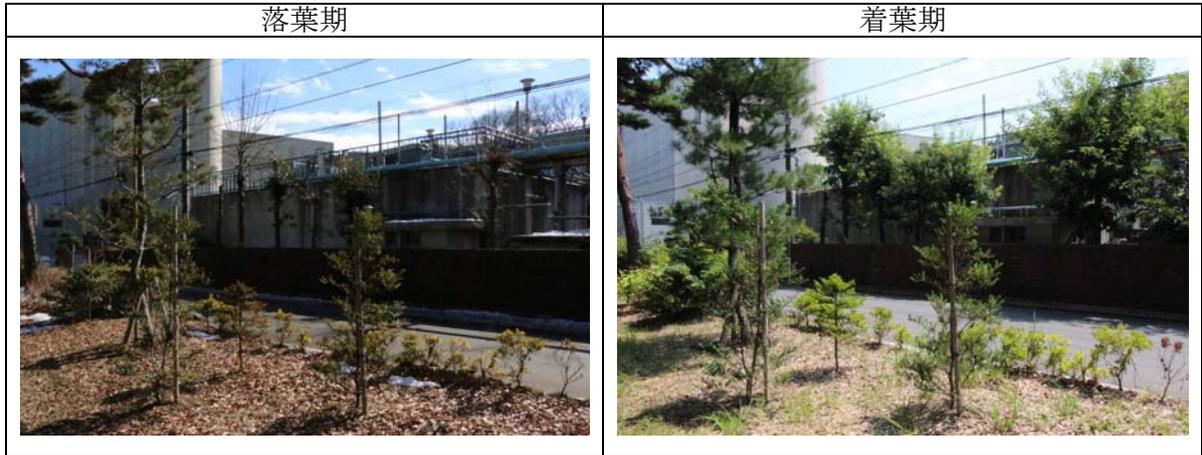


**イ 代表的な眺望地点及び眺望の状況**

代表的な眺望地点及び眺望の状況は、写真 8.10-1 に示すとおりである。

地点⑦（大南公園）及び地点⑩（栄緑地）では、計画地内の既存施設を眺望できなかった。その他の地点は、既存施設又は煙突の眺望ができた。



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(1) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点①：野火止用水緑道）



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(2) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点②：玉川上水緑道）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(3) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点③：東側民家付近）



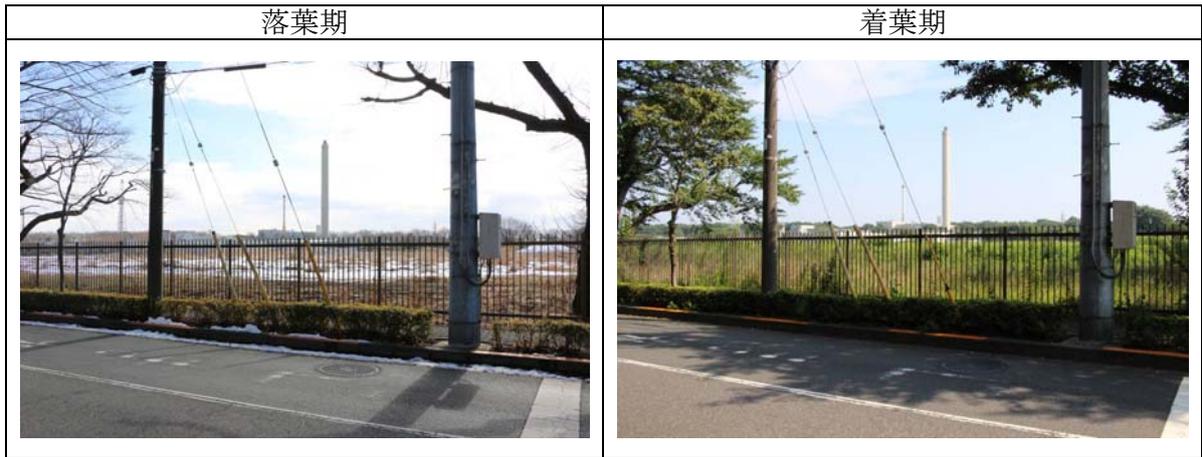
眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(4) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点④：上宿図書館）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(5) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑤：東大和市立中央公民館）



眺望の状況：既存施設及び煙突が視認できる。

写真 8.10-1(6) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑥：東大和市南公園交差点）



眺望の状況：既存施設に起因する建築物等が視認できない。

写真 8.10-1(7) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑦：大南公園）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(8) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑧：玉川上水駅）



眺望の状況：煙突が視認できる。

写真 8.10-1(9) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑨：川越道緑地）



眺望の状況：既存施設に起因する建築物等が視認できない。

写真 8.10-1(10) 代表的な眺望地点からの眺望の状況（地点⑩：栄緑地）

### ウ 圧迫感の状況

圧迫感の状況は、表 8.10-8 及び写真 8.10-2 に示すとおりである。

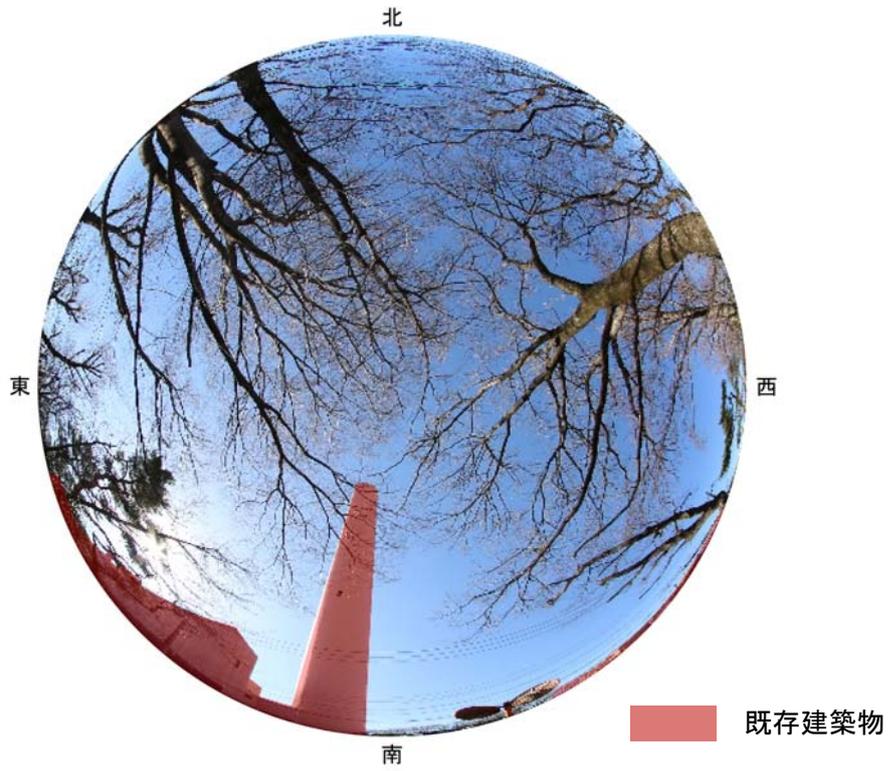
表 8.10-8 圧迫感の状況（形態率）

地点名	現況 (%)
㉑ 計画地北側（野火止用水緑地）	約 7.5 (約 7.5)
㉒ 計画地東側（こもれびの足湯）	約 8.5 (約 0.0)
㉓ 計画地南側（隣地境界線付近）	約 2.3 (約 2.3)
㉔ 計画地西側（隣接境界線付近）	約 10.9 (約 4.6)

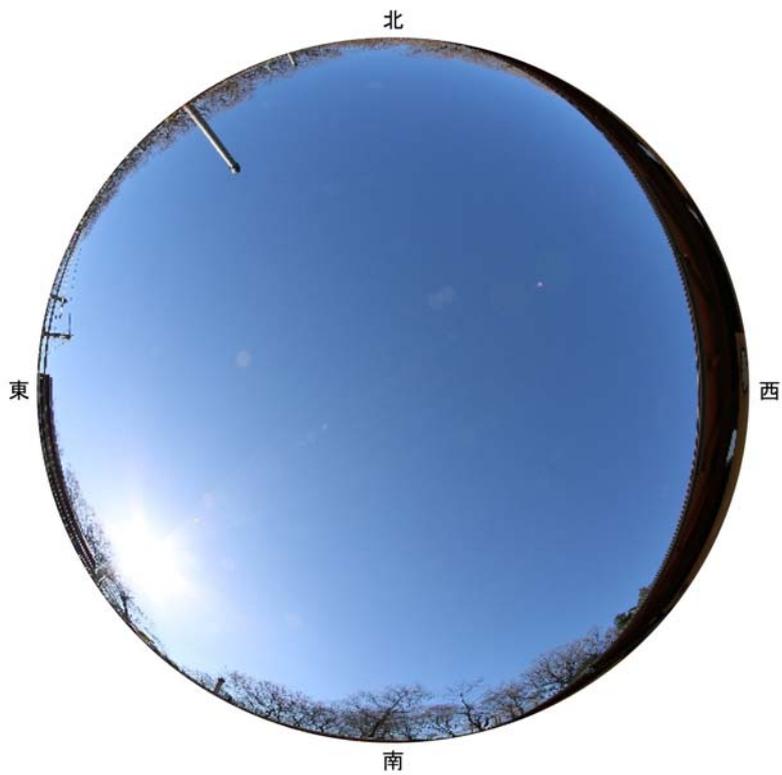
注1) 形態率の下段（ ）内の数値については、計画地内の既存建築物のみの形態率を示す。

注2) 植栽や電柱等は形態率に含まない。ただし、建築物等が植栽や電柱等の背後となる場合は含む

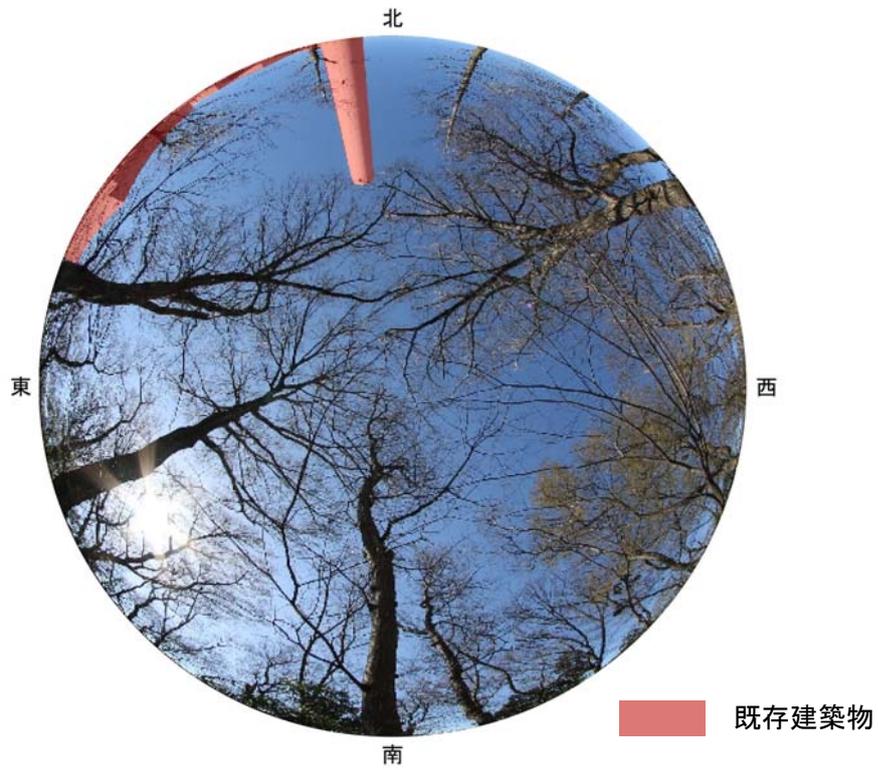
注3) 形態率：天空写真内に占める建物等の正射影の面積比を表す。



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。  
 写真 8.10-2(1) 現況の天空写真(地点㊸)

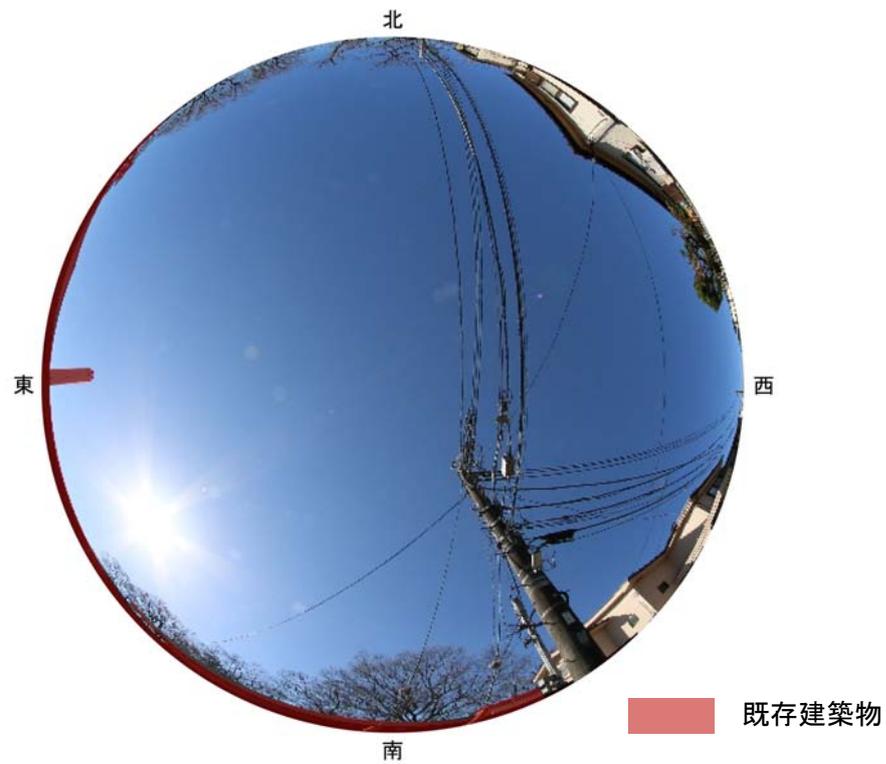


注 1) 天空写真は、正射影に変換した。  
 写真 8.10-2(2) 現況の天空写真(地点㊹)



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8. 10-2 (3) 現況の天空写真(地点㉓)



注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8. 10-2 (4) 現況の天空写真(地点㉔)

## 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 7.3.1 一般項目（4）土地利用」（p.70～82 参照）に示したとおりである。

## オ 景観の保全に関する方針等

### （ア）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、「核都市広域連携ゾーン」に属している。

### （イ）東京都景観計画（平成 30 年 8 月改訂 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。

計画地は、同計画に示される玉川上水景観基本軸に該当し、景観形成の目標を「玉川上水や河川沿いの水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るとともに、周辺の歴史的・文化的遺産を生かした街並み整備を併せて実施し、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を図る。」とされている。

建築物及び工作物に係る景観形成基準は表 8.10-9 に、色彩基準を表 8.10-10 に示すとおりである。

表 8.10-9(1) 建築物の建築等に係る景観形成基準(1)

項目	景観形成基準
配置	<input type="checkbox"/> 玉川上水沿いの自然環境に対して、通風、日照、開放性に配慮したオープンスペースを確保し、玉川上水の緑を周辺の街から見通すことができるよう視界を確保した配置とする。 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 玉川上水にも建築物の顔を向けた配置とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを生かした配置とする。
高さ・規模	<input type="checkbox"/> 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。特に、玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、玉川上水や緑道に面する建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 玉川上水沿いの散策路や周辺の主要な眺望点（道路・河川・公園など）からの見え方に配慮した規模とする。
形態・意匠・色彩	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、玉川上水の自然環境や周辺建築物との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 玉川上水の樹林への日照や通風など、自然環境に配慮した形態とする。 <input type="checkbox"/> 外壁は玉川上水や緑道に面する壁面を分節化するなど、長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 色彩は、表8.10-10の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 屋根・屋上等に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 <input type="checkbox"/> 建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。

表 8.10-9(2) 建築物の建築等に係る景観形成基準 (2)

項目	景観形成基準
公開空地・外構・緑化等	<input type="checkbox"/> 玉川上水沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースとの連続性を持たせる。 <input type="checkbox"/> 敷地内はできる限り緑化を図り、玉川上水の緑と一体的な空間とする。 また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、武蔵野の緑に適した樹種を選定するとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 <input type="checkbox"/> 敷地内に自然の水面や湧水がある場合は、それらを生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。 <input type="checkbox"/> 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

表 8.10-9(3) 工作物の建築等に係る景観形成基準

項目	景観形成基準
規模	<input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地等から見たときに、圧迫感を感じせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	<input type="checkbox"/> 色彩は、表8.10-10の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る（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持たない工作物を除く）。 <input type="checkbox"/> 玉川上水の緑道や隣接する公園、緑地などの主要な眺望点から見たときに、玉川上水の緑豊かな自然環境と調和する落ち着いた形態・意匠とする。

表 8.10-10 色彩基準

項目		内容			
景観基本軸 (緑地系)	対象の概要	立地	玉川上水景観基本軸		
		規模・要件(概要)	高さ 10m 以上の建築物等		
	基準の適用部位・面積	外壁基本色(外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択)	色相	5.0YR~5.0Y	
			明度	4 以上 8.5 未満	
			彩度	4 以下	
		強調色(外壁各面の 1/5 以下で使用可能)	色相	—	
			明度	—	
			彩度	—	
	アクセント色(外壁各面の 1/20 以下で使用可能)	色相	—		
		明度	—		
		彩度	—		
	屋根色(勾配屋根)	色相	5.0YR~5.0Y	その他	
明度		6 以下			
彩度		4 以下	2 以下		
考え方	外壁の基本色は、各景観軸の骨格的景観要素となっている緑や水の色彩と調和した落ち着きと潤いのある景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とする。屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。				
備考	高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの色彩基準によらないことができる。 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の場合については、これを尊重する。 その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会の意見を聴取した上で、この基準によらないことができる。				

#### (ウ) 小平市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月 小平市）

「小平市都市計画マスタープラン」は、「良好な住まいづくりの方針」を定めており、「誰もがいきいきと住み続けることができる住環境づくり」として、道路や沿道の緑化などの景観やユニバーサルデザインへの配慮がされた歩行者のための空間設備を進めている。また、計画地周辺は「西地域の東大和市駅周辺」に該当しており、「みどりを生かした生活空間の形成」として、玉川上水と野火止用水に挟まれた地域に小川用水、新堀用水が流れる豊かな水辺環境などの小平のふるさとの風景の保全を図っている。

#### カ 法令による基準等

##### (ア) 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、その周辺は第一種低層住居専用地域となっている。また、計画地の一部が風致地区に指定されている。

##### (イ) 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) 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。

## 8.10.2 予 測

### (1) 予測事項

予測事項は、工事の完了後において、以下に示す項目とした。

- ・ 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
- ・ 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

### (2) 予測の対象時点

#### ア 工事の完了後

計画建築物等の工事が完了した時点とした。

### (3) 予測地域及び予測地点

#### ア 工事の完了後

現況調査の調査地域に準じた。

### (4) 予測方法

#### ア 工事の完了後

予測方法は以下のとおりとした。なお、予測は（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設の稼働による影響も加味した。

#### (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

対象事業の種類及び規模、地域景観の特性を考慮した定性的な予測を行った。

#### (イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

工場棟等による地域景観の特性の変化等を、完成予想図（フォトモンタージュ）の作成等により予測した。

#### (ウ) 圧迫感の変化の程度

現況の天空写真に計画建築物等の完成予想図を合成した天空図を作成するとともに、圧迫感の指標の一つである形態率を算定し、現況との比較を行うことにより、圧迫感の変化の程度を予測した。

## (5) 予測結果

### ア 工事の完了後

#### (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

計画地周辺は低層及び中層建築物である住宅等が多く、計画地南側には玉川上水、北側には野火止用水緑道があり、水辺環境や緑に恵まれた景観特性を有している。

本事業は、既存のごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設、廃水処理施設等を解体・撤去しその跡地に新施設を建設するものである。工事の完了後の主な建築物等は新ごみ焼却施設、煙突及び（仮称）不燃・粗大ごみ処理施設であることから、基本的な景観構成要素の変化はなく、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測する。

#### (イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現地調査によって選定した代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、写真 8.10-3 に示すとおりである。

本事業は、既存のごみ焼却施設の建替えを行うものであることから、基本的な景観構成要素の変化はない。建替え後の煙突は既存煙突の2本から1本へと減らし、高さも100mから59.5mと低くする計画である。

また、色彩や形状については東京都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、敷地内緑化等を行うことにより周囲の景観と調和のとれた施設として計画する。

以上のことから、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は小さいと予測する。

現況



将来



現況：計画地の北側に位置する野火止用水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、建物までの距離は近く、施設の出現による眺望の変化の程度は大きいですが、敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(1) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点①：落葉期）

現  
況



将  
来



現況：計画地の北側に位置する野火止用水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、建物までの距離は近く、施設の出現による眺望の変化の程度は大きいですが、敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩について周辺地域に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点①：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置する玉川上水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

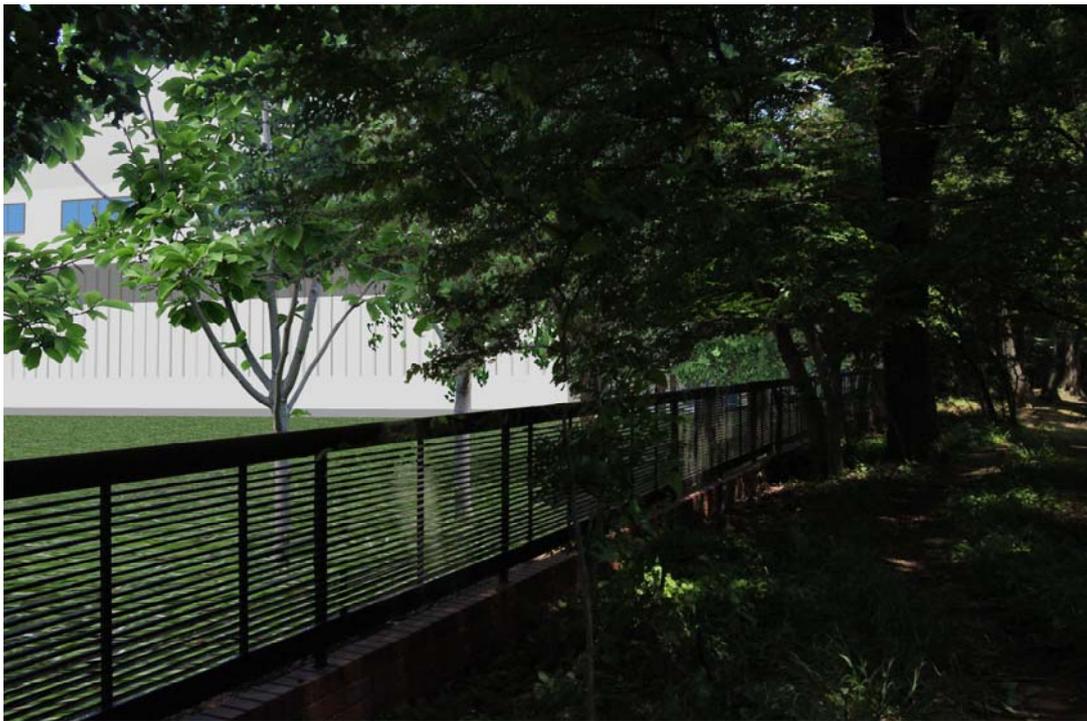
将来：建替後は、施設の出現による眺望の変化の程度はあるが、施設周辺の植栽により施設の一部が眺望できる。敷地内には中低木を設置するなど緑化を図る。また、意匠、色彩については玉川上水の環境に調和したものとすることから、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(3) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点②：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置する玉川上水緑道から計画地を望む地点である。この地点は、緑道利用者が目にする地点であり、計画地を間近で見ることができる。

将来：建替後は、施設の出現による眺望の変化はあるが、玉川上水にある樹木の背後に施設が見え、現況と大きく変化しないため、眺望の変化は小さい。

写真 8.10-3(4) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点②：着葉期）