

8.10 景観

8.10.1 現況調査

(1) 調査事項及びその選択理由

景観の現況調査の調査事項及びその選択理由は、表 8.10-1 に示すとおりである。

表 8.10-1 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代表的な眺望地点及び眺望の状況 ③圧迫感の状況 ④土地利用の状況 ⑤景観の保全に関する方針等 ⑥法令による基準等	工事の完了後においては、新施設の建設による形状の変更により、計画地周辺の景観への影響が考えられるため、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、計画地中心部から半径 0.5 km 圏を近景域、0.5～1.7 km 圏を中景域、1.7 km 以遠を遠景域と設定した。

(3) 調査方法

ア 地域景観の特性

地域景観の特性については、地形図及び土地利用現況図等の既存資料の整理・解析並びに現地踏査及び写真撮影の現地調査を行い、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。

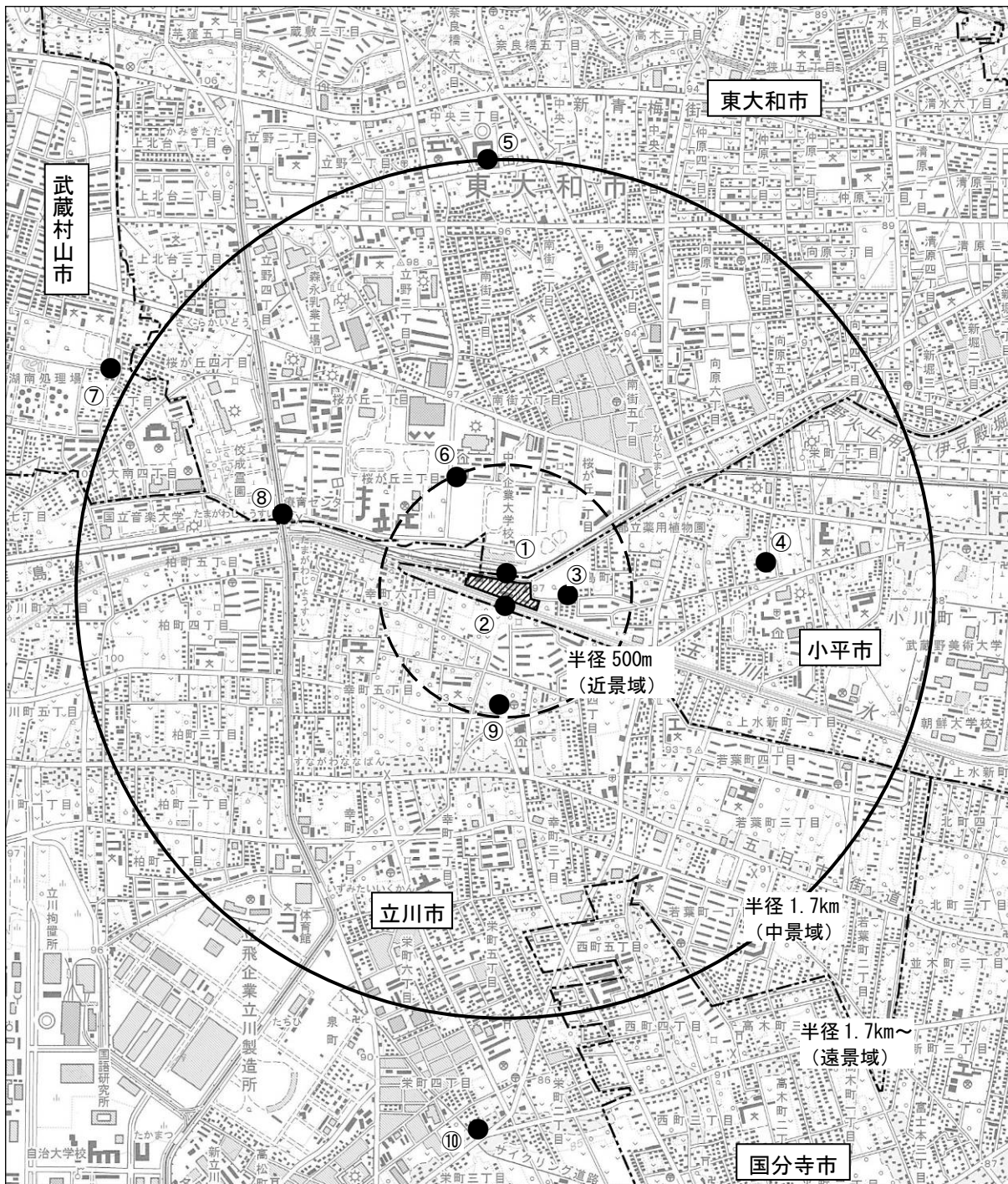
イ 代表的な眺望地点及び眺望の状況

代表的な眺望地点及び眺望の状況の調査地点は、新施設及び（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設が容易に見渡せると予想される場所、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所、計画地の周辺住民が慣れ親しんだ身近な景観が望める場所等の代表的な地点とした。

なお、調査（撮影時）時の撮影諸元は表 8.10-2 に、調査地点は図 8.10-1 に、調査地点の選定理由は表 8.10-3 に示すとおりである。

表 8.10-2 調査（撮影）時の撮影諸元

項目	内容
撮影日・天候	落葉期：平成 30 年 1 月 30 日（火）：晴れ 着葉期：平成 30 年 8 月 5 日（日）、6 日（月）、31 日（金）：晴れ
使用カメラ	Canon EOS Kiss X6i
使用レンズ	EF-S18-135mm F3.5-5.6 IS STM
焦点距離	35 mm（35mm 換算）
撮影高さ	1.5m



凡例



: 計画地



: 市界



: 景観調査地点

- | | |
|-------------|-------------|
| ①野火止用水緑道 | ②玉川上水緑道 |
| ③東側民家付近 | ④上宿図書館 |
| ⑤東大和市立中央公民館 | ⑥東大和南公園前交差点 |
| ⑦大南公園 | ⑧玉川上水駅 |
| ⑨川越道緑地 | ⑩栄緑地 |

※景観領域の区分は、「土木学会編 新体系土木工学 59 土木景観計画」(1994 篠原修 技法堂出版)等を参考に設定した。



1:25,000

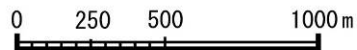


図 8.10-1
景観調査地点位置図
(代表的な眺望地点)

表 8.10-3 調査地点及び選定理由

	地点名	選定理由	計画地からの方向	計画地からの距離	視点
①	野火止用水緑道	野火止用水緑道は、計画地北側に近接しており、東京都、小平市、東大和市のウォーキングコース等にもなっているため不特性多数の人の利用がある場所である。	北	50 m	近景域
②	玉川上水緑道	玉川上水緑道は、計画地南側に隣接しており、東京都、小平市、東大和市のウォーキングコース等にもなっており、国の指定文化財にも指定されている場所であるため、不特性多数の人の利用がある。	南	30 m	近景域
③	東側民家付近	東側民家付近は、計画地周辺の周辺住民が慣れ親しんだ身近な景観が望める場所である。	東	0.3 km	近景域
④	上宿図書館	上宿図書館は、小平市、東村山市、西東京市、清瀬市、東久留米市、国分寺市の住民が利用できる図書館となっており、不特性多数の人の利用がある場所である。	東	1.0 km	中景域
⑤	東大和市立中央公民館	東大和市立中央公民館は、東大和市役所も隣接しており、不特性多数の人の利用がある場所である。	北	1.7 km	中景域
⑥	東大和南公園交差点	東大和南公園交差点は、東大和南公園では様々なスポーツ施設が設置されており、不特性多数の人の利用がある場所である。	北北西	0.5 km	近景域
⑦	大南公園	大南公園は、様々な遊具のほかに、スポーツ施設も設置されており、不特性多数の人の利用がある場所である。	西北西	2.0 km	遠景域
⑧	玉川上水駅	玉川上水駅は、計画地の北側に近接している西武拝島線や多摩モノレールの2路線が活用できる駅であり、不特性多数の人の利用がある場所である。	西	0.9 km	中景域
⑨	川越道緑地	川越道緑地は、立川市の指定文化財である「小林家住宅」がある「川越道緑地古民家園」に位置しており、不特性多数の人の利用がある場所である。	南	0.5 km	近景域
⑩	栄緑地	栄緑地は立川市内の遊歩道として整備されており、不特性多数の人の利用がある場所である。	南	2.5 km	遠景域

ウ 圧迫感の状況

不特定多数の人が利用し、工場棟及び煙突の影響が大きくなる範囲から4地点を選定した。圧迫感の状況については、天空写真を撮影し把握した。

なお、調査（撮影時）時の撮影諸元は表 8.10-4 に、調査地点の選定理由は表 8.10-5 に、調査地点は図 8.10-2 に示すとおりである。

表 8.10-4 調査（撮影）時の撮影諸元

項目	内容
撮影日・天候	平成30年3月17日（火）：晴れ
使用カメラ	Canon EOS Kiss X6i
使用レンズ	SIGMA4.5mm F2.8 EX DC CIRCULAR FISHEYE
撮影画角	180°
水平角	0°
仰角	90°
撮影高さ	1.5m

注1)天空写真は、正射影に変換した。

注2)正射影：天空面に写した建物等を、測定点を含む水平面にまっすぐに写した図形の影。

表 8.10-5 調査地点及び選定理由

調査地点		選定理由
㉑	計画地北側（野火止用水緑道）	計画地北側は、野火止用水緑道となっており、不特定多数の人が利用するため、計画建築物等の影響を大きく受けると考えられる。
㉒	計画地東側（こもれびの足湯）	計画地東側は、こもれびの足湯となっており、地域住民の憩いの場であり、不特定多数の人が利用するため、計画建築物等影響を大きく受けると考えられる。
㉓	計画地南側（隣地境界線付近）	計画地南側は、玉川上水緑道となっており、不特定多数の人が利用するため、計画建築物等の影響を大きく受けると考えられる。
㉔	計画地西側（隣接境界線付近）	計画地西側は、住宅があり、計画地敷地境界と住宅の間にある道路は、近隣住民が利用するため、計画建築物の影響を大きく受けると考えられる。

エ 土地利用の状況

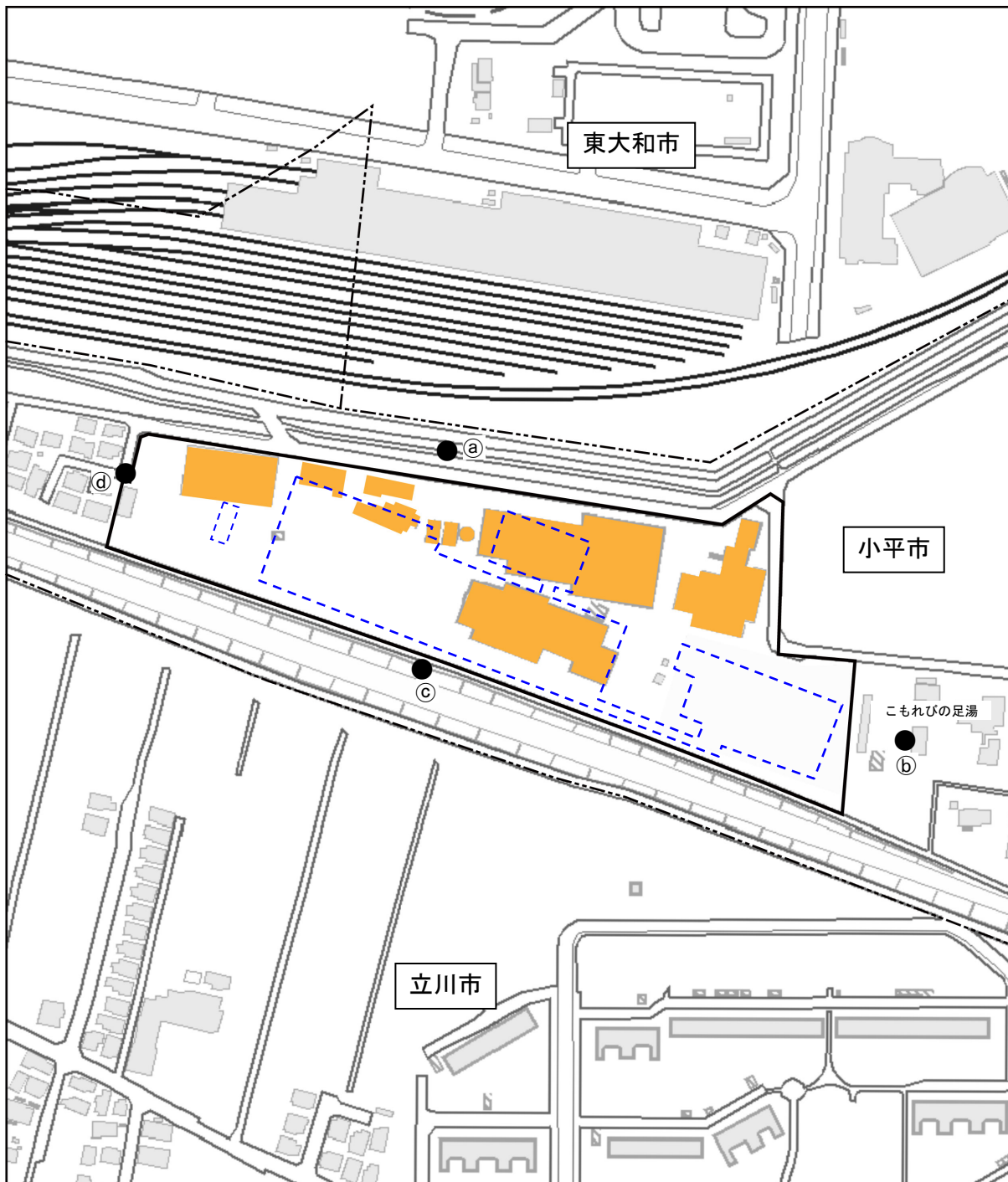
既存資料の整理・解析を行った。

オ 景観の保全に関する方針等

既存資料の整理・解析を行った。

カ 法令による基準等

関係法令の基準等を調査した。



凡例

- : 計画地
- : 既存施設
- : 計画施設
- : 市界
- : 圧迫感の状況調査地点
- ① 計画地北側(野火止用水緑道)
- ② 計画地東側(こもれびの足湯)
- ③ 計画地南側(隣地境界線付近)
- ④ 計画地西側(隣地境界線付近)



1:2,500

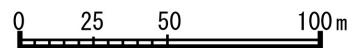


図 8.10-2
 景観調査地点位置図
 (圧迫感の状況)

(4) 調査結果

ア 地域景観の特性

計画地周辺における主な景観構成要素は、表 8.10-6、表 8.10-7、図 8.10-3、図 8.10-4 に示すとおりである。

計画地周辺の主な景観要素としては、建築物、道路、鉄道、用水路、公園、緑地及び指定文化財等が挙げられる。

また、計画地周辺は低層及び中層建築物である住宅が多く、計画地南側には玉川上水、北側には野火止用水緑道があり、水辺環境や緑に恵まれた景観特性を有している。

表 8.10-6 計画地周辺の指定文化財

地点番号	名称	所在地	種別
1	玉川上水	小平市他 8 市 3 区 指定地域内	国の指定文化財(史跡)
2	竹内家の大ケヤキ	小平市小川町 1-583 小川三差路近く	市指定文化財(天然記念物)
3	小川村開拓碑	小平市小川町 1-2573 神明宮境内	市指定文化財(有形文化財)
4	小川寺梵鐘	小平市小川町 1-733 小川寺境内	市指定文化財(有形文化財)
5	小川九郎兵衛墓	小平市小川町 1-733 小川寺境内	市指定文化財(史跡)
6	青梅橋跡	東大和市桜が丘 1-1415 付近	市指定文化財(市史跡)
7	旧日立航空機株式会社変電所	東大和市桜が丘 2-3	市指定文化財(市史跡)
8	中野家住宅主屋、蔵	立川市柏町 3-8-1, 2	国の指定文化財(登録有形文化財)
9	小林家住宅	幸町 4-65 古民家園内	市指定文化財(有形文化財)
10	元文元年野中新田検地帳	国分寺市高木町 1 丁目 関田家	市指定文化財(重要有形文化財(古文書))
11	武蔵野新田養料金一件始末書	国分寺市北町 3 丁目 妙法寺	市指定文化財(重要有形文化財(古文書))
12	南北武蔵野新田養料金始末書	国分寺市北町 3 丁目 榎戸家	市指定文化財(重要有形文化財(古文書))
13	武蔵野新田成立期の御用留	国分寺市北町 3 丁目 榎戸家	市指定文化財(重要有形文化財(古文書))
14	川崎平右衛門及び観音寺中興開山供養塔	国分寺市西町 2 丁目 観音寺	市指定文化財(重要有形文化財(歴史資料))
15	西町五丁目の旧屋敷林	国分寺市西町 5-5-2, 5-6-4・8・9・10 及び水路敷(特定水路西 3 号)の一部	市指定文化財(重要天然記念物)

出典:「小平の文化財」(小平市ホームページ)

「東大和市の文化財」(東大和市ホームページ)

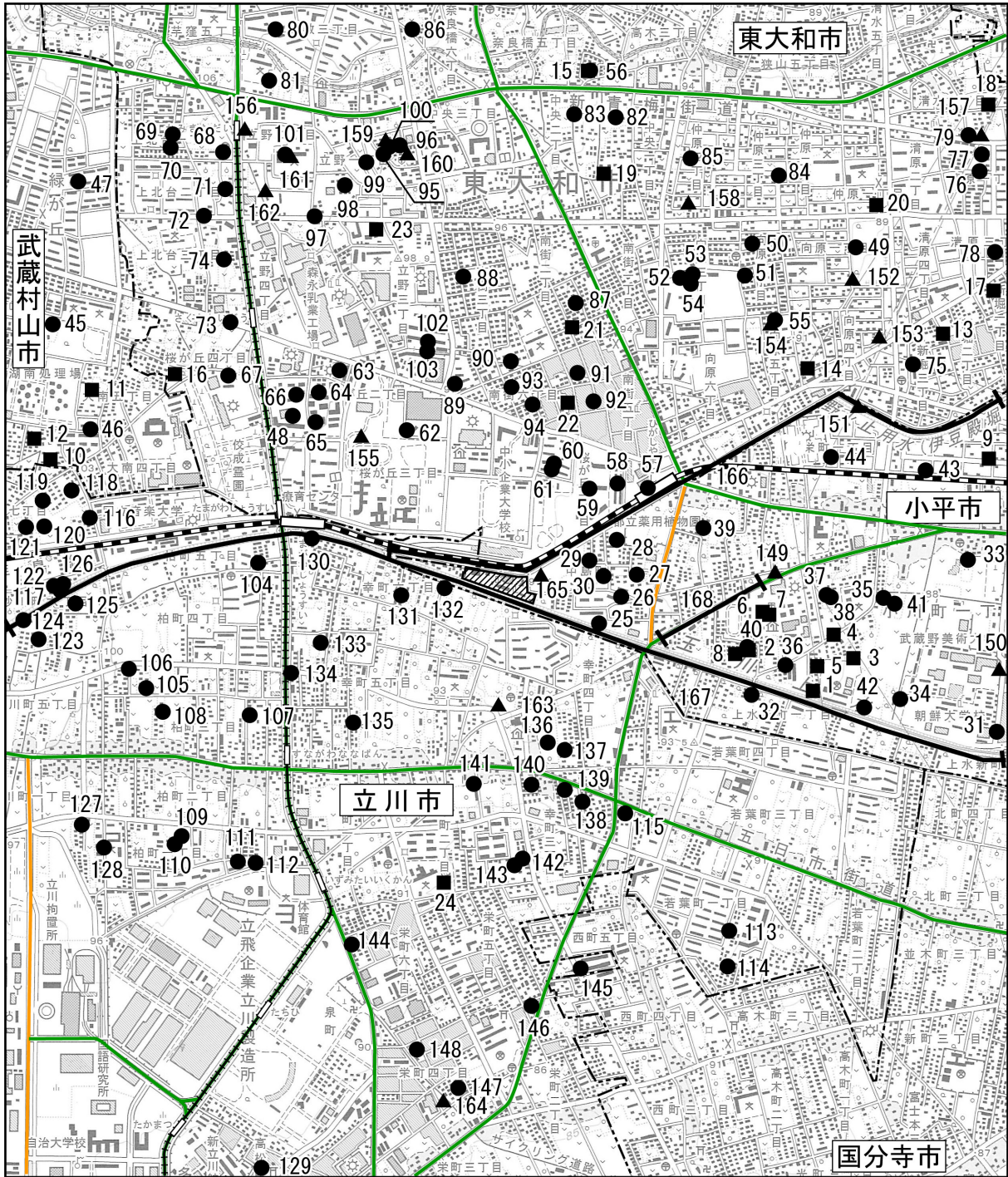
「指定文化財等一覧」(立川市教育委員会ホームページ)

「国分寺市内の指定・登録文化財一覧」(国分寺市ホームページ)











表 8.10-7 計画地周辺の埋蔵文化財包蔵地

地点番号	名称	所在地	時代	遺跡の概要
16	東大和市No.6遺跡	東大和市桜ヶ丘2丁目	縄文時代	包蔵地
17	砂野遺跡	東大和市奈良橋6丁目	旧石器時代	包蔵地
18	街道内遺跡	東大和市高木3丁目	旧石器時代、縄文時代(中期～後期)、平安時代	包蔵地
19	丸山二の橋遺跡	東大和市奈良橋5丁目	旧石器時代	包蔵地
20	東大和市No.54 遺跡	東大和市奈良橋5丁目	縄文時代(前期)	包蔵地
21	東大和市No.56 遺跡	東大和市芋窪6丁目	縄文時代(中期)	包蔵地
22	東大和市No.61 遺跡	東大和市高木3丁目	縄文時代(前期～中期)	包蔵地
23	東大和市No.62 遺跡	東大和市狭山5丁目	縄文時代(前期～中期)	包蔵地
24	東大和市No.63 遺跡	東大和市狭山5丁目	縄文時代	包蔵地
25	東大和市No.65 遺跡	東大和市狭山5丁目	縄文時代、平安時代	包蔵地
26	丸山遺跡	東大和市奈良橋5丁目	旧石器時代	包蔵地/旧石器時代 礫群
27	清水上砂台遺跡	東大和市清水5丁目	旧石器時代、縄文時代(中期)	集落/旧石器時代 礫群/ 縄文時代 集石
28	オカネ塚遺跡	武蔵村山市緑が丘	縄文時代	包蔵地
29	川越道西遺跡	立川市幸町5丁目	縄文時代	包蔵地
30	観音寺原遺跡	立川市栄町4丁目	旧石器時代、縄文時代	包蔵地

出典:「東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス」(東京都教育委員会ホームページ)



凡例

-  : 計画地
-  : 市界
-  : 児童公園
-  : 公園
-  : 緑地
-  : 緑道
-  : 鉄道
-  : モノレール
-  : 主要地方道
-  : 一般都道

注1) 図中の番号は表7.3-11 (p.78~81参照) に対応する。



1:25,000

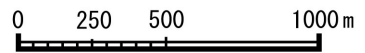
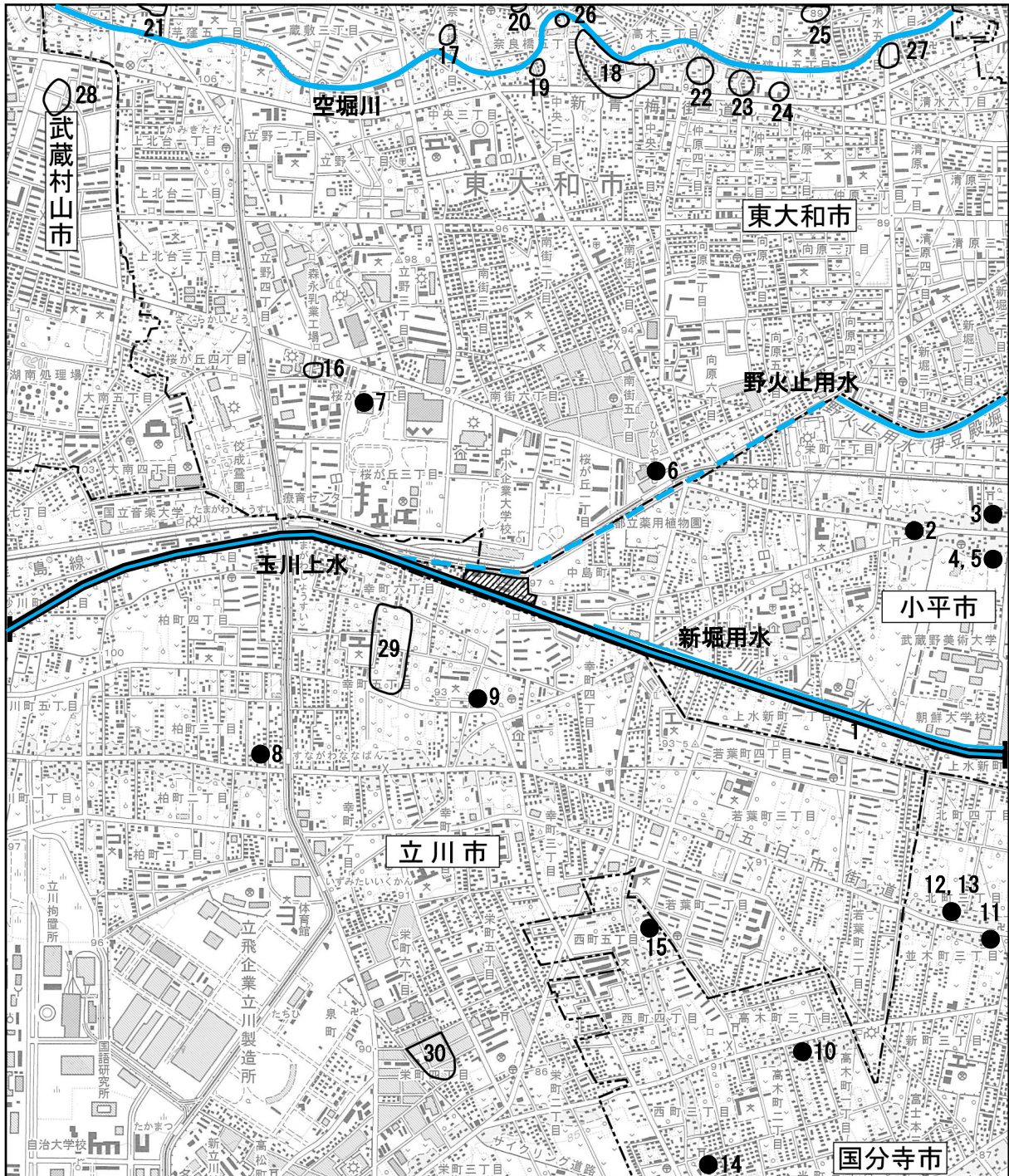








図 8.10-3
地域景観の構成要素
(公園・鉄道・道路等)



凡例

-  : 計画地
-  : 市界
-  : 指定文化財 (No.1 玉川上水)
-  : 指定文化財
-  : 埋蔵文化財包蔵地
-  : 河川等



1:25,000

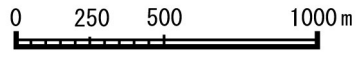


図 8.10-4
地域景観の構成要素
(指定文化財・河川等)

注1) 図中の番号は表8.10-6、表8.10-7に対応する。
注2) 野火止用水の破線部は、地上にない箇所(暗渠)を示す。

イ 代表的な眺望地点及び眺望の状況

代表的な眺望地点及び眺望の状況は、写真 8.10-1 に示すとおりである。

地点⑦（大南公園）及び地点⑩（栄緑地）では、計画地内の既存施設を眺望できなかった。その他の地点は、既存施設又は煙突の眺望ができた。



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(1) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点①：野火止用水緑道）



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(2) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点②：玉川上水緑道）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(3) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点③：東側民家付近）



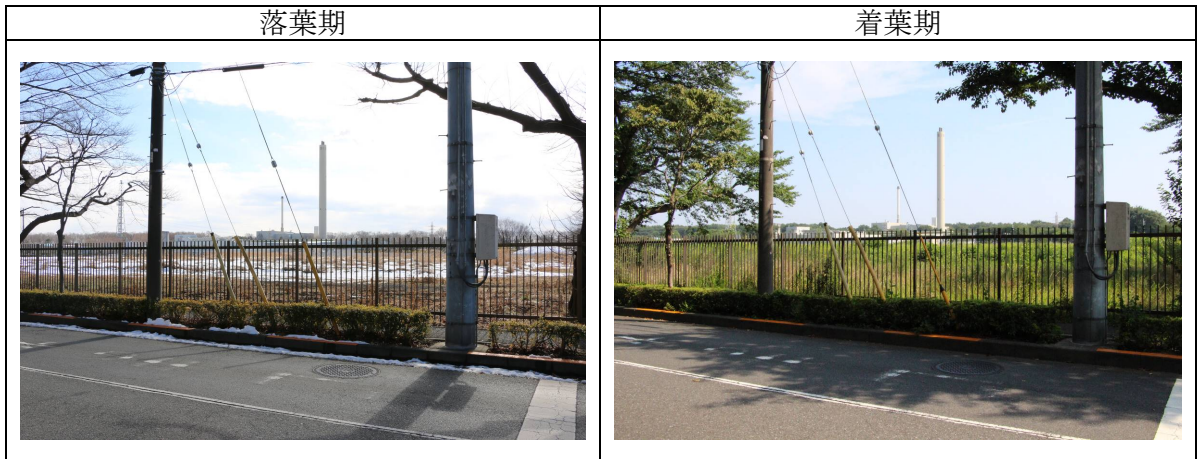
眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(4) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点④：上宿図書館）



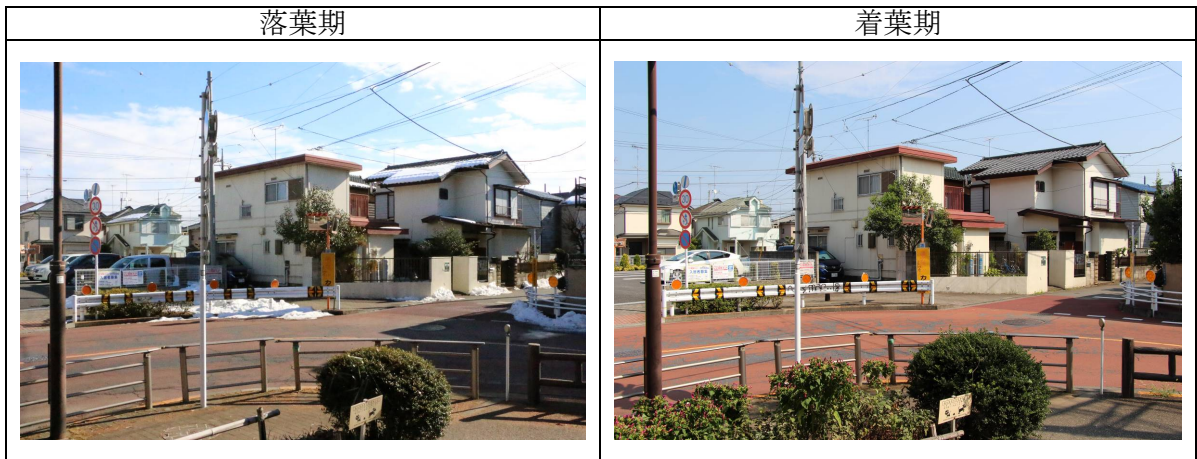
眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(5) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑤：東大和市立中央公民館）



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(6) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑥：東大和市南公園交差点）



眺望の状況：既存施設に起因する建築物等が視認できない。

写真 8.10-1(7) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑦：大南公園）



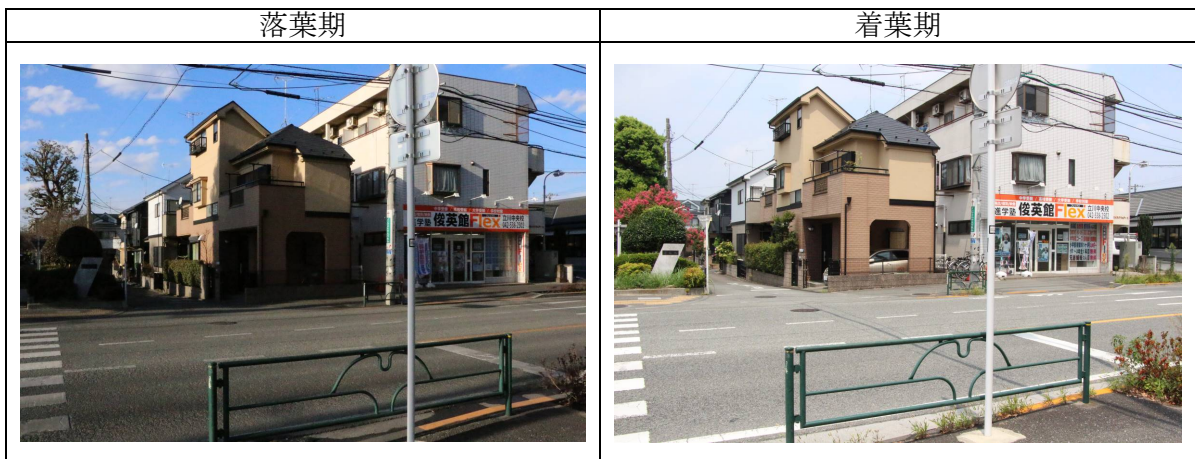
眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(8) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑧：玉川上水駅）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(9) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑨：川越道緑地）



眺望の状況：既存施設に起因する建築物等が視認できない。

写真 8.10-1(10) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑩：栄緑地）

ウ 圧迫感の状況

圧迫感の状況は、表 8.10-8 及び写真 8.10-2 に示すとおりである。

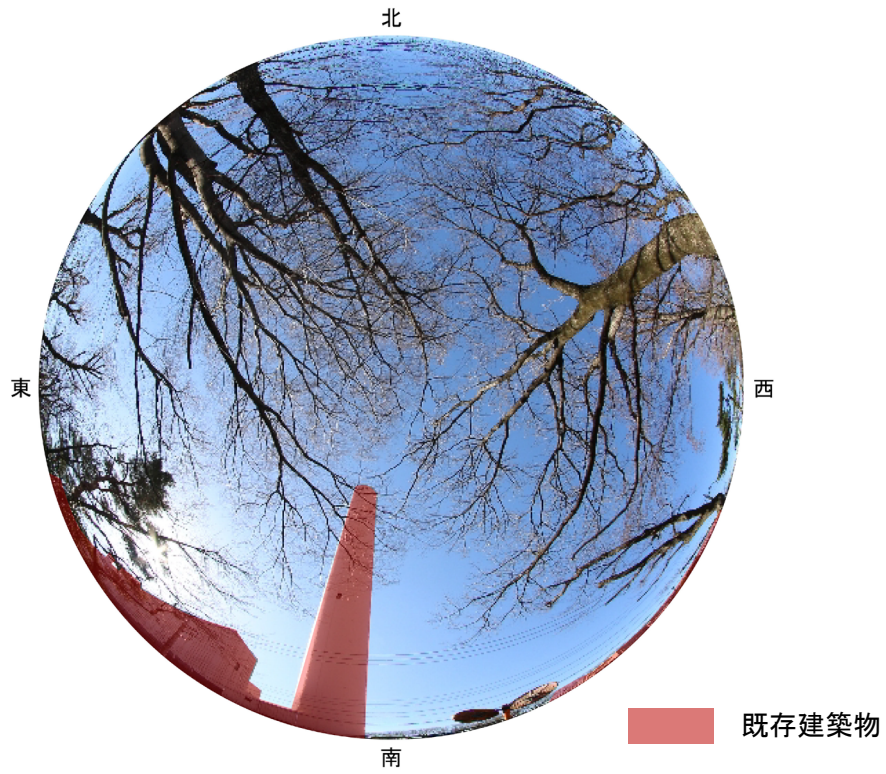
表 8.10-8 圧迫感の状況（形態率）

地点名	現況 (%)
㉑ 計画地北側（野火止用水緑道）	約 7.5 (約 7.5)
㉒ 計画地東側（こもれびの足湯）	約 8.5 (約 0.0)
㉓ 計画地南側（隣地境界線付近）	約 2.3 (約 2.3)
㉔ 計画地西側（隣接境界線付近）	約 10.9 (約 4.6)

注1) 形態率の下段（ ）内の数値については、計画地内の既存建築物のみの形態率を示す。

注2) 植栽や電柱等は形態率に含まない。ただし、建築物等が植栽や電柱等の背後となる場合は含む

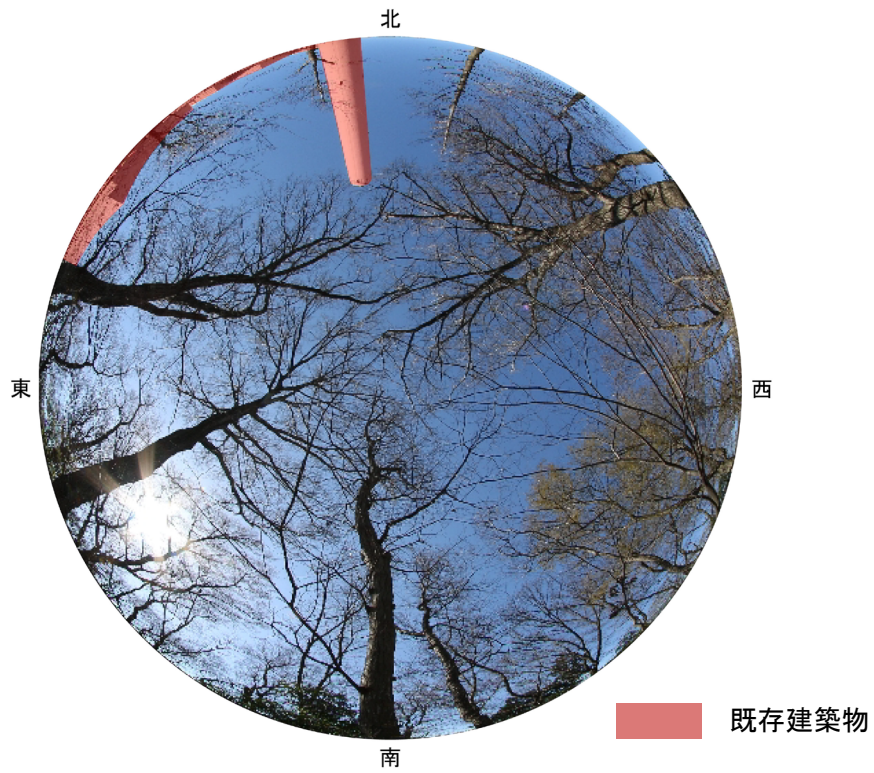
注3) 形態率：天空写真内に占める建物等の正射影の面積比を表す。



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。
 写真 8.10-2(1) 現況の天空写真(地点㊸)

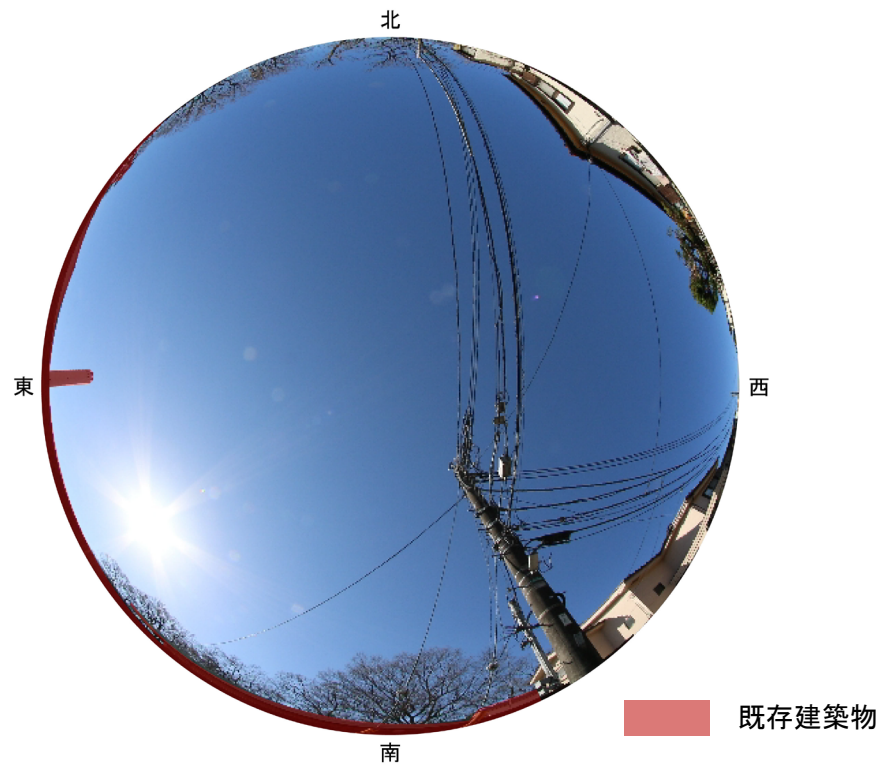


注 1) 天空写真は、正射影に変換した。
 写真 8.10-2(2) 現況の天空写真(地点㊹)



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8. 10-2 (3) 現況の天空写真(地点㉓)



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8. 10-2 (4) 現況の天空写真(地点㉔)

エ 土地利用の状況

計画地周辺の土地利用の状況は「7.3（参考）地域の概況 7.3.1 一般項目（4）土地利用」（p.70～82 参照）に示したとおりである。

オ 景観の保全に関する方針等

（ア）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、「核都市広域連携ゾーン」に属している。

（イ）東京都景観計画（平成 30 年 8 月改訂 東京都）

東京都では、景観法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。

計画地は、同計画に示される玉川上水景観基本軸に該当し、景観形成の目標を「玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るとともに、周辺の歴史的・文化的遺産を生かした街並み整備を併せて実施し、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る。」とされている。

建築物及び工作物に係る景観形成基準は表 8.10-9 に、色彩基準を表 8.10-10 に示すとおりである。

表 8.10-9(1) 建築物の建築等に係る景観形成基準(1)

項目	景観形成基準
配置	<input type="checkbox"/> 玉川上水沿いの自然環境に対して、通風、日照、開放性に配慮したオープンスペースを確保し、玉川上水の緑を周辺の街から見通すことができるよう視界を確保した配置とする。 <input type="checkbox"/> 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配置とする。 <input type="checkbox"/> 玉川上水にも建築物の顔を向けた配置とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<input type="checkbox"/> 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。特に、玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、玉川上水や緑道に面する建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 玉川上水沿いの散策路や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した規模とする。
形態・意匠・色彩	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、玉川上水の自然環境や周辺建築物との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 玉川上水の樹林への日照や通風など、自然環境に配慮した形態とする。 <input type="checkbox"/> 外壁は玉川上水や緑道に面する壁面を分節化するなど、長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 色彩は、表8.10-10の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 屋根・屋上等に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 <input type="checkbox"/> 建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。

表 8.10-9(2) 建築物の建築等に係る景観形成基準 (2)

項目	景観形成基準
公開空地・外構・緑化等	<input type="checkbox"/> 玉川上水沿いに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を持たせる。 <input type="checkbox"/> 敷地内はできる限り緑化を図り、玉川上水の緑と一体的な空間とする。 また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、武蔵野の緑に適した樹種を選定するとともに、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。 <input type="checkbox"/> 敷地内に自然の水面や湧水がある場合は、それらを生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。 <input type="checkbox"/> 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、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

表 8.10-9(3) 工作物の建築等に係る景観形成基準

項目	景観形成基準
規模	<input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地等から見たときに、圧迫感を感じせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	<input type="checkbox"/> 色彩は、表8.10-10の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分を持たない工作物を除く）。 <input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地などの主要な眺望点から見たときに、玉川上水の緑豊かな自然環境と調和する落ち着いた形態・意匠とする。

表 8.10-10 色彩基準

項目			内容		
景観基本軸 (緑地系)	対象の概要	立地	玉川上水景観基本軸		
		規模・要件(概要)	高さ 10m 以上の建築物等		
	基準の適用部位・面積	外壁基本色(外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択)	色相	5.0YR~5.0Y	
			明度	4 以上 8.5 未満	
			彩度	4 以下	
		強調色(外壁各面の 1/5 以下で使用可能)	色相	—	
			明度	—	
			彩度	—	
	アクセント色(外壁各面の 1/20 以下で使用可能)	色相	—		
		明度	—		
		彩度	—		
	屋根色(勾配屋根)	色相	5.0YR~5.0Y	その他	
		明度	6 以下		
彩度		4 以下	2 以下		
考え方			外壁の基本色は、各景観軸の骨格的景観要素となっている緑や水の色彩と調和した落ち着きと潤いのある景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とする。屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。		
備考			高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの色彩基準によらないことができる。 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の場合については、これを尊重する。 その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。		

(ウ) 小平市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月 小平市）

「小平市都市計画マスタープラン」は、「良好な住まいづくりの方針」を定めており、「誰もがいきいきと住み続けることができる住環境づくり」として、道路や沿道の緑化などの景観やユニバーサルデザインへの配慮がされた歩行者のための空間設備を進めている。また、計画地周辺は「西地域の東大和市駅周辺」に該当しており、「みどりを生かした生活空間の形成」として、玉川上水と野火止用水に挟まれた地域に小川用水、新堀用水が流れる豊かな水辺環境などの小平のふるさとの風景の保全を図っている。

カ 法令による基準等

(ア) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

「都市計画法」に基づく計画地周辺における用途地域の指定状況は、計画地は準工業地域に指定されており、その周辺は第一種低層住居専用地域となっている。また、計画地の一部が風致地区に指定されている。

(イ) 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ることを目的としている。事業者の責務としては、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。

また、景観計画に係る景観計画区域内においては、「建築物又は工作物の形態意匠の制限」、「建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度」、「壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度」等が定められている。

(ウ) 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（平成 16 年法律第 110 号）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。

8.10.2 予 測

(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

ア 工事の完了後

計画建築物等の工事が完了した時点とした。

(3) 予測地域及び予測地点

ア 工事の完了後

現況調査の調査地域に準じた。

(4) 予測方法

ア 工事の完了後

予測方法は以下のとおりとした。なお、予測は（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設の稼働による影響も加味した。

(ア) 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
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を行った。

(イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

工場棟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。

(ウ) 圧迫感の変化の程度

現況の天空写真に計画建築物等の完成予想図を合成した天空図を作成するとともに、圧迫感の指標の一つである形態率を算定し、現況との比較を行うことにより、圧迫感の変化の程度を予測した。

(5) 予測結果

ア 工事の完了後

(ア) 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

計画地周辺は低層及び中層建築物である住宅等が多く、計画地南側には玉川上水、北側には野火止用水緑道があり、水辺環境や緑に恵まれた景観特性を有している。

本事業は、既存のごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設、廃水処理施設等を解体・撤去しその跡地に新施設を建設するものである。工事の完了後の主な建築物等は新ごみ焼却施設、煙突及び（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設であることから、基本的な景観構成要素の変化はなく、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測する。

(イ) 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 8.10-3 に示すとおりである。

本事業は、既存のごみ焼却施設の建替えを行うものであることから、基本的な景観構成要素の変化はない。建替え後の煙突は既存煙突の2本から1本へと減らし、高さも100mから59.5mと低くする計画である。

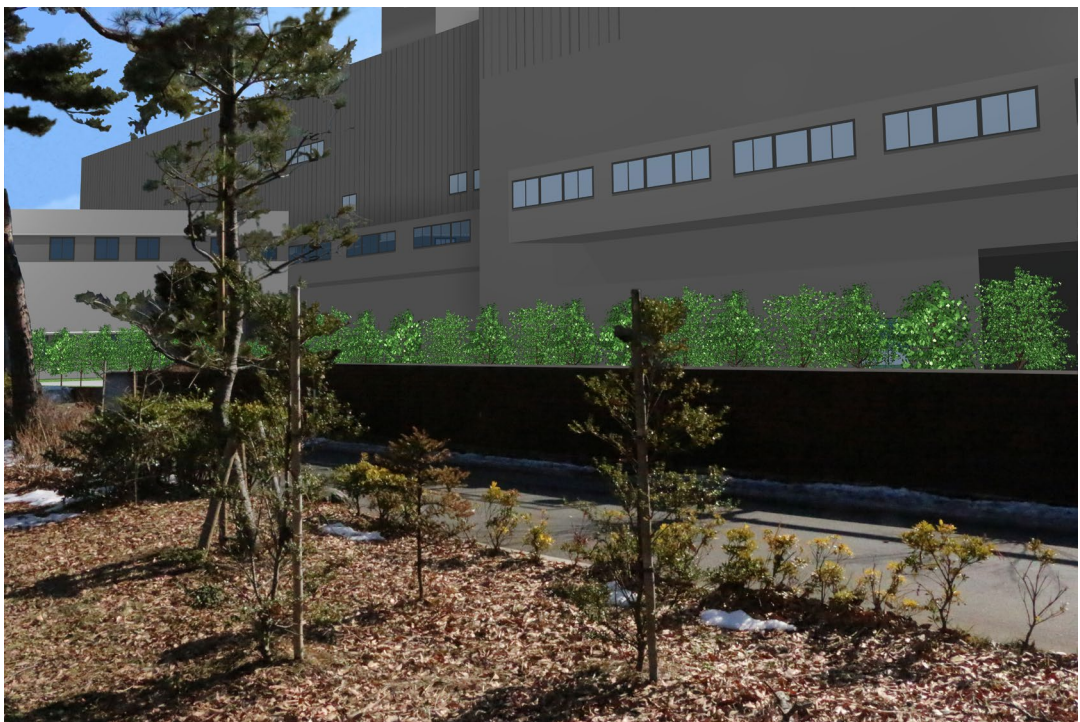
また、色彩や形状については東京都景観計画に定める景観形成基準に基づいた外観意匠とするとともに、敷地内緑化等を行うことにより周囲の景観と調和のとれた施設として計画する。

以上のことから、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は小さいと予測する。

現
況



将
来



現況：計画地の北側に位置する野火止用水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、建物までの距離は近く、施設の出現による眺望の変化の程度は大きいですが、敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとする事から、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(1) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点①：落葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の北側に位置する野火止用水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、建物までの距離は近く、施設の出現による眺望の変化の程度は大きいですが、敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点①：着葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の南側に位置する玉川上水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

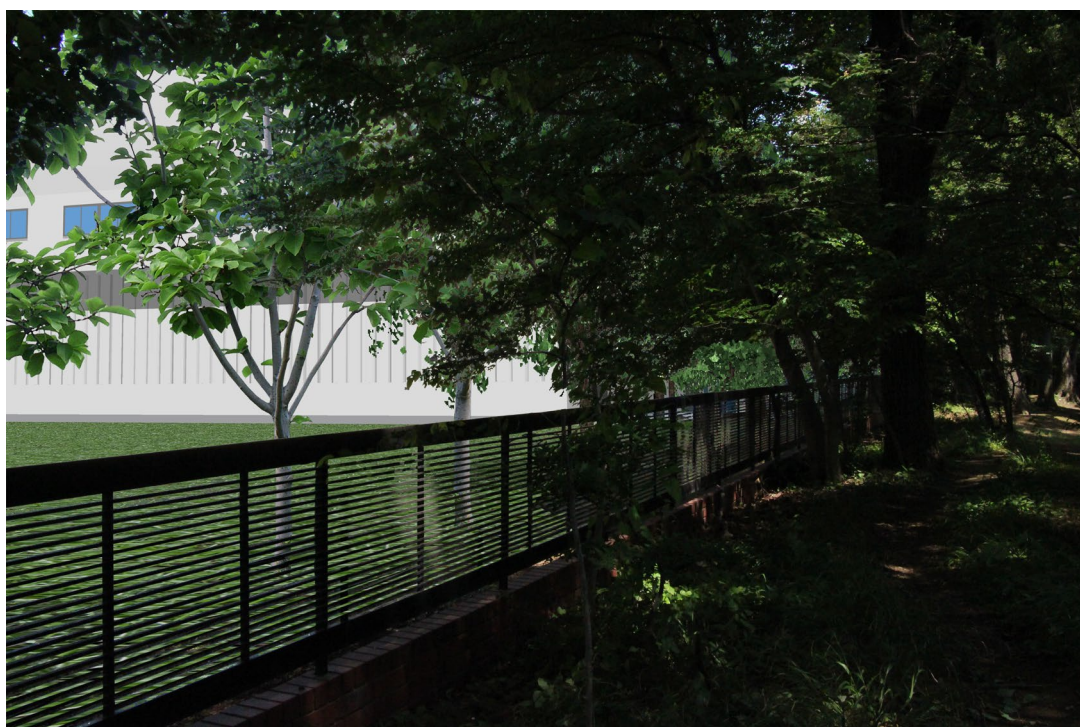
将来：建替後は、施設の出現による眺望の変化の程度はあるが、施設周辺の植栽により施設の一部が眺望できる。敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩については玉川上水の環境に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点②：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置する玉川上水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、施設の出現による眺望の変化はあるが、玉川上水にある樹木の背後に施設が見え、現況と大きく変化しないため、眺望の変化は小さい。

写真 8.10-3(4) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点②：着葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の東側に位置し、住宅地から計画地を望む地点である。この地点は、近隣住民が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：関連施設である(仮称)不燃・粗大ごみ処理施設の一部と樹木の間から煙突が眺望できる。煙突の位置が変わり、施設の出現による眺望の変化はあるが、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8. 10-3 (5) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 (地点③：落葉期)

現
況



将
来

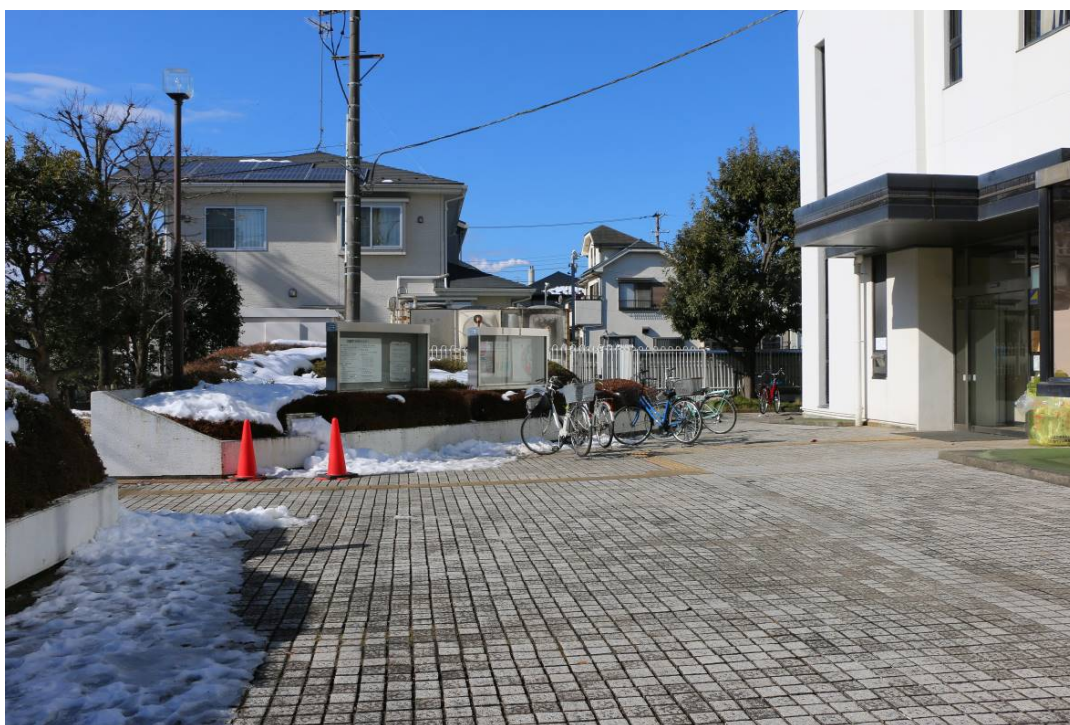


現況：計画地の東側に位置し、住宅地から計画地を望む地点である。この地点は、近隣住民が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：関連施設である(仮称)不燃・粗大ごみ処理施設の一部が眺望できる。施設の出現による眺望の変化はあるが、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとする事から、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(6) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(地点③：着葉期)

現況



将来



現況：計画地の東側に位置し、上宿図書館から計画地を望む地点である。この地点は、図書館利用者が目にする地点であり、住宅街の上に煙突を見ることができる。

将来：建替え後の煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、煙突が視認できなくなる。

写真 8.10-3(7) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(地点④：落葉期)

現
況



将
来



現況：計画地の東側に位置し、上宿図書館から計画地を望む地点である。この地点は、図書館利用者が目にする地点であり、住宅街の上に煙突を見ることができる。

将来：建替え後の煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、煙突が視認できなくなる。

写真 8.10-3(8) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(地点④：着葉期)

現況



将来



現況：計画地の北側に位置し、東大和市公民館から計画地を望む地点である。この地点は、公民館利用者が目にする地点であり、住宅街の上に煙突を見ることができる。

将来：建替え後の煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、煙突が視認できなくなる。

写真 8.10-3(9) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(地点⑤：落葉期)

現況



将来



現況：計画地の北側に位置し、東大和市公民館から計画地を望む地点である。この地点は、公民館利用者が目にする地点であり、住宅街の上に煙突を見ることができる。

将来：建替え後の煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、煙突が視認できなくなる。

写真 8.10-3(10) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑤：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の北北西側に位置し、東大和南公園入口前の交差点から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、計画地の建物や煙突を見ることができる。
将来：建替後は、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くする。また、意匠、色彩について周辺環境に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(11) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑥：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の北北西側に位置し、東大和南公園入口前の交差点から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、計画地の建物や煙突を見ることができる。
将来：建替後は、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くする。また、意匠、色彩について周辺環境に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(12) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑥：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の西北西側に位置し、大南公園から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(13) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑦：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の西北西側に位置し、大南公園から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8. 10-3(14) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑦：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の西側に位置し、玉川上水駅から計画地を望む地点である。この地点は、駅利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：建替後は、煙突と施設の一部が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(15) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑧：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の西側に位置し、玉川上水駅から計画地を望む地点である。この地点は、駅利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：将来：建替え後は、煙突と施設の一部が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(16) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑧：着葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の南側に位置し、川越道緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：建替後は煙突が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8. 10-3(17) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑨：落葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の南側に位置し、川越道緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：建替後は煙突が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(18) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑨：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置し、栄緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。
将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(19) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑩：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置し、栄緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8. 10-3 (20) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 (地点⑩：着葉期)

(ウ) 圧迫感の変化の程度

各調査地点における現況と計画建築物の工事の完了後の圧迫感の変化の程度は、表 8.10-11、将来の天空写真は写真 8.10-4 に示すとおりである。

現況における圧迫感の状況（形態率）は、約 2.3%から約 10.9%までの範囲にあり、計画建築物を含めた工事の完了後における圧迫感の状況（形態率）は、約 7.6%から約 13.7%までの範囲となる。現況からの計画建築物の建替えに伴う変化は、約-2.5 ポイントから約 11.4 ポイントまでの範囲にあり、計画地北側（野火止用水緑道）及び南側（隣地境界線付近）の地点で増加すると予測する。また、計画建築物等のみの圧迫感の状況（形態率）は、0%から約 13.7%までの範囲になると予測する。

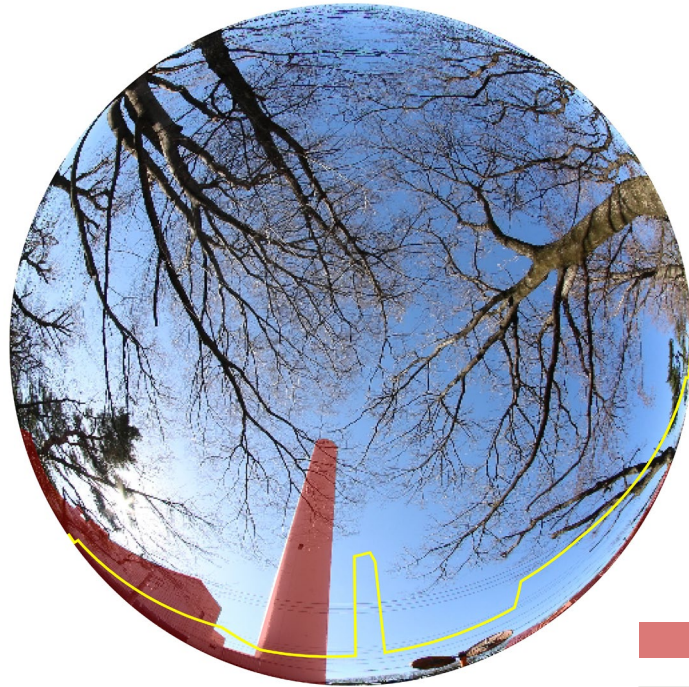
表 8.10-11 圧迫感の状況（形態率）の変化

地点名		現況 (%)	将来 (%)	増減 (ポイント)
㉑	計画地北側（野火止用水緑道）	約 7.5 (約 7.5)	約 7.6 (約 7.6)	約 0.1 (約 0.1)
㉒	計画地東側（こもれびの足湯）	約 8.5 (0)	約 8.5 (0)	0 (0)
㉓	計画地南側（隣地境界線付近）	約 2.3 (約 2.3)	約 13.7 (約 13.7)	約 11.4 (約 11.4)
㉔	計画地西側（隣接境界線付近）	約 10.9 (約 4.6)	約 8.3 (約 0.9)	約-2.5 (約-3.7)

注 1) 形態率の下段（ ）内の数値については、計画地内の既存建築物又は計画建築物のみの形態率を示す。

注 2) 植栽や電柱等は形態率に含まない。ただし、建築物等が植栽や電柱等の背後となる場合は含む。

注 3) 形態率：天空写真内に占める建物等の正射影の面積比を表す。



既存建築物
 計画建築物
 ※新ごみ焼却施設

注1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(1) 現況及び建替え後の天空写真(地点㉓)



関連施設
 (仮称) 不燃・粗
 大ごみ処理施設

注1) 天空写真は、正射影に変換した。

注2) 建築物(こもれびの足湯)の背後となる部分は破線で示す。

写真 8.10-4(2) 現況及び建替え後の天空図(地点㉔)



- 既存建築物
- 計画建築物
- ※新ごみ焼却施設

注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(3) 現況及び建替え後の天空図(地点㉓)



- 既存建築物
- 計画建築物
- ※新ごみ焼却施設

注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(4) 現況及び建替え後の天空図(地点㉔)

8.10.3 環境保全のための措置

(1) 工事の完了後

ア 予測に反映した措置

- ・新施設の建築物の高さ（22m以下）は、既存のごみ焼却施設の高さ（22.5m）より低く抑えることにより圧迫感を軽減する。
- ・建築物等の外観は、東京都景観計画に定める「玉川上水景観基本軸」に基づいた周辺環境と調和したデザインとする。
- ・計画建築物の煙突は、既存煙突の2本から1本へ減らし、煙突高さも100mから59.5mと低くする。
- ・敷地内は、中低木を設置するなど可能な限り緑化を図る。

イ 予測に反映しなかった措置

- ・計画地内は、玉川上水及び野火止用水の景観に配慮した植栽を行い、地上部及び接道部では玉川上水及び野火止用水の樹林に調和した樹木により緑化を図る。

8.10.4 評価

(1) 評価の指標

ア 工事の完了後

(ア) 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
「東京都景観計画」に示されている「玉川上水景観基本軸」の景観形成の目標である「季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る」を評価の指標とした。

(イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

「東京都景観計画」に示されている「玉川上水景観基本軸」の景観形成の目標である「季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る」を評価の指標とした。

(ウ) 圧迫感の変化の程度

「圧迫感の軽減を図ること」を評価の指標とした。

(2) 評価の結果

ア 工事の完了後

(ア) 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

計画地周辺は低層及び中層建築物である住宅等が多く、計画地南側には玉川上水、北側には野火止用水緑道があり、水辺環境や緑に恵まれた景観特性を有している。

本事業は、既存のごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設、廃水処理施設等を解体・撤去しその跡地に新施設を建設するものである。工事の完了後の主な建築物等は新ごみ焼却施設、煙突及び（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設であることから、基本的な景観構成要素の変化はなく、地域景観の特性の変化の程度は小さい。

また、周辺環境に調和した色彩及び敷地内緑化に配慮することにより、評価の指標とした「季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る」ことを満足すると考える。

(イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

工事の完了後には、計画地北側に位置する野火止用水緑道及び南側に位置する玉川上水緑道の地点からは新施設の出現により眺望の変化の程度は大きいですが、敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩については、東京都景観計画に定める景観形成基準に基づくことにより周囲の景観と調和を図る。

さらに、建替え後の煙突は既存煙突の2本から1本へと減らし、高さも100mから59.5mと低くする計画である。

したがって、周辺環境に調和した意匠、色彩及び敷地内緑化に配慮することにより、評価の指標とした「季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る」ことを満足すると考える。

(ウ) 圧迫感の変化の程度

計画地近傍における形態率の変化は、現況と比べて計画地西側で約2.5ポイント減少し、計画地北側で約0.1ポイント、計画地南側で約11.4ポイントの増加に留まる。その他の地点では変化はない。

また、工場棟の色彩や形状にあたっては東京都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とともに、計画地内に中低木等を植えるなど可能な限り緑化を図ることから、評価の指標である「圧迫感の軽減を図ること」を満足すると考える。