

# 習志野市立地適正化計画 概要版



## 1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に規定された、住宅および都市機能増進施設の立地の適正化を図るため、市町村が定める計画で、都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』を実現するために定めるものです。

本市の立地適正化計画では、今後の課題や市の重点事項である、JR津田沼駅周辺地域や鷺沼地区における市街地開発、既存公共施設の建て替えや統廃合などに対応するため、医療・福祉・商業などの都市機能の配置や、人口の分布などのまちの現況を分析し、生活サービス機能や居住が集積する拠点の強化、駅周辺などの拠点間を結ぶネットワークの構築による市街地整備を進めていくための計画としています。

本計画では、おおむね20年後の令和22(2040)年の都市の姿を展望しつつ、計画期間は、習志野市都市マスタープランとの一体的な運用を図る観点から、都市マスタープランの計画期間と同様に令和16(2034)年度までとします。

## 2. 目指すべき都市構造のイメージ

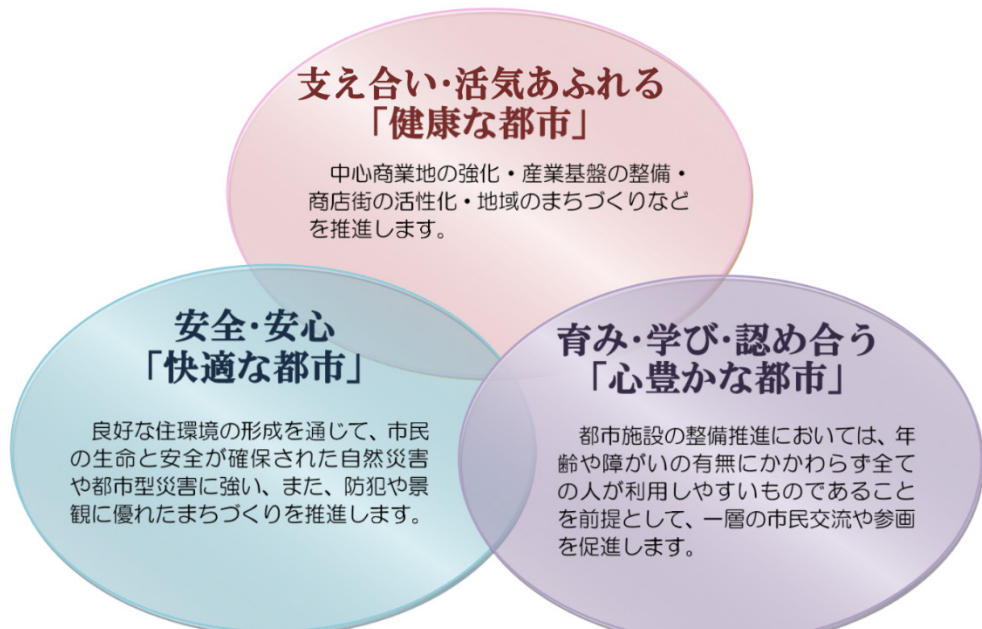
本市の現状と課題を分析した結果から、本市の強みであるコンパクトで利便性の高い都市構造の維持・充実を図るとともに、安全で安心して住み続けられる持続可能なまちの形成を実現するため、「習志野市都市マスタープラン」の将来都市像「未来のために～みんながやさしさでつながるまち～習志野」と3つの都市づくりの目標①支え合い・活気あふれる「健康な都市」、②育み・学び・認め合う「心豊かな都市」、③安全・安心「快適な都市」を本計画のまちづくりの目標とします。

この目標を具体化するため、まちづくりの基本的な方針として、「多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、高密度・高機能なコンパクトシティの形成」とし、都市の骨格構造を定めます。また、防災まちづくりの方針として、「習志野市の地勢や都市形成に対応した防災まちづくり」とし、防災まちづくりの施策方針を定めます。

### ■ 立地適正化計画における将来都市像

未来のために ~みんながやさしさでつながるまち~ 習志野

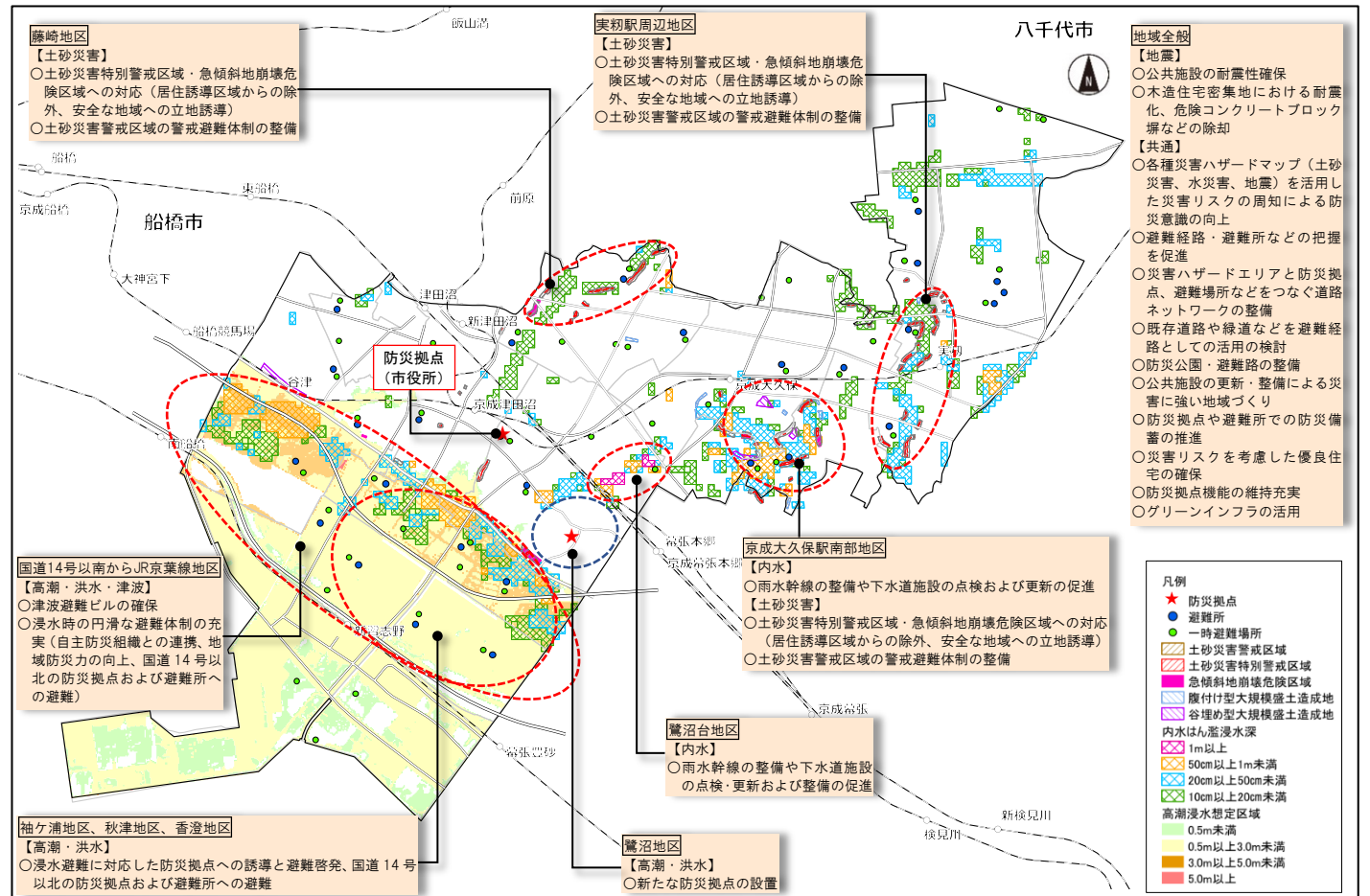
### ■ 立地適正化計画における都市づくりの目標



### ■ 立地適正化計画における都市の骨格構造



### ■ 防災まちづくりの施策方針





### 3. 誘導区域(居住誘導区域・都市機能誘導区域)

一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域(居住誘導区域)を設定し、区域内へのゆるやかな居住促進を図ります。

また、JR津田沼駅周辺をはじめとした鉄道駅周辺と、将来の生活拠点として地域の中心を担う施設の立地を誘導するため、土地区画整理事業による新市街地形成が計画されている鷺沼地区の事業区域を各種サービスの効率的な提供を図る区域(都市機能誘導区域)として設定し、都市機能の誘導を図ります。



※ 鷺沼地区では、今後、土地区画整理事業による新市街地形成が計画されています。このことから、将来の生活拠点として地域の中心を担う施設の立地を誘導するため、都市機能誘導区域は土地区画整理事業区域全体としています。

**居住誘導区域の考え方**

法令および都市計画運用指針に基づき、市街化区域全域のうち下記区域を除いた範囲としています。

- ・土砂災害特別警戒区域(市内34カ所)
- ・急傾斜地崩壊危険区域(市内5カ所)
- ・工業専用地域(茜浜3丁目の一部)
- ・工業系用途地域の定められている地域のうち、住居系用途を制限すべき非可住地(国道357号以南の地域、東習志野6丁目の一部、東習志野7丁目)
- ・生産緑地地区、大規模な公園や緑地 など

**都市機能誘導区域の考え方**

都市マスタープランで位置付けられているJR津田沼駅・新津田沼駅、京成津田沼駅、谷津駅、京成大久保駅、実籾駅、新習志野駅周辺地区のほか、土地区画整理事業による新市街地形成が計画されている鷺沼地区としています。

下記4項目を基本とし、土地利用状況、施設配置状況、用途地域、近隣市の状況およびハザードエリア等を踏まえ、区域の検討を行いました。

- ・都市の骨格構造で拠点の位置づけがある
- ・今後、都市機能の立地が見込まれる場所である
- ・災害リスクについて対策済である
- ・鉄道駅より800m圏内、バス停より300m圏内



## 4. 誘導施設

居住者の共同の福祉や利便を維持・向上させるために都市機能誘導区域内に誘導する施設を誘導施設といい、まちづくり方針に基づき、各拠点および拠点周辺の現状の施設立地状況や将来の見通し等を踏まえ、現状の施設サービスを維持・向上する観点から、以下のとおり設定します。

誘導施設	広域拠点	地域拠点	生活拠点	定義	
商業施設	スーパーマーケット	○	○	○	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設
	大規模商業施設	○	○	○	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設(共同店舗、複合店舗含む)
医療施設	病院	○	○		・医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、内科・外科・産婦人科・眼科・耳鼻咽喉科のいずれか3つ以上の診療科を有する施設
教育文化施設	地域交流センター	○	○		・習志野市生涯学習複合施設の設置及び管理に関する条例に基づく施設 ・習志野市教育機関設置及び管理に関する条例に基づく施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設 ・習志野市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例に基づく施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設 ・市民生活を豊かにする活動の拠点および交流の場を提供することを主たる目的とした習志野文化ホール再建設基本計画に基づき、市が設置する多目的ホール
	総合教育センター		○		・習志野市教育機関設置及び管理に関する条例に基づく施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設
	図書館		○		
	小学校			○	・学校教育法第1条に規定する施設のうち、新設する小学校および「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、現在の敷地とは別の敷地で建て替えを行う小学校
行政機関(市役所・連絡所)	○	○	○		・地方自治法第4条第1項に規定する施設、同法第155条第1項に規定する施設

## 5. 誘導施策






まちづくり方針や目標を実現するために、居住誘導区域および都市機能誘導区域に関する誘導施策と防災まちづくりに向けた防災指針の取り組みを設定します。

居住誘導区域および都市機能誘導区域に関する誘導施策	
居住の誘導に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■JR津田沼駅南口の市街地再開発事業による整備</li> <li>■習志野市公共施設等総合管理計画などに基づく公共建築物の改修・整備</li> <li>■UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づいた団地再生事業の推進</li> <li>■鷺沼地区の土地区画整理事業による整備</li> <li>■空家等対策計画に基づく空家などの対策</li> </ul> など
公共交通の充実に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域公共交通計画の検討</li> <li>■バス事業者と連携した効率的な運行体制の構築</li> <li>■自転車通行区間の整備による自転車通行ネットワークの形成</li> <li>■ウォークアブルで車との共存を図ったまちなか整備</li> <li>■バリアフリー移動等円滑化基本構想および特定事業計画に基づくバリアフリー化</li> </ul> など
都市機能立地の誘導に関する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■歩行空間の整備</li> <li>■都市機能の集約・再編</li> <li>■届出制度の運用</li> <li>■JR津田沼駅南口の市街地再開発事業による整備(再掲)</li> <li>■鷺沼地区の土地区画整理事業による整備(再掲)</li> </ul> など
防災まちづくりに向けた防災指針の取り組み	
安心・安全に暮らせる居住地の確保に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共施設の更新・整備による災害に強い地域づくり</li> <li>■防災公園の整備</li> <li>■土砂災害、水災害、地震に対する警戒避難体制の整備などの安全対策の推進</li> <li>■大規模盛土造成地における危険度の周知と経過観察</li> <li>■浸水想定区域における災害リスクの周知と、円滑な避難に対する周知・啓発</li> </ul> など
避難等を円滑にできる道路ネットワーク形成に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■災害時重要路線の整備</li> <li>■鷺沼地区における避難経路の整備</li> <li>■ハミングロードや緑道の緊急時避難路としての活用</li> </ul>
都市の防災機能向上に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共施設の更新・整備</li> <li>■グリーンインフラを活用した災害への対応</li> <li>■鷺沼地区への新たな防災拠点(防災公園)の設置</li> </ul>


## 6. 届出制度

以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届け出が義務付けられています。

### ■ 居住誘導区域

開発行為	居住誘導区域外で、 ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	<b>届出必要</b> ①の例示 3戸以上の開発行為  <b>届出必要</b> ②の例示 1,200㎡かつ1戸の開発行為  <b>届出不要</b> 800㎡かつ2戸の開発行為 
建築等行為	居住誘導区域外で、 ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物の改築または用途変更により、3戸以上の住宅とする場合	<b>届出必要</b> ①の例示 3戸の建築行為  <b>届出必要</b> ②建築物の改築または用途変更により3戸以上の住宅とする場合  <b>届出不要</b> 1戸の建築行為 
届け出の時期	・開発行為等に着手する30日前まで	

### ■ 都市機能誘導区域

開発行為	都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	空地など → 
建築等行為	都市機能誘導区域外で、 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 都市機能誘導区域外で、 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合	
届け出の時期	・開発行為等に着手する30日前まで ・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前まで	

## 7. 目標値と計画の進捗管理

誘導施策の実施効果を測る評価指標と目標値を次のように設定します。目標値の設定にあたっては、現状の市民サービスを維持・向上する観点から、住民基本台帳や国勢調査を含め、本計画の都市構造分析において調査・収集可能なデータ、もしくは関連計画で位置付けられた施設整備の現状や目標値などを取り上げています。計画策定後はおおむね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しなどを検討します。

目標値		
区分・指標名	現状値	目標値(R16)
① 人口密度		
居住誘導区域内の人口密度	120.9人/ha	※1 122.4人/ha以上
② 都市機能誘導		
都市機能誘導区域内の施設立地数	※2 23施設	同等以上
③ 公共交通利用者数		
JR津田沼駅の乗車人員数	※3 79,799人/日	同等以上
基幹的公共交通徒歩圏の人口カバー率	94.5%	※1 94.4%以上
④ 防災		
土砂災害特別警戒区域内の居住人口割合	5.1%	※1 4.9%以下
⑤ 空きビル、空き店舗、空家、低未利用地などの既存ストック活用		
居住誘導区域内の空地の面積	6.2ha	同等以下

※1 人口に関する目標値は令和17(2035)年の数値

※2 都市機能誘導区域内の施設立地数は、令和4(2022)年の数値

※3 JR津田沼駅の乗車人員数は、令和3(2021)年の数値