3.5 景　観

3.5.1 予　測

(1)　予測事項

予測事項は、建築物の存在に伴う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並びに代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度とした。

(2)　予測の対象時点

予測の対象時点は、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

予測地域は、現況調査の調査地域と同様とした。

(4)　予測手法

①　建築物の存在に伴う主要な景観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

予測手法は、現況調査結果及び事業計画の内容を検討し、計画建築物が建設されることによる地域景観の特性の変化の程度を予測する方法とした。

②　建築物の存在に伴う代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

予測手法は、現地踏査を実施した 4 地点において、人間の視点となるように、高さ 1.5m で計画地方向を撮影した現況写真に計画建築物の CG 画像を合成した完成予想図（フォトモンタージュ）を作成し、現況写真との比較を行い、眺望の変化の程度を予測する方法とした。

(5)　予測結果

①　建築物の存在に伴う主要な景観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

a)　主要な景観構成要素の改変の程度

計画地周辺には、かつて供給施設等が立地していたが、現在はその大部分が更地となっており、今後は、豊洲地区再開発等促進区を定める地区計画により、高層の住宅棟、商業・業務棟などが建設され、住商複合地区として新たな市街地が形成されつつある状況にある。

計画地は、「東京都景観計画」（平成 21 年 4 月、東京都）及び「江東区景観計画」（平成 21 年 3 月、江東区）において、「臨海部を取り囲むように高層ビル群が建ち並び、それらが大都市東京の景観を特徴づけている。」及び「東京の景観を一望できる優れた立地に、景観に配慮した副都心を形成しつつある。」といった景観特性を有する地域に位置しており、計画建築物は今後建設が予定される住商複合地区の高層建築物等とともに臨海部における副都心を形成する主要な景観構成要素の一つとなっていく。

計画建築物は、臨海部の主要な景観構成要素を改変することはなく、「東京都景観計画」（平成 21 年 4 月、東京都）、「江東区景観計画」（平成 21 年 3 月、江東区）等に基づき、臨海地域全体の調和に配慮したデザインとする計画であるため、今後建設が予定されている住商複合地区の高層建築物等と合わせて周辺の景観構成要素と調和する。

b) 地域景観の特性の変化の程度

計画地の位置する豊洲地区は、「東京都景観計画」（平成 21 年 4 月、東京都）及び「江東区景観計画」（平成 21 年 3 月、江東区）において、以下のような景観特性を有しているとされ、都市景観や産業景観の眺望が重要であるとされている。

○臨海部を取り囲むように高層ビル群が建ち並び、それらが大都市東京の景観を特徴づけている。

○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。

○東京の景観を一望できる優れた立地に、景観に配慮した副都心を形成しつつある。

○東京港最奥部では、隅田川河口へと続く水域を中心に、都市施設と港湾施設とが融合した景観を形成している。

○東京港の水域の中心部では、高層ビルを背景に、ふ頭などの港湾施設が集積し、巨大なクレーンや大型船が活動を展開するダイナミックな港の景観を形成している。

工事完了後においては、計画建築物である市場施設等の産業景観を構成する建築物が出現するが、計画建築物は、「東京都景観計画」（平成 21 年 4 月、東京都）、「江東区景観計画」（平成 21 年 3 月、江東区）、「豊洲地区景観ガイドライン」（平成 19 年 11 月、豊洲地区まちづくり連絡会議）等に基づき、臨海地域全体の調和に配慮したデザインとする計画であるため、都市景観や産業景観としての地域の景観特性に適合する。また、計画地の位置する臨海部の景観は、開けた空間である水域の介在により、遠景の都市景観を背景に従えた広がりのある眺望景観を形成することが特徴的であるため、建築物の護岸側に中高木や低木の植栽や芝生による緑地を整備し、建築物の道路側には植樹帯を整備する。これらの方策により、水域との連続性や一体感を持たせ、広がりのある眺望景観を改変しないように努めることから、臨海部の景観特性にも大きな変化はない。

② 建築物の存在に伴う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計画建築物の建設後の眺望の変化の程度は、写真 3-5-1 から写真 3-5-4 に示すとおりである。

変更後

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更後）

現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に有明の高層ビルが見渡せ、手前にゆりかもめの高架が見える。
工事完了後	ゆりかもめの高架の後ろ及び右手方向に計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーであるグレーを用いるなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-1(1)　眺望の状況（No.１：４街区内）

変更前

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更前）

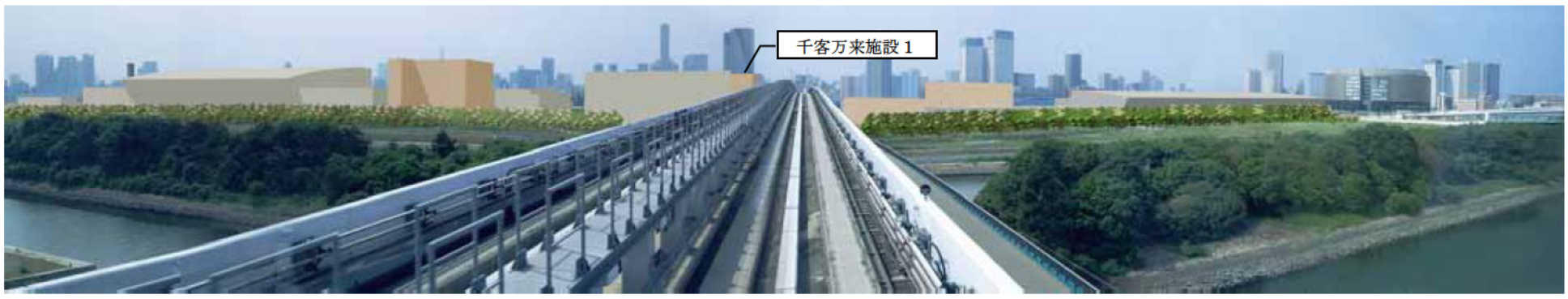
現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に有明の高層ビルが見渡せ、手前にゆりかもめの高架が見える。
工事完了後	ゆりかもめの高架の後ろ及び右手方向に計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーを用いるなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

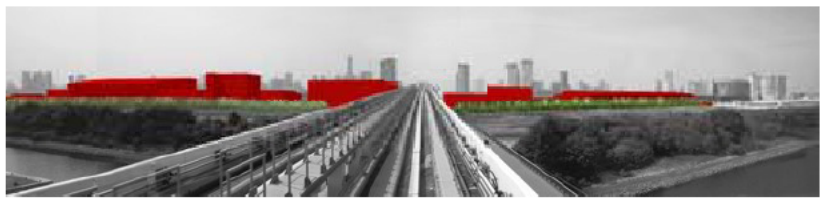
写真 3-5-1(2)　眺望の状況（No.１：４街区内）

変更後

〔現　　況〕



現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に都心の高層ビル群が見渡せ、手前にゆりかもめの軌道と緑地が見える。
工事完了後	ゆりかもめの軌道の両側に計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーであるグレーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。



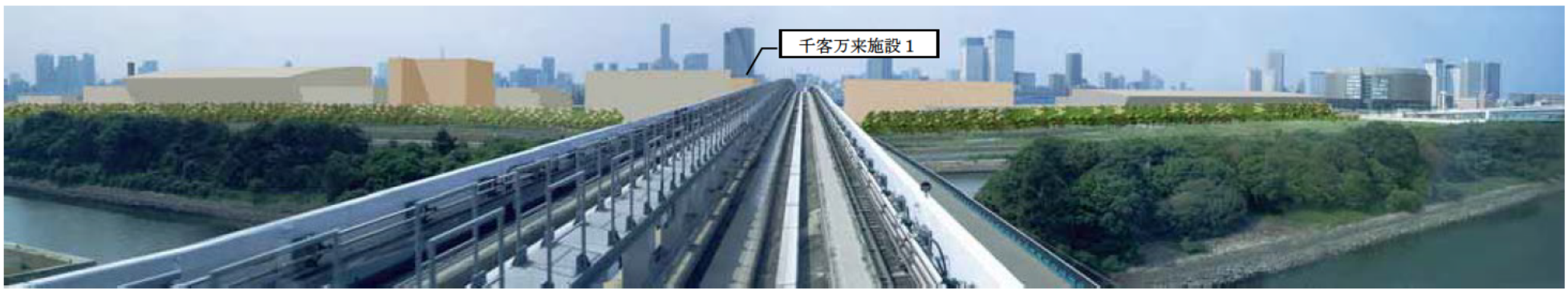
※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-2(1)　眺望の状況（No.2：有明テニスの森駅）

変更前

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更前）



現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に都心の高層ビル群が見渡せ、手前にゆりかもめの軌道と緑地が見える。
工事完了後	ゆりかもめの軌道の両側に計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-2(2)　眺望の状況（No.2：有明テニスの森駅）

変更後

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更後）

現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に高層ビル群が見渡せ、手前に東京湾の海域が見える。
工事完了後	海域越しに計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーであるグレーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-3(1)　眺望の状況（No.3：水上バス上（東京ビッグサイトパレットタウンライン））

変更前

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更前）

現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に高層ビル群が見渡せ、手前に東京湾の海域が見える。
工事完了後	海域越しに計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-3(2)　眺望の状況（No.3：水上バス上（東京ビッグサイトパレットタウンライン））

変更後

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更後）

現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に高層ビルが見渡せ、手前に晴海・豊洲間水域が見える。
工事完了後	海域越しに計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーであるグレーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-4(1)　眺望の状況（No.4：晴海客船ターミナル展望室）

変更前

〔現　　況〕

〔工事完了後〕（変更前）

現　　況	現在、計画地は更地であり、背景に高層ビルが見渡せ、手前に晴海・豊洲間水域が見える。
工事完了後	海域越しに計画建築物が建設されるが、デザインに配慮した統一感のある高さ約 10～45m の建築物となり、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーを用いるとともに、外周に植栽による緑化を施すなど周辺景観への調和が図られている。

※建物を識別しやすくさせるため赤色に着色している。

写真 3-5-4(2)　眺望の状況（No.4：晴海客船ターミナル展望室）

3.5.2 環境保全のための措置

(6) 工事の完了後

① 予測に反映した措置

- 統一感を与えるスカイラインを形成するよう、計画建築物の高さに配慮する。
- 外周は水辺と一体となった都民が水に親しめる空間とする。また、都民が水に親しめる空間には植栽を施し、緑化する。なお、緑化計画の策定に当っては、事前に関係機関と協議し、「江東区みどりの条例」（平成 11 年 12 月、江東区条例第 36 号）に基づく緑化計画書を提出する。
- 幹線道路沿いは、にぎわいと安らぎのある環境形成のため、壁面を後退させ、歩道状空地を設ける。
- 桟橋のデザインは、臨海部の海辺環境等に配慮して、背後の施設建物と統一感のあるものとする。

② 予測に反映しなかった措置

- 臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりに配慮して、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に示された水辺景観形成特別地区のベースカラーであるグレーを用いる。
- 建築物の外壁のデザインは、今後、事業実施段階において、臨海部の海辺環境や計画地周辺との調和を考えたものを検討し、無機質なものではなく、周辺環境と調和したものとする。また、「豊洲地区景観ガイドライン」（平成 19 年 11 月、豊洲地区まちづくり連絡会議）を勘案し、良好な景観形成に配慮したものとする。

3.5.3 評　価

地域景観特性の変化の程度及び代表的な眺望地点からの眺望について、予測に反映しなかった環境保全のための措置も考慮して、予測結果を表 3-5-1、表 3-5-2 に示す評価の指標に基づき評価した。

評価の指標は、「東京都景観計画」（平成 21 年 4 月、東京都）、「江東区景観計画」（平成 21 年 3 月、江東区）、「江東区都市計画マスタープラン」（平成 10 年 3 月、江東区）、「豊洲地区まちづくりガイドライン」（平成 18 年 7 月、最終改訂：平成 21 年 9 月、豊洲地区開発協議会）及び「豊洲地区景観ガイドライン」（平成 19 年 11 月、豊洲地区まちづくり連絡会議）に定められた景観の保全に係る方針等とした。

評価の指標及び評価結果は、表 3-5-1、表 3-5-2 に示すとおりである。

表 3-5-1　評価の指標に基づく評価結果（東京都景観計画、江東区景観計画）

評価の指標		評価結果
「海の玄関口として新しい時代にふさわしい景観の形成」 **東京都景観計画（H21、東京都）** **江東区景観計画（H21、江東区）**	水際線に景観ゾーンを設け、広大な海のスケールを生かした東京の玄関口にふさわしい景観づくりに配慮している。	水辺側からの眺望に関しては、統一感のある計画建築物のスカイライン、敷地外周の緑化、建物のデザイン、桟橋のデザイン等に配慮し、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観形成に配慮していることから、評価の指標を満たしている。
「海辺の環境と共生した景観の形成」 **東京都景観計画（H21、東京都）** **江東区景観計画（H21、江東区）**	水際線沿いの緑化については、樹木の選定に当たり、潮風への耐性を考慮し、配置についても配慮している。	具体的な緑化計画の策定に当たっては、潮風への耐性等から樹種の選定や緑地の配置などを検討し、海辺の環境と共生した景観の形成に配慮していることから、評価の指標を満たしている。
「貴重な海辺景観の保全と活用」 **東京都景観計画（H21、東京都）** **江東区景観計画（H21、江東区）**	都民にとって貴重な海辺の景観を楽しめる景観ゾーンを設け、都民が水に親しめる空間として整備する。	5 街区、6 街区、7 街区の水際線は、人が自然的な海辺景観と触れ合える親水空間として整備し、可能な限り緑化するとともに遊歩道、広場等も整備して海辺の自然的な景観を楽しめる景観ゾーンとすることから、評価の指標を満たしている。
「地域のまちづくりや景観づくりとの連携」 **東京都景観計画（H21、東京都）** **江東区景観計画（H21、江東区）**	臨海地区の一体的な景観づくりに配慮し、「まちなみ景観色彩ガイド」及び「豊洲地区景観ガイドライン」に基づいた色彩やデザインを検討し、周辺景観との調和に配慮している。	計画建築物の色彩については、「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に基づいて検討しており、外壁デザインについても、「豊洲地区景観ガイドライン」（平成 19 年 11 月、豊洲地区まちづくり連絡会議）に準拠し、臨海部の海辺環境や計画地周辺との調和を考えたものを検討し、無機質的なものではなく、周辺環境と調和したものとすることから、評価の指標を満たしている。

表 3-5-2　評価の指標に基づく評価結果（江東区都市計画マスタープラン、豊洲地区まちづくりガイドライン、豊洲地区景観ガイドライン）

評価の指標		評価結果
「木を生かしたまちづくり」 **江東区都市計画マスタープラン（H10、江東区）**	水際線及び道路沿いの緑化に加え、可能な限り屋上緑化を行うなど緑の確保に配慮している。	「東京における自然の保護と回復に関する条例」（平成 12 年 12 月、東京都条例第 216 号）及び「江東区みどりの条例」（平成 11 年 12 月、江東区条例第 36 号）に基づいて緑化検討を行い、水際線沿い、道路境界沿いを中心に、広場や遊歩道についても並木や芝生などの緑化を実施し、屋上緑化についても可能な限り検討を行い、人が都心においても自然的な環境と触れ合える空間とすることから、評価の指標を満たしている。
「個性的な都市美の創造」 **江東区都市計画マスタープラン（H10、江東区）** 「スカイラインの形成」 **豊洲地区まちづくりガイドライン（H18、豊洲地区開発協議会）** 「周辺エリアと調和したスカイラインの形成」 **豊洲地区景観ガイドライン（H19、豊洲地区まちづくり連絡会議）**	広大な海のスケールを生かした東京の玄関口にふさわしい景観づくりに配慮し、色彩やデザイン等についても配慮している。	臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、統一感のある計画建築物のスカイライン、敷地外周の緑化、建物のデザイン、桟橋のデザイン等に配慮し、色彩についても「まちなみ景観色彩ガイド」（江東区）に基づいて検討している。また、外壁デザインについても、「豊洲地区景観ガイドライン」（平成 19 年 11 月、豊洲地区まちづくり連絡会議）に準拠し、臨海部の海辺環境や計画地周辺との調和を考えたものを検討し、無機質的なものではなく、周辺環境と調和したものとすることから、評価の指標を満たしている。
「水域の広がりと魅力を取り込んだヴィスタポイントの形成」 **豊洲地区景観ガイドライン（H19、豊洲地区まちづくり連絡会議）**	都民にとって貴重な海辺の景観を楽しめる景観ゾーンを設け、都民が水に親しめる空間として整備する。	計画地からの眺望に関しては、水辺を介し、対岸の都市景観を望む視点場となる空間として整備し、特に 6 街区の水際線は都心の景観を望む絶景のウォーターフロント・プロムナードとして計画しており、人が自然的な海辺景観と触れ合える親水空間として海辺の景観を楽しめる景観ゾーンとして整備することから、評価の指標を満たしている。
「魅力ある水際環境軸形成を先導する街並み景観の形成」 「都市環境軸のシンボリックな街並み景観の形成」 **豊洲地区景観ガイドライン（H19、豊洲地区まちづくり連絡会議）**	水際線に景観ゾーンを設け、広大な海のスケールを生かした東京の玄関口にふさわしい景観づくりに配慮している。	水辺側からの眺望に関しては、臨海地域の海辺環境と都市との調和ある景観づくりを目指して、統一感のある計画建築物のスカイライン、敷地外周の緑化、建物のデザイン、桟橋のデザイン等に配慮していることから、評価の指標を満たしている。