

(6) 事業費の概算

- 第1期造成後の施設設備は事業の実理性に配慮して2段階に分けて行うこととする。第1段階及び第2段階施設の概算事業費は下表の通りである。

表 事業費の概算：第1期

第1期第1段階施設		
工事名	内容	事業費 (千円)
造成工事	切土盛土各 310,000 m ³ 、調整池土工含む	一式 480,000
文化プラザ工事	市民会館+公民館	3,200 m ² ×400 千円/m ² =1,280,000
	RC造、延べ面積 3,200 m ²	その他一式 210,000
	駐車場、広場、植栽、合併浄化槽等	小計 1,490,000
駅前広場工事	5,100 m ² 、車回し、広場、植栽等	一式 100,000
道路工事	駅前線、東西線、南北線、補助線	一式 112,000
給水設備工事	上水道	一式 56,000
汚水設備工事	公共下水道は設置しない。個々の施設に浄化槽を設置	—
電気設備工事	電力会社、通信会社による施工	—
雨水処理工事	路面排水、調整池施工、地区外からの雨水処理	一式 310,000
小計		2,548,000
第1期第2段階施設		
文化プラザ工事	図書館+展示施設	1,400 m ² ×400 千円/m ² = 560,000
	RC造、延べ面積 1,400 m ²	その他一式 10,000
	広場、植栽等	小計 570,000
公営住宅工事	RC造、延べ面積 4,000 m ²	4,000 m ² ×200 千円/m ² = 800,000
	1階店舗、2~4階SOHO対応住宅；75 m ² /戸×33戸	その他一式 60,000
	駐車場、広場、植栽、合併浄化槽等	小計 860,000
公園工事	張芝、植栽、外灯等	一式 96,000
道路工事		一式 38,000
雨水処理工事		一式 140,000
小計		1,704,000
第1期工事費計		4,252,000

- 第2期造成に係る施設及び東西線東ルート工事の概算事業費は、下表の通りである。

表 事業費の概算：第2期

工事名	内容	事業費 (千円)
造成工事	切土盛土各 290,000 m ³ 、調整池土工含む	一式 460,000
福祉プラザ工事	老人福祉センター+児童館 RC造、延べ面積 1,100 m ² 駐車場、広場、植栽、合併浄化槽等	1,100 m ² ×300 千円/m ² = 330,000
		その他一式 50,000
		小計 380,000
保育所工事	RC造、延べ面積 800 m ² 、定員 180 人 駐車場、広場、植栽、合併浄化槽等	800 m ² ×300 千円/m ² = 240,000
		その他一式 30,000
		小計 270,000
フィットネスクラブ・屋内プール工事	RC造、延べ面積 1,500 m ² 駐車場、広場、植栽、合併浄化槽等	150 m ² ×450 千円/m ² = 675,000
		その他一式 45,000
		小計 720,000
公園工事	張芝(12,000 m ²)、園路、植栽、公衆便所等	一式 300,000
道路工事	東西線(L=170m)、ループ線(L=380m)	一式 62,000
給水設備工事	上水道	一式 80,000
汚水設備工事	公共下水道は設置しない。浄化槽は個々の施設に含む	—
電気設備工事	電力会社・通信会社による施工	—
雨水処理工事	路面排水、調整池施工等	一式 170,000
第2期工事費計		2,442,000

東西線東ルート工事	造成(切土盛土各 103,000 m ³)、L=315m 横断通路及び擁壁工事除く	一式 210,000
-----------	--	------------

- 第3期造成に係る施設の概算事業費は、下表の通りである。

表 事業費の概算：第3期

工事名	内容	事業費 (千円)
造成工事	切土 660,000 m ³ 、調整池土工含む、残土運搬・処分費除く	一式 750,000
公園工事	園路、植栽、張芝等	一式 120,000
道路工事	ループ線(L=370m)	一式 40,000
給水設備工事	上水道	一式 70,000
雨水処理工事	路面排水、調整池施工等	一式 100,000
第3期工事費計		1,080,000

(7) 事業成立性の評価

- ・ 第1期は第1段階、第2段階共公共施設の整備を中心とした事業なので、事業の成立は政策的な判断に委ねられるところとなる。
- ・ 第1期第2段階の住宅地(公営住宅以外)の開発は駅前の1等地で、面積も極く限られたものなので、店舗等の立地が早い時期に進むと考えられる。
- ・ 第2期以降は住宅と誘致施設の立地の如何にかかっている。住宅地は一気に住宅が建つことは考えられないので、需要の動向を見極めつつ、段階的に開発するのが適当である。
- ・ 誘致施設用地は意図的に地区内の最も条件の良い位置に配置しているので、国・県や民間企業の誘致の可能性は高いものと考えられる。

1 1. 残地の利用計画

(1) 開発パターンの検討と絞り込み

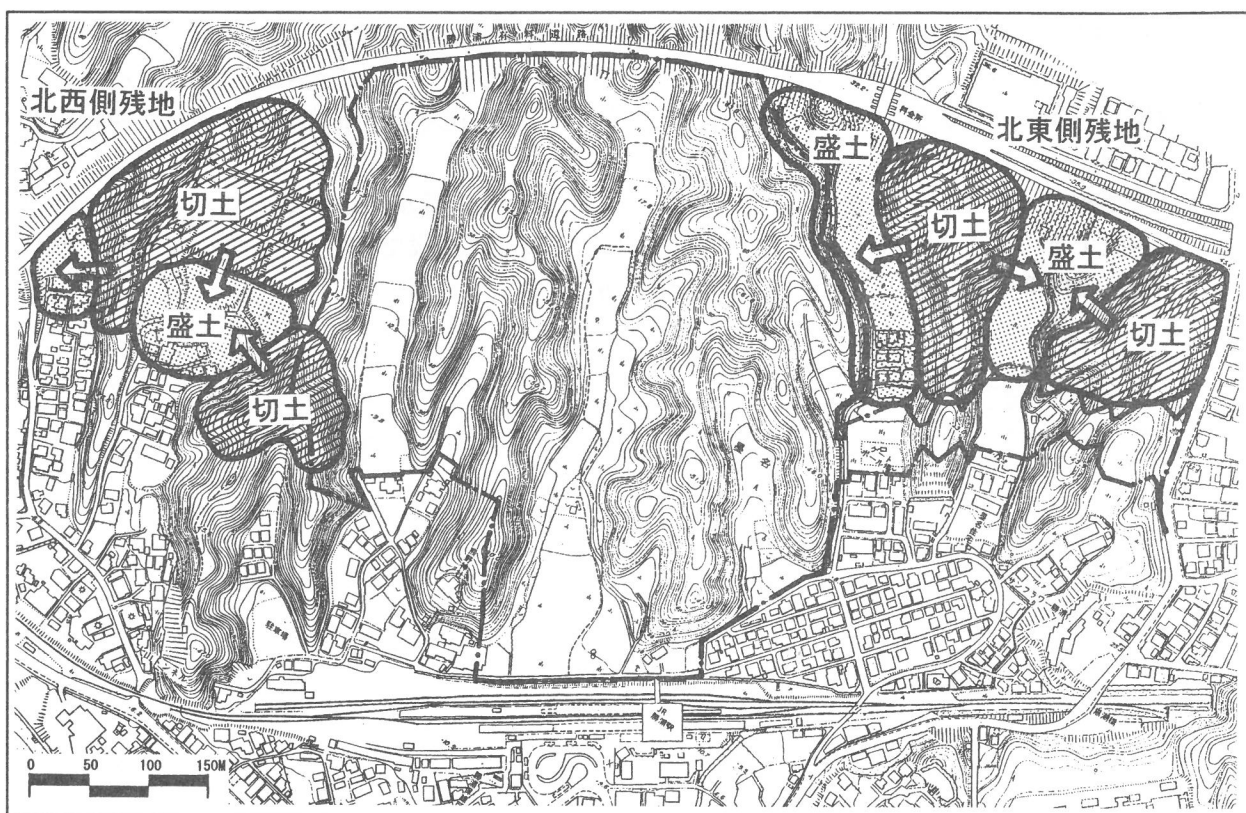
- ・ 山地は、緑地として位置付けて保全するのが基本とするが、造成して既存の住宅地と一体的に区画整理し、市街化する方向も考えられる。これについては、今後の検討課題である。
- ・ 中央部以外の地区内の残地のうち、東西線より南側の、既に宅地化が進んでいる地区は、今後とも住宅地として利用することとする。そのため小規模な区画整理や区画道路の整備を進める。
- ・ 東西線以北の北西及び北東側の残地は、住宅地または誘致施設用地としての利用を図る。駅から至近の距離にあり、高規格の道路も整備されるので、県レベルの公共施設や研究所など大規模な民間施設の誘致も可能性がある。できることなら、住宅より高度利用の図れる誘致施設の立地が望まれる。
- ・ 東西線以北で北東側の残地は、地区内だけの造成では土量が不足するので、中央部の第3期造成工事の残土を流用する形を取ると、お互いに優利に造成できる。中央部の第3期工事が同地区の開発を誘引することになる可能性がある。

(2) 造成の検討

TONA開発用地以外の用地で、東西線以南の南東及び南西側の既存住宅地については、原則として造成は、行わずに現状の地形のままとし、道路の整備を進めて引き続き市街化を促進させることにする。

残りの北東及び北西側の民有地については、中央部の整備状況により開発需要も高まるものと予想されるため、予め開発を前提とした造成計画を想定しておくことにする。

図 造成の予備的検討：残地の造成



① 北東側の残地は、東を国道297号、西を中央部境界、北を勝浦有料道路、南を東西線(計画)に囲まれており、巾の狭い尾根と沢が並んでいる地形であるが、中央部にかけて下っていく東西線の高さに合わせつつ、残地内の最高点である国道と有料道路との交差点から、最も低い東西線の中央部が接する南西隅付近にかけて緩斜面地となる形で造成を行うこととする。

この場合、沢部分の埋め立てに際して土量の不足が見込まれるため、隣接する中央部東側尾根を造成する際(第3期)生ずる残土を利用することが考えられる。(第3期分の残土を全ては処分できない。)

② 北西側の残地は、東が尾根(中央部の境界)、北から西にかけてが勝浦有料道路、南を東西線(計画)に囲まれた場所で、これまでに一度宅地造成され、現在未利用の原野となっている土地が主体となっているが、地盤が全体的に高すぎるため、アクセス道路となる東西線から利用し易いよう、中央部との境界となっている尾根をできるだけ残しつつ、用地全体を均す形で造成を行うこととする。また、その際若干の残土が生ずると予想される。

(3) 個別計画

〈土地利用計画及び施設計画〉

- ・ 土地利用計画及び施設計画は図(マスタープラン)に示すとおりである。図では、東西線以北の北東及び北西側残地を住宅地として表現しているが、前述のとおり、この地区が誘致施設用地となることもあり得る。
- ・ 東西線から南側の残地区域は、既存の住宅が尾根の谷間に侵入する形で多く立地しているので現実的に尾根を造成することは難しい上、造成コストを考えてみても、尾根部分を住宅地として開発するのは可能性が低い。よって、この区域の尾根は緑地として保全することが妥当だと思われるため、未利用の沢部分を主体に小規模な開発を進めていくことにする。

〈道路・交通計画〉

- ・ 北東及び北西側残地の道路計画は東西線を主軸として、これに分散道路または区画道路を加えることになる。全面住宅地の場合はおおよそ図(マスタープラン)のような道路の配置になると思われる。
- ・ 尾根の中腹を東西に結ぶ東西線と南側の残地区域とは高低差があり、車での通行は中央部の補助線と、できたら東西各1ヶ所程度東西線と結ぶ道路を設ける。この他歩行者用の通路を複数配置して開発区域との連絡にあてることにする。

〈公園・緑地計画〉

- ・ 東西線以北の残地を住宅地として利用する場合は、北東及び北西側の両区域に各一ヶ所ずつ児童公園(15,000 m²、10,000 m²、いずれも調整池含む)を設置する。それぞれの公園は、調整池(後述)が必要の場合は、調整池と一体的に水のある緑地空間として整備する。これらの公園は中央部の公園と緑道で接続して計画地区内を快適に散策できるようにする。(図；中央部：公園・緑地計画参照)
- ・ 勝浦有料道路沿いの土地は、同道路のバイパス機能を保持させ、道路の騒音を緩和させるために緩衝緑地とする。緩衝緑地内は、緑の遊び空間または散策の場所として積極的に利用を図るようにする。

〈設備計画〉

- ・ 給水及び汚水は、中央部と同様、開発の進捗により増加が見込まれるが、どう供給先や排出先を選択するかは今後の課題である。
- ・ 東西線以北の北東及び北西側残地区域を開発する際は、中央部と同様、調整池の設置または海に至る排水路の整備が必要になるため、県担当課との協議が必要である。
- ・ 北東側残地の雨水排水は、図(中央部：雨水排水計画参照)のとおりであり、まず、勝浦有料道路を超えて地区外から流入してくる雨水の処理を行う必要がある。現在、勝浦有料道路下の2ヶ所でボックスカルバート内を流れる地区外の雨水は、中央部の境界近くを開渠で既存住宅地(南東側残地、以下管渠で墨名川に流下)まで流れているが、ボックスカルバートの出口の高

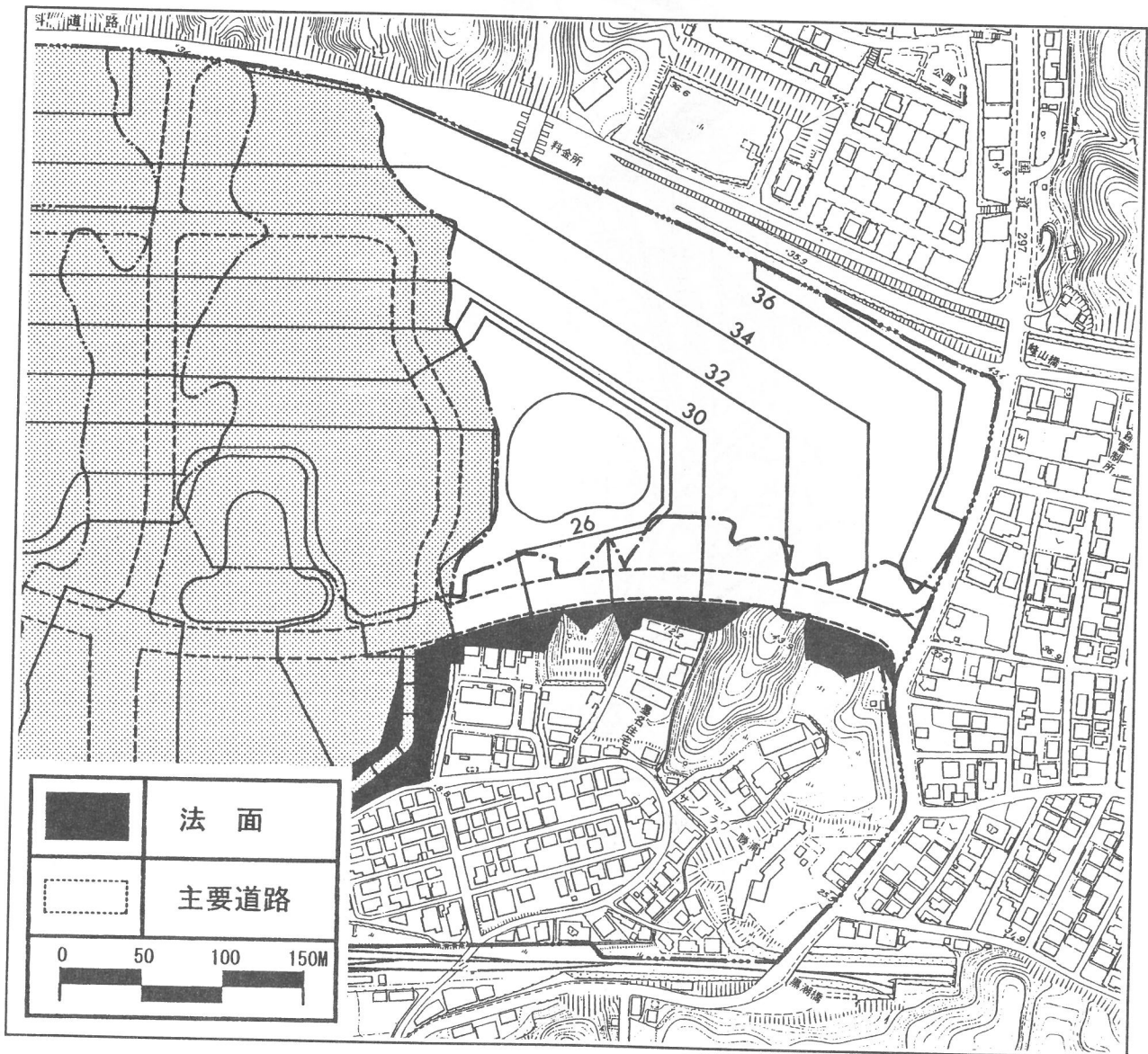
さがいずれも低いため、残地を造成する際には埋没してしまうことになり、暗渠で河道を確保する必要がある。

- 次に調整池を設置する場合の開発区域内の雨水処理は、側溝等の開渠で区域内の雨水を受けてから柵を経て管渠で調整池に誘導し、ここで流量調整した後、地区外に排水されることになる。「千葉県開発事業指導要綱」による北東側残地の調整池必要調節容量は、11,400 m³と算定される。
- 北西側残地の雨水排水は、造成をしていない東側境界の尾根の雨水を受ける開渠と、造成後施設整備をした用地内の雨水を受ける調整池との2系統に分けて整備を行うが、いずれの系統も最終的には串浜都市下水路に放流することになる。調整池の必要調節容量は、6,300 m³と算定される。
- また、流末までの河道を整備して調整池を設けない場合は、北東及び北西の両残地とも調整池の予定地に児童公園を設置し、余剰分を残地内の他の土地利用(住宅用地または誘致施設用地)に沿った整備を行うことにする。

(4) 造成計画

- 北東側残地の造成は、東西線の高さに合わせつつ、尾根を切り沢を埋める形で全面的に行う。土工量は、切土量 25 万 m^3 に対して盛土量が 42 万 m^3 となっており、17 万 m^3 の土量が不足するため、土の余る中央部の第3期分の造成や北西側残地の造成(後述)と同時に施工するなど、相互の事業をスムーズに運ばせる手段を講じる必要がある。(図；北東側残地の造成参照)

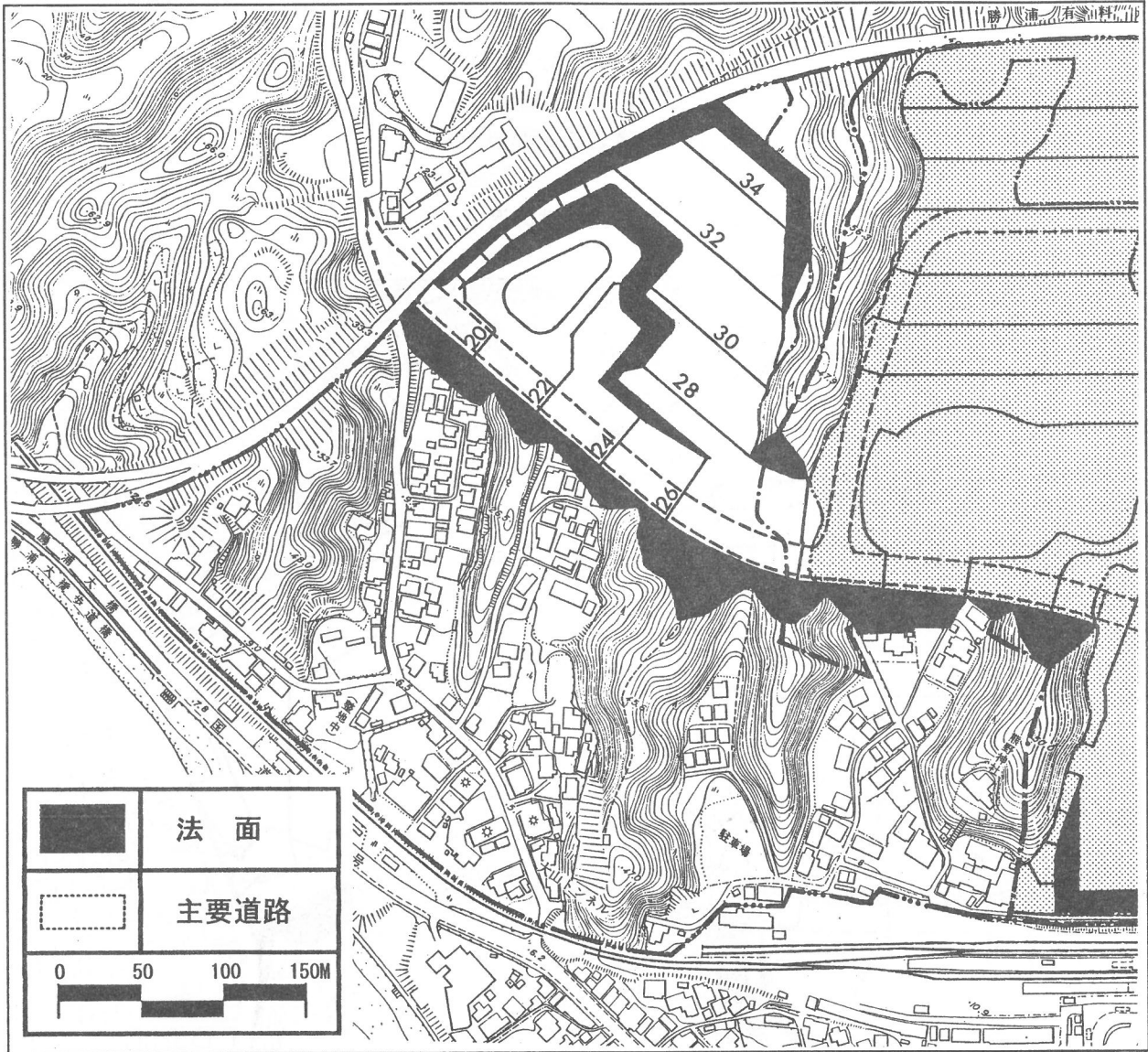
図 北東側残地の造成



- 北西側残地は、地盤の標高が全般的に高く、アプローチ道路となる東西線とも高低差があるために、全面的に造成をかけようとするとかかなりの残土が生じてしまう。そのために、中央部との境界となっている尾根を残しつつ、既存の造成地をうまく活用してできるだけ土工量を少な

くする必要がある。土工量は、切土量 28 万 m³、盛土量 9 万 m³ で 19 万 m³ の残土が見込まれる。
 (図；北西側残地の造成参照)

図 北西側残地の造成



- 東西線以南の区域においては、造成はほとんど行わない。造成は東西線の利用効率を高めるため、整備に合わせて沿道に带状の宅地を造成することが考えられる。但し、このための造成が既存の建物に影響しない範囲に止めることが現実的だと思われる。

(5) 事業費の概算

- ・ 本地区は、将来の土地需要の動向を見定めて開発することとし、土地利用も現時点で確定することは困難なので、事業費の算定は省略することにした。

(6) 事業成立性の評価

- ・ 住宅地または誘致施設用地としての成立の可能性は、中央部とほぼ同様と考えるのが妥当である。(中央部参照)

12. 都市計画の概略見直し

- ・ 駅北口地区にかかわる既定の都市計画は計画の前提条件に大幅な変化が生じたため、見直す必要がある。計画を規定する大きな変更は次の2点である。

- ①清水建設が予定していたリゾート開発計画が中止されたこと。
- ②勝浦有料道路の無料化が明らかになったこと。

ここでは、本調査で提案する土地利用計画を前提として、既定の都市計画の見直しと関連する地区周辺の道路網のあり方について検討する。ここで前提とする土地利用に大きな変更があった場合には、再度都市計画を見直す必要がある。

1. 用途地域

既定の用途地域は清水建設のリゾート開発を前提としているが、計画の内容や実施が確定する以前に漸定的に定めたものである。従って本来、計画が確定すれば、計画内容に即して、用途地域も変更するものであった。本計画の土地利用では次のような用途地域の指定が想定される。

・ 第1期

文化プラザゾーン及び住宅等ゾーンのみ近隣商業地域または商業地域。また、用途地域に併せて、建築物の用途、高さ、公開空地の配置等を定めた地区計画を設定する。

建蔽率＝80%

容積率＝200%～300%

上記ゾーン以外の地区については中央部の残地及びその他の地区とも既定の用途地域(第1種低層住居専用地域)のままにしておく。

・ 第2期以降

社会経済的土地需要の方向を見ながら、具体的な土地利用の方向が定まった時点で、土地利用に合わせて、逐時、用途地域の変更を行う。用途地域の変更は定期的な都市計画の見直し時に、一定のまとまりのある範囲を対象にする。また、用途地域に併せて地区計画を指定する。

2. 都市計画道路

(1) 勝浦有料道路の無料化(以下、勝浦道路と言う)に伴う同道路のあり方。

勝浦有料道路は平成20年4月に無料化されるが、その場合次のようなことがいえる。

- ア. 鴨川・大原道路(高規格広域連絡道路)ができるまでは、勝浦バイパスとしての機能が高まる。(現在は有料なので限定的な利用に止まっている)。広域交通は勝浦道路の利用が増大する。
- イ. 鴨川・大原道路が開通すると、広域交通は勝浦道路から鴨川・大原道路にふりかわるので、勝浦道路の負担が軽減される。この場合、勝浦道路は大原～小湊間程度の地域内交通のバイ