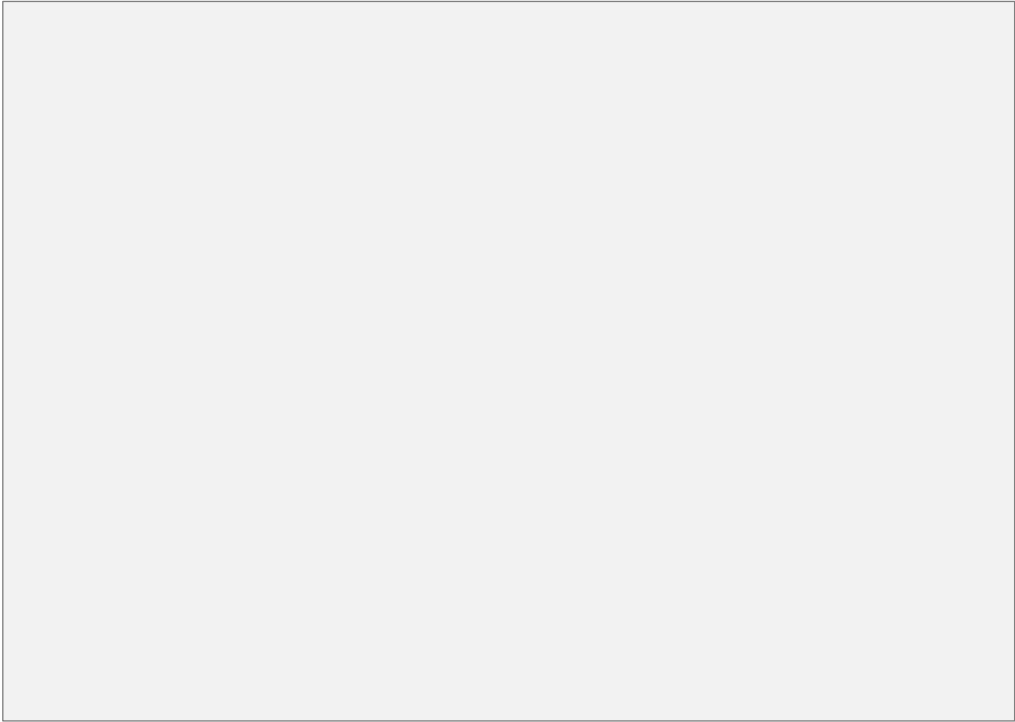


	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
表紙	習志野市都市マスタープラン ～習志野市の都市計画に関する基本的な方針～  平成 27 年 3 月改訂 習 志 野 市	習志野市 都市計画マスタープラン ～習志野市の都市計画に関する基本的な方針～  令和 9(2027)年 3 月改訂 習 志 野 市	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
目次構成	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 1 都市計画マスタープランとは 2 都市計画マスタープランの役割 3 都市計画マスタープランの位置づけ 4 都市計画マスタープランの概要 第1章：将来都市構造 1 習志野市の概況 2 習志野市の都市的課題 3 都市づくりの目標 4 将来人口フレーム 5 将来都市構造 第2章：部門別の方針 1 土地利用方針 2 道路・交通体系の方針 3 緑と水の方針 4 都市防災の方針 5 住宅・住環境の方針 6 下水道の方針 7 都市景観の方針 第3章：地域別の方針 1 谷津・谷津町・奏の杜地域 2 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域 3 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域 4 東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域 5 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域 第4章：都市計画マスタープランの実現に向けて 1 都市計画マスタープランの実現化 2 多様な主体との連携によるまちづくり 3 都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用 資料編	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P1 序章 総論	序章 総論  谷津干潟	序章 総論	

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。

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。

1. 都市計画マスタープランとは

『習志野市都市計画マスタープラン』（以下、都市計画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◆

《都市計画法》

- 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. 都市計画マスタープランの役割

(1)都市計画及び都市整備分野の総合的方針

都市計画マスタープランは、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

都市計画マスタープランは、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。

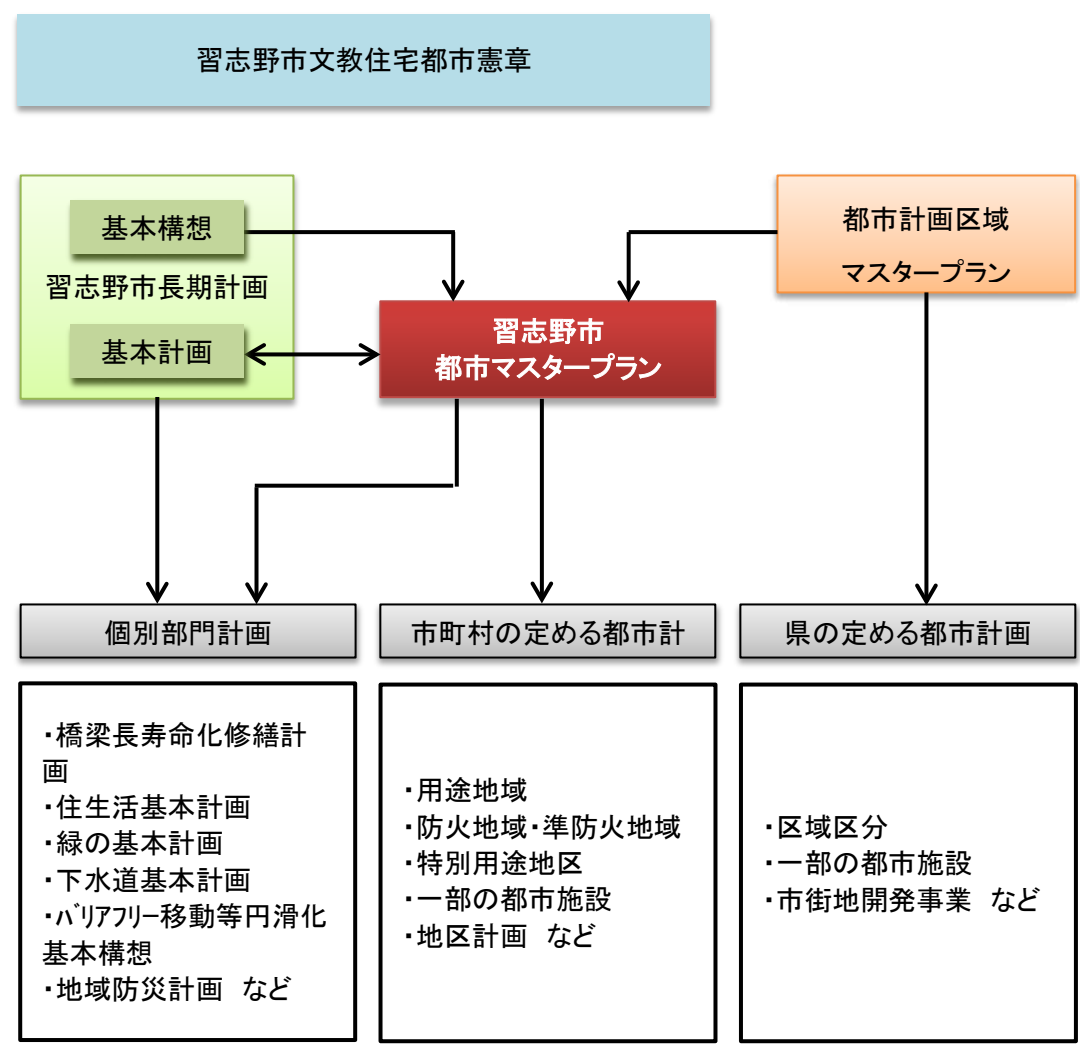
※印のことは、資料編の《用語集》（〇ページ～〇ページ）に解説があります。
⇒計画書には用語の解説をつけます。

3. 都市計画マスタープランの位置づけ

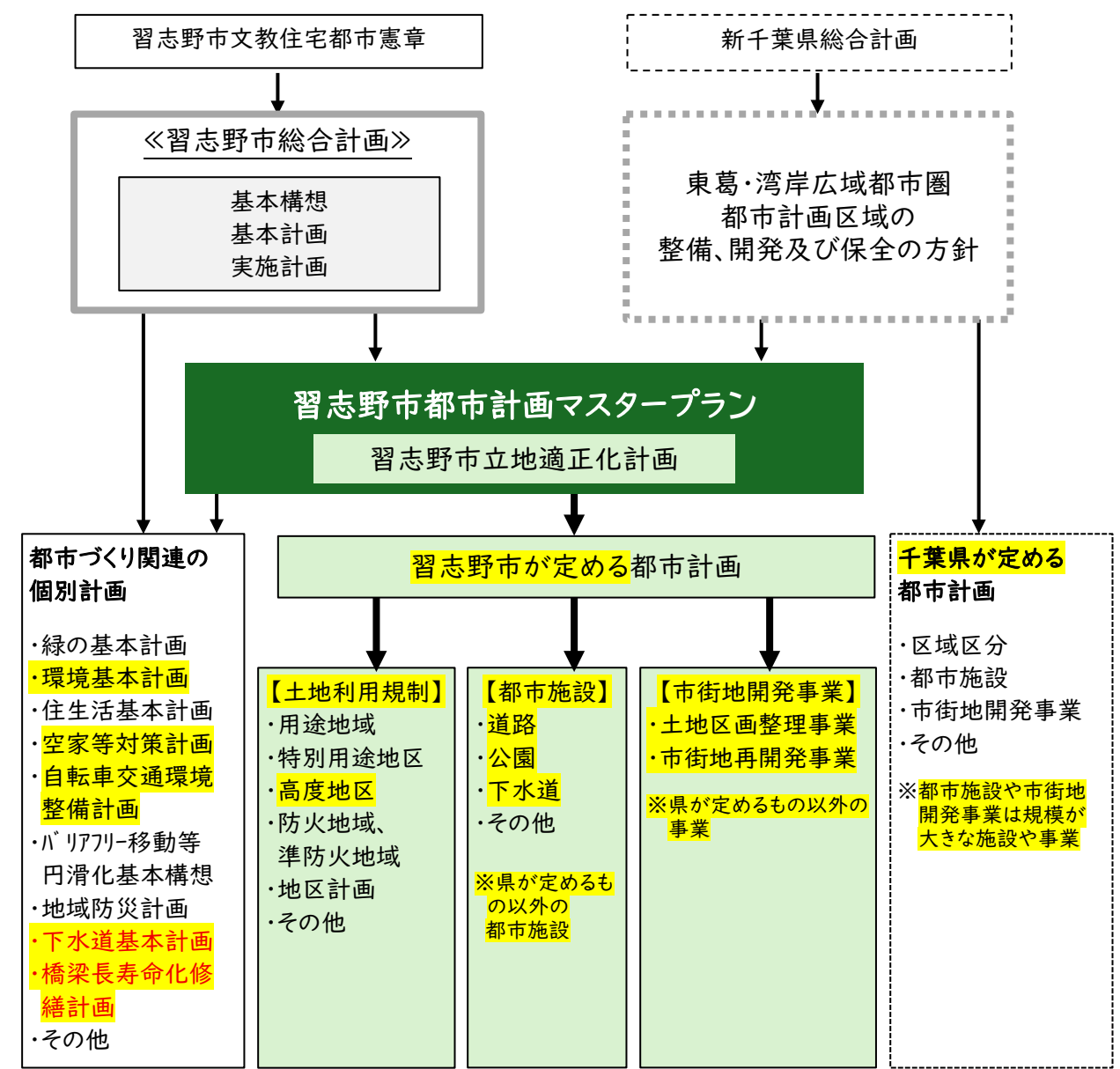
本市は、令和8年度から令和23年度までの、16年間にわたる長期的指針である「習志野市基本構想」を策定しています。また、具体的な施策を示す基本計画、施策を実現するための個々の事業計画を示す実施計画をあわせて「習志野市総合計画 Narashino City Vision」を定めています。【B】

都市計画マスタープラン※は、上位計画である『習志野市総合計画』及び千葉県が定める『東葛・湾岸広域都市圏 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）』※に即して定める、本市の都市計画及び都市整備分野のマスタープランです。

【B】
習志野市基本構想・
基本計画の改訂版と
整合性を図るために
見直し



◆習志野市都市計画マスタープランの位置づけ



序ー 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。

4. 都市計画マスタープランの概要

(1)都市計画マスタープラン見直しの背景と趣旨

本市では、平成 13（2001）年度に都市マスタープラン※を策定し、その後、平成 26（2014）年度の新たな「習志野市長期計画」の施行や、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たことを踏まえ、平成 27(2015)年度に都市マスタープラン※を改訂し、まちづくりを進めてきました。

近年、我が国を取り巻く社会経済情勢は、気候変動の影響による自然災害の激甚化・頻発化や、産業・情報・経済のグローバル化の著しい進展、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした社会全体のデジタル化の進行など、様々な分野で新たな局面を迎えています。また、我が国全体がかつて経験したことのない少子高齢化・人口減少への移行が急速に進む中にあり、人口が堅調に推移している本市においても、令和 17(2035)年頃にピークを迎えた後、人口が徐々に減少局面に入り、特に後期高齢者の増加によって人口構造が大きく変化していくと予測されています。【B】

本市では、将来にわたって市内外のより多くの人たちから「住み続けたい」、「住んでみたい」、「訪れてみたい」と“選ばれるまち”であり続け、次世代に強い誇りと自信をもって継承できる未来への希望に満ちあふれた習志野市の実現を目指し、令和 8(2026)年度を開始年度とする新たな総合計画を策定しました。

【B】

また、千葉県においては令和8年●月に「東葛・湾岸広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を策定しています。

都市計画マスタープランは、市の「基本構想」及び県の「東葛・湾岸広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえて策定することが都市計画法で定められています。また、今後の少子高齢化・人口減少や多様化が進む社会に対応したまちづくりを進めていくためにも、社会経済状況や都市環境の変化に対応した新たなマスタープランが必要になっていることから、見直しを行うものです。

(2)計画の期間と目標年次 【D】

都市計画マスタープランの目標年次は、都市計画や都市整備の基本的な方針を定めるものであることから、令和9年度を初年度とし、20 年後の令和 28 年度を目標年次とします。

また、本市を取り巻く社会経済情勢の変化や上位計画の見直しに応じて、適切な時期に改訂を行うものとします。



(3)都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、本市の概況及び都市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「都市計画マスタープランの実現に向けて」（第 4 章）を加えたものとしています。

習志野市基本構想・基本計画の改訂版との整合性や昨今の社会情勢等を踏まえた都市マス見直しの趣旨を充足するための記載

【B】
総合計画の策定にあたって：P3

【B】
総合計画の策定にあたって：P3

【B】
基本構想：P3

【B】
総合計画の策定にあたって：P3

【D】
都市計画法による

【D】
都市マス改訂に伴い、目標年次も見直し（将来的にも基本構想/基本計画と連動して見直しが想定されるが、改訂のタイミングがわからないため一般的な目標年次 20 年として設定）

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・実籾・実籾本郷・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

序章 総論

- 都市計画マスタープランとは ○都市計画マスタープランの役割
○都市計画マスタープランの位置づけ ○都市計画マスタープランの概要

第1章 将来都市構想

- 習志野市の概況 ○習志野市の都市的課題
○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
○緑と水の方針
○都市防災の方針
○住宅・住環境の方針
○下水道の方針
○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・実籾・実籾本郷・新栄地域
○袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域

第4章 都市計画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 ○多様な主体との連携によるまちづくり【D】
○都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用【D】

【D】
近年のまちづくり
の実態や制度を踏
まえて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P5 第 1 章 将来都 市構造	第 1 章 将来都市構造  谷津バラ園	第 1 章 将来都市構造	

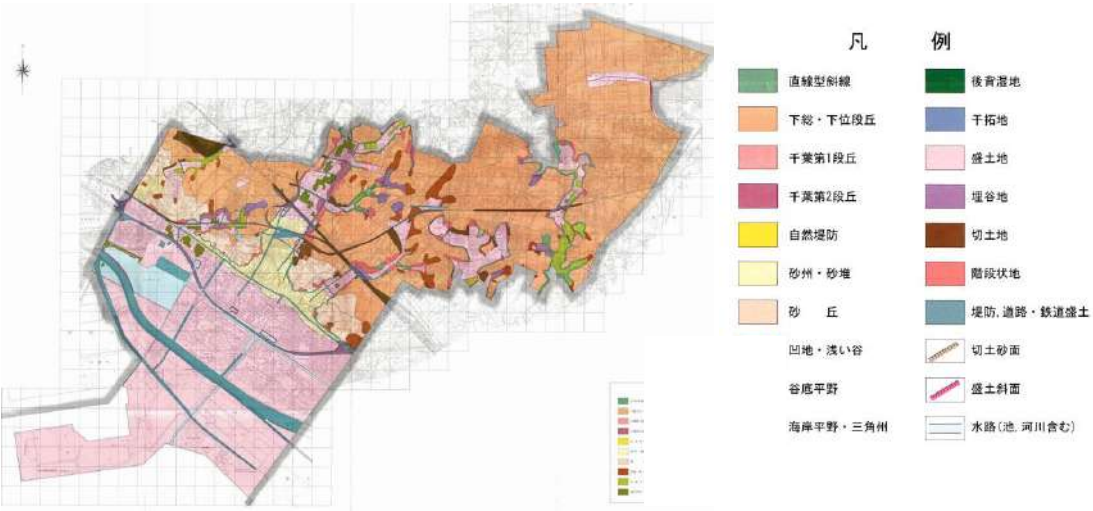
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																												
現行 P6 第1章 将来都市構造	1－1 習志野市の現況と課題 1. 位置・面積 本市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心からほぼ 30km 圏、鉄道による所要時間は約 30 分程度にあり、周囲は千葉市、船橋市、八千代市に接する面積 2,097ha の都市です。 □習志野市の位置図 <table><tr><td>極 東</td><td>経度（東経）</td><td>140° 05′ 18″</td></tr><tr><td>極 西</td><td>経度（東経）</td><td>139° 59′ 24″</td></tr><tr><td>極 南</td><td>緯度（北緯）</td><td>35° 38′ 58″</td></tr><tr><td>極 北</td><td>緯度（北緯）</td><td>35° 42′ 19″</td></tr><tr><td>市役所</td><td>経度（東経） 緯度（北緯）</td><td>140° 01′ 48″ 35° 40′ 38″</td></tr><tr><td colspan="2">面 積</td><td>2, 097ha</td></tr><tr><td rowspan="2">広 ぼう</td><td>東 西</td><td>8. 9 km</td></tr><tr><td>南 北</td><td>6. 2 km</td></tr><tr><td rowspan="2">海 抜</td><td>最 高</td><td>30. 6m</td></tr><tr><td>最 低</td><td>0. 8m</td></tr></table> (参考：習志野市統計書)  (参考：習志野市統計書)	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） 緯度（北緯）	140° 01′ 48″ 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	1. 習志野市の概況 (1)位置と面積等 本市は、東京湾に面した千葉県北西部、東京都心からほぼ 30km 圏内に位置し、周囲は千葉市、船橋市、八千代市に接しています。市域は東西約 8.9km、南北約 6.2km で、行政面積は 20.97 ㎢であり県内 54 市町村中 4 番目に小さな面積ですが、人口密度は千葉県で 3 番目(令和6年時点)となっておりもともとコンパクトなまちとなっています。 鉄道は5路線7駅が設置されており、津田沼駅、新津田沼駅、新習志野駅、谷津駅、京成津田沼駅、京成大久保駅、実籾駅の各駅から約 2km 圏内に市内各地域が含まれ、東京方面への鉄道のアクセスは極めて優れています。 幹線道路は、京葉道路、東関東自動車道、国道 14 号、国道 357 号が市域を横断し、鉄道と同様に充実した交通網が形成されていますが、市内の内陸部と埋立地側を連絡する南北方向の道路ネットワークが十分ではない状況にあります。【B】 ◆習志野市の広域的な位置  (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、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ます。 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、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。 埋立地には平成 5(1993)年に国内の干潟として初めてラムサール条約の登録湿地に認定された谷津干潟があります。【D】	【B】 総合計画の策定にあたって：P5 を踏まえた記載
	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） 緯度（北緯）	140° 01′ 48″ 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																													

現行都市マス(旧)

都市マス改訂案(新)

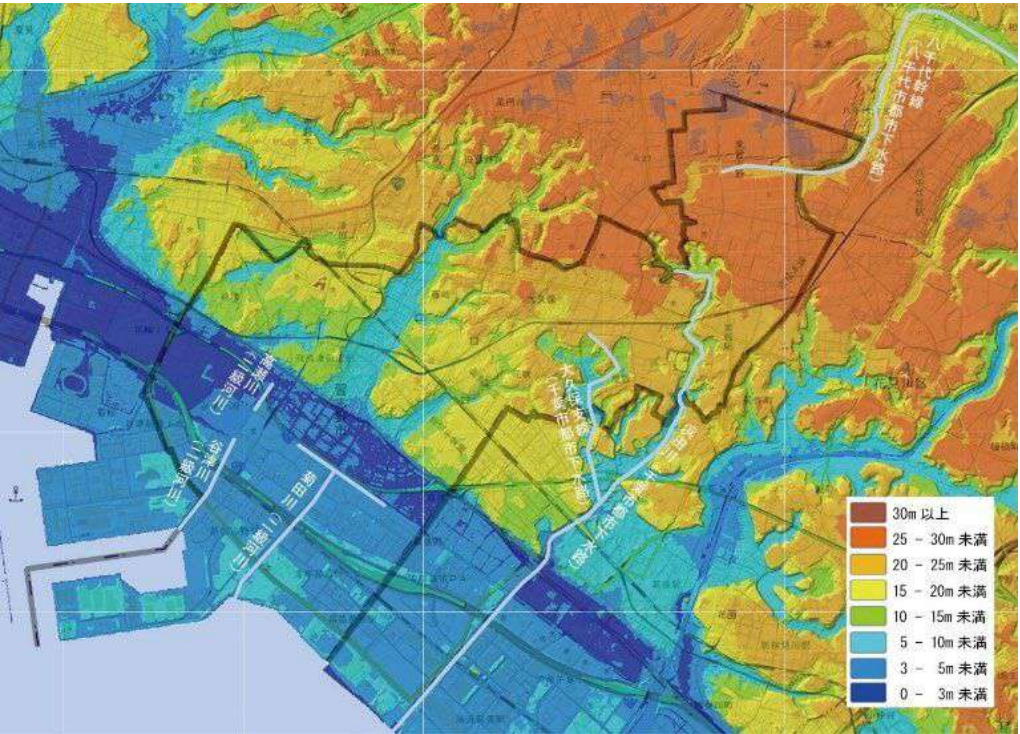
改訂の考え方

口微地形区分図



(参考：習志野市微地形区分図、昭和 61 年度調査)

◆習志野市の標高と河川



資料：国土地理院ウェブツール作成図

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。

(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おり、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。

戦前は軍郷として知られていましたが、戦後は旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や住宅等が次々と建設され、昭和 29(1954)年 8 月 1 日に、人口 3 万 204 人、面積 17.66 km² を有する習志野市として、県内で 16 番目に市制を施行しました。

その後、昭和 40 年代(1965 年～)から昭和 50 年代(1975 年～)には、JR 総武線の複々線化、公有水面の埋立による市域の拡大に伴う住宅団地の開発のほか、学校・幼稚園や社会福祉関連の公共施設等の整備が進み、教育及び文化の振興、良好な住環境の創出に力を注ぎました。【B】また、昭和 45(1970)年には、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 年代(1985 年～)から平成(1989 年～)の前期にかけては、JR 京葉線の開業により市街化がさらに進展し、住宅都市としての様相が強まっていく中、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くとともに、習志野緑地の整備や谷津干潟のラムサール条約への登録などの自然保全、並びに、福祉や生涯学習等の公共施設の充実に取り組んできました。

その後、平成 23(2011)年の東日本大震災という未曾有の震災への対応に直面しながらも、平成 25(2013)年にまちびらきが行われた JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業による奏の杜地区の市街地整備や、令和元(2019)年に開設されたプラッツ習志野をはじめとする新たな時代を見据えた施設整備等により、県内有数の生活利便性の高い文教住宅都市として発展を続け、令和 6(2024)年には市制施行 70 周年を迎えました。【B】

【B】
総合計画の策定にあたって：P7 を踏まえた記載

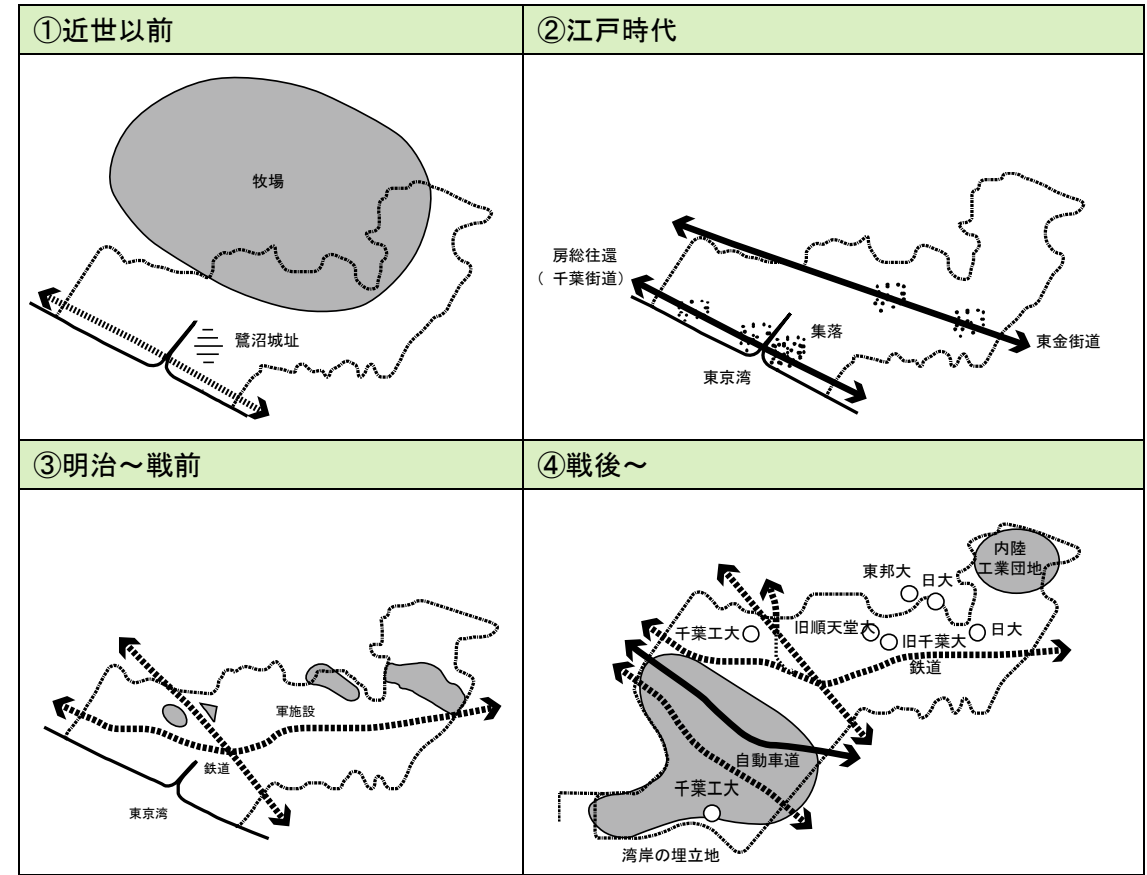
【B】
総合計画の策定にあたって：P7 を踏まえた記載

現行
P7

第 1 章
将来都
市構造

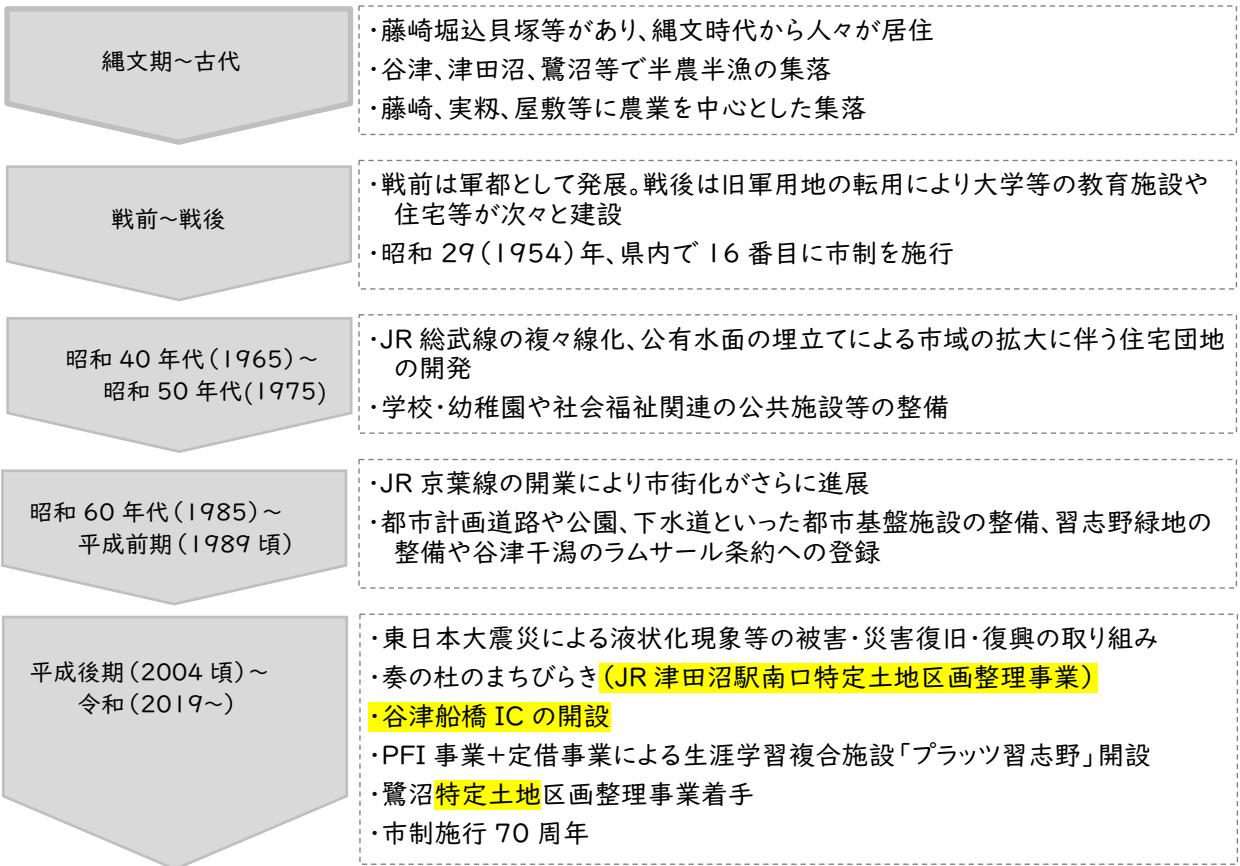
現行都市マス(旧)

口変遷図



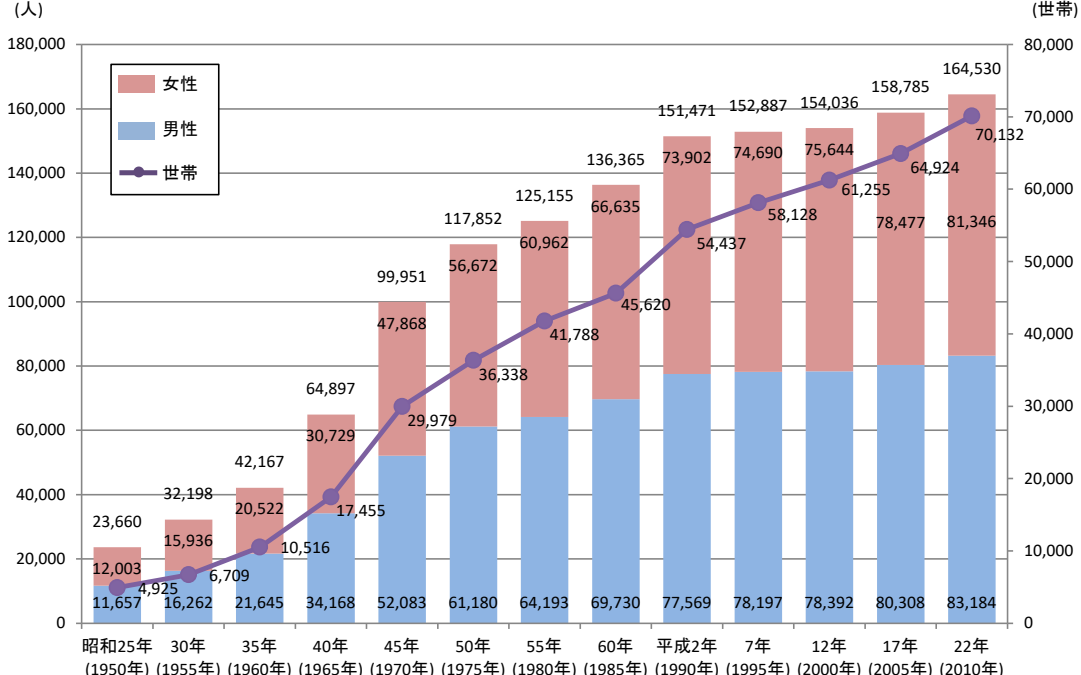
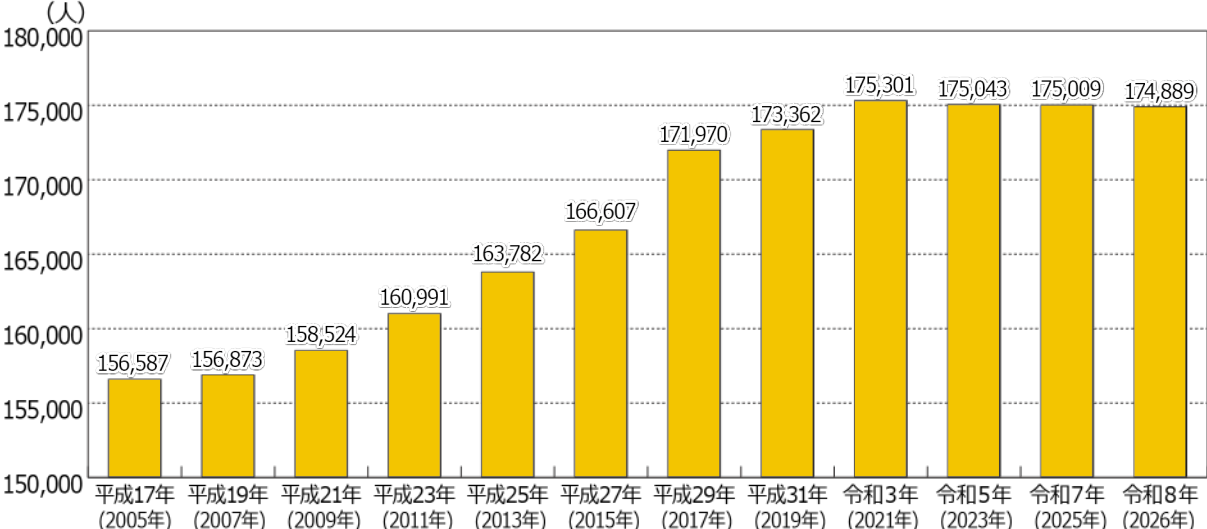
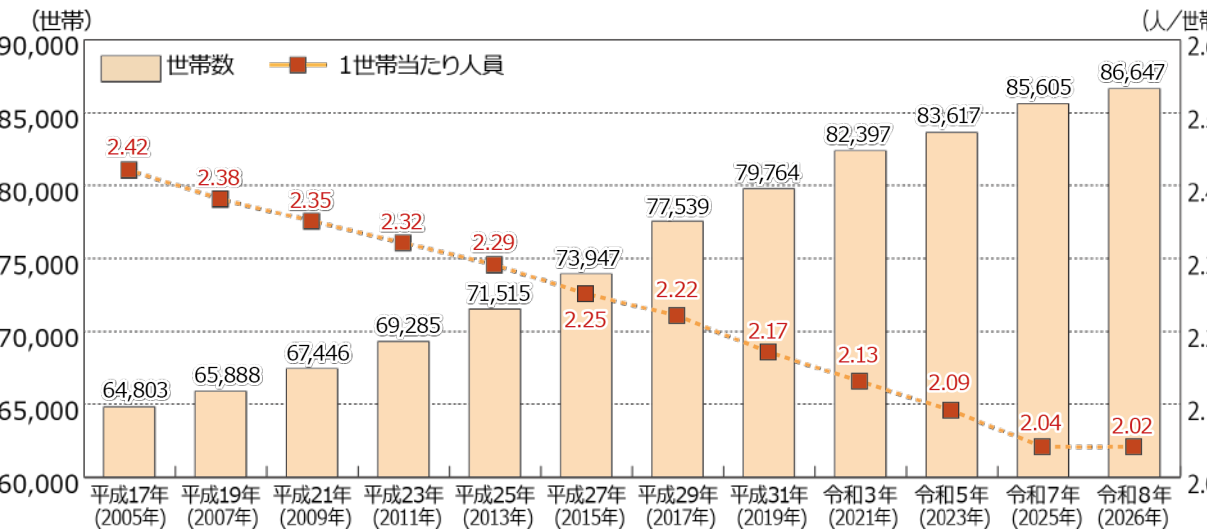
都市マス改訂案(新)

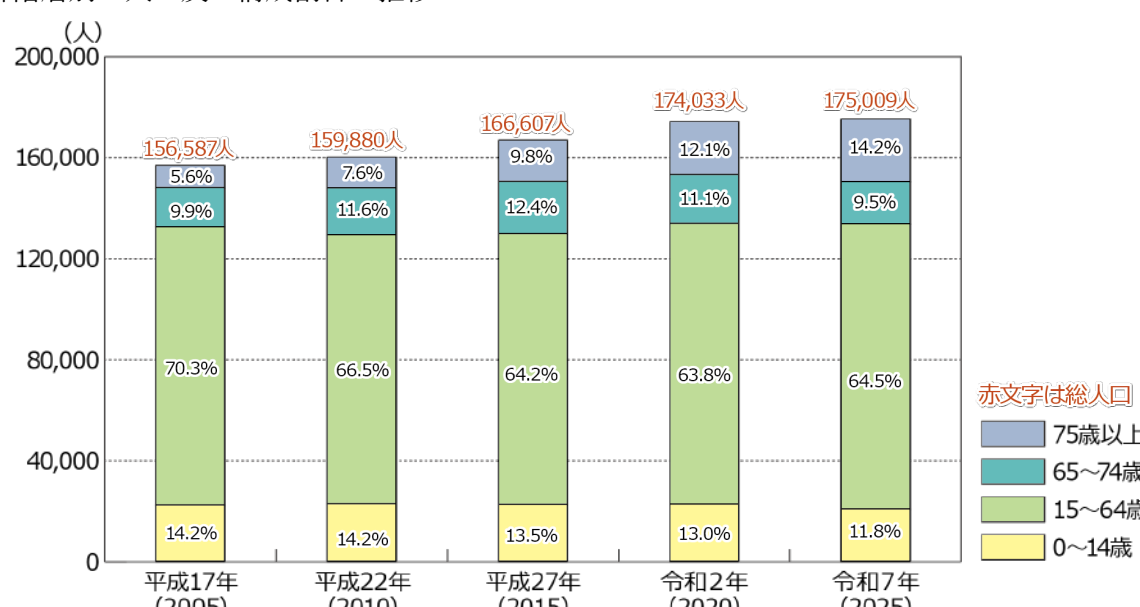
◆都市形成の沿革【D】



【D】
新規作成

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																																						
	白紙	◆習志野市の市制施行以降の主なまちづくりの経緯（S:昭和、H:平成、R:令和）【D】 <table><tr><th>年</th><th>習志野市の出来事</th><th>社会的出来事・都市計画制度等</th></tr><tr><td>1954 年:S29</td><td>市制施行、習志野市誕生 ※市域面積 1,766ha⇒現在 2,097ha</td><td>1954:習志野都市計画区域の決定(面積約 1,766ha)</td></tr><tr><td>1957 年:S32</td><td>市立習志野高等学校創立</td><td></td></tr><tr><td>1958 年:S33</td><td>習志野消防署発足、市営ガス供給開始</td><td></td></tr><tr><td>1959 年:S34</td><td>実籾塵埃焼却場完成</td><td>1960:用地地域(1,089.3ha)の決定</td></tr><tr><td>1961 年:S36</td><td>「新津田沼駅」が「藤崎台駅」と改称、新たに「新津田沼駅」開業、新京成線の系統は、前原～藤崎台～京成津田沼、前原～新津田沼の2系統になる</td><td></td></tr><tr><td>1964 年:S39</td><td>習志野市役所庁舎完成、第一次埋立開始、京葉道路の船橋～谷津間が開通</td><td>1946:東京オリンピック開催</td></tr><tr><td>1966 年:S41</td><td>第一次埋立地(袖ヶ浦)を市域に編入 実籾第一土地区画整理事業に関する都市計画決定</td><td></td></tr><tr><td>1968 年:S43</td><td>「新津田沼駅」移転、「藤崎台駅」廃止、新京成線の系統は、前原～新津田沼～京成津田沼の1系統に統合、地域担当制を開始</td><td></td></tr><tr><td>1969 年:S44</td><td>営団地下鉄東西線東陽町～西船橋間開通、津田沼乗入れ</td><td></td></tr><tr><td>1970 年:S45</td><td>文教住宅都市憲章制定、津田沼駅北口土地区画整理事業の都市計画決定、市街化区域(約 1,313.7ha)と市街化調整区域(約 213.3ha)の決定)</td><td>1970:当初線引きの決定</td></tr><tr><td>1972 年:S47</td><td>学校給食センター・視聴覚センター設置</td><td>1973:第一次オイルショック</td></tr><tr><td>1977 年:S52</td><td>第二次埋立地(秋津、茜浜、香澄、芝園)を市域に編入</td><td></td></tr><tr><td>1978 年:S53</td><td>習志野文化ホール開館※2023 休館</td><td>1979:第二次オイルショック</td></tr><tr><td>1983 年:S58</td><td>芝園清掃センター操業開始</td><td></td></tr><tr><td>1984 年:S59</td><td>プラネタリウム館開館※2016 閉館、津田沼浄化センター処理開始</td><td></td></tr><tr><td>1986 年:S61</td><td>京葉線西船橋～千葉みなと間開通、「新習志野駅」開業</td><td></td></tr><tr><td>1988 年:S63</td><td>茜浜衛生処理場操業開始※2016 閉鎖</td><td></td></tr><tr><td>1990 年:H2</td><td>ふれあい橋完成</td><td>1991:バブル経済の崩壊</td></tr><tr><td>1991 年:H3</td><td>まろにえ橋完成</td><td></td></tr><tr><td>1993 年:H5</td><td>谷津干潟がラムサール条約登録湿地に認定</td><td>1995:阪神淡路大震災</td></tr><tr><td>1996 年:H8</td><td>実籾駅橋上化</td><td></td></tr><tr><td>2001 年:H13</td><td>習志野市都市マスタープラン策定</td><td></td></tr><tr><td>2002 年:H14</td><td>芝園清掃工場本稼働開始</td><td></td></tr><tr><td>2007 年:H19</td><td>コミュニティバス実証運行開始 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業に関する都市計画決定</td><td>2008:リーマンショック</td></tr><tr><td>2010 年:H22</td><td>中央公園橋完成</td><td></td></tr><tr><td>2011 年:H23</td><td>東日本大震災で液状化等による被害発生</td><td>2011:東日本大震災</td></tr><tr><td>2013 年:H25</td><td>関東自動車道谷津船橋インターチェンジ開通、奏の杜まちびらき</td><td></td></tr><tr><td>2015 年:H27</td><td>習志野市都市マスタープラン改訂</td><td></td></tr><tr><td>2017年:H29</td><td>新庁舎竣工</td><td>2016:熊本地震</td></tr><tr><td>2019 年:R 元</td><td>新給食センター開設、生涯学習複合施設「プラッツ習志野」開館、四市複合事務組合の第2の斎場「しおかぜホール茜浜」開設</td><td></td></tr><tr><td>2021 年:R3</td><td>消防本部新庁舎完成</td><td>2020:新型コロナウイルス感染症の流行 2021:東京オリンピックの開催</td></tr><tr><td>2023 年:R5</td><td>鷺沼特定土地区画整理事業に関する都市計画決定</td><td></td></tr><tr><td>2024 年:R6</td><td>津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画決定</td><td>2024:能登半島地震</td></tr></table> 資料：「習志野市 HP（習志野市の歴史と年表）」及び「習志野市の都市計画 2025」	年	習志野市の出来事	社会的出来事・都市計画制度等	1954 年:S29	市制施行、習志野市誕生 ※市域面積 1,766ha⇒現在 2,097ha	1954:習志野都市計画区域の決定(面積約 1,766ha)	1957 年:S32	市立習志野高等学校創立		1958 年:S33	習志野消防署発足、市営ガス供給開始		1959 年:S34	実籾塵埃焼却場完成	1960:用地地域(1,089.3ha)の決定	1961 年:S36	「新津田沼駅」が「藤崎台駅」と改称、新たに「新津田沼駅」開業、新京成線の系統は、前原～藤崎台～京成津田沼、前原～新津田沼の2系統になる		1964 年:S39	習志野市役所庁舎完成、第一次埋立開始、京葉道路の船橋～谷津間が開通	1946:東京オリンピック開催	1966 年:S41	第一次埋立地(袖ヶ浦)を市域に編入 実籾第一土地区画整理事業に関する都市計画決定		1968 年:S43	「新津田沼駅」移転、「藤崎台駅」廃止、新京成線の系統は、前原～新津田沼～京成津田沼の1系統に統合、地域担当制を開始		1969 年:S44	営団地下鉄東西線東陽町～西船橋間開通、津田沼乗入れ		1970 年:S45	文教住宅都市憲章制定、津田沼駅北口土地区画整理事業の都市計画決定、市街化区域(約 1,313.7ha)と市街化調整区域(約 213.3ha)の決定)	1970:当初線引きの決定	1972 年:S47	学校給食センター・視聴覚センター設置	1973:第一次オイルショック	1977 年:S52	第二次埋立地(秋津、茜浜、香澄、芝園)を市域に編入		1978 年:S53	習志野文化ホール開館※2023 休館	1979:第二次オイルショック	1983 年:S58	芝園清掃センター操業開始		1984 年:S59	プラネタリウム館開館※2016 閉館、津田沼浄化センター処理開始		1986 年:S61	京葉線西船橋～千葉みなと間開通、「新習志野駅」開業		1988 年:S63	茜浜衛生処理場操業開始※2016 閉鎖		1990 年:H2	ふれあい橋完成	1991:バブル経済の崩壊	1991 年:H3	まろにえ橋完成		1993 年:H5	谷津干潟がラムサール条約登録湿地に認定	1995:阪神淡路大震災	1996 年:H8	実籾駅橋上化		2001 年:H13	習志野市都市マスタープラン策定		2002 年:H14	芝園清掃工場本稼働開始		2007 年:H19	コミュニティバス実証運行開始 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業に関する都市計画決定	2008:リーマンショック	2010 年:H22	中央公園橋完成		2011 年:H23	東日本大震災で液状化等による被害発生	2011:東日本大震災	2013 年:H25	関東自動車道谷津船橋インターチェンジ開通、奏の杜まちびらき		2015 年:H27	習志野市都市マスタープラン改訂		2017年:H29	新庁舎竣工	2016:熊本地震	2019 年:R 元	新給食センター開設、生涯学習複合施設「プラッツ習志野」開館、四市複合事務組合の第2の斎場「しおかぜホール茜浜」開設		2021 年:R3	消防本部新庁舎完成	2020:新型コロナウイルス感染症の流行 2021:東京オリンピックの開催	2023 年:R5	鷺沼特定土地区画整理事業に関する都市計画決定		2024 年:R6	津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画決定	2024:能登半島地震	【D】新規作成
年	習志野市の出来事	社会的出来事・都市計画制度等																																																																																																							
1954 年:S29	市制施行、習志野市誕生 ※市域面積 1,766ha⇒現在 2,097ha	1954:習志野都市計画区域の決定(面積約 1,766ha)																																																																																																							
1957 年:S32	市立習志野高等学校創立																																																																																																								
1958 年:S33	習志野消防署発足、市営ガス供給開始																																																																																																								
1959 年:S34	実籾塵埃焼却場完成	1960:用地地域(1,089.3ha)の決定																																																																																																							
1961 年:S36	「新津田沼駅」が「藤崎台駅」と改称、新たに「新津田沼駅」開業、新京成線の系統は、前原～藤崎台～京成津田沼、前原～新津田沼の2系統になる																																																																																																								
1964 年:S39	習志野市役所庁舎完成、第一次埋立開始、京葉道路の船橋～谷津間が開通	1946:東京オリンピック開催																																																																																																							
1966 年:S41	第一次埋立地(袖ヶ浦)を市域に編入 実籾第一土地区画整理事業に関する都市計画決定																																																																																																								
1968 年:S43	「新津田沼駅」移転、「藤崎台駅」廃止、新京成線の系統は、前原～新津田沼～京成津田沼の1系統に統合、地域担当制を開始																																																																																																								
1969 年:S44	営団地下鉄東西線東陽町～西船橋間開通、津田沼乗入れ																																																																																																								
1970 年:S45	文教住宅都市憲章制定、津田沼駅北口土地区画整理事業の都市計画決定、市街化区域(約 1,313.7ha)と市街化調整区域(約 213.3ha)の決定)	1970:当初線引きの決定																																																																																																							
1972 年:S47	学校給食センター・視聴覚センター設置	1973:第一次オイルショック																																																																																																							
1977 年:S52	第二次埋立地(秋津、茜浜、香澄、芝園)を市域に編入																																																																																																								
1978 年:S53	習志野文化ホール開館※2023 休館	1979:第二次オイルショック																																																																																																							
1983 年:S58	芝園清掃センター操業開始																																																																																																								
1984 年:S59	プラネタリウム館開館※2016 閉館、津田沼浄化センター処理開始																																																																																																								
1986 年:S61	京葉線西船橋～千葉みなと間開通、「新習志野駅」開業																																																																																																								
1988 年:S63	茜浜衛生処理場操業開始※2016 閉鎖																																																																																																								
1990 年:H2	ふれあい橋完成	1991:バブル経済の崩壊																																																																																																							
1991 年:H3	まろにえ橋完成																																																																																																								
1993 年:H5	谷津干潟がラムサール条約登録湿地に認定	1995:阪神淡路大震災																																																																																																							
1996 年:H8	実籾駅橋上化																																																																																																								
2001 年:H13	習志野市都市マスタープラン策定																																																																																																								
2002 年:H14	芝園清掃工場本稼働開始																																																																																																								
2007 年:H19	コミュニティバス実証運行開始 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業に関する都市計画決定	2008:リーマンショック																																																																																																							
2010 年:H22	中央公園橋完成																																																																																																								
2011 年:H23	東日本大震災で液状化等による被害発生	2011:東日本大震災																																																																																																							
2013 年:H25	関東自動車道谷津船橋インターチェンジ開通、奏の杜まちびらき																																																																																																								
2015 年:H27	習志野市都市マスタープラン改訂																																																																																																								
2017年:H29	新庁舎竣工	2016:熊本地震																																																																																																							
2019 年:R 元	新給食センター開設、生涯学習複合施設「プラッツ習志野」開館、四市複合事務組合の第2の斎場「しおかぜホール茜浜」開設																																																																																																								
2021 年:R3	消防本部新庁舎完成	2020:新型コロナウイルス感染症の流行 2021:東京オリンピックの開催																																																																																																							
2023 年:R5	鷺沼特定土地区画整理事業に関する都市計画決定																																																																																																								
2024 年:R6	津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画決定	2024:能登半島地震																																																																																																							

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																																																									
現行 P8 第1章 将来都市構造	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 人となっており、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） <table><caption>習志野市の人口・世帯数の推移（各年 10 月 1 日現在）</caption><tr><th>年</th><th>男性人口</th><th>女性人口</th><th>世帯数</th></tr><tr><td>昭和25年(1950年)</td><td>11,657</td><td>12,003</td><td>4,925</td></tr><tr><td>30年(1955年)</td><td>16,262</td><td>15,936</td><td>6,709</td></tr><tr><td>35年(1960年)</td><td>21,645</td><td>20,522</td><td>10,516</td></tr><tr><td>40年(1965年)</td><td>34,168</td><td>30,729</td><td>17,455</td></tr><tr><td>45年(1970年)</td><td>52,083</td><td>47,868</td><td>29,979</td></tr><tr><td>50年(1975年)</td><td>61,180</td><td>56,672</td><td>36,338</td></tr><tr><td>55年(1980年)</td><td>64,193</td><td>60,962</td><td>41,788</td></tr><tr><td>60年(1985年)</td><td>69,730</td><td>66,635</td><td>45,620</td></tr><tr><td>平成2年(1990年)</td><td>77,569</td><td>73,902</td><td>54,437</td></tr><tr><td>7年(1995年)</td><td>78,197</td><td>74,690</td><td>58,128</td></tr><tr><td>12年(2000年)</td><td>78,392</td><td>75,644</td><td>61,255</td></tr><tr><td>17年(2005年)</td><td>80,308</td><td>78,477</td><td>64,924</td></tr><tr><td>22年(2010年)</td><td>83,184</td><td>81,346</td><td>70,132</td></tr></table> （資料：国勢調査）	年	男性人口	女性人口	世帯数	昭和25年(1950年)	11,657	12,003	4,925	30年(1955年)	16,262	15,936	6,709	35年(1960年)	21,645	20,522	10,516	40年(1965年)	34,168	30,729	17,455	45年(1970年)	52,083	47,868	29,979	50年(1975年)	61,180	56,672	36,338	55年(1980年)	64,193	60,962	41,788	60年(1985年)	69,730	66,635	45,620	平成2年(1990年)	77,569	73,902	54,437	7年(1995年)	78,197	74,690	58,128	12年(2000年)	78,392	75,644	61,255	17年(2005年)	80,308	78,477	64,924	22年(2010年)	83,184	81,346	70,132	(4)人口・世帯数 1)人口 近年の人口推移をみると、平成 17(2005)年の約 15.7 万人から増加傾向を示し、令和 3(2021)年に約 17.5 万人となり、その後は横ばいで推移しています。 ◆人口の推移 <table><caption>人口の推移</caption><tr><th>年</th><th>人口(人)</th></tr><tr><td>平成17年(2005年)</td><td>156,587</td></tr><tr><td>平成19年(2007年)</td><td>156,873</td></tr><tr><td>平成21年(2009年)</td><td>158,524</td></tr><tr><td>平成23年(2011年)</td><td>160,991</td></tr><tr><td>平成25年(2013年)</td><td>163,782</td></tr><tr><td>平成27年(2015年)</td><td>166,607</td></tr><tr><td>平成29年(2017年)</td><td>171,970</td></tr><tr><td>平成31年(2019年)</td><td>173,362</td></tr><tr><td>令和3年(2021年)</td><td>175,301</td></tr><tr><td>令和5年(2023年)</td><td>175,043</td></tr><tr><td>令和7年(2025年)</td><td>175,009</td></tr><tr><td>令和8年(2026年)</td><td>174,889</td></tr></table> 資料：住民基本台帳各年 3 月末日現在 2)世帯数 近年の世帯数の推移をみると、平成 17(2005)年の約 64,800 世帯から増加を続けており、令和 8(2026)年には約 86,600 世帯となっています。 一世帯あたりの人員は、平成 17(2005)年の 2.42 人/世帯から減少しており、令和 8(2026)年には 2.02 人/世帯となっています。 <table><caption>世帯数と一世帯あたり人員の推移</caption><tr><th>年</th><th>世帯数</th><th>一世帯あたり人員</th></tr><tr><td>平成17年(2005年)</td><td>64,803</td><td>2.42</td></tr><tr><td>平成19年(2007年)</td><td>65,888</td><td>2.38</td></tr><tr><td>平成21年(2009年)</td><td>67,446</td><td>2.35</td></tr><tr><td>平成23年(2011年)</td><td>69,285</td><td>2.32</td></tr><tr><td>平成25年(2013年)</td><td>71,515</td><td>2.29</td></tr><tr><td>平成27年(2015年)</td><td>73,947</td><td>2.25</td></tr><tr><td>平成29年(2017年)</td><td>77,539</td><td>2.22</td></tr><tr><td>平成31年(2019年)</td><td>79,764</td><td>2.17</td></tr><tr><td>令和3年(2021年)</td><td>82,397</td><td>2.13</td></tr><tr><td>令和5年(2023年)</td><td>83,617</td><td>2.09</td></tr><tr><td>令和7年(2025年)</td><td>85,605</td><td>2.04</td></tr><tr><td>令和8年(2026年)</td><td>86,647</td><td>2.02</td></tr></table> 資料：住民基本台帳各年 3 月末日現在	年	人口(人)	平成17年(2005年)	156,587	平成19年(2007年)	156,873	平成21年(2009年)	158,524	平成23年(2011年)	160,991	平成25年(2013年)	163,782	平成27年(2015年)	166,607	平成29年(2017年)	171,970	平成31年(2019年)	173,362	令和3年(2021年)	175,301	令和5年(2023年)	175,043	令和7年(2025年)	175,009	令和8年(2026年)	174,889	年	世帯数	一世帯あたり人員	平成17年(2005年)	64,803	2.42	平成19年(2007年)	65,888	2.38	平成21年(2009年)	67,446	2.35	平成23年(2011年)	69,285	2.32	平成25年(2013年)	71,515	2.29	平成27年(2015年)	73,947	2.25	平成29年(2017年)	77,539	2.22	平成31年(2019年)	79,764	2.17	令和3年(2021年)	82,397	2.13	令和5年(2023年)	83,617	2.09	令和7年(2025年)	85,605	2.04	令和8年(2026年)	86,647	2.02	
	年	男性人口	女性人口	世帯数																																																																																																																								
昭和25年(1950年)	11,657	12,003	4,925																																																																																																																									
30年(1955年)	16,262	15,936	6,709																																																																																																																									
35年(1960年)	21,645	20,522	10,516																																																																																																																									
40年(1965年)	34,168	30,729	17,455																																																																																																																									
45年(1970年)	52,083	47,868	29,979																																																																																																																									
50年(1975年)	61,180	56,672	36,338																																																																																																																									
55年(1980年)	64,193	60,962	41,788																																																																																																																									
60年(1985年)	69,730	66,635	45,620																																																																																																																									
平成2年(1990年)	77,569	73,902	54,437																																																																																																																									
7年(1995年)	78,197	74,690	58,128																																																																																																																									
12年(2000年)	78,392	75,644	61,255																																																																																																																									
17年(2005年)	80,308	78,477	64,924																																																																																																																									
22年(2010年)	83,184	81,346	70,132																																																																																																																									
年	人口(人)																																																																																																																											
平成17年(2005年)	156,587																																																																																																																											
平成19年(2007年)	156,873																																																																																																																											
平成21年(2009年)	158,524																																																																																																																											
平成23年(2011年)	160,991																																																																																																																											
平成25年(2013年)	163,782																																																																																																																											
平成27年(2015年)	166,607																																																																																																																											
平成29年(2017年)	171,970																																																																																																																											
平成31年(2019年)	173,362																																																																																																																											
令和3年(2021年)	175,301																																																																																																																											
令和5年(2023年)	175,043																																																																																																																											
令和7年(2025年)	175,009																																																																																																																											
令和8年(2026年)	174,889																																																																																																																											
年	世帯数	一世帯あたり人員																																																																																																																										
平成17年(2005年)	64,803	2.42																																																																																																																										
平成19年(2007年)	65,888	2.38																																																																																																																										
平成21年(2009年)	67,446	2.35																																																																																																																										
平成23年(2011年)	69,285	2.32																																																																																																																										
平成25年(2013年)	71,515	2.29																																																																																																																										
平成27年(2015年)	73,947	2.25																																																																																																																										
平成29年(2017年)	77,539	2.22																																																																																																																										
平成31年(2019年)	79,764	2.17																																																																																																																										
令和3年(2021年)	82,397	2.13																																																																																																																										
令和5年(2023年)	83,617	2.09																																																																																																																										
令和7年(2025年)	85,605	2.04																																																																																																																										
令和8年(2026年)	86,647	2.02																																																																																																																										

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																				
現行 P9 第 1 章 将来都市構造	白紙	3)年齢階層別の人口推移 年少人口(0～14 歳)の減少と後期高齢人口(75 歳以上)の増加がみられます。特に後期高齢人口は、平成 17(2005)年から令和 7(2025)年の 20 年間で約 3 倍と大きく増加しています。 生産人口(15～64 歳)は、構成割合は減少していますが、人口は若干増加しています。【D】 ◆年齢階層別の人口及び構成割合の推移  ◆年齢階層別の人口及び構成割合の推移 <table><tr><th></th><th></th><th>2005年 (H17)</th><th>2010年 (H22)</th><th>2015年 (H27)</th><th>2020年 (R2)</th><th>2025年 (R7)</th><th>2005～2025年 の増減</th></tr><tr><td rowspan="2">0～14歳</td><td>人口：人</td><td>22,276</td><td>22,706</td><td>22,505</td><td>22,576</td><td>20,692</td><td>▲1,584</td></tr><tr><td>割合：％</td><td>14.2</td><td>14.2</td><td>13.5</td><td>13.0</td><td>11.8</td><td>▲2.4</td></tr><tr><td rowspan="2">15～64歳</td><td>人口：人</td><td>110,052</td><td>106,385</td><td>107,028</td><td>110,977</td><td>112,806</td><td>2,754</td></tr><tr><td>割合：％</td><td>70.3</td><td>66.5</td><td>64.2</td><td>63.8</td><td>64.5</td><td>▲5.8</td></tr><tr><td rowspan="2">65～74歳</td><td>人口：人</td><td>15,491</td><td>18,590</td><td>20,668</td><td>19,402</td><td>16,643</td><td>1,152</td></tr><tr><td>割合：％</td><td>9.9</td><td>11.6</td><td>12.4</td><td>11.1</td><td>9.5</td><td>▲0.4</td></tr><tr><td rowspan="2">75歳以上</td><td>人口：人</td><td>8,768</td><td>12,199</td><td>16,406</td><td>21,078</td><td>24,868</td><td>16,100</td></tr><tr><td>割合：％</td><td>5.6</td><td>7.6</td><td>9.8</td><td>12.1</td><td>14.2</td><td>8.6</td></tr></table> 資料：住民基本台帳各年 3 月末日（平成 24 年 7 月 9 日に外国人登録法が廃止され、平成 24 年 9 月からの住民登録人口には外国人も含む。）			2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2005～2025年 の増減	0～14歳	人口：人	22,276	22,706	22,505	22,576	20,692	▲1,584	割合：％	14.2	14.2	13.5	13.0	11.8	▲2.4	15～64歳	人口：人	110,052	106,385	107,028	110,977	112,806	2,754	割合：％	70.3	66.5	64.2	63.8	64.5	▲5.8	65～74歳	人口：人	15,491	18,590	20,668	19,402	16,643	1,152	割合：％	9.9	11.6	12.4	11.1	9.5	▲0.4	75歳以上	人口：人	8,768	12,199	16,406	21,078	24,868	16,100	割合：％	5.6	7.6	9.8	12.1	14.2	8.6	(5)は、現状を踏 まえて修正
			2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2005～2025年 の増減																																																															
0～14歳	人口：人	22,276	22,706	22,505	22,576	20,692	▲1,584																																																																
	割合：％	14.2	14.2	13.5	13.0	11.8	▲2.4																																																																
15～64歳	人口：人	110,052	106,385	107,028	110,977	112,806	2,754																																																																
	割合：％	70.3	66.5	64.2	63.8	64.5	▲5.8																																																																
65～74歳	人口：人	15,491	18,590	20,668	19,402	16,643	1,152																																																																
	割合：％	9.9	11.6	12.4	11.1	9.5	▲0.4																																																																
75歳以上	人口：人	8,768	12,199	16,406	21,078	24,868	16,100																																																																
	割合：％	5.6	7.6	9.8	12.1	14.2	8.6																																																																
	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必要があります。																																																																						

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。 本市の都市的发展の上で、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。		

現行都市マス(旧)

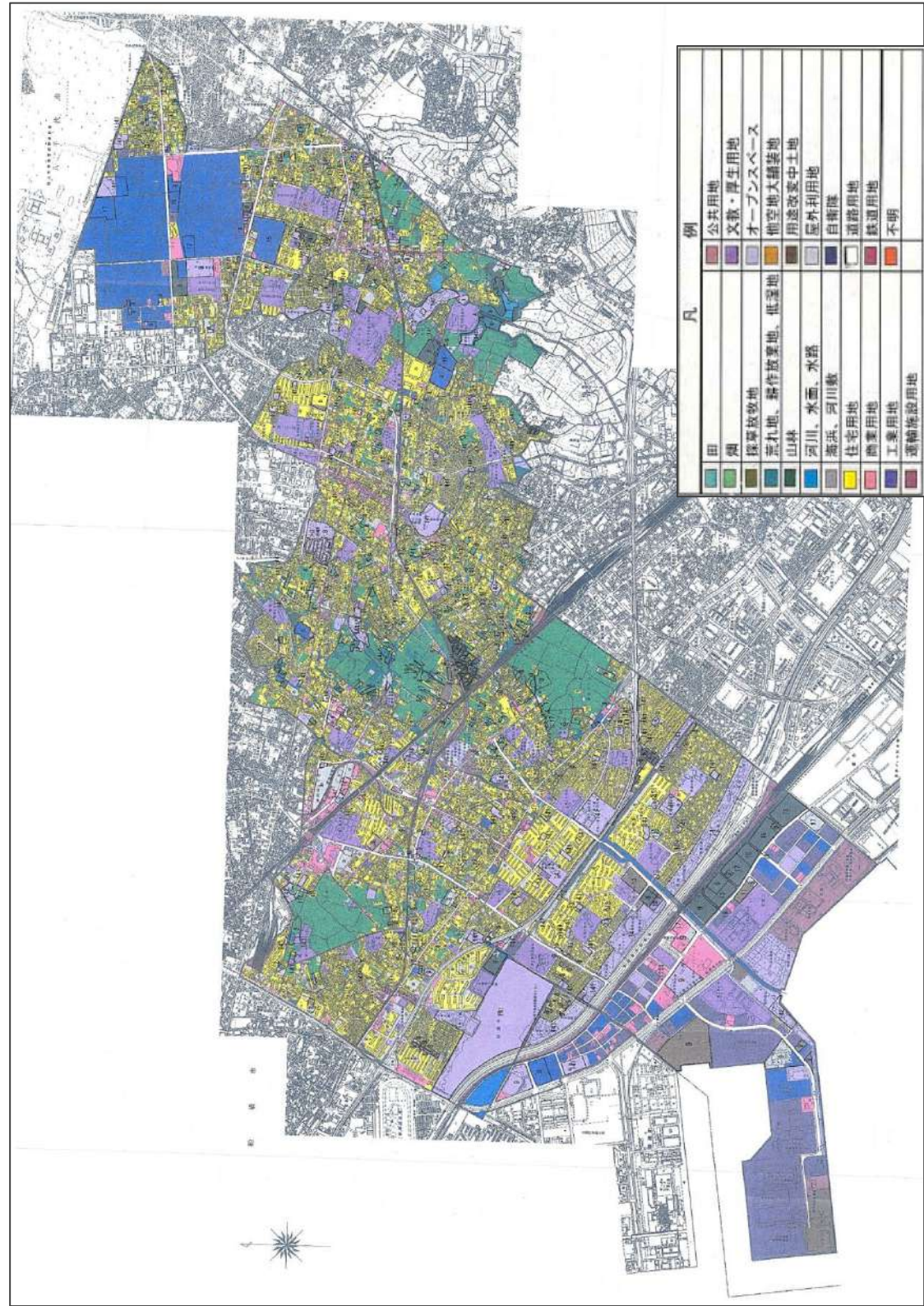
都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

現行
P10

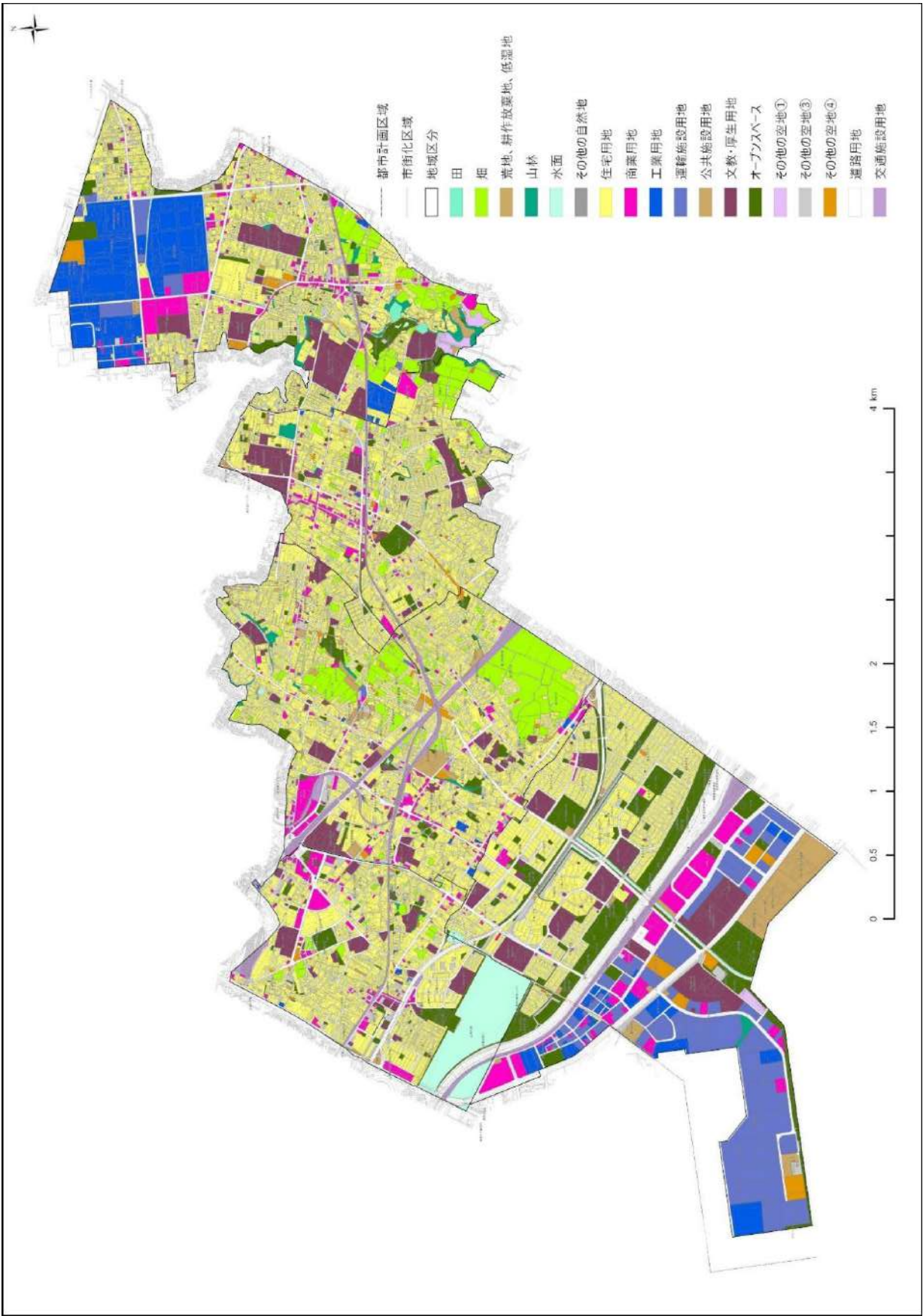
第1章
将来都
市構造

□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)

◆土地利用現況図



資料：習志野市都市計画基礎調査（基準年令和 2 年）

※最新の都市計画基礎調査データに差し替え

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P11 第 1 章 将来都 市構造	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。		
現行 P12 第 1 章 将来都 市構造	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・袖ケ浦・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。	2. 習志野市の都市的課題 【B】 (1)少子高齢化・人口減少社会への対応 本市の総人口は令和 17（2035）年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくと予想されています。 鷺沼・鷺沼台と奏の杜地区では今後も人口が増加していく見込みですが、多くの地区では概ね横ばいであるほか、香澄・芝園や袖ケ浦、秋津・茜浜地区はすでに人口が減少傾向にあります。少子高齢化・人口減少社会への移行が急速に進行しているなか、高齢者の増加と生産年齢人口の減少による社会保障費の増大や働き手の不足等が深刻化する恐れがあります。 そのため、人口減少を極力遅らせることで、都市的課題の急激な深刻化を抑制することが重要であり、良質な開発や再開発による土地の有効利用を誘導し、ファミリー世帯を中心とした住宅供給を誘導していく必要があります。 また、社会経済状況の変化に対応した新たな産業を創出するために、市街地環境に配慮した柔軟な土地利用の誘導や産業育成が必要になります。 さらに、地域コミュニティを活かし、市民が安全・安心・快適な生活を送るために、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。 (2)コンパクト・プラス・ネットワークの都市空間の維持形成 本市はこれまでの人口増加を背景に、人口密度が高く、住居や医療・福祉施設、商業施設等の生活利便施設が比較的集約されたコンパクトな都市構造を形成してきました。 しかしながら、近年の少子高齢化・人口減少社会の進展により都市を取り巻く状況も変化し、生活を支える医療・福祉、商業、公共交通の縮小や撤退による都市機能の低下、行政サービスや道路・ガス・水道・下水道	【B】 総合計画の策定にあたって：P23～の「社会情勢の変化と今後のまちづくりの課題」を踏まえて、都市計画の視点から微修正して記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P13 第 1 章 将来都 市構造	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的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。	施設等の維持管理の非効率化、空き家・空き地の増加による居住環境の悪化など、様々な面で課題が拡大、深刻化することが懸念されています。 そこで、医療・福祉、商業などの都市機能を駅周辺等に集約し、そこへの便利なアクセス・移動手段を確保していく必要があります。 また、空き家・空地を活用した地域コミュニティの活性化と市街地環境の魅力化を図り、低未利用地の有効活用や、周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導による定住人口の確保が必要です。 さらに、地域に根差した自然・歴史資源の活用や、商業施設・公共施設・住宅団地等の既存ストックの再生による都市の魅力向上を図る必要があります。	
	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。	(3)きめ細やかな防災対策による安全・安心な都市の形成 近年、地震・暴風・豪雨・洪水・土砂災害・高潮等の自然災害による被害が国内で頻発化し、地球温暖化の進行に伴い、今後さらに気象災害のリスクが高まることが予想されます。 そこで、地震や豪雨などの自然災害に備え、道路・橋梁・上下水道・排水施設などのインフラ等の強化や、多くの人が集まる商業施設・個人の住宅などの民間施設まで、ハード面とソフト面のきめ細かな防災・減災対策及び災害への事前準備が必要となります。 また、こどもや高齢者をはじめとする市民の平穏な暮らしを脅かす犯罪等の発生リスクもより一層高まっている恐れがあります。 防犯面では、地域と共同して安全な市街地環境づくりを進める必要があり、防犯灯や防犯カメラ等の防犯対策や交通安全対策を推進することが必要です。	
		(4)新たな都市活力の創出 駅前等の利便性の高い地区には、住宅や商業、業務等の多様性のある都市機能の集積が必要であり、産業構造の変化に対応する柔軟な土地利用転換の検討が必要になります。 また、だれもが活動できるように、ハード面とソフト面からのバリアフリーの市街地環境の整備が必要です。	
		(5)「交流」を育む都市空間の形成 若者や中高年のひきこもり、育児と介護のダブルケア、独居老人の孤独死など、地域が抱える課題の多様化・個別化が進行しており、あらゆる「違い」を認め合い、お互いの人権を尊重して、多様な人々の能力や考え方を受け入れ、積極的に活かしていく「多様性(ダイバーシティ)」の理念を強く意識し、行動することが重要です。 そこで、既存ストックの再生や空き家・空地・公共空間の活用などにより、憩い、楽しみ、活動ができる「交流空間」の整備が求められており、民間の大規模な開発等では公共空間と一体となった広場や文化・交流機能の配置を誘導することが必要です。 また、「交流空間」へ誰もが容易にアクセスできるように、多様な移動手段の確保や情報提供が必要です。	
		(6)産学官連携による持続可能なまちづくりの推進 本市の財政を見ると、歳入面では生産年齢人口の減少が中長期的には市税の減収につながるものが懸念されることから、資産の有効活用など歳入の確保策を強化する必要があり、歳出面では、医療・介護・福祉等の社会保障関係経費に加え、公共施設再生やインフラ整備の財源となる市債の発行による公債費の償還など、避けられない義務的経費の増加が懸念されます。 将来にわたって持続可能なまちづくりを支える行財政基盤を確立するため、市、市民、その他関係者と連携・協働しながら、財源や職員など限りある行政の経営資源をより無駄なく最適に配分し活用するための取り組みを強化する必要があります。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
		そのためには、データ・デジタル技術の活用を通じて社会経済状況の激しい変化に柔軟かつ素早く対応するため、デジタル・トランスフォーメーション(DX)の推進が求められており、公共施設や公共空間を産学官連携で活用・運営(PFI 事業、PPP 事業、大学との連携など)することで、効率的な運営や財源確保の検討が必要です。 また、地域の環境を地域で維持管理し活用していくために、様々な場所でエリアマネジメント体制を確立していくことが重要です。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P14 第 1 章 将来都 市構造	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」 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ます。 安全・安心「快適な都」 良好な住環境の形成を通じて、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ます。 育み・学び・認め合う「心豊かな都市」 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が利用しやすいものであることを前提として、一層の市民交流や参画を促進し	3. 都市づくりの目標 (1)将来都市像や都市づくりの目標 習志野市基本構想を踏まえて、都市の将来像を『多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野』と設定し、その実現に向けてそれぞれが相互に連携し魅力と活力にあふれた都市の形成を目指すため、3 つの都市づくりの目標を位置づけます。 都市の将来像 『多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野』 都市づくりの目標 交流と賑わいが広がるまち …コンパクトな都市構造と交通利便性を活かし、拠点の魅力向上や土地の高度利用、居心地の良い都市空間の形成により、多様な世代が交流し賑わいと活力があふれるまちづくりを推進します。 安全・安心で誰もが快適に住み続けられるまち …防災・減災対策や都市基盤の強靱化、防犯や交通安全性の向上を図るとともに、誰もが利用しやすい都市空間の形成により、多様な世代やライフスタイルに対応した、安全・安心で快適に住み続けられるまちづくりを推進します。 緑や水を育み持続可能なまち …豊かな緑と水の自然環境を守り活かしながら、人と自然が共生する良好な環境の形成と交流を育む魅力あるまちづくりを進め、次世代へ豊かな環境を継承する持続可能なまちづくりを推進します。 都市空間形成に向けた 4 つの重要事項 コンパクトな生活圏の維持と形成 中心市街地の求心力向上 新習志野駅勢圏の活性化 自然景観を活用した魅力の創出	基本構想：P3 の「将来都市像」、P4 の「まちづくりの基本的な考え方」「都市空間形成の基本的な考え方」を記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P15 第1章 将来都市構造	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。	(2)都市計画マスタープランでのまちづくりの方向性 ～いつまでも住み続けたい「まち」～ 都市の将来像及び都市づくりの目標の実現に向けて、都市計画マスタープランでのまちづくりの方向性を以下のように設定します。 1) 日常の環境や暮らしを守る都市基盤の整備 各地域の実態を踏まえた道路や上下水道、ガス、公園などの都市基盤の計画的な整備を進めるとともに、整備した施設を長期的に適切に維持管理することで、市民が安全で快適に暮らせる環境を守ります。 公園、緑地、街路空間、海岸など市内にある様々な自然やオープンスペースを柔軟に活用し、まちの魅力と居心地のよい空間を創出します。 持続可能な社会の実現のために、様々な機会を捉え、地球環境に配慮した行動を広めるための普及・啓発活動を行い、市民や事業者の意識の向上を図り、市・市民・事業者等が一体となって循環型社会や脱炭素社会の実現に向けた活動に取り組みます。 本市ならではの豊かな住環境を守り育むために、市内の貴重な自然環境を大切に守り、次世代へ引き継ぎます。 2) 市民一人ひとりを守る危機管理・安全の確保 いつ、どこで発生するのか予測が困難な地震や豪雨などの自然災害及び感染症の感染拡大など、市民の安全・安心を脅かす様々なリスクから市民の貴重な生命や財産を守るため、防災・危機管理体制をハード面とソフト面の両面から強化します。 一人ひとりのライフステージに応じた段階的かつ体系的な防犯知識の習得を推進し、市民の防犯意識の向上を図るとともに、地域の防犯体制を強化します。また、交通安全教育を推進するとともに、交通事故の発生場所や形態、原因等に応じた交通安全対策に取り組みます。 3) 地域の特性を踏まえた機能的な都市の実現 市民の日常を支える生活サービスを将来にわたって安定的に提供できるよう、コンパクトな市街地の維持・形成を図り、地域の課題に応じた都市機能を最適に配置します。 それぞれの地域の特性を踏まえ、市街地の再開発や土地区画整理事業などによる新市街地の整備や新習志野駅勢圏の土地活用など、土地利用の促進も含めた新しいまちづくりに取り組みます。 施設や設備の老朽化が進んでいる共同住宅など、まちの再生に取り組み、地域の活力の維持、増進を図ります。 地域の交通需要に合った移動手段の確保や公共交通との連携を強化し、誰もが便利に生活できる環境を整えます。	基本構想：P6の「将来都市像を実現するための3つのピース」のうち、都市マスとの関連の強い“いつまでも住み続けたい「まち」”をして、本計画での「まちづくりの方向性」とし、基本構想P7を微修正して記載

現行都市マス(旧)

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。

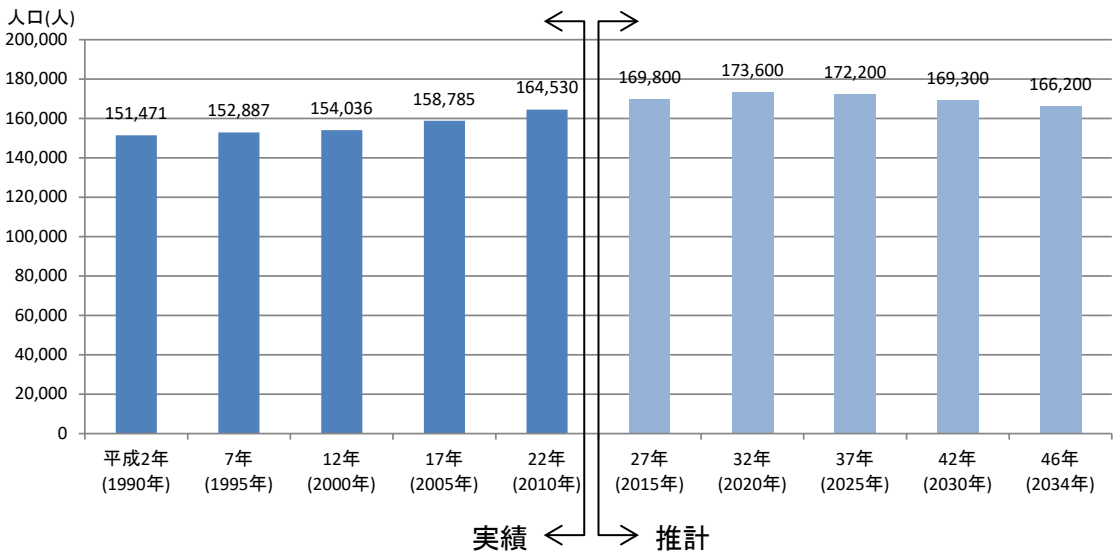
□将来人口フレームと年齢別割合

	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



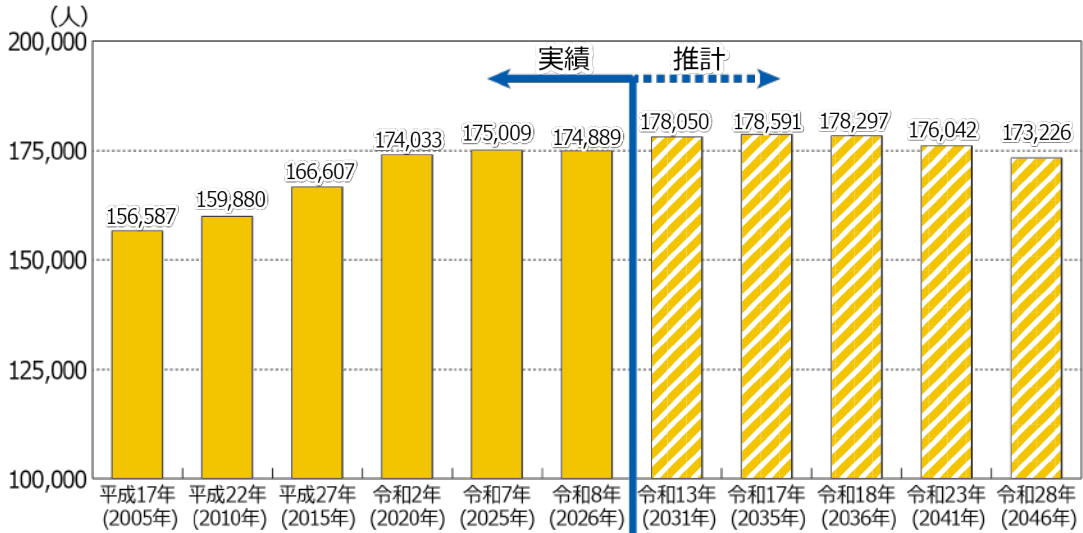
都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

4. 将来人口フレーム

- ・本市の人口は令和 8(2026)年 3 月末で約 **174,900 人**であり、将来人口推計によると、令和 17(2035)年に約 178,600 人でピークとなり、その後は減少傾向に転じる**見込みとなっています。都市計画マスタープランの目標年次である令和 28(2046)年には、総人口は約 173,200 人と予測されています。**
- ・年齢階層別にみると、年少人口(0～14 歳)は、令和 8(2026)年の約 **20,100 人**から令和 28(2046)年には約 15,500 人と、約 4,800 人の減少が予測されています。前期高齢者(65 歳～74 歳)と後期高齢者(75 歳以上)は増加を続け、令和 28(2046)年には 65 歳以上の高齢者は約 57,600 人、高齢化率は 33.2%と予測されています。
- ・一方、生産年齢人口(15 歳～64 歳)は令和 8(2026)年の約 113,400 人から令和 28(2046)年には約 100,100 人と、約 13,300 人の減少が予測されています。

◆将来人口フレーム



	人口の推移						推計人口				
	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和 2 年 (2020年)	令和 7 年 (2025年)	令和 8 年 (2026年)	令和13年 (2031年)	令和17年 (2035年)	令和18年 (2036年)	令和23年 (2041年)	令和28年 (2046年)
総人口：人	156,587	159,880	166,607	174,033	175,009	174,889	178,050	178,591	178,297	176,042	173,226

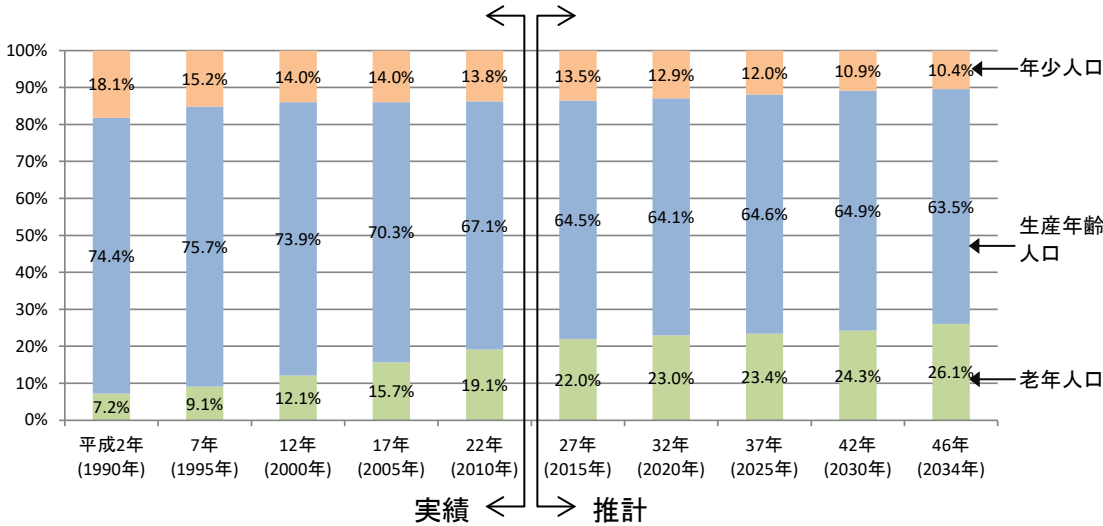
現行
P17

 第 1 章
将来都
市構造

現行都市マス(旧)

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



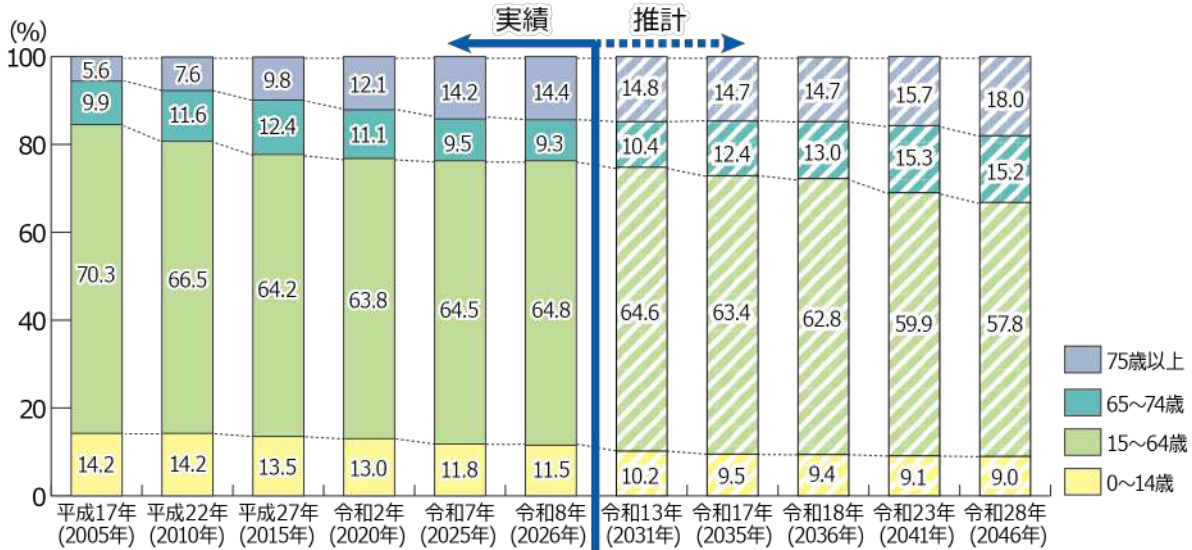
注：実績は国勢調査による。

年少人口…0～14 歳 生産年齢人口…15～64 歳 老年人口…65 歳以上

都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

◆将来年齢4区分別人口の割合



		人口の推移（実績）						推計人口				
		平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和 2年 (2020年)	令和 7年 (2025年)	令和 8年 (2026年)	令和13年 (2031年)	令和17年 (2035年)	令和18年 (2036年)	令和23年 (2041年)	令和28年 (2046年)
総人口：人		156,587	159,880	166,607	174,033	175,009	174,889	178,050	178,591	178,297	176,042	173,226
年少人口 (0～14歳)	人口：人	22,276	22,706	22,505	22,576	20,692	20,086	18,215	16,988	16,777	16,027	15,524
	割合：％	14.2	14.2	13.5	13.0	11.8	11.5	10.2	9.5	9.4	9.1	9.0
生産年齢人口 (15～64歳)	人口：人	110,052	106,385	107,028	110,977	112,806	113,253	114,941	113,140	112,009	105,372	100,148
	割合：％	70.3	66.5	64.2	63.8	64.5	64.8	64.6	63.4	62.8	59.9	57.8
前期高齢者 (65～74歳)	人口：人	15,491	18,590	20,668	19,402	16,643	16,298	18,515	22,134	23,217	27,004	26,309
	割合：％	9.9	11.6	12.4	11.1	9.5	9.3	10.4	12.4	13.0	15.3	15.2
後期高齢者 (75歳以上)	人口：人	8,768	12,199	16,406	21,078	24,868	25,252	26,379	26,329	26,294	27,639	31,245
	割合：％	5.6	7.6	9.8	12.1	14.2	14.4	14.8	14.7	14.7	15.7	18.0
高齢人口 (65歳以上)	人口：人	24,259	30,789	37,074	40,480	41,511	41,550	44,894	48,463	49,511	54,643	57,554
	割合：％	15.5	19.3	22.3	23.3	23.7	23.8	25.2	27.1	27.8	31.0	33.2

資料：「実績」は住民基本台帳各年3月末日現在。「推計」は令和6（2024）年3月末日時点を基準年とした各年度末の推計人口。（平成24年7月9日に外国人登録法が廃止され、平成24年9月からの住民登録人口には外国人も含む。）

資料：「人口の推移」は住民基本台帳各年3月末日現在。「推計人口」は令和6（2024）年3月末日時点を基準年とした各年度末の推計人口。（平成24年7月9日に外国人登録法が廃止され、平成24年9月からの住民登録人口には外国人も含む。）

※割合は小数点第二位を四捨五入による

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P18 第1章 将来都市構造	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	5. 将来都市構造 (1)基本的な考え方 まちづくりの方向性として掲げた”いつまでも住み続けたい「まち」”を実現していくために、便利で快適で安全な都市構造を形成していきます。そのための取り組みの基本的な考え方は以下のとおりです。【D】 1) 都市の活力・個性・魅力形成と利便性の高い市街地形成【D】 都市の様々な活動を支え、個性や魅力を作り出す都市空間として、「拠点」と都市の骨格となる「軸」を位置づけます。広域拠点は、本市の「玄関」となる津田沼駅周辺地区を位置づけ、拠点性の高い商業・業務・各種サービス・文化機能と都市型の居住機能が調和した、回遊性の高い、歩きたくなる市街地の形成を図ります。 また、都市活動や日常生活の利便性を高めるために、新習志野駅や京成電鉄各駅周辺、及び新市街地となる鷺沼地区を「地域拠点」として位置づけ、各種の都市サービス機能や生活支援機能の集積を誘導していきます。特に、新習志野駅周辺と京成津田沼駅周辺では、商業機能と都市サービス機能の充実を図ります。 都市の骨格は、内陸部と海岸部を結ぶ「交流軸」や広域道路ネットワーク機能を有する「交通軸」及び緑のネットワークを形成する「緑と水の南北軸」と「緑と水の東西軸」を位置づけ、利便性の高い個性と魅力のある市街地の形成を図ります。 都市活動に必要な機能や市民サービス機能を集積した「拠点」を市内に配置し、便利に利用できるネットワークを強化していきます。 「拠点」や「軸」の配置を以下に示します。 ◆「拠点」と「軸」の配置の概念図	【D】 新規記載 「広域拠点」「都市の骨格」の説明を記載。また、「地域拠点」についての説明を記載し、新習志野駅周辺と京成津田沼駅周辺を、他の京成3駅とは異なることの頭出しをする。

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方						
現行 P19 第1章 将来都市構造	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。 <table><tr><th>拠点名称</th><th>地区名称</th></tr><tr><td>広域拠点</td><td>津田沼駅周辺地区（新津田沼駅周辺を含む）</td></tr></table>  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享受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	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）	(2)拠点の考え方 1) 広域拠点 広域拠点とは、拠点性の高い商業・業務・サービス・文化等の高質な都市機能を集積し都市型の居住機能を兼ね備えた、活力と魅力があり回遊性の高い市街地が形成された、広域からの求心力を備えた地区のことです。【D】 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おり、本市の玄関として集客力を持つ商業施設や文化施設等が集積し、賑わいや居心地が良い駅前空間が創出されています。土地区画整理事業により整備された奏の杜地区では、緑と調和したうるおいある市街地が形成され、美しいまちなみの景観が創出されています。また、南口では再開発に関する都市計画を決定し、都市機能の更新や防災性の向上、並びに地域の活性化による交流の創出を目指しています。 津田沼駅周辺については、中心市街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・居住・医療・文化・サービス機能等と、交通結節・ネットワーク機能を有する広域拠点として位置づけます。 京成津田沼駅周辺は、津田沼駅周辺及び新津田沼駅周辺と近接しているほか、本市の行政機能や防災拠点機能を担う地区であることから、広域拠点の一部機能を支える地区として連携強化を図り、広域拠点の一部に位置づけます。 <table><tr><th>広域拠点</th><td>津田沼駅周辺地区（新津田沼駅周辺、京成津田沼駅周辺の一部を含む）</td></tr></table> Photo 2) 地域拠点【D】 地域拠点は、都市活動に関わる行政・文化・商業・業務等の複合的な機能が集積する「都市サービス型」と、日常生活を営むためのサービスを享受できる「生活サービス型」の2つのタイプの拠点を配置します。 「都市サービス型」の地域拠点は、市民の都市活動を支える複合的な機能が集積し、地域内にとどまらず、地域外あるいは隣接した都市との交流を促進する地区のことです。 京成津田沼駅周辺は、駅前と市役所周辺及び庁舎跡地等が一体となって商業・業務機能や行政・文化機能及び防災拠点機能の集積する本市の中核的な都市サービス型の地域拠点として位置づけます。	広域拠点	津田沼駅周辺地区（新津田沼駅周辺、京成津田沼駅周辺の一部を含む）	【D】 広域拠点の説明を追記
	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）								
広域拠点	津田沼駅周辺地区（新津田沼駅周辺、京成津田沼駅周辺の一部を含む）								

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方								
現行 P20 第 1 章 将来都市構造	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。	また、新習志野駅周辺は、埋立地での住宅地や産業集積地における都市活動の拠点としての役割を担い、地域住民の日常生活をサポートする商業・業務・福祉・サービス機能等の集積による土地の高度利用や習志野緑地による憩いやうるおい、回遊性が充実し、さらに千葉市側の幕張新都心エリアに連なる広域的な商業・業務地等と連携した都市サービス型の地域拠点として位置づけます。 「生活サービス型」の地域拠点は、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。京成線の谷津駅周辺、京成大久保駅周辺、実籾駅周辺では、地域密着型の店舗が集積する商店街等が形成されており、少子高齢化社会に対応していくためには、地域住民の日常生活に密着した各種サービス機能を強化していくことが必要です。 谷津駅周辺では地域の中核的な医療・商業機能を高め、谷津バラ園や谷津干潟等の観光資源を活用した活性化を図る地域拠点、京成大久保駅周辺では特に学生・働き手の利用を念頭ににした商業機能やプラッツ習志野を中心とする生涯学習機能を高め、安全で快適に歩ける地域拠点、実籾駅周辺では多世代の多様な利用者を念頭に商業・教育機能の立地を誘導する地域拠点、鷺沼地区では新たに市街地を整備し商業・住居・教育・防災機能等を有した良好な居住環境を形成する生活サービス型の地域拠点として位置づけます。【D】	【D】新規記載。地域拠点を 2 つのタイプとし、新習志野駅周辺と京成津田沼駅周辺を特だし。他の京成 3 駅との差別化を行う。								
	<table><tr><td>拠点名称</td><td>地 区 名 称</td></tr><tr><td>地域拠点</td><td>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）</td></tr></table> 注：地域の詳細については、第 3 章地域別の方針 6 0 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	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）	<table><tr><td>地域拠点 「都市サービス型」</td><td>京成津田沼駅周辺地区 新習志野駅周辺地区</td></tr><tr><td>地域拠点 「生活サービス型」</td><td>谷津駅周辺地区 京成大久保駅周辺地区 実籾駅周辺地区 鷺沼地区</td></tr></table> 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、茜浜・芝園地区を本市の産業機能を担う産業拠点として位置づけ、地域特性を踏まえながら産業環境の維持・保全を図るとともに、産業構造の変化等による土地利用転換にあたっては、産業機能との調和に配慮した土地利用の誘導に努めます。	地域拠点 「都市サービス型」	京成津田沼駅周辺地区 新習志野駅周辺地区	地域拠点 「生活サービス型」	谷津駅周辺地区 京成大久保駅周辺地区 実籾駅周辺地区 鷺沼地区	【D】谷津駅、京成大久保駅、実籾駅の特性を追記。産業振興計画（案）の「産業部門ごとの状況」P18、P19 を踏まえて記載
	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）									
地域拠点 「都市サービス型」	京成津田沼駅周辺地区 新習志野駅周辺地区										
地域拠点 「生活サービス型」	谷津駅周辺地区 京成大久保駅周辺地区 実籾駅周辺地区 鷺沼地区										
<table><tr><td>拠点名称</td><td>地 区 名 称</td></tr><tr><td>産業拠点</td><td>東習志野地区の一部 実籾・屋敷地区の一部 茜浜・芝園地区</td></tr></table>	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	<table><tr><td>産業拠点</td><td>東習志野地区の一部 茜浜・芝園地区の一部</td></tr></table>	産業拠点	東習志野地区の一部 茜浜・芝園地区の一部				
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										
産業拠点	東習志野地区の一部 茜浜・芝園地区の一部										
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。	4) 生涯学習拠点 生涯学習拠点とは、あらゆる世代の人々が生涯に渡って、学習文化活動や交流を図る地区のことです。 老朽化した複数の公共施設を一体的に再生したプラッツ習志野は、公民館、図書館、市民ホール、体育館、テニスコート、パークゴルフ場、野球場、公園などの多様な施設が集まる生涯学習施設であり、本市の生涯学習の推進と地域の活性化を図る生涯学習拠点として位置づけます。【D】 <table><tr><td>生涯学習拠点</td><td>生涯学習複合施設「プラッツ習志野」周辺</td></tr></table>	生涯学習拠点	生涯学習複合施設「プラッツ習志野」周辺	【D】公共施設再生計画に基づき事業実施済み。市 HP による施設紹介に基づき記載							
生涯学習拠点	生涯学習複合施設「プラッツ習志野」周辺										

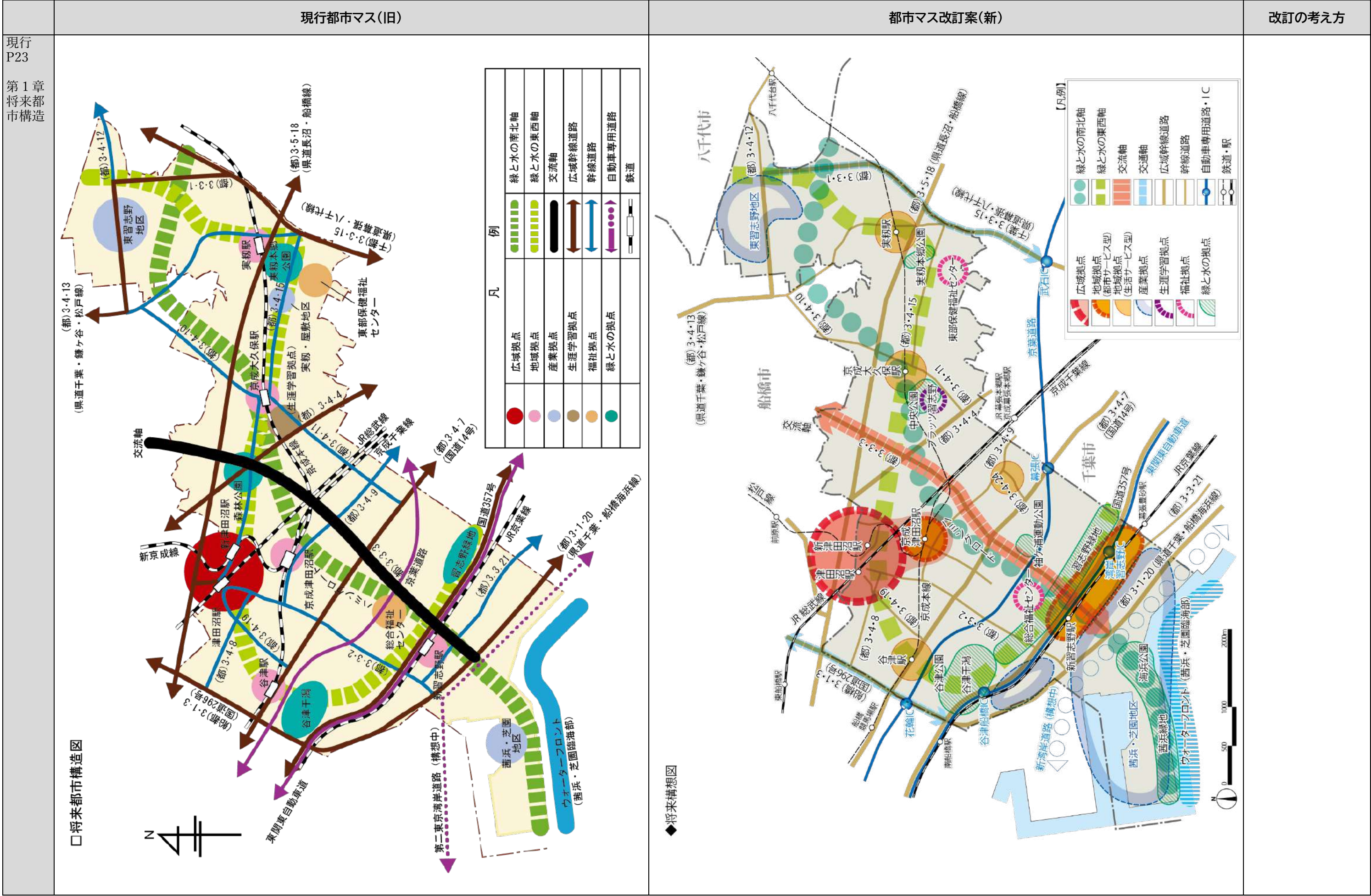
現行
P21

 第 1 章
将来都
市構造

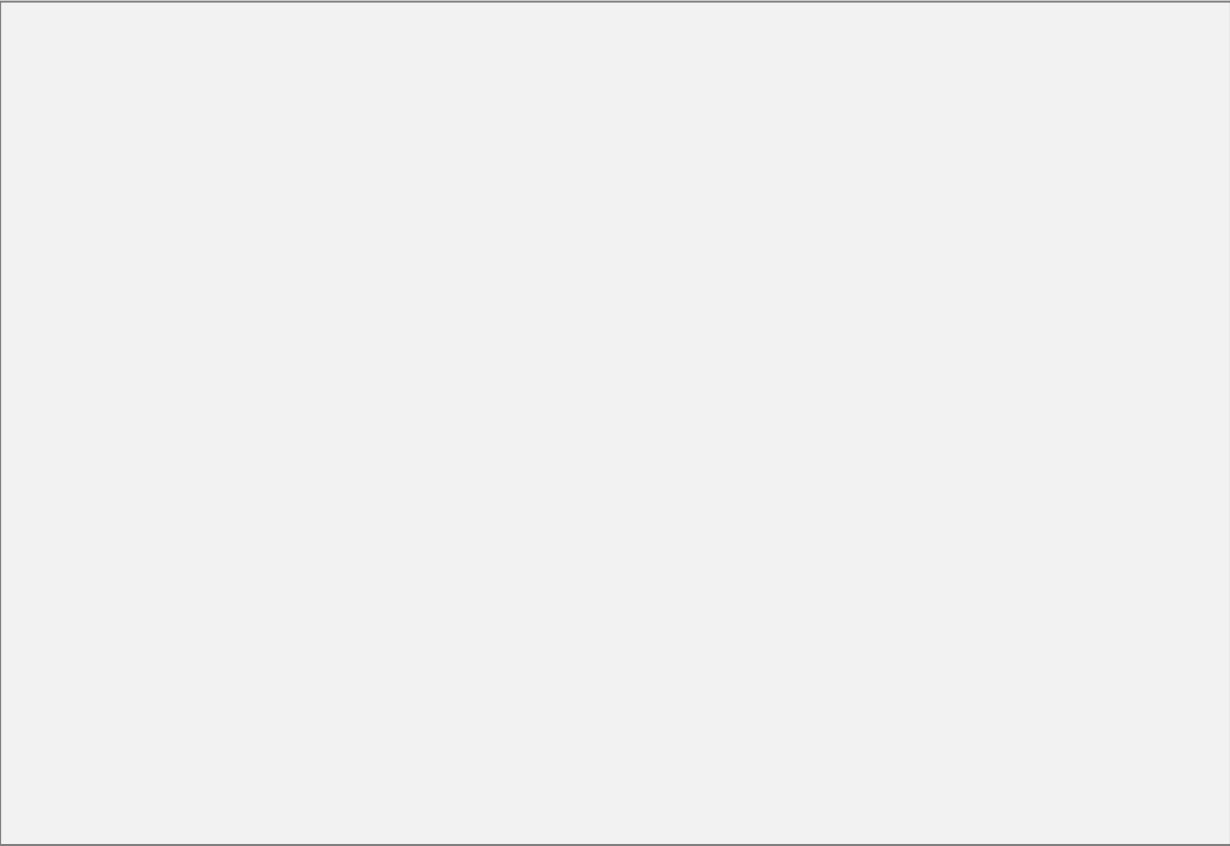
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方						
現行 P21 第 1 章 将来都市構造	⑤福祉拠点 高齢者の保健福祉施設、障がい者の福祉施設、市民の交流施設等が有機的に配置された総合福祉センター周辺と高齢者福祉センター・東部デイサービスセンター・シルバー人材センター・屋敷包括支援センターなど多くの公共公益施設が集積している東部保健福祉センターを福祉拠点として位置づけます。 <table><tr><th>拠点名称</th><th>地 区 名 称</th></tr><tr><td>福祉拠点</td><td>総合福祉センター周辺 東部保健福祉センター</td></tr></table>	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	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・屋敷高齢者相談センター（地域包括支援センター）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。 <table><tr><td>福祉拠点</td><td>総合福祉センター周辺 東部保健福祉センター</td></tr></table>	福祉拠点	総合福祉センター周辺 東部保健福祉センター	
	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							
	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。 <table><tr><th>拠点名称</th><th>地 区 名 称</th></tr><tr><td>緑と水の拠点</td><td>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</td></tr></table>	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	6) 緑と水の拠点 市街地における緑と水の拠点は、憩い・学び・遊びの機能の他に、多様な自然環境を保全し、火災や水害などの災害の対する防災の役割など、重要な役割を果たします。 本市の緑と水の拠点として、谷津干潟周辺、習志野緑地周辺（香澄公園・秋津公園含む）、実籾本郷公園周辺、海浜公園・茜浜緑地及びウォーターフロントを位置づけます。 <table><tr><td>緑と水の拠点</td><td>谷津干潟周辺 習志野緑地周辺(香澄公園・秋津公園を含む緩衝緑地ゾーン) 実籾本郷公園周辺 海浜公園、茜浜緑地及びウォーターフロント</td></tr></table>	緑と水の拠点	谷津干潟周辺 習志野緑地周辺(香澄公園・秋津公園を含む緩衝緑地ゾーン) 実籾本郷公園周辺 海浜公園、茜浜緑地及びウォーターフロント	
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								
緑と水の拠点	谷津干潟周辺 習志野緑地周辺(香澄公園・秋津公園を含む緩衝緑地ゾーン) 実籾本郷公園周辺 海浜公園、茜浜緑地及び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。 <table><tr><th>軸名称</th><th>名 称</th></tr><tr><td>交流軸</td><td>（都）3・3・3 号藤崎茜浜線</td></tr></table>	軸名称	名 称	交流軸	（都）3・3・3 号藤崎茜浜線	(3)軸の考え方 習志野市における都市の「軸」として、市内の内陸部と埋立地の臨海部を結びつける「交流軸」と、周辺都市と本市を結びつける「交通軸」、市内を東西・南北に縦断し、憩いとうるおいを創出する「緑と水の軸」を位置づけます。 【D】 1) 交流軸 市北部の内陸部と市南部の臨海部を結びつけるとともに、鉄道 3 路線（JR 総武本線、京成本線、京成千葉線）を跨ぎ、本市の中央部に位置する都市計画道路 3・3・3 号藤崎茜浜線沿道を「交流軸」と位置づけます。【D】 「交流軸は」、藤崎森林公園、市役所周辺（防災拠点）、総合福祉センター（福祉拠点）、新習志野駅周辺、ウォーターフロント等を結び、都市活動を支え都市の魅力を生み出す「軸」となります。 <table><tr><td>交流軸</td><td>（都）3・3・3 号藤崎茜浜線</td></tr></table> ※（都）は都市計画道路の略	交流軸	（都）3・3・3 号藤崎茜浜線	【D】 都市の「軸」の説明を追記。 【D】 交流軸の説明を追記。
軸名称	名 称								
交流軸	（都）3・3・3 号藤崎茜浜線								
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	2) 交通軸 本市は、東西方向の広域幹線道路が充実していますが、内陸部と臨海部を結ぶ南北方向の道路ネットワークが十分ではありません。また、様々な機能が集積する都市で、都市活動を支え生活の利便性を高めるためにも、地域間や拠点間の連絡を強化する必要があります。 このことから広域都市間をネットワークする自動車専用道路とのアクセス機能や、広域幹線道路と産業拠点との機能強化に寄与する道路を交通軸として位置付けます。	【D】 現都市マスの説明文を要約して記載						

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																	
現行 P22 第1章 将来都市構造	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。 <table><tr><th>軸名称</th><th>名 称</th></tr><tr><td>広域幹線道路</td><td><南北方向> (都) 3・3・3 号藤崎茜浜線 (都) 3・3・1 号東習志野実靱線 (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 号藤崎実靱線 (県道長沼・船橋線) (都) 3・4・4 号藤崎花咲線 (都) 3・4・7 号浜宿線 (国道 14 号) (都) 3・1・20 号谷津芝園線 (県道千葉・船橋海浜線) 国道 357 号</td></tr><tr><td>幹線道路</td><td><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</td></tr><tr><td>自動車専用道路</td><td>京葉道路 東関東自動車道 第二湾岸道路 (構想中)</td></tr></table> 注：(都) は都市計画道路の略	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 号東習志野実靱線 (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 号藤崎実靱線 (県道長沼・船橋線) (都) 3・4・4 号藤崎花咲線 (都) 3・4・7 号浜宿線 (国道 14 号) (都) 3・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)	<table><tr><td>広域幹線道路</td><td>《南北方向》 (都)3・3・3 号藤崎茜浜線 【交流軸】 (都)3・3・1 号東習志野実靱線 【交通軸】 (船都)3・1・3 号若松馬込町線(国道 296 号) 【交通軸】 (千都)3・3・15 号美浜長作町線(県道幕張・八千代線) 【交通軸】 《東西方向》 (都)3・4・12 号東習志野八千代線 (都)3・5・18 号藤崎実靱線(県道長沼・船橋線) (都)3・4・4 号藤崎花咲線 (都)3・4・7 号浜宿線(国道 14 号) (都)3・1・20 号谷津芝園線(県道千葉・船橋海浜線) 国道 357 号</td><td></td></tr><tr><td>幹線道路</td><td>《南北方向》 (都)3・3・2 号津田沼駅前線 (都)3・4・11 号大久保鷺沼台線 (都)3・4・19 号津田沼谷津線 (都)3・4・24 号鷺沼線 (都)3・3・21 号茜浜芝園線 《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・10 号大久保駅前線 (都)3・4・15 号大久保本郷線</td><td></td></tr><tr><td>自動車専用道路</td><td>京葉道路 東関東自動車道 新湾岸道路(構想中)</td><td></td></tr></table> ※：(都) は都市計画道路の略	広域幹線道路	《南北方向》 (都)3・3・3 号藤崎茜浜線 【交流軸】 (都)3・3・1 号東習志野実靱線 【交通軸】 (船都)3・1・3 号若松馬込町線(国道 296 号) 【交通軸】 (千都)3・3・15 号美浜長作町線(県道幕張・八千代線) 【交通軸】 《東西方向》 (都)3・4・12 号東習志野八千代線 (都)3・5・18 号藤崎実靱線(県道長沼・船橋線) (都)3・4・4 号藤崎花咲線 (都)3・4・7 号浜宿線(国道 14 号) (都)3・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 号大久保鷺沼台線 (都)3・4・19 号津田沼谷津線 (都)3・4・24 号鷺沼線 (都)3・3・21 号茜浜芝園線 《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・10 号大久保駅前線 (都)3・4・15 号大久保本郷線		自動車専用道路	京葉道路 東関東自動車道 新湾岸道路(構想中)		
	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 号東習志野実靱線 (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 号藤崎実靱線 (県道長沼・船橋線) (都) 3・4・4 号藤崎花咲線 (都) 3・4・7 号浜宿線 (国道 14 号) (都) 3・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)																			
広域幹線道路	《南北方向》 (都)3・3・3 号藤崎茜浜線 【交流軸】 (都)3・3・1 号東習志野実靱線 【交通軸】 (船都)3・1・3 号若松馬込町線(国道 296 号) 【交通軸】 (千都)3・3・15 号美浜長作町線(県道幕張・八千代線) 【交通軸】 《東西方向》 (都)3・4・12 号東習志野八千代線 (都)3・5・18 号藤崎実靱線(県道長沼・船橋線) (都)3・4・4 号藤崎花咲線 (都)3・4・7 号浜宿線(国道 14 号) (都)3・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 号大久保鷺沼台線 (都)3・4・19 号津田沼谷津線 (都)3・4・24 号鷺沼線 (都)3・3・21 号茜浜芝園線 《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・10 号大久保駅前線 (都)3・4・15 号大久保本郷線																			
自動車専用道路	京葉道路 東関東自動車道 新湾岸道路(構想中)																			
	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～実靱本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の杜～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を緑と水の東西軸として位置づけます。 <table><tr><th>軸名称</th><th>ル ー ト</th></tr><tr><td>緑と水の南北軸</td><td>ハミングロード</td></tr><tr><td>緑と水の東西軸</td><td>東習志野ふれあい広場～実花緑地～実靱本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地</td></tr></table>	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～実靱本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地	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～実靱本郷公園～藤崎森林公園～津田沼駅～奏の杜～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を緑と水の東西軸として位置づけます。 <table><tr><td>緑と水の軸</td><td>《南北軸》 ハミングロード 《東西軸》 東習志野ふれあい広場～実花緑地～実靱本郷公園～藤崎森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地</td></tr></table>	緑と水の軸	《南北軸》 ハミングロード 《東西軸》 東習志野ふれあい広場～実花緑地～実靱本郷公園～藤崎森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地										
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～実靱本郷公園～森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地																			
緑と水の軸	《南北軸》 ハミングロード 《東西軸》 東習志野ふれあい広場～実花緑地～実靱本郷公園～藤崎森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟等を経て習志野緑地																			

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	 ハミングロード 桜 白紙	Phot (4)隣接都市との連携によるまちづくり【D】 本市は、東京都心と直結する道路・交通網による交通利便性を活かして発展してきました。しかし、将来的な少子高齢化・人口減少が予想されており、老朽化する都市基盤施設の維持や更新について隣接都市とも連携した取り組みがより一層重要になります。 首都圏の広域ネットワークを支える立地特性や成田・羽田両空港の双方への優れたアクセス性を生かし、近隣自治体や関係機関と連携し、広域幹線道路および公共交通ネットワークの充実を図ります。 また、近隣自治体との連携による都市機能の相互利用や公共サービスの効率化を図るため、国・県・近隣市との協議を進めます。	【D】新規作成 市の都市マスではあるが、人口減少社会での「広域連携」の必要性について記載



■習志野市都市計画マスタープラン 改訂(案) 新旧対照表

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P24 第2章 部門別 の方針	第2章 部門別の方針 	第2章 部門別の方針 	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P25 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 これまでの、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、津田沼駅南口駅前は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	1.土地利用方針 前章「3. 都市づくりの目標」で掲げた”将来都市像と都市づくりの目標“を踏まえた将来の土地利用の方針を以下に示します。【D】 土地利用の方針は、〈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〉に区分しています。また、今後、新たなまちづくりに取り組むエリアとして〈新市街地形成ゾーン〉〈新習志野駅勢圏〉についても位置づけます。【D】 (1)商業・業務地 1)現状と課題 ・本市の商業・業務地は、JR 津田沼駅や新津田沼駅、京成津田沼駅等の鉄道各駅の周辺で形成されています。【D】 ・津田沼駅周辺及び新津田沼駅周辺は、大型店を中心に市外からも集客力のある本市の中心商業・業務地として形成されていますが、近年では商業施設等の更新時期を迎えており、再整備の取り組みが進められています。広域からの集客性の高い本市の顔となる広域拠点として、再開発や商業施設のリニューアルや交流・文化機能の強化などを図り、ウォーカブルな都市空間の形成を図る必要があります。【A】【B】 ・京成津田沼駅周辺は市役所周辺と連担して、商業地としての機能に加えて行政サービスの中心を担っており、商業・サービス機能の強化により、活気ある駅前空間の創出を図る必要があります。【D】 ・新習志野駅周辺は、国道 357 号以南に大型商業施設や量販店舗、集客施設が集積していますが、幕張新都心等の隣接した地域との連携の強化による更なる活性化が必要となっています。 ・その他の京成線の各駅周辺では、地域密着型の店舗を中心に商店街等が形成されていますが、一部の駅周辺を除き大型商業施設の進出等の影響により商店街の集客の低下が生じています。今後は地域住民や学生などの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、地域の特性を踏まえた商業・業務地を形成する必要があります。【D】 2)基本的な考え方 ・津田沼駅周辺及び新津田沼駅周辺は、良好な民間開発を誘導し、拠点性の高い商業・業務・サービス機能等の集積を図り、ウォーカブルな都市空間を形成します。【A】 ・京成津田沼駅周辺は、津田沼駅周辺との連携を強化するとともに、市役所周辺と連担して商業機能・行政機能・コミュニティ機能を高め、賑わいのある都市空間を形成します。【D】 ・新習志野駅周辺は、地域の活性化や多くの人々が交流する地域づくりを目指し、まちの機能更新による回遊性の向上・商業機能・コミュニティ機能等を高め、賑わいのある都市空間を形成します。【D】 ・その他の京成線の各駅周辺は、日常生活に便利な商業地や交流のある商業地を形成します。【A】 3)土地利用方針 ①中心市街地 ・中心市街地は、合理的な土地の高度利用により、商業・業務・居住機能等が調和する高密度な市街地を形成します。【D】 ・津田沼駅周辺地区は、広域拠点となる中心市街地として位置づけ、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ウォーカブルなまちなみ形成を図ります。 ・津田沼駅周辺地区は、周辺との調和に配慮しつつ、交通結節点としての機能強化や商業・業務・文化機能等の集積を図ることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図ります。【A】 ・新津田沼駅南口地区は、津田沼駅周辺地区との回遊性にも配慮しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図ります。【A】また、新津田沼駅北口地区は地区計画等の活用により、商業・	【D】 都市づくりの目標を実現するための土地利用方針、という位置づけを記載 【D】 新たに取り組むまちづくりエリアを記載 【D】 現状を反映して記載 【A】【B】 総合計画の策定にあたって：P15「産業」を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 地域拠点の位置づけを踏まえて記載 【D】 同上

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P26 第2章 部門別 の方針	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。	業務・文化・情報を兼ね備えた複合交流拠点にふさわしい魅力ある市街地形成と土地利用を図ります。 【A】 ・京成津田沼駅周辺地区は、市役所を中心とした行政機能・コミュニティ機能が集積する中心市街地として位置づけ、隣接する JR 津田沼駅周辺地区と連携し、広域拠点の一部を担う商業機能の集積や都市機能の更新による商業・業務・行政・居住・サービス機能等を備えた複合市街地の形成を図ります。 ・新習志野駅周辺は、地域の拠点市街地として利便性の高い商業・業務機能が集積する中心市街地として位置づけ、隣接する幕張豊砂駅周辺（千葉市）と連担した集客性の高い商業地の形成を図ります。【D】 ②地域商業地 ・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。 ③幹線道路沿道商業・業務地 ・国道 14 号沿道及び国道 296 号沿道は、交通の円滑化に配慮しつつ、交通利便性を活かした商業・業務施設の集積を図ります。【D】	【D】 中心商業業務地の位置づけを記載
	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。 記載の順番を、「低層住宅地」「中高層住宅地」に変更 ②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、	(2)住宅地 1)現状と課題 ・本市の市街地は約 7 割以上が住居系の用途地域であり、そのうちの約 2 割が低層住宅地の用途地域に指定しており、土地利用に応じた良好な居住環境の維持形成を図る必要があります。【D】 ・本市の市街地は、国道 14 号を境に既成市街地と埋立地に分かれており、国道 14 号の以北の既成市街地の住宅地では、生活道路や公園等の整備が不十分な地区や適切な管理がされない空き家の発生も懸念され、狭隘な道路や行き止まり道路などを解消し安全で快適な住宅地づくりが必要です。 ・国道 14 号以南の埋立地の住宅地では、同時期同世代の入居による地区も多く高齢化や人口減少が生じており、若年層を中心とした新たな人の流れを生み出すための多様な住まい方を可能とする住宅地づくりが必要です。【A】 ・市内の集合住宅や団地では、老朽化による耐震性や設備等の問題も懸念され、適切な維持管理とともに将来的な建替えに備えた柔軟な土地利用誘導や都市計画制度の変更等の検討も必要です。【D】 2)基本的な考え方 ・文教住宅都市として良好な住環境を創出し、暮らしやすさと豊かさが感じられる低層住宅地・中高層住宅地を形成します。 3)土地利用方針 ①低層住宅地 ・道路・公園等の公共施設が不足している既成市街地については、生活道路、公園・緑地等の整備推進や建築物の耐震化の促進等により、住環境の改善と防災性の向上を図ります。【A】 ・土地区画整理事業等により計画的に整備された住宅地については、地区計画制度や建築協定等を活用し、地域の特性に応じた個性あるまちづくりを進めます。【A】 ・埋立地の住宅地では良好な住環境の維持保全を図りつつ、低層住宅地における世代構成のバランスの健全化、多様な世代の居住を促す建替えを可能とする土地利用の柔軟な運用の検討を進めます。 【A】【D】 ②中高層住宅地 ・中高層住宅については、既存の住宅の再生に向けた土地の高度利用を検討するとともに、生活道路や公園等のインフラの再整備を推進し、安全で快適な住環境の創出を図ります。【A】 ・老朽化が進行しつつある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、計画的な再整備を円滑に誘導していくために、都市計画制度の柔軟な運用の検討を行います。【A】 ・新習志野駅周辺については、既存の住宅団地や共同住宅ストックの再生を促進するとともに、駅周辺の活	【D】 基本構想での位置づけを踏まえて記載 【D】 準住居地域に指定されている沿道の土地利用誘導 【D】 用途地域指定の現状を踏まえて記載 【A】 【D】 人口減少・高齢化する戸建て住宅団地における更新あり方の研究の必要性について記載
現行 P27 第2章 部門別 の方針			

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P28 第2章 部門別 の方針	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。※地区計画決定済み - 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。※地区計画変更による住宅立地の可能性を排除しない - 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	性化に向けた適正な土地の高度利用の検討を進めます。また、さまざまな世代が暮らす活力ある地域コミュニティの形成を図るために、必要に応じて用途地域等の変更についても検討します。 (3)工業地 1)現況と課題 - 茜浜・芝園地区については、千葉港の機能充実を図るため工業・業務・商業・流通用地・文教用地等を適切に配置した京葉港地区土地造成整備事業（公有水面埋立事業）により都市基盤整備がなされた区域であり、それぞれの地区の特徴に応じた地区計画により、産業・業務環境の維持・保全が図られています。しかし、社会経済状況の変化による産業構造への影響を受けて、土地利用転換の必要性も生じつつあり、また埋立地の住宅地における人口減少・高齢化への対応を図るためにも都市計画の柔軟な対応も求められています。【A】 - 平成 25（2013）年の東関東自動車道谷津船橋インターチェンジの開通以降、より一層、利便性の向上が図られたこともあり、特に物流の拠点としてのポテンシャルが高まっており、今後とも産業・業務機能の維持を図る必要があります。【A】 - 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 - 既存の工業地と住宅地の調和を図るとともに、広域道路ネットワークの活用により操業環境の安定と適正な土地利用を誘導します。【A】 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・保全することとあわせて、産業構造等の変化に対応した土地利用転換については、既存産業集積への影響に十分に配慮しつつ、適正な土地利用の誘導を検討します。【A】 - 東習志野、実籾・屋敷地区については、工業地としての適正な土地利用の誘導を行い、用途混在による産業環境の維持・保全、及び周辺の住居系土地利用との調和に努めます。【A】 (4)公共公益ゾーン・文教ゾーン 1)現況と課題 - 主要な公共公益ゾーンは、行政関連施設等が集積する市役所周辺地区、ガス・水道・下水道事業を運営する企業局舎が立地する藤崎・鷺沼台地区、総合教育センター等が立地する東習志野地区、行政施設や福祉関連施設が集積する新習志野駅周辺地区、下水道終末処理場・ごみ焼却場等の連担する芝園地区等で形成されています。 - 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、平成 29（2017）年に新庁舎を建設し、隣接して新消防庁舎を令和 3（2021）年に建設しました。 - 本市の公共施設については、建築後 30 年以上経過した施設が 7 割近くに達しており老朽化が進行しています。また、昨今の著しい労務単価の上昇や資材高騰、将来的な人口減少による財源の減少を踏まえ、安定した公共サービスの継続・実施について検討する必要があります。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。※建設済み ・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。※事業中 ・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。※事業済み	・現在の企業局舎及び周辺の供給拠点施設は、老朽化の進行が顕著になっています。市民の安全・安心な暮らしを支えるガス・水道・下水道事業の安定供給・処理を確保し持続させていくとともに、災害復旧拠点としての機能強化を図るべく、企業局舎及び周辺の供給拠点施設の更新が必要となっており、周辺の良好な住環境の保護と、施設の老朽化対策・災害復旧拠点の機能強化を両立することが求められています。 ・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が、施設の利用需要が増加してきたことから、令和元(2019)年に新たな斎場「しおかぜホール茜浜」を整備しました。 2)基本的な考え方 ・公共施設については、原則、複合化・多機能化などによって公共サービスの適正化としての総量圧縮を推進し、使用を続ける施設については、安全性を確保しつつ環境負荷低減や事業費削減を実現するための長寿命化を実施するなど安定した市民サービスの提供を目指します。 ・新たに必要となる供給処理施設等については、市街地の環境保全に配慮して適切に配置するとともに、機能の更新やあり方についてもあわせて検討します。 3)土地利用方針 ・公共施設の建替えを行う際には、周辺環境に配慮して可能な限り緑化を図り、緑地の確保に努めます。 【A】 ・避難場所に指定している施設については、防災施設の併設、避難機能の強化、防災設備の充実など、都市防災の向上を図ります。【A】 ・秋津地区の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総合福祉センターについては、必要に応じて各施設の設備等修繕を実施し、新習志野駅勢圏の活性化の方向性を踏まえて、再整備の方針を検討します。【A】 ・企業局舎及び周辺の供給拠点施設の更新にあたっては、災害復旧拠点としての機能を強化するため、必要となる業務機能や施設を導入します。あわせて、周辺の良好な住環境の保護とインフラ施設の機能更新を両立させるという、当該地区の特性に即した土地利用の増進を図るため、特別用途地区の指定等、都市計画制度の適切な運用を行います。【B】 ・総合教育センターの再整備にあたっては、地域の状況や施設に求められる機能を十分に検討し、効率化・複合化を図り、必要に応じて都市計画制度等の柔軟な活用を検討していきます。【D】 ・公共施設再生に伴う施設の再編や複合化に伴う跡地活用においては、社会情勢の変化を的確に捉え、「持続可能な都市経営」「安全な都市空間の形成」を実現すべく必要に応じて都市計画諸制度の活用・都市計画の変更等の検討を行い適切な土地利用を誘導していきます。【A】	【D】 基本計画(素案): P18, 取組施策「4 企業局の更新及びサービスの向上」を踏まえて記載 【D】 基本計画(素案): P56, 「みんなで人を育てる体制・環境づくり」を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画(案): P25～26 を踏まえて記載 【D】 同上 【D】 同上
現行 P29 第2章 部門別の方針	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。	(5)公園・緑地 1)現況と課題 ・身近な場所での憩いや遊びの場となる「街区公園」は、概ね住宅地が誘致圏域に含まれるように整備されていますが、近隣に居住する人々が利用する「近隣公園」や徒歩圏に居住する人々が利用する「地区公園」は十分な水準にはありません。【D】 ・公園の用地確保は市街化の進んだ本市では容易ではなく、民間の開発事業等に合わせた公園・緑地の整備を進めていく必要があります。【D】 ・茜浜・芝園の東京湾に面する海岸部は、良好な景観を活かしたレクリエーション空間としていく必要があります。【D】	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P30 第2章 部門別 の方針	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。 ※市街化区域に編入 - 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。	2)基本的な考え方 - 公園・緑地については、地域の特性を活かし適切な施設の配置による回遊性の向上や交流の促進により、やすらぎやうるおいを感じることができる緑のネットワークの形成を目指します。 3)土地利用方針 - 多様な市民が交流し、様々な活動を共に行える場として、公園や緑地の適正配置、既存の公園や緑地の機能向上及び魅力の強化を図ります。 - 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、緑のネットワークの形成を図ります。 - 地域住民との連携・協働のもと、自然保護地区や都市環境保全地区などの指定継続及び拡大により、市内に残された貴重な緑地の保全・活用を図ります。【B】 - 茜浜緑地及び海浜公園周辺については、海を見て楽しくふれあえるウォーターフロントとしての魅力向上に努めます。【A】 (6)市街化調整区域 1)現況と課題 - 本市には、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7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5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が、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。 - 谷津干潟は、都市部に残された貴重な湿地として、昭和63(1988)年に国指定鳥獣保護区・特別保護地区に指定され、平成5(1993)年には、干潟としては日本で初めて、ラムサール条約に登録されています。【D】 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適切な保全に努めるとともに、開発機運の高まりが見られる地区については、地権者や営農者と共に地域の将来のあるべき姿や秩序ある土地利用を検討します。【D】 - 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 - 藤崎・鷺沼台地区となる鷺沼台2丁目等の開発事業や土地区画整理事業等により形成された住宅地については、周辺の土地利用に配慮しながら住環境の維持・保全に努めます。また、住宅需要が高い一部地区については、周辺環境との調和に配慮した計画的かつ称序ある土地利用を誘導します。【A】また、藤崎・鷺沼台地区に計画している都市計画道路の整備にあたっては、道路整備による沿道の適切な土地利用について、地権者の意向も踏まえながら検討していきます。【D】 - 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。	【B】 基本計画（素案）： P22「貴重な緑地の 保全・活用」を踏ま えて記載 【D】 谷津干潟についての 説明を追記 【D】 習志野都市計画 都 市計画区域の整備、 開発及び保全の方 針：「市街化調整区 域の土地利用方針」 を踏まえて記載 【D】 (都) 3.3.3 藤崎茜 浜線等の幹線道路整 備について記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	- 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。	- 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検討します。 - 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を検討します。 - 実籾 3 丁目地区については、広域幹線道路や鉄道駅に近接して土地利用転換の潜在能力が高い農地であることから、地権者の意向も踏まえながら周辺の地区と調和した称序ある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、河川管理者である千葉県において日常の河川巡視や維持管理が行われ、障害物の除去及び浚渫による治水機能の確保や悪臭対策等により河川機能が維持されており、今後とも河川機能の維持・保全を図ります。【A】 (7)新市街地形成ゾーン 1)現状と課題 - 平成 19 年度～令和 7 年度に施行された JR 津田沼駅南口特定土地地区画整理事業（奏の杜地区）においては、良好な土地利用を誘導するため、地区計画の決定に加えて、独自のまちづくりガイドラインを定めており、本市の玄関にふさわしい緑豊かな美しいまちなみが形成させています。 今後も住民自身がまちに愛着を持ち、まちの価値を高め続ける「まち育て」が必要となっています。 - 鷺沼地区では、土地地区画整理事業による新たな市街地整備が進められています。この新たな市街地整備では、良好な土地利用を誘導するために地区計画を決定しており、新市街地に相応しい安全性の向上と快適な都市環境の創出等が期待されています。 2)基本的な考え方 - 奏の杜地区については、「まち育て」によりまちの魅力や価値を長きにわたって維持・発展させていきます。 - 鷺沼地区については、複合的な機能の集積により、地域の利便性とコミュニティの活性化が図られるとともに、防災性の強化や安全性の向上により、安全・安心・快適なまちづくりを促進します。 3)土地利用方針 - 奏の杜地区については、住民・土地所有者・事業者が一体となった「一般社団法人奏の杜パートナーズ」によるエリアマネジメントの取り組みにより、自主的かつ持続的な管理・運営が行われるように支援を行います。 - 鷺沼地区については、幕張本郷駅に隣接する立地を活かし、商業・業務・福祉・医療・教育などの都市機能を集積するとともに、都市計画道路の整備や新たな公共交通の導入による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを促進します。また、防災公園の整備や無電柱化により、災害に強いまちづくりを合わせて促進します。 (8)新習志野駅勢圏 1)現状と課題 - 新習志野駅北側の住宅地には、市民生活に必要な公共公益施設が配置された良好な住環境が形成されています。しかし、これらの住宅地には、かつて同時期に同世代の方々が多く入居したために、市内の他地区と比べて人口減少・少子高齢化が顕著となっています。【D】 - 新習志野駅周辺の袖ヶ浦地区では、人口減少や高齢化率の上昇など、人口構造の変化によるマイナスの影響を最小限に食い止めるため、UR 都市機構による袖ヶ浦団地の再生事業が進められています。【D】 - 新習志野駅南側については、これまで住宅系の土地利用を排除し、産業系の土地利用を図る厳格な住工分離の都市計画を維持してきました。しかしながら、駅前周辺の活気の低下や、人口減少に伴う税収の減	【D】 本市の都市形成に大きな影響を与える新市街地の形成について記載 【D】 基本計画（素案）：P39「市街地整備、〈現状〉」より 【D】 基本構想（素案）：P41「新習志野駅勢圏の活性化」より 【D】 同上

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
		少ななどの解消を図るため、駅周辺の活性化やきぎわいの創出に向けた新習志野駅勢圏の活性化の検討が必要となっています。 2)基本的な考え方 ・新習志野駅勢圏については、官民連携によるまちづくりの促進や現在の住環境と操業環境を維持・保全しつつ活性化に向けた土地利用の促進を図ります。 3)土地利用方針 ・民間事業者等と連携し、袖ヶ浦団地の再生事業を引き続き促進します。また、その他の既存の共同住宅ストックについても、再生に向けた取り組みを維持します。 ・新習志野駅前広場の利活用や新習志野駅周辺地区のまちづくりに係る将来構想の策定など、駅周辺の賑わいや活性化に向けた土地利用の検討を進めます。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																
現行 P31 第2章 部門別 の方針	□土地利用方針図 <table><tr><th colspan="2">凡 例</th></tr><tr><td>中心市街地</td><td>公共公益ゾーン</td></tr><tr><td>地域商業地</td><td>文教ゾーン</td></tr><tr><td>低層住宅市街地</td><td>公園・緑地</td></tr><tr><td>中高層住宅市街地</td><td>道路</td></tr><tr><td>工業地</td><td>鉄</td></tr><tr><td>農地</td><td>道</td></tr><tr><td>市街化調整区域界</td><td></td></tr></table>	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	道路	工業地	鉄	農地	道	市街化調整区域界		◆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	道路																		
工業地	鉄																		
農地	道																		
市街化調整区域界																			

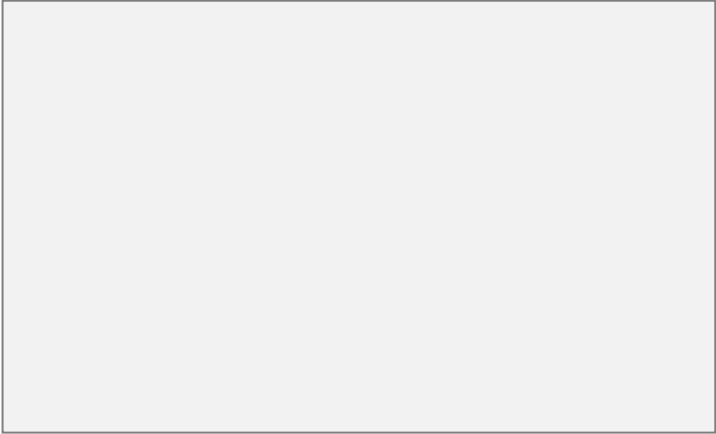
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																								
現行 P32 第2章 部門別 の方針	2－2 道路・交通体系の方針 安全で快適な道路環境の整備や体系的な交通網の形成を図るため、道路体系・道路環境・駅前広場・公共交通機関・自転車や自動車駐車場等についての方針です。 1. 道路体系 1) 現況と課題 ○体系的な交通処理 本市にある自動車専用道路、国道、県道の多くは、東西方向の交通処理を担っており、休日や平日の朝夕などにおいては、交通渋滞が見られる状況です。 南北方向については、市内を横断する鉄道や都市計画道路の未整備により、幹線道路のネットワ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 <table><tr><th>種類</th><th>主な役割</th></tr><tr><td>広域幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>補助幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>生活道路</td><td>・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</td></tr><tr><td></td><td>・各宅地に接続する宅地サービス道路</td></tr></table>	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	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。これら幹線道路のネットワークを形成するため、都市計画道路等の整備を効率的に行う必要があります。 (1)道路体系 1)現況と課題 ・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。また、南北方向については、都市計画道路等が未整備なことから、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。 ・既存市街地の狭隘な生活道路については、幅員が狭く歩行者等の安全性が十分に確保されていない道路が存在しています。また、通過交通の流入により交通環境が悪化するとともに災害時等の消火・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、計画的な都市計画道路等の整備と適宜計画の見直しが必要です。【A】 ・市街地を東西に横断している鉄道や幹線道路等により、市内各駅周辺の南北連携や回遊性の向上が必要となっています。 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 <table><tr><th>種類</th><th>主な役割</th></tr><tr><td>広域幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>補助幹線道路</td><td>・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</td></tr><tr><td>生活道路</td><td>・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</td></tr><tr><td></td><td>・各宅地に接続する宅地サービス道路</td></tr></table>	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	
	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																										
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																										

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方								
現行 P33 第 2 章 部門別 の方針	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） 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、市街地整備や民間の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しています。	3)整備の方針 ・都市計画道路は、物資や人の移動、土地利用の誘導、防災機能など、都市活動で重要な役割を担っており、その整備にあたっては交通需要・市街地の形成状況・整備効果等を総合的に判断して優先順位をつけ整備を推進します。【D】 ・本市の交流軸となる都市計画道路 3・3・3 号藤崎茜浜線の整備を促進し、南北市街地を結ぶ道路ネットワークの強化を図ります。【A】 ・都市計画道路等の廃止に伴い、取得済みの道路用地の適切な活用について検討し、有効活用を行います。【A】 ・都市計画道路等については社会情勢の変化に伴う交通需要の変化等を踏まえ、今後も適宜に見直しを実施します。【A】 ・生活道路は、市街地整備や民間の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通行できる身近な生活空間としての整備も推進します。 ・市街地を横断する鉄道の道路交通への影響を解消するため、立体交差等による道路整備について関係機関と協議を進めます。 ・臨海部における慢性的な交通渋滞の解消や、隣接市も含めた湾岸地域のポテンシャルの発揮、生産性の向上やさらなる活性化に向けて、千葉県及び隣接市との連携を強化し、高規格道路となる新湾岸道路の計画を促進します。 ◆概ね 10 年以内に整備を予定する主要な道路 <table><tr><th>種別</th><th>名称</th></tr><tr><td>広域幹線道路</td><td>(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線 (都) 3・3・1 号東習志野実靱線 (都) 3・5・18 号藤崎実靱線 ※県道長沼・船橋線 (都) 3・4・7 号浜宿線 ※国道 14 号 (都) 3・4・4 号藤崎花咲線</td></tr><tr><td>幹線道路</td><td>(都) 3・4・9 号谷津鷺沼線 (都) 3・4・8 号菊田台谷津線</td></tr><tr><td>補助幹線道路</td><td>(都) 3・4・11 号大久保鷺沼台線 (都) 3・4・24 号鷺沼線</td></tr></table> (注) 概ね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。(都) は都市計画道路 (2)道路環境 1)現況と課題 ・誰もが様々な手段で安全・快適・円滑に移動できる道路環境の整備が必要となっていますが、市内には、十分な歩行者通行空間や自転車道等の自転車走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。	種別	名称	広域幹線道路	(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線 (都) 3・3・1 号東習志野実靱線 (都) 3・5・18 号藤崎実靱線 ※県道長沼・船橋線 (都) 3・4・7 号浜宿線 ※国道 14 号 (都) 3・4・4 号藤崎花咲線	幹線道路	(都) 3・4・9 号谷津鷺沼線 (都) 3・4・8 号菊田台谷津線	補助幹線道路	(都) 3・4・11 号大久保鷺沼台線 (都) 3・4・24 号鷺沼線	【D】 現都市マスに説明追加 【D】 橋梁長寿命化修繕計画、歩道橋長寿命化修繕計画を踏まえて記載 【D】 バリアフリー移動円滑化基本構想の重点整備地区 【D】 習志野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、より 【B】 基本計画（素案）：P15,「道路〈現状〉」より
種別	名称										
広域幹線道路	(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線 (都) 3・3・1 号東習志野実靱線 (都) 3・5・18 号藤崎実靱線 ※県道長沼・船橋線 (都) 3・4・7 号浜宿線 ※国道 14 号 (都) 3・4・4 号藤崎花咲線										
幹線道路	(都) 3・4・9 号谷津鷺沼線 (都) 3・4・8 号菊田台谷津線										
補助幹線道路	(都) 3・4・11 号大久保鷺沼台線 (都) 3・4・24 号鷺沼線										
現行 P34 第 2 章 部門別 の方針											

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P35 第2章 部門別 の方針	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。	・今後、高齢者はもとより、障がいのある方やこどもを含むすべての歩行者及び自転車利用者が安全に安心して通行できる道路環境を確保するため、それぞれの幹線道路や生活道路の実態に応じた交通安全対策や道路改良などを着実に推進する必要があります。【B】 ・道路施設の老朽化の進行に伴い、橋梁・歩道橋などを含め、修繕が必要となる路線が増加していくことが見込まれています。損傷が深刻化してから大規模修繕を行う「事後保全」から、損傷が軽微なうちに適切な対策を講じる「予防保全」の取り組みの徹底を図ることで、ライフサイクルコストの縮減と道路メンテナンスの効率化を同時に推進する必要があります。【B】	【B】 同上 【D】 現都市マス及び基本計画（素案）P16、「施策の目的」「取組施策」を踏まえて記載
	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。【A】※90%以上が切り替え完了 ・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。【A】※R8年9月の道交法改正で、生活道路の速度制限は30km/hに制限されるので不要 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。※改善済み	2)基本的な考え方 ・道路環境の整備や改善及び適切な維持管理の実施により、誰もが安全・安心・快適に移動できる道路環境を整えます。 3)整備の方針 ・歩行者の利用が多い駅前周辺地区を中心にバリアフリー対策や道路空間の合理的な利用による歩いて楽しい道づくりを推進します。特に、JR 津田沼駅・新津田沼駅周辺地区、京成津田沼駅周辺地区、新習志野駅周辺地区では、誰もが快適で安全・安心に移動できるバリアフリー対策を推進します。 ・また駅・公共施設、大型商業施設等へのアクセス性を考慮した自転車通行空間の整備を推進します。【B】 ・地域住民の安全・快適な通行を確保するため、それぞれの路線の実態に応じた交通安全対策や道路改良を推進します。【B】 ・道路舗装については補修、修繕のライフサイクルコスト縮減を目指し、道路メンテナンスの効率化を進め、点検結果を踏まえた適切な措置を講じます。【B】 ・老朽化により、健全性が低下している橋梁・歩道橋については、全体の健全度を高めた上で、計画的に修繕を実施しするとともに、老朽化による損傷が顕在化する前に早めの対策を行う「予防保全型」の維持管理による効率的な補修や長寿命化を図ります。【B】 ・ハミングロードに代表される歩行者通行を主とする道路については、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としての適切な維持管理を行います。【A】 ・安全で快適な歩行空間の確保や都市防災機能の向上、良好な都市景観の形成を図るため、新市街地の整備や新たな都市計画道路の整備にあたっては、無電柱化を推進します。 (3)駅前広場等 1)現況と課題 ・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。JR 津田沼駅北口、新習志野駅及び京成線の実籾駅、京成津田沼駅、京成大久保駅南口の駅前広場の整備は完了していますが、JR 津田沼駅南口については市街地再開発事業にあわせた再整備を計画しており、京成大久保駅北口については未整備の状況となっています。【D】 ・JR 津田沼駅南口駅前広場については、今後、市街地再開発事業に合わせて、時代のニーズに即した利用しやすく賑わいの拠点となる駅前広場としての再整備を目指します。【D】 ・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るとともに、賑わいの拠点となることから、駅前空間の利活用などによる活性化に向けた検討や、現在未整備となっている駅前広場の整備が必要となっています。 ・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。	【B】 同上 【B】 同上 【B】 同上 【B】 同上 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方				
現行 P36 第2章 部門別 の方針	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。※谷津駅は改善済み、京成津田沼駅北口は用地確保が困難 【B】 - 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。	・駅前広場を含む駅前空間は地域生活の拠点として重要であり、民間開発、空き店舗等の利活用などを誘導し、地域住民の日常生活に密着した都市機能の集約・再編と賑わいのあるウォーカブルな駅前整備を推進します。【D】 3)整備の方針 ・駅前広場と駅舎との連絡機能においては、「習志野市バリアフリー移動円滑化特定事業計画」に基づき、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。【A】 ・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駅舎等との連携を含め検討します。 ・広域拠点を形成する津田沼駅周辺については、まちのイメージ向上や都市機能の更新・拡充を実現するため、民間活力の導入により本市の玄関にふさわしいウォーカブルなまちづくりを推進します。JR 津田沼駅南口駅前広場については、今後の市街地再開発事業にあわせて時代のニーズに即し、利用しやすく賑わいの拠点となるよう整備を推進します。【D】また、JR 津田沼駅北口では、駅周辺の回遊性の強化と利便性の向上に向けた検討を行います。【A】 ・新津田沼駅前北口の広場空間については、津田沼駅周辺のまちづくりを検討する際には、駅周辺の回遊性の強化や賑わい創出に向けた広場機能のあり方を再検討します。【A】 ・新習志野駅の駅前広場については、新習志野駅周辺の活性化や新たな賑わい創出に向けた利活用について検討します。 ◆概ね 10 年以内に整備を予定する主要な道路 <table><tr><th>種別</th><th>名称</th></tr><tr><td>駅前広場</td><td>津田沼駅南口駅前広場</td></tr></table>	種別	名称	駅前広場	津田沼駅南口駅前広場	【D】 駅前広場や駅前空間の役割を踏まえて記載 【D】 都市再開発方針・JR 津田沼駅周辺地区都市再生整備計画を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 まちづくり会議から R5,6,7 年度の 3 か年で 8 件の要望あり
	種別	名称					
駅前広場	津田沼駅南口駅前広場						
	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。	(4)公共交通 1)現況と課題 ・市内の公共交通は、東京方面や成田・羽田空港へのアクセスが極めて良好な鉄道網と、市内を縦横に結ぶバス路線網によって充実した公共交通網が形成されています。 ・しかしながら、バス路線について市内の一部地区では、公共交通空白地区及び公共交通不便地区が残存しているとともに、バス路線の再編成や地域の活性化に資する新たなモビリティの導入が求められています。また、新型コロナウイルス感染症等の影響により、バス利用者の減少や運転手不足など大きな課題となっています。 ・本市では、公共交通機能を補完し、地域の活性化等に資するシェアサイクル事業を民間事業者と共同で取り組んでいます。今後もステーションの拡大等により、更なる利便性や回遊性の向上に努める必要があります。 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、省エネルギーや環境負荷の少ない交通サービスの確保、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。 ・誰もが快適に利用できる公共交通網の実現を図るため、公共交通ネットワークの形成や公共交通相互の利便性向上、ならびにバリアフリー環境・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を促進します。 【D】 緊急時の活動の阻害要因となる恐れがある					

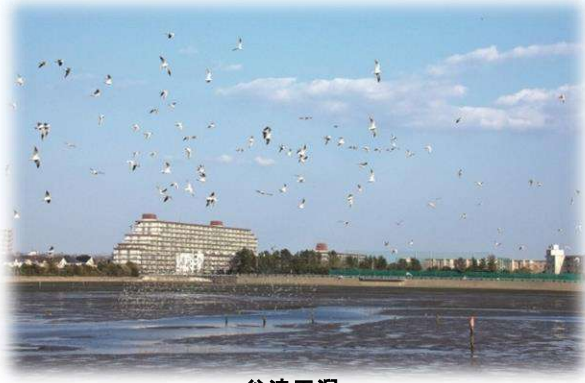
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P37 第2章 部門別 の方針	3) 整備の方針 ・駅やバス停等については、習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想に基づき、事業者等と連携を取りながら、バリアフリー※化を促進します。 ・バス交通については、バスサービス不足地域の解消、道路網の形成状況や、公共施設等の整備を踏まえたバスルートの再編や拡充等を検討します。	3)整備の方針 ・公共交通空白地区及び公共交通不便地区の解消や市民ニーズへの対応については、都市計画道路や市街地整備の進捗等も踏まえ、バス路線の見直しや拡充について関係事業者との協議を進めていきます。【A】 ・運転手不足への対応については、人材確保に向けた支援を継続的にを行い、公共交通の維持・向上を図ります。 ・シェアサイクル事業については、特に利用者の多い地区やステーションが不足する地区に積極的な設置を推進します。 ・拠点間における連携強化や回遊性向上、その他地域の特性に適した移動手段の実現に向け、次世代モビリティ(自動運転等)について検討を進めていきます。 ・駅舎やバス停等については、事業者等と連携を図りながら、エレベーターや点字ブロックの充実、転落防止のためのホームドアや情報案内板の設置等バリアフリー環境・ユニバーサルデザインの導入等を促進します。【A】	
	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見られます。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。	(5)自転車等駐車場 1)現況と課題 ・鉄道各駅の周辺には自転車・バイク利用者が登録可能な自転車等駐車場(駐輪場)を整備していますが、いまだに、駅周辺では放置自転車が見受けられます。放置自転車は、歩行者の通行を阻害するだけでなく、美観を損なう要因となり、災害発生時の救命活動等にも重大な悪影響を及ぼす恐れがあります。【D】 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、民間事業者や鉄道事業者との連携により自転車等駐車場の適正配置を図り、放置自転車の解消に努めます。 3)整備の方針 ・放置自転車により道路、駅前広場等の交通施設が本来の機能を妨げられないように、需要に応じた自転車等駐車場の適正配置を図ります。【A】 ・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るとともに、鉄道事業者への協力や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議を継続します。 (6)自動車駐車場 1)現況と課題 ・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、車線の減少による交通渋滞の発生や交通の危険性が生じる恐れもあります。 ・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 ・鉄道駅周辺の道路交通の円滑化、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上で、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。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。 	3)整備の方針 ・津田沼駅周辺地区については、時代に即した更なる発展が求められていることから、今後、駅周辺で実施される民間開発事業において、適正な駐車施設計画となるよう事業者と協議を行います。【A】 	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																								
現行 P38 第2章 部門別 の方針	口道路・交通体系の方針図 例 <table><tr><th>凡</th><th>例</th></tr><tr><td>整備済</td><td>広域幹線道路</td></tr><tr><td>未整備</td><td>幹線道路</td></tr><tr><td>整備済</td><td>補助幹線道路</td></tr><tr><td>未整備</td><td>自動車専用道路(既設・構想)</td></tr><tr><td>整備済</td><td>鉄 道</td></tr></table>	凡	例	整備済	広域幹線道路	未整備	幹線道路	整備済	補助幹線道路	未整備	自動車専用道路(既設・構想)	整備済	鉄 道	◆道路・交通体系の方針図 【凡例】 <table><tr><td>広域幹線道路(整備済)</td><td>自動車専用道路・IC</td></tr><tr><td>広域幹線道路(未整備)</td><td>自動車専用道路(構想)</td></tr><tr><td>幹線道路(整備済)</td><td>鉄道・駅</td></tr><tr><td>幹線道路(未整備)</td><td>市街化調整区域界</td></tr><tr><td>補助幹線道路等(整備済)</td><td></td></tr><tr><td>補助幹線道路等(未整備)</td><td></td></tr></table> ※整備済には事業中を含む (都)：都市計画道路 (千都)：千葉都市計画道路 (船都)：船橋都市計画道路 (市)：市道(都市計画道路を除く)	広域幹線道路(整備済)	自動車専用道路・IC	広域幹線道路(未整備)	自動車専用道路(構想)	幹線道路(整備済)	鉄道・駅	幹線道路(未整備)	市街化調整区域界	補助幹線道路等(整備済)		補助幹線道路等(未整備)		
凡	例																										
整備済	広域幹線道路																										
未整備	幹線道路																										
整備済	補助幹線道路																										
未整備	自動車専用道路(既設・構想)																										
整備済	鉄 道																										
広域幹線道路(整備済)	自動車専用道路・IC																										
広域幹線道路(未整備)	自動車専用道路(構想)																										
幹線道路(整備済)	鉄道・駅																										
幹線道路(未整備)	市街化調整区域界																										
補助幹線道路等(整備済)																											
補助幹線道路等(未整備)																											

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P43 第2章 部門別 の方針	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。	3.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、うるおいのある生活環境を創出するための方針です。 (1)公園・緑地 1)現況と課題 ①貴重な自然の保全 ・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。 ・谷津干潟は水鳥をはじめ多くの野生生物の生息地であり、国の鳥獣保護区及び特別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。また、実籾 2 丁目の自然保護地区は、谷津田の原風景が広がり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都市公園の適正配置 ・埋立地の市街地では、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、既成市街地では、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。 ・街区公園の誘致圏域に住宅地が概ね含まれていますが、近隣公園や地区公園については不足する地区も見られ、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。 ・市内には習志野緑地や茜浜緑地等の 28 か所の都市緑地、その他藤崎緑地などの都市公園以外の公園・緑地もあり、広く市民に利用されています。 ③公園施設や緑道等の再生 ・近年では、公園施設及び樹木の老朽化・老木化への適切な維持管理や市民の利用ニーズの変化へ対応した、公園施設の活用や保全のあり方及び活性化に向けた取り組みの検討が求められています。 ・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 12.39km 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、快適な散歩路等として活用されており、今後も適切な維持管理や未整備部分の整備が必要となっています。 ④緑や生産緑地及び保存樹木の保護・保全と新たな緑化 ・市内に点在する生産緑地は、生産の場としてだけではなく、都市にうるおいを与える貴重な緑地として、大きな役割を果たしています。 ・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、一部は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。 ・都市化の影響等により、市街化区域内農地の宅地化や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。 ・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必要となっています。	※現都市マスの「現況と課題」の記載を微修正して再構成
現行 P44 第2章 部門別 の方針			【D】 緑の基本計画 (案)：P46「基本方針」を踏まえて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P45 第 2 章 部門別 の方針	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)基本的な考え方【D】 《地域の個性となる緑と水を守り、いかす》 ・本市には、谷津干潟や東京湾等の貴重な水辺空間の他、樹林地や農地等の優れた自然、鷺沼城址や旧鵜田家住宅等の歴史的資源が残されています。これらの緑は、先人から受け継いできた貴重な緑であり、身近な生き物の生息・生育の場としての役割も果たしています。 ・これらの緑の果たす役割や重要性を見つめ直し、かけがえのない緑の財産として保全・継承するとともに、環境学習や良好な景観資源としての活用を図ります。 《緑と水の拠点を彩り、つなぐ》 ・利用圏域等を考慮しながら、レクリエーションの場、防災拠点、健康づくりや交流の場となる身近な公園・緑地の適正な配置に努めるとともに、既存の公園・緑地においても、民間活力による公募設置管理制度（Park-PFI）の活用等、機能の向上と適正な管理に取り組み、魅力の向上を図ります。 ・緑の骨格軸であり、自然環境の保全・活用、景観形成、市民交流の場となるハミングロードや緑道等を中心として、谷津干潟や東京湾沿岸部との緑の連続性を確保するとともに、移動の利便性、回遊性の向上を図ります。 《身近な暮らしの緑をはぐくむ》 ・緑は、生活環境にうるおいややすらぎをもたらすだけでなく、災害から市民の生命や財産を守るといった役割をあわせもっています。 ・このため、多くの市民が利用する鉄道駅周辺や公民館等の公共公益施設の緑化を推進します。 ・また、住宅地や商業地・工業地についても、住宅の接道部の緑化や工場外周部の緑化等、市民や事業者との協働により、地域の特性に応じた緑化を促進します。 《協働・連係による緑の輪をひろげる》 ・緑による笑顔あふれるコミュニティを形成するためには、市民の主体的な活動とともに、その活動を支えるしくみの充実が求められています。 ・緑に関する各種取り組みを通じて、マルチパートナーシップに携わる人材の育成に努め、市民や事業者とともに緑の活動の輪を広げていきます。 3)整備の方針 ①谷津干潟の保全と活用 ・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るとともに、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。 ②自然環境の保全 ・実籾 2 丁目の自然保護地区や市内の斜面林や社寺林等の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。 ③魅力ある緑の拠点の整備 ・実籾本郷公園、中央公園・谷津公園・袖ヶ浦運動公園・習志野緑地など近隣公園以上の主要な公園を「まちの個性となる緑の拠点」と位置づけ、利便性・魅力の向上を図ります。【D】 ・習志野緑地は、緩衝緑地としての機能を維持するため、既存施設の適正な維持管理を行うとともに、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の機能を備えた総合公園として、更なる魅力向上に向けて民間活力等を導入した整備拡充を進めます。【D】	【D】 緑の基本計画 (案)：P79「ハミングロードの適正な維持管理」より 【D】 緑の基本計画 (案)：P45「緑の将来像図」を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P59, P80を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P45「緑の将来像図」を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P78「立体都市公園制度の導入の検討」を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P45「緑の将来像図」を踏まえて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P46 第2章 部門別 の方針	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 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はなく、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。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はなく、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。	④緑と水の軸の形成 - 本市の豊かな緑を象徴する「緑と水の南北軸」であるハミングロードについては、未整備区間の整備、施設等の整備・充実、植栽環境の充実を図ると共に、施設の補修、樹木剪定・更新等、適正な維持管理を図ります。また、市民との協働による運営管理やイベント等により、賑わいの創出、歩きたくなる空間づくりを推進します。【D】 「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～藤崎森林公園～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、主に既存道路の状況を踏まえて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。【A】 ⑤地域の顔となる賑わいの拠点の形成 - 駅周辺等での開発・再整備では、合理的な土地の高度利用による立体都市公園の検討など、様々な手法によるオープンスペースの拡充を誘導します。【D】 ⑥海浜レクリエーション空間の整備 - 茜浜・芝園の東京湾に面する海浜部は「海浜レクリエーション空間」として、海とふれあうことのできる空間の創出、良好な景観が得られるスポットとしての活用を図ります。【D】 ⑦緑豊かで特徴と個性のある都市環境の形成 - 公園の未整備となっている地区については、誘致圏等を考慮し、適正配置を進めます。【A】 - 都市公園の大規模改修や新設公園の整備にあたっては、それぞれの特徴を踏まえた個性ある公園づくりを行います。また、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の確保、インクルーシブな遊具の設置の検討をするなど、人に優しい公園づくりを推進します。 - 既存の公園施設は、安全性を一層高めるための適切な維持管理に努め、定期的なメンテナンスによる耐用年数の延伸を図りながら、公園施設長寿命化計画に基づく公園施設の適切な維持管理を推進します。 - 駅周辺や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。 - 市内に点在する地域の歴史を伝える貴重な樹木は保存樹木として指定し、所有者の協力を得て保全に努めます【A】 - 市街地に点在する生産緑地は、農業生産の場としてだけでなく市民が自然に親しみ自然を学ぶ場としての活用も図り、保全に努めます。【B】	【D】 緑の基本計画 (案)：P99「保全 配慮地区」を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P106「緑化 重点地区」を踏まえて記載 【B】 基本計画(素案)： P80「市民が農業に 親しむ機会の創出」 を踏まえて記載 【D】緑の防災機能 を新規記載 【D】 新規記載 【D】 緑の基本計画 (案)：P78、鷺沼 地区の公園に関する 説明を踏まえて記載 【C】 国交省「グリーンインフ ラ推進戦略2030」を踏ま えて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																				
現行 P47 第2章 部門別 の方針	口緑と水の方針図 凡 例 <table><tr><td>●</td><td>緑と水の拠点</td></tr><tr><td>■</td><td>緑と水の南北軸</td></tr><tr><td>■</td><td>緑と水の東西軸</td></tr><tr><td>■</td><td>公園・緑地</td></tr><tr><td>■</td><td>河川・海</td></tr><tr><td>○</td><td>広域拠点</td></tr><tr><td>○</td><td>地域拠点</td></tr><tr><td>■</td><td>公共公益・文教施設</td></tr><tr><td>■</td><td>自動車専用道路</td></tr><tr><td>■</td><td>鉄道</td></tr></table>	●	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	◆緑と水の方針図 【凡例】 <table><tr><td>■</td><td>緑と水の南北軸</td><td>■</td><td>広域幹線道路</td></tr><tr><td>■</td><td>緑と水の東西軸</td><td>■</td><td>幹線道路</td></tr><tr><td>■</td><td>まちの個性となる緑の拠点</td><td>■</td><td>補助幹線道路等</td></tr><tr><td>■</td><td>緑と水のシンボル拠点</td><td>■</td><td>自動車専用道路・IC</td></tr><tr><td>■</td><td>地域の顔となる賑わいの拠点</td><td>■</td><td>自動車専用道路(構想)</td></tr><tr><td>■</td><td>海浜レクリエーション空間</td><td>■</td><td>鉄道・駅</td></tr><tr><td>■</td><td>保全配慮地区</td><td>■</td><td>市街化調整区域界</td></tr><tr><td>■</td><td>緑化重点地区</td><td></td><td></td></tr></table>	■	緑と水の南北軸	■	広域幹線道路	■	緑と水の東西軸	■	幹線道路	■	まちの個性となる緑の拠点	■	補助幹線道路等	■	緑と水のシンボル拠点	■	自動車専用道路・IC	■	地域の顔となる賑わいの拠点	■	自動車専用道路(構想)	■	海浜レクリエーション空間	■	鉄道・駅	■	保全配慮地区	■	市街化調整区域界	■	緑化重点地区			
●	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																																																						
■	緑と水の南北軸	■	広域幹線道路																																																				
■	緑と水の東西軸	■	幹線道路																																																				
■	まちの個性となる緑の拠点	■	補助幹線道路等																																																				
■	緑と水のシンボル拠点	■	自動車専用道路・IC																																																				
■	地域の顔となる賑わいの拠点	■	自動車専用道路(構想)																																																				
■	海浜レクリエーション空間	■	鉄道・駅																																																				
■	保全配慮地区	■	市街化調整区域界																																																				
■	緑化重点地区																																																						

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P51 第2章 部門別 の方針	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、鷲沼台、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。	4.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防災都市づくりについての方針です。 (1)都市防災 1)現況と課題 ・近年、地球温暖化による気象の激変や頻発するゲリラ豪雨の発生、東日本大震災・能登半島地震などの自然災害による被害が発生しています。今後も南海トラフの巨大地震の懸念等を踏まえ、様々な自然災害に対応する都市づくりが必要になってきています。【D】 ・平成 23(2011)年 3 月 11 日の東日本大震災では、習志野市の市内各地で被災が発生し、特に国道 14 号より海側の埋立地を中心に大規模な液状化による被害が発生しました。【D】 ・千葉県が設定した「千葉県北西部直下地震(M7.3)」に基づいて本市の被災状況を予測した「習志野市防災アセスメント調査(令和 5 年)」では、多数の人的被害に加えて、液状化や急傾斜地崩壊の発生、建物の倒壊や火災による消失、上下水道やガス・電力等のライフラインの被害、道路や橋梁の被害などが予測されています。【D】 ・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耐震化対策などを行い、安全なまちづくりを進めていく必要があります。 ・本市では、都市化の進展により集中豪雨時に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おり、道路冠水の頻発する地域については、浸水対策が必要となっています。また、高潮対策のための水門及び排水機場の整備が必要となっています。 2)基本的な考え方 ・建物や道路・橋梁、ライフラインの被害予測及び液状化・急傾斜地崩壊・火災発生・浸水・高潮等の危険予測を踏まえて、災害が発生した場合の被害を最小限に抑えるための「減災」の考え方を基本としたまちづくりを進めます。【C】 ・災害が発生した後、できるだけ早く日常生活や社会の活動を取り戻し、新たに安全な市街地を形成できるよう、発生しうる災害による被害等を想定し、事前復興に向けたまちづくりを推進します。【C】 ・災害リスクが懸念される地域※では、災害に強い公共施設の更新・整備や災害リスク低減・回避に向けた土地利用の推進等のハード対策と、避難体制構築による防災体制強化、災害危険箇所における災害リスクの周知・意識啓発等のソフト対策による災害対策の強化を図ります。【D】 ・住宅が密集した市街地については、耐震性・耐火性の強化等による安全性の向上を図ります。【A】 ・災害発生時における円滑な避難体制を確保するため、防災拠点の機能強化や避難所などをつなぐ道路ネットワークの整備を推進します。【D】 ・地域防災計画や地区別活動マニュアル等の防災関連施策と連携して、ハード・ソフトの面から災害に備えた都市づくりを推進します。【D】 都市防災の基本的な考え方 災害に備えた防災・減災のまちづくり 地域防災計画や地区別活動マニュアル等との連携 被災後の速やかな復旧・復興を目指した事前の準備 ※土砂災害（特別）警戒区域や各種浸水想定区域、木造住宅地が密集する市街地など	【C】 国交省 HP[総力戦で挑む防災・減災プロジェクト]を踏まえて記載 【C】 同上 【D】 立地適正化計画：P57「防災指針〈組方針①〉」より 【D】 立地適正化計画：P57「防災指針〈組方針②〉」より 【D】 地域防災計画での位置づけや企業局舎建替え計画を踏まえて記載 【D】 防災まちづくりの考え方を整理 【D】 無電柱化推進計画：P6 を踏まえて記載 【D】 避難所周辺の安全性強化を記載 【D】 【D】 習志野市 HP「津波一時避難施設」を踏まえて記載

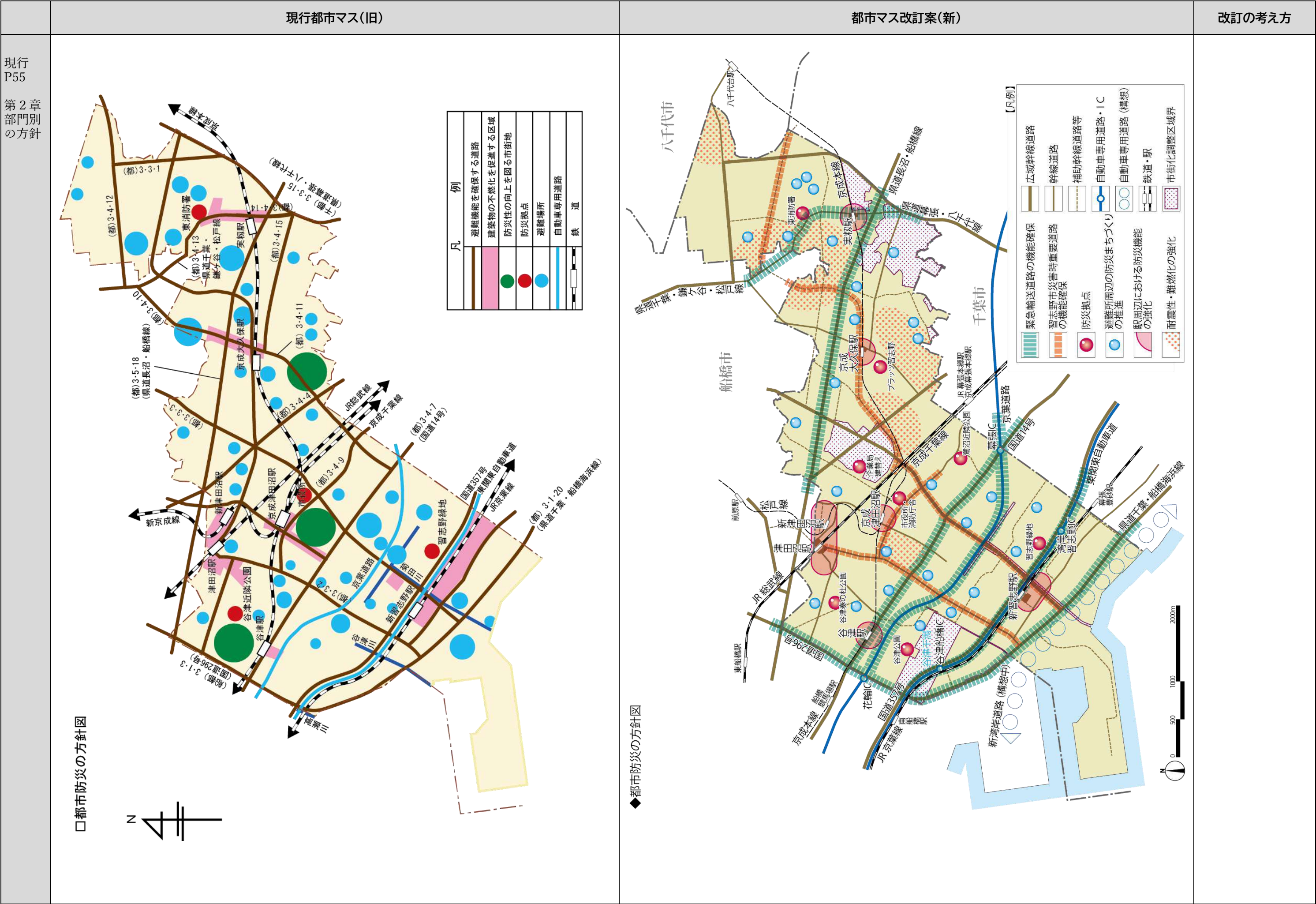
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P52 第2章 部門別 の方針	3) 整備の方針 ①避難機能の強化 ・広幅員を有する都市計画道路は、交通処理機能だけではなく、震災時における避難経路、延焼遮断帯、物資輸送路としての機能も有しています。引き続き、未整備となっている都市計画道路の整備を推進します。 ・橋梁長寿命化修繕計画に基づき、道路橋の修繕及び耐震化を推進します。 ・都市計画道路の沿道建築物については、落下防止対策を検討し、避難時の安全性の向上を図ります。 ・ハミングロードや緑道は、緊急時の避難路として活用を図ります。 ②住環境整備と連動した防災性の向上 ・谷津、花咲、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、各事業体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。 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 ・自主防災組織の末組織町会・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。	3)整備の方針 ①震災対策 《防災機能の向上》 ・市庁舎・消防庁舎・東消防署の防災拠点として機能強化や、ガス・水道・下水道の災害復旧拠点となる企業局舎の建替えによる耐震化と機能拡充、地区対策支部となる小学校や避難所となる小学校・中学校・高等学校等の防災機能の強化に取り組みます。 ・プラッツ習志野は、他の防災拠点を補完する施設として、災害時におけるボランティアの受け入れ等を想定した防災機能の強化に努めます。 ・習志野緑地や谷津奏の杜公園などの緑地・空地を活用し、発災時の対応から日ごろの備えまで多様な取り組みを展開し、防災機能の向上に努めます。【D】 《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はなく、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。 ・震災時の電柱倒壊による通行機能の阻害を防止するため、新市街地や新たな都市計画道路の整備時、及び緊急輸送道路沿道や習志野市災害時重要道路沿道での無電柱化を推進します。【D】 ・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。 ・商業施設等における看板や外壁材等の落下は、歩行者等への甚大な被害が発生する恐れがあることから、これらの維持管理について、施設所有者等への周知等の働きかけを行い、都市防災の向上を図ります。【A】 ・避難所への安全な避難ルートの確保や避難所における耐震性の向上、安全で安心できる避難機能の拡充を図るとともに、市街地の耐震性・耐火性を高める取り組みを検討していきます。【D】 ・市民等の生命の安全確保を図るために、気象庁から習志野市沿岸を含む東京湾内湾に対し「津波注意報」、「津波警報」又は「大津波警報」が発表されたときに最寄りの高台や避難対象区域外(国道 14 号以北)まで避難する時間がない場合に一時的に緊急避難するための施設である「津波避難ビル」の確保と周知を進めます。【D】 《住環境整備と連動した防災性の向上》 ・避難の妨げとなるブロック塀等の安全対策について、所有者への周知等の働きかけを行い、ブロック塀等における耐震性の向上を図ります。【A】 ・一定の条件を満たした木造住宅や分譲マンションについては、継続的な支援を行い、耐震化の促進を図ります。 《商業・業務地における不燃化の促進》 ・不特定多数の方が利用する鉄道の各駅周辺等建築物については、防火地域、準防火地域の指定の拡大の検討も含め、不燃化を促進します。【D】 《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大するような行為を規制するとともに、千葉県急傾斜地崩壊対策事業に基づく崩壊防止工事を促進し、災害防止に努めます。【A】 ・土砂災害警戒区域等の点検を実施し安全対策を促進します。また、Web 版防災ハザードマップや宅地造成及び特定盛土等による擁壁の安全性について、市ホームページ等に土砂災害警戒区域を掲載し、周知・啓発を図ります。【A】 《要配慮者対策の推進》 ・避難場所に指定されている公共施設等は、要配慮者に配慮したバリアフリーやユニバーサルデザイン等の導入を図ります。【A】 《自主防災組織の育成》 ・「共助」を担う地域の防災機能を高めるために、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。【A】	【D】 不燃化促進のための都市計画制度の検討を記載 【D】 避難所・避難ルートの安全性確保を記載
現行 P53 第2章 部門別 の方針			



東消防署

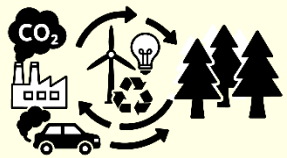
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P54 第 2 章 部門別 の方針	2. 水害対策 1) 現況と課題 ○雨水流出制御型都市の構築や高潮・油汚染対策 本市では、集中豪雨の多発や都市化の進展に伴い、短時間に大量の雨水が流出し、浸水被害のリスクが増大しています。 道路冠水の頻発する地域については、浸水対策が課題となっています。 また、高潮対策のための水門及び排水機場の整備が課題となっています。 さらに東京湾内でのタンカー事故等による油等の海洋汚染により、谷津干潟の環境への影響が懸念されます。 2) 基本的な考え方 - 道路冠水の多発する地域については、排水マスの整備や、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。	②水害対策 《雨水流出抑制対策の推進》 - 雨水の有効利用（再利用）は、下水道・河川への雨水の集中的な流出を抑制することができ、本市においても、雨水を貯留・濾過して生活雑排水や散水等での再利用や地下浸透対策を推進します。【D】 - 道路・公園・公共施設等では、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。 - 習志野市開発事業指導要綱の適用対象となる開発に際しては、雨水流出抑制機能の強化を指導します。 - 開発行為に満たない規模の開発や建築においても、雨水の宅地内貯留や地下浸透を図るように、指導します。【A】 《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が策定した「河川整備基本方針」、「河川整備計画」に基づく防潮水門及び排水機場設置の早期実現を要望していきます。また、本市として必要な対策等を推進します。【A】 - 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液状化対策 - 習志野市防災アセスメント調査の結果や、千葉県が公表している「液状化しやすさマップ」等を活用し、液状化に関する知識や液状化危険度について、市民への分かりやすい広報・周知を図ります。【A】	【D】 雨水の有効利用についての法的な根拠を記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	・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。	④復旧・復興に向けた事前対策【C】 《防災拠点の強化》 ・災害発生時においても、確実に災害対策業務を実施できるよう、災害対策本部を設置する市庁舎の防災機能の充実や災害対策本部の施設、設備等の機能強化を図るとともに、市庁舎が被災等により災害対策本部としての機能を果たせなくなった場合を想定して、消防庁舎及び東消防署での防災拠点機能の強化を図ります。【D】 ・ガス・水道・下水道事業を所管する企業局の老朽化している局舎は、地震災害時にも生活に不可欠なインフラの維持管理や早期復旧のための拠点としての役割が担えるように、耐震機能の高い建物で必要な執務スペースや設備機器を備えた建替えの早期実現を図るために、特別用途地区等の都市計画制度を効果的に運用します。【D】 ・習志野緑地（香澄公園・秋津公園）及び谷津奏の杜公園や鷺沼地区の土地区画整理事業区域内に整備する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、必要な防災拠点機能の強化を図ります。【A】 《ライフラインの強靱化》 ・ライフラインの適切な維持管理に向けて、施設管理者における老朽化状況の把握と対策の実施、関係者間の連絡・調整により、安全体制を構築します。【A】 ・緊急輸送路及び軌道下や避難路等に埋設されている老朽化が進行しているガス管・水道管に対する入れ替え改善工事の実施し、施設の耐震化を推進します。【A】 ・ガス受入所・ガス供給所や水道給水場・浄水施設・排水施設や下水処理場の耐震機能の強化及び機械設備のメンテナンスの実施と計画的な更新を実施し、ガス・水道・下水道の安定したサービスを推進します。【D】 《復興のビジョンやプロセス等の明確化》 ・地震等の大規模な災害が発生した後、迅速かつ着実に復興まちづくりを進めることができるよう、あらかじめ、復興の課題を想定し、市民・事業者・行政が復興まちづくりの目標や基本方針を共有する「復興ビジョン」や復興の行動指針となる「復興プロセス」を検討していきます。【C】 《防災情報の周知》 ・本市では防災ハザードマップや防災カルテ等を活用して防災情報の発信を行っており、今後も災害リスクや防災対策についての周知を図っていきます。【D】	【D】 地域防災計画での防災拠点の位置づけを記載 【D】 企業局舎の建替えでの特別用途地区の活用について記載 【D】 上下水道耐震化計画：P1「目標」を踏まえて記載 【C】 国交省「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載



	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P48 第2章 部門別 の方針	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 たくなる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、住みつづけ 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 能を確保していく必要があることから、次のような土地利用区分別に住宅整備の誘導を図りま す。	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くなる都 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 ・近年、少子高齢化・核家族化が進展するとともに既存建築物の老朽化等により、市内に所在する空き家は 年々増加しており、管理が行き届いていない空家は、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深 刻な影響を及ぼすなど、大きな問題となっています。空家の適切な管理や有効活用のための施策の推進 が必要となっています。【D】 ・現在、市内には 200 棟を超える分譲マンションが立地しており、市民の主な居住形態の 1 つとして定着し ている一方、築 40 年以上のマンションが約 2 割に上り、大規模修繕や適正な管理計画の作成が必要と なっています。【B】 ・本市が維持管理している市営住宅は 6 団地、全 24 棟、総戸数 566 戸で、これらのうち最も古い住宅が 竣工したのは昭和 35（1960）年であり、住宅セーフティネット の中心的な役割を今後も担っていくため の適切な維持管理更新が必要となっています。【B】 2)基本的な考え方 ・交通の利便性が高くコンパクトで暮らしやすい本市の特性を活かし、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、いつまでも住み続けたいと思える魅力のあるまちづくりに 向けて、多様な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、適切な維持管理や更新による長寿命化を図るとと もに、今後の在り方について検討します。 ・老朽化した集合住宅の大規模改修に対して、適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴 う建替えについては、柔軟な都市計画制度の運用を検討していきます。【D】 3)整備の方針 ①住宅・住宅地の整備誘導 ・鷺沼地区では、土地区画整理事業による計画的な土地利用と都市基盤整備のもと、良好な都市型住宅 地の形成により、計画的な住宅供給を促進します。【B】 ・分譲マンションの長寿命化や建て替えなどが円滑に進むよう、自主的かつ適正な維持管理を支援します。 【B】 ・居住者の高齢化が進行し建物の更新時期にある低層住宅地では、多様な世代の居住によるコミュニテイ の活性化を促すために、市街地の更新や建替えの誘導策を検討していきます。【D】 ・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分別に居住機能の誘導を図ります。	【B】 基本計画（素案）： P39「市街地整備 〈現状〉」より 【B】 同上 【B】 同上 【D】 現状を踏まえて記載 【D】 総合計画の策定にあ たって：P23「コンパ クトで利便性の高い 都市空間の維持・形 成」を踏まえて記載 【D】 集合住宅の建替え支援 での都市計画制度の 活用検討を新規記載 【B】 基本計画（素案）： P41「新市街地の整 備」より 【B】 同上：P41「新習志 野駅勢圏の活性化」 より 【B】 同上：P41「分譲マ ンションの再生」を 踏まえて記載 【D】 低層住宅団地の再生 の検討

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																								
現行 P49 第2章 部門別 の方針	□土地利用区分別の住宅市街地の誘導方針 <table><tr><th>土地利用区分</th><th>居住機能拡充の方向</th></tr><tr><td>低層住宅市街地</td><td>○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。</td></tr><tr><td>中高層住宅市街地</td><td>○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。</td></tr><tr><td>中心市街地及び地域商業地</td><td>○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。</td></tr></table>	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。	◆土地利用区分別の住宅市街地の誘導方針【D】 <table><tr><th colspan="2">土地利用区分</th><th>居住機能拡充の方向</th></tr><tr><td rowspan="2">低層住宅地</td><td>既成市街地</td><td>・従来からの戸建て住宅と、民間の宅地開発事業を中心とした住宅地が混在する地区が多く、地域の歴史を伝える神社や緑も多くも残されていますが、生活道路網が不足しており一部に密集した住宅地や急傾斜地も残されています。 ・災害に対する安全性を高めるために、建物の耐震性や耐火性を強化し、建替えに合わせて生活道路網を整備していくなどの地域のまちづくりルールの作成を検討していきます。</td></tr><tr><td>埋立地</td><td>・計画的に整備された戸建て住宅地であり、良好な住環境が形成されています。 ・高齢化・人口減少が進行しており、多様な世代が居住する活力ある地域コミュニティの形成に向けて、市街地の更新や建替え誘導策を検討していきます。</td></tr><tr><td rowspan="2">中高層住宅地</td><td>既成市街地</td><td>・戸建て住宅と集合住宅の混在する地区では、住環境の保全と中高層住宅地としての土地の有効利用を図る必要があります。 ・今後の土地利用転換に当たっては、道路や広場等の整備や多世代が居住する住宅供給を誘導していきます。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。</td></tr><tr><td>埋立地</td><td>・一団の集合住宅地として整備された地区であり、老朽化対策が必要な集合住宅も生じています。 ・大規模な住宅団地の建替えでは、地域に必要な生活サービス機能の導入や多様な世代が居住する住宅供給などの協議を図るとともに、都市計画制度の効果的な活用を図ります。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。</td></tr><tr><td colspan="2">中心商業・業務地及び地域商業地</td><td>・商業・業務機能等と居住機能の複合形態での誘導を基本とします。 ・東関東自動車道以南での一団の土地利用転換にあたっては、周辺の商業・業務・産業機能と調和する合理的な居住機能の拡充について検討します。【D】</td></tr></table>	土地利用区分		居住機能拡充の方向	低層住宅地	既成市街地	・従来からの戸建て住宅と、民間の宅地開発事業を中心とした住宅地が混在する地区が多く、地域の歴史を伝える神社や緑も多くも残されていますが、生活道路網が不足しており一部に密集した住宅地や急傾斜地も残されています。 ・災害に対する安全性を高めるために、建物の耐震性や耐火性を強化し、建替えに合わせて生活道路網を整備していくなどの地域のまちづくりルールの作成を検討していきます。	埋立地	・計画的に整備された戸建て住宅地であり、良好な住環境が形成されています。 ・高齢化・人口減少が進行しており、多様な世代が居住する活力ある地域コミュニティの形成に向けて、市街地の更新や建替え誘導策を検討していきます。	中高層住宅地	既成市街地	・戸建て住宅と集合住宅の混在する地区では、住環境の保全と中高層住宅地としての土地の有効利用を図る必要があります。 ・今後の土地利用転換に当たっては、道路や広場等の整備や多世代が居住する住宅供給を誘導していきます。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。	埋立地	・一団の集合住宅地として整備された地区であり、老朽化対策が必要な集合住宅も生じています。 ・大規模な住宅団地の建替えでは、地域に必要な生活サービス機能の導入や多様な世代が居住する住宅供給などの協議を図るとともに、都市計画制度の効果的な活用を図ります。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。	中心商業・業務地及び地域商業地		・商業・業務機能等と居住機能の複合形態での誘導を基本とします。 ・東関東自動車道以南での一団の土地利用転換にあたっては、周辺の商業・業務・産業機能と調和する合理的な居住機能の拡充について検討します。【D】	【D】土地利用区分ごとの居住機能拡充策について、現都市マスを踏まえて再整理
	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。																										
土地利用区分		居住機能拡充の方向																									
低層住宅地	既成市街地	・従来からの戸建て住宅と、民間の宅地開発事業を中心とした住宅地が混在する地区が多く、地域の歴史を伝える神社や緑も多くも残されていますが、生活道路網が不足しており一部に密集した住宅地や急傾斜地も残されています。 ・災害に対する安全性を高めるために、建物の耐震性や耐火性を強化し、建替えに合わせて生活道路網を整備していくなどの地域のまちづくりルールの作成を検討していきます。																									
	埋立地	・計画的に整備された戸建て住宅地であり、良好な住環境が形成されています。 ・高齢化・人口減少が進行しており、多様な世代が居住する活力ある地域コミュニティの形成に向けて、市街地の更新や建替え誘導策を検討していきます。																									
中高層住宅地	既成市街地	・戸建て住宅と集合住宅の混在する地区では、住環境の保全と中高層住宅地としての土地の有効利用を図る必要があります。 ・今後の土地利用転換に当たっては、道路や広場等の整備や多世代が居住する住宅供給を誘導していきます。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。																									
	埋立地	・一団の集合住宅地として整備された地区であり、老朽化対策が必要な集合住宅も生じています。 ・大規模な住宅団地の建替えでは、地域に必要な生活サービス機能の導入や多様な世代が居住する住宅供給などの協議を図るとともに、都市計画制度の効果的な活用を図ります。 ・大規模改修や適正な管理計画の作成を支援するとともに、地域貢献を伴う建替えに対する柔軟な都市計画制度の運用について検討していきます。																									
中心商業・業務地及び地域商業地		・商業・業務機能等と居住機能の複合形態での誘導を基本とします。 ・東関東自動車道以南での一団の土地利用転換にあたっては、周辺の商業・業務・産業機能と調和する合理的な居住機能の拡充について検討します。【D】																									
	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阻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。	②公営住宅のマネジメント ・市営住宅については、老朽化の度合いに応じた外壁や屋上、設備などの改修を実施します。また、設置後、長期間が経過する市営住宅では、これまでの長寿命化に加え、民間住宅の借り上げや福祉部門と連携した住環境の整備について検討します。【B】 ③良質な住宅の蓄積 ・良質な住宅の蓄積を図るために、長期優良住宅制度等の活用により既存住宅の改善や適切な維持管理の支援、脱炭素社会に向けた省エネ住宅や住宅用設備の導入支援に努めます。【A】 (2)住環境 1)現況と課題 ・本市は、コンパクトな市域の中に多くの市民が暮らし、鉄道駅を中心に各拠点が形成されているとともに、市街地のほぼ全域が公共交通（鉄道・バス）の徒歩圏に含まれているなど都市構造上の強みを有しています。【B】 ・埋立地では、都市基盤施設の整った住宅地が整備されていますが、既成市街地では生活道路や公園等が不十分な住宅地も見られ、利便性・安全性を高めることが必要です。 ・生活の拠点が形成されている各駅周辺については、将来的な人口減少や高齢化の進展を見据えた中で、都市の活力をけん引する若い世代の居住を促進するため、生活利便性の向上に資する都市機能の充実及び暮らしやすい住宅地の維持と形成に努める必要があります。【B】 2)基本的な考え方 ・コンパクトで利便性の高い都市構造の維持とさらなる充実を図り、将来にわたり誰もが安全で安心して便利に暮らすことができるまちの形成を図ります。【B】	【B】基本計画（素案）：P41「市営住宅の維持管理」より 【B】基本計画（素案）：P37「コンパクトなまち〈現状〉」より 【B】基本計画（素案）：P37「コンパクトなまち〈主要課題〉」より 【B】基本計画（素案）：P38「コンパクトな																								

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P50 第2章 部門別 の方針	・「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。※防犯を目的とした制度活用は現実的ではない【D】 ・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。	・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。 3)整備の方針 ①バリアフリー化の推進 ・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。 ・良好な住環境を維持するため、パトロール等の実施により道路上の占用物件の撤去・除去の指導を行います。【A】 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、地域住民の合意による地区計画制度等の活用を検討します。また、住民主体のまちづくりを促進するため、都市計画提案制度等の活用について支援していきます。【D】 ・建築物が密集し、道路が狭いなど公共施設が不十分な地区等で住環境の改善が必要な住宅地については、地震や火災による延焼により避難が困難になる可能性が高いことから、老朽住宅等の建替えや生活道路や公園等の公共施設整備、その他宅地内の緑化等を図るため土地区画整理事業や地区計画制度の導入の検討を行います。【A】 ③防犯まちづくりの推進 ・犯罪防止に重点を置いた住環境の整備に向けて、道路公園等における防犯照明の設置、地域団体等による防犯カメラや防犯カメラ付き自動販売機設置の支援、【D】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。 ・既存の防犯灯は、適正な維持管理に努め、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 ・都市づくりにおいては、再生可能エネルギーの利用拡大、官民連携によるコミュニティサイクル（シェアサイクルリング）の取り組み、都市緑化等によるヒートアイランド対策、雨水の再利用、ごみの減量とりサイクルの推進による循環型社会の形成など環境に配慮したまちづくりの推進を図ります。【D】 人と自然の調和（ハーモニー） 未来へつなげる持続可能なまち ならしの 本市では、習志野市環境基本計画を策定しており、本市が目指す環境像として『人と自然の調和（ハーモニー） 未来へつなげる持続可能なまち ならしの』を掲げています。また、「2050 年温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、いわゆるカーボンニュートラルと脱炭素社会の実現」を目指すこと表明し、「ゼロカーボンシティ習志野」に向けた取り組みを進めています。【D】 	まち〈施策の目的〉」より 【D】 都市計画提案制度の活用について記載 【D】 現状の取組を記載 【D】 現状の取組を記載 【D】 ゼロカーボンシティ習志野に向けて、まちづくりの分野での主要な取り組みを整理

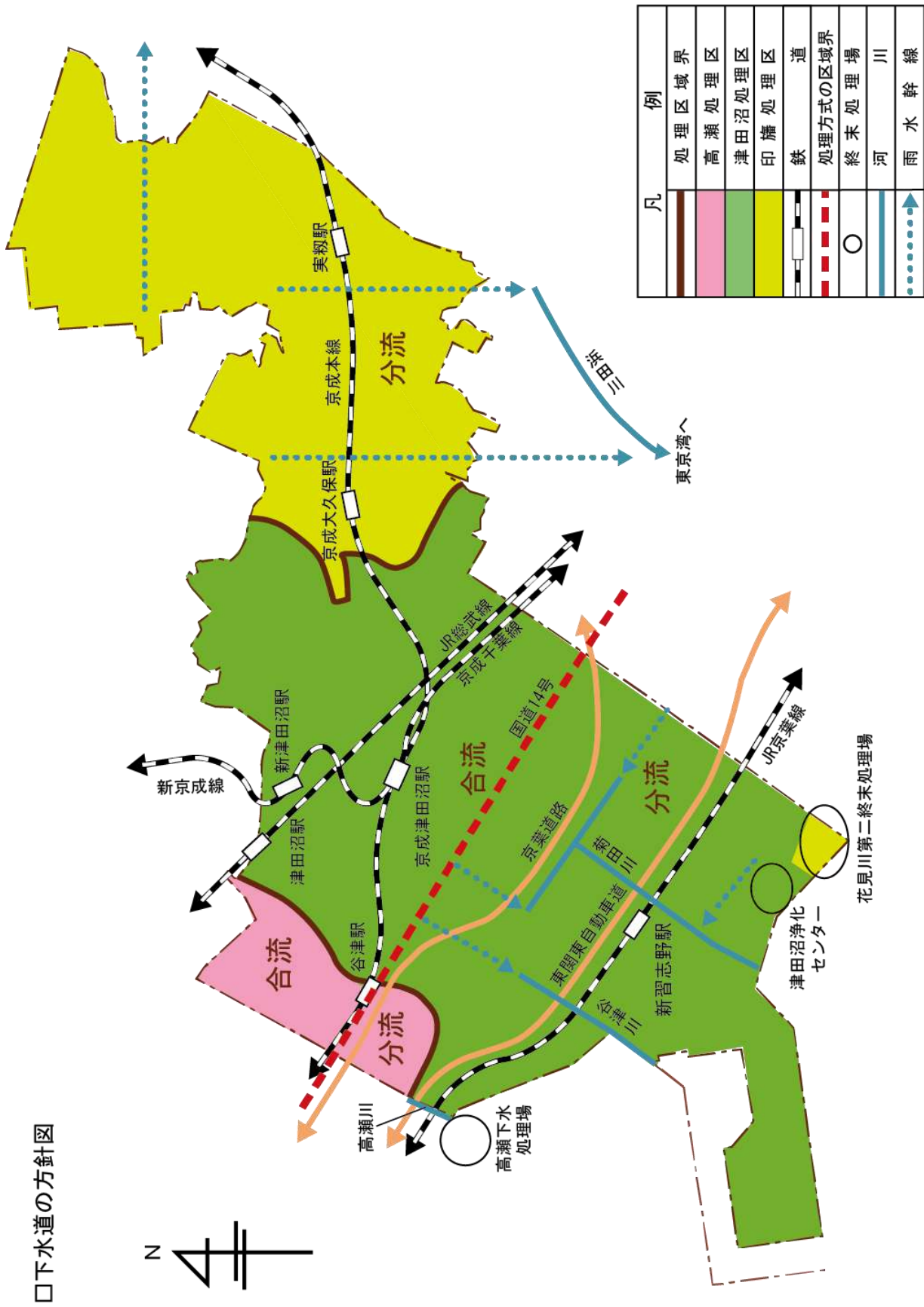
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																				
現行 P39 第 2 章 部門別 の方針	2－3 下水道の方針 生活環境の向上、広域的な公共用水域の水質保全、都市化による雨水の流出に対応した浸水防止等を図るうえで必要不可欠な下水道についての方針です。 公共下水道の排除方式は、合流式*及び分流式*を採用し、地形及び経済性等を考慮して、市域を高瀬処理区、津田沼処理区、印旛処理区の 3 つの処理区に区分しています。 1. 高瀬処理区 1) 現況と課題 ○適正な維持・管理 排除方式は、おおむね国道 14 号を境に、南側を分流式*、北側を合流式と*しています。 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、高瀬川を経由し、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経由し、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経由し、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。※鷺沼区画整理区域 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。	6.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)下水道 1)現況と課題 ・本市の下水道整備は、埋立地の袖ヶ浦団地の建設（昭和 41（1966）年度～）をきっかけに事業着手しました。その後、汚水と雨水の系統的な整備を図るために、市内を 3 つの処理区（市の中央部を津田沼処理区、東部を印旛処理区、西部を高瀬処理区）に分けて整備する下水道計画を策定し、整備を進めてきており、下水道普及率（処理区域内人口÷行政区域（習志野市）人口）は現在 95%を超える高い水準にありますが、一部の施設では老朽化が進んでいます。 ・日常生活に不可欠な下水道施設の整備・維持管理は適切かつ効率的に行う必要があり、地震災害に備えた耐震化や、千葉県や関係市町との協議・調整を図りながら老朽化した下水処理施設の適切な更新や広域化などの検討を進める必要があります。 ・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、浸水対策としての整備を進め、市内の 4 河川は全て改修を行い、市内での大規模な浸水は解消されています。しかし、一部に高潮による浸水被害が想定されることから、水門及び排水機場の早期の整備が必要となっています。 ◆下水道の現状 【D】 <table><tr><th>処理区</th><th>津田沼処理区</th><th>印旛処理区</th><th>高瀬処理区</th></tr><tr><td>種類</td><td>単独公共下水道</td><td>流域関連公共下水道（印旛沼流域下水道）</td><td>単独関連公共下水道（船橋市高瀬処理区）</td></tr><tr><td>着手時期</td><td>昭和 41（1966）年 4 月</td><td>昭和 63（1988）年 1 月</td><td>平成 4（1992）年 3 月</td></tr><tr><td>処理区の排除方式</td><td>分流式、一部合流式</td><td>分流式</td><td>合流式、一部分流式</td></tr><tr><td>終末処理場</td><td>津田沼浄化センター</td><td>花見川第二終末処理場（千葉県）</td><td>高瀬下水処理場（船橋市）</td></tr></table> 2)基本的な考え方 ・下水道施設は、市民の生活環境の向上、水資源の確保、自然環境の保全など、広域的な公共用水域の保全を図るうえで必要不可欠な施設であり、今後とも適切な整備・維持管理を図ります。【D】 ・老朽化しつつある下水道施設の計画的な維持管理、整備・改築を進めます。また、災害時の避難所等の重要施設に接続する下水管路や中継ポンプ場の耐震化を進めます。【D】上下水道耐震化計画 ・今後も継続して污水处理機能を維持していくために、処理場施設やポンプ場施設の適切な維持管理及び改築を実施するとともに、広域化・共同化による施設の最適化を図ります。また、今後の人口減少に備えた効率的な事業運営について検討していきます。【D】下水道事業経営戦略 ・ガス・水道・下水道事業を所管する企業局舎は、老朽化が進み建替えが必要です。災害時の防災拠点として必要な機能導入や災害に備えた施設・設備の更新を行います。【D】 ・市街地の開発にあたっては、開発事業者に対し土地利用計画に応じた適切な雨水流出抑制施設の設置を求め、雨水管及び河川に放流する流出量の調整に努めます。【A】	処理区	津田沼処理区	印旛処理区	高瀬処理区	種類	単独公共下水道	流域関連公共下水道（印旛沼流域下水道）	単独関連公共下水道（船橋市高瀬処理区）	着手時期	昭和 41（1966）年 4 月	昭和 63（1988）年 1 月	平成 4（1992）年 3 月	処理区の排除方式	分流式、一部合流式	分流式	合流式、一部分流式	終末処理場	津田沼浄化センター	花見川第二終末処理場（千葉県）	高瀬下水処理場（船橋市）	※市 HP「下水道の沿革」/千葉県汚水処理広域化・共同計画を踏まえて記載 【D】 習志野市 HP「下公共下水道処理区概要」より 【D】 習志野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：「下水道及び河川の都市計画の決定の方針」を踏まえて記載 【D】 上下水道耐震化計画：P1「目標」を踏まえて記載 【D】 下水道事業経営戦略を踏まえて記載 【D】 企業局舎の建替えを位置づける
処理区	津田沼処理区	印旛処理区	高瀬処理区																				
種類	単独公共下水道	流域関連公共下水道（印旛沼流域下水道）	単独関連公共下水道（船橋市高瀬処理区）																				
着手時期	昭和 41（1966）年 4 月	昭和 63（1988）年 1 月	平成 4（1992）年 3 月																				
処理区の排除方式	分流式、一部合流式	分流式	合流式、一部分流式																				
終末処理場	津田沼浄化センター	花見川第二終末処理場（千葉県）	高瀬下水処理場（船橋市）																				
現行 P40 第 2 章 部門別 の方針																							

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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経由し、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。	3)整備の方針 ①津田沼処理区 《汚水》 ・津田沼処理区は分流式及び一部合流式の単独公共下水道として整備・維持管理を行います。 ・千葉県が先導する広域化・共同化のため、千葉県汚水処理広域化共同化計画において、津田沼浄化センターの汚水処理機能を花見川第二終末処理場（千葉県の流域下水道）に統合していきます。【A】 ・津田沼浄化センターは合流雨水の処理施設として継続利用していきます。【D】 《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。一部の合流雨水については津田沼浄化センターで処理し、東京湾に放流します。【D】千葉県汚水処理広域化共同処理計画 ・市街地の開発にあたっては、雨水流出抑制施設や浸透施設等の設置により、下水道施設への負担軽減や雨水の地下浸透による環境保全を図ります。 ②印旛処理区 《汚水》 ・印旛処理区は、分流式により千葉県が事業主体となってい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おり、今後も千葉県と協議・調整を図りながら適切な維持管理を行います。【D】 ・処理区内の市街化区域の整備については概ね完了していることから、市街化調整区域（実籾本郷地区）の既存住宅を対象に下水道整備を推進し、適切な維持管理を行います。【A】 《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、千葉市の雨水幹線や河川を通して東京湾に放流します。【D】 ・市街地の開発にあたっては、雨水流出抑制施設や浸透施設等の設置により、下水道施設への負担軽減や雨水の地下浸透による環境保全を図ります。 ③高瀬処理区 《汚水》 ・高瀬処理区は、合流式及び一部分流式の単独関連公共下水道（船橋市高瀬処理区）に接続し、船橋市の高瀬下水処理場にて処理しており、今後も船橋市と協議・調整を図りながら適切な維持管理を行います。【D】 《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。合流雨水については、高瀬下水処理場で処理し、東京湾に放流します。【D】 ・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実施しましたが、今後は抜本的な対策として千葉県による河川の水門整備計画について、関係機関や地域住民等の調整や理解を得て早期着手に向けて取り組みます。【A】 ・市街地の開発にあたっては、雨水流出抑制施設や浸透施設等の設置により、下水道施設への負担軽減や雨水の地下浸透による環境保全を図ります。 ④企業局舎の建替え ・老朽化している企業局舎の建替えにより、地震等の災害時の復旧・復興に備えた防災拠点としての機能強化を図ります。【D】 ・建替えにあたっては、ガス・水道・下水道の安定的なサービスを継続できる十分な施設・設備を備え、災害時の復旧・復興の拠点として機能できる施設となるように、特別用途地区等の都市計画制度の効果的な運用を行います。【D】	【D】千葉県汚水処理広域化共同処理計画：P23,「取組番号 3 ※習志野市」 【D】 同上 【D】下水道事業経営戦略：P6「印旛処理区の概要」、P37「汚水処理の広域化」を踏まえた記載 【D】現状を踏まえて記載 【D】下水道事業経営戦略：P7「高瀬処理区の概要」、P37「汚水処理の広域化」を踏まえた記載 【D】千葉県汚水処理広域化共同処理計画：P23,「取組番号 3 ※習志野市」 【D】企業局舎建替え新規記載 【D】 同上

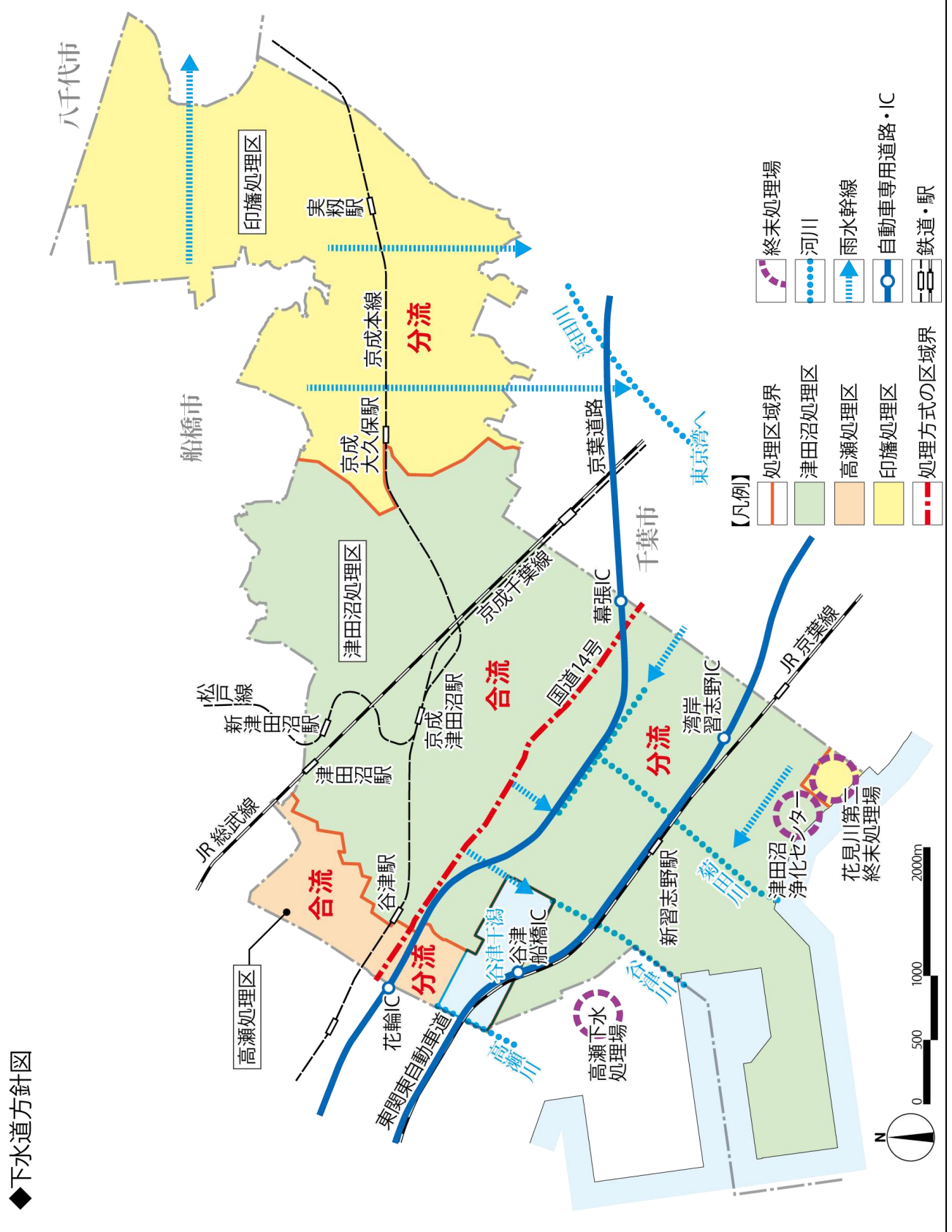
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P41 第2章 部門別 の方針	4. 河川 1) 現況と課題 ○河川機能の保全 本市には、千葉県が管理する菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の4本の2級河川があります。 高潮対策のための水門及び排水機場の整備が課題となっています。 2) 基本的な考え方 - 高潮対策を推進するとともに、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めます。 - 市街地の開発にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じます。 3) 整備の方針 - 菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の高潮対策のため、管理者である千葉県に対し水門及び排水機場設置を要望していきます。※千葉県で事業着手 - 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	⑤河川 ・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が計画する水門と排水機場の整備の円滑な事業遂行を促進します。【A】 Photo (鷺沼放流幹線の写真)	

現行
P42
第2章
部門別
の方針

現行都市マス(旧)



都市マス改訂案(新)



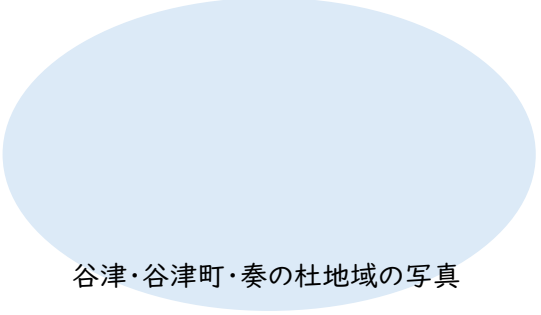
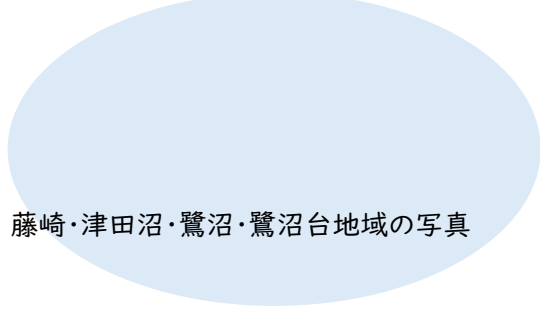
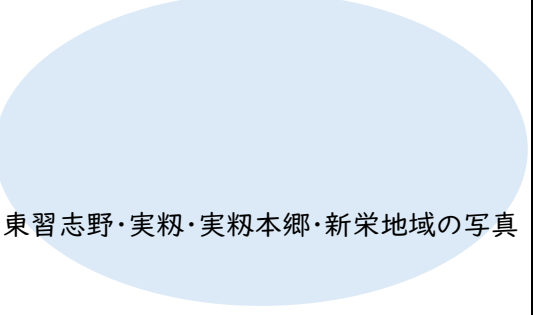
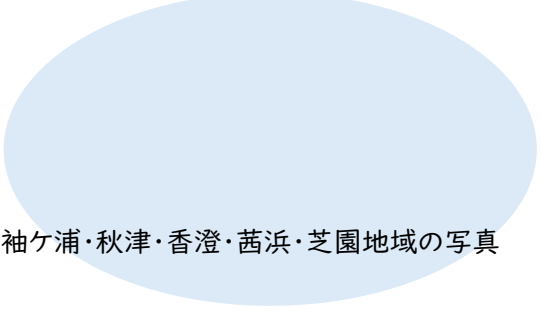
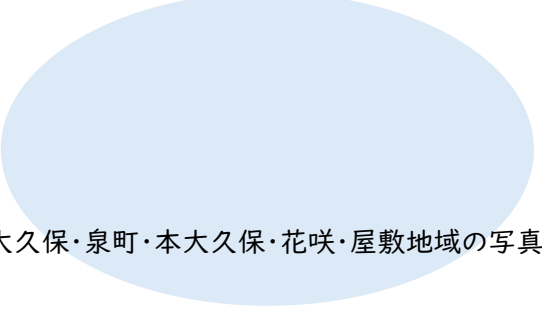
改訂の考え方

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P56 第2章 部門別 の方針	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、そ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。	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、うるお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 ・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。 ・茜浜・芝園の東京湾に面する海岸部は、海を眺望する良好な空間であり茜浜緑地や海浜公園のレクリエーション空間としての一層の有効活用が課題です。【D】 ・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、そ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については、「習志野市自然保護及び緑化の推進に関する条例」に基づいて、自然保護地区・都市環境保全地区・保存樹木として指定し、市民の協力のもとに樹林地等の保護・保全を図ります。【A】 ・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。 ・茜浜緑地から海浜公園周辺のウォーターフロントは、海浜レクリエーション空間として海に親しむ景観の形成を図ります。【A】 (2)人工景観 1)現況と課題 ・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。	【D】 緑の基本計画（案）での「緑化重点地区」の指定を踏まえて記載 【D】 緑の基本計画（案）での「保全配慮地区」の指定を踏まえて記載 【D】 現状を踏まえて記載 【A】 【D】 H25（2013）年に景観行政団体に移行

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P57 第2章 部門別 の方針	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。※予定なし 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。 ※実施済み - 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。	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、都市の魅力向上を図ります。 ・駅周辺などの良好な都市基盤施設の景観は、地域特性を活かした魅力ある都市景観を形成します。 ・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。 3)整備の方針 ①都市拠点等における景観形成の誘導 ・緑と水の南北軸であるハミングロードの周辺市街地や、緑と水の東西軸である東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾本郷公園～藤崎森林公園～津田沼駅～奏の杜～谷津干潟～習志野緑地の周辺市街地は、それぞれの特性に応じた、良好な景観形成を誘導します。【D】 ・津田沼駅周辺地域は、本市の玄関として、憩いや賑わいを感じる魅力的な都市景観の創出を図ります。【A】 ・駅周辺地区や駅前商店街等では、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・維持管理を推進し、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。【A】 ・茜浜・芝園地区 については、良好な海辺景観の創出を図ります。【D】 ・藤崎・鷺沼台地区、実籾本郷地区、谷津干潟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景観の保全を図ります。【D】 ・市街地の公園や緑地は、まちなかでうろおいのある緑の景観をつくる空間として維持・管理に努めます。【D】 ・土地区画整理事業等による市街地整備においては、地区計画制度の活用や、無電柱化の推進による良好な都市景観形成を図ります。 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、施設相互の統一感を考慮するとともに、周辺環境と調和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、ピクトグラム等のユニバーサルデザインに配慮しつつ、統一の取れたデザインを検討します。【A】 ③景観形成の推進体制 ・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 について検討します。 ・景観行政団体としての役割や景観計画策定に向けた検討体制に関する調査・研究を進めるとともに、市民等に対する情報提供や協働体制の構築に努めます。【A】【D】	
現行 P58 第2章 部門別 の方針			

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	 ガス灯 (奏の杜)  谷津干潟	Photo Photo	



	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 表紙	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  J R新習志野駅南口  京成大久保駅北口	第3章 地域別の方針  谷津・谷津町・奏の杜地域の写真  藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域の写真  東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域の写真  袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域の写真  大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域の写真	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P61 第3章 地域別 の方針	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。 地域別の方針 1. 概要 ◇現況（コミュニティ・土地利用等） ◇住民意向（最新の市民意識調査より） 2. 主要課題 ◇土地利用、都市基盤施設、住宅・防災・景観 ◆主要課題図 3. まちづくりの方向 ◇まちづくりのテーマ 4. まちづくりの方針 ◇広域拠点・地域拠点 ◇土地利用 ◇都市基盤施設（道路、緑と水、下水道等） ◇住宅・住環境 ◆方針図 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ことは、地理的にまちづくり※を分断するということではありません。 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。	(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。 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。 地域別の方針 1. 概要 ◇現況 ◇人口の推移と将来推計等 ◇住民意向（最新の市民意識調査より） 2. 主要課題 ◇土地利用、都市基盤施設、住宅・防災・景観 ◆主要課題図 3. まちづくりの方針 ◇地域ごとにまちづくりのテーマを実現するための主要な取り組み等について整理して記載。※地域ごとに異なる ◆地域整備方針図 (2)地域の区分 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。また、鉄道駅に近傍し、計画的な都市基盤整備とともに良好な市街地形成がなされる場所は、多様な機能の配置による交流とうるおいある場所として発展が期待されます。 したがって、鉄道駅周辺は、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。 都市計画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、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ことは、地理的にまちづくりを分断するということではありません。 コミュニティの考え方 まちは市民と行政の協働による創造作品であるため、多くの市民が自由に「まちづくり」に参加し、役割を分担しながら、市民と行政が一体となったまちづくりを推進していく必要があります。 そこで、市民と行政との人間関係で結ばれたまちづくり推進のため「学校は社会変革の拠点であり、教育計画は社会教育の基礎である」というコミュニティスクールの考えを基に現在 14 コミュニティが設定されています。 	人口増減について地域状況を表記 まちづくりのテーマについての取組を明確化 ※市 HP「コミュニティ区分概要」より

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																
現行 P62 第3章 地域別 の方針	□5つの地域区分 <table><tr><th>地域名</th><th>地区名称（地域拠点）</th><th>地域の鉄道駅</th><th>14 コミュニティ</th></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜</td><td>谷津駅周辺地区</td><td>谷津駅 津田沼駅</td><td>谷津 向山</td></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台</td><td>京成津田沼駅周辺地区</td><td>京成津田沼駅 津田沼駅及び 新津田沼駅</td><td>藤崎 津田沼 鷺沼・鷺沼台</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保 花咲・屋敷</td><td>京成大久保駅周辺地区</td><td>京成大久保駅</td><td>大久保・泉・本大久保 本大久保・花咲・屋敷</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷 新栄</td><td>実籾駅周辺地区</td><td>実籾駅</td><td>実花 東習志野 実籾・新栄</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜 芝園</td><td>新習志野駅周辺地区</td><td>新習志野駅</td><td>袖ヶ浦東 袖ヶ浦西 秋津・茜浜 香澄・芝園</td></tr></table> □地域区分図 注：●は駅を示す。	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	◆5つの地域区分 <table><tr><th>地域名</th><th>地区名称</th><th>地域の鉄道駅</th><th>14 コミュニティ</th></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜</td><td>谷津駅周辺地区</td><td>津田沼駅 谷津駅</td><td>谷津 向山</td></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台</td><td>津田沼駅・京成津田沼 駅周辺地区</td><td>津田沼駅及び 新津田沼駅 京成津田沼駅</td><td>藤崎 津田沼 鷺沼・鷺沼台</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷</td><td>京成大久保駅周辺地区</td><td>京成大久保駅</td><td>大久保・泉・本大久保 本大久保・花咲・屋敷</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄</td><td>実籾駅周辺地区</td><td>実籾駅</td><td>実花 東習志野 実籾・新栄</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園</td><td>新習志野駅周辺地区</td><td>新習志野駅</td><td>袖ヶ浦東 袖ヶ浦西 秋津・茜浜 香澄・芝園</td></tr></table> ◆地域区分図	地域名	地区名称	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	津田沼駅 谷津駅	谷津 向山	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台	津田沼駅・京成津田沼 駅周辺地区	津田沼駅及び 新津田沼駅 京成津田沼駅	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																																																
地域名	地区名称	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	津田沼駅 谷津駅	谷津 向山																																																
藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台	津田沼駅・京成津田沼 駅周辺地区	津田沼駅及び 新津田沼駅 京成津田沼駅	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																																																

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	生涯学習拠点	補助幹線道路
中高層住宅市街地	福祉拠点	自動車専用道路
工業地	緑と水の拠点	鉄 道
農 地	緑と水の南北軸	地域界
公共公益ゾーン	緑と水の東西軸	市街化調整区域界
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	

**東習志野・実綱
実綱本郷・新栄地域**

**藤崎・津田沼
鷺沼・鷺沼台地域**

谷津・谷津町・美の杜地域

**大久保・泉町・本久保
花咲・屋敷地域**

**袖ヶ浦・秋津・香澄
茜浜・芝園地域**

[illegible]

--

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																														
現行 P64 第3章 地域別 の方針	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 <table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">面積(ha)</th><th rowspan="2">人口(人)</th><th rowspan="2">世帯数(世帯)</th><th rowspan="2">市街化区域面積に対する道路面積率(%)</th><th rowspan="2">住民一人当たりに対する都市公園面積(m²/人)</th><th rowspan="2">処理人口に対する下水道普及率(%)</th></tr><tr><th>谷津・谷津町・奏の杜地域</th><th>習志野市全体</th></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜地域</td><td>224.7</td><td>177.4</td><td>28,913</td><td>12,278</td><td>21.2</td><td>8.5</td><td>83.5</td></tr><tr><td>習志野市全体</td><td>2,097</td><td>1,859.5</td><td>164,530</td><td>70,132</td><td>16.5</td><td>6.8</td><td>89.0</td></tr><tr><td>市に対する地域の割合(%)</td><td>10.7</td><td>9.5</td><td>17.6</td><td>17.5</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 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 <table><tr><th>まちづくりの方向</th><th>生活環境の施策</th><th>都市基盤施設の施策</th></tr><tr><td>・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%)</td><td>・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%)</td><td>・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%)</td></tr></table> 資料) 平成24年10月市民意識調査	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(%)	谷津・谷津町・奏の杜地域	習志野市全体	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				まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策	・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%)	・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%)	・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%)	1. 谷津・谷津町・奏の杜地域 (1)概要 1)現況 ・谷津・谷津町・奏の杜地域は、谷津駅が中央に配置された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。※奏の杜は谷津コミュニティに含まれます。 ・本地域の北部には、本市の「玄関」である津田沼駅があり、京成津田沼駅周辺や新津田沼駅周辺と連担して広域から訪れる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。 ・津田沼駅南口周辺には千葉工業大学等の文化・教育施設が立地しています。また、昭和53(1978)年に建設した習志野文化ホールや商業施設の再開発に向けて、令和6(2024)年に市街地再開発事業等の都市計画決定をしました。 ・平成25(2013)年にまちびらきが行われた奏の杜地区は、地区計画や地区独自のまちづくりガイドラインを活用して、住宅と商業の調和したまちづくりを進めており、県内でも有数の住宅地となっています。 ・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、谷津駅前からつながる商店街と合わせて市内外の多くの人々によって親しまれています。 2)人口の推移と将来推計 <table><caption>人口の推移と将来推計 (単位: 千人)</caption><tr><th>地域</th><th>平成27年(2015)</th><th>令和2年(2020)</th><th>令和7年(2025)</th><th>令和9年(2027)</th><th>令和14年(2032)</th><th>令和19年(2037)</th><th>令和24年(2042)</th><th>令和29年(2047)</th></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</td><td>45.0</td><td>46.0</td><td>46.5</td><td>47.0</td><td>48.0</td><td>49.0</td><td>49.0</td><td>48.5</td></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜地域</td><td>31.9</td><td>37.5</td><td>39.5</td><td>39.8</td><td>40.0</td><td>40.1</td><td>40.0</td><td>39.8</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域</td><td>32.0</td><td>33.0</td><td>33.0</td><td>33.0</td><td>33.0</td><td>32.5</td><td>32.0</td><td>31.5</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</td><td>25.0</td><td>24.0</td><td>23.0</td><td>23.0</td><td>22.0</td><td>21.0</td><td>20.0</td><td>19.0</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</td><td>25.0</td><td>24.0</td><td>23.0</td><td>23.0</td><td>22.0</td><td>21.0</td><td>20.0</td><td>19.0</td></tr></table> ・本地域は奏の杜の人口増加により、現在は約39,500人となっています。今後も緩やかな人口増加が見込まれています。令和19(2037)年頃には約40,100人となり、その後は減少傾向となります。20年後の令和29(2047)年には概ね今と同様の約39,800人となる見込みです。	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45.0	46.0	46.5	47.0	48.0	49.0	49.0	48.5	谷津・谷津町・奏の杜地域	31.9	37.5	39.5	39.8	40.0	40.1	40.0	39.8	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.0	33.0	33.0	33.0	33.0	32.5	32.0	31.5	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	25.0	24.0	23.0	23.0	22.0	21.0	20.0	19.0	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25.0	24.0	23.0	23.0	22.0	21.0	20.0	19.0	津田沼駅南口の再開発延期、奏の杜まちびらきを反映
	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(%)																																																																																			
谷津・谷津町・奏の杜地域		習志野市全体																																																																																															
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																																																																																													
まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策																																																																																															
・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%)	・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%)	・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%)																																																																																															
地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)																																																																																									
藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45.0	46.0	46.5	47.0	48.0	49.0	49.0	48.5																																																																																									
谷津・谷津町・奏の杜地域	31.9	37.5	39.5	39.8	40.0	40.1	40.0	39.8																																																																																									
大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.0	33.0	33.0	33.0	33.0	32.5	32.0	31.5																																																																																									
東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	25.0	24.0	23.0	23.0	22.0	21.0	20.0	19.0																																																																																									
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25.0	24.0	23.0	23.0	22.0	21.0	20.0	19.0																																																																																									

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																										
現行 P65 第3章 地 域 別 の 方 針		3)住民意向(市民意識調査と若者向けアンケートからみた地域特性と課題) 【令和6年度市民意向調査による「谷津・谷津町・奏の杜地域」と習志野市全体の結果】 ●住みやすさ <table><tr><td>住みやすい</td><td>45.2</td><td>54.6</td></tr><tr><td>やや住みやすい</td><td>37.6</td><td>37.5</td></tr><tr><td>やや住みにくい</td><td>8.5</td><td>4.3</td></tr><tr><td>住みにくい</td><td>0.0</td><td>2.1</td></tr><tr><td>どちらともいえない</td><td>4.5</td><td>2.6</td></tr><tr><td>無回答</td><td>0.9</td><td>2.2</td></tr></table> ●住みやすいと感じる理由(複数回答) <table><tr><td>交通が便利である</td><td>73.6</td><td>85.1</td></tr><tr><td>住宅事情が良い</td><td>27.6</td><td>26.8</td></tr><tr><td>自然環境に恵まれている</td><td>18.1</td><td>19.3</td></tr><tr><td>災害が少ない</td><td>36.7</td><td>24.5</td></tr><tr><td>落ち着いていて清潔である</td><td>18.6</td><td>17.8</td></tr><tr><td>生活基盤整備が進んでいる</td><td>13.6</td><td>16.8</td></tr><tr><td>街並みが整備されている</td><td>13.7</td><td>24.0</td></tr><tr><td>治安が良い</td><td>25.9</td><td>29.6</td></tr></table> 《市民意識調査》 …JR 津田沼駅と谷津駅が立地していることや、路線バス、コミュニティバスが運行していることから、交通利便性の評価が高い地域となっています。 …奏の杜を中心にきれいな街並みが形成されているため、住みやすいまちと評価されています。 《若者向けアンケート》 …まちづくりにおいて重要視されるものは、JR 津田沼駅周辺や谷津商店街等の商業機能の充実やバリアフリー対策による誰もが利用しやすい環境整備、地域資源である谷津干潟を含めた自然環境の保全が挙げられています。 ◆JR 津田沼駅を中心に交通利便性が高い地域である一方で、鉄道駅周辺の商業機能の更新や強化が求められています。 ◆良好な住環境が整備されており、引き続き維持・向上が求められている一方で、バリアフリー対策による誰もが利用しやすい環境整備が求められています。 ◆貴重な地域資源である谷津干潟を含めた自然環境について、引き続き保全が求められています。	住みやすい	45.2	54.6	やや住みやすい	37.6	37.5	やや住みにくい	8.5	4.3	住みにくい	0.0	2.1	どちらともいえない	4.5	2.6	無回答	0.9	2.2	交通が便利である	73.6	85.1	住宅事情が良い	27.6	26.8	自然環境に恵まれている	18.1	19.3	災害が少ない	36.7	24.5	落ち着いていて清潔である	18.6	17.8	生活基盤整備が進んでいる	13.6	16.8	街並みが整備されている	13.7	24.0	治安が良い	25.9	29.6	
	住みやすい	45.2	54.6																																										
やや住みやすい	37.6	37.5																																											
やや住みにくい	8.5	4.3																																											
住みにくい	0.0	2.1																																											
どちらともいえない	4.5	2.6																																											
無回答	0.9	2.2																																											
交通が便利である	73.6	85.1																																											
住宅事情が良い	27.6	26.8																																											
自然環境に恵まれている	18.1	19.3																																											
災害が少ない	36.7	24.5																																											
落ち着いていて清潔である	18.6	17.8																																											
生活基盤整備が進んでいる	13.6	16.8																																											
街並みが整備されている	13.7	24.0																																											
治安が良い	25.9	29.6																																											
	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)主要課題 1)土地利用 ・津田沼駅南口周辺の、商業施設や文化施設は建築後 45 年以上経過し、老朽化や時代のニーズへの対応が課題となっており、本市の「玄関」にふさわしい魅力ある都市環境を有する広域的な拠点の形成を目指し、周辺との調和に配慮した商業・業務・サービス・文化・交流及び居住等の機能を更新する必要があります。 ・谷津駅周辺は、賑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おり、谷津バラ園や谷津干潟という地域資源の活用や商店街との連携による活性化の検討が求められています。 ・奏の杜地区の計画的に整備された市街地については、地区計画やまちづくりガイドライン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」を継続発展させていく必要があります。																																											

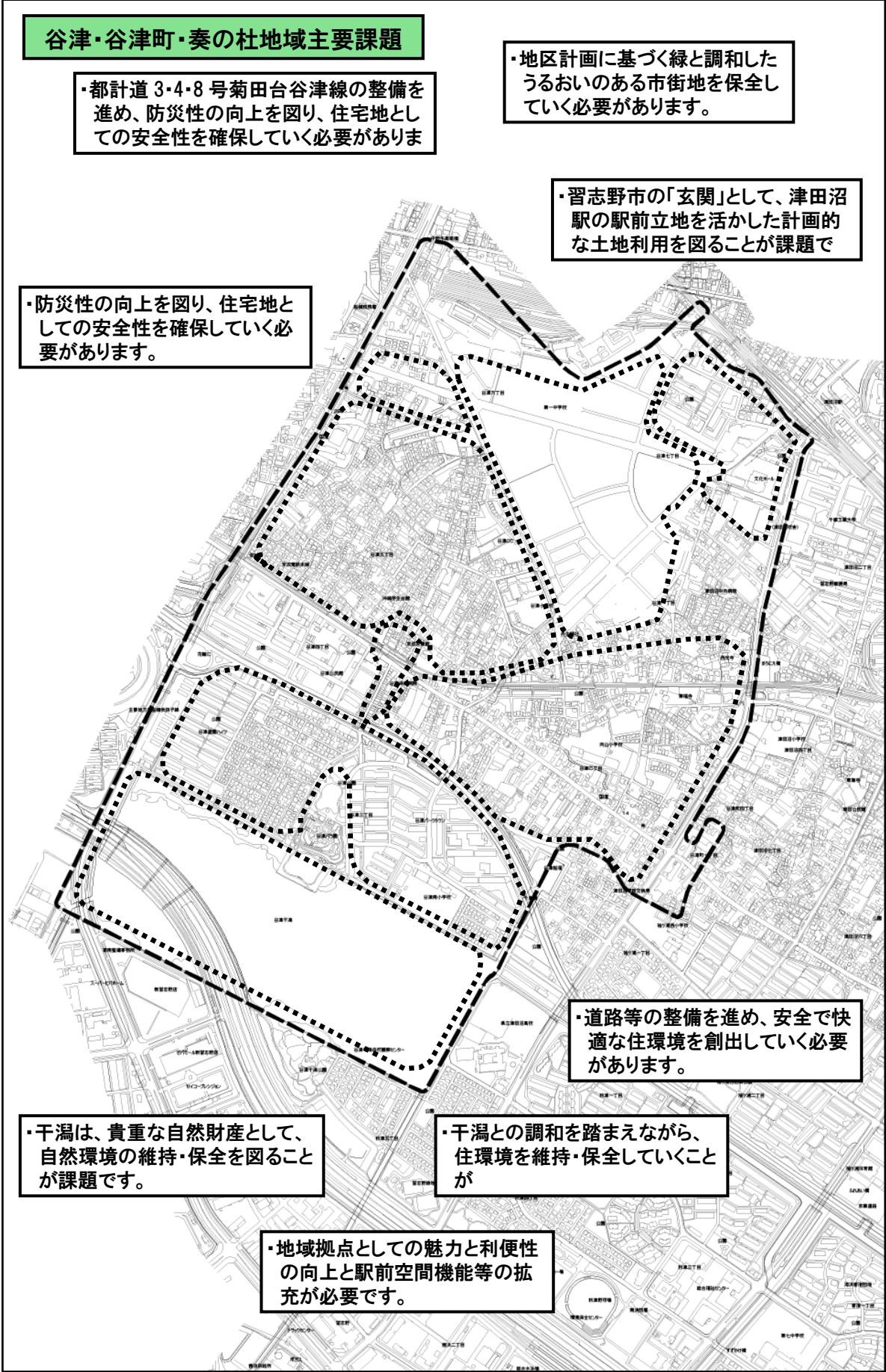
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道） ○幹線道路の整備や自然環境の維持・保全 谷津駅では、北口駅前空間の充実が必要となっています。また、駅北側の住宅地は、狭隘な生活道路が複雑に入り組んでおり、都市計画道路の整備とともに、地区内幹線機能を有する道路の整備が必要です。 ラムサール条約*登録湿地である谷津干潟は、貴重な自然財産として、自然環境を維持・保全していくことが課題となっています。 地域内の都市公園等の整備を図る必要があります。 浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。 3) 住宅・防災・景観 ○安全で快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。	2)都市基盤施設 ・津田沼駅南口では、既存の駅前広場においてバス乗降場の不足や一般車乗降場の未整備が課題となっていることから、都市計画の変更を行った駅前広場の再整備や民間活力の導入による企業バス乗降場の設置により、交通結節点としての機能拡充が必要となっています。 ・谷津駅では、北口駅前空間の交通結節機能や生活サービス機能の充実が必要となっています。また、谷津駅北側の住宅地は、狭隘な道路が複雑に入り組んでおり、都市計画道路の計画的な整備とともに、生活道路の整備が必要となっています。 ・谷津地区の一部では、鉄道駅やバス停などの公共交通機関が徒歩圏に存在しない公共交通空白地区が残されており、その解消に向けた検討が必要です。 ・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・保全していくとともに貴重な地域の資源として利用の促進を図る必要があります。 ・地域内の都市公園等を適切に維持管理していくため、市民協働の取り組みや民間活力の導入についても検討していく必要があります。 ・浸水被害の発生が想定される地域においては、被害の軽減に向けた取り組みを検討する必要があります。 3)住環境・防災・景観 ・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、幹線道路沿道にふさわしい交通機能と調和した複合市街地を形成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、谷津干潟と一体的に「保全配慮地区」として重点的に緑地の保全に配慮した住環境を維持・保全していく必要があります。 ・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。 ・谷津駅南側を中心とした市街地については、各種浸水想定区域が指定されており、防災まちづくりを進める必要があります。 ・東日本大震災での液状化による被害状況を踏まえて、国道 14 号以南の液状化等の被害が想定される地区では、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。 ・貴重な地域資源である谷津干潟をはじめとする自然景観や、奏の杜地域を中心とした良好な街並みを保全・維持していく必要があります。	

現行都市マス(旧)

都市マス改訂案(新)

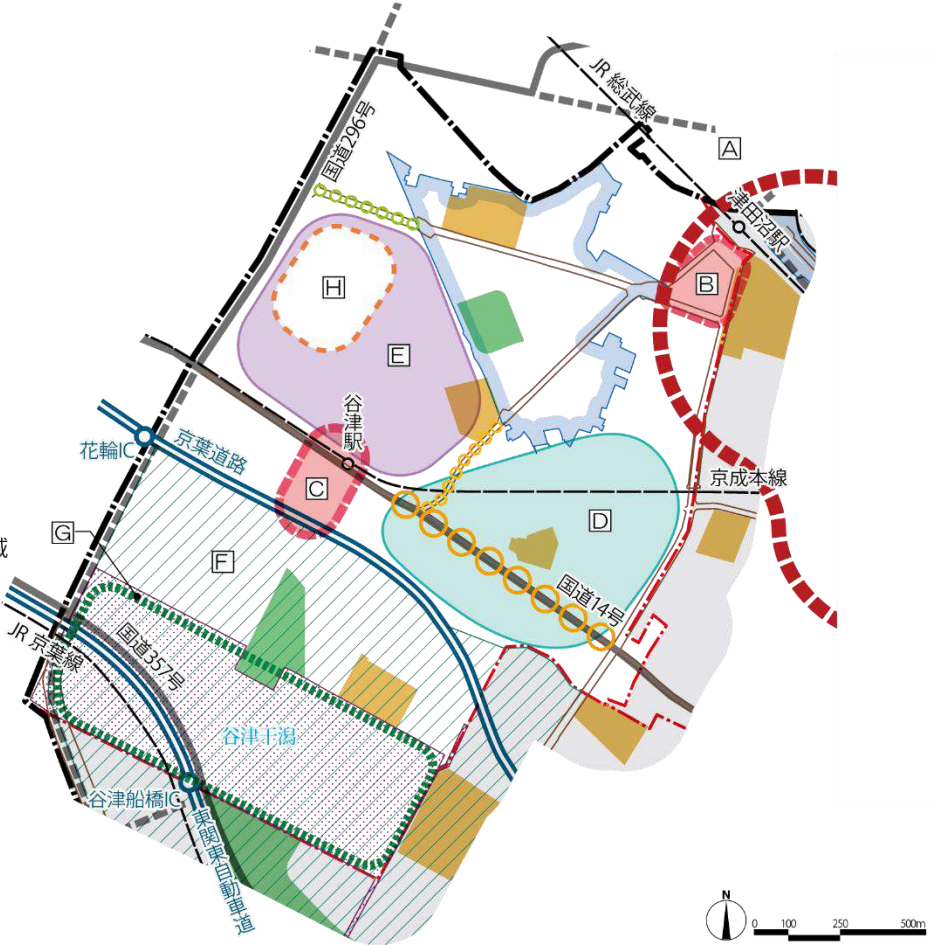
改訂の考え方

現行
P66
第3章
地域別
の方針



◆谷津・谷津町・奏の杜地域主要課題図

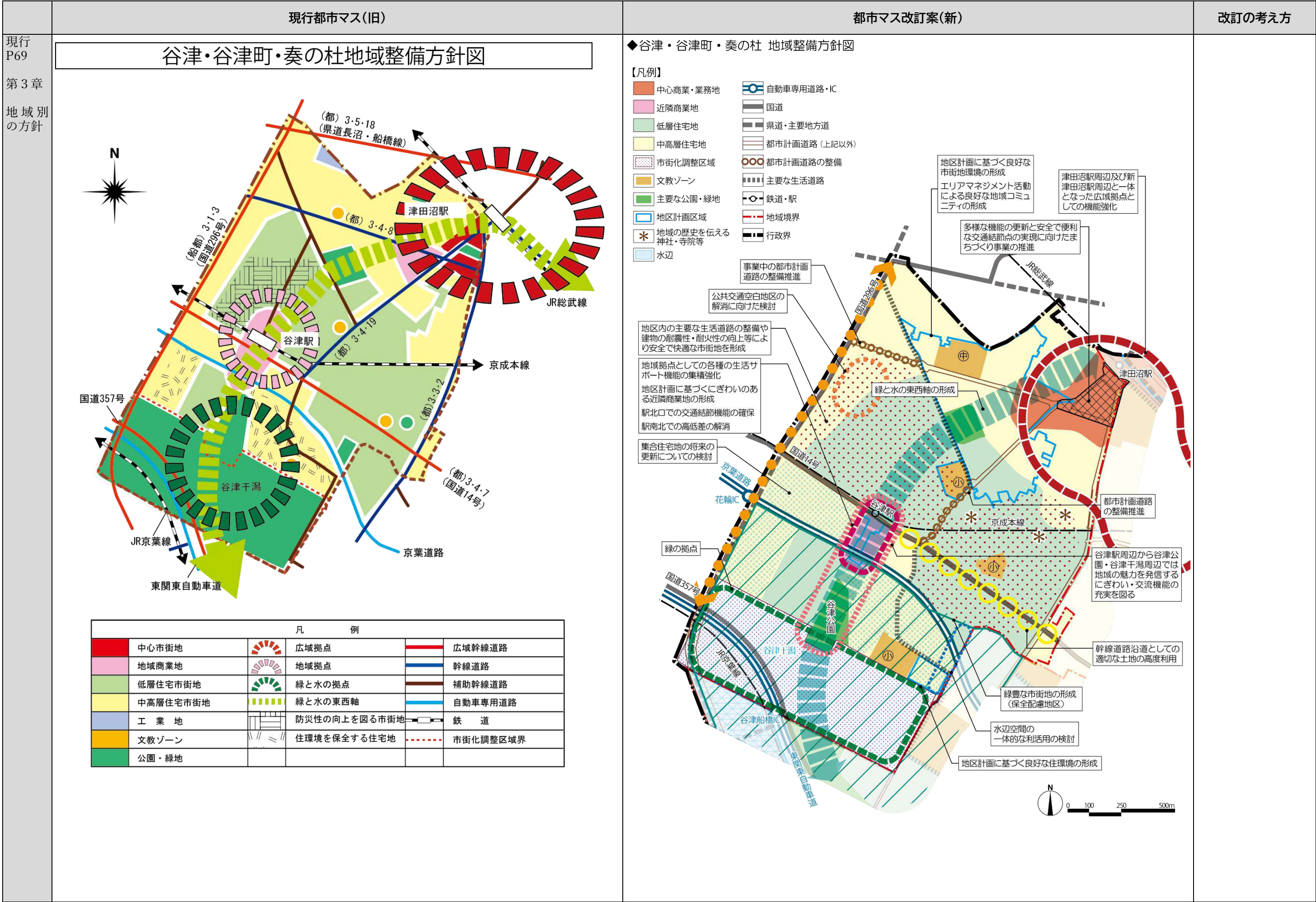
- 【凡例】
- 国道
 - 県道・主要地方道
 - 自動車専用道路・IC
 - 都市計画道路 (上記以外)
 - 鉄道・駅
 - 市街化調整区域
 - 地域境界
 - 行政界
 - 学校施設
 - 主要な公園・緑地
 - 土地区画整理事業区域



- A: 津田沼駅周辺地区と新津田沼駅周辺地区の連携を強化し、本市の広域拠点としての機能集積が必要
- B: 都市計画決定された駅前広場やデッキ等の再整備に向けた取組が必要
- C: 周辺施設と連携した魅力や利便性の向上、駅前空間機能等の拡充が必要
- D: 生活道路等の整備を進め、安全で快適な住環境の創出が必要
- E: 防災性の向上を図り住宅地としての安全性の確保が必要
- F: 谷津干潟との調和を踏まえながら住環境の維持・保全に加えて、防災まちづくりを進めることが必要
- G: 谷津干潟は自然環境の維持・保全を図るとともに、貴重な地域資源として利用の促進が必要
- H: 公共交通空白地区の解消に向けた検討が必要
- 国道14号沿道の良好な沿道市街地の形成が必要
 - 未整備の都市計画道路の整備が必要
 - 事業中の都市計画道路の整備推進が必要

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方						
現行 P67 第3章 地域別 の方針	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。 <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。	(3)まちづくりの方針 1)交流と賑わいがひろがる『まち』 ①広域拠点の形成 ・津田沼駅南口周辺においては、津田沼駅北口周辺や京成津田沼駅周辺、新津田沼駅周辺と連携して、回遊性の高いウォーカブルな広域拠点として、広域的な商業・業務・サービス、文化・交流及び居住等の機能を更新するとともに、安全で便利な交通結節点として駅前広場の機能強化を図ります。 ②地域拠点の形成 ・谷津駅周辺は、日常生活に便利な各種のサービス機能や地域に密接した商業機能が集積する地域拠点としての機能集積を誘導します。 ・谷津駅北口周辺は、駅前空間機能の充実や住宅地内における生活道路の整備を進めます。 谷津駅南口周辺については、谷津駅南口地区地区計画に基づき賑わいのある商業地の形成を図るとともに、貴重な地域資源である谷津干潟や谷津公園等を活用した交流の促進を図ります。 ・谷津干潟や谷津公園は、近隣商店街との連携強化により、賑わいの創出や居心地の良い空間の形成に努めます。 ・谷津駅は、南口と北口での高低差が大きいことから、誰もが円滑に移動することができるための連絡通路や昇降施設等の機能維持を図ります。 2)緑や水を育み持続可能な『まち』 ①緑と水の軸の形成 ・津田沼駅～谷津駅～谷津公園・谷津干潟～習志野緑地に至る「緑と水の東西軸」について、彩りとうるおいのある歩行者通行空間の整備、回遊性の創出を図ります。 ②谷津干潟の保全・活用 ・谷津干潟は、本市の貴重な自然環境であるため引き続き保全を図るとともに、周辺の公園や緑地、水辺等との一体的な活用について検討を進めます。また、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施設の維持・更新を図ります。 ③身近な緑の保全 ・地域の歴史を伝える東福寺・西光寺・丹生神社の境内緑地は、都市環境保全地区として自然環境の維持・保全を図ります。 ◆都市環境保全地区 <table><tr><th>名称</th><th>名称</th></tr><tr><td>東福寺都市環境保全地区</td><td>丹生神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>西光寺都市環境保全地区</td><td></td></tr></table>	名称	名称	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		
	名称	名称							
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									

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方						
現行 P68 第3章 地域別 の方針	＜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。 <table><tr><td colspan="2">都市環境保全地区</td></tr><tr><td>東福寺都市環境保全地区</td><td>丹生神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>西光寺都市環境保全地区</td><td></td></tr></table> ＜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。	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		3)安全・安心で快適に住み続けられる『まち』 ①防災・減災の強化 ・国道 14 号以北などの住宅地については、地区内の主要な生活道路網の整備や建物の耐震性・耐火性の向上等により、安全で快適な市街地の形成を図ります。 ・谷津奏の杜公園や谷津公園は、災害時における復旧・救護活動を支援する防災拠点として、地域防災力向上に資する機能強化を図ります。 ・急傾斜地崩壊危険区域に対する危険が増大するような行為を規制し災害防止に努めるとともに、土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。 ・東日本大震災による液状化現象を踏まえ、首都直下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。 ・地域における災害リスクについて周知していくために、ハザードマップ等を活用して情報提供を行います。 ②幹線道路沿道に適した土地利用の誘導 ・広域的な幹線道路である国道 14 号の沿道では、沿道サービス型の商業・業務機能の集積を高め、道路機能の確保を図るための適切な土地利用の規制・誘導を検討します。 ③快適な住環境の形成 ・奏の杜地区については、JR 津田沼駅南口地区地区計画に基づき、緑と調和した商業と住宅が共存するうるおいのある市街地環境の維持・保全を図りつつ、地域のエリアマネジメント活動による賑わいや活力のあるコミュニティの形成を支援します。 ・谷津 3 丁目の計画的に開発された低層住宅地は、谷津 3 丁目地区地区計画に基づき良好な住環境の維持・保全を図ります。 ・谷津干潟北側周辺の良好な住宅市街地は、谷津干潟の自然環境と調和した緑豊かな住環境の維持・保全を図ります。(保全配慮地区としての緑の環境づくり) ・公共交通空白地区の解消については、都市計画道路等の整備にあわせて、関係事業者との協議を進めます。	地域整備方針図の内容は精査中
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									



	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																						
現行 P70 第3章 地域別 の方針	3－2 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域		2. 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域																																																						
	1. 概要		(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。		1)現況																																																						
	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。		・藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域は、京成津田沼駅が中央に配置され、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。																																																						
	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。		・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が集積し、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、京成津田沼駅周辺では防災拠点機能をあわせ持つ市庁舎及び消防庁舎が整備されています。																																																						
	□現況		・鷺沼地区では土地地区画整理事業によるまちづくりが進められており、緑豊かで防災機能を兼ね備えた良質な都市型住宅・商業・教育・福祉機能が複合した都市的土地利用を目指しています。																																																						
	<table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="2">面 積 (ha)</th><th rowspan="2">人 口 (人)</th><th rowspan="2">世 帯 数 (世帯)</th><th rowspan="2">市街化区域面積に対する道路面積率(%)</th><th rowspan="2">住民一人当たりに対する都市公園面積(m²/人)</th><th rowspan="2">処理人口に対する下水道普及率 (%)</th></tr><tr><th>市 街 化 区 域面積</th><th></th></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</td><td>493.2</td><td>403.7</td><td>45,008</td><td>19,867</td><td>14.7</td><td>1.7</td><td>88.1</td></tr><tr><td>習志野市全体</td><td>2,097</td><td>1,859.5</td><td>164,530</td><td>70,132</td><td>16.5</td><td>6.8</td><td>89.0</td></tr><tr><td>市に対する地域の割合(%)</td><td>23.5</td><td>21.7</td><td>27.4</td><td>28.3</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		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(m²/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				・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おり、また、本市の内陸部と埋立地の臨海部を結びつける「交流軸」となる都市計画道路3.3.3号藤崎茜浜線の整備が進められています。																				
	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(m²/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		2)人口の推移と将来推計																																																							
□住民意向		<table><caption>人口の推移と将来推計 (推定値)</caption><tr><th>年</th><th>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</th><th>谷津・谷津町・奏の杜地域</th><th>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域</th><th>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</th><th>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</th></tr><tr><td>平成27年(2015年)</td><td>45.1</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>25.0</td><td>25.0</td></tr><tr><td>令和2年(2020年)</td><td>46.6</td><td>37.0</td><td>33.0</td><td>24.0</td><td>24.0</td></tr><tr><td>令和7年(2025年)</td><td>47.1</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>23.0</td><td>23.0</td></tr><tr><td>令和9年(2027年)</td><td>47.9</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>23.0</td><td>23.0</td></tr><tr><td>令和14年(2032年)</td><td>50.5</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td></tr><tr><td>令和19年(2037年)</td><td>52.0</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>21.0</td><td>21.0</td></tr><tr><td>令和24年(2042年)</td><td>51.7</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>20.0</td><td>20.0</td></tr><tr><td>令和29年(2047年)</td><td>51.2</td><td>39.0</td><td>33.0</td><td>20.0</td><td>20.0</td></tr></table>	年	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	谷津・谷津町・奏の杜地域	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	平成27年(2015年)	45.1	32.0	32.0	25.0	25.0	令和2年(2020年)	46.6	37.0	33.0	24.0	24.0	令和7年(2025年)	47.1	39.0	33.0	23.0	23.0	令和9年(2027年)	47.9	39.0	33.0	23.0	23.0	令和14年(2032年)	50.5	39.0	33.0	22.0	22.0	令和19年(2037年)	52.0	39.0	33.0	21.0	21.0	令和24年(2042年)	51.7	39.0	33.0	20.0	20.0	令和29年(2047年)	51.2	39.0	33.0	20.0	20.0	・本地域の人口は、平成27(2015)年の約45,100人から増加傾向にあり、令和7(2025)年には約47,100人となっています。 ・今後も鷺沼地区の土地地区画整理事業による人口増加が想定されることから、令和19(2037)年に約52,000人まで増加し、その後は減少に転じ、20年後の令和29(2047)年では約51,200人となる見込みです。
年	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	谷津・谷津町・奏の杜地域	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域																																																				
平成27年(2015年)	45.1	32.0	32.0	25.0	25.0																																																				
令和2年(2020年)	46.6	37.0	33.0	24.0	24.0																																																				
令和7年(2025年)	47.1	39.0	33.0	23.0	23.0																																																				
令和9年(2027年)	47.9	39.0	33.0	23.0	23.0																																																				
令和14年(2032年)	50.5	39.0	33.0	22.0	22.0																																																				
令和19年(2037年)	52.0	39.0	33.0	21.0	21.0																																																				
令和24年(2042年)	51.7	39.0	33.0	20.0	20.0																																																				
令和29年(2047年)	51.2	39.0	33.0	20.0	20.0																																																				
資料) 平成24年10月市民意識調査																																																									

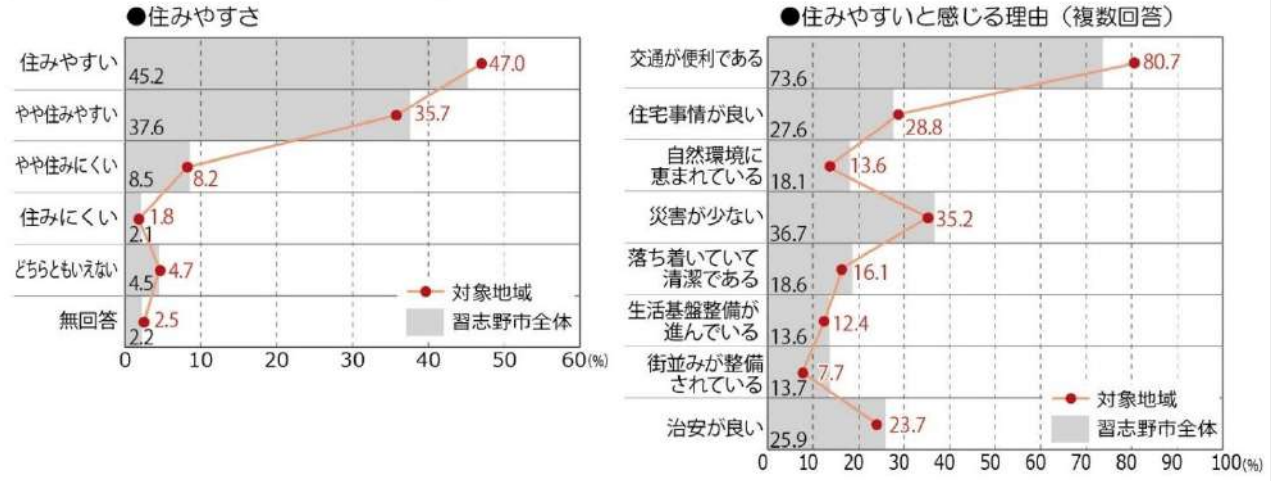
現行都市マス(旧)

都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

3)住民意向(市民意識調査と若者向けアンケートからみた地域特性と課題)

【令和 6 年度市民意向調査による「藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域」と習志野市全体の結果】



《市民意識調査》

…JR 津田沼駅、新津田沼駅、京成津田沼駅が立地し、公共交通網も充実していることから、交通利便性の評価の高い地域になっています。
…市役所や消防署、病院等の公共施設が集積していますが、公園や緑地等の自然環境が不足していると評価されています。

《若者向けアンケート》

…まちづくりにおいて重要視されるものは、幹線道路及び生活道路の整備や公共交通の充実による市街地の南北分断の解消が挙げられます。
…自然環境の創出に加えて、住居・商業・工業等のバランス良い土地利用が挙げられます。

- ◆JR 津田沼駅、新津田沼駅、京成津田沼駅を中心に交通利便性が高い地域である一方で、鉄道高架による市街地の南北分断の解消に向けた道路の整備が求められています。
- ◆住みやすい住環境が整備されており、引き続き維持・向上が求められている一方で、住居だけではなく商業や公園、緑地など多様な機能がバランス良く配置された土地利用が求められています。

(2)主要課題

1)土地利用

- ・津田沼駅北口周辺は、新津田沼駅周辺とともに商業・業務機能が集積していますが、既存施設の機能更新がされていない施設も多く、津田沼駅南口周辺や京成津田沼駅周辺と連携し土地の高度利用による既存施設等の機能更新を図り、商業・業務・居住・文化・サービス機能が複合した回遊性の高い広域拠点としての機能強化を図る必要があります。
- ・京成津田沼駅周辺から市役所周辺では、既存施設の更新等を検討し、商業・業務・行政・文化等の都市サービス機能が集積する地域拠点としていく必要があります。
- ・京成津田沼駅と袖ヶ浦団地方向を結ぶ商店街(通称「ワイがや通り」)については、駅前商業施設と住宅団地の再生に向けた取り組み等との連携を図る必要があります。
- ・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も進んでおり、農地と住宅地の共存が課題であり、未整備の都市計画道路の整備・推進も含めた、総合的な土地利用計画の検討が必要です。
- ・京成津田沼駅直近の商業施設は、施設の老朽化に伴う建て替えについて検討するとともに、鉄道駅の顔となる機能の強化が必要です。

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。※土地区画整理事業の実施中

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。※新庁舎建設済み

津田沼駅周辺として一本化して記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。※計画なし 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。※地区別では記載しない。どこに整備するか、説明会での対応に苦慮する可能性あり。 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。※解消済み 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。	2)都市基盤施設 ・南北方向における交通の円滑化を図るため、本市の「交流軸」となる（都）3・3・3 号藤崎茜浜線等の整備と沿道の適切な土地利用を誘導する必要があります。 ・地区内には未整備となっている都市計画道路が複数あり、整備手法や都市計画道路沿道の土地活用等の検討が必要です。 ・ハミングロードは、幹線緑道としての連続性を確保し、未整備区間の整備が必要です。 ・ガス・水道・下水道事業の拠点施設が集積する藤崎・鷺沼台地区の企業局用地は、代替困難な立地特性を踏まえ、現地での更新が不可欠です。施設の老朽化対策に加え、災害復旧拠点としての機能強化が求められており、周辺の良い住環境の保全との両立を図りながら、施設の更新をすることが求められています。 3)住環境・防災・景観 ・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。 ・津田沼、鷺沼台地区の既存の住宅地では、主要な生活道路や公園等が十分ではないため、民間の開発事業等に合わせた整備誘導が必要です。 ・土地区画整理事業により整備された鷺沼台 2、3 丁目や藤崎 5 丁目の地区計画が決定されている市街地については、良好な住宅市街地を維持する必要があります。 ・新たに市街地整備がされる鷺沼地区では、周辺住民も含めた防災機能を有する公園の整備や、新設道路の無電柱化による防災機能の向上、良好な街並みの形成が必要です。	

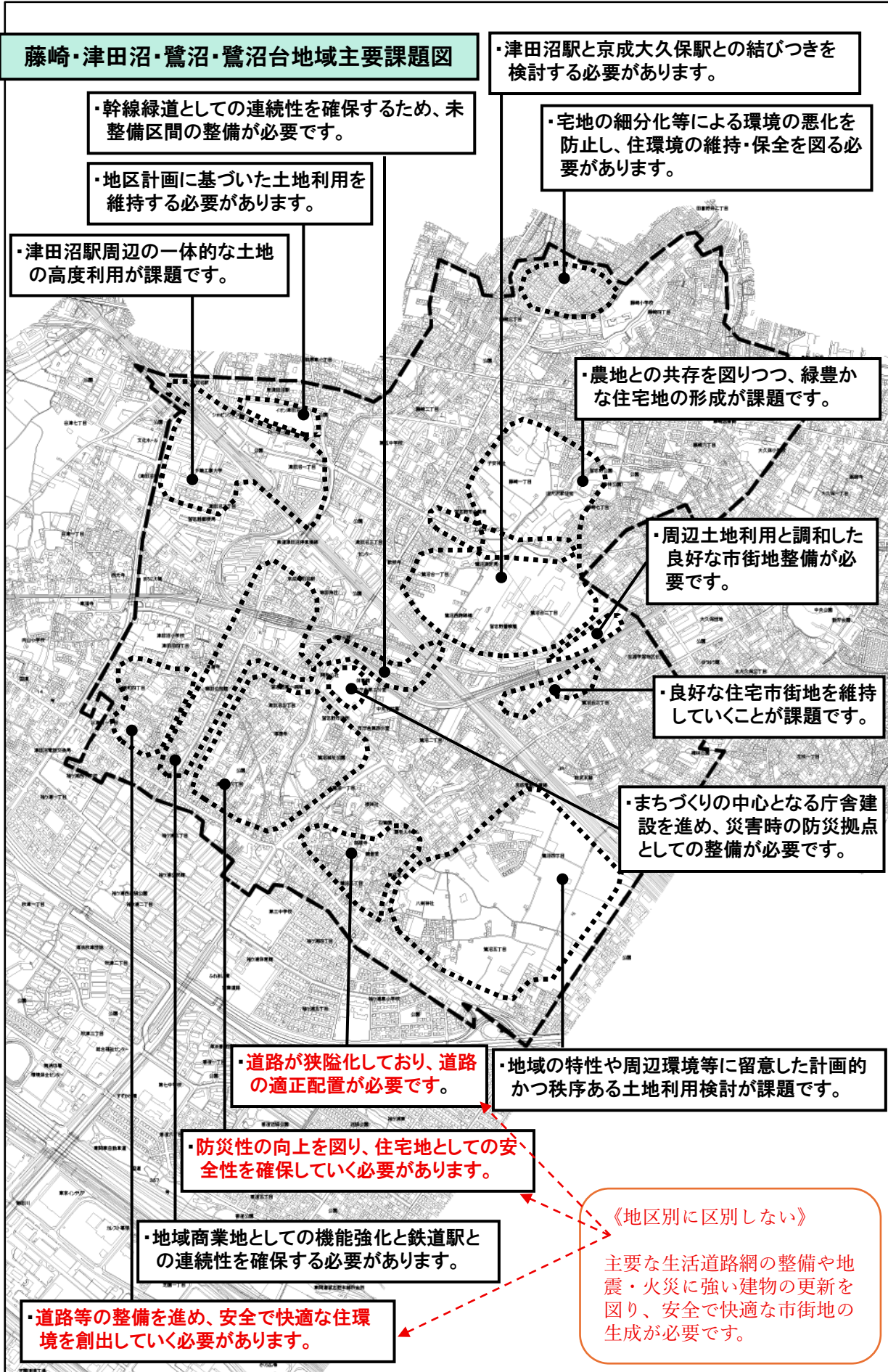
現行都市マス(旧)

都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

現行
P72

第3章
地域別
の方針



◆藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 地域主要課題図

【凡例】

- 国道
- 県道・主要地方道
- 自動車専用道路・IC
- 都市計画道路（上記以外）
- 鉄道・駅
- 市街化調整区域
- 地域境界
- 行政界
- 学校施設
- 主要な公園・緑地
- 土地区画整理事業区域



A：津田沼駅南口地区と連携して本市の「玄関口」となる広域拠点としての機能強化が必要

B：京成津田沼駅周辺から市役所周辺は津田沼駅周辺との連携を強化するとともに、商業・業務・行政・文化等の都市サービス機能が集積する地域拠点としていくことが必要

C：京成津田沼駅前の商業施設と住宅団地の再生に向けた取組の連携を強化して 近隣商店街としての賑わいを形成していくことが必要

D：土地区画整理事業による新たな市街地の整備を促進していくことが必要

E：生活道路網の整備や地震・火災に強い建物への更新が必要

F：優良な農地や自然環境が残されている中で宅地化も進行しており、交流軸となる都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線等の未整備路線もあり、本市の貴重な空間として計画的な土地利用の検討が必要

G：良好な低層住宅地としての住環境の維持・保全が必要

H：宅地の細分化等による環境悪化の防止、住環境の維持・保全が必要

I：京成津田沼駅直近の商業施設は建て替えの検討と鉄道駅の顔となる機能強化が必要

J：企業局舎の老朽化と災害復旧拠点としての機能強化が必要

||||| 土砂災害に備える対策が課題

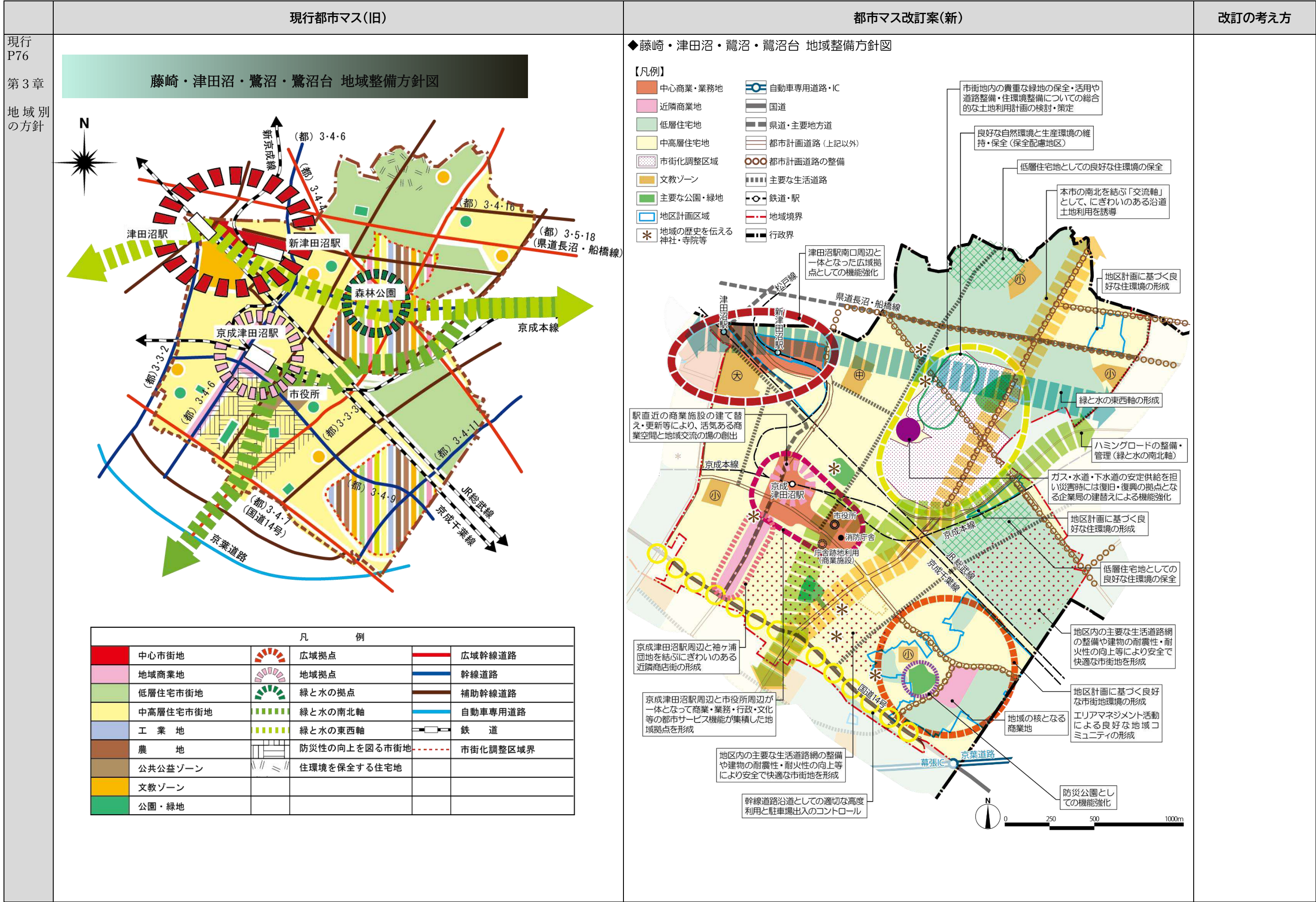
○○ 国道14号の整備と良好な沿道市街地の形成が必要

○○○ 未整備の都市計画道路の整備が必要

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P73 第3章 地域別 の方針	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。※市役所・消防庁舎の防災拠点としての位置づけを記載 ＜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。※区画整理事業の実施中 - 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。※調整区域の総合的な土地利用計画の策定について記載	(3)まちづくりの方針 1)交流と賑わいが広がる『まち』 ①広域拠点の形成 - 津田沼駅北口周辺は津田沼駅南口周辺や京成津田沼駅周辺、新津田沼駅周辺と連担して本市の「玄関」としてふさわしい広域拠点としていくために、事業者・大学等との連携による土地の高度利用による既存施設等の機能更新を図り、商業・業務・居住・文化・サービス等の機能が複合した中心市街地としての求心力の向上を図ります。 ②地域拠点(都市サービス型)の形成 - 京成津田沼駅周辺と市役所周辺の連携を強化し、商業・業務に加えて市民サービス・行政機能の集積する都市サービス型の地域拠点を形成します。 - 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、商業・業務・サービスの強化など、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、また、駅前空間のあり方や南北の移動の円滑化に資する検討を行います。 - 京成津田沼駅周辺では、老朽化した住宅の更新、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。 - 旧庁舎跡地では、官民連携により商業機能に加えて市民交流・行政サービス機能の有する土地利用を図ります。 2)緑や水を育み持続可能な『まち』 ①緑と水の軸の形成 - 緑と水の軸となるハミングロードについては、未整備区間の整備を推進し、市民協働による適正な維持管理を図ります。 - 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。その拠点的な緑の空間の一つとして藤崎地区の優良農地や樹林地などを藤崎森林公園と一体的に保全・活用を図ります。 ②藤崎森林公園と周辺の自然環境の保全・活用 - 藤崎森林公園や隣接する旧大沢家住宅及び藤崎堀込貝塚、周辺の優良農地・樹林地等が一体となった自然環境は、市民が自然と歴史にふれあうことのできる環境であり、市街地に隣接する貴重なグリーンインフラとして保全活用を図ります。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																														
現行 P74 第3章 地域別の方針	＜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。※要確認 ＜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。※緑の基本計画を踏まえて修正 ＜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。※鷺沼区画整理による防災公園について記載 ＜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。 <table><tr><th colspan="2">都市環境保全地区</th></tr><tr><td>菊田神社都市環境保全地区</td><td>津田沼 3 丁目都市環境保全地区</td></tr><tr><td>東漸寺都市環境保全地区</td><td>大六天都市環境保全地区</td></tr><tr><td>根神社都市環境保全地区</td><td>八坂神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>八剣神社都市環境保全地区</td><td>慈眼寺都市環境保全地区</td></tr><tr><td>源太塚都市環境保全地区</td><td>鷺沼台都市環境保全地区</td></tr><tr><td>子安神社都市環境保全地区</td><td>藤崎都市環境保全地区</td></tr><tr><td>藤崎 3 丁目都市環境保全地区</td><td></td></tr></table>	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		③身近な緑の保全 - 地域の歴史を伝える寺社境内地の緑や斜面地等の緑地は、都市環境保全地区として自然環境の維持・保全を図ります。 ◆都市環境保全地区 <table><tr><th>名称</th><th>名称</th></tr><tr><td>菊田神社都市環境保全地区</td><td>津田沼 3 丁目都市環境保全地区</td></tr><tr><td>東漸寺都市環境保全地区</td><td>大六天都市環境保全地区</td></tr><tr><td>根神社都市環境保全地区</td><td>八坂神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>源太塚都市環境保全地区</td><td>慈眼寺都市環境保全地区</td></tr><tr><td>子安神社都市環境保全地区</td><td>藤崎都市環境保全地区</td></tr><tr><td>藤崎 3 丁目都市環境保全地区</td><td></td></tr></table> - 鷺沼古墳の残る鷺沼城址公園や季節の野鳥がみられる菊田水鳥公園は、地域の歴史や自然を伝える貴重な緑の空間として保全 活用を図ります。 3)安全・安心で誰もが快適に住み続けられる『まち』 ①防災・減災の強化 - 藤崎・鷺沼台地区の企業局用地は、本市のガス・水道・下水道事業の中核拠点として機能更新を図ります。更新にあたっては、周辺の良い住環境の保全を基本としつつ、応急給水等も含めた災害復旧拠点を形成し、将来にわたり持続可能な市民生活の利便性の向上や産業活動を支えるため、特別用途地区の指定等、都市計画制度の適切な運用により良好な市街地環境を創出します。 - 藤崎・津田沼・鷺沼地区等で都市基盤施設が十分でない住宅地では、地区内の主要な生活道路網の整備や建物の耐震性・耐火性の向上等により安全で快適な市街地の形成を図ります。 - 鷺沼地区の土地区画整理事業により整備する近隣公園は、災害に備えた「防災公園」として整備します。 - 急傾斜地崩壊危険区域に対して危険が増大する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。 ②快適な住環境の形成 - 本市の「交流軸」として市街地の南北方向をつなぐ(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線は、適切な沿道土地利用を誘導し、賑わいのある本市のシンボリックな「交流軸」の形成を図ります。 - その他未整備となっている都市計画道路は、整備手法や都市計画道路沿道の土地利用を検討します。 - 京成津田沼駅周辺と袖ヶ浦団地方面を結ぶ県道津田沼停車場線沿道の商店街(通称「ワイがや通り」)は、京成津田沼駅周辺の商業・業務機能と連携し、賑わいのある近隣商業地としての土地利用を誘導します。 - 鷺沼地区の土地区画整理事業による新たな市街地整備では、地区の特性を踏まえた地区計画制度等による快適な市街地環境や賑わい・活気のあるコミュニティの形成を図るとともに、新設道路の無電柱化による安全で良好な街並みの形成を図ります。 - 藤崎地区の市街化調整区域は、優良農地の保全を基本としつつ、都市計画道路の整備と沿道土地利用の誘導、良好な住環境の形成を図るため、将来の土地利用の検討を推進します。	名称	名称	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	源太塚都市環境保全地区	慈眼寺都市環境保全地区	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		
	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																																	
名称	名称																																
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																																
源太塚都市環境保全地区	慈眼寺都市環境保全地区																																
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																																	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P75 第3章 地域別 の方針	<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>※市街化区域内は概ね整備済み。 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。	地区計画が策定されている住宅地や土地区画整理事業により整備された住宅地では、良好な住環境の維持・保全を図ります。また、低層住宅地として開発された一団の住宅地では、良好な住環境を維持するためのルールづくりを支援します。	



	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																															
現行 P77 第3章 地域別の方針	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 <table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="2">面 積 (ha)</th><th rowspan="2">人 口 (人)</th><th rowspan="2">世帯数 (世帯)</th><th rowspan="2">市街化区域面積に対する道路面積率(%)</th><th rowspan="2">住 民 一 人 当 たり に対 する 都 市 公 園 面 積 (㎡ / 人)</th><th rowspan="2">処 理 人 口 に対 する 下 水 道 普 及 率 (%)</th></tr><tr><th></th><th>市街化区域面積</th></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保花咲・屋敷地域</td><td>293.9</td><td>274.4</td><td>33,368</td><td>14,524</td><td>14.9</td><td>3.0</td><td>89.1</td></tr><tr><td>習志野市全体</td><td>2,097</td><td>1,859.5</td><td>164,530</td><td>70,132</td><td>16.5</td><td>6.8</td><td>89.0</td></tr><tr><td>市に対する地域の割合 (%)</td><td>14.0</td><td>14.8</td><td>20.3</td><td>20.7</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 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 <table><tr><th>まちづくりの方向</th><th>生活環境の施策</th><th>都市基盤施設の施策</th></tr><tr><td> ・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%) </td><td> ・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%) </td><td> ・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%) </td></tr></table> 資料) 平成24年10月市民意識調査		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				まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策	・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%)	・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%)	・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%)	3. 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域 (1)概要 1)現況 ・大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域は、京成大久保駅が中央に配置された地域であり、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(通称「ゆうロード」)が形成され、地域住民や若者が行き交う街となっています。 ・京成大久保駅南口の「プラッツ習志野」は、公民館・図書館・市民ホール・体育館・野球場・公園等を一体的に再生し、総合型の生涯学習複合施設として地域の交流の拠点となっています。 ・大久保、屋敷地域には東部保健福祉センターや地域包括支援センター等の多くの公共施設が立地しており、地域住民への福祉サービス提供の拠点となっています。 2)人口の推移と将来推計 <table><caption>人口の推移と将来推計 (推定人口: 千人)</caption><tr><th>地域</th><th>平成27年(2015)</th><th>令和2年(2020)</th><th>令和7年(2025)</th><th>令和9年(2027)</th><th>令和14年(2032)</th><th>令和19年(2037)</th><th>令和24年(2042)</th><th>令和29年(2047)</th></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</td><td>45</td><td>46</td><td>47</td><td>48</td><td>50</td><td>51</td><td>51</td><td>50</td></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜地域</td><td>35</td><td>37</td><td>38</td><td>39</td><td>40</td><td>40</td><td>39</td><td>38</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域</td><td>32.2</td><td>32.7</td><td>33.1</td><td>33.2</td><td>33.0</td><td>32.7</td><td>32.1</td><td>31.5</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</td><td>25</td><td>24</td><td>23</td><td>23</td><td>22</td><td>21</td><td>20</td><td>19</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</td><td>25</td><td>24</td><td>23</td><td>23</td><td>22</td><td>21</td><td>20</td><td>19</td></tr></table> ・本地域の人口は、平成27(2015)年の約32,200人から令和7(2025)年の約33,100人と微増傾向にありました。 ・今後は横ばいから減少傾向に転じて、20年後の令和29(2047)年には約31,500人と、約1,600人の減少となる見込みです。	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45	46	47	48	50	51	51	50	谷津・谷津町・奏の杜地域	35	37	38	39	40	40	39	38	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.2	32.7	33.1	33.2	33.0	32.7	32.1	31.5	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	25	24	23	23	22	21	20	19	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25	24	23	23	22	21	20	19	
	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																																																																																													
	まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策																																																																																															
	・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%)	・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%)	・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%)																																																																																															
	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)																																																																																									
	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45	46	47	48	50	51	51	50																																																																																									
谷津・谷津町・奏の杜地域	35	37	38	39	40	40	39	38																																																																																										
大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.2	32.7	33.1	33.2	33.0	32.7	32.1	31.5																																																																																										
東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	25	24	23	23	22	21	20	19																																																																																										
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25	24	23	23	22	21	20	19																																																																																										

現行
P78

 第3章

 地域別
の方針

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。	3)住民意向(市民意識調査と若者向けアンケートからみた地域特性と課題) 【令和6年度市民意向調査による「大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域」と習志野市全体の結果】 ●住みやすさ ●住みやすさを感じる理由(複数回答) 《市民意識調査》 …市域の内陸に位置しているため水害等の災害リスクが小さい地域として評価されています。 …京成大久保駅が地域の中心に位置しており、鉄度駅による市街地の南北分断や踏切道の解消・改善、生活道路が未整備であるといった課題がある一方で、公共交通網は比較的充実しているため、交通利便性の評価は平均的な地域となっています。 《若者向けアンケート》 …まちづくりにおいて重要視されるものは、生活道路の整備や駅周辺の改善による市街地の南北分断の解消が挙げられます。 …安全・安心な市街地形成に加えて、自然環境の保全による住環境の維持・改善が挙げられます。 × ◆京成大久保駅を中心に商店街等の商業機能と住宅機能による市街地が形成されており、生活道路の整備や駅や線路による南北分断の解消等の生活利便性の向上が求められています。 ◆高潮や洪水等の水害リスクが小さい地域であり、引き続き安全・安心な市街地形成を進めるとともに、自然環境の保全による住環境の向上が求められています。 (2)主要課題 1)土地利用 ・鉄道によって分断されている京成大久保駅周辺では、南北の機能連携による回遊性の向上や交流の創出を図る必要があります。 ・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です。 ・京成大久保駅南口周辺では、賑わいのある駅前空間を創出する必要があります。 ・屋敷地区の工業地の一部では住宅や商業施設の立地が進行しており、産業環境と住環境の調和を図ることが課題です。 ・大久保、屋敷地域の東部保健福祉センター等の福祉拠点は、地域住民への福祉サービスの継続的な提供に向けて適切な管理と機能の維持が必要です。 ・屋敷地区の市街化調整区域では、屋敷近隣公園の周辺にまとまった農地が広がっており、豊かな自然環境として保全を図る必要があります。	

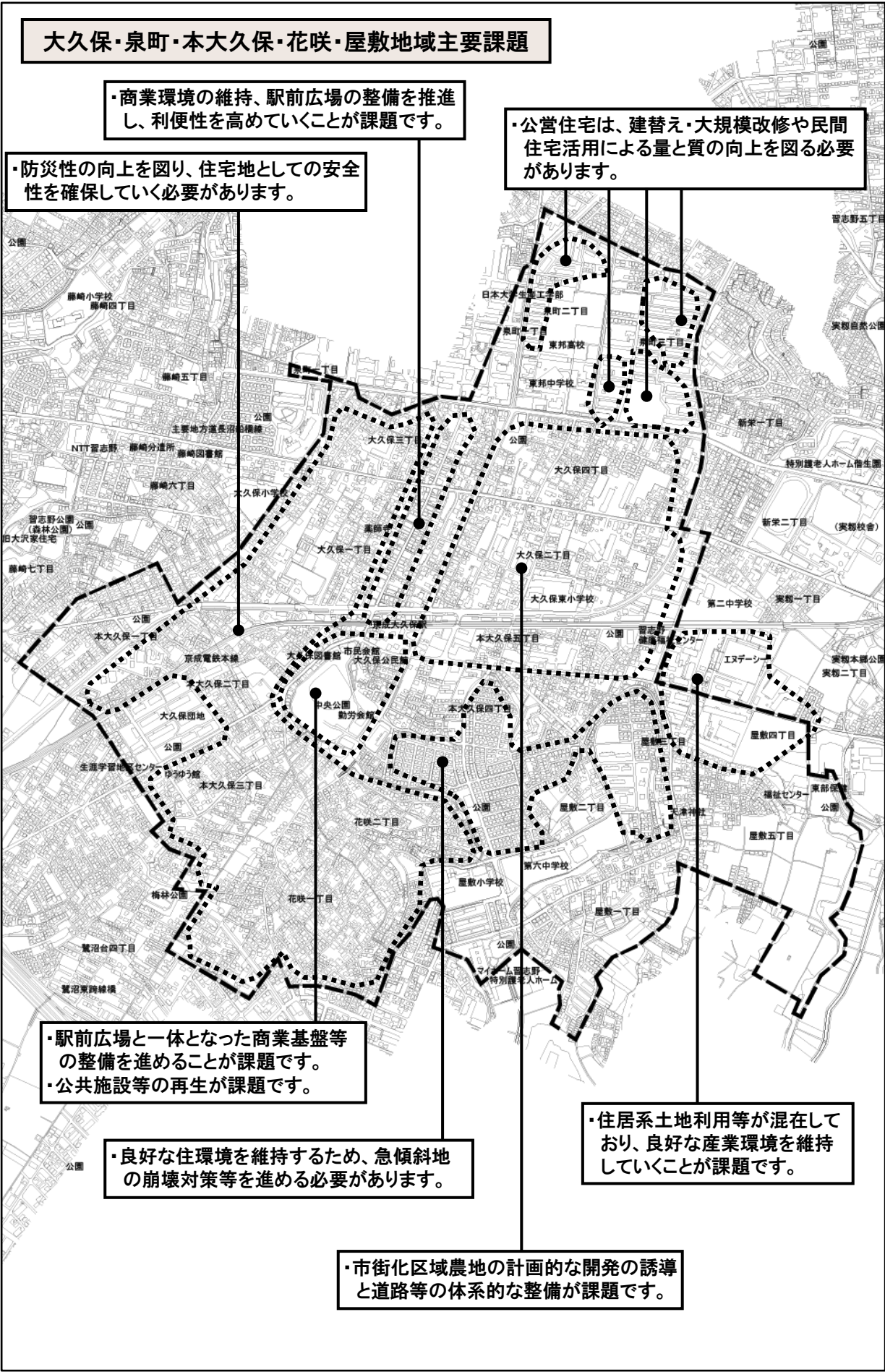
	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行	2) 都市基盤施設（道路・公園・下水道） ○駅前広場や道路 京成大久保駅北口においては、歩行者の安全性や鉄道利用者の利便性の向上等を図るために、駅前広場の整備が課題となっています。 駅周辺の交通渋滞を解消するため、(都) 3・3・3 号藤崎茜浜線（※地域外、交流軸）、(都) 3・4・4 号藤崎花咲線（※地域の南西部の端）、(都) 3・4・11 号大久保鷺沼線（※整備済み）の開通が望まれています。 地域内の都市公園等の整備を図る必要があります。※記載しない 浸水被害が頻発している地域においては、被害軽減を図る必要があります。※頻発地は無い 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。※生産緑地は少ない 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。※この取り組みはない 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。	2)都市基盤施設 ・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、時代のニーズに対応した駅前広場の整備が課題です。 ・鉄道により南北方向の道路が不足していることから京成大久保駅周辺では交通渋滞が発生しており、踏切の改良や歩行者・自転車ネットワークの構築等による南北方向の連携強化が求められています。 ・花咲地区の一部では、鉄道駅やバス停などの公共交通機関が徒歩圏に存在しない公共交通空白地区が残されており、その解消に向けた検討が必要です。 ・生涯学習の推進と地域の活性化を図ることを目的として整備したプラッツ習志野は、地域の交流の場としての適切な維持管理と有事における防災機能の更なる充実が求められています。 3)住環境・防災・景観 ・公営住宅については、老朽化が進行している施設があるほか、エレベーター等のバリアフリー設備が未整備であり、適切な維持管理や更新が必要です。 ・大久保、本大久保、屋敷、花咲地区の既存の住宅地や小規模開発による住宅地では、主要な生活道路や公園等が十分ではないため、民間の開発事業等に合わせた整備誘導が必要です。 ・本大久保及び屋敷地区では、急傾斜地や土砂災害警戒区域が位置しており、崩壊や地滑り等の対策等の防災まちづくりを推進することが必要です。 ・千葉大学跡地（泉町）に残された緑地（通称「習志野の森」）は、市街地内の貴重な自然環境として既存の樹林等を保全することが求められています。	

現行都市マス(旧)

都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

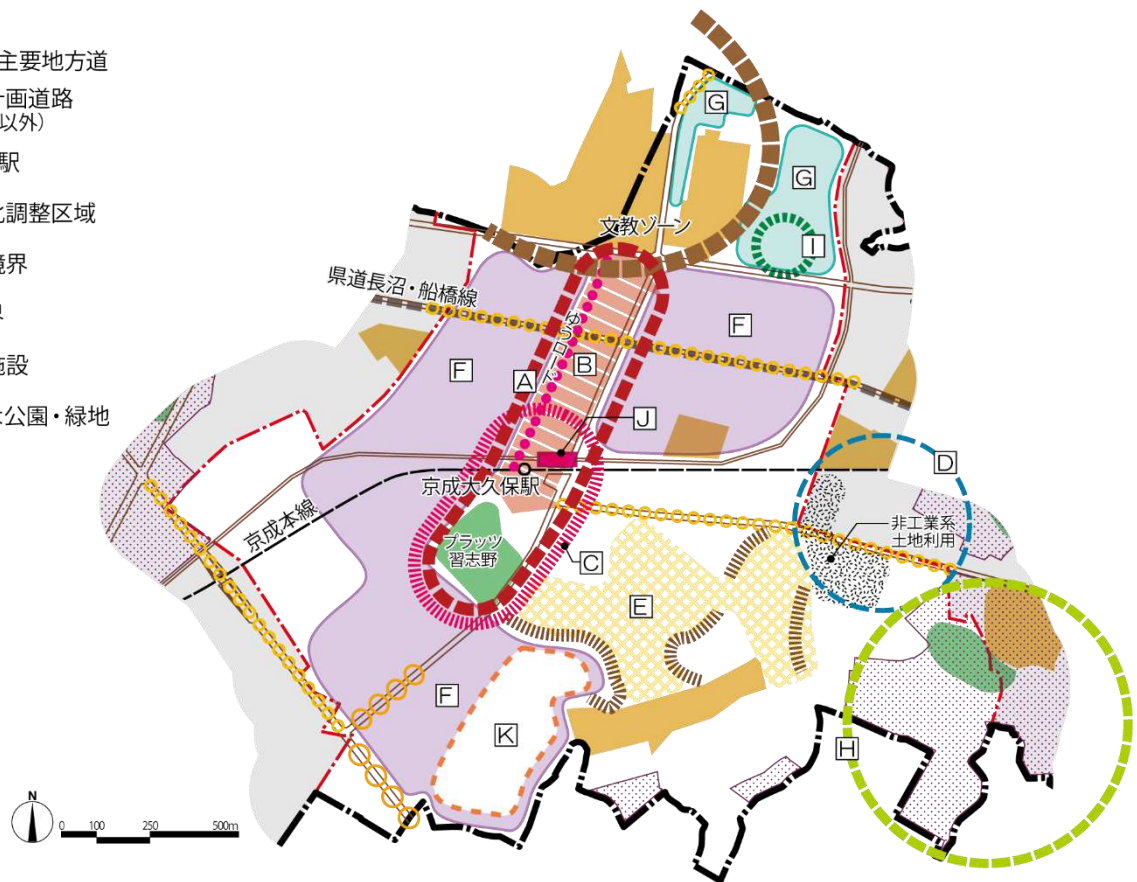
P79
第3章
地域別の方針



◆大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷 地域主要課題図

【凡例】

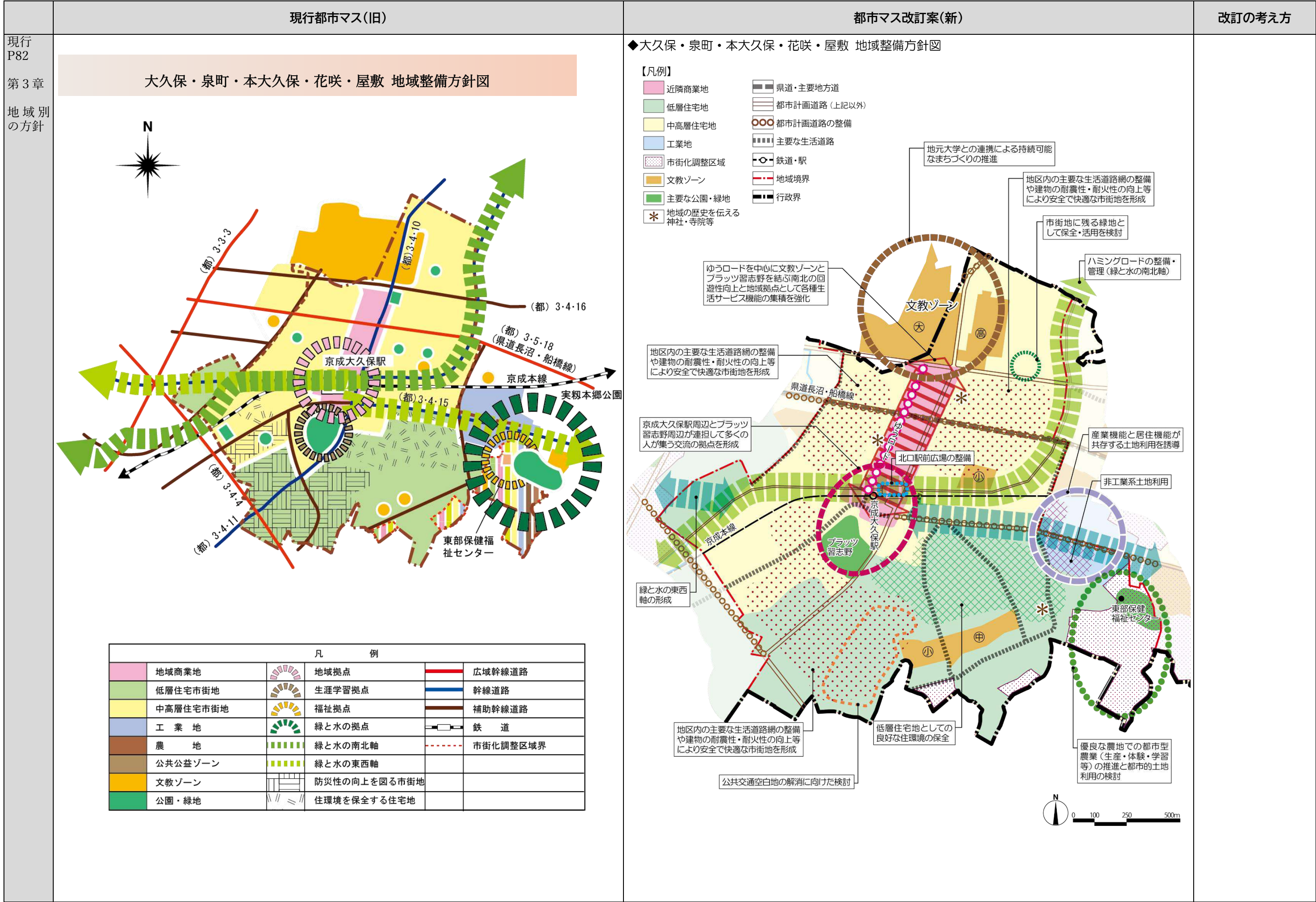
- 県道・主要地方道
- 都市計画道路(上記以外)
- 鉄道・駅
- 市街化調整区域
- 地域境界
- 行政区
- 学校施設
- 主要な公園・緑地



- A: 京成大久保駅周辺での地域拠点として各種生活サービス機能の集積を高めることに加えて、南北の機能連携による交流・活力創出が必要
- B: ゆうロード(大久保商店街)を軸として京成大久保駅周辺と日本大学・東邦大学周辺を結ぶ回遊性とにぎわいのある商業地を形成することが必要
- C: 京成大久保駅周辺とブラッツ習志野周辺の連携を強め、多くの人が集う交流ゾーンを形成することが必要
- D: 工業地における集合住宅等の立地が進行、産業機能と居住機能が調和する市街地環境の形成が必要
- E: 良好な住環境の維持と急傾斜地および土砂災害警戒区域での防災まちづくりを進めることが必要
- F: 生活道路網の整備や地震・火災に強い建物の更新が必要
- G: 公営住宅の機能確保により多様な住まいを維持していくことが必要
- H: 優良な農業生産環境の保全と都市的土地利用の調和が必要
- I: 残された緑の保全・活用が必要
- J: 時代のニーズに即した駅前広場の整備が必要
- K: 公共交通空白地区の解消に向けた検討が必要
- 事業中の都市計画道路
- 未整備の都市計画道路の整備が必要
- ||||| 土砂災害に備える対策が必要

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P80 第3章 地域別 の方針	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。※済 - 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。※済 - 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。※済 - 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。※済 ＜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。※部門別方針の内容 - 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。※緑の基本計画（案）では街区公園として位置づけている。 - 大久保・本大久保・泉町地区に公園の整備を推進します。	(3)まちづくりの方針 1)交流と賑わいが広がる『まち』 ①地域拠点の形成 - 京成大久保駅周辺から北側の日本大学・東邦大学等の文教施設の集積するエリアを結ぶ、通称「ゆうロード」を軸とする大久保商店街は、利便性の高い賑わいのある地域拠点としての機能集積を誘導します。 「ゆうロード」を軸とする歩行者動線、「京成大久保駅」「プラッツ習志野」との連携強化、駅前空間の活用などにより回遊性があり多くの交流や活力が生まれる地域拠点の形成を図ります。 - 公民館、図書館、市民ホール、体育館、テニスコート、パークゴルフ場、野球場、公園といった多様な施設を複合して整備した「プラッツ習志野」は、本市の生涯学習の推進や多様な市民の交流の場であるため、京成大久保駅やゆうロードとの連携を図りながら地域の活性化を図ります。 ②地域と大学との連携 - 地域の商店街や自治会等と学生の交流・イベント等の協力などにより、常に新しい文化や賑わいを発信するまちづくりを支援します。 - 地域の大学との連携によるまちづくりを推進し、商業基盤の強化や活発な活動・交流の促進による、持続可能な(持続可能性のある)まちづくりを進めます。 2)緑や水を育み持続可能な『まち』 ①緑と水の軸の形成 - 緑と水の南北軸であるハミングロードは、賑わいとうるおいを与える交流拠点として整備を推進するとともに、市民協働による適切な維持管理を図ります。 - 実籾本郷公園～京成大久保駅～藤崎森林公園に至る緑と水の東西軸について、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により回遊性の創出を図ります。 ②身近な緑の保全 - 屋敷近隣公園とその周辺の優良農地は、市街地に隣接する豊かな自然環境として、保全・活用を図ります。 - 千葉大学跡地(泉町)に残された緑地(通称「習志野の森」)は、市街地における貴重な自然環境として既存の樹林等の保全・活用を図ります。 - 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。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方								
現行 P81 第3章 地域別 の方針	＜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。 <table><tr><th colspan="2">都市環境保全地区</th></tr><tr><td>誉田八幡神社都市環境保全地区</td><td>天津神社都市環境保全地区</td></tr></table> ＜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。※概ね宅地化されている ・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。	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	◆都市環境保全地区 <table><tr><th>名称</th><th>名称</th></tr><tr><td>誉田八幡神社都市環境保全地区</td><td>天津神社都市環境保全地区</td></tr></table> 3)安全・安心で誰もが快適に住み続けられる『まち』 ①防災・減災の強化 ・花咲及び本大久保地区等の生活道路網が十分でない地区や木造家屋が密集する地区では、地区内の主要な生活道路網の整備や建物の耐震性・耐火性の向上等により安全で快適な市街地の形成を図ります。 ・本大久保及び屋敷地区の急傾斜地は、崩壊対策に関する手法の周知・事業推進に努め、安全な住環境の維持・保全を図ります。 ②産業機能と居住機能の調和 ・実籾・屋敷地区の工業地では、既存の産業機能を維持しつつ、すでに住宅や商業施設に土地利用転換が行われた地区との調和を図ります。 ③福祉拠点の維持向上 ・高齢者福祉センターやデイサービスセンター、ヘルスステーション、地域包括支援センター等の機能をあわせ持つ東部保健福祉センターは、福祉拠点としての機能の維持向上に努めます。 ④快適な住環境の形成 ・良好な住環境の保全を図るために、地域が主体となって行うまちづくりルール等の検討を支援します。 ・京成大久保駅周辺の南北動線については、今後も安全で便利な交通環境の形成を目指した検討を進めます。 ・公共交通空白地区の解消については、都市計画道路等の整備にあわせて、関係事業者との協議を進めます。 ・京成大久保駅周辺の自転車等駐車場の利用状況を分析し、適正配置に努めます。	名称	名称	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	
	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										
名称	名称										
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										



	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																															
現行 P83 第3章 地 域 別 の 方 針	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 <table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="2">面 積 (ha)</th><th rowspan="2">人 口 (人)</th><th rowspan="2">世帯数 (世帯)</th><th rowspan="2">市街化区域面積に対する道路面積率(%)</th><th rowspan="2">住民一人当たりに対する都市公園面積(m²/人)</th><th rowspan="2">処 理 人 口 に対する下水道普及率(%)</th></tr><tr><th></th><th>市街化区域面積</th></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</td><td>454.4</td><td>389.8</td><td>30,981</td><td>13,079</td><td>11.9</td><td>3.8</td><td>86.8</td></tr><tr><td>習志野市全体</td><td>2,097</td><td>1,859.5</td><td>164,530</td><td>70,132</td><td>16.5</td><td>6.8</td><td>89.0</td></tr><tr><td>市に対する地域の割合(%)</td><td>21.7</td><td>21.0</td><td>18.8</td><td>18.6</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 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 <table><tr><th>まちづくりの方向</th><th>生活環境の施策</th><th>都市基盤施設の施策</th></tr><tr><td>・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%)</td><td>・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%)</td><td>・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%)</td></tr></table> 資料) 平成24年10月市民意識調査		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				まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策	・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%)	・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%)	・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%)	4. 東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域 (1)概要 1)現況 ・東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域は、実籾駅が中央に配置された地域であり、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が立地する住宅地が広がっており、地域南部には農地や集落地による土地利用がなされています。 ・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。 ・実籾駅の東側に位置する県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線((都)3・4・13 実籾駅前線及び(都)3・4・14 実籾駅南口線)の沿道に商店街が形成され、地域拠点としての機能が集積しています。 ・(都)3・3・1 東習志野実籾線は、地域北部の工業地と武石 IC をつなぐ重要な広域幹線道路ですが、戸建て住宅を中心とした沿道利用がなされています。 ・地域の南部には、実籾3丁目及び実籾本郷地区の市街化調整区域があり、特に実籾本郷地区は実籾本郷公園を中心にして自然保護地区に指定されている良好な自然環境が残されており、多様な生物の生息地となっています。 2)人口の推移と将来推計 <table><caption>人口の推移と将来推計 (推定値)</caption><tr><th>地域</th><th>平成27年(2015)</th><th>令和2年(2020)</th><th>令和7年(2025)</th><th>令和9年(2027)</th><th>令和14年(2032)</th><th>令和19年(2037)</th><th>令和24年(2042)</th><th>令和29年(2047)</th></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</td><td>45,000</td><td>46,000</td><td>47,000</td><td>48,000</td><td>50,000</td><td>51,000</td><td>50,000</td><td>49,000</td></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜地域</td><td>40,000</td><td>41,000</td><td>42,000</td><td>43,000</td><td>44,000</td><td>45,000</td><td>46,000</td><td>47,000</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域</td><td>32,200</td><td>33,000</td><td>32,400</td><td>32,400</td><td>32,200</td><td>31,800</td><td>31,200</td><td>30,600</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</td><td>32,200</td><td>33,000</td><td>32,400</td><td>32,400</td><td>32,200</td><td>31,800</td><td>31,200</td><td>30,600</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</td><td>25,000</td><td>24,000</td><td>23,000</td><td>22,000</td><td>21,000</td><td>20,000</td><td>19,000</td><td>18,000</td></tr></table> ・本地域の人口は、平成27(2015)年の約32,200人から令和7(2025)年の約32,400人とほぼ横ばいの傾向にあります。 ・今後は緩やかな減少傾向となり、20年後の令和29(2047)年には約30,600人と、約1,800人の減少となる見込みです。	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45,000	46,000	47,000	48,000	50,000	51,000	50,000	49,000	谷津・谷津町・奏の杜地域	40,000	41,000	42,000	43,000	44,000	45,000	46,000	47,000	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32,200	33,000	32,400	32,400	32,200	31,800	31,200	30,600	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	32,200	33,000	32,400	32,400	32,200	31,800	31,200	30,600	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25,000	24,000	23,000	22,000	21,000	20,000	19,000	18,000	
	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																																																																																													
	まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策																																																																																															
	・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%)	・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%)	・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%)																																																																																															
	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)																																																																																									
	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45,000	46,000	47,000	48,000	50,000	51,000	50,000	49,000																																																																																									
谷津・谷津町・奏の杜地域	40,000	41,000	42,000	43,000	44,000	45,000	46,000	47,000																																																																																										
大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32,200	33,000	32,400	32,400	32,200	31,800	31,200	30,600																																																																																										
東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	32,200	33,000	32,400	32,400	32,200	31,800	31,200	30,600																																																																																										
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25,000	24,000	23,000	22,000	21,000	20,000	19,000	18,000																																																																																										

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																										
現行 P84 第3章 地 域 別 の 方 針	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。	3)住民意向(市民意識調査と若者向けアンケートからみた地域特性と課題) 【令和6年度市民意向調査による「東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域」と習志野市全体の結果】 ●住みやすさ <table><tr><td>住みやすい</td><td>45.2</td><td>38.5</td></tr><tr><td>やや住みやすい</td><td>37.6</td><td>39.4</td></tr><tr><td>やや住みにくい</td><td>8.5</td><td>12.0</td></tr><tr><td>住みにくい</td><td>2.1</td><td>3.4</td></tr><tr><td>どちらともいえない</td><td>4.5</td><td>6.5</td></tr><tr><td>無回答</td><td>2.2</td><td>0.3</td></tr></table> ●住みやすいと感じる理由(複数回答) <table><tr><td>交通が便利である</td><td>73.6</td><td>49.4</td></tr><tr><td>住宅事情が良い</td><td>27.6</td><td>27.7</td></tr><tr><td>自然環境に恵まれている</td><td>18.1</td><td>20.9</td></tr><tr><td>災害が少ない</td><td>36.7</td><td>51.0</td></tr><tr><td>落ち着いていて清潔である</td><td>18.6</td><td>17.0</td></tr><tr><td>生活基盤整備が進んでいる</td><td>13.6</td><td>12.2</td></tr><tr><td>街並みが整備されている</td><td>13.7</td><td>9.1</td></tr><tr><td>治安が良い</td><td>25.9</td><td>21.3</td></tr></table> 《市民意識調査》 …実籾駅を中心とした地域であり、公共交通網は比較的確保されていますが、路線バスや地域バスの運行・便数が少ないことから、交通利便性の評価が低く、他地域と比べると住みやすいとする評価が低い地域となっています。 …市域の内陸に位置しているため災害リスクが小さく、自然環境に恵まれていると評価されています。 《若者向けアンケート》 …まちづくりにおいて重要視されるものは、新たな住宅地の整備やIC周辺での企業誘致、幹線道路沿道による土地活用が挙げられています。 …交通安全や道路環境の改善に加えて、環境に優しいまちづくりが挙げられています。 ◆実籾本郷公園を中心とした豊かな自然環境が形成されている一方で、鉄道駅による市街地の南北分断や交通安全、道路環境の改善等による交通利便性の向上が求められています。 ◆高潮や洪水等の水害リスクが小さい地域であり、引き続き安全・安心な市街地形成を進めるとともに、未利用地の有効活用による新たな機能の充実や既存の産業拠点の強化が求められています。	住みやすい	45.2	38.5	やや住みやすい	37.6	39.4	やや住みにくい	8.5	12.0	住みにくい	2.1	3.4	どちらともいえない	4.5	6.5	無回答	2.2	0.3	交通が便利である	73.6	49.4	住宅事情が良い	27.6	27.7	自然環境に恵まれている	18.1	20.9	災害が少ない	36.7	51.0	落ち着いていて清潔である	18.6	17.0	生活基盤整備が進んでいる	13.6	12.2	街並みが整備されている	13.7	9.1	治安が良い	25.9	21.3	
		住みやすい	45.2	38.5																																									
やや住みやすい	37.6	39.4																																											
やや住みにくい	8.5	12.0																																											
住みにくい	2.1	3.4																																											
どちらともいえない	4.5	6.5																																											
無回答	2.2	0.3																																											
交通が便利である	73.6	49.4																																											
住宅事情が良い	27.6	27.7																																											
自然環境に恵まれている	18.1	20.9																																											
災害が少ない	36.7	51.0																																											
落ち着いていて清潔である	18.6	17.0																																											
生活基盤整備が進んでいる	13.6	12.2																																											
街並みが整備されている	13.7	9.1																																											
治安が良い	25.9	21.3																																											

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。	2)都市基盤施設 ・未整備の都市計画道道路の整備と沿道の適切な土地利用を誘導する必要があります。 ・教育の研究、研修、教育相談等、教育振興の一翼を担っている総合教育センターは、開設から約 50 年が経過しており、施設や設備の老朽化が進行していることから、適切な更新が必要です。 ・一部未整備となっている下水道施設は、下水・雨水幹線の管理者との協議を推進する必要があります。 3)住環境・防災・景観 ・地域内にはかつての農地の区画を残したまま宅地化された住宅地があり、生活道路の不備や木造家屋の密集が見られ、安全性・利便性の向上を図る必要があります。 ・実籾小学校東側の谷戸地等の傾斜地沿いに住宅地が形成されている地区においては、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、住環境の維持や適切な更新が求められています。 ・東習志野地区の工業地において、土地利用転換により開発された集合住宅地の周辺地区では、実態に応じた土地利用規制を検討する必要があります。また、土地利用転換により商業施設が立地する地区では、良好な商業環境の維持のための土地利用規制を検討する必要があります。 ・公営住宅については、老朽化が進行している施設があるほか、エレベーター等のバリアフリー設備が未整備であり、適切な維持管理や更新が必要です。 ・実籾及び新栄地区では、土砂災害警戒区域が位置しており、崩壊や地滑り等の対策等の防災まちづくりを推進することが必要です。	

改訂の考え方

・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めます。

・都計道 3・3・1 号東習志野実綱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

・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

・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。

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P86 第3章 地域別 の方針	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。 ＜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。	(3)まちづくりの方針 1)交流と賑わいが広がる『まち』 ①地域拠点の形成 ・実籾駅周辺は、駅南北の駅前広場を含む都市計画道路の整備（（都）3・4・13実籾駅前線、（都）3・4・14 実籾駅南口線）による利便性・快適性の向上を契機にして、地域拠点としての各種生活サービス機能の集積を高め賑わいある商業地の形成を図ります。 ②総合教育センターの再整備 ・習志野市の学びの拠点としての総合教育センターは、現在の機能を継承するとともに、東習志野図書館・東習志野コミュニティセンター・実花公民館との複合化、多機能化により再整備することとします。 ・総合教育センターの再整備に当たっては、文教ゾーンとしての土地利用に配慮したうえで導入施設の規模・機能を確保するため、必要に応じて都市計画制度の柔軟な運用について検討します。 ③産業拠点と居住機能の調和 ・東習志野地区の工業地については、隣接する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。なお産業構造等の変化により土地利用転換が必要となる場合には、既存の産業機能との調和に配慮した土地利用を誘導します。 ・（都）3・3・1 東習志野実籾線は、千葉県との連携強化による整備の推進と、「交通軸」に相応しい広域幹線道路沿道の土地利用の誘導を検討します。 ・東習志野・実籾・屋敷地区の工業地では、既存の産業機能の維持を図りながら、すでに住宅や商業施設に土地利用転換が行われた地区の環境維持を図るために、都市計画制度等の活用について検討します。 2)緑や水を育み持続可能な『まち』 ①実籾本郷地区の保全・活用 ・実籾本郷地区については、農地との共存を図りつつ実籾本郷公園・実籾自然保護地区・都市環境保全地区における良好な景観の維持・保全を図ります。また、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誘導を検討します。 ②実籾3丁目地区の土地利用 ・実籾3丁目地区については、農業基盤を支える一団の農地としての側面と、広域幹線道路や鉄道駅に近接している立地から土地利用転換の潜在能力が高い地区である側面も有していることから、まちづくりの機運とあわせて地区全体の土地活用を検討します。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																
現行 P87 第3章 地 域 別 の 方 針	＜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。 <table><tr><th colspan="2">都市環境保全地区</th></tr><tr><td>大原神社都市環境保全地区</td><td>大宮神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>実籾都市環境保全地区</td><td>実籾本郷都市環境保全地区</td></tr><tr><td>八幡稻荷神社都市環境保全地区</td><td></td></tr></table> ＜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＞ ・新栄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。	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		③身近な緑の保全 ・地域の歴史を伝える寺社境内地の緑や斜面地等の緑地は、都市環境保全地区として自然環境の維持・保全を図ります。 ◆都市環境保全地区 <table><tr><th>名称</th><th>名称</th></tr><tr><td>大原神社都市環境保全地区</td><td>大宮神社都市環境保全地区</td></tr><tr><td>実籾都市環境保全地区</td><td>実籾本郷都市環境保全地区</td></tr><tr><td>八幡稻荷神社都市環境保全地区</td><td></td></tr></table> ④緑と水の軸の形成 ・緑と水の南北軸であるハミングロードは、賑わいとうるおいを与える交流拠点として整備を推進するとともに、市民協働による適切な維持管理を図ります。 ・東習志野ふれあい広場～実花緑地～実籾駅～実籾本郷公園に至る緑と水の東西軸として、実籾本郷公園の緑豊かなイメージを活かした、快適な歩行者通行空間等の整備を推進します。 3)安全・安心で誰もが快適に住み続けられる『まち』 ①防災・減災の強化 ・都市基盤整備が十分ではない住宅地においては、生活道路の不備や木造家屋の密集が見られることから、主要な生活道路網の整備や建物の耐震性・耐火性の向上等により安全で快適な市街地の形成を図ります。 ・土砂災害警戒区域等の安全対策を促進します。 ②快適な住環境の形成 ・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・保全及び更新を図ります。	名称	名称	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		
	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																			
名称	名称																		
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																			

改訂の考え方

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																																																															
現行 P89 第3章 地域別 の方針	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 <table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="2">面 積 (ha)</th><th rowspan="2">人 口 (人)</th><th rowspan="2">世帯数 (世帯)</th><th rowspan="2">市街化区域面積に対する道路面積率(%)</th><th rowspan="2">住民一人当たりに対する都市公園面積(m²/人)</th><th rowspan="2">処 理 人 口 に対する下水道普及率(%)</th></tr><tr><th>市 街 化 区 域面積</th><th></th></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</td><td>615.2</td><td>614.2</td><td>26,260</td><td>10,384</td><td>20.2</td><td>22.0</td><td>100.0</td></tr><tr><td>習志野市全体</td><td>2,097</td><td>1,859.5</td><td>164,530</td><td>70,132</td><td>16.5</td><td>6.8</td><td>89.0</td></tr><tr><td>市に対する地域の割合(%)</td><td>29.3</td><td>33.0</td><td>16.0</td><td>14.8</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 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 <table><tr><th>まちづくりの方向</th><th>生活環境の施策</th><th>都市基盤施設の施策</th></tr><tr><td>・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%)</td><td>・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%)</td><td>・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%)</td></tr></table> 資料) 平成24年10月市民意識調査		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				まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策	・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%)	・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%)	・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%)	5. 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域 (1)概要 1)現況 ・袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域は、新習志野駅が中央に配置された地域であり、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、住宅地と工業地を区分したまちが形成されています。 ・東関東自動車道以北の袖ヶ浦・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計画的に配置され、都市基盤施設や文教施設も充実していますが、住宅・各種施設の老朽化や、同時期に同世代が居住を始めたことから高齢化・人口減少が進行しています。 ・JR 京葉線や東関東自動車道、国道 357 号により市街地が南北に分断されていることから、習志野緑地による住工分離のまちづくりや、地区計画、デザインマニュアル等のルールによるまちづくりを行ってきました。 ・東関東自動車道以南の茜浜・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、サービス等の計画的な配置がなされているほか、平成 25(2013)年には、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、並行して行われた交差点改良・道路整備により臨海部での交通渋滞が緩和され、交通の利便性から物流倉庫の立地と新たな雇用の創出という効果を生み出しています。 2)人口の推移と将来推計 <table><caption>人口の推移と将来推計 (単位: 千人)</caption><tr><th>地域</th><th>平成27年(2015)</th><th>令和2年(2020)</th><th>令和7年(2025)</th><th>令和9年(2027)</th><th>令和14年(2032)</th><th>令和19年(2037)</th><th>令和24年(2042)</th><th>令和29年(2047)</th></tr><tr><td>藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域</td><td>45.0</td><td>46.0</td><td>47.0</td><td>48.0</td><td>50.0</td><td>51.0</td><td>51.0</td><td>51.0</td></tr><tr><td>谷津・谷津町・奏の杜地域</td><td>32.0</td><td>37.0</td><td>39.0</td><td>39.0</td><td>39.0</td><td>39.0</td><td>39.0</td><td>39.0</td></tr><tr><td>大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td><td>32.0</td></tr><tr><td>東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td><td>22.0</td></tr><tr><td>袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域</td><td>25.1</td><td>24.3</td><td>22.9</td><td>23.0</td><td>22.4</td><td>21.4</td><td>20.5</td><td>19.6</td></tr></table> ・本地域の人口は、平成 27(2015)年の約 25,100 人から令和7(2025)年の約 22,900 人と減少傾向にあります。 ・今後もこの傾向が続き、20 年後の令和 29(2047)年には約 19,600 人と約 3,300 人の減少となる見込みです。	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45.0	46.0	47.0	48.0	50.0	51.0	51.0	51.0	谷津・谷津町・奏の杜地域	32.0	37.0	39.0	39.0	39.0	39.0	39.0	39.0	大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25.1	24.3	22.9	23.0	22.4	21.4	20.5	19.6	
	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																																																																																													
	まちづくりの方向	生活環境の施策	都市基盤施設の施策																																																																																															
	・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%)	・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%)	・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%)																																																																																															
	地域	平成27年(2015)	令和2年(2020)	令和7年(2025)	令和9年(2027)	令和14年(2032)	令和19年(2037)	令和24年(2042)	令和29年(2047)																																																																																									
	藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域	45.0	46.0	47.0	48.0	50.0	51.0	51.0	51.0																																																																																									
谷津・谷津町・奏の杜地域	32.0	37.0	39.0	39.0	39.0	39.0	39.0	39.0																																																																																										
大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0																																																																																										
東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0																																																																																										
袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域	25.1	24.3	22.9	23.0	22.4	21.4	20.5	19.6																																																																																										

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																										
現行 P90 第3章 地域別 の方針		3)住民意識(市民意識調査と若者向けアンケートからみた地域特性と課題) 【令和6年度市民意向調査による「袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域」と習志野市全体の結果】 ●住みやすさ <table><tr><td>住みやすい</td><td>45.2</td><td>39.8</td></tr><tr><td>やや住みやすい</td><td>37.6</td><td>40.7</td></tr><tr><td>やや住みにくい</td><td>8.5</td><td>10.8</td></tr><tr><td>住みにくい</td><td>2.1</td><td>3.0</td></tr><tr><td>どちらともいえない</td><td>4.5</td><td>5.2</td></tr><tr><td>無回答</td><td>0.0</td><td>2.2</td></tr></table> ●住みやすいと感じる理由(複数回答) <table><tr><td>交通が便利である</td><td>73.6</td><td>66.7</td></tr><tr><td>住宅事情が良い</td><td>27.6</td><td>40.3</td></tr><tr><td>自然環境に恵まれている</td><td>18.1</td><td>39.8</td></tr><tr><td>災害が少ない</td><td>36.7</td><td>39.2</td></tr><tr><td>落ち着いていて清潔である</td><td>18.6</td><td>33.9</td></tr><tr><td>生活基盤整備が進んでいる</td><td>13.6</td><td>24.7</td></tr><tr><td>街並みが整備されている</td><td>13.7</td><td>29.6</td></tr><tr><td>治安が良い</td><td>25.9</td><td>34.9</td></tr></table> 《市民意識調査》 …計画的に整備された埋立地であるため、自然環境や街並み、住宅事情についての評価が高い地域となっています。 …一方で、一部地域内に公共交通不便地区が存在することから、交通利便性についての評価は低い地域となっています。 × 《若者向けアンケート》 …まちづくりにおいて重要視されるものは、新習志野駅を主とした公共交通までのアクセス性の向上が挙げられています。 …埋立地であるため、液状化や水害への対策等、防災や減災に資する取り組みが重要だと挙げられています。 ◆道路や公園、緑地等の公共施設が計画的に整備された地域である一方で、新習志野駅までのアクセス性の向上や鉄道・道路の高架による市街地の南北分断の解消による交通利便性の向上が求められています。 ◆埋立地であることから、液状化対策や高潮等の水害対策をはじめとした防災・減災に資する取り組みによる安全で安心な住環境の確保が求められています。 (2)主要課題 1)土地利用 ・本地域は、すでに人口減少が進行しているほか、新習志野駅前の商業施設の機能低下、鉄道駅までのアクセス性等の課題を有しており、市街地の更新と居住人口及び交流人口の増加を図るために、新習志野駅勢圏の活性化や官民学連携による総合的なまちづくりを進める必要があります。 ・新習志野駅周辺では、地域拠点として商業・業務・文化・サービス等の機能集積を図る必要があります。 ・茜浜・芝園地区の工業地においては、産業機能を維持・保全していく必要があり、産業構造の変化等に伴い土地利用転換する場合には、周辺土地利用への配慮や調和を図るよう土地利用を誘導する必要があります。 2)都市基盤施設(道路・公園・下水道) ・東関東自動車道以南は、商業地・産業地の土地利用が多いため谷津船橋 IC や湾岸習志野 IC 等から多くの自動車が流入することで、慢性的な渋滞が発生しており、交通渋滞解消に向けた取り組みを検討する必要があります。 ・習志野緑地(香澄公園、秋津公園、谷津干潟公園)は緩衝緑地としての機能を維持するため、既存施設の老朽化への対策、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の機能を備えた総合公園として、更なる魅力向上に向けた手法の検討を進める必要があります。	住みやすい	45.2	39.8	やや住みやすい	37.6	40.7	やや住みにくい	8.5	10.8	住みにくい	2.1	3.0	どちらともいえない	4.5	5.2	無回答	0.0	2.2	交通が便利である	73.6	66.7	住宅事情が良い	27.6	40.3	自然環境に恵まれている	18.1	39.8	災害が少ない	36.7	39.2	落ち着いていて清潔である	18.6	33.9	生活基盤整備が進んでいる	13.6	24.7	街並みが整備されている	13.7	29.6	治安が良い	25.9	34.9	
	住みやすい	45.2	39.8																																										
やや住みやすい	37.6	40.7																																											
やや住みにくい	8.5	10.8																																											
住みにくい	2.1	3.0																																											
どちらともいえない	4.5	5.2																																											
無回答	0.0	2.2																																											
交通が便利である	73.6	66.7																																											
住宅事情が良い	27.6	40.3																																											
自然環境に恵まれている	18.1	39.8																																											
災害が少ない	36.7	39.2																																											
落ち着いていて清潔である	18.6	33.9																																											
生活基盤整備が進んでいる	13.6	24.7																																											
街並みが整備されている	13.7	29.6																																											
治安が良い	25.9	34.9																																											

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	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。	・本市の内陸から臨海部までつながる東西の緑と水の軸は、一部未整備な区間もあるため、新習志野駅から海辺への回遊性向上も含めた整備を推進する必要があります。 ・臨海部では、海浜公園や茜浜緑地を活用して、海に親しみ良好な眺望を楽しむ空間づくりを推進していく必要があります。 ・本市の下水道処理を担う津田沼浄化センターは、適切な維持管理や隣接した施設も含めた広域的な連携が求められています。 ・老朽化が進行している清掃工場は、市民の生活を支えるサービス機能を維持するための機能更新の検討が必要です。 3)住環境・防災・景観 ・埋立地の市域編入は袖ヶ浦地区が昭和 41（1966）年、秋津・茜浜・香澄・芝園地区が昭和 52（1977）年であり、その後に住宅が建設され、概ね 50 年程度が経過していることから、建物の老朽化や居住者の高齢化・人口減少が課題となっています。 ・袖ヶ浦団地では「住宅市街地総合整備事業」による再生事業促進が進められており、老朽化した住宅団地の更新や多世代による居住の促進に向けて、今後も着実に事業を推進していく必要があります。 ・本地域の戸建て住宅地では、計画的な更新により良好なコミュニティ形成を促進する必要があるとともに、その他の中高層住宅地でも、適切な修繕や将来の更新に向けた検討が課題です。 ・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早期整備が必要となっています。 ・東日本大震災での被害状況を踏まえて、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復旧・復興を目指すために、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とともに、平時における災害を想定した事前の取り組みが必要です。 ・秋津地区の一部では、鉄道やバス路線、コミュニティバスの路線網や本数等が不足している公共交通不便地区が残されており、その解消に向けた検討が必要です。	

現行都市マス(旧)

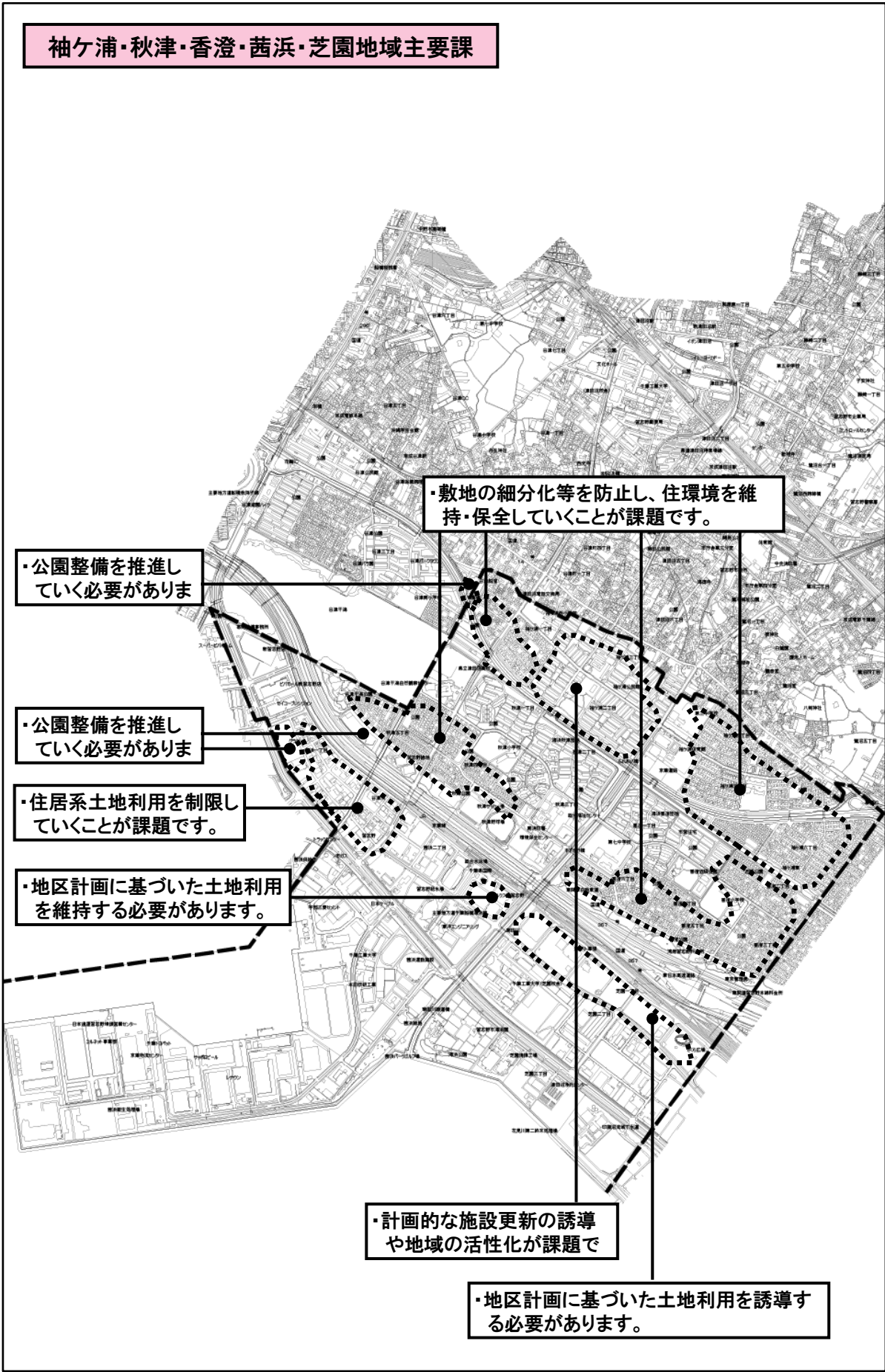
都市マス改訂案(新)

改訂の考え方

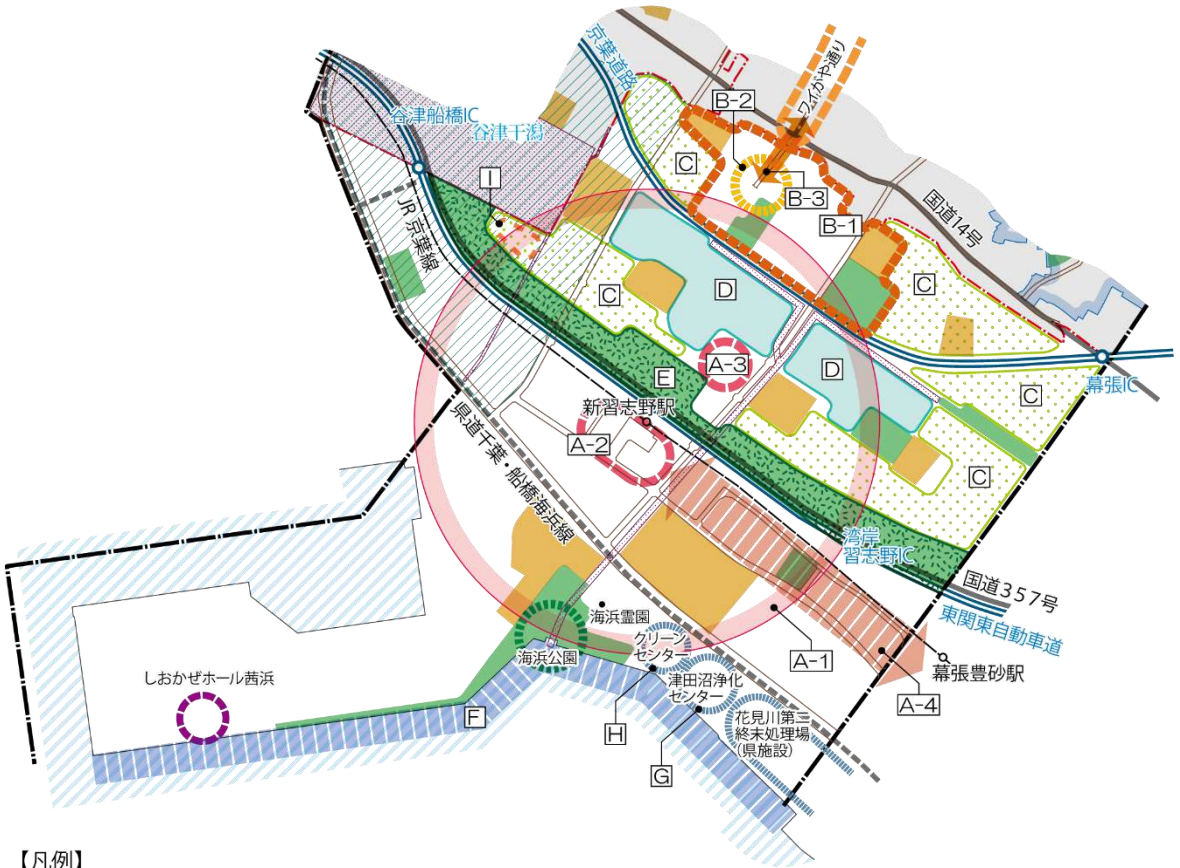
現行
P91

第3章

地域別
の方針



◆袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園 地域主要課題



【凡例】

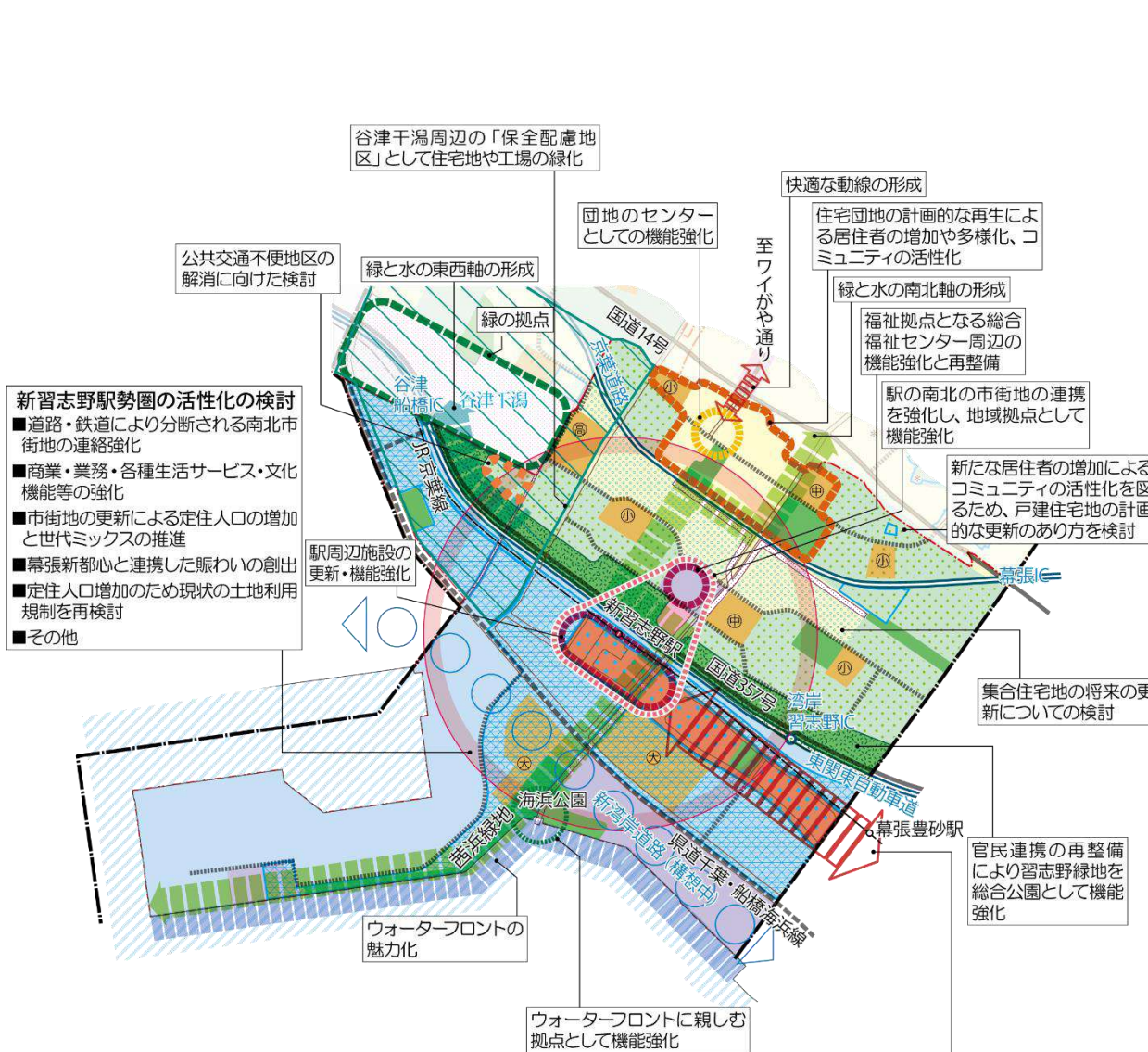
- | | |
|--------------|----------|
| 国道 | 地域境界 |
| 県道・主要地方道 | 行政界 |
| 自動車専用道路・IC | 学校施設 |
| 都市計画道路(上記以外) | 主要な公園・緑地 |
| 鉄道・駅 | |
| 市街化調整区域 | |

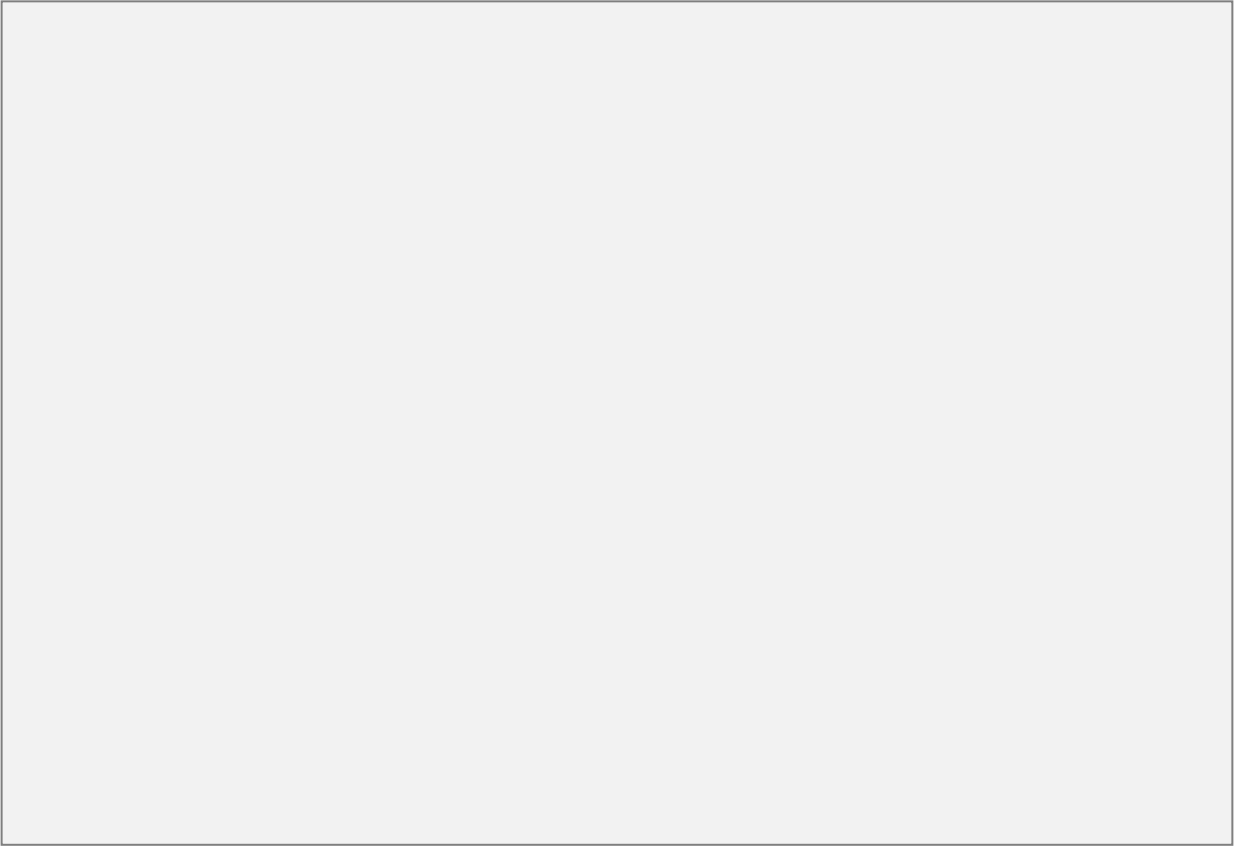


- A-1:新習志野駅勢圏の活性化が必要
- A-2:駅前での商業・業務・文化・サービス等の集積を高め地域拠点としての機能強化が必要
- A-3:総合福祉センター周辺の計画的な再整備により、福祉拠点としての機能強化が必要
- A-4:広域からの集客力のある店舗等が集積しており、新習志野駅前とのつながりを強化することが必要
- B-1:住宅団地の計画的な再整備が必要
- B-2:団地のセンター地区として新たなニーズにこたえる各種サービス機能の導入が必要
- B-3:京成津田沼駅周辺に連続する商店街(通称「ワイがや通り」)の快適な歩行者動線の形成が必要
- C:戸建住宅の更新によるコミュニティの活性化が必要
- D:集合住宅の将来の更新に備える検討が必要
- E:習志野緑地を官民連携により賑わいある総合公園に再整備することが必要
- F:魅力あるウォーターフロント形成と、海を眺めて海に親しむ拠点づくりが必要
- G:適切な維持管理や隣接市も含めた広域的な連携が必要
- H:市民生活を支えるサービス機能の維持するための検討が必要
- I:公共交通不便地区の解消に向けた検討が必要

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P92 第3章 地域別 の方針	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。	(3)まちづくりの方針 1)交流と賑わいが広がる『まち』 ①新習志野駅勢圏の活性化 ・本地域では、“商業・業務・各種生活サービス・文化機能の強化”“道路・鉄道により分断される南北市街地の連携強化”“市街地の更新による定住人口の増加と世代ミックスの推進”“幕張新都心と連携した賑わいの創出”“定住人口増加のため現状の土地利用方針の再検討”など、総合的なまちづくりに努めます。 ②地域拠点(都市サービス型)の形成 ・新習志野駅周辺は、商業・業務・サービス等を兼ねそなえた地域拠点(都市サービス型)として、新習志野駅前広場や習志野緑地(香澄公園、秋津公園、谷津干潟公園)による賑わいの創出や交流促進に加えて、総合福祉センター周辺や幕張新都心と連携した空間の創出を図ります。 ③福祉拠点の再整備 ・高齢者・障がいのある人の支援や地域ぐるみの福祉活動拠点である総合福祉センターは、新習志野駅勢圏の活性化の方向性と合わせて、拠点機能のあり方を整理した上で再整備の検討を進めます。 ④産業拠点としての機能の維持・保全と新習志野駅勢圏の活性化 ・茜浜・芝園の工業地は臨海部における産業拠点としての機能の維持・増進を図ります。 ・産業構造の変化等に伴い土地利用転換が必要な場合は、新習志野駅勢圏の活性化に資する再整備を誘導し、必要に応じて適切な都市計画制度を運用します。 ⑤新湾岸道路の計画促進 ・臨海部における慢性的な交通渋滞の解消や、隣接市も含めた湾岸地域のポテンシャルの発揮、生産性の向上やさらなる活性化に向けて、千葉県及び隣接市との連携を強化し、高規格道路となる新湾岸道路の計画を促進します。 2)緑や水を育み持続可能な『まち』 ①緑と水の軸の形成 ・緑と水の南北軸として、ハミングロードにつながる快適な歩行者空間を形成します。本地域では、臨海部の茜浜緑地～茜浜緑道～秋津公園～秋津第Ⅰ号緑道～袖ヶ浦西近隣公園～袖ヶ浦遊歩道～菊田遊歩道に至る緑と水の軸について、歩行者空間としての回遊性・連続性の向上を図ります。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P93 第3章 地域別の方針	＜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。	・緑と水の東西軸として、谷津駅周辺につながる快適な歩行者空間を形成します。本地域では、習志野緑地（香澄公園、秋津公園、谷津干潟公園）～谷津駅周辺に至る緑と水の軸について、歩行者空間としての回遊性・連続性の向上を図ります。 ・習志野緑地（香澄公園、秋津公園、谷津干潟公園）は、官民連携による再整備を念頭に、総合公園としての機能強化を努めます。 ・ウォーターフロントの更なる魅力向上や賑わいの創出を図るために、海浜公園や茜浜緑地などについては、回遊性の向上やレクリエーション空間としての整備・活用、駐車場施設の利活用等の推進を図ります。 ・谷津干潟及びその周辺の住宅地や工業地では、谷津干潟の自然環境と調和する「保全配慮地区」としての環境づくりに努めます。 3)安全・安心で誰もが快適に住み続けられる『まち』 ①防災・減災の強化 ・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・保全を図るとともに、千葉県に対し水門及び排水機場の早期整備を要望していきます。 ・東日本大震災による液状化現象を踏まえ、首都直下地震を含めた液状化対策に関する調査・研究を進め、液状化にかかる情報提供・周知・啓発を行います。 ・ガス・水道・下水道の安定供給を図るために、地下埋設管の耐震化を推進します。 ②公共公益施設の整備 ・津田沼浄化センターについては、污水处理機能を花見川第二終末処理場と統合し人口減少に対応した機能更新を図ります。また、合流雨水処理施設については、改築更新による長寿命化を図ります。 ・（芝園清掃工場については、劣化度診断や事業平準化調査の状況により記載内容を検討中。） ③快適な住環境の形成 ・袖ヶ浦団地の再生を図る「住宅市街地総合整備事業」を促進し、新たなニーズに対応する生活サービス機能の導入と周辺環境との調和を図るため、用途地域の変更等、適切な土地利用誘導に向けた検討を進めます。また、北側の「ワイがや通り」と連続する快適な歩行者空間や市民の憩いの場となる広場等を適切に配置し、地区全体の回遊性を高めます。 ・公共交通不便地区の解消については、市民ニーズを把握し、適切な便数の設定等について関係事業者との協議を進めます。 ・戸建て住宅地での計画的な更新や良好なコミュニティ形成に向けた公共施設の整備、老朽化する中高層住宅での適切な中期修繕計画の検討やあり方等について、積極的な民間活力の導入や官民学の連携による取り組みの検討を進めます。	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方																																																						
現行 P94 第3章 地 域 別 の方針	袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園 地域整備方針図  <table><tr><th colspan="4">凡 例</th></tr><tr><td>地域商業地</td><td>地域拠点</td><td>広域幹線道路</td><td></td></tr><tr><td>低層住宅市街地</td><td>福祉拠点</td><td>幹線道路</td><td></td></tr><tr><td>中高層住宅市街地</td><td>緑と水の拠点</td><td>補助幹線道路</td><td></td></tr><tr><td>工業地</td><td>緑と水の南北軸</td><td>自動車専用道路</td><td></td></tr><tr><td>公共公益ゾーン</td><td>緑と水の東西軸</td><td>鉄 道</td><td></td></tr><tr><td>文教ゾーン</td><td>住環境を保全する住宅地</td><td>市街化調整区域界</td><td></td></tr><tr><td>公園・緑地</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	凡 例				地域商業地	地域拠点	広域幹線道路		低層住宅市街地	福祉拠点	幹線道路		中高層住宅市街地	緑と水の拠点	補助幹線道路		工業地	緑と水の南北軸	自動車専用道路		公共公益ゾーン	緑と水の東西軸	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				◆袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園 地域整備方針図  【凡例】 <table><tr><td>中心商業・業務地</td><td>地域の歴史を伝える神社・寺院等</td></tr><tr><td>近隣商業地</td><td>自動車専用道路・IC</td></tr><tr><td>低層住宅地</td><td>国道</td></tr><tr><td>中高層住宅地</td><td>県道・主要地方道</td></tr><tr><td>工業地</td><td>都市計画道路(上記以外)</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td>主要な生活道路</td></tr><tr><td>公共公益ゾーン</td><td>鉄道・駅</td></tr><tr><td>文教ゾーン</td><td>地域境界</td></tr><tr><td>主要な公園・緑地</td><td>行政界</td></tr><tr><td>地区計画区域(産業系)</td><td></td></tr><tr><td>地区計画区域(商業系)</td><td></td></tr></table>	中心商業・業務地	地域の歴史を伝える神社・寺院等	近隣商業地	自動車専用道路・IC	低層住宅地	国道	中高層住宅地	県道・主要地方道	工業地	都市計画道路(上記以外)	市街化調整区域	主要な生活道路	公共公益ゾーン	鉄道・駅	文教ゾーン	地域境界	主要な公園・緑地	行政界	地区計画区域(産業系)		地区計画区域(商業系)		
凡 例																																																									
地域商業地	地域拠点	広域幹線道路																																																							
低層住宅市街地	福祉拠点	幹線道路																																																							
中高層住宅市街地	緑と水の拠点	補助幹線道路																																																							
工業地	緑と水の南北軸	自動車専用道路																																																							
公共公益ゾーン	緑と水の東西軸	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																																																									
中心商業・業務地	地域の歴史を伝える神社・寺院等																																																								
近隣商業地	自動車専用道路・IC																																																								
低層住宅地	国道																																																								
中高層住宅地	県道・主要地方道																																																								
工業地	都市計画道路(上記以外)																																																								
市街化調整区域	主要な生活道路																																																								
公共公益ゾーン	鉄道・駅																																																								
文教ゾーン	地域境界																																																								
主要な公園・緑地	行政界																																																								
地区計画区域(産業系)																																																									
地区計画区域(商業系)																																																									

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P95 第4章 都市マス タープラ ンの実現 に向けて	第4章 都市マスタープランの実現に向けて 	第4章 都市計画マスタープランの実現に向けて 	

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行 P96 第4章 都市マスタープランの実現に向けて	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。	1. 都市計画マスタープランの実現化 (1)個別部門計画との連携 都市計画マスタープランは、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、都市計画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計画マスタープランの見直し 令和 23(2041)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。 都市計画マスタープランが目標年次とする令和 28(2046)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。 都市計画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はありますが、社会経済情勢等の著しい変化や、新たな基本構想・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 都市計画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があります。 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との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都市計画制度を活用していくことも考えられます。 都市計画の決定・変更にあたっては、社会経済情勢等の変化を的確にとらえ、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。【A】 (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あります。 住民等が主体となり地域の実情に沿ったまちづくりの取り組みを推進していくため、JR 津田沼駅南口地区等を参考に、まちづくりのルールづくりを進めます。	現都市マスの微修正

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
現行	白紙	(5)都市計画マスタープランの進行管理 都市計画マスタープランは、概ね 20 年後を目標年次として都市づくりの方向性を示すものであるため、今後の各種施策や事業の実施においては、社会経済情勢の変化などを踏まえつつ段階的に取り組むことになります。 このため、施策・事業の進捗状況の管理や市民意識調査による効果の検証などにより、都市計画マスタープランの達成状況について評価・検証を行い、庁内関係各課の連携・調整のもと計画的かつ適切にPDCA サイクルによって都市の将来像として掲げた「多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野」の実現を目指します。 ◆都市計画マスタープランの進行管理の PDCA サイクル The diagram illustrates the PDCA cycle for managing the Urban Master Plan. It consists of four colored ovals connected by dashed arrows in a clockwise direction: 1. Plan (orange oval): 都市計画マスタープランの改訂. 2. Do (green oval): 都市計画マスタープランに基づく施策・事業の実施. 3. Check (blue oval): 都市計画マスタープランに基づく取り組みの評価・検証. 4. Action (purple oval): 評価・検証を踏まえた施策や事業などの見直し・改善. The cycle is labeled 'Action' at the top left and 'Plan' at the top right.	都市マスの進行管理について記載

都市マスの進行管理について記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
P97 第4章 都市マスタープランの実現に向けて	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。	2. 多様な主体との連携によるまちづくり (1)市民協働のまちづくり【C】 本市では、市民・まちづくり活動団体（NPO、ボランティア活動団体、町会・自治会など）、まちづくり会議、商店街、エリアマネジメント団体、大学、企業等と行政が共通の目標を達成するために協力・協調する「市民協働」によるまちづくりを推進しています。今後とも、多様な主体との連携を図りつつ地域のまちづくりを進めていきます。 ◆多様な主体との連携によるまちづくりイメージ (1)まちのストックを活かしたまちづくり【B】【C】 本市には、これまでの都市づくりにより整備した道路・公園・緑地に加えて、未利用となっている公共用地等もあり、人口減少社会においてはこれらの在り方についても検討を進める必要があります。民間企業や地域住民と連携して、賑わいや交流の場を作り出すまちづくりは全国各地でも取組が進められており、本市においても、商店街・町会・自治会・NPO・大学・企業など様々な主体と連携し、まちのストックを活用した「にぎわいと交流のあるまちづくり」を創出していきます。 (2)官民連携による公共施設の再整備【B】【C】 本市は「公共施設等総合管理計画」に基づき、計画的に公共建築物の再生に取り組んでいますが、事業の実施にあたっては、厳しい財政状況から、民間事業者の専門的な技術やノウハウ、資金の活用も必要になっています。 都市生活を支える道路・公園・上下水道等の公共施設の適切な維持管理にあたっても、コスト縮減やサービスの向上を目指し、官民連携による手法の導入を検討する必要があります。 本市では、指定管理者制度・PFI事業・定期借地方式などにより、公共施設の再生・維持管理・有効活用を図ってきています。今後も、財政負担の平準化や再整備の手法、市民サービスの向上に重点を置いた官民連携手法の導入や、地域経済の活性化と地元雇用の創出につながる仕組みについても検討を進めます。 (3)デジタル技術の活用【B】【C】 デジタル技術を活用し、使いやすい便利な行政サービスを提供していくことや、都市情報に関するデータを蓄積しオープン化することで、市民・地域団体・事業者等が協議・研究・開発に参画する機会を増やし、地域課題の解決や新しい産業の創出など、新たな都市づくりの取組を活性化していきます。	国交省が進めている「官民連携まちづくり」の考え方を踏まえて記載

	現行都市マス(旧)	都市マス改訂案(新)	改訂の考え方
	白紙	3. 都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用 【B】【C】【D】 (1)民間活力を生かした「まちの再生」の誘導 本市の中心市街地である津田沼駅周辺の商業施設等によるまちの形成や第二次埋立から概ね 50 年が経過し、市街地の多くのエリアで時代に即した更なる発展が求められています。「まちの再生」にあたっては、本市の持つ“コンパクトで利便性の高い市街地”という利点を最大限に生かしていくことが重要です。 そこで、駅周辺、更新時期にある住宅団地や集合住宅の再整備、公共用地等における利活用にあたっては都市計画制度等を戦略的かつ柔軟に活用して、地域の環境改善や賑わい創出につながる民間活力の導入を促進していきます。また、高齢化と人口減少が進行している地区の戸建て住宅を更新するための新たな仕組みについて、大学や企業等との連携も視野に検討を進めます。 (2)都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用 都市再生・まちの再生のための優良な開発事業の誘導や中心市街地の活性化対策として、様々な制度や規制緩和策が創設されており、本市での「まちの再生」に活用できる手法について検討していきます。 また、従来の都市計画制度等についても、良好なまちづくりを誘導するための規制緩和などの手法の活用を検討していきます。 ◆都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用のイメージ 駅周辺、更新時期にある住宅団地や集合住宅、公共用地等での再整備に活用 「再整備」により現在の良好な市街地環境を阻害しない 《再整備を誘導する規制緩和》 ・用途地域、特別用途地区 ・容積率 ・高度利用 ・条例による規制 ・開発事業、開発手法 ・助成金、補助金 ・税制優遇 ・その他 土地利用 建築物 道路・橋梁・下水道など 「まちのリニューアル」 《良好な環境の維持》 ・市街地環境の維持のルール（地区計画など） ・エリアの独自ルール（まちづくりガイドラインなど） ・まちの管理（エリアマネジメント体制など） 《「再整備」の効果》 ・税収の増加 ・地域コミュニティの活性化 ・まちの魅力アップ ・基盤施設の更新 ・防災性の向上 ・その他	国交省が進めている「都市再生」の考え方を踏まえて記載 戸建て住宅団地の再生は今後の重要な課題であり、新たな仕組みの検討が必要になるとの認識から記載 今後のまちづくりは、官民連携のもとに良好な市街地環境の形成に寄与する優良な民間開発を誘導することが重要になる、との認識により記載