

ウ 圧迫感の状況

各調査地点における現況と計画建築物等の工事の完了後の圧迫感の変化の程度は、表 8.9-7、将来の天空写真は写真 8.9-9 (1)～(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5.8%から約16.0%までの範囲にあり、計画建築物等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6.1%から約24.3%までの範囲となる。現況からの計画建築物等の建替えに伴う変化は、約0.0ポイントから約11.1ポイントまでの範囲にあり、全体的に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、約2.2%から約19.6%までの範囲になると予測する。

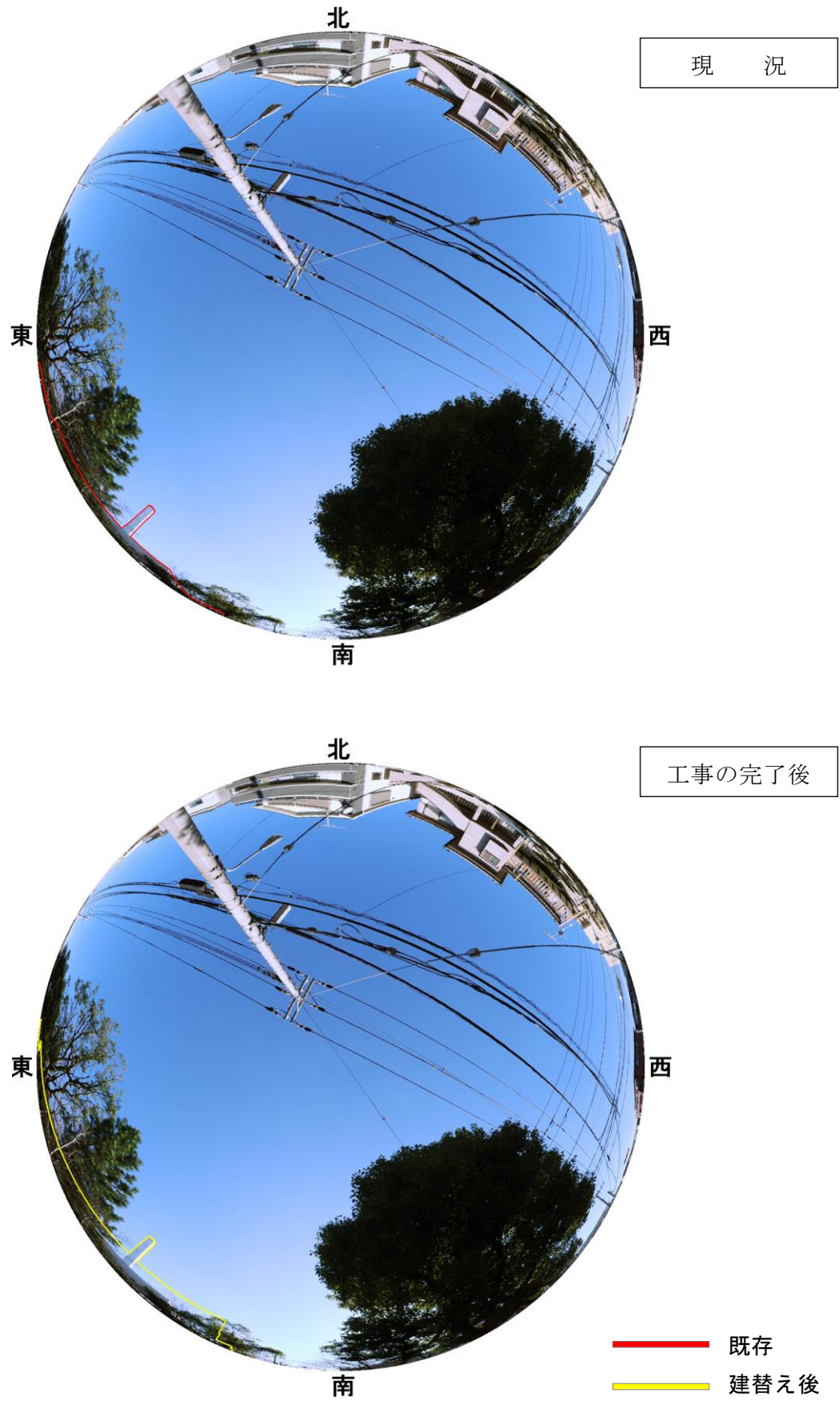
表 8.9-7 圧迫感の状況（形態率）の変化

地点名		現況 (%) a	工事の完了後 (%) b	増減 (ポイント)
①	敷地境界北西側	約 16.0 (約 1.1)	約 17.1 (約 2.2)	約 1.1 (約 1.1)
②	敷地境界東側	約 5.8 (約 3.1)	約 6.1 (約 3.3)	約 0.3 (約 0.3)
③	敷地境界南東側	約 6.2 (約 5.6)	約 6.2 (約 5.6)	約 0.0 (約 0.0)
④	敷地境界西側	約 13.1 (約 7.8)	約 24.3 (約 19.6)	約 11.1 (約 11.8)

注1) 形態率の下段（ ）内の数値については、清掃工場のみ形態率を示す。

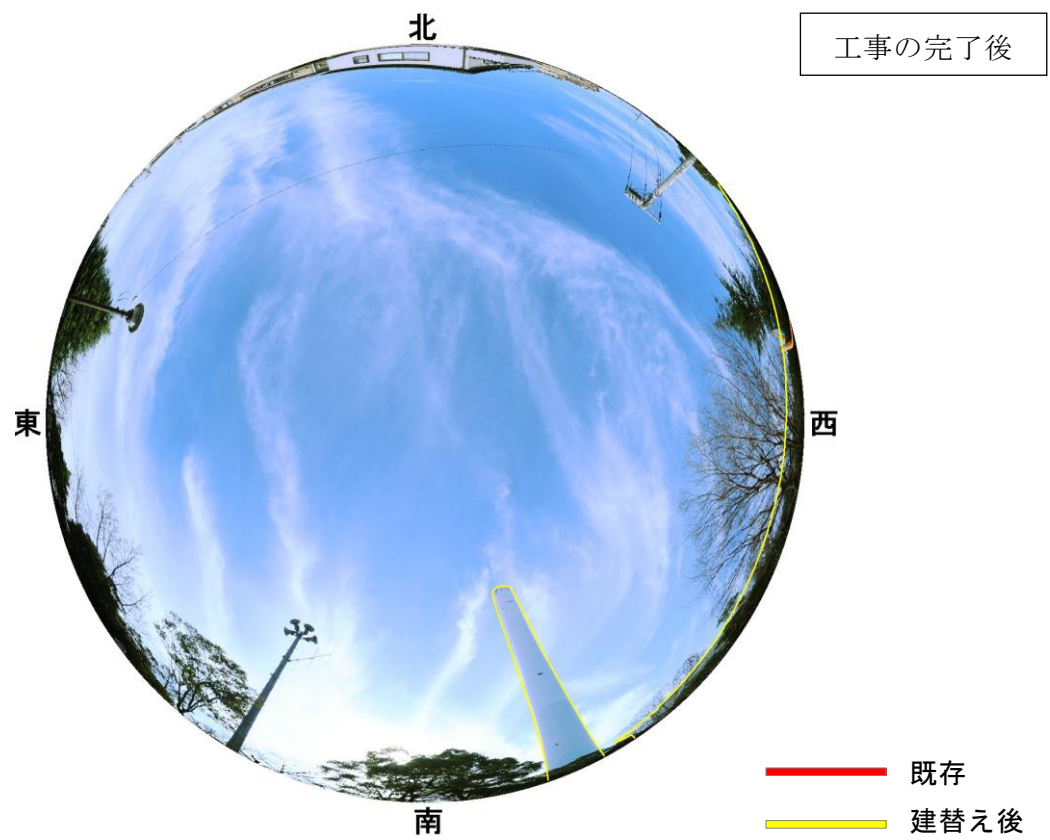
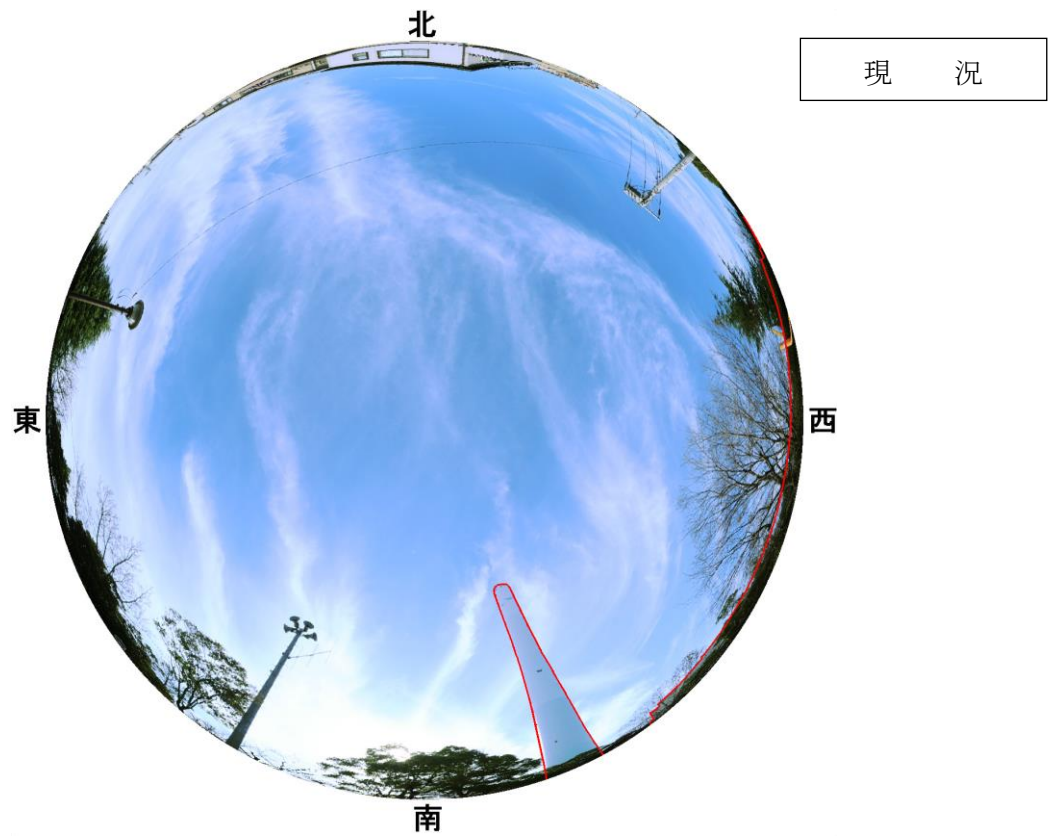
注2) 四捨五入の関係で、増減=b-a とならない場合がある。

注3) 植栽は形態率に含まない、ただし、建築物等が植栽の背後となる部分は含む。



※天空写真は、正射影に変換した。

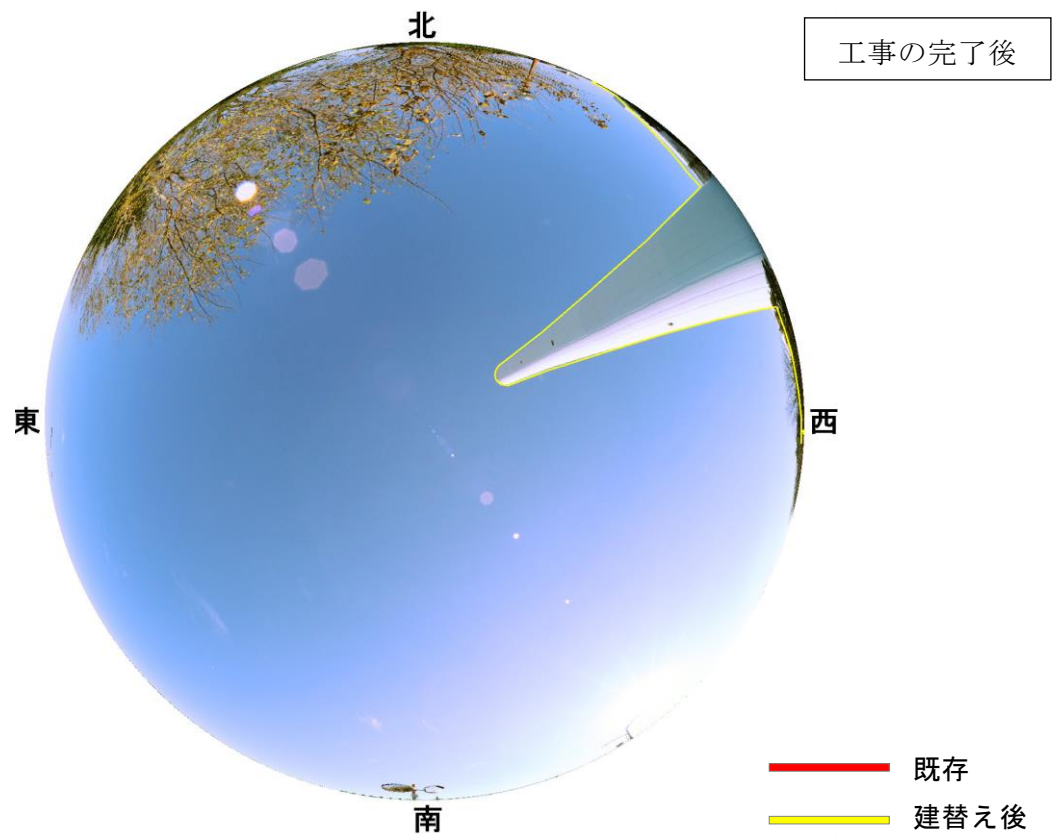
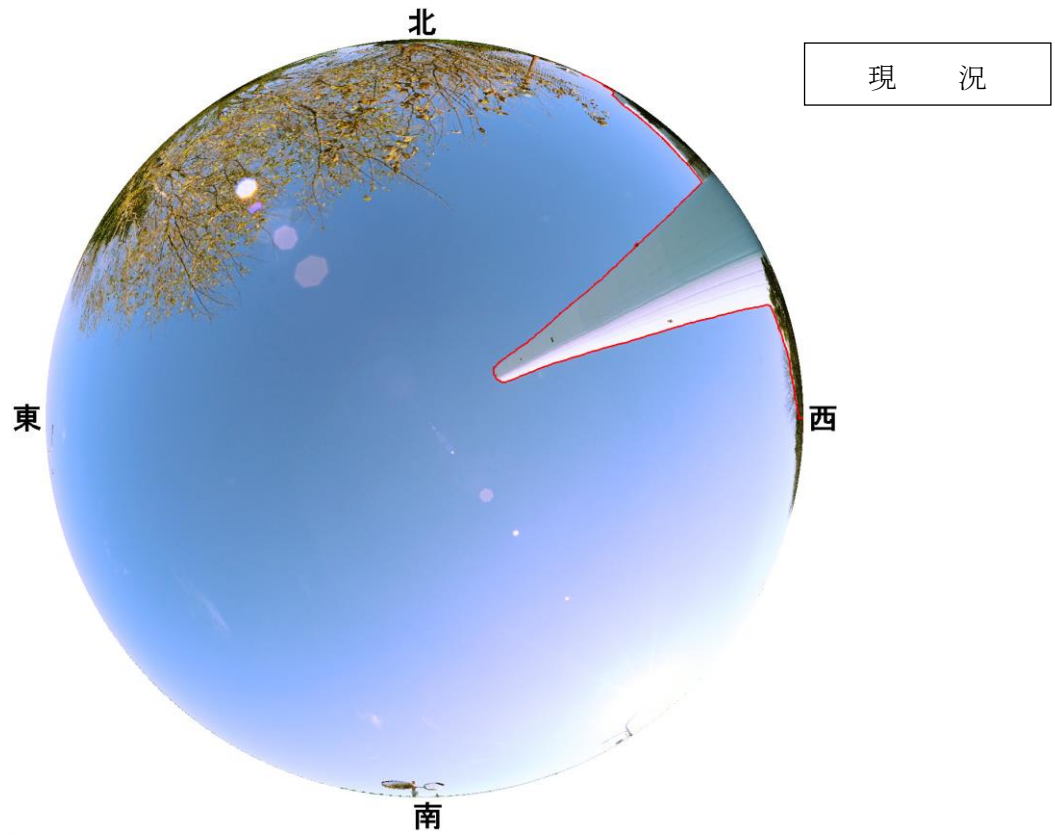
写真 8.9-9(1) 現況及び将来の天空写真（地点①：敷地境界北西側）



— 既存
— 建替え後

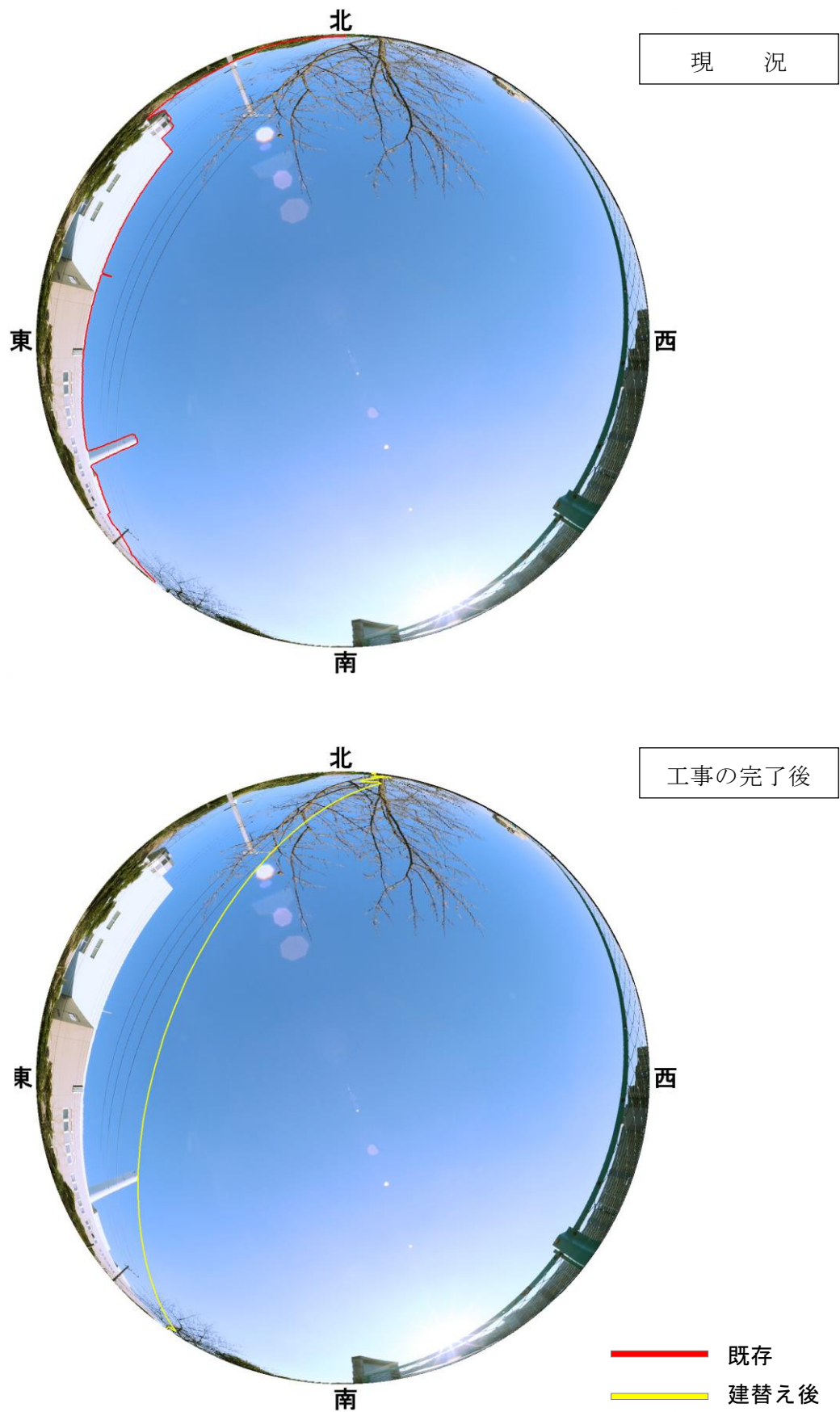
※天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.9-9 (2) 現況及び将来の天空写真 (地点②) : 敷地境界東側)



※天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.9-9 (3) 現況及び将来の天空写真 (地点③ : 敷地境界南東側)



※天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.9-9 (4) 現況及び将来の天空写真 (地点④ : 敷地境界西側)

8.9.3 環境保全のための措置

(1) 予測に反映した措置

工事の完了後において、以下に示す環境保全のための措置を行う。

- ・建築物等の外観意匠については、江戸川区景観計画に定める景観形成基準に基づいた周辺環境と調和したデザインとする。
- ・浸水対策のため敷地地盤は 1.6mかさ上げするが、計画する工場棟の高さ（26.4m）は既存の工場棟の高さ（28.0m）より低く抑えることで量感を軽減する。
- ・煙突（外筒）については既存煙突と同じ高さとするため変化はほとんどなく、周辺環境と調和したデザインとする。
- ・計画施設は壁面緑化や工場周辺に高木等を設置する等、可能な限り緑化を図る。

8.9.4 評価

(1) 評価の指標

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

「江戸川区景観計画」に示されている目標「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

「江戸川区景観計画」に示されている良好な景観形成のための行為の制限等に関する事項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 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、全体的に低層及び中層建築物である住宅等が多い地域である。また、旧江戸川が計画地の南側に隣接して流れている。さらに計画地の南側には新荒川葛西堤防線、東側には王子金町江戸川線など、幹線となる道路が近くを通過している。

本事業は、既存の清掃工場を建て替えるものであり、計画建築物は敷地地盤を1.6mかさ上げしても、周辺地盤からの高さを既存工場と同様に抑え、煙突についても既存と同じ高さ約150mとする計画である。また、周辺環境に調和した色合い及び壁面緑化により工場の視認性を和らげることで、『江戸川らしさ』にふさわしい景観構成要素になると考える。

したがって、評価の指標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

周辺地盤からの建替え後の工場棟及び煙突（外筒）の高さは既存のものと同じであるため、基本的な景観構成要素の変化はない。色彩や形状にあたっては江戸川区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ことで、河川堤防や橋からの見え方に配慮し、また、工場棟の壁面緑化等を行うことで、周囲の街並みと調和のとれた景観を創出できることから、眺望に大きな変化を及ぼさないと考える。

したがって、評価の指標を満足すると考える。

ウ 圧迫感の変化の程度

浸水対策のため敷地地盤は1.6mかさ上げするが、計画する工場棟は周辺地盤からの高さを既存の工場棟の高さと同様にすることで、計画地近傍における形態率は約0.0ポイントから約11.1ポイントの増加に留まる。

また、工場棟の色彩や形状にあたっては江戸川区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、壁面緑化等も行う。さらに、工場棟周囲には高木等を配置することから、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。