

## 5.3 景観

### 5.3.1 予測

#### (1) 予測事項

工事計画の変更に伴い見直しを行う予測事項は、評価書と同様の以下に示す項目とした。

- ・ 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
- ・ 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

#### (2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、評価書と同様に計画建築物の建設工事が完了した時点とした。

#### (3) 予測地域及び予測地点

予測地域及び予測地点は、評価書と同様とした。ただし、予測地点については、住宅棟の建物高さに伴う変化が生じる地点とした。

予測地点は表 5.3-1 及び図 5.3-1～2 に示すとおりである。

#### (4) 予測手法

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

評価書と同様に、現況調査結果及び事業計画の内容に基づき、計画建築物による地域景観特性の変化の程度を予測した。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

評価書と同様に、現況写真に計画建築物の完成予想図を合成してフォトモンタージュを作成し、現況写真との比較を行うことにより、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度を定性的に予測した。

圧迫感の変化の程度

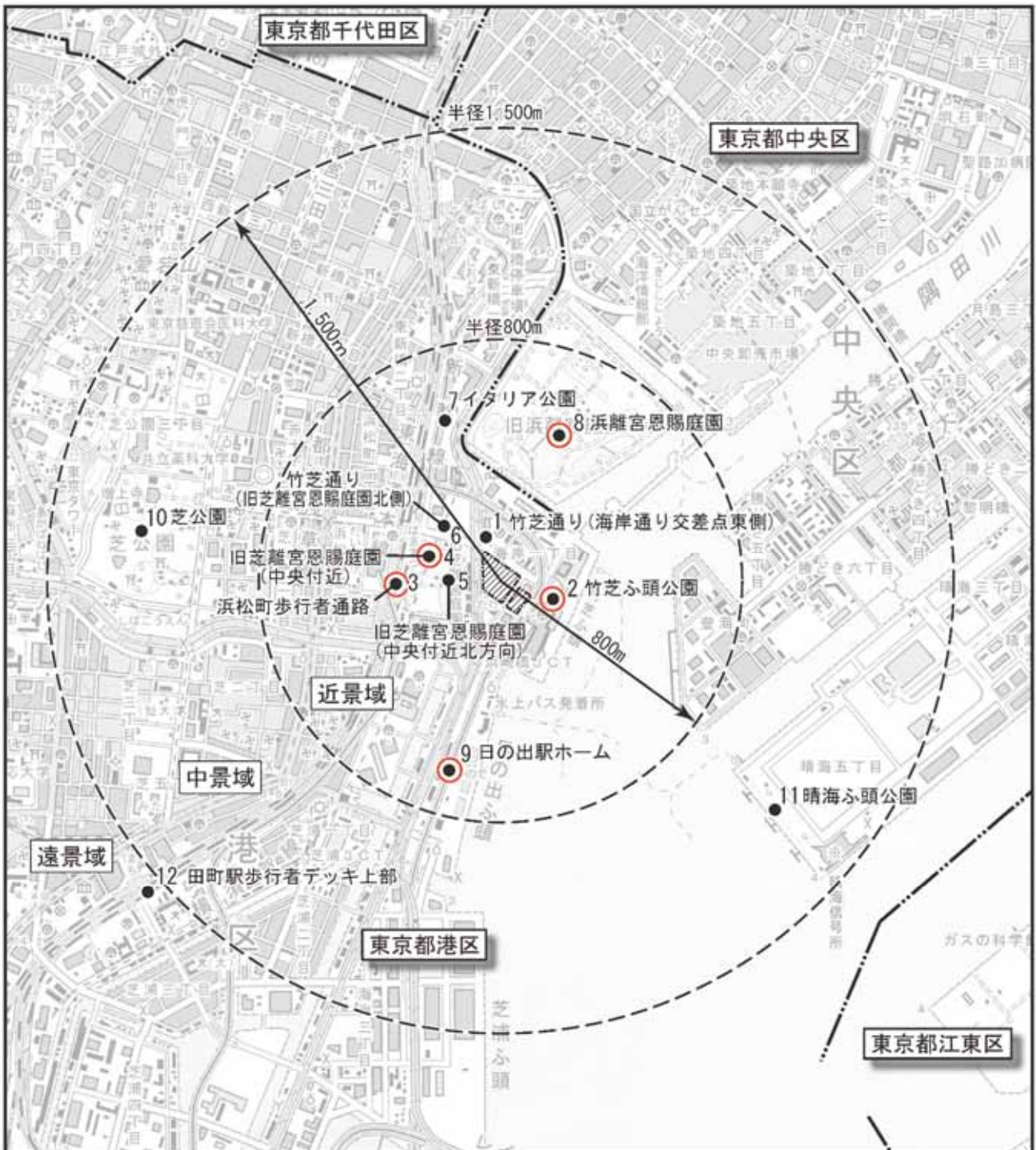
評価書と同様に、現況の天空写真に計画建築物の完成予想図を合成し、圧迫感を計測する指標のひとつである形態率を算定し、圧迫感の変化の程度を予測した。

表 5.3-1(1) 予測地点（代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度）

区分	予測地点（評価書）	再予測の有無	選定 / 非選定理由
近景域	No.1 竹芝通り（海岸通り交差点東側）		住宅棟が見えないアングルのため
	No.2 竹芝ふ頭公園	○	住宅棟の高さが変化するため
	No.3 浜松町歩行者通路	○	住宅棟の高さが変化するため
	No.4 旧芝離宮恩賜庭園（中央付近）	○	住宅棟の高さが変化するため
	No.5 旧芝離宮恩賜庭園（中央付近北方向）		住宅棟・業務棟が見えないアングルのため
	No.6 竹芝通り（旧芝離宮恩賜庭園北側）		住宅棟・業務棟が見えないアングルのため
	No.7 イタリア公園		住宅棟が見えないアングルのため
近景域	No.8 浜離宮恩賜庭園（汐入池付近）	○	住宅棟の高さが変化するため
	No.9 日の出駅ホーム	○	住宅棟の高さが変化するため
中景域	No.10 芝公園		住宅棟が見えないアングルのため
	No.11 晴海ふ頭公園		住宅棟が見えないアングルのため
遠景域	No.12 田町駅歩行者デッキ上部		住宅棟・業務棟が見えないアングルのため

表 5.3-1(2) 予測地点（圧迫感の変化の程度）

予測地点（評価書）	再予測の有無	選定 / 非選定理由
No.1 竹芝通り（海岸通り交差点東側）		住宅棟が見えないアングルのため
No.2 竹芝通り（業務棟北東側角）	○	住宅棟の高さが変化するため
No.3 業務棟北南東側角	○	住宅棟の高さが変化するため
No.4 海岸通り（業務棟南西側角）	○	住宅棟の高さが変化するため



凡例





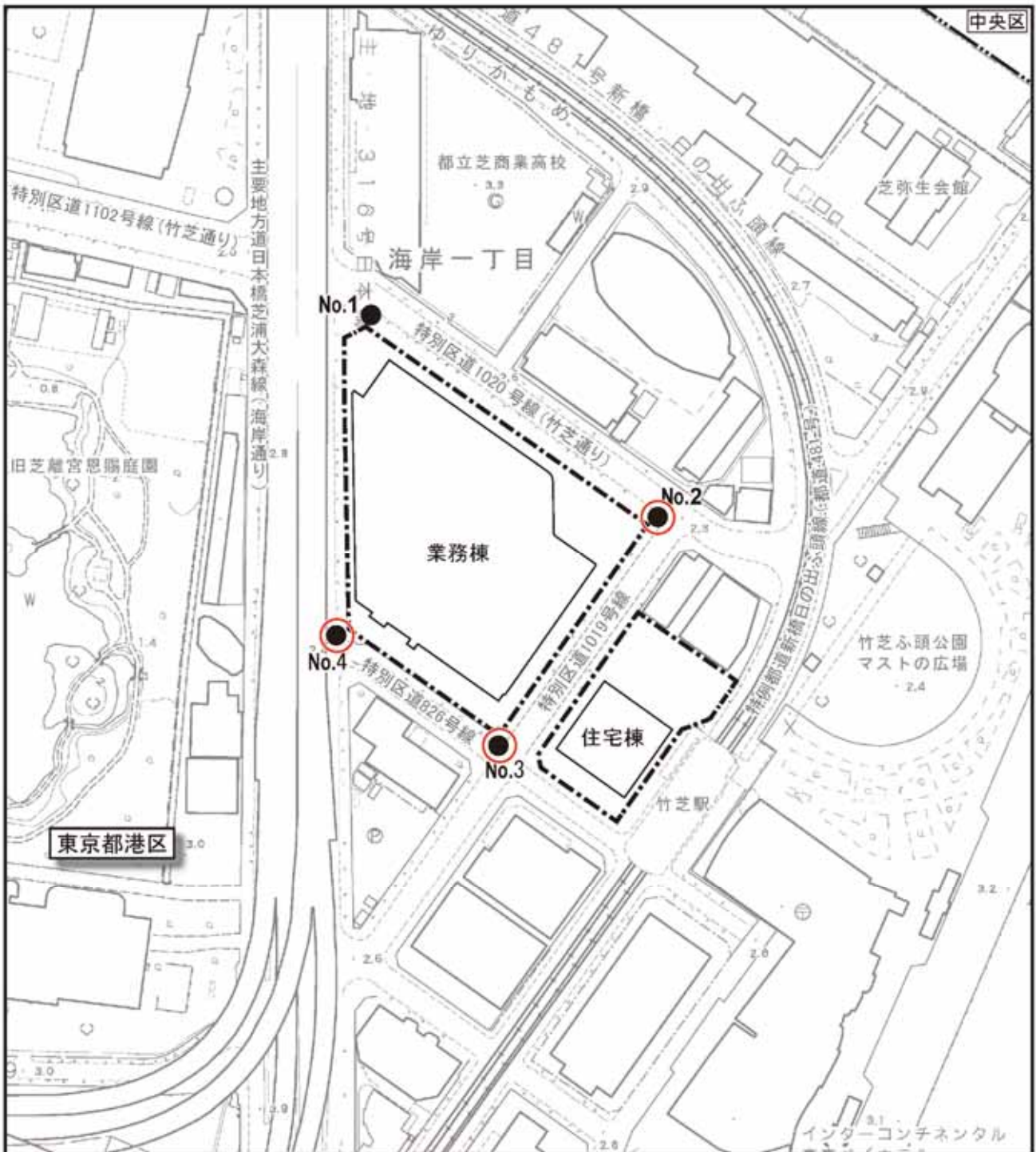
-  計画地
-  区界
-  代表的な眺望地点【変更前】(No. 1~12)
-  再予測地点【変更後】(No. 2, 3, 4, 8, 9)

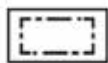
図5.3-1 予測地点(代表的な眺望地点)  
【変更後及び変更前】

S=1/20,000  
0 200 400 600 800 m





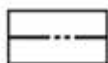
凡例



計画地



予測地点(圧迫感の状況：天空写真撮影地点)【変更前】



区界



再予測地点【変更後】(No. 2, 3, 4)



計画建物

図5.3-2 予測地点(圧迫感の状況)  
【変更後及び変更前】

S=1/2,500  
0 25 50 75 100m



#### (5) 予測結果

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

計画地周辺の主な景観構成要素は、事務所や集合住宅等の高層建築物、首都高速道路及び臨海高速鉄道ゆりかもめの高架等の人工的な要素が中心となっている地域が多いが、旧芝離宮・浜離宮恩賜庭園が望める地域では庭園内の緑が、東京湾に近い地域では海面も主な景観構成要素となっている。

計画地東側にはニューピア竹芝やアジュール竹芝、計画地南側には集合住宅、計画地北側には浜離宮インターシティなどの高層建築物がみられる。

変更後において本計画により整備される施設の主用途は、変更前と同様に事務所、住宅であり、地域の土地利用に調和したものとなる。

本計画の実施により計量検定所跡地には業務棟（高層棟）、公文書館跡地には住宅棟と、2棟の高層建築物が建設され、新たな景観構成要素となる。これらの高層建築物に挟まれた産業貿易センター敷地には、豊かに緑化された段状のスキップ・テラスが整備される。これにより2棟の高層建築物の壁面が至近で向かい合うことによる影響を低減し、既存建物とのスケール感の調和が図られるものと予測する。

変更後は住宅棟の建物高さが59.98m [ 変更前：約100m ] に低減するが、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は変更前から変化しない。

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5.3-1～5に示すとおりである。

変更後においては住宅棟の建物高さが低くなるものの、眺望の変化の程度は変更前から変化しない。





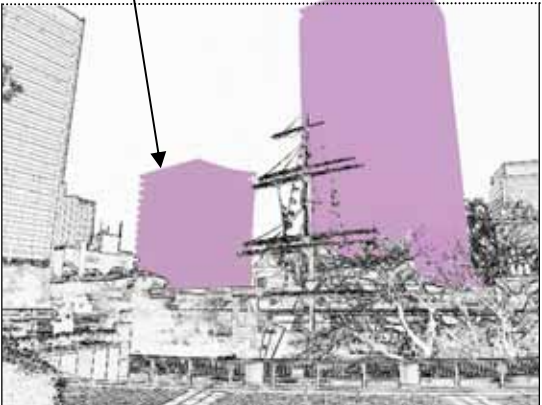
現況	
工事の完了後	
<p>現況：計画地の東約150mの地点。竹芝ふ頭のデッキからの眺望である。正面に竹芝ふ頭公園のシンボルであるマストが、その奥には東京ガス本社や貿易センタービルなどの高層ビルが視認できる。</p> <p>工事の完了後：変更後は変更前と同様に、正面に計画建築物の業務棟と住宅棟が出現し、公園の周囲にある既存高層ビルとともに都市的景観の新たな一要素となる。</p> <div data-bbox="829 1534 1380 2027" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div>	

写真 5.3-1(2) 眺望の状況 (No.2: 竹芝ふ頭公園)【変更後】



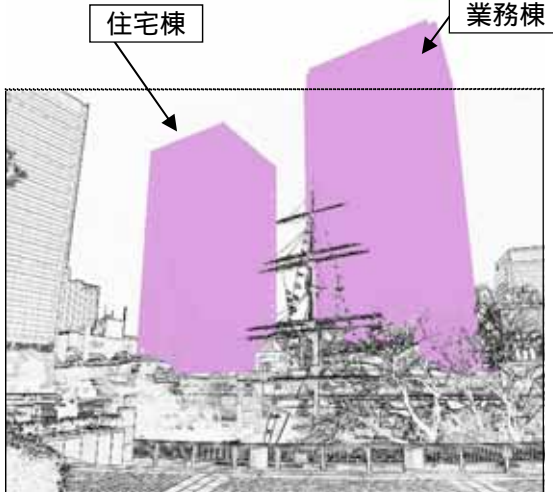
現況	
工事の完了後	
<p>現況：計画地の東約150mの地点。竹芝ふ頭のデッキからの眺望である。正面に竹芝ふ頭公園のシンボルであるマストが、その奥には東京ガス本社や貿易センタービルなどの高層ビルが視認できる。</p> <p>工事の完了後：正面に計画建築物の業務棟と住宅棟が出現し、公園の周囲にある既存高層ビルとともに都市的景観の新たな一要素となる。</p>	

写真 5.3-1(2) 眺望の状況 (No.2: 竹芝ふ頭公園)【変更前】





現況：計画地の西約 350mの浜松町歩行者通路上の地点。正面に JR 線の線路を挟んで旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑が眺望できるが、周辺の高層ビル群も視認される。

工事の完了後：変更後は変更前と同様に、正面に計画建築物の業務棟(高層棟)が出現し、周辺の既存高層建築物とともに都市的景観の新たな一要素となる。また、住宅棟は変更前より建物高さが低くなるが、既存中高層ビル群と一体的に視認される眺望は変化しない。

一方、旧芝離宮恩賜庭園越しに竹芝通り沿いの歩行者デッキが視認されるが、変更後も変更前と同様に、周辺の建物と調和するため眺望の変化は少ない。

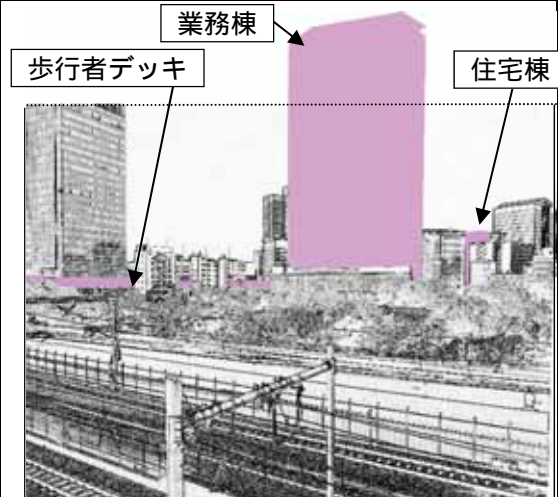


写真 5.3-2(1) 眺望の状況 (No.3 : 浜松町歩行者通路)【変更後】





現況：計画地の西約 350mの浜松町歩行者通路上の地点。正面に JR 線の線路を挟んで旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑が眺望できるが、周辺の高層ビル群も視認される。

工事の完了後：正面に計画建築物の業務棟(高層棟)が出現し、周辺の既存高層建築物とともに都市的景観の新たな一要素となる。また、住宅棟が既存中高層ビル群と一体的に視認される。

一方、旧芝離宮恩賜庭園越しに竹芝通り沿いの歩行者デッキが視認されるが、周辺の建物と調和するため眺望の変化は少ない。

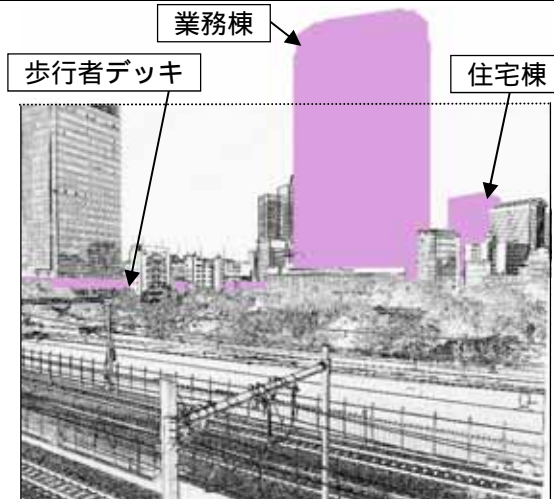


写真 5.3-2(2) 眺望の状況 (No.3 : 浜松町歩行者通路)【変更前】



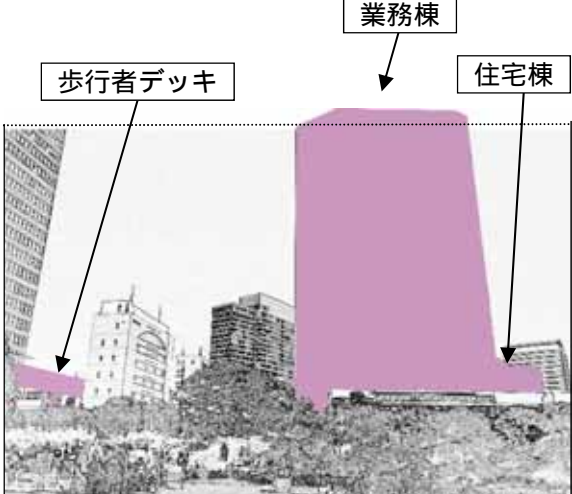
<p>現況</p>	
<p>工事の完了後</p>	
<p>現況：計画地の西約 250mの旧芝離宮恩賜庭園の中央付近の地点。園内の豊かな緑越しに、周辺の高層ビル群が視認される。</p> <p>工事の完了後：変更後は変更前と同様に、正面に計画建築物の業務棟(高層棟)とその背後に住宅棟が出現し、周辺の既存高層建築物とともに都市的景観の新たな一要素となる。住宅棟は変更前より建物高さが低くなる。</p> <p>園内の植栽樹越しに視認される歩行者デッキの眺望は、変更後も変更前と同様である。</p>	

写真 5.3-3(1) 眺望の状況 (No.4：旧芝離宮恩賜庭園(中央付近))【変更後】





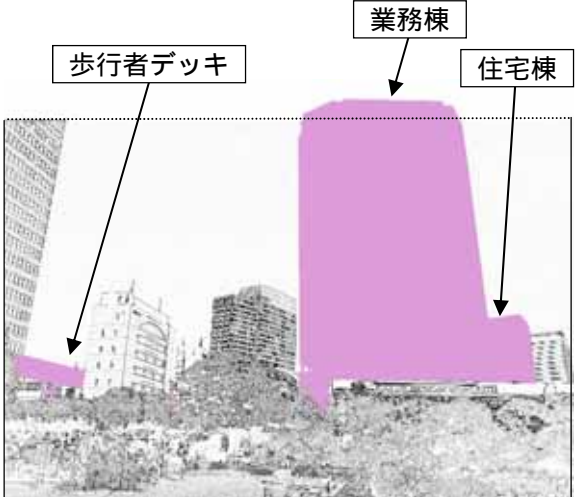
<p>現 況</p>	
<p>工 事 の 完 了 後</p>	
<p>現 況：計画地の西約 250mの旧芝離宮恩賜庭園の中央付近の地点。園内の豊かな緑越しに、周辺の高層ビル群が視認される。</p> <p>工事の完了後：正面に計画建築物の業務棟(高層棟)とその背後に住宅棟が出現し、周辺の既存高層建築物とともに都市的景観の新たな一要素となる。</p> <p>一方、園内の植栽樹越しに歩行者デッキが視認されるが、背後の建物と調和するため眺望の変化は少ない。</p>	

写真 5.3-3(2) 眺望の状況 (No.4：旧芝離宮恩賜庭園(中央付近))【変更前】



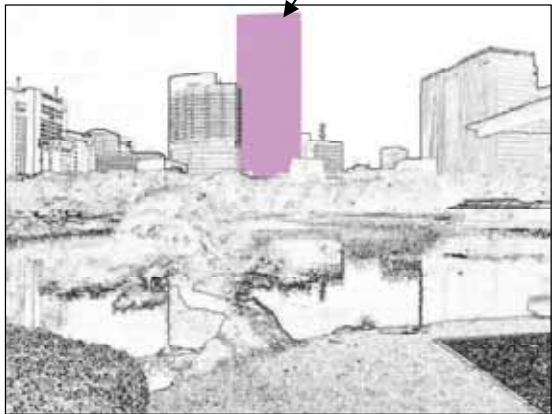
<p>現 況</p>	
<p>工 事 の 完 了 後</p>	
<p>現 況：計画地の北北東約 500mの浜離宮恩賜庭園の汐入池付近の地点。正面に汐入池付近と園内の豊かな緑が眺望できるが、周辺の高層ビル群もその周囲に視認される。</p> <p>工事の完了後：変更後は変更前と同様に、既存建物の背後に計画建築物の業務棟(高層棟)が出現し、都市的景観の一要素となる。住宅棟は変更前より建物高さが低くなるため、視認できなくなる。景観構成要素の変化は小さくないが、変更後も変更前と同様に、計画建築物の色彩やデザインが周辺の高層ビルと調和し、新たな都市景観を形成する。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>業務棟</p>  </div> </div>	

写真 5.3-4(1) 眺望の状況 (No.8：浜離宮恩賜庭園(汐入池付近))【変更後】





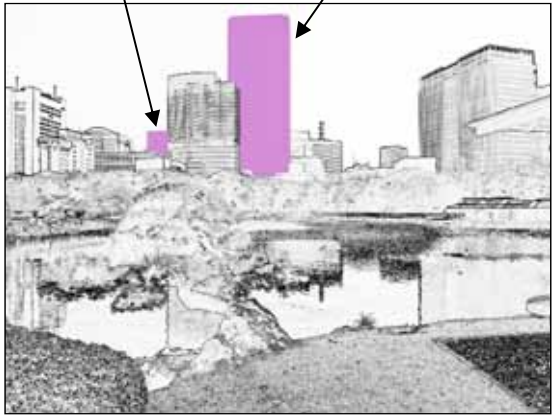
<p>現 況</p>	
<p>工 事 の 完 了 後</p>	
<p>現 況：計画地の北北東約 500mの浜離宮恩賜庭園の汐入池付近の地点。正面に汐入池付近と園内の豊かな緑が眺望できるが、周辺の高層ビル群もその周囲に視認される。</p> <p>工事の完了後：既存建物の背後に計画建築物の業務棟(高層棟)が出現し、都市的景観の一要素となる。住宅棟も既存建物と一体的に視認できる。景観構成要素の変化は小さくないが、計画建築物の色彩やデザインが周辺の高層ビルと調和し、新たな都市景観を形成する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>住宅棟</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>業務棟</p> </div> </div>	

写真 5.3-4(2) 眺望の状況 (No.8：浜離宮恩賜庭園(汐入池付近))【変更前】



現況：計画地の南南西約 650mの日の出駅ホーム上の地点。ゆりかもめの軌道沿いに右手には低層の建物、正面と左手には高層ビル群が視認される都市景観となっている。

工事の完了後：変更前と同様に、正面に新たに計画建築物の業務棟（高層棟）が出現する。住宅棟は変更前より建物高さが低くなるが、変更前と同様に既存建物と一体的に視認できる眺望は変化しない。景観構成要素の変化は小さくないが、変更後も変更前と同様に、計画建築物の色彩やデザインが周辺の高層ビルと調和し、新たな都市景観を形成する。

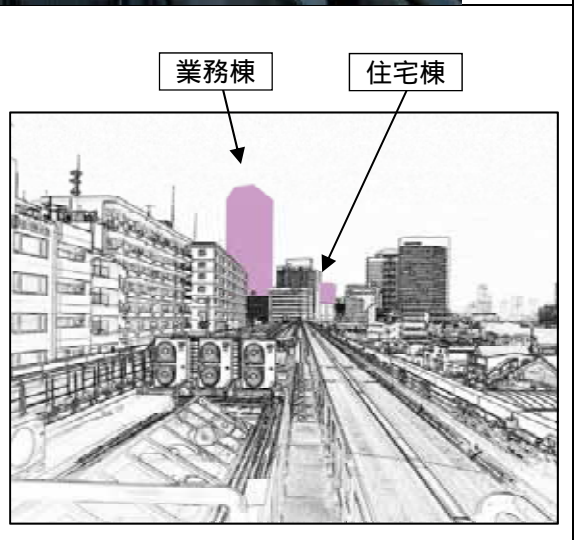
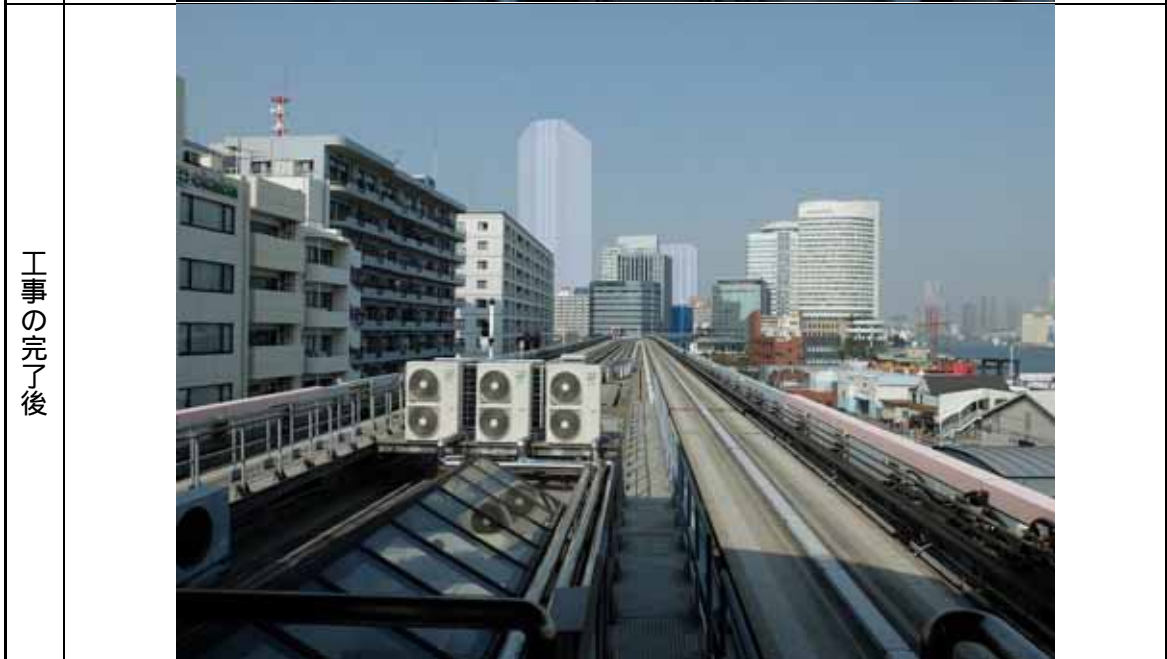


写真 5.3-5(1) 眺望の状況 (No.9 : 日の出駅ホーム)【変更後】





現況：計画地の南南西約 650mの日の出駅ホーム上の地点。ゆりかもめの軌道沿いに右手には低層の建物、正面と左手には高層ビル群が視認される都市景観となっている。

工事の完了後：正面に新たに計画建築物の業務棟(高層棟)が出現し、住宅棟も既存建物と一体的に視認できる。景観構成要素の変化は小さくないが、計画建築物の色彩やデザインが周辺の高層ビルと調和し、新たな都市景観を形成する。

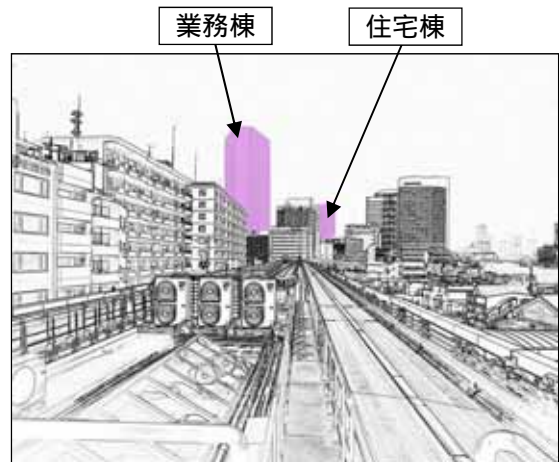


写真 5.3-5(2) 眺望の状況 (No.9 : 日の出駅ホーム) 【変更前】

(空白ページ)



圧迫感の変化の程度

変更後及び変更前の圧迫感の変化の程度の予測結果は、表 5.3-2(1)～(2)及び写真 5.3-6～8 に示すとおりである。

変更後は住宅棟の建物高さが 59.98m[変更前：約 100m]に減少するため、各予測地点における地域全体の建物による形態率は、No.2 では 43.8%[変更前の 45.0%から 1.2ポイント減少]、No.3 では 46.3%[変更前の 47.6%から 1.3ポイント減少]、No.4 では 48.5%[変更前の 49.7%から 1.2ポイント減少]となる。

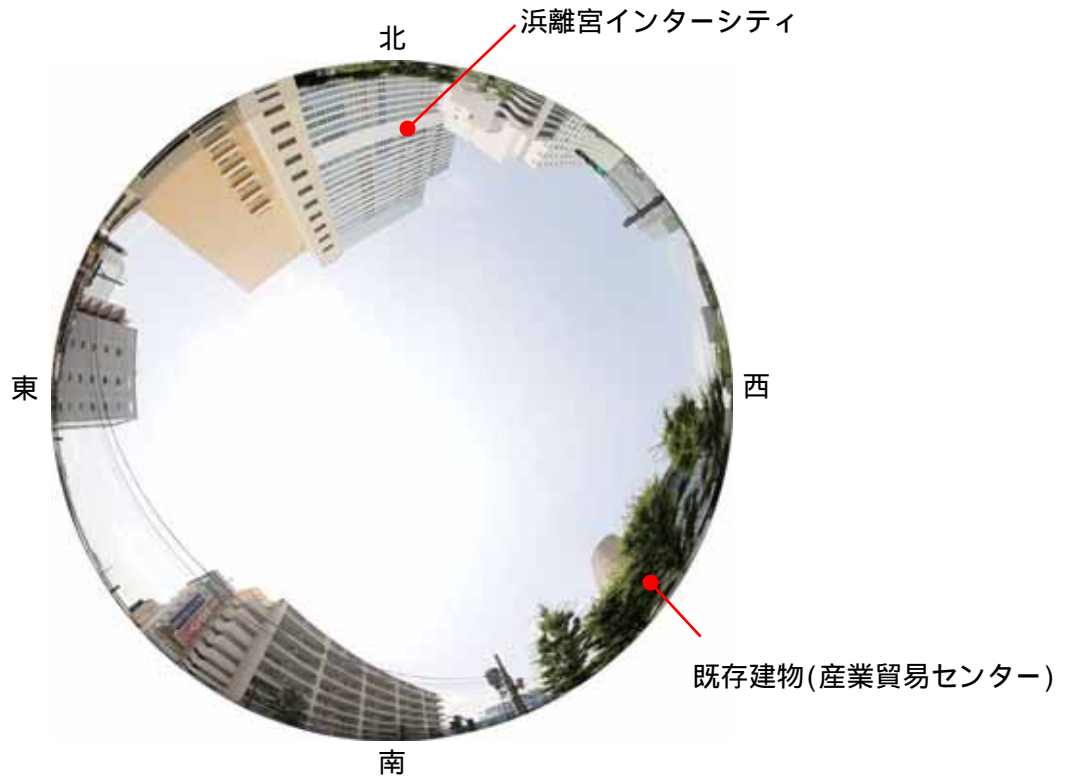
表 5.3-2(1) 建築物による形態率【変更後】

調査地点		現 況		工事の完了後		変化量	変更前からの増減
		地域全体 A	計画地内既存建築物	地域全体 B	計 画建築物	地域全体 B - A	
No.2	竹芝通り (業務棟北東側角)	33.5	4.4	<u>43.8</u>	<u>16.1</u>	<u>10.3</u>	-1.2
No.3	業務棟北南東側角	34.8	10.9	<u>46.3</u>	<u>24.3</u>	<u>11.5</u>	-1.3
No.4	海岸通り (業務棟南西側角)	32.3	11.4	<u>48.5</u>	<u>28.8</u>	<u>16.2</u>	-1.2

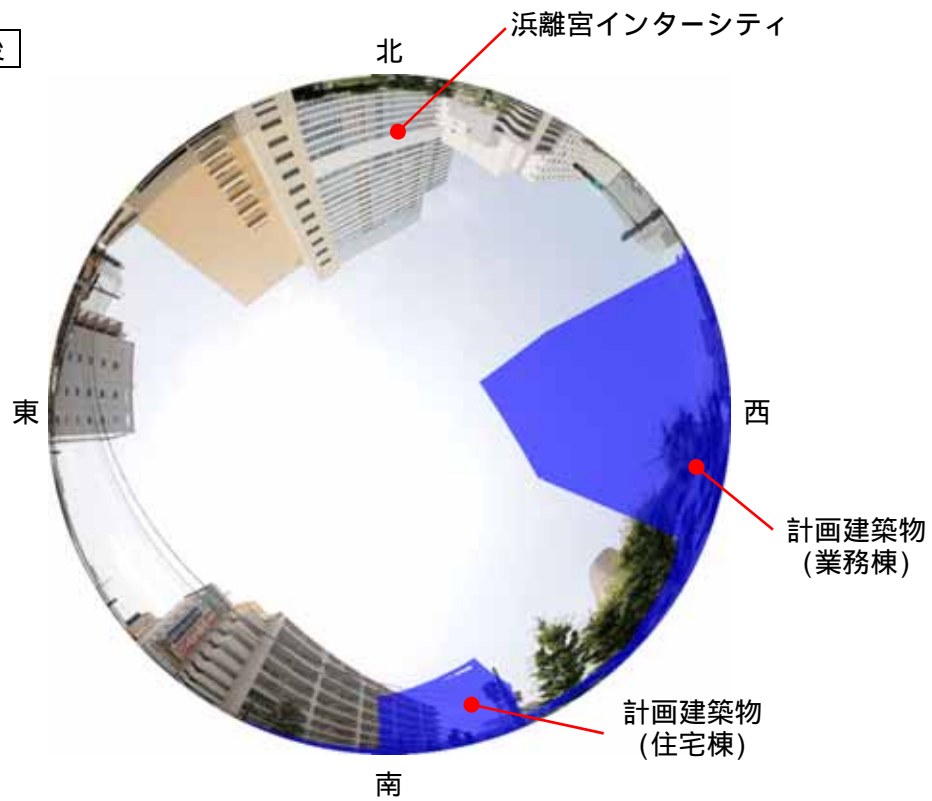
表 5.3-2(2) 建築物による形態率【変更前】

調査地点		現 況		工事の完了後		変化量
		地域全体 A	計画地内既存建築物	地域全体 B	計 画建築物	地域全体 B - A
No.2	竹芝通り (業務棟北東側角)	33.5	4.4	45.0	17.6	11.5
No.3	業務棟北南東側角	34.8	10.9	47.6	25.6	12.8
No.4	海岸通り (業務棟南西側角)	32.3	11.4	49.7	29.7	17.4

現況



工事の完了後

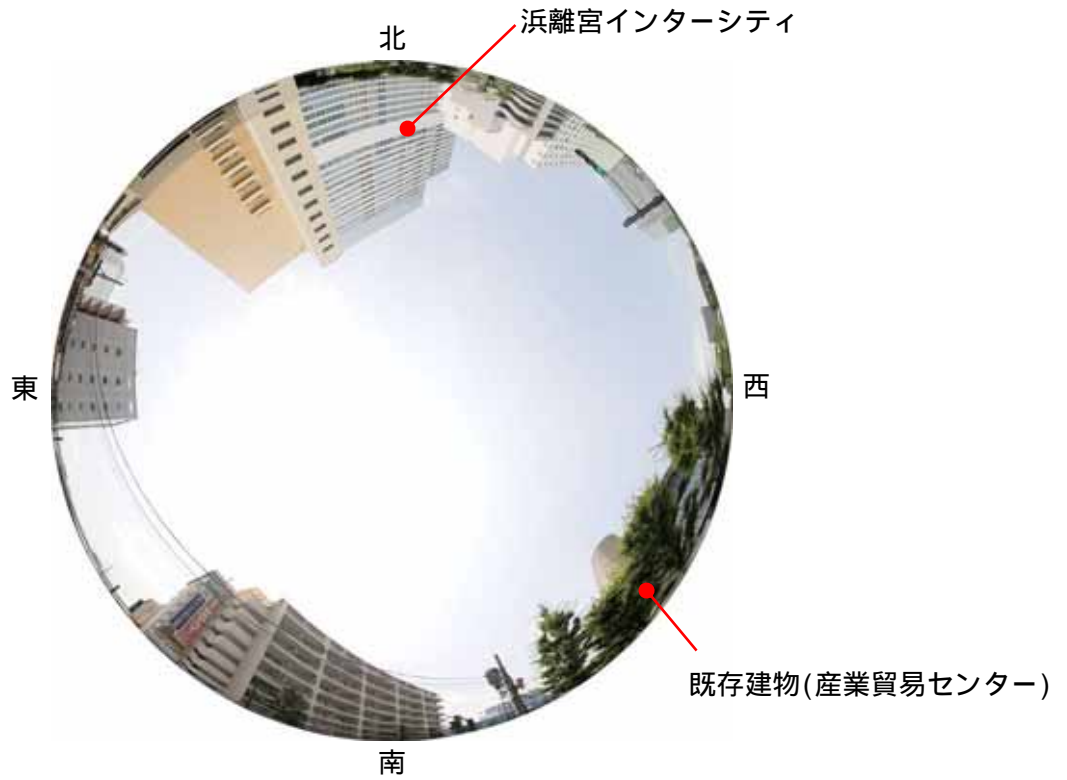


現況：主な中高層建築物として、北側に浜離宮インターシティが視認できる。既存建物は南東側の樹木の背後に位置している。建築物の形態率は33.5%である。

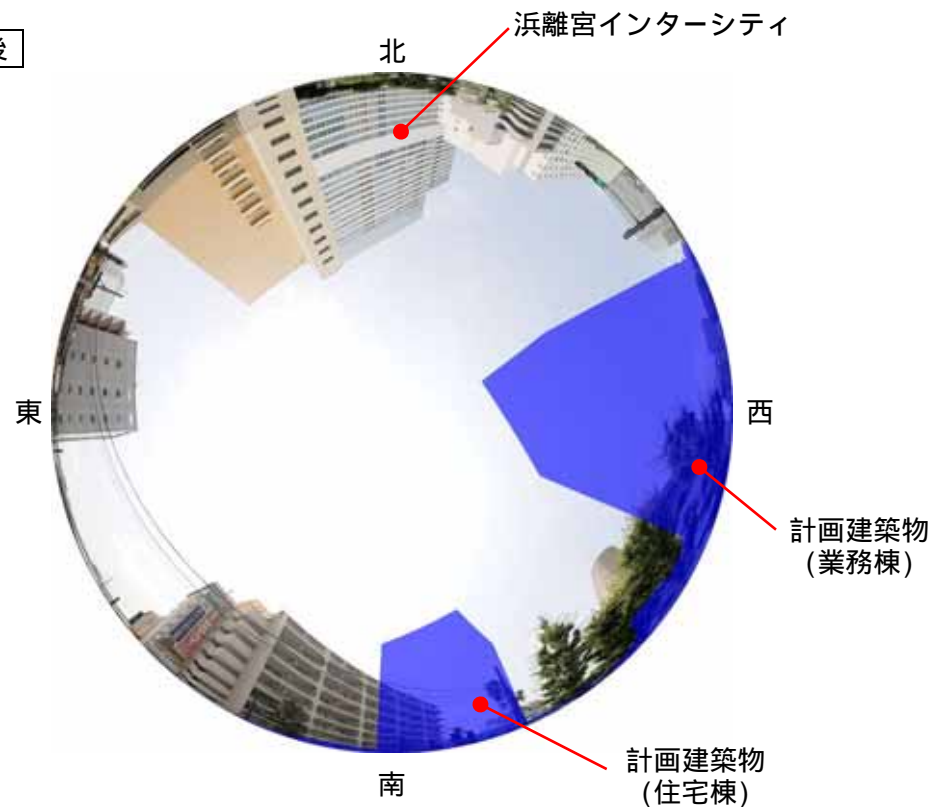
工事の完了後：西側に業務棟、南側には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は43.8%（現況より10.3ポイント増加）となり、変更前から1.2ポイントの減少となる。

写真 5.3-6(1) 天空写真(No.2 地点：竹芝通り(業務棟北東側角))【変更後】

現況



工事の完了後

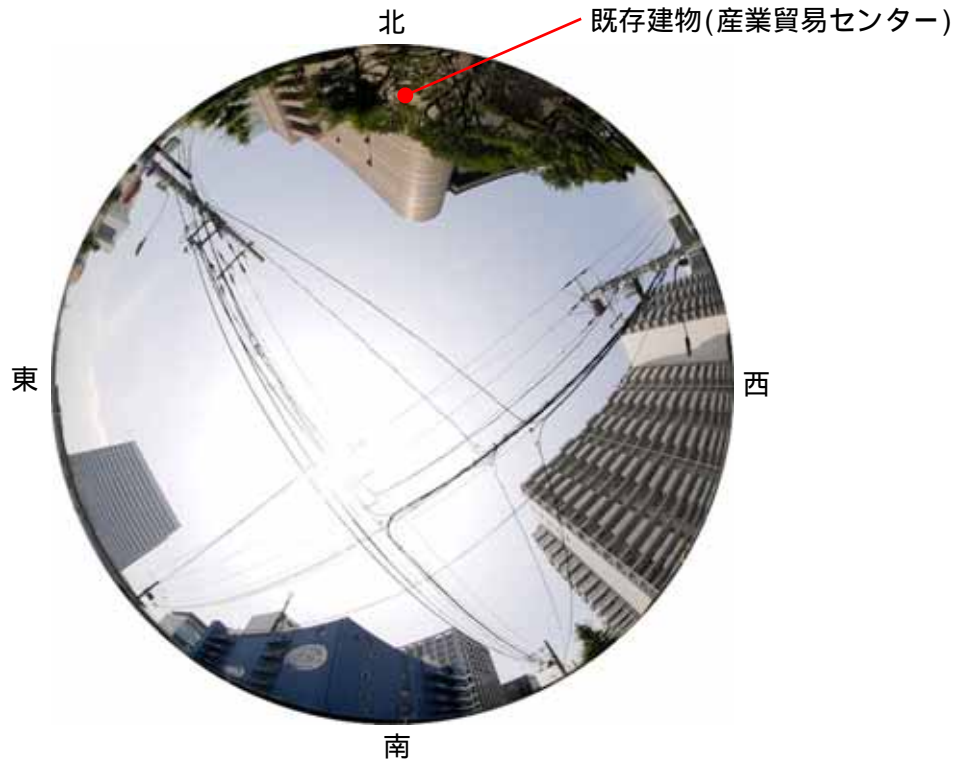


現況：主な中高層建築物として、北側に浜離宮インターシティが視認できる。既存建物は南東側の樹木の背後に位置している。建築物の形態率は33.5%である。

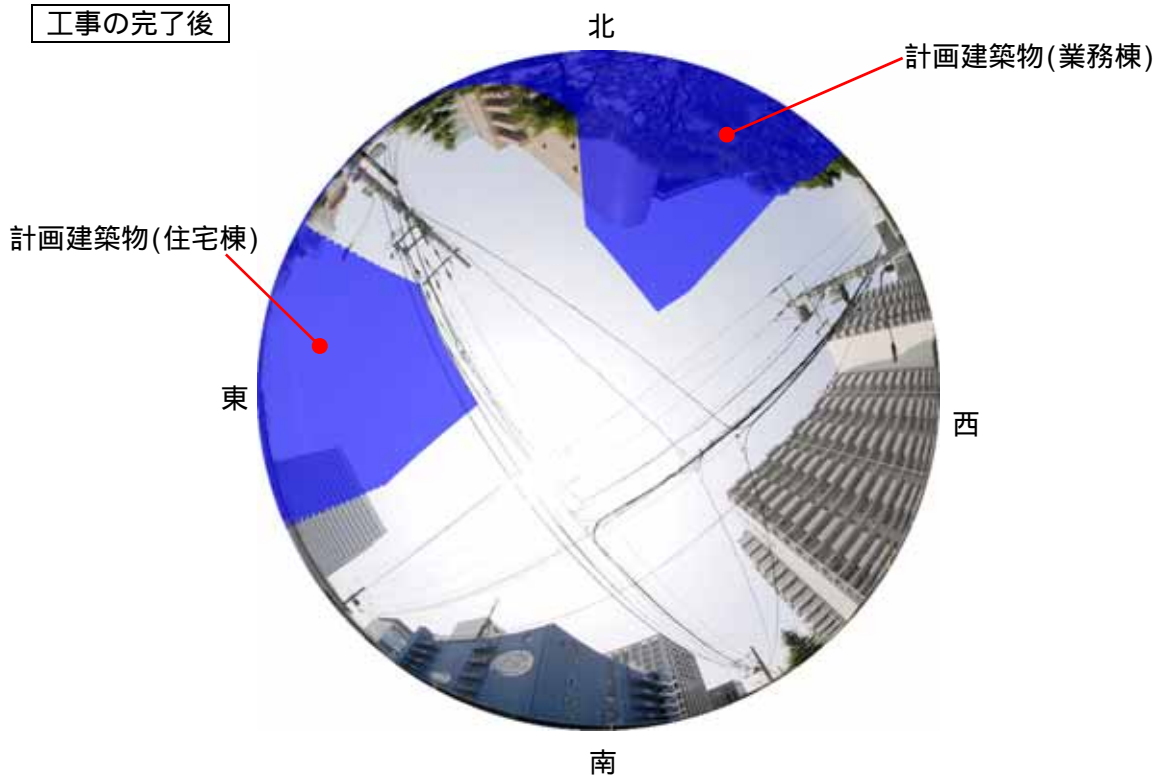
工事の完了後：西側に業務棟、南側には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は45.0%となり、現況よりも11.5%の増加となる。

写真 5.3-6(2) 天空写真(No.2 地点：竹芝通り(業務棟北東側角))【変更前】

現況



工事の完了後



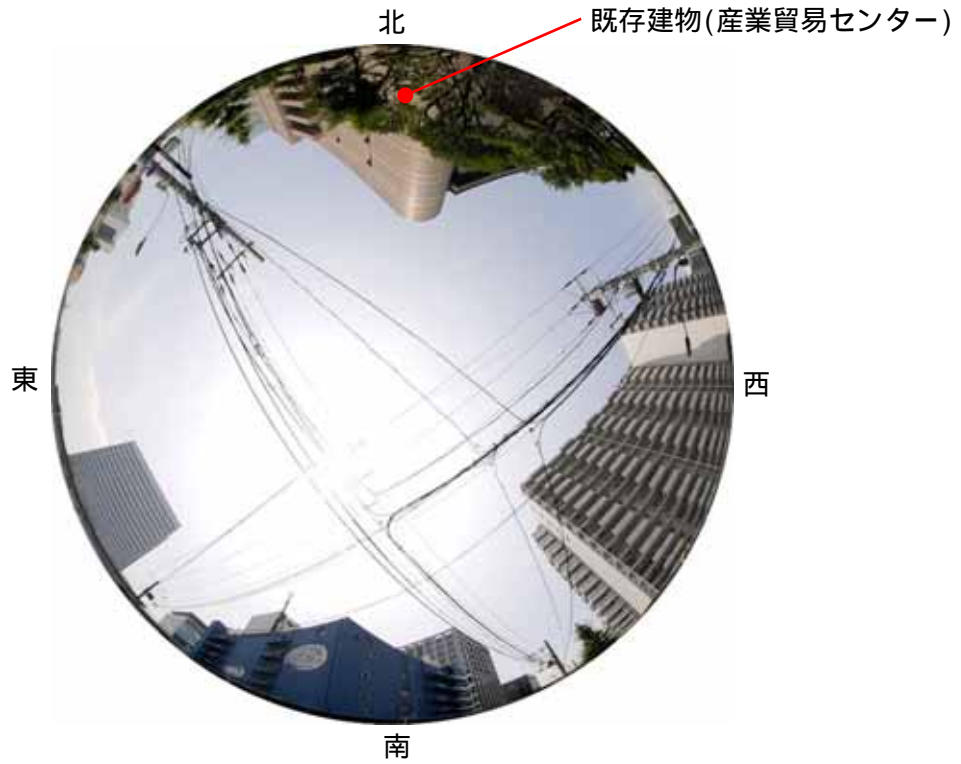
現況：主な中高層建築物として、北側に既存建物（産業貿易センター）、西側には集合住宅などが視認できる。建築物の形態率は34.8%である。

工事の完了後：北側に業務棟、東側には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は46.3%（現況より11.5ポイント増加）となり、変更前より1.3ポイントの減少となる。

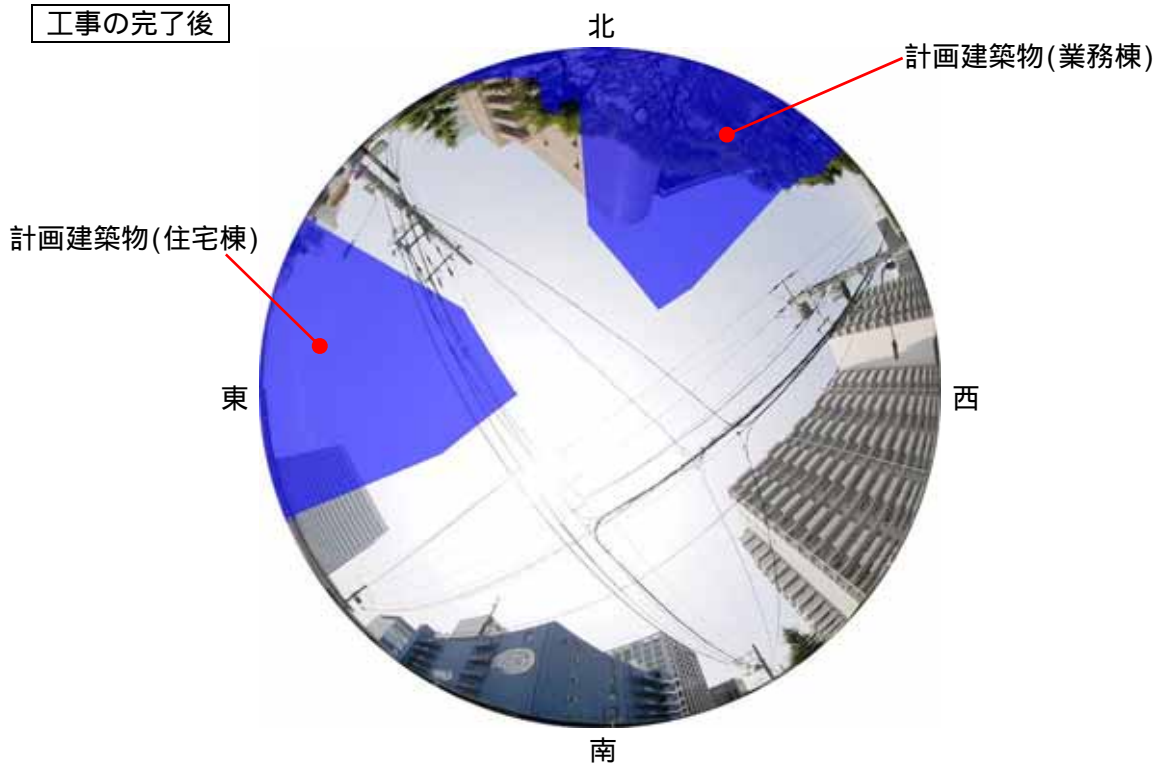
写真 5.3-7(1) 天空写真(No.3 地点：業務棟南東側角)【変更後】



現況



工事の完了後

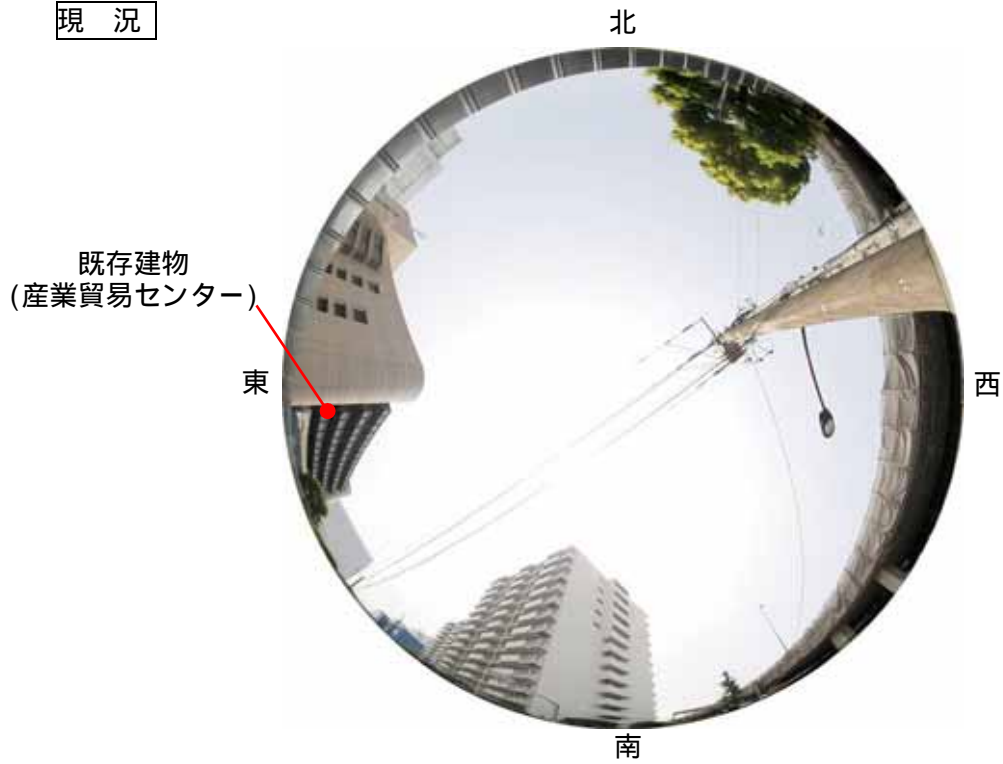


現況：主な中高層建築物として、北側に既存建物（産業貿易センター）、西側には集合住宅などが視認できる。建築物の形態率は34.8%である。

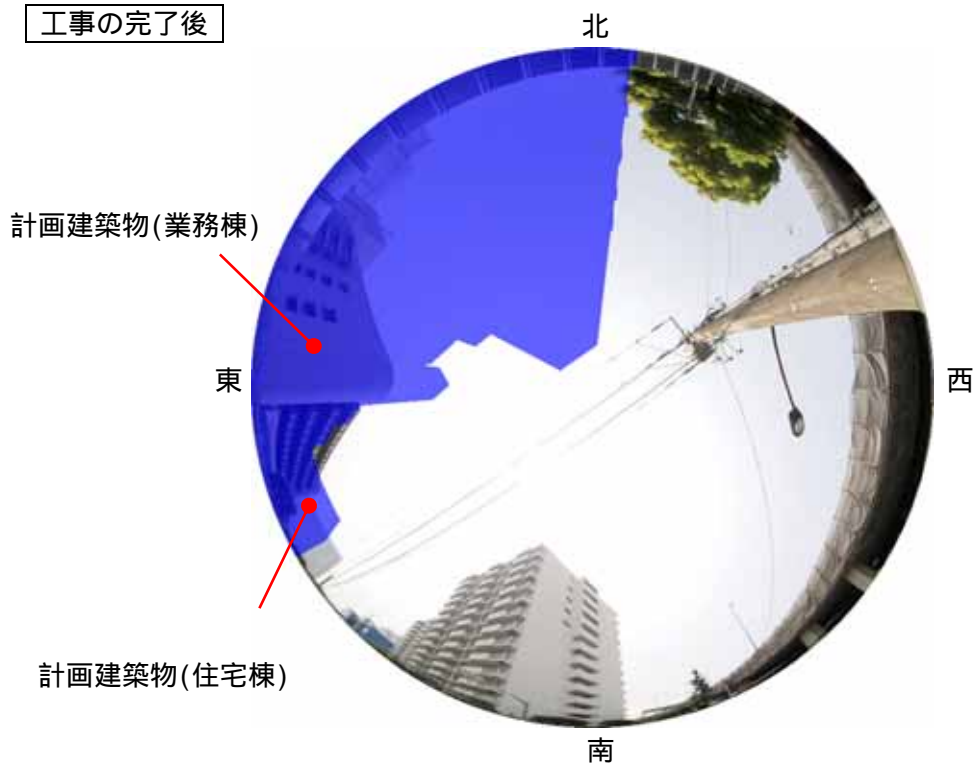
工事の完了後：北側に業務棟、東側には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は47.6%となり、現況よりも12.8%の増加となる

写真 5.3-7(2) 天空写真(No.3 地点：業務棟南東側角)【変更前】

現況



工事の完了後

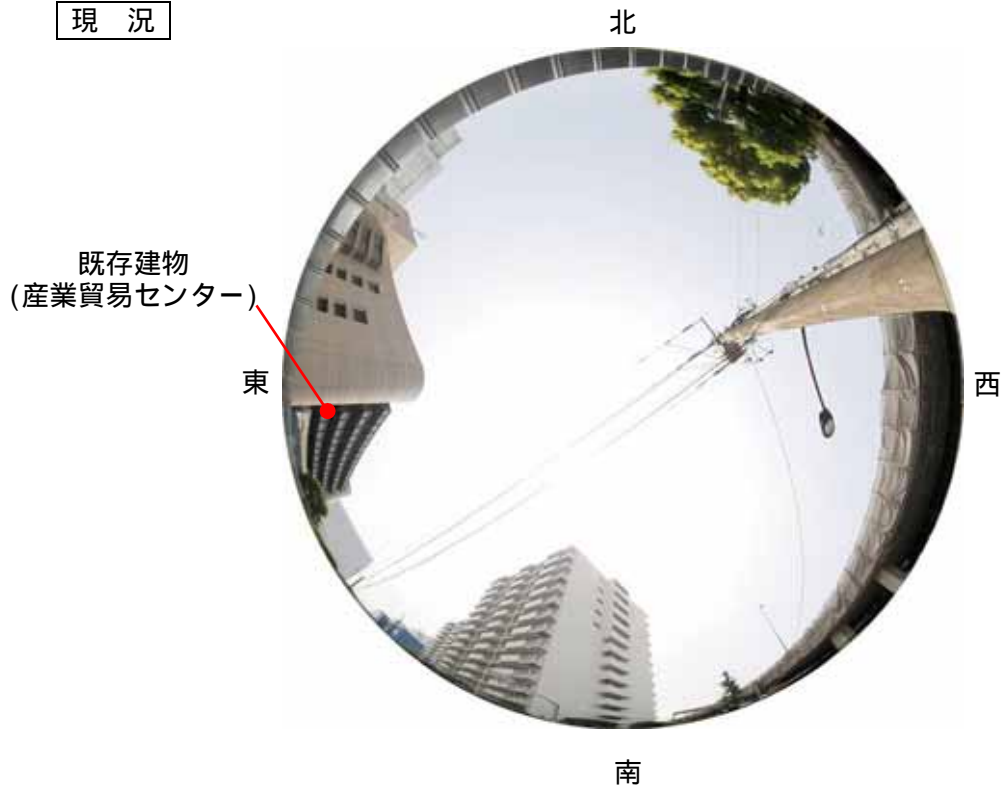


現況：主な中高層建築物として、東側に既存建物（産業貿易センター）、南側には集合住宅などが視認できる。建築物の形態率は32.3%である。

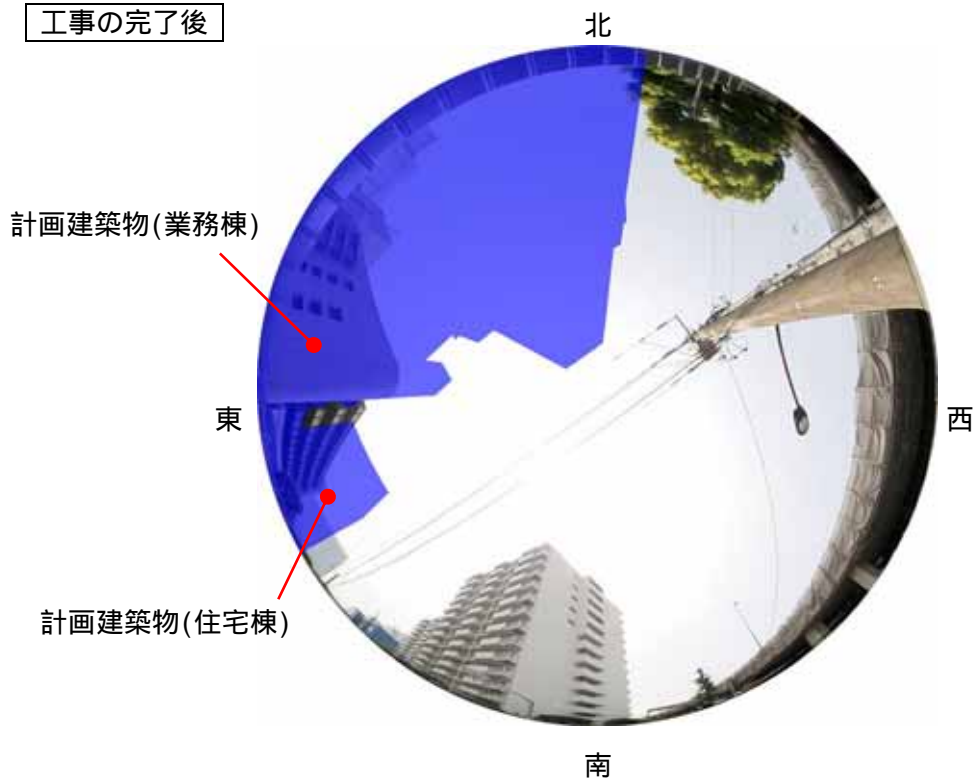
工事の完了後：北東側に業務棟が、東には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は48.5%（現況より16.2ポイント増加）となり、変更前より1.2ポイントの減少となる。

写真 5.3-8(1) 天空写真(No.4 地点：海岸通り業務棟北南西側角)【変更後】

現況



工事の完了後



現況：主な中高層建築物として、東側に既存建物（産業貿易センター）、南側には集合住宅などが視認できる。建築物の形態率は32.3%である。

工事の完了後：北東側に業務棟が、東には住宅棟が出現する。地域全体の形態率は49.7%となり、現況よりも17.4%の増加となる

写真 5.3-8(2) 天空写真(No.4 地点：海岸通り業務棟北南西側角)【変更前】

### 5.2.2 環境保全のための措置

環境保全のための措置の内容に変更はない。

### 5.2.3 評価

#### (1) 評価の指標

評価の指標は、変更前と同様に、代表的な眺望点からの眺望の変化については、「港区景観計画」で掲げられている基本方針の「地域の個性を生かした魅力ある街並みを育む」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」とした。

#### (2) 評価の結果

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  
計画地とその周辺は、事務所建築物の立地割合が比較的高く、次いで倉庫・運輸関係施設、公園の割合も高くなっており、高層建築物も見られる地域である。本計画で整備される施設の主用途は事務所、住宅であり、地域の土地利用に調和したものとなる。

本計画の実施により、2棟の高層建築物が建設され新たな景観構成要素となるが、変更後においても変更前と同様、これらの高層建築物に挟まれた部分には豊かに緑化されたスキップ・テラスが整備され、既存建物とのスケール感の調和が図られる計画である。

以上のことから、変更後も評価の指標とした「地域の個性を生かした魅力ある街並みを育む」を満足するものと考え、評価の結論に変更はない。

#### 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画建築物は高層建築物として認識されるが、周辺の中高層建築物と調和し、代表的な眺望地点からの眺望に著しい変化は生じないと予測する。なお、近景域では眺望の変化は大きいですが、デザインや色彩等に配慮することで、新しい魅力ある都市景観の形成に寄与するものと予測する。また、事業計画の変更に伴い、住宅棟は建物高さを約100mから59.98mに低減する。

変更後においても変更前と同様、高層部は分節やコーナー部の変化等、外装計画の配慮により、旧芝離宮恩賜庭園や周辺近傍景観への面的な圧迫感の低減を図る。

また、浜離宮恩賜庭園も含めた配慮として、建物壁面はガラスを外装材の主体として用いる等により、反射率に配慮しつつ周辺の景色や空を映し込む庭園景観の背景としてふさわしい外観とすることで、壁面の存在感を和らげる。建物壁面の色彩については色彩基準に適合したものとし、旧芝離宮恩賜庭園等の周辺景観との調和を図る計画とする。旧芝離宮恩賜庭園は回遊式日本庭園として名勝指定されている重要な景観資源であることを踏まえ、歩行者デッキの庭園からの見え方については十分配慮し、できる限り目立たないように計画する。

以上のことから、変更後も評価の指標とした「地域の個性を生かした魅力ある街並みを育む」を満足するものと考え、評価の結論に変更はない。



### 圧迫感の変化の程度

計画地及びその周辺は、事務所、物流施設、集合住宅等が混在する土地利用がなされており、中高層建築物が立ち並ぶ地域である。したがって、既に建築物によって視野が遮られる地域が多く、工事の完了後における地域全体の建築物による形態率は、No.2 地点では 10.3 ポイント増加、No.3 地点では 11.5 ポイント増加、No.4 地点では 16.2 ポイント増加となる。

なお、変更後は住宅棟の建物高さが低くなることから、各地点の形態率の増加ポイントは、変更前よりも 1.2～1.3 ポイント減少する。

変更後においても変更前と同様、高層部は分節やコーナー部の変化等、外装計画の配慮により、旧芝離宮恩賜庭園や周辺近傍景観への面的な圧迫感の低減を図るとともに、高層部と明確に分節された低層部は、旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑を計画地に引き込む「緑の大地」として十分な屋上緑化を計画、周辺緑地との視覚的な緑のネットワーク形成を目指す計画である。

以上のことから、変更後も評価の指標とした「圧迫感の軽減を図ること」を満足するものと考え、評価の結論に変更はない。

(空白ページ)