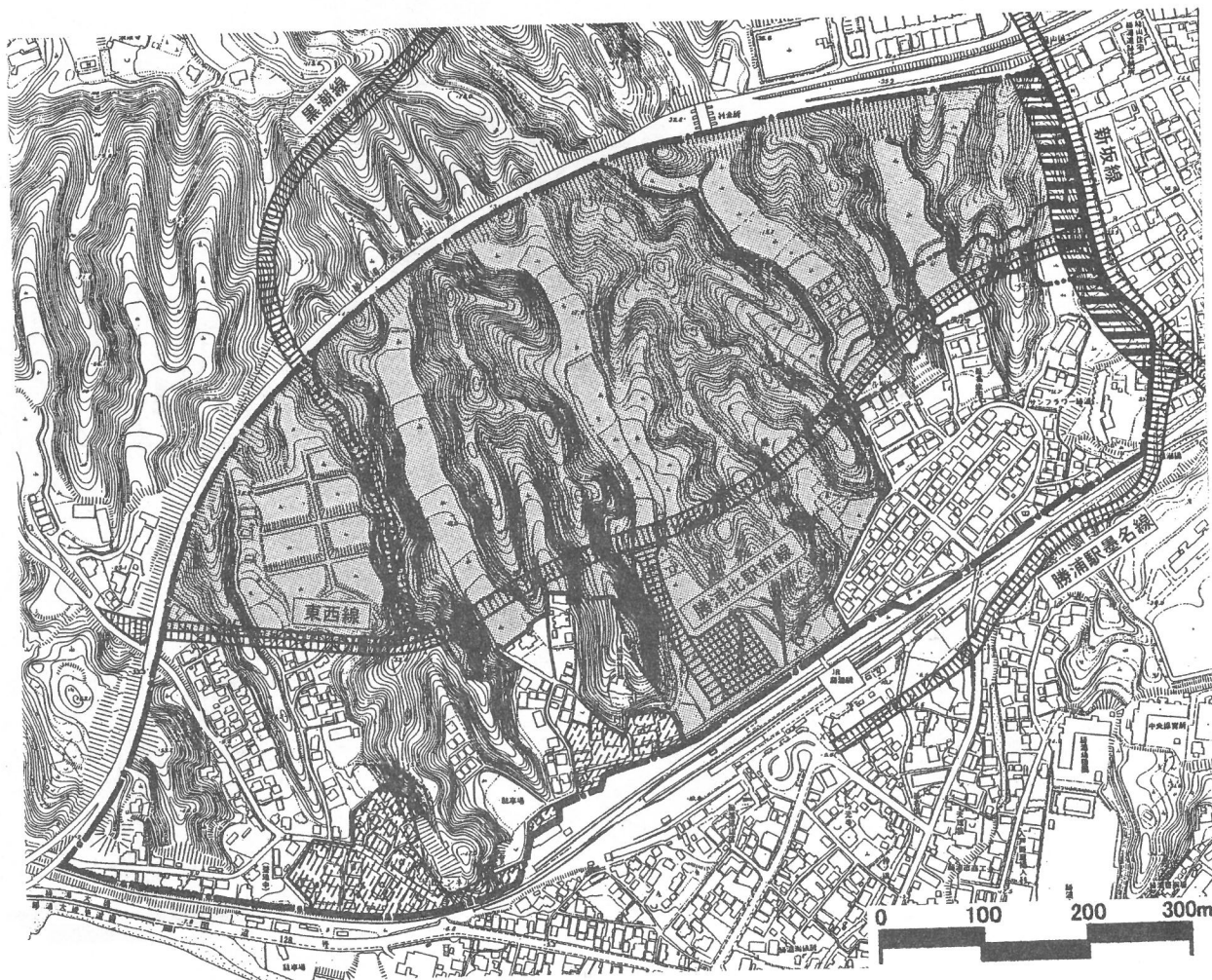
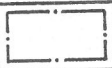
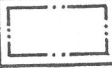
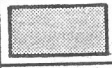

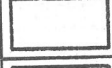
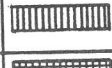




(5) 都市計画の状況

- ・ 計画地区は、全域都市計画区域内にあり、用途地域が指定されている。
- ・ 用途地域は4種類で、北側の山林と沢の農地部分が第1種低層住居専用地域、南東側と南西側の現在住宅地部分が第1種住居地域、東側国道297号沿いに準住居地域、J R外房線沿いの一部分が準工業地域となっている。

図 都市計画の状況



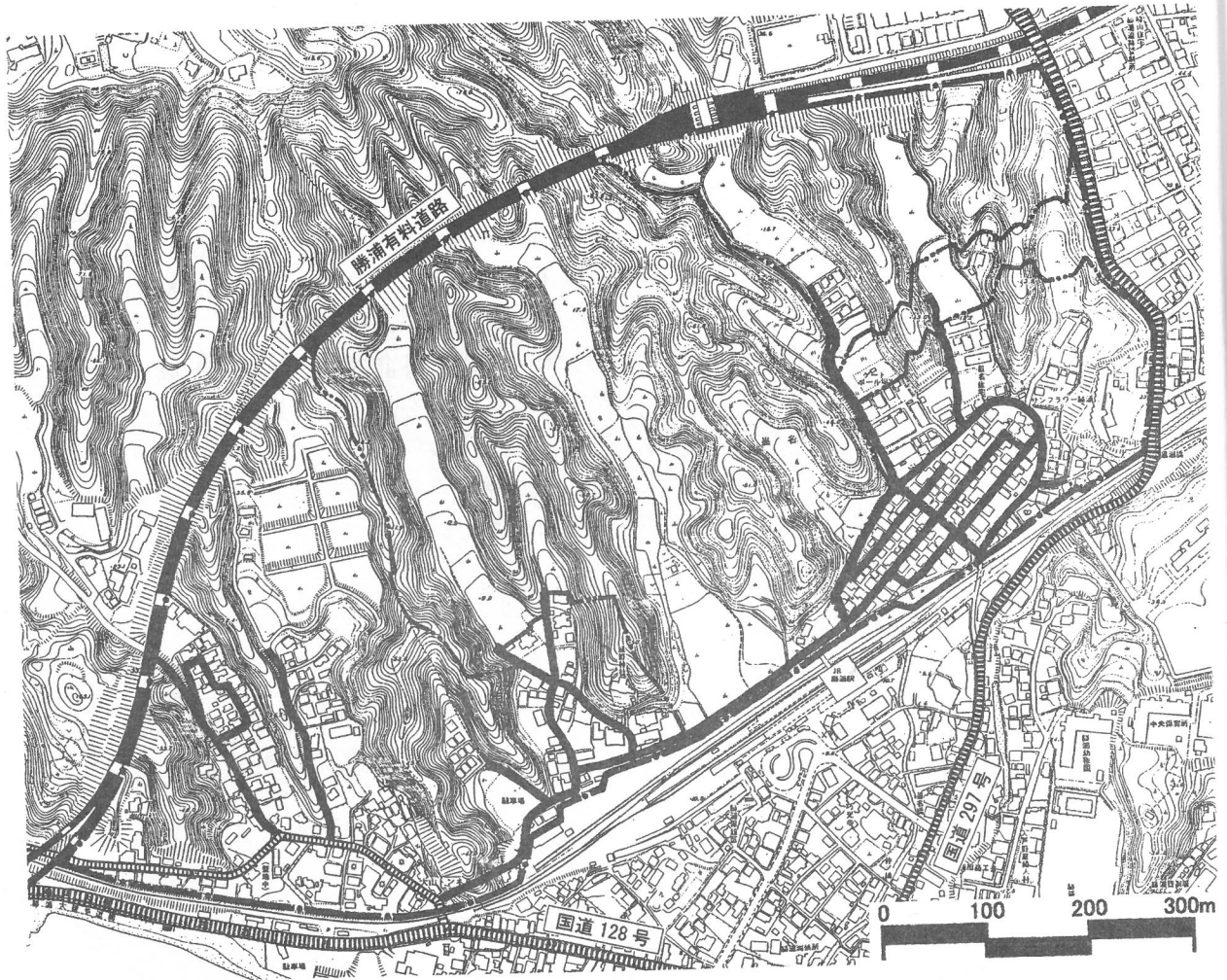
凡		例	
	計画区域		TONA 開発区域
	第一種低層住居専用地域		準工業地域
	第一種住居地域		都市計画道路
	準住居地域		勝浦駅北口駅前広場

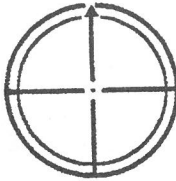






- ・ 用途地域の内、第1種低層住居専用地域は建蔽率が30%と60%、容積率が50%と150%それ以外の用途地域では全域建蔽率が60%、容積率が200%となっている。
- ・ 計画地区内には、都市計画道路が5路線(新坂線、勝浦駅墨名線、東西線、勝浦北駅前線、黒潮線)設定されている。
- ・ 新坂線と勝浦駅墨名線は、計画地区境界の国道297号を改良する形で設定されており、幅員は16mと12mの2種類あり、計画地区内の延長はそれぞれ303mと115mとなっている。
- ・ 東西線は、新坂線より分岐し、計画地区中央部を東西に横断して勝浦有料道路の橋下を通過した後、市道に接続するもので幅員16m、計画地区内延長970.625mとなっている。
- ・ 勝浦北駅前線は、計画地区を通る東西線の中央部分から分かれて勝浦駅の北側までを北から南に結んでおり、幅員16m、総延長178.5mとなっている。
- ・ 黒潮線は、新坂線の地区外部分から分岐し、地区外北部の山林を通り勝浦有料道路の上を橋で通過した後、墨名と串浜の大字界である尾根筋を南下して東西線に接続する路線であり、幅員16m、計画地区を通る延長が285mとなっている。
- ・ また、勝浦駅の北側に勝浦北駅前線の一部接する形で、車回しのロータリーとバス・タクシーの乗降車場からなる駅前広場(3,500 m<sup>2</sup>)が計画されている。

#### (6) 計画地区の道路状況

- ・ 計画地区の東側境界となっている国道297号は、海岸線側を通る国道128号より市街地内で分岐し、計画地区脇を通過して串浜新田、大多喜町、市原市へと抜ける内陸ルートであり、勝浦と千葉、東京や木更津、川崎とを結ぶ市にとって最も重要な道路の一つである。
- ・ 国道297号の交通量は、平成2年の交通センサスによると、平日4,500台、休日4,600台となっている。
- ・ 国道297号と計画地区と結ぶ道路は、東南側で地区内の住宅地を通る市道が、JRの踏切を越えて地区外で接続している。
- ・ 北側境界の勝浦有料道路は、市街地を通る国道128号のバイパス機能を有するものであり、部原の官代橋側から勝浦大橋までの山間部を通過している。
- ・ 勝浦有料道路の交通量は、平成9年の交通センサスによると、上下車線合わせて平日が887台、休日が1,505台となっている。
- ・ 計画地区内の道路は、市道、赤道、私道からなり、南側住宅地を通る市道の一部を除いて大部分が幅員6m未満となっている。

図 道路の状況



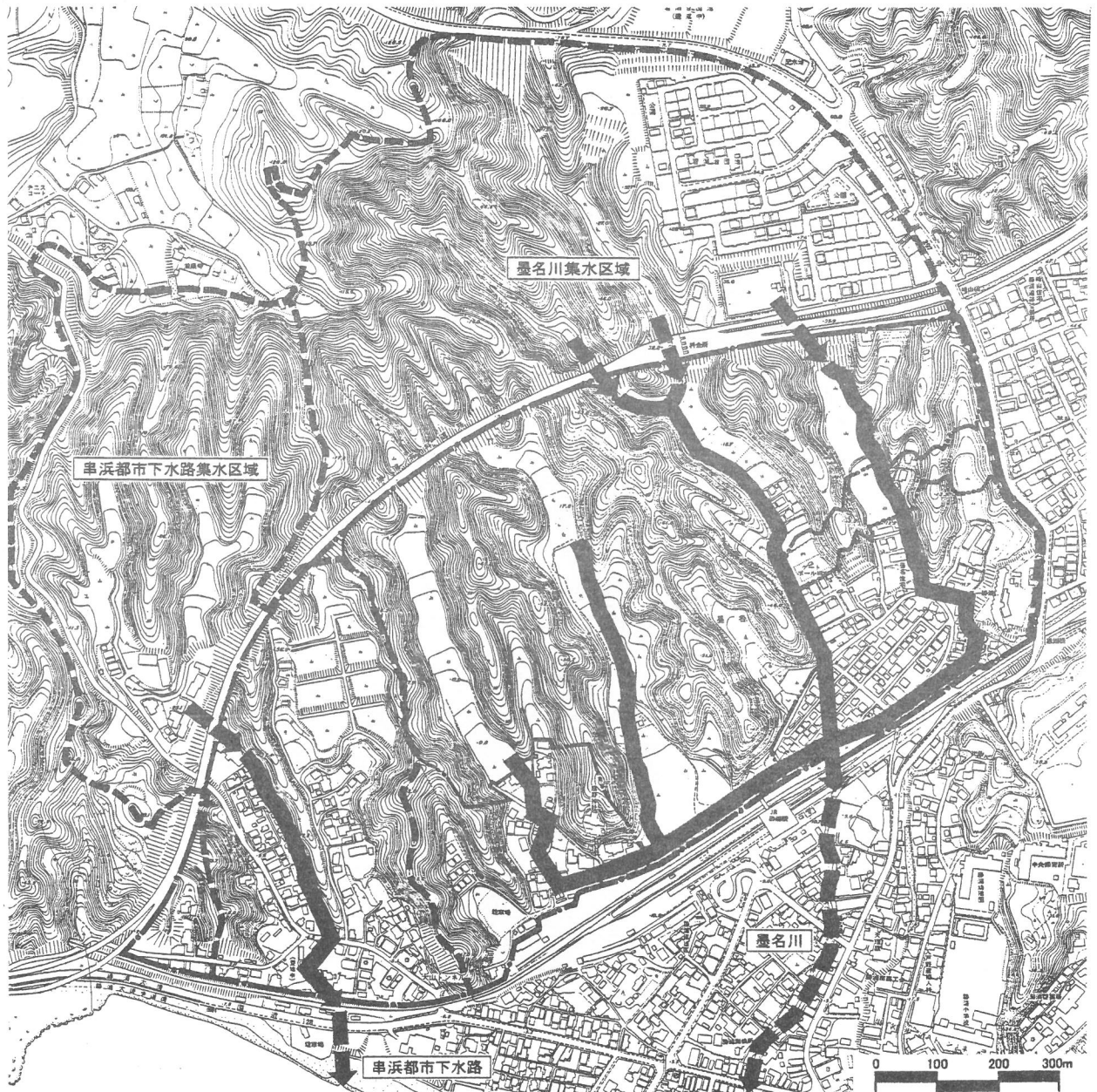
凡 例				
		計 画 区 域		TONA 開 発 区 域
		国 道		勝浦有料道路
		市 道		私道・赤道等

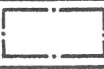
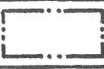

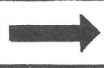
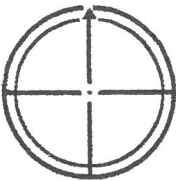


(7) 計画地区の水路の状況

- ・ 計画地区内の水路は、排水区域別に大きく分けて墨名側と串浜側の2系統になっている。

図 水路の状況



凡		例	
	計画区域		TONA 開発区域
	集水区域		水路・小川等
			



- ・ 墨名側では、南北に伸びる主要な沢ごとにコンクリート造を主体とした開渠(幅1~4m、深さ1~3m)もしくは暗渠(1.5m×1.5m、2m×3m)により集水され、南東側住宅地の低地部分に集められた後、勝浦駅上り寄りの線路下を暗渠で抜き、墨名川(二級河川)を経て海に排水している。
- ・ 各沢の上流部分は、ほとんどが勝浦有料道路を越えて地区外北部まで延びており、水路も有料道路下のボックスカルバート内に設置されている。そのため、墨名側の集水区域は、地区内が39.3haで、北側の地区外部分も含めた総集水区域は、66.8haとなっている。
- ・ 串浜側では、串浜都市下水路(総延長450m)を軸に集水し、南西側下流でJR外房線と国道128号の下に暗渠を通し直接海に排水している。
- ・ 串浜側においても、沢状の地形は地区外北部まで続いており、雨水は最終的に串浜都市下水路に流れ込む形になっている。集水区域は、地区内が10.9ha、地区外を含めた総集水区域は、26.5haとなっている。

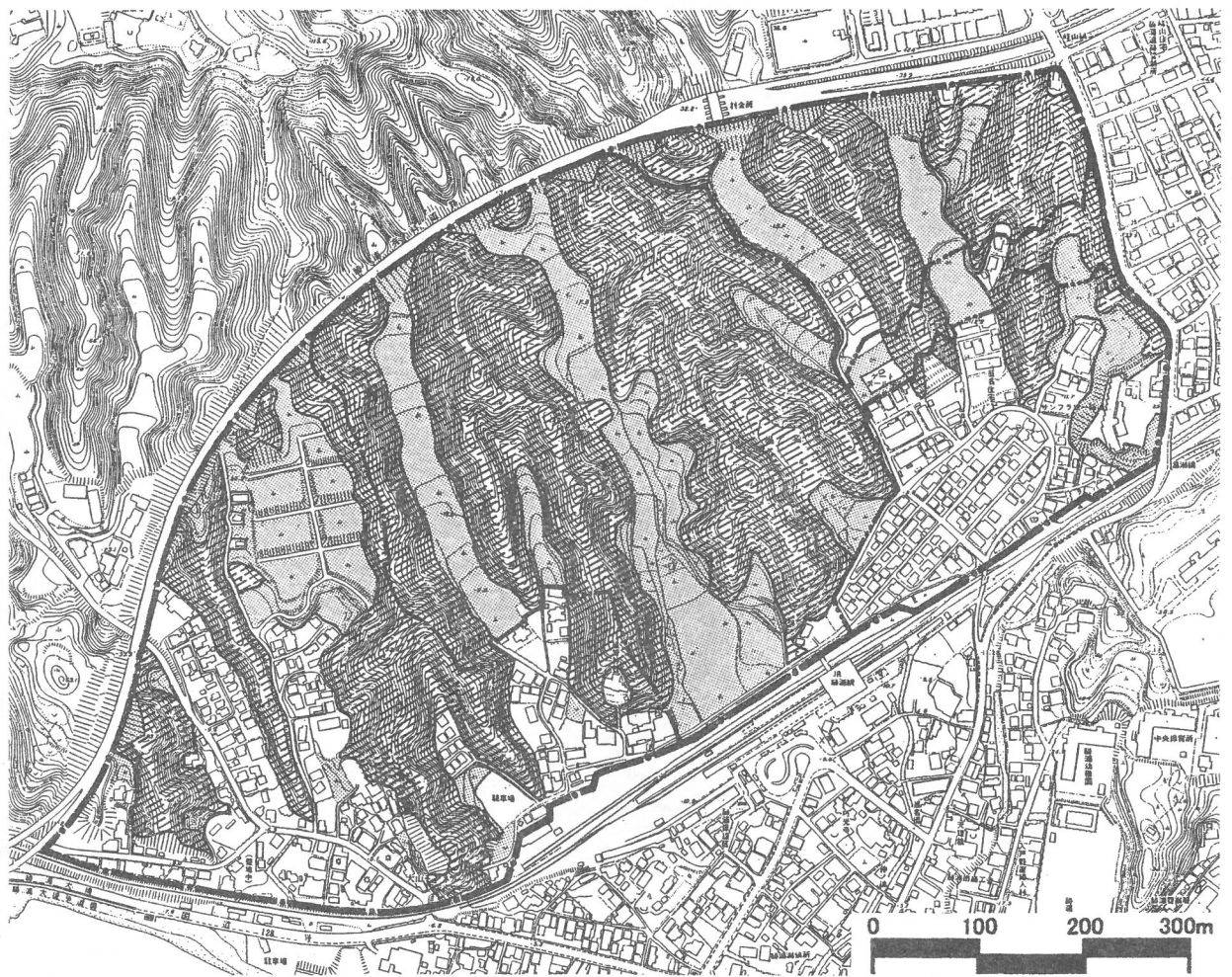
#### (8) 計画地区の地質

- ・ 計画地区内では地質調査は行われていないものの、勝浦有料道路をはさんだ北側で宅地造成のためのボーリング調査が行われている。これによると、計画地区一帯は、第四紀洪積世から第三紀鮮新世にかけて堆積した固結度の低い砂岩や泥岩(軟岩)からなる地質であり、表土(崩積土)も2m程度堆積していることになっている。
- ・ 岩のデータ(砂岩・泥岩ともにN値50以上)は、計画地区内でも大差ないものと思われるが、尾根と沢との表土厚の違いや、各岩層の間にN値の低い砂質シルト層が入り込んでいる場合もあるため、地区内でも数ヶ所で地質調査が必要と思われる。

(9) 計画地区の植生

- ・ 計画地区の植生は、山地部分がマテバシイ、トベラ等の常緑広葉樹を中心にカシ類、クロマツ、ヤブツバキ、ヤマザクラ等の自然林が大部分を占め、わずかに杉、檜の植林や竹林がみられる。沢部分では、休耕田、原野で葦、茅等のススキ類が多く、ガマの穂なども見られる。

図 植生

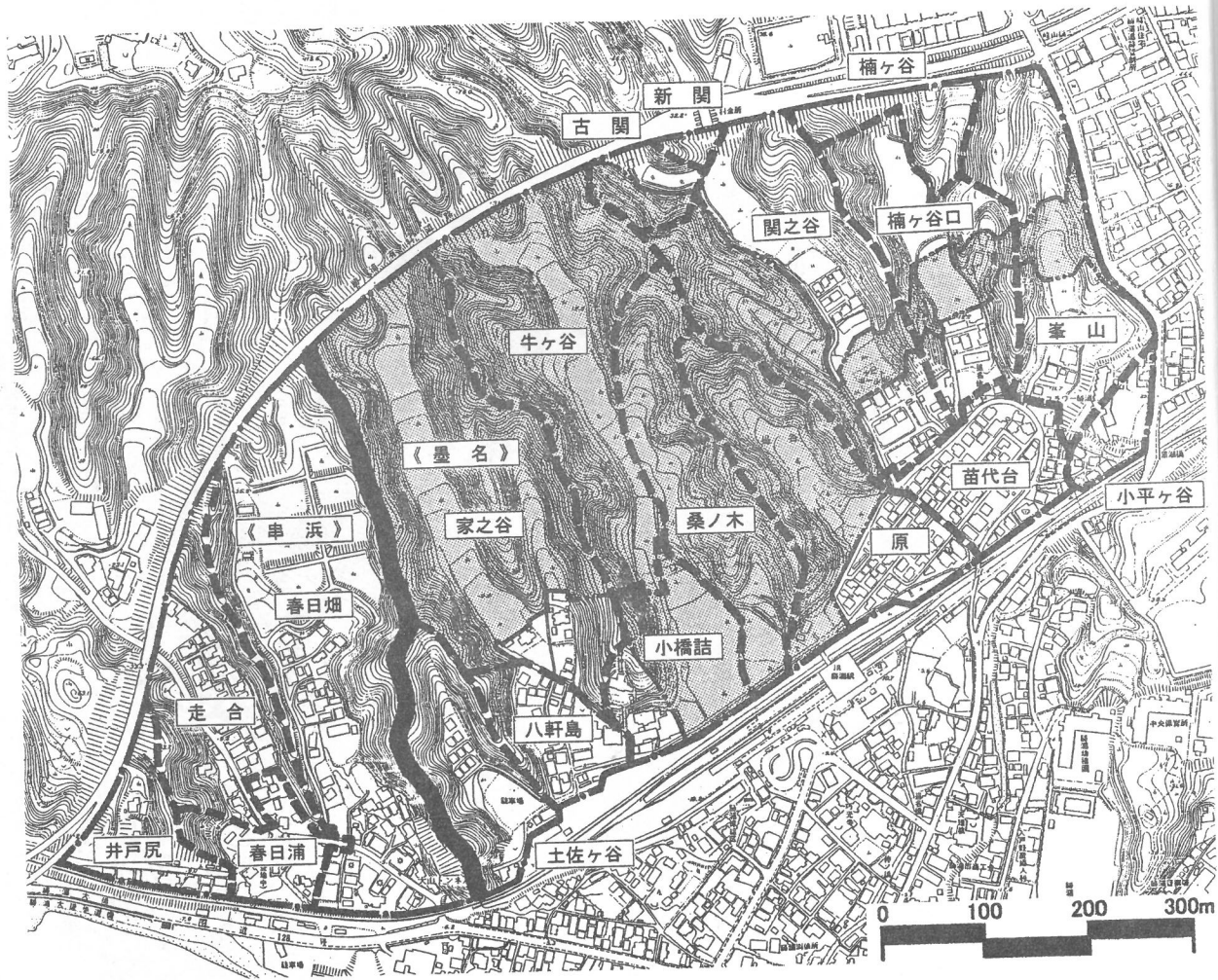


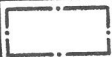
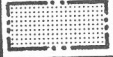


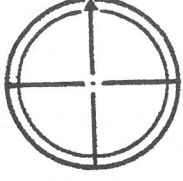
凡 例			
	計画区域		TONA 開発区域
	自然林・植 林・竹林等		農地・原野・ 草地等
	宅地・道路等		

(10) 行政区および学区

- ・ 計画地区の行政区は墨名と串浜の2区にまたがっている。学区は全域、勝浦小学校と勝浦中学校の校区になっている。

図 行政区



凡 例			
	計画区域		TONA 開発区域
	行政区界 (大字界)		小字界
			



## (11) JR外房線の運行状況と勝浦駅の利用状況

- ・ 現在、JR外房線で勝浦駅を発着する路線本数は、東京ー勝浦及び安房鴨川間の特急が上下線合わせて一日21本、上り千葉行きの各駅停車が23本、安房鴨川行き下り各駅停車が18本となっている。(平成13年3月現在)
- ・ 勝浦駅の年間乗客数は、平成11年度で約136万人となっており、前年度よりは5千人程度増加したものの、5年前の平成6年度(167万人)に比べ約8割程度の利用にとどまっている。



## 5. 用地取得の意義

- (1) 対象地区は土地利用上可能性が高く、希少なものであり、勝浦市が公共的に利用することが有意義で、かつ必要な土地である。
- 対象地区は、勝浦市の玄関口であるJR勝浦駅の駅前に位置しており、勝浦市の中心市街地に隣接している。さらに、近い将来無料化が予定されている勝浦有料道路の沿線にもあたる地区なので、極めて利便性が高く、いろいろな利用が考えられるポテンシャルの高い地区である。
  - 勝浦市の市街地は、主として臨海部に展開しているが、地形的に平坦地が少なく、狭い土地に建築物や道路等の公共施設が密集して立地している。また、海岸部の緑地はほとんどが自然公園法の規制を受けており、保全すべき土地となっている。従って、対象地区は臨海部で活用できるほとんど最後のまとまった土地といえる。
  - 今後の勝浦市の発展を図るうえで、是非とも推進しなければならない次のような都市整備や観光促進の公共事業の種地として、貴重かつ必要な土地である。
    - 密集している既成市街地の整備や再開発を円滑に進めるための代替地
    - 市民の行政ニーズの高度化や多様化に対して、不足していたり、手狭になったり、老朽化している公共施設の整備拡充のための用地または代替地
    - 社会経済の変化に対して求められる産業構造の変革に対応した新産業市街地開発の用地
    - 市街地の中で求めることが困難な観光拠点形成の用地
    - 定住を促進し新たな居住者を誘致するための住宅地用地
    - 勝浦市の玄関口として、勝浦市の景観と機能的な『顔』をつくる用地
- (2) 対象地区は、放置しておく、適正な土地の利用・管理が難しくなる土地である。
- 対象地区は、現在の土地所有者の親会社がリゾート開発を予定してまとめて買収し保有してきた土地なので、駅前のポテンシャルの高い土地にもかかわらず、スプロール化をまぬがれ、現状の自然環境が保全されてきた。しかしながら、リゾート開発が断念され、一体的な利用が不可能になり、土地が切り売りされたりすると、スプロールが進行したり、地形が厳しいため高度な利用がなされないなど適正な土地利用をコントロールすることが困難になる。
  - また、開発されないまま放置されると、ゴミの不法投棄、野立て看板の乱立、火災の発生等景観・環境上の問題や災害の危険性も生じてくる。
- (3) 利用価値の高いまとまった土地が入手できる絶好のチャンスである。
- 土地所有者に土地処分の意向があり、上記のように市にとって利用価値の高いまとまった土地を入手できる機会は滅多にないと思われる。

## 6. 立地可能性のある施設の抽出

本計画地区における立地可能性のある施設の抽出は、以下のようなプロセスで行った。

まず、第一段階として、市場条件や立地条件からみて一応考えられるすべての施設を抽出した後、第二段階で地区のイメージとの合否、全市的な土地利用や公共施設の配置の方向、今後の勝浦市の発展への寄与度、隣接する既成市街地との競合関係、駅前という高い利便性を考慮して、必要性と実現の可能性の高い施設を選定した。

### ・ 第一段階(考えられる施設の網羅)

- ① 住宅・宅地(一般住宅、SOHO、セカンドハウス、コーポラティブハウス、公営住宅)
- ② 商業・業務施設(大型店、外食店、ショッピングセンター、アウトレットモール、一般店舗、ビジネスセンター、企業本社・支社、一般事務所、流通団地)
- ③ 文化施設(博物館、美術館、資料館、図書館、文化会館、コンサートホール、スタジオ、ギャラリー等)
- ④ サービス業関連施設(アスレチッククラブ、エステティック、銀行、不動産業、電力・ガス・水道営業所、その他对個人・対事業所サービス施設等)
- ⑤ 医療保健施設(総合病院、大学付属病院、特殊診療病院、医療コンプレックスセンター等)
- ⑥ 教育施設(大学、専門学校、高校、武道大学関連施設、学習塾)
- ⑦ 研究関連施設(民間企業研究所、公立研究機関)
- ⑧ 観光・リゾート施設(ホテル、旅館、リゾートマンション、別荘団地、保養所等)
- ⑨ 福祉関連施設(老人福祉施設、身障者福祉施設、児童福祉施設)
- ⑩ その他市内の公共公益施設(市民体育館等スポーツ施設、公園、支所等)

### ・ 第二段階(立地の必要性と可能性の高い施設の抽出)

- ① 住宅
- ② 開発規模に見合った最小限の商業・業務施設
- ③ 市民会館や図書館等の文化施設
- ④ 保育所や児童館の児童福祉施設
- ⑤ 老人福祉センター等老人福祉施設
- ⑥ 市民憩いのための公園及び広場
- ⑦ 市民の健康づくりのための屋内プールやフィットネスジム等スポーツ施設
- ⑧ 県立研究所等の公的誘致施設、企業本社・支社、民間研究関連施設とホテル等民間誘致施設