

令和7年度第3回習志野市都市計画審議会
参考資料1

第1回 習志野市都市マスタープラン策定懇話会



1. 策定懇話会について

1-1. 設置目的と概要

1-2. 都市計画マスタープランの策定スケジュールと検討体制

2. 策定に向けた視点について

2-1. 都市計画マスタープランとは

2-2. 現行計画について

2-3. 策定の視点について

3. 都市的課題の整理について

3-1. 少子高齢・人口減少社会への対応

3-2. コンパクト+ネットワークの都市空間の維持・形成

3-3. きめ細やかな防災対策による安全・安心な都市の形成

3-4. 新たな都市活力の創出

3-5. 「交流」を育む都市空間の形成

3-6. 産学官連携による持続可能なまちづくりの推進

1. 策定懇話会について

1-1. 設置目的と概要

1-2. 都市計画マスタープランの策定スケジュールと検討体制

1. 策定懇話会について

1-1. 設置目的と概要

■ 設置の目的

…都市計画法に基づく、本市の都市計画に関する基本的な方針（以下、「習志野市都市マスタープラン」という。）の策定にあたり、専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、習志野市都市マスタープラン策定懇話会を設置する。（要領第1条）

…懇話会は、習志野市都市マスタープランの策定に関する意見交換を行う。（要領第2条）

■ 組織

…懇話会は、委員10名以内で組織し、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。（要領第3条）

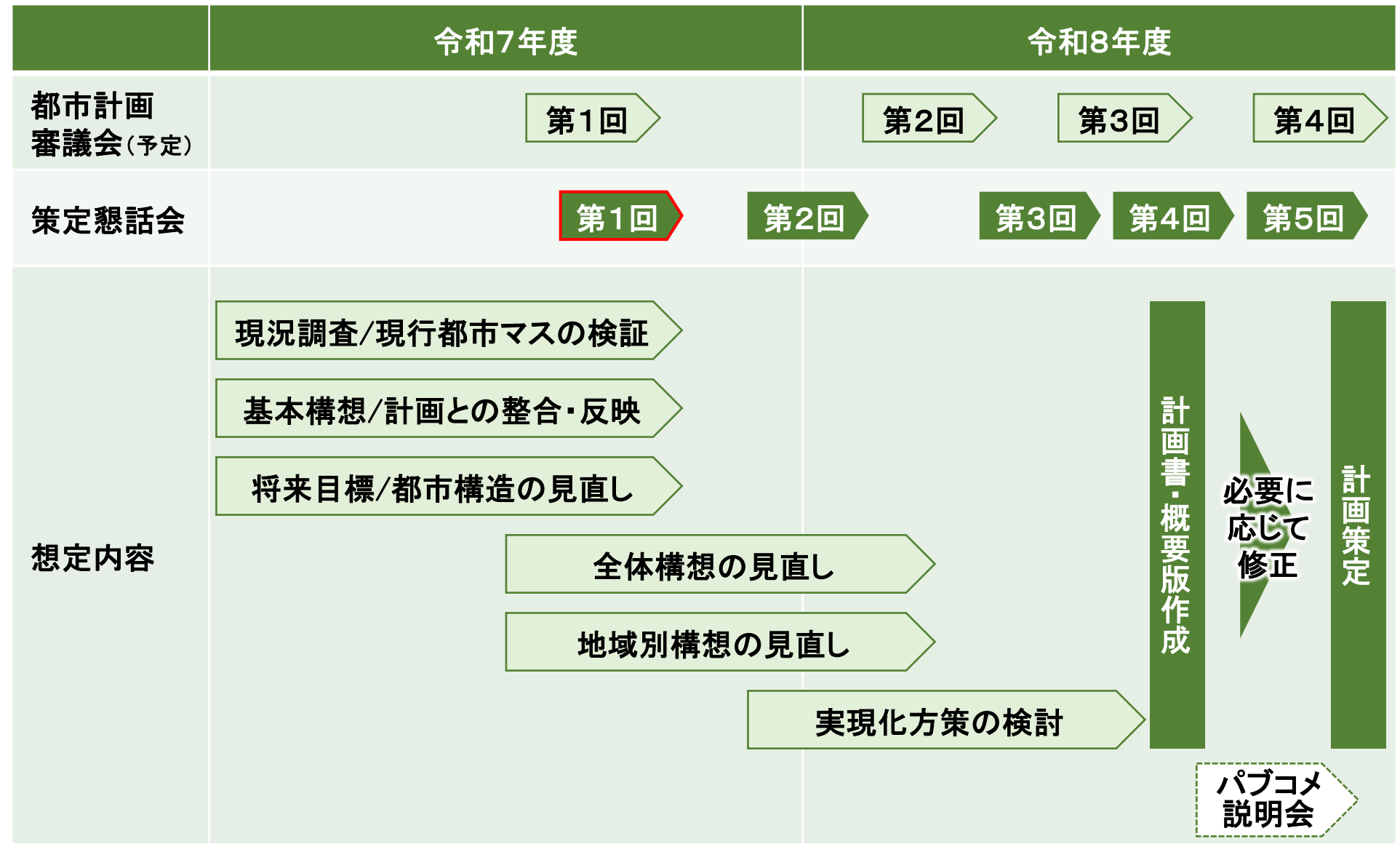
- (1) 学識経験者
- (2) 市民のうち市長が適当と認めた者
- (3) 千葉県の職員
- (4) 市の職員

■ 委員の任期

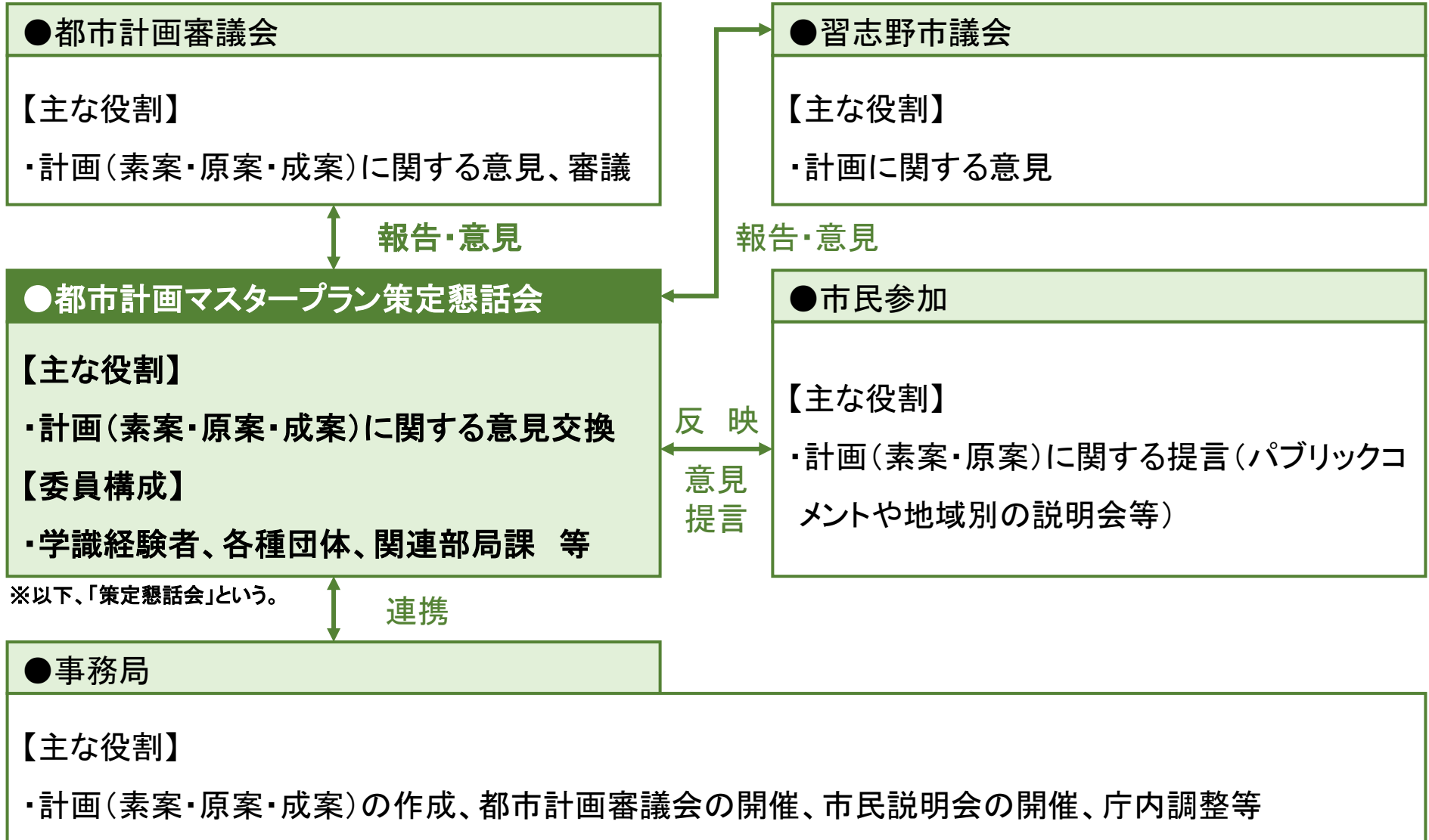
…委員の任期は、市長が委嘱した日から習志野市都市マスタープランの策定の日までとする。（要領第4条）

1. 策定懇話会について

1-2. 都市計画マスタープランの策定スケジュールと検討体制



1-2. 都市計画マスタープランの策定スケジュールと検討体制



2. 策定に向けた視点について

2-1. 都市計画マスタープランとは

2-2. 現行計画について

2-3. 策定の視点について

2-1. 都市計画マスタープランとは

- 正式には「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)のこと。

※ 1992年(平成4年)の都市計画法改正により創設

【都市計画法第18条に2(抜粋)】

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

- 都市計画マスタープランは、議会の議を経て定められた「基本構想」、および県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して、市町村が定める。
- 都市づくりの具体性ある将来ビジョンを示し、個別具体の都市計画の指針として地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備等の方針を明らかにするもの。(法改正当時の建設省都市局長通達)

2.策定に向けた視点について

2-1. 都市計画マスタープランとは

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)
「千葉県策定」 R8年度策定予定

習志野市総合計画
基本構想・基本計画
(R8年4月 次期計画策定)



習志野市都市計画マスタープラン (R8年度末 策定予定)



個別の都市計画

地域地区に関する計画

都市施設に関する計画

市街地開発事業に関する計画

地区計画等の計画

関連計画

住生活基本計画

下水道基本計画

立地適正化計画

など

2-2. 現行計画について

【序】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

【1】将来都市構造

○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

【2】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

【3】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

【4】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

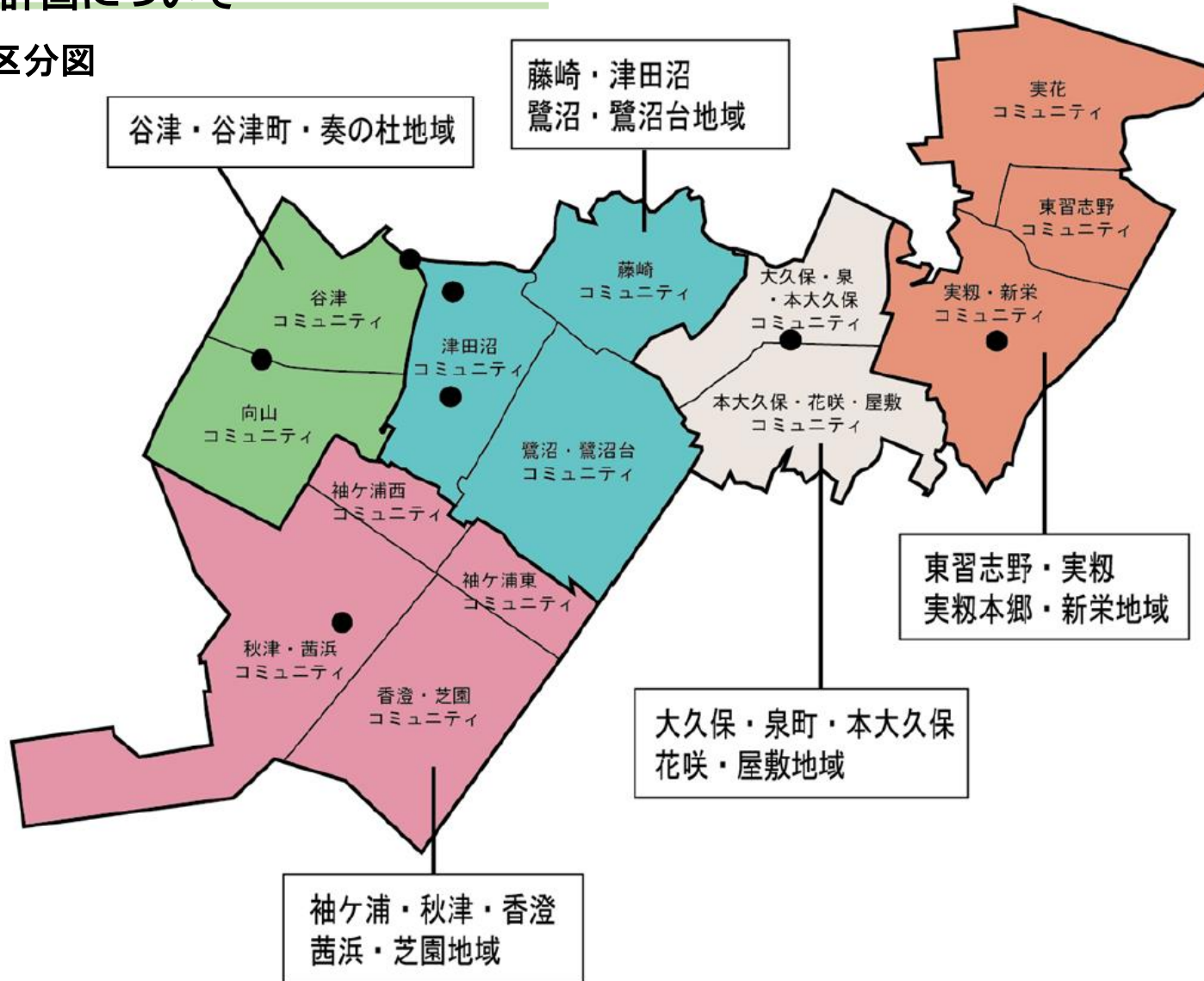
2-2. 現行計画について

■ 将来都市構造図



2-2. 現行計画について

■地域区分図



注：●は駅を示す。

2. 策定に向けた視点について

2-3. 策定の視点について

現在の都市マスタープラン(平成27年3月改訂)

人口減少・災害の激甚化等の
社会情勢の変化

まちづくり政策の
見直し・充実

次期習志野市基本構想
および基本計画の策定

現在の都市マスタープランの構成や地域区分は踏襲しつつ、以下の視点で策定

● 策定の視点

1

習志野市基本構想・基本計画との整合

2

上位計画・関連計画との整合

3

都市整備状況等を踏まえた策定

4

市民の意見を踏まえた策定

5

国のまちづくり政策等を踏まえた策定

2.策定に向けた視点について

2-3. 策定の視点について

■①習志野市基本構想・基本計画との整合

●目標年次や都市計画・都市整備に関する課題意識の反映

- ・計画期間を「令和9年度(2027)～令和28年度(2046)の20年間」として設定
- ・少子高齢化や外国人の増加する社会への対応
- ・バリアフリーの都市環境、ウォーカブルな市街地づくり
- ・官民連携による公共空間の有効活用、多様な参加主体によるまちづくり 等

●将来人口や将来都市像、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、まちづくりに関する事項の反映

◎将来都市像『多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野』

- ・コンパクト プラス ネットワークの都市構造の構築
- ・駅周辺での生活拠点機能の集積と官民連携による多彩な交流空間の形成
- ・新習志野駅勢圏における活性化に向けた土地利用の促進
- ・地域固有の自然環境や資源を活用した個性あるまちづくり 等

●部門別の方針や地域別の方針への反映

●都市計画マスタープランの実現に向けた方策の反映

2.策定に向けた視点について

2-3. 策定の視点について

■ 習志野市基本構想(参考)

習志野市基本構想は、本市の基本理念である「文教住宅都市憲章」に次いで、本市のあらゆる計画の最上位に位置付けられる計画で、習志野市が目指すべきまちの姿である将来都市像や、将来都市像を実現するための要素(ピース)、まちづくりの基本的な考え方等を明らかにするとともに、市民と市が一体となってまちづくりを推進していくための方針となるものです。

-みんなで目指す習志野市の将来都市像-

多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野

●まちづくりの基本的な考え方

「多彩で豊かな交流」を培います

「交流が広がるまち」を育みます

●都市空間形成の基本的な考え方

コンパクトな生活圏の
維持と形成

中心市街地への
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

2-3. 策定の視点について

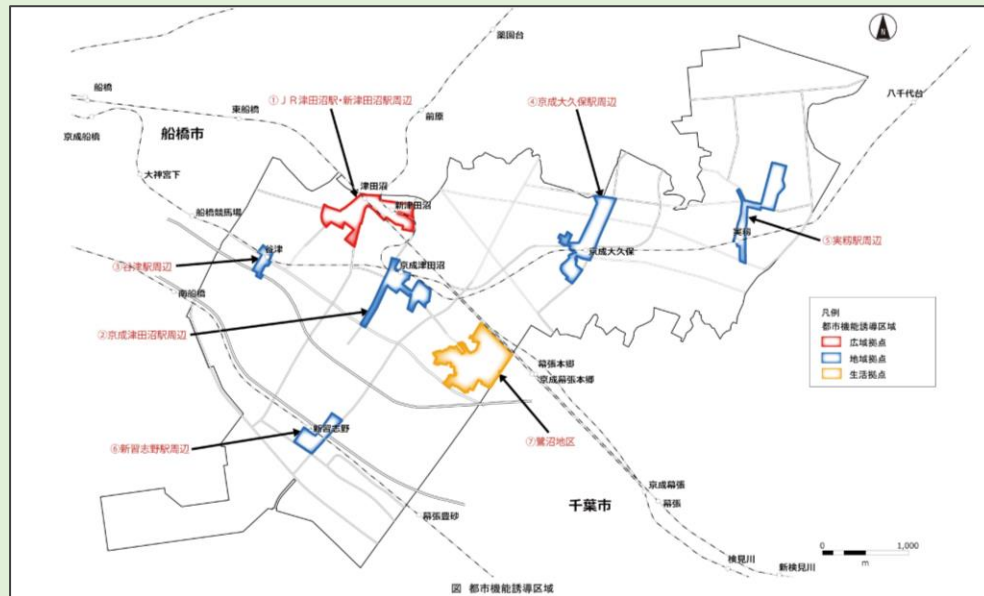
■②上位計画・関連計画との整合

●千葉県のある種上位計画との整合を確認/反映

- ・新千葉県総合計画
- ・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
- ・習志野都市計画 都市再開発の方針 等

●習志野市における各種関連計画との整合を確認/反映

- ・立地適正化計画
- ・地域防災計画
- ・公共施設等総合管理計画
- ・都市計画道路見直し方針
- ・産業振興計画
- ・緑の基本計画
- ・空家等対策計画(第2期)
- ・無電柱化推進計画
- ・住生活基本計画 等



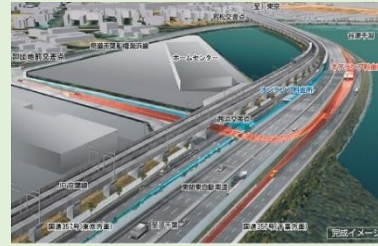
▲習志野市立地適正化計画(都市機能誘導区域)

2-3. 策定の視点について

■③都市整備状況等をふまえた策定

●交通網等の整備をふまえた策定

- ・東関東自動車道谷津船橋IC開通(2013年)
- ・都計道3.3.3号藤崎茜浜線整備
- ・JR幕張豊砂駅開業(2023年)
- ・新湾岸道路の構想



▲谷津船橋IC完成イメージ



▲藤崎茜浜線 完成イメージ

●新たな拠点の整備をふまえた策定

- ・奏の杜のまちびらき(2013年)
- ・生涯学習複合施設「プラッツ習志野」の開
設(2019年)



▲奏の杜



▲プラッツ習志野

●新たなまちづくりの展開

- ・鷺沼地区の土地区画整理に関する都市
計画決定(2023年)
- ・旧庁舎跡地利用複合施設整備計画
- ・(仮称)新総合教育センターの再整備基本
構想 等



▲鷺沼地区 土地区画整理事業



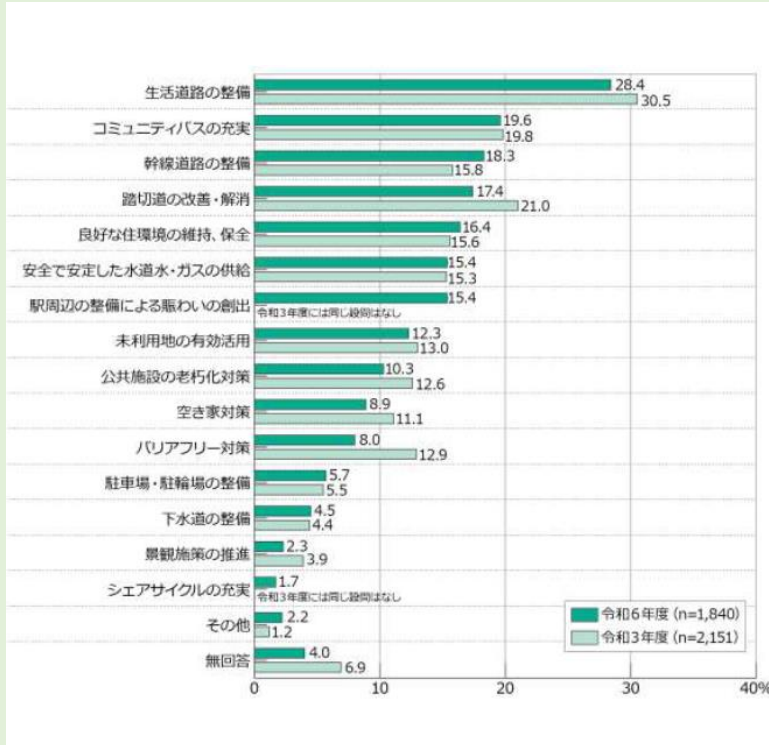
▲旧庁舎跡地跡地活用事業

2-3. 策定の視点について

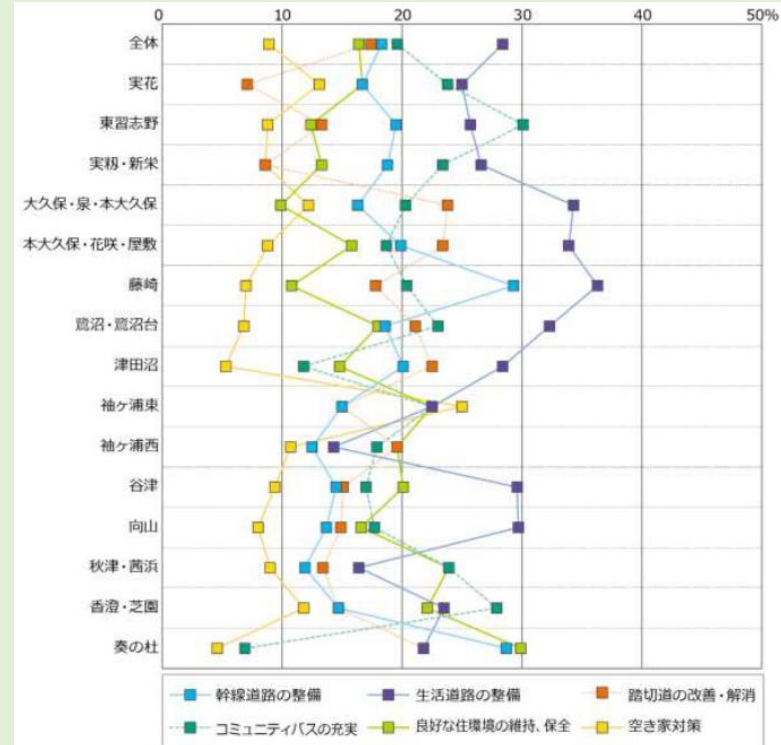
■④市民の意見をふまえた策定

●市民意向調査や大学生意識調査、まちづくり会議からの要望等をふまえた策定

・市民意向調査の結果(令和6年度・3年度)



▲都市整備の施策として取り組むべきものとしては、「生活道路の整備」が3割程度占めて最も多く、次いで「コミュニティバスの充実」等が挙げられている



▲地域別都市整備の施策として取り組むべきものとしても「生活道路の整備」が多くの地区で高い割合になっている

2. 策定に向けた視点について

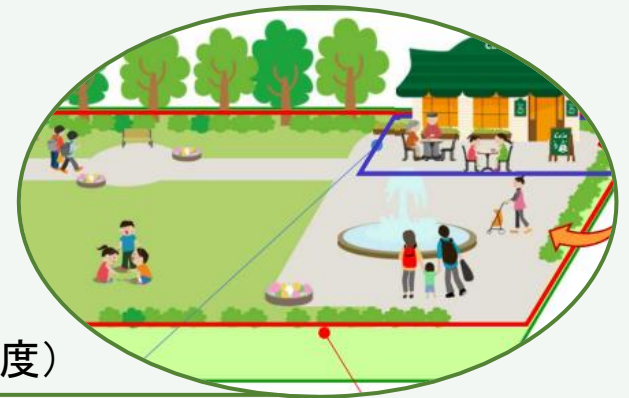
2-3. 策定の視点について

■⑤国のまちづくり政策等をふまえた策定

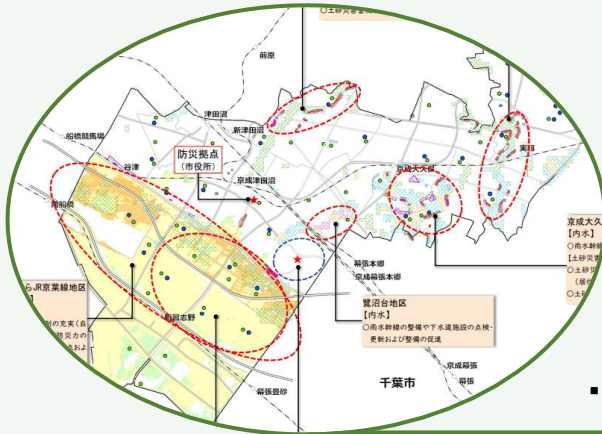
- まちなかウォークアブルの推進やほこみち制度(歩行者利便増進道路)等の快適な歩行者空間に関する諸制度や、小規模な土地区画整理事業も補助対象にする都市のスポンジ化対策に関する諸制度等、国の計画・制度の充実をふまえて部門別方針等を見直します。



・歩行者利便増進道路
(通称:ほこみち)



・Park-PFI制度
(公募設置管理制度)



・立地適正化計画における防災指針の位置付け

3. 都市的課題の整理について

3-1. 少子高齢・人口減少社会への対応

3-2. コンパクト+ネットワークの都市空間の維持・形成

3-3. きめ細やかな防災対策による安全・安心な都市の形成

3-4. 新たな都市活力の創出

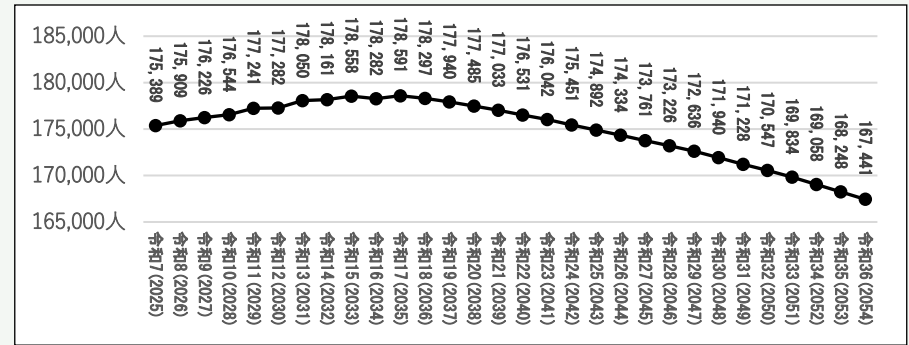
3-5. 「交流」を育む都市空間の形成

3-6. 産学官連携による持続可能なまちづくりの推進

3-1. 少子高齢・人口減少社会への対応

■人口構造の変化

…習志野市の総人口は令和17年(2035)年にピークを迎え、その後緩やかに減少していくと予想されています。将来的な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。



▲習志野市人口推計結果

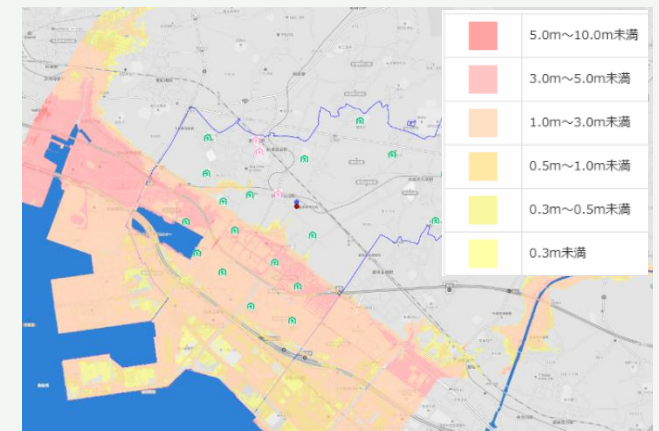
-都市計画分野における検討方針-

- 人口減少を極力遅らせることで、日常生活や社会経済活動を支える道路や交通安全施設、上下水道、公園などの公共施設への影響を抑制することが重要です。良質な市街地整備や再開発等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。
- 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、土地利用転換の検討や産業育成が必要になります。
- 多様な交流が生まれる市街地環境や社会資本の整備、外国人も含む様々な人が暮らしやすい市街地環境の形成が必要です。

3-3. きめ細やかな防災対策による安全・安心な都市の形成

■いつまでも安全・安心で自分らしく暮らせるまちの充実

- …近年、地震や暴風、豪雨、洪水、高潮等の自然災害による被害が国内で頻発し、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。
- …子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く恐れがあります。



▲防災ハザードマップ(高潮浸水想定区域)

-都市計画分野における検討方針-

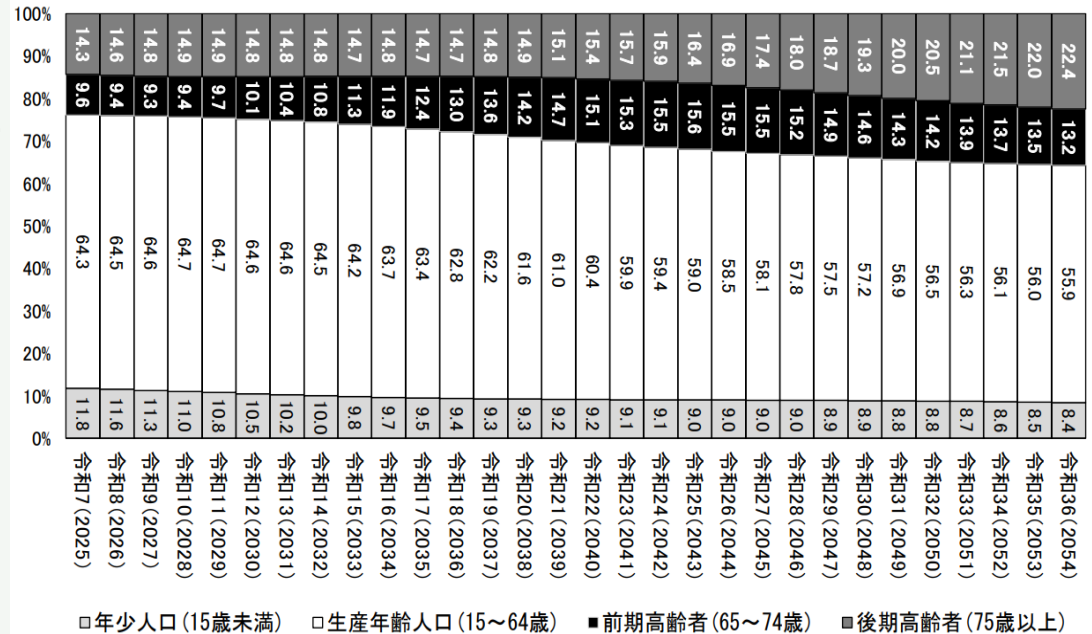
- 地震や豪雨などの自然災害に備え、道路や橋梁、上下水道、排水施設などの**インフラの強化**や、多くの人が集まる商業施設から個人の住宅まで、**ハード面とソフト面のきめ細かな防災・減災対策や災害への事前準備**が必要となります。
- 防犯面では、**地域と協働して安全な市街地環境づくり**を進める必要があり、防犯灯や防犯カメラ等の防犯対策や交通安全対策を推進することが必要です。
- 地球環境の保全に貢献する社会づくりを目指して、「脱炭素社会」や「気候変動適応社会」、「自然共生社会」、「循環型社会」の視点から、社会資本整備や民間開発の誘導が必要です。

3. 都市的課題の整理について

3-4. 新たな都市活力の創出

■ 地域経済の活力の維持・増進

…若年層の労働力の減少により、あらゆる産業で人手不足や経営者の高齢化による担い手不足等の課題が深刻することが予想されます。地域経済の活力維持や増進を図るために、多様化する消費者ニーズに対応した新しい産業の創造・育成や最先端のテクノロジーを活用するなど、産業の競争力を高めることが必要です。



▲人口推計の年齢階層別人口の現況(割合)

-都市計画分野における検討方針-

- 駅前等の利便性の高い地区には、住宅や商業、産業等が共存する**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**土地利用転換の検討**が必要です。
- 誰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**が必要である。

3. 都市的課題の整理について

3-5. 交流を育む都市空間の形成 3-6. 産学官連携による持続可能なまちづくりの推進

■生涯にわたって人とつながり、いきいきと暮らせる社会の充実

…地域が抱える課題が個別化が進行していることから、あらゆる「違い」を認め合い、お互いの人権を尊重し合い、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。

-都市計画分野における検討方針-

- 既存ストックの再生や空き家・空地の活用による「**交流空間**」の整備や、民間の大規模な開発による**公共空間と一体となった広場整備、文化・交流機能の配置**を誘導することが必要です。
- 「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**が必要です。

■持続可能なまちづくりを支える自治体経営の推進

…生産年齢人口の減少が中長期的に市税の減収につながる懸念されるほか、医療等の社会保障に加えて公共施設やインフラの維持管理など、避けられない義務的経費の増加が懸念されます。

-都市計画分野における検討方針-

- ビッグデータや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**が必要です。
- 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。