

現況



将来



現況：計画地の北北西側に位置し、東大和南公園入口前の交差点から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、計画地の建物や煙突を見ることができる。
将来：建替え後は、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くする。また、意匠、色彩について周辺環境に調和したものとする事から、周辺に著しい影響を及ぼすことはない。

写真 8.10-3(12) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑥：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の西北西側に位置し、大南公園から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(13) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑦：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の西北西側に位置し、大南公園から計画地を望む地点である。この地点は、公園利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(14) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑦：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の西側に位置し、玉川上水駅から計画地を望む地点である。この地点は、駅利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：建替え後は、煙突と施設の一部が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(15) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑧：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の西側に位置し、玉川上水駅から計画地を望む地点である。この地点は、駅利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：将来：建替え後は、煙突と施設の一部が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(16) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑧：着葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の南側に位置し、川越道緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

将来：建替後は煙突が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(17) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑨：落葉期）

現
況



将
来



現況：計画地の南側に位置し、川越道緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、煙突を見ることができる。

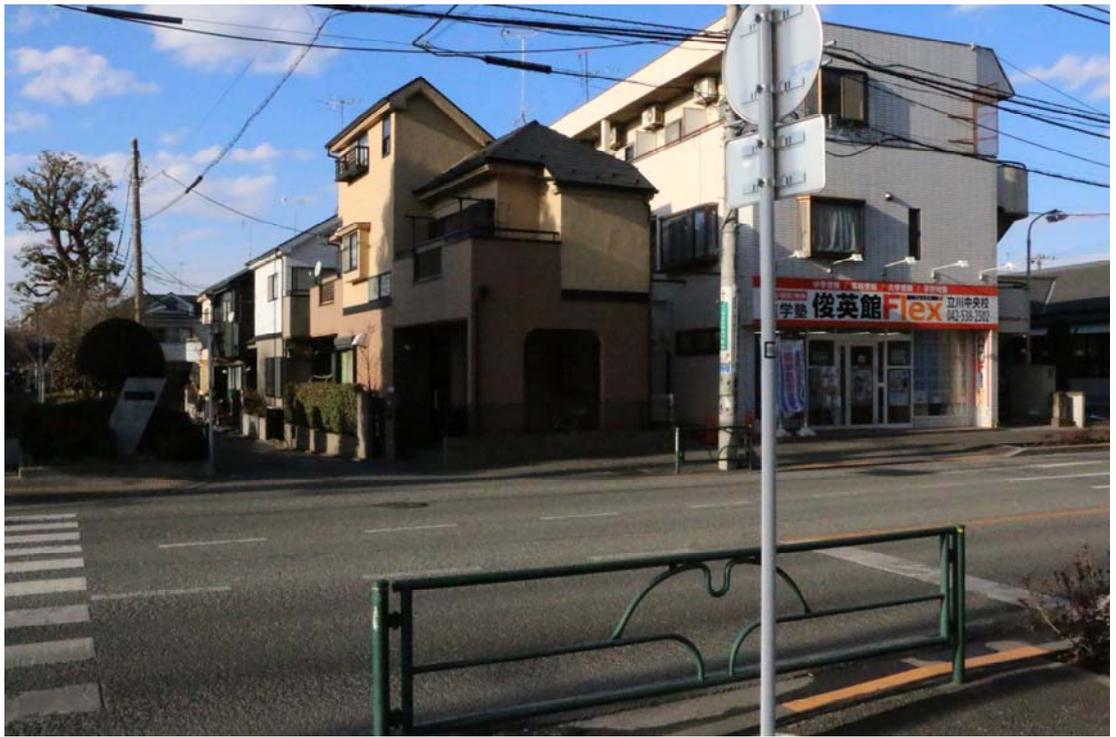
将来：建替後は煙突が眺望できるが、煙突は既存煙突の2本から1本に減らし、煙突高さは100mから59.5mと低くすることから、眺望内に占める面積は小さくなる。

写真 8.10-3(18) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑨：着葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置し、栄緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(19) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑩：落葉期）

現況



将来



現況：計画地の南側に位置し、栄緑地から計画地を望む地点である。この地点は、緑地利用者が目にする地点であり、既存施設に起因する建築物等は視認できない。

将来：計画施設は、視認できない。

写真 8.10-3(20) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度（地点⑩：着葉期）

(ウ) 圧迫感の変化の程度

各調査地点における現況と計画建築物の工事の完了後の圧迫感の変化の程度は、表 8.10-11、将来の天空写真は写真 8.10-4 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 2.3%から約 10.9%までの範囲にあり、計画建築物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 7.6%から約 13.7%までの範囲となる。現況からの計画建築物の建替えに伴う変化は、約-2.5 ポイントから約 11.4 ポイントまでの範囲にあり、計画地北側（野火止用水緑道）及び南側（隣地境界線付近）の地点で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、0%から約 13.7%までの範囲になると予測する。

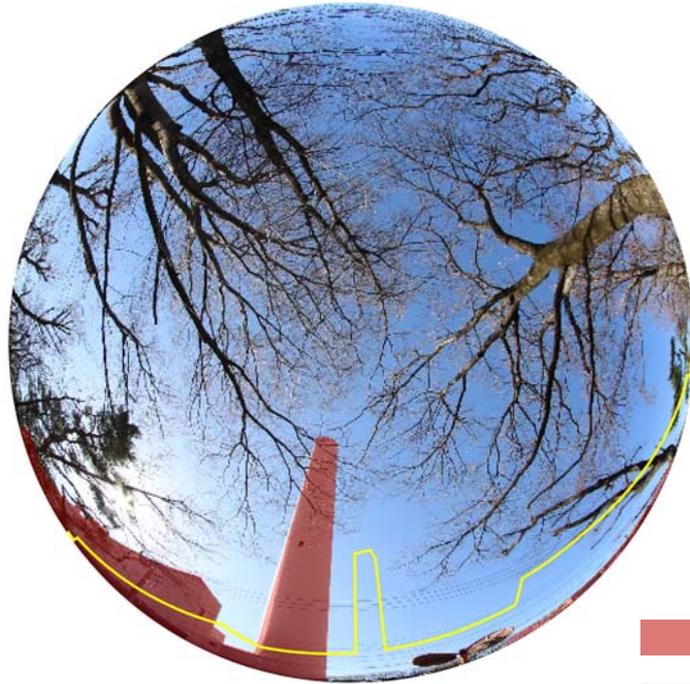
表 8.10-11 圧迫感の状況（形態率）の変化

地点名		現況 (%)	将来 (%)	増減 (ポイント)
㉑	計画地北側（野火止用水緑道）	約 7.5 (約 7.5)	約 7.6 (約 7.6)	約 0.1 (約 0.1)
㉒	計画地東側（こもれびの足湯）	約 8.5 (0)	約 8.5 (0)	0 (0)
㉓	計画地南側（隣地境界線付近）	約 2.3 (約 2.3)	約 13.7 (約 13.7)	約 11.4 (約 11.4)
㉔	計画地西側（隣接境界線付近）	約 10.9 (約 4.6)	約 8.3 (約 0.9)	約-2.5 (約-3.7)

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又は計画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。



既存建築物
 計画建築物
 ※新ごみ焼却施設

注1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(1) 現況及び建替え後の天空写真(地点㉓)



関連施設
 (仮称) 不燃・粗
 大ごみ処理施設

注1) 天空写真は、正射影に変換した。

注2) 建築物(こもれびの足湯)の背後となる部分は破線で示す。

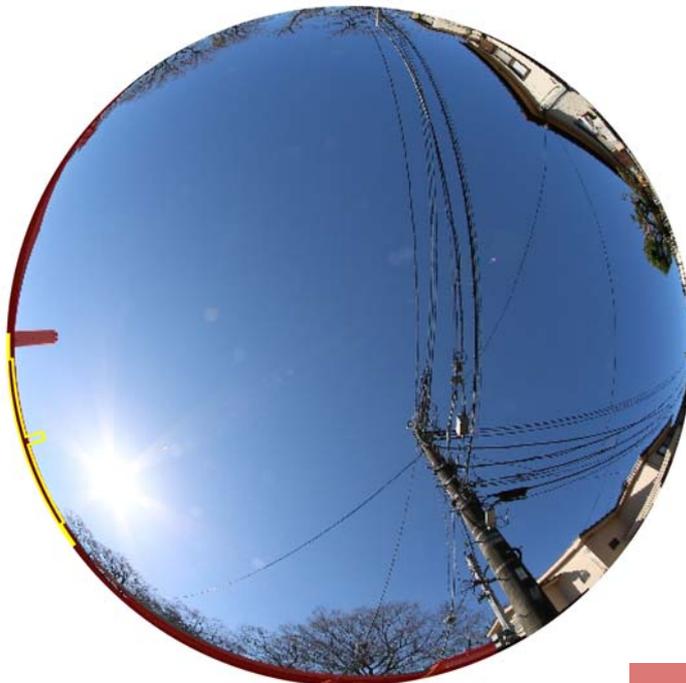
写真 8.10-4(2) 現況及び建替え後の天空図(地点㉔)



- 既存建築物
- 計画建築物
- ※新ごみ焼却施設

注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(3) 現況及び建替え後の天空図(地点㉓)



- 既存建築物
- 計画建築物
- ※新ごみ焼却施設

注 1) 天空写真は、正射影に変換した。

写真 8.10-4(4) 現況及び建替え後の天空図(地点㉔)

8.10.3 環境保全のための措置

(1) 予測に反映した措置

ア 工事の完了後

- ・新施設の建築物の高さ（22m以下）は、既存のごみ焼却施設の高さ（22.5m）より低く抑えることにより圧迫感を軽減する。
- ・建築物等の外観は、東京都景観計画に定める「玉川上水景観基本軸」に基づいた周辺環境と調和したデザインとする。
- ・計画建築物の煙突は、既存煙突の2本から1本へ減らし、煙突高さも100mから59.5mと低くする。
- ・敷地内は、中低木を設置するなど可能な限り緑化を図る。

8.10.4 評価

(1) 評価の指標

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

「東京都景観計画」に示されている「玉川上水景観基本軸」の景観形成の目標である「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」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

「東京都景観計画」に示されている「玉川上水景観基本軸」の景観形成の目標である「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」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 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。

また、周辺環境に調和した色彩及び敷地内緑化に配慮することにより、評価の指標とした「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」こと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

工事の完了後には、計画地北側に位置する野火止用水緑道及び南側に位置する玉川上水緑道の地点からは新施設の出現により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、色彩については、東京都景観計画に定める景観形成基準に基づくことにより周囲の景観と調和を図る。

さらに、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。

したがって、周辺環境に調和した意匠、色彩及び敷地内緑化に配慮することにより、評価の指標とした「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」ことを満足すると考える。

(ウ) 圧迫感の変化の程度

計画地近傍における形態率の変化は、現況と比べて計画地西側で約2.5ポイント減少し、計画地北側で約0.1ポイント、計画地南側で約11.4ポイントの増加に留まる。その他の地点では変化はない。

また、工場棟の色彩や形状にあたっ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、計画地内に中低木等を植えるなど可能な限り緑化を図ることから、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。