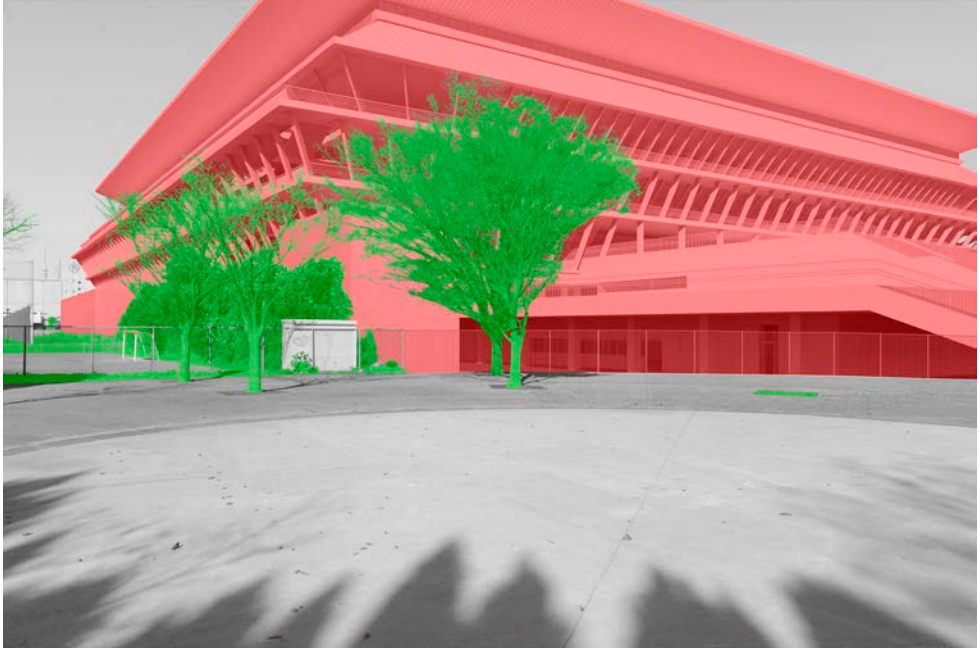
現況	
大会開催前の施設の存在	
現況	計画地南西側約30mに位置する公園からの眺望である。公園内の植栽が視認できる。
大会開催前の施設の存在	公園内の樹木越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加し、緑視率は減少する。

写真9.7-19 緑視率の変化の程度「20,000席引渡しモード」(No.4:辰巳の森海浜公園)

現況

大会開催前の
施設の存在

現 況

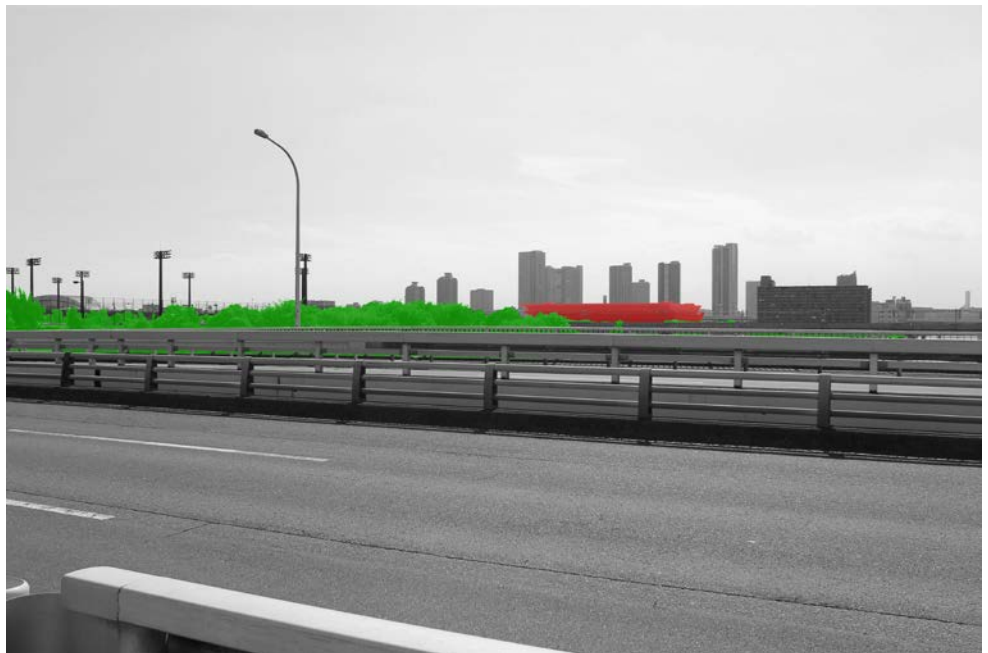
計画地西側約600mに位置する橋からの眺望である。特別区道 江304号沿いの集合住宅が視認できる。

大会開催前の
施設の存在

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し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-20 緑視率の変化の程度「20,000席引渡しモード」(No.6:辰巳橋)

現況

大会開催後の
施設の存在

現 況

計画地の北東側約650mに位置する橋からの眺望である。夢の島公園の植栽が視認できる。

大会開催後の
施設の存在

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し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-21 緑視率の変化の程度「5,000席レガシーモード」(No.2: 夢の島大橋)

現況

大会開催後の
施設の存在

現 況

南東側約480mに位置する橋からの眺望である。正面に京葉線の橋脚、東京辰巳国際水泳場、右方に曙水門が視認できる。

大会開催後の
施設の存在

京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-22 緑視率の変化の程度「5,000席レガシーモード」(No.3:曙水門)

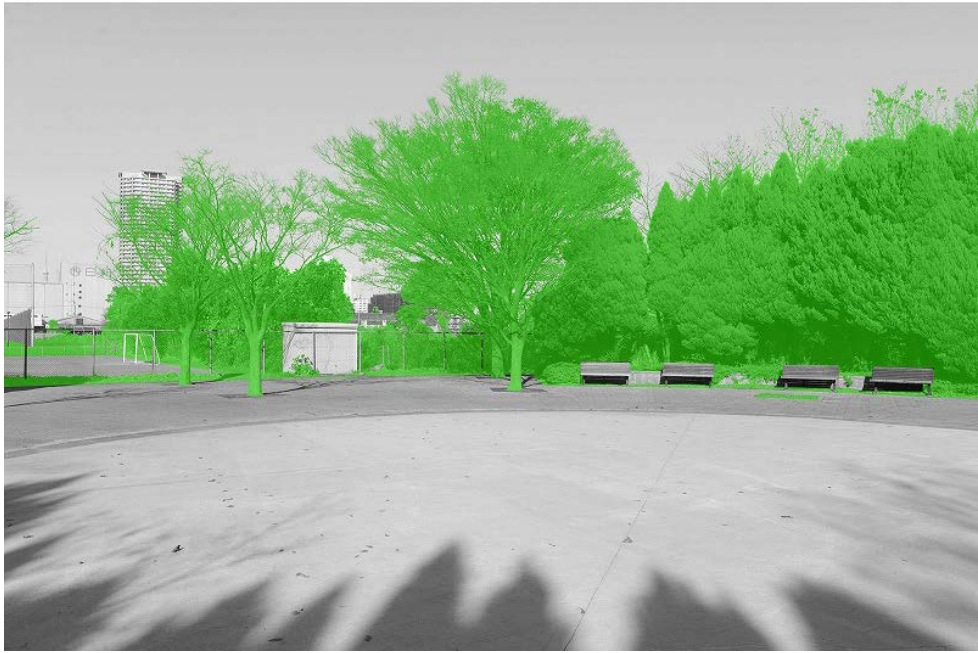
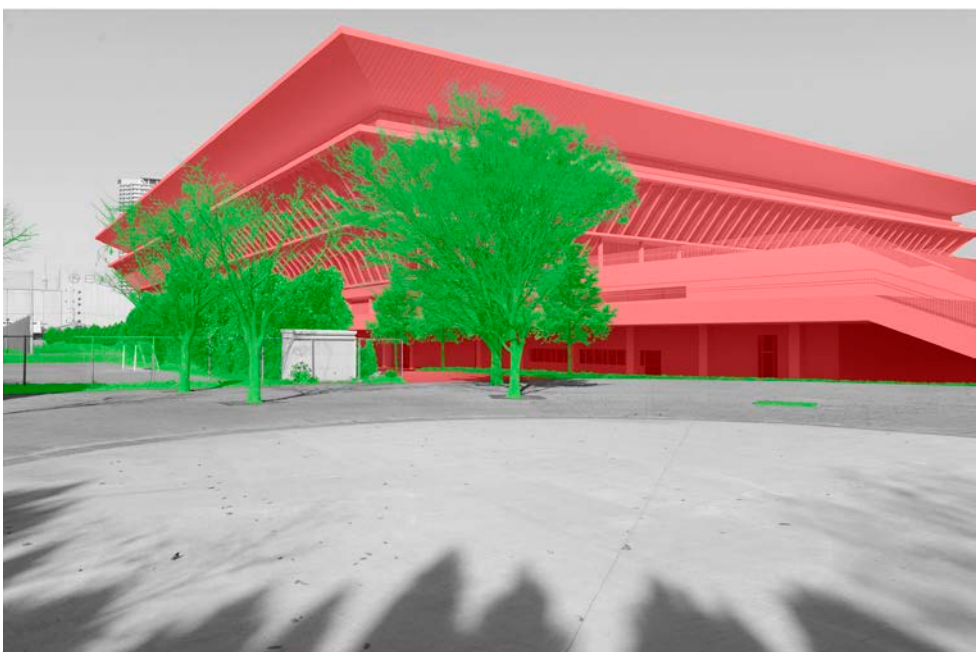
現況	
大会開催後の 施設の存在	
現 況	計画地南西側約30mに位置する公園からの眺望である。公園内の植栽が視認できる。
大会開催後の 施設の存在	公園内の樹木越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。緑視率は現況よりも減少するものの、減築工事により20,000席引渡しモードよりも増加する。

写真9.7-23 緑視率の変化の程度「5,000席レガシーモード」(No.4:辰巳の森海浜公園)

現況	
大会開催後の 施設の存在	
現 況	計画地西側約600mに位置する橋からの眺望である。特別区道 江304号沿いの集合住宅が視認できる。
大会開催後の 施設の存在	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し、緑視率はほとんど変わらない。

写真9.7-24 緑視率の変化の程度「5,000席レガシーモード」(No.6:辰巳橋)

9.7.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・公園中央から2階南側デッキ、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与えることで、公園からの圧迫感を低減する。
- ・屋根と壁を一つのボリュームとせず分節させ、周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。



図 9.7-3 外観イメージ

- ・本施設を辰巳の森海浜公園全体における施設とするため、施設の北側及び東側に緑道を設け、公園の一体化を図る。
- ・東京 2020 大会時の建物は、観客席 20,000 席を擁した水泳会場とし、大会後はレガシー施設として利用するために、観客席 5,000 席へと減築工事する計画とする。
- ・水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装計画とする。

(2) 予測に反映しなかった措置

- ・外壁を水平方向にボリュームを分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁により、スケール感を与え周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。
- ・スケールの大きな計画建築物の足元を緑のマウンドによりカバーし、緑による周辺に優しい風景をつくりあげる。

9.7.4 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、「江東区マスタープラン」であげられている景観形成の目標「水とみどり豊かな環境が共生した複合市街地の形成」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

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置しているが、現在は平坦な未開園地となっている。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成している。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調による外装計画とするほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成され则认为る。

以上のことから、評価の指標である「水とみどり豊かな環境が共生した複合市街地の形成」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

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置しているが、現在は平坦な未開園地となっている。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成している。

計画地周辺の代表的な眺望地点からの眺望については、辰巳の森海浜公園からの眺望において、建築物が視野に占める割合は増加し、新たに都市的な景観が形成されるが、それ以外の地点においては、計画建築物はほとんど視認できない。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調による外装計画とするほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成され则认为る。

以上のことから、評価の指標である「水とみどり豊かな環境が共生した複合市街地の形成」は満足するものとする。

3) 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、20,000席引渡しモードにおいて約1.9%増加、5,000席レガシーモードにおいて約1.1%増加し、減築工事によって、20,000席引渡しモードと比較して約0.8%減少すると予測する。

計画建築物は、計画建築物の位置する辰巳の森海浜公園中央から、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与えることで、公園からの圧迫感を低減する。また、屋根と壁を一つのボリュームとせず分節させ、外壁を水平方向にボリュームを分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁により、スケール感を与え周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。東京2020大会後には減築工事を行うことにより、圧迫感がさらに軽減され则认为る。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。

4) 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、20,000 席引渡しモードにおいて、No.4 地点で約 12.8%減少、No.2 地点、No.3 地点、No.6 地点ではほとんど変わらないと予測する。また、5,000 席レガシーモードにおいて、No.4 地点で約 11.2%減少、No.2 地点、No.3 地点、No.6 地点ではほとんど変わらないと予測する。また、減築工事によって、No.4 地点では 20,000 席引渡しモードと比較して約 1.6%増加すると予測する。

本事業では、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化を図るなど、緑による周辺に優しい景観を形成するものとする。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。

