

## 2015年度 浦安市協働提案事業 「浦安景観まちづくり実践講座」(第5回) 「中町(面)の景観資源探し 開発経緯の違う住宅地を見て学ぶ」が開催されました

1月17日(日)に浦安市都市計画課・うらやす景観まちづくりフォーラムの協働事業「浦安景観まちづくり実践講座」(第5回)が、「中町(面)の景観探し」をテーマに開催されました。今回は今川地区、美浜3丁目の「開発経緯の違う住宅地を見て学ぶ」を主題にしました。

午前9時50分に若潮公園に集合し、A、Bの2班編成で今川地区、美浜3丁目を歩きました。参加者は一般参加者10名、市の職員3名、UKMF(スタッフ)8名の総勢21名でした。

### ■中町のまちあるき

今川地区は70坪程度の邸宅が随所に見られる一方、集合住宅も多くありました。有名人のお宅もあり、改めて今川地区の多様性を感じました。戸建住宅、集合住宅とも多様なデザインがあり、楽しく歩くことができましたが、全体に植栽が少ないのが残念でした。

美浜3丁目は計画的に開発された戸建住宅の街並みなので、宅地のレンガの土留めとカイズカイクキの生垣が、閑静な緑の潤いのある街並みとなっていました。



まち歩きの様子

### ■まちあるきの結果のまとめ

午後の講座(ワークショップ)は、市民大学の教室にて、最初に醍醐さん(元都市整備部長)から今川地区の開発経緯を聞きました。

### ■醍醐さん(元都市整備部長)のお話

- 今川地区は組合施行の土地区画整理事業により開発された。埋立て第1期の昭和37年に漁業権が一部放棄となり、その漁業補償として造成した土地を渡すことになった。漁民の多くは、いつになるかわからないので、権利書を売ってしまった。最初はおよそ100坪の権利があったが、公園や道路の公共用地や工事費を生む保留地があり、実際は70坪の土地となった。



元都市整備部長・醍醐さん

- 昭和43年に「浦安町漁業用地開発促進会」を結成、翌48年「今川土地区画整理組合」が設立、昭和50年仮換地指定がされた。845区画に、昭和50~56年までに333世帯が住むことになった。土地を取得した経緯や購入時期により、様々な居住形態となっている。
- 地区の中央、東西方向に歩道付き12mの幹線道路があるが、南北方向の8m道路の方が、交通量が多く、お店も多い。
- 今川自治会には建築制限の申し合わせがあったが、十分運用できなかった。申し合わせのため法的拘束力がなく、所有権の変更に伴い、守られなくなっていた。

### ■浅川(まちづくりアドバイザー・UKMF)の話

次に住民発意の地区計画を行った美浜3丁目について、まちづくりアドバイザーの浅川(UKMF)の話を聞きました。

- 昭和55年、三井不動産の建売住宅を主体として開発された。街区の外周から車のアプローチがなく、外周は生垣等の植栽があり、緑に囲まれている。
- 街区の中は生垣が連続した街並みであったが、近年は建替えの増加、高齢化で植栽管理が難しくなる等の理由から、生垣や植栽が少なくなっている。
- 街区北側は湾岸道路に接していて、道路沿い50mが第一種住居地域、中は第一種低層住居専用地域と用途も建坪率/容積率も違っている。第一種住居地域の方は三階建て、共同住宅ができている。
- 高齢化率は28.1%(平成21年)から41%(平成27年)と増加しているが、年少人口も増加している。人口は減少する一方、世帯数が増加。2世帯住宅が増えているの



浅川さんの発表と会場との質疑の様子

- ではないか。世代が変わる時期である。
- まちづくり委員会で約1年半かけて地区計画案をまとめたが、震災もあり、平成26年に地区計画ができた。制限内容は、共同住宅、3戸以上の長屋は禁止し、それ以外は建築可能で、最低敷地面積の限度は150㎡と最低限維持できるものとなった。

当時自治会長の辻さんが参加していただき、「地区計画で壁面後退1mの制限が認められなかったので、液状化対策工事に影響があったと思う」とコメントがありました。

### ■各グループの発表

#### ●A班の発表（浅川）

- 今川は京葉線高架横の緑道が効果的で反対側の集合住宅やお店と合わせていい通りになりそう。
- 今川橋を渡るのに、歩行者と自転車が錯綜して危険。緑道を歩行者専用橋で繋げたらという意見もあった。
- アパートが派手な色が多く、若い人向けなのではないか。今の景観計画では問題となる色合いが多い。
- 建物の道路側に窓がない、閉鎖的な建物が多く、道路側の植栽が貧しい。建物の前に、もっと緑があったらいい。
- 堤防跡は壊した方がいいという意見と、松林とセットで残して修景するのが良いという意見があった。
- 不在地主の管理ができていない敷地があり、周辺としては危険な状況である。
- 和モダンないいまちなみがあるが、裏側に大きな看板があり、配慮が必要である。

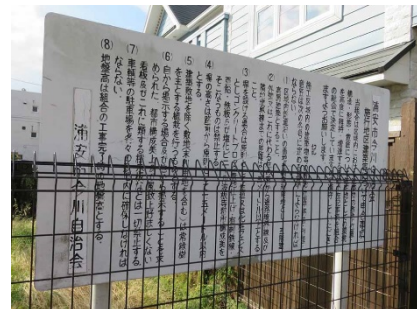


A班発表の様子

- 美浜に2軒連続で生垣が揃って刈り込まれ、緑の連続性ができて大変評価できる場所がある。生垣を残しながら建て替えているところもある。
- 電線から建物に直接電線が入るのが普通だが、受電ポールでまとめているものがあり、いい景観である。

#### ●B班（佐久間）

- 今川を中心に歩いた。共同住宅・戸建てグループ、道路・コミュニティといった社会基盤に関するグループに分けて整理した。
- 共同住宅は道路側が配慮されたもの、共同住宅に見えないお洒落なものがあるが、派手な色彩のものは課題である。古い共同住宅は建て替えた方がよいという意見もあれば、低所得者の味方だという意見もあった。同じ対象で評価が分かれた。
- 戸建ては、多様な形があったのが特徴で、目印になっているものや、こぎれいなもの、きれいだけれど暖かみが感じられないものがあった。
- 多様でバラバラな建物が課題という意見があったが、住宅展示場のようで歩いて楽しかったという意見もあった。
- 道路は、12mと余裕があるのなら歩道が必要ではという意見、8mの道路は緑がもっとあったらいいという意見があった。



申し合わせの看板（今川）

- 有名無実化してしまった申し合わせの看

板が撤去しないままなのは、今川の良心の表れではないか、という意見があった。

- 今川記念館の色彩は、暗くてよくないという意見の一方、人が集まる場でよいという意見があった。多様な今川のコミュニティの拠点になっていくことを期待するという意見があった。

### ■ゲストのコメント

#### ●醍醐元都市整備部長

- 浦安のまちづくりに長年関わってきた。美浜地区は大規模デベロッパーと協議しながらつくってきたが、どう保全・改善していくのかという課題が見えてきた。
- 今日、いろんな意見がでたが、どうルールづくりを考えていくかが、まさに協働が問われる。地域に住んでいる方を交えて、こうした議論が広がることを期待したい。そのなかから次のまちづくりのきっかけ、仕組みが出てくるのではないかと。

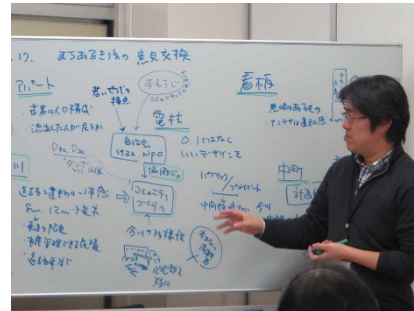
### ■まとめ（佐久間）

発表後の意見交換では以下のような意見がありました。

- アパートについては、統一されたまちなみの観点から課題でもあれば、若者を呼び入れバランスのとれた人口構成に必要という意見もある。震災で出て行ってしまった人が戻ってくるかが課題である。
- 電柱は、地下埋設の是非だけでは極端な議論になってしまうが、今ある電柱をよいデザインにしていく考えもある。
- 「痴漢注意！」のような看板は、意味があるのか。痴漢をしようとしている人を

返って呼び寄せてしまうのではないかと。

- 今川は、道路と建物の一体感がないのか課題。道路の基盤はしっかりしているので、並木、カラー舗装、市民が関われる花壇など、道路を単位にしたコミュニティ
- づくりの可能性がある。
- 今川と美浜は計画的という点で共通している。美浜は建売住宅地であり、今川は計画的な基盤がある。今川は基盤ができた後、各敷地で建物ができたので、公共領域と私的領域の間がない。中間領域のデザインがよくないのが課題である。
- 今川記念館でも話題になったが、地域とアパートに住む若い世代の接点をどうつくるかが課題。掃除がコミュニティづくりのきっかけになるのではないかと。



意見交換のまとめ

今川の景観的な多様性は課題ですが、可能性も見えてきたように思います。異なる世代、行政、自治会、NPO の異なる主体との協働の場が各地区の景観、浦安の景観につながっていくのではないのでしょうか。今回、元自治会長の辻さんに来ていただいたように、今後も地域の方と一緒に考える場を持てればと思います。

編集 うらやす景観まちづくりフォーラム TEL 090-4412-2455 (代表・小林)

メール yut-koba@jcom.home.ne.jp

ブログ <http://ukm-forum.blogspot.jp>