

5.2.3 景観

計画地北西部の後期第2期区域及び南部の後期第3期区域の建築計画の変更に伴い、計画建築物の配置、建物高さが変更となるため、「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」について、予測・評価の見直しを行う。

(1) 予測事項

予測事項は、変更前と同様とした。

(2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、変更前と同様とした。

(3) 予測地域

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度、及び圧迫感の変化の程度の予測地点は、事業計画の変更区域が、計画地北西部の後期第二期区域及び南部の後期第三期区域であることから、影響を受ける可能性がある図5-3に示す地点（No.2、4、13）を対象とした。なお、計画変更となる計画建築物が撮影範囲に含まれていない地点 No.1、No.3、No.9～12については予測対象とせず、また、計画建築物から眺望地点までの距離が離れていて、変更前においても計画建築物が占める割合が小さい地点5～8については、階数が1階分増加したとしても影響は軽微であることから、予測対象としないものとした。

(4) 予測方法

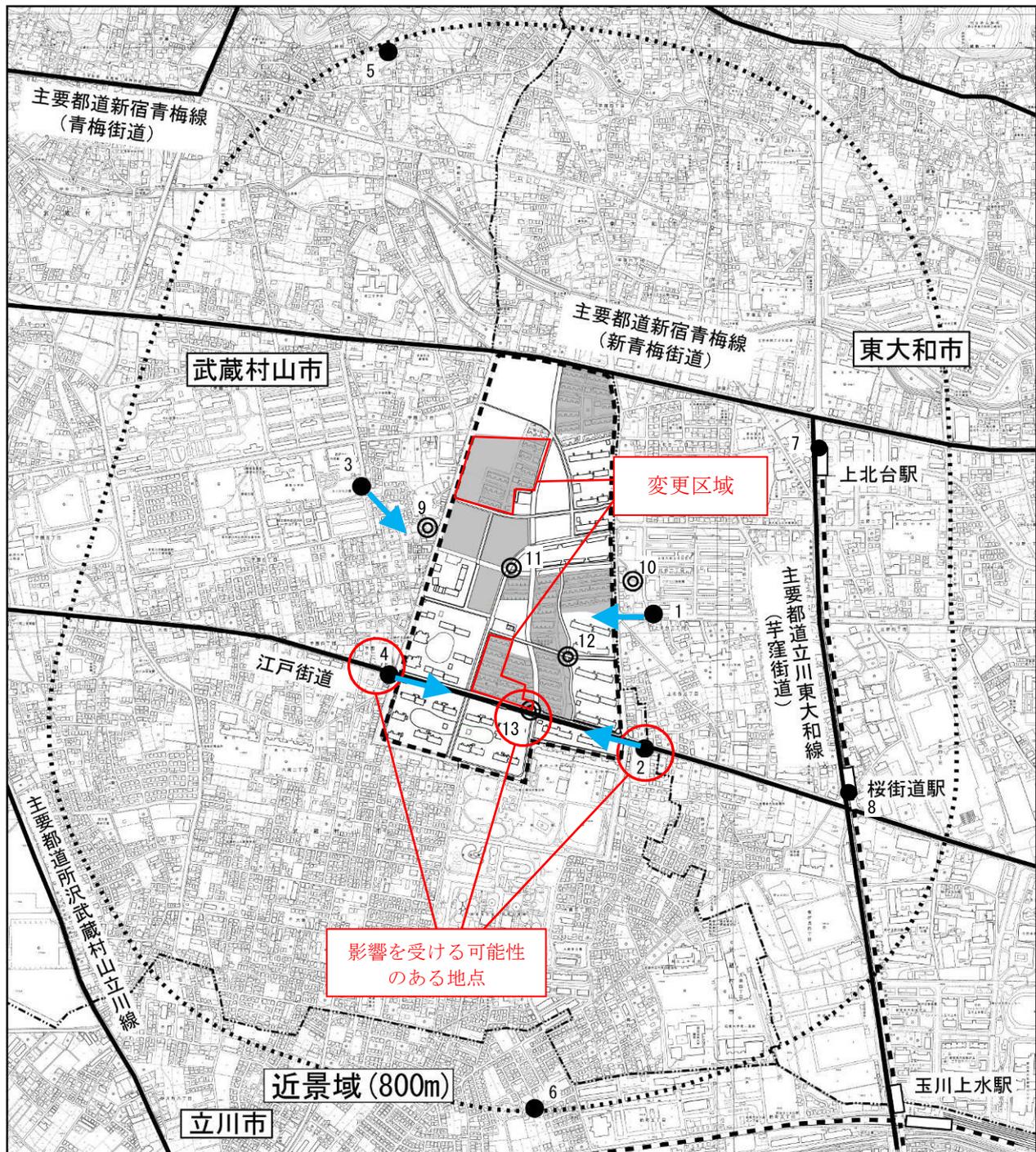
予測方法は、変更前と同様とした。

(5) 予測結果

1) 地域景観の特性の変化の程度

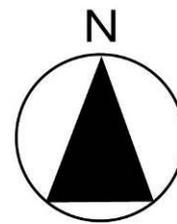
建築計画の変更後において、計画地北東部の後期第2期区域及び南部の後期第3期区域の配置、建物高さが変更となるが、植栽等の構成割合の変化はなく、従前の集合住宅やその他の人工物が占める割合が大きいという景観構成要素の変化はない。また、高木の植栽など団地内の緑化を進めること、樹種の選定に当たっては、既存樹木や街並み景観との調和に配慮するとともに、歩行者動線を意識しながら団地の緑と周辺の公園・緑地を結ぶ緑の軸となるなど、地域の景観特性に配慮して行うことから、地域景観の特性の変化の程度は、変更前と変わらず、周辺地域の景観と調和するものと予測する。

以上のことから、地域景観の特性の変化の程度について、評価の指標である「緑を含む地域景観の変化を抑え、良好な市街地景観を形成すること」を満足すると評価する。



凡例

- : 市境
- : 建替事業区域
- : 計画地
- : 市境
- : 代表的な眺望地点
 - 1: 大和上北台団地前
 - 2: 江戸街道「団地入口」バス停
 - 3: さいかち公園
 - 4: 緑が丘出張所前交差点
 - 5: 神明社
 - 6: 砂川公園
 - 7: 上北台駅 (多摩都市モノレール)
 - 8: 桜街道駅 (多摩都市モノレール)
- ◎ : 景観調査地点 (圧迫感の状況)
- : 評価書における完成予想図の撮影方向



1:15,000

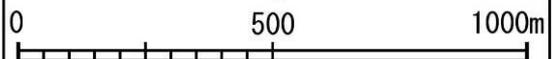


図 5-3 景観調査地点

2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

建築計画の変更後において、計画地北東部の後期第2期区域及び南部の後期第3期区域の配置、建物高さが変更となるが、変更される区域を眺望できる代表的な眺望地点No.2（江戸街道「団地入口」バス停）及びNo.4（緑が丘出張所前交差点）からの眺望の変化は、変更前後で少なく、いずれも、現況からの変化はほとんどないと予測する。

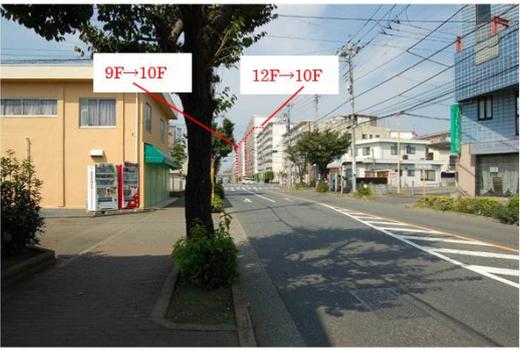
眺望の予測結果については、以下に示すとおりである。

表5-5(1) No.2（江戸街道「団地入口」バス停）

表5-5(2) No.4（緑が丘出張所前交差点）

以上のことから、代表的な眺望地点からの眺望の変化について、評価の指標である「緑を含む地域景観の変化を抑え、良好な市街地景観を形成すること」を満足すると評価する。

表 5-5(1) 地域景観の特性及び眺望地点からの眺望の変化の程度＜変更前後の比較＞

項目	眺望の状況 (No. 2 江戸街道「団地入口」バス停)	
変更前		<p>景観構成要素の変化としては、中央付近に位置する計画地内の建替前の 5 階建住居棟がなくなり、同じ位置に新たに計画建築物の 9 階、12 階及び 13 階建住居棟が出現する。植栽等の構成割合の変化はなく、現況でも人工物の占める割合が多いことや、計画建築物までは眺望地点から距離があり、計画地内の 8 階建て既存住居棟の背後に位置することから、景観構成要素の変化は小さく、地域景観の変化はほとんどないものと予測する。</p>
変更後		<p>景観構成要素の変化としては、中央付近に位置する計画地内の建替前の 5 階建住居棟がなくなり、同じ位置に新たに計画建築物の <u>10 階</u> 建住居棟が出現する。植栽等の構成割合の変化はなく、現況でも人工物の占める割合が多いことや、計画建築物までは眺望地点から距離があり、計画地内の 8 階建て既存住居棟の背後に位置することから、景観構成要素の変化は小さく、地域景観の変化はほとんどないものと予測する。</p> 

注) 下線は変更した箇所を示す。

表 5-5(2) 地域景観の特性及び眺望地点からの眺望の変化の程度<変更前後の比較>

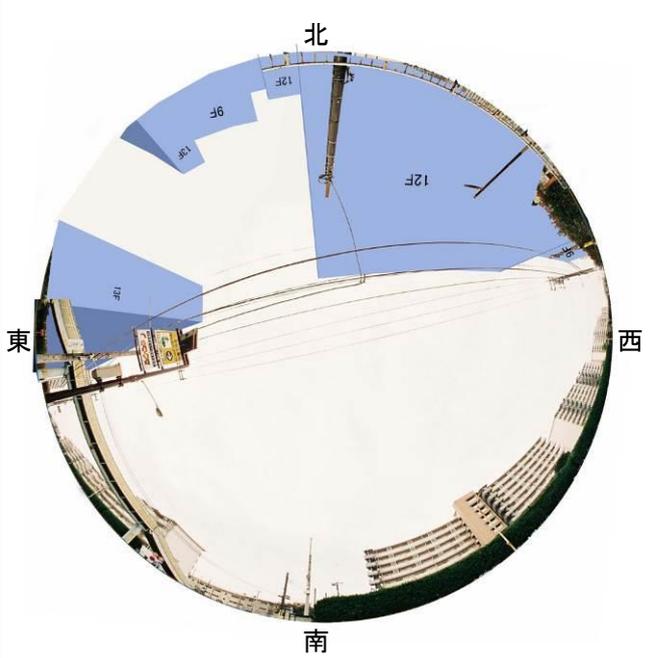
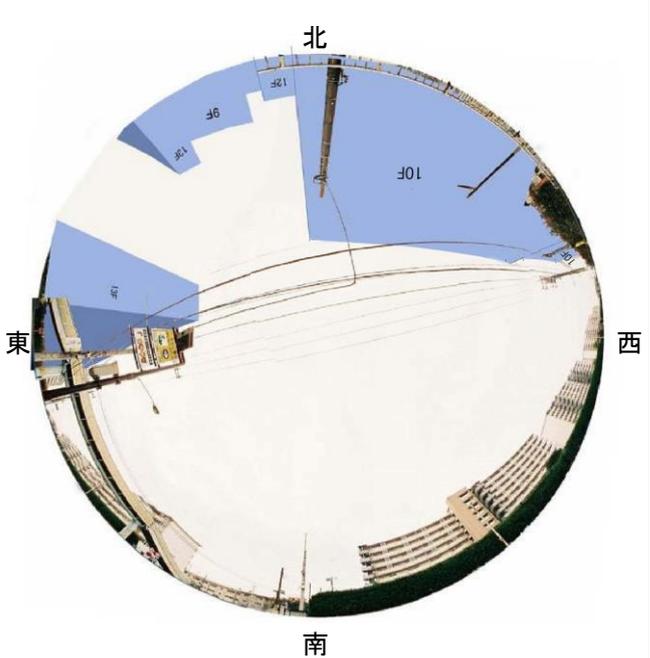
項目	眺望の状況 (No. 4 緑が丘出張所前交差点)	
変更前		<p>景観構成要素の変化としては、中央付近に位置する計画地内の建替前の 5 階建住居棟がなくなり、同じ位置に新たに計画建築物の 9 階、12 階及び 13 階建住居棟が出現する。植栽等の構成割合の変化はなく、現況でも人工物の占める割合が多いことや、計画建築物までは眺望地点から距離があり、計画地内の 9 階建及び 11 階建既存住居棟の背後に位置することから、景観構成要素の変化は小さく、地域景観の変化はほとんどないものと予測する。</p>
変更後		<p>景観構成要素の変化としては、中央付近に位置する計画地内の建替前の 5 階建住居棟がなくなり、同じ位置に新たに計画建築物の 10 階建住居棟が出現する。植栽等の構成割合の変化はなく、現況でも人工物の占める割合が多いことや、計画建築物までは眺望地点から距離があり、計画地内の 9 階建及び 11 階建既存住居棟の背後に位置することから、景観構成要素の変化は小さく、地域景観の変化はほとんどないものと予測する。</p> 

注) 下線は変更した箇所を示す。

3) 圧迫感の変化の程度

建築計画の変更後において、計画地南部の後期第3期区域の配置、建物高さが変更となり、形態率は変化する。計画の変更は予測地点に近い建物が12階から10階に高さを低くする計画であることから、形態率も28.8%から26.7%に減少する。また、圧迫感を低減させるため、長大な壁面を避けるなどの建築計画の配慮による環境保全対策の内容は変わらないことから、圧迫感の変化について、評価の指標である「圧迫感の軽減を図ること」を満足すると評価する。

表 5-6 予測地点からの圧迫感の状況（変更前後の比較）

圧迫感の状況（No. 13 計画地内）	
<p>計画地内の既設住居棟が南側、建替前の住居棟が北側に存在する地点である。</p> <p>計画の変更に伴い、直近の建物は12階から10階に変更され、形態率は変更前の28.8%から26.7%に減少する。</p>	
	
変更前（計画建築物による形態率 28.8%）	変更後（計画建築物による形態率 26.7%）

注) 形態率とは、天空写真（正射影による写真）中で対象となる建物が占める割合である。