

上郷開発 まちづくり勉強会（第28回）

2017.05.24（11時）

<議 題>

これからの「まち」について

○エリアマネジメントの最新動向

○上郷開発ニュース：盛土造成・地盤沈下について（その1）

○次回予定

6月29日（水）11時～

以 上

まちづくり勉強会 事務局

国土交通省土地・水資源局

近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められています。例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛かりとした良好なコミュニティづくり

[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/shien/index\\_01.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/index_01.html)

## エリアマネジメント推進マニュアル WEB版 - 国土交通省



エリアマネジメントとは

エリアマネジメントの特徴

エリアマネジメントの成果

エリアマネジメントの進め方

エリアマネジメントの要諦

エリアマネジメントの仕組み

エリアマネジメントの支援策

具体的な取組事例

推進マニュアル (PDF)

地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック

詳しく知るための手引き

エリアマネジメントのすすめ

パンフレット (PDF)

公物・共有物等の維持管理

パンフレット (PDF)

エリアマネジメントとは

なぜ今エリアマネジメントなのでしょう？

近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められています。例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛かりとした良好なコミュニティづくりといった取り組みがあります。また、業務・商業地では、市街地開発と運動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広場等の地域プロモーションの展開といった取り組みもあります。



建築協定の活用等により緑道などで美しい街並みを形成  
コロンビアイビル1-1-1 地区 (大塚地区事務所)



ガイドラインによりオフィス街に店舗等を導入  
大手町・丸の内・有楽町地区 (東京駅駅舎改修)

エリアマネジメントの背景

環境や安全・安心  
への関心

環境や安全・安心等への関心が高まってきています。住民等によるNPOの設立や、ボランティア活動への興味・関心の高まりなど、自分達の力で地域を変えていこうとする気運が高まりつつあります。

維持管理・運営の  
必要性

人口減少社会において、新しい開発が抑制される中、つくったものをいかに活用するかという視点が重要となります。既存ストックの有効活用、開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっています。

地域間競争の進行に伴う  
地域の魅力づくり  
の必要性

活気に富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。また、地域全体の魅力が高まることによって、地域の資産価値の維持・向上という相乗効果が期待されるようになってきました。

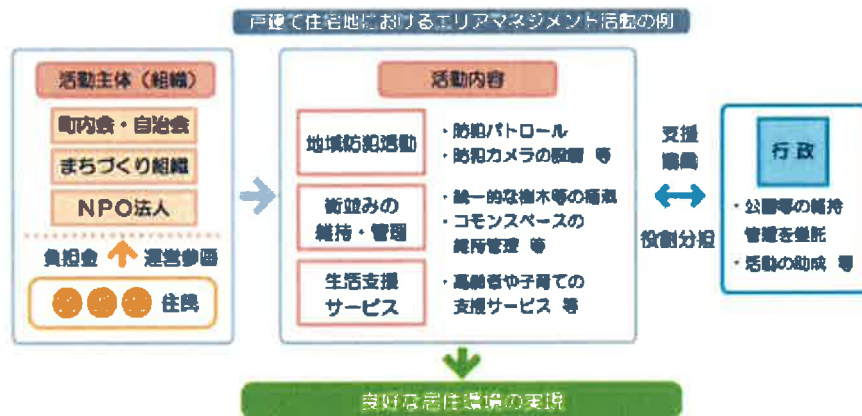
エリアマネジメントの定義

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域の中にも含まれます。



例えば、戸建て住宅地において、快適で魅力的な環境の創出、美しい街並みの形成、安全、安心な地域づくりなど、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、総合的な地域環境の質が高まることが期待できます。



## 京都大学における研究

[日本における これからのエリアマネジメント - 京都大学 \(Adobe PDF\) - html で見ると](#)

[www.gsm.kyoto-u.ac.jp/.../area\\_management\\_ver2.pdf](http://www.gsm.kyoto-u.ac.jp/.../area_management_ver2.pdf)

## エリアマネジメントの特徴.

- 一定のエリア内の事業者・地権者・市民などが固有の 地域特性を活かすために主体的に取り組む、
- エリアを「つくること」と「育てること」を 一体 として取り組み、そのための組織化を図る、
- 長期的・社会的視点を考慮した行動 をとる、

## 東京都千代田区の再開発事業での取組

**淡路エリアマネジメントとは | ワテラス - WATERRAS** [www.waterras.com/awaji\\_am.html](http://www.waterras.com/awaji_am.html) - [キャッシュ](#)

一般社団法人淡路エリアマネジメント」は、ワテラスの誕生と同時に発足したまちづくり 組織です。私たちの役割は、このまちに暮らす住民やワーカー、学生など、さまざまな 人々の交流の機会をつくり、コミュニティをはぐくむお手伝いをする事。

# 上 郷 開 発 ニ ュ ー ス

: 盛土造成・地盤沈下について (その1)

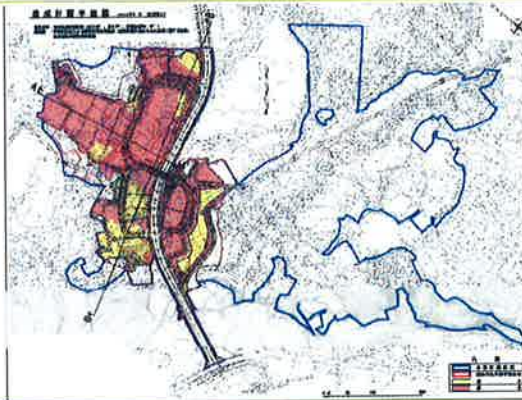
# 上郷開発 まちづくり勉強会 盛土造成・地盤沈下 について(その1)

2017年5月  
まちづくり勉強会 事務局

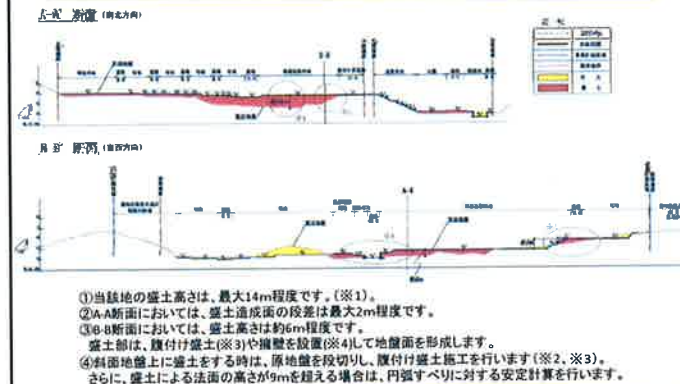
## 本日の説明の流れ

1. 上郷開発の土地利用計画について
2. 計画地の地形の変遷
3. ボーリング調査について
4. 盛土造成について
5. 地盤沈下(圧密沈下)について
6. 次回について

## 上郷開発の造成計画について



## 上郷開発の造成計画について

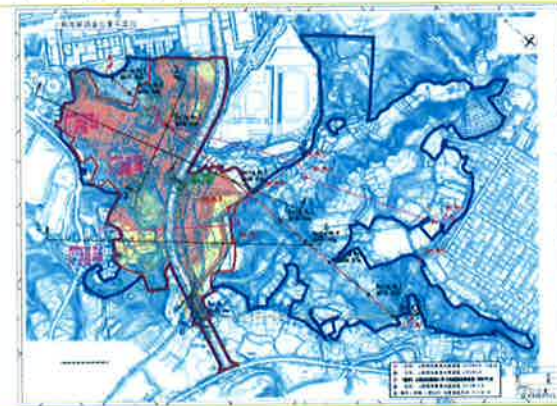




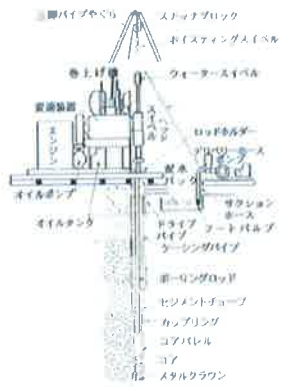
### 計画地の地形の変遷



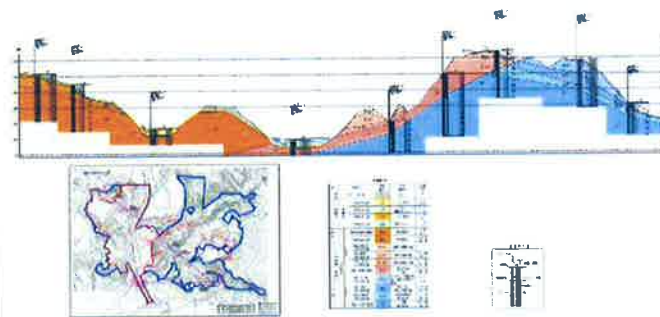
### ボーリング調査について



### ボーリング調査について



### ボーリング調査結果(地質断面図)



## 地盤沈下(圧密沈下)について

西側の盛土造成地において、現地盤にシルト層があること、約 14m の盛土を行うことから、沈下予測を行いました。

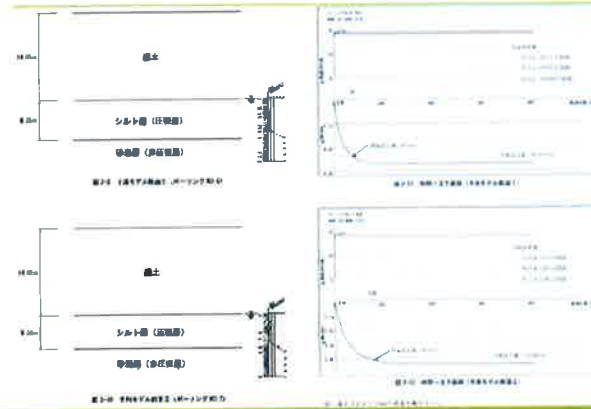
予測位置は、盛土高さが約 14m となる北西側としました。

地層構成は、平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日に実施した地質調査において、シルト層がボーリング No. 6 及び No. 7 で確認されており、地層厚及び沈下特性が異なることから、それぞれの地層をモデル化して 2 パターン行いました。予測モデル断面図を図 2-9、図 2-10 に示します。

設計条件及び計算結果を表 2-3 に、計算結果として沈下曲線を図 2-11、図 2-12 に示します。



## 地盤沈下(圧密沈下)について



## 地盤沈下(圧密沈下)について

表 2-3 設計条件及び計算結果

予測断面	モデル断面①		モデル断面②	
盛土	14.00 m	18.0 kN/m <sup>2</sup> ①	14.00 m	18.0 kN/m <sup>2</sup> ①
地層構成	ボーリング No. 6		ボーリング No. 7	
シルト (圧密層、片面排水)	6.28 m	17.2 kN/m <sup>2</sup> ②	5.30 m	17.9 kN/m <sup>2</sup> ②
砂岩 (非圧密層)	3.72 m	19.0 kN/m <sup>2</sup> ②	4.70 m	19.0 kN/m <sup>2</sup> ②
沈下特性	室内試験結果 ③		室内試験結果 ④	
沈下量	約 27cm (26.870cm)		約 46cm (44.048cm)	

①: 盛土層の単位体積重量は「宅地防災マニュアルの解説」より、砂質土として設定

②: 平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日に実施した地質調査による室内試験結果

沈下量は大きい方約 46cm でした。施工においては、出来上がり地盤高さが計画地盤高さとなるよう沈下量を考慮して盛土を行います。また、工事中にほぼ残存沈下がなくなるよう実施設計においては、改めて沈下予測を行い施工工期を検討します。

したがって、地盤沈下については、地下水位の低下を招くような地下水の揚水、排除、遮断はありません。  
また盛土による沈下は工事中にほとんど収束します。

## 盛土造成について

当該造成工事は、宅地造成等規制法の許可を要する工事であり、法令に基づく手続き並びに技術的基準に従い設計及び施工を行います。

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、宅地造成を行う者、造成された宅地を利用する者及びその周辺に居住する者の、生命、身体及び財産を保護することを目的として定められています。

横浜市においては、法令と解説をわかりやすくまとめた「宅地造成の手引」があり、手続き、設計、施工は、この手引を準拠して実施します。以下に「宅地造成の手引/平成 26 年 1 月/横浜市政務局」の「宅地造成技術基準の設計編及び施工編」より盛土に関する記述を示します。

## 盛土造成について

- 4 盛土（土盛り）造成工事の概要、造成の準備（標準）
- (1) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成
  - (2) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成
  - (3) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成
  - (4) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成
  - (5) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成
  - (6) 盛土造成の目的、目的の達成、目的の達成、目的の達成



※横浜市宅地造成の手引きより

## 盛土造成について

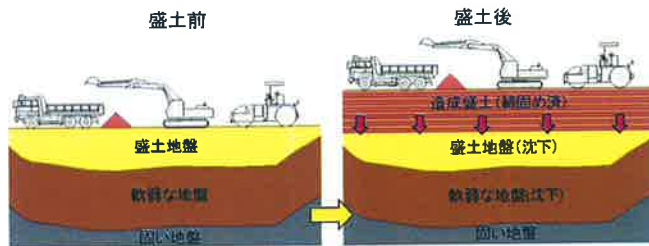
盛土造成工事の概要、造成の準備（標準）



盛土造成工事の概要、造成の準備（標準）

※横浜市宅地造成の手引きより

## 盛土造成について



- ※盛土前に表層の草木は伐除根します
- ※盛土は1層30cm以下で転圧します
- ※盛土材料は適切な含水比で管理します
- ※盛土の締固め度はモニタリングし管理します
- ※盛土の沈下量はモニタリングし、予測値と比較しながら管理します

## 次回について

テーマ：盛土造成・地盤沈下について(その2)

1. 造成工事の技術基準の変遷について
2. 東日本大震災の被害を踏まえた宅地造成基準の検証結果について
3. 環境アセスメント審査会における専門委員の所見について

※上郷の環境アセスメント審査会における資料より