

(仮称) 東部丘陵地青谷地区土地区画整理事業 開発基本計画に関する説明会

2023年4月26,29日

三菱地所株式会社

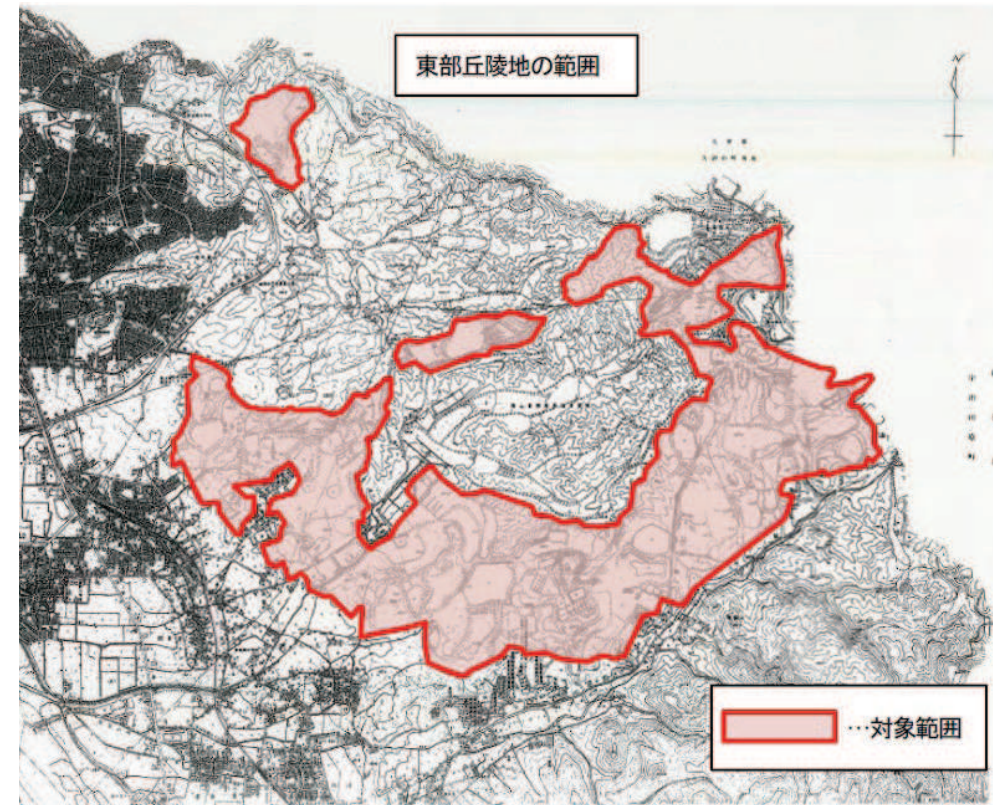
0 説明会次第

1. 出席者紹介
2. 開発基本計画に関する説明
3. 質疑・応答

0 主旨説明(1/3)

①城陽市東部丘陵地まちづくり条例とは

城陽市域の東部に広がる約420ヘクタールの広大なエリアである東部丘陵地において、山砂利採取が市民生活や市のまちづくりに与えてきた影響や、新名神高速道路を活かした広域交通の利便性を踏まえ、計画的な緑の再生に配慮しつつ、産業の活性化や雇用の創出等、市のみならず京都府南部地域の活性化に寄与し、かつ市民等の安心・安全で豊かな生活に還元できる秩序あるまちづくりを進めるため、東部丘陵地における開発事業に対し一定の基準や手続等を定めたものが城陽市東部丘陵地まちづくり条例です。



条例の適用範囲

0 主旨説明(2/3)

②城陽市東部丘陵地まちづくり条例の対象となる開発事業等の対象面積

◆大規模土地取引行為

- 市街化区域……………面積2,000m²以上の大規模土地取引行為
- 市街化調整区域……………面積5,000m²以上の大規模土地取引行為

◆開発事業

●大規模開発事業

(市街化区域又は市街化調整区域であって面積が1ha以上の開発事業)

●一般開発事業

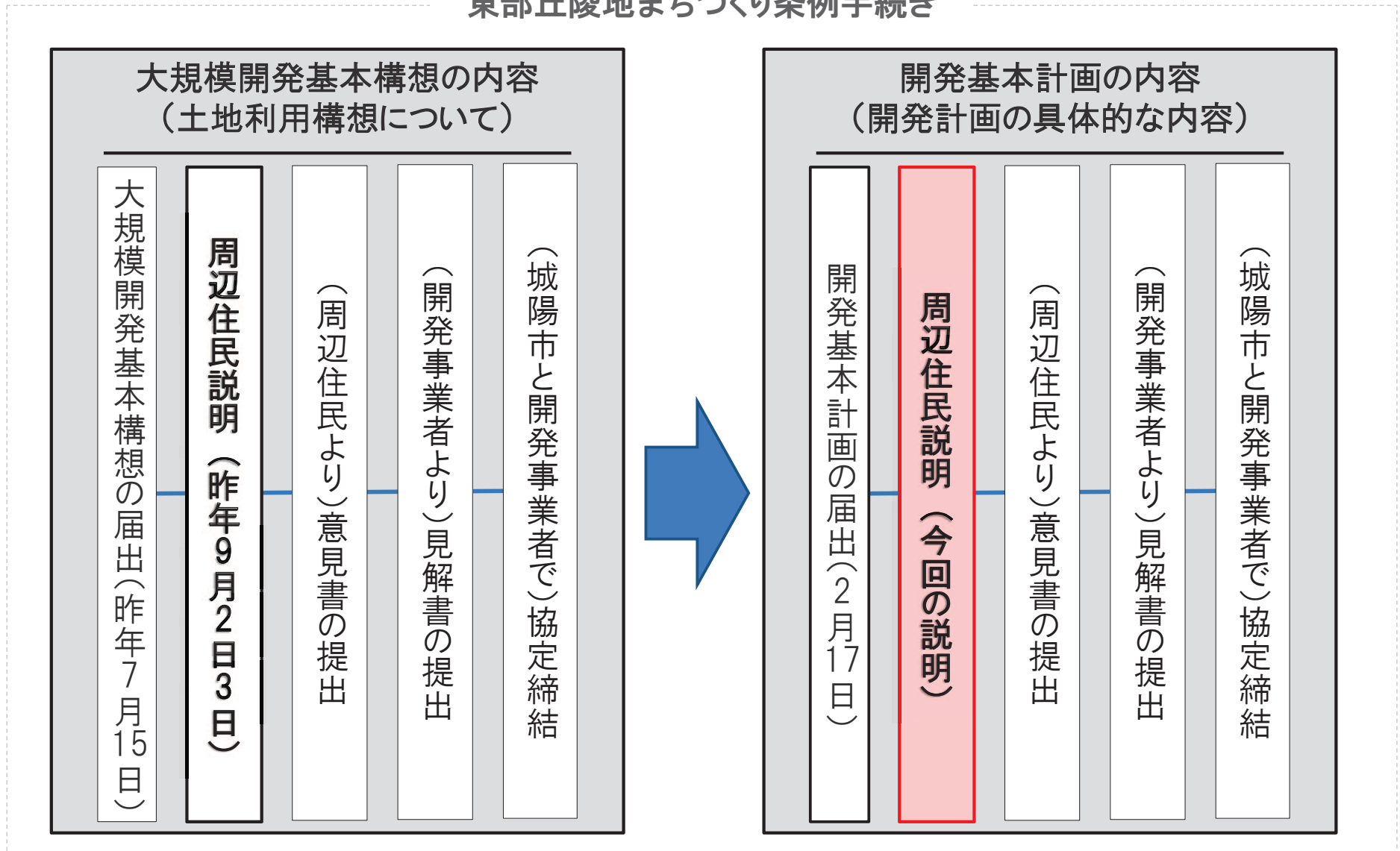
- ・市街化区域……………面積が500m²以上1ha未満の開発事業
- ・市街化調整区域……………面積が1ha未満の開発事業

※本計画は面積が1ha以上の開発事業となるため大規模開発事業に該当

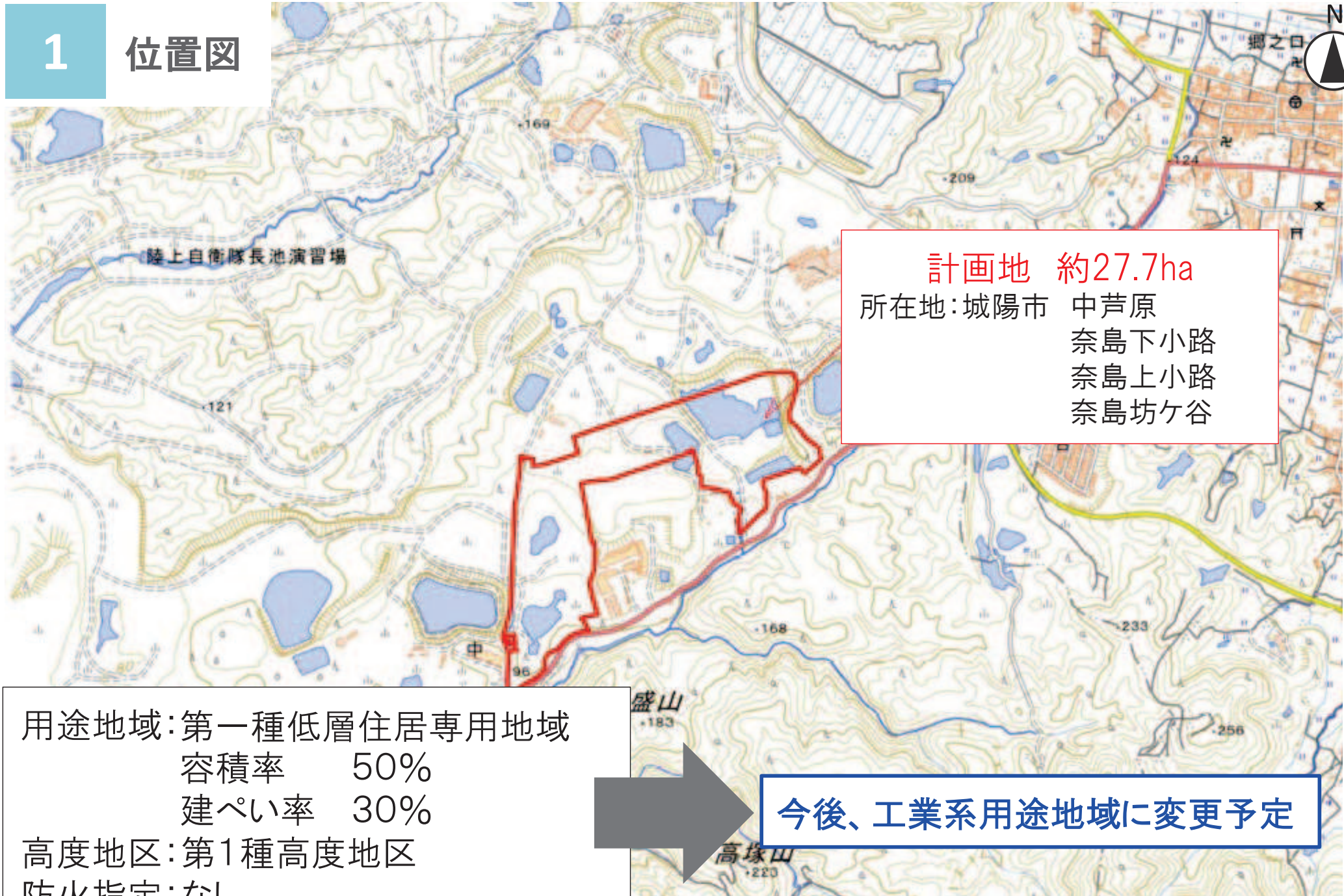
0 主旨説明(3/3)

③周辺住民説明のフロー

東部丘陵地まちづくり条例手続き



1 位置図



2 航空写真(現況)



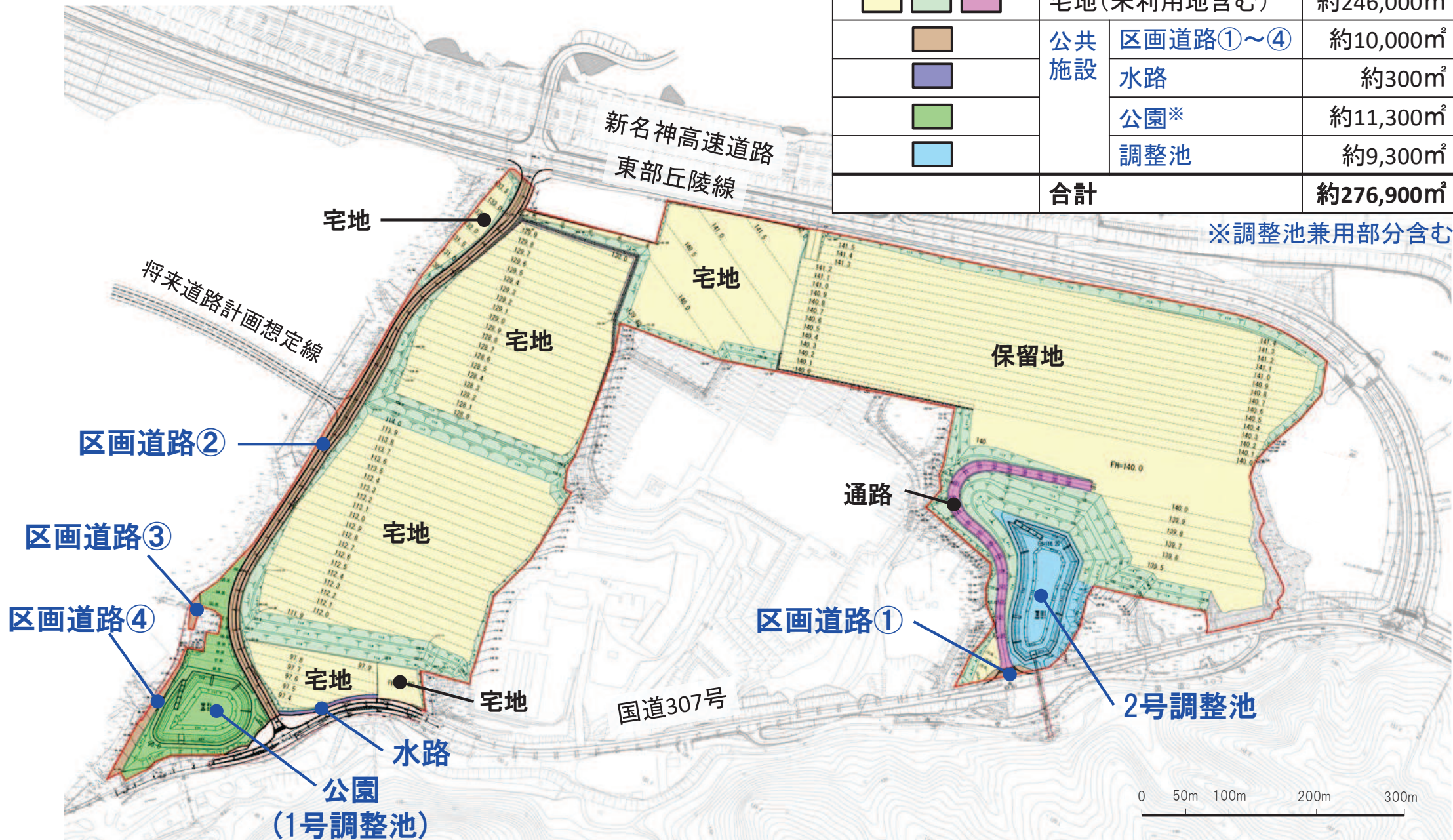
3

開発基本計画
土地利用計画

■土地利用面積

色別	土地利用区分	面積
	宅地(未利用地含む)	約246,000㎡
	公共施設	区画道路①～④
		水路
		公園※
		調整池
	合計	約276,900㎡

※調整池兼用部分含む



3

開発基本計画
造成計画

■造成計画

最大盛土高: 約21m

最大切土高: 約18m

盛土範囲

切土範囲



3

開発基本計画 造成計画(擁壁)

■造成計画(擁壁)

ブロック積擁壁及びRC擁壁でがけ面の保護を行います。

ブロック積擁壁(イメージ)



RC擁壁(イメージ)



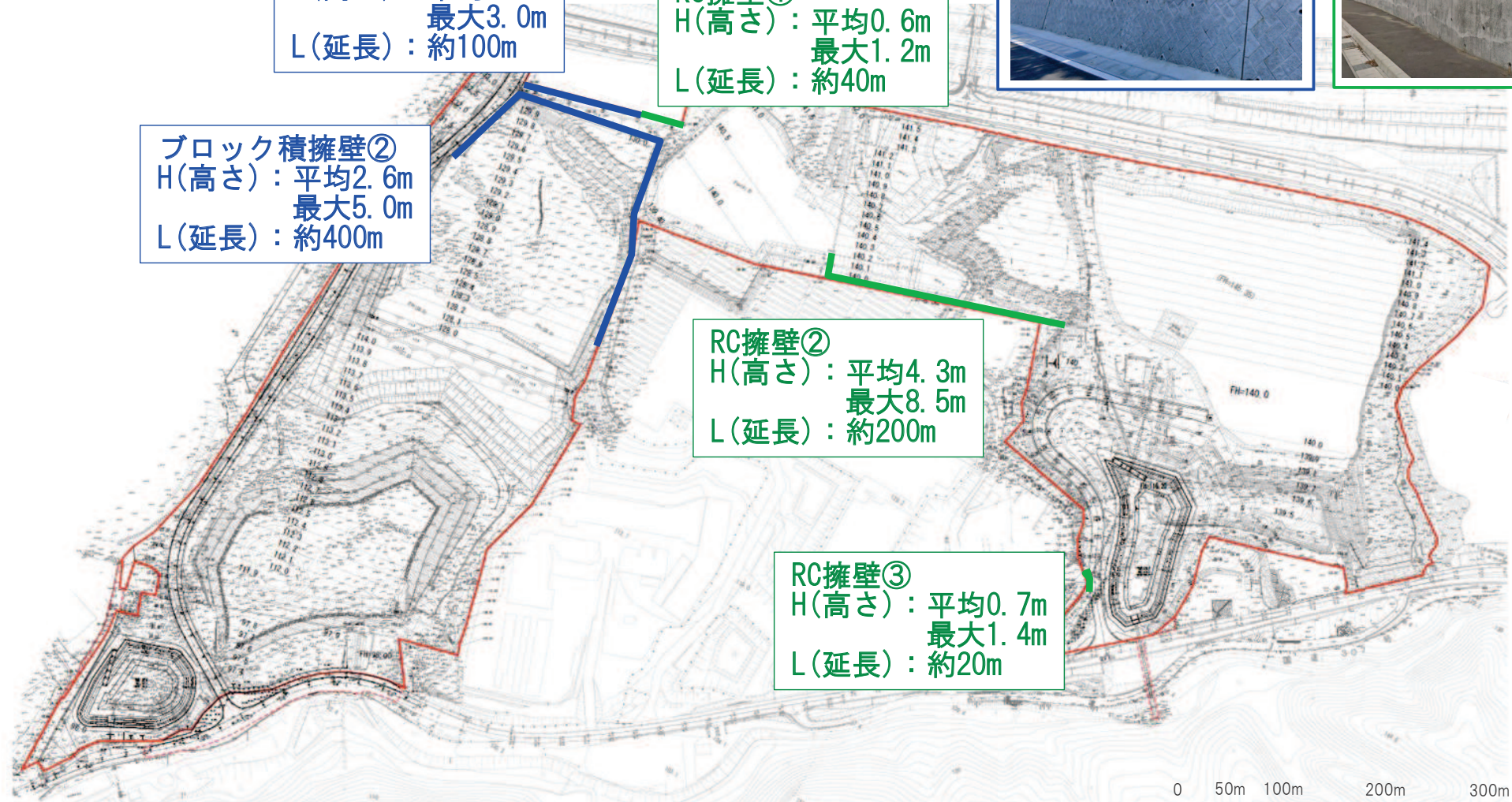
ブロック積擁壁①
H(高さ)：平均1.5m
最大3.0m
L(延長)：約100m

RC擁壁①
H(高さ)：平均0.6m
最大1.2m
L(延長)：約40m

ブロック積擁壁②
H(高さ)：平均2.6m
最大5.0m
L(延長)：約400m

RC擁壁②
H(高さ)：平均4.3m
最大8.5m
L(延長)：約200m

RC擁壁③
H(高さ)：平均0.7m
最大1.4m
L(延長)：約20m

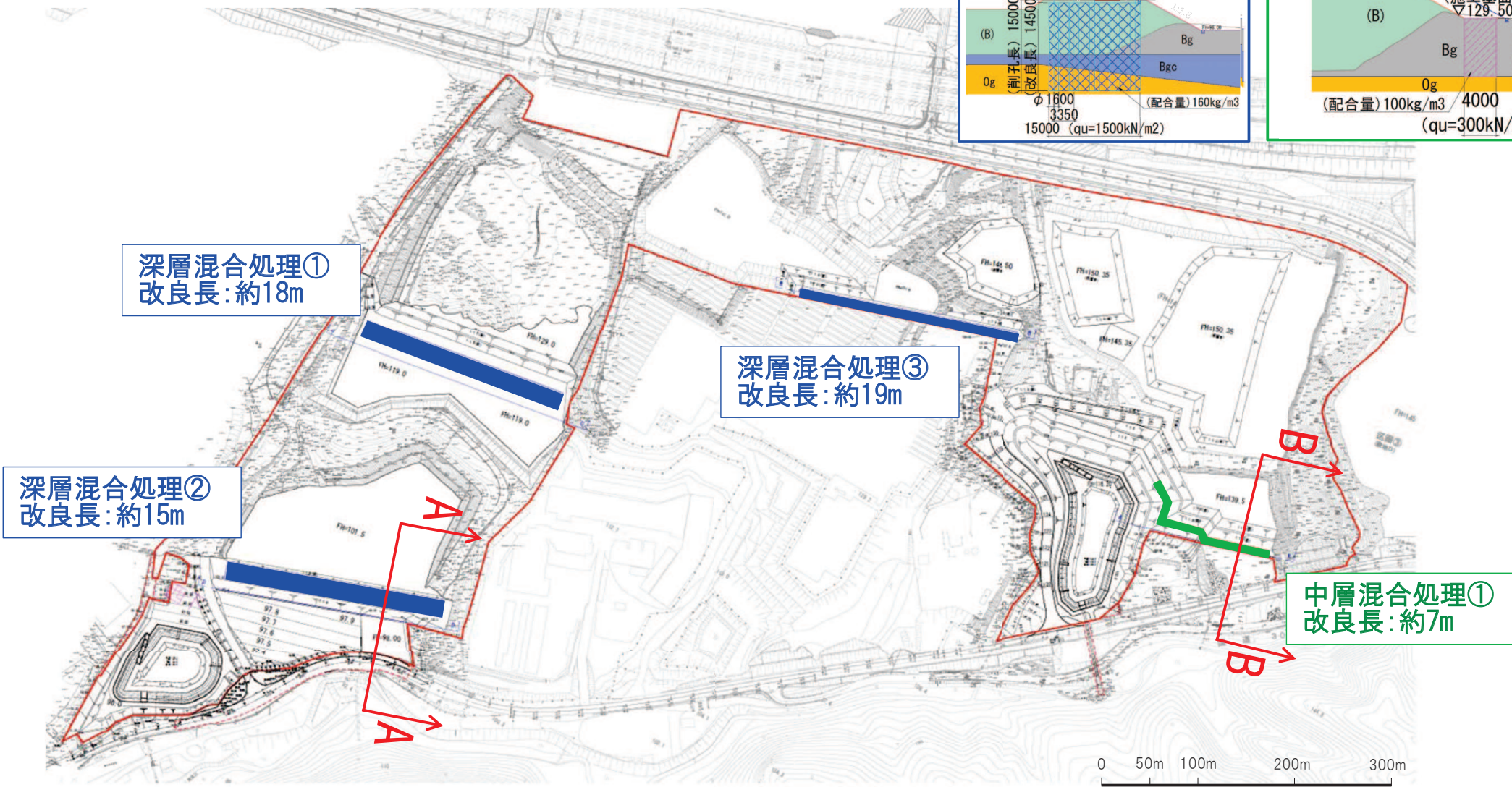
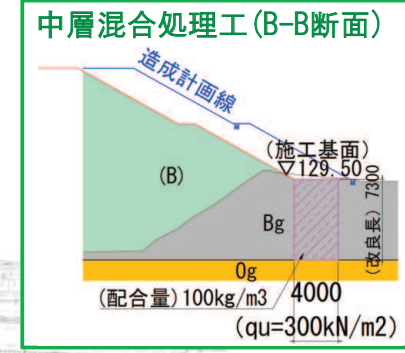
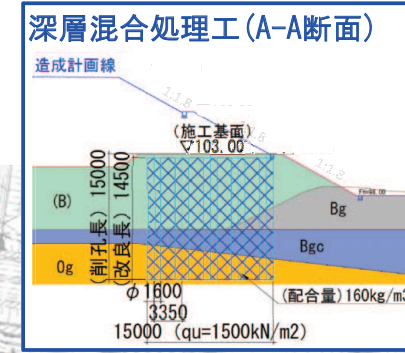


3

開発基本計画 造成計画(地盤改良)

■造成計画(地盤改良)

軟弱地盤対策として地盤改良を行います。



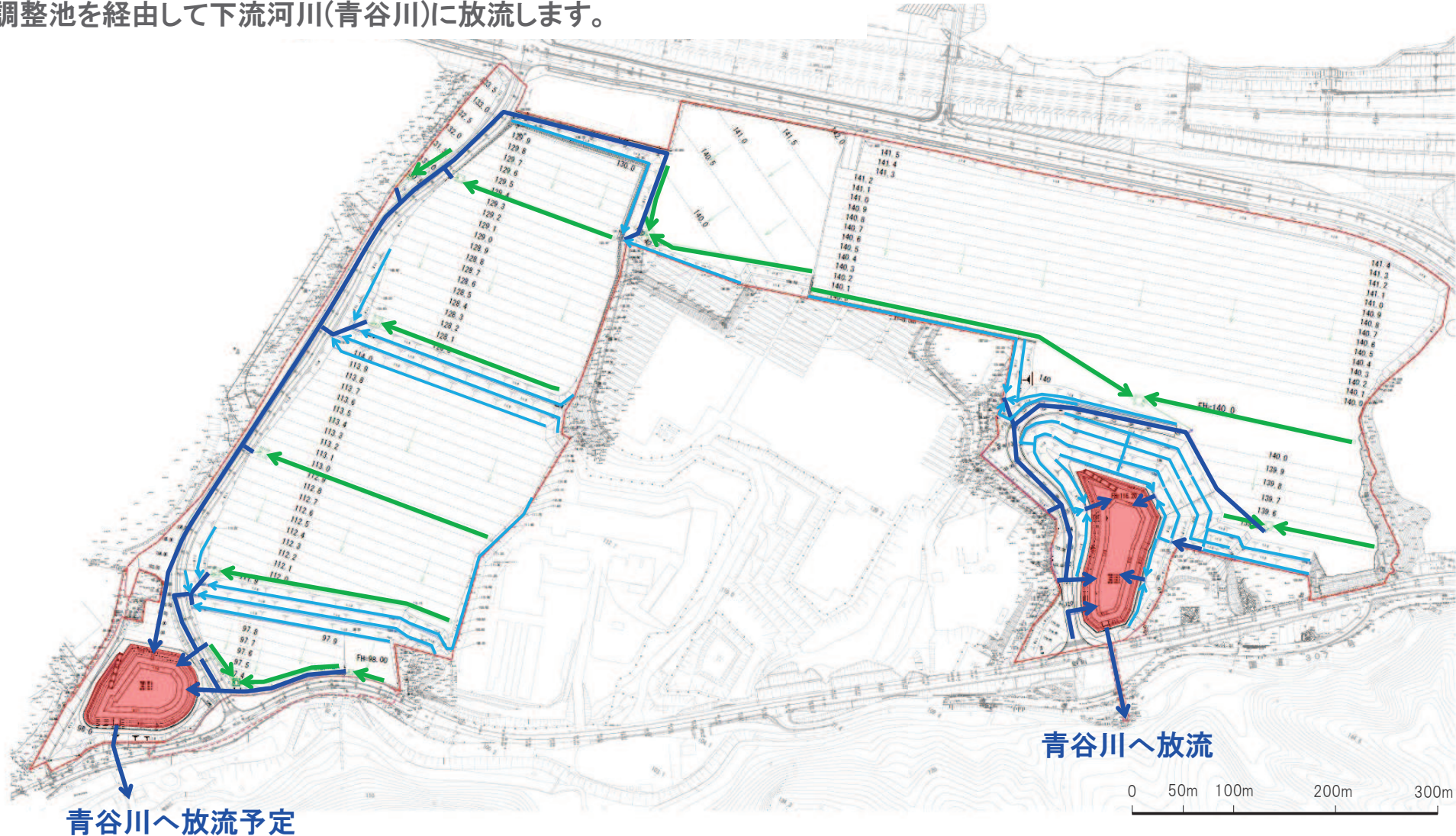
3

開発基本計画 排水施設計画(雨水)

■排水施設計画(雨水)

京都府の宅地造成等規制法施行細則等に基づいた排水施設を計画し、調整池を経由して下流河川(青谷川)に放流します。

- 素掘側溝(300×300~1000×1000)
- U型側溝(240×240~450×450)
- 管渠(φ250~1200)、BOXカルバート
- 調整池



3

開発基本計画 調整池計画(調整池整備の必要性)

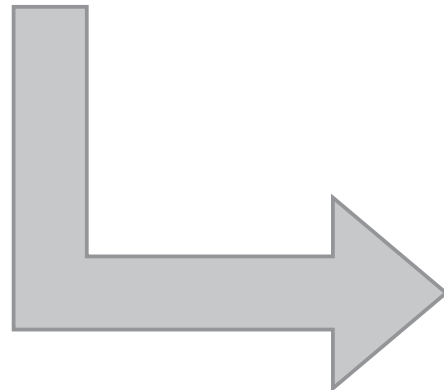
現況



本計画では雨水流出量の増加(雨水流出係数の増加)をもたらすため、災害からの安全な京都づくり条例に基づき、重要開発調整池の整備を行います。

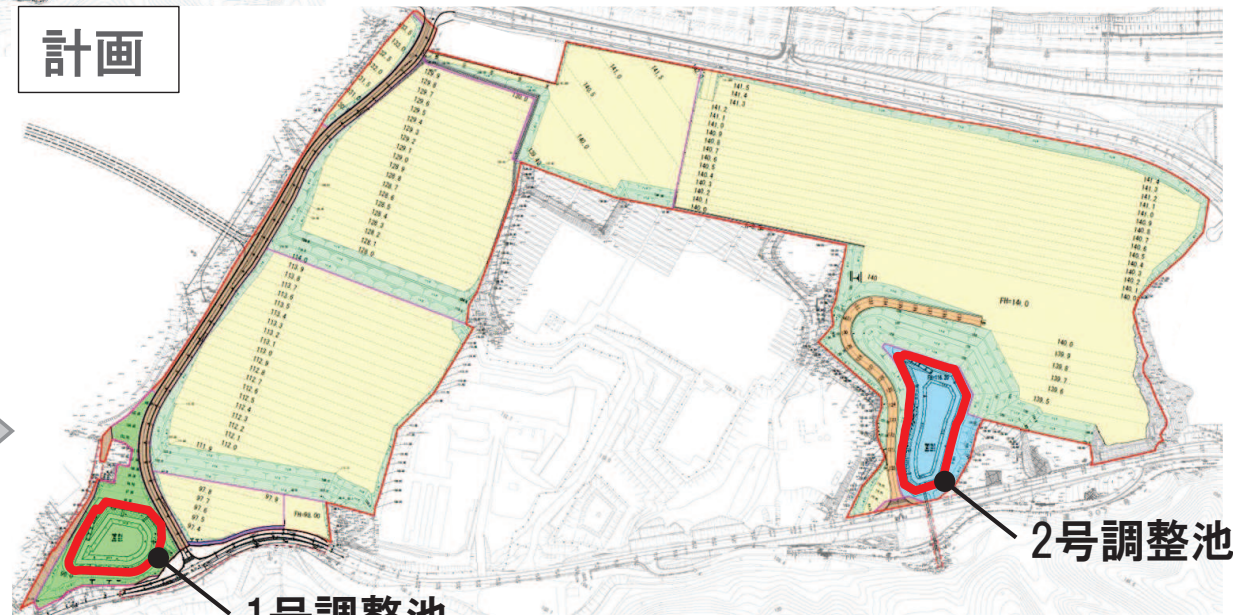
雨水流出係数

現況:0.8



計画:0.9

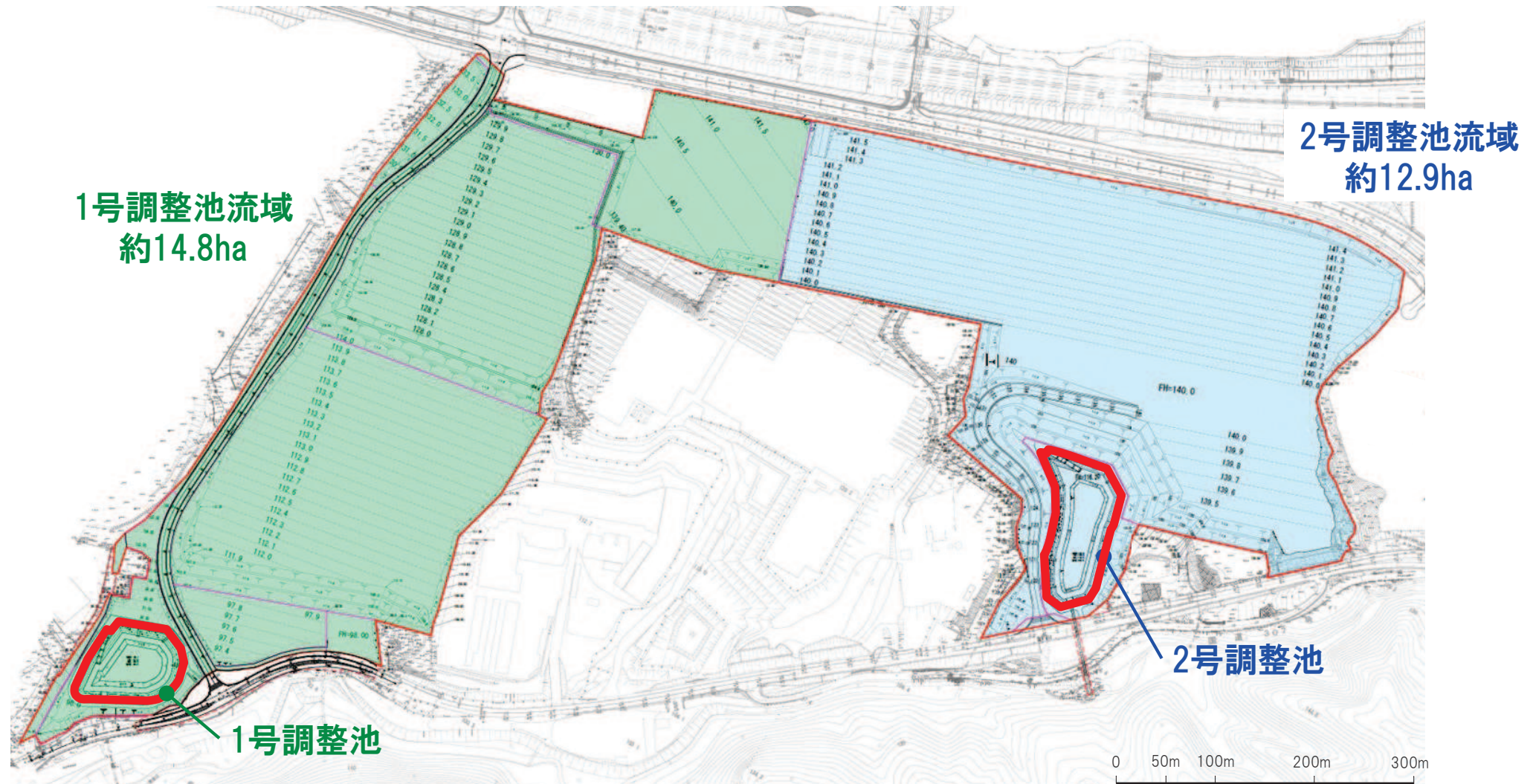
計画



3

開発基本計画 調整池計画(流域について)

本計画地は青谷川流域内に位置しています。
計画地の形状・高低差等を勘案し、東西に流域を分けて2つの調整池を整備します。



3

開発基本計画

調整池計画(用語の定義①)

重要開発調整池に関する技術的基準 同解説
(平成29年7月京都府建設交通部河川課)より

調整池とは

開発に伴って減少する保水機能を補うため、雨水を一時的に貯めて河川への雨水の流出量を調節することにより洪水被害の発生を防止する施設。

許容放流量とは

50年に1回程度の割合で発生が予想される降雨が生じた場合において、重要開発調整池から放流することができる最大の流量。

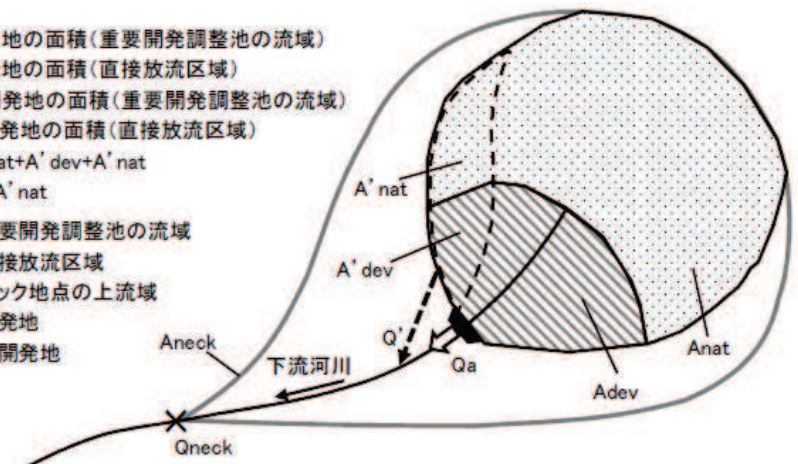
$$\text{許容放流量} = \text{許容放流比流量} \times \text{計画地の流域面積}$$

許容放流比流量とは

下流河川のネック地点における流下能力を、その地点の上流域の流域面積で除して求める。

- Adev : 開発地の面積 (重要開発調整池の流域)
- A' dev : 開発地の面積 (直接放流区域)
- Anat : 非開発地の面積 (重要開発調整池の流域)
- A' nat : 非開発地の面積 (直接放流区域)
- $A = Adev + Anat + A' dev + A' nat$
- $A' = A' dev + A' nat$

- 重要開発調整池の流域
- 直接放流区域
- ネック地点の上流域
- 開発地
- 非開発地



参考図 2.2 流域面積の考え方

3

開発基本計画

調整池計画(用語の定義②)

重要開発調整池に関する技術的基準 同解説
(平成29年7月京都府建設交通部河川課)より

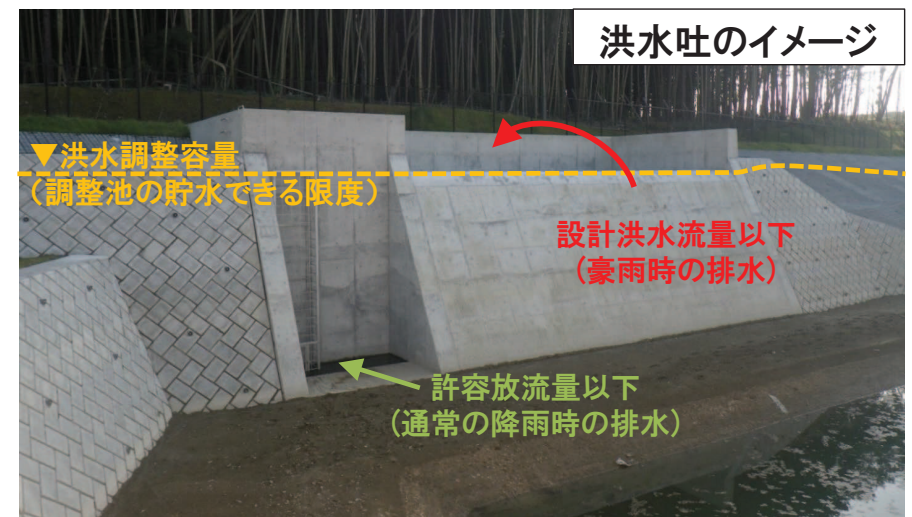
洪水調整容量とは

重要開発調整池の上流域において、50年に1回程度の割合※で発生が予想される降雨により、重要開発調整池設置地点において生じる流量を許容放流量まで低減するために必要な重要開発調整池の容量。

設計洪水流量とは

重要開発調整池の上流域において、200年に1回程度の割合で発生が予想される降雨により、重要開発調整池設置地点において生じる流量、重要開発調整池設置地点の既往最大流量又は重要開発調整池設置地点において発生するおそれがあると認められる洪水の流量のうち最大の流量。

本計画では調整池の安全を確保し、隣接地への越水を防ぐことを目的として、設計洪水流量(年超過確率1/200)以下の流量を安全に流下させるための施設(非常用洪水吐等)を整備します。



3

開発基本計画

調整池計画(用語の定義②)

※50年に1回程度の割合で発生する降雨とは

「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月京都府建設交通 部河川課)」【以下、技術基準】に示される、年超過確率1/50降雨強度式より算出しています。

重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月京都府建設交通部河川課)より

■ 許容放流量及び洪水調整容量

近年、想定を超える降雨が全国で頻発している現状を考慮すると、知事管理河川には高い治水安全度が求められることから、現在の整備水準の最大規模である年超過確率1/50 を重要開発調整池の計画規模としている。

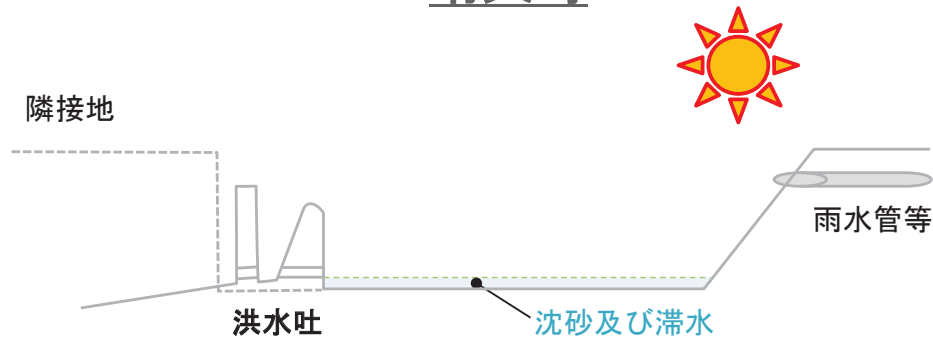
表 2.1 京都府の降雨強度式(年超過確率1/50)

年超過確率	京都	丹後
1/50	$\frac{1,716.511}{t^{2/3} + 7.139}$	$\frac{459.65}{t^{0.52} - 0.1571}$
観測所名	京都	豊岡
適用地域	<ul style="list-style-type: none"> ・淀川水系 ・由良川水系(福知山市夜久野町域を除く。) ・二級水系(舞鶴市域に限る。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・由良川水系(福知山市夜久野町域に限る。) ・二級水系(舞鶴市域を除く。)

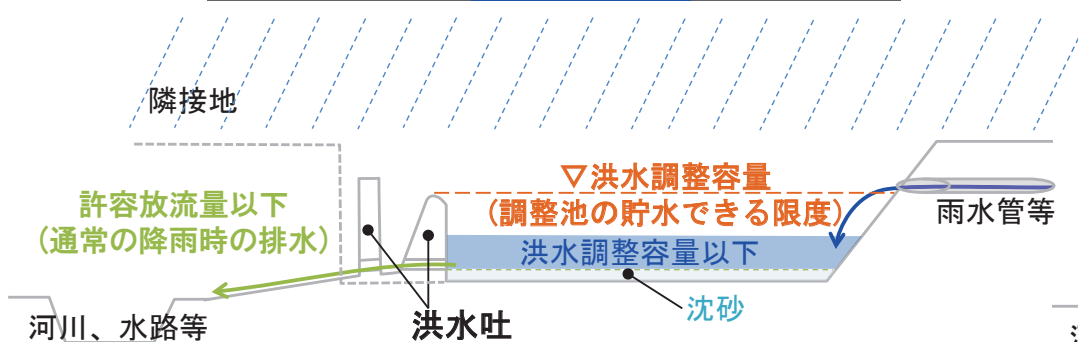
3

開発基本計画 調整池計画(調整池機能のイメージ)

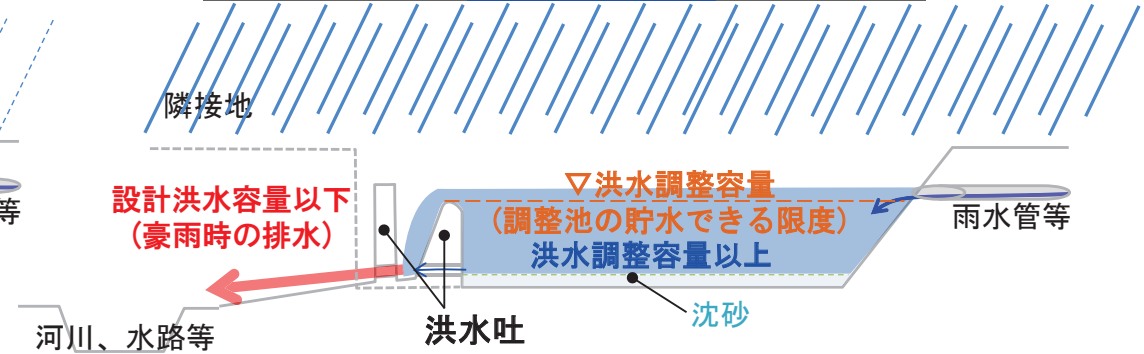
晴天時



年超過確率1/50以下の降雨時

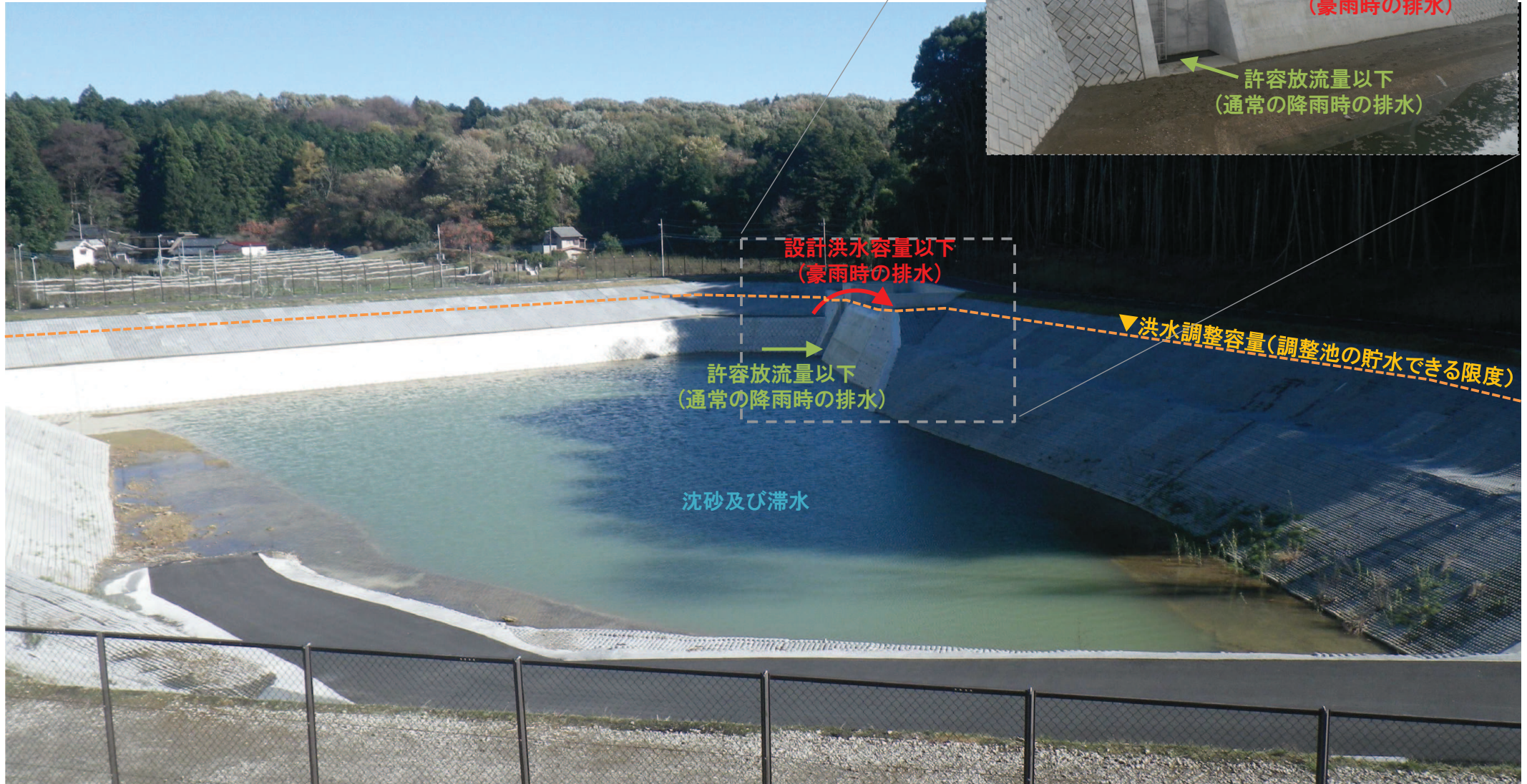


年超過確率1/200以下の降雨時



3

開発基本計画 調整池計画(調整池機能のイメージ)



3

開発基本計画

調整池計画(許容放流量の算定)

■青谷川流域の許容放流比流量

ネック地点の流下能力: $62.8\text{m}^3/\text{sec}$

ネック地点の上流域面積: 678.0ha

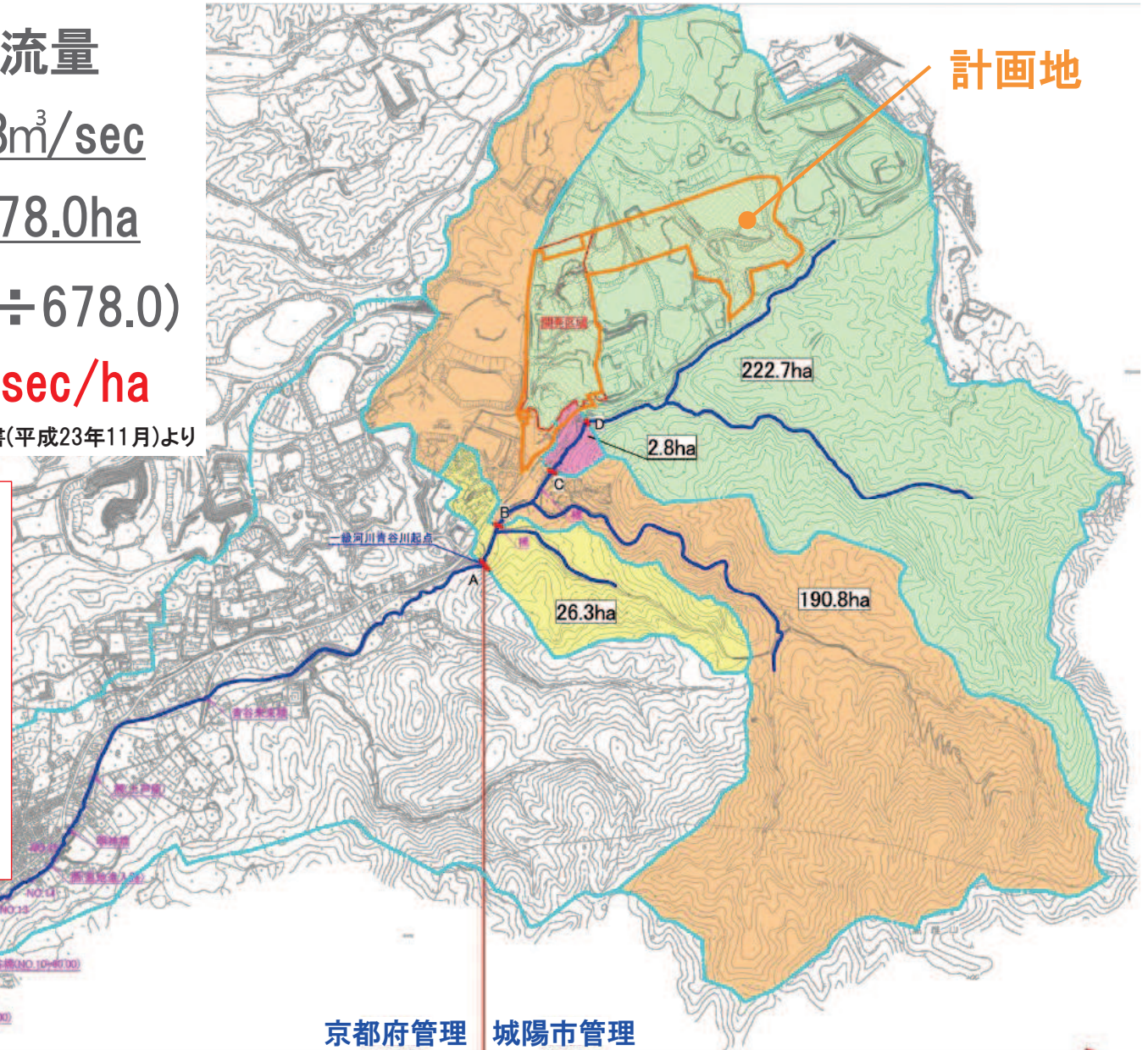
$(62.8 \div 678.0)$

許容放流比流量: $0.0926\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$

一級河川青谷川現況流下能力調査書(平成23年11月)より

ネック地点: $0.0926\text{m}^3/\text{s}/\text{ha}$

ネック地点



3

開発基本計画

調整池計画(許容放流量の算定)

■1号調整池

許容放流量: 1.227m³/s

	面積(ha)	比流量(m ³ /s/ha)	放流量(m ³ /s)
①調整池流域面積に対する放流可能量	14.827	0.0926	1.372
②直接放流区域からの流出量	0.400		0.145
③許容放流量			1.227

◇直接放流域

開発地から流出する雨水が重要開発調整池に流入しない区域
→計画地外の既存排水施設(側溝・排水管等)を經由して
青谷川へ放流

①調整池流域面積に対する放流可能量

$$0.0926_{\text{(m}^3/\text{s/ha)}} \times 14.827_{\text{(ha)}} = 1.372_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 ネット地点における 1号調整池
 許容放流比流量 流域面積

②直接放流域からの流出量

降雨強度式(1/50年)

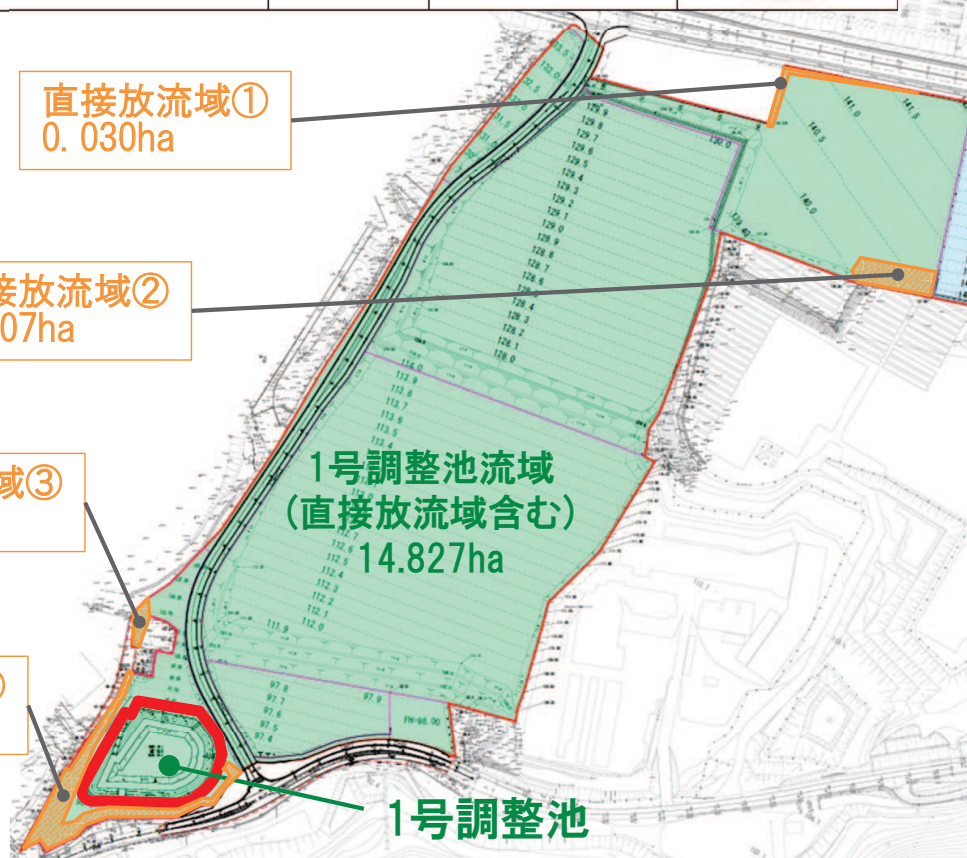
$$\frac{1,716.511}{10^{2/3} \text{(min)} + 7.139} \times \frac{0.400_{\text{(ha)}} \times 0.9}{360} = 0.145_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 洪水到達時間 直接放流域面積 流出係数

③許容放流量

$$1.372_{\text{(m}^3/\text{s)}} - 0.145_{\text{(m}^3/\text{s)}} = 1.227_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 ① ②



3

開発基本計画

調整池計画(1号調整池の容量)

■1号調整池

◇洪水調整容量(流出係数:0.9と仮定)
計画量:12,767 m^3 >必要量:11,584 m^3

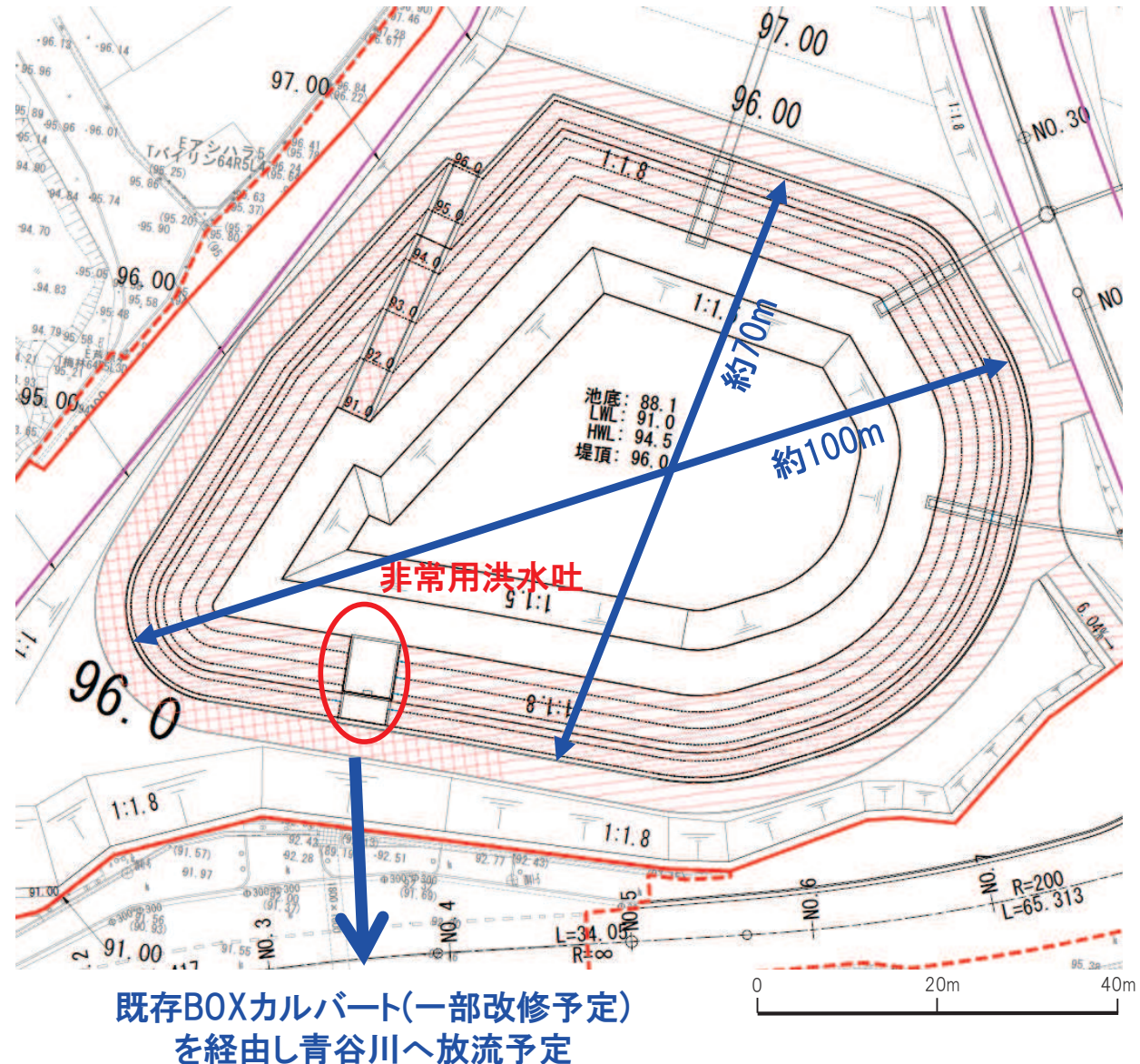
◇堆砂容量※
計画量:4,574 m^3 >必要量:4,501 m^3

◆合計
計画量:17,341 m^3 >必要量:16,085 m^3

※重要開発調整池に堆積する土砂を貯留するために
必要な重要開発調整池の容量

参考表 2.3 土地の種類別の流出係数と土地利用の参考例

土地の種類	流出係数	土地利用の参考例
雨水の浸透が非常に少ない土地	0.9	建物、アスファルトやコンクリートで舗装された道路・駐車場等(排水性舗装を含む)、人工法面(張りコンクリート、防草シート等)、太陽光パネル、調整池や河川等の水面を有するもの等
雨水の浸透が少ない土地	0.8	公園、ゴルフ場、グラウンド、砕石等で舗装された道路・駐車場等、人工法面(緑化)、芝地等
雨水の浸透が多い土地	0.7	水田、山地等
雨水の浸透が非常に多い土地	0.6	畑、原野等



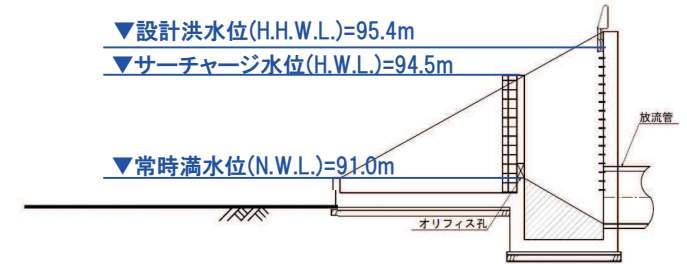
3

開発基本計画 調整池計画(1号調整池の計画水位)

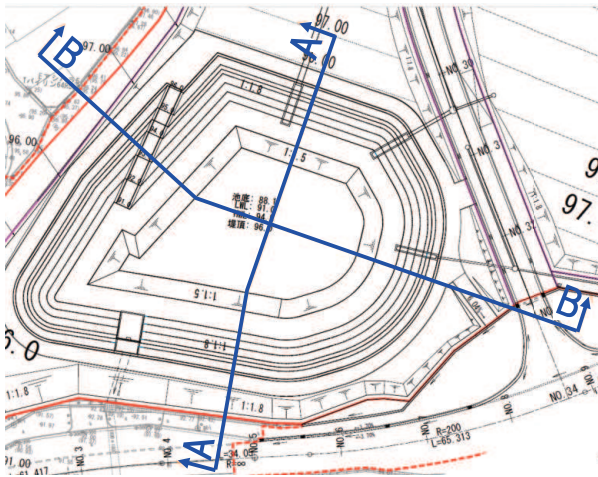
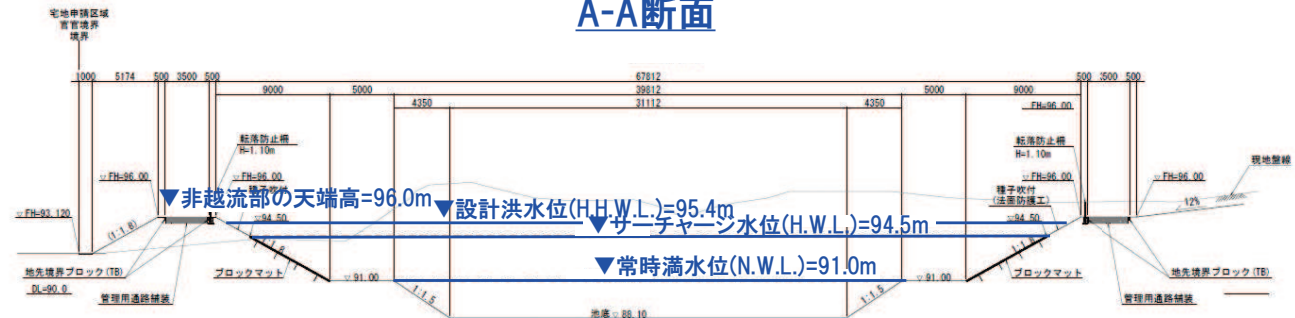
■1号調整池の計画水位

常時満水位(N.W.L.)	=91.0m
サーチャージ水位(H.W.L.)	=94.5m
設計洪水水位(H.H.W.L.)	=95.4m
非越流部の天端高	=96.0m(余裕高0.6m)

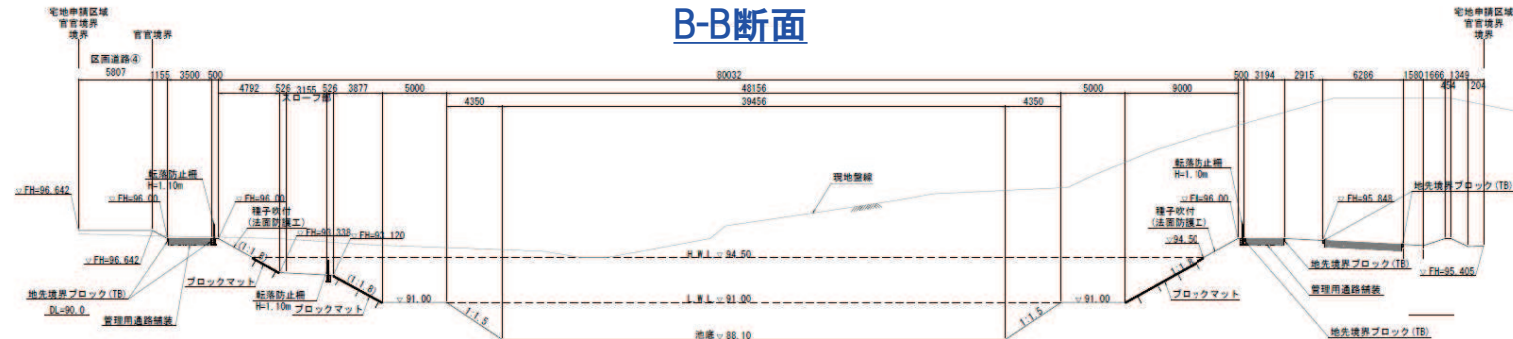
- ◇常時満水位(N.W.L.)
非洪水時における重要開発調整池の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
- ◇サーチャージ水位(H.W.L.)
洪水時における重要開発調整地の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
- ◇設計洪水水位(H.H.W.L.)
設計洪水流量が非常用洪水吐から流下する場合の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。



A-A断面



B-B断面



3

開発基本計画

調整池計画(許容放流量の算定)

2号調整池

許容放流量: 1.055m³/s

	面積(ha)	比流量(m ³ /s/ha)	放流量(m ³ /s)
①調整池流域面積に対する放流可能量	12.860	0.0926	1.190
②直接放流区域からの流出量	0.372		0.135
③許容放流量			1.055



◇直接放流域

開発地から流出する雨水が重要開発調整池に流入しない区域 → 計画地外の既存排水施設(側溝・排水管等)を經由して青谷川へ放流

①調整池流域面積に対する放流可能量

$$0.0926_{\text{(m}^3/\text{s/ha)}} \times 12.860_{\text{(ha)}} = 1.190_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 ネット地点における許容放流比流量 1号調整池流域面積

②直接放流域からの流出量

降雨強度式(1/50年)

$$\frac{1,716.511}{10^{2/3} \text{(min)} + 7.139} \times \frac{0.372 \text{(ha)} \times 0.9}{360} = 0.135_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 洪水到達時間 直接放流域面積 流出係数

③許容放流量

$$1.190_{\text{(m}^3/\text{s)}} - 0.135_{\text{(m}^3/\text{s)}} = 1.055_{\text{(m}^3/\text{s)}}$$

.....
 ① ②

3

開発基本計画

調整池計画(2号調整池の容量)

■2号調整池

◇洪水調整容量(流出係数:0.9と仮定)
計画量:10,525^m³>必要量:10,330^m³

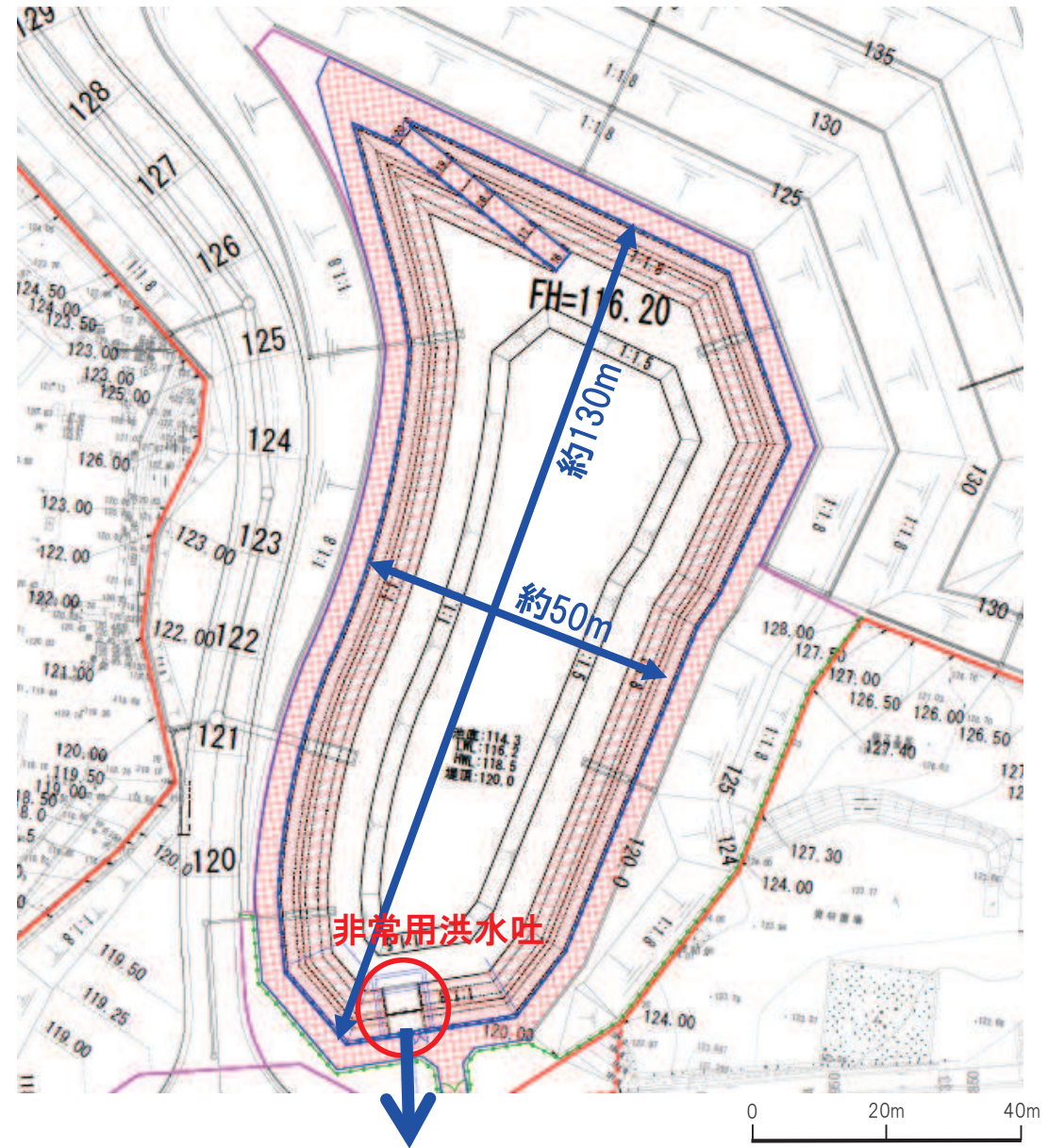
◇堆砂容量※
計画量:3,997^m³>必要量:3,896^m³

◆合計
計画量:14,522^m³>必要量:14,226^m³

※重要開発調整池に堆積する土砂を貯留するために
必要な重要開発調整池の容量

参考表 2.3 土地の種類別の流出係数と土地利用の参考例

土地の種類	流出係数	土地利用の参考例
雨水の浸透が非常に少ない土地	0.9	建物、アスファルトやコンクリートで舗装された道路・駐車場等(排水性舗装を含む)、人工法面(張りコンクリート、防草シート等)、太陽光パネル、調整池や河川等の水面を有するもの等
雨水の浸透が少ない土地	0.8	公園、ゴルフ場、グラウンド、砕石等で舗装された道路・駐車場等、人工法面(緑化)、芝地等
雨水の浸透が多い土地	0.7	水田、山地等
雨水の浸透が非常に多い土地	0.6	畑、原野等



新設放流管を經由し青谷川へ放流

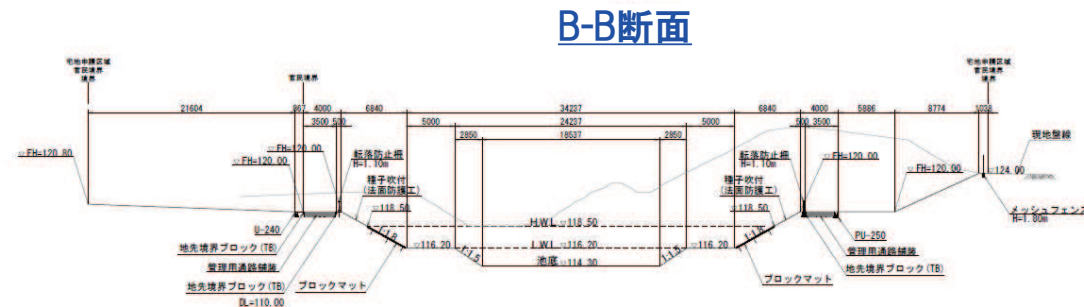
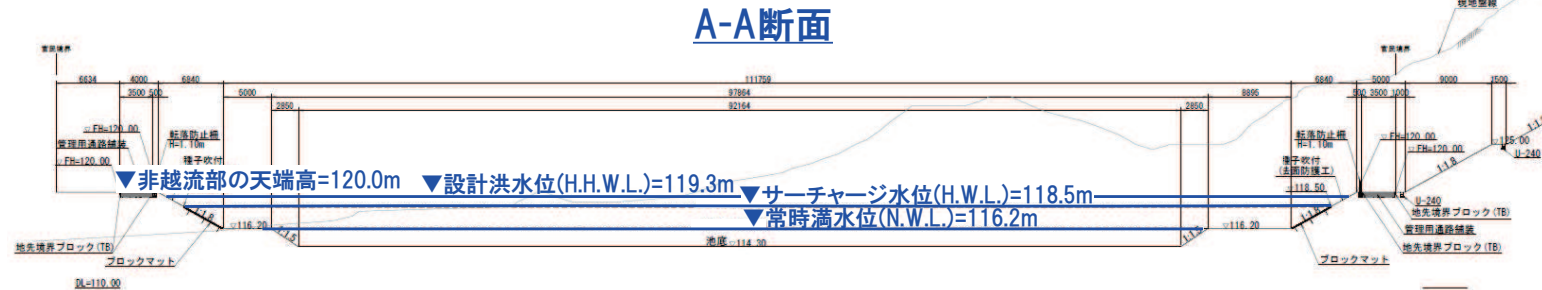
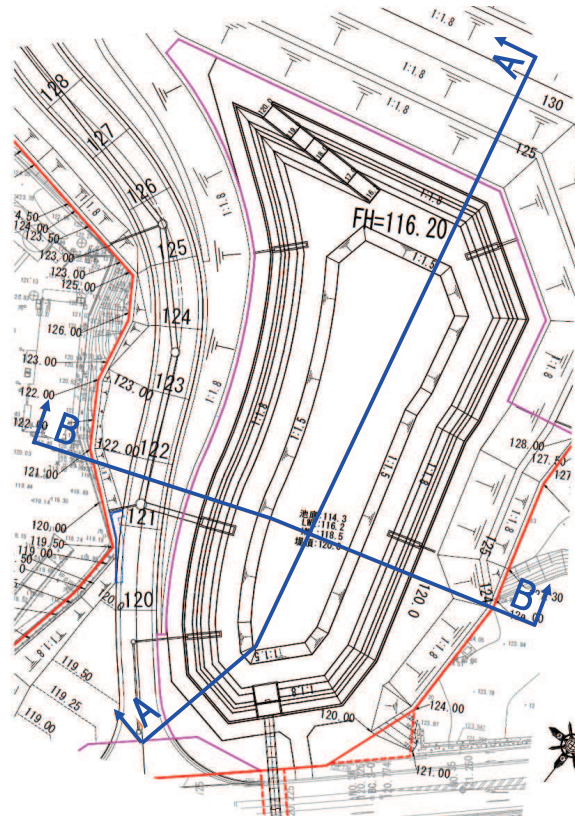
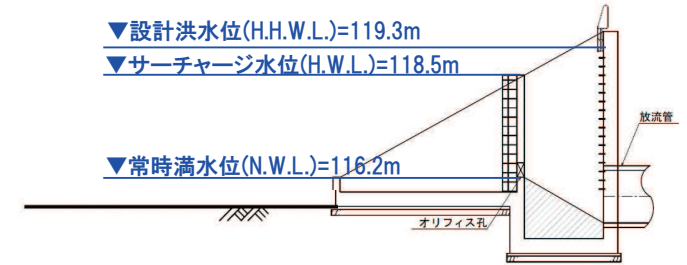
3

開発基本計画 調整池計画(2号調整池の計画水位)

■2号調整池の計画水位

常時満水位(N.W.L.) = 116.2m
 サーチャージ水位(H.W.L.) = 118.5m
 設計洪水水位(H.H.W.L.) = 119.3m
 非越流部の天端高 = 120.0m(余裕高0.7m)

◇常時満水位(N.W.L.)
 非洪水時における重要開発調整池の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
 ◇サーチャージ水位(H.W.L.)
 洪水時における重要開発調整地の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
 ◇設計洪水水位(H.H.W.L.)
 設計洪水流量が非常用洪水吐から流下する場合の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。



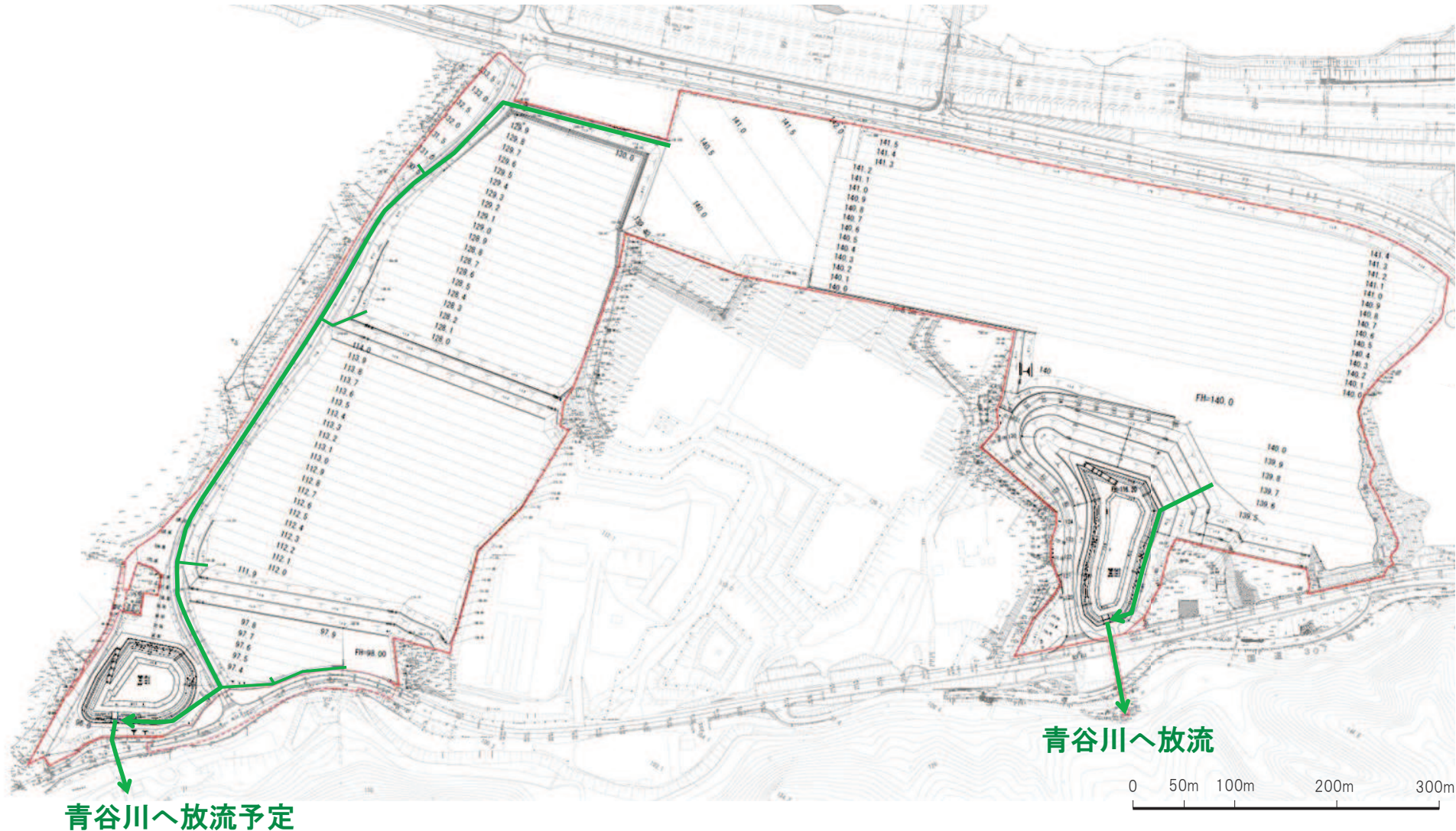
3

開発基本計画 排水施設計画(汚水)

■排水施設計画(汚水)

浄化槽により処理し、調整池余水吐を經由して青谷川に放流します。

→ 管渠(φ200)



4 今後のスケジュールについて(事業スケジュール)

年度	2021(R3) 年度	2022(R4) 年度	2023(R5) 年度	2024(R6) 年度	2025(R7) 年度	2026(R8) 年度
NEXCO事業						
新名神高速道路工事 (東部丘陵線含む)	新名神高速道路(東部丘陵線)工事			新名神開通▼		
京都府事業						
国道307号 道路新設改良工事	バイパスへの切替開始▼			国道307号道路新設改良工事		
土地区画整理事業						
基盤整備(造成)工事	基本計画・設計		着工▲	基盤整備(造成)工事※		
※工事の進捗状況により、一部換地の使用収益を先行して開始する可能性があります。						

4 今後のスケジュールについて(許認可手続き 等)

■今後予定している主な協議及び許認可手続き 他

○城陽市土地区画整理事業施行同意に係る協議

○土地区画整理事業認可申請

○宅地造成等規制法許可申請

○重要開発調整池設置協議

○砂防指定地内行為許可申請

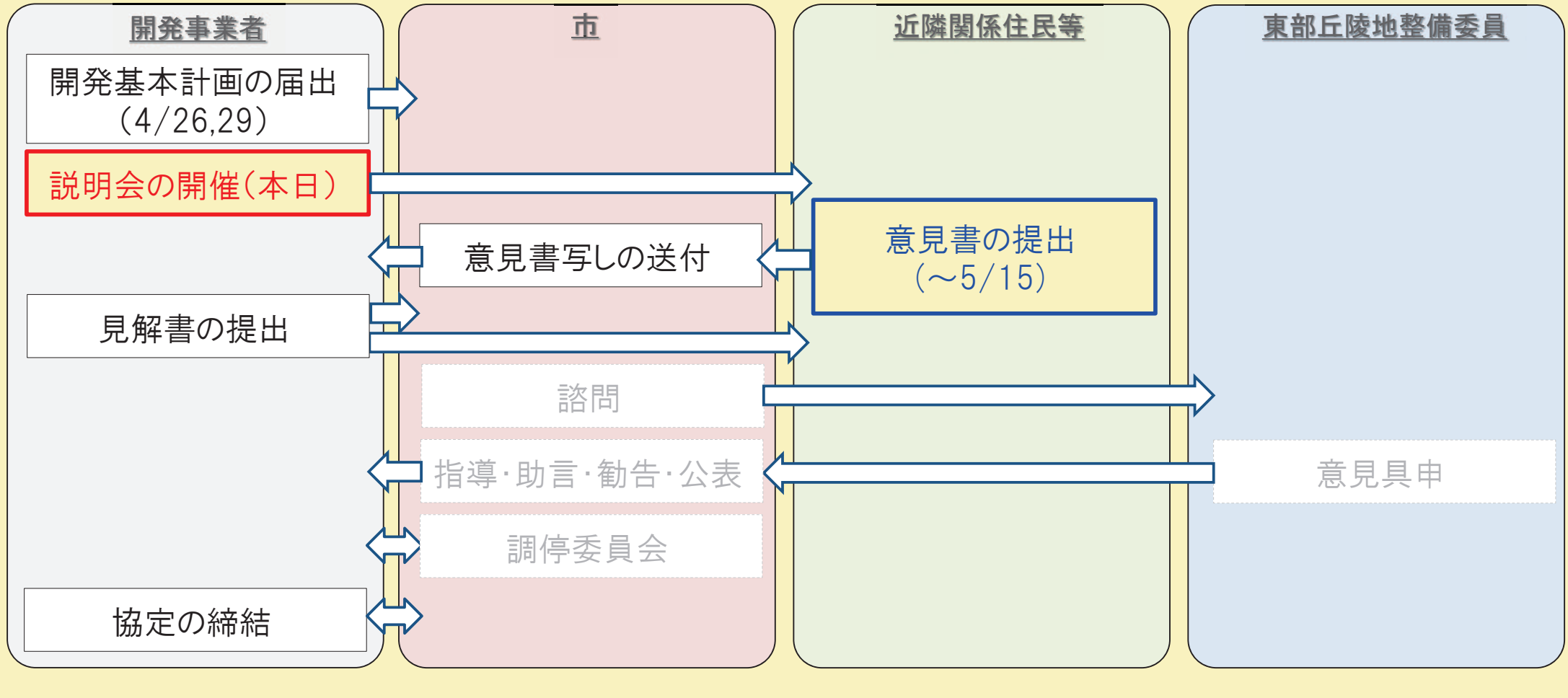
○保安林解除申請(城陽市にて申請予定)

注)土地区画整理事業完了後の建物工事については、建築確認申請や城陽市開発指導要綱に基づく手続き等が必要となります。

4 今後のスケジュールについて(東部丘陵地まちづくり条例手続き)

東部丘陵地まちづくり条例手続き

開発基本計画に係る手続き



他法令の許認可(土地区画整理事業施行認可申請) → 工事着工

4 意見書の提出について

本計画についてご意見のある方は、城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づき、市長に対して意見を提出することができます。

■ **提出期間:** 2023年(令和5年) 4月30日(日) ~ 5月15日(月)

■ **提出方法:** 郵送または持参

郵送先: 〒610-0195 城陽市寺田東ノ口16番地17番地 城陽市役所 東部丘陵整備課 宛

■ **意見書に記載する事項:**

・住所、氏名、電話番号

(法人にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

・①対象とする開発事業者名、②開発事業の名称、③開発事業区域の場所

〔①三菱地所株式会社 ②(仮称)東部丘陵地青谷地区土地区画整理事業
③城陽市中芦原68番2の1 他77筆〕

・意見の内容

・計画に対する問い合わせ

■ **本計画に対する問い合わせ先:**

三菱地所株式会社 担当:古川 TEL:03-3287-7324

※意見書の様式は城陽市HPに掲載又は東部丘陵整備課にあります。

ご清聴ありがとうございました