

見 解 書

「西国分寺地区」住宅建設事業

平成9年7月

国 分 寺 市
東 京 都 住 宅 供 給 公 社
東 京 都 住 宅 供 給 公 社
住 宅 ・ 都 市 整 備 公 社

第1章 総括

1-1 事業者の名称及び所在地

国分寺市	代表者 国分寺市長 本多良雄 東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
東京都	代表者 東京都知事 青島幸男 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都住宅供給公社	代表者 理事長 三科亮次 東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号
住宅・都市整備公団	代表者 東京支社長 齋藤幸一 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

1-2 事業代表者の名称及び所在地

国分寺市	代表者 国分寺市長 本多良雄 東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
------	------------------------------------

1-3 対象事業の名称及び種類

名 称：「西国分寺地区」住宅建設事業
種 類：住宅団地の新設

1-4 対象事業の内容の概要

本事業は、良質で低廉な公的住宅を整備するため、東京都住宅局、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団の三者により、約1,430戸の都市型住宅及び国分寺市による保健医療福祉施設を約6.3haの敷地に整備するものである。事業の概要は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
位 置	東京都国分寺市泉町二丁目地内
区域面積	約6.3ha
用途地域	第1種住居地域、第2種高度地区 防火地域（建ぺい率60%、容積率200%）
住宅建設戸数	13棟 合計約1,430戸
計画人口	約3,300人
階 数	5階～14階（最高高さ約45m）
駐車台数	約900台
国分寺市施設	国分寺市保健医療福祉施設 1棟
主たる公益的施設	保育所（1ヶ所） 高齢者施設（1ヶ所）
工事期間	平成9年度～平成12年度の子定

1-5 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2件、関係市長（国分寺市、府中市、国立市、小平市）からの意見が4件の計6件であった。なお、公聴会の公述の申し出はなかった。

これらの主な意見の要旨と事業者の見解の概略は表1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1 主な意見の要旨と事業者の見解の概略

主な意見の要旨	事業者の見解の概略												
<p>【大気汚染、騒音及び振動】</p> <p>現国分寺市立第四小学校・消防署前道路に与える影響評価を実施し公表していただきたい。影響が出ることが予想される場合には、これが出ないように万全の対策を立てていただきたい。</p> <p>多喜窪通り、府中街道についてのみ影響評価がなされているようですが、地域住民にとっては生活道路への影響こそが重要です。</p> <p>現国分寺市立第四小学校・消防署前道路へは、今回事業の東側に予定されている西国分寺東2号線の接続が決定的と思われます。西国分寺東2号線は次の四種の自動車の相当数が利用します。その内の多くの車が直進し、この四小前の生活道路に入り込んでくることが予測されます。別事業でこの四小前の道路は「区画街路整備」として10mに拡幅し2車線にするとも聞いています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.今回事業地区内の900台の自動車 2.別の事業で建設が予定されている郵政省住宅からの同数近くの自動車 3.駅前に到着するタクシー、各種商業車、送迎の自家用車 4.建設予定地の都美術館その他の利用者の自動車 	<p>大気汚染、騒音、振動の予測地点は、計画地周辺の道路で交通量が多く、さらに本事業による関連車両の通行が多いと考えられる府中街道及び多喜窪通りの5地点を選定しましたが、国分寺市立第四小学校と消防署に挟まれた道路（以下「通称元町通り」という）については交通量が少ないため、予測評価の地点として選定しておりません。</p> <p>通称元町通りは計画地付近と南東方向を移動する道として利用されています。「学園跡地及びその周辺地区開発に係る交通施設整備計画調査報告書」（1995年、国分寺市開発二部）によると、通称元町通りの交通量は、下記の表に示すとおり府中街道及び多喜窪通りと比較すると非常に少ないことが確認されています。</p> <table border="1" data-bbox="758 1429 1348 1601"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>12時間交通量 (台/12時間)</th> <th>ピーク時間交通量 (台/時)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>府中街道</td> <td>約13,000～14,300</td> <td>約1,100～1,400</td> </tr> <tr> <td>多喜窪通り</td> <td>約9,500～13,000</td> <td>約800～1,100</td> </tr> <tr> <td>通称元町通り</td> <td>約3,400</td> <td>約450</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 調査日：平成3年9月11日(水) ピーク時間：府中街道、多喜窪通り17時～18時、 元町通り18時～19時</p> <p>本事業による供用後の発生集中車両は、業務用の車両も含め両方向で1,800台/日（他事業に関連する車両は含めていません）、そのうち、計画地付近と南東方向を移動する車両（通称元町通りを通過すると考えられる車両）は1,800台/日の7.5%の135台/日</p>	道路名	12時間交通量 (台/12時間)	ピーク時間交通量 (台/時)	府中街道	約13,000～14,300	約1,100～1,400	多喜窪通り	約9,500～13,000	約800～1,100	通称元町通り	約3,400	約450
道路名	12時間交通量 (台/12時間)	ピーク時間交通量 (台/時)											
府中街道	約13,000～14,300	約1,100～1,400											
多喜窪通り	約9,500～13,000	約800～1,100											
通称元町通り	約3,400	約450											

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>今ですら府中街道のバイパスとしてあまりに多くの車がここを利用し、住民は危険と大気汚染と騒音、振動に悩まされています。</p>	<p>程度であり、ピーク時間では13台/時程度と予測されます。</p> <p>通称元町通りの大気質、騒音及び振動については、二酸化窒素の将来濃度に対する発生集中交通による付加率は0.10%、ピーク時間帯の騒音レベルの増加分は0.1dB(A)、振動レベルの増加分は0.1dBと、いずれも本事業による影響はわずかであり、本事業に関連する車両が通称元町通りに与える影響は少ないものと考えられます。</p> <p>また、この道路は本事業に隣接する土地区画整理事業の区画街路として、消防署の手前まで約180mの区間が拡幅整備される予定であり、東側に新たに2mの歩道が整備されるので安全性が向上するものと考えます。</p>
<p>【水文環境】 (1)</p> <p>徹底した雨水利用の道を考えていただきたい。</p> <p>建設予定地内の「車道」「歩道」は少々建設費が高くなっても、雨水浸透舗装にしていだけないか、また、「駐車場」は簡単な「アスファルト敷」にして雨水浸透を図っていただけないか。(我が家で「貸し駐車場をこの方法で4個作った、建設して1年に成るが極めて、浸透性がよく洗車水が道路側溝迄流れ出た試しは無い、すなわち全水量が地中に浸透したと思う。)</p> <p>屋根の水は樋を通して「浸透マス」に流し込んでほしい。</p>	<p>本事業の実施に当たり、計画地周辺の地下水及び湧水を保全するため、車路・歩道及び平面式駐車場は透水性舗装、住宅及び保健医療福祉施設等の屋根排水は浸透トレンチ、浸透機へ導入する等、雨水を地下に浸透させるように、十分な対策を講じることとしています。</p> <p>なお、設置位置等の詳細については、実施の段階で具体的な検討をいたします。</p>

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>【水文環境】 (2) 徹底的な水脈調査をしなくて良いか。 後になって、湧水が止まってしまうことのない様に調査はされたとは思いますが、念には念を入れて徹底的な調査をしていただきたい。 50年前に自家用井戸を掘った時は10m違ったら水が出なかった程、この付近の地下水位は高低があるので、基礎の杭はなるべく浅く横に広い基礎を考える必要があるのではないのでしょうか。</p>	<p>本事業を実施するに当たり、計画地及びその周辺の25箇所において、地下水位の観測を行った結果、計画地の地下水位は概ね深度11～13m程度であり、地下水の流れは東方ないしは南東方向に流下していることが確認されています。 建築物の基礎杭は約10m程度であり、地下水の帯水層のある武蔵野礫層上部にわずかに入る程度であるため、本事業による地下水位に対する影響はないと考えます。 なお、工事着手前に実施するボーリング調査においても地下水位を確認します。また、工事の施行中及び工事の完了後は事後調査において、計画地周辺の地下水位、湧水量の観測を行い、地下水環境の変化の監視をいたします。さらに地下水の調査は事業完了後も関係機関により継続される計画です。</p>
<p>【景観】 (1) 電線等は、電柱を建てることなく地下に埋蔵していただきたい。</p>	<p>本事業では、計画地内については、快適な空間の確保と良好な景観の形成等を図るため、電柱は設置せずに、電線類（電力、通信線等）は地中化する計画です。</p>
<p>【景観】 (2) 土地柄にあった、外観の設計に考え直していただきたい。 国分寺という「寺」をイメージした町作りを考えている。国分寺に一番近い所に建つ建物だけに工夫ほしい。 流行りに便乗した安易な設計である。長野駅舎の屋根、富士屋ホテルの屋根、昔の台湾総督府の屋根等、皆さんの専門的視野に立って考えれば、安くて国分寺の趣の出る外観に設計することはそう難しくないのではないのでしょうか。</p>	<p>本事業の基本計画を策定する際には、「西国分寺地区景観計画策定調査」（平成6年、国分寺市）を踏まえ、屋根の形状は瓦屋根に類似する勾配屋根を採用して、国分寺の歴史性に配慮しました。 なお、団地全体のスカイラインは緩やかな山並みをイメージし、計画地外周部の建築物を低くするよう計画しました。</p>

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>【その他】 (1)</p> <p>緑地をもっと多く採れないか。国分寺は緑の多い町である。今後の人口増加に対応するには平面的住宅建設は民間に依存して、今回の様に「公的資金」で建設される住宅こそ、緑地を多く残すことを考えるべきではないか。</p> <p>国分寺市五小での説明会の折、都営住宅担当の方は「低層住宅しか考えていない」と言われたが、この辺も「もうソロソロ、21世紀にこのままの住宅政策で良いのか」と見直す時期ではないか。</p>	<p>本事業においては良質な公的住宅の供給を図るため、住宅棟の他、保健医療福祉施設、車路、駐車場、歩行者空間等、快適な生活に必要な多くの施設を計画しています。</p> <p>また、このような計画の中で、緑地をできる限り多く確保するため、住宅棟の一部を高層化（14階）したり、駐車場の一部を人工地盤として緑化したり、歩行者空間の一部を緑化するなどして、計画地面積の約20%（約12,500㎡）の緑地を計画しています。</p>
<p>【その他】 (2)</p> <p>説明会の印象は法規、条例等で決められた通りの環境影響評価をしているから文句なかろうといわれているようでした。もう少し、生活者の目をもっていただきたい。</p>	<p>環境影響評価書案についての説明会では、関係地域の住民の方々に事業の内容及び各予測評価項目の環境への影響の程度について、説明してまいりました。</p> <p>今後も、住民の方々の御理解と御協力を得られるよう、本事業の各段階において関係する住民の方々に対し、詳細な説明を実施してまいります。</p> <p>なお、環境影響評価制度は住民の健康で快適な生活を確保するための制度です。本事業においては大気汚染、騒音・振動等、住民の方々の日常生活に関連する項目について予測評価を行いました。</p>

第2章 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

東京都住宅マスタープラン（平成3年7月、東京都）における住宅建設計画に基づき、首都圏の住宅需要に応え得る低廉な公的住宅を整備するため、東京都住宅局、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団の三者により、約1,430戸の都市型住宅を整備し、併せて国分寺市による保健医療福祉施設を約6.3haの敷地に整備するものである。

保健医療福祉施設は、保健・医療・福祉に関する総合相談、情報提供を始め、健康教育、老人保健施設、医師会公衆衛生センター、リハビリテーション・介護サービスなどの在宅サービス等、保健・医療・福祉の分野にまたがる各種サービスを総合的、一元的に提供するために総合保健医療福祉センターとして建設する。

なお、第三次東京都長期計画（平成2年11月、東京都）では、計画地を含む「西国分寺地区」は、既成市街地における都市機能の更新、居住環境の改善および良好な住宅の供給を促進するため、特定住宅市街地総合整備促進事業（住宅市街地総合整備事業）により、平成3～12年度の10ヶ年で、住宅の建設や公共施設の整備を総合的に行う地区として位置付けられている。

2-2 対象事業の内容

1) 位置及び地域

計画地は図2-2-1に示すとおり住宅市街地総合整備事業区域の西方、国分寺市泉町二丁目地内に位置している。住宅市街地総合整備事業区域は、東京都国分寺市泉町二丁目全域及び泉町一丁目、三丁目、西元町一丁目、二丁目、東元町三丁目、西恋ヶ窪一丁目の一部に位置し、JR中央線、武蔵野線西国分寺駅の南東側の国鉄中央鉄道学園跡地等にあたる。

2) 事業計画の内容

(1) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は表2-2-1及び図2-2-2に示すとおりである。

表2-2-1 土地利用計画

用途	面積 (ha)	構成比 (%)	備考
住宅用地	1.61	25.4	建築面積、団地集会所含む
車路	0.87	13.7	
歩道等	1.02	16.1	
緑地等	1.52	24.0	東山道遺構用地を含む
駐車場用地	0.90	14.1	露天駐車場用地は、0.13haを計画
保健医療福祉施設用地	0.27	4.3	建築面積
その他	0.15	2.4	保育所園庭他
合計	6.34	100.0	

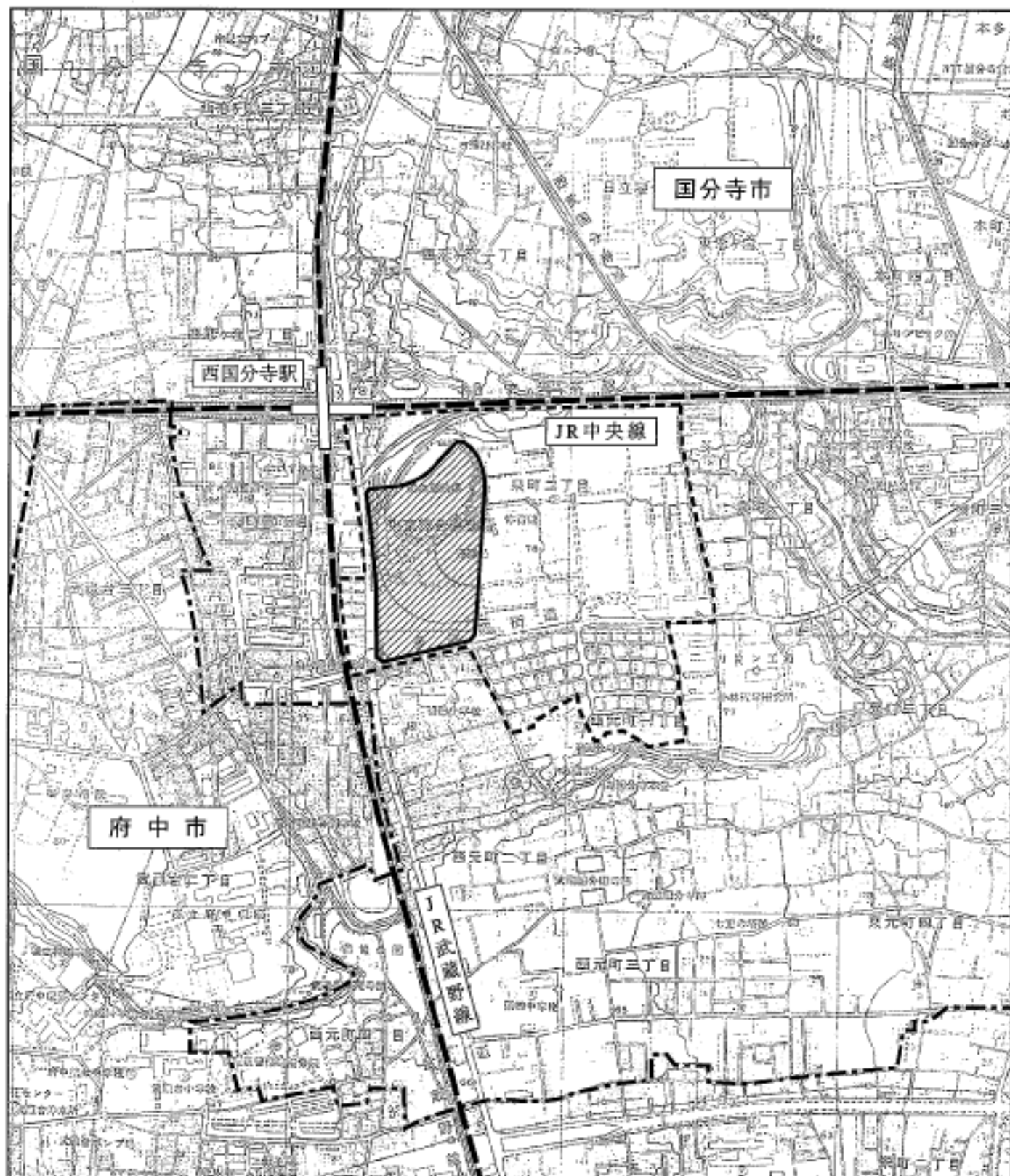



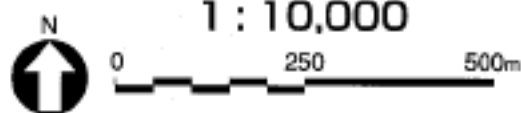
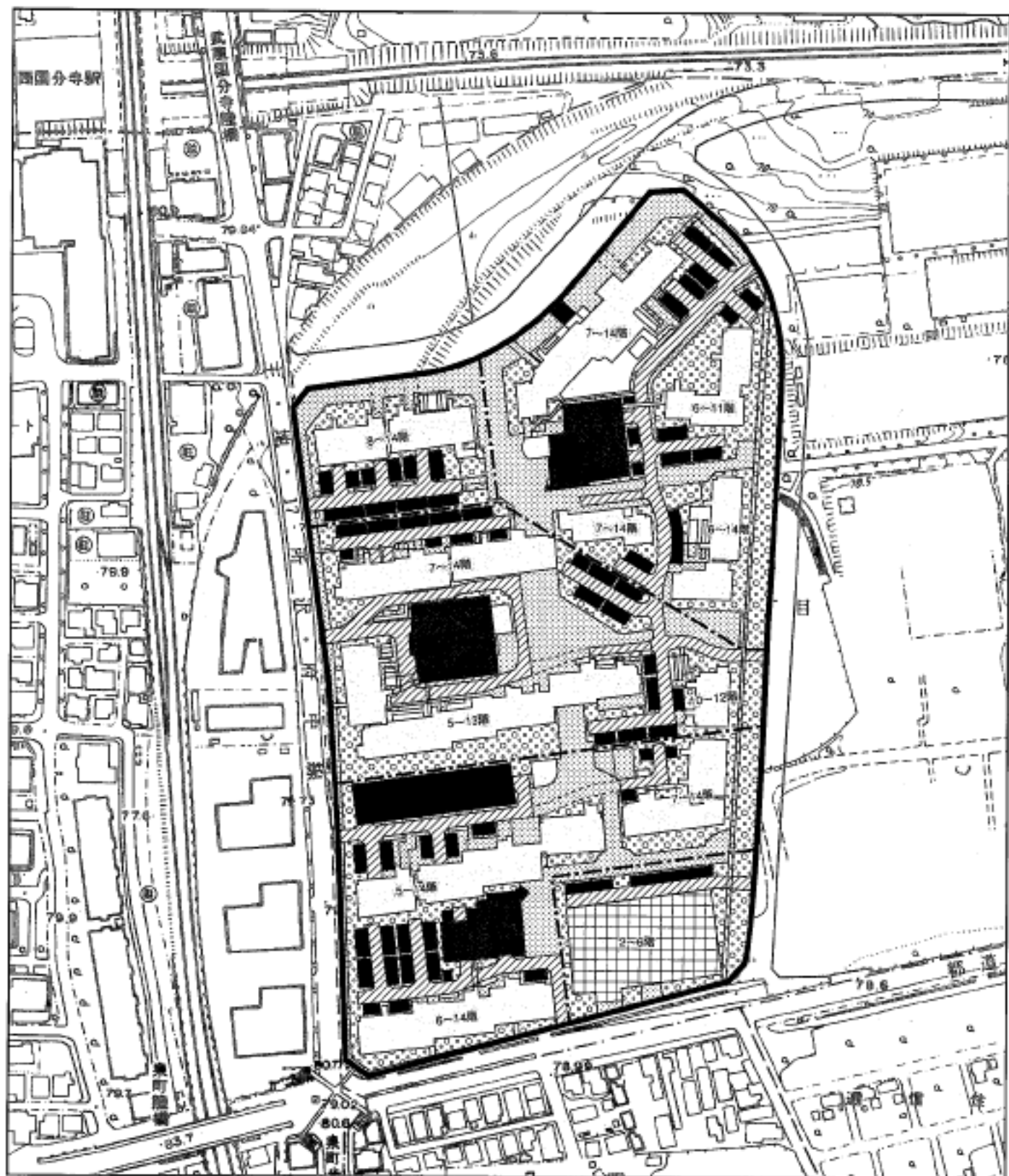


図2-2-1 計画地位置図

凡例

-  計画地 (住宅建設事業区域)
-  住宅市街地総合整備事業区域
-  市境界



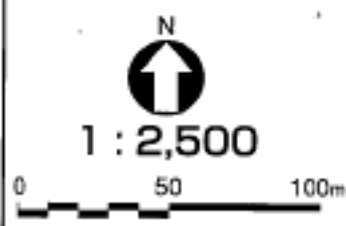


凡例

- | | | | |
|--|------|--|--------------------|
| | 計画地 | | 緑地 |
| | 住宅用地 | | 駐車場 |
| | 車路 | | 保健医療福祉施設 |
| | 歩道等 | | 人工地盤上緑地
(下部駐車場) |
| | その他 | | |



図2-2-2 土地利用計画図



(2) 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。

計画地外周部の建築物はできるかぎり低くし、形態の総体を緩やかな山並みとし、各建築物の塔状部を勾配屋根とした。また建築物の色彩ははでな色の使用は避け、周辺環境に調和するように配慮する計画である。

表2-2-2 建築計画の概要

項 目	東京都 住宅局	東京都 住宅供給公社	住宅・都市 整備公団	国分寺市
敷地面積	18,132㎡	17,828㎡	21,984㎡	5,455㎡
建築面積	5,500㎡	7,000㎡	9,500㎡	3,000㎡
延床面積	33,000㎡	37,800㎡	47,200㎡	9,500㎡
高 さ	最高約45m	最高約45m	最高約45m	最高約24m
階 数	6～14階	5～14階	5～14階	6階
棟 数	4棟	3棟	6棟	1棟
住宅戸数	約430戸	約410戸	約590戸	
計画人口	約990人	約950人	約1,360人	
団地集会所	1ヶ所	1ヶ所	3ヶ所	

(3) 駐車場施設計画

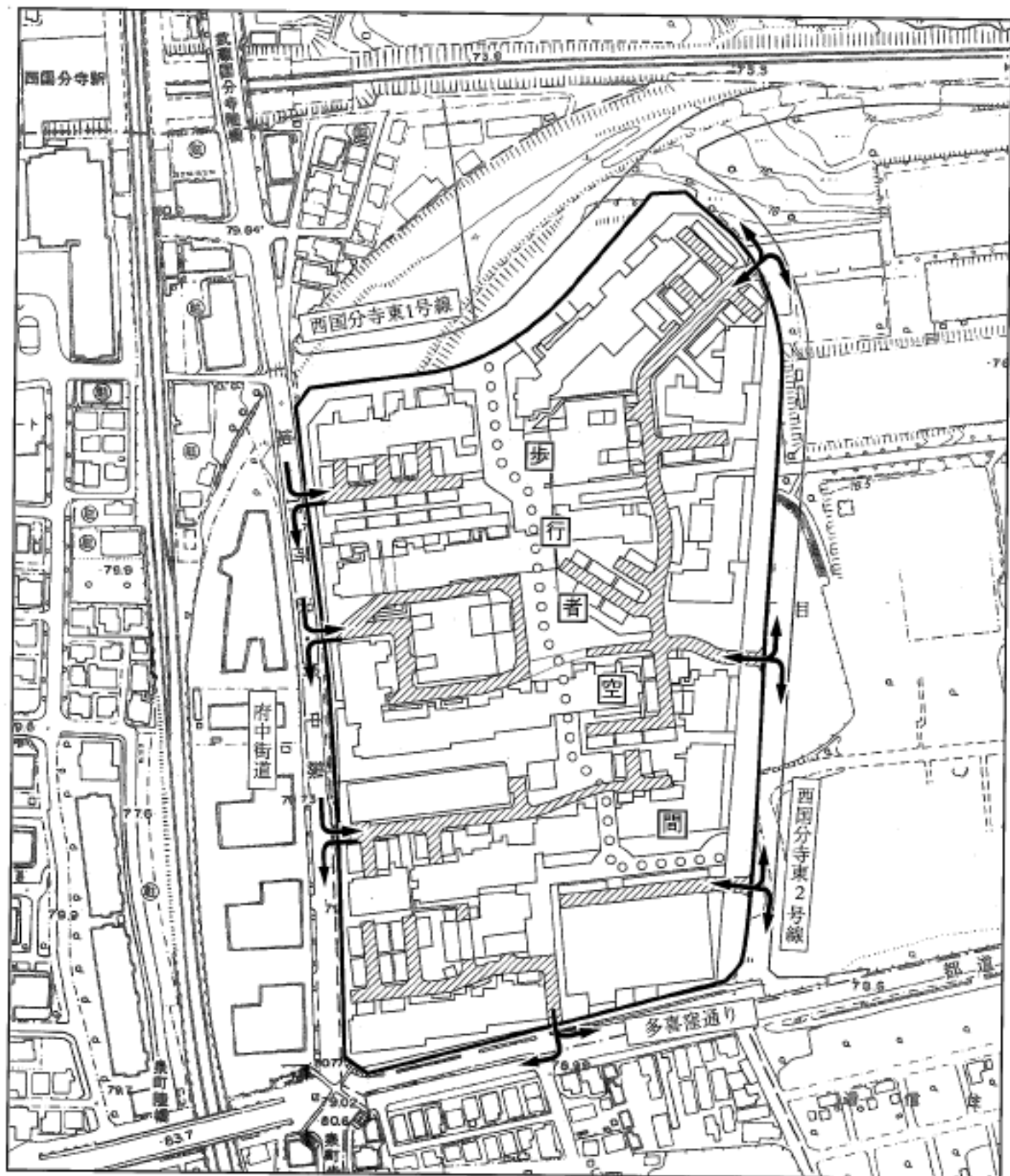
駐車場施設計画は表2-2-3に示すとおりである。なお、立体式駐車場の一部屋上は人工地盤として緑化、整備する。

表2-2-3 駐車場の概要

種 別	台 数
平面式	約130台
立体式	約770台
合 計	約900台

(4) 交通及び動線計画

工事の完了後の交通計画は図2-2-3に示すとおりである。計画地の北側には西国分寺東1号線が、東側には西国分寺東2号線が新設される。計画地内の車路は車道幅約4～6mとする計画である。また、歩行者の安全性及び快適性の充実、街路景観の形成に資する歩行者通路及び緑地を整備する計画である。



凡例




-  計画地
-  計画地内車道
-  参行者動線

図2-23 交通計画



1 : 2,500

0 50 100m

(5) 計画地の発生集中交通量

工事の完了後の計画地の発生集中交通量は、住宅の人口計画及び国分寺市の保健医療福祉施設の床面積から算出すると1,800台/日（往復）である。

(6) 給排水計画

上水は東京都水道局より供給を受ける。生活排水については、国分寺市公共下水道に放流する計画である。また、雨水については「野川流域の総合的な治水暫定計画（平成4年4月、東京都区部中小河川流域総合治水対策協議会）」に従い、500㎡/ha相当の能力の流出抑制施設を設け処理する。流出抑制施設は、計画地周辺の湧水の水量の維持・強化を考慮し、原則として浸透井、浸透トレンチ、浸透性舗装、雨水貯留浸透床（地下空隙貯留）等の雨水浸透施設とする計画である。

(7) 緑化計画

供用後の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「中高層建築物等指導要綱」（国分寺市）に基づいて、計画地の外周部及び建築物を取り囲むように積極的に新規に植栽を行い、緑の育成を図る。

緑化する区域は緑地及び人工地盤とし、そのほかに歩行者空間及びプレイロットの約30%を緑化する計画である。緑地及び人工地盤で約8,700㎡、歩行者空間及びプレイロット等を含めると約12,500㎡となる（表2-2-4参照）。

表2-2-4 緑化面積

区域	計画面積（㎡）
緑地	約6,700
人工地盤	約2,000
歩行者空間等	約2,200
東山道緑地	約1,600
合計	約12,500

注）表中の緑地とは東山道緑地を除く建築物周辺の緑地を示す。

(8) ゴミ処理計画

団地内で発生するゴミは、ゴミ集積場を設け、定時定点分別収集方式により収集・処理する。

3) 事業の施工計画

(1) 工事工程

本事業の工事工程は表2-2-5に示すとおりであり、工事期間は約3年間の計画である。計画地周辺の大気質、騒音、振動等への影響を軽減するため、一時的な工事の集中は避け、工事時期を分散させる工程とした。

表2-2-5 工事工程表

工種	1年目				2年目				3年目			
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12
準備工	■				■	■	■					
基礎工事	■	■			■	■	■	■				
躯体工事		■	■	■	■	■	■	■	■	■		
仕上げ工事				■	■	■	■			■	■	
外構工事				■	■	■	■			■	■	■

(2) 施工方法の概要

準備工は、工事作業区域の周囲を鋼製の仮囲い（高さ約3m）等で囲い、現場事務所、作業員詰所、電気設備及び給排水設備等を設置する。

基礎工事における杭は、現場打杭又は既成杭とし、アースドリル又はアースオーガ等の低騒音・低振動の建設機械を使用する。

掘削は法面オープンカット工法とする。なお、計画建築物の周辺状況に応じては一部山留工法を採用する。

なお、杭及び掘削ともに地下水面までは及ばない。

躯体工事はクレーン等を用いて資材を搬入し、鉄骨の建方を行い、外部からコンクリートミキサ車にて搬入した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。

仕上工事はクレーン等を用い資材の搬入を行い、電気設備、給排水設備、建具等の取付けを行う。

外構工事はクレーン、アスファルトフィニッシャ、ロードローラ等を用いて緑化工事、排水工事及び舗装工事等を行う。

(3) 建設機械及び工事用車両

本事業で使用する建設機械台数が最大となるのは、工事開始後17ヵ月目であり、1日当たり合計36台が稼働する予定である。

また、工事用車両台数が最大となるのは、工事開始後4ヵ月目（基礎工事）及び5ヵ月目（躯体工事）であり、1日当たり、大型車458台、小型車280台の合計738台（往復台数）の運行を計画している。

2-3 事業計画の検討の経緯

計画地は、埋蔵文化財包蔵地である「武蔵国分寺跡」遺跡に位置している。そこで、文化財保護上必要な措置をとるため、埋蔵物の種類（内容・分布状況・数量・地表からの深さ・遺物包蔵層の状況）を把握する予備調査を実施した。

この予備調査の結果、奈良・平安時代における古代道（官道）である「推定東山道武蔵路」の存在が確認された。東山道は7世紀末に各地の国府を結ぶ幹線道路「七道」の一つとして整備され、その支線である「東山道武蔵路」は、上野国府（群馬県前橋市）から東の上遺跡（埼玉県所沢市）を経て、一直線に武蔵国府（東京都府中市）を結んでいる。この道路遺構は、埋蔵文化財として非常に重要なものであり、その保存、活用等の対応による事業計画への影響が考えられたため、埋蔵文化財の包蔵の状況を詳細に把握する必要があることから引き続き本調査を実施した。

調査の進行に伴いその規模が鮮明になるにつれて、考古学者及び古代交通研究者等各方面で保存を望む各種団体が組織され、遺構の保存とともにその活用に対する熱い思いが多数寄せられた。これらの状況を考慮し、国分寺市、東京都、東京都住宅供給公社及び住宅・都市整備公団は当地で開発を行う事業者の責務として、最大限可能な保存策を見出すことも必要であるとの見解に立ち、既存計画において「東山道武蔵路」と大半重なっていた都市計画道路の位置を変更し、保存及び活用の両面から検討を行った。

また、本計画変更案を検討する過程において、建設省及び東京都都市計画局から計画調整及び技術的支援も得つつ、区画整理事業者である多摩都市整備本部を始め、住宅建設事業者である東京都住宅局・東京都住宅供給公社及び住宅・都市整備公団においても貴重な文化財であり、住宅地整備の一環としてこれを保存するだけでなく積極的に計画に反映したい旨の意向も示された。

検討の結果、都市計画道路を東側にずらし「東山道武蔵路」については両側に1.5mずつ保護空地を設けた緑地として遺構は全面を保存することになった。また、計画地の面積は、計画変更前が約6.1haに対し計画変更後は約6.3haと約0.2ha増加した。

変更前後の都市計画道路の位置は図2-3-1に示すとおりである。

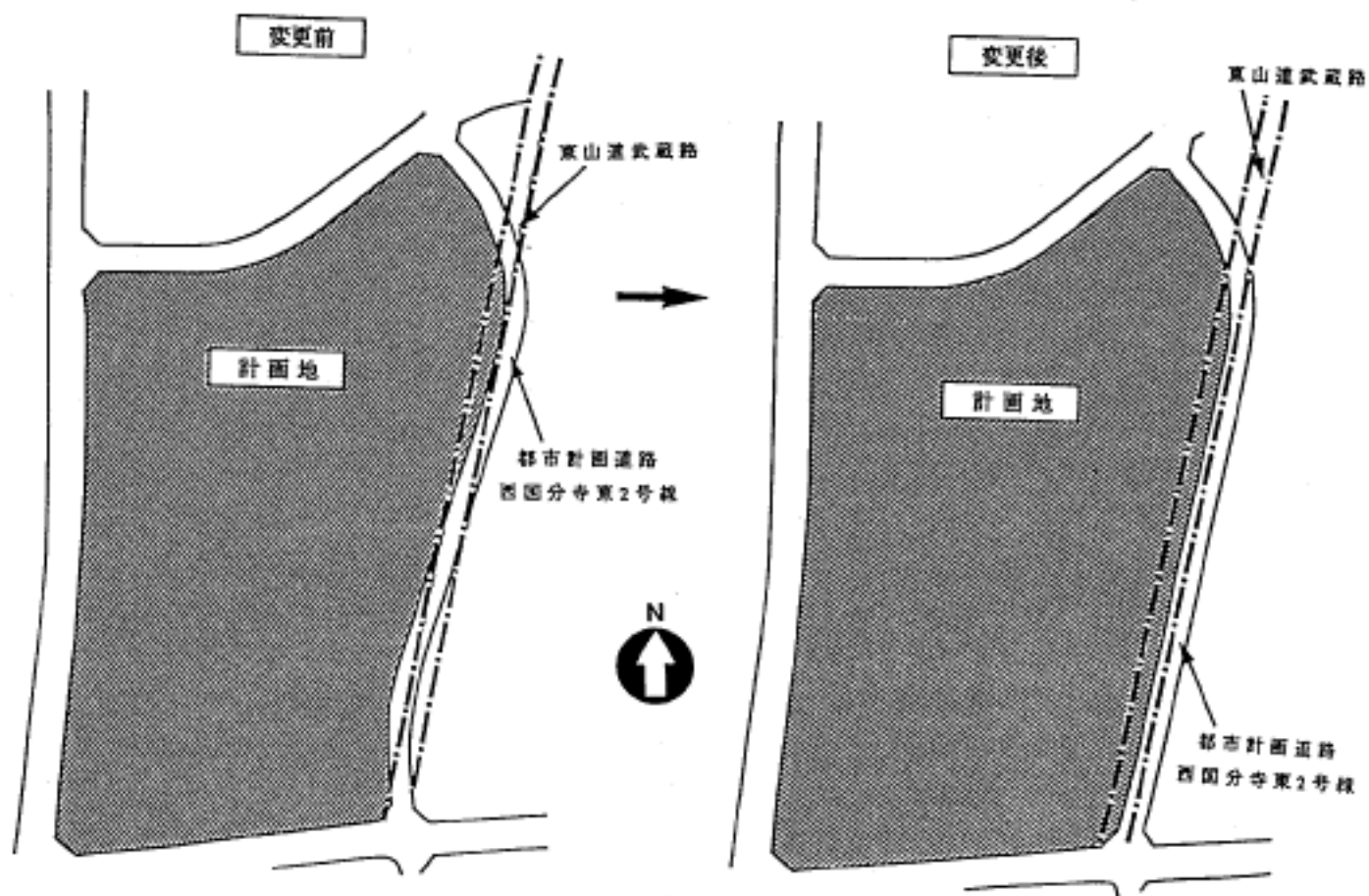


図2-3-1 計画変更前後の都市計画道路位置