

開 発 計 画 書

1. 計画の概要

事業主： 学校法人須磨学園・アートプランニング株式会社

開発の目的： 当計画は、地下鉄妙法寺駅の北約1.8kmに位置する、学校法人須磨学園の学校グラウンド及び平成4年にスポーツ施設として開発許可を受けて造成工事に着手したが完成に至らずに置されている土地約10.6haにおいて優良な住環境を形成する分譲住宅団地の開発を行う。

事業区域面積： 105,488.41㎡

事業位置： 神戸市須磨区車字梨川山6番1 他62筆（計63筆）

計画戸数： 変更前 戸建住宅区画 185区画 集合住宅用地 3棟・160戸
 変更後 戸建住宅区画 186区画 集合住宅用地 3棟・160戸

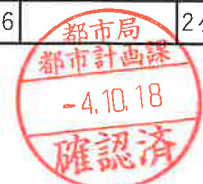
計画人口： 変更前 555人（戸建）+416人（集合）=971人
 変更後 558人（戸建）+416人（集合）=974人

駐車台数： 各戸1台以上確保

2. 土地利用計画

※ 変更前は 開発変更許可 令和3年5月27日 第1453号 の内容です

土地利用用途	変更前			変更後			備考	
	員数	面積 (㎡)	土地利用(%)	員数	面積 (㎡)	土地利用(%)		
宅地	戸建住宅	185区画	26,935.14	25.53	186区画	26,946.93	25.55	
	集合住宅	160戸	6,209.97	5.88	160戸	6,209.97	5.88	
	既存住宅	1ヶ所	1,274.30	1.21	1ヶ所	1,274.30	1.21	既設
	研修所・校舎		2,644.34	2.51		2,644.34	2.51	既設
	グラウンド		10,265.18	9.73		10,265.18	9.73	既設
	通路		1,619.91	1.54		1,619.91	1.54	既設
	水路敷		54.61	0.05		54.61	0.05	
	計		49,003.45	46.45		49,015.24	46.47	
公共施設	道路		21,293.46	20.18		21,626.97	20.50	
	公園	1号	2,678.20		1号	2,678.20		2ヶ所
		2号	777.24		2号	796.03		
		計	3,455.44	3.28	計	3,474.23	3.29	
	調整池	4ヶ所	1,555.61	1.48	4ヶ所	1,467.85	1.39	4ヶ所
	下水道敷		359.16	0.34		359.16	0.34	325.21(帰属)33.95(民地)
	防火水槽							2ヶ所(公園内)
	バス待機所		305.75	0.29		-	-	
計		26,969.42	25.57		26,928.21	25.52		
公益施設	集会所	1ヶ所	690.78	0.65	1ヶ所	690.78	0.65	
	可燃・不燃ごみ置場併用	8ヶ所	59.39	0.06	8ヶ所	59.39	0.06	
	計		750.17	0.71		750.17	0.71	
その他	緑地・非造成地		27,553.43	26.12		27,582.85	26.15	
	擁壁等防災施設		1,211.94	1.15		1,211.94	1.15	
合計	開発区域		105,488.41	100.00		105,488.41	100.00	
	関連区域		465.56			465.56		2ヶ所



3. 計画地の位置

当計画地は、神戸市中央部三宮より西 8km、板宿・長田地区の北西約 4km に位置します。最寄の駅は神戸市営地下鉄西神線妙法寺駅でその北方向 1.8km の距離に計画地はあり、神戸市中心の三宮まで 15 分程度で行ける位置にあります。

4. 開発地の現況

地形及び地質：

当計画地は、地下鉄妙法寺駅から北へ約 1.8km の位置にあり、又、市道夢野白川線(18m)の北側に位置しています。計画地周辺は、白川台・東白川台や若草町等の住宅団地が造成されています。

当計画地の地形は、帝釈山地の南部、六甲山地の西方部にあたり、地形の変化が著しく、標高 144 ~ 218m 内外の丘陵性地形であります。斜面には、侵食小起伏面が見られ、侵食されたところは神戸層群と呼ばれる基岩が露出しています。

当地区の基盤岩類は花崗岩で、この上位に被覆層として「神戸層群」と「大阪層群」が分布しています。また、当地区は、神戸層群の中でも白川層群と呼ばれる地層で、レキ岩、砂岩、泥岩及び凝灰岩が互層状に分布しています。

近隣の公共施設、人家等の状況：

○教育施設

小学校は、南側の若草町内に若草小学校、さらに西側の白川台内に白川小学校があります。中学校は、西隣の東白川台に須磨北中学校があります。又、高校は東落合に県立須磨東高校があり、緑ヶ丘には私立の神戸星城高校があります。

○行政施設、医療施設、住区センター、商業施設

妙法寺駅周辺にショッピングセンターの他、医療施設、郵便局、保育所等、住区センターの機能が揃っており、行政施設は、市営地下鉄で一駅離れた名谷に須磨区役所北須磨支所があります。

○その他の公共公益施設

計画地の上水道・下水道は自動車教習所が取付道路として利用している公道の既設本管に接続します。雨水放流先は、2 流域に分かれており、準用河川獅子掘川を經由し、妙法寺川へ流入する流域と既設水路から準用河川白川、伊川を經由し、明石川へ流入する 2 流域であり、各流域内に調整池を設置します。

5. 用途地域

当計画地の用途：第 1 種低層住居専用地域・第 1 種中高層住居専用地域
須磨車地区地区計画あり。

6. 周辺住民との協議経過等

神戸市地区計画に際して地域に対し開発計画を説明済みですが、工事内容等の詳細については、順次、説明会等開催していきます。

説明予定の自治会一覧

	自治会名称	会長名	連絡先	地区
1	車地区自治会		078-741-4865	車地区
2	若草町自治会		078-741-9329	若草団地
3	東白川台自治会		078-741-5050	東白川台団地

7. 工事施行方法

7-1 工事順序

外周部保安対策等仮設工事⇒伐木・除根⇒防災工事(調整池設置含む)⇒粗造成土工事、外周擁壁工事⇒汚水排水工事、幹線雨水排水施設工事⇒区画擁壁工事⇒道路排水工事⇒植栽工事、公園工事⇒水道、ガス工事⇒道路舗装、区画線工事⇒完了

7-2 工程 別紙に添付する工程表のとおり。

7-3 施工重機

主たる使用重機類

※台数は日最大使用数

重機名	規格	台数	重機名	規格	台数
【土事用機械】			【その他一般用】		
リッパ付ブルドーザ	95 t 級	1	油圧ショベル	0.1~0.7 m ³	5
〃	46 t 級	1	〃 十 大割圧砕機	1.2 m ³ 級	2
〃	26 t 級	1	〃 十 小割圧砕機	0.7 m ³ 級	3
〃	21 t 級	1	〃 十 油圧ブレーカ	0.4 ~ 0.7 m ³	3
油圧ショベル	1.4 m ³ 級	1	ダンプトラック	2 ~ 10 t	10
〃	0.7 m ³ 級	2	ブルドーザ	16 t 級	1
〃 十 油圧ブレーカ	0.7 m ³ 級	4	ラフタークレーン	10 ~ 50 t	5
ダンプトラック	10 t	15	散水車	4 t	1
振動ロー	10 t 級	1			

重機の使用に際しては、振動規制法・騒音規制法に準拠する「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、特定建設作業実施届出書を提出すると共に、振動騒音防止に努めます。

7-4 重機使用予定期間：着工日より約 35 ヶ月



8. 切土・盛土

切土・盛土数量

	土量 ^{m³}	面積 ^{m²}	最大高低差 m
切 土	468,438.05	59,766	22.5
盛 土	16,501.80	6,433	7.0
搬出土砂	451,936.25	66199(造成面積)	

・ 伐木・除根工：

切盛土工に先立ち、伐採・抜根を行う。伐木・伐竹・除根材は現地から搬出し、中間処理場にて伐木・枝葉・抜根材はチップ処理を行い外装用建材及び堆肥等の製品とし、有価材として処理します。

竹根は処理困難材の為、中間処理場にて焼却処分を行い産業廃棄物として最終処分場(環境整備センター)へ運搬処分します。

・ 切土工・盛土工：

上記表に示す通り当開発事業は、約 46.8 万^{m³}の切土に対し場内での盛土量が約 1.7 万^{m³}と極端に少なく、約 45.1 万^{m³}の場外搬出处分が発生します。

別表に示す土工用機械を使用し、切土、集土、積込、を行い 10t ダンプトラックにて場外搬出を行います。

場内の盛土工はブルドーザ(21～65t 級)による押し土による運搬敷均しを行い振動ローラにて締固めを行います。

岩掘削は、ブルドーザ(42～65t 級)によるリッピングと油圧ブレイカ(0.7^{m³}級)により行います。

・ 盛土工、盛土管理：

盛土に先立ち盛土材の室内試験を行い得られた試験結果を基に、現場締固め密度を決定します。締固め密度を決定したのち、試験盛土を実施し決定された締固め密度が確保出来る、撒き出し厚及び転圧機種、転圧回数を決定します。

盛土試験結果により決定するが、地質調査結果による盛土材質と過去の実績から、撒きだし厚は 20～30cm 程度、締固め機械は振動ローラにて締固めを行います。

盛土締固め管理は、現場密度試験(RI 測定器)により、締固め度を管理し、所定の品質を確保します。

・ 法面保護工：

既設盛土法面を切直して、新たな法面を築造します。法面勾配は、1:1.8 の安定勾配で築造し、小段には排水施設として U 字溝を敷設します。

築造後の法面には、種子吹付等を施して法面崩壊を防止すると共に緑化に努めます。土地利用において緑地にカウントする法面は、規定に基づく植栽工を施します。

・ 土工事等に伴う環境対策：

土工事に使用する重機類については、低騒音、排ガス対策型機械の使用に努めます。その他低騒音、低振動に配慮した工法を採用します。

また、土埃対策として、作業中の散水車による散水を行う他、長期間放置する法面に対しては、シート養生や種子吹付散布緑化による養生を実施します。



9. 残土処分

切盛土量バランスにより余剰となる土砂(約 45.1 万 m^3)や構造物残土は建設発生土として場外搬出処理します。搬出先は、民間の処分場(神戸市北区山田町藍那字桑坂 1 番)に搬出処分します。

土砂の搬出時の搬出先、搬出土量等については、リサイクル法等および神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例に基づき届出、報告し、建設発生土として適切に再生資源利用促進に努めます。また、搬出方法、運搬経路は担当行政及び所轄警察と協議します。

10. 排水施設計画

10-1 雨水排水

流域面積 2.5ha 以上を集水する施設は開発地内雨水管渠(幹線)により、調整池に流入させて流出抑制を行った後、域外雨水管渠を経て、既設河川(準用河川獅子堀川及び既設水路經由準用河川白川)に接続放流します。法面排水については、各小段のプレキャスト側溝と法面への縦排水工により集水、流下させ、同様に水路(道路側溝等)に接続して調整池に流入させます。宅地内の雨水排水は、最終枥(宅地枥)を各戸に設置し、道路側溝に接続して放流します。

10-2 汚水排水

集合住宅を含む各戸に設置する公共枥から、開発地内、開発道路に新設する汚水本管や $\phi 200$ を經由して既設公共下水道本管の $\phi 250$ に接続します。

11. 道路施設計画

開発道路の接道は、神戸市道幅員 10m (帰属予定)の建基法 42 条第 1 項道路に接続します。

開発道路の設置概要

道路名称	幅員(m)	員数(ヶ所)	備考
幹線道路	12.0,10.0,9.7,9.5	1	
区画道路・夢野白川線	6.0,7.0	1	
歩専通路	4.0	1	
集計			

道路の構造及び交通安全施設等は、神戸市開発指導要綱の第 2 章に準拠します。

12. 公園計画

公園設置箇所数：2ヶ所 公園の面積：3,474.23 m^2

公園の種別：地区公園

公園施設および、植栽、遊器具は神戸市開発指導要綱の第 3 章に準拠します。

13. 緑地計画



緑地の面積：27,582.85 m²

残置森林、造成森林及び造成緑地の保全に努めます。

14. 消防水利計画

防火水槽設置箇所数：2ヶ所 消火栓：14ヶ所

消防施設(消火栓、防火水槽)の設置は神戸市開発指導要綱の第7章に準拠します。

15. 上水道計画

神戸市水道局から給水を受けます。

16. 交通対策

大型の資機材搬出入や公道を使用するの工事を行う際は、事前に計画を立案し、必要に応じて所轄警察及び道路管理者と協議します。

工事用出入口や公道使用となる工事箇所、通学路等には交通整理員を配置し、また、適切な交通保安設備を設置、維持し、歩行者や一般車両の交通誘導、交通事故防止に努めます。

17. 防災工事及び工事中の防災対策

17-1 防災工事計画

・地下防災施設

当区域は、既に一度開発された区域で、地下防災施設は整備されています。

・地表防災施設

計画地内に、既設調整池が1号、2号、3号と3ヶ所ありますが、造成計画により、計画盤が現地盤から最大約22.0m下がることと、既設調整池の流域面積が変更になる為、1号調整池は、取り壊し撤去を行った後、新たな場所に再築造を行います。2号調整池は廃止届が出されていますが、改築することで機能回復させます。3号調整池は、現状のまま調整池として使用します。4号調整池は新たに、グランド進入路沿に設置します。1号、2号調整池は新たに設置する雨水幹線から既設管渠を流下し、既設河川(準用河川獅子堀川)に接続放流し、二級河川妙法寺川に放流します。

3、4号調整池からの放流は既設水路から白川に接続放流し、準用河川白川、伊川を經由し2級河川明石川に放流します。

・工事中の防災計画

土工事は、1次、2次とに区分し防災計画を行います。

1次土工事期間

1次土工事はバス待機所から中間に位置する切り直し法面部の178.0m盤付近までとし、1次土工事の期間は、切り直し法面下段にある既設調整池を利用し、工区北側から仮設排水路および仮設沈砂池を切り回しながら、工事中の洪水対策を図ります。

2次土工事期間

1次土工事と並行し、既設調整池(計画2号調整池)の改築を行い、2次土工事期間中の



仮設調整池・仮設沈砂池の機能を持たせ、調節を図ります。

1次土工事後は、2次土工事の防災工事である仮設調整池。仮設沈砂池及び仮排水路を先行築造し、2次土工事に着手します。

17-2 工事中の防災対策

工事期間中は防災上の緊急時に備えるため、以下の対策、体制を整備します。

- ① 事前に想定される緊急事態を特定し、予防処置計画書、緊急時対策計画書並びに手順書を整備します。
- ② 社内緊急時連絡体制を基に、対策本部編成、各役割分担を明確にします。
- ③ 現地作業所における関係機関を含む緊急時連絡体制及び協力業者を含む災害時対策体制を整備します。
- ④ 緊急時に備え、防災用資機材の備蓄を行います。
- ⑤ 気象情報等収集に努め、異常気象発生時の監視、警戒体制を整備します。
- ⑥ 緊急時の対応が円滑に行えるよう、以上の内容等について、社員、協力業者に対し、定期的な教育訓練を実施します。
- ⑦ 仮設沈砂池及び土嚢等により仮締切を行い土砂流出対策を施します。
- ⑧ バリケードフェンス及び万能鋼板等により、立ち入り禁止措置を施します。

18. 公益施設

○ごみ置場：家庭系ごみ集積施設の設置に関する協議に基づき設置します。

可燃ごみ・不燃ごみ置場併用(8ヶ所)設置予定

○集会所：690.78 m² (1ヶ所) 用地確保

19. 工事施工方法

工事の施行は開発許可設計図書(都市計画法、森林法、砂防法)に基づき、且つ以下の仕様書(最新版)に基づき施工を行います。

兵庫県県土整備部土木工事共通仕様書神戸市土木工事共通仕様書

都市計画法及び神戸市土木工事請負必携

20. その他

他法令との関係

- ・森林法第10条の2第1項林地開発(変更)許可申請
- ・砂防指定地区内行為許可申請
- ・総合治水条例開発行為(変更)届
- ・土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)

