

## 第2章 都市構成の基本方針

本市は、地区ごとに特性が異なる「住宅ゾーン」と流通・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」で構成されています。

人口減少・少子高齢社会への突入など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、この3つの都市構成を維持しつつ、時代の変化に適切に対応した土地利用を図るとともに、各地域の特性や集積する機能を活かした拠点の充実と拠点間の連携を図ります。

### 1 土地利用の方向

#### (1) 住宅ゾーン

住宅ゾーンについては、地区の特性を踏まえながら、現在の良好な住環境の保全や充実に取り組むとともに、地区の利便性や活力維持などの観点も加味し、少子高齢化に対応した市街地への転換を図っていきます。

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・仏閣など他の地域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<sup>\*</sup>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ります。

戸建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。そのため、戸建住宅地区では、良質な住宅地の維持に加え、地区の利便性や活力維持などの観点も加味しながら地域主体のまちづくりを進めるとともに、大規模な集合住宅団地の維持・更新に取り組めます。

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進んでいくことが見込まれる街区などでは、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持ち開発を誘導するとともに、市全体の人口構造や周辺環境の変化を踏まえ、多様な世代、多様なライフスタイル、多様な暮らしの価値観を持った人々が定着しやすい幅広い居住環境の創出に努めます。

その他、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ます。これらの地区については、その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ます。

#### (2) 工業ゾーン

工業ゾーンについては、鉄鋼通り・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ており、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務などのほか、住工混在の解消のため移転してきた工場なども立地しています。

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>や地区計画が定められています。  
今後も周辺環境との調和や操業環境の維持に努めつつ、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・更新を促進します。

### (3) 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。

今後も周辺住宅地の環境と調和しながら、地域の魅力をさらに育みより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促進します。

## 2 拠点の整備・充実

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、それぞれの特性を活かした機能の集積や拡充を図ります。また、各拠点を結ぶネットワークの強化を図ります。

### (1) 都市拠点

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位置付け、防災機能の確保を視野に入れながら、「交通結節機能の強化」、「商業の振興」、「多様な都市機能の導入」を基本的な柱として持続的発展に向け、段階的に再整備を図ります。

新浦安駅周辺地区については、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の向上を図ります。

舞浜駅周辺地区については、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、舞浜駅南口、北口の機能分離の考え方のもと、住民と来訪者、双方に配慮した機能の強化を図ります。

### (2) シビックセンター地区

市役所周辺のシビックセンターコア地区については、行政・文化の拠点として位置付け、今後も拠点としての機能が持続的かつ効率的に発揮されるよう、維持・更新を図ります。

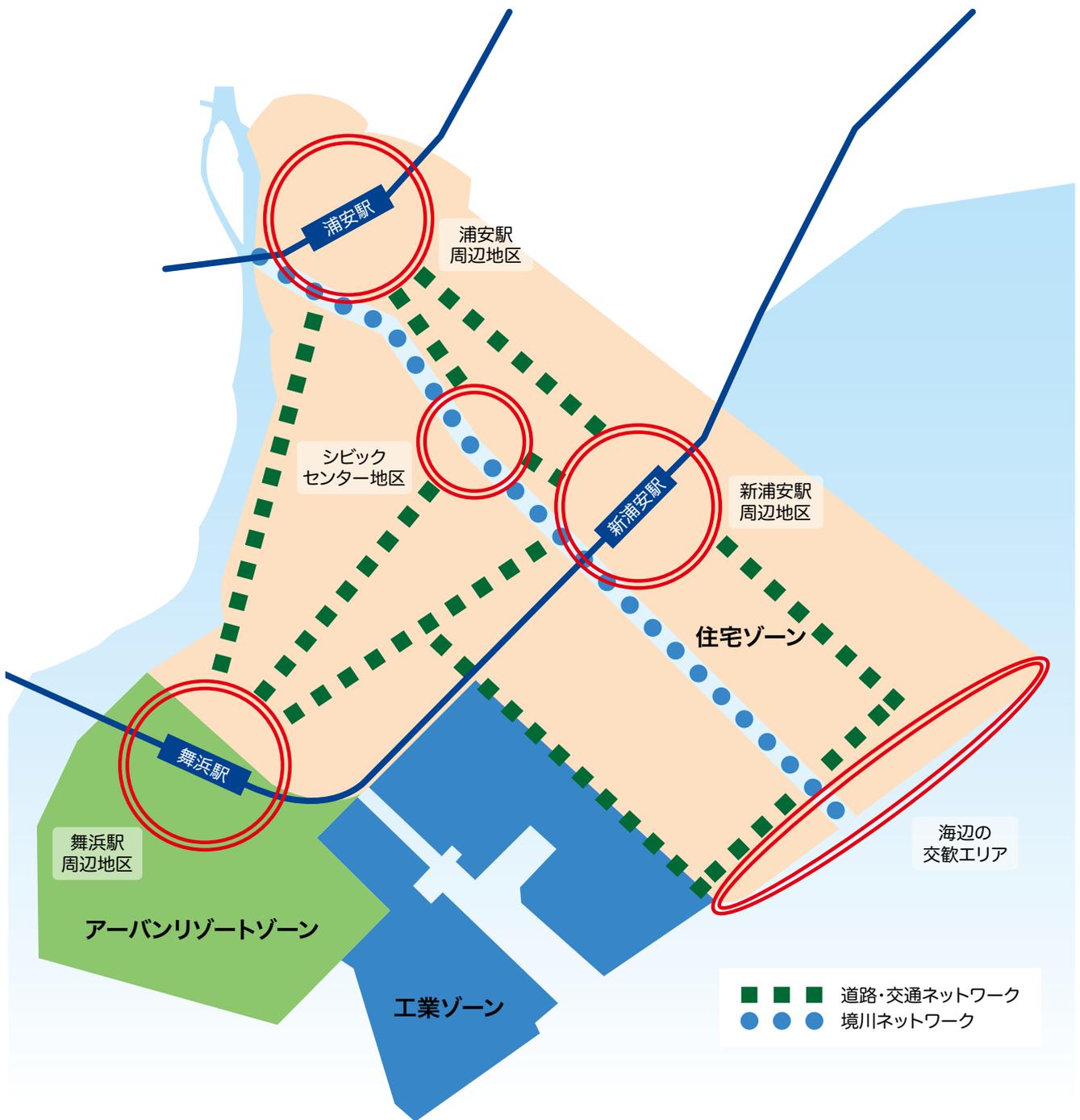
福祉機能が集積するシビックセンター東野地区については、福祉の拠点として位置付け、地域ごとに提供する福祉サービスと連携を図りながら、今後とも良質な福祉サービスを安定的かつ継続的に提供できるよう機能の充実を図ります。

また、シビックセンター地区全体としての拠点機能の強化・充実を図ります。

### (3) 海辺の交歓エリア

海辺の交歓エリアについては、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、引き続き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、大規模な公園などのこれまでに集積してきた機能や水際線<sup>\*</sup>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。

◆都市構成の基本方針



未来の浦安の暮らし  
120XX年1

序論

基本構想

基本計画

基本目標1

基本目標2

基本目標3

基本目標4

資料