9.3 景観

9.3.1 現況調査

(1) 調査事項及びその選択理由

調査事項及びその選択理由は、表 9.3-1 に示すとおりである。

表 9.3-1 調査事項及びその選択理由

調査事項	選択理由
①地域景観の特性 ②景観資源の状況 ③眺望地点の状況 ④眺望景観の状況 ⑤緑視率の状況 ⑥土地利用の状況 ⑦法令等による基準等 ⑧東京都等の計画等の状況	事業の実施に伴い主要な景観の構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化、代表的な眺望地点からの眺望の変化が考えられることから、計画地及びその周辺について、左記の事項に係る調査が必要である。

(2) 調査地域

調査地域は計画建築物の種類及び規模並びに地域の概況を勘案して、東京 2020 大会の実施により景観に影響を及ぼすと予想される地域とした。

(3) 調査方法

1) 地域景観の特性

調査は、「東京の土地利用　平成23年東京都区部」（平成25年５月　東京都都市整備局）、「東京都景観計画」（平成23年４月　東京都）、「世田谷区風景づくり条例」（平成25年３月　世田谷区）、「風景づくり計画」（平成27年４月　世田谷区）、「世田谷区都市整備方針」（平成26年４月　世田谷区）等の既存資料調査及び現地踏査によった。

2) 景観資源の状況

調査は、「東京都景観計画」、「世田谷区風景づくり条例」、「風景づくり計画」、「世田谷区都市整備方針」等の既存資料調査及び現地踏査によった。

3) 眺望地点の状況

調査は、既存資料に基づき、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所などの代表的な５地点を選定した。

眺望の状況の調査地点は、表 9.3-2 及び図 9.3-1 に示すとおりである。

表 9.3-2　代表的な眺望地点

区分	調査地点		選定の理由	計画地からの方向	計画地境界線からの距離
近景域	No.1	馬事公苑西交差点	計画地北西側に位置する交差点であり、馬事公苑利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北西	約 5m
	No.2	けやき広場	計画地北側に位置するけやき広場である。このけやき広場は「風景づくり計画」において「特徴のあるみち」として位置づけられており、馬事公苑利用者等不特定多数の人が利用するほか、周辺住民の憩いの場となっている。	北	約 130m
	No.3	農大前バス停南	計画地北東側に位置する交差点であり、馬事公苑利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北東	約 5m
	No.4	陸上自衛隊用賀駐屯地東	計画地南東側に位置する陸上自衛隊用賀駐屯地東の地点である。鉄道駅からの歩行者動線であり、馬事公苑利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南東	約 5m
	No.5	馬事公苑前駐在所交差点	計画地南西側に位置する交差点であり、馬事公苑利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南西	約 5m

注）調査地点の番号は、図 9.3-1 に対応する。

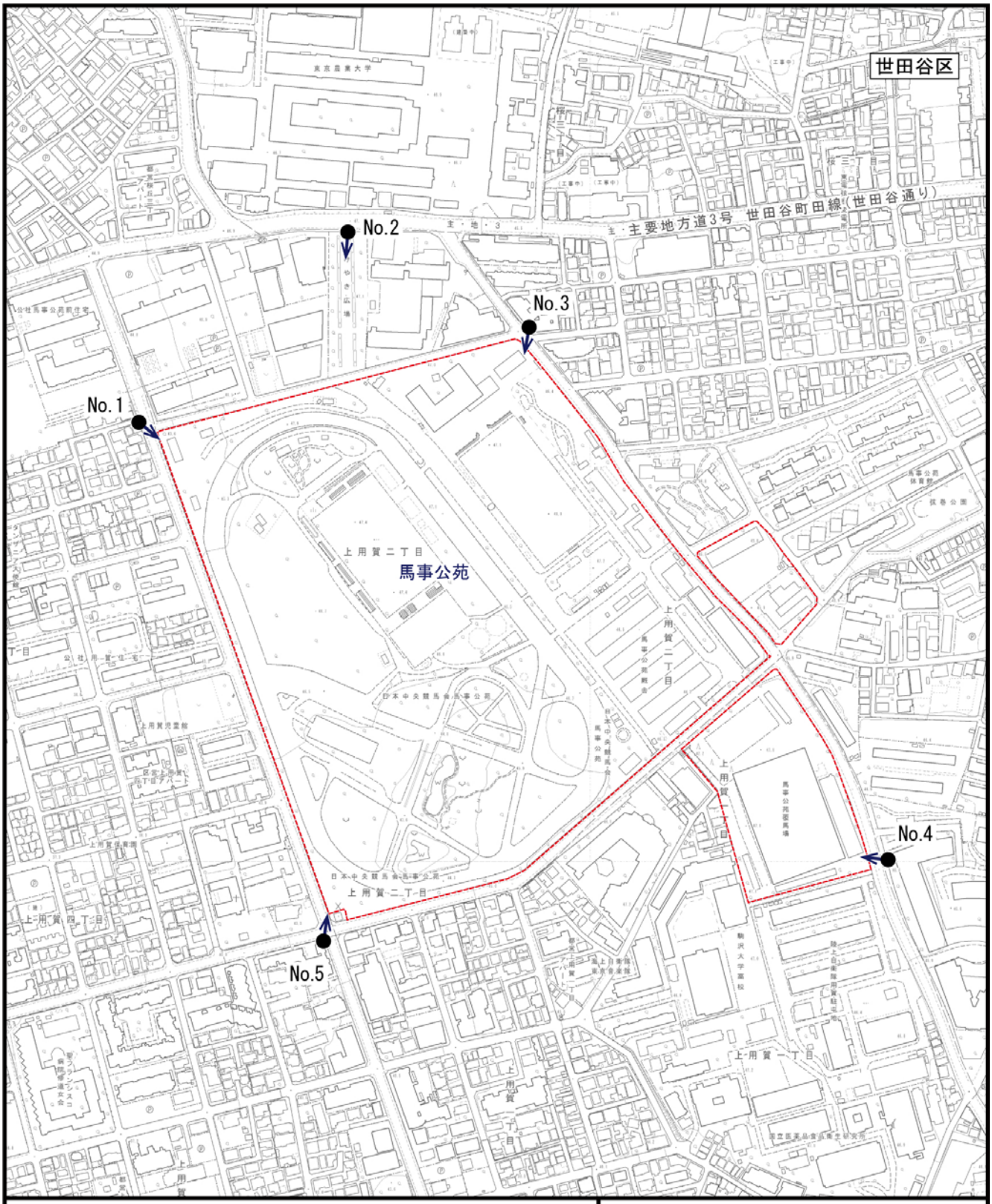


図 9.3-1
景観調査地点
（代表的な眺望点及び眺望の状況）

4) 眺望景観の状況

調査は、現地踏査及び写真撮影によった。写真撮影諸元は、表 9.3-3 に示すとおりである。

表 9.3-3 写真撮影諸元

撮影日	平成 28 年 7 月 4 日
使用カメラ	nikon D600
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G
ｼｬｯﾀｰｽﾋﾟｰﾄﾞ(秒)	1/20～1/160程度
絞り(ｆ)	1/8程度
水平角	0°
撮影高さ	地上 1.5m

5) 緑視率の状況

調査は、日常生活の実感として捉えられる緑の量として、人間が通常見ている視界に近い状態を想定して撮影された既存資料に基づく写真の中に占める緑の割合を算定する方法によった。調査地点は、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所のうち、緑視率が変化すると考えられる代表的な 1 地点とし、図 9.3-1 に示す No.4 地点とした。

6) 土地利用の状況

調査は、「東京の土地利用　平成 23 年東京都区部」等の既存資料の整理によった。

7) 法令等による基準等

調査は、景観法（平成 16 年法律第 110 号)、東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号)、「世田谷区風景づくり条例」(平成 24 年　条例第 22 号)等の法令等の整理によった。

8) 東京都等の計画等の状況

調査は、「東京都景観計画」、「世田谷区風景づくり計画」、「世田谷区都市整備方針」等の計画等の整理によった。

(4) 調査結果

1) 地域景観及び景観資源の特性

世田谷の地形は、南西部の多摩川に沿って成城・大蔵・瀬田・野毛に至る国分寺崖線を境に、北東側は台地、南西側は低地に分けられる。武蔵野台地の一部である台地部には、幾筋かの河川によって浸食された谷や丘の起伏が存在し、この地形が世田谷の風景の基盤になっている。計画地である従前の馬事公苑、計画地北側の東京農業大学及び計画地南西側の砧公園は、「世田谷区都市整備方針」において「みどりの拠点」に位置付けられ、自然環境の骨格的な要素を担っており、大規模な緑地が連続した景観が形成されている。

計画地が位置する世田谷区玉川地域は、大正から昭和にかけて、民間による宅地開発や玉川全円耕地整理事業などが行われたこと、戦後に急激な市街地化が進んだことにより、都市近郊の住宅市街地として発展してきた。また、旧陸軍機甲整備学校の跡地に、東京農業大学が建設されたのをはじめ、中学校や高校、病院など施設が数多く建設され、住宅市街地の景観を呈している。

2) 眺望地点の状況

代表的な眺望地点の状況は、表 9.3-2 及び図 9.3-1 に示したとおりである。

3) 眺望景観の状況

代表的な眺望地点からの眺望の状況は、写真 9.3-1～写真 9.3-5(上段の写真、p.98～102 参照)に示すとおりである。

4) 緑視率の状況

緑視率の状況は、表 9.3-6 及び写真 9.3-6（上段の写真、p.104 参照)に示すとおりである。

5) 土地利用の状況

計画地周辺の建物用途別の土地利用状況は、「9.1 土壌　9.1.1 現況調査 (4) 調査結果 4) 土地利用の状況」(p.63 参照）に示すとおりである。計画地は、従前の馬事公苑と同一の敷地である。土地利用の状況は、主に「公園、運動場等」となっているほか、「事務所建築物」、「スポーツ・興業施設」、「倉庫運輸関係施設」及び「集合住宅」となっている。北側には「集合住宅」や「独立住宅」、東京農業大学等の「教育文化施設」等があり、南側には「独立住宅」や「集合住宅」、「教育文化施設」である駒澤大学高等学校、陸上自衛隊用賀駐屯地や厚生労働省国立医薬品食品衛生研究所等の「官公庁施設」、東側には「集合住宅」や「独立住宅」等、西側には「集合住宅」や「独立住宅」、用賀小学校等の「教育文化施設」等が立地している。

6) 法令等による基準等

景観に関する法令等については、表 9.3-4(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.3-4(1) 景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
景観法 （平成 16 年法律 第 110 号）	（目的） 第一条　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する。 （基本理念） 第二条　良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなければならない。 ２　良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない。 ３　良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない。 ４　良好な景観は、観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない。 ５　良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として、行われなければならない。 （事業者の責務） 第五条　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。
東京都景観条例 （平成 18 年東京都 条例第 136 号）	（目的） 第一条　この条例は、良好な景観の形成に関し、景観法(平成十六年法律第百十号。以下「法」という。)の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、東京都(以下「都」という。)、都民及び事業者の責務を明らかにするほか、大規模建築物等の建築等に係る事前協議の制度を整備することなどにより、地形、自然、まち並み、歴史、文化等に配慮した都市づくりを総合的に推進し、もって美しく風格のある東京を形成し、都民が潤いのある豊かな生活を営むことができる社会の実現を図ることを目的とする。 （基本理念） 第三条　良好な景観は、国内外の人々の来訪を促し、交流を活発化させ、新たな産業、文化等の活動を創出することにかんがみ、活力ある都市の発展につながるよう、その整備及び保全が図られなければならない。 2　良好な景観の形成は、先人から受け継いだ自然、歴史、文化等の保全のみならず、都市づくり等を通じて、新たに美しく魅力あふれる景観を創出し、都市としての価値を高めていくことを旨として、行わなければならない。 3　良好な景観は、地域の魅力の向上に加えて、広域的に都市としての魅力を高めていくものであることにかんがみ、首都の形成に資するよう、都及び都民、事業者、区市町村等の連携及び協力の下に、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない。 （事業者の責務） 第五条　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なければならない。 2　事業者は、都がこの条例に基づき実施する良好な景観の形成に関する施策に協力するよう努めなければならない。

表 9.3-4(2)　景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
世田谷区風景づくり条例 （平成 25 年 3 月 世田谷区）	（目的） 第 1 条 この条例は、景観法（平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。）の規定に基づく景観計画の策定、行為の規制その他の風景づくりに関して必要な事項を定めることにより、風景づくりを総合的かつ計画的に進め、もって区民１人１人が愛着と誇りを持てるような魅力あるまちの形成を図ることを目的とする。 （事業者の責務） 第 4 条 事業者は、事業活動の実施に当たっては、風景づくりの妨げになる行為を行わないよう努めなければならない。 2 事業者のうち、建築物等の設計若しくは施工を業として行うもの又は土地若しくは建築物等の販売若しくは賃貸を業として行うものは、事業活動の実施に当たっては、専門的知識、経験等を活用し、積極的に風景づくりに努めなければならない。 3 事業者は、区と協力して風景づくりの推進に努めなければならない。 （区の責務） 第 5 条 区は、この条例の目的を達成するための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。 2 区は、前項の施策の策定及び実施に当たっては、区民及び事業者（以下「区民等」という。）の意見が十分に反映されるよう努めなければならない。

7) 東京都等の計画等の状況

景観に関する東京都等の計画等については、表9.3-5(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.3-5(1) 景観の保全に係る東京都等の計画等

関係計画等	目標・施策等
東京都景観計画 （平成 28 年８月 東京都）	「景観法」の施行及び東京都景観審議会の答申「東京における今後の景観施策のあり方について」（平成 18 年１月）を踏まえ、これまでの景観施策を再構築し、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示すものである。 ○対象 計画地は一般地域に区分される。 ○景観形成の方針 一般地域内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都 景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。 1)建築物の建築等 2)工作物の建設等 3)開発行為 4)土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等
東京の都市づくりビジョン（改定） （平成 21 年７月 東京都）	東京都は、平成 13 年 10 月「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定し、地域ごとの「将来像」とそれを実現していく方策を示した。 本ビジョンは、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め都市づくりビジョンを改定した。 ○対象区域 都市環境再生ゾーン ○特色ある地域の将来像 ・伝統のある良好な住環境と景観とを維持・保全するとともに、市街地に隣接する崖 がい線の緑と調和した、潤いやゆとりのある良好な環境の低中層住宅地を形成

表 9.3-5(2)　景観の保全に係る東京都等の計画等

関係計画等	目標・施策等
世田谷区都市整備方針 （平成 26 年４月 世田谷区）	都市整備方針は、長期的な視点にたって、本区のめざすべき将来都市像を定めた上で、その実現に向けた街づくりの考え方を明らかにするものです。そして、これらを区民・事業者・区が共有し、協働して実現するための方向性を示す役割や、具体の街づくりの判断材料となる街づくりのガイドラインとしての役割を果たします。 〇対象区域 計画地は玉川地域に区分されている。 〇整備方針 馬事公苑を中心にみどり空間の一層の充実・保全を図ります。 防災・減災対策に加え、これまで培ってきたみどり豊かで良好な街なみの維持・保全を図ります。
風景づくり計画 （平成 27 年４月 世田谷区）	平成 25 年９月に新たな世田谷区基本構想、平成 26 年３月に基本計画が策定されるとともに、世田谷区都市整備方針（第１部「都市整備の基本方針」）が改定されました。上位計画が改められる中、計画の策定から７年の運用実績や新たなニーズを踏まえ、本計画をさらに充実したものとすることを目的に見直しを行いました。 〇対象区域 計画地は玉川地区に区分されている。 〇風景特性、街づくりの動きに対する考え方 〈自然〉 ・まとまったみどりとの連続性の創出 駒沢オリンピック公園や馬事公苑、浄真寺や玉川神社などのまとまったみどりは、地域の風景を特徴づけ る大切な要素です。まとまったみどりを起点に、より多くの人がみどりを感じられるよう、みどりの連続性 に配慮した風景づくりを進めます。 〈にぎわい〉 ・特徴のある公共施設を活かした風景づくり 用賀プロムナードやけやき広場など、地域にある特徴的な公共施設を活かした風景づくりを進めます。
世田谷区みどりとみずの基本計画 平成 20 年度～平成 29 年度 世田谷みどり 33 に向けて （平成 20 年３月 世田谷区）	みどりとみずの基本計画は、世田谷区みどりの基本条件に定める「みどりの保全および創出に関する基本計画」です。 世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とし、都市整備方針や環境基本計画その他、区のさまざまな分野別計画とも整合し、かつ連携を図る計画です。 みどりとみずの基本計画を推進するため、みどりとみずの行動計画を策定し、世田谷区の実施計画に反映します。 〇対象地域 計画地は玉川地区に区分されている。 〇みどりとみずのまちづくりの方針 馬事公苑一帯を中心として、みどりの拠点の形成をめざす。

9.3.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、以下に示すとおりとした。

1) 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
2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度
3) 緑視率の変化の程度

(2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、東京 2020 大会の実施に伴う建設、改修若しくは撤去の工事等における工作物の設置又は撤去により景観に変化が生じると予測される時点及び競技会場への来場者等からの景観を配慮すべき時点とし、大会開催前、大会開催中、大会開催後のそれぞれ代表的な時点又は期間のうち、大会開催前、大会開催後とした。

(3) 予測地域

予測地域は、計画地及びその周辺とした。

(4) 予測手法

予測手法は、現況調査結果及び事業計画の内容の重ね合わせ等による定性的な予測、現況写真に計画建築物の完成予想図を重ね合わせた合成写真（フォトモンタージュ）の作成によった。

(5) 予測結果

1) 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

計画地である従前の馬事公苑、計画地北側の東京農業大学及び計画地南西側の砧公園は、「世田谷区都市整備方針」において「みどりの拠点」に位置付けられ、自然環境の骨格的な要素を担っており、大規模な緑地が連続した景観が形成されている。

また、計画地が位置する世田谷区玉川地域は、大正から昭和にかけて、民間による宅地開発や玉川全円耕地整理事業などが行われたこと、戦後に急激な市街地化が進んだことにより、都市近郊の住宅市街地として発展してきた。旧陸軍機甲整備学校の跡地に、東京農業大学が建設されたのをはじめ、中学校や高校、病院など施設が数多く建設され、住宅市街地の景観を呈している。

本事業は、北エリアにメインオフィス(最高高さ約18.0m)、インドアアリーナ(最高高さ約18.0m)、管理センター(最高高さ約18.0m)、審判棟(最高高さ約9.5m)、厩舎（A-1～A-6）(最高高さ約7.4m)、厩舎(B-7)(最高高さ約8.0m)、南エリアに事務・JRA職員寮(最高高さ約15.0m)、厩舎（D-s2）(最高高さ約10.0m)を整備するものである。

事業の実施に当たっては、武蔵野自然林や外周部樹林帯については、保全エリアとして樹木保全を基本とし、苑内についてははらっぱ広場、ナチュラルアリーナのヒマラヤスギ群、サクラドレッサージュのケヤキ等の既存樹木を可能な限り残す計画としている。外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。

本事業は、従前の馬事公苑と同一の敷地における改変であるほか、計画建築物の最高高さ

は約18mに抑える計画である。一方、外周部樹林帯は大きく変化せず、現況の景観は、大きく変化しない。

したがって、馬事公苑のまとまった緑の状況は維持され、砧公園や東京農業大学世田谷キャンパス及び短期大学部との緑の連続性は確保される。

以上のことから、主要な景観の構成要素及び地域景観の特性に著しい変化はないと予測する。

2) 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、現況と大会開催前、大会開催後の眺望の変化の程度は、写真 9.3-1～写真 9.3-5（下段の写真、p.98～102 参照）に示すとおりである。代表的な眺望地点においては、No.4 地点にて計画建築物が視認できるが、No.4 地点にて視認できる厩舎は従前のインドアアリーナより規模が小さく、建築物の占める割合は現況より減少する。

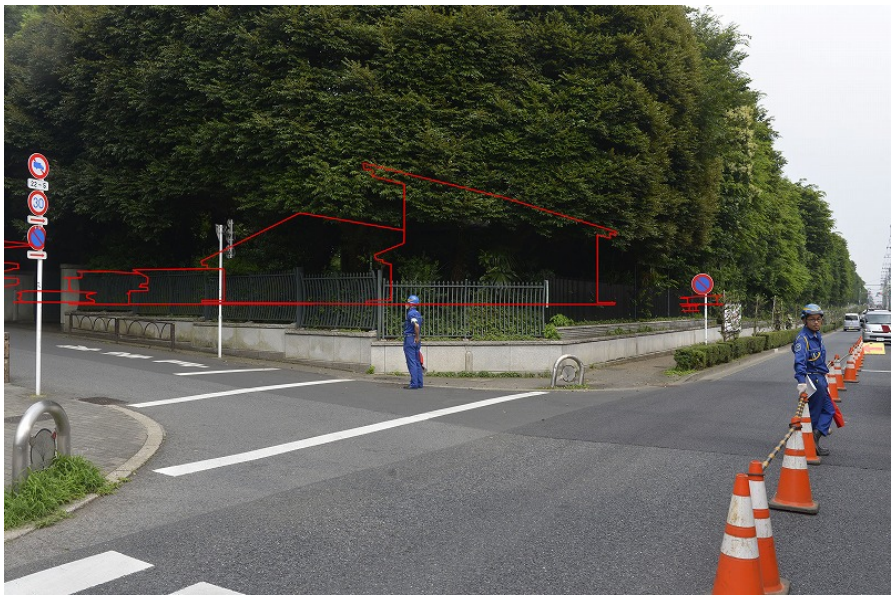
計画地である従前の馬事公苑、計画地北側の東京農業大学及び計画地南西側の砧公園は、「世田谷区都市整備方針」において「みどりの拠点」に位置付けられ、自然環境の骨格的な要素を担っており、大規模な緑地が連続した景観が形成されている。

また、計画地が位置する世田谷区玉川地域は、大正から昭和にかけて、民間による宅地開発や玉川全円耕地整理事業などが行われたこと、戦後に急激な市街地化が進んだことにより、都市近郊の住宅市街地として発展してきた。旧陸軍機甲整備学校の跡地に、東京農業大学が建設されたのをはじめ、中学校や高校、病院など施設が数多く建設され、住宅市街地の景観を呈している。

本事業は、北エリアにメインオフィス(最高高さ約18.0m)、インドアアリーナ(最高高さ約18.0m)、管理センター(最高高さ約18.0m)、審判棟(最高高さ約9.5m)、厩舎（A-1～A-6）(最高高さ約7.4m)、厩舎(B-7)(最高高さ約8.0m)、南エリアに事務・JRA職員寮(最高高さ約15.0m)、厩舎（D-s2）(最高高さ約10.0m)を整備するものである。

事業の実施に当たっては、武蔵野自然林や外周部樹林帯については、保全エリアとして樹木保全を基本とする計画である。外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。

本事業は、従前の馬事公苑と同一の敷地における改変であるほか、計画建築物の最高高さは約18mに抑える計画である。一方、外周部樹林帯は大きく変化せず、計画建築物は外周部樹林帯やけやき広場のけやきによりほとんど視認できない。したがって、代表的な眺望地点からの眺望は、大きく変化しないと予測する。

<table>
<tr><td>現況</td><td> </td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後
の施設の存在</td><td>  </td></tr>
<tr><td>現　　況

大会開催前
大会開催後の
施設の存在</td><td>計画地北西側約5mに位置する交差点からの眺望である。正面に馬事公苑の外周部樹林帯が視認できる。

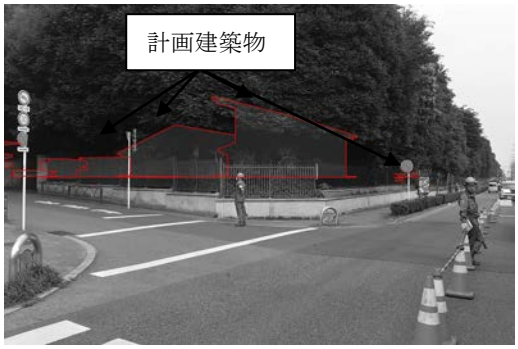
計画建築物は、馬事公苑の外周部樹林帯によって視認できない。</td><td> 
</td></tr>
</table>

写真9.3-1　眺望の状況（No.1：馬事公苑西交差点）

<table>
<tr><td>現況</td><td> </td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後
の施設の存在</td><td> </td></tr>
<tr><td>現　　況

大会開催前
大会開催後の
施設の存在</td><td>計画地北側約130mに位置するけやき広場からの眺望である。ややき並木越しに計画地が視認できる。

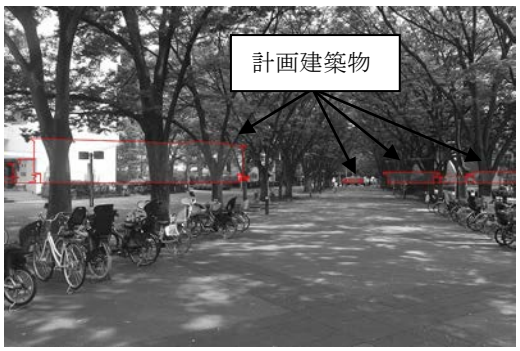
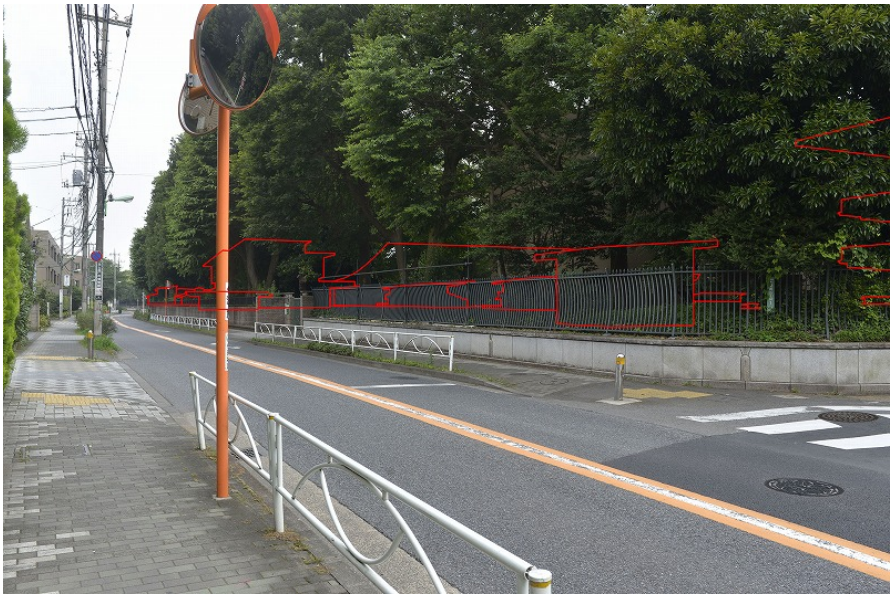
計画建築物は、けやき広場のけやきや既存建築物によって視認できない。</td><td> 
</td></tr>
</table>

写真9.3-2　眺望の状況（No.2：けやき広場）

<table>
<tr><td>現況</td><td> </td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後
の施設の存在</td><td>  </td></tr>
<tr><td>現　　況

大会開催前
大会開催後の
施設の存在</td><td>計画地北東側約5mに位置する交差点からの眺望である。正面に馬事公苑内の外周部樹林帯が視認できる。

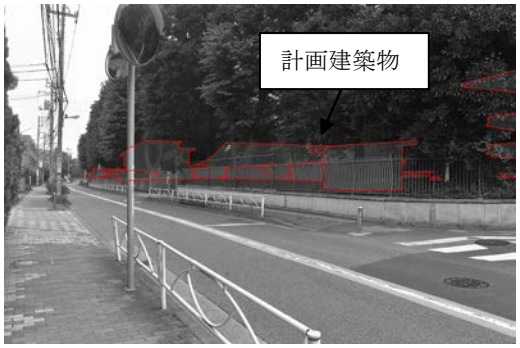
計画建築物は、馬事公苑の外周部樹林帯によって視認できない。</td><td> 
</td></tr>
</table>

写真9.3-3　眺望の状況（No.3：農大前バス停南）

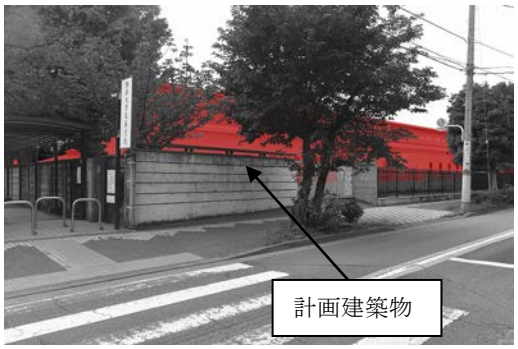
<table>
<tr><td>現況</td><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後
の施設の存在</td><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>現　　況</td><td>計画地南東側約5mに位置する陸上自衛隊用賀駐屯地東からの眺望である。正面に従前のインドアアリーナが視認できる。</td><td rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後の
施設の存在</td><td>正面に新しく整備される厩舎が視認できるようになるが、インドアアリーナが移設されるため建築物の占める割合は現況より減少する。</td></tr>
</table>

写真9.3-4　眺望の状況（No.4：陸上自衛隊用賀駐屯地東）

<table>
<tr><td>現況</td><td> </td></tr>
<tr><td>大会開催前
大会開催後
の施設の存在</td><td> </td></tr>
<tr><td>現　　況

大会開催前
大会開催後の
施設の存在</td><td>計画地南西側約5mに位置する交差点からの眺望である。馬事公苑前駐在所越しに馬事公苑の外周部樹林帯が視認できる。

計画建築物は、馬事公苑の外周部樹林帯や既存建築物によって視認できない。</td><td>
</td></tr>
</table>

写真9.3-5　眺望の状況（No.5：馬事公苑前駐在所交差点）

3) 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、大会開催前、大会開催後の緑視率の変化の程度は、表 9.3-6 及び写真 9.3-6 に示すとおりである。緑視率の変化の程度は、No.4 地点で約 0.5%増加すると予測する。また、No.1～No.3 及び No.5 地点については、「2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」(p.98～100 及び p.102 参照) にて示したとおり代表的な眺望地点から計画建築物は視認できず、緑視率の変化は生じないものと予測する。

表 9.3-6 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	大会開催前、 大会開催後	変化量
No.4	約 32.9%	約 33.4%	約 0.5%増

現況	
大会開催前 大会開催後 の施設の存在	
現　　況	計画地南東側約5mに位置する陸上自衛隊用賀駐屯地東からの眺望である。正面に従前のインドアアリーナが視認できる。
大会開催前 大会開催後の施設の存在	正面に新しく整備される厩舎が視認できる。インドアアリーナが移設されるため建築物の占める割合は現況より減少し、緑視率は増加する。

写真9.3-6　緑視率の変化の程度（No.4：陸上自衛隊用賀駐屯地東）

9.3.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

・武蔵野自然林や外周部樹林帯は、保全エリアとして樹木保全を基本とし、苑内についてははらっぱ広場、ナチュラルアリーナのヒマラヤスギ群、サクラドレッサージュのケヤキ等の既存樹木を可能な限り残す計画としている。

・外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。

・苑内の一部の樹木は移植を行いつつ、適宜、新植樹木を配植して緑量を確保する計画としている。

・正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。

・計画建築物の最高高さを約 18m 程度に抑える計画としている。

(2) 予測に反映しなかった措置

・計画建築物の色彩は、東京都景観計画及び風景づくり計画に準じた色彩計画としている。

9.3.4 評価

(1) 評価の指標

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は、「眺望景観の現況」を評価の指標とした。また、緑視率の変化の程度については、「緑視率の変化の軽減を図ること」とした。

(2) 評価の結果

1) 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

計画地である従前の馬事公苑、計画地北側の東京農業大学及び計画地南西側の砧公園は、「世田谷区都市整備方針」において「みどりの拠点」に位置付けられ、自然環境の骨格的な要素を担っており、大規模な緑地が連続した景観が形成されている。

また、計画地が位置する世田谷区玉川地域は、大正から昭和にかけて、民間による宅地開発や玉川全円耕地整理事業などが行われたこと、戦後に急激な市街地化が進んだことにより、都市近郊の住宅市街地として発展してきた。旧陸軍機甲整備学校の跡地に、東京農業大学が建設されたのをはじめ、中学校や高校、病院など施設が数多く建設され、住宅市街地の景観を呈している。

本事業は、北エリアにメインオフィス(最高高さ約18.0m)、インドアアリーナ(最高高さ約18.0m)、管理センター(最高高さ約18.0m)、審判棟(最高高さ約9.5m)、厩舎 (A-1～A-6) (最高高さ約7.4m)、厩舎(B-7)(最高高さ約8.0m)、南エリアに事務・JRA職員寮(最高高さ約15.0m)、厩舎 (D-s2) (最高高さ約10.0m)を整備するものである。

また、事業の実施に当たっては、武蔵野自然林や外周部樹林帯については、保全エリアとして樹木保全を基本とし、苑内についてははらっぱ広場、ナチュラルアリーナのヒマラヤスギ群、サクラドレッサージュのケヤキ等の既存樹木を可能な限り残す計画としている。外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。

本事業は、従前の馬事公苑と同一の敷地における改変であるほか、計画建築物の最高高さは約18mに抑える計画である。一方、外周部樹林帯は大きく変化せず、現況の景観は、大きく変化しない。

したがって、馬事公苑のまとまった緑の状況は維持され、砧公園や東京農業大学世田谷キャンパス及び短期大学部との緑の連続性は確保される。

以上のことから、主要な景観の構成要素及び地域景観の特性に著しい変化はないと考え、評価の指標は満足するものと考える。

2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

代表的な眺望地点においては、No.4地点にて計画建築物が視認できるが、No.4地点にて視認できる厩舎は従前のインドアアリーナより規模が小さく、建築物の占める割合は現況より減少する。

計画地である従前の馬事公苑、計画地北側の東京農業大学及び計画地南西側の砧公園は、「世田谷区都市整備方針」において「みどりの拠点」に位置付けられ、自然環境の骨格的な要素を担っており、大規模な緑地が連続した景観が形成されている。

また、計画地が位置する世田谷区玉川地域は、大正から昭和にかけて、民間による宅地開

発や玉川全円耕地整理事業などが行われたこと、戦後に急激な市街地化が進んだことにより、都市近郊の住宅市街地として発展してきた。旧陸軍機甲整備学校の跡地に、東京農業大学が建設されたのをはじめ、中学校や高校、病院など施設が数多く建設され、住宅市街地の景観を呈している。

本事業は、北エリアにメインオフィス(最高高さ約18.0m)、インドアアリーナ(最高高さ約18.0m)、管理センター(最高高さ約18.0m)、審判棟(最高高さ約9.5m)、厩舎（A-1～A-6）(最高高さ約7.4m)、厩舎(B-7)(最高高さ約8.0m)、南エリアに事務・JRA職員寮(最高高さ約15.0m)、厩舎（D-s2）(最高高さ約10.0m)を整備するものである。

事業の実施に当たっては、武蔵野自然林や外周部樹林帯については、保全エリアとして樹木保全を基本とする計画である。外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。

本事業は、従前の馬事公苑と同一の敷地における改変であるほか、計画建築物の最高高さは約18mに抑える計画である。一方、外周部樹林帯は大きく変化せず、計画建築物は外周部樹林帯やけやき広場のけやきによりほとんど視認できない。したがって、代表的な眺望地点からの眺望は、大きく変化しないと考える。

以上のことから、評価の指標は満足するものと考える。

3) 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、No.4 地点で約 0.5%の増加となる。

事業の実施に当たっては、武蔵野自然林や外周部樹林帯については、保全エリアとして樹木保全を基本とし、苑内についてははらっぱ広場、ナチュラルアリーナのヒマラヤスギ群、サクラドレッサージュのケヤキ等の既存樹木を可能な限り残す計画としている。外周部樹林帯は、高木の間引き等に伴い外周部の緑が途切れてしまう箇所には高木を適宜補植し、外周部からアイレベルで視線を遮り、周辺に配慮した樹林地を形成する。正門付近では、馬事公苑の歴史と風格を感じられるよう既存の大径木を出来る限り保存し、メインプロムナードではサクラ並木のプロムナードとするほか、放牧場の大径木を保存する計画としている。したがって、馬事公苑のまとまった緑の状況は維持され、砧公園や東京農業大学との緑の連続性は確保される。

以上のことから、評価の指標は満足するものと考える。