

# 見解書の概要

住宅・都市整備公団 新川団地建替事業

平成4年6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. 対象事業の名称及び種類

名称：住宅・都市整備公団 新川団地建替事業

種類：住宅団地の新設

## 1-3. 対象事業の内容の概要

本事業は、既存の2階から4階建ての公団住宅（1DKから5K）921戸を3階から14階建ての中・高層住宅に建替え、あわせて居住環境の整備を行うものであり、事業の概要は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業の概要

項目	内容の概略
位置	東京都三鷹市新川4丁目25番地ほか
区域面積	約95,800㎡
用途地域	・第1種住居専用地域、第1種高度地区 (建ぺい率：40%、容積率：80%) ・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%)
住宅建設戸数	3階建～14階建 26棟 合計約1,250戸
計画人口	約4,170人
駐車台数	約800台
主たる公共施設等(建物)	・集会所(3か所) ・ケアセンター(1か所) ・管理事務所(3か所) ・医療施設(1か所) ・防災備蓄施設(3か所) ・派出所(1か所)
工事期間	平成4年～平成12年(3工期)

#### 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2通・関係市長の意見として三鷹市長及び調布市長からの意見がそれぞれ1件提出された。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解の概要は、表1-2に示すとおりである。

表1-2 主な意見と事業者の見解の概要

項目	事業計画	
意見の概要		見 解
	<p>駐車場の立体図、配置図について、もう少し詳しく知りたい。また、収容台数、進入出路及び一日の出入りについても知りたい。</p>	<p>駐車場は、平面・立体及び地下部分にピットを掘る2段式の形態の駐車場を各住棟に接して、計画しています。</p> <p>団地に設置する駐車場は、団地全体で約800台を計画しています。</p> <p>また、駐車場の一日の出入車数は、居住人口をベースに推計すると、団地が完成する平成12年頃で約1,250台と想定されます。</p> <p>なお、駐車場の出入口は、団地内道路に接続する計画です。</p>

項目	大 気 汚 染	
意見の概要		見 解
	<p>ほこりを出さない特殊な工事法であるとのことだが、具体的な内容について聞きたい。</p>	<p>本事業における解体工事は、ほこりを出さない特殊な工事法ではなく、解体工事中は解体建物全体を覆う形態の防音壁を設置し、粉じんの飛散を防ぎ、更に、散水により解体材を湿潤に保ち粉じんの発生を押さえます。</p> <p>また、搬出入用の車両については、出入口に車輪洗いを設置するとともに、トラックからの飛散を防ぐため、荷台部分をカバーシートで完全に覆います。</p>

項目	日照障害
<p data-bbox="308 297 614 331"><b>意見の概要</b></p> <p data-bbox="148 342 774 521">新川公団の北側に居住する者ですが、この度の建替が及ぼす日影は、現在の日照と大きく異なり、今後の生活上重大な問題があると思います。</p> <p data-bbox="148 533 774 667">具体的には、計画地東側の10階建ビルが直接日影を及ぼすと思われますので、次の①、②、③について明確な数字と図解を示して下さい。</p> <p data-bbox="148 723 718 757">①盛土部分を考慮した、10階建ビルの高さ</p> <p data-bbox="148 813 726 846">②10階建ビルから、敷地境界線までの距離</p> <p data-bbox="148 902 782 992">③10階建ビルにより生じる冬至日の10時～14時の間の日影を時刻別に図示</p> <p data-bbox="148 1048 790 1227">また、日影に影響が生じる場合には、10階建ビルの高さ、または、建築線の変更等を検討し、日照に影響が生じないように配慮して欲しい。</p>	<p data-bbox="978 297 1252 331"><b>見 解</b></p> <p data-bbox="802 342 1428 521">計画地東側の10階建ビルの盛土部分を考慮した建物の高さは、約31mであり、また、計画地北側の建物の敷地境界までの距離は、約64mとなっています。</p> <p data-bbox="802 533 1428 667">なお、計画地北側の建物に対する冬至日の10時～14時までの間の10階建ビルの日影による影響はありません。</p>

全般に渡っての意見	
意 見	見 解
<p data-bbox="161 1406 790 1585">事業の実施に当たっては、関係地域住民の理解と協力を得るよう努め、事前に十分な工事説明を行うとともに、環境保全に万全の措置を講じることを要望します。</p> <p data-bbox="161 1597 790 1776">特に、日照障害、電波障害、景観、史跡・文化財、大気汚染・騒音・振動、更に、予測評価項目以外の地盤沈下・地下水などについて、十分配慮されたい。</p> <p data-bbox="161 1787 790 1966">また、環境に好ましくない影響が生じたときには、予測評価項目だけでなく、それ以外の項目についても、速やかに適切な対応策を講じるよう、要望します。</p>	<p data-bbox="818 1406 1428 1485">事業の実施にあたっては、要望の趣旨に沿って十分配慮致します。</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階建テラスハウス住宅、3階及び4階建中層賃貸住宅（現況戸数：68棟、921戸）を約10年次計画で建替えることにより、敷地の有効利用、戸数の増加および居住水準の向上を図るとともに、周辺地域の居住環境を改善し、快適かつ安全で住みよい「まちづくり」の実現を目指すものである。

### 2-2. 事業の内容

#### 1) 位置及び区域

本事業の位置は、図2-1に示すように三鷹市の市街地の南東約3kmに位置し、JR中央線三鷹駅から南東に約3km、吉祥寺駅から南西に約3km及び京王線仙川駅から北西に約1.5kmの利便性の良い場所である。

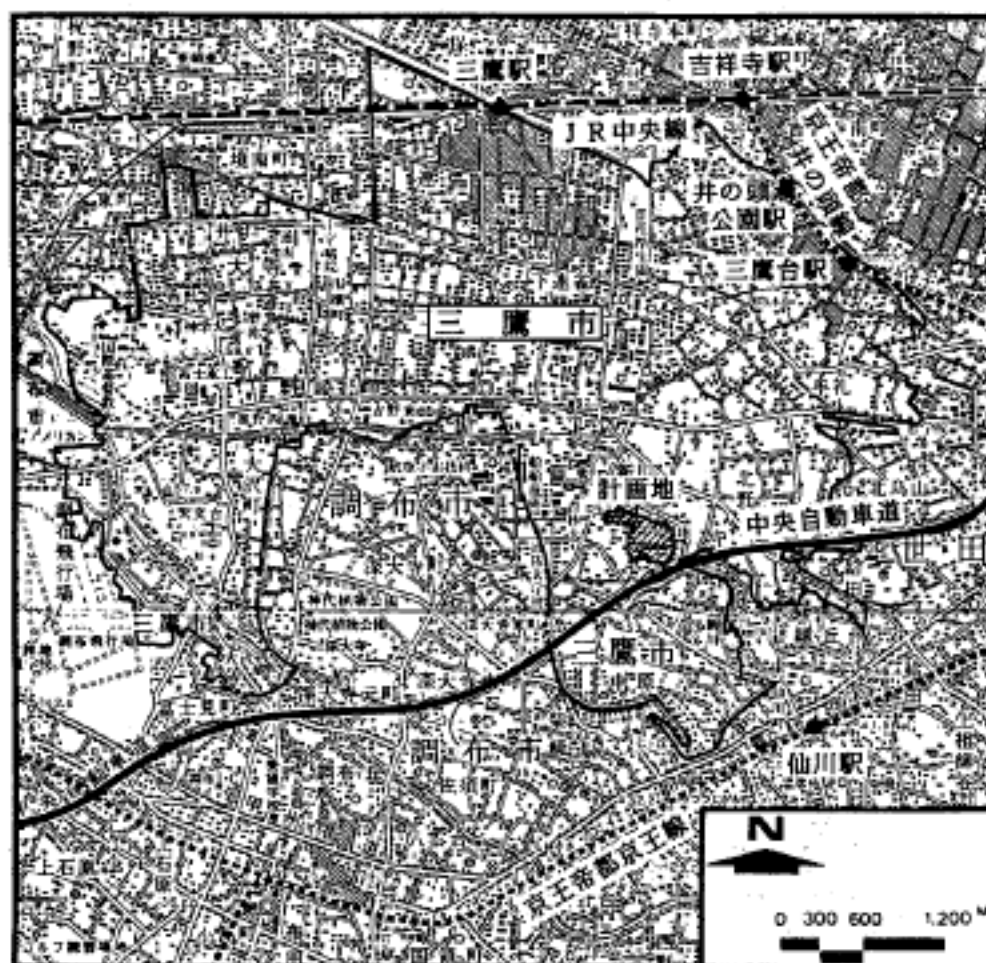


図2-1 事業の位置

## 2) 事業計画の内容

### (1) 土地利用計画

公団新川団地の土地利用計画の策定にあたっては、「三鷹市基本計画（改定）」、「まちづくりプラン（三鷹市）」及び「三鷹市高齢者住宅計画」等を考慮し、以下に示す基本方針をもとに計画をした。

- ①既存の幹線道路を基本とし、必要に応じ道路幅員及び新設並びに歩行者の利便性を高めるために緑道等の整備を行う。
- ②団地外周道路は地域の生活道路として解放性を高め、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。
- ③最近の自動車保有台数の増加傾向を考慮し、駐車場設置率は計画戸数に対して、賃貸住宅で約80%、分譲住宅で約70%を確保する。
- ④高齢者、身体障害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。

本事業の土地利用計画は、表2-1及び図2-2に示すとおりである。










表2-1 土地利用計画

項 目	建 替 前		建 替 後		
	面積 (㎡)	構成比 (%)	面積 (㎡)	構成比 (%)	
住 宅 用 地	66,640	69.6	31,450	32.8	
公 園	7,236	7.5	11,749	12.3	
緑 地	6,709	7.0	12,452	13.0	
道 路 関 連	幹線道路 団地内道路 歩道・プラザ	12,289	12.8	6,155	6.4
				7,466	7.8
				9,655	10.1
施 設 <sup>注)</sup>	駐 車 場	—	—	13,888	14.5
	施 設 <sup>注)</sup>	2,926	3.1	2,985	3.1
合 計	95,800	100.0	95,800	100.0	

注) 施設：防災備蓄施設、汚水中継ポンプ場等

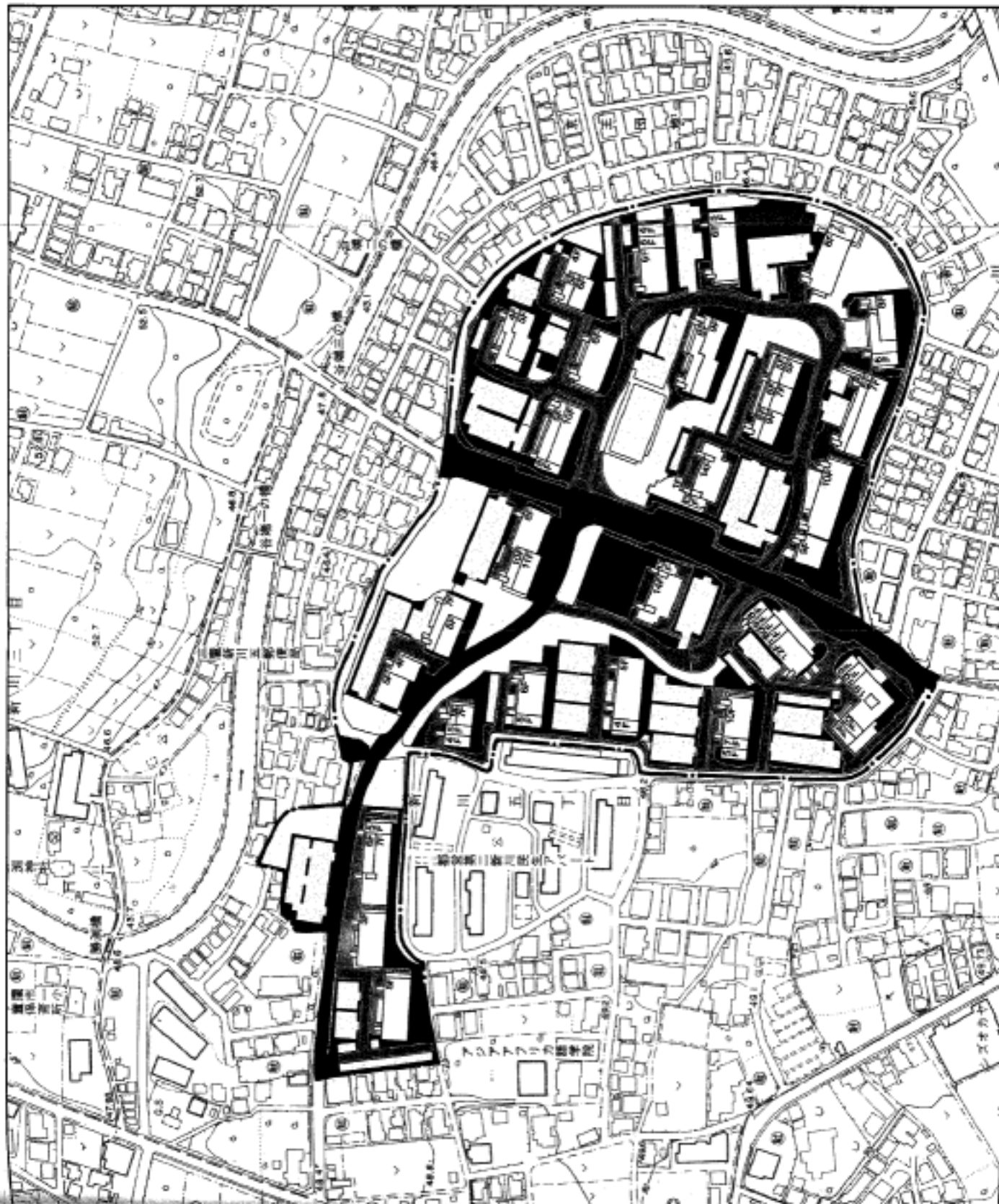
図2-2 土地利用計画図

凡 例

-  住宅用地
-  公園
-  緑地
-  幹線道路
-  団地内道路
-  歩道・プラザ
-  駐車場
-  施設
-  計画地



S : 1/2,500





## (2) 配置計画

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

- ①土地の有効利用を図るとともに、周辺地域との調和を保ちながら中層及び高層住宅を配置し、オープンスペースを活かした配置計画とする。
- ②現在の多様な住宅ニーズに対応できるように、賃貸住宅にあつては数タイプの住宅形式を計画するとともに、一部に分譲住宅を計画する。
- ③中高層住宅を主体に、地域のランドマークとなるような高層住棟を計画地中央に配置する。
- 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。

## (3) 建築計画

建築計画の概要は、表2-2に示すとおりである。

表2-2 建築計画の概要

項 目	内 容
敷 地 面 積	約 95,800 m <sup>2</sup>
建築面積 (建ぺい率)	約 22,000 m <sup>2</sup> ( 26.2%)
延床面積 (容 積 率)	約 94,000 m <sup>2</sup> (115.0%)
構 造	鉄筋及び鉄骨・鉄筋コンクリート造
高 さ	約10~40m
階 数 及 び 棟 数	①3階建 1棟      ⑥9階建 2棟 ②5階建 4棟      ⑦10階建 3棟 ③6階建 4棟      ⑧11階建 2棟 ④7階建 4棟      ⑨12階建 1棟 ⑤8階建 3棟      ⑩14階建 2棟 合 計 26棟

(注) 建ぺい率及び容積率は、敷地面積約95,800 m<sup>2</sup>から市道等の面積を引いた敷地面積により算出した。

#### (4) 施設計画

##### ① 公共公益的施設

公共公益的施設の計画は、表2-3に示すとおりである。

表2-3 公共公益的施設の概要

種 別	計 画 の 概 要
道 幹線道路	約 6,200 m <sup>2</sup>
路 団地内道路	約 7,500 m <sup>2</sup>
公 園	パークアベニュー・公園で約 11,800 m <sup>2</sup>
緑 地	建物周辺に配置される緑地で約 12,500 m <sup>2</sup>
排 水 施 設	公共下水道
給 水 施 設	6か所
店 舗 等	約 4,500 m <sup>2</sup>
集 会 所	3か所 (賃貸：1か所、分譲：2か所)
管 理 事 務 所	3か所 (賃貸：1か所、分譲：2か所)
ケアセンター	1か所
防 災 備 蓄 施 設	3か所
汚水中継ポンプ場	1か所 (容量：約 2,900 m <sup>3</sup> )
医 療 施 設	1か所
派 出 所	1か所

##### ② 駐車場施設

駐車場は、賃貸住宅が建設戸数の60%、分譲住宅が建設戸数の70%とし、合計約 800台を確保する。

#### (5) 交通及び動線計画

##### ① 交通計画

幹線道路は、計画地を南北に縦断する道路とこの道路に交わる計画地西側からの道路の2本を配置する。また、団地内道路及びボンネルフ道路は、これらの幹線道路から分岐する形態となっている。

なお、これらの幹線道路、団地内道路及びボンネルフ道路は、駐車場及び各住棟に有機的に結びつくように配置する計画である。

## ②歩行者動線計画

歩道・プラザは、緑地及び団地内道路に有機的に結びつくように配置する。  
なお、計画地外周部に設けた歩道・プラザは、周辺地域の住民に開放される歩道として機能するよう計画する。

## (6) 給排水計画

### ①給水計画

生活用水は、三鷹市の上水道を利用する計画である。

### 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、可能な限り透水枳や路面を透水性のものにするなどして、地下に浸透するように計画する。

なお、ディスプレイについては、下水処理場に対する負担が大きくなることから、設置しない計画である。

## (7) 緑化計画

計画地内の現況樹木は、団地全体でケヤキ・イチョウ・サクラ等の高木とオオムラサキツツジ・クルメツツジ等の低木が主体となっている。緑化については、昭和63年に策定された「三鷹市緑計画」及び「東京都における自然の保護と回復に関する条例」と以下に示す現況樹木の保全・活用の基本的な考えに基づき、外周部におけるケヤキ、イチョウ、ヒマラヤ杉等の並木、団地内における幹線道路のケヤキ、イチョウ等の街路樹及び団地内におけるサクラ等のまとまった緑を主体に良好な樹木をできる限り保全・活用するとともに、積極的に緑の保護と育成を図るよう計画を行った。

### ■現況樹木の保全・活用の基本的な考え方

- |            |             |
|------------|-------------|
| ①計画地外周部の樹木 | ②街を形成している樹木 |
| ③まとまりのある樹木 | ④シンボリックな樹木  |

## (8) ゴミ処理計画

団地内のゴミは、三鷹市のゴミ処理計画にもとづき収集・処理する計画である。

### 3) 事業の施工計画

#### (1) 工事の概要

本事業は、既存住宅の建替事業であるため、現入居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2-4に示すとおりである。

表2-4 工事工程表

年次(平成)	4	5	6	7	8	9	10	11	12
工事期間		第1期工事		第2期工事			第3期工事		
建 除去工事	.....			....		....			
築 土工事		.....			.....		.....		
工 躯体工事		.....	.....		.....		.....	.....	
事 仕上工事			.....	.....	.....			.....	
外 構工事				....		....			....

#### 4) 周辺道路交通量の設定

計画地周辺の主要道路の現況交通量は、都道114(仙川通り)が約8,000(台/12時間)であり、都道117(吉祥寺通り)が約8,500(台/12時間)、市道島屋敷通りが約4,000(台/12時間)となっている。

計画地周辺の一般交通量に工事用車両及び団地関連車両を考慮した周辺道路の将来交通量は、表2-5に示すように設定した。

表2-5 計画地周辺道路の将来交通量

地点及び 時期	一般交通量(台/日)			工事用車両(台/日)			団地関連交通量(台/日)			合計(台/日)			
	小型車	大型車	小計	小型車	大型車	小計	小型車	大型車	小計	小型車	大型車	計	
1	工事中	9,853	1,424	11,277	60	140	200	163	0	163	10,076	1,564	11,640
	供用後	9,853	1,424	11,277	0	0	0	313	0	313	10,166	1,424	11,590
2	工事中	9,787	1,235	11,022	80	0	80	162	0	162	10,009	1,235	11,244
	供用後	9,787	1,235	11,022	0	0	0	312	0	312	10,099	1,235	11,334
3	工事中	5,004	381	5,385	0	0	0	195	0	195	5,199	381	5,580
	供用後	5,004	381	5,385	0	0	0	375	0	375	5,379	381	5,760
4	工事中	5,004	381	5,385	0	0	0	130	0	130	5,134	381	5,515
	供用後	5,004	381	5,385	0	0	0	250	0	250	5,254	381	5,635

注) 地点1 : 都道 114 (仙川通り) - 新川派出所前交差点と新川団地入口交差点間  
 地点2 : 都道 114 (仙川通り) - 新川団地入口交差点と中原3丁目交差点間  
 地点3 : 市道烏屋敷通り - 新川5丁目交差点と新川団地内交差点間  
 地点4 : 市道烏屋敷通り - 新川団地内交差点と新川3丁目交差点間

#### 5) 環境保全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、三鷹市では、昭和50年に基本構想を策定、昭和53年に基本計画を策定、また昭和60年には基本計画(改定)を策定して、計画行政を進めてきている。

しかし、この基本構想・基本計画の目標年次が、おおむね1990年(平成2年)とされているため、現在、三鷹市の新しい計画の策定を進めており、21世紀に向け、アメニティを中心に景観、環境、安全を重視した緑豊かな公園都市を目指している。

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