

3. 4 景観

3. 4. 1 工事の完了後（供用後）

（１）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

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は、予測条件である「事業計画の内容」について、超高層住棟の建設が無くなることから、「計画地及び周辺の地域景観の特性である、本郷台の台地と台地の縁部に沿う崖線及び崖下の低地台地」という景観の中における住宅団地の住棟群における変化は、変更前の計画よりも地域景観への影響の程度が低減される。そのため、予測結果は変わらず、「事業の実施により、現況より高い建物が出現することになるが、崖線や台地地形の改変はなく、住宅団地という現況と同様の土地利用であること等により、地域景観の特性は現況と変わらない」とする評価の結論は変わらない。

（２）代表的な眺望点からの眺望の変化の程度

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、予測条件である「建築物の位置、建築物の形状」に変更が生じたため、予測・評価の見直しを行った。

環境影響評価書（平成 15 年 7 月）（一部は変更届（平成 23 年 6 月）及び（平成 28 年 4 月）において変更）では、計画地周辺を含めた現況写真に計画建築物を重ね合わせて合成写真（フォトモンタージュ）を作成し、現況写真との比較を行っている。そこで、今回の建築物の位置、建築物の形状の変更により、この予測結果がどのように変わるかを考察した。図 3-5 に示した各予測地点における眺望の変化の程度は、表 3-5 に示すとおりである。

今回の変更に伴い、眺望に大きな変化が生じるのは地点 2～3、5～13 の 11 地点であり、その他の地点においては超高層住棟建設が無くなったことに伴う変化がない地点である。以上のことから、地点 2～3、5～13 については予測結果を見直すこととし、今回の変更に伴う予測写真と、環境影響評価書（平成 15 年 7 月）の予測写真を示す。

予測結果に軽微な変化は生じたものの、近景域においては視野に占める計画建築物の割合は小さくなるものがほとんどであり（No. 6 地点については視野に占める計画建築物の割合が大きくなるが予測写真 3-23 に示すように圧迫感の影響は小さい）、崖線の緑や計画地内の保存樹木や移植する樹木、新たに植栽する樹木等により現況と同様に緑豊かな住宅団地が形成される。また、中景域においては超高層住棟の新設が無くなったため、中高層住棟がわずかに眺望される程度であり眺望の変化の程度は低減される。

以上のようなことから、「代表的な眺望地点からの眺望は、近景域では視野に占める計画建築物の割合が大きくなるものの、崖線の緑や計画地内の樹木等により現況と同様に緑豊かな住宅団地として認識される」とする評価の結論は変わらない。

表 3-5(1) 代表的な眺望地点の変化の程度

区分	番号	調査地点	工事の完了後における眺望状況の変化の程度	距離
近 景 域	1	八幡小学校、 京北高等学校 (旧赤羽台中学校) 前交差点 ※変更届 (H28.4) に おいて変更	交差点を挟んで、植栽越しに 6～11 階建ての階段型の計画建築物が眺望できる。	約 25m
	2	師団坂	崖線の緑や台地上に建つ京北高等学校（旧赤羽台中学校）の背後に眺望できるとされていた超高層住棟が、今回の変更で建設が無くなった。そのため、中高層住棟の一部のみが眺望できるようになり、眺望への影響の程度は低減される。	約 350m
	3	赤羽台東小学校 校庭 ※H17 年閉校	校庭の植栽及び計画地外の赤羽台団地越しに眺望できるとされていた超高層住棟が、今回の変更で建設が無くなったため、計画建築物は見えなくなる。	約 120m
	4	パルロード 2、 イトーヨーカドー 交差点 ※変更届 (H23.6) に おいて変更	正面中央に、計画建築物が眺望できるが、道路沿いの建物や緑と一体となり、眺望の変化はほとんどない。	約 120m
	5	赤羽西二丁目住宅 地内道路上	正面に中高層住棟が眺望できる。建築物の位置、建築物の形状、住棟の数に変更になったため、予測結果から変化が生じる。超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。中高層住棟の高さは、変更前から 2～6 階分高くなるものの、道路に沿った配置でなく、開放的な眺望となる。	約 270m
	6	あかいとり 幼稚園園庭	園庭の植栽越しに中高層住棟群が眺望できる。建築物の位置、建築物の形状、住棟の数に変更になったため、予測結果から変化が生じる。計画建築物の存在が景観を変化させるが、他工区の計画建築物と外装デザインを統一することにより、周辺景観と調和がとれた景観となる。	計画地内
	7	赤羽台西小学校 校庭	校庭の植栽越しに中高層住棟が眺望できる。建築物の位置、建築物の形状、住棟の数に変更になったため、予測結果から変化が生じる。超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。中高層住棟の高さは、4 階分高くなるものの、建物配置の変更により、開放的な眺望となる。	計画地に隣接
	8	赤羽自然観察 公園内	建築物の位置、建築物の形状、住棟の数に変更になったため、予測結果から変化が生じる。計画地に隣接する住宅団地が建て替えによって高くなったことにより、背後の計画建物は見えなくなる。超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。 ※H15.7 評価書の調査地点周辺において公園内の再整備、公園から見える住棟に変化があったため、可能な限り同様に見える地点を選定した。	約 250m

表 3-5(2) 代表的な眺望地点の変化の程度

区分	番号	調査地点	工事の完了後における眺望状況の変化の程度	距離
近 景 域	9	補助 85 号線歩道上 ※変更届 (H23.6) に おいて変更	正面の歩道橋の背後に超高層住棟及び中高層住棟が眺望できる。超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。	約 100m
	10	北中学校校庭	校庭の植栽越しに眺望できるとされていた超高層住棟の上部が超高層住棟の建設が無くなったため、計画建築物は見えなくなる。	約 450m
中 景 域	11	荒川堤防上	新河岸川沿いの住宅地の背後に眺望できるとされていた超高層住棟が、今回の変更で建設が無くなったため、計画建築物は見えなくなる。	約 950m
	12	稲付公園内	台地上に眺望できるとされていた超高層住棟が、今回の変更で建設が無くなった。そのため、眺望への影響の程度は低減される。	約 900m
	13	西が丘競技場前横 断歩道橋上	補助 85 号線沿いの陸上自衛隊十条駐屯地の建物の背後に眺望できるとされていた超高層住棟が、今回の変更で建設が無くなったため、計画建築物は見えなくなる。	約 950m

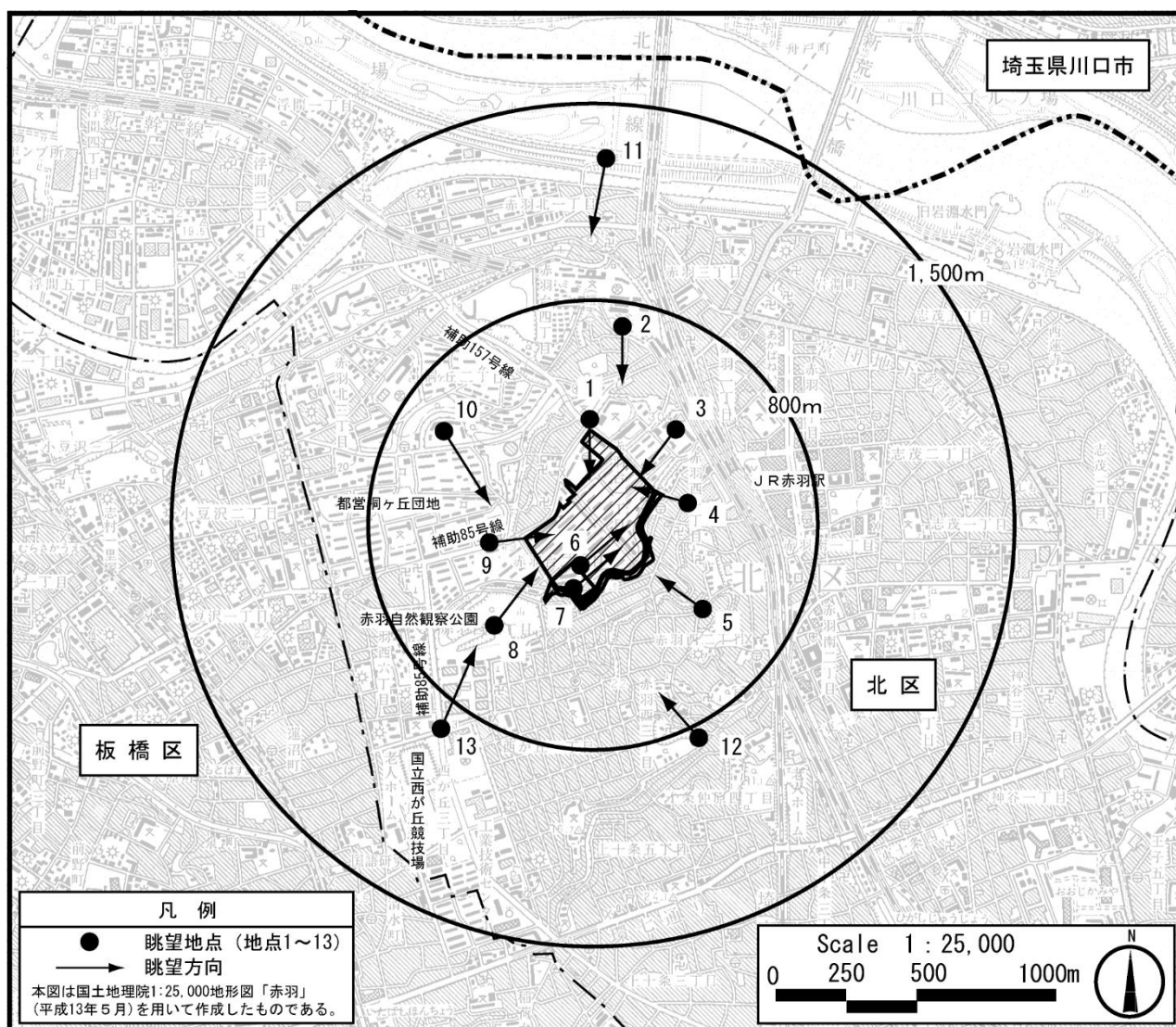
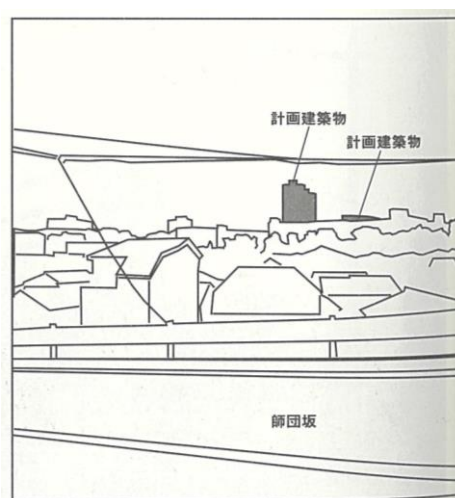
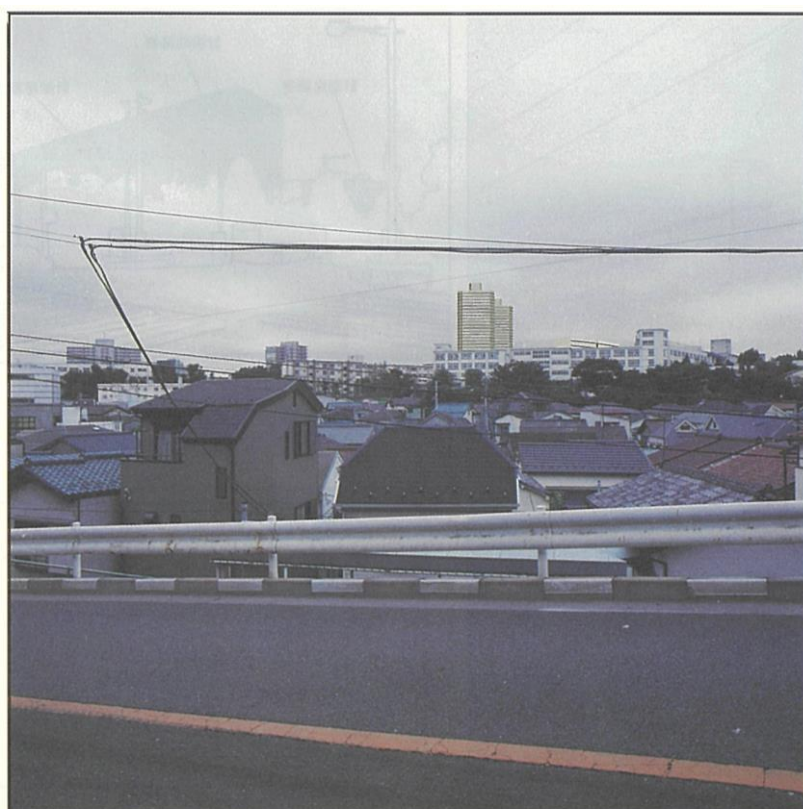


図 3-5 景観調査地点図



計画されていた超高層住棟の建設が無くなったこと、眺望地点と計画地の間に東洋大学が建設されたことにより、眺望への影響が低減される。

予測写真 3-1 師団坂（地点 2）〔変更後〕



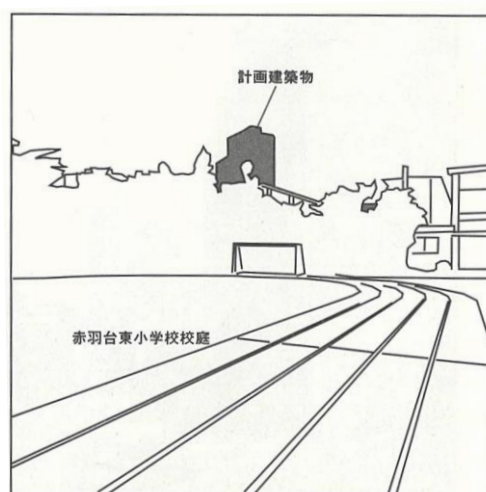
計画建築物の超高層住棟の上部と中高層住棟の一部が、崖線の緑や台地上に立つ赤羽台中学校の背後に眺望でき、超高層住棟によりスカイラインに変化が生じるが、眺望の変化は小さい。

予測写真 3-2 師団坂（地点 2）〔変更前 (H15.7 評価書)〕



計画されていた超高層住棟の建設が無くなったことから眺望への影響が低減される。

予測写真 3-3 赤羽台東小学校校庭（地点 3）〔変更後〕



校庭の植栽及び計画地外の赤羽台団地越しに計画建築物である超高層住棟の上部が眺望できるが、眺望の変化は小さい。

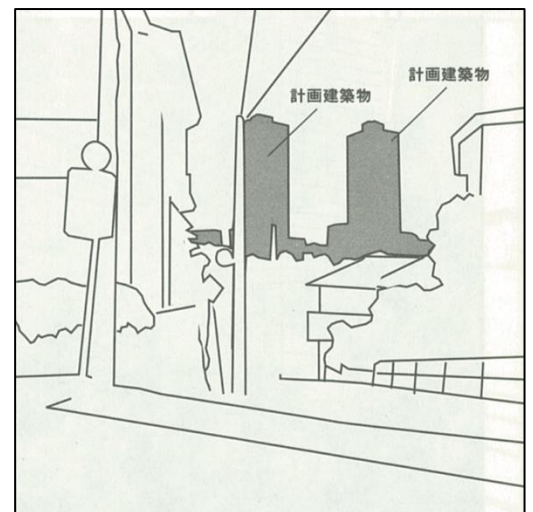
予測写真 3-4 赤羽台東小学校校庭（地点 3）〔変更前 (H15.7 評価書)〕



計画されていた超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。

建築物高さは、変更前から2～6階分高くなるものの、道路に沿った配置でなく、開放的な眺望となる。

予測写真 3-5 赤羽西二丁目住宅地内道路上（地点5）〔変更後〕



正面に超高層住棟及び中高層住棟が眺望できる。

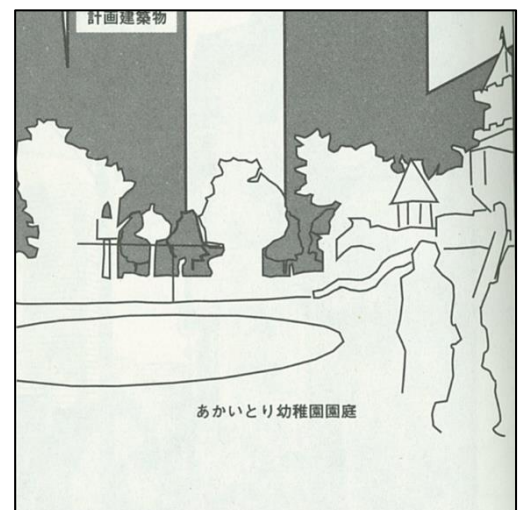
市街地の新たな都市的景観が創出される。

予測写真 3-6 赤羽西二丁目住宅地内道路上（地点5）〔変更前（H15.7 評価書）〕



植栽越しに配置、形状が変更された計画建築物が眺望できる。計画建築物の存在が景観を変化させるが、他工区の計画建築物と外装デザインを統一することにより、周辺景観と調和がとれた景観となる。

予測写真 3-7 あかいとり幼稚園園庭（地点 6）〔変更後〕



植栽越しに中高層住棟の一部とその後方に超高層住棟が眺望できる。
現況の板状の建築物により遮へいされた眺望から超高層住棟の塔状の建築物により開放的な眺望となる。

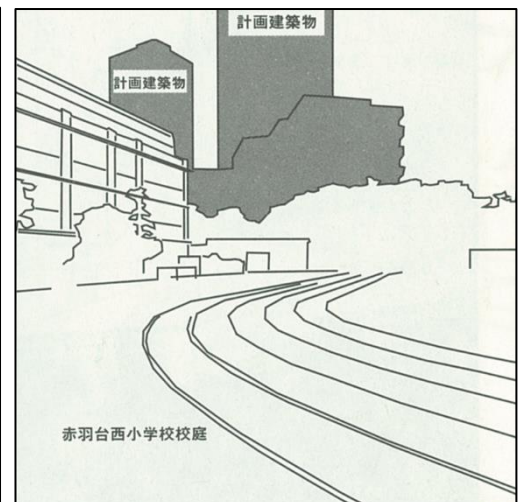
予測写真 3-8 あかいとり幼稚園園庭（地点 6）〔変更前 (H15.7 評価書)〕



校庭の植栽越しに中高層住棟が眺望できる。計画されていた超高層住棟の建設が無くなったことにより、眺望への影響の程度が低減される。

校庭に面した部分は、4階分高くなったものの、建物配置の変更により、開放的な眺望となる。

予測写真 3-9 赤羽台西小学校校庭（地点 7）〔変更後〕



校庭の植栽や計画地の植栽越しに中高層住棟とその後方に超高層住棟が眺望できる。

現況に比べ、計画建築物が視野に占める割合は大きくなるものの、塔状の超高層住棟などにより新たな都市的景観が創出される。

予測写真 3-10 赤羽台西小学校校庭（地点 7）〔変更前(H15.7 評価書)〕