

# 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

令和 7 年 8 月  
浦安市

## 目次

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. はじめに .....                                    | 1  |
| 2. 万華郷跡地の諸元 .....                                | 2  |
| (1) 万華郷跡地の概要 .....                               | 2  |
| (2) 万華郷跡地の土地利用 .....                             | 3  |
| (3) 各計画上における位置づけ .....                           | 3  |
| (4) 開発に向けた前提条件 .....                             | 6  |
| (5) 万華郷跡地周辺の液状化対策 .....                          | 8  |
| 3. 周辺土地利用の状況について .....                           | 10 |
| (1) 万華郷跡地周辺における市有地（未利用・暫定利用）の現況及び検討状況等について ..... | 10 |
| (2) 万華郷跡地周辺の公園の配置状況について .....                    | 14 |
| (3) 万華郷跡地周辺のその他公共施設について .....                    | 15 |
| (4) 万華郷跡地周辺の民間施設の開発状況等について .....                 | 17 |
| 4. 災害時の活用について .....                              | 19 |
| (1) 災害対策用地としての活用について .....                       | 19 |
| (2) 災害廃棄物処理について .....                            | 19 |
| 5. 平時における活用について .....                            | 22 |
| (1) 災害時の利用等を鑑みた平時の利用の条件について .....                | 22 |
| (2) スポーツ施設としての活用について .....                       | 23 |
| 6. 万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方について .....                  | 28 |
| 7. 想定スケジュール .....                                | 28 |
| 参考資料 .....                                       | 29 |
| 1 大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会 .....                   | 29 |

## 1. はじめに

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（以下「対策委員会」という。）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。

この対策委員会において、令和6年度に3回にわたり総合的な検討を行い、災害時やスポーツ施設の配置などの問題に対応できるよう、市として活用していく方針を決定した。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。

### (1) 万華郷跡地の概要

万華郷跡地の概要は次のとおりである。

図表 2-1 万華郷跡地の概要

| 項目   | 内容                         |
|------|----------------------------|
| 面積   | 32, 236. 97 m <sup>2</sup> |
| 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                         |



図表 2-2 万華郷跡地の位置

## (2) 万華郷跡地の土地利用

万華郷跡地については、URと大江戸温泉物語浦安万華郷事業者において、事業用定期借地用地として契約され、契約期間満了に伴い、URに返還されることとなったものである。

なお、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。

図表 2－3 万華郷跡地の土地利用

| 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<br>大江戸温泉物語浦安万華郷がURへ土地を返還 |

## (3) 各計画における位置づけ

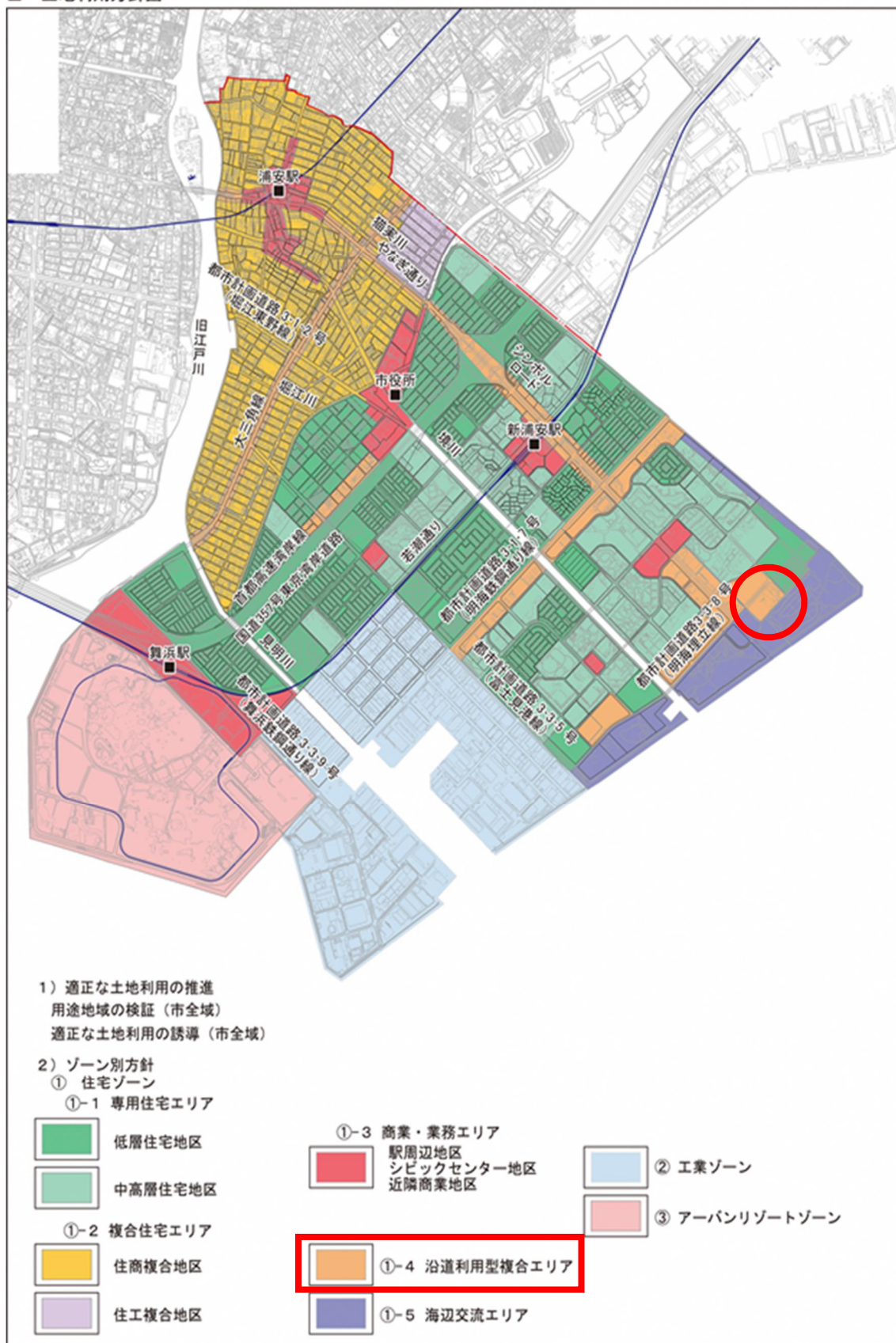
### ① 浦安市都市計画マスタープラン上の位置づけ

「浦安市都市計画マスタープラン」（令和 3 年 3 月策定）において、万華郷跡地を住宅ゾーンにおける「沿道利用型複合エリア」に位置づけており、商業・業務・サービス・集合住宅などの土地利用を誘導する方針としている。

#### 【沿道利用複合エリアの整備方針】

- ・ 商業・業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業・業務・サービス・集合住宅などの土地利用を誘導します。また、緊急輸送路沿道の建物の耐震化・不燃化を促進します。
- ・ 都市計画道路 3・3・8 号（明海埋立線）の沿道は、商業・業務施設、健康（スポーツ）・医療・福祉・教育施設等の多様な都市機能の集積を活かした土地利用を図ります。

■ 土地利用方針図



出典：「浦安市都市計画マスタープラン」（令和3年3月 浦安市）

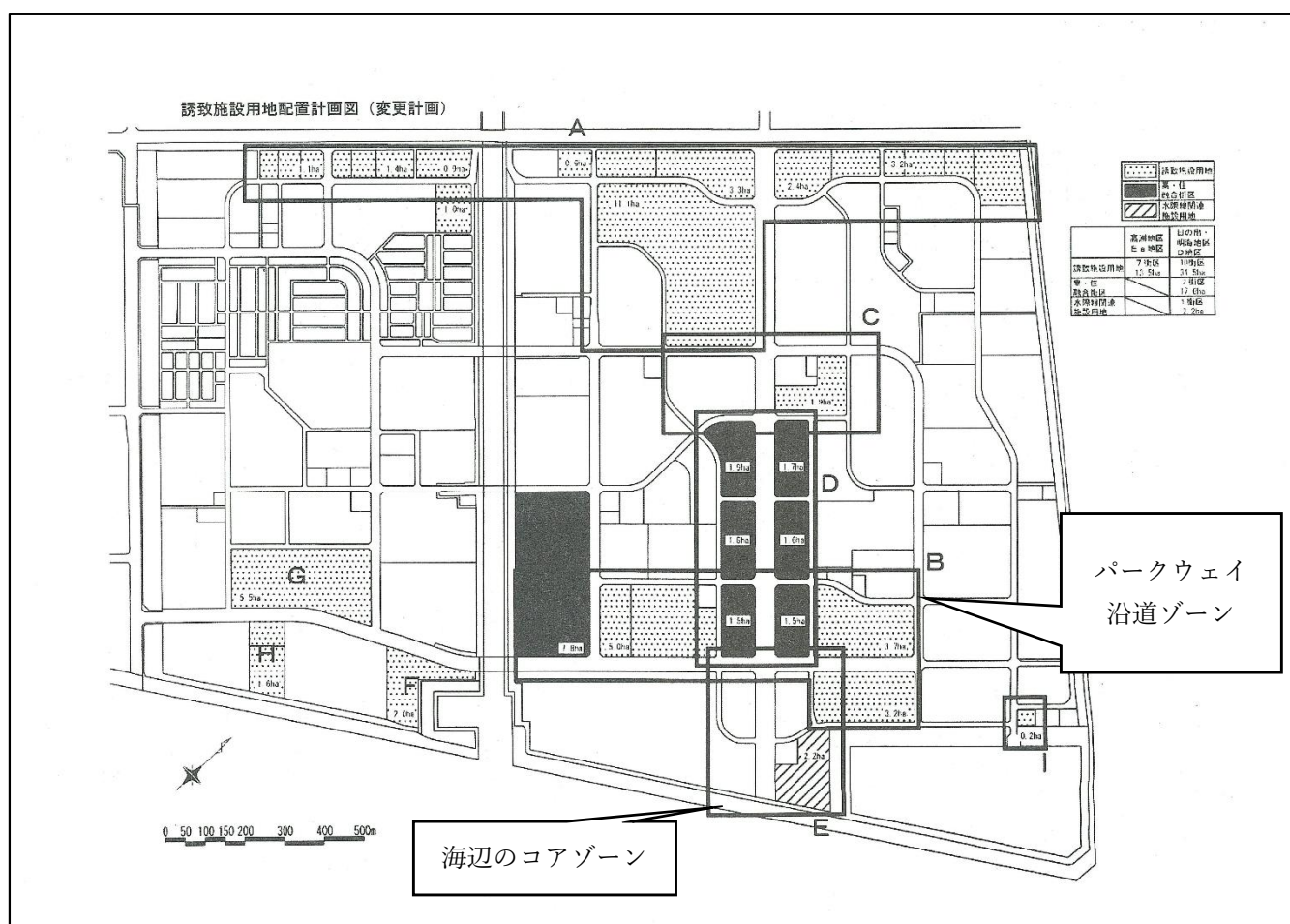
図表2-4 「浦安市都市計画マスタープラン」における万華郷跡地のゾーンの位置づけ

② 浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画上の位置づけ

「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書／千葉県企業庁」（平成 19 年 9 月策定）において、万華郷跡地は、「誘致施設用地」として位置づけられており、同計画書内の誘致施設計画において、「パークウェイ沿道ゾーン（B）」と「海辺のコアゾーン（E）」として形成を図ることが示されている。

パークウェイ沿道ゾーン：海辺に近いという環境的資質の豊かさ、駅からの遠隔性を勘案し、研究開発機能、人材育成機能、商業機能、文化機能、宿泊機能等の多様な都市機能を導入するゾーンとして形成を図る

海辺のコアゾーン：海辺の街づくりの拠点として、商業機能、市民交流機能、文化機能などの立地により、海辺での多様な生活体験が享受可能なゾーンとして形成を図る



出典：「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書」（平成 19 年 9 月 千葉県企業庁）

図表 2－5 「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書」における万華郷跡地の位置づけ

#### （４）開発に向けた前提条件

##### ① 用途地域

万華郷跡地は、第二種住居地域に指定しており、開発に以下の制限がかかる。

図表 2－6 万華郷跡地の用途地域

| 項目        | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用途地域      | 第二種住居地域                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 容積率       | 200%                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建蔽率       | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 最高高さ制限    | －                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建築可能な主な用途 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿</li> <li>・幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、専修学校、図書館、病院、公衆浴場、老人ホーム</li> <li>・店舗、事務所（面積制限なし）</li> <li>・危険や環境悪化の恐れが非常に少ない作業場面積が 50 m<sup>2</sup>以下の工場</li> <li>・ホテル・旅館（面積制限なし）</li> <li>・ボーリング場・スケート場・ゴルフ練習場等（面積制限なし）</li> <li>・自動車教習所（面積制限なし）</li> </ul> |

##### ② 地区計画

万華郷跡地は、前述の用途地域の制限のほか、「日の出、明海及び高洲地区計画」により沿道 1 街区に指定されており、開発に以下の制限がかかる。

図表 2－7 万華郷跡地の地区計画

| 項目            | 内容                                                                                                                                                                                           |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画の内容       | 沿道 1 街区                                                                                                                                                                                      |
| 建築物の用途の制限     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、戸建兼用住宅、下宿</li> <li>・工場（政令第 130 条の 6 に定めるものは除く）</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これに類するもの</li> <li>・自動車教習所、畜舎</li> <li>・倉庫（建築物に付属するものは除く）</li> </ul> |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1,000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |

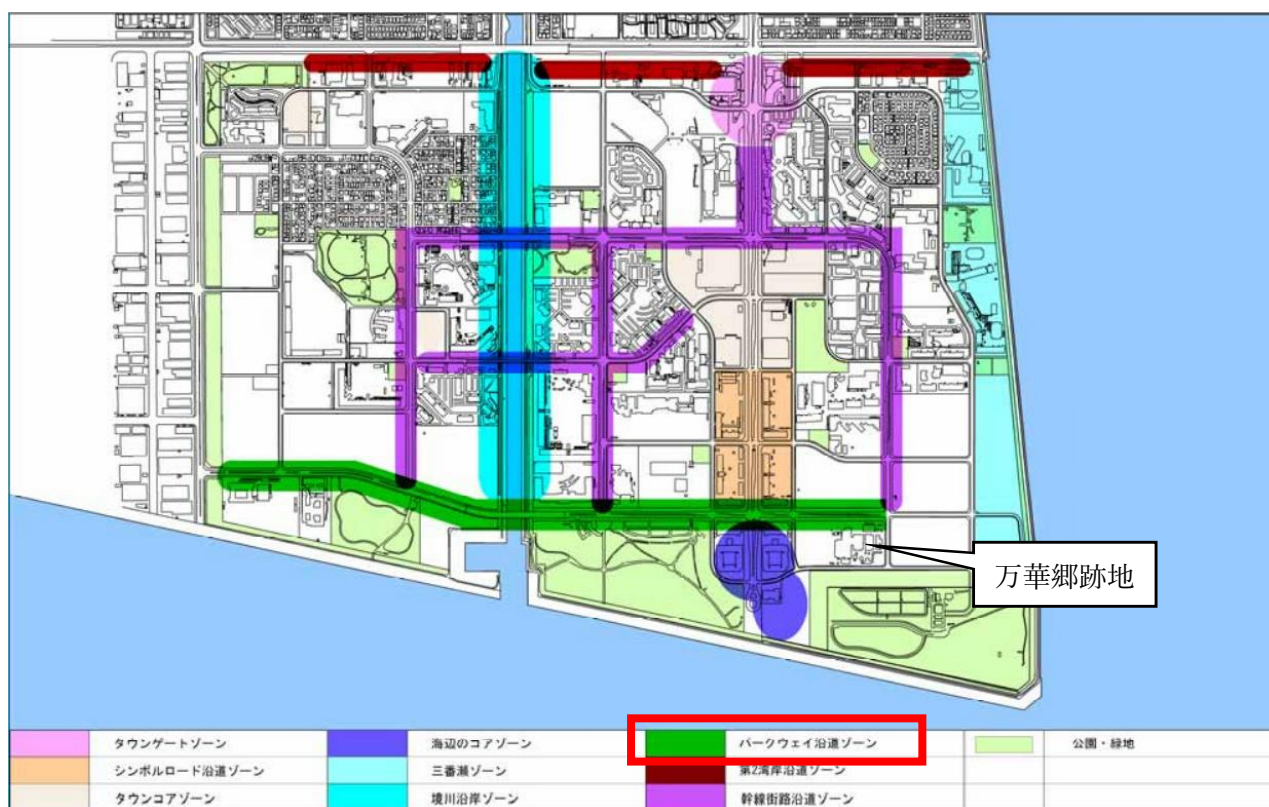
### ③ 景観計画

浦安市景観計画（平成 21 年 6 月策定）において、図表 2－8・9 のとおり万華郷跡地の北側は「パークウェイ沿道ゾーン」及び「生活文化機能誘導ゾーン」に位置づけている。

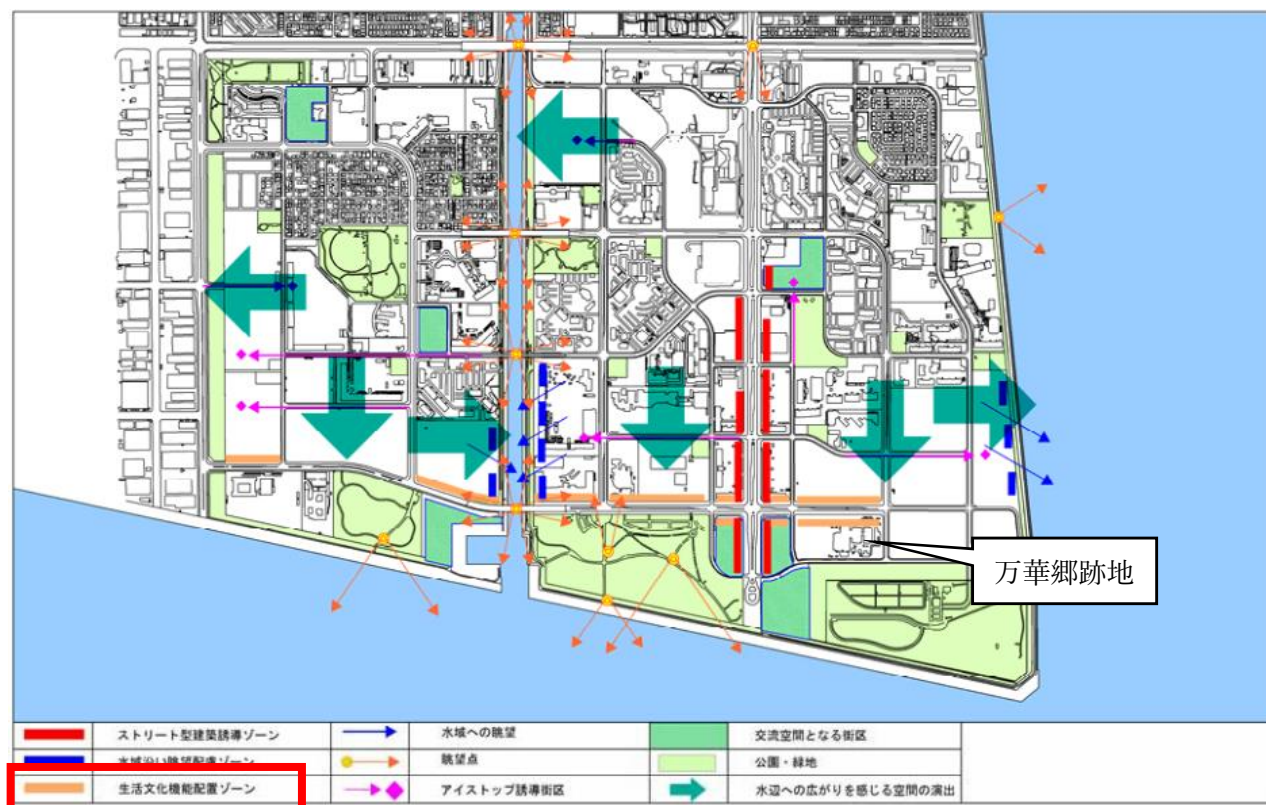
パークウェイ沿道ゾーンは、緑豊かな景観街路となる当街路沿道には、多様な都市機能集積と緑との調和に配慮した景観形成を期待することを方針としている。

生活文化機能誘導ゾーンは、建築物配置について、緑の創出同時に生活文化機能（住宅・商業・文化・健康福祉・業務など）の誘導を図り、街路沿道の賑わいや雰囲気作りに配慮することとしている。

また、グリーンネットワークを形成するため、街路樹や沿道敷地の生け垣や植栽などを連続的に配置し、その維持保全に努めることとしている。



図表 2－8 新町地域における景観形成ゾーニング



図表 2－9 新町地域における建築物配置上の配慮

#### ④ 開発可能な用途

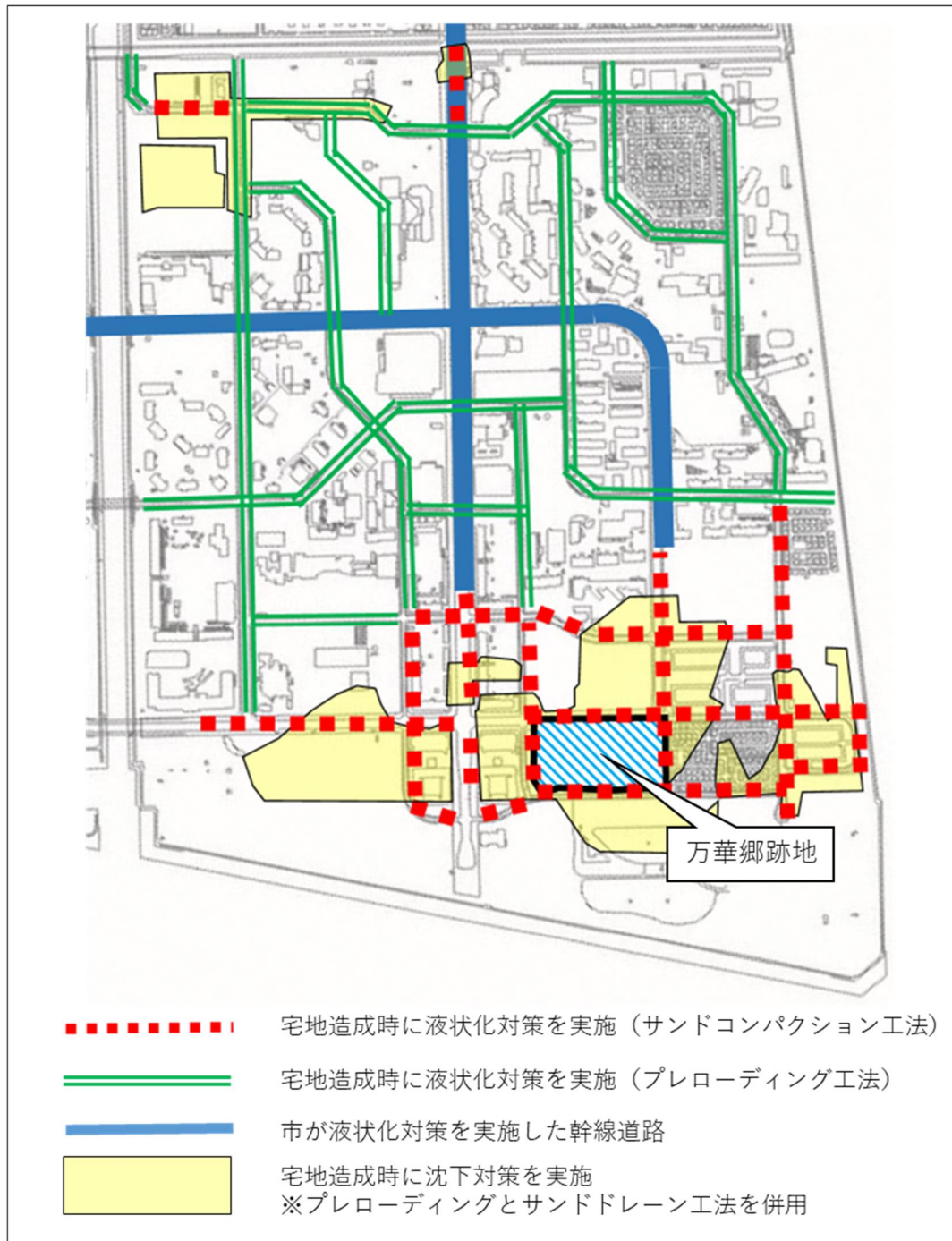
用途地域及び地区計画の制限により、万華郷跡地における開発可能な主な用途は、以下のとおりとなる。

- ・ 共同住宅、寄宿舎
- ・ 幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、専修学校、図書館、病院、老人ホーム
- ・ 店舗、事務所（面積制限なし）
- ・ ホテル、旅館（面積制限なし）
- ・ ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等（面積制限なし）

#### （５）万華郷跡地周辺の液状化対策

日の出地区全域については、住宅・都市整備公団（現ＵＲ）が実施した宅地造成の際に、沈下対策と道路の液状化対策が行われている。

また、東日本大震災以降、市内の幹線道路の一部において液状化対策を実施しており、図表 2－8 のとおり万華郷跡地周辺や万華郷跡地につながる道路は、液状化対策が完了している。



図表 2-10 万華郷跡地周辺の液状化対策の状況

### 3. 周辺土地利用の状況について

万華郷跡地周辺の土地利用の状況については、以下のとおりである。なお、本項において万華郷跡地周辺とは日の出地区及び明海地区をいう。

#### (1) 万華郷跡地周辺における市有地（未利用・暫定利用）の現況及び検討状況等について

万華郷跡地周辺における未利用又は暫定利用をしている市有地は以下のとおりである。新町地域における市有地の活用については、令和5年度に「新町地域の公共施設用地等整備方針」を定めている。



| No | 所在地             | 面積                    | 現況                   |
|----|-----------------|-----------------------|----------------------|
| ①  | 日の出 7-2-1、7-2-2 | 3,300 m <sup>2</sup>  | 青少年交流活動センター          |
| ②  | 明海 7-2          | 7,456 m <sup>2</sup>  | 球技場                  |
| ③  | 明海 5-4-1        | 5,004 m <sup>2</sup>  | 未利用（一部、貸付）           |
| ④  | 日の出 5-4-1       | 1,000 m <sup>2</sup>  | 未利用                  |
| ⑤  | 日の出 4-1-1       | 2,797 m <sup>2</sup>  | 公民館駐車場               |
| ⑥  | 日の出 2-15-2      | 5,000 m <sup>2</sup>  | 未利用（一部、貸付）           |
| ⑦  | 明海 2-1          | 10,007 m <sup>2</sup> | ブリオベッカフィールド明海（明海球技場） |

#### ① 日の出 7-2-1、7-2-2

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市日の出 7-2-1、7-2-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 面積                                    | 3,300.69 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 接道条件                                  | 北側：地区内道路2号線（12.0m）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | <p>○浦安市都市計画マスタープラン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「海辺の交歓エリア」に指定。市民が海を身近に感じられる空間の創造を図るとともに、多様な都市機能や大規模な公園、水際線に位置する立地特性を活かしながら、人々が海にふれあい交流を深めることができる土地利用を図る。</li> </ul> <p>○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政施設計画において、日本郵政公社による「特定郵便局」の設置計画が無くなったことから、平成19年の変更で「特定郵便局」から「その他」に変更された。</li> <li>日の出地区の海辺のコアゾーンは「留保地」を「青少年交流活用センター」用地に変更された。</li> </ul> |
| 現状及び土地の取得経緯                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>行政施設用地の「特定郵便局」として取得している。</li> <li>平成17年にオリエンタルランドからの寄付を受け、青少年交流活動センターを設置。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | <ul style="list-style-type: none"> <li>将来的な施設整備に向け、当面の間暫定利用を継続</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



② 明海 7-2

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市明海 7-2                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 面積                                    | 7,456.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | <p>○浦安市都市計画マスタープラン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「海辺の交歓エリア」に指定。市民が海を身近に感じられる空間の創造を図るとともに、多様な都市機能や大規模な公園、水際に位置する立地特性を活かしながら、人々が海にふれあい交流を深めることができる土地利用を図る。</li> </ul> <p>○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園、緑地計画において「総合公園」に指定。</li> </ul> |
| 現状及び土地の取得経緯                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園用地として取得している。</li> <li>排水機場の建設を予定している部分は総合公園の都市計画決定地域から除外している。</li> <li>暫定的に球技場を整備している。</li> </ul>                                                                                                                                             |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | <ul style="list-style-type: none"> <li>将来的な施設整備に向け、当面の間暫定利用を継続</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |



③ 明海 5-4-1

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市明海 5-4-1                                                                                                                                                                                                                                            |
| 面積                                    | 5,004.54 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | <p>○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政施設計画において、「コミュニティセンター」及び「コミュニティホーム」に指定。日の出・明海地区においてコミュニティセンターは中学校区を基準に2箇所の計画で、1箇所は日の出公民館である。また、コミュニティホームは児童育成クラブや児童館など小学校区を基準に4箇所の計画で、幼稚園や街区公園とともに一団で配置し、住民の利便性向上を図る。</li> </ul> |
| 現状及び土地の取得経緯                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティセンター及びコミュニティホーム用地として取得している。</li> <li>検討対象地は未利用地であるが、暫定的に民間の幼稚園に駐車場として貸付するとともに、認定こども園にも土地の一部を貸付している。明海第3街区公園に隣接し、周辺は明海南小学校、明海中学校、認定こども園、中高層住宅が立地している。</li> </ul>                                           |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | <ul style="list-style-type: none"> <li>福祉やスポーツ機能を有した複合施設の整備用地</li> </ul>                                                                                                                                                                               |



④ 日の出 5-4-1

| 項目                                    | 内容                                                                                                                             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市日の出 5-4-1                                                                                                                   |
| 面積                                    | 1,000.42 m <sup>2</sup>                                                                                                        |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | ○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書<br>・行政施設計画において「コミュニティホーム」に指定。<br>日の出・明海地区において、コミュニティホームは小学校区を基準に4箇所の計画で、幼稚園や街区公園とともに一団で配置し、住民の利便性向上を図る。 |
| 現状及び土地の取得経緯                           | ・将来の行政需要に対応するための留保地として取得している。<br>・現在は未利用地である。                                                                                  |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | ・将来の行政需要に対応するための留保地                                                                                                            |



⑤ 日の出 4-1-1

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市日の出 4-1-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 面積                                    | 6,963.29 m <sup>2</sup> （未利用地 1,063.35 m <sup>2</sup> ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | ○浦安市都市計画マスタープラン<br>・日の出・明海地区の拠点的な役割を果たすよう、生涯学習・文化・交流機能など住民の生活を支える機能の充実を図るとともに、商業機能の維持を図る。<br>○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書<br>・行政施設計画において、「コミュニティセンター」「交番」及び「その他」に指定。日の出・明海地区においてコミュニティセンターは中学校区を基準に2箇所の計画で、1箇所は明海 5-4-1 である。なお、「その他」は行政施設用地（生涯学習機能）の必要面積を確保するため、「コミュニティセンター」に変更された。<br>・誘致施設計画において「タウンセンター、行政・業務コアゾーン」に指定。対向地のタウンセンターは当地区の中心部としての商業、業務ゾーンの形成を図り、検討対象地は当地区全体の行政コアゾーンとして形成を図る。 |
| 現状及び土地の取得経緯                           | ・コミュニティセンター用地として取得している。<br>・検討対象地は未利用地となっている 1,063.35 m <sup>2</sup> である。日の出公民館、日の出交番、浦安市消防本部日の出出張所と一団で形成されている。<br>・北側はケーズデンキ、シンボルロードを挟んだ西側はニューコースト新浦安が立地している。<br>・（仮称）子ども・子育て支援複合施設建設予定地                                                                                                                                                                                              |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | ・（仮称）子ども・子育て支援複合施設を核とした、出産・子育て世代の居場所や多世代の相談機能を有した複合施設の整備用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



⑥ 日の出 2-15-2

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市日の出 2-15-2                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 面積                                    | 5,000.25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | ○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書<br>・行政施設計画において「留保地」に指定。                                                                                                                                                                                                                            |
| 現状及び土地の取得経緯                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の行政需要に対応するための留保地として取得している。</li> <li>・検討対象地は未利用地であるが、一部を暫定的に日の出保育園の駐車場として使用している。</li> <li>・一部に高洲包括支援センター日の出支所を設置している。</li> <li>・周辺には日の出幼稚園、日の出小学校、日の出中学校があり、地区内道路5号線を挟む対向地には「浦安市日の出二丁目（碧浜）建築協定」が導入された質の高い低層住宅が広がっている。</li> </ul> |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等の建替時における工事の資材置き場</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

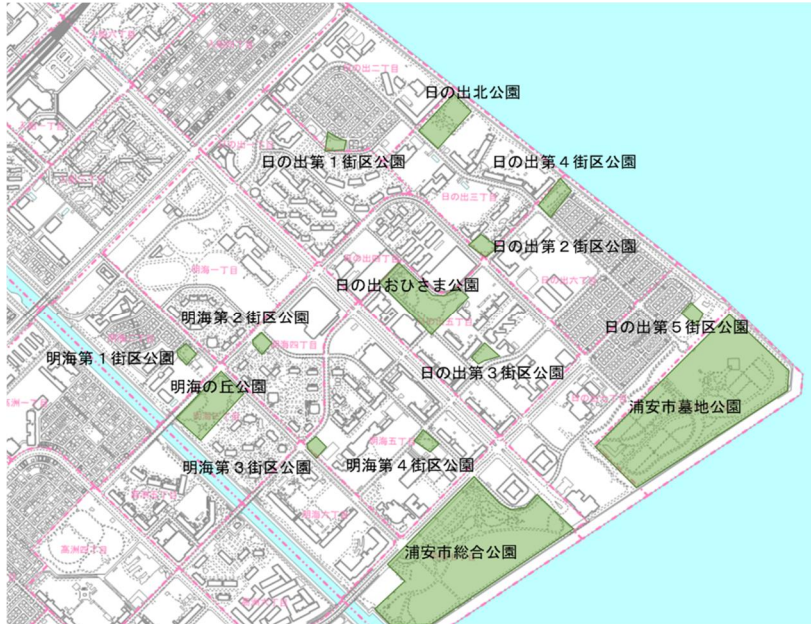


⑦ 明海 2-1

| 項目                                    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地                                   | 浦安市明海 2-1                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 面積                                    | 10,007.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 上位・関連計画の位置づけ                          | ○浦安市都市計画マスタープラン<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・整備方針において「沿道利用型複合エリア」に指定。商業・業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業・業務・サービス・集合住宅などの土地利用を誘導することとなっている。</li> </ul> ○浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・行政施設計画において少年サッカー場に指定。</li> </ul> |
| 現状及び土地の取得経緯                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・検討対象地については、明海球技場（少年サッカー場）として整備されている。</li> <li>・行政施設計画において「給食センター」の位置づけから、平成19年に「少年サッカー場」に変更されている。</li> </ul>                                                                                                                                        |
| 新町地域の公共施設用地等整備方針検討業務における位置づけ（令和5年度策定） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的な施設整備に向け、当面の間暫定利用を継続</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |

## （２）万華郷跡地周辺の公園の配置状況について

万華郷跡地周辺の公園の配置は以下のとおりである。また、下記以外にも、墓地外周緑道や日の出三番瀬沿い緑道、日の出海岸沿い緑道、明海海岸沿い緑道を整備している。

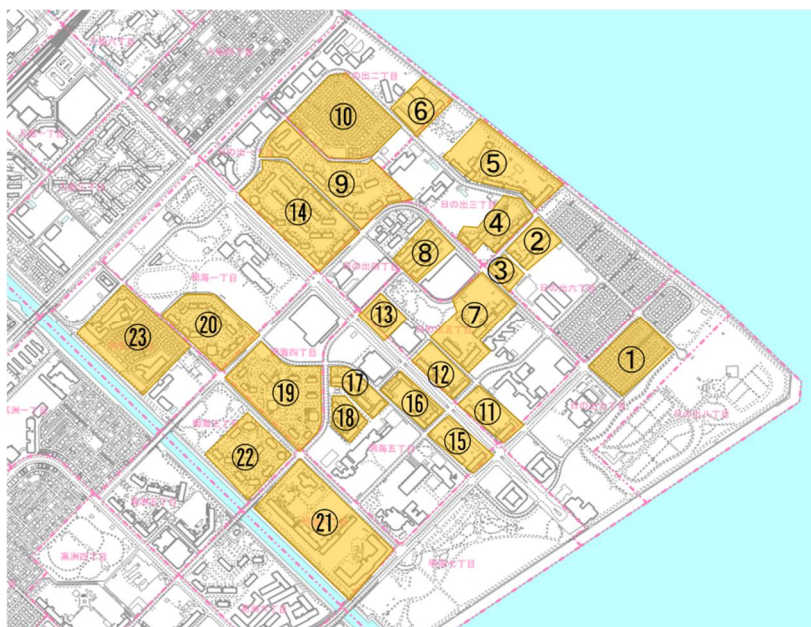


| 公園名       | 面積                     |
|-----------|------------------------|
| 浦安市総合公園   | 132,000 m <sup>2</sup> |
| 浦安市墓地公園   | 133,000 m <sup>2</sup> |
| 日の出北公園    | 15,000 m <sup>2</sup>  |
| 日の出おひさま公園 | 20,000 m <sup>2</sup>  |
| 日の出第1街区公園 | 2,447 m <sup>2</sup>   |
| 日の出第2街区公園 | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 日の出第3街区公園 | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 日の出第4街区公園 | 2,552 m <sup>2</sup>   |
| 日の出第5街区公園 | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 明海の丘公園    | 18,697 m <sup>2</sup>  |
| 明海第1街区公園  | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 明海第2街区公園  | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 明海第3街区公園  | 2,500 m <sup>2</sup>   |
| 明海第4街区公園  | 2,500 m <sup>2</sup>   |

### (3) 万華郷跡地周辺のその他公共施設について

#### ① 自治会

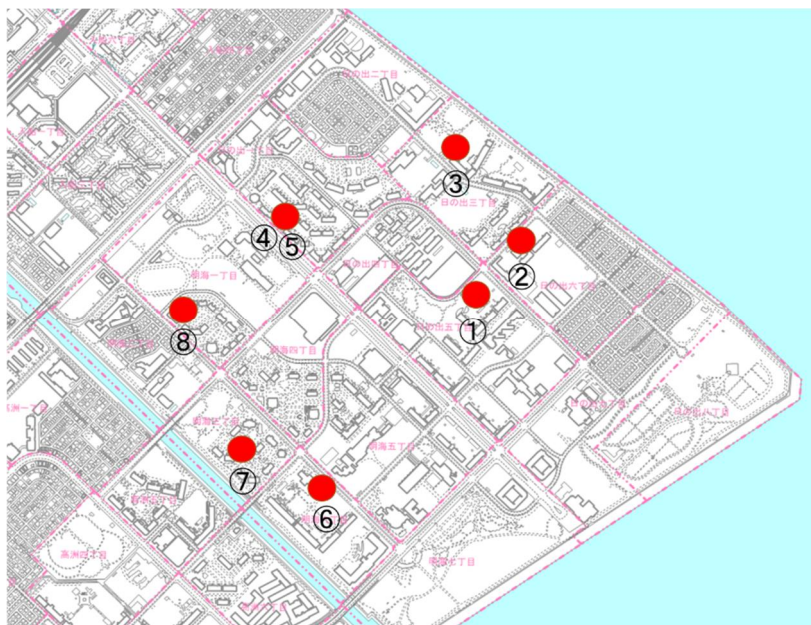
万華郷跡地周辺には 23 の自治会が結成されている。「①ジ・アイルズ自治会」と「⑩パークシティ東京ベイ新浦安 Sea 自治会」が万華郷跡地に隣接している。また、「②③タイムレスタウン新浦安自治会」は、万華郷跡地周辺の自治会の中で最も新しく、令和元年 11 月に結成されている。



| No | 名称                     |
|----|------------------------|
| ①  | ジ・アイルズ自治会              |
| ②  | アールフォーラム新浦安自治会         |
| ③  | 川崎重工業新浦安社宅自治会          |
| ④  | ベイシティ新浦安自治会            |
| ⑤  | シーガーデン新浦安自治会           |
| ⑥  | コスモ新浦安東京ベイ自治会          |
| ⑦  | セレナヴィータ新浦安自治会          |
| ⑧  | プラウド新浦安マリナテラス自治会       |
| ⑨  | ベイシティ浦安自治会             |
| ⑩  | 碧浜自治会                  |
| ⑪  | パークシティ東京ベイ新浦安 Sea 自治会  |
| ⑫  | パークシティ東京ベイ新浦安 Coco 自治会 |
| ⑬  | 住友商事新浦安寮自治会            |
| ⑭  | 海風の街自治会                |
| ⑮  | パークシティ東京ベイ新浦安 SOL 自治会  |
| ⑯  | ラ・フィネス新浦安自治会           |
| ⑰  | パークシティ新浦安自治会           |
| ⑱  | グランファースト新浦安自治会         |
| ⑲  | 望海の街自治会                |
| ⑳  | 夢海の街自治会                |
| ㉑  | パークシティグランデ新浦安自治会       |
| ㉒  | 海園の街自治会                |
| ㉓  | タイムレスタウン新浦安自治会         |

## ② 老人クラブ会館

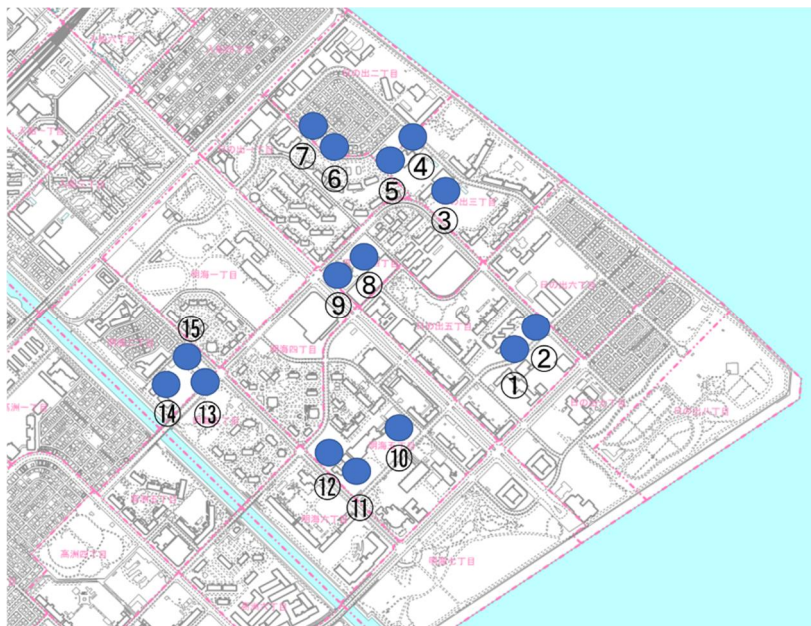
万華郷跡地周辺には8つの老人クラブ会館を設置している。



| No | 名称            |
|----|---------------|
| ①  | セレナ・シニアクラブ    |
| ②  | アールフォーラムクラブ   |
| ③  | シーガーデン・日の出クラブ |
| ④  | 海風の街これから会     |
| ⑤  | サンライズクラブ      |
| ⑥  | グランデS&Rクラブ    |
| ⑦  | 海園の街盛年会       |
| ⑧  | ゆめみ悠々会        |

## ③ その他公共施設

その他の公共施設として、小学校や中学校などの教育施設や公民館などの社会教育施設を設置している。なお、日の出公民館内には565㎡の体育館を設置している。



| No | 名称               |
|----|------------------|
| ①  | 日の出南小学校          |
| ②  | 日の出南小学校地区児童育成クラブ |
| ③  | 日の出中学校           |
| ④  | 日の出小学校           |
| ⑤  | 日の出幼稚園           |
| ⑥  | 日の出小学校地区児童育成クラブ  |
| ⑦  | 日の出保育園           |
| ⑧  | 日の出出張所（消防署）      |
| ⑨  | 日の出公民館           |
| ⑩  | 明海中学校            |
| ⑪  | 明海小学校            |
| ⑫  | 明海小学校地区児童育成クラブ   |
| ⑬  | 明海南小学校地区児童育成クラブ  |
| ⑭  | 明海南小学校           |
| ⑮  | 明海認定こども園         |

#### (4) 万華郷跡地周辺の民間施設の開発状況等について

##### ① 万華郷跡地周辺の民間施設の開発状況

万華郷跡地に隣接する土地では、戸建住宅や集合住宅のほか、ホテルや商業施設などの土地利用が図られている。

特に、ホテルについては、万華郷跡地周辺だけでも 11 軒が開業していることや、大江戸温泉物語浦安万華郷も宿泊利用が可能となっていたことを踏まえると、万華郷跡地の活用として、宿泊施設を中心とした民間需要は強いものと想定される。



図表 3-1 日の出・明海開発状況図

##### ② 誘致施設用地の二次開発事例

前述のとおり、浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）計画書において、万華郷跡地は「誘致施設用地」として位置づけられているが、過去に、明海地区の「誘致施設用地」において、大学用地として取り引きされたものの、分筆・転売され、ホテルが建設されるといった事例が発生している。万華郷跡地についても、民間事業者へ売却された場合、同様の事案が発生する懸念がある。

そこで、明海地区における分筆・転売の過去事例について以下に示す。

## ア 対象地概要

| 項目                       | 内容                                                                                |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 対象地全体面積                  | 33,716 m <sup>2</sup>                                                             |
| 所在地                      | 明海 5-8                                                                            |
| 用途地域                     | 第二種住居地域                                                                           |
| 浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）上の位置づけ | 誘致施設用地                                                                            |
| 対象地上に存する建物の変移            | 平成 18 年度時点：了徳寺大学<br>↓<br>令和 7 年時点：①S B C 東京医療大学、②コンフォートスイーツ東京ベイ、③ハイアットリージェンシー東京ベイ |



## イ 経緯

| 年月           | 事象                                                                                                                                                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成 17 年      | 了徳寺学園が大学を建設することを目的として、UR と定期借地契約を締結した。                                                                                                              |
| 平成 18 年 4 月  | 了徳寺大学開学                                                                                                                                             |
| 平成 27 年 6 月～ | <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR と了徳寺学園において、土地譲渡契約が締結される。同日、対象地について、了徳寺学園から他の民間事業者へ転売がなされる。</li> <li>・転売された土地の一部が、更に他の民間事業者へ転売</li> </ul> |
| 平成 30 年 3 月  | コンフォートスイーツ東京ベイ開業                                                                                                                                    |
| 令和元年 7 月     | ハイアットプレイス東京ベイ（現、ハイアットリージェンシー東京ベイ）開業                                                                                                                 |
| 令和 6 年 4 月   | 了徳寺大学が S B C 東京医療大学へ校名変更                                                                                                                            |

## 4. 災害時の活用について

### (1) 災害対策用地としての活用について

災害時においては、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。このような現状を踏まえると、万華郷跡地の活用は、災害対策用地として活用することが一次的に想定される。

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。

また、市域の約3分の2が埋立地である本市特有の要件を考慮すると、災害対策用地として活用を検討する場合、周辺道路が液状化対策を施していることが重要となる。

万華郷跡地は、これらの要件を満たしており、災害対策用地として適している土地であると判断することができる。

### (2) 災害廃棄物処理について

#### ① 計画上の位置づけ

- ・ 浦安市災害廃棄物処理計画（令和3年3月策定）で基本的事項を定めている。
- ・ 浦安市防災基礎調査（令和7年3月）において「災害廃棄物予測調査」が実施されている。
- ・ 地震による災害廃棄物の特長として、損壊家屋の撤去や解体に伴う廃棄物が多く、液状化による噴出土砂の発生も見込まれることが挙げられている。

#### ② 災害廃棄物に関する推計結果

##### ア 発生量

- ・ 浦安市防災基礎調査における、災害廃棄物の発生量の推計は約122万トンとなっている。
- ・ 災害廃棄物の発生原因としては、揺れ等（解体に伴う廃棄物のみ）1,152,583トン、火災52,006トン、片付けごみ16,380トンとなっており、災害廃棄物の発生原因のほとんどは揺れ等に伴う建物解体によるものであることが想定される。
- ・ 災害廃棄物の種別の推計は以下のとおりである。

図表4—1 災害廃棄物の種別算定結果（単位：トン）（冬午後6時（風速8m））

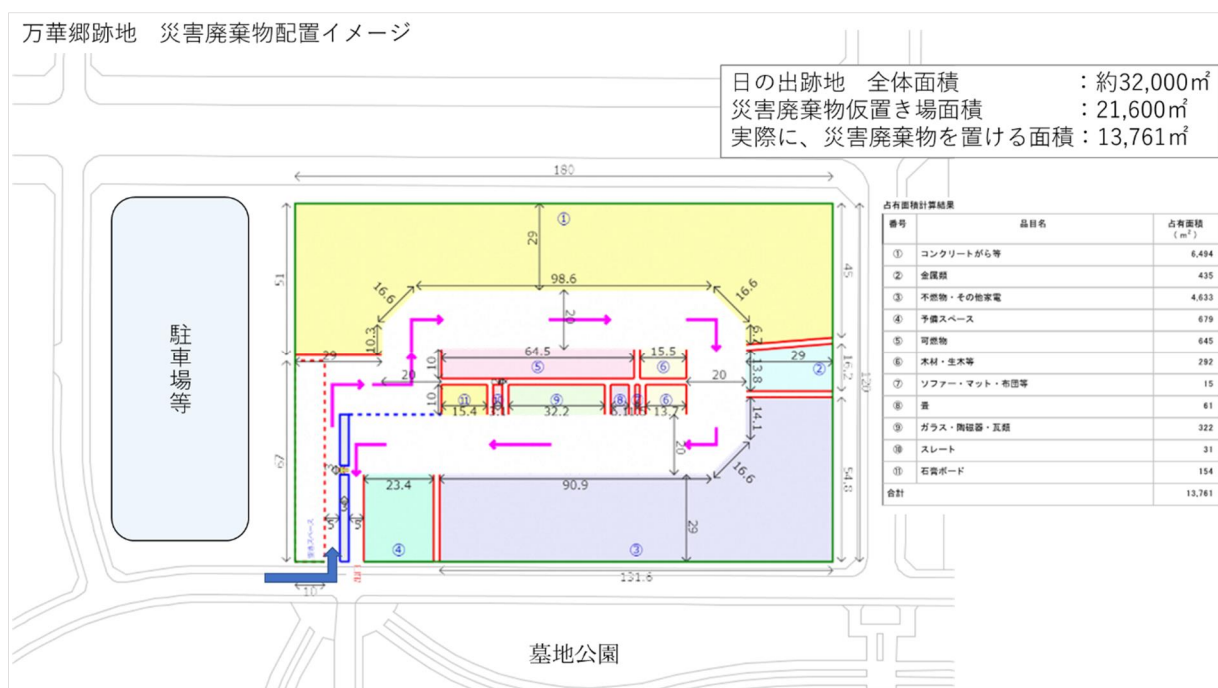
| 種別   |          | 災害廃棄物発生量            |         |           |        |        |           |
|------|----------|---------------------|---------|-----------|--------|--------|-----------|
|      |          | 揺れ等<br>（解体に伴う廃棄物のみ） |         |           | 火災     | 片付けごみ  | 合計        |
|      |          | 木造                  | 非木造     |           |        |        |           |
| 可燃系  | 柱角材      | 149,034             | 0       | 149,034   | 1,196  | 2,506  | 152,736   |
|      | 可燃物      | 8,280               | 6,492   | 14,772    | 208    | 885    | 15,865    |
| 不燃系  | 不燃物      | 215,271             | 0       | 215,271   | 0      | 4,914  | 220,185   |
|      | コンクリートがら | 422,263             | 301,894 | 724,156   | 28,291 | 7,944  | 760,392   |
|      | 金属くず     | 8,280               | 9,739   | 18,018    | 2,132  | 131    | 20,281    |
|      | その他      | 24,839              | 6,492   | 31,331    | 0      | 0      | 31,331    |
| 燃えがら |          | —                   | —       | —         | 20,178 | 0      | 20,178    |
| 合計   |          | 827,966             | 324,617 | 1,152,583 | 52,006 | 16,380 | 1,220,969 |

## イ 仮置場の必要面積

- ・ 人命救助や道路啓開のため、散乱がれき等を集積するための一次仮置場が必要となる。
- ・ 浦安市防災基礎調査における災害廃棄物置場の必要仮置場面積は 376,081 m<sup>2</sup>と推計している。
- ・ 浦安市災害廃棄物処理計画（資料編）において、仮置場として利用可能と位置づけている面積は 241,973 m<sup>2</sup>であり、推計に対し不足が生じている。

## ウ 万華郷跡地における災害廃棄物の仮置場の設置想定について

- ・ 万華郷跡地における災害廃棄物の仮置場について、「災害廃棄物情報プラットフォーム」における「仮置場配置図自動作成ツール Kari-hai」を用いてレイアウトイメージを作成した。
- ・ 「図表 4—1 災害廃棄物の種別算定結果」のごみの区分に対して平成 28 年熊本地震における災害廃棄物の品目別割合を乗じて想定を行った。
- ・ 万華郷跡地（約 32,000 m<sup>2</sup>）において、駐車場等が設置されることを想定し、そのスペースを除くと、災害廃棄物の仮置き場として使用できる面積は 21,600 m<sup>2</sup>となる。
- ・ 通路の幅を 20m と想定した場合、実際に災害廃棄物を積載できる面積は 13,761 m<sup>2</sup>程度となる。



※災害廃棄物情報プラットフォーム : <https://dwasteinfo2.nies.go.jp/>

図表 4—2 万華郷跡地災害廃棄物配置イメージ図

## ③ 東日本大震災時の液状化による噴出土砂

- ・ 東日本大震災では、墓地公園に約 43,300 m<sup>3</sup>、千鳥の未利用地に約 14,700 m<sup>3</sup>の噴出土砂を仮置きしていた。
- ・ これを高さ 5m に積むと、23,200 m<sup>2</sup>程度の土地（通路・作業スペース等含む）を要する。
- ・ 一方で、墓地公園には、現在複合霊堂等を整備しており空地が少ないこと、また、千鳥の未利用

地には（仮称）臨海公園の整備を進めていることから、東日本大震災時に活用した両地については、状況が異なっており、噴砂を仮置きすることは見込めない状況に変化している。

### （３）仮設住宅について

#### ① 計画など

- ・ 浦安市防災基礎調査（令和 7 年 3 月）において「建築物被害予測調査・地震火災被害予測」を実施している。
- ・ 浦安市地域防災対策マニュアルにて住宅供給対策を定めている。
- ・ 災害救助法が適応された場合、仮設住宅の供与は千葉県において行うこととなる。
- ・ 市としては用地を確保するとともに、需要を把握することが必要となる。

#### ② 応急仮設住宅必要数と設置可能数

- ・ 浦安市防災基礎調査において、全壊棟数は 2,650 棟、焼失棟数は 1,232 棟（冬午後 6 時（風速 8m））の合計 3,882 棟となっている。
- ・ 平成 25 年度に実施した防災基礎調査においては、現応急仮設住宅建設候補地は 176,642 m<sup>2</sup>、建設可能数は 1,501 戸となっている。
- ・ 前述の災害廃棄物の仮置場や仮設住宅の建設候補地など、災害時の市有地の使途については、災害発生後の時系列に併せて、それぞれ使途の精査を図る必要がある。

図表 4－3 応急仮設住宅建設用地（避難所との重複箇所を除く）

| 候補地        | 所在地          | 土地所有者 | 建設可能面積                 | 建設可能戸数  |
|------------|--------------|-------|------------------------|---------|
| 都市開発用地     | 高洲 3-31-40 他 | 市     | 4,942 m <sup>2</sup>   | 47 戸    |
| 明海の丘公園     | 明海           | 市     | 4,800 m <sup>2</sup>   | 46 戸    |
| 中央公園       | 富岡 4-4       | 市     | 14,500 m <sup>2</sup>  | 138 戸   |
| 高洲中央公園     | 高洲 26        | 市     | 18,400 m <sup>2</sup>  | 182 戸   |
| 今川球技場      | 今川 3-5-1377  | 市     | 13,200 m <sup>2</sup>  | 112 戸   |
| 運動公園       | 舞浜 2-27      | 市     | 74,400 m <sup>2</sup>  | 580 戸   |
| 舞浜公園       | 舞浜 2-1       | 市     | 7,000 m <sup>2</sup>   | 66 戸    |
| 大三角公園      | 舞浜 3-37      | 市     | 5,500 m <sup>2</sup>   | 54 戸    |
| 太陽の丘公園     | 高洲 6-1       | 市     | 8,500 m <sup>2</sup>   | 62 戸    |
| 弁天ふれあいの森公園 | 弁天 4-13      | 市     | 5,400 m <sup>2</sup>   | 48 戸    |
| 高洲海浜公園     | 高洲 9-2       | 市     | 20,000 m <sup>2</sup>  | 166 戸   |
| 合 計        |              |       | 176,642 m <sup>2</sup> | 1,501 戸 |

※防災基礎調査報告書（平成 26 年 3 月）

## 5. 平時における活用について

### (1) 災害時の利用等を鑑みた平時の利用の条件について

災害時に廃棄物置場や仮設住宅用地として活用すること、事業用定期借地用地であることを踏まえると、万華郷跡地の平時の活用については以下の条件が挙げられる。

○災害時に廃棄物置場や仮設住宅用地として活用する

⇒ 大部分を平坦のまま利用する必要がある。

○事業用定期借地用地のため一定期間後に更地として返還する

⇒ 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。

近隣自治体において、災害時の拠点としている施設を平時にどのように活用しているか図表 5-1 のとおりまとめた。

図表 5-1 近隣自治体の防災公園

| 自治体名 | 名称                       | 面積                    | 供用開始        | 防災機能                                                                                                             | その他機能                                       |
|------|--------------------------|-----------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 江戸川区 | 総合レクリエーション公園<br>(葛西防災公園) | 22,000 m <sup>2</sup> | 平成 27 年 3 月 | ・防災倉庫<br>・かまどベンチ<br>・マンホールトイレ<br>・防災井戸<br>・救援物資輸送拠点                                                              | ・テニスコート<br>・多目的コート<br>・芝生広場<br>・遊具広場        |
| 市川市  | 広尾防災公園                   | 37,000 m <sup>2</sup> | 平成 22 年 4 月 | ・耐震性飲料用貯水槽<br>・緊急用ヘリポート<br>・かまどベンチ<br>・テント用パーゴラ<br>・備蓄倉庫<br>・物資集積所<br>・防火水槽<br>・雨水貯留槽<br>・非常用自家発電設備<br>・非常用トイレ 等 | ・多目的グラウンド<br>・デイキャンプ広場<br>・花の広場<br>・水に親しむ広場 |
| 市川市  | 大洲防災公園                   | 28,000 m <sup>2</sup> | 平成 16 年 4 月 | ・緊急用船着場<br>・救援拠点<br>・耐震性飲料用貯水槽<br>・ヘリポート<br>・かまどベンチ<br>・テント用パーゴラ<br>・備蓄倉庫<br>・物資積下し場 等                           | ・多目的グラウンド<br>・多目的広場<br>・ピクニック広場             |
| 柏市   | 中原ふれあい防災公園               | 48,000 m <sup>2</sup> | 平成 17 年 4 月 | ・耐震性貯水槽<br>・防災井戸<br>・ヘリポート<br>・かまどベンチ<br>・防災パーゴラ<br>・雨水地下貯留槽<br>・非常用便槽 等                                         | ・防災広場<br>・遊具広場<br>・まきば広場                    |
| 習志野市 | 谷津奏の杜公園                  | 22,000 m <sup>2</sup> | 平成 28 年 4 月 | ・マンホールトイレ<br>・耐震性貯水槽<br>・防災倉庫<br>・かまどベンチ<br>・耐震性井戸 等                                                             | ・芝生広場<br>・複合遊具<br>・多目的広場                    |

近隣自治体では、平時は公園やスポーツ施設として活用しつつ、災害時には防災拠点として機能するよう、様々な防災機能を有した公園を整備している。

一方、万華郷跡地については、3（2）のとおり、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。

（2）においてスポーツ施設に係る課題等を整理する。

## （2）スポーツ施設としての利用について

### ① 浦安市生涯スポーツ推進計画

令和2年3月に策定した浦安市生涯スポーツ推進計画において、市のスポーツの推進に係る重点的な取り組みとして次の3つを掲げており、これらを鑑み、以下、スポーツ施設の課題等を整理した。

重点的な取り組み1 スポーツを通じた健康づくりの推進

重点的な取り組み2 トップスポーツチームの効果的活用の促進

重点的な取り組み3 スポーツを生涯楽しめる環境の充実

### ② 老朽化への対応について

重点的な取り組みとして掲げているとおり、市民の誰もがスポーツを日常的に親しめるよう、施設環境の充実が求められている。そのためにもスポーツ施設の老朽化に伴う改修・修繕等については計画的に推進する必要がある。

社会体育施設長寿命化計画（令和5年3月策定）において、スポーツ施設の改修等に係るロードマップについて次のとおり示している。

図表 5—2 市内スポーツ施設に係る改修等のロードマップ

| 番号 | 施設名                     | 構造     | 延床<br>面積 | 建築年  | R4年時<br>築年数 | R6   | R7 | R8    | R9 | R10   | R11   | R12   | R13 | R14   | R15 | R16   | R17   | R18   | R19 | R20   | R21   | R22   | R23   | R24 | R25 | R26 | R27 | R28 |
|----|-------------------------|--------|----------|------|-------------|------|----|-------|----|-------|-------|-------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1  | 運動公園総合体育館               | RC/SRC | 14,537   | 1995 | 27          | 補修設計 |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       | 大規模改修 |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 2  | 東野プール_管理棟               | W      | 232      | 1978 | 44          |      |    |       |    | 建替え   |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 3  | 運動公園屋内水泳プール             | RC     | 7,138    | 1999 | 23          |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       | 大規模改修 |       |       |     |     |     |     |     |
| 4  | 中央武道館                   | RC     | 2,373    | 1990 | 32          | 補修設計 |    |       |    |       |       | 大規模改修 |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 5  | 運動公園陸上競技場_スタンド棟         | RC     | 1,903    | 2014 | 8           |      |    |       |    |       | 中規模改修 |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 6  | 運動公園陸上競技場_写真判定棟         | RC     | 40       | 2014 | 8           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       | 中規模改修 |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 7  | 今川球技場本部棟_A面本部棟          | W      | 19       | 1986 | 36          |      |    | 中規模改修 |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       | 建替え |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 8  | 今川球技場本部棟_B面本部棟          | W      | 19       | 1986 | 36          |      |    | 中規模改修 |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       | 建替え |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 9  | 大三角公園少年野球場本部棟           | W      | 14       | 1986 | 36          |      |    | 中規模改修 |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       | 建替え |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 10 | 中央公園野球場本部棟              | S      | 47       | 2014 | 8           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       | 中規模改修 |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 11 | 高洲中央公園少年野球場本部棟          | RC     | 47       | 1994 | 28          |      |    |       |    |       | 大規模改修 |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 12 | 高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟       | W      | 7        | 1990 | 32          |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       | 建替え |     |     |     |     |
| 13 | 明海球技場管理棟                | S      | 177      | 2008 | 14          |      |    |       |    | 中規模改修 |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 14 | 高洲南テニスコート多機能トイレ         | W      | 9        | 2017 | 5           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     | 中規模改修 |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 15 | 運動公園野球場_スタンド棟           | RC     | 2,149    | 2016 | 6           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       | 中規模改修 |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 16 | 運動公園野球場_スコアボード棟         | S      | 103      | 2016 | 6           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       | 中規模改修 |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 17 | 運動公園アーチェリー場             | S      | 201      | 2015 | 7           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       | 中規模改修 |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 18 | 総合公園球技場本部棟              | S      | 24       | 2013 | 9           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     | 中規模改修 |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 19 | 高洲海浜公園パークゴルフ場_管理棟       | W      | 56       | 2012 | 10          |      |    |       |    |       |       |       |     | 中規模改修 |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 20 | 運動公園管理棟                 | S      | 350      | 2015 | 7           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       | 中規模改修 |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 21 | 運動公園スケートボード場管理棟         | S      | 5        | 2018 | 4           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       | 中規模改修 |       |       |     |     |     |     |     |
| 22 | 運動公園総合体育館_屋外倉庫          | S      | 69       | 2019 | 3           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       | 中規模改修 |       |     |     |     |     |     |
| 23 | 高洲海浜公園パークゴルフ場_トイレ       | RC     | 11       | 2019 | 3           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       | 中規模改修 |       |     |     |     |     |     |
| 24 | 高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋1連) | S      | 15       | 2019 | 3           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       | 中規模改修 |       |     |     |     |     |     |
| 25 | 高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋2連) | S      | 32       | 2019 | 3           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       | 中規模改修 |       |     |     |     |     |     |
| 26 | 運動公園屋外トイレ_アーチェリー場前      | S      | 40       | 2019 | 3           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       | 中規模改修 |       |     |     |     |     |     |
| 27 | 運動公園屋外トイレ_野球場前          | W      | 59       | 2020 | 2           |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       | 中規模改修 |     |     |     |     |     |
| 28 | 運動公園屋外トイレ_躍動の門横         | RC     | 32       | 1992 | 30          |      |    |       |    |       |       |       |     | 大規模改修 |     |       |       |       |     |       |       |       |       |     |     |     |     |     |
| 29 | 運動公園屋外トイレ_スポーツコート横      | S      | 8        | 1991 | 31          |      |    |       |    |       |       |       |     |       |     |       |       |       |     |       |       |       | 建替え   |     |     |     |     |     |

※健全度80点未満

※経構造物

※健全度80点未満

※軽構造物

出典：「浦安市社会体育施設長寿命化計画」（令和5年3月 浦安市）

巻末資料ロードマップ（40年計画）より一部抜粋

図表 5—2 のうち、令和7年度から令和27年度において、長期間施設を利用できなくなるような大規模改修及び建替えを行う施設を図表 5—3 のとおりまとめた。

図表 5—3 令和7年度から令和27年度に予定される市内スポーツ施設の建替え等

| 番号   | 施設名             | 時期      | 内容    |
|------|-----------------|---------|-------|
| 2    | 東野プール管理棟        | R10     | 建替え   |
| 11   | 高洲中央公園少年野球場本部棟  | R11     | 大規模改修 |
| 4    | 中央武道館           | R12, 13 | 大規模改修 |
| 28   | 運動公園屋外トイレ_躍動の門横 | R14     | 大規模改修 |
| 1    | 運動公園総合体育館       | R17, 18 | 大規模改修 |
| 7, 8 | 今川球技場本部棟 (A, B) | R19     | 建替え   |

|    |                     |         |       |
|----|---------------------|---------|-------|
| 9  | 大三角公園少年野球場本部棟       | R19     | 建替え   |
| 3  | 運動公園屋内水泳プール         | R21, 22 | 大規模改修 |
| 29 | 運動公園屋外トイレ__スポーツコート横 | R23     | 建替え   |
| 12 | 高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟   | R23     | 建替え   |

中央武道館及び総合体育館、屋内水泳プールについては、施設規模が大きいことから、大規模改修により長期間施設が利用できなくなる場合に、市民への影響が大きくなると考えられる。

図表 5－4 総合体育館・屋内水泳プールの利用状況

| 年度             | 令和3年度 |        |         | 令和4年度 |        |         | 令和5年度 |        |         |
|----------------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|
|                | 利用日数  | 利用件数   | 利用者数    | 利用日数  | 利用件数   | 利用者数    | 利用日数  | 利用件数   | 利用者数    |
| <b>総合体育館</b>   |       |        |         |       |        |         |       |        |         |
| メインアリーナ        | 310   | 1,574  | 44,444  | 339   | 1,930  | 73,836  | 336   | 1,915  | 87,424  |
| サブアリーナ         | 310   | 1,599  | 19,712  | 339   | 1,986  | 27,718  | 331   | 1,949  | 30,866  |
| 第一武道場          | 285   | 701    | 4,881   | 311   | 948    | 6,245   | 304   | 936    | 5,942   |
| 第二武道場          | 291   | 820    | 8,201   | 327   | 1,095  | 11,426  | 328   | 1,131  | 10,771  |
| 弓道場            | 310   | 1,578  | 6,628   | 336   | 1,762  | 7,880   | 337   | 1,830  | 8,995   |
| 多目的室           | 303   | 1,186  | 5,282   | 336   | 1,561  | 7,511   | 340   | 2,027  | 60,408  |
| 卓球室            | 310   | 1,288  | 6,984   | 338   | 1,612  | 10,057  | 339   | 1,659  | 11,011  |
| 卓球コーナー         | 287   | 1,066  | 5,429   | 291   | 1,050  | 4,144   | 271   | 942    | 4,002   |
| トレーニング室        | 310   | 1,663  | 34,690  | 338   | 2,018  | 46,580  | 337   | 1,690  | 9,242   |
| 会議室            | 167   | 750    | 3,316   | 280   | 1,446  | 5,119   | 289   | 1,742  | 4,988   |
| 研修室            | 188   | 1,546  | 4,789   | 293   | 2,975  | 6,978   | 312   | 3,479  | 6,960   |
| 幼児室            | -     | -      | 13      | -     | -      | 377     | -     | -      | 649     |
| 小計             | 3,071 | 13,771 | 144,369 | 3,528 | 18,383 | 207,871 | 3,524 | 19,300 | 241,258 |
| <b>屋内水泳プール</b> |       |        |         |       |        |         |       |        |         |
| 25 m プール       | 279   | 1,507  | 68,302  | 322   | 1,926  | 108,997 | 323   | 1,931  | 113,634 |
| 多目的プール         | 279   | 1,507  |         | 322   | 1,926  |         | 323   | 1,931  |         |
| 健康プール          | 279   | 1,507  |         | 313   | 1,872  |         | 303   | 1,814  |         |
| リハビリプール        | 279   | 1,507  |         | 322   | 1,926  |         | 323   | 1,931  |         |
| 屋外プール          | 49    | 212    |         | 71    | 343    |         | 71    | 348    |         |
| サウナ            | -     | -      | -       | -     | -      | -       | -     | -      | -       |
| 控室             | -     | -      | 10      | 36    | 46     | 55      | 65    | 125    | 171     |
| 和室             | 18    | 18     | 90      | 25    | 25     | 125     | 24    | 24     | 120     |
| 幼児室            | -     | -      | -       | -     | -      | 55      | -     | -      | 171     |
| キッズスポーツルーム     | 248   | 557    | 2,729   | 670   | 2,063  | 13,480  | 620   | 2,580  | 20,361  |
| 小計             | 1,431 | 6,815  | 71,131  | 2,081 | 10,127 | 122,712 | 2,052 | 10,684 | 134,457 |
| 合計             | 4,502 | 20,586 | 215,500 | 5,609 | 28,510 | 330,583 | 4,104 | 21,368 | 268,914 |

出典：「浦安市統計書 令和6年版」

図表 5—5 中央武道館の利用状況

| 年度      | 令和3年度 |       |        | 令和4年度 |       |         | 令和5年度 |       |         |
|---------|-------|-------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|
|         | 利用日数  | 利用件数  | 利用者数   | 利用日数  | 利用件数  | 利用者数    | 利用日数  | 利用件数  | 利用者数    |
| 中央武道館   |       |       |        |       |       |         |       |       |         |
| 第一武道場   | 309   | 1,265 | 26,772 | 337   | 1,626 | 37,909  | 338   | 1,667 | 40,038  |
| 第二武道場   | 309   | 1,571 | 29,513 | 337   | 1,934 | 38,285  | 338   | 1,975 | 38,060  |
| 会議室     | 212   | 374   | 857    | 337   | 567   | 1,374   | 262   | 494   | 1,351   |
| トレーニング室 | 309   | 1,659 | 17,414 | 337   | 2,022 | 23,790  | 338   | 2,028 | 30,601  |
| 幼児室     | -     | -     | 15     | -     | -     | -       | -     | -     | 8       |
| 屋外開催事業  | -     | -     | 400    | -     | -     | 30      | -     | -     | 372     |
| 合計      | 1,139 | 4,869 | 74,971 | 1,348 | 6,149 | 101,388 | 1,276 | 6,164 | 110,430 |

出典：「浦安市統計書 令和6年版」

## ③ 飽和状態の施設について

総合体育館はアリーナの利用率が 100%、稼働率は 95%以上となっており、飽和状態を解消する対策を検討する必要がある。

図表 5—6 令和6年度総合体育館利用状況

| 施設名     | 開館日<br>(日) | 利用日数<br>(日) | 利用率<br>(%) | 利用可能コマ数<br>(コマ) | 利用コマ数<br>(コマ) | 稼働率<br>(%) | 利用人数(人) |        |         |
|---------|------------|-------------|------------|-----------------|---------------|------------|---------|--------|---------|
|         |            |             |            |                 |               |            | 団体      | 個人     | 合計      |
| メインアリーナ | 334        | 334         | 100.0      | 2,002           | 1,947         | 97.3       | 106,986 | 2,310  | 109,296 |
| サブアリーナ  | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 1,997         | 99.2       | 29,641  | 4,010  | 33,651  |
| 第一武道場   | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 1,122         | 55.7       | 5,614   | 1,507  | 7,121   |
| 第二武道場   | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 1,182         | 58.7       | 10,495  | 540    | 11,035  |
| 弓道場     | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 1,868         | 92.8       | 7,075   | 1,722  | 8,797   |
| トレーニング室 | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 2,011         | 99.9       |         | 61,222 | 61,222  |
| 卓球室     | 336        | 336         | 100.0      | 2,014           | 1,707         | 84.8       | 4,798   | 6,982  | 11,780  |
| 卓球コーナー  | 294        | 294         | 100.0      | 1,533           | 967           | 63.1       |         | 3,803  | 3,803   |
| 多目的室    | 335        | 335         | 100.0      | 2,010           | 1,822         | 90.6       | 10,376  |        | 10,376  |
| 会議室     | 333        | 308         | 92.5       | 3,996           | 1,922         | 48.1       | 6,767   |        | 6,767   |
| 研修室     | 329        | 329         | 100.0      | 7,896           | 3,868         | 49.0       | 5,805   |        | 5,805   |
| 幼児室     |            |             |            |                 |               |            | 69      | 525    | 594     |
| 合計      |            |             |            |                 |               |            | 187,626 | 82,621 | 270,247 |

## ④ 暫定利用している総合公園球技場について

3(1)のとおり、総合公園球技場については、排水機場の整備予定地を暫定利用している状態である。排水機場の整備については、県へ継続的に要望しているが、整備時期については、現時点で未定である。一方、当該球技場は年間5万人以上が利用しており、将来的に排水機場が整備された際の市民利用を考慮すると、競技場の移設を検討する必要がある。

図表 5—7 令和 5 年度市内球技場の利用状況

|       | 中央公園          |                | 運動公園          |             |                |                 | 美浜運動公園         |               | 美浜<br>テニスコート | 高洲南<br>テニスコート |
|-------|---------------|----------------|---------------|-------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
|       | 軟式野球場<br>(1面) | テニスコート<br>(6面) | 軟式野球場<br>(2面) | 野球場<br>(1面) | テニスコート<br>(8面) | スポーツコート<br>(2面) | テニスコート<br>(2面) | 少年野球場<br>(1面) |              |               |
| 面積(㎡) | 11,025        | 4,242          | 12,400        | 18,700      | 5,700          | 4,000           | 1,300          | 3,700         | 1,525        | 1,400         |
| 利用件数  | 525           | 8,593          | 1,123         | 1,355       | 8,149          | 2,250           | 1,727          | 123           | 1,806        | 2,287         |
| 利用人数  | 10,222        | 38,656         | 20,013        | 20,665      | 21,700         | 31,864          | 11,745         | 1,906         | 14,911       | 6,508         |

|      | 総合公園<br>球技場<br>サッカー・ラグビー場<br>( 1 面) | 舞 浜<br>テニスコート<br>( 2 面) | 高洲太陽<br>の丘公園<br>テニスコート<br>( 4 面) | 高洲中央公園<br>テニスコート<br>( 2 面) |       | 少年野球場<br>( 1 面) | 今 川<br>球技場<br>(ソフト2面) | 大 三 角<br>公園少年<br>野 球 場<br>( 1 面) | 明海球技場<br>少年サッカー<br>( 1 面) |        | フットサル<br>( 1 面) | 高洲<br>海浜公園<br>パークゴルフ場 |
|------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|--------|-----------------|-----------------------|
|      | 面積(㎡)                               | 8,200                   | 1,480                            | 3,256                      | 1,560 | 6,641           | 13,284                | 5,385                            | 5,042                     | 1,118  | 13,600          |                       |
| 利用件数 | 1,194                               | 2,319                   | 6,303                            | 3,302                      | 157   | 401             | 160                   | 1,576                            | 930                       | -      |                 |                       |
| 利用人数 | 53,357                              | 9,026                   | 24,388                           | 13,217                     | 2,179 | 6,956           | 2,352                 | 35,677                           | 14,822                    | 24,493 |                 |                       |

出典：「浦安市統計書 令和 6 年版」

## ⑤ 陸上競技場の天然芝生化について

重点的な取り組みとしてスポーツチームの効果的活用の促進を掲げており、「みる」スポーツの機会の充実を図りスポーツへの関心を高めていく必要がある。

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。

陸上競技場に天然芝生を導入した場合、芝の養生のため、フィールドを利用できる日数が、現在の約 270 日から年間 80 日～100 日へと大幅に減少することが想定される。

フィールドについては、令和 6 年度において年間 268 日、約 1 万人が利用しており、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ことが必要である。

図表 5—8 令和 6 年度陸上競技場の利用状況

| 施設名   | 開館日<br>(日) | 利用日数<br>(日) | 利用率<br>(%) | 利用可能コマ数<br>(コマ) | 利用コマ数<br>(コマ) | 稼働率<br>(%) | 利用人数(人) |       |        |
|-------|------------|-------------|------------|-----------------|---------------|------------|---------|-------|--------|
|       |            |             |            |                 |               |            | 団体      | 個人    | 合計     |
| 全面    | 268        | 263         | 98.1       | 1,613           | 318           | 86.5       | 23,299  |       | 23,299 |
| フィールド |            |             |            |                 | 366           |            | 10,477  |       | 10,477 |
| トラック  |            |             |            |                 | 712           |            | 72      | 8,495 | 8,567  |
| 本部室   | 268        | 29          | 10.8       | 1,613           | 127           | 7.9        | 280     |       | 280    |
| 審判控室  | 268        | 29          | 10.8       | 1,613           | 127           | 7.9        | 280     |       | 280    |
| 多目的室  | 268        | 29          | 10.8       | 1,613           | 121           | 7.5        | 270     |       | 270    |
| 会議室   | 268        | 29          | 10.8       | 1,613           | 121           | 7.5        | 460     |       | 460    |
| 観客席   | 24         | 24          | 100.0      | 54              | 54            | 100.0      | 2,600   |       | 2,600  |
| 合計    |            |             |            |                 |               |            | 37,738  | 8,495 | 46,233 |

※令和 6 年 10 月 28 日から令和 7 年 1 月 31 日まで改修工事のため、休館。

## 6. 万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方について

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。**

## 7. 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          |

## 参考資料

### 1 大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会

#### (1) 設置に係る経緯

令和6年6月に大江戸温泉物語浦安万華郷が閉館し、その後の開発次第では地域住民の生活環境への影響が懸念されることから、周辺環境に配慮した秩序ある土地利用となるよう、跡地利用に係る情報収取や影響の把握のほか、必要に応じて対策等を図る必要がある。

このため、万華郷跡地の利用等に係る諸問題に対し、関係部局が連携して総合的な対策を推進するため、大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会を令和6年7月9日に設置した。

#### (2) 対策委員会について

大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会設置要綱について、以下のように定めた。

##### ① 設置

大江戸温泉物語浦安万華郷跡地（所在地：浦安市日の出7丁目3番1他。以下「万華郷跡地」という。）利用等に係る諸問題に対して、関係部局が連携して総合的な対策を推進するため、大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用等対策委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

##### ② 所掌事務

- ・万華郷跡地利用等に係る情報を収集するとともに、影響等を調査すること。
- ・万華郷跡地利用等に係る諸問題とその対応又は対策について検討、協議すること。
- ・万華郷跡地利用等に係る総合調整に関すること。
- ・その他必要と認められる事項に関すること。

##### ③ 組織

委員長：市長

副委員長：企画部を担任する副市長の職にある者をもって充てる

委員：副市長、教育長、企画部長、財務部長、都市政策部長、都市整備部長、生涯学習部長

#### (3) 検討状況について

令和6年度に開催された対策委員会において、万華郷跡地についての対応を協議（3回開催）し、①万華郷跡地を市が利用すること、②災害時に必要な機能とスポーツ施設の再配置に対応した施設を整備することが今後の方針として決定された。

また、令和7年8月1日に開催された対策委員会において、①万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方、②借地期間・賃料の案について協議がなされた。

| 回            | 開催日        | 議題                                                       |
|--------------|------------|----------------------------------------------------------|
| 令和6年度<br>第1回 | 令和6年7月29日  | ・大江戸温泉物語浦安万華郷跡地利用に関するこれまでの経緯<br>・懸念される影響及び諸問題<br>・該当地の概要 |
| 令和6年度        | 令和6年10月17日 | ・災害時対応に関する現状と課題                                          |

|              |            |                                 |
|--------------|------------|---------------------------------|
| 第2回          |            | ・スポーツ施設の現状と課題                   |
| 令和6年度<br>第3回 | 令和6年12月20日 | ・これまでの検討結果と今後の方針                |
| 令和7年度<br>第1回 | 令和7年8月1日   | ・万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方<br>・借地期間、賃料 |