

浦安市都市計画マスタープラン検討委員会（第1回） 議事要旨

1 開催日時：令和2年3月9日（月）午前10時15分～午前11時50分

2 開催場所：浦安市役所 庁舎4階S2・S3会議室

3 出席者

（委員）

村木美貴委員長、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、小檜山天委員、橋野まり子委員、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、堀井都市計画課長、本川都市計画課長補佐
坂井都市計画課都市計画係長、川崎、吉田

4 議題

- (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
- (4) その他

5 議事の概要

(1) 会議の進め方について

会議運営や会議の公開などについて事務局から説明を行いました。

(2) (3) 都市計画マスタープラン策定の基本的考え方及び浦安市の現状と課題について
都市計画マスタープランの策定にあたり基本的な考え方、浦安市の現状と課題に
ついて事務局から説明を行い、その後、意見交換を行いました。

(4) その他

次回、検討委員会の開催は、令和2年6月下旬から7月上旬の予定としました。

6 会議経過

<議題（2）都市計画マスタープラン策定の基本的考え方について、事務局より資料 1-1、
資料 1-1-1 を用いて説明>

委員長： 都市計画マスタープランとはなにか、また、策定に向けての考え方について説明
があったかと思いますが、何かご質問等ありますか。

委員： <質問なし>

委員長： それでは、改めてご意見いただきたいと思います。背景や視点の考え方の中で欠
如しているところはないか、構成や分野別方針の視点についてはどうか、また、

このほかに加えるべきことなどについて、ご意見をお願いします。

委員： 初回の資料としては、よく整理されていると感じました。今日の資料を見ると、現行の都市計画マスタープランと構成を変更しているように見受けられます。現行の都市計画マスタープランのこれまでの進捗管理や、現行の都市計画マスタープランの使いやすかったところ、使いにくかったところ、率直に言えば反省点がある方が、策定の考え方が理解できると思います。

また、現行の都市計画マスタープランに改訂した時、都市計画審議会で説明を受けました。通常都市計画マスタープランは、全体構想から地域別構想の流れですが、浦安市は地域別構想から全体構想という構成でしたので色々な意味でおもしろいと思いました。今回の策定では、事務局の説明を聞く限り、都市計画の基礎の部分重視する意図があると感じました。それ自体は良いことだと思いますが、現行の都市計画マスタープランの「まちを育てる」という視点は、新たな都市計画マスタープランでどのように扱うのかと感じました。

事務局： 現行の都市計画マスタープランの事業評価については、毎年、都市計画マスタープランに掲載されている事業を対象に、各担当課で進捗等の評価を行い、都市計画課で取りまとめています。その際に、遅れている事業等があれば、その事業に対する進行管理も行っています。

委員： 今、説明があった部分は、後日、提示をお願いします。

委員： 事務局の説明内容を補足します。現行の都市計画マスタープランについては、毎年の進捗管理とは別に、現在、振り返り作業を行っており、詳細にチェックをしているところです。次回、現行の都市計画マスタープランの進捗状況をお示ししたいと考えています。そのうえで、新たな都市計画マスタープランの議論に入りたいと考えています。

また、構成については、以前はある意味特徴的であったものが、新たな計画ではスタンダードなものになっているのご指摘ですが、昨年策定された総合計画のなかで、都市構造について整理がなされています。その部分をどのように新たな都市計画マスタープランで受け止めるのか検討しているところです。現行の都市計画マスタープランは、元町、中町、新町の3つの地域に区分していました。これは、まちの成り立ちや変遷で地域の特徴が明らかに分かれていたことから、地域に重きをおいたことによるものです。しかし、現在、中町は元町同様、建物の更新の時期を迎えるものも増えており、住民の意識の面でも、昔ほど元町、中町の区別はなくなってきました。また、新町も新規の開発が終盤を迎えています。

す。こうしたなか、地域の特徴をどのように明確にできるのかを考えなければいけません。元町、中町、新町を一つの住宅ゾーンとしてまとめてしまうと詳細が見えにくくなることも考えられるため、土地利用に応じた地域の示し方や、これまでのような区域的な見方での示し方について総合的に検討したいと考えています。地域別構想については、まず、総合計画で示された住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンとすることがわかりやすいのではないかと考え、本日の資料では、まずは大きなゾーンとして示しているところです。

委員長： 地域別構想を策定することの意味は、従来の都市計画マスタープランでは、地区計画との連動を考えていたと思います。今回、元町、中町、新町を一つの住宅ゾーンと表現してしまうと、地域と連動した都市計画を展開していくのは難しいのではないかと感じます。新町と元町はひとくくりに説明できない部分が出てくると思われます。

委員： 資料 1-1-1 の現在の土地利用を示している図をご覧ください。浦安市全体を、低層住宅地、中高層住宅地、用途が混在する住宅地として整理しています。このような状況から、住宅ゾーンとして一つに捉えながらも、個々の特色に応じて区域を分ける必要性はあると考えています。これまでの地域別構想に近いものは新たな計画に引き継ぐ必要があり、住宅ゾーンを細分化することで検討していきたいと考えています。

委員長： 今の説明にあったように、策定の過程においてどのような考えで地域別構想を整理するのが重要となります。場合によっては、住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの区分を、全体構想の土地利用方針に入れて、住宅ゾーンの詳細な区分は地域別構想に入れるという方法も考えられます。

委員： 元町と中町が居住者の意識の面で近づいていることは理解できますが、基盤整備の状況は異なると思います。そこは、基盤の整備状況、用途の状況、開発年代や老朽化の状況などの幾つか段階を踏んでいけば、整理されるのではないかと思います。

委員： 新たな都市計画マスタープランは、現行のものと比較すると、構成が粗くなっている印象を受けます。また、現行の都市計画マスタープランで「市民主体」となっているところが、新たな都市計画マスタープランでは「多様な主体」となっています。この変更には何か理由があるのですか。

事務局： 市民だけでなく、事業者なども含めて「多様な主体」という表現としています。この点につきましては、これから議論するなかで整理していきたいと考えています。

委員： 市民以外の主体を巻き込む仕組みについても、今回の策定作業の中で検討する必要があると思います。

事務局： 資料 1-1 の 5 ページで、「多様な主体による協力・連携」に「計画策定段階から市民の意見を反映し、市民とともにまちづくりを進めていくことが重要である」と記載しており、この考え方は、現行プランと大きく変わっていません。

委員： 目次構成だけを見ると、粗くなっている印象は、委員と同意見ですが、粗くなったことが必ずしも悪いとは言えません。全てを都市計画マスタープランで記載する必要はないと考えています。その意味では、他分野の計画との関係を整理する必要があると思います。現行の都市計画マスタープランで書かれているが、新たなプランでは書かれていないことでも、他の計画に委ねられるのであれば問題ないと思いますが、そうでなければ、整理が必要であると思います。また、整理することで全体構想の分野構成も変わってくるのではないかと思います。

委員長： 資料 1-1 の 9 ページで、「環境」と「景観」を一緒にするという説明でしたが、この点は検討が必要であると思います。現行の都市計画マスタープランの環境分野では、CO2 排出量削減の話が入っていました。一方、「防災」と言ったとき、例えば、災害時の停電発生に対して、住宅市街地でどのように対応するのかを考えていく必要があり、それは「エネルギー」の分野に関係してくることから、「防災」と「エネルギー」を一緒にするという考え方もあると思います。資料に示されているように、「景観」と「環境」をまとめるのかどうかは、市としてのスタンスだと思います。また、都市計画マスタープランを総花的に作った方が良いのか、一方で、今後 20 年間の都市計画はどこにプライオリティを置くのかを明確するというのも大事なことです。その点についても、事務局でどちらにするのが良いのか議論して頂きたいと思います。

委員： ご指摘の「環境」と「景観」を 1 つにまとめるときに、どのようにしていくかについては、まさに事務局が検討しているところであり、整理をしていきたいと考えています。

また、浦安市の特色をどう出すか、どこにプライオリティを置くのかについては、例えば、「防災」について現行の都市計画マスタープランでは、日常の安

全・安心に主眼を置いていましたが、現行プランがまとまる段階で、東日本大震災が起り、防災を追記して改訂した経緯があります。浦安市は東日本大震災でダメージを受けた都市であり、市民の意識も、行政としても防災に重きを置いています。今回の策定では、現行プランの日常の安心・安全の考え方を引き継ぎながらも、防災・減災・応災の3つの視点から基盤整備をどのように進めていくかについて記載することを考えています。

委員長： 地域別構想について、市民委員の方から意見はありますか。学識者は、都市計画の全体の視点で、何をやるべきかについて関心がありますが、実際に生活している市民の方々は、我々が気づかない点をたくさんご存じだと思います。是非、市民委員の方々からも、このようなまとめ方で進めてよいか、ご意見をお願いします。

委員： 住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの区分けは、理解できます。私自身、住生活基本計画の策定作業に市民委員として参加しており、その検討の中で、元町、中町、新町の住んでいる人に合わせた住環境のあり方について議論をしてきました。そのため、今回の区分けについては、住生活基本計画で議論してきたことが、都市計画マスタープランで総括されているのだと認識しています。私からは、住生活基本計画の素案を委員全員に配布することを提案します。それを見ていただくと、住民に焦点を当てた計画がどのようなものかわかると思います。その上で都市計画マスタープランの議論に入った方が理解しやすいのではないかと思います。

委員長： 住生活基本計画で何が議論されたのかということを理解したうえで連携しつつ、都市計画がそれを受けて、何をすることが重要であると思います。

委員： 都市計画マスタープランの関連計画としては、特に住生活基本計画と緑の基本計画との整合が重要であると考えています。従来、住生活基本計画は、都市計画マスタープランの下位計画として位置づけされていた部分がありますが、新たな住生活基本計画は、都市計画マスタープランとの連携、役割分担を意識して策定しました。また、都市計画マスタープランと関わりの深い内容も、住生活基本計画で触れています。

委員長： ほかに市民委員の方のご意見はいかがでしょうか。

委員： 総合計画の策定にも関わったので、流れは理解しています。意見としては、2

つあります。「環境」と「防災」については、委員長のご指摘のとおりだと思います。また、都市計画マスタープランは、「このまちで暮らしたい」「このまちに住み続けたい」ことを実現するために計画されるべきだと思います。その基本は、「豊かで、安全・安心なまち」を目指すことであると思います。昨年の中町地区の停電、また、電線が切断されて、3日ほど通信インフラが停滞する場所もありました。一方、浦安市は、M I C Eの誘致も目指しており、国際会議など様々な分野でPRできる都市だと思います。そのような点から考えると、新町地域に整備されているような電線共同溝なども活かして、景観と調和がとれた都市計画であるべきだと思います。もちろん、浦安市だけでできないこともあると思いますので、国・県の上位計画との連携も重要だと思います。全体として、本日の資料は、よくまとまっていると思います。

委員長： 今、防災の話題が出ましたが、浦安市の防災計画はどうなっていますか。

委員： 市では地域防災計画があります。ただし、都市整備分野に踏み込んだ計画ではなく、災害の予防、災害発生後の対応のような行動指針が主な内容となっています。

委員長： 今、ご指摘があったように停電に対してどのように対応するのが課題であると思います。新町の場合は、ボリュームの大きな建物があり、用途も様々で、計画的に整備した街であるからこそ共同溝も可能であったと思われます。一方、中町で共同溝は正直難しいと思われます。住宅市街地の中で防災をどうしていくのか、地域の違いを記述していく必要があると思います。「豊かで、安全・安心」を積極的に進めようとするのであれば、対応や記載内容を検討しなければならないと思います。

委員： 元町、中町、新町、この3つを一つにした浦安一体のまちづくりを進めていくための地域の呼び方について考えていました。今日の資料では、住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンとなっていますが、これらは駅が中心の分けとなっています。人を中心とした区分はできないだろうかと考えています。

元町と中町は、人の意識の面でも一つになりつつありますが、新町は異なると感じます。マンションは防災設備が充実していますが、元町は消火器がないと消火ができないということで、いったん中止となった消火器の無償貸与が再開しました。また、堀江地区では、堤防の決壊が心配な一方、市の管理河川ではないため、対策が難しいとも感じています。堀江・猫実地区は密集市街地で、消防車が入れない道が残っており、このような地域特性を踏まえて地域分けを考える必要

があると思います。

委員長： 今、頂いた意見は、地域別構想に反映していただければと思います。

委員： 防災に対して意識を持つことは重要であると思います。そのため、防災を強く打ち出し、その上で土地利用を考える必要があると思います。工業ゾーンで何か事故があった場合、どうしたら良いのかということを含めて対応しないと、豊かで安全・安心なまちにならないと思います。また、生活の面でも、元町、中町、新町を総合的にとらえることは、商工業の発展とそれによる生活の発展のためにも大切であると思います。本日、事務局から提示された新しい案である、住宅ゾーン、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの区分けはこれで良いと思います。全体構想の中では、豊かで安全・安心の観点を一番上にもってくるべきだと思います。今後 20 年間で首都直下型地震が想定されるなかで、都市計画を検討するのであれば、そうした防災の視点が重要になると思います。

委員長： 防災のプライオリティを高めを考えるべきとの意見が出されました。そのあたりも含めて、議論していきたいと思います。

委員： 防災は自助、共助、公助とありますが、自助が 7 割であり、自分の身は自分で守ることが大前提です。一方、都市計画マスタープランで扱う防災は、都市構造、つまりインフラ整備が中心であると思います。逆に言えば、そうしたことしか触れることができないのではないかと思います。例えば自主防災組織の連携といったソフト的な話や住宅の耐震化などは住生活基本計画で触れた内容となっています。防災に重点を置いてしまうと、都市計画マスタープランの趣旨と齟齬が生じる可能性があると思います。

委員長： そこは、難しいところであり、議論が必要だと思います。都市計画マスタープランの守備範囲を都市計画のやるべき範囲に留めるのか、それとも、都市計画から少し幅を広げたまちづくりまで含めるのか、そこもスタンスをどうとるかということだと思います。全てを対象とすると、総合計画のようになってしまいます。ある程度、インフラ、あるいは、住宅であってもハードに関係する部分を入れていくことが良いのではないかと思います。

委員： 市民の方々にとってわかりやすいプランとするためには、基盤整備、都市計画に特化しつつも、それ以外の周辺部分も触れることが必要であると考えています。そのバランスの取り方が難しいということだと思いますので、これから検討を進

めてまいりたいと考えています。

<議題（3）浦安市の現状と課題について、事務局より資料1-3を用いて説明>

委員長： 資料1-3の4ページに記載がある「都市基盤と公共建築物」の説明では、公共施設の改修時期が概ね同時期に重なるということだと思いますが、公共施設の維持管理に関する市の計画はありますか。

委員： 市では公共施設等総合管理計画と個々の長期修繕計画で管理をしています。今後、財政負担の増加が見込まれるなかで、これまで躯体以外の全てのやりかえに近い方法で行ってきた小中学校等の大規模改修についても、改修のあり方について検証する必要性が出てきています。

委員長： 将来的に生産年齢人口が減る見込みで、税収も減る方向のなか、公共施設の改修で財政負担は増えていくこととなります。特に大きな課題になりそうなのは、資料1-3の2ページにある中町地域の人口減少・高齢化だと思います。地域別の高齢化推計をすると中町の課題がより明確になるのではないかと思います。人口減少・高齢化の状況を踏まえた公共施設や都市計画のあり方について、よく検証する必要があると思います。

委員： 中町の戸建住宅地では特に高齢化が進行しているという状況があります。これからも戸建住宅地として現状を維持していくのか、あるいは、高齢化に対応したまちへと変えていくのか、それを都市計画でどのように規制・誘導するのか検討していく必要があると考えています。

委員： 総合計画策定の際にも、人口構造の変化に対し、都市計画でどのような対応を示せるのかについて議論がありました。これまで地区住民の方々の意思で、地区計画により中町の戸建住宅地が維持・保全されてきましたが、一方で相続の際の課題も出てきています。行政側のみでの判断による問題解決は難しく、現段階では課題認識にとどまっています。総合計画では、うらやすポリシーミックスのなかで道筋は示しているものの、具体的な対応については都市計画マスタープランに委ねている面があります。

委員長： 地区別の人口推計を示していただき、それを見ながら都市計画の方向性を考えていきたいと思っています。

委員： ウェブサイト「生活ガイド」の住みたい街ランキングで浦安市は33位となっています。これに掲載されている将来推計人口指数（2045年）では、千葉市が93.1、

船橋市が 96.9、成田市が 96.6、柏市が 98.3 となっていますが、浦安市は 100.3 となっていることから、住みやすい街と言っていいのではないかと考えています。資料 1-2 の 2 ページにある人口推計の結果ほど、将来的に人口減少が進むのでしょうか。

委員長： 浦安市は千葉県の中でも最も東京に近く、ブランド力もあり、人口が減りにくい自治体であると言えます。しかし、どの自治体も高齢化率は高まり、税収は減少していくという傾向にあると思います。

委員： 船橋市と比較して浦安市は、都心からの利便性の面ではあまり変わらないのではないのでしょうか。

委員長： 船橋市は面積が広いので、場所によって違いがあると思います。また、浦安市の方がより東京に近いと言えます。将来推計値については、現在における推計であり、5年後、10年後には、必ず見方が変わってきます。2045年の将来推計値は、今の数値からの見方であるにご理解いただきたいと思います。

委員： 人口推計値の算出方法にコーホート法があります。これは過去の人口傾向から将来推計値を算出する一般的な手法です。ただし、推計期間が長くなると、推計値の精度は落ちてしまいます。

委員： 数値の正確さというより、浦安市が千葉県内の他の自治体との比較の中で数値が高い要因を研究する必要があると考えます。

委員長： ほかにご意見はいかがでしょうか。

委員： 資料 1-3 の 6 ページにある「これからのまちづくりにおける論点」では、それぞれの論点の方向性のなかで、「車に依存しない」や「自転車」など、類似するキーワードが出てきます。横軸の論点に対して、縦軸で共通するキーワードを抽出し、マトリクスにしてみると論点が整理されるのではないかと思います。

委員長： 論点を絞って章立てをすると、その内容にオーバーラップする部分が出てきます。さらに細かく整理するか、あるいは大枠でとらえるのかは、事務局で整理していただければと思います。

委員： 人口推計値だけみると当分問題がなさそうにみえますが、地区別に見ていくと

問題が浮き彫りになってくると思います。また、人口減少の度合いというよりも、人口が減少局面に入るとのこと自体が問題になると思います。

資料 1-3 の 6 ページに論点として「人口・世帯構造の変化への対応」とあり、その横に方向性が書かれています。方向性として示されていることは、人口や世帯構成に変化が起きているかに関わらず重要となることなので、論点の示し方や、論点の説明の仕方を工夫するとよいのではないかと思います。

また、中町が難しい問題を抱えていることは同感です。中町には多くの地区計画が存在しますが、それを見直すことも含めて議論をしようとした場合に、行政だけで議論を進めるのは難しいと思います。今後、話し相手となる地域コミュニティの存在が重要となってくると思います。コミュニティの視点は分野問わず重要となるので、意識していただきたいと思います。

一方で都市計画マスタープランは、これからの都市計画決定の重要な指針です。これまでどのような都市計画決定がなされてきたのかについても整理する必要があると思います。

委員： まちづくりの担い手の確保とも関連しますが、集合住宅や戸建住宅の維持・更新、都市計画の見直し等について議論するうえで、コミュニティの維持が課題となっています。冒頭の都市計画マスタープランの構成の議論で、「住民主体」が「多様な主体」に変わっているとの話がありましたが、担い手不足を補い、活性化を図るには様々な主体の連携が必要であると考えていることから「多様な主体」と表現しているところです。

以上