

- ・ 現在、市内にはアスレチッククラブや屋内プールでのスイミングスクールといった一般住民を対象としたスポーツ施設は開設されていないため、他の施設との複合により相互の利用が促進されるよう工夫をした市民スポーツプラザのような施設の導入が考えられる。その際、国際武道大学に健康づくりの指導やインストラクターなどでの協力を要請していくことにする。
- ・ 施設内には、スポーツドクターやトレーナーに常駐してもらい、市民が抱える肩こり・腰痛や肥満といった生活習慣病に対する運動療法を指導してもらうことにする。また、高校や大学の運動部の合宿を誘致し、体力測定をもとに個人個人に合ったトレーニングメニューを作成して、競技に役立ててもらうことも考えられる。
- ・ 施設の規模は、屋内プールの大きさにより異なるが、25mの水路を確保し、フィットネスジム、エアロビクススタジオとロッカー室等を加えた最小規模である 1,500 m<sup>2</sup>程度の大きさが想定される。

表 勝浦市周辺の公立運動施設(平成 11. 7. 1 現在)

	陸上競技場	野球場(ソフト)	球技場	運動広場	屋内水泳プール	屋外水泳プール	体育館	柔道場	剣道場	柔剣道場	庭球場	その他
勝浦市	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	2	11
鴨川市	1	2	1	5	-	2	3	-	-	-	4	9
大多喜町	-	2	-	1	1	-	1	-	-	1	2	1
大原町	1	1	-	1	-	1	-	-	-	1	1	4
御宿町	-	1	-	-	1	1	1	-	-	-	2	5
岬町	-	1	-	-	-	-	1	-	-	2	1	3
夷隅町	-	1	-	2	-	-	1	-	-	1	2	1
天津小湊町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
千葉県計	27	214	32	217	29	73	207	22	19	34	217	441

資料：千葉県教育便覧(平成 12 年版)千葉県教育委員会

### 〈誘致施設〉

- ・ 誘致施設は、市民サービスや南房総の中核都市としての発展のために、県や民間に積極的に働きかけて誘致を検討していきたい施設である。

### 〔県立食品加工研究所〕

- ・ 千葉県内には、次表のとおり、公立や財団法人の研究所・試験場が千葉市にある程度集中しているものの、概略、全県に分布しており、勝浦市にも千葉県栽培漁業センターが設置されている。

- 研究分野は、農林漁業、工業関連、環境、遺伝子から民間の研究開発のサポートまでと様々であるが、県内の物産を利用して新しく土産品、料理等を開発する食品開発の分野に、専門的な公立の研究機関が不足している様に思われる。
- 千葉県に、食品加工の研究所の設立を提案し、合わせて誘致を検討したい。

表 千葉県の主な研究所・試験場

千葉市	千葉県農業総合研究センター	佐倉市	千葉県内水面水産試験場
	千葉県環境研究センター廃棄物・化学物質部	柏市	(財)千葉県工業技術振興センター東葛テクノプラザ
	千葉県環境研究センター水質地質部	勝浦市	千葉県栽培漁業センター
	千葉県工業試験場	市原市	千葉県環境研究センター
	千葉県水質保全研究所		千葉県乳牛育成牧場
	千葉県機械金属試験場	富津市	千葉県東京湾栽培漁業センター
	千葉県衛生研究所		千葉県水産研究センター富津研究所
	(財)日本分析センター	八街市	千葉県畜産センター
	放射線医学総合研究所	山武町	千葉県林業試験場
佐原市	千葉県農業総合研究センター北総園芸研究所	長生村	千葉県農業総合研究センター育種研究所
館山市	千葉県農業総合研究センター暖地園芸研究所	御宿町	千葉県水産情報通信システムセンター
木更津市	かずさアカデミアパーク	千倉町	千葉県水産研究センター
銚子市	千葉県水産研究センター銚子市分室	丸山町	千葉県嶺岡乳牛試験場

資料：千葉県庁ホームページ

#### [県立大学校及び県立高等技術専門校]

- 千葉県では、就労者及び若者の技術習得をサポートするために、県下に2ヶ所の県立大学校と10ヶ所の県立高等技術専門校を開校している。
- 県立の大学校は、千葉市に県立医療技術大学校が、東金市に県立農業大学校が設置されているものの、神奈川県のような産業技術を習得できる大学校は設置されておらず、千葉県にもぜひほしいところである。
- 県立高等技術専門校の分布は、主に県中央から北部にかけてであり、房総では、館山市に設置されている。勝浦市に最も近いのは、長生村の長生高等技術専門校となっており、外房地域には設置されていない。(千葉市:2ヶ所、我孫子市、船橋市、旭市、市原市、館山市、東金市、芝山町、長生村)
- 勝浦市周辺における将来の人材育成のために、県に産業技術系の大学校や高等技術専門校の開設を要請し、計画地区に誘致することを働きかけたい。

### [児童相談所]

- 千葉県では、県下に6ヶ所の児童相談所を開設している。その分布は、千葉市単独を担当区域としている千葉市児童相談所が千葉市に、東葛飾地域の内、市川市、鎌ヶ谷市、船橋市、浦安市を担当区域とした児童相談所が市川市に、それ以外の5市2町を担当としているのが柏市に、香取及び海匝地域の4市13町の担当が銚子市に、安房と君津地域の6市8町1村の担当が君津市にそれぞれ設置されており、残る県中央部の11市21町4村(夷隅地域も含まれる)を担当区域とした中央児童相談所が千葉市に設置されている。
- この中央児童相談所の担当区域は広大で、県面積の半分近くにもなるため、将来、児童の人権保護のために、よりきめ細かな対応に迫られて担当区域の再考・分割も十分考えられることである。
- 夷隅や長生地域等を担当区域に想定した児童相談所の開設を県に提案し、誘致を行いたい。

### [格安ホテル]

- 近年の家族旅行は、不況の影響もあり近場の安価な宿で単泊し、食事は地元の名物料理店といった傾向にあり、それに伴い1家4人で1万円程度の格安ホテルの立地が相次いでいる。

表 主な格安ホテル

ファミリーロッジ旅籠屋	アメリカのモータリストホテルを意識した安価で時間の制約が最小限なミニホテル。物品販売や飲食営業など宿泊以外のサービスは行わない。東日本に6店舗(鬼怒川、那須、秋田六郷、山中湖、沼田、水戸大洗)全て20室以下でそこに住む家族が運営。1室4人1万円より。1人なら5千円。
ファミリーイン・フィフティーズ東京	東京都大崎に格安ホテルとしてオープン。ウィークデイのビジネスユースとホリデイのファミリーユースにそれぞれ対応。ローコストな建設工法を採用してフランチャイズシステムを展開中。1室3人朝食付9千円。1人なら5千円。
スリープイン福山	チョイス・ホテルズ・インターナショナルとパートナーシップを組み西日本に展開を目指す。全122室1室4人朝食付8千5百円。1人なら5千5百円。

資料：ホームページ

- 勝浦市においても、宿泊場所のバリエーションが増えることにより、観光客が勝浦市を選択する機会が増えることにつながるため、設備が整っていてゴージャスな気分させてくれるホテルや伝統的な佇まいで落ち着いた雰囲気のと風旅館といった既存の宿泊施設以外にも、安価で家族が泊まることのできる宿泊施設の誘致を検討する価値があるものと思われる。
- また、設置に際しては、競争をできるだけ避けるため、既存の宿泊施設と住み分けを行い、駅裏の立地条件と清潔で安価程度の魅力付けにとどめ、食事を提供せず素泊まりのみとするなどの工夫が必要となると思われる。

## [国際武術博物館]

- ・ 国際武道大学は、1984年に開校以来、多くの優秀な人材を輩出し、現在では勝浦の顔ともなっている施設の一つであり、外国からの留学生も多く、武道を通しての国際交流も盛んである。この武道・武術を通しての国際交流の振興は、国際武道大学や勝浦市の今後の発展にとって好ましいことであると思われる。
- ・ 世界の各地には、風土や民族によって独自の進化をとげた武術が数多く存在しており、それらを現在でも、健康づくりや体力増進のために日常生活に取り入れている地域も多い。こうした各地の武術の内容や成り立ちの歴史を知ることが、他民族、他国家を知る手がかりとなり、ひいては友好の基礎となるものと思われる。
- ・ 本計画地区では、武術を通しての国際交流の中核施設として、「国際武術博物館」の設置を検討する。同博物館では、世界各地の武術の資料を収集し、歴史的な成立過程や共通点を調査・研究して、その成果をパネルや映像等で紹介することにする。また、より身近に体験してもらうために、市のイベント等に合わせて、世界の武術家を招待して技を披露してもらうことも考えられる。



## 8. 造成の予備的検討

- ・ 計画地区は細長い尾根と谷津が幾筋も縦列する起伏量の大きな特殊な地形なので、有効な土地利用を図るためには、造成が不可避になると考えられる。そのためここでは、全体的な造成の仕方とその結論について、検討した結果を述べる。
- ・ 中央部と地区内の残地とは、開発主体や開発時期が違ったものになると考えられるので、造成も分けて検討する。
- ・ 中央部が全面的に開発された場合、残地も開発される可能性が高くなるので、全体として適正な造成がなされるように考えておくことが必要である。
- ・ 既に宅地化が進んでいる鉄道沿いの平坦地は、地形的には都市計画道路東西線以北の土地と一体的に造成するのは現実的でないので、造成は最小限に止めて、その上で地区全体として適正な市街地が形成されるよう計画する。

以上の前提に立って地区全体の造成を概略検討すると次のようになる。

- ① 地区全体を切盛して造成すると、土量はバランスしないで残土が多くなる。
- ② 中央部は全体をほぼ平坦に造成する(7%の勾配で駅前から有料道路にすり付ける形)と残土がかなり出る。
- ③ 東西線以北の残地のうち北東部は、中央部の造成高や東西線の計画高に合わせて平坦に造成すると土量が不足する。
- ④ 東西線以北の残地のうち北西部は以前に造成され、そのまま放置されている土地が過半を占めている。この区域は、一般的に地盤面がかなり高いので、東西線との高低差が大きくなりがちであるが、できるだけ再造成をしないで納めるように工夫する必要がある。
- ⑤ 都市計画道路東西線を全線整備することとした場合は、前提条件が変化しているので、従前の計画高を見直し、地区全体の造成の方向を見定めた上で、最適なものに計画変更する必要がある。
- ⑥ 中央部から発生する残土を、盛土の不足する北東部に流用すると、お互いの造成にとって有利になる。中央部の開発が、北東部の開発の契機になるよう誘導することが望まれる。
- ⑦ 中央部全体を一気に開発することは、事業量からみて考えにくいので、段階的な開発になると思われる。土地造成も施設整備のプログラムと土量のバランスを考えながら段階的な造成を検討することが大切である。
- ⑧ 中央部の造成は、前述のとおり切土が余るが、山地の残し方、東西線の高さ、駅前広場の計画高などの設定の仕方ですべてのケースがあり得る。

- ・ 造成の予備的な検討結果の詳細は、資料編に掲載している。

## 9. 土地利用計画策定上の留意事項

- ・ 駅北口周辺地区の土地利用計画の策定に際して、特に留意した事項は以下のとおりである。
- ① 広域的視点で計画する
  - ・ 特に、現状と将来の広域交通体系の中での勝浦市及び計画地区の位置付けを考察する。
  - ・ 導入施設は、首都圏、県、周辺市町村圏等の各レベルで検討する。
- ② 長期的視点で計画する。
  - ・ 勝浦市の将来の発展方向を視野に入れながら、その中での当該地区の方向を検討する。
  - ・ 産業構造の変化のトレンドを見定める。
  - ・ 今後の価値観の変化を念頭におく。
- ③ 全市的視点で計画する。
  - ・ 今後勝浦市において整備すべき公共施設と適正配置を検討する。
  - ・ 全市的な市街地形成の方向を考察する。
  - ・ 全市的な施設の適正配置の中で、移転することとなる施設の跡地の活用に配慮する。
  - ・ 武道大学との連携を意識する。
- ④ 本市の産業振興に配慮する。
  - ・ 計画地区において観光拠点形成の方向を検討する。
  - ・ 農業・水産業の活用の可能性を検討する。
  - ・ 既存商工業との連携、一体的発展に配慮する。
- ⑤ 導入施設は、いわゆるマーケティングによって立地の可能性のある施設を抽出するだけでなく、市の発展に役立つ施設という観点を重視して検討する。
- ⑥ 将来の変化に対応できる柔軟性を有する計画とする。
  - ・ 段階的開発を想定する。
  - ・ 導入施設は、当初の計画施設が立地できなかった場合にも、他の施設に置換えできるように配慮しておく。
- ⑦ 既成市街地との一体的整備に留意する。
  - ・ 既存商工業との連携を図り、競合をできるだけ回避する。
  - ・ 既存市街地内の既存の店舗との機能の分担に配慮する。
  - ・ 既成市街地と計画地区の交通上の連絡を強化する。
- ⑧ 環境に配慮する。
  - ・ 既存樹木の保全と活用に配慮する。
  - ・ 新しい緑地空間の造成(公園、グリーンベルト、住宅地)を推進する。
  - ・ 造成時の汚濁防止に留意する。

- ・ 地区内ゼロミッション等の環境対策を検討する。
- ⑨ 地区内の一体的整備を進める。
- ・ 中央部の開発だけでなく残地の有効利用を促進させることとし、中央部の開発を契機として適切な開発誘導を図ることとする。
- ⑩ 造成方法を工夫する。
- ・ 段階開発に合わせた適切な造成(土量バランスの検討)を検討する。
  - ・ 民地を含めた地区全体の適正な造成計画とする。
  - ・ 駅前広場、都市計画道路の造成高に特に配慮する。
- ⑪ 既定の都市計画に配慮する。
- ・ 前提条件の変化により既定計画の見直しは必要であるが、既定計画の重さには配慮する。
- ⑫ 未買収地への対応を検討する。
- ・ スムーズに事業が推進できるように未買収地の地主の方への協力要請を進めると共に、土地利用や事業手法などの上で、未買収地の取扱いに配慮する。

## 10. 中央部の利用計画

### (1) 開発パターンの検討

中央部の基本的な開発パターンは、次の3つが考えられる。

- ① 全面的に造成して高度な利用を図る案
- ② 造成はほとんどしないで谷間の平坦地だけを利用する案
- ③ ①と②の折衷案

3つの案は、それぞれ次のような長所と短所がある。

#### ① 全面造成高度利用案

- ・ 勝浦市の臨海部は、地形的に利用可能な平坦地が非常に限定されており、計画地区は勝浦市の今後の発展にとって貴重な土地といえる。この土地を最大限利用できる案である。
- ・ 土地造成費は相当要するが、上記の貴重な土地を獲得するコストとしては、それほど大きなものではない。
- ・ 全体的な事業費が大きなものになる。造成した土地に対する需要が、かならずしも現時点ですべて確実であるとはいえない。
- ・ 山地の緑地が失われる。

#### ② 造成なしの低利用案

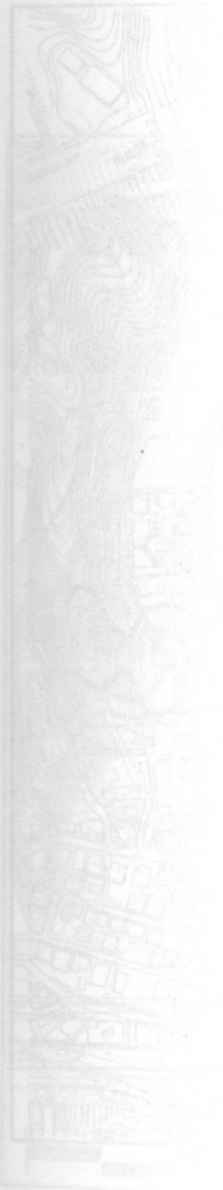
- ・ 山地の造成を行わないので、山林が保全され、開発による環境負荷を小さいものにすることができる。
- ・ 平地は幅の狭い谷津なので、土地の利用が大きく制約される。面的に広がりが必要な施設や、大規模な施設の建設は困難である。
- ・ 平地は細長い土地なので、施設は縦に配列し、施設をつなぐ道路は行き止まりの袋小路にならざるを得ない(中央の有料道路に接続する谷以外)。それを解消するには、トンネルが必要となる。
- ・ 東西線に替えて有料道路から南下するアクセス道路は、上部で路体の造成が必要となるし、谷津の幅が狭いので長い沿道の高度な利用は難しく、道路の開発効果が非常に少ない。
- ・ 東西線以外に東西方向にアクセス道路を設けるのは、密集した住宅地内の道路改良やトンネルの拡張、踏み切りの立体化などが必要で、極めて困難なものとなる。
- ・ 谷を利用した公共施設とアクセス道路が整備できたとしても、残された地区の開発(有効な利用)が非常に難しくなる。

- ・ 比較的大規模な公共施設とアクセス道路が整備されると、地区のポテンシャルがいやが上にも高まるが、一体的、面的に整備しない限り、都市計画道路東西線の整備は不可能となり、谷津のスプロール化が進むだけで、良好な市街地の形成はできない。

③ 折衷案

- ・ 現時点で確実な土地需要に対応できる。
- ・ 残された山地は、地形的に急峻なので有効な利用はできない。

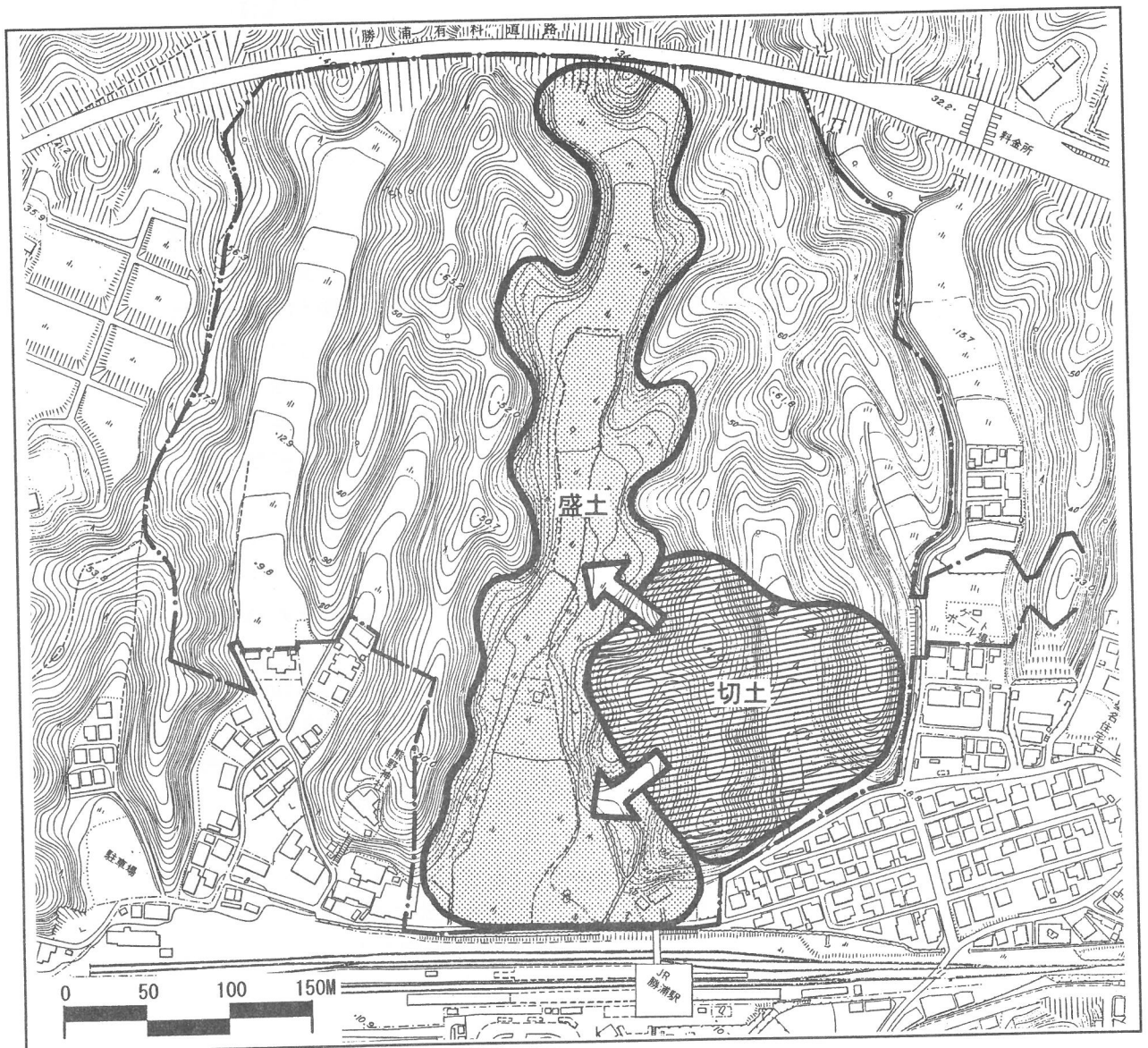
結論としては、①を最終的な目標に土地需要に応じて段階的に開発することとした。従って、途中の段階では結果的に③を採用することになる。



## (2) 造成の検討

- ・ 計画地区の開発は、造成と施設配置を関連付けて検討する必要がある。ここではまず、造成の概略の方向を検討する。
- ・ 計画地区は、南北にのびる尾根と沢が、東西方向に交互に並んだ地形であるため、基本的に造成は、尾根を削って沢に埋める形となるが、尾根のボリュームが沢に比べて大きいいため、全体的にみれば土は余り気味である。
- ・ その中で、造成面の高さや勾配等を調整して、できるだけ搬出土を出さないように工夫しつつ、段階的に整備できるように計画する。

図 造成の検討：第1期造成



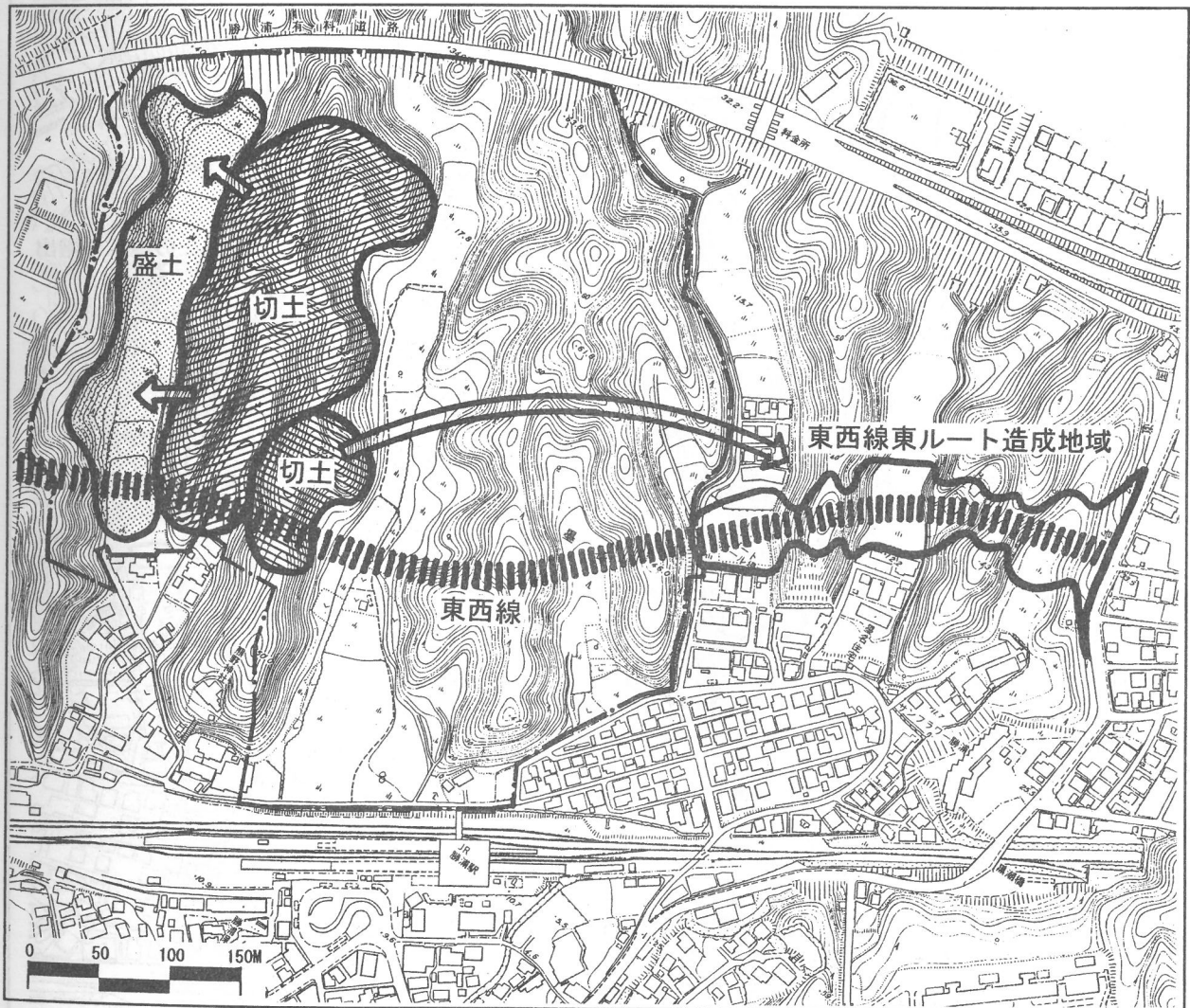


① 中央部は、東側境界に計画地区で最も大きい尾根がのびており、南端が駅前に近接している。駅前を有効利用するためには、尾根を造成しなければならぬが、尾根全体を工事対象とすると土工量が多くなり過ぎ工事費も大きくなるため、まず始めに、駅前の利用を想定したうえで尾根の南端部分のみを切り崩し、その土をもって西隣の沢を盛土することにする。(第1期造成)

また、その際、勝浦駅北口の歩道橋から同じ高さで直接に計画地区へ進めるよう南側の造成地盤高を定めるとともに、造成後の勾配を後の施設整備時に負担とならないよう7%以下に設定する。(土量のバランス上はなるべく急勾配に造成した方がよい)

② 計画地区内を東西方向に横断する形で計画されている都市計画道路の東西線は、中央部の区間以外に、国道297号から中央部までの区間もTONA開発用地となっているが、先の第1期造成と工事年度が異なることも予想されるため、この区間については、予め別工事として計画する。(東西線東ルート)

図 造成の検討：第2期造成及び東西線東ルート



この東西線東ルートは、小さな尾根と沢を幾度か貫く形で計画されているが、造成に際しては、土が不足するため、第1期で造成した東西線の延長部分(中央の尾根の一部)先行して切り崩し、これに充てることとする。

なお、中央部における残りの東西線ルートの造成は、続く中央部第2期の造成で行い、さらに西側の中央部以外のルート(東西線西ルート)については、計画地区全体の開発を見定めた上で造成することとする。

- ③ 中央部における第2期の造成として、中央の尾根を東側の第1期造成高に合わせて切り崩し、西隣の沢へ埋め立てることとする。
- ④ 中央部の造成の最終段階(第3期)は、第1・2期造成で残した東側境界の尾根部分と中央尾根の北側部分を対象とする。第3期では、切土のみの工事となるため、予め土地需要と残土の搬出先を確かめた上で造成を行うことが大切である。

図 造成の検討：第3期造成

