

# 見解書の概要

武蔵野緑町団地建替事業

平成6年1月

住宅・都市整備公団 東京支社

# 1 総括

## 1-1. 事業者の名称及び所在地

名 称：住宅・都市整備公団 東京支社

代表者 支社長 志村 哲也

事務所所在地：東京都千代田区九段南一丁目6番17号

## 1-2. 対象事業の名称及び種類

名 称：武蔵野緑町団地建替事業

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4、5階建ての公団住宅（32棟、1,019戸）を、5～12階の中高層の賃貸住宅及び分譲住宅に建替えるものである。事業内容の概略は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業内容の概略

項 目	内 容 の 概 略
位 置	東京都武蔵野市緑町二丁目3番地
区 域 面 積	約 69,700㎡
用 途 地 域	第2種住居専用地域、第2種高度地区、準防火地域 (建ぺい率：60%、容積率：200%)
住宅建設戸数	5～12階建 26棟 合計約1,200戸
計 画 人 口	約 3,460人 2.88人/戸
駐 車 台 数	約 730 台
主 たる 公 共 施 設 等	・ 団地集会所 (2か所) ・ 高齢者施設 (1か所)
工 事 期 間	平成6年～平成12年の予定

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略

評価書案について、都民からの意見書が1通並びに関係市長の意見として、武蔵野市長及び保谷市長からの意見が提出された。また、公聴会で1人の公述があった。

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、次のとおりである。

	項目	大気汚染、騒音、振動
主な意見の概略	見解の概略	
地上あるいは地上1.5mでの実測値は調査されているが、高層階での大気汚染、騒音、振動が不明である。できるだけ供用時の状況に近い位置での現地調査の追加をしていただきたい。	環境影響評価においては、団地住民の方々だけでなく、周辺地域の方々への影響を考慮しなければならないため現況調査では地域を代表する地点及び位置として地上部位を選定したものです。	

	項目	植物・動物
主な意見の概略	見解の概略	
現存する植物の調査資料と移植、伐採の状況予測、さらに、供用時にはどの程度復元されるかという予測を調査項目に入れるべきである。	<p>団地内に現存する植物については、樹木調査を行い、サクラやケヤキなど良好な樹木は、保存樹木としてできる限り保存します。</p> <p>供用時には、駐車場を一部地下化し、植栽空間を確保するなど、積極的に新規植栽を行い、緑の保護と育成に努めます。</p>	

主 な 意 見 の 概 略	見 解 の 概 略
<p>周辺地域でのビル風の害はないと断定されているが、隣の8階建て市役所下の風は、やはり風害と言える。既存の樹木などで防げるとしてはいるが、調査項目として入れるべきである。</p>	<p>周辺への風の影響については、計画地外周部の建物は、現状の建物とほとんど高さが変わらず、できる限り周辺の樹木を保存することから、風害の発生の恐れはないものと考えています。中心部の高い建物の周辺には、既存樹木や、新たに植栽を行い、風を和らげ、影響をなくしていきたいと考えています。</p>

主 な 意 見 の 概 略	見 解 の 概 略
<p>本事業の実施に当たっては、環境影響評価書案に示された内容を遵守すると共に、事後調査を徹底し環境の保全に万全を期すように望みます。</p> <p>また、環境に好ましくない状況の発生、また住民からの苦情等に対しては、速やかに誠意ある対応を図られるよう要望します。</p>	<p>事業の実施に当たっては、環境影響評価書案に示された内容を遵守すると共に、事後調査を行い、環境の保全に十分配慮いたします。また、苦情等に対しても、速やかに誠意をもって、対処いたします。</p>

## 2 対象事業の目的及び内容

### 2-1. 事業の目的

本事業は、国が定める「第六期住宅建設五箇年計画」（平成3年3月閣議決定）に位置づけられた良質な住宅ストックの形成の一環を担い、住宅・都市整備公団法に基づいて、

- ①敷地の有効活用
- ②居住環境の向上及び戸数の増加
- ③周辺地域の環境改善
- ④快適かつ安全で住みよい「まちづくり」の実現

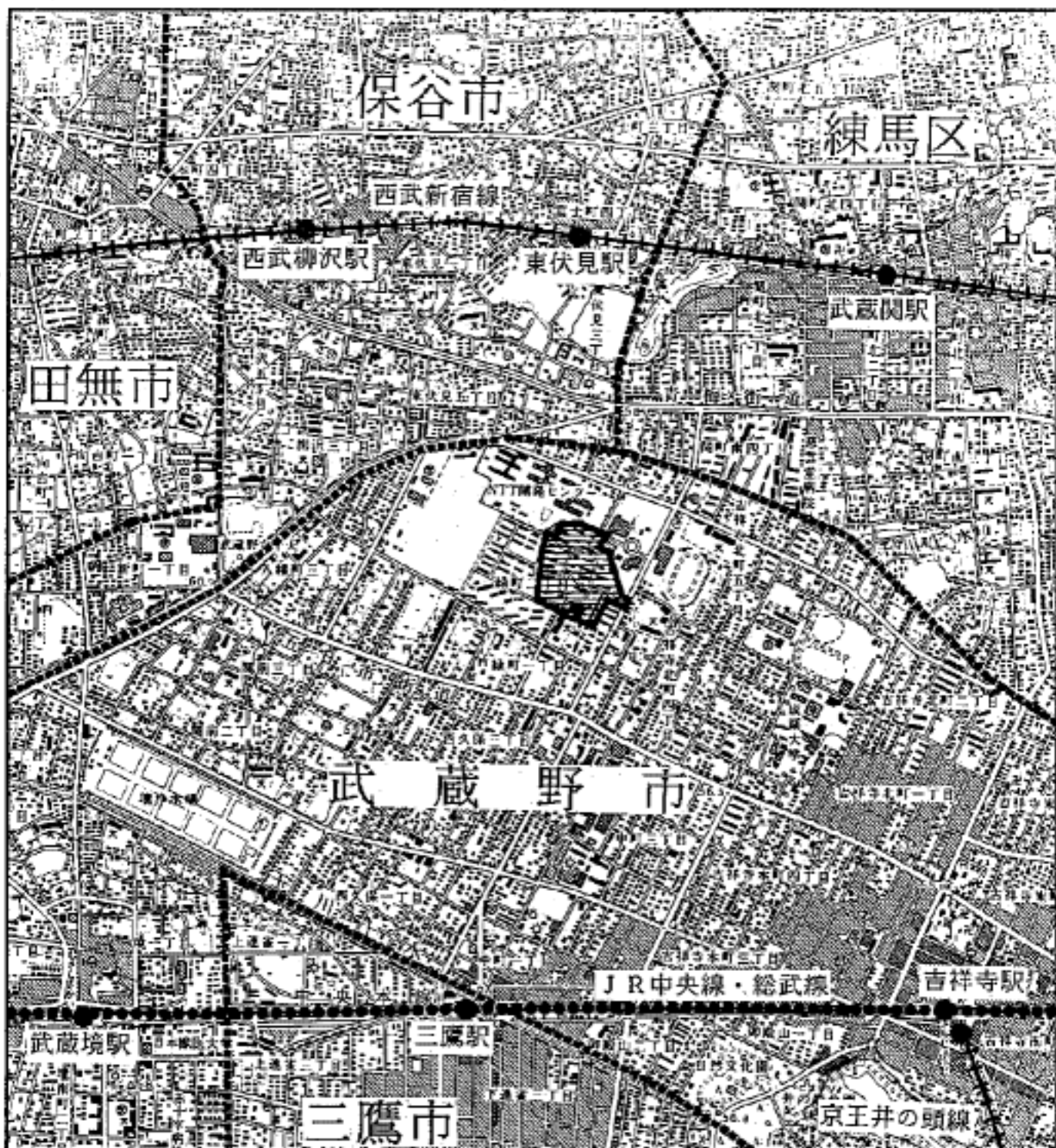
を目指し、既存の老朽化した4階建及び5階建中層賃貸住宅（現況戸数：32棟、1,019戸）を約7年次計画で建替えるものである。

### 2-2. 事業の内容

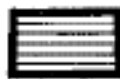


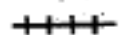
#### 1) 位置及び区域

計画地は図2-1に示すように、東京都武蔵野市にあり、JR中央本線三鷹駅から北方約1.6kmに位置し、周辺には武蔵野市役所、武蔵野東小学校、大野田小学校、市営総合グラウンド及び都営住宅等の公共公益施設が集約され、市の中心的な地区となっている。

計画区域は武蔵野市緑町二丁目の約69,700㎡の範囲である。



凡例

-  計画地
-  市区界
-  JR線
-  私鉄



1 : 25,000



図2-1 事業の位置

## 2) 計画方針

### (1) 地域計画と整合した計画

武蔵野市では第二期長期計画第二次調整計画（平成元年～6年度）の実績を継承して、第三期基本構想・長期計画（平成5年～16年度）が策定された。これは、21世紀を先導するまち、武蔵野－「平和・自由・豊かさ」を求めて－を基本構想の柱とし、武蔵野緑町団地の建て替えは、長期計画で優先事業に指定され、コミュニティと環境を保全し、将来を展望したまちづくりが期待されている。これらを踏まえ、次の整備方針をもとに計画した。

- ① 地域生活への影響を配慮し、回遊性のある既存の生活動線を保全しつつ、道路や歩行路の空間と建物部分との空間の開放性を高める。
- ② 既存の豊かな緑を保全し、千川上水沿いの緑地や武蔵野中央公園等、周辺の緑と水のネットワークに配慮する。
- ③ 多様なニーズに対応したいろいろなタイプの良質な住宅を供給し、高齢者等にも配慮した安心して暮らせる都市型住宅団地を形成する。

### (2) 建物配置等の方針

建物等の配置計画においては、周辺住宅地と調和した中高層住宅団地を形成するため、次の具体整備方針をもとに計画した。

- ① 土地利用効率を高めるため中高層住宅棟を配置する。団地中央部分には集会施設や広場等を配置し、住宅棟相互間も通り抜け通路などにより有効に接続することにより、コミュニティの形成を図る。
- ② 賃貸住宅を主体として、一部に分譲住宅を計画する。
- ③ 車社会に対応できる駐車場設備を適宜配置し、利便性の向上を図る。
- ④ 既存樹木を活かしながら中高層住宅棟を配置して緑を確保するとともに、小道、公園等のオープンスペースを適宜組み込むことにより、従前の住環境を極力継承するとともに緑のネットワークを支援する。
- ⑤ 計画地内の外周部の建物高さは、周辺の既存建物と整合させ、計画地中央部に向かって徐々に階数を増すことによって周辺地域への影響を和らげる。

### 3) 事業計画の内容

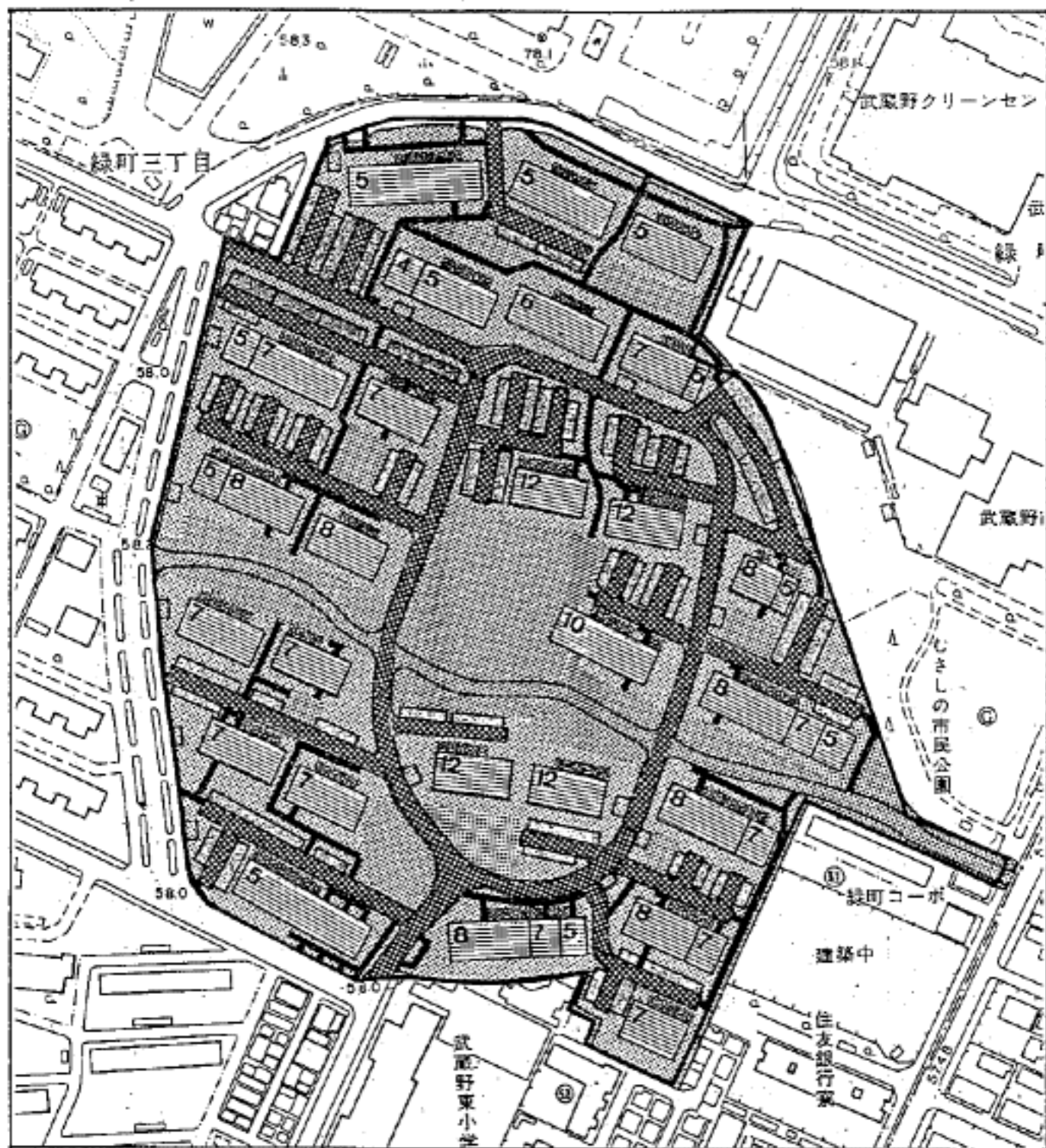
#### (1) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表2-1に示すとおりである。また、建替後の土地利用計画図を図2-2に示す。

表2-1 土地利用計画

区分	建替前	建替後	備考
建築物	約 10,200㎡(14.6%)	約 13,800㎡(19.8%)	
公園等	約 8,800㎡(12.6%)	約 12,300㎡(17.7%)	プレイロット、緑道を含む
緑地等	約 35,400㎡(50.8%)	約 19,400㎡(27.8%)	
道路	約 5,100㎡(7.3%)	約 9,200㎡(13.2%)	団地内道路及び アプローチ道路
通路	約 5,900㎡(8.5%)	約 5,600㎡(8.0%)	歩道、広場を含む
駐車場	約 3,400㎡(4.9%)	約 8,300㎡(11.9%)	
駐輪場	約 900㎡(1.3%)	約 1,100㎡(1.6%)	
合計	約 69,700㎡(100.0%)	約 69,700㎡(100.0%)	





- 凡例
- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| 5                         | 建築物 |
| (Dotted pattern)          | 公園等 |
| (Horizontal line pattern) | 緑地等 |
| (Diagonal line pattern)   | 道路  |
| (Double line)             | 通路  |
| (Stippled pattern)        | 駐車場 |
| (Cross-hatched pattern)   | 駐輪場 |



1:2,500

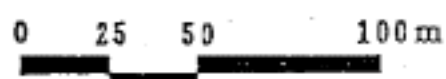


図 2 - 2 土地利用計画図

## (2) 建築計画

建築計画の概要は、表2-2に示すとおりである。

表2-2 建築計画の概要

項 目		内 容	
		建替前	建替後
敷 地 面 積		約69,700㎡	
建築面積（建ぺい率）		約10,200㎡（15%）	約12,400㎡（18%）
延床面積（容積率）		約40,600㎡（58%）	約97,600㎡（140%）
構 造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
高 さ		約12m ～ 約15m	約21m ～ 約42m
工期別 階数及び棟数	第一期工事	① 4階建 5棟 ② 5階建 5棟	① 5階建 3棟 ② 6階建 1棟 ③ 7階建 2棟 ④ 8階建 4棟
		小計 10棟 451戸	小計 10棟 約420戸
	第二期工事	① 4階建 10棟 ② 5階建 4棟	① 5階建 2棟 ② 7階建 6棟 ③ 8階建 3棟
		小計 14棟 348戸	小計 11棟 約480戸
	第三期工事	① 5階建 8棟	① 10階建 1棟 ② 12階建 4棟
		小計 8棟 220戸	小計 5棟 約300戸
	合計	32棟 1,019戸	26棟 約1,200戸

### (3) 施設計画

#### ① 公共公益的施設

公共公益的施設の計画は、表 2-3 に示すとおりである。

表 2-3 公共公益的施設の概要

種 別	計 画 の 概 要
団地集会所	2 か所
高齢者施設	1 か所 (老人保健施設)
団地内道路	面積 約 9,200 m <sup>2</sup>
公園・緑地等	面積 約 31,700 m <sup>2</sup>
給水施設	受水槽・ポンプ室 (4 か所)
排水施設	雨水は敷地内浸透、汚水は公共下水道に放流
消防施設	消火栓

#### ② 駐車場施設

駐車場の計画は表 2-4 に示すとおりである。

表 2-4 駐車場の概要

項 目	規 模 等
駐車台数	約730台
駐車場面積	約8,300 m <sup>2</sup>
構 造	地上式及び部分的に地下ピット式

#### (4)交通及び動線計画

##### ①交通計画

進入路は、団地の西側、南側及び北側の外周道路に設け、団地内の車道は、外周道路と各駐車場等を有効に結び付けるように配置する。

さらに、団地の中央部には、緊急車両用の道路を西側の外周道路及び東側の中央通り（市道17号線）に結びつくように配置し、通常は歩行者用通路とする。

##### ②歩行者動線計画

計画地内の歩行者動線計画としては、各住棟と緑地及び団地内道路が、有機的に結びつくよう配置する。

##### ③団地発生集中交通量

供用後の団地発生集中交通量は、本事業による団地の人口計画等により 1,040台/日である。

#### (5)給排水計画

##### ①給水計画

生活用水は武蔵野市の上水道を利用する。

##### ②排水計画

生活排水については、公共下水道に放流する計画である。また、雨水については、浸透トレンチ及び浸透ますを設置し、可能な限り路面を透水性のものにするなどして、地下に浸透するように計画する。

## (6) 緑化計画

緑化計画については、「みどりの保護育成と緑化推進に関する条例」(武蔵野市)及び「東京における自然の保護と回復に関する条例」(東京都)に基づいて、計画地の外周部及び計画地内のループ道路部、緑道部のサクラ並木やケヤキ等高木をはじめ、良好な樹木はできる限り保存するとともに、積極的に新規に植栽を行い、緑の保護と育成を図るよう計画する。

## (7) ゴミ処理計画

ゴミ処理計画を表2-5に示す。

団地内で発生するゴミは、必要なゴミ集積場を設け、定時定点分別収集方式により収集・処理する。

表2-5 ゴミ処理計画

項 目		供用後
ゴミ排出量 (kg/日)	可燃ゴミ	2,592
	分別ゴミ	865
集積場所箇所数		15

#### 4) 事業の施工計画

本事業は、既存住宅の建替事業であるため、現入居者の仮移転先の確保、周辺環境への影響等を考慮し、全体を3工期に分け建設工事を実施する。なお、建設工事は表2-6に示すように全工期は約7年であり、平成6年に着工し、平成12年に完了する予定である。

表2-6 全体工事工程

年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年
工事期間	第1期工事		第2期工事		第3期工事		
除却工事	.....		.....		.....		
土工事	.....		.....		.....		
躯体工事	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
仕上工事		.....		.....		.....	.....
外構工事		.....		.....		.....	.....

#### 5) 環境保全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、「東京都環境管理計画」を策定している。(昭和62年策定、平成4年改定)

一方、武蔵野市では、昭和55年度に「武蔵野市第二期長期計画」(昭和56年度～平成4年度)を策定するとともに、これを4年毎に改定するローリング方式を採用し、平成元年には「武蔵野市第二期長期計画 第二次調整計画」(平成元年度～平成6年度)を策定し、「美しい都市(アメニティ)づくり」が提案され、特に計画地の位置する中央圏は、「緑豊かな行政センター」として位置づけられ、まちづくりが行われてきている。

本事業では、これらの上位計画等を踏まえ、周辺のまちづくりと一体となった整備を図るため、計画において環境保全の見地から表2-7に示すことを配慮することとした。

表2-7(1) 環境保全の見地から計画等に配慮した事項

計 画 等	内 容	計画において配慮した事項
東京都環境管理計画	<p>「地域別の環境像」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貴重な緑と武蔵野の風情を生かしながら、自然と住宅、文化などが調和した「田園都市」の形成を目指す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地内の緑の保護と育成を図るとともに、周辺地域と一体となった住宅団地を創出する。</li> </ul>
	<p>「環境に対する配慮の指針」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路、水辺、公園などを緑化し、水と緑のネットワークづくりに努める。事業所、公共施設、住宅等の敷地内、特に接道部の緑化を図ること。</li> <li>・ 高層建築物の建設に際しては、日照障害、電波障害、風害等の発生防止に配慮し、必要に応じ、建築空間の確保、高度制限、斜線制限、有線化等適切な防止策を講じること。</li> <li>・ 周辺との調和を図り、地域特性に応じた特色ある街並みを創出し、美しさとゆとり、親しみと活気にあふれた都市景観の整備に努めること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑化計画において団地内の既存樹木は可能な限り保存もしくは移植等を行ってその保全を図るとともに、適切な補植を行い緑豊かな植栽ゾーンの創出を図る。</li> <li>・ 計画地周辺への日影や風害による影響を減少させるため、高層建築物を計画地の中心部に配置する等の配慮を行う。</li> <li>・ 当事業による電波のしゃへい、反射障害については、共同受信施設等の適切な対策を講じる。</li> <li>・ 周辺住宅地との調和及び景観等への配慮から、団地周辺部では、極力既存樹木を保存する。また、建物の並びも周辺建物と同一方向を基調に配列する。</li> </ul>

表2-7(2) 環境保全の見地から計画等に配慮した事項

計 画 等	内 容	計画において配慮した事項
<p>武蔵野市第二期 長期計画</p>	<p>「中央圏の整備方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「緑豊かな公共（行政）センター」の性格を強める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地内の緑の保護と育成を図るとともに、周辺地域と一体となった住宅団地を創出する。</li> </ul>
	<p>「都市基盤整備方針」</p> <p>緑化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の樹木の維持管理に努めるとともに、「緑」の質に留意して、良質の緑を作りだすよう努力する。</li> <li>・公園等において雨水の地下浸透を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化計画において団地内の既存樹木は可能な限り保存もしくは移植等を行ってその保全を図るとともに、適切な補植を行い緑豊かな植栽ゾーンの創出を図る。</li> <li>・雨水については、浸透枡を設置するとともに可能な限り路面を透水性のものにするなどして地下に浸透するように計画する。</li> </ul>