

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名： 殖産住宅相互株式会社
代表取締役社長 浦上隆男

住所： 東京都渋谷区代々木二丁目11番17号

1.2 対象事業の名称

殖産元八王子住宅団地(仮称)建設事業
(八王子市元八王子町二丁目地区内)

(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、将来に於ける住宅需要に応えるため、八王子市元八王子町二丁目地区内、約34.7haに低層戸建の住宅団地(計画戸数 732戸、計画人口 2,562人)を建設しようとするものである。計画では、住区内及び外縁部に緑道を配置することを中心に、道路、公園等の公共・公益施設の整備を図り、良好な住環境を創出するものである。

表 1 - 1 計画の概要

計画の面積		346,847m ²
主な公共・ 公益施設	道路	住区内幹線道路 幅員 12m, 9m, 8m, 7.5m(19,040m ²) 区画道路 幅員 6m, 5m(33,706m ²) 歩行者専用道路 幅員 4m(8,843m ²)
	公園	児童公園 4ヶ所、芝生公園 1ヶ所(15,808m ²)
	緑地	残留緑地 51,823m ² 回復緑地 37,264m ² 合計 89,087m ²
	下水道	雨水調整池 (4,500m ²) 1ヶ所 汚水処理施設(2,560m ²) 1ヶ所
	その他	幼稚園 (1,677m ²) 1ヶ所 集会場 (750m ²) 1ヶ所 公益用地〔医療施設、商業施設等〕(7,307m ²)
住宅地(計画人口)	戸建住宅 732戸 (143,423m ²) 計画人口 2,562人(3.5人/戸で計画)	
人口密度	74人/ha	
関連公共施設	都市計画道路 八・2・2・31号線 幅員 16m 都市計画道路 八・2・2・32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1名から意見が述べられた。これらの主な意見の概要と事業者の見解の概要は、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 主な意見の概要と事業者の見解の概要

項目	主 要 な 意 見 の 概 要	見 解 の 概 要
水 質 汚 濁	<p>汚水処理施設からの放流水の水質について団地供用後に実測を行って下さい。</p> <p>また、その他の諸公害についても団地供用後3年以内に実測を行なって下さい。</p>	<p>汚水処理施設からの放流水の水質につきましては、東京都環境影響評価条例に基づく事後調査の中で、実際の放流水の測定を行います。また、市の指導に基づき定期的に放流水の水質測定を行う計画です。</p> <p>団地供用後のその他の諸公害については、汚水処理施設からの放流水以外に公害を起こす恐れのある行為・要因がないため現在のところ測定を行う計画はありません。</p>

項目	意見の概要	見解
地 形 ・ 地 質	<p>事業の実施により現在の樹林を伐採してしまうため、大量の雨水に対して、調整池が対応できるかどうか心配です。</p>	<p>計画している調整池の容量としましては、30年確率降雨(30年に1度起こりうる降雨)に対して、現況雨水流量以下となるよう設定しています。従って大雨時であっても、十分調整効果が得られるものと考えます。</p>
そ の 他	<p>入居者の募集の際は、公害を起こす恐れのある作業所に分譲しないよう配慮して下さい。</p> <p>また、将来的にも入居した者が公害を起こす施設を作らないよう監視して下さい。</p>	<p>入居者の募集の際は、居住を目的とする方以外には分譲致しません。</p> <p>また、団地内の宅地分譲を行う区域については、都市計画法に基づく第一種住居専用地域として定められることから、将来的にも公害を起こす施設が作られる恐れはないものと考えます。</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建設は、都心部より郊外部へ拡大しつつある。その概況を見ると量的には確保されていると思われるが、質的な状況をみると必ずしも優良な住宅環境であるとは言えない。このような状況の中で、安全で快適な住環境を整備することが求められている。

計画地の位置する八王子市は、国鉄中央線、京王帝都電鉄京王線、中央高速道路等により都心への交通の利便性に恵まれ、豊かな自然環境とともに住宅団地の立地条件を十分満たしていると考えられる地域である。

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)」と整合させ、地域の自然に調和した形で公共・公益施設を整備しつつ、優良住宅の供給を目的とするものである。

要点は次のとおりである。

1. 計画地周辺の都市基盤整備に寄与し、自然環境と都市環境との調和のとれた安全で快適な住宅地をつくる。
2. 八王子市の将来の発展に伴い、増加すると予想される人口の住宅需要に応える。
3. 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市街地西北部に位置し、国鉄高尾駅より北へ2.5kmの距離にある。

計画地の東側には吉祥女子学園グラウンド、南側には八王子市立城山小学校及び民家が存在する。また、計画地の西から北にかけて民営及び都営の露園が広がる。計画地は東西550m、南北750mの丘陵地である。

(2) 社会条件

1) 都市計画との関係

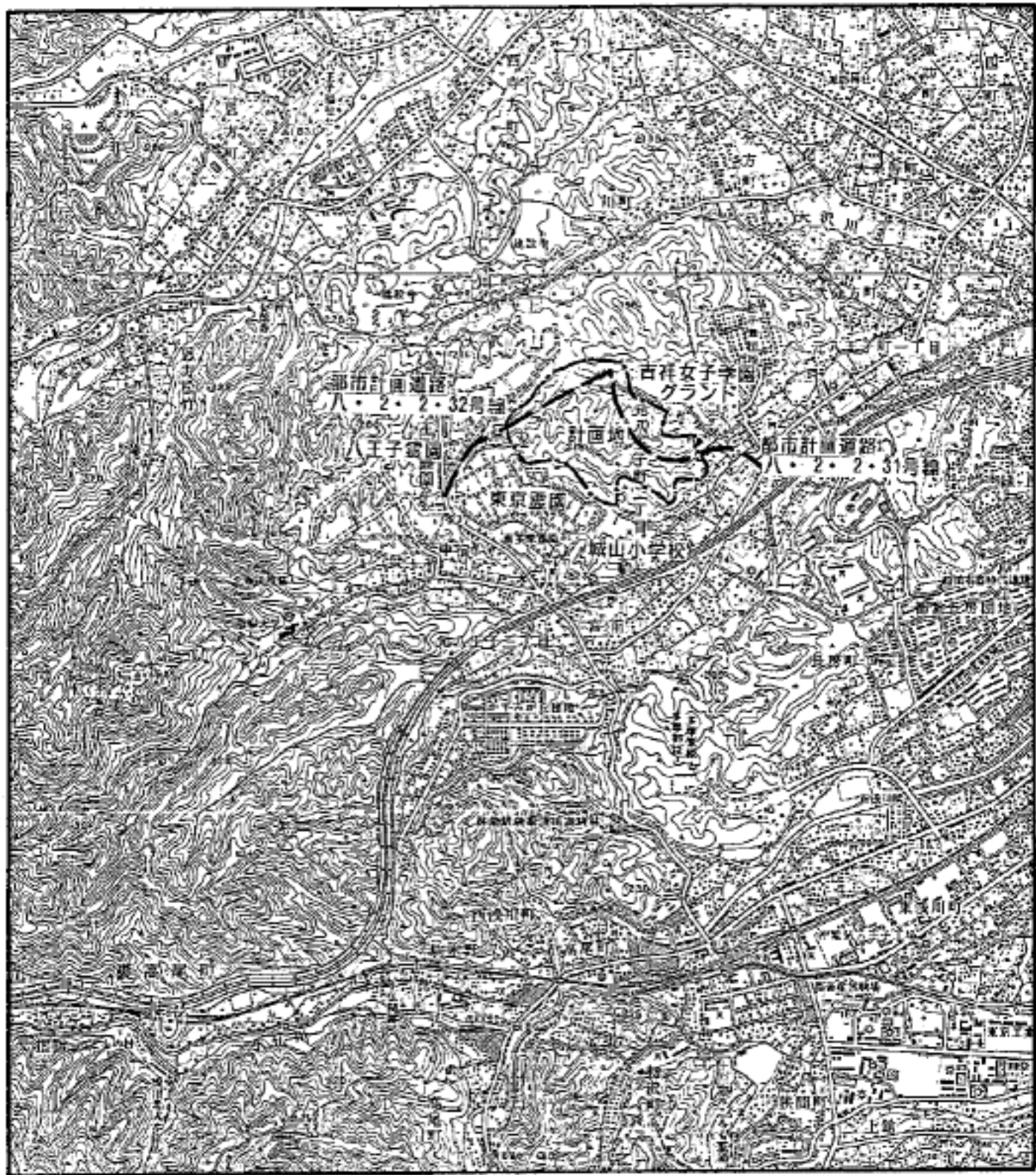
区域内の都市計画の指定は次の通りである。

- ・都市計画区域

- 市街化区域、第1種住居専用区域(第1種高度地区)

- ・都市計画道路八.2.2.31号線(幅16m)

- ・同上八.2.2.32号線(同上)



計画地
都市計画道路

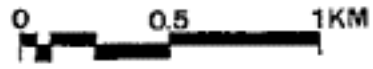


図2-1 位置及び区域図

(3)事業の基本構想

1)基本理念

計画区域の位置や周辺地域の現況を踏まえ八王子市都市計画に基づき、21世紀型住宅団地として開発理念を次のように定めた。

- ①安全性の高い公共施設の整備により、安らぎのある住み良い街づくりを目標とする。
- ②コミュニティ施設や自然をとりこんだ、潤いのある街づくりを目標とする。
- ③次の世代を担う青少年の「ふるさと」としてふさわしい環境の街づくりを目標とする。

2)基本方針

開発理念とその目標による基本方針として次の項目を定めた。

① 自然環境の保全

計画地内の大半を占めるクヌギ、コナラ等の樹林は、地域の中の緑として計画的に保全するとともに団地内にも植樹等の再生緑化に努め、豊かな緑に包まれた自然を楽しめる計画とする。

② 公共施設等の整備

道路、公園等の施設については、市の都市計画に整合した安全性の高い施設を整備する。特に歩行者専用道路による歩いて安全で快適な道路空間の整備を行う。また、コミュニティ施設、その他の公共施設の利用によって周辺住民との調和もはかれる計画とする。

③ 計画的な街づくり

建設協定、緑化協定による景観を保全する。また、伝統的な住文化をふまえ、低層戸建住宅を計画する。

(4) 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2-1に示す通りである。

表2-1 土地利用計画表

用途	種 類	面積 (m ²)	比率 (%)	摘 要	
公 共 施 設	道 路	81,015	23.3	※都市計画道路 19,426m ² 含む ※歩専道(緑道) 8,843m ² 含む	
	公 園 ・ 緑 地	公 園	15,608	4.5	
		緑 地	89,087	25.7	※内訳・残留緑地 51,823m ² (14.9%) ・回復緑地 37,264m ² (10.8%)
		汚水処理施設	2,560	0.7	
		調 整 池	4,500	1.3	
	小 計	192,770	55.5		
公 益 施 設	幼 稚 園	1,677	0.5		
	集 会 場	750	0.2		
	公 益 用 地	7,307	2.1	※医療・商業施設等	
	そ の 他	900	0.3	※配水用地	
	小 計	10,634	3.1		
宅地		143,423	41.4	※723区画 196m ² /区画	
合計		346,827	100		

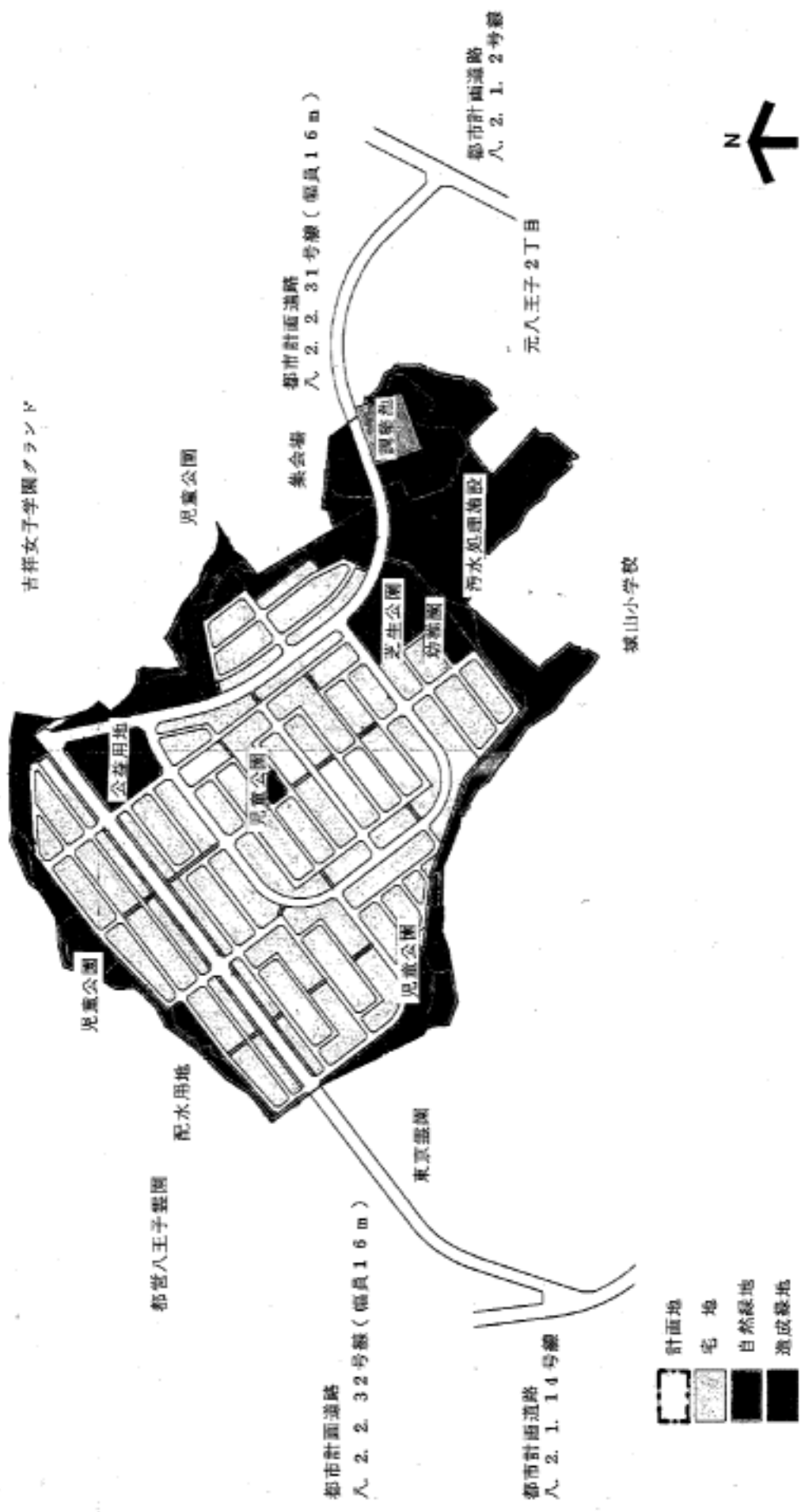


図 2-2-2 土地利用計画図

(5) 工事概要

工事の基本工程は、表2-2の事業工程(宅地販売計画)に示すとおりで3校区に分けられ、約3ヶ年半を予定し、造成工事終了区より順次分譲、販売の予定である。

表2-2 事業計画(宅地販売計画含む)

年	昭和62年	昭和63年	昭和64年	昭和65年	昭和66年	昭和67年	昭和68年	昭和69年	昭和70年
全体相造成		■ (18ヶ月)							
1工区造成工事		■ (21ヶ月)							
2工区造成工事				■ (4ヶ月)					
3工区造成工事				■ (5ヶ月)					
建築戸数				50 ■	130 ■	140 ■	140 ■	140 ■	132 ■
戸数年次計				50戸	130	140	140	140	132
戸数累計				50戸	180	320	460	600	732
人口(戸数×3.5人)				175人	630	1120	1610	2100	2562
小学生人数(戸数×0.45人)				23人	81	144	207	270	329
中学生人数(戸数×0.22人)				11人	40	70	101	132	161