

6.11 景觀

6.11 景観

本事業の計画建物の存在により、周辺の主要な眺望地点からの景観等に変化を生じさせるおそれがあります。

このことから、周辺の主要な眺望地点からの景観等を把握するために、調査、予測、評価を行いました。以下に調査、予測、評価等の概要を示します。

【計画建物の存在により変化する景観の状況】

項目	結果等の概要	参照頁
調査結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> 対象事業実施区域は、戸塚駅から南側に約 650m離れた、柏尾川を挟んだ西側と東側に位置しており、柏尾川に沿った平坦地です。現在は、工場跡地として、建物解体後の更地となっています。対象事業実施区域の周辺東西方向は、丘陵地となっています。 西側敷地の西側・北側・南側の道路対面には集合住宅等が隣接しているほか、周辺一帯は、主に住宅用途の低中層建築物が密集した市街地が形成され、一部に高さ 30m程度の集合住宅等の中高層建築物が存在しています。また、西側敷地と東側敷地の間には柏尾川が流れ、西側敷地の東側には柏尾川に沿った歩道が隣接しています。このほか、周辺には、柏尾川沿いの桜並木や、一部まとまりのある樹林地があります。 	p.6.11-5 ～ p.6.11-10
環境保全目標	<ul style="list-style-type: none"> 周辺景観との調和を図り、眺望を著しく阻害しないこと。 	p.6.11-11
予測結果の概要	<p>(ア) 地域景観の特性の変化</p> <p>供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、計画建物は、建物外形やデザイン上の工夫など様々な配慮を施すことにより、既存の街並みや周辺環境との調和、圧迫感の低減に配慮した景観形成が図られると予測します。</p> <p>(イ) 主要な眺望地点からの景観の変化</p> <p>供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、主要な眺望地点からは、概して下記のとおりと予測します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象事業実施区域から離れた眺望地点からは、計画建物は突出して認識されることはなく、柏尾川沿いの一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。 西側敷地の西側及び南西側の離れた眺望地点からは、計画建物は、建物の外観デザインの工夫や色彩の配慮により、既存の市街地と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。 柏尾川沿いの近傍の眺望地点等からは、柏尾川沿いの連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。 西側敷地の西側近傍の眺望地点においては、既存の万年塀を撤去し、道路を拡幅整備するとともに、緑道・公園等の植栽を施すことで、工場跡地から、整った道路沿道景観に変化すると予測します。計画建物は、緑道・公園等の後方に視認され、植栽等と一体となって、緑を感じられる道路沿道景観が形成されると予測します。 	p.6.11-16 ～ p.6.11-33

注) 調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認下さい。

【計画建物の存在により変化する景観の状況】

<p>環境の保全 のための 措置の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市景観ビジョン」、「横浜市都市計画マスタープラン 戸塚区プラン 戸塚のまちづくり」等を踏まえ、街並みや周辺環境との調和に配慮した計画とします。 ・西側敷地の研究棟は、周辺の集合住宅の外壁から 50m 以上離すように建物を配置するとともに、ひとつながりの長大な壁面とならないよう建物を分けて配置し、建物の外観デザインの工夫（単一な壁面として視認されないよう、壁面の意匠上の分節化により視覚的な変化をつけるなど）等の配慮を行います。 ・西側敷地の研究棟のうち西側の建物については、西側最上階の壁面を約 10 m 後退させ建物の西側高さを約 26m とする、建物西側外壁の幅をそれぞれ約 7 m 小さくするなど配慮します。 ・西側敷地においては、敷地外周の既存の万年塀を撤去するとともに、近隣の皆様が利用できる緑道・公園等を確保して、連続するまとまった緑の空間を創出すること、さらに道路拡幅整備により歩道も拡幅整備するなど、街の魅力向上に寄与する計画とします。 ・緑化にあたっては、多くの人の目に触れる場所に緑を創出します。また、柏尾川沿いの桜並木の連続性に配慮し、対象事業実施区域内においても柏尾川沿いには、サクラを植栽する計画とします。 ・周辺建物の色調と調和するよう、外壁にはアースカラーを取り入れる計画とします。 	<p>p.6.11-34 ～ p.6.11-39</p>
<p>評価の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・予測結果を踏まえ、影響低減に向けた環境の保全のための措置を講じることから、環境保全目標「周辺景観との調和を図り、眺望を著しく阻害しないこと。」は達成されるものと考えます。 	<p>p.6.11-40 ～ p.6.11-41</p>

注) 調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認下さい。

6.11.1 調査

(1) 調査項目

調査項目は、以下の内容としました。

- ア 地域景観の特性
- イ 主要な眺望地点からの景観
- ウ 関係法令・計画等

(2) 調査地域・地点

ア 地域景観の特性

対象事業実施区域及び周辺としました。

イ 主要な眺望地点からの景観

対象事業実施区域周辺には低層～中層等の住宅等が密集するとともに、まとまりのある樹林地もあり、計画建物の最高高さ（約31m）を考慮すると、対象事業実施区域を眺望でき、かつ不特定多数の人の利用が想定される、主な地点は近景域に限られます（概ね600m範囲内）。

対象事業実施区域及び計画建物が容易に見渡せると考えられる場所、不特定多数の人の利用頻度や滞留度が高い場所を主要な眺望地点とし、図6.11-1に示す対象事業実施区域周辺の17地点としました。

ウ 関係法令・計画等

対象事業実施区域に関する関係法令・計画等としました。

(3) 調査時期

ア 地域景観の特性

地域景観の特性の現地調査は、以下の時期に実施しました。

地点1～11：平成29年 7月19日

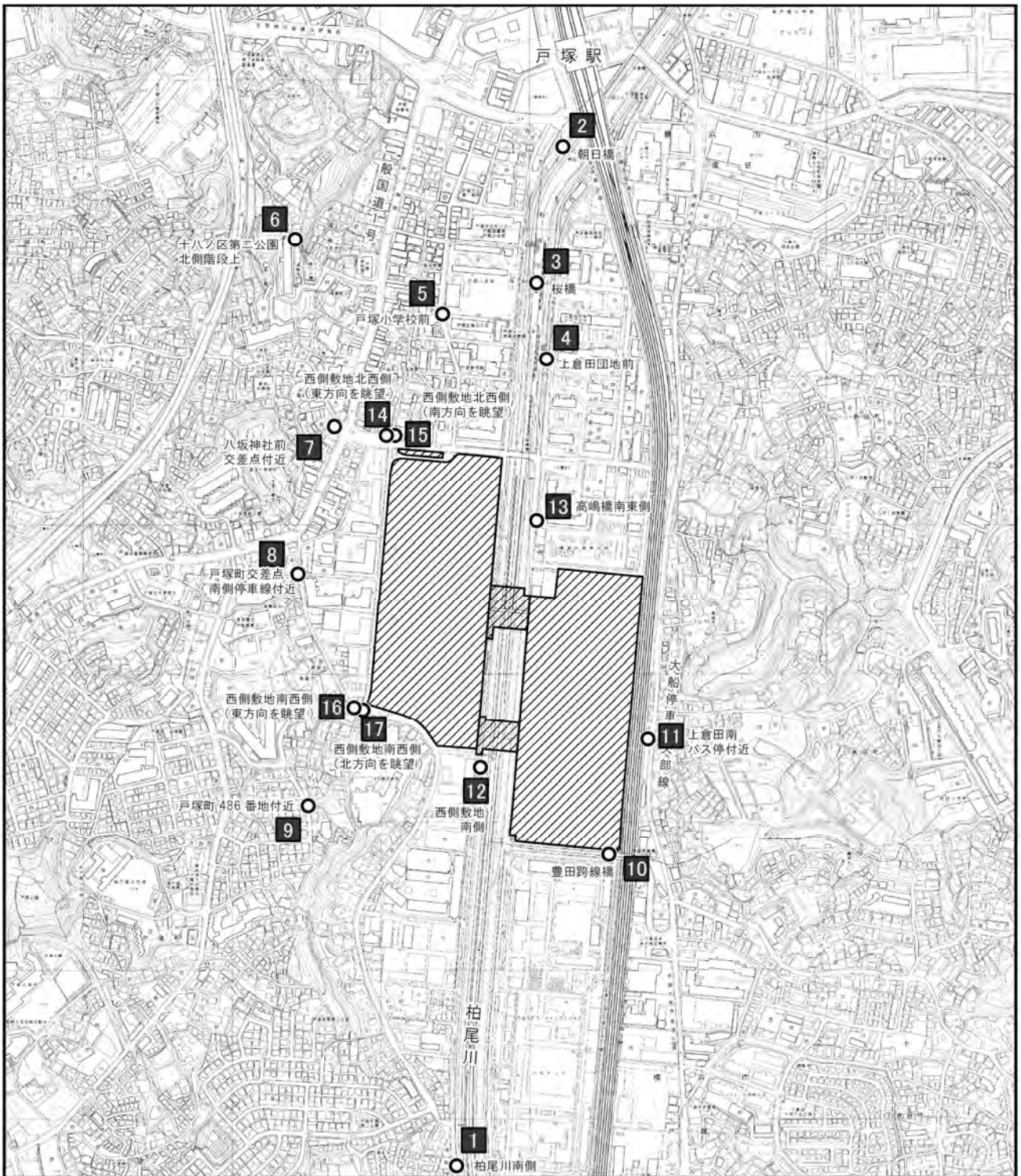
地点12～17：平成29年12月26日

イ 主要な眺望地点からの景観

「ア 地域景観の特性」と同じとしました。

ウ 関係法令・計画等

既存資料調査は、入手可能な最新の文献を収集・整理しました。

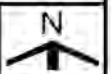
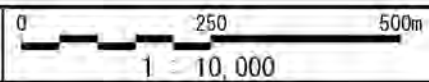


▨ : 対象事業実施区域

○ : 景観調査地点 (眺望の変化) (地点1~17)

凡例

図 6.11-1 景観調査地点位置図



(4) 調査方法

ア 地域景観の特性

「地形図」等の既存資料の収集・整理及び適宜現地踏査を行って地域景観の特性を把握しました。

イ 主要な眺望地点からの景観

現地踏査を行い、主要な眺望地点からの景観の状況を写真撮影しました。

なお、撮影は、表6.11-1に示す条件で実施しました。

表 6.11-1 景観写真の撮影条件

項目	地点1	地点2	地点3	地点4	地点5	地点6
対象事業実施区域 境界までの距離	約560m	約530m	約300m	約180m	約230m	約400m
	地点7	地点8	地点9	地点10	地点11	地点12
	約110m	約140m	約200m	約10m	約30m	約30m
	地点13	地点14	地点15	地点16	地点17	
	約70m	約30m	約30m	約20m	約20m	
使用カメラ	Nikon D3X					
使用レンズ	地点1～11	Nikon AF NIKKOR 20-35mm f/2.8D ^{※1}				
	地点12～17	Nikon AF-S NIKKOR 14-24mm 1:2.8G ED ^{※2}				
撮影高さ	G.L. +1.5m ^{※3}					

※1：地点1～11…焦点距離28mm（35mm判フィルム換算）の画角

※2：地点12～17…焦点距離35mm（35mm判フィルム換算）の画角（画像処理）

なお、四つ切りサイズに引き伸ばした拡大版は資料編に示します。

※3：撮影地点での撮影高さを示しています。

ウ 関係法令・計画等

以下の関係法令等の内容を整理しました。

- ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」
- ・「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」
- ・「横浜市景観ビジョン」
- ・「横浜市景観計画」
- ・「横浜市環境管理計画」
- ・「横浜市都市計画マスタープラン 戸塚区プラン 戸塚のまちづくり」

(5) 調査結果

ア 地域景観の特性

対象事業実施区域は、戸塚駅から南側に約650m離れた、柏尾川を挟んだ西側と東側に位置しており、柏尾川に沿った平坦地です。現在は、工場跡地として、建物解体後の更地となっています。対象事業実施区域の周辺東西方向は、丘陵地となっています。

西側敷地の西側・北側・南側の道路対面には集合住宅等が隣接しているほか、周辺一帯は、主に住宅用途の低中層建築物が密集した市街地が形成され、一部に高さ30m程度の集合住宅等の中高層建築物が存在しています。また、西側敷地と東側敷地の間には柏尾川が流れ、西側敷地の東側には柏尾川に沿った歩道が隣接しています。このほか、周辺には、柏尾川沿いの桜並木や、一部まとまりのある樹林地があります。

イ 主要な眺望地点からの景観

主要な眺望地点からの景観の状況は、表6.11-2(1)～(2)に示すとおりです。

表 6.11-2(1) 主要な眺望地点及び眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望景観の状況
1	柏尾川南側	約560m	<p>柏尾川南側（対象事業実施区域から約560m南下した歩道上）からの北方向の眺望です。この地点は、川沿いの歩道として利用されています。</p> <p>川の西側に住宅、両側に樹木等が視認できます。また、中央奥の方に、戸塚駅周辺の建物群が遠景として認識されます。川沿いのため、眺望は開けており、対象事業実施区域は、既存の樹木の背後に位置しています。</p>
2	朝日橋	約530m	<p>朝日橋からの南方向の眺望です。この地点は、柏尾川にかかる人道橋として利用されています。</p> <p>川の両側に集合住宅や区の戸塚センター等が視認できます。川沿いのため、眺望は開けており、対象事業実施区域は、既存建物の背後に位置しています。</p>
3	桜橋	約300m	<p>桜橋からの南方向の眺望です。この地点は、柏尾川にかかる人道橋として利用されています。</p> <p>川の両側に集合住宅（左側は上倉田団地）等が視認できます。河川上のため眺望は開けていますが、対象事業実施区域は、既存建物等の背後に位置しています。</p>
4	上倉田団地前	約180m	<p>上倉田団地前からの南方向の眺望です。この地点は、川沿いの歩道として利用されています。</p> <p>川の両側に集合住宅（左側は上倉田団地）等が視認できます。川沿いのため、眺望は開けており、対象事業実施区域は、既存建物等の背後に位置しています。</p>
5	戸塚小学校前	約230m	<p>戸塚小学校前からの南方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。</p> <p>道路の両側に低中層建築物が視認されます。既存市街地の中であるため、対象事業実施区域は、既存建物等の背後に位置しています。</p>
6	十八ノ区第二公園 北側階段上	約400m	<p>十八ノ区第二公園北側階段上からの南東方向の眺望です。この地点は、公園に通じる階段の上端に位置しています。</p> <p>高台に位置するため、見下ろすように既存市街地が見渡すことができ、西側敷地及びその背後に東側敷地の一部が視認できる地点です。</p>
7	八坂神社前 交差点付近	約110m	<p>八坂神社前交差点付近からの南東方向の眺望です。この地点は、交差点付近の歩道として利用されています。</p> <p>道路沿いに中高層建築物が視認されます。交差点越しに西側敷地の北端付近が視認できる地点です。</p>
8	戸塚町交差点 南側停車線付近	約140m	<p>戸塚町交差点南側停車線付近からの東方向の眺望です。この地点は、住宅街の歩道として利用されています。</p> <p>道路両側に中高層の集合住宅が視認されます。住宅地内の細街路の突き当たりに、西側敷地の西側の一部が視認できる地点です。</p>
9	戸塚町486番地付近	約200m	<p>戸塚町486番地付近からの北東方向の眺望です。この地点は、住宅街の歩道等として利用されています。</p> <p>高台に位置するため、見下ろすように既存市街地が見渡すことができ、西側敷地及び東側敷地の一部が視認できる地点です。</p>

注) 距離は、対象事業実施区域境界からのおおよその直線距離を示しています。

表 6.11-2(2) 主要な眺望地点及び眺望景観の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
10	豊田跨線橋	約 10m	豊田跨線橋からの北西方向の眺望です。この地点は、線路を高架で横断する歩道等として利用されています。東側敷地に近接しているため、目前に東側敷地の更地が広がり、その背後に西側敷地が視認できる地点です。
11	上倉田南バス停付近	約 30m	上倉田南バス停付近からの北西方向の眺望です。この地点は、バス停付近の歩道として利用されています。目前にJR線の線路等が視認できます。線路の背後に東側敷地等が視認できる地点です。
12	西側敷地南側	約 30m	西側敷地南側からの北方向の眺望です。この地点は、川沿いの歩道として利用されています。川の両側に樹木等が視認できます。また、中央奥の方に、中高層の集合住宅群が遠景として認識されます。川沿いのため、眺望は開けており、左側に西側敷地が、右側に東側敷地が眺望できる地点です。
13	高嶋橋南東側	約 70m	高嶋橋南東側からの南西方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。道路沿いに建物、川の対岸側に樹木等が視認できます。川沿いのため、眺望は開けており、右側に西側敷地が眺望できる地点です。
14	西側敷地北西側 (東方向を眺望)	約 30m	西側敷地北西側からの東方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。道路沿道に中高層建築物が視認できます。西側敷地の北側道路の背後に西側敷地が眺望できる地点です。
15	西側敷地北西側 (南方向を眺望)	約 30m	西側敷地北西側からの南方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。道路沿道に中高層建築物が視認できます。西側敷地及び西側敷地の西側道路沿いを眺望できる地点です。
16	西側敷地南西側 (東方向を眺望)	約 20m	西側敷地南西側からの東方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。道路沿道に低層住宅等が視認できます。西側敷地及び西側敷地の南側道路沿いを眺望できる地点です。
17	西側敷地南西側 (北方向を眺望)	約 20m	西側敷地南西側からの北方向の眺望です。この地点は、歩道として利用されています。道路沿道に低層住宅及び中高層建築物が視認できます。西側敷地及び西側敷地の西側道路沿いを眺望できる地点です。

注) 距離は、対象事業実施区域境界からのおおよその直線距離を示しています。

ウ 関係法令・計画等

(ア) 「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」

(横浜市条例第 2 号 平成 18 年 2 月)

この条例は、魅力ある都市景観の創造によって、地域の個性と市民等の豊かな発想が調和した、人をひきつける質の高い都市の実現を図ることを目的として定められています。

条例では、事業者の責務として、その事業活動を通じて、地域の個性との調和に配慮し、積極的に魅力ある都市景観の創造に努めること、さらに、横浜市が実施する都市景観の創造に関する施策に協力することが定められています。

なお、条例では、魅力ある都市景観の形成を図る必要がある地区を「都市景観協議地区」として横浜市が指定することができ、現在指定されているのは、「関内地区都市景観協議地区」、「みなとみらい21中央地区都市景観協議地区」、「みなとみらい21新港地区都市景観協議地区」であり、対象事業実施区域周辺には協議地区の指定はありません。

(イ) 「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」

(横浜市条例第 17 号 平成 7 年 3 月)

この条例は、環境の保全及び創造について、横浜市、事業者及び市民が一体となって取り組むための基本理念を定めるとされています。その中で、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、環境の保全及び創造に関する施策の基本的事項を定め、施策を総合的かつ計画的に推進して、次世代の市民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的として定めています。

条例では、事業者の責務として、事業活動に関して、環境への負荷の低減、そのほか環境の保全及び創造に自ら積極的に努めるとともに、横浜市が実施する環境の保全及び創造に関する施策に協力することが定められています。

(ウ) 「横浜市景観ビジョン」(横浜市 平成 18 年 12 月)

横浜市景観ビジョンは、横浜市のこれからの景観づくりにおいて目指すべき方向性を長期的な視野に立って示されたもので、良好な景観をつくること、豊かな市民生活の実現につながることに加えて、観光や産業分野などを含めた都市全体の活力向上に結びつく大切な取組であることを、市民・事業者・行政で共有し、協働して景観づくりに取り組むための契機とすることを目指して策定されています。

景観ビジョンでは、目指したい景観の将来像を考える際の基本的な方向性として、以下の7つのテーマが示されています。

- (1)魅力的な街並みの形成
- (2)快適な歩行者空間の景観形成
- (3)歴史的景観資源の保全と活用による景観形成
- (4)水と緑の保全と活用による景観形成
- (5)屋外広告物の景観的配慮
- (6)生活空間の景観形成
- (7)想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観形成

また、この景観形成のテーマを踏まえ、地区ごとの個性を活かした景観魅力づくりが示されており、「商工業・住居などが混在した市街地」は以下の方向性が示されています。

- ・街並みや周辺環境との調和に配慮した建築による景観形成を目指します。
- ・建物等の形態の一部や色相などの統一による、街並みの景観形成を目指します。

(I) 「横浜市景観計画」(横浜市 平成 25 年 11 月)

横浜市では、景観法に基づき、市内全域を対象区域とする景観計画が定められています。

横浜市の景観形成の羅針盤となる「横浜市景観ビジョン」を踏まえ、地域で大切にしたい価値観や目標を実現するための地区ごとに定める景観計画及び横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づく都市景観協議地区の推進と、全市民で共有される価値観を実現するための景観計画の活用により、市内全域で良好な景観が保たれつつ、地区の特性に応じた景観形成を図ることを基本方針としています。

(オ) 「横浜市環境管理計画」(横浜市 平成 27 年 1 月)

横浜市では、この計画を進めることで、横浜の豊かな自然環境の創造と保全、さらなる市民生活の安全・安心の実現を目指しています。

計画では、総合的な視点による基本政策の一つである「水とみどり ～自然の恵みを享受できる環境の保全・再生・創造～」の中で、以下の取組方針が示されています。

- ・「横浜みどりアップ計画」(計画期間：平成26-30年度)に基づき、緑のネットワークの核となるまとまりのある森の保全や、街の魅力を高め、にぎわいづくりにつながる緑の創出を進めます。
- ・健全な水循環の再生に向けて、緑施策と水施策が連携して、雨水の浸透や貯留の取組を進めます。

(カ) 「横浜市都市計画マスタープラン 戸塚区プラン 戸塚のまちづくり」

(横浜市戸塚区役所・都市整備局 平成 30 年 3 月)

戸塚の資源を生かしたまちづくりのひとつとして、「戸塚のシンボル桜並木を生かした景観形成軸づくり」が掲げられており、桜並木の維持と更新、柏尾川を軸とした景観形成などが挙げられています(表6.11-3参照)。

表 6.11-3 「横浜市都市計画マスタープラン 戸塚区プラン 戸塚のまちづくり」

に掲げられている景観形成に関する主な取組

戸塚のシンボル桜並木を生かした景観形成軸づくり	
主な取組	
桜並木の維持と更新	<ul style="list-style-type: none">・活動団体や事業者の協力を得て、樹齢にあわせた適切な維持管理を行い、桜並木が永続するサイクルをつくります。老朽化がみられる桜並木については、植替え等を検討します。・桜の連続性を確保するため、事業者等の協力を得て、柏尾川沿いの工場用地等での植栽を推進します。
柏尾川を軸とした景観形成	<ul style="list-style-type: none">・水辺からみた都市施設や緑地などのスカイラインを意識し、魅力ある景観軸の形成を目指します。・川沿いでの建て替えや土地利用転換等の際に、水辺空間と一体的な広がりをもつ公開空地の整備や、プロムナードにつながるルートを確保するなど、柏尾川と一体になった空間づくりを推進します。

6.11.2 環境保全目標の設定

景観に係る環境保全目標は、表 6.11-4 に示すとおり設定しました。

表 6.11-4 環境保全目標（景観）

区 分	環境保全目標
【供用時】 建物の存在	周辺景観との調和を図り、眺望を著しく阻害しないこと。

6.11.3 予測

(1) 計画建物の存在により変化する景観の状況

ア 予測項目

予測項目は、計画建物の存在により変化する景観の状況として、以下を予測しました。

- (ア) 地域景観の特性の変化
- (イ) 主要な眺望地点からの景観の変化

イ 予測地域・地点

(ア) 地域景観の特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化

予測地点は、表6.11-5に示す判定基準に従って、調査を行った17地点を整理しました。判定基準は、主要な眺望地点から対象事業実施区域方向の眺望が開けており、かつ計画建物を視認可能と想定されること、また、なるべく多方向からの眺望地点を予測地点として選定することを念頭においています。

整理の結果、予測地点（主要な眺望地点）は、調査を行った17地点のうち、表6.11-6に示すとおり、17地点すべてを選定しました。

表 6.11-5 予測地点（主要な眺望地点）として選定する判定基準

項目	優先度	判定基準
視認性	◎	対象事業実施区域方向の眺望が比較的開けている、または計画建物の半分以上が眺望可能と想定される
	○	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により一部遮蔽される、または計画建物の半分以下が眺望可能と想定される
	△	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により遮蔽され、計画建物のほとんどが眺望できない
認知度	◎	不特定多数の人を集客し、各種イベントが頻繁に行われたり、観光地等として広く知られていたりする地点、またはその施設に極めて近い場所
	○	不特定多数の人が集まったり利用したりする可能性が高く、地域の自治活動等、地域の人が日常的に利用する地点
	△	上記以外の眺望地点

表 6.11-6 予測地点（主要な眺望地点）の選定結果

地点	主要な眺望地点	距離	視認性	認知度	選定結果
1	柏尾川南側	約560m	○	○	●
2	朝日橋	約530m	○	◎	●
3	桜橋	約300m	○	◎	●
4	上倉田団地前	約180m	◎	◎	●
5	戸塚小学校前	約230m	△	◎	●
6	十八ノ区第二公園 北側階段上	約400m	◎	○	●
7	八坂神社前 交差点付近	約110m	○	○	●
8	戸塚町交差点 南側停車線付近	約140m	○	○	●
9	戸塚町486番地付近	約200m	◎	△	●
10	豊田跨線橋	約 10m	◎	△	●
11	上倉田南バス停付近	約 30m	◎	○	●
12	西側敷地南側	約 30m	◎	○	●
13	高嶋橋南東側	約 70m	◎	○	●
14	西側敷地北西側 (東方向を眺望)	約 30m	◎	○	●
15	西側敷地北西側 (南方向を眺望)	約 30m	◎	○	●
16	西側敷地南西側 (東方向を眺望)	約 20m	◎	○	●
17	西側敷地南西側 (北方向を眺望)	約 20m	◎	○	●

注) 距離は、対象事業実施区域境界からのおおよその直線距離を示しています。

ウ 予測時期

計画建物が竣工し、樹木が繁茂した時点としました。

エ 予測方法

(ア) 地域景観の特性の変化

計画建物建設前の地域景観特性と、本事業により新たに出現する計画建物も含めた地域景観特性を比較することで予測しました。

(イ) 主要な眺望地点からの景観の変化

選定した地点において撮影した写真に、計画建物等を合成したフォトモンタージュを作成する方法で予測しました。

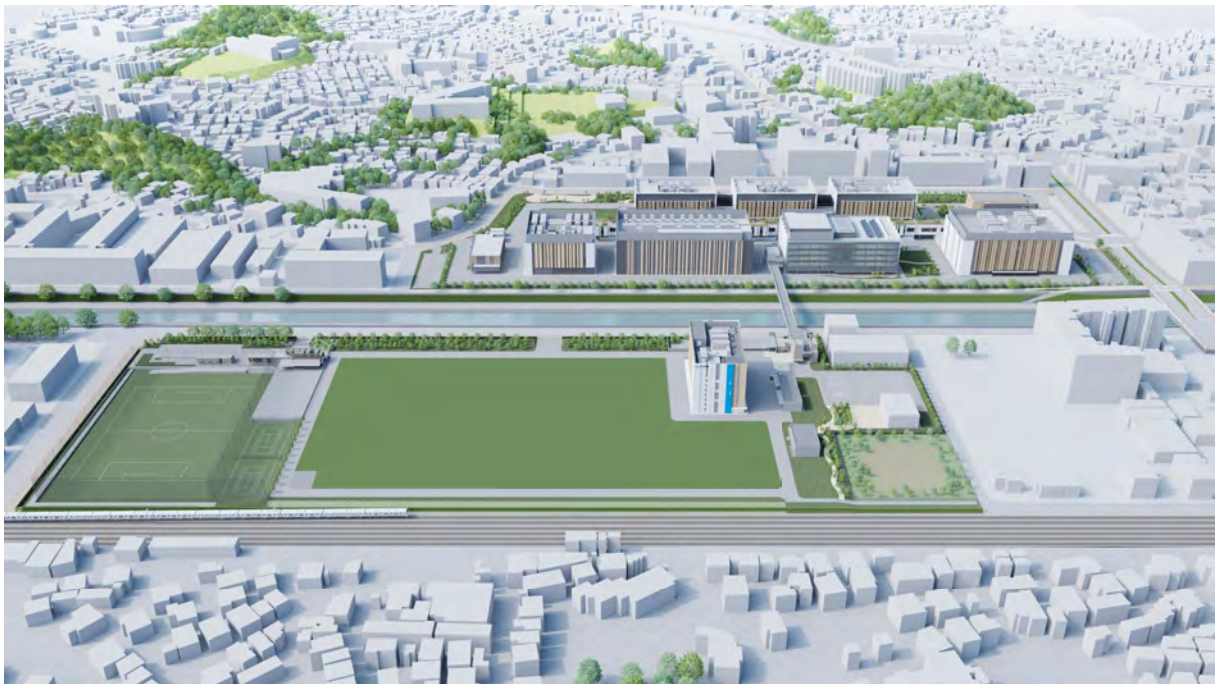
オ 予測条件

予測条件とした計画建物は、「第2章 対象事業の計画内容」(p.2-7, p.2-9 参照) に示したとおりです。

計画建物の完成イメージは、図6.11-2(1)～(2)に示すとおりです。計画建物のデザイン・色彩等の詳細については、関係機関等との協議を踏まえ、今後詳細検討していきま



[西側から見た建物外観イメージ]



[東側から見た建物外観イメージ]

注) 現時点のイメージであり、今後変更になる可能性があります。

図 6.11-2(1) 完成イメージ図



[北側から見た建物外観イメージ]



[南側から見た建物外観イメージ]

注) 現時点のイメージであり、今後変更になる可能性があります。

図 6.11-2(2) 完成イメージ図

カ 予測結果

(7) 地域景観の特性の変化

対象事業実施区域の周辺一帯は、低中層建築物が密集した市街地が形成され、一部に高さ30m程度の中高層建築物が存在しています。

計画建物建設後の供用時においては、計画建物が現れますが、既存の街並みや周辺環境との調和、圧迫感の低減のための配慮を施します。西側敷地の研究棟は、周辺の集合住宅の外壁から50m以上離すように建物を配置するとともに、ひとつつながりの長大な壁面とならないよう建物を分けて配置し、建物の外観デザインの工夫などの配慮を行います。また、西側敷地においては、敷地外周の既存の万年塀を撤去するとともに、近隣の皆様が利用できる緑道・公園等を確保して、連続するまとまった緑の空間を創出すること、さらに道路拡幅整備により歩道も拡幅整備するなど、街の魅力向上に寄与する計画とします。緑化にあたっては、西側敷地及び東側敷地のそれぞれの敷地内西側にまとまった緑地を設け、多くの人の目に触れる場所に緑を創出するとともに、柏尾川沿いの桜並木の連続性に配慮し、対象事業実施区域内においても柏尾川沿いにサクラを植栽する計画とします。このほか、計画建物は、周辺建物の色調と調和するよう、外壁にはアースカラーを取り入れる計画とします。




上記のとおり、供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、計画建物は、建物外形やデザイン上の工夫など様々な配慮を施すことにより、既存の街並みや周辺環境との調和、圧迫感の低減に配慮した景観形成が図られると予測します。

(4) 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化についての予測結果は、図6.11-3(1)～(17)に示すとおりです（地点12～17の四つ切りサイズに引き伸ばした拡大版は資料編(p.資3.7-3～25)に示します）。

供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、主要な眺望地点からは、概して下記のとおりと予測します。

- ・対象事業実施区域から離れた眺望地点（地点1～7）からは、計画建物は突出して認識されることはなく、柏尾川沿いの一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。
- ・西側敷地の西側及び南西側の離れた眺望地点（地点8～9）からは、計画建物は、建物の外観デザインの工夫や色彩の配慮により、既存の市街地と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。
- ・柏尾川沿いの近傍の眺望地点（地点10～15）等からは、柏尾川沿いの連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。
- ・西側敷地の西側近傍の眺望地点（地点16～17）においては、既存の万年塀を撤去し、道路を拡幅整備するとともに、緑道・公園等の植栽を施すことで、工場跡地から、整った道路沿道景観に変化すると予測します。計画建物は、緑道・公園等の後方に視認されますが、植栽等と一体となって、緑を感じられる道路沿道景観が形成されると予測します。

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、柏尾川沿いの既存樹木の背後に、計画建物上層部の一部を認識することができると予測します。</p> <p>計画建物は、突出して認識されることなく、一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。

図 6.11-3(1) 景観の変化 (地点 1: 柏尾川南側)

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、柏尾川沿いに西側敷地の計画建物を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、突出して認識されることなく、川沿いの一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(2) 景観の変化 (地点 2 : 朝日橋)

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、柏尾川沿いに計画建物を認識することができると予測します。</p> <p>計画建物は、左側の上倉田団地と相まって、柏尾川を軸とする一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識され、まとまりのあるスカイラインを形成すると予測します。</p>

図 6.11-3(3) 景観の変化 (地点 3 : 桜橋)




<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、柏尾川の背後に西側敷地の計画建物を認識することができるかと予測します。</p> <p>計画建物は、川沿いの一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識され、まとまりのあるスカイラインを形成すると予測します。</p>

図 6.11-3(4) 景観の変化 (地点 4: 上倉田団地前)

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、既存の街並みの上部に、西側敷地の計画建物の頂部をわずかに認識することができると予測します。</p> <p>計画建物が認識される部分は、頂部の一部に限られており、景観に大きな変化はないと予測します。</p>

図 6.11-3(5) 景観の変化（地点 5：戸塚小学校前）



<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、既存の街並みの中に、計画建物を認識することができると予測します。</p> <p>計画建物は、突出して認識されることなく、建物の外観デザインの工夫や色彩の配慮により、既存の市街地と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(6) 景観の変化（地点 6：十八ノ区第二公園北側階段上）

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>
<p>景観の 変化</p>	 <p>この地点からは、道路沿道に、西側敷地の計画建物の一部を認識できると予測します。</p> <p>計画建物が認識される部分は、西側敷地の計画建物北面等の一部に限られており、既存の中高層建築物等の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(7) 景観の変化 (地点 7: 八坂神社前交差点付近)




<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>
<p>景観の 変化</p>	 <p>この地点からは、西側敷地の計画建物の一部を認識することができると予測します。</p> <p>視認される計画建物については、周辺の集合住宅の外壁から 50 m 程度離して配置する、最上階の壁面を一部後退させ高さを抑える、外観デザインの工夫や色彩の配慮等により、既存の中高層建築物等の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(8) 景観の変化 (地点 8 : 戸塚町交差点南側停車線付近)

<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、西側敷地の計画建物等を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、建物の外観デザインの工夫や色彩の配慮により、既存の市街地と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(9) 景観の変化 (地点 9: 戸塚町 486 番地付近)


<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、東側敷地のグラウンドや計画建物、その後方に西側敷地の計画建物を認識できると予測します。</p> <p>供用時には、グラウンドが正面に開け開放的な空間が広がるとともに、計画建物は連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(10) 景観の変化 (地点 10: 豊田跨線橋)



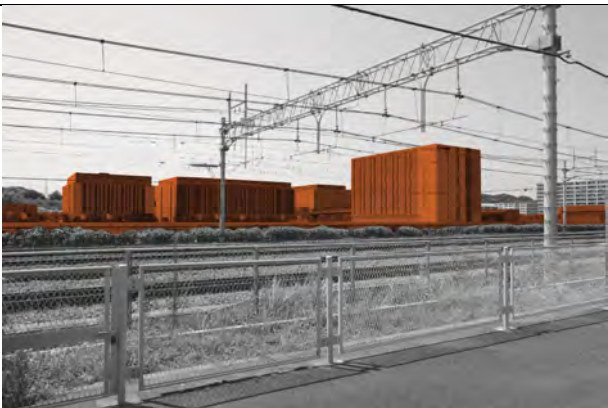
<p>【建設前】 平成 29 年 7 月 19 日 撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>
<p>景観の 変化</p>	 <p>この地点からは、線路の背後に東側敷地の計画建物、その後方に西側敷地の計画建物を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(11) 景観の変化 (地点 11: 上倉田南バス停付近)


<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、柏尾川左側に西側敷地の計画建物が、柏尾川右側に東側敷地の計画建物等を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、川沿いの連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。</p> <p>また動力橋が撤去されることにより、直近の河川上空の見通しがよくなると予測します。</p>

図 6.11-3(12) 景観の変化（地点 12：西側敷地南側）




<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、道路及び柏尾川の背後に西側敷地の計画建物等を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、川沿いの連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。</p>

図 6.11-3(13) 景観の変化（地点 13：高嶋橋南東側）

<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。 供用時の道路は、横浜市資料等を基に想定したもので、詳細は異なる場合があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、道路の背後に西側敷地の計画建物を認識できると予測します。 計画建物は、まとまりのある建物群として認識され、新たな道路沿道景観が形成されると予測します。</p>

図 6.11-3(14) 景観の変化（地点 14：西側敷地北西側（東方向を眺望））

<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。 供用時の道路は、横浜市資料等を基に想定したもので、詳細は異なる場合があります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、道路の背後に西側敷地の計画建物を認識できると予測します。</p> <p>計画建物は、周辺建物と概ね同程度の建物高さであることから、突出して認識されることはなく、まとまりのある建物群として認識され、新たな道路沿道景観が形成されると予測します。</p>

図 6.11-3(15) 景観の変化 (地点 15: 西側敷地北西側 (南方向を眺望))




<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。 供用時の道路・公園等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、西側敷地の南西角付近の提供公園及び緑地、その背後に計画建物を認識することができると予測します。</p> <p>既存の万年塀が撤去、道路が拡幅整備されるとともに、植栽が施されることで、工場跡地から、整った道路沿道景観に変化すると予測します。計画建物は後方に視認され、提供公園や緑地が一体となって、緑を感じられる道路沿道景観が形成されると予測します。</p>

図 6.11-3(16) 景観の変化 (地点 16：西側敷地南西側 (東方向を眺望))


<p>【建設前】 平成 29 年 12 月 26 日 撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>注) 本計画は、計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により、変更する可能性があります。 供用時の道路・公園等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。</p>	
<p>景観の 変化</p>		<p>この地点からは、西側敷地の南西角付近の提供公園及び緑地、その背後に計画建物を認識することができると予測します。</p> <p>既存の万年堀が撤去、道路が拡幅整備されるとともに、植栽が施されることで、工場跡地から、整った道路沿道景観に変化すると予測します。計画建物は後方に視認され、提供公園と連続して北へと続く緑地・緑道と一体となって、緑を感じられる道路沿道景観が形成されると予測します。</p>

図 6.11-3(17) 景観の変化（地点 17：西側敷地南西側（北方向を眺望））

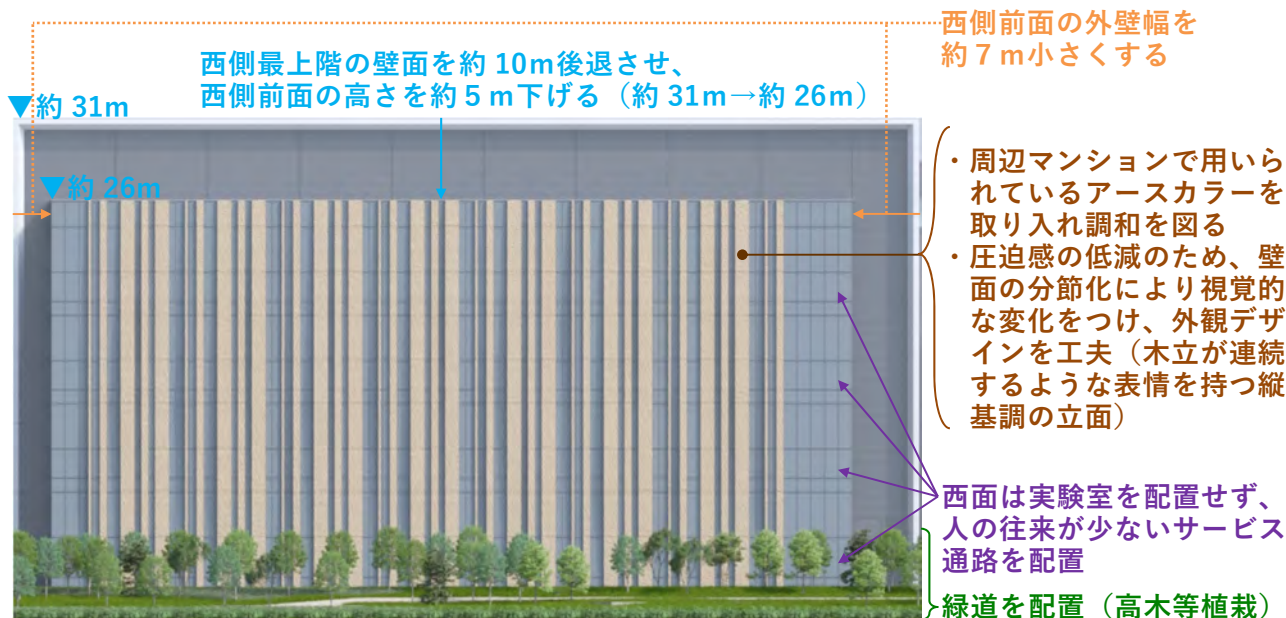
6.11.4 環境の保全のための措置

(1) 計画建物の存在により変化する景観の状況

環境の保全のための措置は、供用時の周辺景観との調和や圧迫感の低減を図るため、表6.11-7に示す内容を実施します。

表 6.11-7 環境の保全のための措置

区分	環境の保全のための措置
【供用時】 建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市景観ビジョン」、「横浜市都市計画マスタープラン 戸塚区プラン 戸塚のまちづくり」等を踏まえ、街並みや周辺環境との調和に配慮した計画とします。 ・西側敷地の研究棟は、周辺の集合住宅の外壁から 50m以上離すように建物を配置するとともに、ひとつながりの長大な壁面とならないよう建物を分けて配置し、建物の外観デザインの工夫（単一な壁面として視認されないよう、壁面の意匠上の分節化により視覚的な変化をつけるなど）等の配慮を行います（図 6.11-4 参照）。 ・西側敷地の研究棟のうち西側の建物については、西側最上階の壁面を約 10 m後退させ建物の西側高さを約 26mとする、建物西側外壁の幅をそれぞれ約 7 m小さくするなど配慮します（図 6.11-4 参照）。 ・西側敷地においては、敷地外周の既存の万年塀を撤去するとともに、近隣の皆様が利用できる緑道・公園等を確保して、連続するまとまった緑の空間を創出すること、さらに道路拡幅整備により歩道も拡幅整備するなど、街の魅力向上に寄与する計画とします（図 6.11-4～6 参照）。 ・緑化にあたっては、多くの人の目に触れる場所に緑を創出します（図 6.11-4～6 参照）。また、柏尾川沿いの桜並木の連続性に配慮し、対象事業実施区域内においても柏尾川沿いには、サクラを植栽する計画とします。 ・周辺建物の色調と調和するよう、外壁にはアースカラーを取り入れる計画とします（図 6.11-4、写真 6.11-1 参照）。



注) 現時点のイメージであり、今後変更になる可能性があります。

図 6.11-4(3) 西側敷地の西側に対しての計画建物の配慮 (研究エリア W-03 の西側立面イメージ)



写真 6.11-1 西側マンションの概況 (外壁の色彩は、アースカラー(茶系等)や白色等が用いられている)

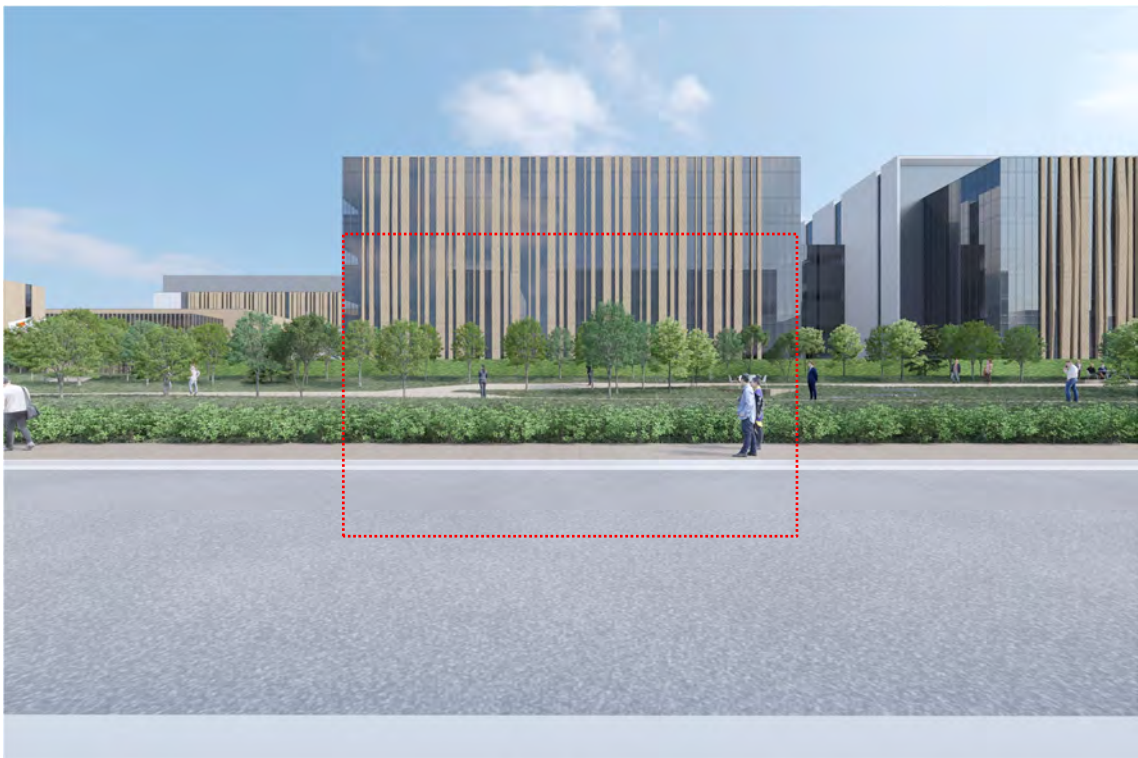


図 6.11-4(4) 西側敷地の西側歩道上からの CG イメージの視点場 (次ページの視点場)



注) 本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。
 供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。
 四つ切りサイズに引き伸ばした拡大版は資料編(p.資 3.7-27)に示します。

図 6.11-4(5) 西側敷地の西側歩道上からの CG イメージ
 (W-03 前方：焦点距離 35mm 相当の画角：竣工時点の想定)




注) 本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。
 供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。
 赤点線枠  は、焦点距離 35mm の範囲を示します。
 四つ切りサイズに引き伸ばした拡大版は資料編(p.資 3.7-31)に示します。

図 6.11-4(6) 西側敷地の西側歩道上からの CG イメージ
 (W-03 前方：焦点距離 14mm 相当の画角：竣工時点の想定)



注) 本計画は計画中につき、詳細については、今後の検討・協議により変更する可能性があります。
供用時の道路等の詳細計画は、今後の関係機関との協議等によります。
四つ切りサイズに引き伸ばした拡大版は資料編(p.資 3.7-35)に示します。

図 6.11-4(7) 緑道の鳥瞰イメージ (竣工時点の想定)



注) 現時点で想定する将来のイメージであり、今後変更になる可能性があります。

図6.11-5 緑道内イメージ図 (北側から南方向を望む)



注) 現時点で想定する将来のイメージであり、今後変更になる可能性があります。

図 6.11-6 緑道西側道路側イメージ図 (南側から北方向を望む)

6.11.5 評価

(1) 計画建物の存在により変化する景観の状況

(ア) 地域景観の特性の変化

計画建物建設後の供用時においては、計画建物が現れますが、既存の街並みや周辺環境との調和、圧迫感の低減のための配慮を施します。西側敷地の研究棟は、周辺の集合住宅の外壁から50m以上離すように建物を配置するとともに、ひとつながりの長大な壁面とならないよう建物を分けて配置し、建物の外観デザインの工夫などの配慮を行います。また、西側敷地においては、敷地外周の既存の万年塀を撤去するとともに、近隣の皆様が利用できる緑道・公園等を確保して、連続するまとまった緑の空間を創出すること、さらに道路拡幅整備により歩道も拡幅整備するなど、街の魅力向上に寄与する計画とします。緑化にあたっては、西側敷地及び東側敷地のそれぞれの敷地内西側にまとまった緑地を設け、多くの人の目に触れる場所に緑を創出するとともに、柏尾川沿いの桜並木の連続性に配慮し、対象事業実施区域内においても柏尾川沿いにサクラを植栽する計画とします。このほか、計画建物は、周辺建物の色調と調和するよう、外壁にはアースカラーを取り入れる計画とします。

上記のとおり、供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、計画建物は、建物外形やデザイン上の工夫など様々な配慮を施すことにより、既存の街並みや周辺環境との調和、圧迫感の低減に配慮した景観形成が図られると予測します。

このように、計画建物が出現することを踏まえ、影響低減に向けた環境の保全のための措置を講じることから、環境保全目標「周辺景観との調和を図り、眺望を著しく阻害しないこと。」は達成されるものと考えます。

(イ) 主要な眺望地点からの景観の変化

供用時には、計画建物が現れ景観が変化しますが、主要な眺望地点からは、概して下記のとおりと予測します。

- ・対象事業実施区域から離れた眺望地点からは、計画建物は突出して認識されることなく、柏尾川沿いの一連の建物群と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。
- ・西側敷地の西側及び南西側の離れた眺望地点からは、計画建物は、建物の外観デザインの工夫や色彩の配慮により、既存の市街地と連なる景観構成要素の一部として認識されると予測します。
- ・柏尾川沿いの近傍の眺望地点等からは、柏尾川沿いの連続的なまとまりのある建物群として認識されると予測します。
- ・西側敷地の西側近傍の眺望地点においては、既存の万年堀を撤去し、道路を拡幅整備するとともに、緑道・公園等の植栽を施すことで、工場跡地から、整った道路沿道景観に変化すると予測します。計画建物は、緑道・公園等の後方に視認され、植栽等と一体となって、緑を感じられる道路沿道景観が形成されると予測します。

このように、計画建物が出現することを踏まえ、影響低減に向けた環境の保全のための措置を講じることから、環境保全目標「周辺景観との調和を図り、眺望を著しく阻害しないこと。」は達成されるものと考えます。