

10-11 景観

本事業の存在・供用時における造成地及び施設の存在に伴い、周辺地域からの眺望景観の変化が考えられるため、眺望景観に及ぼす影響について、予測及び評価を行った。

また、予測及び評価するための基礎資料を得ることを目的として、主要な眺望景観の状況等の現況調査を行った。

1. 調査

1) 調査内容

(1) 主要な眺望景観の状況

眺望の構成要素の状況及び計画地の見え方を調査した。

(2) 主要な眺望地点の状況

不特定多数の人が利用する眺望地点の位置、利用状況、眺望特性を調査した。

(3) その他の予測・評価に必要な事項

地域の景観特性、地形・地質、土地利用、史跡・文化財の状況を調査した。

2) 調査方法

(1) 主要な眺望景観の状況

主要な眺望地点からの構成、構図、印象、計画地の見え方等を整理した。

写真撮影は、人の視点高さを考慮し、撮影場所の地盤や床面高さから約 1.5m とし、デジタルカメラを用いた。計画地近傍からの地点は眺望範囲が狭くなるため、写真をパノラマ合成した。

(2) 主要な眺望地点の状況

主要な眺望地点について、地形図土地利用現況等の既存資料（「第 3 章 地域特性」参照）の整理及び現地調査を行い、計画地からの方角、距離、利用状況、眺望特性を整理した。

(3) その他の予測・評価に必要な事項

地域の景観特性、地形・地質、土地利用、史跡・文化財の状況の調査は、地形図、土地利用現況図等の既存資料（「第 3 章 地域特性」参照）の整理及び現地踏査を行った。

3) 調査地域・地点

調査地域は、計画地周辺が平坦な地形であり、地物により視線が遮蔽されやすいこと、計画地周辺に主要な遠景・中景の眺望地点が存在しないことから、近景の範囲とした。

写真撮影を行う地点は、計画地を可視できる図 10-11-1 に示す 3 地点とした。

4) 調査期間・頻度

現地調査の調査期間は、以下に示すとおりである。

夏季：平成 25 年 8 月 7 日（水）

秋季：平成 25 年 11 月 13 日（水）

春季：平成 26 年 5 月 20 日（火）

5) 調査結果

(1) 主要な眺望景観及び眺望地点の状況

① 主要な眺望地点の選定

眺望地点の選定にあたっては、不特定多数の人が利用し、その滞留性が高く、公共性の高い代表地点 3 地点を選定した。主要な眺望地点は、表 10-11-1 及び図 10-11-1 に示すとおりである。

表 10-11-1 主要な眺望地点の選定

	調査地点	区分	方角
St. 1	吉川市立北谷小学校	学校	北
St. 2	埼玉県立吉川美南高校	学校	北東
St. 3	美南 2 丁目公園	公園・広場	西

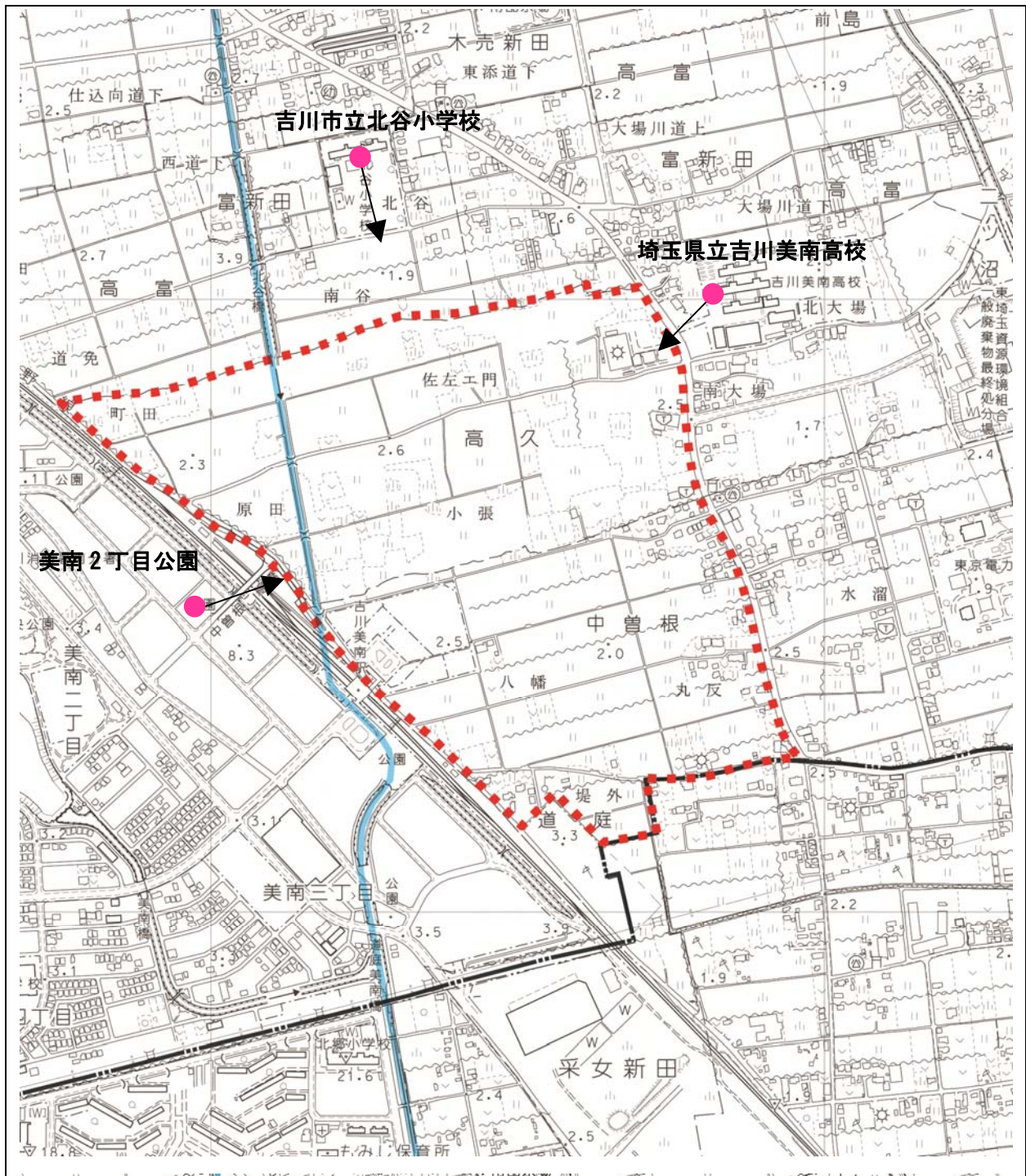


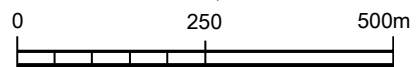
図 10-11-1 主要な眺望地点（写真撮影地点）

凡 例

- : 計画地
- : 行政界
- ▶ : 景観調査地点



1 : 10,000



② 主要な眺望景観及び眺望地点の状況

主要な眺望地点からの眺望景観の構成要素や計画地の見え方は表 10-11-2 に、主要な眺望地点の利用状況や眺望の状況は表 10-11-3 に示すとおりである。また、写真撮影は3季実施しているが、ここでは夏季に撮影した写真を代表として1枚掲載し、季節ごとに撮影した写真は資料編「第11章 景観」に示す。

表 10-11-2 主要な眺望景観の状況

主要な眺望地点	眺望景観の状況
St. 1 (吉川市立北谷小学校)	<p><眺望の構成要素> 視野の手前中央は吉川市立北谷小学校となっており、視野の大部分をグラウンドが占め、同校左手には隣接して家屋が並んでいる。その背後には、計画地及びその周辺地域の耕作地や建造物を視認できる。遠方には、吉川美南駅、さらにその奥には三郷市に位置する倉庫や商業施設を視認できる。</p> <p><計画地の見え方> 計画地との間に障害物はなく、計画地北側から全体を視認できると考えられる。</p>
St. 2 (埼玉県立吉川美南高校)	<p><眺望の構成要素> 視野の手前には休耕地と店舗が位置しており、主要地方道越谷流山線を挟んだ背後には計画地やその周辺地域の耕作地や建造物を視認できる。遠方には吉川美南駅を確認でき、さらにその奥には吉川市・三郷市の市街地を視認できる。</p> <p><計画地の見え方> 計画地は、一部手前の樹木に遮られるものの、大部分を視認できると考えられる。</p>
St. 3 (美南2丁目公園)	<p><眺望の構成要素> 視野の手前は美南2丁目公園であり、公園の広場が視野の大部分を占める。視野右手から、公園の背後には中曽根跨線橋が通っている。JR 武蔵野線を挟み、その背後には計画地や周辺地域の耕作地や建造物を視認できる。</p> <p><計画地の見え方> 跨線橋や植栽に遮られ、計画地地盤の大部分は視認することができない。ただし、事業計画では6階建て程度の中層建造物も予定されているため、それらの一部については視認できると考えられる。</p>

表 10-11-3(1) 眺望景観の状況（吉川市立北谷小学校）

利用状況	利用者数	児童数約 520 人（平成 26 年 5 月現在）	
	利用者属性	周辺地域の小学生が通学し、また教職員が通勤する。 学校行事に伴う保護者らの参加もある。	
	利用形態	眺望地点は小学校（4 階高さ）であり、毎日の授業のほか、様々な学校行事が年間を通して行われている。	
眺望の状況	方向・距離	計画地の北側 約 280m	
	標高	約 16m	
	構成	近景	校内(校舎、グラウンド、植栽) 家屋
		中景	計画地及び周辺地域の耕作地、建造物（家屋）
		遠景	吉川美南駅 三郷市市街地の建造物(倉庫、商業施設等)
視認性解説	高所からの眺望であり、また、眺望は開けているため、計画地及びその周辺を含む一帯を眺望することができる。		



8 月（夏季）

表 10-11-3(2) 眺望景観の状況（埼玉県立吉川美南高校）

利用状況	利用者数	生徒数 454 人(平成 26 年 5 月現在)	
	利用者属性	主に吉川市内及び近隣市町等から生徒が通学し、また、教職員が通勤する。 学校行事に伴う保護者らの参加もある。	
	利用形態	眺望地点は高校の体育館(3 階高さ)であり、毎日の授業のほか、様々な学校行事が年間を通して行われている。	
眺望の状況	方向・距離	計画地の東 約 100m	
	標高	約 12m	
	構成	近景	休耕地、店舗、樹木
		中景	計画地及び周辺地域の耕作地や建造物(産業施設、倉庫等)
		遠景	吉川美南駅、吉川市・三郷市の市街地
視認性解説	高所からの眺望であり、一部手前の樹木に遮られるものの、計画地の大部分を視認できる。		



8 月 (夏季)

表 10-11-3(3) 眺望景観の状況（美南2丁目公園）

利用状況	利用者数	具体的な利用者数は不明であるが、景観調査を行った平日昼間の利用者は、数人程度であった。	
	利用者属性	近隣住民等	
	利用形態	眺望地点は街区公園であり、主に近隣住民のレクリエーションの場として利用される。	
眺望の状況	方向・距離	計画地の西 約150m	
	標高	約9m	
	構成	近景	公園(広場、遊具、植栽等)
		中景	中曽根跨線橋
		遠景	計画地及び周辺地域の耕作地や建造物(産業施設、家屋等)
視認性解説	跨線橋や植栽に遮られ、計画地地盤の大部分は視認することができない。ただし、事業計画では6階建て程度の中層建造物も予定されているため、それらの一部については視認できると考えられる。		



(2) その他の予測・評価に必要な事項

① 地域の景観特性、地形・地質、土地利用、史跡・文化財の状況

計画地及びその周辺地域は中川低地と呼ばれる低地に位置しており、概ね平坦な地形となっている。

計画地西側には、JR 武蔵野線が通っており、吉川美南駅がある。計画地及びその周辺地域のうち、JR 武蔵野線の東側は大部分が農地となっており、建造物としては住宅や産業施設が一部にみられる程度である。また、計画地を縦断するように上第二大場川が流れている。JR 武蔵野線の西側地域では、近年宅地開発が進んでいる。

計画地及びその周辺地域の指定文化財の分布状況は、「第3章 地域特性」に示すとおりであり、計画地西側に集中して存在しているが、今回選定した眺望地点から可視できる指定文化財は存在しない。

2. 予測

1) 造成地・施設存在に伴う眺望景観への影響

(1) 予測内容

① 景観資源

自然的景観資源の消滅のおそれの有無または改変の程度を予測した。

② 眺望景観

主要な眺望景観の変化の程度を予測した。

(2) 予測方法

主要な眺望地点から撮影した現況写真に、進出予定企業等の想定建築物を合成したフォトモンタージュを作成する方法により眺望景観の変化の程度を予測した。

(3) 予測条件

造成計画は「第2章 都市計画対象事業の目的及び内容 2-6 都市計画対象事業の実施方法 4 造成計画」で示したとおりである。

また、現時点では本地区へ進出する具体的な企業等は未定であるため、建築計画は存在しない。予測に当たっては、「第2章 都市計画対象事業の目的及び内容 2-6 都市計画対象事業の実施方法 2 進出予定企業等計画」で示したとおり、産業施設、商業施設、集合住宅及び戸建住宅などの建築計画を想定した。

(4) 予測地域・地点

調査地点と同様とした。

(5) 予測対象時期等

各進出予定企業等の施設の完成後とした。

(6) 予測結果

主要な眺望景観の変化の程度は、表 10-11-4 及び写真 10-11-1～写真 10-11-3 に示すとおりである。

供用時の眺望景観は、産業施設、商業施設、集合住宅及び戸建住宅等の計画地で予定される建物が眺望されるようになる。予測地点は近景であるため、計画地の建物が新たに出現し、景観が大きく変化することが予測されるが、敷設する道路や公園・緑地への高木植栽によって圧迫感は軽減され、地域に適した樹種を植栽することで、緑豊かで良好な市街地景観が形成されると予測する。

また、進出予定企業等に対しては「埼玉県景観計画」（平成24年10月、埼玉県）で定められた「景観形成基準」に基づいた建築物や工作物の構造、建築デザイン等を実施するとともに、「色彩の制限基準」の色彩を基調とする配色を採用し、周辺景観との調和に努めるよう要請する。

表 10-11-4 主要な眺望景観の変化の程度

主要な眺望地点	眺望景観の変化の程度
St. 1 (吉川市立北谷小学校)	供用時には、視野の正面全体に産業施設と集合住宅の建物が出現し、本地点における眺望景観は大きく変化するが、用地の敷地境界等において地域に適した高木の植栽などを要請することで、圧迫感の軽減及び周辺景観との調和が図られると予測する。
St. 2 (埼玉県立吉川美南高校)	供用時には、視野の中景に産業施設や集合住宅、商業施設の建物が出現し、本地点における眺望景観は変化するが、用地の敷地境界等において地域に適した高木の植栽などを要請するとともに、圧迫感の軽減及び周辺景観との調和が図られると予測する。
St. 3 (美南2丁目公園)	供用時には、視野のスカイラインの一部に産業施設や集合住宅、商業施設の建物が出現し、本地点における眺望景観は変化するが、用地の敷地境界等において地域に適した高木の植栽などを要請するとともに、道路の街路樹や公園・緑地の植樹を整備することで、圧迫感の軽減及び周辺景観との調和が図られると予測する。



現況（8月）



供用時

写真 10-11-1 主要な眺望地点の状況（吉川市立北谷小学校）



現況（8月）



供用時

写真 10-11-2 主要な眺望地点の状況（埼玉県立吉川美南高校）



現況（8月）



供用時

写真 10-11-3 主要な眺望地点の状況（美南2丁目公園）

3. 評価

1) 造成地・施設の使用に伴う眺望景観への影響

(1) 評価方法

① 回避・低減の観点

造成地・施設の使用に伴う眺望景観への影響が、事業者の実行可能な範囲で可能な限り回避され、または低減されているかどうかを明らかにした。

② 基準・目標等との整合の観点

整合を図るべき基準等は、表 10-11-5 に示すとおりである。基準等と予測結果との比較を行い、整合が図られているかどうかを明らかにした。

表 10-11-5 造成地・施設の使用に伴う眺望景観に係る整合を図るべき基準等

項目	整合を図るべき基準等															
近景	<p>【建築物の建築等に対する規制誘導】</p> <p>イ 一般課題対応区域</p> <p>高さが 15 メートルを超えるなどの大規模な建築物及び工作物を届出対象として、景観形成基準にしたがい良好な景観形成を誘導する。</p> <p>【景観形成基準】</p> <p>(イ) 中景～近景 (周辺景観の中でのあり方)</p> <p>a 建築物の外壁や物件の堆積の遮蔽物など、外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材や色彩とすること。また、外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光色等とすること。</p> <p>b 建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること。</p> <p>c 建築物等の形態は、周辺のまち並みや建築物の形態と調和した形態とすること。外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそえること。</p> <p>埼玉県景観計画 (平成 24 年 10 月、埼玉県)</p>															
建築物等のデザイン	<p>【建築物の建築等に対する規制誘導】</p> <p>イ 一般課題対応区域</p> <p>高さが 15 メートルを超えるなどの大規模な建築物及び工作物を届出対象として、景観形成基準にしたがい良好な景観形成を誘導する。</p> <p>【景観形成基準】</p> <p>(ウ) 建築物等のデザイン</p> <p>a 外壁など外観を構成するものは、原色に近い色彩や点滅する照明は避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。</p> <p>b 屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とすること。</p> <p>c 屋上設備等は、外部から直接見えにくいように壁面、ルーバー等で囲うこと。ルーバー等は建築物本体と調和する外形及び色彩とすること。</p> <p>d 敷地内には、県産植木類等、地域の景観に調和した樹種を植栽すること。それらは道路等の公共空間に面する部分に植栽すること。</p> <p>e 資材等を堆積する場合は、人の視線より低く整然と堆積し、堆積物の周辺は植栽等で遮蔽すること。</p> <p>【大規模建築物等の基調となる色彩の制限基準】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">用途地域が定められている区域</th> </tr> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td>—</td> <td>6 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5RP から 7.5R (7.5R を除く) 7.5Y から 7.5GY (7.5Y を除く)</td> <td>—</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP を除く)</td> <td>—</td> <td>2 を超える</td> </tr> </tbody> </table> <p>埼玉県景観計画 (平成 24 年 10 月、埼玉県)</p>	用途地域が定められている区域			色相	明度	彩度	7.5R から 7.5Y	—	6 を超える	7.5RP から 7.5R (7.5R を除く) 7.5Y から 7.5GY (7.5Y を除く)	—	4 を超える	7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP を除く)	—	2 を超える
用途地域が定められている区域																
色相	明度	彩度														
7.5R から 7.5Y	—	6 を超える														
7.5RP から 7.5R (7.5R を除く) 7.5Y から 7.5GY (7.5Y を除く)	—	4 を超える														
7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP を除く)	—	2 を超える														

(2) 評価結果

① 回避・低減の観点

造成地及び施設の存在に伴い主要な眺望景観の変化が考えられるが、表 10-11-6 に示す環境保全措置を講ずることで、周辺環境へ及ぼす影響の低減に努める。

したがって、本事業の実施に伴う主要な眺望景観へ及ぼす影響は、事業者の実行可能な範囲でできる限り低減されていると評価する。

表 10-11-6 景観に関する環境保全措置

影響要因	影響	検討の視点	環境保全措置	措置の区分	実施主体
造成地・施設の存在	主要な眺望景観の変化	圧迫感の緩和	・ 地区計画において、建物の高さ、壁面の位置、垣又は柵の構造などに制限を定める。	低減	事業者
		周辺景観への調和	・ 公園や主要な道路に面する部分に、地域に適した種を植栽する。	低減	事業者 進出予定企業
			・ 建物等のデザインは、埼玉県景観計画に定められた色彩の制限基準や景観形成基準を遵守し、周辺景観へ配慮するよう要請する。	低減	事業者 (実施は進出予定企業)

② 基準・目標等との整合の観点

整合を図るべき基準等と予測結果との比較は、表 10-11-7 に示すとおりであり、本事業の実施に伴う主要な眺望景観の予測結果は、整合を図るべき基準等との整合が図られていると評価する。

表 10-11-7 予測結果と整合を図るべき基準等との比較

項目	予測結果	整合を図るべき基準等
近景	供用時の近景の主要な眺望景観は、産業施設、商業施設や集合住宅などの建物により、眺望景観は変化すると考えられるが、敷地境界等で地域に適した高木の植栽などを要請することで、建物による圧迫感を緩和し、周辺景観との調和が図られると予測する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁や物件の堆積の遮蔽物など、外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材や色彩とすること。また、外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光色等とすること。 ・ 建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること。 ・ 建築物等の形態は、周辺のまち並みや建築物の形態と調和した形態とすること。外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそろえること。
建築物等のデザイン	建物の建築にあたっては、進出予定企業や集合住宅建設者に対し、埼玉県景観計画に定めた「色彩の制限基準」の色彩を基調とする配色を採用するよう要請することで、周辺景観との調和に努めるよう予測する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁など外観を構成するものは、原色に近い色彩や点滅する照明は避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。 ・ 屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とすること。 ・ 屋上設備等は、外部から直接見えにくいように壁面、ルーバー等で囲うこと。ルーバー等は建築物本体と調和する外形及び色彩とすること。 ・ 敷地内には、県産植木類等、地域の景観に調和した樹種を植栽すること。それらは道路等の公共空間に面する部分に植栽すること。 ・ 資材等を堆積する場合は、人の目線より低く整然と堆積し、堆積物の周辺は植栽等で遮蔽すること。