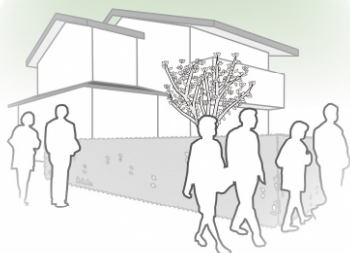
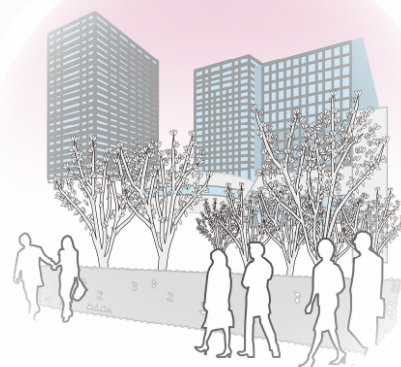
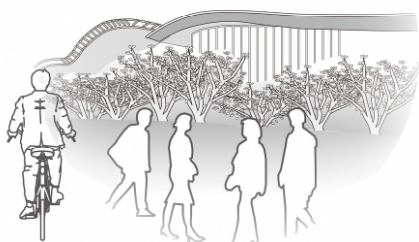


# 浦安市 都市計画マスタープラン



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

---

第5章 計画の実現に向けて	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
資料編	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

# 第1章

## 都市計画

### マスタープランとは

# 1.1 都市計画マスタープランの役割と位置付け

## (1) 策定の背景

本市では、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、約10年が経過した平成25年（2013年）7月に改訂を行い、令和2年（2020年）の目標年次を迎えました。

この間、本市は、平成23年（2011年）3月11日に発生した東日本大震災による甚大な液状化\*被害からの復旧・復興を進めながら、堅調な発展を続けてきたところですが、近年、本市を取り巻く社会経済情勢は、様々な面で大きく変化しています。

我が国全体が本格的な人口減少・超少子高齢社会へと移行し、人々のニーズや価値観、ライフスタイルの多様化が進んでいます。また、地球温暖化により気候変動が進み、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害\*が各地で発生しているほか、令和2年（2020年）に発生した新型コロナウイルスのような未経験の危機が発生するなど、安全で安心な生活への意識も高まっています。このほか、「IoT\*」や「AI\*」をはじめとする急速な技術革新も進展しています。

そして、本市においても、少子高齢化の進展に伴う人口構造の変化が徐々に進行するとともに、昭和50年代以降に集中的に整備された公共建築物や道路、下水道などのインフラ施設の改修・更新の時期が近づき、また、40年間にも及ぶ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」へと移行してきています。

このような中、本市に住む人はもちろん、働く人・学ぶ人・訪れる人、全ての人にとって魅力のあるまちとして成熟を遂げるとともに、持続可能なまち\*を目指すためには、本市を取り巻く様々な環境の変化に的確に対応した「まちの再構築」を行っていく必要があります。

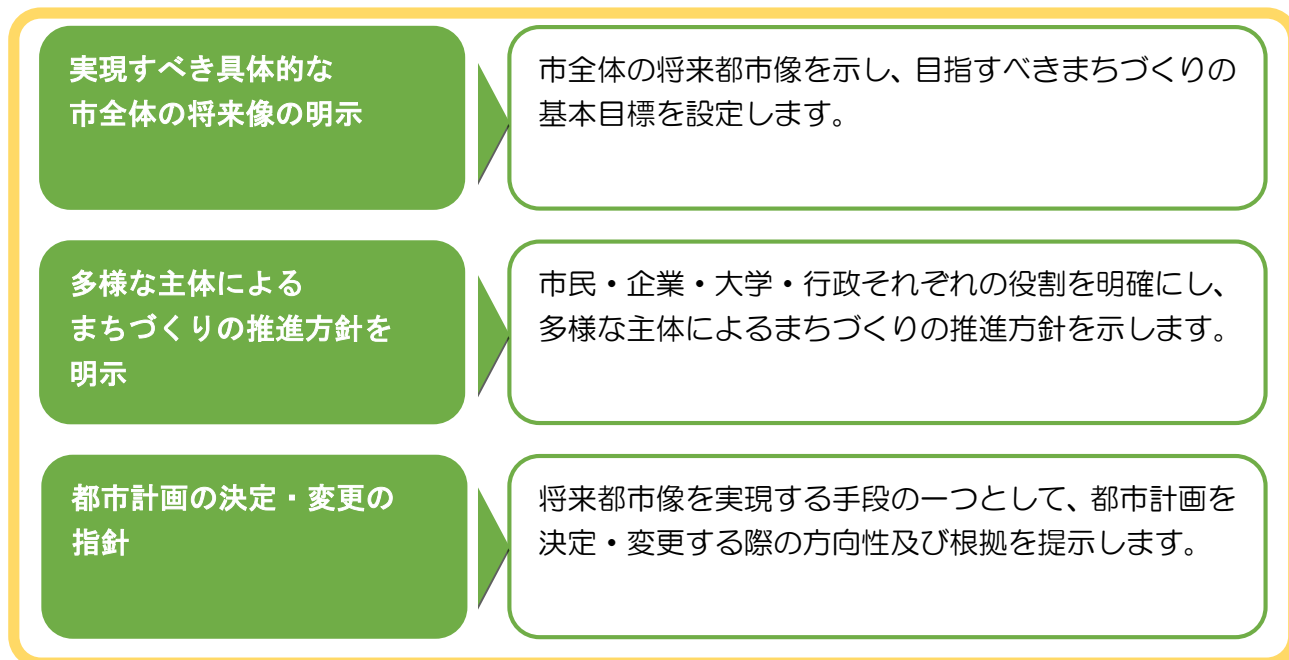
そこで、10年後、20年後の将来を見据えたまちづくりのための指針として、令和元年（2019年）12月に策定された「浦安市総合計画\*」等と整合を図りながら、新しい都市計画マスタープランを策定することとしました。

## (2) 都市計画マスタープランの役割

本都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2第1項に規定する「市町村の都市計画に関する基本の方針」であり、本市における都市計画の運用の基本的な考え方を示し、都市政策・都市整備分野の基本的な施策を方向付ける計画です。

本都市計画マスタープランの役割は、以下のとおりです。

### ■都市計画マスタープランの役割



## (3) 目標年次

本都市計画マスタープランの目標年次は、「浦安市総合計画※」の基本構想が令和2年度（2020年度）から令和21年度（2039年度）までの20年間を計画期間としていることから、概ね20年後の令和21年度（2039年度）とします。

### ■浦安市都市計画マスタープランの目標年次

年度	令和2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
計画名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
浦安市総合計画	基本構想 令和2(2020)年度～令和21(2039)年度																			
	第1期基本計画 令和2(2020)年度～令和11(2029)年度										第2期基本計画 令和12(2030)年度～令和21(2039)年度									
浦安市都市計画マスタープラン	計画期間 令和3(2021)年度～令和21(2039)年度																			

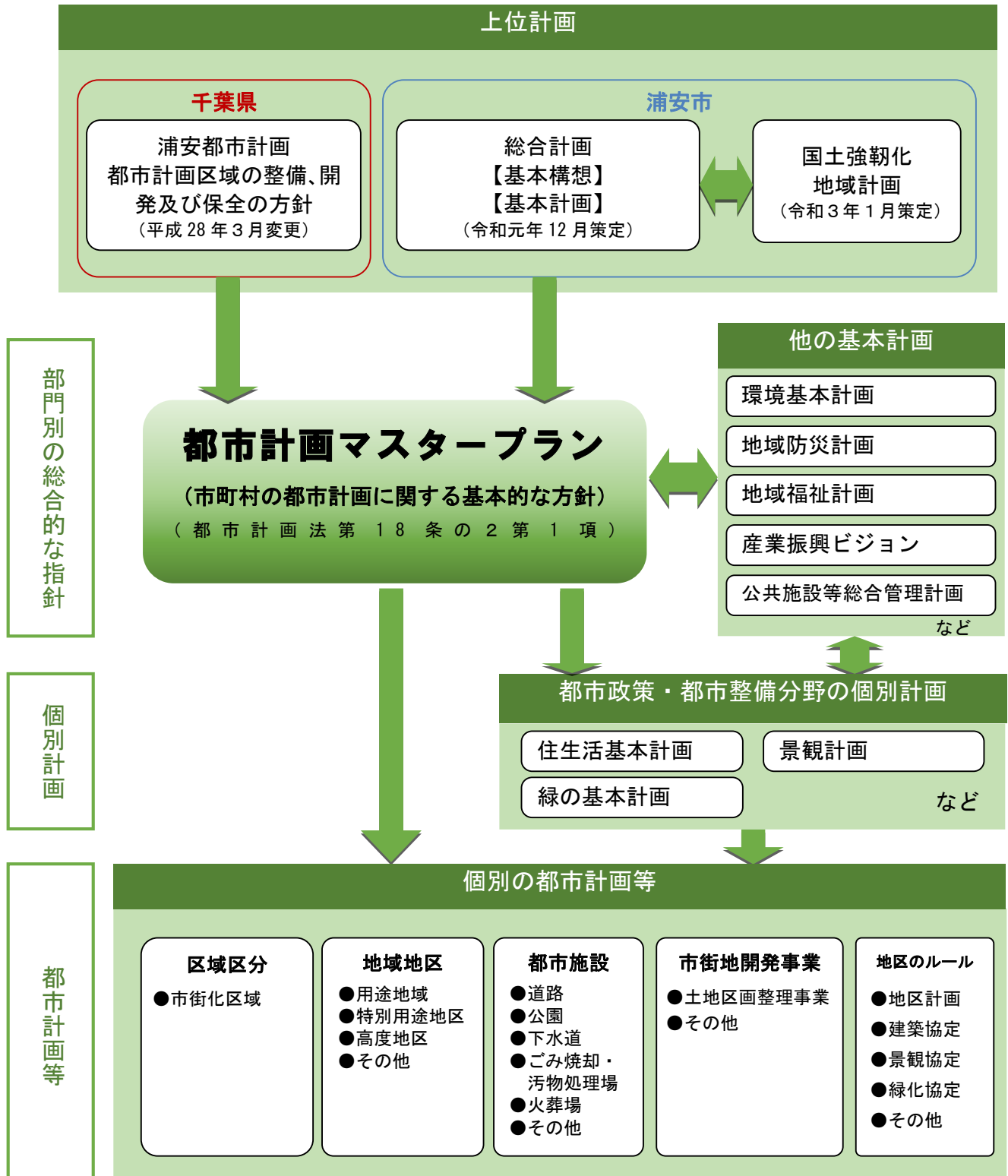


## (4) 都市計画マスタープランの位置付け

本都市計画マスタープランは、「浦安市総合計画※」及び「浦安市国土強靱化地域計画※」と、千葉県が定める「浦安都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針※」を上位計画として定めます。

また、本市の他の関連計画と連携を図りつつ、本市の都市政策・都市整備分野の個別計画や個別の都市計画等を方向付ける計画となります。

### ■都市計画マスタープランの位置付け



## 1.2 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランの構成は、以下のとおりです。

### ■都市計画マスタープランの構成

#### 第1章 都市計画マスタープランとは

- 1.1 都市計画マスタープランの役割と位置付け
- 1.2 都市計画マスタープランの構成

○本都市計画マスタープランの策定の背景や役割、目標年次、上位計画や関連計画との関係性を示しています。

#### 第2章 浦安市のまちづくりの現状と課題

- 2.1 浦安市の概況
- 2.2 社会経済情勢や国の動向
- 2.3 浦安市の主要な都市課題

○本市の概況や本市を取り巻く社会経済情勢等を整理するとともに、本市の主要な都市課題を示しています。

#### 第3章 全体構想

- 3.1 まちづくりのビジョン（将来都市像／まちづくりの基本目標）
- 3.2 都市構造（ゾーン／拠点／軸）
- 3.3 土地利用の方針
- 3.4 分野別まちづくりの方針

分野別まちづくりの方針				
1	拠点と軸のまちづくり方針	脱炭素のまちづくり方針	景観のまちづくり方針	
2	住宅・住環境のまちづくり方針			
3	道路・交通のまちづくり方針			
4	水とみどりのまちづくり方針			
5	安全・安心のまちづくり方針			

○本都市計画マスタープランの将来都市像と基本目標を設定し、本市の都市構造を示した上で、土地利用の方針と分野別のまちづくりの方針を示しています。

#### 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
- 4.2 住宅ゾーンの考え方
- 4.3 住宅地特性に応じた現状と方向性

○本市の住宅地の特性別に、今後懸念される都市課題への対応の方向性を示しています。

#### 第5章 計画の実現に向けて

- 5.1 都市計画マスタープランの着実な推進
- 5.2 様々な制度を活用したまちづくり
- 5.3 公共施設マネジメント
- 5.4 多様な主体によるまちづくり

○本都市計画マスタープランの実現に向けて、第3章・第4章で示した方針・方向性を着実に進めていくために必要な考え方を整理しています。



## 第2章

# 浦安市のまちづくりの 現状と課題

## 2.1 浦安市の概況

### (1) 位置及び地勢

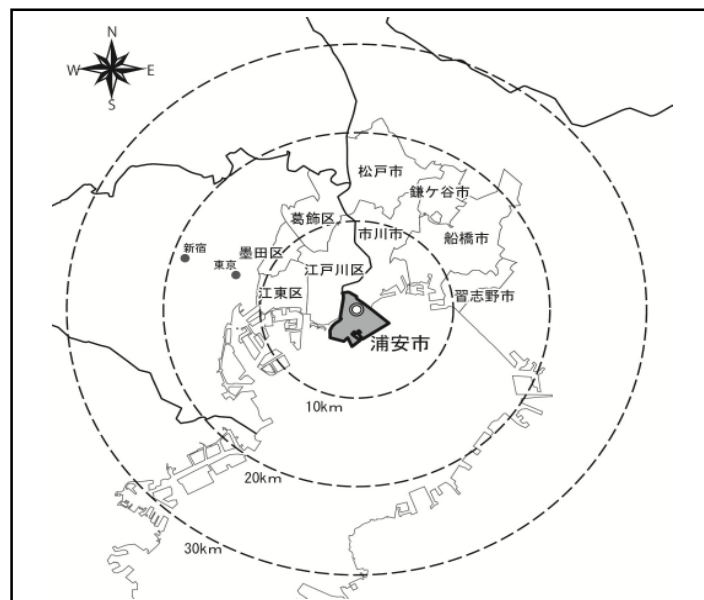
本市は、千葉県の北西部に位置し、市域の東と南は東京湾に面しており、北は陸続きで市川市と、西は旧江戸川をはさんで東京都江戸川区と接しています。市域は東西6.06 km、南北6.23 km、面積は16.98km<sup>2</sup>であり、面積は県内54市町村の中で最小となっています。

地形は、東京湾の湾奥、旧江戸川の河口部デルタ地帯に位置する平坦地であり、河口部の三角州や広大な干潟を公有水面埋立事業<sup>\*</sup>によって造成された土地が市域全体の約4分の3を占め、市域の三方を海と河川に囲まれています。

市域の骨格を形成する主要な交通網のうち、鉄道は、北部を東京メトロ東西線、中央部をJR京葉線がいずれも東西方向に、また、広域幹線道路<sup>\*</sup>は、中央部を千葉市や神奈川県横浜市・川崎市などの東京湾に面する主要な都市間を結ぶ首都高速道路湾岸線と国道357号東京湾岸道路が並行して東西方向に伸びているほか、都市計画道路<sup>\*</sup>が市内各所を東西南北に結んでいます。

東京駅までは直線で約10 kmの距離にあり、JR京葉線で新浦安駅から東京駅までは約18分、また、東京メトロ東西線で浦安駅から大手町駅までは約16分と東京都心部から至近の位置にあります。さらに、首都高速道路湾岸線を利用して東京国際空港（羽田空港）までは約20km、東関東自動車道で成田国際空港までは約60kmで結ばれており、交通アクセスの面で極めて優れた立地条件を有しています。

■本市の広域的な位置



### (2) 浦安市の沿革

かつての本市は、漁業を中心に生計を営んでいた小さな集落でしたが、都心に隣接する好立地でありながら、主な交通手段がなく、長い間「陸の孤島」と言われていました。

昭和30年代後半には、東京湾の海域汚染による漁業の衰退を期に、漁業権の放棄とと



もに千葉県による公有水面埋立事業\*が開始され、昭和40年(1965年)に着工し昭和50年(1975年)に完了した第1期公有水面埋立事業\*と、昭和47年(1972年)に着工し昭和55年(1980年)に完了した第2期公有水面埋立事業\*によって、本市の面積は約4倍に拡大し、まちの様相は急速に大きな変化を遂げることとなりました。

待望の交通機関である営団地下鉄(現・東京メトロ)東西線が昭和44年(1969年)に開通すると、東京都心部と直接結ばれたことで都市化が進展し、第1期埋立地区を中心に大規模住宅団地が次々に建設され、昭和50年代半ばに住宅供給のピークを迎えました。

昭和55年(1980年)には、墨田区・江東区などの都内の鋼材流通業者の組合による集団移転用地として造成された工業用地に、日本最大の機能を誇る鉄鋼流通基地が生まれました。

昭和56年(1981年)4月には市制を施行し、現在の「浦安市」となりました。

昭和57年(1982年)には、第1期埋立地区を横断する首都高速道路湾岸線が全面開通したほか、翌昭和58年(1983年)には舞浜地区に東京ディズニーランド®がオープンし、その周辺には大型リゾートホテルが立地するなど、アーバンリゾートゾーンとしての礎が形成されました。その後も、順調に入園者数を伸ばしてきた東京ディズニーランドに加え、平成13年(2001年)には東京ディズニーシー®がオープンするなど、レジャー施設としての魅力を更に増し、周辺のホテル群とともに東京ベイエリアの一大リゾートゾーンとして発展を遂げました。

昭和63年(1988年)には、JR京葉線が暫定開業(平成2年(1990年)3月に東京駅まで全線開業)し、新浦安駅周辺では大規模商業施設、業務施設、ホテルなどが次々と建設され、新たな都市拠点形成されるとともに、第2期埋立地区の日の出・明海・高洲地区では、昭和63年(1988年)の浦安マリナイースト21の街開きを皮切りに、明海大学の開校やシンボルロード沿道のタウンセンターの配置、水際線\*に親しめる空間の創出などを通じて、都心近接の複合機能都市の形成を目指したまちづくりが進められてきました。その後、社会情勢の変化や平成13年(2001年)



昭和23年



昭和47年



昭和56年



令和2年

の市川二期埋立計画の中止などを受け、平成19年（2007年）には新たな土地利用計画<sup>※</sup>である「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）<sup>※</sup>」が策定され、引き続き、多様な都市機能を持ったまちを目指し、開発が進められてきました。

このように東京湾岸地域を代表する都市として大きな発展を遂げてきた本市ですが、平成23年（2011年）3月11日に発生した東日本大震災では、埋立地を中心に多くの場所で液状化<sup>※</sup>現象による土砂の噴出や戸建て住宅の沈下傾斜、大・中規模建築物の周辺地盤の沈下、ライフライン<sup>※</sup>の切断といった甚大な被害を受けました。

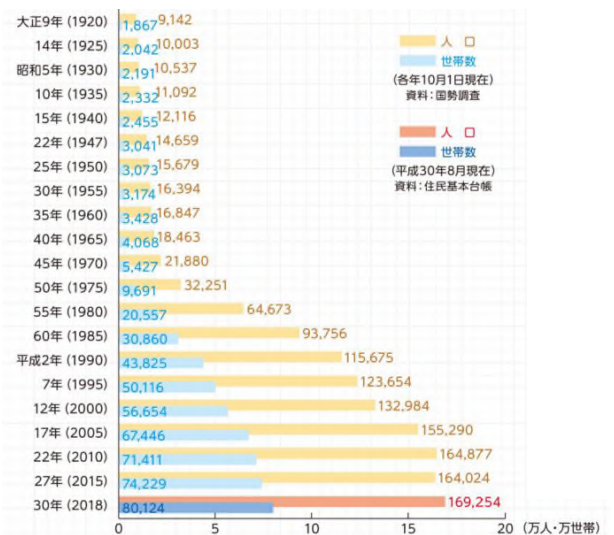
現在、東日本大震災の発生から10年が経過し、液状化<sup>※</sup>被害からの復旧・復興が進展している一方、本市においてもこれまで堅調に増え続けていた人口の伸びが鈍化傾向に転じるとともに、埋立地における宅地開発も終盤を迎えるなど、これまで前提としていた拡大・発展を基調とするまちづくりのあり方の見直しが必要となっています。

### （3）人口の推移

本市の人口は、国勢調査の人口を見ると、昭和40年（1965年）には18,463人でしたが、昭和44年（1969年）の営団地下鉄（現・東京メトロ）東西線の開通に伴う住宅開発の進行により、その後急激に増加しました。昭和50年（1975年）の32,251人から昭和55年（1980年）には64,673人と倍増し、その後も、昭和60年（1985年）には93,756人、平成2年（1990年）には115,675人と、市としては全国一の割合で人口増加を続けてきました。

その後、平成23年（2011年）に発生した東日本大震災によって甚大な被害を受け、一時人口が減少しましたが、平成28年（2016年）には震災前の人口を回復し、現在も増加傾向が続いています。

■人口・世帯数の推移



### （4）土地利用の状況

平成28年（2016年）の土地利用を見ると、自然的土地利用はわずか約4.2%（約76.5ha）にとどまり、宅地や道路用地などの都市的土地利用<sup>※</sup>が市域の大部分（約1,749.1ha）を占めています。

また、都市的土地利用<sup>※</sup>のうち、住宅用地が市全体の約27.9%（約510.1ha）でも高く、以下、道路用地の約19.0%（約346.2ha）、商業用地の約13.4%（約245.1ha）と続いています。

住宅用地については、平成18年（2006年）から平成28年（2016年）までの間に土地利用が変化した土地の区域約183.5haのうち、約19.9%を住宅用地に転換された



区域が占めており、この10年間で新たな住宅用地の供給が進んだことがわかります。また、未建築宅地※（都市的空地※のうち、造成が完了している土地）に転換された区域も約24.7%に達しています。

商業用地は、浦安駅周辺や新浦安駅周辺をはじめ、やなぎ通り、大三角線などの幹線道路沿道に集積しています。アーバンリゾートゾーン（約271.4ha）では、商業用地が約60.4%を占めており、ゾーン内で平成18年（2006年）から平成28年（2016年）までの間に土地利用が変化した土地の区域約9.1haのうち、商業用地に転換された土地の区域が約81.9%となっています。

工業用地や運輸施設用地は、工業ゾーン（鉄鋼通り・港・千鳥地区）及び北栄地区の準工業地域に集積しています。工業ゾーン（約282.9ha）では、工業用地と運輸施設用地が合わせて約68.4%を占めており、ゾーン内で平成18年（2006年）から平成28年（2016年）までの間に土地利用が変化した土地の区域約16.4haのうち、屋外利用地※に転換された区域が約37.8%、運輸施設用地に転換された区域が約16.8%を占めています。

■土地利用現況図（平成28年（2016年））



資料：第10回千葉県都市計画基礎調査

## (5) 建物利用・住宅の状況

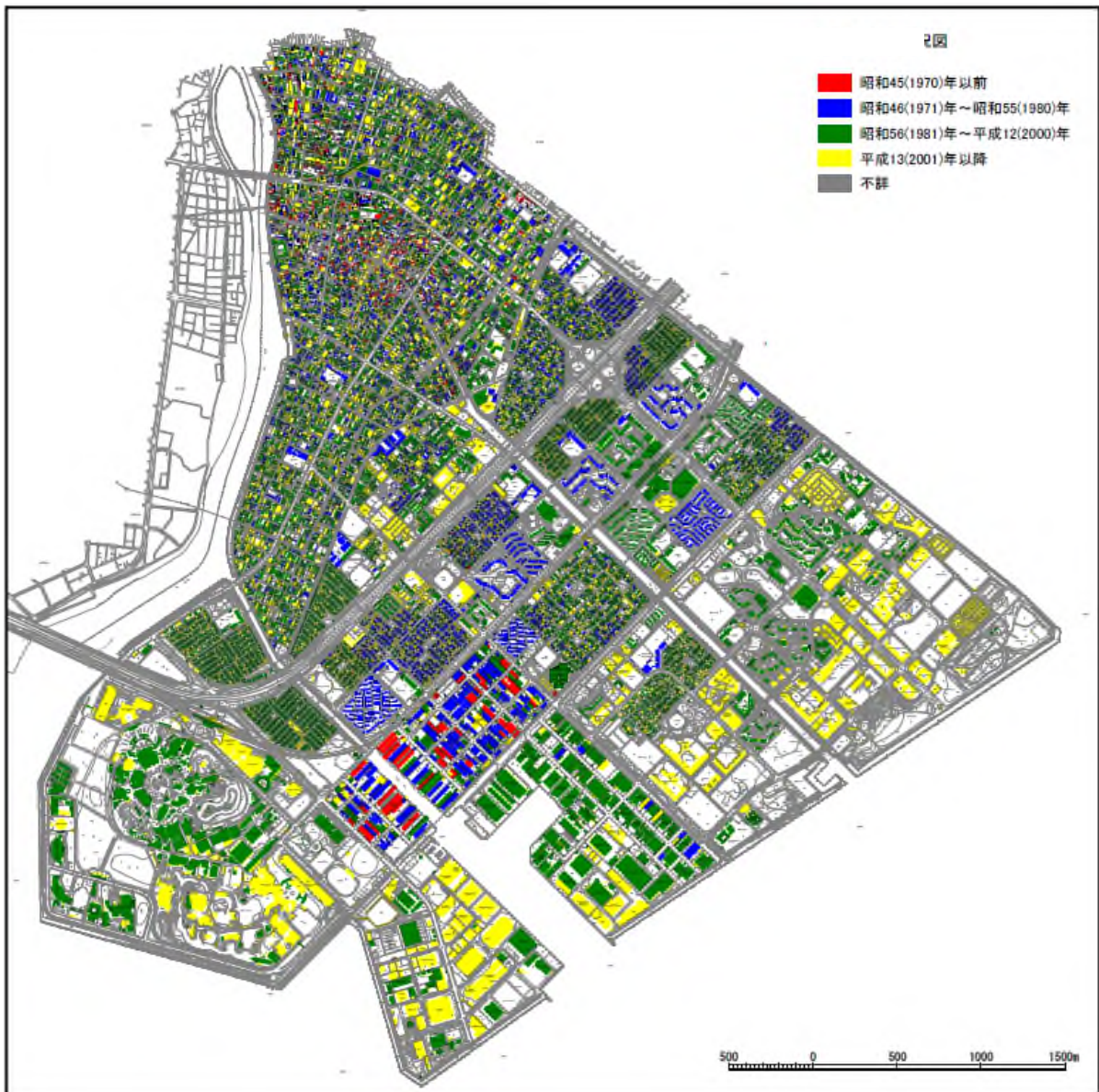
本市の建物の用途を棟数で見ると、全建物の80%以上が住居系で最も多く、以下、商業・業務系、運輸・工業系、公共系の順になっています。

商業・業務系の建物は、浦安駅周辺及び新浦安駅周辺と、やなぎ通りと大三角線の沿道、アーバンリゾートゾーンに集中し、運輸・工業系の建物は、鉄鋼通り・港・千鳥地区と北栄四丁目に集中しています。

建築年代で見ると、堀江・猫実・当代島地区には、昭和45年（1970年）以前の比較的古い建物が多く残っています。富士見地区は、昭和47年（1972年）まで南部土地改良事業※が行われ、昭和56年（1981年）の市制施行頃から住宅建設が進んだため、昭和56年（1981年）以降の建物が多くなっています。公有水面埋立事業※により造成された住宅地では、大規模な区画単位で住宅地開発が行われた場所が多いため、区画ごとと同じ建築年代の建物が集中しています。

なお、平成18年（2006年）と比較すると、昭和55年（1980年）以前に建築された建物は、約27%から約21%に減少しています。

### ■ 建築年代別現況図



出典：浦安市市街地環境情報ブック（平成30年3月）



## 2.2 社会経済情勢や国の動向

これからのまちづくりを進めるに当たっては、以下のような社会経済動向や時代の潮流の変化を踏まえる必要があります。

### ①本格的な人口減少・超少子高齢社会の到来

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成27年（2015年）では約1億2,700万人に上っていた総人口は、今後、長期にわたる減少局面に突入し、令和37年（2055年）頃には1億人台を割り込むと予測されています。（日本の将来推計人口（平成29年（2017年）4月推計）、出生・死亡中位）

さらに、その内訳をみると、主たる担税世代に当たる20～64歳の人口が一貫して減少を続け、令和27年（2045年）頃には総人口に占める割合（構成比）が50%を割り込む一方、年金・医療・介護などの社会保障の主たる受益者に当たる75歳以上の高齢者の占める割合が、令和22年（2040年）頃には20%台に達し、人口の約5人に1人を占めると予測されています。

本格的な人口減少・超少子高齢社会の到来は、地域経済社会の安定・成長を大きく損なうとともに、これまで厚い現役世代層に支えられていた社会保障制度の持続可能性の低下を招くなど、極めて多岐にわたる面で我が国全体がかつて直面したことのない深刻な問題を引き起こすことが大いに懸念されています。

### ②危機管理の重要性の高まり

近年、世界規模で地球温暖化による気候変動が進行しているとされ、我が国においても、年平均気温は全国的に上昇しており、記録的猛暑を観測している地域もあるほか、全国的に水害・土砂災害を起こし得る集中豪雨の増加や台風の大規模化による高潮\*・高波リスクの増大などが懸念されています。

国によると、近い将来に発生 of 切迫性が指摘されている大規模地震のうち、南海トラフ地震\*と首都直下地震\*は、今後30年以内に発生する確率が約70%と高い数字で予測されています。

また、日常の暮らしにおいても、犯罪が多様化・巧妙化しているほか、新たな感染症リスクの発生など、危機管理の重要性が高まっています。

### ③価値観や働き方などの多様化

社会や経済の成熟化に伴って、人々のニーズや価値観が多様化するとともに、社会のグローバル化やインターネットの発展・普及による影響から、ライフスタイルにも変化が見られるようになってきました。

平均寿命の伸長と雇用関連法の変更を背景として、60歳や65歳といった定年時期を過ぎても仕事を続ける人が増えているほか、趣味を楽しむ、地域活動に活発に参加するといった動きが見られます。

働き盛りといわれる世代においても、仕事以外に生きがいを見出し、NPO活動、異業種



間交流などに広がりが見られてきています。国が主導する「働き方改革」に関連する残業時間の削減や有給休暇取得の奨励といった取組も、これらの動きを後押ししていると考えられます。

さらに、令和2年（2020年）の新型コロナウイルス感染症による影響は、社会経済活動に大きな打撃を与えただけではなく、人々の暮らし方、働き方、あるいは価値観にまで大きな変化をもたらしています。

#### ④技術革新の進展

近年、社会の中であらゆる事業・情報がデータ化され、ネットワークでつながる「IoT<sup>\*</sup>」、機械が自ら学習し、高度で知的な判断や作業を行う「AI<sup>\*</sup>」、行政や民間企業などが保有する多種多様なデータを収集・分析し、新たな知見を発見する「ビッグデータ」、多様かつ複雑な作業を自動化する「ロボット」など、技術革新が世界規模で従来にないスピードで進展しています。

また、我が国におけるエネルギー政策では、車両の低燃費化や太陽光発電の導入など、省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の導入が進められているものの、一次エネルギーのほとんどは海外から輸入される化石燃料に依存しており、この一次エネルギーを二酸化炭素を排出しないクリーンなエネルギーへ転換することが求められています。現在、水素燃料を活用した水素エネルギー<sup>\*</sup>普及に向けた取組が進められています。

これらの技術革新は、今までにないような新たな価値を生み出し、都市基盤<sup>\*</sup>・環境・産業・教育・健康・医療・福祉・行財政運営などの幅広い分野に活用され、様々な課題の解決を図ることが期待されており、更には人々のライフスタイルや働き方にも影響を与えていくと考えられます。

そのため、こうした急速に進む技術革新による新たな価値の創出や市民生活の変化に柔軟に対応していくことが求められています。

#### ⑤地球温暖化への対応

平成27年（2015年）にフランスのパリで行われた第21回締約国会議（COP 21）において、令和2年（2020年）以降の温室効果ガス<sup>\*</sup>排出削減のための新たな国際枠組みである「パリ協定」が採択されました。これにより、世界共通の長期目標として、産業革命前からの気温上昇を2℃未満に保つこと、1.5℃に抑える努力を追及することとなりました。

このような世界的な流れを受け、国では、第五次環境基本計画や地球温暖化対策計画、第5次エネルギー基本計画などが策定され、省エネルギーやゼロエミッション電源<sup>\*</sup>などに関する各種数値目標が示されています。

また、令和2年（2020年）には、国として、令和32年（2050年）までに温室効果ガス<sup>\*</sup>排出実質ゼロを宣言したことにより、その実現に向けて、関係法令や制度、計画の改正や変更の準備が進められています。

このように、従来の“低炭素”をより強化した“脱炭素”の考え方に基づく対策の実施が求められています。さらに、気候変動適応法<sup>\*</sup>の施行等により、地球温暖化対策に加えて、気候変動への適応についても、新たな取組の必要性が高まっています。

## ⑥持続可能な発展に向けた行動

平成27年（2015年）まで各国は、主に開発途上国向けの開発目標として、「極度の貧困と飢餓の撲滅」等の8つの目標を掲げ、その達成に向けて取り組んできましたが、誰一人取り残さない持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標が必要との考えから、平成27年（2015年）9月の国連サミットにおいて、全ての国が取り組むべき普遍的な目標として、「SDGs（エスディーゼーズ）=Sustainable Development Goals」が全会一致で採択されました。

SDGs は、持続可能な開発のために達成すべき課題とその具体的な目標を示しており、「住み続けられるまちづくり」や「気候変動への具体的な対策」などの17の目標と、それを支える169項目の具体的なターゲットから構成されています。

令和12年（2030年）を達成年として、日本でも、政府のほか、企業、教育関係者など、あらゆる人がSDGsの実現に向けて動き出しており、国が定めた「SDGs実施指針改定版」の中では、地方自治体においてもSDGsの達成へ向けた取組が期待されています。

都市政策・都市整備分野のまちづくりにおいては、「再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の割合を増やす」、「持続可能な観光業を促進する」、「経済発展と福祉を支える持続可能で強靱なインフラを開発する」、「交通の安全性改善により、持続可能な輸送システムへのアクセスを提供する」、「緑地や公共スペースへのアクセスを提供する」、「気候関連災害や自然災害に対する強靱性と適応能力を強化する」などの取組が求められています。



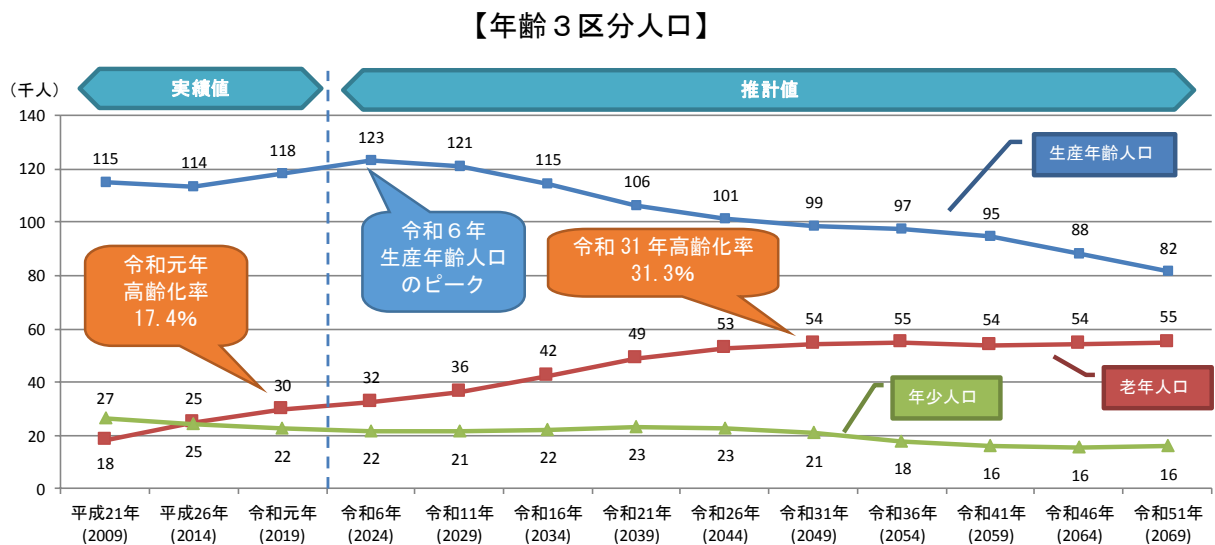
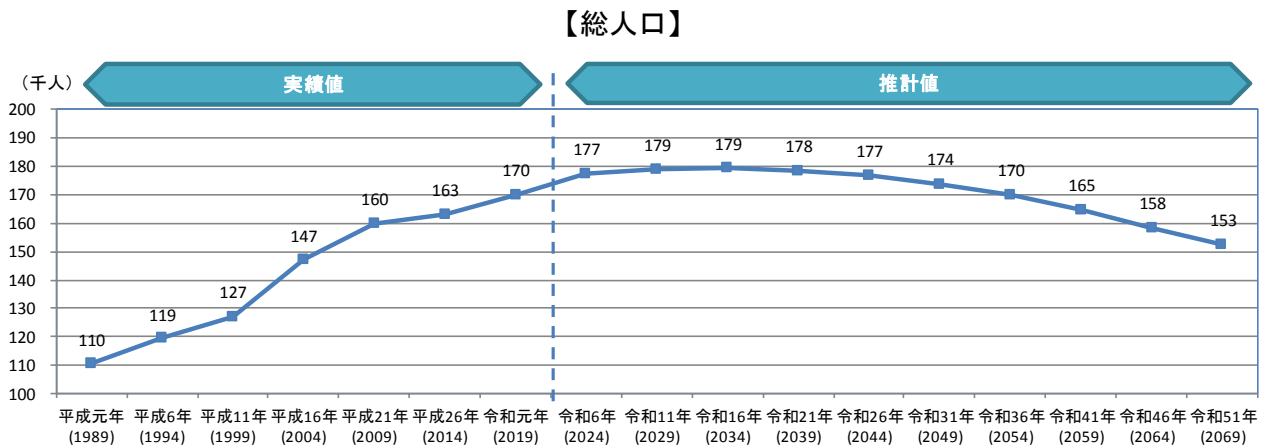
## 2.3 浦安市の主要な都市課題

### (1) 人口構造の変化への対応

#### ① 人口減少・超少子高齢社会に対応したまちづくり

本市の人口は、令和2年（2020年）9月末現在で170,613人となっています。今後は、令和15年（2033年）の約17.9万人をピークに減少に転換し、目標年次である令和21年（2039年）で約17.8万人となることが見込まれます。それまでの間に、本市では、総人口が大きく減少に転じるリスクは少ないと予測されるものの、15～64歳の生産年齢人口が減少局面に移行するとともに、65歳以上の老年人口の増加に拍車がかかることで、人口構造が大きく変化することが見込まれることから、人口減少・超少子高齢社会に対応したまちづくりが求められます。

#### ■ 将来人口の見込み

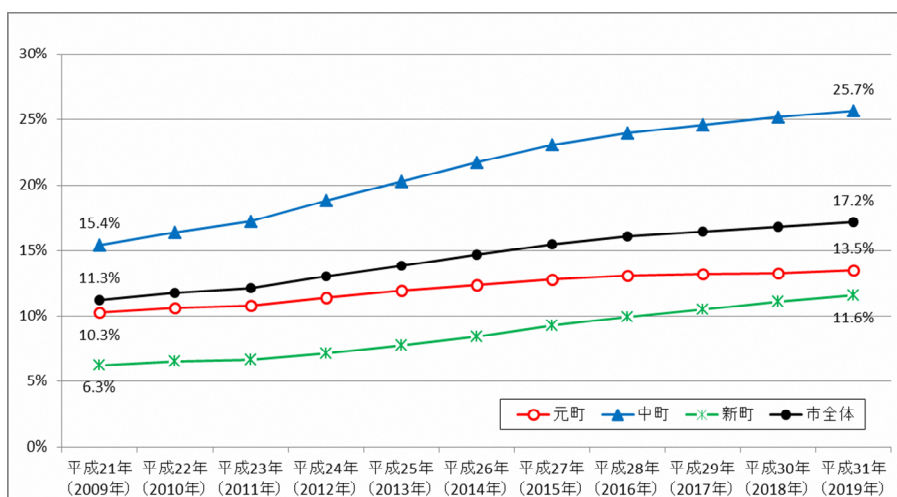


※実績値：住民基本台帳（各年9月末現在）、推計値：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計）より

## ② 地域ごとの高齢化に対応したまちづくり

旧市街地（元町地域）・第1期公有水面埋立事業※により造成された住宅地（中町地域）・第2期公有水面埋立事業※により造成された住宅地（新町地域）の3地域のこれまでの高齢化率を比較すると、第1期公有水面埋立事業※により造成された住宅地の比率が他の地域より相対的に高くなっています。

■高齢化率（老年人口比率）の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

この地域では、計画的に開発された戸建て住宅地や分譲集合住宅地が、分譲から約40年が経過しており、平成21年（2009年）から令和元年（2019年）にかけての10年間で高齢化率が10.3ポイント上昇するなど、他の地域と比べて早く高齢化が進展しています。

2番目に高齢化率が高いのは旧市街地ですが、この地域は、平成21年（2009年）から令和元年（2019年）にかけての10年間の高齢化率の上昇率が3.2ポイントであり、他の地域よりも高齢化の進展が緩やかであることがわかります。この地域では、若年層の転入傾向が強いことがあり、高齢者の比率が相対的に抑えられていると考えられます。

高齢化率が一番低いのは第2期公有水面埋立事業※により造成された住宅地ですが、平成21年（2009年）から令和元年（2019年）にかけての10年間の高齢化率の上昇率は5.3ポイントで、旧市街地よりも高くなっています。この地域では、同時期に分譲された住宅団地が多く立地しており、今後急激に高齢化率が上昇していくことが見込まれています。

このように、地域によって、更には住宅地の分譲時期の違いなどに応じて、高齢化の進展の状況が異なるため、今後は、地域や地区ごとの人口構造の変化を踏まえつつ、住宅地を一体に捉えた総合的な視点から、土地利用のニーズの変化への対応など、持続可能なまちづくり※のための様々な取組が求められています。



## (2) 適正な土地利用の誘導

---

本市は、市域面積のほぼ全てを都市的土地利用<sup>\*</sup>が占めており、また、土地利用の大きな方向性から、住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの3つのゾーンに区分されています。

本市の多くを占める住宅ゾーンのうち、当代島・北栄・猫実・堀江の各地区の一部では、近隣商業地域や準工業地域が指定されている場所で住居系への土地利用の転換が見られます。一方、第2期埋立地区においては、事業用定期借地権<sup>\*</sup>契約が締結されている土地で契約期間の満了が迫っており、今後、二次開発<sup>\*</sup>による土地利用の転換が進む可能性があります。

また、今後の社会環境や人口構造の変化により、住民の価値観や土地利用に対するニーズが変化することで、地区において求められる機能が変化する可能性があります。加えて、これまで良好な街並みの維持保全を図る目的で一部の地区で地区計画<sup>\*</sup>が策定されてきましたが、今後、各地区におけるコミュニティの状況や住民の価値観が変化する可能性があることから、将来を見据え、適切な土地利用を誘導していくことが求められます。

鉄鋼流通を核とした流通・加工・業務機能を有している工業ゾーンでは、特別用途地区<sup>\*</sup>や地区計画<sup>\*</sup>が定められていることで、土地利用の純化が図られており、今後も、良好な操業環境の維持保全を図ることが求められています。

テーマパークを中心に、ホテルや大規模商業施設などが集積するアーバンリゾートゾーンでは、国内外からの観光客が集う一大リゾートゾーンが形成されており、今後にもぎわいと魅力あふれるゾーンの形成が求められています。

## (3) 脱炭素化の推進

---

近年の全国的に多発する異常気象や自然災害は、地球温暖化と密接な関係があると考えられています。地球温暖化対策として、令和32年（2050年）までに温室効果ガス<sup>\*</sup>排出実質ゼロを目指すため、本市は、令和2年（2020年）に「ゼロカーボンシティ<sup>\*</sup>」を表明しました。

そのため、現在取り組んでいる省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の導入を進めるとともに、水素エネルギー<sup>\*</sup>等の新たなエネルギー技術の普及のための検討や環境への負荷の少ない新たな移動・交通サービスの検討など、温室効果ガス<sup>\*</sup>削減のための取組を、更に推進させる必要があります。

## (4) 住宅都市の魅力向上

---

これまで、堅調な人口増加を支えていた埋立地における大規模な住宅団地の開発が終盤を迎え、人口の伸びの鈍化傾向が強まるとともに、地区によっては住民の高齢化と住宅の高経年化<sup>\*</sup>が進行することで、今後、住宅の管理不全化や空き家問題の増加も懸念されることから、既存の住宅ストック<sup>\*</sup>の活用に加え、まちづくりルールによる良好な住環境の維持保全などを通じて、住宅地の魅力を向上させる必要があります。

また、うるおいやすらぎを感じながら快適な暮らしができるまちとしての魅力を更に高めるため、三方を海と河川に囲まれた本市の特性を活かしながら、みどりあふれる



憩いの空間の創出を図る必要があります。

## (5) 道路・交通環境の向上

---

都市計画道路<sup>※</sup>3・1・2号（堀江東野線）については、整備に向けて事業主体や計画内容などについて千葉県と協議を進めていくに当たり、市内道路の交通状況や周辺の市街地環境への影響を踏まえる必要があります。

千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画<sup>※</sup>については、市民生活や環境への影響に十分配慮した計画となるよう、国や千葉県の動向を注視する必要があります。

広域幹線道路<sup>※</sup>については、今後更なるネットワーク化が見込まれるため、市内における円滑な交通流動が確保されるよう、市内幹線道路ネットワークのあり方について、必要な備えをしておくことが求められます。

また、高齢化が進展する中、誰もが安全で快適に移動できるようにするため、歩道の段差の解消や拡幅、自転車走行指導帯<sup>※</sup>の整備などを更に進める必要があります。

## (6) 災害への備え

---

近年、全国的に集中豪雨や洪水が頻発し、近い将来、大規模地震の発生が指摘されている中、本市においてもこれまで想定し得なかったような自然災害の発生リスクが高まっています。

また、令和2年（2020年）3月に実施した市民アンケートでは、「災害に強い市街地の形成」という調査項目について、5年前と比較して改善していると答えた方が回答者の過半数を占めたものの、今後も重要な施策だと考えている方は回答者の約87%に達し、他の施策と比べて最も多く、市民の関心の高さが現れています。

災害による被害を減らすためには、地域の防災力など災害対応力の向上を図るとともに、浸水対策や耐震化など都市基盤<sup>※</sup>の強化が不可欠です。

特に、堀江・猫実・当代島の各地区の一部では、道路が狭く、老朽化した木造家屋が密集している密集市街地<sup>※</sup>が形成され、火災の延焼拡大や地震時の建物の倒壊、避難の困難さが懸念されるなど、防災面からの緊急かつ重点的な改善が求められています。

また、災害時における停電に備え、公共施設や住宅などにおいて、太陽光発電設備を含めた非常用電源の確保に取り組む必要があります。

## (7) 将来にわたって持続可能な行財政運営

---

本市でも、将来の急激な人口構造の変化により、歳入の根幹をなす市税が減少する一方、医療・介護などに係る社会保障関連経費の増大、人口急増期に集中的に整備された公共建築物の老朽化に伴う建替えや大規模改修に係る経費の増大などが見込まれています。

また、社会環境の変化等を背景に地域社会が抱える課題がますます多様化・複雑化し、行政需要も更に増大していくことが予想されます。

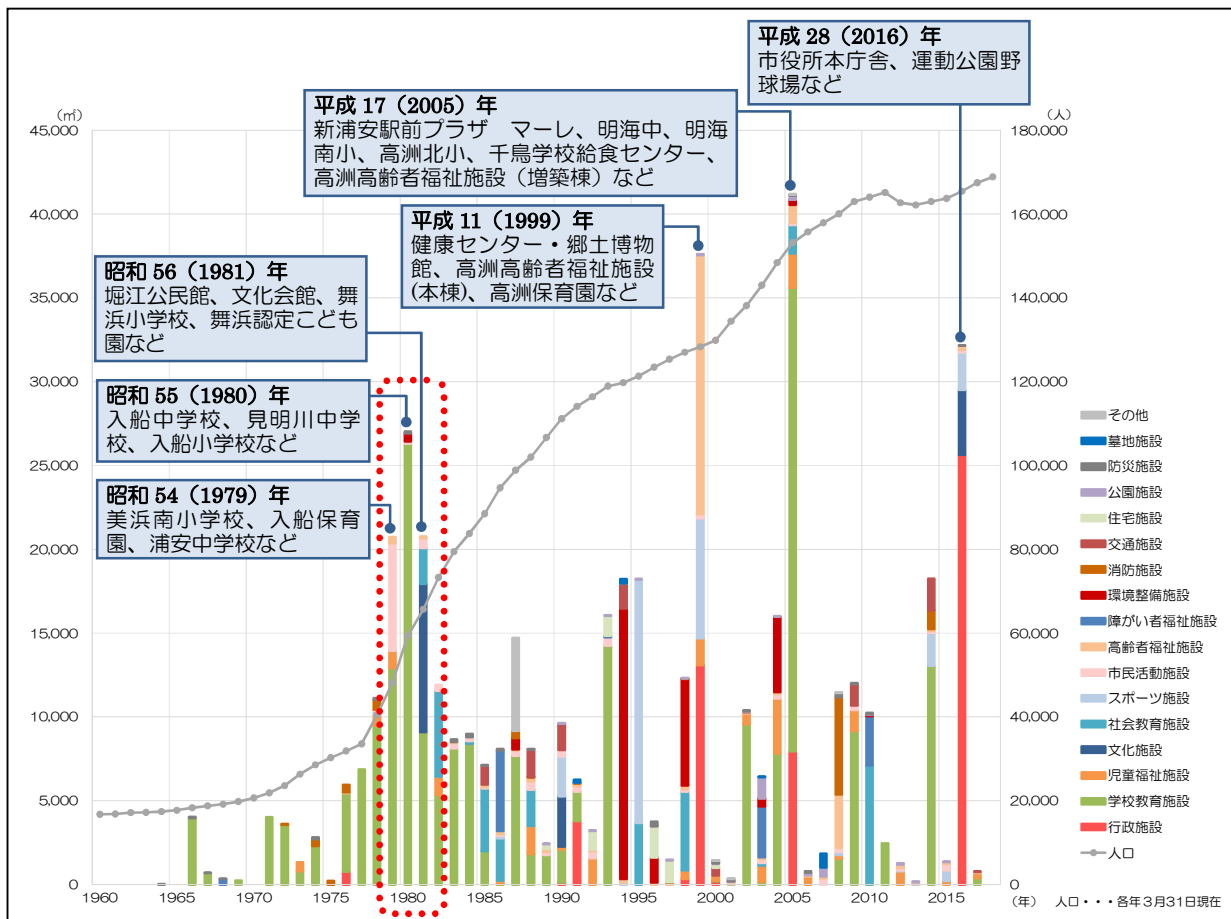
そのような中、将来にわたって持続可能なまちづくり<sup>※</sup>を行うためには、より強固な行財政基盤の確立に向けて、財源、職員などの限りある行政資源を従来にも増して無駄

なく最適に配分するための取組を強化するとともに、IoT\*やAI\*などの最先端の技術を活用した、より効果的・効率的な行政サービスの提供に努める必要があります。

また、次世代に大きな負担を残さず、一定のサービス水準を保ちながら、行政サービスを安定的・継続的に提供し続けることが求められるため、道路や下水道などのインフラ施設も含め、住民の暮らしを支える公共施設等の機能を安定的に確保し続けることも、重要な取組の一つと言えます。

本市の学校や公民館などの公共建築物は、埋立による市域拡大とそれに伴う人口増加にあわせ、昭和55年（1980年）年前後に集中的に整備されてきましたが、建設後40年以上が経過し、今後、一斉に改修や更新の時期を迎えることが懸念されます。そのため、インフラ施設も含めたこれらの維持管理・改修・更新にかかる費用の縮減や平準化を図りながら、長期的な保全や利活用に積極的に取り組んでいくことが求められています。

### ■ 公共建築物の建設年と延床面積及び人口の推移



出典：浦安市公共施設白書（平成31年3月）

# 第3章

## 全体構想

## 3.1 まちづくりのビジョン

### (1) 将来都市像

本市は、発展の礎となった埋立地での開発が終盤に差し掛かり、これまでの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」を迎えています。

今後、本市が様々な社会環境の変化に対応しながら、持続可能なまち<sup>※</sup>を目指すためには、市民一人ひとりがまちづくりの主体としての意思を持ち、誰もが自分らしく輝き、生き生きと活動し、人が、そしてまちが躍動する「浦安」を創っていかねばなりません。

そのため、本都市計画マスタープランにおいても、本市の上位計画である「浦安市総合計画<sup>※</sup>」の基本構想における将来都市像の考え方を踏襲し、以下のとおり本市が目指すべき「将来都市像」を設定します。

#### 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～

### (2) まちづくりの基本目標

将来都市像の実現に向けては、福祉施策や教育施策などを含め、様々な分野における施策を総合的に推進する必要がありますが、このうち都市政策・都市整備分野の基本的な施策の方針となるものが本都市計画マスタープランです。

具体的には、本都市計画マスタープランにおいて、「浦安市総合計画<sup>※</sup>」の基本構想における施策の大綱のうち、「3-1 災害に強く犯罪が起こりにくいまちづくりを推進する」、「3-2 水と緑を活かした快適な環境を整備する」、「3-3 暮らしを支える都市基盤<sup>※</sup>を整備する」、「4-1 魅力あふれる観光・リゾートを振興する」、「4-2 新しい時代に対応した地域産業を振興する」、「4-3 まちのにぎわいと活力を創出する拠点を整備する」の6つを担うこととし、将来都市像を実現していくため、今後20年間で目指すべき6つの「まちづくりの基本目標」を設定します。

## 1 暮らしを支える都市基盤を整備します

市民が快適に暮らし、住み続けていけるよう、地区の特性やまちの成熟にあわせた市街地の整備を推進するとともに、安全で機能的な道路網や公共交通環境、ライフライン\*など都市基盤\*施設の充実を図ります。

## 2 まちのにぎわいと活力を創出する拠点を整備します

活力あふれるまちとして発展し続けるよう、浦安駅・新浦安駅・舞浜駅周辺地区の都市拠点やシビックセンター地区\*、海辺の交歓エリアについて、それぞれの特性を活かした機能強化を図るとともに、まち全体の活性化を図るため、各拠点の機能を有機的に連携するネットワークの強化を図ります。

## 3 水と緑を活かした快適な環境を整備します

うるおいとやすらぎのあるまちづくりを進めていくため、身近に水辺を感じられる親水空間の創出や地区の状況にあわせた公園・緑地の整備・活用に努めるとともに、環境への負荷の少ない持続可能なまちづくり\*を進めます。

## 4 魅力あふれる観光・リゾートを振興します

より魅力あるまちとなるよう、水辺に育まれた地域性や文化資源を活用した観光の振興を図るとともに、アーバンリゾートゾーンについては、多くの人に親しまれ、市民が誇れるゾーンとして整備を促進します。

## 5 新しい時代に対応した地域産業を振興します

地域経済の活力を維持・向上していくため、消費生活環境の充実に努めるとともに、長期的視点に立った工業ゾーンの維持・更新を促進します。

## 6 災害に強く安全なまちづくりを推進します

日常の安全・安心の確保に取り組むことに加え、災害時にも市民の生命・財産を守るため、防災・減災・応災の視点を持って、震災対策や浸水対策の推進、消防・救急体制の充実など総合的な防災体制の整備を進めるとともに、地域での一体的な防災まちづくりの推進に努めます。



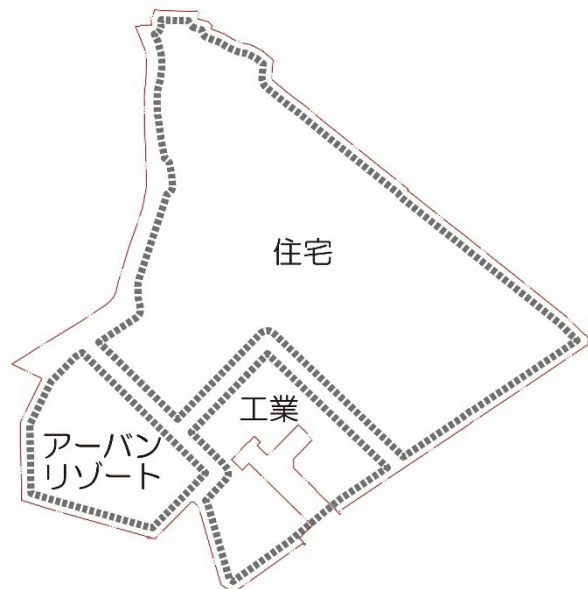
## 3.2 都市構造

本市は、首都圏屈指の良好な住環境を誇る住宅都市としての性格を基本に、鉄鋼流通を核とした流通・加工・業務の機能を備えた工業ゾーンとテーマパークやホテル、大型商業施設などが集積するアーバンリゾートゾーンを加えた3つの都市構成のもと発展を続けてきました。この特徴を活かしつつ、都市全体としての魅力を高めていくため、ゾーン、拠点、軸の3つの視点から都市の骨格となる本市の都市構造を示します。

### (1) ゾーン

ゾーンは、本市の土地利用の大きな方向性を示す区域であり、今後も魅力あふれる都市として発展していくための大きな枠組みとなります。

本市は、市域の過半を占める「住宅ゾーン」、鉄鋼流通を核とした流通・加工・業務の機能が立地する「工業ゾーン」、テーマパークやホテル、大型商業施設などが集積する「アーバンリゾートゾーン」の3つのゾーン構成を基本としており、引き続き、この3つのゾーン構成を基本としたまちづくりを進め、少子高齢化の進展や人口減少などの様々な社会環境の変化に対応しつつ、都市全体としての魅力を高めていきます。



#### ■ゾーンの方向性

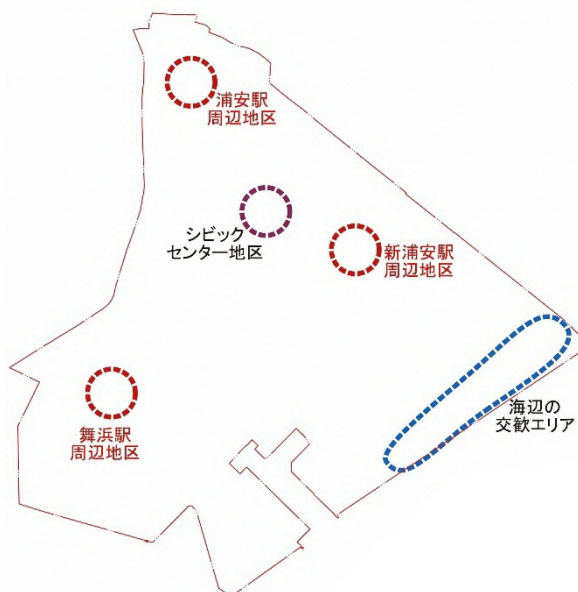
区分	方向性
住宅	地区の特性を踏まえつつ、ゾーンを一体的に捉えた総合的な観点から、世代を超えて住み続け、住み継がれる市街地環境を創出します。
工業	周辺環境に配慮するとともに、時代の変化にも対応しながら、集積する機能の維持・更新を促進します。
アーバンリゾート	更に多くの人に親しまれ、市民が誇れるリゾート地となるよう、にぎわいと魅力に満ちたゾーンとしての発展を促進します。

## (2) 拠点

本市では、にぎわいや魅力を創出し、市民の日常生活を支える多様な都市機能の集積を図る地区を「拠点」として位置付けています。

まちが「成熟期」を迎える中、本市の魅力や活力を今後も発揮していくためには、様々な都市機能が集積する拠点の充実が必要不可欠です。

浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の鉄道3駅を中心とした「都市拠点」、行政・文化・福祉の機能が集積する「シビックセンター地区※」、日の出・明海・高洲地区の海岸沿いの「海辺の交歓エリア」を拠点として位置付け、各拠点の特性を活かした機能強化を図ります。



### ■ 拠点の方向性

	区分	方向性
都市拠点	浦安駅 周辺地区	商業や経済の拠点として位置付け、「交通機能の強化」、「商業の振興」、「多様な都市機能の拡充」、「防災機能の向上」を基本的な柱として、段階的な整備を図ります。
	新浦安駅 周辺地区	特徴的な公共施設である浦安市民プラザや国際センターなどが集積する立地を活かし、市民の文化活動や交流などといった、にぎわいのある都市生活の拠点として位置付け、駅前広場の機能強化や道路交通環境を向上を図ります。
	舞浜駅 周辺地区	アーバンリゾートゾーンの玄関口及び地区住民の生活拠点として位置付け、住民と来訪者、双方に配慮した機能の強化を図ります。
	シビック センター地区	行政・文化・福祉の拠点として位置付け、市役所周辺のコア地区の維持・更新に努めるとともに、東野地区では福祉機能の再編を図り、コア地区と東野地区福祉ゾーンとの連携により、シビックセンター地区※全体としての拠点機能の強化を図ります。
	海辺の 交歓エリア	市民が海とふれあいながら憩い、交流できる拠点として位置付け、海を身近に感じられる空間の創出を図るとともに、これまでに集積してきた機能や水際線※に位置する立地特性を活かしながら、更なる魅力の向上を図ります。

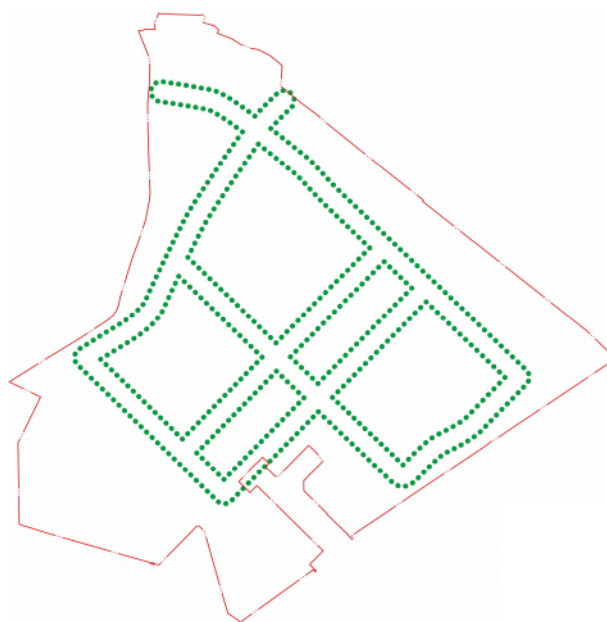
### (3) 軸

各拠点の機能を充実させるとともに、拠点間相互の連携を図りながら、市全体の魅力を高めていくためには、市全体のネットワークの強化が必要となります。このネットワークを「軸」と呼ぶこととし、主要な幹線道路とその沿道を「都市のネットワーク軸」、河川や海岸沿いの連続する水際線※を「水辺の環境軸」として位置付け、それぞれの特性を活かした機能の整備・充実を図ります。

#### ① 都市のネットワーク軸

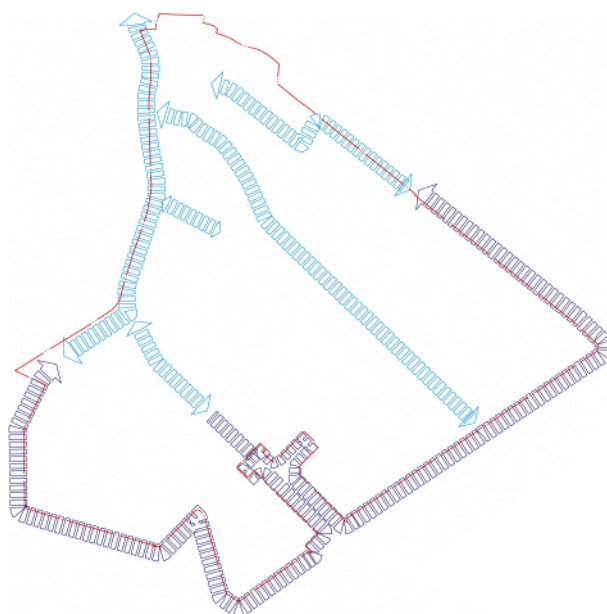
地域や拠点をつなぐ主要な幹線道路とその沿道は、都市のネットワーク軸として交通機能や都市機能、環境機能、防災機能を更に充実させるため、自動車交通の円滑化や歩行者・自転車の通行環境の向上を図るとともに、にぎわいの創出や魅力的な景観の形成に配慮しながら、災害にも強い沿道空間の整備に取り組みます。

- やなぎ通り・シンボルロード
- 大三角線
- 若潮通り
- 都市計画道路※3・1・7号（明海鉄鋼通り線）
- 都市計画道路※3・3・5号（富士見港線）
- 都市計画道路※3・3・8号（明海埋立線）
- 都市計画道路※3・3・9号（舞浜鉄鋼通り線）



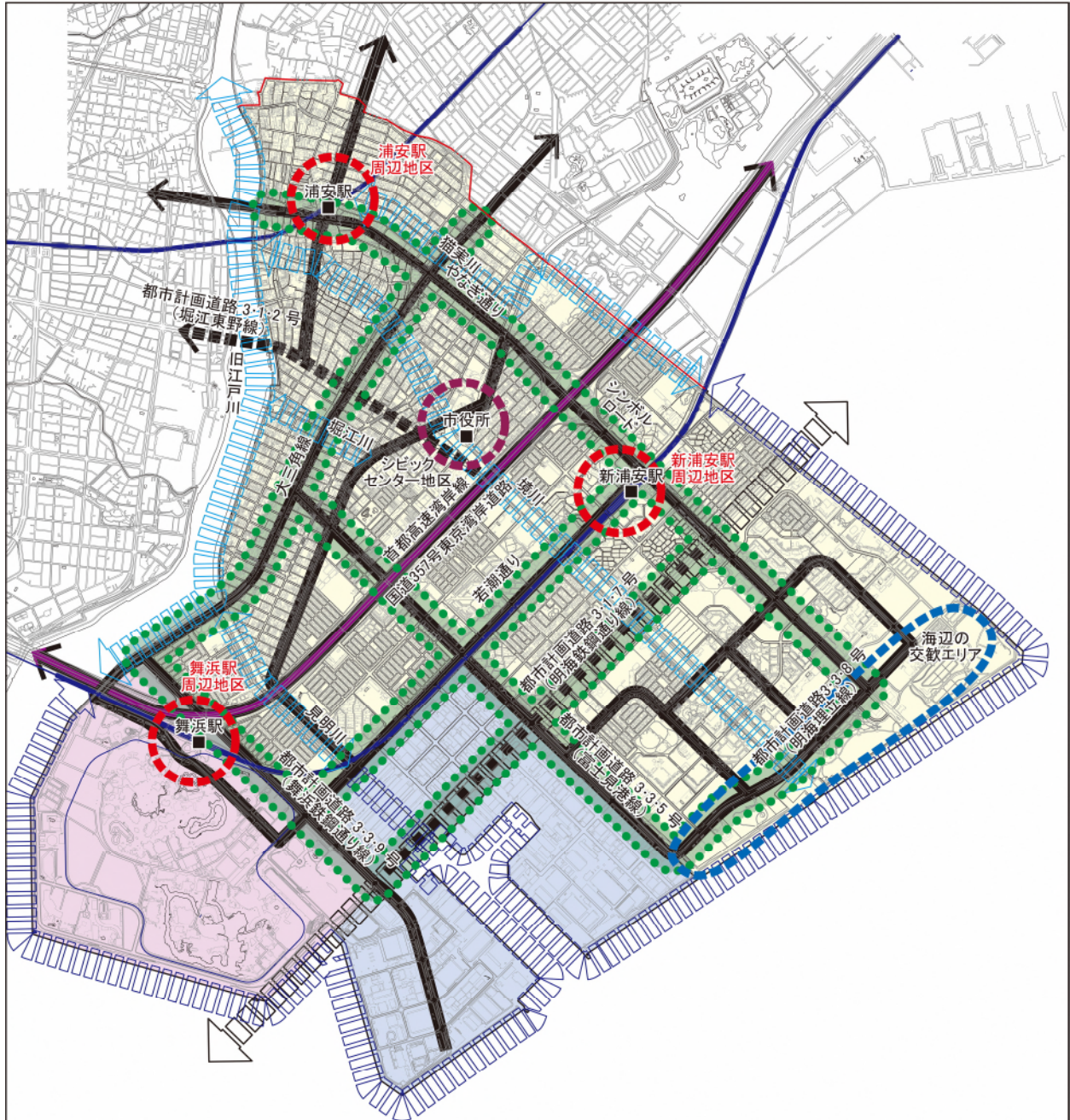
#### ② 水辺の環境軸

本市の貴重な自然環境である河川や海岸沿いの水辺については、誰もが水際線※の魅力に気軽に接することができる空間ネットワークとしての機能を更に充実させるため、緑の活用や自然環境の維持保全を図りながら、憩いや楽しみ場となるような空間の創出に取り組みます。





■ 将来都市構造図



- |                  |               |                             |
|------------------|---------------|-----------------------------|
| ■ 住宅ゾーンと2つの産業ゾーン | ■ 拠点          | ■ 都市のネットワーク軸と水辺の環境軸         |
| 住宅ゾーン            | 都市拠点          | 都市のネットワーク軸                  |
| 工業ゾーン            | シビックセンター地区    | 水辺の環境軸(河川軸)                 |
| アーバンリゾートゾーン      | 海辺の交歓エリア      | 水辺の環境軸(海岸軸)                 |
|                  | 自動車専用道路       | 幹線道路<br>(矢印付は広域・破線は一部未整備路線) |
|                  | 第二東京湾岸道路(構想※) |                             |

※：国や千葉県により検討中の「千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画」は、第二東京湾岸道路の計画を踏襲するものではなく、ルートや構造はまだ示されていないことから、あくまで参考として、ルートを示しています。

## 3.3 土地利用の方針

### 1 現状と課題

#### I. 計画的に整備された住宅地

- ・戸建て住宅地区や大規模な集合住宅団地のうち、開発から30年以上が経過した地区については、住宅の老朽化や居住者の高齢化が進んでいます。戸建て住宅地区では、地区計画\*が導入されるなど良好な街並みが維持保全されている街区が多く見られ、今後も良質な住宅地の維持に加え、地区住民の意見を踏まえつつ、地区の利便性や活力維持の視点からも住宅地のあり方を検討していく必要があります。大規模な集合住宅団地については、耐震化や適正な維持管理・更新に取り組む必要があります。
- ・多様な都市機能の立地を目標に計画的な開発が進められた日の出・明海・高洲地区については、埋立地での開発が終盤を迎える一方、一部では土地利用の転換が生じています。そのため、未利用地や今後二次開発\*が予測される土地では、良好な市街地の保全を基本に、地区の利便性や活力の維持といった視点も加味しながら、開発を誘導する必要があります。

#### II. 住宅と商業・工業などの用途が混在する住宅地

- ・かつての漁師町で古くから市街化した堀江・猫実・当代島地区については、神社・仏閣など他の地区にはないまちの風情を持つ一方で、老朽化した木造家屋が密集し、都市基盤\*が脆弱な区域も多く、住環境や防災面での課題を抱えています。そのため、歴史的な市街地構造と既存の地域資源を活かしながら、密集市街地\*の再整備や都市基盤\*の整備により、居住環境の改善や防災機能の向上を図る必要があります。
- ・商業・業務施設、工場・事業所など様々な用途の建物が混在する地区や、賃貸住宅が多く立地する地区については、低未利用地\*を中心に住宅用途への転換が進んでおり、今後も人口増加や賃貸住宅における若年層の流入が見込まれることから、それぞれの地区特性を活かしながら住環境の向上と適正な開発の誘導に努める必要があります。

#### III. 多様な都市機能が集積する商業・業務エリア

- ・浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の周辺地区では、各駅を中心に特徴的な都市機能が集積しており、交通結節点としての機能の充実が求められます。
- ・シビックセンター地区\*では、行政・文化・福祉の拠点としての機能が今後も持続的かつ効率的に発揮されるよう維持・更新を図っていく必要があります。
- ・近隣商業地区では、周辺住民の生活環境を支える身近な商業施設や公民館等の公共施設が立地していることから、将来にわたって現在の機能を維持していく必要があります。

#### IV. 幹線道路沿道の複合的な土地利用

- ・主要な幹線道路の沿道では、交通利便性を活かした商業・業務施設や後背地の住環境を保全するための中高層住宅など、沿道空間としてふさわしい土地利用を誘導する必要があります。



## V. 海辺交流エリア

- ・海辺交流エリアは、東京湾を一望できる位置にあり、本市の貴重な自然資源や大規模な公園を有し、また、健康・スポーツの面でも人が交流できる多様な機能が集積していることから、更なるまちの活性化を図るため、機能の連携を図る必要があります。

## VI. 工業ゾーン

- ・工業ゾーンについては、鉄鋼通り及び港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が立地し、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務などの機能が集積しています。また、工場や事業所の操業環境を守るため、特別用途地区<sup>\*</sup>や地区計画<sup>\*</sup>が定められています。今後も、長期的な展望のもと、時代の変化にも対応しながら、集積する機能の維持・更新を図る必要があります。

## VII. アーバンリゾートゾーン

- ・アーバンリゾートゾーンについては、テーマパークやホテル、大規模商業施設などが集積し、国内だけでなく海外からも来訪者を集める魅力あふれるリゾート地となっています。今後も、更に多くの人に親しまれ、市民が誇れるリゾート地となるよう、ゾーンの特性を踏まえたふさわしい機能の集積を図る必要があります。



## 2 基本方針

- 人口減少・超少子高齢社会への突入等により社会全体が大きく変化し、また、本市が成熟期へと移行していく中、今後も活力を維持し魅力あふれる都市として発展していくため、「住宅ゾーン」「工業ゾーン」「アーバンリゾートゾーン」の3つのゾーン区分を基本に、時代の変化に適切に対応した土地利用を推進します。また、「住宅ゾーン」については、その中を更に5つのエリアに区分することにより、それぞれの地区特性に応じた適切な市街地環境の形成を誘導します。

## 3 整備方針

### 1) 適正な土地利用の推進

#### ① 適正な土地利用の誘導

将来の地区特性や人口構造の変化に対応するため、現在の用途地域<sup>※</sup>の検証を行うとともに、市民ニーズを的確に捉えた土地利用を誘導します。

##### 用途地域<sup>※</sup>の検証

- ・将来の人口構造の変化を見据えながら、用途地域<sup>※</sup>の指定基準の策定とあわせて、用途地域<sup>※</sup>の検証に取り組みます。
- ・地区特性や人口構造の変化に伴い、既存の公共施設の統廃合や機能の見直しが必要になった場合に備え、用途地域<sup>※</sup>の見直し等を検討します。
- ・当代島地区のうち、準工業地域が指定されている地区については、住居系への土地利用の転換が進んでいることから、周辺地区の住環境との調和を図るため、住居系の用途地域<sup>※</sup>への変更を見据えた検討を行います。

##### 大規模な土地利用の転換への対応

- ・地区住民が将来にわたり安全で安心して住み続けられる良好な市街地環境の維持保全を図るため、大規模な土地利用の転換を伴う開発に際し、「浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>」の運用等により、適正な土地利用を誘導します。
- ・日の出・明海・高洲地区については、平成19年（2007年）9月に千葉県企業庁（現・千葉県企業局）が独立行政法人都市再生機構<sup>※</sup>及び本市と協議しながら策定した「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）<sup>※</sup>」に基づいてまちづくりが進められてきたことから、今後もこの計画の趣旨を踏まえ、適正な土地利用を誘導します。

## 2) ゾーン別方針

### ① 住宅ゾーン

#### ①-1 専用住宅エリア

戸建て住宅や低層集合住宅から構成される「低層住宅地区」、マンション等の中高層住宅から構成される「中高層住宅地区」に区分します。

公園や豊かなみどり、オープンスペース\*を確保し、引き続き良好な専用住宅地の土地利用を図ります。また、居住者の高齢化と住宅の高経年化\*といった環境の変化に対応するため、身近な生活利便施設\*の誘導や建物等の機能更新を促進します。

##### 低層住宅地区

- ・計画的に開発された戸建て住宅地では、引き続き良好な住環境の維持保全を図るとともに、現行のまちづくりのルールについて、居住世帯の高齢化への対応や生活利便性の確保などの観点から、地区住民による主体的な検討ができるよう支援します。
- ・計画的に開発された低層集合住宅地では、建物と豊かなみどりやオープンスペース\*などの屋外環境が良好な街並みを形成してきたことから、このような良質な住環境の維持保全と耐震化等の必要な改修などの誘導・支援を図ります。
- ・海楽・東野・入船四丁目・今川・高洲の各地区の一部では、戸建て住宅や低層集合住宅などが調和する住環境の形成を誘導します。
- ・新たな住宅開発においては、最低敷地面積\*の確保や緑化の推進などにより、良好な街並みや住環境の形成を誘導します。

##### 中高層住宅地区

- ・計画的に開発された中高層集合住宅地では、まとまりのある豊かなみどりやオープンスペース\*、遊歩道ネットワークなどの屋外環境が良好な街並みを形成してきたことから、このような良質な住環境の維持保全と耐震化等の必要な改修などの誘導・支援を図ります。

#### ①-2 複合住宅エリア

住宅を中心に商業施設が併存する「住商複合地区」と、住宅を中心に工業施設が複合する「住工複合地区」に区分します。

地区の特性を活かしながら、住宅と商業・業務・工業などの住宅以外の用途が調和した市街地環境の形成を誘導します。

### 住商複合地区

- 低層住宅や中高層集合住宅による土地利用を中心にして、商業・業務施設などが調和する市街地環境の形成を誘導します。新たな住宅開発においては、最低敷地面積※の確保や緑化の推進などにより、良好な街並みや住環境の形成を誘導します。また、住宅地以外の土地利用を行う場合は、周辺の住環境に配慮するよう誘導します。
- 当代島・北栄地区では、戸建て住宅等の低層住宅と中高層集合住宅が調和する良好な住環境の形成を誘導します。また、浦安駅に近接する立地特性を活かし、商業・業務施設などの充実による利便性の高い市街地環境の形成を誘導します。
- 堀江・富士見地区では、戸建て住宅等の低層住宅と中高層集合住宅が調和する良好な住環境の形成を誘導します。また、周辺の住環境と調和する物販・飲食店舗などの身近な生活利便施設※の充実を図ります。
- 堀江・猫実・当代島地区の密集市街地※では、歴史的な市街地構造と河川や歴史、文化などの地域資源を活かしながら、都市基盤※の整備を図るとともに、建物の不燃化などによる住環境の改善と防災機能の向上を促進します。また、戸建て住宅・併用住宅・集合住宅などが調和する利便性の高い住宅地の形成を誘導します。

### 住工複合地区

- 工場等から中高層集合住宅等の住宅への土地利用の転換が進む中、住宅と工場等の相互に配慮された環境の維持・形成を誘導します。新たな住宅開発においては、工業施設との緩衝空間を確保するなど、適切な住環境の形成を誘導します。

## ①-3 商業・業務エリア

多様な都市機能を備える「駅周辺地区」、行政・文化・福祉機能の中心となる「シビックセンター地区※」、日常生活を支える身近な生活利便施設※を備える「近隣商業地区」に区分します。「駅周辺地区」と「シビックセンター地区※」は、それぞれ拠点としても位置付けられています。

それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図ります。

### 駅周辺地区

- 浦安駅周辺地区では、本市の商業や経済の拠点として引き続き発展させるため、地区の持つまちの良さを活かしながら、交通機能の強化を図るとともに、商業の振興と多様な都市機能の拡充を進めます。
- 新浦安駅周辺地区では、交通結節点として利便性の向上を図りながら、現在のにぎわいが維持されるよう、商業・業務・サービス・文化・交流などの機能の維持・充実を図ります。
- 舞浜駅周辺地区では、アーバンリゾートゾーンの玄関口としての機能の維持・向上を図るとともに、地区住民の生活利便施設※の誘導により、生活拠点機能の充実を図ります。



### シビックセンター地区\*

- 市役所周辺のシビックセンター地区\*は、行政・文化・福祉の拠点として、行政機能や文化機能の維持・充実を図るとともに、総合福祉センターの再整備により、福祉機能の再編・強化を図ります。

### 近隣商業地区

- 浦安駅周辺の幹線道路沿道の近隣商業地区では、駅周辺にふさわしい、にぎわいのある沿道機能を誘導します。
- みなと線やフラワー通り、庚申通りの沿道の近隣商業地区では、地区住民のニーズ等を踏まえながら、居住機能と商業機能が共存する周辺環境と調和した地区の形成を誘導します。また、建物の不燃化の促進等による防災機能の向上を目指します。
- 日の出・明海地区の近隣商業地区では、地区の拠点的な役割を果たすよう、生涯学習・文化・交流機能など住民の生活を支える機能の充実を図るとともに、商業機能の維持を図ります。
- 富岡・高洲地区の近隣商業地区では、日常生活を支える身近な商業機能の維持を図ります。

## ①-4 沿道利用型複合エリア

商業・業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業・業務・サービス・集合住宅などの土地利用を誘導します。また、緊急輸送路\*沿道の建物の耐震化・不燃化を促進します。

### 主要幹線道路沿道地区

- やなぎ通りとシンボルロードの沿道は、商業・業務機能や文化・交流機能など多様な都市機能の集積を活かし、にぎわいのある土地利用を図ります。
- 大三角線の沿道は、周辺の住環境と調和する物販・飲食店舗などの生活利便施設\*等により、親しみのある商業軸としての土地利用を図ります。
- 国道 357 号東京湾岸道路沿道の東野地区、都市計画道路\*3・1・7 号（明海鉄鋼通り線）沿道の高洲地区において、商業施設、中高層集合住宅などを計画する場合は、隣接する低層住宅の街並みや住環境に配慮したものとなるよう誘導します。また、商業施設等の土地利用を行う場合は、住環境と調和した計画となるよう誘導します。
- 都市計画道路\*3・1・7 号（明海鉄鋼通り線）及びその延長線上の道路の沿道の明海地区及び日の出地区では、周辺の住環境に配慮しながら、業務・教育・宿泊機能などの集積を活かした土地利用を図ります。
- 都市計画道路\* 3・3・8 号（明海埋立線）の沿道は、商業・業務施設、健康（スポーツ）・医療・福祉・教育施設などの多様な都市機能の集積を活かした土地利用を図ります。



## ①-5 海辺交流エリア

市民が海を身近に感じられる空間の創出を図るとともに、多様な都市機能や大規模な公園、水際線※に位置する立地特性を活かしながら、人々が海とふれあい、交流を深めることができる土地利用を推進します。



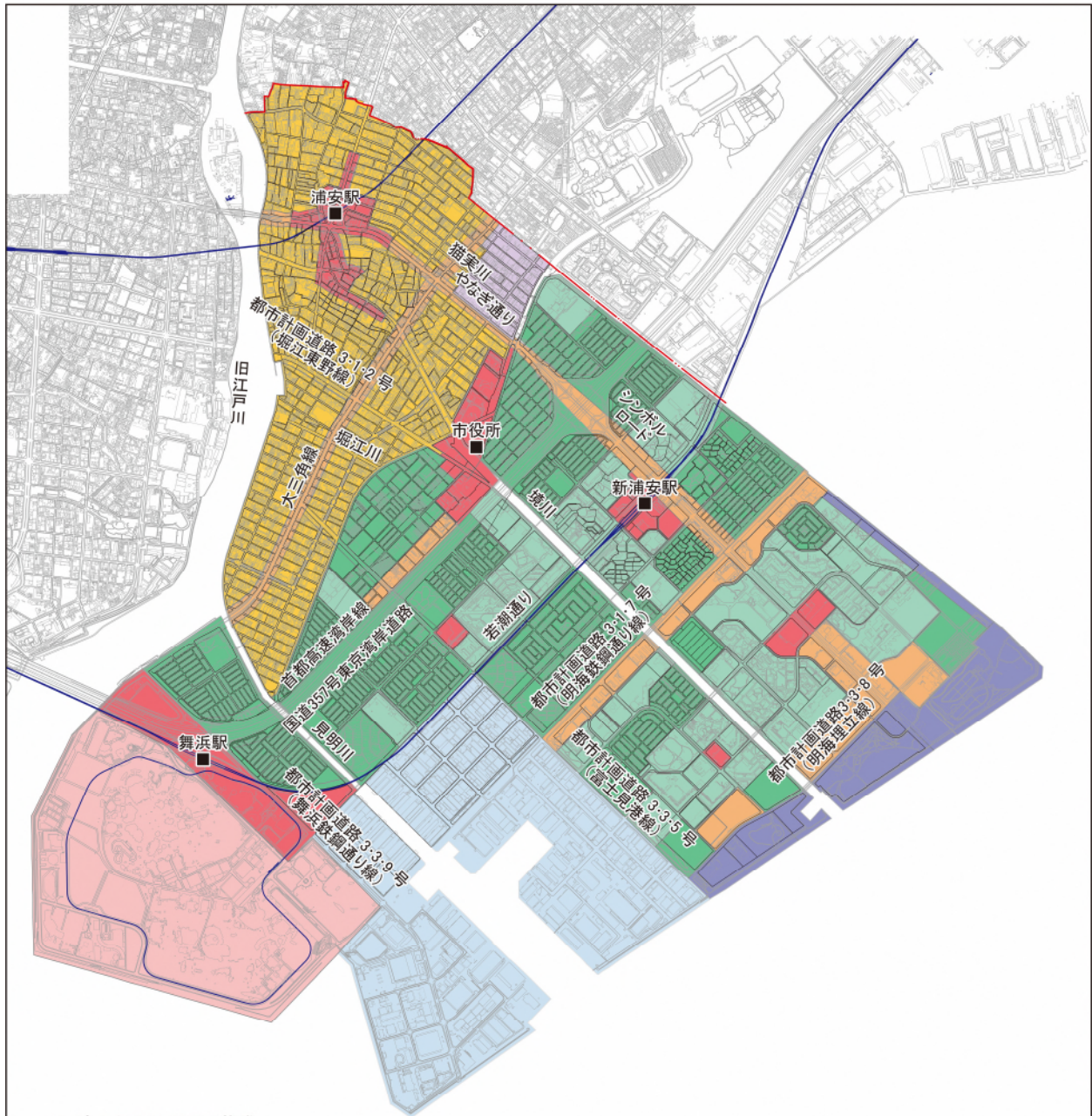
## ② 工業ゾーン

周辺の住環境に配慮しながら、特別用途地区※に指定した区域を中心に、鉄鋼流通を中心とした流通・加工・業務機能の操業環境の維持を図るとともに、技術革新等の時代の変化にも対応しながら、集積する機能の維持・更新を促進します。

## ③ アーバンリゾートゾーン

周辺住宅地の環境との調和を図りながら、テーマパークやホテル、大規模商業施設などの特色ある都市機能の集積を活かし、国内外から多くの人々が集う、にぎわいと魅力に満ちたゾーンとしての発展を促進します。

■ 土地利用方針図



- 1) 適正な土地利用の推進  
用途地域の検証（市全域）  
適正な土地利用の誘導（市全域）

2) ゾーン別方針

① 住宅ゾーン

①-1 専用住宅エリア

- 低層住宅地区
- 中高層住宅地区

①-2 複合住宅エリア

- 住商複合地区
- 住工複合地区

①-3 商業・業務エリア

- 駅周辺地区  
シビックセンター地区  
近隣商業地区

①-4 沿道利用型複合エリア

- ①-4 沿道利用型複合エリア
- ①-5 海辺交流エリア

② 工業ゾーン

③ アーバンリゾートゾーン

## 3.4 分野別まちづくりの方針

### 3.4.1 分野別まちづくりの基本的な考え方

6つの基本目標の実現を目指すため、まちづくりの分野を、下の図のように「拠点と軸」「住宅・住環境」「道路・交通」「水とみどり」「安全・安心」の5分野と、「脱炭素」「景観」の2分野に分け、それぞれのまちづくり方針を示します。

このうち、「脱炭素」のまちづくりについては、今後本市がゼロカーボンシティ<sup>※</sup>の実現に向けて脱炭素化を図っていくため、これまで以上に各分野のまちづくりとの連携を深めていく必要があります。

また、「景観」のまちづくりについては、「浦安市景観計画<sup>※</sup>」策定後10年以上が経過し、浸透が図られた景観まちづくりに対する意識を更に深めていくため、今後も各分野のまちづくりを進める際に常に配慮をしていく必要があります。

このように、「脱炭素」と「景観」のまちづくりは、他の分野と横断的に関連させる必要性が高いことから、他の5分野のまちづくり方針を示す前に、「3.4.2 各分野に横断的に関連付くまちづくりの方針」において基本方針を示し、具体的な整備方針については、各分野のまちづくり方針の中であわせて示していくこととします。

「拠点と軸」「住宅・住環境」「道路・交通」「水とみどり」「安全・安心」の5分野については、分野ごとに、基本方針と具体的な整備方針を示します。

分野別まちづくりの方針				
1	拠点と軸のまちづくり方針	脱炭素のまちづくり方針	景観のまちづくり方針	
2	住宅・住環境のまちづくり方針			
3	道路・交通のまちづくり方針			
4	水とみどりのまちづくり方針			
5	安全・安心のまちづくり方針			



## 3.4.2. 各分野に横断的に関連付くまちづくりの方針

### (1) 脱炭素のまちづくり方針

#### 1 現状と課題

##### I. 温室効果ガス\*排出の状況

- 本市の温室効果ガス\*排出量は、平成 29 年度（2017 年度）実績で 962 千 t-CO<sub>2</sub> となっており、基準年度としている平成 25 年度（2013 年度）の 1,006 千 t-CO<sub>2</sub> と比較して、約 4.4%の削減となっています。ただし、平成 27 年度（2015 年度）の 900 千 t-CO<sub>2</sub> を境に、その後はやや増加傾向にあります。ガス種別では、99.6% を二酸化炭素が占めています。
- 本市の部門別の温室効果ガス\*排出量は、平成 29 年度（2017 年度）は、事業所、店舗、病院、ホテルなどの業務部門が最も多く、総排出量の 46.1%を占めており、以下、家庭部門が総排出量の 25.6%、運輸部門が総排出量の 18.7%、産業部門が総排出量の 7.4%の順となっています。運輸部門及び産業部門の排出量は概ね減少傾向で推移しているのに対し、業務部門及び家庭部門の排出量は高い水準で推移しています。
- 本市の事務事業からクリーンセンターにおける一般廃棄物焼却量分を除いた温室効果ガス\*排出量は、平成 30 年度（2018 年度）実績で 20,214t-CO<sub>2</sub> で、平成 25 年度（2013 年度）実績比で 4.0%の削減となっています。

##### II. 省エネルギー化・再生可能エネルギー\*の利用の状況

- 令和元年度（2019 年度）に本市が実施した環境に関する意識調査によると、東日本大震災発生後に高かった市民・事業者の節電に対する取組意識が低下傾向にあることから、更なる取組の強化が求められています。また、率先的な行動例とするためにも、本市の事務事業において更なる対策強化が必要です。
- 脱炭素化に向けて、建物においては、住宅の断熱性能の向上や高効率機器などによる省エネルギー化や再生可能エネルギー\*の導入など、環境に配慮した質の高い住宅等の整備が求められています。また、公共施設においては、先進的なエネルギー対策の重要性が高まっています。
- 平成 24 年（2012 年）に開始された再生可能エネルギー\*の固定価格買取制度\*が令和元年（2019 年）より順次満了を迎えている中、再生可能エネルギー\*発電設備の更なる普及方策について検討していく必要があります。

##### III. 公共交通等の移動環境の状況

- 本市には、鉄道 2 事業者 2 路線と路線バス 3 事業者 38 路線、コミュニティバス\* 3 路線があるほか、アーバンリゾートゾーン内にはモノレール 1 事業者 1 路線があり、鉄道とバスは市民生活を支える重要な交通機関となっています。通勤や買い物などの際の自家用車の利用によるエネルギー消費を削減するため、人々が更に利用しやすくなるような公共交通網の実現を図っていく必要があります。
- 本市は地形が平坦であるため、徒歩や自転車による移動がしやすい環境にあります。歩行者や自転車が安全で快適に通行できるよう、歩道や交差点の改良、自転車走行環

境の向上などを進めるとともに、利用者に配慮した自転車駐車場<sup>※</sup>の整備や運営などに取り組む必要があります。

#### IV. みどり環境の状況

- ・みどりは、うるおいのある景観の形成や生態系の保全、騒音・振動の緩和などに寄与するだけでなく、二酸化炭素の吸収、クールスポット<sup>※</sup>の創出、ヒートアイランド現象<sup>※</sup>の抑制など温室効果ガス<sup>※</sup>の削減のためにも大きな役割を果たしています。市域の4分の3が埋立地である本市は、樹林地等のまとまったみどりが少ないことから、計画的に公園や緑地の整備に取り組んできましたが、今後も、地区の特性を踏まえながら公園や緑地を整備するとともに、道路や河川、海岸、公共施設だけでなく、民有地を含め、みどりの創出や保全、育成に取り組んでいく必要があります。

## 2 基本方針

地球温暖化を原因とする気候変動は深刻化しつつあり、本市が従来から実施してきた“低炭素社会”の実現に向けた取組を更に強化していくことが求められている状況です。そのため、本市は令和2年（2020年）に、令和32年（2050年）までに温室効果ガス<sup>※</sup>排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ<sup>※</sup>」を表明しました。この実現に向けて、国の政策動向も踏まえつつ、市民や事業者など、本市の環境に関わる全ての主体による省エネルギー行動や再生可能エネルギー<sup>※</sup>等の導入、環境にやさしい移動手段への転換、二酸化炭素の吸収源となるみどりの創出や保全などにより、“低炭素社会”をより深化させた“脱炭素社会”の実現を目指します。

- 住宅や事業所について、新築・増改築時に、省エネルギーに配慮するよう、法令に基づく認定や一定規模以上の建物のエネルギー消費性能基準への適合性判定を行うとともに、省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>※</sup>の導入に対する支援を行います。
- 大幅な省エネルギーの実現に加え、太陽光発電等の再生可能エネルギーを導入することにより、年間のエネルギー消費量の収支がゼロになることを目指す「ZEH（ゼッチ）<sup>※</sup>」（ZEH-M（ゼッチ・マンション）<sup>※</sup>を含む。）や「ZEB（ゼブ）<sup>※</sup>」などの環境に配慮した建物を普及させるための仕組みを検討します。
- 市も一事業者として自らが率先して、省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>※</sup>の導入などに取り組めます。
- クリーンセンターについては、延命化整備時に発電能力の向上及び高効率機器の導入による省エネルギー化を図り、二酸化炭素排出量の更なる削減に向けて取り組めます。
- 通勤や買い物などの際に、公共交通や徒歩・自転車への利用の転換を促進するため、利用しやすい公共交通網の実現や歩行環境・自転車利用環境の充実を図ります。
- 温室効果ガス<sup>※</sup>の削減に資する新たな移動・交通サービスの検討を行います。
- 温室効果ガス<sup>※</sup>の大部分を占める二酸化炭素の吸収源となるみどりについては、創出や保全、育成に取り組めます。
- 水素エネルギー<sup>※</sup>等の新たなエネルギー技術の開発・導入の動向を注視し、新たなエネルギー技術の普及に向けた環境整備の検討を行います。



## (2) 景観のまちづくり方針

### 1 現状と課題

#### I. 地域ごとの特色ある景観

- 本市では、歴史と文化を伝えるかつて漁師町だった風情の残る景観や、計画的に整備された戸建て住宅地や集合住宅地のみどりあふれるまとまりのある景観、住環境と商業・業務・文化・レクリエーションなどの多様な都市機能が融合した景観に加え、工場や倉庫が整然と立ち並ぶ景観や日本を代表する大規模リゾート施設を中心とした景観など、地域ごとに特色ある多様な景観が形成されており、今後もそれぞれの特徴を活かした景観の形成が求められています。

#### II. 水とみどりに囲まれた景観

- 本市は、三方を海と河川に囲まれるなど水辺に恵まれ、また、計画的に整備された公園や街路樹などによりみどり豊かな景観が形成されており、今後も水辺環境やみどり環境の充実が求められています。

### 2 基本方針

日々の暮らしに息づいた本市の景観を、より良く継承し、また改善しながら、人が集い、住み続けたいくなる美しい風景を育てていくため、景観のまちづくりに取り組みます。

- 「浦安市景観計画※」及び「浦安市景観条例※」のほか、「地区計画※」や「景観協定※」などの地区のルールに基づきながら、建物の形態意匠や敷地利用、修景※などに関する規制・誘導を行うことにより、それぞれの地区の特性や周辺の街並みに調和した景観の形成に取り組みます。
- 住宅地においては、良好な街並み景観を保全・創出するため、地域コミュニティを活かした住民主体のルールづくりやルールの見直しの支援に取り組みます。
- 水辺やまちのみどりは、都市生活にうるおいを与える貴重な景観資源であることから、水辺環境の整備・活用やみどりの創出・保全・育成に取り組むとともに、これらの更なる魅力の向上を図るため、水と緑のネットワークを強化します。



### 3.4.3 分野別まちづくりの方針

#### (1) 拠点と軸のまちづくり方針

## 1 現状と課題

### I. 鉄道3駅周辺の拠点整備

- ・浦安駅周辺地区については、本市の商業や経済の拠点としての機能が集積している一方で、狭あいな駅前広場やバス停留所の分散、公共空間の不足のほか、一部の街区では密集市街地\*の課題を抱えています。そのため、交通機能や防災機能、都市機能の向上を図ることで、都市拠点としての更なる発展が求められています。
- ・新浦安駅周辺地区については、商業、業務、宿泊、文化施設などが立地し、多様な機能が集積しているとともに、駅に近接する良好な都市型住宅地が形成されています。今後もこれら多様な機能の維持・向上を図ることで、駅周辺のにぎわいや交流を活性化させることが求められています。また、あわせて駅北口、南口の交通環境の改善が求められています。
- ・舞浜駅周辺地区については、ホテルの送迎バスや路線バス、一般乗用車が集中して混雑するなど交通機能の低下が見られるほか、日常生活機能の不足などの課題を抱えています。そのため、住民や来訪者が快適に利用できるよう、アーバンリゾートゾーンの玄関口として、また、地区住民の生活拠点としての機能の向上を図る必要があります。

### II. 市役所を核とした拠点整備

- ・シビックセンター地区\*には、行政・文化・福祉の中心核としての機能が集積しています。市役所周辺のコア地区の整備は完了しており、東野地区の福祉ゾーンでは今後も良質な福祉サービスを安定的かつ継続的に提供するため、地域に点在する関連機能等との連携を図りながら、拠点として必要となる機能の再編を図る必要があります。また、コア地区と東野地区福祉ゾーンとの連携を図り、シビックセンター地区\*全体としての拠点機能の強化を図る必要があります。

### III. 海辺を活かした交流・レクリエーション拠点の整備

- ・海辺の交歓エリアでは、日の出・明海地区において、海岸の開放など、憩いの場としての整備が進みつつあります。また、高洲地区においては、健康や医療、福祉などの様々な機能が集積していることから、更なるまちの活性化を図るため、機能の連携を図る必要があります。今後も、水際線\*に位置する公園や市有地を活かし、魅力ある交流・レクリエーション拠点として整備・充実が求められます。

### IV. 拠点をつなぐ幹線道路の沿道空間の形成

- ・主要な幹線道路では、沿道に市民生活を支える商業・サービス機能などが立地しており、市内の拠点をつなぐ都市の骨格として、魅力的な沿道空間の形成や防災機能の向上が求められます。

### V. 河川・海岸沿いの水際線\*ネットワーク形成

- ・本市は三方を海と河川に囲まれた「水際」の都市であり、この貴重な自然資源を活用し、市民がより豊かな水辺を感じることでできるまちの形成に向けて取り組む必要があります。

## 2 基本方針

- 「都市拠点」である浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の周辺地区では、各駅周辺の特性を活かしながら、交通機能の強化を図りつつ、都市の魅力と活力が高まるまちづくりに取り組みます。
- 「シビックセンター地区<sup>\*</sup>」では、行政・文化・福祉の拠点としての機能の充実を図ります。
- 「海辺の交歓エリア」では、海とふれあいながら市民が交流を深める拠点としての機能の充実を図ります。
- 「都市のネットワーク軸」である主要な幹線道路とその沿道では、にぎわいのある沿道空間の創出や防災機能の向上などにより、まちの骨格軸として魅力を高めます。
- 「水辺の環境軸」は、水際線<sup>\*</sup>の治水機能を維持・向上しつつ、自然環境の保全と活用を図り、市民が水辺に親しめる環境を享受できるまちづくりに取り組みます。

## 3 整備方針

### 1) 拠点のまちづくり

#### ① 浦安駅周辺地区

浦安駅周辺地区については、「交通機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の拡充」「防災機能の向上」を基本的な整備の方針として、地区の快適性や防災性、交通の利便性の向上を図るため、都市拠点としての強化を段階的に推進します。

#### 多様な都市機能の拡充・商業の振興

- ・文化・医療・福祉・教育・交流・居住など、ライフスタイルの変化に対応した多様な都市機能の導入・創出について、地区住民と協議しながら検討を進めます。
- ・にぎわいの発展のために、多様な都市機能と連携し、利用者が快適に集い、歩ける広場や歩行空間、誰もがわかりやすい公共サイン<sup>\*</sup>の整備など、商業の活性化につながる空間づくりを進めます。



## 交通機能の強化

- バス停留所の集約化や快適な歩行空間の確保、密集市街地<sup>\*</sup>の改善にあわせた避難路としても活用できる道路の整備など、交通機能の改善により、駅周辺地区の安全性や快適性、交通の利便性の向上を図ります。
- 浦安駅へのアクセス性の向上を図るため、バス交通のネットワークの見直しに取り組みます。
- 自転車駐車場<sup>\*</sup>については、今後の駅周辺地区の再整備に伴い、そのあり方について検討します。

## にぎわいの中に秩序が感じられる街並みの形成

- 界隈性を持った都市空間の魅力を活かしながら、活気やにぎわいの中に秩序を備えた景観形成を目指し、「浦安市景観計画<sup>\*</sup>」に基づく規制・誘導を行います。
- 浦安駅周辺地区の再整備にあわせて、十分な歩行空間やみどりを確保するなど、ゆとりとうるおいのある景観の創出を図ります。

## ② 新浦安駅周辺地区

市民の文化活動や交流などといった都市生活の拠点としての機能を充実させるため、にぎわいと魅力の創出を図りながら、駅前広場の機能強化や道路・交通環境の改善に取り組みます。

### まちなぎわいや市民交流の促進を図る機能の充実

- 活気のあるにぎわいを持続させ、より市民が親しめ、交流できる駅前空間となるよう公共施設等の活用などに取り組み、にぎわいと魅力の創出を図ります。
- 誰もがわかりやすい公共サイン<sup>\*</sup>の整備を通じて、利用者が快適に集い、歩ける空間づくりを進めます。

### 道路・交通環境の改善

- 駅南口については、交通機能を向上させるため、駅前広場の二層化を含めた検討を行います。
- 駅北口については、若潮通りの交通の円滑化や歩行者の利便性の向上を図るため、バスベイ<sup>\*</sup>の設置や歩行者空間の拡幅に取り組みます。

### 多様な機能や空間を備えた表情豊かな街並みの形成

- 「浦安市景観計画<sup>\*</sup>」に基づく景観重点区域<sup>\*</sup>として、多様な機能や空間を備えた表情豊かな景観の維持・向上を目指し、きめ細かな規制・誘導を行います。
- 広場等の憩いの空間や快適な歩行空間を十分に確保しながら、ゆとりやうるおいを感じる景観の維持・向上を図ります。





### ③ 舞浜駅周辺地区

アーバンリゾートゾーンの玄関口及び地区住民の生活拠点としての機能を充実させるため、住民と来訪者、双方に配慮した交通機能の分担に取り組み、駅北口では、生活利便施設<sup>※</sup>や千葉県と本市の魅力を発信する新たな場の整備に取り組むなど、住民や来訪者が快適に利用できる環境づくりを進めます。

#### 市民の生活拠点や新たな魅力発信の場の整備

- 駅北口では、周辺地権者と連携を図りながら、地区に不足する生活利便施設<sup>※</sup>の整備を図ります。また、千葉県と本市の魅力を発信する新たな場の整備に取り組みます。

#### 交通機能の改善

- 舞浜駅周辺地区では、住民と来訪者、双方に配慮した交通結節機能<sup>※</sup>の分担に取り組めます。

#### 人を迎え、もてなし、交流するための街並みの形成

- 「浦安市景観計画<sup>※</sup>」に基づく景観形成や、誰もがわかりやすい公共サイン<sup>※</sup>の整備などを通じ、我が国を代表するアーバンリゾートゾーンの玄関口として、また地区住民の生活拠点としてふさわしい、落ち着いたと安らぎを備えた、人を迎え、もてなし、交流するための街並みの形成を図ります。



#### ④ シビックセンター地区※

行政・文化・福祉の拠点としての機能に加え、防災拠点としての機能を充実させるため、市役所周辺のコア地区の維持・更新に努めるとともに、東野地区では福祉機能の再編を図ります。また、シビックセンター地区※の中心となるにぎわいと憩いの空間の形成を図るため、コア地区と東野地区の中間に位置する境川沿岸の空間の環境整備に取り組みます。

#### 行政・文化・福祉・防災の拠点としての機能の維持・充実

- コア地区では、行政・文化の拠点としての機能や災害対策の中核となる防災拠点としての機能が持続的に発揮できるよう、既存施設の適正な維持管理及び計画的な改修を推進します。
- シビックセンター東野地区では、複合福祉施設の整備と総合福祉センターの再整備により、機能を再編するなど、子ども、障がいのある方、高齢者それぞれを対象とする福祉関連のセンター機能の高度化や効率化を図ります。

#### 脱炭素のまちづくりのモデル的な展開

- 市庁舎は、ガスコージェネレーションシステム※やビル・エネルギー・マネジメント・システム※の適切な運用により、エネルギーの節減に継続的に取り組みます。



#### ゆとり・うるおい・風格のある街並みの形成

- 多くの市民が集う空間として、市民の憩いの場となるような、使いやすく、ゆとり・うるおい・風格のある景観を目指し、「浦安市景観計画※」に基づく規制・誘導を行います。
- 境川沿岸の管理用通路※や公園などを活かして、市民が親しめる水辺空間の創出に取り組みます。

## ⑤ 海辺の交歓エリア

市民が憩い、交流できる場として可能な限り水辺を身近に感じられるよう、河川・海岸環境の整備・活用を図るとともに、水際線※に位置するこれまでに集積してきた多様な機能を活かしながら、更なる魅力の向上に取り組みます。

### 水辺環境の整備

- 日の出・明海地区の海岸については、市民が水辺をより身近に感じられるよう、安全対策を講じた上で、全面開放に向けて千葉県と協議を進めます。

### 水際線※の多様な機能の充実・連携

- 境川河口部については、水際線※を利用した、にぎわいと魅力の創出を図るため、総合公園、高洲海浜公園と連続性を持たせた整備について検討するとともに、イベント空間や市民が水辺に親しめる環境の整備に取り組みます。
- 高洲地区の未利用地については、健康や医療、福祉などの既存施設と連携し、まちの活性化に資する新たな機能の導入を検討します。
- 三番瀬環境観察館※の周辺については、海岸や緩衝緑地帯、街区公園※などを含め、一帯の自然環境を活かした活用のあり方について検討します。



## 2) 都市のネットワーク軸と水辺の環境軸のまちづくり

### ① 都市のネットワーク軸

拠点をつなぐ主要な幹線道路とその沿道は、都市のネットワーク軸として交通機能や都市機能、環境機能、防災機能を更に充実させるため、自動車交通の円滑化や歩行者・自転車の通行環境の向上を図るとともに、にぎわいの創出や魅力的な景観の形成に配慮しながら、災害にも強い沿道空間の整備に取り組みます。

#### 魅力的な沿道機能の誘導と沿道空間の整備・活用

- 幹線道路沿道については、用途地域<sup>※</sup>や地区計画<sup>※</sup>などの適正な運用により、必要な沿道機能の誘導を図ります。
- 若潮通り沿道に確保された京葉線複々線用地<sup>※</sup>は、将来的な鉄道の利便性の向上に備え、千葉県へ用地維持を要望するとともに、若潮通り沿道の景観形成に配慮しながら、有効的な暫定利用を図っていきます。また、本市が管理する用地については、歩行者空間の充実やバスベイ<sup>※</sup>の設置など、若潮通りの交通環境の向上に向けた活用を検討します。
- 都市計画道路<sup>※</sup>3・1・7号（明海鉄鋼通り線）及びその延長線上の道路の沿道の未利用地については、千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画<sup>※</sup>の検討の動向を注視しながら、本市の魅力の向上やまちが抱える課題の解決のために、有効活用を図ります。
- 街路樹については、交通機能を確保しつつも、予防保全型の管理により定期的に点検を行い、統一感のあるみどり豊かで美しい沿道空間の形成に寄与するよう取り組みます。
- 沿道での連続的な緑の配置や歩道と沿道敷地の一体的な利用、街角の演出、沿道からの見え方に配慮した建物・屋外広告物の配置やデザインの工夫などによる、魅力的な街並みの形成を促進します。

#### 防災機能の向上

- 緊急輸送路<sup>※</sup>のうち、本市が管理する幹線道路は、緊急車両の通行を確保するため、液状化<sup>※</sup>対策や無電柱化に取り組みます。また、道路や橋りょうについて、定期的に点検を実施し、予防保全の観点も踏まえ、計画的で効率的な維持・修繕などに取り組みます。
- 国や千葉県が管理する道路や橋りょうについては、必要な性能を満たす耐震・液状化<sup>※</sup>対策を講ずるよう求めます。
- 緊急輸送路<sup>※</sup>沿道の建物の耐震化を促進します。

※道路の維持管理や交通安全対策、歩行環境・自転車利用環境の改善に関する方針については、「(3) 道路・交通のまちづくり方針 ①幹線道路、生活道路の整備・充実、③歩行環境・自転車利用環境の改善」で記載しています。



## ② 水辺の環境軸

本市の貴重な自然環境である河川や海岸沿いの水際線<sup>※</sup>については、治水対策を行いつつ、市民が豊かな水辺を身近に感じ、活用できるよう、公園や緑道との有機的な連携を図りながら、ネットワークの形成に取り組みます。

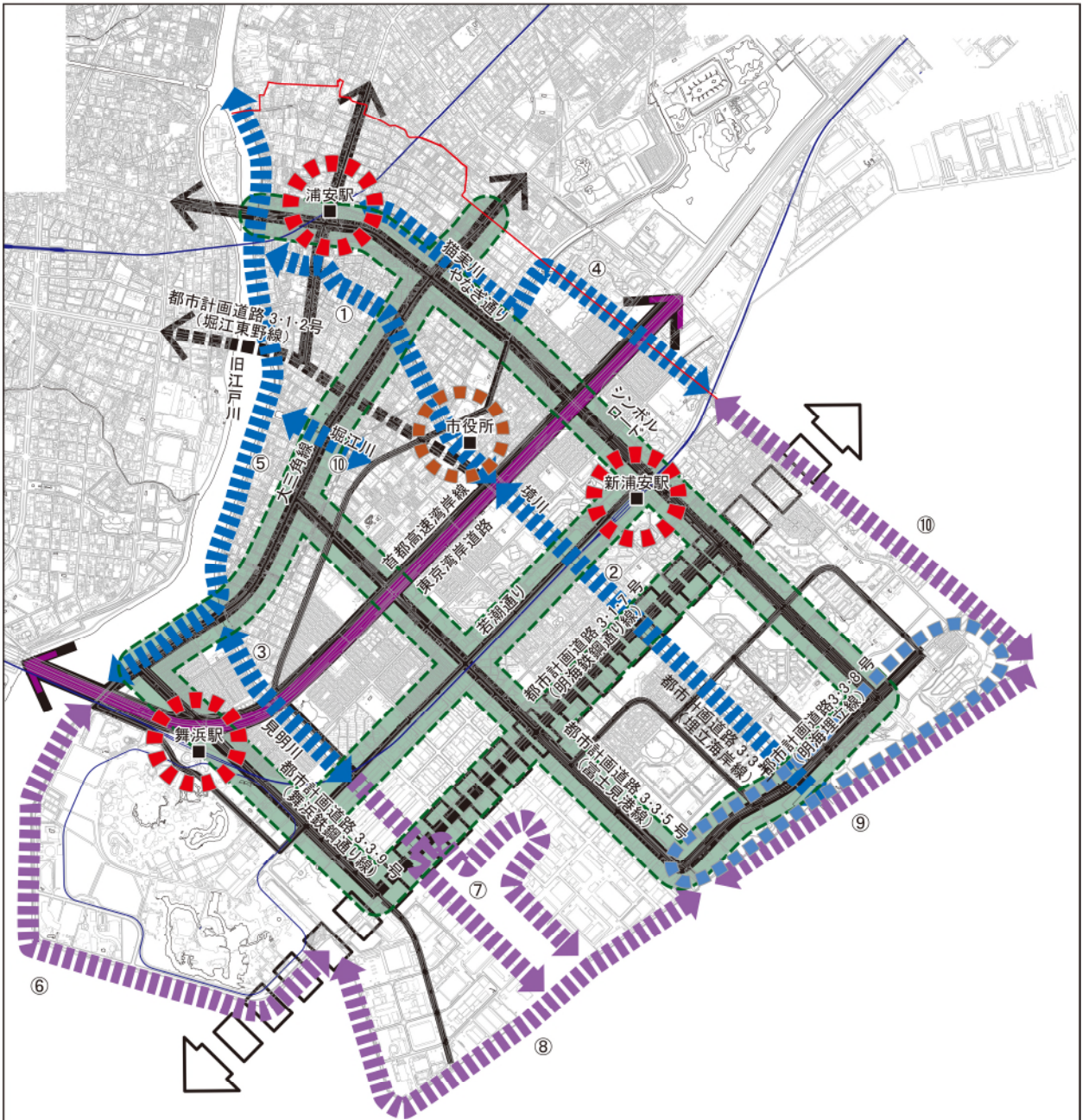
### 水と緑のネットワークの形成

- 市民が楽しみながら水辺を散策し周遊できるよう、引き続き可能な限り水辺に近づける空間の整備に取り組むとともに、これらをつなぐ水辺のネットワークの形成に向け、河川、海岸沿いの緑道や管理用通路<sup>※</sup>、公園などの公共空間を活用した整備に取り組みます。
- 水際線<sup>※</sup>を地域特性に応じ10ゾーンに区分し、それぞれの特徴を活かした水辺空間の整備・活用に取り組みます。
- 水際線<sup>※</sup>を積極的に活用したにぎわいの創出や魅力のあるまちづくりを進めるため、イベント空間や市民が水辺に親しめる環境の整備、観光との連携などを進めます。

※河川、海岸ごとの個別の方針については、「(4) 水とみどりのまちづくり方針 ① 魅力的な水際線<sup>※</sup>の創出」で記載しています。









■ 拠点と軸のまちづくり方針図



1) 拠点のまちづくり

-  都市拠点
-  シビックセンター地区
-  海辺の交歓エリア

2) 都市のネットワーク軸と水辺の環境軸のまちづくり

-  都市のネットワーク軸
-  自動車専用道路
-  幹線道路  
(矢印付は広域・破線は一部未整備路線)
-  第二東京湾岸道路(構想※)
-  水辺の環境軸(河川軸)
-  水辺の環境軸(海岸軸)

※：国や千葉県により検討中の「千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画」は、第二東京湾岸道路の計画を踏襲するものではなく、ルートや構造はまだ示されていないことから、あくまで参考として、ルートを示しています。

- ① 境川上流ゾーン
- ② 境川下流ゾーン
- ③ 見明川ゾーン
- ④ 堀江川・猫実川ゾーン
- ⑤ 旧江戸川ゾーン
- ⑥ 舞浜海岸ゾーン
- ⑦ 鉄鋼団地ゾーン
- ⑧ 千鳥・港海岸ゾーン
- ⑨ 日の出・明海・高洲海岸ゾーン
- ⑩ 三番瀬海岸ゾーン



## (2) 住宅・住環境のまちづくり方針

### 1 現状と課題

#### I. 住宅ストック\*を巡る状況

- ・本市では、公有水面埋立事業\*による新規住宅地開発にあわせて住宅が増加してきましたが、今後の人口減少・超少子高齢社会においては、住宅需要の縮小やニーズの多様化が予想されることから、既存住宅の利活用も含め、住宅の質の向上などストック重視の施策の推進が求められます。
- ・国の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅ストック\*数は約8万6千戸で、ここ20年で約1.6倍になっています。同調査での空き家率は10.5%となっていますが、賃貸用等として市場において流通・管理されている空き家が多くを占めています。また、本市が令和元年度（2019年度）に実施した「空家等実態調査」でも、管理不全で問題となるおそれのある「特定空家等\*候補」は44戸と目立つ状況ではありませんが、堀江・猫実・当代島地区の密集市街地\*においてやや多く見られ、適切に管理されずに放置された状況のものも見受けられます。今後、本市の人口の伸びが鈍化し、人口減少局面へと移行していく中、空き家の増加が予想されるため、空き家情報の継続的な把握と管理不全化の予防が求められます。

#### II. 住宅地の特性

- ・本市は、市街地の形成時期の経緯の違いにより、土地利用や地域の基盤整備の状況など、異なる特徴を持つ住宅地が形成されています。
- ・計画的に住宅地開発が進められた地域を中心に中高層の分譲集合住宅が多く、市全体では、約3割の世帯が分譲集合住宅に居住しており、建物が高経年化\*しつつある中、適正な維持管理や将来の建替えに対するニーズの増加が予想されます。
- ・昔ながらの浦安の良さを今日まで伝える街並みが残る堀江・猫実・当代島の各地区の一部では、狭あい道路\*や老朽化した木造住宅が密集し、防災や住環境の面で課題を抱えています。

#### III. 地域コミュニティの状況

- ・本市には84の自治会があり（令和元年度（2019年度）末現在）、様々な地域活動を通して、住民相互の親睦を深め、防災・防犯など地域の課題解決や地域コミュニティの醸成に大きく寄与しています。
- ・人口減少や少子高齢化により、地域活動や介護・福祉サービスの担い手不足、空き家などの発生による防災・防犯性などの低下、居住者の減少による商業施設の衰退など、暮らしの利便性、安全・安心を支える機能の低下が懸念される中、今後、良好な住環境の維持・向上を図るためには、担い手となる地域コミュニティの活性化が求められます。

## 2 基本方針

- 住宅地が市域の過半を占める本市において、まちの魅力と活力を維持・発展させていくためには、その基礎となる良質な住宅ストック\*と良好な住環境を守り、育てていく必要があることから、防災面や環境面、ユニバーサルデザイン\*などに配慮された良質な住宅ストック\*を形成・活用します。
- 地区ごとの住宅地特性やコミュニティの特性を踏まえ、安全で快適に暮らせる住環境の保全・整備を推進します。

## 3 整備方針

### 1) 多様なニーズに対応できる良質な住宅ストック\*の形成と既存ストックの活用

#### ① 良質な住宅ストック\*の形成

いつまでも快適に住み続けられる良質な住宅ストック\*の形成を図るため、長寿命で良質な住宅整備の促進や安全で安心して住み続けられる住宅機能の確保に取り組みます。

##### 住宅の質の向上

- ・一定規模以上の集合住宅の建築に際しては、最低居住面積水準\*の見直しにより、子育て世帯の居住環境の向上を図れるよう検討します。また、バリアフリー化の促進を図ります。
- ・戸建て住宅のバリアフリー化等の適切なリフォームの支援を行うことで、住宅ストック\*の質の向上を図ります。
- ・分譲集合住宅内の空きスペースを、子育て支援機能や高齢者サービス機能などの地区住民の生活支援サービスの場所として提供する仕組みを検討します。

##### 住宅の長寿命化の促進

- ・長期にわたり良好な状態で使用できる住宅ストック\*の形成を促進するため、長期優良住宅建築等計画の認定\*や住宅性能表示\*などの制度の普及・啓発に取り組みます。
- ・分譲集合住宅の自主的かつ適正な維持管理や長寿命化を促進するため、各種助成制度の活用や情報提供を通じた支援に取り組みます。
- ・分譲集合住宅の長寿命化や建替えが円滑に進むよう、管理組合\*に対して専門家等を派遣し、具体的な手法等を協議・調整しながら事業を進めていく仕組みを検討します。





## ② 既存の住宅ストック※の活用

様々な世代や世帯のライフスタイルとニーズに応じた住まい方ができる環境を整備するため、住宅ストック※を活用した住み替えの促進や住宅セーフティネット※の構築に取り組みます。

### 住み替え支援や住宅セーフティネット※の構築

- 親子の同居・近居や高齢世帯の持家の賃貸化など、様々な世代や世帯のライフスタイルとニーズに応じた住まい方に対応するため、住宅ストック※の活用による住み替えを促進します。
- 高齢者や障がいのある方、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を確保するため、入居・居住をサポートする住宅セーフティネット※の構築に取り組みます。

## ③ 空き家対策の推進

防災や衛生、景観などの観点から、地区住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空き家などの発生を抑止するため、住宅の適正な管理を啓発するとともに、利活用や円滑な市場流通を促進できるよう検討します。

### 空き家の発生の予防、適正管理と利活用の促進

- 空き家の発生を予防・抑制するとともに、適正な維持管理や利活用を促進するため、空家等対策計画に基づき、対策に取り組みます。
- 空き家の有効活用を促進するため、福祉的な活用など、用途転換を支援する仕組みを検討します。

## 2) 地区の特性に応じた良好な住環境の保全・整備

### ① 住環境の保全・再生

安全・安心で快適に暮らせる住環境の保全・再生を図るため、地区の特性に配慮しながら、建替えや周辺での新たな開発の際の適正な誘導を行うとともに、住民主体のまちづくりに関するルールの検討の支援に取り組みます。

#### 戸建て住宅地の保全・再生

- ・計画的に開発された戸建て住宅地では、引き続き、地区計画<sup>※</sup>や建築協定<sup>※</sup>の活用等による良好な住環境の維持保全を図るとともに、地区の利便性の向上や人口構造の変化への対応といった観点から、様々な世代や世帯が住みやすいまちの形成に向けて、地区住民が主体的に検討できるよう支援します。

#### 用途複合地区における良好な環境形成

- ・北栄地区のうち、準工業地域が指定されている地区については、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」や「浦安市景観条例<sup>※</sup>」などの適正な運用により、住宅と工場等の相互に配慮された環境の維持・形成を誘導します。
- ・戸建て住宅や集合住宅、商業・業務機能などが複合する地区については、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」や「浦安市景観条例<sup>※</sup>」などの適正な運用により、良好で生活利便性の高い住環境の維持・向上を図ります。

### ② 密集市街地<sup>※</sup>の住環境の改善

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地<sup>※</sup>については、地区住民等と協議しながら、地区の魅力や特色を活かした住環境の改善や防災機能の向上に取り組みます。

※密集市街地<sup>※</sup>の整備の促進に関する方針については、「(5) 安全・安心のまちづくり方針 1) 災害に強いまちづくり ②密集市街地<sup>※</sup>の整備の促進」で記載しています。



### ③ 良好な住環境の形成

良好な住環境の形成を図るため、地区の特性に配慮しながら、新たな開発の際の適正な誘導を行うとともに、住民主体のまちづくりに関するルールの作成の支援に取り組みます。

#### 良好な住環境の誘導

- 新たな住宅開発においては、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>\*</sup>」や「浦安市景観条例<sup>\*</sup>」などを適正に運用し、最低敷地面積<sup>\*</sup>の確保や緑化の推進、周辺と調和した景観の形成などにより、良好な住環境や街並みの形成を誘導します。
- 地区計画<sup>\*</sup>や建築協定<sup>\*</sup>、緑地協定<sup>\*</sup>など地区特性や開発形態などに応じたまちづくりに関するルールの導入や見直しに対する住民主体の取組を支援します。

### ④ 地域のコミュニティを活かした住環境の維持・向上

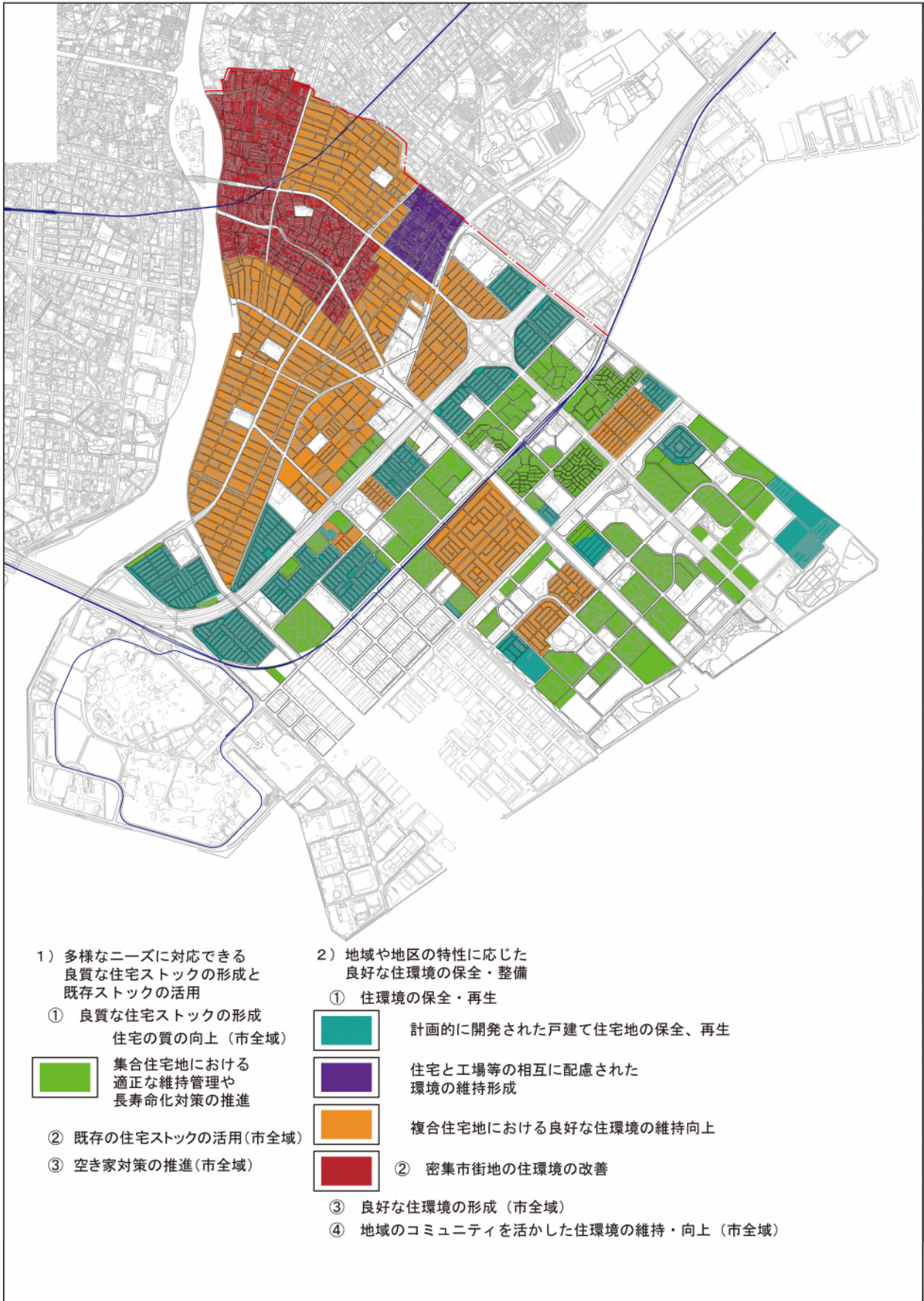
住環境の維持・向上のためには、地域における共助の強化を図り、持続可能なコミュニティを構築することが必要であることから、自主的・自立的な地域コミュニティ活動の支援に取り組みます。

#### 地域コミュニティ活動の活性化のための支援

- 自治会の法人格取得の支援や自治会集会所の適切な配置など、地域コミュニティ活動の活性化のための環境整備に取り組みます。
- 地域コミュニティが地域課題に対して取り組みやすくなるよう、共通の認識や知識を持つための啓発等を行います。



■ 住宅・住環境のまちづくり方針図





## (3) 道路・交通のまちづくり方針

### 1 現状と課題

#### I. 道路の整備状況

- 本市では、公有水面埋立事業※にあわせ、都市の骨格となる道路網の整備が進められ、都市計画道路※を中心とした現在の道路ネットワークが形成されました。また、公有水面埋立事業※に続く市街地整備や住宅開発の中で、幹線道路や地区内の生活道路の整備が進められてきました。
- 幹線道路については、今後、首都直下地震※等の大地震が発生した場合であっても、市民生活に混乱が生じないように緊急輸送路※としての機能の確保が求められています。
- 市民の日常生活に身近な生活道路については、引き続き、各地区の特性に応じて整備を推進するとともに、新中通り※の整備や密集市街地※の再整備にあわせて狭あいな道路の拡幅などを進める必要があります。
- 広域幹線道路※については、国道357号東京湾岸道路の慢性的な渋滞が課題となっています。舞浜交差点の立体化により渋滞緩和が期待される一方で、東京外かく環状道路※の開通に伴い旅行速度※の低下が見られることから、更なる対策が必要となっています。また、東京都の放射16号線※との連絡が計画されている堀江架橋※や都市計画道路※3・1・2号（堀江東野線）の整備が課題となっています。さらに、千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画※については、国や千葉県において検討が始まったことから、その動向を注視していく必要があります。
- 今後、既存道路の老朽化の進展に伴い、橋りょうや道路付属物※を含めて、補修や改修などが必要となる道路が増えていくことが見込まれることから、将来にわたって既存の道路・交通環境を良好な状態で維持することが求められています。

#### II. 歩行空間及び自転車利用環境の状況

- 歩行空間や自転車利用環境については、歩行者や自転車が共に安全で快適に通行できるよう、歩道や交差点の改良、自転車走行環境の向上などを進めるとともに、利用者に配慮した自転車駐車場※の整備や運営などに取り組む必要があります。

#### III. 公共交通の状況

- 本市には、鉄道2事業者2路線と路線バス3事業者38路線、コミュニティバス※3路線があるほか、アーバンリゾートゾーン内にはモノレール1事業者1路線があり、鉄道とバスは市民生活を支える重要な交通機関となっています。
- 鉄道については、通勤・通学時やテーマパーク閉園時に利用者が集中し、混雑が発生することから、混雑の緩和や利便性の向上、利用者の安全確保が求められています。
- バス交通については、鉄道駅を中心に路線バスとコミュニティバス※が市内各所を結んでいます。今後は高齢化の進展に伴って交通弱者が増えていくと見込まれることや自家用車の利用によるエネルギー消費を削減する観点から、地域と公共施設や病院などをつなぐ効果的で誰もが快適・円滑に利用できるバス交通ネットワークとしていく必要があります。

## 2 基本方針

- 誰もが安全で快適に利用できるようにするため、暮らしを支える幹線道路や身近な生活道路について、良好な景観の形成や災害時の機能確保などに配慮しながら、道路網の構築及び整備・充実を図ります。広域幹線道路<sup>\*</sup>については、市内道路への影響等に配慮しつつ、関係機関と調整を図りながら、整備を促進します。また、本市が管理する道路や橋りょうについて、計画的で効率的な維持・修繕などに取り組みます。
- 進展する高齢化への対応や脱炭素社会の実現に向け、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の考え方に基つきながら、歩行者や自転車が安全で快適に移動できる環境の整備に取り組むとともに、鉄道及びバス交通の利用環境の向上を図ります。

## 3 整備方針

### ① 幹線道路、生活道路の整備・充実

市民の日常生活を支える道路として、誰もが安全で快適に利用できるようにするため、地球温暖化対策への貢献や良好な景観の形成、災害時の機能確保などに配慮しながら、幹線道路や生活道路の整備・充実を図るとともに、道路交通環境の改善に取り組みます。

#### 市内幹線道路ネットワークのあり方検討

- ・東京外かく環状道路<sup>\*</sup>の開通など広域幹線道路<sup>\*</sup>のネットワーク化の進展を踏まえ、市内における円滑な交通流動が確保されるよう、市内幹線道路ネットワークのあり方について検討します。

#### 生活道路の整備・充実

- ・市民の日常生活に身近な生活道路については、地区の特性に応じた道路空間の整備を進めます。
- ・新中通り<sup>\*</sup>については、地区住民の利便性に配慮しながら、安全で快適な道路空間となるよう整備を進めます。
- ・幅員4m未満の狭あい道路<sup>\*</sup>については、密集市街地<sup>\*</sup>の再整備や建物の更新にあわせて、拡幅を促進します。



## 道路や橋りょうの適正な維持管理

- 安全で円滑な交通を確保するため、道路や橋りょうについて、定期的に点検を実施し、予防保全の観点も踏まえ、計画的で効率的な維持・修繕などに取り組みます。
- 省エネルギー化を図るため、LED街灯<sup>\*</sup>の整備を進めます。

※災害時に備えた幹線道路における緊急輸送路<sup>\*</sup>としての機能確保のための方針については、「(5) 安全・安心のまちづくり方針 1) 災害に強いまちづくり ③道路・交通施設の安全化」で記載しています。

## 交通安全対策

- 安全な交通環境を創出するため、警察との連携・協力のもと交通事故の発生が多い地区等を対象に、信号機の設置や交差点の改良、道路反射鏡<sup>\*</sup>等の交通安全施設の充実などにより、道路交通環境の改善に取り組みます。

## ② 広域幹線道路<sup>\*</sup>の整備の促進

都市間の広域的な移動や防災面に寄与する広域幹線道路<sup>\*</sup>の充実と利便性の向上を図るため、市内道路への影響等に配慮しつつ、関係機関と調整を図りながら、整備の促進に努めます。

### 広域幹線道路<sup>\*</sup>の整備の促進

- 国道 357 号東京湾岸道路については、市内の交通渋滞の緩和を図るため、引き続き、国が進めている車線の増幅や交差点の立体化などの整備を促進していきます。
- 堀江架橋<sup>\*</sup>を含めた都市計画道路<sup>\*</sup> 3・1・2号（堀江東野線）については、流入してくる自動車交通の対応、市内道路や周辺の市街地環境への影響などに配慮しながら、整備に向けて事業主体や計画内容などについて千葉県と協議していきます。
- 千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画<sup>\*</sup>については、市民生活や環境への影響に十分配慮した計画となるよう、国や千葉県へ働きかけます。

### ③ 歩行環境・自転車利用環境の改善

歩行者や自転車が共に安全で快適に通行できるようにするため、歩行・自転車利用環境の改善・ネットワーク化を図るとともに、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の考え方に基づき、歩行空間のバリアフリー化や利用者に配慮した自転車駐車場<sup>\*</sup>の整備など、利用環境の向上に取り組みます。

#### 歩行空間のバリアフリー化の推進

- 高齢者や障がいのある方など全ての市民にとって、より安全で快適な歩行空間となるよう、段差の解消や拡幅などバリアフリー化を進めます。

#### 歩行空間・自転車ネットワークの整備

- 安全で快適な歩行空間や自転車利用環境を確保するため、自転車走行指導帯<sup>\*</sup>の整備等による道路環境の改善や交差点の改良に取り組みます。



#### 自転車駐車場<sup>\*</sup>の整備・運営

- 今後の人口の動向や市民ニーズにあわせた自転車駐車場<sup>\*</sup>の整備や運営などに取り組みます。
- 住宅や店舗等の開発に際しては、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>\*</sup>」に基づき、規模に応じた適正な自転車駐車場<sup>\*</sup>の設置を誘導していきます。

### ④ 利用しやすい公共交通網の実現

鉄道については、通勤・通学時やテーマパークの閉園時の混雑の緩和や利便性・安全性の向上を図るため、輸送力の強化や駅の安全対策の強化を促進します。バスについては、進展する高齢化への対応や環境負荷の軽減を図るため、効果的で誰もが利用しやすいネットワークの実現に向けて取り組みます。



## 鉄道の利用環境の向上

- 東京メトロ東西線及びJR京葉線の混雑緩和のため、鉄道事業者や沿線自治体などとの連携・協力のもと、列車の増発・増結などによる輸送力強化を促進します。
- 鉄道利用者の利便性の向上を図るため、JR京葉線の複々線化と東京臨海高速鉄道りんかい線との相互直通運転の実現を要請します。
- 駅利用者の安全性の向上を図るため、鉄道事業者や関係機関との連携・協力により、舞浜駅のホーム延伸等の混雑緩和対策や浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の3駅におけるホームドアの設置などを促進します。

## 効果的なバス交通ネットワークの検討

- 高齢化が進展する中でおさんぽバスが更に活用され、魅力ある市民の足となるよう、浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の3駅を起点とするアクセス性の向上や地域の実情に合った運行ルートの見直しなどに取り組みます。
- 路線バスの利用者の利便性の向上を図るため、既存路線のルートの見直し等について、バス事業者と協議します。



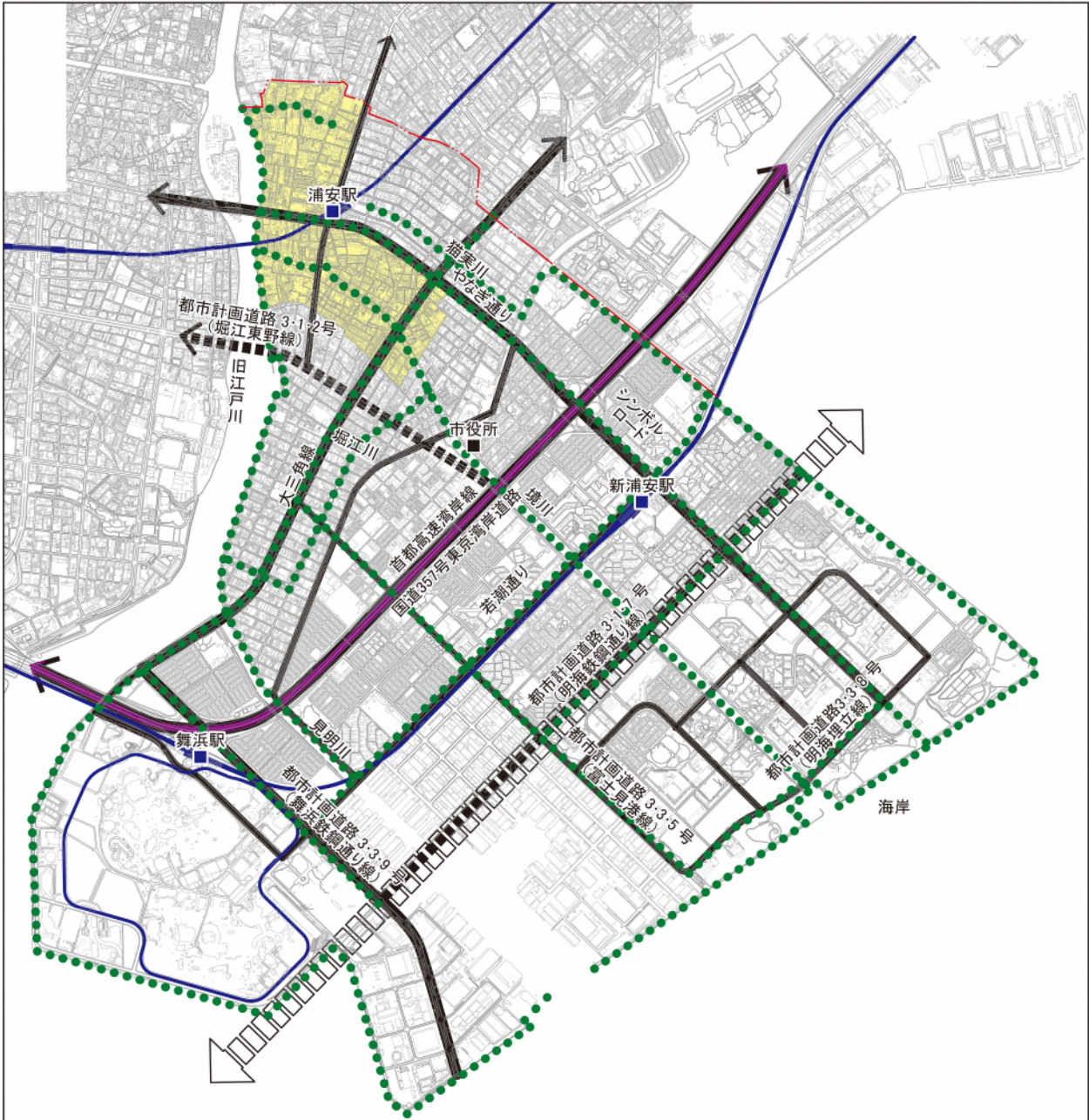
## ⑤ 交通円滑化の推進

安全で快適な自動車の利用環境を確保するため、駐車場の整備を進めるとともに、適切な交通処理等に取り組みます。

### 交通円滑化の推進

- 住宅や店舗等の開発に際しては、「浦安市宅地開発事業等に関する条例※」に基づき、規模に応じた適正な駐車場の設置を誘導します。
- 円滑な自動車交通を確保するため、適切な交通処理や道路整備に取り組みます。

■ 道路・交通のまちづくり方針図



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>① 幹線道路、生活道路の整備・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 幹線道路<br/>(矢印付は広域・破線は一部未整備路線)</li> <li> 狭あい道路の拡幅</li> </ul> <p>道路や橋りょうの適正な維持管理 (市全域)</p> <p>交通安全対策 (市全域)</p> | <p>③ 歩行環境・自転車利用環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩行空間のバリアフリー化の推進 (市全域)</li> <li> 歩行空間・自転車ネットワークの整備</li> <li>自転車駐車場の整備・運営 (市全域)</li> </ul> | <p>④ 利用しやすい公共交通網の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 鉄道の利用環境の向上</li> <li>効果的なバスネットワークの検討 (市全域)</li> </ul> |
| <p>② 広域幹線道路の整備の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国道357号東京湾岸道路</li> <li>都市計画道路3-1-2号(堀江東野線)</li> <li>千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画</li> </ul>                              | <p> 第二東京湾岸道路 (構想※)</p> <p>※：国や千葉県により検討中の「千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画」は、第二東京湾岸道路の計画を踏襲するものではなく、ルートや構造はまだ示されていないことから、あくまで参考として、ルートを示しています。</p>                    |  |
|  |  | <p>⑤ 交通円滑化の推進 (市全域)</p>  |



## (4) 水とみどりのまちづくり方針

### 1 現状と課題

#### I. 水辺環境の状況

- 三方を海と河川に囲まれた本市では、これまで治水を優先した整備が進められてきましたが、近年、一部の海岸の開放が進むなど、市民の憩いの場として水辺を身近に感じることができるようになりました。今後も、後背地のまちづくりと連携を図りながら、河川や海岸沿いの緑道等の整備を推進し、水際線\*のコミュニティ空間としてネットワークの形成を図る必要があります。
- 境川については、新橋から東水門までの区間において、千葉県による護岸改修とあわせて、テラス護岸\*等の親水施設を整備してきましたが、西水門から新橋まで、東水門から河口部までの区間についても、沿川の公園や緑地などと一体となった親水施設の整備に取り組んでいく必要があります。
- 見明川については、右岸（舞浜地区側）では遊歩道や親水施設が整備されており、左岸（富士見・弁天地区側）についても同様の整備を進める必要があります。また、堀江川、猫実川については、親水空間の整備と水質の改善など環境に配慮した整備に取り組んでいく必要があります。
- 旧江戸川については、これまで千葉県による護岸改修が進められており、残る区間についても早期改修を促進するとともに、護岸の適正な管理と親水化に取り組む必要があります。
- 高洲地区の海岸については、千葉県による転落防止柵の設置や修景\*整備が行われ、市民の憩いの場として開放されている一方、日の出・明海地区の海岸については、市民が立ち入れない状況となっていました。現在、千葉県と連携・協力を図りながら、順次開放を進めています。
- 舞浜地区の海岸については、老朽化や地盤沈下による護岸機能の低下が生じていることから、千葉県による護岸改修とあわせて、緑地や修景\*整備を進めており、今後も引き続き、千葉県と協議しながら、整備していく必要があります。
- 千鳥・港地区の海岸については、新たな水辺のネットワークの形成に向けて、千葉県と協議しながら取り組む必要があります。
- 三番瀬\*は、市民にとって水辺に触れ合うことができる貴重な干潟・浅海域であることから、この自然環境を保全しつつ、市民が憩い、自然を学ぶ場として活用することが求められています。

#### II. みどり環境の状況

- まちのみどりは、市民の心を癒し、やすらぎを与えると同時に、うるおいとにぎわいの調和のとれた成熟した都市の形成に欠かせない要素であり、次世代へと継承していかなければならない資産です。本市では、環境保全、防災、レクリエーション、景観形成といった様々な視点から、計画的に公園や緑地の整備に取り組んできました。今後も、地区の特性を踏まえながら公園や緑地を整備するとともに、道路や河川、海岸、公共施設だけでなく、民有地を含め、みどりの創出や保全、育成に取り組んでいく必要があります。

- ・特に公園の少ない地域では、住民が身近にみどりに親しめる場や防災面に配慮したオープンスペース※を確保するため、今後も引き続き、市街地の再整備等に合わせた公園や緑地の創出に取り組む必要があります。
- ・これまでの公園や緑地の整備は、箇所や量を増やすことに重点をおいてきましたが、今後は、利用者の視点から公園や緑地の活性化や魅力づくりなどを図っていく必要があります。
- ・墓地公園については、人口構造の変化や埋葬に対する価値観の多様化などを背景に、公営墓地の需要がますます高まることが予想されます。
- ・みどり豊かなまちづくりをより積極的に推進していくためには、市民や事業者の協力が不可欠であり、公園の里親※など緑化活動を行う市民活動団体の活動の支援や、団体同士のネットワーク化を促進してきました。しかし、市民活動団体の高齢化や会員数の減少など、活動基盤が脆弱になる傾向も見られてきていることから、人材の育成や市民活動団体の活動の充実を図る必要があります。

## 2 基本方針

- 本市の貴重な自然環境である水辺を活かし、市民が水辺を身近に感じ、憩い、集うことができるよう、開放的で魅力ある親水空間を創出します。
- みどり豊かで季節感に富み、魅力あふれる生活空間を創出するため、民間活力の活用や多様な主体との連携を図りながら、民有地も含めたみどりの創出、保全、育成や地区特性等を踏まえた魅力的な公園づくりに取り組み、まち全体を包み込むようなみどりのネットワークを形成します。

## 3 整備方針

### ① 魅力的な水際線※の創出

日常生活の中で市民が豊かな水際線※を身近に感じることができるようにするため、後背地のまちづくりや水辺の公園、緑道などと連携を図りながら、開放的で魅力ある親水空間を創出します。

#### 河川環境の整備・魅力の向上

- ・境川については、管理者である千葉県と連携・協力し、周辺の市街地環境に応じたみどり豊かでにぎわいの創出につながる修景※整備に取り組み、市民の憩いの場となる親水空間を創出します。
- ・見明川、堀江川については、千葉県と協議しながら、護岸改修や修景※整備に取り組みます。
- ・猫実川については、河川環境の改善を図るため、二層河川※化を含めた改修方法について千葉県と協議を進めます。
- ・旧江戸川については、千葉県による護岸の整備を促進するとともに、護岸の適正な管理と親水性の向上に取り組みます。



## 海岸環境の整備・魅力の向上

- 日の出・明海地区の海岸については、市民が水辺をより身近に感じられるよう、千葉県と協議を進めながら、安全対策を講じ、全面開放に向けて取り組みます。
- 舞浜地区の海岸については、引き続き千葉県と協議しながら、護岸改修を計画的に推進するとともに、ジョギングやサイクリングも楽しめる緑道の整備を推進します。
- 港地区の海岸については、千葉県と協議しながら、海釣り等で海を感じることができ空間の整備に取り組みます。



## 観光資源として活用できる魅力的な空間づくり

- 海や川との関わりの中で発展してきたまちの歴史を活かし、水と親しむことができ、観光資源として活用できる魅力的な空間づくりを推進します。

## ② 三番瀬<sup>※</sup>の保全・活用

三番瀬<sup>※</sup>の貴重な自然環境を保全しつつ、市民が憩い、自然を学ぶ場として活用するため、海岸開放に取り組むとともに、より良い保全・活用の方法を検討します。

### 三番瀬<sup>※</sup>の保全・活用

- 三番瀬<sup>※</sup>については、三番瀬環境観察館<sup>※</sup>を拠点としながら、市民団体等と連携のもと自然観察や環境学習の場として活用を促進するとともに、水辺に直接触れられるよう海岸開放に向けて取り組みます。
- 三番瀬<sup>※</sup>の保全・活用については、千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画<sup>※</sup>の整備の方向性との整合を図りながら、千葉県や近隣市の動向を注視しつつ、国や千葉県、関係市、その他関係機関との役割分担や連携のあり方などを検討します。

### ③ みどりの創出

うるおいやすらぎのある環境とみどり豊かな景観を創出するため、誰もが利用しやすい魅力的な公園の整備や、道路や河川・海岸沿いの緑化、建物やその敷地の緑化などを積極的に進め、まち全体を包み込むようなみどりのネットワークの形成を図ります。

#### 公園・緑地の充実

- 公園・緑地については、近接する公園・緑地との連続性や周辺施設との連動を視野に入れながら、更なる機能の充実を図ります。
- 点在している公園等の緑の拠点を、水際線<sup>※</sup>や街路樹・緑道でつなぐことにより、まち全体を包み込むようなみどりのネットワークを形成します。
- 公園や緑地が不足している地域では、市街地の整備状況にあわせ、防災機能の確保に配慮しながら公園や緑地の拡充に取り組みます。
- 海岸護岸としての役割を終えた旧護岸（第1期護岸）<sup>※</sup>については、みどりのネットワークを形成する上で重要な空間であることから、沿道の住民や千葉県との調整を踏まえ、緑道等としての活用について検討します。
- 墓地公園については、長期にわたり安定して墓所を供給できるよう、段階的な整備に取り組みます。



#### 公共施設の緑化の推進

- 公共施設における敷地内や屋上などの緑化の推進とその適正な維持管理に取り組めます。

#### 民有地の緑化

- 住宅地においては、生垣設置に対する支援や緑のカーテンの普及など、民有地の緑化を促進します。
- 新たな開発等に際しては「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」等に基づき、建物の敷地内の緑化を促進します。

## ④ みどりの保全・活用

公園や街並みを彩る樹木、民有地の緑などの既存のみどりの保全を図るため、予防保全型の管理として、公園等の樹木の定期的な点検を実施し、適切な対策を行うとともに、民有地の樹木や緑地の保全の支援等に取り組みます。また、公園については、民間活力の活用等により、新たな魅力づくりに取り組みます。

### 公園・緑地の保全・活用

- 公園の利用状況や施設の老朽化などを踏まえ、市民ニーズ等を捉えながら地区の特性を活かした再生・活用を図ります。また、民間活力を活用しながら、公園の新たな魅力づくりや効率的な管理・運営に取り組みます。
- 予防保全型の管理として、街路樹・公園樹木の定期点検を実施するほか、遊具等の劣化の程度が軽微な段階で適切な対策を行うことで、樹木の保全や公園施設の長寿命化を図ります。



### 民有地の樹木や緑地の保全

- 公共性のある場所や住宅地などの民有地にある一定の要件を満たす樹木の保存の支援に取り組みます。
- 一定面積以上の工場、事務所、住宅地などを対象に緑化協定<sup>\*</sup>を締結することで、良好なみどり環境の保全を図ります。

## ⑤ 多様な主体によるみどりの育成

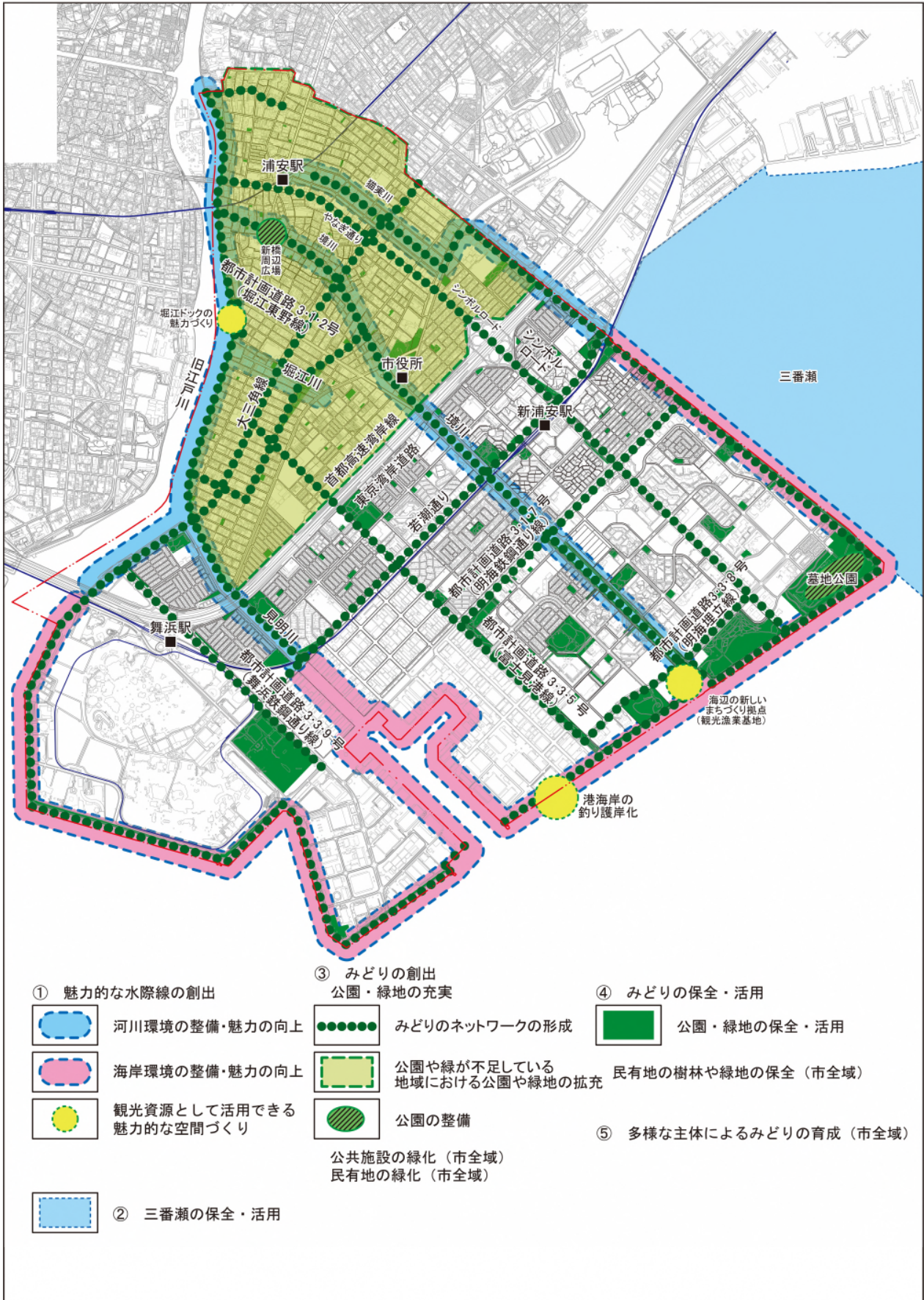
市全体でみどりの充実と質の向上を図るため、地域でみどりの育成に取り組む市民や団体などの活動の支援に取り組むとともに、多様な主体によるみどりのまちづくりの相互連携を促進します。

### 市民や団体などによるみどりのまちづくりの促進

- 市全体でみどりの充実と質の向上を図るため、緑化活動を行っている市民や団体、事業者それぞれの立場で主体的に行動するよう促すとともに、ネットワーク化を促進します。
- より多くの市民が気軽に参加できる緑化イベントの開催等を通して、みどりの育成に対する理解と意識の向上を図ります。



■ 水とみどりのまちづくり方針図





## (5) 安全・安心のまちづくり方針

### 1 現状と課題

#### I. 防災の状況

- ・近年、地球温暖化に伴う気候変動による台風の大型化や集中豪雨の頻発化、近い将来に発生するおそれが指摘されている大規模地震など、自然災害のリスクが高まっています。このような中、災害による被害を減らすためには、治水や耐震化など都市基盤<sup>\*</sup>の強化が不可欠です。
- ・道路、下水道などの都市基盤<sup>\*</sup>施設や建物については、首都直下地震<sup>\*</sup>等による複合災害の被害を最小化する「減災」と、被害からの迅速な回復を図る「応災」を基調とした機能の強化・充実を図る必要があります。
- ・堀江・猫実・当代島の各地区の一部では、老朽化した木造家屋や狭い道路が多く火災の延焼拡大や地震時の建物の倒壊、避難の困難さが懸念されるなど、住環境や防災面での課題を抱えています。特に、堀江・猫実元町中央地区<sup>\*</sup>は、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地<sup>\*</sup>」を含んでおり、防災面からの緊急的かつ重点的な改善が求められています。
- ・近年の気候変動に伴う集中豪雨や台風による被害が頻発・激甚化の傾向にあることや、一部の地域では、地盤沈下等により雨水の排水能力が低下していることから、雨水貯留施設の設置や排水機場<sup>\*</sup>の能力向上などに加え、市民や事業者の自助による対策を促すなど、総合的な浸水対策が必要となっています。

#### II. 水道・ガス・電気の状況

- ・水道やガス、電気は、日々の生活を維持するだけでなく、健康で文化的な市民生活を支え、産業活動を営む上で欠くことのできない重要な資源・エネルギーとなっていることから、災害時も含め安定的な供給体制を確保することが不可欠です。

#### III. 下水道の状況

- ・本市の公共下水道は、千葉県が管理する江戸川左岸流域下水道に接続し、関連公共下水道として昭和50年度（1975年度）に当初認可を得て事業を進めており、令和元年度（2019年度）末で人口普及率<sup>\*</sup>、面積普及率<sup>\*</sup>及び下水道接続による水洗化率<sup>\*</sup>は、いずれも97%前後の高い水準にあります。引き続き、未供用区域の解消を目指し、下水道事業の推進に取り組んでいく必要があります。
- ・昭和50年（1975年）から短期間で集中的に整備された下水道は老朽化が進み、今後その改修・更新に係る費用が増大すると見込まれます。そのため、各地区の状況を十分に踏まえながら、下水道の計画的かつ効率的な改修・更新を推進していく必要があります。
- ・東日本大震災により、本市の下水道は大きな被害を受けたことから、復旧工事とあわせて、耐震化や液状化<sup>\*</sup>対策を行いました。今後想定される地震災害に備えた計画的な耐震工事や、災害時医療拠点施設<sup>\*</sup>等における下水道機能の確保に向けた対策を進める必要があります。

#### IV. 省エネルギー化・再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の利用の状況

- ・市では、平成 26 年度（2014 年度）に策定した「浦安市第 2 次環境基本計画」や平成 29 年（2017 年）3 月に策定した「第 4 次浦安市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に基づき、公共施設における省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の利用を進めてきており、令和 2 年（2020 年）7 月には、令和 32 年（2050 年）までに温室効果ガス<sup>\*</sup>排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ<sup>\*</sup>」を表明しました。今後も更に地球温暖化対策に貢献していくとともに、災害時でも必要なエネルギーを確保するという観点から、市はもちろん市民や事業者についても、省エネルギー化の推進や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の活用を継続・強化する必要があります。

#### V. クリーンセンターの状況

- ・廃棄物処理施設（ごみ焼却施設、不燃・粗大ごみ処理施設、再資源化施設、し尿処理施設）は、竣工から 20 年以上経過しており、将来にわたり廃棄物の適正な処理や処分を行うため、国の交付金が見込める 3 施設（ごみ焼却施設、不燃・粗大ごみ処理施設、再資源化施設）について延命化工事に取り組むとともに、計画的に維持管理していく必要があります。

#### VI. 斎場の状況

- ・斎場は、竣工から 15 年以上経過しており、各設備の老朽化が進んでいます。特に火葬設備については、将来にわたり火葬を適切に行うため、延命化について検討するとともに、計画的に維持管理していく必要があります。また、葬儀の多様化など市民ニーズの変化に応じた施設の整備、改修などに取り組む必要があります。

#### VII. 消防・救急の状況

- ・消防・救急体制については、これまで社会状況や都市環境の変化に対応しながら、体制の整備に努めてきましたが、今後も、テーマパークやホテルの開発に伴う来訪者の増加等により消防・救急需要が増えることが見込まれるため、更なる体制の強化を図る必要があります。また、ライフライン<sup>\*</sup>の寸断により、医療機能の一時的な停止が懸念されることから、災害時にも必要とされる医療機能の確保に取り組む必要があります。

#### VIII. 防犯の状況

- ・市では、安全で安心なまちづくりを推進するための条例を制定し、犯罪の機会を減少させるための環境の整備を推進してきましたが、今後も、多様化する犯罪に対応するため、警察等の関係機関と連携・協力しながら、更なる防犯力の強化を図る必要があります。

## 2 基本方針

- 災害に強いまちの実現に向けて、地域の実情にあわせた地震や火災に備えた建物や道路などの安全対策や、水害に備えた雨水排水施設や河川・海岸の護岸の整備や改修などを進めるとともに、災害時でも市民生活に欠かすことのできないライフライン<sup>\*</sup>の充実や災害時の電力の確保のための省エネルギー化や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の導入の推進・促進に取り組みます。
- 将来にわたり日常生活の安全・安心を確保するため、クリーンセンター・斎場の長期的な維持管理や運営などに取り組むとともに、消防・救急体制の更なる充実や地域全体による防犯力の強化を図ります。

### 3 整備方針

#### 1) 災害に強いまちづくり

##### ① 建物などの安全対策の促進等

災害に備えた安全性の向上を図るため、建物などの地震対策の促進等を行うとともに、災害時の一時的な避難場所の確保に取り組みます。

##### 建物などの地震対策

- ・旧耐震基準※により建てられた木造住宅や分譲集合住宅、緊急輸送路※沿道の建物の耐震化を支援します。
- ・ブロック塀については、安全点検の方法の啓発等を行うとともに、定期的に調査を行い、危険と判断した場合は、撤去や改善の指導を行います。

##### 宅地の液状化※対策

- ・既成市街地における液状化※対策については、国や千葉県に対し、官民連携による具体的工法の研究開発が促進されるよう環境整備に取り組むとともに、十分な情報提供や説明がなされるよう、要請していきます。

##### 宅地の境界の明確化

- ・東日本大震災の液状化※現象により不明確となった土地の境界については、今後想定される災害に対する復旧の迅速化が図られることから、地籍調査※を継続して実施し、境界の明確化を推進します。

##### 一時的な避難場所の確保

- ・市民を水害から守るため、建物の所有者や管理者の協力を得ながら、垂直方向の避難ができるよう、避難環境の確保に取り組みます。
- ・災害時の避難場所や活動拠点などとなるよう、防災面に配慮した公園・緑地の整備を推進します。



## ② 密集市街地<sup>\*</sup>の整備の促進

密集市街地<sup>\*</sup>における地震や火災に対する防災機能の向上を図るため、建物の不燃化の促進や道路の新設・拡幅、未接道宅地<sup>\*</sup>の解消、市有地等を活用した防災に配慮した広場・公園、避難経路の整備などに取り組むとともに、地区の特性に応じた改善手法等を検討します。

### 密集市街地<sup>\*</sup>の防災機能の改善・強化

- ・堀江・猫実・当代島地区の密集市街地<sup>\*</sup>については、地区の防災性を向上させるため、地区住民等と協議しながら、地区の特性に応じた改善の考え方や整備手法などを検討します。
- ・堀江・猫実元町中央地区<sup>\*</sup>においては、火災による延焼拡大の防止と避難路の確保のため、新中通り<sup>\*</sup>をはじめとする道路の新設・拡幅整備に取り組むとともに、建物の不燃化を促進します。また、個々の建物からの安全な避難経路を確保するため、狭あい道路<sup>\*</sup>の拡幅や未接道宅地<sup>\*</sup>の解消に取り組みます。
- ・新橋周辺街区<sup>\*</sup>については、防災活動の円滑化を図るため、多目的広場や避難路の整備を進めるとともに、河川や歴史、文化などの地域資源を活用した魅力あるまちづくりを推進します。
- ・密集市街地<sup>\*</sup>の改善を図るため、まちづくりに活用するための用地を取得します。

## ③ 道路・交通施設の安全化

災害発生時に緊急車両の通行、食料・物資の輸送などの重要な役割を担う主要な幹線道路のネットワークの強化を図るため、液状化<sup>\*</sup>対策や橋りょうの耐震化を進めるとともに、無電柱化に取り組めます。

### 道路や橋りょうなどの安全対策

- ・今後、発生が予測される首都直下地震<sup>\*</sup>等による被害の防止・軽減を図るため、災害時の緊急輸送路<sup>\*</sup>となる主要な幹線道路の液状化<sup>\*</sup>対策に取り組むとともに、橋りょうの耐震化に取り組めます。
- ・良好な景観の形成や安全で円滑な交通の確保を図るとともに、災害時に、通信インフラが確保され、また緊急車両の通行する道路が閉塞し医療救護活動等に支障が生じないよう、災害時の緊急輸送路<sup>\*</sup>となる主要な幹線道路の無電柱化に取り組めます。

## ④ ライフライン<sup>\*</sup>の充実

日常生活において重要な役割を担っているライフライン<sup>\*</sup>について、災害時でもその機能を確保できるようにするため、水道・電気・ガスなどについては、災害対応力の強化を促進し、下水道については、計画的・効率的な維持管理を行いながら、耐震化や液状化<sup>\*</sup>対策などにも取り組むとともに、公共下水道の更なる普及に努めます。



### 水道・電気・ガスなどの災害対応力の強化

- ・市民生活に不可欠である水道・電気・ガスなどのライフライン<sup>※</sup>については、災害時にも安定した市民生活を確保できるよう、関係機関と協議しながら、ライフライン<sup>※</sup>の災害対応力の強化を促進します。
- ・地震発生直後の飲料水や食料、物資などを確保するため、集合住宅等の開発の際に、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、受水槽緊急遮断装置<sup>※</sup>や備蓄倉庫の設置を誘導します。

### 下水道の機能の維持・向上

- ・下水道を将来にわたり適切に維持していくため、管路やポンプ場の計画的・効率的な維持・修繕などに取り組みます。
- ・地震時においても下水道の機能を確保できるよう、引き続き、主要幹線の耐震・液状化<sup>※</sup>対策を計画的に推進します。
- ・舞浜ポンプ場については、老朽化対策や耐震性能の改善を図るため、千葉県と協議しながら新たなポンプ場を整備します。また、整備に当たっては、地域のニーズを踏まえた公共施設の整備が図られるよう、敷地の有効利用に取り組みます。

### 下水道の普及・促進

- ・下水道接続による水洗化の普及・促進を図るため、未整備地区における公共下水道の整備を計画的に推進します。
- ・下水道の未接続世帯に対し、公共下水道への接続を促す啓発活動に取り組みます。



## ⑤ 総合的な浸水対策の推進

近年、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害<sup>※</sup>に備えるため、雨水排水施設の整備や適正な維持管理などに取り組むとともに、千葉県が管理する水門・排水機場<sup>※</sup>の耐震化や適正な維持管理を促進します。また、高潮<sup>※</sup>や地震などによる水害対策のため、河川や海岸の護岸の改修を促進するとともに、境川河口部の水門と排水機場<sup>※</sup>の新設について、千葉県との協議を進めます。

### 雨水排水対策の充実

- 近年、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害※に備え、関係機関と協議しながら、1時間当たり60mmの降雨に対応する雨水排水施設の整備に取り組みます。
- 排水機場※・ポンプ場の適正な維持管理に努めるとともに、老朽化した施設について、耐震化・耐水化を視野に入れた改修に取り組みます。また、千葉県が管理する水門・排水機場※の耐震化や適正な維持管理を促進します。
- 道路や公園、学校の敷地内などへの雨水貯留施設の整備を推進し、排水能力の向上を図ります。
- 宅地からの雨水の流出の抑制のため、集合住宅等の開発の際に、「浦安市宅地開発事業等に関する条例※」に基づき、雨水貯留施設の設置を誘導します。

### 水際線※の防災機能の向上

- 高潮※や地震などによる水害を防ぐため、千葉県が管理する河川・海岸の老朽化した護岸の改修を促進します。
- 堀江ドックについては、耐震化を図るための千葉県による旧江戸川の護岸改修を促進するとともに、耐震化にあわせた防災棧橋※の整備など、防災機能の強化に取り組みます。
- 境川河口部については、高潮※等による水害を防ぐため、水門と排水機場※の新設について千葉県との協議を進めます。
- 見明川河口部の企業岸壁※については、千葉県に対し、耐震化の検討・実施について要望を続け、早期に護岸整備が行われるよう働きかけていきます。

## ⑥ 省エネルギー化・再生可能エネルギー※の導入の推進・促進

災害時の電力確保を図るとともに、脱炭素化にも寄与するよう、住宅や公共施設における省エネルギー化と再生可能エネルギー※の導入を進めます。

### 住宅の省エネルギー化等の促進

- 感染症対策の観点も含め、災害時に指定避難所※や待避所※ではなく、在宅避難※を行う際にも自立電源の確保や節電が図れるよう、住宅における省エネルギー設備や太陽光発電等の再生可能エネルギー※発電設備の設置に対する支援に取り組みます。

### 市の事業所としての率先行動

- 公共施設において、市自らが率先して、高効率・省エネルギー設備や再生可能エネルギー※発電設備の導入・更新を図るとともに、再生可能エネルギー※電力の導入を推進します。
- クリーンセンターにおいて、ごみ焼却による廃熱を空調や給湯、発電などに有効利用するとともに、近隣の公共施設への建物間融通に継続して取り組みます。

## 2) 暮らしを支える安全・安心

### ① クリーンセンター・斎場の維持、機能の拡充

将来にわたり安全なごみ処理を安定的に行えるようにするため、長期的な展望のもと、クリーンセンターの維持管理やごみ焼却施設の延命化に取り組みます。また、多様化する市民ニーズに対応するため、斎場の延命化や改修などに取り組みます。

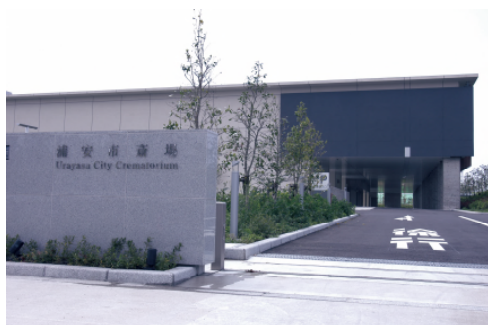
#### クリーンセンターの機能の維持・向上

- ・クリーンセンター（ごみ焼却施設、不燃・粗大ごみ処理施設、再資源化施設、し尿処理施設）については、将来にわたり安全なごみ処理を安定的に推進できるよう民間事業者のノウハウや新技術を活かし、より効果的かつ効率的に施設機能の維持・向上を図ります。
- ・ごみ焼却施設については、平成7年（1995年）の竣工から50年間の運用を目指し延命化工事に取り組みます。また、あわせて不燃・粗大ごみ処理施設や再資源化施設についても、延命化工事に取り組みます。



#### 市民ニーズに対応した斎場の整備・改修

- ・斎場については、将来にわたり火葬や葬儀を適切に行うため、延命化について検討するとともに、計画的な維持管理を行います。また、葬儀の多様化など市民ニーズの変化に応じた施設の整備、改修などに取り組みます。



## ② 消防・救急体制の充実

消防や救急需要の増加に的確に対応するとともに、災害時の緊急医療等にも的確に対応できるよう、消防・救急、災害時医療拠点施設\*などの体制の充実を図ります。

### 消防力の強化や安定的な救急体制の確保

- 来訪者の増加等に伴う消防・救急需要に的確に対応できるよう、舞浜地区における消防出張所の整備に取り組みます。
- 消防水利施設\*の計画的な更新等により、消防力の充実を図ります。
- 被災時においても災害時医療拠点施設\*等が機能するよう、施設管理者と協議・調整を行いながら、下水道機能の確保に取り組みます。



## ③ 防犯体制の充実

地域全体による防犯力の強化を図るため、建物やその敷地での防犯対策を促進するとともに、公共空間において犯罪の起きやすい場所が生じないような環境整備に取り組みます。

### 地域防犯体制の充実

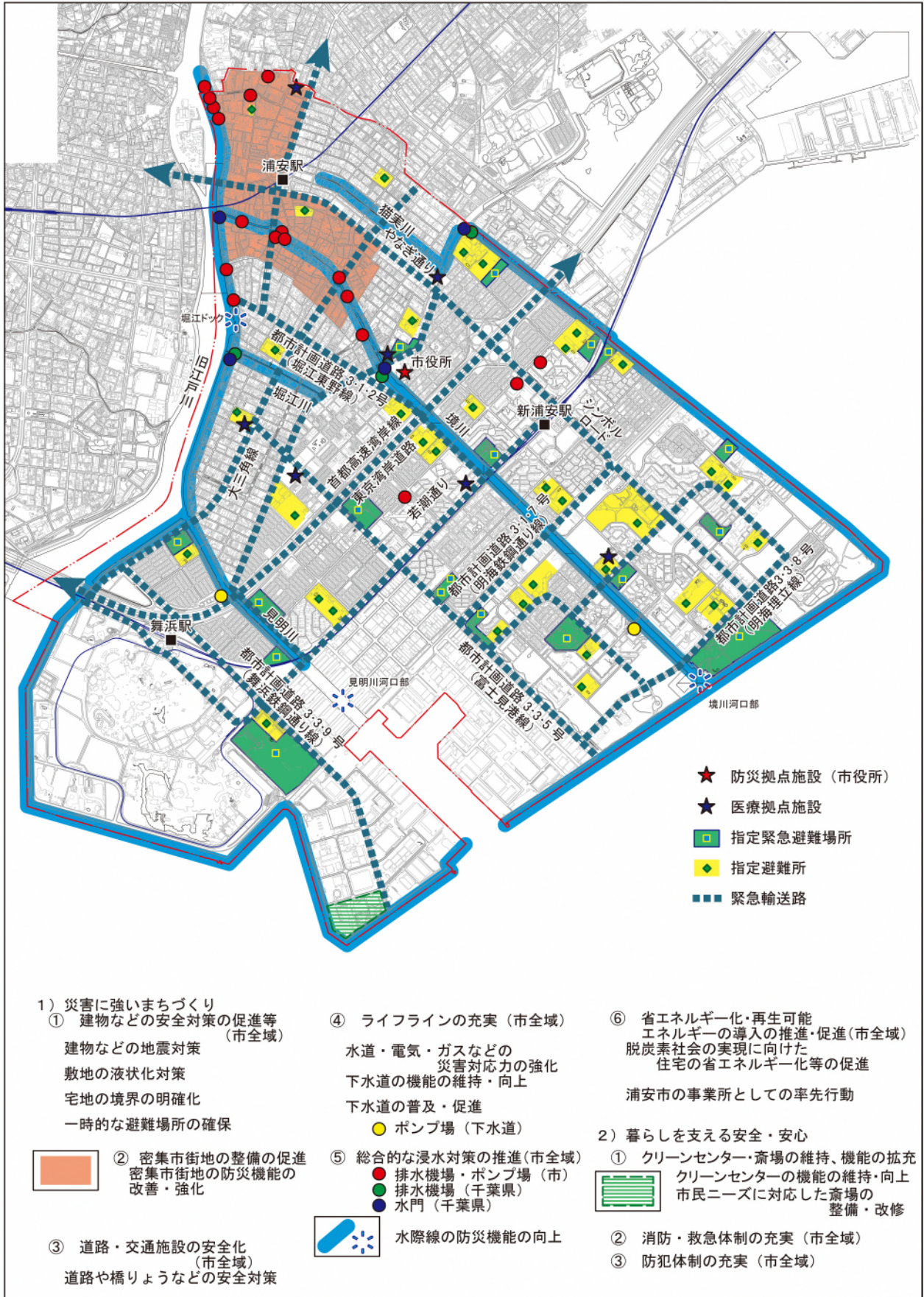
- 市全体の治安の維持や防犯体制の強化のため、大規模な住宅開発により人口増加が見込まれる高洲地区に新たな交番の設置を促進します。
- 犯罪発生の抑止力向上等のため、公道や公園などにおいて、効率的・効果的かつ計画的に、防犯カメラの設置を進めます。

### 防犯に配慮した開発の誘導

- 犯罪発生の抑止力向上のため、「浦安市宅地開発事業等に関する条例\*」に基づき、建物への侵入防止対策や駐車場等の共用部分における見通しの確保などに努めるよう誘導します。



■ 安全・安心のまちづくり方針図





## 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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>が形成されています。

土地改良事業<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>）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。

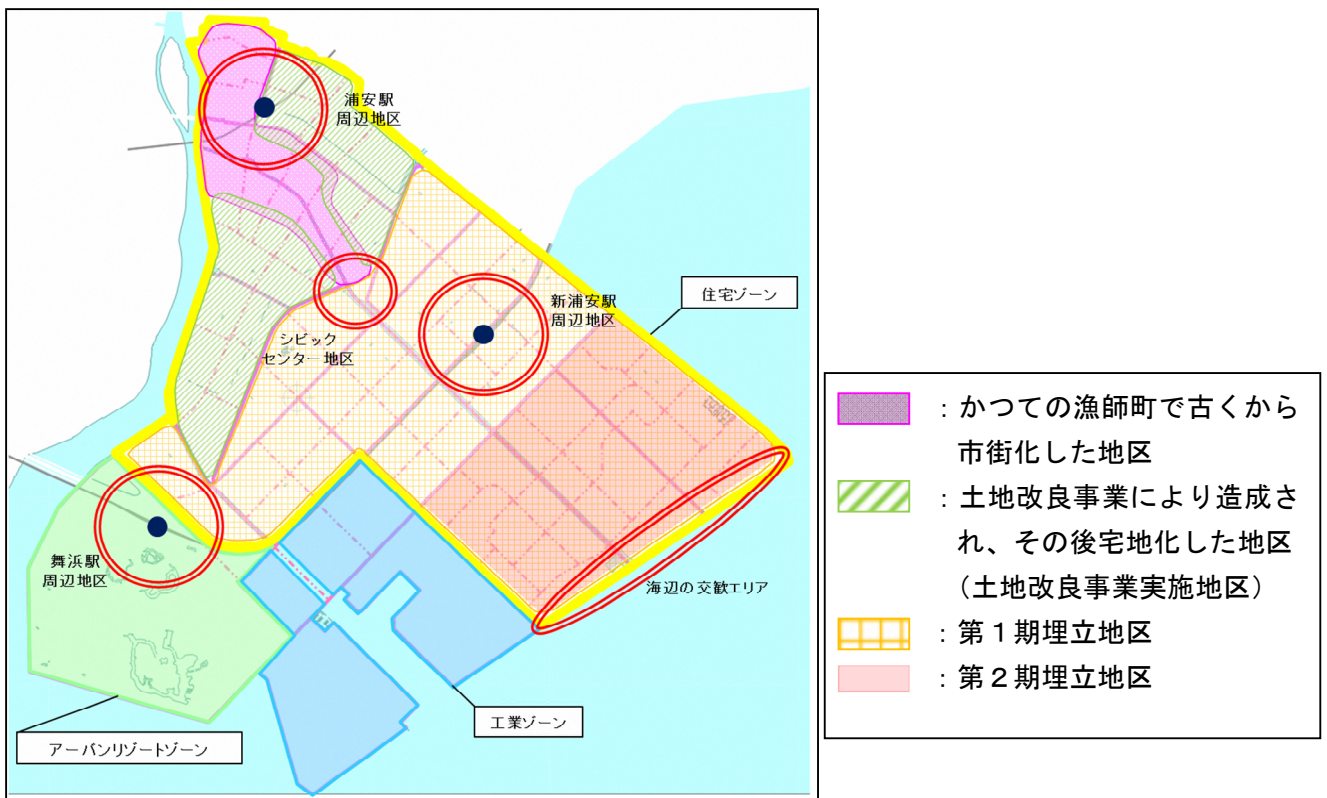
第2期埋立地区では、千葉県企業庁（現・千葉県企業局）が策定した土地利用計画<sup>\*</sup>に基づき、住環境と商業・業務・文化・レクリエーションなどの機能が融合した複合機能のまちづくりが進められてきました。

このように、公有水面埋立事業<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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、これまで育んで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



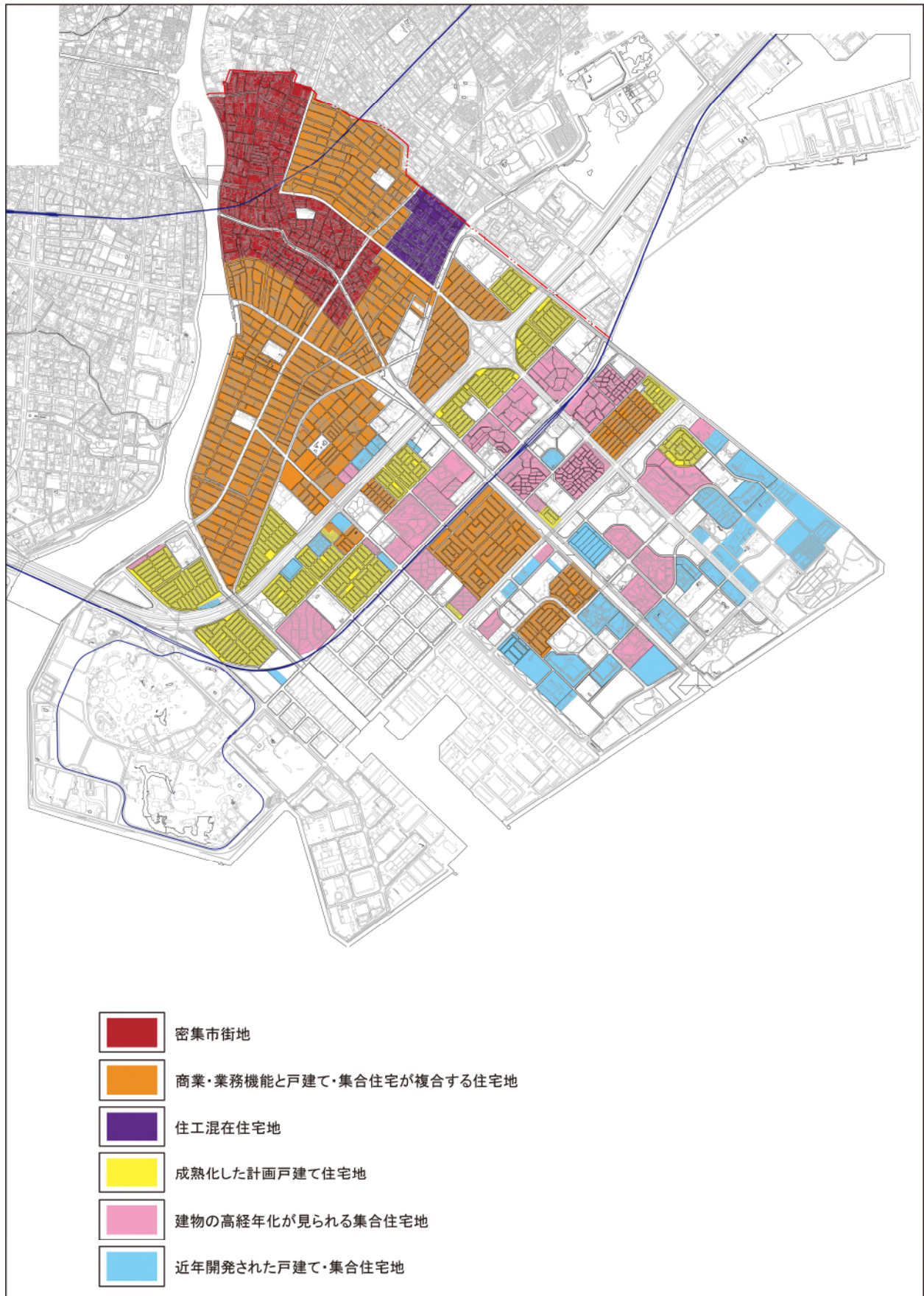
#### 住宅ゾーンを一体に捉えた施策の展開例

- ・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めます。



### 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。



## 第5章

# 計画の実現に向けて

## 5.1 都市計画マスタープランの着実な推進

### (1) 都市計画マスタープランの推進体制の強化

---

本都市計画マスタープランに沿ったまちづくりを計画的かつ効果的に進めていくためには、本市においても関係部局が連携しながら施策を推進していく必要があります。

庁内で、本都市計画マスタープランに定められたまちづくりの目標や方針などの認識の共有を図るとともに、各部局間で連携を図りながらまちづくりを進めていけるよう、管理の体制づくりに取り組みます。

### (2) 都市計画マスタープランの進行管理と見直し等

---

#### ①都市計画マスタープランの進行管理

本都市計画マスタープランに沿ったまちづくりを計画的に進めていくため、毎年度、各部局が実施する関係事業の進捗状況を把握し、進行管理と評価を実施します。

また、多様な主体によるまちづくりの推進に資するため、進捗状況に関する市民等への情報公開を市のホームページ等により定期的に行います。

#### ②都市計画マスタープランの見直し等

本都市計画マスタープランは、目標年次が概ね 20 年後の令和 21 年度（2039 年度）と計画期間が長期にわたります。この間、計画の実現のために必要が生じた場合は、実効性を高めるための制度・仕組みづくりや個別の計画・方針などの策定を検討します。

また、災害の発生や新たな感染症リスクの増加のほか、社会経済情勢、国や千葉県 の制度や方針、まちづくりに対する市民のニーズなど本市を取り巻く様々な状況の変化により、まちづくりの目標や方針などを見直す必要が生じたときは、計画の見直しを検討します。

なお、中間年次の令和 12 年度（2030 年度）頃には、まちづくりの進捗状況や関連する上位計画の改定状況などを踏まえながら、計画の見直しを行うことを予定します。

## 5.2 様々な制度を活用したまちづくり

### (1) 基本的な考え方

本都市計画マスタープランの実現に向けて、本市は、多様な主体によるまちづくりを推進するための環境づくりを行う責務があります。そのための本市の役割は、都市基盤<sup>※</sup>の整備からまちづくり活動への参加機会の充実、適切な情報公開に至るまで多岐に渡りますが、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」へと移行していく本市においては、様々な制度・手法を活用しながら、地区特性に応じた良好な市街地環境の維持・形成に向けた規制・誘導を図ることが、特に重要となります。

このようなことから、本市は、以下に示す都市計画の制度や法令・条例をはじめとする様々な制度・手法を活用したまちづくりを推進します。

### (2) 都市計画の制度の活用

用途地域<sup>※</sup>、特別用途地区<sup>※</sup>などの地域地区<sup>※</sup>や地区独自のまちづくりのルールである地区計画<sup>※</sup>などについて、必要に応じて都市計画の決定・変更を行うとともに、適正な運用を図ります。

#### ①用途地域<sup>※</sup>

用途地域<sup>※</sup>は、土地利用の基本的な枠組みを定めるもので、住居系、商業系、工業系などの13種類に区分され、地域別に建物の用途や建ぺい率<sup>※</sup>、容積率<sup>※</sup>、高さの制限などを定めることができます。本市では、住居系4、商業系2、工業系1の7種類の用途地域<sup>※</sup>を定めていますが、将来の地区特性や人口構造の変化に対応するため、現在の用途地域<sup>※</sup>の検証を行うとともに、必要に応じて見直しを検討します。

#### ②特別用途地区<sup>※</sup>

工業ゾーン(鉄鋼通り・港・千鳥地区)では特別用途地区<sup>※</sup>を地区計画<sup>※</sup>とともに定めて、流通・加工・業務の操業環境を維持してきました。今後も、長期的な視点に立ち、時代の潮流や社会経済情勢の変化に伴う必要な対応を行いながら、良好な操業環境の維持を図ります。

#### ③地区計画<sup>※</sup>

計画的に開発された戸建て住宅地区を中心に、これまで住民発意による地区計画<sup>※</sup>が盛んに策定され、良好な住環境が維持保全されてきました。今後も、良好な住環境の維持保全を図るとともに、人口構造の変化への対応や地区の利便性の観点から、様々な世代や世帯が住みやすいまちの形成に向けて地区住民が主体的に検討できるように支援し、必要に応じて地区計画<sup>※</sup>の決定や変更を行うとともに、決定した地区計画<sup>※</sup>については適正な運用を図ります。

また、密集市街地<sup>※</sup>となっている堀江・猫実元町中央地区<sup>※</sup>については、火災時の延焼拡大を防止するため、市街地の防火区画化<sup>※</sup>を図る必要性が高いことから、建物の不燃化に関する制限を含む防災街区整備地区計画<sup>※</sup>の策定を進めます。

### (3) 法令・条例の活用

---

良好な市街地環境を維持・形成するため、「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」や「浦安市景観条例<sup>※</sup>」などの運用により、適正な規制・誘導を図ります。また、地区住民が将来にわたり安全で安心して住み続けられる良好な市街地環境の維持保全を図るため、大規模な土地利用の転換を伴う開発に際し、「浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、適正な土地利用を誘導します。

#### ①浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>

一定規模以上の建物の建築などの行為について、計画の事前の届出や周辺住民等への説明に加え、最低敷地面積<sup>※</sup>、緑化、ごみ置き場、駐車場などの整備基準に関する本市との事前協議を義務付けています。今後も、条例の適正な運用により、良好な市街地環境の形成を図ります。

#### ②景観法<sup>※</sup>・浦安市景観条例<sup>※</sup>

一定規模以上の建物の建築などの行為について、「浦安市景観計画<sup>※</sup>」への適合が図られるよう、計画の事前の届出や事前協議を義務付けています。今後も、景観法<sup>※</sup>及び「浦安市景観条例<sup>※</sup>」の適正な運用により、良好な景観の形成を図ります。

#### ③浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>

これまで、大規模開発に対しては、地区計画<sup>※</sup>での誘導や「浦安市宅地開発事業等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、事前協議の段階から標識の設置や近隣説明を義務付け、周辺住民に対し計画の周知を図ってきましたが、この制度だけでは、今後、特に、日の出・明海・高洲地区で見込まれる二次開発<sup>※</sup>による土地利用転換に対する誘導が難しくなってきました。

このため、令和2年（2020年）10月に施行した「浦安市大規模土地取引行為等に関する条例<sup>※</sup>」に基づき、事業者に対し土地取引の段階から必要な指導及び助言を行うとともに、周辺住民に対し早期に情報提供することで、大規模な土地利用の転換を伴う開発に際し、適正な土地利用を誘導します。



## 5.3 公共施設マネジメント

### (1) 基本的な考え方

本市は、「浦安市公共施設等総合管理計画<sup>※</sup>」において、本市が所有する学校や公民館などの公共施設を「建築資産」、道路、下水道、公園などを「土木インフラ資産」とそれぞれ位置付け、これらを総称して「公共施設等」と呼んでいます。

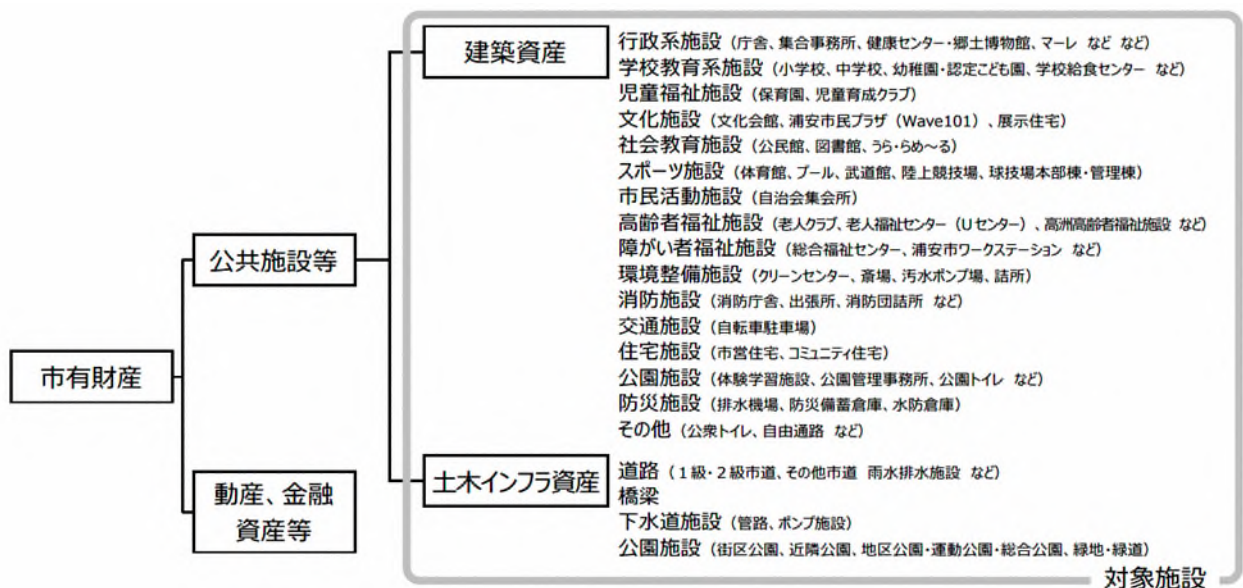
本市の建築資産については、令和2年（2020年）10月末時点で332施設、525棟を有しており、総延床面積は、約49万㎡となっています。防災施設など市民の生命・財産に関わる施設のほか、多くの自治体では住民で維持管理している自治会集会所も建築資産に含み、行政で維持管理していることは、本市の大きな特徴です。

これらの多くは、公有水面埋立事業<sup>※</sup>により市域が拡大した昭和50年代以降に集中的に整備され、その後40年以上が経過し老朽化が進んでいることから、維持管理・改修・更新に多額の費用がかかることが見込まれますが、土木インフラ資産も含めて、今後も適正な維持管理・改修・更新を行うことにより、公共施設等の機能を適切に確保していく必要があります。

今後、生産年齢人口の減少により税収の伸びが期待しにくい一方で、高齢化の進展に伴う社会保障関連経費の増加が見込まれる中、住民の暮らしを支える公共施設等の機能を安定的に確保し続けるためには、公共施設等の維持管理・改修・更新や運営にかかる費用の縮減や平準化が課題となります。

そのため、本市では、公共施設等の維持管理などに係るマネジメントとして、民間活力を活用するとともに、公共施設等の長期的な保全や利活用などを積極的に推進します。

#### ■参考図：公共施設等の考え方



出典：浦安市公共施設等総合管理計画<sup>※</sup>（平成29年3月）

## (2) 推進方針

---

### ①建築資産

- ファシリティマネジメント\*により、施設の長寿命化や省エネルギー化、維持管理の効率化などを計画的に推進します。
- 施設の築年数や劣化状況などを勘案しながら、総合的に判断し、計画的に改修や建替えを実施します。
- 施設の大規模改修や建替えなどを検討する際には、総量の縮減を図るため、施設の複合化等もあわせて検討します。
- 点検の充実により、劣化状況等の把握に努め、早期段階での予防的な修繕を実施することで、安全性の確保や機能の保持・回復を図ります。
- 民間事業者のノウハウや技術力を最大限に活用した、より効果的・効率的な運営や維持管理手法の導入を推進します。
- 地区特性や人口構造の変化に伴い、施設の機能の見直しが必要となった際には、機能の再編や再配置などを含めて見直しに取り組みます。また、施設の機能の見直しが必要になった場合に備え、用途地域\*の見直し等を検討します。

### ②土木インフラ資産（道路、橋りょう、下水道、公園）

- 劣化の程度が軽微な段階で適切な対策を実施する予防保全型の管理を行うことにより、各施設の長寿命化を図ります。
- 各施設の健全度や重要度に応じて、対策の優先順位や対策内容を設定し、効率的な修繕・更新を行います。
- 点検の充実により、各施設の損傷を早期に発見し、適切な対策を実施することで、安全性の確保を図ります。
- 耐震対策が必要な施設を選定した上で、耐震補強を順次実施していきます。
- 各施設の特性を踏まえ、長期的な視点から施設総量の最適化を図ります。

## 5.4 多様な主体によるまちづくり

### (1) 基本的な考え方

埋立地における開発が終盤に入り、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」へと移行していく本市においては、社会環境の変化や少子高齢化の進展などを背景に、都市が抱える課題がますます多様化・複雑化しています。それに伴い、行政需要が増大していくことから、国や千葉県、周辺市区と連携するとともに、行政に加えて市民や企業、大学といった多様な主体が共に考え、相互に補完し合うことが必要になります。

そのため、各主体が主体的に考え、相互に連携し、補完し合う、多様な主体によるまちづくりを推進します。

### (2) 各主体の役割

多様な主体によるまちづくりを推進するため、各主体の役割を次のとおり示します。

#### ①市民

地域の魅力づくりや身近な住環境の維持・向上のために、主体的な取組を行います。

#### ②企業

地域貢献の視点を持って事業活動を行います。

#### ③大学

地域に根差した教育・研究活動を行います。

#### ④行政

政策の推進や多様な主体によるまちづくりのための環境整備を行います。

### (3) 推進方針

#### ①自主的なまちづくりを推進するための下地づくり

都市基盤\*の整備や都市計画制度・法令等の活用による規制・誘導、また適切な情報公開などにより、市民等の多様な主体が自主的にまちづくりを行うための下地づくりを行います。

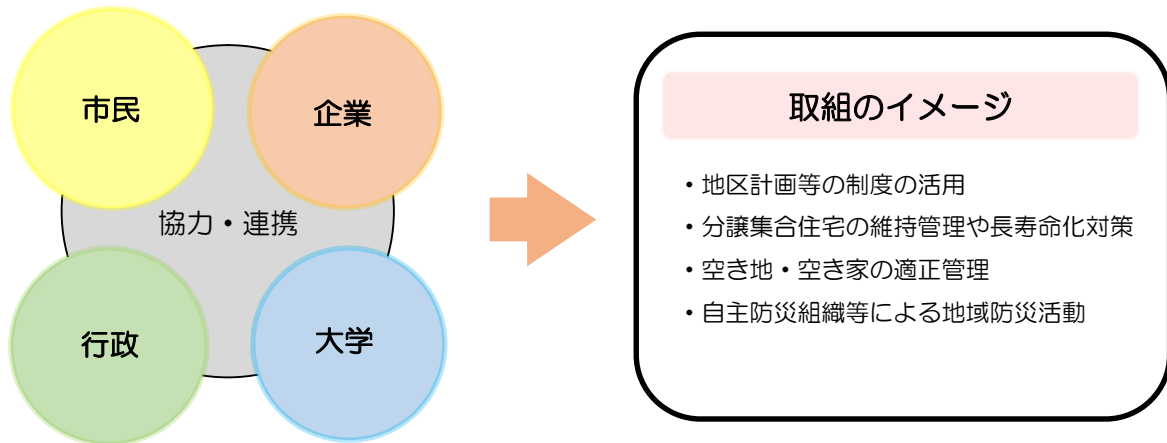
#### ②市政やまちづくりへの市民参加の推進

より多くの市民が市政やまちづくりに参加できるよう、市民参加の機会の充実や参加の促進に取り組むとともに、様々な主体が行うまちづくり活動への支援に取り組みます。

市民と行政が共にまちづくりの当事者であり、パートナーであるという意識を持ち、課題や情報を共有し、共通の目的達成に向け、相互に協力・補完し、まちづくりを行っていくことができるような地域づくりに取り組みます。

「自分たちのまちを、自分たちで良くする」という基本原則のもと、市内で働き、学ぶ人たちを含めた市民、議会及び行政がお互いの信頼関係を築き、協力し合いながら、市民主体のまちづくりを着実に推進していけるよう、諸制度の整備・充実及びその活用の促進を図ります。

多様化・複雑化する地域社会が抱える課題の解決に向け、より広範な分野において、企業や大学などのまちづくりに関わる多様な主体の積極的な連携を図ります。



### ③広域的な連携の推進

市単独では解決が困難な広域的な行政課題等に対応するため、国や千葉県、周辺市区との連携や協力によるまちづくりを推進します。

国や千葉県が行う事業の誘致や導入を図るとともに、国や千葉県の責任において行うべき事業については、迅速かつ適切な対応を要望します。



# 資料編

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

# 1 用語解説

(五十音順・アルファベット順)

## あ行

### 浦安市景観計画

平成16年（2004年）6月に施行された「景観法<sup>\*</sup>」に基づき、平成21年（2009年）6月に策定した、本市の良好な景観の形成に関する基本的な計画。市全域を対象として、景観形成の基本的な方針や、それを達成するために必要な建築物等の規制に関する基準などを示している。

### 浦安市景観条例

良好な景観を次世代に継承することを目的として、平成20年（2008年）12月に制定した条例。「浦安市景観計画<sup>\*</sup>」に定める良好な景観形成を図るため、一定規模以上の建築物の建築などについて、市への届出や事前協議を義務付けている。

### 浦安市公共施設等総合管理計画

本市が所有・管理する全ての公共施設等を把握し、市民サービスの向上に資する適切な有効活用を図るため、平成29年（2017年）3月に策定した計画。本市が所有・管理する全ての公共施設等（建築資産及び土木インフラ資産）を対象に、各施設の管理に関する基本的な方針を示している。

### 浦安市国土強靱化地域計画

平成25年（2013年）12月に施行された「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づき、令和3年（2021年）1月に策定した計画。いかなる大規模な災害が発生しても機能不全に陥らない、安全・安心な地域づくりを推進するため、本市を強靱化する上での基本的な考え方や「起きてはならない最悪の事態」を回避するための推進方針などを示しており、本市の様々な行政計画の指針として位置付けている。

### 浦安市総合計画

本市の目指すべき将来都市像やその実現に向け骨格となるまちづくりの基本的な方針などを掲げ、総合的かつ計画的に行政運営を推進していくための指針として、令和元年（2019年）12月に策定した本市の最上位の行政計画。「基本構想」と「基本計画」から構成され、「基本構想」は令和21年度（2039年度）までを、「基本計画」は令和11年度（2029年度）までを計画期間としている。

### 浦安市大規模土地取引行為等に関する条例

大規模な土地利用転換を伴う開発に際し、土地取引などの動向を早期に把握し、適正な土地利用の誘導を図るため、令和2年（2020年）3月に制定し、10月に施行した条例。大規模土地取引行為等を行う場合の届出や標識設置などの必要な手続を定めるとともに、市が事業者に対し土地取引の段階から必要な指導・助言を行うことを規定している。

### 浦安市宅地開発事業等に関する条例

秩序あるまちの整備や快適な生活環境の保全を図り、計画的なまちづくりを推進するため、平成18年（2006年）3月に制定した条例。一定規模以上の建物の建築などの行為について、計画の事前の届出や周辺住民等への説明に加え、緑地、ごみ置き場、駐車場などの整備基準を設け、本市との事前協議を義務付けている。

## 浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）

公有水面埋立事業\*を行った千葉県企業庁（現・千葉県企業局）が、独立行政法人都市再生機構\*及び本市と協議しながら策定した計画。昭和53年（1978年）3月に策定された「浦安地区住宅地基本設計」が基本となり、その後、昭和63年（1988年）12月、平成7年（1995年）10月、平成19年（2007年）9月の3回の見直しを行った。日の出・明海・高洲地区のまちづくりの基本理念・基本目標や土地利用の方針などが示され、当該地区におけるマスタープランとしての役割を担ってきた。

## 浦安都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法第6条の2に基づき、本市におけるまちのあるべき姿や土地利用のあり方、道路・公園・下水道等の整備方針などの都市計画の基本的な方針を千葉県が広域的な視点から定めたもので、「都市計画区域マスタープラン」ともいう。平成28年（2016年）3月に見直しが行われており、本都市計画マスタープランの上位計画として位置付けている。

## 液状化

地震時に飽和した砂質土の間隙水圧が上昇し、有効応力が減少することによってせん断強度を失う現象。地盤が液状化\*した場合には、地盤の支持力が低下するため、その上の建築物や構造物などは、沈下したり倒壊することがある。

## オープンスペース

公園・広場・河川・空き地など、建物が無い土地あるいは敷地内の空地の総称。

## 屋外利用地

暫定的（一時的）に利用されている駐車場や資材置き場など。

## 温室効果ガス

二酸化炭素やメタンなど地球温暖化に影響を及ぼす気体。

## か行

## 街区公園

都市公園法に基づく都市公園の一種で、最も身近でコミュニティの形成に利用できる公園。街区内に居住する者が容易に利用することができるように配慮し、面積は0.25haを基準とする。

## ガスコージェネレーションシステム

Gas Co-Generation System。クリーンな都市ガスを燃料として、発電を行うとともに、従来の発電システムでは活用されていなかった排熱を冷暖房などに利用するシステム。

## 管理組合

区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成する団体。「建物の区分所有等に関する法律」の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。

## 管理用通路

各公共施設を管理する者が車両や徒歩で移動するための通路。兼用して一般利用者が利用できるようにしているケースも多い。

## 企業岸壁

荷物の積み下ろし等、企業が専用で使用している岸壁。

## 気候変動適応法

地球温暖化など気候の変動に起因した異常気象により、将来的に渇水の深刻化や水害・土砂災害を起こす大雨の増加などの気候変動に適応するために制定された法律。平成30年（2018年）12月1日に施行。

## 旧護岸（第1期護岸）

第1期公有水面埋立事業\*により、入船・今川地区に海岸護岸として整備された施設。第2期公有水面埋立事業\*の完了に伴い、既に護岸としての役割を終えている。

## 旧耐震基準

建築基準法に基づく現行の耐震基準が導入された、昭和56年（1981年）6月1日以前の耐震基準。

## 狭あい道路

幅員が4mに満たない道路。

## 緊急輸送路

災害時に、避難・救助をはじめ物資の供給などの応急対策活動実施のため、緊急車両の通行を確保すべき重要な道路で、浦安市地域防災計画で指定する道路。

## クールスポット

夏の暑さを忘れられるような、身近で涼しく過ごせる空間・場所のこと。水辺、森林、公園、また休憩が可能な建物など。

## 景観協定

景観法\*に基づく任意協定で、土地の所有者等が、建物や工作物、緑化、屋外広告物など、景観を構成する様々な事柄について一体的なルールを定めることができる制度。

## 景観重点区域

「浦安市景観計画\*」で定められた本市において特に積極的かつ継続的に景観まちづくりを推進する区域のこと。

## 景観法

良好な景観の形成に向けた基本理念や住民、事業者、行政の責務などを規定した、景観に関する総合的な法律。平成16年（2004年）6月に公布。

## 京葉線複々線用地

JR京葉線の新木場駅以東は、将来の複々線化が容易にできるような設計で建設されており、千葉県企業庁（現・千葉県企業局）が複々線化のための用地として、沿線に確保した土地のこと。

## 建築協定

住宅地の環境や商業地の利便性を維持、増進するために建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等の基準について、区域内土地所有者等の全員の合意により締結される協定。建築協定は建築基準法に基づく認可を受けて締結され、建築協定の認可等の公告のあった日以後に、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力がある。



## 建ぺい率

敷地面積に対する建物の建築面積の割合。

建ぺい率（％）＝〔建物の建築面積／敷地面積〕×100

## 広域幹線道路

都市間など、広域の交通を主として受け持つ道路。

## 公共サイン

本市への来訪者及び市民などの不特定多数の方を対象とした標識、地図、案内誘導板等の総称であり、市が公共空間に設置するもの。

## 高経年化

建物が長年使用されることで生じる経年変化や劣化、老朽化等。

## 交通結節機能

鉄道とバス・タクシーなどいくつかの交通機関を結びつける機能。

## 公有水面埋立事業

公共の用に供する水流または水面であって、国の所有に属する水面を埋め立てる事業。

## 固定価格買取制度

再生可能エネルギー<sup>※</sup>で発電した電気を、電力会社が一定価格で一定期間買い取ることを国が約束する制度のこと。ただし、住宅用太陽光発電の余剰電力は、固定価格での買取が10年間と定められており、本制度が開始した平成21年（2009年）11月より10年が経過した令和元年（2019年）11月以降、順次買取期間が満了を迎えている。

## コミュニティバス

電車やバスのような大量輸送手段とドア・ツー・ドアの輸送が可能なタクシー、自家用車のような個別輸送手段の中間に位置するもので、大型バスでは運行できなかった住宅地など、バス利用が比較的不便な地域を対象に、小回りのきく小型バスを用い、きめ細かなサービスを提供する地域密着型のバス。

## さ行

## 災害時医療拠点施設

災害時において主に重傷者の収容・治療を行う拠点となる施設。

## 再生可能エネルギー

太陽光・太陽熱、水力、風力、地熱、バイオマスなど自然現象の中で半永久的に得られ、継続して利用できるエネルギー。

## 在宅避難

災害が発生した際、自宅での居住の継続が可能な場合、あえて避難所に避難せず、自宅にとどまること。

## 最低居住面積水準

「住生活基本計画（全国計画）」に定められた、世帯人数に応じた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

## 最低敷地面積

建築物の敷地面積の最低限度に関する規制。元々1つの宅地であった敷地を2つ以上に分割して建築物を建築しようとした場合に、最低限確保しなければいけない敷地面積のこと。

## 里親

公園や道路の管理者から許可を得て緑化や清掃活動などを行う地域住民。

## 三番瀬

日の出地区北側に広がる東京湾奥部に残された干潟・浅海域。

## 三番瀬環境観察館

三番瀬の自然を活用し、環境に対する理解や関心を深めてもらうための施設。令和元年（2019年）6月にオープンした。

## 市街地の防火区画化

火災時の延焼拡大を防止し、道路を火災の熱から守り安全な避難路を確保するために、市街地を主要な道路等で区切り、その区域内の建物を不燃化すること。

## 事業用定期借地権

定期借地権の一つで、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とするもの。

## 地震時等に著しく危険な密集市街地

密集市街地<sup>\*</sup>のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地。

## 持続可能なまち（づくり）

まちの魅力づくりや防災性の向上、脱炭素化に向けた取組などを通じて、様々な面で将来にわたり発展し続けることのできるまち（をつくること）。

## 指定避難所

災害の危険性があり避難した方が、災害の危険がなくなるまで必要な期間滞在し、または自宅へ戻れなくなった方が一時的に滞在することを目的とした施設。小・中学校など。

## 自転車走行指導帯

自転車の走行位置をわかりやすくするために、車道の左側端を路面表示により明示した部分。

## 自転車駐車場

一定の区画を限って設置される自転車（原動機付自転車を含む。）を駐車（駐輪）するための施設。いわゆる駐輪場。

## シビックセンター地区

本市の行政・文化・福祉の拠点となる地区。市役所、健康センター、文化会館、中央図書館、郷土博物館、浦安公園などが立地する「コア地区」と、総合福祉センター等の福祉機能が集積する「東野地区」の2地区から成る。

## 修景

景観が美しくなるよう整えること。

## 住宅ストック

ある時点において既に存在する住宅のこと。

## 住宅性能表示

平成12年（2000年）4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度に基づき、消費者による相互比較が可能になるよう住宅性能を評価したもの。

## 住宅セーフティネット

高齢者、障がい者、子育て世帯など、様々な世帯が住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている福祉施策と連携を図りながら行う様々な仕組み。

## 受水槽緊急遮断装置

災害時において、受水槽内の水道水の流出及び受水槽内への汚水の流入を防止するための緊急遮断の機能を有する装置。

## 首都直下地震

首都及びその周辺地域の直下で発生するマグニチュード7クラスの地震及び相模トラフ（相模湾から房総半島南東沖までの海底の溝）沿いなどで発生するマグニチュード8クラスの海溝型地震。

## 消防水利施設

消火活動に必要な防火水槽や消火栓などをいう。

## 人口普及率

下水道の普及率を示す指標の一つ。下水道利用人口を総人口で除した値。

## 新中通り

猫実三丁目・堀江二丁目と猫実四丁目・堀江三丁目の区域境を通る主要な生活道路。みなと線から5番通りまでの区間は、堀江・猫実B地区土地区画整理事業により、道路の拡幅や電線類の地中化などが行われ、良好な景観が形成されるとともに、住民の利便性や安全性が向上した。今後は、やなぎ通りからみなと線までの区間においても、猫実A地区土地区画整理事業の実施により、同様の整備が予定されている。

## 新橋周辺街区

みなと線、宮前通り、フラワー通りに囲まれた、境川に架かる新橋の周辺の約2.2haの区域のこと。堀江・猫実元町中央地区\*内に位置する。

## 水際線

陸と接する水域から海岸保全施設や堤防とその後背地。

## 水洗化率

下水道処理区域内の人口の中で下水道へ接続している人口の占める割合。

## 水素エネルギー

水素を燃料としたエネルギーのこと。石炭や石油、天然ガスなどの化石燃料は燃焼させると二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）が発生するが、水素は燃焼させても二酸化炭素は全く発生しない。

## 生活利便施設

銀行や郵便局、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなど日常生活に必要な施設をいう。

## ゼロエミッション電源

原子力や太陽光等の再生可能エネルギー※に基づく電源。

## ゼロカーボンシティ

2050年に温室効果ガス※の排出量実質ゼロを目指すことを表明した地方公共団体。

## た行

### 待避所

台風や集中豪雨が発生した際に、身を守るために一時的に待避する場所。

### 高潮

台風や発達した低気圧により波浪（高波やうねり）が発生して、海面の高さが通常より異常に高くなる現象。

### 地域地区

都市計画法に基づき都市計画で定められる一定の区域。都市計画区域内の土地を利用目的によって類別し、建物などについて必要な制限を課すことによって、土地を合理的に利用する目的で定められたもの。

### 地区計画

都市計画法に基づく地区レベルのまちづくりルールで、地区の特性やまちづくりの目標に応じて、住民の合意形成のもとに、道路や公園等の地区施設の配置、建物の用途、建ぺい率※、容積率※、建物の高さなどを定めることができる。

### 地籍調査

「地籍」とは、土地に関する情報（所有者、面積、土地の境界など）のことで、本市が行う地籍調査は、この地籍を調査・測量し、その成果を登記に反映するまでのことをいう。地籍調査が完了した地域は、土地の座標データを基に法務局（登記所）に登記されるため、図面から現地の位置を特定することが可能となり、災害時における復旧に役立てられるほか、境界を巡るトラブルを予防することができる。

### 千葉県湾岸地域における規格の高い道路計画

東京都と千葉県を結ぶ湾岸地域における新しい道路計画のこと。ルートや構造については今後検討が行われるが、当該地域における慢性的な交通渋滞の解消が課題であることや、多車線の自動車専用道路としての計画の具体化が必要であることなどが、基本方針として示されている。



## 長期優良住宅建築等計画の認定

長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成の上、所管行政庁に認定の申請をすることができ、基準に適合する場合には認定を受けることができる。

## 低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

## テラス護岸

洪水等から市街地を守るための堤防高よりも低い部分にテラスを整備した護岸のこと。

## 東京外かく環状道路

練馬区・さいたま市・市川市など都心から約15kmの都市を環状に連絡する全長約85kmの高規格幹線道路。令和3年（2021年）3月時点で、高谷JCTから大泉JCTまでの約50kmが開通している。

## 道路反射鏡

見通しの悪い区間・地点において、自動車の目視確認が困難な場合に、自動車同士の衝突防止を目的として設けられた道路上の鏡。カーブミラー。

## 道路付属物

道路上に設置される防護柵や道路標識、路面表示など。

## 特定空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」において定義される「特定空家等」のこと。国や千葉県、本市が所有・管理するものを除き、概ね年間を通じて使用実績がない建物等やその敷地のうち、「そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態」、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」のいずれかの状態に該当するものを指す。

## 特別用途地区

用途地域<sup>\*</sup>による用途制限を強化又は緩和し、地区の特性に応じた望ましい環境の保全や土地利用へ誘導していくことを目的とした都市計画制度の一つ。

## 独立行政法人都市再生機構

→「都市再生機構」の解説（P.104）を参照

## 都市型水害

都市部では地面が道路舗装やコンクリートで覆われており、雨が地面に染み込まずに大部分が河川に流れ込むため、河川や水路の水位が急激に上昇し氾濫や排水機能が追い付かず浸水する水害。

## 都市基盤

都市における様々な活動を支える施設や機能のことで、道路、公園、河川・海岸等の施設に加え、鉄道やバスといった公共交通網、電気・ガス・上下水道等のライフライン\*、ごみ・汚物処理施設などが含まれる。

## 都市計画道路

都市の骨格を形成し、安全・安心な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として、都市計画法に基づき都市計画決定された道路。

## 都市再生機構

独立行政法人都市再生機構\*（UR 都市機構）。平成16年（2004年）7月に、都市基盤整備公団（前身は住宅・都市整備公団）と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が一つになり発足した独立行政法人。大都市及び地域社会の中心都市において、市街地の整備改善や賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行う。本市では、日の出・明海地区を事業区域として、浦安東地区土地区画整理事業を実施した。

## 都市的空地

造成が完了しているが建築が行われていない土地及び造成中の土地、駐車場や資材置場などの屋外利用地\*のこと。

## 都市的土地利用

主として都市における生活や活動を支えるため、人為的に整備、開発された住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等による土地利用のこと。

## 土地改良事業

猫実・堀江の境にある境川と当代島の船塚川の川岸を中心に形成される古くからの市街地の周辺に広がる水田は、昭和35年（1960年）頃から始まった地盤沈下のため自然排水が困難となり荒廃が目立つようになった。これに対処するため、昭和39年（1964年）には猫実・当代島に「北部土地改良区」を、昭和40年（1965年）には堀江に「南部土地改良区」を設立し、土地改良事業が実施された。

## 土地利用計画

日の出・明海・高洲地区におけるまちづくりの基本理念・基本目標や土地利用の方針などが示された計画のこと。詳細は、「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）」の解説（P.97）を参照。

## な行

## 南海トラフ地震

南海トラフ（駿河湾から日向灘沖までの太平洋沖の海底の溝）沿いで発生するマグニチュード8から9クラスの海溝型地震。

## 二次開発

土地区画整理事業や開発許可等による宅地分譲といった計画的な開発を行い整備した土地において、新たな土地取引等に伴い、当初の土地利用と異なる開発を行うこと。

## 二層河川

水路を上部と下部に分けた河川。猫実川では、駅前に広場空間を創出し、上部は旧江戸川から直接水を引き込んだ「せせらぎ」をつくっている。地下は浄化施設を設置し生活などの排水の浄化を行っている。

## は行

### 排水機場

大雨等による水害を未然に防止するために、住宅地等に雨水が浸水しないように排水ポンプを運転し、河川に排水するための施設。本市は海や河川に囲まれており、排水路が河川より低い所では、普段から稼働している排水機場もある。

### バスベイ

バス停留所のある場所に、歩道に切れ込みを入れたような形で設けられる、バスが停車するためのスペース。

### ヒートアイランド現象

都市部において、人工物の増加、地表面のコンクリートやアスファルトによる被覆の増加、それに伴う自然的な土地の被覆の減少、さらに冷暖房などの人口排熱の増加により、地表面の熱収支バランスが変化し、都心域の気温が郊外に比べて高くなる現象。

### ビル・エネルギー・マネジメント・システム

Building Energy Management System。略称として「BEMS（ベムス）」ともいう。ビル等の省エネルギー化のため、エネルギー利用設備をネットワーク化し、表示機能と制御機能を持つシステムのこと。

### ファシリティマネジメント

公共施設の長期的な保全や利活用などを目的とした総合的な施設の管理手法。多くの自治体では、市町村合併等により生じた余剰施設の削減を大きな目的として導入しているが、本市は、計画的な施設改修による保全費用の平準化、施設関連費用の削減、施設の効率的な活用などを目的としている。

### 防火区画化

→「市街地の防火区画化」の解説（P.100）を参照

### 防災街区整備地区計画

都市計画法等で定められた密集市街地<sup>\*</sup>の整備・改善手法の一つ。  
火災時の延焼防止など、地区の防災性の向上を目的として、地区内の道路・公園等の配置や建物の防火上の制限などを定めることができる。

### 防災棧橋

大規模地震をはじめとする災害発生時に災害救助や復興支援物資の搬入などの拠点となる防災船着場。

## 放射16号線

東京都千代田区の皇居大手門から東京都江戸川区東葛西に至る東京都の都市計画道路<sup>\*</sup>。旧江戸川への架橋（堀江架橋<sup>\*</sup>）により、本市の都市計画道路<sup>\*</sup>3・1・2号線（堀江東野線）と連絡する計画がある。

## 堀江架橋

都市計画道路<sup>\*</sup>3・1・2号線（堀江東野線）と東京都江戸川区の放射16号線<sup>\*</sup>（都道450号線）を連絡するために旧江戸川に架ける橋りょう。千葉県では「仮称堀江橋」と呼んでいるが、本市では、見明川で既に「堀江橋」が存在していることから、区別するため「堀江架橋」と表現している。

## 堀江・猫実元町中央地区

やなぎ通り、宮前通り、大三角線、5番通りに囲まれた堀江二丁目、三丁目の各一部と猫実三丁目、四丁目の合計約35haの区域を指す。本地区は、かつての漁師町としての面影を残し、浦安の歴史や文化を今に伝える一方で、千葉県内で唯一「地震時等に著しく危険な密集市街地<sup>\*</sup>」を含んでいるなど防災面において重点的かつ緊急的な改善が求められている。

## ま行

### 未建築宅地

都市的空地<sup>\*</sup>のうち、造成が完了している土地。

### 未接道宅地

建築基準法では、建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していなければならないが、この接道条件を満たさない宅地。未接道宅地では、建物の新築や建替えができない。

### 密集市街地

老朽化した木造の建物が密集しており、かつ、避難するために十分な道路や公園などが整備されていない市街地。

### 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】

堀江・猫実元町中央地区<sup>\*</sup>の防災性能や住環境を向上させることを目標とした密集市街地<sup>\*</sup>の改善に向けた取組を推進するための方針。平成30年（2018年）6月に策定。

### 面積普及率

下水道の普及率を示す指標の一つ。整備済み面積を計画処理区域面積で除した値。

## や行

### ユニバーサルデザイン

全ての人のためのデザインという意味で、能力や年齢・国籍・性別などの違いを超え、ある特定の人のためでなく、全ての人々が利用しやすいように、まちづくり・ものづくり・環境づくりなどを行っていかうとする考え方。

### 容積率

敷地面積に対する建物の延べ床面積の合計の割合。

容積率（％）＝〔建物の延べ床面積／敷地面積〕×100



## 用途地域

快適で良好な環境を備えたまちを形成するために、現在の状況と将来のまちの姿を見据えて、住居系、商業系、工業系など基本となる土地利用を定めるもので、現在13種類ある。市内には住居系4、商業系2、工業系1の7種類の用途地域が定められている。

## ら行

### ライフライン

都市活動の機能維持のための、上下水道などの水の供給処理網、電力・ガスなどのエネルギー供給網、及び通信・電話などの情報網を含んだネットワーク。

### 旅行速度

ある区間を自動車で走行した距離を、信号や渋滞などによる停止時間を含め、走行に要した時間で除した値。単位はキロメートル毎時で表記する。

### 緑化協定

一定面積以上の工場、事業所、住宅用地等を対象として、締結する協定。

「千葉県自然環境保全条例」26条に基づき、千葉県県、本市、事業者の三者により締結する三者協定と、「浦安市みどりを育てる条例」及び「浦安市宅地開発事業等に関する条例※」に基づき、本市、事業者の二者により締結する二者協定がある。

### 緑地協定

住民の自主性を尊重しながら地域の緑化を推進しようとするもので、一定区間の土地所有者などの全員の合意により、緑地協定区域、樹木、植栽の場所、垣根等の構造、植栽の維持管理等の必要事項を定めた協定。都市緑地法による協定。

## アルファベット

### A I

Artificial Intelligenceの略。人間の知的ふるまいの一部を、ソフトウェアを用いて人工的に再現したもの。人工知能ともいう。

### I o T

Internet of Thingsの略。センサーを搭載したモノ同士がインターネットを介してつながることにより、人が介在しなくてもモノが自動でサービスを提供してくれるシステムのこと。

### LED街灯

LED（Light emitting diode：発光ダイオード）を使用した街路照明。消費電力を大幅な削減することができるため、地球温暖化対策につながる。

### **ZEH（ゼッチ）**

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスのこと。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー\*を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味（ネット）でゼロにすることを目指した住宅。マンションの場合は「ZEH-M（ゼッチ・マンション）」、ビル等の建物の場合は「ZEB（ゼブ）」という。

### **ZEH-M（ゼッチ・マンション）**

→「ZEH（ゼッチ）」の解説を参照

### **ZEB（ゼブ）**

→「ZEH（ゼッチ）」の解説を参照

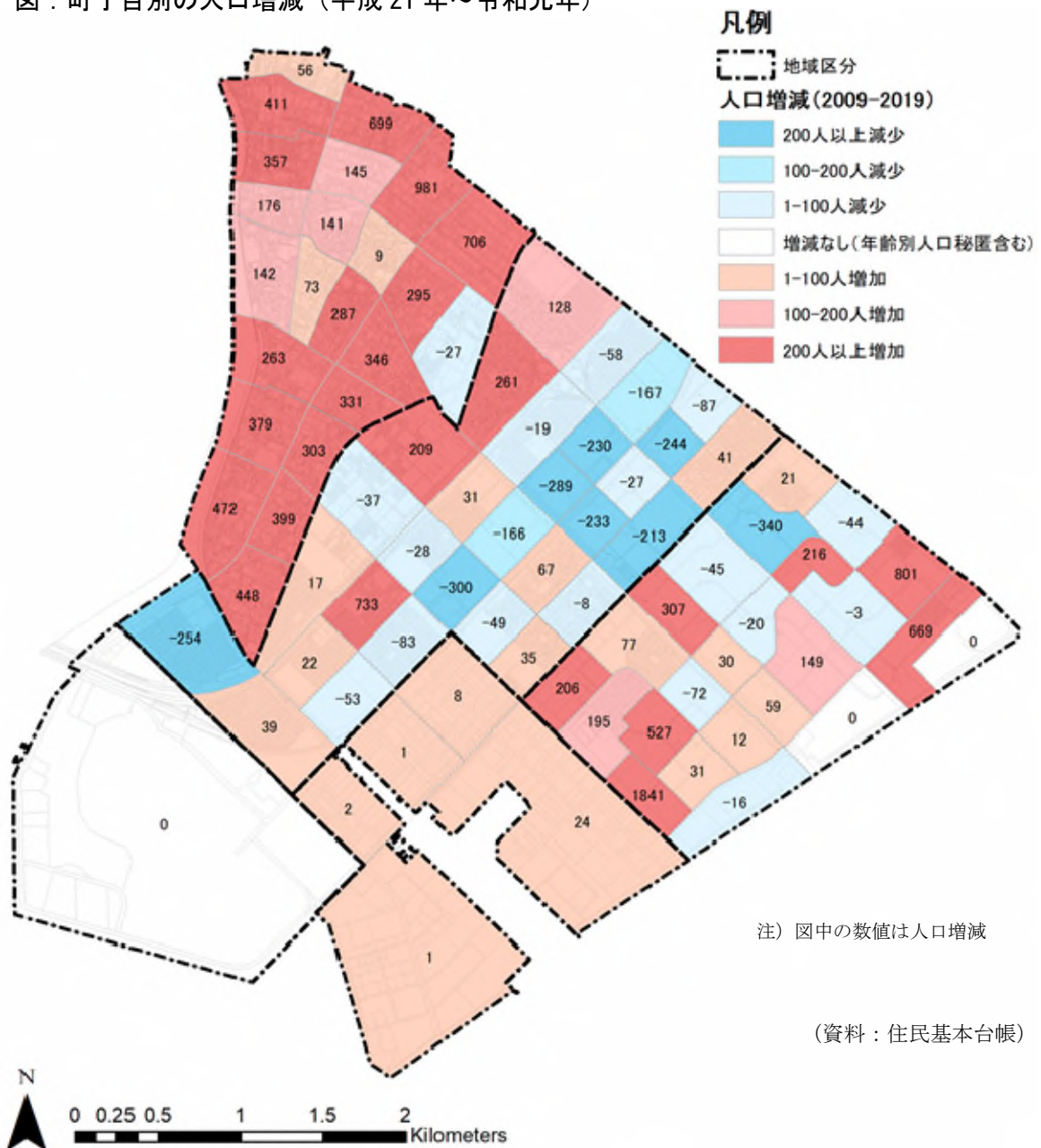
## 2 浦安市の現況

### 1 人口の推移

#### (1) 町丁目ごとの人口推移

平成21年（2009年）から令和元年（2019年）までの10年間における町丁目別の人口増減を見ると、旧市街地（以下「元町地域」という。）は、ほぼ全ての地区で人口が増加している一方、第1期公有水面埋立事業<sup>\*</sup>により造成された住宅地（以下「中町地域」という。）では、昭和50年代を中心に集中的に開発された大規模な集合住宅団地や戸建て住宅地区を中心とした地区で減少傾向が強く見られ、多くの地区で減少しています。第2期公有水面埋立事業<sup>\*</sup>により造成された住宅地（以下「新町地域」という。）では、多くの地区で増加しているものの、開発から長年が経過している集合住宅団地を中心とした地区では、中町地域での傾向と同様に減少傾向が見られます。

図：町丁目別の人口増減（平成21年～令和元年）



## (2) 町丁目別の高齢化率

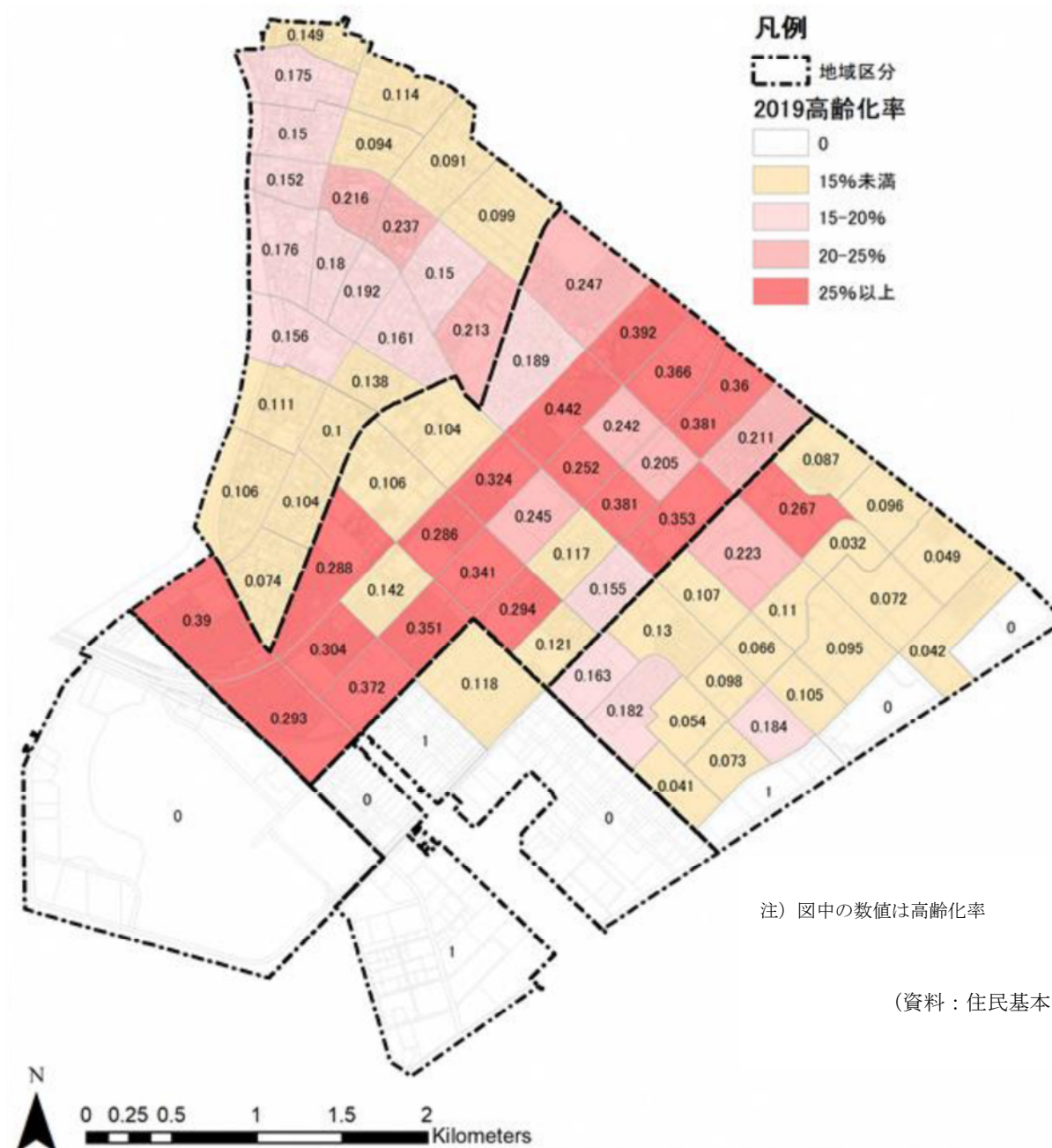
老年人口（65歳以上）については、全ての地区で増加しています。

特に、中町地域の高齢化率が他の地域に比べると高く、30%を超える地区も多く見受けられます。これは、昭和50年代を中心に集中的に開発された住宅団地の住民の高齢化が大きく影響しているものと考えられます。

次に高齢化率が高いのは元町地域ですが、古くから市街化された地域を含んでいるにもかかわらず、高齢化の進展が比較的緩やかなのは、地域全体で借家率が高いため、若年層の転入などによる世代交代が進んでいると考えられます。

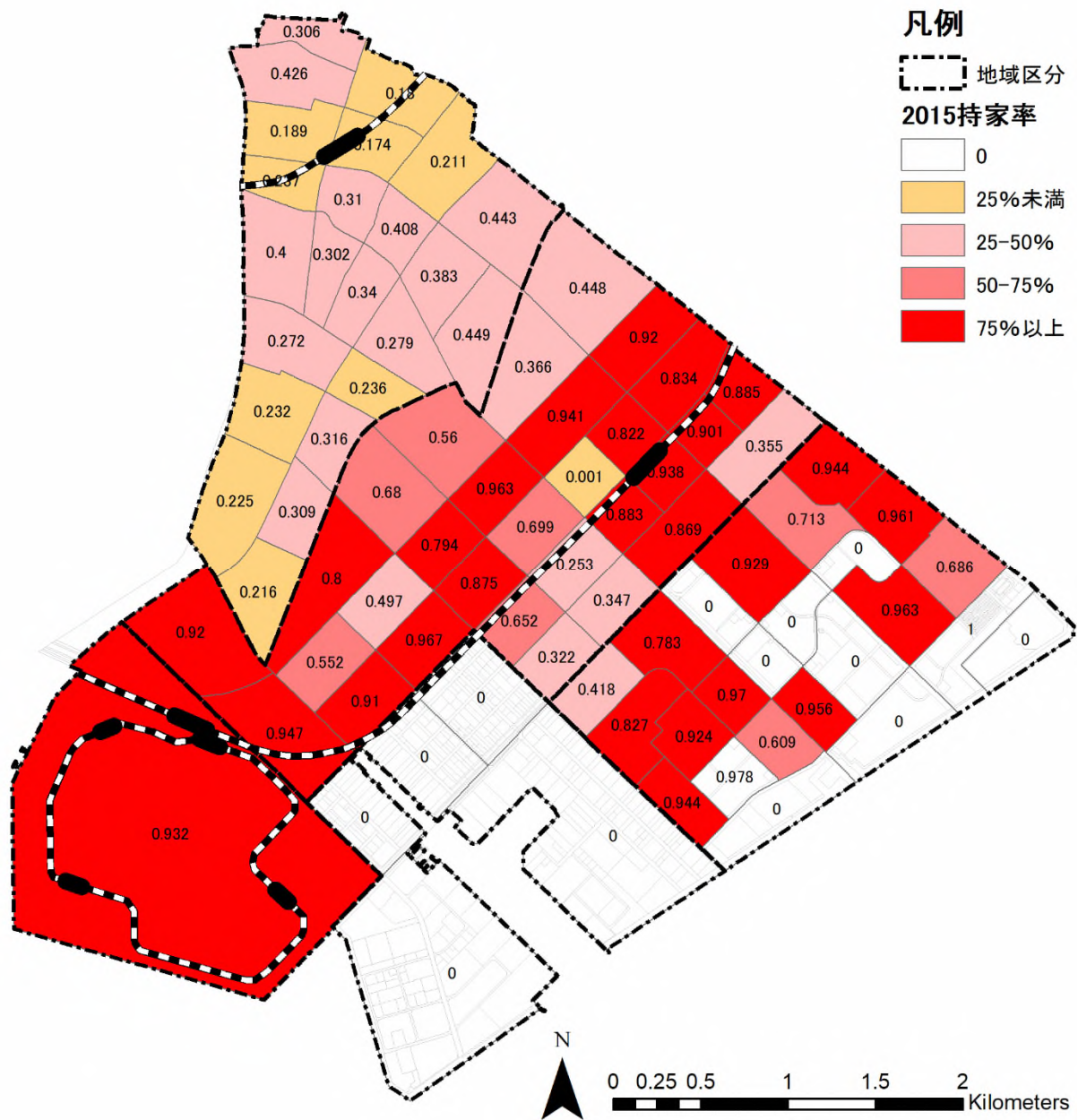
高齢化率が一番低いのは新町地域で、1990年代後半以降の住宅が多いことから、高齢化率が15%未満の地区が過半を占めていますが、中町地域と同様、持家比率の高い地区が多いため、今後急激に高齢化率が上昇していくことが見込まれています。

図：町丁目別の高齢化率（令和元年（2019年））





図：町丁目別の持家率（平成27年（2015年））



(資料：国勢調査)

## 2 土地利用・建物利用の状況

### (1) 土地利用の変化

平成18年（2006年）から平成28年（2016年）までの間に土地利用が変化した土地の区域約183.5haのうち、住宅用地に転換された区域が約19.9%（約36.5ha）を占め、新たな住宅用地の供給が進んでいることが伺えますが、未建築宅地<sup>\*</sup>に転換された区域も約24.7%（約45.4ha）に達しています。

元町地域では、土地利用が変化した土地の区域約31.8haのうち、住宅用地に転換された区域が約51.3%（約16.3ha）を占めています。これら住宅用地に転換された区域のうち、屋外利用地<sup>\*</sup>から転換された区域が約34.8%（約5.7ha）、未建築宅地<sup>\*</sup>から転換された区域が約13.8%（約2.3ha）、商業用地から転換された区域も約37.8%（約6.2ha）を占めています。

中町地域では、土地利用が変化した土地の区域約22.0haのうち、住宅用地に転換された区域が約33.7%（約7.4ha）、屋外利用地<sup>\*</sup>に転換された区域が約21.4%（約4.7ha）を占めています。

新町地域では、土地利用が変化した土地の区域約104.1haのうち、未建築宅地<sup>\*</sup>に転換された区域が約40.9%（約42.6ha）を占めているほか、用途変更中の土地であった区域約85.3haのうち、約11.4haが住宅用地に、約41.6haが未建築宅地<sup>\*</sup>に転換されています。

図：土地利用の変化箇所（平成18年（2006年）～平成28年（2016年））



（資料：第8・10回千葉県都市計画基礎調査）



## (2) 建物利用の現況

平成28年度（2016年度）に実施した都市計画基礎調査によると、本市の建物の用途を棟数で見た場合、全建物の80%以上が住居系で最も多く、以下、商業・業務系、運輸・工業系、公共系の順になっています。延べ床面積でも、住居系が最も多く、その割合は約57%となっています。

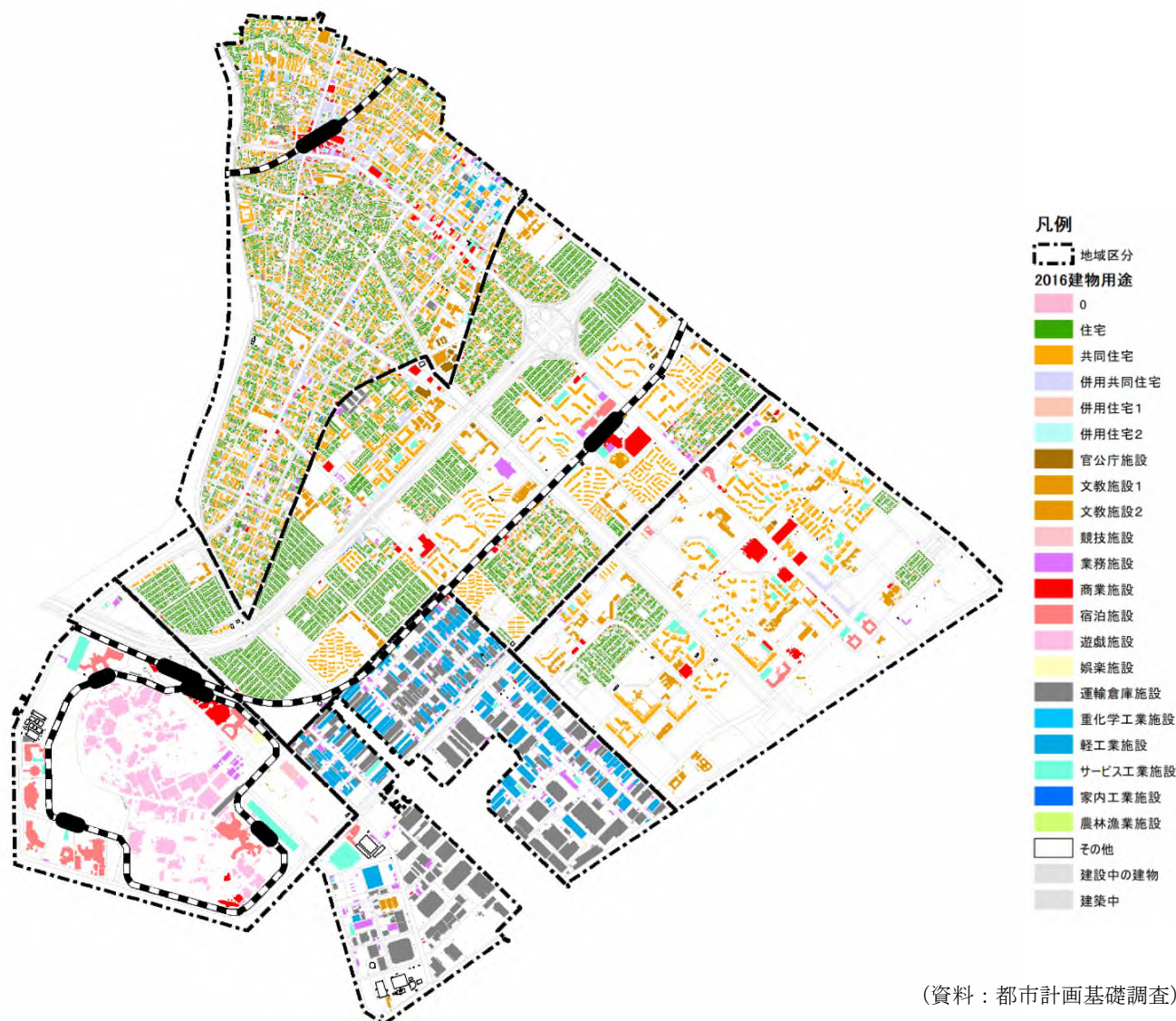
住居系の建物の棟数は約2万2千棟で、そのうち、住宅が約3分の2、共同住宅が約4分の1を占めています。延べ床面積で見ると、共同住宅が住居系全体の約63%と最も多くなり、店舗併用共同住宅も含めると住居系全体の約71.1%となります。

これを地域別で見ますと、元町地域では、住宅や共同住宅の中に併用住宅が併存しており、中町地域・新町地域では、住宅地と共同住宅地が明確に区分されているという特徴があります。

商業・業務系の建物は、浦安駅周辺及び新浦安駅周辺と、やなぎ通りと大三角線の沿道、アーバンリゾートゾーンに集中しています。

運輸・工業系の建物は、鉄鋼通り・港・千鳥地区に集中しているほか、北栄四丁目においては、住居系の建物と混在して立地しているのが見られます。

図：建物利用現況（平成28年（2016年））



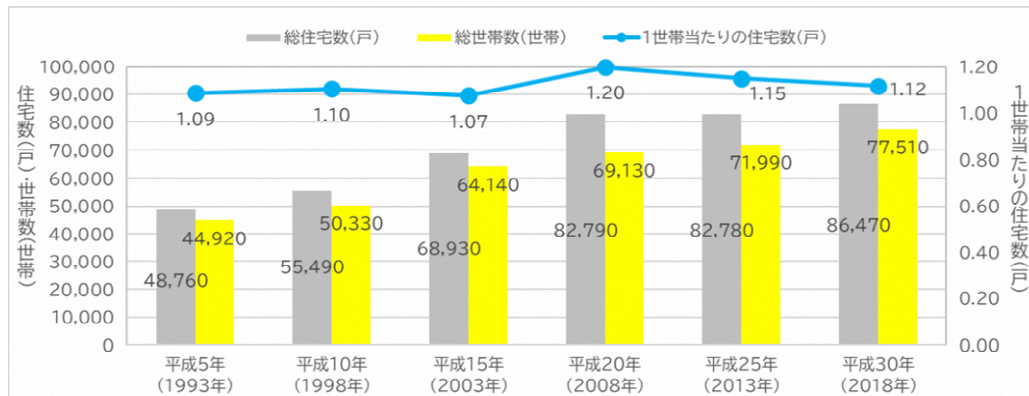
(資料：都市計画基礎調査)

### 3 住宅の現況

#### (1) 総住宅数の推移

本市の総住宅数は、埋立地における住宅開発を背景に増加傾向にあり、平成30年(2018年)10月1日現在における本市の総住宅数は86,470戸、総世帯数は77,510世帯となっています。

表：本市の総住宅数・総世帯数の推移



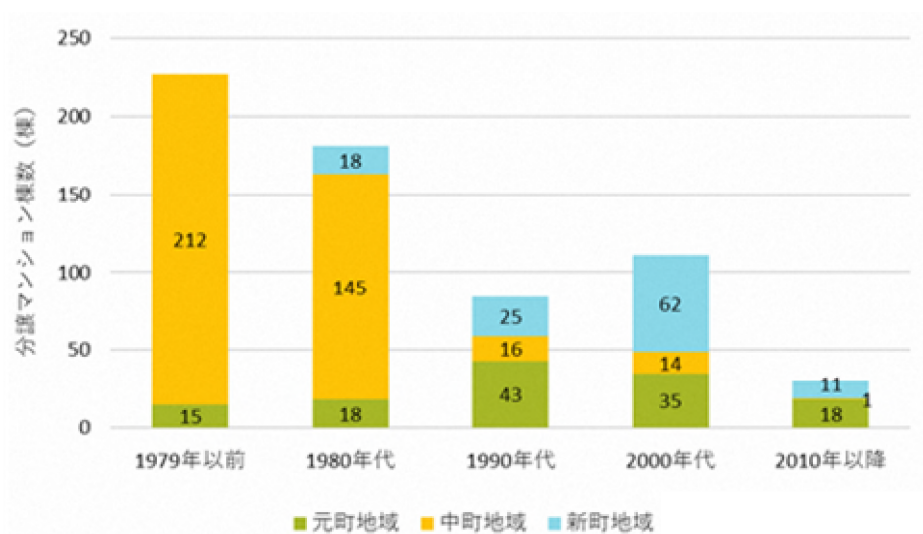
(資料：各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

#### (2) 分譲集合住宅の状況

国の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、市内の分譲集合住宅は約2万3千戸で、居住世帯のいる住宅数約7万7千戸の約3割を占め、本市の主要な居住形態となっています。

市内の分譲集合住宅ストック※は、185管理組合※、633棟、23,818戸あり、建築後30年以上経過している分譲集合住宅は40管理組合※(21.6%)、408棟(64.5%)となっています。

表：本市の竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



(出典：第2次浦安市住生活基本計画(令和2年3月))

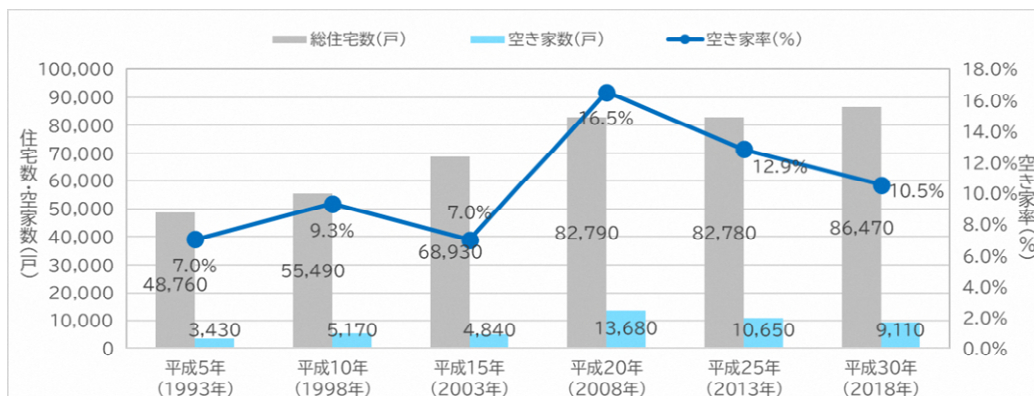


### (3) 空き家の状況

国の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家は9,110戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は10.5%となっています。平成20年（2008年）以降、本市の空き家数及び空き家率は共に、減少傾向にあります。

また、空き家の種類別構成比を全国・県・近隣市と比較すると、本市の特徴として、空き家とされたもののうち、賃貸用や売却用の住宅などを除く長期にわたり使用されていない住宅の占める割合が低い状況にあります。

表：本市の空き家数・空き家率の推移



(資料：各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

本市が令和元年度（2019年度）に実施した「空家等実態調査」では、「空家等候補」と「特定空家等\*候補」を合わせた空き家は162戸あり、そのうち周辺に大きな影響を及ぼす恐れのある「特定空家等\*候補」は44戸となっています。

これらの空き家の所有者の多くは高齢者であり、また、ほとんどの建物が1年以上使用されていない状況です。

表：「空家等候補」及び「特定空家等\*候補」の戸数と分布状況

地域	空家等候補	特定空家等*候補	小計
元町地域	77戸	29戸	106戸
中町地域	40戸	14戸	54戸
新町地域	1戸	1戸	2戸
<b>合計</b>	<b>118戸</b>	<b>44戸</b>	<b>162戸</b>

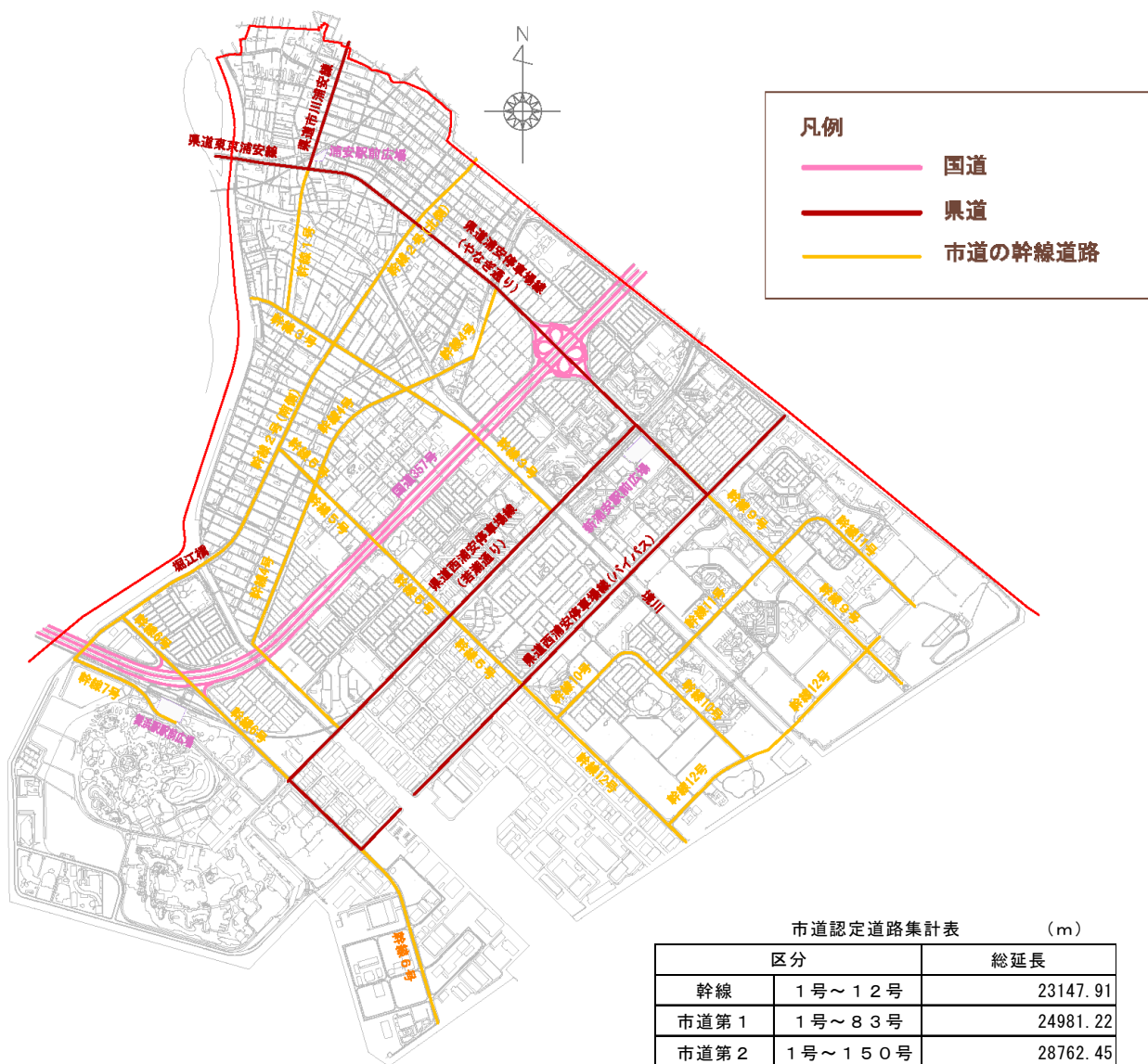
(資料：浦安市空家等実態調査報告書 令和元年12月)

## 4. 道路・交通の現況

### (1) 道路の状況

本市における平成29年度（2017年度）の整備済みの道路の総延長は、国道が約4.5km、県道が約12.2km、市道が約230.3kmであり、総延長は約247.0kmとなっています。以下に主要な幹線道路の位置図を示します。

図表：主要幹線道路位置図



国道路線一覧表 (m)

路線名	総延長
国道357号	4,500
計	4,500

県道路線一覧表 (m)

路線名	総延長
県道浦安停車場線	2,480
県道市川浦安線	800
県道西浦安停車場線	3,375
県道西浦安停車場線(バイパス)	5,111
県道東京浦安線	469
計	12,235

市道認定道路集計表 (m)

区分		総延長
幹線	1号～12号	23147.91
市道第1	1号～83号	24981.22
市道第2	1号～150号	28762.45
市道第3	1号～55号	21684.14
市道第4	1号～79号	20859.5
市道第5	1号～54号	15913.98
市道第6	1号～108号	24804.73
市道第7	1号～111号	21721.9
市道第8	1号～71号	16027.69
市道第9	1号～46号	9459.72
市道第10	1号～11号	4987.14
市道第11	1号～44号	13844.16
市道第12	1号～6号	4079.72
計		230274.25

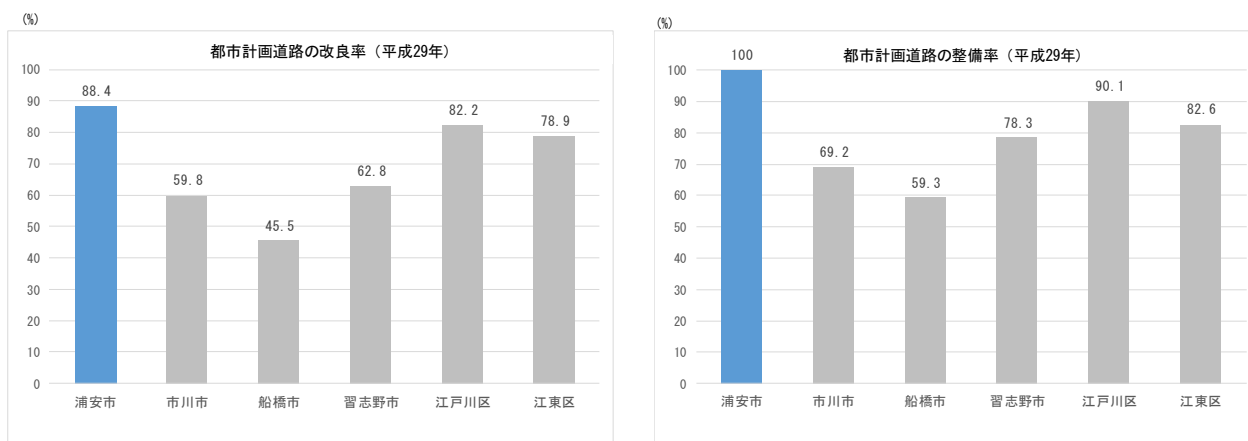
(出典：浦安市無電柱化推進計画（令和2年9月）)

## (2) 都市計画道路※の整備状況

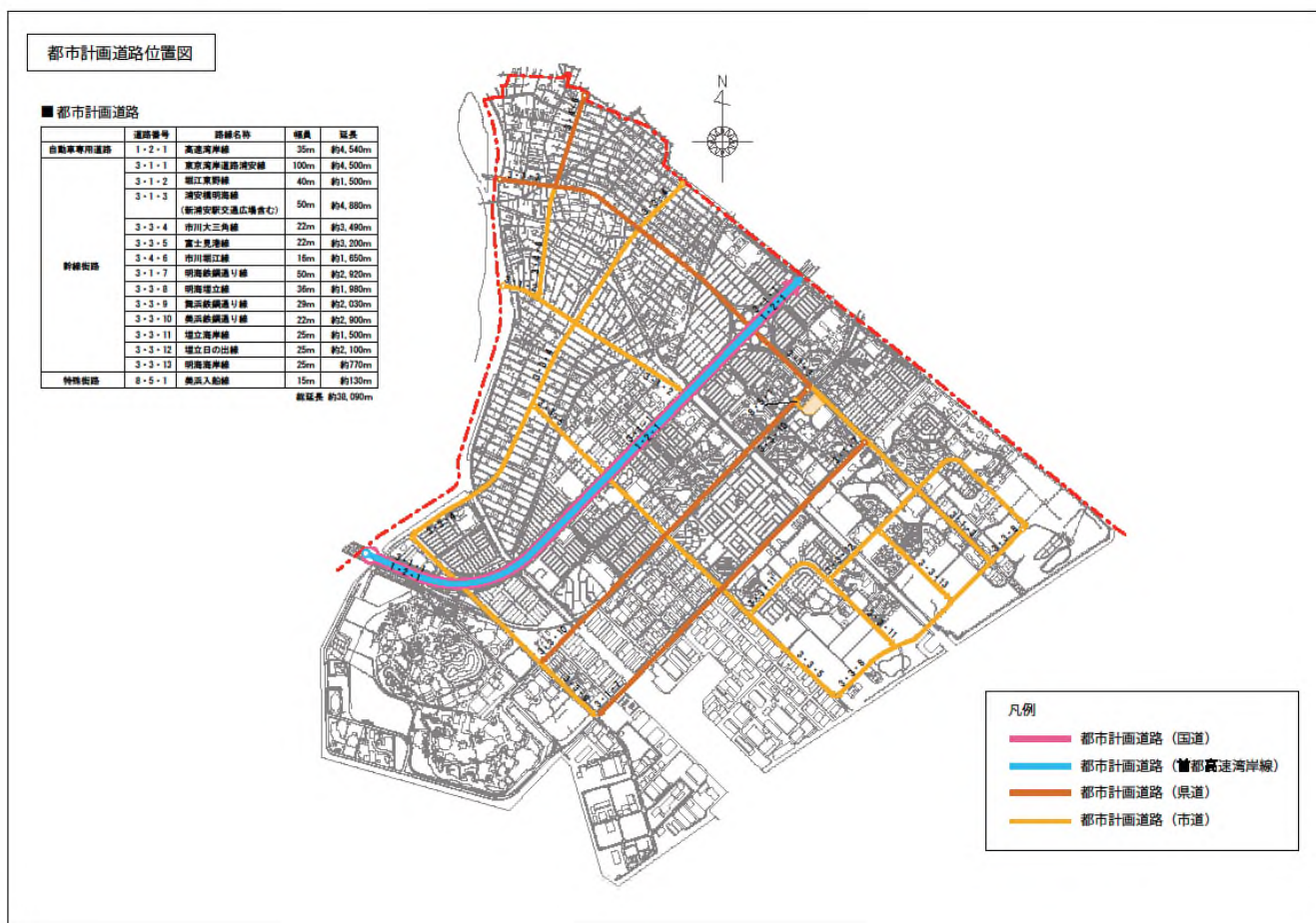
平成29年（2017年）3月末現在、本市の都市計画道路※は総延長38.09kmです。このうち改良済み延長は33.67km、改良率は88.4%に達しており、改良率は近隣自治体と比較すると高水準にあります。

また、都市計画道路※と同程度の機能を果たし得る現況道路として、概ね計画幅員の3分の2以上又は4車線以上の幅員を有する概成済みの都市計画道路※の延長は4.42kmであり、これと改良済みを合わせた整備済み延長は38.09km、整備率は100.0%となっています。

表：都市計画道路※の改良率・整備率の近隣自治体との比較



（出典：国土交通省「平成29年都市計画現況調査（平成29年3月31日現在）」）

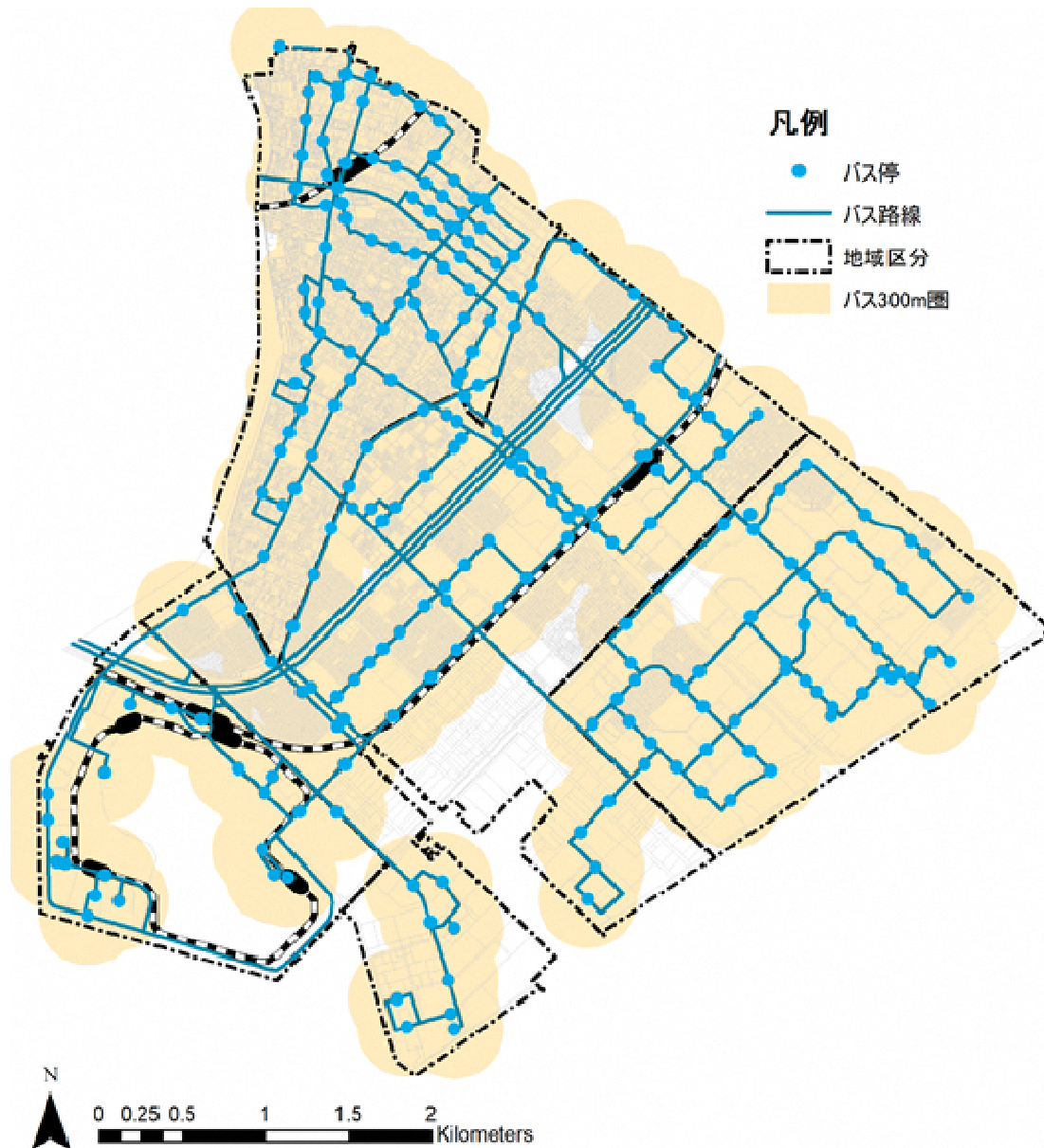


### (3) バスネットワークの現状

本市では、浦安駅・新浦安駅・舞浜駅の鉄道3駅を中心に、路線バスとコミュニティバス※によるバスネットワークが形成されています。

バス停から半径300mの利用圏のカバー状況を見ると、住宅ゾーンにおいては概ね全体をカバーしています。

図 バスネットワークとバス停利用圏のカバー状況





## 5. 水とみどりの現況

### (1) 公園・緑地の現況

埋立地が市域の約4分の3を占める本市は、樹林地等のまとまったみどりが少なく、埋立地を中心に計画的に公園緑地や緑道の整備を進め、緑地面積は順調に増加しています。

本市が管理する公園緑地や緑道は、令和2年（2020年）3月末現在154施設あり、街区公園※が112施設、近隣公園が12施設、地区公園が3施設、運動公園が1施設、総合公園が1施設、墓地公園が1施設、緑地・緑道が24施設となっています。

表：都市公園などの面積と市民一人当たりの面積

項目	令和元年度	平成24年度
都市公園面積 (㎡/人) ※1	6.9 ㎡/人 (117.4ha)	6.6 ㎡/人 (106.8ha)
都市公園など面積 (㎡/人) ※1	10.4 ㎡/人 (177.9ha)	10.3 ㎡/人 (167.3ha)

※1：「都市公園など」には、都市公園（街区公園※、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、墓地公園など）と公共施設緑地を含む。

（出典：令和2年度版浦安市第2次環境基本計画年次報告書（令和3年3月））

図：公園種別状況



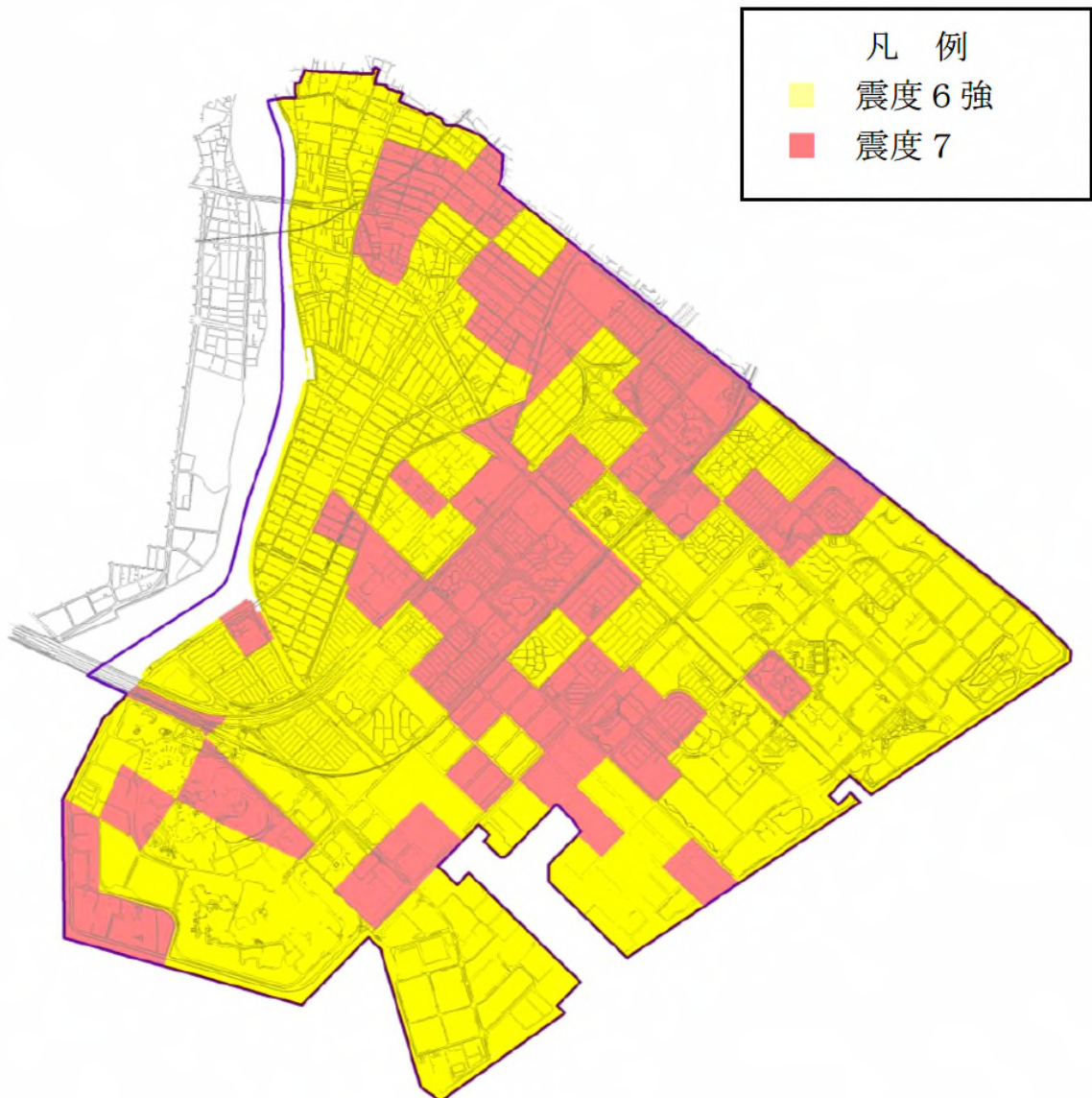
## 6. 災害に対する被害想定状況

### (1) 地震の被害想定

首都直下地震<sup>\*</sup>として想定されているタイプの地震のうち、本市が最大の被害となると予測される「浦安市直下を震源域とする地表断層が不明瞭な地殻内の地震」（以下「浦安市直下地震」という。）が発生した場合、市内全域が震度6強で、中町地域を中心に震度7の地区も想定されています。

想定	浦安市直下地震 震源を浦安市直下約5.1km、マグニチュードを7.1に設定（平成25年首都直下地震 <sup>*</sup> モデル検討会（中央防災会議）の公表を参考に設定）
----	--

図：浦安市直下地震で予測される震度分布



（出典：浦安市地域防災計画（令和2年度修正））



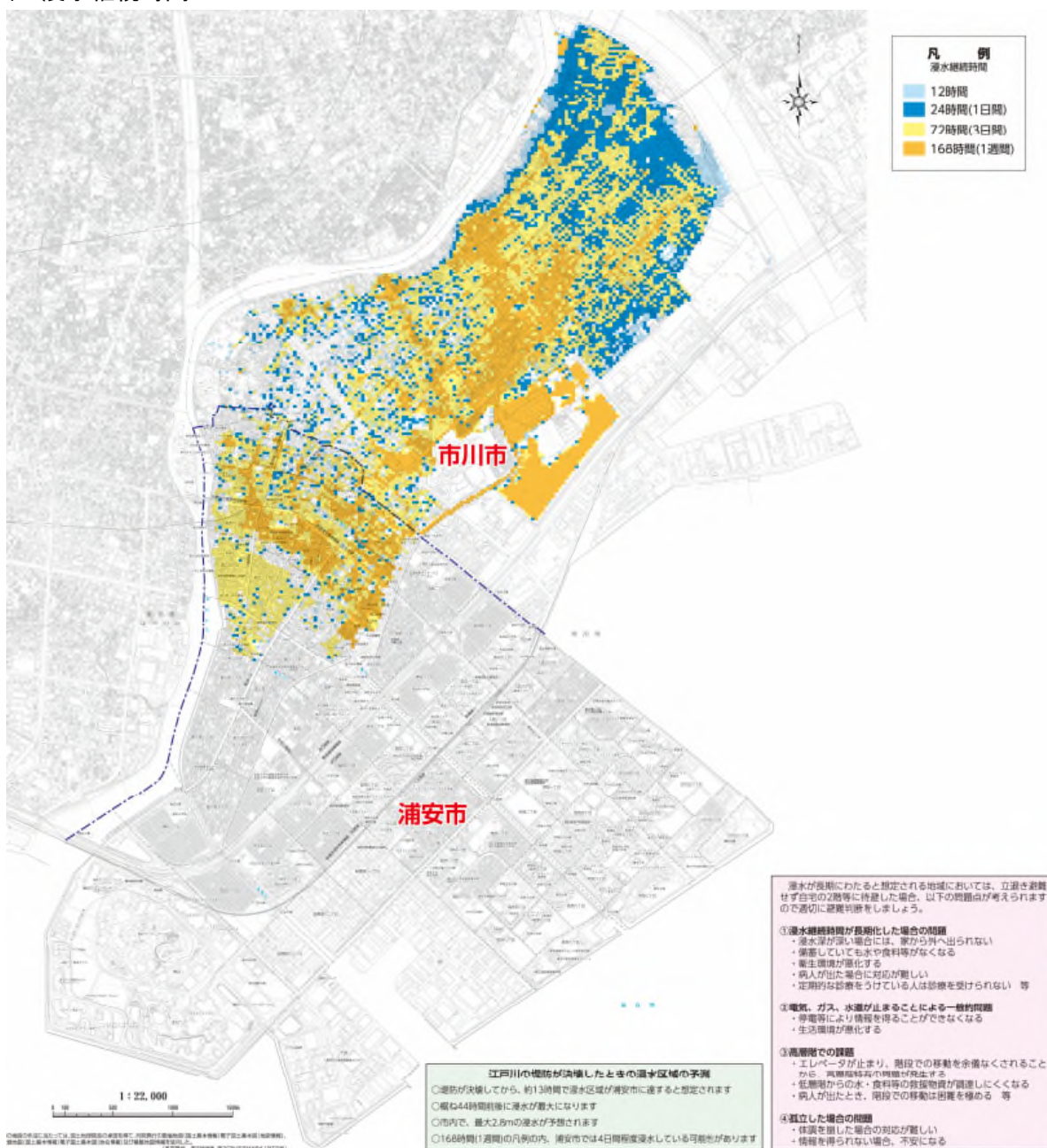
## (2) 水害の被害想定

### ①外水氾濫（江戸川洪水）

本市は、想定最大規模の大雨が利根川上流域に降り、江戸川が増水し、江戸川放水路が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測した洪水浸水想定を本計画の想定災害としています。この場合、当代島・北栄・猫実・堀江地区において0.5～3mの浸水が想定され、浸水継続時間が1週間と想定されている地区もあります。

想定雨量 (想定最大規模)	72時間総雨量 491mm (利根川流域、八斗島(群馬県伊勢崎市)上流域)
浸水想定区域 (想定最大規模)	最大浸水深 2.8m

図：浸水継続時間







## 3 市民アンケート結果概要

### 1 調査の概要

#### (1) 調査の概要

##### ① 調査目的

新たな都市計画マスタープランを検討する上での基礎資料とするため、市民の生活実態や身近な生活環境に対する意識、また、本市のまちづくりに対する市民意識などに関する調査を実施しました。

##### ② 調査方法

・調査対象	満 16 歳以上の市内在住者
・対象者数	2,000 人
・対象者の抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出
・調査区域	浦安市全域
・調査方法	郵送配布・郵送回収
・調査実施期間	令和 2 年 3 月 13 日～3月 27 日

##### ③ 調査票の配布及び回収結果

・調査票配布数	1,945 票
・有効回収数	855 票
・有効回収率	44.0 %

#### (2) 設問の内容

- ・性別や年齢、おおまかな居住地など、回答者の基本属性に関する設問
- ・本市での住みやすさに関する設問
- ・最もよく利用する駅の利用実態に関する設問
- ・本市における近年の都市政策・都市整備分野のまちづくりに対する評価に関する設問
- ・店舗や医療・福祉施設、公園、学校などの生活を支える身近な施設に対する満足感や重要度に関する設問
- ・食料品や生活必需品の購入先や購入頻度、購入先までの交通手段に関する設問
- ・自家用車の所有状況に関する設問
- ・本市のまちづくりに対する意見や要望などに関する設問（自由記述）

#### (3) 集計に関する留意事項

- ・集計は小数点第 2 位を四捨五入して算出しました。したがって、数値の合計が 100.0%にならない場合があります。
- ・回答の比率 (%) は、その設問の回答者数を基数 (n) として算出しました。したがって、複数回答の設問の場合、すべての比率を合計すると 100%を超えることがあります。
- ・標本を無作為に抽出した統計数値には標本誤差があります。標本誤差は次式で近似できます (信頼度を 95%とする)。標本誤差の幅は、比率算出の基数 (n)、及び回答比率 (p) によって異なります。

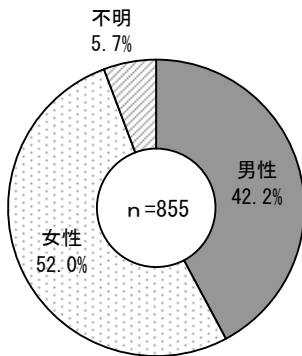
$$\text{標本誤差} = \pm 1.96 \sqrt{\frac{N-n}{N-1} \times \frac{p(1-p)}{n}}$$

N=母集団数 (浦安市の 16 歳以上の人口)、n=比率算出の基数 (回答者数)、p=回答の比率 (%)

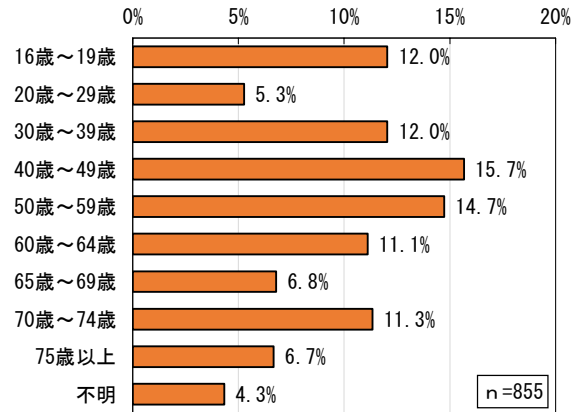
## 2 調査結果

### (1) 回答者の属性

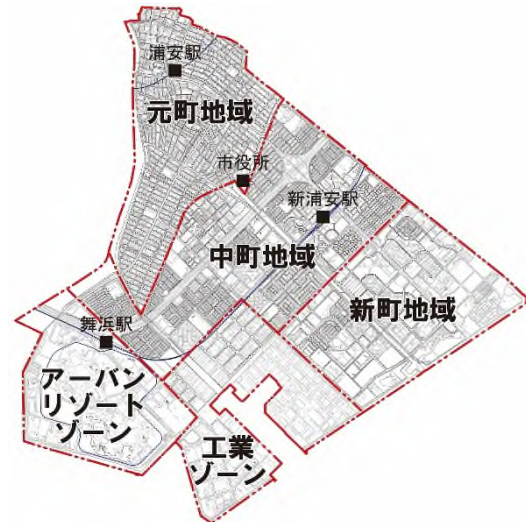
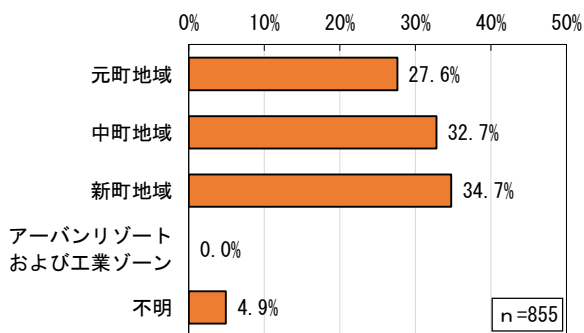
図表 性別



図表 年齢



図表 住まい 地域



元町地域…当代島、北栄、堀江、猫実、富士見  
 中町地域…海楽、東野、舞浜2・3丁目、弁天、  
 富岡、今川、美浜、入船

新町地域…高洲、明海、日の出

アーバンリゾート及び工業ゾーン

…ディズニーリゾート、鉄鋼通り、港、千鳥

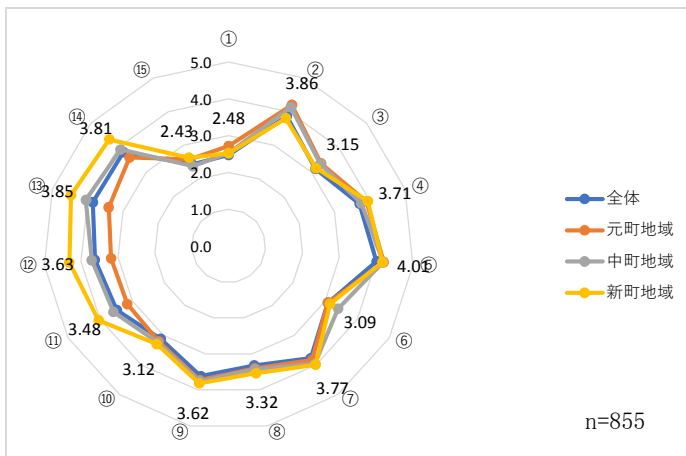
## (2) 住みやすさの評価

本設問では、本市の住みやすさにつながる15項目について、「そう思う」、「ややそう思う」、「どちらともいえない」、「あまりそう思わない」、「そう思わない」の5つの選択肢を用いて尋ねました。

市全体で見ると、「②通勤に便利である」や「⑤食料や日用品の買い物がしやすい」といった項目については評価が高く、一方、「①土地や家賃が手頃である」や「⑬災害に強い」の項目については評価が低くなっています。

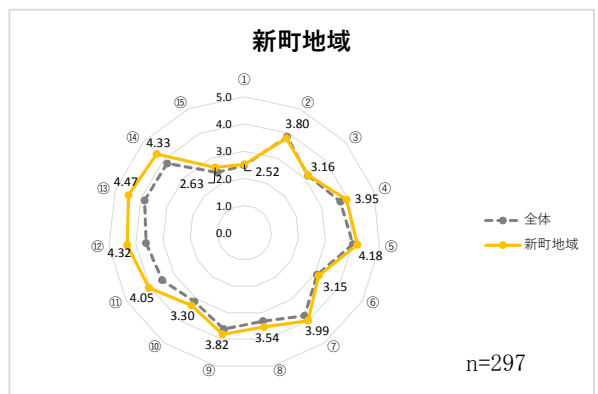
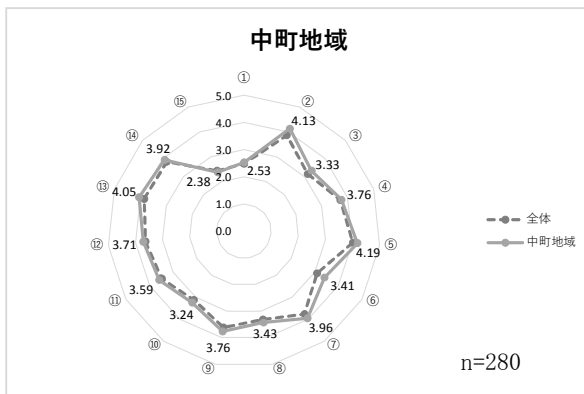
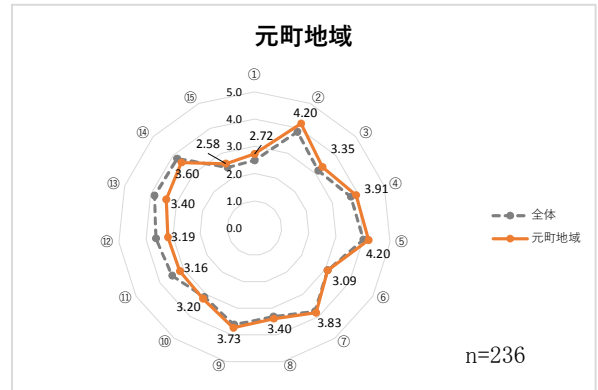
また、元町・中町・新町地域の各地域について見ると、「⑪車での通行がしやすい」、「⑫歩行空間が歩きやすい」、「⑬公園や緑が身近に多い」、「⑭治安が良い」の各項目については、地域間で評価に差が見られ、いずれも、新町地域、中町地域、元町地域の順で評価が高くなっています。

図表 浦安市の住みやすさ



①	土地や家賃が手頃である
②	通勤に便利である
③	大学や高校、私立中学校等の通学が便利である
④	市内のバス路線が充実している
⑤	食料や日用品などの買い物がしやすい
⑥	洋服や家電、趣味品などの買い物がしやすい
⑦	図書館や公民館、文化施設など利用しやすい
⑧	子育て支援の施設やサービスが充実している
⑨	医療機関が充実している
⑩	介護や福祉の施設・サービスが充実している
⑪	車での通行がしやすい
⑫	歩行空間が歩きやすい
⑬	公園や緑が身近に多い
⑭	治安が良い
⑮	災害に強い

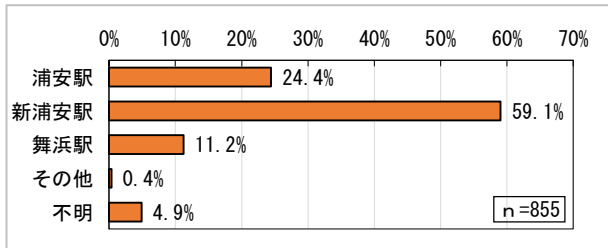
※グラフの数値は「そう思う」…5点、「ややそう思う」…4点、「どちらともいえない」…3点、「あまりそう思わない」…2点、「そう思わない」…1点として回答を数値化し、項目ごとに平均した点数となっており、点数が多いほど評価が高いことを示す。



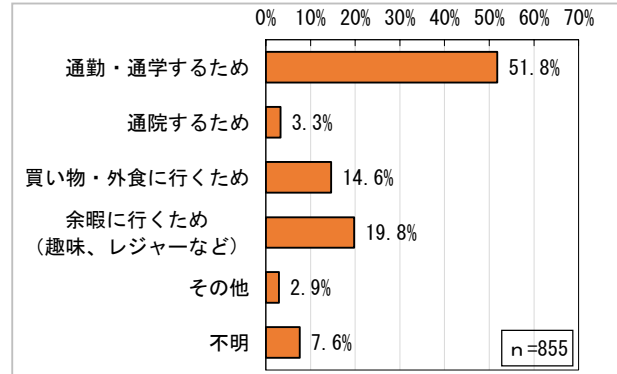
### (3) 駅利用の状況

本設問では、本市の都市拠点である浦安駅、新浦安駅、舞浜駅の3駅の利用状況や、駅までの移動手段について尋ねました。

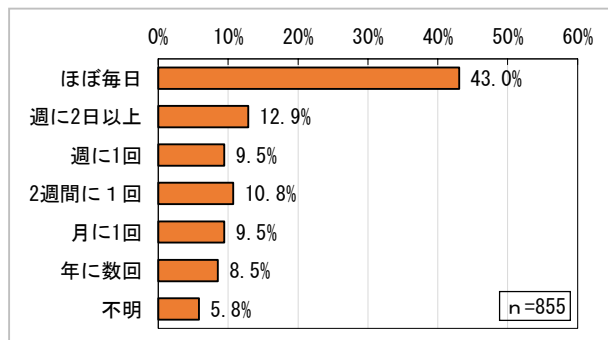
図表 利用駅



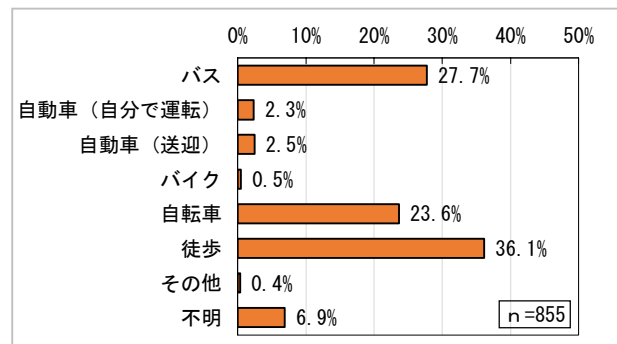
図表 駅利用目的



図表 駅利用頻度



図表 駅までの移動手段



### (4) 浦安市のまちづくりに対する評価

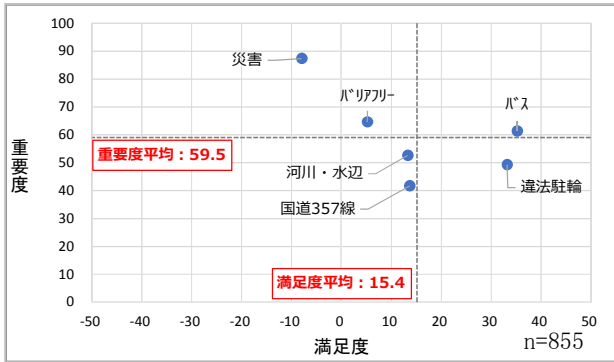
本設問では、市全域及び市内4地域（元町地域、中町地域、新町地域、アーバンリゾート及び工業ゾーン）ごとに、平成20年度（2008年度）に実施したアンケートの結果から、関心の高かったまちづくりのテーマを示し、各項目について、「満足度」、「重要度」、「概ね5年前と比較した改善度」を尋ねました。

回答結果の分析方法として、初めに「重要度」を縦軸に、「満足度」を横軸に設定した座標平面を作成し、地域ごとに、各項目に関する「満足度」と「重要度」の組をプロットしました。

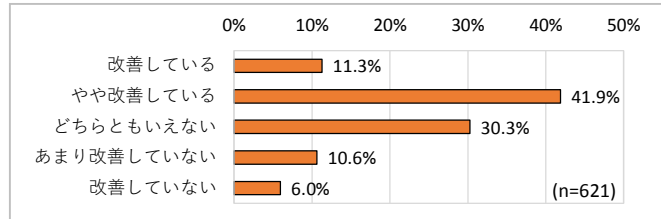
その後、最も改善が求められる項目（「重要度」が高いが「満足度」の低い項目で、座標平面上、最も左上に位置している項目）について、「概ね5年前と比較した改善度」に関する回答を集計し、近年、改善の傾向が見られるか調査しました。



図表 満足度と重要度の関係



図表 「災害に強い市街地の形成」の改善度



災害	災害に強い市街地の形成
バリアフリー	街のバリアフリー化
違法駐輪	駅周辺の違法駐輪への対応
バス	バス交通の環境整備
河川・水辺	河川、水辺の環境整備
国道357線	国道357号線の立体交差

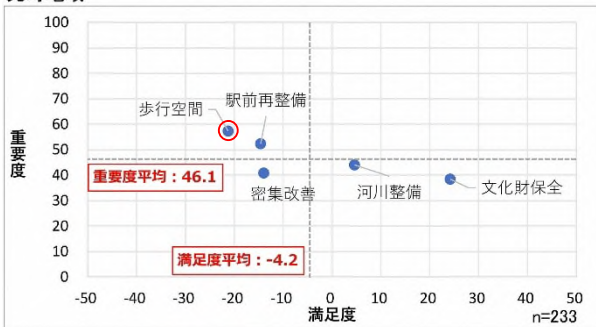
縦軸の指標値(重要度)…重要度の回答による係数×票数

(重要: +1、やや重要: +0.5、どちらともいえない: 0、あまり重要ではない: -0.5、重要ではない: -1)

横軸の指標値(満足度)…満足度の回答による係数×票数

(満足: +1、やや満足: +0.5、どちらともいえない: 0、やや不満: -0.5、不満: -1)

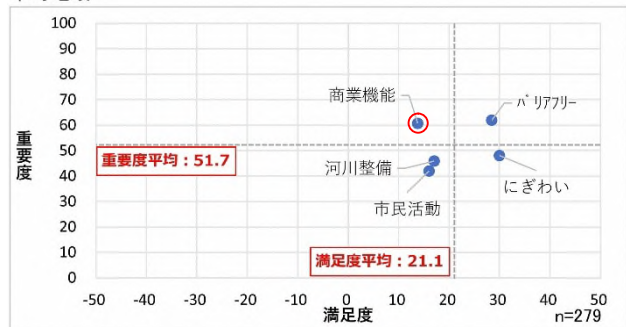
元町地域



■元町地域

駅前再整備	浦安駅前の再整備
密集改善	密集市街地の改善
文化財保全	歴史的・文化的な建築物や寺社などの維持保全
歩行空間	浦安駅周辺の安全で快適な歩行空間の創出
河川整備	境川、旧江戸川の環境整備

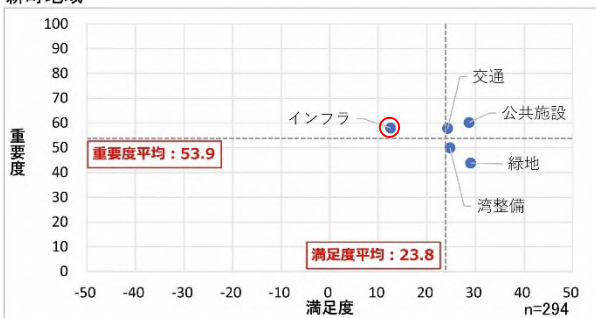
中町地域



■中町地域

河川整備	境川や見明川、三番瀬の環境整備
バリアフリー	新浦安駅周辺のバリアフリー化
にぎわい	新浦安駅のにぎわいのある駅前空間の創出
市民活動	生涯学習や市民活動を支援する施設づくり
商業機能	身近な商業機能の維持・活性化

新町地域



■新町地域

湾整備	三番瀬、東京湾沿いの環境整備
公共施設	学校や医療・福祉施設など身近な公共施設の整備
緑地	境川沿いの緑地整備
交通	幹線道路の整備と自転車、歩行者が快適に利用できるネットワークづくり
インフラ	業務施設や商業施設の充実

### (5) 生活を支える身近な施設に対する満足感や重要度

本設問では、自らが生活する身近な範囲における、生活を支える各施設に関する満足感と重要度について尋ねました。

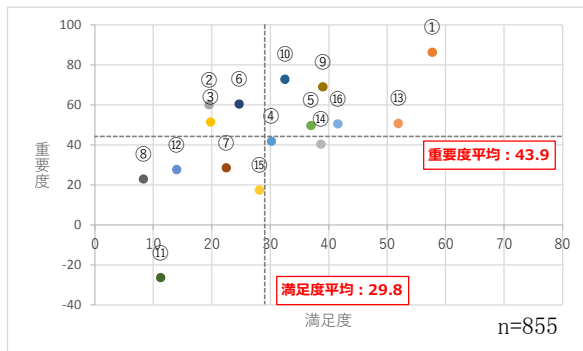
市全体で見ると、重要度と満足度が比例関係にある傾向が見て取れ、各項目に関する満足度の平均値も正值となっています。

元町地域については、「①食料品や日用品の買い物への行きやすさ」や「③飲食店への行きやすさ」に関する満足度が他の地域と比べて高い一方、「②衣服、家具、家電などの買い物への行きやすさ」や「⑬公園への行きやすさ」に関する満足度は低くなっています。

中町地域については、各項目の満足度の平均値が他の地域と比べて高い結果となっており、重要度と満足度の比例関係が明瞭に見て取れます。

新町地域については、「⑬公園への行きやすさ」に関する満足度が他の地域を大きく上回っている一方、「③飲食店への行きやすさ」や「⑥銀行、銀行ATMへの行きやすさ」に関する満足度は低くなっています。

図表 満足度と重要度の関係



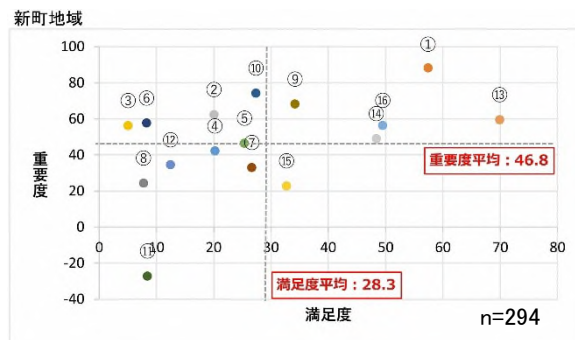
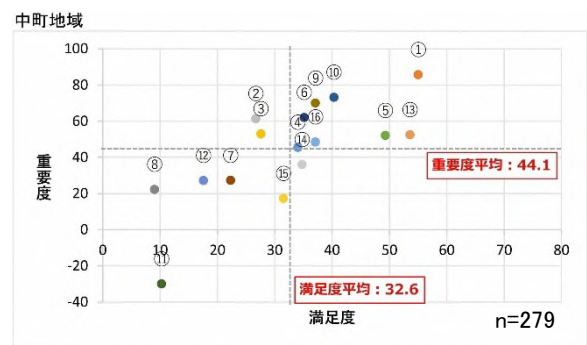
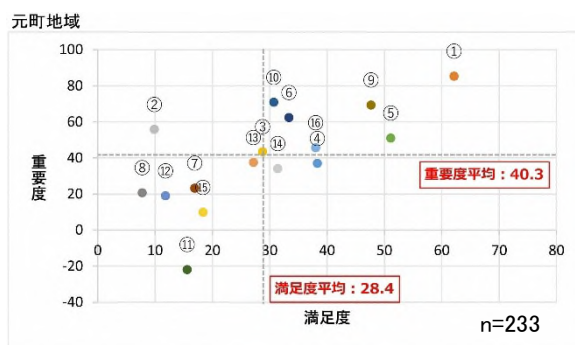
①	食料品や日用品の買い物への行きやすさ
②	衣服、家具、家電などの買い物への行きやすさ
③	飲食店への行きやすさ
④	生活関連サービス店への行きやすさ
⑤	郵便局への行きやすさ
⑥	銀行、銀行ATMへの行きやすさ
⑦	児童福祉施設への行きやすさ
⑧	高齢者福祉施設への行きやすさ
⑨	診療所への行きやすさ
⑩	病院への行きやすさ
⑪	娯楽・遊戯施設への行きやすさ
⑫	運動施設への行きやすさ
⑬	公園への行きやすさ
⑭	学校(小・中・高)への行きやすさ
⑮	近隣住民と交流する場への行きやすさ
⑯	公共施設への行きやすさ

縦軸の指標値(重要度)…重要度の回答による係数×票数

(重要:+1、やや重要:+0.5、どちらともいえない:0、あまり重要ではない:-0.5、重要ではない:-1)

横軸の指標値(満足度)…満足度の回答による係数×票数

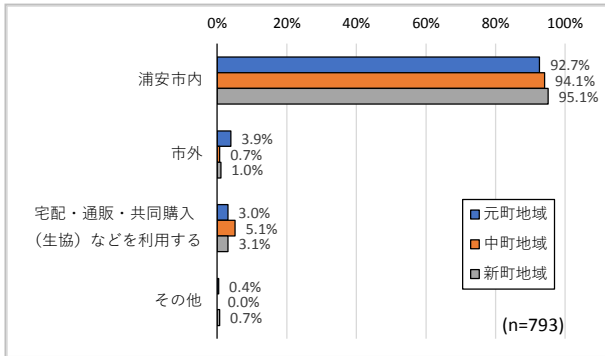
(満足:+1、やや満足:+0.5、どちらともいえない:0、やや不満:-0.5、不満:-1)



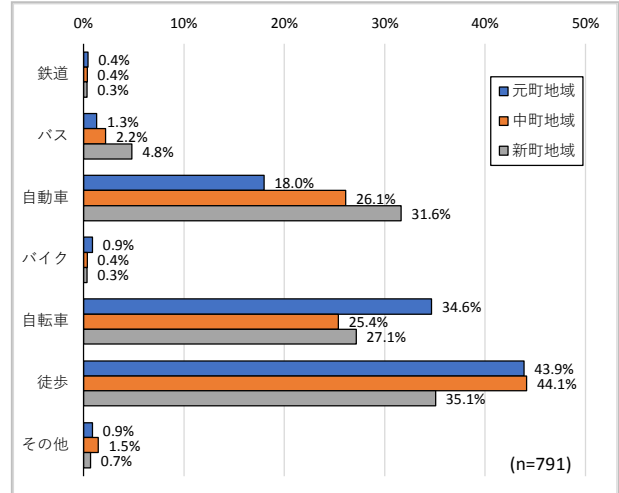
## (6) 「日用品」の買い物や交通手段、自家用車の所有状況

本設問では、前の設問で尋ねた各施設の内、特に「日用品」を販売する施設について、主な購入先やその際に利用する主な交通手段を尋ねるとともに、自家用車の保有状況について尋ねました。

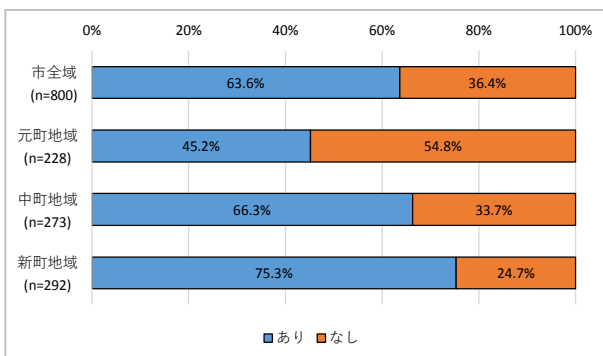
図表 日用品の主な購入先（地域別）



図表 日用品購入先までの主な交通手段（地域別）



図表 自家用車の保有状況（地域別）



※市全域には地域区分不明分を含む



## 4 市民ワークショップ結果概要

### 【実施概要】

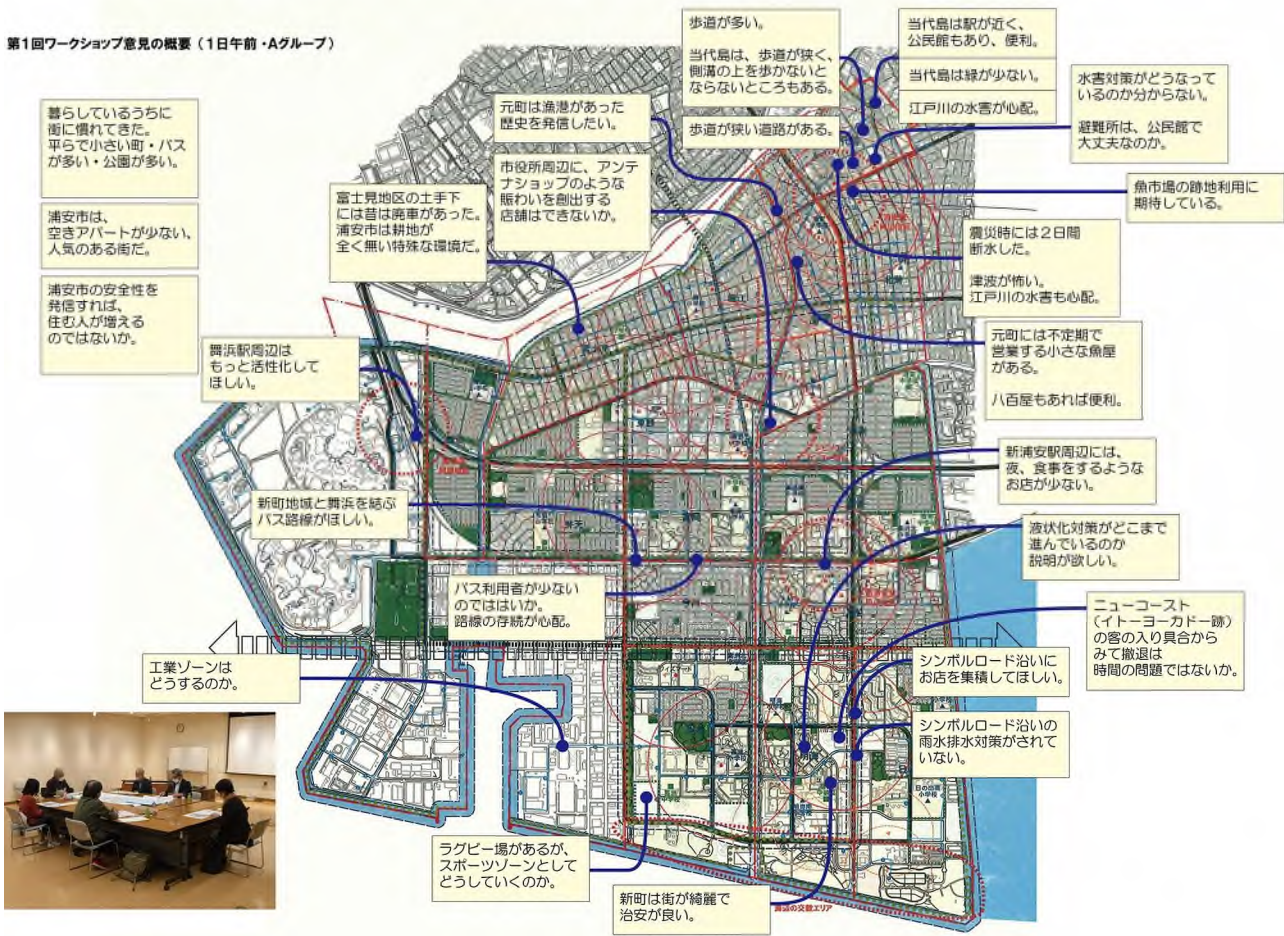
市民ワークショップを下表のように2回開催し、13名にご参加いただきました。

	日時（グループ）	参加人数	プログラム概要
第1回	令和2年11月1日午前（A）	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市マスの概要説明（パワポ使用）</li> <li>意見交換（自己紹介と意見）</li> <li>「生活している地域の強み・弱み」を紹介。</li> </ul>
	令和2年11月1日午後（B）	4	
	令和2年11月3日午後（C）	5	
第2回	令和2年11月21日午前（A）	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回の報告／意見交換（アイデア提案）</li> <li>「強みを伸ばし活かすアイデア、弱みを改善するアイデア」を提案いただきました。</li> </ul>
	令和2年11月21日午後（B）	5	
	令和2年11月22日午後（C）	4	

### 【ワークショップの様子と成果】

4～5人のグループをつくり、市域図を用いながら意見交換を行いました。

第1回ワークショップ意見の概要（1日午前・Aグループ）

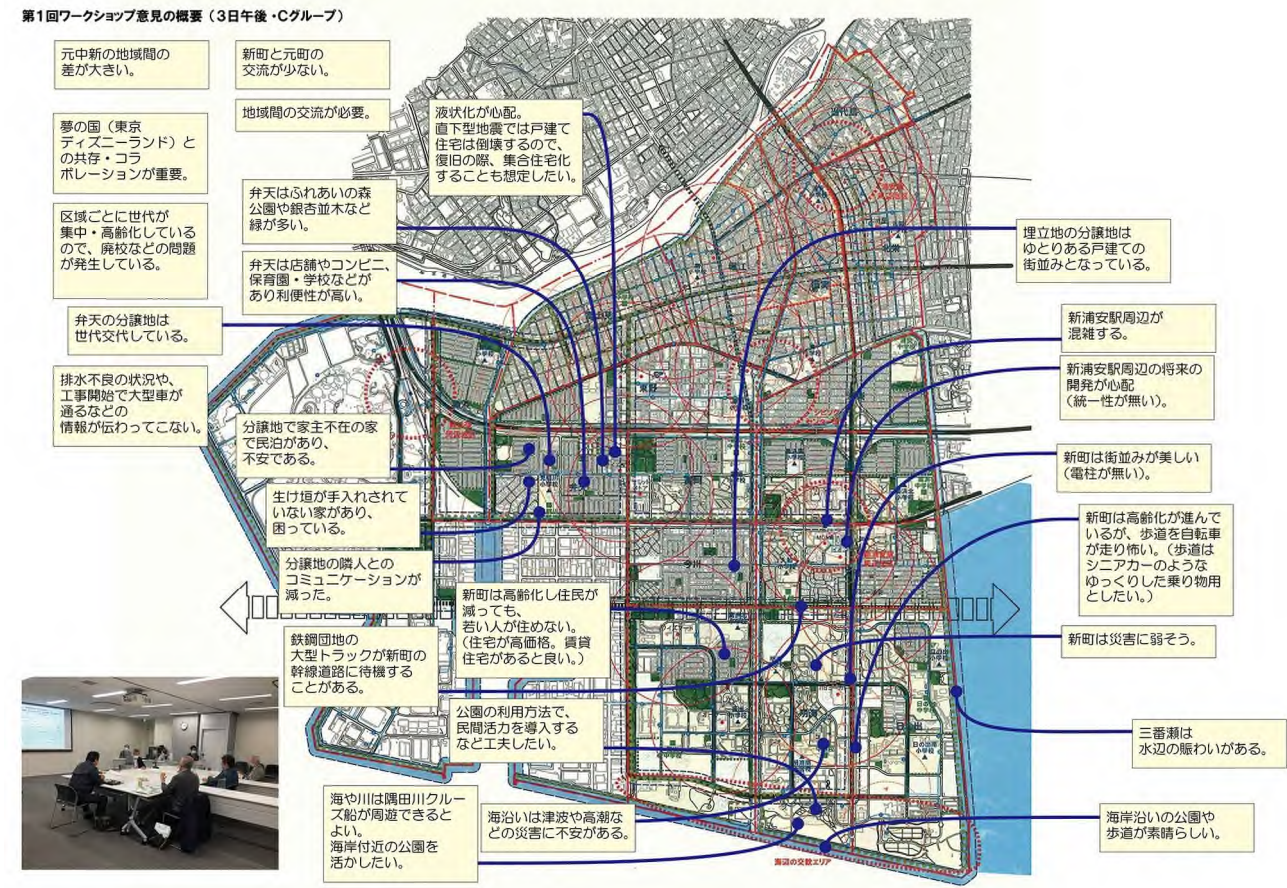




第1回ワークショップ意見の概要（1日午後・Bグループ）



第1回ワークショップ意見の概要（3日午後・Cグループ）





具体的に、次のような意見交換がされました。

凡例：	<span style="background-color: #f4a460; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> ：強みに関する意見	<span style="background-color: #a4c6e0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> ：弱みに関する意見	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> ：提案を含む意見
-----	---	---	--

分類	意見
市役所周辺・行政サービス	市役所の近くに大きな公園（浦安公園）ができてよかった。
	図書館が立派だ。
	市の出張所が浦安駅前であり便利だと感じる。
	市役所周辺にはお店が少ない。市のアンテナショップを設置するとよいのでは。
駅周辺の利便性・交通機能	浦安駅から東京方面へ行きやすい。
	浦安駅から新浦安駅はバスで行きやすい。
	新浦安駅周辺にはテナントの賃料を下げて、牛丼屋や赤提灯のお店ができるとよい。
	日の出地区に住んでいるが、新浦安駅に近づくと渋滞している。新宿のバスターミナルのように新浦安駅前のロータリーを立体整備するのはどうか。
	浦安駅はバス停までが遠い。
	浦安駅から舞浜駅はバスで行きにくい。
	舞浜駅ホームでの混雑が気になる。
	浦安駅、新浦安駅、舞浜駅に共通する問題として、駅前の自動車の混雑はどうするのか。
駅周辺の再開発	舞浜駅周辺の開発は、テーマパーク以外の目玉となる、消費を促す施設ができるとよい。
	魚市場がなくなって残念だ。地域の強みを活かすなど、土地の歴史を伝えるようなものが残るとよい。
	舞浜駅北口の再開発が気になる。
	新浦安駅周辺は再開発の余地はないように見えるが、今後どうしていくのか気になる。
	新浦安駅周辺はパッチワークのつぎはぎの開発になっている印象を受ける。
歩行空間	平らな地形なので、高齢者にとっては移動が楽だ。
	平坦な土地で散歩がしやすい。
	埋立地は歩道が広くうらやましい。
	シンボルロード沿いや総合公園など、新型コロナウイルスの状況下でもランニングやウォーキングをしている人が多くみられ、健康づくりしやすいまちだと感じる。
	北栄地区に住んでいるが、歩道が狭く、自転車とのすれ違いの際に危険を感じる。歩道のバリアフリー化が必要だと思う。
	日の出地区に住んでいるが、歩道で自転車と交錯するので危険を感じる。電動車いすが使えて、市内のどこへでも行けるように、高齢者にやさしく、歩行者と自転車の通行区分がされるとよい。
	当代島地区に越してきてすぐのことは、以前住んでいた場所と比べて歩道がしっかり整備されているという印象だったが、生活し始めると、すれ違いの際に狭いと感じることが出てきた。
	市川へつながるバイパス沿いの歩道は、がたつきや路面が斜めになっている場所があり、歩きにくい。

バス交通	以前住んでいた場所と比べてバス路線網が発達していて、市内どこにでも行きやすい。
	車は持っていないが、バスと自転車で十分だと感じる。
	乗客の少ないバス路線があり、バス路線網が発達していることは利用者にとっては良いことだが、コスト面での検証も必要だと感じる。
	明海地区から舞浜地区のベイエリアへ直接向かうバス路線があるとよい。
道路・交通環境	車道が広くて運転しやすい。
	新浦安駅北口の若潮通りに近隣住民が送迎のため駐停車しており、バスが止まらない。
	今川橋の交差点では、歩行者は信号の切替えに合わせて走ったりで大変。
	朝の時間、第二湾岸道路に鉄鋼団地に向かうトラックが滞留している状況が見られる。
新たな交通サービス	新型コロナウイルスの影響で、テレワーク化が進み、電車の利用が従来よりも減少している。今後どうなるかわからないが、BRT など新たな交通手段の検討も必要ではないか。
	駅周辺の混雑解消や、CO2 削減、浦安—新浦安駅間の移動を考えると、シンボルロードを走る新しい交通手段があるとよい。
	明海地区に住んでいるが、シェアサイクルがあれば浦安駅方面にも行きやすくなると思う。
	新しい交通サービスも含め、市全体で最適化された交通システムが必要。
地域間の移動・交流	入船地区に住んでいるが、Uセンターで元町地域に住んでいる人と交流している。新町側からも行きやすくなるとうい。
	元町地域に残る路地や歴史的な建物を保存したい。元町から新町へ行くときれいで素晴らしいと感じる一方で、新町にお住まいの方からは新町の中で生活が完結しているという意見もあり、新町の方が元町の良さを再発見できるとよい。
	元・中・新町間での交流がない。生活上困ることはないが、寂しいと感じる。元町地域は道が狭く、高齢者にとっては歩きにくい。
	明海地区に住んでいるが、浦安駅側にはほとんど行かなくて、生活範囲としては京葉線を利用して東京側へという感じだ。
	新町地域から浦安駅側へ行くときに、駐車場がなく不便で、バスで行こうとすると、新浦安駅で乗り換えが必要になる。
各地域の特徴	浦安駅周辺は昔ながらの狭い道や小さくて個性的なお店がある。一方で、中町や新町は大きな区画割りと広い道路があり、それぞれ異なる特徴があって面白いと思う。元町に住んでいた人が家族を持つようになると新町に移って、子供が巣立つと元町に戻るといった循環ができていような感じがする。
	市内のどこに住むかによって生活スタイルを選べるので、面白い街だと感じる。
	新町地域は整然としていて、それに比べると元町地域は昔ながらの人情味あふれる街という雰囲気でもコントラストが明確。浦安駅のほうに行くと飲食店もユニークで面白いと感じる。
	新町地域はリゾート地のような景観を自慢できる。
	元・中・新町で現在の街の状況は異なるが、今後 20 年間は地域間の差を埋めていくという意味で、各地域を一体に考えたほうがよいのでは。

工業ゾーン	浦安マリーナは集客性があるので、近くにお店があるとよいのではないかと。
	工業ゾーンが今後、どのように変わっていくのか気になる。
	工業ゾーンは数十年前に誘致した時とは状況が異なるので、今後もあの場所にある意味があるのか。一方で、例えば住宅地になると市内の交通量が増えてしまうといった心配もある。
沿道の土地利用	第二湾岸道路の沿道は有効活用を図ってほしい。
	新町地域は個人経営のお店が少なく、元町地域と比べると個性的なお店が少ないと感じる。広い歩道があるので、その空間を活かせるのではないかと。
	シンボルロード沿道は、一階部分を店舗利用に限るなどの都市計画が必要ではないかと。
人口構造の変化への対応	中町地域では高齢化が深刻。今後、戸建て地区ではミニ開発や共同化してミニマンションを建てることも必要ではないかと。
	子供が巣立ち、戸建て住宅に残っている世代が身の丈に合ったマンションに移り住みやすくする環境整備が必要。
	高洲地区の分譲集合住宅に住んでいるが、いい意味でも悪い意味でも住民の「平準化」が進んでいる。いい意味では、同じ世代・同じ収入などで価値観も近いところ。悪い意味では、高齢化が一様に進んでしまい、住民の多様性が失われていることがある。住民の世代が多様化することによる弊害もあると思うが、今住みやすい街であることが、将来も住みやすい街であるとは限らないと思うので、都市計画の中で検討してほしい。
	入船北小が廃校になったが、開発時期の違いに応じて後追いする地区が出てくると思う。これからの成熟期においては、住み替えなどいろいろな世代がミックスするようにして、衰退しないようにしたい。
若い世代の住みやすさ・地価の高さ	娘が東野地区に住んでいるが、買い物、医療、子育てと環境が整っており、子育てにはもってこいだと思う。
	高齢化が一番の不安で、自分が住んでいるマンションでは平均年齢は50歳ほど。ほとんどが分譲であるため、家を購入した人がそのまま住み続け、高齢化が進んでいると感じる。住宅価格が高騰しすぎており、若い人は購入できない。賃貸住宅を増やす、補助などの工夫が必要と感じる。
	ディズニーが好きの若者が住めるような環境が新浦安駅周辺にあるとよい。
	入船地区の戸建て住宅地に住んでいるが、地価が高いから子供は近くに住めない。一敷地が大きいからという面もあるが、近所の人には2分割されるのは嫌だと言っている。
買い物環境	当代島地区に住んでおり、免許返納・自転車も乗るのをやめたが、スーパー・コンビニを歩いて利用できる。
	富士見地区に住んでいるが、近くにスーパーが多くて便利。
	北栄地区に住んでいるが、近所のスーパーが利用できて便利だ。
	当代島地区に住んでおり、近くに魚屋さんがあってよいが、八百屋がもっとあるとよい。
	ショッピングモールが新たにできたが、利用者が少ないように思えて、撤退してしまうのではないかと不安だ。テナント選びを工夫して集客力を上げる必要があると思う。
	舞浜地区に住んでおり、日常の買い物には不便である。ただし、お店が少ないことを覚悟の上で転居してきた面もある。舞浜駅北口に駅ビルができて、日用品の買い物ができるようになれば便利だと思う。
	明海地区に住んでおり、日用品の買い物には不便しないが、服などの買回り品は東京まで買いに行くことが多い。



飲食・娯楽	ランチを楽しめるようなカフェやおしゃれなレストランがもっとできるとよい。
	明海地区に住んでいるが、夜になると行ける飲食店がない。
	大学があるが、学生が放課後楽しめる場所が少ないのは問題だと感じる。治安が悪化する懸念もあるが、バランス次第だと感じる。
空き家対策	今後の空き家対策はどのように進めていくのか気になる。
集合住宅の維持管理	風害の被害が大きく、補修に多額の費用がかかる。
コミュニティ	近所のお年寄りに子供を預けられるような、地域で子供を育てる環境ができればよい。
	若者が地域に貢献できるような仕組みづくりが必要。
	管理組合や自治会の枠組みを超えたエリアマネジメントの取組が必要ではないかと感じる。現在は情報交換やハロウィンイベントを行うこともあるが、もっと周囲を巻き込んでできればと思う。「浦安バル街」のような取組ができればと思う。
	弁天地区では、若い世代が流入し、世代交代が起きているのが見て取れる反面、世代間のコミュニケーションに課題を感じており、まちづくりの担い手不足や、みどりを育てる意識が希薄化してきている。
水辺環境	海岸沿いの遊歩道が素晴らしい。特に緊急事態宣言が出てからありがたみを感じた。
	堤防の一部が地盤沈下している。
	総合公園は海に近いが触ることはできない。葛西臨海公園のようなイメージで、レストランがあったり、直接海に触れることができるようになるとうよい。
	三番瀬から総合公園、舞浜地区の海岸はきれいに整備されているが、港や千鳥地区のほか、浦安駅までランニング・ウォーキングできるコースがほしい。
	東京湾に面した立地を十分活かしているかを感じる。葛西臨海公園まで来ている隅田川のリパークルーズや、「ウォーターズ竹芝」のように、クルーズ船が停泊できる場所があるとよい。東京側へ行けると面白い観光展開ができるのではないかな。
公園	公園に活気がないと感じる。民間企業と連携してカフェを作るなど、くつろげるスペースになればと思う。
	以前住んでいた場所と比べて、当代島地区は小さい公園がたくさんあることが良いと感じるが、大きな公園もあるとうよいという気持ちも出てきた。
	入船地区に住んでおり、運動公園を利用したいが、車がないので行きにくい。
密集市街地	元町地域の古くからの街は、広い道路のみを作るのではなく細い路地も活かして、ただのきれいな街ではなく、界隈性を残してほしい。路地はここが通り抜けられるなどの表示があると入っていきやすいと感じる。
	密集市街地では地震火災が心配だ。道路が狭いので消防活動も困難。
液状化	入船地区の戸建て住宅地で液状化被害は発生したが、それでも住み続けたいと感じており、むしろ地域の結束が強まった感じがする。
	明海に住んでいるが、現在の液状化対策の状況が気になる。
	舞浜地区では液状化被害がひどかったが、残念ながら液状化対策工事は行えなかった。

下水道の断水	当代島地区に住んでいるが、東日本大震災の際は断水がおきた。
	舞浜地区に住んでいるが、震災時は下水道が断水したことが一番の不便で、1か月ほど断水が続いた。
水害対策	旧江戸川沿いに住んでいるので川の氾濫が心配。周囲の人はさほど心配していないようだが、隣の江戸川区の水害ハザードマップで「ここにはダメです」と言っているのを見ると、浦安も心配になる。市の水害対策の状況についてもっとよく知りたい。
	水害時は近くの公民館に避難するだけで本当に大丈夫なのか心配。
	高潮が心配だ。
	今まで被害は経験していないが、舞浜地区は川に近く海拔も低いので大雨時の水害が心配だ。
防犯	浸水ハザードマップを見ると少しは浸水する可能性があるとして示されているので不安だ。
	治安がいいと感じる。
医療	入船の戸建て地区で、空き巣被害が発生している。
	入船地区に住んでいるが、通院に便利。歩いても行けるが、おさんぽバスができたので、歳をとった時にも安心である。
教育	中・高等教育が弱く、市外に進学するケースが多いと感じる。
市のPR・イベント	若い人に入ってきてもらうためにはより積極的な市のPRが必要。
	ラグビー場の活用など、子供たちが参加できるスポーツイベントをもっと開催してほしい。
	花火大会やイベントなど、もっと市外に向けてアピールしたほうがよいのでは。
テーマパーク	テーマパークが好きで越してきた。
	成人式が自慢できる。
	今の浦安に漁師町のイメージを持っている人は少なく、今後、浦安に住みたい人を増やすためにはテーマパークとの連携を図ることが必要ではないか。今はまだまだと感じる。

## 5 都市計画マスタープラン策定の経緯

都市計画マスタープランの策定に当たっては、「浦安市都市計画マスタープランに関するアンケート調査」や「市民ワークショップ」、「パブリックコメント」などの市民参加手法により、広く市民の意識や意見をお聞きいたしました。

市民意見等を踏まえながら、「浦安市都市計画マスタープラン検討委員会」及び「浦安市都市計画マスタープラン庁内検討会」を中心に協議・検討を重ね、新しい都市計画マスタープランの案を作成しました。

この案について、令和3年3月25日に「浦安市都市計画審議会」への諮問を行った結果、「原案どおり策定することが適当」との答申があったため、同月、新しい「浦安市都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

### < 1. 市民参加の概要 >

#### (1) 浦安市都市計画マスタープランに関するアンケート調査（令和2年3月）

アンケート調査は、まちの住みやすさの評価やまちづくりの方向性などについて市民の意見を伺い、新しい都市計画マスタープランの策定の基礎資料とするため実施しました。対象は、浦安市在住の16歳以上の方2,000人（無作為抽出）とし、配布総数1,945票、回収数855票、有効回収率は44.0%でした。

※概要については、「P.123～129 [3](#)市民アンケート結果概要」を参照ください。

#### (2) 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会（令和2年3月～令和3年3月）

都市計画マスタープランの検討を行うために設置した「浦安市都市計画マスタープラン検討委員会」に、公募により、3名の市民委員にご参加いただきました。

※概要については、「P.138～140 2. 会議の概要 (1) 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会・庁内検討会 ①浦安市都市計画マスタープラン検討委員会」を参照ください。

#### (3) 市民ワークショップ（令和2年11月1・3日、21・22日）

都市計画マスタープランに、市民の皆さんの意見を反映させるため、令和2年11月に、アンケートで参加意向のあった方13名による2回の市民ワークショップを行いました。グループワークを通じて、市民の「地域のまちづくりへの思いや考え」を伺いました。

※概要については、「P.130～136 [4](#)市民ワークショップ結果概要」を参照ください。

#### (4) パブリックコメント（令和3年2月1日～3月2日）

令和3年2月1日から令和3年3月2日まで、浦安市都市計画マスタープラン（素案）を市ホームページ等で公表し、1人の市民から5件の意見をいただきました。

＜計画案等への反映結果＞

5件

A：意見を受けて加筆・修正したもの 0件

B：案に意見の考え方が概ね含まれていたもの 1件

C：案に意見の考え方が一部含まれていたもの 2件

D：案に意見の考え方が反映・修正しなかったもの 0件

E：うち計画案に関連する質問などその他のもの 2件

## ＜2. 会議の概要＞

### (1) 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会・庁内検討会（令和2年3月～令和3年3月）

都市計画マスタープランの検討を行うため、学識者、関係団体の代表者、市民、県職員、市職員の15名で構成される「浦安市都市計画マスタープラン検討委員会」を設置しました。

また、これにあわせ、検討委員会での検討を円滑かつ効率的に進めるため、都市政策部長と庁内各部の次長で構成する「浦安市都市計画マスタープラン庁内検討会」を設置しました。

令和2年3月から令和3年3月まで、それぞれ会議を6回ずつ開催し、市民意見等を踏まえながら、協議・検討を重ね、都市計画マスタープランの案を作成いたしました。

#### ① 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会

##### ■会議の概要

	開催日	議事概要
第1回	令和2年3月9日	(1) 会議の進め方 (2) 都市計画マスタープラン策定の基本的考え方 (3) 浦安市の現状と課題
第2回	令和2年7月7日	(1) 第1回検討委員会でのご意見と対応等について (2) 新・都市計画マスタープランの分野別方針の骨子（案）について (3) 新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方
第3回	令和2年10月9日	(1) 新・都市計画マスタープランの基本的な考え方 (2) 新・都市計画マスタープランの分野別まちづくり方針 (3) 新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方 (4) 新・都市計画マスタープランの基本目標の実現に向けて
第4回	令和2年11月24日	(1) 第3章「全体構想」の変更点について (2) 「地域別構想」の取り扱いと「住宅地特性格構想」について (3) 第5章「基本目標の実現に向けて」の変更点について (4) 市民ワークショップの報告
第5回	令和3年1月13日	(1) 新・都市計画マスタープラン・素案（1～3章、5章） (2) 第4章「持続可能なまちづくり*」に向けてについて (3) 今後のスケジュールについて
第6回	令和3年3月22日	(1) 都市計画マスタープラン（案）について



## ■浦安市都市計画マスタープラン検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 浦安市の良好な都市環境の実現に向け、都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「浦安市都市計画マスタープラン」という）を策定するため、浦安市都市計画マスタープラン検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、浦安市の都市計画に関する基本的な方針となる「浦安市都市計画マスタープラン」策定に係る事項について、検討及び協議する。

(組織)

第3条 委員会は、委員17人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 関係団体の代表者

(3) 市民

(4) 県職員

(5) 市職員

2 委員の任期は、浦安市都市計画マスタープランの策定が完了するまでの期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を各々1人置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員長は、委員会の会議を招集し、その議長となる。

2 委員会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(参考意見等の聴取等)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、参考意見若しくは説明を聴き、又は関係者に対し、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和元年11月15日から施行する。

(失効)

2 この要綱は、計画の策定が完了した日限り、その効力を失う。

■浦安市都市計画マスタープラン検討委員会委員名簿（五十音順、敬称略）

	氏名	所属
学識経験者	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所教授
学識経験者	中西 正彦	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授
学識経験者	浜島 裕美	明海大学不動産学部教授
○副委員長 学識経験者	松本 昭	一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団 専務理事
◎委員長 学識経験者	村木 美貴	千葉大学大学院工学研究院教授
関係団体の代表者	齊藤 栄一	浦安商工会議所副会頭
関係団体の代表者	塩谷 祐司	浦安市自治会連合会副会長
市民	安藤 秀明	—
市民	石川 好信	—
市民	五月女 香代子	—
県職員	小川 剛志	千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長（～令和2年3月）
県職員	横須賀 努	千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長（令和2年4月～）
市職員	小檜山 天	企画部長
市職員	橋野 まり子	市民経済部長（～令和2年3月）
市職員	杉山 正毅	市民経済部長（令和2年4月～）
市職員	橋野 浩	環境部長
市職員	高橋 亮一	都市政策部長
市職員	知久 岳史	都市整備部長

② 浦安市都市計画マスタープラン庁内検討会

■会議の概要

	開催日	議事概要
第1回	令和2年2月27日	(1) 会議の進め方 (2) 都市計画マスタープラン策定の基本的考え方 (3) 浦安市の現状と課題
第2回	令和2年7月1日	(1) 第1回検討委員会でのご意見と対応等について (2) 新・都市計画マスタープランの分野別方針の骨子（案）について (3) 新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方
第3回	令和2年9月30日	(1) 新・都市計画マスタープランの基本的な考え方 (2) 新・都市計画マスタープランの分野別まちづくり方針 (3) 新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方 (4) 新・都市計画マスタープランの基本目標の実現に向けて
第4回	令和2年11月10日	(1) 第3章「全体構想」の変更点について (2) 「地域別構想」の取り扱いと「住宅地特性格構想」について (3) 第5章「基本目標の実現に向けて」の変更点について (4) 市民ワークショップの報告
第5回	令和3年1月6日	(1) 新・都市計画マスタープラン・素案（1～3章、5章） (2) 第4章「持続可能なまちづくり*」に向けてについて (3) 今後のスケジュールについて
第6回	令和3年3月15日	(1) 都市計画マスタープランの案について

## ■浦安市都市計画マスタープラン庁内検討会設置要綱

### (設置)

第1条 浦安市の良好な都市環境の実現に向け、都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「浦安市都市計画マスタープラン」という。）を策定するため、浦安市都市計画マスタープラン庁内検討会（以下「検討会」という。）を置く。

### (所掌事務)

第2条 検討会は、次に掲げる事項について、検討及び協議する。

- 1) 本市の目指すまちづくり方針に関する事項
- 2) 分野別まちづくり方針に関する事項
- 3) 地域別まちづくり方針に関する事項
- 4) まちづくりの進め方に関する事項
- 5) その他浦安市都市計画マスタープランの策定に必要な事項

### (組織)

第3条 検討会は、別表に掲げる者をもって組織する。

### (会長等)

第4条 会長は都市政策部長の職にある者を、副会長は都市政策部次長の職にある者をもって充てる。

- 2 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (任期)

第5条 委員の任期は、浦安市都市計画マスタープランの策定が完了するまでの期間とする。

### (会議)

第6条 会長は、検討会の会議を招集し、その議長となる。

- 2 検討会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 検討会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

### (庶務)

第7条 検討会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

### (補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

### 附 則

この要綱は、令和元年11月15日から施行する。

(別表)

都市政策部	部長
総務部	次長
企画部	次長
財務部	次長
市民経済部	次長
福祉部	次長
健康こども部	次長
環境部	次長
都市政策部	次長
都市整備部	次長
教育総務部	次長
生涯学習部	次長
消防本部	次長

## (2) 庁議（令和2年12月、令和3年1月、3月）

都市計画マスタープランについて、2回審議を行うとともに、パブリックコメントの実施結果の報告を行いました。

### ■会議の概要

	開催日	区分	内容
1	令和2年12月15日	議題	・浦安市都市計画マスタープランの策定について
2	令和3年1月14日	議題	・浦安市都市計画マスタープラン（素案）について
3	令和3年3月12日	報告	・浦安市都市計画マスタープラン（素案）の意見募集結果について

## (3) 浦安市都市計画審議会（令和2年12月・令和3年3月）

令和2年12月24日に、浦安市都市計画マスタープランの策定に関する中間報告を行い、様々なご意見をいただきました。

令和3年3月25日には、都市計画マスタープラン（案）の諮問を行い、慎重な審議の結果、令和3年3月26日、「原案どおり策定することを適当と認めます。」と答申を受けました。

### ■都市計画審議会への報告・諮問

	開催日	議事概要
1	令和2年12月24日	・浦安市都市計画マスタープランについて（中間報告）
2	令和3年3月25日	・浦安市都市計画マスタープランの策定について（諮問）





浦安市都市計画マスタープラン  
令和3年(2021年)3月

発行：浦安市都市政策部都市計画課  
〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目1番1号  
電話（代表） 047-351-1111  
URL <http://www.city.urayasu/lg.jp/>