

第1章. 景観計画の区域

1. 景観計画の区域

本市は、千葉県西部に位置し、東と南は東京湾に面し、西は旧江戸川を隔てて東京都江戸川区と相対し、北は市川市と接しています。

本市の行政面積は、千葉県による公有水面埋立事業により拡大の一途をたどり、昭和43年に東野、富岡、今川、弁天、鉄鋼通りを行政区域に編入し、昭和46年に海楽、美浜、入船、昭和50年に舞浜、昭和53年に日の出、明海、昭和54年に港、千鳥、昭和55年に高洲を編入し、当初の4.43km²から4倍近い16.98km²に拡大されました。

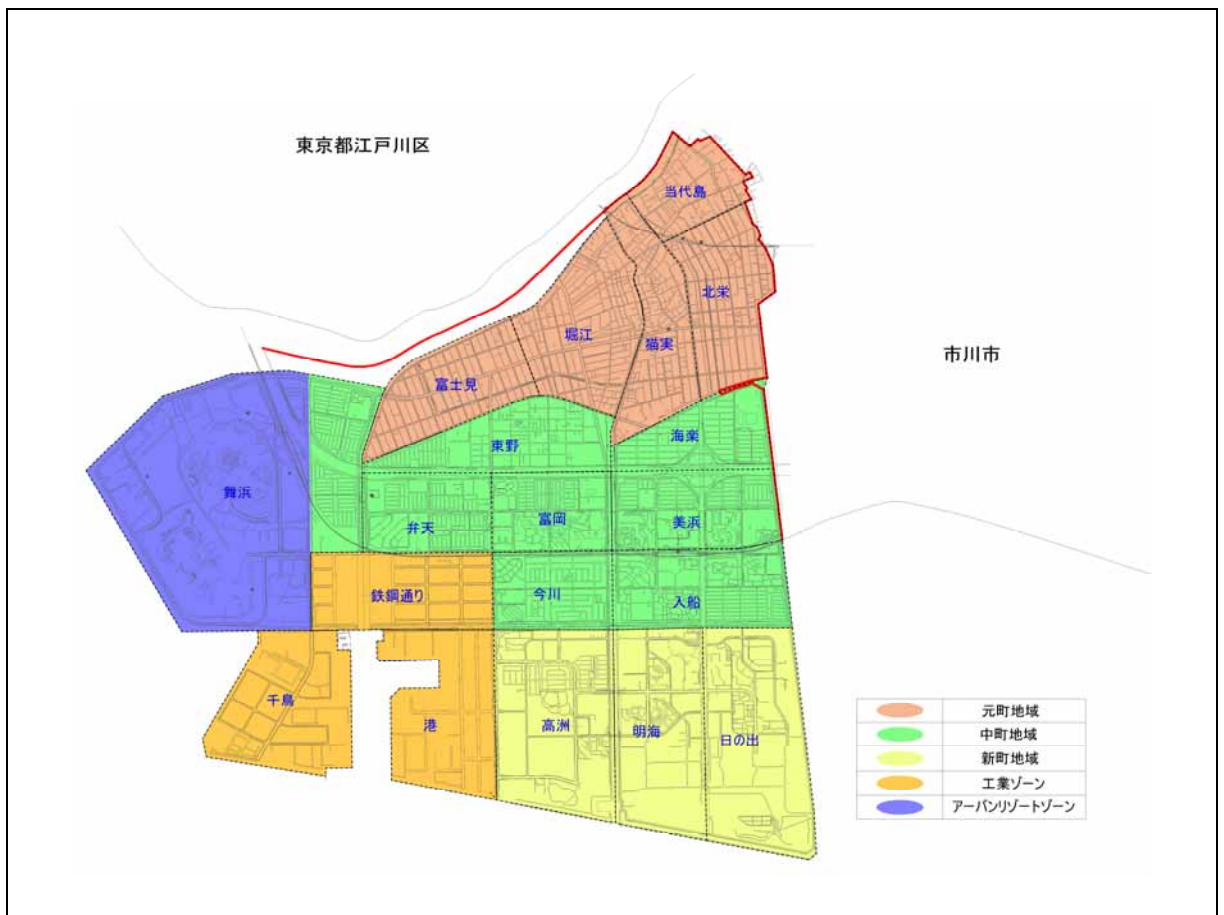
こうした歴史的形成の過程から、本市は、古くからの市街地とその周辺の市街化された元町地域、海面埋立事業により計画的に住宅開発が行われた中町地域、現在計画的に住宅開発が進められている新町地域、鉄鋼流通業が集積している工業ゾーン、レジャーランドを中心としたアーバンリゾートゾーンから構成されています。また、市全域が都市計画区域及び市街化区域に指定されています。

これらを踏まえ、景観計画区域は市全域とします。

図表 市域の変遷



図表 景観計画区域



2. 区域の概況

(1) 立地特性

本市は東京湾の湾奥、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埋め立てた土地が市域の約3/4を占めています。東と南は東京湾に面し、旧江戸川が東京都との境界を形成し、これと直交して東京湾に繋がる境川・見明川・猫実川があり、市域は三方を水で囲まれています。

(2) 地形

境川兩岸の自然堤防で旧来から市街地として発展してきたエリアは標高1m程度の微高地です。

その周辺には標高0～1m程度の後背低地があり、旧来は水田として利用されてきましたが、土地改良事業で道路などが整備され、現在では宅地化しています。

一方、埋立地の標高は3～4m程度であり、最高標高は総合公園の最高部で、約14mあります。また、津波や高潮に備えるため、水際線の多くは地表面よりも高い高潮堤などで囲まれています。

東京湾の浦安市に接する部分は遠浅ですが、埋め立て土として利用するために、日の出沖の海底土砂を掘削したあとが水深15mほどの窪地となっています。

(3) まちのなりたち

1) 近世以前

浦安は旧江戸川河口の低湿地でした。いつごろから人が定住し、集落が形成されたのか、伝説では平安時代末期とも鎌倉時代ともいわれています。

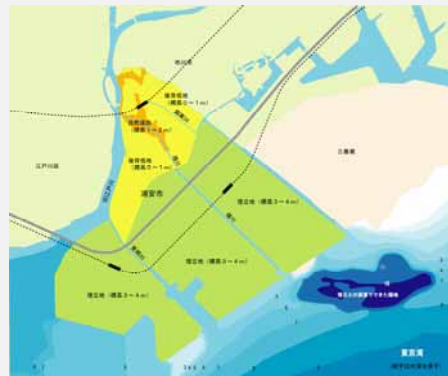
桃山時代、徳川家康が江戸に入府すると、浦安の堀江・猫実・当代島の3村は行徳領として徳川家の直轄地となりました。

堀江・猫実も集落の外に新田を広げる一方、漁業が盛んになった江戸時代を通じて、浦安は半農半漁の村として基盤を築いてきました。



▲立地特性

(出典:浦安市環境情報ブック・平成14年3月)



▲地形概況図

(出典:浦安市環境情報ブック・平成14年3月)



▲江戸末期の浦安を描いた名所江戸百景の一景

(出典:浦安市史まちづくり編)

2) 明治～昭和30年代

明治22年、堀江・猫実・当代島の3村が合併して「浦安村」が生まれました。

第二次世界大戦を経て昭和30年代後半までの浦安は、境川・船塚川の川岸に千数百隻の漁船が連ね、川岸に漁村集落が立地する漁師町でした。

集落の南と東には水田が開け、旧江戸川の河口には大三角（現在の東京ディズニーリゾート®周辺）、小三角、見明島の三角州、海岸の堤の外には東野、沖の割の州が連なり、アシやヨシが茂って一大湿原となり、そのなかにカモやシギなどの水鳥が生息し、ヨシキリがさえずっていました。



▲大正時代の境川新橋付近
(出典:浦安市史まちづくり編)

3) 昭和30年代～現代

堀江・猫実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、地盤沈下のため自然排水が困難となり、これに対処するため、昭和39年より、土地改良事業が始まりました。

その後、昭和44年営団地下鉄東西線が開通し、浦安駅ができ、日本橋から約18分で結ばれ、急速に市街化が進展し、中小規模の商業・業務施設が立地し、にぎわいのある景観を形成されました。

千葉県による公有水面埋立事業として、①住宅地の造成、②大型遊園地の誘致、③鉄鋼流通基地の形成の3点を基本方針とした整備が決定されました。

第一期埋立事業として、昭和39年に着工、50年に完了し、住宅用地・工業用地・レクリエーション用地が形成されました。

住宅・商業用地の大部分は大規模住宅開発によって整備され、昭和50年代半ばに住宅供給のピークを迎えました。

工業用地は、鉄鋼流通基地として計画され、墨田区・江東区など都内の鋼材流通業者の組合による集団移転用地として分譲され、昭和44年に完成しました。

埋立地の西端部約200haは、昭和50年末から52年末にかけてオリエンタルランドに引き渡されて、東京ディズニーランド®の開発が始まり、昭和58年に開園しました。

昭和63年には、JR京葉線の暫定開業に伴い、新浦安駅と舞浜駅が整備され、新浦安駅は新たな拠点として商業・業務・文化・宿泊・住宅などの複合した市街地として、ダイナミックな景観を形成するに至りました。一方の舞浜駅は、東京ディズニーリゾートの玄関駅として整備され、固有の景観を形成しています。

第二期埋立事業は昭和47年に着工、55年に完成し、日の出、明海地区は日本住宅公団（現都市再生機構）に、港



▲浦安駅



▲浦安駅前



▲新浦安駅前



▲鉄鋼通り

地区の約2/3及び千鳥地区の一部は、鉄鋼流通を主とする企業に予納分譲されました。高洲地区は、一部を漁民優先分譲地として分譲されました。

日の出・明海・高洲地区は、平成7年に浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）が策定されました。この計画に基づき、水辺に親しめる空間の創出や、シンボルロード沿いのタウンセンターの配置を通じて、都心近接の複合機能都市の形成を目指しています。

港地区は、昭和48年には、鉄鋼団地の南東部に位置する第二期埋立地に第2鉄鋼団地の用地が分譲され、昭和55年には日本最大の機能を誇る鉄鋼流通基地が生まれました。

(4) 広域交通体系

1) 鉄道

昭和44年営団地下鉄東西線が開通し、浦安駅ができ、日本橋から約18分で結ばれるようになりました。

昭和63年にJR京葉線が蘇我から新木場まで暫定開通し、舞浜駅と新浦安駅の2駅が開設されました。

JR京葉線の高架橋は、橋桁・橋脚など大規模な工作物で構成され、市域を東西に横断しています。

2) 道路

昭和53年に高速湾岸線の浦安～新木場間が区間開通、55年には首都高速9号線に接続、57年に市川市高谷まで開通しました。

これと平行する国道357号線は、昭和53年に浦安～市川市高谷間、昭和59年に浦安～舞浜大橋間が暫定開通しました。

湾岸道路と国道357号線は、橋桁、橋脚、遮音壁など大規模な工作物で構成され、市域を東西に横断しています。



▲明海地区



▲港地区



▲JR京葉線の高架橋



▲湾岸道路

3. 景観特性

本市には、優れた景観を持ち、市民に親しまれている場所が多々あります。これらは、景観まちづくりにおける貴重な景観資源であり、保全・活用していくことが求められます。

(1) 歴史的景観

1) 建造物

元町地域には、神社仏閣、民家等の歴史的建造物が存在します。

2) 遺構・工作物

埋立ての歴史を物語る遺構として、堤防、段差道路、境川、シンボルロードがあります。



▲元町地域の清瀧神社

(2) まち並み景観

1) 住宅地(元町・中町・新町)

漁師町の名残を伝える住宅地、埋立地に計画的に整備された住宅地など、まちのなりたちの中で育まれた住宅地のまち並みは多様であり、場所ごとに特徴を持っています。

元町地域の住宅地は、店舗等の併用住宅、中高層集合住宅などが混在した土地利用の下、多様性のあるまち並みを形成しています。

また、中町地域、新町地域の住宅は、場所ごとに土地利用が定められ、一体開発された戸建て住宅地、中高層集合住宅地などがまとまりのあるまち並みを形成しています。とりわけ、中町地域は、コモンスペースの緑が豊かに育ち、地域の景観資源となっています。



▲漁師町の名残を伝える元町地域



▲緑豊かな中町地域の集合住宅地の景観

2) 工業ゾーン

鉄鋼流通団地は、多くの倉庫が整然と立地し、海に突出した荷揚げクレーンなど独自の景観を形成しています。



▲工場群固有のダイナミックな景観

3) アーバンリゾートゾーン

東京ディズニーリゾートを中心に、総合運動公園などの市民施設も含めて、我が国を代表するリゾートゾーンとして、独自の景観を形成しています。



©Disney

▲東京ディズニーリゾートの景観

4) 各駅周辺

浦安駅周辺は、商業・業務機能が多数集積し、にぎわいのある景観を形成しています。

新浦安駅周辺は、浦安の新たな拠点として、高層で大規模な商業・業務施設・ホテル・住宅などが計画的に整備され、秩序とにぎわいのある景観を形成しています。

舞浜駅周辺は、南口は東京ディズニーリゾートの玄関口として、イクスピアリなどの大規模な複合商業施設が整備され、にぎわいのある景観を形成しています。一方、北口は住宅地の玄関口となっており、南口とは異なる景観を形成しています。



▲新浦安駅前



▲舞浜駅前

5) 道路

道路は、人々の身近な公共空間です。

シンボルロードは、本市を代表する道路であり、水と緑にあふれた幅員 50m の広大な道路景観を形成しています。

大三角線は、沿道に商業機能が集積し、にぎわいのある景観を形成しています。

(仮称) 舞浜駅前通りは、豊かな緑・個性的なストリートファニチャーが、リゾート地にふさわしい景観を形成しています。



▲シンボルロードの景観

6) 公共建築物

小中学校・幼稚園・公民館・福祉施設・体育館・図書館など、子供から高齢者まで多くの市民の利用に供される施設であり、地域の交流の拠点となっています。



▲地域の景観の核となる公共建築物

(3) 自然的景観

1) 水辺

① 東京湾沿い、旧江戸川沿い

本市は三方を水に囲まれています。東京湾、旧江戸川に面した場所は、海、朝日、夕日、干潟、富士山などを望むことのできる眺望に恵まれた場所となっています。

旧江戸川と東京湾沿いの一部では、公園や遊歩道などが整備されています。



▲東京湾を望む景観

② 境川沿い

境川は、本市を代表する歴史的な河川として、多くの市民に親しまれています。水門で区切られた区域では、護岸改修が実施され親水的な景観を形成しています。



▲境川沿いの景観

③ 見明川沿い

見明川は、川沿いに美しい桜並木や親水空間を有し、市民に親しまれる景観を形成しています。

これら水辺を中心とした場所には、多様な生物が生息し、豊かな自然景観となっています。



▲見明川沿いの景観

2) 緑

① 住宅地

戸建て住宅地の生け垣や庭先の立木、窓辺の草花、集合住宅地のコモンスペースの木々や草花など、住宅地には、住民が愛着を持って育てている多様な緑があります。



▲住宅地の豊かな緑

② 街路樹

主な道路にはさまざまな街路樹が植えられ、四季の移ろいを感じることができます。

落ち葉の清掃などを、地域の市民や事業者が行っている道路もあり、地道な景観まちづくり活動につながっています。



▲街路樹

③ 公園

公園は地域の憩いや交流の場所として親しまれています。

計画段階から市民が参加し、引き続き維持管理においても市民が主体的に行うことで、地域の交流の拠点となっている公園も増えています。



▲市民が育む公園の緑

④ 社寺

元町地域では、神社仏閣の境内に古木・大木が生い茂り、まとまった公園が少ない地域のなかで、緑の拠点を形成しています。



▲社寺の緑

⑤ 路地

元町地域では、路地に面して鉢植えなどが何気なく配置され、市民の街への愛着や生活感を感じさせ、路地の景観に生活感や彩りを添えています。



▲生活感を感じさせる路地の緑

(4) 活動景観

1) 生活風景

市民のいきいきとした生活風景も重要な景観要素です。

学校などでは、入学式、卒業式、春秋の運動会、七五三など、季節を代表する行事をいたるところで見ることができます。



▲七五三などの生活風景

2) 伝統行事

元町地域には、当代島の稲荷神社、堀江の清瀧神社、猫実の豊受神社が鎮守様として祭られ、祭り日には神楽を奉納したり、豊年祭りを行ったりしています。また、4年に1度、三社が合同で大祭を行っており、そこには、人々のにぎわいの風景が映し出されます。



▲祭りの風景

3) 市民活動

まちの美化活動、緑や花を増やす活動、まちの歴史を紹介する活動、水辺との触れ合いを広める活動など、市内には多くの市民活動が展開されています。



▲花植活動などの風景

図表 景観特性図



