

< 目 次 >

事業計画 .....	1
1. 事業の目的・概要等 .....	1
2. 建築計画 .....	3
3. 上水供給施設計画 .....	4
4. 排水処理計画 .....	4
5. 植栽計画 .....	4
6. 工事計画 .....	8

景観等影響評価 .....	9
1. 活動要素及び環境要素の設定 .....	9
2. 景 観 .....	10

事業計画

1. 事業の目的・概要等

事業の目的

本事業は、質の高いリゾートライフ空間の提供及び地域の活性化に資する公園事業(宿泊事業)を実施し、「自然公園法」に示す「優れた自然の風景地を保護するとともに、保護されてこそ生まれる自然の魅力と共存し地域と共栄する」ことを目的とする。

行川アイランド跡地に、宿舎、休憩所、案内所、メンテナンス施設等を設置する計画であり、宿泊室数は228室、定員は664人を予定している。

ユーザー層は、ファミリーユースを想定しており、宿舎(1)ルシアンはペットを過ごす時をテーマにしたホテル、宿舎(2)ラピスタは眺望を楽しめる、くつろぎを提供するホテルである。

事業者の名称及び所在地

名称：株式会社共立メンテナンス  
 代表者：代表取締役社長 上田 卓味  
 所在地：東京都千代田区外神田二丁目18番8号

対象事業の名称

(仮称)勝浦シーサイドパークリゾート

対象事業の所在地

千葉県勝浦市浜行川606番ほか  
 (南房総国立公園 第1種特別地域及び第2種特別地域)

対象事業の面積

敷地面積：287,752.64m<sup>2</sup>  
 建築面積：4,379.07m<sup>2</sup>

計画地位置図



施設配置計画の概要

区分	面積	割合
計画建物	4,379.07m <sup>2</sup>	1.52%
駐車場	6,677.68m <sup>2</sup>	2.32%
植栽地 <sup>注1)</sup>	30,830.71m <sup>2</sup>	10.72%
残存緑地 <sup>注2)</sup>	209,068.96m <sup>2</sup>	72.66%
その他	36,796.22m <sup>2</sup>	12.78%
計	287,752.64m <sup>2</sup>	100.00%

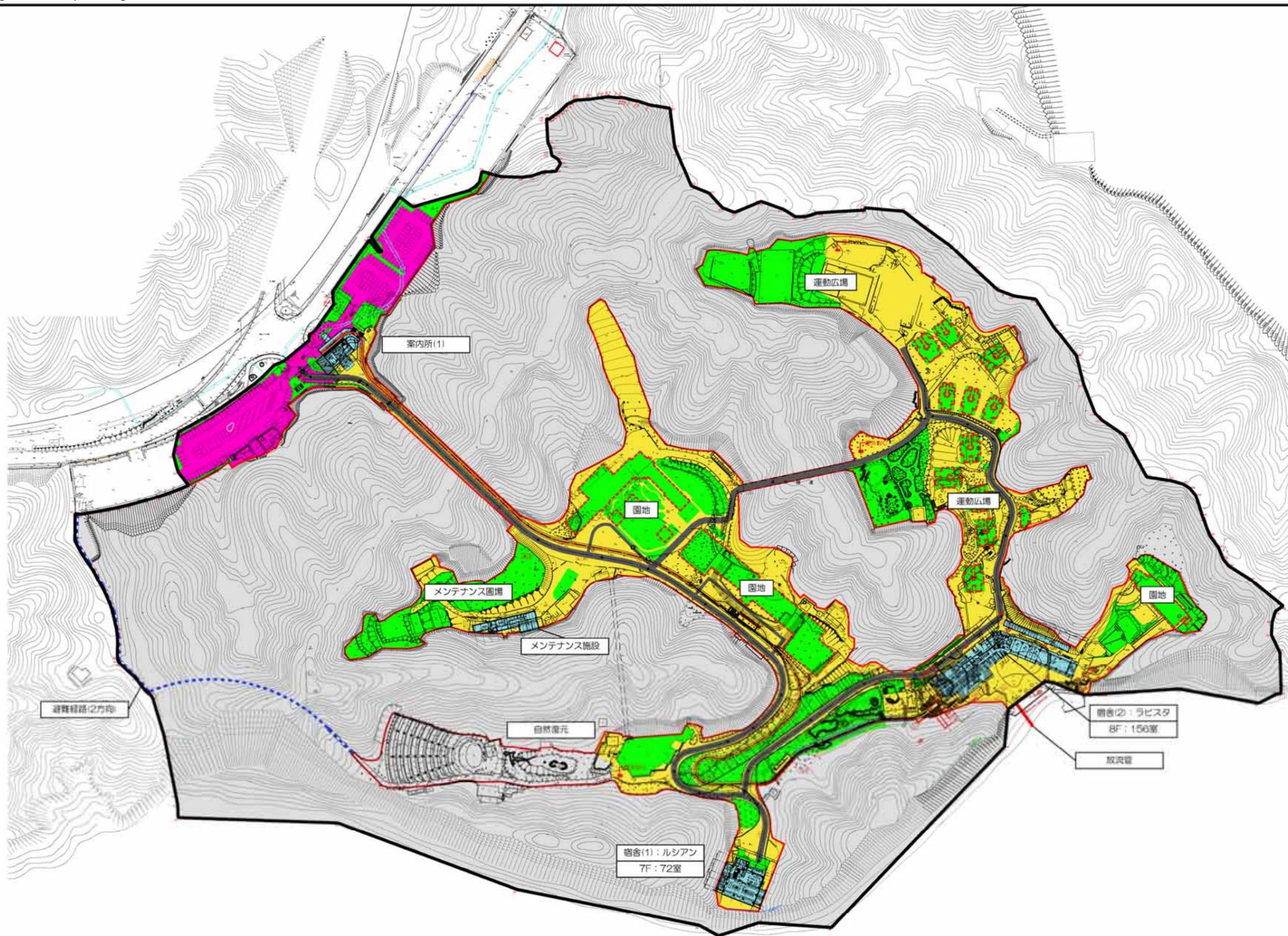
注1)「植栽地」とは、新たに造られた緑地のことをいう。  
 注2)「残存緑地」とは、造成・整地工事を行わずに、現況のまま残される緑地のことをいう。

人口計画

区分	最大	平均	備考	
人口	利用客	710人/日	525人/日	最大利用客数：8月 平均客室使用率：75%
	従業員	210人/日	160人/日	
車両	利用客	170台/日	130台/日	<駐車台数> 乗用車：183台 マイクロバス：5台 大型バス：5台
	従業員	45台/日	26台/日	

注)日帰り利用を含む値である。

施設配置計画図 (S=1/3,000)



凡例

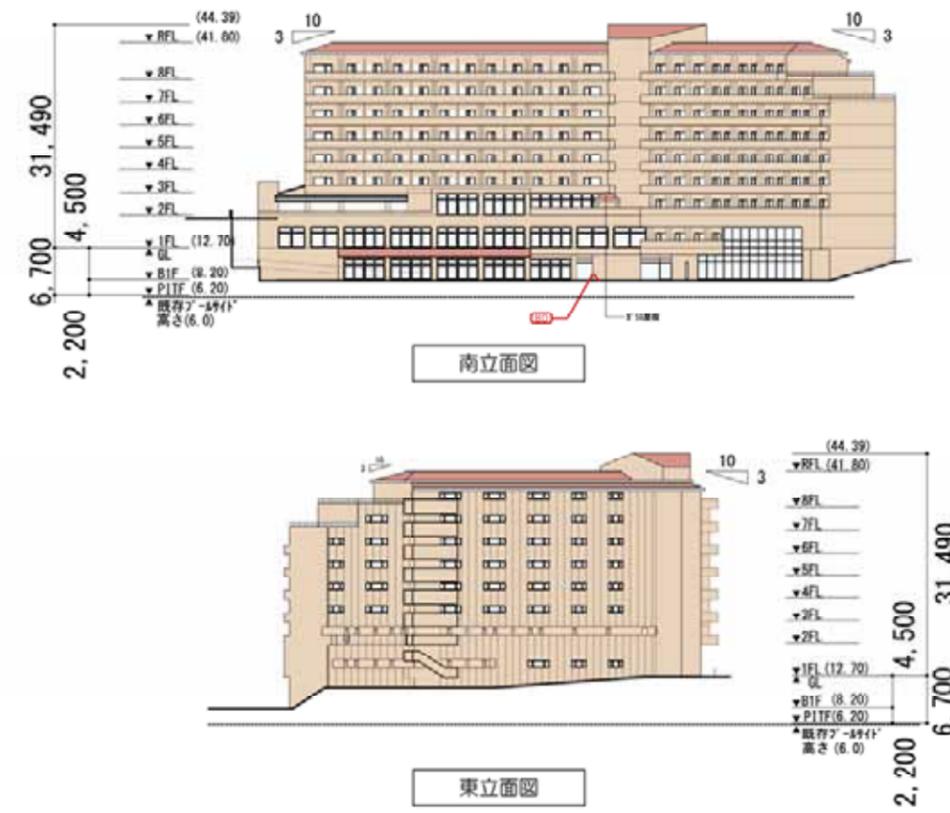
- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  計画地  |  計画建物 |  植栽地  |  その他 |
|  変更区域 |  駐車場  |  残存緑地 |   |

2. 建築計画

建築計画の概要

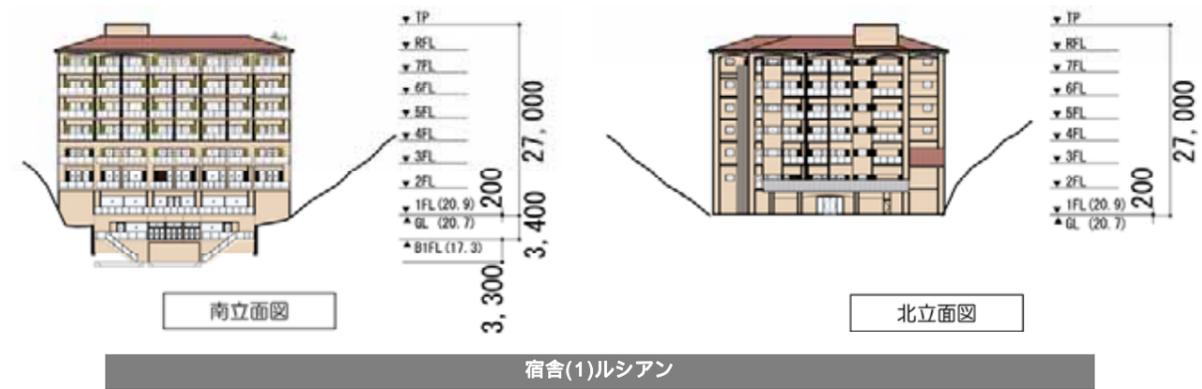
名称	宿舎(1)	宿舎(2)	案内所(1)
	ルシアン	ラピスタ	ゲートハウス
建築面積	836.37m <sup>2</sup>	2,123.72m <sup>2</sup>	657.61m <sup>2</sup>
延床面積	4,407.14m <sup>2</sup>	10,637.27m <sup>2</sup>	607.00m <sup>2</sup>
建物高さ	軒高	地上 23.40m	地上 22.40m
	最高部	地上 27.00m	地上 31.49m
階数	地下1階、地上7階	地下1階、地上8階	地上2階
構造	R C造	R C造	R C造
敷地に接する道路の幅員	6.0m	6.0m	7.0~10.0m
宿泊室数	72室	156室	-
定員	216人	448人	-

名称	メンテナンス施設	園地駐車場	ルシアン駐車場
建築面積	357.72m <sup>2</sup>	105.75m <sup>2</sup>	86.10m <sup>2</sup>
延床面積	355.84m <sup>2</sup>	67.50m <sup>2</sup>	61.60m <sup>2</sup>
建物高さ	軒高	地上 3.70m	地上 2.80m
	最高部	地上 5.10m	地上 3.60m
階数	地上1階	地上1階	地上1階
構造	R C造	S造	S造
敷地に接する道路の幅員	6.0m	4.0m	4.0m



宿舎(2)ラピスタ

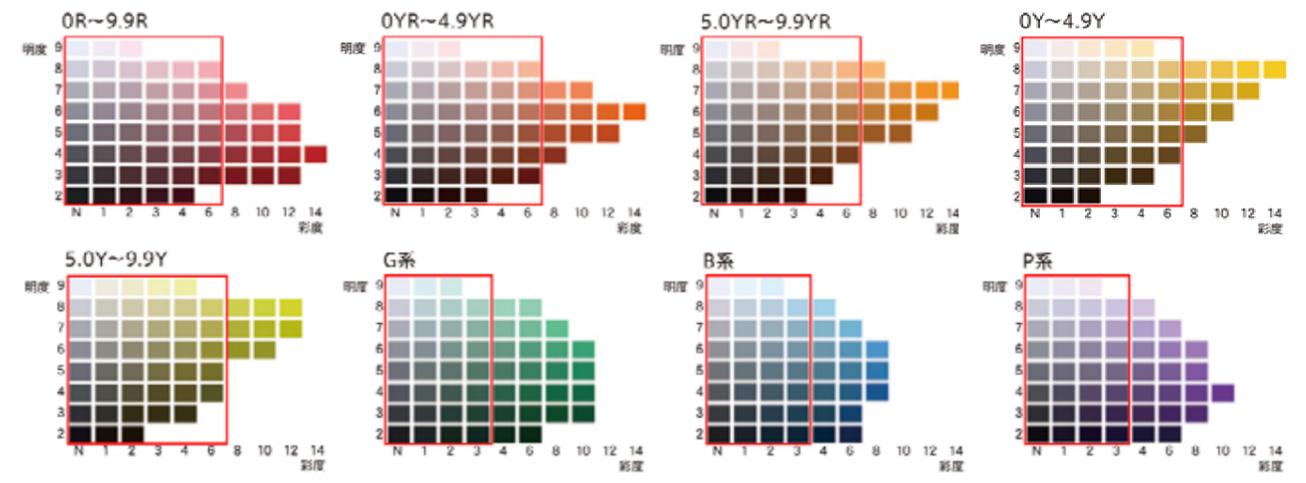
主要立面図 (S=1/1,000)



宿舎(1)ルシアン

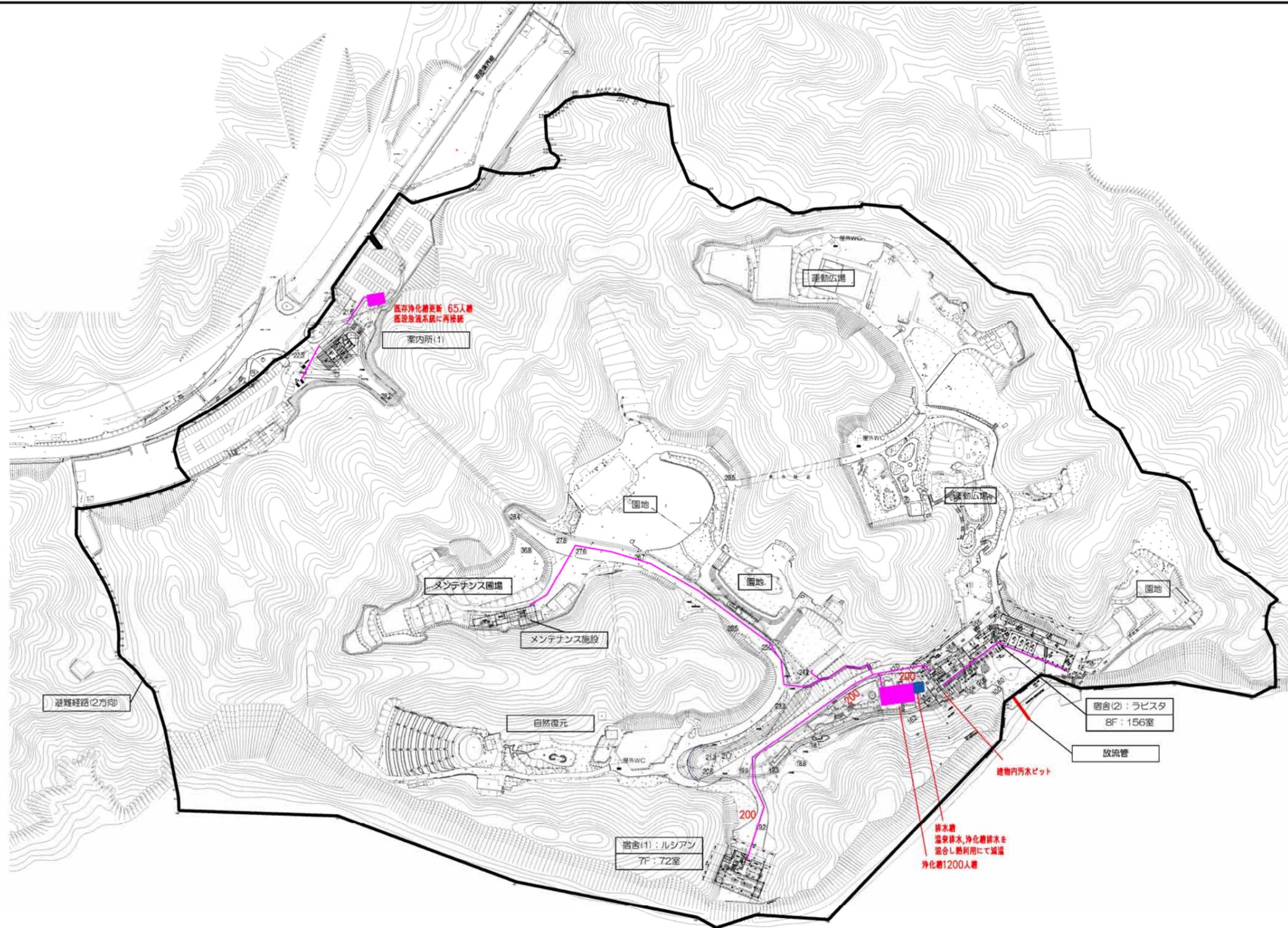
建物色彩

建物の色彩は、「自然景観地における色彩基準に関する研究報告書」を参考に以下に示す範囲を基本とし、指定範囲以外の色彩を建物のアクセントとして使用する場合には建物の各面の面積に対し「1/10」を上限として配色する。





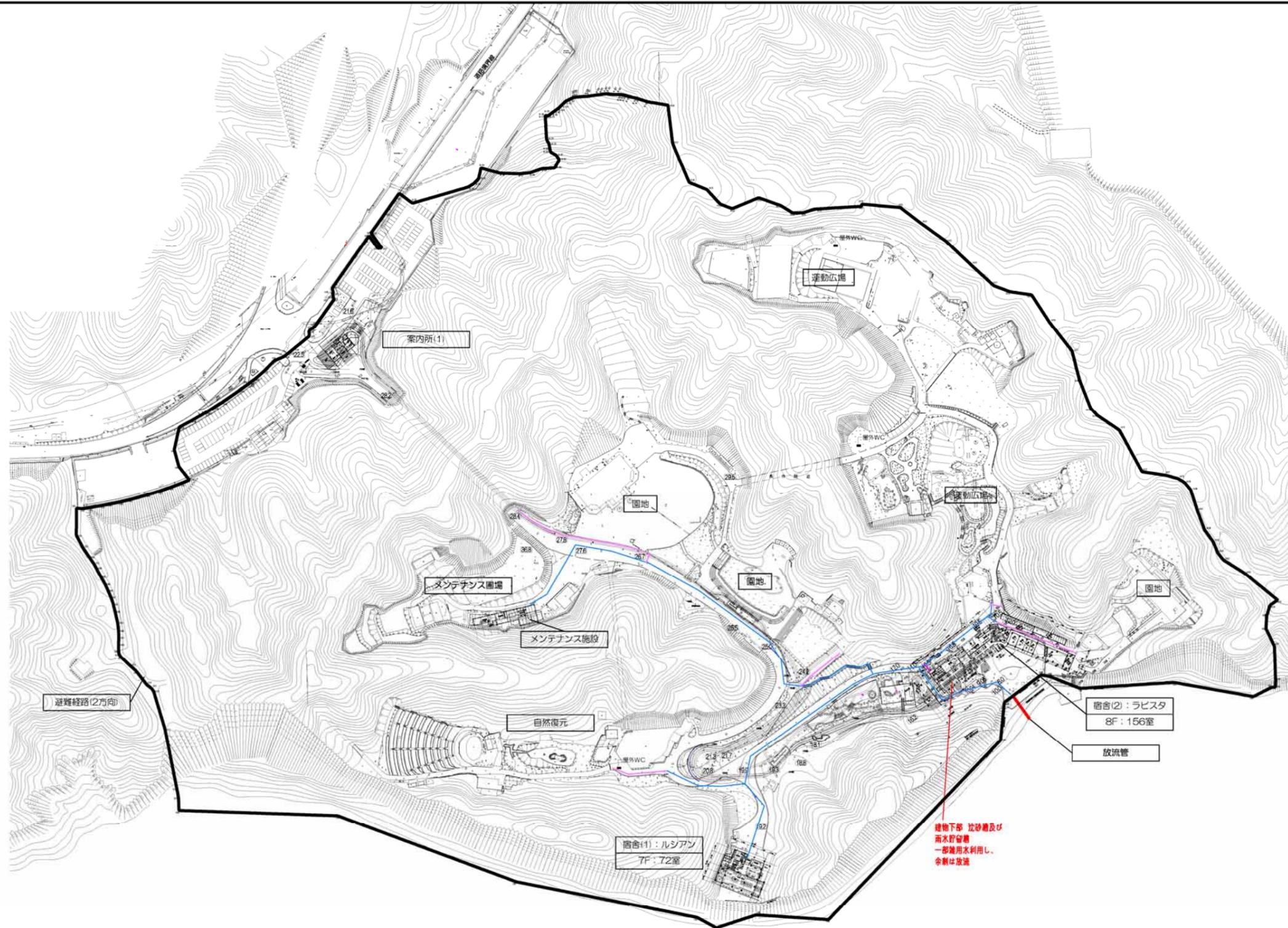
排水計画図 (S=1/3,000)



凡例

- 計画地
- 排水管
- 浄化槽
- 沈砂槽

雨水排水計画図 (S=1/3,000)



凡例



計画地

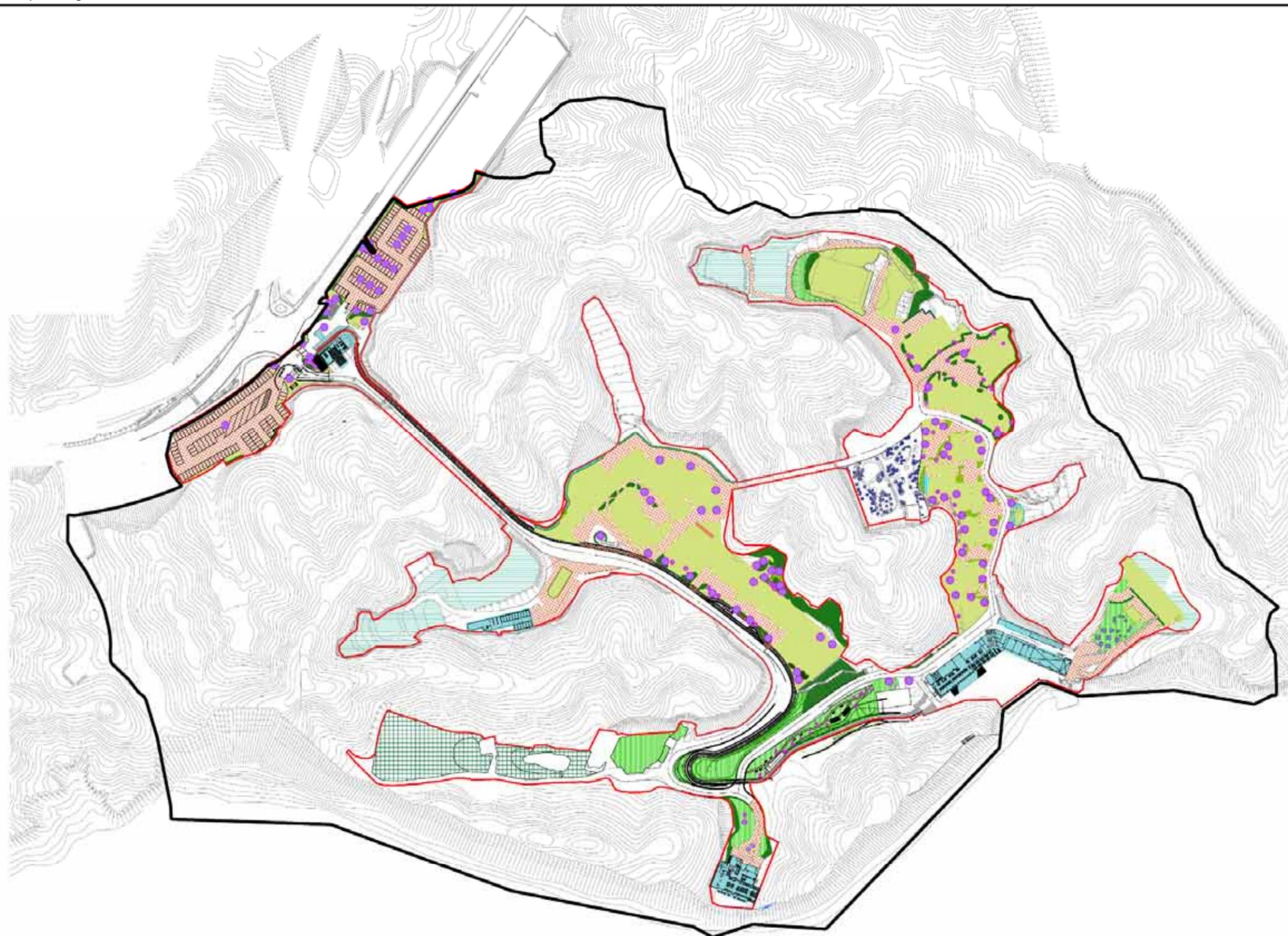


排水管



側溝

植栽計画図 (S=1/3,000)



凡例

- |     |       |    |      |    |
|-----|-------|----|------|----|
| 計画地 | 高木・中木 | 生垣 | 芝    | 草刈 |
| 低木  | 地被    | 舗装 | 自然復元 |    |

## 6. 工事計画

工事期間は、約 48 ヶ月を想定している。工事は、準備・仮設工事、防災工事、造成工事、建築工事、外構工事の順に実施する計画である。

造成にあたっては、切土量、盛土量のバランスをとり、可能な限り残土を発生させない計画としている。

### 工事工程

延月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
準備・仮設工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
防災工事			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
造成工事			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
建築工事														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
外構工事																								

延月	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
準備・仮設工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
防災工事																								
造成工事																								
建築工事																								
外構工事																								

### 造成計画（土量集計表）

切土量	盛土量
23,966.3m <sup>3</sup>	23,786.1m <sup>3</sup>

### 工事中の配慮

#### 安全対策

- ・ 工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに対して適切かつ迅速に対応する。
- ・ 作業員に対して新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、労働災害防止に努める。
- ・ 工事用車両の運転者に対して随時安全教育を実施し、交通法規を遵守させるとともに、安全運転を徹底させる。
- ・ 車両出入口に誘導員を配置し、交通渋滞等の発生防止に努める。

### 環境保全対策

#### 【建設機械に係る対策】

- ・ 建設機械は、排出ガス対策型建設機械及び低騒音型建設機械の使用に努める。
- ・ 低騒音工法及び低振動工法の選択、建設機械の配置への配慮等の適切な工事方法を検討する。
- ・ 建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率的な稼働に努める。
- ・ 建設機械のアイドリングストップを励行し、周知・徹底する。
- ・ 建設機械を使用する前に整備・点検を行い、良好な状態で使用する。
- ・ 周辺で希少猛禽類が営巣する可能性があるため、工事期間が繁殖初期にあたる場合は、当年の繁殖活動の有無を確認する調査を実施するとともに、繁殖が確認された場合には、工事期間中、発破工や地盤掘削工など、突発音や振動を発生させる工種はできるだけ行わないこととする。また、工事による影響が生じていないか監視調査を行う。
- ・ 計画地周辺は自然公園の第1種特別地域及び第2種特別地域に指定されており、動物の重要な生息地となっていることを踏まえ、作業中、鉄板を落とす等の突発音を発生しない様に作業員に周知徹底する。

#### 【工事用車両に係る対策】

- ・ 工事用車両は、低公害・低燃費車の使用に努める。
- ・ 工事用車両の運転者に対して、エコドライブを実施するよう周知・徹底する。
- ・ 工事用車両の運行が一時的に集中しないよう、工事工程の平準化に努める。
- ・ アイドリングストップを周知・徹底するため、工事区域内に看板等を設置し、運転者への注意喚起を行う。
- ・ 工事用車両を使用する前に整備・点検を行い、良好な状態で使用する。
- ・ 計画地周辺は自然公園の第1種特別地域及び第2種特別地域に指定されており、動物の重要な生息地となっていることを踏まえ、工事車両の運転者には、動物との衝突事故を極力起こさないよう注意喚起する。

#### 【その他の対策】

- ・ 粉じんの発生が想定される場合には、散水の実施、粉じん飛散防止シートの設置等、粉じんの飛散防止対策を講じる。
- ・ シートカバーを使用し、出入口でタイヤに付着した泥土の洗浄を行うなど、工事用車両による粉じん飛散を防止する。
- ・ 工事中の排水は、計画地内に設置する沈砂槽等の処理施設で「水質汚濁防止法」等の関係法令に基づく排水基準値以下に処理し、公共用水域（海域）に放流する。
- ・ 自然公園内での工事であることを踏まえ、夜間工事は極力行わないこととする。どうしても必要な場合は、光源の限定照射、虫等が集まりにくい照明の使用など十分な配慮を行う。
- ・ 動物種の重要な生息環境となっている既存の池に、工事で発生した濁水、泥等が流れ込まないように沈砂槽の位置等を検討するほか、工事中に定期的に監視調査を行い、影響が生じていないことを確認する。
- ・ 工事期間中、猛禽類の営巣等が確認された場合、作業員による営巣地方向への注視等を行わないよう注意喚起する。また、作業員による重要種等に関する情報や相談等の連絡体制、窓口の明確にし、問題発生時に迅速に対応できる体制をつくる。
- ・ 住民等からの問い合わせに対して、相談受付の窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行う。

景観等影響評価

1. 活動要素及び環境要素の設定

環境要素の設定

活動要素	自然環境の改変				建設工事					施設の供用					
	樹木の伐採	地形の改変	水文環境の改変	海岸の改変	建設機械・資材の運搬	基礎工事・掘削	杭打ち	コンクリート工事	舗装	建設廃材・廃土の発生	施設からの排水	施設利用車両の走行	地下水の採取	一般廃棄物の発生	施設の存在
環境要素															
景観															
植物															
動物															
日照															
電波															
地下水															
周辺交通															
上水供給計画															
防災計画															
風害															
騒音															
排水															
ごみ															

- : 環境要素として設定する。現況調査、予測、評価を行う。
- : 環境要素として設定するが、その影響は軽微であるため、現況調査は既存資料調査のみ行う。その結果をもとに予測、評価を行う。

環境要素の設定理由

環境要素	判定	設定理由
景観		新たな施設の存在により、景観に変化が生じると考えられることから環境要素として設定する。
植物		本事業の実施により、植物の生育環境への影響が考えられることから環境要素として設定する。
動物		本事業の実施により、動物の生息環境への影響が考えられることから環境要素として設定する。
日照	×	新たな施設の存在により日影が生じるが、計画地周辺に影響を受ける住宅等は存在しないことから環境要素として設定しない。
電波	×	新たな施設の存在によりテレビ電波障害が生じるが、計画地周辺に影響を受ける住宅等は存在しないことから環境要素として設定しない。
地下水		工事中は、基礎工事・掘削、杭打ちによる地下水への影響が考えられることから環境要素として設定する。なお、工事の実施にあたっては、対策等を適切に実施する計画であり、地下水への影響は軽微であると考えられる。 供用後は、計画地内の温泉井戸（1ヶ所）から地下水を採取することから環境要素として設定する。なお、温泉井戸以外からの地下水の採取はなく、計画地周辺に飲料用として利用している井戸は存在しないことから影響は軽微であると考えられる。
周辺交通		工事用車両及び施設利用車両の走行により、周辺交通への影響が考えられることから環境要素として設定する。なお、計画地は国道128号に接道しており、影響は軽微であると考えられる。
上水供給計画		本事業の上水供給計画により、上水供給事業者の上水供給に変化が生じると考えられることから環境要素として設定する。なお、上水供給計画は、上水供給事業者等と協議を行い策定することから影響は軽微であると考えられる。
防災計画		本事業の防災計画により、計画地周辺の地域防災計画に影響を及ぼす可能性があることから環境要素として設定する。なお、防災計画は、担当行政等と協議を行い策定することから影響は軽微であると考えられる。
風害		新たな施設の存在により風環境に変化が生じると考えられることから環境要素として設定する。なお、計画地周辺に影響を受ける住宅等は存在しないことから影響は軽微であると考えられる。
騒音		建設工事及び施設の供用により、騒音の影響が考えられることから環境要素として設定する。なお、計画地周辺に影響を受ける住宅等は存在しないことから影響は軽微であると考えられる。
排水		工事中は、基礎工事・掘削、コンクリート工事による排水を公共用水域（海域）に放流することから環境要素として設定する。なお、排水は関係法令等で定める排水基準値以下に処理した後に放流することから影響は軽微であると考えられる。 供用後は、施設からの排水を公共用水域（海域）に放流することから環境要素として設定する。なお、排水は関係法令等で定める排水基準値以下に処理し、放流先の海水温まで温度を調整した後に放流することから影響は軽微であると考えられる。
ごみ		工事中は、建設廃材・廃土が発生することから環境要素として設定する。なお、建設廃材・廃土は関係法令等に基づき発生抑制に努めるとともに、分別を徹底し、可能な限り再資源化を図る。また、産業廃棄物の許可を受けた業者等に委託し、適正に処理することから影響は軽微であると考えられる。

- : 環境要素として設定する。現況調査、予測、評価を行う。
- : 環境要素として設定するが、その影響は軽微であるため、現況調査は既存資料調査のみ行う。その結果をもとに、予測、評価を行う。
- ×: 環境要素として設定しない。現況調査、予測、評価のいずれも行わない。

## 2. 景 観

### 現況調査の概要

計画地を中心とする中距離景内（半径3km）における計画地の可視領域図を作成し、計画地を視認できる視点場を確認するとともに、現地踏査を行った。また、中距離景外に位置するかつら海中公園海中展望塔は地域の観光名所であるため、あわせて現地踏査を行った。

計画地を視認できる視点場から代表視点として6地点を選定し、景観写真を撮影した。

代表視点		方向	距離 <sup>注)</sup>		調査日
1	計画地海岸側	南東	中距離景内	直近	夏季：平成28年8月31日（水） 秋季：平成28年10月31日（月） 冬季：平成29年1月16日（月） 春季：平成29年3月22日（水）
2	元行川小学校	北	中距離景内	約160m	
3	国道128号上	北	中距離景内	約480m	
4	生活道路上	西	中距離景内	約1,300m	
5	興津港防波堤	北東	中距離景内	約1,800m	
6	かつら海中公園海中展望塔	北東	中距離景外	約4,600m	

注) 計画地敷地境界からの距離とした。

### 予測・評価結果

代表視点からの景観の変化をみると、計画地直近の地点1（計画地海岸側）を除き、計画建物は眺望できず、景観の変化は生じない。本事業の計画建物は行川アイランド時代に整備された平地に配置すること、計画建物は現況の尾根を超えない高さとするところから、計画地周辺地域からの景観の変化の軽減に大きな効果があると考えられる。

計画地直近の地点（1：計画地海岸側）からの景観については、計画建物のうち、南東側に配置する宿舎(2)（ラビスタ）が眺望でき、スカイラインが変化するため景観の構図に変化が生じるが、外壁の色彩は茶系を基本とすることから、周辺景観との調和を著しく乱すものではないと考える。

したがって、代表視点からの景観形成について、十分な配慮がなされていると評価する。

### 保全措置

#### 【計画建物の位置・形状等に関する措置】

- ・ 計画建物は行川アイランド時代に整備された平地に配置する。
- ・ 計画建物は現況の尾根を超えない高さとする。
- ・ 計画建物の外壁等の色彩は周辺景観と調和に配慮し、茶系を基本とする。

#### 【緑化に関する措置】

- ・ 計画地内の約80%を緑地として確保する。
- ・ 耐潮性及び耐風性のある地域在来種を中心に樹種選定を行う。
- ・ 毎年適切な時期に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、草刈・除草、灌水等を実施することにより、樹木等の健全な育成を図る。なお、生物の多様性の保全の観点から、植栽等の管理計画をすると同時に、減農薬、減化学肥料、減化学殺虫剤等による管理を行う。

### < 1 計画地海岸側からの景観の変化 >

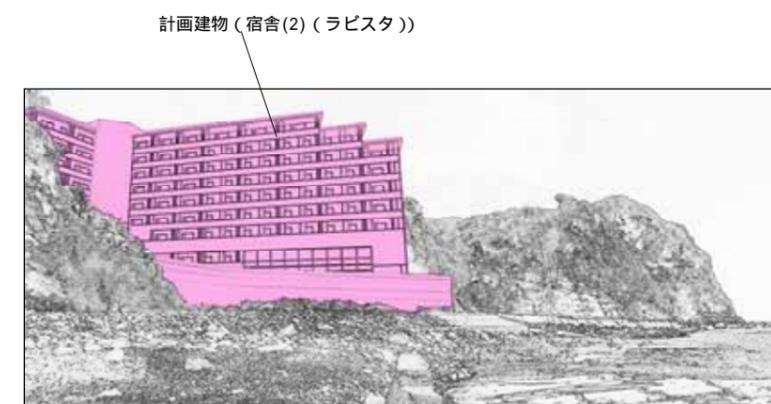
#### 現況写真



#### 供用後



#### 供用後の模式図



可視領域図及び代表視点 (S=1/25,000)

