



第 号  
昭和46年5月7日

滋賀県知事 野 崎 欣一郎 殿

申請者 住 所 大津市坂本地区  
社 名 不動建設株式会社  
代表者氏名 代表取締役 野崎 欣一郎

### 宅 地 造 成 工 事 に つ い て

この度雄琴地区地すべり防止区域内において、下記により宅地造成工事を施工したいので許可されたく、地すべり等防止法第18条の規定により申請します。

### 記

- 1. 工事場所 大津市坂本地区及雄琴地区
- 2. 工事施行者 不動建設株式会社
- 3. 面 積
  - 農地転用予定面積 415,800 m<sup>2</sup>
  - 宅地造成面積 594,000 m<sup>2</sup>
  - 建造物面積 361,150 m<sup>2</sup>
  - そ の 他 232,850 m<sup>2</sup>
- 4. 図 面 別紙添付のとおり

経 由

農 業 31 号

昭和46年5月7日 受付

昭和 年 月 日 送達

坂本ニュータウン ( )

土地区画整理事業計画概要書

昭和46年4月

不動建設株式会社

1. 本事業の目的
2. 位置状況
3. 気候状況
4. 交通条件 (A) 鉄道 (B) 道路
5. 事業計画概要
  - 5-1 事業主
  - 5-2 事業型式
  - 5-3 施工地域・面積
  - 5-4 土地利用計画
  - 5-5 計画宅地見込
  - 5-6 工程計画予定
  - 5-7 法律の適用
6. 設計概要
  - 6-1 整地工
  - 6-2 防災工
  - 6-3 道路工
  - 6-4 排水工
  - 6-5 ガス施設
  - 6-6 電気施設
  - 6-7 上水設備
  - 6-8 教育施設
  - 6-9 公園緑地
  - 6-10 保健施設
  - 6-11 保安施設
  - 6-12 通信施設
  - 6-13 地域内バス交通
  - 6-14 商業地域

## 1. 本事業の目的

本事業は新しい都市作りの理念に基き、環境の良い比較的安価なモデル

住宅地を建設し、現在の要請する刻下の急務即ち

(A) 人口の市街地集中や核家族化による世帯数の急増

(B) 健康かつ能率的で快適な生活を営む文化的向上

等条件に答えることを目的としている。

尚、本事業は琵琶湖総合開発の一端を担い社会奉仕に寄与すること大きく公共的色彩をさらに加重するものと推量される。

## 2. 位置状況

大津市中心（浜大津附近）より琵琶湖西岸に沿い約8軒の所で大津市坂

本北部雄琴南部である。その中央を西から東に高橋川が貫流している。

全体として東及南方に緩傾斜した丘陵地帯であり東西・南北共に夫々約1軒亘る約60haの地域である。標高は最高167m、最低108m、

琵琶湖面は85mである。（最高箇所は約40m切取り、全体として東南方に緩傾斜の設計である）

東へは約数百米で天然の宝庫琵琶湖に至り、西は比叡山に保護され、所謂「山紫水明」の自然景観に囲れ、太陽と水と緑及之等を利用したレジャー設備に恵まれた静かで眺望よく明るい生活環境である。

### （地質）

一帯に表面（1m～6m）は比較的軟弱な粘土層で、その下（2m～1.2m）は硬質粘土層で、尚、その下は古琵琶湖層よりなる洪積層の丘陵である。

高橋川上流はせまい範囲の河岸段丘になつている。洪積層の基底は西に接する。

比叡山地を構成している古成層および花崗岩類であり、その深さは大凡100m以上に予想される。

雄琴方面より一帯は「地這り防止地域」に指定されているが、実際の地這りは雄琴川附近に若干存在して本計画地域内の彼岸田地区に少部分それと思われるまゝのは一部の傾斜部地表萌發にすぎない。

## 3. 気候状況

昭和35年より昭和44年に至る最近10年間の記録によれば、

### (A) 雨天（但し、10%以上）

平均 11月～1月 3ヶ月間は2日

5月～7月 3ヶ月間は7日

最大 5月～13日間 11月～4日間

### (B) 気温

平均 1月-3.1度 8月-27.1度

最高（10年平均） 8月-31.5度（昭和39年33.4度）

最低（ " ） 1月-⊖0.8度（昭和37年⊖2.4度）

一般に全地附近の人の話によれば、京都市内より気候条件は良好である。

4. 交通条件(周册)

現在はバス、乗用車で同附近より国鉄東海道線大津駅又は京阪電車浜大津駅まで約15~20分であり、国鉄大津駅より大阪駅まで55分、京阪電車坂本駅より京都三条京阪を経て大阪淀屋橋まで約80分である。

(A) 鉄道

将来本地域東側に接して湖西線開通(昭和48年4月)の結果(分譲は昭和48年4月以後)近くの比叡駅(ニュータウン中心より駅まで約1,200mの予定)より国鉄大阪駅まで約50分余、国鉄京都駅まで約20分余の通勤圏内である。

尚、列車運行計画としては旅客は片道特急5本、急行7本、別に通勤用普通車が19本、臨時列車7本、貨物列車32本、計1日片道72本が予定されている。

(B) 道路

現在本地域と琵琶湖岸との中間には国道161号線が走っている。しかし、将来造成地東側に隣して(造成地と国鉄湖西線との間)バイパスが出来る予定である。(このため本地域東部は巾約50mに亘り予定地として計画より外し国道計画に協力、譲ることとした)

5. 事業計画概要

5-1 事業主

不動建設株式会社

5-2 事業型式

土地区画整理法による個人施工

5-3 施工地域・面積

- (1) 大津市坂本本町字(紅染寺・中ノ岡・平石・岡江込・鹿道・箕淵・蛇喰谷)
- (2) 大津市雄琴千野町字(小平、下山、彼岸田)
- (3) 大津市雄琴苗鹿町字(寺山、杉ノ尾)
- (4) 大津市下阪本町字(乾)
- (5) 大津市下阪本比叡土町字(木ノ岡山、際目川)

以上、公簿約53ha=160,000坪

航空測量図での面積

本地域 約 594,000㎡=180,000坪

進入路 } 約 37,000㎡=11,200坪  
高橋川関係

計 約 631,000㎡=191,200坪

5-4 土地利用計画

名称	面積		百分率	備考
	坪	㎡		
本体全	180,000	594,000	100.0	商業地域、バスセンター、病院、郵便局、集会所を含む
純宅地部	109,440	361,150	60.8	
道路	39,600	130,700	22.0	
公国・緑地	5,940	20,000	3.3	
小学校	5,940	20,000	3.3	
幼稚園	400	1,320	0.8	
保育所	400	1,320		
污水处理場	480	1,600		
高橋川	2,160	7,130	1.2	
未利用地	15,640	50,730	8.6	

### 5-5 計画宅地見込

計画面積  $361.152m^2 = 109.440$  坪

宅地戸数 約 1.600 戸

1戸平均面積 約  $230m^2$  (70坪)

$350m^2 \sim 166m^2$  (106坪 $\sim$ 50坪)

### 5-6 工程計画予定

第Ⅰ期 自 昭和47年 1月 } 16ヶ月  
至 " 48年 4月

第Ⅱ期 自 昭和48年 5月 } 8ヶ月  
至 " 48年 12月

第Ⅲ期 自 昭和49年 1月 } 6ヶ月  
至 " 49年 6月

### 5-7 法律の適用

5-7-1

(a) 宅地造成法等規制法

(b) 土地区画整理法

(c) 農地法 (d) 河川法 (e) 下水道法

(f) 地すべり等規制法

(g) 道路法 (h) 水道路法 (i) その他関係法規

尚次の書類も遵守した。

(a) 「宅地造成等規制法」とその解説

建設省法務局宅地開発課

(b) 滋賀県土木部住宅課

「開発許可申請に関する指導要綱」

(c) 滋賀県大津市

「大津市宅地等造成事業に関する指導要綱」

### 6. 設計概要

住区計画(グルーピング)は土地利用計画・道路計画と密接な関係にある。各住宅・施設の設置条件には到達距離・自動車交通・徒歩交通等の動線処理が住宅構成の基本となり、居住者の生活環境、利便、快適さ(コンフォर्टブル)を在有する。

以下順を追って概要を述べる。

#### 6-1 整地工

大風西より東に約5%、附替高橋川を挟んで北より南へ7%、南より北へ4%の夫々下り勾配を整地し、土は過不足なく整理する。

切取部の勾配は1.5割、盛土部の勾配は1.8割とし、共に法足部は石積又はブロック積にて保護する。又、法面は夫々筋芝、張芝にて保護する。

#### 6-2 防災工

(a) 工事中の対水工

今後の詳細なる施工計画の結果、臨時的の盲目暗渠・蛇籠堰堤による遊水池により調整水災を防止する。

(b) 地沁り対策工

ボーリング地質調査の結果を検討し、更に京大防災研究所及県耕地課の御指導を賜り万全の対策を講ずる(主として帯水層の水抜き工と考えられる)。

(c) 完成後の対水工

流末処理として後述の「高橋川改修工」の項参照

#### 6-3 道路工

道路網は住宅地の骨格である。幹線は巾12m(車道7m、植樹付歩道両側2.5m)とし、之を環状に配し、副幹線9m(車道6m、

植樹歩道片側3m)とし、其他各区画の道路は縦横共巾6mである。  
尚場所により巾4mの緑樹歩道を配した。  
進入路は東方の国道161号線よりのものは巾9mにて(前記副幹線なみ)高橋川に沿つて国鉄湖西線下をくぐり本地域に入り幹線道につながる。

又南方では湖西線「比叡駅」より進入路として本地域に巾12mの幹線道路としてつながる。

縦断勾配は平均5%で道路面は全部アスファルト舗装とする。

6-4 排水

排水は雨水・汚水の分流式としてすべて高橋川に放流、国鉄湖西線高架橋下を通り琵琶湖に到達排水する。

6-4-1 雨水排水

地域は高橋川により南北に二分され、夫々の街渠工渠水柵にてヒューム管に集水、高橋川に流す。

6-4-2 汚水排水

汚水は滋賀県下水道細則により本地域内の高橋川流出口右岸に汚水処理場を設け之により浄化高橋川に放流する。  
処理方式は長時間活性汚泥処理式のコミュニティープラントとし排水の水質基準は20PPM以下とする。

6-4-3 高橋川改修工事

流域面積は1.2K㎡である。最大雨量の外前述の浄化汚水をうけ入れ国鉄湖西線高架橋下及国道161号線を流れ琵琶湖に流入するよう開発地域流入点より全改修及附替を施工し、高橋川緑地とする。

此の間の距離関係は次の通りである。

地域流入口 ~ 地域流出口 約760m  
地域流出口 ~ 国道161号 約540m  
国道161号 ~ 湖水流入口 約200m

計

約1500m

6-5 ガス施設

ガスは団地周辺緑地の中に隣接住居と隔離されたL.P.G.基地を設けL.P.G.集合発生装置により各戸に配給供給する。  
又将来都市ガスの引込み切りかへを考慮する。

6-6 電気施設

電気は関西電力より供給を受ける。  
尚街路には蛍光灯照明を各50m内外に設ける。

6-7 上水施設

琵琶ポンプ場より市水道の配管を考慮していただく。

6-8 教育施設

大津市の指導要綱により次の通り設ける。

項 目	箇 数	面 積
小 学 校	1	20,000㎡
幼 稚 園	1	1,320㎡
保 育 所	1	1,320㎡
合 計	3	22,640㎡

## 6-9 公園緑地

住宅地が快適な住生活を保障するには太陽と緑の環境が一大要素である。公園は利用者の年齢階層、利用目的により色々と分けられるが計画に当つては公園緑地のもつ機能的意義を考へ、住区構成に調和した形で配置した。

### (1) プレイロット

計画が戸建住宅なので自宅の庭を利用する。

### (2) 公園

公園は開発地居住者全体の休息運動集会などのレクリエーションの施設で、対人交流の場所となるコミュニティー施設の中心的なもの、一つであり利用者全体の動線を考へた。

規模は1ヶ所平均約2000㎡とし到達距離は250m~300m程度で10ヶ所配置した。

### (3) 緑地

公園と緑地の違いには明確な定義づけはない。しいて云えば公園が遊戯、運動、休息のための施設として、行動的なレクリエーションの場所といえるが、緑地は住宅地の景観、公衆衛生、保安などの環境保全を目的としてとり入れた空地と云える。計画に当つては施工区域内辺はできるだけ地山自然を保存し、自然景観との調和を計ると共に未利用斜面を種子吹付け等で緑化し、景観の向上に努める。

### (4) 防音林

本地域と東接隣の将来の国道バイパス及び国鉄湖西線との間には巾約5mのグリーン・ベルトをつくり景観と共に防音に適する植樹地帯をつくる

## 6-10 保健施設

一般的に傷病患者数は人口1,000人当り一般傷病者が50人、歯科15人前後といわれている。この間軽くて医者にかからぬ者又重くて大病院に行くものを考へ、50%と考えると

$$(1,600 \text{ 戸} @ 4 \text{ 人} = 6,400 \text{ 人})$$

$$\text{一般傷病者} \quad 50 \text{ 人} \times 6.4 \times 0.5 = 160 \text{ 人}$$

$$\text{歯科患者数} \quad 15 \text{ 人} \times 6.4 \times 0.5 = 48 \text{ 人}$$

上記患者が1日に治療をうける平均人数とすれば医師一人は1日平均30~50人の患者を扱うので、医師数は一般病傷で約3~5人歯科1~2人が必要となる。科目別には60%程度が内科で他は外科・小児科・耳鼻咽喉科・産婦人科となる。この病院の設置場所は患者の便を考慮してなるだけ中央附近とする。

## 6-11 保安施設

居住者の日常生活の保安を守るための施設の計画及び配置予定は次の通りである。

### (a) 防火施設

防火水利基準による消火栓、防火水漕を配置すると共に、関係当局と打合せを行う。

### (b) 防犯施設

関係各局と打合わせを進め、駐在所の配置を考へる。

#### 6-12 通信施設

ポスト・公衆電話を設置すると共に関係当局と打合せ各に電話をひけるよう、更に郵便局を設置するよう配慮する。

#### 6-13 地域内バス交通

現在国道通行のバス（江若・近江鉄道・京阪）とも相談、甲譜、地域内の湖西線比 駅—地域内幹線・副幹線—国道161号線のルートの立ち寄り便宜を考慮する。

#### 6-14 商業施設

居住者の消費生活で日常必需品の購入に使用するため店舗の導入を考え、之は利用者のため専用歩道に面するようにし、搬出入サービス車の動線が交差しないう、又歩道には植樹・ベンチ・乳母車置場を計画する。店舗の種類は、飲食品・衣料品・文化教養品サービス業等適宜配置し地域周辺の需要も誘導する。

尚、駐車場・商品器材搬入のためサービスエリアなどを含め、店舗当り200~300㎡程度と思われる。

以上