

1 事業概要

- ① 事業者 ハタノ木材(株)・(株)悦企画
② 場所 八王子市長房町756番17外
③ 事業区域 60,845.02㎡
④ 事業内容 宅地造成



(西八王子駅の北西約1.5km)

2 主な経過

- 令和2年3月4日 自然環境保全審議会諮問
- 令和2年8月27日 規制部会①
- 令和2年11月24日 規制部会②
- 令和2年12月25日 規制部会③

3 敷地の現状

- 区域の約半分はススキ、クズ、竹林が優占する自然度が低い草地
- 湿性草地はヨシが密生しており環境が単一化
- 湿性草地の水源と湿性草地の間の湿地は暗渠により排水
- 区域の北西側の丘陵地と南東側の低地との高低差が最大で33m
- 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域に指定部分あり
- オオタカの飛翔を確認

4 事業区域

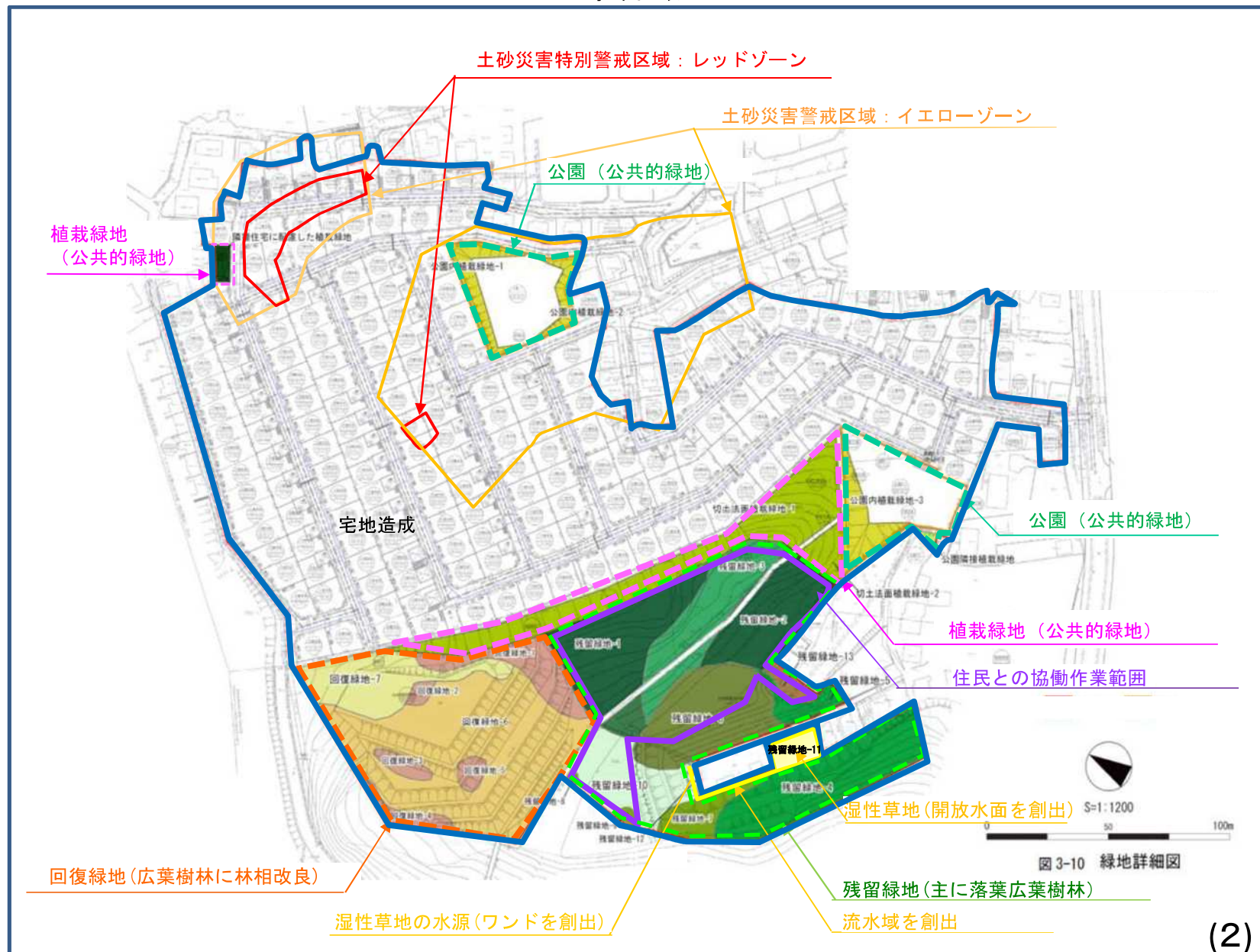
別紙参照

5 自然環境調査の結果(概要)

項目	調査結果
希少植物種	キンラン等10種188株を確認
希少動物種	鳥類 サシバ等20種を確認 爬虫類 ニホンヤモリ等4種12個体を確認 両生類 ニホンアマガエル1個体・モリアオガエル2個体を確認 昆虫類 ヘイケボタル等10種20個体を確認 クモ類 コアシダカグモ5個体・キジロオヒグモ1個体を確認 底生動物 サワガニ2個体・マメシジミ570個体を確認 ＊哺乳類、魚類、陸産貝類は希少種無
大径木	事業区域内に大径木15本を確認(うち4本を現況保全)

6 自然環境保全計画書の概要

配慮事項	主な配慮の内容
自然環境への配慮(全般)	・ススキ・クズ・竹林等自然度が低い緑地を回復緑地とし、コナラ林等へ林相改良を行う ・残留緑地のうち約6,000㎡を住民等との協働で管理することを事業目的に記載し、また、持続的に行う仕組みを計画することにより、残留緑地の管理を積極的に実施
必要最小限の土地の形質変更	・盛土材は造成に伴い発生した現場の土砂を活用し環境に配慮
土砂崩落対策 汚濁水対策	・5m以内の雛段状に造成することで、事業地全体を緩やかな勾配とし、土砂災害警戒区域等を解除 ・環境に配慮した改良剤を使用し、土質試験で適切に処理が確認されたものを盛土に使用 ・盛土の転圧は30cm以下毎に行い、盛土の安定性を得る ・雨水排水は、八王子市の基準を超えないよう排水設備を計画 ・宅地造成区域上部の沢地形を盛土により改善することで、土砂災害警戒区域(土石流)を解消 ・特に排水が集まる谷や湧水箇所には暗渠本管を設置すると共に、40m毎に補助暗渠管を設置
雨水の地下浸透	・宅地内と公園は敷地内浸透処理とし、浸透トレンチを設置
行為地内の土壌の植栽利用	・造成により発生した表土を一時保存し、植栽緑地の客土として利用 ・特に、より適した表層10cmを他の表土と分けて保存し、植栽緑地の客土として利用
動植物の生息・生育への配慮	・残留緑地にキンラン等の希少種を移植すると共に、不確定性のあるものについては播種の実施を保証 ・サワガニ・モリアオガエル・ヘイケボタル等の保全のため、既存の湿性草地を改良 ・オオタカ等の飛翔が確認されているため、伐採前にモニタリング調査を実施し、繁殖利用の状況を確認
緑地基準の遵守	・区域面積の34.07%の緑地を確保 ・区域面積の6.38%の公共的緑地の造成 ＊緑地基準：区域面積の10%以上の緑地(うち公共的緑地5%以上)
既存木の保護検討	・幹周150cm以上の大径木15本のうち4本を残置 ・老齢樹、移植による腐朽等の移植に耐えないもののみ伐採



【諮問第 463 号】 (仮称) 長房町住宅団地建設事業 (規制部会での議論)

資料 2 - 2

事 項	部会の指摘事項	自然環境保全計画書の変更点
残留緑地の持続的管理	・残留緑地の管理の一部に住民との協働作業を計画しているが、具体的な協働作業範囲や作業内容を検討すること。 ・協働作業に伴う「やりがい」を得られる工夫を行うこと。 ・協働が持続する仕組みを検討すること。	○ 作業範囲を平坦地や緩傾斜の残留緑地に限定し、その他の土地は引き続き事業者が管理することを保全計画書に記載 (3-26、3-27) ○ 作業内容については、技能に応じて作業項目を選定することや管理作業の年間スケジュールを保全計画書に記載 (3-26) ○ やりがいを得られる工夫として、竹林を一部残存しタケノコの収穫等のイベントを実施することを保全計画書に記載 (3-26) ○ 協働が持続する仕組みとして、協働による緑地管理を事業目的の一つとすると共に、既存の NPO 等からの支援を受け、住民等との協働管理を行う組織を構築すること等を保全計画書に記載 (1-1、3-26)
希少動植物の保全	・ヘイケボタルへの光害の影響はないのか。	○ 湿性草地周辺ではこれ以上の開発が無いため、光害の影響は無いことを保全計画書に記載 (3-45)
雨水排水	・計画地の排水能力を高めることで下流の河川の氾濫リスクが増すことはないのか。 ・土砂災害警戒区域等(土石流)の解除が本当に可能なのか。	○ 雨水排水については、今回の計画により土地の改変が行われても、下流水路の氾濫はないことを計算式で示した上で保全計画書に記載 (3-63、3-64、3-66) ○ 土石流については、土砂災害警戒区域の上部の沢地形を盛土により改善することで、危険性が解消し、解除できることを保全計画書に記載 (3-55)
切土量と盛土量の相殺	・盛土量に対し切土量が 15%少ないが事業地内で相殺できるのか。 ・軟弱土壌対策で土壌改良剤を使用するなら環境に配慮すべき。	○ 3-55 の表 3-40 に示す盛土量については、造成で必要となる盛土量の他に配管や地下車庫等の構造物の体積が含まれていたため、それら構造物量を分けて記載した。その結果盛土必要量と切土による発生土量はほぼ近似することを保全計画書に記載 (3-55) ○ 地盤改良については環境への負荷の少ない改良剤の使用や、排水処理のために PH 処理装置を設置して中和させてから排水を行うことを保全計画書に記載 (3-62、3-68)
宅地内の緑地への配慮	・宅地内植栽の樹種は事業地周辺の樹種に合わせるよう配慮すること。	○ 宅地内植栽の樹種をレッドロビンからカナメモチやヒサカキなど事業地周辺の在来種へ変更 (1-6)

(3)

「(仮称)長房町住宅団地建設事業」の主な許可条件(案)【骨子】

(全般)

- ・自然環境保全計画書の内容等を踏まえ、貴重な動植物の保全に留意
- ・新たな希少動植物種が確認された場合は、東京都に報告し、対応策を協議

(希少植物(キンラン等)の移植)

- ・移植方法、時期、実施位置等の具体的な事項を記載した実施計画書を作成し、東京都と事前に協議
- ・移植後はモニタリング調査を実施し、年に1回東京都に報告

(残留緑地、植栽緑地、湿性草地等の管理)

- ・作業方法、時期、実施範囲等の具体的な事項を記載した実施計画書を作成し、東京都と事前に協議
- ・モニタリング調査を実施し、年に1回東京都に報告
- ・モニタリング調査については、残置により保全する希少植物も対象

(希少な猛禽類(オオタカ)への配慮)

- ・モニタリング調査を実施し、生息への影響がないように十分配慮
- ・調査方法、時期、実施範囲等の具体的な事項を記載した実施計画書を作成し、東京都と事前に協議
- ・生息状況に変化があった場合には、作業を中止するなど適切に対応し、東京都に報告。また、保全対策については専門家の助言を踏まえ、東京都と協議

(移動保全対象とした動物種(哺乳類・鳥類以外)への配慮)

- ・移動方法、時期、実施位置等の具体的な事項を記載した実施計画書を作成し、東京都と事前に協議
- ・移動後はモニタリング調査を実施し、年に1回東京都に報告