

## 成東駅周辺の整備方針について

平成22年11月19日

山武市都市整備部都市整備課

- 1 駅北側を含めた成東駅周辺の整備方針について、開発需要や地元意向等を調査しながら、市の重点課題プロジェクトとして全庁的に検討してきました。
- 2 その結果、『駅北側については、地価の下落、民間の需要低迷等により土地区画整理事業の実現可能性は極めて低い状況であり、市の財政制約からも、駅の南北を同時に整備することは困難である。  
まずは、駅南側のアクセス改善と賑わい・コミュニティ創出の取り組みを総合的に推進することにより、駅周辺の利便性と魅力の向上を図る。  
駅北側については、民間の開発動向や地権者の合意形成、市の財政状況等を見極めながら対応していく』との方向で、市議会でも協議をいただき、まとまったところです。
- 3 今後、中期財政計画や地元意見等を踏まえながら、国の交付金や合併特例債を活用した具体的な整備計画を策定していきたいと考えています。

### 《参考》

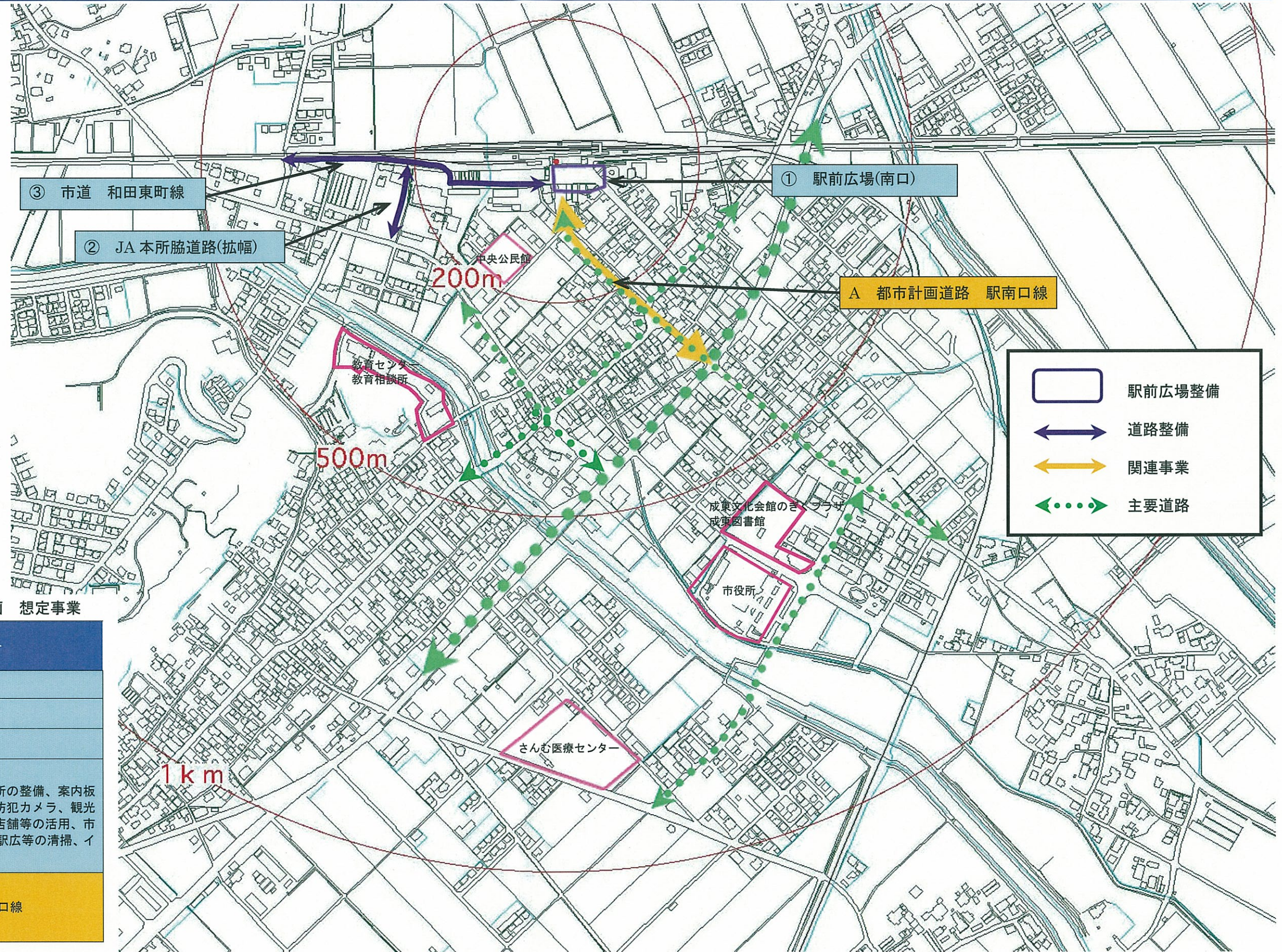
#### 1) 検討経緯

- 21年8月～ 庁内検討会議（事務局：都市整備課）  
（副市長、都市建設部長、都市整備課長ほか関係課長で構成）
- 22年6月～ 関係機関（県、県警、JR等）との事前協議・調整
- 22年9月 平成22年山武市議会第3回定例会全員協議会で協議

#### 2) 事業スケジュール（予定）

- 22年度 ・山武市中期財政計画、都市計画変更原案への位置付け  
・整備計画（社会資本総合整備計画）の検討及び関係機関協議
- 23年度 ・「社会資本総合整備計画」の策定及び国（国交省）協議～提出  
・都市計画変更（県及び市決定）  
・社会資本整備総合交付金の決定通知（国の採択）
- 24年度 ・国への交付申請等の手続き  
・事業着手（駅前広場、駅南口線、JA本所脇道路ほか）

# 整備方針図



社会資本総合整備計画 想定事業

事業メニュー	
基幹事業	①駅前広場(南口)
	②JA 本所脇道路
	③市道 和田・東町線
	□提案事業(例) バス停上屋・待合所の整備、案内板の設置、防犯灯・防犯カメラ、観光案内所拡充、空き店舗等の活用、市民活動支援(道路・駅広等の清掃、イベント)など
関連事業	A 都市計画道路 駅南口線

参考 地域資源ネットワーク構想

- ① 成東駅周辺(南側)の地域資源をつなぐネットワークを構築する
  - ② まちの骨格形成及び市域全体からみた道路ネットワークを構築する
- ⇒ ①、②のネットワークを有機的に結びつける  
 駅南口線を軸に周遊歩行者網を張るとともに、交通の円滑化を図る



**参考 整備の目標（あり方）**

**山武市の現状と課題**

**現状**

- 人口減少、少子高齢化、高齢者単独世帯化の進展
- 雇用の低迷（市内事業者数・従業者数の減少傾向）
- 市街地内の生活基盤整備の遅れ（近隣市と比較）
- 税収の減少とそれに伴う財政規模の縮小

**課題**

- 公共投資の効率化（選択と集中）を図りつつ、人と環境にやさしい持続可能なまちづくりを進めることが必要
- ◇都市機能が集約した「歩いて暮らせるまち」の実現
  - ◇地域コミュニティの創出
  - ◇定住人口の確保と交流人口の増加
  - ◇税収の確保

**山武市総合計画**

- （将来都市像）「誰もがしあわせを実感できる独立都市さんむ」
- 政策1「暮らしを支える快適なまちづくり」→ 施策4「都市の整備」  
→ 基本事業②「駅周辺の利便性の向上」

**山武市都市計画マスタープラン**

- （将来都市構造）既存ストックと地域資源を活用した  
「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」
- 財政制約を踏まえながら、拠点である成東駅周辺地区、松尾庁舎周辺地区、蓮沼出張所周辺地区、日向の森地区などの地区整備を市民協働・産学官連携により進める
  - 地域公共交通と連携した道路交通ネットワークを整備する

**成東駅周辺の現状**

**問題点**

- 住民の高齢化、独居世帯の増加、コミュニティの希薄化、生活不安の増大
- 道路などの基盤施設の整備の遅れ（駅南側）
  - ・駅へのアクセスが不便、危険（歩行者も車も）
  - ・駅南北ともに低未利用地の増加（駐車場、非耕作農地等）

**優位点**

- ◎交通の結節点（総武本線・東金線、地域公共交通、民間バス、国道126号）
- ◎都心まで通勤可能圏（特急・快速列車の停車駅、高速バスの発着）
- ◎まとまった低未利用地と低廉な地価
- ◎周辺の既存ストックと地域資源

**懸案**

- 駅南側：安全・安心の確保と賑わい・コミュニティの再生（シャッター商店街と低未利用地）
- 駅北側：面整備（土地区画整理事業等）

**地元の意向（ヒアリングから）**

- 利便性の向上と人口の増加
  - ・南側駅前広場の拡幅を含む駅へのアクセスの改善
  - ・駅北側の開発促進
- 地域資源を結集し、市内外にアピールする場・仕組みの構築
  - ・特産品のPR、直売及び商品開発（ニーズ把握・企画）の拠点化
  - ・自然体験などの観光の周遊拠点化
- 生活サービスと所有地利活用の向上
  - ・買い物、医療、福祉を徒歩圏内で賄える
  - ・相続等による土地細分化に至る前での土地活用（市の計画の早期提示）

**成東駅周辺整備の目標（あり方）**

- 駅利用者、来街者、居住者の利便性向上及びまちの骨格形成を通じて、定住人口及び交流人口の持続的拡大を目指す
- ⇒ ○市役所、文化会館、さんむ医療センター等の拠点施設と駅とのアクセスが整った安全・安心なまち
- 徒歩、自転車及び公共交通で日常生活が営める、誰にとっても暮らしやすいまち
- 既存ストック（駅、公共公益施設等）と地域資源（特産品、観光名所等）を活かした賑わいとコミュニティのあるまち

**開発需要（企業アンケート・ヒアリングから）**

- <企業の立地・開発参加意向>
- 開発の確実性がなく、完成造成地の目途が見えないため、現時点では立地困難（デベロッパー、商業、飲食業、専門学校等182社）
- <開発需要の想定（市内住宅着工実績と開発余地より）>
- 駅周辺で年間約40戸の住宅需要を想定（市内住宅着工実績約200戸/年の1割を基礎需要、同等量を追加需要と見なす）

**【主要課題】 ◆財政スタミナ ◆地元合意形成 ◆組織スタミナ ◆地域バランス（公共投資の均衡配分） ◆行政手続き（都市計画変更、国庫補助導入等）**