

## 8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価

### 8.5 景観



## 8.5 景観

### 8.5.1 現況調査

#### 8.5.1.1 調査事項及びその選択理由

景観の調査事項及びその選択理由は、表 8.5-1に示すとおりである。

表 8.5-1 調査事項及びその選択理由：景観

調査事項	選択理由
①地域景観の特性 ②代表的な眺望地点及び眺望の状況 ③土地利用の状況 ④都市の景観の保全に関する方針等 ⑤法令による基準等	工事の完了後において、施設の存在により、計画地及びその周辺地域の眺望景観に変化が生じると考えられる。 以上のことから、計画地及びその周辺地域について、左記の事項に係る調査が必要である。

#### 8.5.1.2 調査地域

調査地域は、計画地及びその周辺とした。

なお、地域景観の特性、代表的な眺望地点及び眺望の状況は、中景域～遠景域に含まれる半径約3kmの範囲を対象とした。

#### 8.5.1.3 調査方法

##### (1) 地域景観の特性

地域景観の特性については、地形図、土地利用現況図等の既存資料の整理・解析及び現地踏査、写真撮影等の現地調査により、計画地及びその周辺における主要な景観構成要素を分類整理した。

##### (2) 代表的な眺望地点及び眺望の状況

調査地点は図8.5-1に、調査地点の選定理由は表 8.5-2に示すとおりである。

調査地点の選定は、中景域及び遠景域の代表的な眺望地点のうち、計画建築物等が容易に見渡せると予想される場所、眺望が良い場所、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所等の代表的な地点とし、現況及び工事の完了後において、景観の状況を適切に把握できる地点として5地点を選定した。

各地点における眺望の状況については、写真撮影により把握した。写真撮影時の諸データは、表 8.5-3に示すとおりである。

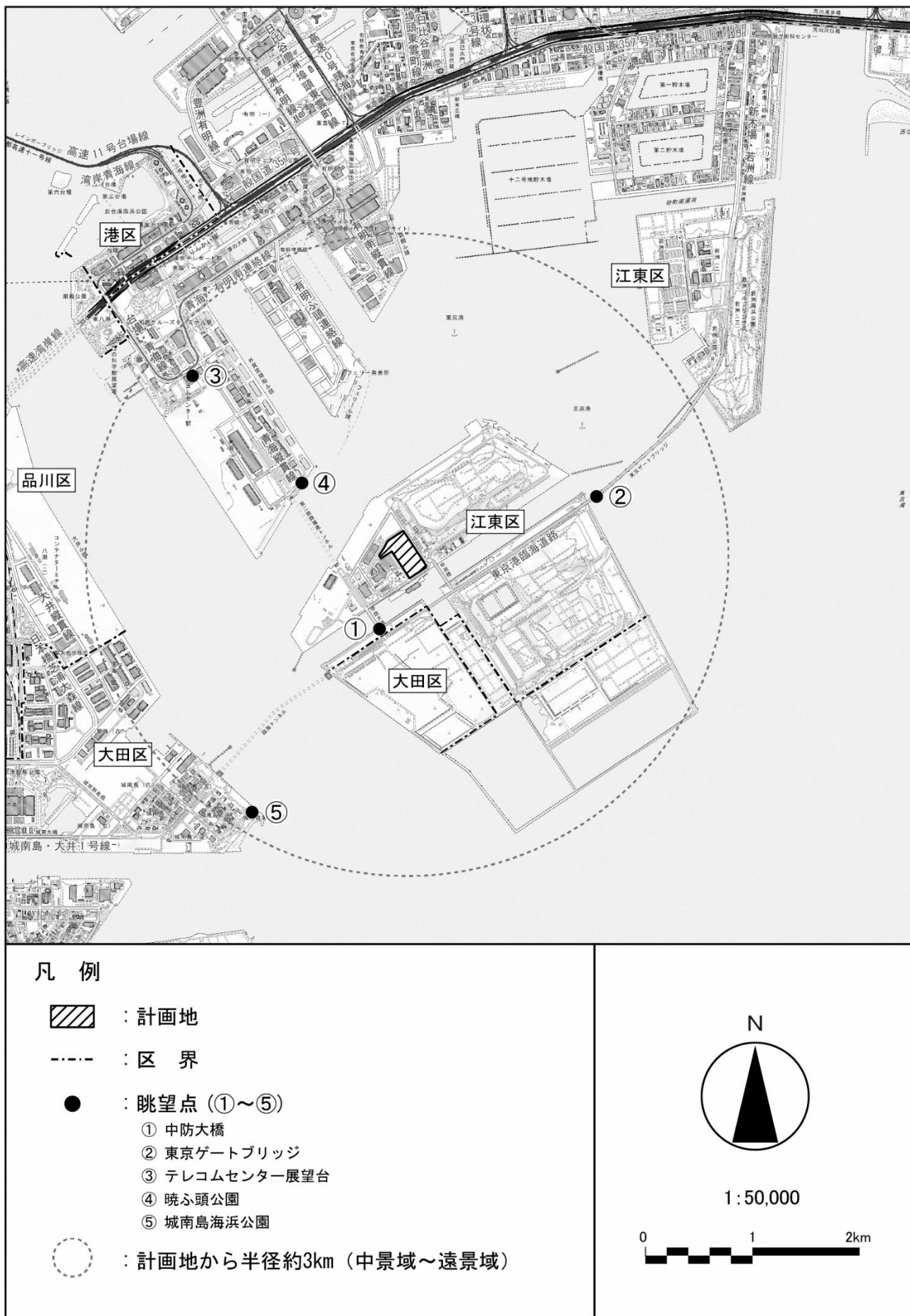


図 8.5-1 調査地点 (景観)

表 8.5-2 調査地点及び選定理由

図 No.	名称等	所在地	計画地からの距離	選定理由
①	中防大橋	江東区海の森～大田区令和島	約 0.7km 南西側 (中景域)	A
②	東京ゲートブリッジ	江東区若洲～ 中央防波堤外側埋立地	約 2.3km 北東側 (遠景域)	B
③	テレコムセンター展望台	江東区青海 2-5-10	約 2.6km 北西側 (遠景域)	BC
④	暁ふ頭公園	江東区青海 3 丁目、4 丁目	約 1.2km 北西側 (中景域)	BC
⑤	城南島海浜公園	大田区城南島 4-2-2	約 2.7km 南西側 (遠景域)	BC

選定理由：A 計画建築物等が容易に見渡せると予想される場所

選定理由：B 眺望が良い場所

選定理由：C 不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所

資料) 「海上公園ガイド」(平成31年4月、東京都港湾局)

「東京の観光公式サイト GO TOKYO」(令和2年6月閲覧、公益財団法人東京観光財団ホームページ)

表 8.5-3 調査(撮影)時の諸データ

項目	内容
撮影日・天候	2019年8月6日 晴れ
使用カメラ	Nikon D310
使用レンズ	Nikon DX AF-S NIKKOR 18-55mm F/3.5-5.6
焦点距離	24mm (35mmカメラ換算 約35mm相当)
記録画素数	約1420万画素 (4605×3072ドット)
撮影高さ	1.5m

### (3) 土地利用の状況

既存資料の整理・解析を行った。

### (4) 景観の保全に関する方針等

既存資料の方針等を調査した。

### (5) 法令による基準等

関係法令の基準等を調査した。

### 8.5.1.4 調査結果

#### (1) 地域景観の特性

計画地及びその周辺地域の景観は、主に海浜、海岸、建築物、倉庫、高速道路及び公園緑地によって構成されている。周辺一帯は「東京都景観条例」(平成18年東京都条例第136号)に基づく「東京都景観計画」(平成30年8月改定、東京都)の中で、新しい時代にふさわしい景観形成を図ることを目標とした「臨海景観基本軸」に指定されている。

計画地の東側には、現在整備中の海の森公園及び海の森水上競技場が存在する。「2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会」において、海の森公園では馬術のクロスカントリー、海の森水上競技場では水上競技(カヌー、ボート)の開催会場となり、開催終了後は、公園及び水上スポーツ施設として利用が計画されている。また、海の森公園は豊かな緑で覆われた埋立地となっており、東京湾の眺めと都市景観を一度に楽しむことができる公園とされている。

#### (2) 代表的な眺望地点及び眺望の状況

計画地周辺の代表的な眺望地点として選定した5地点(図 8.5-1 (p. 264参照))における計画地方向の眺望景観は、写真 8.5-1(1)～写真 8.5-5(2) (p. 273～p. 277)にそれぞれ示すとおりである。

#### (3) 土地利用の状況

計画地周辺には倉庫・運輸関係施設、供給処理施設、官公庁施設、専用工場等がみられる。

また、計画地周辺の既存建築物の高さは大部分が地上1～3階高さであるが、計画地西側に地上高さ40m(煙突高さ約80m)の中防灰溶融施設、地上高さ43m(屋上構造物を含め約52m)の環境局中防合同庁舎が立地している。

#### (4) 景観の保全に関する方針等

##### ア 東京都景観計画（平成 19 年 4 月[平成 30 年 8 月改定]、東京都）

東京都では、景観法（平成 16 年法律第 110 号）を活用した届出制度や景観重要公共施設の指定などに加え、都独自の取組みとして、大規模建築物等の事前協議制度など、良好な景観形成を図るための具体的な施策を「東京都景観計画」として定めている。

なお、計画地を含む臨海地域は、「臨海景観基本軸」に指定されている。

##### イ 東京都環境基本計画（平成 28 年 3 月、東京都）

「東京都環境基本計画」は、景観の保全に関する指針として東京の各ゾーンに示す「地域別配慮の指針」、事業の種類別に示す「事業別配慮の指針」をそれぞれ定めており、計画地周辺のゾーン区分は、「東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン」に属している。

##### ウ 公共事業景観形成指針（平成 19 年 4 月、東京都）

公共事業に関わる景観づくりのための指針として策定され、事業者に対して指針への適合努力を促すもので、調査・構想段階、計画・設計段階、工事・管理段階の 3 つのステップを設けてチェックを行い、さらに、計画・設計段階では要素別及び空間別の 2 つの切り口からチェックを行えるようになっている。

なお、旧景観条例により定められた「公共事業の景観づくり指針」は、条例の改正施行後の「公共事業景観形成指針」とみなされる。

##### エ 東京港<中央防波堤地区>景観ガイドライン（平成 25 年 8 月 1 日、東京都）

中央防波堤地区において、具体的な景観形成の方針を示すとともに、荷役機械の色彩基準を設け港湾施設の持つ機能美を際立たせ、港湾の景観を適切に誘導していくことを目的としている。良好な港湾景観形成を誘導していくため、東京都港湾局と港湾関係者が連携して作成した自主ガイドラインである。

中央防波堤地区の港湾施設の特徴に即した具体的な配慮の方法として、建築物における色彩、配置、高さ・規模、形態・意匠等の景観誘導基準が示されている。

##### オ 江東区景観計画（平成 25 年 4 月[平成 26 年 11 月改定]江東区）

「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ら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」ことを目的として、良好な景観の形成を促進するために定める基本的な計画として策定された景観計画である。

計画地は、江東区景観計画の区域における良好な景観形成を実施する地区として、東京都が定めた「臨海景観基本軸」の区域を景観基本軸として規定している。「臨海景観基本軸」において、江東区都市景観条例（平成 20 年江東区条例第 34 号）に基づき届出が必要な行為として、延床面積 10,000m<sup>2</sup>以上（大規模建築物）の建築物の建築等が挙げられている。臨海景観基本軸の地区における江東区都市景観条例に基づく景観形成に係る基準等は、表 8.5-4 に示すとおりである。

表 8.5-4 江東区都市景観条例に基づく景観形成に係る基準等

事項	基準				
共通事項	臨海部らしさを生かすための自然への事項	水域に応じた特性を生かし、景観の形成に工夫する。 臨海部に存在する港や運河・水路の環境を配慮し、豊かな生態系が維持されるよう工夫する。 水域へのアクセス・滞留に配慮した親水空間となるよう工夫する。			
	臨海部らしさを生かすための歴史的・文化的環境への事項	歴史的・文化的な景観資源を、景観の形成に生かすよう工夫する。 歴史的特性を景観の形成に生かすよう工夫する。			
	臨海部らしさを生かすための地域性への事項	江東区の玄関口としてふさわしい景観形成が創出されるよう工夫する。			
		臨海部の地域の特性を景観の形成に生かす工夫をする。			
個別事項 【建築物の建築に関する事項】	配置	敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、水域から見て圧迫感を軽減する配置とする。 水辺からの見え方を検討し、水域にも建築物の顔を向けた配置とする。 ゆとりを生み出す空間を創出するため、隣接する建築物の壁面の位置の連続性や隣棟間隔を確保する。 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。			
		高さ・規模	周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮する。		
			形態・意匠・色彩	形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、隣接する建築物の形態や周辺景観との調和を図る。 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 集合住宅のバルコニーやベランダについては、道路から洗濯物が見えにくい構造・意匠とするとともに、エアコンの室外機等が目立たないように配慮する。 色彩は、色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 屋根、屋上部の形態や、そこに設置する設備等は、建物全体のデザインとして一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮する。 外壁は、水域に面して長大で単調な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。	
		公開空地・外構・緑化等		水辺空間に接続するオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して、一体的な空間とする。 夜のにぎわいを演出する、ライトアップを行うなど、周辺状況に応じた夜間の景観に配慮する。 緑化に当たっては、海辺の環境に配慮した樹種を選定し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 敷地と水域又は道路の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のあるものにする。 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺のみどりと連続させるとともに、屋上や壁面、中低層部等の緑化を積極的に検討する。 外構や敷地内外に隣接する設備類等は、周辺との調和を図った色彩や素材とする。 歩行者空間においては、バリアフリー化を図る。 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とする。	
	工事中の仮囲い等			大規模な工事に伴う仮囲いや養生については、修景に配慮する。	
	【みどりに関する事項（伐採・移植を含む。）】			身近なみどり、生け垣など	巨樹、古木、高木だけでなく、既存の樹木も生かす工夫をし、伐採は必要最小限とする。 積極的なみどりの創出を図るとともに、その配置は、周辺の景観に調和させる。
				連続するみどり	公園、街路樹、緑道、身近なみどりなどの連続を図る。

資料) 「江東区景観計画」(平成25年4月、江東区)



## カ 大田区景観計画（平成 25 年 10 月、大田区）

「東京都景観計画」、「大田区都市計画マスタープラン」の計画や方針を踏まえ、地域特性を反映したきめ細かい良好な景観を形成することを目的とし、景観法を根拠として策定された景観計画である。

### (5) 法令による基準等

#### ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

計画地が位置する中央防波堤内側埋立地は、「都市計画法」に基づく用途地域の指定はされていない。なお、計画地内には、「都市計画法」に基づく風致地区の指定はない。

#### イ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

計画地内には、「文化財保護法」により指定された文化財及び周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しない。

#### ウ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

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している。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としている。なお、計画地を含む東京都全域は景観計画区域に指定されている。

#### エ 東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）

この条例は、良好な景観の形成に関し、景観法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、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している。

#### オ 江東区都市景観条例（平成 20 年江東区条例第 34 号）

この条例は、江東区の良好な都市景観の形成に関し、景観法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ら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している。

#### カ 大田区景観条例（平成 25 年、大田区条例第 16 号）

この条例は、大田区の良好な景観の形成に関し、景観法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こと

## 8.5 景観

により、もって地域力を生かした世界に誇ることができる多彩で魅力的な景観のあるまちを実現することを目的としている。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、周辺環境を考慮した良好な景観の形成に努めなければならないとしている。また、区が実施する良好な景観の形成を推進するための施策に協力するよう努めなければならないとしている。

## 8.5.2 予 測

### 8.5.2.1 予測事項

予測事項は、工事の完了後において、以下に示す項目とした。

- ・ 主要な景観構成要素の改変の程度及び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

### 8.5.2.2 予測の対象時点

工事が完了した時点とした。

### 8.5.2.3 予測地域

#### (1) 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

現地調査の調査範囲とした。

#### (2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現地調査の調査地点とした。

### 8.5.2.4 予測方法

#### (1) 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

対象事業の種類及び規模、地域景観の特性を考慮した定性的な予測とした。

#### (2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画建築物等による地域景観の特性の変化等を、完成予想図（フォトモンタージュ）の作成等により予測した。

### 8.5.2.5 予測結果

#### (1) 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

計画地は、中央防波堤内側埋立地である人工島に位置し、計画地一帯は、灰溶融施設、粗大ごみ破碎処理施設等のごみ処理施設となっている。ごみ処理施設周辺には、官民の工場、事務所などが存在し、その北側や西側の海に面した区域には中央防波堤ばら物ふ頭、中央防波堤内側内貿ふ頭等の港湾施設がある。また、計画地東側には、現在工事中の海の森公園が整備中である。ごみ処理施設、工場、事務所、港湾施設及び公園が計画地及びその周辺を代表する景観要素となっている。

本事業は、既存施設（整備範囲）において、新たに中防不燃・粗大ごみ処理施設を整備するものであり、建築物の建築等においては、羽田空港空路にあたる臨海地区の特徴を生かした「海」と「空」を意識したデザインをコンセプトとした。また、江東区都市景観条例等の色彩基準に準拠した色彩計画とし、地上（海上）、空からの見え方に配慮するなど周辺の地域景観との調和を図ることから、本事業の実施による景観構成要素の改変はなく、地域景観の特性に変化はないと予測する。

(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現地調査によって選定した代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、写真 8.5-1(1)～写真 8.5-5(2)に示すとおりである。

本事業は、既存施設（整備範囲）において、中防不燃・粗大ごみ処理施設を整備するものであり、基本的な景観構成要素の変化はなく、色彩や形状に当たっては江東区景観計画に定める景観形成基準に基づいた外観意匠とする。さらに、構内緑化のほか、新施設の屋上緑化等を行うことにより良好な景観を形成し、計画地周辺と調和のとれた景観を創出することから、眺望に大きな変化を及ぼさないと予測する。



主要な臨港道路である青海縦貫道線（中防内4号線）に位置する中防大橋の歩道の欄干付近の眺望地点である。橋の上から計画地の南西側を望むことができ、第一プラントの選別棟及び第二プラントの選別制御棟などを見ることができる。

写真 8.5-1(1) 地点1 中防大橋からの景観(現況)



計画地南東側に新たに高さ22m~28mの新施設が出現することにより、後背地の海の森公園の緑や空がわずかに遮られるが、現況の施設と一体となった眺望となるため、整備前後で眺望の変化はわずかである。

写真 8.5-1(2) 地点1 中防大橋からの景観(将来)



東京ゲートブリッジ歩道の中防昇降タワー付近の眺望地点である。計画地の南東側を望むことができ、第二プラントの選別制御棟などを見ることができる。

写真 8.5-2 (1) 地点2 東京ゲートブリッジからの景観 (現況)



第二プラントに隣接して新たに整備された施設が出現する。新施設は計画地及びその周辺の既存建築物と同程度の高さであり、眺望を遮ることはなく、また、現況の施設と一体となった眺望となることから、整備前後で眺望の変化はほとんどない。

写真 8.5-2 (2) 地点2 東京ゲートブリッジからの景観 (将来)





テレコムセンタービル21階の高さ99mにある展望室の眺望地点である。計画地北側を望むことができ、第一プラントの選別棟及び第二プラントの選別制御棟などを見ることができる。

写真 8.5-3 (1) 地点3 テレコムセンター展望台からの景観（現況）



第二プラントに隣接して新たに整備された施設が出現する。新施設は計画地及びその周辺の既存建築物と同程度の高さであり、眺望を遮ることはなく、また、現況の施設と一体となった眺望となることから、整備前後で眺望の変化はほとんどない。

写真 8.5-3 (2) 地点3 テレコムセンター展望台からの景観（将来）



暁ふ頭公園内の眺望地点である。計画地北側を望むことができ、第一プラントの選別棟及び第二プラントの選別制御棟などを見ることができる。

写真 8.5-4(1) 地点4 暁ふ頭公園からの景観（現況）



第二プラントに隣接して新たに整備された施設が出現する。新施設は計画地及びその周辺の既存建築物と同程度の高さであり、眺望を遮ることはなく、また、現況の施設と一体となった眺望となることから、整備前後で眺望の変化はほとんどない。

写真 8.5-4(2) 地点4 暁ふ頭公園からの景観（将来）





東京都大田区城南島の端に位置する海浜公園内の眺望地点である。計画地北側を望むことができ、第二プラントの選別制御棟などを見ることができる。

写真 8.5-5 (1) 地点5 城南島海浜公園からの景観（現況）



第二プラントに隣接して新たに整備された施設が出現する。新施設は計画地及びその周辺の既存建築物と同程度の高さであり、眺望を遮ることはなく、また、現況の施設と一体となった眺望となることから、整備前後で眺望の変化はほとんどない。

写真 8.5-5 (2) 地点5 城南島海浜公園からの景観（将来）

### 8.5.3 環境保全のための措置

#### 8.5.3.1 予測に反映した措置

工事の完了後において、以下に示す環境保全のための措置を行う。

- ・建築物等の外観意匠については、江東区景観計画に定める景観形成基準に基づいた周辺環境と調和したデザインとする。
- ・計画施設は可能な限り緑化を図る。

### 8.5.4 評価

#### 8.5.4.1 評価の指標

##### (1) 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

「江東区景観計画」に示されている「臨海景観基本軸」における景観形成基準として、臨海部らしさを生かすための共通事項のほか、建築物の建築に関する事項として、配置、高さ・規模、形態・意匠・色彩の方針及び基準を示している。

なお、計画地周辺の海域、陸域を含む「臨海景観基本軸」は、「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」ことを目標としている。

これら方針及び基準並びに目標を評価の指標とした。

##### (2) 計画建築物等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

「江東区景観計画」に示されている良好な都市景観の形成に関し、景観計画の策定、行為の規制等に関する事項を評価の指標とした。

#### 8.5.4.2 評価の結果

##### (1) 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

計画地は、中央防波堤内側埋立地である人工島に位置し、計画地一帯は、灰溶融施設、粗大ごみ破碎処理施設等のごみ処理施設となっている。ごみ処理施設周辺には、官民の工場、事務所などが存在し、その北側や西側の海に面した区域には中央防波堤ばら物ふ頭、中央防波堤内側内貿ふ頭等の港湾施設がある。また、計画地東側には、現在工事中の海の森公園が整備中である。ごみ処理施設、工場、事務所、港湾施設及び公園が計画地及びその周辺を代表する景観要素となっている。

本事業は、既存施設（整備範囲）において、新たに中防不燃・粗大ごみ処理施設を整備するものであり、建築物の建築等における配置、形態・意匠・色彩及び緑化について可能な限り配慮することから、本事業の実施による景観構成要素の改変はなく、地域景観の特性に変化はない。

したがって、評価の指標を満足すると考える。

## (2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

本事業は、既存施設（整備範囲）において、中防不燃・粗大ごみ処理施設を整備するものであり、基本的な景観構成要素の変化はなく、色彩や形状に当たっては江東区景観計画に定める景観形成基準に基づいた外観意匠とする。さらに、構内緑化のほか、新施設の屋上緑化等を行うことにより良好な景観を形成し、周辺景観と調和のとれた景観を創出することで、眺望に大きな変化を及ぼさないと考える。

