

# 見 解 書

東京都住宅供給公社  
八王子市川町団地（仮称）建設事業

平成4年10月

東京都住宅供給公社

## 1. 総 括

### 1.1 事業者の名称及び所在地

名 称：東京都住宅供給公社 代表者 理事長 三科 亮次

所在地：東京都渋谷区渋谷 1-16-14

### 1.2 対象事業の名称

東京都住宅供給公社 八王子市川町団地(仮称)建設事業

[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、八王子市川町の丘陵地約30haを造成し、戸建住宅(分譲住宅)168戸、及び低層集合住宅(賃貸住宅)632戸、合計800戸の混合団地を建設するものである。事業の概要は表1.3-1に示すとおりである。また、事業工程は表1.3-2に示すとおりである。工事は事業計画地を2つの工区に分けて行う。

表1.3-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
所 在 地	東京都八王子市川町 705番ほか
計 画 面 積	300,290m <sup>2</sup> (敷地境界内面積 276,648m <sup>2</sup> )
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%) ● 川町街道への取付道路の一部のみ、準工業地域、 準防火地域(建ぺい率60%、容積率200%)
住 宅 地	戸建住宅 168戸 (2階建て) 集合住宅 632戸 (3～4階建て) 計画人口 2,800人 (3.5人/戸で計画)
人 口 密 度	93人/ha
関連公共施設	都市計画道路3・4・66号線(予定)の延伸 幅員16m 都市計画河川 八王子都市計画河川第7号 大沢川の一部
事業計画年度	平成5年度～平成7年度



#### 1.4 評価書案について提出された主な意見

##### 及びそれらについての事業者の見解の概要

評価書案について提出された意見等の件数は、表1.4-1に示すとおりである。都民からの意見書が4通、公聴会での公述が1件あった。また、関係市長の意見として八王子市長からの意見書が1通提出された。

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1.4-2に示すとおりである。

表1.4-1 意見等の件数の内訳

意見等		件数
都民からの意見	意見書による意見	4
	公聴会での公述	1
関係市長からの意見		1
合計		6

表1.4-2 主な意見と事業者の見解の概要

	項目	大気汚染
意見の概要	見 解	
<p>工事施行中の粉じん防止対策は、現場の実情に即した適切な措置を講じて下さい。</p> <p>なお、工事用車両による周辺道路の粉じん防止対策として、速度制限、過積載の禁止等交通ルールの遵守を徹底して下さい。</p>	<p>工事の実施にあたっては、現場の実情に即して、散水、粉じん防止用ネット、シート等の利用、工事用車両のタイヤ洗浄等、臨機応変な粉じん防止対策を講じます。</p> <p>なお、工事用車両に関しては、交通ルールの遵守を徹底し、安全な走行に努めます。</p>	

	項目	騒音、振動
意見の概要	見 解	
<p>事業地に隣接している城山中学校について、騒音・振動による授業への影響が懸念されます。</p> <p>城山中学校周辺の騒音・振動がピークになる時期を夏休み等長期休業中にあてるなど、一層の配慮をして下さい。</p>	<p>城山中学校に対する騒音・振動対策については、東京都公害防止条例を遵守し、さらに仮設防音壁の設置、工事時間帯の配慮等、十分に考慮いたします。</p>	

	項目	水質汚濁
意見の概要	見 解	
<p>団地の西側に計画している污水处理施設をとりやめ、団地の東側1ヶ所にして下さい。現在、川町のグリーンタウン高尾の污水处理施設では悪臭があり、大沢川の水質汚濁の原因になっています。</p>	<p>東西2工区の中央部が谷になっている地形であることから、污水处理施設は2ヶ所に分けて設置することになります。また、汚水は高度処理を行い、八王子市の放流水質指導基準であるBOD5mg/l以下にして放流するため悪臭はなく、水質への影響も少ないと考えます。</p> <p>なお、各施設には係員を常駐させて管理いたします。</p>	

	項目	地形・地質
意見の概要	見 解	
<p>事業地を縦断する幹線道路は切土構造となるため、丘陵地内からの地下水の涵養能力が低下することが予測されています。</p> <p>対象事業により減水等の変動が生じた場合は、原因調査、代替水源の確保等を含め十分な対策を講じて下さい。</p>	<p>地下水に関しては、歩道部の舗装に地下浸透性のものを用いること、集合住宅に雨水浸透料を設置すること等により、地下水涵養能力の低下を防ぎます。また、工事の施行中、供用後とも事業計画地周辺の地下水位、水質等のモニタリングを行います。なお、事業の実施による影響が生じた場合は、適切に対処いたします。</p>	

	項 目	電波障害
意見の概要	見 解	
集合住宅の建設に伴う東京VHF局のテレビ電波しゃへい障害予測範囲については、事業実施工程に合わせて共同受信施設の設置等の対策を講じて下さい。	ご指摘のように、事業実施工程に合わせて適切に対処いたします。	

	項 目	史跡・文化財
意見の概要	見 解	
事業地の大半が埋蔵文化財包蔵地(八王子No.904遺跡)に該当しています。文化財保護法に基づく手続きが必要になりますので、東京都教育委員会と事前に協議し、適切に対応して下さい。	ご指摘のとおり、東京都教育委員会と協議し、適切に対処いたします。	

	項 目	その他(事業計画)
意見の概要	見 解	
事業実施にあたっては、関係地域住民の理解と協力を得て下さい。また、関係地域の町会・自治会に対しては、評価書案の内容のみならず、要望、工事中の諸問題を含め工事協定等についても理解と協力を得て下さい。 なお、関係地域外において生活環境に影響が生じた場合は、関係地域同様誠意をもって対応して下さい。	工事の実施に際しては、事前に工事説明会を行い、関係地域住民の皆様のご理解とご協力が得られるよう努めます。また、工事中の苦情等は、現地に設置される監督事務所、もしくは東京都住宅供給公社建設部工事課において承ります。 なお、住民の皆様のご要望については充分検討を行い、事業者として誠意を持って対処いたします。	

	項 目	その他(交通量)
意見の概要	見 解	
<p>計画交通量(2,600台)は、計画人口の2,800人から計算していますが、これは少なすぎると思います。松子舞団地の実測値(1,460台)と計画人口からの計算値(813台)とは、かなり違います。また、川町団地の計画人口は、松子舞団地の計画人口の875人の3.2倍になっていますから、川町団地の交通量の計算値を3.2倍すると、4,672台となります。計算式よりも実測値を利用した方が信頼性が高いと思います。</p>	<p>計画交通量は、「大規模開発地区関連交通計画検討マニュアル(案)」(平成2年6月、建設省都市局都市交通調査室、以下マニュアルとします)を参考として推計しました。従って、推計方法に関しては適切なものと考えます。</p> <p>また、松子舞団地における調査は、本推計に必要なピーク率を求めるために行ったものです。</p>	

	項 目	その他(交通安全)
意見の概要	見 解	
<p>城山中学校の通学路が事業地内にあるため、特に川町西部からの通学に支障がでることが予測されます。</p> <p>事業地内に通学路を確保するなど、生徒の安全な通学に十分配慮して下さい。</p>	<p>城山中学校の事業計画地内の通学路に関しましては、現在の通学路の場所が造成区域にあたる際には、別の場所へ通学路を付け替えること、本通学路沿いに仮囲いを設置すること、本通学路内は工事用車両を通行させないこと等により、安全な通学路を確保するよう配慮いたします。</p>	



## 2. 対象事業の目的及び内容

### 2.1 事業の目的

本事業は、都民の住宅需要に応えるため、東京都住宅供給公社が、八王子市川町地区約30haに、戸建住宅(分譲住宅)及び低層集合住宅(賃貸住宅)の混合団地を建設するものである。

東京都住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする都民に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって都民の生活安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設立された特別法人である。

本事業の実施にあたっては、八王子市の基本構想に整合させ、地域の自然に調和した形で公共・公益施設を整備しつつ、設立目的に沿った良好な住宅を供給することを目的とする。

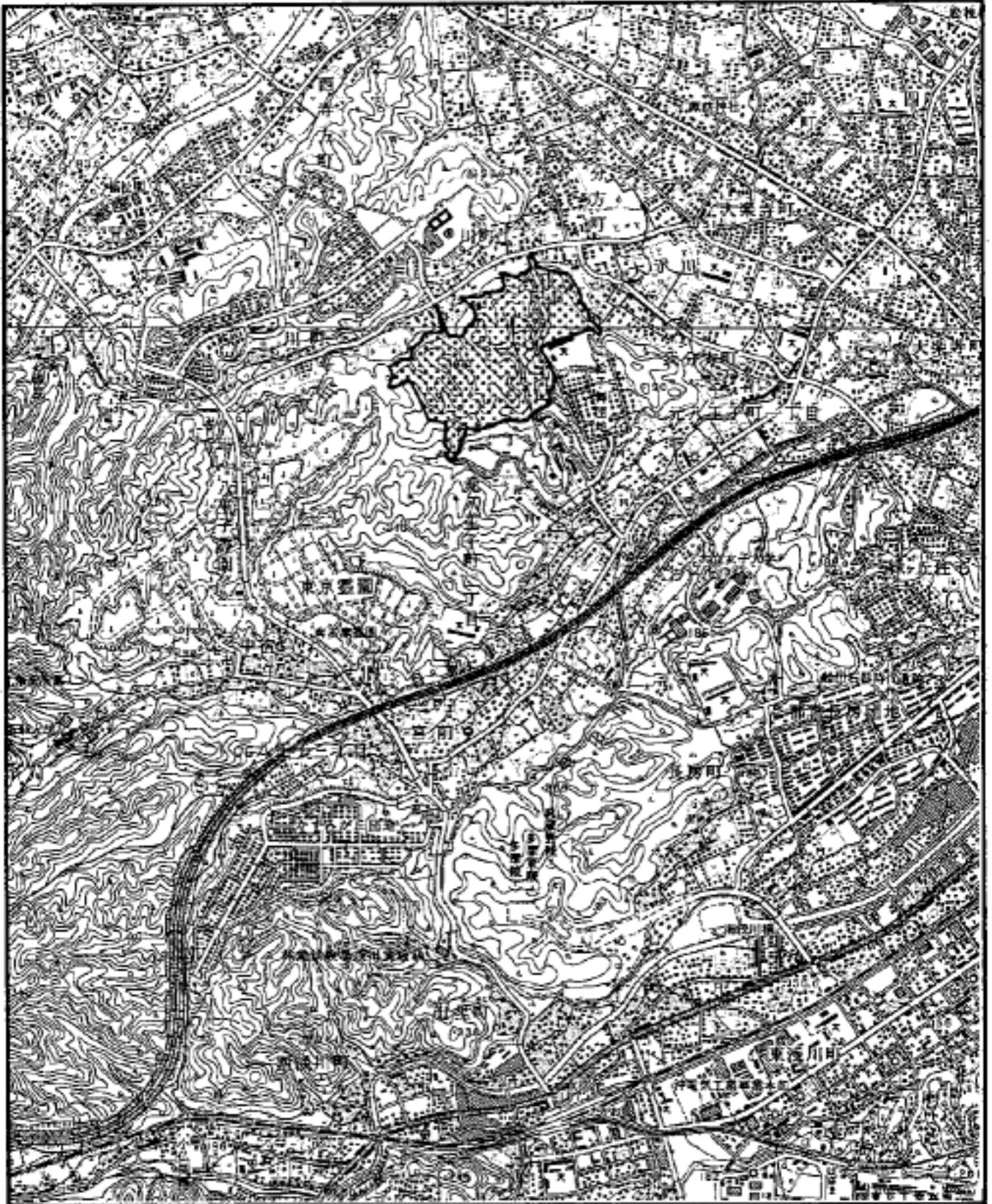
### 2.2 事業の内容

#### (1) 位置及び区域

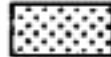
事業計画地は、図2.2-1に示すとおり八王子市市街地の西北部に位置し、JR中央線及び京王線の高尾駅より北方約3kmの距離にある。事業計画地の東側の武分方町から北側の川町街道沿いに市街化が進んでおり、北側の丘陵地は公社が開発したグリーンタウン高尾、南側には市公社による松子舞団地がある。また、南西側の隣接地は、現在民間デベロッパーによる住宅団地(ホームストタウン八王子住宅団地)が造成中である。

なお、西側は都営八王子霊園となっている。

事業計画地は、東西約800m、南北約500mの、おおむね北向きの丘陵地である。



凡 例

 : 事業計画地

1:25,000



0 0.5 1km

図 2.2-1 位置及び区域図

## (2) 事業の基本構想

### ア. 開発の基本理念

事業計画地の位置及び周辺地域の現況を踏まえ、21世紀にむけて本住宅地開発の基本理念を次のように定めた。

- ☆ 緑豊かなまちづくり
- ☆ 個性あふれる定住性の高いまちづくり
- ☆ 利便性に富んだ文化の香るまちづくり

### イ. 基本方針

基本理念を踏まえ、本事業の基本方針を次のとおり定め計画した。

#### (ア) 定住性の高いまちづくり

- 品質の高い住宅の供給
- 家族のライフ・ステージに対応できるまち
- 多様なライフ・ステージに対応できるまち

#### (イ) アメニティの高いまちづくり

- 文化の香りの高いセンター
- まち並み景観の質の高いまち
- 自然地形を生かした公園や緑地

#### (ウ) 多様なニーズに対応したまちづくり

- 多品種少量の住宅供給
- 多目的に使えるコミュニティ・センター

#### (エ) 地域と融合したまちづくり

- 境界周辺の自然地形の尊重
- 広場や散歩道のある緑地
- 周辺住民も利用できるコミュニティ・センター

#### (オ) 自然環境の保全を目指したまちづくり

- 貴重な動植物を保全する緑地
- 既存の樹林地を取り込んだ住宅地

(3) 基本計画

ア. 土地利用計画

道路、公園、緑地等の公共・公益施設の配置、街区構成等の土地利用計画は、表2.2-1及び図2.2-2に示すとおりである。

表2.2-1 土地利用計画

用途	種類	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	備考
公共用地	道路	43,610	14.52	幹線道路 幅員 16m 住区内幹線道路 幅員 12m 区画道路 幅員 6m 通路 幅員 3m
	公園	25,130	8.37	近隣公園 (19,580m <sup>2</sup> ) 1ヶ所 児童公園 (3,590m <sup>2</sup> ) 2ヶ所 (1,960m <sup>2</sup> )
	緑地	94,130	31.35	うち残留緑地 62,790m <sup>2</sup>
	雨水調整池	7,740	2.58	2ヶ所 (東側 3,590m <sup>2</sup> ) (西側 4,150m <sup>2</sup> )
	水路用地	2,870	0.95	
	小計	173,480	57.77	
公益施設	サービス施設用地	6,560	2.18	幼稚園を含む
	業務施設用地	4,470	1.49	スーパー 1店 戸割り店舗 5店
	給水施設用地	950	0.32	
	汚水処理施設用地	4,630	1.54	2ヶ所
	小計	16,610	5.53	
住宅地	戸建住宅用地	37,360	12.44	168戸 (223m <sup>2</sup> /戸)
	集合住宅用地	72,840	24.26	632戸 (105m <sup>2</sup> /戸)
	小計	110,200	36.70	800戸
合計		300,290	100.0	造成協力地を含む

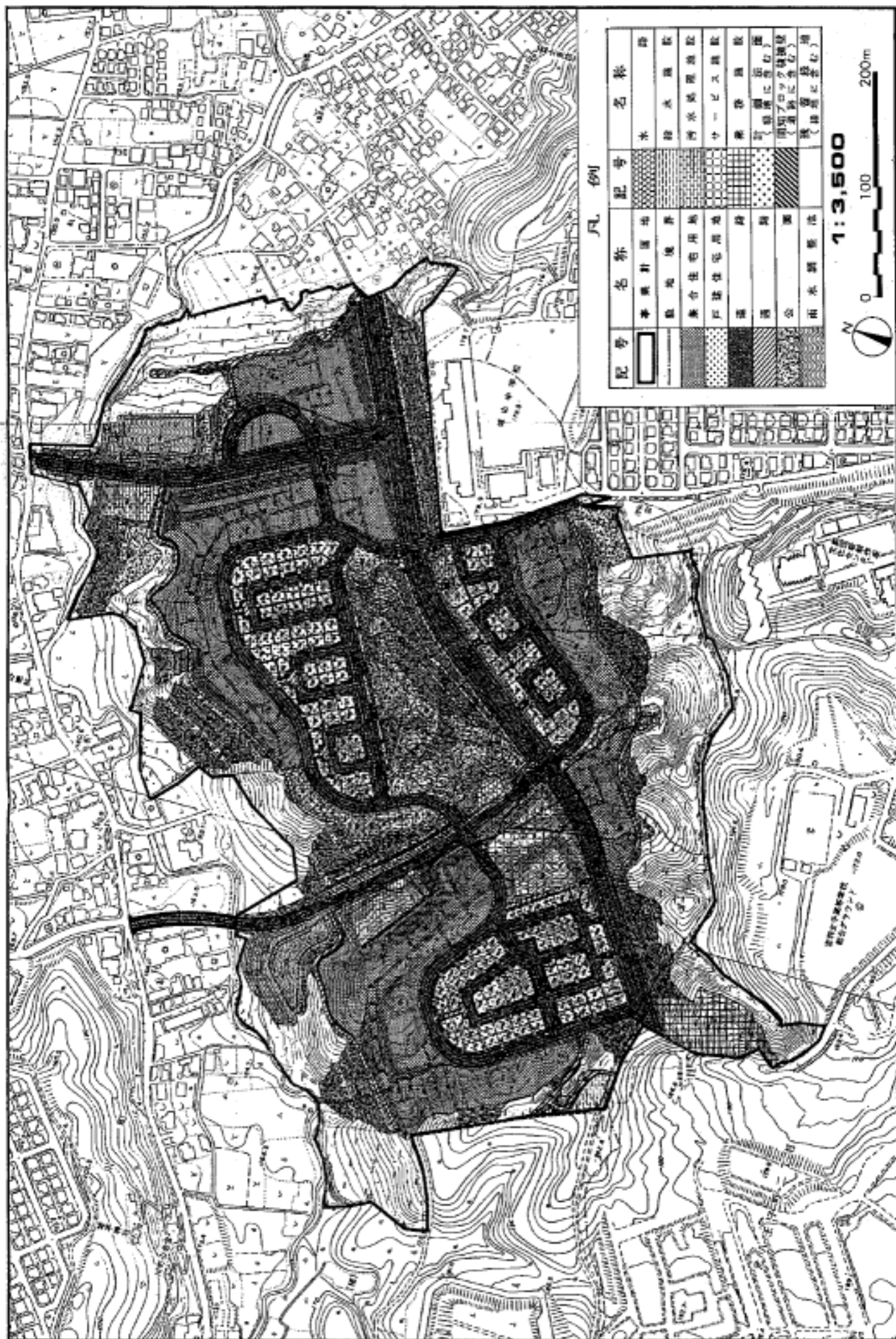


図 2.2-2 土地利用計画図

#### イ. 宅地計画・計画人口

宅地計画は、戸建住宅(分譲住宅)、低層集合住宅(賃貸住宅)で計画し、戸数は戸建住宅168戸(造成協力分12戸を含む)、低層集合住宅632戸の合計800戸の予定である。

計画人口は、1戸当り3.5人として2,800人(93人/ha)と設定した。

戸建住宅の宅地規模は生垣、落葉高木が植栽できるよう配慮するとともに、平均200m<sup>2</sup>以上となるように計画する。

低層集合住宅は3～4階建の準接地区型住宅であるが、定住性の高い住宅地とするため、住宅規模の拡大を図るとともに高品質なものとするよう計画する。

#### ウ. 道路計画

道路網は、隣接する住宅団地(造成中)内の都市計画道路3・4・66号線(予定)を東側に延伸した幅員16mの幹線道路と、その幹線道路と川町街道とを結ぶ幅員12m及び9mの2経路の住区内幹線道路及び区画道路等によって構成されている。

なお、道路構造は、道路構造令等の設計基準に従い計画されている。

#### エ. 将来交通量

事業計画地における発生・集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画検討マニュアル(案)」(平成2年6月、建設省都市局都市交通調査室)に基づいて推計した結果、2,600台/日(ピーク時間交通量 205台/時)と予測した。

#### オ. 整地計画

事業計画地は、標高160～205m程度の丘陵地で、事業計画地の約70%が25度以下の緩やかな傾斜地である。

造成計画高は幹線道路の計画高、現況の流域、緑地等を考慮して計画した。

切盛土量及び最高切土盛土高は、表2.2-2に示すとおりである。

なお、建設残土については、東京都の関係機関と充分協議し、残土の再利用も含め、受入地等を決めるものとする。

表2.2-2 切盛土計画

土 量	切 土	772,600m <sup>3</sup>
	盛 土	707,600m <sup>3</sup>
	残土量	65,000m <sup>3</sup> (変化率 C=0.90)
最高切土高	約28m	
最高盛土高	約20m	

カ. 公園緑地計画

川町団地周辺のグリーンタウン高尾内に少年野球場や少年サッカー場等の運動施設が整備されていることや、ホームストタウン八王子住宅団地の近隣公園が一般的な芝生公園として計画されていること等を考慮し、川町団地では既存の自然資源を活用した修景公園や緑地として計画した。とくに、地区中央部の近隣公園においては、出来るだけ自然地形を取り込んだ修景公園として計画した。また、点在型の公園緑地ではなく、連続的かつまとまった緑のネットワークを形成することを考慮して、周辺のホームストタウン八王子住宅団地内の緑地や八王子霊園の緑等と連続するように自然活用型の緑地を計画するとともに、雨水調整池や汚水処理施設等の複合利用とあわせて、修景、運動、散策等の機能を備えた公園緑地として計画した。

キ. 排水計画

本事業計画地は全て大沢川の流域となっており、造成等による流域の変更はなく、全て大沢川へ放流する計画である。

(ア) 雨水排水計画

事業計画地の雨水排水は分流式とした。造成後の排水系統は、道路側溝等により集水し埋設管を経て、事業計画地東側及び西側の2ヶ所の雨水調整池に流入させる。造成により増大する流出量は、この雨水調整池により下流河川の流下能力に応じて調整し、大沢川へ放流する。供用後の管理は事業者が行う予定である。

(イ) 汚水排水計画

汚水排水は分流式とし、自然流下により事業計画地東側及び西側の2カ所の処理場へ流入させ、東京都及び八王子市の指導基準である生物化学的酸素要求量(BOD)5mg/l以下を満足するよう高度処理を行い大沢川へ放流する。なお、処理場からの臭気については、活性炭吸着法による脱臭排気装置により地下で悪臭物質を除去する臭気対策を行う。

ク. 供給施設計画

(ア) 給水計画

給水については、八王子市水道部、東京都水道局との協議により、上水を区域内に供給する。

(イ) ガス供給計画

ガスについては、東京ガスより都市ガスの供給を受ける。

(ウ) その他(電気、電話、塵芥処理)

関係機関と協議のうえ、整備供給及び処理の実現を図る。

ク. 緑化計画

事業計画地は、東京都「みどりのフィンガープラン」の対象地域のひとつである第二八王子丘陵に含まれている。従って、緑化計画はフィンガープランの「丘陵地のみどりの目標」に基づいて作成する。

(ア) 事業計画地の外周部に連続的な緑地を確保することにより、緑を連続して確保し、丘陵地の地形を維持するよう勤める。

(イ) 郷土種を取り入れた植栽緑地、公園等の設置により住民に緑が親しまれ、地域生活に生かされるよう図る。

ケ. 工事概要

工事の基本工程は、2工区に分けられ、約3年を予定している。造成工事終了工区より順次分譲、販売の予定である。事業計画地東側の1工区を先



に、次いで西側の2工区を造成終了し、平成7年度には1工区側からの分譲、販売を計画している。

### 2.3 事業計画の経緯

事業計画地は、八王子市の市街化部分としては最も西方に位置する地域にあり、当会社では昭和46年度から当該用地の買収を開始し、八王子市の長期計画及び都市基盤整備計画に整合させた開発を行うため、市当局と協議を進めてきたところである。

具体的には、周辺住民からの要望等を元に、住宅用地を縮小し、緑地面積を増加させる変更を行い、平成元年度案、平成2年度案を経て本計画案(平成3年度案)に至ったものである。

### 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。また、丘陵地の良好な自然環境の保全と活用を図り、適正な土地利用を誘導することを目的として、平成元年に「みどりのフィンガープラン」を策定しており、事業計画地はその対象地域である第二八王子丘陵に含まれている。

さらに八王子市では平成元年3月に、21世紀へ向けた長期的な展望のもとに「八王子21プラン」と称する新しい基本構想を策定している。この新基本構想を指針として、以後の新しい市政運営は、向こう10ヵ年の「基本計画」に従い、毎年度の予算執行を通して推進してゆくことになっている。

本事業では、これらの上位計画を踏まえ、土地利用計画の設定や緑地の保全計画等において、良好な環境を保全するための配慮を行った。