

見 解 書

— 都営立川大山団地建替事業 —

平成5年10月

東 京 都

## 1 総括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：東京都知事 鈴木俊一

住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

### 1.2 対象事業の名称及び種類

対象事業の名称：都営立川大山団地建替事業

対象事業の種類：住宅団地の新設

### 1.3 対象事業の内容の概略

本事業は、既存の都営住宅（現況戸数：簡易耐火造 平屋 2～3K-673戸、簡易耐火造 2階建 2～3K-194戸、鉄筋コンクリート造 4～5階建 3棟-84戸、合計 951戸）を中・高層住宅（3～14階建）に建替え、あわせて居住環境の整備を行うもので、事業の概要は、表1.3-1 に示すとおりである。

表 1.3-1 事業の概要

項目	内容の概要	
所在地	東京都立川市上砂町一丁目	
敷地面積	170,272 m <sup>2</sup>	
用途地域	第2種住居専用地域 第2種高度地区	第1種住居専用地域 第1種高度地区
建築面積・延床面積	28,320m <sup>2</sup> ・148,205 m <sup>2</sup>	
階数	3階～14階	
棟数・住居数	約47棟・約1,600戸	
駐車台数	約800台（駐車場率50%）	
主な団地内施設	・社会教育施設 1箇所 ・児童館 1箇所 ・図書館 1箇所 ・高齢者サービスセンター 1箇所 ・保育園 1箇所 ・その他（店舗、派出所）	

#### 1.4 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概要

環境影響評価書案について、関係市長として立川市長から意見が提出された。立川市長の主な意見とそれに対する事業者の見解の概略は、表1.4-1 に示すとおりである。

なお、都民からの意見及び昭島市長からの意見は特になく、公聴会の公述の申し込みはなかった。

表1.4-1 主な意見と事業者の見解

<p style="text-align: center;">主  な  意  見  の  要  旨</p>
<p>(1) 大気汚染</p> <p>大気質への影響については、各対策により環境への影響は少ないとのことであるが、計画地域周辺は冬季、風により砂塵の舞い上る日が多いと思われる。工事に際しては、地域の特殊性を考慮し工期を調整するなど、粉塵対策を十分していただきたい。</p>
<p>(2) 電波障害</p> <p>予測される受信障害については、共同受信施設等により適切な対策を実施するとされているが、立川市では電波障害への対策として、有線テレビ放送（CATV）による障害の解消を進めているところであり、本事業における対策にあたってはこうした方策を検討していただきたい。</p>
<p>(3) その他</p> <p>周辺には湧水地が見られないとのことであるが、計画地域は立川段丘湧水等の保水・涵養地域とも考えられるので、雨水流出抑制対策上のみならず湧水保全の視点からも、貯留浸透施設、透水性舗装、雨水浸透枳等を積極的に設置し地下水の涵養に努めていただきたい。</p>

## 見 解 の 要 旨

### (1) 大気汚染

本事業により粉じんの発生原因となる主たる工事は、計画団地の基礎工事に伴う土工事及び解体工事であります。これらの工事の冬季施工を避けるとともに、施工する際には外周に仮囲いを設置し、適宜散水を行うなど、粉じんの発生防止に努めます。

### (2) 電波障害

立川市において電波障害への対策として、有線テレビ放送（CATV）による障害の解消を進めているのは存じておりますので、本事業における対策にあたっては御要望の方策が図れるよう検討してまいりたいと考えております。

### (3) その他

計画団地は、全体が残堀川流域に含まれるため、雨水流出抑制対策及び湧水保全対策の一環として、関係各機関と協議し、可能な限り貯留浸透施設（低床花壇、駐車場）、透水性舗装、雨水樹（浸透樹）を設置することによって地下浸透させ、雨水流出の抑制及び地下水の涵養を図ります。

## 2 対象事業の目的及び内容

### 2.1 対象事業の目的

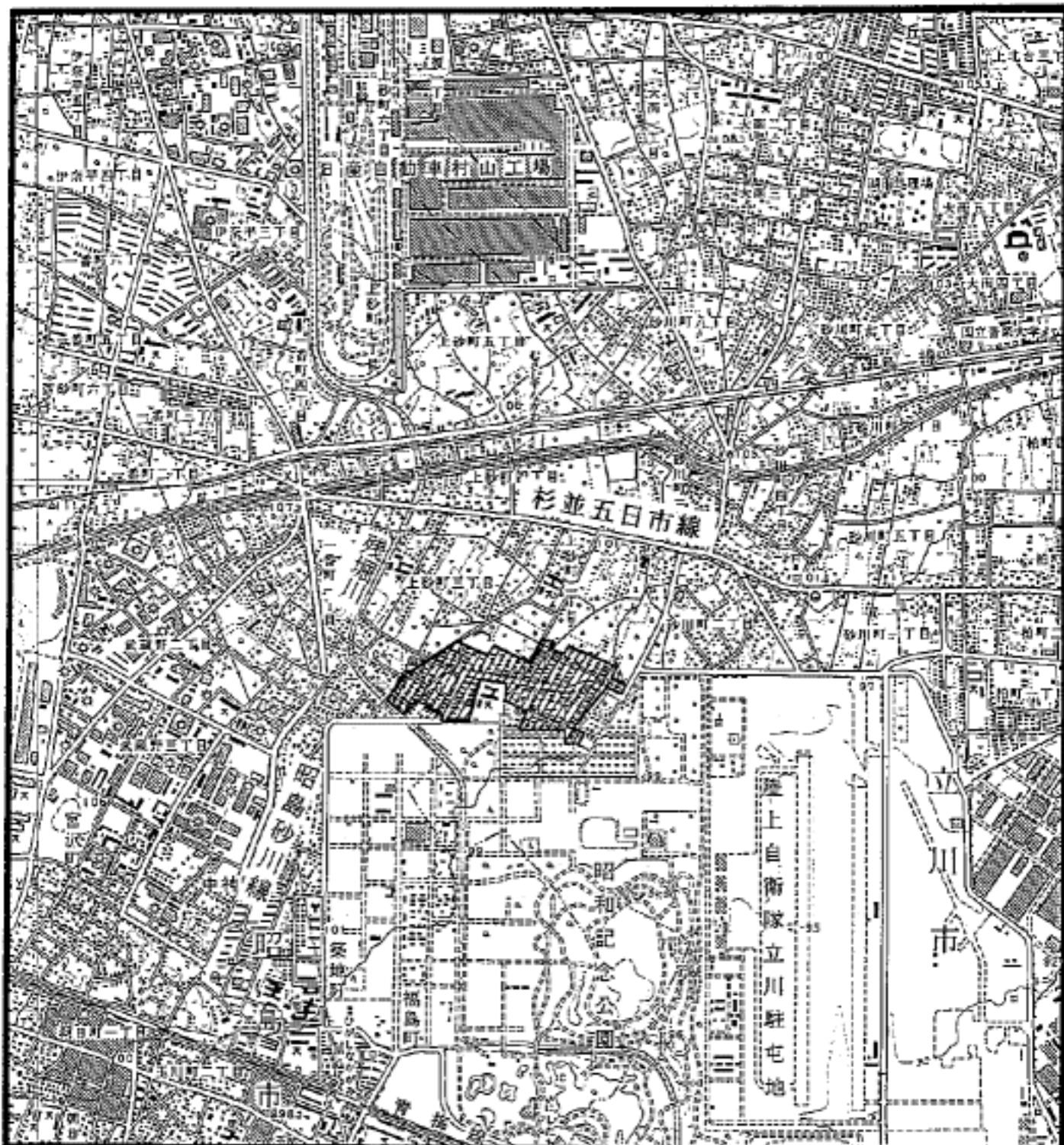
本事業は、既存の都営住宅（現況戸数：簡易耐火造 平屋 2～3K-673戸、簡易耐火造 2階建 2～3K-194戸、鉄筋コンクリート造 4～5階建 3棟-84戸、合計 951戸）を中・高層住宅（3～14階建）に建替え、あわせて居住環境の整備を行うものである。

### 2.2 対象事業の内容

#### 2.2.1 位置及び区域

計画地は、図 2.2-1に示すとおり、東京都立川市にあって、JR立川駅から北西へ約 3kmの場所に位置している。計画地の北側 500mには杉並五日市線（五日市街道）が東西に伸びており、道路交通の利便性は良い場所である。

計画地南東側は、戸建住宅地及び都市施設用地をはさんで昭和記念公園、立川防災基地に近接している。また、計画地の南西側は1級河川である残堀川に接している。



凡 例



: 計画地

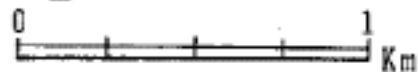


図2.2-1 計画地位置図

## 2.2.2 事業基本計画内容

### 1) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表 2.2-1に示すとおりである。

表 2.2-1 土 地 利 用 計 画

用 途	建 替 前		建 替 後		備 考	
	面積 (㎡)	構成比 (%)	面積 (㎡)	構成比 (%)		
住宅用地	129,400	76.0	122,402	71.9	駐車・駐輪場を含む	
道路・通路	11,800	6.9	34,740	20.4	都市計画道路含む	
公園・ 緑地	公園等	19,400	11.4	13,130	7.7	住宅用地内の公園面積との合計22,330㎡ (13.1%)
	空地	9,672	5.7	0	0	
	小計	29,072	17.1	13,130	7.7	
合 計	170,272	100.0	170,272	100.0		

### 2) 配置計画

配置計画を、図2.2-2 に、パースを図2.2-3、図2.2-4 に示す。

### 3) 建築計画

建築計画の概要は、表2.2-2 に示すとおりである。

表2.2-2 建築計画の概要

項 目		内 容	
敷地面積		170,272 ㎡	
建築面積等	建築面積	28,320 ㎡	
	延床面積	148,205 ㎡	
構 造		鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造	
高 さ		9m～42m	
階数及び棟数		高層ポット棟 10～14階建	13棟
		高層版状棟 7～9階建	5棟
		中層棟 4～5階建	22棟
		中層棟 3階建	7棟





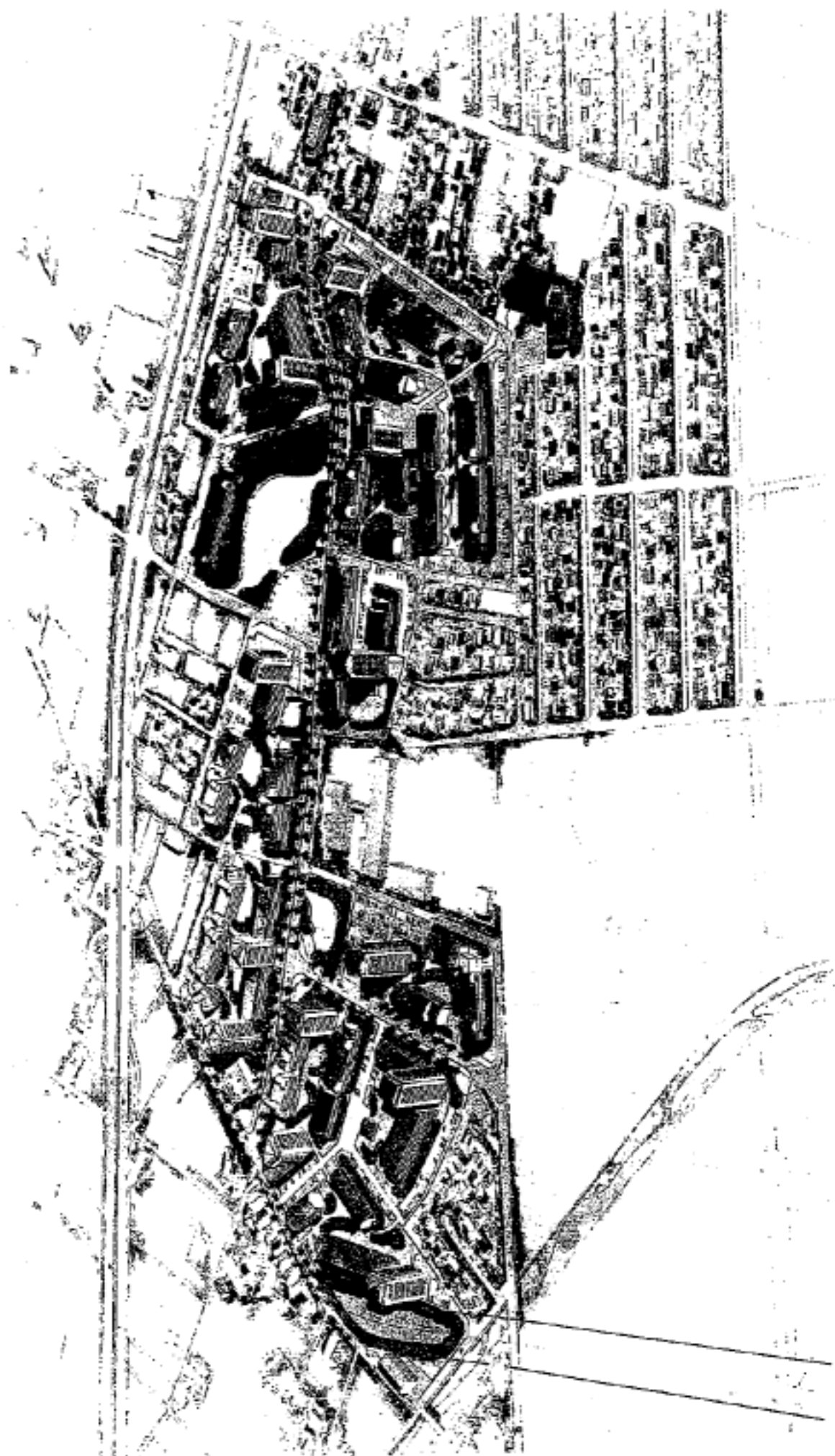


図2.2-3 鳥居ハウス図

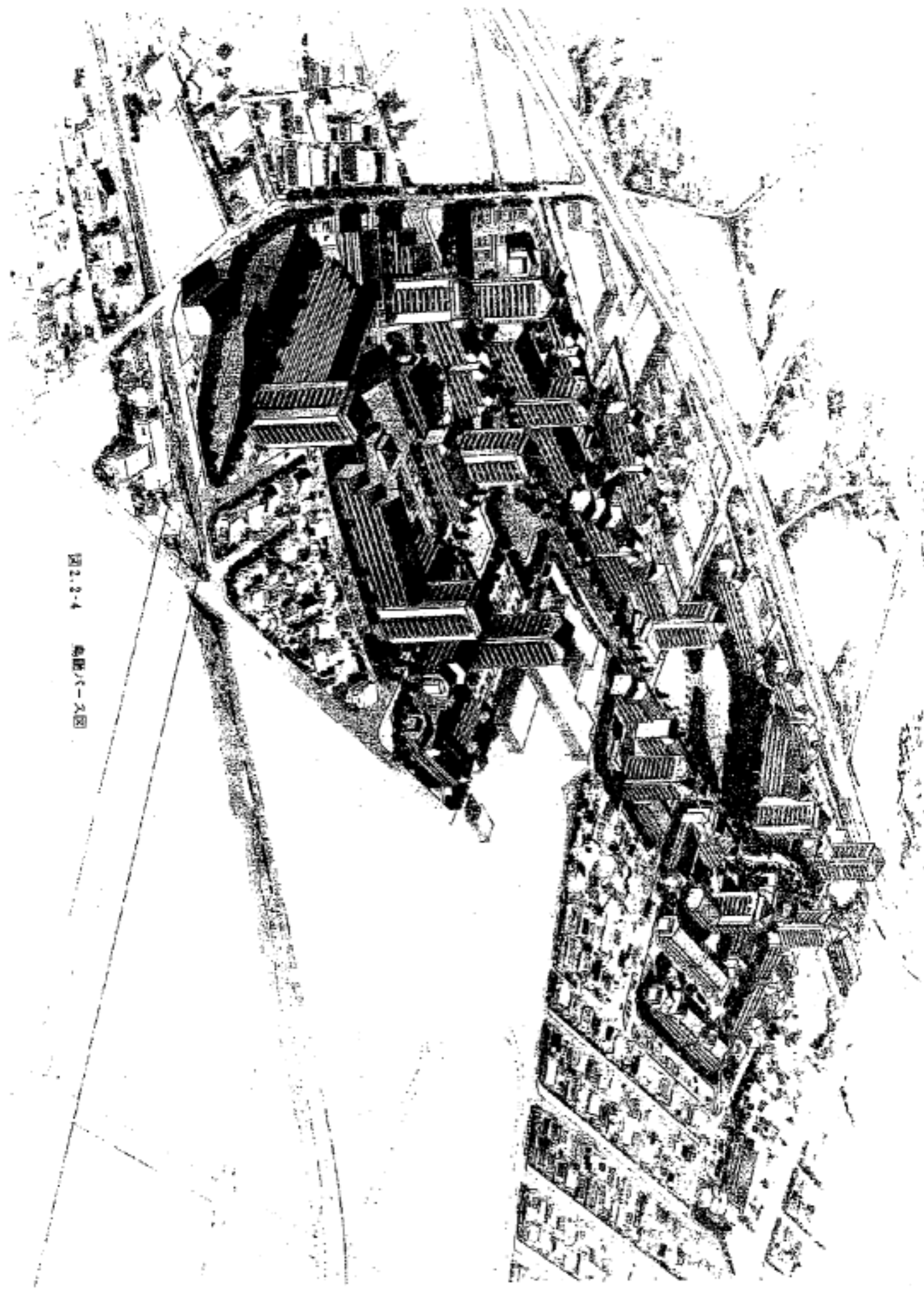


图 2-2-4 集院八一八图

#### 4) 施設計画

##### (1) 公共・公益施設

公共・公益施設の計画は、表2.2-3 に示すとおりである。また、道路の標準断面を図2.2-5 に示す。

表2.2-3 公共・公益施設計画

種 別		計 画 の 概 要	
社会教育施設		1箇所、高層住宅棟内に設置 ( 980㎡)	
児 童 館		1箇所、高層住宅棟内に設置 ( 625㎡)	
図 書 館		1箇所、高層住宅棟内に設置 ( 600㎡)	
高齢者サービスセンター		1箇所、高層住宅棟内に設置 (1,000 ㎡)	
保 育 園		1箇所、高層住宅棟内に設置 ( 900㎡)	
集 会 施 設		4箇所、大街区の中央付近に設置	
公園・緑地等		近隣公園	1箇所 11,020㎡
		児童公園	1箇所 2,110㎡
		住宅用地内公園	9箇所 9,200㎡
道 路	都市計画道路	幅員 30m	面積 3,250 ㎡
	幹線道路	幅員 16m	面積 14,880 ㎡
	西側区画道路	幅員 8.5m	面積 2,930 ㎡
	区画道路	幅員 6~6.5 m	面積 13,050 ㎡
	バス折返場		面積 630 ㎡

注) 都市計画道路 (立3.2.38号線) の 3,250㎡については、事業予定が未定のため、暫定的に緑地として整備する計画である。

##### (2) 駐車場施設

駐車場は、表2.2-4 に示すとおり、全戸数の約50%に相当する台数を確保し、各街区の区画道路沿いの外周部分に帯状に配置する。駐車場形式としては平面式 (地上式) とする。

表2.2-4 駐車場の状況

駐車場の種類	駐車台数
住宅用駐車場台数	800台
施設用駐車場台数	43台

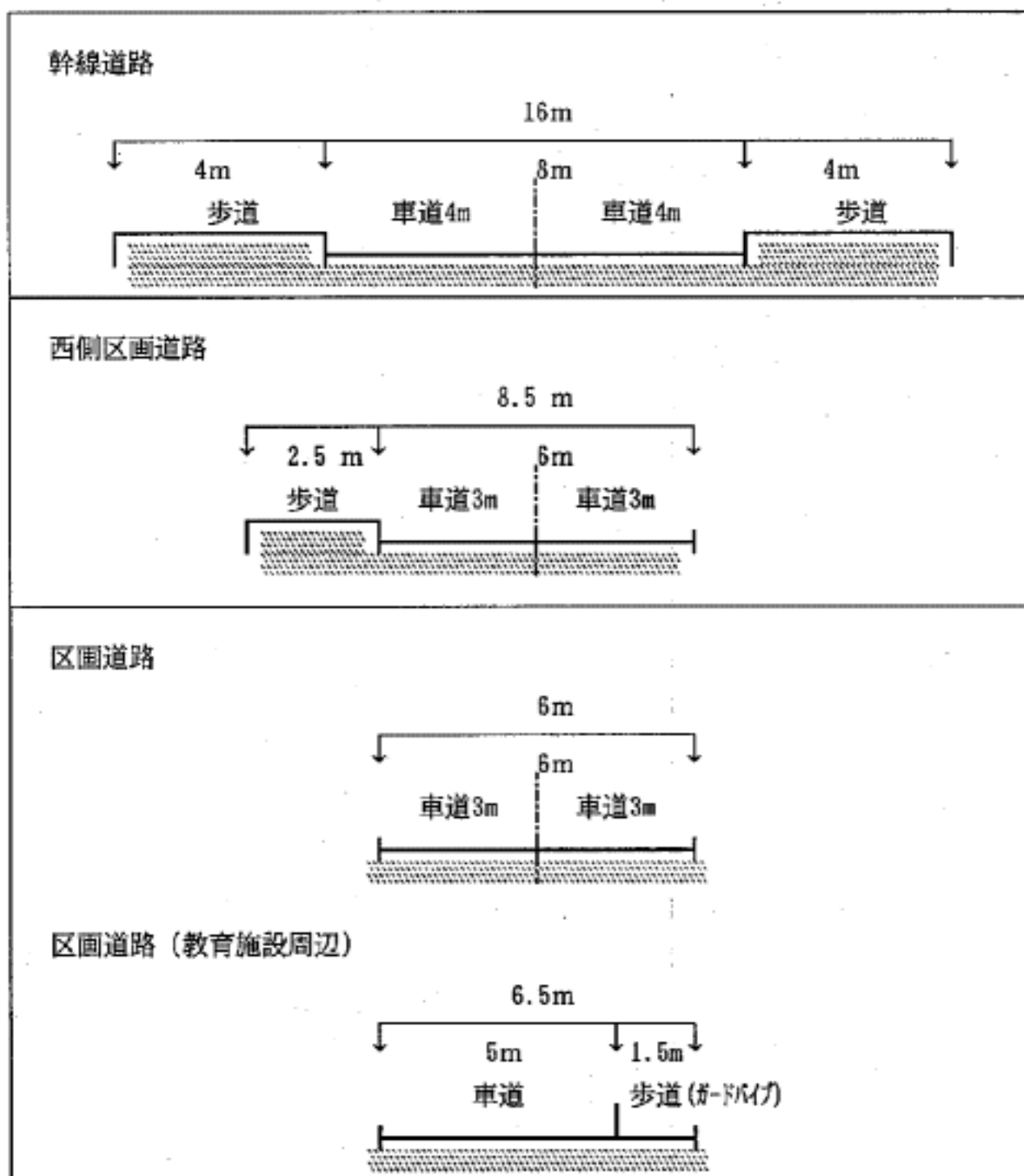


図2.2-5 標準道路断面図

## 5) 交通及び動線計画

### (1) 交通計画

幹線道路は、計画団地内を東西に縦断する 1本と、この幹線道路から分岐し南へ伸びる幹線道路の 2本を配置する。

### (2) 歩行者動線計画

計画地内の歩行者動線計画としては、公園及び団地周辺道路が有機的に結びつくように歩道を設ける。

### (3) 歩行者の安全性

現在団地内道路は、団地外の学童を含め、通学路として利用している。

当事業計画においては、計画地の外周道路に面している部分には公園・緑地及び歩道を配置することにより、より安全な歩行者通路を計画しているため、より安全に交差点まで行くことができるようになる。

また、計画団地に隣接する、大山小学校周辺の区画道路 (6.5 m) には、1.5 m の歩道と歩行者を保護するガードパイプを設け、交通安全に対処すると共に横断歩道、信号機等の交通安全施設についても、今後、学校、関係機関との調整を図り設置する。

## 6) 給排水計画

上水は公共用水を利用する。

当該地は、汚水、雨水合流方式であり、既に公共下水道が完備してあるため、計画地内の既設排水管の撤去を行い、新設排水管の布設と既設下水道管への接続を行う。

また、計画団地は、全体が残堀川流域に含まれるため、雨水流出抑制対策として関係各機関と協議し、可能な限り貯留浸透施設 (低床花壇、駐車場)、透水性舗装、雨水樹 (浸透樹) によって地下浸透させ、雨水流出を抑制する。これらのオーバーフロー分については、公共下水道に放流する。

## 7) 緑化計画

計画地内の緑化計画は、図2.2-6 に示すとおりである。

また、土地の改変をしない場所の樹木 (幹線道路の街路樹、公園の一部) は、できる限り保存する。

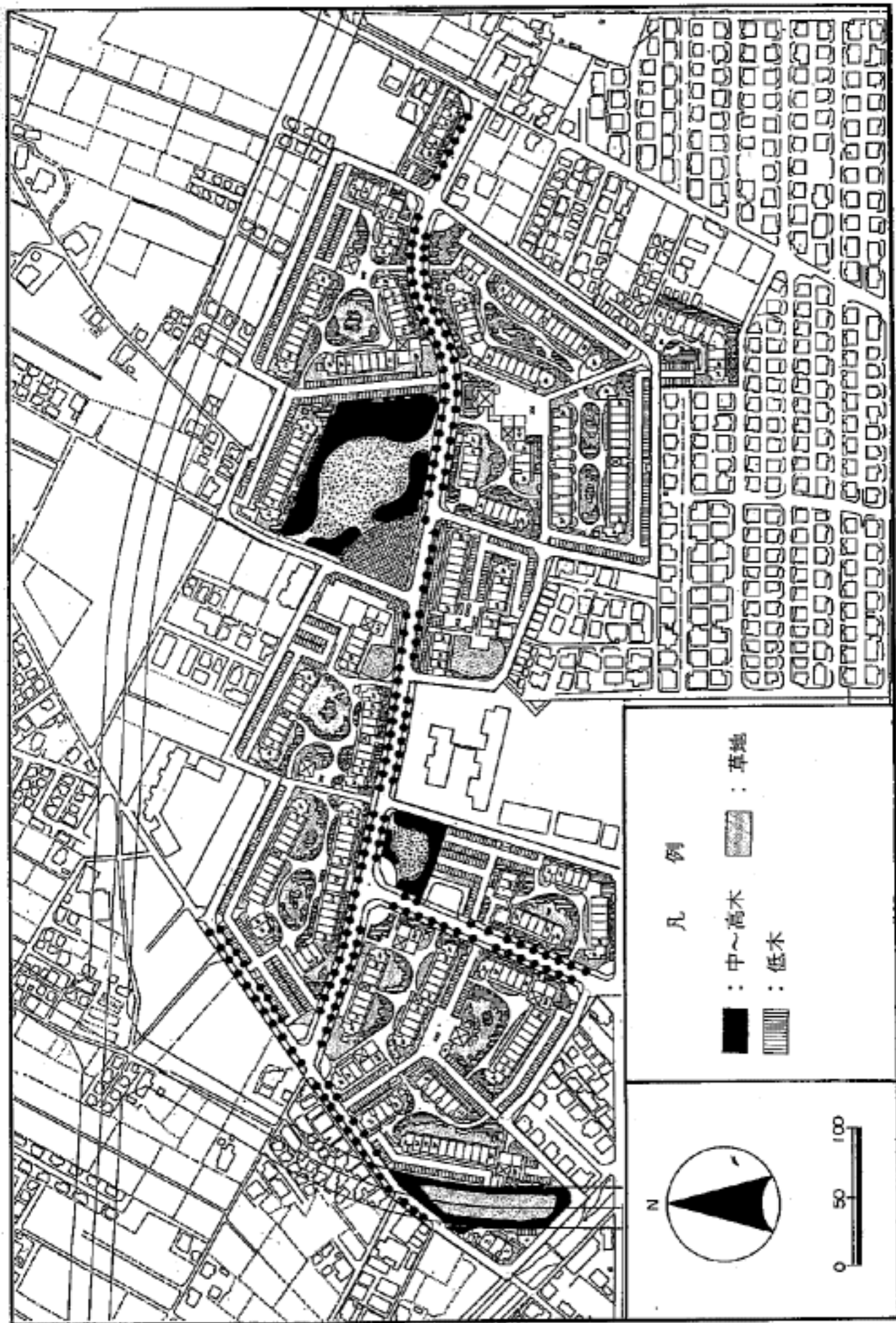


图2.2-6 绿化计画图

### 2.2.3 事業の施工計画

#### 1) 工事工程

本事業に係る全体工事は、図2.2-7 に示すとおり全体を3期に分け工事を実施する予定である。なお全体工事工程表は、表2.2-5 に示すとおりである。

表2.2-5 全体工事工程表

年 数	1	2	3	4	5	6	7	8	9
工事期間の別	1期工事			2期工事			3期工事		
解体工事	≡			≡			≡		
仮設工事 土・杭工事	▬			▬			▬		
躯体・仕上工事 外構工事		▬			▬			▬	
転入期間			▬			▬			▬



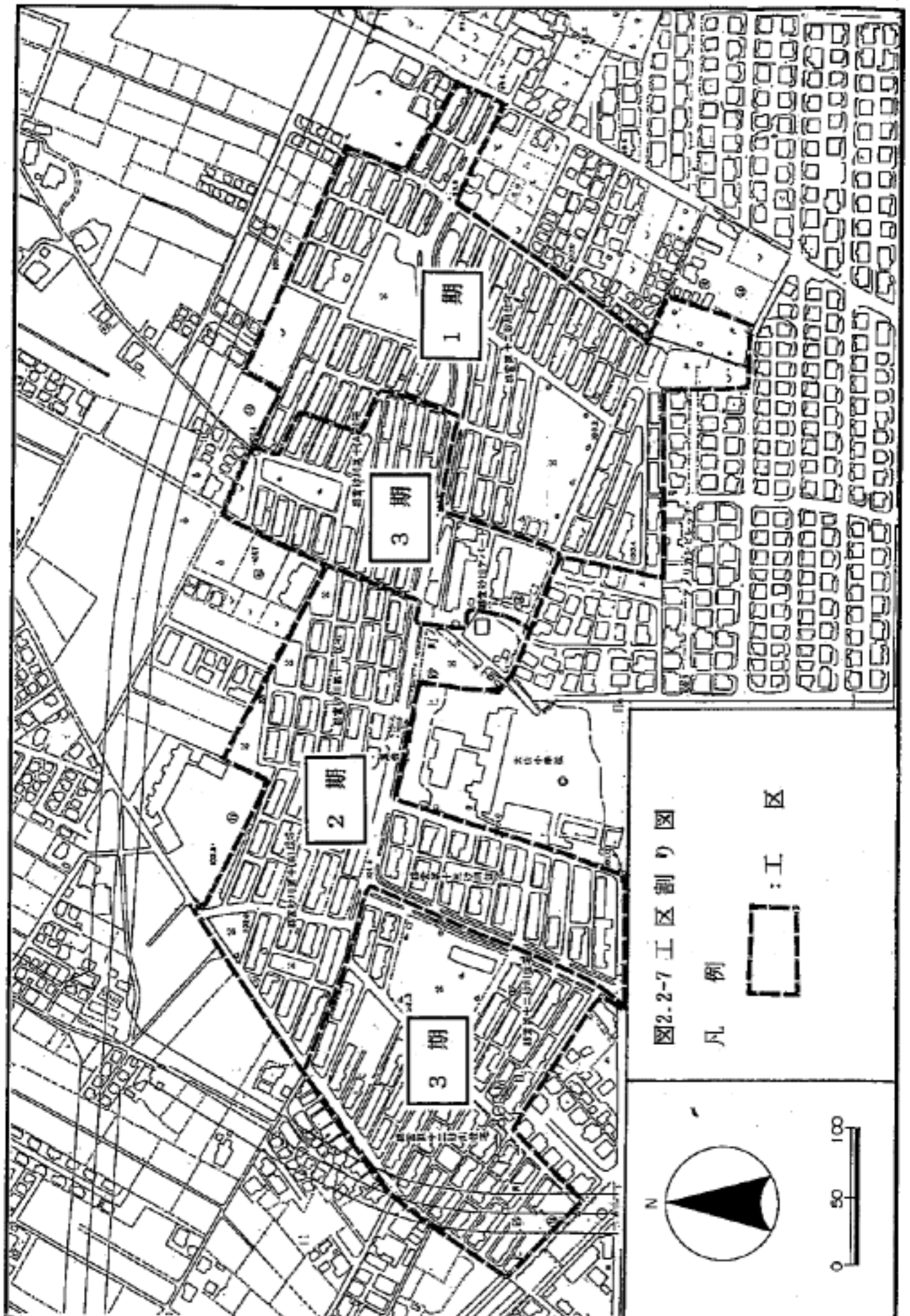
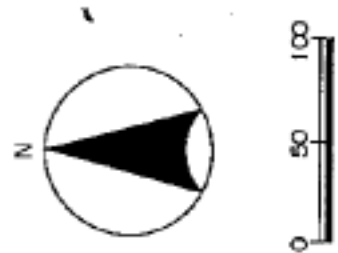


图2.2-7 工业区制り图

凡例  : 工业区



## 2) 人口計画

人口計画は表2.2-6 に示すとおりである。

表2.2-6 人口計画表

項目	現況	1期工事完了時 (600戸)	2期工事完了時 (459戸)	3期工事完了時 (541戸)
計画戸数	—	600戸	1,059戸	1,600戸
既存戸数	951戸	169戸	0戸	0戸
総計	951戸	769戸	1,059戸	1,600戸
計画人口	—	2,692人	3,707人	5,600人

- 注) 1. 計画人口は、戸数総計に、3.5人(住宅・都市整備公団の全国平均値)を乗じたものである。  
2. 現況の951戸は現況の建物住宅戸数を示し、現在大山団地に入居している住宅戸数は719戸(2,706人)である。  
3. ( )内の戸数は、工期別計画戸数を示している。

### 2.3 環境管理に関する計画等への配慮

東京都は、21世紀に向けて、快適な環境を創りあげ、人間性に溢れた真に豊かな都市社会の実現と、地域の特性や役割を生かす都市社会の形成を目指したマイタウン東京構想を実現していくために、昭和62年度に「東京都環境管理計画」を策定した。

また、平成4年5月には、これまでの施策のより一層の充実を図るとともに、資源やエネルギーの消費を極力抑制し、ごみや水、都市排熱等の有効利用等を促進することによって、快適な地球環境を創造し、それを通じて地球環境保全にも貢献することを目的として同計画を改定した。

当事業では、周辺の居住環境の整備を行い、安全で住みやすい“まちづくり”を目指している。そのため、計画の構想段階から、上述の「東京都環境管理計画」の基本方針等を十分考慮し、計画段階において、環境保全上の見地から配慮をすることとした。