

見 解 書

能ヶ谷東部土地区画整理事業

平成7年10月

能ヶ谷東部土地区画整理組合設立準備会

1-143-2

I 章 総 括

1. 事業者の名称及び事務所所在地

名 称：能ヶ谷東部土地区画整理組合設立準備会

代表者 陶 山 金 造

所在地：東京都町田市能ヶ谷町478番地2号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：能ヶ谷東部土地区画整理事業

種 類：土地区画整理事業

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、町田市北東部の計画地面積約25.2haにおいて実施される土地区画整理組合施行の土地区画整理事業であり、事業の概略は表I-3-1に示すとおりである。

表I-3-1 事業の概略

項 目	内 容 の 概 略
所 在 地	東京都町田市能ヶ谷町字4号548-6外
施行面積	約25.2ha
地域地区	第一種住居専用地域(30/60・40/80) 第二種住居専用地域(60/200)
事業方式	土地区画整理事業(組合方式)
施 行 者	能ヶ谷東部土地区画整理組合(仮称)
権利者数	55名
計画人口	約2,510人(100人/ha)
施行期間	平成8年～平成12年(予定)

4. 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概略

評価書案について都民の意見は37,109件提出された。また、公聴会における公述人25名から意見が述べられた。

これらの主な意見と事業者の見解の概略は表I-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 主な意見と事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 要 旨

(1) 地域の概況

1992年の月間降水量だけでなく、過去の最大降水量を、年間、月間、1時間、10分間について示されたい。これは土石流、洪水など災害予測の大切な資料となる。

(2) 予測・評価項目の選定

条例の第10条の予測及び評価の項目として義務付けた項目は、その他や等が付いており、項目が限定されていることではなく、評価項目は事業内容等によって個別に考えられなければならない。事業者は条例に列挙された項目については検討しているが、列挙された項目以外の項目についても考えねばならない。

環境問題で最も重大で切実なものは、周辺住民や開発地入居者への影響であり、特に安全の問題であります。

(3) 大気汚染

計画地の森が消滅することによって、大気中のNO_x濃度が高くなることや温度変化が予想されるが、それに対する環境影響評価がなされていない。

(4) 騒音及び振動

計画地に都市計画道路「町田3・4・21号線」が建設されるが、「川崎市側の都市計画道路の建設が未定のため、この道路を通過する車はない」とする報告は欺瞞である。

川崎側に道路が通じた後の交通量を予測し、騒音、振動についてその及ぼす影響をアセス案に盛り込むべきである。

(5) 水質汚濁

工事中は予測しているが、完了後は河川に与える影響はないとしている。調整池が完璧なような錯覚を与えるが本当か。

ダムでも洪水が発生すると沈殿池は攪拌され、泥水が川に放流されている。

見 解 の 要 旨

(1) 地域の概況

評価書案では、予測・評価項目を選定するため、対象事業を実施しようとする地域及び周辺地域の概況を既存資料等を用いて調査しています。

地域の概況の気象における降水量については、気象庁府中気象観測所が計画地から最も近く、その過去5年間のデータと1992年度（平成4年度）のデータより記述しています。

なお、洪水等の災害に対処するために、排水計画についての見解（見解書 133頁）で記述しているとおり、鶴見川総合治水対策に基づき調整池の計画を行い、降雨量は東京都建設局が昭和2年から昭和41年までの降雨記録より作った確率降雨強度曲線式を採用して計画しています。

(2) 予測・評価項目の選定

本事業は土地区画整理事業であり、本事業において道路、公園、下水道等の公共施設を整備し、宅地用地としての基盤整備を行うものです。

本事業の実施により、環境の現況に影響を及ぼすおそれのある行為・要因としては、工事中は造成工事等であり、工事完了後は畑等から宅地用地等に土地利用が変更になることです。

関連表には主要な行為・要因として造成工事等と土地利用の変更を記載しています。

予測評価項目の選定は、これらの行為・要因が大気汚染や自然環境に及ぼす影響の内容及び程度を検討して、事業の実施によって著しく環境が変化すると予想される項目として、工事中は大気汚染、騒音、振動、水質汚濁、地形・地質、植物・動物、史跡・文化財の7項目、完了後は地形・地質、植物・動物、景観の3項目を選定し、全体で8項目を選定しました。

(3) 大気汚染

植物による大気汚染の軽減効果としては、有害物質としてのSO₂、NO₂、NO_x等の吸収や葉の表面における粉じんの吸着などが知られています（「道路の環境」（1988、金安公造）による）。また、COについても、樹林によって発生源からの影響が阻止されることが報告されています（「都市計画緑地論」（1983、丸田頼一））。しかし、これらの効果については、現時点では研究段階であり、予測・評価の手法として技術的に確立していない状況です。

(4) 騒音及び振動

計画地内には昭和38年に都市計画決定され、その後平成元年に都市計画の変更がなされた都市計画道路3・4・21号線が計画されており、本事業及び隣接する（仮称）能ヶ谷土地区画整理事業において、計画地から鶴川街道までが築造されます。

しかし、川崎市側については事業計画決定がされていないため、建設が未定であり、本事業完了時点では都市計画道路は川崎市側に抜けていないと想定され、この道路を通過する交通はないと考えました。

なお、都市計画道路の将来交通量は「町田市都市計画道路基本計画調査報告書」（昭和63年 町田市）によると、昭和80年（平成17年）で8,100台/日未満と推計されています。

将来、計画地に655戸の住宅が建ったと想定した時の交通量は、鉄道駅に約700mと近く市街地に位置するため、自動車の利用率は低いと想定されますが、50%の利用率と仮定し、1戸に1台とすると655台/日と考えられ、都市計画道路（8,000台/日未満）に計画地からの将来交通量が全て利用すると仮定するとその割合は約8%であり、影響は少ないと考えました。

(5) 水質汚濁

完了後は、工事中と比較すると公園、緑地等が整備され、植栽、構造物等で覆われるため、降雨による濁水発生は減少すると考えられます。

完了後の降雨による濁水は、計画地内の側溝及び管渠により調整池に導き、貯留及び調整した後既存の管渠を

主な意見の要旨

鶴見川水系の中流、下流に与える影響は全く触れられていない。

(6) 地形・地質

南の谷には谷地田を埋め立てた上に家が軒建っており、評価書案のとおり施工されれば土中の水分含有率が低下し地盤沈下をもたらす恐れが発生します。

私の家の建替えに当たり、南の谷は4 m 45 cmまで掘らなければ地耐力のある地盤に到達しない軟弱地盤であることを確認した上でこの地盤に耐えられるように松杭を約 150本、深さ7 mまで打設し、基礎を立ち上げる施工方法を選択した。

松杭は全て水中となるか、水に漬からないことが強度を落とさない秘訣であり、私の家の松杭は全て水中にあるのと同じ状態である。工事の施工によって杭の途中までしか水がこなければ、腐食し基礎が崩れてしまう。

評価書案には、地盤水分の激減により地盤沈下が発生し、家屋の倒壊及び犬走りの崩壊を招く要素がはらんでいることが全く影響評価されていない。

このように軟弱地盤対策を講ずることによって、逆に種々の災害が発生する恐れのある土地は、自然緑地として保全することが災害を防ぐ唯一の方法である。

影響評価のやり直しと、上記についての見解を求める。

(7) 植物・動物

1) アセス案では動植物の記述に初歩的調査もれがあまりにも多い。注目種も全ての項目に目って抜け落ちている。この大規模な開発によって、動植物の殆どが絶滅してしまう状況なのに、こんなざさんなアセスでは影響を評価できないので調査をやり直す必要がある。

2) 動植物調査が十分でなく、多摩丘陵の自然が十分とらえられていない。

また、予測・評価もずさんで、絶滅が予測されながら何も対策もなく、居直りアセスである。

3) 評価書案での植物・動物の評価は、緑の量は残留緑地、植栽緑地合せて20%、生産緑地11%を含めて31%となり、動物は市街地化された環境でみられる種で構成され、水生生物の生息環境は消滅するとあり、このような状態になってしまう計画は、自然に配慮した計画と言えるのか。

これらについては市民と行政が専門家のアドバイスを受けながら綿密に検討すべき問題であり、一部の特定の人々だけで決めて良い問題ではない。

見 解 の 要 旨

経て河川へ放流されます。

調整池は、鶴見川流域総合治水対策の流域整備計画に基づく流域対策基準に準拠し、鶴見川の計画地より下流域に影響を及ぼさないように考慮して、31年確率降雨強度に対応する容量を持っており、また、土砂が沈降し貯砂できる機能を持ち合わせていることから、降雨時における放流河川の濁水の状況と同程度に抑えることができると考えます。

(6) 地形・地質

計画地内の軟弱層部分は必要に応じ圧密沈下を促進させ、地盤の安定度を増進させるベーパードレーン工法による地盤改良工事を行う計画です。ベーパードレーンの打込み深さは、N値0～1の沖積粘土層を全て貫入させる計画です。

また、地下水や湧水処理のためサンドマットを施工し、さらに暗渠排水管を敷設して流末排水施設へ接続し、湧水、雨水を排水します。

南の谷においてはベーパードレーン工法に深層混合処理工法も併用することによる地盤改良工事を行います。深層混合処理工法は、セメント系固化材を軟弱土と混合攪拌させ地盤を安定させる工法で、施工期間及び施工上の信頼度から最近施工実績が多い工法です。

南の谷においては、盛土法面の施工境界に近接して家屋が並んでおり、盛土法面が計画地外のこれらの家屋に及ぼす影響としては、盛土のすべり破壊による家屋の倒壊と地盤沈下による家屋の倒壊が考えられます。

しかし、盛土のすべり破壊については、評価書案 152頁に示すとおりベーパードレーン工法とサンドマットにより盛土部の軟弱層の圧密が促進され強度が増加することから、安定計算を行った結果、盛土法面の円弧すべりに対する最小安全率は1.66と予測され、許容安全率 1.5（「宅地防災マニュアルの解説」監修：建設省）を超えており、安全であると評価できますが、さらに深層混合処理工法を用いることにしました。

なお、安定計算の条件として盛土の上に建物や道路が計画されているため、「道路土工 擁壁・カルバート・仮設構造物工指針」（昭和62年 （社）日本道路協会）で採用されている $1.0t/m^2$ （等分布荷重）の上載荷重を見込んで計算を行っています。

また、地盤沈下については、盛土を行った場合、地盤内に盛土荷重分の過剰間隙水圧が発生します。この水圧は、水圧の低い方向に逃げようとするため、排水面となるサンドマット及び軟弱層下部の砂礫層に向かっていき、最終的には盛土を行う前の水圧に落ち着き、計画地内の盛土部は沈下が発生しますが、地下水位は盛土前と変わらない状態となります。なお、周辺家屋の地下水位も変わらないため、周辺家屋に及ぼす地盤沈下は発生しないと考えます。

(7) 植物・動物

動・植物の調査については、評価書案 163頁と 189頁に記載してありますように1992年10月から1993年12月、1994年1、2、10、11月の間に、年間の動・植物相が把握できる時期を設定し、現地調査を実施しました。

現地調査により生育が確認された陸上植物は、下表に示すとおり 112科 502種（変種・品種を含む）です。

表 確認植物分類区分別種数

分類区分		計 西 地		周 辺 区 域		合 計		
		科数	種数	科数	種数	科数	種数	
羊歯植物		10	28	11	16	13	33	
裸子植物		4	5	3	3	4	5	
被子植物	単子葉植物	15	114	11	67	17	128	
	双子葉植物	離弁花類	51	201	42	120	53	215
		合弁花類	24	112	19	66	25	121
合 計		104	460	86	272	112	502	

主な意見の要旨

(8) 景観

計画地は、周辺に住む人々のオアシスであり、多摩丘陵の景観を残し、それ自体が文化財としての価値がある。東京都都市景観マスタープランにおいて、豊かな自然に恵まれた谷戸の田園風景を保全し継承するとあり、能ヶ谷東部地区は当てはまる地区である。

見 解 の 要 旨

注目される植物種としては、国レベル（「我が国における保護上重要な植物種の現状」（我が国における保護上重要な植物種及び群落に関する研究委員会種分科会，1989）の危急種）としてエビネ1種、また、多摩丘陵レベル（「東京都南多摩地区植物目録（文化財の保護第7号）」（東京都教育委員会，1974）において「分布上特記すべき植物」及び「稀な植物」とされる種）としてホトトギス1種、さらに、町田市レベル（「多摩市植物目録」（多摩市，1981）において「特に個体数が少ない」及び「特に生育地が少ない」とされる種。並びに「町田の自然」（町田市，1978）において「滅びゆく町田の植物たち」とされる種）としては、オケラ・ギンラン・コブシ・シュンラン・タラノキ・ツルグミ・ツルニンジン・フユノハナワラビ等の22種、合計24種が確認されました。

陸上動物調査の結果、哺乳類は4目5科6種、鳥類7目19科38種、両生類及び爬虫類は2目4科6種、昆虫類13目108科351種、クモ類24科119種を確認しました。

注目される動物種としては、「日本の絶滅のおそれのある野生生物、脊椎動物編」（環境庁 1991）における希少種としてハイタカ1種、「自然環境保全基礎調査実施要領」（環境庁 1971）において主要野生動物に選定されているヘイケボタル1種、既存資料にあげられていないが、キツネ、タヌキ、イタチ、ノウサギ、サシバ、アオゲラ、チシマカニグモ、トリノフングマシ、オオトリノフングマシ、シロオビトリノフングマシ、カネコトタゲモが確認されました。

これらの確認種から判断して、調査地域に生育及び生息している陸上植物及び陸上動物相は概ね把握されていると考えています。

また、予測・評価については、現地調査結果と計画内容を重ね合せ植生改変域を推定するとともに科学的知見を基に予測・評価を行っています。

計画地は「都市計画法」に定める市街化区域内でありながら、都市施設は全くと言って良いほど整備されていません。また、計画地周辺は既に市街化された住宅地に囲まれ、計画地の周辺はミニ開発によるスプロール化が始まっております。

本事業の権利者は、3年前に組合方式の土地区画整理事業により街づくりを行うことを全員同意で選択致しました。現在、計画地内の農地に営農後継者がなく、かつての農家の生活の糧であった田畑ですら利用できない土地となっております。本事業の権利者は、土地区画整理事業による減少（公共用地等への土地の提出）により所有面積を半分に減らしてでも、利用のできない土地を生活基盤として利用できる土地に変えることが必要でした。これが、「土地区画整合法」の定義である「公共施設の整備改善と宅地（道路等の公共用地以外の全ての土地）の利用の増進を図るため」に合致したのです。

計画地を現在のまま放置しておけば、ミニ開発等により無秩序な市街化は避けられないと予測されます。

本事業の計画策定に当たり、「町田市みどり委員会」から、計画地南側の小田急線の車窓及び世田谷町田線から望める公共性の高い斜面の緑を可能な限り保全することを要望されました。

事業計画は、この要望に沿うようにすると共に、土地区画整理事業の性格から換地率なども考慮して、公共性の高い緑の保全、地域特性と調和する都市基盤の整備等を基本方針とし計画しました。土地利用計画において計画地面積約25haのうち残留緑地約1.2haを含む公園・緑地約5.0haを確保し、また、宅地内についても、地区計画制度を活用し、積極的な緑化の推進を図る計画としています。

公園・緑地は、計画地南側の斜面緑地及び能ヶ谷神社の緑と連担した環境の創造を図るため、南側に公園・緑地を多く配置し、連続し、厚みを持たせた緑地と公園を一体的に整備することにより周辺からの動物の移動が図れるように配慮した計画としています。また、1号公園内の調整池に湧水の導水を図る等植物・動物のための生育及び生息環境としてできるだけ配慮した計画としております。

(8) 景観

計画地は「都市計画法」に定める市街化区域内でありながら、都市施設は全くと言って良いほど整備されておりません。また、計画地周辺は既に市街化された住宅地に囲まれ、計画地の周辺はミニ開発によるスプロール化が始まっております。

主 な 意 見 の 要 旨

評価書案概要に掲載されている現況と完了後の写真は、景観の変化に関係ない場所を選んでいるとしか思えない。評価書案概要の16ページで「斜面が雑や落葉樹林を主体とした雑木林が広がる谷戸の自然景観を良くとどめている」としているのですから、地権者に負担をかけずにこの景観を守る方法を考えるべきだと思う。

(9) 史跡・文化財

計画地内に国、都、市指定の遺跡・文化財はないとなっているが、文化財は表に現れているものだけではない。きちんと調査すべきである。

(10) 環境全般

- 1) アセスメントそのもののデータベースが不十分であり、長期に渡る再調査が必要である。
- 2) 調査は全体的に手抜きで未調査な部分が多い。調査の期間、回数も不明確。

見 解 の 要 旨

本事業の権利者は、3年前に組合方式の土地区画整理事業により街づくりを行うことを全員同意で選択致しました。現在、計画地内の農地に営農後継者がなく、かつての農家の生活の糧であった田畑ですら利用できない土地となっております。本事業の権利者は、土地区画整理事業による減歩（公共用地等への土地の供出）により所有面積を半分に減らしてでも、利用のできない土地を生活基盤として利用できる土地に変えることが必要でした。これが、「土地区画整理法」の定義である「公共施設の整備改善と宅地（道路等の公共用地以外の全ての土地）の利用の増進を図るため」に合致したのです。

計画地を現在のまま放置しておけば、ミニ開発等により無秩序な市街化は避けられないと予測されます。

計画地の地形を考慮すれば、計画地を全体的に南傾斜となるよう改変し、法定割合の公共用地を設定することが本事業及び組合員にとって最も経済的かつ理想的であると考えますが、本事業の計画策定に当たり、「町田市みどり委員会」から、計画地南側の小田急線の車窓及び世田谷町田線から望める公共性の高い斜面の緑を可能な限り保全することを要望されました。

したがって、要望の主旨に沿うべく本準備委員会は、事業計画の作成に取り組み、計画地南側に公園・緑地を配置し、斜面緑地の保全を図りました。

景観の予測に当たっては、計画地周辺で不特定多数の集まる主要な眺望地点を抽出し、本事業の実施による主要な眺望地点からの景観の変化について予測をしました。

その結果、整備された宅地や道路及び公園が出現し、新たな市街地景観へ変化すると予測され、さらに、法面や造成地の植栽緑地、公園及び道路の緑化を行うため、周辺北側市街地景観と連続することになります。

また、南側からは、丘陵地景観の保全のため残留緑地や緑地を配置し、周辺樹林地と調和するよう積極的に植栽することにより、景観の変化は小さいと考えます。

(3) 史跡・文化財

町田市の指定文化財は、国指定が2、都指定が15、市指定が37あり、川崎市の指定文化財は国指定が13、県指定が20、市指定が79あります。

計画地内にはありませんが、計画地周辺には、表に示すとおり文化財が2つあります。

表 指定文化財一覧

指定区分	名称	所在地	指定年月日
町田市有形文化財	熊野神社本殿	町田市三輪町1925-1 熊野神社	平成 2.2.14
川崎市歴史記念物	木造兜鍪毘沙門天立像	川崎市麻生区岡上217 東光院	昭和 49.2.19

町田市における埋蔵文化財は、919遺跡あり、計画地に含まれる遺跡としては13遺跡が分布しています。

造成工事で切土により影響を受ける周知の計画地内の11ヶ所の埋蔵文化財包蔵地については、「文化財保護法」等の規定に従って関係機関と協議の上、発掘調査・記録保存等の適切な措置をとるため影響は少ないと予測しています。

また、未周知の埋蔵文化財包蔵地についても、工事中に文化財が出土した場合は「文化財保護法」の規定に基づき関係機関と協議の上、適切な措置をとることとしています。

(4) 環境全般

評価書案の作成に当たっては、「東京都環境影響評価技術指針」に則り、各予測・評価項目別に予測・評価を行うために必要な調査項目を選択し、調査は、資料が整備されている場合は、既存資料の整備・解析により、既存資料により所要の調査事項が得られない場合は現地調査により現況を把握しました。現況調査の調査期間は各項目によって異なりますが、原則1年間や地域の状況を把握し得る期間となっており、各項目ごとに調査期間、回数等を定め、実施しております。

この結果、予測・評価に必要な現況の環境の状況は、把握できたと考えます。

II章 対象事業の目的及び内容

1. 事業の目的

本事業区域（以降「計画地」という）は、市街化区域（第1種住居専用地域及び第2種住居専用地域）に指定されているが大半が山林であり、公共施設が未整備の状態である。周辺は既に住宅開発が行われて住宅地として整備されているとともに、町田市基本構想・基本計画の中で鶴川駅周辺を副次核として育成するための町田市施行の鶴川駅前土地区画整理事業及び設立準備を行っている能ヶ谷土地区画整理事業が計画され、再開発または宅地化が進んでいる。

本事業は、このまま放置すればミニ開発等により無秩序な住宅地化が予測されるため、市街化区域の整備の一環として、組合施行による土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の公共施設の整備改善及び土地利用の増進を図り、町田市の発展と人口増加に応じるべく、安全性、快適性、利便性を備えた良好な市街地の基盤整備を行うものである。

2. 事業の内容

(1) 位置及び区域

計画地は東京都町田市の北東端の能ヶ谷町に位置し、町田市の中心市街地から北東方向に約6kmの距離にあり、計画地の北側は川崎市との行政界に接している。

また、計画地の南側を通る小田急小田原線鶴川駅から北東に約700m、同柿生駅から西に約700mの距離に位置している。

計画地周辺は図Ⅱ-2-1に示すように、昭和46年頃に入居が開始された住宅団地が隣接して広がっている。また、西側には組合設立準備中の能ヶ谷土地区画整理事業が隣接して計画されている。

計画地は、標高差約50mの起伏に富んだ丘陵地となっており、計画地中央が谷地となった東西約600m、南北約500m、面積約25.2haの区域である。

計画地の状況は、樹林地や放棄水田、雑種地等が15ha以上ある他、畑地、果樹園等である。

このように、計画地周辺は既に開発され、あるいは開発が進行中の住宅地となっており、その中で計画地は市街化区域に位置し、最寄り駅にも約700mと近い距離にありながら都市基盤及び公共施設の整備が遅れている地区である。

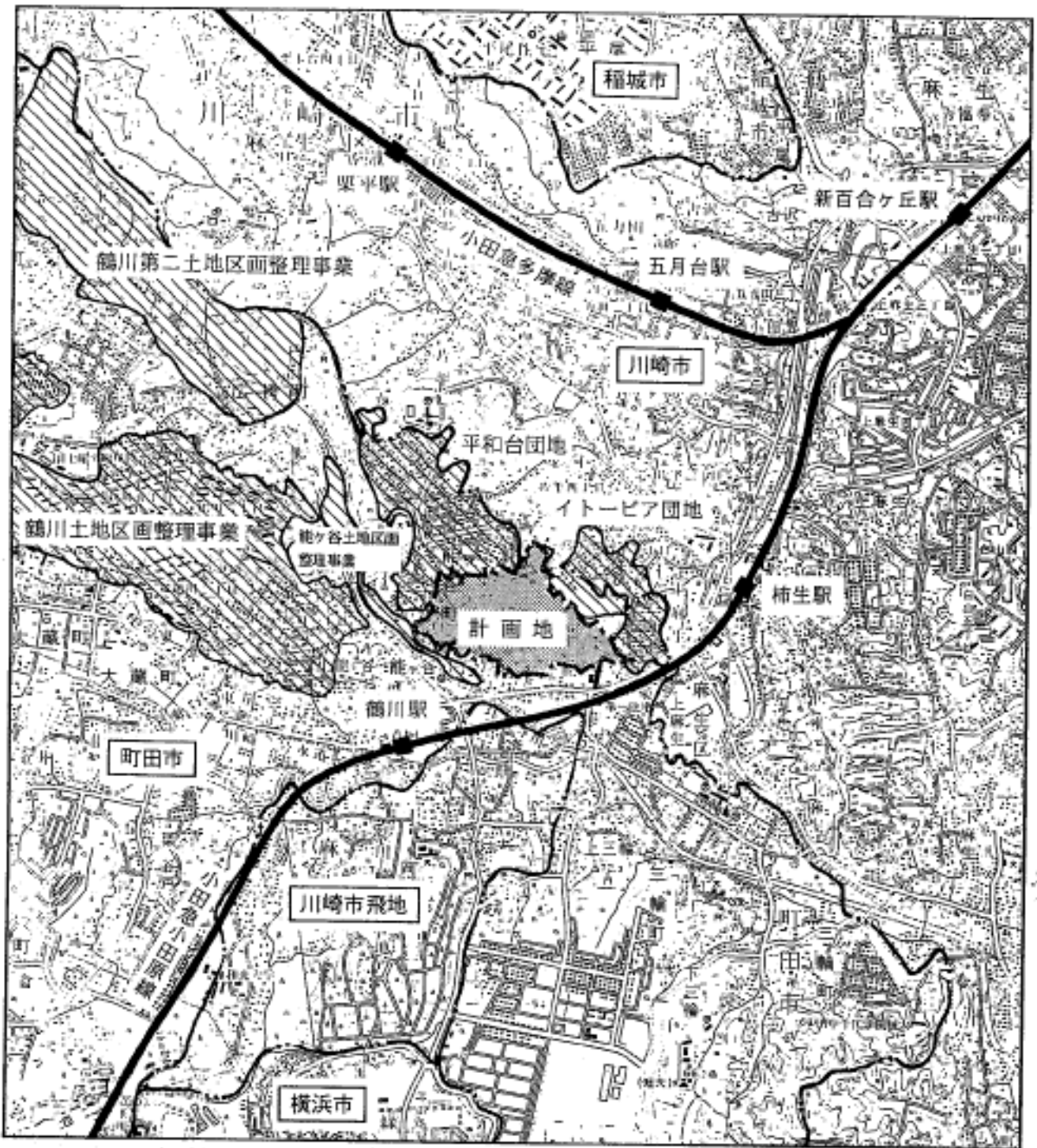
(2) 事業計画の内容

1) 土地利用計画

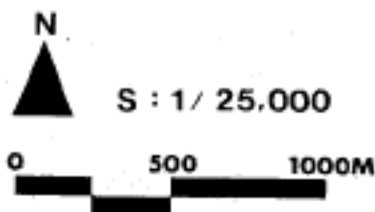
土地利用計画は、表Ⅱ-2-1及び図Ⅱ-2-2に示すとおりである。

計画地内に5ヶ所のまとまった公園を配置し、中央部を帯状の緑道公園で連続させ緑のネットワークを図る。













また、計画地南側に緑地を多く配置させ、周辺樹林地との調和を図る。



図II-2-1
計画地位置図



凡 例

- | | | |
|---|---------|---|
|  | 計画地 |  |
|  | 行政界 |  |
|  | 鉄道 |  |
|  | 駅 |  |
|  | 周辺の開発地域 |  |
|  | |  |

表Ⅱ-2-1 土地利用計画

用 途		面積 (㎡)	比率 (%)	備 考
宅地	住宅用地	146,240	58.1	
道路	都市計画道路	10,095	4.0	
	住区内幹線道路	6,226	2.5	
	区画道路	38,929	15.4	歩行者専用道路含む
小 計		55,250	21.9	
公園 緑地	公 園	31,160	12.4	内調整池 5,311㎡ 内残留緑地 3,948㎡
	緑 地	19,050	7.6	内残留緑地 7,948㎡
	小 計	50,210	20.0	内残留緑地 11,896㎡
計		251,700	100.0	

2) 人口計画

人口計画は約 2,510人 (100人/ha)、土地利用計画において住宅用地として約 655戸分の宅地を想定している。

3) 道路計画

道路計画は、計画地内に幅員16mの都市計画道路能ヶ谷井の花線 (町3・4・21号線) が計画されており、その道路を計画地内の幹線道路として位置づけ、その幹線道路と計画地南側を通っている主要地方道世田谷町田線に接続する幅員12mの住区内幹線道路、幅員4～6mの区画道路及び歩行者専用道路等を計画する。

なお、都市計画道路 (町3・4・21号線及び川3・4・11号線) は、都道真光寺長津田線 (鶴川街道) から県道上麻生連光寺線を接続するように計画されている。都道真光寺長津田線から計画地までは、当計画とは別に計画地の西側に能ヶ谷土地区画整理事業が計画されており、その事業において整備される予定である。

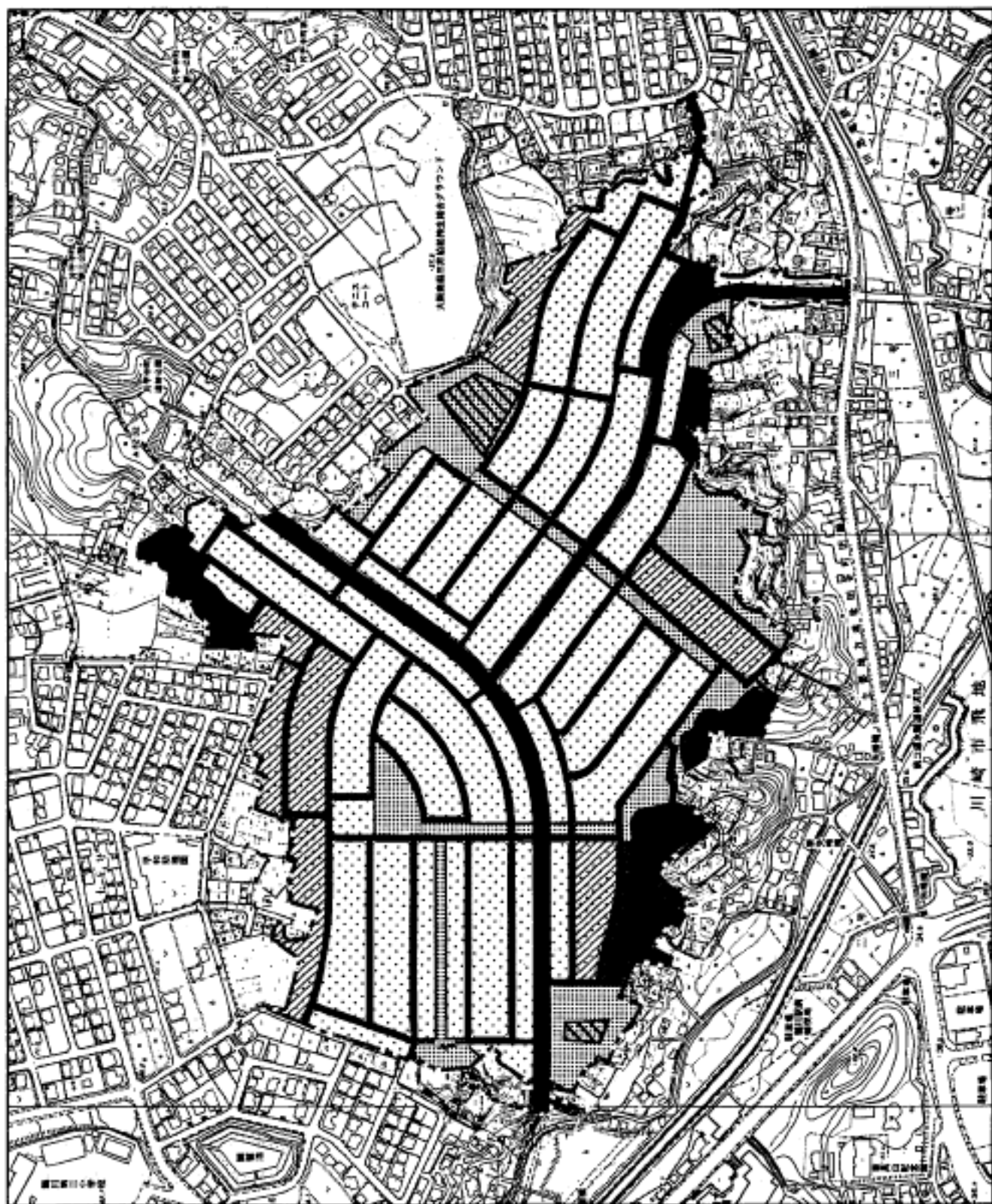
4) 排水計画

ア. 汚水排水計画

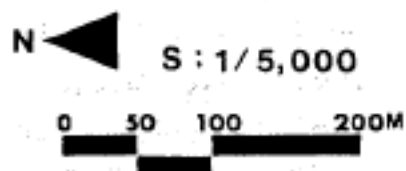
汚水排水については、計画地は「町田市公共下水道計画」鶴川処理区及び「川崎市公共下水道計画」の川崎処理区に2分されており、一部流域変更を行ってそれぞれの公共下水道に接続させる計画である。

イ. 雨水排水計画

雨水排水については、現況が鶴見川水系の真光寺川流域、旧真光寺川流域及び片平川流域に分かれており、一部流域変更して、下流河川の流量に影響を及ぼさないように鶴見川流域総合治水対策の流域整備計画に基づく流域対策基準により「防災調節池等技術基準 (案) 解説と設計実例」 ((社) 日本河川協会) に準拠して調整池を3ヶ所設置し、流出量を調整して片平川、真光寺川及び旧真光寺川



圖II-2-2.
土地利用計画圖



凡 例

	計 画 地		生 産 綠 地
	宅 地		
	道 路		
	公 園		
	綠 地		
	調 整 區		

に放流する計画である。

第1及び第2調整池は多目的に利用できるように、2段調整池とし、上段には広場形態に整備し公園施設を配置する。第3調整池は地形上地下式として整備し、上部を公園とする。

なお、地下水涵養を図るため、宅地造成等規制法を遵守しながら、幹線道路及び住区内幹線道路の歩道部を透水性舗装とする。

各調整池の容量等は表Ⅱ-2-2に示すとおりである。

表Ⅱ-2-2 各調整池の諸元

諸元		第1調整池	第2調整池	第3調整池	
流入流域面積 (ha)		17.59	3.71	2.41	
平均流出係数		0.75	0.73	0.72	
確率降雨強度 (年)		30	30	30	
許容放流量 (m ³ /s)		5.7607	1.1912	0.7541	
放流施設	オアリス	調整池底高からの高さ (m)	4.6	4.0	3.05
		寸法 (m)	4.80×0.70	3.70×0.30	2.70×0.20
	洪水吐	調整池底高からの高さ (m)	5.3	4.3	—
調整池底高：標高 (T.P) (m)		53.3	42.0	39.4	
計画高水位：標高 (T.P) (m)		58.6	46.3	42.8	
ピーク流入量 (m ³ /s)		7.2156	1.4813	0.9491	
ピーク流出量 (m ³ /s)		5.6484	1.1031	0.7162	
ピーク水位 (m)		5.293	4.295	3.387	
貯水容量 (m ³)		10.944	3.944	2.077	
調整池面積 (m ²)		2.895	1.840	576	

5) 公園・緑地計画

公園・緑地計画は、誘致距離を考慮して街区公園を5ヶ所配置する。街区公園5ヶ所の内3ヶ所の公園は調整池の機能を持たせ、計画地北東部の1号公園には、調整池に水を貯めた親水公園として整備する。また、特徴ある街づくりとして、住環境と自然環境が融和した遊空間を持つ街とするため、幅10mの緑道公園を各街区公園を結んで配置し、緑のネットワークを形成する。

緑地は、計画地南側の小田急小田原線等からの緑のスカイラインをできるだけ確保するため、平均幅30mの緑地帯を計画地南側の外周部に配置し、公園と一体となって緑地空間を形成し、景観の調和を図る。

公園・緑地内に残留緑地として、面積約11,896m²(約4.7%)を確保し、造成法面等はできるだけ植栽を行って、計画地南側からの景観に配慮する。

また、生産緑地として位置付けられている農地を、計画地北側及び公園・緑地に近い位置に配置し、緑地空間の広がりを図る計画である。

なお、幹線道路及び住区内幹線道路には街路樹を植栽する。

6) 造成計画

造成計画は、都市計画道路が計画地内を通るため都市計画道路と造成高を整合させ、計画地内で切盛バランスを図る計画とし、造成面積及び土工量は表Ⅱ-2-3に示すとおりである。

計画地は、「宅地造成等規制法」に基づく「宅地造成工事規制区域」であるため、法面勾配や石積はこの規制法に基づいて施工する計画である。

表Ⅱ-2-3 造成面積及び土工量

	切 土	盛 土	現 況	計
面 積 (㎡)	130,200	109,600	11,900	251,700
土工量 (㎡)	798,000	805,000	-	-

注) 計画地内の沢部に軟弱地盤があり、地盤改良工事を行うためのサンドマット用の砂を7,000㎡搬入するが、その量も含めて計画地内で土量バランスを図る。

7) 防災計画

防災対策として、造成工事に先立ち計画地の敷地境界に周辺の住宅地への粉じん防止等のため防塵シートまたは鋼板等を設置する。

また、計画地周辺に必要な応じて土砂流出防止柵を設置する。

計画地中央部の谷戸及び南西部の沢部は、圧密沈下量が多く、沈下時間も長いと考えられるため、ベーパードレーン工法等による地盤改良工事を行い、サンドマット及び暗渠排水管を敷設して地下水の排出を促進し沈下時間の短縮を図る。地下水は暗渠排水管から接続した既存の暗渠管等を経て河川まで排水する。

降雨時の濁水については、盛土部分の要所要所に常に防災土堰堤、仮設沈砂池を設置し、濁水を一時的に貯留させて土砂の沈降を図り、下流への濁水の流出防止に努める。

仮設沈砂池からの排水は、集水溝を経て暗渠排水管より既設の排水管や水路に接続し排水する。

なお、計画地南側の能ヶ谷下堰用水路へ経るまでの既存の水路は、一部未改修な部分があるため、水路の改修を行う計画である。

(3) 工事計画

1) 工事工程

工事工程は表Ⅱ-2-4に示すとおり、工事着工後50ヶ月間を予定している。

工事の手順としては、文化財調査を行いながら仮設工事を行った後、工事用車両の進入路を確保するため、1年目に進入道路工事を進入道路の仮設沈砂池の築造、調整池の築造等の防災工事及び伐開工事と共に行い、工事用進入路を確保した後、2年目から本格的な土工事に入っていく計画である。なお、防災工事を先行させ、切盛土工事を行い、調整池は切盛の進捗により築造する。また、上水・ガス工事、道路工事等を行う。

表Ⅱ-2-4 工事工程表

工事	年	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
文化財調査		■				
仮設工事		■				
進入道路工事		■				
防災工事		■	■			
土工事		■	■	■		
調整池工事			■	■		
排水工事		■	■	■	■	
擁壁工事		■	■	■	■	
上水・ガス工事				■	■	
道路工事					■	■
公園・緑地工事				■	■	■
付帯工事				■	■	■

2) 建設機械及び工事用車両

主要建設機械は表Ⅱ-2-5に示すとおりであり、建設機械は主にブルドーザ、バックホウを使用し、1日当りの建設機械の最大稼働台数は28台となる。

工事用車両の搬入・搬出は、計画地が主要地方道世田谷町田線に接しているため、この世田谷町田線を利用する予定であり、計画地の周辺における工事車両ルートは図Ⅱ-2-5に示すとおり主要地方道府中町田線（鎌倉街道）、主要地方道世田谷町田線及び都道真光寺長津田線を利用する予定である。

工事用車両の最も多い月は着工後13ヶ月目の1,184台/月（発生台数）である。ピーク月の日交通量は約150台/日（往復）と想定される。

運行台数が1日に集中的に多いコンクリート打設日の生コンクリート運搬時には、計画地の出入口に交通整理員を配置するのはもちろん、一般車並びに歩行者、特に児童通学生徒の障害にならないよう、危険と思われる場所に交通整理員を配置させる。なお、朝夕の通勤・通学の時間帯は極力避けて運行する。工事用車両の運転手には、運行経路を徹底させ、十分な交通安全教育を行うと共に、交通安全の徹底を義務付け、定期的にパトロールを行い、交通事故防止を図る。

また、進入路附近及び一般道路に工事車両が滞溜しないようにする。

表Ⅱ-2-5 主な建設機械

機 械 名	仕 様
ブルドーザ	21 t 級
ブルドーザ	15 t 級
ブルドーザ	6 t 級
スクレープドーザ	6.4 m ²
バックホウ	0.9 m ² 級
バックホウ	0.7 m ² 級
バックホウ	0.4 m ² 級
トラクターショベル	0.8 m ²
トラッククレーン	25 t
杭打ち機	リーダー長 15m
油圧式破砕機	-
タイヤローラー	8 ~ 20 t
マカダムローラー	10 ~ 12 t
アスファルトフィニッシャ	2.4 ~ 5.0 m
グレーダー	3.1 m
ダンプトラック	11 t

(4) 環境保全に関する計画への配慮事項

計画地及び周辺を対象とする環境保全に関する計画は、「東京都環境管理計画」、「'91 東京都緑の倍增計画」、「町田市基本構想・基本計画」等が策定されており、これらにおいて自然環境の保全、公害の防止及び生活環境の向上等の目標があげられている。

本事業では、表Ⅱ-2-6 に示すとおり、これらの上位計画を踏まえ、良好な環境を保全するための配慮を行った。

表Ⅱ-2-6 環境保全に関する計画への配慮事項

計 画 等	内 容	配 慮 事 項
東京都環境管理 計画	<p>(地域別の望ましい環境像)</p> <ul style="list-style-type: none"> 多摩地域の自立性を高める拠点となる「心」を育成するとともに、主要な駅の周辺を中心に再開発や区画整理などを推進し、職と住の均衡のとれた自立都市圏の形成を目指す。 <hr/> <p>(土地利用に当たって環境面から配慮すべき方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康で快適な生活を営むことのできる質の高い住環境を実現するため、土地利用の適正化や都市施設の整備を進め、地区計画の導入などにより、地域の特性を生かした個性豊かな住宅地の形成を計画的・総合的に整備推進する。 都市の中の貴重な空間として多様な機能を有する農地を、都市農業の振興を通じ、保全に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理による良好な住宅地となる土地利用を図る。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 計画地南側からの眺望をできるだけ保全するため、緑地帯を配置し、公園と一体となった緑のスカイラインの保全を図る。また、換地においては、地区計画及び緑化協定等の積極的な導入を検討する。 農地の内、生産緑地については、換地して保全を図る。
'91 東京都 緑の倍増計画	<p>(地域別の課題と計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 樹林地など緑を極力残し、できるかぎり自然の条件を生かした公園・緑地、街路樹などの整備をすすめる、自然と調和した快適な住宅地の形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 街区公園を5ヶ所配置し、それら各公園を結ぶように幅10mの緑道公園を配置して自然と調和した住宅地とする。 第1調整池の底に水を貯め、親水公園として整備を図る。
町田市基本構想 ・基本計画	<p>(町田市の将来都市像に向けての方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> 緑地の保護保全のため、区画整理事業などにより生み出される公園や緑地について、景観の保全などの視点を踏まえ計画的な配置や量の確保に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 視認性の高い計画地南側からの景観にできるだけ配慮して、公園・緑地を南側に配置し、周辺の緑との連続性及び調和を図る。

⑤ 事業の背景と経緯

1) 背景

計画地は都市計画法に定める市街化区域内でありながら都市施設は全くと言って良いほど整備されていない。しかし、その周辺は既に市街化された住宅地に囲まれ、計画地の残された緑の希少性は大変高いと考えられる。

しかしながら、計画地は市街化区域内農地の宅地並課税を初めとする税制の改正に伴い、土地を所有する組合員の税負担は過大となり、現在の利用形態では、土地を保有し続けることは困難な状況となった。また、土地所有者の高齢化に伴い農業後継者の不在及び多額な相続税の発生等による土地売却も見られるようになった。

現在のまま放置しておけば、ミニ開発等により緑は無計画に減少し、無秩序な市街化は避けられないと予測される。

このような無秩序な市街化の防止、残された自然の有効的な保全及び土地の有効活用を図るため本事業を計画した。

2) 計画の経緯

本事業は、組合施行の土地区画整理事業であり、その目的は「健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資すること」である。

計画地の地形を考慮すれば、計画地を全体的に南傾斜となるよう改変し、法定割合の公共用地を設定することが本事業及び組合員にとって最も経済的かつ理想的であると判断された。

本事業の計画策定に当たり、「町田市緑の保全と育成に関する条例」により発足した「町田市みどり委員会」から、計画地南側の小田急線の車窓及び世田谷町田線から望める公共性の高い斜面の緑を可能な限り保全することを要望された。

この要望の主旨に沿うべく本準備委員会は、事業計画の案の作成に取り組んだが、事業が成立すると思われる換地率を50%（所有地が宅地として返ってくる割合：以下「換地率」という）に設定すると、主旨に沿える斜面緑地の保全は勿論、地区内の公園すら設置できない結果であった。（1案）

本準備委員会は、事業が成立する換地率に設定しつつ、地域社会に貢献するより多い緑の量を確保するため、公的資金（東京都補助金 町田市助成金）の導入を図るべく関係機関と協議を行った。その結果、各補助要綱の範囲内で公的資金の補助を受けることが可能となり、公園緑地の面積をより多く確保することが可能となった。（2案）

さらに、本準備委員会は事業成立の鍵となる平均の換地率についても、組合員を説得のうえ、換地率を48%に下げるなど出来る限りの努力を行った。

その結果、地区南側の斜面緑地を含め、注目される大径木及び貴重植物の現況保全、移植先の確保のための、より多い公園緑地面積の設定が可能となった。（計画案）

表Ⅱ-2-7 事業計画の推移

	道路 (㎡)	公園緑地 (㎡)	平均換地率 (%)	東京都補助金	町田市助成金
1 案	57,700	30,100 (約12%)	約 50	×	×
2 案	55,200	40,200 (約16%)	約 50	○	○
計画案	55,200	50,100 (約20%)	約 48	○	○

本事業は、以下の方針に基づき計画した。

ア. 公共性の高い緑の保全について

- ・ 計画地西側能ヶ谷神社の計画地除外とそれに連続する緑地の配置と共に、計画地南側の公共性の高い斜面緑地の保全と回復を目指す。
- ・ 事業成立の範囲内で、可能な限り公園緑地面積を確保する。
- ・ 東京都・町田市からの補助金を積極的に導入する。

イ. 地域特性と調和する都市基盤の整備について

- ・ 都市計画道路（町田3・4・21号線）の線形の変更及び勾配を設計基準の限界値を採用することにより、緑地保全に対し可能な限りの配慮を行う。
- ・ 従来からある散歩道の機能について、延長約 800mにわたる緑道公園を設定する事により回復を図る。
- ・ 造成上の工夫を行うことにより、調整池の中に湧水を導き水辺環境の創造を図る。

ウ. その他

- ・ 緑道公園と区画道路を並行させることにより、火災の延焼を防止する防火帯機能を持たせる。
- ・ 各住区に1ヵ所ずつ緑地的施設を設置し、緊急時の避難場所として確保する。
- ・ 住宅地間の通過交通をできるだけ排除し、周辺の住環境の保全に努める。
- ・ 地区計画及び緑化協定等を導入し、緑豊かな住宅地作りを目指す。