

# 見 解 書

— 都 営 高 木 団 地 建 替 事 業 —

平 成 6 年 9 月

東 京 都

1-130-1

## 1. 総 括

### 1-1 事業者の名称及び事務所所在地

名 称 : 東京都  
代 表 者 : 東京都知事 鈴木俊一  
事務所所在地 : 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

名 称 : 都営高木団地建替事業  
種 類 : 住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

### 1-3 対象事業の内容の概要

本事業は、既存の1、2階建住宅(245棟、1,146戸)及び3階建住宅(1棟、18戸)合計246棟、1164戸を3階から14階建ての中高層住宅(33棟、1,850戸)に建替え、併せて周辺地域を含む居住環境の整備を図るもので、事業の概要は表1-1のとおりである。

表1-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
所 在 地	東京都東大和市向原三丁目10番ほか
計画区域面積	約168,310㎡
用 途 地 域	第二種住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
住宅建設戸数	3～14階建 33棟 合計 1,850戸
計 画 人 口	約5,550人 3.0人/戸
駐 車 場 台 数	居住者用 925台 公共施設用 130台 合計 1,055台
主たる公共施設	集会所 6箇所、保育所 1箇所、複合地域施設 1箇所、 高齢者在宅サ・ヒ・センタ 1箇所、市民ホール 1箇所
工 事 期 間	平成6年度～平成20年度の約15年間(予定)

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

評価書案についての市民の意見は2件提出された。また、関係市長としては、東大和市長、東村山市長、小平市長から意見が提出された。さらに、公聴会においては公述人2人から意見が述べられた。それらに対する事業者の見解の概略は、次に示すとおりである。

主 な 意 見 の 要 旨	事 業 者 の 見 解
<p>(大気汚染)</p> <p>アセスの評価では環境基準の高い方の基準(0.06ppm)を採用して、低い方の基準は採用していない。</p> <p>また、市民ホールに一どきに100台もの車が来たときについての予測もしていない。これは甚だ危険な二酸化窒素の値と考える。</p>	<p>昭和53年7月環境庁告示第38号に明らかにされている環境基準の運用については、「地域の二酸化窒素の環境濃度水準により、環境基準の達成又は維持に努めること。」とされており、東大和市は「1日平均値が0.04ppmから0.06ppmまでのゾーン内にある地域にあつては、原則として、このゾーン内において、都市化・工業化にあまり変化がみられない場合は現状程度の水準を維持、都市化・工業化が進む場合はこれを大きく上回る事とならないよう努めること。」という地域に該当します。</p> <p>したがいまして、東大和市における二酸化窒素の環境基準の上限は0.06ppmとなります。</p> <p>大気汚染の予測に当たっては、その精度を保つため年平均値を算出することとしています。</p> <p>そのため予測評価においては、毎日の市民生活の、ごく一般的な日常行動パターンを想定して行うのが妥当と考えます。</p> <p>この事業におきましては、団地関連発生車両としては団地人口から算出して1668台/日を想定しております。</p> <p>さらに、これに周辺道路の既存の一般通過交通量を加味いたしまして、この地域の予測地点における将来交通量は合計6952台/日として予測しております。</p> <p>したがいまして、一時に市民ホールに100台の車が集中したとしても、評価書案の予測結果を大きく超えることにはならないと考えます。</p>
<p>(騒音)</p> <p>環境騒音では、アセスではっきりと「もう現状でも満たさない」というところが3ヶ所書いてある。</p> <p>現在でも40dB以下のところを40dB以上になってしまったりしている。</p> <p>ここに道路や市民ホールのための住宅を建てたりしたら現在よりもっと環境は悪化する。</p>	<p>本事業が供用開始される時点での騒音につきましては、道路交通騒音によるものが主となると考えられます。</p> <p>予測・評価の結果における団地関連発生車両の走行に伴う道路交通騒音は、現況と同程度になるか、1dB程度の増加であったため、周辺環境に与える影響は少ないものと判断しております。</p>

主  な  意  見  の  要  旨	事  業  者  の  見  解
<p>(振動)</p> <p>現況調査結果をみると、30dB台のところがあり、30dBというのは30dB未満のところだと評価書案に書いてある。つまり静かだということである。それが高層住宅では52dBとなってしまうのが1件、環境アセスメントの中で書かれている。振動感覚閾値は55dBなのだからこれに近い値である。しかし55dB以下だから大丈夫と書いている。ところが別のところでは、高層の評価指標は65dBと基準を緩めている。第2種区域では評価指標を70dBまでつり上げている。こんな基準を認めるわけにはいかない。</p>	<p>振動レベルについてですが、まず現況調査結果のところは、環境振動の状況の数値です。ここで振動感覚閾値55dBと比較しているのは、環境振動については環境基準というものが定められていないため、現況の30～48dBという状況がどういふものかを判断するための比較値として示したものです。また、高層住宅における予測値につきましては、これは、道路交通振動の結果でございます。</p> <p>道路交通振動につきましては、振動規制法に基づき「道路交通振動に係る要請限度」が定められておりまして、第1種区域(昼65dB、夜間60dB)、第2種区域(昼70dB、夜間65dB)となっております。</p> <p>したがって、法的に定められたこの数値を評価指標として採用しております。</p>
<p>(日照障害)</p> <p>評価書案中の調査は冬至(12月の22日ないし23日)という冬の、日の最も短くなる時間で行っている。</p> <p>例えば、高木団地西側青梅街道側の親和地区で、朝の8時から9時まで日の当たらないところができ、親和地区のおよそ半分となる。</p> <p>日当たりの非常に重要なときの2時間はいかに重要なものか考えてもらいたい。日影のことを考えると高層住宅、南北軸住宅には反対だ。</p>	<p>冬の日の日照が貴重なものであることは、十分認識しております。住棟の配置に当たりましては、周辺に日影の影響を生じさせないよう、高層建物を極力中央に配置する、建物と敷地境界線との距離を可能な限り確保する等の配慮をしました。ただ、ここで、予測対象時点を冬至日といたしておりますのは、日影が最も長くなる時期だからです。つまり最も影響を及ぼす度合いが強い時期であるからです。建築基準法においては「日影による中高層の建築物の高さの制限」を冬至日の真太陽時を基準としておりますので、本事業におきましても、建物の配置をこの基準に適合するよう計画しています。</p>
<p>(電波障害)</p> <p>万一、予想の範囲を超えて、本事業に起因するとみられる電波障害が発生した場合についても予想範囲内と同様の対策を講じられたい。</p>	<p>環境影響評価の予測・評価におきまして、電波の障害範囲を予測しておりますが、この範囲を超えて障害が生じた場合は、本事業に起因することを確認の上、対処いたします。</p>
<p>(景観)</p> <p>この地域の周りは一般住宅地である。閑静な住宅地に突然14階建が建てられることになる。到底これは異様ととしか言いようがない。一般住宅地と接するところは3階くらいにすべきで他のところも高層化する必要はない。</p>	<p>本事業におきましては、都民の共有財産である、都営住宅用地の有効活用を図り、併せて周辺の皆様もご利用いただけるオアシス、公園・緑地、公共施設等を確保するために、一部高層化を考えております。このため、周辺からの景観状況に与える影響を考慮し、高層建築物は極力計画地の中央部に配置し、建築物と敷地境界との距離につきましても可能な限り確保しております。また、できるだけ住棟の圧迫感を軽減するため、勾配屋根にしたり、建物色彩を周辺と違和感のないページェ系にするとともに積極的な植栽を施し、可能な限り周辺に与える影響は軽減しておりますので高層建物が異様に感じられることは少ないと考えます。なお、今後詳細設計の段階においても、建物形態の検討を加え、圧迫感等の軽減を図っていきます。</p>

## 2. 対象事業の目的及び内容

### 2-1 事業の目的

本事業は、公営住宅法に基づき、既存の老朽化した簡易耐火構造1、2階建都営住宅（建設後約35年、245棟、1,146戸）及び耐火構造3階建都営住宅（建築後約20年、1棟、18戸）合計246棟、1,164戸を約15年次計画で建替えることにより、土地の有効利用、供給戸数の増加、居住水準の向上を図り、併せて周辺地域の居住環境を改善し、安全で住み良い町づくりを目指すものである。

### 2-2 事業の内容

#### 1. 位置及び区域

計画地は、図2-1に示すとおり、多摩地域の北部に位置する東大和市南端部のおおむね平坦な地域にある。また、東大和市の表玄関である西武拝島線の東大和市駅から計画地中心部までの距離は約700mであり、交通の利便性は極めて高い。

また、都心とこの地域を結ぶ東西の幹線道路として新青梅街道が計画地の北側を、青梅街道が計画地の南側から西側を通っている。

なお、対象事業の区域は、東大和市向原三丁目10番ほかの約168,310㎡である。

#### 2. 事業計画の内容

##### (1) 土地利用計画

都営高木団地の土地利用計画の策定に当たっては、「東大和市基本計画」等を考慮し、以下に示す基本方針を基に計画した。

##### 1) 東大和市の中心地に相応しいまちづくり

市の中心地に立地し、鉄道駅に近接していることから、市内の他地区のモデルとなる魅力的な都市景観の形成を図り、市内における住環境の整備の一環を担えるものとする。

##### 2) 地域と融合するまちづくり

周辺に分布する公園、緑地等の配置を考慮し、団地内の街路や緑道のネットワークを整合させるとともに、計画地内の公園や地域施設を充実させる。

また、周辺住宅地の街並みとの連担性に配慮し、一体性を持った計画とする。

##### 3) 良好な住環境の創出

公園や緑地の配置にあたっては、団地居住者や周辺住民が生活に潤いを持てるような規模を確認するとともに、安全な歩行者空間を創出するよう緑地等の整備を行う。

##### 4) 福祉に配慮した団地づくり



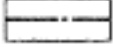


高齢者や身体障害者等が日常生活を安全にかつ快適な生活が過ごせるような良質な住宅を供給するとともに、公共公益施設、歩行者空間、公園等の整備、改善を重点的に行う。

##### 5) 地域特性に適合した住宅供給

地域の特性に配慮し、住宅規模や設備等の居住水準の向上を図る。



凡 例

-  計画地
-  都県境
-  市 境
-  J R
-  私 鉄


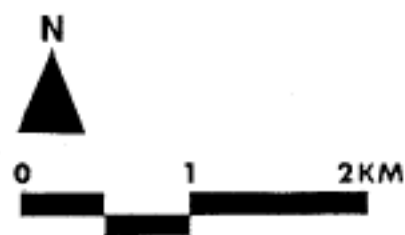
-  主要な道路

図 2-1  
計画地位置図



以上の基本方針に基づく本事業の土地利用は、表2-1、図2-2に示すとおりである。

なお、駐車場配置計画は、図2-3に示すとおりである。

表2-1 土地利用計画

用 途		建 替 前		建 替 後	
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)
住 宅 等	住宅・施設用地	55,000	33.2	30,550	18.2
	独立集会所	—	—	500	0.3
	電気室・受水槽	—	—	860	0.5
	小 計	55,000	33.2	31,910	19.0
公 園 ・ 緑 地	児童遊園	9,500	5.7	28,680	17.0
	住棟間緑地	92,300	55.6	44,200	26.3
	小 計	101,800	61.3	72,880	43.3
道 路 等	道 路	9,100	5.5	21,920	13.0
	団地内通路			22,560	13.4
	駐 車 場	—	—	16,260	9.7
	駐 輪 場	—	—	2,780	1.6
	小 計	9,100	5.5	63,520	37.7
合 計		165,900	100.0	168,310	100.0

※ 建替後の合計面積は、建替前の団地面積に、廃道を予定する市道や団地内に残された里道等（合計 2,410㎡）の面積を加えた値となっている。

図2-2 土地利用計画図

- 凡 例
- |   |               |
|---|---------------|
| 3 | 住棟・施設 (数字は階数) |
|   | 道 路           |
|   | 団地内通路         |
|   | 児童遊園          |
|   | 住棟間緑地         |
|   | 駐 車 場         |
|   | 複合地域施設        |
|   | 高齢者在宅サービスセンター |
|   | 市民ホール         |
|   | 保 育 所         |
|   | 独立集会場         |
|   | 併存型集会室        |
|   | 管理事務所         |
|   | 計 画 地         |



0 25 50 100m

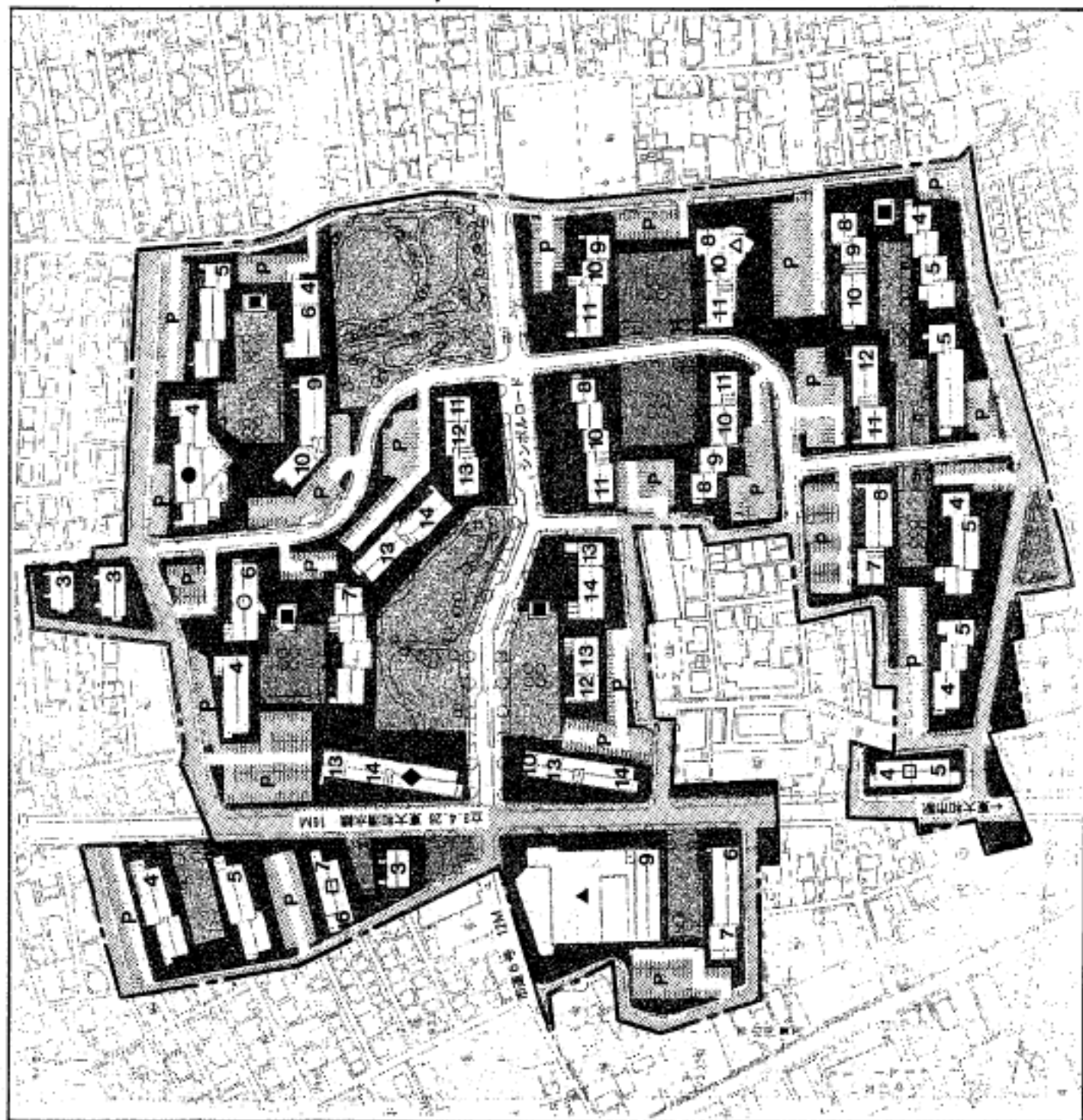




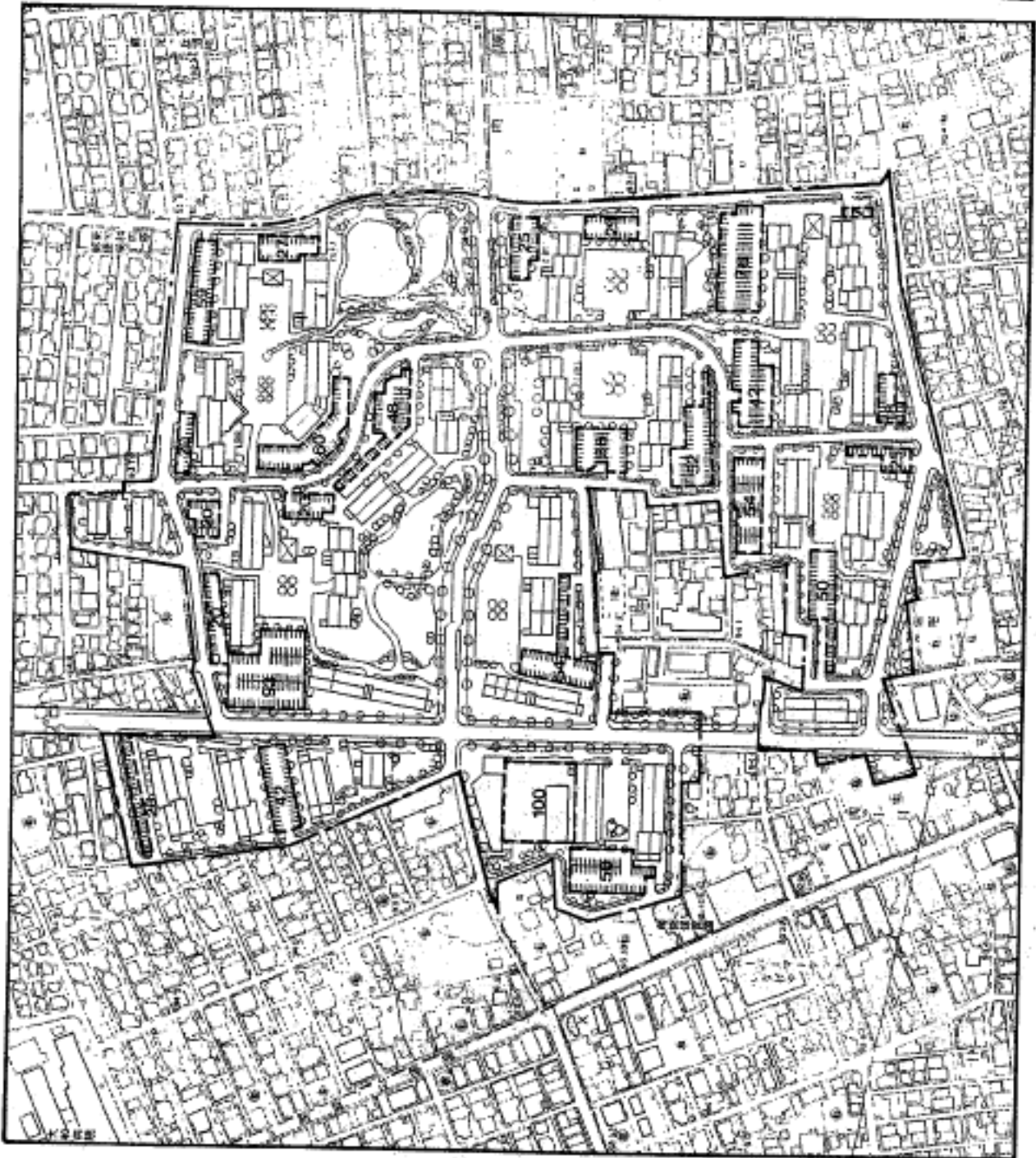
图 2-3  
 駐車場配置計画図

凡 例

-  計画地
-  駐車場
-  28 駐車台数

N

0 50 100 150 M



(2) 配置計画

住宅の配置計画は、以下に示す方針に基づき、周辺住宅地と調和した住宅地の形成を図る。

- 1) 土地の有効利用を図り、オープンスペースの確保と防災化・不燃化を図る。
- 2) 多様な居住者ニーズに対応できるよう、地域特別賃貸住宅等\*の公的住宅の導入や数タイプの住宅を計画することによって、階層ミックスを図る。
- 3) コミュニティ空間を確保し、まとまりのある住区が形成されるよう住棟の配置を図る。
- 4) 周辺地域との調和を保ちながら中・高層住宅を配置する。
- 5) 住棟周囲に適宜、駐車場を設置し、利便性の向上を図る。
- 6) 現況の樹木を極力生かした住棟配置を計画するとともに、現況樹木は極力保存することとし、それを踏まえた住棟配置を計画する。併せて適宜、移植を行い、周辺地域と一帯となるよう、緑のネットワークを構成する。

---

\*地域特別賃貸住宅……………公営住宅法により、昭和61年度に創設された制度であり、中間所得階層を対象とする家賃対策補助制度。

## (3) 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		165,900㎡	146,390㎡			
建築面積(建ぺい率)		55,000㎡(33.2%)	34,490㎡(23.5%)			
延べ面積(容積率)		67,300㎡(40.6%)	217,350㎡(148.5%)			
構 造		木造及び 鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造及び 鉄骨・鉄筋コンクリート造			
高 さ		約4.5m～約12.1m	約9m～約45m			
工期別 階数及び棟数	第一期工事	除 却 建 物		新 築 建 物		
		—		① 3階建	1棟	
		—		② 4階建	1棟	
		—		③ 5階建	3棟	
		—		④ 7階建	1棟	
	—		⑤ 14階建	1棟		
	小計		—	小計	7棟	298戸
	第二期工事	① 平屋建	13棟	① 3階建	2棟	
		② 2階建	9棟	② 4階建	1棟	
				③ 6階建	1棟	
				④ 7階建	2棟	
				⑤ 9階建	1棟	
	小計		68棟	325戸	小計	9棟
第三期工事	① 平屋建	26棟	① 11階建	3棟		
	② 2階建	17棟	② 13階建	1棟		
			③ 14階建	1棟		
小計		43棟	214戸	小計	5棟	374戸
第四期工事	① 平屋建	13棟	① 5階建	1棟		
	② 2階建	20棟	② 6階建	1棟		
			③ 10階建	1棟		
			④ 13階建	1棟		
			⑤ 14階建	1棟		
小計		33棟	185戸	小計	5棟	365戸
第五期工事	① 平屋建	24棟	① 5階建	3棟		
	② 2階建	24棟	② 8階建	1棟		
	③ 3階建	1棟	③ 10階建	1棟		
			④ 11階建	1棟		
			⑤ 12階建	1棟		
小計		49棟	280戸	小計	7棟	442戸
合計		193棟	984戸	小計	33棟	1850戸

※建替後の計画敷地面積は、建替前の敷地面積から都市計画道路及び外周道路用地を除いた面積である。

(4) 施設計画

1) 公共・公益施設

① 公共・公益施設の計画は、表2-3に示すとおりである。

表2-3 公共・公益施設

種 別	計 画 の 概 要	
複 合 地 域 施 設	1,400㎡×1ヶ所	1,400㎡*
高 齢 者 在 宅 サ ー ビ ス セ ン タ	600㎡×1ヶ所	600㎡*
市 民 ホ ー ル	5,000㎡×1ヶ所	5,000㎡*
保 育 所	600㎡×1ヶ所	600㎡*
独 立 集 会 所	150㎡×2ヶ所、100㎡×2ヶ所	500㎡
併 存 型 集 会 室	75㎡×2ヶ所	150㎡*
管 理 事 務 所	50㎡×1ヶ所	50㎡*
駐 輪 場	1,850戸×1.5台/戸×1㎡	2,775㎡
電 気 室	29ヶ所	500㎡
受 水 槽	16ヶ所	360㎡
合 計		約 11,900㎡

注) 施設の面積は、おおむねの面積である。

\* 建築面積は住宅面積の中に含む。

② 駐車場施設

駐車場は、全戸数の50%に相当する925台(駐車場24箇所)のスペースを確保する。また、公共施設用として、130台分の駐車場を計画する。なお、表2-4に駐車場規模を示す。

表2-4 駐車場規模

項 目	駐 車 場 台 数	駐 車 場 面 積	構 造
居 住 者 用	925 台	16,260 ㎡	平面式
公 共 施 設 用	130 台	1,800 ㎡	地下式及び平面式

(5) 道路配置と動線計画

道路計画については、図2-4に示すとおりである。

団地外周道路は、団地内外との道路のネットワークを図るうえで道路機能を充分果たすよう、団地側に拡幅整備する。

また、外周道路の歩道機能を補完するために、団地側には十分な空地を確保する。

(6) 供給処理施設計画

1) 給水計画

受水槽は、原則として各給水ブロック単位に設置し、受水槽から住棟に至るまでの給水管が幹線道路を横断しない位置に設置する。

2) 排水計画

汚水と雨水排水は分流とし、雨水は原則として宅地内処理し、建物周辺に必要な長さの浸透トレンチ管等を整備し、浸透樹からのオーバーフローは既存の雨水管等に接続放流する。

汚水は、周辺の既存公設樹に接続放流し、最終的に清瀬処理場にて処理される。

3) ガス供給計画

耐火造の1棟を除く現況ガス供給は、プロパンにて行なわれているが、建替えに当たり、都市ガスの供給とする。

4) 電力供給計画

電力の配管ルートについては、周辺地域を含めた供給事業者の計画に考慮し、調整するが、都市計画道路及びシンボルロード沿いについては、景観上の配慮からできるだけ地中埋設方法により、各棟の変電室に供給する。

5) 電話設備供給計画

電話設備の幹線ルートについては、周辺地域を含めた供給事業者の計画に考慮し、調整するが、都市計画道路及びシンボルロード沿いについては、景観上の配慮からできるだけ地中埋設方法により供給する。

6) 消防用水計画

各水槽は、地中埋設型とし、建物の各部分からの水平距離が100m以下となるよう設置し、消防ポンプ車が原則として2m以内まで接近できるよう設置する。

7) ごみ処理計画

各棟ごと集積場を設け、定時定点分別収集方式により収集し、小平・村山・太和衛生組合により処理する。

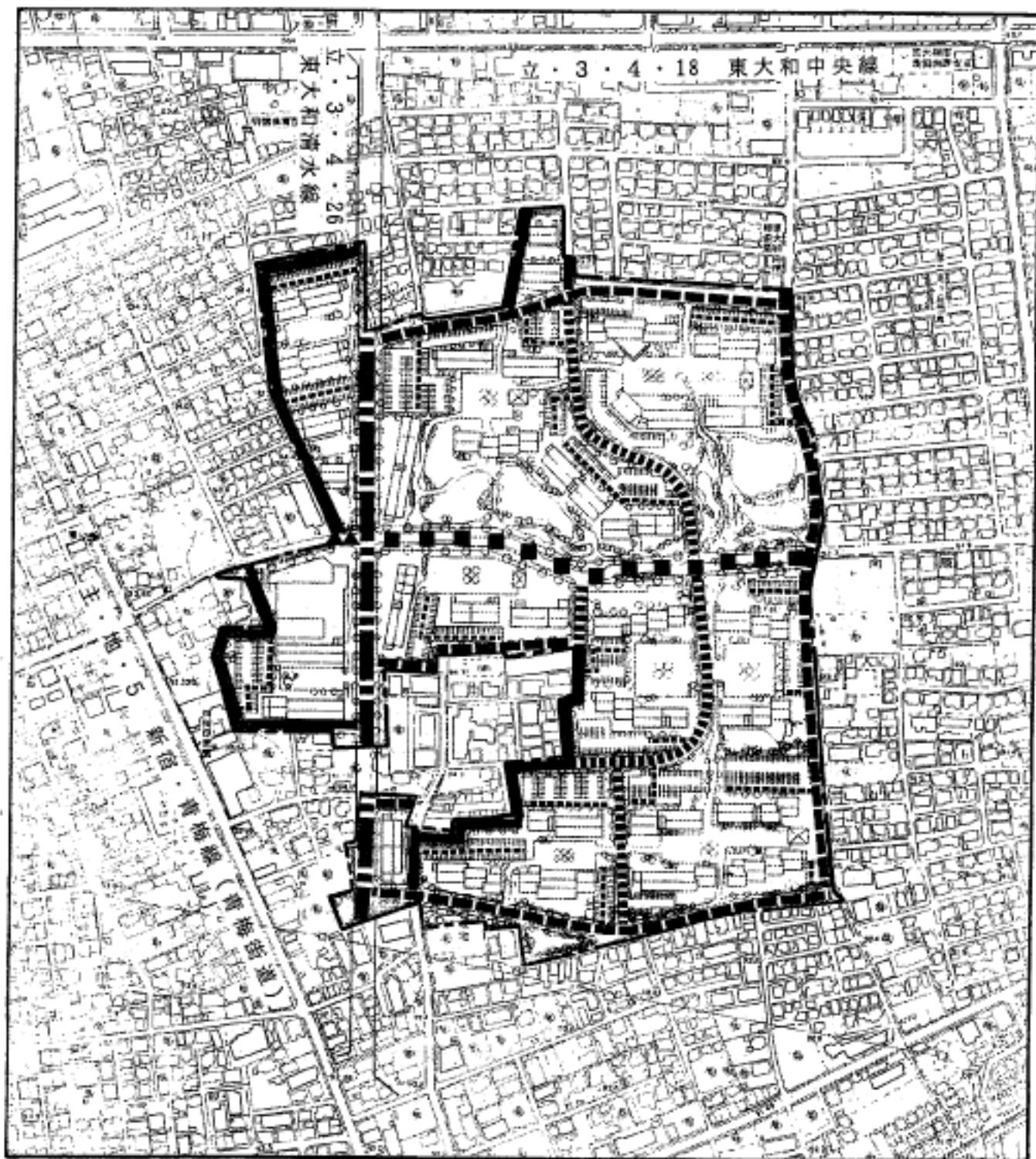
8) 緑化計画

緑化に当たっては、既存のケヤキ及びソメイヨシノ等の街路樹は極力保存あるいは移植をし、街路樹、児童遊園等の景観木として活用を図る。

また、児童遊園、緑道及び住棟間緑地については、極力現況樹木の保存を行い、さらに適宜植栽することによって適切な緑地環境を整える。

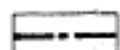
9) その他

テレビジョン電波の受信については、各棟に共同受信施設を設置し、各戸に供給する。

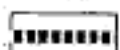


凡

例



計画地



団地内通路



都市計画道路



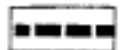
シンボルロード  
(歩行者専用道路)



市道6号線



アプローチ通路



団地外周幹線道路



団地外周道路

図2-4

道路計画図



0 50 100 200M

### 3. 施工計画

#### (1) 工事の概要

本事業は、既存住宅の建替事業であるため、現居住者の仮居転先の確保及び周辺環境への影響を考慮し、図2-5に示すように、全工事を5期に分け、表2-5に示す工事工程にしたがって工事を実施する。第1期工事は平成6年度末に着工し、平成9年度に完了の予定である。

表2-5 工事工程表

工事施工年度	平成															
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
工事工期	第1期工事	—														
	第2期工事				—											
	第3期工事					—										
	第4期工事						—									
	第5期工事								—							
建築工事	除却工事				-			-			-				-	
	土工事	—			-			-								
	躯体工事		—													
	仕上工事		—													
外構工事				-			-							-		
内容	除却戸数	0戸	325戸			214戸 (539)			185戸 (724)			260戸 (984)				
	建設戸数		298戸		371戸 (669)		374戸 (1043)		365戸 (1408)		442戸 (1850)					
	駐車場台数		173台		290台 (463)		150台 (613)		194台 (807)		248台 (1055)					

( )内は累計。

#### (2) 建設機械及び工事用車両

本事業に係わる主な建設機械は表2-6に示すとおりである。

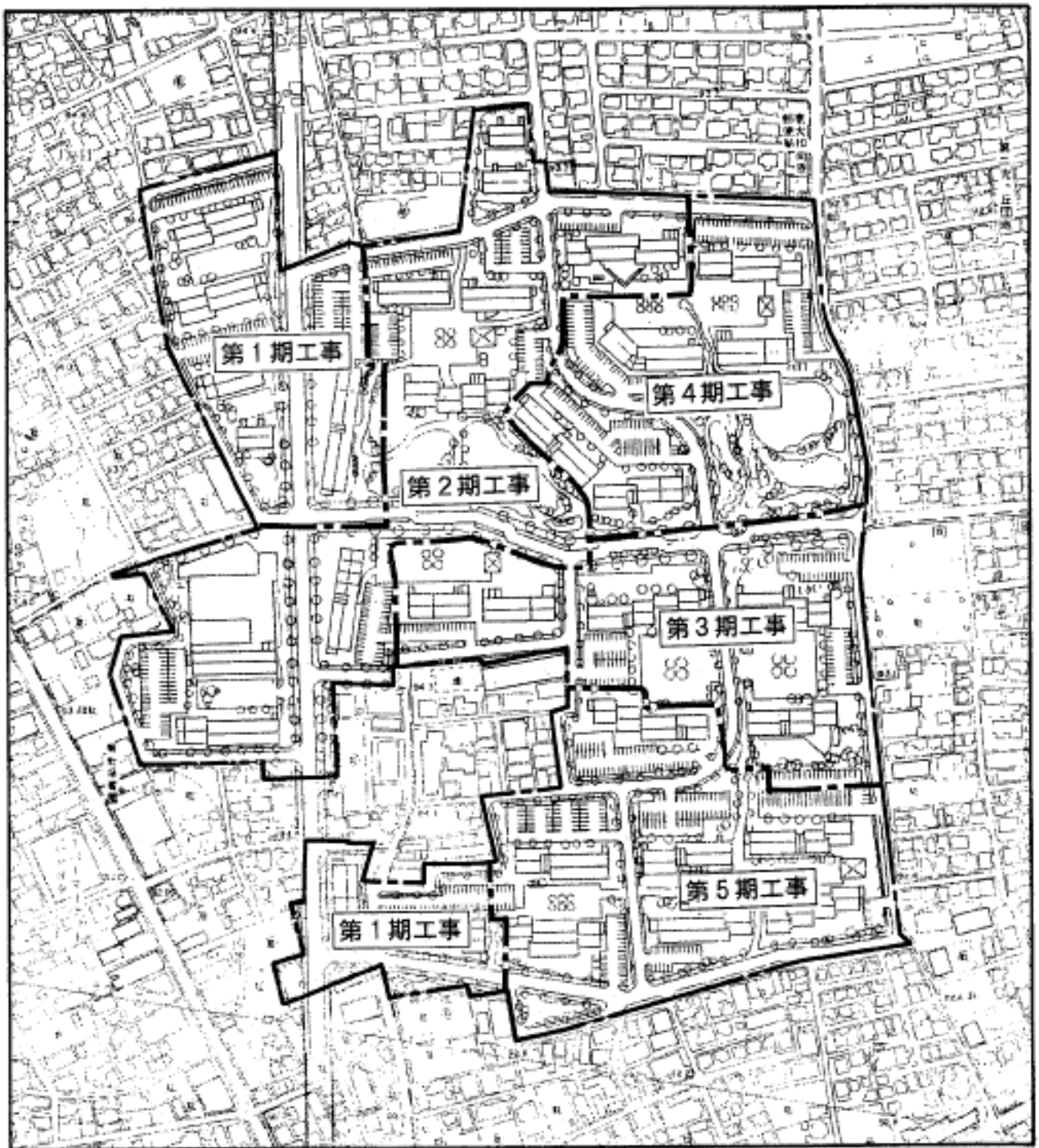
建設機械の稼働台数が全工程のうち最大となるのは、第5期工事の外構工事で、1日当たり29台の予定である。

工事用車両においては、全工程にわたり主に青梅街道及び新青梅街道を搬入・搬出ルートとし、工事用車両が最大となるのは、第5期工事の躯体工事及び外構工事で、1日当たり大型40台、小型45台、合計85台を予定している。

表2-6 主な建設機械

工種	主な建設機械
除却工事	ブレーカー*1 油圧破砕機 バックホウ ブルドーザ*2
仮設工事・土工事	ブルドーザ*2 バックホウ
躯体工事	コンクリートポンプ車 クレーン 型削機 コンクリートミキサー車
仕上工事	クレーン
外構工事	ブルドーザ*2 バックホウ ロートローラー アスファルトフィニッシャー

注) \*1 騒音規制法及び振動規制法に係わる機械  
\*2 東京都公害防止条例に係わる機械



凡 例


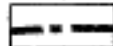
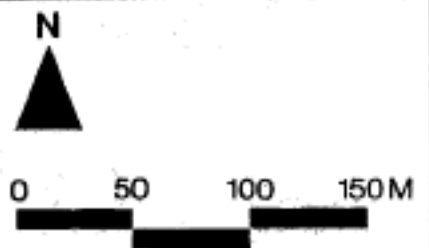
-  計画地
-  建設工事  
施工区分

図2-5  
建設工事の工区割図





2-3 環境管理に関する計画等の配慮

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す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、また「マイタウン東京'91 東京都総合実施計画」に基づき、これら施策を総合的・計画的に実施するため、平成4年5月には、「東京都環境管理計画、新たな展開に向けて」を改定した。

一方、東大和市では、昭和57年に「東大和市基本構想」を策定、昭和58年に「第一次基本計画」、平成5年4月に「第二次基本計画」を策定した。これは、21世紀を展望したまちづくりを推進していくに当たっての長期的な総合計画であり、「うるおいとふれあいのある東大和」を目指している。

以上の上位計画を考慮し、本事業の実施に当たり、環境保全上の観点から配慮した事項は、表2-7に示すとおりである。

表2-7 環境保全の見地から計画等に配慮した事項

計画等	内容	配慮した事項
東京都環境管理計画	<p>〔地域別の環境像〕 貴重な緑と武蔵野の風景を生かしながら、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地内の緑と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地を創出する。</li> </ul>
	<p>〔環境に影響を与える事業〕 開発時には、生態系の維持、鳥、魚、昆虫等に配慮し、画を身近な生態系に努めること。</p> <p>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こと。</p> <p>高層建築物建設に際しては、日照障害、電波障害、風害等を防止し、建築空間の確保、有線放送の制限、斜線制限、景観防止策を講ずること。</p> <p>周辺との調和を図り、地域特性に合わせた特色ある街並みと景観の整備に努めること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内の既存樹木を可能な限り保存し、移植等を行って保全を図る。また、供用後は、緑化計画に基づいて、緑豊かな植栽ゾーンの創出を図る。</li> <li>周辺公園、歩行者動線を考慮し、シンボルロード、児童遊園等の配置に配慮する。</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を行う。</li> <li>周辺住宅地との調和及び景観等への配慮から団地の周辺に緑地や道路等を配置するとともに、シンボルロードや児童遊園、住棟間緑地等オープンスペースを最大限確保するよう配慮した。</li> </ul>

計画等	内容	配慮した事項
「東大和第二次基本計画」	<p>都市景観の形成を自然的回復の歴史を創出し、東大和らしい景観を創出する。また、東大和の新たな景観づくりを推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺住宅地との調和及び景観等への配慮から団地の周辺に緑地や道路等を配置するとともに、シンボルロードや児童遊園、住棟間緑地等オープンスペースを最大限確保するよう配慮した。</li> </ul>

## 2-4 環境保全のための措置

### 1. 大気汚染

建設工事中の粉じんの発生については、以下に示すような措置を講じ粉じんの発生及び飛散防止に努める。

- ① 除却工事現場内及び工事用道路には、必要に応じて散水を行い粉じんの発生を防止する。
- ② 土砂運搬車など粉じんの飛散が起こりやすい工事用車両には、カバーシートを使用する。
- ③ 土砂や資機材の搬出入車両のタイヤに付着した泥・土の水洗いをを行うための洗車設備を出口付近に設置し、土砂が周辺に出ないように配慮する。
- ④ 粉じん防止用のネットシート、仮囲いを必要に応じて設置する。
- ⑤ 工事車両の出入口付近には、適宜清掃員を配置し、清掃に努める。

### 2. 騒音・振動

建設工事中の騒音・振動については、以下に示す措置を講じてその低減を図る。

- ① 建設工事には、低騒音型の建設機械及び工法を採用する。
- ② 建設機械は常に点検・整備を行い、良好な状態で使用し騒音・振動の発生を極力少なくするよう努める。
- ③ 躯体工事区域には、防音のため鋼板製仮囲い（高さ3m程度）を設置するとともに、5期中層建物（3F）の除却工事の際には、必要に応じて建物の周囲に防音パネルを設置する。
- ④ 敷地内の既存建物及び周辺地域に近接する工事については、複数の工種が重複しないように配慮する。また、これらに近接した工事については、極力短期間で終了させるようにする。
- ⑤ 施工時間を限定し、早朝・夜間作業及び日曜・祭日の作業は、原則として行わない。
- ⑥ 早朝・夜間及び日曜・祭日の資機材の搬出入は、原則として行わない。

### 3. 水質汚濁

建設工事中の水質汚濁を防止するため、以下に示す措置を講じる。

- ① 掘削等に伴う工事排水及び工事用車両の洗浄水は、必要に応じて貯留槽、沈殿槽を設置し処理する。
- ② 工事区域内の排水は、公共下水道に放流する。

### 4. 日照障害

計画地内の建物と敷地境界線との距離を可能な限り確保し、計画地周辺地域に対する日影の影響を極力少なくするよう計画する。

### 5. 電波障害

テレビ電波の受信障害が予測される地域においては、工事の進捗に先んじて共同受信施設の主要幹線を設置するとともに、引込線を設置、または既存共同受信施設に接続してい

くものとする。

なお、万一、予測地域外において当事業による影響が明らかになった場合も同様の措置とする。

## 6. 風 害

風害を生じないように、以下に示す措置を講じる。

- ① 14階建て等の高層建築物は、極力、計画地の中央部付近に配置する。
- ② 各住棟間及び周辺には、中高木の樹木を適切に植栽する。

## 7. 景 観

- ① 緑地の配置、樹木の保存及び植栽等については、地域景観に配慮し、違和感を生じないように緑地及び緑化を計画する。
- ② 住棟の色彩は、周辺地域の環境と調和しやすい色彩を採用する。
- ③ 圧迫感を緩和するために、計画地外周部にはできる限り植栽を施す。

## 8. その他

- ① 除却工事において、アスベスト材の使用が判明した場合は、ただちに東京都の「建築物の工事に伴うアスベスト飛散防止対策指導要綱」に基づいて適切に処理する。
- ② 除却工事等により発生する建設廃材については、できる限り再利用を図り、廃棄物の量を削減するよう努める。