

4.5 景観

4.5.1 景観

計画地及びその周辺の主要な景観構成要素及び地域景観の特性を把握し、供用時における計画施設の存在による主要な景観構成要素の改変の程度、地域景観の特性の変化の程度及び代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、予測及び評価を行った。

(1) 現況調査

ア 調査項目

本事業に伴う景観への影響について予測及び評価を行うため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

イ 調査地域・調査地点

(ア) 地域景観の特性

調査地点は、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

調査地点は、景観資源のほか、不特定多数の人が往来する道路など公共性のある場所を踏まえ、表 4.5.1-1 及び図 4.5.1-1 に示す 8 地点とした。

表 4.5.1-1 代表的な眺望地点の概要

区分	地点番号	地点名	計画地からの方位	浄水場からの距離
近景	1	計画地西側道路	西	隣接
	2	計画地東側交差点	東	隣接
	3	計画地北側交差点	北	隣接
	4	計画地南側道路	南	隣接
中景	5	生田緑地（西口展望広場）	東	約 600m
	6	横浜生田線	北東	約 350m
	7	春秋苑	西	約 350m
	8	聖マリアンナ医科大学脇道路上	南	約 500m

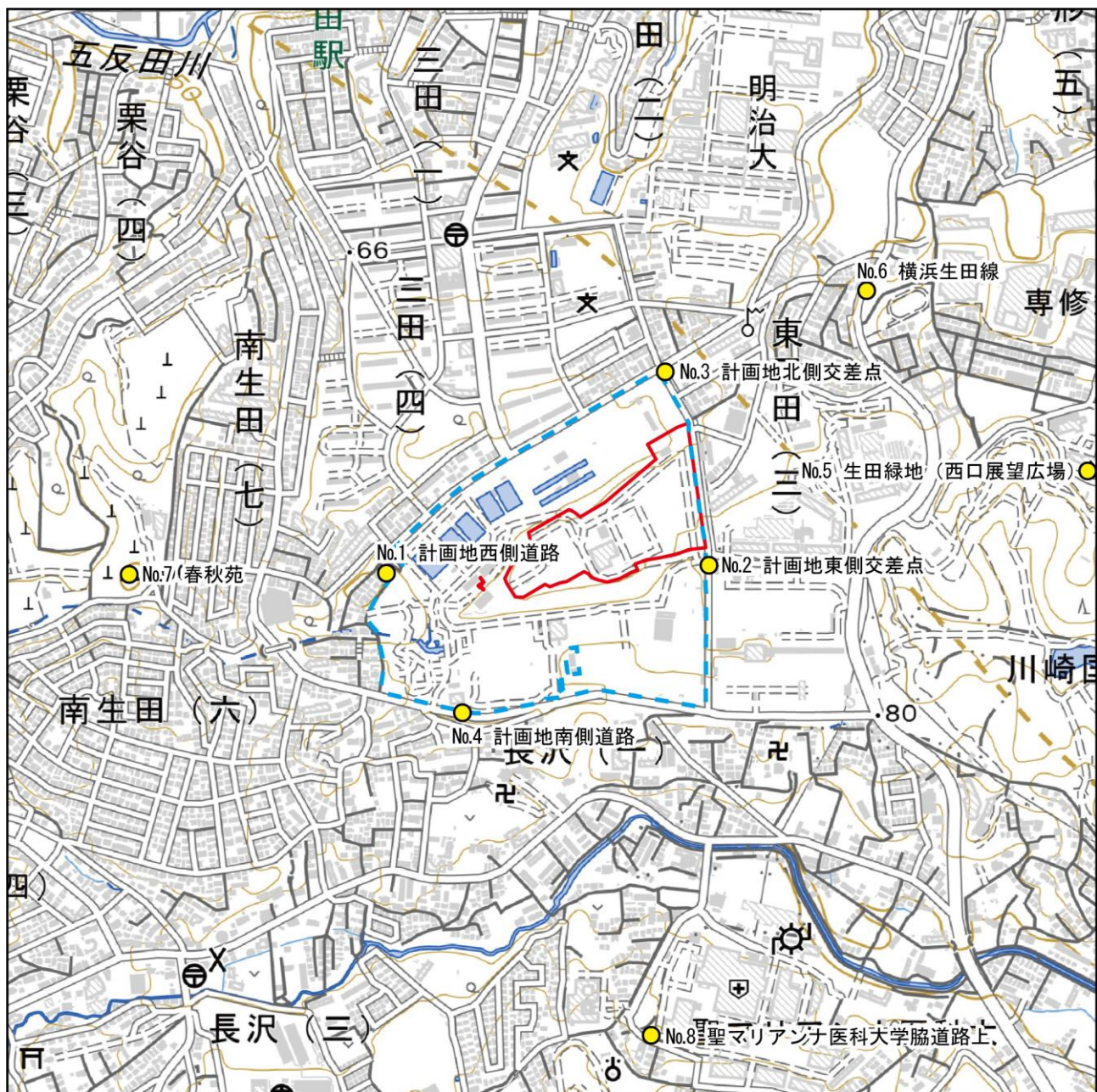
注：景域の区分は、「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和 3 年 3 月改訂、川崎市）に示される近景域及び中景域の考え方を参考とし、近景域を 0～300m 程度、中景域を 300～2,500m 程度とした。

(ウ) 土地利用の状況

計画地及びその周辺とした。

(エ) 発生源の状況

計画地及びその周辺とした。



凡例

● 代表的な眺望地点

□ 計画地
□ 長沢浄水場

0 200 400m 1:10000



図 4. 5. 1-1 代表的な眺望地点位置図

注：本図は、「川崎市地形図_1/2, 500」（川崎市ホームページ 最終閲覧月：令和 7 年 1 月）を使用して作成した。

ウ 調査期間・調査時期

(7) 地域景観の特性

現地調査時期は、落葉期である令和 7 年 2 月 26 日（水）とした。

(1) 代表的な眺望地点からの景観

現地調査時期は、「a. 地域景観の特性」と同様とした。

エ 調査方法

(7) 地域景観の特性

航空写真、地形図等の既存資料の収集・整理及び現地踏査により把握した。

(1) 代表的な眺望地点からの景観

計画地周辺の現地踏査及び代表的な眺望地点からの写真撮影により把握した。

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

項目	諸元
撮影時天候	晴
使用カメラ	SONY サイバーショット DSC-HX90V
使用レンズ	焦点距離35mm相当（35mm換算）
撮影高さ	約1.5m

(7) 土地利用の状況

土地利用現況図及び都市計画図等の既存資料及び現地踏査により把握した。

(イ) 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」（平成 30 年 12 月改定 川崎市）
- ・「公共空間景観形成ガイドライン」（平成 26 年 4 月 川崎市）
- ・「地域環境管理計画」の地域別環境保全水準

オ 調査結果

(7) 地域景観の特性

計画地は多摩区三田に位置しており、現在は既存の長沢浄水場の建物が存在している。

計画地内の主要な景観構成要素は、既存の排泥池等の浄水場の施設や管理棟及びそれらの施設の間や周囲の樹林地や緑地で構成されている。

長沢浄水場の周囲には、住宅・集合住宅があり、人工的な景観構成要素を主体とした市街地景観がみられる一方で、住宅地の東には景観資源である生田緑地があり、地域景観の特性は、長沢浄水場の施設や周囲の緑地を中心に、周囲には住宅・集合住宅がある緑が多い人工的な景観となっている。

(4) 代表的な眺望点からの景観

代表的な眺望地点からの景観の状況は、表 4.5.1-3、図 4.5.1-3 (4-100 (216)～4-107 (223) 頁) の上段写真に示すとおりである。

表 4.5.1-3 代表的な眺望地点からの景観の状況

地点番号	地点名称	状況
1	計画地西側道路	長沢浄水場西に隣接する道路であり、計画地方向を眺望すると視界を遮る建築物等はなく計画地が視認できる。
2	計画地東側交差点	長沢浄水場東に隣接する交差点であり、計画地方向を眺望すると植栽の奥に計画地が視認できる。
3	計画地北側交差点	長沢浄水場北に隣接する交差点であり、計画地方向を眺望すると計画地外周を覆うフェンスと植栽の奥に計画地が視認できる。
4	計画地南側道路	長沢浄水場南に隣接する道路であり、計画地方向を眺望すると計画地外周を覆うフェンスの奥に計画地が視認できる。
5	生田緑地（西口展望広場）	計画地東に位置する生田緑地内の展望台であり、景観資源となっている。計画地方面を眺望すると高層の集合住宅が複数視認でき、その向こうに計画地がある。
6	横浜生田線	計画地の東を走る神奈川県道沿いの眺望地点であり、計画地方面を眺望すると複数の民家が視認でき、その向こうに計画地がある。
7	春秋苑	計画地北西に位置する公園墓地であり、計画地方面を眺望すると植栽と集合住宅が視認でき、その向こうに計画地がある。
8	聖マリアンナ医科大学脇道路上	計画地南に位置する教育機関であり、計画地方面を眺望すると植栽と集合住宅が視認でき、その向こうに計画地がある。

(ウ) 土地利用の状況

計画地は「準工業地域」に指定されており、容積率が 200%、建蔽率が 60%である。

計画地に隣接する地域は、北、南及び西が「準工業地域」、東が「第二種中高層住居専用地域」に指定されている。

また、周辺地域には住宅地が、東には生田緑地が存在している。

計画地に最寄りの教育施設、福祉施設、病院は、北約 190m に西三田幼稚園がある。

(イ) 関係法令等による基準等

a. 景観法

本法律は、わが国初めての景観についての総合的な法律であり、良好な景観の形成に関する基本理念を定めるとともに、国、地方公共団体、事業者及び住民の責務を示している。また、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区などにおける行為規制、景観重要公共施設の整備、景観協定の締結などについて定めている。

事業者の責務として、事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならないとされている。

b. 川崎市都市景観条例

川崎市では、「市と市民の協働による魅力ある川崎らしさの発見と創造」を基本理念とした、川崎市都市景観条例を平成 6 年 12 月に制定している。

平成 16 年 6 月に景観法が策定されたことを受け、平成 19 年に条例が改正され、景観法に基づく事項、その他都市景観の形成に関して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こと、また、次代に誇れる魅力ある川崎らしさの発見と創造を行うことにより、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。その後、平成 31 年および令和 3 年においても条例が改正されている。

本条例では、景観法に基づく届出又は通知前の事前協議（以下「事前協議」という。）及び届出等が必要な行為について定めており、規定された一定の高さや長さを超える建築物、工作物、その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為などが対象となる。なお、本事業の計画施設は、事前協議及び通知の対象となる。

事前協議の対象となる規模は以下のとおりである。

- ・ 高さが 31m を超える建築物の建築等又は工作物の建設等
- ・ 壁面の長さが 70m を超える建築物の建築等
- ・ 景観計画特定地区における建築物の建築等又は工作物の建設等

c. 川崎市景観計画

本計画は、景観法に基づく景観形成に係る基本計画で、平成 19 年 12 月に策定、平成 30 年 12 月に改定された。本計画では、川崎市全域を景観計画区域に定めており、良好な景観の形成に関する方針として、市域の骨格をつくる景観形成方針及び建築物等の用途別の景観形成方針を定めている。

市域の骨格をつくる景観形成方針では、市域を 3 つのゾーンに区分しており、ゾーンごとに景観形成方針等を策定している。

計画地は、「丘陵部ゾーン」に位置し、当該ゾーンについては、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等に配慮して景観の形成を目指すとされている。

d. 公共空間景観形成ガイドライン

公共空間景観形成ガイドラインは、公共施設の整備を通じて、市が景観形成における先導的な役割を果たすことの必要性に鑑み、公共施設の整備における景観形成の考え方や具体の整備方針・手法について定めたものであり、川崎市景観計画等と一体となり、補完しあいながら、魅力ある都市景観の形成を目指していくものである。

e. 地域環境管理計画の地域別環境保全水準

地域環境管理計画の地域別環境保全水準は、「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。」と定められている。

(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。」と設定した。

(3) 予測及び評価

ア 建築物等の存在

(7) 予測

a. 予測項目

予測項目は、次のとおりとした。

- ・ 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

予測地点は、調査地点と同様とした。

c. 予測時期

予測時期は、計画施設が完成した時期とした。

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

完成予想図（パース図）を作成し、周辺の土地利用の状況や事業計画等を整理して定性的に予測した。

(b) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

現況写真に完成予想図を合成するフォトモンタージュを作成し、定性的に予測した。

なお、計画施設については、現時点で想定される意匠、色彩等に基づいて作成を行った。

e. 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

計画施設の完成予想図は図 4.5. 1-2 に示すとおりである。

計画地内の主要な景観構成要素は、現況は既存の排泥池等の浄水場の施設や管理棟及びそれらの施設の間や周囲の樹林地や緑地で構成されているが、新設する排水処理棟は高層建築物ではなく、現況の排水処理棟と同程度の高さであり、景観構成要素は改変しないことから、計画地内の主要な景観構成要素が変化することはないと予測する。

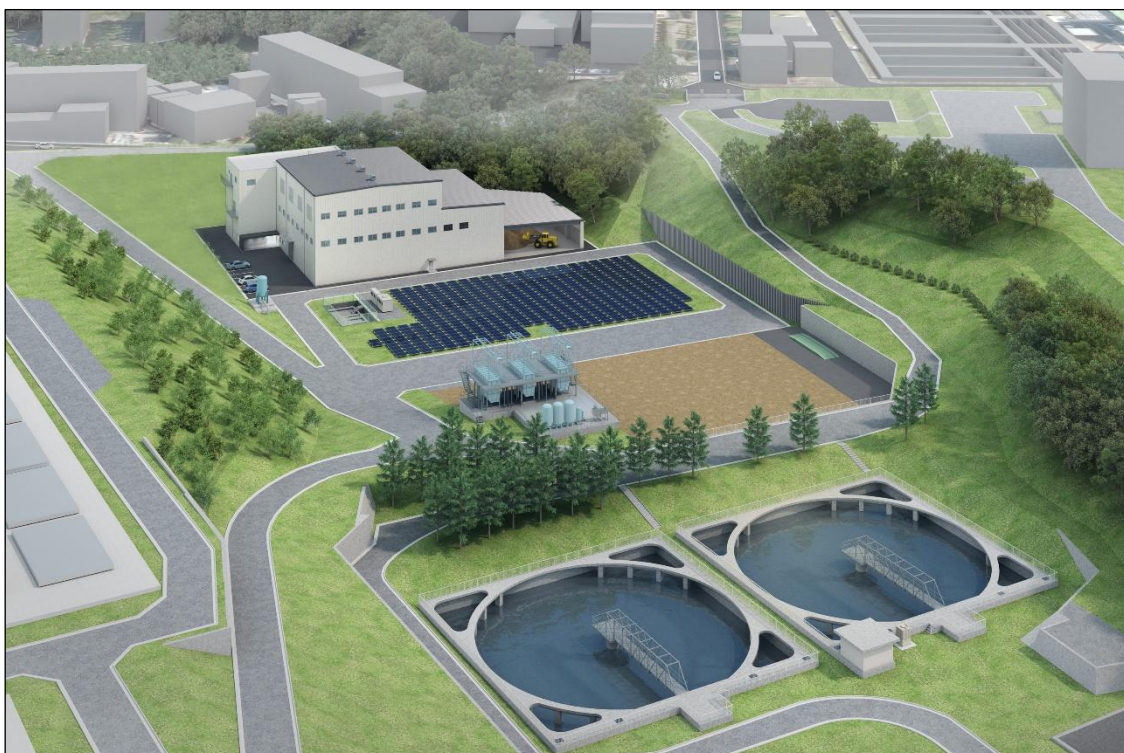


図 4.5. 1-2 完成予想図（北西方向からの眺望）

(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の変化の程度は、図 4.5. 1-3 (1)～(8) の下段写真に示すとおりである。また、変化の程度について概要は以下のとおりである。

視認できる地点は計画地西側道路に限られ、その他の地点では視認できない。なお、視認できる地点においては色彩や形状に変化がみられるが眺望の状況を著しく変化させることはないと予測する。

① 地点 1 (計画地西側道路)

長沢浄水場の既存施設の向こうに計画施設が視認でき、色彩や形状に変化がみられるが眺望の状況を著しく変化させることはないと予測する。

② 地点 2 (計画地東側交差点)

長沢浄水場内の植栽の背景越しに計画地があるが計画施設は視認できない。

③ 地点 3 (計画地北側交差点)

長沢浄水場のフェンスと植栽の背景越しに計画地があるが計画施設は視認できない。

④ 地点 4 (計画地南側道路)

長沢浄水場のフェンス越しに計画地があるが計画施設は視認できない。

⑤ 地点 5 (生田緑地 (西口展望広場))

集合住宅地の後方に計画地があるが長沢浄水場及び計画施設は視認できない。

⑥ 地点 6 (横浜生田線)

複数の民家の後方に計画地があるが長沢浄水場及び計画施設は視認できない。

⑦ 地点 7 (春秋苑)

植栽と集合住宅の背景越しに計画地があるが長沢浄水場及び計画施設は視認できない。

⑧ 地点 8 (聖マリアンナ医科大学脇道路上)

植栽と集合住宅の背景越しに計画地があり、計画施設は視認できないが長沢浄水場の施設建物の一部は視認できる。

【現 況】



【工事の完了後】



※中央に計画施設が視認できる。
(右図の赤色箇所は計画施設を示す)



図 4.5.1-3(1) 眺望の変化 (地点 1 : 計画地西側道路)

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)



図 4. 5. 1-3 (2) 眺望の変化 (地点 2 : 計画地東側交差点)

【現 況】



【工事の完了後】

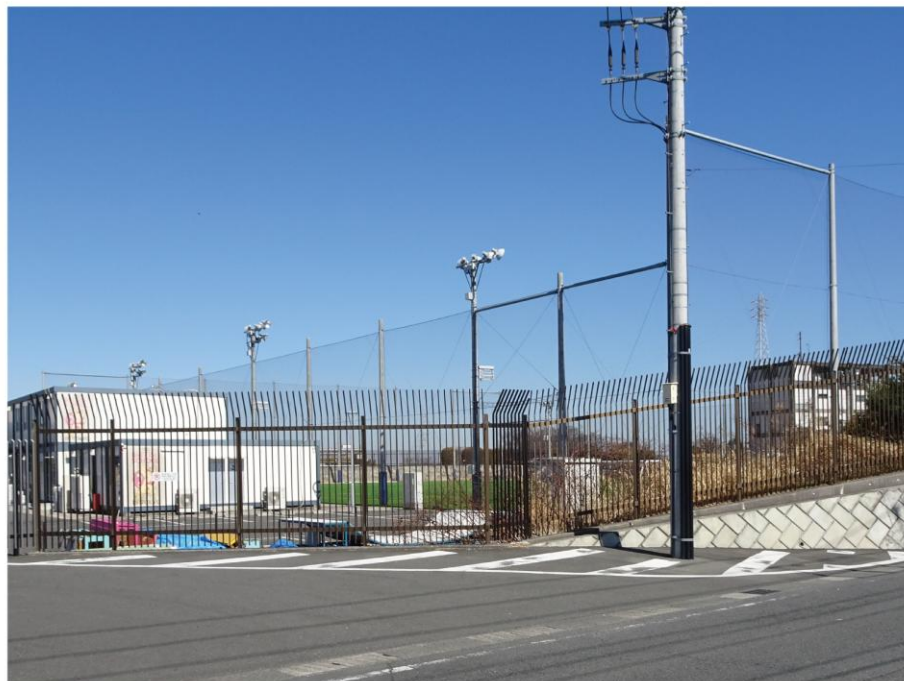


※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)

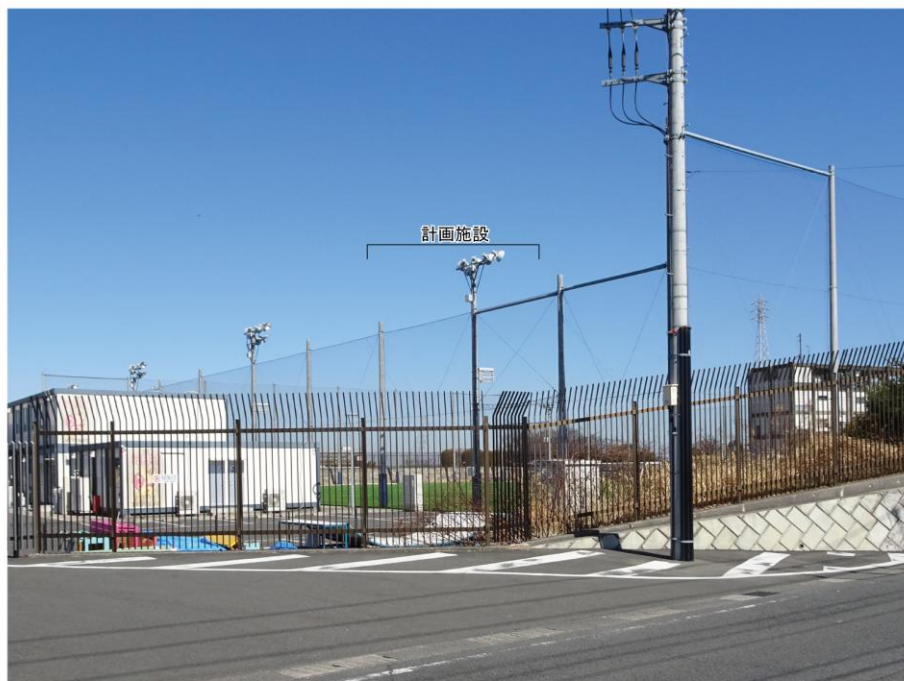


図 4.5.1-3(3) 眺望の変化 (地点 3 : 計画地北側交差点)

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)

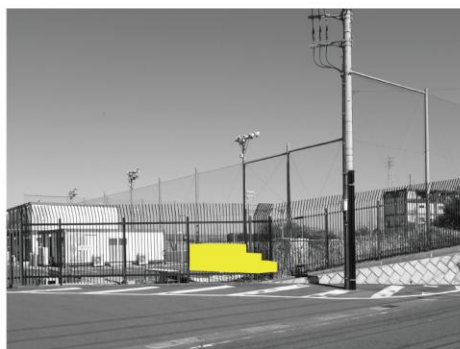


図 4.5.1-3(4) 眺望の変化 (地点 4 : 計画地南側道路)

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)

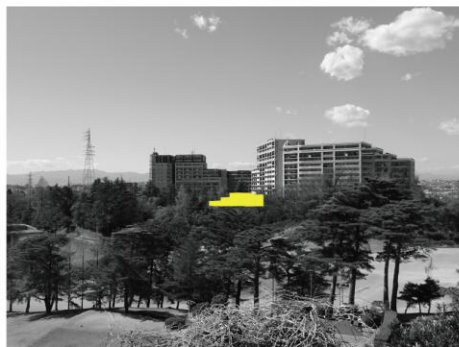


図 4. 5. 1-3 (5) 眺望の変化 (地点 5 : 生田緑地 (西口展望広場))

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)



図 4.5.1-3(6) 眺望の変化（地点 6：横浜生田線）

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)



図 4. 5. 1-3 (7) 眺望の変化 (地点 7 : 春秋苑)

【現 況】



【工事の完了後】



※計画施設は視認できない。
(右図の黄色箇所は計画施設の位置を表す)

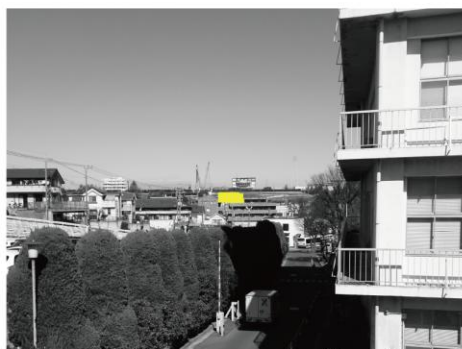


図 4.5.1-3(8) 眺望の変化 (地点 8: 聖マリアンナ医科大学脇道路上)

(イ) 環境保全のための措置

本事業では、良好な景観形成に寄与するために、次のような措置を講じる計画である。

- ・施設の詳細な計画にあたっては、建物高さをできるだけ低く抑えるように配慮する。
- ・川崎市景観計画、公共空間景観形成ガイドラインに基づき、色彩等の配慮を行う。

(ウ) 評価

計画地内の主要な景観構成要素は、現況は既存の排泥池等の浄水場の施設や管理棟及びそれらの施設の間や周囲の樹林地や緑地で構成されているが、新設する排水処理棟は高層建築物ではなく、現況の排水処理棟と同程度の高さであり、景観構成要素は改変しないことから、計画地内の主要な景観構成要素が変化することはないと予測した。

また、視認できる地点は計画地西側道路に限られ、その他の地点では視認できない。なお、視認できる地点においては色彩や形状に変化がみられるが眺望の状況を著しく変化させることはないと予測した。

さらに、施設の詳細な計画にあたっては、川崎市景観計画、公共空間景観形成ガイドラインに基づく配慮を行うなどの環境保全のための措置を講じることにより、周辺環境と調和の保たれた景観となるものと評価する。