

見解書の概要

住宅・都市整備公団 久米川団地建替事業

平成4年1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
代表者 支社長 青柳 幸人
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

名称 住宅・都市整備公団 久米川団地建替事業
種類 住宅団地の新設

1.3 対象事業の内容の概略

本事業は、既存の2階建テラス住宅及び4、5階建住宅を中高層住宅（最高14階建）に建て替え、あわ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に示すとおりである。

表 1.3-1 事業の概要

項目	内容の概要
所在地	東京都東村山市美住町一丁目4番地
敷地面積	約 113,400㎡
用途地域	・第2種住居専用地域、第2種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率 200%) ・一部近隣商業地域、第2種高度地区、準防火地域 (建ぺい率80%、容積率 200%)
住宅建設戸数	4～14階建 36棟 合計約 1,600戸
計画人口	約 5,600人 3.5人/戸
駐車台数	約 960台
主たる公共施設	団地集会所 4か所 保育園 1か所

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1通並びに関係市長の意見として東村山市長及び小平市長からの意見書がそれぞれ1件提出された。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 主な意見と事業者の見解の概要

意見の概要	項目	予測
<p>東京都条例に従った調査とはいえその予測は、大気汚染、騒音、日照阻害、景観の点で、供用時の時代推移に見合わない楽観的予測で、納得できません。</p>	見 解	
<p>周辺で計画が進んでいますマンションの建設、府中街道の拡幅工事、また、本町都営建替工事等の相まった予測がされていないということは、現実に見合っていないと思います。</p>	<p>評価書案の作成にあたっては、東京都環境影響評価技術指針に基づいて調査、予測を行ったもので、適切と考えます。</p>	
<p>風速については、現況を大きく変化させるものではないとされておりますが、報告は信用できる内容のものとは思われません。</p>		

意見の概要	項目	大気汚染
<p>団地周辺には、新青梅街道、府中街道があり車の通行量増加に伴い渋滞が著しく、土・日曜日の団地内や周辺の道路は通行が危険なほどです。団地駐車スペースの拡張に伴い、一層の交通渋滞、大気汚染、駐車場からの排ガスの悪影響は予測以上と思われます。車社会を優先せず駐車場を最低限におさえ、車庫の地下配置等で住民の健康及び環境保全を図ってください。</p>	<p>見</p>	<p>解</p> <p>建替後の大気汚染については、本事業の実施により影響を受ける道路として、計画地周辺の既存道路の新青梅街道及び府中街道の2地点において、予測・評価を行いました。</p> <p>本事業による建替後の大気汚染物質の付加率は、一酸化炭素が0.17～1.06%、二酸化窒素が0.06～0.39%と少なく、一酸化炭素、二酸化窒素の環境濃度は公害対策基本法による「大気汚染に係る環境基準」を下回り、影響は少ないと考えます。</p>
<p>今、年々増えていると言われるアレルギーの原因は、植物性の要因だけではなく、車から排出される排気ガスとの融合が大きな原因とされており、それらを考えますと、これからの子供達そしてそこに住む人々、そして年老いていく人々ととりまして、健康上も大変深刻な問題を呈していると思われます。</p>	<p>見</p>	<p>解</p> <p>団地外周部の西側及び南側道路については、車道を6mに広げ、その両側に歩道をつくとともに、団地内の道路についても通路を設け交通安全に努めてまいります。</p> <p>また、駐車場については1台分を地下にし、地上と地下に駐車できる二段式駐車場を設置する等、緑の保全に努め、団地周辺道路の交通渋滞緩和策については、関係諸機関と協議してまいりたいと考えます。</p>

	項 目	騒 音
意見の概要	見 解	
騒音の調査は、ほとんど肝心な所ではなされておらず、その時間帯も非常にあいまいで、普通の時間帯で測定すれば評価を下回るのは当然です。	<p>騒音の現地調査は、計画地への主要なアクセス道路となる新青梅、府中街道及び計画地付近の騒音の状況が把握できる地点において行いました。</p> <p>なお、調査を行った時間帯は、環境基準に定められている時間帯別に現況の交通量を勘案し適切に行っております。</p>	

	項 目	振 動
意見の概要	見 解	
振動というのは、私達人間にとりまして、大変不快感の伴う公害だと考えますし、特に高齢者や病人にとりましては、耐え難いものですので、最大の注意を払い再度お考えいただきたいと思えます。	<p>工事中は、低振動の工法を採用し、一か所で集中稼働することのないように計画しています。また、工事用車両については、走行ルートの限定、低速走行等により、振動の低減に努めます。</p>	

意見の概要	項目	日照障害
<p>団地北側に位置する第四保育園、西側に位置する美住幼稚園への日影時間が現況と大差ない、という予測は14階建構想からいって納得できません。高齢者、障害者のみならず、乳幼児の保全育成の点からも高層化はやめてください。</p>	見	解
<p>団地北側に位置する第四保育園の日影になる時間帯が日中7時間以上という点は、法的な規制値以下とはいえ納得できません。</p>	<p>日照障害については、最も影響をうける冬至日において、現況と建替後の日影の影響範囲を求め、変化の程度について予測・評価を行いました。</p>	<p>建替後の日影の影響については、敷地境界に面している部分に通路、公園、緑地等を設け、中高層の住棟をセットバックさせるとともに、14階建等の高層住棟を計画地中心付近に配置し、現況の日照時間を大きく変化させないよう配慮しております。</p> <p>第四保育園において、計画建物による日影が生じる時間は、4時間以下となっております。また、2～4時間日影になる範囲は、保育園の南側の敷地境界付近までで、現況とほとんど変わりません。</p>

	項目	電波障害
意見の概要	見 解	
<p>私達の生活の中で、テレビは毎日の生活に深く入りこみ欠かすことができない情報の媒体源となっており、娯楽の面で大きなウェートを占めております。電波障害が起きますと子供達の視力に対しましてもそれから頭痛を起こし、いろいろな原因ともなりますので、この辺については、深く考慮されるよう望みます。</p>	<p>電波障害が予測される地域においては、工事の進捗に先んじて調査し、共同受信施設を設置し障害を除去します。また、予測地域外において当事業による影響が明らかになった場合も同様に行います。</p>	

	項目	景 観
意見の概要	見 解	
<p>景観の点からも市内有数の高層建築群となり、かつてない圧迫感をかんじます。高層住宅がランドマークというには、あまりに没個性で、住民の誇れるシンボルとはなり得ません。</p> <p>住まいというものは、きびしい労働から開放され、心身の疲れを解きほぐす場所であればならないと考えますときに高層に対する圧迫感が視覚から感じるものだけに、その周囲の人々にとりまして影響は大であると思われまます。</p>	<p>地域景観的には、周辺環境との調和を図るため、住棟を道路からセットバックさせ既存植栽を可能な限り保全し、また、解放感を保つようゆとりある住棟の配置、周辺と調和した色彩を採用し、道路沿いに十分な植栽を施すなどの配慮を行います。</p>	

意見の概要	項目	その他
<p>今ある建物を壊したあと大量の建築廃棄物の処分の問題です。国の清掃に関する法令が改正されリサイクルが重要課題となっている現在、環境を真に考えるのなら、一方的な建替事業、使い捨て建築の発想は時代趨勢に反します。</p>	見	<p>解</p> <p>コンクリートガラは、中間処理施設（コンクリート再生工場）で再生し、道路・駐車場等の材料として使用してまいります。</p> <p>金属くず・木くず等については、産業廃棄物として「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき処分致します。</p>
<p>現況の緑被率を上回る緑の確保とありますが、市内でも大規模な樹木、緑地のある良好な住環境は住民の歴史と共に根づいた貴重な地域財産であり、現況以上の緑の量と質の確保は、建物と駐車スペースの割合から不可能とおもわれます。テラスハウスの庭先から失われた緑は戻りません。</p>		<p>現況の緑地は、住宅規模の増加、駐車場の設置、公共施設の設置などにより減少しますが、既存のソメイヨシノ、イチョウ及びケヤキ等についてはできる限り保存し、通路及び道路沿いについても積極的な緑化の推進を図るなど、将来の緑被率が上回るように計画致します。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 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2階建テラス住宅及び4～5階建の賃貸住宅（建設後約33年、97棟、986戸）を約7年次計画で建替えることにより、敷地の有効な利用、供給戸数の増加、居住水準の向上を図り、あわせて周辺地域の居住環境を改善し、快適で安全で住みよい“まちづくり”の実現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

計画地は、図2.2-1に示すとおり、東京都東村山市にあり、西武新宿線久米川駅より西へ約650mの場所に位置し、北側に新青梅街道、東側に府中街道があり、交通至便な場所である。

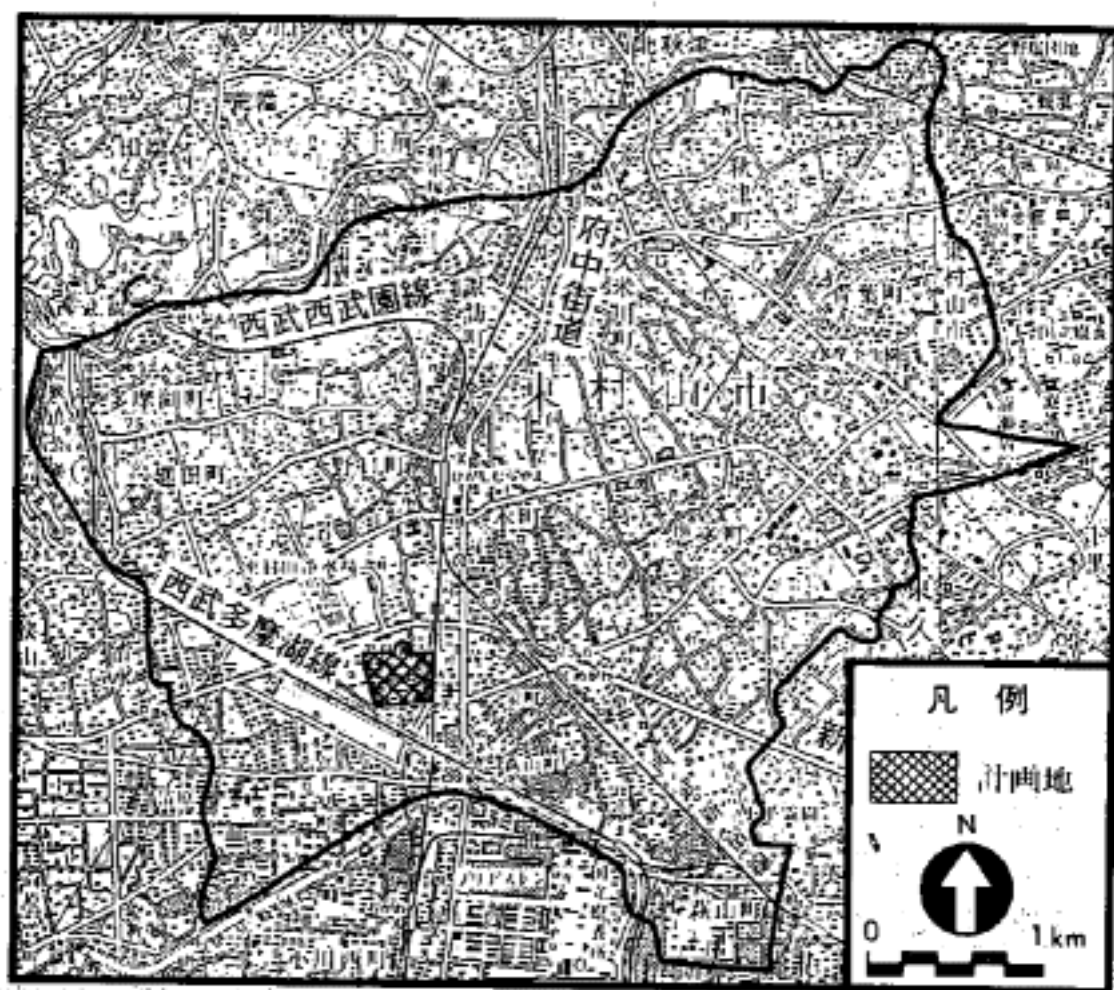


図 2.2-1 対象事業の位置

2.2.2 事業の基本計画内容

(1) 土地利用計画

公団久米川団地の土地利用計画の策定に関しては、東村山市の基本構想等による将来のまちづくりに即した市街地整備を考慮し、以下の基本方針をもとに計画した。

- ① 既存生活動線を生かし、外周道路は地域の生活幹線道路として、開放性を高め、団地内道路は生活空間と一体となった回遊性を高めた屋外空間の創出を図る。
- ② 地域の歴史性を鑑み、桜並木等の既存樹木を極力生かしたまとまった緑地、公園、グリーンモール等公開空地の確保を図る。
- ③ 高齢者、身障者等を含む多様な住宅ニーズに対応した良質な住宅を供給し、安心して暮らせる中高層住宅地の形成を図る。
- ④ 地域住民の交流を促す施設の整備を図る。

本事業の土地利用は、表2.2-1 に示すとおりである。

表 2.2-1 土地利用計画

用途	建替前		建替後		備考	
	面積 (㎡)	比率	面積 (㎡)	比率		
宅地	住棟	約 20,000	16.9	約 22,000	18.6	
非宅地	公園緑地	約 8,300	7.0	約 14,700	12.5	プロットを含む
	道路	約 18,100	13.6	約 21,000	17.7	市道を含む
	通路	約 5,900	5.0	約 17,800	15.1	歩道、広場を含む
	公開緑地 (専用庭)	約 86,000 (約 14,700)	56.0 (12.5)	約 16,400 (0)	13.9 (0)	専用庭を含む
	駐車場	約 200	0.2	約 17,000	14.4	
	駐輪場	0	0	約 1,400	1.2	
その他	保育園	約 1,500	1.3	約 1,500	1.3	
	生活関連施設用地	0	0	約 3,600	3.1	店舗等
	地域施設用地			約 2,600	2.2	公民館等
計		約 118,000	100%	約 118,000	100%	

(2) 配置計画

住宅の配置計画は、以下に示す方針に基づき、周辺住宅地との調和した住宅団地の形成を図る。

- ① 多様な住宅ニーズに対応できるよう数種の住宅形式を計画すると共に、賃貸住宅及び分譲住宅を計画する。
- ② 中高層住宅を主体に、地域のランドマークとなるよう高層住棟を配置し、集会所等コミュニティー施設の整備とあわせて団地のシンボルゾーンの形成を図る。
- ③ 団地導入部に商業施設を配置し、集会所の整備とあわせて周辺商店街の活性化を図る。
- ④ 車社会に対応するため、住棟周囲に駐車場を配置し、利便性の向上を図る。
- ⑤ 桜並木等の既存樹木を生かしながら中高層住宅を配置し、生活空間と一体となった、緑のネットワークの形成を図る。

なお、配置計画は図2.2-2 に示すとおりである。

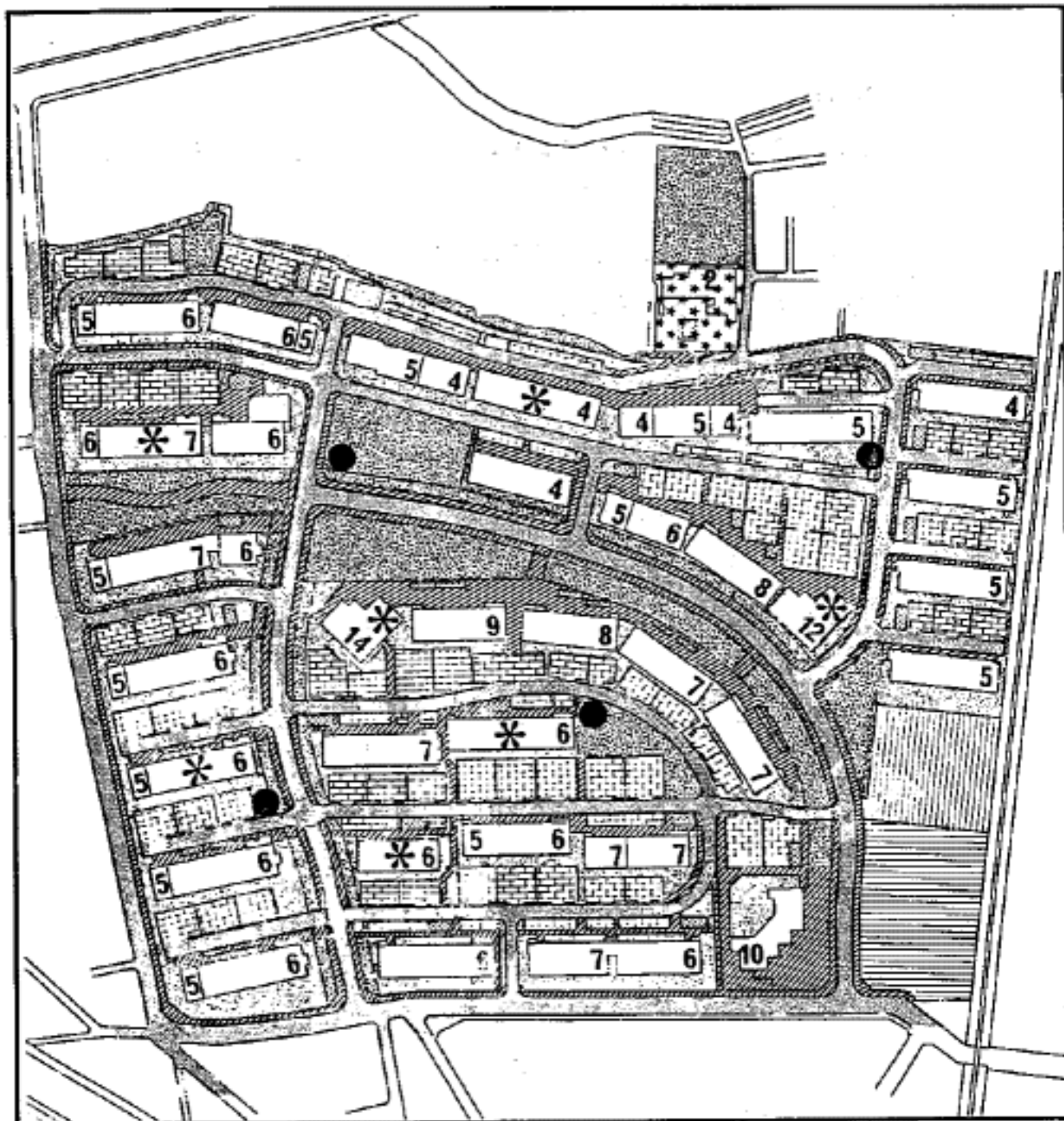
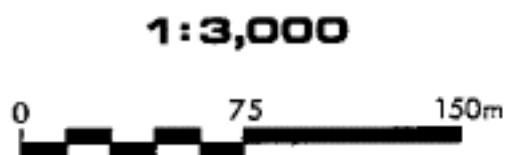


図2.2-2 建替後配置計画図

凡例

- | | | |
|------|------|---------------|
| 建築物 | 通路 | 生活関連施設用地(店舗等) |
| 駐輪場 | 公園緑地 | 地域施設用地(公民館等) |
| 公園緑地 | 駐車場 | ● 防火貯水槽 * 受水槽 |
| 道路 | 保育園 | |



(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 113,400m ²																				
建築面積 (建ぺ率)	約 22,000m ² (19.4%)																				
延床面積 (容積率)	約 131,500m ² (116.0%)																				
構 造	鉄筋コンクリート造																				
高 さ	約 11 ~ 44 m																				
階数及び棟数	<table border="0"> <tr> <td>4 階建</td> <td>3 棟</td> <td>9 階建</td> <td>1 棟</td> </tr> <tr> <td>5 階建</td> <td>6 棟</td> <td>10 階建</td> <td>1 棟</td> </tr> <tr> <td>6 階建</td> <td>14 棟</td> <td>12 階建</td> <td>1 棟</td> </tr> <tr> <td>7 階建</td> <td>7 棟</td> <td>14 階建</td> <td>1 棟</td> </tr> <tr> <td>8 階建</td> <td>2 棟</td> <td>合 計</td> <td>36 棟</td> </tr> </table>	4 階建	3 棟	9 階建	1 棟	5 階建	6 棟	10 階建	1 棟	6 階建	14 棟	12 階建	1 棟	7 階建	7 棟	14 階建	1 棟	8 階建	2 棟	合 計	36 棟
4 階建	3 棟	9 階建	1 棟																		
5 階建	6 棟	10 階建	1 棟																		
6 階建	14 棟	12 階建	1 棟																		
7 階建	7 棟	14 階建	1 棟																		
8 階建	2 棟	合 計	36 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

種 別	計 画 の 概 要	
公 共 ・ 公 益 施 設	集 会 所	4 か所
	保 育 園	1 か所 (既存)
	地 域 施 設	1 か所 (集会所等)
	生活関連施設	1 か所 (店舗等)
	道 外周道路	面積 約 4,600 m ² (市道含む)
	路 団地内道路	面積 約 16,400 m ²
	公園・緑地等	公園・緑地面積 約 14,700 m ²
	給 水 施 設	受水槽,ポンプ室 (70m ² 2 か所、150m ² 5 か所)
	排 水 施 設	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 100m ² 4 か所)
災 害 用 施 設	深井戸 (700m ² 1 か所)	

2) 駐車場施設

駐車場は、全戸数の約60%に相当する約960台のスペースを確保する。

(5) 交通及び動線計画

1) 交通計画

進入路は、団地の西側、北側及び南側の外周道路に設け、団地内の車道は、外周道路と各駐車場が、有機的に結びつくよう配置する。緊急車両の道路は、団地の中心を通り、西側及び南側の外周道路を結びつくよう配置し、通常は歩行者用通路とする。

2) 歩行者動線計画

計画地内の歩行者動線計画は、各住棟と団地の外周道路が、有機的に結びつくよう配置した。

(6) 給排水計画

1) 給水計画

上水は上水道を利用し、災害時には深井戸を利用する。

2) 排水計画

生活排水については、公共下水道に放流する。なお、ディスポーザの設置の計画はない。また、雨水については、可能な限り透水樹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。

(7) 緑化計画

緑化計画については、既存の緑被率約58%を上回るように計画し、東村山市「緑の保護と育成に関する条例」に基づいて、既存のソメイヨシノ、イチョウ及びケヤキについては、街路樹としてできる限り保存するとともに、積極的に緑の保護と育成に努める。

さらに西側及び南側の道路に面した外周部では市の計画などを充分考慮し、地域と一体化した緑化計画を行う。

(8) ごみ処理計画

団地内で発生するゴミは工期毎にゴミ集積場を設け、定時定点分別収集方式により収集、処理する。

2.2.3 事業の施工計画

(1) 建築工事の概要

本事業は、既存住宅の建替事業であるため、現居住者の仮移転先の確保、周辺環境への影響等を考慮し、全体を4ブロック3期に分け、建設工事を実施する。

建設工事は、表2.2-4 に示すとおりである。

表 2.2-4 全体工事工程

工事施工年次 (平成)		4	5	6	7	8	9	10	
工事の工期		第一期工事		第二期工事			第三期工事		
建 築 工 事	除却工事	.....	.....			.....
	土工事	.....		.....		.....
	躯体工事	.....	.....	.....	.....	.....
	仕上工事	.....	.....	.....	.....	.....	.....
外構工事			.....		.....			.....

2.2.4 環境管理に関する計画等への配慮

東京都は、21世紀に向けて、快適な環境を創りあげ、人間性に溢れた真に豊かな都市社会の実現と、地域の特性や役割を生かす都市社会の形成を目指したマイタウン東京構想を実現していくために、昭和62年度に「東京都環境管理計画」を策定している。

一方、東村山市では、昭和60年9月に「東村山市総合計画」が策定され、21世紀に向け、自然と調和した健康でふれあいのあるまちづくりを目指している。

本事業では、これら上位計画を踏まえ、周辺のまちづくりと一体となった整備を図り、環境保全面において配慮することとした。