

2026 年 7 月 14 日

習志野市都市計画審議会
山 岸 輝 樹 会 長

習志野市都市計画審議会
委 員 大 宮 こ う た

都市計画マスタープラン改訂案への意見

習志野市都市計画審議会で審議中である都市計画マスタープラン（以下「プラン」）の改訂案（2026 年 6 月時点）について、「習志野市が未来を自立的に拓いていくために、一層具体的な内容とする」という趣旨で、下記のとおり意見を提出します。改訂作業に反映いただくようお願いいたします。

記

1. 総論

- （１）プランは、都市計画に関する基本的な方針であり、都市づくりの具体性のある将来ビジョンを示すことが求められている。この観点から、現案における将来ビジョンとその具体性について一層改善する必要がある。
- （２）特に、成田空港の機能拡張、羽田空港と千葉県臨海地域とのアクセスの向上、両空港の連携強化、新湾岸道路の整備、という大規模事業について、習志野市の都市基盤への影響、これらの事業によって生まれる活力を習志野市にどのように取り込むのか、という観点からの検討、検討結果を踏まえた具体的な方針に関する記載が不足している。
- （３）成田空港の機能拡張については、旅客及び空港従業員の大幅増加という効果を京成線沿線における都市開発につなげていく具体策が求められている。沿線各駅における駅前空間の再整備、外国人観光客（インバウンド）を受け入れる観光地やホテル等の整備、空港従業員の居住地選択への支援等が想定される。喫緊の課題としては、京成津田沼駅の駅ビル及び駅前空間の再整備を進めるべきである。老朽化の進む駅ビルについて、駅前空間の再整備とセットで更新に向けて取り組むことによって、京成津田沼駅周辺のにぎわい、生活環境は大きく向上することが期待される。
- （４）羽田空港と千葉県臨海地域とのアクセスの向上については、2031 年頃に開業が予定されている羽田空港アクセス線臨海部ルートによって、JR 京葉線への人流増加を想定し、新習志野駅周辺の活性化に強力に取り組む価値が高まっている。また、JR 京葉線については、新習志野駅の近隣駅

（南船橋駅、幕張豊砂駅、海浜幕張駅）周辺における大型スポーツ・商業施設の整備によってホテル需要が高まっているという見方がある。このような動きを踏まえて、JR 京葉線沿線の都市開発については、新習志野駅から幕張・海辺方面に向けて、用途地域・地区計画の見直し（ホテルや住宅、複合商業施設の誘導）、新しい交通手段の導入、海辺の整備等について、できる限り具体的に記載し、まちづくりの推進力とすべきである。市境を越えて、南船橋駅から海浜幕張駅までの地域に新しいにぎわいと人の流れを生み出すべく、習志野市としてもその個性や潜在性を活かした都市整備をする絶好機、という認識を強く持って、総合的かつ積極的な方向性を示すチャンスである。

- （５）新湾岸道路の整備については、構想段階ではあるが、既に２ルート３案が示されている。今後、概略計画の決定に至る可能性があることを踏まえれば、習志野市として、景観や谷津干潟への影響等、マイナス面への配慮に加えて、習志野市内の道路との連結による渋滞の解消や移動の利便性向上等、新湾岸道路によるプラス面の影響を加味した都市基盤の整備が求められている。具体的には、湾岸エリアにおいて、新湾岸道路を組み込んで道路網の長期的な整備方針を検討し、具体的な方向性を盛り込むべきである。
- （６）都市の将来像を検討する際に人口規模・構成は重要な要素である。人口の将来予測においては、過去から現在までの人口推移に加えて、将来の開発余地等を考慮すべきである。例えば、戸建て住宅の多い地域においては将来において大きな人口変動はないと予測できるが、農地の転用・開発、工場の移転、共同住宅の更新等によって人口が増加または減少傾向の反転する余地があると期待できる地域がある。この点を考慮したうえで、今後の開発余地を考慮した人口規模・構成の予測を行ったうえで、全体及び地域別の開発方針を整えるべきである。
- （７）長期的な重要課題の一つは超高齢社会への対応であるため、バリアフリー対策を強化すべきである。具体的には、バリアフリー法による基準を踏まえた道路や橋の勾配の是正、誰もが移動しやすい歩道の整備、自転車の円滑な通行の促す車道の整備等に重点的に取り組むべきである。
- （８）にぎわいの創出と防災（高潮対策等）という観点から、習志野市の湾岸地域は課題が多く、逆の見方をすれば、潜在性の高いエリアである。防災については、県主導で高潮対策として水門・排水機場の整備計画が進んでいるが、にぎわいの創出については緒についた状況である。周辺自治体の海辺における取組を踏まえて、習志野市の海辺に人が集まる工夫、長期的な整備方針を検討し、具体的に記載すべきである。

- (9) 各記載で「検討します」、「検討を進めます」という言葉が散見されるが、20 年先を見据えたプランとして「検討します」では不十分である。少なくとも、「検討し、その結果を踏まえて必要な措置を実施していきます」等といった記載に変更すべきである。具体的には、頁 3－34 以降の「袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域」に関する地域別の方針において具体的な指摘をしているが、他の部分も同様に必要な確認、修正をすべきである。

2. 各論

- (1) (頁 1－4)「市民協働型まちづくりの指針」について、「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」に向けた具体的な取組が、「多様な主体との連携によるまちづくり」(頁 4－4)における記載内容では十分ではない。具体的な活動レベルまで落とし込んだ記載を頁 4－4 以降で追記すべきと考えます。
- (2) (頁 1－17)「さらに、様々な世代間で多様な交流が生まれ、誰もが暮らしやすい市街地環境の形成が必要です。」について、前後の記載を追加し、なぜ「誰もが暮らしやすい市街地環境の形成」が大事なのか、その必要性を具体的に明記すべきと考えます。
- (3) (頁 1－18)「新たな都市活力の創出」において、総論で記載した成田・羽田両空港の動きの取り込み、新湾岸道路との連携等について具体的に記載し、習志野市として、これらの事業にどのように向き合って。都市の活力につなげていくのか、考え方を明記すべきと考えます。
- (4) (頁 1－21)「将来人口フレーム」については、外国籍の住民数の推移予測について追記すべきと考えます。考え方として、国籍を問わず多様な人が「習志野市」を選び、多彩な交流を通して活力がわきつづけるまちを目指す、そのために必要な都市基盤を整備する、という方向性を記載すべきと考えます。
- (5) (頁 1－23)「広域連携による都市づくり」において、「隣接都市とも連携した取組」に加えて、「公共施設・機能の広域化」と追記し、消防指令機能の広域化、下水処理施設の広域化等の取組を具体的に例示すべきと考えます。
- (6) (頁 2－2) (新習志野駅について)「施設の老朽化に対する機能更新が課題となっています。」という記載に加えて、「JR 京葉線・東関東自動車道・国道 357 号によって駅南北が分断されていて南北の連結性の改善が課題となっている」という点を追記して、(頁 3－40)の図における「道路・鉄道によって分断される南北市街地の連絡強化」という記載につなげるべきと考えます。

- (7) (頁 2-5)「土地利用方針」において、斎場「しおかぜホール茜浜」の駐車場については、葬祭の小規模化によって利用率が低下している現状を踏まえて、有料化して（葬祭場利用者は無料利用可）、海辺利用者も使用できるように改善することを提案します。
- (8) (頁 2-10)「道路整備の方針」において、総論での意見を踏まえて新湾岸道路に関する記載を追記すべきと考えます。
- (9) (頁 2-12)（駅前広場等）「整備の方針」において、新習志野駅の駅前広場について、新習志野駅勢圏の活性化における中核的な拠点として再整備を図っていくことを明記すべきと考えます。この駅前広場の再整備の成否が新習志野駅勢圏の活性化の肝の一つになると考えます。
- (10) (頁 2-12)（公共交通）「整備の方針」において、バスなどの運転手不足という課題において、「自動運転バス（レベル 3・4）の検討・導入」を「次世代モビリティの導入」の括弧書きに追記すべきと考えます。
- (11) (頁 2-21)「谷津干潟の保全と活用」において、「利用を促進」するための具体策を提示すべきと考えます。特に、谷津干潟とつながっている谷津船溜については、千葉県による「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の現行内容及び改訂案における「おおむね 10 年以内に整備を予定する公園」の記載内容に基づいて、近接する葦切児童公園と合わせて、「葦切近隣公園」として整備していくことを明記すべきと考えます。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において 10 年以内の整備予定公園として記載があるにも関わらず、20 年先を見据えたプランにおいて「葦切近隣公園」に関する記述が一切ないことは矛盾しています。
- (12) (頁 2-21)「海浜レクリエーション空間の整備」において、実施中のバーベキューエリア、実施予定の多目的広場の整備等、具体的な取組について追記すべきと考えます。
- (13) (頁 2-25)「公営住宅のマネジメント」において、「運営などのあり方について検討」に加えて、公営住宅の目的外利用の促進による空き室率の低下、既存民間住宅の借り上げ方式による建替えコストの低減等、具体策を明記すべきと考えます。
- (14) (頁 3-9 以降)「まちづくりのテーマ」については、抽象的な表現であればテーマ自体を削除する、もしくは、地域の具体的な地名や施設名を入れた具体的な記述に変更することを提案します。抽象的な表現による方向性の提示は将来都市像で十分に示されているため、各地域におけるまちづくりのテーマは、記載するのであれば具体的、実務的であるべきと考えます。
- (15) (頁 3-16)「京成津田沼駅周辺は、駅直近の商業施設の建て替え・更新

等により」という記載について、頁 3-13 の記載と同様に「商業施設（サンロード等）」と明記したうえで、駅前空間の再整備、駅南北の円滑の移動の促進についても記載すべきと考えます。

- (16) (頁 3-16) 移転予定の鷺沼小学校について、移転後の跡地についてその活用の方向性について記載すべきと考えます。市の中心部に位置するため、民間への売却ではなく、土地の所有権を確保したうえで、官民連携による複合的な施設として整備することを提案します。
- (17) (頁 3-25) 「京成大久保駅周辺の南北動線」に加えて、駅南側の駅前空間の整備も追記し、動線の改善と駅前空間の整備を一体的に進めていくことを提案します。
- (18) (頁 3-31) 「実籾 3 丁目地区の土地利用」については、成田空港の機能拡張による沿線価値の向上についても追記すべきと考えます。
- (19) (頁 3-35) 「総合的なまちづくりの検討を進める必要」は、「総合的なまちづくりを進める必要」と修正すべきと考えます。20 年先のプランとして、現状の課題を踏まえれば、「検討を進める」のではなく、具体的な構想や事業とともに「まちづくりを進める」タイミングです。頁 3-38 における「総合的なまちづくりを検討」という記載についても同様です。
- (20) (頁 3-37) 「G: 谷津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」とあるが、当該地域 G のうち JR 京葉線南側は工業地域のため、記載内容を修正すべきと考えます。また、当該地域に含まれている茜浜近隣公園予定地については、現在の使用状況を踏まえて将来の整備計画を示すべきと考えます。
- (21) (頁 3-38) 総合福祉センターについて、「再整備の検討を進めます」とあるが、「拠点機能のあり方を見直したうえで、再整備していきます」という記載にすべきと考えます。
- (22) (頁 3-38) 「新習志野駅勢圏の活性化」については、所属する議会会派による提言書『新習志野駅勢圏のグランドデザイン（仮）』の策定について「～多彩な交流とワクワクが生まれ続けるまちへ」（2025 年 8 月 25 日提出、以下 URL）を参照いただいて、提言書の内容をプランに反映することを提案します。
<https://www.omiya-kota.jp/report/teiansho2025.pdf>
- (23) (頁 3-38) 「適切な都市計画制度の運用を検討します」とあるが、「適切に都市計画制度を運用します」という記載にすべきと考えます。運用内容を具体的に書かないのであれば、「制度を適切に運用する」と記載する方が妥当であり、また、「運用を検討します」という記載で運用すること自体を曖昧にする表現は削除すべきと考えます。

- (24) (頁 3-40)「交流人口を増加させる方策の検討」とあるが、「にぎわいや人口を増加させる方策の実施」に修正することを提案します。交流人口の増加にとどまらず、経済活動の増加、定住人口の増加も想定できるため、広くとらえて「にぎわいや人口」という記載が妥当と考えます。
- (25) (頁 3-40)「官民連携による再整備により習志野緑地を総合公園として機能強化」という記載は重要な方向性であるため、頁 3-39 における「緑豊かな市街地の形成」にも記載すべきと考えます。また、記載の際には、スポーツ施設運営と公園管理を一括して民間に委託する手法等、具体的な官民連携策について例示することを提案します。
- (26) (頁 4-2)「まちづくりのルールづくり」において、「ルールや制度等を研究していきます」という記載は現行のプランにもあるため、今までの研究の結果を具体的に記載したうえで、その結果を踏まえた今後の方向性を記載すべきと考えます。
- (27) (頁 4-4)「多様な主体との連携によるまちづくり」については具体的な記載が乏しいため、まちづくり会議への予算措置による活動の推進、地域担当職員を核とした横断的な連携の仕組みづくり、市民参加型補助金事業の拡充等、既に行っている仕組みの強化、新しい仕組みの導入等、具体的な記載を盛り込むべきと考えます。
- (28) (頁 4-4)「官民連携による公共施設の再整備」については、「公共施設等総合管理計画」や「第 3 次公共建築物再生計画」による考え方を踏まえつつ、官民連携という視点に加えて、公共施設の広域化という視点を盛り込んだうえで、習志野市として単独で維持していく公共施設について具体的な考え方を検討し、必要な対応を実施していく、という趣旨を追記することを提案します。

3. 参考情報

上記の意見については、所属する議会会派による総合計画に対する提言書（2024 年 12 月 2 日提出、以下 URL）に記載した現状認識、ビジョン、重点政策、重点事業を踏まえていますので、参考までに提言書を共有させていただきます。

「次期基本構想・計画に対する提言～みんなで豊かな未来を拓く、ワクワクする習志野へ～」(会派・明日の習志野、令和 6 年 12 月 2 日)

<https://www.omiya-kota.jp/report/teigensho.pdf>

以上