



清掃工場の南西側に位置する環七通り（平和橋）から清掃工場を望む地点である。この地点は、橋利用者が住宅街の上に清掃工場の煙突を見ることができる。

写真 8.9-7(1) 地点⑦ 環七通り（平和橋）からの景観（現況）



建替え後の煙突は既存煙突と同じ高さとするこゝで、建替え前とほとんど変わらない。

写真 8.9-7(2) 地点⑦ 環七通り（平和橋）からの景観（将来）



清掃工場の東側に位置する環七通り（鹿浜橋）から清掃工場を望む地点である。この地点は、橋利用者が清掃工場の建築物及び煙突を見ることができる。

写真 8.9-8(1) 地点⑧ 環七通り（鹿浜橋）からの景観(現況)



建替え後の工場棟は、最高高さを既存建築物と同じとして、周辺環境に調和した色合いとすることで視認性を和らげている。煙突は既存煙突と同じ高さとする事で、建替え前とほとんど変わらない。

写真 8.9-8(2) 地点⑧ 環七通り（鹿浜橋）からの景観(将来)

(3) 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20.7%から約37.8%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22.9%から約38.7%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-6.0ポイントから約11.8ポイントまでの範囲にあり、計画地北側及び東側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、約2.0%から約19.2%までの範囲になると予測する。

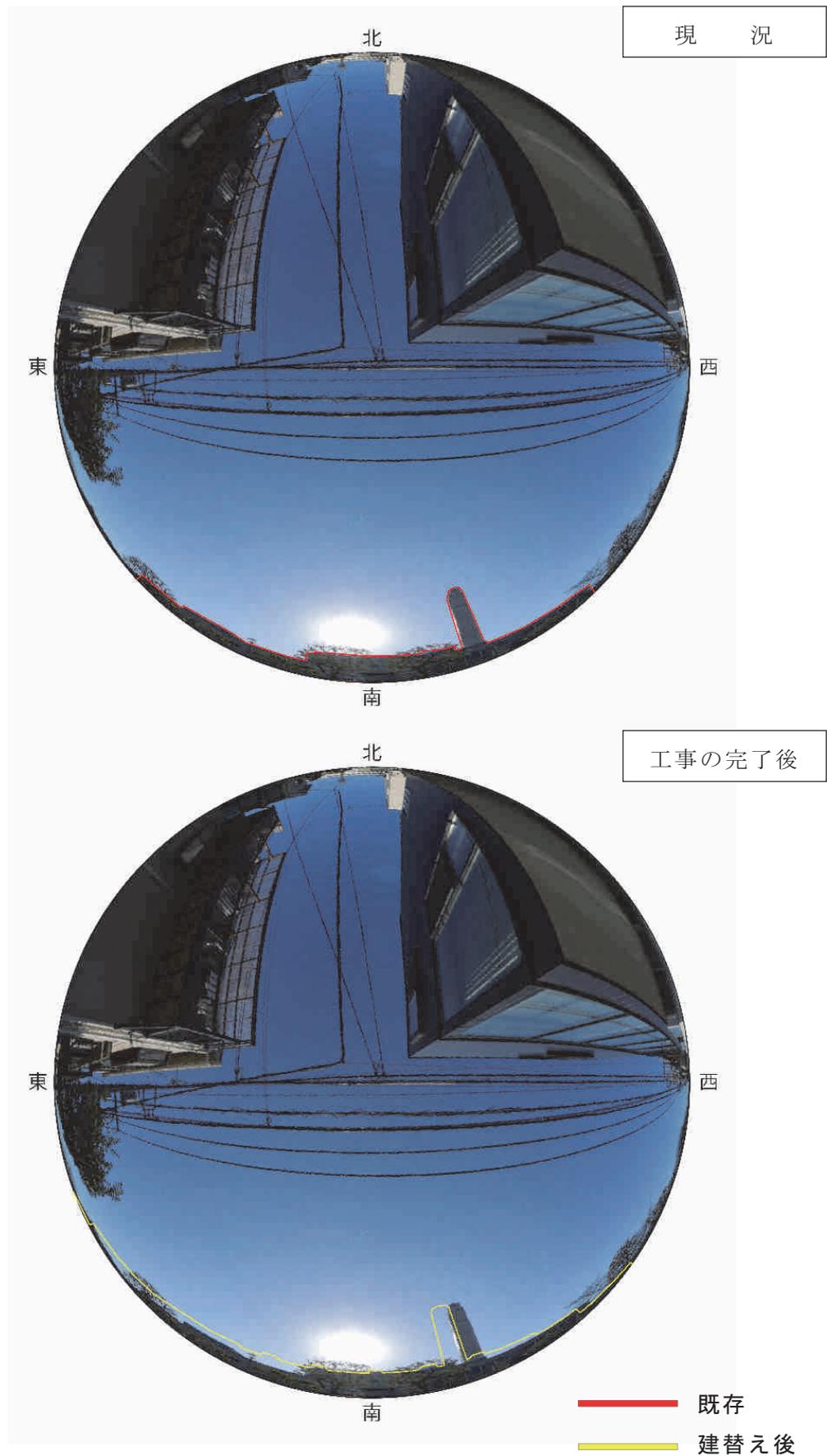
表 8.9-7 圧迫感の状況（形態率）の変化

地点名		現況 (%) a	工事の完了後 (%) b	増減 (ポイント)
①	敷地境界北側	約 37.8 (約 3.3)	約 38.7 (約 4.2)	約 0.9 (約 0.9)
②	敷地境界東側	約 20.7 (約 7.4)	約 32.5 (約 19.2)	約 11.8 (約 11.8)
③	敷地境界南側	約 28.9 (約 16.2)	約 22.9 (約 10.2)	約-6.0 (約-6.0)
④	敷地境界西側	約 29.0 (約 2.2)	約 28.7 (約 2.0)	約-0.2 (約-0.2)

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。

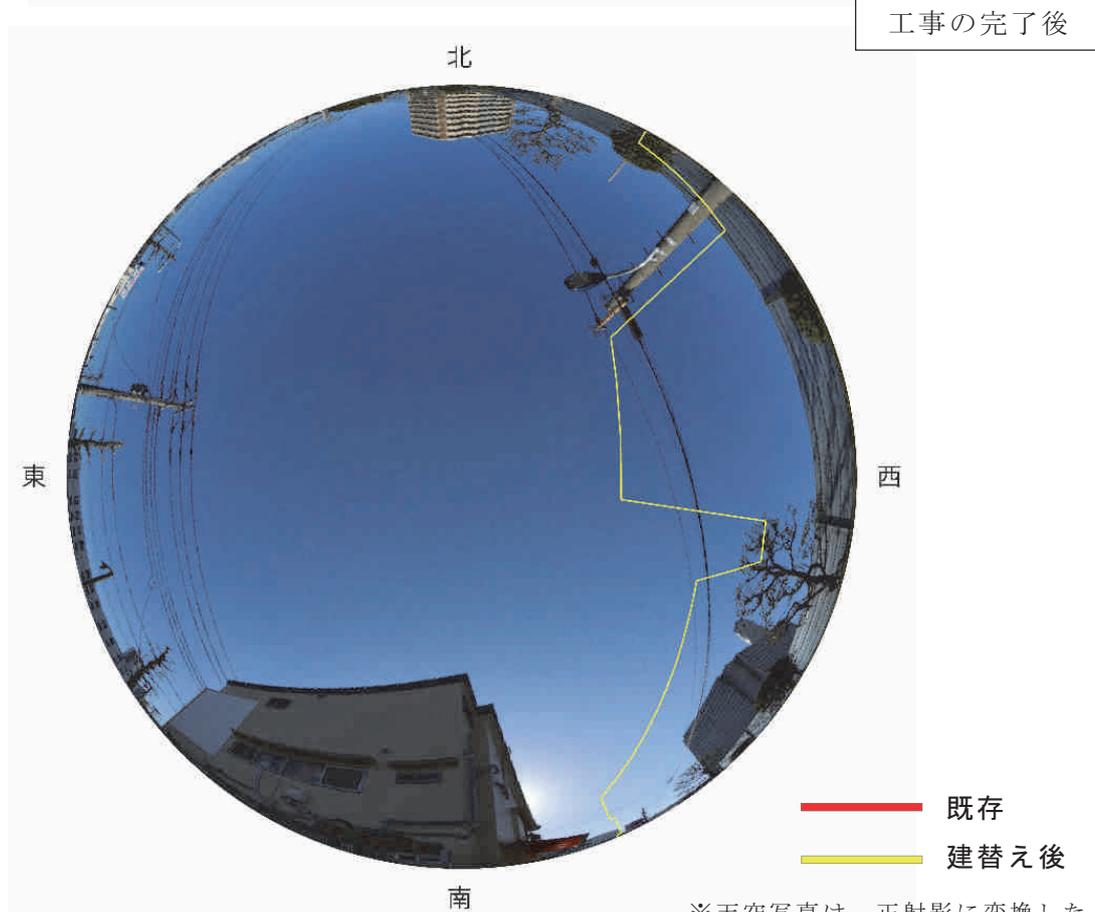
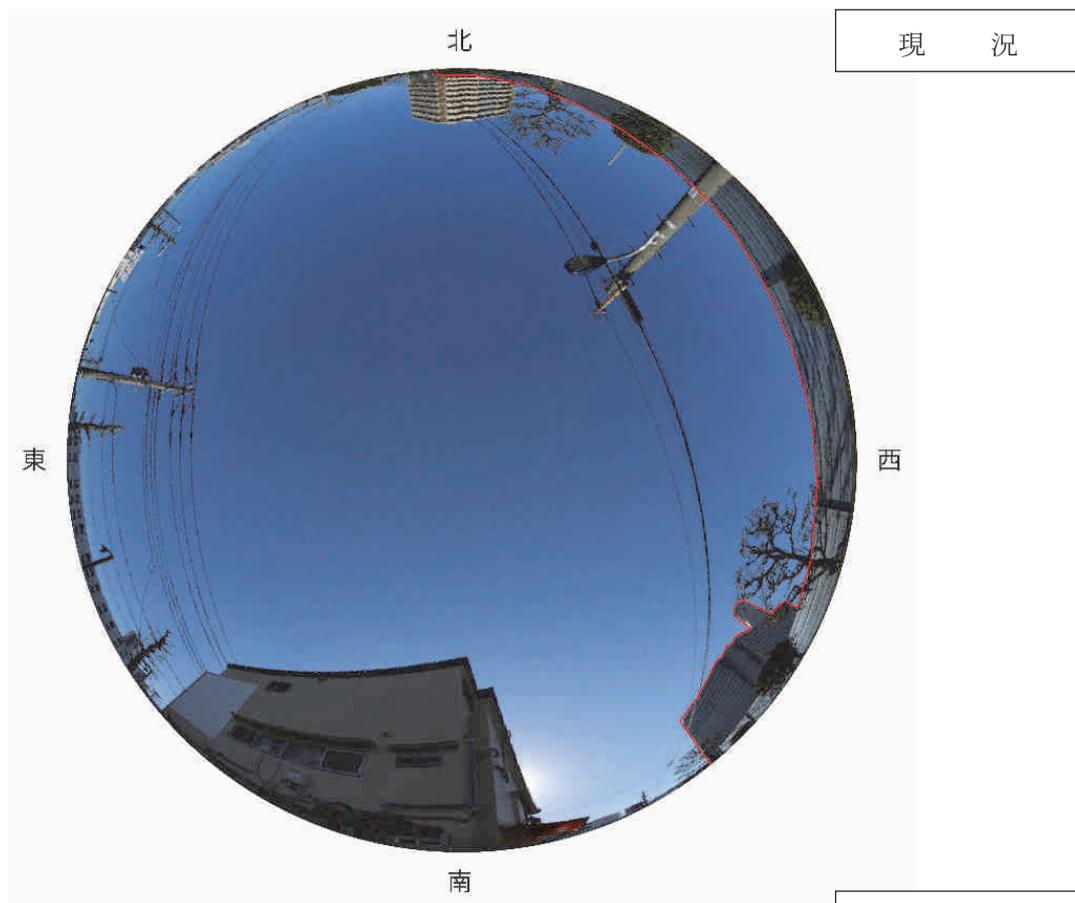
注2) 四捨五入の関係で、増減=b-a とならない場合がある。

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。



※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：敷地境界北側）



※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）

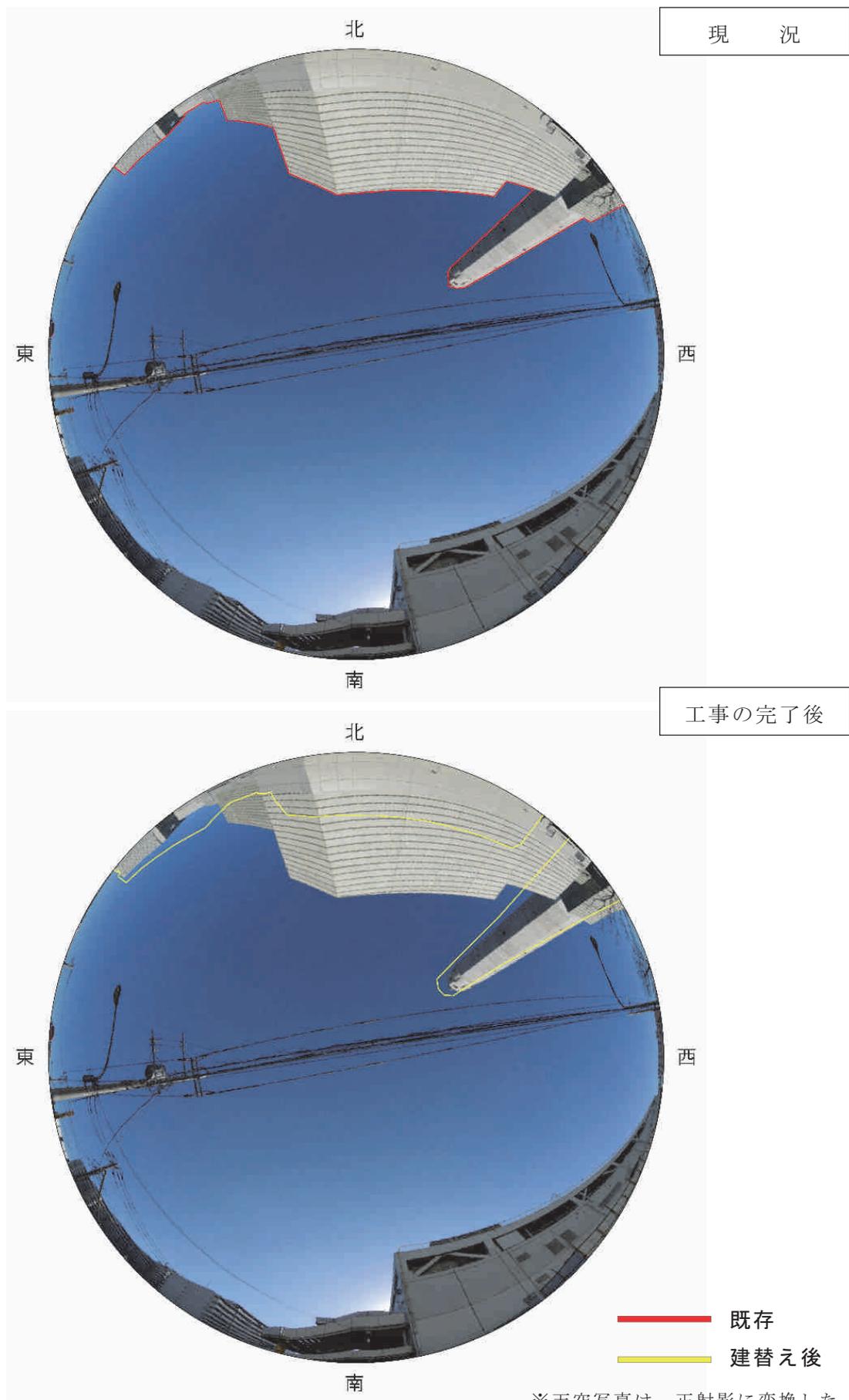
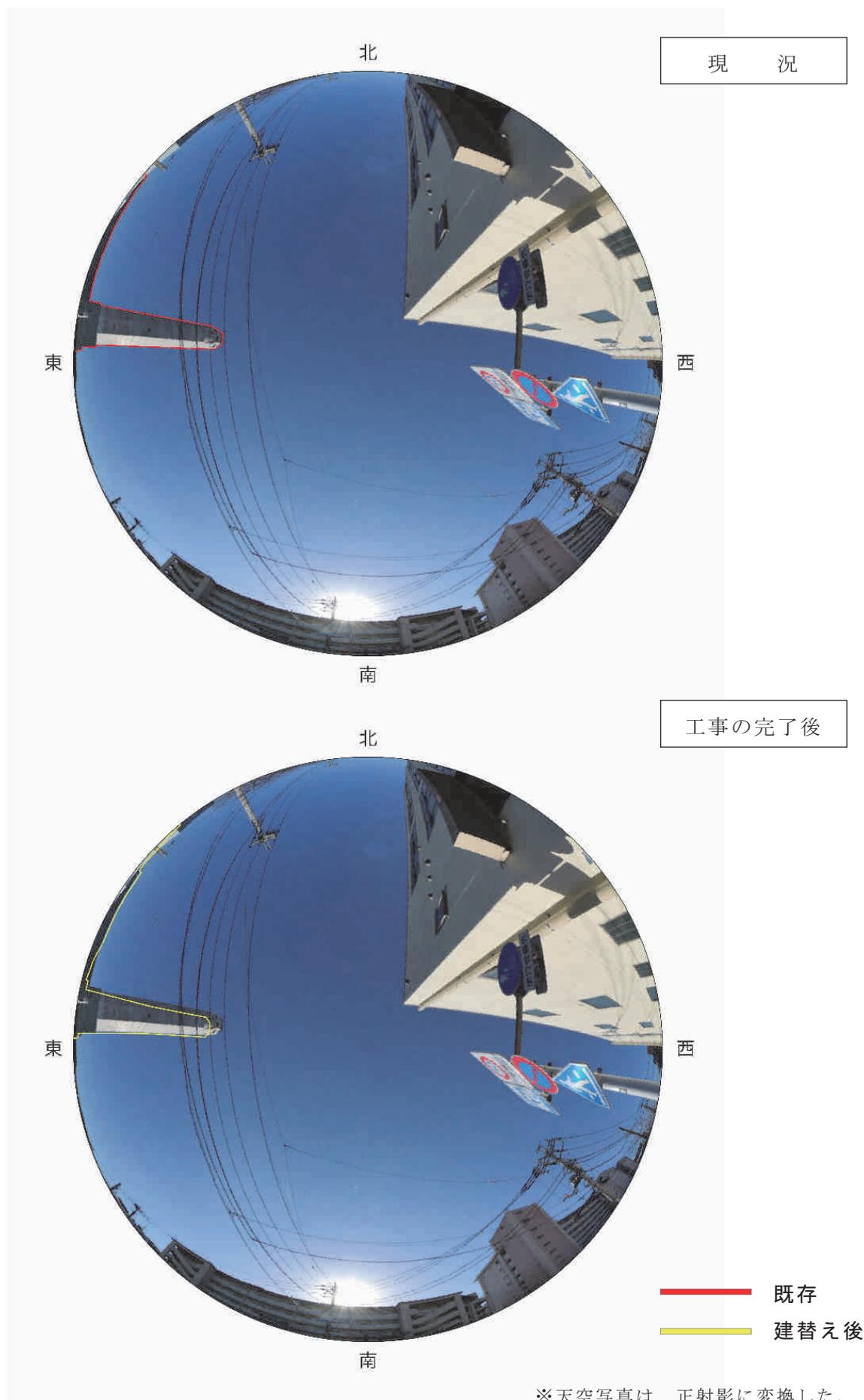


写真 8.9-9(3) 現況及び将来の天空写真（地点③：敷地境界南側）



※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

8.9.3.1 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。

- ・計画建築物の外観意匠については、北区景観づくり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。
- ・計画する工場棟の最高高さは、既存の工場棟の高さ（約31m）と同じとする。
- ・煙突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。
- ・屋上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

8.9.4.1 評価の指標

(1) 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

「北区景観づくり計画」に示されている基本目標「区民とともに まもり つくり そだてる 北区らしい景観をめざして」を評価の指標とした。

(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

「北区景観づくり計画」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。

(3) 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。

8.9.4.2 評価の結果

(1) 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・高層建築物である住宅等が多い地域である。さらに計画地の東側には北本通りなど、幹線となる道路が近くを通過している。

本事業は、既存建築物等を建替えるものであり、計画建築物は最高高さを既存建築物と同様とし、煙突についても既存と同じ高さ約120mとする計画である。また、周辺環境に調和した色合いとし、計画建築物等の視認性を和らげ景観の質を高めることで、『北区らしい景観』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。

(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

建替え後の工場棟及び煙突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く、色彩や形状にあたっては北区景観づくり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、周囲の街並みと調和のとれた景観を創出でき、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。

(3) 圧迫感の変化の程度

計画する工場棟は、最高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

おける形態率の変化は約-6.0ポイントから約11.8ポイントの範囲に留まる。

また、工場棟の色彩や形状にあたっては、北区景観づくり計画に定める景観形成基準に基づいた外観意匠とする。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。

