

2-157-1

見 解 書

— 都 営 長 房 団 地 建 替 事 業 —

平 成 9 年 1 月

東 京 都

第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：都営長房団地建替事業

種類：住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

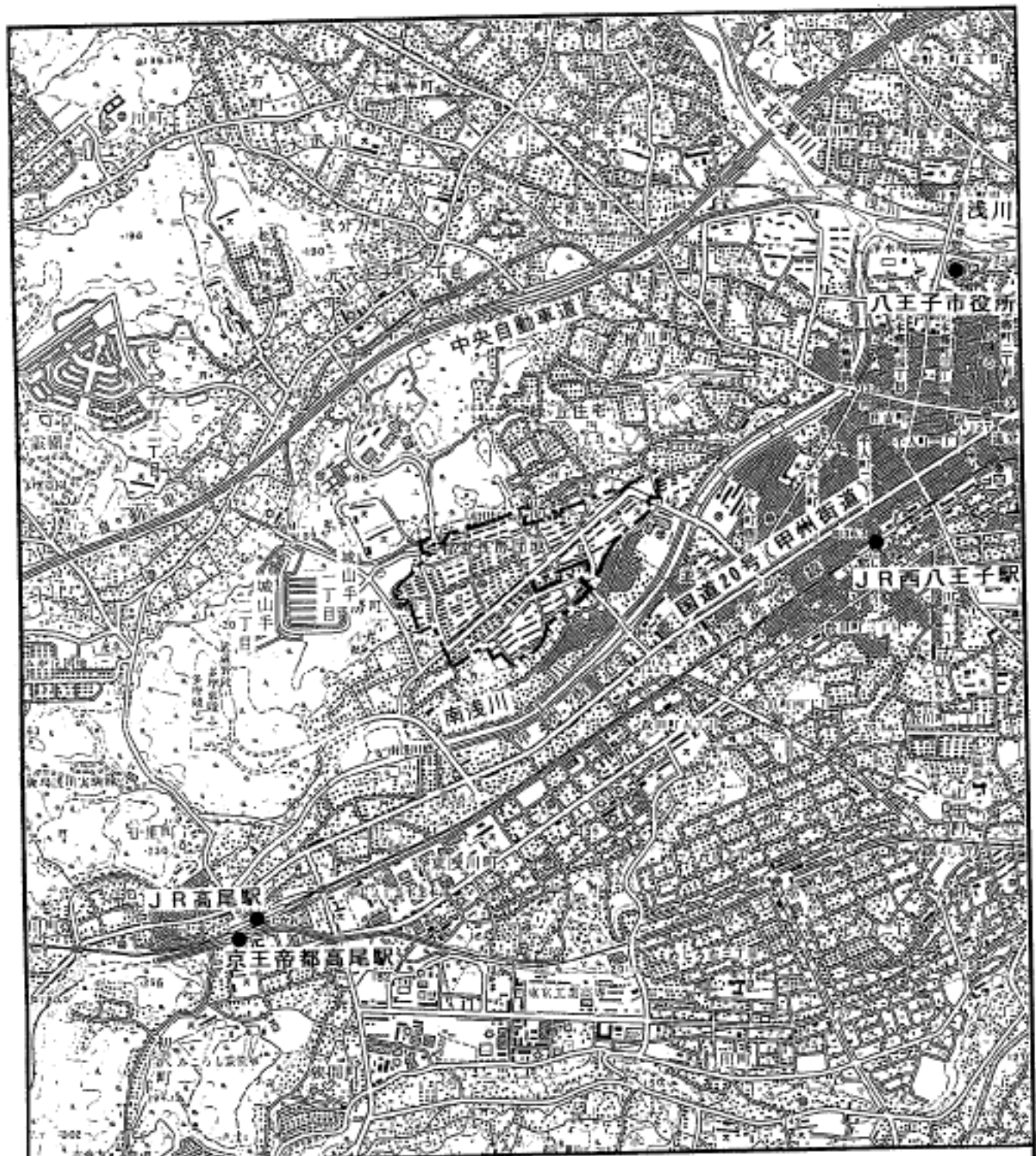
1.3 対象事業の内容の概略

本事業は、既存の住宅260棟、3,675戸（1、2階建住宅・180棟：943戸、3～5階建住宅：80棟・2,732戸）を3階から14階建ての中高層住宅（4,129戸）に建替え、併せて居住環境の整備を図るものである。また、自動車駐車場の整備については、新たに住宅戸数の50%及び公益施設用を含め、約2,300台分を確保するものである。

本事業の概略は表1.3-1に示すとおりである。また、計画地の位置は図1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業の概略

項目	内容の概要
所在地	東京都八王子市長房町588番ほか
計画区域面積	約405,700㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
住宅建設戸数	3～14階建、住宅戸数4,129戸
計画人口	13,725人
駐車場台数	約2,300台
主たる公益施設	集会所14か所、保育所5か所、児童館2か所、地域開放型集会所(市施設)1か所、共同通所センター1か所、老人憩の家1か所、高齢者在宅サービスセンター1か所、派出所1か所、郵便局1か所、店舗39店
工事期間	平成9年度～平成20年度の12年間(予定)
完成年度	平成21年度(予定)



凡例

 計画地

図1.3-1 計画地位置図

1:25,000
0 100 250 750



1.4 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、都民から意見書2件及び関係市長（八王子市）から意見が提出された。

これらの意見書及び意見の件数の内訳は、表1.4-1に示すとおりである。また、これらの主な意見と事業者の見解の概略は表1.4-2に示すとおりである。

なお、公聴会については、公述の申し出はなく開催されなかった。

表1.4-1 意見の件数の内訳

意 見	件 数
都民からの意見書	2
公聴会での意見	0
関係市長からの意見	1
合 計	3

表1.4-2 主な意見と事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 概 略	見 解 の 概 略
<p>1. 環境一般</p> <p>当該事業については、市と協議しながら住民の意向を充分配慮したうえで、事業を進めていただきたい。</p>	<p>本事業につきましては、八王子市と協議しながら進めてまいります。今後、周辺にお住いの皆様方に対し、工事の内容について周知を図りますとともに、ご理解をいただき、皆様方の生活に対し、極力支障が出ないよう誠意を持って対処してまいります。</p> <p>また、工事中の苦情に対しても迅速に対応するようにいたします。</p>
<p>2. 事業計画</p> <p>建築廃棄物の運搬経路として、都市計画道路3.4.62(城山手横の大通り)を避けて欲しい。</p>	<p>工事用車両の通行ルートについては都市計画道路3.4.61、都市計画道路3.4.57を利用いたします。このため、都市計画道路3.4.62は工事用車両のルートとしては用いません。</p>
<p>3. 騒音・振動</p> <p>家の前の交差点部が簡易舗装であり、大型車両の通行による振動が激しい状況にある。工事着手前に改修して欲しい。</p>	<p>現状を調査し、関係諸機関と協議の上、事業実施に先がけて、道路舗装の整備を必要に応じて行います。これに加えて、工事用車両による騒音、振動等を低減するように図ってまいります。</p>
<p>4. 電波障害</p> <p>電波障害について、ケーブルテレビに加入していない人の対策を考えて欲しい。</p>	<p>ケーブルテレビに加入していない方の電波障害対策については、基本的に共同受信施設等による対応を考えており、電</p>

主 な 意 見 の 概 略	見 解 の 概 略
	<p>液障害が生じると予想される地域において、共同受信施設等の幹線、引き込み線等を設置いたします。</p> <p>また、影響予測範囲内でケーブルテレビの幹線を利用して対策を行なう場合は、NHK総合テレビ、NHK教育テレビ・日本テレビ・TBSテレビ・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・東京メトロポリタンテレビジョン・放送大学の9局につきまして、東京都が工事費、加入契約料並びに利用料を負担いたします。</p>
<p>5.その他</p> <p>長房団地の建替が完了し、地域の住環境が改善される事には双手を挙げて賛成するが、そのために個人の営業や日常生活が苦渋と犠牲を強いられては耐えられない。</p>	<p>工事の実施に際しては、環境保全に十分配慮した施工計画を検討し、工事期間中は、環境への影響がないように万全を期した施工管理をいたします。</p>

第2章 対象事業の目的及び内容

2.1 対象事業の目的

2.1.1 対象事業の目的

本事業は、昭和37年から昭和51年に建設された既存の都営住宅（現況戸数：平屋～2階建簡易耐火構造180棟 943戸、3階～5階建鉄筋コンクリート造80棟2,732戸、合計260棟3,675戸）を中・高層住宅（3～14階建）に建替え、併せて住環境の整備を行い、安全で住み良い町づくりを目指すものである。対象事業の区域及び周辺の状況は、図2.1-1に示すとおりである。

2.2 対象事業の内容

2.2.1 事業基本計画内容

(1) 土地利用計画

計画地の土地利用計画は、表2.2-1及び図2.2-1に示すとおりである。計画にあたっては、以下の方針に基づいた。

- 小規模に区分されていた住宅敷地をまとめると同時に道路も集約し、大街区を構成単位とする。
- 団地中央に公園、商業施設、地域の公益施設を配置し、都市軸、生活軸、水と緑の軸の集まるセンターゾーンを形成する。
- 住棟は中・高層を中心とし、オープンスペースを十分に確保して、緑地・公園・駐車場などに利用する。
- 既存の斜面緑地をできるだけ残すとともに、団地内広場等の緑地を図り、緑豊かな団地を形成することをめざす。
- 幼児遊園を各街区に適宜設置し、センターゾーンの公園とネットワークすることにより、地域のコミュニティーの継承及び育成を図る。

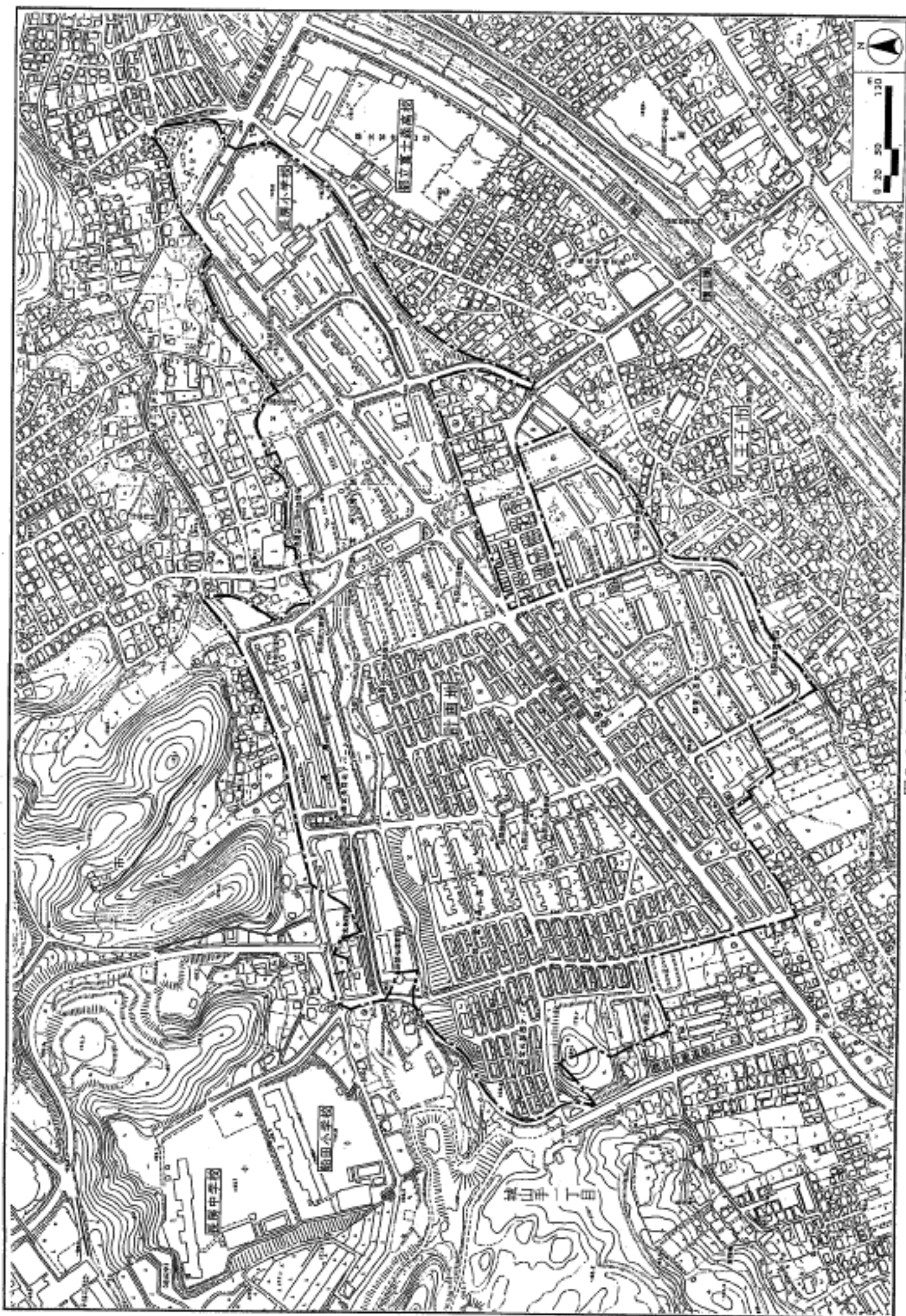


図2.1-1 対象事業の区域

表2.2-1 土地利用計画

用途	建替前（現況）		建 替 後		備 考	
	面積（㎡）	比率（％）	面積（㎡）	比率（％）		
住宅地等	建築施設用地	231,960	57.2	160,070	39.5	敷地内緑地含む
	駐 車 場 等	0	0.0	34,130	8.4	アプローチ含む
	小 計	231,960	57.2	194,200	47.9	
緑地等	公 園	26,510	6.5	53,340	13.1	都市計画公園地
	緑 地	27,090	6.7	22,970	5.7	斜面緑地
	水 路	2,590	0.6	2,590	0.6	
	小 計	56,190	13.8	78,900	19.4	
道路等	道 路	36,030	8.9	53,560	13.2	
	団地内通路	81,520	20.1	59,020	14.6	
	歩道状空地	0	0.0	20,020	4.9	
	小 計	117,550	29.0	132,600	32.7	
合 計	405,700	100.0	405,700	100.0		

(2) 配置計画

住棟配置は図2.2-1（土地利用計画図）に示すとおりであり、以下に示す方針に基づいて計画した。

- 計画地に隣接する周辺地域は、ほとんどが住居を中心とした低層の建物であり、また、計画地が周辺に比べ小高くなっていることから、周辺部への圧迫感を与えない配置構成をとるものとし、中央部に高層住棟、外周部に階数をおさえた住棟を配置するなどして、計画地全体のスカイラインを周辺部と連続させるように努める。
- 街並みのポイントとなる位置に塔状住棟を配置する。

(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。

(4) 施設計画

ア 公益施設

公益施設の計画は、表2.2-3に示すとおりである。

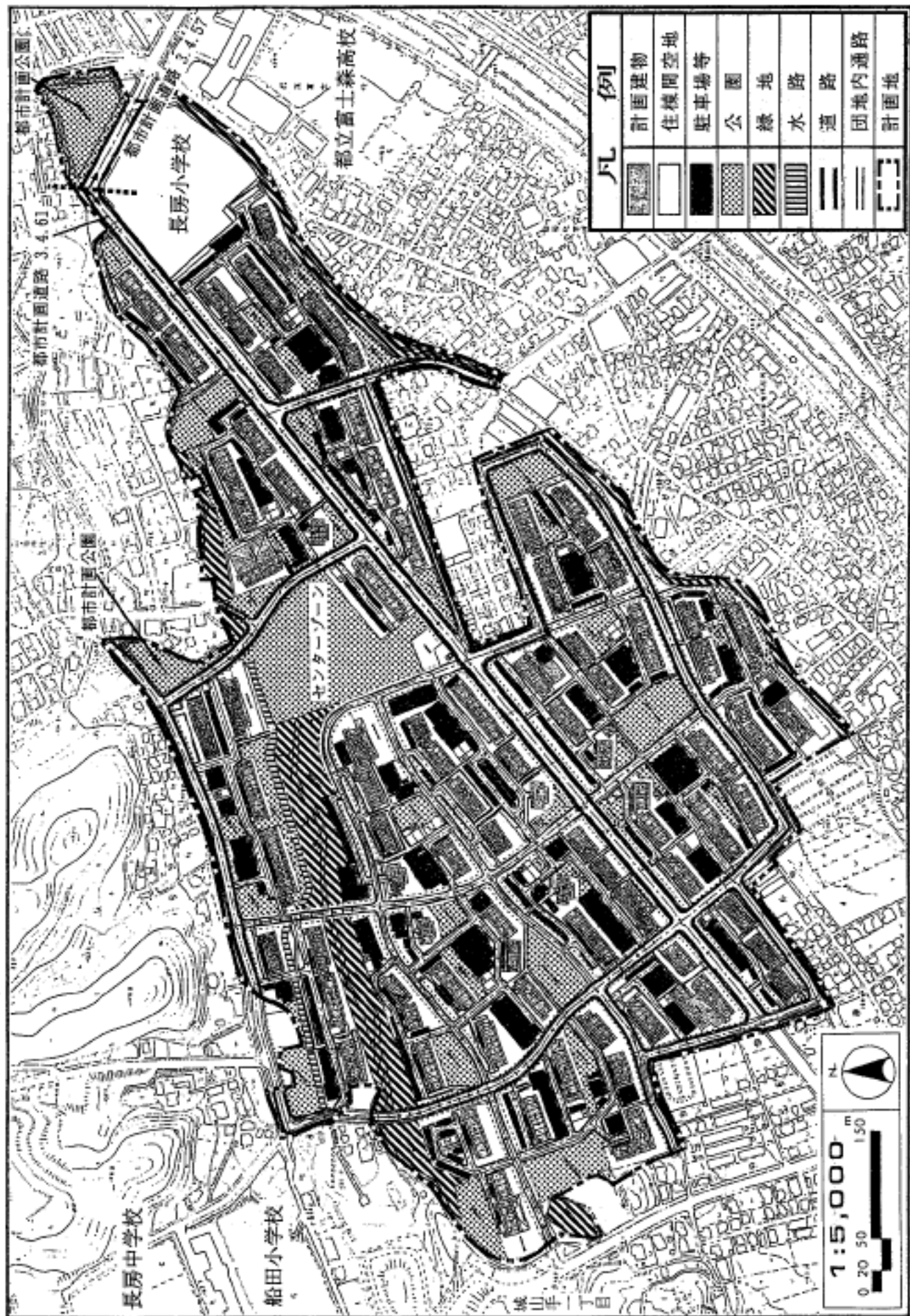


图2.2-1 土地利用計画図

表2.2-2 建築計画の概要

項 目		内 容	
		建 替 前	建 替 後
計画区域面積		405,700 m ²	405,700 m ²
建築面積		59,200 m ²	74,830 m ²
延床面積		187,600 m ²	309,790 m ²
構 造		簡易耐火構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 5m ~ 約 15m	約 10m ~ 約 44m
工 期 別 階 数 及 び 棟 数	第 一 期 工 事	除却住棟	新築住棟
		平屋建 22棟 2階建 53棟	5階建 1棟 6階建 1棟 8階建 1棟 10階建 1棟 11階建 4棟 14階建 1棟
	小計 75棟 389戸		小計 9棟 564戸
	第 二 期 工 事	平屋建 28棟 2階建 77棟	5階建 2棟 6階建 2棟 7階建 8棟 8階建 2棟 9階建 1棟 10階建 2棟
		小計 105棟 554戸	
	第 三 期 工 事	4階建 2棟 5階建 47棟	3階建 1棟 5階建 3棟 6階建 4棟 7階建 8棟 8階建 2棟 9階建 3棟 10階建 4棟 11階建 1棟 14階建 1棟
		小計 49棟 1,586戸	
	第 四 期 工 事	3階建 1棟 5階建 30棟	4階建 3棟 5階建 8棟 6階建 3棟 7階建 2棟 8階建 2棟 10階建 2棟 11階建 1棟
		小計 31棟 1,146戸	
	合 計	平屋建 50棟 2階建 130棟 3階建 1棟 4階建 2棟 5階建 77棟	3階建 1棟 4階建 3棟 5階建 14棟 6階建 10棟 7階建 18棟 8階建 7棟 9階建 4棟 10階建 9棟 11階建 6棟 14階建 2棟
260棟 3,675戸		74棟 4,129戸	

表2.2-3 公益施設計画

施設名	建替前		建替後	
	施設数	規模(延床面積)	施設数	規模(延床面積)
小学校(長浜小学校)	1か所	15,109m ²	1か所	15,109m ² (既設)
保育所	7か所(うち2か所農園、1か所休園)	約500m ² /園	5か所	約700m ² /園
児童館(学童保育所併設)	2か所	約430m ² /館	2か所	約500m ² /館
共同通所センター(複層施設)	なし		1か所	約1,500m ²
老人憩の家	なし		1か所	約700m ²
高齢者在宅キービ ^ス センター	なし		1か所	約750m ²
地域開放型集会所(市施設)	なし		1か所	約700m ²
集会所	13か所	約66m ² /か所	14か所	約80m ² /か所
派出所	1か所	約60m ²	1か所	約60m ²
郵便局	1か所	約65m ²	1か所	約150m ²
店舗	39店分	約40m ² /店	39店分	約65m ² /店

イ 駐車場施設

駐車場設置位置は、図2.2-1(土地利用計画図)に示すとおりである。

(7) 設置方針

① 住宅用

全住宅戸数(4,129戸)のうち、都営住宅部分(戸数:3,675戸)については、一般の自動車保有率を踏まえ、「都営住宅等駐車場施設の設置方針」に示される駐車場設置率の上限値である50%を確保する。このほか、車椅子使用者などのための障害者用駐車場は障害者用住宅(戸数:40戸)に対して100%設置する。

② 施設用

公益施設等の利用者及び従業員用の駐車場を必要に応じて各施設に隣接して設置する。

(イ) 駐車場台数

住宅用、施設用を合わせた合計駐車場台数は約2,300台(面積:約34,130m²)を計画している。

(5) 道路計画

道路計画は、図2.2-2に示すとおりである。

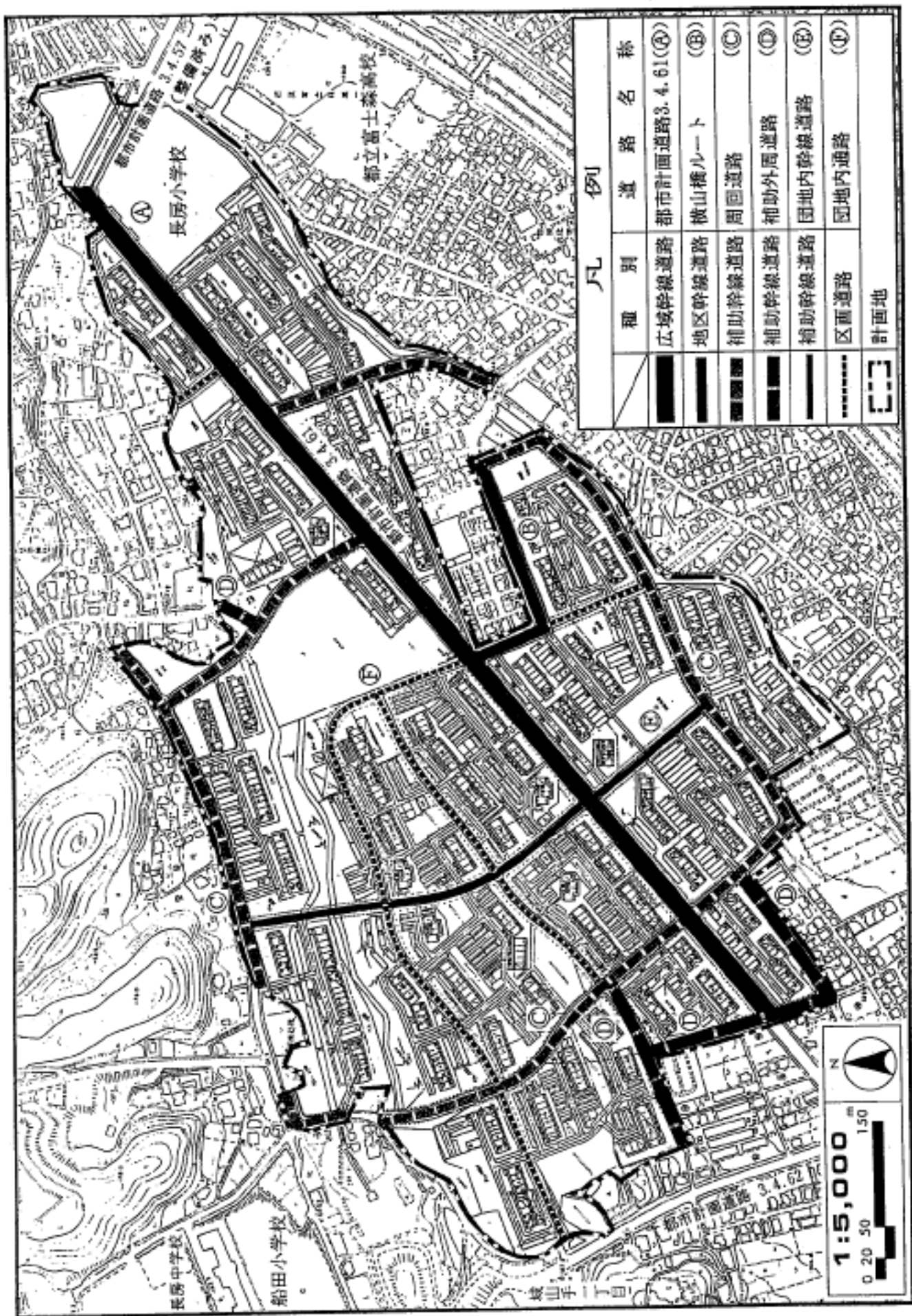


图2.2-2 道路計画图

ア 自動車動線

通過交通を処理するための道路として地区内を東西に縦断する広域幹線道路（都市計画道路3、4、61）、及び地区中央から横山橋を通り国道20号線へ至る地区幹線道路（横山橋ルート）のうちの計画地内について整備する。また、地区内での発生集中交通及び通過交通を処理するための道路として補助幹線道路（周回、補助外周及び団地内幹線）、及び区画道路を配置する。

イ 歩行者動線

団地レベルの歩行者動線として、センター地区へ向かう動線と、斜面緑地公園、緑道などによる緑と水のネットワーク動線を整備する。また、街区レベルの動線として、住棟から駐車場、ゴミ置場、駐輪場、公園などへアクセス可能な街区内部の動線と、街区間をつなぐ動線を整備する。

ウ 道路計画

道路計画は、道路の段階構成を図り道路の性格を明確にすることにより、良好な住環境の確保、安全性の向上、道路の性格に応じた統一感のある街並形成に寄与できるものとした。

(6) 給排水計画

ア 給水計画

上水は都上水道より受けるものとし、計画給水量は、東京都住宅局設計基準・要領に基づき決定する。

イ 排水計画

(7) 汚水排水

計画地は、八王子市において整備中の流域関連公共下水道（分流式）の秋川処理区（終末処理場は八王子処理場であり、処理水は多摩川に放流）に含まれており、平成10年度中には供用開始となる予定となっているため、計画地内にある既存の汚水処理場5か所は、事業実施に合わせて順次除却する予定である。供用後には、計画地からの汚水は地区内污水管を経て計画地北側及び南側の公共下水道（幹線）へ放流する。

(イ) 雨水排水

計画地からの雨水は、本事業の実施に伴い、雨水排水施設を整備し（一部は既設のものを使用）、南浅川及び計画地北側水路へ放流する。

計画地内においては、図2.2-3に示す雨水排水処理システムを整備し、雨水流出量を抑制するとともに、雨水浸透施設によって可能な限り地下に浸透させる計画であるが（図中下向矢印）、浸透できない雨水については、雨水管を通し、河川に放流する。雨水浸透施設は街区内の建物周囲、公園、駐車場等に設置する浸透枳、浸透トレンチ、浸透U字溝等であり、雨水貯留施設としては、各街区内の団地内広場や駐車場下に1～3箇所（合計38箇所）設置する、浸透機能を併せ持った碎石貯留施設である。

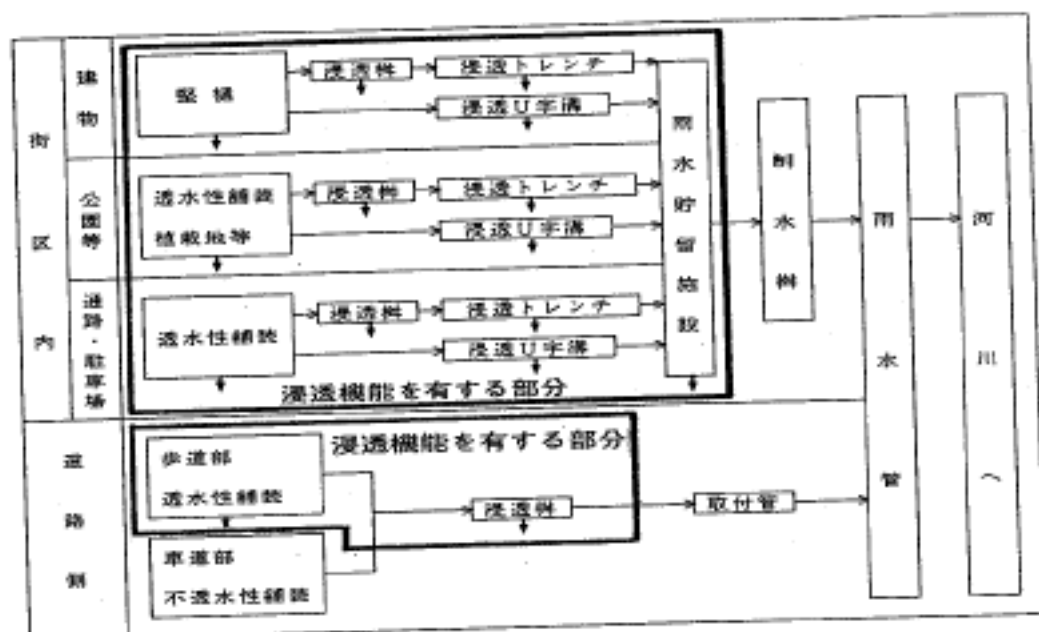


図2.2-3 供用後の雨水排水システム

(7) 公園・緑地計画

公園・緑地計画は、表2.2-4に示すとおりである。

計画地内には、団地内広場、幼児遊園等の公園を整備するとともに、現存する斜面緑地の大部分を保存する計画である。計画地内の既存の樹木は、斜面緑地及び団地内広場内等に分布するニセアカシア、ヒマラヤスギ、ソメイヨシノ、ケヤキ、イチヨウ等（約330本）については可能な限り保存・活用する。また、柱棟間や駐車場内、沿道などに緑化を図るほか、センターゾーンに設置する公園を核として、公園・緑地を緑道のネットワークで結びつけ、団地全体が緑豊かな憩いの空間となるよう整備する。

表2.2-4 公園・緑地計画面積表

種 別		面 積	備 考
公 園	団地内広場	33,590 m ²	都市計画公園含む
	幼児遊園	19,750 m ²	
	小 計	53,340 m ²	
緑 地 等	斜面緑地	22,970 m ²	
	水路	2,590 m ²	
	小 計	25,560 m ²	
合 計		78,900 m ²	計画区域面積の約20%

(8) ごみ処理計画

計画地内で発生する一般廃棄物は、可燃物及び古紙については八王子市の清掃車が、不燃物については市の委託業者が収集・運搬し、市内の清掃工場において処理する。

計画地内からのごみ集積場の位置は道路沿いとし、各棟のエレベーターや階段からの利用距離が概ね100m以内となるように配置する。

(9) 電力供給計画

住棟の建替工期に合わせて周辺地域の信号灯・街路灯等公共諸設備への低圧電力供給を含めた計画を行う。

また、安全で快適な歩行者スペースの確保と景観への配慮から、主要道路の電力、電話線等の配置等について、今後、各供給事業者と協議の上、調整を行う。

(10) 電話供給計画

管轄電話局の電話交換能力は、建替に伴う住戸数の増加や将来的な需要増に対しても十分に対応可能であり、供給事業者としては本地域への光ケーブル方式での供給を予定している。

なお、電話幹線ルートについては周辺地域を含めた供給事業者の供給計画を協議の上、調整を行う。

(11) ガス供給計画

住宅及び関連諸施設の規模により、建替計画に合わせて公道内にルートを設定し、協議の上決定する。

建替計画工期毎の切替等についても関連工事との調整を図り実施する。

(12) 消防施設計画

ア 消防車動線計画

街区内動線は、消防車の住棟等への寄り付きが容易な計画とする。

イ 消防水利計画

市及び関係機関と協議の上、地区内に消火栓、防火水槽等を適宜配置する。

2.2.2 事業の施工計画

(1) 事業の工事工程

本事業は既存住宅の建替事業であるため、現居住者の仮移転先の確保及び周辺地域への影響に配慮し、図2.2-4に示すとおり、全体を4期に分けて工事を実施する予定である。

なお、事業の工事工程は表2.2-5に示すとおりである。

表2.2-5 工事工程表

工事施行年度 (平成)	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	合計
工 事 期	第1期工事		—	—										
	第2期工事				—	—	—							
	第3期工事							—	—	—				
	第4期工事										—	—	—	
除却工事		—			—			—			—			
基盤整備工事		—			—			—			—			
建 築 工 事	基礎工事		—		—			—			—			
	躯体工事			—		—		—		—		—		
	仕上工事				—		—		—			—		
	外構工事				—		—				—		—	
除却戸数				389		554		1,586			1,146		3,675	
建設戸数				564		805		1,543			1,217		4,129	
駐車場台数				315		465		846			674		2,300	

2.3 環境管理に関する計画等への配慮

東京都は、マイタウン東京構想の理念を環境面から実現するため、昭和62年に「東京都環境管理計画」を策定し、その後同計画で示された施策を、総合的・計画的に実施し、真に効果のあるものとするため、平成4年5月に改訂した。

一方、八王子市では平成4年3月に「八王子市都市景観形成基本計画」を策定し、八王子の景観形成の目標及び景観ガイドプラン（地域別景観形成指針）等を定めた。

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。

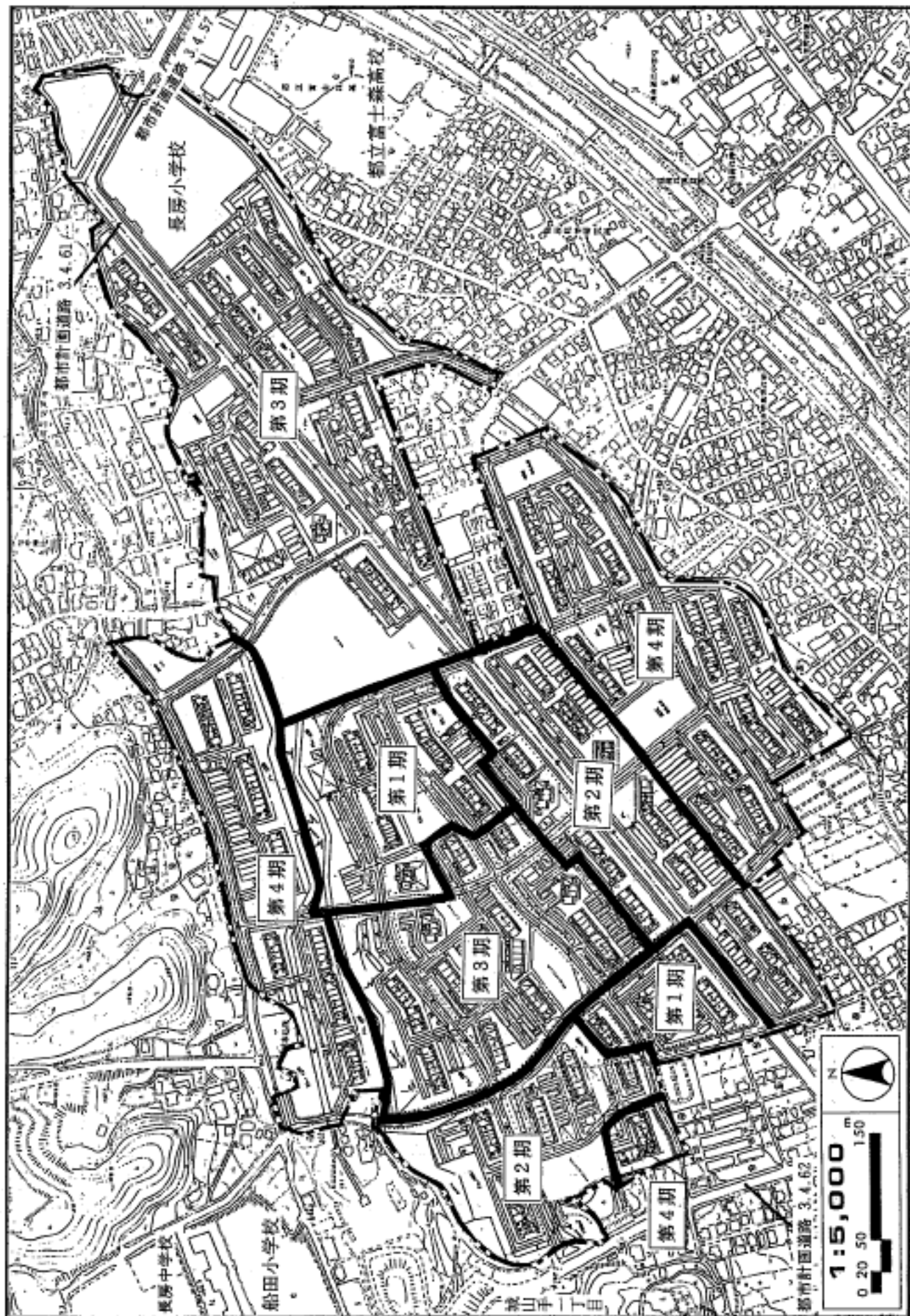


図2.2-4 建設工事の工期割図

表2.3-1 環境管理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〉 多摩地の拠点性を高めるため、商業、業務、住宅、文化、調和を目的とする。</p> <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"> ・ 良好な自然環境の保全 ・ 水質汚濁 ・ 日照・風害・電波等 ・ 緑の創出 ・ 都市景観・歴史・文化 ・ 省資源・省エネ・廃棄物 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺まちの調和を深める。 ・ 街づくりに自然環境と調和を図る。 ・ 地味な色調や素材を用いる。 ・ 緑のネットワークを構築し、緑の機能を高める。 ・ 丘陵地等の景観を保全し、緑のネットワークを構築する。 ・ 緑の創出を促進し、緑の機能を高める。 ・ 都市景観を保全し、歴史・文化を伝える。 ・ 省資源・省エネ・廃棄物対策を実施する。
八王子市都市景観形成基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊かな自然・歴史・文化資源を再生し保全する。 ・ 地形にまよって形成される地域の特色を尊重する。 ・ まちの創造に際して、まちの特色を生かす。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観形成の観点から、まちの特色を生かす。 ・ 景観形成の観点から、まちの特色を生かす。 ・ 景観形成の観点から、まちの特色を生かす。