

8.4 景観

8.4.1 調査事項

調査事項は、表 8.4-1 に示すとおりである。

表 8.4-1 調査事項

区 分	調査事項
予測した事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な景観の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 ・ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 ・ 貴重な景勝地の消滅の有無又は改変の程度 ・ 圧迫感の変化の程度 ・ 緑視率の変化の程度 ・ 景観阻害要因の変化の程度
予測条件の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画建築物の状況(配置、形状、高さ等) ・ 緑化計画
ミティゲーションの実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ メインアリーナ軒高やデッキレベルを隣接する東京スタジアムと揃え、スカイラインの調和を図る。 ・ 計画建築物の色彩等については、「東京都景観計画」の景観形成基準の内、地区ごとに色彩の考え方や基準等について定めた「東京都景観色彩ガイドライン」を踏まえ、N7.0及びN7.5の色彩を主とし、周辺の建築物との調和を図る。 ・ 桜並木を始めとした既存樹木の保全など周辺の緑との調和を図るとともに、3階コンコースの高木や低木・地被類植栽、サブアリーナの屋上緑化、メインアリーナの壁面緑化等により、隣接する西競技場の緑地との連続性を確保した植栽計画とする。 ・ 飛田給からのアプローチに対し、サブアリーナ・プール棟、メインアリーナ棟と段階的に建物高さが高くなる計画とし、かつペDESTリアンデッキもセットバックを行い建物の圧迫感を軽減する。 ・ 計画地北側の福祉施設に配慮し、建物の高さを徐々に低くするとともに、セットバックや樹木の設定により圧迫感を軽減する。 ・ 隣接するオープンスペースは積極的に緑化に努める。 ・ 緑化にあたっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

8.4.2 調査地域

調査地域は、計画建築物を眺望することができる計画地及びその周辺とした。

8.4.3 調査手法

調査手法は、表 8.4-2(1)及び(2)に示すとおりである。なお、撮影諸元は、表 8.4-3(1)及び(2)に示すとおりである。

表 8.4-2(1) 調査手法

調査事項		主要な景観の構成要素の 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	代表的な眺望地点から の眺望の変化の程度	貴重な景勝地の消滅の有 無又は改変の程度
調査時点		施設完成後の平成29年6月19日とした。		
調査期間	予測した事項	施設完成後の平成29年6月19日とした。		
	予測条件の状況			
	ミティゲーションの実施状況	施設完成後の適宜とした。		
調査地点	予測した事項	計画地及びその周辺とした。	予測地点と同様の4地点(図8.4-1に示す地点No.1~4)とした。	計画地内とした。
	予測条件の状況	計画地内とした。		
	ミティゲーションの実施状況			
調査手法	予測した事項	現地調査(写真撮影)及び評価書の予測結果と比較する方法とした。		関係資料の整理による方法とした。
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影)及び関係資料の整理による方法とした。		
	ミティゲーションの実施状況			

表 8.4-2(2) 調査手法

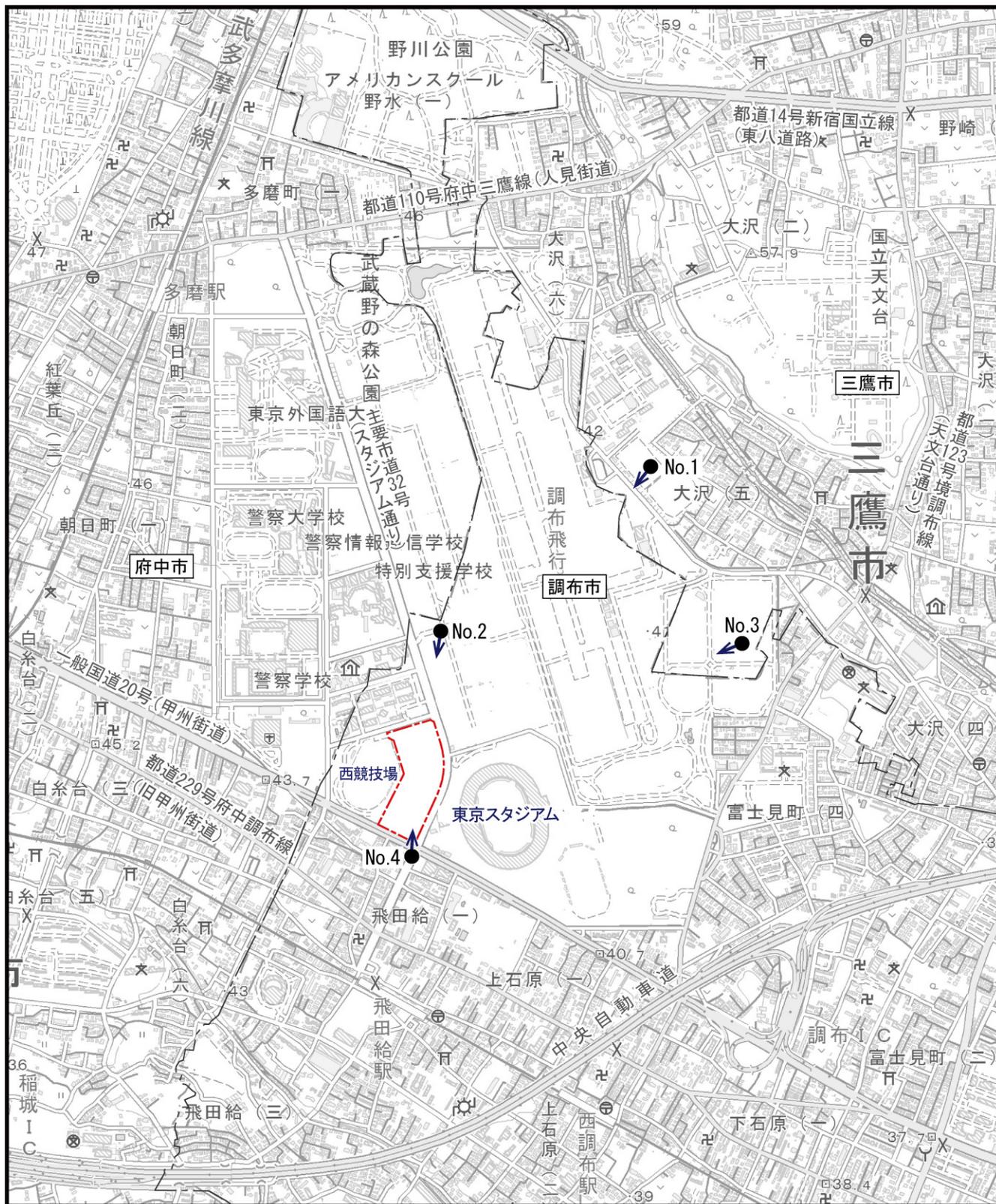
調査事項		圧迫感の変化の程度	緑視率の変化の程度	景観阻害要因の変化の程度
調査時点		施設完成後の平成29年6月19日とした。		
調査期間	予測した事項	施設完成後の平成29年6月19日とした。		
	予測条件の状況			
	ミティゲーションの実施状況	施設完成後の適宜とした。		
調査地点	予測した事項	予測地点と同様の1地点(図8.4-2に示す地点No.a)とした。	予測地点と同様の4地点(図8.4-1に示す地点No.1~4)とした。	
	予測条件の状況	計画地内とした。		
	ミティゲーションの実施状況			
調査手法	予測した事項	天空写真を撮影し、形態率を算出する方法とした。	現地調査(写真撮影)及び評価書の予測結果と比較する方法とした。	
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影)及び関係資料の整理による方法とした。		
	ミティゲーションの実施状況			

表 8.4-3(1) 撮影諸元(フォローアップ調査)

項目	代表的な眺望地点及び眺望の状況	天空写真
撮影日	平成 29 年 6 月 19 日	平成 29 年 6 月 19 日
使用カメラ	NikonD600	NikonD600
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G	Ai Fisheye-Nikkor Auto 8mm
シャッタースピード(秒)	1/125~1/320	1/250
絞り(f)	f /8.0	f /8.0
水平角	0°	90°
撮影高さ	地上 1.5m	地上 1.5m

表 8.4-3(2) 撮影諸元(予測)

項目	代表的な眺望地点及び眺望の状況	天空写真
撮影日	平成 26 年 8 月 20 日	平成 27 年 2 月 25 日
使用カメラ	Canon EOS Kiss X50	Nikon D3 Digital Camera
使用レンズ	EF-S18-55mm f/3.5-5.6 IS II 焦点距離 (20.0 mm)	Nikon ME&AI 8mm f 2.8
シャッタースピード(秒)	1/250~1/200	1/125
絞り(f)	1/10~1/9	1/8
水平角	0°	90°
撮影高さ	地上 1.5m	地上 1.5m



凡例

- 計画地
- 市町界
- 景観(眺望景観)調査地点(No.1~4)
- 写真撮影方向



Scale 1:15,000



図8.4-1
景観調査地点
(代表的な眺望点及び眺望の状況)

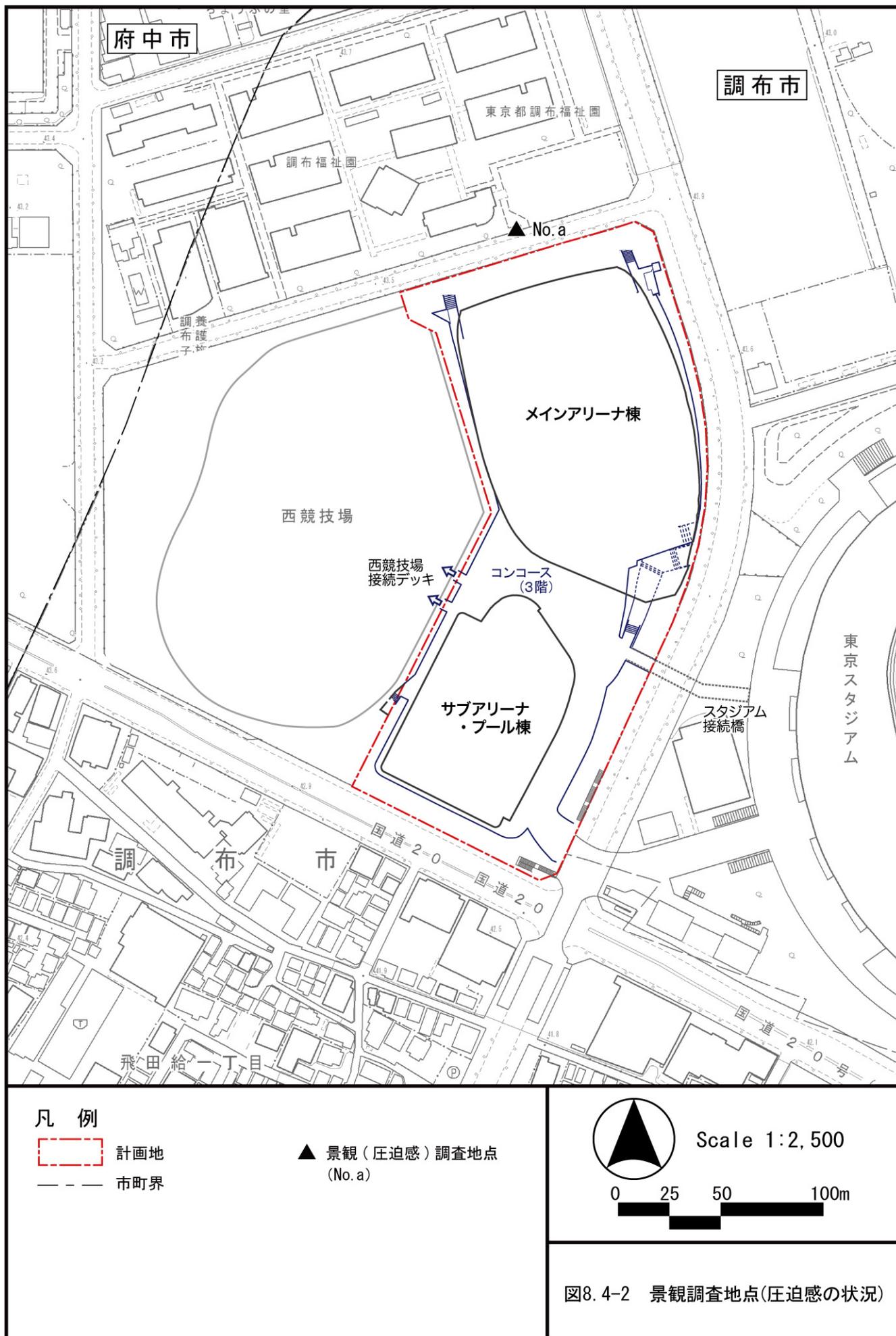


図8.4-2 景観調査地点(圧迫感の状況)

8.4.4 調査結果

(1) 調査結果の内容

1) 予測した事項

ア. 主要な景観の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

計画地周辺には、既存の東京スタジアムや西競技場が存在し、計画建築物はこれらのスポーツ施設と調和した地域景観を形成している。

また、サブアリーナ屋上、コンコース上及び施設外構部に高木、低木及び地被類を植栽する他、メインアリーナ壁面に壁面緑化を行ったことで、計画地西側の西競技場周辺の緑地と連続した緑地空間が形成されている。

イ. 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、眺望の事後調査の結果は、写真 8.4-1～写真 8.4-4 に示すとおりである。

計画地周辺には、既存の東京スタジアムや西競技場が存在する。本事業の実施により、高さ 30.7m の建築物が出現するが、既存のスポーツ施設と調和した一体的な景観を形成している。

<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 調布飛行場越しに計画建築物の屋根が視認できるものの、建築物の視野に占める割合は非常に少ない。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 調布飛行場越しに計画建築物の屋根がほぼ予測どおりの位置に視認できる。計画建築物が視野に締める割合は小さく、眺望の変化の程度はわずかである。</p>	

写真 8.4-1 眺望の状況 (No.1 : 調布飛行場バス停前)

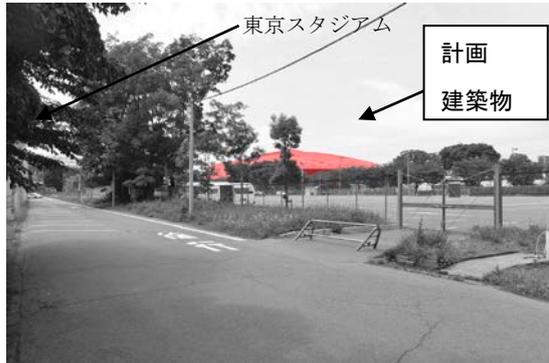
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 中央に計画建築物が視認できる。現況よりも計画建築物の視野に占める割合は増加するが、既存の東京スタジアム（味の素スタジアム）とともに新しいスカイラインを形成する。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 中央に計画建築物が視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。既存の東京スタジアム（味の素スタジアム）とともに新しいスカイラインを形成している。</p>	 <p>東京スタジアム</p> <p>計画建築物</p>

写真 8.4-2 眺望の状況 (No.2 : 市民西町サッカー場)

<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 中央に計画建築物の屋根が視認できるものの、建築物の視野に占める割合は非常に少ない。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 中央に計画建築物の屋根が視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。計画建築物の視野に占める割合は非常に少ない。</p>	

写真 8.4-3 眺望の状況 (No.3 : 市民西町少年野球場北)

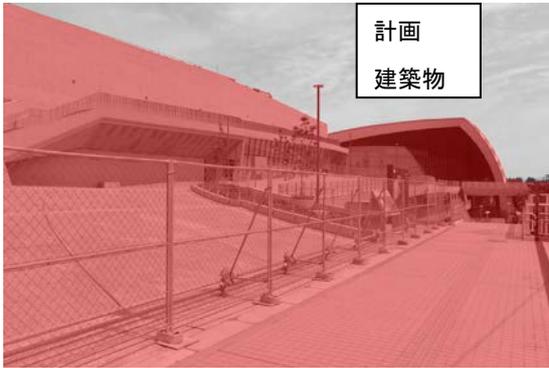
<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果 : 計画建築物が正面に視認できる。計画建築物の出現により、現況よりも建造物の占める割合は増加するが、計画建築物は甲州街道沿いの新たな都市的な景観要素となる。</p> <p>フォローアップ調査結果 : 計画建築物が正面に視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。計画建築物の出現により、建築物の占める割合が増加し、新たに都市的な景観が形成される。</p>	

写真 8.4-4 眺望の状況 (No.4 : 飛田給駅北歩道橋)

ウ. 貴重な景勝地の消滅の有無又は改変の程度

計画地は未利用地であり、一部駐車場として暫定利用されていたが、計画地内に貴重な景勝地は存在せず、貴重な景勝地の消滅又は改変はなかった。

エ. 圧迫感の変化の程度

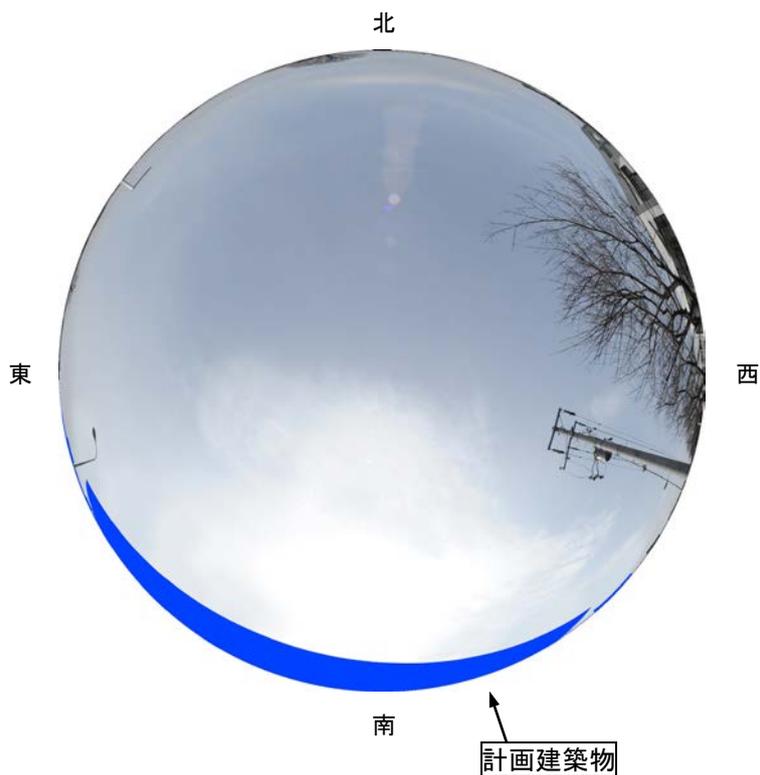
調査地点における計画建築物に対する形態率のフォローアップ調査の結果は、表 8.4-4 及び写真 8.4-5 に示すとおりである。

形態率の変化の程度は、a 地点で約 3.9%の増加があった。なお、フォローアップ調査時は計画建築物北側のサクラの葉が茂っていたことから、サクラの見え方が変わっている。

表 8.4-4 計画建築物による形態率

予測地点		形態率			
		予測結果		事後調査結果	
		既存建築物及び 計画建築物	計画建築物	既存建築物及び 計画建築物	計画建築物
a	社会福祉法人大泉 旭出学園調布福祉 園前	約 6.6%	約 3.9%	約 6.6%	約 3.9%

注) 調査地点の番号は、図 8.4-2 (p.84 参照) に対応する。



[予測結果]



[フォローアップ調査結果]

予測結果	南東側から南西側にかけて計画建築物が見える。樹木を除いた建築物の形態率は約 6.6% となり、現況と比較して約 3.9% の増加となる。
フォローアップ調査結果	予測どおりの位置に計画建築物が位置する。計画建築物による形態率は、約 3.9% であり、予測結果と同程度である。調査地点と計画地の間に存在するサクラの葉が茂っており、見え方が変化している。

写真 8.4-5 天空写真 (a 地点：社会福祉法人大泉旭出学園調布福祉園前)

オ. 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、現況と将来の緑視率の変化の程度は、表 8.4-5 及び写真 8.4-6～写真 8.4-9 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No.1 地点、No.2 地点及び No.4 地点ではほとんど変化せず、No.3 地点で約 12%増加した。なお、フォローアップ調査時は計画地周辺の植物が繁茂したことにより見え方が変化している。

表 8.4-5 緑視率の変化の程度

調査地点	事前調査	予測結果		フォローアップ調査結果	
		周辺環境及び 計画建築物	変化量	周辺環境及び 計画建築物	変化量
No.1	約 41%	約 41%	約 0%	約 43%	約 2%増
No.2	約 24%	約 25%	約 1%増	約 28%	約 4%増
No.3	約 23%	約 23%	約 0%	約 35%	約 12%増
No.4	約 4%	約 1%	約 3%減	約 2%	約 2%減

注) 地点番号は、図 8.4-1 (p.83) に対応する。

<p>予測結果</p>	
<p>フロアアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>調布飛行場越しに計画建築物の屋根が視認できるが、緑視率に変化はない。</p>
<p>フロアアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測どおりの位置に視認できる。計画地周辺の植物が繁茂したことにより、緑視率は増加するが、計画地内は予測結果と同程度である。</p>

写真 8.4-6 緑視率の状況 (No.1 : 調布飛行場バス停前)

<p>予測結果</p>	
<p>フォローアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>中央に計画建築物が視認できる。計画建築物の出現による緑視率の変化はないが、工事の完了後、建設事務所が撤去されるため街路樹が視認できるようになり緑視率は増加する。</p>
<p>フォローアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測どおりの位置に視認できる。計画地周辺の植物が繁茂したことにより、緑視率は増加するが、計画地内は予測結果と同程度である。</p>

写真 8.4-7 緑視率の状況 (No.2 : 市民西町サッカー場)

<p>予測結果</p>	
<p>フロアアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>中央に計画建築物の屋根が視認できるが、緑視率に変化はない。</p>
<p>フロアアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測どおりの位置に視認できる。計画地周辺の植物が繁茂したことにより、緑視率は増加するが、計画地内は予測結果と同程度である。</p>

写真 8.4-8 緑視率の状況 (No.3 : 市民西町少年野球場北)

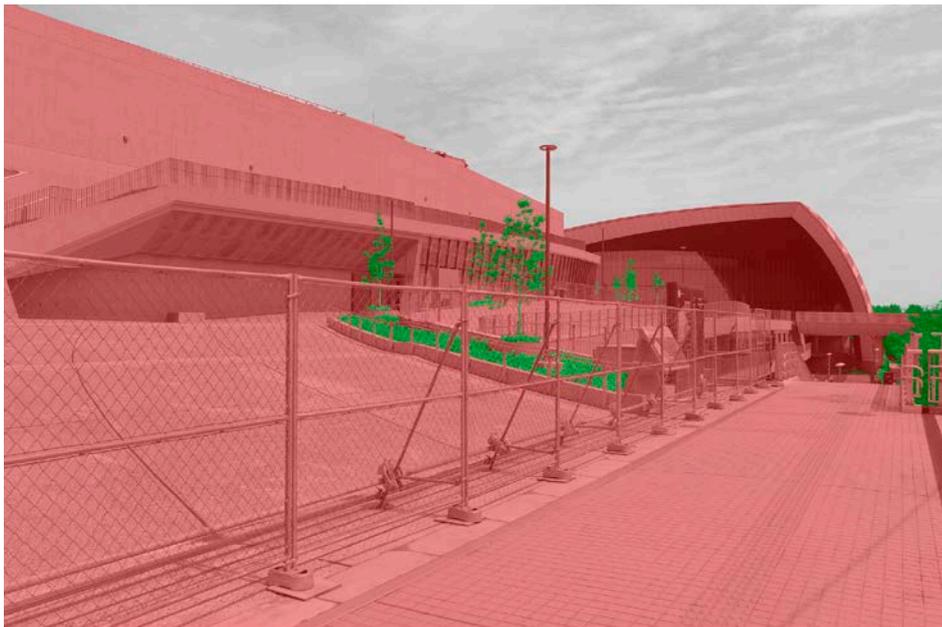
<p>予測結果</p>	
<p>フロアアップ調査結果</p>	
<p>予測結果</p>	<p>計画建築物が正面に視認できる。計画建築物の出現により、現況にて視認される街路樹が隠れ緑視率は減少するものの、コンコース上及び施設外構部に高木が植栽され、新たな緑が創出される。</p>
<p>フロアアップ調査結果</p>	<p>計画建築物が予測どおりの位置に視認できる。緑視率も予測結果と同程度である。</p>

写真 8.4-9 緑視率の状況 (No.4 : 飛田給駅北歩道橋)

カ. 景観阻害要因の変化の程度

本事業の実施に伴い、一部駐車場として暫定利用されていた未利用地がスポーツ・興行施設として利用される。計画建築物は、計画地周辺の施設と同様のスポーツ施設である。また、計画地内に植栽を施すことにより周辺の緑地と連続した緑地空間が形成されている。

以上のことから、景観阻害要因は改善され、より地域景観に調和した景観が形成されている。

2) 予測条件の状況

ア. 計画建築物の状況(位置、形状、高さ等)

計画建築物の状況(位置、形状、高さ等)は、「4. 武蔵野の森総合スポーツ施設の計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.4 事業の基本計画 (1) 配置計画」(p.7 参照)に示したとおりである。

イ. 緑化計画

緑化計画は、「4. 武蔵野の森総合スポーツ施設の計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.4 事業の基本計画 (7) 緑化」(p.17 参照)に示したとおりである。

3) ミティゲーションの実施状況

ミティゲーションの実施状況は、表 8.4-5 に示すとおりである。

表 8.4-5 ミティゲーションの実施状況

ミティゲーション	実施状況
・メインアリーナ軒高やデッキレベルを隣接する東京スタジアムと揃え、スカイラインの調和を図る。	メインアリーナ軒高やデッキレベルを隣接する東京スタジアムと揃えた形状とした(写真8.4-10)。
・計画建築物の色彩等については、「東京都景観計画」の景観形成基準の内、地区ごとに色彩の考え方や基準等について定めた「東京都景観色彩ガイドライン」を踏まえ、N7.0及びN7.5の色彩を主とし、周辺の建築物との調和を図る。	計画建築物の外壁は、N7.0の色彩とした(写真8.4-10)。
・桜並木を始めとした既存樹木の保全など周辺の緑との調和を図るとともに、3階コンコースの高木や低木・地被類植栽、サブアリーナの屋上緑化、メインアリーナの壁面緑化等により、隣接する西競技場の緑地との連続性を確保した植栽計画とする。	計画地北側のサクラの既存樹木を保存するとともに、3階コンコースの高木や低木・地被類植栽、サブアリーナの屋上緑化、メインアリーナの壁面緑化等を行った(写真8.4-11~14)。また、西競技場との接続部にも緑化を施し緑地の連続性を確保した(写真8.4-15)。
・飛田給からのアプローチに対し、サブアリーナ・プール棟、メインアリーナ棟と段階的に建物高さが高くなる計画とし、かつペDESTリアンデッキもセットバックを行い建物の圧迫感を軽減する。	サブアリーナ・プール棟、メインアリーナ棟と段階的に建物高さが高くなる形状とし(図4.2-3 (p.9、10参照)、写真8.4-16)、ペDESTリアンデッキもセットバックした配置とした(写真8.4-4下段)。
・計画地北側の福祉施設に配慮し、建物の高さを徐々に低くするとともに、セットバックや樹木の設定により圧迫感を軽減する。	計画建築物は北側敷地境界からセットバックした配置とし、建物北側の高さが徐々に低くなる形状とした(写真8.4-17)。
・隣接するオープンスペースは積極的に緑化に努める。	隣接する西競技場の敷地も含め緑化を行った(写真8.4-18)。
・緑化にあたっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。	計画地南側の一般国道20号(甲州街道)沿いのイチョウの既存樹木を場外で仮養生を行ったうえで緑化樹として活用し、周辺景観との調和を図った(写真8.4-19)。 また、サブアリーナの屋上緑化においては、良好な日当たりが得られるよう植栽基盤である屋根を傾斜させた(写真8.4-13)。



写真 8.4-10 スカイラインの調和



写真 8.4-11 計画地北側のサクラ



写真 8.4-12 3階コンコース緑化

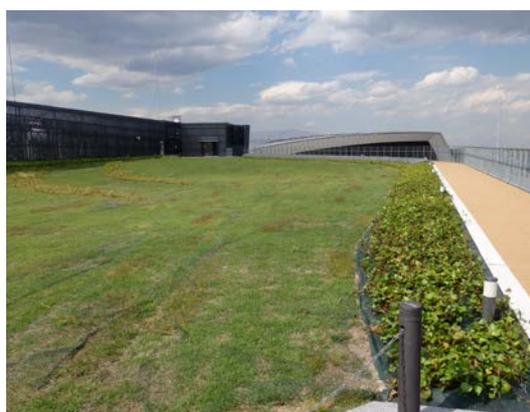


写真 8.4-13 サブアリーナ屋上緑化



写真 8.4-14 メインアリーナ壁面緑化



写真 8.4-15 西競技場緑地との連続性



写真 8.4-16 外観



写真 8.4-17 外観



写真 8.4-18 西側競技場の緑化



写真 8.4-19 一般国道 20 号沿いのイチョウ

(2) 予測結果とフォローアップ調査結果との比較検討

1) 予測した事項

ア. 主要な景観の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

計画地周辺には、既存の東京スタジアムや西競技場が存在し、計画建築物はこれらのスポーツ施設と調和した地域景観を形成している。

また、サブアリーナ屋上、コンコース上及び施設外構部に高木、低木及び地被類を植栽する他、メインアリーナ壁面に壁面緑化を行ったことで、計画地西側の西競技場周辺の緑地と連続した緑地空間が形成されている。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致する。

イ. 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予測結果と事後調査結果の比較は、写真 8.4-1～写真 8.4-4 に示したとおりであり、本施設は、周辺の東京スタジアムや西競技場と調和した一体的な景観が形成されている。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致する。

ウ. 貴重な景勝地の消滅の有無又は改変の程度

計画地は未利用地であり、一部駐車場として暫定利用されていたが、計画地内に貴重な景勝地は存在せず、貴重な景勝地の消滅又は改変はなかった。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、一致する。

エ. 圧迫感の変化の程度

計画建築物は、予測どおりの位置に確認されている。形態率は約 3.9%増加し、予測結果と同程度であった。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、一致する。

オ. 緑視率の変化の程度

計画建築物は、予測どおりの位置に確認されている。緑視率の変化の程度は、No. 1 地点、No. 2 地点及び No. 4 地点ではほとんど変化せず、No. 3 地点で約 12%増加した。計画地周辺の緑により、緑視率は予測結果より高くなっているが、予測結果とフォローアップ調査結果は、一致する。

カ. 景観阻害要因の変化の程度

本事業の実施に伴い、一部駐車場として暫定利用されていた未利用地がスポーツ・興行施設として利用される。計画建築物は、計画地周辺の施設と同様のスポーツ施設である。また、計画地内に植栽を施すことにより周辺の緑地と連続した緑地空間が形成されている。したがって、景観阻害要因は改善され、より地域景観に調和した景観が形成されることとなり、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致する。