

2-150-1

見 解 書

都 営 桐 ヶ 丘 団 地 建 替 ・ 改 善 事 業

平成8年8月

東 京 都

1 章 総 括

1-1 事業者の名称及び所在地

名 称 : 東京都
代 表 者 : 東京都知事 青島幸男
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 : 都営桐ヶ丘団地建替・改善事業
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、既存の老朽化した4階建住宅97棟、5階建住宅37棟及び6階建住宅11棟（建設後約35年、145棟4,988戸）のうち、60棟2,131戸の建替を行うとともに、2,189戸を新築するもので、最終的には、建替しない2,857戸とあわせて、全体で134棟5,046戸の団地とするものである。

なお、建替しない2,857戸のうち2,609戸は改善工事を行い、248戸は未改善のまま残存となる。

表1-3-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
所 在 地	東京都北区桐ヶ丘一丁目・二丁目、赤羽北三丁目ほか
計 画 区 域 面 積	453,547㎡
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	4～20階建34棟 2,189戸新築、2,609戸改善 全体5,046戸
計 画 人 口	約12,880人 建替 3.0人/戸 改善 2.2人/戸
駐 車 場 台 数	1,515台
主たる公共施設	特別養護老人ホーム1箇所、高齢者在宅介護支援センター1箇所等
工 事 期 間	平成8年度～平成20年度の約12年間(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

評価書案についての意見等の件数は、都民からの意見書が1件、関係区長（北区、板橋区）及び隣接県知事・市長（埼玉県、川口市）の意見が4件、公聴会での公述が5件の計10件であった。

これらの主な意見と事業者の見解の概略は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 主な意見と事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 要 旨	事 業 者 の 見 解
<p>(予測・評価項目の選定) (水文環境)</p> <p>これまでも近辺のマンションの建設工事に伴い、周辺の池に影響が出ているのが確認されている。これらは、工事により水脈が切断されたためであり、これらのデータが一切示されていないのは理解できない。</p>	<p>本事業区域及び周辺には表流水が存在しません。また、計画地及び周辺の帯水層は、この地域に広く分布する立川・武蔵野ローム層となっています。造成工事においては、基礎部深さ約5m及び基礎抗深さ約20mが帯水層の一部に貫入するのみであります。また、工事の施行中及び供用後においても地下水の揚水は行わないため、地下水の水位、流動に与える影響は無く、本環境影響評価においては予測・評価項目としては選定しておりません。</p>
<p>(その他)</p> <p>一般的には、環境といった場合、「コミュニティ」という分野が含まれるのではないのか。現状の「コミュニティ」の保護・継承を計画に盛り込むような制度を作り、既存の自治会をてことする、コミュニティの継承、発展を図ることが必要であると思う。</p>	<p>本事業における建替・改善計画は、建替は3工期、改善は5工期に分け、居住したまま実施していきますので、一度に団地全体のコミュニティがなくなるということはありません。また、建替後の再入居につきましても基本的に現居住者が優先されるため、供用後も、現在のコミュニティが継承されていくものと考えております。</p>
<p>(大気汚染)</p> <p>板橋区、北区、双方は日本一といっような大気汚染の地域であり、このような地域で更に大気汚染が加速されるという事自体が極めて重大なことであると言わざるを得ない。</p>	<p>板橋区、北区の大気汚染が環境基準を越えている状況につきましても、本事業で対応すべき問題とは異なるのではないかと思います。今日の環境悪化の問題は複雑な要因が絡み合う複合汚染となっております。そのため、一事業の対策により改善することは不可能です。また、一方で老朽化した公営住宅を建て替えて、供給を図ることも必要であり、こちらの重要性も軽視できません。事業の実施により周辺環境へ与える負荷をできるだけ少なくする方向で努力し、住環境も含めた総合的な環境の改善を目指しているものであることを御理解下さい。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	事 業 者 の 見 解
<p>(騒音・振動)</p> <p>騒音、振動などを最小限に防ぐため(工事関係車両について)待機中はエンジンの停止の徹底等にも十分な配慮をしてもらいたい。</p>	<p>本事業の工事に際しましては、車両の待機中につきまして、運転者に待機中はエンジンの停止をするよう徹底致します。さらに、早朝・夜間及び日曜・祭日の資機材の搬出入は行わないようにいたします。</p>
<p>(日照阻害)</p> <p>今回の建替・改善事業における高層化に伴い日当たりの悪い南北棟が出来る恐れがある。こうした南北棟は、造らないで頂きたい。</p>	<p>今回の住棟の配置につきましては、周辺への影響を可能な限り抑えるように配慮した結果であります。また、南北棟におきましても、一定の日照時間は確保できる計算となっております。</p>
<p>(電波障害)</p> <p>電波障害の影響が広範囲に及ぶのを承知しておりながら、第2次対策で対応しようというのは影響を事前に防止するという考えの欠如した無責任極まり無い計画である。</p>	<p>本事業におけるテレビ電波の受信障害地域の予測・評価は、建築物の計画住棟位置を初期条件として設定し、遠へい障害と反射障害の双方についての影響範囲を算出していますが、影響範囲については、建設予定の住棟の高さ、位置等の現計画との若干のずれや変更等の不確定要素も考慮に入れて計算結果よりも広い範囲で設定しております。本事業により電波障害が予想される地域の方々につきましては、障害の発生前に十分な調査の後、有線方式の共同受信施設等により障害の解消を行います。また、仮に、予測範囲外において本事業による受信障害の影響が認められた場合には、早急に同様の対策を採らせて頂きます。</p>
<p>(風害)</p> <p>①評価書案では、「計画建物の周辺に風害の影響を及ぼす事は無い」と評価しているが、現在ある14階建の住棟等においては日常的に風害に悩まされている。今度の20階の場合、「強風で悩まされたい」という保証はどこにあるのか。</p> <p>②20階建の超高層住宅2棟の建設計画と、それと合築という形で、区立特別養護老人ホームや高齢者在宅サービスセンター、高齢者在宅支援センターや児童館が作られる事になっている。こうした施設の利用者の多くは、高齢者、障害者、子供であるという立場に立って抜本的な風害対策を求めたい。</p>	<p>本評価書案の予測対象地域は、本事業の実施により影響が予測される計画地周辺であり、予測結果についてみると、供用後の日最大平均風速の超過確率は東京大学生産技術研究所による「強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度」を満足する結果となっており、計画地周辺に風害の影響を及ぼすことはないものと評価しております。</p> <p>一方、計画地内における建物、特に20階建をはじめとする超高層住棟の及ぼす風の影響を軽視しているものではなく、特に、高齢者、障害者、児童の方々についての風害対策は非常に重要なものであると認識いたしております。そのため本事業におきましては、計画地内における風害の防止対策等について、今後、皆様の意見を基にし、基本設計の中で植栽樹木の種類、位置等の検討を行い最も有効な方策を採りたいと考えております。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	事 業 者 の 見 解
<p>(景観)</p> <p>今回の計画では、20階の建物等の超 高層建築が5棟建てられることになっ ている。これは主に5階建ての建物の 景観に慣れ親しんできた住民にとって は大きな変化となり、特に2棟の20階 建ての建物は全体の中でも突出しており 、景観全体の調和を乱す恐れがある。</p>	<p>都民の良好な住環境を確保することを目的とした都営住 宅におきましても高層化の時代が到来しており、その分広 いオープンスペースを確保することにより住居周辺をも含 めた良好な環境の創造が望まれております。そのための高 層棟については、周辺に及ぼす景観上の影響に十分配慮し 圧迫感を軽減させるように高層棟の配置はできるだけ中央 とする、建物の壁面の色をアイボリーとする、計画地外周 部にはできる限り植栽を施す等の対策をしていますが、さ らに建物のデザイン、色等について今後景観設計の中で、 より影響の少ない方策を検討してまいります。</p>

2章 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4～6階建都営住宅（建設後約35年、145棟、4,988戸）を約12年次計画で建替・改善することにより、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2-2-1に示すとおり、北区の北部、武蔵野台地のおおむね平坦な地域に位置し、JR線赤羽駅から計画地中心部までの距離は約1km、北赤羽駅から約0.8km、都営地下鉄三田線の志村坂上駅から約1.3kmで、交通の利便性は極めて高い。

また、都心とこの地域を結ぶ南北の幹線道路として国道17号が計画地の西側を、都市計画道路補助85号が計画地の南側から環状7号へと通じている。

また、計画地北方面には環状8号が東西に走り、自動車による利便性にも恵まれた場所である。

なお、対象事業地は、北区桐ヶ丘一・二丁目、赤羽北三丁目、赤羽台三・四丁目の約45.4haの区域である。

2. 事業計画の内容

(1) 土地利用計画

桐ヶ丘団地の建替・改善計画の策定に関しては、以下の基本方針を基に計画した。

1) 高度利用の達成

現住宅の誘導居住水準を考慮、首都圏の住宅需要動向等を踏まえた適正な密度水準及び高度利用の望ましい形態（圧迫感の回避、公園との調和等）の追求。

2) 公的役割の分担

地域の中心核としての施設整備を図るとともに、周辺からの利用促進が図れる配慮。

3) 既居住者への十分な配慮

既居住者の特性や意向を配慮した住宅の供給・管理及び住宅の改善。

4) 高齢化社会への対応

高齢者向住宅の供給と高齢者向サービスの提供。

5) 居住者構成の多様化

都営住宅以外の公的住宅の供給。

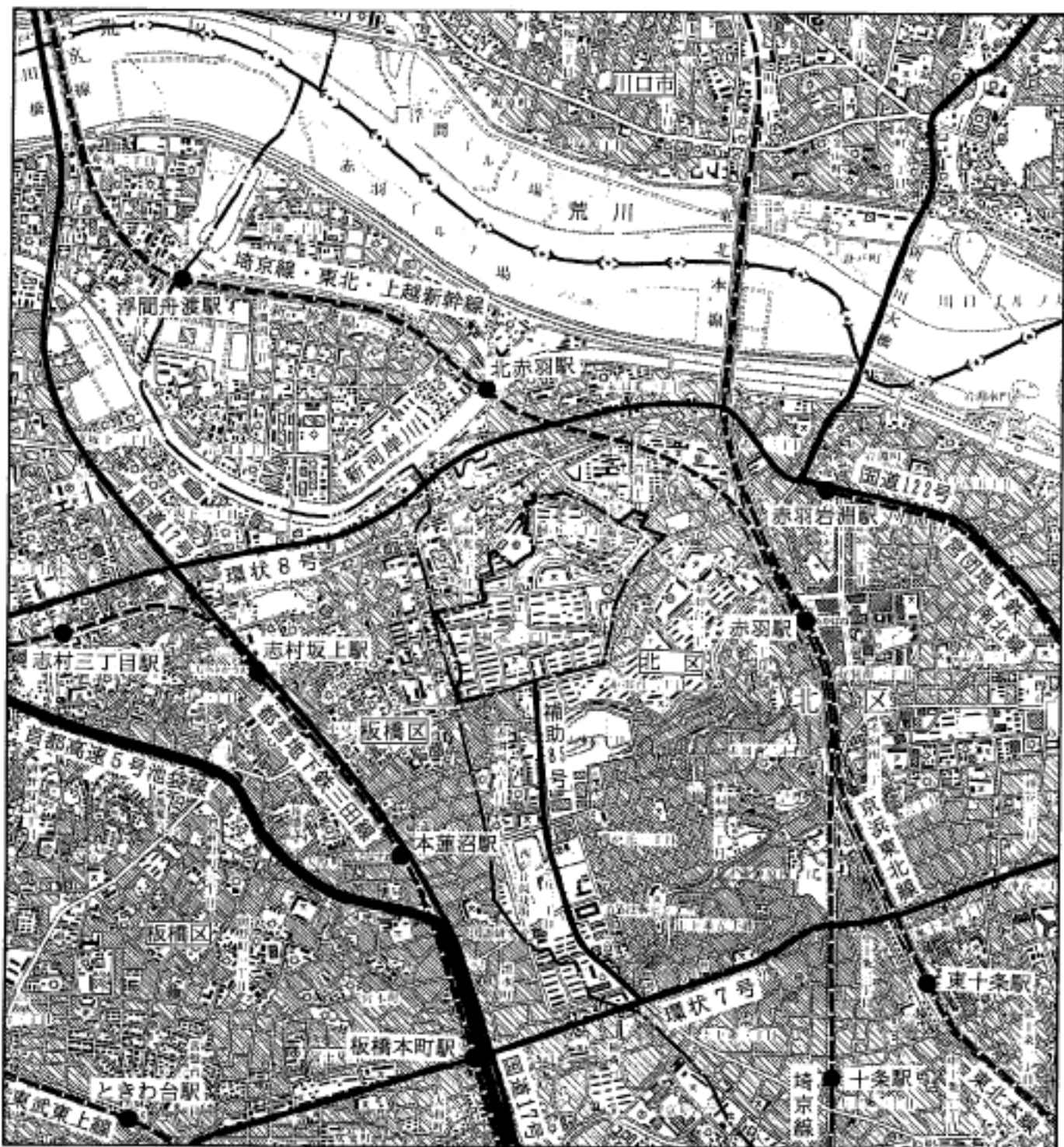
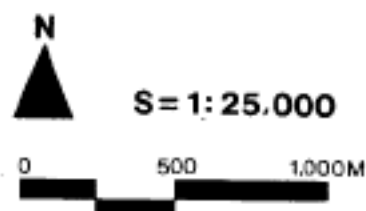


図 2 - 2 - 1
計画地位置図



凡 例

- | | | | |
|------|---------|-----|------|
| ——— | 計 画 地 | ——— | 区・市境 |
| —<—> | 都 県 境 | | |
| ——— | 鉄 道 | | |
| ——— | 高 速 道 路 | | |
| ——— | 主 要 道 路 | | |
| ● | 駅 | | |

6) 良好な自然環境の保全と活用

良好植生の保全を図るとともに、公園を生かした歩行者ネットワークの確立。

7) 生活関連施設の充実

商業機能、文化・レクリエーション等諸機能の充実を図るとともに、道路ネットワークの整備。

8) 街並み形成

大規模団地の画一性、単調さに陥らない多様な住宅供給による変化に富んだ街並みの創出。

以上の基本方針に基づく本事業計画の内容は、表2-2-1、図2-2-2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(m ²)	比 率(%)	面 積(m ²)	比 率(%)		
住宅地	住 棟	220,437	46.6	174,743	38.5	建替145棟4030戸、建替後114戸5,446戸
	住棟間緑地	-	-	40,181	8.9	建替後は駐車場含む
		(220,437)	(46.6)	(214,924)	(47.4)	
道 路	公 道	44,406	9.4	32,499	7.2	
	通 路 等	66,876	14.1	51,327	11.3	
小 計		(111,282)	(23.5)	(83,826)	(18.5)	
公園・緑地	都市計画公園	57,382	12.1	63,474	14.0	3箇所
	団地内公園	11,519	2.4	12,820	2.8	建替前9箇所、建替後13箇所
	緑 地	15,843	3.4	25,581	5.6	
		(84,744)	(17.9)	(101,875)	(22.4)	
公益施設	教育施設	43,781	9.3	39,235	8.7	小学校2箇所、中学校1箇所
	そ の 他	12,474	2.7	13,837	3.0	福祉施設含む
小 計		(56,255)	(12.0)	(53,122)	(11.7)	
合		472,828	100.0	453,547	100.0	

※住宅地は、商業併用住宅(7,235m²)を含む。

※建替後は、都市計画変更に伴い面積確定したものであり、外周の公道及び民有地を含めていない。

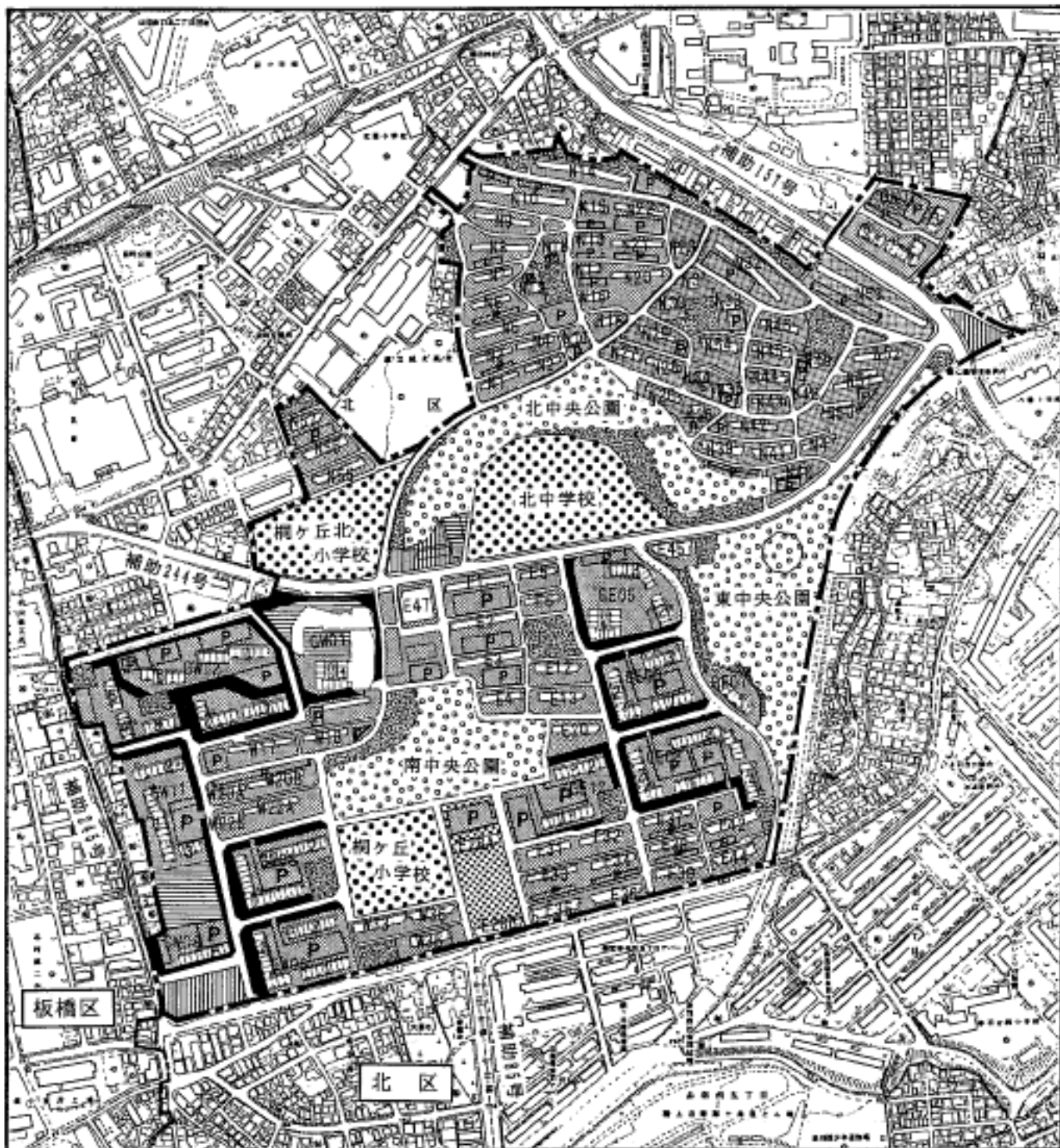
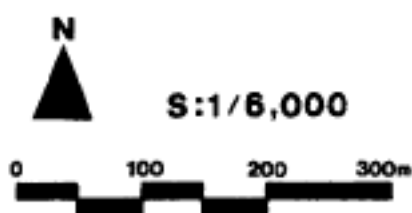


図2-2-2
配置計画図



凡 例

- 計画地
- 区・市境

街区番号	住棟番号
GW01~12	1~7
GE05~12	1~4
GW01	1~3
	N1~57
	E1~47
	W17~36

- 住 棟
- ▨ 商業併用住宅用地
- ▩ 住棟間緑地
- P 駐 車 場
- 都市計画公園
- 団地内公園緑地
- 緑 道
- 教育施設用地
- ▨ 福祉施設用地
- ▨ その他施設用地

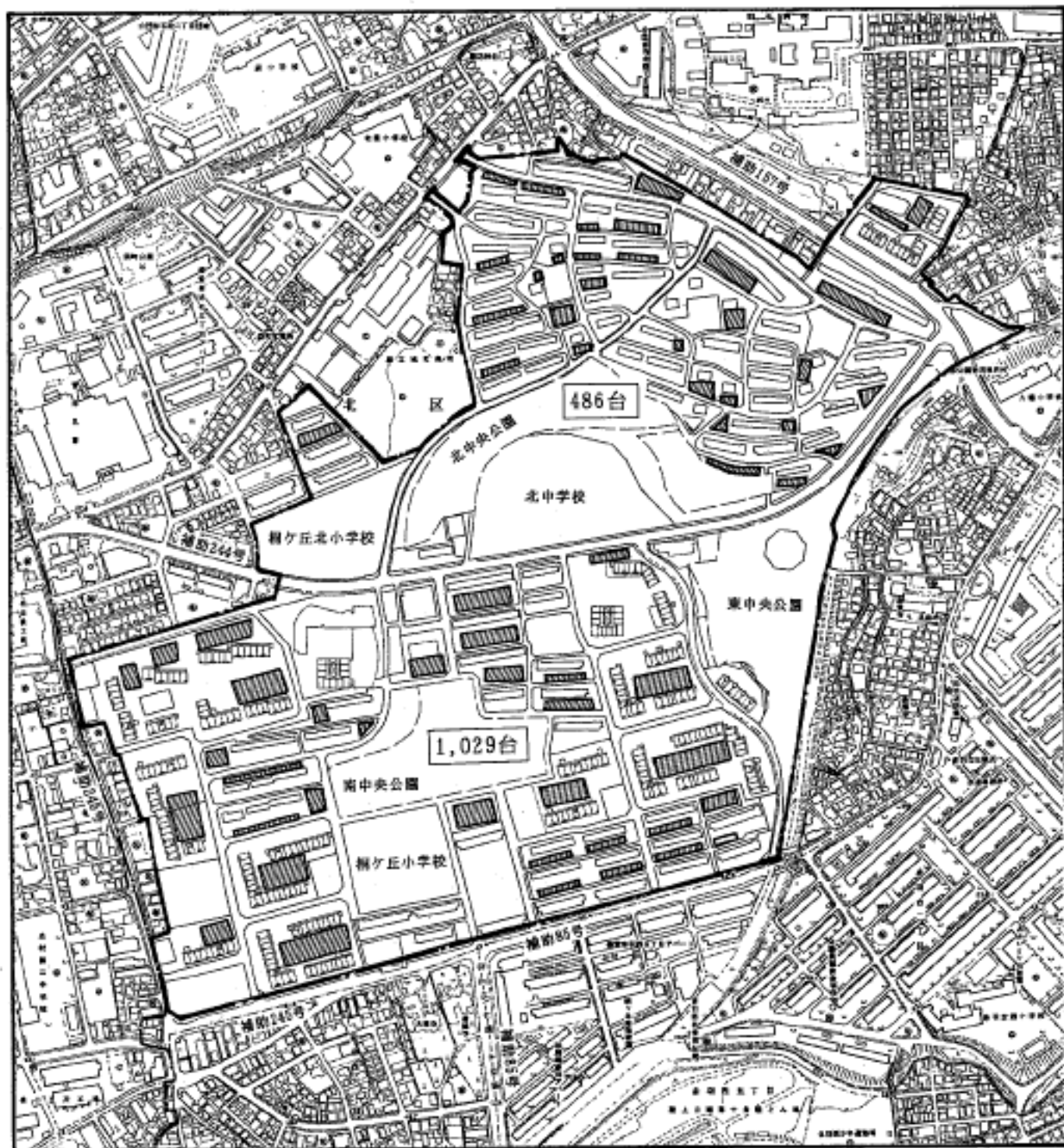


図 2-2-3
駐車場配置計画図

凡 例

- 計画地
- 駐車場
- 区・市境



S:1/6,000



(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) 都心に近い利便性の高い団地として、土地の高度利用化を図りながら、住戸数の増加を図る。
その内容としては、20階建2棟、14階建4棟、10～12階建4棟、5～8階建21棟、4階建3棟の計34棟 2,189戸である。
- 2) 多様な家族層の入居が可能なように、型別供給を行う。
- 3) コミュニティー空間を確保し、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こととし、特に、周辺への景観、日照、風害等を考慮し、20階建は計画地の中央部に配置する。
- 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。現況樹木は極力保存することとし、併せて適宜、移植を行い、周辺地域と一体となるよう、緑のネットワークを構成する。

(3) 建築計画

建替・改善計画等の概要は、表2-2-2(1)、(2)に示すとおりである。

表2-2-2(1) 建替・改善工事前後概要と比較表

項目	内容	
	建替前	建替後
面積	472,828㎡	453,547㎡
建築面積(建ぺい率)	81,378㎡(14%)	11,547㎡(20%)
延床面積(容積率)	131,580㎡(48%)	370,228㎡(88%)
住 総戸数	4,981戸	5,046戸
宅 変更内容		
施設	表2-2-3(P.9)にその概要を示す。	

表 2 - 2 - 2 (2) 住宅建替・改善工事概要

項 目		内 容	
		解体建物	新築建物
建 替	第 1 期工事 平成8～12年度	① 4階建 2棟 ② 5階建 1棟 ③ 4階建 10棟	① 10階建 2棟 ④ 6階建 1棟 ② 10階建 1棟 ⑤ 5階建 1棟 ③ 7階建 1棟 ⑥ 4階建 1棟
		小計 13棟 466戸	小計 8棟 618戸
	第 2 期工事 平成13～16年度	① 6階建 1棟 ② 5階建 3棟 ③ 4階建 11棟	① 14階建 2棟 ④ 6階建 8棟 ② 12階建 2棟 ⑤ 5階建 1棟 ③ 8階建 1棟 ⑥ 4階建 1棟
		小計 25棟 744戸	小計 15棟 842戸
	第 3 期工事 平成16～20年度	① 6階建 2棟 ② 5階建 6棟 ③ 4階建 15棟	① 14階建 2棟 ④ 6階建 5棟 ② 10階建 1棟 ⑤ 4階建 1棟 ③ 7階建 2棟
小計 23棟 921戸		小計 11棟 138戸	
合 計		60棟 2111戸	34棟 2188戸
工事期間		対象住戸 (戸)	内 容
改 善	1 期 平成 8～10年度	424	簡易改善
	2 期 平成10～11年度	944	増築、内部改造
	3 期 平成12～13年度	653	増築、内部改造
	4 期 平成13～14年度	562	増築、内部改造
	5 期 平成14～16年度	637	増築、内部改造
計		3,244	—

※改善について……簡易改善：バルコニーにユニットバスを設置。

増 築：一部屋と浴室を増築。

内部改造：住宅内にユニットバスを設置。

(4) 施設計画

1) 公共・公益施設

新設あるいは移転する公共・公益施設の計画及び既存施設の状況は、表 2 - 2 - 3 に示すとおりである。

表 2 - 2 - 3 公共・公益施設

	施設内容または名称	箇所数	建築面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	備 考	
教 育 施 設	桐ヶ丘小学校	1	2,414	5,529	既設	
	桐ヶ丘北小学校	1	1,944	4,223	//	
	北中学校	1	3,182	7,416	//	
高 齢 者 福 祉 施 設	特別養護老人ホーム	1	-	5,500	新設	GW01の1号棟(20階)と合築
	高齢者在宅サービスセンター	1	-	1,000	//	//
	高齢者在宅介護支援センター	1	-	500	//	//
	F'はら桐ヶ丘(敬老館)	1	-	500	//	GW05の2号棟(6階)と合築
	日の基育老園	1	916	2,579	既設	
	桐ヶ丘授産場	1	-	320	//	児童館1階部分
児 童 福 祉 施 設	桐ヶ丘児童館	1	-	700	移転	GW01の1号棟(20階)と合築
	日の基保育園	1	496	1,033	既設	
	桐ヶ丘保育園	1	-	800	移転	GB03の4号棟(4階)と合築
	桐ヶ丘北保育園	1	-	313	既設	
障 害 者 福 祉 施 設	第2あすか作業所	1	-	517	移転	児童館跡(2、1階)
コ ミ ュ ニ ティ セ ン ター	桐ヶ丘出張所	1	258	433	既設	
	公社事務所	1	同上に含む	同上に含む	//	
	郵便局		//	//	//	
サー ビ ス 施 設	公衆浴場	1	286	494	既設	
	保健所	1	493	1,407	//	
	診療所	1	-	300	移転	GB01の3号棟(5階)と合築
	大橋病院	1	1,169	3,983	既設	
	集会所(独立)	10	464	464	新設	
	// (併存)	10	-	910	新設	新設住棟に併存
商 業 施 設	公設市場	1	-	910	既設	
	中央商店街(独立部分)	1	-	1,312	//	
	(併存部分)	4	-	1,340	//	
	生 産	1	-	510	移転	住棟に合築

※施設名称を□で囲んだものは、本事業によって整備するもの。

※建築面積の数値のないものは、住棟や他の施設と併存するもの。

2) 駐車場施設

駐車場は、全戸数の約30%に相当する 1,515台のスペースを確保する。

本事業は建替・改善計画のため、現居住者の再入居を基本とする。

表 2 - 2 - 4 及び図 2 - 2 - 3 に駐車場規模、位置を示す。

表 2 - 2 - 4 駐車場規模

駐車場の種類	駐車台数
平面式	1,515

(5) 道路配置と動線計画

本事業における道路網のあり方としては、地区内幹線道路と区画道路の2段階による動線計画を考えている。

1) 地区内幹線道路

計画地及び周辺には地区の幹線道路となる都市計画道路が決定されている。

2) 区画道路

区画道路としては、区道及び団地内通路を考えている。区道については、基本的に拡幅を行う。

団地内通路については新設し、その方法として、幹線道路からルートの的に整備し、既存通路に負担がかからないようにする。

3) 緑道

車両を排除した歩行者の専用道路であり、主要な核を結びつける近道となることにより効果的な役割を持たせる。

各道路及び通路の計画は、図2-2-4に示すとおりである。

(6) 供給処理施設計画

1) 給水計画

上水は公共用水を利用することとし、受水槽を新設し、新しい街区単位で分散的な配置をしていく。

2) 排水計画

計画地は下水道100%完備の区域であり、本管は合流式となっている。雨水対策については、雨水流出を抑制するため、団地内の歩道部分、駐車場等はできるだけ透水性舗装を施し、雨水流出量を低減させる。また、浸透ます、浸透トレンチなどを埋設し、屋根などに降った雨を直接放流せず、地中浸透させたり貯留してオーバーフロー分を放流する。

3) ガス・電力・電話・ごみ処理計画

計画地は現況においても大規模な住宅団地を形成しているため、諸施設の供給がすでに成されているため、これを継承していく。

4) 緑化計画

本事業においては、計画地内の樹木をできる限り保全することとし、改変部に位置するものについては、移植を図り、現況の良好な緑を継承するよう留意する。

計画地内の公園については、都市計画公園（中央公園）を63,474㎡計画し、団地内公園についても全体で12,620㎡を考えている。その他住棟間緑地、団地内緑地及び緑道等合わせて101,652㎡（22.4%）の緑地を計画し、ゆとりとうるおいのある空間形成を図っていく。

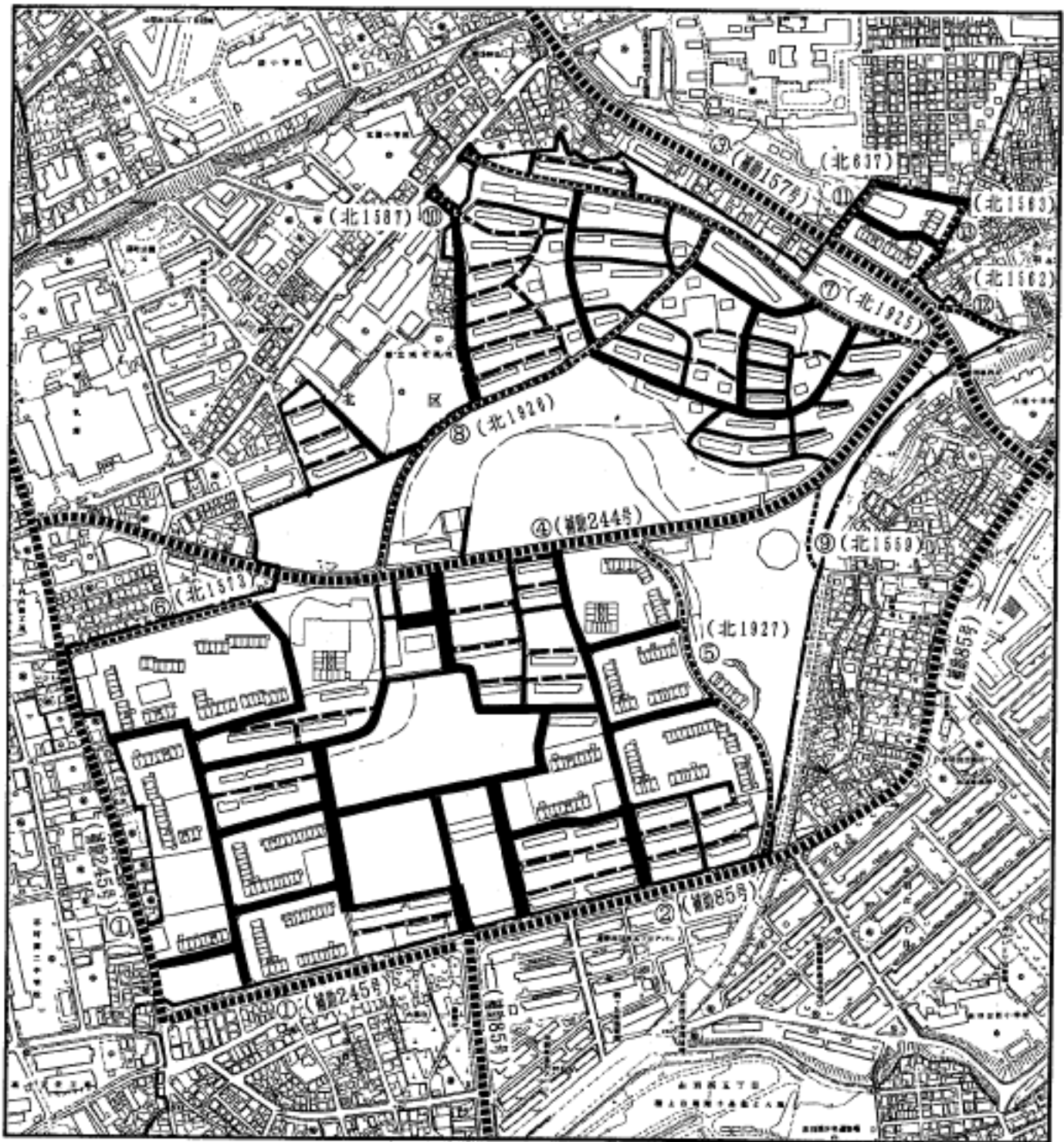
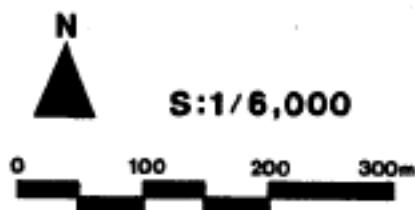


図2-2-4
道路計画図



凡 例

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| --- 計画地 | --- 団地内通路 (4m未満) |
| ■■■■■ 都市計画道路 | ①~⑬ 区分番号
(表2-2-5に対応) |
| - - - - 区 道 | --- 区・市境 |
| ■■■■■ 団地内通路 (8m以上) | |
| ■■■■■ 団地内通路 (6~7m) | |
| ■■■■■ 団地内通路 (4~5m) | |

5) その他

①テレビジョン電波

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。

②防災施設

南中央公園内の地下に設置されている、水道局所管による震災対策用の1,500t給水槽は、その位置で活用できるようセンターゾーンの街路沿いの空地として確保する。

3. 施工計画

(1) 工事の概要

本事業は、既存住宅の建替・改善事業であるため、現居住者の仮移転先の確保及び周辺環境への影響を考慮し、図2-2-5に示すとおり、建替工事を3期に分け、表2-2-5に示す工事工程にしたがって工事を実施する。

なお、改善工事は、平成8年度から16年度にかけ、5期に分けて工事を実施する。

表2-2-5 工事工程表

工事施工年度			平成															
			8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
建替	工 期 別	第1期工事	—————															
		第2期工事					—————											
		第3期工事										—————						
工 事 種 別	工 種 別	解体工事	—				—						—					
		杭・土工事		—				—					—					
		躯体工事			—				—					—				
		仕上工事			—					—					—			
外構工事						—						—					—	
文化財調査			—				—					—						
改善工事			1期		2期		3期		4期		5期							
内 容	解体戸数		444戸			744戸			921戸									
	建設戸数		608戸						842戸			731戸						
	残存戸数		148戸															
	改善戸数		424戸	948戸	853戸	583戸	817戸											

※改善1期の424戸と2～5期のうち211戸の合計635戸を建替第3期で解体建替する。

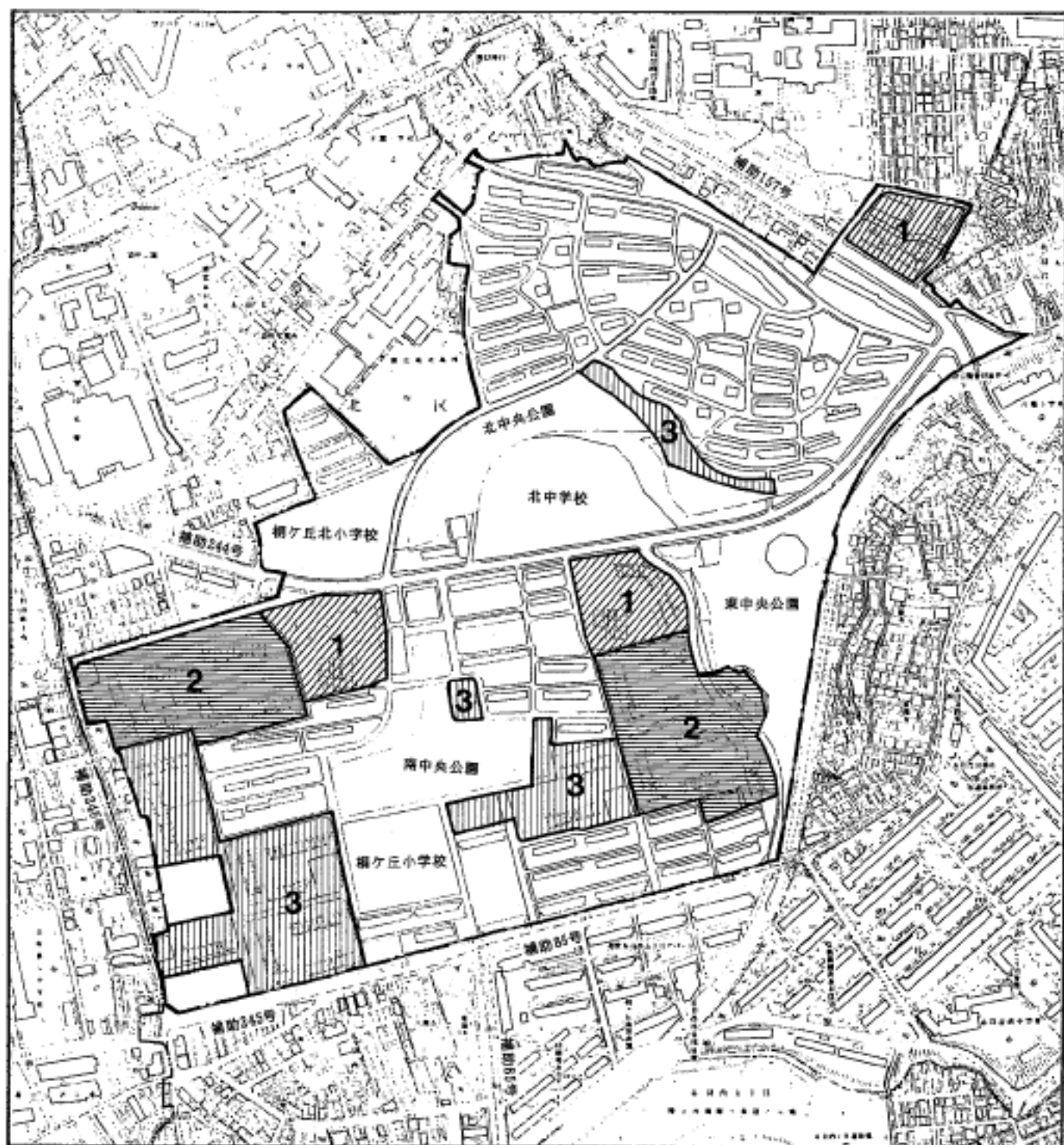
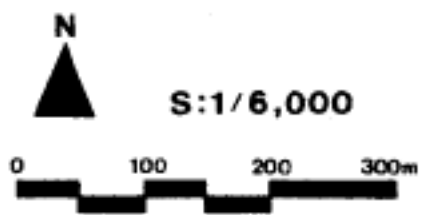


図 2-2-5 (I)
工期計画図 (建替)



凡 例

- 計画地
- 工期区分
- 1~3 工期
- 区・市境

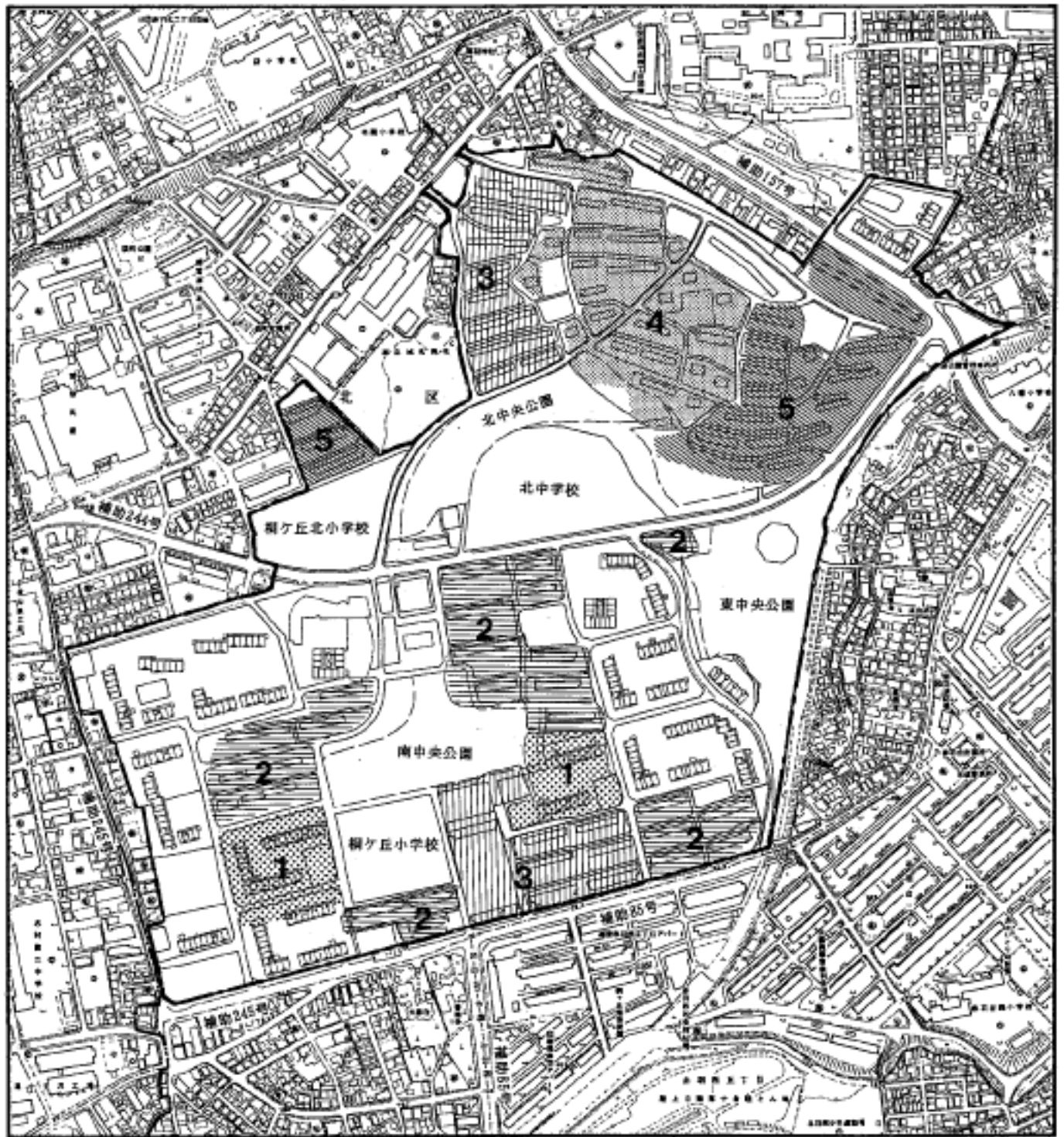


図 2-2-5 (2)
工期計画図 (改善)

凡 例

- 計画地
- 区・市境
- 1~5 工期



S:1/6,000



(2) 人口計画

人口計画については、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 (平成17年度)	2期工事完了時 (平成18年度)	3期工事完了時 (平成20年度)	計
計画戸数	-	608戸 (608戸建設)	1,450戸 (842戸建設)	2,189戸 (139戸建設)	2,189戸
既存戸数	4,888戸 -	4,521戸 (466戸解体)	3,778戸 (144戸解体)	2,851戸 (921戸解体)	2,851戸
総計	4,888戸	5,130戸	5,328戸	5,040戸	5,040戸
人口	11,024人	11,818人	12,701人	12,881人	-

※人口については、計画3.0人/戸、既存1.21人/戸とした。

(3) 建設機械及び工事用車両

本事業の施工に際して使用する主な建設機械は表2-2-7に示すとおりである。また、工事用車両については、埋め戻し用の土砂はダンプトラックにより、建設機械・資材等はトレーラーまたはトラック等により、コンクリートは生コン車により運搬する計画である。

表2-2-7(1) 建替工事に伴う主な建設機械

工種	主な建設機械
解体工事	ブレーカ ^{*1} (3~8台/日)、油圧破砕機(油圧ショベル)(6~12台/日) バックホウ(3~12台/日)、ブルドーザ ^{*2} (1~3台/日)
杭土工事	ブルドーザ ^{*2} (1台/日)、バックホウ(1台/日)、 杭掘削機(アースオーガ)(2~9台/日)
躯体工事	コンクリートポンプ車(1~3台/日)、トラッククレーン(1~3台/日)、 コンクリートミキサー車(6~22台/日)
仕上工事	トラッククレーン(3台/日)、コンクリートポンプ車(1~3台/日)
外構工事	ロードローラ(3台/日)、アスファルトフィニッシャー(3台/日) バックホウ(3台/日)、ブルドーザ ^{*2} (3台/日)

※1 騒音規制法及び振動規制法に係る機械。

※2 東京都公害防止条例に係る機械。

※3 仮設工事については、使用する機械はない。

表2-2-7(2) 改善工事に伴う主な建設機械

工種	機 械
土工事	バックホウ(1台/日)、杭掘削機(アースオーガ) (2~4台/日)、コンクリートミキサー車(5~16台/日)
躯体工事	トラッククレーン(2~4台/日) コンクリートポンプ車(2~4台/日) コンクリートミキサー車(6~13台/日)
仕上工事	クレーン車(2~4台/日)

(4) 建設廃棄物

解体工事その他の工事中に発生する建設廃材については以下のとおり処理を考えている。

1) 建設残土

土工事については、基本的に建設残土が発生しない計画であるが、もし、残土が発生した場合は、「東京都建設残土再利用センター」に搬入し、再利用の促進を図ったり、東京都が実施する他の建設事業における埋戻し土として利用していく。

2) コンクリートガラ

解体工事によって発生するコンクリートガラは全体で約50,000m³と予想され、これらのコンクリートガラは、再資源化施設へ搬出し、再生資材に処理し、計画地内及び計画地外の道路、駐車場の路盤材料（再生砕石）として再利用を図る。

3) その他

解体工事によって発生する内装については、全体で約9,500m³と予想される。また、解体工事による混合廃棄物の発生も予想され、これらは、中間処理施設において分別する。そのうち、鉄筋等については、資源有効利用のため金属回収を図ることとし、その他のものは、最終処理場において埋立処分する。

なお、アスベスト材の発生については、躯体の解体の前に「既存建築の吹き付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説」（監修 建設省住宅局建築指導課ほか 日本建築センター 昭和63年6月）及び「建築物等の工事に伴うアスベスト飛散防止対策指導指針」（平成元年7月東京都環境保全局）等に基づいて適切に撤去する。

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」を策定している。

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。

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2-3-1に示すとおりである。

表 2 - 3 - 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	配 慮 し た 事 項
<p>東京都環境管理 計画</p>	<p>〔地域別の環境像〕 住宅地と調和した商業、文化機能などの集積を図るとともに、都心・副都心に近接した良好な住宅地を目指す。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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地を創出する。
	<p>〔環境に影響を与える事業に対する配慮事項〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発時には、生態系の維持に配慮した計画を策定し、鳥、魚、昆虫等身近な生態系の保全・育成に努めること。 ・道路、水辺、公園等を緑化し、水と緑のネットワークづくりに努めること。 ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内の既存樹木を可能な限り保存もしくは移植等を行って保全を図る。 ・周辺の公園、歩行者動線を考慮し、中央公園、児童公園、プレイロット等のネットワークを図る。 ・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。 ・周辺住宅地との調和及び景観等への配慮から団地周辺には、緑地、公園、道路等を配置し、住棟内緑地やオープンスペースを最大限確保できるようにした。