

## 4.6 景観

### 4.6.1 景観

環境影響評価の対象は、建築物等の存在による景観への影響とする。

#### (1) 現況調査

##### ① 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) 土地利用の状況
- (エ) 関係法令等による基準等

##### ② 調査地域・調査地点

###### a. 地域景観の特性

計画地及びその周辺とした。

###### b. 代表的な眺望地点からの景観

人の滞留性や利用特性、景観資源の位置及びその視認性を考慮し、表 4.6.1-1 及び図 4.6.1-1 に示す近景域の 6 点を調査地点とした。

表 4.6.1-1 代表的な眺望地点

領域	地点番号	地点名	計画地からの方向	計画地までの距離	眺望地点の標高
近景域	No. 1	高津消防署前	南	約20m	約14m
	No. 2	高津駅構内	西	約180m	(ホーム)
	No. 3	高津駅前	西	約200m	約14m
	No. 4	高津スポーツセンター駐車場	北東	約160m	約13m
	No. 5	大陸天公園	北北東	約180m	約13m
	No. 6	大陸天公園近傍	北北東	約200m	約13m

注：1. 景域の区分は、「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和3年3月改訂、川崎市）に示される近景域及び中景域の考え方を参考とし、計画建築物と同等の高さの既存高層建築物の実際の見え方を踏まえ、近景域を0～400m程度とした。

注：2. 地点番号は、図 4.6.1-1 に対応する。

###### c. 土地利用の状況

計画地及びその周辺とした。

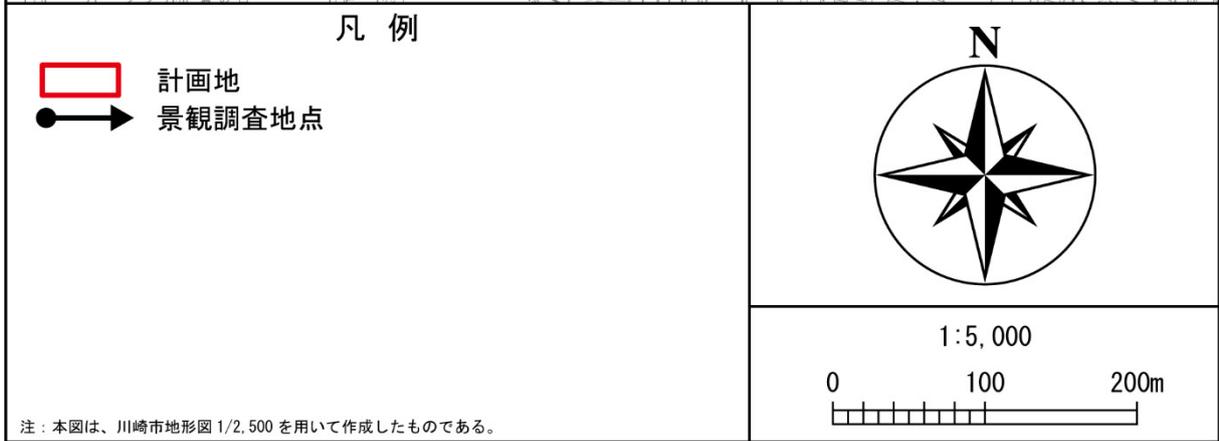
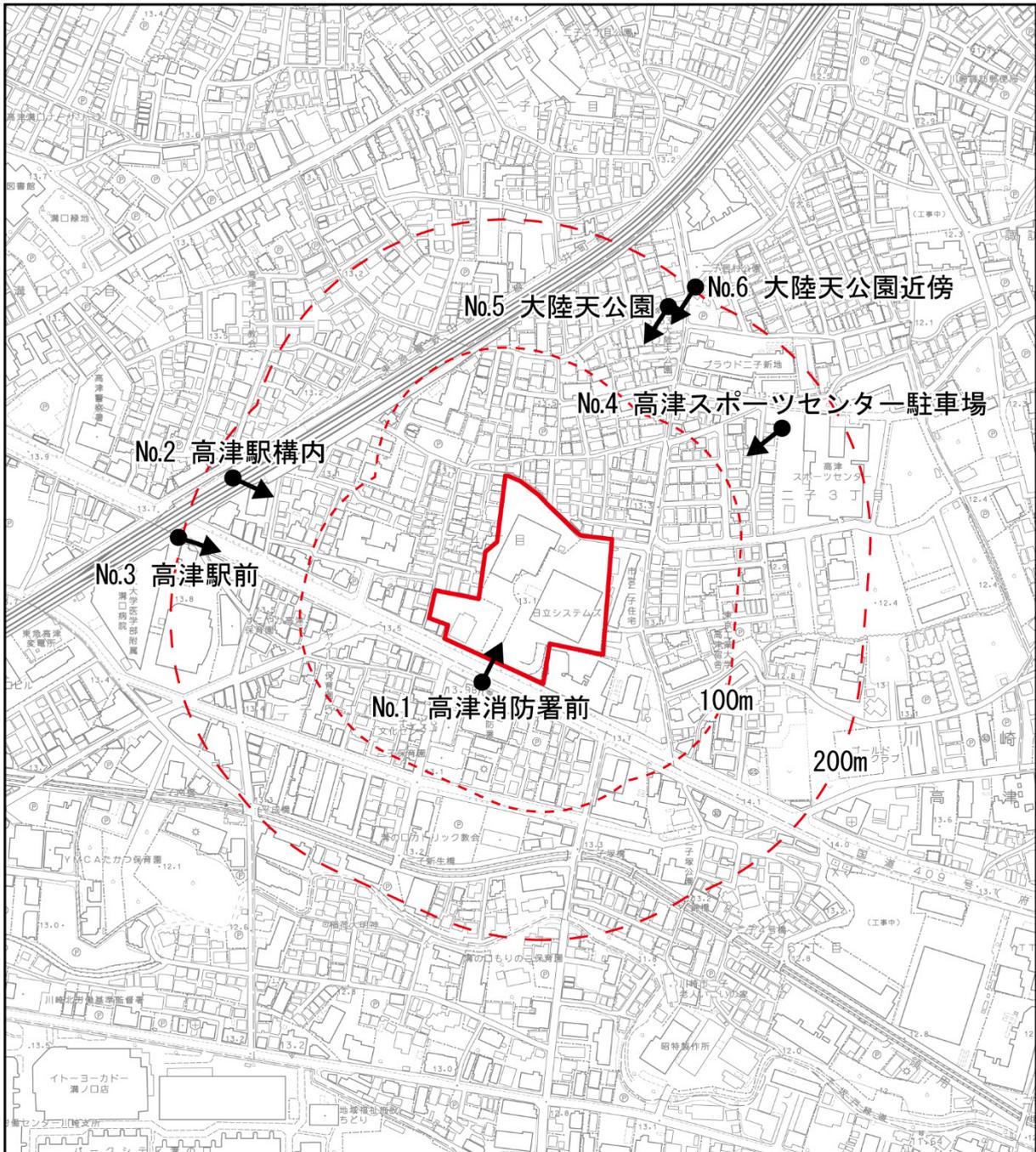


図 4.6.1-1 景観調査地点

### ③ 調査期間・調査時期

#### a. 地域景観の特性

調査時期は、以下のとおりとした。

令和6年11月30日（土）

#### b. 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。

No.1：令和6年11月30日（土）天候：晴れ

### ④ 調査方法

#### a. 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。

#### b. 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4.6.1-2に示すとおりである。

表4.6.1-2 景観写真の撮影条件

項目	諸元
使用カメラ	Canon EOS Kiss X4
使用レンズ	EF-S 18-55mm F3.5-5.6 IS
焦点距離	29mm（35mmフィルム換算）、水平画角64度
撮影高さ	地上1.5m

#### c. 土地利用の状況

「土地利用現況図（高津区）」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。

#### d. 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」（平成16年法律第110号）
- ・「川崎市都市景観条例」（平成6年川崎市条例第38号）
- ・「川崎市景観計画」（2018年12月改定、川崎市）
- ・「地域環境管理計画」の地域別環境保全基準

## ⑤ 調査結果

### a. 地域景観の特性

計画地及び計画地周辺は地形的には平地で、標高（T.P.）は約13～14m程度となっている。

現況の計画地の主要な景観構成要素は、飲食店、駐車場、レジャー施設とその屋上の工作物（ボウリングピン）及び緑地で構成されている。

計画地周辺の主要な景観構成要素は計画地の南側は一般国道409号などの道路及び一般国道409号沿いの高層の集合住宅（4階以上）、高津消防署、事務所ビル等で構成され、計画地の東側、北側及び西側（一般国道409号沿道を除く）は路地及び低層の住宅で構成されている。

また、景観資源として、計画地北側約180mの位置に大陸天公園のイチョウ等がある。

計画地及び計画地周辺の地域景観の特性は、計画地南側は一般国道409号の道路沿いは道路を中心に、高層建築物等の人工的な景観となっており、計画地北側は低層の住宅街等の人工的な景観となっている。

### b. 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4.6.1-3及び写真4.6.1-1に示すとおりである。

表4.6.1-3 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
近景域	No. 1	高津消防署前	本地点は、計画地南側約20mの高津消防署前の地点である。計画地方向を眺望すると国道409号をはさみ計画地が視認できる。東側は事業所跡地で西側はレジャー施設等となっている。
	No. 2	高津駅構内	本地点は、計画地西側約180mの高架化されている高津駅ホームの地点である。計画地方向を眺望すると駅前のビルを挟んだ向こう側に計画地がある。
	No. 3	高津駅前	本地点は、計画地西側約200mの一般国道409号に面した高津駅前の地点である。計画地方向を眺望すると国道沿いの住居や商業施設の向こう側に計画地がある。
	No. 4	高津スポーツセンター駐車場	本地点は、計画地北東側約160mにある川崎市の施設、高津スポーツセンターの駐車場前の地点である。計画地方向を眺望すると住宅地があり、その向こう側に計画地がある。
	No. 5	大陸天公園	本地点は、計画地北北東側約180mにある大陸天公園の地点である。計画地方向を眺望すると住宅地があり、その向こう側に計画地がある。
	No. 6	大陸天公園近傍	本地点は、計画地北北東側約200mにある大陸天公園近傍の地点である。計画地方向を眺望すると川崎市景観計画の景観資源及び川崎市まちの樹50選に指定されている樹高20mのイチョウがあり、その向こう側に計画地がある。

注：地点番号は、図4.6.1-1に対応する。

【近景域】



No. 1 高津消防署前



No. 2 高津駅構内



No. 3 高津駅前



No. 4 高津スポーツセンター駐車場



No. 5 大陸天公園



No. 6 大陸天公園近傍

写真 4. 6. 1-1 代表的な眺望地点からの景観

### c. 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. 52～56)に示したとおり、宿泊娯楽施設用地、業務施設用地、住宅用地、集合住宅用地及び併用集合住宅用地等で構成されている。

### d. 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」

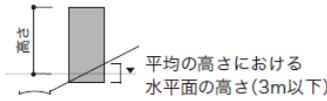
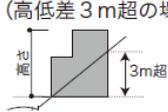
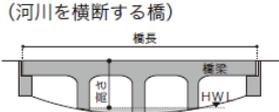
本条例は、「景観法」の規定に基づく事項及びその他都市景観の形成に関し必要な事項を定めることにより、市、市民及び事業者が協力して、親しみと愛着を感じ、誇りを持つて優れた都市景観を形成するとともに、次代に誇れる魅力ある川崎らしさの発見と創造を行い、もって快適な都市環境の実現と市民文化の向上に資することを目的としている。

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、次に示す内容であり、本事業も対象となる。

また、本条例では、景観計画区域内の行為の届出前に都市景観の形成に関する事項について、あらかじめ、事前協議することを定めている。

[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。

区域区分及び高度地区		要件		
		A) 高さ	B) 壁面の長さ	C) 構造等
対象		建築物/工作物	建築物のみ	工作物のみ
市街化区域	第1種高度地区	10 m超	30 m超	【橋梁※1】 橋長が100m超 又は 【鉄道駅※2】 高架鉄道の駅 又は橋上駅の施設のうち外壁 又はこれに相当する工作物
	第2種高度地区	15 m超	50 m超	
	第3・4種高度地区	20 m超	70 m超	
	高度地区指定なし	31 m超	70 m超	
市街化調整区域		10 m超	30 m超	
(図解)		<p>(高低差3m以下の場合)</p>  <p>(高低差3m超の場合)</p>  <p>※高さは、塔屋や広告塔を含めた高さとする。 ※高さは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均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。</p>	<p>壁面の長さ</p>  <p>一棟とみなされる建築物の最も長く見える見付の壁面の長さとする。</p>	<p>※1: 橋梁には鉄道駅なども含む(道路を横断する橋)</p>  <p>(河川を横断する橋)</p>  <p>※2: 駅舎は外壁などの外観のみ</p>

注) 要件には、高さ、壁面の長さ、構造等以外に、「景観の形成に大きな影響を与えると市長が認める建築物・工作物」がある。

(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。

計画地及びその周辺は、景観ゾーンとして、「平野部ゾーン」に該当し、景観の帯は計画地北側に多摩川の帯と計画地南側に二ヶ領用水の帯が位置づけられている。

景観形成基準は、「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を参考に、「周辺環境と調和を保つこと。」と設定する。

## (3) 予測・評価

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

### ① 予測

#### a. 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

#### b. 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のうち、計画地を視認できる1地点(No. 1)を選定した。

#### c. 予測時期

予測時期は、工事完了後とした。

#### d. 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、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。

**e. 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. 8～17) に示したとおりである。

**f. 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**

現況の計画地の主要な景観構成要素は、飲食店、駐車場、レジャー施設とその屋上の工作物（ボウリングピン）及び緑地で構成されている。

計画地周辺の主要な景観構成要素は計画地の南側は一般国道409号などの道路及び一般国道409号沿いの高層の集合住宅（4階以上）、高津消防署、事務所ビル等で構成され、計画地の北側は路地及び低層の住宅で構成されている。

将来の景観構成要素は、現況の飲食店、レジャー施設から商業施設に変更となるが、いずれも人工的な構造物であり、主要な景観構成要素に変化はないと予測する。

また、計画地及び計画地周辺の地域景観の特性は、計画地南側は一般国道409号の道路沿いは道路を中心に、高層建築物等の人工的な景観となっており、計画地の東側、北側及び西側（一般国道409号沿道を除く）は低層の住宅街等の人工的な景観となっている。

地域景観の特性は、高層建築物等及び住宅街等の人工的な景観特性となっているが、将来においても人工的な景観特性に変化はないため、地域景観の特性に変化はないと予測する。

(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 4.6.1-4、写真 4.6.1-2 に示すとおりである。

地点 No. 1 の高津消防署前においては、視野前面に計画建築物が出現し、眺望の状況は大きく変化するが、商業施設を主とした地域の人工的な新たな景観を形成するものと予測する。

地点 No. 2 の高津駅構内、地点 No. 3 の高津駅前、地点 No. 4 の高津スポーツセンター駐車場、地点 No. 5 の大陸天公園、地点 No. 6 の大陸天公園近傍の各地点においては、計画建築物は視認できない。

したがって、計画建築物が視認できる範囲は一般国道 409 号の計画地前面に限られ、局所的であると予測する。

表 4.6.1-4 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

領域	地点番号	地点名	景観の状況	写真
近景域	No. 1	高津消防署前	一般国道409号の奥に計画建築が視認できる。視野前面に計画建築物が出現し、眺望の状況は大きく変化するが、商業施設を主とした地域の人工的な新たな景観を形成するものと予測する。	写真4.7.1-2(1)
	No. 2	高津駅構内	計画建築物は視認できない。	写真4.7.1-2(2)
	No. 3	高津駅前	計画建築物は視認できない。	写真4.7.1-2(3)
	No. 4	高津スポーツセンター駐車場	計画建築物は視認できない。	写真4.7.1-2(4)
	No. 5	大陸天公園	計画建築物は視認できない。	写真4.7.1-2(5)
	No. 6	大陸天公園近傍	計画建築物は視認できない。	写真4.7.1-2(6)

【現況】



【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。  
(右図の赤色の範囲は、計画地内の建物等を示す。)



写真 4.6.1-2(1) 代表的な眺望地点からの景観 (No.1 高津消防署前)

【現 況】



【供用時】



※) 計画建築物は視認できない。



写真 4. 6. 1-2 (2) 代表的な眺望地点からの景観 (No.2 高津駅構内)

【現 況】



【供用時】



※) 計画建築物は視認できない。



写真 4. 6. 1-2 (3) 代表的な眺望地点からの景観 (No.3 高津駅前)

【現 況】



【供用時】



※) 計画建築物は視認できない。



写真 4. 6. 1-2(4) 代表的な眺望地点からの景観 (No.4 高津スポーツセンター駐車場)

【現 況】



【供用時】



※) 計画建築物は視認できない。



写真 4. 6. 1-2 (5) 代表的な眺望地点からの景観 (No.5 大陸天公園)

【現 況】



【供用時】



※) 計画建築物は視認できない。



写真 4.6.1-2(6) 代表的な眺望地点からの景観 (No.6 大陸天公園近傍)

## 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。

- ・建築物等の色彩は、川崎市景観計画に基づき選定することにより、周辺地域との調和を図る。
- ・計画地の緑地は、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」を踏まえ、可能な限り、計画建築物の外周の地上部に設ける。

## ③ 評価

現況の計画地の主要な景観構成要素は、飲食店、駐車場、レジャー施設とその屋上の作物（ボウリングピン）及び緑地で構成されている。

計画地周辺の主要な景観構成要素は計画地の南側は一般国道 409 号などの道路及び一般国道 409 号沿いの高層の集合住宅（4 階以上）、高津消防署、事務所ビル等で構成され、計画地の北側は路地及び低層の住宅で構成されている。

将来の景観構成要素は、現況の飲食店、レジャー施設から商業施設に変更となるが、いずれも人工的な構造物であり、主要な景観構成要素に変化はないと予測した。

また、計画地及び計画地周辺の地域景観の特性は、計画地南側は一般国道 409 号の道路沿いは道路を中心に、高層建築物等の人工的な景観となっており、計画地の東側、北側及び西側（一般国道 409 号沿道を除く）は低層の住宅街等の人工的な景観となっている。

地域景観の特性は、高層建築物等及び住宅街等の人工的な景観特性となっているが、将来においても人工的な景観特性に変化はないため、地域景観の特性に変化はないと予測した。

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、地点 No. 1 の高津消防署前においては、視野前面に計画建築物が出現し、眺望の状況は大きく変化するが、商業施設を主とした地域の人工的な新たな景観を形成するものと予測した。

地点 No. 2 の高津駅構内、地点 No. 3 の高津駅前、地点 No. 4 の高津スポーツセンター駐車場、地点 No. 5 の大陸天公園、地点 No. 6 の大陸天公園近傍の各地点においては、計画建築物は視認できない。

したがって、計画建築物が視認できる範囲は一般国道 409 号の計画地前面に限られ、局所的であると予測した。

本事業の実施において、建築物等の色彩は、川崎市景観計画に基づき選定することにより、周辺地域との調和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、計画建築物等は周辺環境と調和が保たれるものと評価する。

(空白ページ)