

### (3) 導入施設の配置計画

先の造成の検討を基に、段階的な造成に合わせた導入施設と、その配置パターンは、以下のとおりである。

#### <第1期造成後の施設配置パターン>

- 第1期造成は、駅前利用を主目的としたものである。東西線以南の造成面積は、約4haほどであり、計画地区への入口となる駅前の広場や、広場と東西線を結ぶ道路、既存の住宅地と東西線をつなぐ連絡道路などの最低限のインフラの用地は約2haである。従って、建築施設用地の面積は約2ha程度となる。財政上の問題もあり、あまり多くの施設整備は望めないため、先に検討した導入施設の中から優先順位を考慮しつつ整備を行うことにする。
- 駅前で設置が見込まれる導入施設には、文化施設、児童及び老人福祉施設、スポーツ施設、商業・業務施設、住宅が考えられ、いずれも中心市街地や駅に近く利便性の良い場所に設置するのが望まれる施設であるが、用地の広さもあるため、以下のように組合せを検討することにする。なお、用地の取得に際して代替地が必要となることも考えられるので当初整備に住宅用地を確保しておく。

A案：文化施設+福祉施設の一部+住宅用地+公園

- 文化施設(市民会館、中央公民館、図書館、展示施設)と老人福祉センター及び児童館、小規模な住宅用地を設置する。

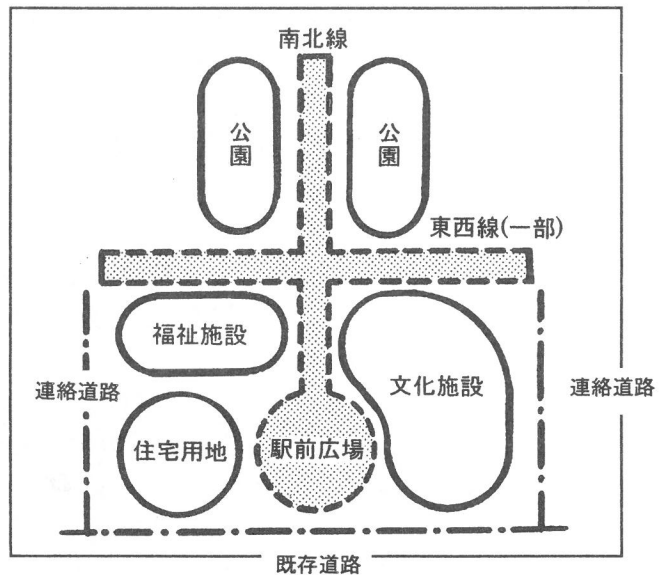
- 文化施設や福祉施設は、併設させた方が内部の共有化により建物も小さくてすみ、管理もし易くなる上に施設の相互利用が図れるという利点があるものの、単年度にかかる施設整備費用が莫大となり、計画の実現性が低くなる。逆に全て単体で設置した場合には、長期にわたっての整備が可能である反面、施設整備面積が大きくなり上記の施設全部を駅前に設置することができず、用地の有効利用の点で問題が残ることになる。本案では、これらを勘案して文化施設の内、市民会館、中央公民館、図書館及び展示施設を併設させることにし、福祉施設では、老人福祉センターと児童館を併設させて設置することにする。

また、東西線以北の整備は、後の第2期造成と関連が深いため、建物の設置は行わず

- 段階的な整備については、〔市民会館+中央公民館〕と〔図書館+展示施設、老人福祉センター+児童館〕の2グループに分けることが妥当であり、いずれかを先行して整備することにする。

- また、東西線以北の整備は、後の第2期造成と関連が深いため、建物の設置は行わず

図：第1期造成後の施設配置パターン：A案

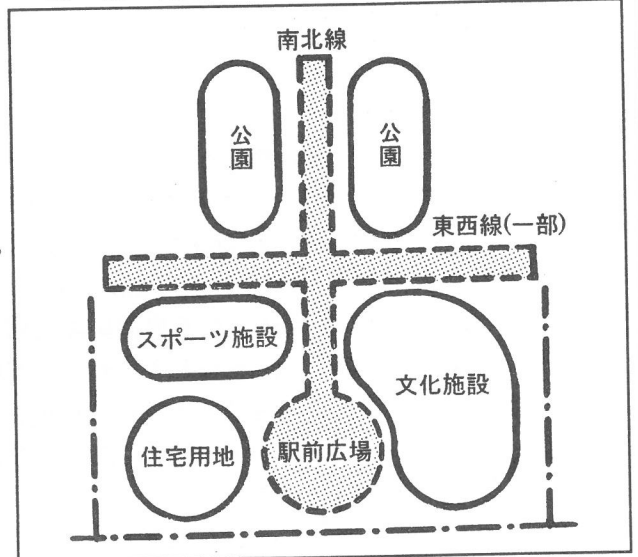


に暫定的な公園として整備しておくこととする。

B案：文化施設+スポーツ施設+商業・業務施設+住宅用地+公園

- ・ 文化施設(市民会館、中央公民館、図書館、展示施設)とフィットネスクラブ及び屋内プール、商業・業務施設、小規模な住宅用地を設置する。
- ・ 文化施設は、A案と同様、〔市民会館+中央公民館〕と〔図書館+展示施設〕とに分けて段階的に整備していく。
- ・ フィットネスクラブ及び屋内プールは民間の整備も十分に考えられ、その際は、1階に商業・業務施設を配した商業ビルとしての立地が想定される。民間による施設の建設は民間の誘致次第なので、不確定要素が大きくなるといえる。また、公共の整備を想定するならば、〔図書館+展示施設〕と同じ年度の整備が考えられる。

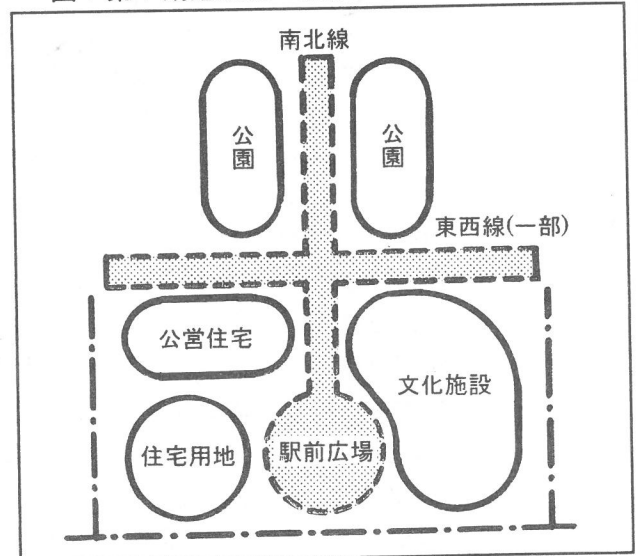
図：第1期造成後の施設配置パターン：B案



C案：文化施設+住宅用地・公営住宅+公園

- ・ 文化施設(市民会館、中央公民館、図書館、展示施設)と住宅関連の用地として整備する。
- ・ 文化施設は、Aと同様、〔市民会館+中央公民館〕と〔図書館+展示施設〕とに分けて段階的に整備していく。
- ・ 住宅用地は、先のA、Bとも用地取得の代替地を含めた小規模な整備を想定しているが、Cでは若干規模を拡大し、文化施設を整備した残りの用地(0.7ha程度)全てを対象とする。また、宅地として整備するだけでなく、商業・業務施設を1階テナントとした中層の公営住宅の配置も考えられる。
- ・ 住宅用地については当初からの整備とするが、公営住宅は、文化施設グループの中では規模の小さい〔図書館+展示施設〕と同年度の整備を想定する。

図：第1期造成後の施設配置パターン：C案



以上3案は、それぞれに可能性のあるものと思われるが、福祉関連施設の導入には、担当課とのより詰めた協議が必要となることや、スポーツ関連施設は民間の進出が期待できるものの時期を確定できないなどの問題もあるため、現時点ではC案を採用することにし、東西線以南の施設整備は、文化施設と住宅関連の用地とする。

上記の施設整備を行うに当たっては、市民会館を含めてかなりの事業費になるため、2段階程度に分割して整備を行うことにする。区分は、建物規模の大きい〔市民会館+中央公民館〕とその他の施設とに分けることにし、早期の整備が要請されている〔市民会館+中央公民館〕を始めに整備する。

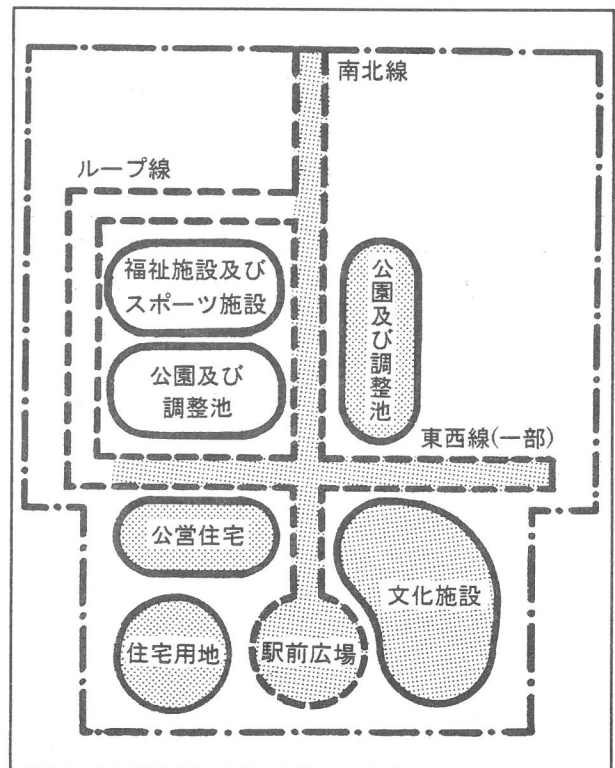
- ・ 第1段階施設：文化施設〔市民会館+中央公民館〕  
：住宅用地(造成のみ)  
：道路等インフラ
- ・ 第2段階施設：文化施設〔図書館+展示施設〕  
：公営住宅  
：公園

第1期造成で調整池が必要となった場合は、駅前広場の地下に設置することを想定している。

〈第2期造成後の施設配置パターン〉

- ・ 第2期造成により中央部西側の利用が可能となるが、第1期で暫定的公園とした東西線以北の沢部分も含めて利用計画を想定する。
- ・ 駅に近い東西線沿いの南側部分は、第2期造成で最も低い場所に当り、造成規模からみてかなりの大きさで調整池が必要となる可能性がある。造成を行うに当たっては、下流の洪水対策として調整池の設置も必要な措置であるが、幹線道路に面した1等地でもあるため、機能的な洪水調整用の池としてだけでなく、景観形成や遊びとしての利用も考慮したい。そのために、第1期公園の一部南側を拡大する形で、調整池(一部池として利用)を取り込んだ公園として再整備を行うことが最も自然な利用の仕方であると考えられる。
- ・ 公園の北側には、導入施設の内、第1期造成後の施設整備で設置を行わなかつ

図 第2期造成後の施設配置パターン

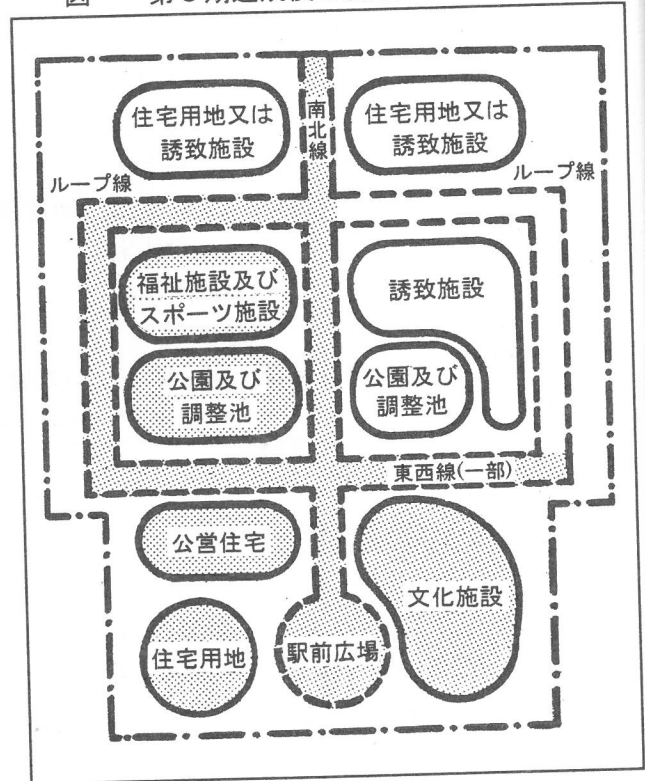


た福祉関連の施設〔老人福祉センター+児童館〕、〔保育所〕とスポーツ関連の施設〔フィットネスクラブ及び屋内プール〕を配置し、公園と一体となった施設整備をすることが考えられる。また、これらの施設は、この時点で適当な誘致施設が出現すればこれと置換して一部を第3期造成後の整備にまわすことも考えられる。

〈第3期造成後の施設配置パターン〉

- 第3期造成分の施設配置は、東西線に近い南側部分に第2期同様、調整池が必要となると思われるが、それ以外の南側及び中央部のまとまった土地を誘致施設のための用地として確保し、北側の有料道路に接する土地を緑地並びに住宅用地とする。なお、誘致の成否如何により、住宅用地を誘致施設用地に変更することも考えられる。

図 第3期造成後の施設配置パターン





#### (4) 個別計画

##### 〈土地利用計画〉

- ・ 中央部における各期造成ごとの土地利用は、以下のとおりである。
- 第1期造成後：東西線以南の駅前部分は、駅前の広場と文化施設群及び公営住宅からなる公共的な施設を中心に高密度な利用を行う地区とする。
- ：東西線以北の南北に細長い盛土部分は、続く第2期造成後の施設整備で最終的土地利用が確定するため、暫定的にあまり構造物を設置しなくとも利用のできる公園を整備する。なお、第2期造成後の施設整備では、この公園をできるだけ利用できる土地利用となるように工夫する。
- 第2期造成後：第2期では中央部西側の造成を行うが、有料道路に接する北側部分については造成の都合上、尾根の一部を残しているため、利用は第3期造成後となる。
- ：東西線に接する南側部分は、先の暫定的な公園の一部を拡大する形で調整池を取り込んだ公園として整備する地区とする。
- ：中央部分は、南に公園を配した良好な場所であり、福祉関連施設とスポーツ関連施設を集中的に配置する地区とする。
- 第3期造成後：第2期で残した北側部分も含めた有料道路沿いの地区は、住宅または誘致施設のための用地として利用する。
- ：東西線に沿った南側から中央部分にかけては、必要な調整池を確保し、残りは誘致施設用地として利用する。

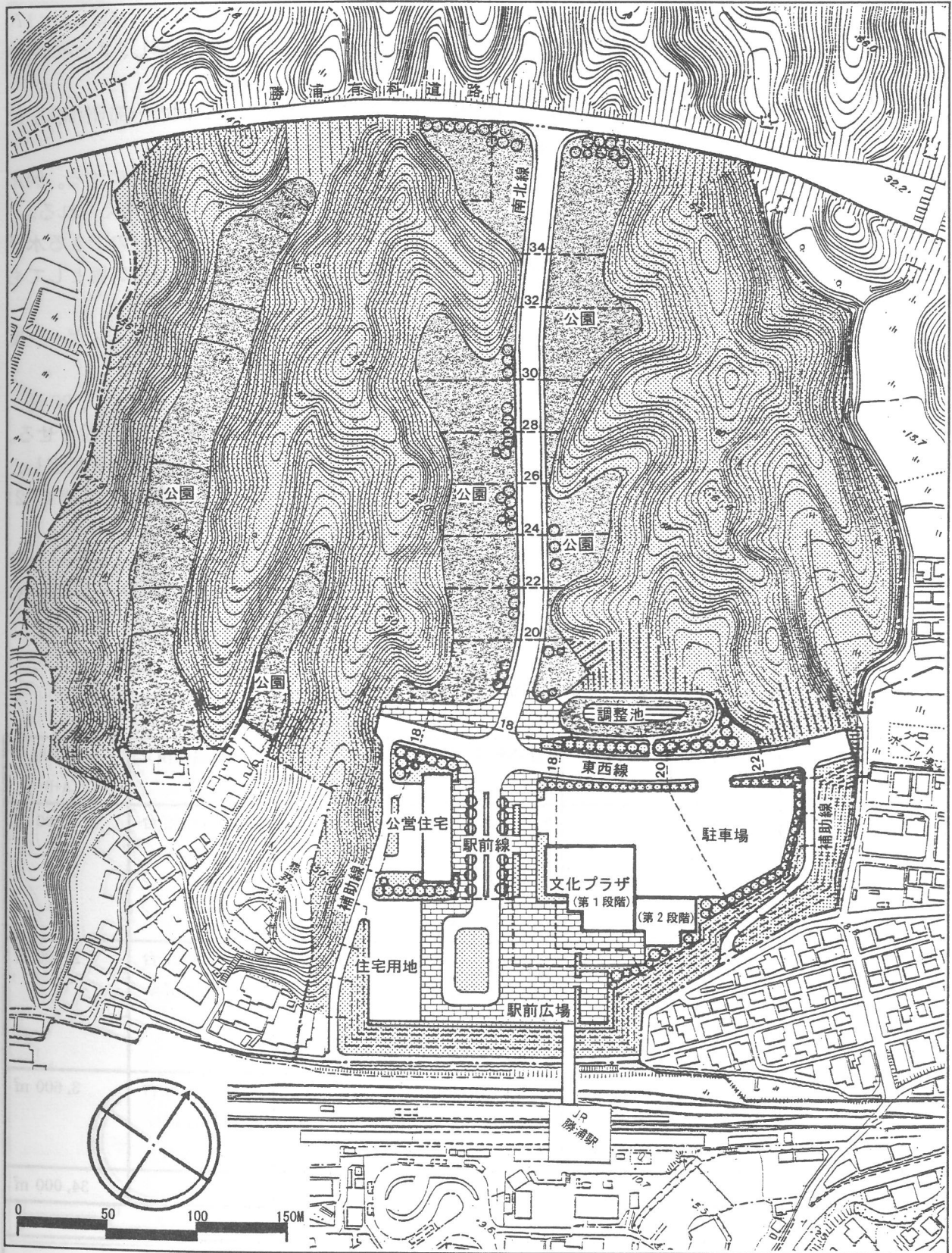
##### 〈施設計画：第1期造成後〉

- ・ 駅北口歩道橋に接して人が集散する小規模な広場と車回しからなる駅前広場(5,100 m<sup>2</sup>)を設置する。また、第1期造成に係る調整池の一部を駅前広場の地下に設置する。(調整容量：9,000 m<sup>3</sup>、第1段階、設備計画参照)
- ・ 駅前広場に接した東側に文化施設と関連の駐車場を設置する。文化施設(仮称；文化プラザ)は、第1段階で〔市民会館+中央公民館：RC造、延べ面積3,200 m<sup>2</sup>〕を第2段階で〔図書館+展示施設：RC造、延べ面積1,400 m<sup>2</sup>〕とに分けて設置することにするが、建物周りの通路や広場(700 m<sup>2</sup>)、駐車場(7,700 m<sup>2</sup>)などは、第1段階当初から整備しておくこととする。
- ・ 駅前広場の西側には、住宅用地(2,000 m<sup>2</sup>、造成のみ、第1段階)と公営住宅(RC造4階建、延べ面積4,000 m<sup>2</sup>、第2段階)を配置する。公営住宅は、1階を店舗、2～4階をSOHO対応の住宅(75 m<sup>2</sup>/戸、33戸)として整備する。
- ・ 東西線以北の沢部分を通る南北線(道路・交通計画参照)に沿った左右の造成地を公園(26,800 m<sup>2</sup>、第2段階)として整備する。公園は張芝を中心として整備を行い、南北線沿いに常緑低木による植樹帯を設ける他、適宜、落葉中高木主体による植栽をする。
- ・ 主に東西線以北の造成区域に係る調整池(調整容量：4,800 m<sup>3</sup>、第1段階、設備計画参照)を東西線の北側の尾根を造成して整備する。
- ・ 地区内外を連絡するための道路として、駅前線、南北線、東西線(第1期造成区域内のみ)、補助線(全て第1段階、道路・交通計画参照)を整備する。

表 第1期造成後の計画施設規模

【第1期造成第1段階施設】						
施設名	延べ面積	建築面積	建物敷地面積(A)	付属施設面積(B)	駐車場面積(C)	施設用地面積(A+B+C)
文化プラザ	3,200 m <sup>2</sup>	3,200	2,200	通路・広場等： (3,300+1,500) × 0.6= 2,900 m <sup>2</sup>	440×0.7=308 台 308 台×25 m <sup>2</sup> = 7,700 m <sup>2</sup>	13,900 m <sup>2</sup>
(市民会館)	(2,500)	2,200 m <sup>2</sup>	3,300 m <sup>2</sup>			
(中央公民館)	(700)					
駅前広場	—	—	—	—	—	5,100 m <sup>2</sup>
住宅用地	—	—	—	—	—	2,000 m <sup>2</sup>
駅前線	W=27m、L=75m					
南北線	W=16m、L=350m					
東西線(一部)	W=16m、L=255m					
補助線	W=6m、L=190+120=310m					
【第1期造成第2段階施設】						
文化プラザ	1,400 m <sup>2</sup>	1,400	1,000	展示施設外庭： 400 m <sup>2</sup>	—	1,900 m <sup>2</sup>
(図書館)	(1,000)	×0.7≒	×1.5=			
(展示施設)	(400)	1,000 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>			
公営住宅	4,000 m <sup>2</sup>	—	—	—	—	4,300 m <sup>2</sup>
公園	—	—	—	—	—	26,800 m <sup>2</sup>

図 施設計画：第1期造成後



〈施設計画：第2期造成後〉

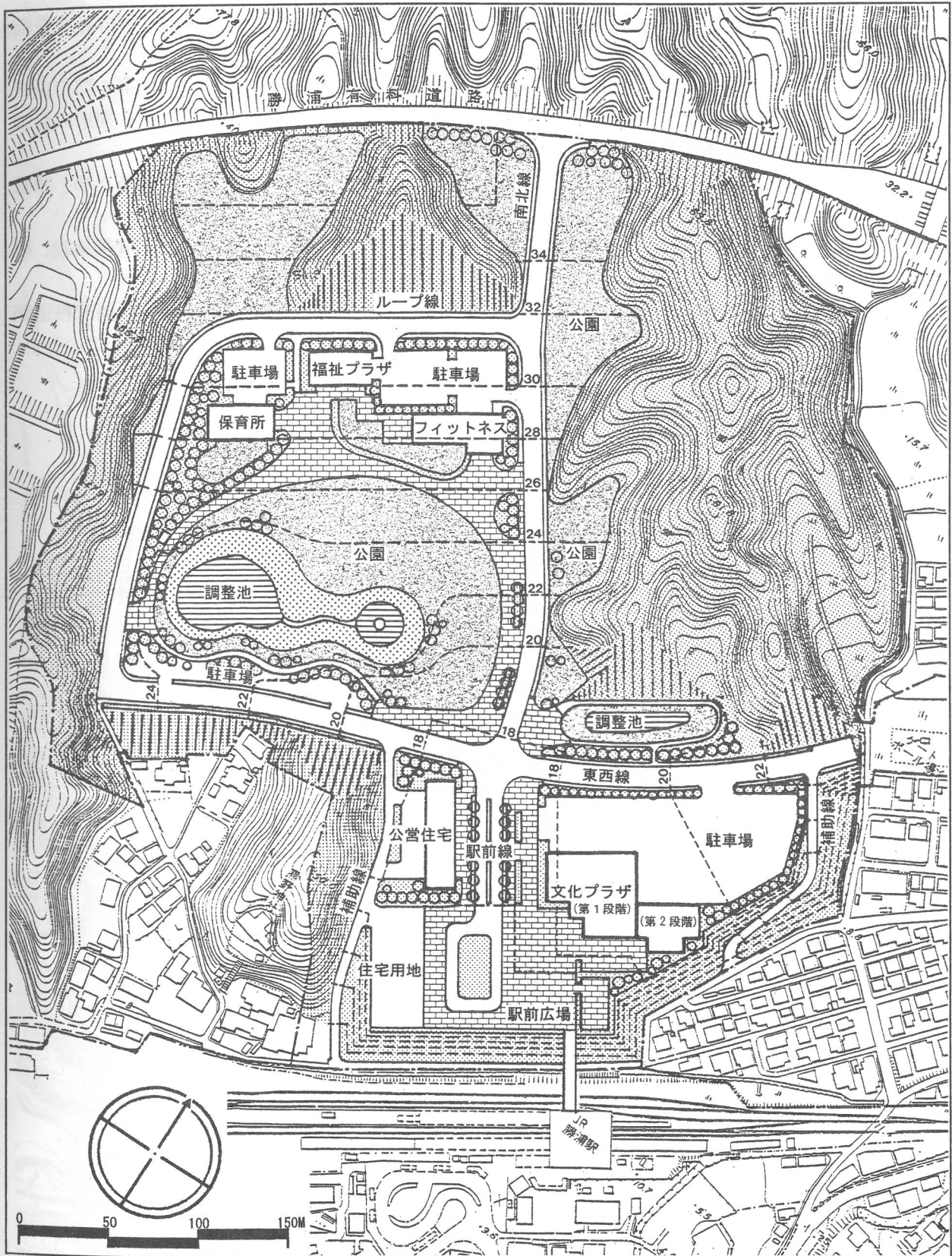
- 第1期で整備した東西線を中央部西側の尾根の麓まで延長して整備する( $w=16\text{m}$ 、 $L=170\text{m}$ )。南北線と東西線を結ぶ道路(ループ線西側； $w=14\text{m}$ 、 $L=380\text{m}$ )を整備し、3つの路線で循環できるようにする。
- 造成区域南側の東西線沿いの部分は、第1期造成で暫定的に整備した公園の一部(南側)を拡大する形で改めて公園( $34,000\text{m}^2$ 、調整池含む)として整備する。
- 公園は市民のための近隣公園としてだけでなく、観光客の利用も重視したものにする。例えば、各種のイベントに利用できるイベント広場や、野外彫刻公園の整備などが考えられる。
- 公園内には、調整池を利用したジャブジャブ池(子供達が自由に入り遊ぶことのできる水深の浅い池； $3,500\text{m}^2$ 、池の周りは玉石づくりの洲浜とする)とイベントのための広場としても利用のできる芝生の広場( $12,000\text{m}^2$ )を配置する。
- 公園の北側には、第1期で整備できなかった公共施設(福祉関連施設、保育所、スポーツ関連施設)の配置を行う。
- 福祉関連施設(仮称福祉プラザ)は、児童館と老人福祉センターの複合施設を想定し、RC造、延べ面積 $1,100\text{m}^2$ とする。施設には、児童館用の広場( $700\text{m}^2$ )と駐車場(42台)を併設させる。
- 保育所は、現在勝浦地区4つの保育所の合計園児数171人をカバーする定員180人を想定し、延べ面積 $800\text{m}^2$ とする。建物の南、公園側には、園児の運動場( $500\text{m}^2$ )を、北側には駐車場(21台)をそれぞれ配置する。
- 南北線側にフィットネスクラブ及び屋内プール(延べ面積 $1,500\text{m}^2$ )を配置する。建物には休憩用に公園に接して気持ちの良い張芝の庭とテラス( $700\text{m}^2$ )を付属させる他、駐車場(35台)を用意する。

表 第2期造成後の施設規模

施設名	延べ面積	建築面積	建物敷地面積(A)	付属施設面積(B)	駐車場面積(C)	施設用地面積(A+B+C)
福祉プラザ (老人福祉センター) (児童館)	$1,100\text{m}^2$ (800) (300)	$1,100$ $\times 0.7 \approx$ $800\text{m}^2$	$800$ $\times 1.5 =$ $1,200\text{m}^2$	通路等： $1,200 \times 0.15 \approx 200\text{m}^2$ 児童館広場： $700\text{m}^2$	$60 \times 0.7 = 42$ 台 $42$ 台 $\times 25\text{m}^2 \approx$ $1,100\text{m}^2$	$3,200\text{m}^2$
保育所	$800\text{m}^2$	$800$ $\times 1.0 \approx$ $800\text{m}^2$	$800$ $\times 1.5 =$ $1,200\text{m}^2$	通路等： $1,200 \times 0.15 \approx 200\text{m}^2$ 保育所運動場： $500\text{m}^2$	$30 \times 0.7 = 21$ 台 $21$ 台 $\times 25\text{m}^2 \approx$ $600\text{m}^2$	$2,500\text{m}^2$
フィットネスクラブ・屋内プール	$1,500\text{m}^2$	$1,500$ $\times 0.7 \approx$ $1,100\text{m}^2$	$1,100$ $\times 1.5 \approx$ $1,700\text{m}^2$	通路等： $1,700 \times 0.15 \approx 300\text{m}^2$ 広場： $700\text{m}^2$	$50 \times 0.7 = 35$ 台 $35$ 台 $\times 25\text{m}^2 \approx$ $900\text{m}^2$	$3,600\text{m}^2$
公園	—	—	—	—	—	$34,000\text{m}^2$
東西線(一部)	$w=16\text{m}$ 、 $L=170\text{m}$					
ループ線西側	$w=14\text{m}$ 、 $L=380\text{m}$					



図 施設計画：第2期造成後



=170  
路線  
を拡  
例え  
水深  
ても  
ツ関  
造、  
る。  
し、  
易(21  
は休  
台)

也  
(C)  
) m<sup>2</sup>  
  
) m<sup>2</sup>  
  
) m<sup>2</sup>  
  
) m<sup>2</sup>



### 〈施設計画：第3期造成後〉

- ・ 第1期で整備した東西線の東端と南北線をつなぐループ線東側( $w=14\text{m}$ 、 $L=370\text{m}$ )を整備する。
- ・ 東西線・南北線・ループ線東側で囲まれた用地の施設整備については、まず、第1期で東西線と南北線の交差点近くの尾根を造成して設置した調整池の北側を拡大して、第3期造成分の調整池を設置し、周辺を含めて公園( $12,000\text{ m}^2$ 、調整池含む)として整備する。
- ・ また、公園以外の用地は、駅に近く、まとまって利用のできる貴重な場所であるため、誘致施設用地( $15,000\text{ m}^2$ 、 $6,000\text{ m}^2$ )として利用する。
- ・ 誘致施設用地には、国・県等の他、立地条件の良さを活かした民間企業の中核管理施設、研究開発施設、流通施設等を誘致する。
- ・ ループ線西側と勝浦有料道路に挟まれた用地( $18,000\text{ m}^2$ )及びループ線東側と勝浦有料道路に挟まれた用地( $10,000\text{ m}^2$ )は、区画道路を配置して住宅用地としての整備を想定しているが、誘致施設のための用地や勝浦地区再開発の種地としての利用も考えられる。