

1-155-1

見 解 書
桜 堤 団 地 建 替 事 業

平成 9 年 1 月

住宅・都市整備公団 東京支社

第1章 総括

1-1 事業者の氏名及び住所

氏 名：住宅・都市整備公団 東京支社
代表者 支社長 木下 英敏
住 所：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

1-2 対象事業の名称及び種類

名 称：桜堤団地建替事業
種 類：住宅団地の新設
自動車駐車場の設置

1-3 対象事業の内容の概略

本事業は、公団の2～5階建ての既存の住宅（153棟、1,829戸）を、3～12階建ての中高層の賃貸住宅及び分譲住宅（59棟、約2,300戸）に建替え、あわせて居住環境の整備を行うものである。事業の概略は表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業の概略

項目	内容の概略
位 置	東京都武蔵野市桜堤1丁目及び2丁目各地内
区 域 面 積	約 177,900㎡
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区 第一種低層住居専用地域、第1種高度地区
住宅建設戸数等	3～12階建 59棟 合計約 2,300戸
計 画 人 口	約 6,900人
駐 車 台 数	約 1,600台
主 たる 公 益 施 設	・集会所（4ヶ所）・管理事務所（1ヶ所） ・保育所（1ヶ所）・児童館（1ヶ所）等
工 事 期 間	平成9年～平成15年の予定

1-4 評価書案に対する主な意見の概要及び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5件並びに関係市長からの意見書が1件（武蔵野市長）提出された。また、公聴会において7人から意見が述べられた。これらのうち主な意見の概要と事業者の見解の概略は、次に示すとおりである。

表1-2 主な意見の概要及び事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 概 要	事 業 者 の 見 解 の 概 略
<p>〔予測評価項目の選定〕 環境影響評価書案の予測・評価項目は、</p> <p>①あらかじめ影響が軽微であることが想定される項目</p> <p>②対策が講じやすい項目</p> <p>である6項目（大気汚染、騒音、振動、日照障害、電波障害、景観）に限定されており、予測・評価項目の選択が極めて恣意的であり、現実の環境問題を反映していない。</p> <p>本建替事業は、敷地面積が20haに及ぶ大規模な集合住宅建設、それも長期にわたる大規模開発事業であり、上記6項目の予測・評価ではきわめて不十分で、以下の各項目についても、影響の予測・評価、保全対策を示すべきである。</p> <p>①廃棄物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替事業による建設廃材（産業廃棄物） ・世帯数増加による一般廃棄物 <p>②エネルギー/地球温暖化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター設備、駐車場設備などによる電力消費量 ・地球温暖化物質排出 <p>③水環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁負荷 ・雨水流出、地下浸透（水象） ・水循環 <p>④自然環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な樹木、みどり ・それらを生育場所とする野鳥、昆虫等の生物 <p>⑤微気象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な高層住宅群による周辺の微気象変化、風害 ・大規模な高層住宅群によるヒートアイランド化 	<p>予測・評価項目は、東京都環境影響評価技術指針（平成6年7月 東京都）に基づき、環境保全に関する計画等に基づく環境への配慮、事業の内容及び地域の環境の現況を踏まえて、事業の実施（工事中、供用後）に伴って、環境に影響を及ぼすおそれのある行為及び要因を抽出し、さらに、他の団地建替事業の事例を参考にしながら、大気、騒音、振動等8項目を選定しました。</p> <p>悪臭、低周波空気振動等の10項目は、事業内容から判断して、環境に影響を及ぼす行為・要因がないか、影響を及ぼすおそれが少ないことから、予測・評価項目から除外しました。</p> <p>予測・評価していないご指摘の項目については、以下のとおり考えます。</p> <p>① 廃棄物</p> <p>建設副産物の処理にあたっては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（平成6年法律第84号）、「再生資源の利用の促進に関する法律」（平成5年法律第89号）及び「建設副産物適正処理推進要綱」（平成5年建設省経建発第3号）に従い、以下のとおり実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設残土については、極力発生を抑制し、団地内処分を基本としますが、余剰残土は、場外処分とします。 ・建物を中心として発生するコンクリート廃材は、団地全体で約39,300㎡を見込んでおり、再生工場への搬出を義務づけ、再生砕石に処理したうえで道路路盤材、構造物基礎、浸透施設等へ再利用を図ります。 ・アスファルトコンクリートについても、再資源化施設へ搬出し、再生アスファルトとし、再び道路舗装に使用します。 ・木材についても、再資源化施設に持ち込むことにより、チップ材やパルプ材として再利用されることとなります。 <p>一般廃棄物（家庭ごみ）の処理については、今後武蔵野市と協議を行ってまいります。その中で建替後の排出量の予測等についても検討されるものと思われまます。</p> <p>既に同市との平成8年5月に締結した基本協定において、生ごみの減量化及び資源化（肥料等）に住宅・都市整備公園（以下、公団という。）として協力することとしており、当団地で発生するごみの減量化等に寄与してまいりたいと考えています。なお、多摩地区等都内の一般家庭の調査事例等により、家庭ごみの発生量をおよそ1人1日当たり650g程度と考えています。</p> <p>② エネルギー/地球温暖化</p> <p>高齢者をはじめとする居住者の利便性を確保する上からも、エレベータの導入は必要と考えています。</p> <p>駐車場は、駐車場用地の増加を極力抑え、公園・緑地等をできる限り確保するために、大半を地下ピット式〔2段昇降式（評価書案P.27参照）〕を採用する計画と</p>

しています。

建替による住宅の断熱性能の向上（建物の屋根、外壁の断熱材の取付等）により冷暖房等の熱源利用の低減が図られ、地球温暖化原因の一つと考えられる二酸化炭素の排出の抑制に寄与できると考えています。

公団は、地球温暖化防止が、地球規模の環境問題であり、個々の事業者の事業活動での取り組みが重要であるという認識に基づき、都市部における緑の創出や地域冷暖房の導入等の各事業の特性に応じたエネルギーの効率利用につながる施策を可能な範囲で行っています。

③ 水環境

工事中については地盤改良に伴う薬液注入工法は採用しません。また、雨水等により発生する濁水については、必要な処理を施した後、公共下水道に放流します。

供用後は、発生する生活排水は、公共下水道に放流することから水質汚濁の原因となる行為・要因はないと考えます。

本事業の土地利用計画（評価書案P.12参照）における土地利用区分ごとの面積を、建替前と後とで比較すると、

	建替前	建替後
建築物面積	約41,000	約31,000㎡（約10,000㎡減） （建替前のテラス住宅の南面周辺敷地部分を含む）
道路、通路	約28,300	約37,800㎡（約9,500㎡増）
駐車場、駐輪場	約7,600	約23,800㎡（約16,200㎡増）

合計 約76,900が約92,600㎡（約15,700㎡増）となり、合計で、建築物及び道路等として利用する面積は、増加する計画となっています。

しかし、道路、通路、駐車場に可能な限り透水性の材料を使用する等の対応で、敷地全体の流出係数の増加を抑える考えです。さらに、流出量増加分に見合う雨水に対しては、事前の当団地における浸透能力測定調査から、標準タイプの浸透トレンチで約10ℓ/分・m程度期待でき、浸透トレンチ及び浸透井の設置により、地下浸透が十分可能であると考えています。

公団では、地下浸透工法の実施団地数は200を超えています。公団昭島つつじヶ丘団地においては、15年間にわたり地下浸透の追跡調査を行っており、その結果によれば、従来の管渠による排水方法に比べ、約1/10以下の流出量となっており、流出抑制効果だけでなく、環境共生にも寄与できると考えています。

④ 自然環境

計画地内の現況樹木は、現地調査で把握しており、大部分が団地建設当時より植栽されてきたもので、市街地によくみられるサクラ、ケヤキ等であります（評価書案資料編P.364参照）。

本事業の緑化計画は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（昭和47年10月 東京都）及び「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」（平成5年10月武蔵野市）等に基づいて計画しています。また、武蔵野百選に選定されている「桜堤団地の桜並木」をはじめ、計画地外周部及びくぬぎ橋通りや公団通り等の高木や、計画地内の既存樹木のうちサクラ、ケヤキ等の健全な樹木はできる限り、建物の配置計画に合わせて保存または移植するとともに、積極的に新たに植栽を行い、緑の保護と育成を図る計画です。

土地利用は、建築物、道路、駐車場、通路、自転車置場、公園、緑地等様々な要素を加味しながら全体計画を立案しており、公園等は現状の約17,000㎡から約24,800㎡に増加します。また、公園等と緑地等をあわせた建替後の面積は、建替前の約97,300㎡から約81,600㎡になりますが、現況の緑地等には一部裸地等も含まれています。建替後の植栽地には、立地条件に合わせ高木、中木、低木、地被の多層構成（種類、階層）の植栽を施します。公園等（計画地の約14%）、緑地等（同約32%）に樹木を植栽する他、街角広場や通路等にも景観や通行等に配慮しながら、できる限り植栽を行い、武蔵野市との基本協定（平成8年5月）に基づき、現状の緑被率（約42%）〔「武蔵野市自然環境基礎等現況調査」（平成7年3月武蔵野市）〕の維持に努める計画です。

動物については、鳥類は、平成6年6月から平成7年4月の4季にわたり現地調査を行っており、計画地内及び周辺地域においてカワウ、コサギ等、7目18科26種類の鳥類を確認しています（評価書案資料編P.365参照）。この中には特に注目すべき種は確認されていません。

昆虫類やその他の動物については、環境庁の「第二回自然環境保全基礎調査・東京都動植物分布図」*1で貴重種の広域的な分布状況を概ね把握しています。その結果を参考にすると、計画地及びその周辺には、特に保全を必要とする種の分布は見られません。

建替工事は、計画地を5つのブロックに分け、3期約6年にわたって段階的に施工し、常に一定の公園、緑地等を確保する計画であるために、植物・動物の生息環境の変化は緩やかなものと考えます。

さらに、計画において多様な生物の生息空間の確保をめざし、現況の樹種構成を考慮しながら、緑の多層構成（種類、階層）、雑木等の保全（計画地の南西部等）、食餌木の植栽等を検討してまいります。新たに植栽する具体的な樹種、配置等は現段階では確定しておりませんが、適切な樹種の選定、配置を行い緑地環境を整えることといたします。そして、計画地内の緑は、計画地周辺の公園（小金井公園等）や緑道等とネットワークを構成し、緑豊かな植栽ゾーンの創出を図ります。

また、計画地北側には玉川上水が近接していますが、工事中、供用後とも玉川上水内への排水はいたしません。

これらの保全、復元の措置により、計画地及びその周辺でみられる植物・動物種の生息環境は、今後も維持されるものと考えます。

以上のような計画地及びその周辺の現況と事業計画を踏まえ、本事業が計画地及びその周辺の植物・動物に大きな影響を及ぼすおそれはないと判断し、予測・評価項目として選定していません。

*1：自然環境保全基礎調査は、環境庁が自然環境保全法第5条の規定に基づき、概ね5年ごとに地形、地質、植生、野生動物等自然環境の保全のための施策に必要な基礎資料を整備するために行うもので、一般に緑の国勢調査と呼ばれているものです。第二回調査は、昭和53、54年度の2カ年にわたり実施された調査で、動物分布調査では、ほ乳類は、大型獣8種の分布、両生類・は虫類、淡水魚類及び昆虫類については、学術上重要な種の分布を調査しています。

主 な 意 見 の 概 要	事 業 者 の 見 解 の 概 略
	<p>⑤ 微気象 微気象に関するご意見は、本事業の実施により計画地周辺で風が弱くなったり、間接的に体感温度が上昇する等の懸念に関するご指摘と存じます。建替後の建物は、現況より住棟の間隔が広がることや建物配置に変化をもたせていることから、風の停滞を引き起こす可能性は小さいと考えています。</p> <p>ヒートアイランド現象は、都市部における高度な交通集中、人口集中、建築物の集中、緑の減少などを原因とする局地的な気温上昇現象と考えられますが、そのメカニズムは明確になっていないと認識しています。本事業では、現状の緑被率の維持に努めるとともに、ヒートアイランド現象防止の一つと考えられる緑の保護と育成を図る計画です。</p>
<p>〔大気汚染〕 本評価書案における自動車排ガス予測は、データ（排出係数）及びNO_xへの変換モデルだけをとっても、きわめて非科学的かつ合理性のないもので、とくに工事期間中及び供用開始後の大気汚染状況の予測値は信憑性が少ないと思われる。</p> <p>その他建替による交通量増分による、五日市街道とくぬぎ通りとの交差点近傍で渋滞が発生した場合の大気汚染予測など、以下のことを改善要望する。</p> <p>①建設工事中の特殊（種）車、大型車の排出係数の適正化 ②自動車排ガスNO_xからNO₂変換の適正化 ③予測値の年平均値から98%値への変換の適正化 ④工事中のSPM、大気汚染の予測、評価の実施 ⑤五日市街道、くぬぎ橋通り交差点における予測、評価の実施</p>	<p>自動車排ガス予測についての改善要望については、以下のとおり考えます。</p> <p>①予測に用いた自動車の大気汚染物質排出係数は、東京都の排出係数〔「東京都自動車排出ガス排出量算出調査報告書」（平成4年3月 東京都環境保全局）〕に基づいて設定しており、これまでの排出規制強化の動向と将来の排出ガス規制や貨物車の使用車種規制を取り込んで設定された適正な数値と考えています。</p> <p>②③NO_xからNO₂への変換式及び年平均値から日平均値の98%値への変換式は、道路を対象とした環境影響評価において用いられている「道路環境整備マニュアル」（平成元年1月 社団法人日本道路協会）に明記されている手法に従っており、評価書案で用いた手法は、科学的合理性があると考えます。</p> <p>④浮遊粒子状物質（SPM）は、人為的行為、自然界からの発生も含め発生源が極めて多く存在し、かつ、生成移流、拡散などのメカニズム等の解明について、明らかにされていない部分もあり、本事業の実施に伴う浮遊粒子状物質の発生量を定量的に把握することが困難であると考え、予測・評価項目として取り上げていません。</p> <p>なお、工事中の粉じんの飛散については、環境保全のための措置の観点から定性的な予測を行っています。</p> <p>⑤交差点のような道路構造や周辺の建物状況が複雑な地域においては将来濃度を精度よく求めるための予測条件の設定が困難であるため、予測していません。</p>

主 な 意 見 の 概 要

事 業 者 の 見 解 の 概 略

〔騒音・振動〕

建替事業敷地に近傍する地域の多くは、土地利用規制及び実態面で閑静な住宅地であり、工事中の騒音・振動に敏感な地域である。工事中の建設機械の稼働位置、気象条件（風向、風速、湿度）等によっては、著しい影響が及ぶことが容易に想定でき、過去の事例〔恵比寿ガーデンプレイス（東京都渋谷区）の場合〕によれば、建設工事で用いられる重機、大型車両による実際の騒音・振動影響は予測値を大幅に超えることが多く、工事の時間帯、期間、継続時間によっては、非常に著しい影響をもたらしている（騒音では遮音壁を越える高所作業の場合とくに周辺住宅地への影響が著しい）。

本事業では、長期間にわたり工事が継続、実施されるため、団地敷地へのアクセス道路を走行する工事車両の周辺住宅地への影響、また団地に近接する周辺住宅地近傍での各種重機作業による騒音・振動の影響を、より詳細に予測、評価する必要があり、次のことを改善要望する。

- ①住宅地近傍での重機作業の影響予測、評価の実施
- ②高所作業における遮音壁越えの影響予測、評価の実施
- ③重機、ダンプ等の道路交通騒音への影響の軽減対策の立案
- ④騒音振動関連工事の環境事後調査の実施と公表

工事中の騒音・振動の影響に関する改善要望については以下のとおり考えます。

①建設作業騒音・振動の影響の予測は、計画地及びその周辺において、工事工程、建設機械の稼働台数及び建設機械毎の発生騒音・振動レベルをもとに、合成値が最大となる時点（騒音：土工事及び躯体工事時期、振動：除去工事及び土工事時期）を対象に実施しています。

また、予測に用いた建設機械は、予測対象時点で稼働予定の機械を選定し、効率的な稼働が出来るよう、実際の稼働位置を想定し、全建設機械が同時に稼働した場合を想定して予測しています。

予測の結果、工事区域境界で、建設作業騒音は最大で69dB(A)、建設作業振動は最大で60dBであり、基準値（騒音：都条例に基づく勧告基準値85dB(A)、振動：都条例に基づく勧告基準値75dB）を下回っています。

なお、工事の実施にあたっては、低騒音型機械を採用するとともに、機械が一時的に集中稼働しないように配慮し、施工者にも指導を徹底します。

②高所作業における遮音壁越えによる騒音の影響については、評価書案（P.339参照）の環境保全措置に示した「工事区域に高さ3mの鋼板製仮囲いを設置する」及び「除去工事の際に必要なに応じて住棟の周囲を防音壁（高さ6～12m）で囲む」を実施する他、工事区域に建物が隣接している場合には、必要に応じて仮囲いを越える高さの防音シート等を使用するなどして隣接建物への騒音の影響の低減を図ります。

③重機、ダンプ等の道路交通騒音への影響の軽減対策については、評価書案（P.339参照）に示した環境保全のための措置を実施する他、下記事項を施工者に指導し、徹底します。

- ・工事用車両の走行ルート及び走行時間を限定する。
- ・工事区域出入口及び周辺主要交差点に交通誘導員を配置する。
- ・速度制限を厳守する。
- ・待機中の工事用車両は、エンジン停止を厳守及び空ぶかしを禁止する。
- ・工事用車両の走行の一時的集中を防止する。

④工事着手後は、東京都環境影響評価条例（昭和55年10月 東京都）に定められた事後調査を実施し、事業の実施状況を含めた事後調査の報告書を東京都へ提出します。また、事後調査報告書は、東京都により公示され、結果については公表されます。

なお、今後、工事計画の詳細を策定していく中で、騒音・振動対策の検討を引き続き行い、周辺の皆様への影響を極力抑制するよう努めます。

主 な 意 見 の 概 要

〔水文環境〕

評価書案の排水計画において雨水の地下浸透、浸透トレンチなどが提案されている。これらは水循環を促進する観点から望ましいものである。

しかし、本建替計画では、建ぺい率の増加、駐車場や道路面積の大幅な増加によって、緑地が大幅に減少しており、敷地内に降った雨の地下浸透は従来に比べて大幅に減少するものと予想される。また敷地全体の流出係数も従来に比べて大幅に高まるものと予想される。

本来、環境共生型住宅の見本をなすべき公団住宅が、現状に比べて緑地を大幅に減少させるだけでなく、雨水の地下浸透を妨げる大規模な駐車設備をはじめとした土地利用としていることは大きな課題である。

これでは、計画された雨水処理プランも限定されたものとならざるを得なく、水循環機能も低減するものと予想される。したがって、次のことを改善要望する。

- ①緑被率、緑地率の現状並の改善
- ②水循環促進のためのトレンチ、浸透マス設置の促進
- ③雨水の中水道への利用による水循環の促進
- ④団地内ビオトープ、エコアップの実施

事 業 者 の 見 解 の 概 略

本事業の土地利用計画（評価書案P.12参照）における土地利用区分ごとの面積を、建替前と後とで比較すると、

	建替前	建替後
建築物面積	約41,000	約31,000㎡（約10,000㎡減） （建替前のテラス住宅の南面周辺敷地部分を含む）
道路、通路	約28,300	約37,800㎡（約9,500㎡増）
駐車場、駐輪場	約7,600	約23,800㎡（約16,200㎡増）

合計 約76,900が約92,600㎡（約15,700㎡増）となり、合計で、建築物及び道路等として利用する面積は、増加する計画となっています。

しかし、道路、通路、駐車場に可能な限り透水性の材料を使用する等の対応で、敷地全体の流出係数の増加を抑える考えです。さらに、流出量増加分に見合う雨水に対しては、事前の当団地における浸透能力測定調査から、標準タイプの浸透トレンチで約10ℓ/分・m程度期待でき、浸透トレンチ及び浸透樹の設置により、地下浸透が十分可能であると考えています。

公団では、地下浸透工法の実施団地数は200を超えています。公団昭島つつじヶ丘団地においては、15年間にわたり地下浸透の追跡調査を行っており、その結果によれば、従来の管渠による排水方法に比べ、約1/10以下の流出量となっており、流出抑制効果だけでなく、環境共生にも寄与できると考えています。

改善要望については、以下のとおり考えます。

①土地利用は、建築物、道路、駐車場、通路、自転車置場、公園、緑地等様々な要素を加味しながら全体計画を立案しており、公園等は現状の約17,000㎡から約24,800㎡に増加します。また、公園等と緑地等をあわせた建替後の面積は、建替前の約97,300㎡から約81,600㎡になりますが、現況の緑地等には一部裸地等も含まれています。建替後の植栽地には、立地条件に合わせ高木、中木、低木、地被の多層構成（種類、階層）の植栽を施します。公園等（計画地の約14%）、緑地等（同約32%）に樹木を植栽する他、街角広場や通路等にも景観や通行等に配慮しながら、できる限り植栽を行い、武蔵野市との基本協定（平成8年5月）に基づき、現状の緑被率（約42%）〔「武蔵野市自然環境基礎等現況調査」（平成7年3月武蔵野市）〕の維持に努める計画です。

公園等（約14%）と緑地等（約32%）の面積をあわせると約46%となり、また、土地利用では通路等となっている部分にも一部植栽を行うことや緑被面積は、樹冠の投影部分であることを勘案すると、現状の緑被率（約42%）の維持は可能であると考えます。

②工事施工前に区域全体の浸透能力調査を行い、条件に対応した浸透トレンチ、浸透樹の設置を行い雨水の浸透による水循環の促進を図ります。

③④雨水の水洗トイレ洗浄用水等、雑用水利用のための中水道の採用については、中高層住宅であり、建設コストや維持管理の問題があり、考えていません。

雨水の利用としては、一部を防火水槽用として利用する計画です。

主 な 意 見 の 概 要	事 業 者 の 見 解 の 概 略
	<p>「武蔵野市緑の基本計画(案)」(平成8年6月 武蔵野市)において、「仙川でまちなみをリメイクする重点事業」がうたわれています。また、武蔵野市と公園の基本協定に示されている仙川の水辺環境整備を考慮し、今後、緑と水のネットワークづくりを河川管理者と協議、検討していきます。</p> <p>今後、事業実施の中で具体的な植栽計画を立案することとなりますが、その計画において多様な生物生息空間の確保を目指し、緑の多層構成(種類、階層)、雑木の保全、食餌木の植栽などを検討していきます。</p>
<p>〔日照阻害〕</p> <p>現状との比較をきちんとすべきである。また日照阻害は近隣への影響のみならず、団地内の日照も評価すべきである。現状においてどの程度の日照が確保されており、建替後どの程度の住戸がどの程度の日照となるのか示すべきである。</p>	<p>評価書案(P.265, P.273 参照)に示していますとおり、平均地盤面の冬至日(1年のうち、一番日影が長くなる日)における現況と建設工事完了後(以下、完了後という。)の時刻別日影図を比較すると、建物による日影が最大となるのは、東側(北東方向)では16時で、その長さは敷地境界から最大約100m(現況)及び約220m(完了後)、西側(北西方向)では8時で、その長さは敷地境界から最大約120m(現況)及び約200m(完了後)、北側では12時で、その長さは敷地境界から最大約10m(現況)及び約20m(完了後)となり、現況に比べ、完了後にはそれぞれ、約120m、約80m、約10m時刻別日影線が延びることになります。</p> <p>一方、平均地盤面の冬至日における現況と完了後の等時間日影図(評価書案P.267, P.275 参照)を比較すると、1時間日影になる地域は、敷地境界から約10m~20m(現況)が、最大約50m(完了後)になりますが、2時間以上日影になる地域は、現況と完了後では同程度であり、計画地敷地境界近傍に限られます。</p> <p>このように、日影の位置及び範囲は若干変化しますが、計画地周辺の現況を大きく変化させるものではなく、「著しい」日照阻害が生じることはないと考えます。</p> <p>本事業では、計画建物を敷地境界から可能な限り離し、中高層の住棟を肩落とし(計画地周辺に近い建物の妻側部分の最上階等の住戸を削減して、部分的に階層を下げること。)させるなどして、当団地に囲まれ、入りくんだ周辺(桜二の橋北西部及び古瀬公園南部・北部)等の住宅への日照阻害に配慮しました。</p> <p>その結果、建築基準法及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」(平成8年3月 東京都)に定められた計画地周辺の第一種、第二種中高層住居専用地域に適用される規制値(計画建物が接する地盤の平均地盤面より4mの高さにおける測定面において、敷地境界より、距離5mから10m以内の範囲に3時間以上の影を落としてはならない。かつ、10mを超える範囲に2時間以上の影を落としてはならない。)よりも、さらにきびしい第一種低層住居専用地域の規制値(計画建物が接する地盤の平均地盤面より1.5mの高さにおける測定面において、敷地境界より、距離5mから10m以内の範囲に3時間以上の影を落としてはならない。かつ、10mを超える範囲に2時間以上の影を落としてはならない。)なみを満足できる計画としています。</p> <p>また、建替後の計画地内の日照の状況に関しては、本事業では、建築基準法第86条及び東京都における法86条による認定の基準に定められた、4時間以上の日照の確保(冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間において)に努め、ほとんどの住戸で確保できる建物配置を計画しています。</p>

主 な 意 見 の 概 要	事 業 者 の 見 解 の 概 略
<p>〔電波障害〕</p> <p>(1) 評価書案には、「一部の地域でテレビ電波の受信障害が発生すると予測されます。有線放送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ため影響は解消できます」と表現されているが、具体的な障害発生予想場所並びにその対策を、現在分かる範囲で説明してほしい。</p> <p>(2) 周辺地域は低層住宅地であり、公団が高層住宅を建築することにより技術的対策が存在するとしても、広大な電波障害世帯に対して膨大な対策経費を費やすことは、公的住宅建築として大きな課題がある。 建替事業を行わなければ不要な支出であるから、出来る限り高層住宅化は回避すべきである。 このため、次のことを改善要望する。 ①高層建築物の低中層化</p>	<p>計画建物によるテレビ電波の受信障害は、計画建築物によるしゃへい障害が計画地から西北西に幅約500m、長さ約1,700mの地域に、反射障害が計画地から東南東に幅約1,000m、長さ約1,000mの地域に発生すると予測しています。障害予測範囲については、工事の進捗に先んじて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ていきます。</p> <p>電波障害対策等に関しては、対策経費が必要になりますが、本事業の目的を踏まえ、総合的な見地から、電波障害対策を実施しながら事業を推進したいと考えています。</p> <p>改善要望である「高層建築物の低中層化」については、本事業の目的は、国が定める「第七期住宅建設五箇年計画」に位置付けられた住生活の質の向上を目指した住宅政策の一環を担い、既存の2～5階建の賃貸住宅を約6年次計画で建替え、敷地の有効活用、居住水準の向上を図ることなどにあり、このためには中高層建築物への建替が必要であると考えます。</p>
<p>〔景観〕</p> <p>(1) 最高でも5階、面積にして約50%が低層住宅という現状から高層化するにもかかわらず、大きな変化はないという評価をしているのは全くでたらめである。桜堤団地の場合、民家が入り組んでおり、そこへの影響圧迫感には相当に大きなものと思われる。こうしたところからの予想図などを示すべきである。</p> <p>(2) 評価書案の景観の眺望写真は、関係のないところから撮った写真で、たとえば公団の住宅に挟まれた周辺の居住者の立場から撮った写真だとしたら、おそらくビルの間に挟まれた谷間のような写真になると思う。現在見えている空などは全く見えない状態になり、そこから想像される環境の悪化は一目瞭然と思う。そのような写真を示さないなど、非常に意図的につくられている資料だと思う。</p>	<p>景観の予測地点は、地域の主要な景観構成要素及び計画建築物を眺望することが可能な計画地周辺の地点から、代表的な地点を選んでいきます。</p> <p>予測・評価結果は、近傍地点では現況に比べ、計画地内の建物が視認されやすくなり、計画建物による圧迫感が増加する地点もありますが、以下のような点に配慮した計画としているため、当団地に囲まれ、入りくんだ周辺（桜二の橋北西部及び古瀬公園南部・北部）でも、圧迫感軽減されると考えます。</p> <p>①計画建物は連続した建物ではなく、一棟一棟に間隔をもたせると同時に向きについても変化をつけています。</p> <p>②周辺地域との融合を図るべく、建物を出来るだけ境界から離したり、肩落し（計画地周辺に近い建物の妻側部分の最上階等の住戸を削減して部分的に階層を下げること。）させるなどの配慮を行っています。</p> <p>③街角広場を設けるなど、周辺に対しても余裕のある空間配置としています。</p> <p>④植栽計画において、既存及び新たな植栽を建物周辺に配置する計画としています。</p> <p>また、上記に示した配慮を行うとともに、本事業では、建ぺい率約20%、現状の緑被率約42%を維持する計画であるため、都心のビル街のようなビルの間に挟まれた谷間のように、棟の間から空を望むことができないような風景が出現することはないと考えます。</p>

主 な 意 見 の 概 要	事 業 者 の 見 解 の 概 略
<p>〔事業計画〕</p> <p>建替後の計画では、駐車台数は1,600台、住宅公団団地関連の自動車発生集中交通量は約3,030台/日（現状：約1,800台/日）と予測されている。</p> <p>その結果、建替前後で駐車場面積が大幅増加し、団地敷地内を自動車が容易に走行できるよう敷地内道路面積も増加し、最終的に建替によって団地に入出入りする自動車交通量は大幅に増加することになりかつ、敷地内の走行距離も大幅に増加することになる。</p> <p>敷地内での自動車交通量、走行量の増加は、大気汚染、騒音などの環境負荷の増加をもたらすだけでなく、子供、高齢者の歩行の安全性の問題、さらには、駐車場面積、自動車用道路面積の増加は緑地の減少、身近な自然の破壊をもたらすので、次のことを改善要望する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①車依存の少ない公団住宅方針の徹底 ②1世帯1台と言う公団の自動車依存型住宅建築方針の転換 ③駐車場面積、駐車台数の大幅な削減 ④緑地面積の大幅減少となる集合住宅前の駐車場設置の変更 ⑤敷地内自動車道路の削減 ⑥エネルギー多消費型駐車設備の変更 	<p>駐車場計画等に関する改善要望については、以下のとおり考えます。</p> <p>①②公団賃貸住宅における自動車の所有率が、平成2年の公団住宅居住者定期調査において、住宅戸数の約67.5%となっていることにより、駐車場については、住宅戸数の70%の設置率を目標にしています。平成2年度以降に新規に建設された公団賃貸団地の駐車場設置率（住宅戸数に対する駐車台数の割合）は、住宅戸数の70%としています。また、将来的な社会ストックとして考慮した場合、当団地においても駐車場設置率を住宅戸数の70%とすることは妥当であると判断しています。</p> <p>③④集合住宅の建設において、現在の車社会に対応できるよう駐車場を設置することは、社会的に必要であると考えています。</p> <p>駐車場は、駐車場用地の増加を極力抑え、公園・緑地等をできる限り確保するために、大半を地下ピット式〔2段昇降式（評価書案P.27参照）〕を採用する計画とし、駐車場の設置場所は、自動車発生交通量の集中化を避け、また、主要道路へのアクセスが短くなるよう利用者の利便性も勘案し、できるだけ分散化を図るよう配慮しています。</p> <p>⑤団地内自動車路については、既存の車路形態を基本とし、駐車場を適正に分散配置をすることで公道へのアクセスを短くするなど車路を少なくするよう努めています。</p> <p>また、緊急車等のアクセスの一部を緊急時にしか使用しないことから、路盤面を緑化するなどの配慮を行っています。</p> <p>⑥地下ピット式〔2段昇降式（評価書案P.27参照）〕の駐車場は、駐車場用地をできるだけ少なくし、緑地等を確保するために採用しているもので、駐車場料金も地下駐車場などに比べ低くできることなどから、有効な方法であると考えています。公団の調査〔「都市再開発事業等に伴う住宅の発生集中交通量推計手法の研究報告書」（平成3年3月 発生集中交通量推計手法研究会 住宅・都市整備公団）〕によると、団地関連の自動車利用率は約2割以下であり、1日の利用回数は少なく、地下ピット式の駐車場が多くエネルギーを消費するものとは考えていません。</p>

第2章 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

本事業は、国が定める「第七期住宅建設五箇年計画」（平成8年3月閣議決定）に位置づけられた住生活の質の向上を目指した住宅政策の一環を担い、既存の2～5階建の賃貸住宅（昭和34年3月入居開始、153棟、1,829戸）を約6年次計画で建替え、敷地の有効活用、供給戸数の増加及び住居水準の向上を図るとともに周辺地域の居住環境を改善し、快適かつ安全で住みよいまちづくりの実現を目指すものである。

2-2 対象事業の内容

1) 位置及び区域

計画地は、図2-1に示すとおり、東京都武蔵野市の西端にあり、北部に保谷市、南西部に小金井市が隣接し、JR中央本線武蔵境駅から北西約1kmに位置する。計画地の北側には五日市街道、東側には都道123号線があり、周辺の公共公益施設として、小金井公園、玉川上水緑道、市立桜野小学校、市立第二中学校、都立武蔵野高等学校などがある。

計画区域は武蔵野市桜堤1丁目1番及び2丁目各地内の約177,900㎡の範囲である。

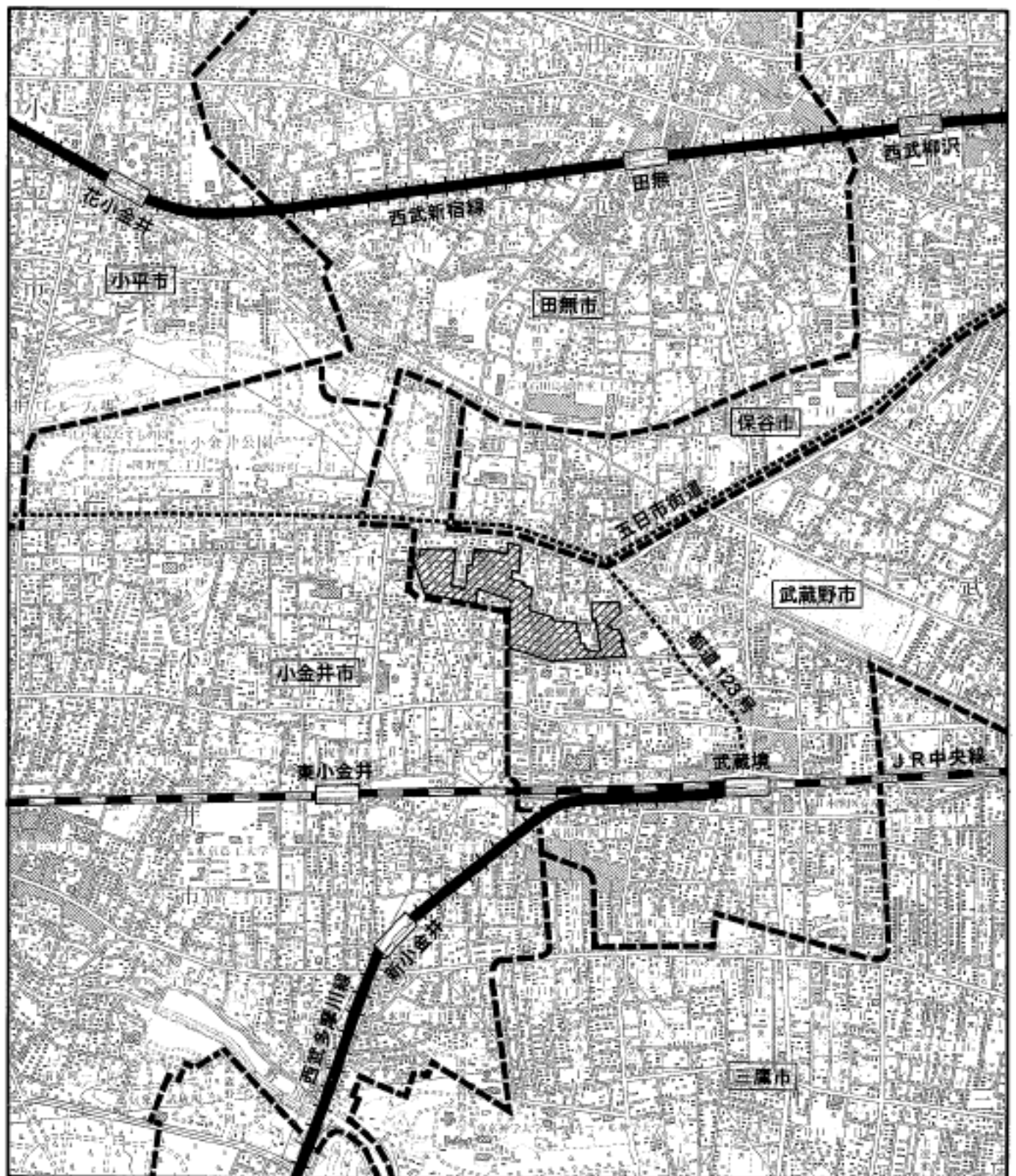






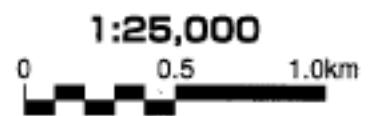


図2-1 対象事業の位置

凡例

-  計画地
-  市区界
-  JR線
-  私鉄
-  駅
-  主要道路



2) 計画方針

(1) 地域計画と整合した計画

武蔵野市の第三期基本構想・長期計画（平成5年～16年度）（平成5年3月策定）の中で、桜堤団地の建替事業への対応として、高齢者福祉のための施策およびバランスのとれた都市機能の付与が期待されている。これらを踏まえ、本事業を次の整備方針のもとに計画した。

- ①地域生活への影響を考慮し、既存の生活動線を確保しつつ、道路や歩行路と建物部分との空間の開放性を高め、快適性や防災性の向上を目指す。
- ②既存の豊かな緑を保全し、玉川上水緑道や小金井公園等、周辺の緑と水のネットワークに配慮し、武蔵野の自然にとけこんだ住環境を創出する。
- ③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ため、多様なニーズに対応した様々なタイプの良質な住宅を供給する。
- ④建物の高層化、長大化をさけ、最高12階までの住棟と、公園及び緑地を効果的に配置し、開放性のある空間を確保する。

(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を形成するため、次の整備方針のもとに計画した。

- ①周辺環境との調和を目指し、団地周辺部の歩道状空地の設置や現況樹木の保存及び日照、圧迫感に配慮した中高層建築物の配置により土地の有効利用を図る。
- ②団地内公園は居住者の生活利便を考慮して適宜配置する。
- ③居住者の車保有台数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団地内には散策路、公園、広場等のオープンスペースを適宜組み込み、既存樹木を活かしながら緑のネットワークを支援する。
- ⑤室内の段差を少なくし、浴室等に手すりを設置するなど、高齢者にも安心して暮らし続けられる居住環境づくりを図る。

3) 事業計画の内容

(1) 土地利用計画及び建物配置計画

本事業の土地利用計画を表2-1に示し、建替後の土地利用の状況を図2-2に示す。
土地の合理的かつ有効的利用を図るため、中高層建築物を周辺環境と調和させながら配
慮し、周辺には居住者の利便性を考慮した公園及び緑地を確保する。

表2-1 土地利用計画

区 分		建替前面積 (構成比)	建替後面積 (構成比)	備 考
宅 地	建築物	約 41,000㎡ (23.0%)	約 31,000㎡ (17.5%)	建替前の面積には、テラス住宅の南面周辺敷地部分を含む。
	公園等	約 17,000㎡ (9.6%)	約 24,800㎡ (13.9%)	プレイロットを含む。
非 宅 地	緑地等	約 80,300㎡ (45.1%)	約 56,800㎡ (31.9%)	
	道 路	約 14,300㎡ (8.0%)	約 27,400㎡ (15.4%)	団地内道路、住棟アプローチ路、拡幅道路
	通 路	約 14,000㎡ (7.9%)	約 10,400㎡ (5.8%)	歩行者通路、広場を含む。
	駐 車 場	約 5,800㎡ (3.3%)	約 20,300㎡ (11.4%)	
	駐 輪 場	約 1,800㎡ (1.0%)	約 3,500㎡ (2.0%)	
	その他	施設用地	約 3,700㎡ (2.1%)	約 3,700㎡ (2.1%)
合 計		約 177,800㎡ (100.0%)	約 177,900㎡ (100.0%)	公道、水路を含まない。

注) 都市計画道路用地については、建替前は現状の土地利用区分、建替後は全て道路用地を含む。

(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。

建替は全体を3工期に分けて実施し、既存の2～5階建の中低層住宅(153棟・1,829戸)を除去し、3～12階建の中高層住宅(59棟・2,300戸)に建替える計画である。

表2-2 建築計画の概要

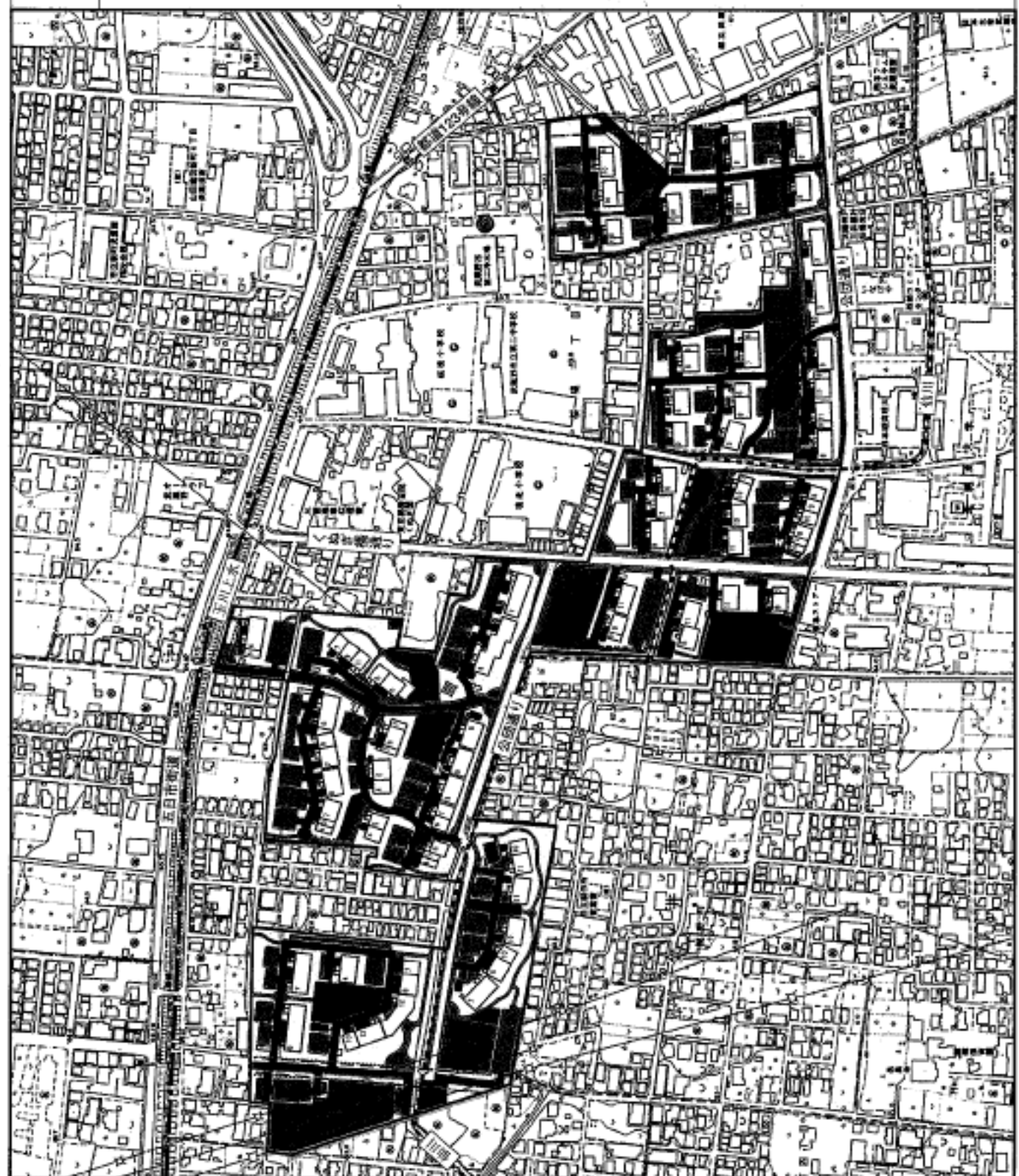
項 目	内 容			
	建替前		建替後	
敷地面積	約 177,900㎡			
建築面積(建ぺい率)	約28,500㎡(16%)		約 35,500㎡(20%)	
延床面積(容積率)	約74,700㎡(42%)		約 202,800㎡(114%)	
構 造	鉄筋コンクリート		鉄筋コンクリート	
高 さ	約6m～約14m		約12m～約37m	
工期別 階数及 び 棟 数	第一期工事	① 2階建53棟	① 3階建2棟	⑤ 8階建5棟
		② 4階建7棟	② 5階建3棟	⑥ 9階建1棟
	小計 60棟	454戸	小計 20棟	618戸
	第二期工事	③ 6階建2棟	③ 10階建2棟	⑦ 10階建4棟
④ 7階建2棟		④ 11階建5棟	⑧ 11階建1棟	
小計 34棟	598戸	小計 15棟	661戸	
第三期工事	① 2階建37棟	① 4階建1棟	⑥ 9階建2棟	
	② 4階建18棟	② 5階建2棟	⑦ 10階建2棟	
小計 59棟	777戸	小計 24棟	1,021戸	
合 計	153棟	1,829戸	59棟	2,300戸

注) 工事期間については表2-5 に示す。

圖2-2 土地利用及び建物配置計画
(建替後)

凡例

- 計画地
- 建築物
- 公園等
- 緑地等
- 団地内道路
- 通路
- 駐車場
- 駐輪場
- 施設用地
- 都市計画道路
- 送電線
- 仙川
- 玉川上水



1:5,000



(3) 人口計画

本事業による団地の人口計画は表2-3 に示すとおりである。

団地居住人口については、現況は約3,900 人であり、その後、工事区域部分の移転及び部分供用に伴う新規入居により、第1期工事中には約2,900 人、第2期工事中には約3,500 人、第3期工事中には、約3,800 人、供用後には約6,900 人になると推計される。

表2-3 人口計画

項目	現況	第1期 工事中	第2期 工事中	第3期 工事中	供用後
既存居住戸数(戸)	1,587	1,170	667	0	—
新規入居戸数(戸)	—	—	618	1,279	2,300
計	1,587	1,170	1,285	1,279	2,300
計画人口(人)	3,929	2,878	3,495	3,837	6,900

注) 計画人口は、既存居住戸数当り2.46人(「住宅・都市整備公団 武蔵野市桜堤団地居住者数調査、平成4年10月」による。)、新規入居戸数当り3人として算出した。なお、既存住居は1,829 戸であるが、居住人口の算出は居住戸数を基にした。

(4) 施設計画

①公共公益施設

主な公共公益施設の計画は表2-4 に示すとおりである。

表2-4 主な公共公益施設の概要

主 な 施 設	計 画 の 概 要
集 会 所	4ヶ所
管 理 事 務 所	1ヶ所
保 育 所	1ヶ所（存置）
児 童 館	1ヶ所（存置）
消 防 団 結 所	1ヶ所（事業実施前に移設）
ポ ン プ 室	現況5ヶ所のうち4ヶ所を廃止。 1ヶ所は災害時の水源として継続。
交 番	1ヶ所（存置）
公 衆 便 所	1ヶ所（存置）
事 務 所	1ヶ所
バ ス 折 返 所	1ヶ所（存置）
障 害 者 福 祉 施 設	1ヶ所
診 療 所	1ヶ所
店 舗	1ヶ所
公 園	11ヶ所
給 水 施 設	受水槽を設け、武蔵野市水道部より供給を受ける。
排 水 施 設	汚水は公共下水道に放流。 雨水は敷地内浸透とし、許容分は公共下水道に放流 （仙川への放流を検討中）。

②駐車場施設

駐車場は、計画戸数の約70%の設置率とし、団地全体に分散配置する。

駐車場の構造は、公園及び緑地をできる限り確保するために地下ビット式（2段昇降式）とし、一部周辺民地に近接する部分では平面式とする。

(5) 道路計画及び交通計画

① 道路計画

団地内及び外周を通過する道路（市道）のうち幅員6m未満のものは、6mまで団地側に拡幅する。団地西部の中央を通過する連絡道路（市道92号）は、現況の道路に加え団地内に歩道状空地（幅員約2～2.5m）を確保し、主要連絡通路として機能するように整備する。また、外周道路についても団地側に歩道状空地（幅員約2m）を確保する。

都市計画道路のうち事業予定のものは、将来整備が可能なように、緑地状、歩道状の空地としての用地を確保する。

② 交通計画

幹線道路は、計画地中央を南北に縦断するくぬぎ橋通りと、それに接続する公団通りから構成し、団地内通路は、これら幹線道路から分岐する形態をとる。団地内道路は歩車融合とし、緊急時には、通り抜け可能な構造とする。

歩行者動線としては、各住棟と緑地、街角広場及び団地内通路が機能的に結びつくよう配置する。団地内には車道と分離させた歩道専用道と団地外周及び内部を通過する道路の歩道により、計画地周辺の緑道や遊歩道と結びつけた散策路を形成する。

なお、計画地外周部に設ける歩道状空地や街角広場は、周辺地域の住民に開放されるスペースとして機能させる。

③ 団地発生集中交通量

建替前後の計画人口及び住宅タイプに基づき、自動車の利用目的別に推計した団地発生集中交通量は、現況で約1,840台/日、建替後で約3,030台/日であり、建替に伴って増加する交通量は約1,200台/日である。

(6) 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（終末処理場：森ヶ崎水処理センター）に放流する計画である。

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、できる限り地下に浸透させるとともに一部防火用水等としても検討する計画である。なお、それ以外の許容分については公共下水道（終末処理場：森ヶ崎水処理センター）に放流する計画である。また、日常の河川管理用水の確保を目的とし、景観にも資するために仙川への放流を検討中である。

(7) 緑化計画

緑化計画については、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（東京都）及び「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」（武蔵野市）等に基づいて、計画地の外周部及びくぬぎ橋通りや公団通り等のサクラ並木やケヤキ等の高木をはじめ、健全な樹木はできる限り、建物の配置計画にあわせて保存または移植するとともに、積極的に新たに植栽を行い、緑の保護と育成を図る計画である。また、現状の緑被率を維持するよう努める。

(8) ゴミ処理計画

団地内で発生するゴミは、「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」等に基づいて計画戸数に応じた定点分別収集方式によるゴミ集積場を設ける。なお、生ごみの減量化、資源化に関しては武蔵野市との基本協定に基づいて対応していく計画である。

4) 事業の施工計画

(1) 工事の概要

本事業は、既存住宅の建替事業であるため、現入居者の仮移転先の確保、周辺環境への影響等を考慮し、図2-3 に示すとおり全体を5ブロック3工期に分け建設工事を実施する。

なお、工事工程は表2-5 に示すように、1期工事当たり除却工事から外構工事まで約2年、全工期は約6年であり、平成9年に着工し、平成15年に完了する予定である。

図2-3 工区割り計画

凡例

- 計画地
- ▨ 第1期工事
- ▧ 第2期工事
- ▩ 第3期工事
- 工区界

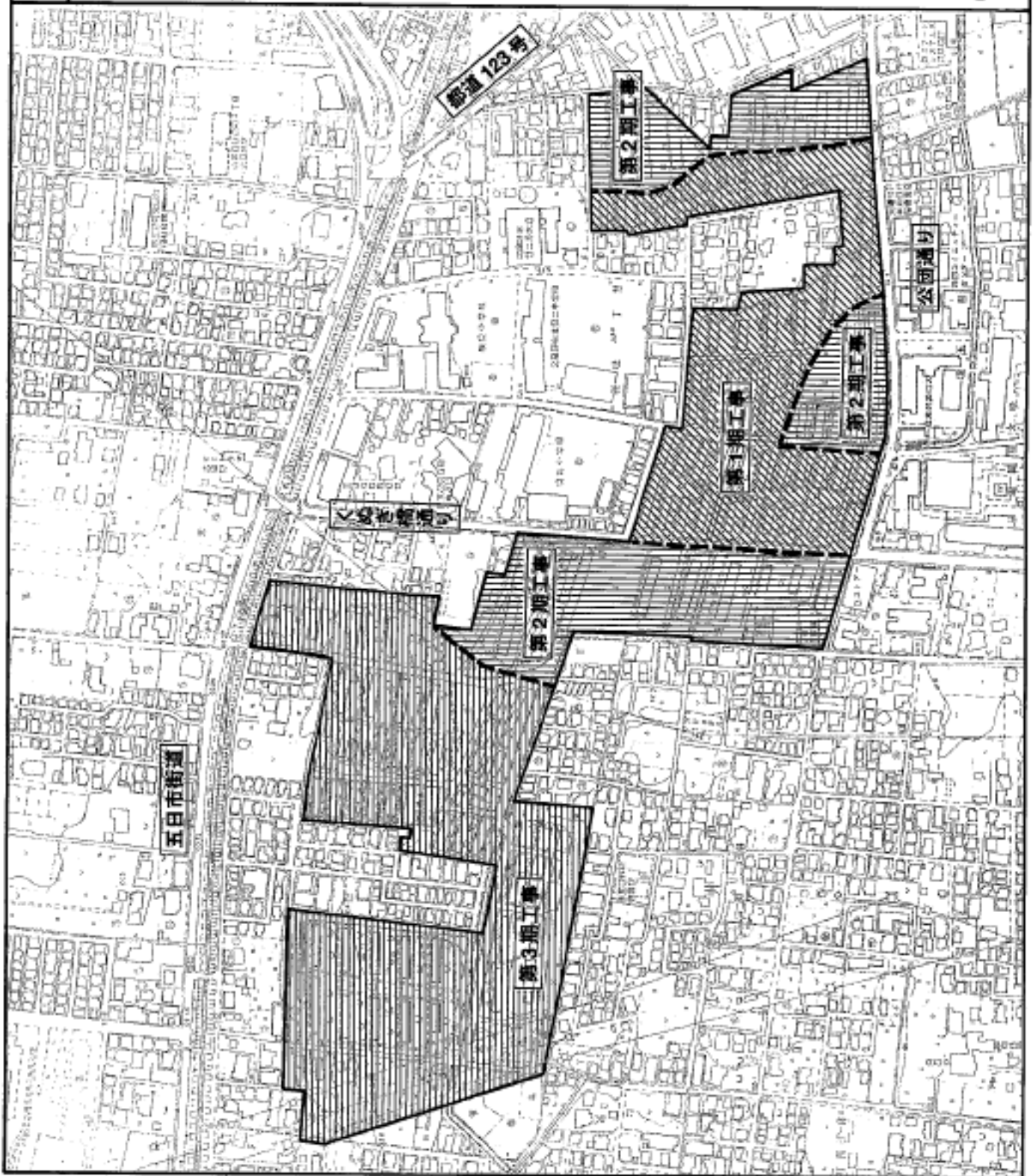
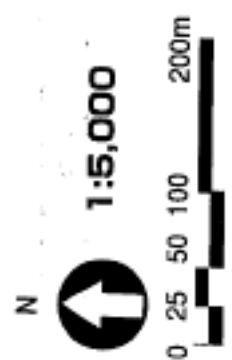


表2-5 全体工事工程

施工年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
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 (植栽工事)	---	---	---	---	---	---	---
除却戸数	454戸	598戸 (1,052戸)			777戸 (1,829戸)		
建設戸数	618戸		661戸 (1,279戸)		1,021戸 (2,300戸)		
駐車場数	344台		455台 (799台)		801台 (1,600台)		
計画人口	約2,900人		約3,500人		約3,800人		約6,900人

注) ()内は累計。

(2) 施工方法の概要

除却工事は、工事作業区域の周囲を遮音壁を兼ねた鋼製の仮囲い（高さ約3m）等で囲い、低騒音型の油圧破砕機、バックホウ等を用いて実施する。

土工事では、杭打機による杭打ち、バックホウによる掘削を行う。

躯体工事では、クローラクレーン、タワーレーン等により建方、建設資材の荷揚げを行い、外部から搬入した生コンクリートをコンクリートポンプ車を用いて打設する。

仕上工事では、クローラクレーン、タワーレーン等により外部から搬入した建設資材の荷揚げを行い、内装、外装工事、設備工事等を行う。

外構工事では、バックホウ、ブルドーザ、アスファルトフィニッシャー、ロードローラ等を用いて道路工事、駐車場工事、公園及び緑地の造園工事を行う。

(3) 建設機械及び工事用車両

本事業で使用する建設機械の1日当たりの稼働台数は、工事開始後49カ月目（第3期工事の除去工事及び土工事）で最大となり、油圧破砕機、ブルドーザ、バックホウ等合計44台が稼働する予定である。

本事業における1日当たりの工事用車両台数は、工事開始52カ月目（第3期工事の土工事及び躯体工事）で最大となり、大型車75台、小型車80台の合計155台の運行を計画している。

(4) 建設残土及び廃材の処理

建設残土は、関係法令にかかわる許可を受けた処分地に運搬する。廃材は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、その他関係法規及び各監督官庁の指導を遵守し、許可を受けた処分地に運搬する。なお、コンクリート廃材については、一部を再生砕石として再利用する計画である。

2-3 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」（昭和62年策定、平成4年改定）を策定している。平成4年度に改定された「東京都環境管理計画」では、「環境保全型都市づくり」を重要施策の一つに位置づけている。

一方、武蔵野市では、平成5年に「武蔵野市第三期長期計画」（平成5年度～平成16年度）を策定している。この計画は平成5年度から12年間を見通し、平成16年度に終了するものであり、当初2年間は前計画の第二期長期計画における第二次調整計画を継承しつつ、新たな発展を求める時期として位置づけられている。

本事業では、これらの関連する計画を踏まえ、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2-6に示すことを配慮することとした。

表2-6 (1) 環境保全の見地から事業計画に配慮した事項

関連する計画	内 容	事業計画に配慮した事項
東京都環境管理計画	<p>「地域環境の保全と創造」 環境保全型都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 資源、エネルギーの効率的利用、消費の抑制、水循環の再生、廃棄物の資源化など、都市における生産、消費活動を環境に負荷の少ない循環的なしくみに変える。 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水については、浸透トレンチ、浸透ます、透水性舗装等により地下に浸透させるとともに、一部防火用水等としても検討する計画である。 建物解体に伴い発生するコンクリート廃材は、再生砕石として道路基盤材等に再利用する。
	<p>「地域別の環境像」</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画地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。
	<p>「環境に対する配慮の指針」</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路、水辺、公園などを緑化し、緑と水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。 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の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"> 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。 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、主に中高層建築物（6～9階建）を主体とし、周辺に配慮した適切な配置を行う。 本事業によるテレビ電波の受信障害については、共同受信施設等の適切な対策を講じる。 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、街角広場を主要な交差点に配慮し、団地内公園や緑地と機能的に結びつけ、さらに計画地周辺の遊歩道や緑道とのネットワーク化を図る。

表2-6 (2) 環境保全の見地から事業計画に配慮した事項

関連する計画	内 容	事業計画に配慮した事項
武蔵野市第三期長期計画	<p>「環境・市民生活・産業」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「緑豊かな住宅都市」を維持し、市民に潤いのある生活をもたらすため、緑化と水辺の整備を推進し、緑と水のネットワークを完成させること。 <p>「都市基盤整備」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな住宅地を保護し、快適な環境をつくるとともに、生活の安全や利便性を高めるために必要な都市機能を整備していくこと。 ・都市景観や道路環境の向上を図るため、アメニティプランの具体化を進めること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・計画地内道路及び外周道路の一部は市民の散歩道として位置づけられており、団地内の緑地や、公園と有機的に結びつくよう配慮する。 ・計画地内には公園、緑地の他街角広場を設け、周辺地域住民への開放スペースとして機能させる。

*：武蔵野市らしさを象徴する場所や要素を選び出し、これらを生かしながらアメニティ（場所、建物、気候等の心よさ、快適さ、感じの良さ）を高めていく行動計画。