

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、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、地域の概況を勘案し、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 3 月 東京都都市整備局）、「東京都景観計画」（平成28年 1 月 東京都）、「江戸川区景観計画」（平成23年 4 月 江戸川区）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」、「江戸川区景観計画」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 6 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	ダイヤと花の大観覧車北	計画地北東側に位置する園路であり、葛西臨海公園利用者など不特定多数の人の利用度の高い場所である。	東	約 50m
	No. 2	ダイヤと花の大観覧車南西	計画地東側に位置する園路であり、葛西臨海公園利用者など不特定多数の人の利用度の高い場所である。	東	約 45m
	No. 3	葛西なぎさ橋	計画地南東側に位置する橋であり、葛西臨海公園利用者など不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南東	約 450m
	No. 4	葛西海浜公園西なぎさ	計画地南側に位置する葛西海浜公園の渚であり、公園利用者など不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南	約 380m
	No. 5	ジョギングコース 1	計画地北側に位置するジョギングコースであり、ランナーなど不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北	約 110m
	No. 6	ジョギングコース 2	計画地西側に位置するジョギングコースであり、ランナーなど不特定多数の人の利用度の高い場所である。	西	約 10m

注) 調査地点の番号は、図 9.6-1 に対応する。

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 5 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

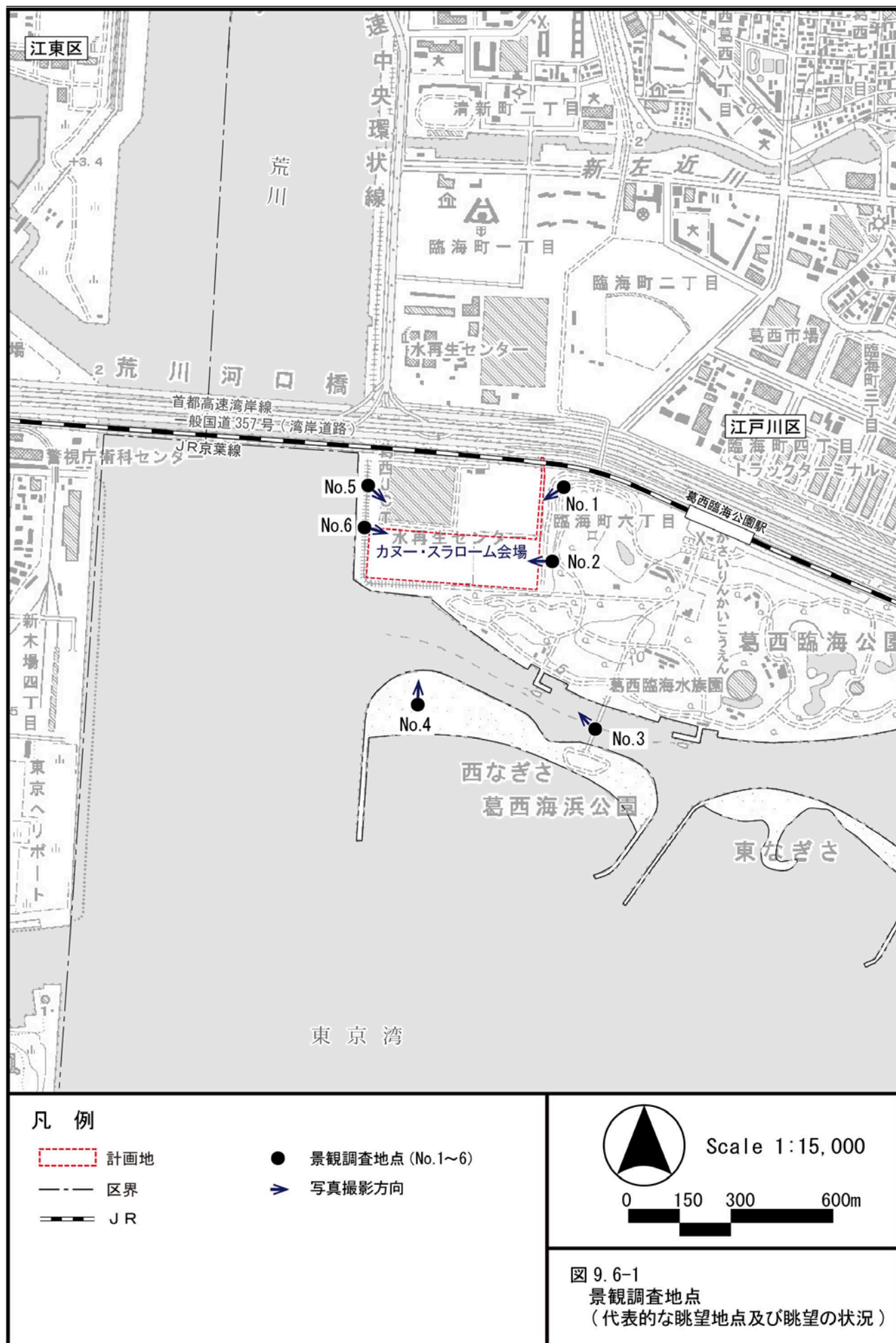
調査は、「東京の土地利用 平成 23 年東京都区部」等の既存資料の整理によった。

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 年都条例第 136 号）、江戸川区景観条例（平成 22 年区条例第 28 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」、「江戸川区景観計画」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

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。

計画地が位置する江戸川区臨海町は、葛西沖開発土地地区画整理事業における海面埋立てにより、大規模団地や葛西臨海公園、業務施設などを整備し、東京の交通・物流や自然豊かな観光の拠点化を推進しており、海に接する区域においては、広大な海と干潟と葛西臨海公園が連坦した壮大な水と緑の広がりが見られる。

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 9.6-1～6(上段の写真、p. 194～199 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 9.6-5 及び写真 9.6-7～8 (上段の写真、p. 201～202 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. 61 参照)に示したとおりである。

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 9.6-3(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)	(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 9.6-3(2) 景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
江戸川区景観条例 (平成 22 年江戸川区 条例第 28 号)	(目的) 第一条 この条例は、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、水と緑豊かな景観、歴史ある景観等の良好な景観の形成又は保全に必要な事項を定めることにより、江戸川区（以下「区」という。）、区民及び事業者が協働して、我がまちに誇りを持てる美しい景観を創造することを目的とする。 (基本理念) 第三条 区、区民及び事業者は、各々の責任を果たし、協働して水と緑豊かな景観、歴史ある景観等の良好な景観の形成又は保全に取り組まなければならない。 (事業者の責務) 第六条 事業者は、基本理念に基づき、事業活動に際して自ら良好な景観の形成又は保全に努めなければならない。 2 事業者は、区が実施する良好な景観の形成又は保全に関する施策に協力するよう努めなければならない。

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9.6-4(1)及び(2)に示すとおりである。計画地は「東京都景観計画」において景観形成特別地区には指定されていないが、同計画において臨海景観基本軸に指定されているほか「江戸川区景観計画」において「臨海景観拠点」に指定されている

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)	「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)	この都市づくりビジョンは、今後、都がめざすべき都市像の実現に向かって、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって、戦略的に政策誘導型の都市づくりを展開する上での基本的な方針を明らかにするものである。 ○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指定されている。 ○特色ある地域の将来像 ・ 水辺の大規模公園や商業、文化、アミューズメント施設が立地する、広域的なレクリエーション空間を形成 ・ 流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、市街地に散在する物流拠点の機能集約、高度化、効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える都市内物流拠点を形成

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
江戸川区景観計画 (平成 23 年 4 月 江戸川区)	「自然・環境」「歴史・文化」「暮らし」の積み重ねにより育まれてきた「江戸川らしさ」を更に伸ばし、「まちを元気にしていこう」を目的としている。 ○対象 臨海景観拠点 ○景観形成の目標 1) 臨海景観拠点:海辺の自然と共生した、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 ・東京の東のオアシスとしてふさわしい癒しの景観をつくる ・多様な動植物が生息する干潟を活かし、臨海部全体として統一感のある景観をつくる ・区民や来訪者にとって身近に感じる水辺景観を保全し、活用する ・周辺に広がる景観資源を意識した臨海部の景観づくりを進める ・地域のまちづくりと連携した景観形成を進める

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) 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

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。

計画地が位置する江戸川区臨海町は、葛西沖開発土地地区画整理事業における海面埋立てにより、大規模団地や葛西臨海公園、業務施設などを整備し、東京の交通・物流や自然豊かな観光の拠点化を推進しており、海に接する区域においては、広大な海と干潟と葛西臨海公園が連坦した壮大な水と緑の広がりが見られる。

また、計画地は葛西臨海公園の隣接都有地（下水処理施設計画地）に位置し、計画地及びその周辺の土地利用は、屋外利用地・仮設建物、供給処理施設及び公園・運動場等である。

計画建築物は、海や川といった既存の水辺空間とカヌーコースによる水辺空間とのバランスの取れた配置、デザインとする計画である。

計画地外周部のクロマツ植林は既存緑地として保全し、計画地の北側には高木を植栽する。また、計画地内には、新たに高木約 280 本、中木約 240 本、低木約 2,840 本の樹木を植栽するほか、それ以外にも約 12,750㎡の張芝等の地被類を植栽することで、広々とした空間を創出する。

これらのことから、水域と緑豊かなまちなみが一体となっ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、現況と工事の完了後の眺望の変化の程度は、写真 9.6-1～6 に示すとおりである。なお、No. 1 及び No. 3～5 については、計画建築物や土木構造物が視認できない。

計画建築物は、海や川といった既存の水辺空間とカヌーコースによる水辺空間とのバランスの取れた配置、デザインとする計画である。これらのことから、計画建築物の出現による眺望の変化の程度は小さいものと予測する。

現況		
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在		
現 況 大会開催前、 大会開催後の 施設の存在	計画地東側約50mに位置する園路からの眺望である。葛西臨海公園内の樹木が視認できる。 計画建築物や土木構造物は、葛西臨海公園内の樹木によって視認できない。	

写真9.6-1 眺望の状況 (No.1 : ダイヤと花の大観覧車北)

現況	
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	
現 況 大会開催前、 大会開催後の 施設の存在	計画地東側約45mに位置する園路からの眺望である。葛西臨海公園第二駐車場が正面に視認できる。 正面に計画建築物の管理棟が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。 

写真9.6-2 眺望の状況（No.2：ダイヤと花の大観覧車南西）

現況	
大会開催前、大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催前、大会開催後の施設の存在	計画地南東側約450mに位置する葛西なぎさ橋からの眺望である。水辺越しに葛西臨海公園の護岸及び樹木が視認できる。 計画建築物や土木構造物は、葛西臨海公園内の樹木によって視認できない。 

写真9.6-3 眺望の状況 (No.3 : 葛西なぎさ橋)

現況	
大会開催前、大会開催後の施設の存在	
現況 大会開催前、大会開催後の施設の存在	計画地南側約380mに位置する葛西海浜公園の西なぎさからの眺望である。葛西臨海公園のダイヤと花の大観覧車、葛西臨海公園や葛西海浜公園内の緑が視認できる。 計画建築物や土木構造物は、葛西臨海公園内の樹木によって視認できない。 

写真9.6-4 眺望の状況（No.4：葛西海浜公園西なぎさ）

現況	
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	
現 況 大会開催前、 大会開催後の 施設の存在	計画地北側約110mに位置するジョギングコースからの眺望である。葛西臨海公園のダイヤと花の大観覧車及び園内の樹木が視認できる。 計画建築物や土木構造物は、葛西水再生センターの樹木によって視認できない。 

写真9.6-5 眺望の状況（No.5：ジョギングコース1）

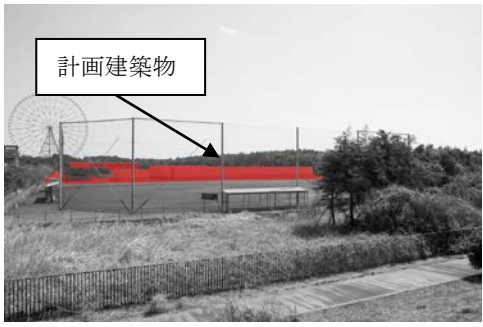
現況	
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	
現況 大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	計画地西側約10mに位置するジョギングコースからの眺望である。江戸川区臨海球技場第二越しに計画地が視認できる。 正面に土木構造物及び計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。 

写真9.6-6 眺望の状況 (No.6 : ジョギングコース2)

3) 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 9.6-5 及び写真 9.6-7～写真 9.6-8 に示すとおりである。なお、No.1 及び No.3～No.5 地点については、「2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」(p.193 参照) に示したとおり、計画建築物や土木構造物が視認できず、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、No.2 地点で約 3.1%増加、No.6 地点で約 1.6%減少すると予測する。

表 9.6-5 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	将来	変化量
No.2	約 27.0%	約 30.1%	約 3.1%増
No.5	約 40.5%	約 38.9%	約 1.6%減

注) 地点番号は、図 9.6-1 (p.187 参照) に対応する。

現況	
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	
現 況	計画地東側約45mに位置する園路からの眺望である。葛西臨海公園第二駐車場が正面に視認できる。
大会開催前、 大会開催後の 施設の存在	正面に計画建築物の管理棟が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加するが、緑視率は計画地内の植栽により増加する。

写真9.6-7 緑視率の変化の程度（No.2：ダイヤと花の大観覧車南西）

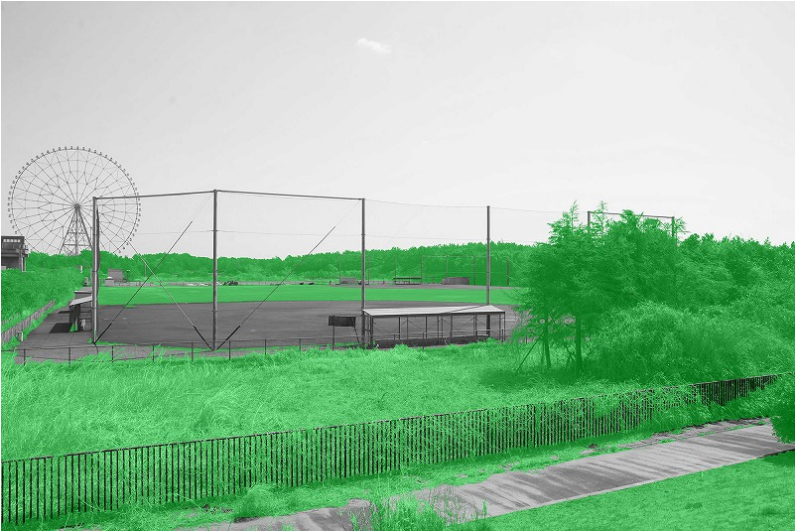
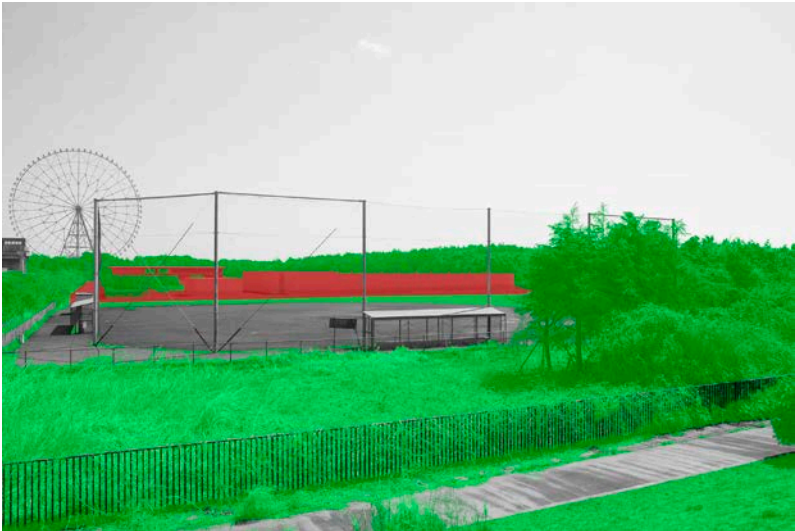
現況	
大会開催前、 大会開催後 の施設の存在	
現況	計画地西側約10mに位置するジョギングコースからの眺望である。江戸川区臨海球技場第二越しに計画地が視認できる。
大会開催前、 大会開催後の 施設の存在	正面に土木構造物及び計画建築物が視認できる。現況より建築物の閉める割合は増加し、緑視率は減少する。

写真9.6-8 緑視率の変化の程度（No.6：ジョギングコース2）

9.6.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・海や川といった既存の水辺空間とカヌーコースによる水辺空間とのバランスの取れた配置、デザイン計画とする。
- ・計画地外周部のクロマツ植林は既存緑地として保全する。計画地の北側には、高木植栽により、水再生センターや駐車場への視界をコントロールする。また、計画地内には、新たに高木約 280 本、中木約 240 本、低木約 2,840 本の樹木を植栽するほか、それ以外にも約 12,750m²の張芝等の地被類を植栽することで、広々とした空間を創出する。

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「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「江戸川区景観計画」の「臨海景観拠点」であげられている景観形成の方針「東京の東のオアシスとしてふさわしい癒しの景観をつくる」「区民や来訪者にとって身近に感じる水辺景観を保全し、活用する」、「江戸川区景観計画」の「臨海景観拠点」であげられている「地域のまちづくりと連携した景観形成を進める」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

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。

計画地が位置する江戸川区臨海町は、葛西沖開発土地地区画整理事業における海面埋立てにより、大規模団地や葛西臨海公園、業務施設などを整備し、東京の交通・物流や自然豊かな観光の拠点化を推進しており、海に接する区域においては、広大な海と干潟と葛西臨海公園が連坦した壮大な水と緑の広がりが見られる。

また、計画地は葛西臨海公園の隣接都有地（下水処理施設計画地）に位置し、計画地及びその周辺の土地利用は、屋外利用地・仮設建物、供給処理施設及び公園・運動場等である。

計画建築物は、海や川といった既存の水辺空間とカヌーコースによる水辺空間とのバランスの取れた配置、デザインとする計画である。

計画地外周部のクロマツ植林は既存緑地として保全し、計画地の北側には高木を植栽する。また、計画地内には、新たに高木約 280 本、中木約 240 本、低木約 2,840 本の樹木を植栽するほか、それ以外にも約 12,750m²の張芝等の地被類を植栽することで、広々とした空間を創出する。

これらのことから、水域と緑豊かなまちなみが一体となっ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「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「東京の東のオアシスとしてふさわしい癒しの景観をつくる」、「区民や来訪者にとって身近に感じる水辺景観を保全し、活用する」、「地域のまちづくりと連携した景観形成を進める」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、海や川といった既存の水辺空間とカヌーコースによる水辺空間とのバランスの取れた配置、デザインとする計画である。

計画地外周部のクロマツ植林は既存緑地として保全し、計画地の北側には高木を植栽する。また、計画地内には、新たに高木約 280 本、中木約 240 本、低木約 2,840 本の樹木を植栽するほか、それ以外にも約 12,750m²の張芝等の地被類を植栽することで、広々とした空間を創出する。

これらのことから、計画建築物や土木構造物の出現による眺望の変化の程度は小さいものとする。

以上のことから、評価の指標である「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」、「東京の東のオアシスとしてふさわしい癒しの景観をつくる」、「区民や来訪者にとって身近に感じる水辺景観を保全し、活用する」、「地域のまちづくりと連携した景観形成を進める」は満足するものとする。

3) 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、No.2 地点で約 3.1%の増加、No.6 地点で約 1.6%の減少となる。

計画地外周部のクロマツ植林は既存緑地として保全し、計画地の北側には高木を植栽する。また、計画地内には、新たに高木約 280 本、中木約 240 本、低木約 2,840 本の樹木を植栽するほか、それ以外にも約 12,750m²の張芝等の地被類を植栽することで、広々とした空間を創出する。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。