

見 解 書

—八王子川口土地区画整理事業—

平成5年7月

東 京 都

1. 総 括

1. 1 事業者の氏名及び住所

(1)環境影響評価の実施者（都市計画を定める者）

氏名 東京都知事 鈴木俊一

住所 東京都新宿区西新宿2丁目8番1号

(2)事業予定者

氏名 住宅・都市整備公団 首都圏都市開発本部

代表者 開発本部長 村山 吉男

住所 東京都新宿区新宿4丁目3番17号

1. 2 対象事業の名称

八王子川口土地区画整理事業

（対象事業の種類：土地区画整理事業）

1. 3 対象事業の内容の概略

本事業は、八王子川口地区の丘陵地域における面積169.5haのハイテク研究及び業務団地の形成事業である。

東京都及び八王子市では、圏央道の整備による交通条件の向上を展望して、八王子市内での研究開発機能及び先端技術産業の立地の誘導を図っており、本事業は八王子市における産業用地供給のために緑豊かな産業・研究所用地（リサーチパーク）を整備するものである。

豊かな緑との調和を図るため、尾根筋や地区周辺の緑地は里山景観として積極的に保全を図りつつ、施設用地に緑地を残す造成を行い、また、センター地区、住宅用地、公園緑地、道路用地等を確保する（表1.3-1参照）。なお、計画人口は就業人口として7,200人、居住人口として1,000人を予定している。

道路については、都道191号、（仮称）北西部幹線、秋川街道の3幹線にそれぞれ取付ける。なお、都道191号は幅員等の変更を行い、北西部幹線には圏央道が八王子北インターチェンジで接続する予定である。

本事業の完成予定は平成14年度である。

表1.3-1 計画の概要

項 目			面 積 (ha)
公 共 用 地	道 路	道 路	17.8
		歩行者専用道路	0.3
		小 計	18.1
	公 園 緑 地	公 園	15.6
		緑 地	40.6
		小 計	56.2
計			74.3
宅 地	研究施設等用地		76.7
	住 宅 用 地		8.0
	中心施設用地		8.0
	公益施設用地		1.2
	その他施設用地		1.3
	計		
合 計			169.5

1. 4 評価書案について提出された主な意見及びそれらについての事業者の見解の概略

評価書案について提出された意見等の件数は、表1.4-1に示すとおりである。都民からの意見書が7,465通、公聴会での公述が25件あった。また、関係市長の意見として八王子市長からの意見書が1通提出された。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解の概略は、表1.4-2に示すとおりである。

表1.4-1 意見等の件数の内訳

意見等		件数
都民からの意見	意見書による意見	7,465
	公聴会での公述	25
関係市長からの意見		1
合計		7,491

表1.4-2 主な意見と事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 要 旨
<p>(1) 地域の概況</p> <p>① 低周波空気振動の苦情はないと記載されているが、中央道の下で裏高尾の人たちが被害を受けている。このことは、圏央道関係の本を見れば明らかである。</p>
<p>(2) 予測・評価項目の選定</p> <p>① 土地区画整理事業の実施後に立地する先端産業の研究施設からの排出が予想される、フロンガス等の有害ガス、悪臭、有機溶剤等の有害な排水、バイオテクノロジーのバクテリアやウイルス等による地下水汚染、地下水揚水、大気汚染の環境に対する影響についても予測すべきである。</p>
<p>② 研究開発は予測できない公害発生の危険性が高い。計画区域は川の上流に位置することから、水質汚濁は特に重要な問題であるにもかかわらず、評価書案では研究開発施設から排出されると予想される化学物質等を含む工業排水の影響に全く触れていない。</p>

見 解 の 要 旨

- ① 既存文献の中には、裏高尾で「低周波空気振動による種々の苦情があり、実際に戸障子のガタツキによる睡眠妨害も起きていた」という記載や、「中央道から135m 離れた民家においても、10Hzで75dBを超える低周波空気振動が中央道からきて……」という記載もあります。

評価書案では、八王子市の行政資料である「公害の概況」に基づいて苦情の有無を確認しておりますが、低周波空気振動の苦情の記載はありませんでした。

- ① 本土地区画整理事業は、八王子市の「基本構想・基本計画（八王子21プラン）」において地域整備拠点に位置づけられた都市計画事業として実施されるものであり、土地の造成により研究施設用地や住宅用地、道路、公園、上下水道等の公共公益施設の整備を行うものです。今回の予測・評価は、これらの事業内容を対象に行っております。

住宅・都市整備公園の土地の処分（研究施設等の誘致）に際しては、八王子市の要請に基づき、公害を発生しない施設に限定する方針としております。そのため、「大気汚染防止法」、「水質汚濁防止法」、「下水道法」、「東京都公害防止条例」等の遵守や、公害防止の具体策や監視体制を盛り込んだ協定を地元町会等と締結することを処分条件とすることを考えております。

なお、誘致企業による施設が「東京都環境影響評価条例」における対象事業であれば、当該企業が環境影響評価を実施することになります。

- ② 計画区域内の下水道施設は、暫定汚水処理施設も含め、全て公共下水道として整備されますので、住宅や研究施設からの排水は、下水道法により下水道への接続が義務づけられます。そのため、研究施設からの排水が公共用水域に直接排出されることはありません。

さらに、排水については、「下水道法」及び「八王子市下水道条例」により各施設において一定のレベルの自己処理を行うことが義務づけられております。

主 な 意 見 の 要 旨

(3) 大気汚染

- ① 供用後の大気汚染等については、発生交通量を付加した全路線について予測・評価の対象項目に加えることが妥当だと思われる。
- ② この計画では供用後に約8,500台の自動車交通量が付加される。
供用後の大気汚染について、発生交通量を付加した全路線について評価を行うべきだ。

(4) 騒音・振動

- ① 発破作業が予定されているが、老人ホームや学校が近くにある。いくら騒音や振動が基準内とはいっても継続的に長期間にわたれば、人体に及ぼす影響が必ず考えられる。

(5) 水質汚濁

- ① 北浅川の水質について「現況を上回ることはない」と評価しているが、北浅川の指定類型はB類型であり、その環境基準水質に速やかに戻すことが求められている。このため、暫定汚水処理施設の放流水質はB類型の環境基準値BOD 3 ppmを基準とすべきである。

見 解 の 要 旨

①② 評価書案では、川口地区開発交通量が周辺の道路の全交通量に占める割合を評価書案資料編に示しています。さらに、既存道路の中で最も影響が大きいと予想される秋川街道については、川口地区からの開発交通量による大気汚染の影響がどの程度の「付加率」となるかを検討し、評価書案資料編に示しています。この結果、秋川街道のA、B地点における開発交通量の割合は12.5%となりますが、バス以外の大型車は少ないと考えられることから大気汚染（NO_x）の影響に対する「付加率」は9.8～9.9%程度とさらに小さいものとなっています。

① 発破作業は、事業計画が確定した後に、現地における試験発破の結果を踏まえて詳細な実施計画を策定します。この実施計画の策定にあたっては、作業が長期間継続しないように作業工程や一回当りの発破作業量を調整します。さらに、必要に応じて、ゆるめ発破、低爆速爆薬、膨張性破砕剤等の騒音・振動を減少させる工法を採用します。

また、発破作業実施時には事前に周辺の住民の方へ周知徹底を図ります。

① 本事業で設置される污水处理施設は暫定的な施設であり、計画区域内の汚水は、将来的には全て八王子処理場で処理されるようになります。したがってその後は山入川及び北浅川への処理水の放流はなくなります。

暫定污水处理施設の放流水の水質については、河川環境を維持するためにもできる限り処理水質を良好なものとする必要があると考えました。このため、活性汚泥法を用いた二次処理に加え、急速砂ろ過法及び活性炭吸着法を用いた高度処理を行うことで、北浅川の水質を悪化させることのないような処理施設を計画しております。

また、当該施設の適切な運転管理を行い、計画処理水質（BOD₄～5mg/ℓ、SS₂～3mg/ℓ）より更に良好な水質となるよう努めます。

主 な 意 見 の 要 旨

(6) 地形・地質

① 「不圧地下水への影響については…最小限に止められる」とあるが、造成面積が70%以上に及び緑被率も低いので地下水の水量減少は避けられず、大きな影響があると考えられる。

近隣住民の生活用水・農業用水・事業用水等への影響が大きいので、評価をやり直して欲しい。

② 大きな地形改変があるのに、地下水位の変化に対して、裏付けなく「影響が少ない」と評価している。

③ 「丘陵地における適正開発のための指針」によると、切土660万 m^3 、盛土675万 m^3 という土工量は指導基準を大きく上回っている。

(7) 陸上植物

① 既往調査(1983年)の確認種が794種に対して、今回の現地調査では505種しか確認されていない。環境は変わっていないのに、60%しか確認していないのは、調査不足である。もっと精密な調査を続けるべきである。

見 解 の 要 旨

- ①② ボーリング孔及び井戸における地下水位の調査結果からは、評価書案に示したとおり、川口川や山入川沿いの平坦部では地下水位が河床とほぼ同じレベルで水平に近くなっています。これは、谷底低地においては地下水のほとんどが川口川や山入川からかん養されているためと考えられます。ちなみに、地下水のかん養源となっている川口川や山入川の流域面積に対する計画区域の面積（非浸透域部分）はそれぞれ4.7%、4.3%程度と考えられます。

計画区域周辺の井戸は評価書案に示したとおり、川口川や山入川沿いの谷底低地に多く分布しており、この地域の地下水利用に対する影響もほとんどないと考えられます。

さらに、造成地においては緑化を推進し、浸透枳や透水性舗装などの地下水かん養策などに努めるとともに、工事着工前から工事完了時点まで地下水位の監視を行います。

- ③ 本事業の造成計画は、発生した切土をそのまま盛土材料とし、計画区域外からの土砂の搬入や外への搬出を原則として行わないこととしており、計画区域内で約130mの比高差があるなかで、主尾根や周辺緑地を保全することにより、土工量を必要最小限に抑える計画としております。

- ① 本事業に関連して植物等の現地調査を1982～1983年に行い、調査結果を「川口地区自然調査（その1）調査報告書」（1983、住宅・都市整備公団）としてとりまとめており、評価書案では既往調査としてこの成果を掲載しました。

評価書案における現況調査としては、「東京都環境影響評価技術指針」等に基づき、既往資料の収集・整理、1989年8月から1991年8月にわたる現地踏査による植物種の把握、地元等の有識者からの聞き取りを行いました。

植物個体や注目される植物の把握に際しては、1983年の既往調査を参考として、現地を踏査して確認に努めました。

なお、環境の変化については、谷戸の乾燥化、二次林の成長、植林地での倒木発生などが進んでいるようにみられます。

主 な 意 見 の 要 旨

- ② ナガハシスミレが記載されていないのはおそらく個体保護のためであろうが、太平洋側では、たいへん珍しいものなので、記録として残しておく必要があり、リストだけにでも載せるべきである。
- ③ 貴重なナガハシスミレは栽培困難とされているので、現状のまま保存すべきである。

- ④ クロムヨウランがかなり自生しているが全体を把握しているかどうか不明である。
- ⑤ クロムヨウランは腐植土壌しか育たない。移植はできない。

- ⑥ 貴重種は自生しているからこそ価値がある。移植したものは植木であり意味がない。絶滅したのと同じだ。

見 解 の 要 旨

②③ ナガハシスミレについては、計画区域内で確認をしましたが、生育を具体的に示した場合乱獲のおそれがあると考え、生育地保護のために評価書案への記載を差控えたものです。東京都内での初発見であることから、評価書では東京都レベルでの貴重種（ランク a）として、注目すべき植物確認位置図には記載しませんが植物リストに追加します。なお、確認位置は残留緑地内であり造成区域から離れているため、生育への影響はないと考えます。

④⑤ クロムヨウランは、現地調査では7ヶ所で確認しました。このうち1ヶ所（尾根上）は群生地です。また、注目種の生育状況把握のための補足調査を行ったところ、新たに2ヶ所の群生地を確認しました。

9ヶ所の確認地のうち、2ヶ所は残留緑地にあり保全されますが、この2ヶ所のうち1ヶ所は上記の尾根上の群生地です。

残留緑地では、クロムヨウランの種の維持のために、確認地を含む生育適地の現況を保全し、クロムヨウランの生育するような環境を維持することに努めます。

確認位置が造成区域内のもの（7ヶ所）については移植をします。移植方法は、確認位置の土を多めに掘りあげ、残留緑地の生育地またはその周辺の類似環境に移植します。

⑥ 貴重種等の注目される植物が自生する残留緑地においては、種の維持が可能なように、造成区域に接した樹林周縁部へのマント群落の導入など、生育環境の維持に努めます。

生育箇所が失われる貴重種（ランク a）及び重要種（ランク b）については、継続して生育できるよう、生育環境の守られる残留緑地の林床などに移植します。さらに移植した個体の活着についての監視等を行います。

主 な 意 見 の 要 旨

⑦ 残留緑地29.6%では面積が少ないだけでなく、厚みがないので、周辺からの外圧が強くなり、生態系は守れない。造成後植栽を行っても、人工的な緑地であり、細切れであるので、生態系を残したとは言えない。

⑧ 景観保存のため現況保存緑地として残される中央部の尾根は、研究施設用地として民間に譲渡されるため長期にわたり緑地として保存される保証はない。

(8) 陸上動物

① 八王子市の鳥として定められているオオルリの生息地を、造成によってなくしてしまうことは問題である。生息地を保存すべきである。

② ハイタカの生息環境である、餌となる小鳥・小動物・大型昆虫類などが生息できる森林環境を残すべきである。

見 解 の 要 旨

- ⑦ 事業完成時には、植栽緑地も含め緑被率は50.1%まで確保されます。さらに、供用後には研究施設用地や住宅地等で行われる植栽が加わりますので約6割の緑被率が確保されます。

また、計画区域外の樹林地に連続するように計画区域縁辺部に残留緑地を設けており、計画区域南西部の約10.7haの自然を残した地区公園や中央部の主尾根部の保全等を計画しておりますので、生態系は保全されると考えます。

造成法面についても積極的に植栽を行い、現況植生と調和するような樹林地をめざします。造成区域と樹林地の境界部については、マント群落を設置することによって、林内への風や直射日光の侵入の影響を緩和し、乾燥化などの環境の変化を防ぎます。

- ⑧ 残留緑地の内訳は、将来、市において管理される公園及び緑地に含まれるものが33.0ha（66%）、研究施設等用地などの宅地に含まれるものが17.1ha（34%）です。

研究施設用地内の残留緑地については、住宅・都市整備公団が企業に売却する際の処分条件及び緑化協定の締結によって、将来的に保全を図ります。

また、計画区域中央の主尾根は、研究施設用地となりますが、処分後の一般の立ち入りについては、地域への開放を処分条件とすることを検討してまいります。

- ① オオルリは、山地の溪流沿いでよく見られる夏鳥で、八王子市での繁殖の中心は主に高尾、陣馬などの山地域であると考えられます。

計画区域では、西部の残留緑地や南西部の1号地区公園に溪流や水辺を合わせて残すことから、オオルリの生息環境は維持されることが考えられます。

- ② ハイタカは行動圏の広い種であり、計画区域を行動圏の一部として考えると考えられます。事業によって樹林地が減少することにより餌となる小鳥などが減少するため、飛来の割合が減ると考えられますが、残留緑地や植栽緑地に小鳥などの生息は継続するため、計画区域においてハイタカが見られなくなることはないと考えます。

主 な 意 見 の 要 旨

③ トウキョウサンショウウオは近年減少が著しい種であり、環境庁も保護に留意すべき個体群としている。計画地内及び隣接した生息地についても、水質に影響が及ばないように現況保存に努力すべきである。

④ トウキョウサンショウウオは生態がわかっておらず、移殖、飼育は不可能であり、移殖を行うということは無責任である。

⑤ オオムラサキは環境が変化した場所では長期の生息の可能性は少ない。環境の悪化により絶滅すると考えられる。

⑥ ゲンジボタルは環境が変化した場所では長期の生息の可能性は少ない。環境の悪化により絶滅すると考えられる。

(9) 水生生物

① ホトケドジョウの計画区域内での生息について再調査すべきである。

見 解 の 要 旨

③④ 計画区域内の確認地は造成により生息環境が失われるため、造成工事着工前に現況の湿性環境が保存される南西部の谷戸（1号地区公園）の適地にあらかじめ生息環境（浅い池）を整備しておき、3～4月にトウキョウサンショウウオの卵囊を地区公園の谷戸に移殖します。

移殖の例としては、八王子市内でも卵囊を採取して別の場所に移殖し、その後生息（定着）している事例があります。また、東京都井の頭水族館や大学などで卵囊や幼生を室内で成体まで飼育している事例もあります。

移殖池の上流では造成が行われますが、谷戸への濁水の流入防止のために沈砂池などの対策を行います。造成完了後は集水暗渠や浸透枳、透水性舗装などの地下水かん養策により、水量の確保に努めます。

計画区域外の確認地で造成区域の下流となる箇所についても、同様の工法により生息環境を保全します。

⑤ オオムラサキの幼虫はエノキを食樹としており、秋に孵化した幼虫はエノキの根元で越冬し、春にはエノキの葉を食べて初夏に羽化します。成虫はクヌギなどの樹液の出る木に集まります。計画では幼虫の食樹であるエノキを残留緑地の斜面下部などのやや湿性な環境に移植することにより、オオムラサキの生息に必要な環境は維持されると考えます。

⑥ ゲンジボタルは、幼虫期は比較的水質の良好な河川に生息し、カワニナを捕食して生活しています。計画区域周辺では川口川沿いで少数の飛翔が確認されました。工事中及び工事後は、ゲンジボタルの生息環境を損うことのないよう、沈砂池や調整池の設置等により川口川に直接濁水を流さない計画としております。

① 計画区域内の魚類の生息状況を把握するために、補足調査を行いました。その結果、計画区域内の8本中6本の沢でホトケドジョウが確認されました。

ホトケドジョウは清潔な水質の指標種と考えられます。計画区域南西部の1号地区公園内の沢においても確認されていますので、工事中は沈砂池等により濁水防止対策を行い、工事完了後は集水暗渠や浸透枳、透水性舗装等の地下水かん養策により水量の確保に努めますので、ホトケドジョウの生息環境は維持されると考えます。

主 な 意 見 の 要 旨

- ② 8ha余りの公園に水生動物や昆虫などを棲まわせるように言っているが、狭い地域を人間と水生生物等が共用することは無理である。水生生物や水鳥、昆虫のためだけの谷戸を残すべきである。
- ③ 1号地区公園は自然公園として残し、残留緑地は貴重種の移植場所になっております。斜面を含めて利用は考えない方がよい。

(10) 景観

- ① 主尾根を残すと言いながら、分水嶺がほとんど残らない。これで、景観が変わらないというのは大きなうそになる。稜線はもっと幅をもたせて残すべきである。

(11) 史跡・文化財

- ① 川口川側のかかなり高い所まで縄文前期の遺跡がある。これが調べられていないと思われるので、調べるべきである。

(12) 環境一般

- ① 本地域は、加住丘陵のなかで残っている貴重な雑木林であり、「みどりのフィンガープラン」によれば大規模な都市的土地利用が行われないうよう保全すべき地域とされています。この計画は緑地保全方針に反するものではないか。

見 解 の 要 旨

- ②③ 計画区域南西部の谷戸は、現況では水田跡の湿性草地となっており、谷戸の両側の斜面には主として落葉樹林が分布しています。植物個体としては谷戸部にネコヤナギなどが、斜面にコハウチワカエデなどの注目される植物が確認されており、動物の生息環境としてもカヤネズミ、トウキョウサンショウウオ、ムカシヤンマなどの生息に適していると考えられます。

そのため、谷戸周辺の約10.7haを生態系保全型の公園（1号地区公園）とし、動植物の生育環境を維持する計画です。

人の利用については、自然観察や散策程度の利用とし、斜面地には歩道、谷戸には木道等を設置し通路外の立入を制限することにより、動植物の保護を図ります。

- ① 土地利用計画図に示したように、分水嶺である主尾根部は、計画区域の中央部に残されています。また、その幅についても、評価書案の「事業計画案の変遷」に示したように、より広くかつ出来るだけ連結した姿で残すための変更を行っております。

景観については、評価書案に示した眺望の変化の予測にみられるように、主尾根を保全したことによって、稜線の変化は少ないものとなっています。

- ① 遺跡の分布は、「八王子市遺跡地図」により把握しており、図面では、計画区域北側の川口川沿いでは標高240m程度の高さまで分布していることが図示されています。なお、造成工事に先立ち、文化財の発掘調査を行います。この調査時や工事中に、八王子市の既存資料に記載がない遺跡が確認された場合は、「文化財保護法」等に基づき関係機関と協議して適切な処置をとります。

- ① 本計画については、東京都の「みどりのフィンガープラン」の主旨に沿い、評価書案の「事業計画の経緯と開発の考え方」に示したように、主尾根や周辺緑地を保全するよう配慮しています。また、造成法面についても積極的に植栽を行うことにより緑地の確保につとめる等、同プラン等に沿い自然環境の保全及び育成には最大限の努力を行っております。

主 な 意 見 の 要 旨

- ② 発生交通量の見込みがあまい。バス通勤の割合が大きすぎる。リサーチパークは駅から遠いので、実際にはもっと自家用車が多いのではないか。発生集中方式から求められた開発交通量は、予測データとして使用出来ないので再検討すべきだ。

(13) その他

- ① (仮称)北西部幹線や圏央道が完成することを見越しての計画であるが、出来ない場合はどうするのか。

- ② 宝生寺団地の東側の保全地域との関係、連携が示されていない。検討すべきである。

- ③ 企業やそこで行われる研究内容について不明であり、近隣住民にとっては大きな不安の種である。
誘致企業が研究開発の機関であるという保証をしていただきたい。

見 解 の 要 旨

② 計画区域からの発生交通量は業務、商業・利便などの中心施設、企業研究施設、住宅など土地利用によって異なり、本予測では類似の既存研究施設である厚木ニューシティ森の里（小田急線本厚木駅より約7km）などの実態調査結果や「東京都市圏パーソントリップ調査」、「大都市交通センサス」などに基づいて発生集中交通量を設定しており妥当と考えます。

① 圏央道は東京都区間において、現在建設省等によって測量・地質調査・設計説明会・用地買収を行っており、今後供用に向け事業を推進するところと聞いております。

（仮称）北西部幹線は八王子市が既に環境調査を実施しており、今後事業実現に向け最大限の努力を払っていくところと聞いております。なお、当該道路の完成が遅れた場合には、関係機関と協議の上、必要な措置をとってまいります。

② 宝生寺緑地保全地域は宝生寺団地の東側であり、計画区域から離れておりますので、特に配慮していませんが、計画区域内の公園や緑地の整備にあたっては、区域外の状況を充分把握の上、連続性を保つように努めます。

③ 公園の土地の処分（研究施設の誘致）に際しては、八王子市の要請に基づき、公害を発生しない施設に限定する方針としています。そのため、「大気汚染防止法」、「水質汚濁防止法」、「下水道法」、「東京都公害防止条例」等の遵守や、公害防止の具体策や監視体制を盛り込んだ協定を地元町会等と締結することを処分条件とすることを考えております。

2. 対象事業の目的及び内容

2. 1 事業の目的

八王子市は立川市と共に、「第四次首都圏基本計画」において業務核都市として育成整備する方向づけがされ、さらに東京都も現在の一点集中型の都市構造から多心型構造に転換を図るために、多摩地区を5つに分け、八王子市を多摩核拠点「心」の1つとして位置付けて育成を図ろうとしている。

また、地区を取り巻く開発動向として、地区の南北を首都圏中央連絡道路（以下“圏央道”と呼ぶ）が貫通し、そのインターチェンジが近接して計画されていることなどから、本事業計画では川口地区を研究開発機能や先端技術産業によるリサーチパークとして整備することを目的とするものである。

2. 2 事業の内容

(1)位置及び区域

計画区域は、新宿副都心の西方約45km、八王子駅の北西8km、高尾駅の北方6kmに位置する。

東京都心とはJR中央線、京王帝都電鉄京王線、中央高速道路、国道20号（甲州街道）によって結ばれ、さらに横浜方面とはJR横浜線、国道16号等によって結ばれている。

なお、首都圏を環状に結ぶ圏央道が計画区域を貫通して整備される予定であり、圏央道開通後は交通の利便性が非常に高い地域となる。

また、八王子市中心部とは地区南側の陣馬街道と北側の秋川街道により結ばれている。両道路とも八王子駅からのバス路線が設けられており、八王子駅まで所要時間は徒歩を含めて約40分である。

さらに、高尾駅へは都道191号に替わって都市計画道路3.4.67が計画されており（一部整備済）、これが全線整備されると同駅までは約15分で結ばれる。

計画区域は八王子市西寺方町、川口町、上川町、美山町のそれぞれ一部からなっている。計画区域の区域位置図を図2.2-1に示した。

(2)計画内容

1)土地利用計画

計画区域の土地利用計画は、公共用地として74.3ha、企業用地・住宅地等として95.2haを計画している。公共用地の大部分は残存緑地を中心とした公園緑地である。また、企業用地は、工場等の生産施設ではなく、エレクトロニクスを中心とした企業の研究所や公的研究機関等の研究開発機能

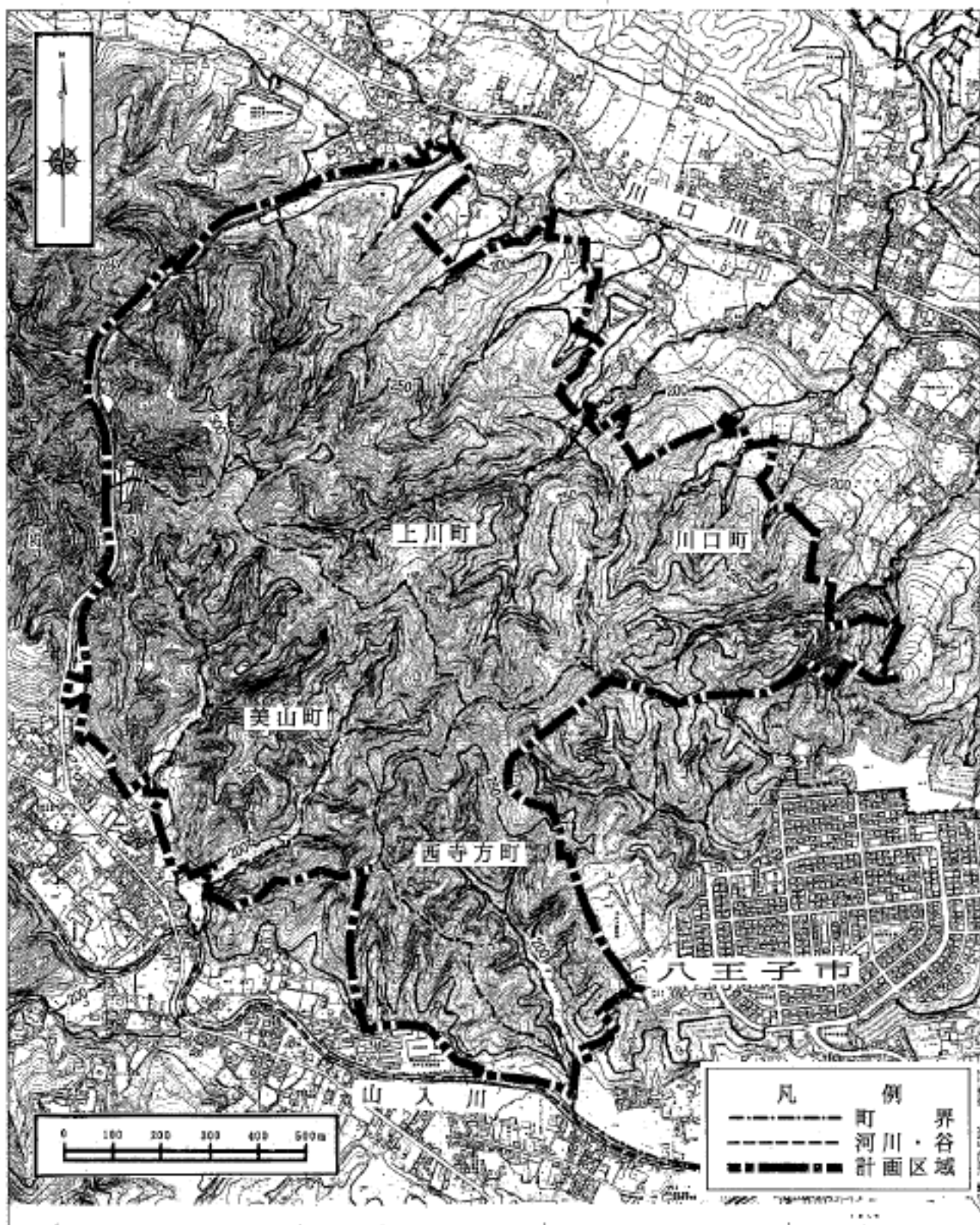


図2.2-1 計画区域の位置図

を主体とする施設用地である。なお、企業用地においても現況地形を残した造成に配慮し、緑豊かで良好な環境のハイテク業務団地の形成を図るものである。土地利用計画図を図2.2-2に示した。

2)人口計画

企業施設等における就業人口は7,200人、居住者人口は1,000人を予定しており、計画総人口は8,200人である。

3)道路交通計画

道路体系は、企業団地としての利便性の確保及び歩行者の安全性と快適性並びに周辺の緑豊かな自然環境との調和等を十分考慮して計画した。

幹線道路及び準幹線道路として、都市計画道路3.4.67号線延伸部（現幅員10m、計画18m）と秋川街道を結ぶ1号幹線道路（幅員22～24m）及び1号幹線道路と（仮称）北西部幹線（幅員25m）を結ぶ2号幹線道路（幅員22m）を地区外と連絡する主要幹線として計画する他、地区内準幹線道路（幅員15～23m）を計画する。また、区画道路としては幅員6～8mで計画し、住宅用地内、地区東方への通学路等として歩行者専用道路を幅員4.5mで計画する。

4)造成計画

計画区域は起伏の大きな丘陵地であり、地質は軟硬岩を主とすることからできるだけ掘削の少ない計画（切土量660万 m^3 ）とした。切土工事により発生した土砂を盛土として使用し、計画区域外からの搬入、搬出は植栽用客土を除いて原則として行わない。造成工事は3期に分けて実施する。

なお、自然環境及び景観の保全のため尾根筋を緑地として保存する他、研究施設用地にも緑地を残存する造成とする。特に、地区南西部は尾根を含む谷系を保全する。

5)緑化計画

計画区域のうち約50ha（約30%）の地域は残留緑地とする。残留緑地は主に計画区域の南西部と北西部に配置し、南西部の残留緑地は自然公園として、一つの谷戸の両側の斜面を残した。回復緑地は切土、盛土など約25ha（約15%）の法面を設け、緑地を復元する。

6)雨水排水計画

雨水については雨水管等により、防災調整池に集水することとし、調整池（3ヶ所：容量150,000t、面積2.8ha）で流量を調節して川口川及び山



图2.2-2 土地利用計画图

入川に放流する。

なお、調整池には常時水面を持たせ、景観に寄与できるものとする。

7)供給処理計画

①上水道

東京都の上水道計画との整合を図り、都送水管より供給を受け、地区内に予定する配水池（1ヶ所）へ送水し、自然流下方式により対象街区へ配水する。

②下水道

現在、計画区域は「流域下水道総合計画」に入っておらず、同計画の変更に従い、将来は地区を秋川処理区（多摩川右岸秋川流域下水道）に編入し、公共下水道に接続する計画である。なお、流域下水道が整備されるまでの間については、地区内の暫定汚水処理場で処理を行う計画とする。

暫定汚水処理場は、地区南端に設け、一括処理し河川に放流する。水質汚濁負荷に対する処理方式については、活性汚泥法を用いた二次処理に加え、急速ろ過法及び活性炭吸着法を用いた高度処理を行い負荷削減に努める計画である。また、悪臭発生に対する防止対策としては、活性炭吸着法による脱臭施設を設置する計画である。

③電気

東京電力(株)から供給を受ける計画である。なお、地区西部に変電所を設置する予定である。

④ガス

東京ガス(株)から供給を受ける計画である。

⑤廃棄物

八王子市の清掃工場で処理する計画である。

8)施工計画

土地区画整理事業の施行期間は平成5年度から平成14年度まで、約10年間（清算期間を含めると約15年間）を予定している。

開発スケジュールは表2.2-1に示すとおりである。

表2.2-1 開発スケジュール

工事区分等	年 度 (平成)										
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15~
調整池・水路工事	○	—	—	○							
造成工事		○	—	—	—	—	—	○			
道路工事		○	—	—	—	—	—	—	○		
公園工事			○	—	—	—	—	—	—	○	
供給処理施設建設		○	—	—	—	—	—	—	—	○	

2. 3 事業計画の経緯

計画区域は、八王子市の市街化部分としては、最も西方に位置する地域であり、当公園では、昭和48年から当該用地の買収を開始し、八王子市の長期計画及び都市基盤整備計画に整合させた開発を行うため、市当局と協議を進めてきた。

この中で、当初作成された計画案に、「みどりのフィンガープラン」の中で視認性の強い骨格緑地に位置づけられている主尾根部を、より高低差と厚みを持たせて保存するとともに土工量の軽減を図ることを目的として変更を加え、現在の計画案とした。

2. 4 環境管理に関する計画等に対する配慮

事業計画に関する環境管理計画等としては、「東京都環境管理計画」、「'91東京都緑の倍增計画」、「みどりのフィンガープラン」、及び「基本構想・基本計画（八王子21プラン）」があげられる。これらの計画等に対して、表2.4-1に示すような配慮を行った。

表2.4-1 環境管理に関する計画等に対する配慮

(1)

計画等	内容	配慮
東京都環境管理計画	<p>地域別の望ましい環境像（林間ゾーン）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然公園と都市近郊林業の振興地域として、動植物の生息の場としての自然の保護を図るとともに、自然を守り育てつつ広域的なレクリエーションの場としての形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・動植物の生息の場を確保するための現況の谷戸及び林地を残す地区公園を計画した。また、造成計画に配慮を加え、計画区域外周部の緑地を残置する計画とした。
	<p>環境に影響を与える事業に対する指針（土地造成）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業地の選定に当たっては、台地に残されている良好な樹林地や丘陵部の自然地の保全に努めること。 ・計画地内に自然地を確保すること。 ・現在の自然地形の改変は最小限にとどめるよう努めること。 ・緩衝緑地帯の設置などにより周辺の自然環境に影響を与えないよう努めること。 ・自然景観との調和を図ること。 ・歴史的遺産を損なわないようにすること。 ・緑地空間と動物の生息環境の保全と創出を図ること。 ・緑地の確保や透水性工法の採用等によって、地下水かん養に努めること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区公園及び緑地として自然地を確保する。また、各種施設用地内にも一部自然地を確保している。 ・造成計画において改変が最小限となるよう配慮している。また、主尾根部は保全を図っている。 ・計画区域外周部は可能な限り緑地を残置し、周囲の自然環境への影響が小さくなるよう配慮した。 ・造成法面は緑化することとし、周囲から見た景観への影響が小さくなるよう配慮した。 ・埋蔵文化財包蔵地への影響を小さくするような造成計画とした。 ・地区公園や緑地における自然地の保全及び造成法面への植栽により、緑地空間と動物の生息環境の保全と創出を図った。 ・計画区域内に緑地を確保することにより、地下水かん養に努めた。

(2)

計 画 等	内 容	配 慮
'91東京都 緑の倍增計画	<p>地域別の課題と計画 (南多摩地区)【施策方向】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な新市街地の整備に当たっては、樹林地など緑を極力残し、できるかぎり自然の条件を生かした公園緑地、街路樹などの整備をすすめ、自然と調和した快適な住宅地の形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区公園および緑地として現況の緑地をできるだけ残すよう配慮した。また、造成法面には植栽を行うこととし、緑地の確保に努めた。
みどりのフィン ンガープラン	<p>みどりの保全と活用の方向 (加住丘陵)【保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後ともより一層丘陵地の骨格をなすみどりの保全策の推進を図る。また、市街地化の圧力が高まるとされる南部及び東部の地域については、特に、市街地から見られやすい緑辺部のみどりを中心として、適切な保全策の推進を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境保全及び景観構成上重要な主尾根部を既存緑地とともに保全した。また、計画区域緑辺部の緑地はできるだけ保全し、かつ造成法面に植栽を行うことにより景観に配慮した。
基本構想・ 基本計画 (八王子 21プラン)	<p>環境管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 公害の未然防止と環境基準維持を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事中及び完成後の公害防止及び環境基準維持に配慮した計画とした。