パブリックコメント用

習志野市立地適正化計画

（案）

習志野市

目次

第1章 はじめに ……1
1-1.立地適正化計画の概要 ……1
1-2.立地適正化計画策定の背景と目的 ……2
1-3.立地適正化計画の位置づけ ……4
(1) 上位計画・分野別計画との関係 ……4
(2) SDGs(持続可能な開発目標)との関係 ……5
1-4.立地適正化計画の計画期間 ……6
1-5.立地適正化計画の対象範囲 ……6

第2章 習志野市の現状と課題 ……7
2-1.市の現状 ……7
(1) 人口動向 ……7
(2) 土地利用動向 ……9
(3) 都市交通 ……12
(4) 経済・財政・地価 ……14
(5) 防災・災害危険度 ……19
(6) 都市機能 ……41
(7) 都市施設 ……48
(8) 三大都市圏平均の各指標との比較 ……51
2-2.都市構造上の課題 ……52

第3章 立地の適正化および防災の基本的な方針 ……53
3-1.まちづくりの目標 ……53
3-2.まちづくりの基本的な方針 ……54
(1) まちづくり方針(ターゲット) ……54
(2) 施策・誘導方針(ストーリー) ……54
(3) 都市の骨格構造 ……56
3-3.防災指針 ……57
(1) 防災まちづくりの方針 ……57
(2) 取組方針 ……57
(3) 防災まちづくりの施策方針 ……58

第4章 居住誘導区域 ……60
4-1.居住誘導区域とは ……60
4-2.区域設定の基本的な考え方 ……61
4-3.居住誘導区域の設定 ……62

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設 ……64
5-1.都市機能誘導区域・誘導施設とは ……64
5-2.区域設定の基本的な考え方 ……66
5-3.誘導施設の設定 ……67
(1) 誘導施設設定の考え方 ……67
(2) 拠点ごとの誘導施設 ……68
5-4.都市機能誘導区域の設定 ……69

第6章 誘導施策および防災に関する施策 ……77
6-1.居住誘導区域および都市機能誘導区域に関する誘導施策 ……77
(1) 居住の誘導に対する施策 ……78
(2) 公共交通・道路ネットワークの充実に対する施策 ……79
(3) 都市機能立地の誘導に対する施策 ……80
6-2.防災まちづくりに向けた取り組み ……81
(1) 安全・安心に暮らせる居住地の確保に対する施策 ……82
(2) 避難などを円滑にできる道路ネットワーク形成に対する施策 ……83
(3) 都市の防災機能向上に対する施策 ……83

第7章 届出制度について ……84
7-1.居住誘導区域 ……84
7-2.都市機能誘導区域 ……84

第8章 計画の推進・進捗管理 ……85
8-1.目標値の設定 ……85
8-2.計画の評価・見直し ……86
8-3.持続可能なまちづくりの実現に向けて ……86

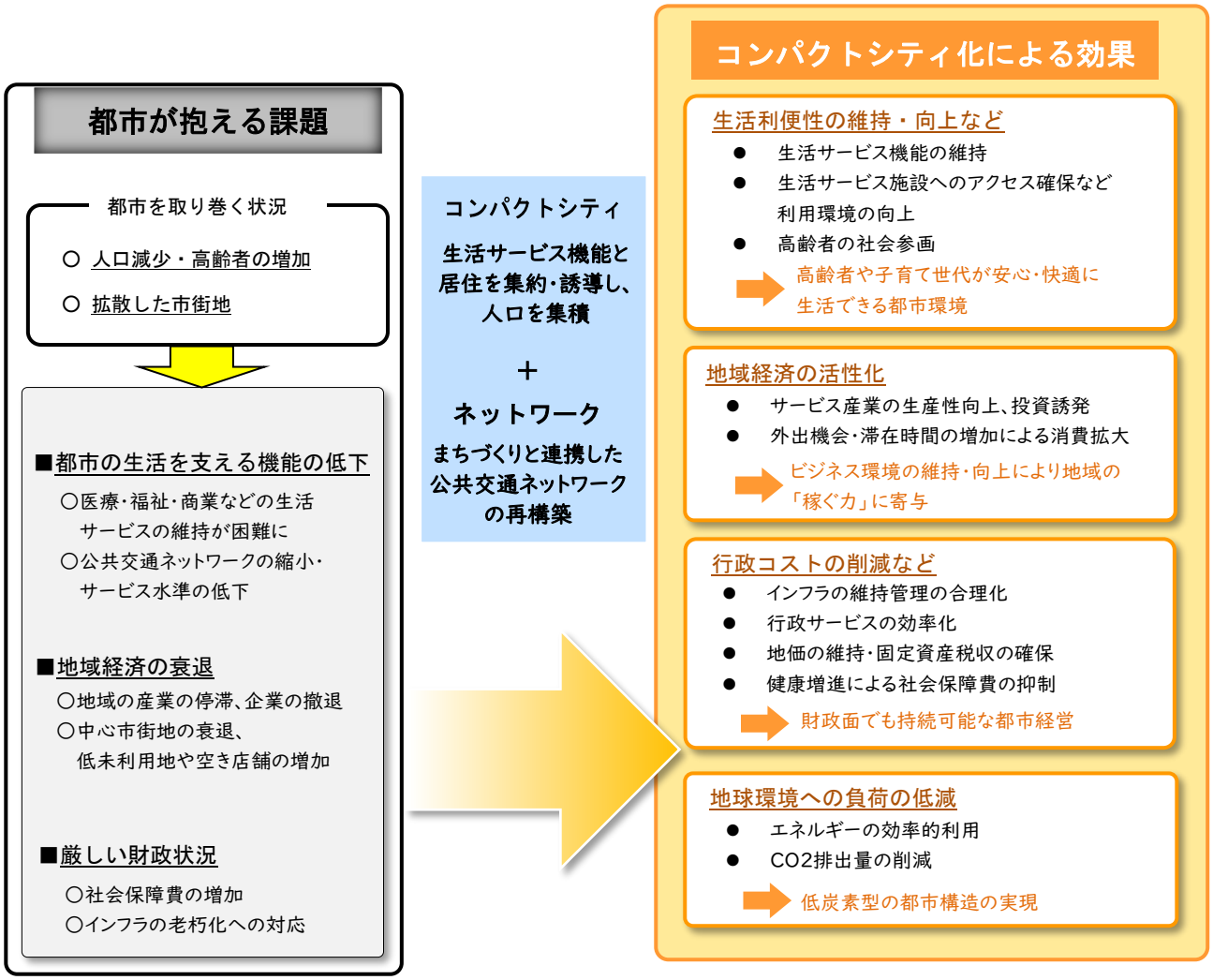
第１章　はじめに

1-1.立地適正化計画の概要

我が国では、急激な人口減少・高齢化、市街地の拡散による市街地密度の低下などを背景とした課題（都市の生活を支える機能の低下や地域経済の衰退、厳しい財政状況など）に対応するため、平成26（2014）年8月、都市再生特別措置法の一部を改正し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現する制度として、立地適正化計画制度を創設しました。

立地適正化計画は、市町村が策定する都市構造形成に向けた具体的な取り組みを推進する計画として、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などのさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡した「市町村マスタープラン」の高度化版であるとともに、将来目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いを持ちます。

立地適正化計画では、居住を維持・誘導する区域（居住誘導区域）と、都市機能を誘導・集積する区域（都市機能誘導区域）を設定しますが、これらの区域への居住や都市機能を強制的に集約するものではなく、各区域外での施設立地、住宅建築などを事前届出・勧告の対象とすることで緩やかな誘導を促す計画です。



資料：国土交通省資料（一部編集）

1-2.立地適正化計画策定の背景と目的

本市はこれまでの人口増加を背景に人口密度が高く、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となっています。しかし、人口は将来的に緩やかに減少することが想定されており、高齢化の急速な進行や公共施設の老朽化および維持管理費の増加が予測されています。また、高潮や洪水、土砂災害などの災害リスクを有する居住地が点在しています。

これらの状況から、本市においても、公共交通路線の最適化や拠点性の強化、公共施設の適切な維持管理など、これまで以上に便利でコンパクトな市街地の形成が必要となることから、誰もが安全で安心して住み続けられる持続可能なまちの形成を実現するため、立地適正化計画を策定します。

なお、本計画では、国において推奨されている社人研推計※を用いて、人口の状況・将来見通しなどを整理します。

※社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所の平成27年国勢調査結果に基づく推計

立地適正化計画区域
（=都市計画区域）

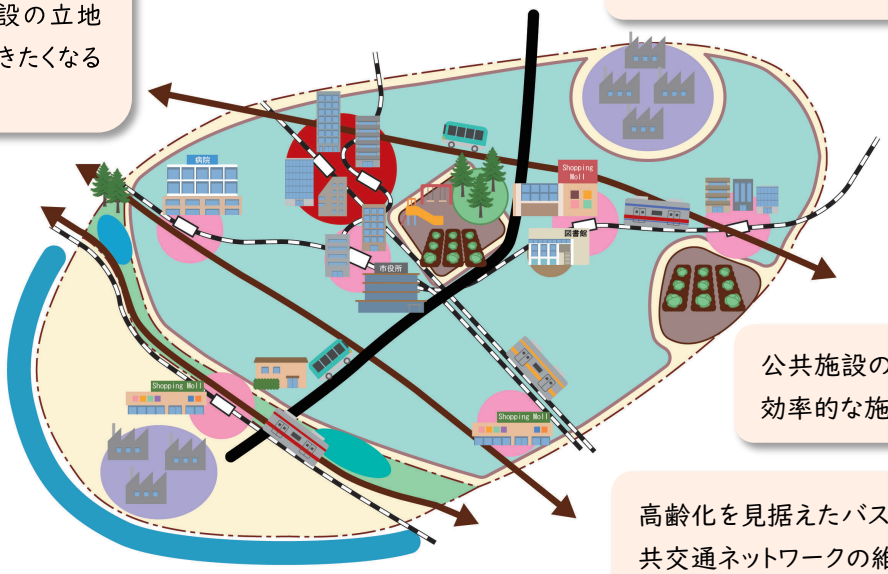
【市街化区域】

【居住誘導区域】
居住を誘導し、人口密度を維持するエリアを設定

【都市機能誘導区域】
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点周辺の回遊性向上および生活利便施設の立地促進などによる歩きたくなるまちなかの形成

本市の強みであるコンパクトで利便性の高い都市構造の維持および充実



公共施設の再編・複合化により効率的な施設更新の促進

高齢化を見据えたバスなどの公共交通ネットワークの維持・向上

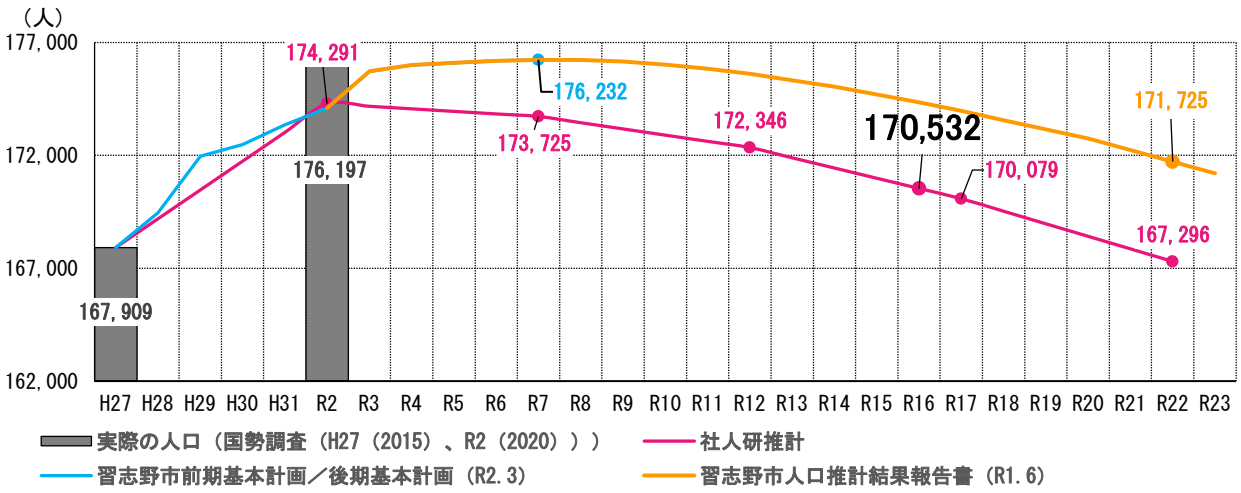
居住誘導施策などと併せた回避すべき災害リスク、軽減を図るべき災害リスクの明確化

新たな防災拠点の整備

図　習志野市におけるコンパクトシティのイメージ

表　将来人口と関連計画の目標人口の比較　（人）

		H27年（2015）	R2年（2020）	R7年（2025）	R12年（2030）	R16年（2034）	R17年（2035）	R22年（2040）	R23年（2041）
国勢調査		167,909	176,197						
社人研推計			174,291	173,725	172,346	170,532	170,079	167,296	
●習志野市基本構想／後期基本計画（R2.3）	基本構想最終年(R7.4)人口			176,232					
●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（R3.2）	都市計画区域内の人口			168,000					
●習志野市都市マスタープラン（H27.3）	将来フレーム	169,800	173,600	172,200	169,300	166,220			
●習志野市人口推計結果報告書（R1.6）	各年推計結果		174,099	176,232	175,614	174,352	173,979	171,725	168,994



※R16（2034）の社人研推計は、R12（2030）とR17（2035）の人口から直線補完

図　将来人口と関連計画の目標人口

1-3.立地適正化計画の位置づけ

(1) 上位計画・分野別計画との関係

立地適正化計画は、「市町村マスタープラン」で位置づけた将来都市像や将来都市構造を具現化するため、都市全体における居住機能や医療・福祉・商業などのさまざまな都市機能の誘導、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランであり、「都市計画法に基づく市町村マスタープランの高度化版」として扱われるものであるため、本市のまちづくりの基本的かつ総合的な指針である「習志野市都市マスタープラン」と同様に、本市の市政運営に関する総合的な指針である「習志野市長期計画」や千葉県が策定する「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（都市計画区域マスタープラン）」に即するとともに、コンパクトな市街地形成や福祉・商業、公共交通などに関する分野別計画・施策との連携を図ります。

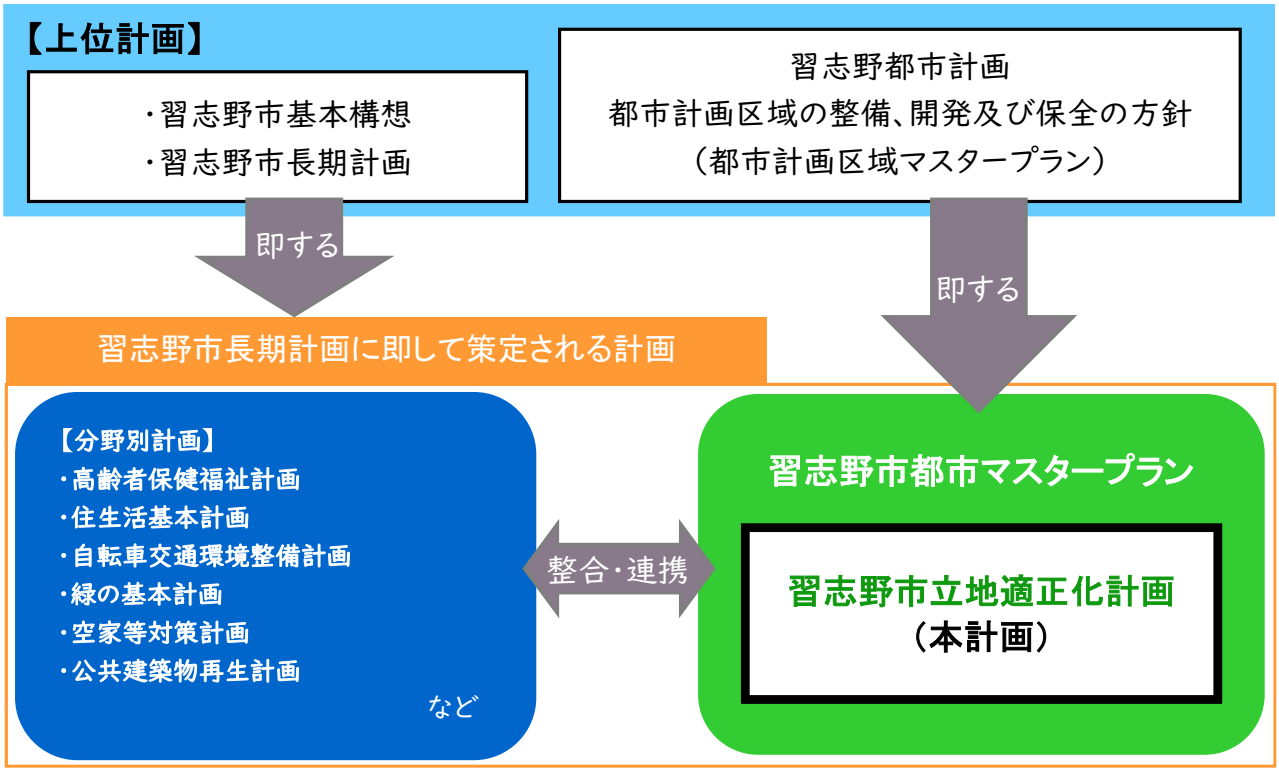


図　立地適正化計画の位置づけ

(2) ＳＤＧｓ（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標）は、平成27（2015）年9月に国連サミットにおいて、全会一致で採択されたもので、先進国を含む国際社会全体の開発目標として、令和12（2030）年を期限とする包括的な17の目標と169のターゲットを設定しているものです。

SDGsの取り組みは、国際的な目標であり、目標の達成には、すべての自治体の取り組みが不可欠であり、あらゆる施策が間接的・副次的に目標の達成につながります。

立地適正化計画は、国のSDGsアクションプランおよび「習志野市後期基本計画」において、目標11「住み続けられるまちづくりを」に位置づけられており、持続可能なまちづくりを目指すものです。

1-4.立地適正化計画の計画期間

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

なお、人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とすることから、おおむね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しなどを検討します。

1-5.立地適正化計画の対象範囲

対象範囲は、習志野都市計画区域2,097ha（＝行政区域）とします。

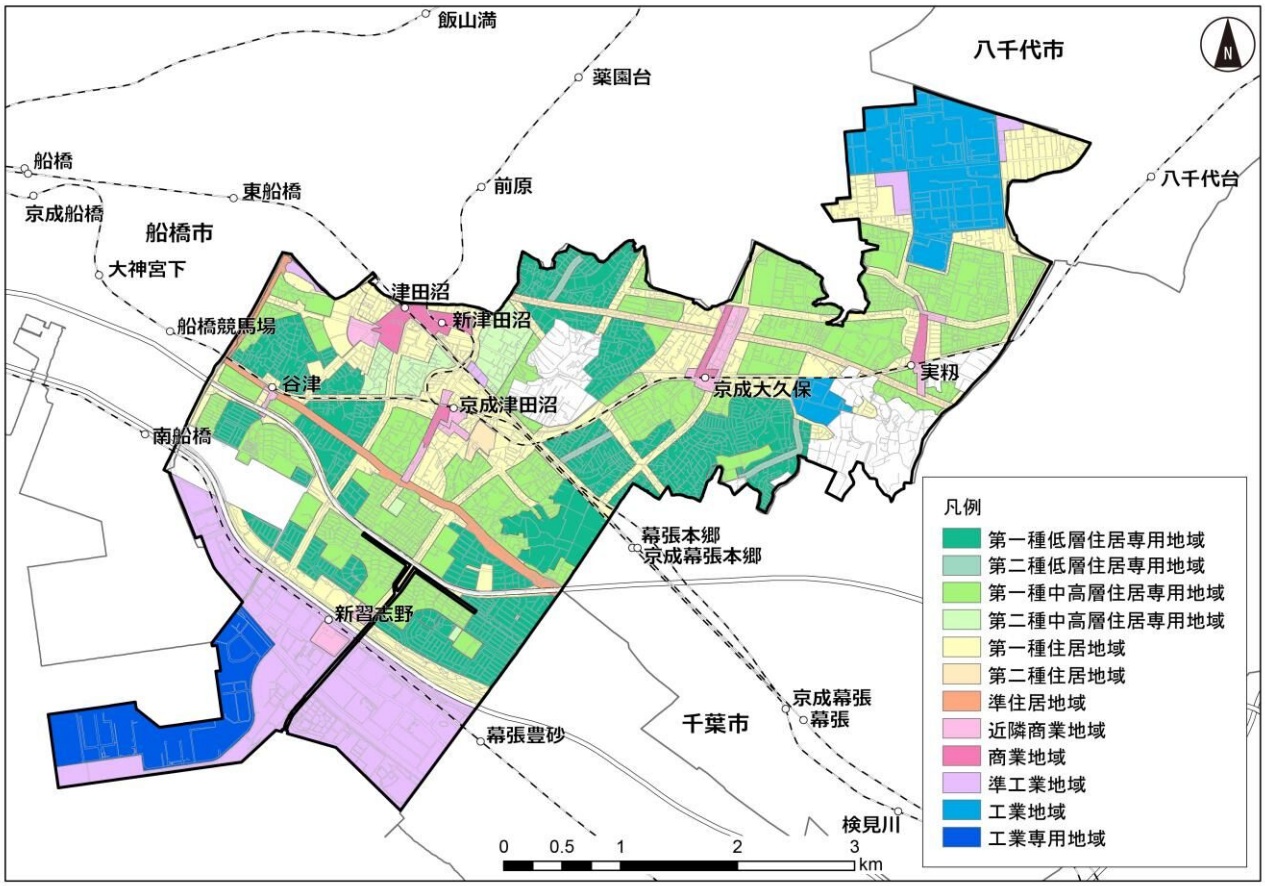


図 計画の対象範囲

第２章　習志野市の現状と課題

2-1.市の現状

(1) 人口動向

【総人口】

- 本市では、これまで人口増加の傾向にありましたが、令和7（2025）年には緩やかな減少に転ずると推計されています。

【年齢階層別人口】

- 社人研推計では、令和22（2040）年の高齢化率は29.0%まで上昇すると推計され、今後一段と高齢化率の上昇が見込まれています。
- 年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）は、それぞれ減少することが推計されています。

【コミュニティ別人口】

- 社人研推計による平成27（2015）年から令和22（2040）年の人口増減数の分布を見ると、東習志野2丁目や泉町3丁目、奏の杜地区は人口増加が推計されていますが、谷津地区や袖ケ浦地区などでは人口減少が推計されています。
- 高齢者の増加が推計されるコミュニティは、人口増加が推計されているコミュニティ（東習志野2丁目や泉町3丁目、奏の杜地区）と類似しています。

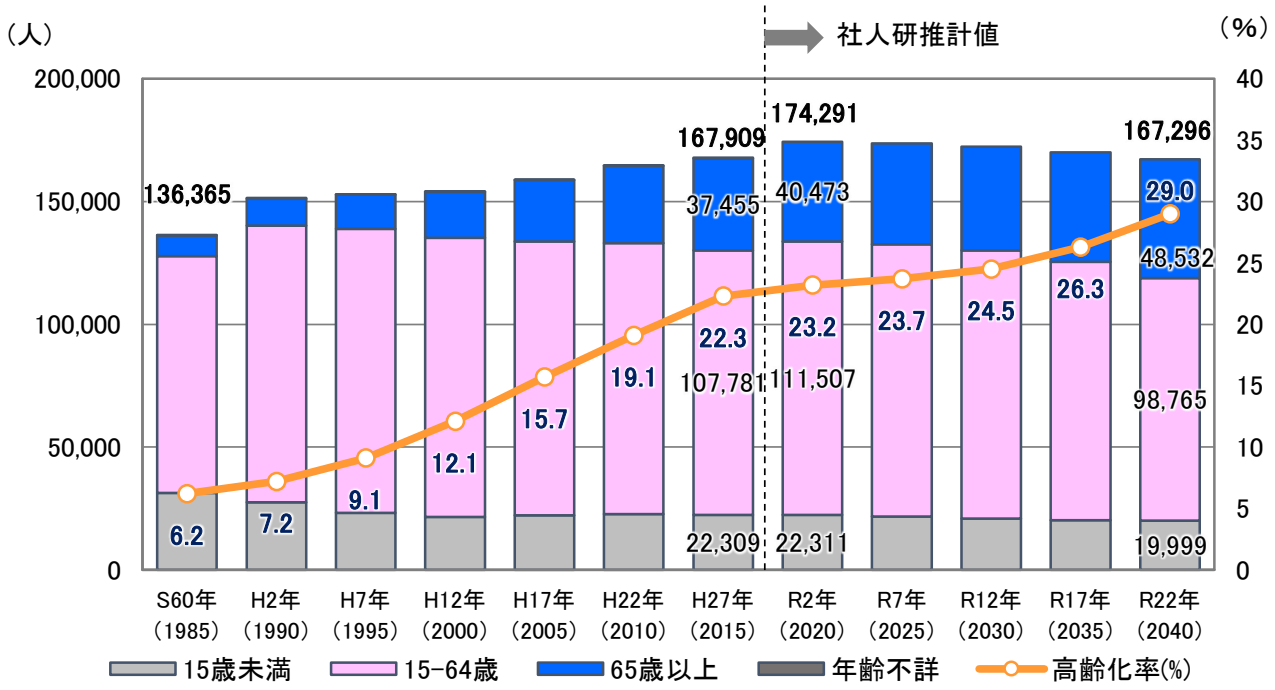


図　人口・世帯数推移および社人研推計値

資料：国勢調査（S60（1985）～H27（2015））、国立社会保障・人口問題研究所

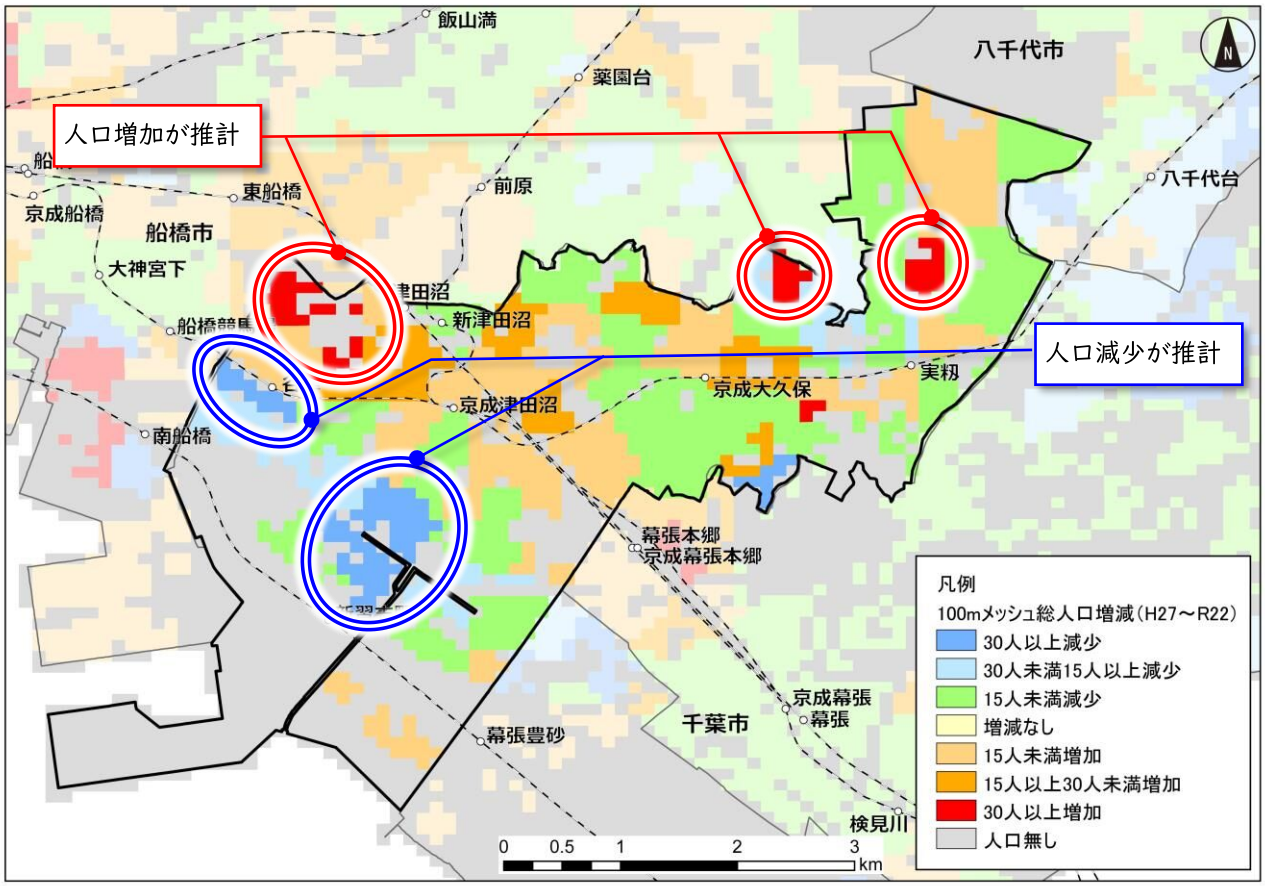


図　総人口の増減（H27（2015）から R22（2040））

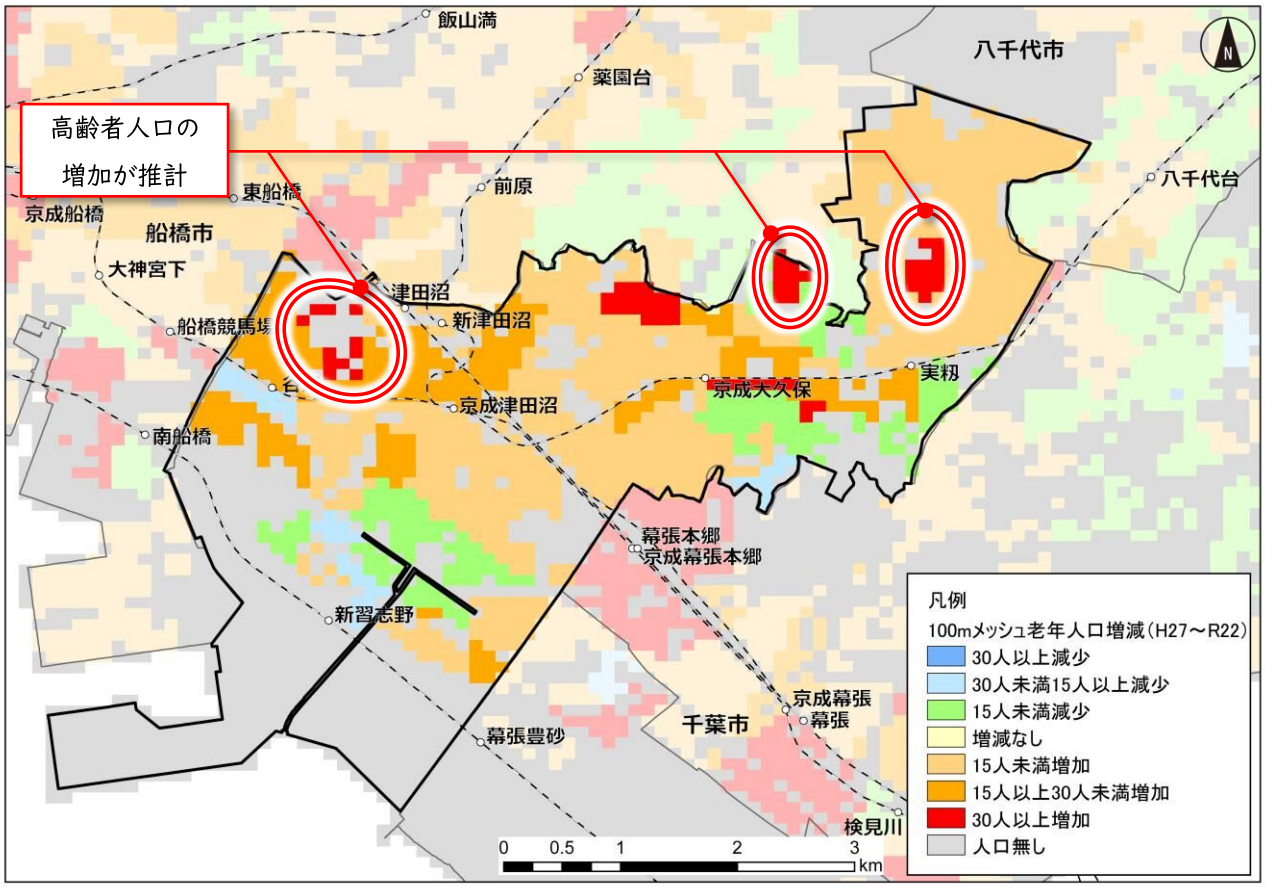


図　老年人口の増減（H27（2015）から R22（2040））

(2) 土地利用動向

① 土地利用の動向

- 市街化区域では、農地（田・畑）は1.8%と少なく、おおむね市街化区域全体で市街化、特に住宅地化が進んでいます。
- 東関東自動車道・JR京葉線以南は、隣接市と連続した工業・倉庫用途および商業用途となっています。
- 東習志野の工業団地においては隣接市と連続した工業用途となっています。
- 空地（その他の空地※、未舗装地）は0.4%と非常に少ないものの、市街地に点在しています。

※その他の空地：用途改変中の土地や屋外利用地（資材置き場、駐車場など）に該当しない空地

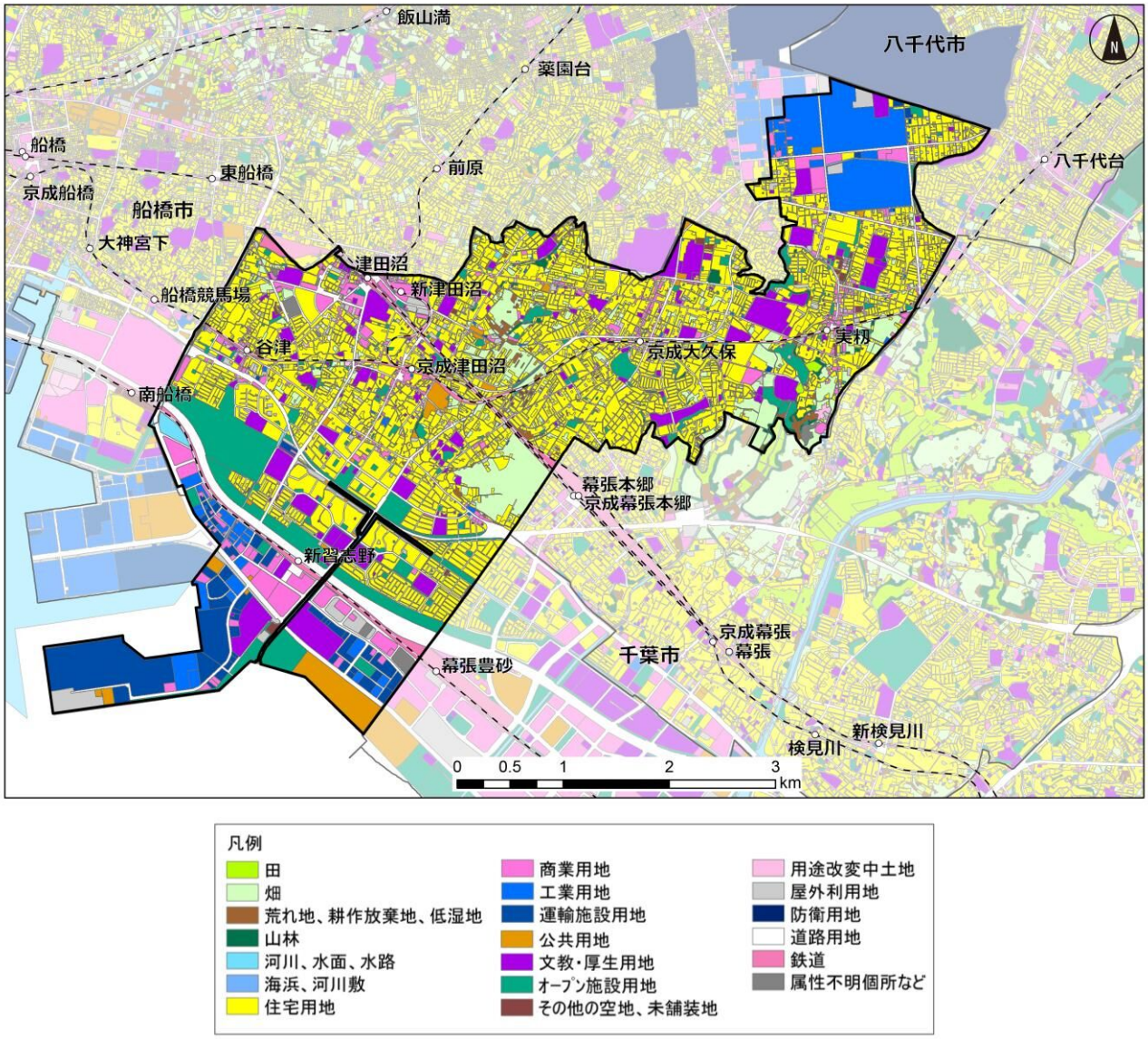


図　土地利用現況

資料：平成 28 年度習志野市都市計画基礎調査

表　土地利用区分面積割合　（%）

土地利用区分	市街化区域	市街化調整区域	合計
①田	0.0	0.9	0.1
②畑	3.6	29.9	5.8
③荒れ地、耕作放棄地、低湿地	0.4	4.1	0.7
④山林	0.4	2.9	0.6
⑤河川、水面、水路	0.2	2.8	0.7
⑥海浜、河川敷	0.0	0.0	0.1
⑦住宅用地	38.9	12.8	36.4
⑧商業用地	5.3	1.9	5.0
⑨工業用地	6.5	0.3	6.0
⑩運輸施設用地	5.5	0.1	5.0
⑪公共用地	2.1	0.3	1.9
⑫文教･厚生用地	7.7	3.8	7.3
⑬ｵｰﾌﾟﾝ施設用地	6.4	27.8	8.3
⑭その他の空地、未舗装地	0.4	0.0	0.4
⑮用途改変中土地	0.1	0.7	0.1
⑯屋外利用地	3.7	1.9	3.5
⑰防衛用地	0.0	0.0	0.0
⑱道路用地	16.4	7.4	15.7
⑲鉄道	2.1	1.3	2.1
⑳属性不明個所など	0.4	0.9	0.4
合計	100	100	100
面積	1,905ha	192ha	2,097ha

※土地利用面積は GIS による図上計測値　※端数調整により合計と一致しないことがある

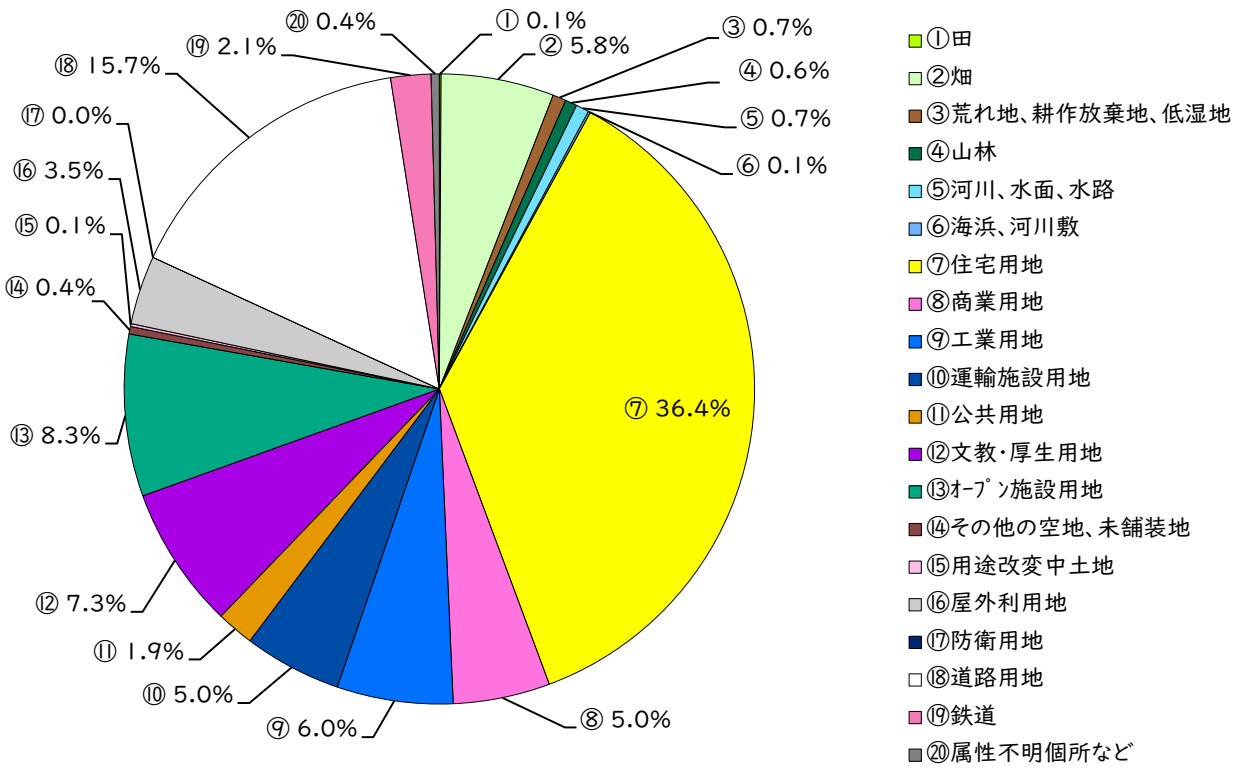


図　土地利用区分面積割合

② 空家の動向

- 住宅・土地統計調査では、空家は 9,010 戸、そのうち別荘など・賃貸用・売却用以外の空家は1,730戸となっています。なお、習志野市空家等対策計画(第2期)では空家等実態調査の結果、空家は 295 戸となっています。
- 空家は、JR京葉線より北側（奏の杜を除く）全ての地区に分布しています。

表　空家数

（戸）

		二次的住宅（別荘など）	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数	総住宅数
一戸建	木造	20	170	150	850	1,180	23,560
	非木造	-	20	-	10	30	1,000
長屋建・共同住宅・その他	木造	40	1,790	-	80	1,920	9,080
	非木造	20	4,900	170	790	5,880	49,910
計		80	6,880	320	1,730	9,010	※83,810

※一時現在者のみの住宅80戸、建築中の住宅180戸を含む

資料：住宅・土地統計調査（H30（2018））

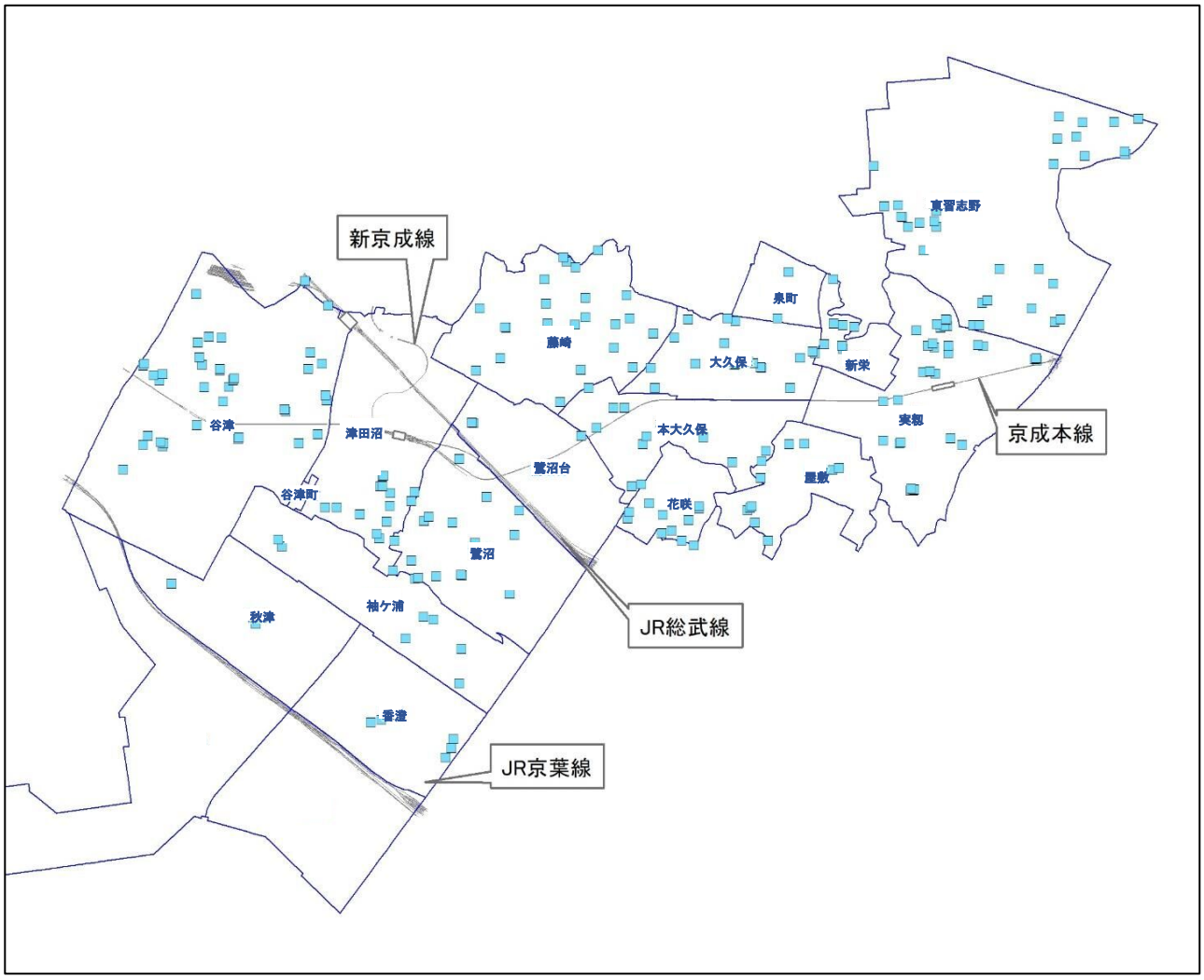


図　地区別の空家分布状況

資料：習志野市空家等対策計画(第 2 期)（R4（2022）.3）

(3) 都市交通

① 公共交通徒歩圏

- 市内の公共交通機関は、鉄道（JR東日本、京成電鉄、新京成電鉄）、バス（京成バス、千葉シーサイドバス、コミュニティバス、新京成バス、京成バスシステム、平和交通バス、東京空港交通）となっており、鉄道駅が7駅、バス停留所が 173 カ所あります。
- 基幹的公共交通※徒歩圏の人口密度は91.2人／ha、徒歩圏人口カバー率は94.5%となっています。

※基幹的公共交通：30本以上／日の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上に相当）の鉄道路線およびバス路線

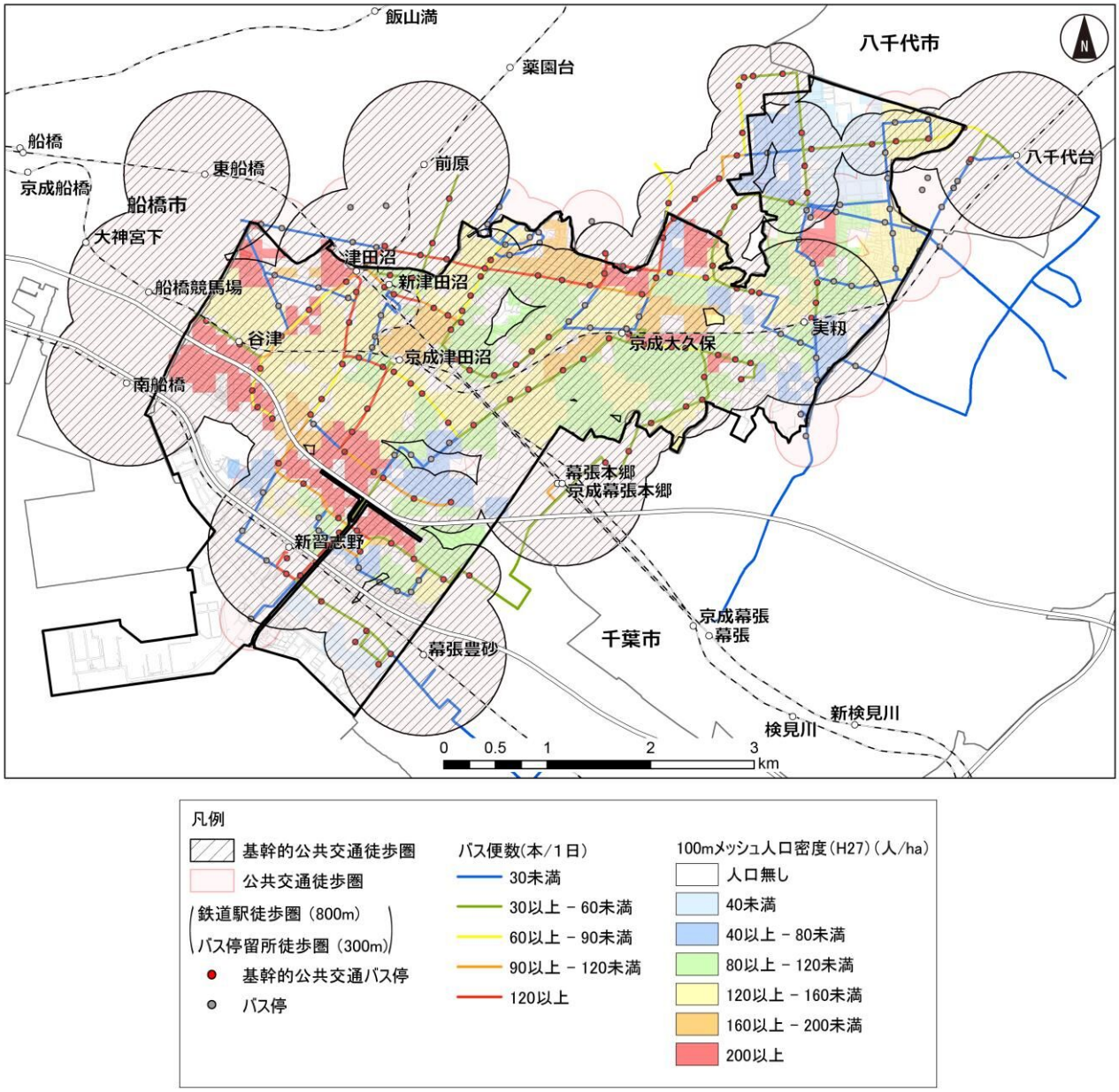


図　公共交通徒歩圏（基幹的公共交通徒歩圏）×平成 27（2015）年　総人口

資料：各バス事業者 HP

② 交通手段

- 交通手段分担率は、鉄道・電車を利用する割合は約55%、乗合バスを利用する割合は約11%となっています。
- 公共交通の利用者数の推移は、鉄道・路線バスともに横ばいで推移していましたが、令和2(2020)年では新型コロナウイルス感染症の影響を受け、大幅に減少しています。

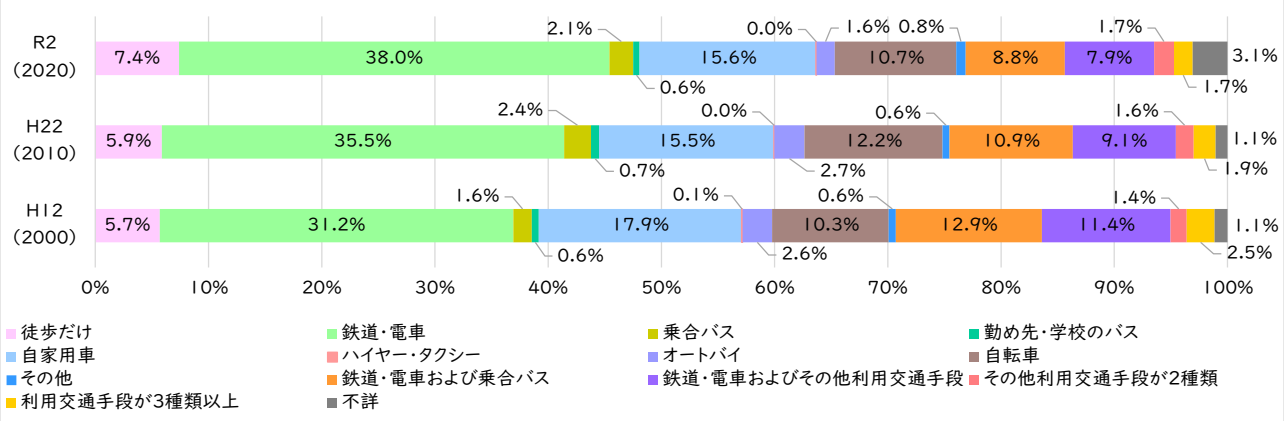


図　交通手段分担率

資料：国勢調査

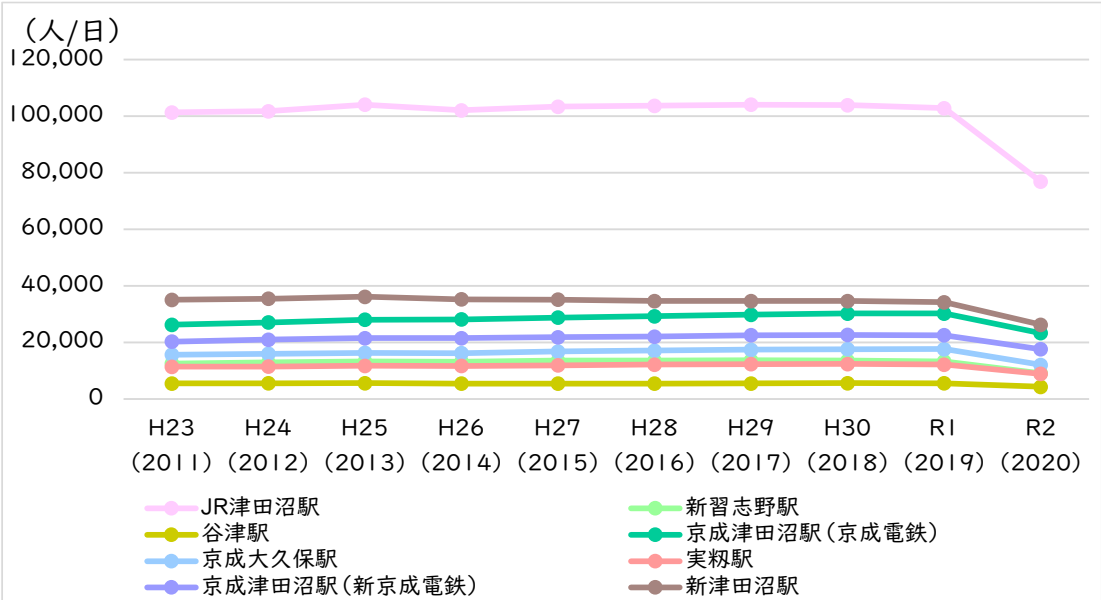


図　鉄道利用者数(1日あたり乗降客数)

資料：習志野市の統計

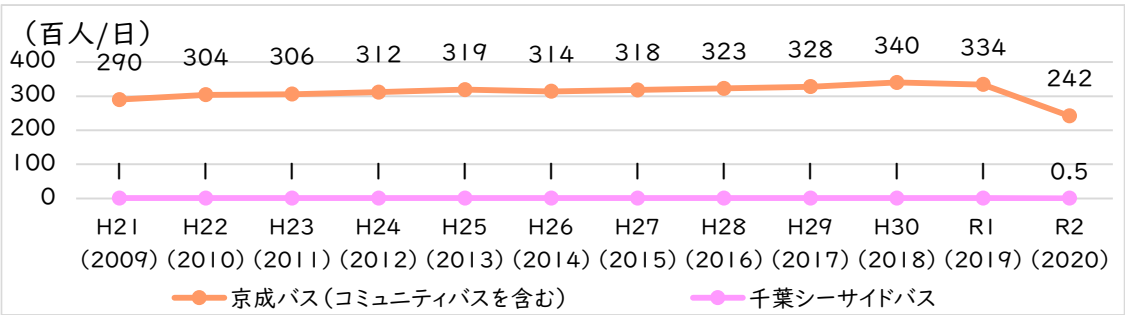


図　路線バス利用者数(1日あたり乗車人数)

資料：習志野市の統計

(4) 経済・財政・地価

① 経済

- 事業所数は地区別では、津田沼1丁目（376事業所）、大久保1丁目（206事業所）、谷津1丁目（203事業所）が多くなっています。
- 一方、従業者数は、「卸売業・小売業」が最も多く11,928人（19.6%）、以下「医療、福祉」が9,270人（15.3%）、「運輸業、郵便業」が 5,793 人（9.5%）と続きます。

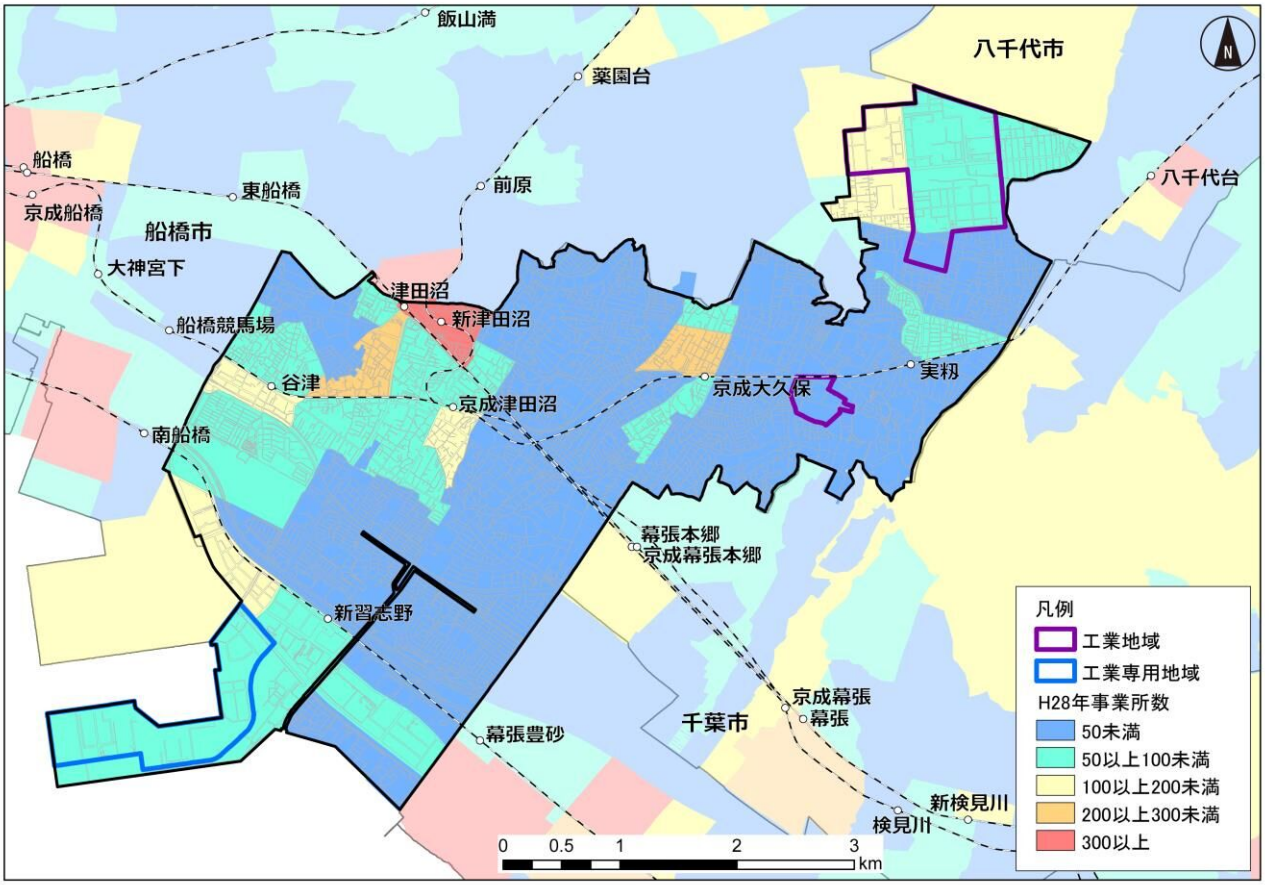


図　事業所の分布状況

資料：経済センサス活動調査（H28（2016））

② 財政

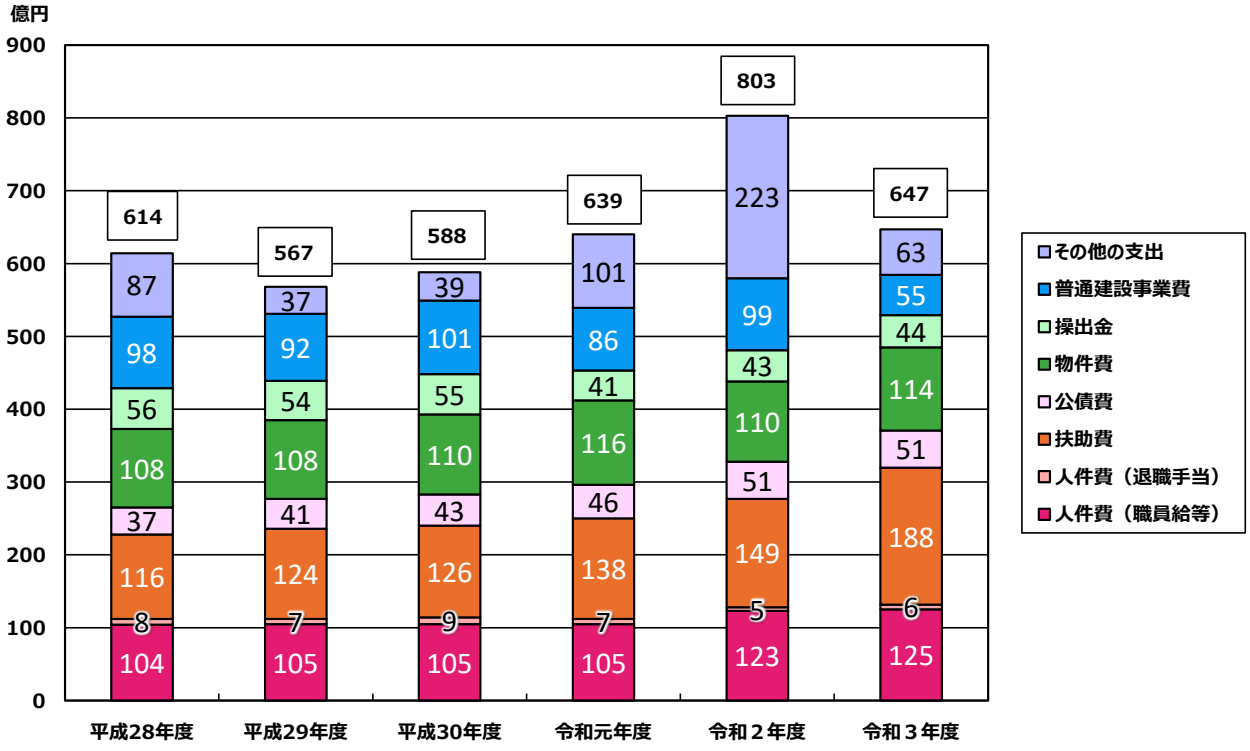
【歳入・歳出（普通会計）】

- 令和３（2021）年度の歳入は約686億円、歳出は約647億円となっており、令和２（2020）年度から歳入は約142億円、歳出は約156億円減少しています。
- 令和2（2020）年度の歳出の内訳を見ると、新型コロナウイルス感染症対策費用増加により、その他の支出が最も高く約223億円となっており、歳出全体の約27.8%を占めていますが、令和3（2021）年度の歳出は令和2（2020）年度を除く過去の歳出とおおむね同様となっています。

表　歳入・歳出の推移（単位：千円）

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
歳入	55,405,748	57,448,713	63,650,999	59,041,115	61,215,026	65,813,362	82,779,349	68,577,450
歳出	51,454,603	53,422,553	61,367,941	56,665,812	58,800,856	63,943,049	80,319,035	64,711,330
歳入-歳出	3,951,145	4,026,160	2,283,058	2,375,303	2,414,170	1,870,313	2,460,314	3,866,120

資料：普通会計　決算状況



※端数調整の都合で、決算額の内訳の合計が全体の決算額と一致しない場合があります。

図　過去6ヶ年の歳出内訳の推移

資料：普通会計　決算状況

【施設管理費】

- 第2次公共建築物再生計画において、令和2（2020）年から令和19（2037）年までの公共施設の再生に要する事業費として、718億1,200万円、年平均で約39億9,000万円と試算しています。

表　第２次公共建築物再生計画における事業費の試算結果（単位：百万円）

年度・期		第２期							第３期						
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	小計	R8	R9	R10	R11	R12	R13	小計
		2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	
学校		1,780	1,130	3,408	3,899	4,260	2,398	16,874	1,648	1,871	2,715	2,436	3,887	3,531	16,090
内訳	小学校	1,692	993	2,101	2,232	2,593	1,852	11,462	1,450	1,268	521	242	1,736	3,057	8,275
	中学校	88	137	1,307	1,667	1,667	546	5,412	198	603	2,194	2,194	2,151	474	7,814
	高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
学校以外の学校教育系		0	0	0	54	338	338	729	0	0	0	62	444	444	951
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設		994	913	892	1,503	670	70	5,041	112	561	111	257	702	838	2,581
スポーツ・レクリエーション系		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	63	98
公営住宅		88	99	73	62	77	58	458	54	50	48	0	0	0	152
合計		2,862	2,142	4,373	5,519	5,344	2,864	23,102	1,815	2,482	2,875	2,755	5,068	4,877	19,871
各期平均事業費		第２期計画期間平均事業費						3,850	第3期計画期間平均事業費						3,312

年度・期		第４期							第２期～第４期合計
		R14	R15	R16	R17	R18	R19	小計	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037		
学校		3,766	2,092	1,906	3,872	4,271	3,068	18,975	51,939
内訳	小学校	3,123	1,903	1,717	1,299	1,604	400	10,046	29,784
	中学校	474	0	0	0	94	94	662	13,888
	高等学校	168	189	189	2,574	2,574	2,574	8,267	8,267
学校以外の学校教育系		0	0	0	0	0	0	0	1,680
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設		1,014	1,346	1,262	1,264	755	968	6,609	14,231
スポーツ・レクリエーション系		90	746	835	1,023	562	0	3,255	3,353
公営住宅		0	0	0	0	0	0	0	610
合計		4,869	4,183	4,003	6,159	5,588	4,036	28,839	71,812
各期平均事業費		第4期計画期間平均事業費						4,806	3,990

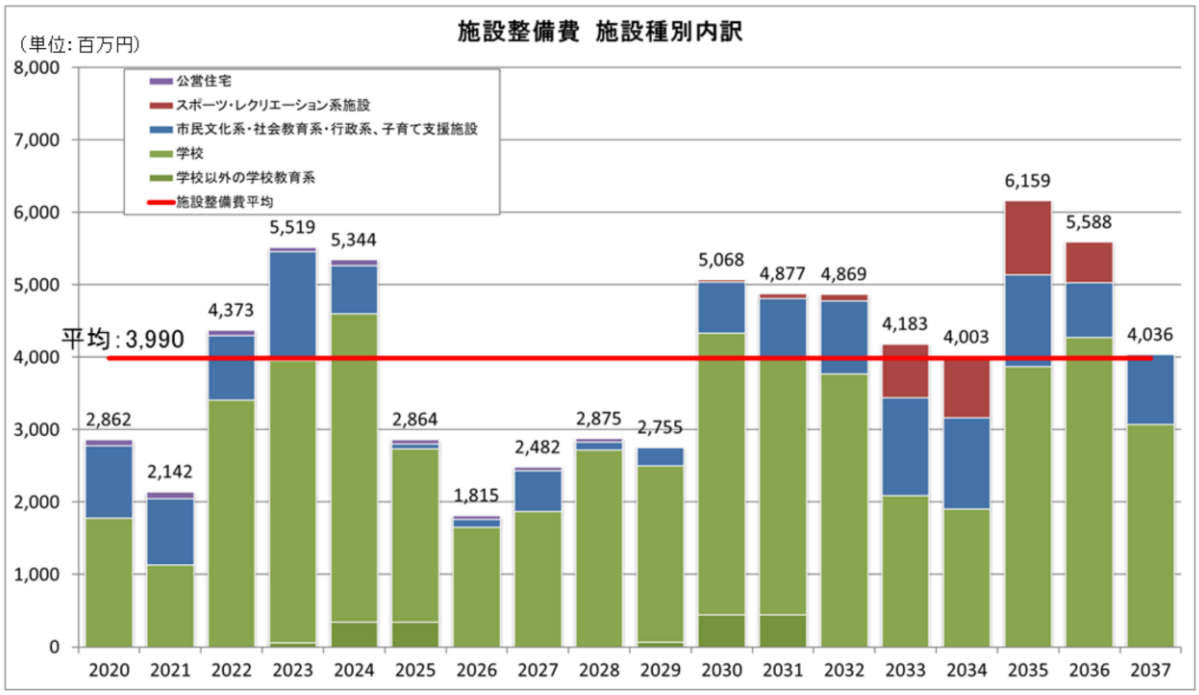


図　施設種類別施設整備費の状況

資料：第2次公共建築物再生計画（R2（2020）.3）

③ 地価

- 平成22（2010）年と比べると、令和4（2022）年の公示地価は、上昇傾向であり、下落しているのは2カ所（住宅地18、住宅地20）となっています。

表　公示地価の推移

番号		所在地	公示価格（円／㎡）※各年1月1日時点 平成22年（2010）	平成27年（2015）	令和4年（2022）	増減（平成22年から令和4年）	最寄りの駅と距離（m）		周辺の土地利用の状況	用途地域
住宅地	1	習志野市津田沼 1−7−15	251,000	263,000	315,000	64,000	津田沼	700	中規模住宅と一部アパートも散見される住宅地域	第一種住居地域
住宅地	2	習志野市津田沼 7−8−12	183,000	190,000	224,000	41,000	京成津田沼	700	一般住宅、共同住宅、社宅などが建ち並ぶ住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	3	習志野市藤崎 2−2−20	−	−	187,000	−	津田沼	1,000	戸建住宅、アパートなどが混在する住宅地域	第二種中高層住居専用地域
住宅地	4	習志野市藤崎 3−33−4	130,000	130,000	147,000	17,000	津田沼	1,900	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	5	習志野市藤崎 6−13−11	130,000	131,000	148,000	18,000	京成大久保	1,200	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	6	習志野市花咲 1−17−11	159,000	157,000	167,000	8,000	幕張本郷	950	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	7	習志野市大久保 1−2−7	144,000	147,000	167,000	23,000	京成大久保	490	一般住宅の中にアパートなどが見られる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	8	習志野市本大久保 3−2−8	−	151,000	168,000	−	京成大久保	750	一般住宅のほかアパートなども見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	9	習志野市谷津 5−21−4	171,000	183,000	220,000	49,000	谷津	600	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	10	習志野市東習志野 3−3−11	116,000	117,000	125,000	9,000	実籾	750	一般住宅のほかにアパートなどが見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	11	習志野市谷津 2−18−6	155,000	150,000	157,000	2,000	谷津	850	小規模住宅、アパートに畑地も見られる住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	12	習志野市屋敷 5−2−7	−	−	120,000	−	京成大久保	1,200	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	13	習志野市大久保 4−13−36	128,000	129,000	147,000	19,000	京成大久保	1,200	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	14	習志野市実籾 5−13−3	126,000	126,000	136,000	10,000	実籾	240	小規模住宅の中にアパートの混在する住宅地域	第一種住居地域
住宅地	15	習志野市東習志野 8−3−15	101,000	100,000	102,000	1,000	八千代台	1,300	一般住宅のほかアパートなども見られる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	16	習志野市鷺沼 3−4−24	137,000	138,000	158,000	21,000	京成津田沼	1,200	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	17	習志野市東習志野 1−7−18	107,000	108,000	114,000	7,000	実籾	1,100	一般住宅の中にアパートなどが見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	18	習志野市袖ケ浦 4−10−8	158,000	139,000	143,000	-15,000	京成津田沼	1,800	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	19	習志野市谷津 3−23−13	−	−	171,000	−	谷津	700	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	20	習志野市東習志野 5−28−2	101,000	98,000	99,000	-2,000	実籾	1,600	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	21	習志野市鷺沼 2−13−29	−	−	155,000	−	京成津田沼	850	一般住宅の中にアパートなどがみられる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	22	習志野市鷺沼台 4−2−7	−	−	150,000	−	幕張本郷	1,200	中小規模一般住宅の多い住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	23	習志野市奏の杜 3−6−1	−	−	410,000	−	津田沼	750	中高層共同住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種住居地域
商業地	1	習志野市大久保 3−11−19	186,000	184,000	201,000	15,000	京成大久保	550	小売店舗などが建ち並ぶ駅前通り沿いの商業地域	商業地域
商業地	2	習志野市津田沼 1−2−23	800,000	820,000	1,150,000	350,000	津田沼	100	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前の商業地域	商業地域
商業地	3	習志野市津田沼 7−17−6	155,000	149,000	159,000	4,000	京成津田沼	1,000	店舗、アパートなどが混在する路線商業地域	準住居地域
商業地	4	習志野市実籾 5−5−18	179,000	176,000	190,000	11,000	実籾	400	中小規模の小売店舗などが建ち並ぶ近隣商業地域	商業地域
工業地	1	習志野市東習志野 7−5−2	55,500	54,000	61,700	6,200	八千代台	1,700	大中規模の金属、機械などの工場が多い工業地域	工業地域
工業地	2	習志野市茜浜 2−3−1	−	−	135,000	−	新習志野	400	倉庫、配送センターなどが建ち並ぶ工業地域	準工業地域

資料：公示地価（H22（2010）、H27（2015）、R4（2022））

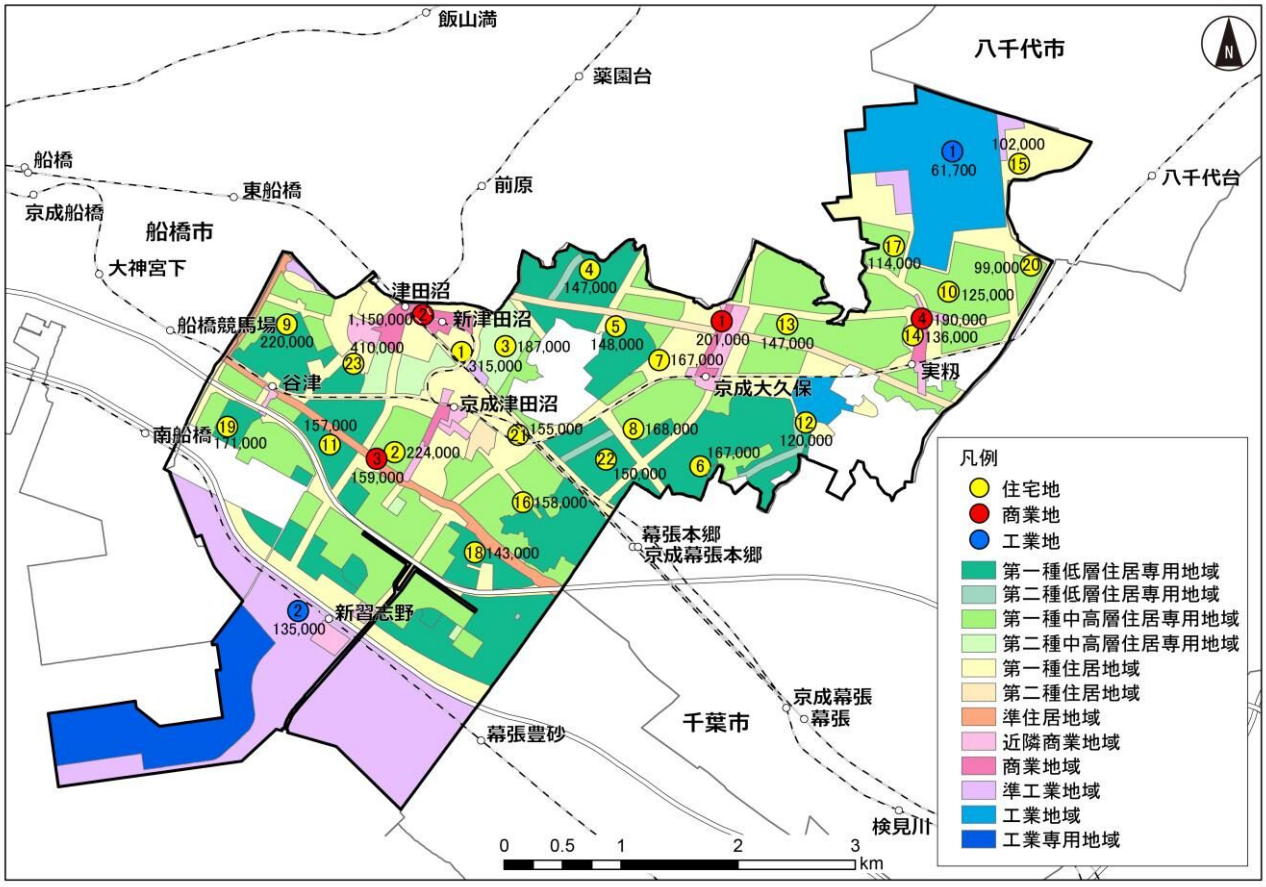


図　令和4(2022)年公示地価

資料:公示地価(R4(2022))

(5) 防災・災害危険度

① 災害リスクの整理

本計画において整理する災害リスクは以下のとおりです。

表　災害リスクの概要（土砂災害）

災害種別	災害リスク	概要
土砂災害	土砂災害警戒区域	「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて、千葉県知事により指定・告示される区域です。 急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。
	土砂災害特別警戒区域	「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて、千葉県知事により指定・告示される区域です。 急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、特定の開発行為に対する許可、建築物の構造規制などが行われます。
	急傾斜地崩壊危険区域	「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づいて、千葉県知事により指定・告示される区域です。 急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害が生じるおそれのある区域であり、斜面の崩壊の誘発を助長するような有害な行為を規制するほか、急傾斜地の保全などが行われます。
	大規模盛土造成地	下記のいずれかに該当するものを言います。 【谷埋め型大規模盛土造成地】 谷や沢を埋め立てた造成宅地で、盛土の面積が3,000㎡以上のもの 【腹付け型大規模盛土造成地】 傾斜地に盛土した造成宅地で、盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上かつ盛土の高さが5m以上のもの 大規模盛土造成地のすべてが危険な土地というわけではありませんが、耐震性が不十分な場合は地震などにより滑動崩落する恐れがあります。

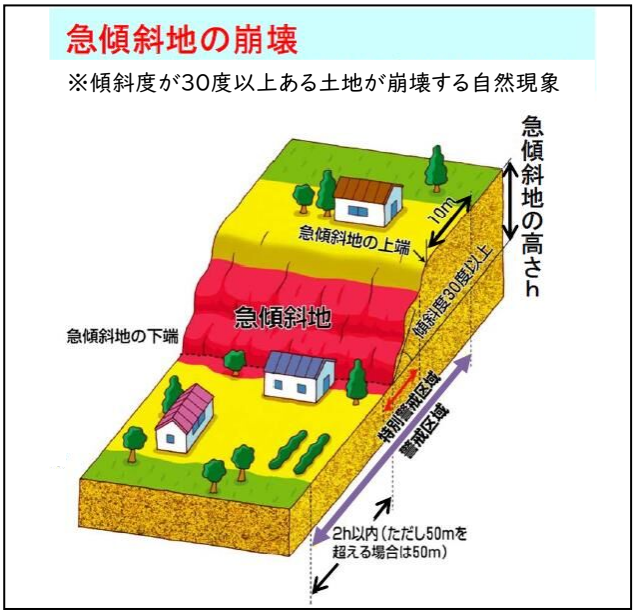


図　土砂災害（特別）警戒区域の指定範囲（イメージ）

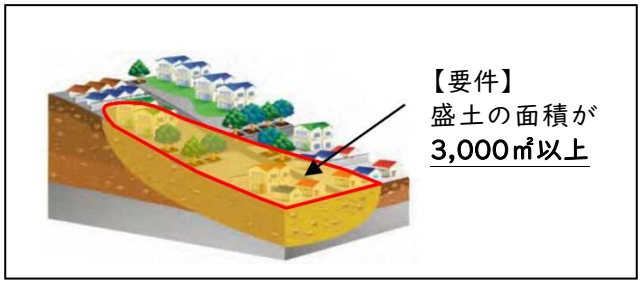


図　谷埋め型大規模盛土造成地（イメージ）

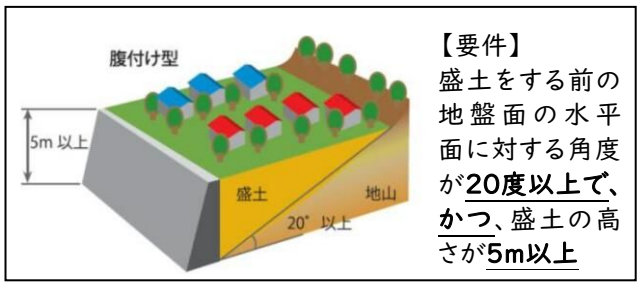


図　腹付け型大規模盛土造成地（イメージ）

資料：国土交通省資料

表　災害リスクの概要（水災害）

災害種別	災害リスク	概要
水災害	内水浸水想定区域	下水道の雨水排水能力を上回る降雨が生じた際に、下水道その他の排水施設の能力不足や河川の水位上昇によって雨水を排水できない場合に、浸水の発生が想定される区域です。
	高潮浸水想定区域	過去最大規模の室戸台風級の台風（東京湾周辺を通過する確率は1,000年から5,000年に1回程度）に伴う高潮により氾濫した場合に、浸水の発生が想定される区域です。
	津波浸水想定区域	発生頻度は、1,000年に1度あるいはそれよりもっと発生頻度が低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に、浸水の発生が想定される区域です。
	洪水浸水想定区域(想定最大規模)	想定し得る最大規模の降雨（発生確率は1,000分の1を上回る）によって高瀬川、谷津川、菊田川および支川菊田川、浜田川（千葉市）、海老川（船橋市）が氾濫した場合に、浸水の発生が想定される区域です。

浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。

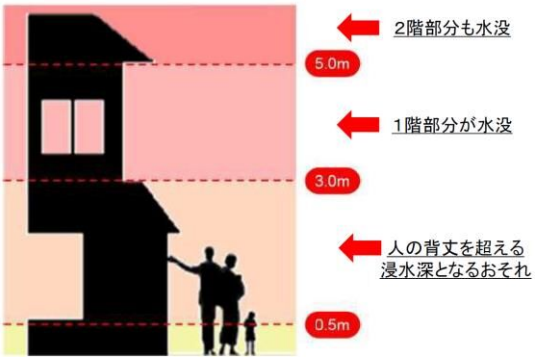
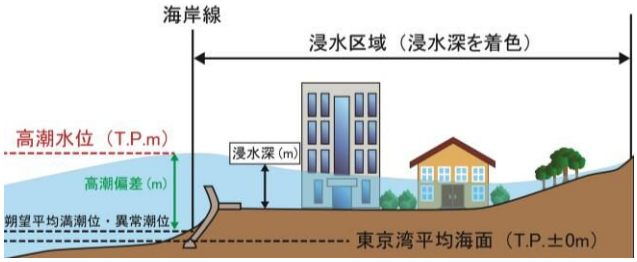


図　浸水深による人的リスク

資料：国土交通省資料



浸水区域	高潮や高波に伴う越波、越流によって浸水が想定される範囲
浸水深	陸上の各地点で水面が最も高い位置にきたときの地盤面から水面までの高さ
高潮偏差	予測される天文潮位と、実際の潮位との差
高潮水位	海面水位（潮位）が上昇する高さ
朔望平均満潮位	朔（新月）および望（満月）の日から5日以内に現れる各月の最大満潮面の平均値
異常潮位	黒潮の蛇行等様々な理由により潮位偏差が高い（あるいは低い）状態が数週間続く現象
東京湾平均海面	東京湾平均海面＝標高（海抜）0m

図　高潮に関する用語と解説

資料：国土交通省資料（一部編集）

表　災害リスクの概要（地震）

災害種別	災害リスク	概要
地震	地震動	平成24年度習志野市防災アセスメント調査で想定した本市直下地震（M7.3）による地震動の強さです。
	液状化	平成24年度習志野市防災アセスメント調査で想定した本市直下地震（M7.3）による液状化の危険度です。

【土砂災害(特別)警戒区域】

- 土砂災害(特別)警戒区域は、藤崎地区や屋敷地区、実籾地区などに点在しています。

【急傾斜地崩壊危険区域】

- 急傾斜地崩壊危険区域は、谷津地区や鷺沼地区、藤崎地区、屋敷地区、花咲地区に点在しています。

【大規模盛土造成地】

- 大規模盛土造成地は、谷津地区や屋敷地区などに点在しています。

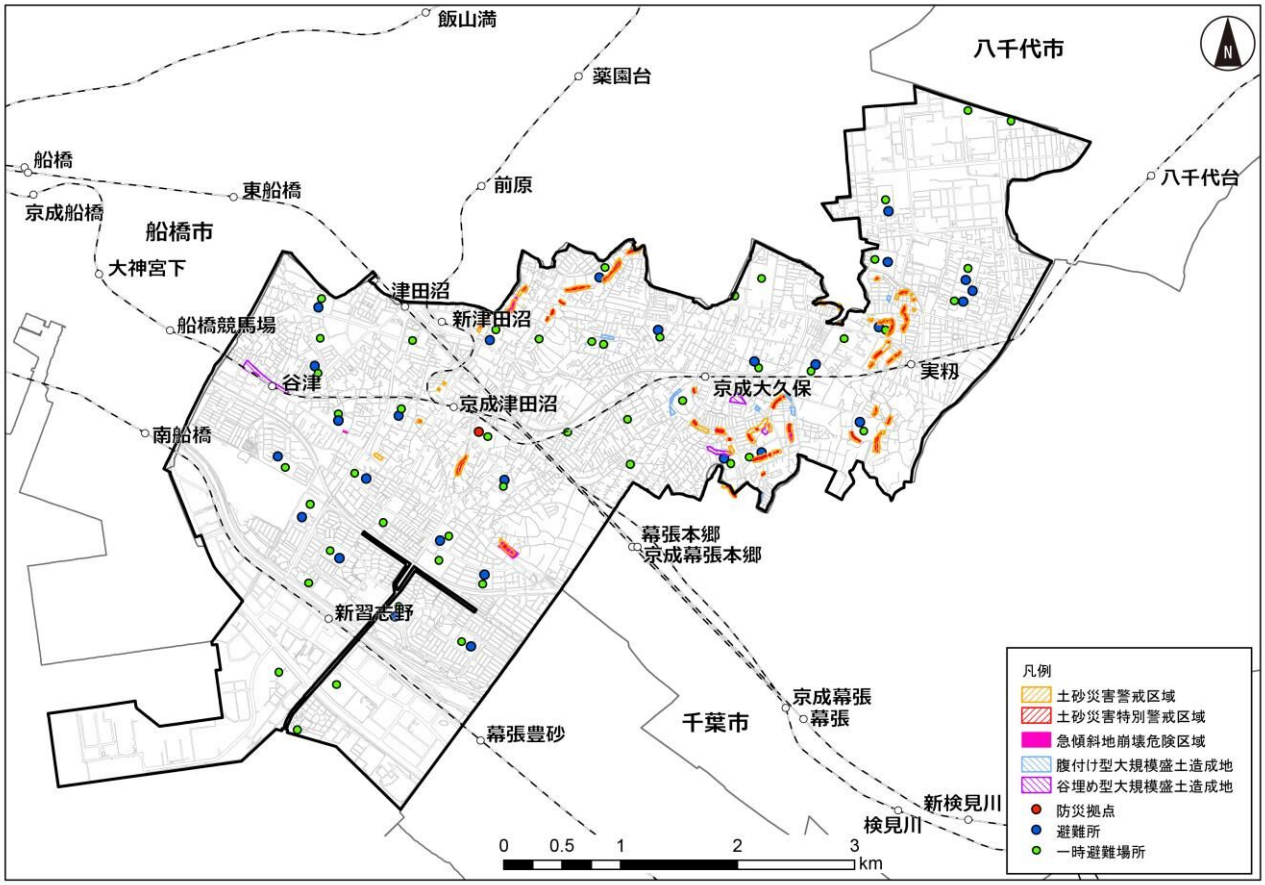


図　土砂災害(特別)警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・大規模盛土造成地

資料:千葉県 HP、習志野市資料

【内水浸水想定区域】

- この想定は、昭和50（1975）年10月5日に千葉測候所で観測された、過去最大降雨である1時間あたり71.0mmを基に浸水想定と過去の浸水被害箇所を重ね合わせて作成されたものです。
- 内水浸水により、浸水深さ10cm以上となる箇所が、市内全域に点在しています。
- 鷺沼台地区では、1m以上となる箇所が存在しています。

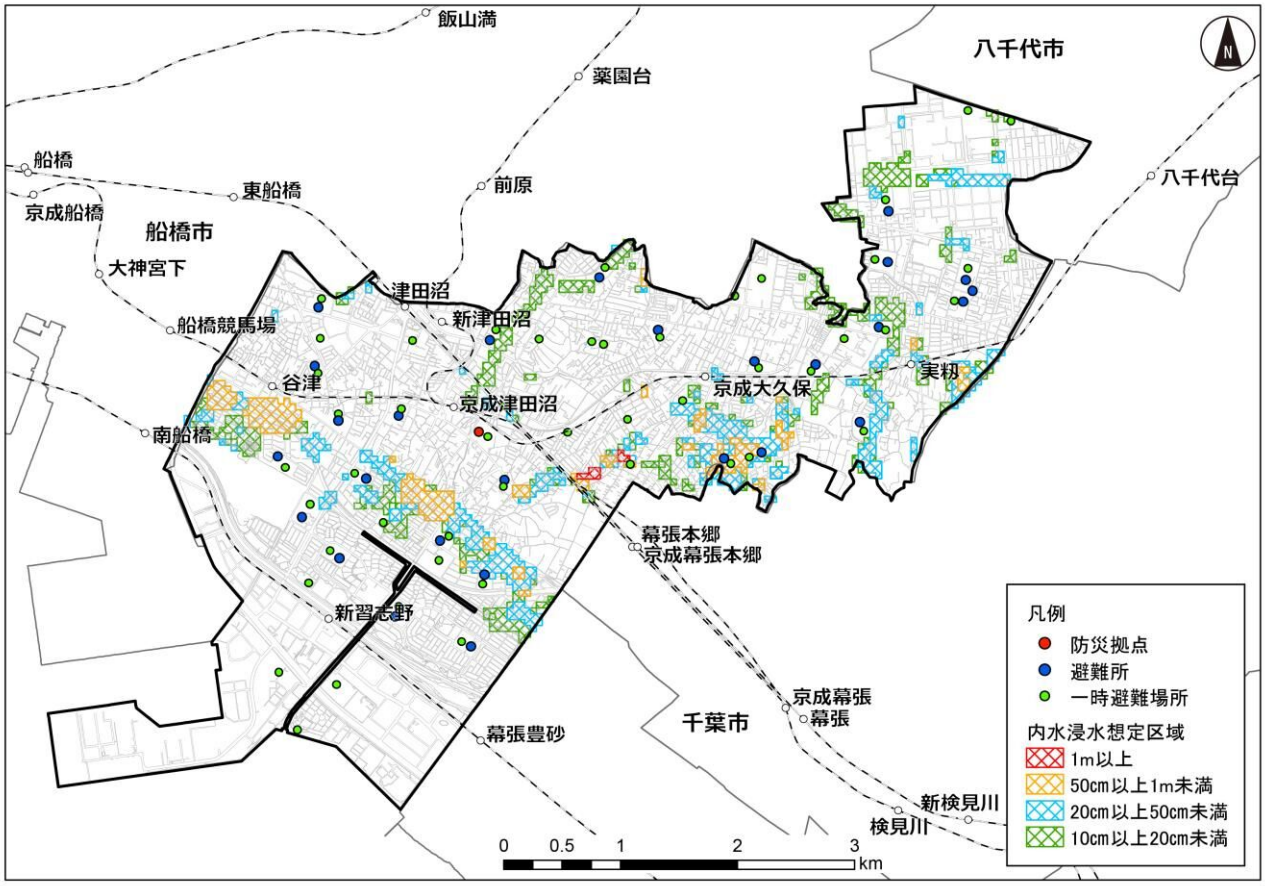


図　内水浸水想定区域

資料：習志野市内水ハザードマップ

【高潮浸水想定区域】

- この想定の前提となる台風の規模は、中心気圧は日本に上陸した既往最大規模の台風である室戸台風（昭和9（1934）年）級の910hPa、移動速度は移動速度が大きかった伊勢湾台風（昭和34（1985）年）級の73km/hを想定しています。
- 高潮により、国道14号（千葉街道）まで浸水すると想定されています。
- 谷津地区、袖ケ浦地区、香澄地区の最大浸水深は、3.0m以上となることが想定されています。

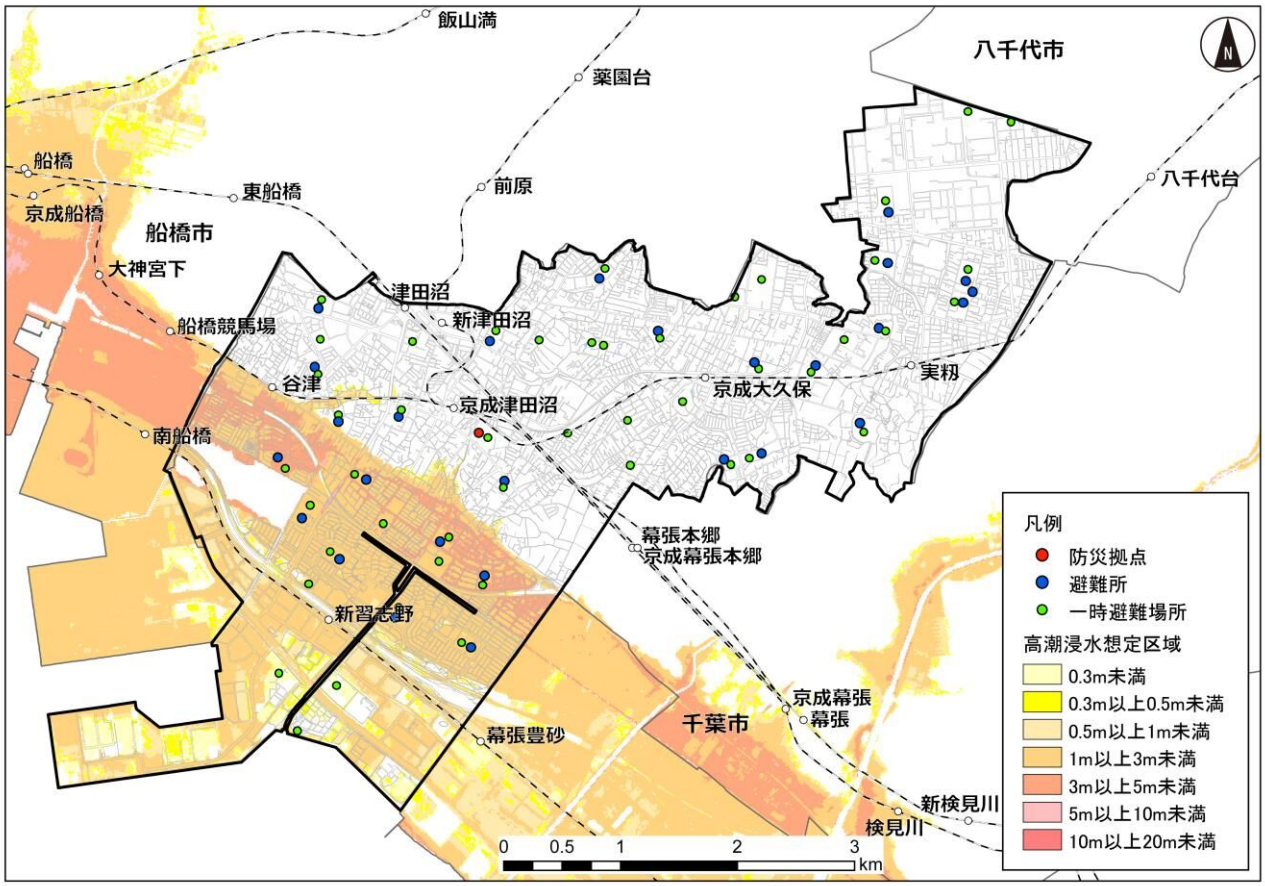


図　高潮浸水想定区域

資料：千葉県資料（R2（2020））

【津波浸水想定区域】

- この想定の前提となる最大クラスの津波は、過去に千葉県沿岸に津波被害をもたらした地震や、将来最大クラスの津波をもたらすと想定される地震により発生する津波を、想定しています。
- 津波により、谷津駅南部地区が浸水すると想定されています。
- 浸水深は、3.0m未満となることが想定されています。

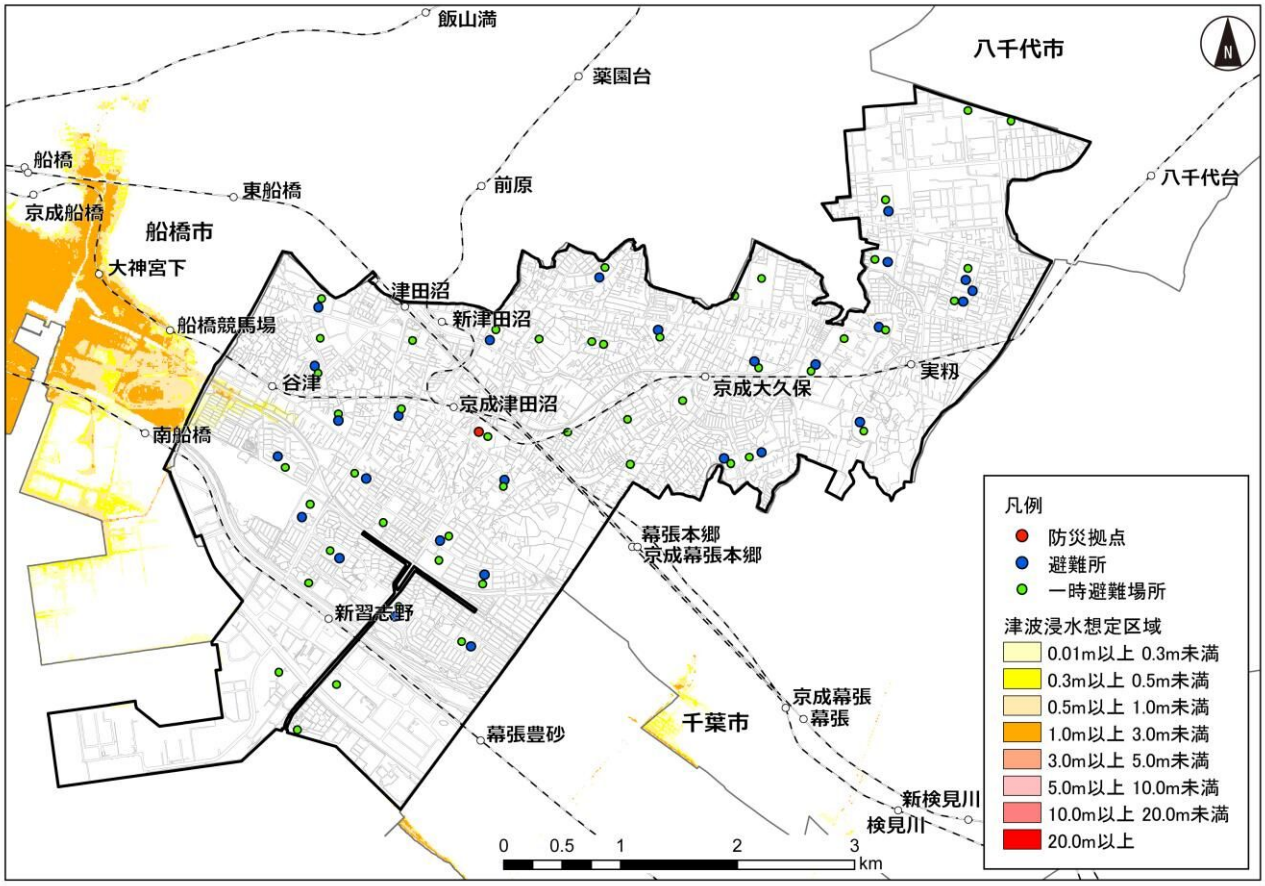


図　津波浸水想定区域

資料：千葉県資料（H30（2018））

【高瀬川水系高瀬川　洪水浸水想定区域（想定最大規模）】

- この想定の前提となる最大規模の降雨は、24時間総雨量690.0mmの降雨です。
- 洪水により、谷津駅南部地区が浸水すると想定されています。
- 浸水深は、3.0m未満となることが想定されています。

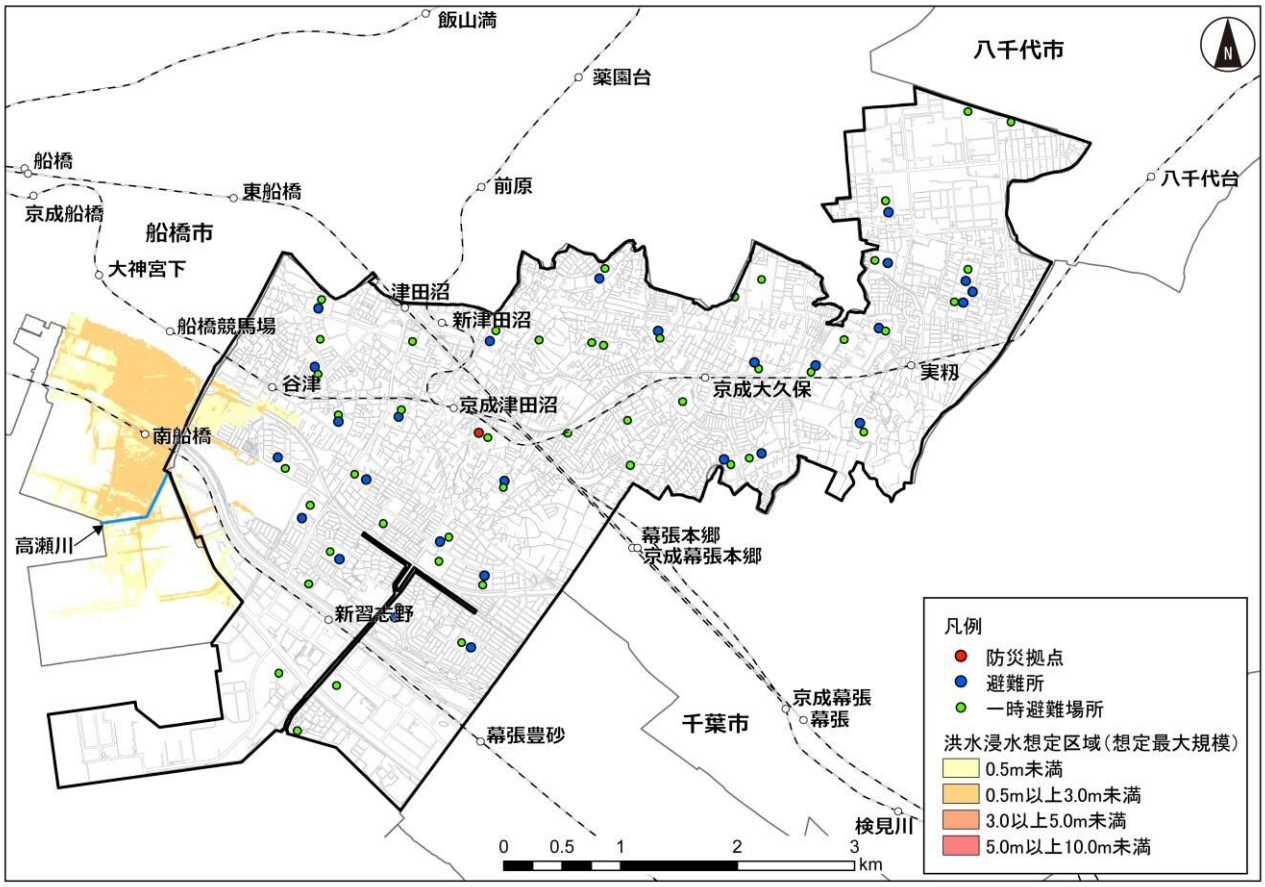


図　高瀬川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：千葉県資料（R4（2022））

【谷津川水系谷津川　洪水浸水想定区域（想定最大規模）】

- この想定の前提となる最大規模の降雨は、24 時間総雨量 690.0mmの降雨です。
- 洪水により、谷津駅南部から新習志野駅付近の範囲が浸水すると想定されています。
- 京葉道路アンダーパスにおいて3.0m以上の浸水が想定されるものの、その他では浸水深が 3.0m未満となることが想定されています。

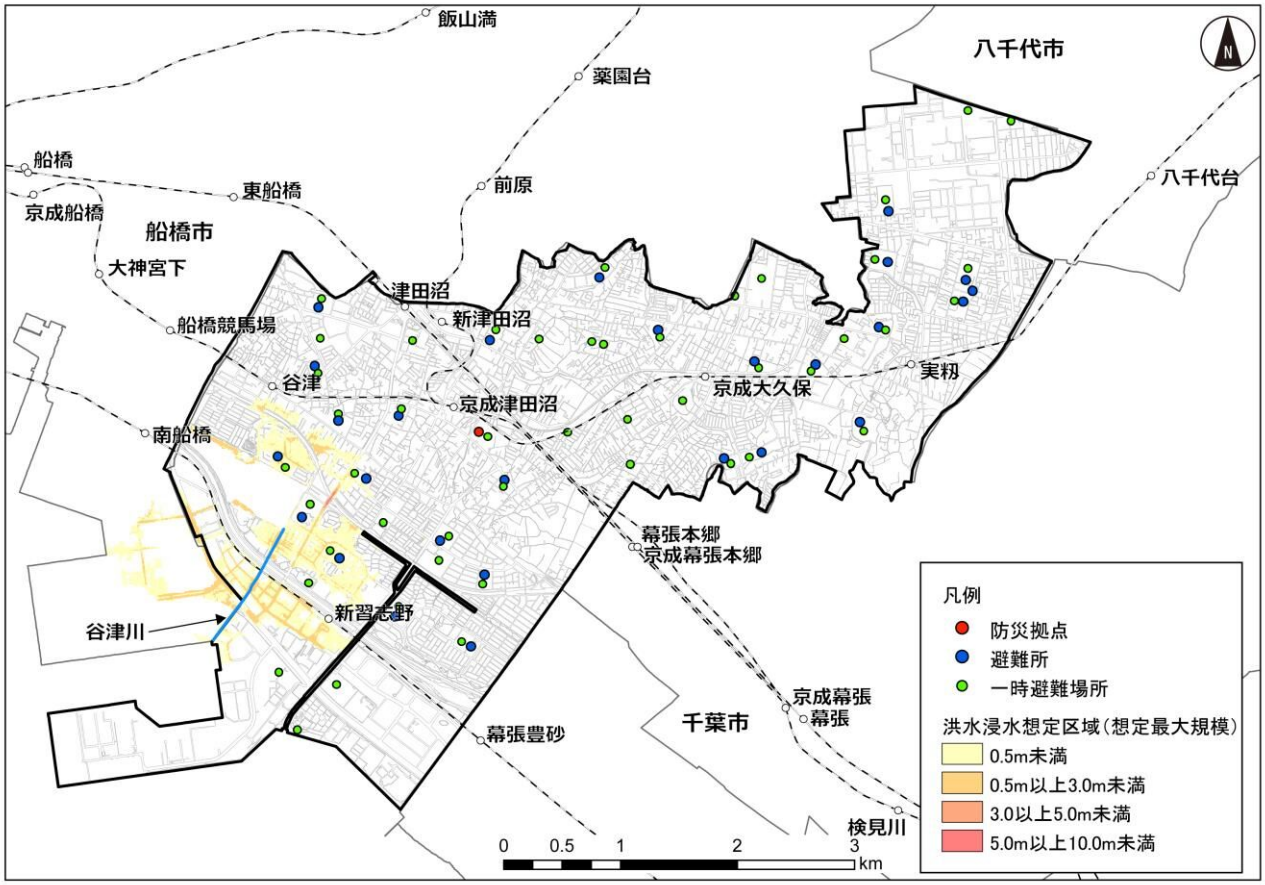


図　谷津川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：千葉県資料（R4（2022））

【菊田川水系菊田川および支川菊田川　洪水浸水想定区域（想定最大規模）】

- この想定の前提となる最大規模の降雨は、24時間総雨量690.0mmの降雨です。
- 洪水により、国道14号（千葉街道）からJR京葉線付近までの範囲が浸水すると想定されています。
- 京葉道路アンダーパスにおいて3.0m以上の浸水が想定されるものの、その他では浸水深が3.0m未満となることが想定されています。

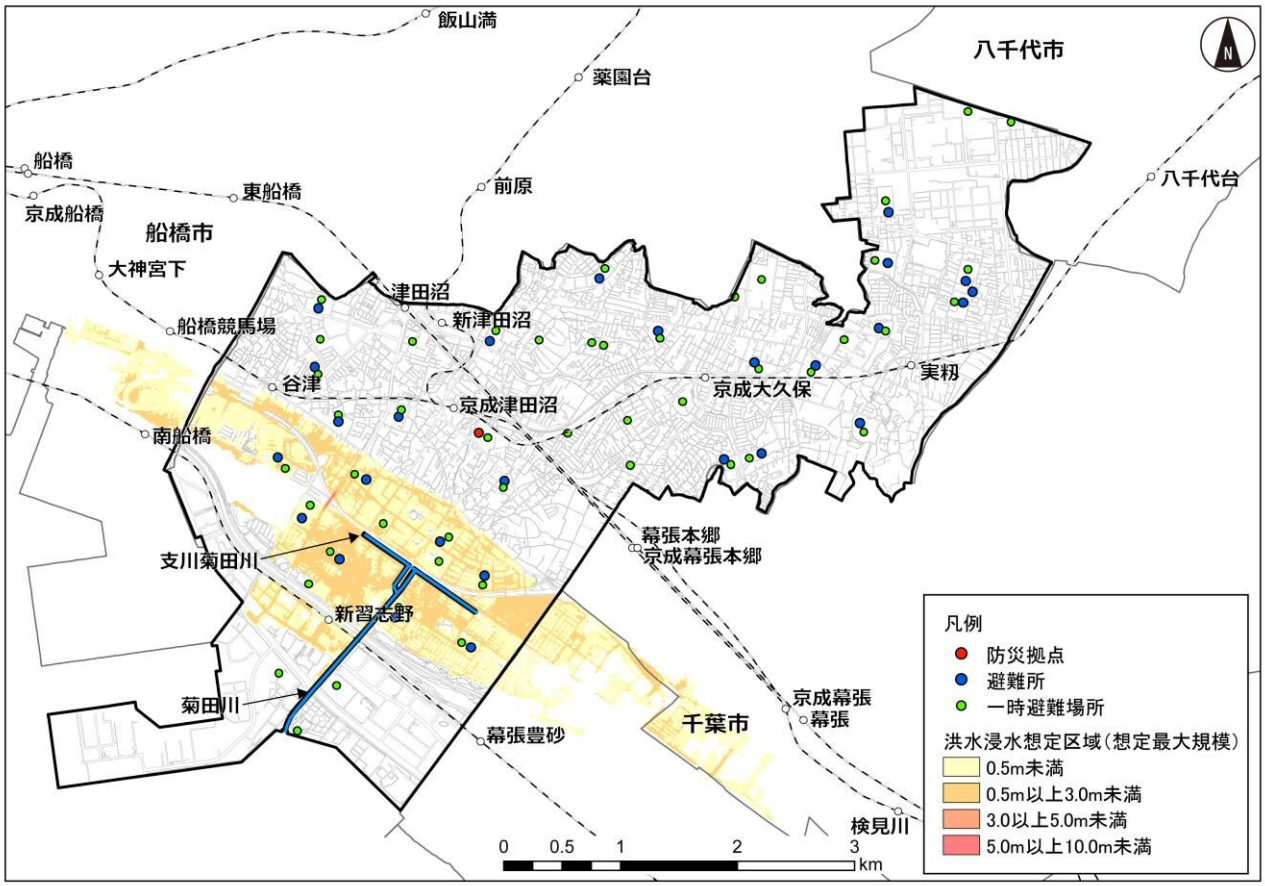


図　菊田川および支川菊田川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：千葉県資料（R4（2022））

【浜田川水系浜田川　洪水浸水想定区域（想定最大規模）】

- この想定の前提となる最大規模の降雨は、24時間総雨量690.0mmの降雨です。
- 洪水により、袖ケ浦6丁目、芝園2丁目および3丁目の各一部が浸水すると想定されています。
- 浸水深は、3.0m未満となることが想定されています。

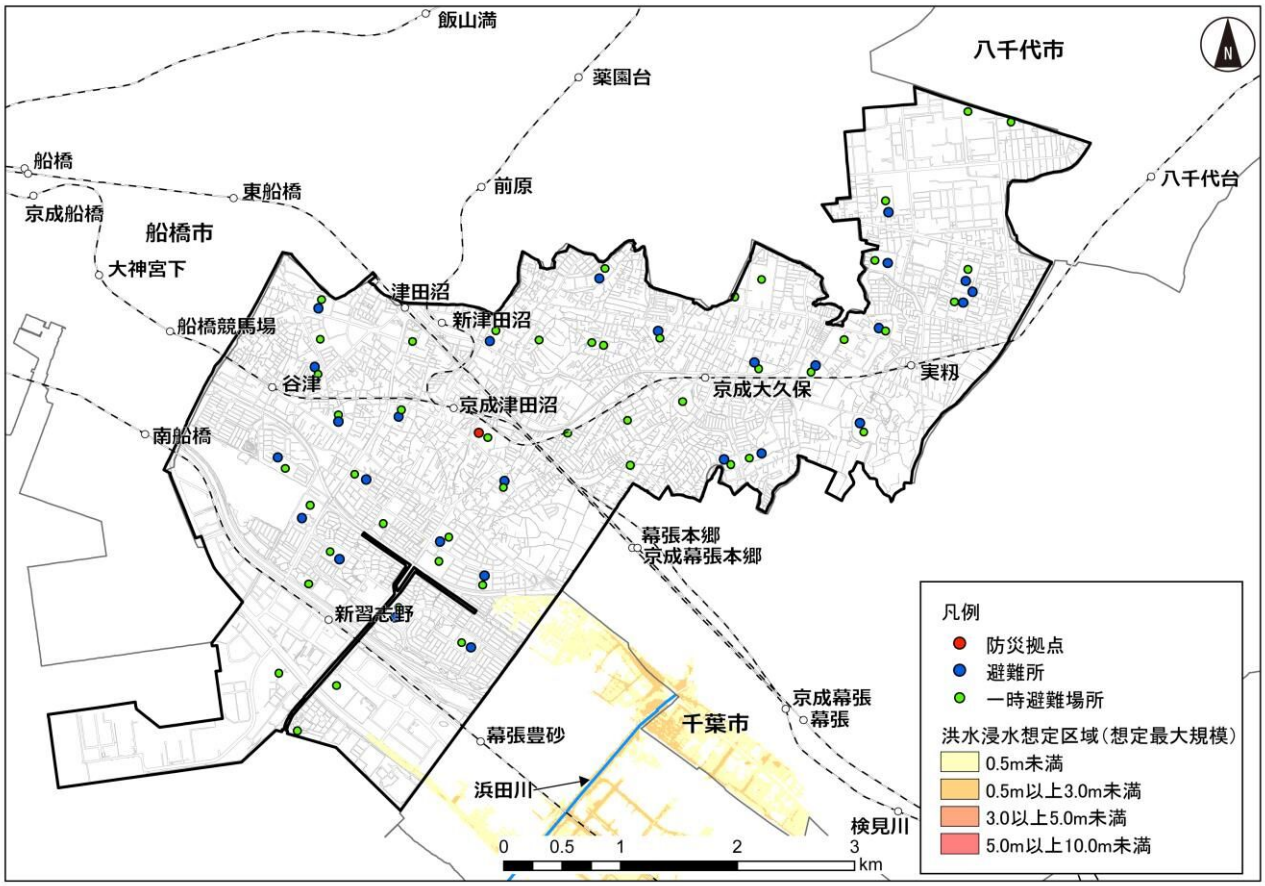


図　浜田川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：千葉県資料（R4（2022））

【海老川水系海老川　洪水浸水想定区域（想定最大規模）】

- この想定の前提となる降雨は、9時間総雨量516mmの降雨です。
- 洪水により、谷津駅南部地区が浸水すると想定されています。
- 浸水深は、3.0m未満となることが想定されています。

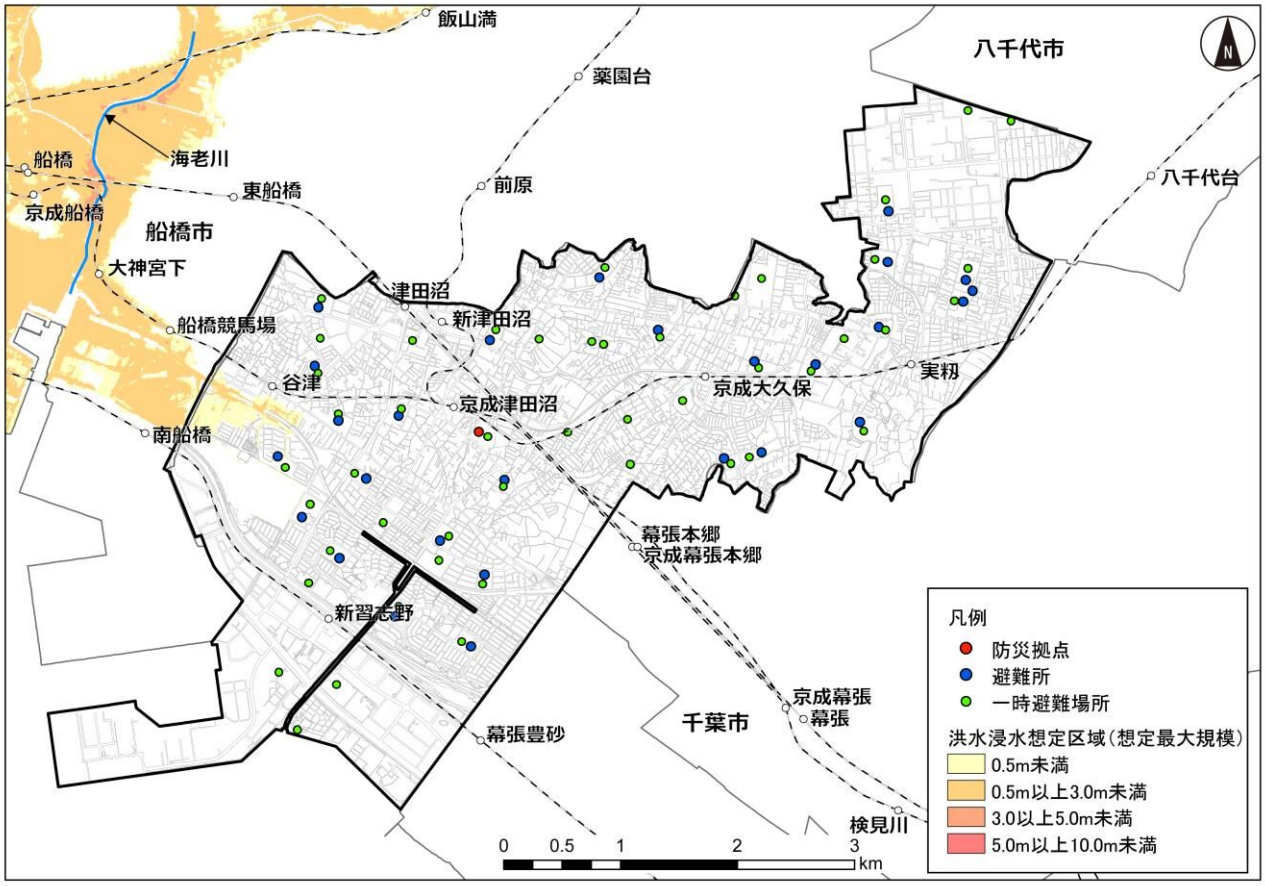
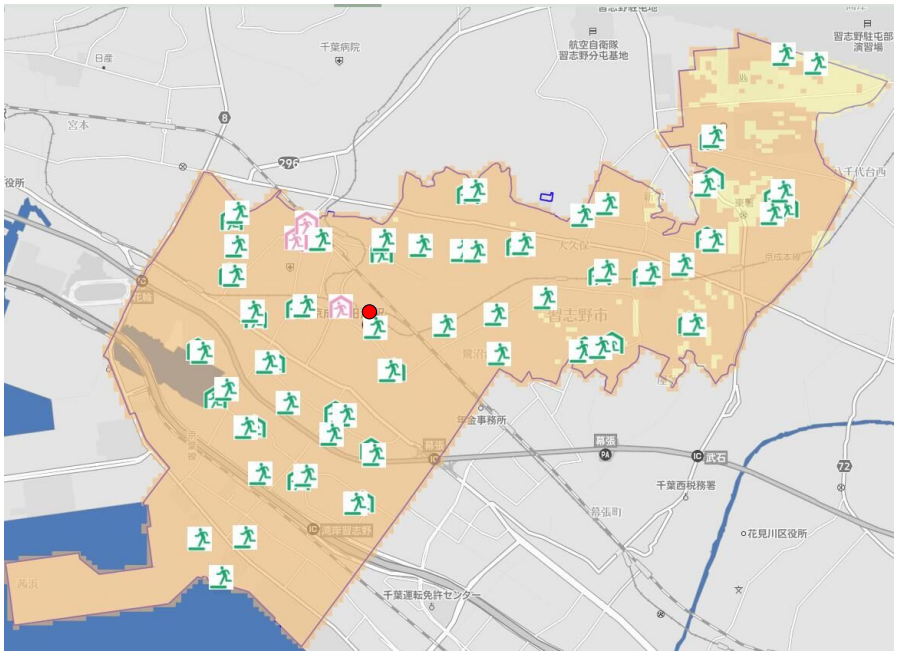


図　海老川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：千葉県資料（R1（2019））

【地震】

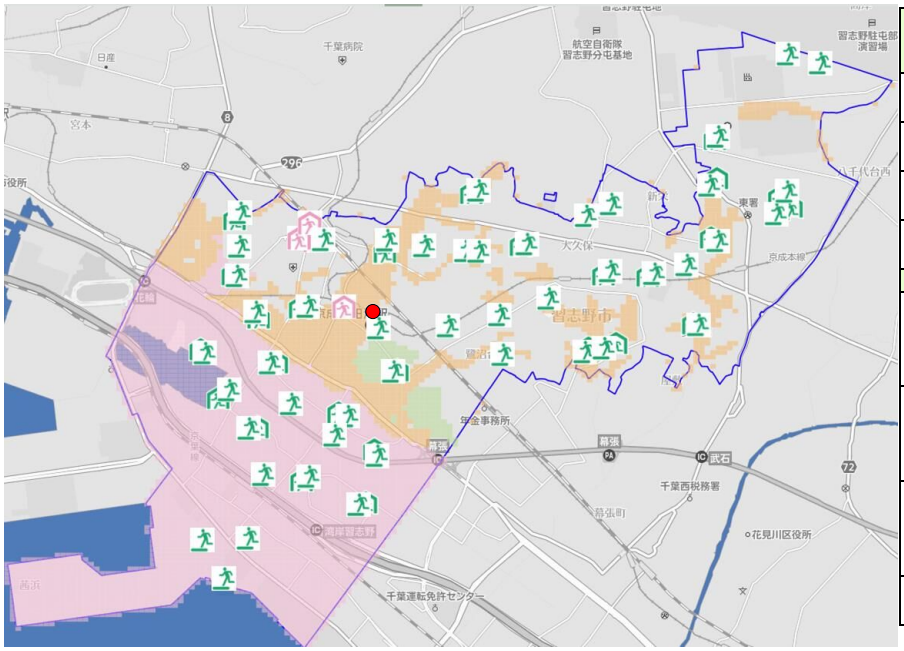
- 「平成24年度習志野市防災アセスメント調査」によると、「習志野市直下の地震」による地震動の強さは、震源域から距離が近いため、ほとんどの地域で震度6強の強い揺れが予測されています。
- 埋立地と市内の沖積低地において、液状化危険度が高くなっています。



震度分布 習志野市直下の地震（M7.3）による震度分布図を表示しています。	
	6強 人は立っていることができず、はわないと動くことができない。 屋内では固定していない重い家具のほとんどが移動、転倒する。戸が外れて飛ぶこともある。
	6弱 人は立っていることが困難になる。 屋内では固定していない重い家具の多くが移動、転倒する。開かなくなるドアが多い。
地図上に示す記号の凡例	
	一時避難場所 地域において災害が発生する恐れのある場合、又は発生した場合に、延焼火災などから身を守り生命の安全を確保するため、一時的に避難する場所（屋外）
	指定避難所 倒壊や火災により家屋を焼失し住居を失った者又は居住が困難となった者のうち、引き続き避難を必要とする者を一定期間収容し、保護するための施設（屋内）
	帰宅困難者向け一時滞在施設 災害発生時に公共交通機関が運行停止したことにより、帰宅が困難となった者が、一時的（1 日間程度）に滞在するための施設（屋内）
	市役所

図　習志野市直下の地震(M7.3)による震度分布(50m メッシュ単位)

資料:習志野市 Web 版防災ハザードマップ



液状化危険度 習志野市直下の地震(M7.3)による液状化危険度を表示しています。	
	液状化危険度が高い
	液状化危険度がやや高い
	液状化危険度は低い
	液状化危険度は極めて低い
地図上に示す記号の凡例	
	一時避難場所 地域において災害が発生する恐れのある場合、又は発生した場合に、延焼火災などから身を守り生命の安全を確保するため、一時的に避難する場所（屋外）
	指定避難所 倒壊や火災により家屋を焼失し住居を失った者又は居住が困難となった者のうち、引き続き避難を必要とする者を一定期間収容し、保護するための施設（屋内）
	帰宅困難者向け一時滞在施設 災害発生時に公共交通機関が運行停止したことにより、帰宅が困難となった者が、一時的（1 日間程度）に滞在するための施設（屋内）
	市役所

図　習志野市直下の地震(M7.3)による液状化危険度分布(50m メッシュ単位)

資料:習志野市 Web 版防災ハザードマップ

【避難所など】

- 市内の避難所は27カ所、一時避難場所は47カ所、防災拠点は習志野市役所となっています。
- 避難所から半径500m圏内の平成27（2015）年の人口は138,746人で、避難所の徒歩圏人口カバー率は、82.6%となっています。

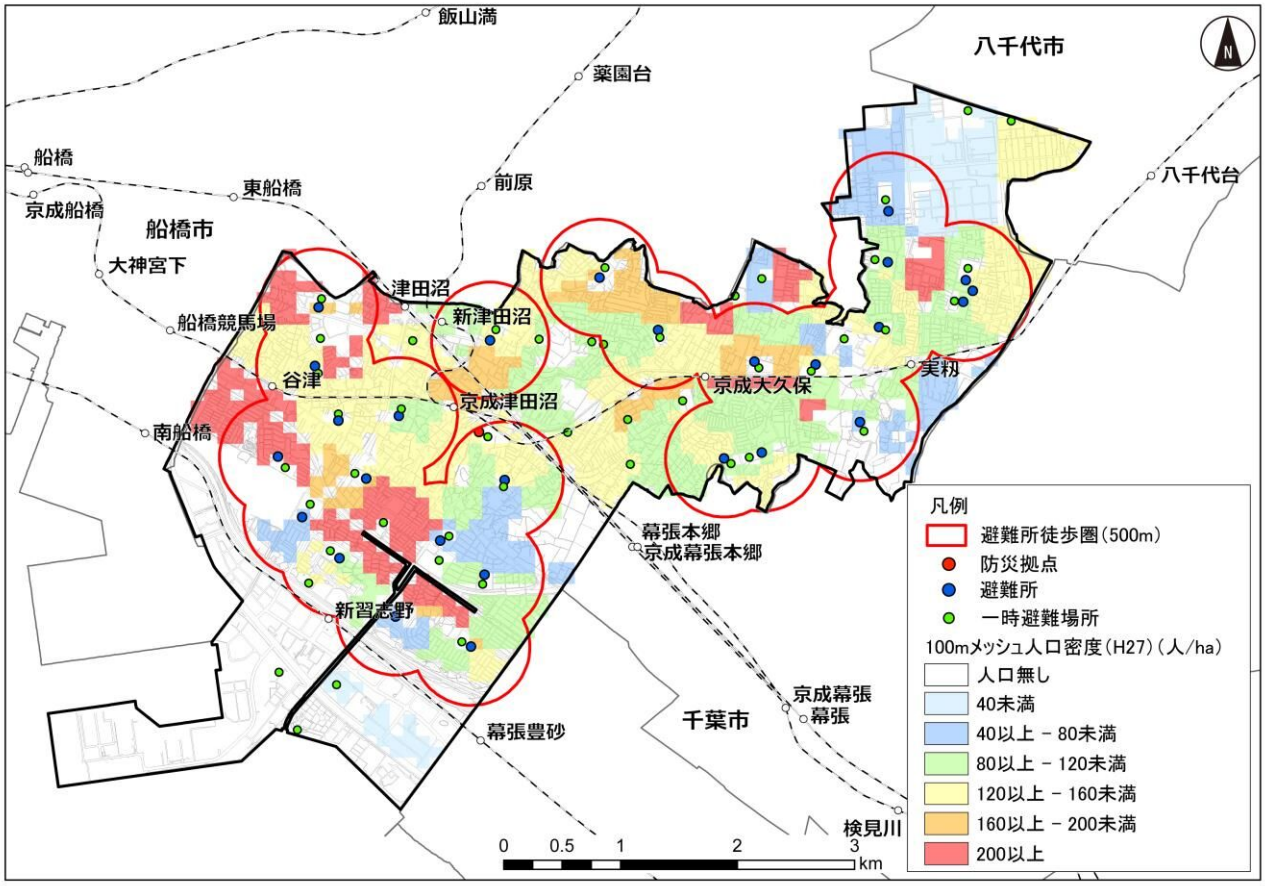


図　避難所徒歩圏×平成 27（2015）年　総人口

資料：習志野市 HP、習志野市資料、平成 28 年度習志野市都市計画基礎調査

② 災害ハザードのマクロ分析

【土砂災害リスクと居住人口の関係】

- 災害レッドゾーンである土砂災害特別警戒区域内の居住人口割合は5.1%、急傾斜地崩壊危険区域内の居住人口割合は1.1%となっています。

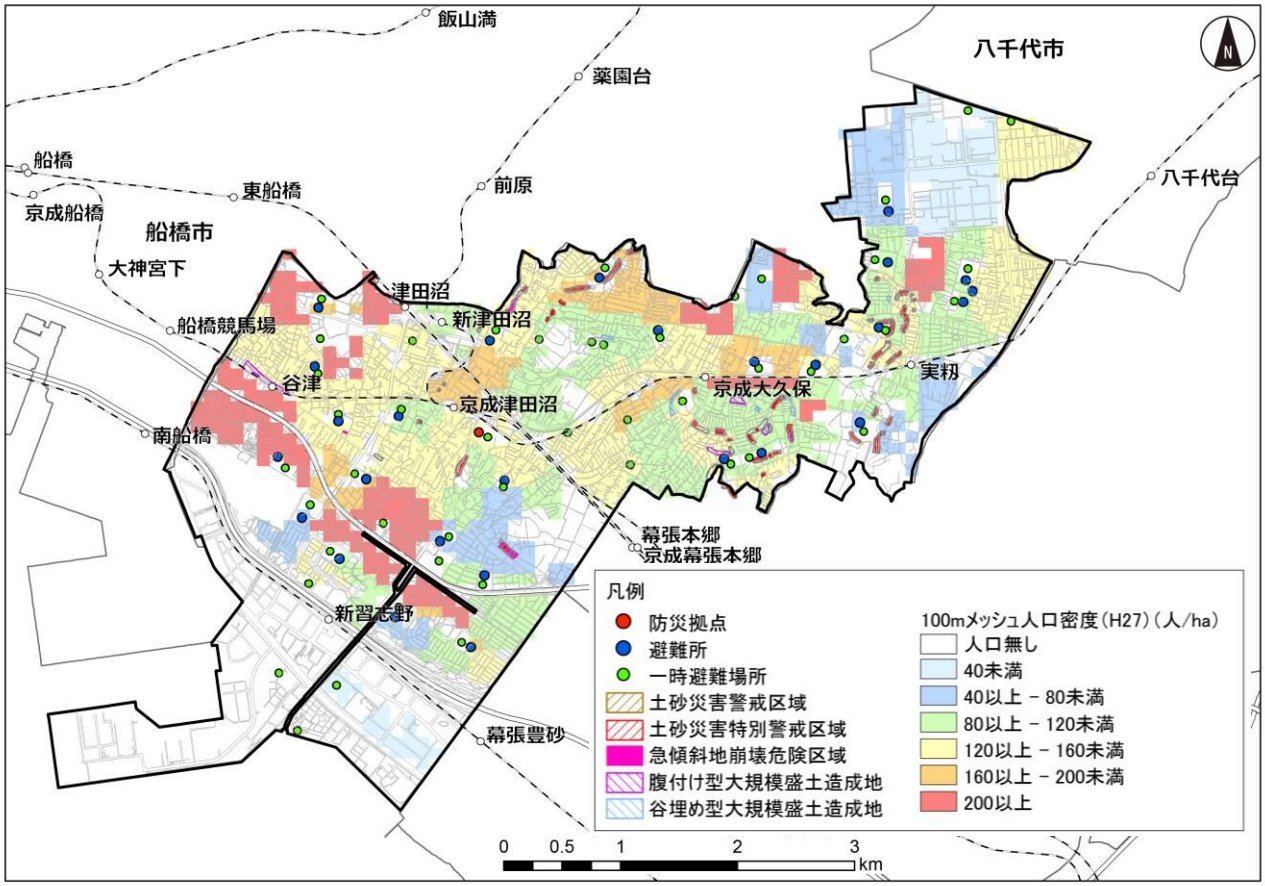


図　土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、大規模盛土造成地×
平成27(2015)年　総人口

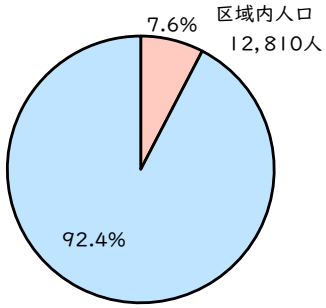


図　土砂災害警戒区域内
居住人口割合

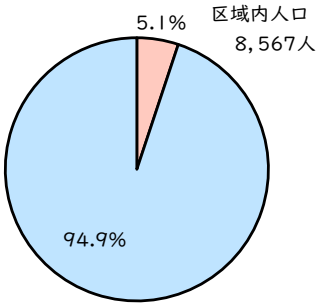


図　土砂災害特別警戒区域内
居住人口割合

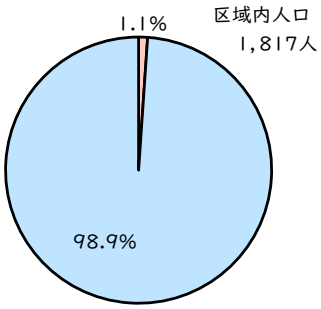


図　急傾斜地崩壊危険区域内
居住人口割合

【土砂災害リスクと緊急輸送道路の関係】

- 一部緊急輸送道路周辺に土砂災害（特別）警戒区域などが指定されており、降雨・地震などによって緊急輸送道路が分断される恐れがあります。

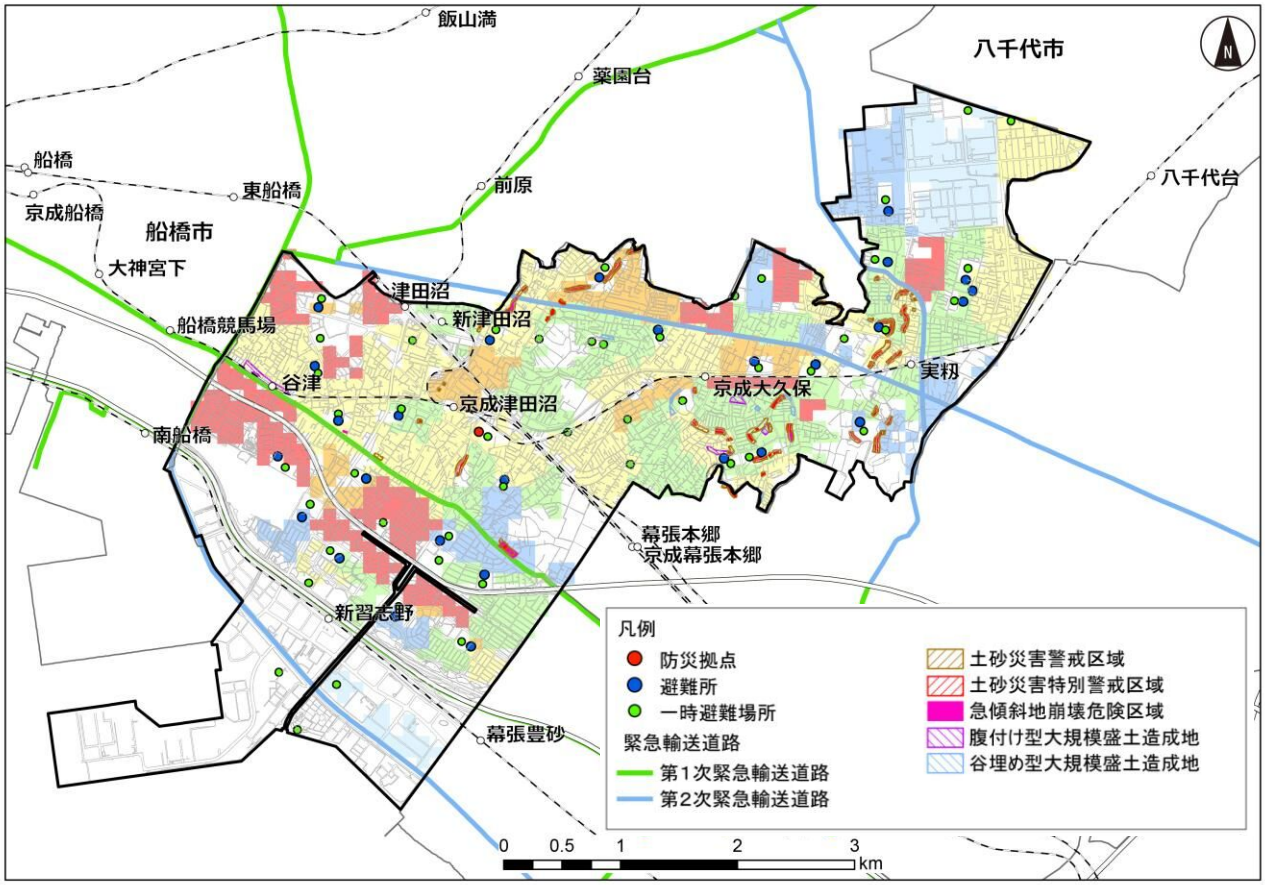


図　土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、大規模盛土造成地×緊急輸送道路

【内水浸水想定区域と居住人口の関係】

- 内水浸水が想定されている区域の居住人口割合は34.8%となっています。

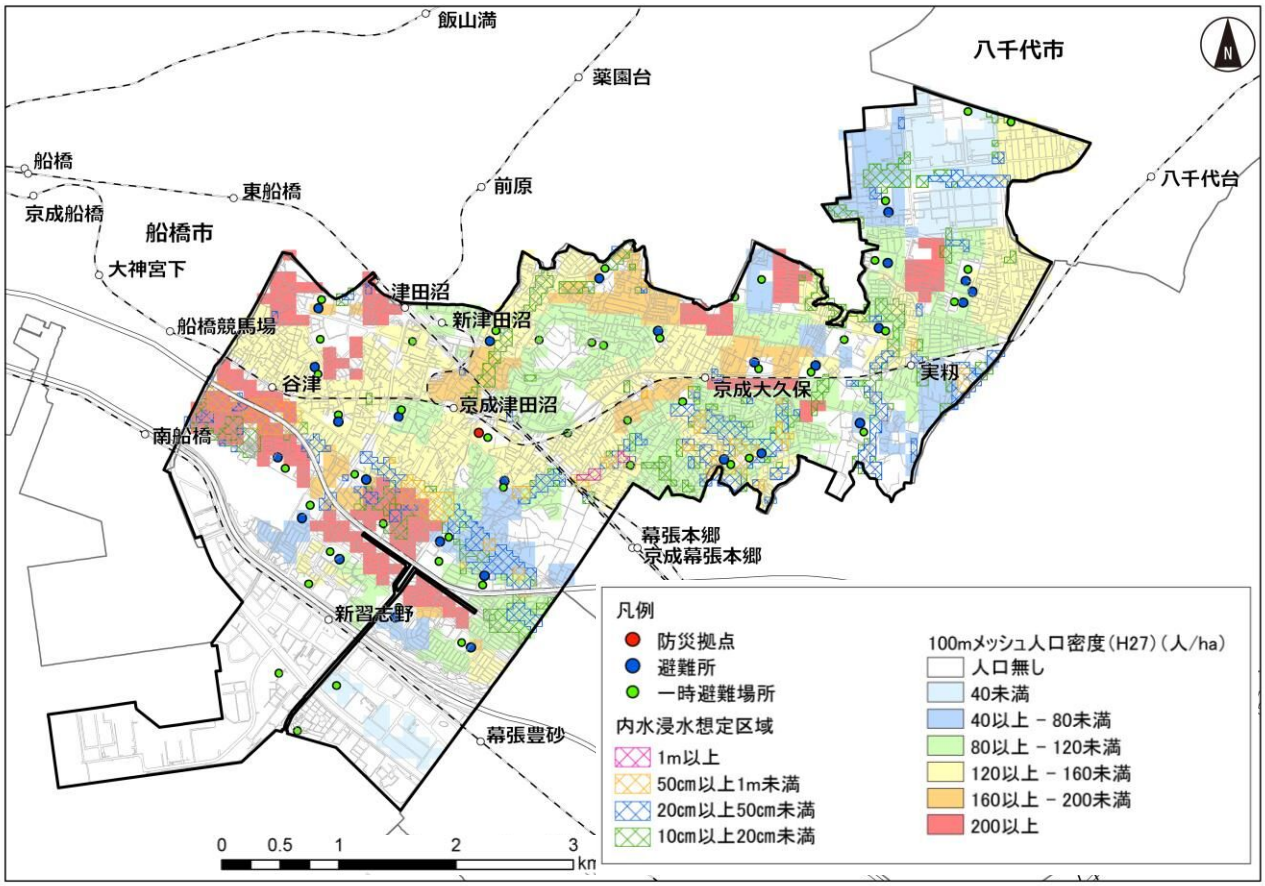


図　内水浸水想定区域×平成 27(2015)年　総人口

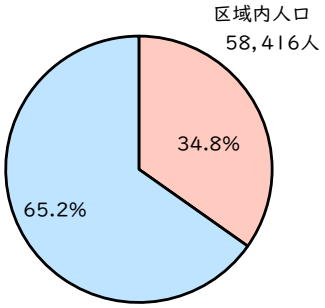


図　内水浸水想定区域内居住人口割合

【高潮浸水想定区域と居住人口の関係】

- 国道14号以南のおおむね全域に0.5m以上の浸水が想定され、高潮浸水想定区域の居住人口割合は、27.7%となっています。
- 避難が必要となる0.5m以上の浸水が想定されている地域については、ミクロ分析において詳細を分析します。

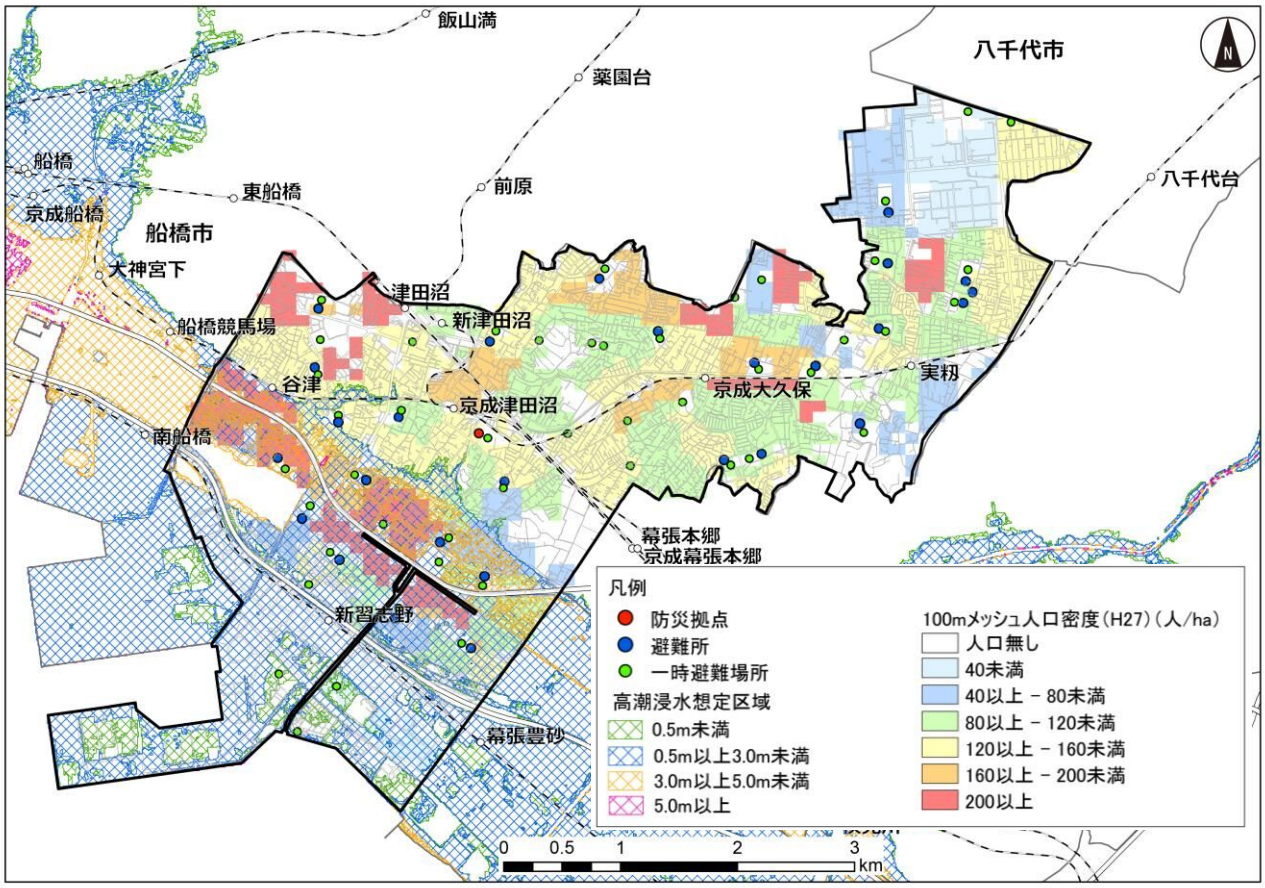


図　高潮浸水想定区域×平成27(2015)年　総人口

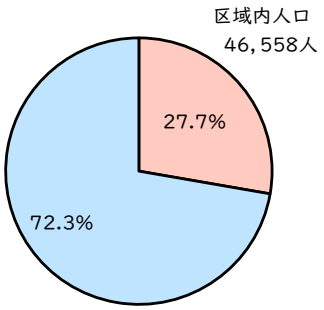


図　高潮浸水想定区域内居住人口割合

【津波浸水想定区域と居住人口の関係】

- 津波浸水想定区域の居住人口割合は5.0%ですが、いずれも想定される浸水深3.0m未満となっています。

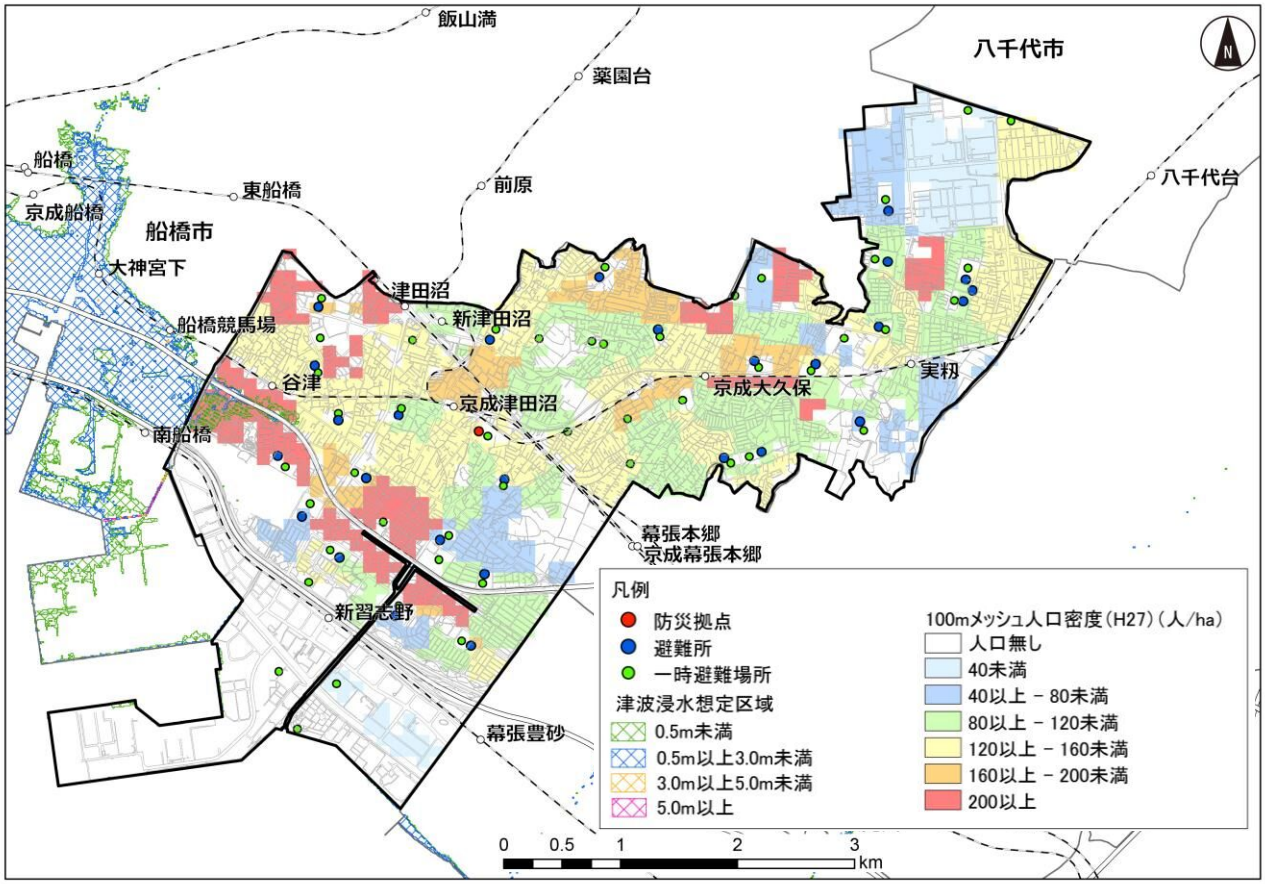


図　津波浸水想定区域×平成27(2015)年　総人口

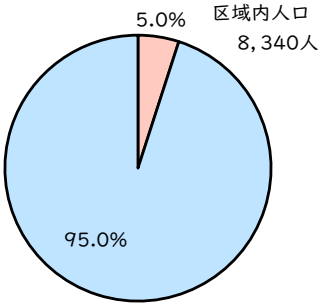


図　津波浸水想定区域内居住人口割合

【以下5河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）と居住人口の関係】

〇高瀬川水系高瀬川　〇谷津川水系谷津川　〇菊田川水系菊田川および支川菊田川
〇浜田川水系浜田川　〇海老川水系海老川

- 5河川を重ねた洪水浸水想定区域は、おおむね高潮浸水想定区域と一致します。
- 洪水浸水想定区域（想定最大規模）の居住人口割合は、23.4%ですが、居住地において想定される浸水深は、おおむね3.0m未満となっています。
- 避難が必要となる0.5m以上の浸水が想定されている地域については、ミクロ分析において詳細を分析します。

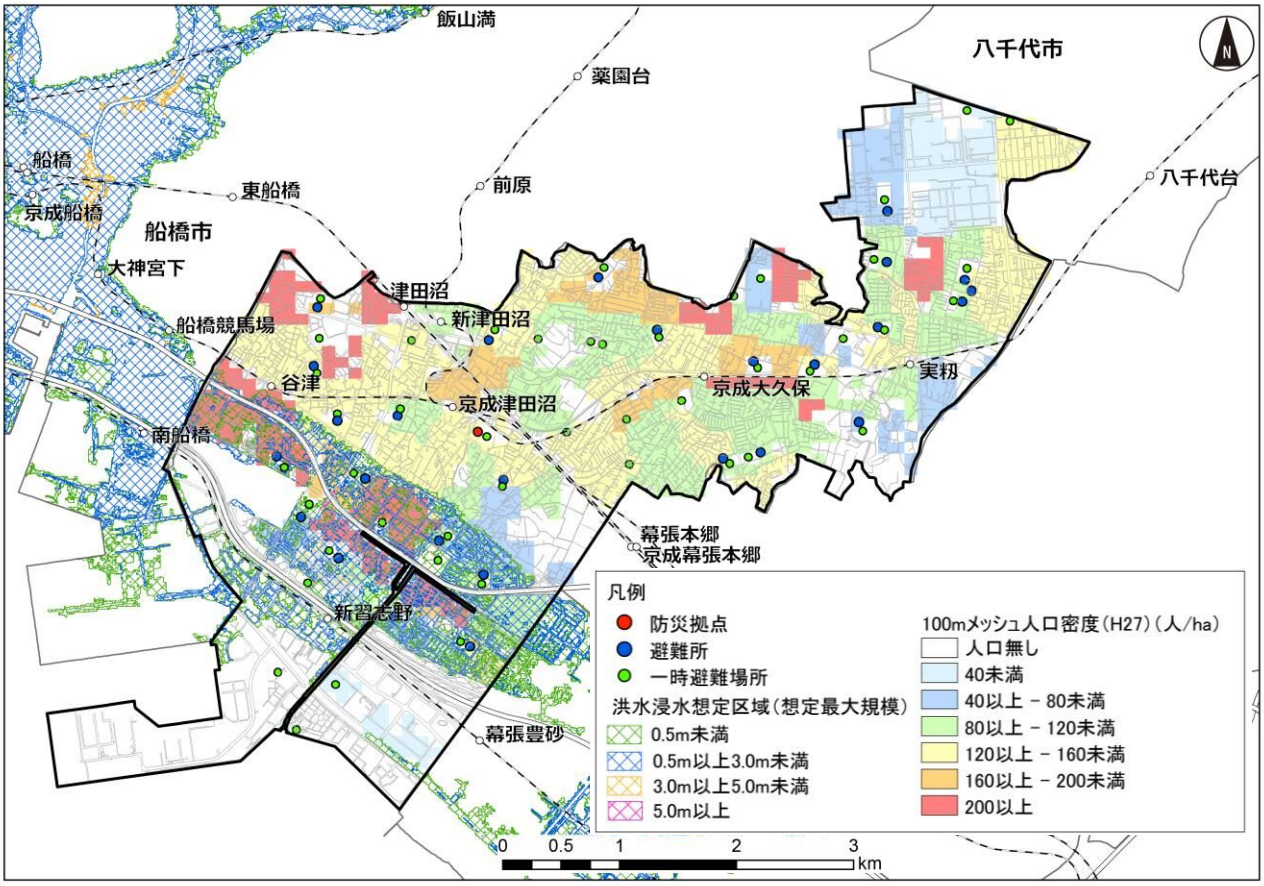


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）×平成 27（2015）年　総人口

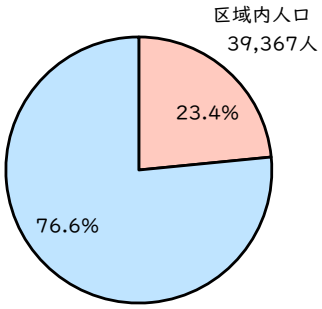


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）内居住人口割合

③ 災害ハザードのミクロ分析

【5河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）と建物階数および避難所・避難所徒歩圏の関係】

- 河川の氾濫による浸水深は0.5m以上3.0m未満のエリアが多く、0.5m以上3.0m未満のエリア内の建物はおおむね2階建て以上（99.0%）となっており、垂直避難が可能です。

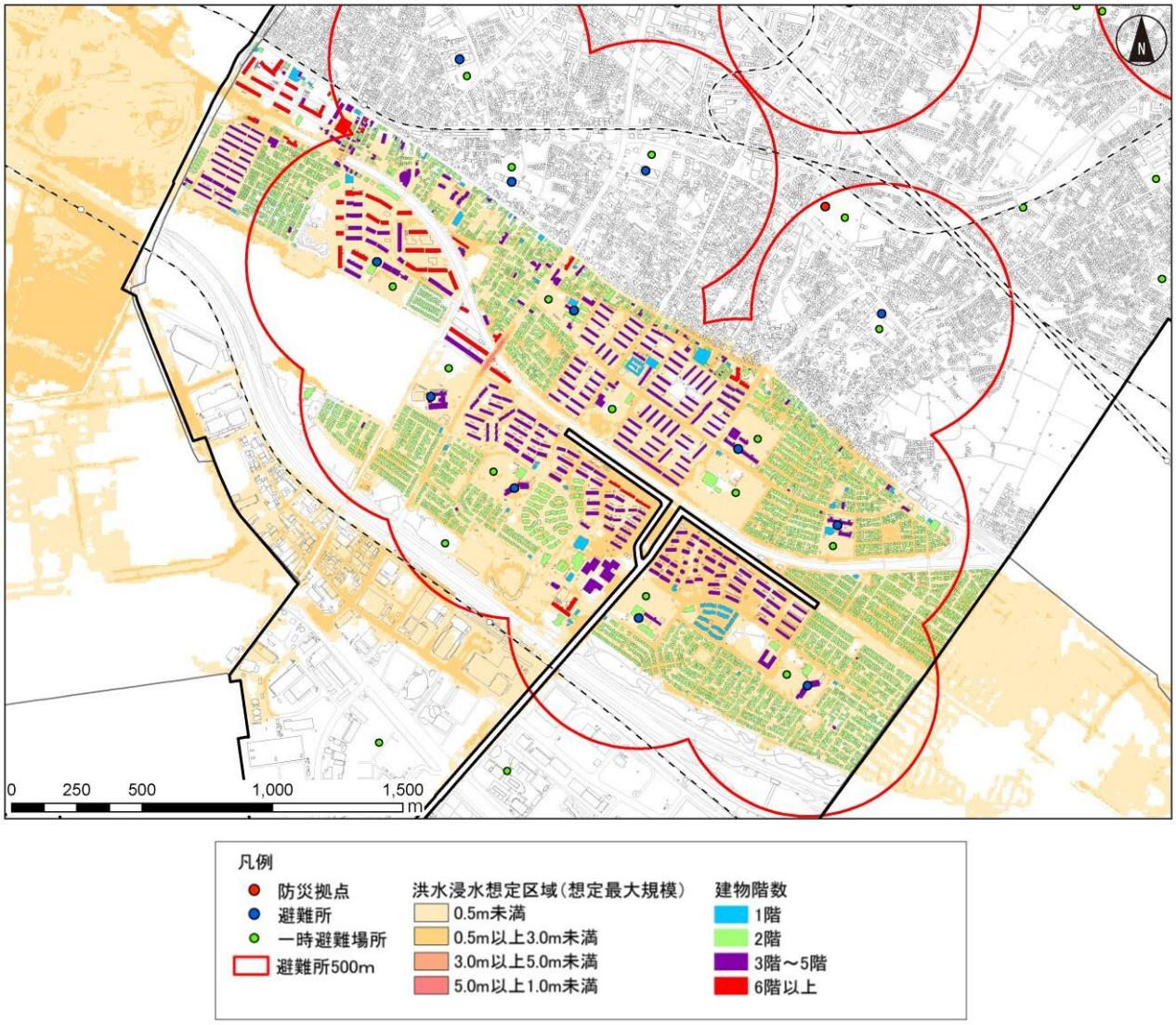
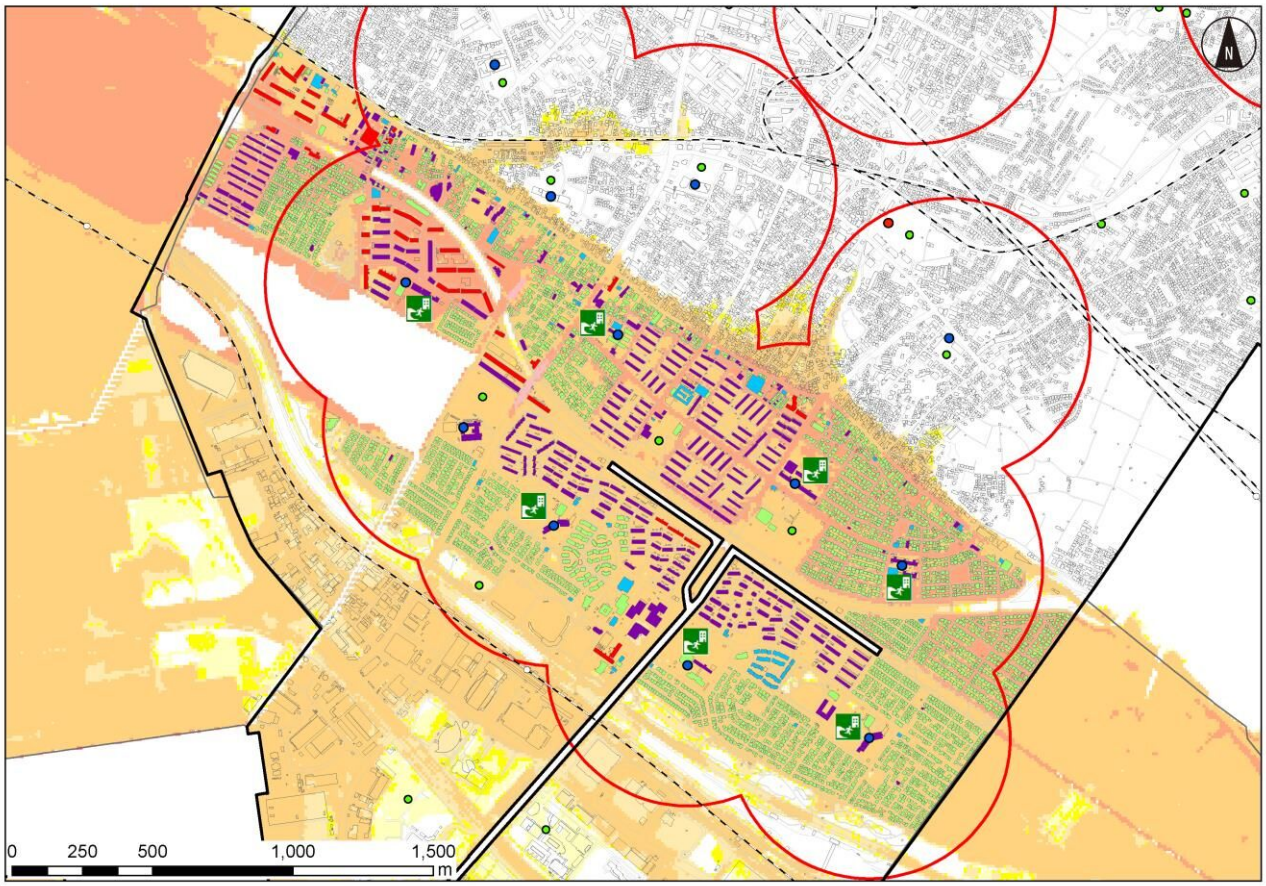


図　5河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）×建物階数×避難所徒歩圏×避難所

【高潮浸水想定区域と建物階数および避難所・避難所徒歩圏の関係】

- 高潮による浸水深0.5m以上3.0m未満のエリアが多く、また、当該エリア内の建物はおおむね2階建て以上（99.2%）となっており、垂直避難が可能です。
- 一方、3.0m以上の浸水深が想定されるエリア内の建物は、3階建てから5階建てが7.2%、6階建て以上が1.5%と垂直避難が困難なエリアも存在しますが、おおむねの区域は津波避難ビルの500m圏域に含まれます。



凡例

防災拠点
避難所
一時避難場所
避難所500m
津波避難ビル

高潮浸水想定区域
0.3m未満
0.3m以上0.5m未満
0.5m以上1m未満
1.0m以上3.0m未満
3.0m以上5.0m未満
5.0m以上10.0m未満
10.0m以上20.0m未満

建物階数
1階
2階
3階～5階
6階以上

図　高潮浸水想定区域×建物階数×避難所徒歩圏×避難所

④防災上の課題

- 災害ハザードのマクロ分析・ミクロ分析を踏まえて、災害リスクの高い地域の課題を以下のとおり整理しました。

地域全般

【地震】

○建物の倒壊対策など、予防措置による被害低減が求められる。

【共通】

○円滑な避難および物資運搬などを確保するための道路整備が必要。

○ハザードマップを活用した災害リスクの周知による防災意識の向上および避難経路・避難場所などの把握の促進が必要。

藤崎地区

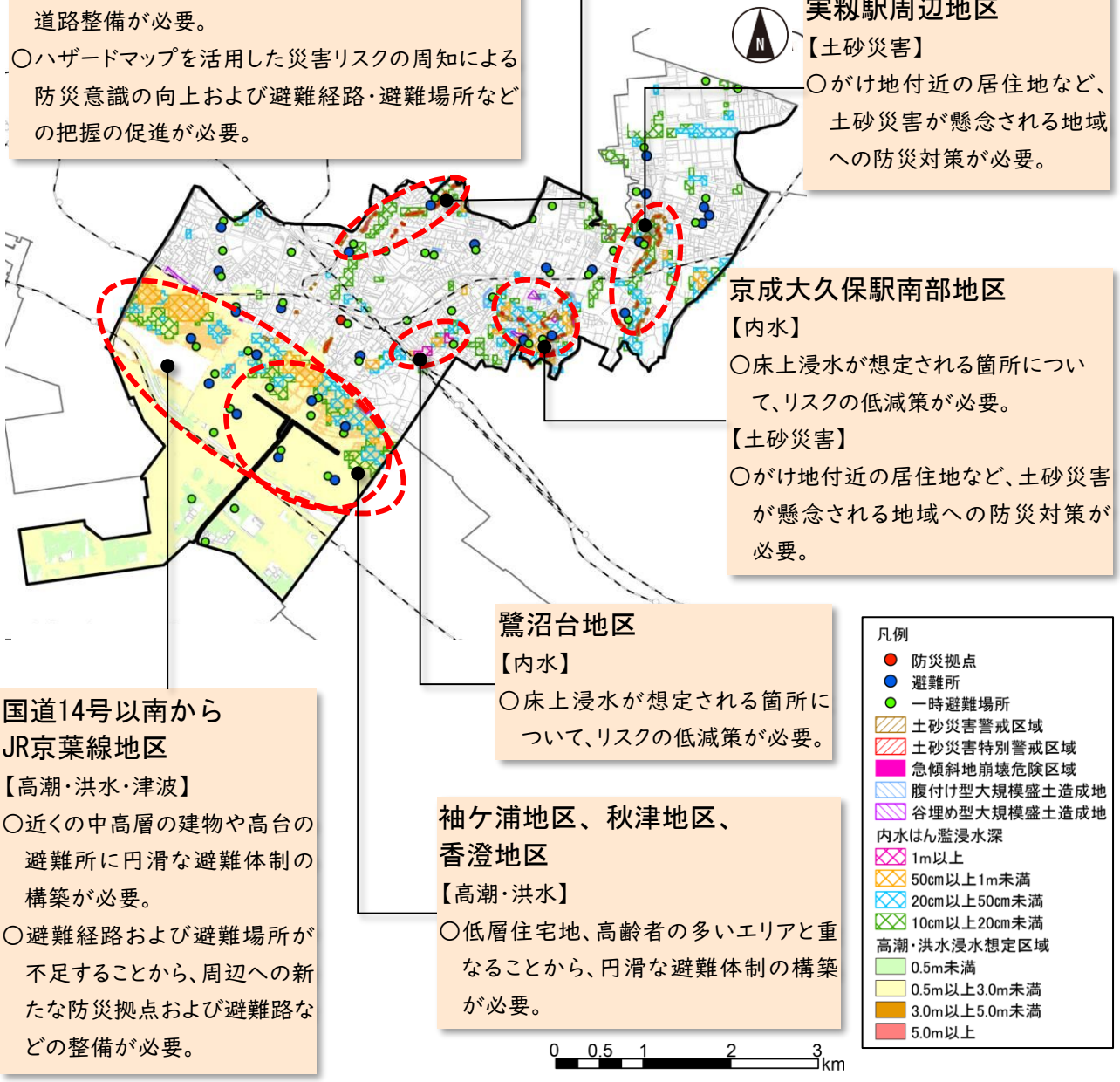
【土砂災害】

○がけ地付近の居住地など、土砂災害が懸念される地域への防災対策が必要。

実籾駅周辺地区

【土砂災害】

○がけ地付近の居住地など、土砂災害が懸念される地域への防災対策が必要。



京成大久保駅南部地区

【内水】

○床上浸水が想定される箇所について、リスクの低減策が必要。

【土砂災害】

○がけ地付近の居住地など、土砂災害が懸念される地域への防災対策が必要。

鷺沼台地区

【内水】

○床上浸水が想定される箇所について、リスクの低減策が必要。

国道14号以南から JR京葉線地区

【高潮・洪水・津波】

○近くの中高層の建物や高台の避難所に円滑な避難体制の構築が必要。

○避難経路および避難場所が不足することから、周辺への新たな防災拠点および避難路などの整備が必要。

袖ケ浦地区、秋津地区、香澄地区

【高潮・洪水】

○低層住宅地、高齢者の多いエリアと重なることから、円滑な避難体制の構築が必要。

図　地域ごとの防災上の課題

(6) 都市機能

① 公共施設および住宅団地

【公共施設】

- 市内の公共施設は、116施設あり、床面積は349,609㎡となっています。このうち、学校施設（小学校、中学校、高等学校）の床面積が最も多く、186,097㎡（53.2%）となっています。
- 第2次公共建築物再生計画に基づき、116施設のうち、25施設（学校内に設置される5施設含む）は、令和19（2037）年度までに建て替えが行われることとなっています。

【住宅団地】

- 市内には、市営・県営・UR都市機構の賃貸住宅が7,268戸存在しています。
- UR都市機構の「袖ヶ浦団地」と「習志野海浜秋津」の2団地は、UR都市機構によるストック再生の対象となっており、今後、地域や団地の特性に応じた事業が行われることとなっています。

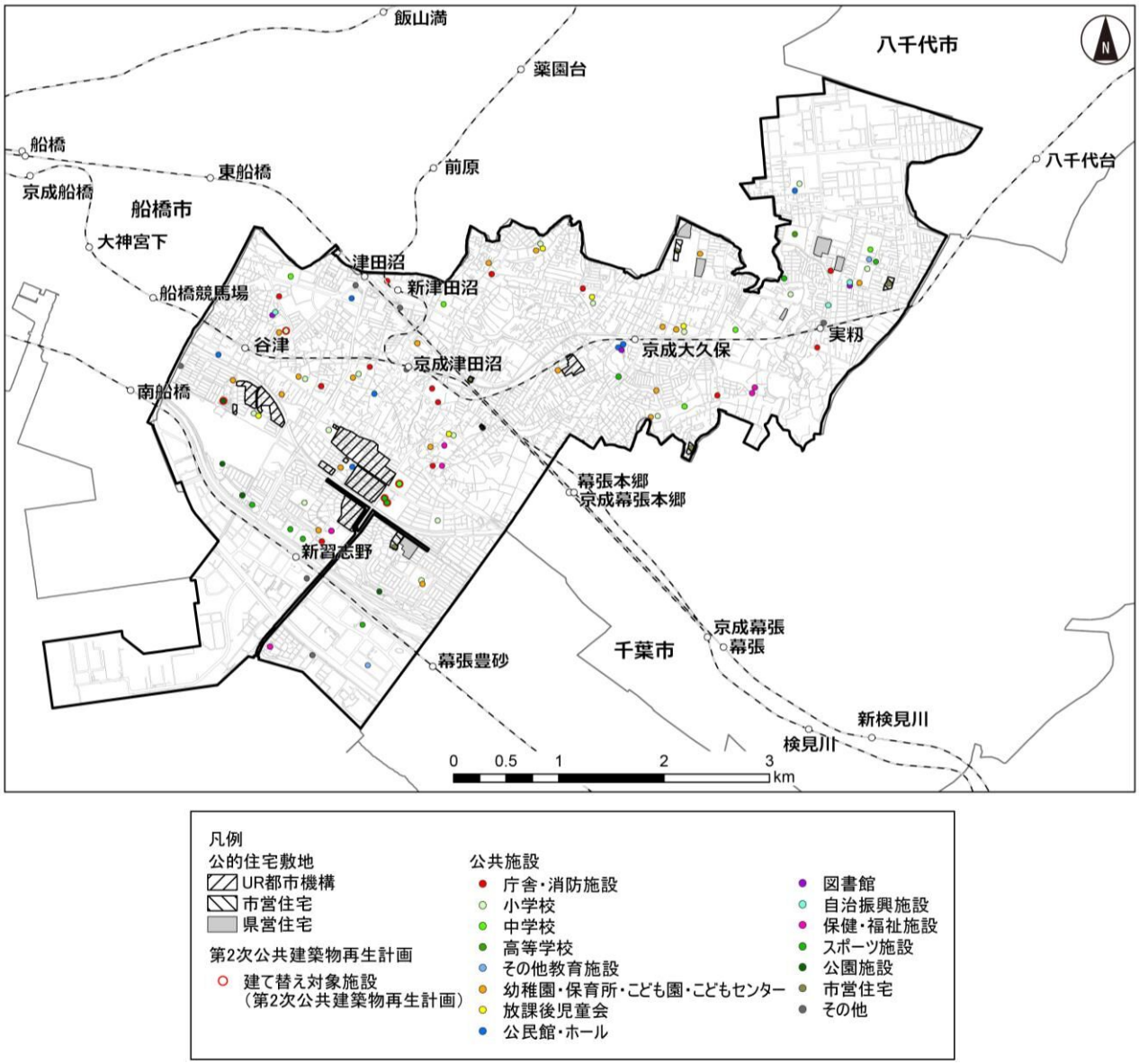


図　公共施設および住宅団地の現状

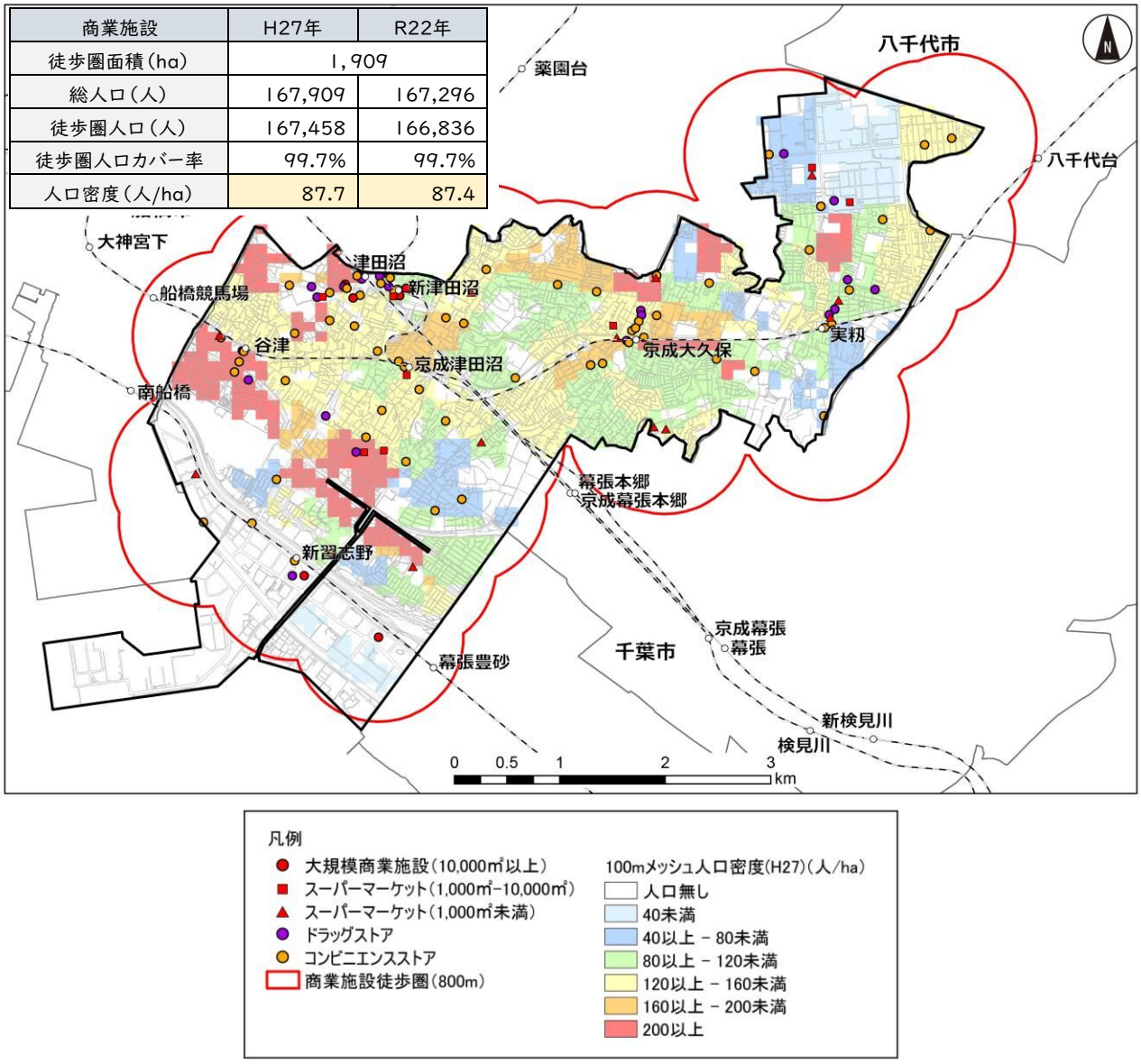
資料：第2次公共建築物再生計画（R2（2020）.3）、UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（H30（2019）.12）、千葉県県営住宅長寿命化計画（H31（2020）.3）、習志野市 HP

② 生活利便施設などの立地状況

【商業施設】

- 商業施設の徒歩圏人口カバー率は99.7%、人口密度は87.7人／ha と、居住人口のある市街地がおおむねカバーされています。
- 商業施設は、108カ所存在し、その内訳は、スーパーマーケットが26カ所、ドラッグストアが20カ所、コンビニエンスストアが62カ所となっています。

※商業施設:スーパーマーケット（大規模商業施設含む）、ドラッグストア、コンビニエンスストア



商業施設	H27年	R22年
徒歩圏面積（ha）	1,909	
総人口（人）	167,909	167,296
徒歩圏人口（人）	167,458	166,836
徒歩圏人口カバー率	99.7%	99.7%
人口密度（人/ha）	87.7	87.4

図　商業施設の徒歩圏×平成 27（2015）年　総人口

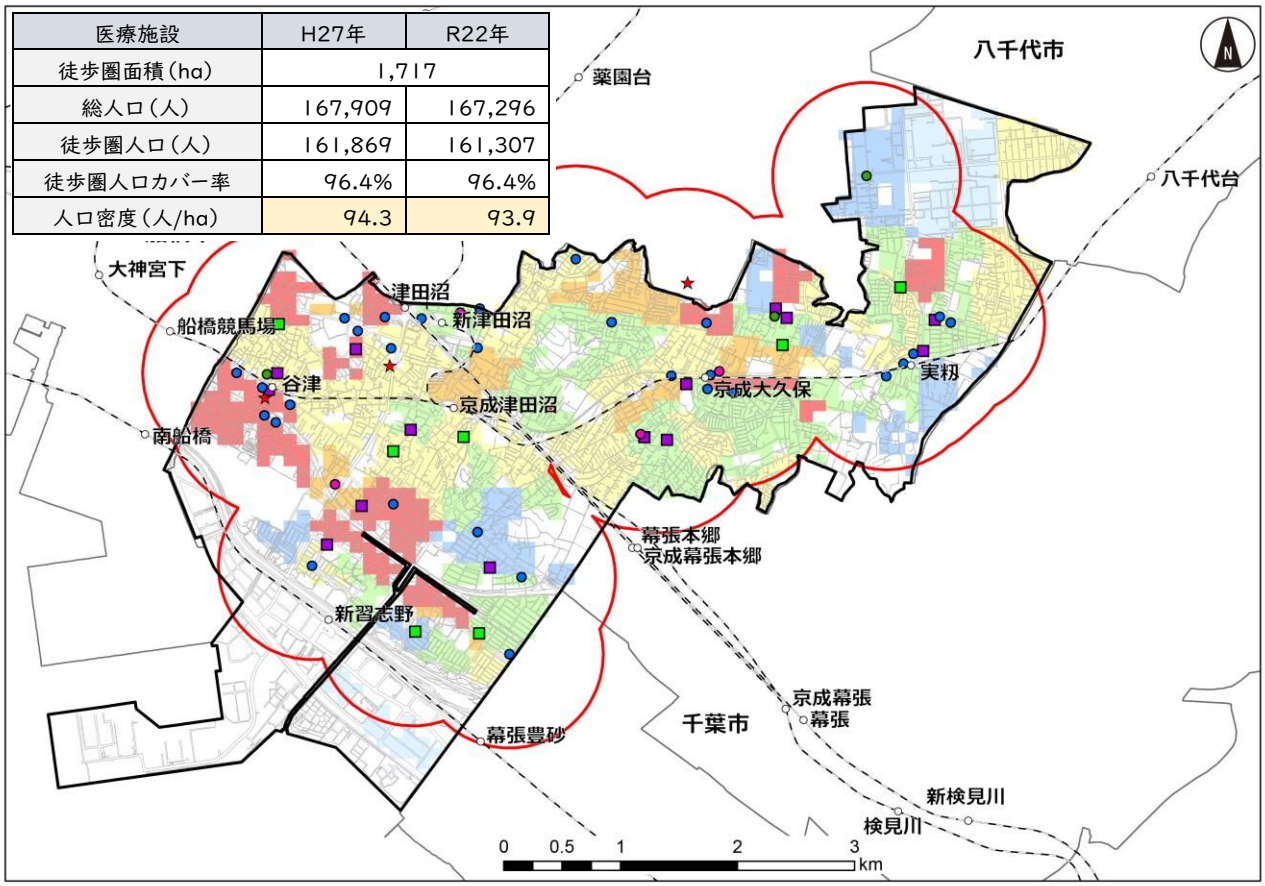
資料：各商業施設 HP

※徒歩圏人口、人口密度などの数値は市作成資料

【医療施設】

- 医療施設の徒歩圏人口カバー率は96.4%、人口密度は94.3人／ha となっています。
- 医療施設数は、61カ所となっています。

※医療施設:内科・外科・小児科



医療施設	H27年	R22年
徒歩圏面積(ha)	1,717	
総人口(人)	167,909	167,296
徒歩圏人口(人)	161,869	161,307
徒歩圏人口カバー率	96.4%	96.4%
人口密度(人/ha)	94.3	93.9

凡例

- 内科
- 外科
- 小児科
- 内科、外科
- 内科、小児科
- 内科、外科、小児科
- 医療施設徒歩圏(800m)

100mメッシュ人口密度(H27)(人/ha)

- 人口無し
- 40未満
- 40以上 - 80未満
- 80以上 - 120未満
- 120以上 - 160未満
- 160以上 - 200未満
- 200以上

図　医療施設(内科・外科・小児科)の徒歩圏×平成 27(2015)年　総人口

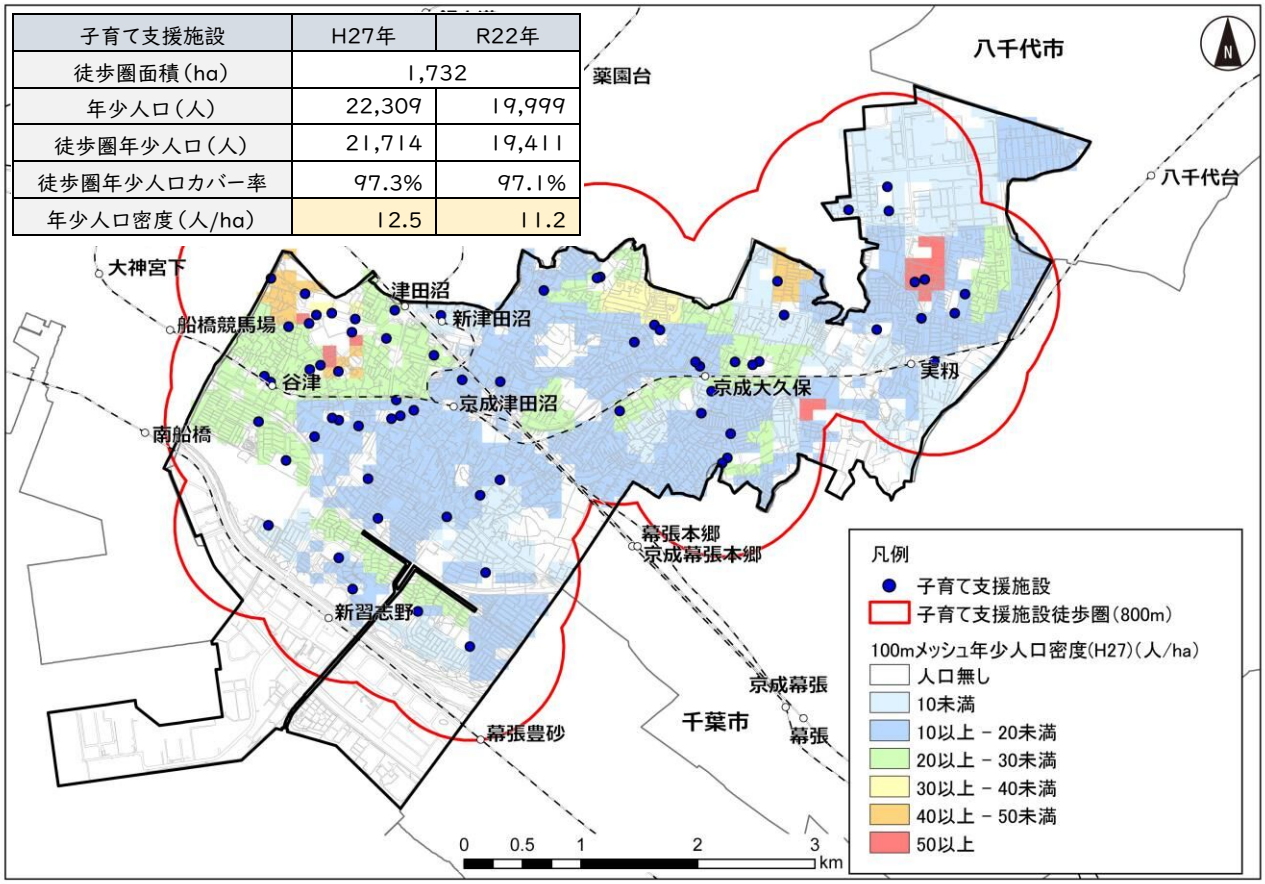
資料:習志野市 HP

※徒歩圏人口、人口密度などの数値は市作成資料

【子育て支援施設】

- 子育て支援施設の徒歩圏年少人口カバー率は97.3%、年少人口の人口密度は12.5人／ha となっています。
- 子育て支援施設は、86カ所となっています。

※子育て支援施設：こども園、小規模保育施設、保育所、放課後児童会、幼稚園など



子育て支援施設	H27年	R22年
徒歩圏面積(ha)	1,732	
年少人口(人)	22,309	19,999
徒歩圏年少人口(人)	21,714	19,411
徒歩圏年少人口カバー率	97.3%	97.1%
年少人口密度(人/ha)	12.5	11.2

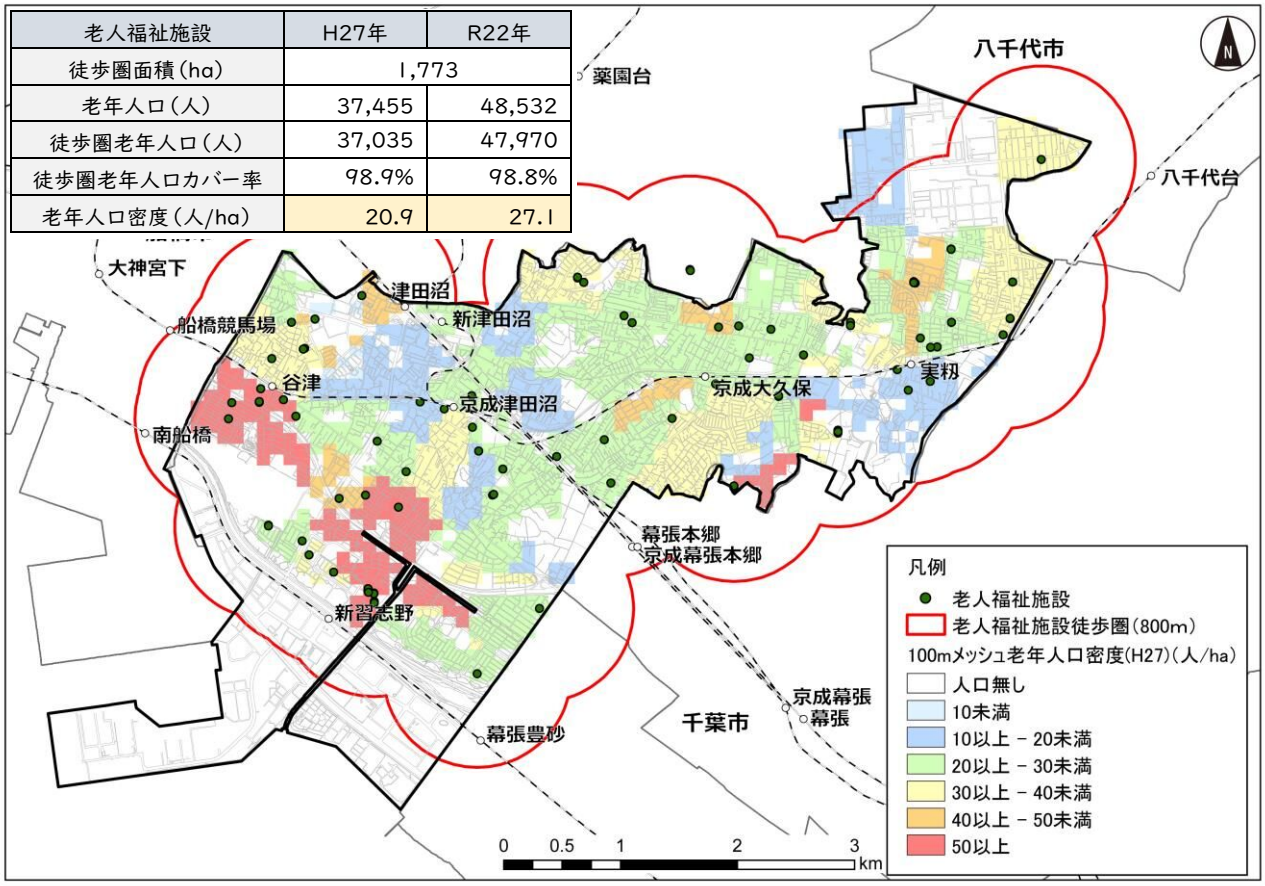
図　子育て支援施設の徒歩圏×平成 27(2015)年　年少人口

資料：習志野市 HP

※徒歩圏人口、人口密度などの数値は市作成資料

【老人福祉施設】

- 老人福祉施設の徒歩圏老年人口カバー率は98.9%、老年人口の人口密度は20.9人／haとなっています。
- 老人福祉施設は、87カ所存在し、その内訳は、グループホームが11カ所、デイサービスが51カ所、ヘルスステーションが5カ所、特定施設入居者生活介護が6カ所、特別養護老人ホームが6カ所、地域包括支援センターが5カ所、養護老人ホームが1カ所、老人福祉センターが2カ所となっています。



老人福祉施設	H27年	R22年
徒歩圏面積(ha)	1,773	
老年人口(人)	37,455	48,532
徒歩圏老年人口(人)	37,035	47,970
徒歩圏老年人口カバー率	98.9%	98.8%
老年人口密度(人/ha)	20.9	27.1

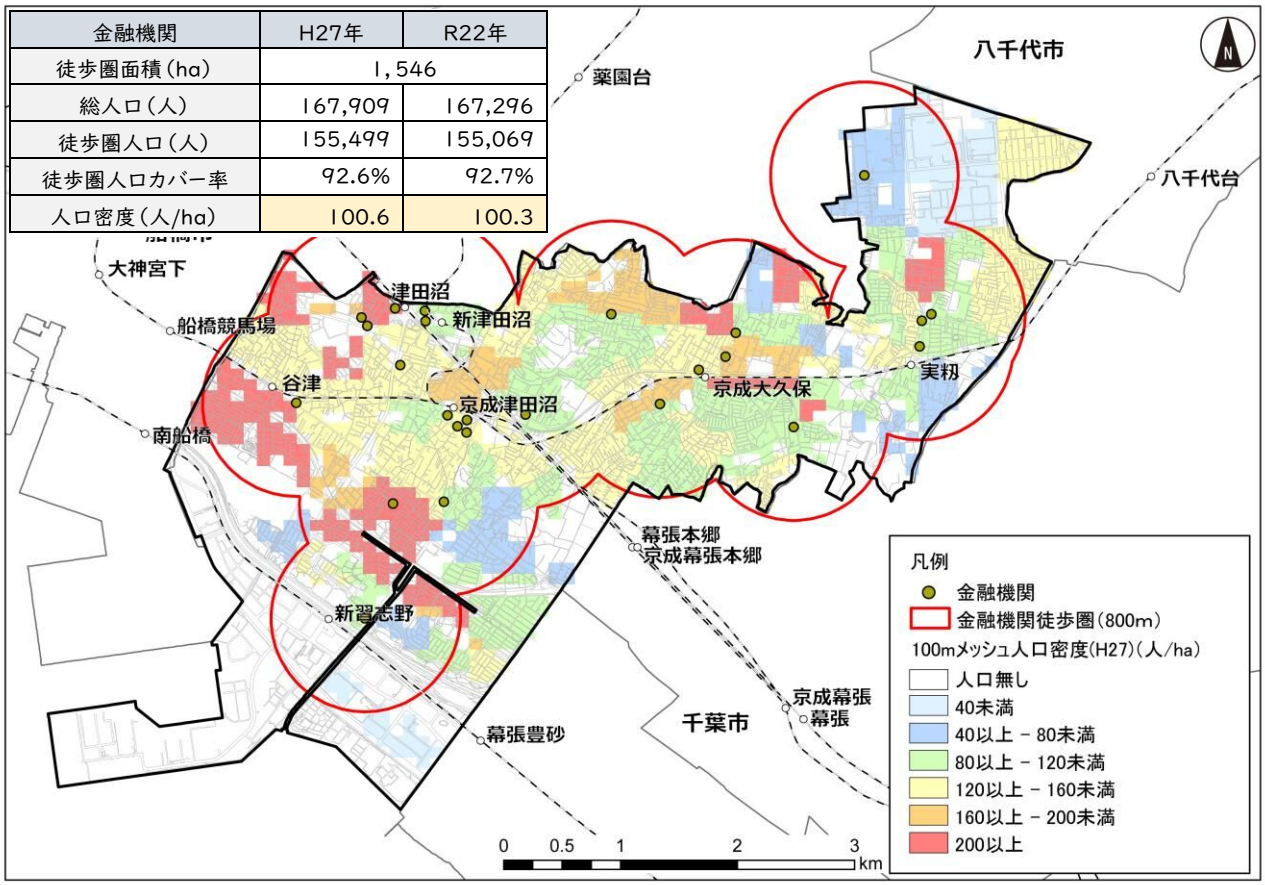
図　老人福祉施設の徒歩圏×平成27(2015)年　老年人口

資料：ハートページナビ HP

※徒歩圏人口、人口密度などの数値は市作成資料

【金融機関】

- 金融機関の徒歩圏人口カバー率は、92.6%、人口密度は100.6人／haとなっています。
- 金融機関は、26カ所となっています。



金融機関	H27年	R22年
徒歩圏面積(ha)	1,546	
総人口(人)	167,909	167,296
徒歩圏人口(人)	155,499	155,069
徒歩圏人口カバー率	92.6%	92.7%
人口密度(人/ha)	100.6	100.3

図　金融機関の徒歩圏　×　平成27(2015)年　総人口

資料:各金融機関HP

※徒歩圏人口、人口密度などの数値は市作成資料

【生活利便施設などの複合カバー状況】

- 6つの生活利便施設などの徒歩圏を重ね合わせた結果、市内面積の約70%で6種類すべてカバーしており、カバー圏域は、鉄道駅周辺が多くなっています。
- 6つの生活利便施設などの徒歩圏人口カバー率は、91.5%となっています。

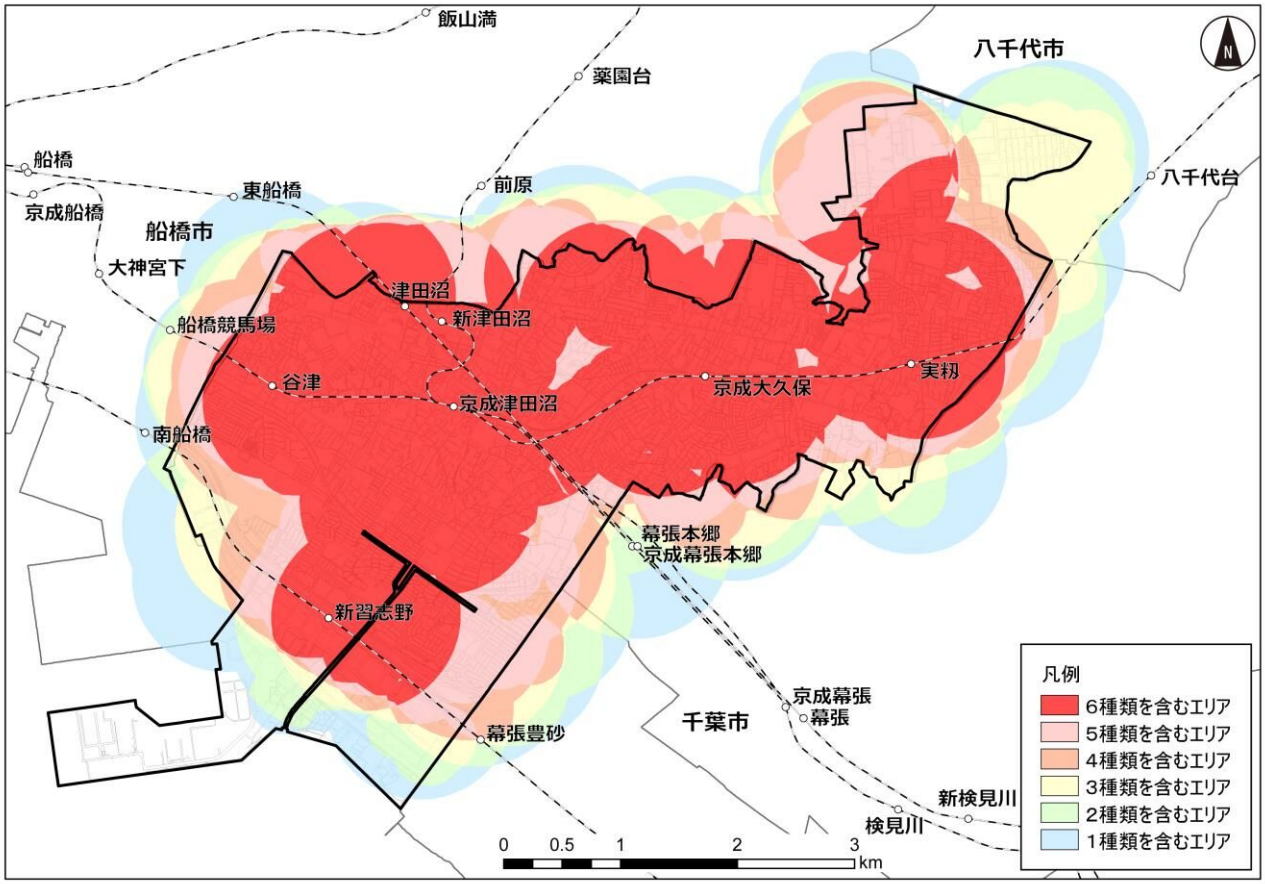


図　生活利便施設などの徒歩圏の重なり状況

表　生活利便施設など（種別）と具体的な施設、徒歩圏距離

No	種別	具体的な施設	徒歩圏
1	商業施設	スーパーマーケット（大規模商業施設含む）、コンビニエンスストア、ドラッグストア	800m（徒歩約10分圏）
2	医療施設	内科・外科・小児科	800m（徒歩約10分圏）
3	子育て支援施設	こども園、小規模保育施設、他の幼児施設、保育所、放課後児童会、幼稚園など	800m（徒歩約10分圏）
4	老人福祉施設	グループホーム、デイサービス、ヘルスステーション、介護付有料老人ホーム、介護老人福祉施設、高齢者福祉センター、地域包括支援センター、特定施設入居者生活介護、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、老人福祉センター	800m（徒歩約10分圏）
5	金融機関	銀行、信用金庫、JA、郵便局	800m（徒歩約10分圏）
6	公共交通	鉄道駅、バス停留所	鉄道駅：800m（徒歩約10分圏） バス停留所：300m（徒歩約4分圏）

(7) 都市施設

① 道路

- 市内の都市計画道路は、27路線（幹線街路24路線、特殊街路3路線）となっています。
- 事業中、未整備の都市計画道路は14路線あります。
- 長期未着手となっている都市計画道路などについて「習志野市都市計画道路等見直し方針（令和2（2020）年8月）」を策定し、この方針に基づき、令和4（2022）年3月に都市計画道路の変更を行いました。

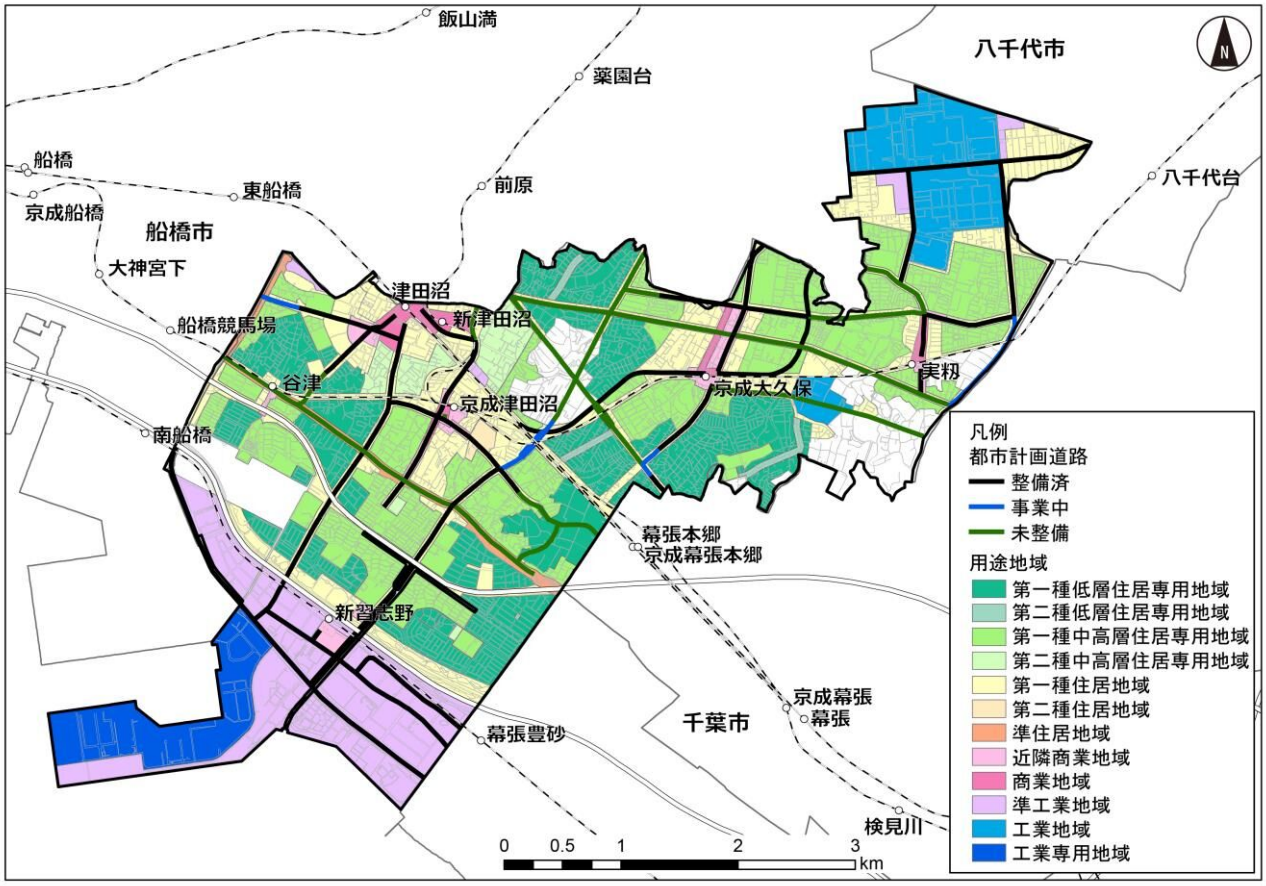


図　都市計画道路の整備状況

資料：平成 28 年度習志野市都市計画基礎調査、習志野市資料

表　都市計画道路の整備状況

番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
3・3・1	東習志野実籾線	3・4・10	大久保駅前線	3・4・19	津田沼谷津線
3・3・2	津田沼駅前線	3・4・11	大久保鷺沼台線	3・1・20	谷津芝園線
3・3・3	藤崎茜浜線	3・4・12	東習志野八千代線	3・3・21	茜浜芝園線
3・4・4	藤崎花咲線	3・4・13	実籾駅前線	3・1・22	新習志野駅前線
3・4・5	津田沼駅北口新京成線	3・4・14	実籾駅南口線	3・4・23	芝園線
3・4・6	京成津田沼駅前線	3・4・15	大久保本郷線	3・4・24	鷺沼線
3・4・7	浜宿線	3・4・16	藤崎東習志野線	8・6・1	大久保東習志野線
3・4・8	菊田台谷津線	3・4・17	若松東習志野線	8・6・2	大久保袖ケ浦線
3・4・9	谷津鷺沼線	3・5・18	藤崎実籾線	8・5・3	津田沼1号線

黒：整備済　青：一部未整備　赤：全線未整備

② 公園・緑地

- 市内の都市計画公園は、50カ所（50.7ha）となっています。
- 市内の都市計画緑地は、8カ所（76.8ha）となっています。
- 市内の生産緑地地区は、86地区（14.72ha）となっています。
- 「習志野市緑の基本計画（令和5（2023）年1月）」では緑地の保全に重点的に配慮を加える地区として、「谷津干潟地区」、「実籾地区」を「保全配慮地区」に設定し、緑化の重点的な推進を図る地区として、「藤崎・鷺沼台地区」、「奏の杜地区」、「ウォーターフロント地区」を「緑化重点地区」に設定しています。

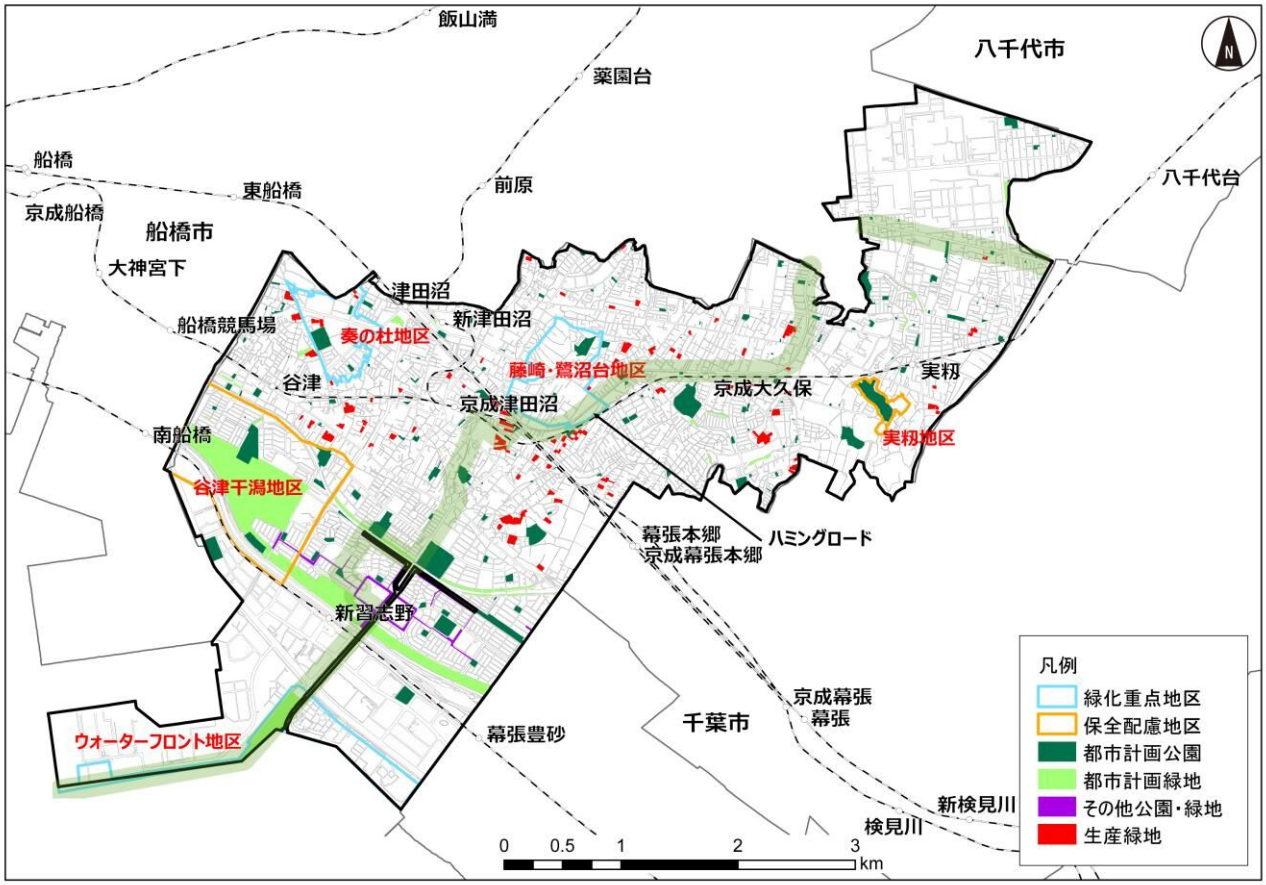


図　公園・緑地の状況

資料：平成 28 年度習志野市都市計画基礎調査、都市マスタープラン（H27（2015）.3）、習志野市資料

● 公園の徒歩圏人口カバー率は、おおむね高齢者居住メッシュ全域をカバーしています。

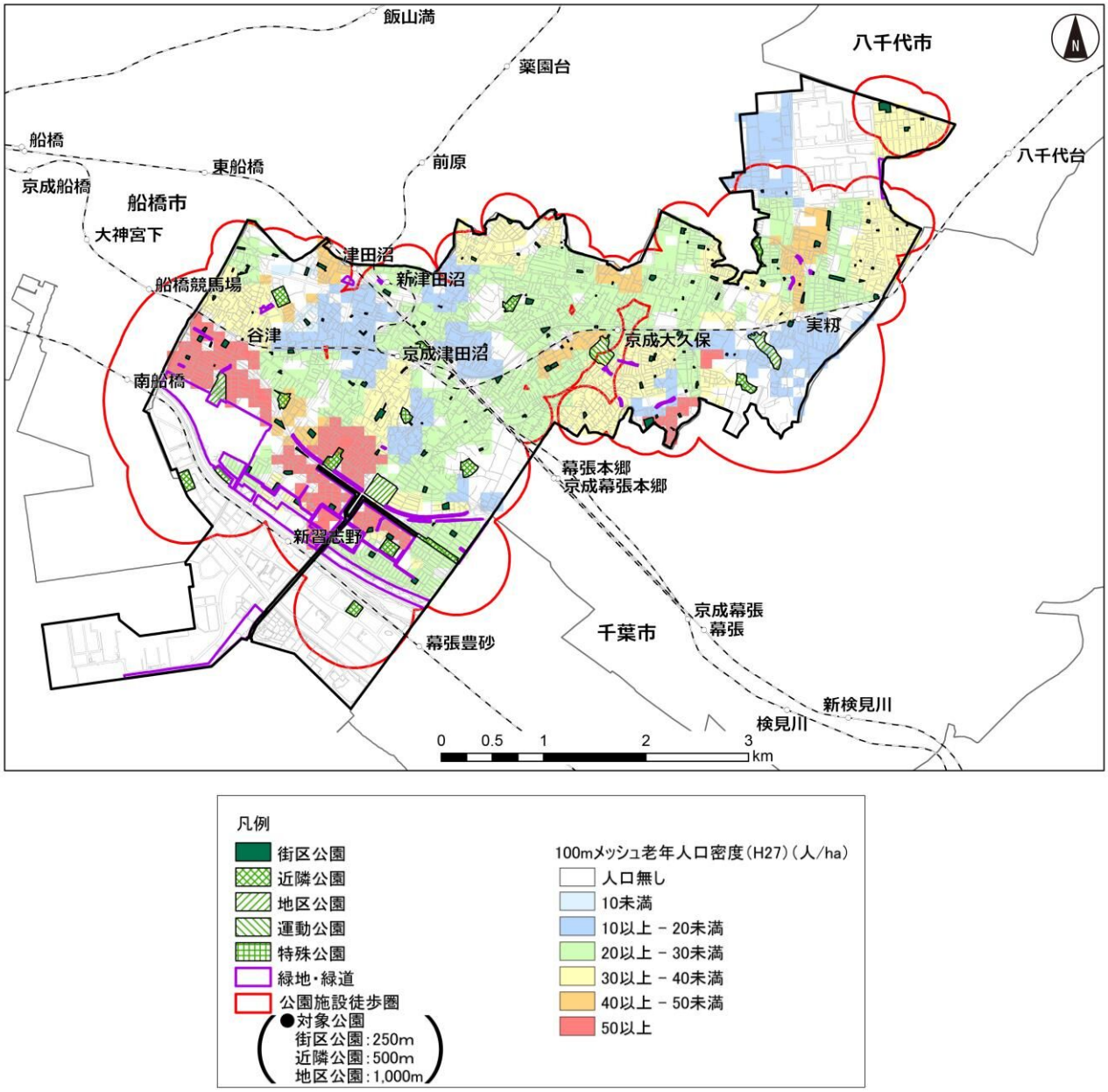


図　公園徒歩圏　×　平成 27(2015)年　老年人口

資料：平成 28 年度習志野市都市計画基礎調査、習志野市資料

(8) 三大都市圏平均の各指標との比較

本市における「生活利便性」「健康・福祉」「安全・安心」などの現状を、「都市構造の評価に関するハンドブック」における評価指標を基に、レーダーチャートを用いて三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏の市町村）平均の値と相対的に比較しました。

【生活利便性】

- 各生活利便施設の徒歩圏人口カバー状況は、三大都市圏平均より高くなっています。
- 基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率、公共交通の分担率は三大都市圏平均と比較して高いものの、徒歩・自転車の分担率は低くなっています。

【健康・福祉】

- 高齢者徒歩圏内の医療施設や公園の立地状況は、三大都市圏平均と比べ高い（良好な）水準となっています。
- 老人福祉施設・保育所の徒歩圏人口カバー率は、三大都市圏平均と比べ高くなっています。

【安全・安心】

- 最寄りの避難所までの平均距離は三大都市圏平均と比べ、高い（良好な）水準となっています。
- 空家率は、三大都市圏平均と比べ、高い（良好な）水準となっています。

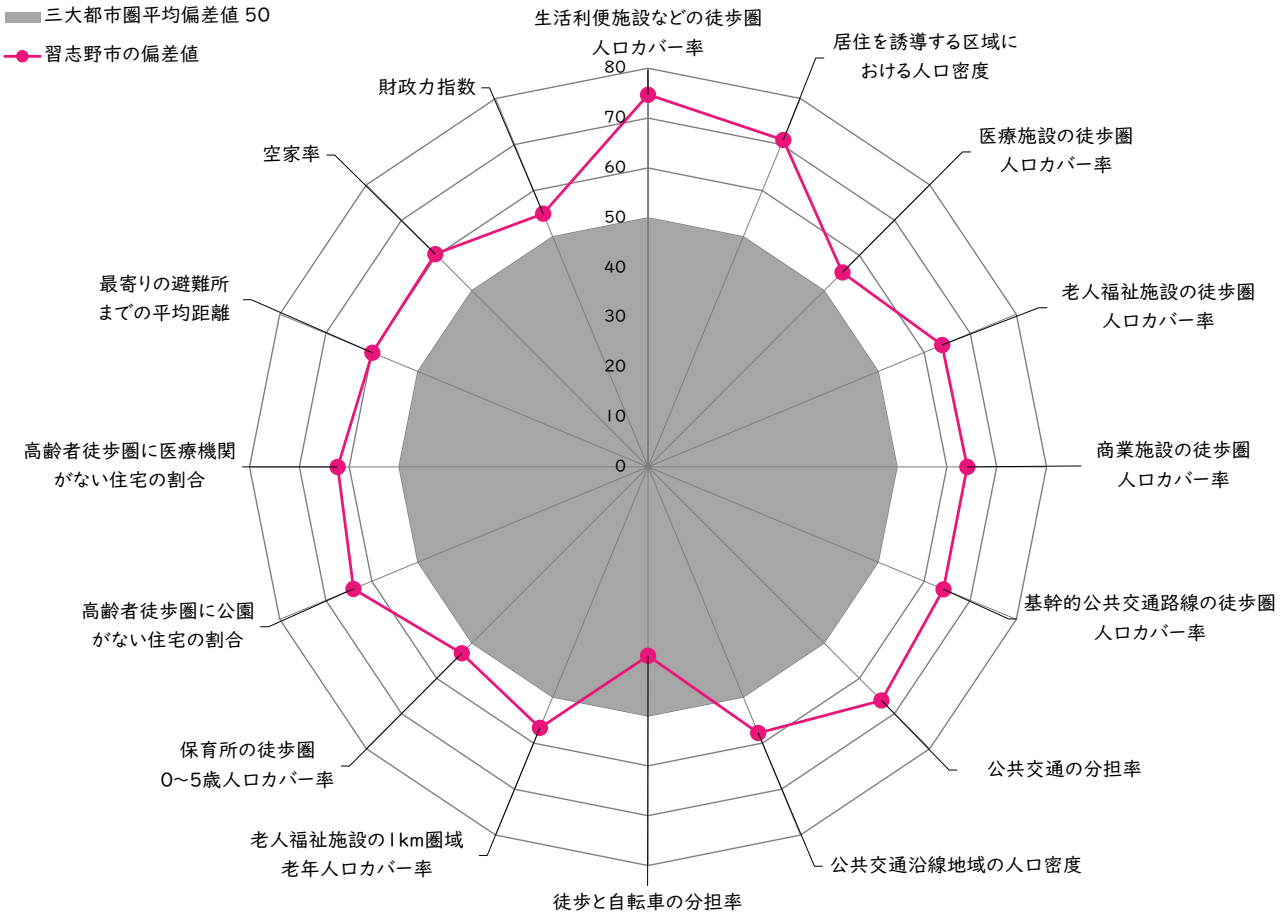


図　都市に関する各指標の評価（レーダーチャート）

2-2.都市構造上の課題

- 現状を踏まえた課題を整理したうえで、都市を構成する要素であるゾーン（居住地）、ネットワーク、拠点の観点から、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現や、本市の強みを生かしたこれまで以上に便利でコンパクトな市街地の形成に向けた、都市構造上の課題を整理しました。

現状

(1)人口	○これまでは人口増加、令和7（2025）年には緩やかな人口減少に推移 ○全市的に少子高齢化の進行が予測され、令和22（2040）年には高齢化率が29.0%まで上昇 ○東習志野2丁目・泉町3丁目・奏の杜地区では人口増加・高齢化率上昇が推計、谷津地区・袖ケ浦地区では人口減少が推計
(2)土地利用	○全市的に人口密度が高く、鉄道駅を中心としたコンパクトな土地利用が進展 ○市街化区域は、住宅用地が多く、おおむね市街化が進んでいる ○空地割合は 0.4%と非常に低いものの、市街地に点在 ○約300戸の空家（習志野市空家等対策基本計画（第2期））、三大都市圏平均と比べると低い（良好な）水準
(3)都市交通	○基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率は94.5%と非常に高い ○公共交通（鉄道・電車：約55%、乗り合いバス約11%）の機関分担率が高い ○三大都市圏と比べ、徒歩・自転車の分担率が低い
(4)経済・財政・地価	○老年人口の増加を背景に扶助費の割合は年々増加 ○公共施設維持管理費は年平均約39億9,000万円と試算（第2次公共建築物再生計画） ○公示地価は、おおむね上昇傾向
(5)防災・災害危険度	○市内に土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が点在 ○鷺沼台地区周辺では、1m以上の内水浸水が想定 ○津波浸水は谷津駅南部で想定 ○高潮浸水、洪水浸水は、国道14号以南のおおむね全域で想定 ○「習志野市直下の地震」では、ほとんどの地域で震度6強の強い揺れが予測される ○「習志野市直下の地震」では、国道14号以南の埋立地と、沖積低地において液状化危険度が高い ○避難所の徒歩圏人口カバー率は82.6%、最寄りの避難所までの平均距離は三大都市圏平均と比べて短い（良好な）水準
(6)都市機能	○第2次公共建築物再生計画に基づき、市内の公共施設の再生が行われている ○生活利便施設の徒歩圏人口カバー率は、商業施設99.7%、医療施設96.4%、子育て支援施設97.3%、老人福祉施設98.9%、金融機関92.6%と非常に高い ○上記5施設に公共交通徒歩圏を重ね合わせた徒歩圏人口カバー率は91.5% ○「袖ヶ浦団地」と「習志野海浜秋津団地」の2団地はUR都市機構の団地再生事業の対象
(7)都市施設	○長期未着手となっている都市計画道路を見直し、現在事業中・未整備の都市計画道路は14路線 ○市内に公園、緑地、生産緑地などの身近な緑が多数点在

現状を踏まえた課題

- ○将来の人口見通しを見据えた公共施設の統廃合・複合化や都市インフラ（道路・公園）の適切な整備・維持による行政コストの抑制が必要。
- ○人口減少・高齢化や拠点機能の維持を見据えた適切な施設配置・誘導が必要。
- ○一部地域における人口増加を踏まえた良好な居住地の形成および住宅ストックの確保が必要。
- ○将来の高齢化を見据えたバス交通ネットワークの維持・向上が必要。
- ○公共交通と連携した徒歩・自転車の利用環境の向上が必要。
- ○都市の活力をけん引する若い年代の居住を促進するため、都市の魅力向上が必要。
- ○公園・緑地や谷津干潟、樹林地などの自然環境を活かした良好な住環境づくりが必要。
- ○居住地における各種災害ハザードへの対応策の検討が必要。
  ※詳細は P40 の防災上の課題を参照

都市構造上の課題

【ゾーン（居住地）】
居住の誘導の観点から
対応が必要

【ネットワーク】
公共交通・道路ネットワークの
充実の観点から
対応が必要

【拠点】
都市機能立地の
誘導の観点から
対応が必要

第３章　立地の適正化および防災の基本的な方針

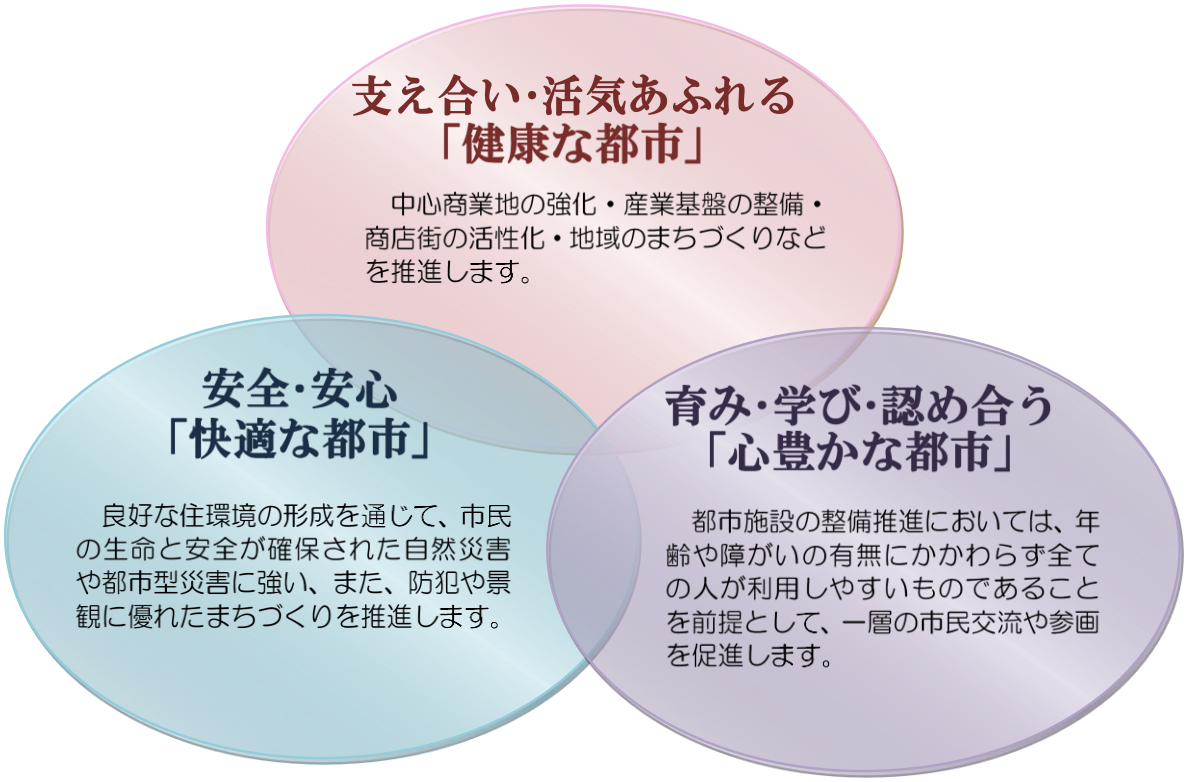
3-1.まちづくりの目標

都市構造上の課題や市の特徴を踏まえ、本市の強みであるコンパクトで利便性の高い都市構造の維持・充実を図り、安全で安心して住み続けられる持続可能なまちの形成を実現するため、「習志野市都市マスタープラン」の将来都市像および3つの都市づくりの目標を立地適正化計画のまちづくりの目標とします。

□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



資料：習志野市都市マスタープラン（H27（2015）.3）

3-2.まちづくりの基本的な方針

(1) まちづくり方針（ターゲット）

多世代の市民が快適・便利に居住や活動（アクティビティ）を続けられるまちづくりを進めるため、次のとおりまちづくりの方針を定めます。

【まちづくり方針（ターゲット）】

多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、
高密度・高機能なコンパクトシティの形成

(2) 施策・誘導方針（ストーリー）

① 居住の誘導の観点から

～ 高密度で利便性とコミュニティが持続する住宅市街地を維持 ～

本市は、海浜部を除いた地域に高い人口密度でコンパクトな市街地が形成されています。全市的な緩やかな人口減少および一部地域における人口増加を踏まえ、より利便性の高い居住環境の形成に向けてさらなる市街地発展の取り組みが求められます。そのため、鷺沼地区の土地区画整理事業やJR津田沼駅南口の再開発、公共施設の改修・整備、低未利用地の利活用の検討などにより、生活利便性の向上に資する都市機能の充実および高密度で暮らしやすい市街地の形成・維持を図ります。

一方、公的住宅団地や既存の居住地では高齢化の進行と同時に住宅・建築物の老朽化の進行および空家の増加が想定されることから、地域の住宅・建築物の円滑な更新を促進します。

また、都心に近接しつつも習志野緑地や谷津干潟などの良好な自然環境を有する本市の特徴を活かし、身近な緑として公園や自然環境の利活用を図り、住環境・コミュニティの維持・向上に努めます。

② 公共交通・道路ネットワークの充実の観点から

～ 今後の高齢化を見据えた満足度と
利便性の高い公共交通・安全で円滑な道路ネットワークの充実～

本市では、公共交通（鉄道・バス）徒歩圏が居住市街地のほぼ全域をカバーしていますが、今後も高齢化の進行を見据え、現状のサービス水準の維持・向上を目指し、習志野市地域公共交通計画との連携を進めるとともに、今後必要に応じて新たな地域公共交通計画の在り方について検討します。

また、鉄道駅からのアクセス道路・幹線道路・自転車道の整備による安全で円滑な道路ネットワークの充実を推進するとともに、高齢者や障がいのある人にとっても使いやすいバリアフリーに配慮した歩行空間の創出・維持に努めます。

③ 都市機能立地の誘導の観点から

～ 生活・アクティビティの場となる都市機能の誘導 ～

人口の緩やかな減少、高齢化の進行を念頭に、買い物や通院のしやすいバリアフリーに配慮した誰もが歩きたくなるまちなかづくりに努めるとともに、土地区画整理事業や市街地再開発事業などと連携した民間開発、空き店舗などの利活用の検討など、都市機能の集約・再編を図ります。

本市では、多くの高等学校・大学が立地しているほか、生涯学習施設「プラッツ習志野」など各種の公共施設が市内各所に立地しています。そのため、総合的なまちづくりを進めていく一つの要素として市内の3つの大学（千葉工業大学、日本大学、東邦大学）と締結している包括協定に基づき、さまざまな分野で連携協力を図っていくほか、「第2次公共建築物再生計画」に基づく公共施設の建て替え、改修、複合化による資産の有効活用や施設更新、若い世代と一体となったまちづくりの検討を進め、本市ならではの「学び・交流・健康」のアクティビティが展開される、高機能な都市空間の創出・維持を図ります。

(3) 都市の骨格構造

都市の骨格構造は、本計画が習志野市都市マスタープランの高度化版であることを踏まえ、習志野市都市マスタープランにおける将来都市構造を基に、まちづくり方針「多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、高密度・高機能なコンパクトシティの形成」の実現に向けた取り組みをさらに推進するために必要な要素を加えたものとします。

図　都市の骨格構造図

（多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、高密度・高機能なコンパクトシティの形成）

表　広域拠点・地域拠点・生活拠点の方針

拠点名		拠点の誘導方針
広域拠点	JR津田沼駅・新津田沼駅周辺	○多世代の利用を念頭に商業・医療・文化・行政機能の立地を誘導 ○学生、働き手の利用を念頭においた、本市の中心駅としての交通結節・ネットワーク機能の確保
地域拠点		○鉄道駅を中心としたコンパクトで利便性の高い機能の維持・誘導
	京成津田沼駅周辺	○多世代の利用を念頭に、医療・商業・行政・防災機能の立地を誘導 ○UR都市機構団地再生事業による新たな居住環境の整備による地域の活性化
	谷津駅周辺	○特に高齢者の利用を念頭に、医療・商業機能の立地を誘導
	京成大久保駅周辺	○特に学生・働き手の利用を念頭に、商業機能などの立地を誘導 ○多世代が利用する生涯学習機能の維持
	実籾駅周辺	○多世代の利用を念頭に、商業・行政・防災機能の立地を誘導
	新習志野駅周辺	○高齢化する近隣住民の日常利用および幹線道路利用者の利用を念頭に商業機能などを誘導
生活拠点	鷺沼地区	○将来の生活拠点として、地域の中心を担う商業・医療・福祉機能、公共交通の誘導による、周辺地域の利便性向上

3-3.防災指針

(1) 防災まちづくりの方針

本市では、海老川、高瀬川、谷津川、菊田川、支川菊田川および浜田川の洪水浸水、主に埋立部での高潮浸水、内陸部の内水浸水、丘陵部の土砂災害などが想定されています。発生するエリアは地形や地勢によって異なっており、発災時の被害の状況も異なっています。

また、本市においては、直下型地震の発生により、市内のほとんどの地域で強い揺れが予測されているほか、特に埋立地と沖積低地において、液状化による被害の発生が懸念されています。

これらの災害ハザードは、居住人口の動向や避難所の分布、建物の階数など、市街地空間の様相により発災時の対応が異なるため、次のとおり防災まちづくりの方針を定めます。

【防災まちづくりの方針】

習志野市の地勢や都市形成に対応した防災まちづくり

(2) 取組方針

① 安全・安心に暮らせる居住地の確保の観点から

～ 災害リスクが懸念される地域などへの対策 ～

本市では、土砂災害（特別）警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域、各種浸水想定区域といった災害危険箇所が指定され、地震や豪雨時に人命や財産にかかわる大きな被害の発生が懸念されることから、ハード対策（災害に強い公共施設の更新・整備、災害リスク低減・回避に向けた土地利用の推進など）とソフト対策（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・意識啓発など）による災害対策の強化を図ります。

また、木造住宅地が密集する市街地における耐震化や危険コンクリートブロック塀などの除却などにより、安心して暮らせる住環境を目指します。加えて、津波避難の確保や防災拠点・避難所における防災備蓄の推進などの上位・関連計画において位置づけられている既存施策と連携した災害対策を推進します。

② 避難などを円滑にできる道路ネットワーク形成の観点から

～ 災害発生に際しても、人・モノの移送が円滑に行えるネットワークの形成 ～

災害発生時における円滑な避難体制を確保するため、災害ハザードエリアと防災拠点、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。

避難所へのアクセスの良さ（平均移動経路が短い）を生かすとともに、既存道路や緑道などを避難経路としての活用を検討します。

③ 都市の防災機能向上の観点から

～ 地域の防災機能の向上に資する、防災拠点の確保・維持 ～

市庁舎や、地区対策支部および避難所となる小学校・中学校・高等学校などの他、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。

また、高台である鷺沼地区に新たな防災拠点を設置し、防災機能・都市機能を確保するとともに、浸水被害が懸念される国道14号以南の地区の避難場所としても活用します。

(3) 防災まちづくりの施策方針

表　防災まちづくりの施策方針

防災まちづくりの方針		施策方針
①居住地の確保	災害に強い公共施設の更新・整備	○津波避難ビルの確保 ○雨水幹線の整備や下水道施設の点検・更新および整備の促進 ○公共施設の更新・整備による災害に強い地域づくり ○防災公園・避難路の整備
	災害リスク低減・回避に向けた土地利用の推進	○土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域への対応（居住誘導区域からの除外、安全な地域への立地誘導）
	避難体制構築による防災体制強化	○土砂災害警戒区域の警戒避難体制の整備 ○浸水時の円滑な避難体制の充実（自主防災組織との連携、地域防災力の向上） ○浸水避難に対応した防災拠点への誘導と避難啓発
	災害危険箇所における災害リスクの周知・意識啓発	○各種災害ハザードマップ（土砂災害、水災害、地震）を活用した災害リスクの周知による防災意識の向上 ○避難経路・避難所などの把握を促進
	安心して暮らせる住環境の形成	○木造住宅密集地における耐震化、危険コンクリートブロック塀などの除却 ○災害リスクを考慮した優良住宅の確保
②道路ネットワーク形成	道路ネットワークの整備	○災害ハザードエリアと防災拠点、避難所などをつなぐ道路ネットワークの整備
	緊急時の避難経路の確保	○既存道路や緑道などを避難経路としての活用の検討
③防災機能向上	防災拠点・避難所などにおける防災機能の向上	○防災拠点機能の維持充実 ○防災拠点や避難所での防災備蓄の推進 ○公共施設の耐震性確保 ○グリーンインフラの活用
	新たな防災拠点の確保	○新たな防災拠点の設置

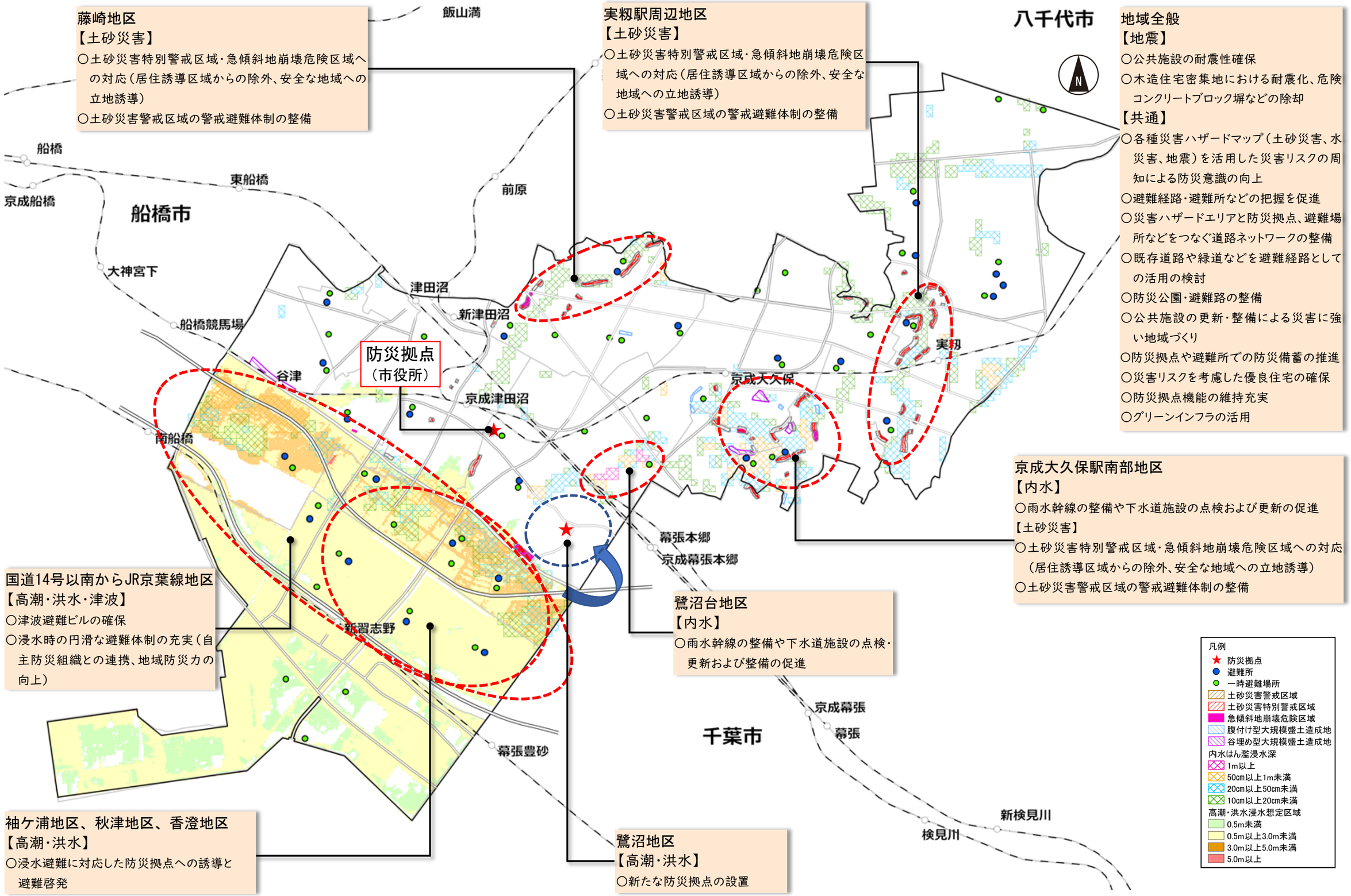


図　防災まちづくりの施策方針

第４章　居住誘導区域

4-1.居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

【都市再生特別措置法】

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

【都市計画運用指針（R4.4）：居住誘導区域】

① 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

② 居住誘導区域の設定（居住誘導区域を定めることが考えられる区域）

ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

4-2.区域設定の基本的な考え方

本市の人口は、令和2（2020）年にピークを迎え、その後緩やかに減少していくものの、市街化区域では80人／ha程度の人口密度で推移すると推測されていることから、居住誘導区域は、市全体を対象とし、都市計画運用指針に即しつつ、以下の考えを基に設定します。

表　居住誘導区域の考え方

検討箇所			居住誘導区域の考え方
①	区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域全域を居住誘導区域から**除外**する。
②	地域地区（用途地域など）	1.工業専用地域	住居系土地利用ができないため、臨海工業団地の範囲を居住誘導区域から**除外**する。
		2.地区計画	地区整備計画により、住居系（住宅、共同住宅など）の建設を制限している範囲は、居住誘導区域から**除外**する。
		3.その他工業系地域	工業系用途地域のうち、工業用途に特化し、住居系の建物が立地していない区域は、居住誘導区域から**除外**する。
③	生産緑地	生産緑地地区	緑地としての土地利用が担保され住居系の土地利用ができないため、生産緑地地区は、居住誘導区域から**除外**する。
④	公園・緑地など	1ha以上の公園・緑地	近隣・地区公園、谷津干潟、帯状の緑地などの一定規模以上の公園は都市の良好な緑地を維持するため、居住誘導区域から**除外**する。
		自然保護地区 都市環境保全地区	条例により自然の保全を位置づけられた地区であることから、居住誘導区域から**除外**する。
⑤	災害危険箇所	1.土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあるため、土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から**除外**する。
		2.土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	災害情報の伝達、避難に関する警戒避難体制を強化することを前提に、居住誘導区域に**含める**。
		3.大規模盛土造成地	現時点では、地震時などに必ずしも危険な箇所ではないことから、災害ハザードに関する情報の周知を行い、防災に対する意識向上を図ることを前提に居住誘導区域に**含める**。
		4.急傾斜地崩壊危険区域（レッドゾーン）	崩壊するおそれのある急傾斜地であり、居住の安全性を確保するため、急傾斜地崩壊危険区域の範囲を居住誘導区域から**除外**するが、急傾斜地崩壊危険防止工事が完了している地区については、居住誘導区域に**含める**。
		5.内水浸水想定区域（イエローゾーン）	避難場所の確保、安全に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に**含める**。
		6.高潮浸水想定区域（イエローゾーン）	東関東自動車道以南は、居住誘導区域から**除外**する。 東関東自動車道以北は、十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に**含める**。
		7.津波浸水想定区域（イエローゾーン）	十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に**含める**。
		8.洪水浸水想定区域（イエローゾーン）	十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に**含める**。

4-3.居住誘導区域の設定

「4-2.区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

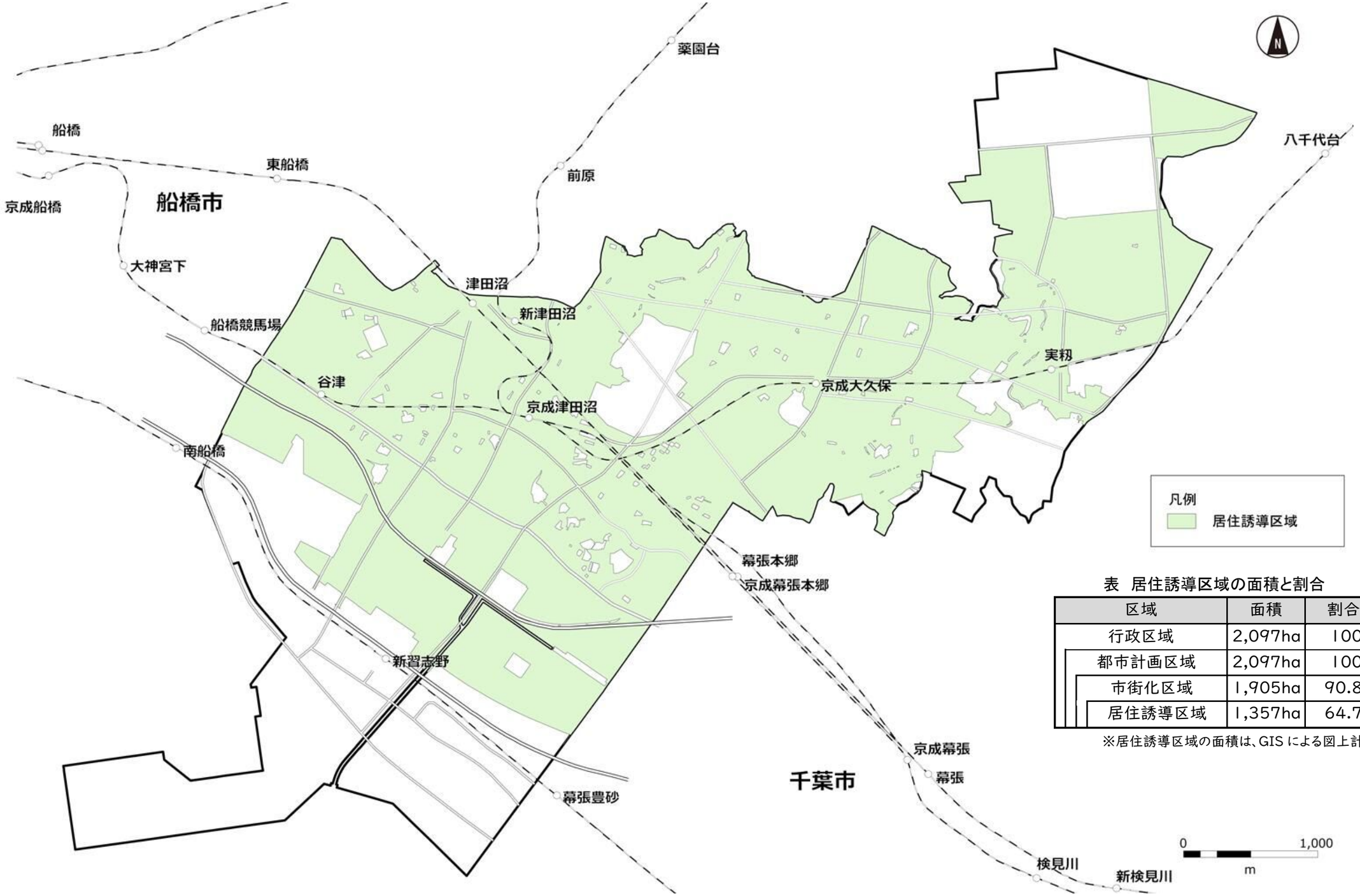


表　居住誘導区域の面積と割合

区域	面積	割合
行政区域	2,097ha	100%
都市計画区域	2,097ha	100%
市街化区域	1,905ha	90.8%
居住誘導区域	1,357ha	64.7%

※居住誘導区域の面積は、GIS による図上計測

図　居住誘導区域

表　居住誘導区域の人口・人口密度

区域	平成27年		令和22年	
	人口	人口密度	人口	人口密度
行政区域	167,909 人	80.1 人/ha	167,296 人	79.8 人/ha
都市計画区域	167,909 人	80.1 人/ha	167,296 人	79.8 人/ha
市街化区域	165,482 人	86.9 人/ha	164,830 人	86.5 人/ha
居住誘導区域	164,019 人	120.9 人/ha	163,331 人	120.4 人/ha

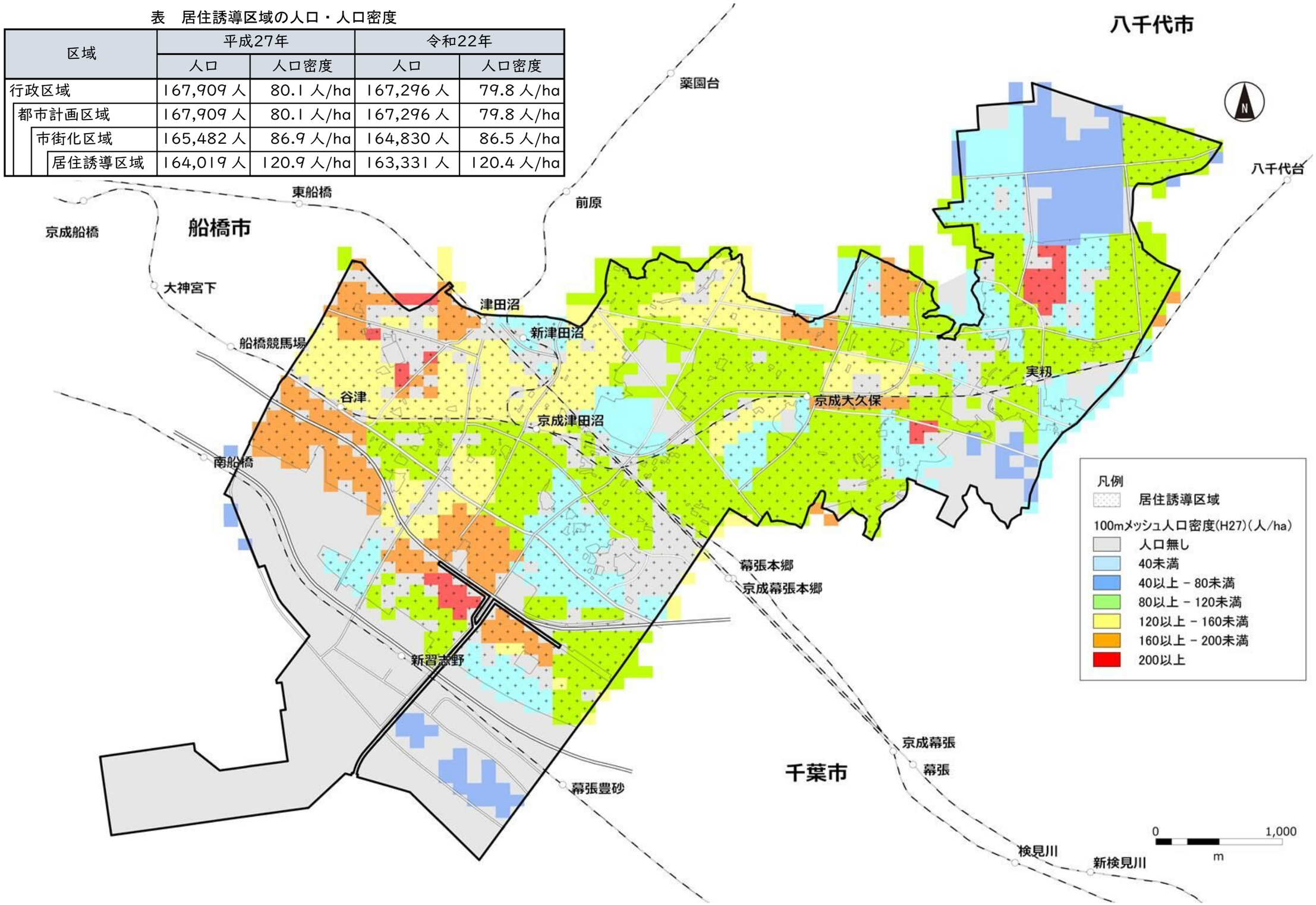


図　居住誘導区域の人口密度(平成 27(2015)年)

第５章　都市機能誘導区域・誘導施設

5-1.都市機能誘導区域・誘導施設とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※です。

※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

【都市再生特別措置法】

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項）

【都市計画運用指針（R4.4）：都市機能誘導区域】

① 基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

【都市計画運用指針（R4.4）：誘導施設】

① 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設

・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設

・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

5-2.区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、「3-2. まちづくりの基本的な方針」および以下の4つの基本的な考えを基に設定します。

表　区域設定の基本的な考え方

No	区域設定の基本的な考え方	具体的な範囲
1	都市の骨格構造で拠点の位置づけがある	○都市の骨格構造における拠点のうち、広域拠点、地域拠点、生活拠点。
2	今後、都市機能の立地が見込まれる場所である	○既に都市機能の集積している範囲、又は、都市機能を整備する計画がある範囲、将来的に望まれる範囲とする。 ○用途地域では、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域を基本とする。
3	災害リスクについて対策済である	○土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、急傾斜地崩壊危険区域（レッドゾーン）（急傾斜崩壊危険防止工事が完了している地区を除く）以外とする。 ○その他の災害の危険性のある区域では、災害情報の周知など災害時の対応策が検討されている。
4	多様な市民が回遊による利便性や快適性を享受できる範囲である	○交通拠点（鉄道駅）より、おおよそ800m圏内とする。 ○バス停留所から300m圏内とする。 ※範囲は、「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省都市局都市計画課（H26.8））に基づく。

5-3.誘導施設の設定

(1) 誘導施設設定の考え方

都市計画運用指針における誘導施設の考え方を踏まえ、誘導施設の対象候補となる建物用途について、本市における施設立地の現状と、将来見通しを踏まえ、現状の施設サービスを維持・向上する観点から、誘導施設設定の考え方を以下のとおり整理します。

表　誘導施設設定の考え方

機能区分	誘導施設候補	誘導施設設定の考え方
商業	スーパーマーケット（1,000㎡～10,000㎡未満）	○生鮮食料品を扱う一定規模以上の小売店舗は、市民の日常生活を支える重要な役割を果たしていることから、各拠点において誘導施設とする。 ○なお、現在当該施設が立地しておらず、拠点付近にショッピングモールなどの大規模商業施設が立地している場合は、誘導施設としない。
	大規模商業施設（10,000㎡以上）	○大規模な小売店舗は、市民の日常生活を支える重要な役割を果たし、広域的な集客が見込まれる日用品・雑貨、服飾品など多様な購買需要に対応することから、各拠点において誘導施設とする。
医療	病院	○総合病院など、多くの診療科目を抱える比較的大きな病院は、市外または郊外に移転することで都市の利便性や求心性に大きな影響を及ぼすため、機能維持・向上の観点から、現在当該施設が立地している広域拠点・地域拠点において誘導施設とする。
教育文化	地域交流センター	○地域交流センターについては、利便性の高い都市空間を将来に維持していく観点から、広域拠点・地域拠点において誘導施設とする。
	総合教育センター	○総合教育センターは、市の教育振興の一翼を担っており、また、「第2次公共建築物再生計画」において図書館などと併せた建て替え・複合化を予定していることから、現在当該施設が立地する地域拠点のみ誘導施設とする。
	図書館	
	小学校	○新たな生活拠点となる鷺沼地区内では、現在、小学校がなく、また、「第2次公共建築物再生計画」において周辺の既存小学校の建て替えを予定している。小学校については、地域コミュニティを支える核として全市的に分散立地しているものの、当該施設については、生活拠点において誘導施設とし、拠点への建て替えを誘導する。
行政機関（市役所・連絡所）		○市役所や連絡所は、人の行き来が多い利便性の高い拠点に立地することが適切と考えられることから、将来も既存の機能を維持していくため、各拠点において誘導施設とする。 ○なお、生活拠点においては、将来的な地域の中心を担う拠点として、周辺地域への利便性向上に向け、誘導施設とする。

(2) 拠点ごとの誘導施設

利便性・コミュニティの維持に資する施設および高齢化を見据え、利便性の維持・向上が求められる施設について、まちづくり方針などの実現を目指し、誘導施設設定の考え方に基づき、拠点ごとの誘導施設を以下のとおり設定します。

表 拠点ごとの誘導施設

誘導施設		広域拠点	地域拠点	生活拠点
商業施設	スーパーマーケット	○	○	○
	大規模商業施設	○	○	○
医療施設	病院	○	○	
教育文化施設	地域交流センター	○	○	
	総合教育センター		○	
	図書館		○	
	小学校			○
行政機関（市役所・連絡所）		○	○	○

表 誘導施設の定義

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

5-4.都市機能誘導区域の設定

「5-2.区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

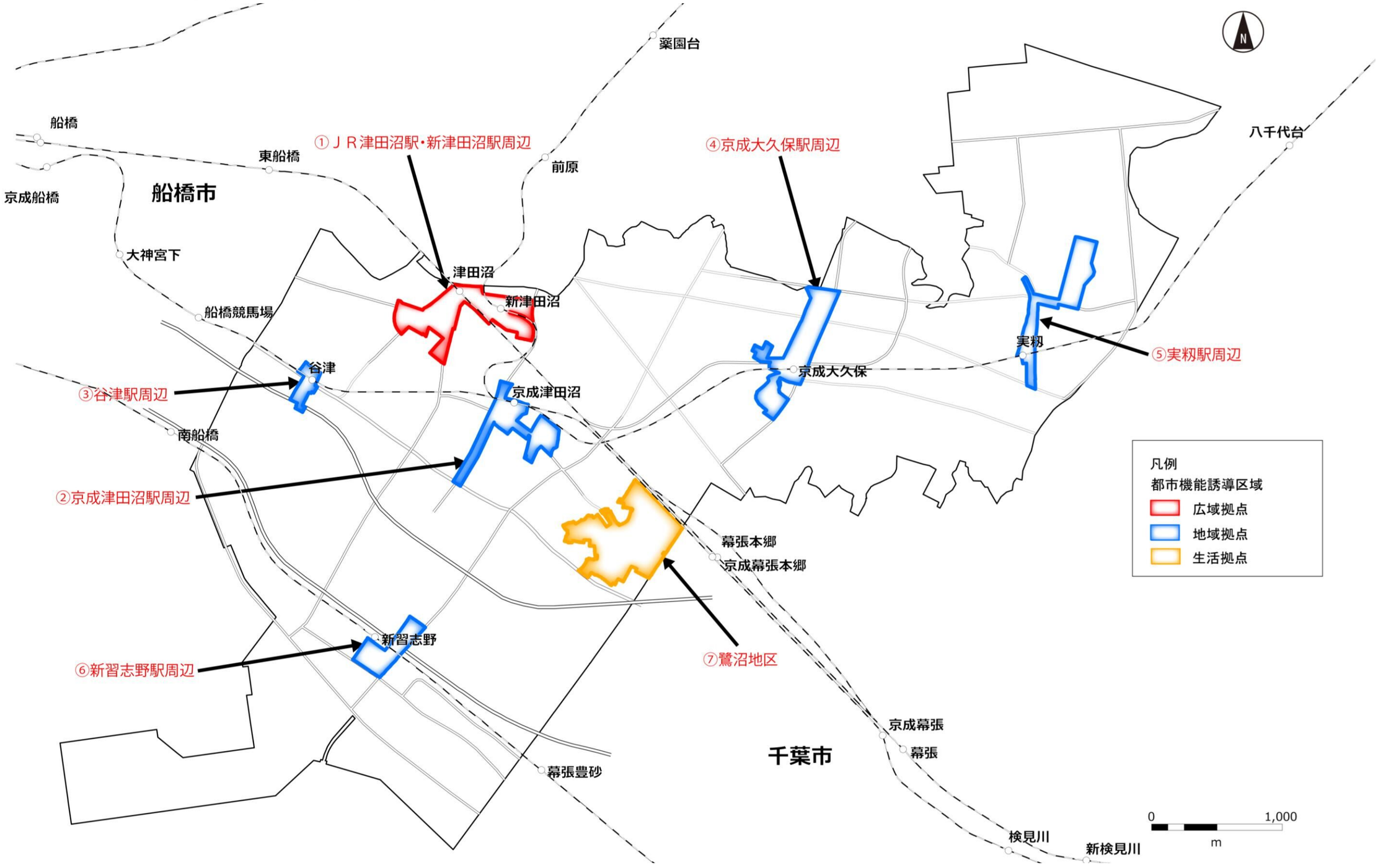


図　都市機能誘導区域

① JR津田沼駅・新津田沼駅周辺

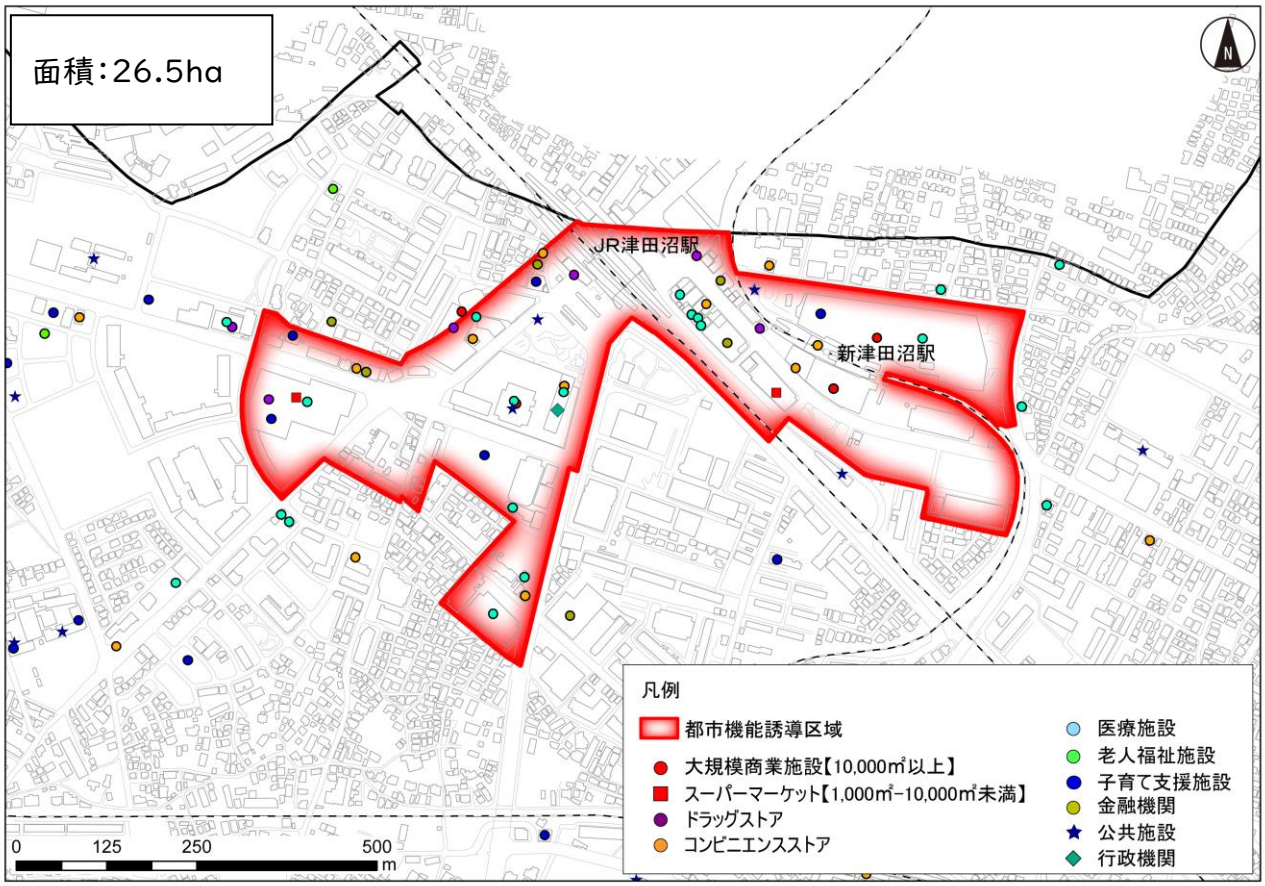


図　都市機能誘導区域　（JR津田沼駅・新津田沼駅周辺）

【区域設定の考え方】

JR津田沼駅・新津田沼駅周辺は、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などが集積し、商業・業務・サービスなどの都市拠点機能を備えた広域拠点として、にぎやかな駅前空間が創出されています。

また、JR津田沼駅南口や新津田沼駅南口は「習志野都市計画　都市再開発の方針」において、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）に指定され、商業・業務・文化機能などの集積を図ることにより、秩序ある土地の高度利用を促進するとされています。

このことから、駅周辺の商業系用途地域を中心に再開発促進地区、誘導施設である商業施設や医療施設、文化施設、行政機関などを包含する区域を都市機能誘導区域とします。

② 京成津田沼駅周辺

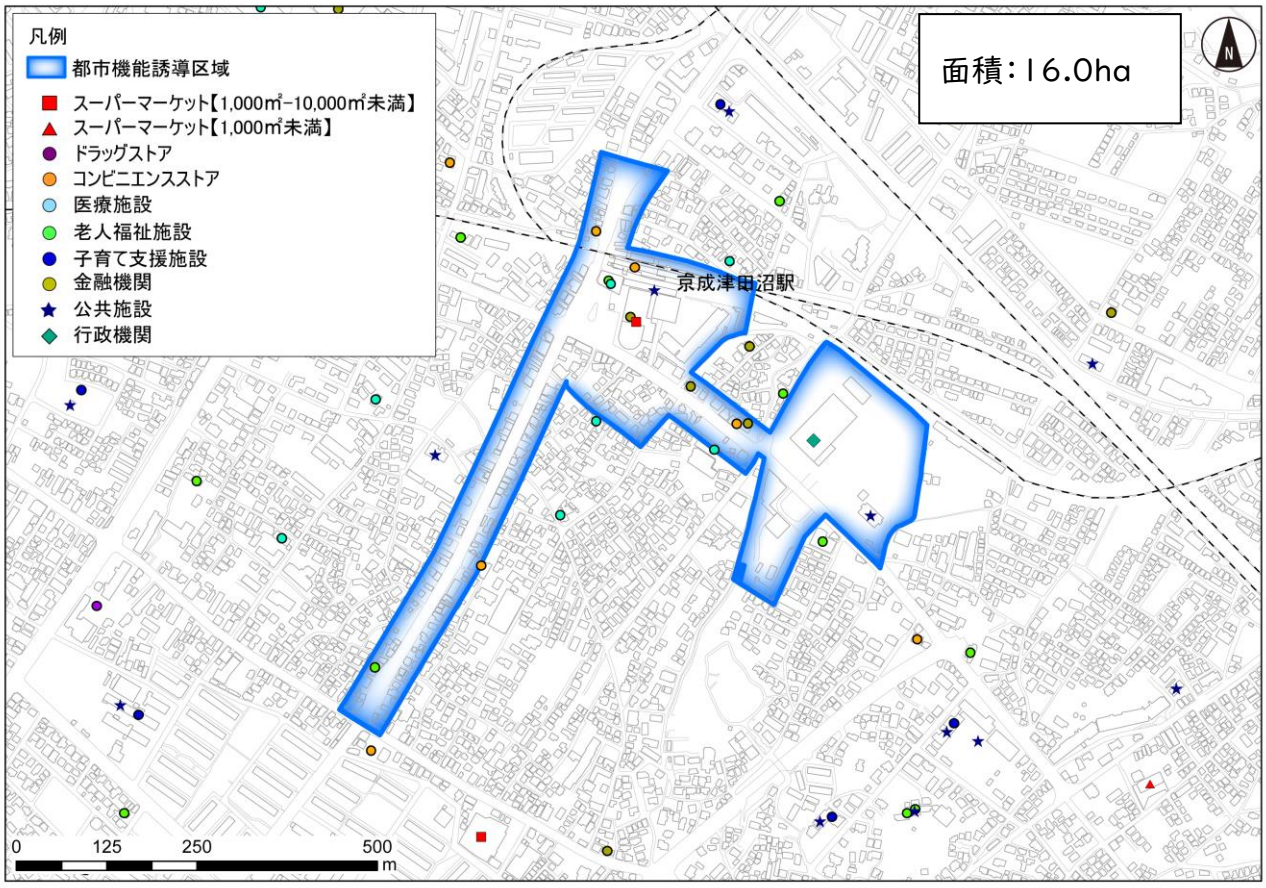


図　都市機能誘導区域　（京成津田沼駅周辺）

【区域設定の考え方】

京成津田沼駅周辺は、都市の骨格構造において、市役所や医療施設、京成津田沼駅周辺の商業施設・商店街など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

このことから、駅周辺の商業系用途地域および駅南部の商業系用途地域（商店街）、市役所周辺を中心に誘導施設である商業施設や医療施設、行政機関などを包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、団地再生事業が計画され、将来的に地域の活性化が期待される袖ヶ浦団地については、今後都市機能誘導区域への位置づけを検討します。

③ 谷津駅周辺

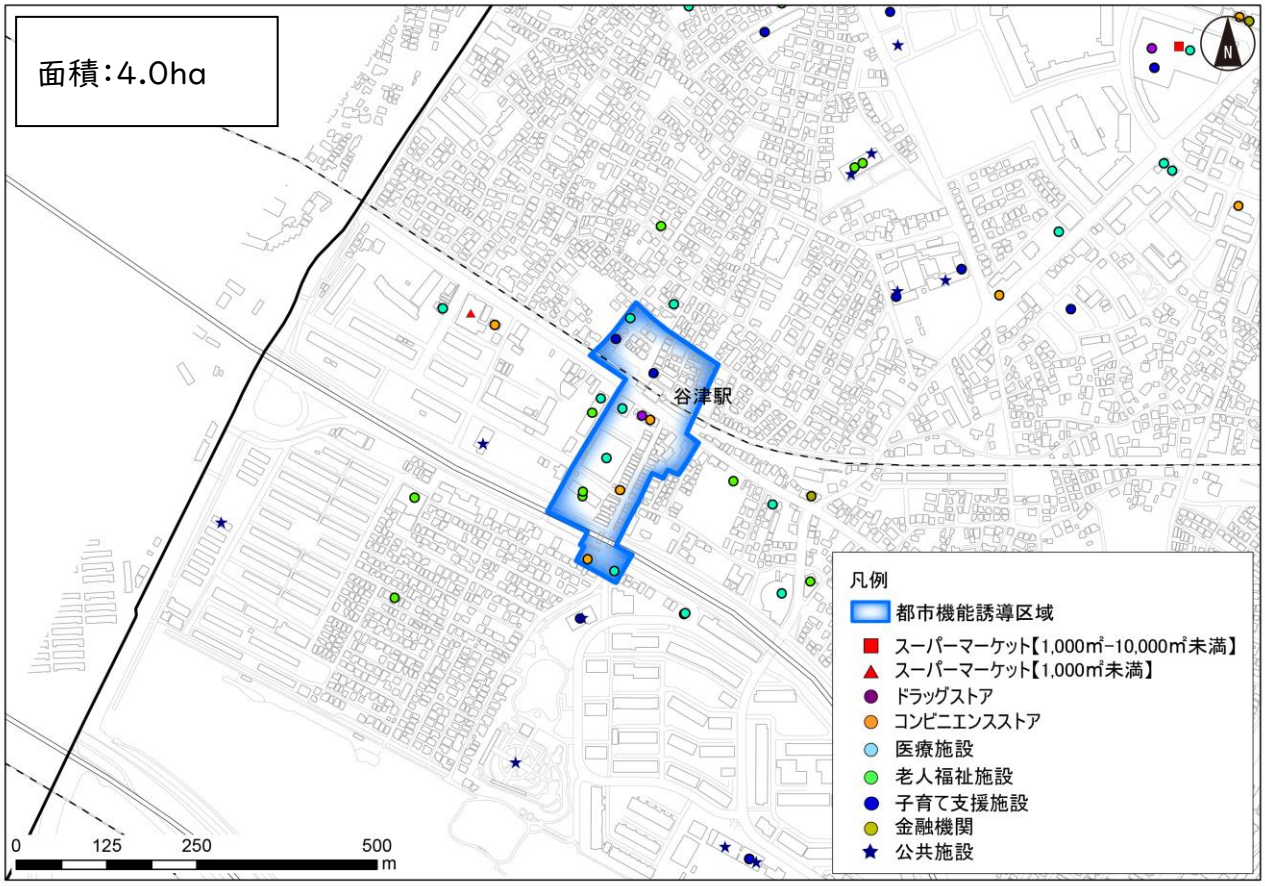


図　都市機能誘導区域（谷津駅周辺）

【区域設定の考え方】

谷津駅周辺は、都市の骨格構造において、医療施設や駅北部・駅南部の商店街について地域密着型の店舗など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点として位置づけています。

このことから、駅周辺の近隣商業地域と第一種住居地域を中心に駅北部・南部の商店街や駅南部の医療施設を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、本地区の駅南部は、浸水被害が想定されています。近年激甚化する水害リスクを踏まえ、ハード対策に併せてソフト対策（情報伝達、避難対策など）を実施していきます。

④ 京成大久保駅周辺

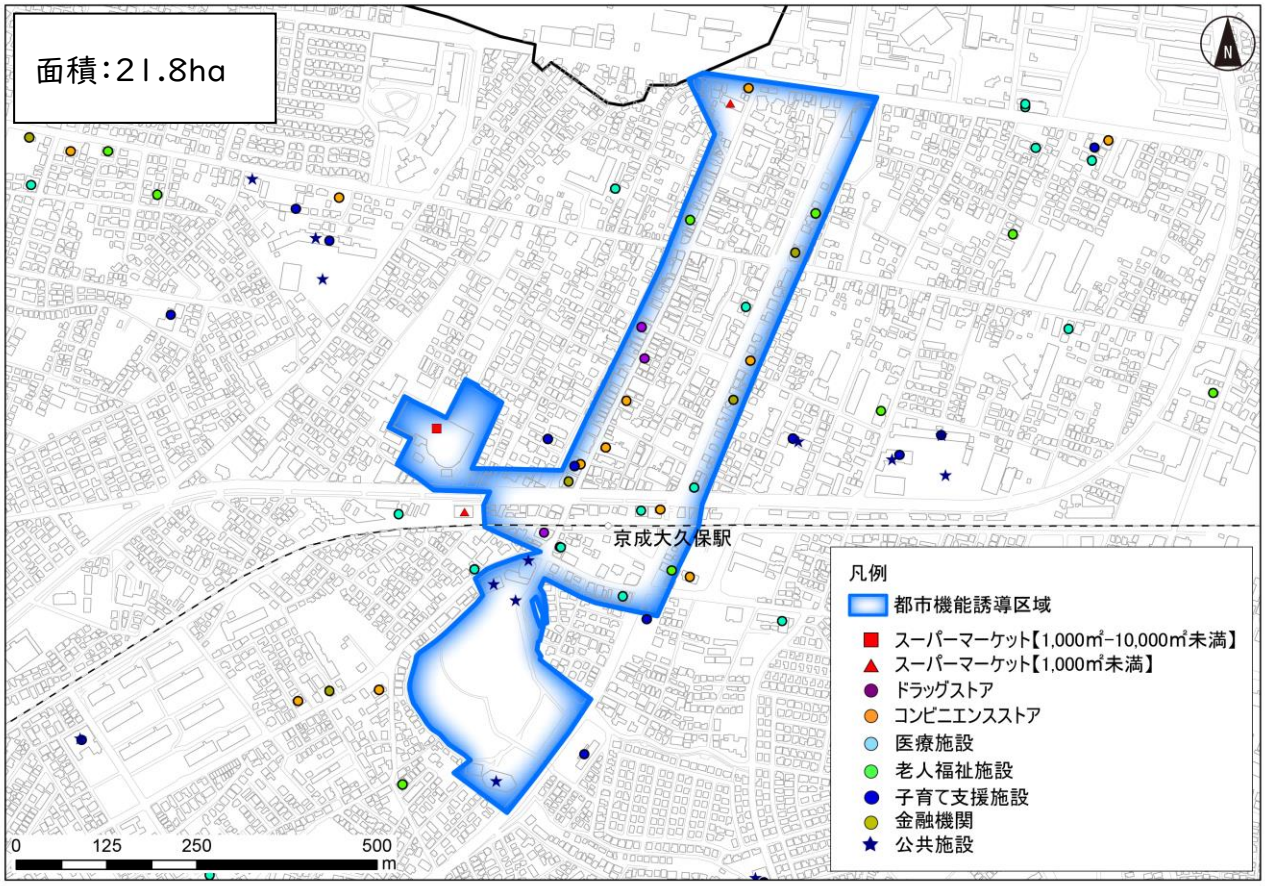


図　都市機能誘導区域　（京成大久保駅周辺）

【区域設定の考え方】

京成大久保駅周辺は、都市の骨格構造において、商業施設や駅北部の商店街の地域密着型の店舗など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

また、駅南部の生涯学習複合施設「プラッツ習志野」は、「習志野市都市マスタープラン」において生涯学習拠点として位置づけられています。

このことから、駅北部の商業系用途地域と第一種住居地域を中心に誘導施設である商業施設や多くの市民が訪れるプラッツ習志野を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

⑤ 実籾駅周辺

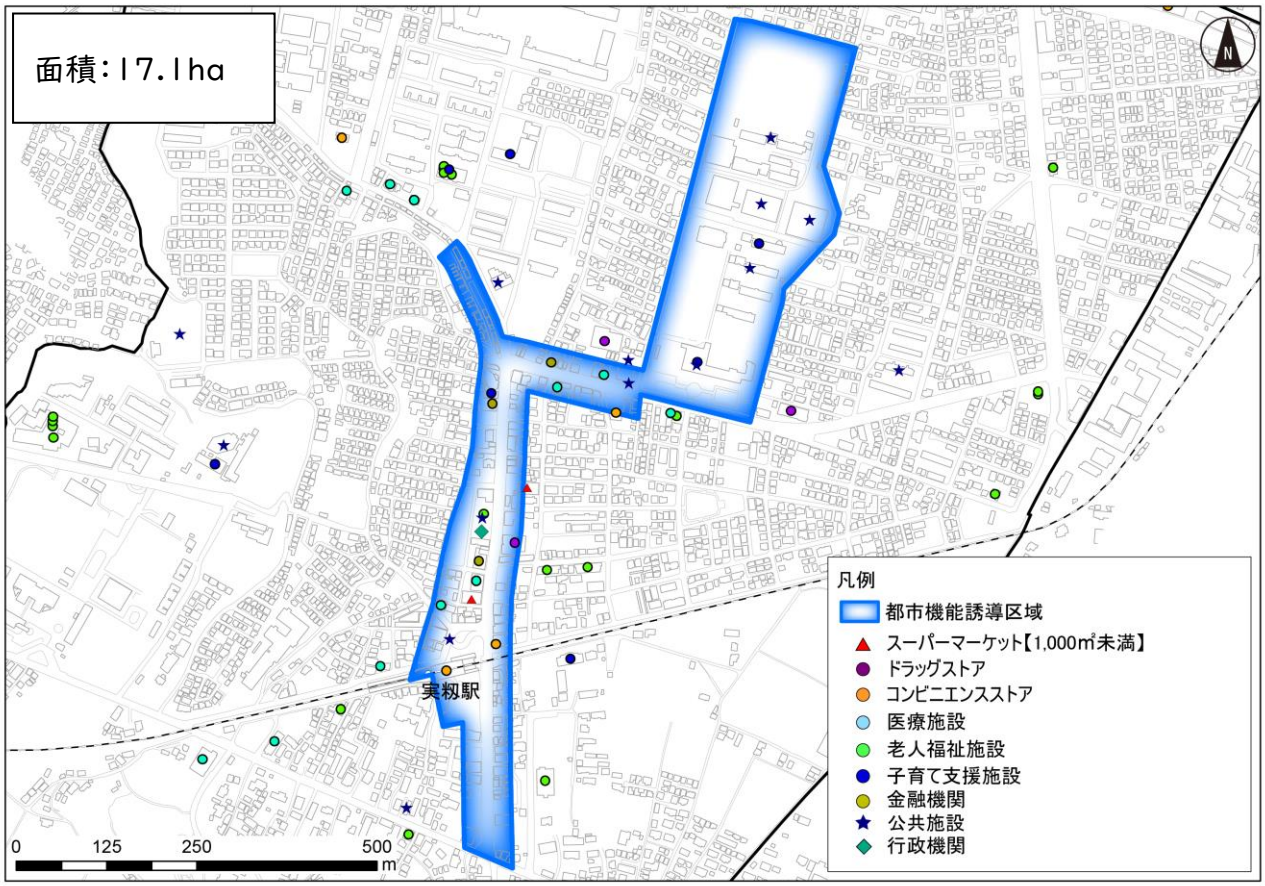


図　都市機能誘導区域（実籾駅周辺）

【区域設定の考え方】

実籾駅周辺は、都市の骨格構造において、商業施設や駅南北の商店街の地域密着型店舗、行政機関など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

また、総合教育センターは、研修機関としての施設（機能）を維持していく必要があり、施設の建て替えについて、公民館や図書館など他の施設との複合化を検討しています。

このことから、商業系用途地域や総合教育センター周辺を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

⑥ 新習志野駅周辺

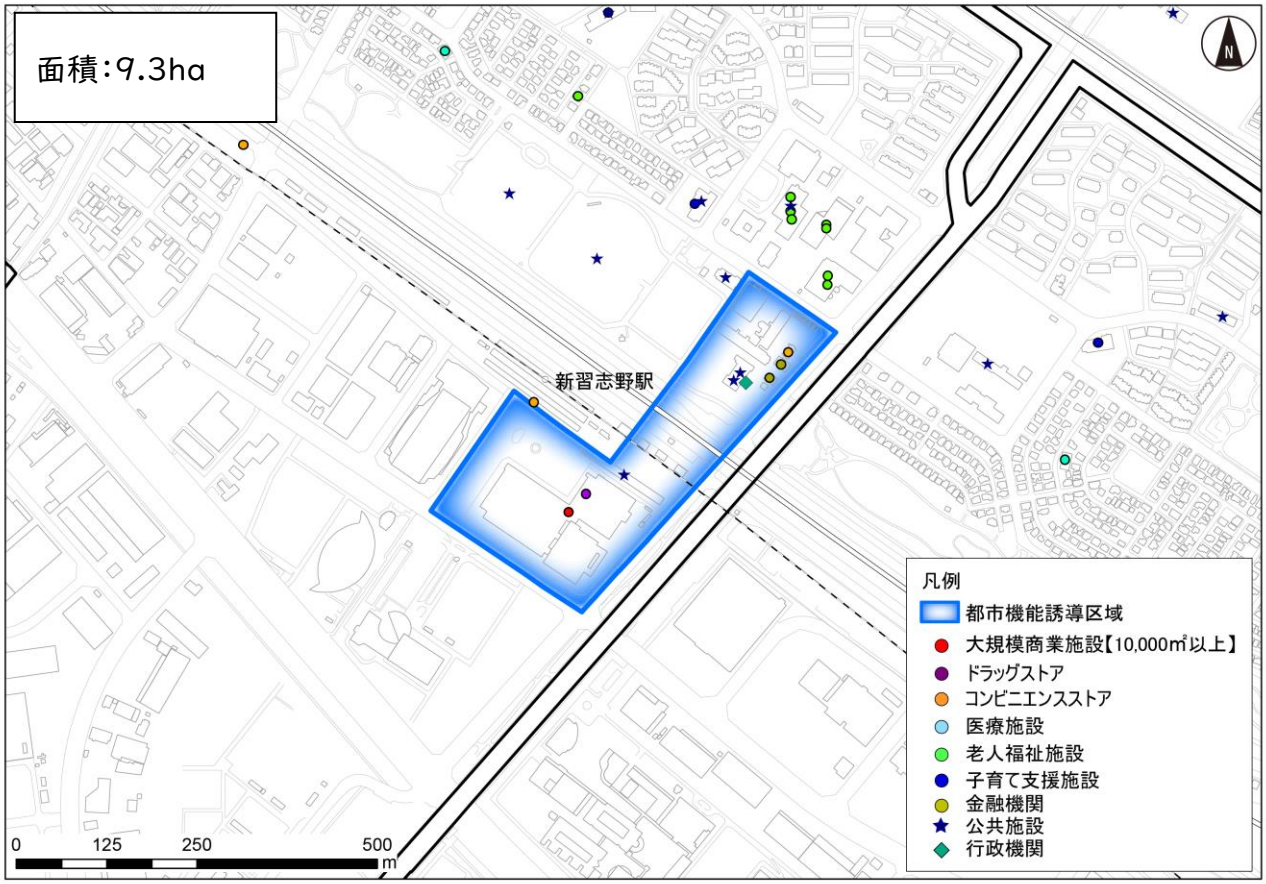


図　都市機能誘導区域　（新習志野駅周辺）

【区域設定の考え方】

新習志野駅周辺は、都市の骨格構造において、駅南部の大型商業施設や駅北部の総合福祉センター、公共施設など商業・業務・サービスなどを兼ね備えた地域拠点と位置づけ、魅力ある空間の創出を図っています。このうち、駅南部においては、計画的な土地利用が図られており、駅を利用する就業者や地域住民、来街者にとって利便性の高い駅前空間が形成されています。

このことから、商業系用途地域を中心に誘導施設である商業施設、行政機関を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、本地区は、浸水被害が想定されています。近年激甚化する水害リスクを踏まえ、ハード対策に併せてソフト対策（情報伝達、避難対策など）を実施していきます。

⑦ 鷺沼地区

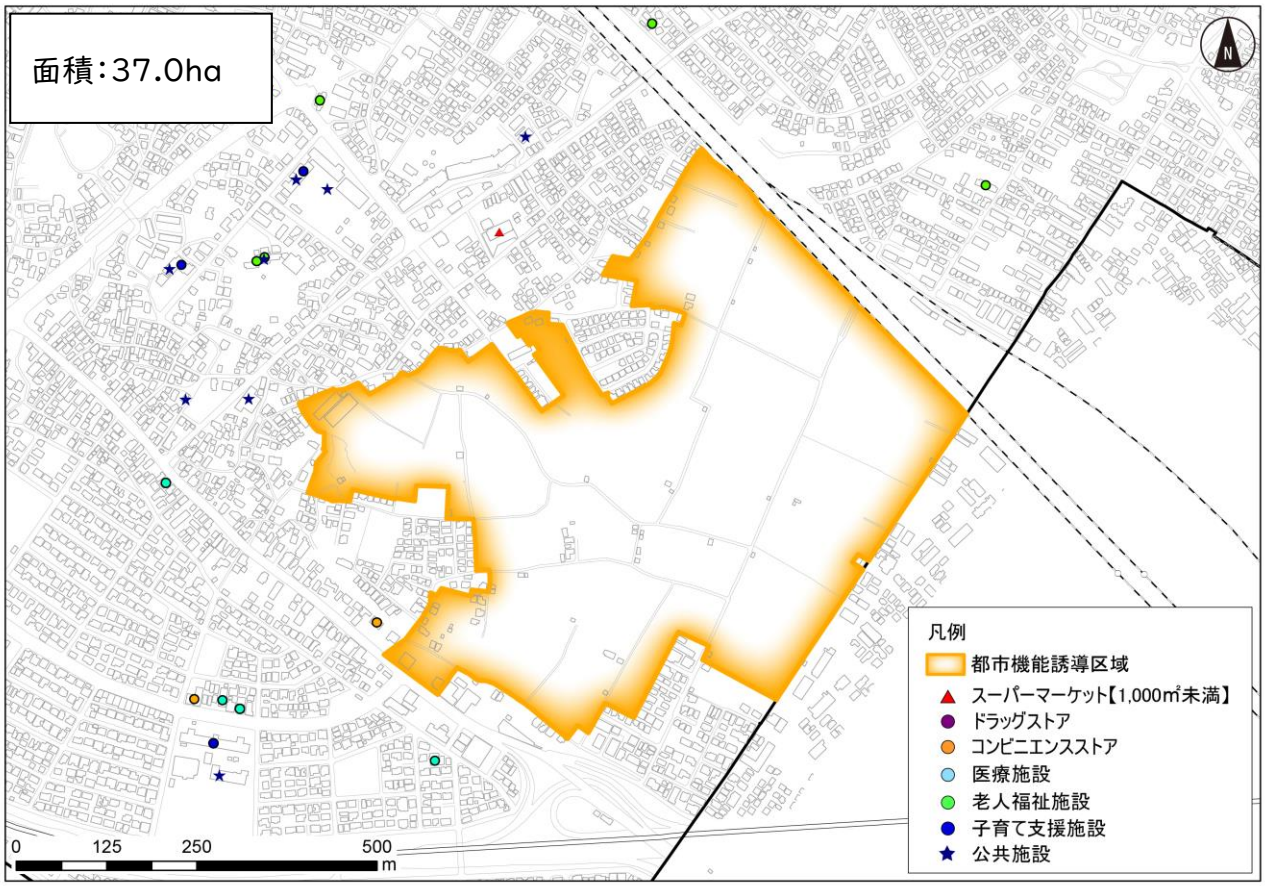


図　都市機能誘導区域（鷺沼地区）

【区域設定の考え方】

鷺沼地区は、幕張本郷駅や京葉道路幕張インターチェンジに近接した利便性の高い地区です。この地区では、農家の高齢化・後継者不足といった営農環境の変化などによる土地利用転換の機運の高まりを受け、今後土地区画整理事業による都市基盤の整備や都市的土地利用が進められます。

このことから、都市の骨格構造における、将来の生活拠点として、地域の中心を担う施設の立地を誘導するため、都市機能誘導区域は土地区画整理事業区域全体とし、今後、一定の市街化が図られた段階で、その区域の見直しを検討します。

第６章　誘導施策および防災に関する施策

6-1.居住誘導区域および都市機能誘導区域に関する誘導施策

「多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、高密度・高機能なコンパクトシティの形成」を実現する施策について、次のとおり設定します。

まちづくりの方針	施策・誘導方針	施策の視点	施策
多世代の暮らしや学び・交流・健康のアクティビティを支える、高密度・高機能なコンパクトシティの形成	高密度で利便性とコミュニティが持続する住宅市街地を維持	①生活利便性の向上に資する都市機能の充実	居住の誘導に対する施策
		②高密度で暮らしやすい市街地の形成・維持	
		③住宅・建築物の円滑な更新の促進	
		④住環境・コミュニティの維持・向上	
	今後の高齢化を見据えた満足度と利便性の高い公共交通・安全で円滑な道路ネットワークの充実	①公共交通のサービス水準の維持・向上	公共交通・道路ネットワークの充実に対する施策
		②安全で円滑な道路ネットワークの充実	
		③バリアフリーに配慮した歩行空間の創出・維持	
	生活・アクティビティの場となる都市機能の誘導	①誰もが歩きたくなるまちなかづくりの推進	都市機能立地の誘導に対する施策
		②都市機能の集約・再編	
		③公共施設の効率的な更新による高機能な都市空間の創出・維持	

(1) 居住の誘導に対する施策

施策の視点	施策
①生活利便性の向上に資する都市機能の充実	●低未利用地の利用と管理のための指針の策定の検討
	●低未利用土地権利設定等促進計画の策定の検討
	●社会資本整備総合交付金などの活用による公共施設の整備
	■JR津田沼駅南口の市街地再開発事業による整備
	■習志野市公共施設等総合管理計画・第2次公共建築物再生計画に基づく公共建築物の改修・整備
②高密度で暮らしやすい市街地の形成・維持	●届出制度の運用 ・居住誘導区域外における一定規模以上の住宅建設時の届け出の義務化
	■土地区画整理事業の事業化に向けた支援、農業施策との調整を図ったまちづくり
	■鷺沼地区の土地区画整理事業による整備
③住宅・建築物の円滑な更新の促進	■空家等対策計画に基づく空家などの対策
	■市営住宅などの長寿命化、改修・修繕
	◇UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づいた団地再生事業の推進 ・袖ヶ浦団地の住宅市街地総合整備事業による整備
④住環境・コミュニティの維持・向上	●住環境の維持・向上 ・地区計画制度の活用による、良好な住環境の維持・保全・向上
	■谷津干潟および周辺環境の保全
	■公園・緑地の改修・整備 ・秋津公園内のスポーツ施設の改修および整備 ・鷺沼地区における近隣公園の整備

●：国の支援・制度により市が行う施策
■：市が独自に講じる施策
◇：その他実施主体との連携により行う施策

(2) 公共交通・道路ネットワークの充実に対する施策

施策の視点	施策
①公共交通のサービス水準の維持･向上	●社会資本整備総合交付金などの活用による公共施設の整備（再掲）
	■地域公共交通計画の検討
	■バス事業者と連携した効率的な運行体制の構築
②安全で円滑な道路ネットワークの充実	■公共交通政策事業による移動利便性の向上
	■自転車通行区間の整備による自転車通行ネットワークの形成
	■◇都市計画道路の整備 ・都市計画道路3･3･1号東習志野実籾線（千葉県事業） ・都市計画道路3･3･3号藤崎茜浜線（千葉県事業） ・都市計画道路3･4･4号藤崎花咲線 ・都市計画道路3･4･8号菊田台谷津線 ・都市計画道路3･4･9号谷津鷺沼線 ・都市計画道路3･4･11号大久保鷺沼台線 ・都市計画道路3･4･24号鷺沼線
③バリアフリーに配慮した歩行空間の創出・維持	●官民連携まちなか再生推進事業の活用
	■ウォーカブルで車との共存を図ったまちなか整備 ・ハミングロード再整備事業 ・まちなかウォーカブル推進事業
	■習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想および特定事業計画に基づくバリアフリー化

●：国の支援･制度により市が行う施策
■：市が独自に講じる施策
◇：その他実施主体との連携により行う施策

(3) 都市機能立地の誘導に対する施策

施策の視点	施策
①誰もが歩きたくなるまちなかづくりの推進	●歩行空間の整備 ・駅前広場など既存ストックの利活用や沿道施設の1階部分の開放などの促進による歩行空間の創出 ・都市再生推進法人などが実施するベンチの設置や植栽などによる交流・滞在空間を充実化する事業に対する支援
	■習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想における重点整備地区のバリアフリー化
②都市機能の集約・再編	○誘導施設に対する税制上の特例措置
	○民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
	●都市機能の集約・再編 ・市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業、都市再生区画整理事業、優良建築物等整備事業の活用 ・都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げなどによる支援 ・都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却（延床面積1,000㎡以上の医療・福祉施設などの誘導施設） ・緑地などの整備を支援し、都市機能の移転促進 ・官民連携まちなか再生推進事業の活用（再掲）
	●届出制度の運用 ・都市機能誘導区域外における誘導施設整備時の届け出の義務化 ・都市機能誘導区域内における誘導施設休廃止時の届出制度の運用
	■JR津田沼駅南口の市街地再開発事業による整備（再掲）
	■鷺沼地区の土地区画整理事業による整備（再掲）
	■空き店舗の活用やコワーキングスペースの設置など
	■民間事業者による開発の適切な誘導による土地利用の高度化の推進
③公共施設の効率的な更新による高機能な都市空間の創出・維持	●社会資本整備総合交付金などの活用による公共施設の整備（再掲）
	■習志野市公共施設等総合管理計画・第2次公共建築物再生計画に基づく公共建築物の改修・整備（再掲） ・東習志野地区における教育施設などの複合化

○：国などが直接行う施策
●：国の支援・制度により市が行う施策
■：市が独自に講じる施策

6-2.防災まちづくりに向けた取り組み

「習志野市の地勢や都市形成に対応した防災まちづくり」を実現する施策について、次のとおり設定します。

また、取り組みの実施にあたっては、目標年次に至るまでの短期、中長期の取り組みスケジュールを設定します。

防災まちづくりの方針	取組方針	施策の視点	施策
習志野市の地勢や都市形成に対応した防災まちづくり	災害リスクが懸念される地域などへの対策	**【①公共施設】** 災害に強い公共施設の更新・整備	安全・安心に暮らせる居住地の確保に対する施策
		【②土地利用】 災害リスク低減・回避に向けた土地利用の推進	
		【③防災体制】 避難体制構築による防災体制強化	
		【④周知・意識啓発】 災害危険箇所における災害リスクの周知・意識啓発	
		【⑤住環境】 安心して暮らせる住環境の形成	
	災害発生に際しても、人・モノの移送が円滑に行えるネットワークの形成	**【①道路】** 道路ネットワークの整備	避難などを円滑にできる道路ネットワーク形成に対する施策
		【②避難経路】 緊急時の避難経路の確保	
	地域の防災機能の向上に資する、防災拠点の確保・維持	**【①防災機能】** 防災拠点・避難所などにおける防災機能の向上	都市の防災機能向上に対する施策
		【②防災拠点】 新たな防災拠点の確保	

(1) 安全・安心に暮らせる居住地の確保に対する施策

施策視点	施策	期間 短期（R5～R9）	期間 中長期（R10～R16）
①公共施設	■公共施設の更新・整備による災害に強い地域づくり		
	・防災性の向上に向けた公共施設の耐震化	▬▬▬	▬▬▬→
	・公共施設の計画的な維持・管理・整備など	▬▬▬	▬▬▬→
	・災害時における避難所としての機能を強化	▬▬▬	▬▬▬→
	■防災公園の整備		
	・備蓄倉庫や耐震性貯水槽などの整備	▬▬▬	▬▬▬→
	・公園の防災性向上に向けた維持・管理	▬▬▬	▬▬▬→
	・災害用トイレの整備	▬▬▬	▬▬▬→
	■内水浸水被害軽減に向けた鷺沼放流幹線の整備	→	
②土地利用	■土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域において、届出・勧告による安全な地域への立地誘導		
	・居住誘導区域の見直し	▬▬▬	▬▬▬→
	■浸水想定区域における対策		
	・地区計画による浸水対策の推進	▬▬▬	▬▬▬→
③防災体制	■土砂災害、水災害、地震に対する警戒避難体制の整備などの安全対策の推進	▬▬▬	▬▬▬→
④周知・意識啓発	■大規模盛土造成地における危険度の周知と経過観察	▬▬▬	▬▬▬→
	■浸水想定区域における災害リスクの周知と、円滑な避難に対する周知・啓発		
	・情報伝達手段の多様化の検討	▬▬▬	▬▬▬→
	・防災意識の向上（防災訓練、ハザードマップを活用した災害リスクの周知）	▬▬▬	▬▬▬→
⑤住環境	■比較的古い木造住宅が密集する市街地における耐震化の促進		
	・耐震化に関する普及啓発	▬▬▬	▬▬▬→
	・耐震診断費補助、耐震改修費補助	▬▬▬	▬▬▬→
	■危険コンクリートブロック塀などの安全性の向上を図るための支援策の実施		
	・危険コンクリートブロック塀などの撤去に要する費用の補助	▬▬▬	▬▬▬→
	■災害リスクを考慮した長期優良住宅の認定	▬▬▬	▬▬▬→

■：市が独自に講じる施策

※実線：当該時点で完了する施策　※破線：継続的に実施する施策

(2) 避難などを円滑にできる道路ネットワーク形成に対する施策

施策視点	施策	期間 短期(R5~R9)	期間 中長期(R10~R16)
① 道路	■災害時重要路線の整備		
	・都市計画道路3・4・8号菊田台谷津線	→	
	・都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線	→	→
	・都市計画道路3・4・24号鷺沼線	→	→
	◇災害時重要路線の整備		
	・都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線	→	
② 避難経路	■鷺沼地区における避難経路の整備	→	→
	■既存道路、ハミングロード、緑道の緊急時避難経路としての活用	⇢	⇢

■:市が独自に講じる施策
◇:その他実施主体との連携により行う施策
※実線:当該時点で完了する施策　※破線:継続的に実施する施策

(3) 都市の防災機能向上に対する施策

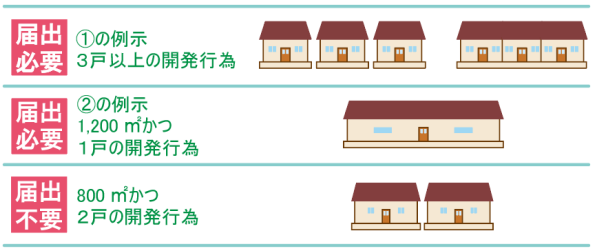
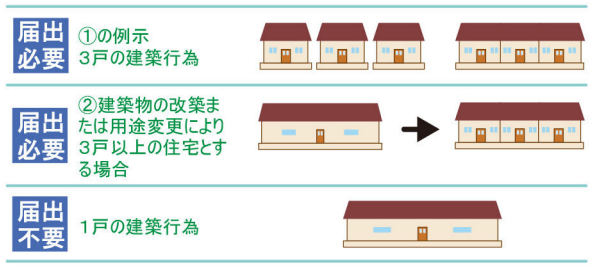
施策視点	施策	期間 短期(R5~R9)	期間 中長期(R10~R16)
① 防災機能	■公共施設の更新・整備		
	・公共施設の更新・整備における耐震性の確保	⇢	⇢
	■グリーンインフラを活用した災害への対応	⇢	⇢
② 防災拠点	■鷺沼地区への新たな防災拠点(防災公園)の設置	→	→

■:市が独自に講じる施策
※実線:当該時点で完了する施策　※破線:継続的に実施する施策

第７章　届出制度について

7-1.居住誘導区域

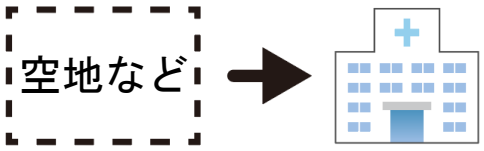
都市再生特別措置法第88条第1項に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届け出が義務付けられています。

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物の改築または用途変更により３戸以上の住宅とする場合	
届け出の時期	・開発行為等に着手する30日前まで	

7-2.都市機能誘導区域

都市再生特別措置法第108条第1項に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届け出が義務付けられています。

また、都市再生特別措置法第108条の2第1項に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届け出が義務付けられています。

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

第８章　計画の推進・進捗管理

8-1.目標値の設定

本計画における取り組みによって、本市の強みであるコンパクトで利便性の高い都市構造の維持・充実を図り、安全で安心して住み続けられる持続可能なまちの形成を目指します。

そのため、誘導施策の実施効果を測る評価指標および本計画の目標年次における目標値を、以下のように設定します。設定にあたっては、現状の市民サービスを維持・向上する観点から、住民基本台帳や国勢調査を含め、本計画の都市構造分析において調査・収集可能なデータ、もしくは関連計画で位置づけられた施設整備の現状や目標値などを取り上げることとします。

表　誘導施策の実施効果を図る評価指標および目標値の設定

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

※1　人口に関する目標値は令和17（2035）年の数値
※2　都市機能誘導区域内の施設立地数は、令和4（2022）年の数値
※3　JR津田沼駅の乗車人員数は、令和3（2021）年の数値

8-2.計画の評価・見直し

本計画は、令和16（2034）年を計画期間とした中長期的な計画ですが、計画策定後においても、社会情勢や市内の土地利用・施設立地の動向の変化、災害危険箇所の変更などに対応するため、見直しが必要です。

そのため、以下のイメージ図のように、おおむね5年ごとに計画を評価し、国勢調査や都市計画基礎調査などの公表時期や長期計画、都市マスタープランなどの改訂時期、災害調査結果、関連計画などとの連携や整合を図りつつ、必要に応じて見直しなどを検討します。

計画の評価にあたっては、土地利用・施設立地の動向、災害危険箇所の変更、本計画の目標値の達成状況などの分析を行います。

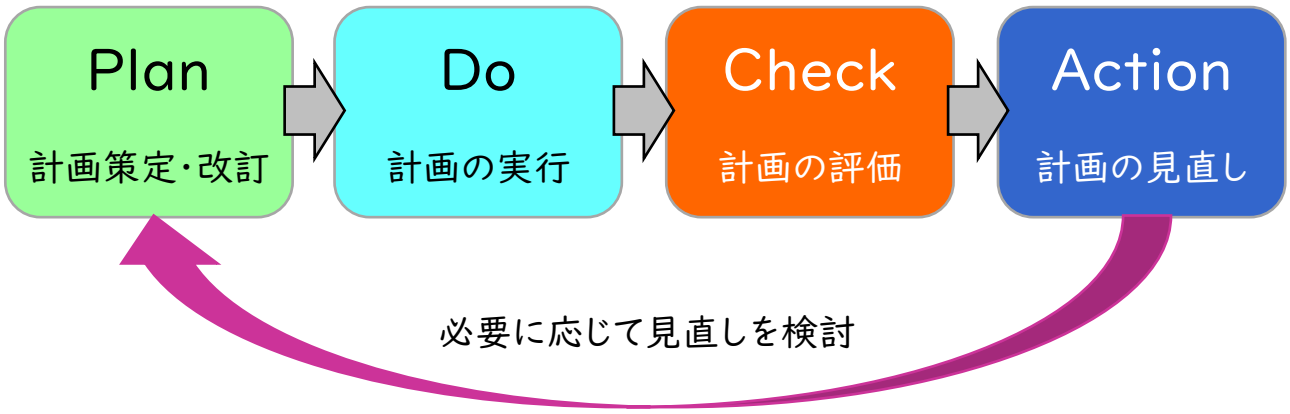


図　計画の評価・見直しのイメージ

8-3.持続可能なまちづくりの実現に向けて

本市は千葉市・船橋市・八千代市と隣接しており、買い物や通院、通勤通学などの日常生活において、行政界を超えた生活圏が形成されている地域も見られます。このため、住民の日常生活の利便性確保や今後の人口減少・少子高齢化の進行に対する効率的かつ効果的な行政運営の観点から、隣接する自治体と適宜連携を図り、まちづくりを進めていきます。

また、持続可能なまちづくりを進めていくためには、市民、市民活動団体、企業や学校などと市が、互いの特性を理解したうえで、手を携えながら取り組む協働型のまちづくりが重要です。このことから、今後も、まちづくりに関する積極的な周知啓発や連携に努めていきます。

習志野市立地適正化計画（案）

令和5（2023）年6月

発行：習志野市
都市環境部　都市計画課
千葉県習志野市鷺沼2丁目1番1号
TEL：047-451-1151（代）
FAX：047-453-9311
Eメール：tosikei@city.narashino.lg.jp