

## 浦安市都市計画マスタープラン検討委員会（第5回） 議事要旨

1 開催日時：令和3年1月13日（水）午後3時～4時30分

2 開催場所：浦安市文化会館3階中会議室

3 出席者

（委員）

村木委員長、松本副委員長、加藤委員、中西委員、浜島委員、齊藤委員、安藤委員、石川委員、小檜山委員、杉山委員、橋野委員、知久委員、高橋委員

（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章～第3章及び第5章の変更点について
- (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
- (4) その他

5 議事の概要

- (1) 第1章～第3章及び第5章の変更点について

新たな都市計画マスタープランの第1章「都市計画マスタープランとは」、第2章「浦安市のまちづくりの現状と課題」、第3章「全体構想」及び第5章「計画の実現に向けて」について、前回の意見を踏まえ、修正した箇所について説明を行った。

- (2) 第4章「持続可能なまちづくりに向けて」について

持続可能なまちづくりに対する考え方や、住宅ゾーンにおいて、これまでの地域区分は前提とせず、まちを一体で捉えていく考え方、住宅地特性に応じた課題と方向性について説明を行った。

- (3) 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。

- (4) その他

今回の委員会での意見を踏まえ、都市計画マスタープラン（素案）の修正を行い、パブリックコメントを実施することについて説明を行った。

6 会議経過

<議題（1）第1章～第3章及び第5章の変更点について、事務局より資料5-1-②と資料5-1-③を用いて説明>

委員長：ありがとうございました。ただ今のご説明について、ご意見、ご質問がありま

したらお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。

副委員長： 資料5-1-②の5番、空き家の部分について、マンションの空き室の関係で「管理組合が管理不全にならないよう」と書いてありますが、分譲マンションの専有部分は、管理組合ではなく所有者の管理となるので、専有部分についてのお話だったら、この管理組合という言葉がちょっと正確性を欠くと思います。ご検討していただければと思います。

あと、コミュニティの部分についてですが、行政がこの地域コミュニティをサポートする話では、ハード面に限らず自助、互助、共助、公助という議論があり、互助とか共助に対して行政が公助としてサポートするというのが一番重要ですので、そこが少しでも書いてあると幅広のサポートになると思います。検討してもらえればと思います。

事務局：ありがとうございます。今ご指摘のあった点、改めて検討したいと思います。

委員長：他にいかがですか。はい、お願いします。

委員：脱炭素のまちづくり方針のZEH住宅の部分について、「検討を行う」と書くのであれば、住宅だけではなくて、中小企業のビルなども対象に含めるのがよいのではないかと思います。

委員長：ZEH、ZEH-M、ZEBを含めた記載の方法について検討いただければと思います。

私も一つ、かなり分かりやすくなってきたのですが、第2章で、浦安市の現状について説明しているものの、書かれていることが人口動向、土地利用、建築利用、公共建築物の状況のみとなっており、なおかつ、この後の主要課題のところで再度説明を行うのであれば、現状と主要課題を一緒にして説明したほうがよいのではないかと思います。もう少しスリム化する方向でご検討いただければと思います。

事務局：市の現状を説明する項目としてこの4つを記載している理由は、押さえておくべき重要な側面を示すという意図があつてのことですが、少し限定的となつてしまった部分がございますので、ご指摘のように主要課題の中に市の現状を盛り込んで説明するなど、整理の方法について検討したいと思います。

<議題（２）第４章、「持続可能なまちづくりに向けて」について、事務局より資料５－１－②と５－１－③を用いて説明>

委員長：ありがとうございました。それでは、ご意見やご質問があれば、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員：第４章のタイトルについて、「持続可能なまちづくりに向けて」ということですが、第４章に使うには少し大きいかない感じがしています。要するに、まちづくりという言葉は対象の範囲が広く、持続可能なまちづくりというと、都市計画マスタープラン全体の目標となってしまいます。

第４章の中身を見ていくと、住宅地にかなり特化している内容ですが、そうすると、住宅地以外については持続可能なまちづくりに当てはまらないのかという見られ方もされかねないと思います。

そのため、章のタイトルは、現在の案ではサブタイトルとなっている「良好な住環境の継承のために」のほうに変えて、持続可能という言葉は計画全体にかかるように、少し格上げしてもよいのではないかと思いました。対応はご検討ください。

委員長：ありがとうございます。確認ですが「良好な住環境の継承のために」は、このままでよいのでしょうか。

委員：そうですね。継承だけではなくて新たに創っていく部分もあるかと思うので、継承と向上とか、再構築とか、少し改善的な言葉も入れたほうがよいと思います。

委員長：ありがとうございます。私もそこが気になったので、もう少しご検討いただければと思います。

事務局：この「良好な住環境の継承のために」というサブタイトルは、浦安市として「基盤も含めて改善しなくてはいけない密集市街地」と、「計画的に開発してきた住宅地」をどのようによりよい形で次の世代に引き継ぐかというテーマのもと設定したものです。また、それぞれの住宅地で課題が少し違うようなところもありますが、浦安の全体的な底上げという意味も含め整理をしています。

委員のご指摘のとおり、持続可能なまちづくりという非常に大きなタイトルとなっているのですが、ここは再度整理を行います。

委員長：分かりやすさというのを考えていただくのと、「良好な住環境の継承と改善」とかそんな感じなのですかね。少しご検討ください。他にいかがでしょうか。

副委員長：ここは修正が大変だろうと思って私は見ていたのですが、直していただいている方向になったと思います。その上でより見やすく、分かりやすくするために申し上げると、この第4章は地域別構想をやめて浦安市ならではの新しい方針を作るということで、ここが一番目玉になるということだと思います。しかし、目次を見ると4章のボリュームが少ないように見えてしまうので、ぜひ他の章みたいに、(1)、(2)というような表記にしたほうがいいと思います。

具体的には、密集市街地でも①というのは(1)にして、そうすると6個あるので、(1)から(6)までの項目が立てられると思います。

2番目の意見としましては、それぞれの地区の方向性に小見出しを付けて、文章を全て読まなくても内容が理解できるように整理したほうがよいと思います。

最後は各地区の方向性について、6つあって、後ろへ行くほどやや書き足りない印象を受けます。いろいろな改善ということも含めて、書き足せるような内容がいくつかありそうなので、内容の充実を図ってもらおうと、ここが新しいセールスポイントだというのがきちんと分かってよいと思います。

事務局：ありがとうございます。ご指摘のとおり、見やすさや読み手がどう理解するかといった視点から再検討したいと思います。

委員長：他にいかがですか。

委員：すみません。その読み手の立場というか、市民の立場でちょっと意見なのですが、第4章で、住宅地の色分けは浦安市民としてはやはり元町・中町・新町のほうが分かりやすいと感じます。本文でも、例えば浦安市の現状で人口の変化に関しては元町・中町・新町の区分で説明がされていながら、第4章になると急に異なる区分となっています。

この色分けもよく見ると、結局、元町・中町・新町の色分けに近くなっていて、読み手からするとこのあたりが混乱すると思います。参考までにご検討のほどお願いします。

事務局：貴重なご意見、ありがとうございます。おっしゃる通り、整理する上で、どうしても開発や市街地形成の過程によって住宅地が区分されるように見えてしまう部分が出てきてしまいます。

一方で、これから未来を見据え、今後の浦安は住宅地の区分を行わず、なるべく一体的な発展を遂げるような施策を展開し、全体的な底上げを図っていくという姿勢を示すためこのように整理しました。

ただし、先ほど申しましたように、基盤がどうしても追いついていない密集市街地については、計画的な整備を進めなければいけないということは、市でも重々認識しておりまして、各計画の中でも重点的に取り組むべきこととして既に表明しているところです。

うまく表現できていない点もあろうかと思いますが、未来志向の都市計画マスタープランとして策定していきたい考えです。

委員長：また私が発言して申し訳ないですが、年代別に住宅地の区分がされていることについて、年代ではなくて、この地域の抱える課題などがタイトルになるように変更していただきたいと思います。

事務局：その点は委員長おっしゃるように、もう一度ここを練り直して、タイトルを検討したいと思います。

委員長：他にいかがでしょうか。

委員：現在の案は浦安市全体をフラットに眺めるというかたちになっていて、あえてそうしたということでしょうけども、逆に言うと、今後、どこが重点的に変わっていくのかという部分が見えづらくなったというのがあると思います。

今の段階でなかなか記載が難しいという点は理解しますが、これから徐々に着手していくところや、資源を投入していくところは、優先的に取り組むといった記載が必要になると思います。

そのような記載があれば、現段階ではできなかったことでも、今後、地区独自のプランを作って、きちんと取り組むという動きも出てき得るのではないかと思います。

それから、第5章の「5.1 都市計画マスタープランの着実な推進」のところで、重点的に取り組むものを示すという対応の仕方もあるだろうと思いました。取り組みの優先順位について、もしお考えがあればお伺いしたいと思います。

事務局：優先順位ということではないのですが、密集市街地で取り組むべき課題と埋立てで開発された住宅地の課題とでは、レベルが異なるのかなという認識です。

公共側で、基盤整備を含め、まずは密集市街地の改善については、他より重点的・緊急的に取り組んでいくところと考えております。

埋立地については、基盤が整っている前提で、施策を展開していくことになるので、条件は異なるのですが、優先順位というところまではなかなか表現しづらいというのが正直なところではあります。

委員： おそらく、第4章の住宅地特性に応じた記載の中で、密集住宅地が最初に来ていることが何となくその気持ちを表しているのだろうなというように理解はいたします。

ただ、今後の個別計画の策定や事業の継承について考えると、第5章で計画の実現に向けたプロセスをもう少し記載することが必要ではないかと思えますので、今一度ご検討いただければと思います。

委員： 今回の委員の意見と、先ほどいただいた意見への対応について、現在の案から大きく変えることはなかなか時間的にも難しいと思えますが、一つには、要所に密集市街地の改善の重要性ということに記載するなどして、第4章はもう少しメリハリを付けた書き方に改められるとよいかと感じました。

それから同じように、密集市街地の方向性を示す前段に、大きな方向性として、密集市街地の改善の重要性が浮き出てくるような記載を書き足せば、もう少しメリハリがつくのかなと思えます。

第5章だとどこまでできるかなというのがあるのですが、これもいろんな密集市街地改善の方策を今後も検討していかなければならないので、その点についての記載ができればあわせて検討することが必要というふうに思えます。

委員長： よろしく願いいたします。ほかにいかがですか。

副委員長： 今のお話を聞いて、以前にも申したかもしれませんが、都市計画マスタープランの土台はあくまで平時のまちづくりとなりますが、緊急時にも行政として対応できるような自由度を持たせることも重要だと思います。例えば第5章の「都市計画マスタープランの見直し」のところには何か付け加えるなどして、緊急時にもこの部分の記載を踏まえて、対応していけるような自由度を確保する記載の仕方などについても検討いただくとよいと思えます。

委員： 第4章の図の中で、低未利用地を中心に宅地への転換が進んでいるオレンジ色で示された住宅地の中に、比較的近年開発されたことを示す青色で着色された住宅地が点在しているのですが、もともとオレンジ色だった部分が宅地への転換の結果、青色になったのであれば、この青色の部分はむしろオレンジ色で示された住宅地に含めるのが適切ではないかと感じました。

事務局：比較的大きな区画で新たにマンション開発や戸建て開発が行われた場所は青色で示しているところで、他の地区と比べ、基盤整備上の課題など主だった課題が見られないという意味で、あえて区別して示しています。

委員長：他にいかがでしょう。

委員：まず、このマスタープランで、都市構造としてゾーンと拠点と軸と3つ書かれています。このゾーンが何かというのが非常に読み取りにくいと感じています。というのは、都市構造では住宅と工業とアーバンリゾートの3区分になっていて、土地利用方針では住宅ゾーンがさらに別のゾーンに細分化されているためです。

加えて、第4章では住宅ゾーンの中の住宅地の部分だけ取り上げて、さらに住宅地特性に応じた区分がされ、というように、やや理解しにくいという印象を受けます。

また、全体のバランスからいくと、拠点についての記載がゾーンに比べるとだいぶ弱いのかなと思います。新浦安と舞浜はそれほど書くこともないかなという気もするのですが、浦安駅に関して、この先20年で見込まれる大きな変化というのはあるのでしょうか。

事務局：委員のおっしゃるとおり、特に浦安駅はこれまで駅前広場を含めて交通結節機能を充実させ、周辺環境も整えて再整備をしていきたいという考えで取り組んできたところですが、なかなか事業化に至らないというところもあります。ただ、段階的ではありますが、市有地を活用しながら、駅前の区画整理事業など、再整備の取り組みを進めているところです。

目標は持ちつつも今後20年の中で、どこまで浦安駅周辺の整備を進められるのかについては、なかなか具体的に表明できないところもありますが、浦安駅周辺の整備方針に基づき、個別事業の展開を図ってまいります。

委員：現状はそうだとし、未来に向けてのメッセージというか、志を示していくこともマスタープランの役割かなと思います。

例えば、浦安駅周辺に関する記述は、27ページの表に書いてあるものがあるのでしょうか。

事務局：43ページにもまとめています。

委員：今のところはこれが限界だという、そういう理解でよろしいですか。

事務局：もう少し庁内で検討をさせていただきたいと思いますが、今のところはこの内容の通りです。

委員：浦安にはロードサイド系の店舗が多くある中で、相対的に駅前の位置付けをどう都市計画として考えるつもりかということだと思いののですが、もう既に4回議論をする中で、ほかの委員は何とおっしゃられていましたか。

委員長：あまり議論になりませんでした。

委員：わかりました。もう少し内容を充実させるとよいと思います。

分野別まちづくりの方針の69ページに災害時に必要なことがいろいろ書かれています。頭の整理のためにちょっとコメントさせていただきます。

マスタープランで書き込むべきこととしては、被害を減らすこと、それから災害時に最低限必要とされる機能を築くこと、あとは復興準備をすること、この3つが都市計画で実現すべき、防災で求められることです。

倒壊などの被害を減らすことに関しては危ない所を改善するということとともに未然防止というのがありますが、おそらく浦安の場合はすでにでき上がっているまちなので、未然防止はあまりないのではないかと思います。

被害を減らすための3つ目として、部分的な再整備というか、開発をしたときに周辺に対して安全をおすそわけしていくということがあります。先ほどもありましたように、住宅地の中に開発があったときに、そのことで周辺も安全になるような誘導を図っていくというの被害を減らすために重要だと思います。この項目についてはもう少し記載できる部分があるかもしれないと思います。

2つ目の災害時に最低限必要な機能を維持するという点について、それは公共の機能としてはライフラインとか、災害対応の拠点、例えばエネルギーの供給拠点などをまちの中にきちんと準備しておくことが重要です。

それから、今でいうと新型コロナウイルスのこともありますが、何に使うかということは明確に想定していなくても、備えとしてオープンスペースをまちの中に計画的に整備していくということも重要です。このことに関して、浦安は公園がたくさんありますので、災害時の最低限必要な機能を持たせるよう、これらを計画に位置付けるだけでもいいと思います。

最後に、75ページの安全、安心のまちづくり方針図は記載内容がとても寂しいと思うので、例えば、市役所や大きい公園などの災害対応の拠点、それから、

緊急輸送路については液状化対策が行われていると思うので、災害時には死守される路線として示しておくことが必要ではないかと思います。

事務局：貴重なご意見ありがとうございます。ご指摘を踏まえて見直しを行います。

委員長：他にお気付きのところありますか。確かに、今ご指摘いただいた75ページの図はもう少し記載ができるかなと思います。凡例にはあるけど、地図に載っていない部分も見られますので、ここは必ず修正をお願いします。

<議題（3）今後のスケジュールについて、令和3年3月の都市計画マスタープラン策定に向けたスケジュールについて説明した（委員意見なし）>

<議題（4）その他について、今回の委員会での意見を踏まえ、都市計画マスタープラン（素案）の修正を行い、パブリックコメントを実施することについて説明を行った（委員意見なし）>

以上