

# 成東駅北側周辺地区整備について

令和4年度  
第1回山武市都市計画審議会  
日時：令和5年2月3日 15時～  
場所：山武市役所第5会議室

# — 目 次 —

1. 成東駅北側の位置付け等
2. 成東駅北側における過去の開発検討の経緯等
3. 成東駅北側の現状
4. 成東駅北側の課題
5. 都市計画道路の見直し内容と課題への対応
6. 今後について



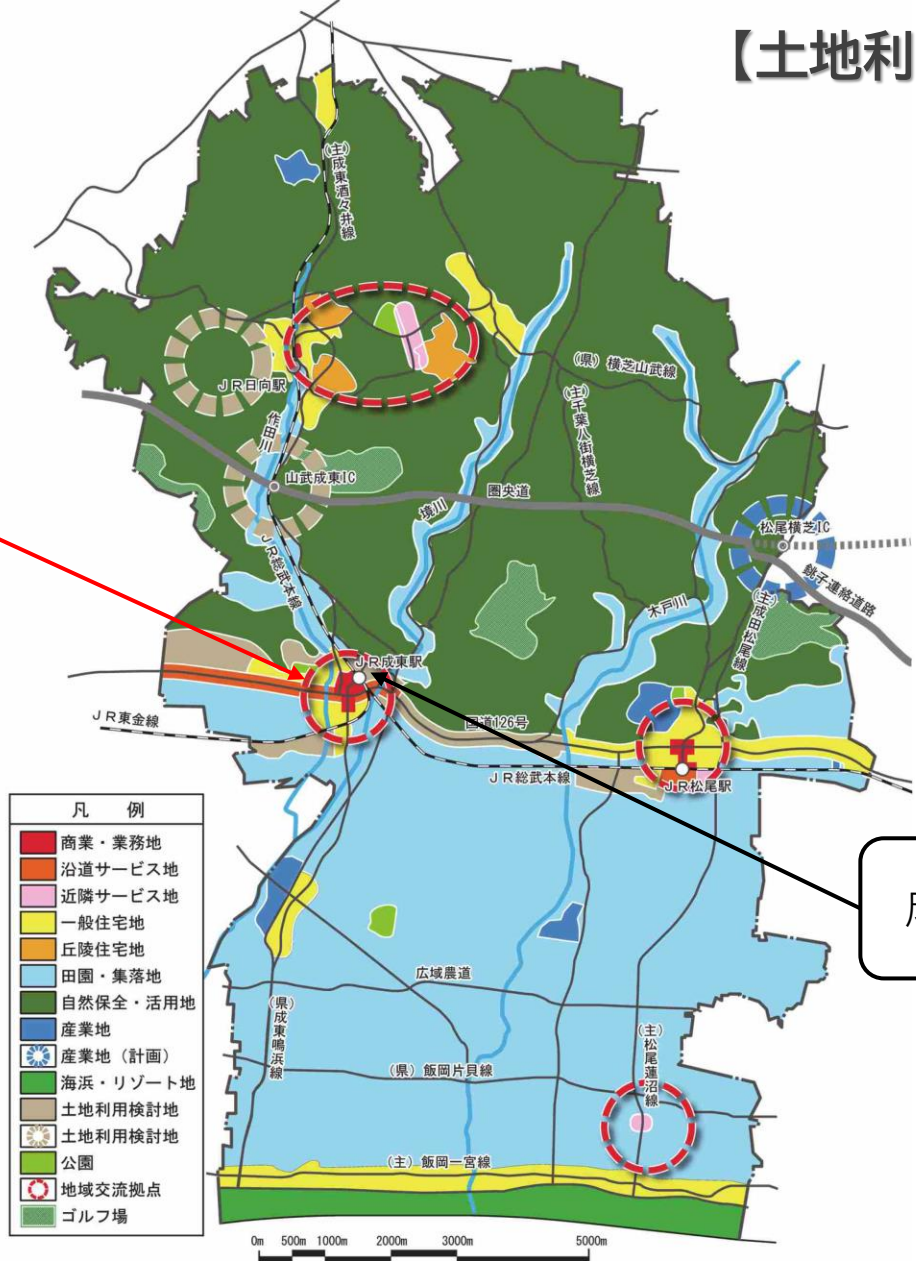
# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-1. 土地利用方針図(山武市都市計画マスタープラン:令和3年6月)

### 【土地利用方針図】

成東地域交流拠点

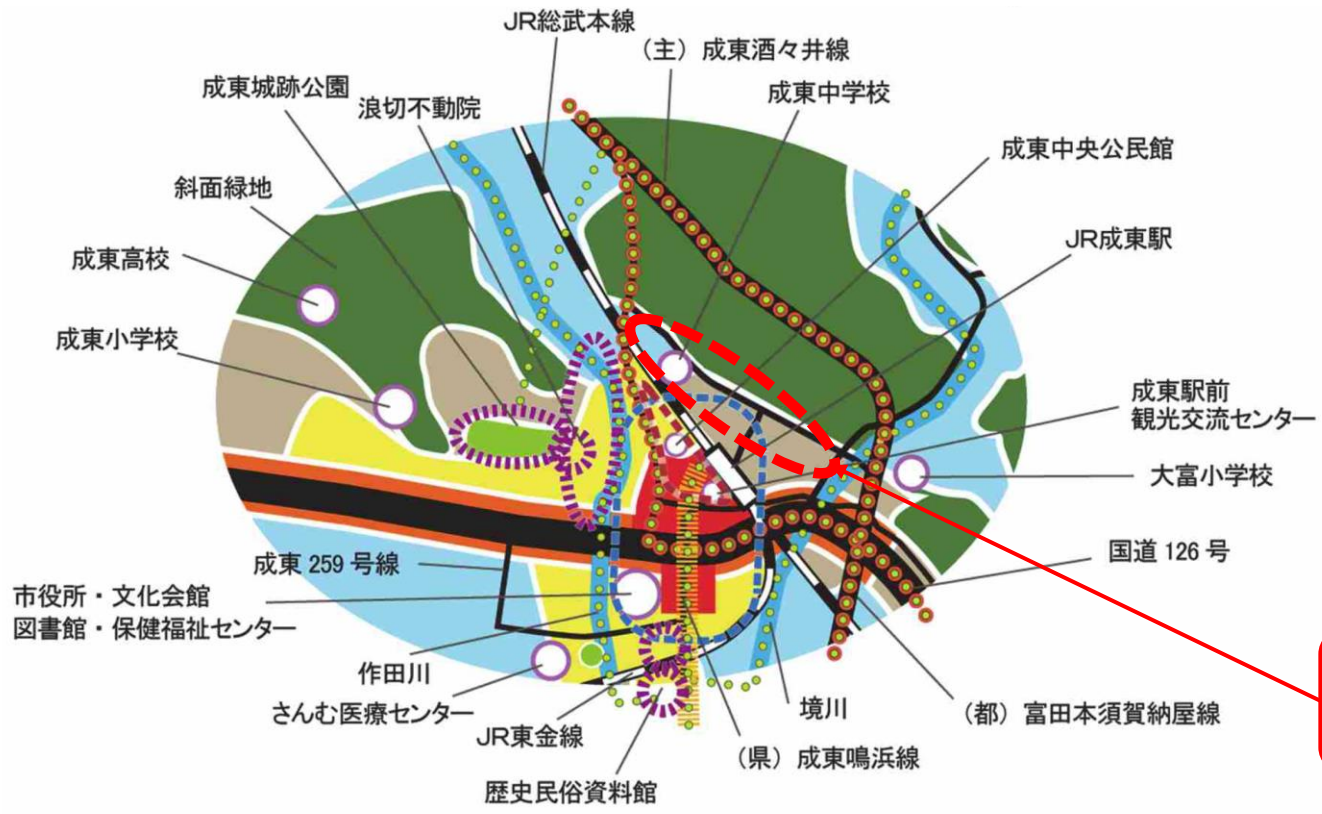
成東駅北側周辺地区



# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-2. 成東地域交流拠点の整備方針(山武市都市計画マスタープラン:令和3年6月)

### 【成東地域交流拠点の将来イメージ図】



成東駅北側周辺地区

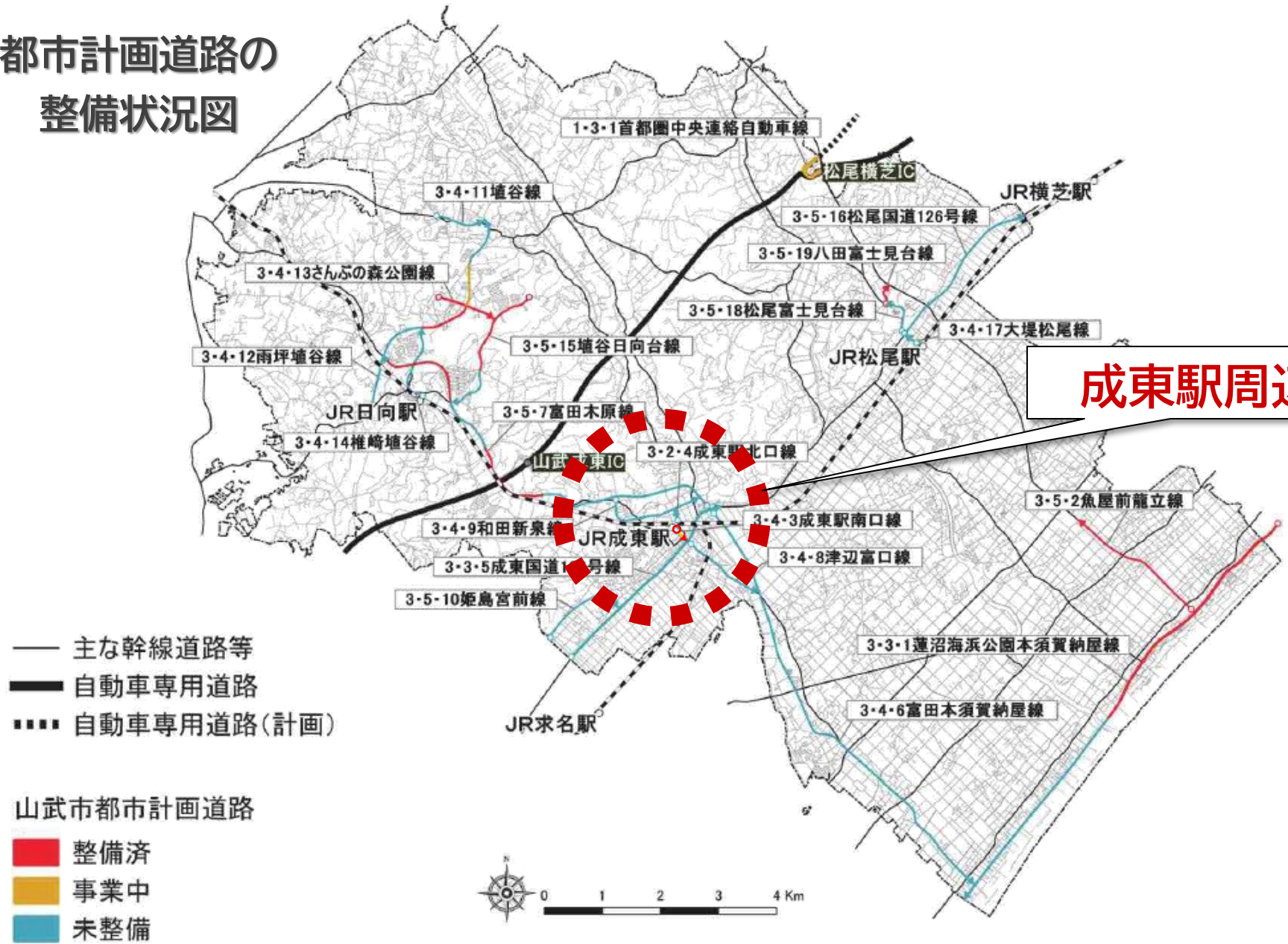
凡 例			
商業・業務地	土地利用検討地	公共公益施設	広域幹線道路
沿道サービス地	公園	水と緑のネットワーク	主な幹線道路
一般住宅地	コミュニティゾーン	地域交流ネットワーク	その他の幹線道路
田園・集落地	河川	文化のシンボル軸	
自然保全・活用地	主な地域資源	山武市景観計画重点地区	



# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-3. 都市計画道路の整備状況①

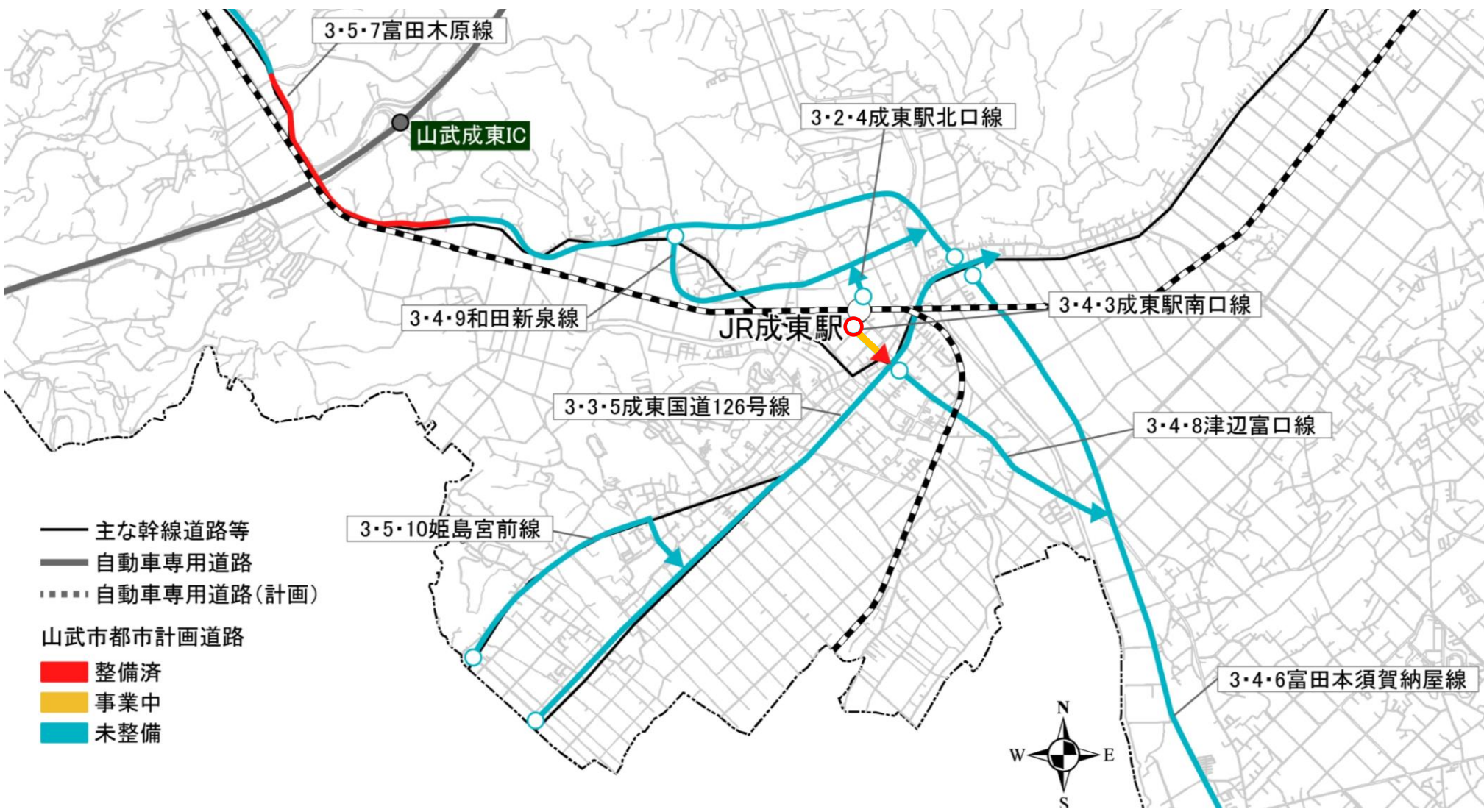
### 都市計画道路の整備状況図



# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-3. 都市計画道路の整備状況②

### 都市計画道路の整備状況図(成東駅周辺部拡大)

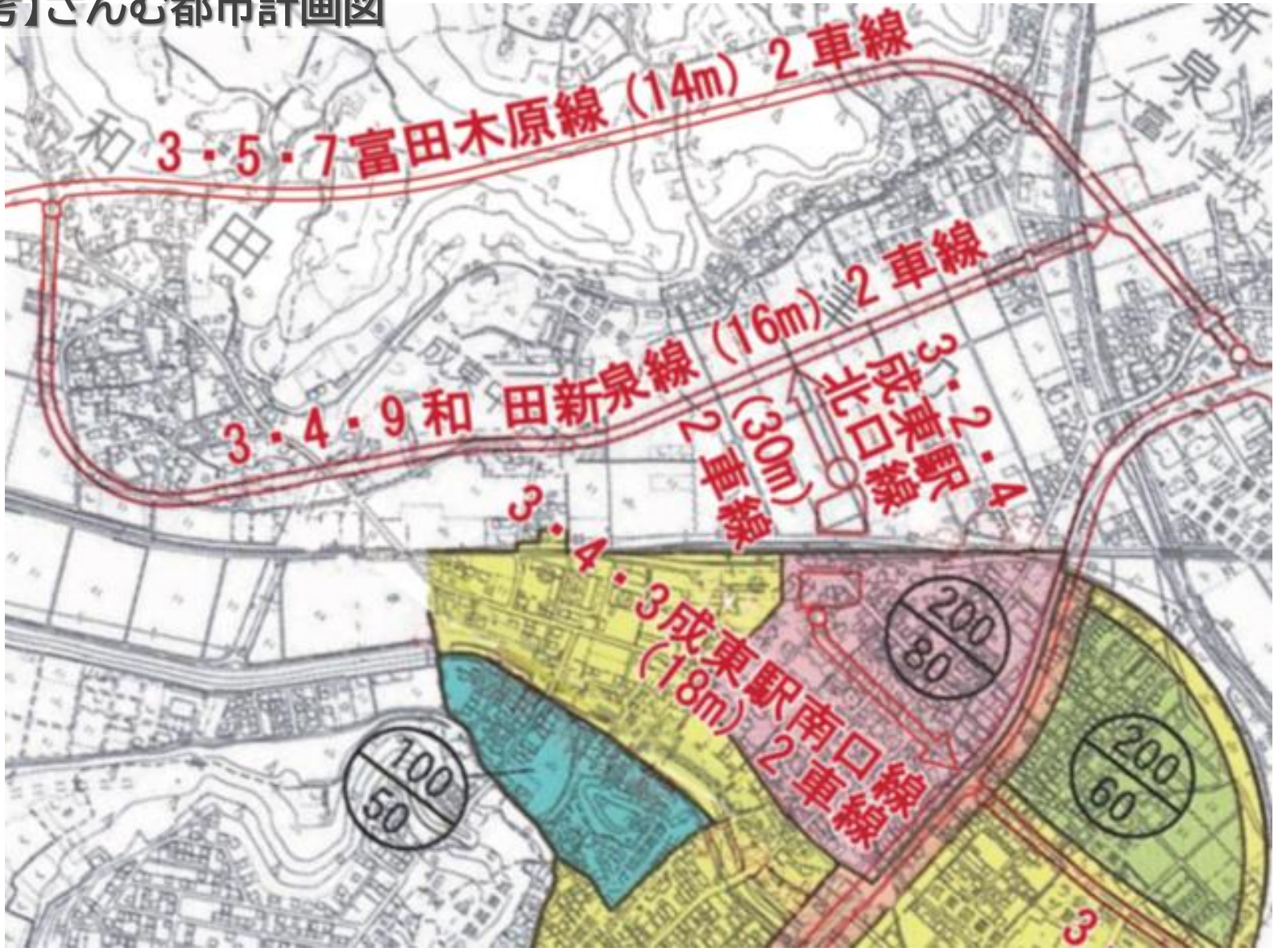




# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-4. 成東駅北側の土地利用の状況

【参考】さんむ都市計画図





# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-5. 成東駅北側の基本方針①(山武市都市計画マスタープラン:令和3年6月)

### 【土地利用に関する基本方針】

#### (1) 自然との調和を基本とした土地利用の促進

##### ○土地利用検討地（抜粋）

J R 成東駅北側については、地域交流拠点の整備方針や地域別構想に即しつつ、地域住民の意向や土地利用のニーズ・実現可能性を踏まえ、土地利用の促進と適正な規制・誘導等の方策を検討します。

また、J R 成東駅北側は、地区の利便性や防災、交通安全の確保に資する道路の整備を合わせて検討します。

#### (2) 都市計画制度を活用した適正な土地利用の規制・誘導（抜粋）

用途地域外においては、自然との調和を基本とした土地利用を促進するため、「農業振興地域整備計画」と連携して、無秩序な市街化を抑制するとともに、道路等都市施設の整備状況や地域の実情を踏まえ、必要に応じて用途地域等の新たな指定を行い、無秩序な開発の防止と適正な土地利用の規制・誘導を図ります。

また、将来的には、より実効性のある土地利用規制手法の導入を検討し、拠点となる地区への住宅や利便施設等の集積を図ります。

# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-5. 成東駅北側の基本方針②(山武市都市計画マスタープラン:令和3年6月)

### 【市街地整備に係る基本方針】

#### (2) 地域交流拠点の整備方針

##### 2) 成東地域交流拠点の整備方針 (抜粋)

JR成東駅周辺について、地区の実情を踏まえ、地区関係者との協働により、整備のあり方、計画及び手法等を検討するとともに、総合的かつ継続的な実施に向けた取組を推進します。

また、その取組にあたっては、ハード・ソフト両面の事業展開を推進、または支援することにより南側と北側の一体的な土地利用が図られるよう配慮します。

JR成東駅北側については、歩いて暮らせるまちの形成の一環として、土地利用のニーズや実現可能性等を踏まえ、農地との調和に配慮しながら、住宅のほか、都市の魅力や日常生活の利便性を高める土地利用を検討します。  
併せて、開発の需要や用途及び熟度に応じて、都市計画道路や駅前広場等の基盤整備について検討します。

# 1. 成東駅北側の位置付け等

## 1-5. 成東駅北側の基本方針③(山武市都市計画マスタープラン:令和3年6月)

### 【道路・交通体系に関する基本方針】

#### (3) 観光振興等の地域活性化に資する交通基盤等の整備促進 (抜粋)

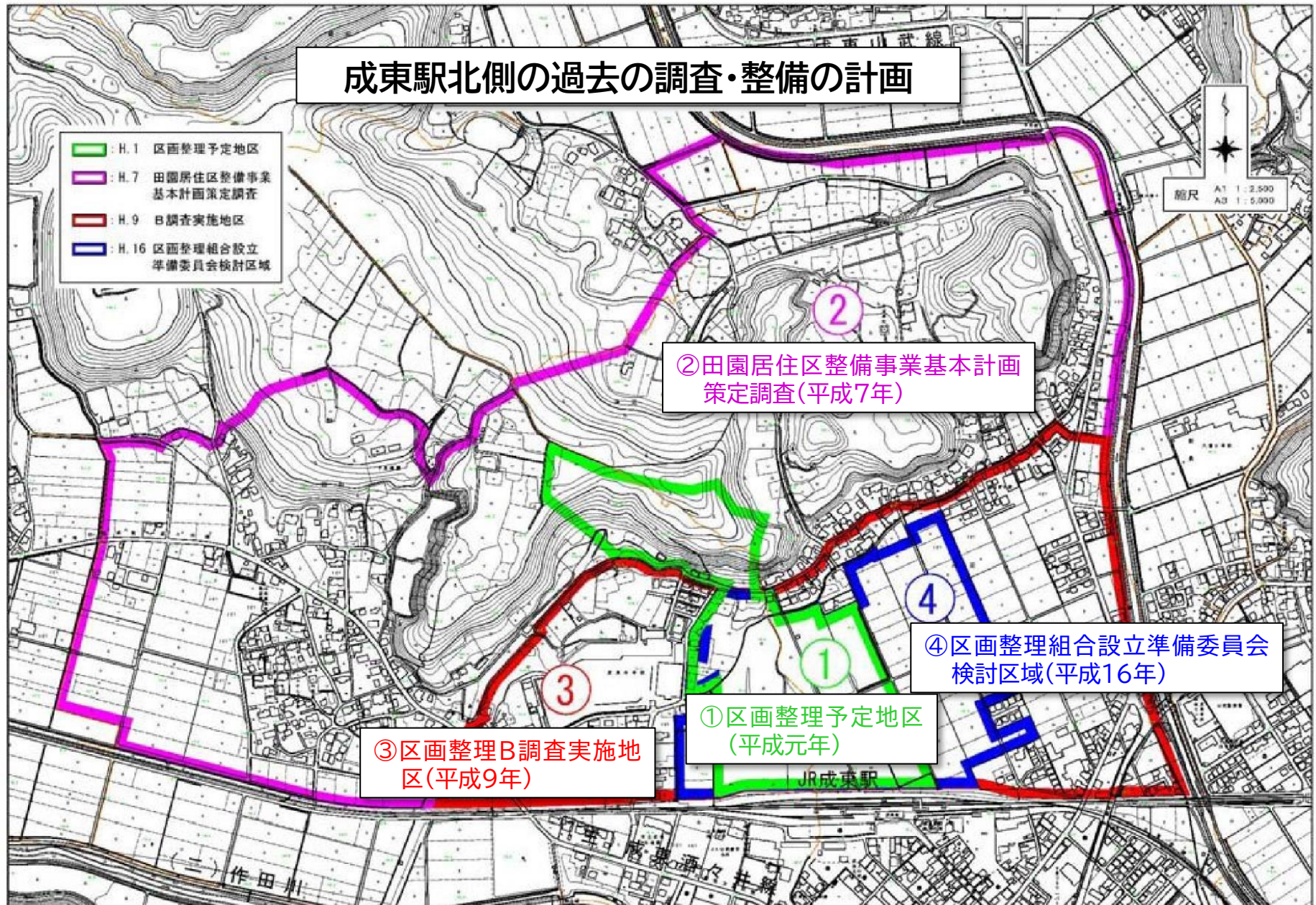
圏央道等の広域幹線道路とネットワークを形成する(都)富田木原線、(都)和田新泉線について、圏央道の全線開通や東京湾アクアラインの波及効果を受け止めるため、整備を促進します。

なお、(都)和田新泉線については、必要に応じて都市計画道路の見直しを行い、山武成東インターチェンジからJR成東駅北側を經由し、国道126号に至る広域幹線道路の早期実現に向けて、関係機関との連携のもと検討します。



## 2. 成東駅北側における過去の開発検討の経緯等

### 2-1. 過去の調査・整備の計画

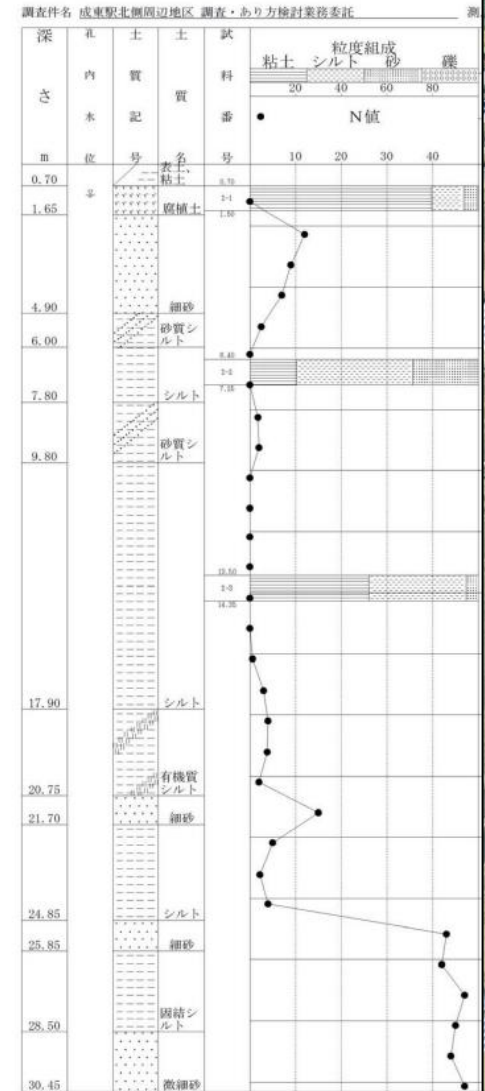




## 2. 成東駅北側における過去の開発検討の経緯等

### 2-2. 開発が進まない理由①(軟弱地盤の存在)

#### ボーリング結果図



### 開発が進まない主な理由①

#### < 軟弱地盤の存在 >

- 軟弱地盤の存在による事業費(地盤改良費用)の増大
- 事業費増大に伴う高減歩率により、土地区画整理事業の成立が困難



## 2. 成東駅北側における過去の開発検討の経緯等

### 2-2. 開発が進まない理由②(排水先の確保)

地区内水路



排水(不)整備

#### 開発が進まない主な理由②

##### <排水先の確保>

- 成東駅北側には十分な排水能力を有する水路がない
- 地域全体がほぼ平坦(南西方向に緩やかに傾斜)であり、排水先の確保が課題

作田川

境川



## 2. 成東駅北側における過去の開発検討の経緯等

### 2-3. 成東駅北側周辺地区整備に向けた検討

#### 【成東駅北側周辺地区整備に向けた取り組み】

##### <平成30年度>

- ・ 第1回説明会（平成30年12月）
- ・ アンケートの実施
- ・ 第2回説明会（平成31年 3月）
- ・ 水路・地盤高測量、地質調査の実施

##### <令和元年度>

- ・ 第3回説明会（令和元年10月）
- ・ アンケートの実施
- ・ 第4回説明会（令和 2年 2月）
- ・ 「市の整備方針」の提示

##### <令和2年度>

- ・ 成東駅北側周辺地区の現状、課題の整理
- ・ 既決定の都市計画道路の取扱いの整理
- ・ 関係機関協議開始

##### <令和3年度>

- ・ 市都市計画マスタープランへの位置付け（令和3年6月）  
※和田新泉線の見直しの位置付け
- ・ JR成東駅及び周辺施設の現況測量の実施

##### <令和4年度>

- ・ 都市計画決定変更図書作成業務委託の執行

#### <市の整備方針（令和2年2月説明会）>

##### 4. 市の整備方針

- ① 整備については、既存道路の拡幅とし、関係機関と調整のうえ、地元住民・地権者の皆様と今後も地元説明会などを通じて、意見交換をして進めるものとします。
- ② 開発・組合区画整理については、民間主導とし、道路整備後に、地元住民・地権者の皆様の意向を確認のうえ、進めるものとします。
- ③ 施策案などは、気運が高まった時点において、段階的に検討していくものとします。
- ④ 農振区域の除外等については、除外する計画が現段階においてございませんので、除外はいたしません。



### 3. 成東駅北側の現状

#### 3-1. 土地利用の状況(農業振興地域、低未利用地)





# 3. 成東駅北側の現状

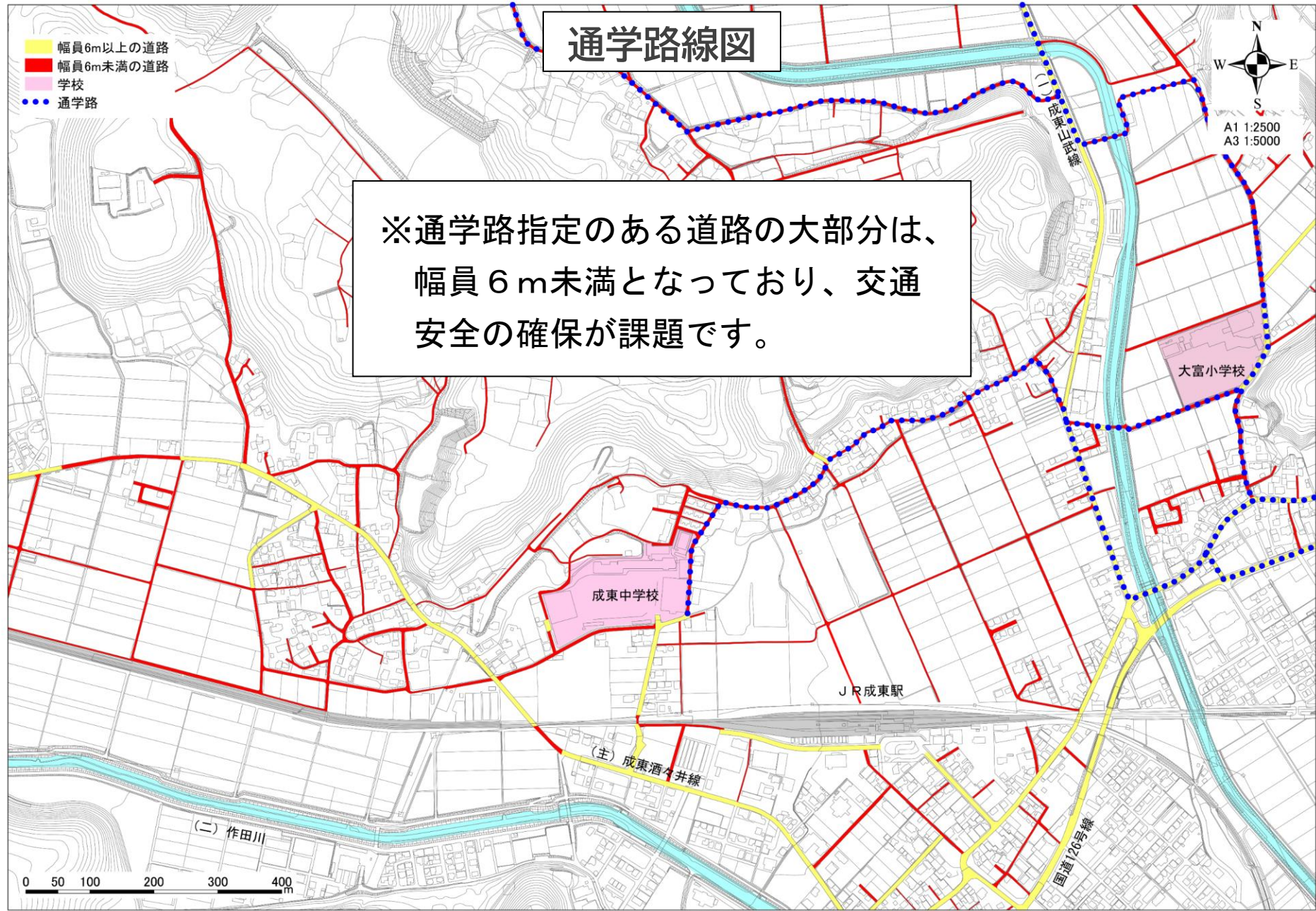
## 3-2. 幅員別道路現況①





# 3. 成東駅北側の現状

## 3-2. 幅員別道路現況②(通学路の指定状況)





### 3. 成東駅北側の現状

#### 3-3. 消防活動困難区域

##### 消防活動困難区域のイメージ

消防活動可能区域

(幅員6m以上の道路から140m以内)

消火栓

消火栓から  
半径120mの範囲

※幅員6m以上の道路から両側140mの範囲を超えるこの範囲が消防活動困難区域となることが想定されます。

縮尺 A1 1:2,000  
A2 1:5,000

大宮小学校

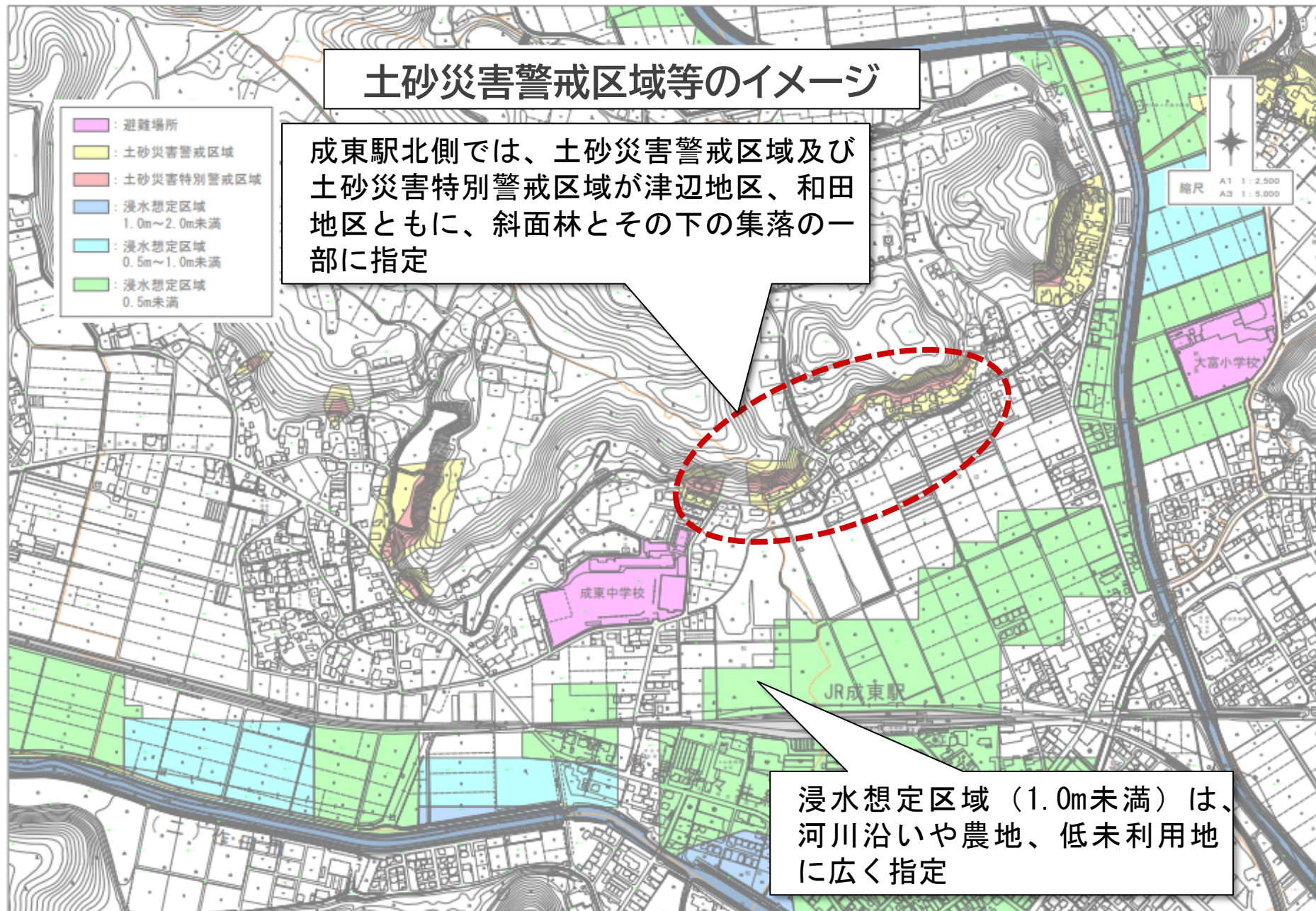
成東中学校

成東駅



### 3. 成東駅北側の現状

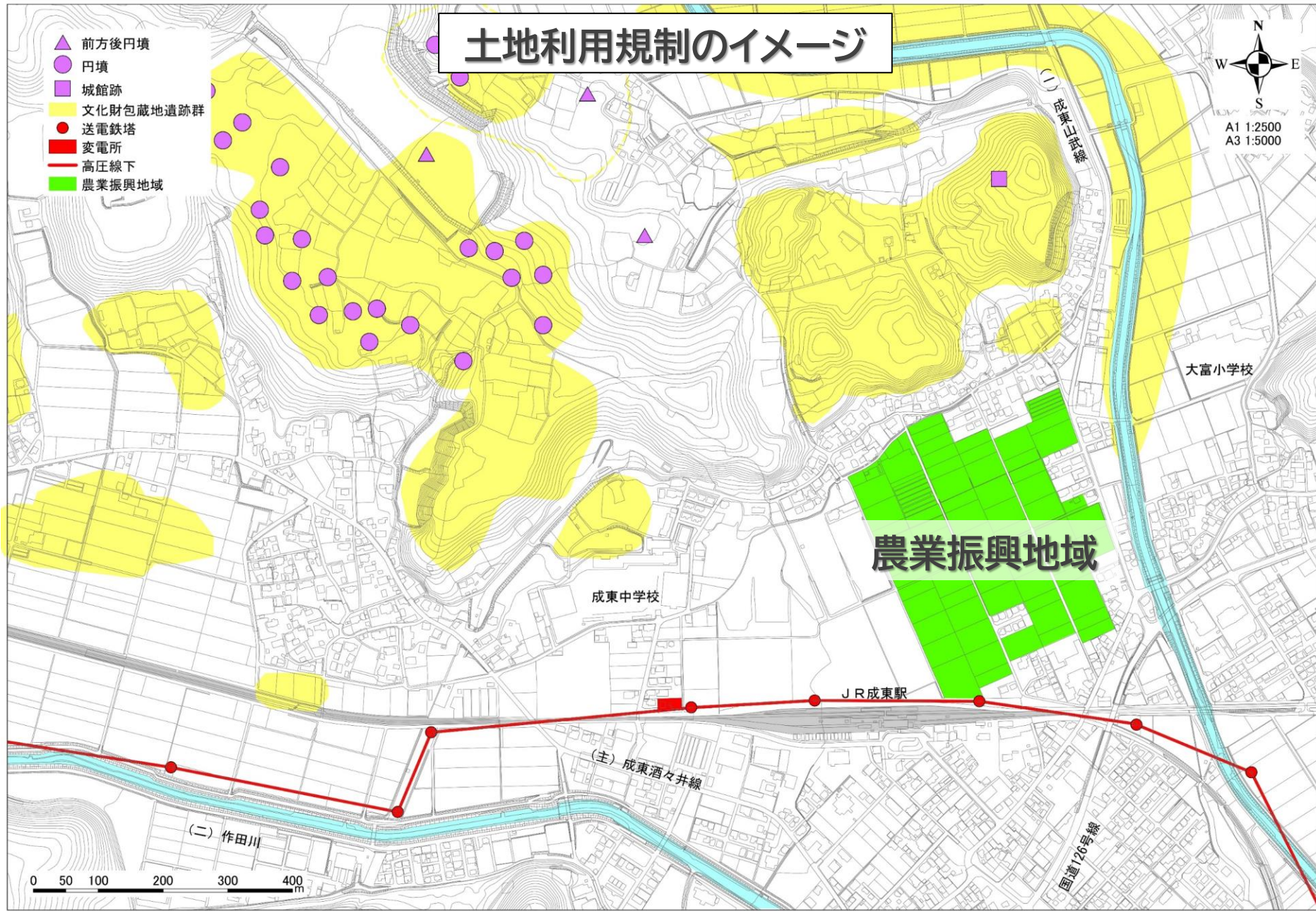
#### 3-4. ハザードの状況(土砂災害(特別)警戒区域、浸水想定区域)





# 3. 成東駅北側の現状

## 3-5. 土地利用規制の状況(農業振興地域、文化財包蔵地遺跡群)





### 4-1. 現状を踏まえた整理

#### 【成東駅北側の現状を踏まえて、3つの視点で整理】

- 1) 喫緊の課題
  - 通学路の交通安全の確保
  - 火災への安全性の確保
  - 移動環境の向上
  - 低未利用地の適正利用
  
- 2) 中長期的な課題
  - 適切な開発・土地利用の誘導
  - 移動環境の更なる向上
  
- 3) 喫緊の課題への当面の対応
  - 都市計画道路の見直し
  - 和田新泉線の一部区間の先行整備



# 4. 成東駅北側の課題

## 4-2. 喫緊の課題①

**喫緊の課題①**  
 <通学路の安全性確保>

通学路



**喫緊の課題②**  
 <火災への安全性確保>

消防活動困難区域



**喫緊の課題④**  
 <低未利用地の適正利用>

低未利用地



**喫緊の課題③**  
 <移動環境の向上>

成東駅





# 4. 成東駅北側の課題

## 4-2. 喫緊の課題②



### 喫緊の課題①

#### <通学路の安全性確保>

- ・北側の丘陵地沿いの道路が通学路に指定
- ・通学路は幅員6m未満と狭く、交通事故発生リスクあり
- ・丘陵地に土砂災害(特別)警戒区域が指定されており、雨天時に土砂災害発生リスクあり

⇒通学路を始め、安全に通行できる生活道路の確保が不可欠

### 喫緊の課題②

#### <火災への安全性確保>

- ・丘陵地周辺に立地する既存集落の一部は消防活動困難区域となっており、火災時の消火活動が困難
- ・さらに既存集落周辺の道路は幅員6m未満と狭く、消防車や救急車等の緊急自動車が進入できないリスクあり

⇒消火活動や救助活動などを妨げない都市基盤整備が不可欠

### 喫緊の課題③

#### <移動環境の向上>

- ・成東駅は北口が設置されており、駅利用にあたっては南口にアプローチする必要あり
- ・都市計画道路が未整備で幹線道路ネットワークが脆弱であることや、生活道路の幅員が狭いことから、移動利便性が低い

⇒自動車や歩行者など、地区内外の移動環境の向上が不可欠

### 喫緊の課題④

#### <低未利用地の適正利用>

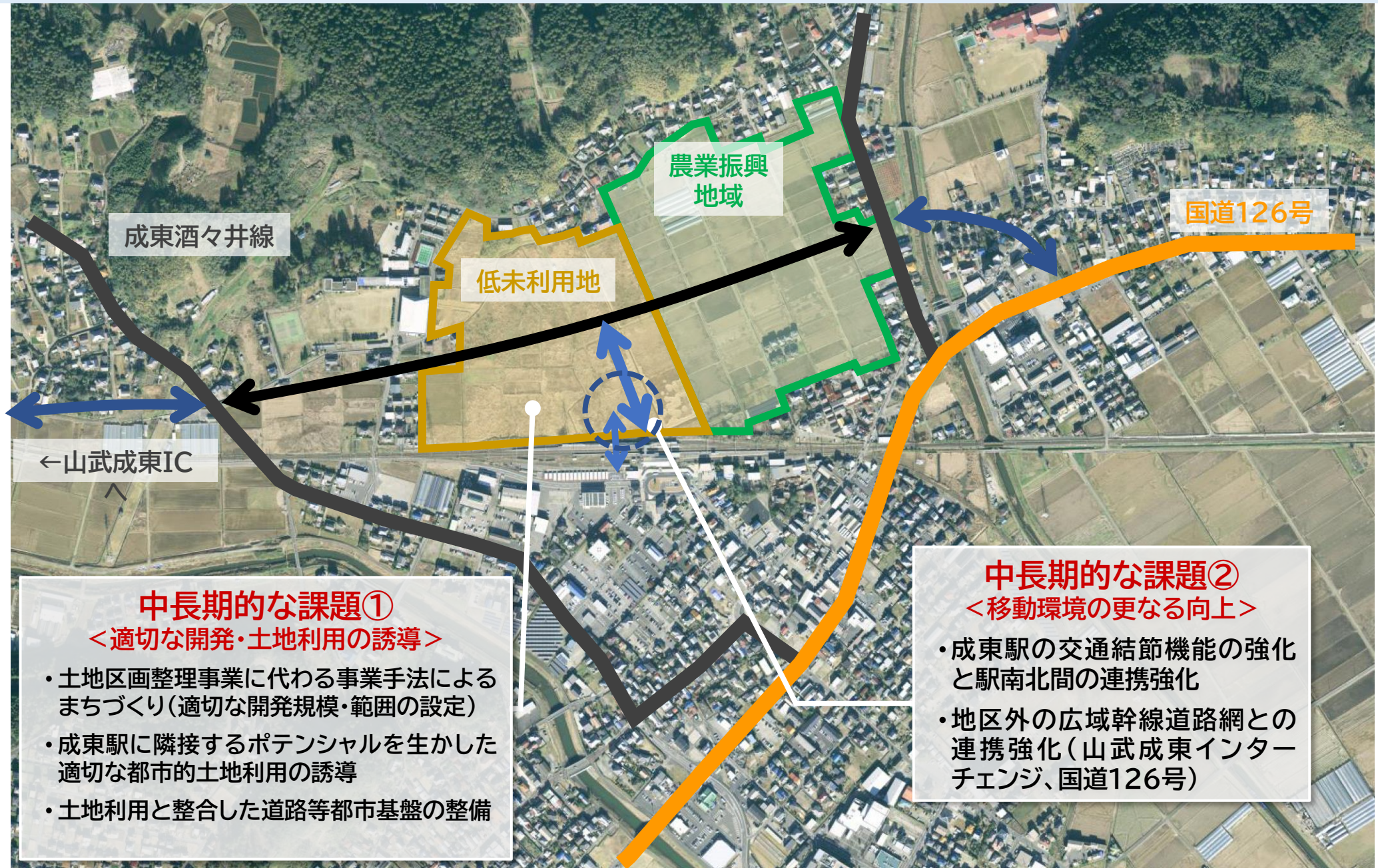
- ・道路等都市基盤が脆弱である等の理由から、これまで都市的土地利用は図られていない
- ・成東駅に隣接し低未利用地も存在するが、都市基盤が脆弱なままでは、計画的な土地利用を図ることは困難

⇒成東駅に隣接するポテンシャルを生かした低未利用地の適正利用が不可欠



# 4. 成東駅北側の課題

## 4-3. 中長期的な課題



成東酒々井線

農業振興地域

国道126号

低未利用地

←山武成東IC

**中長期的な課題①**  
**<適切な開発・土地利用の誘導>**

- 土地区画整理事業に代わる事業手法によるまちづくり(適切な開発規模・範囲の設定)
- 成東駅に隣接するポテンシャルを生かした適切な都市的土地利用の誘導
- 土地利用と整合した道路等都市基盤の整備

**中長期的な課題②**  
**<移動環境の更なる向上>**

- 成東駅の交通結節機能の強化と駅南北間の連携強化
- 地区外の広域幹線道路網との連携強化(山武成東インターチェンジ、国道126号)



## 4. 成東駅北側の課題

### 4-4. 喫緊の課題への当面の対応



### 喫緊の課題解決に向けた対応

成東駅北側の都市基盤の強化を図り、安全・安心な移動環境を確保しつつ、将来の土地利用誘導にもつなげていく。

→「都市計画道路の見直し」と「和田新泉線の一部区間の先行整備による安全・安心な移動環境の確保」



### 5-1. 都市計画道路の見直しの必要性

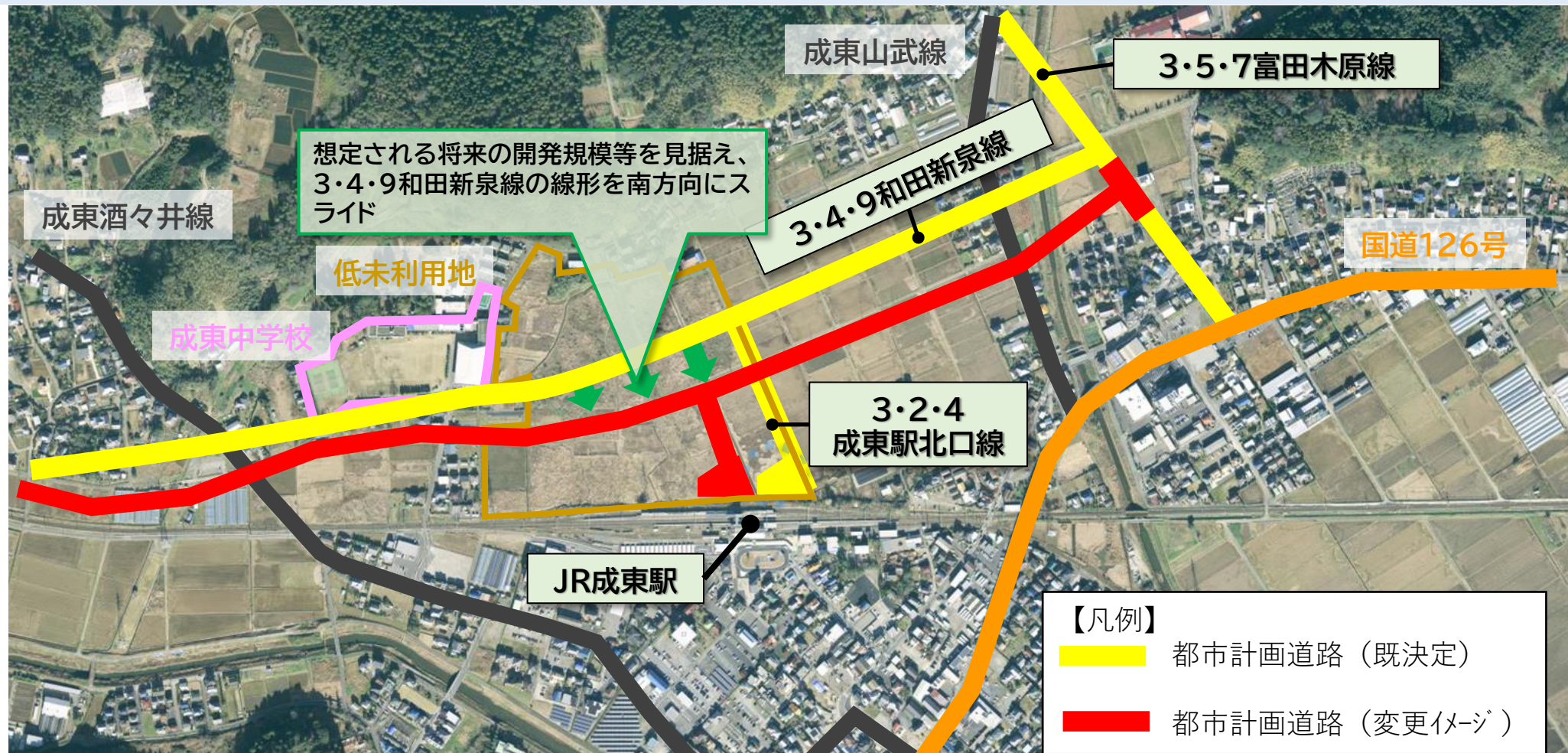
# 3・4・9和田新泉線をはじめとする 成東駅北側の都市計画道路見直しの必要性

- 3・4・9和田新泉線等は、土地区画整理事業など比較的大規模な面的開発を前提として計画された路線
- 少子高齢化や人口減少など**社会情勢が変化**する中、今後は**開発需要に応じた適切な開発手法の選択**が必要
- その一方、成東駅北側では、通学路の安全性確保や移動環境の向上など、**喫緊に解決すべき日常的な課題が存在**

将来を見据えつつ、喫緊の課題にスピード感を持って対応するため、  
都市計画道路を適切かつ早期に見直すことが必要

# 5. 都市計画道路の見直しと課題への対応

## 5-2. 都市計画道路の見直し内容

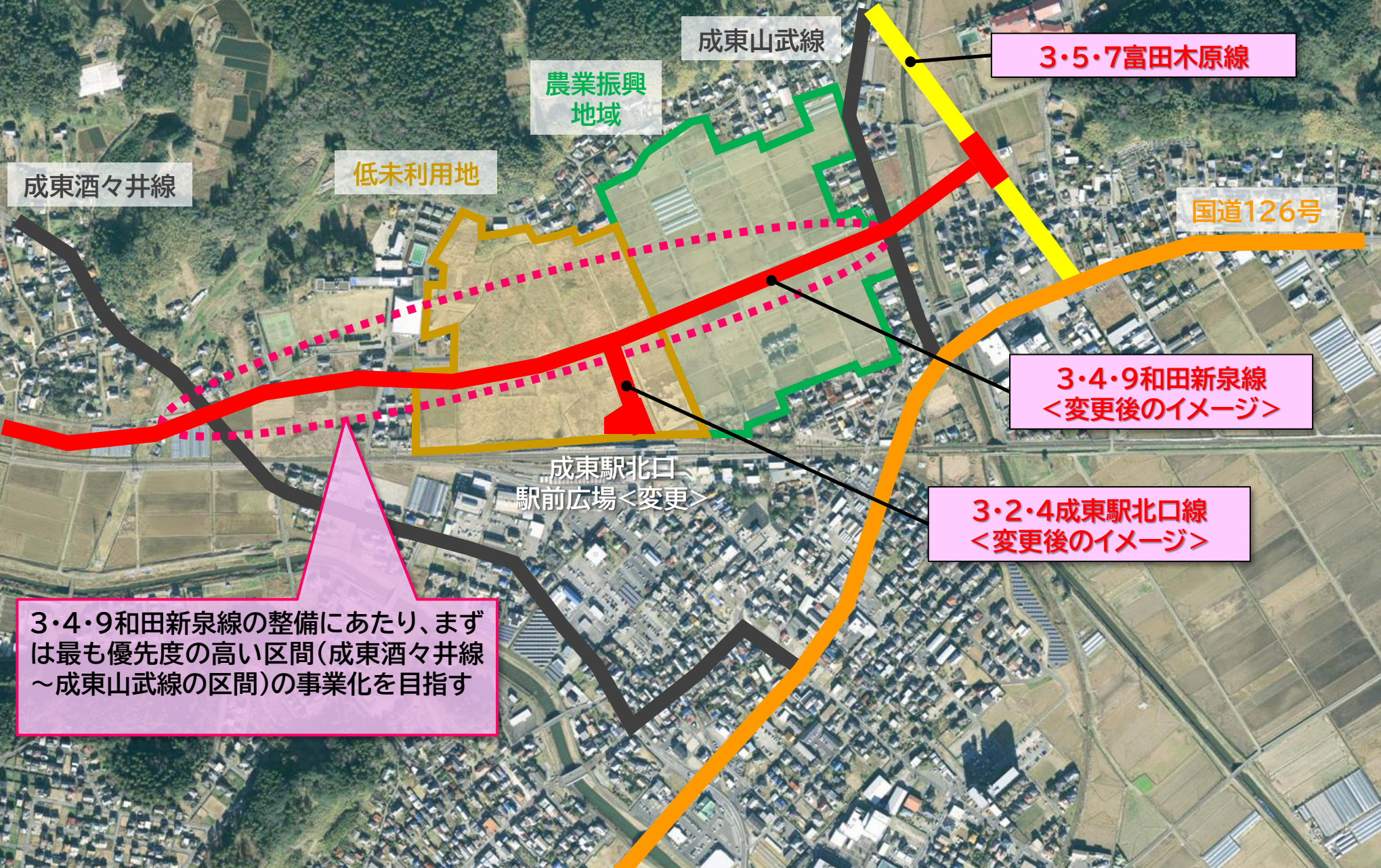


道路名称	変更概要	決定主体
3・4・9和田新泉線	幅員と線形の見直し	市決定
3・2・4成東駅北口線	幅員と線形の見直し(駅前広場含む)	市決定
3・5・7富田木原線	3・4・9和田新泉線の変更に伴う交差点部分の変更	県決定



# 5. 都市計画道路の見直し内容と課題への対応

## 5-3. 喫緊の課題への対応(和田新泉線の一部区間の先行整備)



成東酒々井線

低未利用地

農業振興地域

成東山武線

3・5・7富田木原線

国道126号

3・4・9和田新泉線  
<変更後のイメージ>

3・2・4成東駅北口線  
<変更後のイメージ>

成東駅北口  
駅前広場<変更>

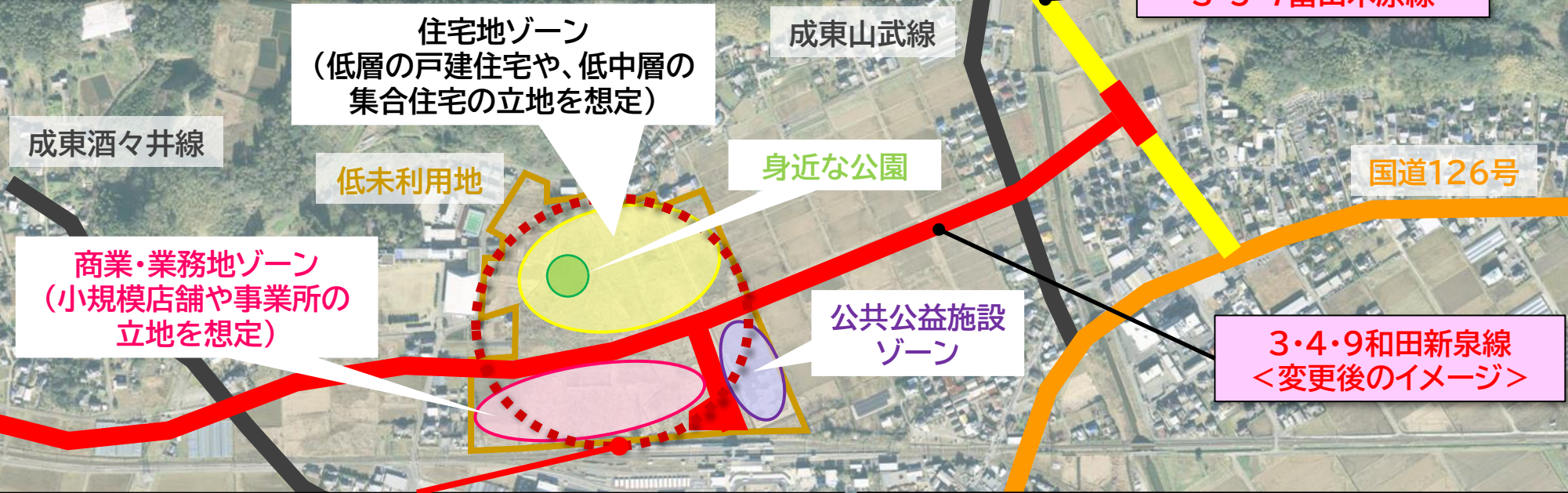
3・4・9和田新泉線の整備にあたり、まずは最も優先度の高い区間(成東酒々井線～成東山武線の区間)の事業化を目指す



## 5. 都市計画道路の見直し内容と課題への対応

### 5-4. 中長期的な課題への対応(適切な開発の誘導について)

※本図に記載の開発等の内容は現時点で事業化が決まったものではありません。今後、和田新泉線の整備に伴い土地利用を検討するための叩き台(イメージ)です。



#### 将来の開発範囲の想定

以下の観点から主に低未利用地となっている約10haの範囲を現時点での想定とする。

- 大規模開発計画がない中、適切な開発規模を想定する。
- 耕作されている農業振興地域の土地利用を尊重する。
- 低未利用地の存在が課題であり、その解消が必要である。
- 駅前のまちづくりの観点から成東駅との位置関係に留意する。

#### 土地利用を適切に誘導するための開発手法と内容の想定(現時点)

- 土地区画整理事業に代わる事業手法による新たなまちづくりの検討(基幹的な道路・公園等を市が整備する時期を明確にしながら、適切な土地利用規制のもと民間による宅地開発を誘導する。)
- 現時点での開発区域内のゾーニングイメージ
  - ・住宅地ゾーン(身近な公園を含む)
  - ・商業・業務地ゾーン
  - ・公共公益施設ゾーン(P&R駐車場、駐輪場等)



6-1. 主な取り組みの流れ

喫緊の課題  
への対応

①都市計画道路の  
変更手続き

- 令和5年度から開始し、約1年間を見込んでいます。

②地区内道路の  
事業化

- 都市計画手続き完了後、測量・実施設計・国庫補助事業関連手続きで約2年間を見込んでいます。

③低未利用地の  
土地利用規制

- 都市計画手続き完了後に開発需要を見ながら土地利用規制手法を検討します。

中長期的な  
課題への対応

④適切な開発の  
誘導

- 地区内道路整備の進捗状況や開発需要に応じて適切な開発の誘導を検討します。