

見 解 書

—— 都営昭島拝島団地建替事業 ——

平成 6 年 9 月

東 京 都

2-131-2

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

対象事業の名称： 都営昭島拝島団地建替事業

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2階建67棟-453戸、中層耐火造5階建13棟-580戸、合計 1,033戸)を中・高層住宅(4~14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	東京都昭島市拝島町三丁目地内
区 域 面 積	102,420 m ²
用 途 地 域	第2種住居専用地域・第2種高度地区 (一部、第1種高度地区を含む) 準防火地域(建ぺい率60%・容積率200%)
建築面積・延床面積	29,450m ² ・136,410 m ²
階 数	4階～14階
棟 数・住 戸 数	12棟・1,350戸
駐 車 台 数	約700台(駐車場率約50%)
主 な 団 地 内 施 設	・地域施設 2箇所 ・集会所 3箇所 ・管理事務所 1箇所 ・保育所 1箇所 ・その他(店舗、駐輪場)

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

環境影響評価書案について、都民からの意見書1通及び関係市長として秋川市及び八王子市の各市長から意見が提出された。

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1.4-1に示すとおりである。

なお、昭島市長及び福生市長からの意見は特になく、また、公聴会は公述の申し出はなく開催されなかった。

表1.4-1 主な意見と事業者の見解

主な意見の要旨	見解の概要
<p>(1) 電波障害</p> <p>受信状況調査によると八王子市内の一部地域において遮蔽及び反射障害が予測されるが、障害が生じた場合、速やかに共同受信施設等必要な対策を実施していただきたい。</p>	<p>(1) 電波障害</p> <p>ご指摘の八王子市では、東京タワー電波のうち、VHF（1チャンネル～12チャンネル）では電波障害の発生が予測されませんが、UHF（放送大学）の受信障害が予測されます。</p> <p>放送大学を受講等されている方々については、有線方式による共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより、影響は解決するものと考えます。</p>
<p>(2) その他</p> <p>当該建設事業に係る環境影響評価書案については、おおむね妥当なものと解する。</p> <p>なお、今後本事業を進めるにあたっては、環境影響評価書案に記載された内容を遵守し、環境の保全に万全を期されたい。</p>	<p>(2) その他</p> <p>今後、本事業を進めるにあたっては、環境影響評価書案に記載された内容を遵守し、環境の保全に万全を期してまいります。</p>

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 2階建67棟-453戸、耐火造 5階建13棟-580戸、合計 1,033戸）を中・高層住宅（4～14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、東京都昭島市にあり、JR拝島駅から南西方向約1.2kmに位置している。計画地の東側200mには国道16号線が南北に伸びている。

計画地の西側は、市道を挟んで昭島市立水鳥公園、多摩川に近接している。南側は市道を挟んで啓明学園（幼、小、中、高）に接し、北側は東京都住宅供給公社熊川住宅に隣接している。東側は立川バス拝島営業所、取り付け道路に面して商店、戸建住宅を中心とした街並みが形成されている。

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。

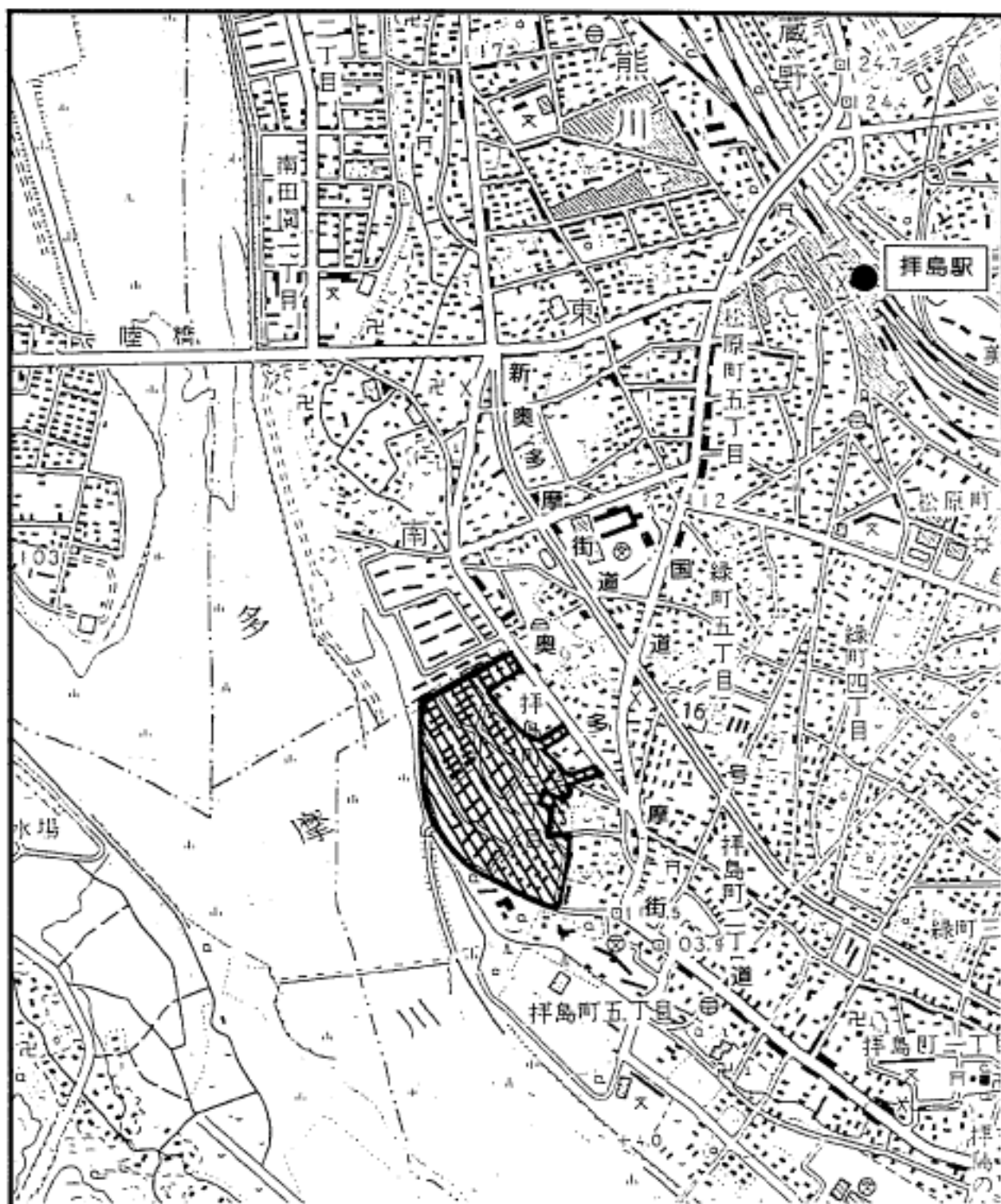
表2.2-1 土地利用計画

用途	建替前（現況）		建替後		備考
	面積（㎡）	構成比（%）	面積（㎡）	構成比（%）	
住宅用地	68,197	66.58	36,120	35.28	
道路・通路	17,490	17.08	20,240	19.76	
公園用地	13,670	13.35	14,180	13.85	団地内公園
緑地用地	680	0.66	12,630	12.33	
駐車場用地	0	0.00	11,200	10.93	
共同施設用地	2,383	2.33	8,050	7.85	注1
合計	102,420	100.00	102,420	100.00	

注1：保育所、併存店舗、集会所、高齢者福祉施設、地域集会所

2) 配置計画

配置計画を図2.2-2に示す。



凡 例

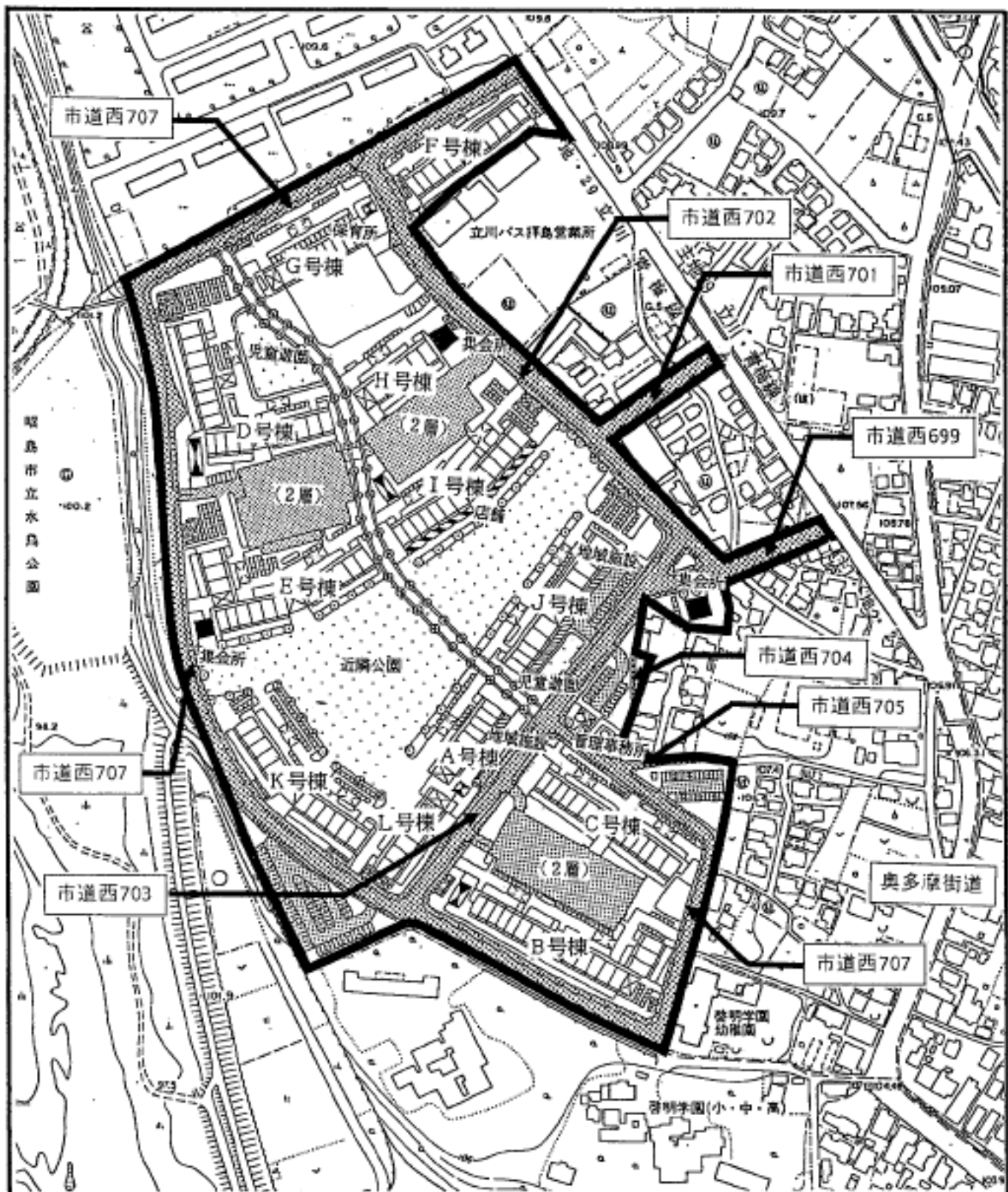


: 計画地

図2.2-1 計画地位置図

0 100 250 500





凡例

	住宅棟		近隣公園
	保育所		児童遊園
	店舗		緑地
	地景施設		道路(市道)
	集会所		温室園
	管理事務所		遊戯場
	貯水塔		自動車庫
	ポンプ室		川

□棟別高さ一覧表

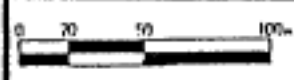
棟	建物高さ	棟	建物高さ
A	49.75	G	16.40
B	42.55	H	23.05
C	14.50	I	46.95
D	50.95	J	49.75
E	45.95	K	50.95
F	14.50	L	52.55

高さ単位はmとし、Gからを示す。
建物高さはPHを含む。

—— 計画区域



図2.2-2 配置計画図



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
区 域 面 積		102,420㎡
建築面積等	建築面積	29,450㎡
	延床面積	136,410㎡
構 造		鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造
高 さ		14.50～42.85 m
階 数 及 び 棟 数		高層棟 6～14階建 9棟
		中層棟 4～5階建 3棟
		計 12棟

4) 設置計画

(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。

表2.2-3 公共・公益施設計画

種 別	計 画 の 概 要		
地 域 施 設	2 箇所	高齢者福祉施設	1,000㎡
		地域集会施設	600㎡
保 育 園	1 箇所	G棟に設置	900㎡
集 会 施 設	3 箇所	150㎡型 2棟、100㎡型 1棟	
公園・緑地等	団地内公園	14,180㎡（遊園も含む）	
	緑地用地	12,630㎡	

(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する。なお、駐車場の位置については「図2.2-2 配置計画図」に示す。

また、まとまりのある広場を確保するために、駐車場の一部を自走式 2層駐車場とする。

表2.2-4 駐車場の状況

駐 車 場 の 種 類	駐 車 台 数
平 面 式 駐 車 場	約 130台
自 走 式 2 層 駐 車 場	約 570台

5) 交通及び動線計画

(1) 交通計画

道路は、計画団地外周をとり囲むように配置する（主要道路の幅は10～16.5m）。

(2) 歩行者の安全

計画地の外周道路に面している部分には、ポケットパーク・緑地及び歩道を配置することにより安全な歩行者通路を計画する。

横断歩道、信号機等の交通安全施設については、今後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。

団地配水は下水道に放流する。

また、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槽、浸透性舗装、雨水升によって地下浸透させ、雨水流出を抑制する。

7) 緑化計画

計画地中央に存在するサクラ並木を可能な限り残すとともに、公園・緑地用地面積を26,810㎡（現況14,350㎡）と拡大する。

さらに、実施設計の際には、昭島市及び地域住民の意見を十分考慮し、地域と一体化した緑化を行う。

2.2.3 事業の施工計画

本事業に係る全体工事は、図2.2-3 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	10
工 期	第 1 期 工 事			第 2 期 工 事			第 3 期 工 事			
解体工事	—			—			—			
準備工事		—			—			—		
根切工事										
基礎工事		—————			—————			—————		
躯体工事										
仕上工事				—			—			—
入居・検査等					—			—		—

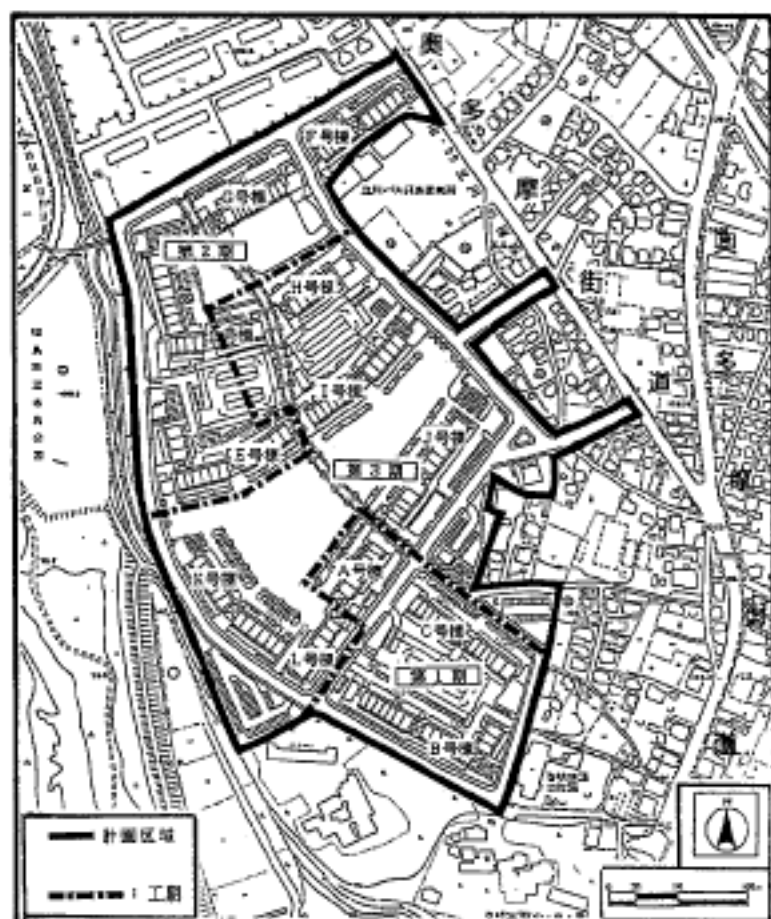


図2.2-3 工期割り図

2.3 環境管理に関する計画等への配慮

東京都では、昭和62年度に「東京都環境管理計画」を策定した。

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、計画段階から環境保全のため、上述の「東京都環境管理計画」の基本方針等を十分考慮し、次のような事項に対して配慮をすることとした。

1) 具体的配慮事項

- (1) 現況公園面積を上回る広さの公園用地を設けるほか、現況の10数倍の広さの緑地用地を設け、東京都の基準に準じて植栽を行う。
- (2) 周辺市街地に面する部分は圧迫感や日照阻害を与えないよう中層住棟とし、多摩川に面する部分に高層を配慮し、街並み景観のポイントとしている。
- (3) 敷地中央部を南北に通り返している現況のサクラ並木を極力残す計画とし、また、外周市道の歩道拡幅整備を行い、歩行者の安全を高めた計画としている。