

(6) 景 観

① 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

ア 予測方法

予測方法は、評価書と同様とし、代表的な眺望地点からの現況写真に、工事完了後の計画建築物の完成予想図を重ね合わせたフォトモンタージュを作成し、現況写真との比較を行い眺望の変化の程度を予測した。

予測条件のうち、計画建築物（GN06 街区）の配置、形状及び高さを一部変更した。また、第 6 期建替事業の計画建築物についても予測条件に含め予測した。

なお、予測時点は第 6 期建替事業の完了後とした。

景観予測地点の概要は表 5.2.4-1 に、予測地点の位置は図 5.2.4-1 に示すとおりである。

表 5.2.4-1 予測地点の概要（代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度）

予測地点	眺望の位置及び方向	景観構成要素	選定理由
地点 1 旧北園小学校入口付近	計画地北側から 南東方向を眺望	・低層住宅 ・団地内の樹木	計画地を中心とした近景域内（半径約 800m 以内）で、不特定多数の人が利用する代表的な地点であり、地形あるいは施設位置からも眺望点となるため調査地点として設定した。
地点 2 赤羽緑道パークブリッジ	計画地北東側から 西方向を眺望	・緑道（ブリッジ） ・集合住宅 ・団地内の樹木	
地点 3 桐ヶ丘赤羽台歩道橋	計画地南東側から 西北西方向を眺望	・集合住宅	
地点 4 42 号棟西側児童遊園付近	計画地西側から 東北東方向を眺望	・低層住宅 ・集合住宅 ・団地内の樹木	
地点 5 島下公園歩道橋	計画地南側から 北方向を眺望	・集合住宅 ・低層住宅	
地点 6 諏訪通り	計画地北側から 南南東方向を眺望	・集合住宅 ・低層住宅	

注）予測地点の位置は、図 5.2.4-1 に示すとおりである。

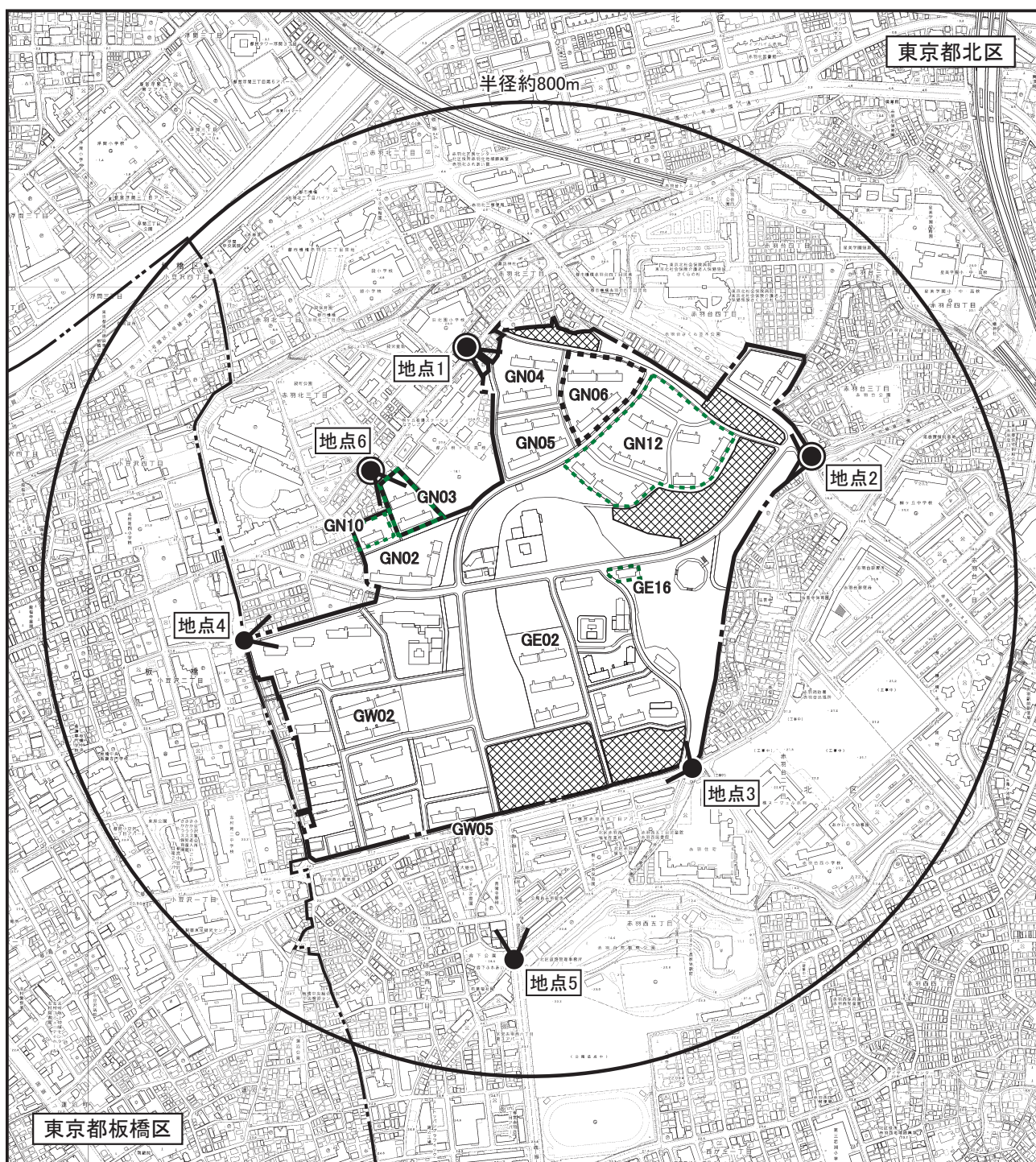
イ 予測・評価の結果

建築計画の一部変更及び第 6 期建替事業の実施に伴う変更後及び変更前の予測の結果は、図 5.2.4-2(1)～図 5.2.4-4(2)に示すとおりである。

建築計画の一部変更（GN06 街区）に伴い、代表的な眺望地点のうち、地点 1（旧北園小学校入口付近）及び地点 2（赤羽緑道パークブリッジ）における眺望が変更となる。また、第 6 期建替事業の建築計画の一部変更（GN03 街区）に伴い、地点 6（諏訪通り）における眺望は変更となるが、地点 3（桐ヶ丘赤羽台歩道橋）、地点 4（42 号棟西側児童遊園付近）及び地点 5（島下公園歩道橋）においては、眺望できる住棟に変更はないため、予測結果に変更はない。

本事業の実施にあたっては、団地内と周辺的环境に配慮しつつ土地の有効利用と高度利用を図る等の環境保全のための措置を講ずることから、評価の指標に適合すると考える。

これらのことから、評価の結論に変更はない。



凡 例

--- 計 画 地

--- 区 界

● 景観予測地点（地点1～6）

◎ 景観再予測地点（地点1、2、6）

--- 建築計画を一部変更した街区（GN06,GN03街区）

--- 第6期事業区域

--- 除却工事区域

図5.2.4-1 景観予測地点位置図
（代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度）

S=1/10,000

0 100 200 300 400 500m



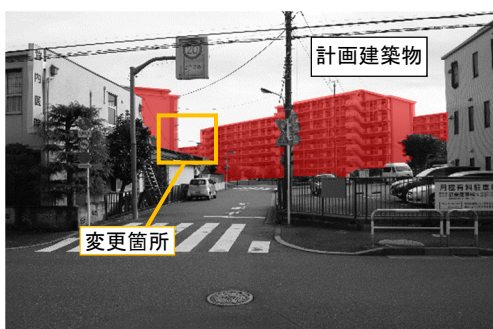
現 況



計画地北側に近接する旧北園小学校入口付近から南東方向を望む。
計画地に接して戸建住宅や駐車場等が位置し、都営桐ヶ丘団地 N8 号棟及び N9 号棟等が眺望できる。

撮影年月日：平成 23 年 11 月 15 日

工事の完了後



変更後は、奥に見える GN06 街区の計画建築物の配置、形状及び高さに変更となる。

しかしながら、4 階建主体の中層集合住宅が立地する住宅市街地景観から、中高層集合住宅（最高 8 階建）を主体とする住宅市街地景観に変化するという予測結果は、変更前と同様である。

図 5.2.4-2(1) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点 1：旧北園小学校入口付近）【変更後】

現 況



計画地北側に近接する旧北園小学校入口付近から南東方向を望む。
計画地に接して戸建住宅や駐車場等が位置し、都営桐ヶ丘団地 N8 号棟及び N9 号棟等が眺望できる。

撮影年月日：平成 23 年 11 月 15 日

工事の完了後



4 階建主体の中層集合住宅が立地する住宅市街地景観から、中高層集合住宅（最高 8 階建）を主体とする住宅市街地景観に変化すると予測する。



図 5.2.4-2(2) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点 1：旧北園小学校入口付近）【変更前】

現 況



計画地北東側に位置する赤羽緑道パークブリッジから西方向を望む。

撮影地点から見て左手に「都営桐ヶ丘団地建替・改善事業」で建設した超高層建築物（都営桐ヶ丘一丁目アパート 3 号棟：19 階建）が眺望できる。

撮影年月日：平成 23 年 11 月 15 日

工事の完了後



GN06 街区の計画建築物の配置、形状及び高さの変更は、変更前と比較してほとんど視認できない。

変更前と同様に、撮影地点から見て正面に新たに第 6 期建替事業の計画建築物が眺望できるが、住宅市街地景観としての眺望は著しく変化しないものと予測する。



図 5.2.4-3(1) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点 2：赤羽緑道パークブリッジ）【変更後】

現 況



計画地北東側に位置する赤羽緑道パークブリッジから西方向を望む。

撮影地点から見て左手に「都営桐ヶ丘団地建替・改善事業」で建設した超高層建築物（都営桐ヶ丘一丁目アパート 3 号棟：19 階建）が眺望できる。

撮影年月日：平成 23 年 11 月 15 日

工事の完了後



撮影地点から見て正面に新たに第 6 期建替事業の計画建築物が眺望できるが、住宅市街地景観としての眺望は著しく変化しないものと予測する。



図 5.2.4-3(2) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点 2：赤羽緑道パークブリッジ）【変更前】

現 況

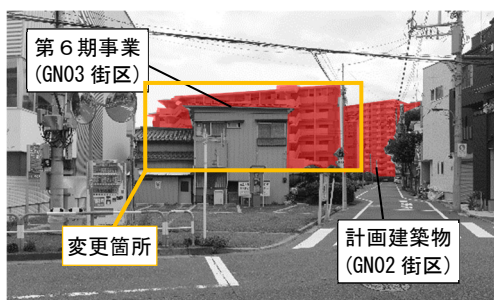


計画地北側に近接する諏訪通りから南方向を望む。

計画地北側に位置する4階建または5階建主体の既存建築物や第4期事業で建替を実施したGN02街区の建築物が眺望できる。

撮影年月日：平成29年8月23日

工事の完了後



変更後は、GN03 街区の計画建築物の配置、形状及び高さに変更となる。

変更前と同様に、撮影地点から見て正面に第6期事業の計画建築物（GN03 街区：6階建、2棟）、第4期事業の計画建築物（GN02 街区：最高13階建）が眺望でき、スカイラインはわずかであるが変化すると予測する。

図 5.2.4-4(1) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点6：諏訪通り）【変更後】

現 況

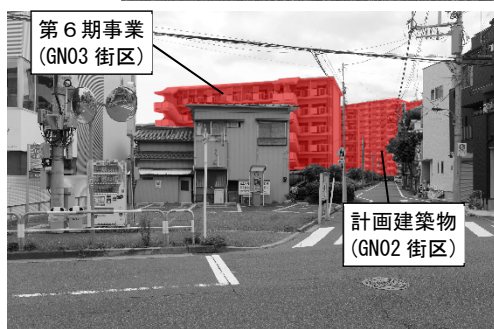


計画地北側に近接する諏訪通りから南方向を望む。

計画地北側に位置する4階建または5階建主体の既存建築物や第4期事業で建替を実施したGN02街区の建築物が眺望できる。

撮影年月日：平成29年8月23日

工事の完了後



撮影地点から見て正面に第6期事業の計画建築物（GN03街区：6階建、7階建）、第4期事業の計画建築物（GN02街区：最高13階建）が眺望でき、スカイラインはわずかであるが変化すると予測する。

図 5.2.4-4(2) 代表的な眺望地点における眺望の変化（地点6：諏訪通り）【変更前】

② 圧迫感の変化の程度

ア 予測方法

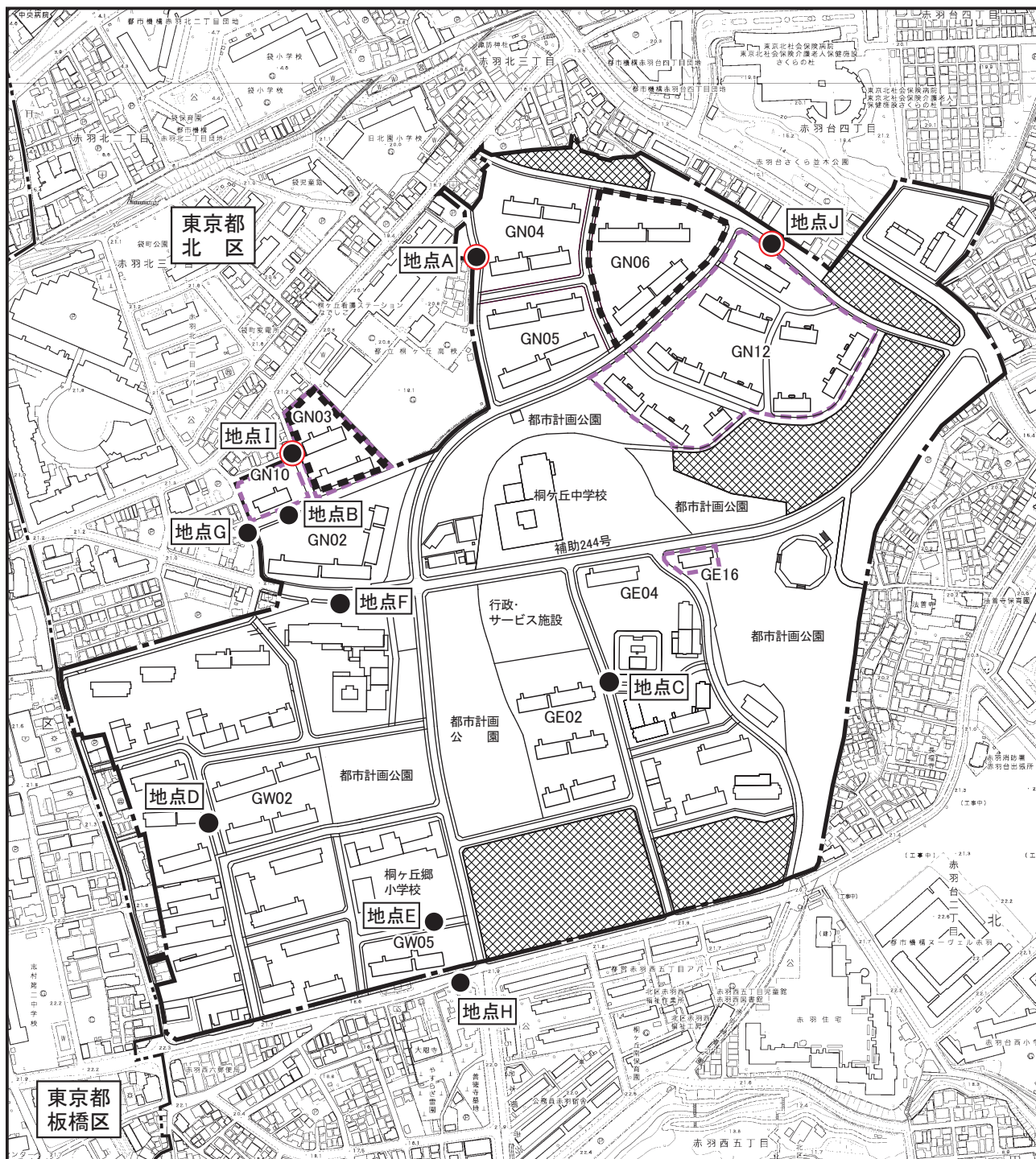
予測方法は、評価書と同様とし、天空写真に計画建築物を描き込んだ合成写真を作成し、形態率を算出して圧迫感の変化の程度を予測した。

予測条件のうち、計画建築物（GN06 街区及び GN03 街区（第 6 期事業））の配置、形状及び高さを変更した。

なお、予測時点については、第 6 期建替事業の完了後とした。

予測地点については、計画建築物（GN06 街区及び GN03 街区（第 6 期事業））の配置、形状及び高さの変更によって予測条件が変化する地点 A、地点 I 及び地点 J の 3 地点とした。

圧迫感予測地点位置は、図 5.2.4-5 に示すとおりである。



凡 例

--- 計 画 地

--- 区 界

● 圧迫感予測地点（地点A～J）

● 圧迫感再予測地点（地点A、I、J）

--- 建築計画を一部変更した街区（GN06・GN03街区）

--- 第6期事業区域

--- 除却工事区域

図5.2.4-5 圧迫感予測地点位置図

S=1/6,000
0 50 100 150 200m



イ 予測・評価の結果

建築計画の一部変更に伴う変更後及び変更前の予測の結果は、表 5.2.4-2～表 5.2.4-3 及び図 5.2.4-6(1)～図 5.2.4-8(2)に示すとおりである。

建築計画の変更（GN06 街区及び GN03 街区（第 6 期事業））に伴う工事の完了後における形態率の変化は、変更前と比べ、地点 I（都営桐ヶ丘アパート N56 号棟付近）で約 29.1%となり、変更前の約 26.8%から 2.3 ポイント増加すると予測した。

また、地点 J（都営桐ヶ丘アパート N32 号棟付近）は、計画建築物のみの形態率が約 3.0%となり変更前の約 3.1%からわずかに減少するものの、工事の完了後の形態率は変化しない。

本事業の実施にあたっては、高木の植栽など団地内の緑化を進めるなど環境保全のための措置を講ずることにより、圧迫感の軽減を図ることができると考える。

これらのことから、評価の結論に変更はない。

なお、その他の予測地点（地点 A～H の 8 地点）における予測結果に変更はない。

表 5.2.4-2 圧迫感の状況の変化（形態率）【変更後】

予測地点	現況 ①	計画建築物 のみ	工事の完了後 ②	増減 (②-①)	変更前からの増減
地点A 都営桐ヶ丘アパート N8 号棟	約 9.1%	約 8.4%	約 12.0%	2.9 ポイント	—
地点B 都営桐ヶ丘アパート N58 号棟	約 23.6%	約 35.6%	約 35.9%	12.3 ポイント	—
地点C 都営桐ヶ丘一丁目アパート 3 号棟	約 26.6%	約 4.6%	約 27.8%	1.2 ポイント	—
地点D 都営桐ヶ丘一丁目アパート 46 号棟	約 19.2%	約 11.0%	約 26.5%	7.3 ポイント	—
地点E 桐ヶ丘郷小学校	約 24.8%	約 6.3%	約 7.1%	-17.7 ポイント	—
地点F 特別養護老人ホーム 桐ヶ丘やまぶき荘	約 5.8%	約 16.8%	約 22.5%	16.8 ポイント	—
地点G GN02 街区北西側付近	約 37.9%	約 5.6%	約 42.6%	4.7 ポイント	—
地点H 善徳寺前交差点	約 5.4%	約 4.0%	約 6.7%	1.3 ポイント	—
地点I 都営桐ヶ丘アパート N56 号棟付近	約 20.8%	約 12.8%	約 29.1%	8.3 ポイント	2.3 ポイント 増加
地点J 都営桐ヶ丘アパート N32 号棟付近	約 6.7%	約 3.0%	約 3.5%	-3.2 ポイント	—

注 1) 下線は変更した内容を示す。

注 2) 現況 : 既存建築物による形態率 (図 5.2.4-6(1)、図 5.2.4-7(1)及び図 5.2.4-8(1)上段)

計画建築物のみ : 計画建築物による形態率 (図 5.2.4-6(1)、図 5.2.4-7(1)及び図 5.2.4-8(1)下段の青色で示す部分)

工事の完了後 : 工事完了後における形態率 ((図 5.2.4-6(1)、図 5.2.4-7(1)及び図 5.2.4-8(1)下段)

表 5.2.4-3 圧迫感の状況の変化（形態率）【変更前】

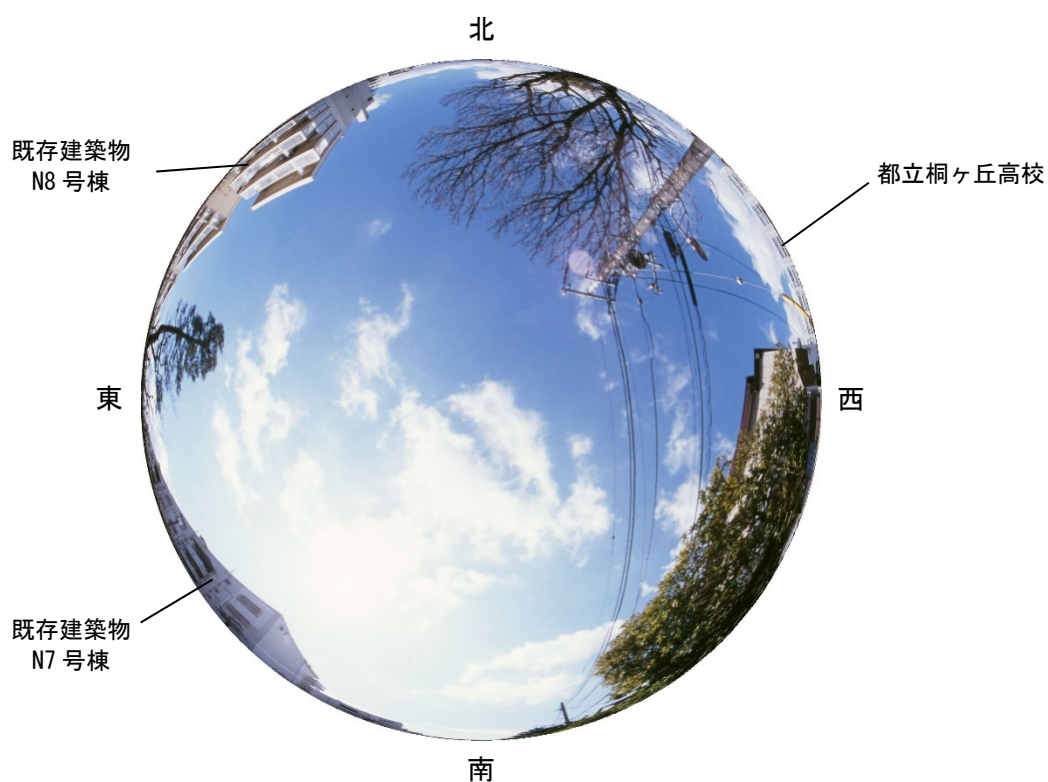
予測地点	現況 ①	計画建築物 のみ	工事の完了後 ②	増減 (②-①)
地点A 都営桐ヶ丘アパート N8号棟	約 9.1%	約 8.4%	約 12.0%	2.9 ポイント
地点B 都営桐ヶ丘アパート N58号棟	約 23.6%	約 35.6%	約 35.9%	12.3 ポイント
地点C 都営桐ヶ丘一丁目アパート3号棟	約 26.6%	約 4.6%	約 27.8%	1.2 ポイント
地点D 都営桐ヶ丘一丁目アパート46号棟	約 19.2%	約 11.0%	約 26.5%	7.3 ポイント
地点E 桐ヶ丘郷小学校	約 24.8%	約 6.3%	約 7.1%	-17.7 ポイント
地点F 特別養護老人ホーム 桐ヶ丘やまぶき荘	約 5.8%	約 16.8%	約 22.5%	16.8 ポイント
地点G GN02街区北西側付近	約 37.9%	約 5.6%	約 42.6%	4.7 ポイント
地点H 善徳寺前交差点	約 5.4%	約 4.0%	約 6.7%	1.3 ポイント
地点I 都営桐ヶ丘アパート N56 号棟付近	約 20.8%	約 10.2%	約 26.8%	6.0 ポイント
地点J 都営桐ヶ丘アパート N32 号棟付近	約 6.7%	約 3.1%	約 3.5%	-3.2 ポイント

注) 現況 : 既存建築物による形態率 (図 5.2.4-6(2)、図 5.2.4-7(2)及び図 5.2.4-8(2)上段)

計画建築物のみ : 計画建築物による形態率 (図 5.2.4-6(2)、図 5.2.4-7(2)及び図 5.2.4-8(2)下段の青色で示す部分)

工事の完了後 : 工事完了後における形態率 (図 5.2.4-6(2)、図 5.2.4-7(2)及び図 5.2.4-8(2)下段)

現 況



撮影年月日：平成 23 年 3 月 23 日

工事の完了後

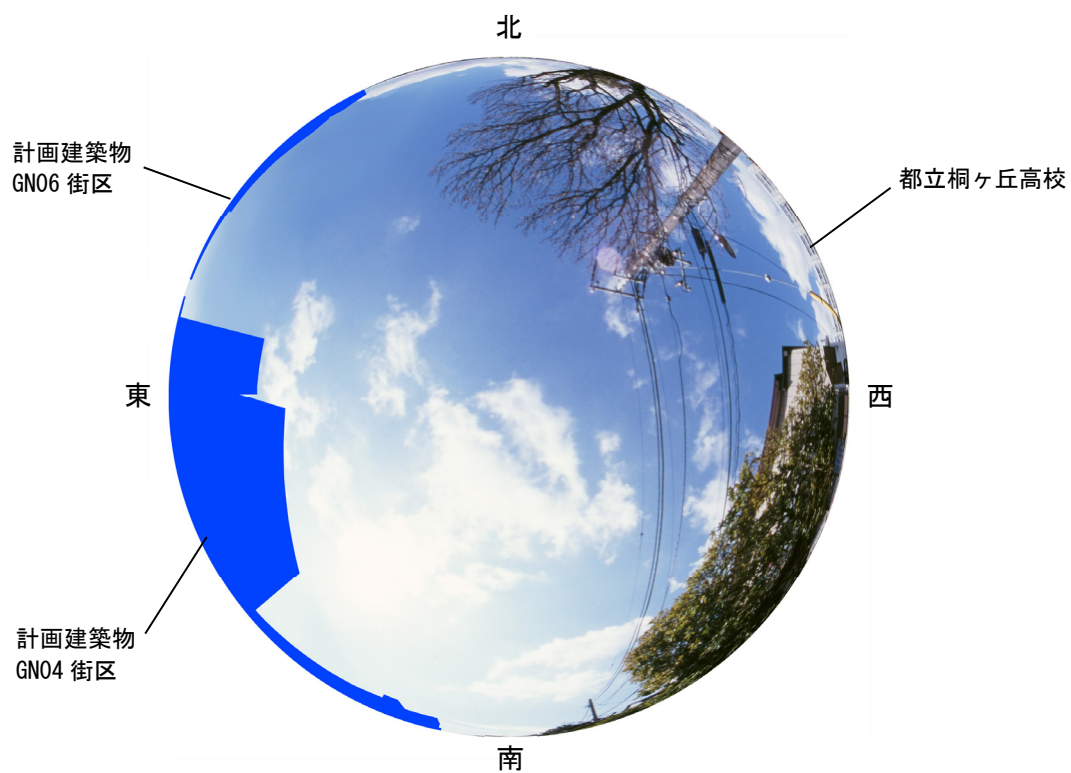
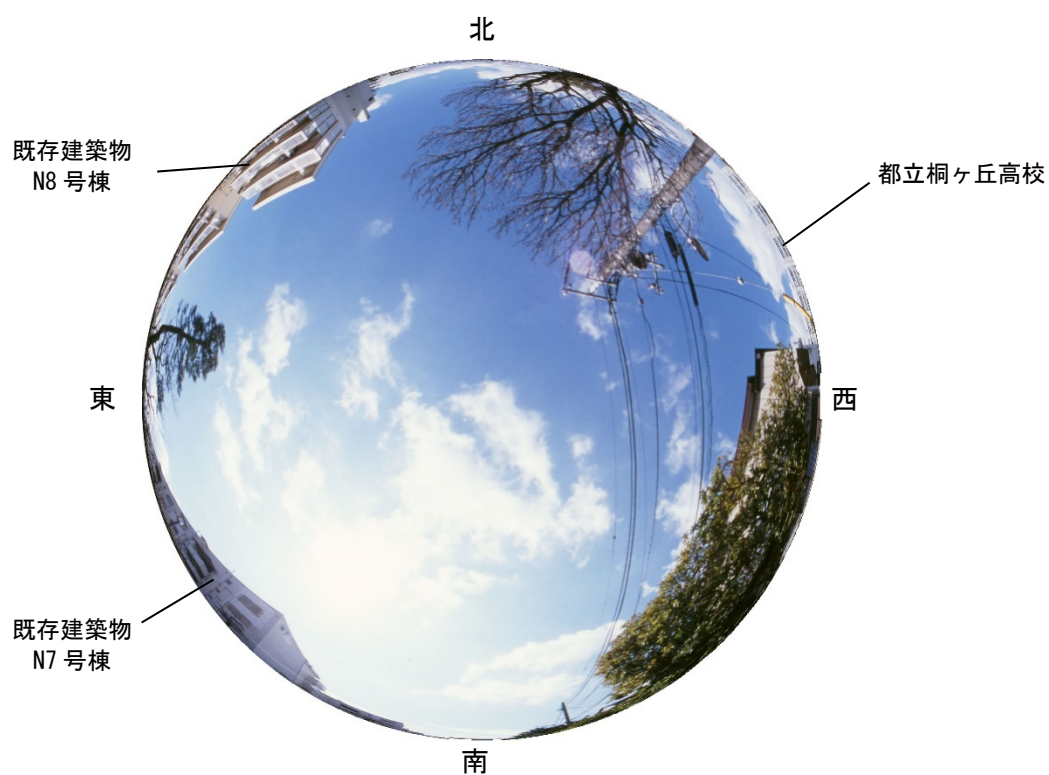


図 5.2.4-6(1) 圧迫感の変化の程度（地点 A：都営桐ヶ丘アパート N8 号棟）【変更後】

現 況



撮影年月日：平成 23 年 3 月 23 日

工事の完了後

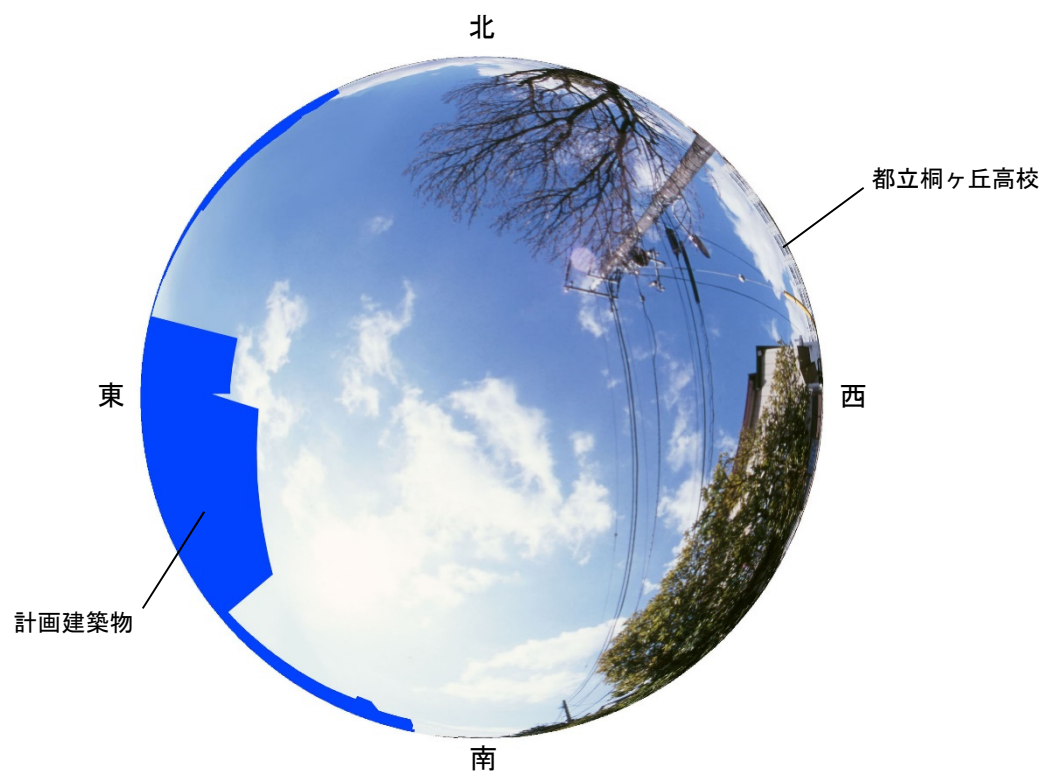
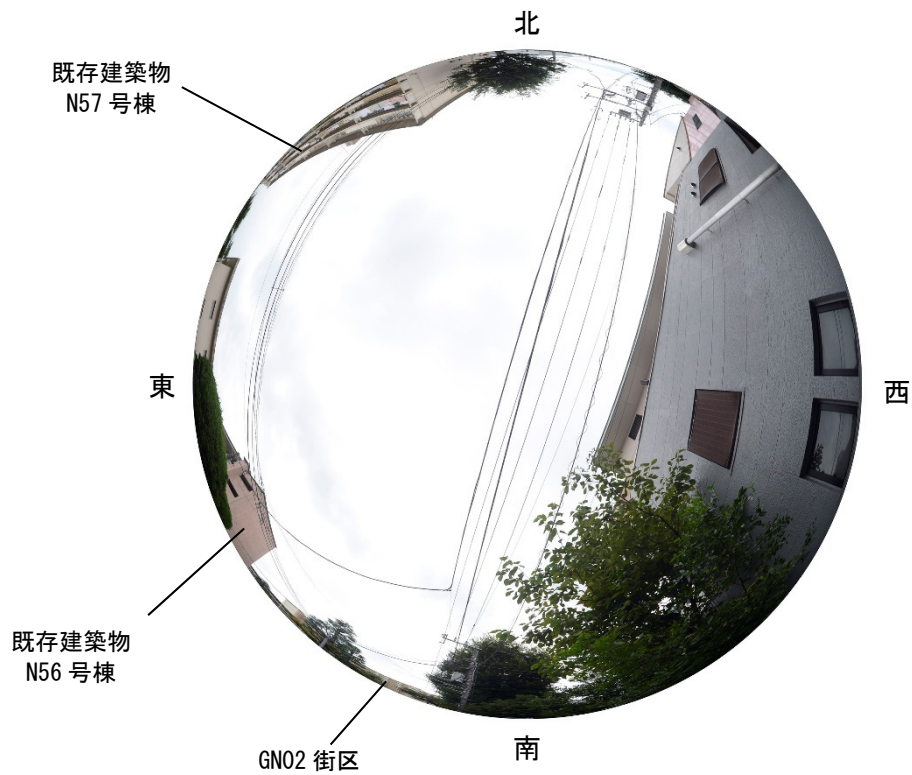


図 5.2.4-6(2) 圧迫感の変化の程度（地点 A：都営桐ヶ丘アパート N8 号棟）【変更前】

現 況



撮影年月日：平成 29 年 8 月 23 日

工事の完了後

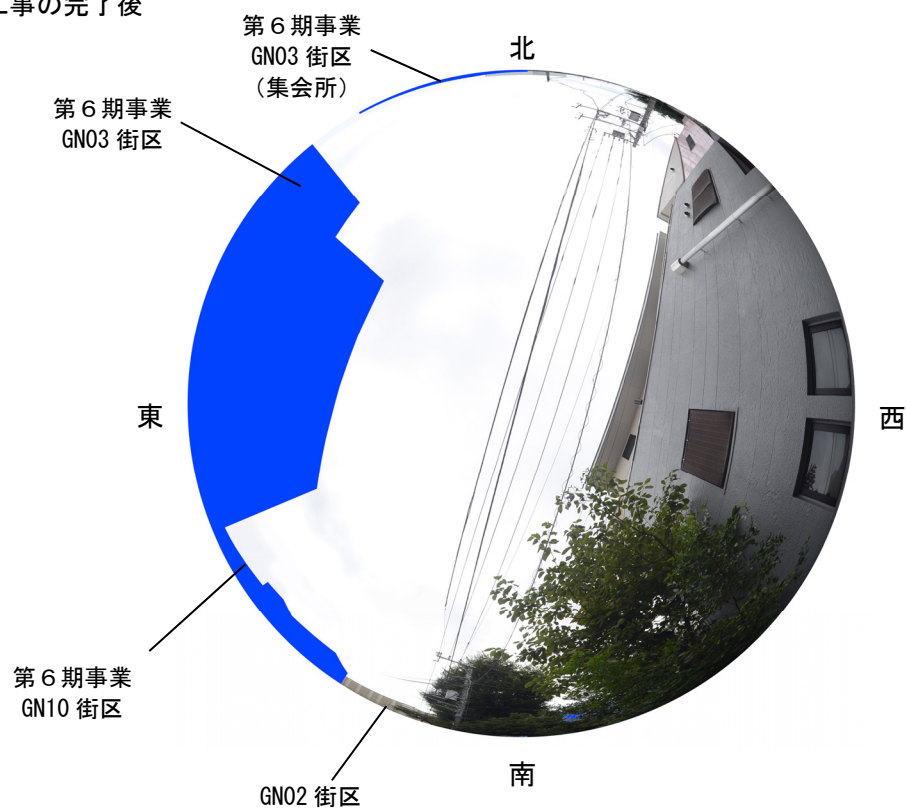
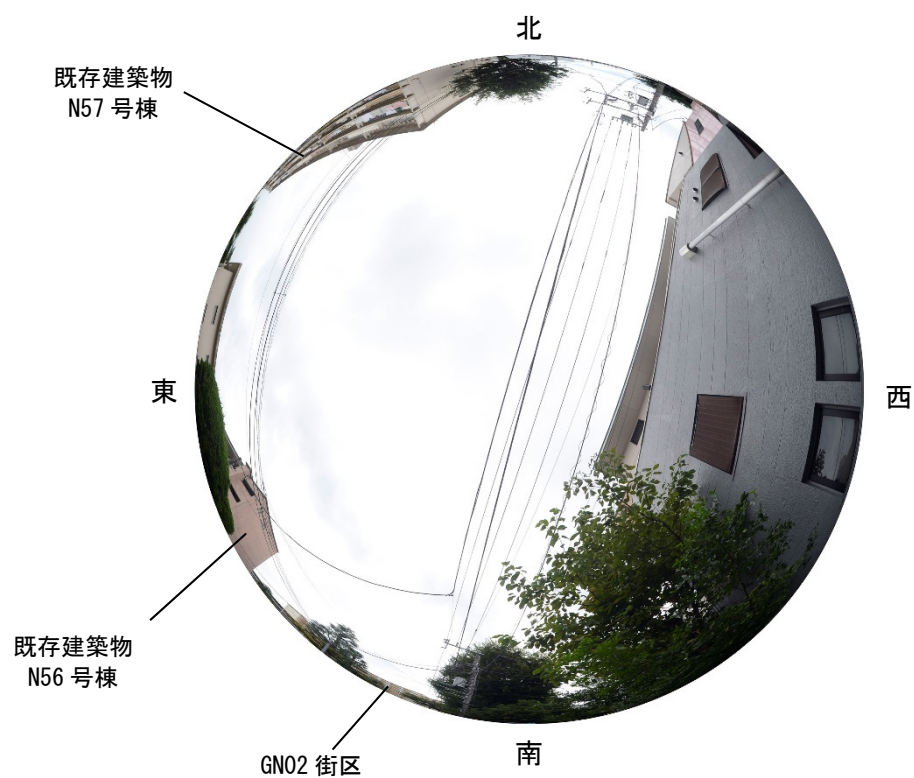


図 5.2.4-7(1) 圧迫感の変化の程度（地点 I：都営桐ヶ丘アパート N56 号棟付近）【変更後】

現 況



撮影年月日：平成 29 年 8 月 23 日

工事の完了後

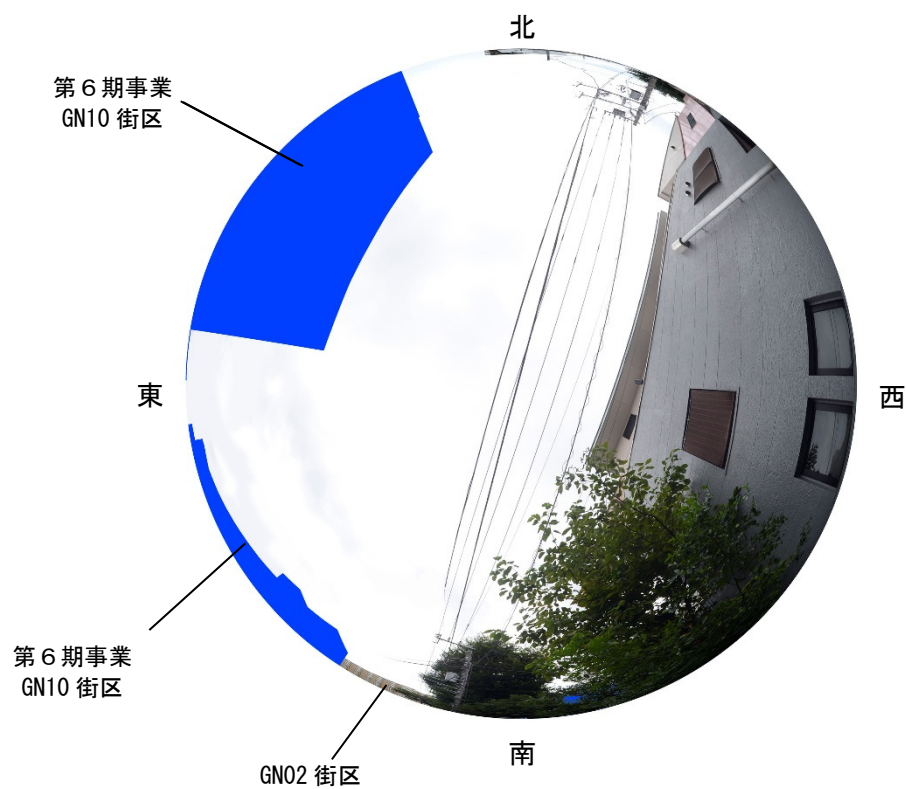
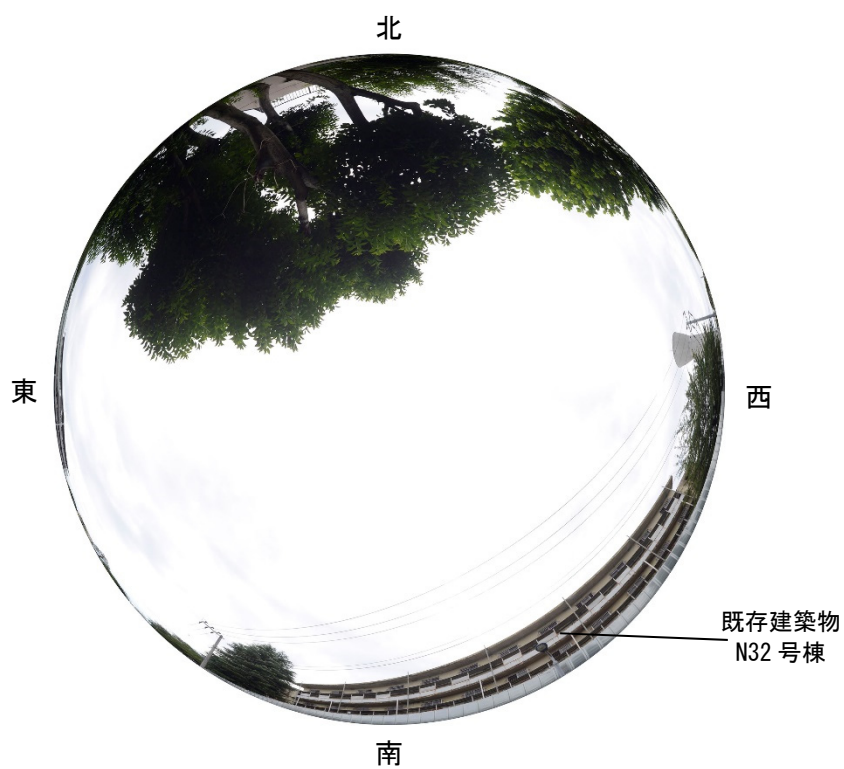


図 5.2.4-7(2) 圧迫感の変化の程度（地点Ⅰ：都営桐ヶ丘アパート N56 号棟付近）【変更前】

現 況



撮影年月日：平成 29 年 8 月 23 日

工事の完了後

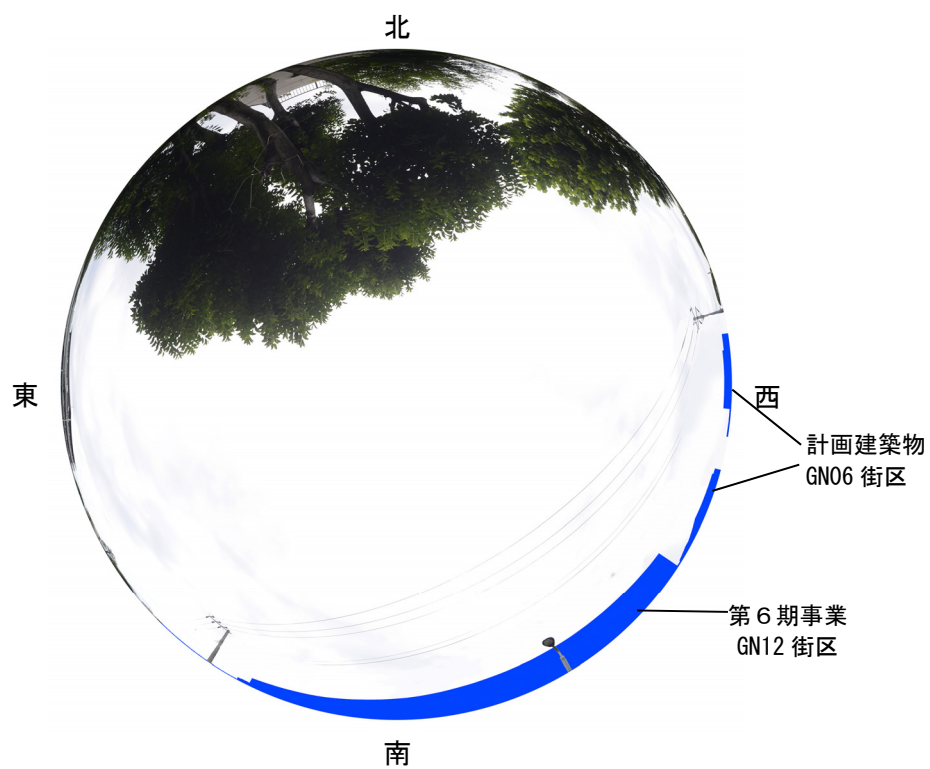
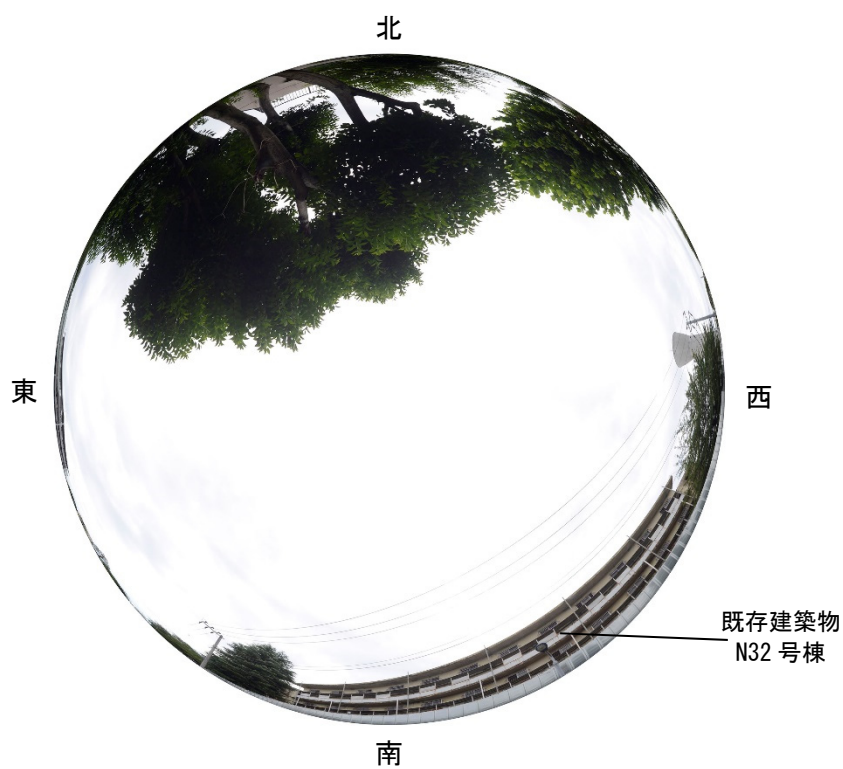


図 5.2.4-8(1) 圧迫感の変化の程度（地点 J：都営桐ヶ丘アパート N32 号棟付近）【変更後】

現 況



撮影年月日：平成 29 年 8 月 23 日

工事の完了後

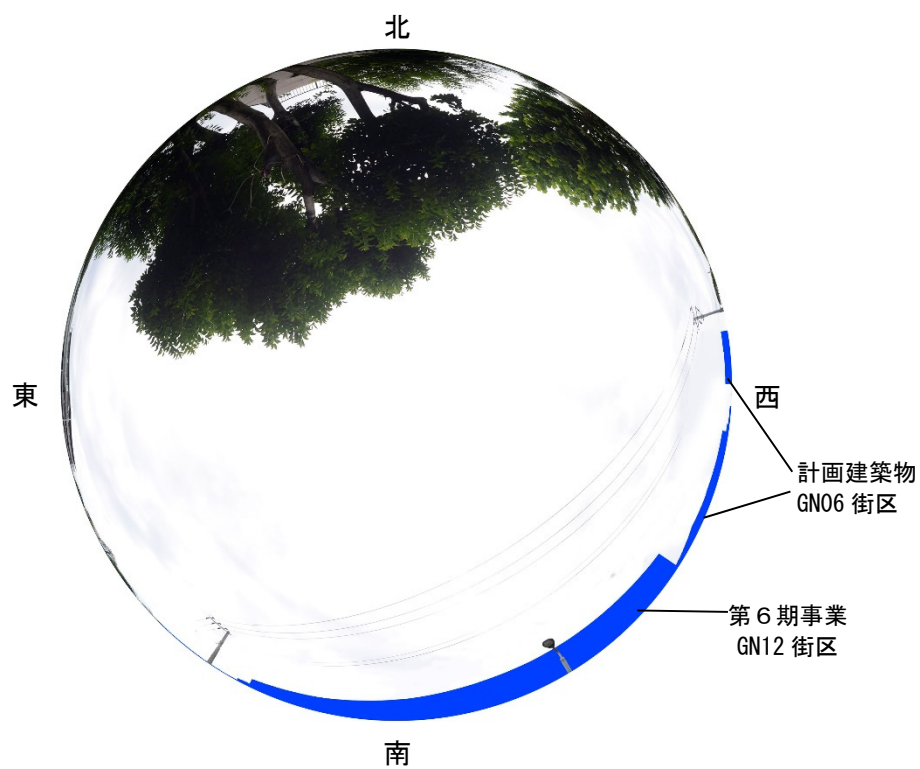


図 5.2.4-8(2) 圧迫感の変化の程度（地点 J：都営桐ヶ丘アパート N32 号棟付近）【変更前】