

6 景 觀

6.1 景 觀、圧迫感

6 景 観

6. 1 景 観、圧迫感

計画地周辺地域における地域景観の特性等を調査し、本事業の計画建物による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、並びに圧迫感の変化の程度について、予測及び評価した。

(1) 現況調査

ア 調査項目

計画地周辺地域における地域景観の特性等を把握し、予測及び評価を行うための資料を得ることを目的として、以下に示す項目について調査した。

(ア) 地域景観の特性

主要な景観構成要素（建築物、道路、橋りょう、樹林地、農地、海、河川、指定文化財等）及びこれらの構成要素が一体として有している特性

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

代表的な眺望地点の位置及び分布状況、眺望地点からの景観の特徴、眺望領域

(ウ) 圧迫感の状況

既存建築物等から受ける圧迫感の状況

(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

(ア) 地域景観の特性

調査地域は、計画地周辺地域とした。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

調査地域は、計画地周辺地域とした。

代表的な眺望地点は、本事業の実施に伴い景観が変化すると想定される計画地周辺地域のうち、人が集まりやすく、利用頻度の高い地点、計画地が比較的広範囲に見渡せる場所などを考慮した。また、調査地域は起伏に富んだ地形を呈し、土地利用も集合住宅や戸建住宅が分布し、道路上や公園等の眺望地点からは計画建物が見えにくく、遠景域からは計画建物を眺望できないことから、近景域（建築物等の細部や色彩がよくわかる範囲）、中景域（建築物等の全体や大きさがよくわかる範囲）とした。

(ウ) 圧迫感の状況

圧迫感の調査地点は、図 5.6.1-2（552 ページ）に示すとおりである。

計画地及びその周辺地域における既存建築物等から受ける圧迫感の状況を把握し、工事完了時における圧迫感の変化について把握できる地点として、計画地境界付近の 4 地点を選定した。

(エ) 土地利用の状況

調査地域は、計画地周辺地域とした。

ウ 調査時期

(ア) 地域景観の特性及び代表的な眺望地点からの景観

令和4年7月10日（日曜日：晴れ）

(イ) 圧迫感の状況

令和4年7月10日（日曜日：晴れ）

エ 調査方法

(ア) 地域景観の特性

a 既存資料調査

以下に示す既存資料を収集、整理することにより、計画地周辺地域における地域景観の特性を把握した。

- ・「地形図」
- ・「土地利用現況図（宮前区）平成27年度 川崎市都市計画基礎調査」
- ・「住宅地図」
- ・「航空写真」

b 現地調査

既存資料では十分に把握できない地域景観の特性について、現地踏査により把握した。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

近景、中景など代表的な眺望地点と思われる23地点で写真撮影を行った。撮影条件は表5.6.1-1に示すとおりである。

表 5.6.1-1 代表的な眺望地点からの写真撮影条件

撮影日	使用カメラ	使用レンズ	水平画角	撮影高さ
令和4年7月10日	NIKON D5300	NIKKOR18-55mm1:3.5-5.6G (18mm使用：35mm判フィルムカメラ換算で27mm)	約63.8°	地上1.5m

(ウ) 圧迫感の状況

撮影条件は表5.6.1-2に示すとおりである。

調査地点において天空写真を撮影し、圧迫感の指標の一つである形態率を求める方法によった。形態率は、「水平面立体角投射率」と定義され、魚眼レンズ等で天空写真を撮影した時の写真内に占める面積比（%）として表される。

表 5.6.1-2 圧迫感調査地点からの写真撮影条件

撮影日	使用カメラ	使用レンズ	撮影高さ
令和4年7月10日	RICOH THEATA	THEATA SC 2.0mm 全天球カメラ F2.0	地上1.5m

(エ) 土地利用の状況

以下に示す既存資料を収集、整理することにより、計画地周辺地域における土地利用の状況を把握した。

- ・「土地利用現況図（宮前区）（平成 27 年度 川崎市都市計画基礎調査）」
- ・「川崎都市計画図（宮前区）」

(オ) 関係法令等による基準等

以下に示す関係法令等の内容を整理することにより、関係法令等による基準等を把握した。

- ・「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」に定められる地域別環境保全水準

オ 調査結果

(ア) 地域景観の特性

計画地及び計画地周辺地域の景観特性としては、計画地北西側に東急田園都市線の線路や鷺沼駅が接しており、北側に業務施設、東側に商業施設が存在している。計画地周辺地域は、市道久末鷺沼線に沿って北側に向かって高台となっており、低層、中高層集合住宅や商業施設等が存在し、低層～高層集合住宅、業務施設、商業施設、運輸施設、鷺沼橋、道路等といった景観構成要素が一体となった市街地景観が形成されている。また、計画地は下末吉台地に位置し、ほぼ平坦な地形である。

(イ) 代表的な眺望地点からの景観

a 代表的な眺望地点

眺望地点の位置は図 5.6.1-1(1)・(2)に、各眺望地点の状況は写真 5.6.1-1(1)～(3)に示すとおりである。

これらの眺望地点から、表 5.6.1-3(1)・(2)に示すとおり、計画地周辺地域の 10 地点（近景域 5 地点、中景域 5 地点）を代表的な眺望地点として選定した。

表 5.6.1-3(1) 代表的な眺望地点の選定結果 (近景域)

調査地点 (所在地)	代表的な眺望地点として 選定又は選定しない理由	選定 結果	調査地点 の標高	計画地中心 からの距離
1 計画地北東側 道路上 (市道小台 23 号線)	計画地を近景領域で北東方向より眺望する地点であり、鷺沼駅への通勤・通学等、駅周辺の商業施設への買い物等に利用されており、高低差のある市道小台 23 号線上より、計画建物が容易に見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 62m	約 160m
2 小台西公園	小台西公園は近景領域で計画地の北東方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られて上部が少し見えるだけと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 58m	約 360m
3 計画地南東側 道路上 (鷺沼交番前交 差点)	計画地を近景領域で南東方向より眺望する地点であり、鷺沼駅への通勤・通学等、駅周辺の商業施設への買い物等に利用されており、高低差はなく市道久末鷺沼線上より、計画建物が容易に見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 70m	約 150m
4 計画地南側 道路上 (市道鷺沼線)	計画地を近景領域で南西方向より眺望する地点であり、鷺沼駅への通勤・通学等、駅周辺の商業施設への買い物等に利用されており、高低差のある市道鷺沼線上より、計画建物が容易に見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 70m	約 140m
5 鷺沼第 1 公園	鷺沼第 1 公園は近景領域で計画地の南西方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 72m	約 280m
6 計画地北西側 道路上 (市道久末鷺沼 線)	計画地を近景領域で北西方向より眺望する地点であり、鷺沼駅への通勤・通学等、駅周辺の商業施設への買い物等に利用されており、高低差はなく市道久末鷺沼線上より、計画建物が容易に見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 65m	約 100m
7 鷺沼ふれあい 広場	計画地を近景領域で北方向より眺望する地点であり、地域住民の利用度や滞留度が高い広場であり、計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 62m	約 350m
8 有馬 1 丁目公園	有馬 1 丁目公園は近景領域で計画地の東方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 64m	約 280m
9 昭和大学鷺沼校 地東側道路上	昭和大学鷺沼校地東側道路上は近景領域で計画地の北西向に位置しているが、計画建物は中層住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 71m	約 250m
10 土橋南公園	土橋南公園は近景領域で計画地の北方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 65m	約 390m

注 1：景域の区分については、「新体系土木工学 59 土木景観計画」(1982 年、技法堂出版)及び「道路環境影響評価の技術手法 (平成 24 年度版)」(平成 25 年、国土交通省国土技術政策総合研究所・独立行政法人土木研究所)より、近景域…500m 程度以内、中景域…500m～3km 程度、遠景域…3km 程度以遠とした。なお、遠景域については、調査地域は起伏に富んだ地形を呈し、土地利用も集合住宅や戸建住宅が分布し、道路上や公園等の眺望地点からは計画建物が見えにくく、眺望景観への影響が小さいことから、調査の対象範囲としなかった。

注 2：表中の番号は、図 5.6.1-1(1)・(2)の地点番号と対応する。

注 3：選定結果の欄は、代表的な眺望地点として選定した地点を○、選定しなかった地点を—で示した。

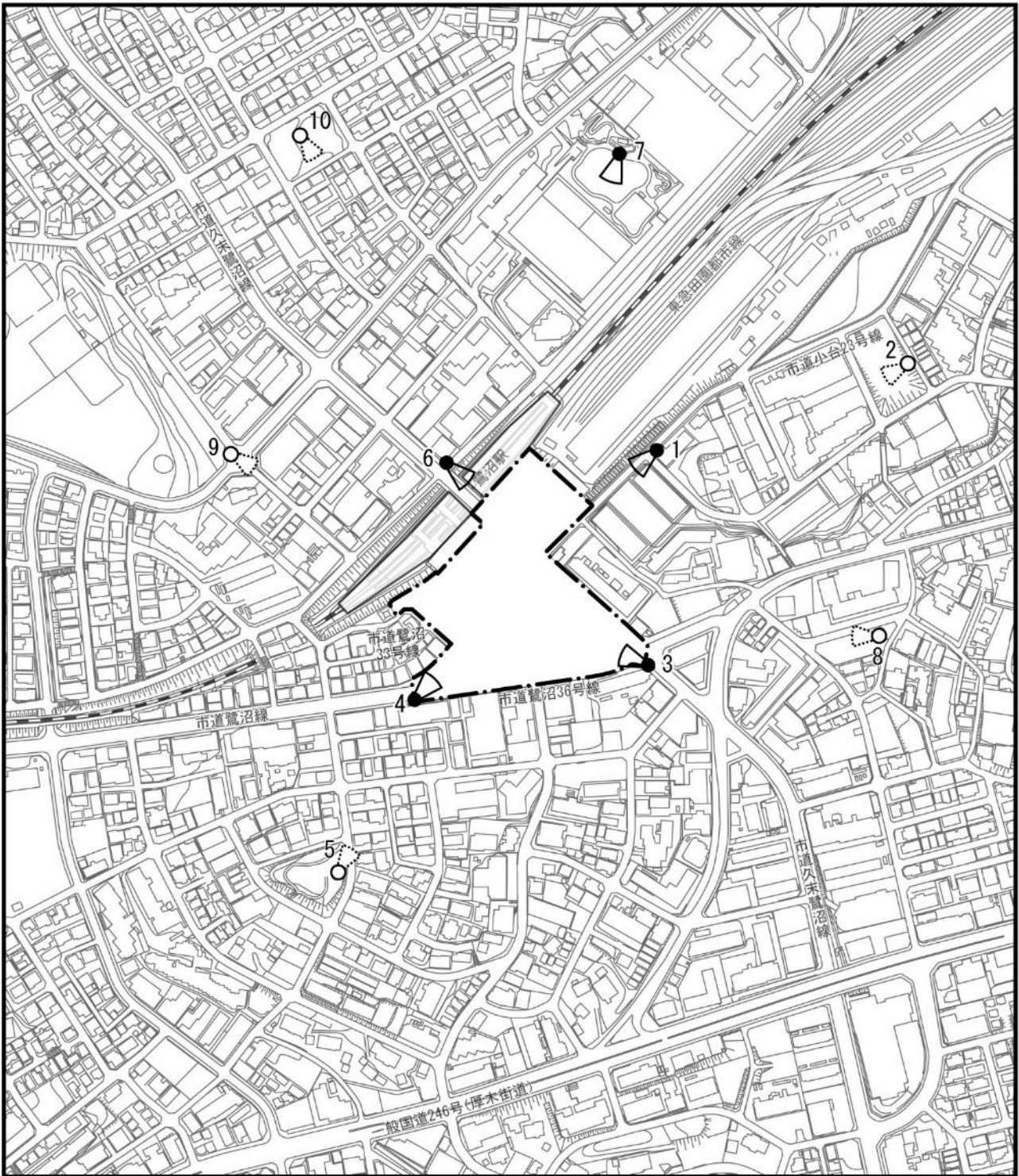
表 5.6.1-3(2) 代表的な眺望地点の選定結果 (中景域)

調査地点 (所在地)		代表的な眺望地点として 選定又は選定しない理由	選定 結果	調査地点 の標高	計画地中心 からの距離
11	宮崎小学校 南側道路上	宮崎小学校は中景領域で計画地の東方向に位置しているが、計画建物は道路や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 52m	約 1,180m
12	有馬中央公園	計画地を中景領域で南東方向より眺望する地点であり、地域住民の利用度や滞留度が高い公園であり、計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 57m	約 730m
13	有馬さくら公園	計画地を中景領域で南西方向より眺望する地点であり、地域住民の利用度や滞留度が高い公園であり、計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 61m	約 760m
14	鷺沼公園	計画地を中景領域で西方向より眺望する地点であり、地域住民の利用度や滞留度が高い公園であり、計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 71m	約 660m
15	昭和大学鷺沼校 地北側道路上	計画地を中景領域で北西方向より眺望する地点であり、高低差のある昭和大学鷺沼校地越しに計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 70m	約 500m
16	土橋太田公園	土橋太田公園は中景領域で計画地の北方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 48m	約 910m
17	富士見台小学校 西側道路上 (富士見台小学校前 交差点)	計画地を中景領域で北東方向より眺望する地点であり、高低差のある南西方向の道路越しに計画建物が見渡されると予想されるため代表的な眺望地点として選定した。	○	約 63m	約 1,080m
18	宮崎第 1 公園	宮崎第 1 公園は中景領域で計画地の北東方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 47m	約 1,900m
19	有馬小学校	有馬小学校は中景領域で計画地の南東方向に位置しているが、計画建物は学校の樹木等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 38m	約 1,990m
20	有馬梅林公園	有馬梅林公園は中景領域で計画地の南方向に位置しているが、計画建物は公園の樹木や住宅等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 53m	約 1,170m
21	たまプラーザ駅 南口	たまプラーザ駅南口は中景領域で計画地の西方向に位置しているが、計画建物は住宅等の建築物に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 46m	約 1,380m
22	菅生緑地	菅生緑地は中景領域で計画地の北西方向に位置しているが、計画建物は緑地の樹木等に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 77m	約 2,220m
23	南平台住宅	南平台住宅は中景領域で計画地の北方向に位置しているが、計画建物は住宅等の建築物に遮られてほとんど見えないと想定されるため代表的な眺望地点として選定しなかった。	—	約 73m	約 1,350m

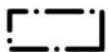
注 1：景域の区分については、「新体系土木工学 59 土木景観計画」(1982 年、技法堂出版)及び「道路環境影響評価の技術手法 (平成 24 年度版)」(平成 25 年、国土交通省国土技術政策総合研究所・独立行政法人土木研究所)より、近景域…500m 程度以内、中景域…500m～3km 程度、遠景域…3km 程度以上とした。なお、遠景域については、調査地域は起伏に富んだ地形を呈し、土地利用も集合住宅や戸建住宅が分布し、道路上や公園等の眺望地点からは計画建物が見えにくく、眺望景観への影響が小さいことから、調査の対象範囲としなかった。

注 2：表中の番号は、図 5.6.1-1(1)・(2)の地点番号と対応する。

注 3：選定結果の欄は、代表的な眺望地点として選定した地点を○、選定しなかった地点を—で示した。



凡 例



計画地

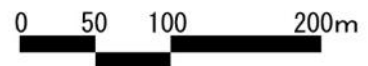


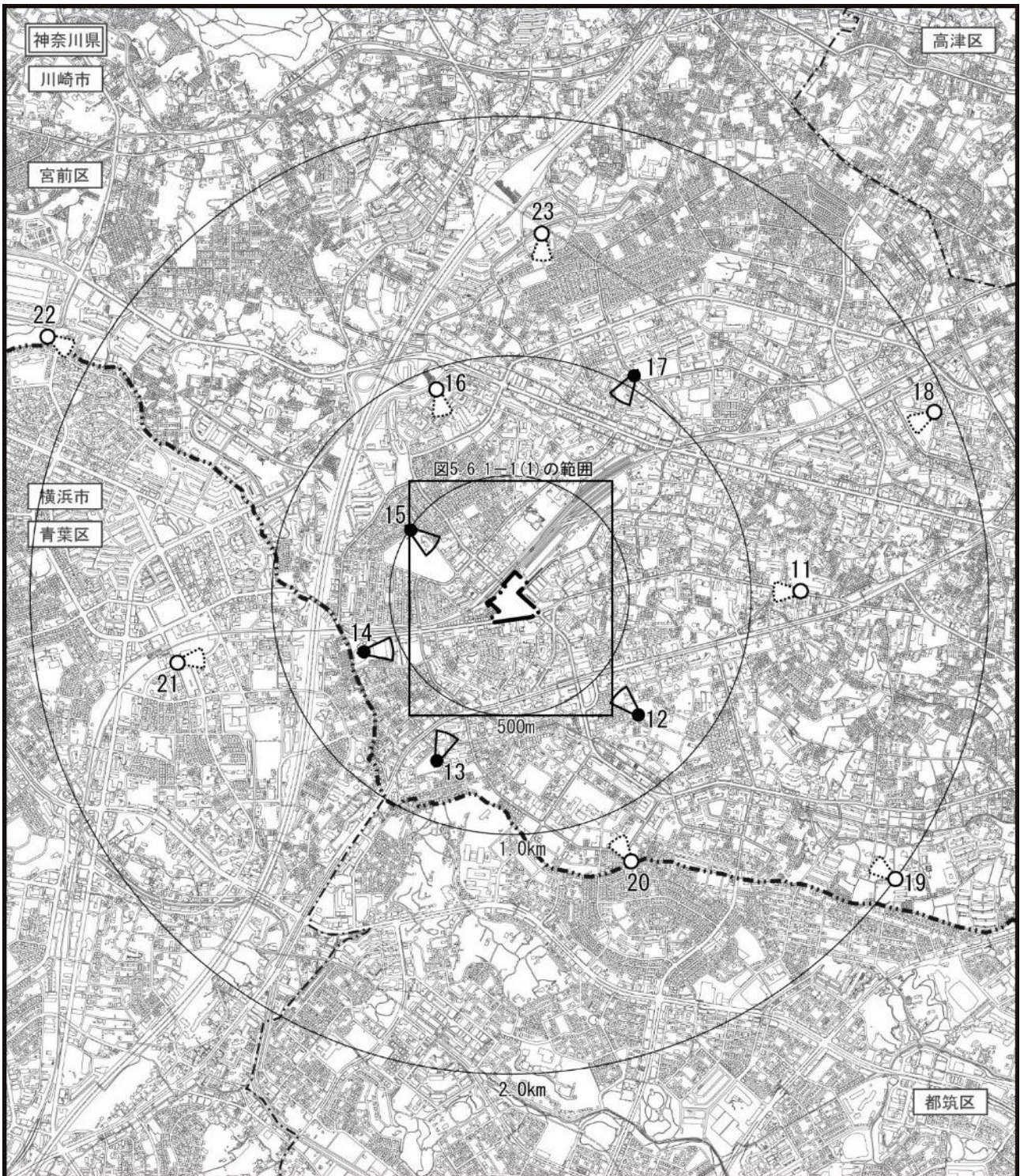
代表的な眺望地点として選定した
景観調査地点及び撮影方向



代表的な眺望地点として選定しなかった
景観調査地点及び撮影方向

図5.6.1-1(1) 景観調査地点位置図
(近景域)





凡 例

計画地

市 界

区 界

代表的な眺望地点として選定した
景観調査地点及び撮影方向

代表的な眺望地点として選定しなかった
景観調査地点及び撮影方向

図5.6.1-1(2) 景観調査地点位置図
(中景域)



0 250 500 1000m

No.1 計画地北東側道路上 (○)



No.2 小台西公園 (-)



No.3 計画地南東側道路上 (○)



No.4 計画地南側道路上 (○)



No.5 鷺沼第1公園 (-)



No.6 計画地北西側道路上 (○)



No.7 鷺沼ふれあい広場 (○)



No.8 有馬1丁目公園 (-)



注：代表的な眺望地点として選定した地点を(○)、選定しなかった地点を(-)で示す。

写真 5.6.1-1(1) 景観調査地点の眺望の状況 (撮影日：令和4年7月10日)

No.9 昭和大学鷺沼校地東側道路上（－）



No.10 土橋南公園（－）



No.11 宮崎小学校南側道路上（－）



No.12 有馬中央公園（○）



No.13 有馬さくら公園（○）



No.14 鷺沼公園（○）



No.15 昭和大学鷺沼校地北側道路上（○）



No.16 土橋太田公園（－）



注：代表的な眺望地点として選定した地点を(○)、選定しなかった地点を(－)で示す。

写真 5.6.1-1(2) 景観調査地点の眺望の状況（撮影日：令和4年7月10日）

No.17 富士見台小学校西側道路上 (○)



No.18 宮崎第1公園 (一)



No.19 有馬小学校 (一)



No.20 有馬梅林公園 (一)



No.21 たまプラーザ駅南口 (一)



No.22 菅生緑地 (一)



No.23 南平台住宅 (一)



注：代表的な眺望地点として選定した地点を(○)、選定しなかった地点を(一)で示す。

写真 5.6.1-1(3) 景観調査地点の眺望の状況 (撮影日：令和4年7月10日)

b 代表的な眺望地点からの景観の状況

選定した 10 地点における代表的な眺望地点からの景観の状況は、表 5.6.1-4 に示すとおりである。

表 5.6.1-4 代表的な眺望地点からの景観の状況

	地点番号	代表的な眺望地点 (所在地)	景観の状況
近景域	1	計画地北東側道路上 (市道小台 23 号線)	計画地北東側に位置する市道小台 23 号線からの景観である。市道小台 23 号線沿いに集合住宅及び駐輪場、その背後に計画地及び既存の建物が正面に存在し、駐輪場と業務施設が混在する景観となっている。
	3	計画地南東側道路上 (鷺沼交番前交差点)	計画地南東側に位置する鷺沼交番前交差点からの景観である。既存の商業施設が正面に存在し、商業施設と中層住宅が混在する景観となっている。
	4	計画地南側道路上 (市道鷺沼線)	計画地南側に位置する市道鷺沼線の交差点からの景観である。既存の商業施設が正面に存在し、商業施設と店舗等が混在する景観となっている。
	6	計画地北西側道路上 (市道久末鷺沼線)	計画地の北西側に位置する市道久末鷺沼線からの景観である。市道久末鷺沼線の左側に既存の業務施設、右側に鷺沼駅となっており、その遠方に中層住宅を眺望する市街地景観となっている。
	7	鷺沼ふれあい広場	計画地の北側約 350m に位置する鷺沼ふれあい広場からの景観である。園地を前景とする開放的な景観であり、鷺沼駅周辺の中層建築物を眺望する市街地景観となっている。
中景域	12	有馬中央公園	計画地の南東側約 730m に位置する有馬中央公園からの景観である。園地を前景とする開放的な景観であり、公園の樹木越しに、既存の低層住宅を眺望する景観となっている。
	13	有馬さくら公園	計画地の南西側約 760m に位置する有馬さくら公園からの景観である。園地を前景とする開放的な景観であり、既存の低層住宅越しに、計画地周辺地域の中層建築物を眺望する市街地景観となっている。
	14	鷺沼公園	計画地の西側約 660m に位置する鷺沼公園からの景観である。園地を前景とする開放的な景観であり、既存の低層住宅越しに、計画地周辺地域の中層建築物を眺望する市街地景観となっている。
	15	昭和大学鷺沼校地北側道路上	計画地の北西側約 500m に位置する昭和大学鷺沼校地からの景観である。既存の低層住宅越しに、計画地周辺地域の中層建築物を眺望する市街地景観となっている。
	17	富士見台小学校西側道路上 (富士見台小学校前交差点)	計画地の北東側約 1,080m に位置する富士見台小学校西側からの景観である。既存の低中層住宅越しに計画地周辺地域の中層建築物を眺望する市街地景観となっている。

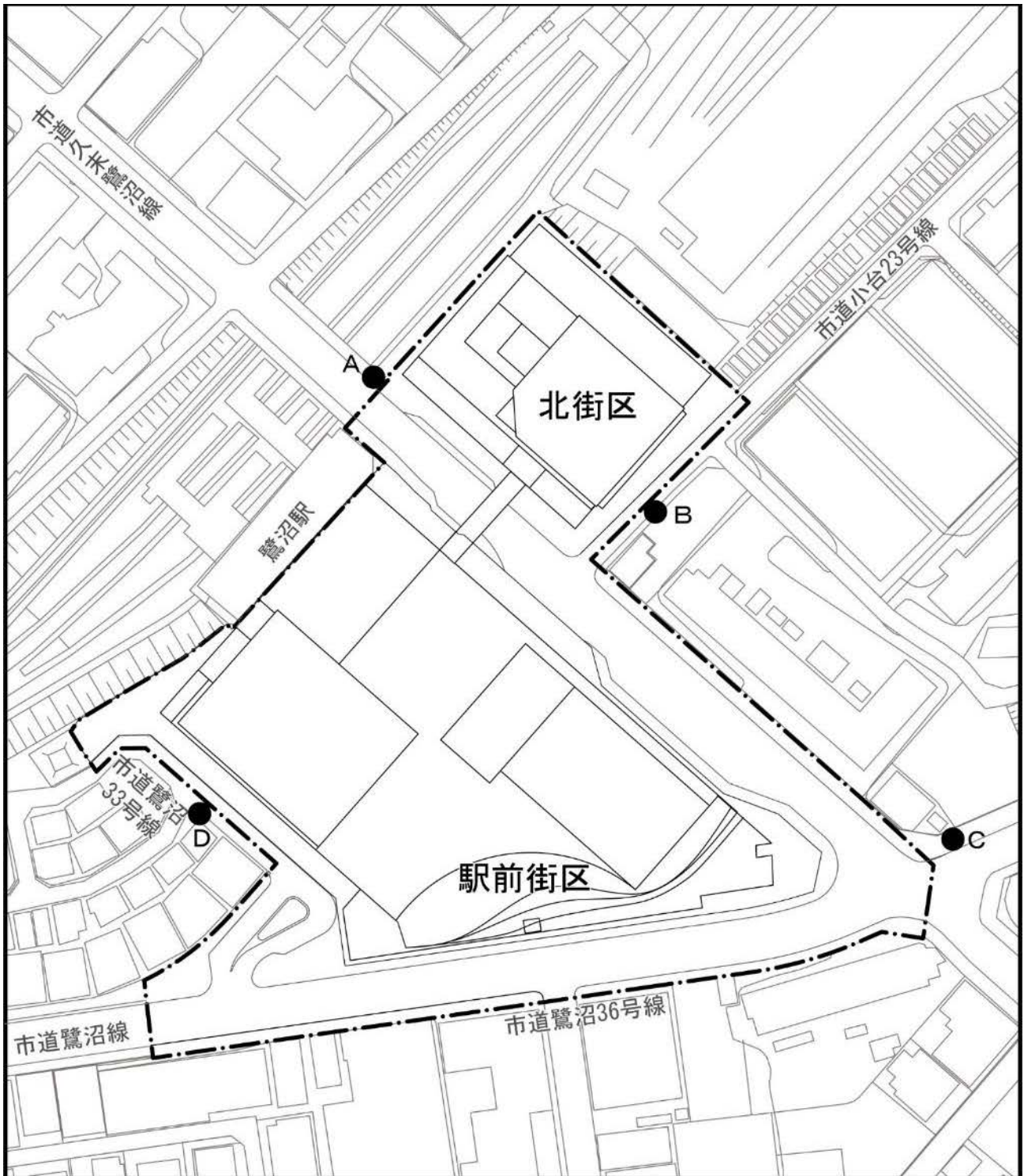
(ウ) 圧迫感の状況

図 5.6.1-2 に示す圧迫感の調査地点において撮影した天空写真は、写真 5.6.1-12 ~ 写真 5.6.1-15 (572~575 ページ) の各上段の写真に、現況の形態率は、表 5.6.1-5 に示すとおりである。

計画地及びその周辺地域の既存建物による形態率(現況)は、地点 A で 41.5%、地点 B で 47.0%、地点 C で 53.0%、地点 D で 62.8% である。

表 5.6.1-5 計画地及びその周辺地域の既存建築物による形態率(現況)

圧迫感調査地点	形態率(現況)
地点 A (計画地北西側境界付近)	41.5%
地点 B (計画地北東側境界付近)	47.0%
地点 C (計画地東側境界付近)	53.0%
地点 D (計画地南西側境界付近)	62.8%



凡 例



計画地



圧迫感調査地点

図5.6.1-2 景観調査地点位置図
(圧迫感)



0 15 30 60m

(エ) 土地利用の状況

計画地及びその周辺地域の土地利用の状況及び用途地域の指定状況は、第3章1(6)イ「土地利用現況」(192ページ)に示すとおりである。

(オ) 関係法令等による基準等

a 景観法

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(第1条)。

また、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つては、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(第16条第1項)。

- 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

「川崎市都市景観条例」では、「景観法」に基づく景観計画の策定や行為の規制について必要な事項等を定めている。

大規模建築物等の新築、増築、改築、移転、外観にかかる修繕もしくは模様替え又は外観の色彩の変更を行おうとする者は、景観法第16条第1項に基づく届出が必要であり、「川崎市景観計画」の良好な景観の形成に関する方針に配慮し、良好な景観の形成に関する行為の制限に適合することが義務付けられている。

なお、本事業は、当該届出が必要な行為に該当する。

c 川崎市景観計画

川崎市は、平成19年12月に「川崎市景観計画」を策定(平成30年12月改定)し、川崎市全域を景観計画区域として定めている。

計画地は、丘陵部ゾーンの都市系拠点「宮前平・鷺沼駅周辺地区」の範囲に該当している。丘陵部ゾーンの景観形成方針、宮前平・鷺沼駅周辺地区の景観形成方針は以下のとおりである。

【丘陵部ゾーンの景観形成方針】

- ・坂や丘などの起伏に富んだ地形を活かした地域らしさが感じられる景観
- ・都市近郊に残る大規模な農地や丘陵の豊かな緑が調和した田園景観

- ・潤いや親しみがある中にも秩序のある景観
- ・丘陵部の緑に映える、緑豊かで落ち着きを感じる景観・地形の変化を活かした緑化による遠景、中景を意識した丘陵部が際立つ緑の景観
- ・生産緑地などの緑を維持保全し、緑と調和した街なみ景観
- ・農地と住宅が混在する場所では、農地の潤いを活かした景観
- ・商店街では、親しみやすく賑わいがある中にも、秩序ある景観
- ・道路や河川をはじめとした公共空間の利活用の取組を活かした賑わいと活気のある景観

【都市系拠点（宮前平・鷺沼駅周辺地区）の景観形成方針】

- ・駅を中心とした多様な都市機能集積と交通結節機能の強化により地域生活拠点にふさわしい核となる景観の形成をめざします
- ・駅近辺の都市的な商業地と近接する緑豊かで計画的に整備された良好な住宅地が調和した魅力ある景観の形成をめざします。
- ・地形の高低差が作り出す変化や坂道などの特性を活かした景観の形成をめざします。

d 「地域環境管理計画」に定められる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がないこと。」と定めている。

(2) 環境保全目標

ア 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

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を参考に、「周辺環境との調和を保つこと。」と設定した。

イ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

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を参考に、「周辺環境との調和を保つこと。」と設定した。

ウ 圧迫感の程度

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、「生活環境の保全に支障のないこと。」と設定した。

(3) 予測、環境保全のための措置及び評価

ア 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

(ア) 予測

a 予測項目

予測項目は、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について予測した。

b 予測方法等

(a) 予測地域

予測地域は、計画地及びその周辺地域とした。

(b) 予測時期

予測時期は、計画建物等の工事が完了した時期とした。

(c) 予測条件・予測方法

① 予測条件

i 土地利用計画

土地利用計画は第1章4(4)「土地利用計画」(14ページ)に示すとおりである。

ii 建築計画

建築計画は第1章4(5)ア「計画概要」(16ページ)に示すとおりである。

iii 緑化計画

緑化計画については、第1章4(6)ア「緑化計画」(44ページ)に示すとおりである。

② 予測方法

計画地及びその周辺地域の土地利用状況と事業計画(土地利用計画、建築計画、緑化計画)を対比し、鳥瞰図等を参考に計画地及びその周辺地域の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を定性的に検討する方法とした。

c 予測結果

計画地及びその周辺地域は、低層～高層集合住宅、業務施設、商業施設、運輸施設、鷺沼橋、道路等が主要な景観構成要素となっている。また、地域景観の特性としては、計画地は北西側に東急田園都市線の線路や鷺沼駅が接しており、北側に業務施設、東側に商業施設が存在している。計画地周辺地域は、市道久末鷺沼線に沿って北側に向って高台となっており、低層、中高層集合住宅や商業施設等が混在した市街地景観が形成されている。

こうした地域景観の特性のもと、図5.6.1-3に示す駅前街区37階、北街区20階建ての計画建物が新たに出現するが、計画地周辺に分布している中高層集合住宅等と同様な景観構成要素が加わり、低層～高層集合住宅、業務施設、商業施設、運輸施設、鷺沼橋、道路等といった主要な景観構成要素の改変はなく、地域景観と一体となった市街地景観が形成されることから、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測する。



注1：計画地南東側上空からの鳥瞰図。

注2：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

図 5.6.1-3 計画地及びその周辺地域の鳥瞰図

(イ) 環境保全のための措置

本事業では、周辺環境との調和の観点から、次のような措置を講ずる。

- ・ 計画地外周部などについて、可能な限り緑化地を確保し、接道部緑化、生け垣緑化、大景木植栽等により、緑のある街並み景観の形成を図る。
- ・ 計画建物の壁面の色は川崎市都市景観条例、川崎市景観計画等に示される色彩を採用して周辺と調和した景観の形成を図る。

(ウ) 評価

計画地及びその周辺地域は、低層～高層集合住宅、業務施設、商業施設、運輸施設、鷺沼橋、道路等が主要な景観構成要素となっている。また、地域景観の特性としては、計画地は北西側に東急田園都市線の線路や鷺沼駅が接しており、北側に業務施設、東側に商業施設が存在し、計画地周辺地域は、低層、中高層集合住宅や商業施設等が混在した市街地景観が形成されている。

こうした地域景観の特性のもと、駅前街区 37 階、北街区 20 階建ての計画建物が新たに出現するが、計画地周辺に分布している中高層集合住宅等と同様な景観構成要素が加わり、低層～高層集合住宅、業務施設、商業施設、運輸施設、鷺沼橋、道路等といった主要な景観構成要素の改変はなく、地域景観と一体となった市街地景観が形成されることから、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測する。

本事業の実施にあたっては、計画地外周部などについて、可能な限り緑化地を確保し、接道部緑化、生け垣緑化、大景木植栽等により、緑のある街並み景観の形成を図る。また、計画建物の壁面の色は川崎市都市景観条例、川崎市景観計画等に示される色彩を採用して周辺と調和した景観の形成を図るなど、環境保全のための措置を講ずる。

以上のことから、周辺環境と調和が保たれるものと評価する。

イ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

(ア) 予 測

a 予測項目

予測項目は、計画建物の建設等による代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について予測した。

b 予測方法等

(a) 予測地域・予測地点

予測地域は、現地調査の地域とした。

予測地点は、代表的な眺望地点である 10 地点とした。

(b) 予測時期

予測時期は、計画建物等の工事が完了した時期とした。

(c) 予測条件・予測方法

① 予測条件

i 計画建物

建築計画は第 1 章 4 (5) ア「計画概要」(16 ページ)に示すとおりである。

なお、計画建物の外観については、意匠、素材、色彩等の詳細計画が決定していないため、現在想定している基本プランとした。なお、ガードレール等、詳細が未定の施設については、予測条件から除外した。

ii 緑化計画

緑化計画については、第 1 章 4 (6) ア「緑化計画」(44 ページ)に示すとおりである。

② 予測方法

現況の眺望状況写真に計画建物のパース図(完成予想図)を重ね合わせるフォトモンタージュ法を用いた。

c 予測結果

本事業の実施に伴う、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、表 5.6.1-6 及び写真 5.6.1-2~11 に示すとおりである。

本事業の実施により、近景域からの眺望については、緑化地を設けることにより、周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。

中景域からの眺望については、計画建物が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。

表 5.6.1-6 代表的な眺望地点からの景観の変化の程度

	地点 番号	代表的な眺望地点	景観の変化の程度
近 景 域	1	計画地北東側道路上 (市道小台 23 号線)	市道小台 23 号線沿いの駐輪場の背後に計画建物の北側が出現し、眺望の状況は変化するが、周辺建物と一体感を持った近代的な市街地景観が形成されると予測する。
	3	計画地南東側道路上 (鷺沼交番前交差点)	交差点の先に計画建物の東側が出現し、眺望の状況は変化するが、計画地駅前街区接道部に常緑広葉樹の大景木や高木及び壁面緑化等を組み合わせた緑化地を設けることにより、周辺建物と一体感を持った市街地景観が形成されると予測する。
	4	計画地南側道路上 (市道鷺沼線)	既存の店舗等の背後に計画建物の南側低層部が出現し、眺望の状況は変化するが、計画地駅前街区に屋上緑化及び壁面緑化等を組み合わせた緑化地を設けることにより、鷺沼駅周辺の街路樹や店舗等と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
	6	計画地北西側道路上 (市道久末鷺沼線)	鷺沼橋の先に計画建物の低層部が出現し、眺望の状況は変化するが、計画地各街区間の接道部に大景木や高木を組み合わせた緑化地を設けることにより、鷺沼駅の建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
	7	鷺沼ふれあい広場	中層建築物の間に計画建物の北側上部が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
中 景 域	12	有馬中央公園	公園の樹木の中に計画建物の南側上部が出現するが、眺望への影響は少なく、眺望の状況の変化は、ほとんどないと予測する。
	13	有馬さくら公園	既存の低層住宅及び中層建築物の背後に計画建物の西側上部が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、公園樹木越しに周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
	14	鷺沼公園	既存の低層住宅及び中層建築物の背後に計画建物の西側上部が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、公園樹木越しに周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
	15	昭和大学鷺沼校地北側道路上	既存の低層住宅及び中層建築物の背後に計画建物の北側上部が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、緑地や樹林越しに周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。
	17	富士見台小学校西側道路上 (富士見台小学校前交差点)	既存の低中層住宅及び中層建築物の背後に計画建物の東側上部が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺建物と一体感を持った、新たなスカイラインを形成した市街地景観が形成されると予測する。

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-2 No.1 計画地北東側道路上

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-3 No.3 計画地南東側道路上

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩及び道路線形等詳細については、
今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-4 No.4 計画地南側道路上

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-5 No.6 計画地北西側道路上

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-6 No.7 鷺沼ふれあい広場

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-7 No.12 有馬中央公園

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-8 No.13 有馬さくら公園

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-9 No.14 鷺沼公園

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性がある。

写真 5.6.1-10 No.15 昭和大学鷺沼校地北側道路上

○現 況



○完了時



注：計画建物の色彩等詳細については、今後変更の可能性はある。

写真 5.6.1-11 No.17 富士見台小学校西側道路上

(イ) 環境保全のための措置

本事業では、周辺環境との調和の観点から、次のような措置を講ずる。

- ・計画地外周部などについて、可能な限り緑化地を確保し、接道部緑化、生け垣緑化、大景木植栽等により、緑のある街並み景観の形成を図る。
- ・計画建物の壁面の色は川崎市都市景観条例、川崎市景観計画に示される色彩等を採用して周辺と調和した景観の形成を図る。

(ウ) 評 価

本事業の実施により、近景域からの眺望については、緑化地を設けることにより、周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。

中景域からの眺望については、計画建物が出現し、眺望の状況は変化するが、鷺沼駅前地区を象徴するランドマークとなり、周辺建物と一体感を持った新たな市街地景観が形成されると予測する。

本事業の実施にあたっては、計画建物の壁面の色は川崎市都市景観条例、川崎市景観計画に示される色彩等を採用して周辺と調和した景観の形成を図るなど、環境保全のための措置を講ずる。

以上のことから、周辺環境と調和が保たれるものと評価する。

ウ 圧迫感の程度

(ア) 予 測

a 予測項目

予測項目は、計画建物の建設による圧迫感の変化の程度について予測した。

b 予測方法等

(a) 予測地点

予測地域は、現地調査の地域とした。

(b) 予測時期

予測時期は、計画建物等の工事が完了した時期とした。

(c) 予測条件・予測方法

①予測条件

i 計画建物

建築計画は第1章4(5)ア「計画概要」(16ページ)に示すとおりである。

なお、計画建物の外観については、意匠、素材、色彩等の詳細計画が決定していないため、現在想定している基本プランとした。

ii 緑化計画

緑化計画については、第1章4(6)ア「緑化計画」(44ページ)に示すとおりである。

②予測方法

現況の天空写真に計画建物を投影させ、形態率の変化を算定した。

c 予測結果

計画建物の完成予想図を合成した天空写真は写真 5.6.1-12～写真 5.6.1-15（各下段の写真）に、形態率の変化は、表 5.6.1-7 に示すとおりである。

地点 A（計画地北西側側境界付近）における現況の形態率は 41.5%であり、工事完了時の形態率は 50.4%となり、このうち計画建物による形態率は 28.5%と予測する。工事完了時の形態率は、既存の業務施設及び交通広場が計画建物に置き換わることにより計画地内で 8.8%、合計で 8.9%増加すると予測する。

地点 B（計画地北東側境界付近）における現況の形態率は 47.0%であり、工事完了時の形態率は 67.1%となり、このうち計画建物による形態率は 36.7%と予測する。工事完了時の形態率は、既存の業務施設及び交通広場が高層棟に置き換わることにより計画地内で 23.6%、合計で 20.1%増加すると予測する。

地点 C（計画地東側境界付近）における現況の形態率は 53.2%であり、工事完了時の形態率は 56.0%となり、このうち計画建物による形態率は 5.5%と予測する。工事完了時の形態率は、既存の商業施設が計画建物に置き換わることにより計画地内で 3.0%、合計で 2.8%増加すると予測する。

地点 D（計画地南西側境界付近）における現況の形態率は 62.8%であり、工事完了時の形態率は 83.0%となり、このうち計画建物による形態率は 32.3%と予測する。工事完了時の形態率は、既存の商業施設が高層棟に置き換わることにより計画地内で 22.9%、合計で 20.2%増加すると予測する。

いずれも工事完了時の形態率は増加し、圧迫感を感じやすくなると予測する。

表 5.6.1-7 計画地及びその周辺地域の形態率の変化

調査地点	形態率 (%)								
	現況			工事完了時			変化量		
	計画地内	計画地外	合計	計画地内	計画地外	合計	計画地内	計画地外	合計
地点 A (計画地北西側境界付近)	19.7	21.8	41.5	28.5	21.9	50.4	+8.8	+0.1	+8.9
地点 B (計画地北東側境界付近)	13.1	33.9	47.0	36.7	30.4	67.1	+23.6	-3.5	+20.1
地点 C (計画地東側境界付近)	2.5	50.7	53.2	5.5	50.5	56.0	+3.0	-0.2	+2.8
地点 D (計画地南西側境界付近)	9.4	53.4	62.8	32.3	50.7	83.0	+22.9	-2.7	+20.2

注：計画地内の既存建物等の解体により、計画地外の建物が可視できることにより、工事完了時の計画地外の形態率が増加する場合がある。また、計画建物の建設により、既存の計画地外の建物が可視できなくなり、計画地内の形態率に含まれたことにより、工事完了時の計画地外の形態率が減少する場合がある。

○現況

現況の形態率は41.5%であり、そのうち計画地内の形態率は19.7%である。



○完了時

工事完了時の形態率は50.4%であり、そのうち計画地内の形態率は28.5%である。

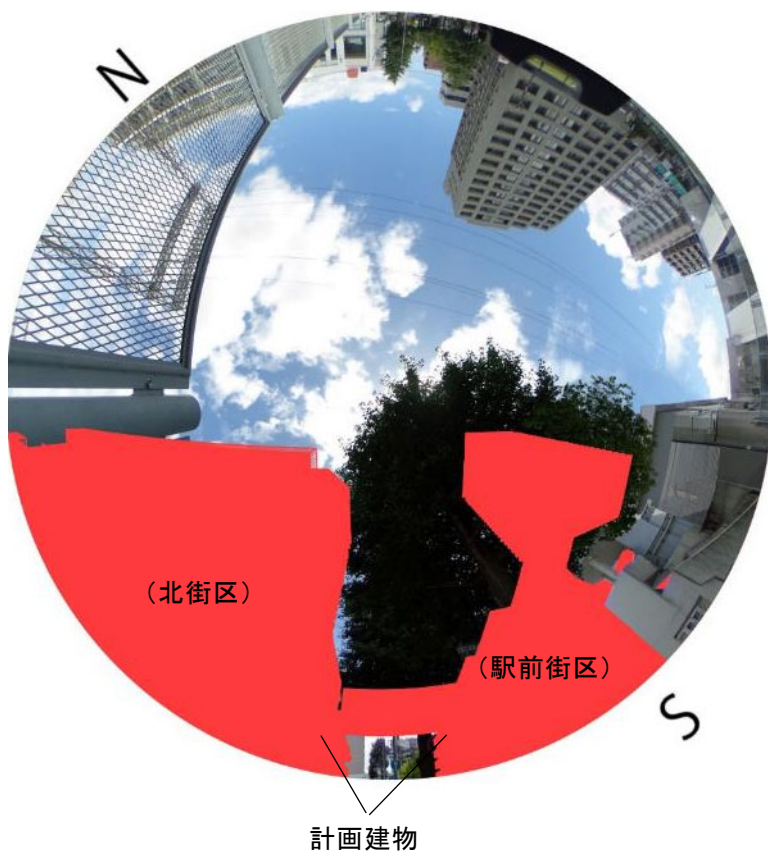


写真 5.6.1-12 地点 A：計画地北西側の天空写真

○現況

現況の形態率は47.0%であり、
そのうち計画地内の形態率は
13.1%である。



○完了時

工事完了時の形態率は67.1%
であり、そのうち計画地内の形態率は
36.7%である。

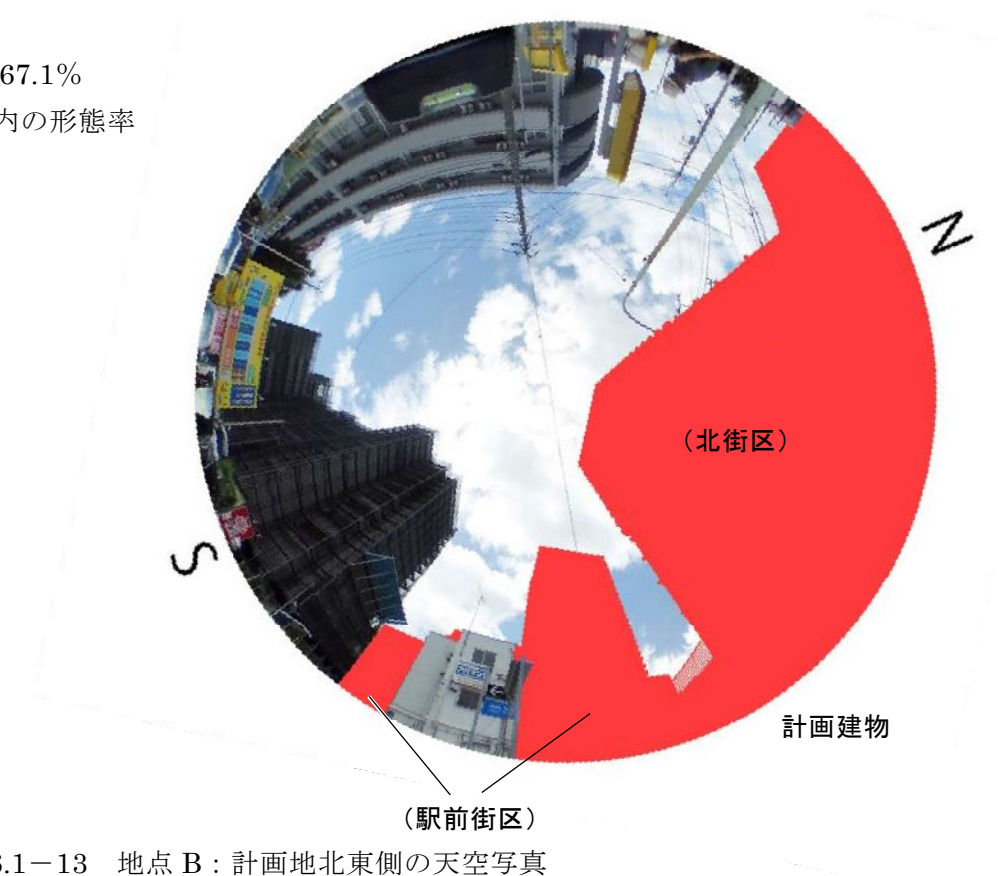


写真 5.6.1-13 地点 B：計画地北東側の天空写真

○現況

現況の形態率は53.2%であり、
そのうち計画地内の形態率は2.5%
である。



○完了時

工事完了時の形態率は56.0%であり、
そのうち計画地内の形態率は5.5%
である。



写真 5.6.1-14 地点 C：計画地東の天空写真

○現 況

現況の形態率は 62.8% であり、そのうち計画地内の形態率は 9.4% である。



○完了時

工事完了時の形態率は 83.0% であり、そのうち計画地内の形態率は 32.3% である。

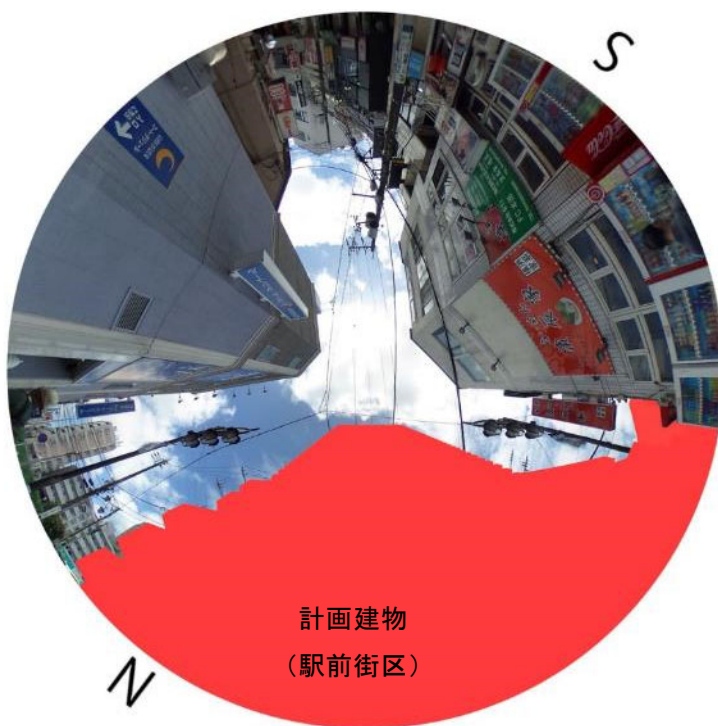


写真 5.6.1-15 地点 D：計画地南西側の天空写真

(イ) 環境保全のための措置

本事業では、計画建物の出現が生活環境の保全に支障がないようにするために、次のような措置を講ずる。

- ・計画地外周部については、道路沿いに歩道状空地を確保するとともに、計画建物の壁面位置と道路との離隔を可能な限り確保し、計画建物による圧迫感の低減に努める。
- ・計画地外周部には、可能な限り緑化地を確保し、樹種、高さ等に配慮し、圧迫感の低減を図る。
- ・建物形状は、巨大な壁面とならないよう意匠、デザイン等に配慮する。

(ウ) 評 価

圧迫感の変化の程度については、工事完了時の形態率は本事業の計画建物が出現することにより、地点 A では変化量 8.9%、地点 B では変化量 20.1%、地点 C では変化量 2.8%、地点 D では変化量 20.2%と全ての地点で増加と予測した。いずれも工事完了時の形態率は増加し、圧迫感を感じやすくなると予測する。

本事業の実施にあたっては、可能な限り緑化地を確保し、圧迫感の低減を図るなど、環境保全のための措置を講ずる。

以上のことから、計画地周辺地域の生活環境の保全に支障はないものと評価する。

7 構造物の影響

7.1 日照阻害

7.2 テレビ受信障害

7.3 風 害

7 構造物の影響

7. 1 日照障害

計画地周辺地域における日照障害の状況等を調査し、計画建物による日影が周辺の住環境に及ぼす影響について、予測及び評価した。

(1) 現況調査

ア 調査項目

計画地周辺地域における日照障害の状況等を把握するなど、予測及び評価を行うための資料を得ることを目的とし、以下に示す。

項目について調査した。

- (ア) 日照障害の状況
- (イ) 地形の状況
- (ウ) 既存建築物の状況
- (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

計画地及びその周辺地域とし、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間に、計画建物による日影が生じると想定される地域を含む範囲とした。

ウ 調査年月日

- (ア) 既存建築物の状況
令和4年8月18日(木)

エ 調査方法

(ア) 日照障害の状況

以下に示す既存資料を収集、整理することにより、計画地周辺地域における日照障害の影響に特に配慮すべき施設等の状況を把握した。

- ・「みやまえガイドマップ」
- ・「病院・診療所名簿」
- ・「宮前区 町内会・自治会エリアマップ」
- ・「住宅地図」

(イ) 地形の状況

「地形図」等の既存資料を収集、整理することにより、計画地周辺地域における地形の状況を把握した。

(ウ) 既存建築物の状況

以下に示す既存資料を収集、整理するとともに、現地踏査により、計画地を中心に、日照障害を生ずると想定される地域を含む半径 600m の範囲について、5 階以上の既存建築物の状況を把握した。

- ・「地形図」
- ・「住宅地図」
- ・「土地利用現況図（宮前区）」

(エ) 土地利用の状況

以下に示す既存資料を収集、整理することにより、計画地周辺地域における土地利用の状況を把握した。

- ・「川崎都市計画図（宮前区）」
- ・「土地利用現況図（宮前区）」

(オ) 関係法令等による基準等

以下に示す関係法令等の内容を整理することにより、関係法令等による基準等を把握した。

- ・「建築基準法」
- ・「川崎市建築基準条例」
- ・「地域環境管理計画」に定められる地域別環境保全水準

オ 調査結果

(ア) 日照障害の状況

計画地周辺地域の、日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等のうち、住宅の分布状況については第 3 章 1 (6)イ「土地利用現況」（192 ページ）、公共施設等（学校・病院・幼稚園・保育園・福祉施設等）の分布状況については第 3 章 1 (8)「公共施設等の状況」（201 ページ）に、指定文化財の分布状況については第 3 章 1 (9)「史跡・文化財の状況」（206 ページ）に示すとおりである。

(イ) 地形の状況

地形の状況は、第 3 章 1 (2)「地象の状況」（185 ページ）に示すとおりである。

(ウ) 既存建築物の状況

計画地周辺地域における 5 階以上の高層建築物の分布は、図 5.7.1-1 に示すとおりである。

(エ) 土地利用の状況

土地利用の状況は、第 3 章 1 (6) イ「土地利用現況」（192 ページ）に示すとおりである。

計画地周辺地域については、計画地北東側は鉄道用地、併用集合住宅用地や集合住宅用地が分布しており、計画地南側から西側の道路（市道鷺沼 36 号線、市道鷺沼線）沿道は併用集合住宅用地、商業用地が分布し、その背後には集合住宅用地が分布している。計画地北西側は、運輸施設用地を挟んで商業用地、併用集合住宅用地が集中し、その周囲に集合住宅用地が分布している。

(オ) 関係法令等による基準等

a 建築基準法

「建築基準法」では、第 56 条の 2 において、建築物周囲の日照を確保することを目的として、地方公共団体の条例により、建築物による日影の規制対象区域と規制値等を決定することを定めている。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、当該規定を適用除外とすることができる（第 56 条の 2 第 1 項ただし書き）

b 川崎市建築基準条例

「川崎市建築基準条例」では、「建築基準法」第 56 条の 2 に基づき、建築物の制限に係る区域、制限を受ける建築物、平均地盤面からの高さ及び日影時間を定めている。本条例に基づく日影規制の内容は、表 5.7.1-1 に示すとおりである。

計画地の用途地域は、第 3 章 1(6) ア「土地利用規制状況」（192 ページ）に示すとおりであり、商業地域に指定されている。計画地周辺地域の用途地域は、商業地域、近隣商業地域（容積率 300%）、準工業地域、第二種住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域に指定されている。計画地周辺の日影規制のある範囲は、図 5.7.1-2 に示すとおりである。

計画地周辺地域のうち、駅前街区及び北街区の計画建物による日影が生じると予測される、計画地北西側及び北東側に位置する商業地域、近隣商業地域（容積率 300%）は日影規制の対象外であり、準工業地域、第二種住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域は日影規制の対象となっている。

表 5.7.1-1 川崎市における日影規制の内容

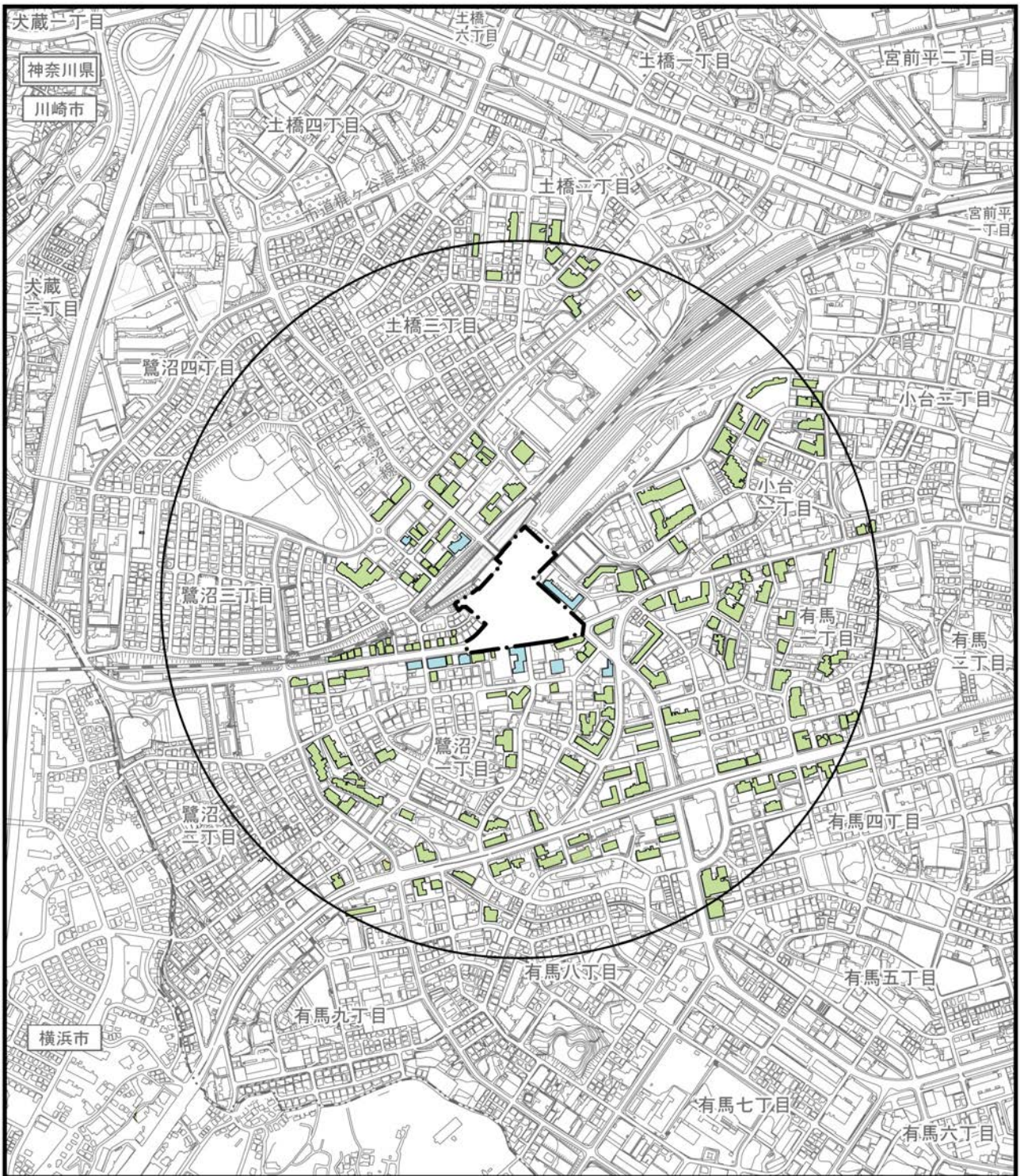
対象区域	制限される建築物	規制される時間		測定水平面の高さ
		規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		
		5mを超え 10m以内	10mを超える	平均地盤面からの高さ
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒高が 7m を超えるか地上 3 階以上の建築物	3.0 時間以上	2.0 時間以上	1.5m
第一種中高層住居専用地域	高さが 10m を超える建築物	3.0 時間以上	2.0 時間以上	4.0m
第二種中高層住居専用地域		4.0 時間以上	2.5 時間以上	4.0m
第一種住居地域	高さが 10m を超える建築物	4.0 時間以上	2.5 時間以上	4.0m
第二種住居地域 準住居地域		5.0 時間以上	3.0 時間以上	4.0m
近隣商業地域で容積率 200% の区域 準工業地域	高さが 10m を超える建築物	5.0 時間以上	3.0 時間以上	4.0m

出典：「建築基準法」昭和 25 年 5 月

「川崎市建築基準条例」昭和 35 年 9 月、川崎市

c 「地域環境管理計画」に定められる地域別環境保全水準

「地域環境管理計画」における地域別環境保全水準は、「住環境に著しい影響を与えないこと。」と設定されている。



凡 例

計画地

高層建築物
(10階以上)

市境

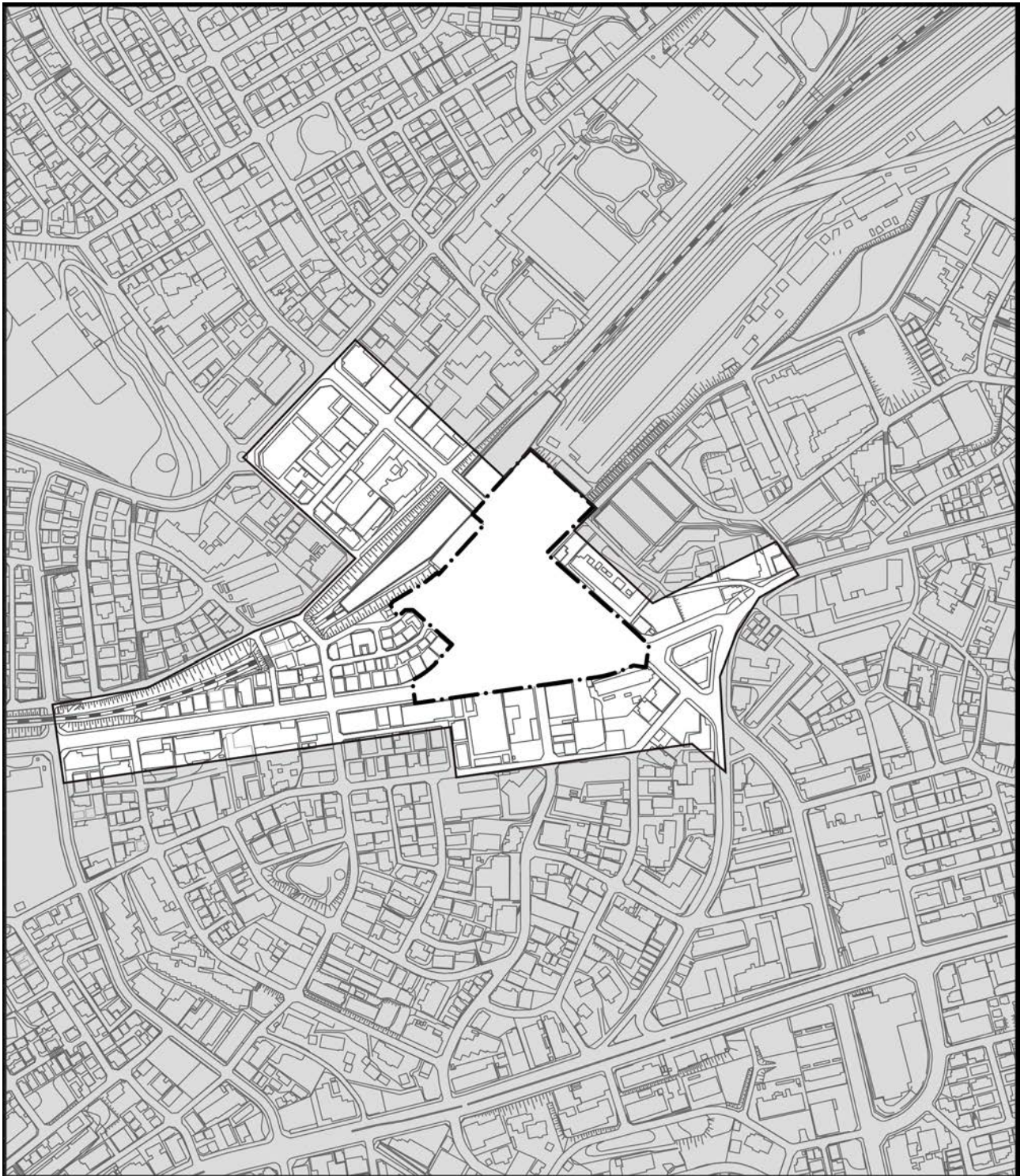
高層建築物
(5~9階以上)

既存建物の
調査範囲
(半径600m)

図5.7.1-1 計画地周辺地域の
建物分布状況



0 100 200 400m



凡 例

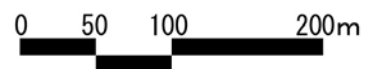
 計画地

 日影規制の区域

図5.7.1-2
関係法令に基づく日影規制



0 50 100 200m



(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、「住環境に著しい影響を与えないこと。」と設定した。

(3) 予測

ア 予測項目

本事業の計画建物が、計画地周辺地域の日照に及ぼす影響について把握するため、以下に示す項目について予測した。

(ア) 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

(イ) 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

イ 予測方法等

(ア) 予測地域

a 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

計画地周辺地域とし、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間に日影が生じると想定される地域を含む範囲とした。

b 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

計画地周辺地域とし、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間に日影が生じると想定される地域を含む範囲とした。

(イ) 予測時期

a 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

計画建物の建設が完了した時期の冬至日とした。

b 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

計画建物の建設が完了した時期の冬至日とした。

(ウ) 予測条件・予測方法

a 予測条件

(a) 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

時期、時刻法、時間帯等の日影図作成条件は、表 5.7.1-2 に示すとおりである。

表 5.7.1-2 日影図作成条件

項目	条件					
時期	冬至日（一年の中で太陽が最も低く、影が最も長くなる日）					
時刻法	真太陽時 （ある場所において太陽が真南（南中）にある時を正午としたもので、場所（経度）の違いによって中央標準時と差を生じる。）					
時間帯	真太陽時の午前 8 時から午後 4 時（8 時間）					
測定面	駅前街区及び北街区を合わせた計画地全体の平均地盤面（±0m）とした。					
日影データ	時刻 (真太陽時)	8:00 16:00	9:00 15:00	10:00 14:00	11:00 13:00	12:00
	太陽方向	53° 20'	42° 41'	30° 10'	15° 44'	0° 00'
	影の倍率	7.22	3.29	2.24	1.82	1.70
	出典：「川崎市の日影規制」川崎市まちづくり局指導部建築審査課					

- (b) 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度
 時期、時刻法、時間帯等の日影図作成条件は、表 5.7.1-2 に示すとおりである。

b 予測方法

- (a) 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度
 予測条件を基に時刻別日影図及び等時間日影図等を作成する方法による。
- (b) 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度
 予測条件をもとに時刻別日影図及び等時間日影図等を作成し、日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における計画建物による日影となる時刻及び時間数等を把握する方法による。

ウ 予測結果

(ア) 冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

冬至日の計画建物の時刻別日影図は図 5.7.1-3 に、等時間日影図は図 5.7.1-4 に示すとおりである。

また、日影の影響を受ける既存建物は、表 5.7.1-3 に示すとおりである。

冬至日の計画建物の日影による影響を受ける既存建物は、353 棟あり、その内訳は、1 時間未満 293 棟、1 時間以上～2 時間未満 40 棟、2 時間以上～3 時間未満 13 棟、3 時間以上～4 時間未満 3 棟、5 時間以上～6 時間未満 3 棟、6 時間以上～7 時間未満 1 棟、7 時間以上～8 時間未満 0 棟と予測する。

表 5.7.1-3 日影の影響を受ける既存建物

日影時間	建物棟数	特に配慮すべき施設
1 時間未満	293 棟	まなびの森保育園鷺沼 1 棟
1 時間以上～2 時間未満	40 棟	フロントウンさぎぬま さぎ沼なごみ保育園 ピュアリー鷺沼保育園 計 3 棟
2 時間以上～3 時間未満	13 棟	地域子育て支援センターページブル 1 棟
3 時間以上～4 時間未満	3 棟	鷺沼行政サービスコーナー 計 1 棟
4 時間以上～5 時間未満	0 棟	0 棟
5 時間以上～6 時間未満	3 棟 (内 1 棟：東急鷺沼駅 駅舎)	0 棟
6 時間以上～7 時間未満	1 棟 (東急鷺沼駅 駅ビル)	0 棟
7 時間以上～8 時間未満	0 棟	0 棟
合計	353 棟	6 棟

注：建物棟数は、図 5.7.1-4 の等時間日影図より棟数を計上した。

注：倉庫や車庫等の付属施設は計上していない。

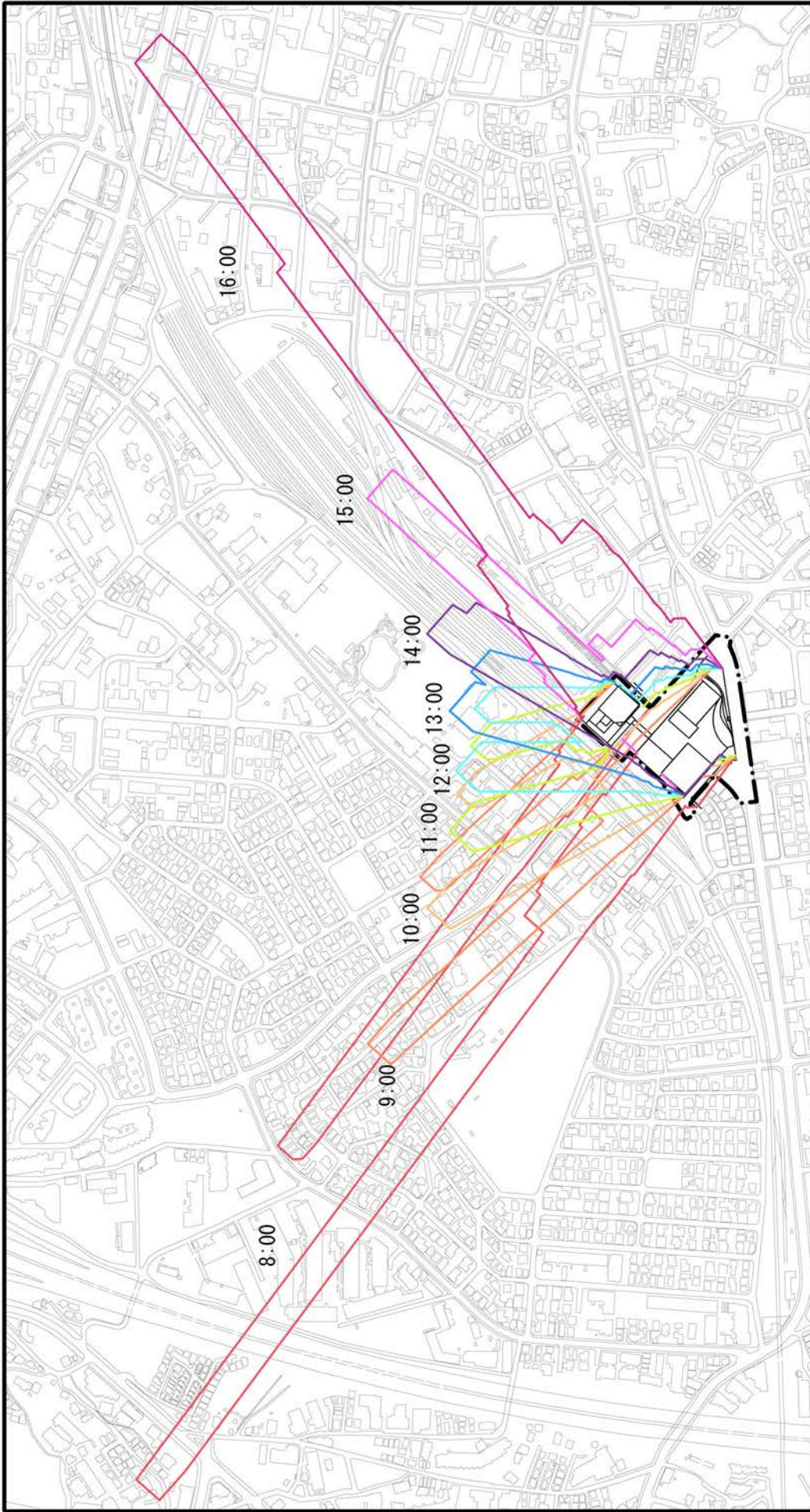
なお、関係法令に基づく日影規制の測定水平面における日影（冬至日の平均地盤面 +4m）は、図 5.7.1-5(1)・(2)に示すとおりである。

北街区の建築物については、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの規定に基づく許可を取得することを想定している。駅前街区の建築物については、「川崎市建築基準条例」に基づく日影規制の内容を満足すると予測する。

(イ) 日照阻害の影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度

冬至日の計画建物の日影による影響を受ける、日照阻害を特に配慮すべき施設等の日影の程度は、図 5.7.1-4 及び表 5.7.1-3 に示すとおりである。

まなびの森保育園鷺沼に 1 時間未満、フロントウンスギぬま、さぎ沼なごみ保育園、ピュアリー鷺沼保育園に 1 時間以上～2 時間未満、地域子育て支援センターペジューブルに 2 時間以上～3 時間未満、鷺沼行政サービスコーナーに 3 時間以上～4 時間未満の影響があると予測する。

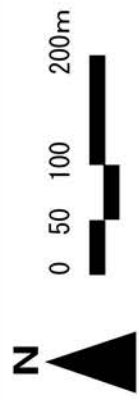


凡

計画地

- 8:00
- 9:00
- 10:00
- 11:00
- 12:00
- 13:00
- 14:00
- 15:00
- 16:00

図5.7.1-3 時刻別日影図 (複合)



注：測定面は、駅前街区と北街区を合わせた計画地全体の平均地盤面(±0m)とした。

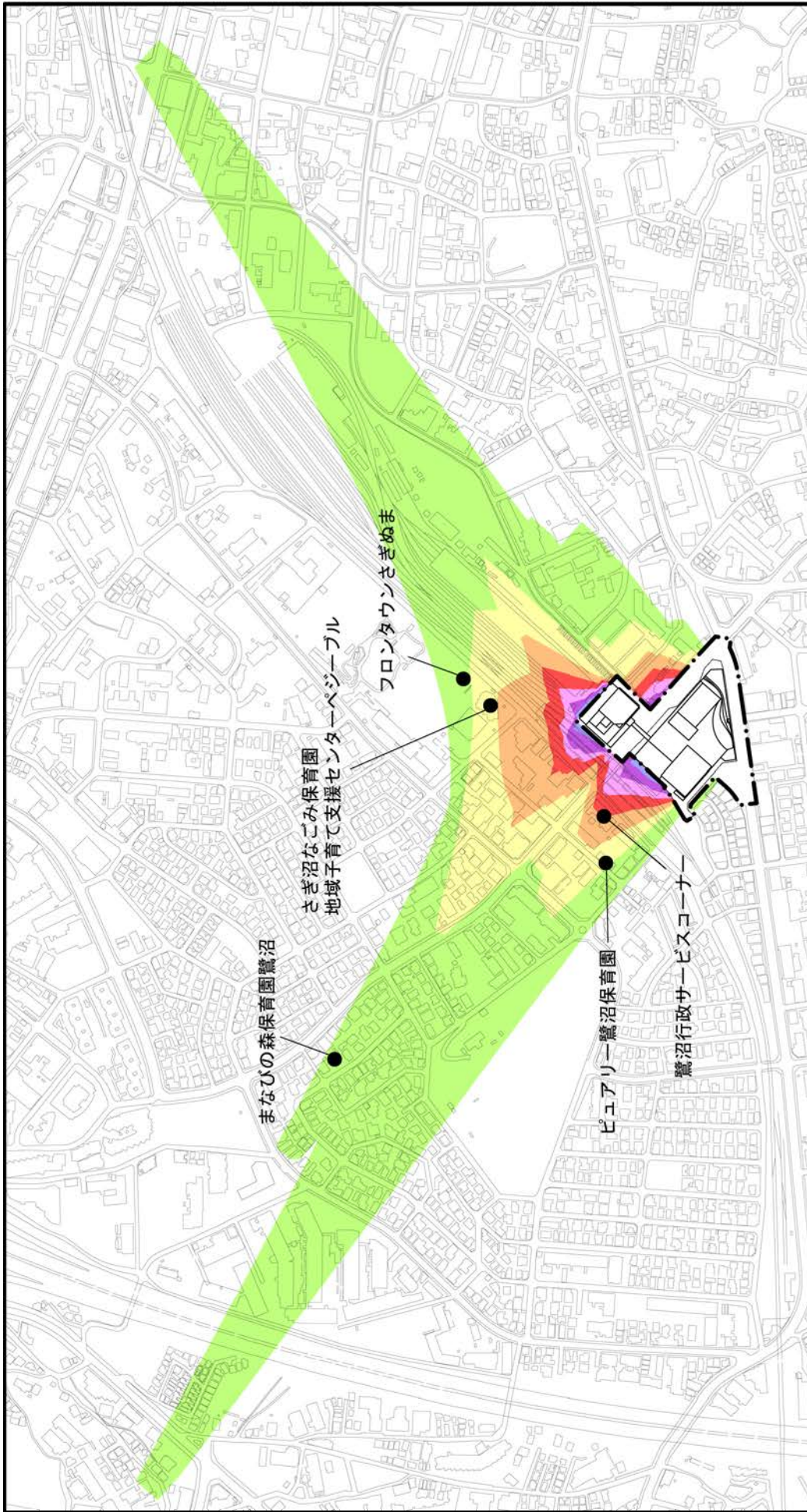


図5.7.1-4 等時間日影図 (複合)

凡

	計画地		1時間未満		3時間以上～4時間未満		6時間以上～7時間未満
			1時間以上～2時間未満		4時間以上～5時間未満		7時間以上～8時間未満
			2時間以上～3時間未満		5時間以上～6時間未満	●	特に配慮すべき施設

例

● 6時間以上～7時間未満

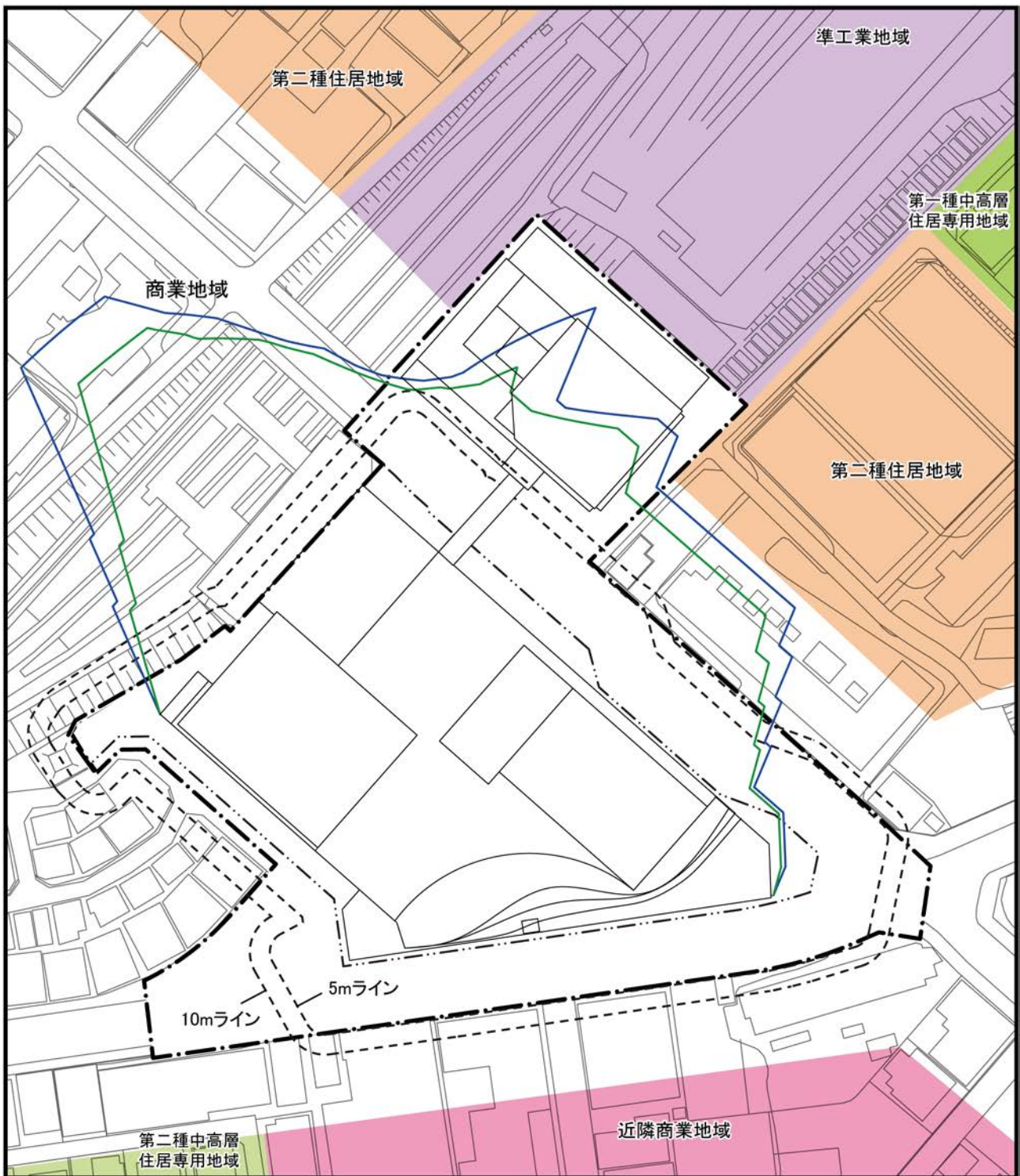
● 7時間以上～8時間未満

● 特に配慮すべき施設

注：測定面は、駅前街区と北街区を合わせた計画地全体の平均地盤面(±0m)とした。

0 50 100 200m





凡

例



計画地



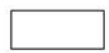
2時間30分日影線



建築敷地



3時間日影線

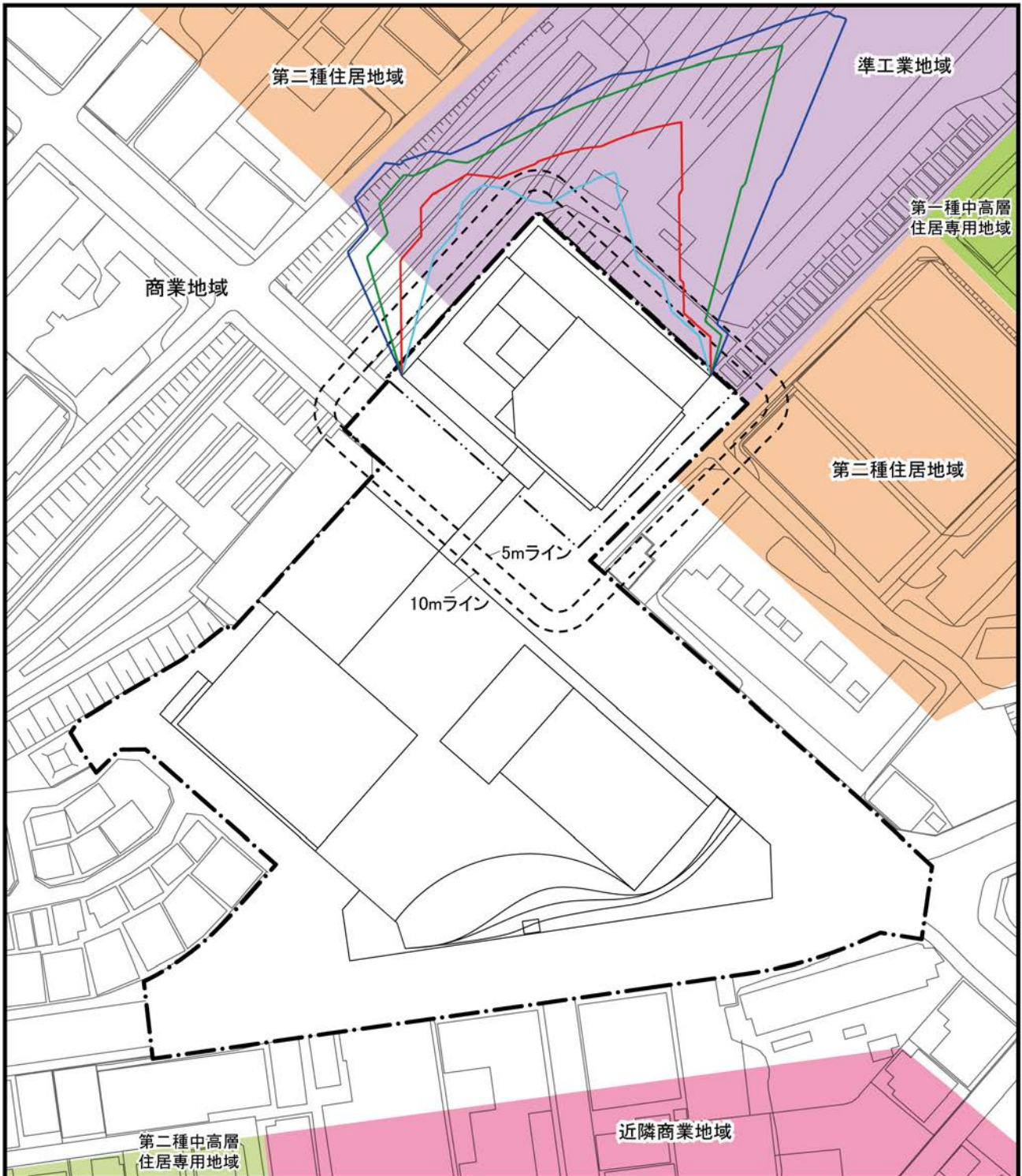


建物外形

図5.7.1-5(1) 関係法令に基づく
等時間日影図
(駅前街区)



※ 日影条件: 冬至日・真太陽時・駅前街区の平均地盤面+4m



凡	例
計画地	2時間30分日影線
建築敷地	3時間日影線
建物外形	4時間日影線
	5時間日影線

※ 日影条件: 冬至日・真太陽時・北街区の平均地盤面+4m
 ※ 北街区の建築物については、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づく許可を取得することを想定している。

図5.7.1-5(2) 関係法令に基づく等時間日影図 (北街区)

N

 0 15 30 60m

(4) 環境保全のための措置

本事業では、計画建物による日影が、住環境に著しい影響を与えない観点から、次のような措置を講ずる。

- ・駅前街区の計画建物は、日影の影響に配慮して高層棟の東西幅をできるだけ抑えた形状とする。
- ・北街区の計画建物は、日影の影響に配慮して高層棟を南側へ配置する建物形状とする。
- ・計画地周辺地域で日影の影響が比較的長くなる住宅等については、本事業の実施にあたり関係者に十分な説明を行う。

(5) 評価

冬至日の計画建物の日影による影響を受ける既存建物は 353 棟あり、その内訳は、1 時間未満 293 棟、1 時間以上～2 時間未満 40 棟、2 時間以上～3 時間未満 13 棟、3 時間以上～4 時間未満 3 棟、4 時間以上～5 時間未満 0 棟、5 時間以上～6 時間未満 3 棟、6 時間以上～7 時間未満 1 棟、7 時間以上～8 時間未満 0 棟、と予測する。

冬至日の計画建物の日影による影響を受ける川崎市の日影規制日照障害を特に配慮すべき施設等の日影の程度は、まなびの森保育園鷺沼に 1 時間未満、フロンタウンさぎぬま、さぎ沼なごみ保育園、プアアリー鷺沼保育園に 1 時間以上～2 時間未満、地域子育て支援センターペジブルに 2 時間以上～3 時間未満、鷺沼行政サービスコーナーに 3 時間以上～4 時間未満の影響があると予測する。

なお、関係法令に基づく日影規制の測定水平面における日影（冬至日の平均地盤面+4m）は、北街区については、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの規定に基づく許可を取得することを想定している。駅前街区については、「川崎市建築基準条例」に基づく日影規制の内容を満足すると予測する。

本事業の実施にあたっては、日影の影響に配慮して、駅前街区の計画建物は、日影の影響に配慮して高層棟の東西幅をできるだけ抑えた形状とするなど環境保全のための措置を講ずる。

以上のことから、計画地周辺地域の住環境に著しい影響を与えることはないものと評価する。