

## 9.7 景観

### 9.7.1 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 9.7-1 に示すとおりである。

表 9.7-1 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圧迫感の状況 ⑥緑視率の状況 ⑦土地利用の状況 ⑧法令等による基準等 ⑨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、貴重な景勝地の消滅の有無又は改変の程度、緑視率の変化及び景観阻害要因の変化が考えられることから、会場エリア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、2020年東京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。

なお、競技会場にアクセスする歩行者等からの眺望を考慮して、アクセスルートを含む地域とした。

#### (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24年多摩・島しょ地域」（平成26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）、「調布市景観計画」（平成26年2月 調布市）、「府中市景観計画」（平成20年4月 府中市）、「三鷹市景観づくり計画2022」（平成25年3月 三鷹市）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」、「調布市景観計画」、「府中市景観計画」、「三鷹市景観づくり計画2022」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、現地踏査及び写真撮影によった。

調査地点は、景観に影響を及ぼすと予想される範囲内で、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4地点を既存資料調査及び現地踏査によって選定した。調査地点は、表9.7-2及び図9.7-1に示すとおりである。なお、撮影諸元は、表9.7-3に示すとおりである。

表 9.7-2 代表的な眺望地点

区 分	調査地点		選定の理由	計画地境界線からの方向及び距離
近景域	No. 1	調布飛行場 バス停前	計画地の北東側に位置するバス停付近であり、飛行場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 1,050m
	No. 2	市民西町 サッカー場	計画地の北側に位置するサッカー場であり、サッカー場利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	北 約 420m
	No. 3	市民西町 少年野球場北	計画地の東側に位置する野球場であり、野球場利用者等不特定多数の人の利用度の高い場所である。	東 約 930m
	No. 4	飛田給駅北歩道橋	計画地の南側に位置する。甲州街道に架かる歩道橋上であり、不特定多数の人の利用度の高い場所である。	南 約 190m

注) 調査地点の番号は、図 9.7-1 に対応する。

表 9.7-3 撮影諸元

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)	9.0~10.0	8
水平角	0°	90°
撮影高さ	地上 1.5m	地上 1.5m

注) 天空写真は撮影した画像を正射影に変換した。

#### 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。なお、撮影諸元は、表 9.7-3 に示すとおりである。

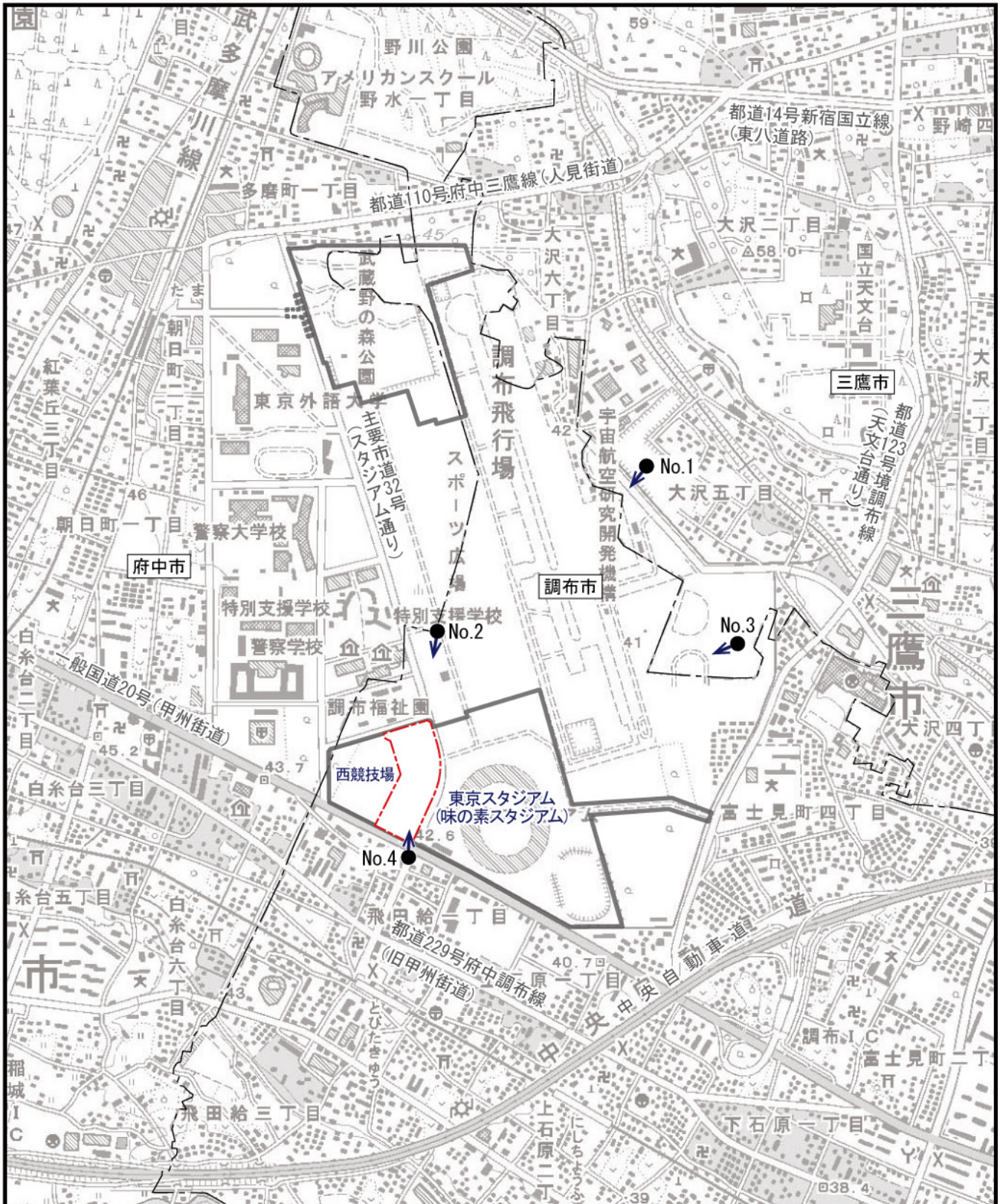
#### 5) 圧迫感の状況

圧迫感の状況については、天空写真を撮影し、正射影に変換後、圧迫感の指標の一つである形態率を算定する手法によった。

天空写真の撮影地点は、計画地に近接した道路上とし、表 9.7-4 及び図 9.7-2 に示す 1 地点とした。また、撮影諸元は、表 9.7-3 に示したとおりである。

表 9.7-4 天空写真撮影地点

	調査地点	住所	計画地方向	計画地敷地境界からの距離
a	社会福祉法人大泉旭出 学園調布福祉園前	調布市西町 290-3	北	10m



凡例

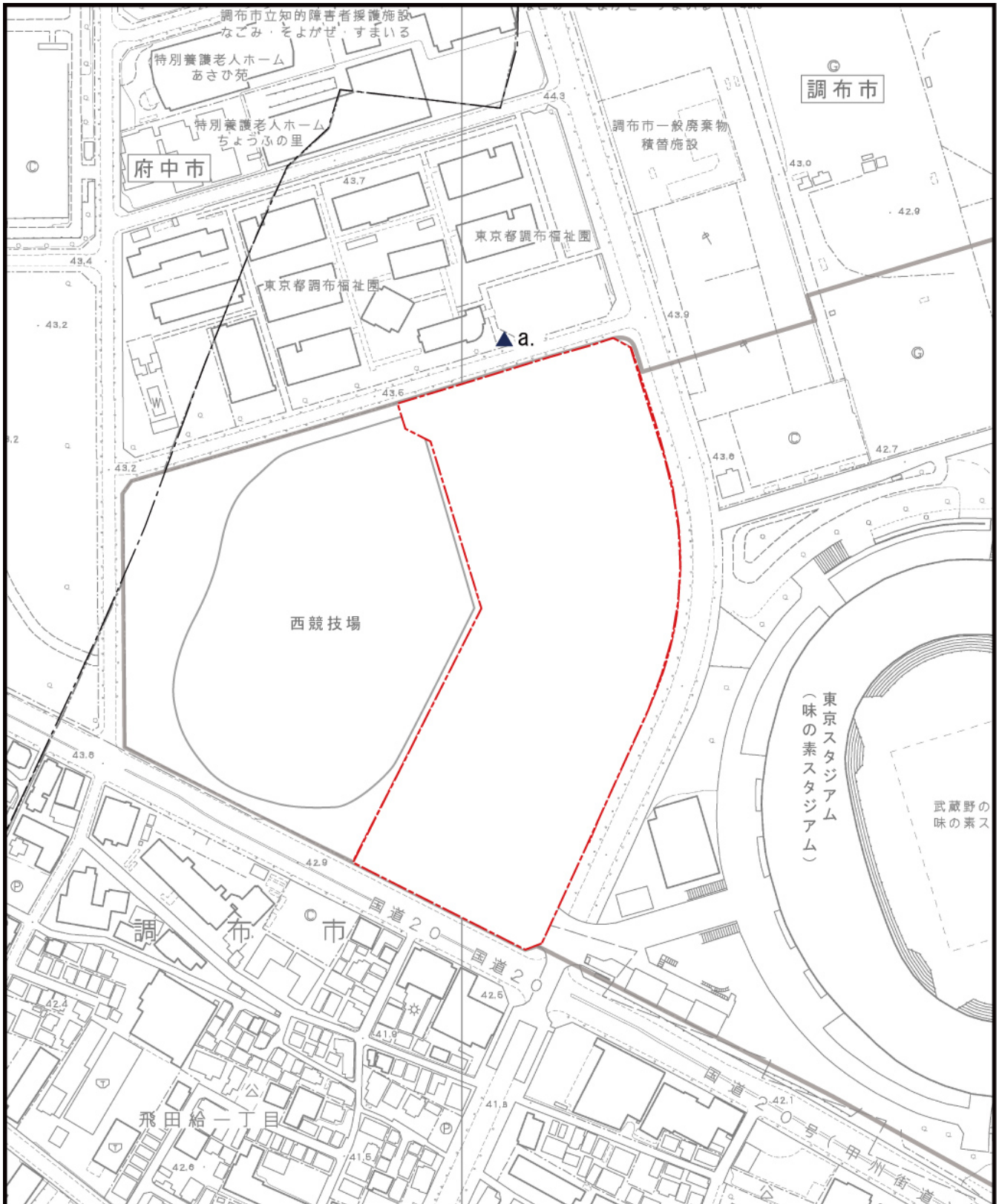
- 計画地
- 会場エリア
- 市町界
- 景観(眺望景観)調査地点(No.1~4)
- 写真撮影方向



Scale 1:15,000

0 150 300 600m

図9.7-1  
景観調査地点  
(代表的な眺望点及び眺望の状況)



凡例

- 計画地
- 会場エリア
- 市町界
- ▲ 景観(圧迫感)調査地点(a.)



Scale 1:3,000

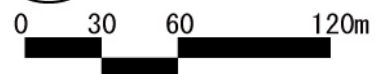


図9.7-2  
景観調査地点(圧迫感の状況)

## 6) 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した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などの代表的な4地点とし、図9.7-1に示したとおりとした。なお、撮影諸元は、表9.7-3に示すとおりである。

## 7) 土地利用の状況

調査は、「東京の土地利用 平成24年多摩・島しょ地域」（平成26年5月 東京都都市整備局）、「調布市都市計画図」（平成25年3月 調布市）等の既存資料の整理によった。

## 8) 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)、調布市景観条例(平成25年調布市条例第7号)等の法令等の整理によった。

## 9) 東京都等の計画等の状況

調査は、「東京都景観計画」（平成23年4月 東京都）、「調布市景観計画」（平成26年2月 調布市）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

計画地周辺は東京スタジアム(味の素スタジアム)や西競技場等のスポーツ施設が存在する他、計画地北側には武蔵野の森公園や野川公園等の公園、東京外語大や警察学校、国立天文台などの官公庁施設、調布飛行場がある。また南及び西側には住宅地域が広がっており、多様な景観を形成している。

## 2) 眺望地点の状況

代表的な眺望地点の状況は、表9.7-2及び図9.7-1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9.7-1～写真9.7-4(上段の写真、p.192～195)に示すとおりである。なお、計画地は一部駐車場として暫定利用されていた平地であり、計画地内には電柱や広告は設置されていない。

## 4) 圧迫感の状況

圧迫感の状況は、表9.7-7及び写真9.9-5(上段の写真、p.197参照)に示すとおりである。

圧迫感の指標の一つである形態率は、「建築物の水平面立体角投射率」<sup>※</sup>と定義される。

市街地の大規模建築物については、圧迫感の許容値を示すことを目的とした研究がなされている。その結果によると、街区単位の大規模建築物については、その中心的な高層建築物の圧迫感の許容限界値は、周辺建築物が低層の場合15%、中層の場合14%、高層の場合11%とされている。

## 5) 緑視率の状況

緑視率の状況は、写真9.7-6～写真9.7-9(上段の写真、p.199～202)に示すとおりである。

※ 具体的には魚眼レンズ(正射影)で天空写真を撮影したときの写真内に占める面積比として表される。

## 6) 土地利用の状況

土地利用の状況は、「9.1 大気等 9.1.1 現況調査 (4)調査結果 4)土地利用の状況」(p.64 参照)に示したとおりである。

計画地は屋外利用地・仮設建物及び未利用地等となっている。計画地北側には武蔵野の森公園等の公園、東京外語大学や警察学校等の教育施設、調布飛行場等があり、南側には一般国道20号(甲州街道)を隔てて、独立住宅や集合住宅、飛田給小学校、南白糸台小学校、府中東高等学校等の教育施設及び集合住宅や独立住宅がある。東側には東京スタジアム(味の素スタジアム)及び武蔵野の森公園を隔てて、調布中学校等の教育施設、集合住宅や独立住宅等の住宅地域が広がっている。西側には、西競技場、病院等がある。

## 7) 法令等による基準等

景観に関する法令等については、表9.7-5(1)、(2)に示すとおりである。

表 9.7-5(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 9.7-5(2) 景観の保全に係る法律等

法令・条例等	責務等
調布市景観条例 (平成 25 年調布市 条例第 7 号)	<p>(目的)</p> <p>第一条 この条例は、景観法(平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。)第 2 条に規定する基本理念に立脚し、良好な景観の形成について市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、法に基づく景観計画の策定、行為の規制等について必要な事項を定めることにより、市、市民及び事業者が相互に協力し、地域の特性を生かした良好な景観の形成を推進し、もって豊かな自然と都市の利便性が調和したまちの発展に資することを目的とする。</p> <p>(事業者の責務)</p> <p>第五条 業者は、自らの事業活動が良好な景観の形成に重要な役割を果たすことを認識し、事業活動を通じて積極的に良好な景観の形成に努めるとともに、市、市民及び他の事業者と相互に協力して良好な景観の形成を推進するよう努めなければならない。</p> <p>2 事業者は、市が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。</p>
府中市景観条例 (平成 19 年府中市 条例 23 号)	<p>(目的)</p> <p>第一条 この条例は、良好な景観の形成に関し、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、行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、まちづくりと連携した景観施策を展開することにより、自然、歴史、文化等に配慮した美しい風格のあるまちを形成し、市民の快適な生活環境の確保に資することを目的とする。</p> <p>(事業者の責務)</p> <p>第五条 事業者は、その事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めなければならない。</p> <p>2 事業者は、市がこの条例に基づき実施する良好な景観の形成を推進するための施策に協力するよう努めなければならない。</p>



## 7) 東京都等の計画等の状況

景観の保全に関する東京都等の計画等については、表 9.7-6 に示すとおりである。

表 9.7-6 景観の保全に関す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 23 年 4 月 東京都)	<p>「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。</p> <p>○対象区域 多摩部</p> <p>○景観形成 武蔵野の面影と調和した潤いのある住宅地の形成等が良好な景観の形成に関する方針となっている。</p> <p>○事前協議 大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度が定められている。</p> <p>○必要な手続き等 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都道府県知事に届け出なければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
調布市景観計画 (平成 26 年 2 月 調布市)	<p>市民や事業者と市が一体となって調布らしい魅力ある景観の形成に積極的に取り組んでいくため、景観法に基づく「調布市景観計画」を策定する。</p> <p>○対象区域 一般地域 (景観形成)</p> <p>「人と自然が織りなす ほっとする暮らしがみえるまち 調布」を目標として、以下の基本方針を示す。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの骨格を際立たせる自然環境の景観価値の向上</li> <li>・市民生活を支える基盤となる都市施設の魅力的な景観の形成</li> <li>・地域の歴史文化を感じさせる景観の熟成</li> <li>・域コミュニティの存在を感じるほっとする暮らしの景観の育成</li> <li>・市民のいきいきとした活動がまちの表情を豊かにする景観まちづくり</li> </ul> <p>(必要な手続き) 計画建築物の規模等から、届出対象行為及び開発事業に係る事前協議の対象となる。</p>

### 9.7.2 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) 貴重な景勝地の消滅の有無又は改変の程度
- 4) 圧迫感の変化の程度
- 5) 緑視率の変化の程度
- 6) 景観阻害要因の変化の程度

#### (2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、2020年東京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内、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、現況の天空写真に計画建築物の完成予想図を合成した天空写真の作成し、圧迫感の指標の一つである形態率の算定による方法によった。

## (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

計画地は未利用地であり、一部駐車場として暫定利用されている。また、計画地周辺には、計画地東側の東京スタジアム（味の素スタジアム）や計画地西側の西競技場が存在する。

本事業で計画している建築物は、計画地周辺の他のスポーツ施設と調和した地域景観になると考えられる。

また、事業の実施にあたっては、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う計画としており、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ることが考えられる。

したがって、地域景観の特性の変化の程度は小さいと予測する。

## 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、現況と工事の完了後の眺望の変化の程度は、写真 9.7-1～写真 9.7-4（下段の写真、p.192～195）に示すとおりである。

計画地の現況は、計画地周辺に東京スタジアム（味の素スタジアム）や西競技場等のスポーツ施設が存在する。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すると考えられる。




<p>現 況</p>	
<p>開 催 前 の 施 設 の 存 在</p>	
<p>現 況 : 計画地の北東 1,050m の地点。調布飛行場バス停付近からの眺望である。左方奥に東京スタジアム (味の素スタジアム) が視認できる。</p> <p>開催前の施設の存在 : 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>東京スタジアム (味の素スタジアム)</p> <p>計画 建築物</p>

写真 9.7-1 眺望の状況 (No.1 : 調布飛行場バス停前)



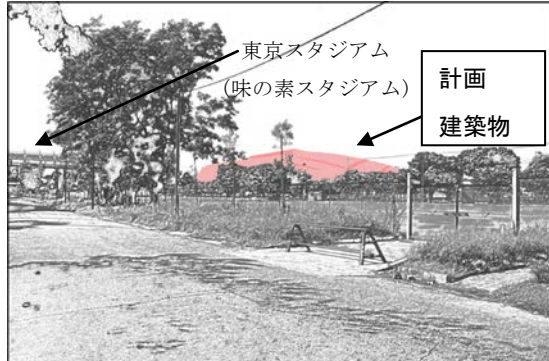
<p>現況</p>	
<p>開催前の施設の存在</p>	
<p>現況 : 計画地の北 420m の地点。運動場からの眺望である。左方奥に東京スタジアム (味の素スタジアム) が視認できる。</p> <p>開催前の施設の存在 : 中央に計画建築物が視認できる。現況よりも計画建築物の視野に占める割合は増加するが、既存の東京スタジアム (味の素スタジアム) と共に新しいスカイラインを形成する。</p>	

写真 9.7-2 眺望の状況 (No.2 : 市民西町サッカー場)



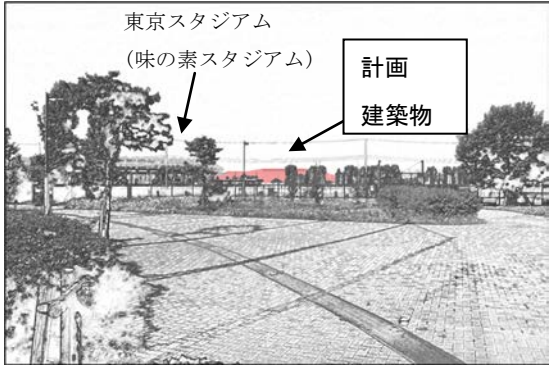


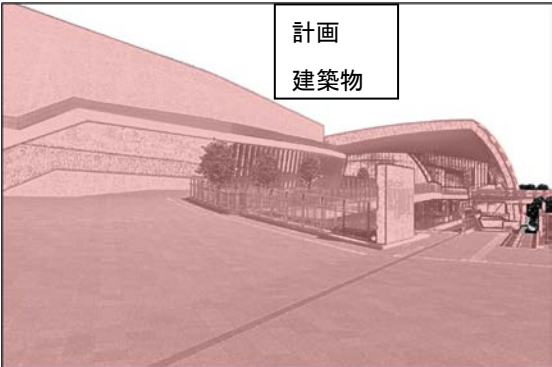
<p>現 況</p>	
<p>開 催 前 の 施 設 の 存 在</p>	
<p>現 況 : 計画地の東 930m の地点。左方奥、サッカー場や野球場越しに東京スタジアム (味の素スタジアム) が視認できる。</p> <p>開催前の施設の存在 : 中央に計画建築物の屋根が視認できるものの、建築物の視野に占める割合は非常に少ない。</p>	 <p>東京スタジアム (味の素スタジアム)</p> <p>計画 建築物</p>

写真 9.7-3 眺望の状況 (No.3 : 市民西町少年野球場北)

<p>現況</p>	
<p>開催前の施設の存在</p>	
<p>現況 : 計画地の南 190mの地点。甲州街道に架かる歩道橋からの眺望である。左方奥に警察学校が視認できる。</p> <p>開催前の施設の存在 : 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>	 <div data-bbox="1102 1581 1230 1682" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>計画 建築物</p> </div>

注) 計画建築物の詳細形状等については、今後変更となる可能性がある。

写真 9.7-4 眺望の状況 (No.4 : 飛田給駅北歩道橋)

## 3) 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おり、計画地内に貴重な景勝地は存在しない。

したがって、貴重な景勝地の消滅又は改変はないと予測する。

## 4) 圧迫感の変化の程度

圧迫感の指標である形態率は、「建築物の水平面立体角投射率」と定義され、具体的には魚眼レンズ（正射影）で天空写真を撮影したときの写真内に占める面積比として表わされる。

各調査地点における計画建築物に対する形態率の変化の程度は、表 9.7-7 及び写真 9.7-5 に示すとおりである。

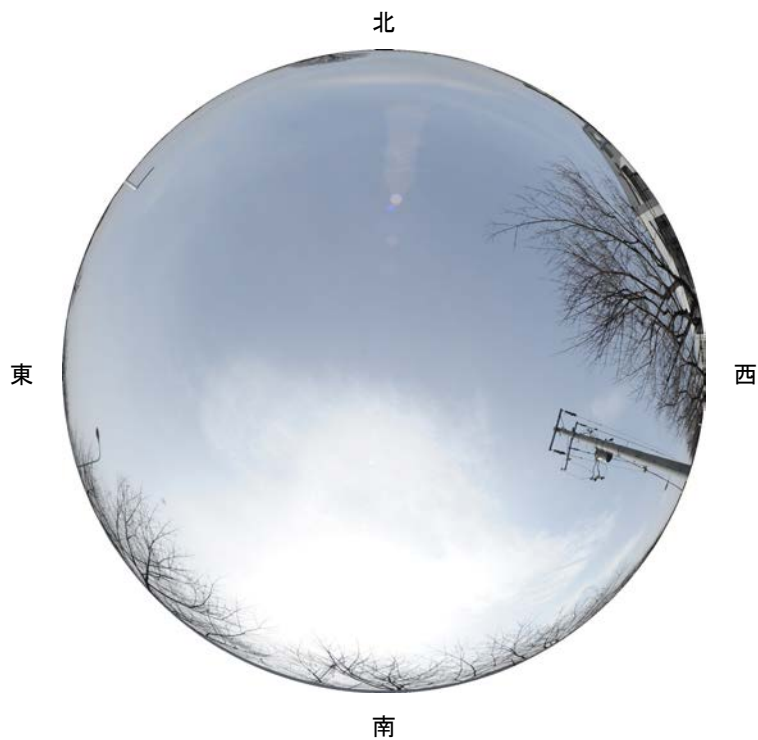
形態率の変化の程度は、a 地点で約 3.9%の増加があると予測する。

表 9.7-7 計画建築物による形態率

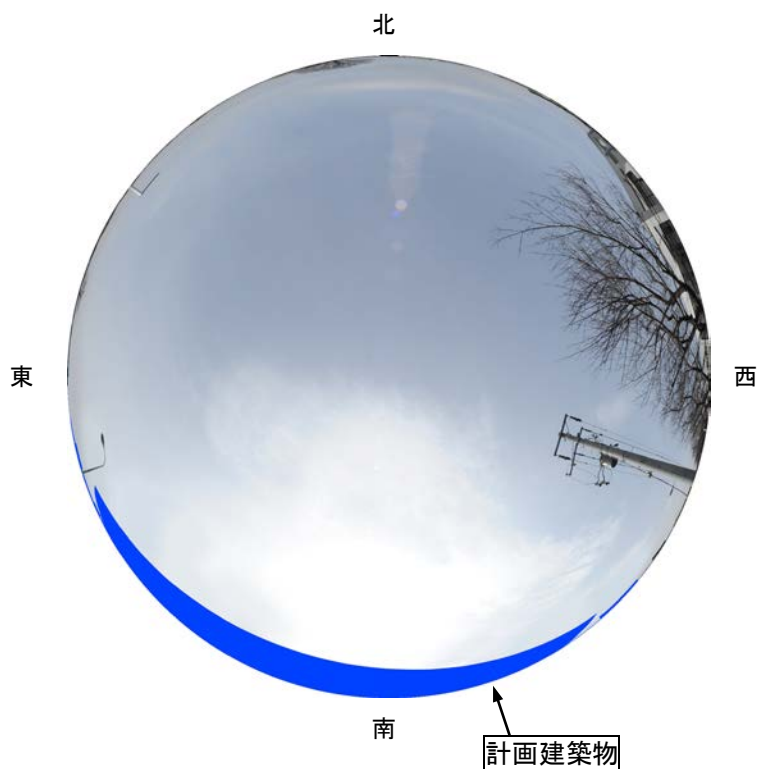
予測地点		現況	開催前の施設の存在	変化量 ②-①
		現況形態率 ①	施設の存在による形態率 ②	
a	社会福祉法人大泉旭出 学園調布福祉園前	約 2.7%	約 6.6%	約 3.9%

注) 調査地点の番号は、図 9.7-2 (p.184 参照) に対応する。





[現況]



[開催前の施設の存在]

現況	建築物として社会福祉法人大泉旭出学園調布福祉園の一部の施設が見える。樹木を除いた現況の建築物の形態率は約2.7%である。
開催前の施設の存在	南側から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。

写真 9.7-5 天空写真（社会福祉法人大泉旭出学園調布福祉園前・a地点）

## 5) 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 9.7-8 及び写真 9.7-6～写真 9.7-9 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No. 1 地点及び No. 3 地点で変化なし、No. 2 地点で約 1% の増加、No. 4 地点で約 3% 減少すると予測する。No. 4 地点では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たため、現況よりも緑視率が減少したと考えられる。

表 9.7-8 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	将来	変化量
No. 1	約 41%	約 41%	約 0%
No. 2	約 24%	約 25%	約 1%
No. 3	約 23%	約 23%	約 0%
No. 4	約 4%	約 1%	約-3%

注) 地点番号は、図 9.7-1 (p.183) に対応する。

## 6) 景観阻害要因の変化の程度

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おり、計画地周辺に存在する東京スタジアム(味の素スタジアム)や西競技場等のスポーツ施設とは異なる景観となっている。

また、計画地西側の西競技場周辺の緑地空間は計画地により分断されている。

本事業は計画地周辺の施設と同様のスポーツ施設を建設するものであり、また計画地内の植栽により周辺の緑地と連続した緑地空間が形成されると考えられる。

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と予測する。



現況	
開催前の施設の存在	
現況	<p>計画地の北東1,050mの地点。調布飛行場バス停付近からの眺望である。左方奥に東京スタジアム（味の素スタジアム）が視認できる。</p>
開催前の施設の存在	<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>

写真 9.7-6 緑視率の状況 (No.1 : 調布飛行場バス停前)



現況	
開催前の施設の存在	
現況	<p>計画地の北 420m の地点。運動場からの眺望である。左方奥に東京スタジアム（味の素スタジアム）が視認できる。</p>
開催前の施設の存在	<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>

写真 9.7-7 緑視率の状況（No.2：市民西町サッカー場）

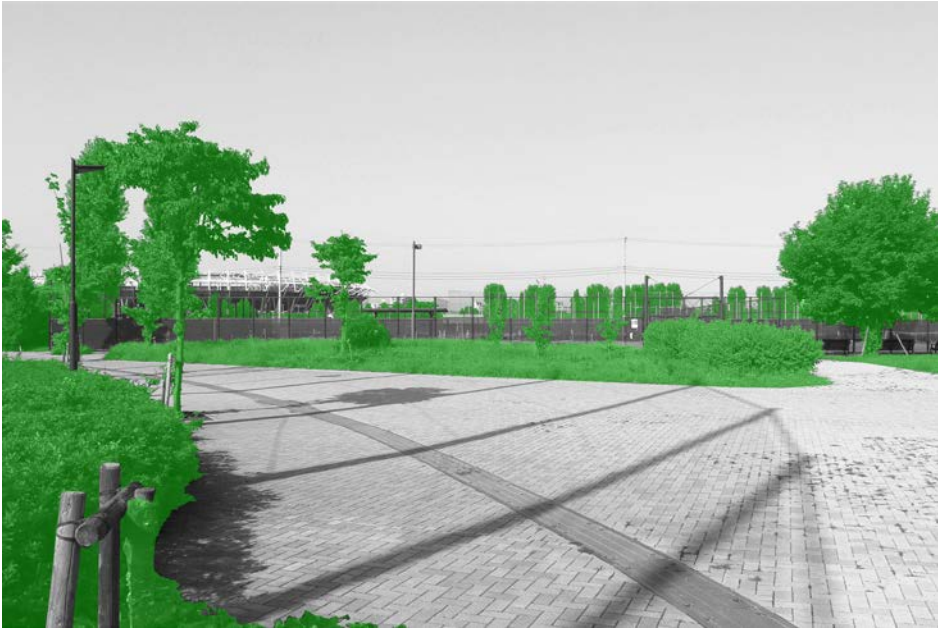
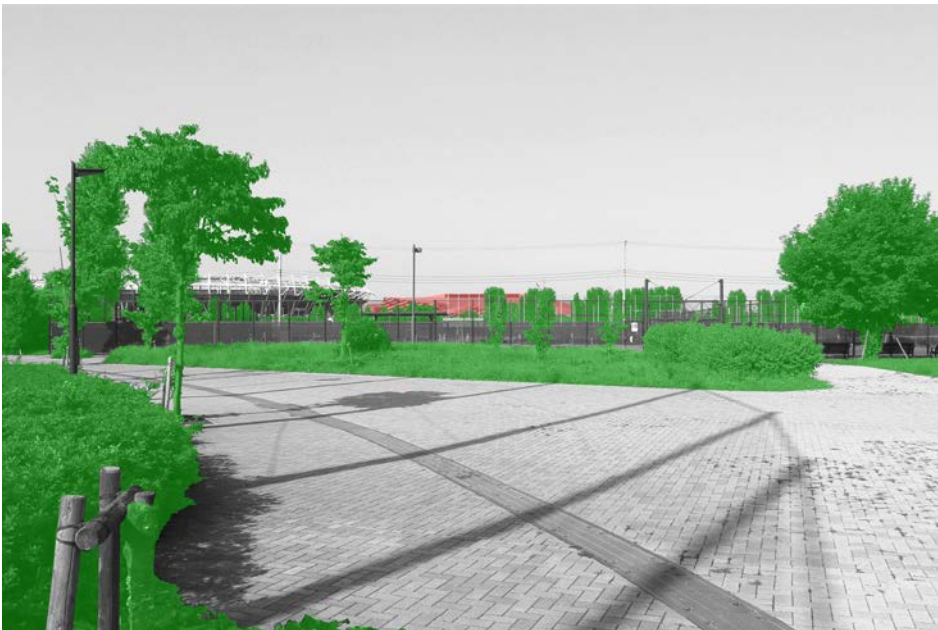
現況	
開催前の施設の存在	
現況	<p>計画地の東 930mの地点。左方奥、サッカー場や野球場越しに東京スタジアム（味の素スタジアム）が視認できる。</p>
開催前の施設の存在	<p>中央に計画建築物の屋根が視認できるが、緑視率に変化はない。</p>

写真 9.7-8 緑視率の状況（No.3：市民西町少年野球場北）


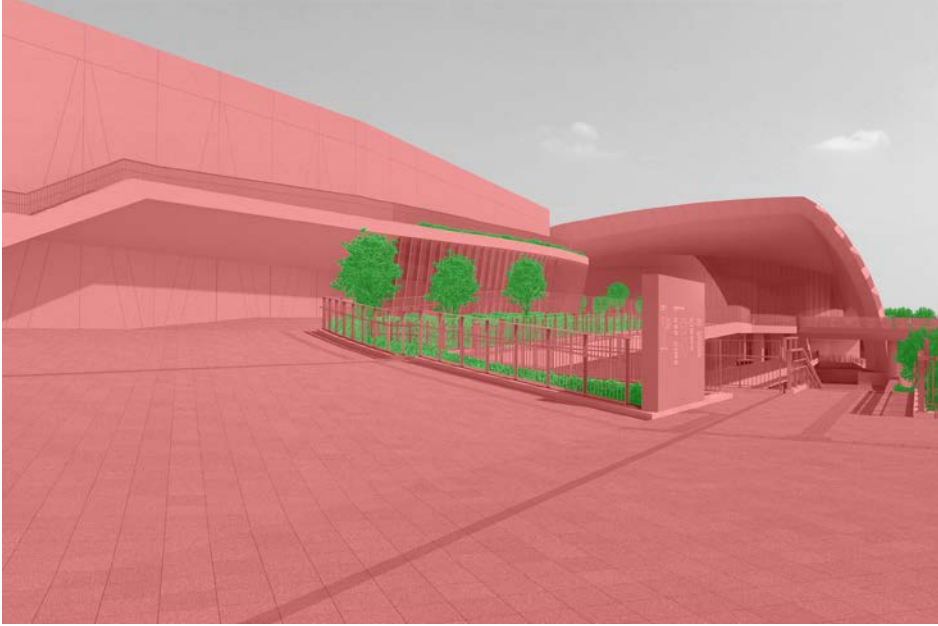
現況	
開催前の施設の存在	
現況	<p>計画地の南 190mの地点。甲州街道に架かる歩道橋からの眺望である。左方奥に警察学校が視認できる。</p>
開催前の施設の存在	<p>計画建築物が正面に視認できる。計画建築物の出現により、現況にて視認される街路樹が隠れ緑視率は減少するものの、コンコース上及び施設外構部に高木が植栽され、新たな緑が創出される。</p>

写真 9.7-9 緑視率の状況 (No. 4 : 飛田給駅北歩道橋)

### 9.7.3 ミティゲーション

#### (1) 予測に反映した措置

- ・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(味の素スタジアム)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、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、サブアリーナ棟・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。

#### (2) 予測に反映しなかった措置

- ・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。
- ・会場周辺の無電柱化について、関係市に働きかける。

### 9.7.4 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、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については、「調布市景観計画」に定める基本方針である「市民生活を支える基盤となる都市施設の魅力的な景観の形成」を評価の指標とした。また、圧迫感の変化の程度については、「圧迫感の軽減を図ること」とし、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

計画地周辺は東京スタジアム（味の素スタジアム）や西競技場等のスポーツ施設が存在する他、計画地北側の武蔵野の森公園や野川公園、計画地西側の西競技場の緑地など豊かな武蔵野の森が形成する地域景観を有している。

事業の実施にあたっては、メインアリーナの軒高やデッキレベルを東京スタジアム（味の素スタジアム）と揃えることで周辺建築物とのスカイラインの調和を図るとともに、自然豊かな環境が引き立つよう「素材色」と「ニュートラル色」を基本とした色彩とする計画としている。また、桜並木を始めとした既存樹木の保全など周辺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している。

以上のことから、「東京都景観計画」における一般地域の景観形成基準であるスカイラインの調和、色彩の配慮、積極的な緑化等との整合が図られており、評価の指標は満足するものと考えられる。また、2020年東京大会が契機となり、計画建築物は隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）とともに武蔵野の森地区のスポーツクラスターを象徴する施設として、新たな地域景観のランドマークを形成するものとする。

##### 2) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

事業の実施に伴い、最高高さ約31mの建築物が出現するが、メインアリーナの軒高を東京スタジアム（味の素スタジアム）と揃えることで周辺建築物とのスカイラインの調和を図るとともに、周辺環境に配慮した色彩や周辺の緑地との連続性を確保した植栽計画としている。

以上のことから、眺望景観の現況は概ね維持されることが考えられることから、評価の指標は満足すると考えられる。また、京王線飛田給駅からのアプローチとなる一般国道20号（甲州街道）上の歩道橋からは、隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）と調和した武蔵野の森への入口となる新たな眺望景観が形成されると考える。

##### 3) 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おり、計画地内に貴重な景勝地は存在しない。

以上のことから、貴重な景勝地を望む眺望景観に変化はないことから、評価の指標は満足するものとする。

##### 4) 圧迫感の変化の程度

計画建築物による形態率の増加は少なく、形態率の変化の程度は、a地点で約3.9%の増加がある。

計画建築物は、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計画地北側の福祉施設への圧迫感の低減に配慮した計画としている。



## 5) 緑視率の変化の程度

計画建築物の出現に伴い、代表的な眺望点からの緑視率は概ね現況と同程度と予測されるが、計画建築物に近接した眺望点においては緑視率が減少する。

事業の実施にあたっては、桜並木を始めとした既存樹木の保全など周辺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している。

以上のことから、計画建築物に近接した眺望点からの緑視率は減少するものの、敷地内への緑化を行うことで概ね現況の緑視率は維持されることが考えられることから、評価の指標は満足すると考える。

## 6) 景観阻害要因の変化の程度

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おり、計画地周辺に存在する東京スタジアム（味の素スタジアム）や西競技場等のスポーツ施設とは異なる景観となっている。また、計画地西側の西競技場周辺の緑地空間は計画地により分断されている。

事業の実施にあたっては、メインアリーナの軒高やデッキレベルを東京スタジアム（味の素スタジアム）と揃えることで周辺建築物とのスカイラインの調和を図るとともに、桜並木を始めとした既存樹木の保全など周辺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している。

以上のことから、現況と比べて周辺建築物と調和した景観が形成されるとともに、周辺の緑地と一体となった武蔵野の森の地域景観の創出に寄与すると考えられることから、評価の指標は満足するものと考えられる。また、2020年東京大会が契機となり、計画建築物は隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）とともに武蔵野の森地区のスポーツクラスターを象徴する施設として、新たな地域景観のランドマークを形成するものとする。