

回覧

壱分町東自治会
各位

令和4年4月17日
壱分町東自治会
会長 坂本剛伸

大和都市計画壱分北地区都市開発計画のご意見伺い

平素は当自治会活動にご理解、ご支援、ご協力をいただきありがとうございます。
壱分北地区の大規模な都市開発計画につき、令和4年4月3日 開発業者である(株)大岡産業様より住民説明会が開催されました。
説明会資料を回覧いたしますので、ご確認をいただき、ご質問・ご意見等につきましては、自治会長まで提出くださるようお願いします。用紙は自由です。
ご質問・ご意見等は自治会としてまとめて提出する予定です。

提出方法:FAX:0743-76-7172、メール:tsakamoto@kpa.biglobe.ne.jp
坂本宅へ投函若しくは電話いただければ取りに伺います。■ 090-8524-5289
尚提出にあたっては、ご氏名 組 連絡先をご記入下さるようお願いします。

以上

(仮称) 生駒市福禄台 大規模開発プロジェクト

壱分町東自治会
開発説明会 説明資料

2022年4月3日（日）



計画概要書

1 事業者

株式会社大岡産業

大阪市中央区今橋2丁目5番8号 トレードピア淀屋橋7F

(業種 不動産ディベロッパー)

お問い合わせ先

株式会社大岡産業 奈良支店

奈良県生駒市壱分町607番地54

TEL 0743-85-7752 FAX 0743-85-7753

担当 岡田・中井

2 事業名

(仮称) 生駒市福禄台 大規模開発プロジェクト

3 計画地

生駒市壱分町1086番、東生駒三丁目638番外、東生駒4丁目621番1、
さつき台1丁目636番1外

4 計画面積

約13ha

5 設計者

株式会社 近畿日本コンサルタント

大阪市北区西天満1丁目7番20号7F

6 施工者

未定

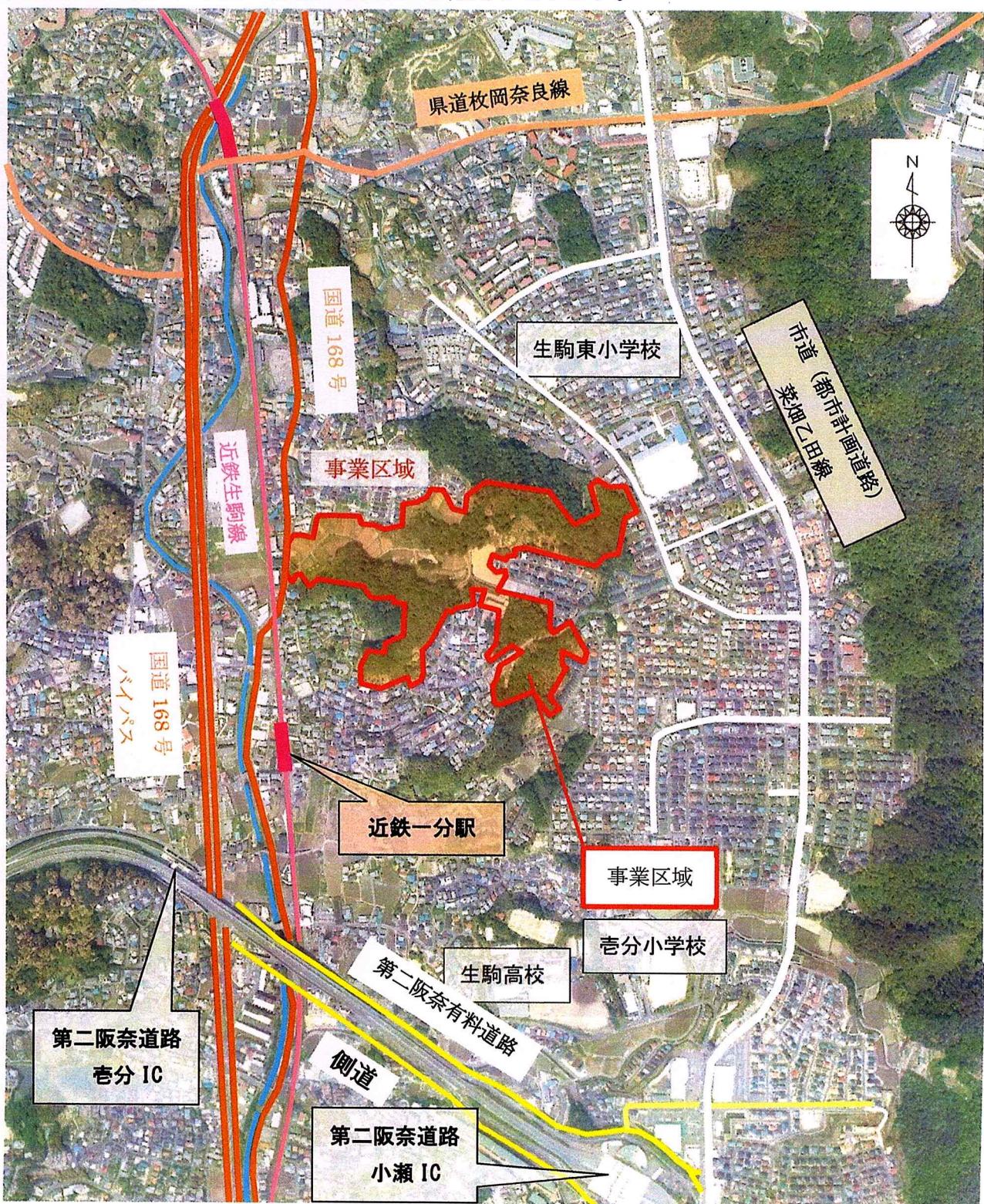
■計画の概要

この度、生駒市壱分町1086番外、東生駒三丁目638番外、東生駒四丁目621番1外、さつき台1丁目636番1外の区域において、弊社は、弊社が事業主となる宅地開発事業＜事業名「(仮称) 生駒市福禄台大規模開発プロジェクト」＞を実施することとなりました。当該事業により、道路、公園、集会所、調整池、上下水道等の公共施設を整備し、商業施設用地、共同住宅用地、戸建住宅用地、賃貸住宅用地、高齢者介護施設用地を配置し、住居・商業・医療が調和した複合一体開発を行います。この開発により、今後新しい住宅市街地に、多彩な利便性のある都市機能を兼ね備え、まちの発展を図ります。この宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、開発区域内の地区を区分して地区の特性に応じた土地利用を積極的に推進し良好な街並みを形成したいと考えております。

この度の弊社の開発事業を進めるとともに、開発計画地内および周辺の生活利便性の向上と、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりある良好な住環境の形成を図るため、生駒市に対し、用途地域、高度地区の変更および地区計画の策定を要望しております。

■事業計画区域 航空写真

事業計画区域は、下図の赤線で囲まれた範囲となります。



(出典：国土地理院撮影の空中写真（2021年撮影）を加工して作成)

■事業計画区域の現況

事業計画区域の小字の旧地名は、後谷、奥後谷、明ヶ岳、観音講、明ヶ谷、円田、鴨谷奥、出合、アシヤです。

※法務局の土地台帳、土地台帳附属地図による



地勢は、下記の航空写真に示すとおり、東西方向に主に3本の尾根があります。北から順に、①後谷の山、②明ヶ岳・円田の山、③出合の山です。これらの尾根に囲まれた谷が4箇所あります。①後谷・奥後谷、②明ヶ谷・北脇、③鴨谷・鴨谷奥、④アシヤです。山と谷の高低差は約20m前後あり、地形は急で険しく、崖の角度は急な箇所で40度～45度となっています。場所によっては、約60度の崖もあります。

地質調査を行った結果、付近の山林の地質は非常に硬く、地盤の固さを示すN値は大きな値を示していました。約300万年～20万年前にかけて積成された「大阪層群」（新生代・新第三期・鮮新世～第四紀・更新世中期）という地質であり、固く締まった粘土・砂・砂礫（小石が混じった砂のこと）が交互に堆積した地盤で、安定していると言われています。谷部の地質は、大阪層群の地盤の上に、砂・粘土・表土が堆積しています。



後谷の山の麓の地質（固く締まった砂礫）



明ヶ岳の山の地質（固く締まった砂礫）

土地の現況地目は、大部分が田・畑・山林となっております。

水が集まる低地は田として、水が集まらない中腹は畑として利用されてきました。傾斜が大きく標高の高い土地は山林となっております。



南北方向のイメージ断面図（左が北、右が南）

山林は、昔は所有者により間伐・手入れされ、樹木を薪として使用するなど生活の一部として活用されてきましたが、ガスの普及とともにその需要はなくなり、その後は放置林となり、枯れ木や倒木が目立っています。戦後の壹分町では、緩やかな谷部の開発が盛んになり、残された山林や農地を宅地が取り囲んでいます。

成長し大きくなったり木と宅地が干渉し、近隣の民家に樹木の越境、倒木、落ち葉などの迷惑がかかっている状況が見受けられます。中でも倒木は生命・財産を奪うかもし

れません。森林所有者が住宅への倒木を避けるために木を伐採すると、伐採した跡は日当たりが良くなり、もうそうちく孟宗竹、「テンピツ」と呼ばれる女竹、笹、トゲのある植物、つる草、様々な雑草が繁殖し、隣接住民から伐採を要望されることもあります。森林所有者の負担は増え、自然と都市が近接して共存することは容易ではないようです。また森林所有者は、ゴミの不法投棄被害に遭う事例が多く、対策を講じることが難しいのが現状です。円田・明ヶ谷・明ヶ岳では、昭和30年代から竹が農地や雑木林に侵入し、田畠を耕作できない状態に変え、雑木林の大木を枯らしていました。

森林は遠くから見ると一団のまとまりのある豊かな自然のように見えますが、森林の中は下の写真のように非常に荒れた状況でした。ここ数年にわたり、弊社が調査・測量・設計のために間伐・草刈りを行いましたので、現在の状況だけを見るときれいに管理できているように見えるかもしれません。



出合の坂道



後谷の農道 (畑に竹が繁殖)



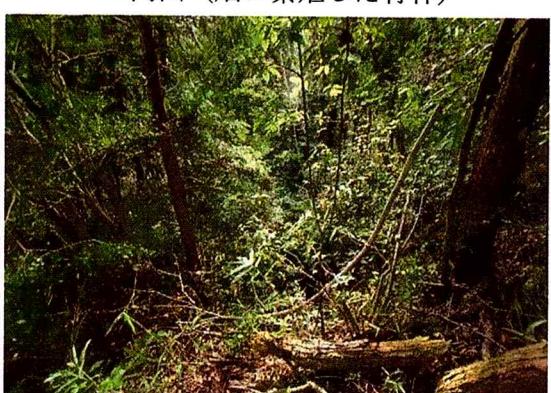
さつき台 (昔のアシヤ) の別荘地跡



円田 (畑に繁殖した竹林)



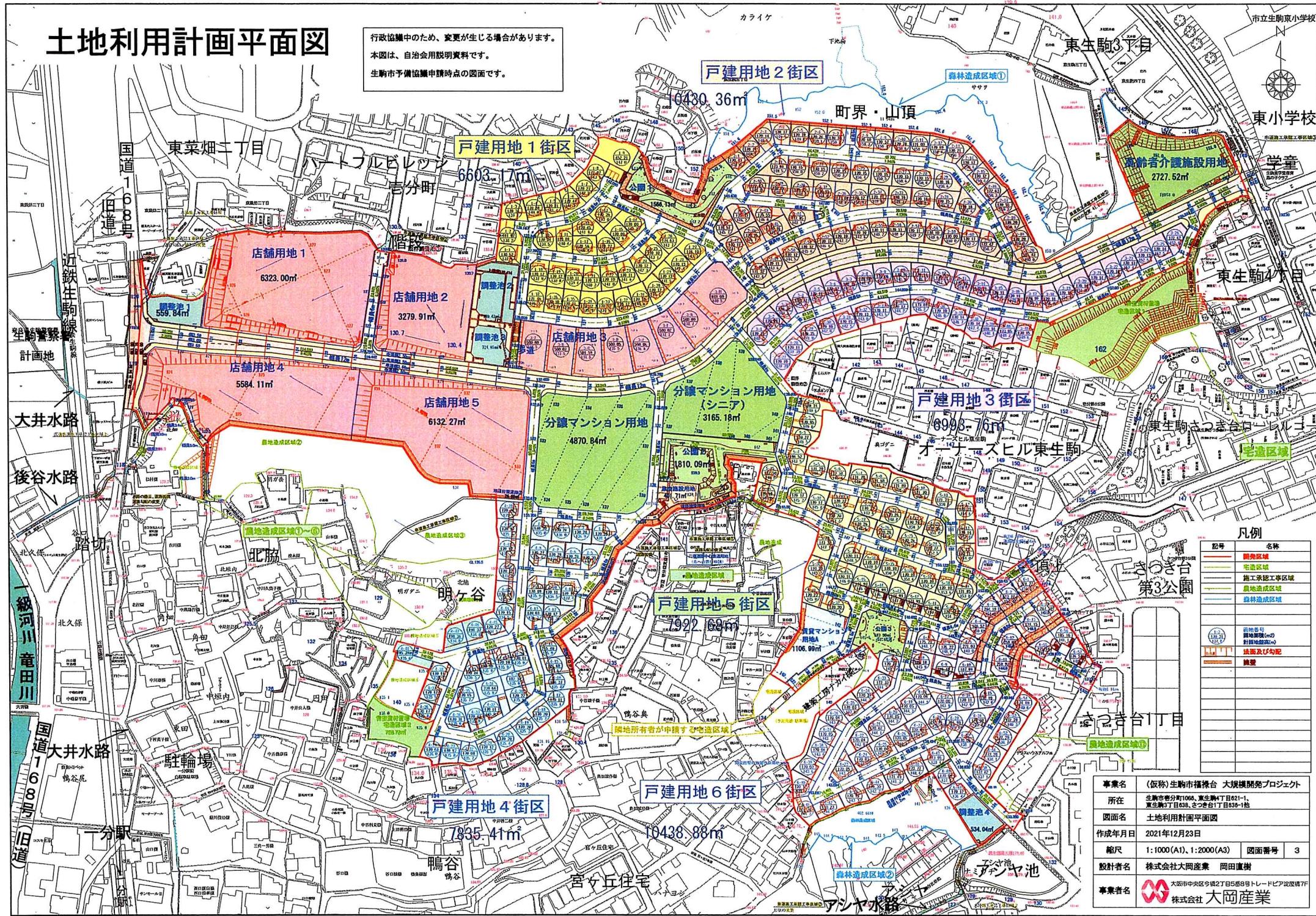
明ヶ谷 (畑に繁殖した竹林)



出合の山林

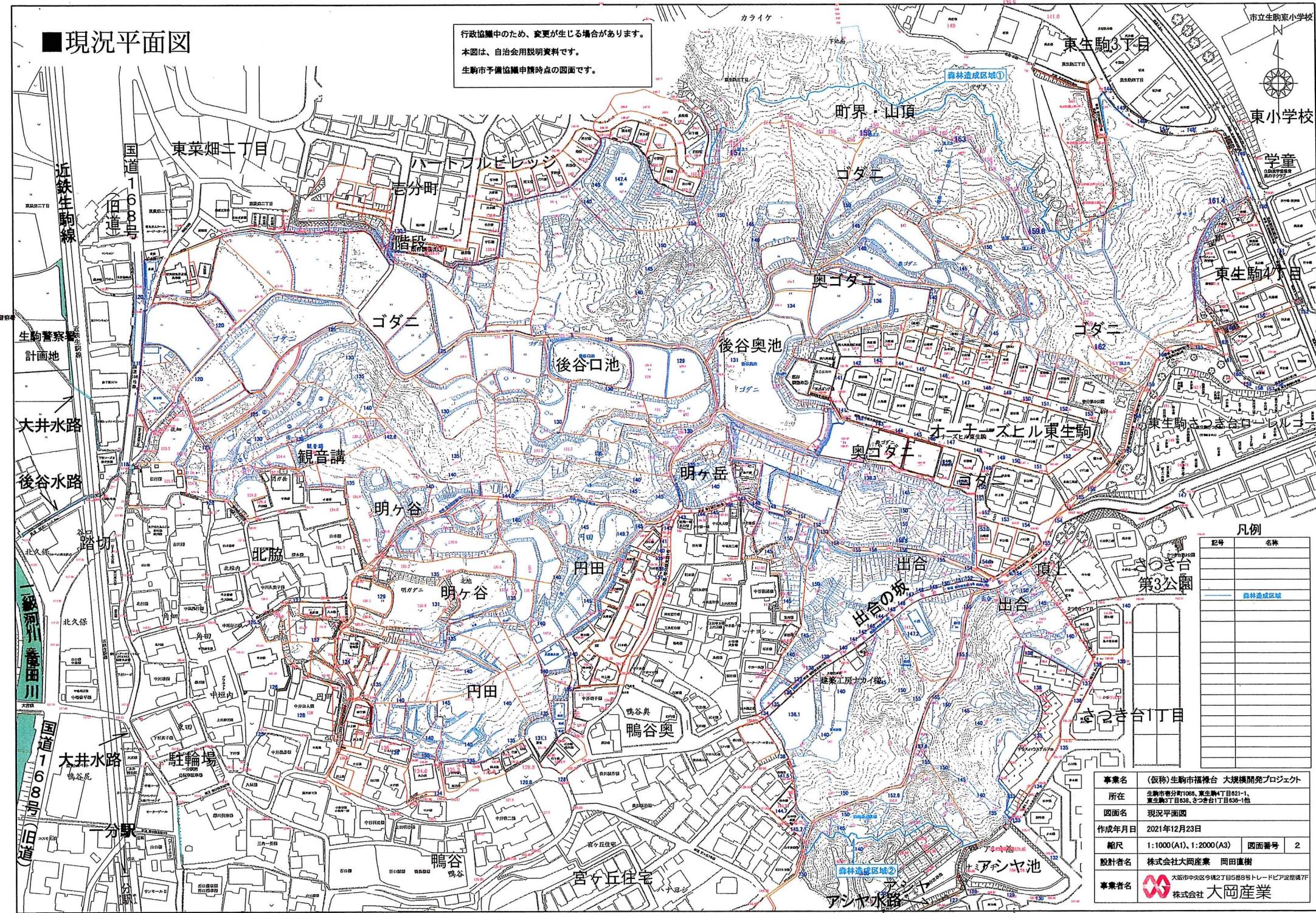
土地利用計画平面図

行政協議中のため、変更が生じる場合があります。
本図は、自治会用説明資料です。
生駒市予備協議申請時点の図面です。



■現況平面図

行政協議中のため、変更が生じる場合があります。
本図は、自治会用説明資料です。
生駒市予備協議申請時点の図面です。



事業名	(仮称)生駒市福縁台 大規模開発プロジェクト		
所在	生駒市者分町1086、東生駒4丁目621-1、東生駒3丁目638、さつき台1丁目638-1他		
図面名	現況平面図		
作成年月日	2021年12月23日		
縮尺	1:1000(A1)	1:2000(A3)	図面番号 2
設計者名	株式会社大岡産業 岡田直樹		
事業者名	株式会社 大岡産業		

■まちづくりのコンセプト

整備方針1 災害に強いまち（防災）

- ・安全な避難路の確保
- ・防災に配慮したオープンスペース等（公園など）の確保
- ・浸水想定区域・土砂災害警戒区域に住宅地をつくらない計画

整備方針2 次世代に住み継がれるまち

- ・未来を見据え、若者から高齢者までの多様なニーズに応える5種類の住宅形式の混在
- ・多様な価値観、ライフスタイル、これらの変化を受け入れができる持続可能な住宅地
- ・ゆとりある居住環境の維持・向上
- ・多彩な都市の機能の集積
- ・多種多様な価値観・需要を満たすための都市計画での誘導
- ・身近に複数の選択肢ある公園・空地の創出
- ・住宅の省エネルギー化の推進

整備方針3 安心して豊かに暮らすことができるまち

- ・安心安全な歩行者空間の整備
- ・生活道路の安全対策
- ・子ども、子育て世代、高齢者が安心して住み続けることができる場の充実

整備方針4 脳わいの中心となるまちのセンター地区の創出

- ・日常の暮らしに便利で身近に買い物ができる物販店舗・飲食店舗・医療施設を集約

整備方針5 既成のまちをつなぎ、回遊性を高める、誰もが移動しやすい交通網

- ・無駄な移動を省き、区域の住民のみならず周辺住民にとっても移動しやすい道路の配置
- ・鉄道駅に安全に通行できる道路の整備
- ・誰もが移動しやすい回遊性を高めた道路の整備
- ・安全な歩道空間の確保
- ・夜道も安心して通行できる明るい道
- ・通勤・通学のしやすさ
- ・省エネルギー型の移動手段への転換

■土地利用計画

■街並み街区計画（ゾーンニング）

事業計画地を以下のゾーンに区分しました。

- ・商業ゾーン
- ・分譲マンションゾーン
- ・戸建街区ゾーン
- ・賃貸マンションゾーン
- ・高齢者介護施設ゾーン

当該事業区域は西側傾斜であり、一分駅から近い幹線道路沿いの低地部には商業用地を、高台部には低層戸建住宅地を、区域の中央に分譲マンション用地を配置しました。

分譲マンション用地の最高高さは 15m（地上 5 階以下）であり、既成市街地への日影の影響はありません。

■宅地計画

計画戸数

戸建街区	約 300 戸	
分譲マンション	約 120 戸	※建物計画未定のため戸数は想定
分譲マンション（シニア）	約 80 戸	※建物計画未定のため戸数は想定
賃貸マンション	約 20 戸	※建物計画未定のため戸数は想定
合計	約 520 戸	

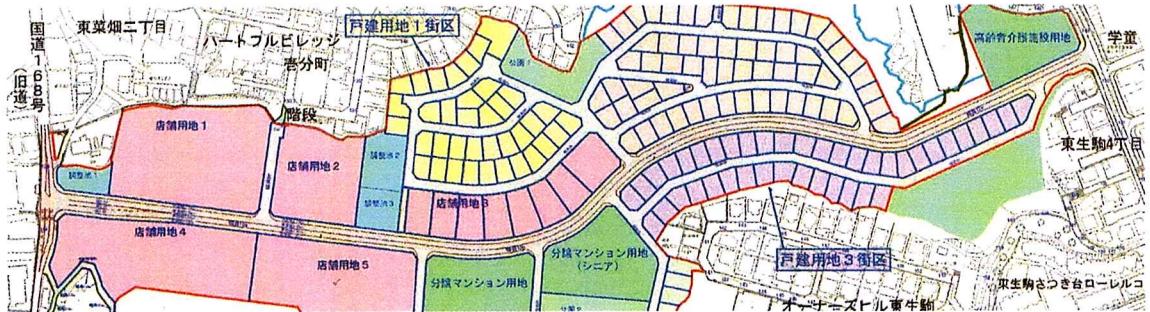
■宅地造成工事計画

現況の山林部分の伐採・切土を行い、低地部分に盛土して、なだらかな土地を整形します。溜池の軟弱地盤は改良を行います。開発事業区域の周囲や各宅地に擁壁工事を行い、平坦な宅地を造成します。開発事業区域外には土砂が流出しない計画とします。隣接の民地に雨水や汚水が流れることはありません。道路、公園、污水排水施設、雨水排水施設、調整池などの公共施設の構造物設置工事を行います。汚水は公共下水とし、都市ガスを敷設します。新設の電柱は宅地内に設置します。警察・道路管理者の指導に従い、安全対策施設等を設置します。

■道路計画

幹線道路

新設する幹線道路は、国道 168 号と東小学校横の幹線道路を、東西方向に緩やかに S 字カーブしながら結ぶ平面線形です。東西に 2 つの交差点を新設します。



国道 168 号の新設交差点 標高約 119m

東小学校横の幹線道路の交差点 標高約 149m

新規の幹線道路の高低差は約 30m、最大縦断勾配は約 5.6%

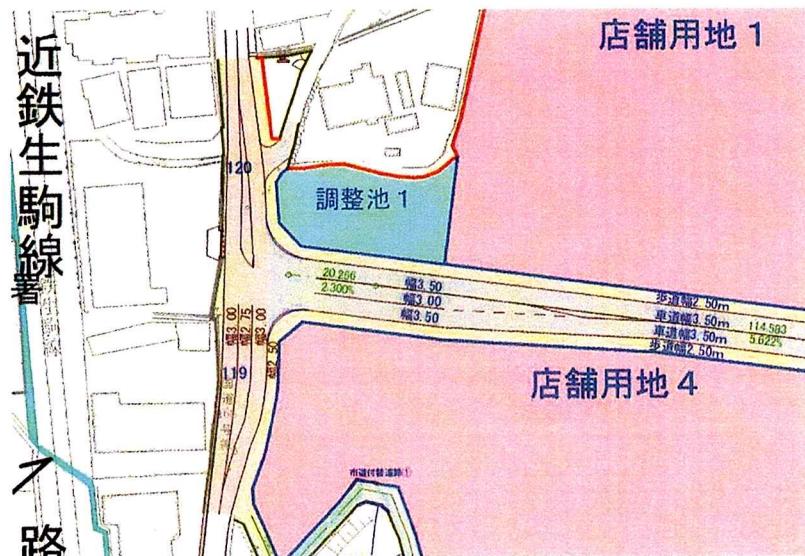
全幅 12m [片側 1 車線 (幅員 3.5m)、両側歩道付 (幅員 2.5m)]

指導要綱・開発技術基準では、幹線道路の幅員は 9m 以上となっていますが、歩行者の安全を確保するために歩道を両側に設け、幅員 12m の幹線道路としました。

幹線道路の交差点計画

行政協議により、交差点計画は以下の形状になりました。今後、さらに詳細な協議を行います。

国道 168 号との交差点では、北行きと南行きに右折レーンを設置します。国道 168 号の東側には歩道も設けます。



東小学校横の交差点では、右折レーンを設置してしまうと児童が 3 車線を横断することになり、かえって危険性が増します。児童の横断距離を短くするため、右折レーンをあえて設置せず、横断歩道の長さを短くします。そして、歩道に歩行者のたまり場を広めに確保することとなりました。歩行者を優先にするという判断です。



街区道路

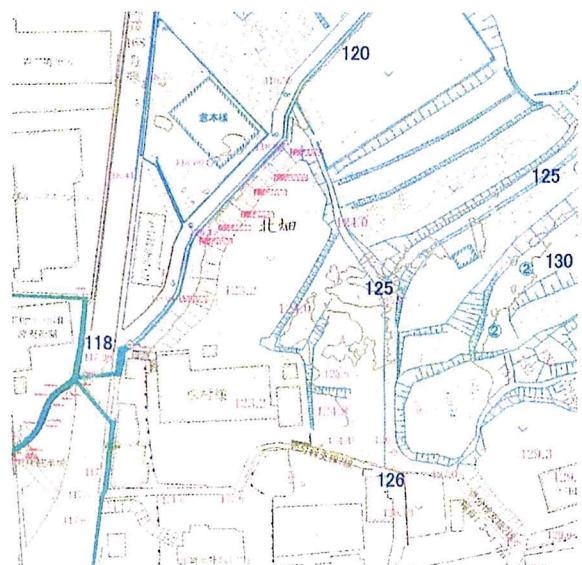
新設の街区道路の幅員は、6mを標準とします。

行き止まり道路を採用せず、災害時の避難経路や緊急車両の通行を重視し、ループ道路を基本とした街路計画としました。

交差点は、事故が起こりにくいまちを目指して、安全性の高い「T字路」を採用しました。電柱・防犯灯は宅地内に設置するため、道路全幅が有効幅員となります。

現道の改良計画（1）

現況図



計画図



国道から北脇に向かう農道の延長を短縮し、縦断勾配 9 %以下の道路に改良します。

現道の改良計画（2）

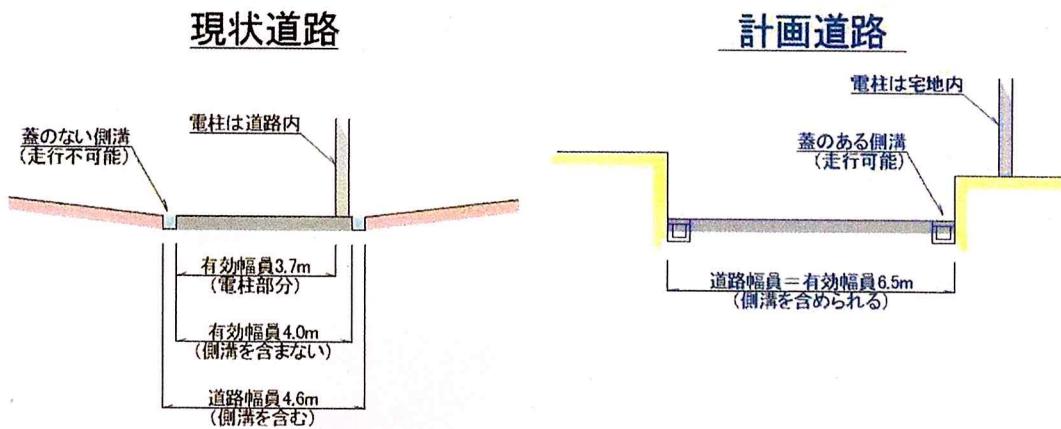
市道壱分線支線 15 号（通称、「出合の坂」、「めがね坂」、「猫屋敷の坂」）の道路改良計画をご説明します。下図と右図、次のページに現況図と計画を記しています。

この市道は、昔は幅員 1.8m の里道であったものを、生駒市が里道の左右の土地所有者から土地を譲ってもらい拡幅整備したものです。側溝を含む全幅約 4.6m、通行可能な有効幅員は約 4.0m です。道路内に電柱があり、その箇所の有効幅員は約 3.7m となっています。幅員がやや狭いため、車両が離合しにくい状況です。側溝には個人が生駒市の許可を得ずに好意でグレーチングや蓋を設置しておりますが、道路構造物としては認められていないため、グレーチングや蓋を有効幅員に含めることはできません。また、この市道の縦断勾配は、建築工房ナカイ様の建物から下は約 1.2% ですが、そこから上は約 1.4% の急勾配となっております。坂道の頂上手前は短区間で S 字にクランクしているため、自動車の運転がしにくく、脱輪している事例もあるようです。

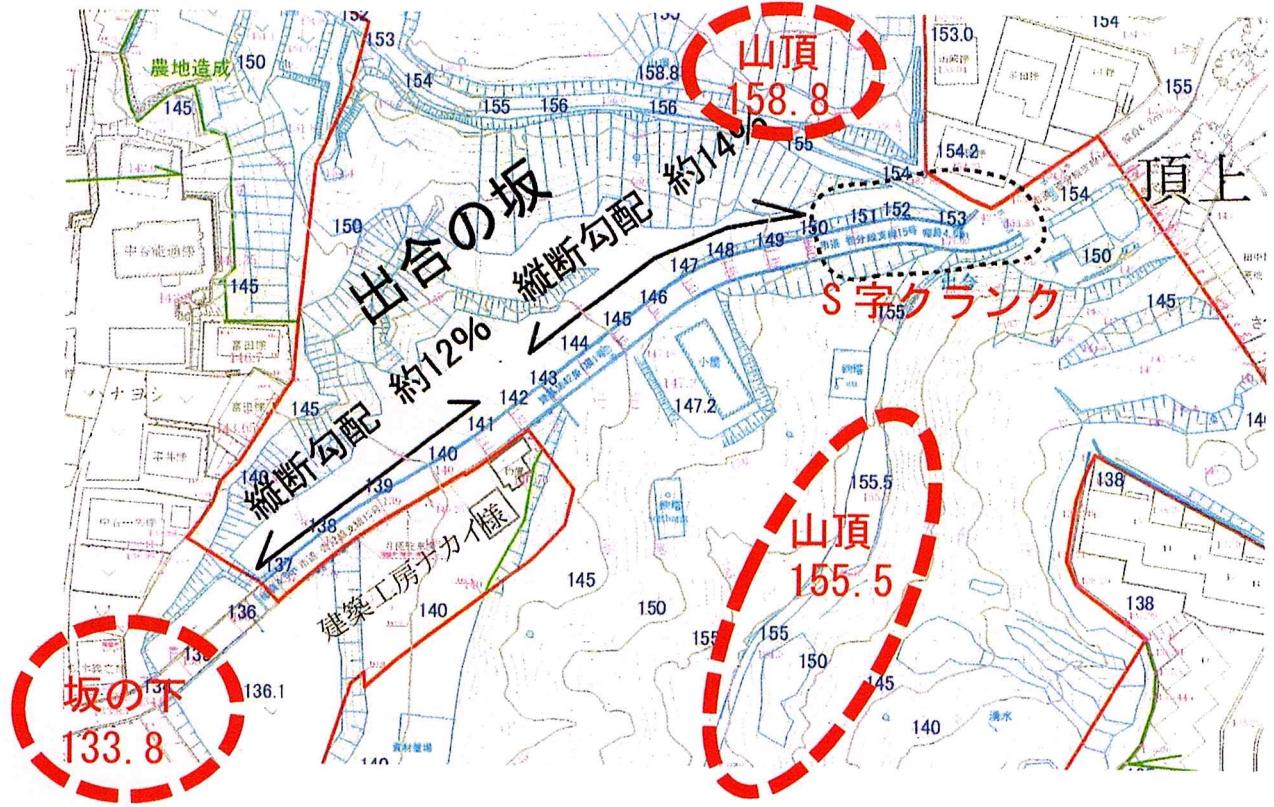
弊社の事業計画地は、この市道を挟んだ両側にあります。都市計画法施行令第 24 条では、開発で造る「道路の縦断勾配は原則 9% 以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12% 以下とすることができる。」とされております。そのため、現状の縦断勾配のままでは開発道路とすることは認められていません。弊社は開発道路を造りますので、現状の道路線形のまま拡幅工事のみをすることはありません。弊社がこの市道を開発道路として改善する場合は、同条に適合する必要があり、その場合、道路の延長を長く取り、縦断勾配を緩くするしかありません。

そこで、弊社は、道路延長を伸ばし、縦断勾配を緩くし、かつ有効幅員を 6.5m に拡幅する計画を検討し、生駒市と警察に相談しました。その結果、歩行者優先の観点から、車両の速度を減速させるという考え方のもと、「道路の曲がる箇所はしっかりと曲げ車両の速度を減速させること」、「交差点は直角な T 字にして車両を徐行させるような平面線形にすること」という指導を受け、本計画図のとおりとなりました。

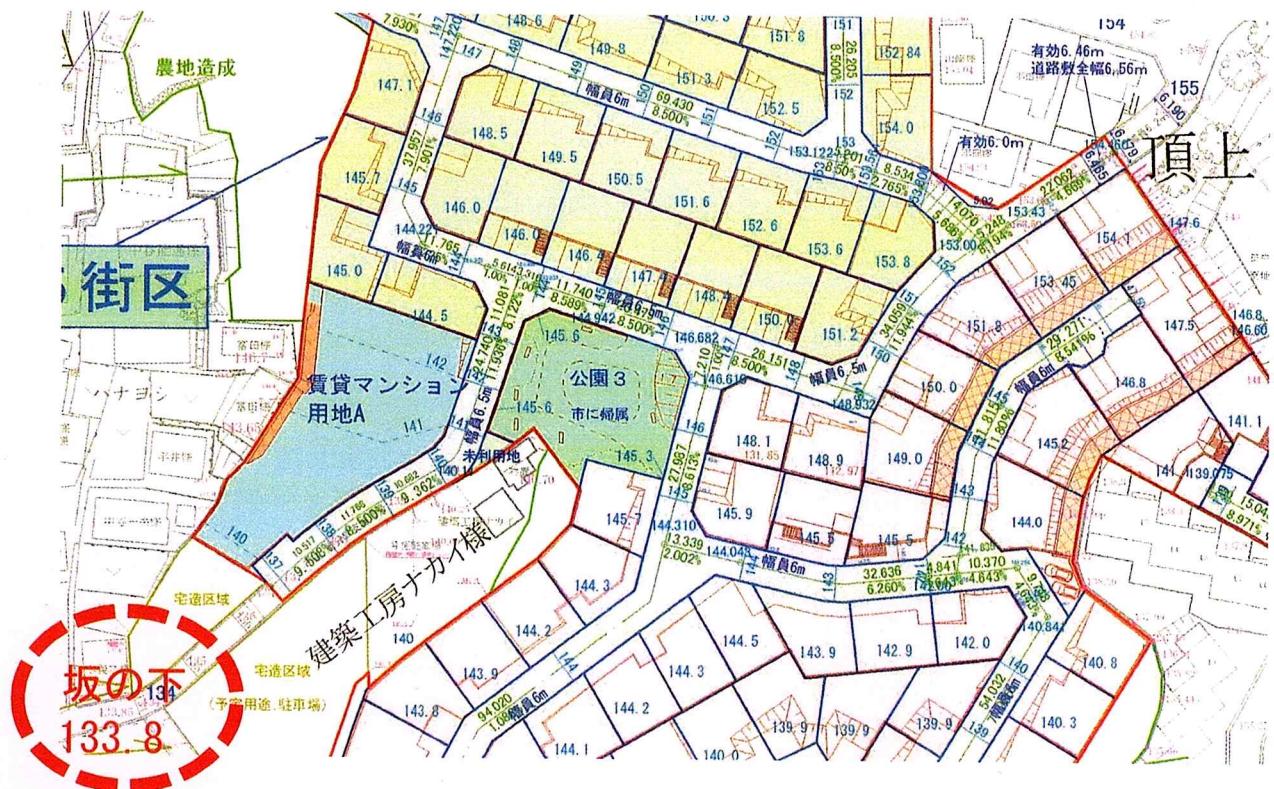
開発の技術基準では、道路幅員は 6.0m 以上と規定されておりますが、この路線は、特別に 6.5m の幅員としました。また、電柱は宅地内に設置しますので、道路の全幅が有効幅員となります。



現況図



計画図



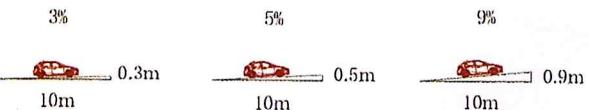
現況



計画



縦断勾配の解説



例：オーナーズヒル東生駒の東西道路
が9%の縦断勾配

道路の基準

縦断勾配 9%以内

(小区間のみ12%まで可)

※技術基準を超える開発道路は
造ることはできない

都市計画法施行令第24条

道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。



出合の坂道（縦断勾配 14%）の現状



出合の坂道（縦断勾配 14%）の現状

現道の改良計画（3）

市道 壱分線支線 1号（明ヶ岳と出合の坂の頂上を結ぶ幅員 2～3 m の現道）は、次のように改良します。

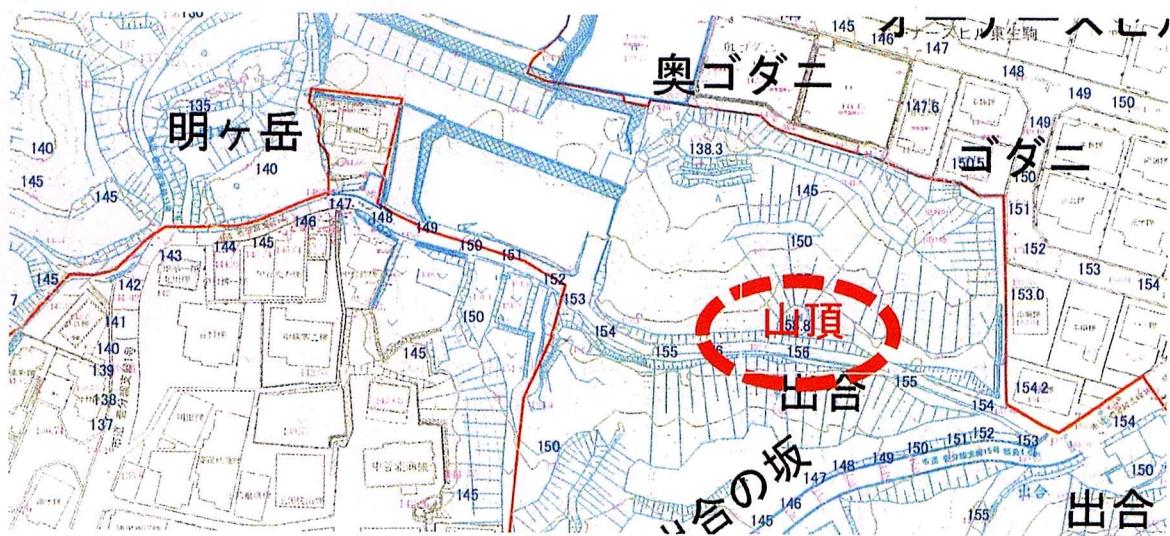
現在、この現道の明ヶ岳付近では、中谷様・中嶋様・黒田様のご自宅前から東行きが縦断勾配 12%以上の急勾配となっています。そこからさらに東側に、標高 158.8m の山頂があります。

出合の坂の下の標高は 133.8m であり、坂の下とこの山頂との高低差は約 25m もあります。この付近は非常に急峻な地形となっております。

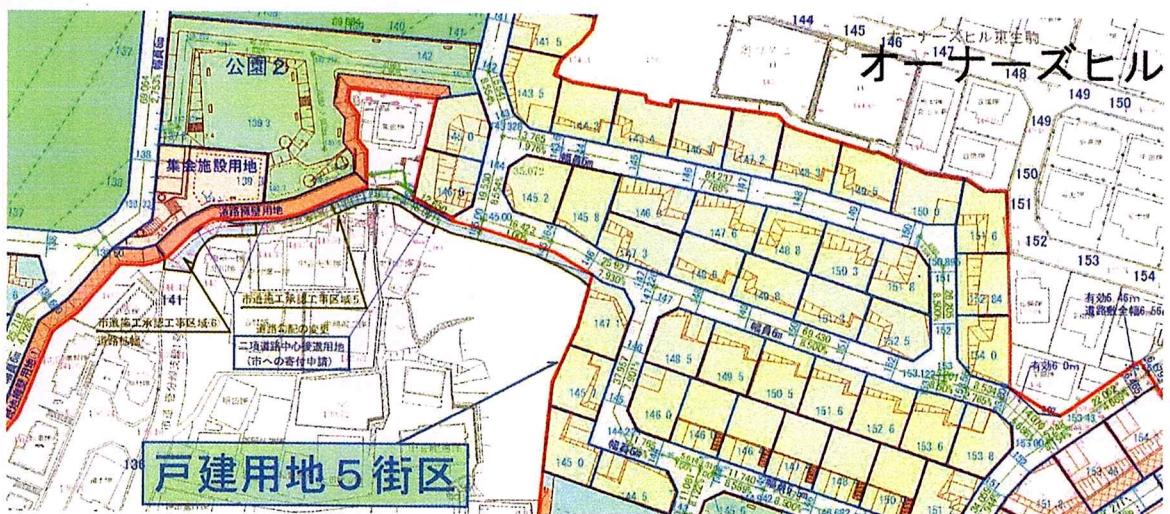
本計画では、高い地点と低い地点の高低差を小さくし、安全なまちにし、造成を現実的に可能にするため、周囲高さを造成により調整します。具体的には、この山頂付近を切土し、高さを 8 m 下げます。さらに、中谷様・中嶋様・黒田様にご協力いただき、現

道を下げます。これにより、この道路は幹線道路とつながることができるようになります。

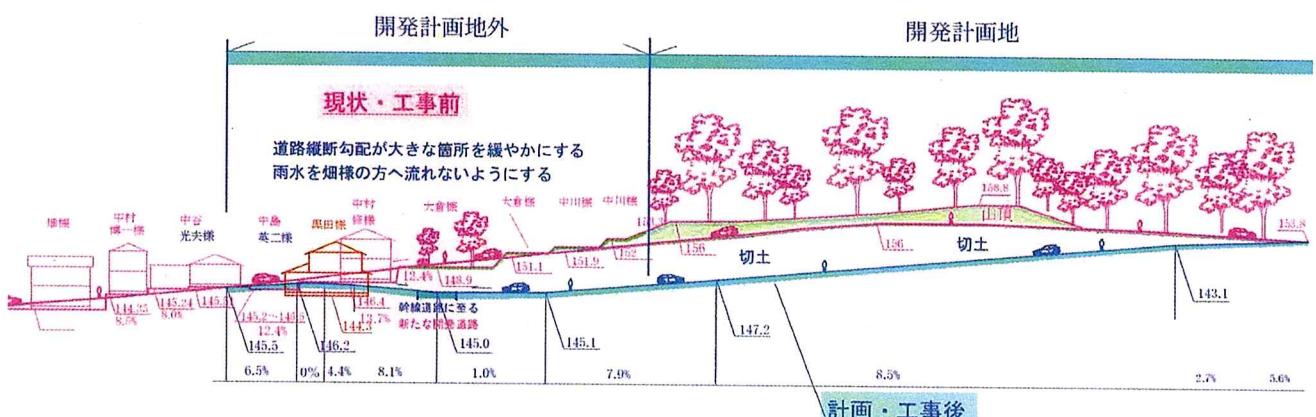
現況図



計画図



市道壱分線支線1号(621-1、622の北部)道路縦断図(東西方向)



今後、この計画をもとに、安全対策施設も含め、詳細な行政協議を進めさせていただきたいたいと考えております。

■調整池計画・洪水対策・雨水排水計画

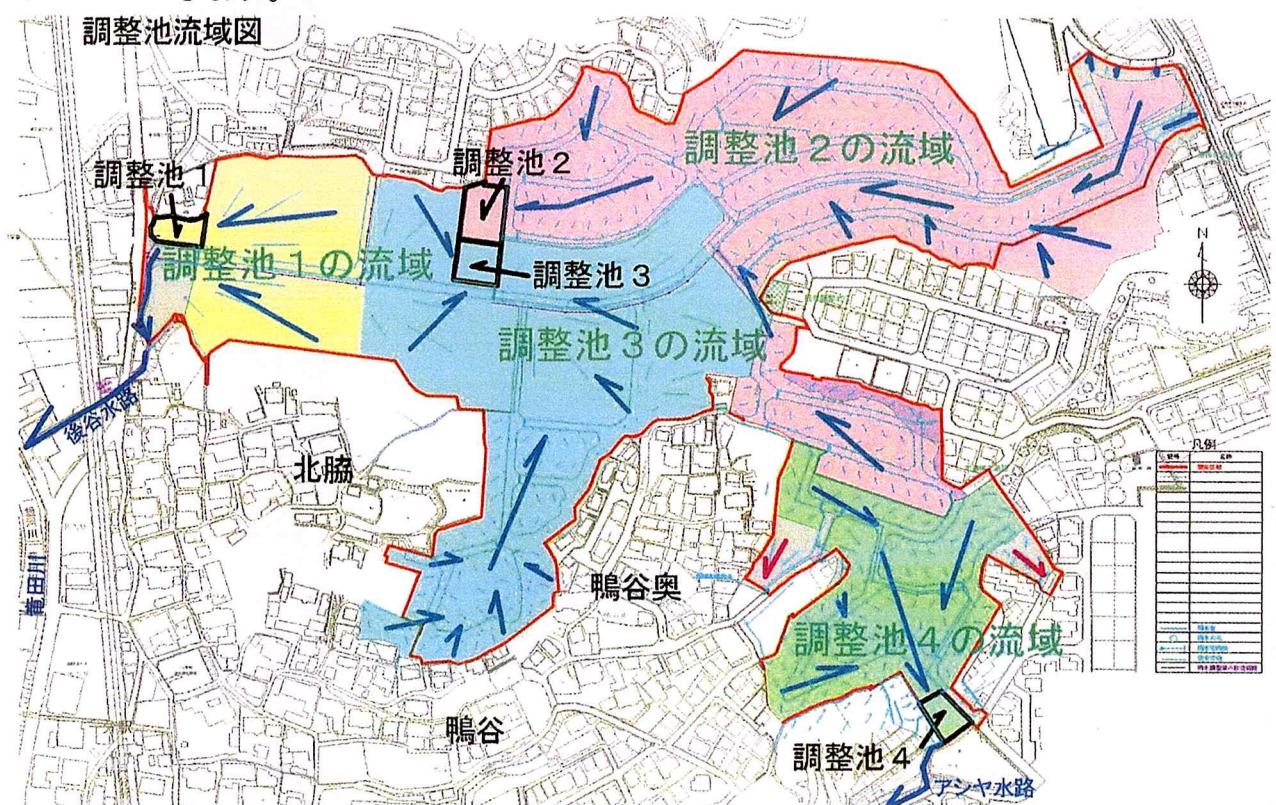
開発事業において、調整池は非常に重要な防災施設です。山林・農地には保水機能があります。これらの開発を行うと、一般的に地面にしみ込む雨水の量が減って、その地区から流れ出る水の量が増え、この開発区域より下流の川では洪水の危険性が高くなります。これを抑えるのが調整池です。調整池は下流の水路や河川への負担を軽減します。本計画では、調整池を4ヶ所設置します。（「調整池流域図」参照）

黄色着色の調整池1の流域の雨水は、調整池1に流入します。調整池2～4も同様になります。

調整池1～3の放流先は、後谷水路です。国道168号付近の後谷水路を改修し、断面を大きくします。調整池4の放流先は、アシヤ水路です。アシヤ水路の断面は十分な大きさなので、改修を行う必要はありません。後谷水路とアシヤ水路とともに、竜田川に流入しています。

調整池の位置と放流先は、現況の地形と水路の状況を十分に調べ決定しました。造成工事により排水勾配を変え、周囲にとって安全な雨水排水計画を立案しました。北脇・鴨谷・鴨谷奥の既成市街地の水路は狭いため、この地区に放流される雨量は最小限にしました。

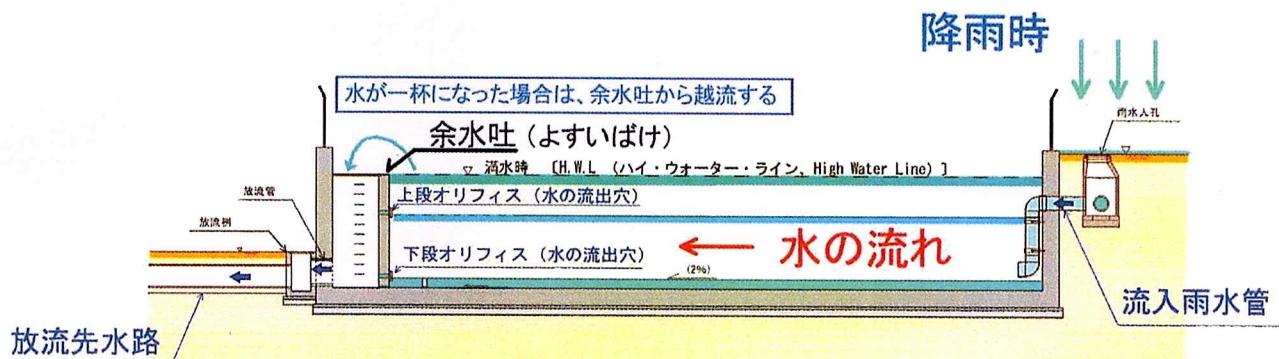
この計画により、事業計画区域外の円田・北脇の住宅地に直接流れている雨水も処理することができます。



調整池はコンクリートの箱のような構造で、雨水を一時的に溜める水槽です。晴天時は空の状態で、降雨時に雨水を溜めます。調整池の上流に流入水路を設け、下流に流出

水路を設けます。最下流は竜田川になります。調整池の下流側のコンクリートに「オリフィス」という約 $10\text{ cm} \times 10\text{ cm}$ の小さな穴を設けます。オリフィスのサイズを小さくすることで、上流から流入してきた水量よりも、下流に流れる水量を減らすことができます。その流入量と流出量の差の水量が、調整池に溜まり続けます。その溜まった分が、山林等の保水機能の代わりとなります。調整池の貯水量が満杯になった場合は、つまり、設計降雨以上の降雨となった場合、貯水位の異常な上昇を防止するために、余水吐（よすいばけ）を設けることで調整池があふれないようにします。余水吐は自由越流式とし、確実に洪水処理が行えるよう安全な構造となっています。

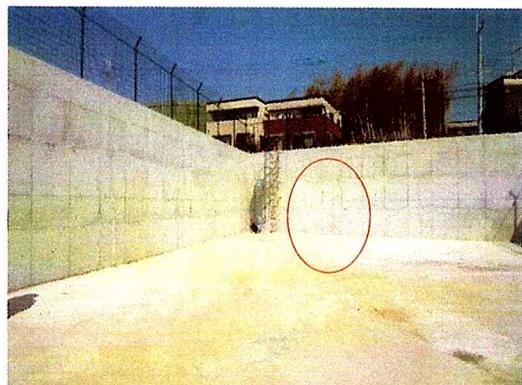
「大和川流域調整池技術基準、平成30年3月、奈良県県土マネジメント部河川課」、その他の奈良県の基準により、必要調節容量、許容放流量、オリフィスの数とサイズ、その他すべての事項を決定し、奈良県県土マネジメント部河川整備課が審査・許可を行います。



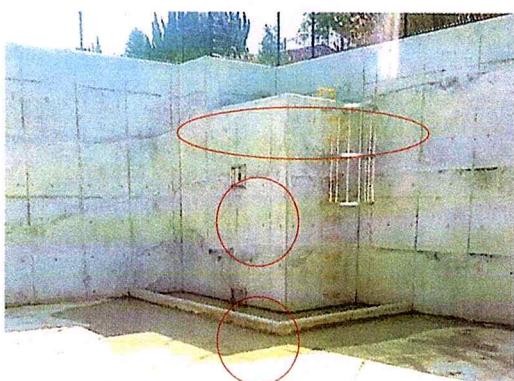
調整池の構造



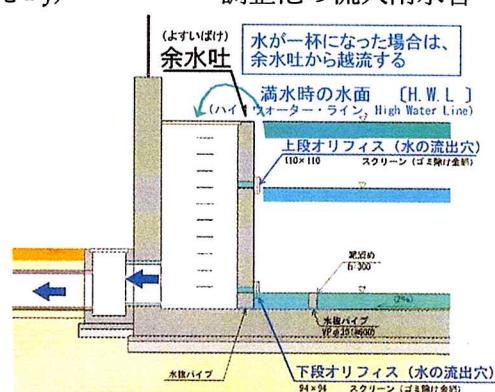
調整池（弊社施工事例、大和郡山市柳町開発PJ）



調整池の流入雨水管



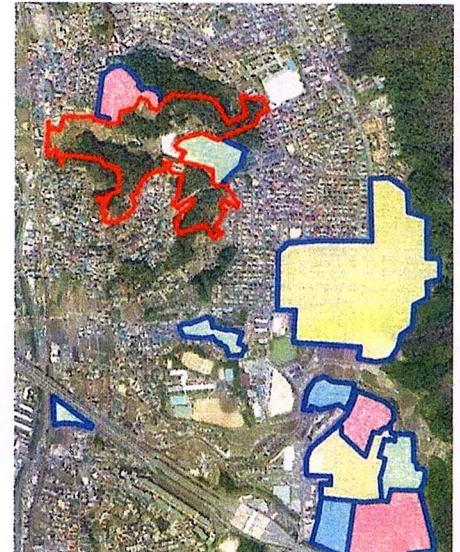
オリフィスと余水吐（よすいばけ）



オリフィスの構造

本計画では、通常の調整池に加え、後谷にある二つのため池（後谷奥池・後谷口池）の治水効果を上乗せした調整池を整備します。

参考までに、調整池が設置されているまちは、右図のとおりです。



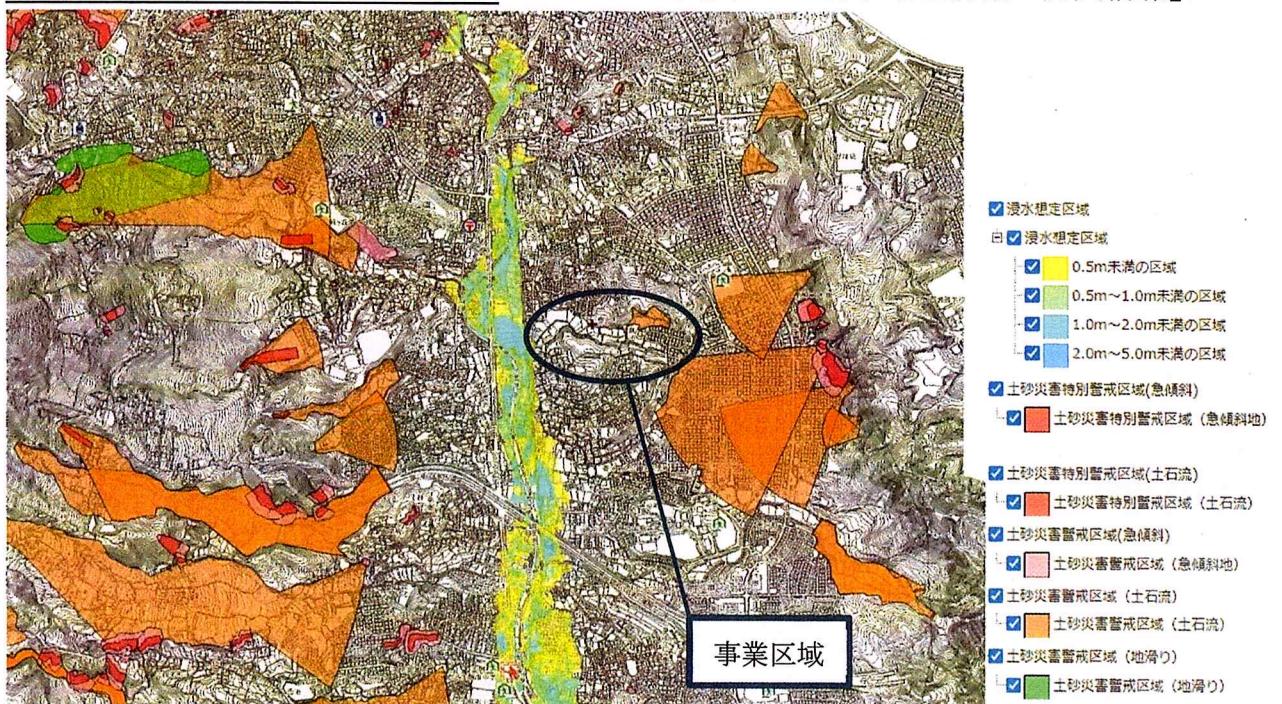
■ 防災計画

事業区域内には、砂防指定地、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別計画区域、浸水想定区域は含まれておりません。奥後谷とさつき台1丁目の一部は土砂災害警戒区域に含まれておりますが、宅地造成工事により山の頂上部を切土し、谷部を盛土し、今後土砂災害が発生することのない緩やかな地形に造成するため、危険性を解消できるような開発計画となっております。

宅地造成工事完了後の宅地や公共施設は高い安全性を有し、防災に配慮した公園などのオープンスペースを確保しております。

土砂災害・洪水ハザードマップ

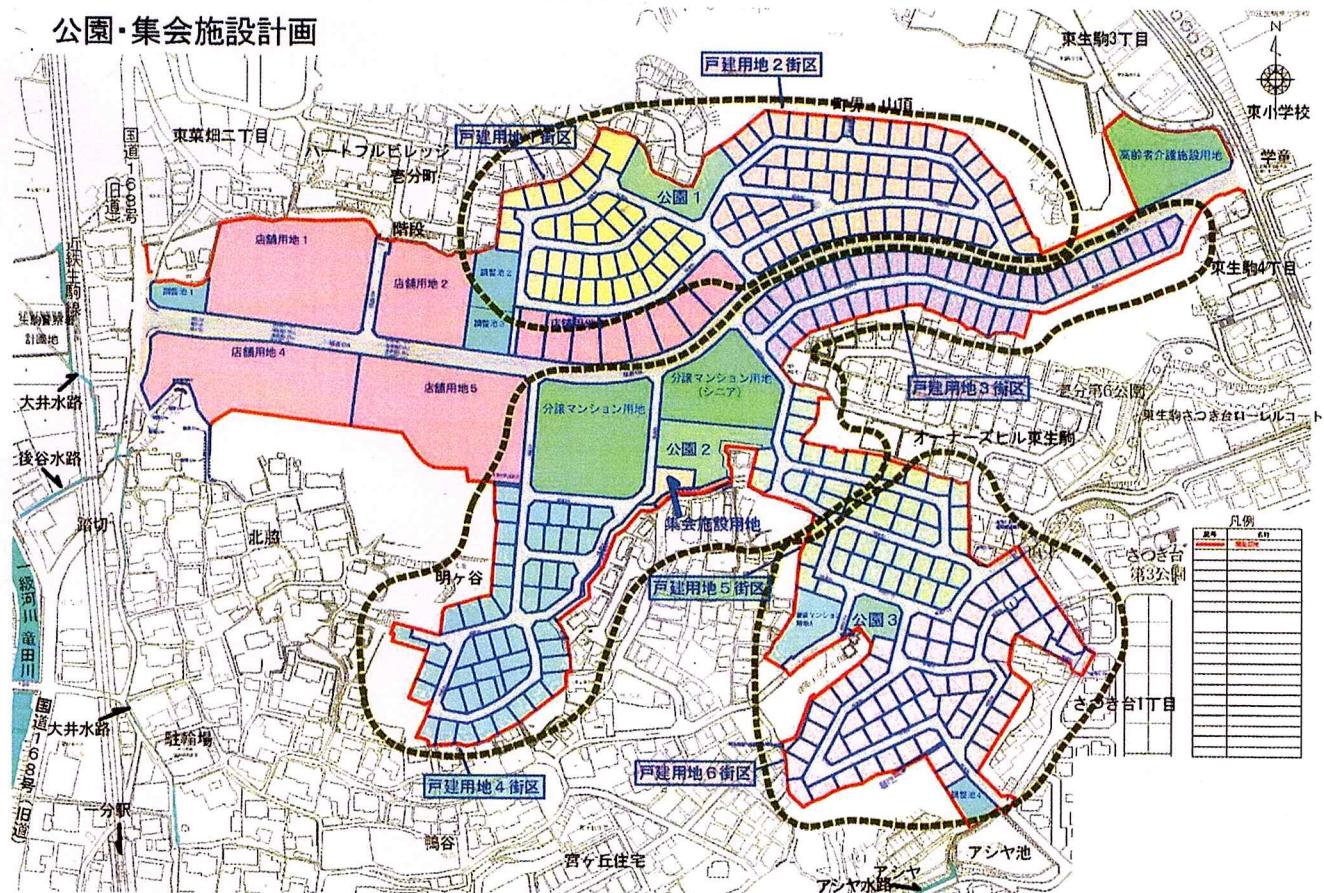
出典：「生駒市地理情報 防災情報」



■公園計画・集会所計画・

公園は、子どもの成長と体験の場、大人の交流の場、災害時のオープンスペースとなることから、街区ごとに3ヶ所に配置しました。全ての公園が道路と長い延長で接しているため、開放的な空間を演出することができます。中央の公園を最大にして、そこに隣接して集会所用地を設置し、地域交流と防災拠点の場としました。

公園・集会施設計画



■農業水利との調整

開発地からの雨水の排水路と農業用水との関係において、別途、農家組合、大井水利組合、アシヤ水利組合との調整を行います。

■関係法令の遵守

以下の法令を遵守します。

都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法、奈良県開発許可制度等に関する審査基準集、生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱、道路法、水道法、下水道法、特定都市河川浸水被害対策法、奈良県大和川流域における総合治水の推進に関する条例、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法、騒音規制法、大気汚染防止法、土壤汚染対策法、屋外広告物法、景観法、農地法、民法、その他関係法令。

■工事中の交通安全対策

工事の内容、工事工程、工事安全対策、工事車両の通行経路、作業時間などは、申請の進捗に応じて、工事に先立ち、自治会および周辺住民にご説明させていただきます。また、工事中の安全対策については、生駒警察署、生駒市、奈良県から指導を受け、安全に配慮した対策を講じます。

■宅地開発等に伴う交通安全対策

交差点計画、信号機設置計画、区画線計画、交通規制計画、交通安全対策、街路灯計画等について、奈良県警察本部、生駒警察署、道路管理者と協議します。

■自治会

当該区域は山林・農地が大部分を占めており、住居がない部分においては、どの自治会にも属しておりません。当該区域の戸建住宅地において、周辺の自治会に属することなく、新自治会を発足させます。

■学校区

小学校・中学校の通学区域については、分譲開始前に生駒市と協議することとなっております。

■町名変更、住居表示実施

現在の町名から、例えば「福禄台 1 丁目」、「福禄台 2 丁目」、「福禄台 3 丁目」などと町名を変更し、さらに何番何号という街区方式による住居表示を実施し、誰にでもわかりやすい住所となるよう生駒市に要望しております。

■最寄り駅

- ・近鉄生駒線「一分」駅から当該区域の西側まで、約 280m、徒歩 4 分
 - ・近鉄生駒線「一分」駅から当該区域の東側まで、約 990m、徒歩 13 分
- 区域全体が最寄り駅から徒歩圏となっております。

■事業工程

奈良県各種開発事業事前協議申請	2020年 6月 8日
奈良県各種開発事業事前協議完了	2021年11月25日
生駒市予備協議申請	2021年12月24日
生駒市予備協議完了	2022年 1月 6日
生駒市各課協議申請	準備中
生駒市事前協議申請	未定
奈良県開発許可申請	未定
奈良県開発許可取得	未定
造成工事着工	未定
造成工事完了	未定

※現在、奈良県各課・生駒市各課・警察と協議中のため、本計画は変更が生じる場合があります。

今後の住民説明は、自治会と協議のうえ進めてまいりたいと存じます。また、進捗状況も随時ご報告申し上げます。

隣接の住民には、自治会とは別に、弊社がご訪問しご説明を行います。

これらの説明・協議内容は、生駒市に随時報告いたします。

以上