

2.8 景観

2.8.1 都市景観

供用後の地域の景観の特性の変化、代表的な眺望地点からの眺望景観の変化及び計画建築物と周辺の景観への配慮について予測、評価を行いました。

(1) 地域の現況

① 調査事項

調査事項は、以下のとおりです。

- ・地域の景観の特性
- ・代表的な眺望地点からの眺望の状況
- ・景観に係る指針など

② 調査方法

調査範囲などは、計画地を中心として計画建築物が中景域となる半径 800m程度の範囲としました。調査方法は、以下のとおりです。

a 地域の景観の特性

調査は、既存資料（「地形図」（国土地理院））などの整理・解析による方法としました。

調査範囲は、計画地を中心として計画建築物が中景域となる半径 800m程度の範囲としました。

b 代表的な眺望地点からの眺望の状況

調査は、現地調査による方法としました。

調査範囲は、計画地を中心として計画建築物が中景域となる半径 800m程度の範囲としました。

現地調査の調査方法は、表 2.8.1-1 に示すとおりです。

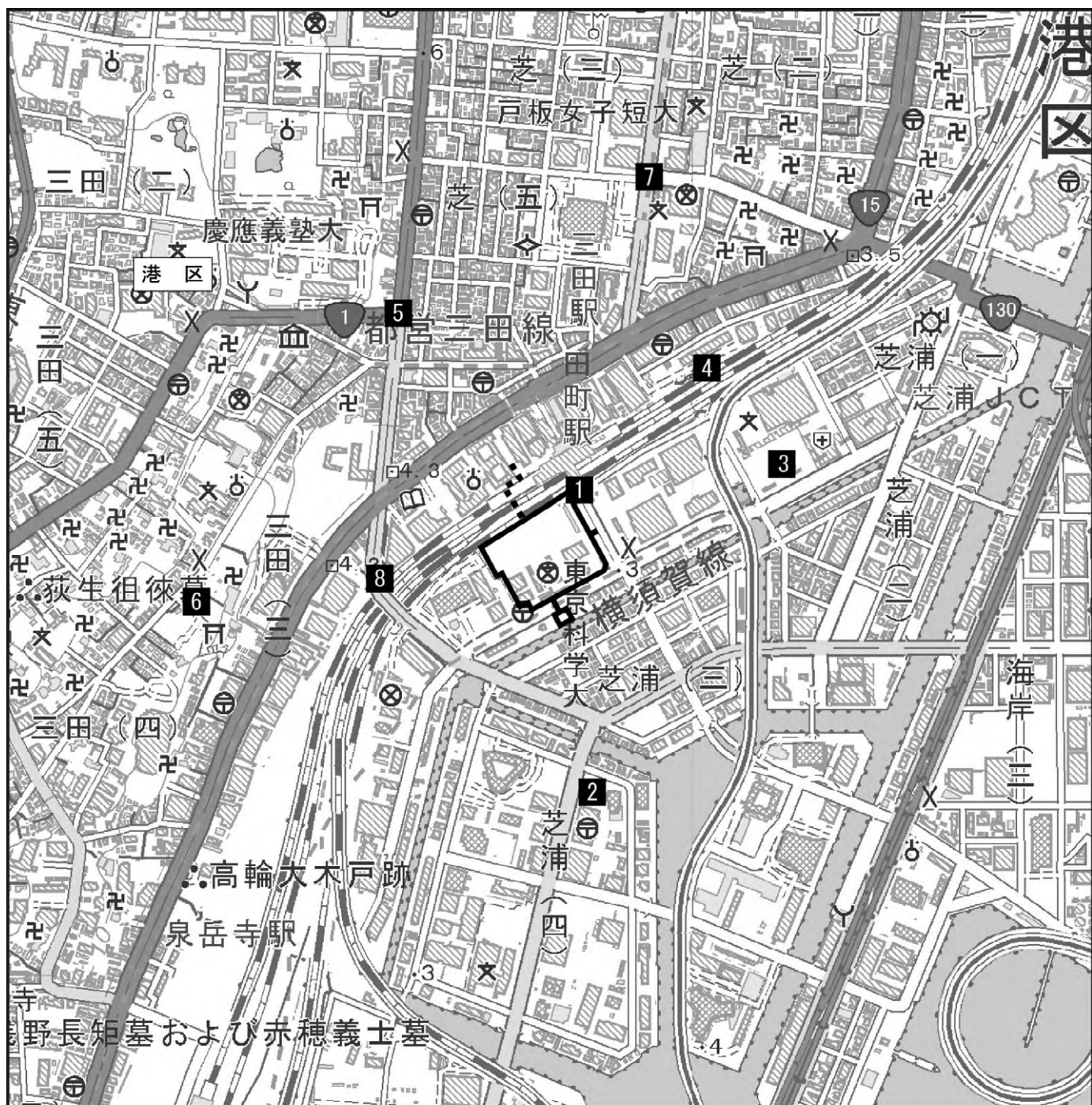
c 景観に係る指針など

調査は、既存資料（「港区景観計画（平成 27 年度改定）」（平成 27 年 12 月 港区））などの整理による方法としました。

調査範囲は、計画地を中心として計画建築物が中景域となる半径 800m程度の範囲としました。

表 2.8.1-1 現地調査の調査方法

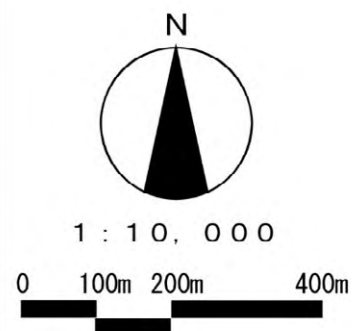
調査事項	調査方法など
代表的な眺望地点からの眺望の状況	①調査地点 既存資料調査の調査範囲内の眺望地点及び日常的な視点場を踏まえ、方向や距離を勘案し、8地点を選定しました。 調査地点は図 2.8.1-1 に示すとおりです。 ②調査時期・期間など 調査地点近傍の建築物などの状況が把握できる適切な時期としました。 ③調査（測定）手法 現地踏査及び写真撮影により把握する方法としました。



凡 例

- 計画地
- 関連事業
- 景観調査地点

地点	調査地点名
1	歩行者デッキ
2	トリニティ芝浦緑地
3	芝浦公園
4	本芝公園
5	三田二丁目交差点
6	亀塚公園
7	芝3丁目交差点
8	札の辻橋



この地図は、国土地理院発行の電子地形図25000（東京南部：令和6年、東京西南部：令和7年）を加工し、使用したものです。

図 2.8.1-1 景観調査地点位置図

③ 調査結果

a 地域の景観の特性

計画地内は、教育文化施設からなる景観構成要素です。計画地近傍については、北西側は隣接して北東から南西方向に鉄道区域の景観構成要素、南東側は隣接した特別区道第 1030 号線（芝浦運河通り）沿いに事務所建築物を主体とした景観構成要素です。

広域的にみると、事務所建築物の立地割合が高い地域であり、国道 15 号（第一京浜）北側は、事務所建築物のほか、住宅用途（住商併用建物、集合住宅など）が混在する地域となっています。また、教育文化施設として、計画地北西側に「慶應義塾大学」、北東側に「芝浜小学校」、南南西側に「芝浦小学校」などの土地利用がみられます。

b 代表的な眺望地点からの眺望の状況

計画地からの方位・距離、計画建築物が見えるかどうかなどを総合的に判断して、8 地点を景観調査地点として選定しました。調査地点の状況は、表 2.8.1-2 に示すとおりです。

景観調査地点から撮影した現況写真及び眺望の状況は、写真 2.8.1-1(1)～(8) (p. 325 以降参照) に示すとおりです。

表 2.8.1-2 調査地点の状況

区分	地点	調査地点名	調査地点の状況	方位・距離 ^{注)}
近 景 域	1	歩行者デッキ	計画地北東側に位置し、JR 田町駅を利用する人など、不特定多数の人々が往来する地点です。	計画地北東側 約 160m
中 景 域	2	トリニティ芝浦緑地	計画地南南東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。	計画地南南東 約 350m
	3	芝浦公園	計画地東北東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。	計画地東北東 約 440m
	4	本芝公園	計画地北東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。	計画地北東側 約 450m
	5	三田二丁目交差点	計画地北北西側、国道 1 号と都道 301 号が交差する交差点であり、不特定多数の人々が往来する地点です。	計画地北北西側 約 530m
	6	亀塚公園	計画地西側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。	計画地西側 約 590m
	7	芝 3 丁目交差点	計画地北北東側、都道 409 号沿いに位置する交差点であり、不特定多数の人々が往来する地点です。	計画地北北東側 約 710m
	8	札の辻橋	計画地西側に位置する橋りょうであり、不特定多数の人々が往来する地点です。	計画地西側 約 290m

注) 計画地の中央付近からのおおよその方角・距離です。

c 景観に係る指針など

ア. 「東京都景観計画」(平成 30 年 8 月改定 東京都)

東京都景観計画は、東京都景観審議会から答申された「東京における今後の景観施策のあり方について」を踏まえ、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す。

この中で、「良好な景観の形成に関する方針」において、都市再生緊急整備地域などを対象に、以下の方針が示されています。

『風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。』

計画地は大規模建築物等の建築等に係る事前協議の対象であり、表 2.8.1-3 に示す景観形成基準が設定されています。

表 2.8.1-3 大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準

項目	景観形成基準
建築物の配置	・隣地・隣棟間隔を十分に確保する。
高さ・規模等	・周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインとする。 ・長大な壁面をもつ建築物とならないように計画する。
形態・意匠、色彩、素材	・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。 ・街並みの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色をしたガラスを使用しない。 ・機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内におさめるなど、建築物と一体的な計画とする。
夜間照明	・広場などの公開空地や歩行者通路など、パブリックスペースの光を、点から線、線から面につなげ、周辺の道路などの公共施設も含めて連続性や一体感のある光の空間を整備する。 ・照明の目的と周辺環境に応じて、適切な照度（水平面・鉛直面）、輝度、色温度、演色性の照明を使用し、光の質の向上を図る。 ・間接照明の使用など光と影を効果的に用い、陰影に富んだ美しい空間を整備する。 ・建築物の高層部では色や過度な動きによる演出を避ける。ただし、地域のガイドライン等で定めがある場合やイベント時は、この限りでない。演出を行う場合は、周辺との調和に配慮するとともに、地域の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。 ・省エネルギーに配慮するため、LED照明又は同等以上の環境性能を持つ器具を使用する。また、オフィス等の窓面の内側からの過度な漏れ光を抑制する。
屋外公告物等	・建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 ・不快なまぶしさを生じさせないよう、周辺環境に応じて適切な輝度を設定する。 ・建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分（人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。）に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。ただし、壁面に設置する広告物について、にぎわい形成や良好な景観形成に寄与すると認められる場合は、この限りでない。 ・建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。 ・壁面広告物は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。 ・壁面を使って投射する広告物は使用しない。 ・ビル名の文字などを表示する壁面広告物は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。
その他	・その他、緑化に関する事項等については、景観法に基づく届出制度による景観形成基準に適合したものとする。

イ. 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020」(令和2年3月 東京都)
 本ガイドラインは、品川駅・田町駅周辺地域全体のまちづくりを具体的かつ効率的に進めていくために、地域全体の将来像、戦略、個別地区におけるまちづくりの誘導の方向を示すものです。

表 2.8.1-4 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン

将来像	・国内外のビジネスパーソンの活力にあふれる最も進んだビジネスのまち
	・世界の人々が集い交わる文化・知の交流のまち
	・世界に向けた次世代型の環境都市づくりを実現するまち
将来像実現のための戦略	・世界から人・企業を集める企業誘致・MICEプロモーション
	・グローバルな活動拠点にふさわしい居住・滞在環境整備
	・世界に誇る活力と潤いのある景観・環境形成
	・広域アクセス性の効果を最大化する駅機能の強化
	・拠点性を高める道路ネットワークの構築
	・活発な都市活動を支える快適な歩行空間ネットワークの構築
	・安心・安全な防災都市づくりの推進
まちづくりの誘導の方向 (田町駅東口地区)	魅力ある複合市街地の創出 複合開発地区においては、業務・商業・居住機能を主体に、文化や交流、都市余暇機能等を併せ持つ複合市街地とする。住宅は独立したコミュニティを形成するように配置し、業務棟との間に形成させる共用空間を中心に、文化や交流等を目的としたにぎわいと魅力ある都市空間を創出する。 また、住民や就業者の憩いの場となる緑地・広場や快適で安全な歩行者空間を創出する。 教育・研究地区においては、既存の教育機能を生かしながら、教育、研究、交流機能を有する地区とする。

ウ. 「港区まちづくりマスタープラン」(平成 29 年 3 月 港区)

「港区まちづくりマスタープラン」は、まちのめざすべき方向性、まちづくりの方針や取り組みの考え方を示すものです。

計画期間は、平成 29 年度(2017 年度)から概ね 20 年後とし、将来を実現するための港区全体としてのまちづくりの方針を「全体構想」と「地域別構想」で構成して示しています。

計画地は、図 2.8.1-3 に示すとおり、「業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地」、「乗継ぎ利便性の向上を推進する交通結節拠点」及び「バリアフリー化など先導的に歩行環境の充実を図る地域(バリアフリー重点整備地区)」に位置付けられています。また、計画地が位置する「芝浦港南地区」におけるまちづくりの方針は、表 2.8.1-5 に示すとおりです。



図 2.8.1-3 港区まちづくりマスタープラン

表 2.8.1-5 港区まちづくりマスタープランの方針（芝浦港南地区）

項目	景観形成基準
土地利用・活用	・地域特性に応じた土地利用の誘導 ・市街地整備の展開 ・開発事業等の計画的な誘導と地域連携による魅力・価値の向上
住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯	・人口増加やニーズに対応した魅力的な生活環境の形成 ・地域コミュニティの活性化と健康に過ごせる環境の整備
道路・交通	・公共交通ネットワークの整備と交通結節点の利便性向上 ・道路ネットワークの整備と交通の円滑化 ・快適に楽しく歩ける環境の整備
緑・水	・都市の基盤となる緑と水のネットワークの形成 ・生物多様性に資する自然回復の場づくり ・緑と水の魅力をいかしたにぎわいの場の創出
防災・復興	・市街地の安全性・防災性の向上と施設の適切な維持管理 ・災害時の都市機能の早期回復マネジメント ・都市型水害、津波等に強い市街地の形成
景観	・地形の特徴や地域資源等をいかした景観の形成 ・まちの個性を感じる魅力ある街並みの形成
低炭素化	・先進技術の導入とエネルギーの効率的・面的な利用の促進 ・地球温暖化対策の推進 ・環境に配慮した交通環境の形成
国際化・観光・文化	・国際都市にふさわしい環境整備 ・地域の資源の魅力向上 ・観光資源の活用とネットワーク化 ・多彩な文化に身近に親しめるまちづくり

エ．「港区景観計画（平成 27 年度改定）」（平成 27 年 12 月 港区）

港区景観計画は、港区における景観形成の取り組みの基本的な方向性を示すとともに、景観法に基づく諸制度を活用した具体的な施策を示した、景観形成に関する総合的な計画として位置付けられています。

港区景観計画における景観形成の基本方針は、以下のとおりです。

- ・基本方針 1：水と緑のネットワークを強化し、潤いある景観形成を進める
- ・基本方針 2：歴史や文化を伝える景観を守り・生かす
- ・基本方針 3：誰もが楽しく歩ける、にぎわいや風格のある通りを創る
- ・基本方針 4：地域の個性を生かした魅力ある街並みを育む
- ・基本方針 5：区民・企業等・行政の協働で景観形成を推進する

建築物の建築等における景観形成基準は、表 2.8.1-6(1)～(3)に示すとおりです。本計画は田町駅周辺の道路に面するため、「一般」の景観形成基準に加え、「交差点・駅周辺」の景観形成基準も適用されます。

表 2.8.1-6(1) 港区景観計画における景観形成基準（一般）

項目	景観形成基準
配置	・道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した建築物の配置とする。 ・壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した建築物の配置とする。 ・公園周辺の建築物は、公園に顔を向けたり、公園側にオープンスペースを設けたりするなど、公園内からの眺望や公園周辺の落ち着いた街並みに配慮した配置とする。 ・敷地内や敷地周辺の緑が道路からできる限り見えるよう工夫した建築物の配置とする。 ・敷地内に地域のシンボルとなっている緑等がある場合は、できる限りこれらに配慮した建築物の配置とする。
高さ ・規模	・周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を意識し、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮した建築物の高さとする。
形態・意匠 ・色彩	・建築物全体のバランスだけでなく、周辺の建築物等との調和に配慮した形態・意匠とする。 ・色彩は、色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物と壁面等の色調や彩度・明度の調和を図り、また、周辺に緑や水辺の自然景観がある場合は、それらとの調和も図る。 ・屋根、屋上に設備等を設置する場合は、建築物と一体的に計画するか目隠し等により修景を行うなど、周囲からの見え方に配慮する。 ・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とともに、周囲からの見え方に配慮し、緑や目隠し等による修景を行う。 ・建築物の外壁は、周辺への反射光に配慮した仕上げとし、歩行者の視線に近い建築物の低層部では、石材などの自然素材を用いるなど、街並みの表情づくりに配慮した形態・意匠とする。 ・建築物と一体となった駐車場の出入口は、街並みの連続性を妨げることのないよう配慮した設置位置とする。 ・建築物の外壁が長大で平滑な壁面となることを避け、壁面を適度に分節化するなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。 ・雨樋やベランダに設置する室外機は、周囲から見えない位置に設置するか目隠し等により修景を行い、目立たないよう工夫する。

表 2.8.1-6(2) 港区景観計画における景観形成基準（一般）

項目	景観形成基準
公開空地・外構・緑化等	・外構には、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材を使用する。 ・オープンスペースは、道路などの公共空間や隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ・オープンスペースには、ベンチの設置や、四季を感じさせる草花の植栽などにより、憩いの空間として親しまれるよう工夫する。 ・周辺の緑地や街路樹の緑との連続性に配慮し、建築物の屋上や壁面を含め、敷地内はできるだけ緑化を図る。 ・緑化にあたっては、緑量感を高め緑陰を創出するよう、中高木を効果的に配置する。 ・植栽の樹種は、生育環境に適したものであるとともに、周辺の街並みや街路樹と調和したものを選定する。さらに、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。 ・照明を設置する場合は、周辺環境や夜景の変化に配慮し、周辺の街並みと調和したものとする。 ・自動販売機等の付属施設、設置物等は、周辺の街並みに配慮した配置、規模、色彩とする。 ・敷地内のごみ集積所は、収集作業に支障とならない範囲で、配置を工夫し、植栽を施すなど周囲からの見え方に配慮する。 ・敷地の接道部に塀や柵を設置する場合は、生垣や透過性の高い柵などとし、周辺の街並みとの調和に配慮する。やむを得ずコンクリート塀などを設置する場合は、緑化などにより圧迫感を軽減する。 ・駐車場を設置する場合は、配置の工夫や接道部への植栽など、周囲からの見え方に配慮する。また、駐車場出入口は、周辺の街並みの連続性に配慮した配置とする。 ・自転車置き場を設置する場合は、道路から見えにくい位置への配置や、必要に応じて植栽等で囲うなど周囲からの見え方に配慮する。 ・総合設計制度などを活用し、公開空地や緑地を設ける場合は、憩いやにぎわいが醸し出されるよう工夫する。 ・敷地内に地域のシンボルとなっている緑等がある場合は、できる限り保全・活用を図る。 ・斜面地周辺では、建築物や敷地内のオープンスペースへの緑化を推進するとともに、周辺の斜面緑地と調和した植栽を施すなど、斜面緑地との連続性に配慮する。 ・崖線など急斜面地では、敷地内の緑はできる限り残し、やむを得ずよう壁等を設ける場合は、安全性が確保できる範囲で自然地形に配慮するとともに、可能な限りよう壁の緑化を図る。

表 2.8.1-6(3) 港区景観計画における景観形成基準（交差点・駅周辺）

項目	景観形成基準
配置	・主要な交差点や駅周辺では、交差点や駅側に建築物の顔を向けるとともに、交差点や駅側にオープンスペースを設けるなど、地域の拠点としての役割に配慮した建築物の配置とする。
形態・意匠・色彩	・主要な交差点や駅周辺の建築物については、街角を印象づけるように建物の正面の意匠を工夫するなど、地域の拠点としての役割に配慮した形態・意匠とする。

(2) 環境の目標

環境の目標は、「計画地周辺の眺望地点及び日常的な視点場からの眺望との調和を図り、良好な都市景観の創出に寄与すること（計画地周辺の景観形成の方針、港区の都市景観形成に関する景観形成基準）」としました。

(3) 供用後の予測

① 予測事項

予測事項は、以下のとおりです。

- ・ 地域の景観の特性の変化
- ・ 代表的な眺望地点からの眺望景観の変化
- ・ 計画建築物と周辺の景観への配慮

② 予測地域・予測地点

a 地域の景観の特性の変化

「(1)地域の現況」の調査範囲と同じとしました。

b 代表的な眺望地点からの眺望景観の変化

現地調査を行った地点と同じ8地点としました。

c 計画建築物と周辺の景観への配慮

計画地内としました。

③ 予測方法・予測条件

a 予測手法

上位計画における計画地周辺の景観形成の方針や景観協議における要望を整理するとともに、フォトモンタージュを作成し、現況写真と比較する方法としました。

b 予測時点

予測時点は、計画建築物の建設工事の完了した時点としました。

c 予測条件

港区との景観協議における港区の意見（助言）及び事業者の回答（見解）は、表 2.8.1-7 に示すとおりです。

表 2.8.1-7 港区との景観協議における港区の意見（助言）及び事業者の回答（見解）

港区の意見（助言）	事業者の回答（見解）
(1) 外観デザインについて、高層部、中層部及び低層部それぞれのデザインの方針について検討を深め、立地特性や土地の歴史に基づいた風格のある都市景観の創出に引き続き努めてください。特に大学らしさの追求について、素材及びデザインの検討を深めてください。	・高層部は線路沿い周辺の建物と同等のボリュームとなるように分節し、低層部は運河沿いの周辺建物と同等のボリュームとなるように構成し、街並みにあわせた計画とした。 ・本施設が「知の活動拠点」としてまちにひらかれ、施設内外を歩く人々がなにかを発見し、建物内に留まらず、まち、さらには社会全体へ知の活動が広がり、ここから巣立ち戻ってくるといった循環の象徴として、「巣窓」というデザインコードを設定する。 ・東工大の前身である東京高等工芸学校の跡地、工業デザインの発祥の地であり、窯業など工業製品を美しく、かつ機能的に想像する技術を工芸と名付け、新しいデザインをその素地の科学・技術的研究とともに生み出す流れは、東工大の誇るべき伝統であることから、巣窓を構成する素材については、工芸に着目し、構成する。
(2) 新南口自由通路とA敷地、A敷地とB敷地についてなど、それぞれの対応関係をデザインに取り入れるなど、引き続き統一感のある景観形成に努めてください。	・事業敷地Aの芝浦運河通り沿いと事業敷地Bの新芝運河沿いが、デッキでつながった関連する「賑わい空間」として感じられるようなデザインを検討、あわせて事業敷地Bの芝浦運河通り沿いも緑豊かな景観となるよう検討を進める。 ・ボリューム構成や開口部のありかたなど、事業敷地Aと同様に事業敷地Bの施設においても知の活動が表出するデザインとし、事業敷地Aと事業敷地Bが調和するように検討を進める。
(3) 業務、商業、教育、研究機能及び居住機能や文化機能といった様々な機能を象徴するデザインの追求や街並みとしてのまとまりの検討など、当地区の目指す個性や魅力のある景観の創出について引き続きご検討ください。	・(1)に準ずる。

注1) 表内の助言及び見解は、原文（「令和6年5月15日付 港区景観条例に基づく相談について（回答）」）のまま記載しています。

注2) 表内のA敷地及び事業敷地Aは計画地A、表内のB敷地及び事業敷地Bは計画地Bを示します。

注3) 表内の「東工大」は、国立大学法人東京医科歯科大学と統合した「国立大学法人東京科学大学」を示します。

④ 予測結果

a 地域の景観の特性の変化

計画地が位置する田町駅周辺は、事務所建築物の立地割合が高い地域であり、計画地南側や国道 15 号（第一京浜）北側は、事務所建築物のほか、住宅用地や商業用地が混在する地域となっています。また、計画地周辺は中高層建築物が多く立地し、特に高層建築物は、計画地北西側の鉄道路線沿いに多く立地しています。

計画建築物の用途としては、大学施設、事務所、ホテル、商業施設、保育所、産学連携施設などが複合されており、多様な機能を持つ都市拠点が形成されるものと予測します。

計画建築物（最高高さ約 179m）は、高層部壁面の分節及びガラス基調の空を映しこむ外装により、周辺への圧迫感低減に配慮しながら、周辺建物と調和するシンプルな形態と無彩色の色彩で計画することにより、田町駅周辺の高層建物群として一体となったスカイラインが形成されると予測します。

また、計画建築物は板状を避けたタワー型の形状により隣棟間隔を確保するとともに、田町駅前を挟んだ msb Tamachi とあわせ、芝浦・港南地域の玄関口にふさわしいゲート性のある景観が形成されると予測します。

よって、本計画においては、周辺建物と調和した駅前拠点にふさわしい都市景観が形成されると予測します。

b 代表的な眺望地点からの眺望景観の変化

代表的な眺望地点からの眺望景観の変化の程度は、写真 2.8.1-1(1)～(8)（代表的な眺望地点の位置は図 2.8.1-1 参照）に示すとおりです。

計画建築物は、全ての代表的な眺望地点から新たな景観要素として視認されます。

計画地北東側の地点 1：歩行者デッキ及び計画地西側の地点 8：札の辻橋からは計画建築物全体を望むことができますが、地点 3：芝浦公園からは低層部のみ、そのほかの眺望地点からは高層部のみ望むことができると予測します。

現況	
供用後	
現況 計画地北東側に位置し、JR 田町駅を利用する人など、不特定多数の人々が往来する地点です。 正面に既存の附属高校が視認され、また、奥には田町グランパークが視認されます。 供用後 供用後には、歩行者デッキの背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 周辺建物と調和した駅前拠点にふさわしい都市景観が形成されます。	
	

写真 2.8.1-1(1) 代表的な眺望地点からの眺望（地点1：歩行者デッキ）

現況	
供用後	
現況 計画地南南東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。 目の前に都道 316 号が走っており、その奥の運河沿いに既存の中層建築物などが視認されます。 供用後 供用後には、運河沿いの既存の中高層建築物の背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 計画建築物は、高層部壁面の分節及びガラス基調の空を映しこむ外装とすることで、周辺への圧迫感が低減されと考えられます。	

写真 2.8.1-1(2) 代表的な眺望地点からの眺望（地点 2：トリニティ芝浦緑地）

現況	
供用後	
現況 計画地東北東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。 芝浦公園及び街路樹が視野の多くを占め、その奥に既存の高層建築物が視認されます。 供用後 供用後には、既存の高層建築物の背後に計画建築物が視認されます。 視野に占める割合はわずかであり、現在の景観構成は大きく変わらないと考えられます。	 計画建築物

写真 2.8.1-1(3) 代表的な眺望地点からの眺望（地点3：芝浦公園）

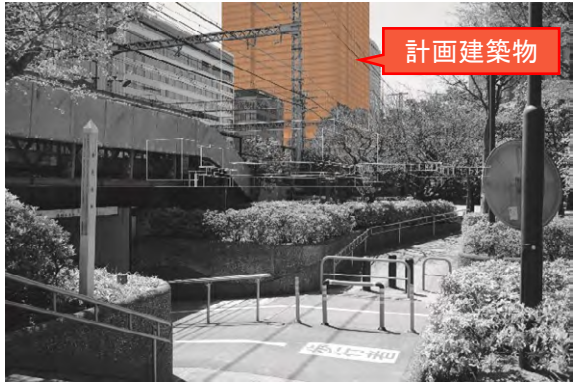
現況	
供用後	
現況 計画地北東側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。 鉄道路線沿いの街路樹が視野を多く占め、その奥に既存の中高層建築物などが視認されます。 供用後 供用後には、既存の中高層建築物の背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 計画建築物は、高層部壁面の分節及びガラス基調の空を映しこむ外装とすることで、周辺への圧迫感が低減されると考えられます。	
	

写真 2.8.1-1(4) 代表的な眺望地点からの眺望（地点4：本芝公園）

現況	
供用後	
現況 計画地北北西側、国道 1 号と都道 301 号が交差する交差点であり、不特定多数の人々が往来する地点です。 都道 409 号沿道に中層建築物などが視認されます。 供用後 供用後には、既存の中層建築物の背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 視野に占める割合はわずかであり、現在の景観構成は大きく変わらないと考えられます。	
	

写真 2.8.1-1(5) 代表的な眺望地点からの眺望（地点 5：三田二丁目交差点）

現況	
供用後	
現況 計画地西側に位置する公園であり、不特定多数の人々が利用する地点です。 亀塚公園の樹木が視野の多くを占め、その奥に近隣住居及び中高層建築物が視認されます。 供用後 供用後には、亀塚公園の樹木及び既存の中高層建築物の背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 計画建築物は、既存の建物群と一体となったスカイラインにより、都市的な景観を形成します。	
	

写真 2.8.1-1(6) 代表的な眺望地点からの眺望（地点6：亀塚公園）

現況	
供用後	
現況	
計画地北北東側、都道 409 号沿いに位置する交差点であり、不特定多数の人々が往来する地点です。 都道 409 号線沿いに既存の中高層建築物が視認されます。	
供用後	
供用後には、既存の中高層建築物の背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 計画建築物は、既存の建物群と一体となったスカイラインにより、都市的な景観を形成します。	
	

写真 2.8.1-1(7) 代表的な眺望地点からの眺望（地点 7：芝 3 丁目交差点）

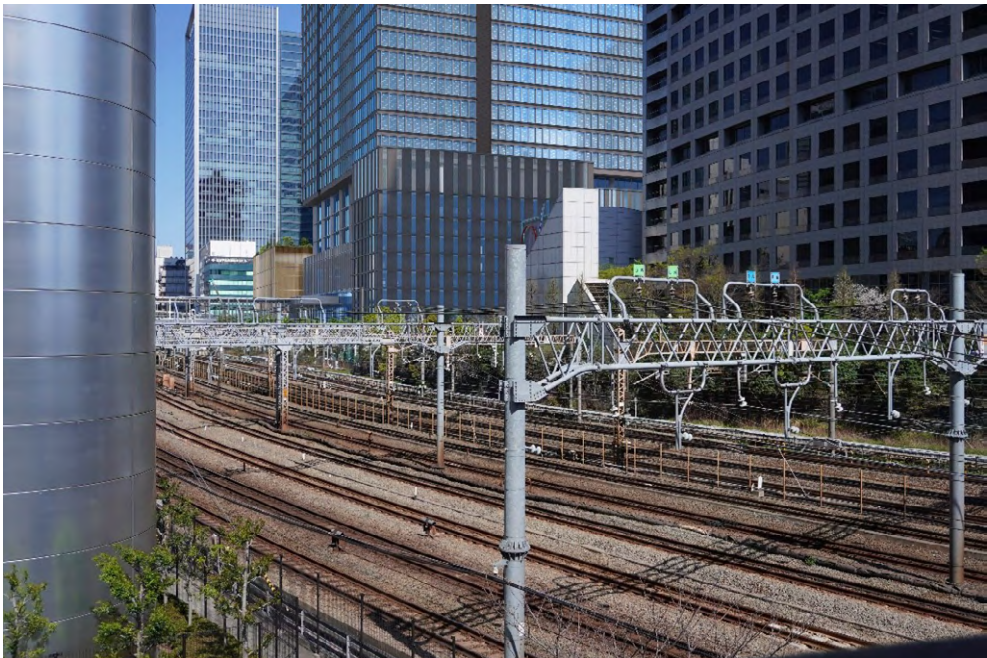
現況	
供用後	
現況 計画地西側に位置する橋りょうであり、不特定多数の人々が往来する地点です。 鉄道敷地沿いに既存の中高層建築物が視認されます。 供用後 供用後には、田町グランパークの背後に、計画建築物が新たな高層建築物として視認されます。 計画建築物は、高層部壁面の分節及びガラス基調の空を映しこむ外装とすることで、周辺への圧迫感が低減されと考えられます。	
	

写真 2.8.1-1(8) 代表的な眺望地点からの眺望（地点8：札の辻橋）

c 計画建築物と周辺の景観への配慮

本計画における計画建築物と周辺の景観への配慮事項は、表 2.8.1-8 に示すとおりです。

表 2.8.1-8 計画建築物と周辺の景観への配慮

遠景	■駅前拠点にふさわしい都市景観の形成 ・周辺建物と調和し、田町駅周辺の高層建物群として一体となったスカイラインの形成を図ります。 ・高層部壁面の分節及びガラス基調の空を映しこむ外装により、周辺への圧迫感低減に配慮しつつ、ほかと調和するシンプルな形態と無彩色の色彩で計画します。 ・板状を避けたタワー型の形状により隣棟間隔を確保するとともに、田町駅前を挟んだ msb Tamachi と合わせ、芝浦・港南地域の玄関口にふさわしいゲート性のある景観の形成を図ります。
中景	■周辺のまち並みや賑わいと連続性・調和 ・低層部1階に商業施設を配置し、なぎさ通り対岸のなぎさテラスと合わせて、通り沿いに連続した賑わいの形成を図ります。 ・低層部のボリュームを周辺建物と同程度の規模に分節し、周辺のまち並みとの調和を図ります。 ・高層部及び低層部をそれぞれ道路からセットバックさせることで、芝浦運河通りに対するヒューマンスケール^{注1)}なまち並み形成を図ります。 ・低層部の壁面位置及び高さにメリハリをつけて、単調さを避けた抑揚のある景観形成を図ります。
近景	■場所の特性や個性を生かした魅力ある景観の形成 ・周辺ネットワークとの接続部に溜まり空間となる公開空地を整備することで、人の流れを整え、まちにひらかれた広場空間の形成を図ります。 ・なぎさ通り沿いは連続した空地を設け、ストリートファニチャー^{注2)}やベンチを設けた店舗と連動する賑わいのある駅前の表情と、ゆとりある歩行者空間の形成を図ります。 ・芝浦運河通り沿いは地被及び高木を中心として環境軸に沿った緑量のある植栽により、新芝運河沿いは水辺の特性を生かすことにより、環境に配慮したみどり豊かな景観の形成を図ります。 ・線路沿いは、新改札から田町グランパークへ至る歩行経路として、みどりの感じられる潤いある歩行者空間の形成を図ります。

(4) 予測結果に基づく対策

予測結果に基づく対策は「(3) 供用後の予測④予測結果 c 計画建築物と周辺の景観への配慮 表 2.8.1-8」に示したとおりです。

(5) 環境の目標との比較

計画建築物の用途としては、大学施設、事務所、ホテル、商業施設、保育所、産学連携施設などが複合されており、多様な機能を持つ都市拠点が形成され、印象的で賑わいのある景観が形成され则认为します。

計画建築物は、田町駅周辺の高層建物群と調和する高層部のデザインにするとともに、隣棟間隔への配慮と芝浦・港南地域の玄関口としての景観形成により、駅前拠点にふさわしい都市景観が形成されると予測します。

また、低層部の壁面位置や高さ及びボリュームを工夫することで周辺のまち並みや賑わいと連続性・調和を図るとともに、周辺ネットワークとの接続部に場所の特性や個性を生かした公開空地を整備することで、魅力ある景観が形成されると予測します。

したがって、環境の目標を満たすと考えます。

注1) ヒューマンスケールとは、建築物や都市の空間において、人間らしさが感じられ、人間の活動にふさわしい空間のスケール、または尺度のことです。

注2) ストリートファニチャーとは、街灯やサイン、ベンチなどを含めた、道路や広場などの公共空間に設置される備品の総称です。

2.9 地域貢献等

2.9.1 公開空地等、防災・防犯

供用後の公開空地などの整備状況、帰宅困難者の一時受け入れ場所の確保状況について予測、評価を行いました。

(1) 地域の現況

① 調査事項

調査事項は、以下のとおりです。

- ・計画地周辺のオープンスペース（緑地や広場など）の状況
- ・計画地及び周辺の広域防災計画（防災拠点や避難路）の状況

② 調査方法

調査範囲などは、計画建築物の供用により計画地及びその周辺の利用者に影響を及ぼすと想定される地域としました。調査方法は、以下のとおりです。

a 計画地周辺のオープンスペース（緑地や広場など）の状況

調査は、既存資料（港区のオープンスペース（緑地や広場など）に係る資料）の整理・解析による方法としました。

b 計画地及び周辺の広域防災計画（防災拠点や避難路）の状況

調査は、既存資料（港区の広域防災計画（防災拠点や避難路）に係る資料）の整理・解析による方法としました。

③ 調査結果

a 計画地周辺のオープンスペース（緑地や広場など）の状況

オープンスペース（広場や緑地など）については、「港区緑と水の総合計画」（令和3年2月 港区）の調査結果を参考に、主なオープンスペースなどの位置を把握しました。

計画地周辺の主なオープンスペースなどは、図 2.9.1-1 に示すとおりであり、計画地北東側に「本芝公園」、東側に「芝浦公園」、南東から南西側の運河沿いに「新芝運河沿緑地」及び「新芝南運河沿緑地」があります。

また、「港区緑と水の総合計画」（令和3年2月 港区）における緑と水のまちづくりの方針として、計画地北側及び南側の幹線道路を中心に「道路を生かした緑の軸」が位置付けられているほか、計画地の東側には「緑の拠点」、南西側には「水の拠点」が位置付けられています。

b 計画地及び周辺の広域防災計画（防災拠点や避難路）の状況

災害から一時的に避難する場所として、都が指定している広域避難場所は表 2.9.1-1 に示すとおりです。計画地周辺では、「芝公園・慶應大学一帯」が指定されています。

また、計画地周辺における災害時に区民の一時的な生活場所を提供するために開設される区民避難所（地域防災拠点）は、表 2.9.1-2 に示すとおりです。計画地周辺では、「札の辻スクエア（産業振興センター）」及び「芝浜小学校」が指定されています。

表 2.9.1-1 広域避難場所（港区全域）

地区	避難人口
芝公園・慶應大学一帯	96,854 人
高輪三丁目・四丁目・御殿山地区	53,721 人
自然教育園・聖心女子学院一帯	63,982 人
有栖川宮記念公園一帯	30,940 人
青山墓地一帯	7,920 人
明治神宮外苑地区	80,983 人
青山学院・実践女子学園一帯	50,255 人
聖心女子大学一帯	29,161 人
合計	413,816 人

注）令和4年9月1日現在

出典：「避難場所等の一覧」（令和6年12月閲覧 東京都都市整備局ホームページ）

表 2.9.1-2 区民避難所（地域防災拠点）

地区	施設名	所在地
芝・三田	札の辻スクエア（産業振興センター）	芝 5-36-4
	赤羽小学校	三田 1-4-52
	御田小学校	三田 4-11-38
	三田中学校	三田 4-13-13
	豊岡いきいきプラザ	三田 5-7-7
芝浦港南	芝浜小学校	芝浦 1-16-31
	芝浦小学校	芝浦 4-8-18
	港南小学校	港南 4-3-28
	港南中学校	港南 4-3-3
	芝浦港南区民センター	芝浦 4-13-1
	みなとパーク芝浦 （港区スポーツセンター・男女平等参画センター）	芝浦 1-16-1
	港南子ども中高生プラザ	港南 4-3-7
	港南いきいきプラザ	港南 4-2-1
	お台場学園港陽小・中学校	台場 1-1-5
	台場区民センター	台場 1-5-1

注）令和4年9月1日現在

出典：「区民避難所（地域防災拠点）」（令和6年12月閲覧 港区ホームページ）

このほか、防災などについては、「港区地域防災計画」（令和6年3月修正 港区）から、計画地周辺地区の課題を整理しました。計画建築物が位置する芝浦港南周辺地区の課題は、表 2.9.1-3 に示すとおりです。

表 2.9.1-3 芝浦港南周辺地区の課題

番号	課題
1	地震発生時には、田町駅周辺や品川駅周辺を中心に、大勢の帰宅困難者が発生する可能性があります。
2	高層建築物が多く存在しており、地震発生時には上層階の揺れの増幅やエレベーター停止による上下移動の支障等の高層建築物特有の被害が発生する可能性があります。
3	広い範囲に液状化の可能性が高い地域が存在しており、杭基礎でない建築物（戸建て住宅等）や地中に埋設されているライフライン、防潮施設等が被害を受ける可能性があります。また、液状化によるマンホールの浮上りや段差の発生により道路の通行に支障をきたす可能性があります。
4	運河に架かる橋りょうが多く存在しており、老朽化した橋が地震発生時に通行不能となる可能性があります、避難路が確保できなくなる可能性があります。
5	建築物の耐震性能が十分でない場合には、倒壊による道路閉塞が発生し、災害時の輸送等に支障をきたす可能性があります。
6	区内で、津波による浸水が予測される地区の一つです。 津波による浸水は、芝浦一、二丁目や海岸二、三丁目を中心に分布しており、建築物への影響や地下空間への浸水、道路の冠水による通行の支障等の可能性があります。特に木造建築物は、津波到来時に津波による被害を受けやすいと想定され、3階以上の建築物に避難する等の対策が必要です。 堤外地 ^{注1)} で土地利用が進んでおり、日の出ふ頭等の津波による浸水が予測される範囲を中心に、津波到来時の避難対応等を進める必要があります。
7	東京都被害想定に基づき港区にて地区別の被害推計を行ったところでは、液状化による建物全壊は地区全体で計算上0棟となっています。ただし、芝浦港南地区の地形・地勢によると、海岸二丁目、港南五丁目に液状化危険度が高い（PL値 ^{注2)} が15より大きい）エリアがみられることから、これらの地域で液状化による被害が発生する可能性はあります。特に木造家屋の場合は非木造建物と比較して建物重量が軽く基礎が浅いことから、木造家屋で建物の傾斜等の被害が発生しやすい状況です。
8	東京都被害想定に基づき港区にて地区別の被害推計を行ったところでは、火災による焼失棟数は芝浦・海岸・港南エリアで2棟と限定的です。ただし、品川駅周辺等には古い雑居ビルや飲食店等もみられ、大きな揺れや建物の損傷により出火する可能性があります。 高層ビルやタワーマンションでは、強い揺れや停電等に伴い、エレベーターの停止やそれに伴う閉じ込めが懸念されます。東京都被害想定に基づき港区にて地区別の被害推計を行ったところ、芝浦・海岸・港南エリアにおいて81台のエレベーターで閉じ込めにつながる状況が起こると想定されます。
9	東京都被害想定に基づき港区にて地区別の避難者数推計を行ったところ、都心南部直下地震における避難所避難者数は、最大となる4日～1週間後において芝浦・海岸・港南エリアで7,898人と想定されます。
10	首都圏全体でエレベーター停止やそれに伴う閉じ込めが発生するため、復旧にも時間を要すると想定されます。その中で、エレベーター停止によって上層階への移動が困難となり、物資の配布や調達が困難になるため、建物は無事であっても生活の継続が難しいと判断して避難所や知人宅等へ避難する人は、芝浦・海岸・港南エリアで最大1,956人発生すると想定されます。
11	避難所に避難する身体障害者・精神障害者・知的障害者及び要介護認定者が、芝浦・海岸・港南エリアでは最大548人と想定されます。
12	芝浦・海岸・港南エリアに所在する駅での発生が想定される帰宅困難者数は160,600人と想定され、そのうち10,395人が通勤・通学・業務目的以外で来訪しており、職場や学校等の居場所がない帰宅困難者と想定されます。品川駅や田町駅において多数の帰宅困難者発生が見込まれるほか、同様にJR駅である高輪ゲートウェイ駅においても多数の帰宅困難者が発生するものと想定されます。
13	一般車両の通行が禁止された路線を走行していた多数の車両がそれ以外の道路に一気に流入することにより、大渋滞が発生します（東日本大震災の際にも同様の渋滞が都内で発生）。また、主要道路以外の道路にも車が入ってくるなどして、道路交通全体が混乱・麻痺します。芝浦・海岸・港南エリアではエリア外の路線からの流入も含めてエリア内の道路交通の混乱・麻痺につながる考えられます。

注1) 防潮堤よりも海側の地域をいいます。

注2) 液状化可能性指数であり、ある地点における液状化の危険度を表す指標です。

出典：「港区地域防災計画」（令和6年3月修正 港区）

(2) 環境の目標

環境の目標は、「計画地及びその周辺の利用者に快適性を提供する空間を創出すること」及び「計画地及びその周辺における防災に配慮すること」としました。

(3) 供用後の予測

① 予測事項

予測事項は、以下のとおりです。

- ・公開空地などの整備状況
- ・帰宅困難者の一時滞在施設、一時滞留スペースの確保状況

② 予測地域・予測地点

予測地域・予測地点は、計画地内としました。

③ 予測方法・予測条件

a 予測手法

事業計画（地域貢献計画）に基づき、公開空地などの整備の考えを整理しました。

また、事業計画（防災計画）に基づき、帰宅困難者の一時受け入れ場所の確保の考えを整理しました。

b 予測時点

予測時点は、計画建築物の建設工事の完了した時点としました。

④ 予測結果

a 公開空地の整備状況

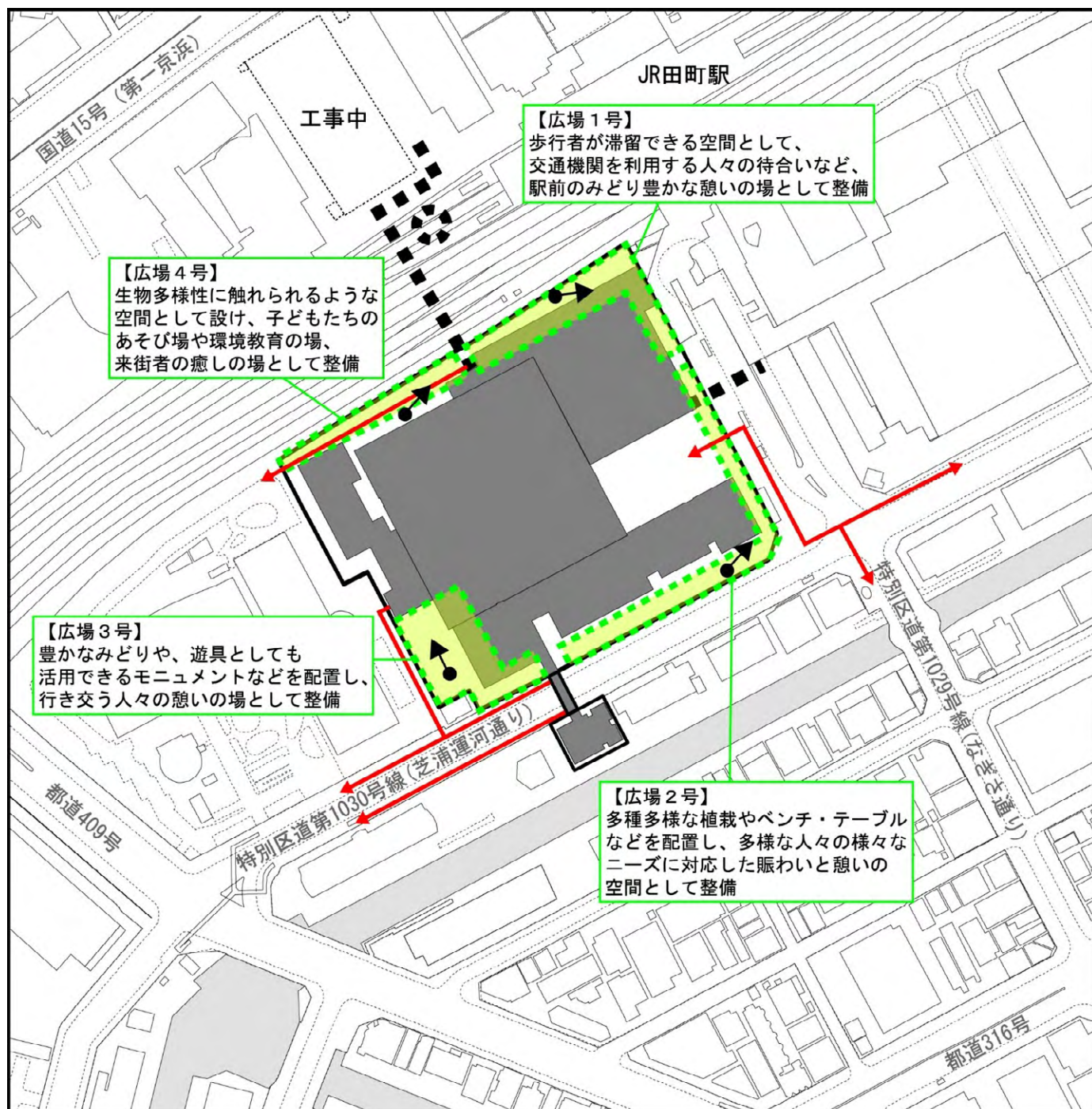
公開空地などの整備位置は(1)～(2)に、整備方針は表 2.9.1-4 に示すとおりです。また、イメージパースなどは、図 2.9.1-3(1)～(6)に示すとおりです。

地上レベルの歩行者ネットワークの接続部及び沿道部には、人々が滞留できる開放的な広場空間を整備し、賑わい、交流や憩いを創出します。また、新たに整備する歩行者動線が交わる位置に屋内外の公開空地を整備し、地域の居住者・就業者・来街者など、様々な人々が行きかう活気にあふれた広場空間を形成します。

これらの空間を整備することにより、計画地及びその周辺の利用者に快適性を提供することができるかと予測します。

表 2.9.1-4 公開空地の整備方針

位置		整備方針
地上レベル	広場 1 号	田町駅東口にこれまではなかった歩行者が滞留できる空間として、交通機関を利用する人々の待合いなど、駅前のみどり豊かな憩いの場として整備する計画とします。災害時はかまどベンチやソーラー照明などを配備した防災広場として活用できる計画とします。
	広場 2 号	商業施設の前面に高木や芝生など多種多様な植栽やベンチ・テーブルなどを配置し、木陰の中で飲食や散歩、ワークスペース活用など、多様な人々の様々なニーズに対応した賑わいと憩いの空間として整備する計画とします。
	広場 3 号	高木や芝生、大規模な壁面緑化など豊かなみどりや、遊具としても活用できるモニュメントなどを配置し、住民や子どもたちをはじめ学生やオフィスワーカーなどの行き交う人々の憩いの場を整備する計画とします。 屋内イベントスペースと連携したイベントの開催やインキュベーション施設利用者との実証実験など、アクティブな活動の場としても活用するとともに、災害時の一時滞留スペースとして活用し、炊出しの実施なども想定します。
	広場 4 号	子どもの遊び場や環境教育の場として、また、来街者の癒しの場として、季節感を感じられる植栽や芝生、レインガーデンなどを配置した生物多様性に触れられる森のような魅力ある空間を線路沿いに整備する計画とします。
デッキレベル	広場 5 号	田町駅東口から芝浦四丁目方面に向かって敷地を斜めに貫く動線上に大規模屋内広場を設け、同広場に面して、本計画の主要な用途であるオフィス、大学、インキュベーション施設のエントランスを設けることにより、周辺市街地から来訪する地域住民をはじめ、オフィスワーカー、学生、研究者、来街者など多様な人々が行き交う空間を整備する計画とします。 また、広場 5 号（大規模屋内広場）を取り囲むようにインキュベーション施設を配置し、互いの活動を“見る・見られる”の関係を作り出すことにより、多様な人々との偶発的な出会いや交流などを通じ、イノベーションへ進展するプロセスが促進されることを企図します。 加えて、大規模屋内広場空間を生かし、スタートアップによるピッチイベントや地域交流イベントなど様々なイベント活動の場として、日常時には人々の憩い・交流の場として、災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として、多面的な機能を備えた広場空間として整備する計画とします。
地上 と デッキレベル	広場 6 号	なぎさ通り沿いの地上広場と中央のデッキレベルの大規模屋内広場をつなぐ位置に、東京科学大学大岡山キャンパスの芝生の丘を模したみどり豊かな段丘状の広場として整備し、来街者などへ憩いの場を提供するとともに、立体的なみどりが広がる印象的な駅前空間を創出する計画とします。 田町駅東口の顔となる象徴的な空間として、人々を自然に計画建築物内へ誘引するよう、エスカレーターやエレベーターなどの昇降機を併設する計画とします。



凡 例

- 計画地
- 関連事業
- 計画建築物
- 歩行者想定動線 (地上レベル)
- イメージパス

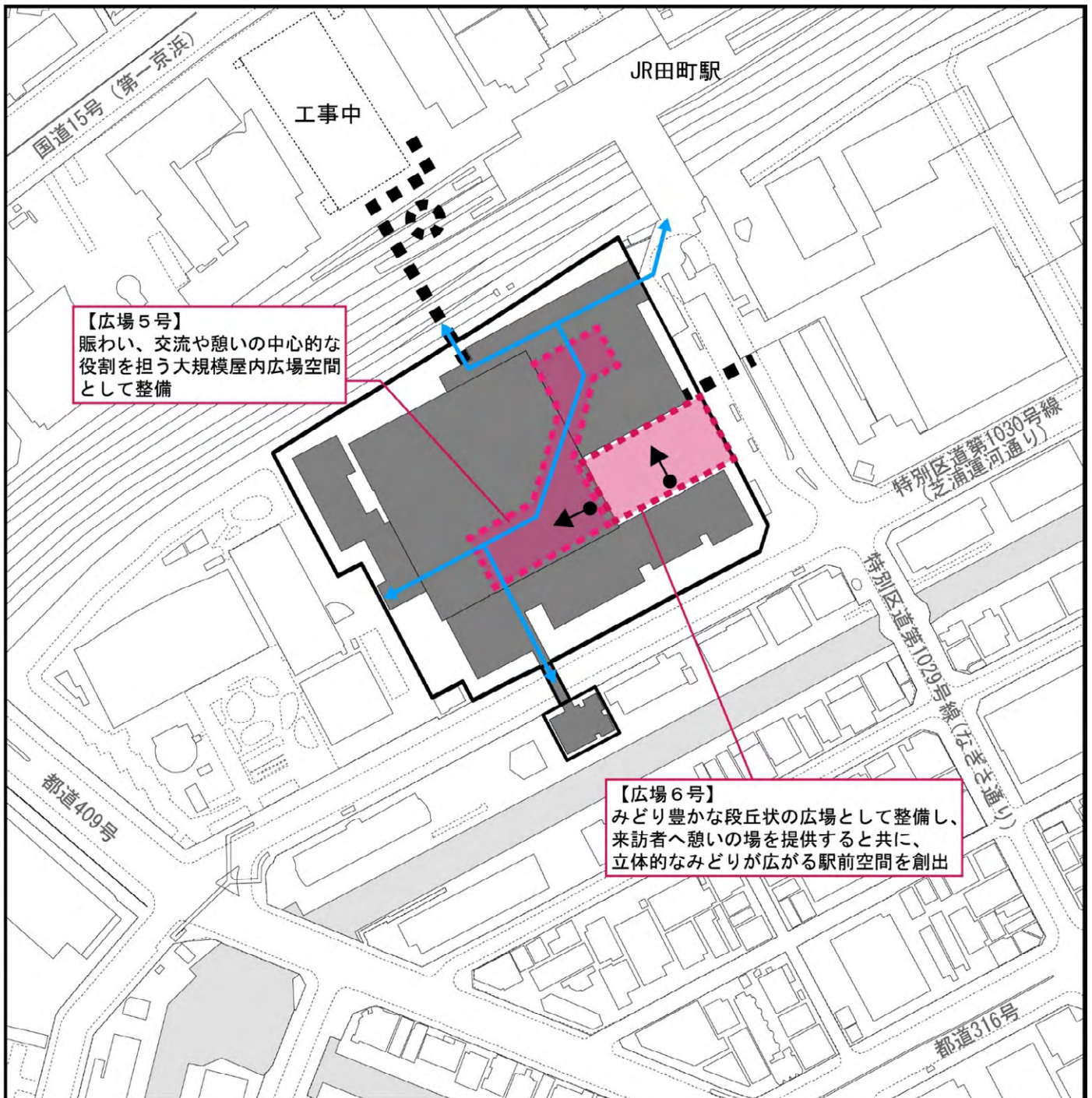
この地図は、株式会社ミッドマップ東京発行の東京都縮尺1/2,500地形図 令和3年度版を加工し、使用したものです。



1 : 2,500

0 25m 50m 100m

図 2.9.1-2(1) 公開空地の位置 (地上レベル)

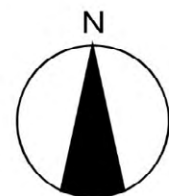


凡 例

- 計画地
- 関連事業
- 計画建築物
- 歩行者想定動線 (デッキレベル)
- イメージパース

この地図は、株式会社ミッドマップ東京発行の東京都縮尺1/2,500地形図 令和3年度版を加工し、使用したものです。

図 2.9.1-2(2) 公開空地の位置 (デッキレベル)



1 : 2,500





図 2.9.1-3(1) 広場 1号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。



図 2.9.1-3(2) 広場 2号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。



図 2.9.1-3(3) 広場 3号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。



図 2.9.1-3(4) 広場 4号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。



図 2.9.1-3(5) 広場5号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。

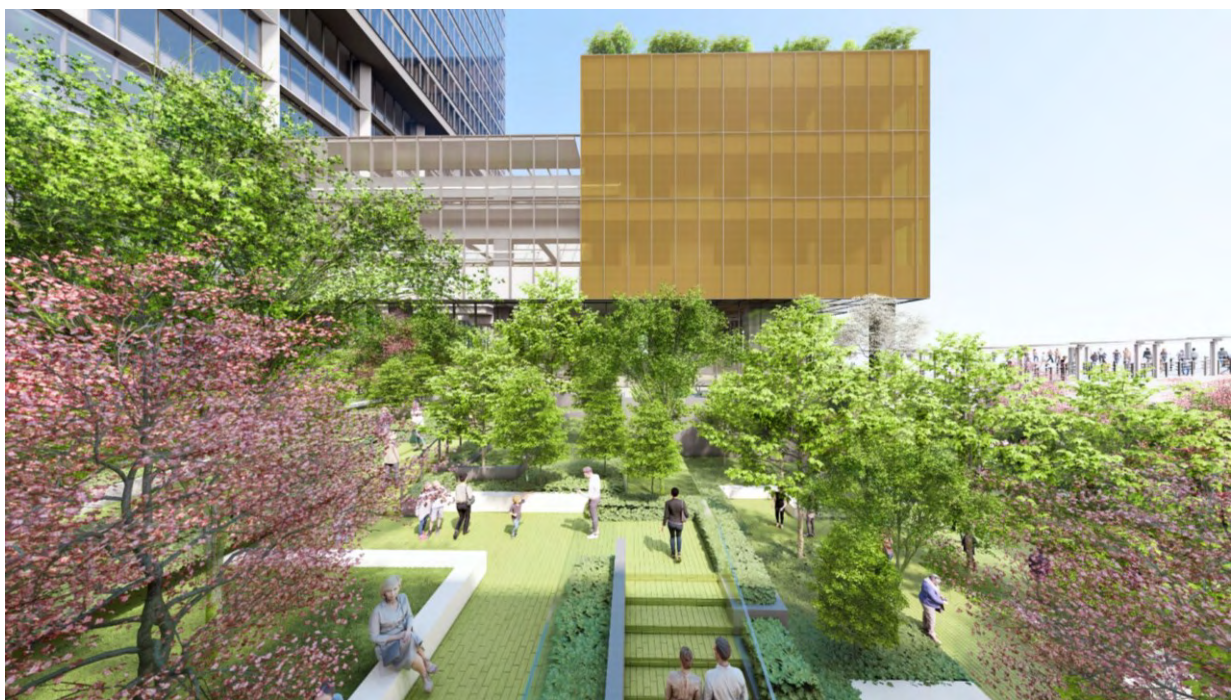


図 2.9.1-3(6) 広場6号のイメージパース

注) 調査書案提出時点のものであり、今後の関係機関（東京都開発企画課や港区開発指導課）との協議などにより変更する可能性があります。

b 帰宅困難者の一時滞在施設、一時滞留スペースの確保状況

帰宅困難者の一時受け入れ場所などの整備方針などは、表 2.9.1-5 に示すとおりです。

これらの施設を整備することにより、計画地及びその周辺の利用者における防災に配慮することができるかと予測します。

表 2.9.1-5 帰宅困難者の一時受け入れ場所などの整備方針

施設	整備方針
一時滞在施設 (約 2,800 人)	・計画地内に帰宅困難者の一時滞在施設を整備する計画とします。 ・西側に隣接する田町グランパークとも連携し、田町駅周辺で最大規模となる帰宅困難者の受入可能な体制を街区全体での構築に努めます。
一時退避場所 (一時滞留スペース) (約 2,500m ²)	・外構に設ける広場空間は、発災時の一時滞留者用スペースとして活用する計画とし、JR 田町駅の混雑を緩和することで、安全性向上に寄与します。
防災備蓄倉庫	・帰宅困難者用の防災備蓄品（3 日分）を備えた防災備蓄倉庫を整備する計画とします。 ・港区の防災備蓄倉庫を別途整備する計画とします。

(4) 予測結果に基づく対策

予測結果に基づく対策は、表 2.9.1-4 及び表 2.9.1-5 の整備方針に示したとおりです。

(5) 環境の目標との比較

地上レベルの歩行者ネットワークの接続部及び沿道部には、人々が滞留できる開放的な広場空間を整備し、賑わい、交流や憩いを創出するとともに、歩行者動線が交わる位置に屋内外の公開空地を整備し、地域の居住者・就業者・来街者など、様々な人々が行きかう活気にあふれた広場空間が形成することで、計画地及びその周辺の利用者に快適性を提供することができるかと予測します。

また、計画建築物内に、帰宅困難者の一時滞在施設の確保・防災備蓄倉庫の整備に加え、港区の防災備蓄倉庫も整備することにより、計画地及びその周辺における防災に配慮することができるかと予測します。

したがって、環境の目標を満たすと考えます。

空白