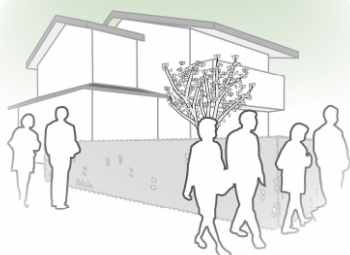
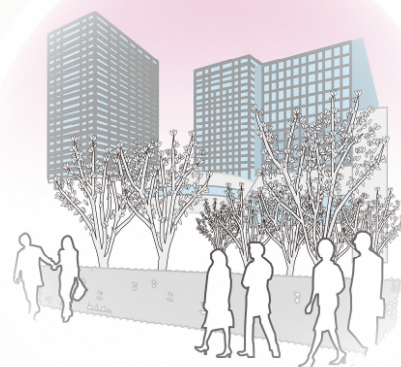
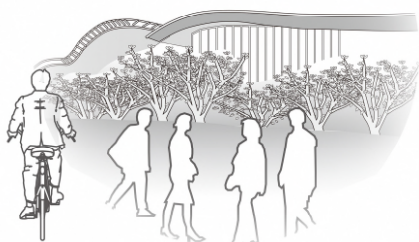


# 浦安市 都市計画マスタープラン



令和3(2021)年3月  
浦安市





## 浦安市都市計画マスタープランの策定にあたって

浦安市は、かつては陸の孤島と呼ばれた漁師町でしたが、営団地下鉄（現・東京メトロ）東西線・JR京葉線の開通や、公有水面埋立事業による住宅供給の進展などにより現在まで人口増加を続けており、首都近郊の住宅都市としての性格を基本としながら、東京ディズニーリゾート®を擁するアーバンリゾートのまち、全国一の鉄鋼流通基地を持つまちという3つの特色ある都市構成を活かし、めざましい発展を遂げてまいりました。



この間、第1期埋立地区の都市整備が概ね終了し、都市化の新たな局面を迎える中、平成15年（2003年）3月に「浦安市都市計画マスタープラン」を策定し、旧市街地の都市基盤の強化や密集市街地の改善に努めるとともに、第2期埋立地区における住宅地を中心とした複合機能のまちづくりを着実に進めてまいりました。

また、平成20年（2008年）の「浦安市第2期基本計画」の策定等を背景として、都市計画マスタープランの見直しを行う中、平成23年（2011年）3月に発生した東日本大震災により甚大な液状化被害に見舞われたことから、「浦安市復興計画」の策定作業と連携を図りつつ、平成25年（2013年）7月には「浦安市都市計画マスタープラン」を改訂し、震災からの復旧・復興に向け取り組んでまいりました。

近年、人口減少・超少子高齢化の進展や自然災害の激甚化など、社会・自然環境が大きく変化する中、埋立により市域を拡大・発展してきた本市においても、昭和50年代に集中した開発により、土木インフラを含む公共施設の老朽化が進むとともに、埋立地における開発が終盤に入るなど、まちを開発していく「発展期」から、まちを維持・更新していく「成熟期」へと移行してきており、これまで以上に人口構造の変化に対応したまちづくりや災害に強いまちづくりが求められています。

このような中、令和元年（2019年）12月に策定した新たな総合計画に即し、土地利用ニーズの変化への対応や災害対応力の強化など、都市政策・都市整備分野における基本的な施策の方向性を示す新たな都市計画マスタープランを策定いたしました。

今後は本計画に基づく安全・安心で魅力あふれるまちの形成を通じて、本市の将来都市像「人が輝き躍動するまち・浦安～すべての市民の幸せのために～」の実現に向け、力強く取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、活発なご議論をいただきました都市計画マスタープラン検討委員会や都市計画審議会の委員の皆様、市民ワークショップなどを通じてご意見をいただきました市民や関係者の皆様に対し、改めて心から厚く御礼申し上げます。

令和3年3月

浦安市長 内田悦嗣

# 目 次

<b>第1章 都市計画マスタープランとは</b> .....	1
1.1 都市計画マスタープランの役割と位置付け .....	2
(1) 策定の背景 .....	2
(2) 都市計画マスタープランの役割 .....	3
(3) 目標年次 .....	3
(4) 都市計画マスタープランの位置付け .....	4
1.2 都市計画マスタープランの構成 .....	5
<b>第2章 浦安市のまちづくりの現状と課題</b> .....	7
2.1 浦安市の概況 .....	8
(1) 位置及び地勢 .....	8
(2) 浦安市の沿革 .....	8
(3) 人口の推移 .....	10
(4) 土地利用の状況 .....	10
(5) 建物利用・住宅の状況 .....	12
2.2 社会経済情勢や国の動向 .....	13
2.3 浦安市の主要な都市課題 .....	16
(1) 人口構造の変化への対応 .....	16
(2) 適正な土地利用の誘導 .....	18
(3) 脱炭素化の推進 .....	18
(4) 住宅都市の魅力向上 .....	18
(5) 道路・交通環境の向上 .....	19
(6) 災害への備え .....	19
(7) 将来にわたって持続可能な行財政運営 .....	19

<b>第3章 全体構想</b> .....	21
3.1 まちづくりのビジョン .....	22
(1) 将来都市像 .....	22
(2) まちづくりの基本目標 .....	22
3.2 都市構造 .....	24
(1) ゾーン .....	24
(2) 拠点 .....	25
(3) 軸 .....	26
3.3 土地利用の方針 .....	28
3.4 分野別まちづくりの方針 .....	36
3.4.1 分野別まちづくりの基本的な考え方 .....	36
3.4.2 各分野に横断的に関連付くまちづくりの方針 .....	37
(1) 脱炭素のまちづくり方針 .....	37
(2) 景観のまちづくり方針 .....	39
3.4.3 分野別まちづくりの方針 .....	40
(1) 拠点と軸のまちづくり方針 .....	40
(2) 住宅・住環境のまちづくり方針 .....	49
(3) 道路・交通のまちづくり方針 .....	55
(4) 水とみどりのまちづくり方針 .....	61
(5) 安全・安心のまちづくり方針 .....	67
 <b>第4章 良好な住環境の向上・継承のために</b> .....	 77
4.1 基本的な考え方 .....	78
4.2 住宅ゾーンの考え方 .....	79
4.3 住宅地特性に応じた現状と方向性 .....	81
(1) 密集住宅地 .....	82
(2) 商業・業務機能と戸建て・集合住宅が複合する住宅地 .....	84
(3) 住工混在住宅地 .....	85
(4) 成熟化した計画戸建て住宅地 .....	85
(5) 建物の高経年化が見られる集合住宅地 .....	86
(6) 近年開発された戸建て・集合住宅地 .....	86

---

<b>第5章 計画の実現に向けて</b> .....	87
5.1 都市計画マスタープランの着実な推進 .....	88
(1) 都市計画マスタープランの推進体制の強化 .....	88
(2) 都市計画マスタープランの進行管理と見直し等 .....	88
5.2 様々な制度を活用したまちづくり .....	89
(1) 基本的な考え方 .....	89
(2) 都市計画の制度の活用 .....	89
(3) 法令・条例の活用 .....	90
5.3 公共施設マネジメント .....	91
(1) 基本的な考え方 .....	91
(2) 推進方針 .....	92
5.4 多様な主体によるまちづくり .....	93
(1) 基本的な考え方 .....	93
(2) 各主体の役割 .....	93
(3) 推進方針 .....	93
<b>資料編</b> .....	95
1 用語解説 .....	96
2 浦安市の現況 .....	109
3 市民アンケート結果概要 .....	123
4 市民ワークショップ結果概要 .....	130
5 都市計画マスタープラン策定の経緯 .....	137