

8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価

8.9 景観

8.9 景観

8.9.1 現況調査

(1) 調査事項及びその選択理由

景観の調査事項及びその選択理由は、表 8.9-1に示すとおりである。

表 8.9-1 調査事項及びその選択理由：景観

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	施設の完了後においては、工場棟等の建替えによる色彩や形状の変更により、計画地周辺地域の景観に変化が生じると考えられる。 以上のことから、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、近景域～中景域に含まれるおおむね半径1,500mの範囲を対象とした。

(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・解析及び現地踏査、写真撮影等の現地調査により、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

調査地点は図8.9-1に、調査地点の選定理由は表 8.9-2に示すとおりである。

近景域～中景域に含まれるおおむね半径1,500mの範囲において、工場棟または煙突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等を代表的な眺望地点として8地点を選定した。

各地点における眺望の状況については、写真撮影により把握した。写真撮影時の諸データは、表 8.9-3に示すとおりである。

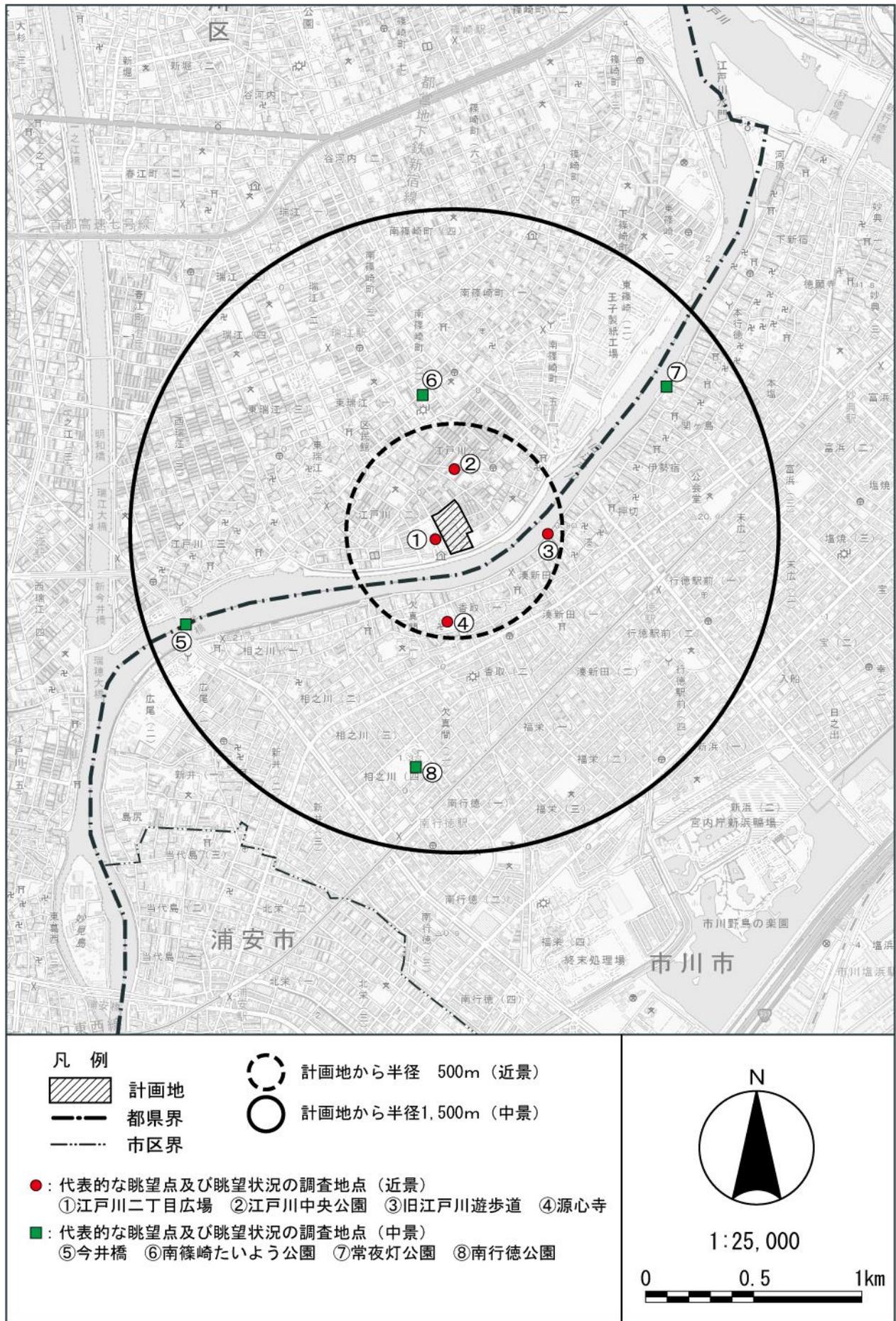


図 8.9-1 調査地点 (景観)

表 8.9-2 調査地点及び選定理由

地点	名称等	選定理由	計画地中央からの方向	計画地中央からの距離	
近景域	1	江戸川二丁目広場	清掃工場の南西側に位置する江戸川二丁目広場から清掃工場を望む地点である。この地点は、広場利用者が隣接する清掃工場の施設及び煙突を見ることができる。	南西	約 100m
	2	江戸川中央公園	清掃工場の北側に位置する江戸川中央公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が住宅街の上に煙突を見ることができる。	北	約 280m
	3	旧江戸川遊歩道	清掃工場の東側に位置し、旧江戸川の遊歩道から清掃工場を望む地点である。この地点は、遊歩道利用者が旧江戸川越しに清掃工場の施設及び煙突を見ることができる。	東	約 440m
	4	源心寺	清掃工場の南側に位置する源心寺から清掃工場を望む地点である。この地点は、寺院利用者が目にする地点であり、住宅街の上に清掃工場の煙突を見ることができる。	南	約 430m
中景域	5	今井橋	清掃工場の西側に位置し、江戸川百景に選定されている今井橋から清掃工場を望む地点である。この地点は、橋利用者が目にする地点であり、清掃工場の煙突を見ることができる。	西	約 1,310m
	6	南篠崎たいよう公園	清掃工場の北側に位置する南篠崎たいよう公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が住宅街の上に清掃工場の煙突を見ることができる。	北	約 640m
	7	常夜灯公園	清掃工場の北東側に位置し、市指定文化財「常夜灯」がある常夜灯公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が旧江戸川越しに清掃工場の施設及び煙突を見ることができる。	北東	約 1,180m
	8	南行徳公園	清掃工場の南側に位置する南行徳公園から清掃工場を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、公園内の高台などから清掃工場の煙突を見ることができる。	南	約 1,110m

表 8.9-3 調査(撮影)時の諸データ

項目	内容
撮影日・天候	平成 29 年 2 月 7 日 (火) 晴れ 平成 29 年 2 月 15 日 (水) 晴れ
使用カメラ	CANON EOS7D Mark II
使用レンズ	TAMRON AF18-270mm F/3.5-6.3 Di II VC LD Aspherical [IF] MACRO
焦点距離	18mm (35mm カメラ換算 約 29mm 相当)
記録画素数	約 2000 万画素 (5472×3648)
撮影高さ	1.5m

ウ 圧迫感の状況

調査地点は、表 8.9-4及び図 8.9-2に示すとおりである。

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、圧迫感の指標のひとつである形態率（資料編p.251参照）を求める方法により把握した。天空写真の撮影時の諸条件は、表8.9-5に示すとおりである。

表 8.9-4 調査地点及び選定理由

地点名		選定理由	計画地敷地境界からの距離
①	敷地境界北西側	計画施設北西側の車道沿い（歩道）であり、計画地内の緩衝緑地の入り口にあたるため多くの人が通行する地点で、計画施設による影響を多く受けると考えられるため選定した。	約0m
②	敷地境界東側	計画施設東側の車道沿い（歩道）であり、くつろぎの家公園等を利用する多くの人が通行する地点で、計画施設による影響を多く受けると考えられるため選定した。	約3m
③	敷地境界南東側	計画施設南東側の車道沿い（歩道）であり、多くの人が通行する地点で、計画施設（特に煙突）による影響を多く受けると考えられるため選定した。	約2m
④	敷地境界西側	計画施設西側の車道沿い（歩道）であり、北側にバス停が位置するため多くの人が通行する地点で、計画施設による影響を多く受けると考えられるため選定した。	約12m

表 8.9-5 調査(撮影)時の諸データ

項目	内容
撮影日・天候	平成28年12月19日(月) 晴れ
使用カメラ	Nikon D3
使用レンズ	AIフィッシュアイニッコール8mmF2.8
撮影画角	180°
水平角	0°
仰角	90°
撮影高さ	1.5m

注) 正射影による天空写真に変換した。

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

既存資料の方針等を調査した。

カ 法令による基準等

関係法令の基準等を調査した。

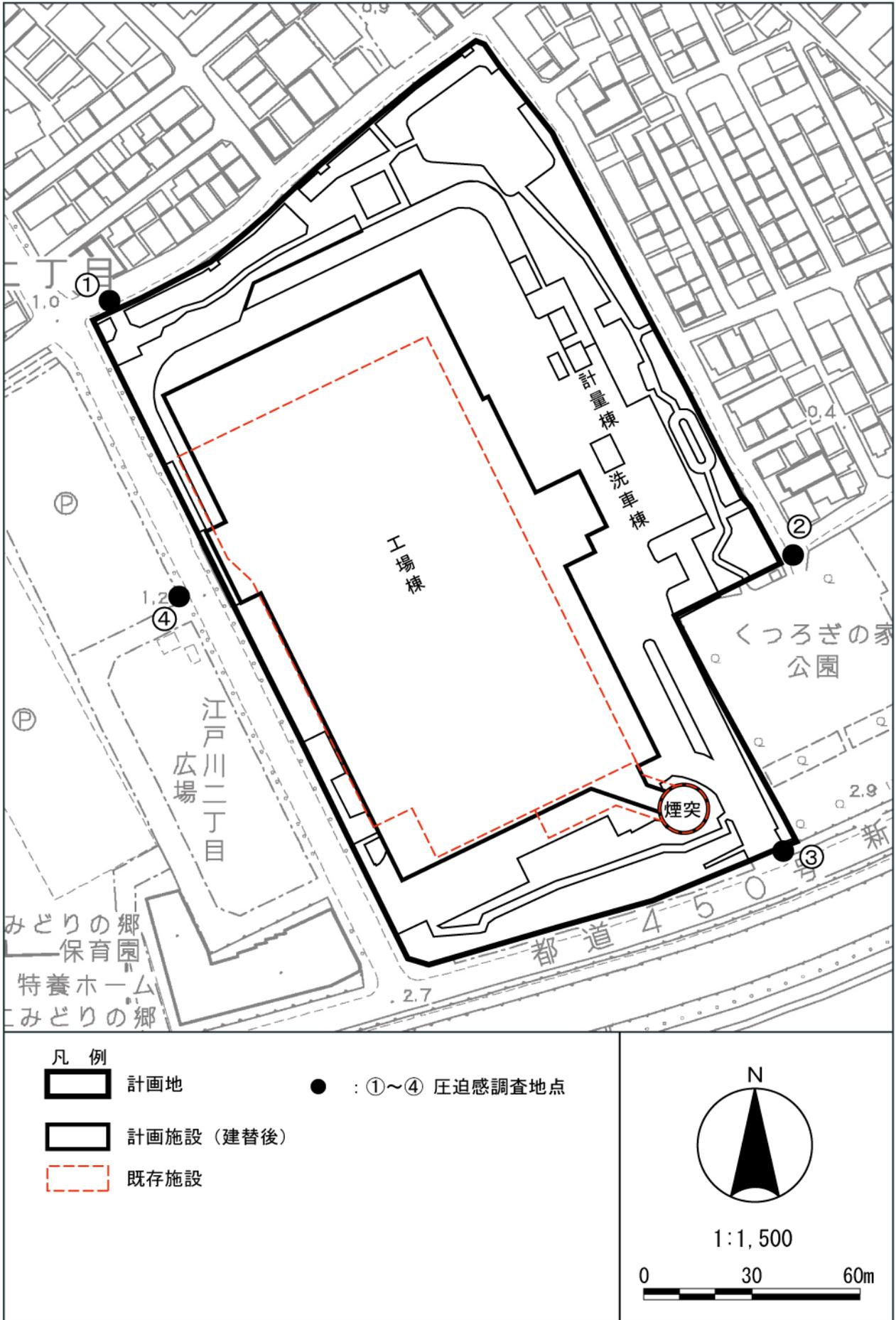


図 8.9-2 圧迫感調査地点

(4) 調査結果

ア 地域景観の特性

調査範囲内における主な景観構成要素は、図 8.9-3並びに資料編表 8.7-1及び図 8.7-1（資料編p.241～p.243参照）に示すとおりである。

計画地周辺の地盤標高はA.P.+2.5m前後であり、地表面については極端な起伏はなく、ほぼ平坦な地形である。

主な景観構成要素としては、建築物、道路、河川、公園、緑地及び指定文化財等があげられる。

計画地周辺は、低層及び中層建築物である住宅等が多く、公園等も数多く散在する地域である。計画地南側には旧江戸川があり、河川環境が隣接した景観特性を有している。

イ 代表的な眺望地点及び眺望の状況

計画地周辺の代表的な眺望地点として選定した8地点（図 8.9-1参照）における計画地方向の眺望景観は、写真 8.9-1（1）～写真 8.9-8（1）（p.436～443参照）にそれぞれ示すとおりである。

ウ 圧迫感の状況

圧迫感の状況は、表 8.9-7及び写真 8.9-9（1）～（4）（p.444～448参照）に示すとおりである。

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」の「7.3.1 一般項目（4）土地利用」（p.77～p.91参照）に示したとおりである。

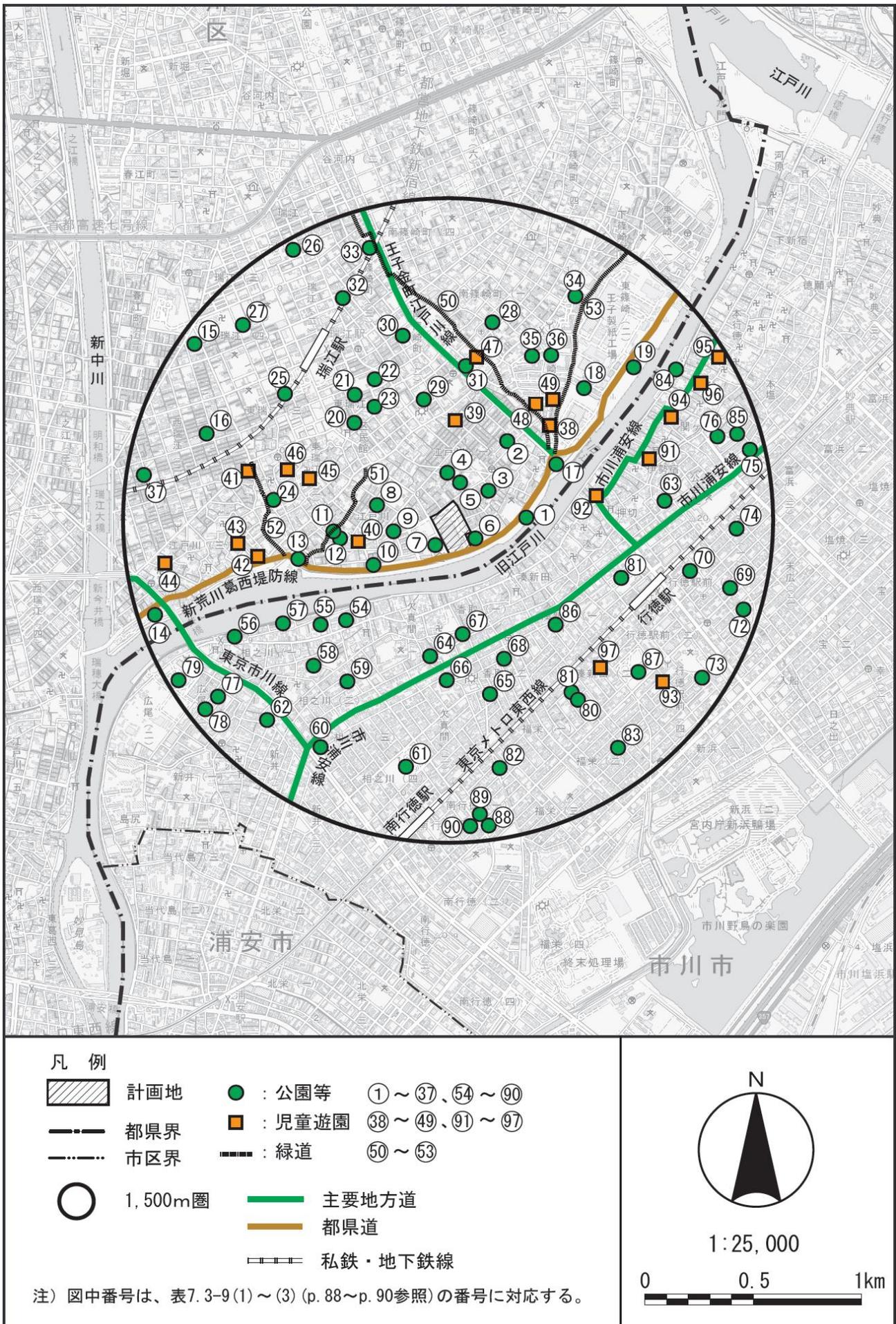


図 8.9-3 地域景観の構成要素

オ 景観の保全に関する方針等

(7) 江戸川区景観計画（平成 23 年 4 月、江戸川区）

この計画は、景観法に基づく景観計画であり、江戸川区街づくり基本プランを上位計画とし、江戸川区の良好な景観形成に関する取組の方向性や施策を示した総合的な計画として、「水と緑に育まれた多様な『江戸川らしさ』を活かした景観まちづくり」を目標に掲げている。この計画の指針の中で、公共建築物などの地域の拠点となっている公共施設については、沿道の修景や色彩の配慮などにより景観の質を高めることで、『江戸川らしさ』を感じる個性豊かで快適なまちなみをつくるとしている。

また、計画地は、同計画に示される「大河川景観軸」及び「一般地域」に指定されており、表 8.9-6 (1)～(3)に示す景観形成基準が示されている。

表 8.9-6(1) 建築物の景観形成基準

項目	一般地域（区内共通基準） （高さ 15m 以上又は延べ床面積 3,000 m ² 以上）	大河川景観軸基準 （高さ 15m 以上又は延べ床面積 1,000 m ² 以上）
	配置	道路などの公共空間と連続したオープンスペースを確保するなど、歩行者空間の快適性に配慮した配置とする。
隣接する壁面の位置の考慮や、適切な隣棟間隔の確保など、ゆとりあるまちなみに配慮した配置とする。		河川側に建築物の顔を向けるなど河川に配慮した配置とする。
		橋詰の広場などに接する場合は、橋や河川などからのアイストップを設けるなど、ゆとりあるまちなみに配慮した配置とする。
敷地内や周辺に歴史的な資源や樹木をはじめとする残すべき自然などがある場合、それらを生かした配置とする。		
高さ規模	周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。	建築物は、河川堤防、橋や水上などからの見え方に配慮する。
形態・意匠・色彩	形態・意匠は、建築物自体のデザイン・バランスだけでなく周辺景観（周辺建築物など）との調和を図り、長大な壁面及び単調な壁面を避けるなど圧迫感の軽減を図る。	
	色彩は、別表の色彩基準に適合するとともに、色彩・素材は、周辺景観（周辺建築物など）との調和を図る。	色彩・素材は、河川や街路樹の緑との調和を図る。
	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り、これらの構造物や設備等が周囲に露出して見えないように配慮する。	
公開空地・外構・緑等	外構空間は、敷地内のデザインだけでなく、隣接する敷地など周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とし、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。	
	敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の河川、公園、街路樹の緑と連続させ、周辺環境に適した樹木を配置するとともに、良好な生育が可能となるような植栽地盤を工夫する。また、屋上緑化や壁面緑化などに配慮する。	
	過度な明るさの照明は避け、周辺環境と調和するよう配慮する。	河川に過度な明るさの照明は向けないよう配慮する。
	駐車場や駐輪場は、できる限り外部から視認できないように配慮するとともに、その出入口は、周辺のまちなみとの調和を図る。	

資料)「江戸川区景観計画」(平成 23 年 4 月、江戸川区)

表 8.9-6(2) 工作物の景観形成基準

項目	一般地域（区内共通基準） （高さ15m以上又は築造面積3,000㎡以上）	大河川景観軸基準 （高さ15m以上又は築造面積1,000㎡以上）
	配置	道路などの公共空間と連続したオープンスペースを確保するなど、歩行者空間の快適性に配慮した配置とする。
規模	周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。	工作物は、河川堤防、橋や水上などからの見え方に配慮する。
形態 意匠 色彩	色彩は、別表の色彩基準に適合するとともに、色彩・素材は、周辺景観（周辺建築物など）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もたない工作物を除く。）。	
	形態・意匠は、周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺景観（周辺建築物など）との調和を図り、長大な壁面及び単調な壁面を避けるなど圧迫感の軽減を図る。	
外構 緑等		外構空間は敷地内のデザインだけでなく、道路、公園、隣接する敷地やオープンスペースとの連続性に配慮し、周辺のまちなみと調和を図った色調や素材とする。
		敷地内ではできる限り緑化を図り、周辺の緑との連続性を確保する。

資料)「江戸川区景観計画」(平成23年4月、江戸川区)

表 8.9-6(3) 景観形成基準に定める色彩基準（別表）

	外壁基本色（外壁面の4/5以上）			外壁強調*（外壁面の1/5以下）			屋根色（勾配屋根）		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
大河川 景観軸 (基準A)	0.1R~5.0YR	6以上8.5未満	4以下	—	—	—	0.1R~5.0YR	—	2以下
		8.5以上	1.5以下						
	5.1YR~5.0Y	6以上8.5未満	4以下	—	—	—	5.1YR~5.0Y	—	4以下
その他	6以上8.5未満	2以下	—	—	—	その他	—	2以下	
	8.5以上	1以下							
一般地域 (基準C)	0.1R~10R	4以上8.5未満	4以下	—	—	—	0.1R~5.0YR	—	2以下
		8.5以上	1.5以下						
	0.1YR~5.0Y	4以上8.5未満	6以下	—	—	—	5.1YR~5.0Y	—	4以下
その他	4以上8.5未満	2以下	—	—	—	その他	—	2以下	
	8.5以上	1以下							
一般地域 (基準D)	0.1R~5.0YR	4以上8.5未満	4以下	0.1R~5.0YR	—	4以下	—	—	—
		8.5以上	1.5以下						
	5.1YR~5.0Y	4以上8.5未満	6以下	5.1YR~5.0Y	—	6以下	—	—	—
その他	4以上8.5未満	2以下	その他	—	2以下	—	—	—	
	8.5以上	1以下							

<備考>

木材、土壁、石材などの自然材料、無着色のガラスやレンガなどの材料を使用する場合は、区の窓口にご相談。
また、地区計画など独自の色彩基準を定める場合は、景観審議会に意見を聴取したうえで、基準によらないことができる。

注1) 大河川景観軸（基準A）の対象となる行為は、高さ15m以上又は延べ床面積1,000㎡以上の建築物、高さ15m以上又は築造面積1,000㎡以上の工作物。

注2) 一般基準（基準C）の対象となる行為は、高さ15m以上又は延べ床面積3,000㎡以上の建築物、高さ15m以上又は築造面積3,000㎡以上の工作物のうち、高さ60m以上又は延べ床面積30,000㎡以上の建築物、高さ60m以上又は築造面積30,000㎡以上の工作物を除外したもの。

注3) 一般基準（基準D）の対象となる行為は、高さ60m以上又は延べ床面積30,000㎡以上の建築物、高さ60m以上又は築造面積30,000㎡以上の工作物。

※ 外壁強調色が指定されていない場合には、壁面の全ての箇所を外壁基本色の基準を満たさなければならない。

資料)「江戸川区景観計画」(平成23年4月、江戸川区)

(イ) 江戸川区みどりの基本計画（平成 25 年 4 月、江戸川区）

この計画は、都市緑地法に基づいて、地域特性を活かした江戸川区らしい個性あるみどりの保全や創出を推進し、区民と区が協働してみどりを活かしたまちづくりを行うための計画であり、「江戸川区基本構想」のもと、都市マスタープランである「街づくり基本プラン」などと連携を図るとともに、国や東京都の関連計画とも連携している。

目標年次は、中間年次を平成29年、目標年次を平成34年としており、以下の基本方針が示されている。

- ・みどりを守る
- ・みどりを育む
- ・みどりを創る

(ロ) 東京都景観計画（平成 28 年 8 月、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。

(ハ) 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、「都市環境再生ゾーン」に属している。

(ニ) 公共事業景観形成指針（平成 19 年 4 月、東京都）

この指針は、公共事業に関わる景観づくりのために、事業者に対して指針への適合努力を促すもので、調査・構想段階、計画・設計段階、工事・管理段階の3つのステップを設けてチェックを行い、計画・設計段階では要素別及び空間別の2つの切り口からチェックを行えるものとなっている。なお、旧景観条例で定められた「公共事業の景観づくり指針」は条例の改定後において「公共事業景観形成指針」とみなす。

(ホ) 市川市景観基本計画（平成 16 年 5 月、市川市）

本計画は景観行政の総合的な指針となるものであり、「市川市総合計画」に即し、「市川市都市計画マスタープラン」、「市川市環境基本計画」との整合、部門別計画との連携を図りつつ、策定されたものである。計画期間の終期はとくに定めず、社会経済情勢の変化などに適切に対応するため、必要に応じて見直しを図ることとしている。

基本理念は、「共感と継承」としている。

(ヘ) 市川市景観計画（平成 18 年 4 月、市川市）

本計画は、景観法第8条に基づき、景観計画の区域、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項、景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針等を定めている。また、地域特性を生かした景観まちづくりとして、市川市を景観特性に従い8つのゾーンに区分し、各ゾーンで個別の景観まちづくりの目標などを定めている。

カ 法令による基準等**(7) 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、その周辺は第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域となっている。

なお計画地内には、「都市計画法」に基づく風致地区の指定はない。

(4) 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) 江戸川区景観条例（平成 22 年、江戸川区条例第 28 号）

この条例は、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、行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、水と緑豊かな景観、歴史ある景観等の良好な景観の形成又は保全に必要な事項を定めることにより、江戸川区、区民及び事業者が協働して、我がまちに誇りを持てる美しい景観を創造することを目的としている。

(イ) 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。

(オ) 千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例（平成 20 年、千葉県条例第 3 号）

この条例は、良好な景観の形成について、基本理念を定め、県の責務並びに県民、事業者及び県に來訪する者の役割を明らかにするとともに、良好な景観の形成に関する施策を総合的に推進することにより、美しく魅力ある県土の形成、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り、もって県民生活の向上並びに県民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としている。

(カ) 市川市景観条例（平成18年、市川市条例第23号）

この条例は、市川市における良好な景観の形成を推進するため、景観法（平成16年法律第110号）の施行に関し必要な事項を定めるとともに、市川市景観基本計画の策定その他の施策を講ずることにより、潤いのある豊かな生活環境の創造及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としている。