

習志野市都市マスタープラン

～習志野市の都市計画に関する基本的な方針～



平成27年3月改訂

習志野市

習志野市では、これまで前基本構想に掲げた『市民一人ひとりが夢と輝きをもって自己実現できる都市（まち）習志野』の具現化に向けて、土地利用、都市基盤整備、市街地整備など、都市整備分野における基本的な方針を定めた『習志野市都市マスタープラン』を平成13（2001）年に策定し、都市づくりを進めてまいりました。



近年、東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の増加や地方分権の制度改革、少子高齢化・高度情報化の進展など、市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化し、個人の意識や価値観も成熟・多様化しています。

このような変化に柔軟に対応するとともに、未来の構築へ向けた確かな道しるべとして「未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野」を将来都市像に掲げた新たな基本構想に基づくまちづくりがスタートしたことにあわせ、このたび習志野市都市マスタープランを改訂いたしました。

この都市計画に関する基本的な方針を住宅地や地域商業地の整備・保全、地域や地区におけるまちづくりの指針として活用していただくとともに、皆様と「協働型のまちづくり」に引き続き全力で取り組んでまいります。

最後に、本マスタープランの改訂にあたり、多大な御尽力を賜りました習志野市都市マスタープラン検討協議会、都市計画審議会の委員の皆様、市議会議員の皆様をはじめ、貴重な御意見をお寄せいただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。

平成27年3月

習志野市長 **宮本泰介**

目次

序章 総論	1
序-1 都市マスタープランの目的と役割	2
序-2 都市マスタープランの概要	4
第1章 将来都市構造	5
1-1 習志野市の現況と課題	6
1-2 都市づくりの目標	14
1-3 将来人口フレーム	16
1-4 将来都市構造	18
第2章 部門別の方針	24
2-1 土地利用方針	25
2-2 道路・交通体系の方針	32
2-3 下水道の方針	39
2-4 緑と水の方針	43
2-5 住宅・住環境の方針	48
2-6 都市防災の方針	51
2-7 都市景観の方針	56
第3章 地域別の方針	60
3-1 谷津・谷津町・奏の杜地域	64
3-2 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	70
3-3 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	77
3-4 東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	83
3-5 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	89
第4章 都市マスタープランの実現に向けて	95
4-1 都市マスタープランの実現化	96
4-2 協働型のまちづくりの推進	97
資料編	98

序章 総論



谷津干潟

序－1 都市マスタープランの目的と役割

1. 都市マスタープラン策定の目的

『習志野市都市マスタープラン』（以下、都市マスタープラン※という。）は、都市計画法第18条の2に規定された『市町村の都市計画に関する基本的な方針』※として、本市の自然、文化、産業等の特性を踏まえた上で、将来都市像と都市づくり※の目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくり※の取り組みを明らかにしようとするものです。

◇ 市町村の都市計画に関する基本的な方針 ◇

- 第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。
- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
 - 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

2. 都市マスタープランの役割

1) 都市整備分野の総合的方針

都市マスタープラン※は、本市の独自性を発揮した都市計画の基本的な方針であり、都市整備分野に関連する各行政計画や事業計画等の基本的かつ総合的な指針となるものです。

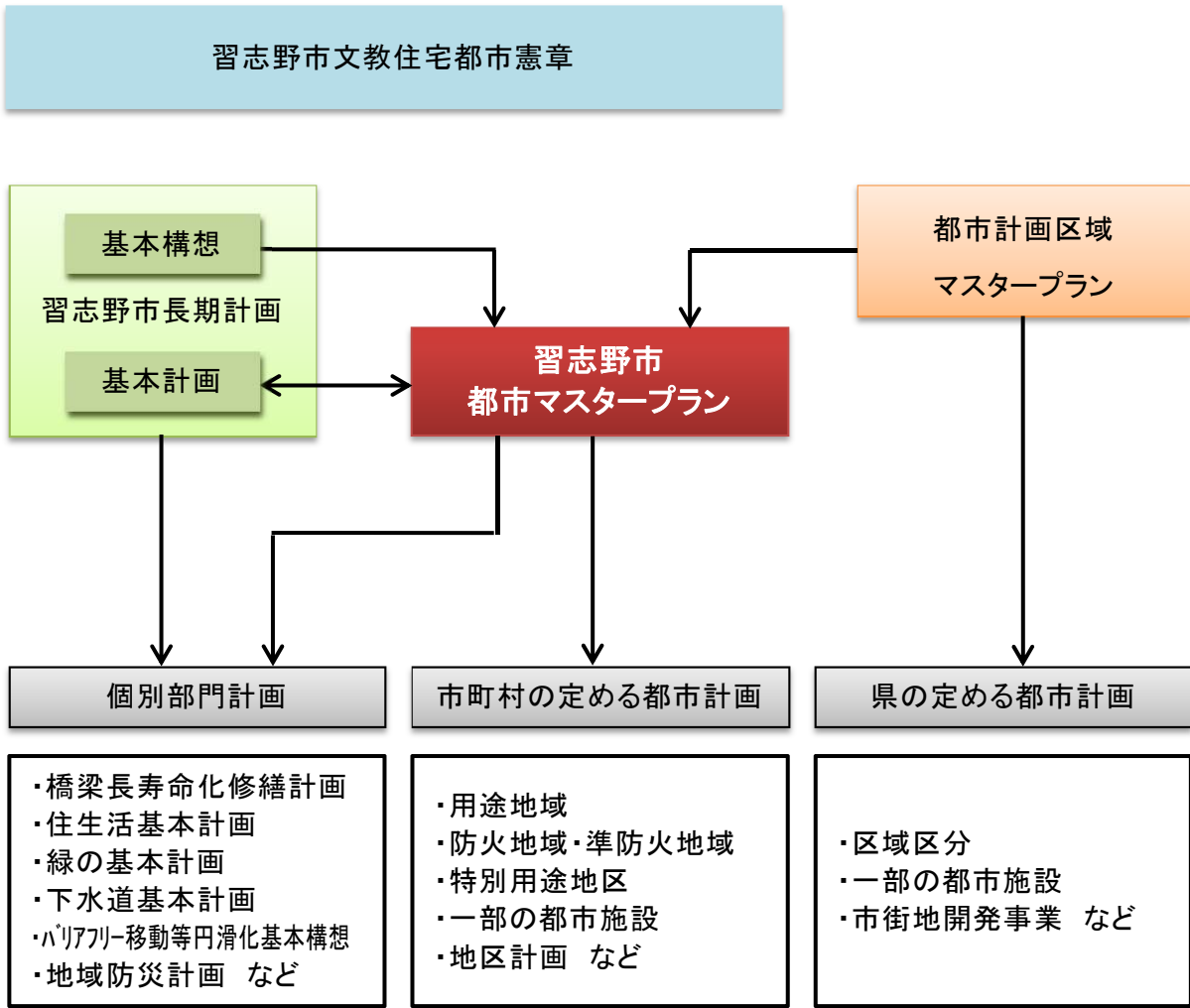
2) 市民協働型まちづくりの指針

都市マスタープラン※は、市民、市民活動団体、企業・学校及び市が手を携えながら、次の世代へ引き継ぐ住み良いまちづくり※を進める際の指針となるものです。

※印のことは、資料編の《用語集》（99ページ～102ページ）に解説があります。

3. 都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープラン※は、上位計画である市の『習志野市基本構想』及び千葉県が定める『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)』※に即して定めます。



序－2 都市マスタープランの概要

1. 都市マスタープラン見直しの背景と趣旨

本市では、平成 13(2001)年度に策定した都市マスタープラン*に基づき、平成 32(2020)年を目標年次としてまちづくり*を進めてきました。

そのような中、平成 26(2014)年度からは市政の基本的な方向性を示す新たな「習志野市長期計画」が施行されるとともに、千葉県においては、上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」*が改訂されます。

さらに、平成 23(2011)年 3 月に発生した東日本大震災後の防災意識へのさらなる高まりや、本市の都市構造に密接に関係する公共施設再生計画が策定されるなど、本市のまちづくり*を取り巻く環境が大きく変化してきていることから、これまでのまちづくりの取り組みや新たな課題を踏まえ、都市マスタープラン*の見直しを行うものです。

2. 都市マスタープランの計画期間と目標年次

都市マスタープラン*は、本市のまちづくり*の将来ビジョン*を明らかにする計画として、都市計画運用指針に基づき計画期間を概ね 20 年とし、目標年次を平成 46(2034)年度とします。

3. 都市マスタープランの構成

都市マスタープラン*は、本市の現況及び課題や習志野市の将来都市構造（第 1 章）を踏まえ、主に「部門別の方針」（第 2 章）と「地域別の方針」（第 3 章）の 2 層で構成しており、それに実現化方策（第 4 章）を加えたものとしています。

序章 総論

- 都市マスタープランの目的と役割
- 都市マスタープランの概要

第1章 将来都市構想

- 習志野市の現況と課題
- 都市づくりの目標
- 将来人口フレーム
- 将来都市構造

第2章 部門別の方針

- 土地利用方針
- 道路・交通体系の方針
- 下水道の方針
- 緑と水の方針
- 住宅・住環境の方針
- 都市防災の方針
- 都市景観の方針

第3章 地域別の方針

- 谷津・谷津町・奏の杜地域
- 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域
- 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域
- 東習志野・実靱・実靱本郷・新栄地域
- 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域

第4章 都市マスタープランの実現に向けて

- 都市マスタープランの実現化
- 協働型のまちづくりの推進

第1章 将来都市構造



谷津バラ園

1-1 習志野市の現況と課題

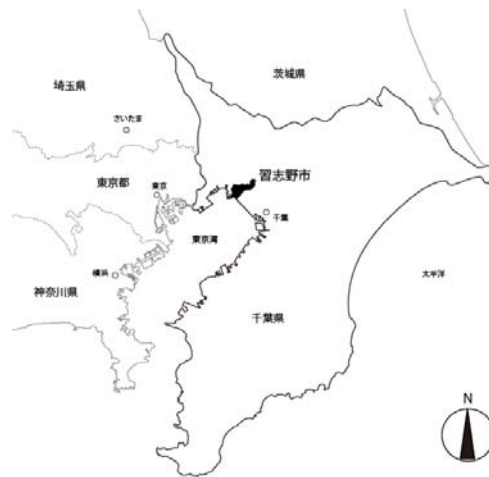
1. 位置・面積

本市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心からほぼ 30km 圏、鉄道による所要時間は約 30 分程度にあり、周囲は千葉市、船橋市、八千代市に接する面積 2,097ha の都市です。

□習志野市の位置図

極 東	経度(東経)	140° 05' 18"
極 西	経度(東経)	139° 59' 24"
極 南	緯度(北緯)	35° 38' 58"
極 北	緯度(北緯)	35° 42' 19"
市役所	経度(東経)	140° 01' 48"
	緯度(北緯)	35° 40' 38"
面 積		2,097ha
広 ぼう	東 西	8.9 km
	南 北	6.2 km
海 抜	最 高	30.6m
	最 低	0.8m

(参考：習志野市統計書)

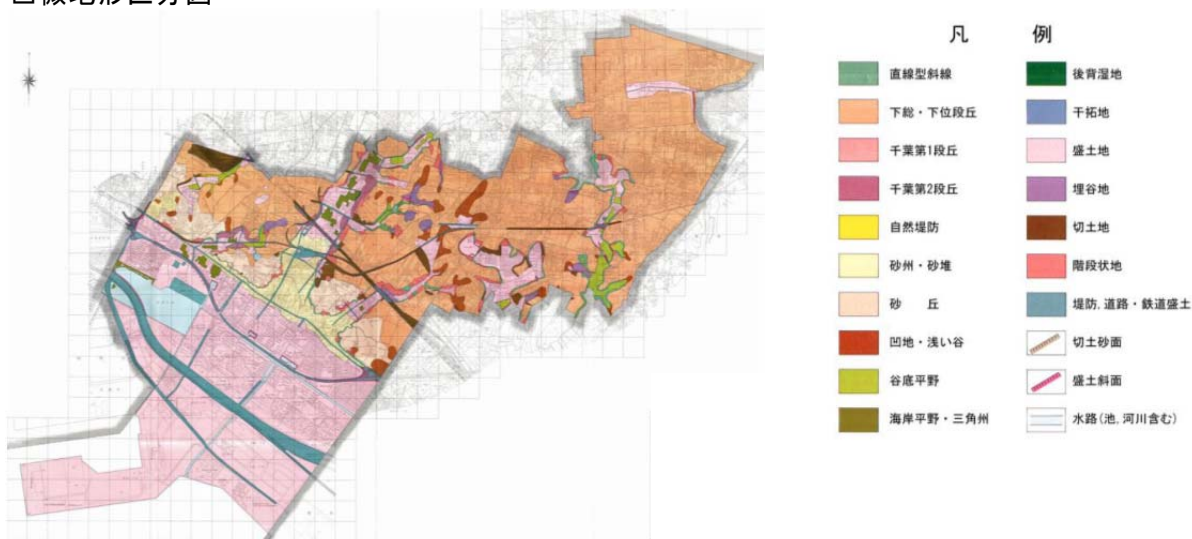


(参考：習志野市統計書)

2. 地形条件

本市の地形は、内陸部の自然地形と平坦な埋立地から形成されています。下総台地と呼ばれる台地の南部から東京湾に至る範囲に位置し、この間に菊田川、浜田川等の流域があり、内陸部には台地、段丘斜面※、谷戸地※、海岸平野と、変化のある自然地形が形成されています。地形条件の厳しい段丘斜面や谷戸地等には緑が今なお残されており、都市にうるおいを与えています。

□微地形区分図



(参考：習志野市微地形区分図、昭和 61 年度調査)

3. 沿革

本市は、藤崎堀込貝塚等があり、縄文時代から人々が居住していたことがわかります。古くから谷津、津田沼、鷺沼等、東京湾内漁業による半農半漁の集落や、藤崎、実籾、屋敷等に農業を中心とした集落が点在していました。

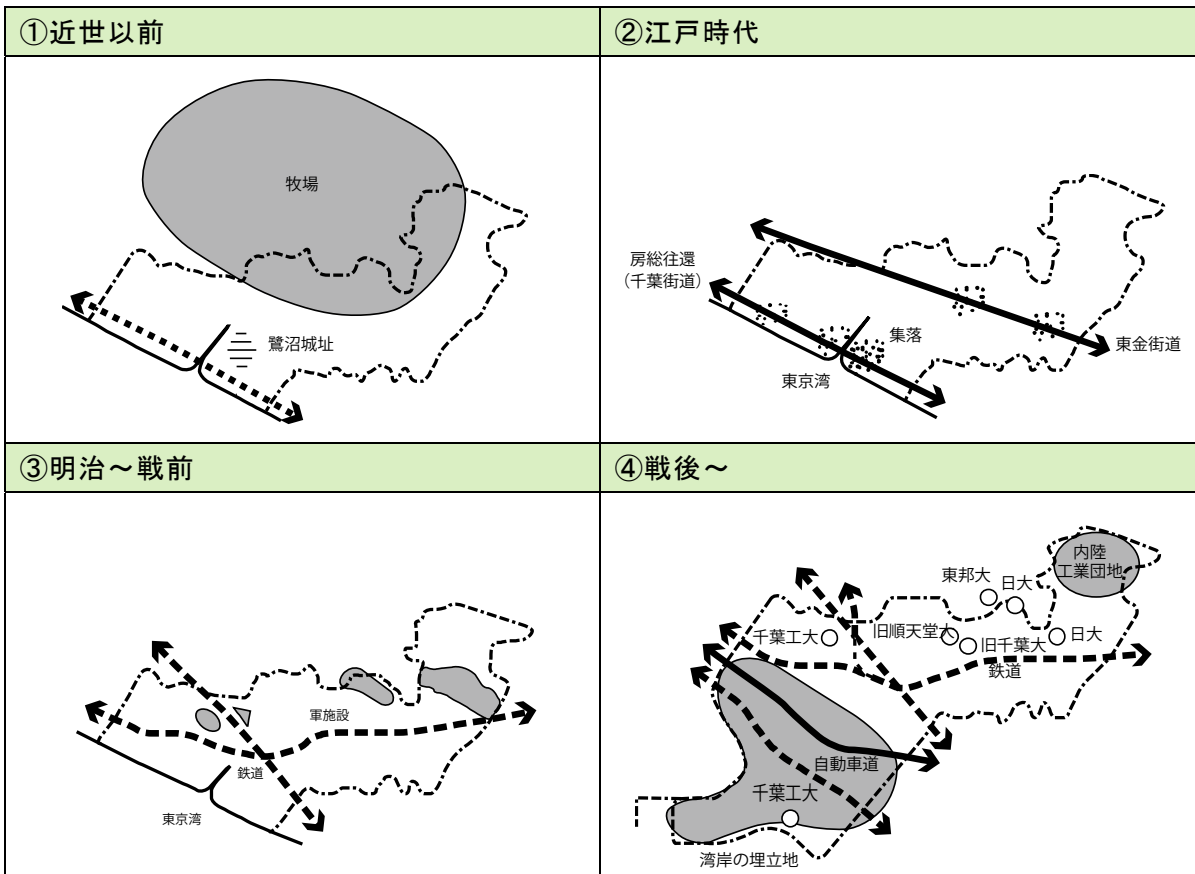
戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や住宅が次々と建設されてまいりました。昭和29(1954)年8月1日、人口30,204人、面積1,766haを有する習志野市が県下16番目に市制施行した都市として誕生しました。

その後、昭和40～50(1965～1975)年代にかけては高度経済成長と首都圏の人口急増等を背景に、JR総武線の複々線化や2度にわたる公有水面の埋立により市域が拡大し、住宅団地開発、学校や幼稚園等公共施設の整備、教育及び文化の振興、住環境^{*}の保全に力を注ぐとともに、昭和45(1970)年まちづくり^{*}の理念として「習志野市文教住宅都市憲章」を制定し、市民生活を優先したまちづくりを推進してきました。

昭和60(1985)年代は、JR京葉線の開業等によって、急速に市街化が進展し、住宅都市としての様相を強めてきました。まちづくり^{*}は都市計画道路や公園、下水道といった都市基盤施設の整備に重点を置き、習志野緑地の整備、さらには福祉・生涯学習^{*}施設の充実に努めてきました。

平成に入り、谷津干潟のラムサール条約^{*}登録をはじめとする都市環境の保全の推進やJR津田沼駅南口特定土地区画整理事業による商業、業務、サービス及び居住等の複合的な土地利用とうるおいのある都市環境の整備を進め、本市の玄関としてふさわしいまちを創生しています。

□変遷図



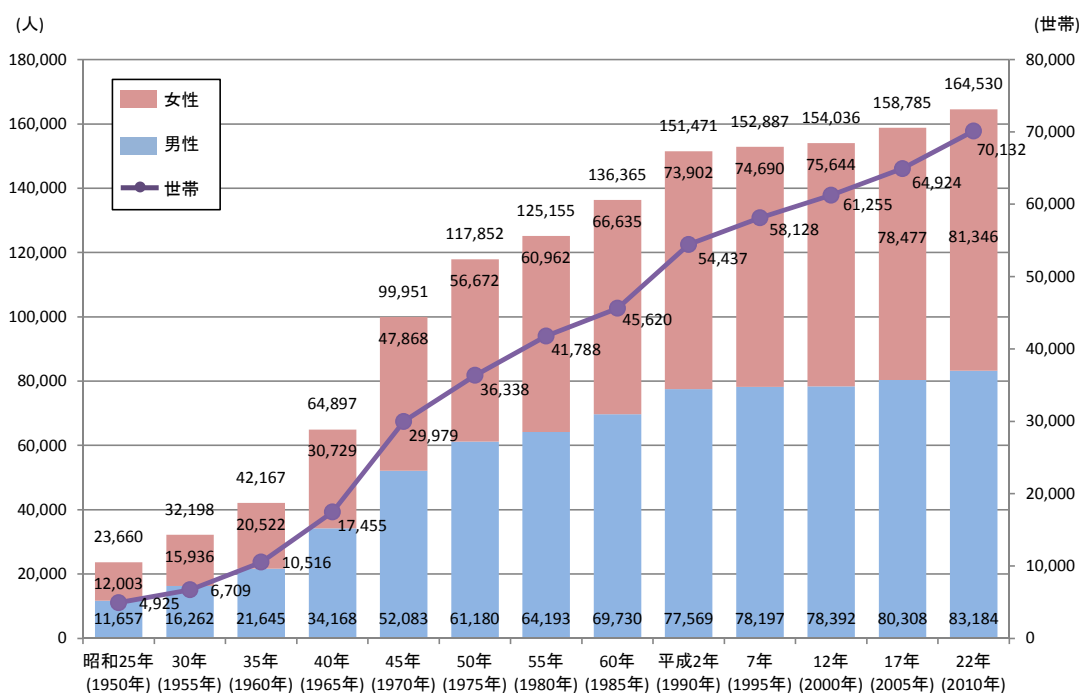
4. 人口・世帯数

国勢調査による平成22(2010)年10月1日現在の本市の総人口は164,530人となり、平成2(1990)年に15万人を超えてから、緩やかな増加傾向が続いています。人口密度は78.4人/haで、浦安市、市川市、に次ぐ県下でも有数の人口密度の高い都市となっています。

一方、本市の世帯数は70,132世帯となっており、一貫した増加傾向を示しています。1世帯当たりの人員(平均世帯人員)は2.35人となっており、核家族化の進展等の影響によって、減少傾向にあります。

なお、国勢調査による年齢別人口構成(平成22(2010)年10月1日現在)を見ると、15~64歳の生産年齢人口が110,339人で全体の67.1%を占めています。0~14歳の年少人口は、22,675人で全体の13.8%、65歳以上の老年人口は、31,488人で全体の19.1%となっています。本市においても、少子・高齢化が進展しており、総人口に対する老年人口の比率が上昇しています。

習志野市の人口・世帯数の推移(各年10月1日現在)



(資料：国勢調査)

5. 土地利用

1) 商業・業務地

本市では、鉄道駅周辺が主要な商業・業務地となっています。津田沼駅周辺（新津田沼駅周辺を含む）は広域拠点として整備が進められ、新習志野駅周辺は、事業用借地などを活用した大型商業施設が出店するなど土地利用が図られています。

京成線の各駅周辺では、地域密着型の店舗が連担し、商店街等も形成されていますが、一部の駅周辺を除くと、店舗の集積は大型商業施設の進出や、商店街の集客力の低下等に伴って、個店の閉鎖や住宅への転用が見られる状況となっています。

今後は、それぞれ地域の特性を踏まえた利便性の高い商業・業務地を創出していくことが必要です。

2) 住宅地

本市の住宅地は、津田沼駅や京成線の各駅を中心として広がっている既成市街地[※]と都市基盤施設が計画的に整備された埋立市街地[※]に大別することができます。

既成市街地[※]では、生活道路や公園等が不十分な住宅地が広がっており、生活環境上・都市防災上改善の必要な地区が点在しています。そのため、都市基盤施設の計画的整備による良好な住環境[※]の確保が望まれます。

埋立市街地[※]については、東日本大震災による被害を踏まえた災害対応とともに、大規模住宅団地等の老朽化対策が望まれます。

3) 工業地

茜浜・芝園地区の工業地[※]は、計画的な土地利用によって産業環境[※]の維持・保全が図られており、今後も継続していくことが望まれます。

東習志野、実籾・屋敷地区の一部では住居系等への土地利用転換が進んでいます。

4) 市街化調整区域

本市には、鷺沼、藤崎・鷺沼台、旧屋敷調整池、屋敷 1 丁目、実籾本郷、実籾 3 丁目、谷津干潟地区及び河川地区の 8 地区の市街化調整区域[※]が存在しています。谷津干潟地区と河川地区を除く他の 6 地区は、農業振興地域に指定され、多くは農地としての土地利用がなされています。

本市の都市的発展の上で、重要な位置を占める市街化調整区域[※]については、市街化及び営農の両面を視野に入れた今後の土地利用のあり方について検討する必要があります。

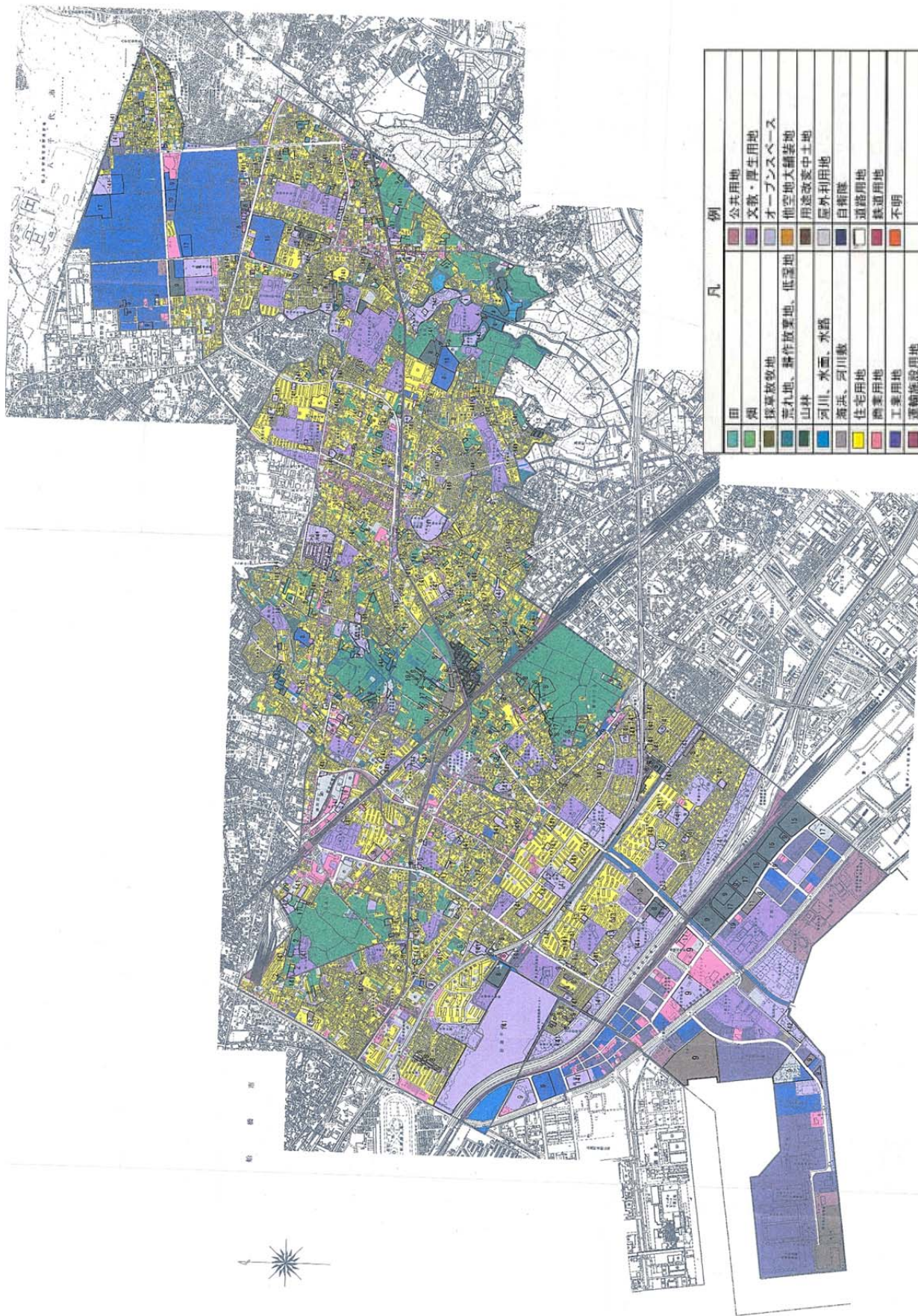
6. 都市基盤施設

本市では、道路や公園等が計画的に整備された埋立市街地[※]と過密化している既成市街地[※]との間に都市基盤施設の整備格差が解消されていません。

また、道路網においては市域を東西に横断する鉄道により分断されていることや南北方向の道路整備が完了していないなど、地域相互の結び付きが弱く、交通の流動に課題があります。

都市の均衡ある発展を進めていくためには、都市基盤施設の地域間格差を是正するとともに、各地域の結びつきを強化していく必要があります。

□土地利用現況図



(参考 習志野市平成 23 年度都市計画基礎調査)

7. 習志野市を取り巻く背景

1) 社会経済情勢の変化

経済の成熟化、技術革新の急速な進展等に象徴される産業構造の変革、グローバル化、高度情報化社会及び本格的な少子超高齢社会の進展など、我が国の社会経済情勢は日々大きく変化しています。

また、昭和40～50(1965～1975)年代にかけての高度経済成長期に急速に整備を進めてきた多くの公共施設が、次々に建物の寿命を迎え、建替えの時期が迫るとともに、人口減少社会による少子高齢化、生産年齢人口の減少が進み、自治体財政が厳しさを増していくことが予想され、今後、保有する公共施設の全てを更新、再生することは困難になっています。

このような社会経済情勢の変化に伴い、今後のまちづくり*においては新たな都市機能の集積が求められる一方で、施設配置の最適化や様々な人々が豊かな都市生活を享受できる質の高い都市空間の創出を課題として捉えていく必要があります。

2) ライフスタイルの変化

人々が求める今日的な社会は、これまでの物質的な豊かさを追求した社会から、精神的・文化的な豊かさを求める社会へと移行しており、安全や健康といった生活上の基本的なものから、自然環境との共生、美しい景観、ゆとりとうるおいのある生活空間、文化や伝統等に対する要望や意識が強くなっています。

こうした価値観の多様化によって、豊かさを実感できる身近な生活空間の整備や、より質の高い都市基盤施設や都市空間の整備に対する要望が高まっており、今後のまちづくり*には、快適な空間の整備、住んでいることを誇れるような都市の個性が求められています。

このような状況のもとでは、画一的な枠組みの中で形成されてきた従来からのまちづくり*のあり方そのものが問われてきており、新たな価値観に基づくまちづくり、多様化するライフスタイル*の変化に対応できるまちづくりを追求する必要があります。

8. 習志野市の都市課題

1) 本格的な少子高齢化

本市では平成25(2013)年に高齢化率が21%を超え、「超高齢社会」に突入しました。

人口推計で示した通り、今後も高齢者数の増加は続くと予想しており、加えて年少人口の減少が続いているため、今後の人口構成は、さらに少子高齢化が進むと予想されます。

少子高齢化が進むことによる人口構成の変化により、その時々において市民が必要とする施設のニーズは変わっていくことから、機能の転換や有効活用により、時代に合った適切な施設の配置を考えていく必要があります。

さらに、市のみで地域の公共サービスを支えることは困難になっており、個々の地域課題の解決に向けて、新しい形の公共サービスのあり方を構築することが課題となります。

2) 安全・安心なまちづくり

東日本大震災では、秋津・香澄・袖ヶ浦・谷津の地域で液状化現象^{*}による家屋被害や上下水道の破損等の大きな被害を受け、日常生活が困難な状況となったほか、市庁舎をはじめ老朽化が進んだ公共施設も被害を受けました。

今後も震災からの復興に注力し、住みよく安全に暮らせる市民生活を維持するため、市独自の取り組みだけではなく、地域における人と人のつながりによる信頼感を向上させ、災害時の課題を乗り越えるための「自助」「共助」を可能とする復元力の高い地域づくりに努める必要があります。

また、震災の経験を踏まえた新たなエネルギー議論では、より効率的で効果的な省エネルギー対策が求められており、本市でも公共施設の再生をはじめとするまちづくり^{*}のなかで、どのように取り組みを進めていくかが重要な課題となります。

事故や犯罪の防止については、地域ぐるみの防犯体制を充実させる必要があります。

3) 公共施設の再生

本市では、昭和40年代から昭和50年代の2度にわたる公有水面埋立を行い、市域が拡大するとともに人口が急増し、市街化が急速に発展しました。

この市街化の発展に合わせ、住宅団地開発や学校・幼稚園等の公共施設の整備を行ってきましたが、それらがいずれも建築後30年以上経過し、次第に公共施設の老朽化が目立ってくるようになりました。

東日本大震災では、液状化現象^{*}による上下水道の不通や道路の隆起・陥没が発生し、市庁舎・学校・生涯学習^{*}施設等の公共施設に大きな被害が発生し、災害発生時における公共施設の重要性が再確認されるなか、平成26(2014)年3月に公共施設再生計画が策定されました。

公共施設再生の先駆的な取り組みを進めていく上では、堅実な進捗管理をするとともに、計画的で円滑な事業の実施のために、施設利用者である市民の理解と協力が重要となります。

4) 自立と協働の推進

今、地方自治体は自らの責任と判断により、財源を確保しながら、住民の生活を守り充実させていかなくてはならない時代にあります。

本市では、今後の厳しい財政状況を見据えながらも、持続可能な行財政運営により、自立的

な都市経営を推進することを目標に、習志野市基本構想に対応した新たな経営改革大綱に基づき、着実な行財政改革に取り組んで行くことが必要不可欠です。

加えて、住みよい地域をつくっていくには、子どもたちの見守り、災害に対する備え、まちの環境美化等、それぞれの地域において市民一人ひとりが主体的に行動することも大変重要です。

そのためには、近隣住民との交流、地域のイベントへの積極的な参加を通じ、市や地域に対する愛着を持って地域の課題を解決する力を育てていく、市民としての責務も重要となってきます。

今後は、複雑化・多様化する市民ニーズを的確に捉え、効率的・効果的な公共サービスを実現するため、市とともに NPO・ボランティア活動団体・企業・学校・町会・自治会等、多様な主体が連携・協力することが必要です。

1-2 都市づくりの目標

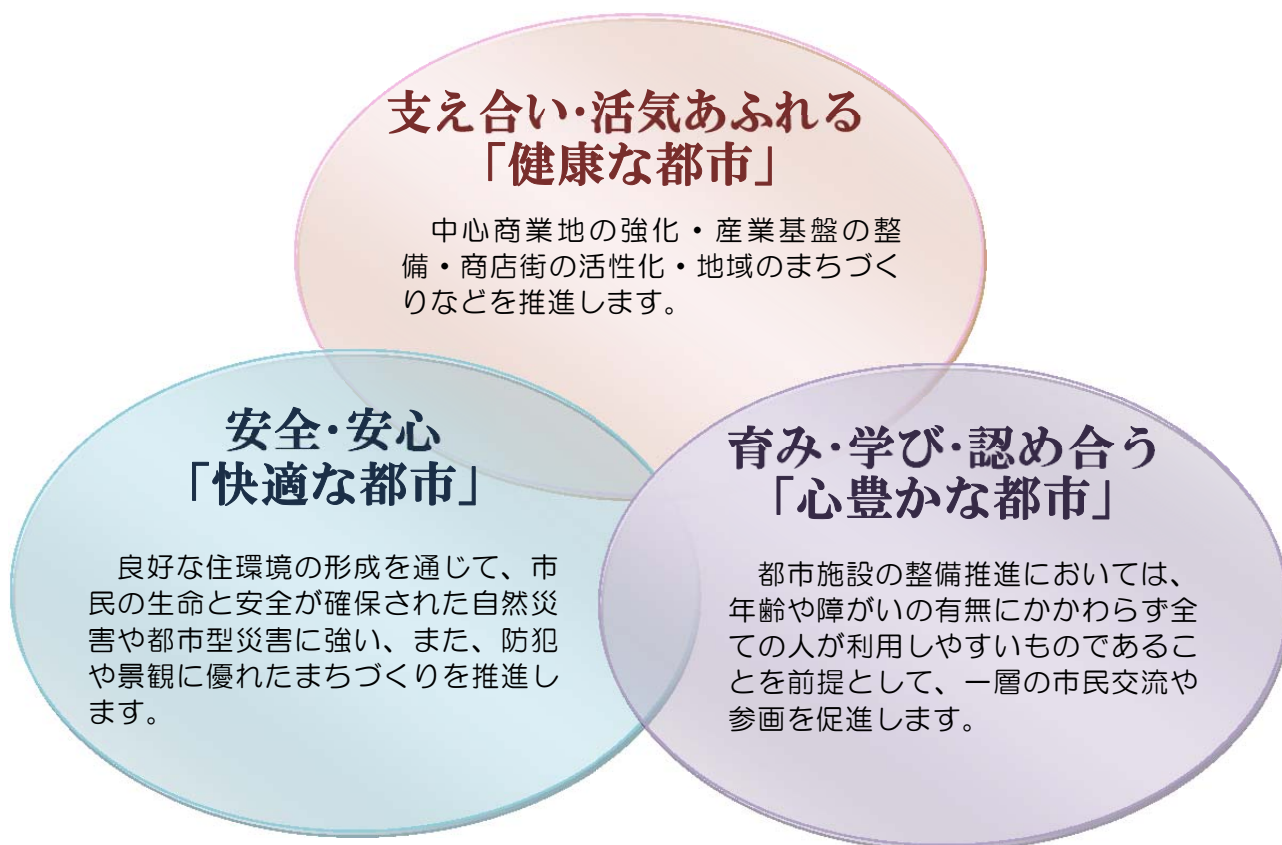
『習志野市基本構想』では、21世紀を見通して、習志野市文教住宅都市憲章の理念に則り、本市が今日まで築き上げてきた、豊かで安全・安心な生活環境を継承し、新たに住んでみたいまち、将来にわたり住み続けたいまちにするために、本市の将来都市像を「未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野」としており、この将来都市像を実現するための目標を“支え合い・活気あふれる「健康なまち」”、“安全・安心「快適なまち」”、“育み・学び・認め合う「心豊かなまち」”と掲げています。

成熟した文教住宅都市の実現や基本構想を支えるハード面におけるまちづくり※の方向を示す都市マスタープラン※として、本市に住む人全て、本市で働く人全ての共通認識となる都市づくり※の目標を基本構想に基づき次のように設定します。

□将来都市像

未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野

□都市づくりの目標



— 支え合い・活気あふれる「健康な都市」 —

はつらつとした若さを失わない都市であり続けるためには、商業・工業・農業・観光等の地域産業資源の連携を促進するとともに、にぎわいと活力を創出する地域経済・産業の振興に努めなければなりません。

また、全ての市民が、住み慣れた地域で心身ともに健やかな生活を営むために、市民一人ひとりが地域の一員として支え合い、あらゆる人が健康で文化的な生活を営むことのできるまちづくり*が必要です。

以上のような考え方を踏まえ今後のまちづくり*においては、中心商業地の強化・産業基盤の整備・商店街の活性化・地域のまちづくりなどを推進し、“支え合い・活気あふれる「健康な都市」”の実現を目指します。

— 安全・安心「快適な都市」 —

本市では、木造住宅の密集地区や道路、公園など基盤整備の不十分な地区が見られるとともに、東日本大震災の教訓を踏まえた災害に強い都市基盤施設の充実が課題となっています。

そのため、老朽化の進む下水道施設や橋りょうの長寿命化対策を着実に進めるとともに死角のない防犯に優れた安全性を高めるまちづくり*を進めていく必要があります。

また、基幹的な都市基盤施設である道路、下水道等のライフライン*整備を継続的に推進するとともに公共公益施設の適正配置を行い、利便性の向上を図る必要があります。

さらに、公園、緑地のネットワークの充実によるゆとりある空間づくりや、貴重な自然環境と都市の融合が図られた都市景観の形成により、生活のうまいとなる快適性の向上に努める必要があります。

一方、持続可能な社会の構築や資源循環型社会*の実現を図るため、エネルギー関連施策の導入・普及など、環境負荷*の軽減が求められます。

以上のような考え方を踏まえ今後のまちづくり*においては、良好な住環境*の形成を図り、市民の生命と安全が確保された自然災害や都市型災害に強い、また、防犯や景観に優れたまちづくりを推進し、“安全・安心「快適な都市」”の実現を目指します。

— 育み・学び・認め合う「心豊かな都市」 —

本市のまちづくり*の基本理念である文教住宅都市憲章において、都市施設の整備にあたっては「常に市民の生命、身体及び財産の安全を第一義として市民の利便に供するよう配慮しなければならない」とし、安全、利便性を追求する一方、この豊かさを施策の根底に据える意思を示しています。

これからの都市施設の整備推進においては、年齢や障がいの有無にかかわらず全ての人にとって利用しやすいものであることを前提とし、一層の市民交流や参画を促すようにしなければなりません。

以上のような考え方を踏まえ今後のまちづくり*においては、“育み・学び・認め合う「心豊かな都市」”の実現を目指します。

1-3 将来人口フレーム

本市の将来人口は、既成市街地※における年齢別男女別人口をベースに、年齢別将来生存率・社会移動率及び年齢階級別将来出生率などを考えたコーホート法※により推計しています。

その結果、本市の総人口は平成 32(2020)年より減少傾向に転じる見込みとなっています。

年齢 3 区分別の人口割合の推移をみると、本市の総人口に占める年少人口（0～14 歳）の割合は、平成 46(2034)年には 10.4%に低下し、平成 22(2010)年の 13.8%より 3.4 ポイントダウンとなります。生産年齢人口（15～64 歳）の割合は、平成 22(2010)年の 67.1%から平成 32(2020)年には 64.1%に低下し、その後は緩やかに増減し平成 46(2034)年には 63.5%になり、一方、老年人口（65 歳以上）の割合は、平成 22(2010)年の 19.1%から平成 46(2034)年の 26.1%に上昇する見通しです。

□将来人口フレームと年齢別割合

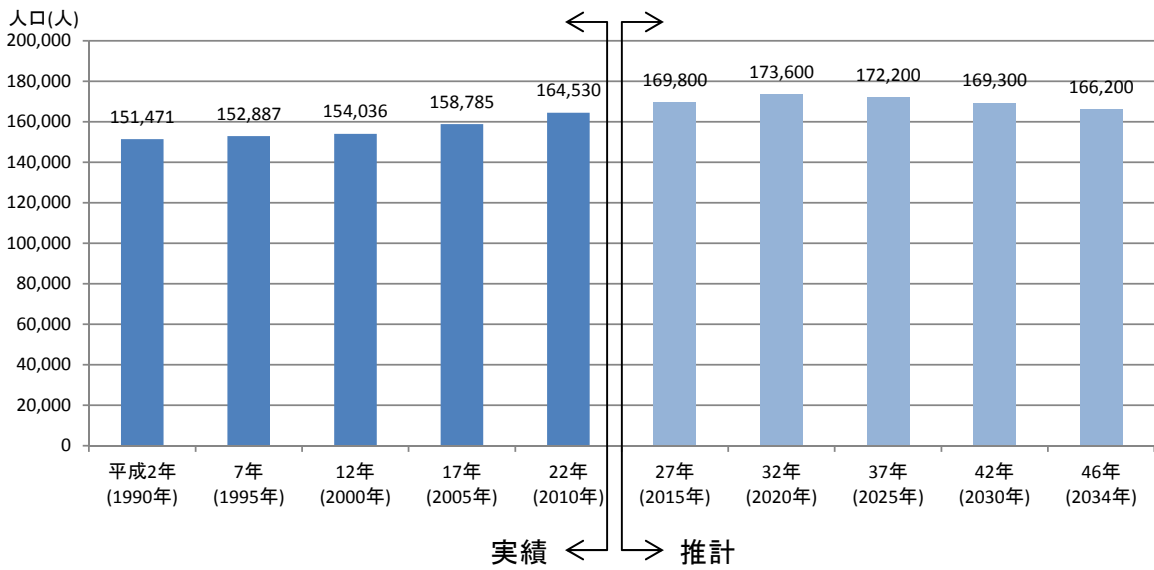
	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)	平成 32 年 (2020 年)	平成 37 年 (2025 年)	平成 42 年 (2030 年)	平成 46 年 (2034 年)
将来人口	164,530	169,800	173,600	172,200	169,300	166,200
年少人口	22,675	22,900	22,400	20,600	18,400	17,300
(比率)	(13.8%)	(13.5%)	(12.9%)	(12.0%)	(10.9%)	(10.4%)
生産年齢人口	110,339	109,500	111,300	111,300	109,800	105,600
(比率)	(67.1%)	(64.5%)	(64.1%)	(64.6%)	(64.9%)	(63.5%)
老年人口	31,488	37,400	39,900	40,300	41,100	43,300
(比率)	(19.1%)	(22.0%)	(23.0%)	(23.4%)	(24.3%)	(26.1%)

↑

平成 37(2025)年は、「習志野市基本構想」の目標年度の推計値

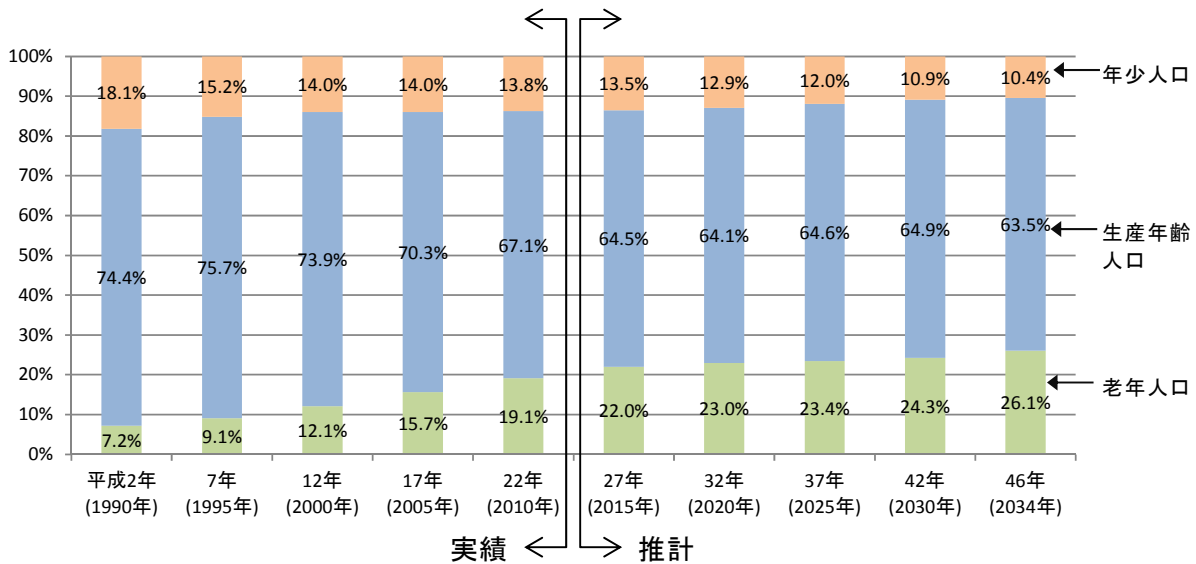
注：平成 22(2010)年は 10 月 1 日現在の常住人口、以降は各年とも 3 月末時点での推計値

□習志野市の将来人口



注：実績は国勢調査による。

□習志野市の将来年齢3区分別の人口割合



注：実績は国勢調査による。

年少人口…0～14歳 生産年齢人口…15～64歳 老年人口…65歳以上

1-4 将来都市構造

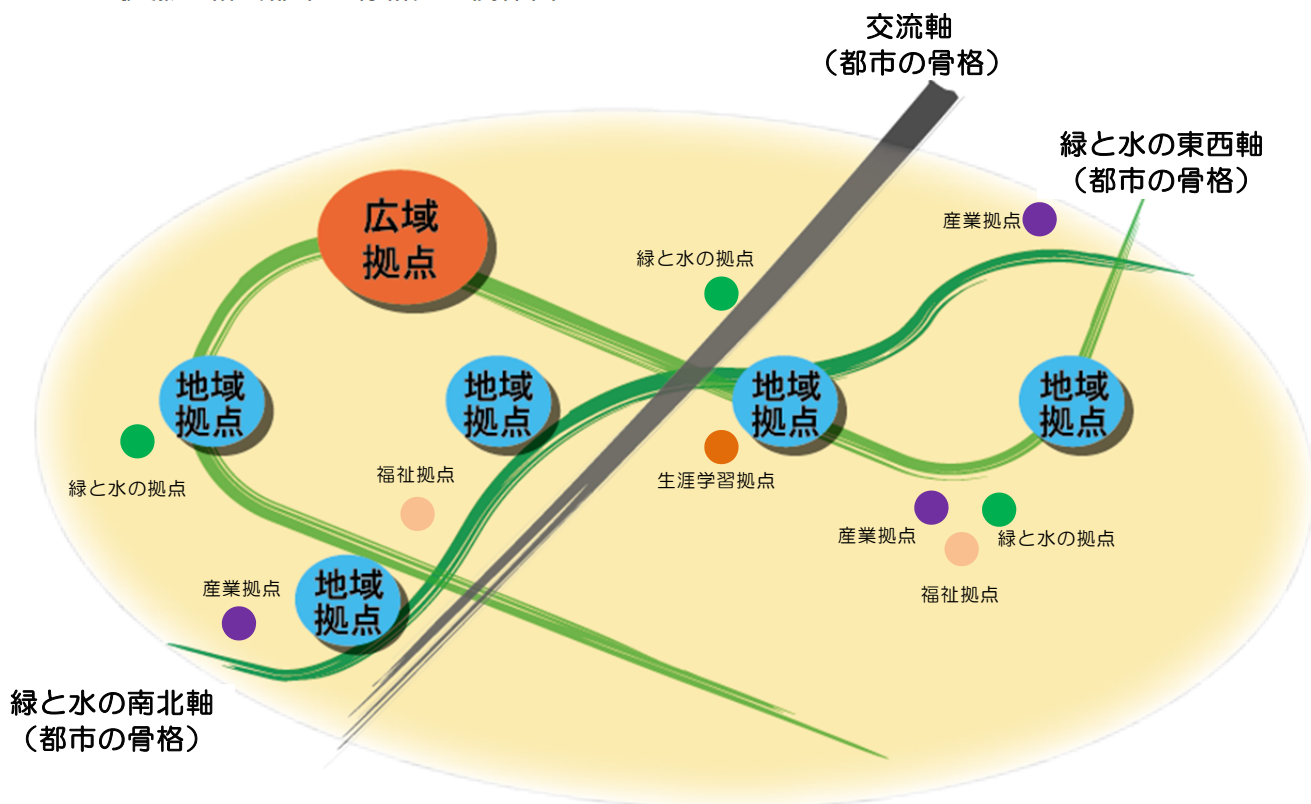
1. 将来都市構造の基本的な考え方

これからのまちづくり※においては、効率的な市民サービスの提供や平成25(2013)年に高齢化率が21%を超え超高齢社会に突入したことを踏まえ、日常生活に必要な機能がコンパクトにまとまった都市を目指す必要があります。

そのため、都市マスタープラン※では、次のような拠点と軸（都市の骨格）を位置づけ、市民がより豊かな都市生活を享受できる都市構造を構築していきます。

将来の本市の市街地は、次に示すように、市民生活に必要な機能を強化することで市民の活動の中心や憩い安らぎの場となる「拠点」を形成し、それらの拠点間を道路・緑道などの「軸（都市の骨格）」によってつなげることを目指します。

□ 拠点と軸（都市の骨格）の関係図



2. 拠点

①広域拠点

広域拠点は高質な都市機能を集積した、活力と魅力があり、広域からの求心力を備えた地区のことです。

津田沼駅周辺は広域的な商業・業務・サービス等の都市拠点機能を担ってきており、本市の玄関として広域的な集客力を持つ商業施設や文化施設等が集積し、にぎやかな駅前空間が創出されています。また、南口では大規模開発が進められ、緑と調和したうるおいある市街地形成が図られています。

津田沼駅周辺については、商業・業務・サービス機能の中心地として果たしてきた役割を踏まえ、多様な都市型ニーズに対応できる商業・業務・サービス機能等を有する広域拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
広域拠点	津田沼駅周辺地区（新津田沼駅周辺を含む）



J R 津田沼駅北口

②地域拠点

地域拠点は、日常生活を営むためのサービスを楽しむことができる拠点のことであり、地域住民や就業者等の利便性を高める様々な機能がコンパクトに集積した地区のことです。

新習志野駅周辺は、臨海部の工業地※、袖ヶ浦、秋津、香澄に居住する人々等の地域拠点として機能し、京成線の各駅周辺は、地域密着型の店舗の集積がみられ、商店街等が形成されています。

しかしながら、今後も高齢者の増加が続くと予想されることから、地域の中心であり地域住民の日常生活に密着した商業施設の集積や利便性の高い生活圏を構築していくため、新習志野駅周辺及び京成線の各駅周辺を地域拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
地域拠点	谷津駅周辺地区（谷津・谷津町・奏の杜地域） 京成津田沼駅周辺地区（藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域） 京成大久保駅周辺地区（大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域） 実籾駅周辺地区（東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域） 新習志野駅周辺地区（袖ヶ浦・秋津・茜浜・香澄・芝園地域）

注：地域の詳細については、第3章地域別の方針60ページを参照してください。

③産業拠点

産業拠点とは、工業や業務等の産業活動の拠点のことであり、製造、流通、運輸、研究開発等の様々な機能が集積した地区のことです。

東習志野地区、実籾・屋敷地区そして茜浜・芝園地区における地域特性を踏まえながら、産業環境^{*}の維持・保全を図り、本市の産業機能を担う産業拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
産業拠点	東習志野地区の一部 実籾・屋敷地区の一部 茜浜・芝園地区

④生涯学習拠点

大久保公民館・市民会館等については、公共施設再生計画に基づく複合型多目的施設として、老朽化の進む公共施設の機能充実・集約化を図ることから、新たに生涯学習^{*}拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
生涯学習拠点	大久保地区

⑤福祉拠点

高齢者の保健福祉施設、障がい者の福祉施設、市民の交流施設等が有機的に配置された総合福祉センター周辺と高齢者福祉センター・東部デイサービスセンター・シルバー人材センター・屋敷包括支援センターなど多くの公共公益施設が集積している東部保健福祉センターを福祉拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
福祉拠点	総合福祉センター周辺 東部保健福祉センター

⑥緑と水の拠点

公園や緑地等は、レクリエーション^{*}機能だけではなく、環境保全機能、シンボル機能、防災機能等も求められており、都市を構成する要素として重要です。

自然との共存、ゆとりやうるおいのある生活環境に対する意識の高まりを踏まえ、市民が身近に自然を感じることができる緑と水の拠点の形成を図るため、森林公園、実籾本郷公園、習志野緑地、谷津干潟及びウォーターフロントを緑と水の拠点として位置づけます。

拠点名称	地区名称
緑と水の拠点	森林公園 実籾本郷公園 習志野緑地 谷津干潟 ウォーターフロント

3. 都市の骨格

①交流軸

市街化の歴史的経緯の異なる内陸部と臨海部を結び付け、都市の一体性を強めるため、本市中央部に「背骨」となる軸線を配置し、「交流軸」と呼びます。

緑と水の拠点（森林公園）、市役所周辺（防災拠点）、福祉拠点（総合福祉センター）、新習志野駅、ウォーターフロント等を結ぶ（都）3・3・3号藤崎茜浜線を交流軸として位置づけます。

軸名称	名称
交流軸	（都）3・3・3号藤崎茜浜線

②交通軸

本市における道路網は、東京都心と千葉市を結ぶ東西方向の通過型幹線道路によって構成されており、南北方向については、主要な南北方向の道路網の整備が完了していないため、地域相互の結び付きが弱くなっています。

様々な機能が集積する都市において、市民生活の利便性を高め、市民がより豊かな都市生活を享受できるようにしていくためには、地域間や拠点間の連絡を強化し、機能を相互に補完していくことが必要です。そのため、東京都心と千葉市を結ぶ東西方向の通過型幹線道路と南北方向の道路網の整備を推進し、地域相互、拠点相互の結び付きの強化を図るため、以下に示す広域幹線道路、幹線道路及び自動車専用道路を交通軸として位置づけます。

軸名称	名称
広域幹線道路	<南北方向> （都）3・3・3号藤崎茜浜線 （都）3・3・1号東習志野実籾線 （船都）3・1・3号若松馬込町線（国道296号） （千都）3・3・15号美浜長作町線（県道幕張・八千代線） <東西方向> （都）3・4・12号東習志野八千代線 （都）3・5・18号藤崎実籾線（県道長沼・船橋線）

広域幹線道路	(都) 3・4・4 号藤崎花咲線 (都) 3・4・7 号浜宿線 (国道 14 号) (都) 3・1・20 号谷津芝園線 (県道千葉・船橋海浜線) 国道 357 号
幹線道路	<南北方向> (都) 3・3・2 号津田沼駅前線 (都) 3・4・11 号大久保鷺沼線 (都) 3・4・19 号津田沼谷津線 等 <東西方向> (都) 3・4・8 号菊田台谷津線 (都) 3・4・9 号谷津鷺沼線 (都) 3・4・15 号大久保本郷線 等
自動車専用道路	京葉道路 東関東自動車道 第二湾岸道路 (構想中)

注：(都) は都市計画道路の略

③ 緑と水の軸

・ 緑と水の南北軸

本市の最北東部から、市のほぼ中央部を縦貫し、海浜部まで続くハミングロードを緑と水の南北軸として位置づけます。

・ 緑と水の東西軸

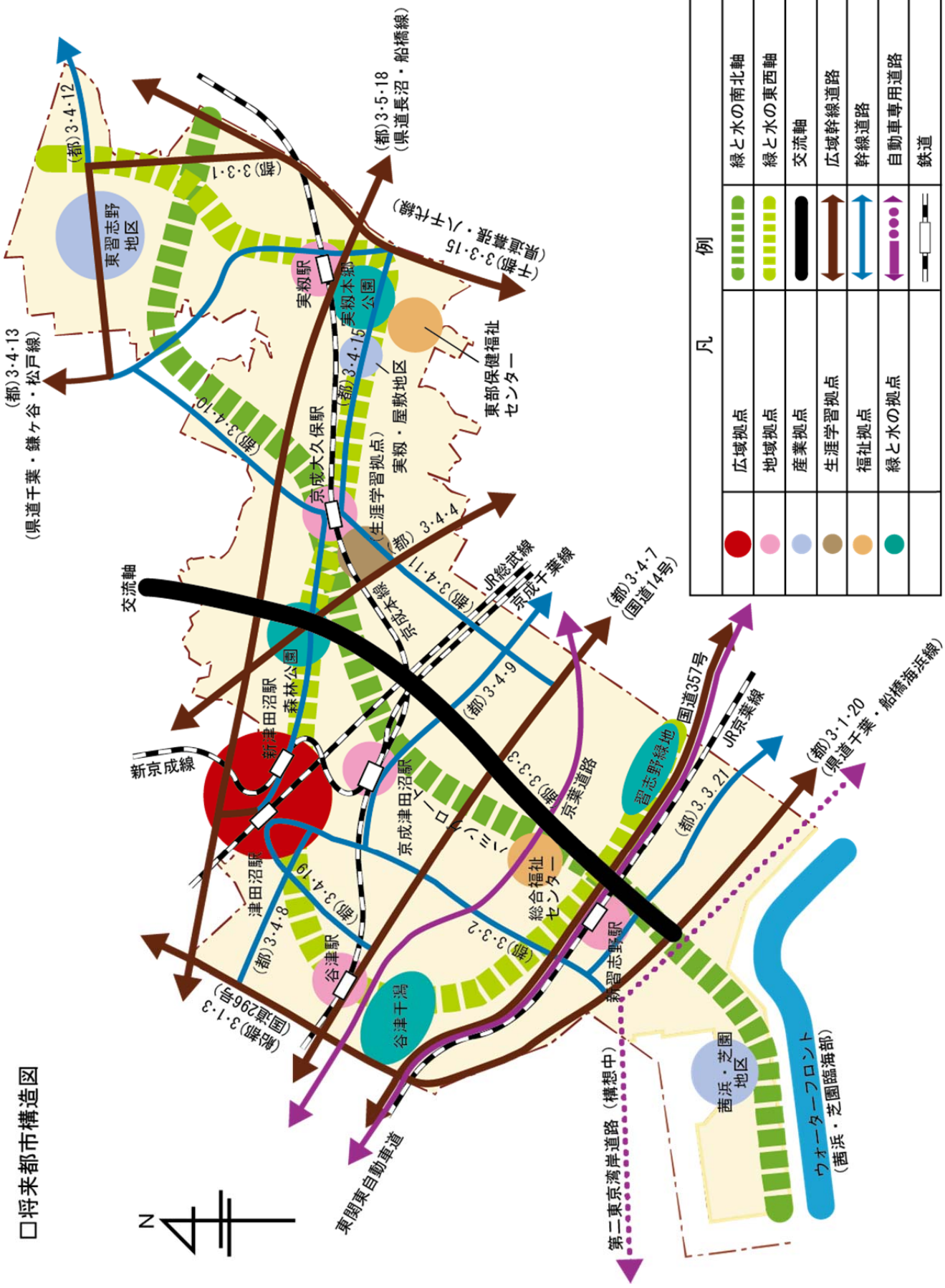
東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の社～谷津干潟等を経て習志野緑地に至る主要な公園や駅を繋ぐルートで緑と水の東西軸として位置づけます。

軸名称	ルート
緑と水の南北軸	ハミングロード
緑と水の東西軸	東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の社～谷津干潟等を経て習志野緑地



ハミングロード 桜

□将来都市構造図



第2章 部門別の方針



2-1. 土地利用方針

“支え合い・活気あふれる「健康な都市」、安全・安心「快適な都市」を実現していくために、将来の土地利用を商業・業務地、住宅地、工業地※、公共公益・文教ゾーン、公園・緑地、市街化調整区域※に区分した土地利用の方針です。

1. 商業・業務地

1) 現況と課題

○中心市街地の形成

津田沼駅南口周辺は、土地区画整理事業により、新たな居住空間が確保されるとともに大型商業施設や店舗等が進出してきています。また、新習志野駅周辺については、事業用借地権を活用した大型商業施設が進出してきています。

津田沼駅周辺は、本市の「玄関」にふさわしい商業集積が図られているものの、一部の地区においては、低未利用地が存在することから、魅力ある中心市街地を形成していくことが課題となっています。また、安全性、利便性、円滑な交通の流動が確保された駅前空間の再整備を検討する必要があります。

○各駅の駅前空間の創出

これまで、駅周辺の商店街の活性化を目指し、組織力の強化や魅力の向上、商店街共同施設整備、歩行者動線の整備等を行ってきました。

しかしながら、京成線の各駅周辺では経済情勢や経営環境、消費傾向の変化等により、地域消費の場、交流の場、憩いの場となる商店街としての機能の低下が見られます。

多様な参画や公民連携による駅前空間の活性化などにより、安全で利便性の高い駅前空間の創出を図る必要があります。

2) 基本的な考え方

- ・津田沼駅周辺は、広域拠点として、拠点性の高い商業・業務・サービス機能等の集積を図ります。
- ・新習志野駅及び京成線の各駅周辺は、地域拠点として、将来的にもその機能を維持発展させていくものとし、都市基盤施設、商業施設等の整備・更新を図ります。

3) 土地利用方針

津田沼駅周辺においては、魅力ある中心市街地の形成を図ります。なお、津田沼駅南口駅前を中心市街地の活性化を図る観点から市街地開発事業※を検討します。また、新習志野駅周辺及び京成線の各駅周辺は、地域拠点として地域商業地の形成を図ります。

①中心市街地

- ・津田沼駅周辺は、広域拠点として位置づけ、周辺機能との調和に配慮した上で、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス機能等の集積を図るとともに居住性も備えた中心市街地の形成を図ります。
- ・新津田沼駅北口地区は、市民交流、商業・業務等を兼ね備えた複合市街地の維持に努めます。

また、新津田沼駅南口地区については、中心市街地にふさわしい都市機能の更新を踏まえ、津田沼駅周辺地域とともに一体的なまちづくり[※]について検討します。

②地域商業地

- ・新習志野駅周辺は、周辺機能との調和に配慮した上で、拠点性の高い商業・業務機能等を兼ね備えた地域商業地の形成を図ります。
- ・京成線の各駅周辺においては、地域の人々の日常的な買い物や交流、ふれあいの場、地域の拠点として活性化を図るため、個店の魅力向上や楽しく買い物ができる環境整備等を推進し、地域に愛される特色と魅力のある地域商業地（商店街）づくりを促進します。

2. 住宅地

1) 現況と課題

○既成市街地における住環境

津田沼駅や京成線の各駅を中心とした既成市街地[※]では、生活道路や公園等の整備が不十分な住宅地とともに、適切な管理がされない空き家の増加が想定され、生活環境上・都市防災上の課題となっています。

○埋立市街地における住環境

埋立市街地[※]は、都市基盤施設の経年劣化や東日本大震災においては、液状化現象[※]により、道路、下水道等に被害が生じました。現在は下水道の復旧をほぼ完了しましたが、引き続き道路の復旧を推進しています。

一方で地震動により移動した基準点や境界標の改測をはじめ、街区基準点の再設置が課題となっています。

また、老朽化した大規模住宅団地等の対策が課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・防災や交通安全に配慮したまちづくり[※]に努めます。
- ・埋立市街地[※]については、宅地の細分化、用途の混在等の防止に努め、良好な住宅地の住環境[※]の維持・保全を図ります。
- ・適切な管理がされていない空き家対策のために、高齢世帯の戸建住宅からの住み替え促進や子育て世代の戸建住宅への転入を促進します。
- ・地籍調査等については、事業効率・効果を考慮し、実施に向けて検討します。

3) 土地利用方針

現在、低層住居専用地域に指定されている地区を低層住宅市街地として位置づけ、低層住居専用地域以外の住宅地については、中高層住宅市街地として位置づけます。

①中高層住宅市街地

- ・隣接する低層住宅市街地への影響を十分配慮した上で、適正な土地の高度利用を誘導しながら、生活道路や公園等を整備し、安全で快適な住環境[※]の創出を図ります。

- ・大規模住宅団地等については、住民と行政及び関係機関と協議を行い、再開発等を含めた良好な住宅地として、住環境^{*}の維持・保全を図ります。

②低層住宅市街地

- ・既成市街地^{*}において、都市基盤施設が不十分な地区については、生活道路、公園等を整備し、防災性の高い快適な住環境^{*}の創出を図ります。また、開発事業等により適正な公共施設整備を促進します。
- ・計画的に整備された住宅地については、良好な住環境^{*}の維持・保全を図ります。
- ・埋立市街地^{*}については、東日本大震災を踏まえた早期災害復旧手法を検討し、安全性が高く快適に生活できる良好な住環境^{*}の創出を図ります。また、都市直下型地震などに備え、液状化対策の周知に努めます。

3. 工業地

1) 現況と課題

○産業環境の維持・保全

茜浜・芝園地区の大部分は、地区計画^{*}による計画的な土地利用誘導によって、産業環境^{*}の維持・保全が図られていますが、茜浜の一部には、用途上住居系土地利用との混在が懸念される街区があります。

東習志野、実籾・屋敷地区の一部では住居系等への土地利用転換が進んでおり、新たな土地利用との共生が課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・本市の既存工業地^{*}は、産業及び産業環境^{*}を維持・保全していくため、基本的には、今後とも工業地として位置づけます。
- ・茜浜・芝園地区については、住居系用途の制限や本市の内陸部に散在する工場等の移転を進めてきた経緯を踏まえ、今後も工業地^{*}としての機能を維持・保全します。
- ・東習志野、実籾・屋敷地区については、今後の土地利用動向を見極め、必要に応じて都市計画の見直しを検討します。

3) 土地利用方針

- ・茜浜・芝園地区の工業地^{*}は、工業、業務、流通、文教、研究開発等の機能配置に基づく現在の土地利用を将来においても維持・保全します。
- ・茜浜地区の一部の工業地^{*}については、産業環境^{*}を維持・保全していくため、住居系用途の制限を定めた地区計画^{*}等の導入に向け、合意形成に努めます。
- ・地区計画^{*}を定めた工業地^{*}については、土地利用を将来においても維持・保全します。
- ・東習志野、実籾・屋敷地区については、住居系土地利用等と共存した工業地^{*}として、今後とも工業地として機能を維持します。

4. 公共公益ゾーン・文教ゾーン

1) 現況と課題

○公共公益施設等の適正配置

主要な公共公益ゾーンは、福祉関連施設が集積する秋津地区、下水道終末処理場・ごみ焼却場等の連担する芝園地区、行政関連施設等が集積する市役所周辺地区等で形成されています。

しかしながら、東日本大震災による本庁舎の耐震性能が低下したことにより仮庁舎に本庁舎機能を移したことから市役所機能が一層分散化しています。

また、他の公共施設については、建築後30年以上経過した施設が大半を占めており、施設の老朽化と建替費用の増大から、計画的な総量の圧縮や再配置が課題となっており、一部の公共施設については、建替や再編の中で適正な都市計画の見直し検討が必要です。

さらに宅地開発による特定地域の一時的な乳幼児や児童の増加に対し、地域の人口推移を予測しながら、全体としての余裕スペースを有効活用する必要があります。

本市の葬祭事業は、四市複合事務組合（船橋市、習志野市、八千代市、鎌ヶ谷市）が運営する「馬込斎場」（船橋市馬込町）にて効率的かつ安定的に実施してきました。しかし、年々施設の利用需要が増加していること、また、施設が老朽化し、大規模改修の時期が目前に迫っていること等により組合を構成する市域内に新たな火葬場の設置が求められています。

○公共施設の再生

老朽化が進んだ公共施設や文教施設については、限られた財源の中で、選択と集中を基本とし、さまざまな機能をあわせ持った新しい施設として再生するための計画的な取り組みが課題となっています。

2) 基本的な考え方

- 新たな公共施設、文教施設等の建設は原則行わず、既存施設の複合化、多機能化による機能充実を推進します。
- 将来の人口減少社会の到来を見据え、人口推計や社会状況等の変化を踏まえ、公共公益施設、文教施設等の機能を維持しつつ、公共施設再生計画に基づき総量の圧縮や再配置を推進します。
- 新たに必要となる供給処理施設等については、市街地の環境保全を図るため、原則として、臨海部の公共公益ゾーンに配置します。

3) 土地利用方針

- 公共施設の建替時に敷地内緑化の整備などを推進します。
- 避難場所*に指定された施設については、防災施設の併設、避難機能の強化、防災設備の充実など、都市防災の向上に必要な土地利用を図ります。
- まちづくり*の中心をコンセプトとした庁舎建設を推進します。
- 秋津地区は、高齢者保健福祉施設、障がい者福祉施設、市民交流施設等が有機的に配置された福祉施設の維持・保全を図ります。また、施設の老朽化に対応して、計画的に大規模な改修を推進します。
- 土地利用転換にあたっては、地域活性化、財源確保の観点等からの検討を加えたうえで、周辺の住環境*を考慮した土地利用転換を図ります。

- ・複合化・多機能化による公共施設の機能充実の推進にあたっては、必要に応じて周辺に配慮した適正な都市計画の見直しを検討します。
- ・ごみ焼却場等は、施設の長寿命化を図るとともに建替えについて検討します。
- ・供給処理施設等は、周辺環境に配慮し新たなニーズを踏まえた土地利用転換や適正配置に努めます。

5. 公園・緑地

1) 現況と課題

○公園・緑地

本市における公園・緑地の整備水準は、量的に不十分な状況であり、公園整備は継続的に取り組んでいますが、公園・緑地の整備を予定していた用地は、開発事業等の進展により確保が困難な状況となっています。

2) 基本的な考え方

- ・公園・緑地については、都市にうるおいを与える都市基盤施設として、原則その機能拡充を推進しますが、施設の配置計画の見直しを検討します。
- ・市民が安全に、かつ安心して利用できるよう都市公園施設等の充実を図ります。

3) 土地利用方針

- ・近年の環境問題や自然とのふれあい、市民ニーズの高まりに応え、緑豊かなまちづくり^{*}を推進します。
- ・緑と水の拠点や東西軸・南北軸を基本とし、環境保全や防災、レクリエーション^{*}、景観形成を配慮しながら、公園・緑地の配置を検討します。
- ・良好な自然的環境を支える実籾地区、藤崎地区、鷺沼地区等の緑地については、地区特性に応じて保全を図ります。
- ・臨海部の習志野緑地、海浜部の海浜公園は機能の維持・保全に努めます。

6. 市街化調整区域

1) 現況と課題

○就業構造の変化

本市には、鷺沼、藤崎・鷺沼台、旧屋敷調整池、屋敷1丁目、実籾本郷、実籾3丁目、谷津干潟地区及び河川地区の8地区の市街化調整区域^{*}が存在しています。谷津干潟地区と河川地区を除く他の6地区は、農業振興地域に指定され、多くは農地としての土地利用がなされています。

しかしながら、営農が継続される中で、農家の一部には、就業構造の変化等が生じており、後継者不足等による耕作放棄地が発生し、開発事業等により住宅地として整備されている地域も見られます。

○谷津干潟等の自然環境の保護・保全

谷津干潟は、国の鳥獣保護区^{*}及び特別鳥獣保護地区に指定され、ラムサール条約^{*}登録湿地となっています。

近年では、季節によってアオサが繁茂し、悪臭の原因となることへの対応が課題となっています。

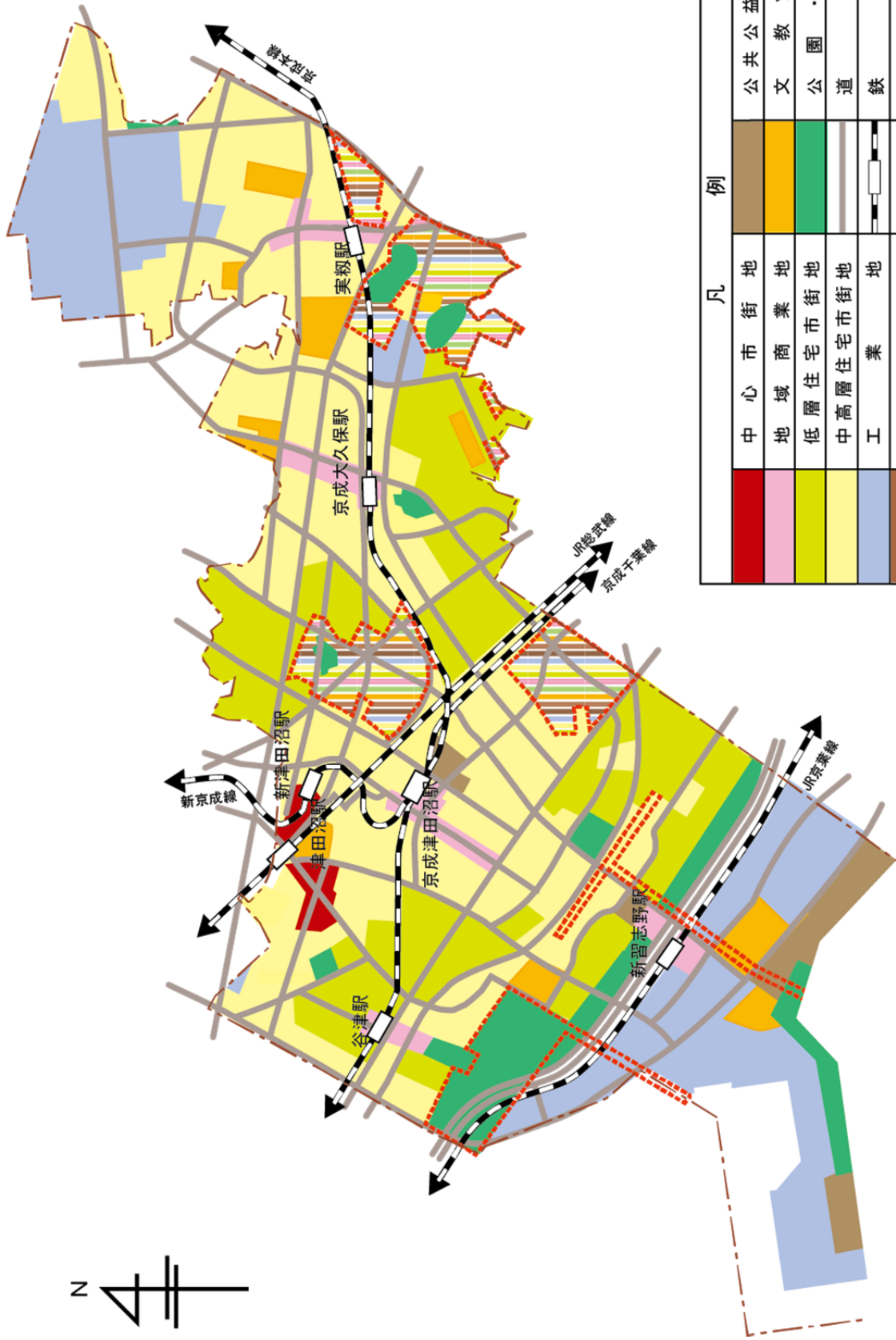
2) 基本的な考え方

- 本市の都市的発展の上で重要な位置を占める市街化調整区域[※]の土地利用については、農地をまちの構成要素としてとらえるなかで、それぞれの地域の特性や周辺環境等に留意した計画的かつ秩序ある土地利用を図ることができるよう、地権者や営農者とともに将来のあるべき姿を検討します。
- 市街化調整区域[※]の農地については、無秩序な開発を抑制し、地区の特性にふさわしい良好な環境の整備・保全に努めます。
- 谷津干潟を将来にわたる貴重な自然財産と再認識し、市民と行政が協働して都市と自然との共生を目指した保全を図ります。

3) 土地利用方針

- 鷺沼地区については、道路、下水道等の整備が求められることから、地権者の意向を尊重しながら、将来のあるべき姿を検討します。
- 藤崎・鷺沼台地区については、開発事業等の進展により総合運動公園の用地確保が難しい状況になっているため、公園整備の計画について見直しを行います。また、開発事業等により形成された住宅地については、周辺農地との調和を図りながら、住環境[※]を維持します。鷺沼台2丁目の一部地区については、周辺土地利用と調和した良好な市街地として、住宅地を配置し、既存住宅地との連続性の確保を図ります。
- 旧屋敷調整池地区については、都市公園として、引き続き緑地空間の維持・保全を図ります。
- 屋敷1丁目地区については、周辺地区と融和した秩序ある土地利用を図ります。
- 実籾本郷地区については、農地との共存を図りつつ公園緑地等の維持を図るとともに、既存市街地における住環境[※]の向上、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の整序等を図る方向で検討します。
- 実籾3丁目地区については、広域幹線道路、鉄道駅に近接し、土地利用転換の潜在能力が高いことから、将来的には地域の拠点的な土地利用を検討します。
- 谷津干潟地区については、今後とも維持保全を図り、ラムサール条約[※]の基本概念である「湿地の保全・再生」、「賢明な利用」、「交流・学習」を着実に推進していきます。
- 河川地区については、菊田川や谷津川等の水面であることから、河川機能の維持・保全を図ります。

口土地利用方針図



凡 例			
	中心市街地		公共公益ゾーン
	地域商業地		文教ゾーン
	低層住宅市街地		公園・緑地
	中高層住宅市街地		道
	工業地		鉄
	農地		道
	市街化調整区域界		

2-2 道路・交通体系の方針

安全で快適な道路環境の整備や体系的な交通網の形成を図るため、道路体系・道路環境・駅前広場・公共交通機関・自転車や自動車駐車場等についての方針です。

1. 道路体系

1) 現況と課題

○体系的な交通処理

本市にある自動車専用道路、国道、県道の多くは、東西方向の交通処理を担っており、休日や平日の朝夕などにおいては、交通渋滞が見られる状況です。

南北方向については、市内を横断する鉄道や都市計画道路の未整備により、幹線道路のネットワークが十分に図れていない状況にあります。

この結果、狭隘な生活道路においては、通過交通の流入により交通環境が悪化しています。また、災害時等の消火・救助活動に支障が生じる恐れがあります。

円滑かつ安全な交通環境を創出するためには、自動車交通の量と質に応じた体系的な交通処理を行う必要があります。

2) 基本的な考え方

- ・市内の道路を、広域幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、生活道路の4種類に区分し、それぞれの道路の役割に合わせた体系的な整備を図ることにより、交通種別に応じた自動車交通を、円滑に処理できる道路体系の構築を図ります。

□道路体系の考え方

種類	主な役割
広域幹線道路	・都市間を結ぶ自動車専用道路を含めて、都市の骨格を形成し、比較的長い交通を分担するもので、効率的かつ高規格な道路
幹線道路	・広域幹線道路と都市内部の市街地を有機的に結ぶもので、都市の骨格や近隣住区を形成する道路
補助幹線道路	・一団の市街地内において、近隣住区の外郭を形成し、幹線道路と連絡する他、地区交通を分担する地域サービス道路で、幹線的な道路としては、最も基本的な最小単位となる道路
生活道路	・近隣住区や一団の土地利用（商業地、住宅地）の内部で発生する交通量を集め、補助幹線道路に接続する道路 ・各宅地に接続する宅地サービス道路

3) 整備の方針

道路については、交通需要、市街地形成状況、事業の効果等を総合的に判断して、優先順位を決定し整備を推進します。

既成市街地※における交通の円滑化並びに良好な居住環境※を確保するとともに、既成市街地と埋立市街地※との道路網強化を図るため、必要な道路の整備を優先的に推進します。

また、今後は社会情勢の変化に伴う交通需要の変化等を踏まえ、都市計画道路及び市が単独で計画・整備する道路（市単道路）の見直しの必要性について判断します。

① 広域幹線道路

- ・(都) 3・3・1 号東習志野実靱線
- ・(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線
- ・(都) 3・4・4 号藤崎花咲線
- ・(都) 3・4・7 号浜宿線（国道 14 号）
- ・(都) 3・5・18 号藤崎実靱線（県道長沼・船橋線）
- ・(船都) 3・1・3 号若松馬込町線（国道 296 号）
- ・国道 357 号
- ・(千都) 3・3・15 号美浜長作町線（県道幕張・八千代線）



(都)3・3・1 号東習志野実靱線

② 幹線道路

- ・(都) 3・4・6 号京成津田沼駅前線（県道津田沼停車場線）
- ・(都) 3・4・8 号菊田台谷津線
- ・(都) 3・4・9 号谷津鷺沼線
- ・(都) 3・4・11 号大久保鷺沼線
- ・(都) 3・4・13 号実靱駅前線（県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線）
- ・(都) 3・4・15 号大久保本郷線
- ・(都) 3・4・19 号津田沼谷津線
- ・市道 00-009、市道 03-001、市道 00-018（市単 12 号）、市単 16 号

③ 補助幹線道路

- ・(都) 3・4・16 号藤崎東習志野線
- ・市単 27 号、市道 00-005（市単 22 号）、市道 00-009、市道 00-011、市道 00-103、市道 00-107、市道 00-109、市道 00-110、市道 00-111、市道 00-112（市単 14 号）、市道 00-113、市道 00-114（市単 40 号）、市道 00-121、市道 00-116、市道 04-009、市道 13-001、市道 13-045、市道 13-062

注：市単は習志野市単独計画道路の略。

④ 生活道路

- ・生活道路は、市街地整備や開発事業等において適正配置を図るとともに、自動車の速度抑制等を講じるなど、自動車と歩行者が安全に共存できる身近な生活空間としての整備も推進します。
- ・埋立市街地※の道路については、東日本大震災における液状化現象※による被害状況を踏まえ、将

来の地震に備えた災害復旧の体制づくりに努めます。

⑤道路と鉄道の交差

- ・市内を横断する鉄道の道路交通への影響を解消するため、道路と鉄道の交差方式等について、関係機関や市民等と調査・研究を推進します。

2. 道路環境

1) 現況と課題

○安全でゆとりある道路環境

市内には、十分な自転車歩行者通行空間が確保されていない道路や、幅員が狭く消防車両や救急車両等の進入が困難な道路が多く見られます。

また、自転車利用の増加により歩行者の危険性が増えています。

高齢者・障がい者等^{*}にも配慮した、安全でゆとりある道路環境の整備や自転車ネットワークの形成が課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・広域幹線道路、幹線道路及び補助幹線道路等については、年齢や障がいの有無にかかわらず、全ての人が安全・安心で快適に移動できる自転車歩行者通行空間の創出を図ります。
- ・生活道路については、自動車の走行速度抑制等を講じ、歩行者等の安全性を確保します。

3) 整備の方針

- ・主要な道路は、駐車禁止等の交通規制及び付加車線等の設置により円滑な交通流動の確保を図ります。
- ・全ての人が移動の円滑化を享受できるよう、歩行者通行空間のバリアフリー^{*}化、交差点改良による歩行者の滞留空間の改善や安全施設の設置、快適な自転車通行空間及びネットワークの形成に努めます。
- ・道路照明灯については、環境に配慮し、二酸化炭素の排出量削減効果が高く長寿命・高効率なLED照明への切り替えを推進します。
- ・ハミングロードに代表される歩行者系の道路等については、緑化や施設美化等により、親しみやうるおいを感じる歩行者通行空間の創出を図ります。
- ・習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想に基づき、鉄道駅や主要な公共施設を結ぶ道路や通学路等については、歩行者通行空間の整備を推進し、歩行者の安全性の確保に努めます。
- ・警察及び地域と連携して速度規制や交通安全施設を設置する『ゾーン 30』を導入できる地区を検討します。

3. 駅前広場等

1) 現況と課題

○駅前広場等

本市には、7つの鉄道駅が設置されており、谷津駅及び新津田沼駅を除く鉄道駅については、駅前広場の都市計画決定を行っています。現在、JR線の各駅及び実籾駅、並びに京成津田沼駅南口広場、京成大久保駅南口広場の整備は完了しています。

駅前広場は、鉄道交通とその他の交通手段との結節点であり、整備の必要性が極めて高いことから、現在未整備の駅前広場の整備を推進することが課題となっています。

また、駅前広場の整備は、自動車や歩行者の動線の変化を生じさせることから、商店街が形成された商業集積地への影響等も考慮した検討が必要となります。

2) 基本的な考え方

- ・鉄道駅周辺における円滑な交通流動や駅利用者の安全性・利便性を確保するため、引き続き、都市計画決定されている駅前広場の整備を推進します。
- ・谷津駅等においては、駅前空間の改善を図ります。

3) 整備の方針

- ・駅前広場と駅舎との連絡機能においては、駅利用者の安全性を確保し移動の円滑化等を図るため、交通安全施設、昇降施設等の整備を推進します。
- ・京成大久保駅北口広場については、交通結節点としての機能を確保し、駅周辺の道路環境の改善等を図るため整備について検討します。
- ・広域拠点を形成する津田沼駅前広場については、津田沼駅周辺地区を見渡した中で、将来需要を踏まえた機能の拡充について検討します。
- ・谷津駅、京成津田沼駅北口については、駅前空間の改善を図ります。
- ・新津田沼駅については、津田沼駅周辺地区のまちづくり^{*}を検討する中で、駅前空間としての整備手法を検討します。

4. 公共交通機関

1) 現況と課題

○公共交通の充実

本市の公共交通網は、主にJR線の各駅の連絡を中心としたバス路線によって構成されています。鉄道については、市内に7つの駅が設けられており、サービス水準そのものは高く、高齢者・障がい者等^{*}に配慮した駅舎のバリアフリー^{*}整備も進められていますが、さらなる安全性、快適性の向上が求められています。

バス路線については、東西方向を結ぶルートが主体となっており、南北方向を結ぶルートが脆弱です。また、一部地域ではバスサービスの不足が発生しています。

公共交通は、子どもや高齢者・障がい者等^{*}にとって、最も身近な交通手段であり、全ての市民にとって、利用しやすい交通手段として充実していくことが課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・公共交通は、日常生活に密着した市民の足であり、省エネルギー、交通混雑の解消、自動車公害

の低減といった観点からも、その利用を促進します。

- ・誰もが利用しやすい公共交通網の実現を図るため、鉄道とバス等の乗り継ぎ利便性を高めるとともに、高齢者・障がい者等*に配慮した施設整備を促進します。

3) 整備の方針

- ・駅やバス停等については、習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想に基づき、事業者等と連携を取りながら、バリアフリー*化を促進します。
- ・バス交通については、バスサービス不足地域の解消、道路網の形成状況や、公共施設等の整備を踏まえたバスルートの再編や拡充等を検討します。

5. 自転車等駐車場

1) 現況と課題

○放置自転車の解消

鉄道駅までの補完的な交通手段として、自転車やバイク等の二輪車が多く利用されています。

鉄道各駅周辺には、こうした自転車等の駐車需要に対応するため、自転車等駐車場を配置していますが、自転車利用は増加傾向にあり、駅周辺では放置自転車がみられます。特に、自転車等駐車場では、一時利用が増加しています。

放置自転車は、歩行者の通行を阻害するだけでなく、美観を損なう要因となっています。

2) 基本的な考え方

- ・鉄道駅周辺における都市機能の拡充を踏まえた将来需要に基づき、自転車等駐車場の適正配置を図り、民間事業者や鉄道事業者との連携により放置自転車の解消に努めます。

3) 整備の方針

- ・自転車等の放置を防止し、道路、駅前広場等の都市交通施設が本来の機能を妨げられないように、各自自転車等駐車場の利用状況を分析し、自転車等駐車場の適正配置を図ります。
- ・自転車放置禁止の喚起や、利用者のモラルの向上施策等を実施し啓発に努めます。また、鉄道事業者に対して、駅周辺の放置自転車等の対策として、市の自転車等駐車場整備への協力と、民間事業者による自転車等駐車場の設置、運営について引き続き協力を求めます。

6. 自動車駐車場

1) 現況と課題

○路上駐車場の解消

近年、駅周辺では民間による時間貸し駐車場が増加傾向にあり、著しい交通渋滞等は発生していませんが、一部の鉄道駅周辺では、鉄道利用者や商業施設利用者による路上駐車等が発生しており、車道の縮小、交通渋滞の発生、交通安全の低下等が見られます。

路上駐車が発生する主な要因としては、駅前広場の未整備、商業施設に代表される駐車需要発生者による駐車場整備の不足等が挙げられ、解決が求められています。

今後は、官民の役割分担を明確にし、鉄道駅周辺における交通特性と駐車需要を勘案しながら、交通環境の悪化をもたらす路上駐車等の解消に努める必要があります。

2) 基本的な考え方

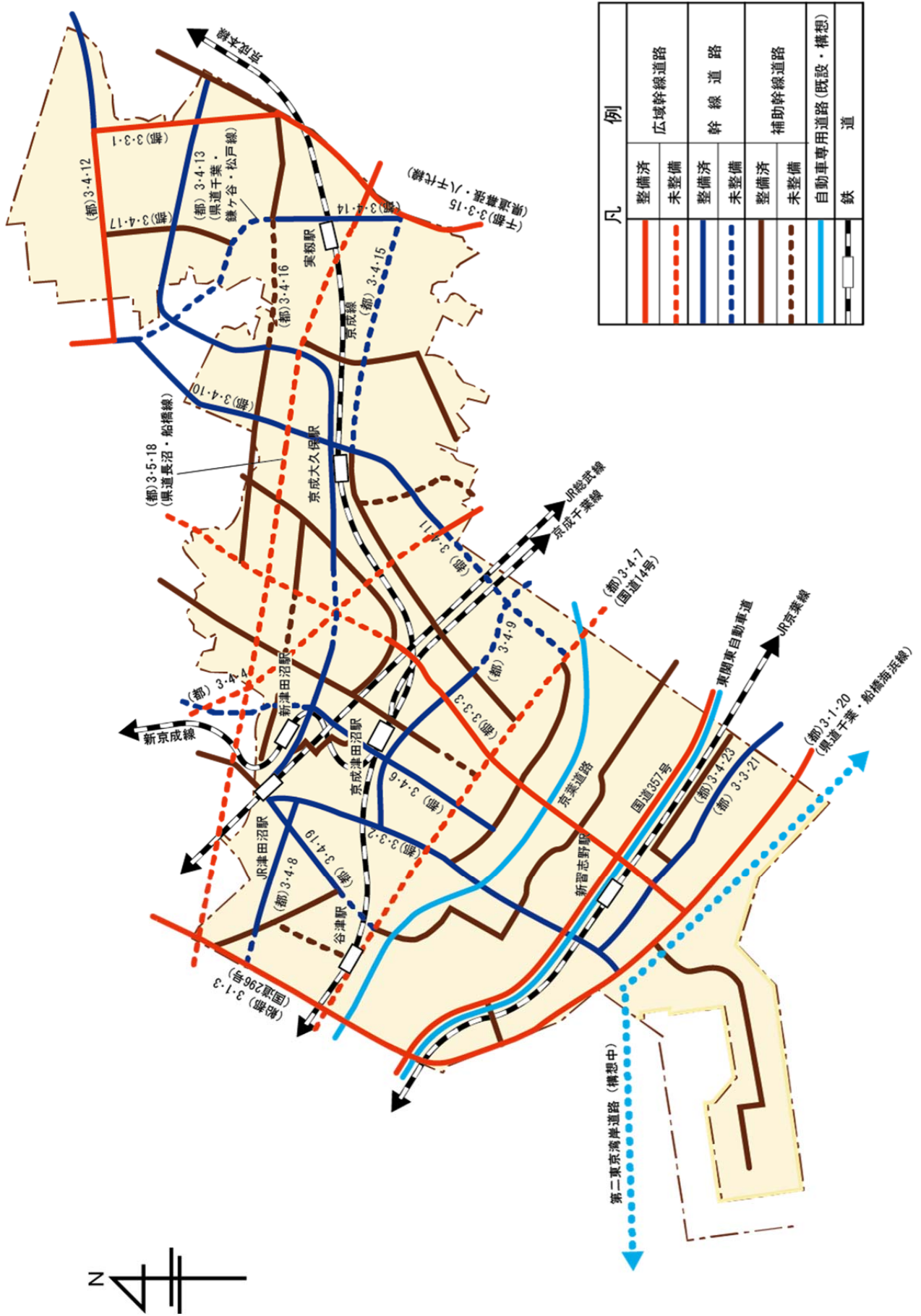
- 道路交通の円滑化、都市活動の活性化等を促すため、交通規制や道路整備の状況を踏まえ、官民の役割分担を考慮した中で、各鉄道駅の交通特性と駐車需要を勘案した駐車場の確保に努めます。

3) 整備の方針

- 津田沼駅周辺地区については、官民の適切な役割分担のもとに、民間の駐車施設を増大させるための施策を推進します。



口道路・交通体系の方針図



注：整備中の路線については、整備済としています。

2-3 下水道の方針

生活環境の向上、広域的な公共用水域の水質保全、都市化による雨水の流出に対応した浸水防止等を図るうえで必要不可欠な下水道についての方針です。

公共下水道の排除方式は、合流式*及び分流式*を採用し、地形及び経済性等を考慮して、市域を高瀬処理区、津田沼処理区、印旛処理区の3つの処理区に区分しています。

1. 高瀬処理区

1) 現況と課題

○適正な維持・管理

排除方式は、おおむね国道14号を境に、南側を分流式*、北側を合流式*としています。

汚水は、船橋市が建設する高瀬下水処理場にて処理し、雨水は、雨水放流幹線及び雨水管渠によって、高瀬川を經由し、東京湾に放流しています。

幹線及び面的整備の推進を図るとともに、下水道施設の適正な維持管理を図る必要があります。浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

2) 基本的な考え方

- ・近隣市並びに千葉県等と連携を図りながら、計画的な整備を推進します。

3) 整備の方針

<汚水>

- ・高瀬処理区は地形上山側の区域を合流式*、海側の区域を分流式*に区分し単独公共下水道として整備及び施設の維持管理を図ります。また、船橋市の高瀬下水処理場において、高度処理*します。

<雨水>

- ・雨水については高瀬川を經由し、東京湾に放流します。
- ・浸水被害が生じる谷津地区の浸水対策として、雨水排水用ポンプゲート及び雨水管の整備を千葉県と連携し、整備を推進します。

2. 津田沼処理区

1) 現況と課題

○適正な維持・管理

排除方式は、おおむね国道14号を境に、南側を分流式*、北側を合流式*としています。

汚水は、津田沼浄化センターにて処理し、雨水は、雨水放流幹線及び雨水管渠により、菊田川並びに谷津川を經由し、東京湾に放流しています。

事業区域の拡大、幹線及び面的整備の推進を図るとともに、下水道施設の適正な維持管理を図る必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

2) 基本的な考え方

- ・近隣市並びに千葉県等と連携を図りながら、計画的な整備を推進します。
- ・老朽化した下水道施設は計画的に改築更新を行います。

3) 整備の方針

< 汚水 >

- ・津田沼処理区は分流式*及び合流式*の単独公共下水道として整備を推進し、汚水は津田沼浄化センターで高度処理*します。
- ・事業区域の整備及び施設の維持管理を図るとともに、津田沼浄化センターの施設の増設や老朽化の著しい施設の改築更新を行います。

< 雨水 >

- ・雨水については菊田川及び谷津川を經由し東京湾に放流します。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。
- ・鷺沼、鷺沼台の浸水被害軽減を図るため、公共下水道の整備を推進します。

3. 印旛処理区

1) 現況と課題

○適正な維持・管理

排除方式は、全域分流式*としています。

汚水は、千葉県を事業主体とした13市町による印旛沼流域下水道に接続し、花見川第二終末処理場にて処理しています。また、雨水は、雨水幹線及び雨水管渠により、千葉市の浜田川都市下水道並びに八千代市の雨水幹線から河川等を經由し、東京湾に放流しています。

今後も事業区域の拡大、幹線及び面的整備の推進を図るとともに、下水道施設の適正な維持管理を図る必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

2) 基本的な考え方

- ・近隣市並びに千葉県等と連携を図りながら、計画的な整備を推進します。

3) 整備の方針

< 汚水 >

- ・印旛処理区は印旛沼流域関連公共下水道として整備を推進し、印旛沼流域下水道西部幹線及び西部第二幹線に流入します。また、印旛沼流域下水道花見川第二終末処理場において高度処理*します。

< 雨水 >

- ・雨水については、浜田川雨水幹線・屋敷1号雨水幹線及び東習志野雨水幹線により排除します。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

4. 河川

1) 現況と課題

○河川機能の保全

本市には、千葉県が管理する菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の4本の2級河川があります。

高潮対策のための水門及び排水機場の整備が課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・高潮対策を推進するとともに、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めます。
- ・市街地の開発にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じます。

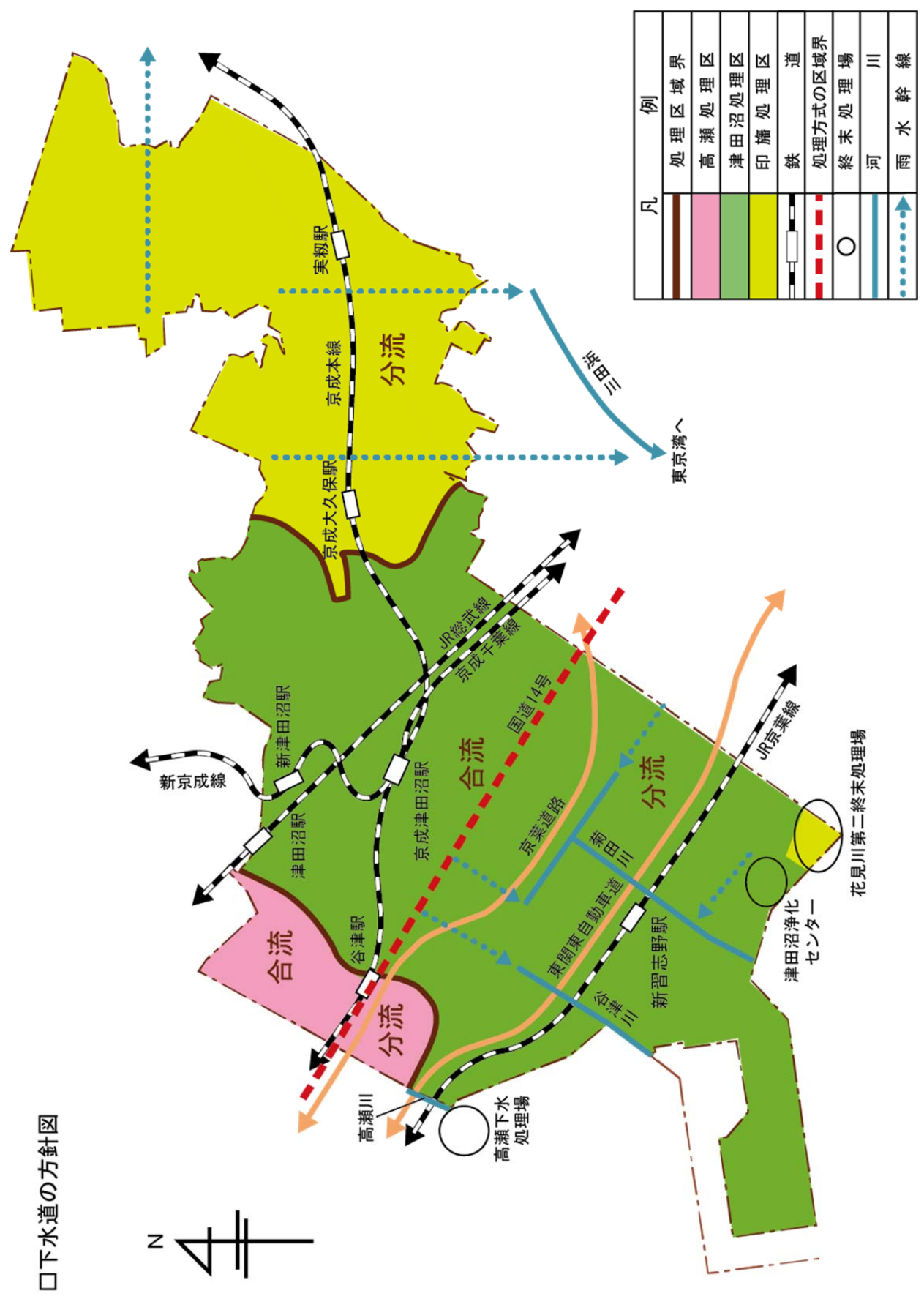
3) 整備の方針

- ・菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の高潮対策のため、管理者である千葉県に対し水門及び排水機場設置を要望していきます。
- ・市街地の開発にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減に努めます。



ポンプゲート

下水道の方針図



2-4 緑と水の方針

豊かな緑は、健康で快適な生活を営むために欠くことのできない基本的な条件です。市・市民・事業者が、自然の保護や緑化の推進に努め、文教住宅都市を支え、潤いのある生活環境を創出するための方針です。

1. 都市公園

1) 現況と課題

○都市公園の不足地区の解消

埋立市街地※では、概ね都市基盤施設の整備が完了しており、公園・緑地の整備水準は、良好な状況にあるのに対して、既成市街地※においては、公園用地の確保が困難な状況であり開発事業等による公園の確保が主となっています。

本市には、8箇所の都市緑地が整備されていますが、習志野緑地、茜浜緑地をはじめとして、その多くは埋立市街地※に配置されており、既成市街地※にとっては格差が生じています。

地域格差を是正するとともに都市公園の適正配置や不足地区の解消が必要となっています。

2) 基本的な考え方

- ・都市公園（街区公園※・近隣公園※・地区公園※）については、誘致距離を定め適正に配置します。
- ・地域の多様なニーズに対応し、コミュニティの核となり地域住民に親しまれる公園づくりを推進します。
- ・年齢や障がいの有無にかかわらず、全ての人が安全で快適に利用できる公園整備を推進します。

3) 整備の方針

- ・公園の未整備となっている地区については、街区公園※、近隣公園※の整備を推進します。また、公園の配置については、規模・種別・誘致圏※等を考慮し、適正配置に努めます。
- ・都市公園の大規模改修や新設公園の整備にあたっては、習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想に基づき年齢や障がいの有無にかかわらず、全ての人が利用しやすいよう、車椅子使用者に配慮した出入口を設置するとともに、園内での円滑な移動動線、主要な園内施設へのアプローチを確保するなど、人に優しい公園づくりを推進します。



香澄公園 新緑



香澄公園 紅葉

2. 都市公園以外の公園・緑地

1) 現況と課題

○緑道等の再生

市内には、都市公園以外にも、海浜公園や藤崎緑地といった公園・緑地等もあり、広く市民に利用されています。

市域を南北に縦断する幹線緑道として、ハミングロードが約 11.7km に渡って設けられており、本市のシンボリックな緑道として市民に親しまれています。ハミングロードには、一部の未整備区間を除いて緑化が施され、快適な散歩やサイクリングに供されています。また、市民参加のワークショップにより策定したハミングロード再生実施プランに基づき、各地区の再整備を実施しています。

2) 基本的な考え方

- ・東習志野と海浜部を結んで縦断するハミングロードについては、緑と水の南北軸として、その機能の拡充を図ります。
- ・緑と水の東西軸については、都市公園と谷津干潟に代表される「緑と水の拠点」等を有機的につなぐことによって、まちづくり^{*}の骨格となる豊かな緑と水のある空間の創出を図ります。

3) 整備の方針

①ウォーターフロント（茜浜・芝園臨海部）

- ・湾岸部の公園・緑地、緑道等の整備を促進して、市民の憩いの場となる空間を創出します。
- ・茜浜緑道については、連続性を確保し区間の延伸を図ります。

②緑と水の軸

- ・緑と水の東西軸（東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の社～谷津干潟等を経て習志野緑地に至るルート）については、主に既存道路を活用し街路樹整備や花壇設置等により、うるおいのある歩行者通行空間の整備を推進します。
- ・ハミングロード再生実施プランに基づき、再整備を推進します。
- ・市内の緑地及び緩衝緑地^{*}は、適正な維持管理に努めます。

3. 自然環境

1) 現況と課題

○貴重な自然の保護・保全

市内には、斜面地の緑地や寺社境内の樹林等が点在し、市民生活にうるおいを与える貴重な緑地として残されています。

谷津干潟と実籾 2 丁目の自然保護地区^{*}には野生生物の生息地があり、谷津干潟は、国の鳥獣保護区^{*}及び特別鳥獣保護区^{*}に指定され、ラムサール条約^{*}登録湿地となっています。また、実籾 2 丁目の自然保護地区は、多様な生物が生息しています。

都市化の進展の著しい本市にあっては、残された自然環境の保護・保全が課題となっており、昭和 47(1972)年に「習志野市自然保護及び緑化の推進に関する条例」を制定し、貴重な自然の保護・保全に努めています。

2) 基本的な考え方

- 「習志野市自然保護及び緑化の推進に関する条例」に基づく都市環境保全地区等に指定された市内に残る斜面緑地や寺社林等の自然の保全を図ります。
- 谷津干潟の保全事業については、環境省の実証試験のモニタリング結果に基づき、効率的、効果的で実効性の高い計画になるよう要請し、円滑な推進に努めます。
- 谷津干潟を将来にわたる貴重な自然財産と再認識し、市民と行政が協働して都市と自然との共生を目指した保全を図ります。また、ラムサール条約*の基本概念である「湿地の保全・再生」、「賢明な利用」、「交流・学習」を着実に推進していくよう努めるとともに、地元自治体として、国とともに、環境改善に向けた抜本的な対策を推進します。
- 多様な生物の生息地となっている自然保護地区*については、自然環境の保護・保全を図ります。

3) 保全の方針

①自然保護地区及び都市環境保全地区

- 実籾2丁目の自然保護地区*及び23箇所ある都市環境保全地区については、今後とも保護・保全を図ります。また、指定地区以外の斜面緑地や寺社樹林等の自然に対しても、都市環境保全地区の指定に努め、積極的な保護・保全を図ります。

②谷津干潟

- ラムサール条約*登録湿地としての谷津干潟は、水鳥類、特にシギ・チドリ類の中継地及び生息地であることから、良好な干潟生態系の保全に努めます。
- 環境教育、自然とのふれあい、人々の憩いなどの場として、利用を促進します。



谷津干潟

③実籾本郷公園

- 自然環境整備を進めてきた実籾本郷公園は、引き続き自然環境の保護・保全を図ります。

4. 市街地内の緑

1) 現況と課題

○緑や生産緑地及び保存樹木の保護・保全と新たな緑化

快適でうるおいのある市街地環境を創出していくためには、緑が大きな役割を果たすと考えられますが、都市化の影響等により、市街化区域[※]内農地の宅地化、斜面緑地の開発が進み、市街地内の緑は、年々減少していく傾向にあります。

そうした中で、市内に点在する生産緑地[※]は、生産の場としてだけでなく、都市にうるおいを与える貴重な緑空間として、大きな役割を果たしています。

また、市内には人為的な影響の下に生息する針葉樹のクロマツや常緑広葉樹のタブノキがあり、うち14本が保存樹木に指定されています。これらの樹木は、都市における貴重な緑となっているとともに、本市の歴史を伝える重要な役割を担っています。

うるおいのある都市環境を創出していくためには、市街地内に残された緑や生産緑地[※]及び保存樹木の保護・保全を図るとともに、新たな緑化促進を図り、緑空間を拡大していくことが課題となっています。

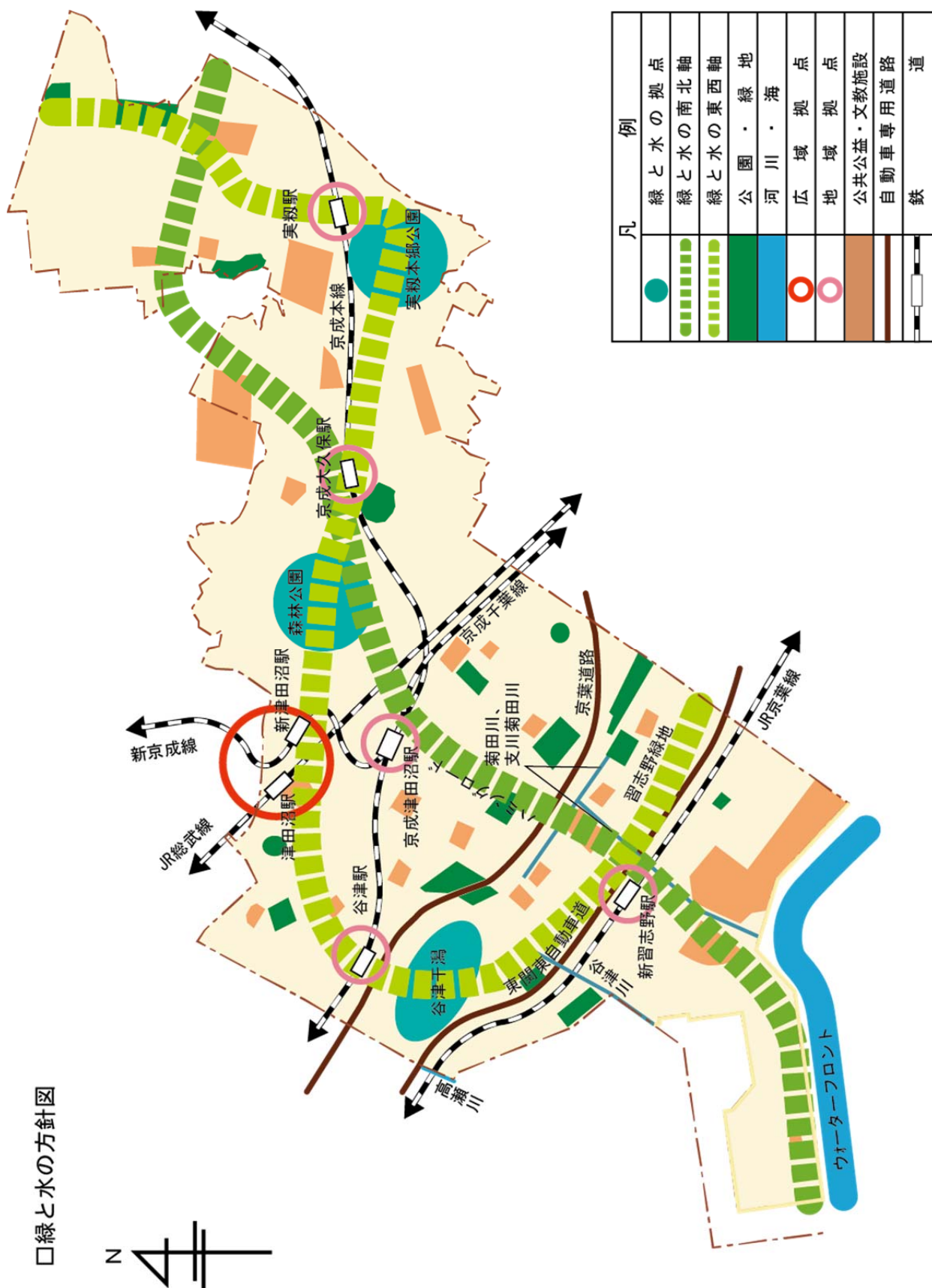
2) 基本的な考え方

- 公共施設の再生事業や民間開発事業、工場等における敷地内緑化や沿道の緑化、そして生産緑地[※]や保存樹木の保全を図り、市街地の緑空間の確保を図ります。

3) 整備の方針

- 公共公益施設については、積極的な緑化を推進します。また、大規模な敷地を有する工場・事業所等においては、敷地の有効活用を考慮したうえで、緑化を促進します。
- うるおい空間としてだけでなく、防災性にも優れる緑空間の創出を図るため、住宅の宅地内の緑化、かき又はさくの生け垣化、やむをえずブロック壁等にする場合への蔦等の植樹について、誘導・啓発を図ります。
- 市街化区域[※]内の農地の一部は、生産緑地[※]として保全を図ります。
- 市指定保存樹木の保全を図ります。

□緑と水の方針図



2-5 住宅・住環境の方針

良好な居住環境※の整備に努め、全ての人が安心して暮らすことができ、将来に渡って住み続けたい都市の魅力を向上させるための方針です。

1. 住宅供給

1) 現況と課題

○人口動態や建物老朽化への対応

近年では、建物の老朽化や転出等に伴い、適切な管理がされていない空き家が問題となっています。また、将来人口減少が見込まれるなか、その対策として民間ノウハウを活用した地域活性化を図ることが課題となっています。

建築年数が経過した大規模住宅団地等においては、入居世帯の高齢化が進んでおり、建物の老朽化も課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・子育て世帯を中心とする定住人口の確保などバランスの取れた人口構成を図るため、住みつけられる魅力のあるまちづくり※に向けて、地域特性に応じた住宅供給の誘導を図ります。
- ・公営住宅については、既存ストックの有効活用を図ります。

3) 整備の方針

①住宅・住宅地の整備誘導

- ・子育て世帯向けの住宅供給を図るため、住宅開発等にあたっては、ファミリー型住宅の供給誘導を図ります。また、高齢者、障がい者に対応する住宅供給について検討します。
- ・公共施設跡地、未利用の民有地、市街化区域※内の農地等を含む一団の土地等について、良好な開発の誘導、まちづくり※に関する事業の導入等により、住宅地を含む計画的な土地利用の誘導を図ります。
- ・入居世帯の高齢化や建築年数の経過した大規模住宅団地等においては、高齢者、障がい者に配慮したまちの再生に向けた事業を推進します。
- ・高齢者のケア付住宅及び障がい者のグループホームなど、地域で安心して暮らせる住宅の整備を誘導します。
- ・バランスの取れた人口構造を構築していくためには、今後とも住宅市街地の特性に応じた居住機能を確認していく必要があることから、次のような土地利用区別に住宅整備の誘導を図ります。

□土地利用区分別の住宅市街地の誘導方針

土地利用区分	居住機能拡充の方向
低層住宅市街地	○戸建て住宅を主体とする住宅市街地においては、今後とも低層住宅地としての住環境の維持・保全を図ります。
中高層住宅市街地	○市街地開発等においては、生活道路や公園等が適正に配置された中高層住宅市街地を誘導します。
中心市街地及び地域商業地	○商業・業務機能等との複合形態での誘導を基本とします。 ○ただし、東関東自動車道以南については、居住機能の導入は行わないものとします。

②公営住宅のマネジメント

- ・市営住宅については、大規模改修事業により施設の長寿命化を図り、長期的には民間住宅借り上げによる提供など、公共施設の総量圧縮を原則とした住宅供給手法を検討します。

③良質な住宅の蓄積

- ・良質な住宅の蓄積を図るために、既存住宅の改善や適切な維持管理の支援に努めます。

2. 住環境

1) 現況と課題

○住環境の充実

埋立市街地[※]では、都市基盤施設の整った住宅地が整備されています。一方、既成市街地[※]では、生活道路や公園等が不十分な住宅地が多く見られます。

日常生活の場である住宅地においては、道路に越境する民有地の庭木による歩行者通行空間の障害や乗り入れブロック等により道路環境が悪化していることから、高齢者・障がい者等[※]に配慮された環境整備が課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・全ての市民が安全で快適な都市生活を享受できる住環境[※]の創出を図ります。
- ・高齢者・障がい者、子育て世代（ベビーカー）の行動を妨げないようバリアフリー[※]化の推進及びユニバーサルデザイン[※]の普及に努めます。
- ・「習志野市からだ・心・歯の健康づくりを推進し、地域社会全体で個人の健康を支え守るための社会環境の整備に取り組むまちづくり条例（通称「健康なまちづくり条例」）」に基づき、健やかで充実した生活を送るための社会環境整備を推進します。

3) 整備の方針

①バリアフリー化の推進

- ・良好な住宅地を維持するため、パトロール等の実施により路上障害物の撤去指導を推進します。
- ・年齢や障がいの有無にかかわらず、全ての人が安心して日常生活を送れるように、住環境[※]の整備を推進します。

②住環境の整備

- ・良好な住宅地については、用途の混在や敷地の細分化による居住環境^{*}の悪化を防止するため、地区住民の合意による地区計画^{*}制度等の活用を検討します。
- ・住環境^{*}の改善が必要な住宅地については、生活道路や公園等の適正配置、宅地内の緑化等を図ります。

③防犯まちづくりの推進

- ・防犯照明の設置、路上駐車^{*}の排除、放置車両^{*}の撤去、見通しのよい公園や緑地の整備等、防犯面に配慮した、死角のないまちづくりを推進します。
- ・防犯に配慮した住環境^{*}の形成や維持を図るため、地区計画^{*}制度の活用や建築協定^{*}・緑地協定^{*}の締結を促進します。
- ・二酸化炭素の排出削減効果のある、長寿命・高効率な LED 照明に切り替えた防犯灯は、適正な維持管理に努めます。また、新設する場合は、防犯面に配慮した照度等の確保に努めます。

④環境に配慮したまちづくりの推進

- ・円滑な交通処理ができる道路の整備、公園・緑地の確保、下水の高度処理^{*}や水の再利用等を推進するとともに、市街地の整備や建築等に関しては、敷地内の緑化や地下水の涵養等の誘導を図るなど、環境に与える負荷の軽減、自然との共生、快適性の創出等を考慮した生活環境の形成・維持を図ります。

2-6 都市防災の方針

地域並びに市民の生命や財産等を災害から保護するとともに被害の軽減を図り、市民が安心して生活を送るための震災対策、水害対策、液状化対策についての方針です

1. 震災対策

1) 現況と課題

○安全なまちづくり

本市では、都市化が高密度に進展しており、大地震発生時には、家屋の倒壊による一次被害の他に、火災等による二次被害が発生する危険性を含んでおり、都市防災の必要性の高い都市となっています。

既成市街地の※一部では、昭和56(1981)年以前に建築された旧耐震基準の建築物は全建物棟数の37%(平成25年3月防災アセスメント調査)を占めており、谷津、鷺沼台、花咲、本大久保及び、東習志野の一部において、家屋の倒壊や火災の延焼被害が拡大する危険性が高くなっています。

緊急輸送道路の道路橋については、設置後の経年劣化や、損傷が生じていることから、耐震・長寿命化対策が課題となっています。

今後は、都市計画道路の整備を推進するとともに、防災上問題のある住宅地における都市基盤施設の整備や建築物の耐震化・不燃化等を進め、さらに、インフラやライフライン※施設についても液状化対策などを行い、安全なまちづくり※を進めていく必要があります。

2) 基本的な考え方

- 建築物の耐震化や不燃化の促進を図るとともに、道路や公園等の都市基盤施設の整備を推進し、防災機能の強化を図ります。
- 道路の幅員が狭隘で行き止まりもみられる地区、旧耐震基準で建築された災害の危険性が高い木造住宅等が密集している地域については、防災機能の確保と合理的かつ健全な土地利用が図られた街区を形成するため、住民の合意形成を基本として必要な計画等を策定するとともに、各種の市街地整備の事業手法を検討し、良好な市街地の形成を図ります。
- 道路橋については、橋梁長寿命化修繕計画に基づく耐震対策を実施し、安全な通行の確保を図ります。

3) 整備の方針

①避難機能の強化

- 広幅員を有する都市計画道路は、交通処理機能だけでなく、震災時における避難経路、延焼遮断帯、物資輸送路としての機能も有しています。引き続き、未整備となっている都市計画道路の整備を推進します。
- 橋梁長寿命化修繕計画に基づき、道路橋の修繕及び耐震化を推進します。
- 都市計画道路の沿道建築物については、落下防止対策を検討し、避難時の安全性の向上を図ります。
- ハミングロードや緑道は、緊急時の避難路として活用を図ります。

②住環境整備と連動した防災性の向上

- ・谷津、花咲、津田沼、新栄地区等の住宅が密集した市街地については、地域住民との合意形成を図りながら、耐震化に係る助成制度の広報に努めるとともに、公共施設再生計画に基づく施設整備の中で災害に強い地域づくりに努めます。
- ・震災時におけるブロック塀等の倒壊は、被害の拡大につながるとともに、消防・救急活動に支障を及ぼす恐れがあるため、生け垣等の設置について、誘導・啓発を図ります。
- ・耐震化の緊急性が高い施設については、施設所有者に対し、耐震改修等の実施に向けた指導を行うとともに、データベース等を活用した進捗管理に努めます。

③商業・業務地における不燃化の促進

- ・JR線の各駅及び京成線の各駅周辺等における建築物については、防火地域、準防火地域の指定に基づき、不燃化を促進します。

④公共建築物等における耐震性の向上

- ・公共施設や病院等の公共性の高い施設の整備にあたっては、耐震安全性の確保を図ります。特に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の対象施設に指定されている一定規模以上の学校・公民館・保育所等の公共施設については、耐震診断等を実施し、安全性の確保を図ります。

⑤ライフライン施設の耐震性の向上等

- ・都市生活を維持する上で不可欠な上下水道、電気、ガス、通信等のライフライン^{*}施設は、地震による被害が生じると市民生活への影響が大きいことから、各事業者が実施する施設の耐震性及び代替機能の確保について、相互協力して推進します。また、電線類の地中化^{*}の導入を検討します。
- ・緊急輸送路及び軌道下や避難路等に埋設されている地下埋設物の耐震診断を実施し、施設の耐震化を推進します。

⑥急傾斜地等の崩壊対策の促進

- ・急傾斜地崩壊危険区域に対する危険が増すような行為を規制するとともに、崩壊防止工事を促進し、災害防止に努めます。
- ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。

⑦防災拠点の配置

- ・市庁舎と消防庁舎は、防災拠点施設としてふさわしい機能及び性能を備えた施設とします。
また、東消防署を防災拠点施設として位置づけます。
- ・習志野緑地及び谷津近隣公園等については、復旧活動、援護活動等を支援する防災拠点として位置づけます。
- ・(都)3・3・3号藤崎茜浜線は、防災拠点を結ぶネットワーク機能としての活用を図ります。



東消防署

⑧要配慮者対策の推進

- ・震災時の避難場所※に指定されている公共施設等は、高齢者・障がい者等※に配慮した施設整備を推進します。

⑨自主防災組織の育成

- ・自主防災組織の未組織町会・自治会等への啓発を実施し、新規組織化を促進するとともに、既存組織の育成・強化に努め、「災害に強いまちづくり※」を図ります。

2. 水害対策

1) 現況と課題

○雨水流出制御型都市の構築や高潮・油汚染対策

本市では、集中豪雨の多発や都市化の進展に伴い、短時間に大量の雨水が流出し、浸水被害のリスクが増大しています。

道路冠水の頻発する地域については、浸水対策が課題となっています。

また、高潮対策のための水門及び排水機場の整備が課題となっています。

さらに東京湾内でのタンカー事故等による油等の海洋汚染により、谷津干潟の環境への影響が懸念されます。

2) 基本的な考え方

- ・道路冠水の多発する地域については、排水マスの整備や、官民が役割を分担して雨水貯留浸透施設や浸透マスを設置するなどの浸水軽減を図ります。
- ・透水性舗装や浸透マス等の採用により雨水流出の抑制を図ります。

3) 整備の方針

①雨水流出制御対策の推進

- ・地形条件や地域特性を活かし、道路や公園、さらに公共施設等の敷地内において、透水性舗装、浸透性雨水マス、雨水貯留浸透施設等の整備を積極的に推進します。
- ・民有地においても、雨水の宅地内貯留や地下浸透を図るように、指導・誘導していきます。
- ・開発に際しては、雨水流出抑制機能の強化を誘導します。
- ・都市計画道路については、歩道部における透水性舗装の採用や下水道施設の布設状況により、雨水貯留浸透施設の設置を踏まえた道路排水施設の整備を推進します。

②高潮対策等の推進

- ・菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の高潮対策のため、管理者である千葉県に対し水門及び排水機場設置を要望していきます。
- ・河川護岸のなかでも、特に建設年次の古い施設は、河川管理者である千葉県に対し、老朽度、天端高の点検及び設置地盤の液状化を含む耐震診断や補修等を実施するよう要請します。

③谷津干潟（ラムサール条約登録湿地）の油等の海洋汚染対策

- ・谷津干潟の東京湾における油汚染事故等の対策に努め、恒久対策としては水門の設置等が考えら

れますが、実現までの間はオイルフェンス等の設置により対応します。

3. 液状化対策

1) 現況と課題

○地震・液状化現象に強いライフライン施設

東日本大震災において、国道 14 号以南の埋立市街地[※]や以北の一部地域では液状化現象[※]により、建物や公共施設、ライフライン[※]施設に甚大な被害が発生しました。

国道 14 号以南の埋立市街地[※]や菊田川沿いの低地については、液状化現象[※]の危険性が高く、地盤の沈下、陥没による建物の転倒、傾斜、沈下のおそれがあると予測されています。

今後の地震における被害に備え、被災後における早期の生活再建を目指す上では、液状化対策の調査研究や災害に強いライフライン[※]施設づくりを推進する必要があります。

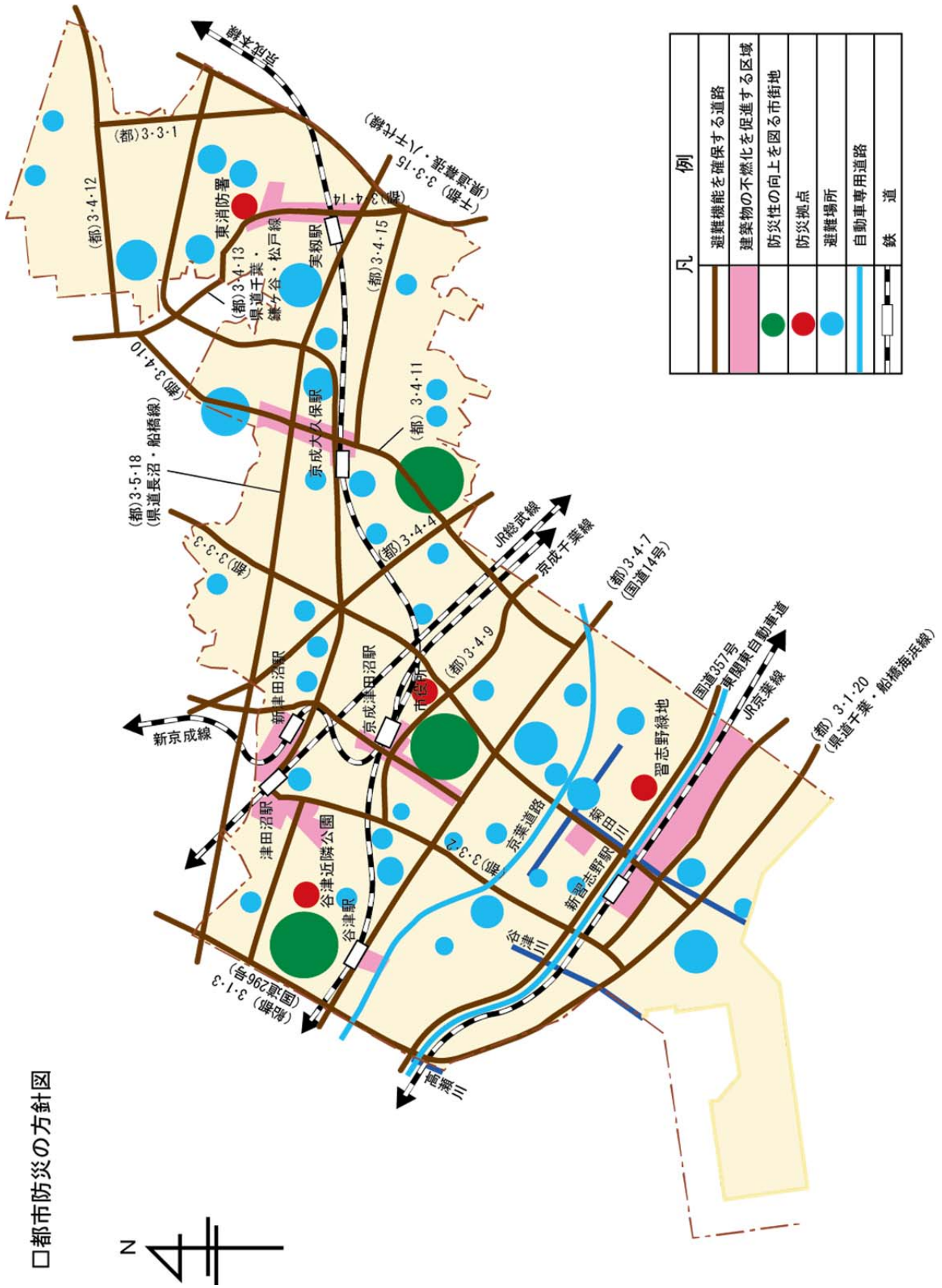
2) 基本的な考え方

- 液状化現象[※]に関する知識や液状化危険度について、住民への周知に努めます。
- 公共施設やライフライン[※]施設については、耐震・液状化対策を検討し、災害に強いまちづくり[※]を推進します。
- 今後の地震における被害に備え、早期復旧の体制づくりに努めます。

3) 整備の方針

- 東日本大震災における液状化現象[※]による被害を踏まえ、都市直下型地震を含めた液状化対策に関する調査・研究を推進します。
- 液状化現象[※]が想定される地区を把握したうえで、液状化現象にかかる情報提供や啓発に努めます。
- 液状化現象[※]発生リスクがある地域の住宅建築においては、ボーリング等による地盤調査や液状化対策となる基礎の強化、表層地盤改良などの液状化対策工法を促進します。

□都市防災の方針図



2-7 都市景観の方針

文教住宅都市として美しく風格のある市街地を形成し、潤いのある豊かな生活環境を創造するために、本市の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和を図るための都市景観の方針です。

1. 自然的・歴史的景観

1) 現況と課題

○景観資源の保護・保全・育成

近年、都市化の進展とともに、市内の昔ながらの街道風景や自然景観は年々少なくなっていますが、谷津干潟地区そして藤崎・鷺沼台地区や実籾本郷地区には、まとまりのある自然的・歴史的景観が残されています。特に寺社林や屋敷林、そして谷戸部には貴重な斜面緑地が残されており、「習志野市自然保護及び緑化の推進に関する条例」に基づく地区指定によって、自然の保護・保全が図られています。

一方、市内の多くの市街地は近隣市と連担しており、本市の景観面の特徴が見えにくいことから、美しく風格のある本市固有の景観を創出していくことが求められます。

個性的な都市景観を生み出すには、市内各地を象徴するような景観資源に関する情報を共有し、これを保護・保全していくとともに、知られざる景観資源の発掘、及び新たな景観資源の整備・育成を図ることもまた重要な課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・自然的・歴史的資源は、文教住宅都市を象徴する景観資源として位置づけ、今後とも保護・保全を図るとともに、適切な利用に努めます。
- ・顕著な自然的・歴史的資源に加えて、優良ながら知られていない景観を市民とともに発掘し、これらの景観と新しい市街地景観が調和するまちづくり^{*}を推進します。

3) 整備の方針

- ・自然的環境を有する社寺境内及び個人住宅の一団となった樹林地等の保全を促進します。
- ・藤崎・鷺沼台地区、実籾本郷地区、谷津干潟地区の自然景観をはじめ、藤崎堀込貝塚、鷺沼古墳の樹林地等、市内に点在する寺社林や斜面緑地等については、郷土への帰属意識を高める緑地景観としてその保護・保全を図ります。

2. 人工景観

1) 現況と課題

○都市基盤施設の整備と市街地景観の創出

良好な都市景観を形成していくためには、市街地での建物や工作物のみならず、道路・公園等の都市基盤施設に関して景観形成への取組みが不可欠です。

計画的に整備された一部の市街地を除いて、多くの住宅地等では建物が高密度化し、オープンスペース^{*}が十分ではありません。また、都市基盤施設についても、これまでは道路、公園、公共施設といった個別の分野毎に、整備されてきたため、まとまり感や個性に乏しい景観となっています。

良好な都市景観を創出していくためには、都市の骨格を形成する都市基盤施設のまとまりを確保し個性を創出するとともに、市街地の形成において、地域の特性に応じた質の高い建築物や工作物で誘導していくことが課題となっています。

2) 基本的な考え方

- ・本市の都市構造を構築している都市拠点、緑と水の拠点及び軸については、景観拠点及び景観軸として位置づけ、都市の魅力向上を図ります。
- ・良好な都市基盤施設の景観は、周辺への波及効果も期待されることから、景観に配慮した都市基盤施設の整備を推進します。
- ・市街地における景観は、建物や敷地単独ではなく、街の風景のつながりの中で形成されるものであることから、行政と市民等との協働体制を構築し、それぞれの市街地特性に応じた街並み景観の形成を図ります。
- ・景観計画の策定及び景観条例の制定を進め、本市にふさわしい都市景観形成に努めます。

3) 整備の方針

①都市拠点等における景観形成の誘導

- ・本市の都市構造を構築している都市拠点、緑と水の拠点及び軸、さらにその周辺及び沿道の市街地については、それぞれの特性に応じた、良好な景観形成を誘導します。
- ・市や地域の顔となる広域及び地域拠点については、駅前商店街等を中心に、地域の実態に即した地区計画^{*}制度の導入等により、建築物の形態又は意匠に配慮した都市景観の創出を図ります。
- ・商店街の通りは、緑化や街灯の新設並びに既存街灯のLED化、ベンチ等の整備を推進し、良好な景観と安全安心に配慮された歩行者通行空間の創出を図ります。
- ・緑の豊かな茜浜・芝園地区においては、都市景観の保全に努めます。
- ・藤崎・鷺沼台地区、実籾本郷地区、谷津干潟地区等の自然景観のある周辺市街地については、個々の持つ景観特性と調和した市街地景観を形成するための方策を検討します。
- ・ウォーターフロントは、周辺景観と調和した景観形成を検討します。
- ・土地区画整理事業等による市街地整備においては、地区計画^{*}制度や建築協定^{**}等を積極的に活用し、良好な景観形成を図ります。
- ・地区の景観特性に応じて、電線地中化などの導入を検討します。

②景観に配慮した公共施設の整備

- ・公共施設の整備にあたっては、施設相互のまとまり感に配慮するとともに、周辺環境との調和を考慮したデザインを採り入れ、魅力ある街並みとなるような景観整備を推進します。
- ・施設の案内表示板等についても、統一の取れたデザインを検討するなど、景観に配慮した整備を推進します。

③景観形成の推進体制

- ・本市の景観特性を把握した上で、景観形成の基本的理念及び整備方針に基づく景観計画を策定するなど、美しい都市環境の形成を目的とした景観行政を推進します。
- ・良好な都市景観の誘導を図るための方策や、特に都市景観の形成を図るべき地域、執行体制等に

ついて検討します。

- それぞれの地区の特性に応じた景観形成のために、景観協議会等の制度を活用し、市民や企業との情報交換をはじめとする協働体制を構築するとともに、地区計画[※]制度や建築協定[※]、緑地協定[※]などの活用を促進するため、関係する職員等を派遣して相談支援を行います。

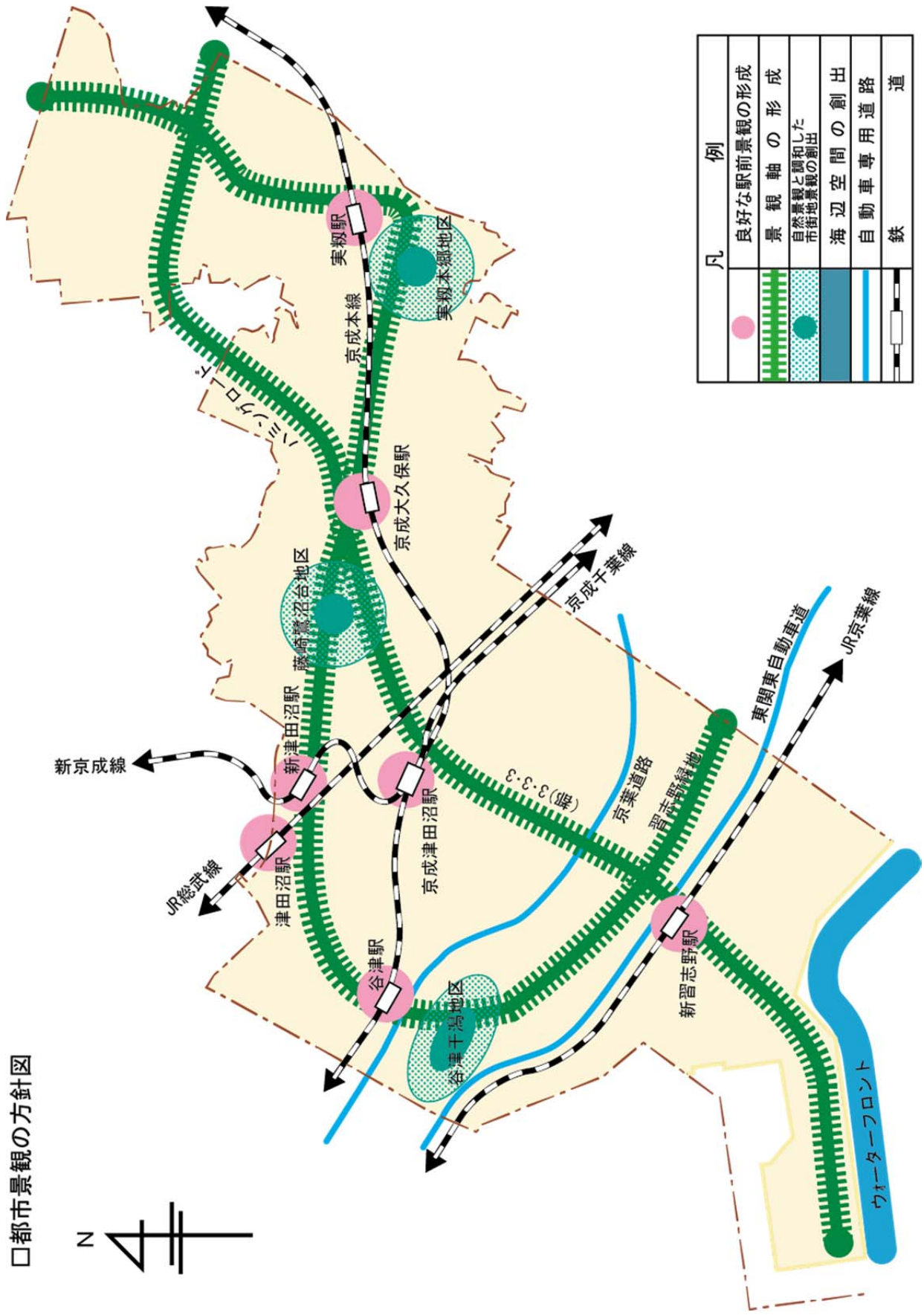


ガス灯（奏の杜）



谷津干潟

口都市景観の方針図



第3章 地域別の方針



京成津田沼駅南口



谷津駅南口



実籾駅北口



JR新習志野駅南口

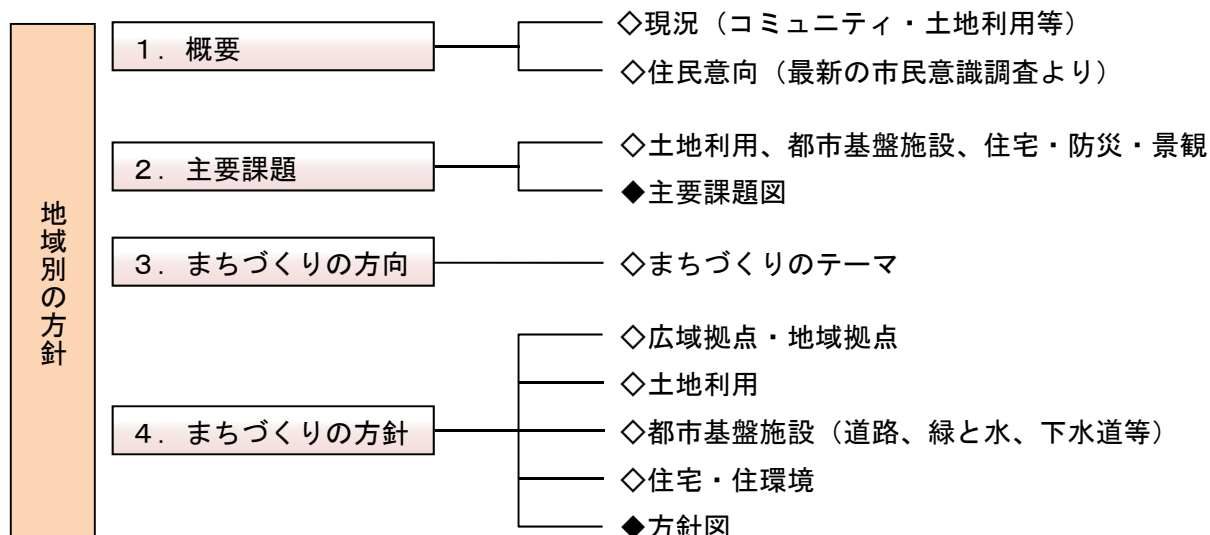


京成大久保駅北口

1. 地域別の方針の構成

地域別の方針は、将来都市構造及び部門別の方針で示された骨格をもとに、地域の個性や特性を取り入れながら、まちづくり*に関する内容をより具体化したものです。

なお、各地域のまちづくり*方針は次に示す項目で構成されています。



2. 地域の区分

地域別の方針は、将来都市構造及び部門別の方針をもとに、地域の個性や特性を取り入れ、地域におけるまちづくり*の方針を示したものです。

鉄道が人々の日常的な足として成立した時代から、駅は人々の集まる場所となり、駅周辺は人々が出会い交流する場所として、商業、情報、文化の中心として発展してきました。したがって、鉄道駅は、まちのイメージを決定付ける地域の顔であり、周辺に住む人々の日常生活を担う地域の拠点と考えることができます。

都市マスタープラン*では、市民の身近な 14 のコミュニティを最小構成単位とし、日常的な生活圏の核となっている京成線の各駅及び新習志野駅が有する駅勢圏*をもとに、便宜的に 5 つの地域に区分しました。

なお、5 つの地域を区分するという事は、地理的にまちづくり*を分断するという事ではありません。

3. コミュニティの考え方

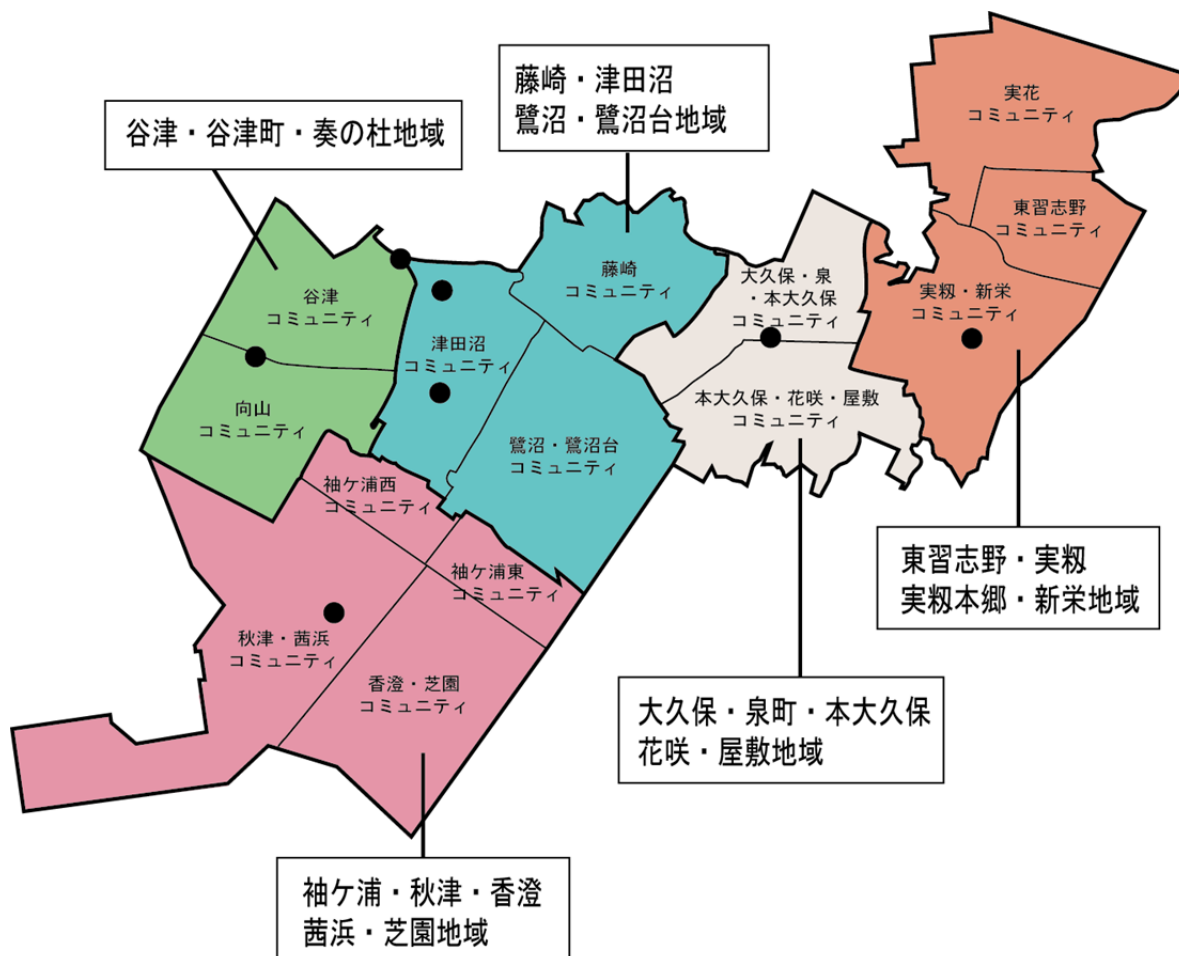
コミュニティは市民の方々が市政に参画をする場として、行政としては市民の方々の意見を伺う場として位置づけました。

区割りについては小学校区の人口がおおむね 1 万人程度で、市民と行政が協働型*まちづくり*を行うための基本となる自治区として適正な規模ということから、昭和 46 年に原則として小学校を中心とする 9 地区にコミュニティを区割りしました。その後、市域の拡大等を経て、現在 14 コミュニティとなっています。

□ 5つの地域区分

地域名	地区名称（地域拠点）	地域の鉄道駅	14コミュニティ
谷津・谷津町・奏の杜	谷津駅周辺地区	谷津駅 津田沼駅	谷津 向山
藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台	京成津田沼駅周辺地区	京成津田沼駅 津田沼駅及び 新津田沼駅	藤崎 津田沼 鷺沼・鷺沼台
大久保・泉町・本大久保 花咲・屋敷	京成大久保駅周辺地区	京成大久保駅	大久保・泉・本大久保 本大久保・花咲・屋敷
東習志野・実籾・実籾本郷 新栄	実籾駅周辺地区	実籾駅	実花 東習志野 実籾・新栄
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜 芝園	新習志野駅周辺地区	新習志野駅	袖ヶ浦東 袖ヶ浦西 秋津・茜浜 香澄・芝園

□ 地域区分図



注：●は駅を示す。

□地域別整備方針統括図



凡 例			
	中心市街地		広域拠点
	地域商業地		地域拠点
	低層住宅市街地		生涯学習拠点
	中高層住宅市街地		福祉拠点
	工業地		緑と水の拠点
	農地		緑と水の南北軸
	公共公益ゾーン		緑と水の東西軸
	文教ゾーン		防災性の向上を図る市街地
	公園・緑地		住環境を保全する住宅地
			広域幹線道路
			幹線道路
			補助幹線道路
			自動車専用道路
			鉄道
			地域界
			市街化調整区域界

3-1 谷津・谷津町・奏の杜地域

1. 概要

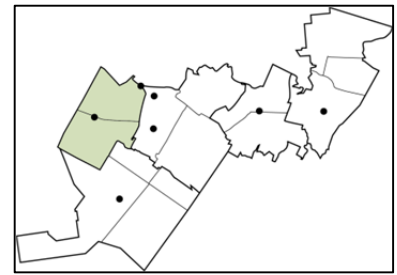
谷津・谷津町・奏の杜地域は、谷津駅を中心としつつ津田沼駅周辺地区を含んだ地域であり、谷津及び向山の2つのコミュニティ圏域から構成されます。

本地域の北部には、本市の「玄関」である津田沼駅があり、駅周辺には習志野文化ホール、千葉工業大学等の文化・教育施設や大型商業施設が立地し、多様な人々が行き交うにぎやかな駅前空間が形成されています。

また、津田沼駅南口周辺においては、広域的な商業・業務・サービス、及び居住等を兼ね備えた市街地の形成が進められています。一方、地域の南部には、国の鳥獣保護区※及び特別鳥獣保護区※であり、ラムサール条約※登録湿地となっている谷津干潟やバラ園を主とする谷津公園があり、市内外の多くの人々によって親しまれています。

平成25(2013)年9月には、渋滞緩和と利便性向上のため、東関東自動車道の谷津船橋インターチェンジが開通されました。

□現況



項目	面積 (ha)		人口 (人)	世帯数 (世帯)	市街化区域面積に対する道路面積率 (%)	住民一人当たりに対する都市公園面積 (㎡/人)	処理人口に対する下水道普及率 (%)
	市街化区域面積						
谷津・谷津町・奏の杜地域	224.7	177.4	28,913	12,278	21.2	8.5	83.5
習志野市全体	2,097	1,859.5	164,530	70,132	16.5	6.8	89.0
市に対する地域の割合 (%)	10.7	9.5	17.6	17.5			

資料) 人口及び世帯数は、平成22年10月1日現在 (国勢調査)

道路面積は、平成23年度都市計画基礎調査

都市公園面積は、平成25年3月末現在

下水道は、平成25年3月末現在

処理人口に対する下水道普及率=処理区内人口/住民基本台帳人口

□住民意向

まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策
<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の整った快適で住みやすい都市 (31.3%) 保健・医療・福祉などの充実した福祉都市 (17.4%) 防災・防犯が行き届き、安全・安定した生活を送れる都市 (17.4%) 安心して子育てができる子育て支援環境の充実した都市 (10.6%) 教育・文化などの充実した文教都市 (8.0%) 市内の産業を育成し、経済的に豊かな都市 (6.0%) 商業施設などの集積した地域の中核的都市 (2.6%) 緑の豊かな都市 (2.4%) 互いを認め合い、尊重し合える都市 (0.5%) その他 (0.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> 公園や緑地の整備 (29.3%) ごみの減量化・リサイクルの推進 (26.8%) 自然環境の保全 (24.3%) 路上喫煙・ポイ捨て等の防止の強化 (23.6%) 魅力ある街並みづくりの推進 (18.3%) 環境美化運動・清掃活動の推進 (16.3%) 地球温暖化防止対策の推進 (9.8%) 情報提供の推進 (8.6%) エコの取り組みに対する支援の充実 (8.4%) 公害対策の強化 (7.9%) 環境学習講座等の充実 (2.9%) 	<ul style="list-style-type: none"> 身近な生活道路の整備 (32.7%) 安全で安定した水道水・ガスの供給 (24.5%) 良好な住環境の維持、保全 (21.4%) 未利用地の有効活用 (16.2%) バス路線の利便性の拡大・充実 (14.8%) 市内各所のバリアフリー対策 (14.2%) 公共施設の老朽化対策 (12.1%) 駐車場・駐輪場の整備 (10.2%) 幹線道路の整備 (10.0%) 踏切道の改善・解消 (9.3%) 下水道の整備 (6.3%) 景観施策の推進 (4.6%)

資料) 平成24年10月市民意識調査

2. 主要課題

1) 土地利用

○魅力ある拠点の形成や計画的な土地利用の推進

津田沼駅周辺は、本市の「玄関」にふさわしい魅力ある中心市街地を形成していくことが課題となっています。

奏の杜地区の計画的に整備された市街地については、地区計画※に基づく緑と調和したうるおいのある市街地の保全を図りつつ、エリアマネジメント等を活用した「まち育て」が課題となっています。また、宅地開発による特定地域の一時的な乳幼児や児童の増加に対し、地域の人口推移を予測しながら、全体としての余裕スペースを有効活用する必要があります。

谷津駅周辺は、にぎわいのある商業環境の整備を促進し、地域拠点としての魅力と利便性の向上を図ることが課題となっています。

2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道）

○幹線道路の整備や自然環境の維持・保全

谷津駅では、北口駅前空間の充実が必要となっています。また、駅北側の住宅地は、狭隘な生活道路が複雑に入り組んでおり、都市計画道路の整備とともに、地区内幹線機能を有する道路の整備が必要です。

ラムサール条約※登録湿地である谷津干潟は、貴重な自然財産として、自然環境を維持・保全していくことが課題となっています。

地域内の都市公園等の整備を図る必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

3) 住宅・防災・景観

○安全で快適な住環境の創出や維持・保全及び防災性の向上

国道 14 号沿線には、都市基盤施設の不十分な住宅地が形成されており、道路等の整備を進め、安全で快適な住環境※を創出していく必要があります。

京葉道路の南側の住宅地については、隣接する干潟との調和を図りながら、住環境※を維持・保全していくことが課題となっています。

谷津駅北側地区の住宅が密集している市街地については、防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

東日本大震災において谷津 3 丁目地区では、液状化現象※により建物や公共施設、ライフライン※施設に甚大な被害が発生しました。今後の地震による被害に備えつつ、被災後における早期の生活再建を目指す上では、液状化対策の調査・研究や災害に強いライフライン施設づくりを推進する必要があります。

谷津・谷津町・奏の杜地域主要課題図

・都計道 3・4・8 号菊田台谷津線の整備を進め、防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

・地区計画に基づく緑と調和したうるおいのある市街地を保全していく必要があります。

・習志野市の「玄関」として、津田沼駅の駅前立地を活かした計画的な土地利用を図ることが課題です。

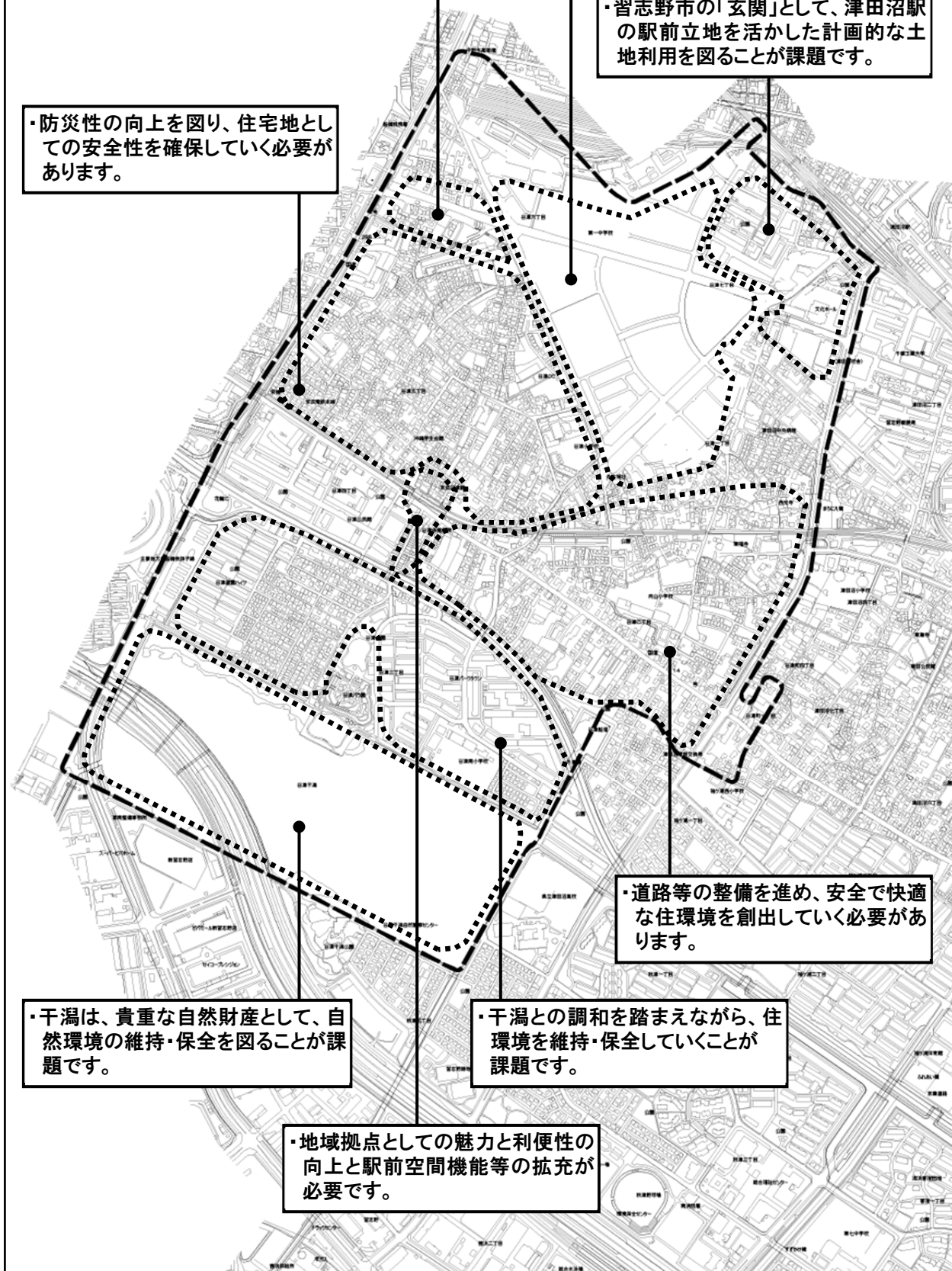
・防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

・道路等の整備を進め、安全で快適な住環境を創出していく必要があります。

・干潟は、貴重な自然財産として、自然環境の維持・保全を図ることが課題です。

・干潟との調和を踏まえながら、住環境を維持・保全していくことが課題です。

・地域拠点としての魅力と利便性の向上と駅前空間機能等の拡充が必要です。



3. まちづくりの方向

都市的土地利用や自然的資源を有し、多様な人々が訪れる本地域においては、活気に満ちた新たな交流空間を生み出すとともに、自然と豊かにふれあえるまちづくり※を展開する必要があります。

◇まちづくりのテーマ◇

“ 多様な人々が自然と触れ合い、いきいきとした交流を育くむまち ”

4. まちづくりの方針

<広域拠点の形成>

- ・津田沼駅南側周辺においては、広域的な商業・業務・サービス、文化及び居住等を備えた中心市街地の形成を図ります。

<地域拠点の形成>

- ・谷津駅北口周辺は、駅前空間機能等の充実、商業基盤の整備を促進します。駅南口周辺については、地区計画※に基づくまちづくり※を推進します。

<計画的な土地利用の促進>

- ・津田沼駅南口周辺については、既存の都市機能集積に加えて、新たに商業業務機能、都市型住宅などを集積し、複合的な土地利用を図ります。
- ・津田沼駅周辺は、中小小売店舗と大型店との共存共栄を図る中で、回遊性やブランド性を持ち合わせた魅力ある商業エリアづくりを促進します。



谷津駅

<南北連絡の利便性の向上>

- ・高低差のある谷津駅の南北連絡通路については、昇降施設等の機能の維持を図ります。

<幹線道路整備の検討>

- ・地域内の都市計画道路の整備を推進するとともに、津田沼駅と谷津駅を結ぶ補助幹線的な道路の配置を検討します。

<緑と水の軸の整備>

- ・津田沼駅～谷津駅～谷津公園・谷津干潟～習志野緑地を結ぶルートについては、緑と水の東西軸として、緑豊かで快適な歩行者通行空間等の整備を推進します。

<谷津干潟の維持・保全>

- ・谷津干潟については、自然環境の維持・保全を図るとともに、来訪者が自然環境に親しめるよう利便性及び快適性を考慮した公園施設の維持・保全に努めます。

- ・谷津干潟の東京湾における油汚染事故等の対策に努めます。

<公園整備の推進>

- ・奏の杜に近隣公園*の整備を推進します。
- ・谷津船溜については、近隣公園*の整備を検討します。

<下水道整備の推進>

- ・下水道の整備を推進するとともに、適正な維持管理に努めます。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

<自然緑地の維持・保全>

- ・斜面地等に残されている自然緑地については、都市環境保全地区*の指定を行い、残された自然環境の維持・保全を図ります。

都市環境保全地区	
東福寺都市環境保全地区	丹生神社都市環境保全地区
西光寺都市環境保全地区	

<急傾斜地対策の推進>

- ・急傾斜地崩壊危険区域に対する危険が増すような行為を規制し、災害防止に努めます。
- ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。

<住環境の整備・改善>

- ・谷津の住宅地については、生活道路の配置、街区の整序化等を推進し、安全で快適な住宅市街地の形成を図ります。
- ・谷津駅北側の密集市街地については、建築物の不燃化や都市基盤施設の整備を図るため、地域住民との合意形成を図りながら、生活道路の配置・街区の整序化等について検討します。

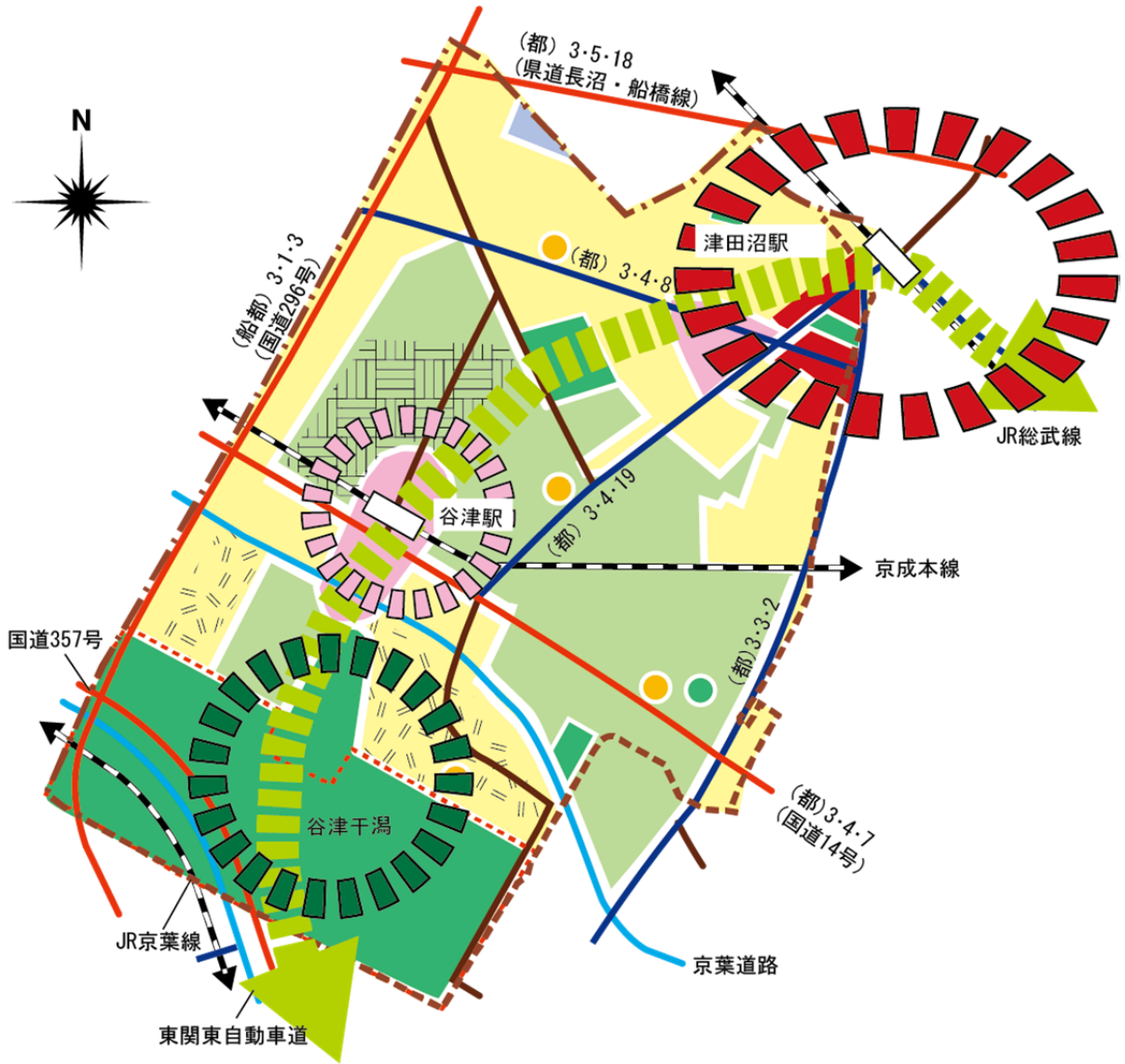
<住環境の維持・保全>

- ・干潟北側等の計画的に開発・整備された良好な住宅市街地は、住環境*の維持・保全を図ります。
- ・奏の杜地区については、地区計画*に基づく緑と調和したうるおいのある市街地の保全を図りつつ、エリアマネジメント等を活用した「まち育て」を促進します。

<液状化対策>

- ・東日本大震災による液状化現象*を踏まえ、都市直下型地震を含めた液状化対策に関する調査・研究を推進します。
- ・液状化現象*が想定される地区を把握したうえで、液状化にかかる情報提供や啓発を図ります。
- ・液状化現象*発生リスクがある地域の住宅建築においては、ボーリング等による地盤調査や液状化対策となる基礎の強化、表層地盤改良などの液状化対策工法の採用を促進します。

谷津・谷津町・奏の杜 地域整備方針図



		凡 例			
	中心市街地		広域拠点		広域幹線道路
	地域商業地		地域拠点		幹線道路
	低層住宅市街地		緑と水の拠点		補助幹線道路
	中高層住宅市街地		緑と水の東西軸		自動車専用道路
	工業地		防災性の向上を図る市街地		鉄道
	文教ゾーン		住環境を保全する住宅地		市街化調整区域界
	公園・緑地				

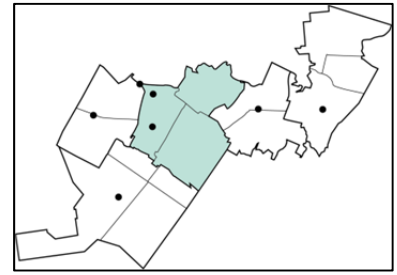
3-2 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域

1. 概要

藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域は、京成津田沼駅を中心とする地域であり、藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台の3つのコミュニティ圏域から構成されます。

本地域の中央部には、市役所をはじめとする各種行政施設の集積地があり、また、本市の「玄関」である津田沼駅が位置しています。新津田沼駅北口周辺では地区計画*により商業施設が計画的に配置され、習志野高校跡地では防災拠点機能をあわせ持つ市庁舎の建設を進めています。

また、藤崎・鷺沼台の市街化調整区域*は、自然環境と歴史的文化的資源を有していますが、近年、農地から宅地へと土地利用の転換が進んでいます。



□現況

項目	面積 (ha)		人口 (人)	世帯数 (世帯)	市街化区域面積に対する道路面積率 (%)	住民一人当たりに対する都市公園面積 (m ² /人)	処理人口に対する下水道普及率 (%)
		市街化区域面積					
藤崎・津田沼・鷺沼 鷺沼台地域	493.2	403.7	45,008	19,867	14.7	1.7	88.1
習志野市全体	2,097	1,859.5	164,530	70,132	16.5	6.8	89.0
市に対する地域の割合 (%)	23.5	21.7	27.4	28.3			

資料) 人口及び世帯数は、平成 22 年 10 月 1 日現在 (国勢調査)
 道路面積は、平成 23 年度都市計画基礎調査
 都市公園面積は、平成 25 年 3 月末現在
 下水道は、平成 25 年 3 月末現在
 処理人口に対する下水道普及率=処理区内人口/住民基本台帳人口

□住民意向

まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策
<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の整った快適で住みやすい都市 (29.9%) 防災・防犯が行き届き、安全・安定した生活を送れる都市 (18.6%) 保健・医療・福祉などの充実した福祉都市 (15.8%) 安心して子育てができる子育て支援環境の充実した都市 (10.1%) 市内の産業を育成し、経済的に豊かな都市 (8.1%) 教育・文化などの充実した文教都市 (7.2%) 緑の豊かな都市 (2.5%) 商業施設などの集積した地域の中核的都市 (1.5%) 互いを認め合い、尊重し合える都市 (1.2%) その他 (0.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> ごみの減量化・リサイクルの推進 (26.3%) 公園や緑地の整備 (26.2%) 路上喫煙・ポイ捨て等の防止の強化 (25.1%) 自然環境の保全 (21.1%) 魅力ある街並みづくりの推進 (18.8%) 環境美化運動・清掃活動の推進 (15.9%) 地球温暖化防止対策の推進 (10.6%) エコの取り組みに対する支援の充実 (9.8%) 情報提供の推進 (8.9%) 公害対策の強化 (6.2%) 環境学習講座等の充実 (3.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> 身近な生活道路の整備 (29.8%) 踏切道の改善・解消 (22.3%) 安全で安定した水道水・ガスの供給 (18.5%) 良好な住環境の維持、保全 (16.4%) 未利用地の有効活用 (15.6%) バス路線の利便性の拡大・充実 (14.9%) 幹線道路の整備 (13.9%) 市内各所のバリアフリー対策 (13.5%) 公共施設の老朽化対策 (12.8%) 駐車場・駐輪場の整備 (7.4%) 下水道の整備 (7.3%) 景観施策の推進 (3.2%)

資料) 平成 24 年 10 月市民意識調査

2. 主要課題

1) 土地利用

○魅力ある駅前空間の形成や土地高度利用の推進

津田沼駅周辺は、現在の駅前空間が形成され30年程度が経過していることから、既存施設等の機能更新や未利用地を含めた一体的な土地の高度利用を図る必要があります。

新津田沼駅北口地区は、地区計画※に基づいた土地利用を維持する必要があります。また、新津田沼駅南口地区は、津田沼駅周辺とともに一体的なまちづくり※を行う必要があります。

京成津田沼駅から袖ヶ浦団地方向へ連担している商店街については、駅前商業施設等との連携を確保する必要があります。

鷺沼地区の市街化調整区域※は、農地をまちの構成要素としてとらえるなかで、それぞれの地域の特性や周辺環境等に留意した計画的かつ秩序ある土地利用を図ることができるよう、地権者や営農者とともに将来のあるべき姿を検討する必要があります。

藤崎・鷺沼台地区の市街化調整区域※については、住宅地への土地利用転換が進んでおり農地と住宅地の共存が課題となっています。

市役所周辺については、市庁舎施設の分散化がみられ、まちづくり※の中心となる新たな市庁舎の建設が求められています。

2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道）

○幹線道路や緑道・公園等の整備

南北方向における交通の円滑化を図るため、(都)3・3・3号藤崎茜浜線等の整備が必要です。

また、津田沼駅と京成大久保駅との東西方向の連絡強化を図るため、藤崎・鷺沼台地区の市街化調整区域※内における都市計画道路を踏まえ、市が単独で計画・整備する道路（市単道路）の線形の変更を検討する必要があります。

ハミングロードは、幹線緑道としての連続性を確保するため、未整備区間の整備が必要です。

地域内の都市公園等を整備する必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

3) 住宅・防災・景観

○計画的な土地利用の誘導や住環境の維持・保全及び防災性の向上

藤崎小学校西側等に見られる一部の住宅地については、宅地の細分化等による環境の悪化を防止し、住環境※の維持・保全を図る必要があります。

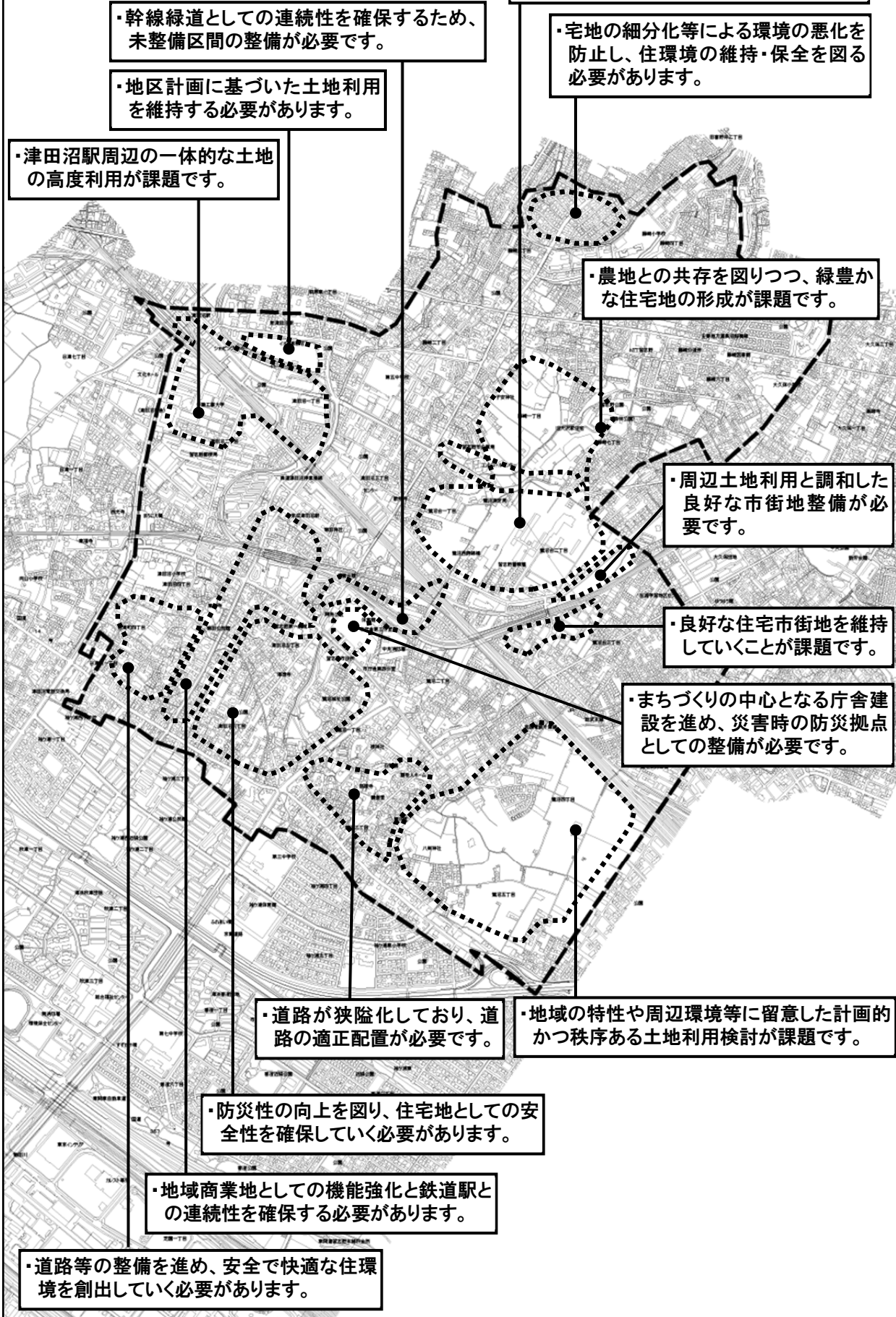
(都)3・4・9号谷津鷺沼線以南に広がる木造住宅が密集する地区については、防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

津田沼の住宅地については、道路等の整備を進め、安全で快適な住環境※を創出していく必要があります。

鷺沼の住宅地については、道路が狭隘化しており、道路の適正配置を図る必要があります。

鷺沼台の計画的に整備された市街地については、良好な住宅市街地を維持していくことが課題となっています。

藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域主要課題図



3. まちづくりの方向

まちづくり*の中心となる庁舎建設が進んでいる本地域は、本市の中心市街地としての役割を担う地域となることから、行政・文化の情報発信地として発展させることに加えて、自然とふれあえるまちづくりを展開する必要があります。

◇まちづくりのテーマ◇

“ 行政・文化の情報を発信し、豊かな自然と触れ合えるまち ”

4. まちづくりの方針

<広域拠点の形成>

- ・本市の「玄関」としてふさわしい広域拠点として整備するために、事業者・大学等との連携による土地の高度利用を踏まえ、津田沼駅周辺が一体となったまちづくり*について検討します。
- ・既存の都市機能集積に加えて、新たに商業業務機能、都市型住宅などを集積し複合的な土地利用を図ります。



京成津田沼駅南口

<地域拠点の形成>

- ・京成津田沼駅周辺は、商業・業務・サービスの強化などにより活気ある商業空間の創出を図るとともに地域交流の場、憩いの場としての機能の向上を図ります。
- ・京成津田沼駅周辺では、老朽住宅の更新、商業機能の集約化にあわせて、土地の高度利用を図るため、中層住宅地を配置し良好な住環境*の創出を図ります。

<公共公益拠点の形成>

- ・市役所周辺の公共公益ゾーンでは、まちづくり*の中心となり、災害時の防災拠点となる庁舎の建設を推進します。

<計画的な土地利用の促進>

- ・新津田沼駅から津田沼駅に至る移動空間の検討と共に、公民連携による商業業務機能の向上を図ります。
- ・鷺沼地区の市街化調整区域*については、農地をまちの構成要素としてとらえるなかで、それぞれの地域の特性や周辺環境等に留意した計画的かつ秩序ある土地利用を図ることができるよう、地権者や営農者とともに将来のあるべき姿を検討します。
- ・津田沼駅周辺は、中小小売店舗と大型店との共存共栄を図る中で、回遊性やブランド性を持ち合わせた魅力ある商業エリアづくりを促進します。
- ・既存の都市機能集積に加えて、新たに商業業務機能、都市型住宅などを集積し複合的な土地利用を図ります。
- ・鷺沼台2丁目の一部地区については、既存住宅地との連続性を確保する観点から、計画的な基盤整備のもと、周辺土地利用と調和した良好な市街地として、住宅地の整備拡充に向けて検討を進

めます。

<幹線道路整備の推進>

- ・都市計画道路の整備を推進するとともに、津田沼駅と京成大久保駅を結ぶ補助幹線道路の線形等を検討します。

<交流軸の整備>

- ・(都) 3・3・3号藤崎茜浜線を本市のシンボルとなる交流軸として整備を推進します。

<緑と水の軸の整備>

- ・ハミングロードの未整備区間については、庁舎建設に合わせて建設敷地内の区間を整備するとともに他の未整備区間についても整備を推進します。
- ・津田沼駅と京成大久保駅を結ぶ幹線道路等については、緑と水の東西軸として、緑豊かで快適な歩行者通行空間の整備を検討します。

<緑と水の拠点の保全>

- ・森林公園を含む総合公園計画は、近年、農地から宅地へと土地利用が転換されるなど公園用地の確保が難しいため、今後の計画について見直しを行うとともに、森林公園を緑と水の拠点として保全します。

<公園整備の推進>

- ・藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地区に公園の整備を推進します。

<自然緑地の維持・保全>

- ・斜面地等に残されている自然緑地については、都市環境保全地区[※]の指定を継続し、残された自然環境の維持・保全を図ります。

都市環境保全地区	
菊田神社都市環境保全地区	津田沼3丁目都市環境保全地区
東漸寺都市環境保全地区	大六天都市環境保全地区
根神社都市環境保全地区	八坂神社都市環境保全地区
八剣神社都市環境保全地区	慈眼寺都市環境保全地区
源太塚都市環境保全地区	鷺沼台都市環境保全地区
子安神社都市環境保全地区	藤崎都市環境保全地区
藤崎3丁目都市環境保全地区	

<急傾斜地対策の推進>

- ・急傾斜地崩壊危険区域に対する危険が増すような行為を規制し、災害防止に努めます。
- ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。

<下水道の整備の推進>

- 下水道の整備を推進するとともに、適正な維持管理に努めます。
- 浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

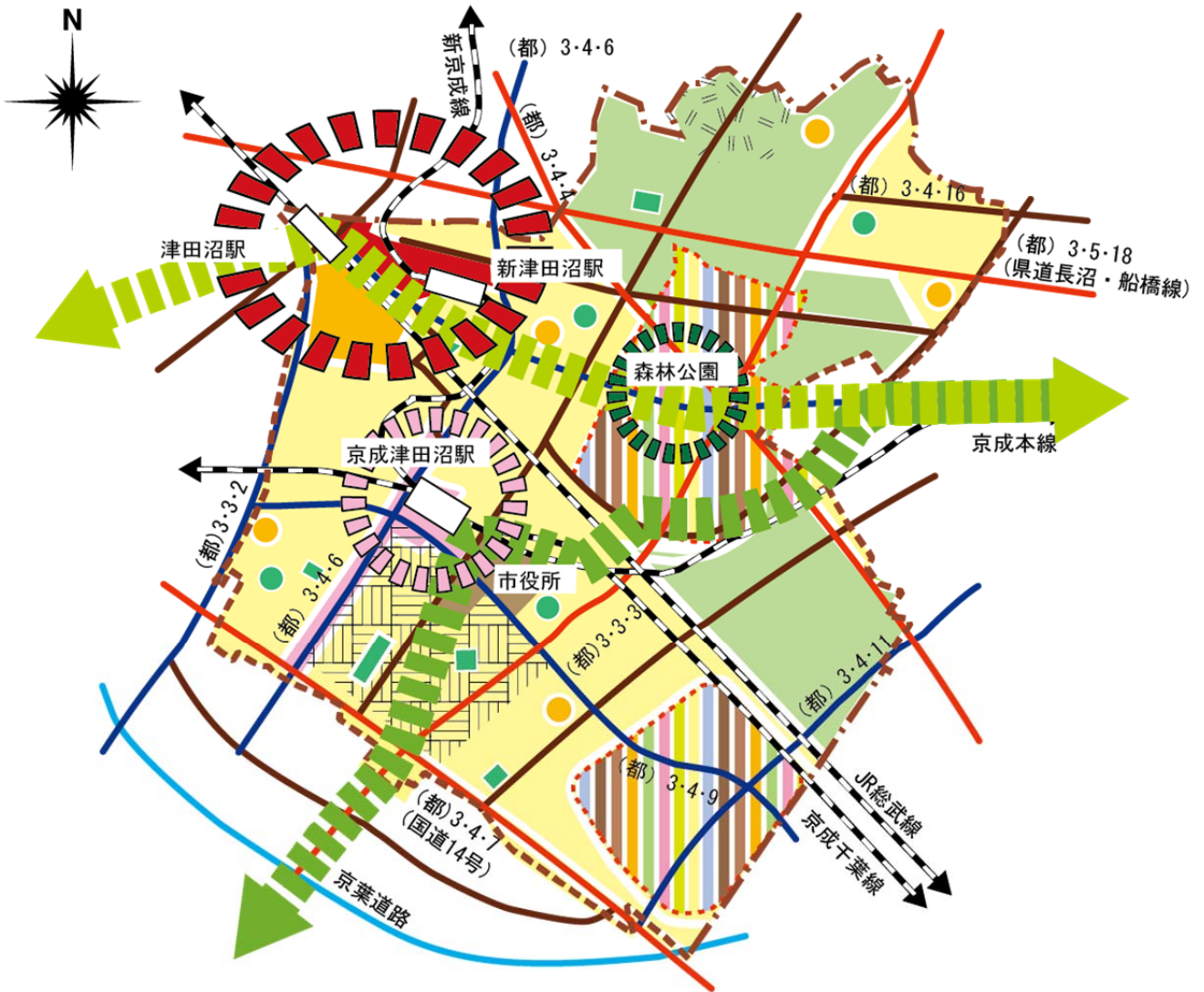
<住環境の整備・改善>

- 津田沼・鷺沼の密集市街地は、建築物の不燃化や都市基盤施設の整備を図るため、地域住民との合意形成を図りながら、生活道路の配置・街区の整序化等について検討を進めます。
- 津田沼の住宅地については、道路の配置等を推進し、安全で快適な住環境^{*}の創出を図ります。
- 藤崎・鷺沼台地区の市街化調整区域^{*}は、農地との共存を図りつつ、緑豊かな住宅地の形成や既存住宅地における住環境^{*}の向上を図ります。

<住環境の維持・保全>

- 藤崎小学校西側等の良好な住宅市街地は、住環境^{*}の維持・保全を図ります。

藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 地域整備方針図



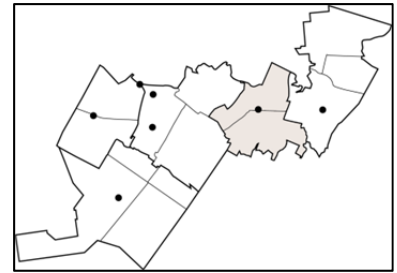
凡 例					
	中心市街地		広域拠点		広域幹線道路
	地域商業地		地域拠点		幹線道路
	低層住宅市街地		緑と水の拠点		補助幹線道路
	中高層住宅市街地		緑と水の南北軸		自動車専用道路
	工業地		緑と水の東西軸		鉄 道
	農 地		防災性の向上を図る市街地		市街化調整区域界
	公共公益ゾーン		住環境を保全する住宅地		
	文教ゾーン				
	公園・緑地				

3-3 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域

1. 概要

大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域は、京成大久保駅を中心とする地域であり、大久保・泉・本大久保及び本大久保・花咲・屋敷の2つのコミュニティ圏域から構成されます。

本地域の北部には、日本大学や東邦大学をはじめとする文教施設が立地しており、京成大久保駅北口周辺には、京成大久保駅と文教施設を結ぶ路線型の商店街が形成され、若者が行き交う街となっています。



□現況

項目	面積 (ha)		人口 (人)	世帯数 (世帯)	市街化区域面積に対する道路面積率 (%)	住民一人当たりに対する都市公園面積 (㎡/人)	処理人口に対する下水道普及率 (%)
		市街化区域面積					
大久保・泉町・本大久保 花咲・屋敷地域	293.9	274.4	33,368	14,524	14.9	3.0	89.1
習志野市全体	2,097	1,859.5	164,530	70,132	16.5	6.8	89.0
市に対する地域の割合 (%)	14.0	14.8	20.3	20.7			

資料) 人口及び世帯数は、平成22年10月1日現在 (国勢調査)
 道路面積は、平成23年度都市計画基礎調査
 都市公園面積は、平成25年3月末現在
 下水道は、平成25年3月末現在
 処理人口に対する下水道普及率=処理区内人口/住民基本台帳人口

□住民意向

まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策
<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の整った快適で住みやすい都市 (30.0%) 保健・医療・福祉などの充実した福祉都市 (21.4%) 防災・防犯が行き届き、安全・安定した生活を送れる都市 (15.1%) 安心して子育てができる子育て支援環境の充実した都市 (8.5%) 教育・文化などの充実した文教都市 (8.1%) 市内の産業を育成し、経済的に豊かな都市 (6.6%) 商業施設などの集積した地域の中核的都市 (2.0%) 緑の豊かな都市 (1.8%) 互いを認め合い、尊重し合える都市 (1.7%) その他 (0.5%) 	<ul style="list-style-type: none"> ごみの減量化・リサイクルの推進 (29.7%) 公園や緑地の整備 (25.8%) 路上喫煙・ポイ捨て等の防止の強化 (24.5%) 自然環境の保全 (20.0%) 魅力ある街並みづくりの推進 (15.7%) 環境美化運動・清掃活動の推進 (15.0%) 地球温暖化防止対策の推進 (12.2%) エコの取り組みに対する支援の充実 (11.9%) 情報提供の推進 (11.7%) 公害対策の強化 (6.5%) 環境学習講座等の充実 (3.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> 身近な生活道路の整備 (29.3%) 安全で安定した水道水・ガスの供給 (23.4%) 踏切道の改善・解消 (22.6%) バス路線の利便性の拡大・充実 (17.7%) 公共施設の老朽化対策 (15.9%) 未利用地の有効活用 (15.6%) 良好な住環境の維持、保全 (14.6%) 市内各所のバリアフリー対策 (11.5%) 幹線道路の整備 (11.1%) 駐車場・駐輪場の整備 (7.2%) 下水道の整備 (6.3%) 景観施策の推進 (1.8%)

資料) 平成24年10月市民意識調査

2. 主要課題

1) 土地利用

○利便性の高い魅力ある駅前商業空間の形成や産業環境の維持

京成大久保駅北口周辺では、地域住民や学生にとって、利便性の高い魅力ある商業空間を形成していくことが課題となっています。

駅南口周辺では、駅前広場と一体となった商業基盤等の整備を進め、にぎわいのある駅前空間を創出することが課題となっています。

実籾・屋敷地区の工業地*においては、住居系土地利用等が混在しており、良好な産業環境*を維持していくことが課題となっています。

老朽化の進んだ公共施設等の再生が課題となっています。

2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道）

○駅前広場や道路

京成大久保駅北口においては、歩行者の安全性や鉄道利用者の利便性の向上等を図るために、駅前広場の整備が課題となっています。

駅周辺の交通渋滞を解消するため、(都)3・3・3号藤崎茜浜線、(都)3・4・4号藤崎花咲線、(都)3・4・11号大久保鷺沼線の開通が望まれています。

地域内の都市公園等の整備を図る必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

3) 住宅・防災・景観

○道路等の都市基盤施設や住環境における防災性及び居住機能の向上

大久保及び本大久保では、市街化区域*内の農地における計画的な開発を誘導するとともに、生活道路や公園等の都市基盤施設の体系的な整備が課題となっています。

本大久保及び屋敷では、急傾斜地の崩壊対策等を進める必要があります。

花咲及び本大久保に広がる木造住宅が密集する地区については、防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

公営住宅については、建替え・大規模改修等や民間住宅を活用するなど、住宅の量と質の向上を図る必要があります。

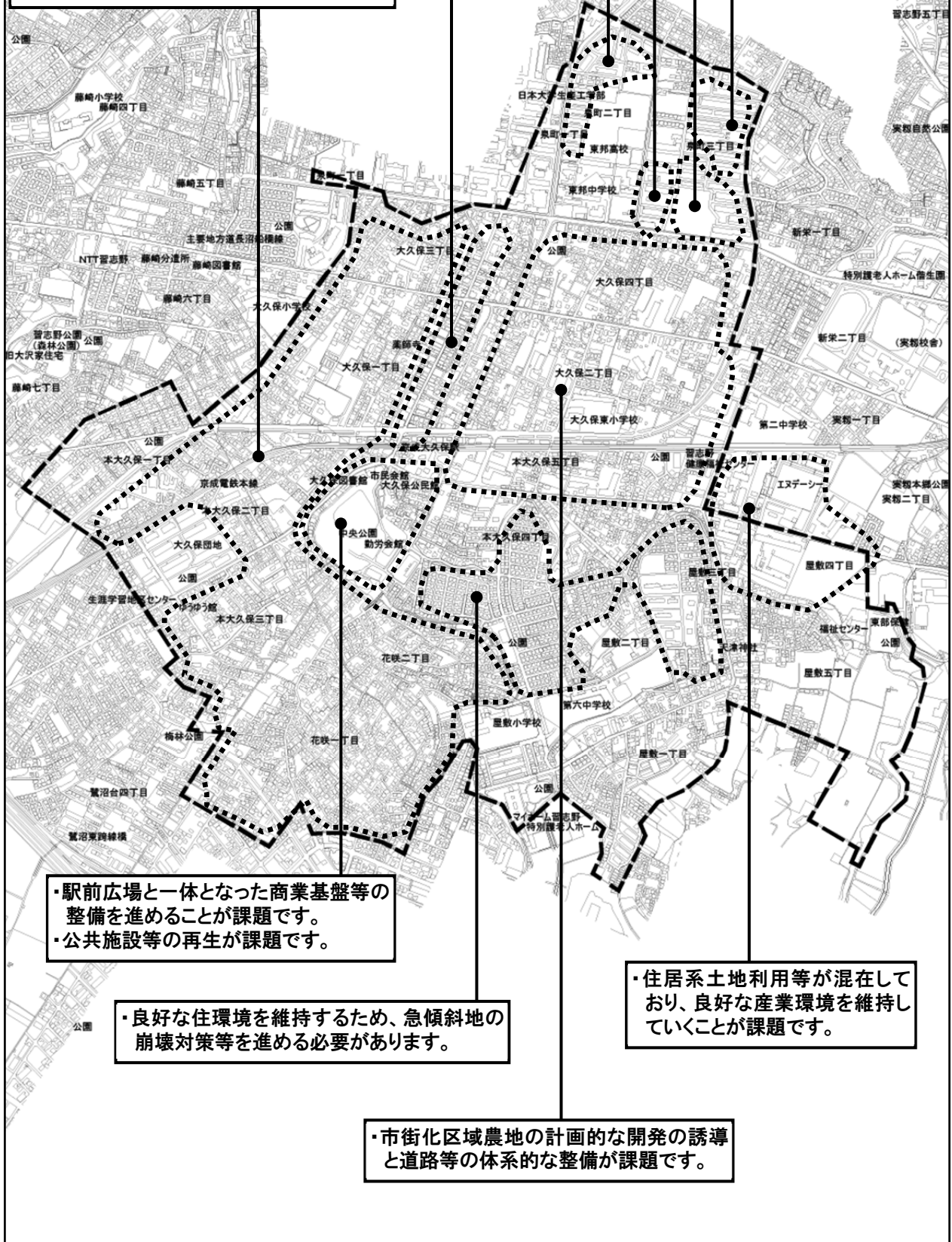
千葉大学跡地（泉町）は、既存の緑を保全することが望まれます。

大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域主要課題図

・商業環境の維持、駅前広場の整備を推進し、利便性を高めていくことが課題です。

・防災性の向上を図り、住宅地としての安全性を確保していく必要があります。

・公営住宅は、建替え・大規模改修洞爺民間住宅活用による量と質の向上を図る必要があります。



・駅前広場と一体となった商業基盤等の整備を進めることが課題です。
・公共施設等の再生が課題です。

・良好な住環境を維持するため、急傾斜地の崩壊対策等を進める必要があります。

・住居系土地利用等が混在しており、良好な産業環境を維持していくことが課題です。

・市街化区域農地の計画的な開発の誘導と道路等の体系的な整備が課題です。

3. まちづくりの方向

文教施設の立地を背景として学生街的な雰囲気を持つ本地域においては、若者と地域住民とが新たな交流と文化を生み出す、にぎわいのあるまちづくり*を展開する必要があります。

◇まちづくりのテーマ◇

“ 商業と文化が調和した若々しい活力のあるまち ”

4. まちづくりの方針

<地域拠点の形成>

- ・京成大久保駅北口周辺については、車両・歩行者動線を考慮し、商店街の活性化等による地域拠点の形成を検討します。
- ・大久保商店街通りの魅力向上のため、車道及び歩行者通行空間の再整備について検討します。
- ・京成大久保駅西側の南北動線については、歩行者通行空間確保の検討を行い、歩行者等の安全対策に努めます。
- ・各自転車等駐車場の利用状況を分析し、自転車等駐車場の適正配置に努めます。
- ・京成大久保駅周辺地区に関する意見交換会による意見を取り入れた地域活性化策を検討します。
- ・公共施設再生計画に基づき中央公園と一体的な生涯学習*拠点の形成を図ります。



大久保商店街

<工業地の形成>

- ・本市の既存工業地*は、産業及び産業環境*を維持・保全していくため、基本的には、今後とも工業地として位置づけます。
- ・実籾・屋敷地区については、今後の土地利用動向を見極め、必要に応じて都市計画の変更を検討します。

<幹線道路整備の推進>

- ・都市計画道路の整備を推進します。

<緑と水の軸の整備>

- ・実籾・新栄～京成大久保駅～森林公園を結ぶ緑と水の軸については、緑と水の東西軸として、主に既存の道路を活用し緑豊かで快適な歩行者通行空間等の整備を推進します。

<公園整備の推進>

- ・旧屋敷調整池の暫定整備した公園については、当面は維持管理に努めますが、将来土地利用を検討します。

- ・大久保・本大久保・泉町地区に公園の整備を推進します。

<自然緑地の維持・保全>

- ・斜面地等に残されている自然緑地については、都市環境保全地区[※]の指定を継続し、残された自然環境の維持・保全を図ります。

都市環境保全地区	
誉田八幡神社都市環境保全地区	天津神社都市環境保全地区

<急傾斜地対策の推進>

- ・急傾斜地崩壊危険区域に対する危険が増すような行為を規制するとともに、崩壊防止工事を促進し、災害防止に努めます。
- ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。

<下水道整備の推進>

- ・下水道の整備を推進するとともに、適正な維持管理に努めます。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

<住環境の整備・改善>

- ・大久保及び本大久保の市街化区域[※]内の農地は、計画的な開発を誘導し、生活道路や公園等の整備を推進します。
- ・花咲地区及び本大久保の密集市街地については、建築物の不燃化や都市基盤施設を整備するため、地域住民との合意形成を図りながら、生活道路の配置・街区の整序化等について検討します。

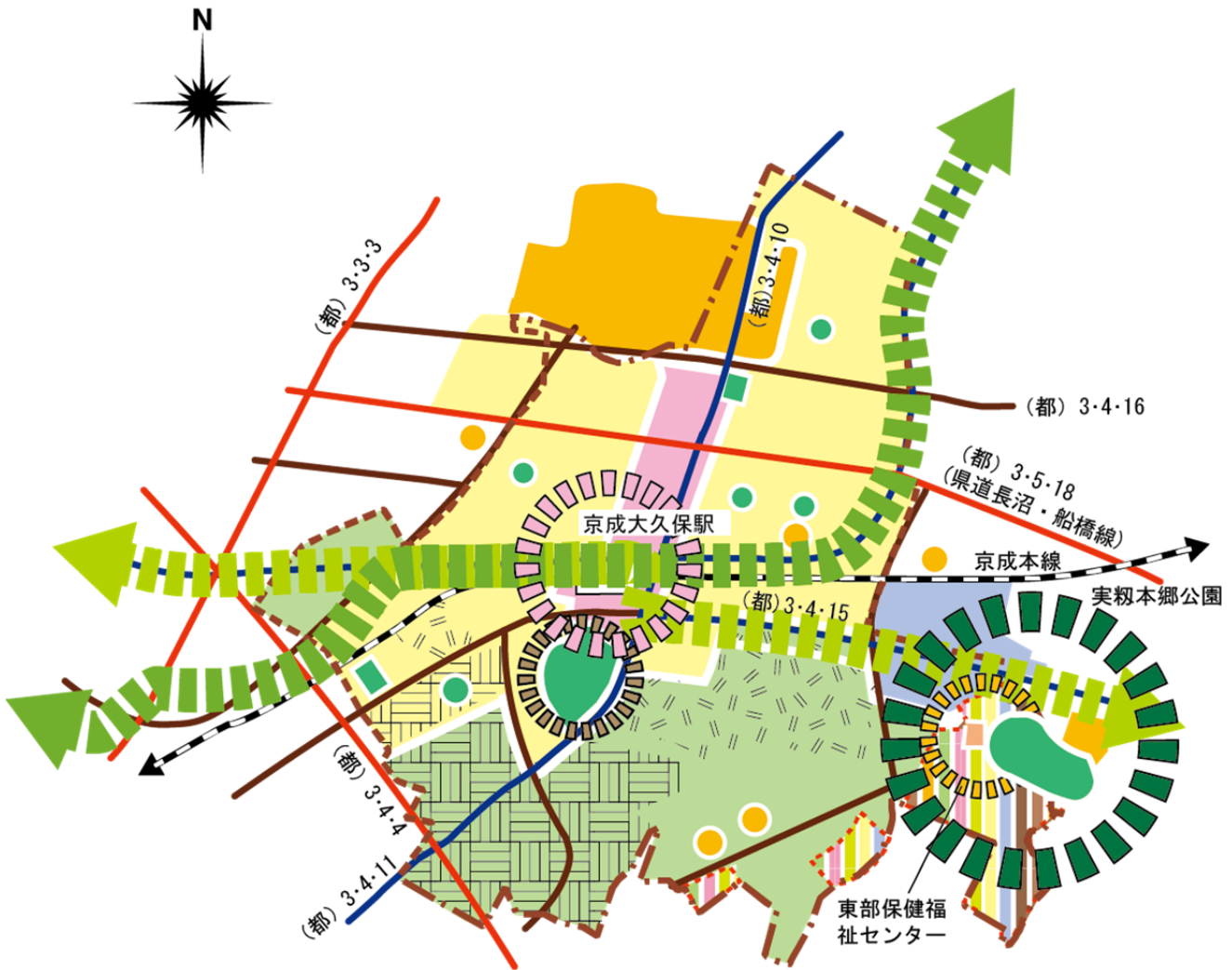
<住環境の維持・保全>






















- ・本大久保及び屋敷の急傾斜地は、崩壊対策等を進め、安全な住環境[※]の維持・保全を図ります。

<公営住宅の建替え促進>

- ・市営住宅については、適時、維持補修工事を実施し施設の長寿命化を図ります。なお、今後は建て替えだけでなく、民間住宅の借り上げによる提供など、住宅供給手法を検討します。
- ・泉町の県営住宅については、建替え等を要請します。

大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷 地域整備方針図



凡 例					
	地域商業地		地域拠点		広域幹線道路
	低層住宅市街地		生涯学習拠点		幹線道路
	中高層住宅市街地		福祉拠点		補助幹線道路
	工業地		緑と水の拠点		鉄 道
	農 地		緑と水の南北軸		市街化調整区域界
	公共公益ゾーン		緑と水の東西軸		
	文教ゾーン		防災性の向上を図る市街地		
	公園・緑地		住環境を保全する住宅地		

3-4 東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域

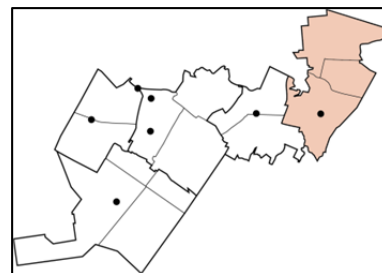
1. 概要

東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域は、実籾駅を中心とする地域であり、実花、東習志野及び実籾・新栄の3つのコミュニティ圏域から構成されます。

本地域は、京成本線を概ねの境として、地域北部には、文教施設や工業地*を抱える市街地が広がっています。

実籾駅北口では、土地区画整理事業によって計画的な市街地の形成が図られています。

一方、地域の南部には、実籾2丁目及び実籾本郷地区の市街化調整区域*があり、一部昔ながらの田園風景が広がっています。特に実籾2丁目は、多様な生物の生息地として知られており、自然環境の維持・保全を図るため、自然保護地区*に指定されています。



□現況

項目	面積 (ha)		人口 (人)	世帯数 (世帯)	市街化区域面積に対する道路面積率 (%)	住民一人当たりに対する都市公園面積 (m ² /人)	処理人口に対する下水道普及率 (%)
	市街化区域面積						
東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	454.4	389.8	30,981	13,079	11.9	3.8	86.8
習志野市全体	2,097	1,859.5	164,530	70,132	16.5	6.8	89.0
市に対する地域の割合 (%)	21.7	21.0	18.8	18.6			

資料) 人口及び世帯数は、平成22年10月1日現在 (国勢調査)

道路面積は、平成23年度都市計画基礎調査

都市公園面積は、平成25年3月末現在

下水道は、平成25年3月末現在

処理人口に対する下水道普及率=処理区内人口/住民基本台帳人口

□住民意向

まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策
<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の整った快適で住みやすい都市 (26.4%) 保健・医療・福祉などの充実した福祉都市 (22.2%) 防災・防犯が行き届き、安全・安定した生活を送れる都市 (15.4%) 市内の産業を育成し、経済的に豊かな都市 (9.8%) 安心して子育てができる子育て支援環境の充実した都市 (8.3%) 教育・文化などの充実した文教都市 (6.3%) 緑の豊かな都市 (2.0%) 商業施設などの集積した地域の中核的都市 (1.6%) 互いを認め合い、尊重し合える都市 (1.3%) その他 (0.9%) 	<ul style="list-style-type: none"> 路上喫煙・ポイ捨て等の防止の強化 (28.6%) ごみの減量化・リサイクルの推進 (27.0%) 公園や緑地の整備 (22.5%) 自然環境の保全 (20.5%) 魅力ある街並みづくりの推進 (17.3%) 地球温暖化防止対策の推進 (13.5%) 環境美化運動・清掃活動の推進 (13.3%) エコの取り組みに対する支援の充実 (12.3%) 情報提供の推進 (9.7%) 公害対策の強化 (7.6%) 環境学習講座等の充実 (3.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> バス路線の利便性の拡大・充実 (33.3%) 身近な生活道路の整備 (24.5%) 安全で安定した水道水・ガスの供給 (22.8%) 未利用地の有効活用 (20.4%) 良好な住環境の維持、保全 (15.4%) 踏切道の改善・解消 (11.9%) 市内各所のバリアフリー対策 (11.3%) 幹線道路の整備 (11.2%) 公共施設の老朽化対策 (10.8%) 駐車場・駐輪場の整備 (6.7%) 下水道の整備 (6.1%) 景観施策の推進 (2.8%)

資料) 平成24年10月市民意識調査

2. 主要課題

1) 土地利用

○魅力ある商業空間の形成や計画的な土地利用

実籾駅北口周辺については、地域住民、学生、そして東習志野地区の就業者にとって、利便性の高い魅力のある商業空間を形成していくことが課題となっています。

駅南口周辺については、商業施設の整備・拡充が課題となっています。

東習志野地区及び実籾・屋敷地区の工業地[※]においては、住居系土地利用等が混在しており、良好な産業環境を維持していくことが課題となっています。

京成本線以南の市街化調整区域[※]は、周辺の都市基盤施設整備の進捗と農業との調和を踏まえながら、計画的な土地利用を検討していくことが課題となっています。

実籾本郷地区の市街化調整区域[※]については、自然環境を保全しつつ、営農形態の変化に対応した適切な土地利用が課題となっています。

2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道）

○駅前広場や幹線道路

広域幹線道路である（都）3・3・1号東習志野実籾線の整備を推進する必要があります。

地域内の都市公園等を整備する必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

3) 住宅・防災・景観

○住環境の改善・維持及び自然環境の保全

新栄の住宅地は、都市基盤施設が不十分な住宅地となっており、道路等の整備を進め、安全で快適な住環境[※]を創出していく必要があります。

崖線沿いに住宅地が形成されている実籾小学校東側の谷戸地[※]においては、住宅地の安全性を確保することが課題となっています。

実籾第一土地区画整理事業の完了した区域については、住環境[※]を維持していく必要があります。

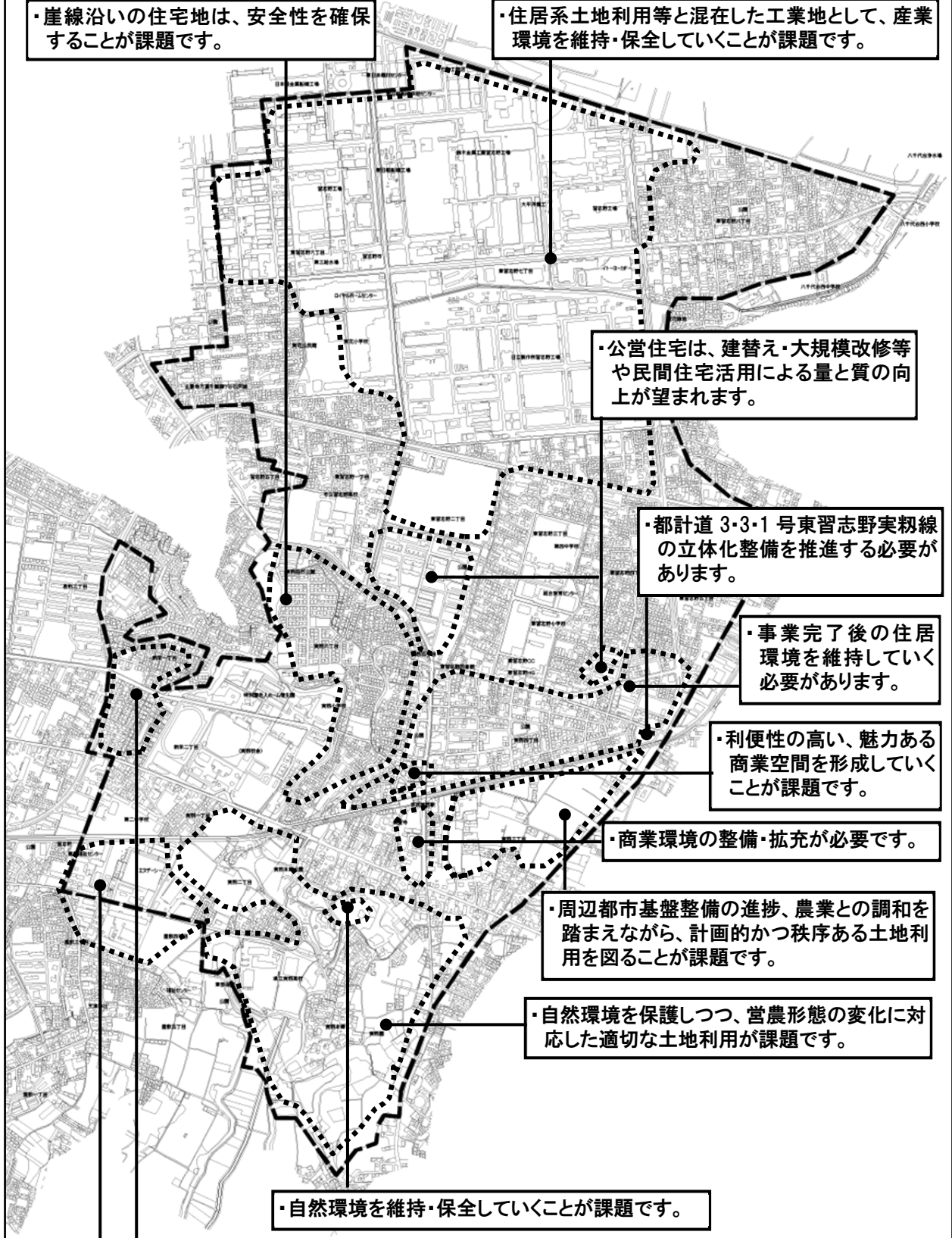
東習志野の公営住宅については、居住機能の質的向上を図るとともに県営住宅の整備状況を踏まえた供給量の検討が必要です。

多様な生物の生息地として知られる実籾2丁目の自然保護地区[※]については、豊かな自然環境や田園風景を維持・保全し、次世代へと継承していくことが課題となっています。

東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域主要課題図

・崖線沿いの住宅地は、安全性を確保することが課題です。

・住居系土地利用等と混在した工業地として、産業環境を維持・保全していくことが課題です。



・公営住宅は、建替え・大規模改修等や民間住宅活用による量と質の向上が望まれます。

・都計道 3・3・1 号東習志野実籾線の立体化整備を推進する必要があります。

・事業完了後の住居環境を維持していく必要があります。

・利便性の高い、魅力ある商業空間を形成していくことが課題です。

・商業環境の整備・拡充が必要です。

・周辺都市基盤整備の進捗、農業との調和を踏まえながら、計画的かつ秩序ある土地利用を図ることが課題です。

・自然環境を保護しつつ、営農形態の変化に対応した適切な土地利用が課題です。

・自然環境を維持・保全していくことが課題です。

・道路等の整備を進め、安全で快適な住環境を創出していく必要があります。

・住居系土地利用等が混在しており、良好な産業環境を維持していくことが課題です。

3. まちづくりの方向

京成本線を概ねの境として、全くの異なる環境を有する本地域においては、文教・産業と自然が調和するまちづくり*を展開する必要があります。

◇まちづくりのテーマ◇

“ 文教・産業と豊かな自然が調和したまち ”

4. まちづくりの方針

<地域拠点の形成>

- ・実籾駅周辺は、魅力ある地域商業地の形成を促進します。
- ・都市景観に配慮した駅前空間の形成を図ります。

<居住機能と共存した工業地の形成>

- ・本市の既存工業地*は、産業及び産業環境*を維持・保全していくため、基本的には、今後とも工業地として位置づけます。
- ・東習志野、実籾・屋敷の工業地*については、住居系土地利用等と共存した工業地として、今後ともその機能を維持します。



実籾駅南口

<計画的土地利用の促進>

- ・実籾3丁目地区の市街化調整区域*については、広域幹線道路、鉄道駅に近接していることなどから他用途への土地利用転換の潜在能力が高い地区であり、都市基盤施設の整備効果を踏まえ、それぞれの地域の特性や周辺環境等に留意した計画的かつ秩序ある土地利用を図ることができるよう、地権者や営農者とともに将来のあるべき姿を検討します。
- ・実籾本郷地区の市街化調整区域*については、歴史的自然的資源が残されており、数少ない田園景観としての維持・保全が望まれる地区です。農地との共存を図りつつ既存市街地における住環境*の向上、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の整序を図る方向で検討します。

<幹線道路整備の推進>

- ・都市計画道路の整備を推進します。

<緑と水の軸の整備>

- ・東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園と実籾駅南口周辺を結ぶ区間については、緑と水の東西軸として、実籾本郷公園のイメージを活かした、緑豊かで快適な歩行者通行空間等の整備を推進します。

<多様な生物の生息地の保全>

- ・実籾 2 丁目の多様な生物の生息地については、豊かな自然環境や田園風景の維持・保全を図り、次世代へと継承していくことに努めます。

<公園・緑地の保全>

- ・実籾においては、整備された自然型公園の維持やビオトープ※（野生生物の生息空間）を確保し、残存する田園風景を維持・保全します。

<自然緑地の維持・保全>

- ・斜面地等に残されている自然緑地については、都市環境保全地区※の指定を継続し、残された自然環境の維持・保全を図ります。

都市環境保全地区	
大原神社都市環境保全地区	大宮神社都市環境保全地区
実籾都市環境保全地区	実籾本郷都市環境保全地区
八幡稻荷神社都市環境保全地区	

<急傾斜地対策の推進>

- ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。

<下水道整備の推進>

- ・下水道の整備を推進するとともに、適正な維持管理に努めます。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

<住環境の整備・改善>

- ・新築の住宅地については、道路等の配置を検討し、安全で快適な住環境※の創出を図ります。
- ・実籾駅南口周辺の住宅地については、都市基盤施設が不十分な住宅地となっており、道路等の整備を推進し、安全で快適な住環境※の創出を図ります。

<住環境の維持・保全>

- ・実籾第一土地区画整理事業が完了した区域については、住環境※等の維持・保全を図ります。

<公営住宅の建替え促進>

- ・東習志野地区の県営住宅は一部で建替え完了していますが、老朽化した建物が残っていることから、建て替えを促進し居住環境の向上を図ります。
- ・東習志野地区の市営住宅については、長寿命化を図るために、適時維持補修を推進します。なお、今後は建て替えだけでなく、民間住宅の借り上げによる提供など、住宅供給手法を検討します。

東習志野・実籾・実籾本郷・新栄 地域整備方針図



凡 例			
	地域商業地		地域拠点
	低層住宅市街地		緑と水の拠点
	中高層住宅市街地		緑と水の南北軸
	工業地		緑と水の東西軸
	農地		
	公共公益ゾーン		
	文教ゾーン		
	公園・緑地		
			広域幹線道路
			幹線道路
			補助幹線道路
			鉄 道
			市街化調整区域界

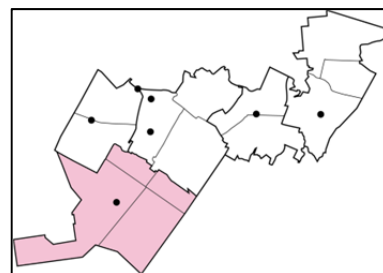
3-5 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域

1. 概要

袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域は、新習志野駅を中心とする地域であり、袖ヶ浦西及び袖ヶ浦東、秋津・茜浜、香澄・芝園の4つのコミュニティ圏域から構成されます。

本地域は、海浜の埋立により計画的に開発された地域であり、東関東自動車道を境として、住宅地と工業地*が明確に区分されています。以北に広がる袖ヶ浦・秋津・香澄地区の住宅地は、低層住宅市街地と中高層住宅市街地がバランス良く配置され、都市基盤施設や文教施設も充実しています。

一方、以南の茜浜・芝園地区の工業地*では、工業機能はもとより文教機能や商業・業務、サービス等の配置が計画的に進められています。



□現況

項目	面積 (ha)		人口 (人)	世帯数 (世帯)	市街化区域面積に対する道路面積率 (%)	住民一人当たりに対する都市公園面積 (m ² /人)	処理人口に対する下水道普及率 (%)
		市街化区域面積					
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	615.2	614.2	26,260	10,384	20.2	22.0	100.0
習志野市全体	2,097	1,859.5	164,530	70,132	16.5	6.8	89.0
市に対する地域の割合 (%)	29.3	33.0	16.0	14.8			

資料) 人口及び世帯数は、平成22年10月1日現在 (国勢調査)
 道路面積は、平成23年度都市計画基礎調査
 都市公園面積は、平成25年3月末現在
 下水道は、平成25年3月末現在
 処理人口に対する下水道普及率=処理区内人口/住民基本台帳人口

□住民意向

まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策
<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の整った快適で住みやすい都市 (31.8%) 保健・医療・福祉などの充実した福祉都市 (18.4%) 防災・防犯が行き届き、安全・安定した生活を送れる都市 (16.6%) 市内の産業を育成し、経済的に豊かな都市 (10.2%) 安心して子育てができる子育て支援環境の充実した都市 (7.4%) 教育・文化などの充実した文教都市 (6.3%) 互いを認め合い、尊重し合える都市 (1.8%) 商業施設などの集積した地域の中核的都市 (1.3%) 緑の豊かな都市 (1.1%) その他 (0.6%) 	<ul style="list-style-type: none"> ごみの減量化・リサイクルの推進 (27.5%) 自然環境の保全 (23.1%) 路上喫煙・ポイ捨て等の防止の強化 (22.6%) 公園や緑地の整備 (20.8%) 魅力ある街並みづくりの推進 (19.6%) 地球温暖化防止対策の推進 (13.9%) 環境美化運動・清掃活動の推進 (11.8%) エコの取り組みに対する支援の充実 (11.5%) 情報提供の推進 (10.1%) 公害対策の強化 (8.1%) 環境学習講座等の充実 (4.6%) 	<ul style="list-style-type: none"> 安全で安定した水道水・ガスの供給 (27.3%) 良好な住環境の維持、保全 (24.0%) 身近な生活道路の整備 (22.4%) バス路線の利便性の拡大・充実 (17.6%) 未利用地の有効活用 (15.6%) 下水道の整備 (14.6%) 踏切道の改善・解消 (13.5%) 公共施設の老朽化対策 (12.5%) 市内各所のバリアフリー対策 (11.6%) 駐車場・駐輪場の整備 (7.3%) 幹線道路の整備 (5.7%) 景観施策の推進 (1.8%)

資料) 平成24年10月市民意識調査

2. 主要課題

1) 土地利用

○地域拠点の形成や産業環境の維持・保全

新習志野駅周辺は、地区計画※に基づいた土地利用を誘導し、就業者や地域住民、そして来街者等にとって、利便性の高い駅前空間を形成していく必要があります。

茜浜・芝園の工業地※における産業環境※を維持・保全していくためには、今後とも住居系土地利用を制限していく必要があります。

2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道）

○公園等の整備

地域内の葦切近隣公園等の整備を推進する必要があります。

浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。

3) 住宅・防災・景観

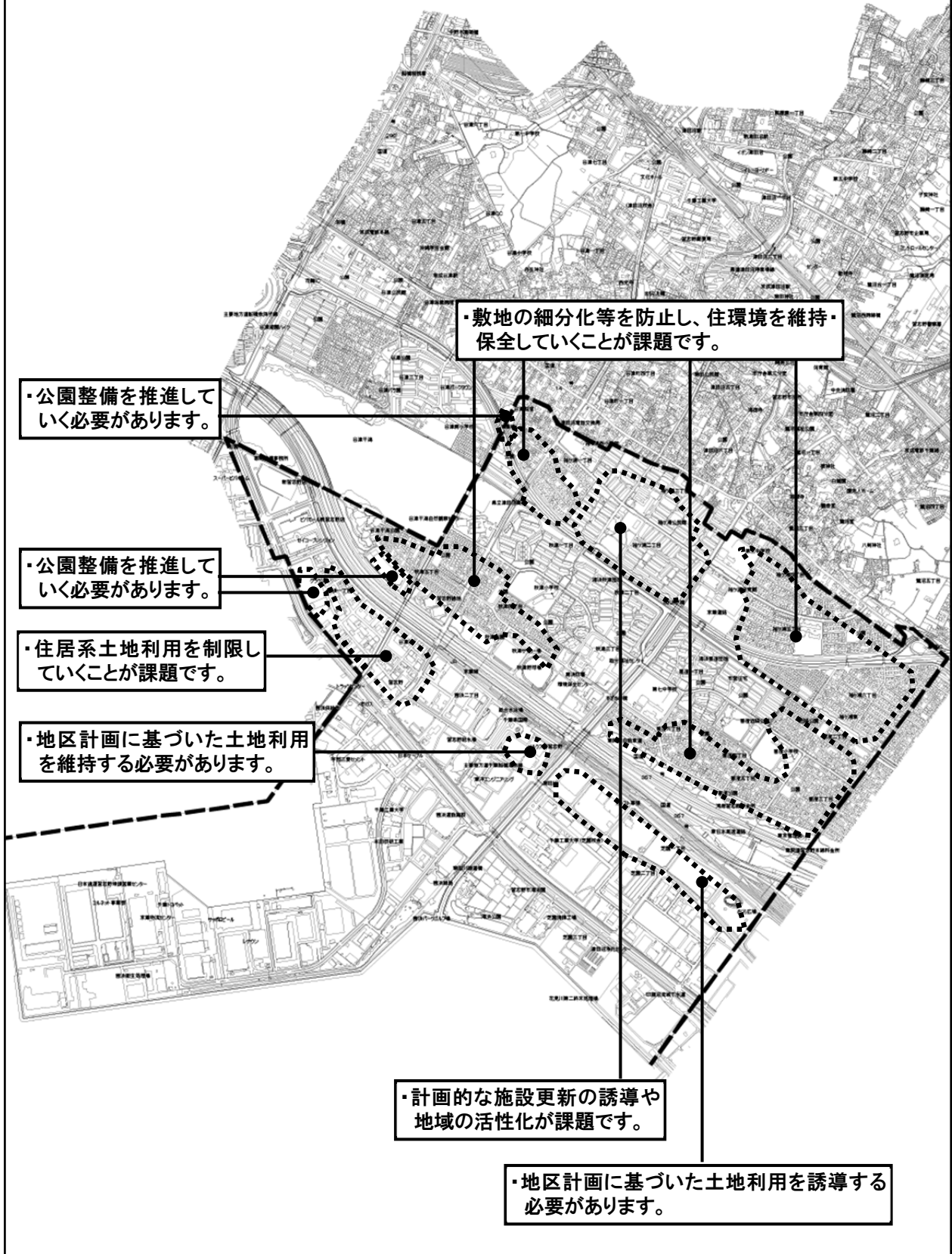
○住環境の維持・保全や住宅立地の誘導

建物の更新時期にさしかかっている袖ヶ浦、秋津、香澄の低層住宅地では、敷地の細分化や共同住宅等の混入を防止し、良好な住宅市街地の住環境※を維持・保全していくことが課題となっています。

菊田川や谷津川については、河川機能の保全を図ることが望まれます。また、高潮対策のための水門及び排水機場の整備が課題となっています。

東日本大震災において国道14号以南の埋立市街地※では、液状化現象※により建物や公共施設、ライフライン※施設に甚大な被害が発生しました。今後の地震による被害に備えつつ、被災後における早期の生活再建を目指す上では、液状化対策の調査・研究や災害に強いライフライン施設づくりを推進する必要があります。

袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域主要課題



3. まちづくりの方向

工業地^{*}における新たな都市機能の拡充によって、多様な人々が行き交う本地域においては、新習志野駅を中心とした産業と生活とが結び付いた、新しい文化が生まれるまちづくり^{*}を展開する必要があります。

◇まちづくりのテーマ◇

“ 多様な人々が集い、新しい文化と産業が生まれるまち ”

4. まちづくりの方針

<地域拠点の形成>

- ・新習志野駅周辺については、商業・業務・サービス等を兼ねそなえ地域拠点として、幕張新都心と連携した空間の創出を図ります。



新習志野駅南口

<良好な工業地の形成>

- ・茜浜・芝園の工業地^{*}は地区計画^{*}に基づく産業環境^{*}の維持・保全を図ります。
- ・茜浜の工業地^{*}において住居系土地利用が可能な街区については、住居系土地利用の制限を定めた地区計画^{*}等の導入に向け、合意形成に努めます。

<緑と水の軸の整備>

- ・茜浜緑地からハミングロードを埋立地の南端部まで連続性を確保し、ウォーターフロント景観の創出を図ります。

<緑と水の拠点の整備>

- ・隣接する幕張地区の水際線との連続性を踏まえ、市民の憩いの場となる空間の創出を図ります。

<河川機能の維持・保全等>

- ・菊田川や谷津川は、管理者である千葉県と連携し河川機能の維持・保全を図りとともに、千葉県に対し水門及び排水機場の設置を要望していきます。

<公園・緑地整備の推進>

- ・埋立市街地^{*}の公園については、適正な配置を再検討します。
- ・茜浜・秋津・袖ヶ浦地区に公園の整備を推進します。

<緑化の推進>

- ・茜浜・芝園の工業地^{*}は、敷地内緑化を促進し、うるおいのある市街地環境の創出に努めます。

<公共処理施設の機能拡充>

- ・津田沼浄化センターについては、施設の増設及び老朽化の著しい設備の改築更新を推進します。

<公共処理施設の適正配置>

- ・茜浜衛生処理場は、将来需要を勘案した配置を検討します。また、これと併せ前処理施設の整備を検討します。
- ・芝園清掃工場は、補修や長寿命化の対策を行い、その間に建替え等を検討します。

<下水道整備の推進>

- ・下水道の整備を推進するとともに、適正な維持管理に努めます。
- ・浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図ります。

<住環境の維持・保全>

- ・袖ヶ浦、秋津、香澄の中高層及び低層住宅市街地については、地区計画[※]制度の活用等により、良好な住環境[※]の維持・保全を図ります。
- ・入居世帯の高齢化が進展している大規模住宅団地等においては、まちの再生に向けた事業を促進します。

<液状化対策>

- ・東日本大震災による液状化現象[※]を踏まえ、都市直下型地震を含めた液状化対策に関する調査・研究を推進します。
- ・液状化現象[※]が想定される地区を把握したうえで、液状化にかかる情報提供や啓発を図ります。
- ・液状化現象[※]発生のリスクがある地域の住宅建築においては、ボーリング等による地盤調査や液状化対策となる基礎の強化、表層地盤改良などの液状化対策工法を促進します。

袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園 地域整備方針図



凡 例			
	地域商業地		広域幹線道路
	低層住宅市街地		幹線道路
	中高層住宅市街地		補助幹線道路
	工業地		自動車専用道路
	公共公益ゾーン		鉄道
	文教ゾーン		市街化調整区域界
	公園・緑地		

第4章

都市マスタープランの実現に向けて



JR津田沼駅周辺

4-1 都市マスタープランの実現化

1. 個別部門計画との連携

都市マスタープラン※は、総合的なまちづくり※の基本的な方針であり、道路、公園、下水道等の個別部門計画の上位計画として位置づけられます。

個別部門の計画の策定・見直しに際しては、都市マスタープラン※を踏まえた内容としていく必要があります。

2. まちづくりの継続と都市マスタープランの見直し

平成 37(2025)年度を目標年次とする「習志野市基本構想」や総合的な行政計画である「習志野市基本計画」等に基づき、個々の実施計画や事業が進められます。

都市マスタープラン※が目標年次とする平成 46(2034)年度に向けたまちづくり※は、「習志野市基本構想」・「習志野市基本計画」等における取り組みの延長線上にあるものとして継続されるものです。

都市マスタープラン※に示された都市づくり※の目標は、長期的な取り組みによって実現されるものでありますが、経済・社会情勢等の著しい変化や、新たな本市の基本構想・基本計画等によって見直しが必要となった場合は、適切に見直しを図ります。

3. 都市計画の決定・変更

都市マスタープラン※で示す土地利用や都市基盤施設の整備を実現するためには、法定都市計画としての位置づけが必要となるものも考えられます。

そして、地域特性に応じたきめ細かいまちづくり※を進めるためには、地域住民や地権者等の間において話し合いを進めながら、地区計画※制度、建築協定※等の身近な法定都市計画制度を活用していくことも考えられます。

法定都市計画の決定・変更を必要とするものについては、計画の内容や事業の熟度等を総合的に考えながら、適切な時期に実現化を図るものとします。

4. まちづくりのルールづくり

既存の制度や事業手法等の多くは、全国一律の水準で定められた場合が多く、地域レベルの課題に対して不十分な場合も多いものです。

特色あるまちづくり※を推進していくため、必要に応じて、地域の実状に沿ったまちづくりのルールや制度等を研究していきます。

4-2 協働型のまちづくりの推進

まちづくり※等における市民と市のあり方としては、「行政主導型」から「市民参加型」、そして「市民参画型」へと変遷してきました。しかしこれからは、市だけではなく、NPO・ボランティア団体・企業・学校・町会・自治会等、地域を構成するあらゆる主体がまちづくりの担い手となり、これらの主体が協働によって、質の高いきめ細やかなサービスを提供していくという「新たな公共」の領域を創出していくことが必要です。本市はこの「協働型※社会」の概念を習志野市基本構想の中核に据えています。

暮らしの基盤の再構築を図る等、特色あるまちづくり※を推進していくためには、市民、市民活動団体、企業・学校等の異なる主体と市が手を携えながら、交流を通じて生み出される知恵とエネルギーを結集してまちづくりを進めていくことが必要です。これが「協働型※のまちづくり」です。

1. まちづくり意識の醸成

市民、市民活動団体、企業・学校及び市が協働して、まちづくり※を推進していくためには、まちづくりに関する情報の共有が必要であり、地域の問題点や課題、まちづくりを進める上での考え方や方策等について、意見や情報を交わし、まちづくり意識の醸成に努めます。

2. 地域のまちづくりの推進

都市マスタープラン※には、市域を5つの地域に区分した地域別の方針を掲げていますが、その実現のためには、個別部門計画の充実や地域拠点の形成等のまちづくり※を進めていくことが必要となります。

これらのまちづくり※にあたっては、地域の意見や提案を計画に反映させていくことが重要なことから、まちづくり会議その他の地元組織との連携を図ります。

3. まちづくりへの支援

地域や地区のまちづくり※を推進していくためには、市民自らが積極的に参加していくことが重要です。

そこで、住民発意のまちづくり※や住民の自主的なまちづくりに対しては、専門家等の派遣などの支援を図ります。

資料編

《用語集》

<ア行>

- 埋立市街地（埋立地） 公有水面埋立事業によって誕生した地区の総称。
袖ヶ浦、秋津、香澄、茜浜、芝園地区を指す。
- 液状化現象 強い地震などにより、水分を多く含んだ（地下水に満たされている）砂の層が液体のように流動化する現象で、水圧の上昇した地下水が砂といっしょに噴き上がる現象。
- 駅勢圏 日常的に駅を利用する人々の居住地・就業地・就学地の範囲をいう。
徒歩駅勢圏は、駅を中心としたおおむね半径1 km程度の円を基本とされる。
- オープンスペース 都市や敷地内で建物のたっていない土地、広場。災害時の避難場所となる。

<カ行>

- 街区公園 住民が最も身近に利用できる公園のこと。
誘致距離は日常生活圏（約250m圏）が一般的で、面積は1箇所当たり0.25haを基準として配置される。
- 環境負荷 人の活動により、環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となる恐れのあるものをいう。（市条例）
- 緩衝緑地 大気汚染、騒音、悪臭等の公害の防止・緩和、もしくは災害の防止を図ることを目的とした緑地。
- 既成市街地 公有水面埋立事業によって誕生した埋立市街地（袖ヶ浦、秋津、香澄、茜浜、芝園地区）を除いた市街地を指す。
- 協働型 市民、企業、行政など異なる主体が同一の地平に立ち、交流を通して生み出される知恵とエネルギーを結集してまちづくりを進めること。対立する概念は行政主導型。
- 近隣公園 1つの近隣住区（コミュニティ）形成の役目を担う都市計画上最も基本的な公園である。
誘致距離は約500mを対象範囲とし、1近隣住区当たり1箇所を目標に面積2haを標準として配置する。
- 建築協定 地域の環境の維持・増進するため、一定の区域内の権利者全員の合意により、区域内での建築物等に関する基準等を定める協定。
- コーホート法 ある地域において集団毎の時間変化を軸に人口の変化をとらえる方法。
例えば、現在20～24歳の人口は5年後には25～29歳に達する。その集団（20～24歳）の5年間の変数（生残率・移動率・出生率等）を追跡し、5年後の人口（25～29歳）を推計する方法をいう。
- 工業地 工業や業務等の産業活動の拠点のことで、製造・流通・運輸・研究開発等の様々な機能が集積した地区。
- 高度処理 本書では、下水の処理程度を表す言葉で、活性汚泥法に代表される二次処理による処理水質をさらに向上（窒素、リン等の除去）させるために行われる

処理をいう。

合流式

日常的に排出される汚水と雨水を一緒に集水処理する下水道方式。

<サ行>

産業環境

生産そのものに関わる環境だけでなく、周辺の土地利用、道路・公園等の整備状況も含めた総合的な環境を指す。

自然保護地区

樹林、草地、水面等の所在する地域であって、良好な自然環境を維持するため保護することが必要な地区。(市条例)

市街化区域

都市計画区域において、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画のうち、自然環境や農業などを保全するために、市街化を抑制すべき区域のこと。

市街地開発事業

市街地の面的整備を行う各種事業の総称。土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあり、市街地の現況や整備の目的にあわせて適用される。

資源循環型社会

「大量生産・大量消費・大量破棄」型の経済社会から脱却し、生産から流通、消費、廃棄に至るまで物質の効率的な利用やリサイクルを進めることにより、資源の消費を抑制し、環境への負荷を少なくした社会。

生涯学習

学習者の自由な意志に基づいて、それぞれにあった方法で生涯にわたって学習していくこと。1990年生涯学習振興法で法制化された。

住環境

住宅の居住性能に関わるだけでなく、周辺の土地利用、道路・公園等の整備状況も含めた総合的な環境を指す。

市町村の都市計画に
関する基本的な方針

住民に最も身近な立場にある市町村が、住民の意向を反映させながら策定する都市づくりの総合的な指針。

(都市マスタープラン)

都市計画法の改正(平成4年6月)によって創設された。

障がい者等

心身に何らかのハンディキャップを背負った人々(身体障害者、知的障害者、精神障害者)、社会生活上から何らかのハンディキャップを背負った人々(妊産婦、けが人、病人、乳母車の親子、幼児等)を含めて、これらの人々をすべて弱者ととらえ、障がい者等という。

生産緑地

緑地機能及び多目的保留地機能を有する市街化区域内の農地を保全するため、都市計画に定める地区。

<タ行>

段丘斜面

不連続な下降のために海の沿岸に沿って階段状に発達した地形。

地区計画

一体的に整備・保全を図るべき地区に対して、都市施設の整備、建物の建築等に関する事項を総合的に定め、地区の特性にふさわしい良好な環境を整備・保全する制度。

地区公園

普通4つの近隣住区(コミュニティ)単位が集合した地区を利用圏域として設けられる公園である。

誘致距離は約1,000mを対象範囲とし、1箇所の面積は4haを標準として配置する。

鳥獣保護区	鳥獣の捕獲を禁止し、鳥獣を積極的に保護繁殖させる場所として、環境庁長官又は都道府県知事が設定する区域。
電線類の地中化	道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などの整備により道路から電柱をなくすこと。
特別鳥獣保護地区	絶滅の恐れのある鳥獣の生息地、渡り鳥の飛来地及び中継地、集団繁殖地などの全国的にみて重要な鳥獣の生息地に設定される区域。
都市環境保全地区	市街地又はその周辺の樹林の所在する地域であって、良好な都市環境を保持するために必要な地区。(市条例)
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して長期的視点より都市の将来像を明確にし、その実現へ向けての道筋を明らかにしたもの。 都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして知事が定める。
都市づくり	本書においては、市域を全体的な目でとらえ、都市の機能的な側面を充実させるため、物的な施設整備を促進するとともに、これらの施設を効率よく運営・活用する意味を含んで用いている。
都市マスタープラン	市町村の都市計画に関する基本的な方針の別称。

<ハ行>

バリアフリー	年齢、性別、職業、障害の有無などに関わらず、誰もが自由に行動できるよう、社会生活における様々な障害を無くそうという概念。
ビオトープ	特定の生物群が共存できるような、特定の条件を備えた地域。生物を意味する Bio と場所を意味する Tope を合成したドイツ語で、直訳すると「生物生息空間」。
ビジョン	未来像、将来に対する構想。
避難場所	震災時等における建物の倒壊、火災流出等から、住民の安全が確保できる場所。
分流式	日常的に排出される汚水と雨水を個別に集水処理する下水道方式。

<マ行>

まちづくり	本書においては、地域や地区において身近な道路や公園、建物等の計画や事業などの物的な生活環境の向上を表すものと、人の生活環境全般をよりよいものとするための抽象的な表現として、幅広く教育や福祉等の領域を含んで用いている。
-------	--

<ヤ行>

谷戸地	低湿地。平地に突き出た丘と丘に挟まれた土地をいう。
誘致圏	利用者が公共施設などを利用しやすい圏域。例えば、都市公園に関して、街区公園・近隣公園・地区公園の誘致圏の標準がそれぞれ半径 250m・500m・1km とされている。

ユニバーサルデザイン	障害者だけを前提としないで“だれもが使いやすいもの”、“すべての人にやさしいデザイン”のこと。
<ラ行>	
ライフスタイル	個人や集団の生き方（生活様式）。単なる生活様式を超えてその人の自我を示す際に用いられることもある。
ライフライン	都市において、日常生活の維持に欠かせない交通、水、エネルギー、電気、ガス、情報伝達等の機能を果たす社会基盤。
ラムサール条約	正式名は「特に水鳥の生息地として国際的に重要な湿地に関する条約」。水鳥の生息・飛来地である湿地を国際的資源として保全することを目的としている。
緑地協定	市街地の良好な環境を確保するため、一定の区域内の権利者全員の合意による区域内における緑地の保全又は緑化に関する協定。
レクリエーション	生活を楽しみ、明るくし、快くするための一切の行為。一般には観光、スポーツ、レジャー等と同義で使われる。

《習志野市文教住宅都市憲章》

(昭和 45 年 3 月 30 日議決)

改正 昭和 60 年 3 月 28 日議決

わたくしたち習志野市民は、わたくしたちおよび次の世代をになう子どもたちのために、静かな自然をまもり育てていかなければなりません。

それは、教育および文化の向上をささえるまちづくりの基盤となるものであり、健康で快適な生活を営むための欠くことのできない基本的な条件だからです。

しかし、人間はすぐれた文明をつくりだすいっぽう、自然を破壊し、わたくしたちの生命、身体をむしばみ、教育および文化の正常な発展を阻害していることも事実です。

そこで、わたくしたち習志野市民は、ひとりびとりの理解と協力のもとに、創意工夫し、たゆまぬ努力をつづけながら、理想とするまちづくりのために次のことを宣言し、この憲章を定めます。

- 1 わたくしたち習志野市民は、青い空と、つややかな緑をまもり、はつらつとした若さを失わないまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ調和のとれたまちをつくります。

(憲章の目的)

第1条 この憲章は、習志野市の現在および将来にわたるまちづくりの基本理念を定めることにより、習志野市の健全な発展を保障することを目的とする。

(市民のつとめ)

第2条 市民は、教育、文化の向上に望ましい環境を維持するようつとめなければならない。

第3条 市民は、清潔で秩序ある生活環境を保持し、快適な生活を営むようつとめなければならない。

第4条 市民は、文教住宅都市を建設するために行なう市長およびその他関係機関の施策に協力するようつとめなければならない。

(市長および関係機関のつとめ)

第5条 市長は、都市施設の整備に当たり、常に市民の生命、身体および財産の安全を第一義として生活の利便に供するようつとめるとともに、かつ教育、文化の向上を根幹とするよう配慮しなければならない。

第6条 市長は、文教住宅都市としての機能を保持するため必要があるときは、他の団体に協力を求め、または適切な指導、助言を行わなければならない。

第7条 市長およびその他の関係機関は、理想とするまちづくりの実現のため、市民に理解を求め、自由な意見を聞く機会を積極的に設けるようつとめなければならない。

(補 則)

第8条 この憲章は、公布の日から起算して6カ月以内において市長が別に定める日から施行する。
(昭和 45 年規則第 24 号で昭和 45 年 9 月 30 日から施行)

第9条 この憲章を施行するために必要な事項は、条例および規則で定める。

《習志野市基本構想》

基本構想の体系

平成 26(2014)年度よりスタートした基本構想では、本市が今日まで築きあげてきた、豊かで安全・安心な生活環境を継承し、新たに住んでみたいまち、将来にわたり住み続けたいまちにするために、目指すべき将来都市像を「未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野」としました。

また、将来都市像を実現するための 3 つの目標を「健康なまち」「快適なまち」「心豊かなまち」とし、目標を支える自立的都市経営の推進として 3 つの重点プロジェクトを「公共施設の再生」「財政健全化」「協働型社会の構築」と設定しました。

将来都市像 未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野



《習志野市都市マスタープラン見直しの経過》

1) 検討経緯

日付	検討の内容等
平成25年10月15日(火)	習志野市都市計画策定協議会・同専門委員会合同会議 ・都市マスタープランについて ・現行計画について ・見直し方法について ・関係各課への意見照会について
平成25年10月17日(木)	第1回 習志野市都市マスタープラン検討協議会 ・都市マスタープランについて ・現行計画について ・見直し方法について
平成25年12月25日(水)	習志野市都市計画策定協議会専門委員会 ・見直し方針 ・都市マスタープラン目標 ・意見照会結果及び文章案
平成26年1月27日(月)	第2回 習志野市都市マスタープラン検討協議会 ・見直し方針 ・次期基本構想について ・都市マスタープランについて
平成26年3月25日(火)	第3回 習志野市都市マスタープラン検討協議会 ・委員意見の反映 ・都市マスタープランの見直し素案について ・今後のスケジュール
平成26年4月10日(木)	習志野市都市計画策定協議会・同専門委員会合同会議 ・都市マスタープランの見直し素案 ・今後のスケジュール
平成26年5月20日(火)	習志野市都市計画審議会 ・都市マスタープランの見直し素案 ・今後のスケジュール
平成26年7月5日(土) 6日(日)12日(土)	都市マスタープラン見直し(素案)市民説明会(全5回) ・素案について
平成26年7月31日(木)	第4回 習志野市都市マスタープラン検討協議会 ・市民意見等について ・都市マスタープラン(案)について ・今後のスケジュール
平成26年8月4日(月)	習志野市都市計画審議会 ・都市マスタープラン(案)について ・市民意見等について ・今後のスケジュール
平成26年9月24日(水)	庁議 ・都市マスタープラン(案)について
平成26年9月30日(火)	市議会への周知(パブリックコメント)
平成26年10月1日(水) ~31日(金)	パブリックコメントの実施
平成26年12月22日(月)	習志野市都市計画策定協議会・同専門委員会合同会議 ・都市マスタープラン(成案)について
平成26年12月25日(木)	第5回 習志野市都市マスタープラン検討協議会 ・パブリックコメントについて ・都市マスタープラン(成案)について
平成27年1月7日(水)	習志野市都市マスタープラン検討協議会から市長への報告
平成27年1月13日(火)	習志野市都市計画審議会 ・付議
平成27年2月17日(火)	習志野市都市計画策定協議会 ・都市マスタープラン(改訂案)について
平成27年3月9日(月)	習志野市都市計画審議会 ・答申
平成27年3月25日(水)	庁議 ・都市マスタープラン(改訂案)について
平成27年3月31日(火)	市議会への報告
平成27年3月31日(火)	習志野市都市マスタープランの策定(改訂)

2) まちづくり会議説明（平成26年度）

地区名	日付	会場
大久保・泉・本大久保	平成26年6月7日(土)	市民プラザ大久保 奥の室
屋敷・花咲	平成26年6月10日(火)	屋敷会館
津田沼北部	平成26年6月13日(金)	津田沼1丁目会館 2F
谷津西部	平成26年6月15日(日)	谷津CC
本大久保	平成26年6月17日(火)	ゆうゆう館 2F
東習志野・実花	平成26年6月18日(水)	東習志野CC
藤崎	平成26年6月21日(土)	ふれあいセンター 2F
秋津・茜浜	平成26年6月21日(土)	ゆいまーる習志野 1F
袖ヶ浦東	平成26年6月26日(木)	第三中学校 1F ランチルーム
鷺沼	平成26年6月27日(金)	ヴィラージュ 2F
津田沼	平成26年7月2日(水)	丸太集会所
実籾・新栄	平成26年7月4日(金)	実籾消防会館 2F
谷津・向山	平成26年9月7日(日)	谷津CC

3) 「都市マスタープラン見直し(素案)」市民説明会（平成26年度）

地域名	日付	会場
藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台	平成26年7月5日(土)	消防庁舎 5F 講堂
谷津・谷津町・奏の杜	平成26年7月5日(土)	谷津コミュニティセンター 1F ふれあいルーム
大久保・泉町・本大久保 花咲・屋敷	平成26年7月6日(日)	大久保公民館 3F C教室
東習志野・実籾・実籾本郷 新栄	平成26年7月6日(日)	実花公民館 1F 集会室
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜 芝園	平成26年7月12日(土)	新習志野公民館 2F 講義室Ⅰ・Ⅱ

《習志野市都市マスタープラン検討協議会設置要綱》

（設置）

第1条 本市に、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2の規定に基づき、習志野市都市マスタープランを策定するため、習志野市都市マスタープラン検討協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査、検討する。

- （1）習志野市都市マスタープランの案の策定に関する事項
- （2）その他市長が特に認める事項

（組織）

第3条 協議会は、委員9名以内で組織し、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、または任命する。

- （1）学識経験者
- （2）市民のうち市長が適当と認めた者
- （3）市の職員

（委員の任期）

第4条 委員の任期は、習志野市都市マスタープランを定めるときまでとする。

（会長）

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 協議会に副会長を置き、会長が指名するものとする。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、または欠けたときは、その職務を代理する

（会議）

第6条 協議会は、会長が招集し、議長となる。

- 2 会長は、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

（協議会の事務）

第7条 協議会の事務は、都市計画担当課において、これを処理する。

（委任）

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成25年9月6日から施行する。

（この要綱の失効）

- 2 この要綱は、習志野市都市マスタープランを定めたとき、その効力を失う。

（協議会召集の特例措置）

- 3 第6条の規定にかかわらず第1回会議は市長が招集する。

《習志野市都市マスタープラン検討協議会委員》

(敬称略)

委員区分		氏名
会長	学識経験者	寺木 彰浩
副会長	市民のうち市長が適当と認めた者	合間 正秋
委員	//	海寶 嘉胤
//	//	川名 和夫
//	//	小出 明治
//	//	藤原 久生
//	市の職員 企画政策部長	諏訪 晴信
//	// 市民経済部長	小川 臣朗
		市川 隆幸
//	// 環境部長	岡澤 昭吉
//	// 都市整備部長	福島 泉

習志野市都市マスタープラン 改訂版

平成 27（2015）年 3 月



発行：習志野市

編集：都市整備部 都市計画課

千葉県習志野市鷺沼 1 丁目 1 番 1 号

TEL：047-451-1151(代)

FAX：047-453-9311

Eメール：tosikei@city.narashino.lg.jp



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用



「ナラシド♪」