

## 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、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

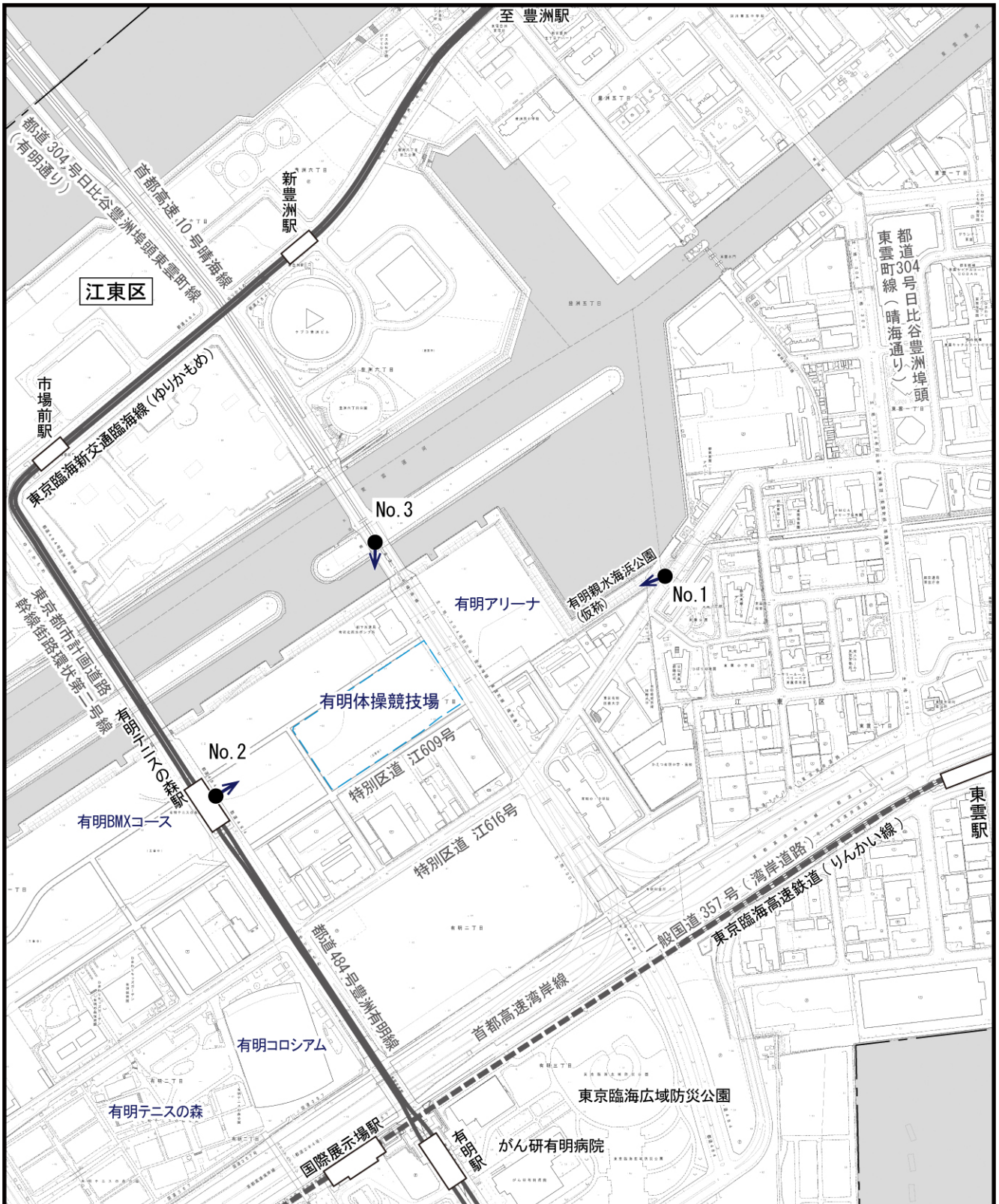
調査は、既存資料に基づき、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所などの代表的な3地点を選定した。

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	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 420m
	No. 2	有明テニスの森駅	計画地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。	西	約 170m
	No. 3	木遣り橋	計画地北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	約 190m

注) 調査地点の番号は、図 9.6-1 に対応する。



凡例

- 後利用時本体建物建築敷地
- 区界
- 東京臨海新交通臨海線 (ゆりかもめ)
- 東京臨海高速鉄道 (りんかい線)
- 景観 (眺望景観) 調査地点 (No.1~3)
- 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) 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3地点とし、図9.6-1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。

## 8) 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。

## (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 9.6-3（上段の写真、p. 195～197 参照）に示すとおりである。

## 4) 緑視率の状況

緑視率の状況は、表 9.6-5 及び写真 9.6-4～写真 9.6-6（上段の写真、p. 199～201 参照）に示すとおりである。

## 5) 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. 62 参照）に示したとおりである。

計画地は、平成 12 年度から平成 17 年度に埋立てられた地域で、土地利用は未利用地となっている。計画地南東側には江東区立有明小学校や江東区立有明中学校、東京有明医療大学等の教育施設があるほか、集合住宅や倉庫・運輸関係施設が存在する。南側には集合住宅や東京臨海広域防災公園、シンボルプロムナード公園、有明テニスの森公園等の公園・運動場等があるほか、事務所建築物、宿泊・遊興施設等がある。

## 6) 法令等による基準等

景観に関する法令等については、表 9.6-3(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.6-3(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 9.6-3(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"> <li>(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。</li> <li>(2) 伝統のある下町文化を継承するまちをつくること。</li> <li>(3) 地域イメージを持つ個性的なまちをつくること。</li> <li>(4) 都市環境を意識したまちをつくること。</li> <li>(5) 人にやさしくやすらぎのあるまちをつくること。</li> </ol> <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9.6-4(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.6-4(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 28 年 1 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：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。 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"> <li>・ 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</li> <li>・ 地域の特性を生かし、水辺の環境と共生した景観の形成</li> <li>・ 都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用</li> <li>・ 歴史的景観資源等を生かした景観の形成</li> <li>・ 地域のまちづくりや景観づくりと連携</li> </ul> 水辺景観形成特別地区：  <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水辺を生かした景観形成</li> <li>・ 環状第 2 号沿道の街並み形成</li> <li>・ 水辺の街並みに調和した広告景観の形成</li> </ul> </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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>

表 9.6-4(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"> <li>・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</li> <li>・地域の特性を生かし、水辺の環境と共生した景観の形成</li> <li>・区民にとって貴重な海辺景観の保全と活用</li> <li>・歴史的景観資源等を生かした景観の形成</li> <li>・地域のまちづくりや景観の形成と連携</li> </ul> <p>水辺景観形成特別地区：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水辺を生かした景観の形成</li> <li>・環状第 2 号沿道のまちなみの形成</li> <li>・水辺のまちなみに調和した広告景観の形成</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



### 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) 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、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

計画地の土地利用は未利用地となっている。計画地周辺では、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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。

また、低層部の外装には通気口、排煙窓、軒樋、縦樋等の雑物が多く露出するため、目隠しスクリーンを用いるなど周辺景観に配慮する。

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。

- 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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、

南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。

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、現況と大会開催後の眺望の変化の程度は、写真 9.6-1～写真 9.6-3（下段の写真、p. 195～197 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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備することで周辺の緑との連続を図る。

また、計画建築物は壁面後退を実施する。低層部の外装には通気口、排煙窓、軒樋、縦樋等の雑物が多く露出するため、目隠しスクリーンを用いて景観に配慮する。

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。



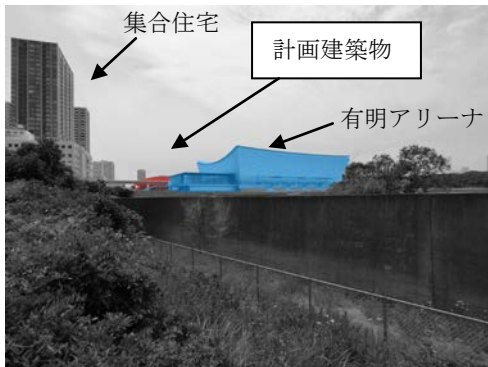
<p>現況</p>		
<p>大会開催後の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催後の施設の存在</p>	<p>計画地東側420mに位置する公園入口（予定）からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、左方に集合住宅が視認できる。</p> <p>正面の有明アリーナ越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。</p>	

写真9.6-1 眺望の状況 (No.1: 有明親水海浜公園 (仮称) 入口 (予定))



<p>現況</p>		
<p>大会開催後の施設の存在</p>		
<p>現況  大会開催後の施設の存在</p>	<p>計画地西側約170m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。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 : 有明テニスの森駅)

<p>現況</p>		
<p>大会開催後の施設の存在</p>		
<p>現況</p> <p>大会開催後の施設の存在</p>	<p>計画地北側約190mに位置する橋からの眺望である。正面奥に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。現況よりも建築物の占める割合は増加する。</p>	

写真9.6-3 眺望の状況 (No.3 : 木遣り橋)

## 4) 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、大会開催後の緑視率の変化の程度は、表 9.6-5 並びに写真 9.6-4～写真 9.6-6 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No.1～No.3 地点のいずれも、緑視率はほとんど変化がないと予測する。

表 9.6-5 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	大会開催後	変化量
No.1	約 35.3%	約 35.2%	約 0.1%減
No.2	約 16.0%	約 15.8%	約 0.2%減
No.3	約 14.3%	約 14.0%	約 0.3%減



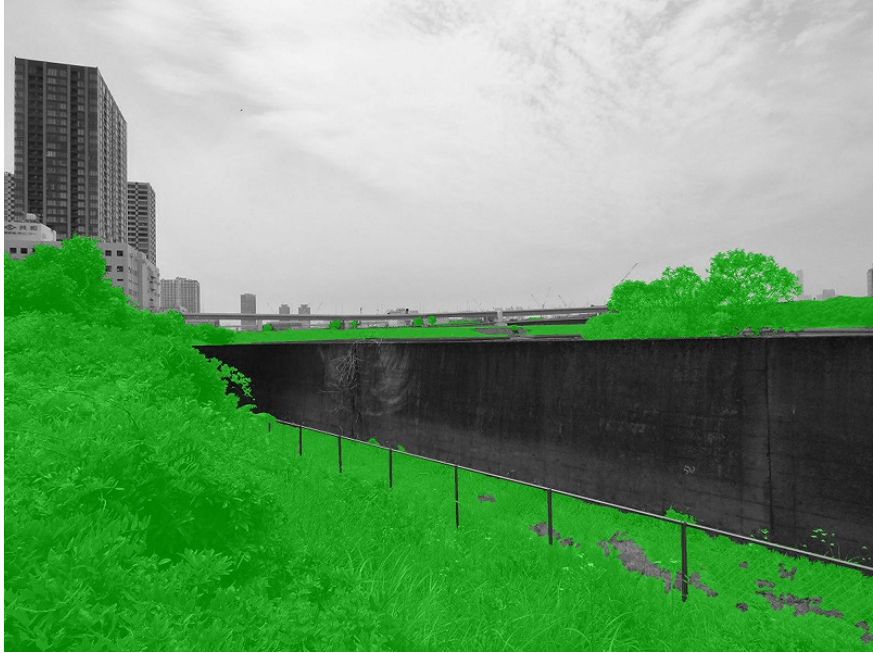
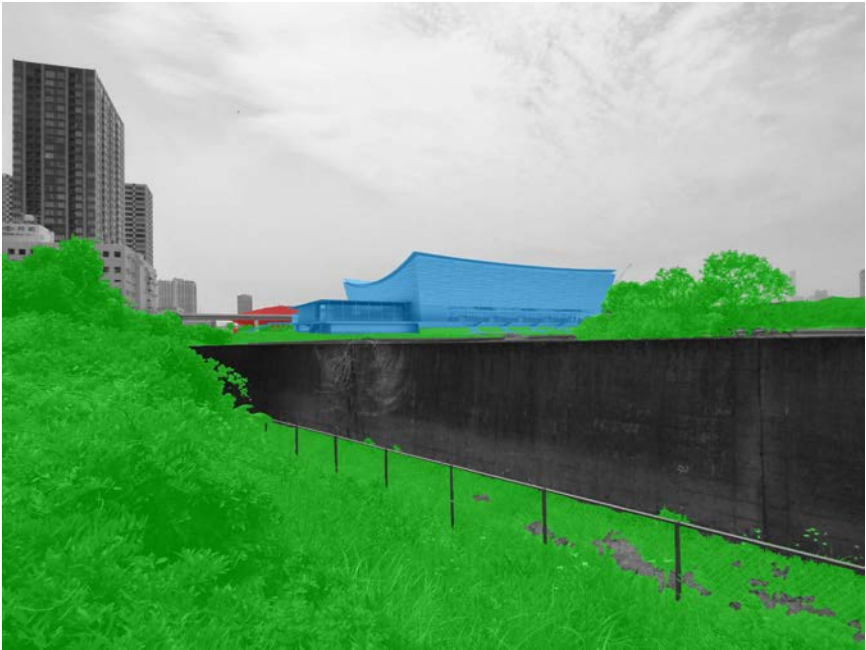
<p>現況</p>	
<p>大会開催後の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地東側420mに位置する公園入口（予定）からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、左方に集合住宅が視認できる。</p>
<p>大会開催後の施設の存在</p>	<p>正面の有明アリーナ越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-4 緑視率の変化の程度（No.1：有明親水海浜公園（仮称）入口（予定））

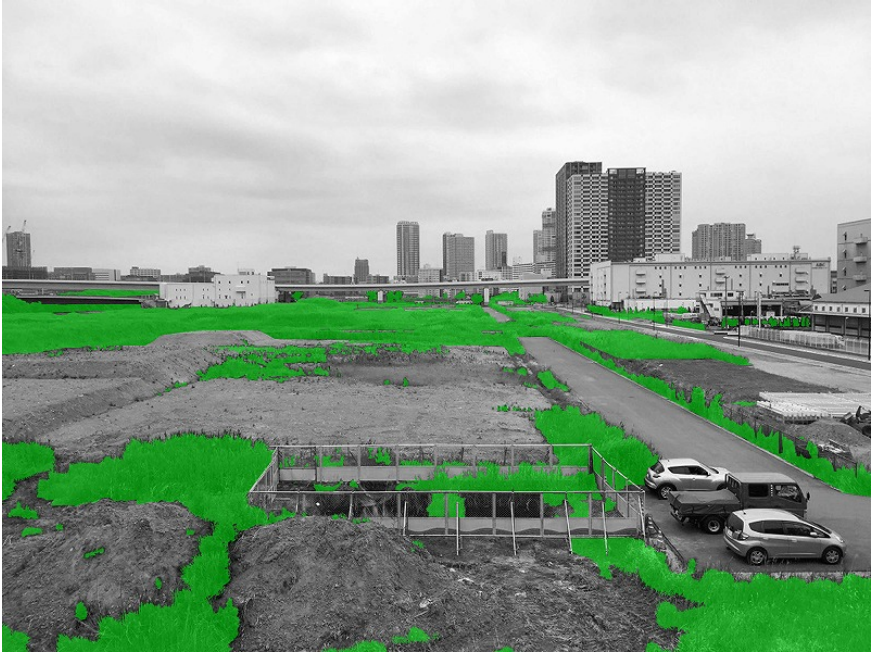
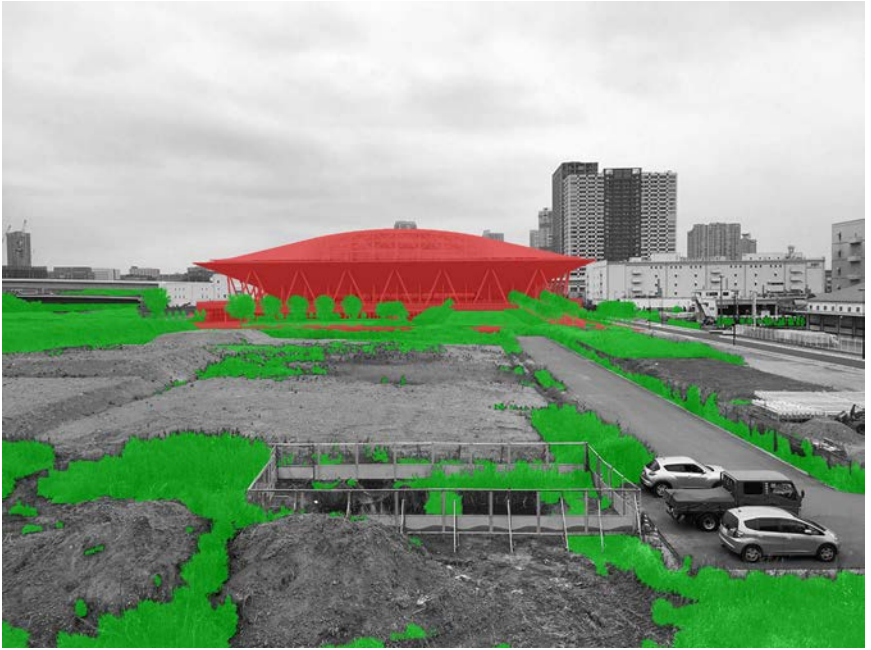
<p>現況</p>	
<p>大会開催後の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地西側約170mに位置する駅からの眺望である。正面に首都高速10号晴海線、右方に運輸関係施設、集合住宅が視認できる。</p>
<p>大会開催後の施設の存在</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、計画地内の植栽により緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-5 緑視率の変化の程度 (No.2 : 有明テニスの森駅)



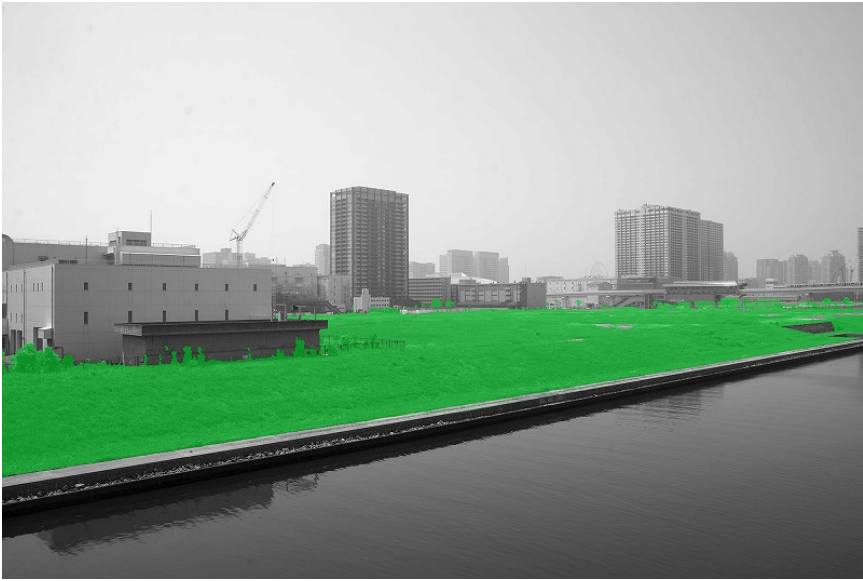
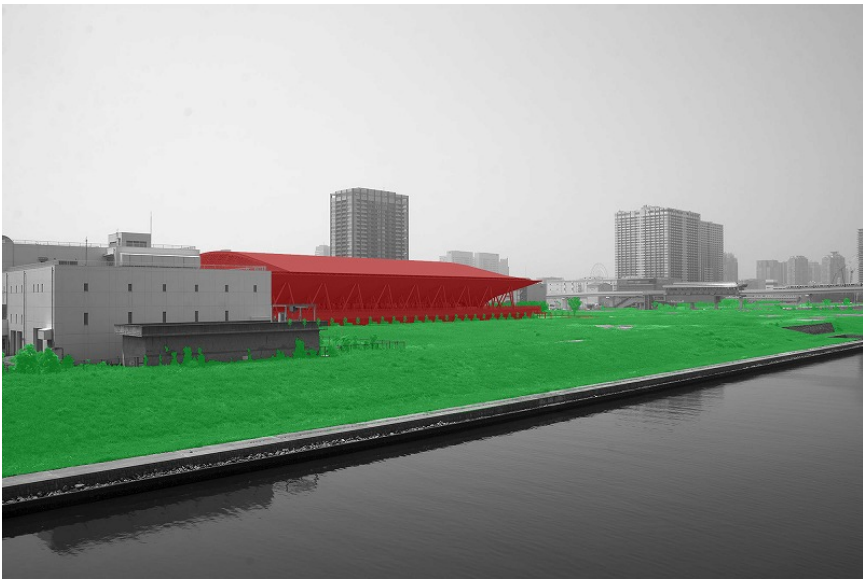
<p>現況</p>	
<p>大会開催後の施設の存在</p>	
<p>現況</p>	<p>計画地北側約190mに位置する橋からの眺望である。正面奥に集合住宅が視認できる。</p>
<p>大会開催後の施設の存在</p>	<p>正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、計画地内の植栽により緑視率はほとんど変わらない。</p>

写真9.6-6 緑視率の変化の程度 (No.3 : 木遣り橋)

### 9.6.3 ミティゲーション

#### (1) 予測に反映した措置

- ・建物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。
- ・計画地南側ののにぎわいロードには、高木の列植を行い、木陰を創出する。計画地東側には、芝生大広場を整備するほか、計画地西側には、宅地内広場とそれと連続したオープンスペースを整備し、エゴノキ等を植栽することで、緑のネットワークを形成する計画である。
- ・計画地南側ののにぎわいロードに対する良好な印象の形成として南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施す計画である。
- ・低層部の外装には通気口、排煙窓、軒樋、縦樋等の雑物が多く露出するため、目隠しスクリーンを用いる計画である。

### 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、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

計画地の土地利用は未利用地となっている。計画地周辺では、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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側ののにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。

また、低層部の外装には通気口、排煙窓、軒樋、縦樋等の雑物が多く露出するため、目隠しスクリーンを用いるなど周辺景観に配慮する。

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、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。

##### 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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。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、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」は満足するものとする。

### 3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画地の土地利用は未利用地となっている。計画地周辺では、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。

計画建築物の向きは、水辺空間に正面を向けた配置とし、水辺への景観、計画地における良好な印象の形成を意識した配置とする。計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。

また、低層部の外装には通気口、排煙窓、軒樋、縦樋等の雑物が多く露出するため、目隠しスクリーンを用いるなど周辺景観に配慮する。

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、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。

### 5) 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、No. 1 地点では緑視率はほとんど変化せず、No. 2 及び No. 3 地点では、計画地内の植栽により緑視率の変化はほとんどないと考える。

計画地南側のにぎわいロードには、高木の列植を行い、南面外壁にツタ類などの登はん性緑化を施すほか、計画地東側には芝生大広場などまとまった緑地を整備し、周辺環境との調和を図る。

これらのことから、評価の指標は満足するものとする。

