

― 千葉県夷隅地区開発事業 ―

千葉県企業庁内陸事業部 鈴木 啓 三
○西武不動産(株)計画1部 砂 川 英 昭
西武不動産(株)計画1部 (正)堺 省 吾

1. 千葉県夷隅開発事業について

1-1 千葉県5ヶ年計画における位置づけ

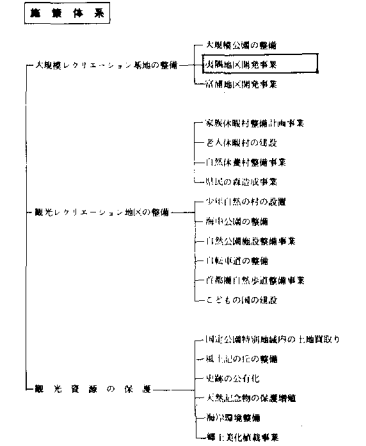
本計画は、県政が意図する「明るく豊かな県民生活」の実現のため、「千葉県第4次総合5ヶ年計画」(昭和48年～52年)を策定し施行に移している。この第4次総合5ヶ年計画では、「環境の保全と暮らしの向上」をスローガンに次の5本の柱をもって施策を展開し、「住みよい」、「暮しよい」千葉県の建設に努めるものである。

- | | |
|------------|---------------------|
| ① 環境の保全と整備 | ― 恵まれた環境を造るために ― |
| ② 県民生活の充実 | ― 明るい暮らしを守るために ― |
| ③ 地域基盤の整備 | ― 充実した地域の基礎を築くために ― |
| ④ 産業の振興 | ― 豊かな暮らしの基礎を作るために ― |
| ⑤ 教育の拡充 | ― 健やかな次代を開くために ― |

〔観光レクリエーション地域の整備に関する現状と課題〕

千葉県は首都圏にあって、夏涼しく、冬暖かく、かつ変化に富む長大な海岸線や、緑豊かな丘陵などの広大で良好なレクリエーション空間を擁している。本県に対する観光レクリエーション需要をみると、昭和60年には、現在の4倍にも増加するものと予想されるなど、今後急増し、また質的にも、いわゆる「みる」レクリエーションから「する」レクリエーション中心へと変化し、かつ多様化するものと思われる。都市化の著しい進展をみている本県にあって、健康の増進をはじめ、人間性の回復や勤労意欲の向上のため、県民生活にとってレクリエーションは、不可欠となっており、県民の余暇対策のうえからも、良好なレクリエーションの場を提供するため、その施設の整備を急ぐ必要が生じてきている。そこでこれらの需要に応えるため、新たに大規模レクリエーション基地を計画的、総合的に開発、整備するとともに、運動型、自然接触型等の各種の選択性に富んだ施設を計画的に配置し、また地域の特色を十分生かした通年型、滞在観光地として整備し、さらにこれらの地域相互を交通ネットワークで結ぶことなどが必要になってきた。房総半島の外洋部に位置する夷隅地区は、第一次産業の比率が高く就業機会に恵まれず、また過疎化傾向をたどっており、県下でも比較的低開発の地域に属する。近年、交通体系の整備とあいまって首都圏のレクリエーション地帯として脚光を浴び土地需要を見越した小規模で無計画な開発が行なわれつつあり、自然破壊が目立ち始めていた。また生活環境についても、自然環境は恵まれているものの上水道は皆無に近く、今後観光レクリエーション地帯として開発する面からのみならず、民生安定等の見地からみても基盤的な上水道の整備は急務といえる。このような現状をふまえて本事業は、千葉県南総地域開発事業の一環として、大原町・御宿町を中心としたこの地域の伝統と特性を充分考慮し、計画性をもって自然環境の保全と培養を図りながら併せて農山漁村空間に対する国民のレクリエーション需要を充足し、人間情操の涵養を図るとともに、地域内産業発展の母胎機能をはたし、就業機会の拡大

千葉県第4次総合5ヶ年計画に於ける観光レクリエーション地域の整備に関する施策体系



と所得、生活環境の向上をはかること等を主要目的として策定された。

1-1 夷隅開発事業の目的

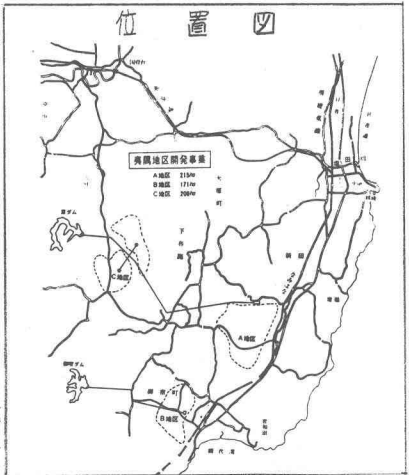
① 本地域の特性を生かした観光基盤の整備による定住人口の増加と、観光の通年性を持たせることにより地域経済の発展に寄与する。

② 水資源の乏しい当地域に、必要な上水を確保する事。

③ 近年、当地域に著しい乱開発を抑え、県の直接又は監督の下に計画的に開発を行なう。

1-3 夷隅開発事業計画

千葉県は、基盤整備施設の整備を行なう。即ち①東ダム、御宿ダム、浄水施設、送水管施設一式の整備による開発区域、及び既成市街地への上水確保。②污水处理場の設置による環境保全と整備。③基盤整備道路の設置による、周辺と開発区域の交通網整備。④防災ダムの築造による、周辺地区への防災対策と農業利水の供給等とする。一方西武不動産㈱は、環境と施設の整備された宿泊、休養施設の確保及び、通年性を持ったレクリエーション施設の設置、運営を行う。即ち①A地区は、動的レクリエーション施設を主体とした活動的な環境の創造を図ることとし、これらの各施設は18ホールのゴルフ場、テニスコート、バレーコート等運動施設、フラワーガーデン、公園施設、40室のホテル、ロッジ1棟、コテージ20戸、ガーデンハウス、休養住区900戸。②B地区は、保養を主眼とした地区とし、各施設はサービス施設、レクリエーション施設、休養住区等。③C地区は、農園、老人休養村、青少年レクリエーション村の3本柱による人間性回復地区とし、各施設は、圃場、貸農場、テニスコート、プレーフィールド等運動施設、セミナーハウス、キャンプ場、林間教室等の青少年レクリエーション村、老人の家、森の家等の老人休養村、サービス施設地区とゴルフ場及び500戸の休養住区等である。



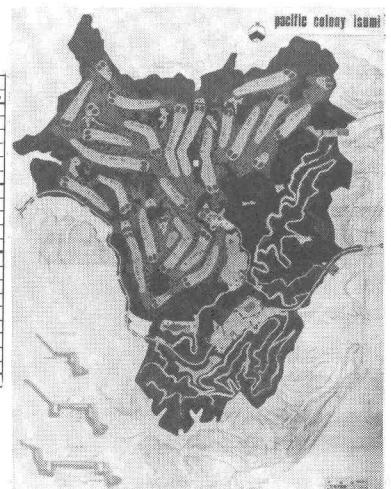
1-4 夷隅地区開発事業の方法

千葉県としては、本事業の決定に伴ない県内各局ならびに地元両町の関係機関を構成要員として、南総地域開発協議会を設置して、事業実施方法の策定を行った。その結果、民間企業の資金力・企画力・即応能力及び運営能力を導入することにより事業の円滑な推進を図る官民共同開発方

土地利用計画表

開発地区土地利用計画				施設利用人数の(推定計画)予測			
地区名	施設名	土地利用面積(㎡)	比率(%)	施設能力(人/日)	年間利用人数(人/年)	年間利用人数(人/年)	年間利用人数(人/年)
A地区	ゴルフ場地区	104.9	4.93	280	56,000		
	ホテル地区	0.4	0.04	105.8	10,610.0		
	リゾート施設地区	1.1	0.5	6.0	8,640.0		
	ゴルフ場地区	5.4	2.51	22.0			
	全計	212.8	100.0(%)	420.8(人/日)	75,250.0(人/年)		
B地区	ゴルフ場地区	6.9	4.1	12.5	12,500.0		
	リゾート施設地区	1.6	1.01	10.0	19,600.0		
	ゴルフ場地区	10.7	6.40	4.0			
	全計	14.7	100.0(%)	68.7(人/日)	57,460.0(人/年)		
C地区	農園地区	2.7	1.28	200	56,000		
	老人休養村地区	4.6	2.5	11.2	28,000		
	青少年レクリエーション村地区	5.6	2.8	27.5	10,610.0		
	全計	12.9	100.0(%)	387.7(人/日)	44,210.0(人/年)		
全計				887.7(人/日)	177,320.0(人/年)		

A地区計画平面図



式を採用することとした。参加企業の選定方法は、一定の資格要件を備えた希望企業による設計協議方式(コンペ方式)とすることとし、これらの希望企業に所定の設計要件を附与し、その結果提出されたプランを南総地域開発協議会において審査した結果、西武不動産㈱が最良のものを決定し、これを県議会に諮ったうえ、同社が共同開発に参加することとなった。事業の運行に当っては、千葉県の第4次総合5ヶ年計画と、開発地域である大原町及び御宿町の観光計画の一部として推進することにより、地元地域を一体とした環境づくりを目ざした。ここで各業務分担として、県において水資源の確保

についての施設・基盤道路・汚水処理施設等の基盤整備に関する事業を行ない、上水道施設の整備に関する事業は当該町があたる。その他上物施設及びこれに附帯する施設等の事業は県の監督の下に西武不動産㈱が行なう。これらの実施の具体的事項は県と西武不動産㈱との本協定の外、県・西武不動産㈱及び地元両町の四者協定をもって定めた。なお、細部に涉って地元住民等の意向を計画及び経営に反映させるため、地元両町と西武不動産㈱との間に連絡協議会を設置した。

2 官民共同開発方式について

2-1 既存の開発事業主体と官民共同開発方式

①国及びその出先機関，②政府関係機関（公社・公団等），③地方公共団体（都道府県・市町村），④地方公社・公営企業，⑤組合（土地区画整理組合・都市再開発組合等）等の事業主体は事業を進めていく上でややもすれば予算等に拘束され，事業が停滞し，或いは計画が画一的に流れ，独創性に欠け，えてして総花的に仕事をする傾向があり，民間に比して能率的でない等の短所があるといわれている。また⑥民間企業が事業主体の場合は資金の面で高い金利負担がかかり，開発コストが高くつく恐れがあり，金利負担等の事業経営に不利な点を軽減するために事業自体が荒くなりがちであり，計画自体と地元とのコンセンサスを得ることがおろそかになり，これらを承けた事業が官公営の長期且つ生産的展望に立ったものに比べ収益指導型のものに陥り易いという面を持っている。近年①～⑥までの事業主体の欠点を補正する方式として，官民で一つの事業主体を作り，事業を進めていく第3セクターといわれる方式が⑦番目の事業主体として現われてきた。しかし，この方式にも次の様な問題が出てきた。即ち第3セクターが行なう事業内容は非常に新しいものが多く，民間といえど全く未経験の分野を開拓しなければならない。今まで別個の事業主体であったものが共同で事業を行なうために意志の疎通，協調性が欠け，事業の円滑性に欠ける。第3セクターのほとんどが株式会社であるため，収益性を無視できず，又公共的立場から利益追求にも或る範囲の限界が考えられる。これらの諸点をどの様に調整するか等々が第3セクターの経営の新しい問題点であろう。

以上の問題をなるべく最小限に押える考え方として共同開発方式を考えてみた。

〔官民協調事業方式として次のパターンがある。〕

- ・事例1 共同施工方式（官民共同開発方式）……官民両者のコミュニティー施設を一体的に複合化し，それぞれの施設を区分所有する方式。夷隅開発事業はこの方式を取り，計画的に進められている。
- ・事例2 第3セクター方式……上述の通り。
- ・事例3 民間施工・一部譲渡方式……民間が建設し，一部を官側に譲渡又は貸与する方式
- ・事例4 民間施工・共同運営方式……官民で共同計画し，民間が施設を建設し，共同で運営する方式

2-2 今後の見通し

限られた資源である国土の有効利用を図るため，国土利用計画法が成立し，国土庁の設置に伴ない土地の適正利用が施行されようとしている現在，公共的立場に立つ官側と，これに協力する民間が一体となり，特に官民相互理解を深め，民間が積極的に公共に協力していくコンセンサスを企業内で得る事により両者の長所を十分生かしえるこの方式は今後注目されるのではなからうか。しかし，従来になかったこの事業形態にも多くの問題が生じることが予想され，設立の主旨を生かしながらその運用には特に留意すべきであろう。

＜執筆メンバー＞ 千葉県企業庁内産事業部 鈴木啓三，渡辺貞夫

西武不動産㈱計画1部計画3課 砂川英昭，蛭田孝行，江崎道彦，片桐幸三