



まちづくり

がわかる本

浦安のまちを読む

浦安まちづくりをつくる会編著

彰国社

今日のまちづくりは、市民・住民の参加なくしては一步も前にはすすめない、といってもオーバーではありません。自分の暮らすまちに日ごろから関心をいただき、まちの現状をさまざまな人の立場に立って考えることのできる市民。まちの将来を豊かにイメージでき、現状が抱える課題をどのように解決していけるかを知る市民。このようなまちづくりへのしっかりした考えをもった市民の存在が、まちづくりを実り豊かなものとするうえに欠かせないのです。

この本は、そんなまちづくりをになう市民に向けてつくられた本です。なかでも20年後のまちづくりをになう、未来市民としての中学生にも読んでもらえる本づくりを心がけました。「まちって面白い」とまちに関心を寄せてもらうこと、「まちづくりには、こんなことも大切だ」とまちづくりの考えかたにふれてもらうこと、「まちはこんなふうに成り立っている」とまちの成り立ちやしぐみを理解してもらうこと、「まちづくりの方法はいろいろある」と知り、だから「自分もこんなことができる」「こんなまちにしたい」と少しでも感じてもらうこと、などなど、数多くの願いがこの本にはこめられています。

とくに、「なぜ、都市計画が必要なのか」「どうして、こんなルールが必要なのか」といったそぼくな、しかしそれこそがまちづくりの本質にかかわる疑問に、できるかぎり答えることを心がけました。また、実際の都市計画・まちづくりの現場でよくみられる不思議、人びとの想いや事情が複雑に絡み合^{から}って、思いもよらない結果になったり、「理想」と「実際」とがかけ離れていく状況などについても、可能なかぎり伝えることを試みました。それは、多くの人びとの意見・思惑^{おもわく}によって、生き物のように形を変えていくことこそが、まちづくりの醍醐味^{だいごみ}でもあり、また、まちづくりの実態でもあるからです。

わかりにくい都市計画やまちづくりの理念や意味、方法などを、少しでもわかりやすく伝えるために、また、本の内容を自分の目でも確認してもらえるようにと、この本は実際のまち―千葉県浦安市を舞台にしています。浦安は、漁村集落をベースにした既成市街地^{きせい}もあれば、埋め立てによってできた新しいまちもある、多様な顔を持ったまちです。なかでも新しいまちは、近代都市計画の考えを現実の形にしたようなまちとして、その賛否^{さんび}も含めて、まちづくり・都市計画のすぐれた教材になると思います。

浦安まちブックをつくる会 (勤務先は2001年4月現在)

代表	梶島邦江	埼玉大学教養学部
	横堀 肇	都市基盤整備公団 明海大学不動産学部
	中山高樹	浦安市総合政策部
	山本 理	(株)長谷工総合研究所
	小出 修	(株)フジタ 営業本部
	飯島忠昭	(株)ブレンク研究所
	中野恒明	(株)アブル総合計画事務所
	土久菜穂	浦安市都市整備部
	佐久間康富	早稲田大学大学院理工学研究科博士過程
	泉 耿介	(株)ECC都市環境計画研究所
	小林恭一	静岡県防災局
	村田清光	浦安市立入船中学校

イラスト 福士恵美

まちに
流れる時間

第1章 まちの成り立ち

- 101 漁村のなごりを残すまち
- 102 漁師まちからサラリーマンのまちへ
- 103 陸の孤島であった浦安のまち
- 104 農地から生まれたまち
- 105 埋め立てでできた新しいまち
- 106 埋め立ては、だが、どのようにして？
- 107 都内のビルを支えるまち鉄鋼団地
- 108 東京ディズニーランドのあるまち
- 109 まちの歴史が語るもの

まちの計画

第2章 まちは計画されている

- 201 新しいまちの誕生秘話
- 202 まちに計画が必要な理由
- 203 まちづくりの目標を定める
- 204 まちづくりの基本(1)——土地利用とゾーニング
- 205 まちづくりの基本(2)——用途地域
- 206 まちづくりの基本(3)——公共施設の配置
- 207 まちづくりの方法(1)——まちをつくり替える
- 208 まちづくりの方法(2)——自分たちでルールをつくる。
- 209 都市計画図をみてみよう！

まちの仕組み・
まちの要素

第3章 いろいろな
建物がまちなみをつくる

- 301 建物の形はどうやって決まるか
- 302 建物の集めかた・集まりかた
- 303 まちなみをつくる住まいと生活
- 304 どんなまちに住みたいか

第4章 みちの役割

- 401 家とまちをつなぐみち
- 402 まちとまちを結ぶみち
- 403 都市と都市をつなぐみち
- 404 まちの骨格となるみちの構成
- 405 快適な生活空間としてのみち
- 406 みちの下も通りみち

第5章 都市と自然を
つなぐみどり

- 501 残されている自然を探そう！
- 502 まちの輪郭をつくっているみどり
- 503 公園を楽しむ
- 504 まちなかに点在するみどり
- 505 みどりを育てるコミュニケーションの輪

第6章 堤防に
まもられたまち

- 601 水との関いの歴史
- 602 堤防に囲まれたまち・浦安
- 603 水門で元町を守る
- 604 境川が消える！？
- 605 水に親しむ 治水から利水、親水そして環境へ

まちと人との
かかわり

第7章 海とかかわる

- 701 海の名残を探してみよう
- 702 海の自然を知ろう
- 703 都市での海の利用
- 704 これからの海とのつきあい方

第8章 まちを使い込む

- 801 まちの居場所
- 802 まちの成熟「まち」がまちになるプロセス
- 803 困った、見立て！

第9章 集まって住むこと

- 901 集まって住む理由
- 902 集まって住むことで得る利便
- 903 集まって住むためのルール
- 904 人がつくり出すコミュニティ

第10章 まちをつくり育てる

- 1001 まちづくりと時間
- 1002 まちづくりの主役はだれだ？！
- 1003 幻のバス路線事件
- 1004 まちが抱える宿題
- 1005 合意づくりの方法いろいろ
- 1006 まちづくりは夢の実現過程

まちの
災害への備え

第11章 防災とまちづくり

- 1101 大地震で浦安はどうなるか
- 1102 地震による被害を少なくする
- 1103 地震後になるべく人間らしい生活を送るために
- 1104 復興へ向けて

まちづくりがわかる本
浦安のまちを読む

5
はじめに
おわりに

用途地域

土地利用をさらに細かくわけたものが、用途地域^{★注4}とよばれるものです。これは地区ごとに土地の使い方や建物の規模を制限するもので、たとえば、同じ住宅地でも一戸建て住宅用地にするか、中高層の集合住宅用地にするか、低層の住宅用地にするかなどをきめるのが、この用途地域です。

低層の住宅の隣に高層マンションが建ち、日当たりや風通しが得られなくなったり、低層・中層・高層の建物がばらばらに建ちならんで、まちなみを混乱させることのないようになど、まちの環境を良好に、そしてまちなみを美しく保ち、またつくりだすために考えられたことです。

こうした地域の用途は現在の都市計画法^{★注5}では住居系で七つ、商業系で二つ、工業系で三つ、計12種類の用途地域があって、よりきめ細かな色合いで地域の特性を出そうとしています。浦安ではそのうち、住居系で4種類、商業系で2種類、工業系で1種類、計7種類がきめられています。

しかし、最も厳しい第1種低層住居専用地域でも、その制限はあまり徹底されていません。住宅であれば社員寮や木造のアパートなど、中高層でないかぎり建築可能ですし、住居を併存した小規模の店舗や事務所、また工場の一部さえも認められています。他の用途地域では、多様な用途を許容する度合いはもっと高くなっています。とくに、準工業地域においては、きわめて例外的な用途以外はすべて認められていて、指定がないに等しいともいえます。

各用途地域に建てられる建物

例示	住居系土地利用							商業系土地利用		工業系土地利用		
	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域
住宅、小規模の兼用住宅	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
幼稚園、小・中・高等学校												
神社、寺院、教会、診療所												
病院、大学												
2階以上かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店												
2階以上かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店												
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店												
上記以外の事務所など												
ホテル、旅館												
カラオケボックス												
2階以上かつ床面積300㎡以下の独立倉庫												
倉庫業の倉庫、上記以外の独立倉庫												
劇場、映画館												
自動車修理工場												
コンクリート工場など危険性や環境を悪化させる恐れがややある工場												
製鉄所など危険性が大きく、環境悪化の恐れがある工場												

注 ① 印については、3階以上、または500㎡を超えるものは建てられない。
② 印については、3000㎡を超えるものは建てられない。
★ 印については、客席部分が200㎡を超えるものは建てられない。
③ 印については、物品販売店舗、飲食店は建てられない。
④ 印については、150㎡を超えるものは建てられない。
● 印については、300㎡を超えるものは建てられない。

浦安市における用途地域別のまちなみ→
都市によっては、残された自然や歴史的街並みを守るために、「風致地区」や「美観地区」、また特別に用途を規制緩和したりする「特別用途地区」などを、独自に定めているところもあります。

このように、日本の用途地域はアメリカなどと比べるとかなり規制が緩く、どちらかといえば、多様な使われ方を認める特徴を持っているといわれています。そのため一度指定された用途地域はなかなか変更しにくく、とくに規制が強化される方向には、住民から「自分の土地を利用する自由がなくなり、財産としての価値も下がる」などといった声が出され、現状追認^{★注6}の指定にとどめてしまう場合が多くあります。

このため都市部での土地利用を考える場合、「使い方のルールをもっと厳しく規制して、さらに利用を純化^{★注7}する方向で考えるべきだ」といった意見や、「もともとさまざまな利用が混在しているのが都市の魅力をつくってきたのだから、そのための新しい住まい方や暮らし方ができるような制度を考えるべきではないか」といった意見も出てきています。

★注4 用途地域とは、めざすべき市街地像に応じて用途別に分類される12種類の都市計画の総称。都市の計画的な土地利用を実現するために定められる地域地区のなかで、最も根幹をなす計画です。

★注5 都市の健全な発展と秩序ある整備をはかるために国がつくった法律。計画の内容、計画をきめるための手続き、計画決定によって加えられる各種の制限、国や県の認可や承認を受けておこなわれる整備事業などに関する必要な事項などが定められています。

★注6 現状をそのまま認めてしまうこと。
★注7 ある地区を特定の用途に限定して、土地の使い方を単純にすること。

第1種低層住居専用地域
(美浜の1+建て地区)



第1種中高層住居専用地域
(入船東エスデート)



第1種住居地域
(北栄地区)



第2種住居地域
(やなぎ通り沿道)



近隣商業地域
(猫実公民館通り商店街)



商業地域
(浦安駅前)



準工業地域
(鉄鋼通り地区)

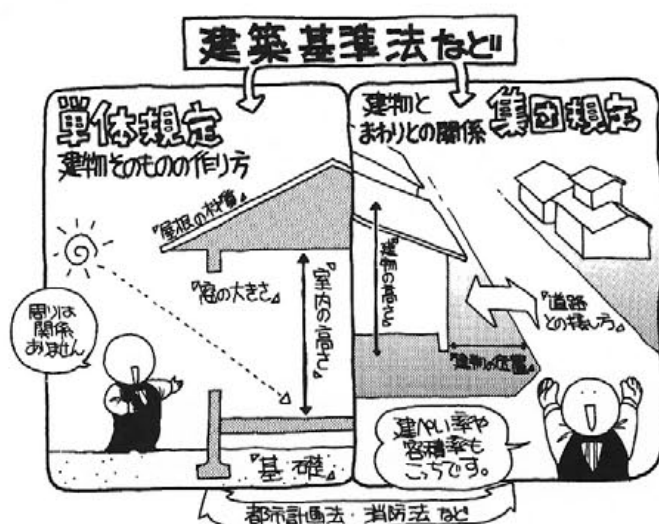


建物の形は どうやって きままるか

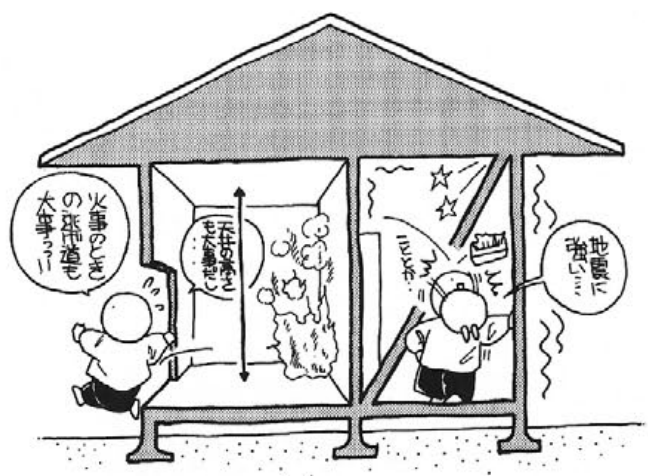
建物の形は、もちろんその建物をどう使いたいかがきまります。しかし、建物はまちの一部ですし、生活や仕事のためにつくるものですから、建てる人の希望だけで形をきめると、まわりに迷惑をかけたり、使いにくいものができたりして困ることもなります。

このようなことを防ぐため、日本では建物の形や建て方について、法律をはじめとするルールがきめられています。大きく分けて、建物そのものの作り方をきめた内容（単体規定といいますが）と、建物とまわりとの関係をきめた内容（集団規定といいますが）と、どちらも建築基準法という法律を中心に、みんなが守る約束として機能しています。

単体規定と集団規定



単体規定は家そのもののルール

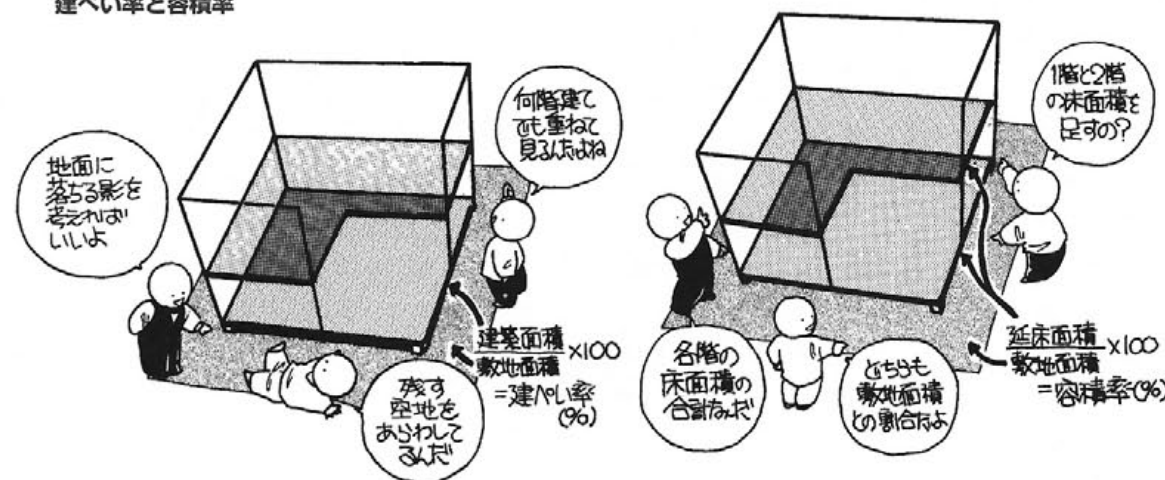


建物そのものの作り方は、使うひとの安全や快適さを守るために、たとえば、地震に対しての丈夫さや、使える材料、天井の高さ、窓の設け方などの取りきめがあります。これは、建たい人も大事に思うことですから、意味がわかりやすいことでしょう。建物とまわりとの関係では、建物の大きさや高さ、道路との関係などの取りきめがあります。建ぺい率や容積率がその代表的なルールです。

建ぺい率は、建物が建っている部分の面積が、敷地の何%に当たるかを計算した数字です。簡単には、建物を上から見たときに影になる部分がおおよその建築面積、これを敷地面積で割って100を掛けた数字が建ぺい率になると考えていいでしょう。

これは見かけ上、建物の大きさをきめているようですが、じつは敷地の中にどれぐらいの空き地を残すかをきめるもので、敷地いっぱいに建物が建ち、日当たりや風通しが悪くなることを防いだり、みどりをより多く

建ぺい率と容積率



保ったりするためにきめられているのです。

一方、容積率とは、建物の各階ごとの床面積の合計（延床面積）が、敷地の何%に当たるかを計算した数字です。2階建ての住宅なら1・2階の床面積を合計して敷地面積で割ったものと考えてよいでしょう。

この容積率は建物のボリューム（空間全体の大きさ）をきめるもので、容積率と建ぺい率とを合わせて考えると、その土地に建てられる建物のおおよその階数がきまってしまう。これは細い道路に面して大きな建物が建ち並び、その建物を利用するおおよその人や車でみちがふさがったり、利用する人が多くなって上下水道がパンクしたりすることを防ぐなどのためにきめられたものです。本当のルールは、とても細かくきまっていますし、事情によって使わないルールもあるのですが、とにかくすべての建物は、これらのルールを守って建てるものだというのを覚えておいてください。

「こんなルールなんかなければ自由に建てられるのに」と、窮屈に思う人もいでしょう。しかし、みんながこのルールの範囲を超えた建物を建てたところを想像してみてください。日当たりが悪くなったり、風が通らなくなったり、みどりの少ないまちになります。ルールは、みんながおたがいの環境を尊重するために、そして手続きの上でも、みんながつくってきたものなのです。そして、このようなルールが場所によってちがうので、同じ種類の建物がひとかたまりになり、さまざまな表情をもったまちなみができているのです。



建物の高さにもルールがある

集集建 まりめ物 りかの かたの た・

浦安の市街地のうち、猫実と堀江にまたがる元町は、境川を中心に徐々に家が建ち並んだまちです。このまちができたころは、まだ建物を敷地や道路と関係づけて建てる習慣ができてなく、いまのルールもできなかったもので、隣の庭を通りぬけたりもしていました。いまでもとても細いみちしかなかったりするのは、車が走るとは考えていない時代に、道路と敷地の関係がきまってしまったためです。

それに対して、新市街地にある美浜や富岡は、あらかじめ用意した道路に沿って敷地をきめ、家を建てたまちです。このため、すべての敷地が幅6mの道路に直接面していて、まちをつくるルールがゆきわたっています。

いろいろなまちなみ

元町のまちなみ



新市街地のまちなみ



その中間のまちなみ



その中間もあります。浦安でいえば北栄や富士見です。農地づくりのために切り分けた土地が、だんだん住宅に使われるようになっていったからで、場所によっては少し狭いみちもありますが、やはりルールに沿っています。

建物の使い方はどうでしょう。美浜や富岡では、ほとんど全部の家が戸建て住宅で、まちなみが整っていますが、これは新しく開発した場所を、戸建て住宅をもちたい人にだけ売ったためです。それに対して猫実や堀江には商店や作業所があったり、アパートやマンションも混じっていますし、建物同士の離れかたも少ないようです。これは、古くから人が住んで、土地をいろいろな用途に使ってきたからです。このように、まちの歴史によって、建っている建物はずいぶんちがってきます。

浦安のまちの特徴ともいえる団地は、どうやってつくられたのでしょうか。新浦安駅を中心に広がる団地のまちなみは、それぞれが、太いみちに囲まれた一辺250mもある大きな敷地に、たくさんの建物が建てられています。建物のあいだでは、みどりの庭や歩行者専用のみち、駐車場などがほど良く配置されて住環境をつくっています。これらの団地は、ここを団地にするときめてから、全体をまとめて設計され、一度に建設されたものです。したがって、全体で一つの計画として、それぞれの住宅への日当たりや通風、歩行者や車の通行、みんなが使う広場や公園などの配置をよく考えることができたのです。

このような団地はみどりに囲まれ、それぞれの建物の色や形がそろっていることも含め、統一感が感じられます。その反面、どこの建物も似ていて個性がないとか、歩いていても、自分がどこに来たのかわからなくなったりするといわれたりもします。じつは、このような集合住宅のまちなみがつくられはじめたころ、すべての住宅が公平な条件で、日当たりを受けたり景色を眺めたりできるのがよいと思われ、そのような建て方が、衛生的で快適な住まいをつくるただ一つの方法で、新しいまちづくりの長所だと考えられていたのです。しかし、いざ住みはじめてみると、そのようなまちが、人びとの気持ちをつまらなくさせたり、ときには、ひとけの少ない場所で犯罪が起きたりすることがわかってきました。団地のまちづくりでも、変化や個性、住み手とまちとの交流が重要だと気づくようになってきたのです。浦安に団地ができたころは、ちょうどそういうことがわかりはじめたころで、3階までの低い建物の団地や、建物がいろいろな向きを向いた団地がつくられるようになりました。また、住む人たちの努力で、住宅に閉じこもらない交流の活動が活発になってきています。自分たちの住まいをきれいにしたり長持ちさせるよう、話し合ったり修理していくことなども、そのような活動の一つです。

団地のつくり方も変化してきた

