

見 解 書 の 概 要

八王子館町住宅団地(仮称) 開発事業

昭 和 61 年 8 月

日本住宅土地株式会社

1. 総括

1. 1 事業者の氏名及び住所

氏名： 日本住宅土地株式会社 代表者 代表取締役 小佐野 政邦

住所： 東京都中央区八重洲二丁目10番3号 電 (03) 272-0741

1. 2 対象事業の名称

事業の名称： 八王子館町住宅団地（仮称）開発事業

事業の種類： 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成

1. 3 対象事業の内容の概略

本事業は八王子市の将来における住宅地需要に応えるため、八王子市館町地区約31.4haに、低層戸建の住宅団地（計画戸数 753戸、計画人口 2,640人）を建設しようとするものである。

区域中央部を東西に通過する都市計画道路八.2.1.9号線及び南北に通過する八.2.2.29号線を骨格に周辺に低層戸建の住宅地を建設し、関連する公共公益施設の整備を行うものである。

表-1.3.1 計画の概要

計 画 面 積		31.4ha
主な公共・公益施設	道 路	都市計画道路（八・2・1・9号線）幅員 22m 都市計画道路（八・2・2・29号線）幅員 16m 区画道路 幅員 9m 6m 5m 緑道 4m
	公 園	公園 1.9 ha
	緑 地	残留緑地 3.8 ha 造成緑地 1.6 ha
	下水道	雨水調整池（2ヶ所） 汚水処理施設（中継 ポンプ場1ヶ所）
	その他	公益用地（商業施設、医療施設等） 未利用地
住宅地（計画人口）		低層戸建住宅 753戸（2,640人）
人 口 密 度		84 人/ha

1. 4 環境影響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略

環境影響評価書案について、都民からの意見書が1通並びに関係市長の意見として八王子市長からの意見が提出された。なお、公聴会は公述の申出がなく中止となった。

これらの意見とそれに対する事業者の見解の要旨は次に示すとおりである。

主な意見の要旨と事業者の見解の要旨

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>□ 大気汚染</p> <p>「粉塵による影響は小さい」として いるが、過去の遺跡調査でも屋根に粉塵の堆積が見られ、洗濯物の汚染もあったので、本工事による日常生活への影響及び被害は十分に考えられる。</p>	<p>遺跡調査時の指摘事項を踏まえ、本工事の保全対策を検討しました。工事の実施にあたっては、既存住宅に隣接する工事箇所での飛砂防止柵（防塵ネット）の設置や撒水車による撒水、造成面の速やかな緑化等により、粉じんの発生防止に努めるため、影響は少ないものと考えています。</p> <p>さらに「工事協定」等の締結により、公害防止・環境保全に努める考えであります。</p>
<p>□ 水質汚濁</p> <p>工事中に発生する排水については、河川等へ影響を及ぼさぬよう対策を講ずること。</p>	<p>評価書案に記載した濁水等の流出防止対策を完全に履行します。工事中の濁水等の発生防止は、施工方法の検討、早期緑化等によって対処し、流出防止としては、集水枘・沈砂池及び仮設調整池等の各種の防止措置を行い抑制し、下流河川・水路等への土砂・濁水等の流出を防止いたします。</p>

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>□ 騒音・振動</p> <p>宅地造成中における騒音、振動について、音源及び振動源が館町団地との境界線直近に在るケースを評価して下さい。</p> <p>□ 植物・動物</p> <p>「失われる動物相の回復は可能」との判断だが、一度失われた動物相の復元は簡単でない。特に館町団地南側湿地帯はヒキ蛙の群生産卵地であるが、これが消滅することは惜しい。</p>	<p>造成工事中の館町団地に接近して行う工事として評価書案に記載した騒音・振動の予測ケース3及び4が該当します。(評価書案: 騒音P107~P108, 振動P123~P124)</p> <p>工事にあたっては、関係法令を遵守するとともに、低騒音・低振動型の機械の採用、作業手順や施工方法の検討を行い、同時期の工事や施工機械の集中を避ける等、騒音・振動防止に努めます。</p> <p>動物相の復元のため、自然緑地の確保や造成緑地を配置して緑の連続性を維持させています。また、公園等には既存樹林の構成種や食餌植物の植栽を行う等、生息環境の整備・復元を図り、動物相の早期復元に努める考えであります。</p> <p>湿地性の動植物の復元についても、調整池内に水辺の復元・創出を図るため、動植物相の生息に適した環境が確保されることとなります。</p>

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>□ 景観</p> <p>館町団地からの景観は激変し、美的悪化が著しいと考えられますので、静体系保全の立場から館町団地側より開発事業予定地を見た景観の評価を加えて下さい。</p> <p>□ その他</p> <p>事業実施にあたっては、関係地域住民の理解と協力を得ること。また、関係地域外において環境に影響が出た場合には、速やかに対応すること。</p>	<p>館町団地から計画地域を眺める景観は、農地景観と樹林景観といった自然的景観です。</p> <p>事業の実施によりこの自然的景観から、新たな都市的景観が創出されますが、外縁部の自然緑地の確保や区域内の緑地の造成、住宅等の計画的な配置は景観の美的構造を損なうものではないものと考えています。</p> <p>更に、「地区計画」等の導入により緑化の推進、建築の制限といった良好な居住環境を維持する施策を行う考えであります。</p> <p>関係地域の皆様のご理解とご協力を得ることは本事業の実施にとって不可欠であり、今後とも緊密な連絡を維持し、意見等を尊重していく考えであります。更に、関係地域の町会・自治会に対しては評価書案の意見書の内容のみならず要望、工事中の諸問題等を含め「工事協定」等の締結を行うなど地域の皆様の理解と協力を得ようと考えています。</p> <p>関係地域以外についても、生活環境の保全に影響が生じた時は、関係地域同様、誠意を持って対処する考えであります。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2. 1 事業の目的

首都圏における住宅の不足は、昭和40年代の高度成長期の人口増加に端を発し、現在では住宅は量的にこそ確保されているものの、質的な要求に対しての供給不足は慢性化しつつある。また、近年の郊外へのスプロール現象の進行は目をみはるものがあり、居住環境の低下が問題となってきている。

このような状況下において、東京通勤圏内において、生活環境の整備された住宅地の供給は重要な課題となっている。

計画地区の位置する八王子市は、広大な市域になお多くの美しい自然環境を有し、かつ国鉄中央線、京王帝都電鉄京王線による東京への利便性を兼ね備えた地域であり、今後も良好な住宅地の供給が可能な地域である。

本事業は、「八王子市基本構想・同基本計画」と整合させ、地域特性を活かした計画的な街づくりとして計画区域の宅地開発事業を実施し、あわせて公共公益施設の整備を図るとともに、自然環境と都市環境の調和のとれた安全かつ快適な住宅地の建設を目標とするものである。

計画地区の開発目的は、次の三点に要約できる。

- ① 八王子市の人口増加は、今後も高い増加率で推移することが予想されており、八王子市の将来における住宅需要に応える。
- ② 八王子市南部地区における都市基盤施設の整備向上に寄与することにより地区及び周辺の生活環境の改善、居住環境整備に応える。
- ③ 東京都心業務中核地域に対する後背関連住宅地の一つとしての役割を果たす。

2. 2 内容

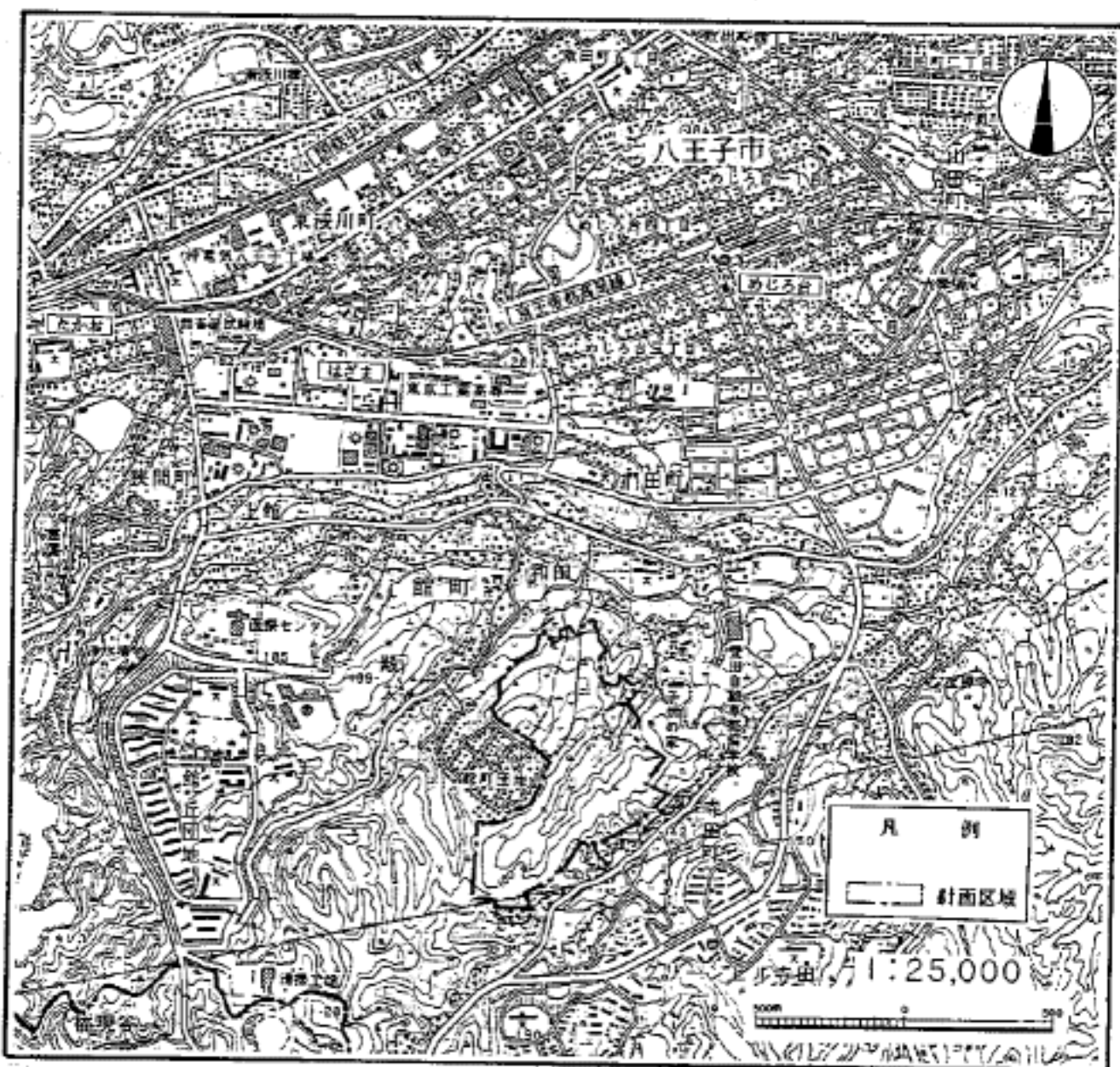
(1) 事業の位置及び区域

対象事業の区域は、図-2.2.1 に示すように八王子市の中心部から南西約4km、京王線めじろ台駅より南西約1.2kmの距離にある。計画区域の西側は館町団地に隣接し、八王子市館町から寺田町の一部にまたがった南北約1km、東西約0.4kmのほぼL字型をした標高150～190mの丘陵地である。

所在地 東京都八王子市館町1862番地及び寺田町 869番地ほか

面積 314,153.76 m²

図-2.2.1 対象事業の位置



2. 3 基本計画

(1) 土地利用計画

図-2.3.1 が土地利用計画図であり、面積及び利用率は表-2.3.1 に示すとおりである。

表-2.3.1 土地利用面積及び利用率

土 地 利 用 区 分		土 地 利 用		
		面 積 (㎡)	率 (%)	
公 共 ・ 公 益 施 設 用 地	道 路	都市計画道路	24,286	7.7
		区画街路	52,364	16.7
		小 計	76,650	24.4
	公 園 ・ 緑 地	公園	19,200	6.1
		緑地 (造成緑地)	16,450	5.2
		緑地 (自然緑地)	37,970	12.1
	小 計	73,620	23.4	
	下 水 道	雨水調整池	5,380	1.7
		污水处理施設	3,700	1.2
	小 計	9,080	2.9	
公益用地 (医療・商業施設等)		4,550	1.4	
計		163,900	52.1	
未 利 用 地		6,940	2.3	
宅 地		143,313.76	45.6	
合 計		314,153.76	100.0	

(2) 人口計画・宅地計画

全て低層戸建住宅であり、建設戸数753戸、計画人口は2,640人（人口密度約84人/ha）と設定した。1宅地の面積は180㎡以上とする。

(3) 道路交通計画

都市計画道路八.2.1.9号線は、本事業区域内については道路幅員の変更（道路幅員18mを22mに変更）がある。また、本事業では敷地の南北を縦貫する都市計画道路八.2.2.29号線

を進入道路として利用する計画である。

この都市計画道路を骨格に準幹線道路（幅員 9 m）、区画街路（幅員 6 m、5 m）、歩行者専用道路（緑道：幅員 4 m）を配置した。

（4）整地計画

計画区域の整地に伴う切土量・盛土量は、おおよそ 100 万 m³ であり、区域内においてバランス（均衡）させる計画である。

（5）公園・緑地計画

公園は、緑地公園 2 ケ所、児童公園 3 ケ所を適切に配置し西側境界付近には、現存植生を活した L 形状の公園を確保した。

緑地は敷地外周部と南側及び東側にまとまった形で配置する。

（6）排水施設計画

1) 雨水排水

雨水排水は、土地利用の変化に伴って増大する流出量について区域内に 2 ケ所の防災調整池を設置し、放流調節を行いながら湯殿川へ放流する。

2) 汚水排水計画

汚水排水は、区域北東側に設置する汚水処理施設に導き、市の指導基準値（BOD 5 ppm）を満足する汚水処理（三次処理）を行い湯殿川へ放流する。

（7）供給処理施設計画（上水道・電気・ガス・電話・塵芥等）

水道・電気・ガス・電話・塵芥等は、それぞれ関係機関と協議のうえ整備供給及び処理の実現を図る。

2. 4 工事概要

（1）工事工程

造成工事は約 3 年半（41 ヶ月）を予定している。造成工事に先だって地区内への進入路工事（仮設道路）と防災工事を行い、その後造成工事（土工事）に着手する。

造成工事の終了した所から建築工事を行い、分譲・販売の予定である。分譲は年間 200 戸程度で 4 年間で行う計画である。

(2) 施工計画の概要

降雨による雨水量の増大、土砂の流出等に伴う下流河川・水路や周辺の既存家屋への影響については防災調整池、沈砂池、粗朶柵、板柵等を設置し対処する。

工事中の防災調整池からの排水は、地区外の排水路を経て湯殿川に放流する。また、造成地盤安定については、各種の対策を行い対処する。

表-2.3.1 基本工程表

工 事 項 目	工 事 着 工 日 の 属 へ 月 数 小文字数字は工事期間を示す。											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
地 盤 工 事												
土 工 事 切土工 切込土工 切込土工 切込土工												
土 留 工 事												
河 川 工 事												
排 水 工 事												
運 送 工 事 敷設経路掘削 都市計画道路2号 切土工 切込土工 切込土工 切込土工												
防 災 工 事 防除池・沈砂池 防除池												
調 整 池 工 事 調整池① 調整池②												
排 砂 工 事 排砂工 排砂工												
運 送 工 事 汚水処理施設 汚水処理施設												
雑 工 事												
竣 工 事・分 割												
都市計画道路2号 切土工 切込土工												

