

## 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会（第2回） 議事要旨

1 開催日時：令和2年7月7日（火）午後2時～午後4時

2 開催場所：浦安市文化会館3階 大会議室

3 出席者

（委員）

村木美貴委員長、松本昭副委員長、中西正彦委員、浜島裕美委員、齊藤榮一委員、塩谷祐司委員、安藤秀明委員、石川好信委員、五月女香代子委員、小檜山天委員、杉山正毅委員、橋野浩委員、知久岳史委員、高橋亮一委員

（事務局）

小嶋都市政策部次長、秋本都市計画課課長、本川都市計画課課長補佐  
花坂都市計画課都市計画係長、中島、川崎、吉田

4 議題

- （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
- （4）今後のスケジュール
- （5）その他

5 議事の概要

- （1）第1回検討委員会でのご意見と対応等について  
第1回検討委員会での意見と対応、将来人口推計、都市計画決定の経緯、市民アンケート結果について説明を行った。
- （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  
新たな都市計画マスタープランの分野別方針（案）の構成や各分野の概要について説明を行った。
- （3）新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方  
地域別方針を検討する上での地域区分（案）について説明を行った。
- （4）今後のスケジュール  
令和3年3月の都市計画マスタープラン策定までのスケジュールについて説明を行った。
- （5）その他  
次回の会議の開催予定時期について説明を行った。

6 会議経過

<議題（1）第1回検討委員会でのご意見と対応等について、事務局より資料2-1-①～④を用いて説明>

委員 長： 高齢化の進行状況について地域による違いがあり、また、市民アンケートの結果からも今後 20 年間の浦安で重要となってくる点があると思われまますので、これらを踏まえてご意見を頂ければと思います。

委員： 資料から現状がよくわかりました。現在は郊外に比べると若い人も多いと思いますが、今後 10 年、20 年を考えると、資料の中に地区計画の見直しという言葉もあったように、高齢化に対する都市計画での対応を行政として今のうちに考えておくのがよいと思います。一方で、市民側にそのような意識があるかどうかは前提条件として重要だと思しますので、状況がもし分かれば教えてほしいと思います。

事務局： これまで中町の地区計画を策定した地区の住民に、地区計画策定後の地区の状況や地区計画の評価について伺う機会を定期的に設けています。その中では、地区計画に対する評価は概ね良好で、地区計画の見直しが必要というような声は聞こえてきていない状況です。

委員： 市に寄せられている意見として、今説明があったように、地区計画を策定した地区については、住環境の維持が図れているということで評価をしたいという意見が多くあります。

一方で、高齢化が進行しているので、自身の財産をどのように子供たちに引き継ぐかというときに、後継者が複数いる家では、地区計画があることで敷地を分け与えることができないという課題もあります。今のところ顕在化した問題ではないという認識ですが、今後は検討が必要だと考えています。

副委員長： 大まかでも構いませんので空き家の状況についてお聞きできればと思います。3 地域ごとに差異が見られ、特に中町地域の比較的良好な住宅地は、今はそれなりに居住されていますが、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯が今後 10 年間でさらに増えることが想定されます。現在の空き家の状況や 10 年後に想定される空き家の状況は、大都市圏郊外の良好な住宅地ほど深刻な状況なのですが、そのあたりの見立てについてお聞きできればと思います。

また、新町地域もマンション中心ということで、それなりに市場流通はすると思いますが、新町地域についても、考えをお聞かせいただければと思います。

事務局： 住生活基本計画の中で空き家に関するデータを取っています。所有者とのコンタクトをとる前の、外見上の調査による数字になりますが、市内に 160 戸程度の空き家があるという結果となっています。その中で、お尋ねの中町地域に

については、意外と少なく、字に数件程度というところでは、むしろ、当代島、堀江、猫実といった元町地域に空き家候補が多いという分布状況となっています。

委員長：先ほどの資料からも、高齢化率の高い地区、例えば舞浜地区にお住まいの方はどこに買い物に行くのかと感じました。第一種低層住居専用地域の指定がされていると、大きな商業施設が作れないので、ここで高齢化が進むと買い物に行くのに困難が生じます。高齢者になると徒歩で行ける範囲は狭くなるので、どのくらい歩けるのかという想定を普通の成人並みの500mとすることは難しくなります。

また、地区計画により敷地の分割制限のある地区では、中古価格でも若年層が購入することが難しいという状況もあるので、これらを含めて、将来の戸建て住宅地のあり方や用途地域のあり方を、問題が顕在化する前に検討することが特に重要であると感じました。

委員：新町地域では現在も大型の新規開発を目にしますが、資料にある人口推計のデータには、今後の新規開発は反映されているのでしょうか。

また、資料の中で、新町地域では郵便局や銀行・銀行ATMの利用について満足度が低いという結果が出ていますが、現在はお金の出し入れや振り込みなどはパソコンやスマートフォンによる電子取引が一般的となりつつあり、今後も、新型コロナウイルスの影響を受け、さらに電子取引の推進が求められ、普及することと思われます。そのため、今後、郵便局、銀行・銀行ATMの不足を不便と感じる人の数は相当減少するだろうと推察します。

事務局：人口推計のデータは、現時点で想定される新規開発の動向を踏まえた推計となっています。

委員：委員長の意見に共感します。現在、舞浜の近くの富士見に住んでいますが、徒歩圏内には買い物先がなく、車を利用しています。高齢者の方も車で買い物に行かれますが、今後、車を手放したときにどうするのかと感じました。また、若い方が住居を探すときに、舞浜や富士見地区は価格が高いため選択肢から除外されがちで、お金のある人も駅前に家を購入するために空き家化が進むのではないかと懸念しています。

また参考に、昨日、新聞に自動運転車いす試験に関する記事が掲載されました。民間企業・大学・自治体が連携して自動運転車いすを開発し、テスト運転するという記事でした。浦安でもこのような取組ができれば、20年後、買

い物にも一人で行けるとおもいますので、検討いただきたく思います。

委員： 資料の中で字別の高齢化率を示した図がありますが、富士見地区の高齢化率が9.9%ととても低いのですが、本当にそうなのか素朴な疑問です。

元町地域は賃貸が多いので、居住者の回転率が良く、若年層の数が多くなっているのに対し、中町・新町地域は分譲が多いので、時間の経過に伴って居住者も年齢を重ねてゆくという違いがグラフからも見て取れると思います。市全体で高齢化が進行してゆくという見方ではなく、賃貸住宅が多い地域と分譲住宅が多い地域とでは考え方を分けるべきだと感じます。

また、アンケート結果の災害に対する改善度の意識も地域性による差があると感じています。元町地域には密集市街地があるので、延焼の危険度が高く、消防活動も困難な場所が多いです。また、近くに川も流れていて水害リスクもあるので、そういった場所に住む方からしてみると、災害に対する不安は大きいと思います。新町地域は液状化に対する不安はあるかもしれませんが、堅牢で耐震基準を満たしたマンションが多いので、新町地域の住民からすると改善している、またはあまり心配していないという評価になると思います。このように、地域性を踏まえた整理をすると良いと思います。

委員： 先ほど委員からもありましたが、高齢者の問題について、アンケートでも高齢者福祉施設の満足度は低いという状況で、今後、高齢者が増えてゆく中で、高齢者施設でなくとも、高齢者の居場所を各地域に増やしてゆくというような一文を加えるとよいと思います。あまりこのあたりの市の考えがピックアップされてこなかったなので、お聞きしたいと思います。

委員： 高齢者の居場所に関して、都市計画マスタープランとは別に地域福祉計画の中での地域分けがあり、その分け方が市の高齢化の実態と合っていないのではないかと、現在、改めて地域分けを検討する議論を進めています。例えば、舞浜にお住いの方が富岡地域包括支援センターの「ともづな」まで行くのは大変です。現在、浦安では自治会集会所が整備されていますので、そのような既存の資源を使って、きめ細やかな相談機能を持たせてゆく必要があると考えており、今後、試験的な運用に取り組もうとしています。高齢者の分布だけではなく、このような公共施設のあり方についても踏み込んで考え、再編してゆく必要があるとして庁内的な議論を進めています。

委員長： 今後の議論にも関係してきますが、必要だからといって新たに施設を作ると、今後、税金が減少してゆく中で維持管理していかなければならないという事態

に陥るので、注意が必要です。

<議題（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、事務局より資料２－２－①～②を用いて説明>

委員長： 今のご説明について、ご質問、ご意見をお伺いしたいと思います。分野別方針の分け方、対象とする範囲、不足している視点がないかということなどについてご意見を頂ければと思います。

委員： 景観・低炭素・公共施設マネジメントに関する内容を全体に記載することについて、大きな異論はありませんが、その前提となる、まちづくりに関する大きな方針・考え方がしっかり議論できていないという印象を受けます。構成を見ると、現行都市計画マスタープランの第３章「都市づくりの目標」に関する部分が目立たなくなっていると感じます。総合計画で扱う分野のうち、都市に関する部分を都市計画マスタープランで受けるということだと思いましたが、その部分の記述も不足していると感じました。

全体構想の中の「まちづくりの考え方」のところに、理念や総合計画との関連について記載があると、その後の分野別まちづくり方針の説明につながって、景観・低炭素・公共施設マネジメントを縦串で通すということも違和感なく受け入れられるようになると思いました。前回の議論から、この点に関する議論がなかったので、まずはここの整理から始めるといいのかなと思います。

副委員長： 都市計画マスタープランの構えに関する大きなところの話になりますが、都市計画マスタープランを何のために作るのかということについて、大きく２つあると考えています。一つ目は、平時、つまり普段のまちづくりを進める上での根拠や考え方を網羅するということと、より重要なのは、これから５年、１０年後に、今は顕在化していないけれども、今後出てきそうな課題に対して、どう対処するかという戦略を示すということです。私が神奈川県のある自治体に勤めていた時に、マンションへの土地利用の転換が見込まれる土地について、都市計画マスタープランで芸術・文化ゾーンという位置づけをして、マンションを規制する方針を示しました。方針を示すだけでは信用されないもので、市が文化ホールの建設も行いました。案の定、５年ほど後に土地が売りに出されましたが、マンションではなく大学を誘致する運びとなりました。このように大きな土地の土地利用が転換されそうだとするときには、都市計画マスタープランで方針を示しておいて、大規模土地取引に関する届出がされたら、都市計画マスタープランを根拠に助言するという構えをとることが重要になります。

また、別の自治体の例で、土地区画整理事業を伴う道路整備を行うための根拠を都市計画マスタープランに示したこともあります。このような戦略性が必要で、今浦安市が5年、10年後に何が問題となるのかを探り当てて、備えを埋め込んでゆくことが重要になります。その布石が何なのかという部分が不足していると感じました。

もう一点は、市が自ら取り組むまちづくりについて、都市計画マスタープランを通して書くということでしたが、人口が減少して、行政の投資力が落ち込んでゆく中では、民に頼りながら一緒に取り組むまちづくりの計画を含めないと意味がありません。今の都市計画マスタープランは「共創」といって、市役所は表に出ず、市民と企業の活動を市は仕組みづくりで支援するというような都市計画マスタープランが主流となっているので、市役所がやるものだけを書くのではなくて、市がやらなくても、民でやってもらうことをしっかりと書いてそれを行政は応援しますという書き方が分野別・地域別問わず重要だと考えています。

委員 長： 私からも一点、縦串にはスマートシティを設定する自治体が増えています。低炭素と混同する方が多いですが、スマートシティは低炭素だけでなく、高齢者や自動運転などすべてに関わるものなので、この点も検討すると良いかと思えます。

委員： 拠点と軸のまちづくり方針のうち、軸については道路ネットワークとありますが、道路・交通のまちづくり方針と重複しているように感じられます。先ほどの説明の中では重複記載は極力避けるとありましたが、この部分は重複しているのか、いないのか説明いただければと思います。

事務局： 分野別方針のうち、土地利用と拠点と軸のまちづくり方針とそれ以外とは、やや視座の異なる内容であると考えています。これから分野別方針を書き進めてゆく中で、できるだけ重複のないよう工夫する考えです。

委員： 水とみどりのまちづくり方針について、三番瀬や総合公園について記載がありますが、これを享受するのは新町地域の住民がほとんどで、元町や中町地域の高齢者は利用することは少ないと思うので、市の大方針として水とみどりを掲げることには個人的に違和感を覚えます。また、土地利用方針の中でも水辺交流ゾーンの整備について触れられているので、わざわざ水とみどりの方針を立てる必要があるのかとも感じました。

事務局：水辺については海だけでなく境川などもありますし、みどりについても全市的な取組が必要として、ここでは方針として示しました。

委員長：先ほどの副委員長からの意見は重たい宿題であると感じました。事務局でこの点についてはよく検討いただくのが良いと思います。

副委員長：浦安市が今後5年、10年を見据えて、最も解決しなければいけないと考えている都市政策課題、都市計画上の課題は何なのか、現状認識をお聞かせいただければと思います。

委員：現状、課題として強く認識していることとして、土地利用の転換がすでに起こり始めていることがあります。定期借地権を設定しているところでは、そろそろ期限を迎えるという中で、すでに大学敷地の一部がホテルに変わる事例も出てきています。すでに市でも取組を始めていますが、土地取引の段階で開発に関する指導・助言ができるよう、条例規則についてパブリックコメントを実施しているという状況で、土地利用の転換については新町地域を中心に、これから特に考えていかなければいけないと認識しています。

副委員長：鉄鋼団地についてはいかがでしょうか。

委員：鉄鋼団地については、冒頭、これまでの都市計画の取組で説明しましたが、操業環境が変化してしまうことを懸念して、地元の方々との話し合いを通じて特別用途地区や地区計画を定めていますので、大きな問題は発生していないという認識です。

委員長：今出たような話が、都市計画マスタープランの初めに、今後直面するであろう課題や市が積極的に考えていかなければならないこととして提示したほうが良いのかもしれない。

<議題(3)新・都市計画マスタープランの地域区分の考え方について、事務局より資料2-3を用いて説明>

委員長：説明にありました地域の区分の仕方について、学識者や市民目線の意見をお願いします。また、地域の名称についても現状のままでいいのか、意見を頂ければと思います。

副委員長： 都市計画マスタープランでなぜ地域別プランを作るのか、一般的には2つ言われていることがあります。一つは、市民参加や住民参加を考えると、行政がどのように考えているのか、住民に行政情報として大枠を示すという役割があります。もう一つは、人口増加局面にあつては、開発指導要綱やまちづくり条例で開発をコントロールするための政策根拠を示すという役割がありましたが、人口減少局面に突入してゆく中で、地域別構想が改めてどのような役割を持つのかを考えることが重要です。浦安市では元町・新町地域はまだ人口増加傾向にありますが、中町地域は減少しており、地域特性がかなり異なるため、これらの地域ごとの地域別構想の役割は異なったものになると思いますので、その点について検討することが重要であると思います。

中町地域のように成熟した戸建て住宅地は、都内に似たような場所が数多くあり、どこも同じ悩みを抱えています。地区計画や建築協定がすでにある場所で、敷地の分割制限を外し、2棟建築を許容して若い世代を流入させることを選んだ住宅地と、人口減少が進んでも良好な住環境を守りたいという住宅地とで大きく2つに区分されつつあります。私は第3の道もあると思いますが、中町地域はどちらを選択するのか、住宅地マネジメントの方向性を地域別構想に示し、やれるところから手を付けてゆくというのが、中町地域における地域別構想の意味だと思います。改めて、それぞれ地域特性が異なるので、何のために地域別構想を作るのかを踏まえた上で、書き込んでゆくことが重要だと思います。

委員： 資料ではアーバンリゾートゾーンについて、テーマパークを核とした土地利用とあり、今般、新型コロナウイルスの影響もありましたが、5年後、10年後を考えると、首都直下型地震等で、パークの存続もわからない部分があるので、今後の土地の活用について、市が対策を検討しておくことも必要かと感じました。

委員長： 副委員長にお尋ねしたいのですが、中町地域は場所によって高齢化の状況や規制の内容が異なるところがあるので、現在の元町・中町・新町地域の分け方のままでいいのか、あるいは、より細分化した方がいいのか、そこのお考えはいかがでしょうか。

副委員長： 現在、中町地域のような成熟化し、高齢化が進んだ住宅地をどのように計画的にコントロールすればよいのか、国と調査を行っています。最終的には住民が決めることになるのですが、その上でも、行政情報を検討の材料として示す必要があるのでは、感覚としては、地区計画が策定されていて良好な住環境が形



成されているところと、地区計画は無いけれども一定の住環境が維持されているところを同列に扱うのは厳しくて、コミュニティの範囲など、もう少し細かく分けた方が住民の参加意識も高まると思います。そもそも住宅地のマネジメントについては、行政はあくまで支援する立場で、住民が自ら取り組む領域なので、住民たちが意欲的に取り組めるような体制、雰囲気づくりが重要だと思います。ただ、大きな枠組みで中町地域を示すことは必要だと思います。

委員長： そうすると、元町・中町・新町地域の区分を行った上で、さらにその中で手入れが必要な地区については、地域の中のサブエリアという形で説明するのが良いのか、初めから細分化してしまうのが良いのかどちらになるのでしょうか。

副委員長： それはケースバイケースだと思います。

委員長： やはりそこはケースバイケースで、今後 20 年間のまちづくりを見据えて、どちらが良いのか検討する必要があると思います。

副委員長： 例としては、逗子市、鎌倉市、八王子市などで、敷地の大きさが大体 50 坪、第一種低層住居専用地域で、地区計画により敷地分割が制限されているような、良好な環境の住宅地が形成されているところがあります。感覚としては、敷地分割を許容して人を呼び込み、資産価値を維持しようとするところは少数で、どちらかというところ、現在の環境を維持して、地区の人口が減り、隣が空き地になったとしても、そこで農園を営んだり、敷地を分割しないでも購入できる人を見つけてきて、そこに居住してもらったりしている場合が多いと感じます。

また、第一種低層住居専用地域では、福祉施設やクリーニング店などの生活関連施設が建築できないということがあるので、特別用途地区を活用するなど、規制と強化を組み合わせ対応している地区も多いと感じます。

委員長： 今お話のあったような状況は、先ほどの将来人口推計の資料からも、浦安が将来必ず直面することになるので、良好な住宅地を守るためには何が必要なのか良く勉強して、都市計画マスタープランで書き込んでゆく必要があると思います。

委員： 私も副委員長の意見には同感です。現在の地域区分は大枠ではありますが、最初の整理としてはこれでよいと感じていて、この中での書きぶりはもう少し細やかなものにならざるを得ないと思います。

中町地域では、高齢化など将来予想される問題が見えてきたと思いますが、

一方で、現在は地区計画が策定されてきたところで、直近の都市計画課題は一息ついていると思います。10年、20年後にまた問題が出てきたときに、行政側が仕掛けを行うということも必要なのですが、それだけでは対応できないので、市民の側からコミュニティの範囲で検討が行えるように、下地づくりが必要だと思います。そのあたりが、現在の大枠の地域区分では書き込めないと思いますが、文章として位置づけられるようにすることが必要だと思います。

別の市でも、地域別構想を一新して、住民からの要請があったときに、都市計画マスタープランに位置づけられるようにする仕組みづくりに関する議論が始まっています。このような仕組みづくりも、今申し上げた下地づくりに続く議論であると感じます。

委員： 中町地域の小中学校の統廃合に伴う、公共施設の再利用、リノベーションは直近の課題であると感じているので、具体的な活用の案があるのかお聞きしたいです。

また、10年、20年後を考えたときに、都市計画道路3・1・2号線や第二東京湾岸道路ができるのか、できないのかは、富士見や堀江、新町地域の市街地環境に大きな影響を与えるものだと思います。新たな都市計画マスタープランでこのことを盛り込む必要があるのかどうか、考えをお聞かせいただければと思います。

事務局： 今頂いたご意見は、当初の都市計画マスタープラン策定時から大きな都市計画上の課題であると認識しています。第二東京湾岸道路については、市川2期の埋立てが中止となり、計画が凍結していたところが、最近になって、湾岸エリアの渋滞解消を含めた第二東京湾岸道路の必要性が議論されており、東京湾岸エリア全体で方針を検討しているところなので、その動向を踏まえ、都市計画マスタープランでどう表現できるか検討したいと思います。

また、都市計画道路3・1・2号線についても、計画上の位置づけがされています。事業そのものは県の事業と考えていますが、自動車交通をどのように捌くのか、東京湾岸道路に接続できるのか、あるいはできないのかも含めて市としての考えをまとめる取組を現在行っているところです。このことを踏まえた表現を都市計画マスタープランで行うことで考えています。

<議題(4) 今後のスケジュールについて、事務局より資料2-4を用いて、令和3年3月末の都市計画マスタープラン策定までのスケジュールについて説明(委員意見なし)>

<議題(5) その他について、事務局より次回の会議は10月初旬頃を予定していることを

説明（委員意見なし）＞

以上