

評価書案に係る見解書

—多摩平団地建替事業—

平成11年11月

都市基盤整備公団 東京支社

1. 事業者の名称及び所在地

名 称：都市基盤整備公団 東京支社

代表者：支社長 中臣 敬治郎

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：多摩平団地建替事業

種 類：住宅団地の新設
自動車駐車場の設置

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、都市基盤整備公団多摩平団地の1～4階建ての既存の住宅（213棟、1,536戸）を、4～13階建ての中高層に2期11年次計画で建替え、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3-1に示すとおりである。

表3-1 事業の概略

項 目	内 容 の 概 略
位 置	東京都日野市多摩平2丁目 他
区 域 面 積	約 202,000㎡
用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
住宅建設戸数	4～13階建 58棟 合計 約 2,700戸
計 画 人 口	約 8,100人
駐 車 台 数	約 2,000台
主 たる 公共施設等	集会所（6ヵ所）、幼稚園（1ヵ所）、 児童図書館（1ヵ所）、管理事務所（1ヵ所）
工 事 期 間	第1期先工区 : 平成12年～平成14年 第1期後工区 : 平成15年～平成17年 第2期第1ブロック : 平成15年～平成17年 第2期第2ブロック先工区 : 平成17年～平成19年 第2期第2ブロック後工区 : 平成20年～平成22年
供 用 予 定	第1期先工区 : 平成14年 第1期後工区 : 平成17年 第2期第1ブロック : 平成17年 第2期第2ブロック先工区 : 平成19年 第2期第2ブロック後工区 : 平成22年

3.1 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、築後約40年になる既存の1階建～4階建の賃貸住宅（昭和33年10月入居開始：213棟 1,536戸）を約11年次計画で建替え、敷地の有効活用及び居住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。

3.2 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表3-2に示すとおりであり、土地の合理的かつ有効利用を図るため、中高層建築物を周辺環境と調和させながら配置し、周辺には居住者の利便性を考慮した公園など緑地を確保する。

表3-2 土地利用計画

区 分		建替後面積 (構成比)	建替前面積 (構成比)	備 考
宅地	建築物	約 30,300㎡ (15.0%)	約 90,200㎡ (44.7%)	建替前の面積には、住宅の南面周辺敷地部分を含む。
非 宅 地	公園等	約 36,800㎡ (18.2%)	約 33,500㎡ (16.6%)	多摩平団地自然公園、広場、プレイロットを含む。
	緑地等	約 71,500㎡ (35.4%)	約 43,500㎡ (21.5%)	
	道 路	約 17,300㎡ (8.6%)	約 7,200㎡ (3.6%)	団地内道路、住棟アプローチ道路
	通 路	約 13,700㎡ (6.8%)	約 14,600㎡ (7.2%)	
	駐 車 場	約 20,800㎡ (10.3%)	約 7,300㎡ (3.6%)	
	駐 輪 場	約 5,600㎡ (2.8%)	約 600㎡ (0.3%)	
その他	施設用地	約 6,000㎡ (3.0%)	約 5,100㎡ (2.5%)	幼稚園、団地管理集会所、子供図書館を含む。
合 計		約 202,000㎡ (100.0%)	約 202,000㎡ (100.0%)	公道は含まない。

3.3 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、全体を2期（3ブロック）に分け建設工事を実施する。

工事工程は表3-3に示すように、平成12年に着工し平成22年に完了する全体工期が約11年の計画である。

表 3 - 3 全体工事工程

施工年次	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
第1期	工事期間	先工区			後工区						
	除却工事	(後工区の除却工事を含む)									
	土工事										
	躯体工事										
	仕上工事										
	外構工事 (植栽工事)										
	工事期間										
	除却工事										
	土工事										
	躯体工事										
仕上工事											
外構工事 (植栽工事)											
第2期	工事期間						先工区			後工区	
	除却工事										
	土工事										
	躯体工事										
	仕上工事										
	外構工事 (植栽工事)										
	工事期間										
	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	378戸			346戸 (724戸)		365戸 (1,060戸)		446戸 (1,536戸)			
建設戸数			360戸			854戸 (1,264戸)		788戸 (1,992戸)			727戸 (2,719戸)
駐車場台数			約 300台			約 600台 (約 900台)		約 600台 (約 1,500台)			約 500台 (約 2,000台)
計画人口			約 2,100人			約 3,400人		約 3,600人			約 8,100人

注) () 内数値は累計を示す。

4. 評価書案について提出された主な意見及び事業者の見解の概要

評価書案について都民からの意見書2通、関係市長からは八王子市長から意見書が提出された。

なお、公述人の申し出はなく、公聴会は実施されなかった。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解の概要は、表4-1に示すとおりである。

表4-1 評価書案について提出された主な意見及び事業者の見解の概要

主 な 意 見 の 要 旨	事 業 者 の 見 解 の 概 要
<p>(予測評価項目の選定) 土壌汚染、地盤沈下、地形・地質、水文環境、植物・動物の予測・評価を実施して下さい。</p>	<p>土壌汚染、地盤沈下、地形・地質、水文環境、植物・動物については、環境影響評価書案(p.90~92)に示してあるとおり、周辺環境に与える影響はないものと考え、予測・評価は実施いたしません。</p>
<p>(景観) 計画地の近隣地域は低層の住宅であり、計画建物の高層棟は回りから突出し、圧迫感を与えると考えます。</p>	<p>圧迫感については、計画地内の敷地にゆとりを持たせるとともに、計画建築物の色彩を周辺地域に与える影響を考慮した白色系とし、既存及び植栽等の樹木で計画建築物周辺を覆うことから、圧迫感は軽減され、影響は少ないと考えます。</p>
<p>(水文環境) 基礎工事によるボーリングによって、黒川清流公園内の湧水に影響があるのか。</p>	<p>本事業で使用する基礎杭は場所打ちコンクリート杭であり、杭の長さは約35mを計画しています。地下水を有する日野礫層中を削孔するため、日野礫層中については、孔壁の周囲を鋼製のケーシングで囲うことで削孔時の濁水による地下水への影響が少ない工法(オールケーシング工法)を用いる計画としています。 上記した周辺地下水に配慮した工法の選定により、東豊田緑地保全地域黒川清流公園の湧水の涵養源となる日野礫層中の地下水に対する影響はほとんどなく、東豊田緑地保全地域黒川清流公園の湧水に対して影響を及ぼすことはないと考えます。</p>
<p>(風害) 計画地内には、幼稚園が二つあることから、ビルの谷間を歩く人間に対するビル風の問題もある。</p>	<p>計画地に囲まれた地域にある幼稚園及び計画地内にある幼稚園に対しては、外周部に緑地、通路等を設け、計画建築物を敷地境界から可能な限り離す等、風環境に対処策を講ずることから、ビル風等の風害を発生させることはないと考えます。</p>