

## 第4章

良好な住環境の

向上・継承のために

## 4.1 基本的な考え方

平成25年（2013年）7月に改訂した「浦安市都市計画マスタープラン」では、改訂当時第2期埋立地区において新規開発が進行しており、旧市街地と開発が終了している第1期埋立地区、開発が進行している第2期埋立地区の地域特性が明確であったため、住宅地をそれぞれ「元町地域」、「中町地域」、「新町地域」と呼称し、これに工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンを加え、5つの地域について地域まちづくり方針を策定しました。

しかしながら、第1期埋立地区では開発・分譲から約40年が経過する地区が出てきているとともに、第2期埋立地区での新規開発も概ね終盤に差し掛かるなど、まちがこれまでの「発展期」から「成熟期」へと移行していく局面を迎えており、今後20年で更に「人」と「まち」それぞれが成熟していくことが見込まれます。

首都圏近郊の住宅都市として発展してきた本市にとって、今後まちが成熟していく中、更なる発展を遂げていくためには、今後の人口構造や時代の変化に的確に対応し、まちを再構築することで、これまで培われてきた良好な住環境を単に維持していくのみではなく、より良いかたちで次世代に継承していくことが特に重要であると考え、本章では、それらを踏まえた住宅ゾーンの今後の方向性について示すこととします。

住宅ゾーンについては、今後、社会環境や人口構造の変化に適切に対応した持続可能なまちづくり\*を進めていくために、従来在市街地の形成時期の違いによるまちの区分にとらわれず、まちを一体に捉えたまちづくりを進めていく必要があると考え、「4.2 住宅ゾーンの考え方」にて、その基本的な方向性を示します。

また、その上で、住宅ゾーンを住宅地の特性・課題別に区分し、「4.3 住宅地特性に応じた現状と方向性」にて、今後懸念される都市課題への対応の考え方や本都市計画マスタープラン策定後の個別計画や施策につながる大きな方向性について示します。

## 4.2 住宅ゾーンの考え方

住宅ゾーンは、市街地の形成時期により、かつての漁師町で古くから市街化した地区、土地改良事業\*により造成され、その後宅地化した地区、第1期・第2期公有水面埋立事業\*により造成された地区（第1期埋立地区・第2期埋立地区）に分類されます。

かつての漁師町で古くから市街化し、本市の発展の基礎となった地区では、境川周辺の独特の風情や文化財住宅、神社・仏閣などが本市の歴史と文化を今に伝える一方、地区の一部では、老朽化した木造家屋が多く、都市基盤\*が脆弱な区域も残り、地震時の延焼火災や建物の倒壊、避難の困難さといった危険性を抱える密集市街地\*が形成されています。

土地改良事業\*により造成され、その後宅地化した地区では、住居系と商業・業務系などの用途の建物が併存しており、一部の地区では住宅と工場・事業所の混在が見られます。また、近年低未利用地\*を中心に住居系の土地利用への転換が進展しており、比較的若い世代の流入が見られ、今後も同様の傾向が続くものと見込まれています。

第1期埋立地区では、昭和50年代を中心に、住宅・都市整備公団（現・独立行政法人都市再生機構\*）や民間の開発事業者による計画的な住宅開発が行われ、50坪程度の敷地で区画された戸建て住宅地や、敷地内に開放的でみどり豊かな歩道や広場が整備された低層・高層の集合住宅地といった、ゆとりある住宅団地を中心に、各種の都市施設を備えた統一性を持つまちとして開発が進められました。

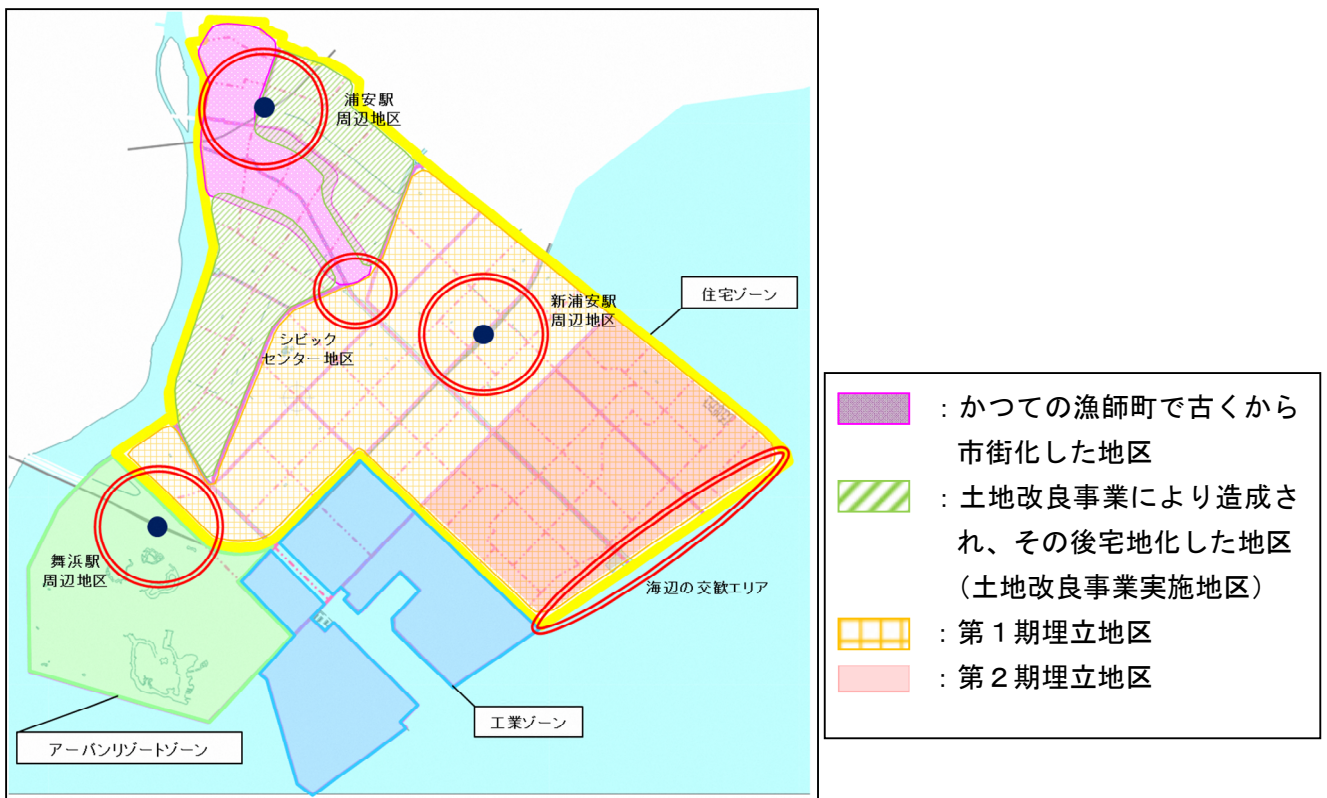
第2期埋立地区では、千葉県企業庁（現・千葉県企業局）が策定した土地利用計画\*に基づき、住環境と商業・業務・文化・レクリエーションなどの機能が融合した複合機能のまちづくりが進められてきました。

このように、公有水面埋立事業\*により造成された地区では、かつての漁師町で古くから市街化した地区と土地改良事業\*により造成され、その後宅地化した地区からなる旧市街地が持つ特色とは異なり、計画的な開発がこれまで進められてきました。また、第1期埋立地区と第2期埋立地区を比べても、それぞれ異なる特色を持つまちが形成されてきました。

しかしながら、第2期埋立地区における新規開発も終盤に差し掛かるとともに、第1期埋立地区では開発から40年、第2期埋立地区でも30年が経過する地区が出てきています。そのため、両地区共に、開発当初の土地利用から変化が生じている場所があり、人口構造の面でも、分譲・入居が開始された当時と比べて高齢化の進展が見られるなど、様々な面で、まちがこれまでの「発展期」から「成熟期」へと移行していく時期を迎えています。

これからの成熟期におけるまちづくりでは、社会経済情勢や人口構造の変化に適切に対応し、持続可能なまちづくり\*を進めていくことが重要となります。そのため、今後はこれまでの市街地の形成時期による区分を前提とせず、まちを一体に捉えた施策の展開を図り、これまで育ててきた各地域の特色やコンパクトな市域を活かした地域間の有機的連携を目指します。

### ■ 3ゾーンによる都市構成と住宅ゾーンにおける基盤形成

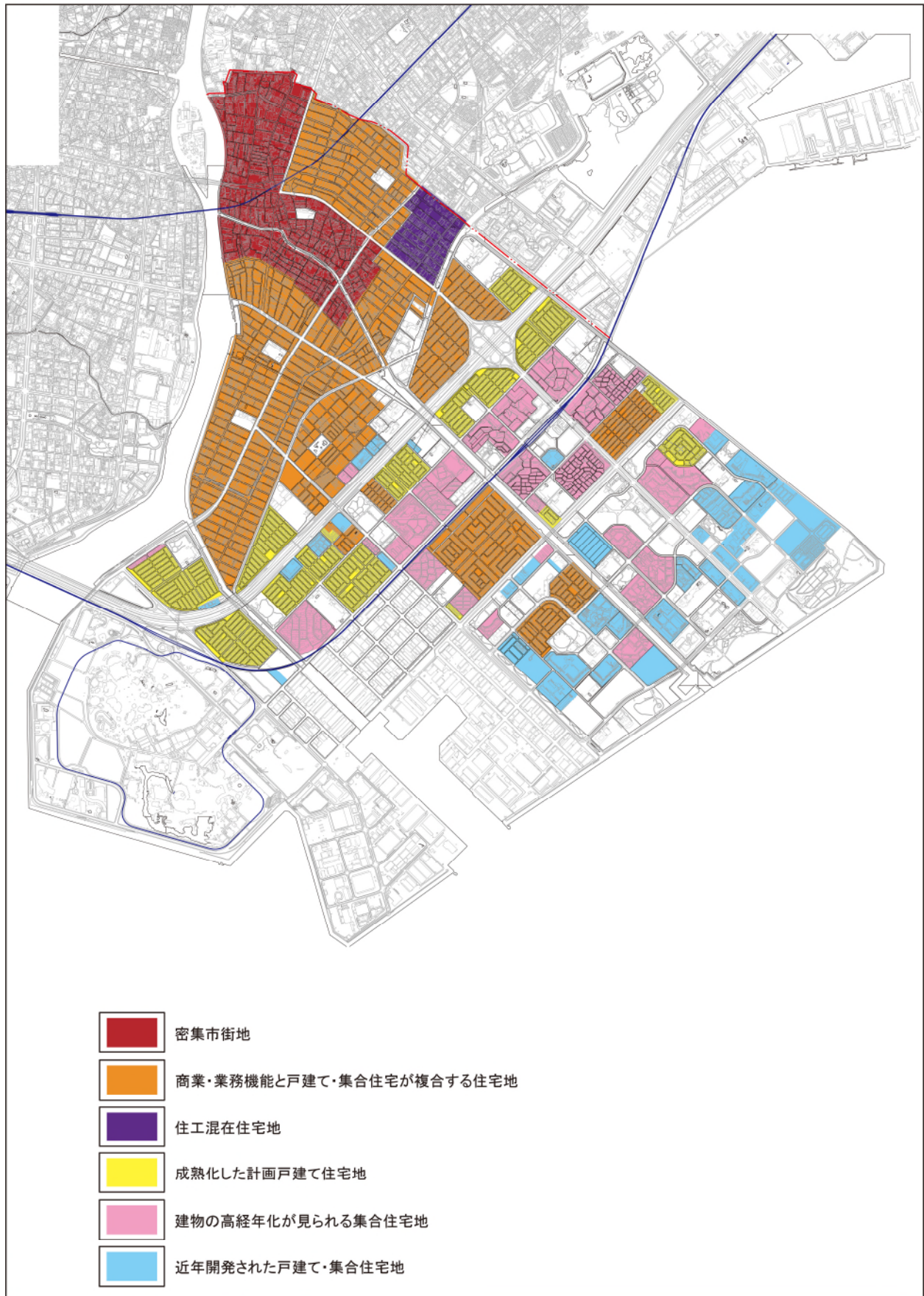


#### 住宅ゾーンを一体に捉えた施策の展開例

- ・浦安駅・新浦安駅・舞浜駅周辺地区、シビックセンター地区、海辺の交歓エリア間の回遊性の向上により、各拠点間における相乗効果の発揮やその効果を幹線道路沿道に波及させる仕組みづくりについて検討します。
- ・市内の多様な住宅ストックを活かし、様々な世帯構成、居住世代、ライフスタイルに対応できる住み替え支援の方法について検討します。
- ・歩行空間の整備や自転車利用環境の向上、効果的な公共交通網の整備などによる、拠点間の回遊性の向上を図ります。
- ・旧江戸川沿いや海辺の交歓エリアなど、各地域の魅力ある水辺空間を誰もが利用し憩えるよう、水と緑のネットワークの更なる整備・充実を図ります。
- ・地震や水害など災害の種類や被害の発生状況に応じて、市内をまたぐ円滑な避難が行えるよう、災害時の避難方法について検討します。
- ・市内全域の状況を踏まえた公共施設の再配置や機能の見直しについて検討します。

## 4.3 住宅地特性に応じた現状と方向性

■ 住宅地特性区分図



## (1) 密集市街地\*

---

(堀江・猫実・当代島の各地区の一部)

### <現状>

---

本地区の一部では、かつての漁師町時代に、境川や旧船込川を中心とした漁村集落が形成されていました。その後、昭和44年（1969年）の営団地下鉄（現・東京メトロ）東西線の開通に伴い、地区全体で市街化が進行しましたが、現在も文化財住宅や神社・仏閣など、かつての漁師町としての歴史や文化が残っており、また、当時の市街地構造が、現在の密集した家屋群や細い路地が残る道路形態に引き継がれ、風情ある街並みが形成されています。

しかし、一方で、地区全体的に幅員の狭い道路が多いことや、公園についても、小規模な公園が点在するにとどまっていることは、生活を支える都市基盤\*の面で、地区の課題となっています。

土地利用の特徴としては、駅への近接性を活かした商業・業務系の土地利用が見られますが、基本的には住居系の土地利用が中心となっています。

地区全体の特徴としては、住宅が密に建ち並んでいる傾向が強く、特に、堀江・猫実元町中央地区\*と呼ばれる地区では、かつて漁村集落が形成されていた地区を中心に、老朽化した木造住宅が密集しています。この地区では、幅員4m未満の狭あいな道路が多く残っているなど、都市基盤\*が特に脆弱なことから、地震時等に延焼火災や建物の倒壊危険性があるほか、避難路の確保や消防・救急活動が困難であるという課題を抱えています。また、道路基盤の脆弱さから、建築基準法上の要件を満たさず、建物の建替えが困難となっている未接道宅地\*が多く存在しています。

このように、この地区では、防災面からの緊急的かつ重点的な改善が求められることから、住民アンケートやワークショップを実施しながら、平成30年（2018年）6月に「密集市街地防災まちづくり方針【堀江・猫実元町中央地区編】\*」を策定しました。

また、当代島地区においても、高層の集合住宅が立地している地区がある一方、老朽化した木造住宅が密集し、狭あいな道路や未接道宅地\*が残っている地区があります。

このため、当代島地区においても、「密集市街地防災まちづくり方針【当代島地区編】」の検討を進めており、今後もこれらの方針に基づく継続的な取組が求められています。

### <方向性>

---

本地区のうち、特に都市基盤\*が脆弱であり、地震時等に火災が発生した場合の延焼や建物の倒壊、避難の困難さなどが懸念される地区については、防災性の向上に重点的に取り組みます。密集市街地\*の改善に当たっては、現在の風情ある街並みを活かしながら、燃え広がらず、壊れにくい、また、逃げやすい地域づくりを進め、防災性や住環境の向上に取り組みます。

### 地区の不燃化

堀江・猫実元町中央地区<sup>※</sup>については、国が公表する「地震時等に著しく危険な密集市街地<sup>※</sup>」を抱え、延焼火災が広範囲に及びおそれがあることから、個々の建物の建替えの際に、新たな建物が燃えにくい構造となるよう誘導することで、地区全体の不燃化を促進します。

### 未接道宅地の解消等

未接道宅地<sup>※</sup>については、関係住民や権利者との協議の上、解消手法や身近な避難路の確保策について検討を行うとともに、建替えができずに管理不全となった空き家に関して、火災発生の原因や延焼の要因となるおそれがあることなどから、所有者による適正な管理が行われるよう支援します。

### 防災拠点の整備・創出

小学校や公民館といった指定避難所<sup>※</sup>を補完する防災拠点として広場や公園の整備を進めることに加え、災害時の初動として重要な自主防災活動が行えるような身近な防災拠点の創出に取り組みます。

### 災害時の避難路整備

災害時の避難路整備については、歴史的な市街地構造を大きく変化させないよう、既存の地区の骨格となる道路を活用するとともに、指定避難所<sup>※</sup>となる小学校の周辺や4m以上の幅員を持つ道路が少ない場所を中心に、安全な場所まで避難するために必要な避難路の整備を進めます。

## (2) 商業・業務機能と戸建て・集合住宅が複合する住宅地

(北栄・堀江の各地区の一部、富士見地区、今川・高洲の各地区の一部など)

### <現状>

これらの地区では、本市の主要な幹線道路である、大三角線ややなぎ通り、シンボルロードなどに面しており、これらの沿道では、商業・業務系の土地利用が見られます。また、これらの道路の後背地では、主として住居系の土地利用が行われており、戸建て住宅と集合住宅、併用住宅などが併存する住宅地が形成されています。

これらのうち、概ね、現在の北栄・堀江の各地区の一部、富士見地区では、もともと広がっていた田畑が地盤沈下により泥沼化してしまったことを改善し、給排水、道路などの農業基盤を整備するために、昭和40年代に北部土地改良事業\*及び南部土地改良事業\*が行われました。その後、昭和44年(1969年)の営団地下鉄(現・東京メトロ)東西線の開通以降、農地の宅地化が進み、市街化が進展しました。

このように、土地改良事業\*として基盤整備が進められた経緯から、当時、幅員10mと5.5mで整備され、交互に配置された農業用通路と農業用水路が、現在の道路形状や配置にそのまま引き継がれています。基盤整備の状況については、一定基準で整備されているものの、一部歩道のない道路があることや、まとまりのある公園が少ないなどの課題が見られます。

また、これらの地区には、2本の道路に挟まれた短冊状の敷地が並んでおり、地区の一部では、幅員4m未満の道にのみ接し、建築基準法上の要件を満たさず、建物の建替えができない未接道宅地\*が残っています。

加えて、近年、低未利用地\*を中心に住居系の土地利用への転換が進んでおり、賃貸住宅も多く立地している地区であることから、今後、比較的若い世代の人口増加が見込まれます。

### <方向性>

#### 適切な開発誘導と基盤整備

今後も生活利便性の高い良好な住環境を維持しつつ、今後の人口増加や土地利用の変化に対応するため、適切な開発の誘導を図るとともに、快適な歩行空間や公園などの都市基盤\*の充実に取り組みます。

#### 未接道宅地の解消

未接道宅地\*については、私道のあり方に関する検討などを踏まえ、様々な解消手法について検討を行います。



### (3) 住工混在住宅地

(北栄四丁目地区)

#### <現状>

北栄四丁目地区では、都市計画法に基づく土地利用規制である用途地域<sup>※</sup>上、準工業地域に指定されていますが、近年は工業系から住居系への土地利用の転換が進んでおり、特に高層集合住宅の立地が見られ、工場等との用途の混在が見られます。

また、本地区も北部土地改良事業<sup>※</sup>により基盤整備がなされていることから、公園が不足しており、大型車両の通行が見られる中、狭い歩道や歩道のない道路があるなど、基盤整備上の課題を抱えています。

#### <方向性>

##### 住宅と工場の相互に配慮された市街地環境の整備・誘導

住環境と工場等の操業環境の相互に配慮した市街地環境の形成に取り組みます。また、今後も工業系から住居系への土地利用の転換が進むと見込まれることから、都市基盤<sup>※</sup>の充実に取り組むとともに、良好な住環境が保全されるよう、建物の高さなど建築形態に関する誘導を図ります。

今後の土地利用の転換の状況に応じ、土地利用の調整に関する制度について検討を行います。

### (4) 成熟化した計画戸建て住宅地

(海楽・東野・弁天・舞浜の各地区の一部など)

#### <現状>

これらの地区では、昭和50年代を中心に民間の開発事業者により計画的な戸建て住宅地開発が行われ、開発に当たっては、概ね50坪程度のゆとりある敷地規模による宅地割や幅員約6mの街区道路の計画的な整備、生垣による沿道緑化などにより、みどり豊かな統一感のある街並みが形成されました。

一部の地区では、このような良好な住環境を将来に継承していくため、地区のまちづくりに関するルールである地区計画<sup>※</sup>が定められるなど、都心近郊においては稀少なゆとりある街並みが現在も維持保全されています。

一方で、分譲・入居開始から約40年が経過し、地区住民の高齢化が進展しています。

#### <方向性>

##### ゆとりある良好な住環境の維持・再生

都心近郊にありながら、開発時から現在まで継承されてきたゆとりある良好な住環境を今後も維持保全していくことを基本としながらも、地区住民の価値観や人口構造の変化に伴う土地利用のニーズの変化に対応できるよう、住民と協議しながら、適切な土地利用のあり方について検討を行います。

## (5) 建物の高経年化\*が見られる集合住宅地

(美浜・入船・富岡・日の出・明海の各地区の一部など)

### <現状>

これらの地区では、昭和50年代から平成初期にかけて、住宅・都市整備公団（現・独立行政法人都市再生機構\*）や民間開発事業者により、多様な住まい方に対応できる低層・高層集合住宅の開発が行われました。

開発の特徴として、一団の土地に計画戸数に基づいたゆとりある住棟配置がなされ、周辺の商業施設や公園への動線を考慮し、みどり豊かな通路が敷地内を通り抜けられる形で整備されています。また、住民の定住性を高める考えから、分譲住宅を主体とする開発が行われました。

現在、開発から30～40年程度が経過し、住民の高齢化とともに建物の高経年化\*が進んでおり、今後、建物の維持管理・改修に加え、建替えを含めた検討が必要となることが見込まれます。

### <方向性>

#### 集合住宅の高経年化や建替えへの対応

集合住宅の高経年化\*に対しては、適正な維持管理や長寿命化を支援するとともに、建替えの際には、用途地域\*等に基づく土地利用を基本としながらも、地区周辺の土地利用のニーズ等を踏まえた開発となるよう誘導を図ります。また、周辺地区の生活利便性に貢献している既存の敷地内通路や、これまで育成してきた敷地内の豊かなみどりについては、可能な限りこれを継承するよう誘導を図るとともに、建替え後の集合住宅をZEH-M（ゼッチ・マンション）\*対応とする誘導手法など新たな付加価値を創出するための取組について検討を行います。

## (6) 近年開発された戸建て・集合住宅地

### <現状>

近年開発された戸建て・集合住宅地では、土地利用計画\*や地区計画\*などによる計画的な開発の誘導が図られ、良好な住環境が形成されています。

### <方向性>

#### 良好な住環境の維持保全

今後、戸建て住宅地で建物の更新が行われる場合には、周辺の住環境と調和した計画となるよう適正な誘導を図ります。また、集合住宅地については、適正な維持管理や長寿命化が行われるよう支援に取り組みます。