4.5 構造物の影響

- 4.5.1 景 観
- 4.5.2 日照阻害
- 4.5.3 テレビ受信障害
- 4.5.4 風 害

4.5 構造物の影響

4.5.1 景 観(景観、圧迫感)

環境影響評価の対象は、建築物等の存在による景観・圧迫感への影響とする。

(1) 現況調査

ア 調査項目

計画地及びその周辺の地域景観の特性及び代表的な眺望地点からの景観等を把握し、本事業の実施に伴う施設の存在が地域景観及び代表的な眺望地点からの景観に及ぼす影響について、予測及び評価の基礎資料を得ることを目的として、次の項目について調査を行った。

- (ア) 地域景観の特性
- (イ) 代表的な眺望地点からの景観
- (ウ) 圧迫感の状況
- (エ) 土地利用の状況
- (オ) 関係法令等による基準等

イ 調査地域・調査地点

(7) 地域景観の特性

計画地及びその周辺とした。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

人の滞留性や利用特性などを考慮し、表 4.5.1-1 及び図 4.5.1-1~2 に示す近景域、中景域、遠景域各 4 地点の計 12 点を調査地点とした。

計画地からの方向 領 域 地点 地点名 計画地までの距離 No. 1 計画地北東側 北東 約 20m No.2 計画地南東側 南東 約 25m 近景域 No.3 計画地南西側 南西 約 20m No.4 計画地北側 北 約 35m No.5 片平2丁目交差点付近 北 約 385m No.6 美山台中公園前 東 約 330m 中景域 No. 7 あさおふれあいの丘(麻生水処理センター) 南西 約 540m 仲町遺跡付近 No.8 西 約 830m No.9 麻生スポーツセンター入口交差点付近 北東 約 1,280m 新大谷交差点付近 南東 約 1,050m No.10 遠景域 No.11 開戸親水ひろば付近 南西 約 1,060m 川崎フロンターレ麻生グラウンド横 約 2,010m No.12 北西

表 4.5.1-1 代表的な眺望地点からの景観調査地点

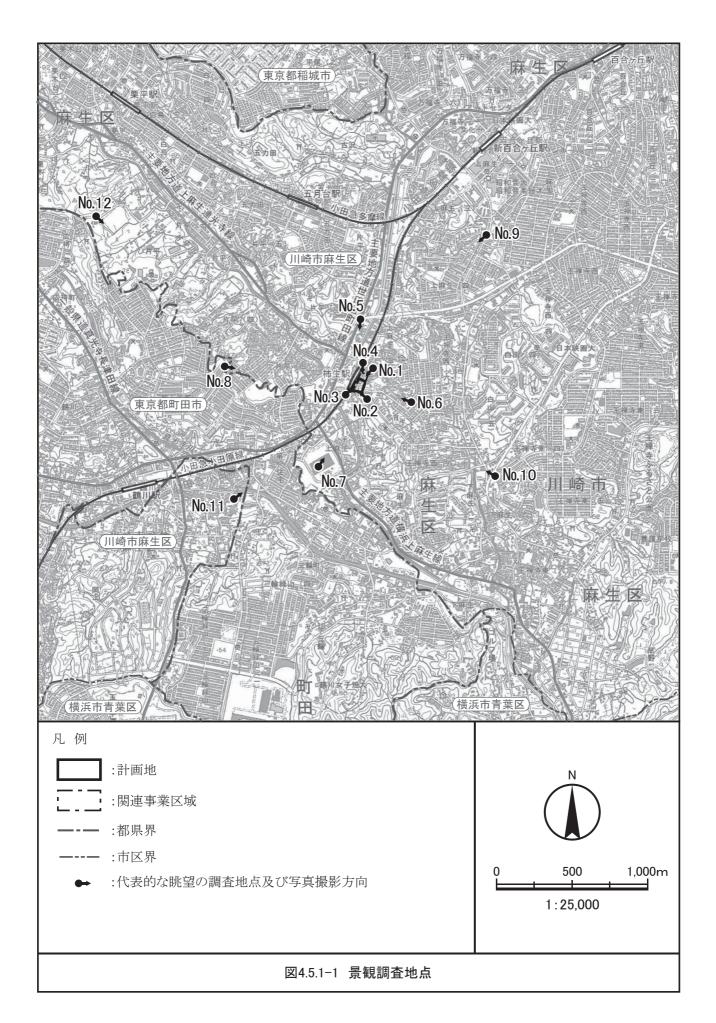
(ウ) 圧迫感の状況

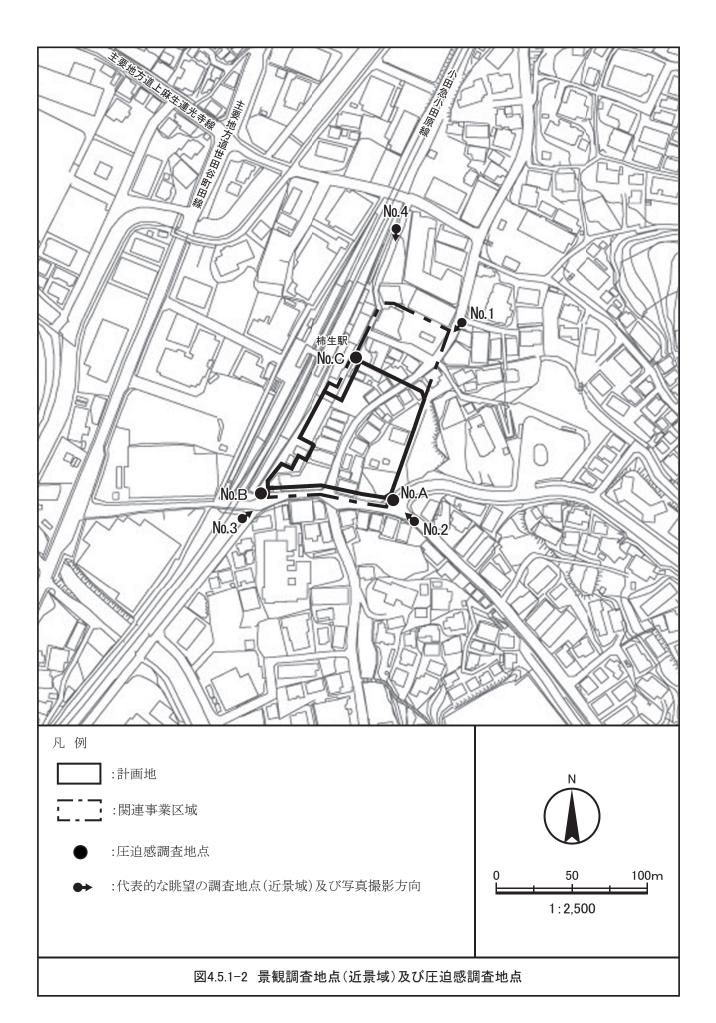
既存建物等から受ける圧迫感を考慮し、図 4.5.1-2 に示すNo.A~No.C の計 3 地点を調査 地点とした。

(エ) 土地利用の状況

計画地及びその周辺とした。

注) 計画地までの距離は、調査地点から計画地敷地境界までの最短の距離を示す。





ウ 調査期間・調査時期

(7) 地域景観の特性

調査時期は、以下のとおりとした。 平成 29 年 12 月 7 日 (木)

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

調査時期は、以下のとおりとした。 平成 29 年 12 月 7 日 (木)

(ウ) 圧迫感の状況

調査時期は、以下のとおりとした。 平成30年6月25日(月)

工 調査方法

(7) 地域景観の特性

航空写真等の既存資料の収集・整理、現地踏査により、計画地及びその周辺の地域景観の特性を把握した。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

現地踏査及び写真撮影により、計画地周辺の景観を把握した。 写真の撮影条件は、表 4.5.1-2 に示すとおりである。

表 4.5.1-2 景観写真の撮影条件

使用カメラ	Canon EOS 5D
使用レンズ	TAMRON LENS AF ASPHERICAL 28-80mm (撮影 28mm、水平角 65°)
撮影高さ	地上 1.5m

(ウ) 圧迫感の状況

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を求める方法により把握した。

天空写真の撮影条件は、表 4.5.1-3 に示すとおりである。

表 4.5.1-3 天空写真の撮影条件

使用カメラ	SONY α-7
使用レンズ	OP Fisheye-NIKKOR 10mm F5.6 (撮影 28mm、水平角 65°)
撮影高さ	地上 1.5m

(エ) 土地利用の状況

「土地利用現況図 (麻生区) 平成 22 年度川崎市都市計画基礎調査 」(平成 26 年 3 月、川崎市まちづくり局) 等の既存資料の収集・整理により、計画地及びその周辺の土地利用の状況を把握した。

(オ) 関係法令等による基準等

以下の関係法令等の内容について整理した。

- •「景観法」
- •「川崎市都市景観条例」
- •「川崎市景観計画」
- ・「地域環境管理計画」の地域別環境保全基準

才 調査結果

(7) 地域景観の特性

計画地の所在地である麻生区は多摩丘陵に位置しており、ほぼ全域で起伏に富んだ丘陵地形である。計画地の東側は丘陵であるが、西側は麻生川の浸食を受けた谷地となっており、更に西側は丘陵である。計画地内は谷地で、標高(T.P.)は約36~39m程度で約3mの高低差があり、計画地周辺の標高(T.P.)は約30~45m程度である。

計画地周辺は、計画地西側に小田急小田原線柿生駅が隣接しているほか、計画地周辺には住宅や店舗等の建物が並んでいる。

このように計画地及びその周辺は、主要な景観の構成要素として、鉄道や住宅等の構造物と、多摩丘陵の自然的要素を含んだ市街地景観を呈している。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

代表的な眺望地点からの景観は、表 4.5.1-4(1)~(2)及び写真 4.5.1-1(1)~(3)に示すとおりである。

表 4.5.1-4(1) 代表的な眺望地点からの景観

領域	地点 番号	地点名	景観の状況	写 真
	No. 1	No.1 計画地北東側約 20m の商店街道路沿いの地点である。計画地方向を眺望すると、柿生駅南口の一般車用ロータリーとその周辺の飲食店等の低層建物が視認できる。		写真 4.5.1-1(1)
	No.2 計画地南東側		本地点は、計画地南東側約 25m の交差点付近の地点である。計画地方向を眺望すると、手前に交差点、駐車場があり、その奥に住宅等の低層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(1)
近景域	No.3	計画地南西側	本地点は、計画地南西側約 20m の小田急小田原線の線路沿い駐輪場付近の地点である。 計画地方向を眺望すると、中央に、商業施設が入る中層建物が、右手に娯楽施設が視認できる。	写真 4.5.1-1(1)
	No.4 計画地北側		本地点は、計画地北側約35mの線路沿いの地点である。計画地方向を眺望すると、右手に、 柿生駅のプラットホームと駐輪場が、中央に中 層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(1)

表 4.5.1-4(2) 代表的な眺望地点からの景観

		1		
領域	地点 番号	地点名	景観の状況	写 真
	No.5	片平2丁目交差点 付近	本地点は、計画地北側約 385m の交差点付近 の地点である。計画地方向を眺望すると、手前 に県道三号世田谷町田線が、その奥に集合住 宅と住宅等の低層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(2)
中景域	No.6	美山台中公園前	本地点は、計画地東側約 330m の高台の公園 前の地点である。計画地方向を眺望すると、住 宅等の低層建物が奥まで続いており、右手に は中高層の集合住宅が視認できる。	写真 4.5.1-1(2)
	No.7	あさおふれあいの 丘(麻生水処理セ ンター)	本地点は、計画地南西側約 540m のふれあいの丘敷地内の地点である。計画地方向を眺望すると、手前にグラウンドが、県道 12 号上麻生線の奥には、中高層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(2)
	No.8	仲町遺跡付近	本地点は、計画地西側約 830m の住宅地の地点である。計画地方向を眺望すると、手前に、住宅等の低層建物が建ち並んでおり、奥に集合住宅等の高層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(2)
	No.9	麻生スポーツセン ター入口交差点付 近	本地点は、計画地北東側約 1,280m の地点である。計画地方向を眺望すると、手前に住宅等の低層建物と集合住宅の高層建物が、中央奥には高圧線の送電鉄塔が視認できる。	写真 4.5.1-1(3)
遠景域	No.10	新大谷交差点付近	本地点は、計画地南東側約 1,050m の交差点付近の地点である。計画地方向を眺望すると、新大谷交差点の奥に、低層の商業施設が、左手奥に、中層の共同住宅が視認できる。	写真 4.5.1-1(3)
	No.11	開戸親水ひろば付 近	本地点は、計画地南西側約 1,060m の川沿い遊歩道上の地点である。計画地方向を視認すると、手前に開戸親水ひろばが、鶴見川を挟んで対岸に住宅等の低層建物が視認できる。	写真 4.5.1-1(3)
	No.12	川崎フロンターレ 麻生グラウンド横	本地点は、計画地北西側約 2,010m のグラウンド横の地点である。計画地方向を視認すると、手前に、川崎フロンターレ麻生グラウンドが、奥に樹林が視認できる。	写真 4.5.1-1(3)



No.1 計画地北東側



No.2 計画地南東側



No.3 計画地南西側



No.4 計画地北側

写真 4.5.1-1(1) 代表的な眺望地点からの景観(近景域)



No.5 片平 2 丁目交差点付近



No.6 美山台中公園前



No.7 あさおふれあいの丘(麻生水処理センター)



No.8 仲町遺跡付近

写真 4.5.1-1(2) 代表的な眺望地点からの景観(中景域)



No.9 麻生スポーツセンター入口交差点付近



No.10 新大谷交差点付近



No.11 開戸親水ひろば付近



No.12 川崎フロンターレ麻生グラウンド横

写真 4.5.1-1(3) 代表的な眺望地点からの景観(遠景域)

(ウ) 圧迫感の状況

圧迫感の状況は写真 4.5.1-14~16 上段 (p.314~316) に、既存建物による形態率は表 4.5.1-5 に示すとおりである。

現況における形態率 (撮影範囲全体) は4.5~39.9%であった。

表 4.5.1-5 既存建物による形態率

単位:%

調査地点		周辺建物の	現況			
		高さ状況	計画地内	計画地外	撮影範囲全体	
No.A	計画地南東側	低層	0.0	4.5	4.5	
No.B	計画地南西側	低層~中高層	6.2	13.5	19.7	
No.C	計画地北西側	低層~中高層	20.2	19.7	39.9	

(エ) 土地利用の状況

計画地及びその周辺の土地利用の状況は、「第2章2.1.6 土地利用の状況」(p.68~73) に示すとおり、計画地は、店舗併用住宅用地、商業用地、住宅用地、その他の空地で構成されている。計画地の北側は併用集合住宅用地、西側は運輸施設用地、南側及び東側は主に商業用地、店舗併用住宅用地、住宅用地等が分布している。

(オ) 関係法令等による基準等

a 「景観法」

本法律は、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り、もって国民生活の向上並びに国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。

本法律では、良好な景観の形成に関わる基本理念、事業者の責務、景観計画区域内に おける行為の規制等について定めており、景観計画区域内において、次に掲げる行為を しようとする者は、あらかじめ、国土交通省令(第四号に掲げる行為にあっては、景観 行政団体の条例)で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手 予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならな いと定めている。

- 一 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しく は模様替又は色彩の変更
- 二 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しく は模様替又は色彩の変更
- 三 都市計画法第四条第十二項 に規定する開発行為その他政令で定める行為
- 四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為 として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

b 「川崎市都市景観条例」

本条例は、「景観法」の規定に基づく事項及びその他都市景観の形成に関し必要な事項を定めることにより、市、市民及び事業者が協力して、親しみと愛着を感じ、誇りを持てる優れた都市景観を形成するとともに、次代に誇れる魅力ある川崎らしさの発見と創造を行い、もって快適な都市環境の実現と市民文化の向上に資することを目的としている。

本条例では、景観計画の策定、景観計画区域内の行為の届出に関する事項、景観計画 特定地区・都市景観形成地区の指定等について定めており、景観計画区域内の届出の対 象となる規模は、川崎市景観計画が平成30年12月26日に改定されたことを受け、次 に示す内容に変更されることとなる。

[届出対象規模]

川崎市全域(景観計画特定地区を除く)における建築物の建築等については、下表に示す A) から C) のいずれかの要件に該当するものを届出対象とする。

	区域区分及び	要件			
	高度地区	A)高さ ^{※1}	B)壁面の長さ※2	C)その他	
市	第1種高度地区	10m超	30m超		
街ル	第2種高度地区	15m超	50m超	景観の形成に大きな	
化区	第3・4種高度地区	20m超	70m超	影響を与えると市長	
域	高度地区指定なし	31m超	70m超	が認める建築物	
市名	封化調整区域	10m超	30m超		

注)※1 高さ: 建築物の高さは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平 面からの高さとする。ただし、建築物が周囲の地盤と接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、周囲の接する地盤のうち最も低い位置から の見付の高さとする。

※2 壁面の長さ:壁面の長さは、一棟とみなされる建築物において、もっとも長く見える 見付の壁面の長さとする。

なお、上記要件については、平成31年第1回の川崎市議会における川崎市都市景観条例の一部改正に関する議決を経て確定し、同年7月1日に施行されることが予定されている。

c 「川崎市景観計画」

本計画は、「景観法」第1条の目的の実現を目指し、同法第8条の規定に基づき策定されたものであり、良好な景観を保全し、また、地域の特性にふさわしい新たな景観を創出するため、川崎市の景観形成のマスタープランとして、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限等を定めたものである。

本計画では、川崎市全域を景観計画区域として定めており、良好な景観の形成に関する方針として、本市の景観の特徴を踏まえ、景観計画区域を「ゾーン」「帯」「拠点」「要素」の構成に分類し、それぞれについて策定している。

さらに、計画地及びその周辺が該当する身近な駅周辺や大規模な土地利用転換が予定されている地区については、施設整備や更新等(都市機能の導入や基盤整備等)にあわせて景観まちづくり先導地区として位置づけ、地区に相応しい優れたデザインの建築物や道路、広場等の整備を誘導し、景観拠点として育成していくことが定められている。

計画地及びその周辺は、景観ゾーンとして、「丘陵部ゾーン」、景観の帯として「多摩丘陵」に該当する。

また、景観形成基準についても、「ゾーン」と「帯」ごとに配置、規模、外観の色彩、素材、外構等について示しており、色彩については「ゾーン」ごとに推奨する基準が定められている。

d 「地域環境管理計画」の地域別環境保全水準

「地域環境管理計画」では、地域別環境保全水準として、景観については「周辺環境と調和を保つこと。又は、魅力ある都市景観の形成を図ること。」と、圧迫感については「生活環境の保全に支障のないこと。」と定めている。

(2) 環境保全目標

環境保全目標は、「地域環境管理計画」の地域別環境保全水準に基づき、景観については「周辺環境と調和を保つこと」及び、圧迫感については「生活環境の保全に支障のないこと」と設定する。

(3) 予測·評価

① 予 測

供用時においては、以下に示す景観への影響が考えられるため、その影響の程度について 予測及び評価を行う。

・建築物等の存在による景観への影響

(7) 予測項目

供用時においては、以下に示す景観への影響が考えられるため、その影響の程度について予測及び評価を行う。

- ・主要な景観構成要素の改変の程度及び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

(1) 予測地域 · 予測地点

a 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度 計画地及びその周辺とした。

b 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

代表的な眺望地点からの眺望に係る調査地点とし、図 4.5.1-1 (p.286) に示す 12 地点を選定した。

c 圧迫感の変化の程度

圧迫感の変化に係る調査地点とし、図 4.5.1-2 (p.287) に示す 3 地点を選定した。

(ウ) 予測時期

予測時期は、供用時、植栽等が安定した一定期間が経過した時点とした。

(I) 予測方法

a 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

計画地及びその周辺の土地利用の状況と事業計画を対比し、外観図等を参考にして、景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度を定性的に予測する方法とした。

b 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現況の眺望状況の写真に完成予想図を重ね合わせるフォトモンタージュにより将来 景観を予測する方法とした。

c 圧迫感の変化の程度

現況の天空写真に計画建物の完成予想図を合成し、圧迫感を計測する指標のひとつである形態率を算定し、圧迫感の変化の程度を予測した。

(オ) 予測条件

土地利用計画、建築計画及び緑化計画の詳細は、「第1章 1.4 指定開発行為の目的、 事業立案の経緯及び内容 1.4.3 土地利用計画、1.4.4 建築計画及び1.4.5 緑化計画」(p.19 ~31) に示したとおりである。

(カ) 予測結果

a 主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度

主要な景観構成要素の改変の程度については、計画地西側に小田急小田原線の線路や柿生駅が隣接するほか、その周辺には住宅や店舗等の建物が立ち並び、それらの建物を中心とした市街地を形成していることが主要な景観の構成要素となっている。このような地域に、高層の計画建物が新たに出現することにより主要な景観構成要素に変化が生じるが、柿生駅を象徴するランドマークとなり、既存の住居や店舗等の低層建物及び集合住宅等の中高層建物と一体となった、魅力ある市街地景観が形成されるものと予測する。

地域景観の特性の変化の程度については、計画地周辺は、鉄道や住宅等の構造物と、 多摩丘陵の自然的要素を含んだ市街地景観を呈していることから、計画地の敷地境界の 接道部に高木、低木を適切に組み合わせた緑化地や広場を設けることにより、構造物と 緑が調和した景観が新たに創出されるものと予測する。

b 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

供用時における代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、表 4.5.1-6(1) \sim (2) 、写真 4.5.1-2 \sim 13 に示すとおりである。近景域の地点は、計画建物等が出現することにより眺望は変化はするが、緑豊かな街並み景観や魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。中景域や一部の遠景域の地点では、計画建物が出現することにより眺望は変化はするが、柿生駅を象徴するランドマークとなる魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。

表 4.5.1-6(1) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(近景域)

領域	地点 番号	地点名	景観の状況	写 真
	No.1	本地点からは、既存建物と駅前広場の先に、本事業の計画建物の低層棟及び高層棟北側を視認できる。 ・本地点は計画地に近いことから、計画建物等が出現することにより、眺望は変化するものと考えられるが、駅前広場や店舗等との連続性を持たせることにより、魅力ある新たな市街地景観が形成されるものと予測する。		写真 4.5.1-2
汇量 榆	No.2	計画地南東側	本地点からは、交差点の先に本事業の計画 建物の高層棟東側、南側及び緑化空間等が視 認できる。 本地点は計画地に近いことから、計画建物等 が出現することにより、眺望は変化するものと考 えられるが、敷地の接道部に高木、中木、低木 等を適切に組み合わせた緑化地や空間を設け ることにより、緑豊かな街並み景観が形成される ものと予測する。	写真 4.5.1-3
近景域	No.3	計画地南西側	本地点からは、店舗等の先に本事業の計画 建物の高層棟南側及び手前の緑化地等が視認 できる。 本地点は計画地に近いことから、既存の低層 建物が高層の計画建物等に置き換わることによ り、変化するものと考えられるが、敷地の接道部 に高木、中木、低木等を適切に組み合わせた緑 化地や空間を設けることにより、緑豊かな街並み 景観が形成されるものと予測する。	写真 4.5.1-4
	No.4	計画地北側	本地点からは、既存建物の背後に本事業の計画建物の高層棟北側が視認できる。 本地点は計画地に近いことから、既存建物の背後に高層の計画建物等が出現することにより、変化するものと考えられるが、駅や店舗等との連続性を持たせることにより、魅力ある新たな市街地景観が形成されるものと予測する。	写真 4.5.1-5

表 4.5.1-6(2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度(中景域、遠景域)

領域	地点 番号	地点名	景観の状況	写 真
	No.5	片平2丁目交差 点付近	本地点からは、主要地方道世田谷町田線の 奥に本事業の計画建物の高層棟北側が視認できる。 本事業の計画建物が出現することにより、眺望は変化するものと考えられるが、柿生駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺の建物と一体感を持った魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。	写真 4.5.1-6
中景域	No.6	美山台中公園前	本地点からは、住宅地の奥に本事業の計画 建物の高層棟東側が視認できる。 本事業の計画建物が出現することにより、眺 望は変化するものと考えられるが、柿生駅前地 区を象徴するランドマークとなり、魅力ある新たな 市街地景観が創出されるものと予測する。	写真 4.5.1-7
	No.7	あさおふれあい の丘(麻生水処 理センター)	本地点からは、共同住宅及び病院等の背後に本事業の計画建物の高層棟南側が視認できる。 本事業の計画建物が出現することにより、眺望は変化するものと考えられるが、柿生駅前地区を象徴するランドマークとなり、魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。	写真 4.5.1-8
	No.8	仲町遺跡付近	本地点からは、住宅地及び緑地の中に本事業の計画建物の高層棟西側が視認できる。 本事業の計画建物が出現することにより、眺望は変化するものと考えられるが、柿生駅前地区を象徴するランドマークとなり、魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。	写真 4.5.1-9
	No.9	麻生スポーツセンター入口交差 点付近	本地点からは、既存の住宅等の背後に計画 地が位置しており、本事業の計画建物は視認で きないことから、眺望の変化はないものと予測す る。	写真 4.5.1-10
	No.10	新大谷交差点付近	本地点からは、既存の店舗や住宅等の背後 に計画地が位置しており、本事業の計画建物は 視認できないことから、眺望の変化はないものと 予測する。	写真 4.5.1-11
遠景域	No.11	開戸親水ひろば 付近	本地点からは、既存の住宅や樹木の背後に、本事業の計画建物の高層棟南側の上部が視認できる。 本事業の計画建物の上部が出現することにより、眺望は変化するものと考えられるが、柿生駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺の建物と一体感を持った魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測する。	写真 4.5.1-12
	No.12	川崎フロンターレ麻生グラウンド横	本地点からは、樹林等の背後に計画地が位置しており、本事業の計画建物は視認できないことから、眺望の変化はないものと予測する。	写真 4.5.1-13



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-2 代表的な眺望地点からの景観(No.1 計画地北東側)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-3 代表的な眺望地点からの景観(No.2 計画地南東側)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-4 代表的な眺望地点からの景観(No.3 柿生駅南踏切前(計画地南西側))



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-5 代表的な眺望地点からの景観(No.4 計画地北側)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-6 代表的な眺望地点からの景観(No.5 片平2丁目交差点付近)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-7 代表的な眺望地点からの景観(No.6 美山台中公園前)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-8 代表的な眺望地点からの景観(No.7 あさおふれあいの丘(麻生水処理センター))



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-9 代表的な眺望地点からの景観(No.8 仲町遺跡付近)



【供用時】



※本地点からは本事業の計画建築物は、 眺望できない。 (上図の赤色線及び右図のオレンジ色線の 範囲は、計画地内の建物等の位置を示す。)



写真4.5.1-10 代表的な眺望地点からの景観(No.9 麻生スポーツセンター入口交差点付近)



【供用時】



※本地点からは本事業の計画建築物は、 眺望できない。

(上図の赤色線及び右図のオレンジ色線の 範囲は、計画地内の建物等の位置を示す。)



写真4.5.1-11 代表的な眺望地点からの景観(No.10 新大谷交差点付近)



【供用時】



※)供用時については、現在想定している計画に基づき作成したものであり、計画建物の外壁等の 色彩、素材や意匠について詳細が決定していないため、今後協議等を踏まえて変更する可能性 がある。



写真4.5.1-12 代表的な眺望地点からの景観(No.11 開戸親水ひろば付近)



【供用時】



※本地点からは本事業の計画建築物は、 眺望できない。 (上図の赤色線及び右図のオレンジ色線の 範囲は、計画地内の建物等の位置を示す。)



写真4.5.1-13 代表的な眺望地点からの景観(No.12 川崎フロンターレ麻生グラウンド横)

c 圧迫感の変化の程度

本事業の実施に伴う圧迫感 (形態率) の変化は、表 4.5.1-7 及び写真 4.5.1-14~16 に示すとおりである。

供用時の形態率は、本事業の計画建物が出現することにより、次のようになるものと予測する。No.A では、現況において既存建物が見えない場所に計画建物が出現するため、計画地内の変化量は0.0%から20.9%へ20.9%の増加となり、撮影範囲全体も4.5%から25.4%へ20.9%の増加となる。No.B では、計画地内に6.2%を占める北東側の既存建物(川崎信用金庫柿生支店)がなくなり、9.0%を占める計画建物が出現するため、2.8%の増加になる。撮影範囲全体も19.7%から22.5%へ2.8%の増加となる。No.C では、現況において20.2%を占める南側から北東側への柿生駅南口付近の既存建物がなくなり、14.6%を占める計画建物が出現するため、5.6%の減少となる。撮影範囲全体では現況の39.9%から34.5%へ5.4%の減少となる。なお、撮影範囲全体の減少量が計画地内の減少量より少ないのは、計画地内の既存建物がなくなり背後の計画地外の建物が見えるためである。

これらのことから、No.A については、現況と比較して形態率は増加し、圧迫感を感じやすくなると予測する。No.B 及びNo.C については、現況と供用時において大きな差異はみられず、著しい圧迫感の変化は感じられないものと予測する。

表 4.5.1-7 本事業の実施に伴う圧迫感 (形態率)の変化

単位:%

予測地点		現 況		供用時		変化量	
		撮影範囲 全体	計画地内 既存建物	撮影範囲 全体	計画地内 計画建物	撮影範囲 全体	計画地内
		a	b	c	d	c - a	d – b
No.A	計画地南東側	4.5	0.0	25.4	20.9	20.9	20.9
No.B	計画地南西側	19.7	6.2	22.5	9.0	2.8	2.8
No.C	計画地北西側	39.9	20.2	34.5	14.6	-5.4	-5.6

注) 1.植栽や道路標識等については、形態率に含まない。

^{2.}計画地内において建物が解体されることにより、供用時に可視される既存の建物については、供用時の形態率に含まれる。

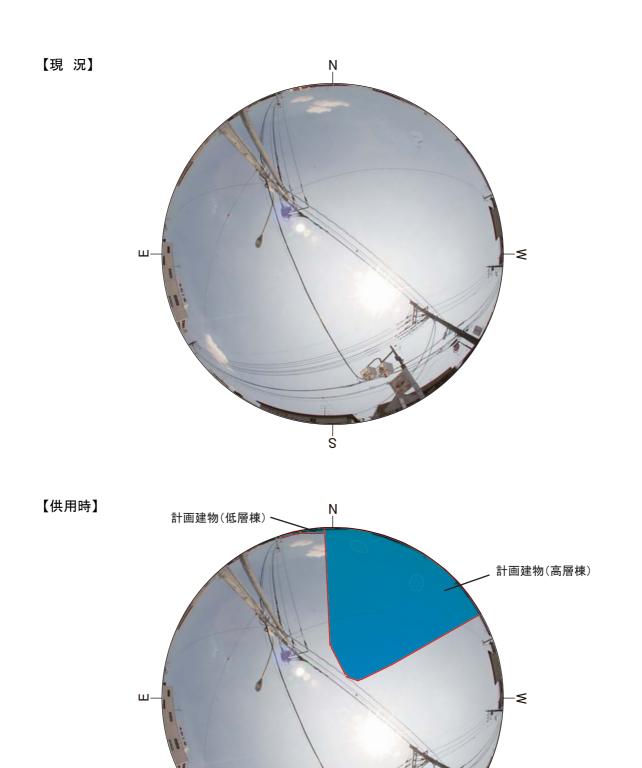
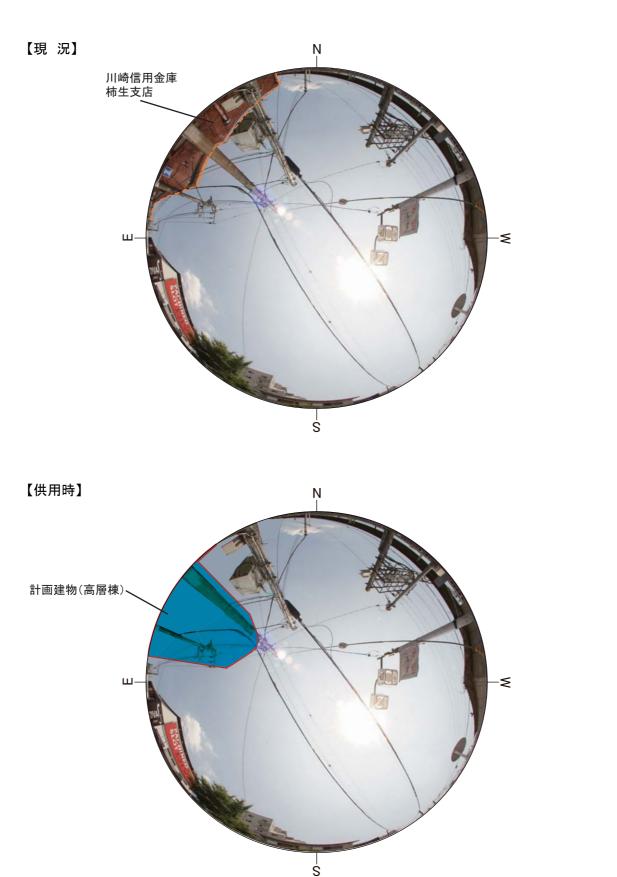




写真4.5.1-14 圧迫感の状況(No.A:南東側)



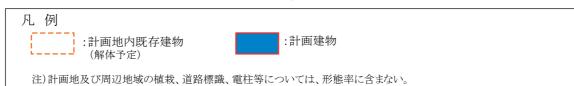
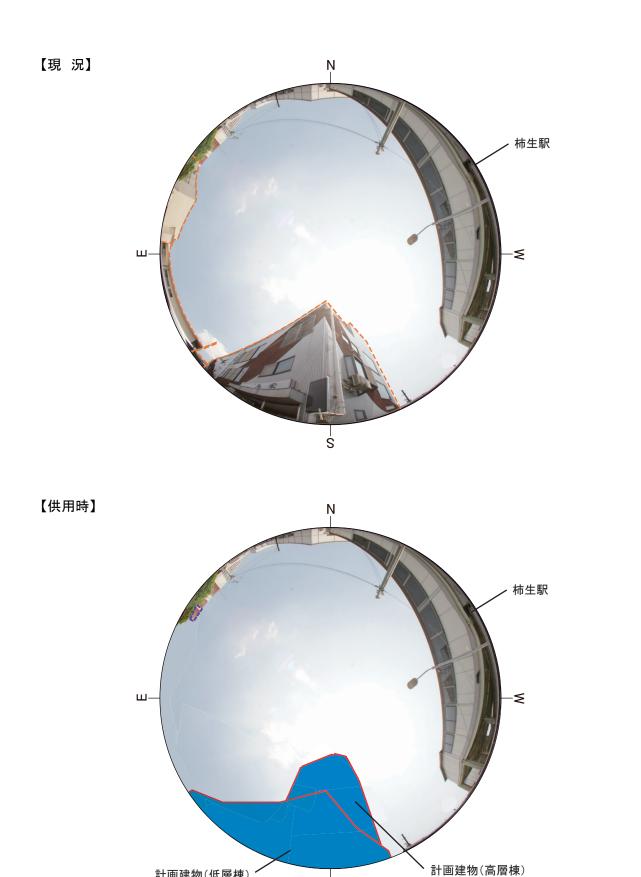
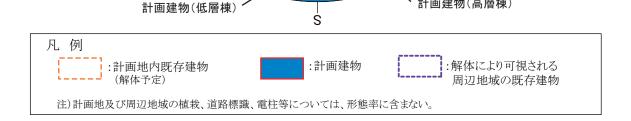


写真4.5.1-15 圧迫感の状況(No.B:南西側)





計画建物(低層棟)

写真4.5.1-16 圧迫感の状況(No.C:北西側)

② 環境保全のための措置

本事業の実施に伴う施設の存在が景観に及ぼす影響を可能な限り回避・低減するために、以下に示す環境保全のための措置を講じる。

(7) 景 観

- ・建築物の形態・意匠は、(仮称) 柿生駅前地区地区計画(予定)の地区整備計画を踏まえ、地域拠点に相応しい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとする。
- ・川崎市都市景観条例に基づく色彩を建物等へ選定することにより、周辺地域との調和を図る。
- ・「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」等を踏まえ、計画建物外周の地上部に可能な限り緑化地を設ける。植栽にあたっては、常緑樹に加え花や紅葉等が美しい樹木など季節が感じられる樹種を選定し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせる等、多様な緑の創出を図るとともに、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。
- ・計画地南側の敷地後退や歩道状空地の整備等により、ゆとりある建物配置とする。
- ・現在緑の少ない駅前に、柿生らしい自然を感じられる緑豊かな広場を整備し、植栽帯と一体となったベンチを適切に設置するなど、人々が気軽に利用できる憩いの空間を創出することで、周辺環境と調和を保つとともに魅力ある市街地景観の形成を図る。

(イ) 圧迫感

- ・緑化地における植栽にあたっては、常緑樹を多く選定することにより、四季を通じ 豊かな緑を創出するとともに、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ、多様 な植栽による立体的な空間を創出し、計画建物による圧迫感の低減を図る。また、 計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。
- ・駅前広場側に低層棟を配置することにより、高層棟による圧迫感を軽減する。
- ・計画地南側の敷地後退や歩道状空地の整備等により、ゆとりある建物配置とする。

③ 評 価

(7) 景 観

主要な景観構成要素の改変の程度は、小田急小田原線の線路や柿生駅が隣接するほか、住宅や店舗等の建物が立ち並び、それらの建物を中心とした市街地を形成している地域に、高層の計画建物が新たに出現することにより、主要な景観構成要素に変化が生じるものと考えられるが、柿生駅を象徴するランドマークとなり、住居や店舗等の低層建物及び集合住宅等の中高層建物と一体となった、魅力ある市街地景観が形成されるものと予測した。また、地域景観の特性の変化の程度は、周辺が鉄道や住宅等の構造物と多摩丘陵の自然的要素を含んだ市街地景観を呈していることから、計画地の敷地境界の接道部に高木、低木を適切に組み合わせた緑化地や広場を設けることにより、構造物と緑が調和した景観が新たに創出されるものと予測した。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、近景域の地点は、計画建物等が出現することにより、緑豊かな街並み景観や魅力ある新たな市街地景観が創出されるものと予測した。中景域や一部の遠景域の地点では、計画建物が出現することにより、柿生駅を象徴するランドマークとなる魅力ある市街地景観が創出されるもの等と予測した。

本事業の実施において、建築物の形態・意匠は、(仮称) 柿生駅前地区地区計画(予定) の地区整備計画を踏まえ、地域拠点に相応しい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとするなどの環境保全のための措置を講じる。

以上のことから、計画建物等は周辺環境と調和が保たれるものと評価する。

(イ) 圧迫感

圧迫感の変化の程度については、供用時の形態率は本事業の計画建物が出現することにより、No.A では変化量 20.9%の増加、No.B では変化量 2.8%の増加、No.C では変化量 5.4%の減少になるものと予測した。これらのことから、No.A については、現況と比較して形態率は増加し、圧迫感を感じやすくなると予測した。No.B 及びNo.C については、現況と供用時において大きな差異はみられず、著しい圧迫感の変化は感じられないものと予測した。

本事業の実施においては、緑化地における植栽にあたって、常緑樹を多く選定することにより四季を通じ豊かな緑を創出するとともに、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせ多様な植栽による立体的な空間を創出し、計画建物による圧迫感の低減を図るなどの環境保全のための措置を講じる。

以上のことから、計画建物等は生活環境の保全に支障のないものと評価する。