

(仮称) 長房町住宅団地建設事業

自然環境保全計画書

概要版

令和 2 年 12 月

ハタノ木材株式会社

株式会社悦企画

(仮称)長房町住宅団地建設事業 自然環境保全計画書・概要版

目次

第1章 (仮称)長房町住宅団地建設事業の概要

1. はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1  
    (1) 事業者の概要・・・・・・・・・・・・・・・・1-1  
    (2) 事業の目的及び必要性・・・・・・・・1-1  
    (3) 事業地選定の理由・・・・・・・・・・・・1-2  
    (4) 開発の経緯・・・・・・・・・・・・・・・1-2  
2. 事業区域の位置・・・・・・・・・・・・・・・1-3  
3. 事業区域の概要・・・・・・・・・・・・・・・1-3  
4. 事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-5  
5. 土地利用計画の内容・・・・・・・・・・・・・・・1-5  
    (1) 土地利用計画の基本方針・・・・・・・・1-5

第2章 自然環境調査結果

1. 調査内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-1  
    (1) 調査項目・・・・・・・・・・・・・・・2-1  
    (2) 調査範囲及び調査時期・・・・・・・・2-1  
        1) 調査範囲・・・・・・・・・・・・・・・2-1  
        2) 調査時期・・・・・・・・・・・・・・・2-1  
2. 地形・地質・土壌・・・・・・・・・・・・・・・2-2  
    (1) 地形・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-2  
    (2) 地質・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-2  
    (3) 土壌・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-4  
        1) 土壌タイプ別の分布状況・・・・2-4  
        2) 表層土厚の分布状況・・・・・・・2-4  
3. 水形・水質・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-5  
    (1) 水形・湧水の位置・・・・・・・・・・・・2-5  
    (2) 流量・水質・・・・・・・・・・・・・・・2-6  
        1) 流量・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-6  
        2) 水質・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-7  
4. 植物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-8  
    (1) 植物群落・・・・・・・・・・・・・・・・2-8  
    (2) 植物相・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-9

5. 動物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-11  
    (1) 哺乳類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-11  
    (2) 鳥類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-11  
    (3) 爬虫類・両生類・・・・・・・・・・・・2-13  
    (4) 昆虫類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-14  
    (5) クモ類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-15  
    (6) 陸産貝類・・・・・・・・・・・・・・・・2-16  
    (7) 水生生物・・・・・・・・・・・・・・・・2-16  
        1) 魚類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-16  
        2) 底生動物・・・・・・・・・・・・・・・2-16  
6. 希少猛禽類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-17  
    (1) 調査目的・調査期間・調査方法・・・・2-17  
    (2) 営巣場所・・・・・・・・・・・・・・・・2-17  
    (3) 繁殖期における確認状況・・・・・・・・2-17  
    (4) 営巣中心域・・・・・・・・・・・・・・・2-18  
    (5) 高利用域・・・・・・・・・・・・・・・・2-18  
7. 景観・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-19

第3章 自然環境の保全計画

1. 自然環境に配慮した土地利用計画・・・・・・・・3-1  
    (1) 自然環境に配慮した土地利用計画の基本方針・・・・3-1  
    (2) 自然環境に配慮した土地利用計画・・・・・・・・3-1  
2. 事業による緑地等への影響・・・・・・・・・・・・3-2  
3. 自然環境保全計画の基本方針と概要・・・・・・・・3-4  
    (1) 自然環境保全計画の基本方針・・・・・・・・3-4  
    (2) 自然環境への配慮の概要・・・・・・・・3-4  
4. 自然環境への配慮による緑地の増減・・・・・・・・3-6  
5. 自然環境等に配慮した事項・・・・・・・・・・・・3-11  
    (1) 緑地に配慮した事項・・・・・・・・・・・・3-11  
    (2) 水系に配慮した事項・・・・・・・・・・・・3-12  
    (3) 景観に配慮した事項・・・・・・・・・・・・3-12  
    (4) 動植物に配慮した事項・・・・・・・・・・・・3-13  
    (5) 工事作業において配慮した事項・・・・3-14  
    (6) 地域住民や安全性等に配慮した事項・・・・3-14

6. 自然環境保全計画の内容	3-15
(1) 緑地の整備等計画	3-15
1) 緑地計画の概要	3-15
2) 残留緑地・回復緑地の計画	3-17
3) 植栽緑地の計画	3-20
(2) 緑地（残留緑地・植栽緑地）の管理計画	3-24
(3) 希少な動植物の保全計画	3-31
1) 希少な植物の保全計画	3-31
2) 既存大径木の保全検討	3-39
3) 希少な動物の保全計画	3-40
(4) 自然保全区域の計画	3-51
7. 切土盛土計画	3-55
1) 造成計画の概要	3-55
2) 土工量について	3-55
3) 丘陵地における適正開発のための指導指針への対応	3-55
4) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域への対応策	3-55
5) 切土・盛土の留意点	3-62
6) 擁壁や地下車庫の安全性の検討と管理	3-62
8. 雨水排水計画・汚水排水計画・防災計画	3-63
1) 雨水排水計画の概要	3-63
2) 管渠の設計	3-63
3) 宅地、公園、集会場等の雨水処理	3-64
4) 汚水排水計画	3-66
5) 防災計画	3-66
9. 土壌の確保及び利用の計画	3-69
1) 事業区域内における表土採取可能土量	3-69
2) 表土の利用	3-69
10. 工事計画・工程	3-71
11. モニタリング調査等計画	3-73
(1) モニタリング調査の項目	3-73
(2) 調査方法	3-73
1) 希少猛禽類モニタリング調査	3-73
2) 希少種モニタリング調査	3-74
3) 残留緑地モニタリング調査	3-74

4) 植栽緑地モニタリング調査	3-75
5) 水系モニタリング調査	3-75
6) 自然環境保全に関する勉強会	3-76
7) 環境パトロール	3-76
(3) モニタリング調査結果の報告・評価	3-76
1) 希少猛禽類調査の報告・評価	3-76
2) 移植保全希少植物モニタリング調査の報告・評価	3-76
3) 現況保全・移動保全希少動物モニタリング調査の報告・評価	3-77
4) 残留緑地モニタリング調査の報告・評価	3-77
5) 植栽緑地モニタリング調査の報告・評価	3-77
6) 水系モニタリング調査の報告・評価	3-77

## 第1章 (仮称) 長房町住宅団地建設事業の概要

### 1. はじめに

#### (1) 事業者の概要

##### ① ハタノ木材株式会社

弊社は昭和38年より創業56年という歴史ある建設企業として成長を続けてまいりました。

業務内容は創業より木材販売事業、木造建築業を営み、平成元年より手掛けている不動産業では、八王子市・相模原市エリアを中心とした地域に根差した造成工事を行い、建売住宅又は宅地分譲にて年間70棟程度販売しております。

近年の世界的な環境問題への関心の高まりを受け、弊社も建設企業の一員として、「地球にやさしい住まいづくり」という目標をかかげ、環境配慮型の設備の導入や建設時の廃棄物の軽減などの施策を講じて地球環境の保護に貢献してまいりました。

単に見た目やコストを最優先とした住まいではなく、10年住んでさらにその良さを実感できる家づくりを目指し、敷地の形態、建物の配置、間取りを十分に検討してお客様の資産価値が長年維持できる財産になるものを販売して、ご満足頂いております。

##### ② 株式会社悦企画

弊社は長年燃料事業を営み、平成13年より不動産業を手掛け、不動産売買や賃貸管理及びそれらの仲介のほか、宅地造成ならびに分譲・販売を行ってまいりました。

八王子市を中心にその周辺で年間30棟程度の宅地造成ならびに分譲・販売を行っております。協同事業者であるハタノ木材株式会社同様に、地域や環境に配慮した住環境を目指し、創業よりお客様をはじめ地域の皆様方からもご満足の声を頂いております。

#### (2) 事業の目的及び必要性

本事業は長房地域の活性化と弊社業務の営利を地域との調和をとって遂行する事を目的としている。

平成18年に事業地東側に35区画の第一期造成、平成26年に事業地南側に42区画の第二期造成を行った。今回の第三期造成では185区画の宅地造成を計画している。

第一期造成の平成18年当初から現在まで、地域自治会や近隣住民との交流を続け地域の要望に応じてきた。今回も数度の地元説明会を行い、隣接住民や自治会の要望を取り入れた計画とした。

事業地内には桜の花見会や、タケノコ掘り等のイベントを開催できる緑地や公園を設け、新たな入居者をはじめ、地域自治会や第一期・第二期造成の居住者が一緒となって楽しみ、協働で管理を行う「みどりを楽しめる街づくり」を計画している。

また、みどりの協働管理から地域が一体となり、防犯にも努めた安全な街となる事を期待している。

さらには、事業地北側に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域と位置付けられた急傾斜地があり、その区域に含まれる又は接する住居やその下流の住宅には、昨今の異常気象による土砂災害が起きる可能性も否定できず、危険な状態となっている。

今回造成する事で急傾斜地の高低差を雛壇形状に下げていき、事業地全体の勾配を緩くする事で、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の解除となる。その為にも今回の造成が必要と考えている。



図1-1 造成期ごとの位置区分

### (3) 事業地選定の理由

まず、事業地の立地として八王子市の中心部より西北に位置し、周囲は閑静な住宅と緑地に囲まれた静かな土地である。西八王子駅まで徒歩で約20分、バスで7～8分程度で公共交通機関も充実している。

近くに小学校や中学校があり、スーパー等の商業施設の立地も十分である。

また、都営長房団地跡地に、長房地区まちづくりプロジェクトとして2021年春に大型商業施設の開業も予定されており、今後の再開発を含め地域にさらなる住宅供給の需要が高まると考えられる。本事業は185区画と大規模な造成となるが、昨今の社会情勢の中で、都心部から郊外への移動が注目を集めていて、八王子市も住みたい街として順位を上げていることから、今後の人気も高まると考えている。

特に上記に掲げた事業地の立地環境を考慮すると、第一期及び第二期の実績も踏まえ、住宅供給に対して十分な需要があると展望している。

今後、人口に減少傾向が見込まれるなか、本事業のような大規模造成の必要性について疑義が生じる事も考えられるが、小規模の宅地造成を繰り返す事では、自然環境との共存に配慮がされず樹林の消滅が考えられる。

また、公園やインフラ等の公共施設を完備した優良な街づくりが、大規模造成によって行えると考えている。

建築計画は自社ブランドの建売住宅を、初年度に30棟程度の建築とし、その後10年程度の長期プランで建築と販売を行っていく予定としている。今後の事業の運用計画としても必要な計画である。

事業地の現況は、畑とそれを囲むようにコナラ群落が広く分布した雑木林があり、雑木林はよく手入れが行き届いた、良好な自然地である。

住民説明会では、開発によって現存の樹林が消滅するので、一部残す又は代わりの樹林を設ける等の処置は出来ないか、と質問や要望があった。

検討の結果、開発地西部の残留緑地を事業地に加えた事で、相当規模の残留緑地を確保し、造成によって消滅する自然体系を残留緑地に移動する事が可能となった。

将来的に、良好な自然地を維持していく事を目標として、残留緑地を里山として整備し、隣接した公共的緑地と公園までを、一本の赤道で往来が可能とした。地域住民や新たな入居者が、散策を満喫できる計画としている。また、公共的緑地には桜等の花木を植栽して、公園より花見を楽しめる。

公園・公共的緑地・残留緑地や隣接した樹林が一体となった緑のゾーン形成を育み、自然環境との調和を図った場所と考えている。

### (4) 開発の経緯

第一期の開発は平成18年8月に許可を取得、地域住民には説明会を実施して、地域の要望にできる限り応え、事業の内容及び必要性を十分に理解して頂いた。その

後、平成26年12月に許可を取得した第二期造成工事まで、地域との交流を密に続けていき、良好な関係を保ったまま工事を完了した。

今回が第三回目の造成となるが、第一期・第二期に比べ大規模な造成となる為、地域住民の理解を頂く必要があり、慎重に十分な説明を行ってきた。これまでの交流経緯もあり地域も協力的である為、事業計画は順調に進んでいる。

本事業計画当初は、第一期・第二期に隣接した約25,000㎡の範囲のみで行う予定であったが、地形が谷の為、その全体を盛土で覆う計画となり、その盛土量は約10.2万㎡となった。その量は10tダンプトラックで約1万8千台の搬入量となり、地域住民に多大なご迷惑を掛ける事が容易に考えられた。

そんな折、隣接土地所有者の学校法人共立学園より、隣接土地の売却の提案があり、事業地西部の山を事業区域に加える案を検討した。

その山を加えた計画だと、約8.6万㎡の切土があり、排水管や擁壁等の構造物を築造する事から発生する土砂約1.5万㎡を加えると、盛土と切土のバランスがとれて土砂の場内移動で造成が可能となる。よって外部からの土砂の搬入が不要となった。

その後、地域住民との説明会を重ね、現在の残留緑地を含む60,845㎡の土地に185区画と公園2か所及び集会場（自治会館）を築造する計画で決定した。

今回の造成工事によって第二期開発で設けた緑地を消滅し、残留緑地（回復緑地）に移動する計画とした。その理由として第二期開発行為において設置した道路と、本開発行為で設置する道路を接続し、幹線道路として八王子市管理の道路とする土地利用計画で八王子市との協議・同意を得たことによる。

第二期開発で設けた緑地に植栽した樹木は、現存する樹林と同種の樹木である為、残留緑地（回復緑地）に移植し整った環境での生育を図っている。



図1-2 事業計画概略図



## 2. 事業区域の位置

本事業区域は、八王子市長房町に位置している。

事業区域北側には中央自動車道や高尾街道が、また南側には国道 20 号線（甲州街道）や JR 中央線が、概ね東西に通過している。事業区域の北西側には共立女子大学八王子キャンパスが位置し、また事業区域の東側及び南側は住宅地が広がっている。

また事業区域の南側には南浅川が位置する。



## 3. 事業区域の概要

事業区域の現況はコナラ群落が多く分布しており、次いでヌルデ・アカメガシワ群落とモウソウチク・マダケ群落、人工改変地のススキ・トダシバ群落が分布している。また一部にヨシ群落やセリ群落の湿性草地も認められる。

事業区域の標高は、区域北西側尾根の 179m を最高地点に、2 つの谷を含み、南東方向と南西方向に徐々に降下し、標高 157m と標高 157m の谷底となる。





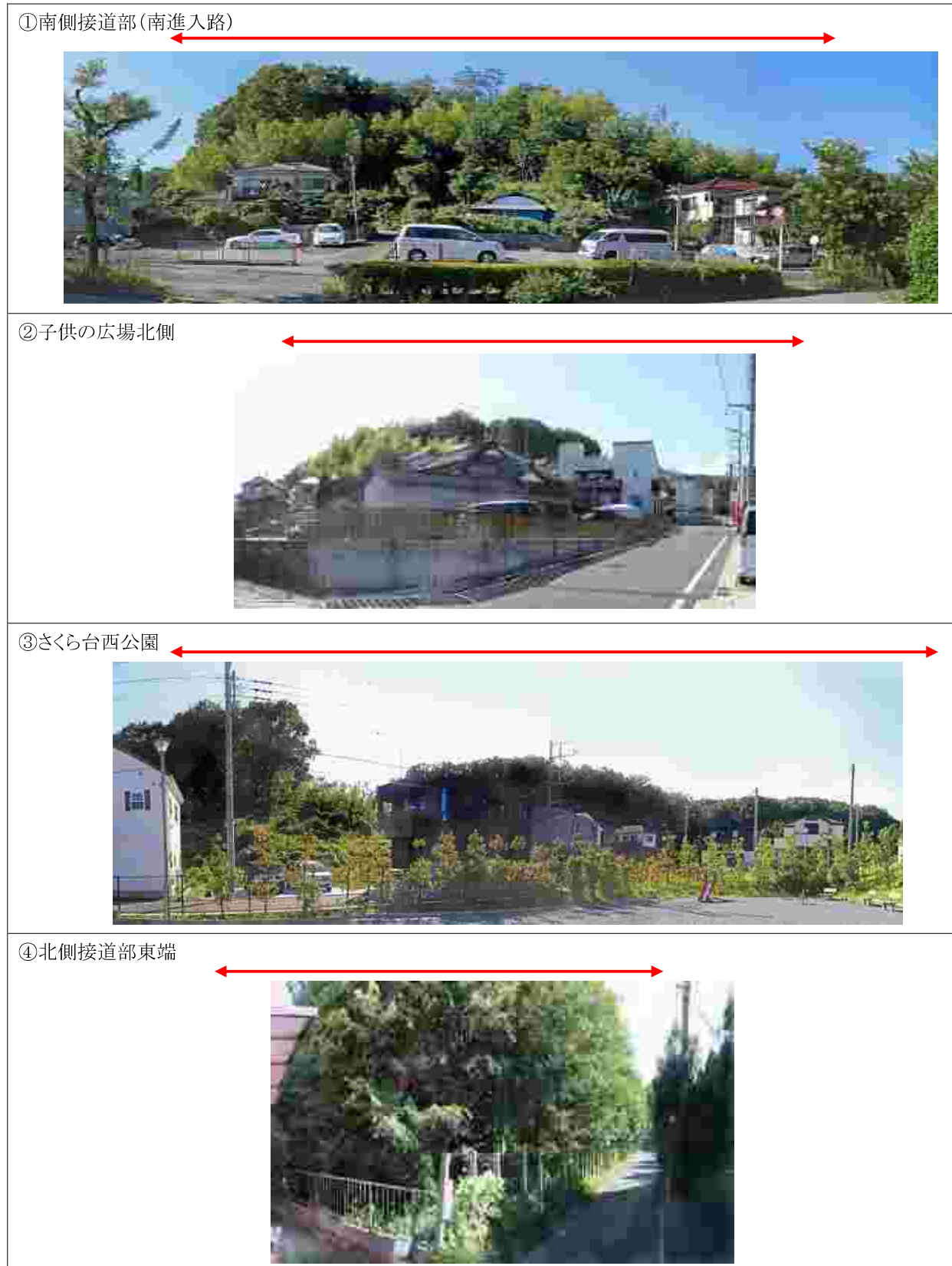


図 1-5 現況カラー写真 (1/2)



図 1-6 現況カラー写真 (2/2)



#### 4. 事業の概要

事業の概要は以下表の通りである。

表 1-1 事業の概要

事業名称	(仮称) 長房町住宅団地建設事業
事業者	ハタノ木材株式会社・株式会社悦企画
所在地	八王子市長房町 756 番 17 外
土地所有者	ハタノ木材株式会社 外
事業面積	60,845.02 m <sup>2</sup>
地域の区分	甲地域・乙地区
都市計画区域	市街化区域・市街化調整区域
用途地域	第1種低層住居専用地域 建蔽率
自然公園	無指定
みどりのフィンガープラン	該当地
主な施設	戸建住宅区画・自治会館・公園等
主な緑地	残留緑地・回復緑地・植栽緑地

表 1-2 主な施設の概要

施設	規格	数量
戸建住宅区画	208.10~137.93 m <sup>2</sup>	185 区画
自治会館	200.06 m <sup>2</sup>	1 箇所
公園 1	1600.85 m <sup>2</sup>	1 箇所
公園 2	1639.38 m <sup>2</sup>	1 箇所

#### 5. 土地利用計画の内容

##### (1) 土地利用計画の基本方針

事業区域西側に隣接する樹林との、みどりの連続性に配慮し、出来る限り事業区域の西側に残留緑地や植栽緑地を設定した。また事業区域残留緑地に設定した緑地は、自然度の低い竹林や、改変区域履歴がある緑地が含まれている事等から、積極的な林相改良や補植等を行い、自然度の向上に努める。

また残留緑地と宅地の境界部分には、安全性のため造成法面が必要となるが、造成法面においても植栽を行い、地域の風土と一体となる樹種の利用等、自然環境に配慮した植栽緑地として設定する。

なお本地区は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に示された、「丘陵地における適正開発のための指導指針（みどりのフィンガープラン）」に該当する地域であるため、指導指針に基づき、次の事項について配慮した。

- 1) 丘陵地の特質である、事業区域の西側に成立する斜面を、残留緑地として可能な限り確保する。
- 2) 土工量（単位面積あたりの盛土量及び切土量）を少なくする事に努め、4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>以下とする。
- 3) 造成による段差を造成法面とし、可能な限り地域の風土に合った雑木類の樹木植栽を行い、植栽緑地とする。
- 4) 緑地面積は「東京における自然の保護と回復に関する条例」の基準以上を確保する。

\* 「八王子市：八王子市緑化条例」では、緑化基準の面積要件がないため、条例に準拠した以下の算定方法に従い、植樹義務本数を算定し、「東京における自然の保護と回復に関する条例」における緑化基準との整合を図る。

{(事業区域敷地面積－公衆用道路面積等) × (1－法定建ぺい率) × 0.3} ÷ 3.3 平方メートル

・ この算定式で求められる数値は 1.5 メートル以上の高木で、1.5 メートル未満の低木を植栽する場合には、3 本で高木 1 本として換算します。(注意 植樹面積の基準はありません。)



宅地内植栽の留意点

- ・八王子市緑化条例に基づき、宅地内植栽計画を行った。
- ・樹種は和種の中から主に、ヒサカキやカナメモチ等の中木を植栽する。
- ・樹木の配置は、南側を基本としたが、接道部の緑化にも配慮を行った。
- ・残留緑地や公園等の植栽緑地と一体となった、自然環境に配慮した景観の街づくりを行う。
- ・宅地内植栽の位置を図1-8鳥瞰図に示す。



八王子市緑化条例に基づく  
必要な植樹本数

$$\frac{\text{本案区域面積 (緑地及び道路)}}{\text{法定植栽面積}} \times (1 - 0.4) \times 0.3$$

$$= \frac{40818.43\text{m}^2 - 12357.13\text{m}^2}{3.3\text{m}^2} \times (1 - 0.4) \times 0.3$$
 (小数点以下切上げ) 1553本

宅地内植樹表

樹木名	高さ	本数	備考
ヒサカキ カナメモチ等 (和種)	1.50以上	1553	1~73番地 9本 74~185番地 8本
合計		1553	

図1-8 鳥瞰図





図 1-9 フォトモンタージュ





図 1-10 フォトモンタージュ