

## 第4章 部門別整備方針

## 4 - 1 土地利用方針

---

安全で快適な都市生活を営むことのできるまちを実現していくためには、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、適切な土地利用の誘導を図っていきます。

### 1. 商業・業務地

#### 1) 現況と課題

##### 魅力ある中心市街地の形成

本市では、JR津田沼駅周辺・新京成新津田沼駅周辺とJR新習志野駅周辺をペアシティ※（一対の広域的な都市拠点）として位置付け、魅力ある広域拠点づくりを促進しています。

市内外の多くの人々が利用するJR津田沼駅及びJR新習志野駅周辺は、今後駅前立地を生かした土地の高度利用を誘導し、本市の「顔」にふさわしい、さらに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。

##### 安全で利便性の高い駅前空間の創出

地域住民の生活拠点となっている京成各駅周辺では、地域密着型の店舗が連担しており、商店街等も形成されています。しかし、全体的には店舗の集積度合が低く、歩行者空間や駐車場・駐輪場が不足しているなど商業基盤も未成熟な状況です。

地域住民の日常的な生活の拠点となる京成各駅周辺については、市街地整備と一体的に商業基盤等の整備を進め、地域の特性を踏まえた安全で利便性の高い駅前空間の創出が課題となっています。

#### 2) 基本的な考え方

- ・JR津田沼駅及びJR新習志野駅周辺については、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・文化機能等の集積を図ります。
- ・市民生活の拠点となっている京成各駅周辺については、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、商業施設等の整備・更新を進めます。

#### 3) 土地利用方針

JR津田沼駅周辺とJR新習志野駅周辺を広域拠点を形成するための都心型複合市街地として、また、京成各駅周辺を地域拠点を形成するための地域商業地として配置します。

##### 都心型複合市街地（＝広域拠点）

- ・JR津田沼駅周辺（含む新京成新津田沼駅周辺）は、本市の2大都市拠点の1つとして、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、文化等の集積を図るとともに、居住と複合した市街地の形成を図ります。
- ・新京成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形成を図ります。南口地区についても、中心市街地にふさわしい都市機能の更新の検討を図ります。
- ・JR新習志野駅周辺は、本市の2大都市拠点の1つとして、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、サービス等を兼ね備えた複合市街地の形成を図ります。

- 
- ・幕張新都心拡大地区については、幕張新都心の一翼を担う地区として、国際交流、業務研究機能等を兼ね備えた自立性の高い業務市街地として、また、周辺の土地利用動向を踏まえた適切な土地利用の展開を視野に入れての土地利用誘導を図ります。

地域商業地（＝地域拠点）

- ・市民生活の拠点として、将来的にもその機能を維持し、都市基盤、商業施設等の整備・更新を進めます。
- ・地域住民の日常的な購買需要を満たす商業機能等の集積を図るとともに、地域特性を踏まえた地域商業地の形成を図ります。

## 2．住宅地

### 1) 現況と課題

既成市街地における住環境の改善

JR津田沼駅や京成各駅を中心とした既成市街地※では、宅地化農地や依然として小規模な開発もみられる中で、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のある地区が点在しており、住環境※の改善が課題となっています。

埋立地※における住環境※の維持・保全

埋立による市街地は計画的な都市基盤が整備されていますが、一部に宅地の細分化や用途混在がみられる中で、住環境※の維持・保全が課題となっています。

### 2) 基本的な考え方

- ・駅周辺及び工業地※を除くと、本市の都市的土地利用は、住居系用途となっていることから、今後とも居住機能を主体とした土地利用を図ります。
- ・既成市街地※の住宅地については、木造建築物の密集地区や生活道路等の基盤整備が不十分な地区の解消に努めるとともに、宅地化農地や未利用地等における小規模開発を防止していきます。
- ・埋立による市街地の住宅地については、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。

### 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付け、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。

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、適正な土地の有効利用を誘導しながら、生活道路や公園等の整備を図り、安全で快適な住環境※の創出を図ります。

低層住宅市街地

- ・既成市街地※において、都市基盤が不十分な地区については、生活道路、公園等の整備を

---

図り、防災性の高い快適な住環境※の創出を図ります。

- ・計画的に整備された住宅地については、良好な住宅地の住環境※の維持・保全を図ります。

### 3. 工業地※

#### 1) 現況と課題

都市構造の変化に対応した適切な工業地※の配置

茜浜・芝園地区のほとんどは、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、住居系土地利用と混在する恐れのある街区があります。

東習志野地区、実籾・屋敷地区では、一部に住居系用途との混在が起こり始めており、産業環境※と住環境※との調和が課題となっています。

将来においては、本市の都市構造の変化に対応した適切な工業地※の配置を検討する必要があります。

#### 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、住居系用途の排除や本市の内陸部に散存する工場等の移転により、工業地※としての機能を維持・保全します。
- ・東習志野地区、実籾・屋敷地区については、住居系土地利用との調和を図りながら、工業地※としての機能を維持します。
- ・新たな産業の立地は、良好な産業環境※の形成及び良好な周辺住環境※の確保など、周辺の土地利用との調和が図れるものについては、必要に応じて配置を検討していきます。

#### 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、住居系用途の排除を定めた地区計画※等の導入により、その適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・幕張新都心拡大地区、工業専用地域、都市施設用地等を除いた地区については、住居系用途の排除等を定めた既存の地区計画※に基づき、適切な土地利用誘導を図ります。
- ・東習志野地区、実籾・屋敷地区については、住居系土地利用等と調和した工業地※として、今後ともその機能を維持します。

## 4. 公共公益ゾーン・文教ゾーン

### 1) 現況と課題

行政サービスの高度化や多様化に対応した公共公益施設等の拡充

本市の旧軍用地は、戦後、千葉工業大学、日本大学、習志野高校、小中学等の教育施設や医療施設、公営住宅、官公所等に転用され、文教住宅都市の基礎となっています。

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・墓園等の供給処理施設の連担する芝園地区、衛生処理場・ごみ処理施設等が計画的に配置された茜浜地区、行政関連施設等が集積する市役所周辺地区等において形成されています。

市役所周辺地区は、更に行政サービスの高度化や多様化に対応し、行政効率の向上を図るため、公共公益施設等の拡充が求められています。

主要な文教ゾーンは、教育施設等の集積する東習志野の文教センター、大学・高校等の集積する大久保地区等において形成されています。

市民のニーズの多様化に対応した適切な土地や施設の利用転換

文教ゾーン及び公共公益ゾーンの一部は、災害時の避難場所に指定されています。

市民ニーズの多様化により、既存公共公益施設や文教施設等の機能強化・拡充が求められる一方で、ニーズの減少や変化等により、施設に余裕を生じているものも現れており、土地利用も含めて、適切な施設の利用転換が求められています。

### 2) 基本的な考え方

- ・大学、高校等の文教ゾーンについては、文教住宅都市を構成する重要な要素として、今後ともその土地利用の維持・増進を図ります。
- ・新たに必要となる供給処理施設等については、既成市街地※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。
- ・公共公益施設、文教施設等を整備・充実するに当たっては、うるおいのある公的空間を提供するとともに、付加価値の高い土地として有効利用を図ります。

### 3) 土地利用方針

- ・公共公益ゾーン・文教ゾーンについては、敷地内緑化、公開空地の整備、沿道景観修景の整備等により、快適な住環境の形成に資するための土地利用を図ります。
- ・避難場所※に指定された公共公益ゾーン・文教ゾーンについては、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。
- ・市役所周辺の公共公益ゾーンは、防災拠点機能を持つ庁舎、生涯学習※の拠点施設、中央図書館、保健福祉拠点施設等で構成する新たな公共公益ゾーン（生涯学習※ふれあい拠点）として、土地の複合・高度利用を図ります。
- ・秋津地区の公共公益ゾーンは、高齢者の保健福祉施設、障害者の福祉施設、市民の交流施設等が有機的に配置された福祉施設の集積地としての土地利用を図ります。
- ・公共公益ゾーン・文教ゾーンにおける土地利用転換に当たっては、周辺の住環境※を考慮した土地利用転換を図ります。

---

## 5 . 公園・緑地

### 1 ) 現況と課題

#### 都市基幹公園※等の整備

本市における公園・緑地の整備水準は、量的にも質的にも不十分な状況にあります。また、整備済みの都市公園のほとんどは、住区基幹公園※であり、都市基幹公園※は未整備な状態となっています。

今後は、住区基幹公園※の不足地区を解消するため、誘致圏※を考慮した公園整備を推進するとともに、都市基幹公園※の整備が課題となっています。

### 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、その機能拡充を推進します。

### 3 ) 土地利用方針

- ・市民にうるおいのある都市空間を提供する公園・緑地については、今後の整備予定地区も含めて、公園・緑地として位置づけます。
- ・レクリエーション※機能だけでなく、環境保全機能、シンボル※機能、防災機能等を兼ね備える公園・緑地については、その機能の拡充・整備を積極的に推進します。
- ・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、公園緑地を配置します。
- ・良好な自然的環境を支える実朮地区、藤崎地区、鷺沼地区、谷津地区等の緑の保全を図ります。
- ・公共空地としては、臨海部に習志野緑地、海浜部に海浜公園や市民のための親水性のある水際空間を配置するとともに、住区基幹公園※・都市基幹公園※を適正に配置します。また、それらを結ぶ緑道網の整備を図ります。
- ・緑地の拡大化・多様化は、これからの住民意識に対応するものであり、これまでの与えられた緑地ではなく、これからは地域にあった樹木を植栽し、住民自ら緑を管理していきます。
- ・自然観察会を行うなど行政と住民が一体となった政策を考えて緑地の配置を図ります。

---

## 6.市街化調整区域※

### 1) 現況と課題

計画的かつ秩序ある土地利用への誘導

本市には、谷津、鷺沼、藤崎・鷺沼台、屋敷調整池、屋敷1丁目、実籾本郷、実籾3丁目、谷津3丁目地区及び河川地区の9つの市街化調整区域※が存在しています。谷津3丁目地区と河川地区を除く他の7地区は、農業振興地域に指定され、ほとんどは農地としての土地利用がなされています。

しかし、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、今後の営農形態の変化に対応した適切な土地利用の検討が求められています。

谷津干潟等の自然環境の保護・保全

谷津3丁目地区の大半は、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※登録湿地である谷津干潟となっています。一部については、都市化の圧力を適正に受けとめるとともに、干潟は現在の自然環境の保護・保全を図ることが必要となっています。

### 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、農業や周辺環境等に留意しながら、全体として計画的かつ秩序ある土地利用を基本として検討を進めます。
- ・市街化調整区域※の農地については、開発すべき農地と保全すべき農地に区分を検討します。開発すべき農地については、都市的な土地利用について検討を図ります。また、保全すべき優良な農地については、農業生産の効率化を主眼とする集団的な利用について検討を図ります。
- ・また、農地以外の土地は、周辺地区と融和した利用形態を誘導し、全体として秩序ある土地利用を図ります。

### 3) 土地利用方針

#### 谷津地区

商業、業務、サービス、文化、住宅等の多面的な土地利用に集合農地を加える等、うるおいのある都市環境と良好な基盤整備のもと、中心市街地としての整備拡充に向けて検討を進めます。

ペアシティ構想※の一翼を担う地区として、既存の都市機能集積との連携を図り、新たな商業業務機能、都市型住宅機能などの集積を加えた複合的な土地利用等が考えられます。

#### 鷺沼地区

農地との共存による緑豊かで良好な都市型住宅の導入を図るとともに、JR幕張本郷駅周辺地区及び幕張インターチェンジと連携した産業系の土地利用の検討を進めます。

道路、下水道等の整備が求められるとともに、計画的で新たな土地利用の展開が求められており、市行政業務中心地区と幕張新都心区域を結ぶ中間地区として拠点的な土地利用等が考えられます。

---

#### 藤崎・鷺沼台地区

農地との共存を図りつつ、総合公園（総合運動公園、森林公園等）の整備拡充や郷土文化施設等の導入を検討するとともに、緑豊かな住宅地の形成や既存住宅地における住環境※向上の方向で検討を進めます。

周辺の豊かな自然地形、緑地、歴史的文化資源などを活用した土地利用等が考えられます。

#### 屋敷調整池地区

調整池としての機能は終了したので、都市公園・社会福祉施設等として整備します。

#### 屋敷1丁目地区

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

農地との共存を図りつつ公園緑地等の整備を図るとともに、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を進めます。

歴史的自然的資源が残されており、数少ない田園景観を考慮した土地利用等が考えられます。

#### 実籾3丁目地区

農地との共存のもとで、駅周辺地区の商業業務地及び緑豊かで良好な住宅地の形成に向けて検討を進めます。

広域幹線道路、鉄道駅に近接していることなどから土地利用転換の潜在能力が高く、将来的には地域の拠点的な土地利用等が考えられます。

#### 谷津3丁目地区

干潟北側区域は、干潟の自然環境への影響及び良好な都市景観形成への配慮のもとで、緑地や小学校等の公共施設及び低層低密な住宅系の土地利用の検討を進めます。

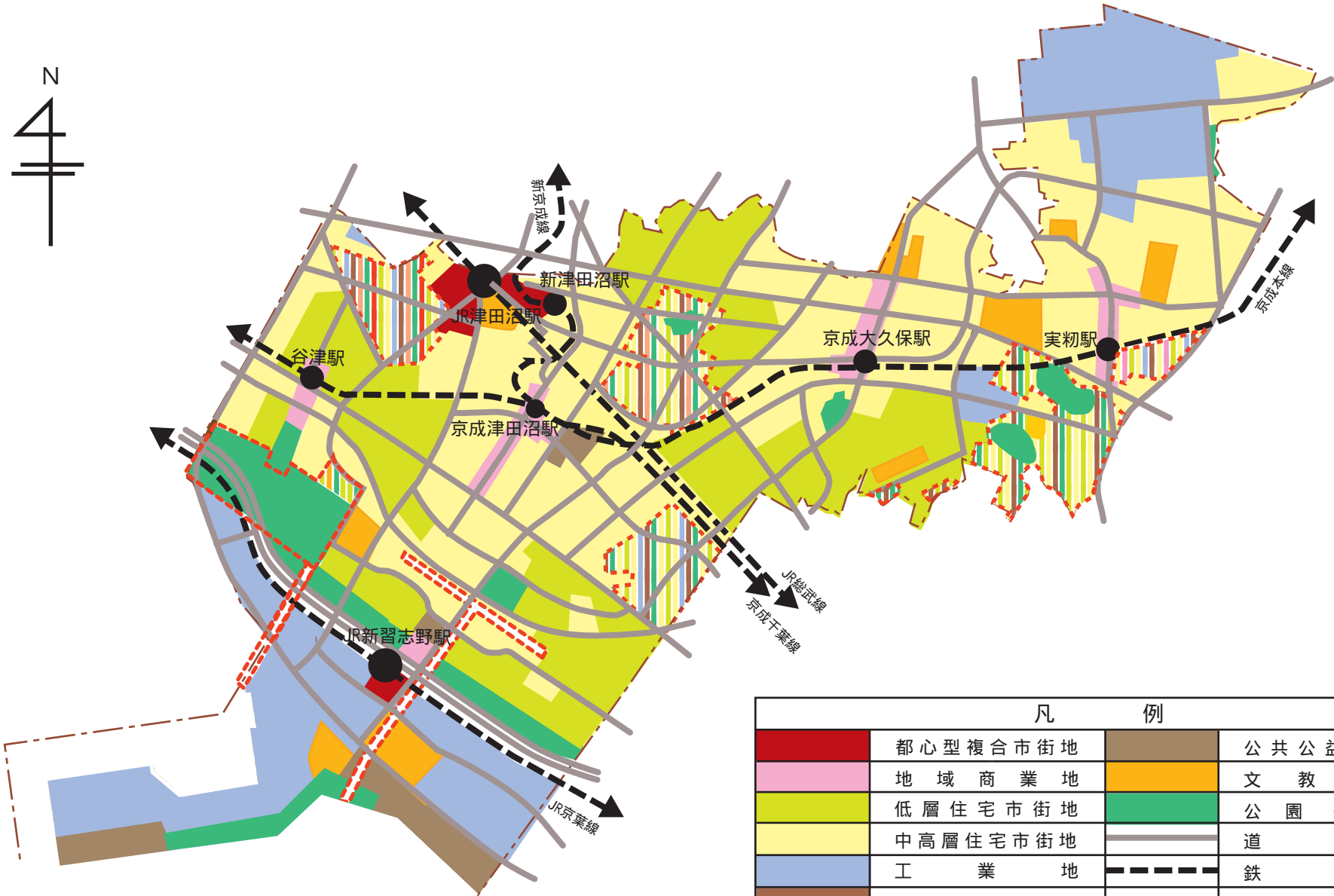
干潟は、今後とも維持保全を図ります。






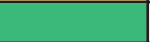
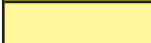





#### 河川地区

菊田川や谷津川等の水面であり、河川機能の維持・保全を図ります。



土地利用方針図



凡 例			
	都心型複合市街地		公共公益ゾ - ン
	地域商業地		文教ゾ - ン
	低層住宅市街地		公園・緑地
	中高層住宅市街地		道 路
	工業地		鉄 道
	農 地		
	市街化調整区域界		

## 4 - 2 道路・交通体系の整備方針

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

体系的な交通処理を行う道路整備の推進

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いますが、近年の東西交通の増大と市内交通とが相まって、都市計画道路3・5・18号藤崎実籾線（県道長沼・船橋線）等においては、交通渋滞等を招いています。

南北方向については、市内を横断する鉄道や既成市街地※における都市計画道路の整備が完了していないことなどから、自動車専用道路や国道357号等への乗り換えを目的とした通過交通や市内交通が、住宅地へ進入してくるといった状況が生じています。

こうした交通渋滞や住宅地への通過交通の混入を防止し、円滑な交通環境を創出するためには、通過交通と市内交通の分離が不可欠であり、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。特に、市の道路骨格を構成する都市計画道路については、それぞれの道路が担う役割を踏まえた上で、整備を推進する必要があります。

#### 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、整備の必要性、事業の効果等に着目し、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。

#### 広域幹線道路

- ・(都)3・1・20号谷津芝園線(県道千葉・船橋海浜線)
- ・(都)3・3・1号東習志野実籾線
- ・(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・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)
- ・(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)

#### 幹線道路

- ・(都)3・1・22号新習志野駅前線
- ・(都)3・3・2号津田沼駅前線
- ・(都)3・3・21号茜浜芝園線
- ・(都)3・4・5号津田沼駅北口新京成線
- ・(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・10号大久保駅前線
- ・(都)3・4・11号大久保鷺沼線
- ・(都)3・4・13号実籾駅前線(県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線)
- ・(都)3・4・14号実籾駅南口線(県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線)
- ・(都)3・4・15号大久保本郷線
- ・(都)3・5・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

#### 補助幹線道路

- ・(都)3・4・16号藤崎東習志野線
- ・(都)3・4・17号若松東習志野線
- ・(都)3・4・23号芝園線
- ・市単27号、市道00-005(市単22号)、市道00-009、市道00-011、市道00-101、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。

---

## 生活道路

生活道路は、市街地整備や開発時等に合わせて、適正配置を図ります。自動車の速度調整等の処置を講じるなど、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。

市が単独で計画・整備する市単道路は、市街地整備や道路の整備状況等により、必要に応じてその計画・整備の見直しを検討します。

## 道路と鉄道の交差

市内を横断する鉄道による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・研究を進めます。

## 2. 道路環境

### 1) 現況と課題

#### 安全でゆとりある道路環境の整備

市内の道路は、全体的に整備量が不足しているだけでなく、十分な歩行者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みられます。

今後も、高齢者・障害者等※にも配慮した、安全でゆとりある道路環境を整備していくことが課題となっています。

### 2) 基本的な考え方

- ・広域幹線道路や幹線道路、そして補助幹線道路等については、高齢者・障害者等※を含む全ての人が、安全で快適に歩行できる歩行者空間の創出を図ります。
- ・生活道路については、自動車の速度制限等を講じ、歩行者の安全を確保します。

### 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管理を推進します。
- ・高齢者・障害者等※の移動を前提とした安全で快適な歩行者空間の確保、段差の解消、路面の平坦性の確保を推進するとともに、都市景観にも配慮した街路樹等の整備を推進します。
- ・高齢者・障害者等※に分かり易い案内標識や照明、視覚障害者誘導ブロック等の交通安全施設の整備を推進します。
- ・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空間の創出を図ります。
- ・鉄道駅と主要な公共施設を結ぶルートや通学経路等については、歩行者空間の整備を図り、歩行の安全性の確保に努めます。
- ・道路や橋等に分かり易い名称を付け、親しみの感じられる表示を図ります。

---

### 3．駅前広場

#### 1) 現況と課題

##### 未整備な駅前広場の整備

本市には、7つの鉄道駅が設置されており、谷津駅及び新京成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がされています。現在、JR各駅及び京成津田沼駅南口広場は整備済みとなっており、実籾駅北口広場も土地区画整理事業により完了しています。

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進めることが課題となっています。

#### 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、都市計画決定済みの駅前広場の整備を促進します。谷津駅等については、駅前広場機能の整備を推進します。

#### 3) 整備の方針

- ・駅前広場内における駅舎への移動においては、駅利用者の安全性等を確保するため、道路環境、交通安全施設等の整備を推進します。
- ・京成大久保駅（北口及び南口広場）及び実籾駅南口広場については、交通結節機能の確保、駅周辺の交通環境の改善等を図るため、駅前広場の整備を推進します。
- ・JR津田沼駅駅前広場については、広域拠点としての将来需要を踏まえた機能の拡充について検討を図ります。
- ・谷津駅、京成津田沼駅北口及び新京成新津田沼駅については、地域住民の生活利便性等の向上を図るため、駅前広場機能の充実を図ります。

### 4．公共交通機関

#### 1) 現況と課題

##### 利用しやすい公共交通の整備

本市の公共交通網は、主にJR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。鉄道交通については、市内に7つの鉄道駅が整備されており、サービス水準そのものは高いが、高齢者・障害者等※に配慮した駅舎整備が完了していないなど、十分に安全で快適に利用できる公共交通とは言えない状況となっています。

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少ないです。また、谷津、向山、花咲、茜浜地区等では、道路整備状況等の問題からバスルートの設定が困難な状況となっており、バスサービス不足地域となっています。

公共交通は、子どもや高齢者・障害者等※にとって、最も身近な交通手段ですので、全ての市民にとって、利用しやすい公共交通として整備していくことが課題です。

---

## 2) 基本的な考え方

- ・公共交通機関は、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、その利用を促進していく必要があります。
- ・そのため、鉄道とバス等の乗り継ぎの利便性を高めるとともに、高齢者・障害者等※に配慮した施設整備を進め、誰もが利用しやすい公共交通網の実現を図ります。

## 3) 整備の方針

- ・鉄道駅舎やバス停等については、関係機関や事業者等の協力を得ながら、バリアフリー※化を推進し、高齢者・障害者等※の利用に配慮した改良・整備を図ります。
- ・バス交通については、バスサービス不足地域の解消、道路や駅前交通、公共施設等の整備を踏まえたバスルートの再編成や拡充等を検討し、輸送力の増強と定時性の確保に努めます。

## 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、こうした自転車駐車需要に対応するため、自転車等駐車場が配置されていますが、自転車利用の増加は著しく、一部の駅周辺では放置自転車がみられます。

放置自転車は、歩行者の通行を阻害するだけでなく、美観を損う要因となります。また、災害時における避難・救援活動の妨げとなる恐れもあり、解決しなければならない課題となっています。

### 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いて、自転車等駐車場の適正配置を進め、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、各駅を中心に年間利用・一時利用自転車等駐車場の適切な整備を図ります。
- ・京成大久保駅等の鉄道各駅周辺については、将来的な駐輪需要を勘案した上で、自転車等駐車場の適正配置に努めます。

---

## 6 . 自動車駐車場

### 1 ) 現況と課題

#### 路上駐車解消

鉄道駅周辺では、鉄道利用者の送迎や商業施設利用者等の路上駐車が発生しており、道路車線の減少、交通混雑の発生、交通安全の低下等を招き、健全な都市活動を阻害しています。

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、各々の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、行政と民間が一体となった総合的な駐車場整備を進め、交通環境の悪化をもたらす路上駐車解消に努める必要があります。

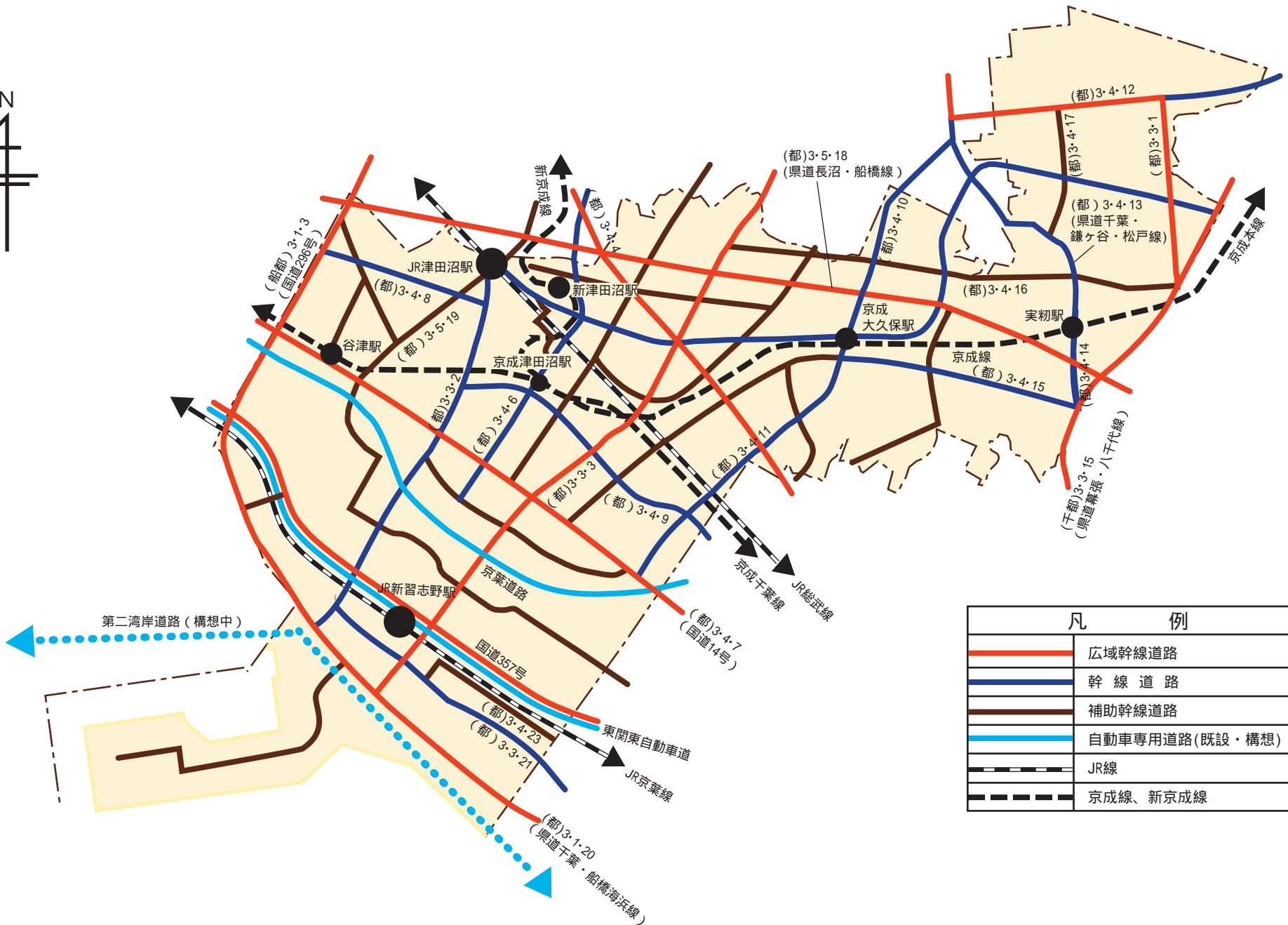
### 2 ) 基本的な考え方

- ・ 道路交通の円滑性、都市活動の活性化等を促すため、交通規制や道路整備との連携を図りながら、官民役割分担の中で、それぞれの鉄道駅の交通特性と駐車需要を勘案した駐車場整備を推進します。

### 3 ) 整備の方針

- ・ 「習志野市における駐車施設整備に関する基本計画」において、商業施設等により自動車交通の集中するJR津田沼駅前地区と、今後、発展が見込まれるJR新習志野駅前地区を「駐車施設の整備を重点的に推進すべき地区」として設定しました。
- ・ JR津田沼駅前地区においては、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進めます。また、JR新習志野駅前地区においては、将来駐車施設の不足を生じさせないよう、駐車需要を満たす施設整備を開発計画に反映させます。
- ・ JR津田沼駅周辺については駐車場整備地区※の指定等を検討推進します。

# 道路網整備方針図





## 4 - 3 下水道整備方針

下水道は、生活環境の向上を図ること、並びに水資源の確保、自然環境の保護など、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで必要不可欠な都市施設です。また、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで、下水道の汚水幹線の整備が必要であり、都市化による雨水の流出に対応した浸水防止等に努める必要があります。

本市の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つの処理区に分け、処理しています。

### 1．高瀬処理区

#### 1) 現況と課題

事業認可区域の整備の推進

排除方式は、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。

高瀬下水処理場については、平成11年4月に供用開始されています。

#### 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、計画的な事業を推進します。

#### 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※として単独公共下水道として整備を推進し、汚水は船橋市の高瀬下水処理場で高度処理※を促進します。
- ・船橋市の高瀬下水処理場及び幹線の施設整備の促進を要請していくとともに、事業認可区域の整備を推進します。

##### <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。

### 2．津田沼処理区

#### 1) 現況と課題

事業認可区域の整備の推進と下水道施設の適正な維持管理

排除方式は、概ね国道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ていますが、藤崎地区では面的整備が遅れています。また、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。

幹線・支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行っていくことが必要です。

#### 2) 基本的な考え方

- ・事業認可区域の整備を推進します。

#### 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※を推進します。
- ・事業認可区域の整備を推進するとともに、津田沼浄化センターの機能拡充を図ります。

##### <雨水>

- ・雨水については菊田川及び谷津川へ排除します。

### 3 . 印旛処理区

#### 1 ) 現況と課題

事業認可区域の拡大等の整備と水洗化の普及

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て15市町村で事業を行っています印旛沼流域下水道に接続し、花見川第2終末処理場にて処理されていますが、実籾及び屋敷地区では、面的整備が遅れています。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路並びに八千代市の雨水幹線を経由し、東京湾に放流されています。

事業認可区域の拡大、幹線・支線及び面的整備の推進を図るとともに、水洗化の普及等を図ることが必要です。

#### 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、計画的な事業を推進します。

#### 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ます。汚水については、印旛沼流域下水道西部幹線及び第二幹線に流入させ、印旛沼流域下水道花見川第2終末処理場にて高度処理※します。

- ・事業認可区域の整備を推進するとともに、認可区域の拡大を図ります。

##### <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。
- ・浸水対策必要地区の解消を図ります。

### 4 . 河川

#### 1 ) 現況と課題

河川機能の保全

本市には、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。

#### 2 ) 基本的な考え方

- ・これらの高潮対策を積極的に進めるとともに、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、雨水貯留浸透施設※の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とします。

#### 3 ) 整備の方針

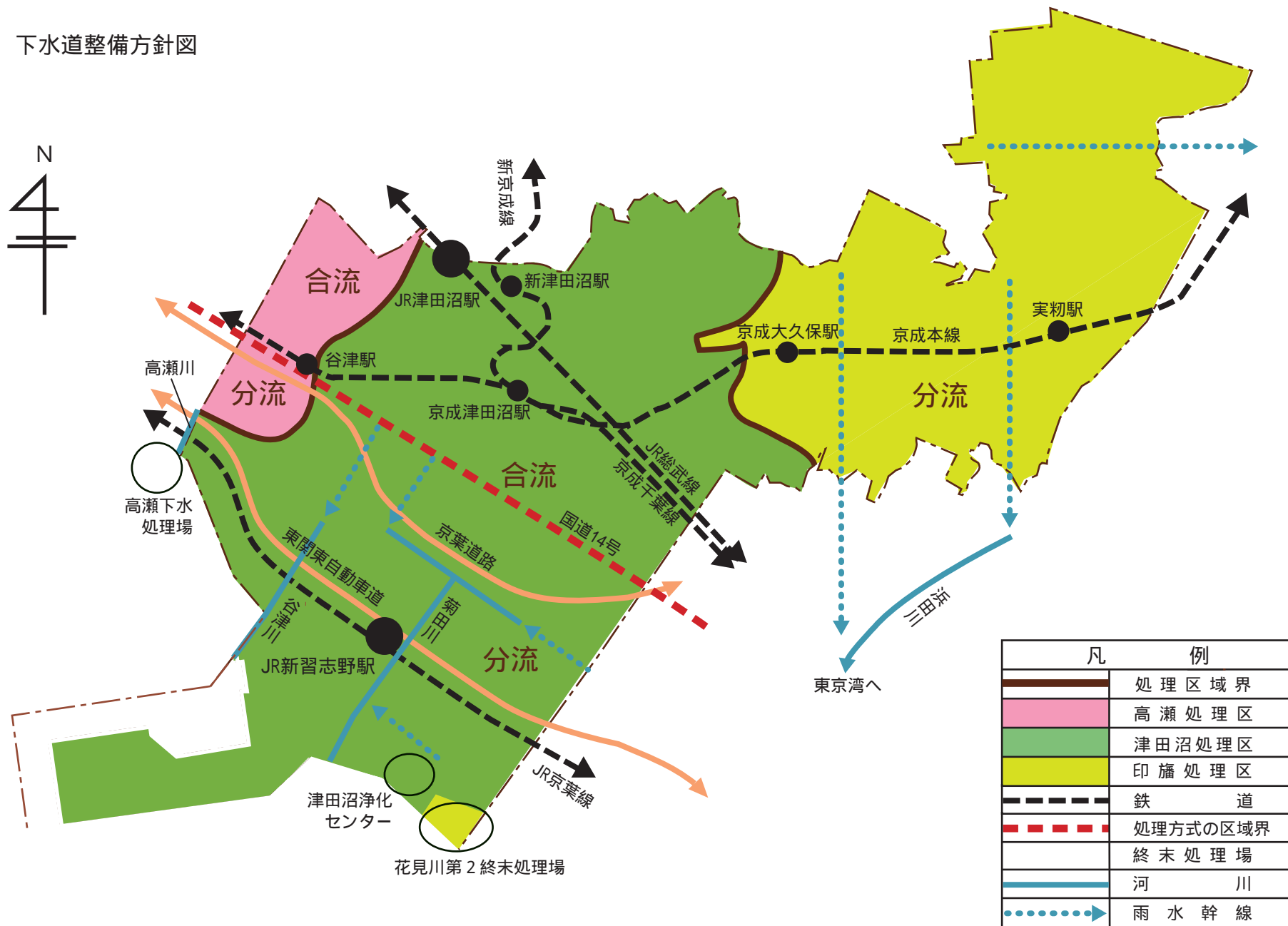
- ・菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の高潮対策のため、排水機場の整備に努めます。

- ・新市街地の整備にあたっては、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や平常時の河川の水量確保に努めます。

### 5 . 下水道整備に伴う情報化への対応

下水道管内の光ファイバーの付設等、情報化社会に対応した活用を推進します。

# 下水道整備方針図



凡 例	
	処理区域界
	高瀬処理区
	津田沼処理区
	印旛処理区
	鉄 道
	処理方式の区域界
	終末処理場
	河 川
	雨 水 幹 線

## 4 - 4 緑と水の整備方針

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。緑と水の保全と賢明な利用に努め、文教住宅都市を支えるうるおいある生活環境を創出します。

### 1. 都市公園

#### 1) 現況と課題

住区基幹公園※の不足地区の解消や都市基幹公園※の整備

埋立市街地※では、概ね都市基盤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※では、量的にも質的にも不十分な状況にあり、地域によって大きな偏りがあります。

本市の都市公園の多くは、街区公園をはじめとする住区基幹公園※であり、都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動など、総合的な利用に供する総合公園や、都市住民全般の主として運動の用に供する運動公園といった都市基幹公園※が未整備です。

本市には、9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、埋立市街地※と既成市街地※では、かなりの格差が生じています。

地域格差を是正するとともに、誘致圏※を満足した公園整備が課題となっており、住区基幹公園※の不足地区の解消や都市基幹公園※の整備が必要となっています。

#### 2) 基本的な考え方

- ・緑地の確保水準については、平成32年を目標に、市街化区域※に対する割合を約11.3%（約205ha）、都市計画区域に対する割合を約17.4%（約365ha）とします。
- ・都市公園については、平成7年の約8㎡/人から、平成22年では約11㎡/人、平成32年では約14㎡/人の確保量を目標水準とします。
- ・主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする街区公園※は、誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置します。
- ・主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする近隣公園※、もしくは主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする地区公園※については、2～3のコミュニティに対して、最低一つ以上を配置します。
- ・市の中心部にある藤崎・鷲沼台地区の市街化調整区域※には、都市基幹公園※として総合公園を配置します。
- ・高齢者・障害者等※を含む全ての人が、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

- ・公園の未整備地区となっている地区については、街区公園※、近隣公園※、地区公園※等の整備を推進します。
- ・藤崎・鷲沼台地区の市街化調整区域※内に位置する森林公園については、現有する自然や遺跡を活かした本市のシンボリックな総合公園の整備を推進します。
- ・都市公園の設置や改修に当たっては、高齢者・障害者等※の利用を前提とし、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。

---

## 2. 都市公園以外の公園・緑地

### 1) 現況と課題

#### 緑道等の未整備区間の整備の推進

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利用されています。ハミングロードには、一部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。

ハミングロードについては、緑道としての連続性を確保するため、未整備区間の整備を推進するとともに、利便性の向上が課題となっています。

### 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。
- ・東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～総合公園～JR津田沼駅～谷津干潟等を経て、習志野緑地に至るルートについては、緑と水の東西軸として、緑豊かな歩行者軸を整備します。

### 3) 整備の方針

#### ウォーターフロント（茜浜・芝園臨海部）

- ・ハミングロード、茜浜緑地、海浜公園、そして隣接する幕張地区の水際線との連続性を踏まえ、湾岸部の公園・緑地、緑道、海浜の整備を促進して、市民の憩いの場となる、親しみやすい水辺づくりに努めます。
- ・海浜部の下水道処理場を利用した都市緑地の整備を図ります。

#### 緑と水の軸

- ・ハミングロードについては、未整備区間の整備を推進するとともに、機能拡充を図ります。
- ・東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～総合公園～JR津田沼駅～谷津干潟等を経て、習志野緑地に至るルートについては、道路植栽の整備、歩行者空間等の確保を図ります。
- ・京葉道路沿いの緑地及び東関東自動車道沿いの北側の緩衝緑地※の保全を図ります。

---

### 3. 自然環境

#### 1) 現況と課題

##### 貴重な自然の保護・保全

本市は、原生樹林地はないが、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。

谷津干潟と実朮2丁目には野生生物の生息地があり、谷津干潟は、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。一方、実朮2丁目については、多様な生物の生息地として知られています。

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※等の指定を拡大し、市内に残されている斜面緑地や寺社林等の自然の保全を推進します。
- ・鳥獣保護区※となっている谷津干潟については、野鳥の楽園としての自然を保護・保全します。
- ・多様な生物の生息地となっている実朮2丁目周辺については、エコロジーズーン※を備えた公園整備を推進するとともに、ビオトープ※（野生生物の生息空間）を確保した自然環境の保護・保全を図ります。

#### 3) 保全の方針

##### 自然保護地区※及び都市環境保全地区※

- ・既定の自然保護地区※及び都市環境保全地区※については、今後とも保護・保全を図ります。また、未指定となっている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※の指定を拡大し、積極的な保護・保全を図ります。

##### 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としての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、人々の集いなどの場として、利用を促進します。

##### 実朮本郷公園

- ・実朮本郷公園については、エコロジーズーン※を備えた公園整備を推進することにより、自然環境を保護・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・保全と新たな緑化の促進

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19本が保存樹木に指定されています。それらの樹木は、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。

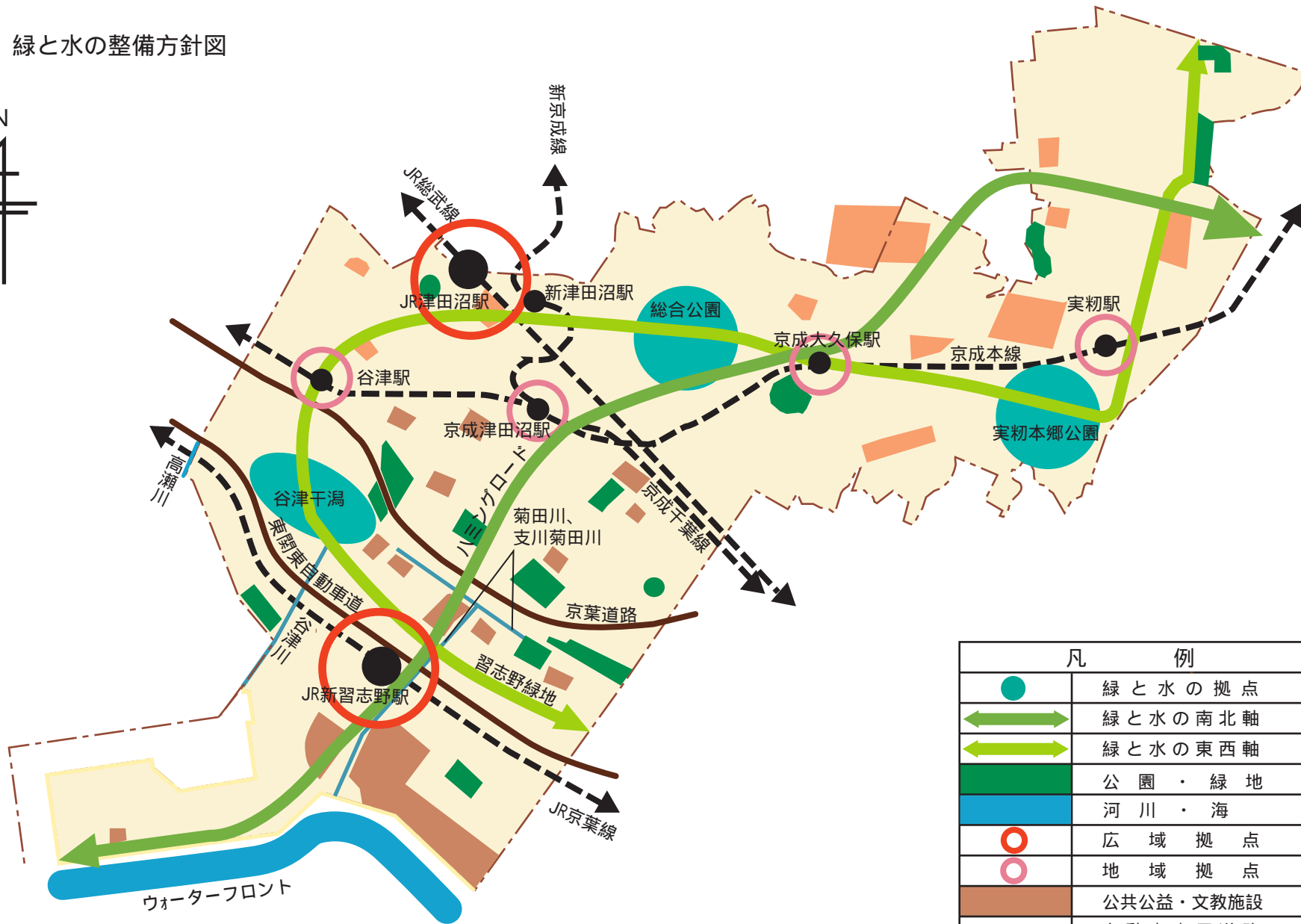
### 2) 基本的な考え方

- ・公共公益施設、事業所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

- ・公共公益施設や大規模な敷地を有する工場・事業所等においては、積極的な緑化を進めます。
- ・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。

# 緑と水の整備方針図



凡 例	
	緑と水の拠点
	緑と水の南北軸
	緑と水の東西軸
	公園・緑地
	河川・海
	広域拠点
	地域拠点
	公共公益・文教施設
	自動車専用道路
	鉄 道



## 4 - 5 住宅・住環境整備方針

### 1. 住宅供給

#### 1) 現況と課題

##### 核家族化等に対応した居住空間の創出

近年の住宅需要は、人口増加に伴う都市の拡大要因よりも、核家族化の進展に伴う世帯数の増加など、都市生活の多様化等を要因として発生するようになってきています。また、昭和40年代に開発された大規模な住宅地等においては、家族の成長に伴って子育て世帯（30歳代～40歳代前半＋5～14歳の子ども層）の転出や高齢世帯の増加がみられます。

人口密度の高い市街地が形成されている本市では、大規模な住宅地の供給が容易でない状況となっています。

定住人口を確保し、子育て世帯の増加や減少防止を図るためには、既存住宅地の環境整備だけでなく、都市的未利用地等における居住空間の創出が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街づくり※に向けて、地域特性に応じた住宅供給の誘導を図ります。

#### 3) 整備の方針

##### 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や高齢化社会に対応する住宅の供給について検討を進めます。
- ・公共施設跡地、民有未利用地、宅地化農地等を含む一団の土地等について、良好な開発の誘導、街づくり※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。
- ・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保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。

##### 土地利用区別の住宅市街地の誘導方向

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。
都心型複合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、京葉線以南については、居住機能の導入は行わないものとします。

---

## 公営住宅の建替え促進

- ・老朽化が進み、良好な居住水準が確保されていない市営住宅及びその他の公的住宅については、建替えを促進し、住宅のバリアフリー※化・緊急連絡機能の付加等情報化への対応
- ・耐震性の向上など、住宅の質的向上を図るとともに、土地利用の高度化による住宅供給の量的拡大を図ります。
- ・一部については、ケア付住宅など公的な高齢者住宅の整備を図ります。

## 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

#### 生活道路や公園等の整備とバリアフリー化※の推進

埋立市街地※では、都市基盤の充実した住宅地が整備されていますが、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受けられます。

計画的に整備された住宅地については、今後とも住環境※の維持・保全が必要ですが、住環境※の改善が必要となっている住宅地については、生活道路や公園等の整備を推進する必要があります。

日常生活の場である住宅地においては、高齢者・障害者等※に配慮された環境整備を推進する必要があります。そのためには歩道の段差、放置自転車など、高齢者・障害者等※の自立的な行動を妨げる障害の解消（バリアフリー※）を推進していくことが重要です。

### 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※を創出していきます。
- ・計画的に整備された住宅地については、今後とも良好な住宅市街地住環境※の維持・保全を図ることを基本とします。
- ・住環境※の改善が必要となっている住宅地については、周辺の都市環境との調和に配慮しながら、住環境※の整備を推進します。
- ・誰もが住み慣れた地域で自立した日常生活が送れるように、生活空間の障害を取り除くバリアフリー※化の推進やユニバーサルデザイン※の推奨に努めます。

### 3) 整備の方針

#### バリアフリー※化の推進

- ・高齢者・障害者等※が自立した日常生活を送れるように、段差の解消、路面の平坦性等を確保するとともに、路上障害物等の解消に努め、安全で快適な住環境※の整備を推進します。

---

#### 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※制度等の活用を図ります。
- ・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。
- ・市街化調整区域※における既存住宅地の居住環境を改善するため、必要により道路等の基盤整備や農業環境等と調和した住環境※の形成の検討を進めます。

#### 防犯街づくり※の推進

- ・防犯照明の設置、路上駐車排除、見通しのよい公園や緑地の整備等、防犯面に配慮した、死角のない街づくり※を推進します。
- ・建物への進入を防ぐ住宅の建て方や緑の維持管理状態を向上させるなど、部外者が進入しにくい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。

#### 環境に配慮した街づくり※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。

## 4 - 6 都市防災に関する方針

---

### 1 . 震災対策

#### 1 ) 現況と課題

##### 安全な街づくり※の推進

本市では、都市化が高密度に進展しており、人口・住宅の過密化にともない、木造住宅の増加等から、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※の一部には、道路や公園等の都市基盤が不十分なまま、木造家屋が密集する市街地が形成されており、谷津5丁目、津田沼4・5・6・7丁目、花咲1・2丁目等においては、火災の延焼により被害が拡大する危険性が高くなっています。こうした地域では、狭隘な道路が多く、消防車両や救急車両が進入できない場所もみられています。

本市では、東西方向の都市計画道路は、臨海部を中心に整備がされていますが、内陸部また南北方向の都市計画道路の整備が完了していないことなどから、火災の延焼に対する遮断機能、市民の避難経路を確保する上で、整備が必要となっています。

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の整備や建築物の耐震化・不燃化等を進め、安全な街づくり※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・不燃化を推進するとともに、道路や公園等の都市基盤の整備を進め、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、災害の危険性が高い木造住宅等が密集している地域等については、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の策定を図るとともに、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。

#### 3 ) 整備の方針

##### 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、震災時における延焼遮断帯、避難経路、物資輸送路としての機能も有しています。延焼遮断機能等の拡充を図るためには、未整備となっている都市計画道路の整備を推進します。
- ・ 道路、鉄道等の橋梁部は、地震等に対する強度を確保します。
- ・ 都市計画道路については、避難経路としての安全性を確保していくため、街路樹の整備等を推進します。
- ・ 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。
- ・ 緑道は、緊急時の避難路としての整備も図ります。

---

#### 住環境※整備と連動した防災性の向上

- ・谷津、花咲、津田沼地区等の密集市街地については、建築物の不燃化及び公共の用に供する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、検討を進めていきます。
- ・低層住宅地については、建築物の耐震化を促進するとともに、宅地内における緑の保全、緑化の促進等を誘導し、防災性の向上を図ります。
- ・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。

#### 商業・業務地における不燃化の促進

- ・JR各駅及び京成各駅周辺等における建築物の不燃化を促進するため、防火地域、準防火地域の指定の拡充を図ります。

#### 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当っては、耐震力等の増強に努め、安全性の向上を図ります。特に、震災時の避難場所※に指定されている公共施設等については、耐震診断等を適時実施し、その安全性の確保を図ります。

#### ライフライン※施設の安全化

- ・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、地震による被害を受けやすいことから、各事業者が実施する施設の耐震性及び代替性の確保等について、協力して推進に努めます。

#### 急傾斜地等の崩壊対策の促進

- ・急傾斜地の崩壊危険箇所に対する有害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。

#### 防災地区対策の推進

- ・市の条例に基づく防災地区における災害の未然防止や市民生命・財産の安全確保を図るため、必要な指導を行います。

#### 防災拠点の配置

- ・市役所周辺を防災拠点機能を持つ庁舎等による防災拠点として位置付けるとともに、総合公園、習志野緑地等については、復旧活動、援護活動等を支援する拠点として整備を進めます。
- ・また、(都)3・3・3号藤崎茜浜線をこれらの防災拠点を結ぶ活動軸として整備を進めます。

#### 災害弱者対策の推進

- ・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・障害者等※に配慮した施設整備を推進します。

---

## 自主防災組織の育成

- ・液状化現象等住民への震災地域の啓発を図り、自主防災組織等の育成・強化に努め、行政・住民・事業所等による「災害に強い街づくり※」を進めます。

## 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・油汚染対策の推進

本市では、都市化の進展に伴う不浸透域の拡大により、大雨時における雨水流出量の増大が、下水道施設に大きな負荷を与えています。雨水幹線の整備により、大規模な都市型水害は解消されたが、一部区域では道路冠水等が発生しています。

浸水被害を防止するためには、「習志野市下水道基本計画」に基づいた継続的な下水道整備が必要ですが、今後は、都市における保水能力の回復・拡大に努め、下水道整備の負荷を極力抑えた、雨水流出制御型都市の構築を図っていく必要があります。

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

- ・継続的な下水道整備はもとより、道路や公園等での雨水浸透施設の整備、主な公共施設の敷地での一時貯水施設の整備、更には民有地における雨水貯留施設の整備の誘導等により、雨水流出制御の推進を図ります。

### 3) 整備の方針

#### 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、更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。

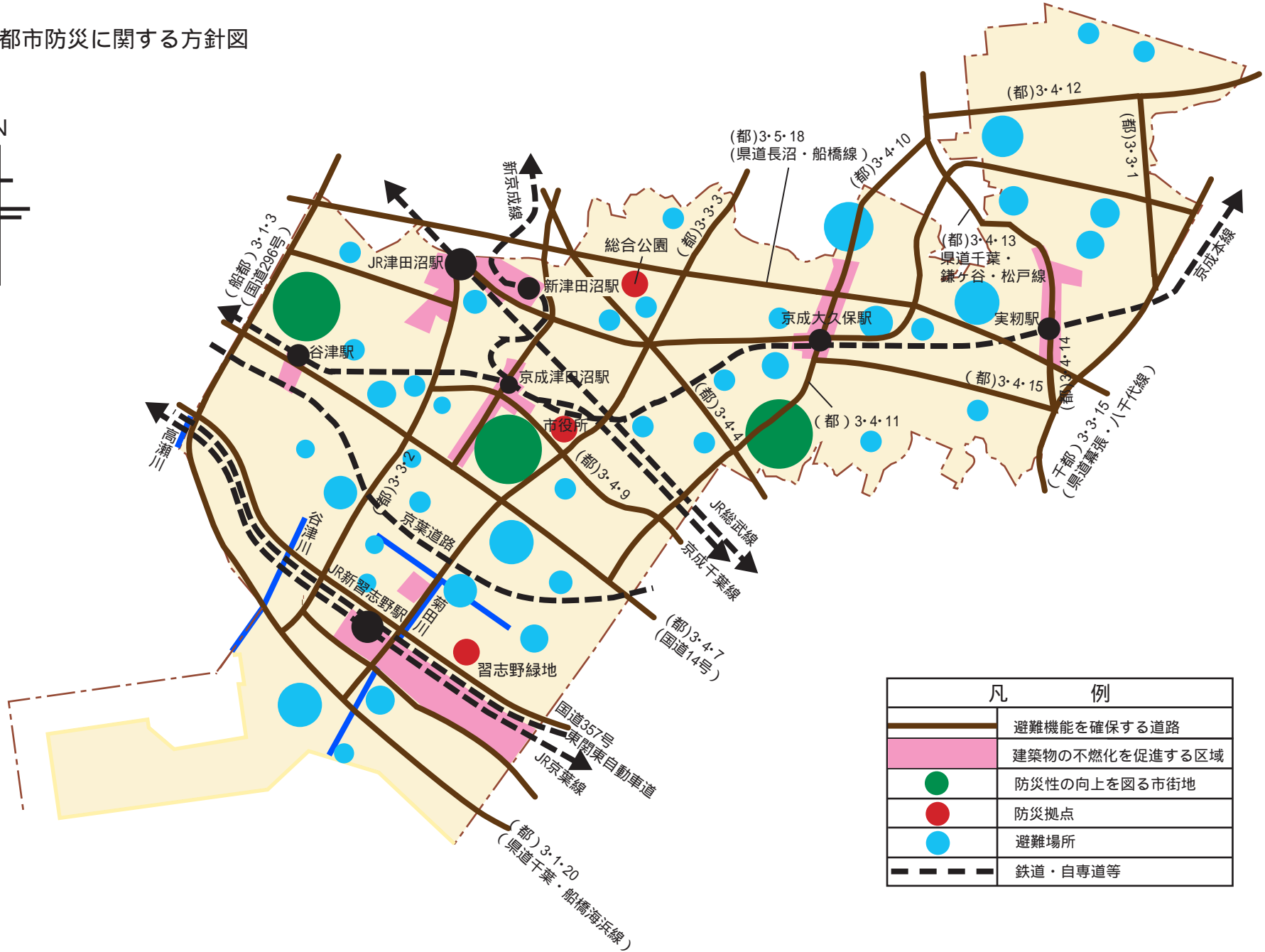
#### 高潮対策等の推進

- ・菊田川、支川菊田川、谷津川については、水門及びポンプ場等の整備により、高潮対策に努めます。また、本市域と関連する高瀬川についても、高潮対策に努めます。

#### ラムサール条約※登録湿地（谷津干潟）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ます。

# 都市防災に関する方針図



凡 例	
	避難機能確保する道路
	建築物の不燃化を促進する区域
	防災性の向上を図る市街地
	防災拠点
	避難場所
	鉄道・自専道等

## 4 - 7 都市景観形成の方針

---

近年は、生活にゆとりやうるおいを求める時代となっており、快適な街をつくる上で、都市景観に配慮したまちづくり※の視点は欠かせないものとなっています。

近隣市と市街地が連担し、個性が見えにくい本市において、個性的な都市景観を創出していくためには、自然的・歴史的資源を活かしながら、自然的・歴史的景観と人工景観が調和したまちづくり※を進める必要があります。

### 1. 自然的・歴史的景観

#### 1) 現況と課題

景観資源の保護・保全と整備・育成

本市では、都市化の進展とともに、昔ながらの街道風景や自然景観は、年々その姿を消しつつありますが、藤崎・鷺沼台地区や実朮本郷地区、そして谷津干潟地区には、まとまりのある自然的・文化的景観が残されています。

市内には、寺社林や屋敷林、そして谷戸地※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。

これらは、個性的な都市づくり※を推進していく上で、市もしくは地域を象徴する貴重な景観資源となることから、今後とも保護・保全していくとともに、景観資源としての整備・育成を図ることが課題です。

#### 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付け、今後とも保護・保全を図るとともに、その賢明な利用に努めます。

#### 3) 整備の方針

- ・藤崎・鷺沼台地区、実朮本郷地区、谷津干潟地区の自然景観をはじめとして、市内に点在する寺社林や斜面緑地等については、その保護・保全を図ります。
- ・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、斜面の樹林地等を保全し整備していきます。
- ・郷土的意義のある藤崎掘込貝塚、鷺沼古墳の樹林地等を郷土景観を構成する緑地として保全し整備していきます。



---

## 2. 人工景観

### 1) 現況と課題

地域の特性に応じたまとまりのある市街地景観の創出

良好な都市景観を形成していくためには、市域の大きな割合を占める市街地や都市基盤等における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くと、住宅等の建築物の過密化、オープンスペース※の不足等と相まって、良好な市街地景観が形成されていません。

都市基盤についても、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、一体性や統一性に欠けた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の一体性や統一性を確保するとともに、地域の特性に応じた良好な市街地の景観を創出していくことが課題です。

### 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、活動軸、緑と水の拠点等については、景観拠点及び景観軸として位置付け、都市の魅力化を図ります。
- ・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図ります。
- ・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。

### 3) 整備の方針

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拠点や活動軸、更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、緑化やストリートファニチャー等の整備を推進し、良好な景観に配慮された歩行者空間の創出を図ります。
- ・(都)3・3・3号藤崎茜浜線、(都)3・3・2号津田沼駅前線(マロニエ通り)等の沿道市街地については、地域の景観特性を踏まえた上で、良好な沿道景観を形成するための方策の検討を進めます。
- ・(都)3・3・21号茜浜芝園線沿道については、再開発地区計画※に基づいた良好な景観形成に努めます。
- ・緑の多い茜浜・芝園地区においては、今後とも地区計画※及び再開発地区計画※等に基づいた都市景観の誘導を進めます。
- ・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の検討を進めます。

- 
- ・ウォーターフロントについては、周辺景観と調和した海浜空間の形成を図ります。
  - ・土地区画整理事業等による市街地整備等においては、地区計画制度※や建築協定※等により、良好な景観形成を図ります。

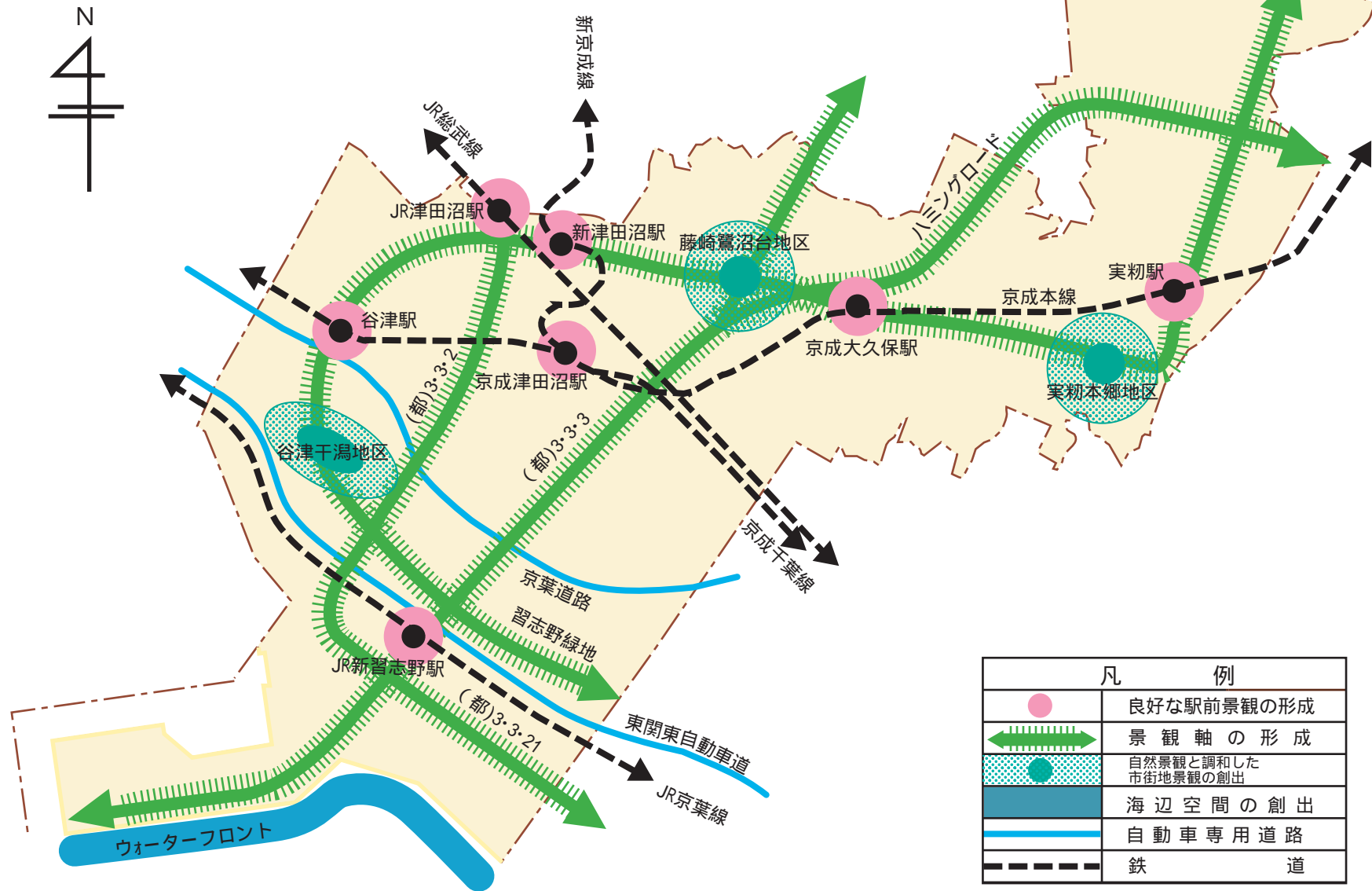
#### 景観に配慮した公共施設の整備

- ・公共施設の整備にあたっては、施設相互の一体性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取り入れ、魅力ある街並みとなるような景観整備を推進します。
- ・交通標識類や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。

#### 景観形成の推進体制

- ・本市の景観特性を把握し、景観形成の基本的方針を示した「都市景観形成基本構想」等を策定するなど、美しい都市環境の形成を目的とした都市景観行政の推進を図ります。
- ・また、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を進めます。
- ・それぞれの地区の特性に応じた景観形成のために、市民や企業との情報交換をはじめとする協働体制の構築を図るとともに、地区計画制度※や建築協定※、緑地協定※などの活用を図るため、関係する職員等を派遣して相談支援を行います。

# 都市景観形成の方針図



凡 例	
	良好な駅前景観の形成
	景 観 軸 の 形 成
	自然景観と調和した市街地景観の創出
	海 辺 空 間 の 創 出
	自 動 車 専 用 道 路
	鉄 道