

# 見 解 書

住宅・都市整備公団 青戸団地建替事業

平成 3 年 3 月

住宅・都市整備公団 東京支社

# 1 総括

## 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名 住宅・都市整備公団 東京支社  
支社長 山根 林  
住所 東京都千代田区九段南一丁目6番17号

## 1.2 対象事業の名称

対象事業の名称 : 住宅・都市整備公団 青戸団地建替事業  
対象事業の種類 : 住宅団地の新設

## 1.3 対象事業の内容の概要

本事業は、既存の4階建の公団住宅（現況戸数1K-177戸、2DK-1,056戸 合計1,233戸）を中・高層住宅（5～14階建）に建替え、あわせて居住環境の整備を行うもので、事業の概略は、表1.3-1 に示すとおりである。

表1.3-1 事業の概略

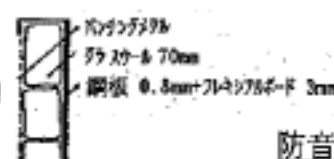
項目	内容の概略
所在地	東京都葛飾区青戸三丁目13～19番
敷地面積	約 79,000 m <sup>2</sup>
用途地域	第2種住居専用地域 第2種高度地区
建築面積・延床面積	約 19,000 m <sup>2</sup> ・ 約 114,000 m <sup>2</sup>
階数	5階～14階
棟数・住居数	26棟 ・ 約 1,700 戸
駐車台数	約 850 台
主な団地内施設	・集会所 5箇所 ・保育園 1箇所 ・郵政団地集配所 1箇所 ・防災備蓄倉庫 1箇所

#### 1.4 主な意見と事業者の見解の概要

評価書案について、都民からの意見書が5通並びに関係区長の意見として葛飾区からの意見書が提出された。また、公聴会で3人の公述があった。

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1.4-1 に示すとおりである。

表1.4-1 主な意見の概要と事業者の見解

意見	見解																		
<b>大気汚染</b>																			
<p>建替工事中は、建設機械、工事用車両、工事関係車両の作業や工事現場への出入りや待機で団地内外は車両の排気ガスで悩まされるのは明らかです。団地内通路での待機駐車は、排気ガスや交通安全上の点で禁止してもらいたい。居住者にとって耐えられない場合は、工事を一時中止して改善すべきである。</p>	<p>工事用車両及び工事関係車両については、原則として十分な工事計画のもとに鋼製仮囲いで囲まれた工事区域内にて駐車することとし、工事区域内に駐車できない場合は、団地外に駐車専用スペースを確保し、団地周辺において待機駐車することのないように心がけます。</p> <p>また、工事車両については、最新排出ガス規制車を使用いたします。</p>																		
<b>騒音・振動</b>																			
<p>既存建物の解体及び工事全般によって発生する騒音について、住民の耳に感じる音に留意していただきたい。具体的には防音塀を工事中の建物の高さまでめぐらし、更に二重三重の遮音をお願いしたい。</p>	<p>工事にさいして、低騒音の工法及び機械を採用するなど騒音の低減に努めます。また、工事区域を鋼製仮囲いで囲むとともに、解体時には、建物の周囲に建物より高く防音壁をめぐる予定です。</p>																		
<p>解体工事の騒音については、環境を守る会と公団との間で詳しくは話し合っておりませんが、評価書の中の文書では「騒音も振動についても環境基準をクリアしているから余り迷惑をかけない」というような文書が書かれております。実際に工事を始めるとなると、5棟が同時に解体されるように伺っております。約1カ月ぐらいの間で工事が完了するように聞いておりますが、解体に使用する機械の出す騒音やその機械がコンクリートを実際に壊すときにどのぐらいの音が出るのか、どのぐらいの振動が出るのか、各住棟に何台の機械を投入するのか、防音壁の材質など詳しくは書かれておりません。最近、青戸3丁目で都営住宅2棟の取り壊しがございましたが、あのとき私も何度も経験しましたが全くひどいものでした。防音壁は吸収性のよい素材のもので二重とか三重にさせていただくように公団の方々に申し上げているわけですが、まだ具体的な返事はいただけていないわけです。</p>	<p>なお解体工事の際に使用する防音壁の構造及び使用建設機械は、以下に示すものを予定しております。</p> <p>工事区域境界線付近の騒音レベルは、60～70 dB(A) であり、規制値85dB(A) 以下です。同様に振動レベルは、60dB程度であり、規制値75dB以下です。</p> <div data-bbox="845 1366 1388 1523" style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">使用機械一覧表</p> <table border="1" data-bbox="821 1590 1452 1892"> <thead> <tr> <th>建設機械名</th> <th>パワーレベル</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>クラッシャー (油圧)</td> <td>92 dB(A)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ブレーカー 0.7 m<sup>2</sup>級</td> <td>120 dB(A)</td> <td>低騒音型</td> </tr> <tr> <td>バックホー 0.7 m<sup>2</sup>級</td> <td>103 dB(A)</td> <td>低騒音型</td> </tr> <tr> <td>ブルドーザー 11t</td> <td>97 dB(A)</td> <td>低騒音型</td> </tr> <tr> <td>ダンプトラック 11t</td> <td>115 dB(A)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：建設騒音の測定と予測 大田宏・境友昭共著 建設工事に伴う騒音振動対策V/Fブック日本建設機械化協会</p>	建設機械名	パワーレベル	備考	クラッシャー (油圧)	92 dB(A)		ブレーカー 0.7 m <sup>2</sup> 級	120 dB(A)	低騒音型	バックホー 0.7 m <sup>2</sup> 級	103 dB(A)	低騒音型	ブルドーザー 11t	97 dB(A)	低騒音型	ダンプトラック 11t	115 dB(A)	
建設機械名	パワーレベル	備考																	
クラッシャー (油圧)	92 dB(A)																		
ブレーカー 0.7 m <sup>2</sup> 級	120 dB(A)	低騒音型																	
バックホー 0.7 m <sup>2</sup> 級	103 dB(A)	低騒音型																	
ブルドーザー 11t	97 dB(A)	低騒音型																	
ダンプトラック 11t	115 dB(A)																		

意見	見解
<p>工事中の騒音・振動については、いずれも低レベルで影響は少ないとされていますが、この工事は例え低レベルでも1カ月や半年の工事ではなく10年に渡る長期のものだと言うことを無視しています。またこの調査も周辺の調査で団地内居住者が仮移転、戻り入居で敷地内に絶えず居住者のいることを無視しています。居住者は、長期間に渡りこの工事の環境下におかれ、乳幼児、高齢者、病人、交換勤務者などに与える精神的・肉体的負担は大変なものです。公団の説明によれば騒音・振動は10年間連続するものでなく断続的なものだといっています。言葉は良くないですが人間にはなれというものがあります。音に多少慣れて安眠できるようになると音や振動が止み、また半月や一カ月で始まるとしたらかえって影響が大きいのではないのでしょうか。</p>	<p>工事中の騒音・振動に関する保全対策として</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事時間の厳守</li> <li>・低騒音・低振動機械の使用</li> <li>・待機車両の不法停車及び駐車の禁止</li> </ul> <p>などの方法を実施し、できるかぎり団地内を含め地元住民に対し影響の少なくなるように心がけます。</p> <p>更に、騒音・振動の発生による影響が大きいと考えられる解体工事においては、騒音については上記の対策をとっており、振動については、土木的な対策を併せて行うことも検討しています。</p> <p>なお、工事中の諸問題に対しては計画地内に窓口を設け、迅速に対処できるようにいたします。</p> <p>一方、葛飾区は、「東京都葛飾区中高層建築物の建築にかかる紛争の予防と調整に関する条例」を設定しております。ここでは、建設及び工事に係る諸事項について話し合っを進めることを指導しております。</p> <p>事業者としては、同条例に基づき、近隣住民との話し合いを行ってまいります。</p>
<p>工事全般にわたって発生する振動についても、当地区は特に地盤が軟弱であり、予想しないような近隣の家屋や地面に対して被害がおきる可能性があります。建替工事の前後で、家屋・地面に対して写真判断をお願いし、もし万一破損が起きた場合は、これを現況にもとじていただきます。</p>	<p>解体工事着工前に、振動等により影響が考えられる範囲については、近隣住民の申し出等により、家屋内外の写真及び測定により現況を把握し、建設完了時に再度事後調査します。その調査結果をもとに、工事の前後比較で被害が認められた場合は、現況復帰いたします。</p> <p>また、工事の途中段階であっても、使用上の不便が生じた場合も即時対応いたします。</p>
<h3>水質汚濁・地盤沈下</h3>	
<p>水質汚濁、地盤沈下ですが、青戸周辺のビルやマンション建設で大量の地下水が出たり、地盤沈下が起きていることは住民はよく知っています。調査をして影響を最小限にするというならわかりますが、調査もやらないということは経験的に納得できません。</p>	<p>○水質汚濁について</p> <p>工事中に発生する汚水（車両の洗浄等）については、沈砂槽等の処理装置により、東京都下水道条例に基づく排出基準値以下に浄化し公共下水道に排出します。供用時には全排水は、公共下水道に排出します。</p> <p>従って、水質汚濁を発生させる行為・要因はございません。</p>

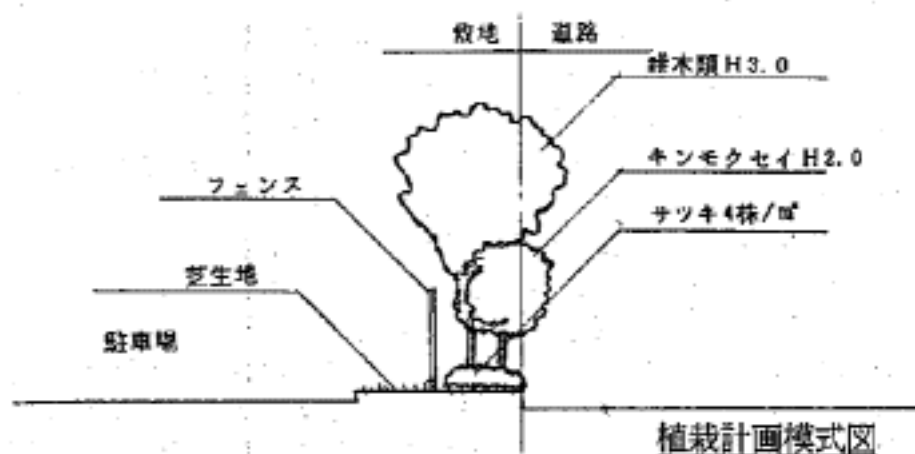
意 見	見 解
<p>水質汚濁と地盤沈下について、青戸周辺のビルやマンション建設では、多量の地下水が当たり、地盤割れが起こるとよく聞きます。調査をして影響を最小限にするというならば理解できますが、調査もしないということは納得できませんので、再度調査をして理解できるような回答を求めたいということです。</p>	<p>○地盤沈下について  工事計画の掘削は、小規模です。また、適切な山留工法等を採用し、地下水を揚水しないため、地盤沈下への影響はないものと考えております。  なお、地盤沈下の可能性はないものの、万一、影響が生じた場合は、調査の上現況復帰いたします。また、工事の途中段階であっても、使用上不便が生じた場合は即時対応いたします。</p>
植 物 ・ 動 物	
<p>今回の調査項目外で特に重要なことは、青戸団地内の緑地が建替前の土地利用構成比で54.6%から建替後には20.0%に激減してしまうことです。これでは環境破壊の恐れが十分あると思います。</p> <p>長い間、団地内外の人々にとって馴染みできた緑の環境が奪われることは、潤いのある日常生活を壊されることに等しいと思います。</p> <p>鳥や昆虫も住み付けないような環境では人も潤いのある心豊かな日常生活は営まれないのではないのでしょうか。</p> <p>公園はもっと緑地を減らさなくてもよい計画に見直したり、あるいは計画されている駐車場を立体化したり、地下駐車場を作ったりして、緑地の激減を抑制する必要があると思います。</p>	<p>団地の土地利用は、その時代の生活様式や生活水準を反映しながら、団地居住者の住生活上の諸要求を満足させるとともに、地域全体の生活環境の向上に寄与するように総合的に決められるものです。</p> <p>このような方針に基づいて、現況の緑地は、住宅規模の増加だけでなく、居室水準の向上、居住者要望の強い駐車場の設置、公共施設の設置などに振り分けられています。また、現況の緑地とは違った開放的な公園を中央に設けるなど新たな緑地・公園を造る計画としています。その結果、計画前後の公園と緑地の合計面積を比較すると、59.0%から36.1%の減少となります。しかし、面積的に減少したとはいえ、相当量の緑地と樹木量が都・区の指導を得ながら「東京都における自然の保護と回復に関する条例」「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」にそって確保されています。また、周辺に親しまれている既存の桜並木、けやき並木などの大部分は、保存し、地域に開放された公園に取り込まれています。</p> <p>以上のことから現時点の土地利用としては、最善なものと考えます。</p> <p>また、動植物の貴重種及び注目種の選定にあたっては、『第2回自然環境保全基礎調査 動物分布調査』（環境庁）、『第2回緑の国勢調査-自然環境保全基礎調査報告書』（環境庁）などの資料をもとに考察しており、その結果影</p>
<p>団地内には、鳥類は20何種、昆虫類も280何種生息している、そういうのが確認されている。ところが、特に注目すべきものはないということも理由にしているし、植物についても200種類のものがあるが、市街地一般にあるもので注目すべきものがないという理由でこの調査項目から除外している。予測評価すらしなかった。団地内の緑地は、敷地面積の約54.6%、ところが建てられた後には20%に減るとか、それにもかかわらず植物が「より豊かな植生形態への移行がある」だとか、それから、動物が「より豊かな生息環境への移行が可能であ</p>	

意見	見解
<p>る」とか、そういうような結論を引き出している。やっぱりこれは科学的でもないし、公平な調査ではないではないかというふうに思います。</p>	<p>響を予測・評価すべき動植物の種や個体がないものと考えました。</p> <p>しかし、地域において特に要望のある並木およびカンタンに対して、以下のような保全措置を講じる予定です。</p> <p>○カンタンの保護計画 植栽について、カンタンが卵を産みつけやすい低木及び下草（マメ類、キク類等）を選定し、生息できる環境を一部分創ります。さらに成虫を移殖するなどの手法について学識経験者の意見等をもとに今後協議してまいります。</p> <p>○現況植栽の保存 既存樹林の内、ソメイヨシノ、ケヤキについては、適切な植栽計画をたて、可能な限り有効利用する予定です。その際には保存樹林の位置などを十分に考慮した各工期毎の工事計画を立てるよう努めます。</p>

一般的に駐車場は、緑化されることが極めて少ないのが現状である。本事業では、計画地内に約16カ所の駐車場が設置される予定であるが、駐車場及びその周辺部を積極的に緑化し、緑地面積の向上を図りたい。

今後「東京都における自然の保護と回復に関する条例」及び「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」に基づき葛飾区等との協議を通じ、緑化に最善をつくします。

なお、駐車場周辺の植栽計画模式断面図は、以下に示すように考えております。



意見	見解
<p>評価書案では10年にわたる工事なのでより豊かな生息環境への移行が可能であるとするのは詭弁です。いま環境問題が国の内外の重要な課題とされているとき、30年以上の年月でつちかわれた自然を破壊することは、自然を守れという時代に逆行するものであり、都政、区政の方針とも反するものです。</p>	<p>当事業では、全体を4期に分け工事を進めていく計画です。その中では、桜並木、けやき並木の保存、カンタンの生息環境の創造などの保全対策を順次盛り込むこととなります。このことは、時間の推移とともに保全対策の成果を確認することができ、後の工期に反映できるものと考えています。従って、動植物の継続的生息、生育が図られるとともにより豊かな生息・生育環境への移行が可能であるものと考えます。</p>
日照障害	
<p>日照権について、公団より提示された公団北側の住宅及び住民に対する日照の評価は、永年にわたり生活してきた住民の心情をまったく理解しないものであり、さらに、いったん失われた日照は、金銭によっては代償されないものがあります。現況に近い日当たりまでに再検討をお願いいたします。具体的には、北側8m道路に面して新しく建てられる2棟について、高さを制限するか配置を南側へ3ないしは5m移動させること又は、エレベータを油圧式にするなどにより、日照を確保していただきたい。</p> <p>さらに、公団側から提示されている日影図は、地盤の高さが北側8m道路近隣の地盤と同じものとしていますが、現況では、約1m公団側の地盤の方が高いので、その辺のところを考慮して頂きたい。</p>	<p>日照障害については、評価基準は、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に規定される基準を採用し、基準内となっております。</p> <p>一方、葛飾区では、「東京都葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」により、十分話し合いをすることを定められております。</p> <p>事業者としては、同条例に基づき、近隣住民との話し合いを行ってまいります。</p> <p>また、計画地内の建物相互の日照については、「建築基準法」第86条（一団地の総合設計）の規定により定められており、同条例を遵守しているため、戻り入居者はもちろんのこと現団地住民に対しても同様な環境を保てる計画をたてております。</p>
電波障害	
<p>電波障害として、衛生放送、UHF（千葉、神奈川、埼玉）、VHF（1～12チャンネル）に対して、共同アンテナを設置し、その管理を公団において半永久的に行うこと。</p>	<p>首都圏域では、VHF放送及び放送大学放送が広域放送の受信地域となっており、受信障害が生ずることがあれば、共同受信施設を公団で責任をもって整備建設し、所定の維持管理（親アンテナから各住戸に取りつける保安器まで）を行います。なお、UHF放送の千葉・埼玉・神奈川放送は、郵政省の計画では、県域放送となっておりますが、このうち千葉テレビについては、利用実態に基づき対策を講じます。</p>



意 見	見 解
	<p>また、予想される電波障害については、事前に説明会を開催し、共同受信施設等を設置することで理解と協力を得られるよう進めてまいります。</p>
<b>風 害</b>	
<p>風害ですが、調査をはずした理由が他の14階建の公団住宅から3年にわたり苦情がない。植栽によって風害は防げるからはずしたと述べてますが、風害が起きるのは建物の高さだけでなくどのような配置になっているかが重要で、14階以上で風害のない場合も、それ以下で風害が起きる場合もありうるのではないのでしょうか。もし公団がこの例で断定するなら、公団住宅の全国の14階以下の建物では風害はないといきるべきです。また、風害がまったくないなら、なぜ植栽によって防ぐというのでしょうか。極端に言えば風害がないなら植栽などせず緑地で残せばいいのではないのでしょうか。</p>	<p>風害について、ケーススタディした結果、年間に19日程度起こる可能性のある日最大平均風速は、1.6m/sとなりました。この値は、村上氏が住宅地域の風環境の評価指標として用いている3.1 m/s より十分低い値です。</p> <p>更に安定した風環境とするために、計画地外周部に修景をかねた常緑樹を植栽するなどを予定しております。</p>

## 2 対象事業の目的及び内容

### 2.1 対象事業の目的

本事業は、住宅都市整備公団法に基づき、既存の老朽化した耐火構造の4階建公団住宅（現況戸数 1K 177戸、2DK 1,056戸 計 1,233戸）を約10年次計画で建替えることにより、公団住宅の土地の有効利用、供給戸数の増加、居住水準の向上を図り、葛飾区等が策定する市街地整備方針等についても配慮し、居住環境の整備を行ない、安全で住み良い“まちづくり”を目指すものである。

### 2.2 対象事業の内容

#### 2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2.2-1 に示すとおり、東京都葛飾区にあって、京成電鉄青砥駅から西へ約 300mの場所に位置している。計画地から水戸街道及び環状7号線までそれぞれ 500m程度しか離れておらず、道路交通は、非常に至便な場所である。

#### 2.2.2 事業基本計画内容

##### 1) 土地利用計画


青戸団地の土地利用計画を作成するさいに、葛飾区の市街地整備方針を考慮し、以下の基本方針のもとに計画した。

1. 周辺市街地に不足する屋外空地（緑地、公園、広場等）を確保する。
2. 団地外周道路に面する部分の開放性を高め、住宅並びに商店街との融合を図る。
3. 区民との交流を促す施設を整備する。
4. 地域のシンボルとなる都市空間を創出する。
5. 老人、障害者を含む多様な住宅ニーズに対応した良質住宅を供給する。

本事業の土地利用計画は、表2.2-1 に示すとおりである。



凡 例

 : 計画地



0 500 1000m  
1:25,000

图2.2-1 計画地位置图

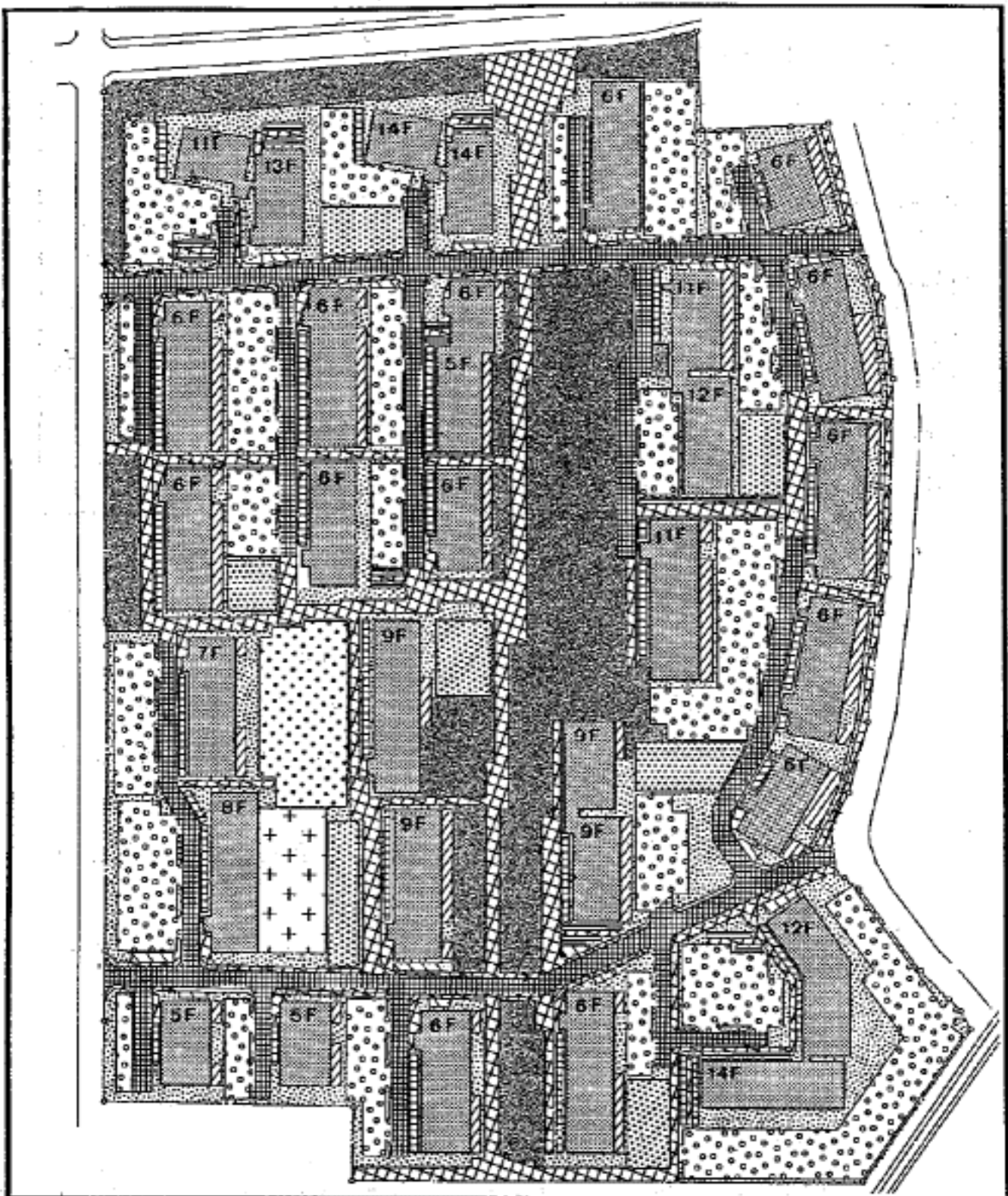
表2.2-1 土地利用計画

用途	従前		従後		備考	
	面積 (㎡)	構成比 (%)	面積 (㎡)	構成比 (%)		
宅地	19,600	24.8	37,700	47.6	駐車・駐輪場含む	
道路・通路	12,800	16.2	12,800	16.2		
公園・緑地	公園等	3,500	4.4	12,700	16.1	公園等には、 九ロット・広場・保 育園を含む
	緑地	43,100	54.6	15,800	20.0	
	小計	46,600	59.0	28,500	36.1	
合計	79,000	100.0	79,000	100.0		

## 2) 配置計画

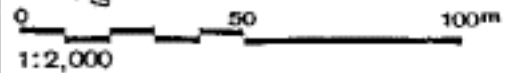
住宅配置は、以下に示す方針に基づいて計画する。

- ①青戸団地周辺は、公共施設、教育施設等が整備され、交通も至便で、都心への所要時間が短いため、この特色を活かして中高層住宅を計画するものとする。
  - ②地域住民の住環境の向上に貢献できるような、公開性の緑地及び公園の計画と、圧迫感の少ない住棟配置計画とする。
  - ③団地の出入口は、地域のランドマークとなるような施設を設ける事とし、団地のシンボルとして位置づけるとともに、既存のサクラ並木、ケヤキ並木の保存と活用とについて十分に検討する。
  - ④団地東側、北側の幹線道路及び南西側の高架鉄道からの騒音に対して配置上の配慮をする。
  - ⑤団地西側に隣接する公団高層住棟と一体感のある配置とし、南側商店街の活性化に貢献する建物計画とする。
- 配置計画を、図2.2-2 に示した。



凡 例

- |  |               |  |                |  |          |
|--|---------------|--|----------------|--|----------|
|  | : 住棟<br>(専用庭) |  | : 緑地           |  | : プレイロット |
|  | : 駐輪場         |  | : 広場           |  | : 保育園    |
|  | : 駐車場         |  | : 車道           |  | : ごみ置場   |
|  | : 公園          |  | : 歩道 (緊急車路を含む) |  |          |



1:2,000

図2.2-2 配置計画図

3) 建築計画

建築計画の概要は、表2.2-2 に示すとおりである。

表2.2-2 建築計画の概要

項 目	内 容																				
敷地面積	約 79,000 m <sup>2</sup>																				
建築面積・延床面積	約 19,000 m <sup>2</sup> 約114,000 m <sup>2</sup>																				
構 造	鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造り																				
高 さ	18 m ~ 44 m																				
階数及び棟数	<table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td>5 階建</td> <td>2棟</td> <td>6 階建</td> <td>14棟</td> </tr> <tr> <td>7,8 階建</td> <td>各1棟</td> <td>9 階建</td> <td>3棟</td> </tr> <tr> <td>11 階建</td> <td>1棟</td> <td>12 階建</td> <td>1棟</td> </tr> <tr> <td>13 階建</td> <td>1棟</td> <td>14 階建</td> <td>2棟</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>合計 26棟</td> </tr> </table>	5 階建	2棟	6 階建	14棟	7,8 階建	各1棟	9 階建	3棟	11 階建	1棟	12 階建	1棟	13 階建	1棟	14 階建	2棟				合計 26棟
5 階建	2棟	6 階建	14棟																		
7,8 階建	各1棟	9 階建	3棟																		
11 階建	1棟	12 階建	1棟																		
13 階建	1棟	14 階建	2棟																		
			合計 26棟																		

4) 施設計画

(1) 公共・公益施設

公共・公益施設の計画は、表2.2-3 に示すとおりである。

表2.2-3 公共・公益施設計画

種 別	計 画 の 概 要															
集会所 保育園 郵政集配所 防災備蓄施設	5 箇所、高層住棟内に設置 1 箇所、高層住宅棟の1階に設置 1 箇所 1 箇所															
公園・緑地等	<table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td>公園</td> <td>4 箇所</td> <td>7,950 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>プレイヤ</td> <td>7 箇所</td> <td>2,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>緑地</td> <td>合計</td> <td>15,800 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>広場</td> <td>1 箇所</td> <td>1,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>保育園用地</td> <td>1 箇所</td> <td>750 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	公園	4 箇所	7,950 m <sup>2</sup>	プレイヤ	7 箇所	2,500 m <sup>2</sup>	緑地	合計	15,800 m <sup>2</sup>	広場	1 箇所	1,500 m <sup>2</sup>	保育園用地	1 箇所	750 m <sup>2</sup>
公園	4 箇所	7,950 m <sup>2</sup>														
プレイヤ	7 箇所	2,500 m <sup>2</sup>														
緑地	合計	15,800 m <sup>2</sup>														
広場	1 箇所	1,500 m <sup>2</sup>														
保育園用地	1 箇所	750 m <sup>2</sup>														
道	団地内道路	<table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td>幅員 6.0m</td> <td>延長 460 m</td> <td>面積 2,800 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>幅員 5.5m</td> <td>延長 980 m</td> <td>面積 5,400 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	幅員 6.0m	延長 460 m	面積 2,800 m <sup>2</sup>	幅員 5.5m	延長 980 m	面積 5,400 m <sup>2</sup>								
	幅員 6.0m	延長 460 m	面積 2,800 m <sup>2</sup>													
幅員 5.5m	延長 980 m	面積 5,400 m <sup>2</sup>														
路	団地内通路	<table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td>幅員 1.5m</td> <td>延長 480 m</td> </tr> <tr> <td>幅員 2.5m</td> <td>延長 740 m</td> </tr> <tr> <td>幅員 4.0m</td> <td>延長 500 m</td> </tr> </table> 面積 4,600 m <sup>2</sup>	幅員 1.5m	延長 480 m	幅員 2.5m	延長 740 m	幅員 4.0m	延長 500 m								
	幅員 1.5m	延長 480 m														
	幅員 2.5m	延長 740 m														
幅員 4.0m	延長 500 m															
合計	面積 12,800m <sup>2</sup>															

(2) 駐車場施設

駐車場は、全戸数の約50%に相当する850台を確保する。

5) 交通及び動線計画

(1) 交通計画

幹線道路としては、団地内を南北に縦断する2本を配置し、駐車場への車道は、この団地内幹線道路から分岐する。緊急車両用の道路は、団地内幹線道路を東西に結び、また全住棟に面するように配置し、通常は、歩行者専用道路とする。

(2) 歩行者動線計画

計画地内の歩行者動線計画としては、公園及び団地周辺道路が有機的に結びつくように歩道専用道を設け歩車分離にする。

計画地外周に対しては、計画地の北側及び東側に公園を設け、また北側、南側に歩道を設け、地域住民に開放される歩道として機能できるようにする。

6) 給排水計画

(1) 給水計画

上水は公共用水を利用し、トイレ洗浄水は工業用水を利用する。

(2) 排水計画

生活排水については、公共下水道に放流する。また雨水については、関係各機関と協議し、可能な限り透水枳や路面を透水性のものにするなど、地下に浸透するように計画するとともに、公共下水道に放流する。

7) 緑化計画

緑化計画については、「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」にもとづいて計画する。

また、計画地内道路の街路樹として、既存のソメイヨシノ及びケヤキについては、できる限り保存するように計画する。

さらに、計画地北側及び東側の道路に面した外周部では区の計画などを十分考慮し、地域と一体化した植栽計画を行う。

8) ごみ処理計画

団地内のゴミ集積場の位置は、図2.2-2 に示すとおりである。団地内のごみは、定点分別収集方式により収集し、処理する。

2.2.3 事業の施工計画

1) 工事工程

本事業に係る全体工事は、全体を4期7ブロックに分け工事を実施する予定である。なお全体工事工程表は、表2.2-5 に示す通りである。

表2.2-5 全体工事工程表

年 数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
解体工事	■ 第Ⅰ期		■ 第Ⅱ期		■ 第Ⅲ期		■ 第Ⅳ期			
仮設工事 土・杭工事	■		■		■			■		
躯体・仕上工事 外構工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
転入期間		■			■		■			■

2.2.4 環境管理に関する計画等への配慮

当事業では、周辺の居住環境の整備を行い、安全で住みやすい“まちづくり”を目指している。そのため、計画の構想段階から、「東京都環境管理計画」（昭和62年）の基本方針等を十分考慮し、計画上及び工事中において、環境保全上の見地から、次のような事項に対して配慮をすることとした。

1) 計画上の配慮

(1) 電波障害対策

当事業による電波のしゃへい・反射障害については、共同受信施設等の適切な対策を講じる。



(2) 風害防止対策

建築物の配置及び計画地外周部に常緑樹を植樹することなどにより、風による影響を少なくするように配慮した。

(3) 景観に対する対策

住棟配置および植栽については周辺環境との連続性、融合に配慮し、画一的な配置を避け、ゆとりのある住棟配置により地域環境への同化を図るとともに、既存植栽を可能な限り存続させる。

住棟の色彩については、周辺地域の環境に適合する色彩を採用する。

当事業東側の道路は、葛飾区の「葛飾区市街地整備方針」の中で緑の軸（おもちゃ通り）として位置付けられているため、この道路に面する部分には、公園を設ける。

(4) 歩行者の安全性

現在、団地内道路は、団地外の学童を含め、通学路として利用している。

当事業計画においては、計画地の外周道路に面している部分には公園・緑地及び歩道を配置することにより、より安全な歩行者通路を計画しているため、より安全に交差点まで行くことができるようになる。

2) 工事中の配慮

(1) 工事工法等に対する対策

当事業の施工にあたっては、保安・安全上の措置、最新排出ガス規制車などの適正な運搬手段の選択、工事用車両の走行ルートへの限定、工事用車両等の安全走行、粉じんの発生防止措置を、又、建設機械は低騒音・低振動の機械及び工法の採用等を講じて、周辺地域の環境保全に努める。

また、建設廃材については、廃材の種類に応じ以下の様に処理するものとする。

既存建築物の解体に際して発生したコンクリートガラは、団地内で駐車場等地中に埋め立てるとともに残余分については、中間処理施設（コンクリート再生工場）に搬入し、再生クラッシャーランとして再生し、道路・駐車場等の材料として使用する。

金属くず・木くず等については、産業廃棄物として産業廃棄物処理業者を通して処分する。

なお、既存建築物にはアスベスト成形板が、バルコニー各戸隔て板、ベランダ手摺、浴室及び便所の天井、物置の壁などに用いられている。これらについては、躯体の解体工事の以前に「既存建築物の吹き付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説」（監修 建設省住宅局建築指導課ほか 日本建築センター昭和63年6月）及び「建築物等の工事に伴うアスベスト飛散防止対策指導指針」（平成元年7月 東京都環境保全局）等に基づいて適切に撤去する。

## (2) 歩行者の安全性

工事中においては、工事関係者の出入口を限定するなどのために工事範囲の周囲に高さ3mの仮囲いを設ける。

また、工事関係車両が、公道から団地内へ進入する交差点を決め、この交差点には係員を配置し、周辺の道路交通環境及び歩行者の通行を損なうことのないように努める。特に、計画地内の道路は、学童の通学路として利用されているため、計画地内における学童の登下校時には、工事用車両等の出入りには、細心の配慮をばらう。