

大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方 概要版

1 背景

令和6年6月に大江戸温泉物語浦安万華郷が閉館し、原状復旧工事を経て独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）へ返還されることになった。

大江戸温泉物語浦安万華郷の跡地（以下「万華郷跡地」という。）については、乱開発による周辺環境への影響が懸念されること、また大規模な公共用地が少ない本市において、災害時における廃棄物置場や仮設住宅用地の確保、スポーツ施設の再配置などの問題に対応できる貴重な土地であることから、庁内において、大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会を設置し、市として万華郷跡地の活用の可能性について検討を進めてきた。

このことを踏まえ、今後の具体的な活用に向け、改めて現状を整理するとともに基本的な考え方を取りまとめるため、「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方」を策定するものである。

2 諸元

（1）万華郷跡地の概要

項目	内容
面積	32,236.97 m ²
所在地	日の出七丁目3番1、2、3、4、5及び6
用途地域	第二種住居地域
地区計画	沿道1街区
所有者	UR

（2）万華郷跡地の土地利用の経緯

年月	内容
平成21年4月	大江戸温泉物語浦安万華郷 開業
令和6年6月	大江戸温泉物語浦安万華郷 閉業
令和6年6月	解体工事開始
令和7年7月	解体工事完了 大江戸温泉物語浦安万華郷がURへ土地を返還

3 現状と課題等

（1）災害対策用地としての活用について

- ・災害時には、災害廃棄物の仮置場や仮設住宅用地が必要となるが、一方、本市においては、東日本大震災時と比べ、開発の進展から未利用地が減少している。
- ・災害対策用地に一般的に求められる要件としては、①一定の広さを有し、構造物の設置が無い又は撤去が容易なこと、②二次災害や環境、地域の基幹産業等への影響が小さい地域であること、③大型車両の通行が容易であること、④地盤が安定していること、⑤水道、電気、通信などのインフラが整備されていること等が挙げられる。
- ・災害対策用地に至るまでの道路が液状化対策を施していることが重要となる。

（2）平時における活用について

- ・平時については、大部分を平坦のままに利用すること、また、大規模建築物や市内唯一の恒久的施設の整備は避ける必要がある。
- ・万華郷跡地周辺には公園が多数あり、公園機能については一定程度充足していることから、スポーツ機能を導入していくことが考えられる。
- ・総合体育館、屋内水泳プールなどは、施設規模が大きく大規模改修により長期間施設が利用できなくなる場合、市民利用に影響が出る。
- ・総合体育館アリーナの飽和状態を解消する対策を検討する必要がある。
- ・総合公園球技場については、排水機場地を暫定利用しており、将来的に移設する必要がある。
- ・市内に拠点を置くラグビーやサッカーのプロチームが公式戦を開催するためには、一定の観客席数と天然芝生の導入が必要となるが、天然芝生を導入した場合、市民利用に影響が出ることから、フィールドの代替地を確保する必要がある。

4 大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方

市の現状や課題等を踏まえ、万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方については、以下のとおりとする。

- ・大規模な未利用地が少ない本市の現状を踏まえ、災害対策用地等に活用できる新たな土地が必要である。
- ・過去の二次開発の事例を踏まえ、乱開発を防止し、良好な住宅環境の保全に努める必要がある。
- ・URからは、万華郷跡地を引き続き保有し、事業用定期借地用地として活用する考えが示されている。
⇒事業用定期借地として万華郷跡地を確保する。

- ・開発の進展から、東日本大震災時と比べ、本市の未利用地は減少しており、災害廃棄物仮置場など災害対策用地が不足することが想定される。
- ・万華郷跡地及び周辺道路は、液状化対策がなされており、災害対策用地に適した土地である。
⇒災害時は災害対策用地として活用する。

- ・事業用定期借地であること、また、災害時は災害対策用地として活用することから、大規模建築物や市内唯一の恒久的施設の整備は避ける必要がある。
- ・平坦でも利用可能な施設として、公園やスポーツ施設が想定されるが、周辺には公園が多数あり、公園機能については一定程度充足している。
- ・スポーツ施設については、老朽化に伴い大規模改修を予定している施設があること、暫定利用している施設や飽和状態になっている施設があること、さらに運動公園陸上競技場に天然芝を導入した場合、利用可能日数が減少し市民利用に影響が出るなどの課題がある。
⇒平時はスポーツ施設関連用地として活用する。

5 想定スケジュール

令和7年8月～	基本計画策定作業
令和8年1月	基本計画パブリックコメント
令和8年3月	基本計画策定
令和8年度	基本設計・実施設計
令和9年度	工事着手
令和10年度	供用開始