

見 解 書

— 都営町田木曾・森野地区建替事業 —

昭和61年9月

東 京 都

1 総括

1.1 事業者の名称及び所在地

名称 東京都 代表者氏名 東京都知事 鈴木俊一
所在地 東京都千代田区丸の内三丁目 5番 1号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称 都営町田木曾・森野地区建替事業
種類 住宅団地の新設

1.3 対象事業の内容の概略

既存の平屋建の都営住宅を中高層住宅（3～11階建）に建替え、併せて周辺地域を含む居住環境の整備を図るもので、事業の概要は表 1.3-1のとおりである。

表 1.3-1 事業の概要

位 置	東京都町田市木曾町二号82番地ほか
区 域 面 積	134,000㎡
用 途 地 域	第二種住居専用地域，第一種高度地区
住 宅 建 設 戸 数	3階建～11階建 33棟 合計 1,173戸
計 画 人 口	4,106人
主たる公益施設	地域開放型集会所 4か所 学童保育クラブ 1か所 地域施設（市民プール、集会ホール等）1か所

1.4 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

評価書案について都民からの意見書が2通及び関係市長として町田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名から意見の公述がなされた。

これらの主な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。

主な意見と事業者の見解の要旨

主 な 意 見	見 解 の 要 旨
<p>□ 騒音・振動</p> <p>1) 評価書案によれば、建設作業における騒音及び振動は基準以下と予測され、さらに作業方法の検討、低振動型機種採用等の環境保全対策に十分配慮するため周辺住民の生活環境への影響は少ないと考えているが、作業方法の検討及び低振動型機種とは何か明らかにしてもらいたい。</p>	<p>1) 作業方法の検討としては、次のことを考えております。①騒音・振動の発生を極力少なくするため、周辺地域に近接して行う工事について、工事が重複しないよう十分な工程管理を行う。②建設機械を常に点検整備して良好な状態で使用するなどの必要な工事監理を行う。工事にあたっては、これらの環境保全対策に十分配慮いたします。</p> <p>また、低振動型機種とは、低騒音型・低振動型建設機械を指し、これは建設省が定めた指定要領に基づき、(社)日本建設機械化協会が指定した建設機械をいい、今回の工事にあたっては、極力これらの指定機種の使用に努め、工事を行います。</p>

主 な 意 見	見 解 の 要 旨
<p>2) 騒音は予測どおりであっても、窓を開けていたら可成り激しく終日在宅するものは耐えられない。また、予測値は環境基準を超えており対処すべきである。</p> <p>3) 完成後の道路騒音及び振動は、交通量が少ないとみて予測はされていないが、基準を超えた場合はどう対処するのか評価書案では明らかにされていない。また、現在は非常に静かな住宅環境であり環境悪化に対する補償はどうするのか。</p>	<p>2) 建設作業騒音は、騒音規制法及び都公害防止条例の定めにより規制されております。工事にあたっては、この法及び条例の勧告基準を遵守して施工し、極力騒音を発生させないよう努めます。</p> <p>なお、ご指摘の環境基準は、公害対策基本法に係るもので一般騒音や道路騒音を対象としており、建設作業騒音はその対象となっておりません。</p> <p>3) 完成後の道路は、主として団地内及び周辺の居住者が利用する生活道路であり、通過交通量は少ないので、大きな環境変化の可能性はないものと考えます。</p>
<p>□ 日照阻害</p> <p>当建設計画によると、周辺住宅は日照の影響を多少なりとも受けることになる。従来は当該都営住宅の敷地は高層建築指定地域ではないのに、今般都においては急きよ用途地域を変更し、高層住宅を建設するの</p>	<p>配置計画（案）の全体的な見直しの検討及び必要な調整を行って、日照阻害のできる限りの軽減や解消に努めます。</p> <p>なお、当該部分の用途地域は、都市計画法の規定に基づき、昭和56年5月に、現行の第2種住居専用地域に変更されて</p>

主 な 意 見	見 解 の 要 旨
<p>は全く理不尽な状況といわざるをえない。従って、現計画の建物位置を変更されるよう強く要求する。</p> <p>□ 電波障害・風害</p> <p>風害・電波障害等については、建設後でないと明確にならないので、悪影響が出た場合の責任体制を明確にし、工事等について、協定書を結ぶようにすること。</p> <p>□ 景 観</p> <p>景観は、評価書案で計画地周辺の地域景観の特性をそこなうことはないと考えているが、計画が実行されれば眺望ができなくなり周囲を高層住宅で囲まれるような状態になる。</p> <p>□ 地形・地質</p> <p>公衆浴場の営業用水確保のため自宅内で井戸水を汲み上げて利用しているが、工事の進行上で水脈に突き</p>	<p>います。</p> <p>事後調査によって悪影響が明らかになった場合には、状況に応じて必要な措置を行います。</p> <p>また、着工に際して、工事協定等の締結も検討します。</p> <p>団地の配置計画にあたっては、周辺地域に開放され、一体化された団地づくりを図り、地域の健全なコミュニティの形成に寄与することを目指しています。</p> <p>景観についても、既存景観との調和に配慮しながらも、地域景観に変化を与えて、新しい整然とした都市的景観の創出を図っております。</p> <p>当事業の敷地造成工事は、既存住宅撤去後の敷地整地程度で、極力現地形を残す計画であり、また、基礎工事において</p>

主 な 意 見	見 解 の 要 旨
<p>あたり井戸水の枯渇、水量の減少等の被害を受ける可能性はないのか。</p> <p>□ そ の 他</p> <p>1) 計画地に10何階建の建物が、東京都の住宅政策として必要なのかどうか。</p> <p>計画地は高い場所にあるので、できるだけ低層化を図ってほしい。</p> <p>2) 最大9階建の建物に面することになるので、室内透視等悪影響を防止するため十分な措置を施し、透視</p>	<p>も地下水位の低下をきたす工法は採用しません。</p> <p>従って、ご指摘のような被害は生じないと考えておりますが、念のため、公衆浴場の周辺工事にあたっては、事前に地下水系の調査を行い、被害を発生させないよう方策を検討いたします。</p> <p>1) 都営住宅の建替事業は、既存の老朽化した木造住宅等を建替えて、不燃・中高層化することにより居住水準の向上と住宅戸数の増加を図り、合わせて、周辺地域も含めて居住環境の整備を行うなど、安全で住み良いまちづくりの一環として、新しい団地建設を目指しています。</p> <p>当計画も、この目的に沿って限られた土地を有効に利用しながら、可能な限り緑豊かなオープンスペースを確保し、3階から11階建の建物を計画的に配置しております。</p> <p>2) 隣地と住棟との間隔については、それぞれの住棟の高さに応じて、できる限り広く取るよう配慮して計画しました。</p>

主 な 意 見	見 解 の 要 旨
<p>ができない位置までセットバックさせるよう要望する。</p> <p>3) 周辺住民住宅は、工事により破損（外壁のひび割れ等）が十分に起り得ることは明らかである。この対策に対して評価書案では何等ふれていない。現実には旧都営住宅取りこわしの時にも、事前に周辺住民に都から説明もなく突然に行われた。その結果激しい振動のために家屋はきしみ、外壁にひび割れが生じた。この様な事実がある以上、家屋の写真撮影等で、工事以前の状態を互に確認しあうこと、異常があった場合は都が責任をもって対処し、復旧処理するよう要望する。</p>	<p>これにより生活上特に悪影響は生じないものと考えておりますが、必要のある場合には、植栽などの措置をいたします。</p> <p>3) 事前に家屋の現状調査を行い、工事の施工中に異常のあった場合にはその原因を明らかにするとともに、工事に起因することが明白になれば、その損害に対して必要な復旧を行います。</p> <p>なお、旧都営住宅の取りこわしにあたっては、工事のお知らせを周辺の住宅に配布し、工事内容について周知しております。</p>

2 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

公営住宅法に基づき、既存の老朽化した木造及び簡易耐火構造の平屋建都営住宅（現況戸数 689戸，昭和60年 3月現在）を約8年次計画（計画戸数 3～11階建，33棟，1,173戸）で建替えることにより、都営住宅の不燃化，土地の有効利用，供給戸数の増加，居住水準の向上を図り、併せて周辺地域も含めた居住環境の整備を行い、安全で住み良いまちづくりを目指すものである。

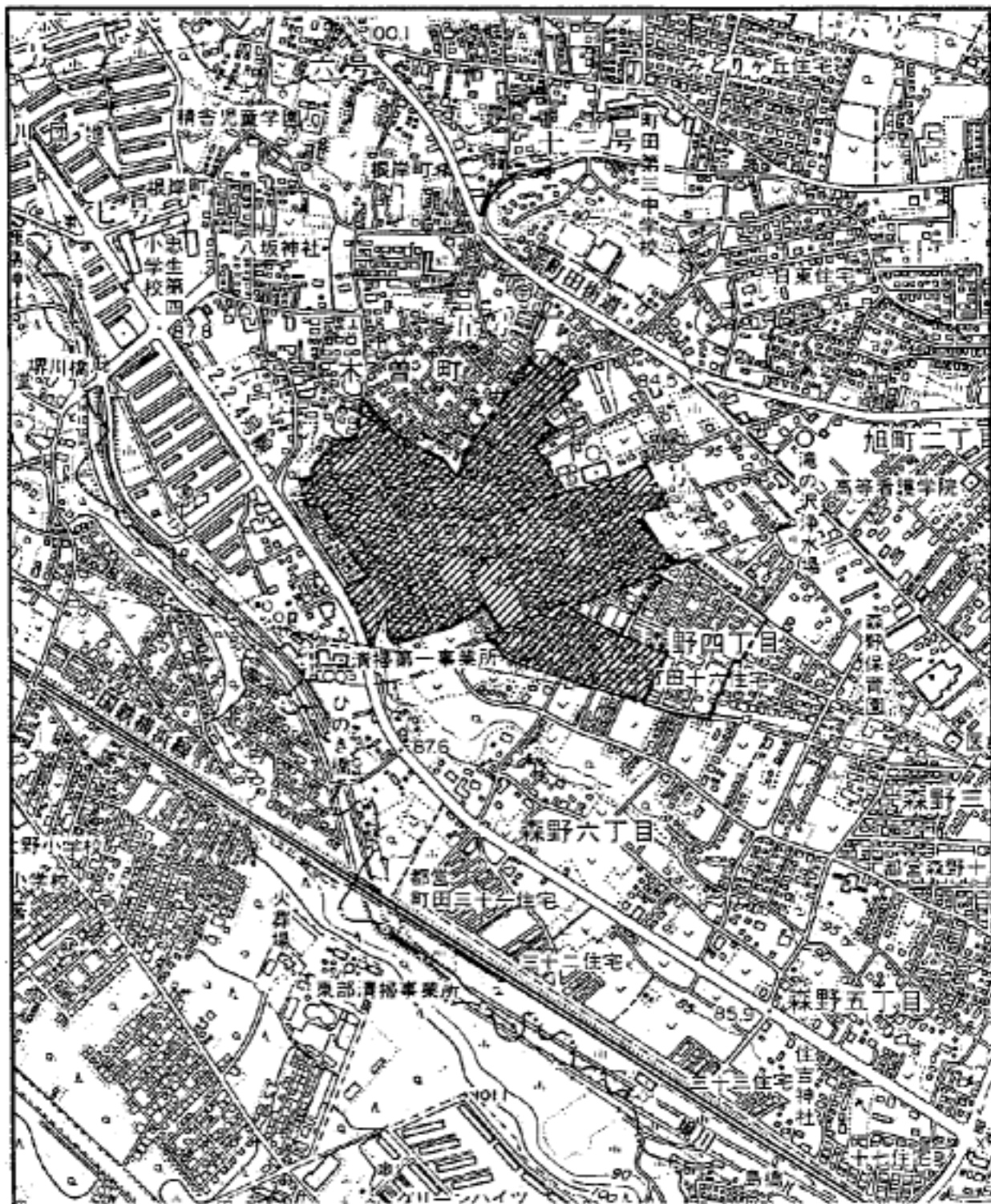
2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域


対象事業の位置は、図 2.2-1に示すとおり東京都町田市木曾町二
号82番地ほかであり、小田急線及び国鉄横浜線町田駅の北西約2km
に所在する。また対象事業の区域は、図 2.2-2に示す 134,000㎡の
範囲である。



図 2.2-1 対象事業の位置



〈凡例〉

 対象事業区域 (区域面積 134,000㎡)



S: 1/10,000

0 100 200 300m

図 2.2-2 対象事業の区域

2.2.2 計画の概要

計画にあたっては、周辺地域との調和を図るため、計画地内のオープンスペース・公益施設の周辺住民への開放を図り、それによって健全なコミュニティの形成を目指すことができるようにした。

土地利用計画及び施設計画は、表 2.2-1～2及び図 2.2-3～4に示すとおりである。

表 2.2-1 土地利用計画

用途	面積 (㎡)	構成比 (%)	備 考
宅 地	56,500	42.2	幼児遊園を含む
道路・通路	36,100	26.9	
公園・緑地	34,900	26.0	
中央広場	6,500	4.9	
合 計	134,000	100.0	

表 2.2-2 施設計画

種 別	計 画 の 概 要	
住 宅	<ul style="list-style-type: none"> ・構造規模 鉄筋コンクリート造 3階～7階建 28棟 857戸 鉄骨鉄筋コンクリート造 8階～11階建 5棟 316戸 計 33棟 1,173戸 ・最高部高さ 地上約38.7m 	
公 共 公 益 施 設	地域開放型 集会所 学童保育クラブ 地域施設 生活関連施設	4か所：鉄筋コンクリート造 1階建 (各ブロックに1か所) 1か所：高層住宅棟の1階に設置 1か所：高層住宅棟の1階に設置 (市民プール、集会ホール等) 1か所：店舗等
	道	幅員6m, 延長2,200m, 面積13,100㎡
	団地内道路	幅員6m, 延長 500m, 面積 3,100㎡
	団地内通路	幅員4m, 延長5,000m, 面積19,900㎡
	公園・緑地等	公園 2か所 4,600㎡, 緑地 30,300㎡, 幼児遊園 4か所 4,300㎡
	中央広場	6,500㎡
給水施設	受水槽, ポンプ室	
排水施設	雨水貯留施設(調整池), 雨水及び汚水は公共下水道に放流	
防災施設	防火貯水槽(地下式 40t以上) 5か所設置	

2.2.3 施工計画

当事業は、既存住宅団地の建替事業であるため、現入居者の仮移転先の確保の関係等から工事を4期に分け、建設工事を実施する予定である。主要建設工程は表 2.2-3に示すように、全工期を約8か年とし、第1期建設工事を昭和62年 2月に着工し、第4期建設工事を昭和69年12月に竣工する予定である。

各工期別の施工区域を図 2.2-5に示す。

表 2.2-3 主要建設工程

期 別	昭和 62年	63	64	65	66	67	68	69
第1期建設工事 (326戸)	(37か月)							
第2期建設工事 (168戸)			(19か月)					
第3期建設工事 (415戸)					(30か月)			
第4期建設工事 (264戸)						(34か月)		

〈凡例〉

11層 45戸
11F 14F 住棟

公園、緑地

中央広場

公園

幼児遊園

集会所

受水槽、ポンプ室

事業区域



S:1/3,000

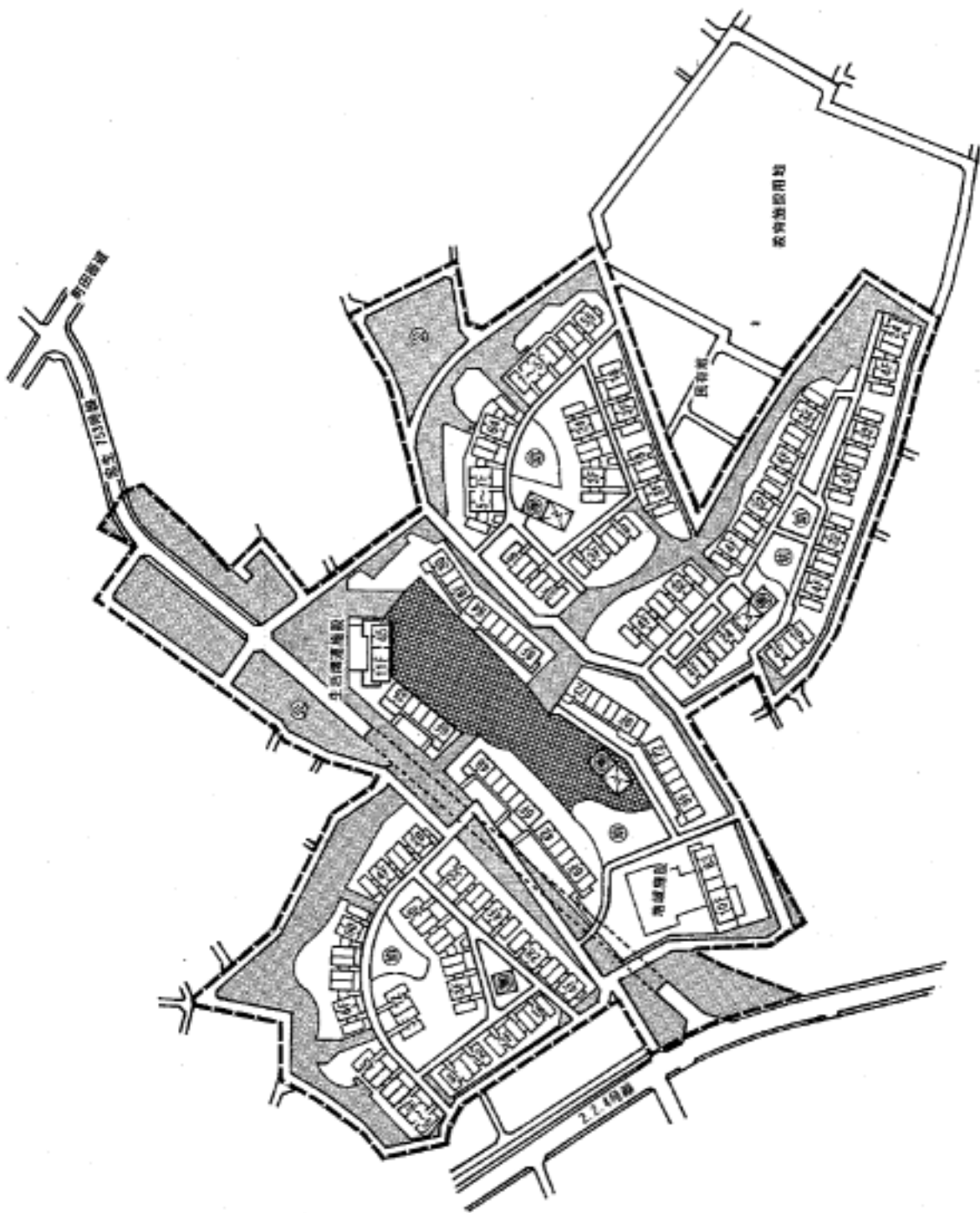
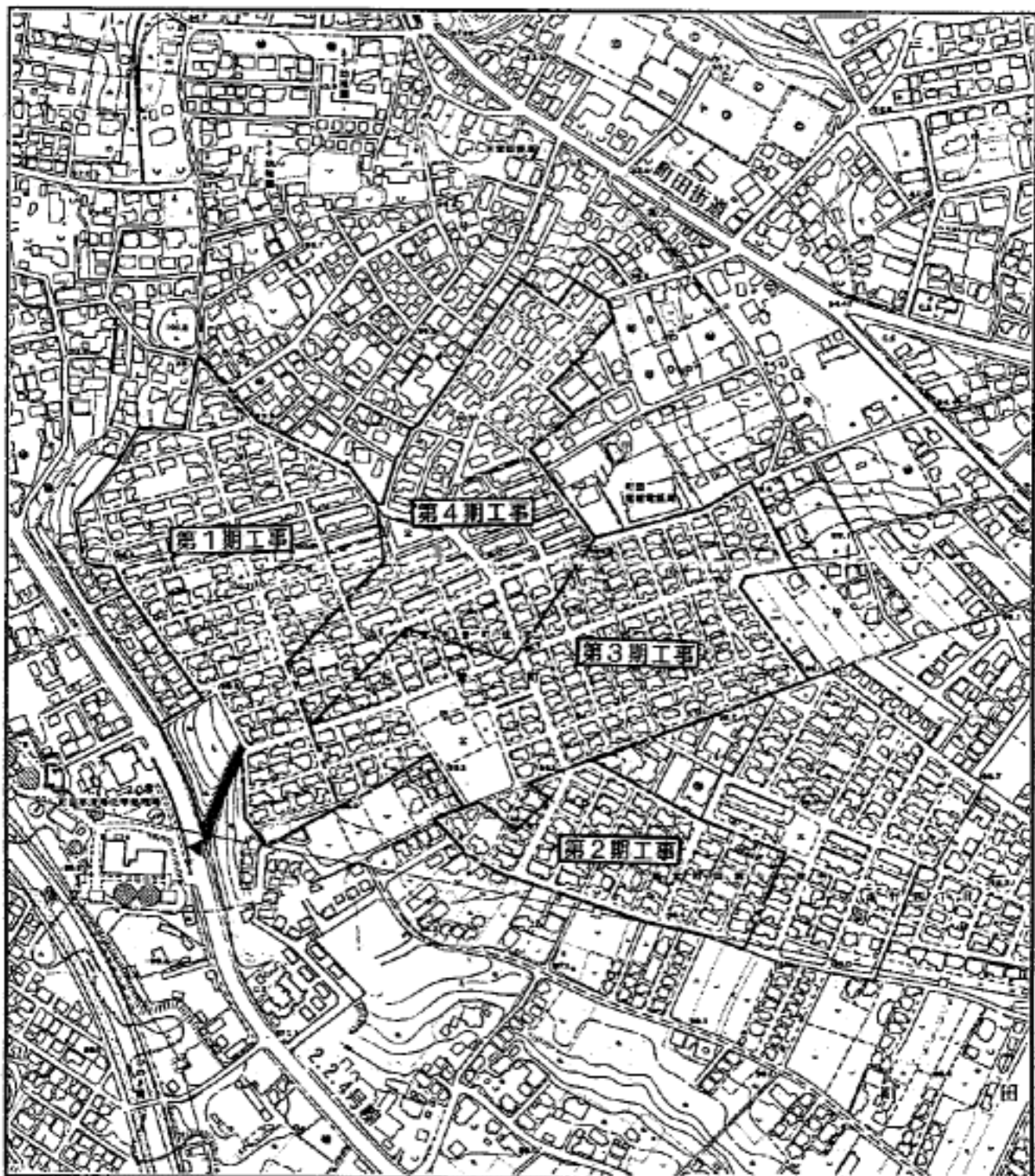


図 2.2-3 配置計画図



図 2.2-4 事業完成予想図（南西角上空より俯瞰）



〈凡例〉

—— 工事用進入路



S: 1/5,000

0 50 100 150m

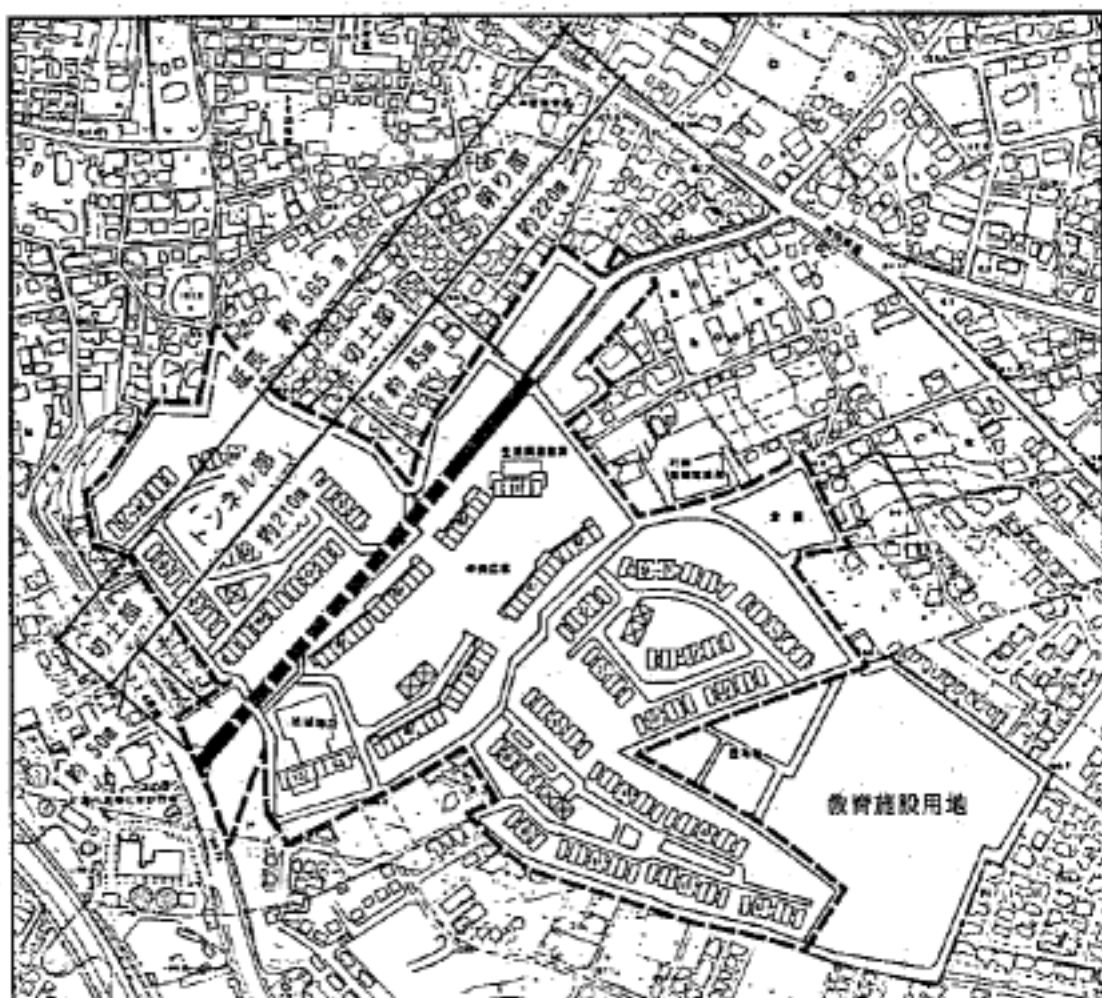


图 2.2-5 工期別施工区域图

2.2.4 他の関連事業計画

町田市は、計画地内を縦貫する新設道路「忠生 753号線」の整備及び計画地の南東側に隣接する現都営住宅地に教育施設の新設を計画している。新設道路は昭和64年 4月に着工し、昭和67年 3月に竣工の予定であるが、教育施設は建設時期が未定である。

なお、これらの計画は町田市の計画事業であり、完成年度も当事業と異なったり未定であるため、当環境影響評価の対象事業とはしていない。



< 忠生 753号線の概要 >

明り部	延長	約220m	幅員	12.0m	(車道 7.0m, 歩道 2.5m × 2)
切土部	延長	約135m	幅員	8.5m	(車道 7.0m, 管理用通路 0.75m × 2)
トンネル部	延長	約210m	幅員	8.5m	(車道 7.0m, 管理用通路 0.75m × 2)

< 教育施設の規模 >

用地面積 約22,000㎡



S: 1/6,000



図 2.2-6 他の関連事業計画の概要