

勝浦駅北口周辺土地利用計画策定調査

平成14年3月

千葉県勝浦市

目次

1. 勝浦駅北口周辺土地利用に係わる社会経済的背景	1
2. 勝浦市のまちづくりの方向と課題	3
3. 計画地区に係る広域計画および上位計画	4
4. 調査地区の状況	8
5. 用地取得の意義	20
6. 立地可能性のある施設の抽出	21
7. 上記施設の需要動向と需要量の検討	22
8. 造成の予備的検討	39
9. 土地利用計画策定上の留意事項	40
1 0. 中央部の利用計画	42
(1) 開発パターンの検討	42
(2) 造成の検討	44
(3) 導入施設の配置計画	47
(4) 個別計画(土地利用計画、施設計画、道路・交通・公園緑地・設備計画)	51
(5) 造成計画	63
(6) 事業費の概算	66
(7) 事業成立性の評価	68
1 1. 残地の利用計画	69
(1) 開発パターンの検討と絞り込み	69
(2) 造成の検討	70
(3) 個別計画(土地利用計画、施設計画、道路・交通・公園緑地・設備計画)	71
(4) 造成計画	73
(5) 事業費の概算	75
(6) 事業成立性の評価	75
1 2. 都市計画の概略見直し	76
1 3. 開発プログラムの検討	79
1 4. 事業手法の検討	80
1 5. 今後の検討課題	81

1. 勝浦駅北口周辺土地利用に係わる社会経済的背景

(1) 経済成長型社会から経済安定型社会へ

- ・ 今後は、これまでのような経済の拡大循環は期待できない。サステイナブル(持続的な発展が可能)な社会・経済構造が求められている。産業構造の調整、変革が不可欠である。
- ・ 開発→資産価値の増加→流通や工事による経済活動の活発化→開発、という経済循環は成り立たなくなっている。
- ・ 経済成長の停滞で、企業の設備投資、福利厚生支出が手控えられ、土地需要が縮小している。また、家計消費も堅実なものになって、不動産の投機や華美なリゾート需要も減退している。
- ・ 上記のような今日の経済状況にあつては、投機や過度の開発利益を期待するような開発は指向しないで、堅実で慎重な開発が望まれる。また、今後の産業構造の方向を見通した新しい産業の導入を、視野に入れておくことも必要である。

(2) 価値観、ライフスタイルの多様化

- ・ 経済の低成長あるいは平衡持続的経済下で、未来志向、上昇志向、物の豊かさへの志向から、現在志向(今を大切に生きる)、安定志向、心の豊かさへの志向に変化している。足元を、自己を見直すということから、個々人の価値観が多様化し、ライフスタイルも多様化する。
- ・ このような志向の変化は、たとえば、開発より自然保護を重視し、勤労や職場より家庭や地域を大切に思い、金銭の消費より時間を楽しみ、自己の実現に最大の関心を寄せるような傾向を強める。経済価値の獲得のみならず、生涯学習や趣味などの文化的な価値を重視し、ボランティア活動など自己実現に寄与できるような開発が望まれよう。

(3) 環境問題の深刻化と関心の高まり

- ・ 世界的な経済活動の拡大、資源・エネルギーの大量消費、人口の増加などを背景として、地球温暖化、オゾン層の破壊、酸性雨、熱帯雨林の破壊、砂漠化の進行など、地球レベルの環境問題が深刻化している。
- ・ 環境問題の多くは、地球温暖化や家庭ごみ・産業廃棄物問題などに見られるように、通常の事業活動や日常の家庭生活による環境への負荷に起因している。そのため、社会経済システムや生活様式を見直し、環境負荷が自然の再生・浄化能力の範囲内になるように、物質循環を適切にコントロールすることが求められている。
- ・ 地区の開発、利用、管理にあつては、森林など自然環境の保護保全、省エネ、廃棄物の削減、リサイクルなどをシステムとして組込むことが大切である。また、特に漁場の保護保全に留意し、開発時における土砂流出など海洋汚染の防止に努める必要がある。

(4) 少子高齢化社会の進展

- ・ 少子化と平均寿命の延伸により子供が少なく高齢者が多い社会へ進展している。また、少子化により、日本の人口は2007年をピークに増加から減少に転ずると予測されている。一方、経済の高度成長を背景とする人口の都市集中もほぼ終息し、特に、地方の中小都市では、近年、人口の減少が顕著に見られるようになってきている。
- ・ 人口の減少は新規住宅地需要を減速させるが、少子化の歯止めや人口の定着には、安定した地域経済基盤の確立や、質の高い住宅地の供給など生活環境の充実も必要である。

- ・ 本格的な長寿社会を迎えて、保健、医療、福祉、社会保障、高齢者の能力活用・雇用拡大、余暇対策などが重点課題となるが、対象地区においても、これらの要素を盛り込んだ複合拠点の整備を検討する必要がある。また、地区の整備にあたっては、バリアフリーの確保も重要である。

(5) 国際化の進展

- ・ 交通手段の発達、インターネット等情報通信技術の進歩により、国境を越えた交流や情報の受発信が拡大している。経済活動も金融、資本、生産、流通の各場面で国際間の相互関係が緊密化している。
- ・ 国際的な交流の拡大や発展途上国の経済成長などによって、今後、国際観光が爆発的に増大することが予測されており、国際観光が基幹産業の一つとして重要な役割を担うことになるはずである。これにたいして、日本は国際観光、特にインバウンドへの取り組みが諸外国に比べて極端に立ち遅れており、早急な対応が必要である。
- ・ 対象地区の土地利用を計画する際にも、国際的な視点が必要である。特に勝浦市は観光が産業の中軸をなしていることから、観光振興を推進する際には、国際観光への対応にいち早く取り組むべきである。

(6) 地方分権—まちづくりへの市民参加

- ・ 地方分権の推進により、自治体は地域の特性や住民個々の多様なニーズを取り入れた独自の地域づくりが可能になっている。その反面、行政の総合的な力量や住民参加の仕方の良否が、地域づくりの結果に明確に現れることにもなる。
- ・ 具体的な地区の計画立案の過程では、庁内関係課の連絡を緊密にとり連携を図ることと、住民の参加機会をできるだけ多く用意することが大切である。

(7) 科学・技術の発達と高度情報化社会の進展

- ・ エレクトロニクス、バイオテクノロジー、新素材、エネルギー、情報通信技術など科学・技術の発達は、日常の生活や経済活動の様々な分野に、計り知れないほどの変革をもたらしている。これらの科学・技術の肯定的な成果を、あたらしい勝浦市のまちづくりに活かしていくことも大切である。
- ・ 対象地区の土地利用においても、勝浦市の地域特性を生かした各種の科学技術の研究開発や高度の情報通信技術を導入した新しい産業集積、あるいは住宅地などの可能性を検討することが必要であろう。

2. 勝浦市のまちづくりの方向と課題

- ・ 成長型経済から成熟型経済への移行、地方分権の推進に伴い、千葉県内の各地域が、それぞれ異なる個性を持つ自立的な地域として成長するとともに、相互に交流・連携していくことが求められている。
- ・ 勝浦市は、夷隅地域の先導的役割を担う中核都市として、就業機会の創出、定住基盤の確立などにより、産業・文化・行政等の諸機能を強化することが求められている。
- ・ 海や山の地域資源を活かし、豊かな自然環境を保全・活用して、農林水産業、観光、商工業が、個別にではなく、相互に有機的な連携を図りながら産業の振興を目指す。
- ・ 市内で区分される四つの地域において、シビルミニマムの生活の安全性と利便性を確保し、さらに、より高次の保健医療、社会福祉、教育、文化、交通、レクリエーション等の生活基盤の整備が求められている。
- ・ 海や山、田園風景などの自然環境を、市民生活と一体になった財産であり文化ととらえて、学び、保全し、共生することが必要である。
- ・ 農業については、農村環境や景観を活かした観光農業、朝市や漁業との連携による観光など新たな市場の開拓が課題である。漁業については、漁港の整備、外来船の誘致、栽培漁業・水産加工の拡充、観光への活用と調整が求められる。商工業については、農林水産品や朝市を活用し関係団体と連携して、観光にも活かせる魅力的な商店街づくりが課題である。観光は、今後、勝浦市にとって益々重要なものになると考えられるが、自然環境の保全、朝市、農林漁業の活用、魅力的なイベントの開催、住民のホスピタリティ、周辺地域との連携など取り組むべき課題も多い。

3. 計画地区に係る広域計画および上位計画

計画地区に係る広域計画および上位計画は以下のとおりである。

- | | |
|---------------------------|-------------|
| ・ 千葉県長期ビジョン | 平成 11 年 2 月 |
| ・ 新世紀ちば 5 ヶ年計画 | 平成 12 年 9 月 |
| ・ 勝浦市総合計画（基本構想、基本計画、実施計画） | 平成 13 年 3 月 |
| ・ 勝浦市のまちづくり方針 | 平成 9 年 4 月 |
| ・ 勝浦市都市マスタープラン策定調査報告書 | 平成 3 年 9 月 |

〈 千葉県長期ビジョン 平成 11 年 2 月 〉

長期ビジョンでは、県内を 7 つの特性・機能ゾーンに区分しており、勝浦市は南房総ゾーンに属している。

南房総ゾーンは、変化に富んだ海岸線や緑豊かな森林など、首都圏における貴重な財産である自然環境を有する地域であることから、これらを最大限に生かした地域整備を進める必要があるとされているほか、かずさアカデミアパークの高度な研究開発機能とリゾート空間からくる豊かな生活・就業環境との有機的な融合の中で、次世代をリードする新たな産業が創出される地域として発展していくことが囑望されている。

当ゾーンの基本的な施策の方向は、以下のとおりである。

- ・ 高度情報通信ネットワークを活用した自然共生型オフィスなどの新しい就業形態の受け入れ体制の整備を促進する。
- ・ 花き、果樹、酪農等における高付加価値化、「南房総ブランド」の確立等による市場競争力の強化を促進する。
- ・ 各産業とも機動的な出荷体制を構築するための総合的な物流施設の整備を検討する。
- ・ 農林水産業は、グリーン・ツーリズム等都市住民とともに育てていくシステムの構築を図っていくほか、リゾート産業と融合した新たな展開を目指す。
- ・ 国際的水準の質の高いリゾート地域を形成する。

なお、勝浦駅北口周辺地区に直接言及する記述はない。

〈 新世紀ちば 5 ヶ年計画 平成 12 年 9 月 〉

計画では、「交流と連携によるネットワーク型社会づくり」、「個性と自立性を持つ生活圏づくり」、「地域特性を生かした均衡ある県土づくり」の 3 つを基本的な考え方として、県内を 7 つの特性・機能ゾーンに区分している。

その中で、勝浦市の属する南房総ゾーンでは、「新しいライフスタイルに対応した観光・リゾート空間の形成と産業の新たな展開を図るゾーン」を整備の基本方向とし、次の 4 つを

主要な施策としている。

- ① 東京湾アクアラインを生かした交流・連携の促進
 - ・ 南房総への広域幹線道路の整備。南房総を循環する地域高規格道路の整備促進。
- ② 来訪者に安らぎを与える観光・リゾート空間の整備
- ③ 個性ある農林水産業の振興と新産業の創出
- ④ 自然環境と共生したゆとりと憩いのある生活空間の整備

各施策における主な事業は概ね決定されており、勝浦駅北口周辺地区に関連した記述はない。しかしながら、上記の地域高規格道路が整備されることにより、広域的な流動に大きな変化が生じる可能性があり、その際、道路が設置されるであろう山側に近い本計画地区では、少なからず影響があると思われる。

< 勝浦市総合計画 平成 13 年 3 月 >

現在策定中の総合計画では、「地域資源を活用し、それを地域固有の文化にまで高め、ほんとうの意味での勝浦の豊かさを実現すること。」をまちづくりの基本理念とした上で、市の将来像を実現するための骨格となる施策として以下の3つを柱に据えている。(施策の大綱)

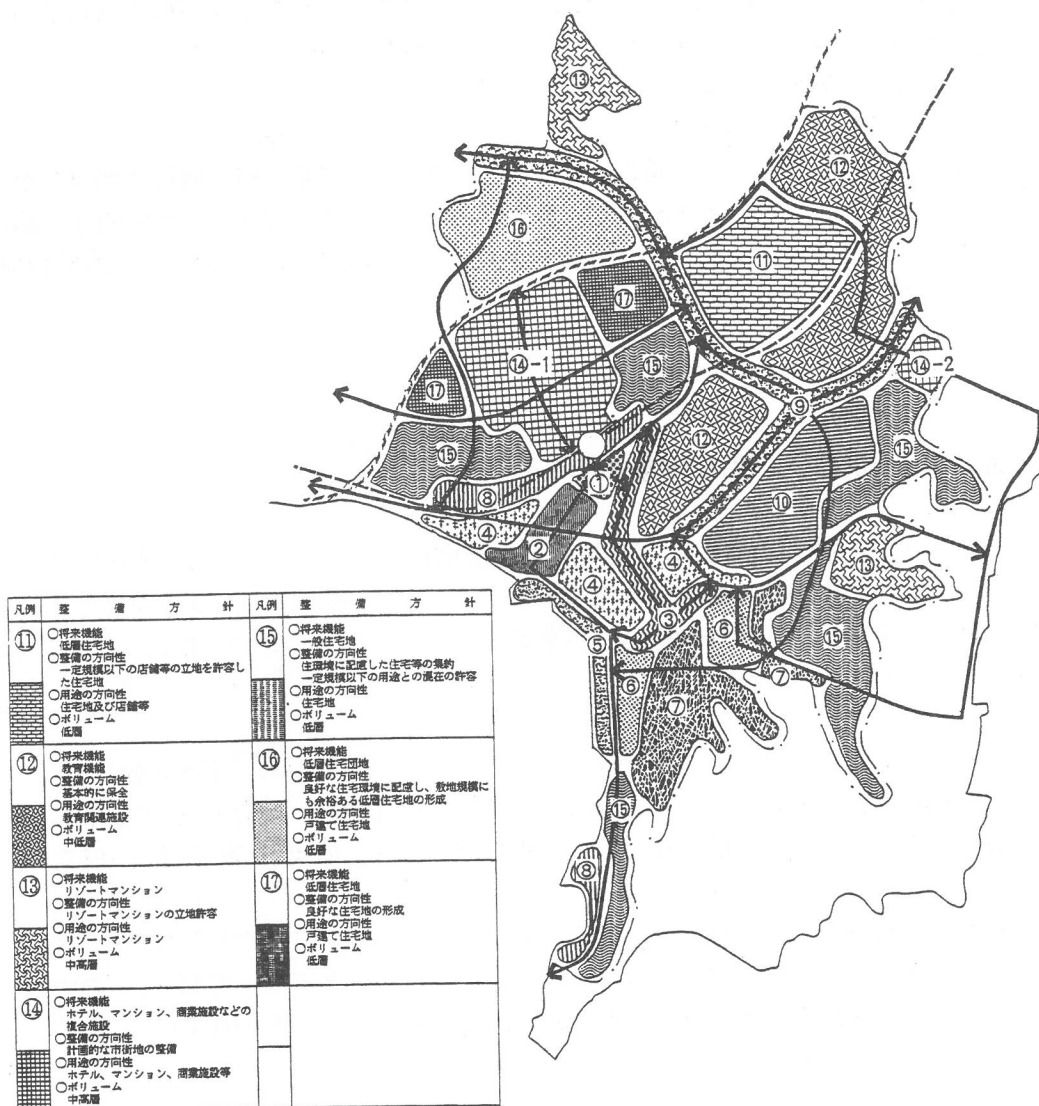
- ① 海と山の活力を生かし合う華あるまちづくり (産業振興・連携基盤)
- ② 安心と安全を分かち合う慈しみのまちづくり (保健医療・社会福祉・生活基盤・安全空間)
- ③ 自然に向き合い文化を育む潤いのまちづくり (土地利用・教育・文化・歴史・環境保全)

施策の大綱のひとつである「自然に向き合い文化を育む潤いのまちづくり」では、地域別の固有の特色を活かした土地利用方針の策定を進めることになっており、その中での具体的な事業として「勝浦駅北口周辺の土地利用計画の策定」がうたわれている。

< 勝浦市のまちづくり方針 平成 9 年 4 月 >

- ・ 方針では、勝浦駅の北側を住宅団地の開発などにより、新たな市街地を形成する場と位置づけている。
- ・ また、計画地区は、民間の開発計画を受けて、ホテル、マンション、商業施設からなる中高層の複合施設が立地するゾーンとされている。

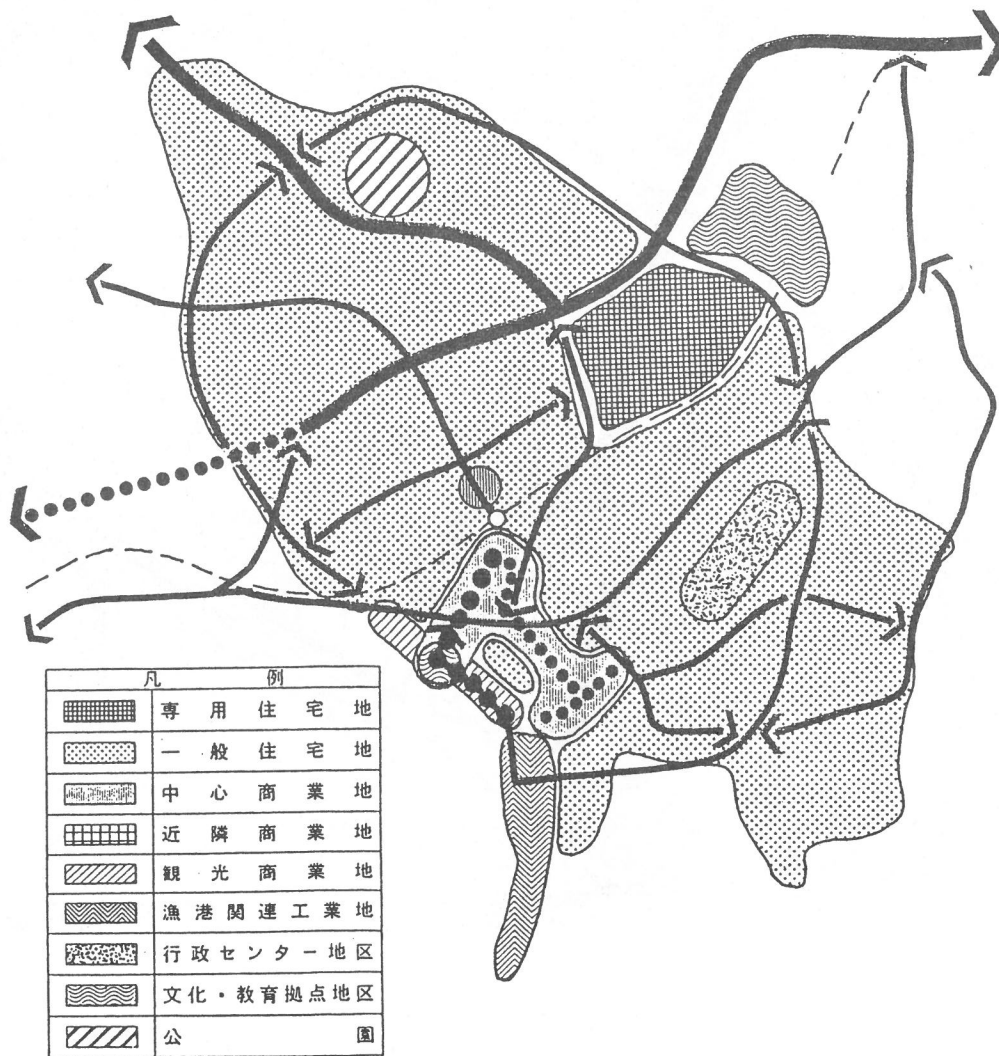
図 ゾーン別整備方針図(勝浦市のまちづくり方針より抜粋)



凡例	整備方針	凡例	整備方針
⑪	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 低層住宅地 ○整備の方向性 一定規模以下の店舗等の立地を許容した住宅地 ○用途の方向性 住宅地及び店舗等 ○ボリューム 低層 	⑮	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 一般住宅地 ○整備の方向性 住環境に配慮した住宅等の集約 ○用途の方向性 一定規模以下の用途との混在の許容 ○ボリューム 住宅地 低層
⑫	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 教育機能 ○整備の方向性 基本的に健全 ○用途の方向性 教育関連施設 ○ボリューム 中低層 	⑯	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 低層住宅団地 ○整備の方向性 良好な住環境に配慮し、敷地規模にも余裕ある低層住宅地の形成 ○用途の方向性 戸建て住宅地 ○ボリューム 低層
⑬	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 リゾートマンション ○整備の方向性 リゾートマンションの立地許容 ○用途の方向性 リゾートマンション ○ボリューム 中高層 	⑰	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 低層住宅地 ○整備の方向性 良好な住環境の形成 ○用途の方向性 戸建て住宅地 ○ボリューム 低層
⑭	<ul style="list-style-type: none"> ○将来機能 ホテル、マンション、商業施設などの複合施設 ○整備の方向性 計画的な市街地の整備 ○用途の方向性 ホテル、マンション、商業施設等 ○ボリューム 中高層 		

- ・ 報告書では、勝浦地区と興津地区の両既成市街地の2地区を重点的に整備を図るべき地区として設定し、それぞれに検討を行っている。
- ・ この中で勝浦地区に属する計画地区に関する土地利用は、土地区画整理事業等による基盤整備を行った一般住宅地として想定されている。
また、勝浦駅北口前には、新たに中心商業地を設ける計画となっている。

図 勝浦地区土地利用計画図(勝浦市都市マスタープラン策定調査報告書より抜粋)

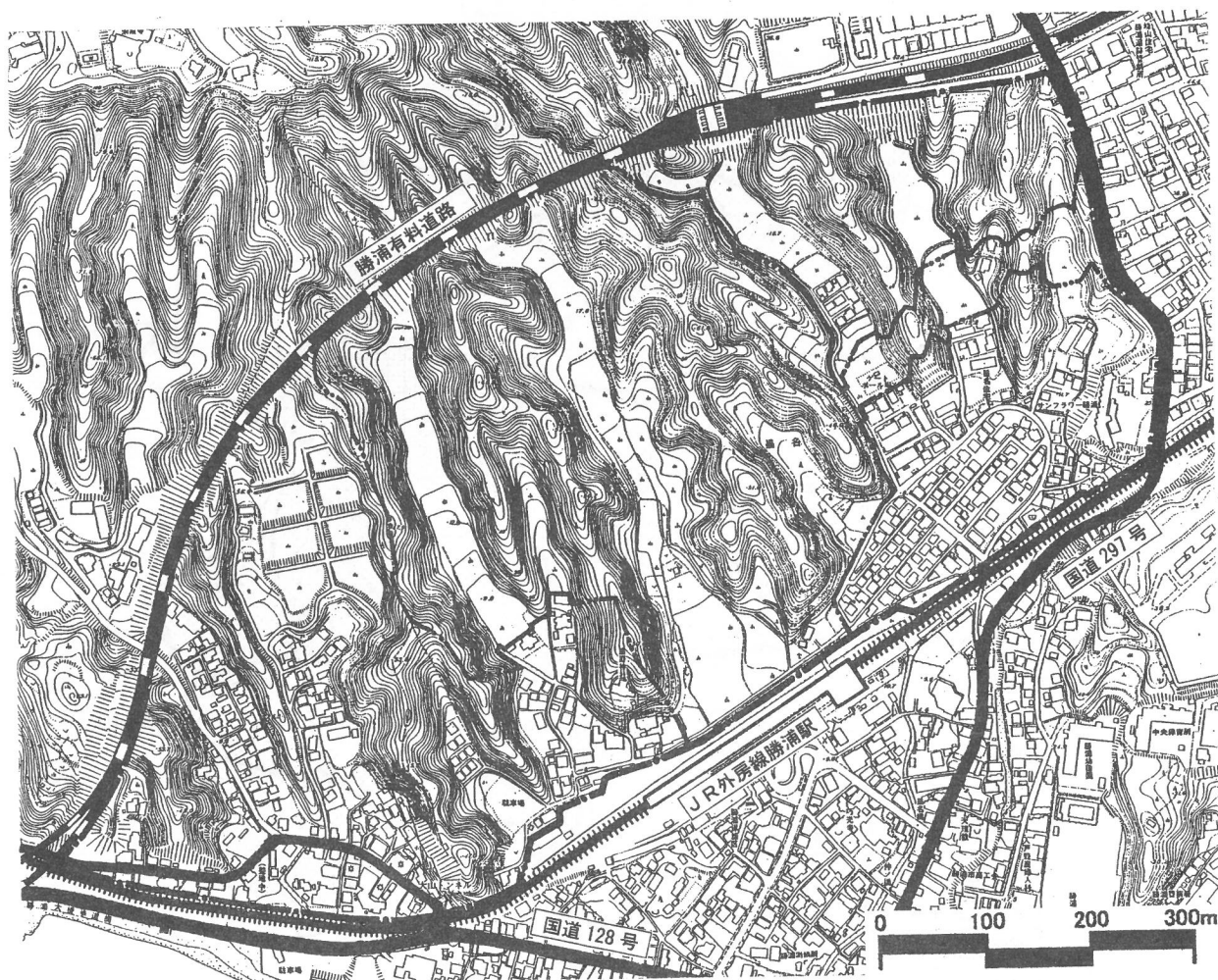



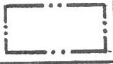



4. 調査地区の状況

(1) 計画地区の位置及び地勢

- ・ 計画地区の位置は、勝浦駅北口に隣接し、JR外房線、勝浦有料道路、国道297号に囲まれた場所であり、奥行きが南北約500m、幅が東西約1,200m、面積は約51haである。

図 計画地区の位置及び地勢



凡 例			
	計 画 区 域		TONA 開 発 区 域
	国 道		勝 浦 有 料 道 路
	J R 外 房 線		

- ほぼ南北方向に幅の狭い尾根が複数伸びており、南の海側を走るJR外房線から北側の山間部を通る勝浦有料道路までの高低差が約30m、尾根筋の最高点までの高低差で約55mとなっている。
- 急峻な尾根に比べ傾斜の緩やかな複数の沢(平均斜度約4%)には、かつて農業用に利用されていた水路があり、南東側の墨名川と南西側の都市下水路とに分かれて流れ込んでいる。

(2) 計画地区の人口

- 計画地区の人口は、墨名が516人、串浜が262人で合わせて778人となっている。(H13・2・28市調べ)
- 小字単位では、平坦で住宅が密集している南東側の苗代台(177人)、原(88人)と南西側の春日畑(97人)、走合(92人)に人口が多くみられる。

表 計画地区の人口

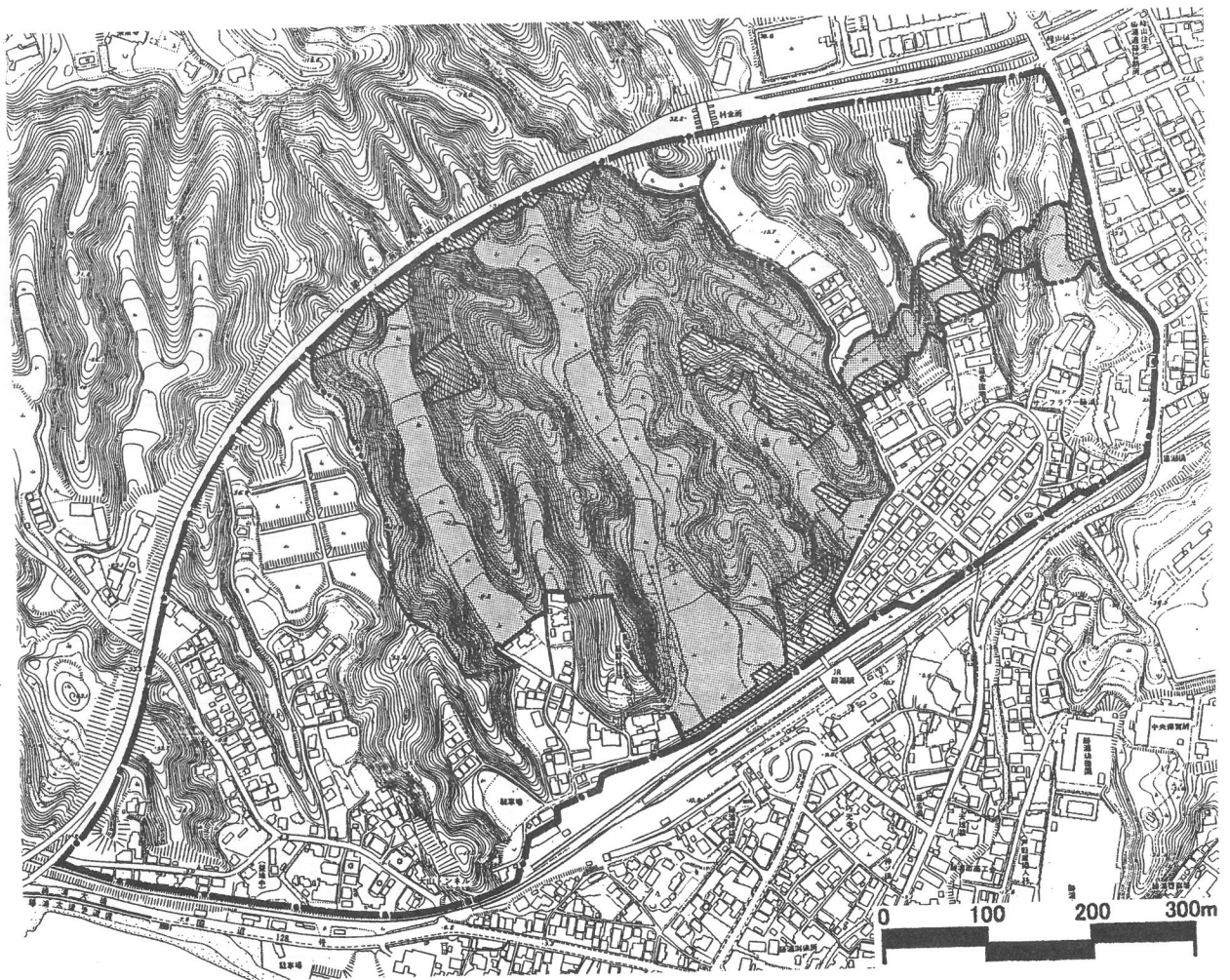
墨 名		串 浜	
小 字	人 口 (人)	小 字	人 口 (人)
土 佐 ケ 谷	11	春 日 畑	97
八 軒 島	31	春 日 浦	33
小 橋 詰	6	走 合	92
牛 ケ 谷	0	井 戸 尻	40
家 之 谷	6		
桑 ノ 木	0		
苗 代 台	177		
小 平 ケ 谷	40		
峰 山	45		
楠 ケ 谷	1		
楠 ケ 谷 口	33		
関 之 谷	78		
原	88		
新 関	0		
古 関	0		
小 計	516	小 計	262
合 計	778		

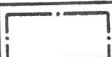

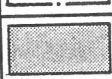

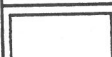
H13.2.28 現在 勝浦市調べ

(3) 土地利用状況

- ・ 計画地区の土地利用を権利調書の地目別にみると、山林、宅地、農地(田・畑)、その他、勝浦有料道路の法面部分で現況では草地と藪になっている公衆用道路が大部分を占めている。
- ・ 上記以外では、道路(一部市道)、水路、JRの鉄道用地、熊野神社の神社境内地がみられる。

図 土地利用状況

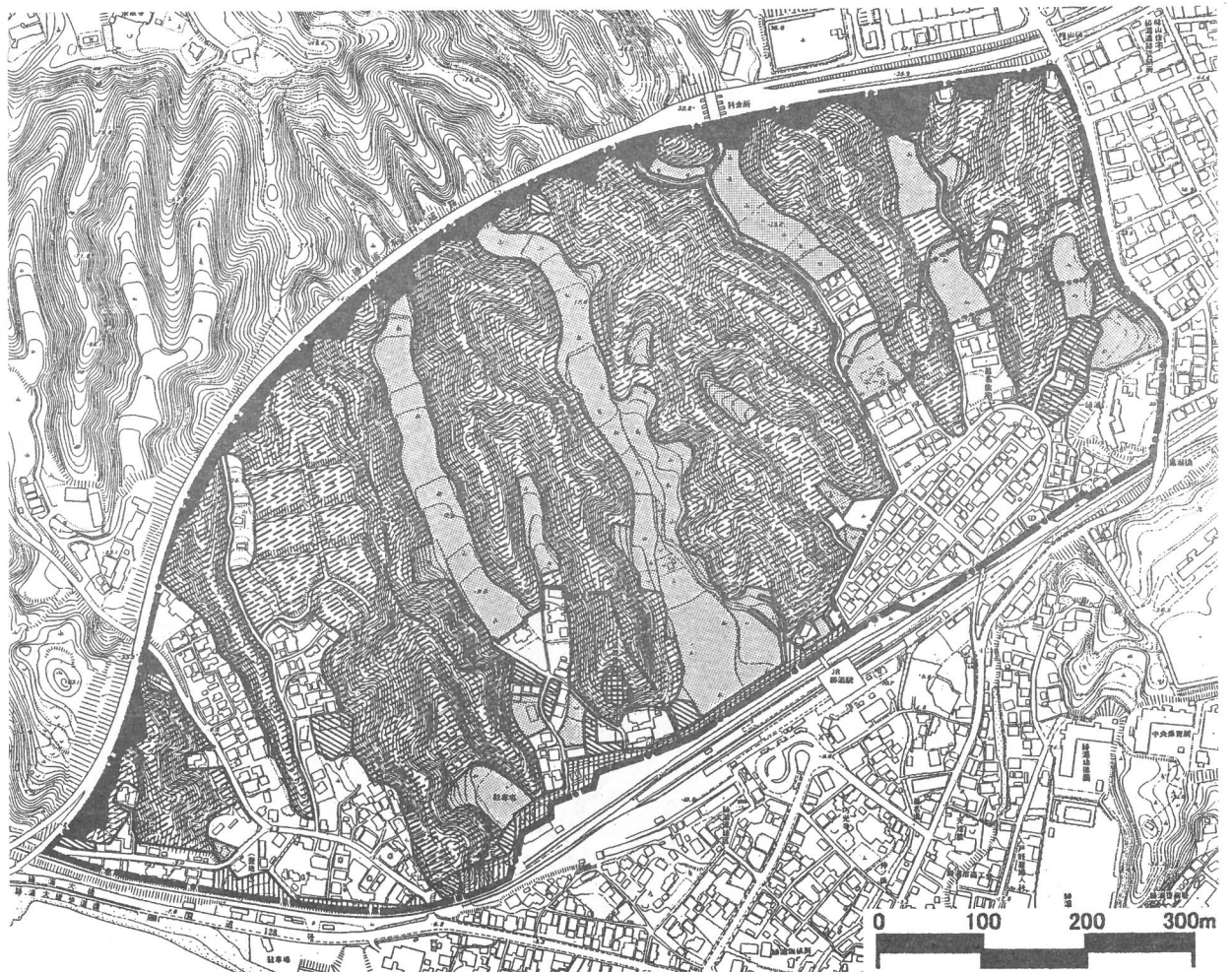


凡		例	
	計画区域		TONA 開発区域
	港地所(株) 買収地		港地所(株) 未買収地
	その他用地		

(4) 土地所有状況

- ・ 計画地区の土地所有は、中央部に清水建設株式会社がリゾート用地として買収したまとまった大面積の区域（TONA開発計画用地、約 20 ha、未買収地を除き現在は港地所株式会社所有）があり、それ以外は、個別の民有地が大部分を占める。

図 土地所有状況



	凡 例			計 画 区 域
		山 林 ・ 原 野		TONA 開 発 区 域
		田 ・ 畑		宅 地 ・ 赤 道
		勝 浦 有 料 道 路 法 面		雑 種 地
		鉄 道 用 地		神 社 境 内 地