

2534

3K

第一生命保險相互會社  
八王子第一生命住宅（仮称）建設事業  
見解書

# 見 解 書

## 八王子第一生命住宅（仮称）建設事業

昭和 61 年 11 月

K14
7°
a

第一生命保險相互會社

## 1. 総括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：第一生命保険相互会社

代表取締役社長 西尾 信一

住所：東京都千代田区有楽町一丁目13番1号

### 1.2 対象事業の名称

八王子第一生命住宅（仮称）建設事業

（八王子市長房町地区内）

〔対象事業の種類：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、首都圏における住宅需要に応えるため、八王子市長房町地区内約30haに戸建住宅を主体とした住宅団地を建設しようとするものである。計画地外縁部には緑地帯を配置し、あわせて、道路、公園等の公共・公益施設の整備を図ることにより、住環境のすぐれた住宅地開発を行うものである。

表1-1 計画の概要

計画面積		300,410㎡	
主な公共・ 公益施設	道 路	住区内幹線道路	幅員12.5m, 幅員 9m
		区画道路	幅員 6m, 幅員 5m
		歩行者専用道路	幅員 4m, 幅員 3m
	公 園	自然公園2ヶ所, 九十九ヶ所, 広場1ヶ所 35,378㎡	
	多目的広場	2ヶ所 6,460㎡	
	緑 地	51,237㎡	残留緑地 43,253㎡ 回復緑地 7,984㎡
下 水 道	雨水調整池 1ヶ所, 汚水処理施設 1ヶ所		
そ の 他	公益用地	幼稚園 (2,075㎡) 1ヶ所 集会場 (1,010㎡) 同上 医療施設 (1,080㎡) 3戸 商業施設 (1,948㎡) 10戸	
住宅地 (計画人口)	戸建住宅	568戸	
	低層集合住宅	149戸	
	そ の 他	13戸 合計 730戸	
	計 画 人 口	2,555人 (3.5人/戸で計画)	
人 口 密 度	85.1人/ha		
関 連 公 共 施 設	都市計画道路 八・二・二・30号線 幅員:16m		

#### 1.4 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、関係地域が位置している八王子市長からの意見が提出された。また公聴会においては、公述人3名から意見が述べられた。これらの主な意見と事業者の見解の概略は、表1-2の通りである。なお、都民の意見書の提出はなかった。

表1-2 主な意見と見解の概要

項目	主な意見の概要	見解の概要
水質汚濁	<p>予測・評価項目のうち、水質汚濁については生物化学的酸素要求量と大腸菌群数を測定するとして、污水处理施設からの放流水の臭気については定めがないとして、予測・評価しないままで良いのだろうか。</p>	<p>放流水から発生する臭気については、今回計画している污水处理施設と同方式、同規模の污水处理施設において、放流水の臭気が問題になっていることはなく、また、放流水の水質を BOD 5 ppm 以下に維持するため、環境基準に示されている、「不快感を生じない限度」を下回るものである。したがって予測・評価項目として選定しなかった。</p>
陸上植物	<p>「緑の量」について、木本の群落の占有率は一時的に20%以下に下がるが、団地完成後10年を経るならば25%に復元するとなっている。ここ</p>	<p>「緑の量」の予測については、評価書案 P.168～P.171 に記述し、表5-5-10及び表5-5-11に示す通りである。予測にあたっては、団地完成時の植栽地、残留緑</p>

項目	主な意見の概要	見解の概要
陸 上 植 物	<p>でいう「緑の量」がどのような過程をもって復元されるのか説明がない。</p>	<p>地の状況をもとに、10年間ににおける自然的な遷移や管理による植栽木の変化について植物社会学的な知見による考察を加え、予測を行った。</p> <p>団地完成後10年経過時における木本群落の増加に寄与している変化としては、団地完成時の緑化法面がクサイチゴータラノキ群集に変化していること等が挙げられる。</p>
陸 上 動 物	<p>工事中、動物は残存樹林内に一時逃避し、地域的な動物相に影響を与えないとし、団地完成後は残存する樹林や自然公園において回復した動物相を受けとめ、また、積極的な植栽によって影響は小さいと評価しているが、熱心に植栽しても各動物に応じた植物があり、また、緑の量が激減しているなかで、動物相についての記述が不十分である。</p>	<p>計画の実施により、現在生息している動物の個体数の減少は否めない。しかし、現在の計画地の雑木林や湿地の一部については現状のまま保全する計画を行い、あわせて、周辺に連続した緑地を保全しているため、動物の種相に与える影響は小さいと考える。</p> <p>工事中の動物の逃避行動については、多摩御陵側とそれに帯状に続く城山川沿いに残留緑地を計画していることや下流側より徐々に粗造成工事を進めるため、可能であると考えられる。動物と植物の相互</p>

項目	主な意見の概要	見解の概要
陸上動物		<p>関係については、まだ不明な点が多いが、シジミチョウ科のゼフィルス類と関わりの深い、クヌギ、コナラ等の雑木類を保全することや鳥類の食餌対象木を積極的に植栽することにより、動物相の回復につとめている。</p>
地 形 地 質	<p>住宅建設の終了後は、ごく一部の庭先を除いて、コンクリートとアスファルトにおおわれる。従って、雨水の浸透が以前の森林の自然状態とは全く異なり、評価書案によれば、不浸透面積が4割に近くなる。</p> <p>よって、雨量が多い場合、一斉に雨水が船田川に流れ込むことになる。</p>	<p>不浸透部分の面積は宅地造成によって、公共用地の中の道路及び污水处理施設等において増大するが、開発面積に対する比率は、40%を上回らないことから、他地域における住宅地の不浸透面積率の実測例と比較しても大きいとは言えない。</p> <p>また、降雨時の計画地からの雨水流出量については、現況と開発後における流出係数（降雨のうち地中に浸透しないで地表面を流出する割合）の比較によって、計画地下流に調整池を設置し、ピーク降雨時の流出量を現況の流出量以下に絞って通称船田川に接続することから、その影響はないと考える。</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建設は、都心部より郊外部へ拡大しつつある。しかしながら、質的な状況をみるとかならずしも優良な住宅環境ばかりとは言い難い。このような状況のなかで、安全で快適な住環境を整備することが今日求められている。計画地の位置する八王子市は、国鉄中央線、中央高速道路等による都心への交通の利便とともに、豊かな自然環境にも恵まれ、良好な住宅団地の立地条件を十分満たした土地柄と考えられる。

本事業は「八王子市基本構想、同基本計画（ガーデンサバープ）」に整合させ、地域の自然に調和した形で公共、公益施設を整備しつつ、優良住宅の供給を行なうことを目的としている。開発理念は次の4点である。

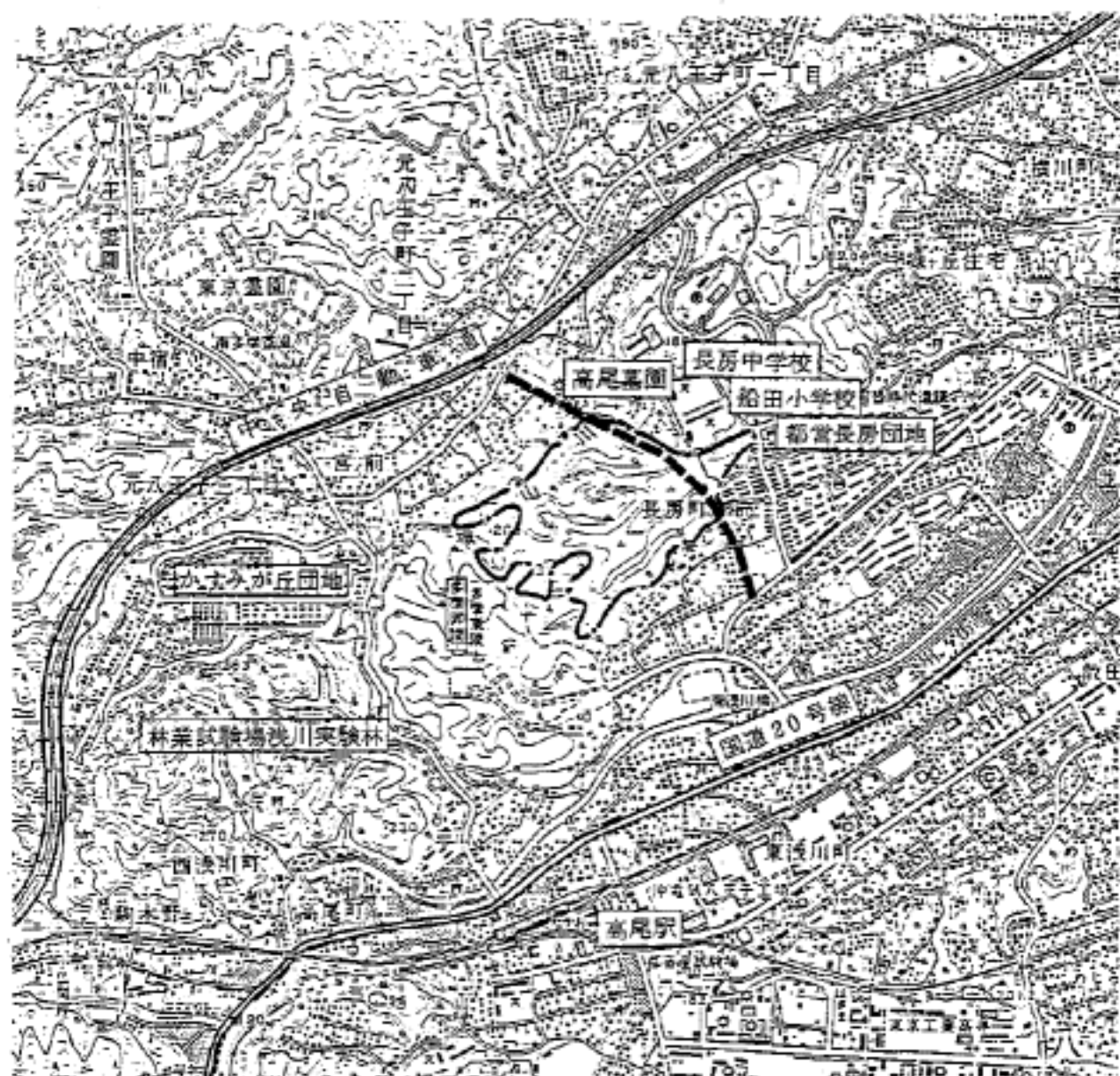
1. 計画地周辺の都市基盤整備に寄与し、快適で安全な街づくりを目的とする。
2. 自然環境を地域社会に調和した形で、保全、創出する。
3. 八王子市における住宅需要に応えるとともに、ガーデンサバープ構想の実現に資する。
4. 国際都市東京の業務地域に対する郊外住宅地の供給に寄与する。

### 2.2 事業の内容

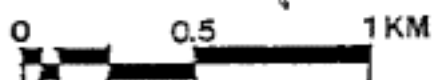
#### (1) 位置及び区域

対象事業の位置及び区域は図2-1に示すように八王子市街地北西部、国鉄高尾駅より北へ約1.2kmの距離にある。計画地の西側に多摩御陵、東側は都営長房団地に隣接しており、周辺には農林水産省林業試験場浅川実験林や高尾墓園及び船田小学校、長房中学校がある。区域は南北約650m、東西800mの敷地であり、標高150～200m程度の丘陵地である。

図2-1 対象事業の位置図



計画地  
都市計画道路 八・二・二・三〇号線





(2) 事業の基本構想

事業の目的や区域周辺の現況及び課題から表2-1のごとく基本構想を定めた。

表2-1 事業の基本構想

理 念	課 題	基 本 構 想
<ul style="list-style-type: none"> <li>●安全で快適な多様性のある21世紀型の住環境 (整備、開発理念)</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">国際都市東京の 郊外住宅</p> <p style="text-align: center;">↑</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路等の公共施設の設備</li> <li>●コミュニティ施設の整備</li> <li>●生活利便施設の整備</li> <li>●ガーデンサバーク構想のモデル</li> <li>●二次林を主体とした緑の保全レクリエーション機能の整備</li> <li>●文化遺産の保存</li> <li>●水辺環境の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■道路、公園等の公共施設の整備</li> <li>■お祭り等、地域の催し物に利用できる多目的広場や集会場の整備</li> <li>■歩専道による、歩いて安全で快適な道路空間の整備</li> <li>■快適な商業施設の整備 周辺地域と調和させた計画密度の高い住環境</li> <li>■文化と出会える場としての緑の保全と公園の創出</li> <li>■自然の要素としての緑と水の保全と公園の創出</li> <li>■二次林を生かした、周辺となじむ緩衝緑地、残留緑地</li> <li>■緑化協定、建築協定による景観保全</li> </ul>

(3) 土地利用計画

基本方針、基本理念に基づき、道路、公園、緑地等の公共、公益施設の配置、街区構成を検討したものが図2-2に示す土地利用計画図である。

土地利用の諸元については表2-2に示す。

表2-2 土地利用計画表

用途	種類	面積(m)	比率(%)	概要		
公共 用地	道路	65,001	21.64	緩衝緑地	1,048㎡	
	公園 緑地	公園	35,378	11.77	広場	1,500㎡
		緑地	51,237	17.06	残留緑地 回復緑地	43,253㎡ 7,984㎡
		多目的広場	6,460	2.15		
		処理施設	1,770	0.59		
		調整池	2,461	0.82		
		小計	162,307	54.03		
公益 施設	幼稚園	2,075	0.68			
	集会場	1,010	0.34			
	医療施設	1,080	0.36			
	商業施設	1,948	0.65			
	小計	6,113	2.03			
そ の 他	宅 地	一戸建	105,708	35.19	568戸	186.43㎡/1戸
		低層集合	21,932	7.30	149戸	
		計	127,640	42.49		
	事業用地	4,350	1.45			
	小計	131,990	43.94			
合計		300,410	100.00			

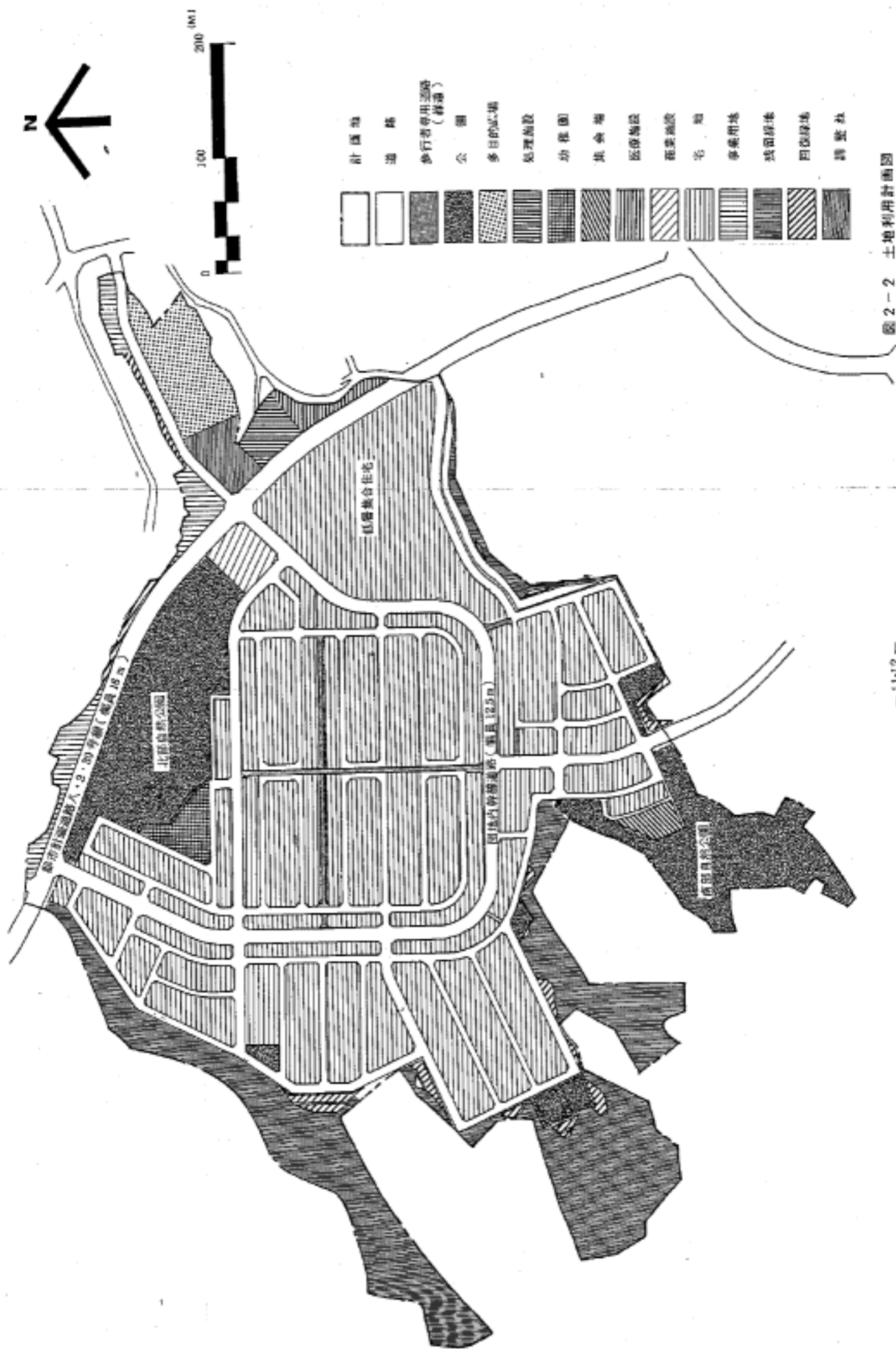


圖 2-2 土地利用計画面

(4) 工事概要

工事の基本工程は、表2-3の事業計画（宅地販売計画）に示すとおりである。造成工事は4工区に分けられ、約4ヶ年を予定し、造成工事が終了した工区より順次建築工事を行い分譲、販売の予定である。

表2-3 事業計画（宅地販売計画含む）予定表

年	昭和52年	昭和53年	昭和54年	昭和55年	昭和56年	昭和57年	昭和58年	昭和59年
	全体完成							
造成工事		1 1工区仕上げ	4 4工区仕上げ					
建築住宅販売			10 3工区仕上げ	3 4工区仕上げ				
一戸建			60	60	50	50	50	50
低層集合住宅				15	20	20	20	20
店舗併用住宅地				5				5
診療所					1		1	1
戸数年次計			60戸	130	143	140	141	118
戸数累計			60戸	190	331	471	612	730
人口(戸数×3.5人)			210人	665	1,159	1,647	2,142	2,555
小学生人数(戸数×0.45人)			27人	86	149	212	275	329
中学生人数(戸数×0.22人)			13人	42	73	104	135	161