-目次-

序章　都市計画マスタープランとは

1.都市計画マスタープランとは ……7
2.都市計画マスタープランの役割 ……7
3.都市計画マスタープランの位置づけ ……7
4.都市計画マスタープランの概要 ……9

第1章　将来都市構造

1.習志野市の概況……13
2.習志野市の都市的課題……19
3.都市づくりの目標 ……21
4.将来人口フレーム ……23
5.将来都市構造……25

第2章　部門別の方針

1.土地利用の方針……37
2.道路・交通体系の方針 ……46
3.緑と水の方針……53
4.都市防災の方針……58
5.住宅・住環境の方針……63
6.下水道の方針 ……66
7.都市景観の方針……70

第3章　地域別の方針

1.谷津・谷津町・奏の杜地域 ……81
2.藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域……88
3.大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域……95
4.東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域……102
5.袖ケ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域……109

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……119
2.多様な主体との連携によるまちづくり……121
3.都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用 ……122

序

Chapter

序　章

都市計画マスタープランとは

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

序 章　都市計画マスタープランとは

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うえで、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

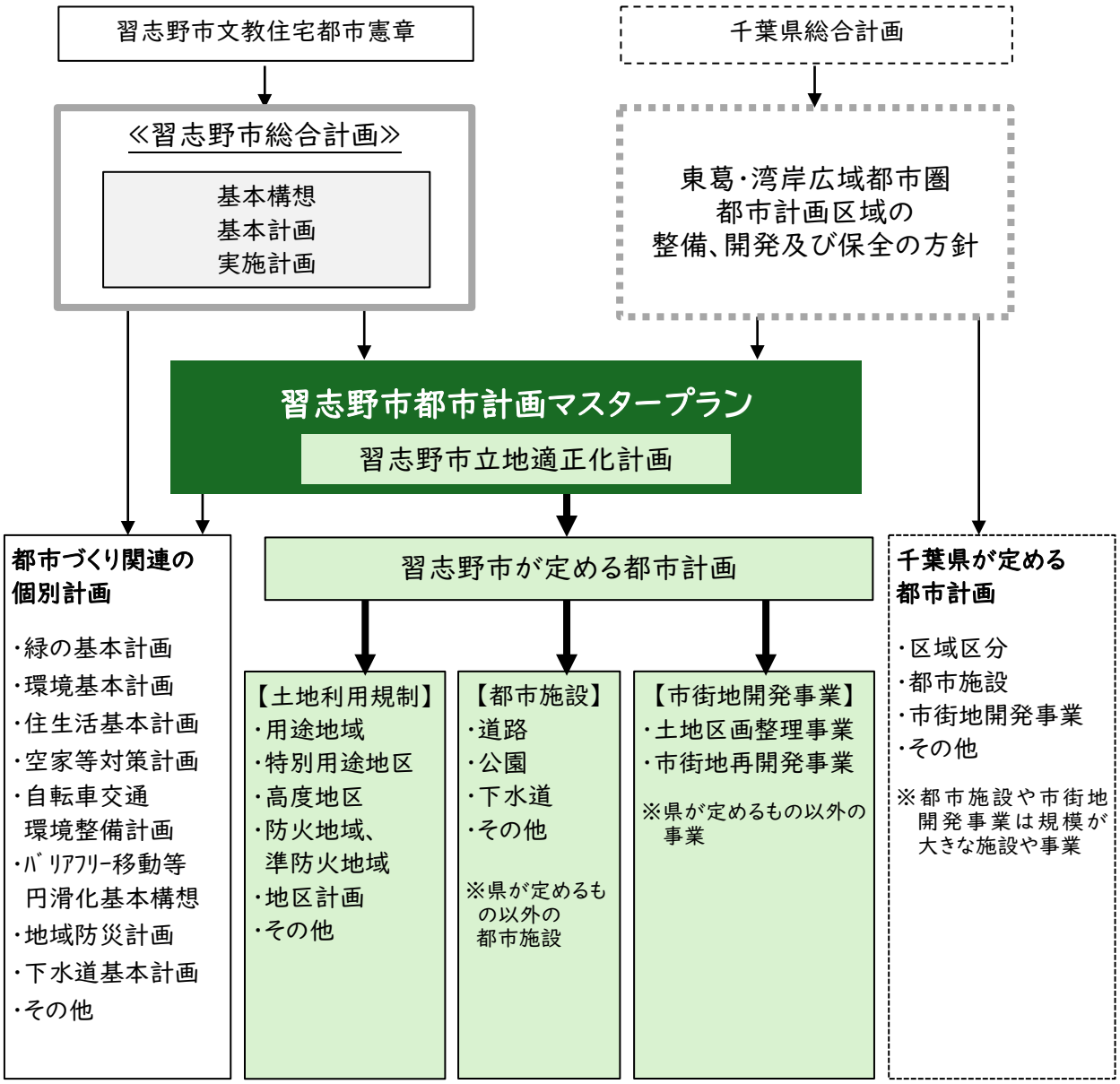
都市計画マスタープランは、市民、市民活動団体、企業・学校及び市が手を携えながら、次の世代へ引き継ぐ住み良いまちづくりを進める際の指針となるものです。

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な市政指針である「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た「習志野市総合計画 Narashino City Vision」を定めています。

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。

◆習志野市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

(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)年に都市マスタープランを策定し、その後、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更なる高まりや平成 26 年(2014)年度の「習志野市長期計画」の施行など、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3月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。

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。

また、千葉県においては、令和8年9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

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。

現行の都市マスタープラン
《計画期間》
平成 27(2015)年度～
令和 16(2034)年度

→

新たな都市計画マスタープラン
《基準年次》
令和 9(2027)年度
→
《目標年次》
令和 28(2046)年度

(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）を加えたものとします。

序章　都市計画マスタープランとは

○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

○土地利用の方針
○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
○袖ケ浦・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

○都市計画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
○都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用

1

Chapter

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

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）に高くなっており、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。

◆習志野市の広域的な位置

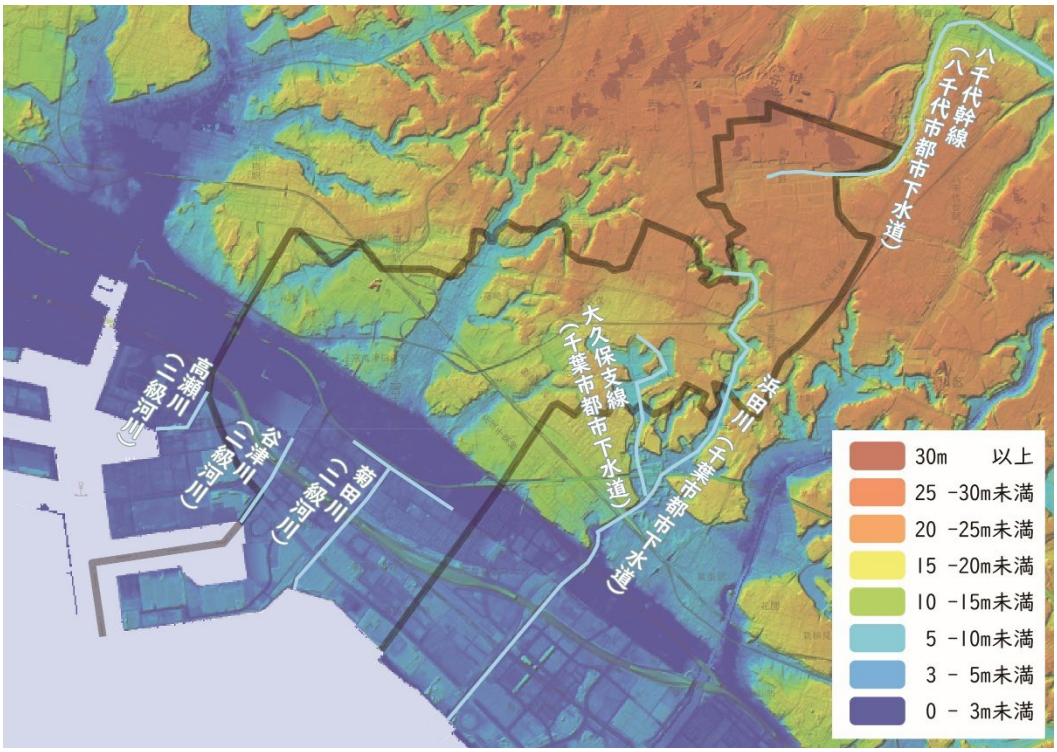
(2) 地形条件

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。

◆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 ㎢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、公有水面の埋立て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。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更に進展し、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も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曽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。

◆都市形成の沿革

縄文期～古代	・藤崎堀込貝塚等があり、縄文時代から人々が居住 ・谷津、津田沼、鷺沼等で半農半漁の集落 ・藤崎、実籾、屋敷等に農業を中心とした集落
戦前～戦後	・戦前は軍都として発展。戦後は旧軍用地の転用により大学等の教育施設や住宅等が次々と建設 ・昭和 29（1954）年、県内で 16 番目に市制を施行
昭和 40 年代（1965）～昭和 50 年代(1975)	・JR 総武線の複々線化、公有水面の埋立てによる市域の拡大に伴う住宅団地の開発 ・学校・幼稚園や社会福祉関連の公共施設等の整備
昭和 60 年代（1985）～平成前期（1989 頃）	・JR 京葉線の開業により市街化が更に進展 ・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、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
平成後期（2004 頃）～令和（2019～）	・東日本大震災による液状化現象等の被害・災害に対する復旧・復興の取り組み ・奏の杜のまちびらき（JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業） ・谷津船橋インターチェンジの開設 ・PFI 事業及び定期借地権による事業を活用し生涯学習複合施設「プラッツ習志野」開設 ・鷺沼特定土地区画整理事業着手 ・市制施行 70 周年

◆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）

年	習志野市の出来事	社会的出来事
1954 年:S29	市制施行、習志野市誕生	
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	
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	1964:東京オリンピック開催
1966 年:S41	第一次埋立地（袖ケ浦）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、市街化区域と市街化調整区域	
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 年:H3	まろにえ橋完成	1991:バブル経済の崩壊
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	
2010 年:H22	中央公園橋完成	2008:リーマンショック
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	東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	2016:熊本地震
2017年:H29	新庁舎竣工	
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	2020:新型コロナウイルス感染症の流行
2021 年:R3	消防本部新庁舎完成	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:能登半島地震
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 市制 70 周年施行	2026:熊本地震 2026:千葉豪雨

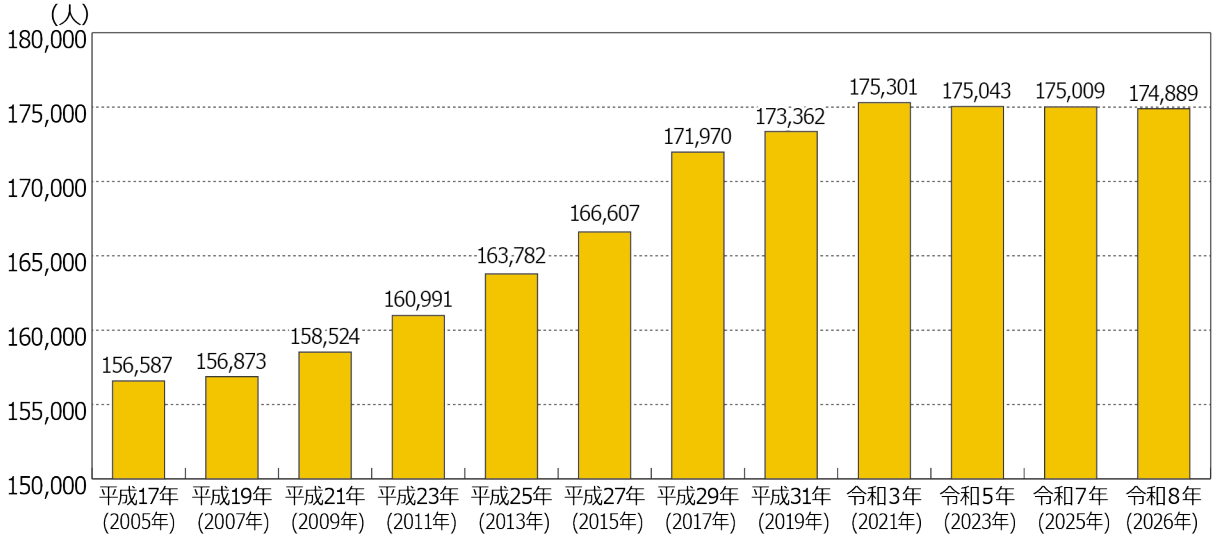
資料:「習志野市 HP（習志野市の歴史と年表）」及び「習志野市の都市計画 2025」

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

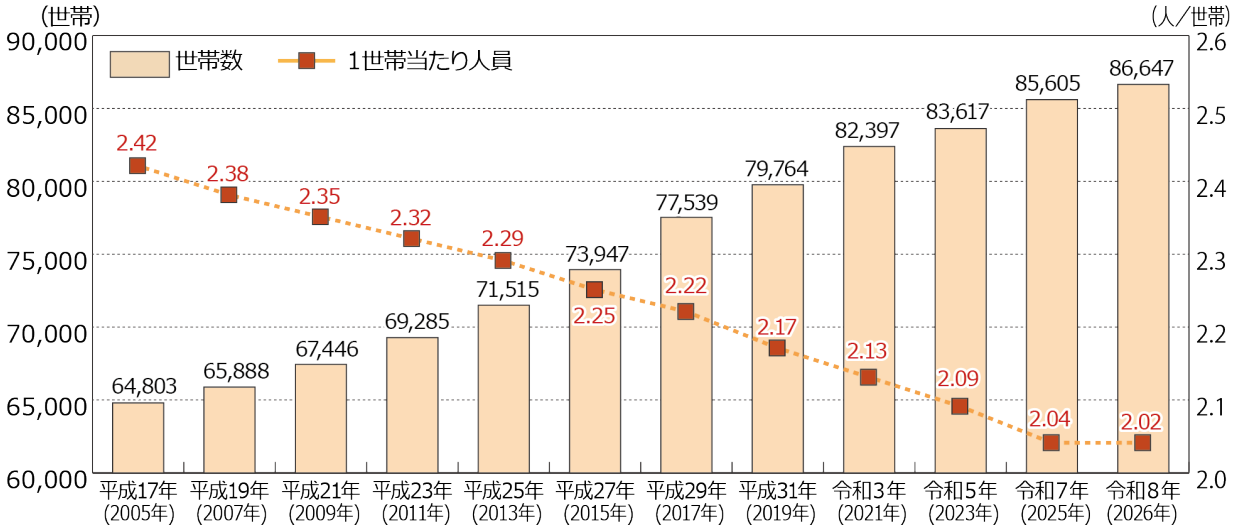


資料：住民基本台帳各年3月末日

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。



資料：住民基本台帳各年3月末日

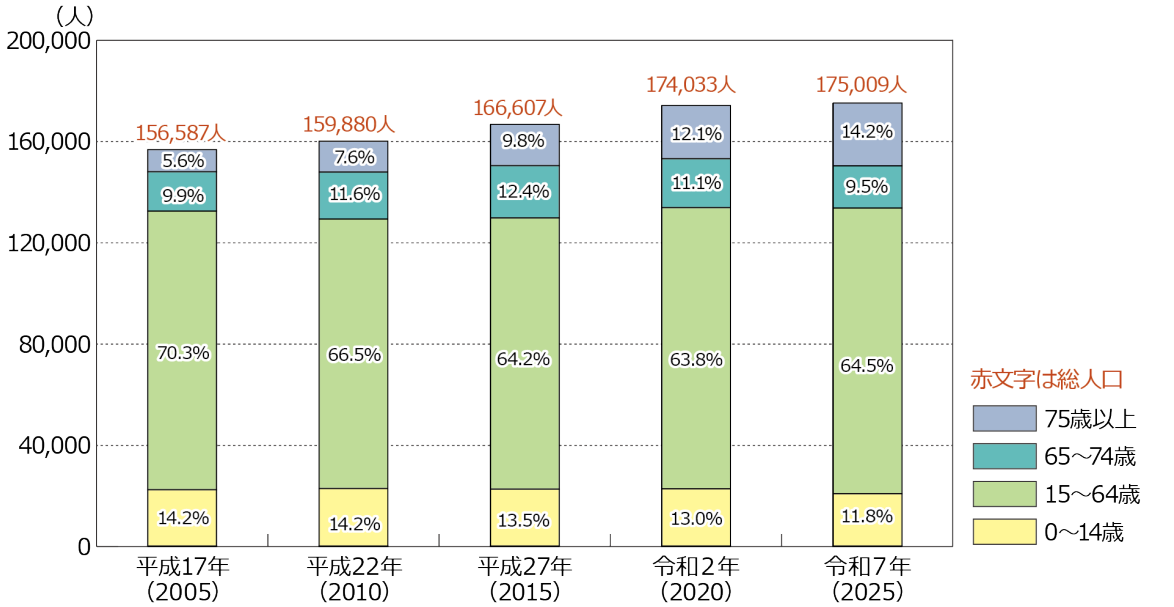
※習志野市総合計画で示されている「習志野市の人口・世帯数及び1世帯当たり人員の推移」の数字とは異なります。
※平成 24 年 7 月 9 日に外国人登録法が廃止され、平成 24 年 9 月からの住民登録人口には外国人も含むものとして整理しています。

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。

◆年齢階層別の人口及び構成割合の推移



資料：住民基本台帳各年3月末日

◆年齢階層別の人口及び構成割合の推移

		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

資料：住民基本台帳各年3月末日

※習志野市総合計画で示されている「習志野市の人口・世帯数及び1世帯当たり人員の推移」の数字とは異なります。
※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ものとして整理しています。

2.習志野市の都市的課題

(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、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、袖ケ浦、秋津・茜浜地区では、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中、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。

更に、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。

更に、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。

(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、今後更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く恐れがあります。

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、単身高齢者の孤独死など、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こと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。

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。

3.都市づくりの目標

（1）将来都市像や都市づくりの目標

習志野市基本構想に基づき、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。

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。

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靭化、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。

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

(2) 都市計画マスタープラン～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) 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。

2) 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。

3) 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。

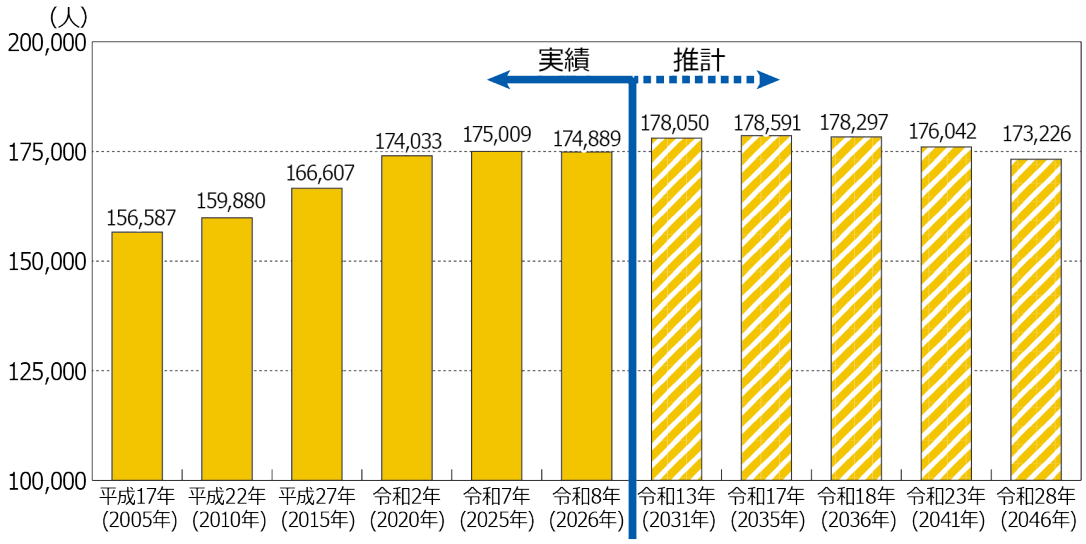
4.将来人口フレーム

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 4,600 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 113,300 人から令和 28（2046）年には約 100,100 人と、約 13,200 人の減少が予測されています。

◆将来人口フレーム

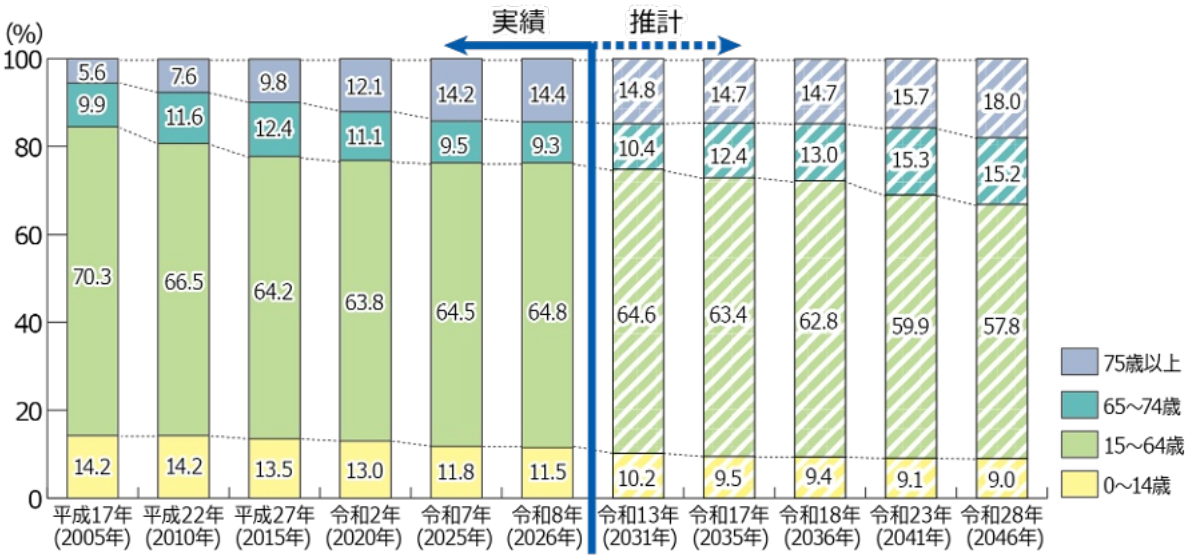


	人口の推移						推計人口				
	平成17年（2005年）	平成22年（2010年）	平成27年（2015年）	令和２年（2020年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和13年（2031年）	令和17年（2035年）	令和18年（2036年）	令和23年（2041年）	令和28年（2046年）
総人口：人	156,587	159,880	166,607	174,033	175,009	174,889	178,050	178,591	178,297	176,042	173,226

資料：「実績」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。

◆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	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
（0～14歳）	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	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
（15～64歳）	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	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
（65～74歳）	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	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
（75歳以上）	割合：%	5.6	7.6	9.8	12.1	14.2	14.4	14.8	14.7	14.7	15.7	18.0
老齢人口	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
（65歳以上）	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：「人口の推移」は住民基本台帳各年3月末日現在。「推計」及び「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。

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、かつ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。

1）都市の活力・個性・魅力形成と利便性の高い市街地形成

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なる「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、内陸部と臨海部との南北間の広域的な連携や多様な拠点機能を有機的に結ぶ「交流軸」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。

「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

概念図もしくは説明文を追加予定

(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・居住等の高質な都市機能を集積し、活力と魅力があり回遊性の高い市街地が形成され、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。

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）

Photo

2）地域拠点

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旧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枢的な都市サービス型の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や土地の高度利用並びに習志野緑地による憩いやうるおい、回遊性が充実し、更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す。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枢的な医療・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生活サービス型の地域拠点として位置づけます。また、鷺沼地区においても、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。

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

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。

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

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。

生涯学習拠点	生涯学習複合施設「プラッツ習志野」周辺

5）福祉拠点

高齢者のための保健福祉施設、障がいのある人のための福祉施設、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。

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

市街地における緑と水の拠点は、憩い・学び・遊びの機能のほかに、多様な自然環境を保全し、火災や水害などの災害に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（谷津干潟公園・秋津公園・香澄公園等）、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。

緑と水の拠点	谷津干潟周辺 習志野緑地周辺(谷津干潟公園・秋津公園・香澄公園等) 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) 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」等を位置づけます。

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、都市基幹を担う「交流軸」と位置づけます。

この「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ぶ、都市活動を支え都市の魅力を生み出す「軸」となります。

また、都市計画道路3･3･3号藤崎茜浜線を補完し、津田沼駅周辺と京成津田沼駅周辺、鷺沼地区の新市街地との連携により、拠点間を結ぶ道路として都市計画道路3･3･2号津田沼駅前線の一部と都市計画道路 3･4･9 号谷津鷺沼線を「交流軸」と位置づけます。

この「交流軸」は、JR と京成線の連携促進や様々な相乗効果を生み出すことで、人の流れが回遊し、拠点全体が活性化する「軸」となります。

交流軸	(都)3･3･3 号藤崎茜浜線 (都)3･3･2 号津田沼駅前線の一部 (都)3･4･9 号谷津鷺沼線

※（都）は都市計画道路の略

2) 交通軸

本市は、東西方向の広域幹線道路等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、本市の主要な道路を広域幹線道路等に位置づけるとともに、その内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。

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 号東習志野実籾線〔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 号藤崎実籾線（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）〔交通軸〕 国道 357 号〔交通軸〕

幹線道路	《南北方向》 （都）3･3･2 号津田沼駅前線〔一部交流軸〕 （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〔交流軸〕 （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）

※：（都）は都市計画道路の略

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～実籾本郷公園～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。

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

Phot

(4)隣接都市との連携によるまちづくり

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活かし、近隣自治体や関係機関と連携し、広域幹線道路及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。

◆将来都市構造図

(都) 3・4・13
(県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線)
八千代市
東習志野地区
(都) 3・4・12
八千代台駅
船橋市
松戸線
前原駅
東船橋駅
JR 総武線
交流軸
(都) 3・4・10
(都) 3・3・1
(船橋) 3・1・3
(国道296号)
津田沼駅
新津田沼駅
京成大久保駅
船橋競馬場駅
(都) 3・4・8
谷津駅
(都) 3・4・19
(都) 3・3・3
実籾駅
花輪IC
京成津田沼駅
中央公園
(都) 3・4・15
実籾本郷公園
京成本線
プラッツ習志野
(都) 3・5・18 (県道長沼・船橋線)
谷津公園
(都) 3・4・11
東部保健福祉センター
南船橋駅
谷津干潟
(都) 3・3・2
ニューロング(ツリー)
(都) 3・4・4
(都) 3・3・15
(千葉)(県道幕張・八千代線)
谷津船橋IC
(都) 3・4・24
(都) 3・4・9
JR 幕張本郷駅
京成幕張本郷駅
総合福祉センター
袖ケ浦運動公園
幕張IC
京葉道路
武石IC
新湾岸道路 (構想中)
新習志野駅
習志野緑地
千葉市
京成千葉線
(都) 3・4・7
(国道14号)
湾岸習志野IC
国道357号
西浜・芝園地区
海浜公園
幕張豊砂駅
東関東自動車道
西浜緑地
(都) 3・1・20 (県道千葉・船橋海浜線)
(都) 3・3・21
JR京葉線
ウォーターフロント (西浜・芝園臨海部)
N
0
500
1000
2000m
【凡例】
広域拠点
地域拠点 (都市サービス型)
地域拠点 (生活サービス型)
産業拠点
生涯学習拠点
福祉拠点
緑と水の拠点
緑と水の南北軸
緑と水の東西軸
交流軸
交通軸
広域幹線道路
幹線道路
自動車専用道路・IC
鉄道・駅

2

Chapter

第２章

部門別の方針

1. 土地利用の方針
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２章　部門別の方針

1.土地利用の方針

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形成を図るため、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、新市街地形成ゾーン、新習志野駅勢圏の８つの区分について位置づけた方針です。

(1) 商業・業務地

1) 現況と課題

本市の商業・業務地は、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。

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、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。

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。

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、及び地元企業・大学等との連携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、一部の駅周辺では空き店舗や空き事務所が点在するなどの課題が生じています。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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・サービス・文化・居住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るとともにウォーカブルなまちなみ形成に努めます。

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。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・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。

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・業務地の形成を図ります。

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。

(2)住宅地

1）現況と課題

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3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。

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少子高齢化・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。

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。

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。

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。

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。

②中高層住宅地

中高層住宅地については、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。

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。

新習志野駅周辺については、既存の住宅団地や共同住宅の再生を促進するとともに、駅周辺の活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、様々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少子高齢化・人口減少への対応を図るためにも都市計画の柔軟な対応が求められています。

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。

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や周辺の交通環境等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。

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。

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。

（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、建築後一定の時期に施設のあり方を検討したうえで、原則、複合化・多機能化などにより、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。

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。

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。

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等を図るため、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。

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。

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。

(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。

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。

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。

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。

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。

(6)市街化調整区域

1)現況と課題

本市には、藤崎・鷺沼台、屋敷ふれあい公園他、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の発生や、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。

2)基本的な考え方

本市の都市的発展のうえ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捉える中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。

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・鷺沼台地区における開発事業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秩序ある土地利用を誘導します。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。

屋敷ふれあい公園他は、都市公園等として、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秩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。

(7)新市街地形成ゾーン

1）現況と課題

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れています。

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、自主的かつ永続的な管理・運営が行われるよう連携します。

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・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）現況と課題

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少子高齢化・人口減少が顕著となっています。

新習志野駅周辺の袖ケ浦地区では、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。

新習志野駅南側については、これまで住宅系の土地利用は行わず、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少などの解消を図るため、駅周辺の活性化や賑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

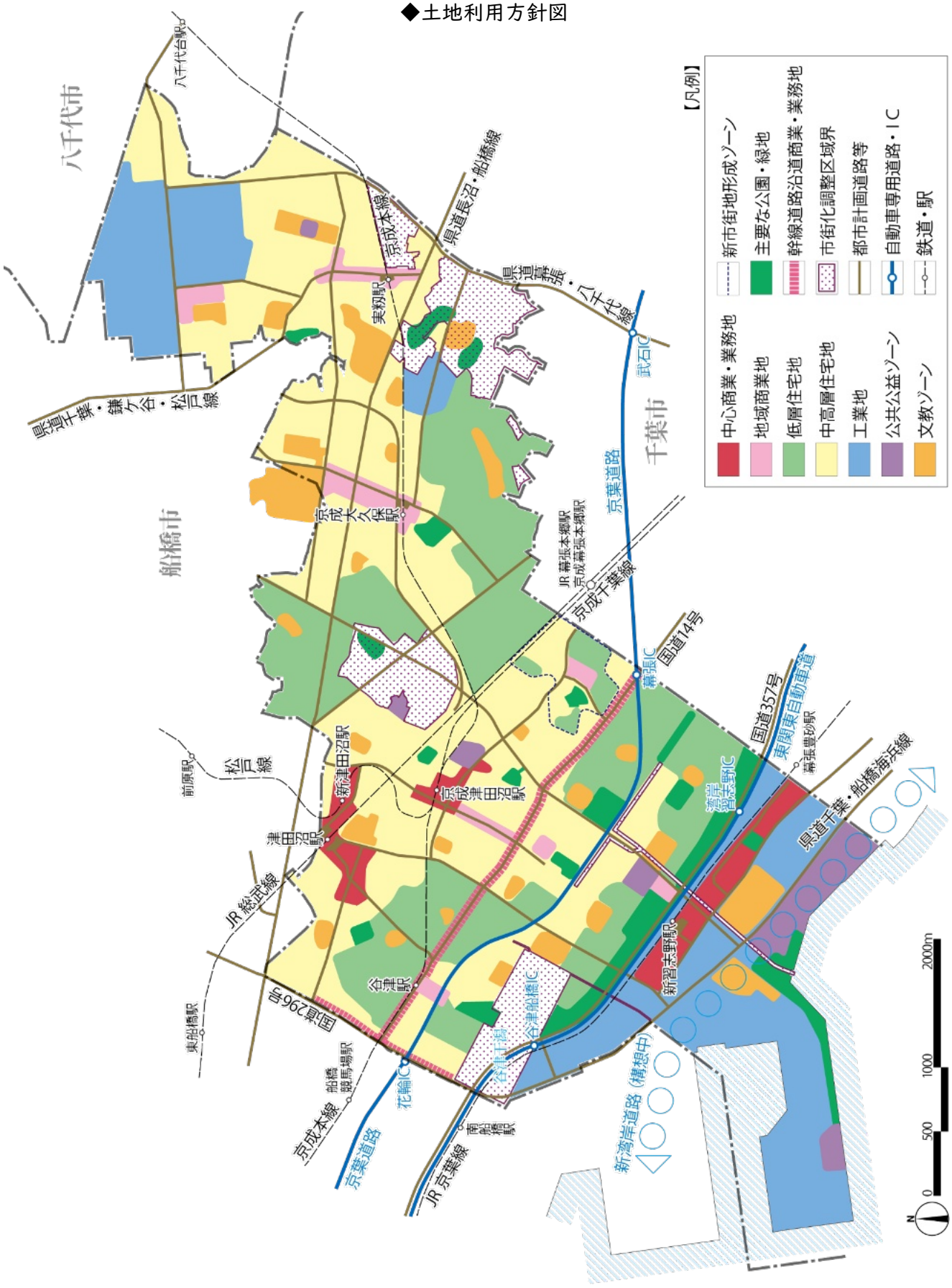
民間事業者等と連携し、袖ヶ浦団地の再生事業を引き続き促進します。また、その他の既存の共同住宅ストックについても、再生に向けた取り組みを検討します。

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。

◆新習志野駅勢圏図

区域図

◆土地利用方針図


【凡例】
中心商業・業務地
地域商業地
低層住宅地
中高層住宅地
工業地
公共公益ゾーン
文教ゾーン
新市街地形成ゾーン
主要な公園・緑地
幹線道路沿道商業・業務地
市街化調整区域界
都市計画道路等
自動車専用道路・IC
鉄道・駅
八千代市
船橋市
千葉市
八千代台駅
県道千葉・鎌ケ谷・松戸線
県道長沼・船橋線
県道幕張・八千代線
京成本線
実籾駅
京成大久保駅
武石IC
京葉道路
JR幕張本郷駅
京成幕張本郷駅
京成千葉線
国道14号
幕張IC
国道357号
東関東自動車道
幕張豊砂駅
県道千葉・船橋海浜線
湾岸習志野IC
新習志野駅
新湾岸道路（構想中）
前原駅
松戸線
新津田沼駅
京成津田沼駅
津田沼駅
JR総武線
谷津駅
谷津船橋IC
東船橋駅
国道296号
船橋競馬場駅
京成本線
花輪IC
京葉道路
JR京葉線
南船橋駅
0
500
1000
2000m
N

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、駅前広場等、公共交通、自転車等駐車場、自動車駐車場についての方針です。

(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、都市計画道路等の一部が未整備なことから、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。

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。

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

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ほか、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

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。

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。

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。

都市計画道路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。

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（踏切等も含む）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、生産性の向上や更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。

◆主要な道路

種別	名称
広域幹線道路	（都）3･3･3 号藤崎茜浜線 （都）3･3･1 号東習志野実籾線 （都）3･5･18 号藤崎実籾線　※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

(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、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見られます。

今後、高齢者はもとより、障がいのある人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・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。また、近年頻発化している集中豪雨等による道路の冠水対策を実施する必要があります。

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。

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。

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。

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。

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うえで、計画的に修繕を実施するとともに、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。

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。

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。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、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。

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。

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。

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。

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。

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。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。また、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。

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。

新習志野駅前広場については、駅周辺の活性化や新たな賑わい創出に向けた利活用や将来に向けたあり方について検討します。

(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。

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、バス路線の維持や運転手不足の解消、社会情勢の変化によるバス利用者の減少などが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の向上、並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。

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。

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、スマートモビリティ（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。

(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はなく、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。

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ることがないように、需要に応じた自転車等駐車場の適正配置を図ります。

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

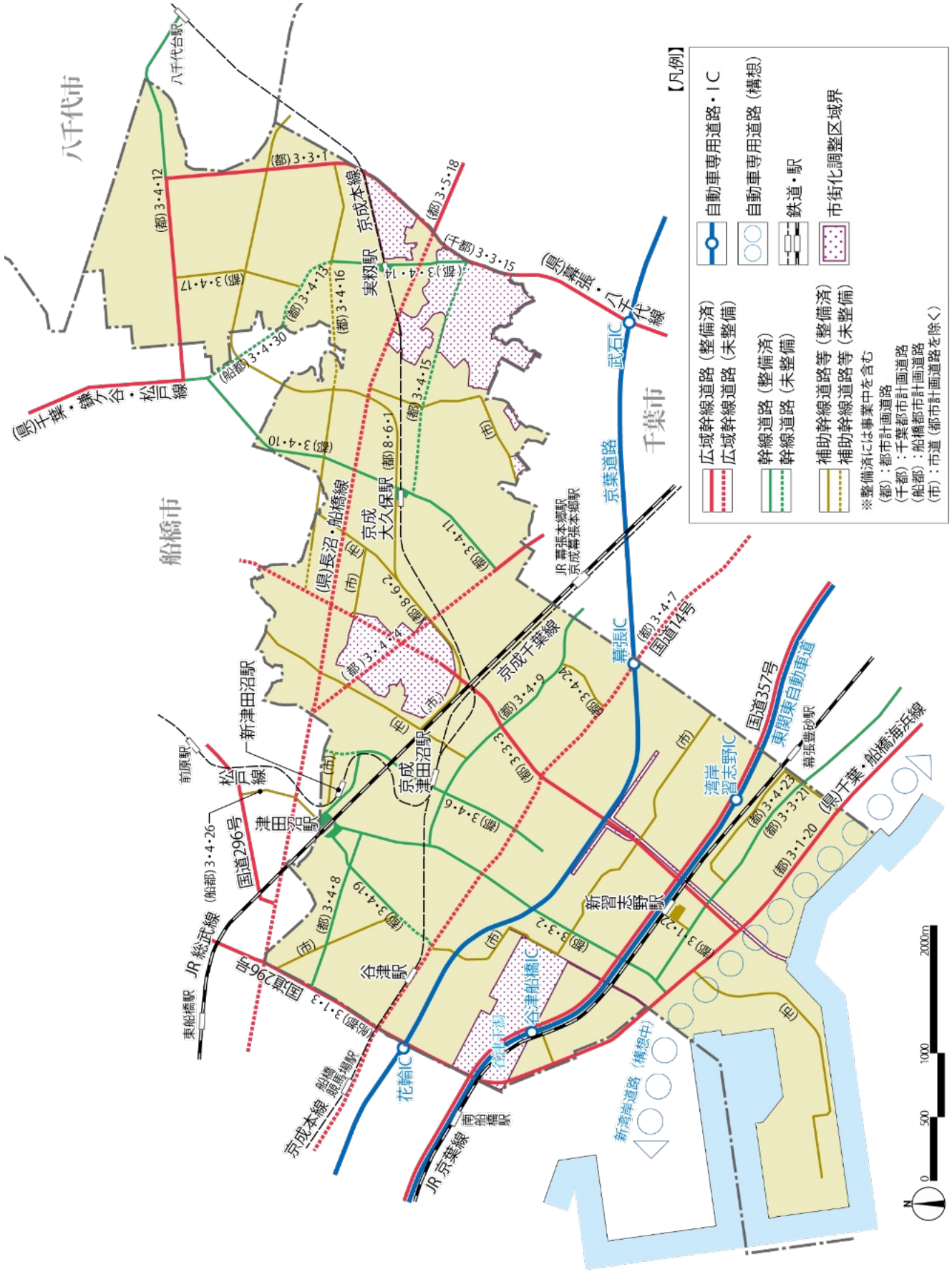
鉄道駅周辺の道路交通の円滑化、都市活動の活性化等を促すため、交通規制や道路整備の状況を踏まえ、官民の役割分担を考慮したうえで、各鉄道駅の交通特性と駐車需要を勘案した駐車場の確保に努めます。

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。

Photo

◆道路･交通体系の方針図


【凡例】
広域幹線道路（整備済）
広域幹線道路（未整備）
幹線道路（整備済）
幹線道路（未整備）
補助幹線道路等（整備済）
補助幹線道路等（未整備）
※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）
自動車専用道路・IC
自動車専用道路（構想）
鉄道・駅
市街化調整区域界
八千代市
船橋市
千葉市
八千代台駅
京成本線
実籾駅
京成大久保駅
京成千葉線
京成津田沼駅
新津田沼駅
津田沼駅
松戸線
JR総武線
東船橋駅
京成本線
JR京葉線
南船橋駅
新習志野駅
谷津駅
花輪IC
谷津船橋IC
湾岸習志野IC
幕張IC
武石IC
京葉道路
東関東自動車道
新湾岸道路（構想中）
国道14号
国道357号
国道296号
国道296号
(県)千葉・船橋海浜線
(県)長沼・船橋線
(県)千葉・鎌ケ谷・松戸線
(県)幕張・八千代線
0
500
1000
2000m

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、本市のシンボル的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、適切な維持管理と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。

2）基本的な考え方

【地域の個性となる緑と水を守り、いかす】

本市には、谷津干潟や東京湾沿岸部等の貴重な水辺空間のほか、樹林地や農地等の優れた自然、鷺沼城址や旧鴇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・連携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・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。

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。

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・袖ケ浦運動公園・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。

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。

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ともに、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。

「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。

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。

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。

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。

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。

⑧生産緑地の保全

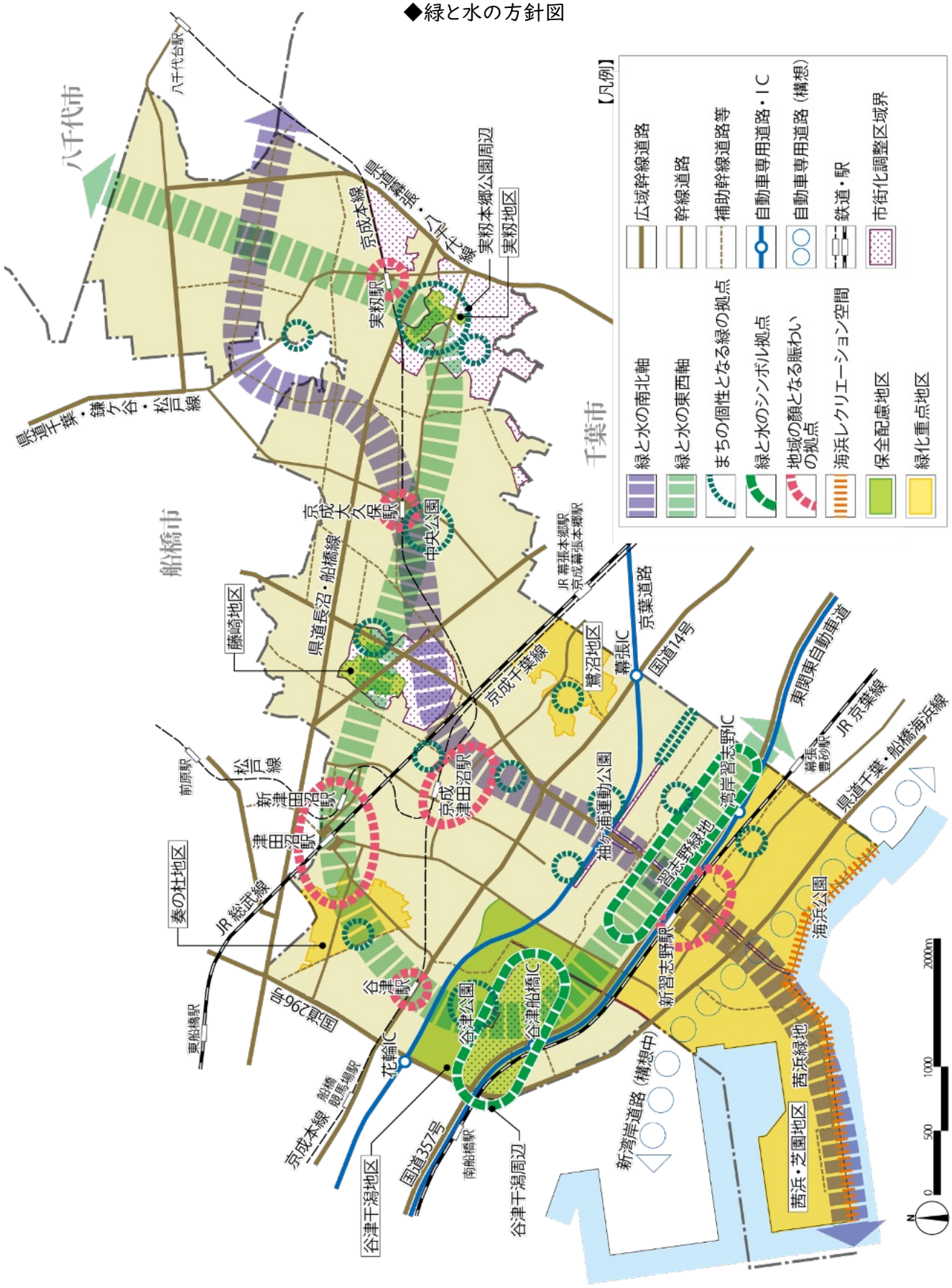
市街地に点在する生産緑地は、農業生産の場としてだけでなく市民が自然に親しみ自然を学ぶ場としての活用も図り、保全に努めます。

Photo

Photo

Photo

◆緑と水の方針図


八千代市
八千代台駅
県道千葉・八千代線
実籾本郷公園周辺
実籾地区
京成本線
実籾駅
県道千葉・鎌ケ谷・松戸線
千葉市
船橋市
京成大久保駅
中央公園
JR 幕張本郷駅
京成幕張本郷駅
藤崎地区
県道長沼・船橋線
京成千葉線
鷺沼地区
幕張IC
京葉道路
国道14号
前原駅
松戸線
新津田沼駅
津田沼駅
京成津田沼駅
袖ケ浦運動公園
習志野緑地
湾岸習志野IC
東関東自動車道
幕張豊砂駅
JR 京葉線
県道千葉・船橋海浜線
奏の杜地区
JR 総武線
谷津駅
谷津公園
谷津船橋IC
新習志野駅
海浜公園
東船橋駅
国道296号
花輪IC
船橋競馬場駅
京成本線
国道357号
南船橋駅
谷津干潟周辺
谷津干潟地区
新湾岸道路（構想中）
西浜緑地
西浜・芝園地区
【凡例】
広域幹線道路
幹線道路
補助幹線道路等
自動車専用道路・IC
自動車専用道路（構想）
鉄道・駅
市街化調整区域界
緑と水の南北軸
緑と水の東西軸
まちの個性となる緑の拠点
緑と水のシンボル拠点
地域の顔となる賑わいの拠点
海浜レクリエーション空間
保全配慮地区
緑化重点地区
0
500
1000
2000m
N

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)防災都市

1)現況と課題

近年、地球温暖化による気象の激変により、線状降水帯による集中豪雨や局地的な大雨の頻発、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。

平成 23(2011)年 3 月 11 日の東日本大震災では、市内各地で被害が発生し、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。

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。

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・長寿命化対策が必要となっています。

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、更に、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の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区や過去に床上・床下浸水が発生した地区については、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。

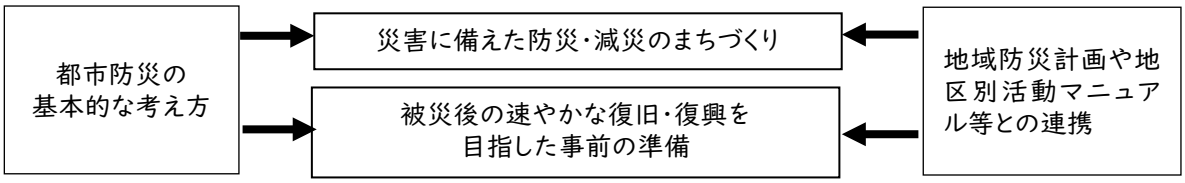
災害が発生した後、できるだけ早く日常生活や社会の活動を取り戻し、新たに安全な市街地を形成できるよう、発生しうる災害による被害等を想定し、事前復興に向けたまちづくりを推進します。

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の強化、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。

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。

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。

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。



3）整備の方針

①震災対策

《防災機能の向上》

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。

《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。

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。

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。

臨海部では、津波や高潮等に対して市民等の生命の安全確保を図るために、国道14号以南の地区を中心に速やかな避難が可能になるよう、津波一時避難施設（津波避難ビル）の指定等により避難施設の確保と周知を進めます。

《住環境整備と連動した防災性の向上》

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。

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。

《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。

《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。

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。

《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、要配慮者に対応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。

《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。

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促進します。

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。

《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。

河川護岸の中でも、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。

④復旧・復興に向けた事前対策

《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。

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。

習志野緑地（谷津干潟公園・秋津公園・香澄公園）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。

《ライフラインの強靭化》

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。

緊急輸送路及び軌道下や避難路等に埋設され、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や施設の耐震化を推進します。

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。

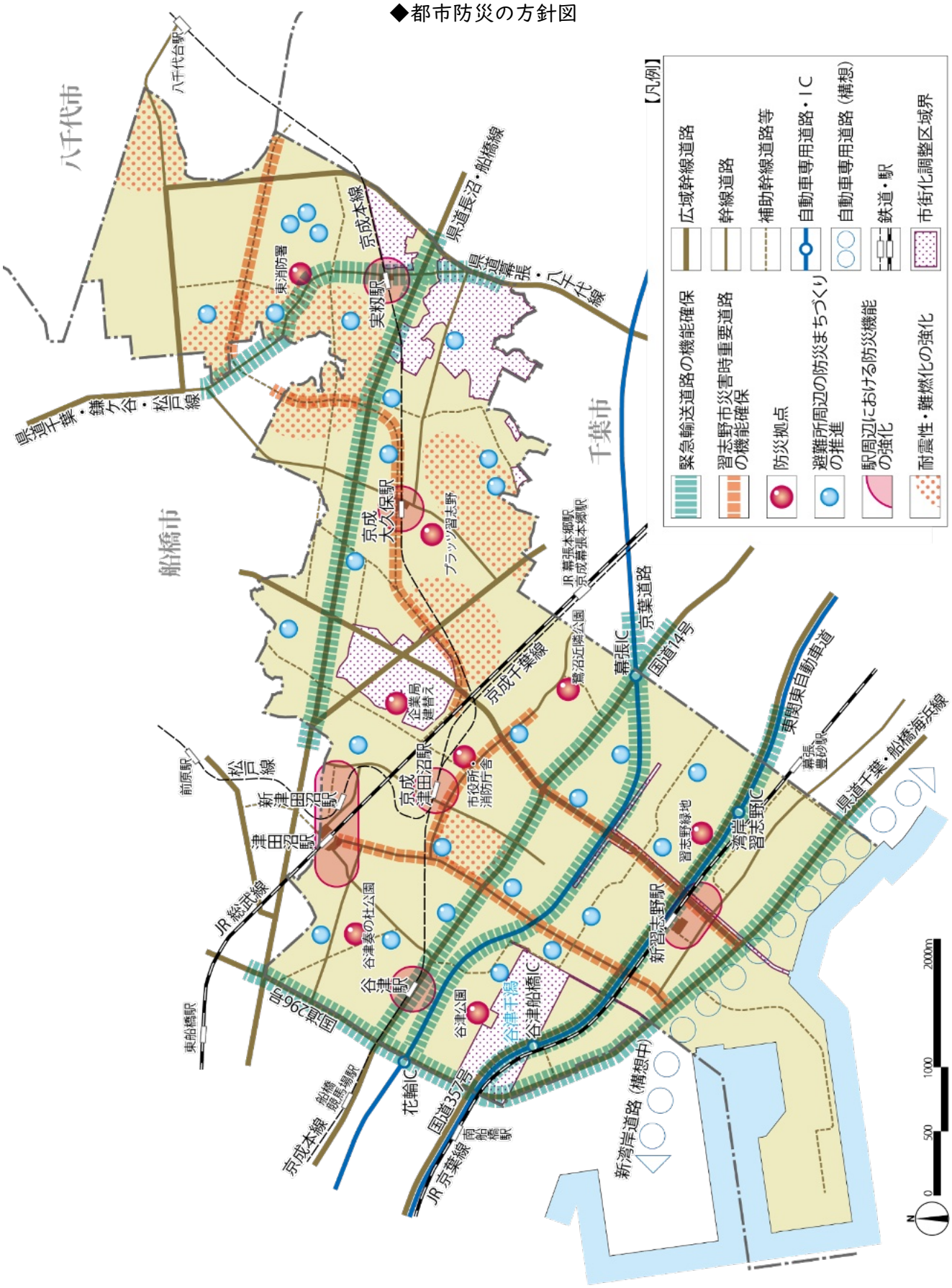
《復興のビジョンやプロセス等の明確化》

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。

《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。

◆都市防災の方針図


八千代市
八千代台駅
県道千葉・鎌ケ谷・松戸線
東消防署
京成本線
実籾駅
県道長沼・船橋線
県道幕張・八千代線
船橋市
京成大久保駅
プラッツ習志野
千葉市
JR幕張本郷駅
京成幕張本郷駅
鷺沼近隣公園
京葉道路
幕張IC
国道14号
京成千葉線
企業局建替え
前原駅
松戸線
新津田沼駅
京成津田沼駅
市役所・消防庁舎
東関東自動車道
幕張豊砂駅
県道千葉・船橋海浜線
JR総武線
谷津奏の杜公園
習志野緑地
湾岸習志野IC
新習志野駅
東船橋駅
谷津駅
国道296号
谷津公園
谷津干潟
谷津船橋IC
花輪IC
国道357号
京成本線
船橋競馬場駅
JR京葉線
南船橋駅
新湾岸道路（構想中）
【凡例】
緊急輸送道路の機能確保
習志野市災害時重要道路の機能確保
防災拠点
避難所周辺の防災まちづくりの推進
駅周辺における防災機能の強化
耐震性・難燃化の強化
広域幹線道路
幹線道路
補助幹線道路等
自動車専用道路・IC
自動車専用道路（構想）
鉄道・駅
市街化調整区域界
0
500
1000
2000m
N

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・人口減少が進展し単身世帯や単身高齢世帯が増加するとともに、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き家は、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。空き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。

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。

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や更新が必要となっています。

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。

老朽化した分譲マンションの管理計画の認定を進めるとともに、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。

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。

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支援します。

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ィ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。

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。

◆土地利用区分別の住宅市街地の誘導方針

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、一部では生活道路網の不足や密集した住宅地・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、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。 ・少子高齢化・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。

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、耐用年限が近づいているため、建て替えなどのあり方について検討します。

③良質な住宅の蓄積

良質な住宅の蓄積を図るために、長期優良住宅認定制度等の活用や適切な維持管理を促進するとともに、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。

(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。

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、将来的な少子高齢化・人口減少の進展を見据え、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・形成に努める必要があります。

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更なる充実を図り、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。

高齢者・障がいのある人、子育て世代（ベビーカー等）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。

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。

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。

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、道路や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促進、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。

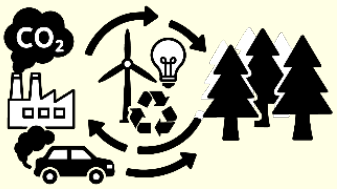
既存の防犯灯は、適正な維持管理に努め、新設する場合は、防犯面に配慮した照度等の確保に努めます。

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、ごみの減量とリ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。

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。



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。

◆下水道の現況

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)

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。

老朽化しつつある下水道施設の計画的な維持管理や改築を進めます。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。

今後も継続して汚水処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。

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。災害復旧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。

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抑制に努めます。

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隣接する千葉県印旛沼流域下水道の処理場に統合していきます。

《雨水》

雨水については菊田川及び谷津川を経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。

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、下水道施設への負荷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。

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。

《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、八千代市や千葉市の雨水幹線や河川を通して東京湾に放流します。

実籾三丁目地区等で一部未整備となっている下水道施設の整備について検討します。

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、下水道施設への負荷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。

《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。一部の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。

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。

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、下水道施設への負荷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、地震等の災害時における災害復旧拠点としての機能強化を図ります。

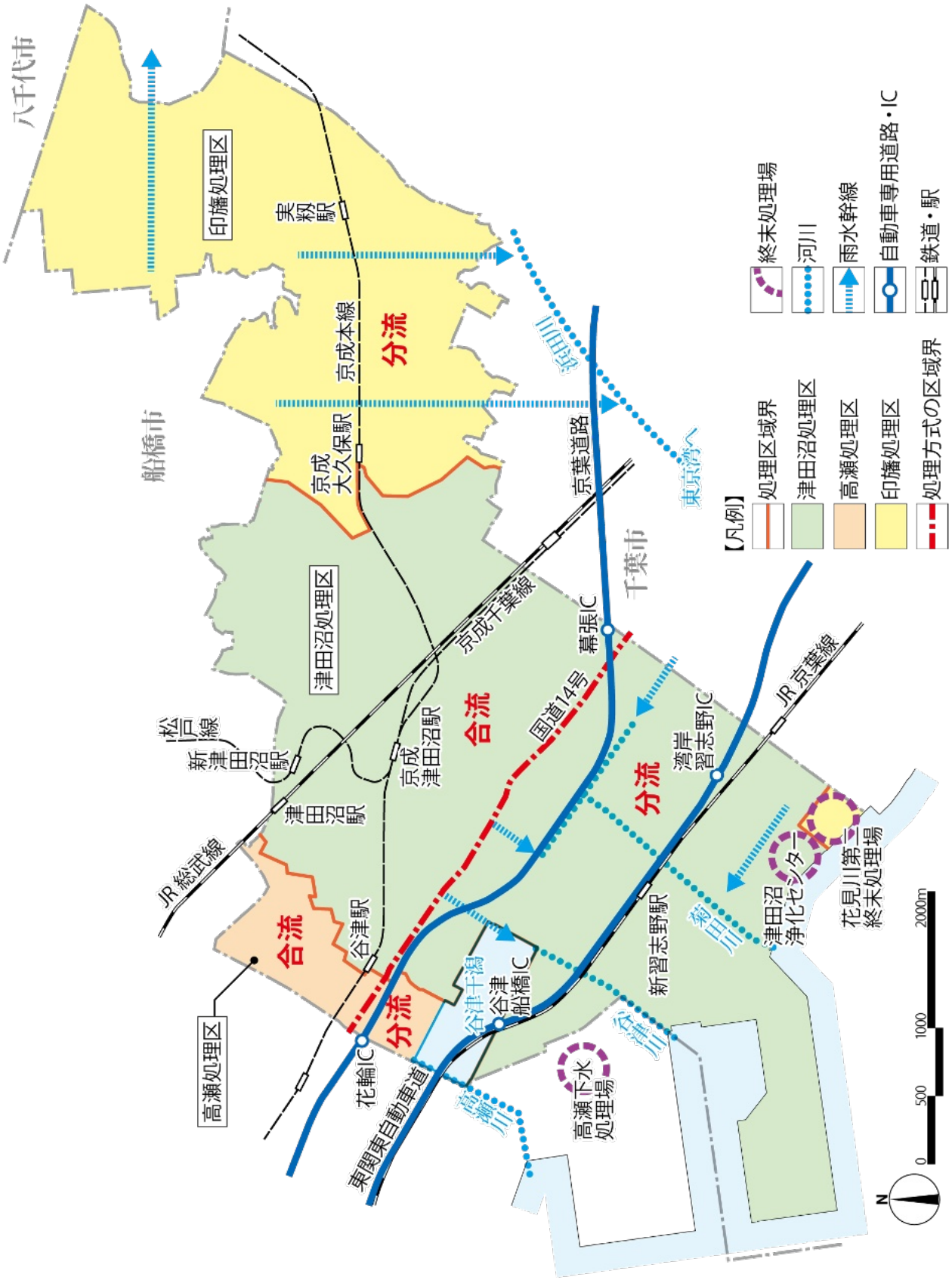
建替えにあたっては、ガス・水道・下水道の安定的なサービスを継続できる十分な施設・設備を備え、災害時の復旧・復興の拠点として機能できる施設となるように、特別用途地区等の都市計画制度の効果的な運用を行います。

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。

Photo

◆下水道方針図


八千代市
船橋市
千葉市
印旛処理区
津田沼処理区
高瀬処理区
実籾駅
京成本線
京成大久保駅
分流
合流
京成千葉線
京成津田沼駅
津田沼駅
新津田沼駅
松戸線
JR総武線
谷津駅
花輪IC
東関東自動車道
谷津干潟
谷津船橋IC
高瀬下水処理場
幕張IC
国道14号
京葉道路
新習志野駅
湾岸習志野IC
JR京葉線
津田沼浄化センター
花見川第二終末処理場
東京湾へ
【凡例】
処理区域界
津田沼処理区
高瀬処理区
印旛処理区
処理方式の区域界
終末処理場
河川
雨水幹線
自動車専用道路・IC
鉄道・駅
0
500
1000
2000m
N

図

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、谷津干潟や藤崎・鷺沼台地区、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必要です。

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。

谷津干潟、藤崎・鷺沼台地区、実籾本郷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。

(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り組みが不可欠です。

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。

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。

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。

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。

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。

谷津干潟、藤崎・鷺沼台地区、実籾本郷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景観の保全を図ります。

市街地の公園や緑地は、まちなかでうる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。

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。

③景観形成の推進体制

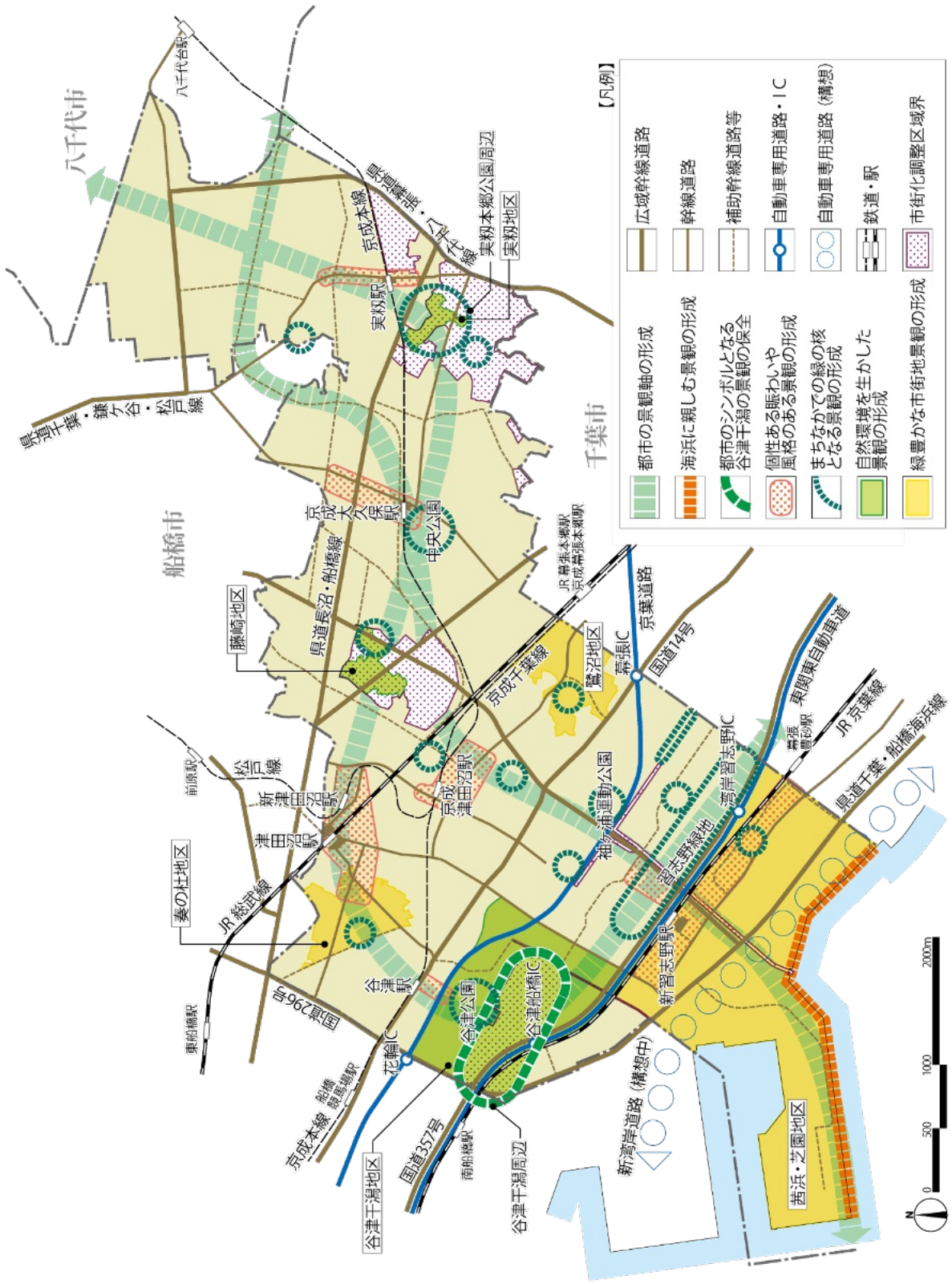
良好な都市景観の誘導を図るための方策や、特に都市景観の形成を図るべき地域、執行体制について検討します。

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。

Photo

Photo

◆都市景観の方針図


八千代市
八千代台駅
県道千葉・鎌ケ谷・松戸線
京成本線
県道長沼・船橋線
実籾駅
実籾本郷公園周辺
実籾地区
京成大久保駅
中央公園
船橋市
藤崎地区
千葉市
JR 幕張本郷駅
京成幕張本郷駅
京成千葉線
鷺沼地区
幕張IC
京葉道路
国道14号
前原駅
松戸線
新津田沼駅
津田沼駅
京成津田沼駅
神谷浦運動公園
習志野緑地
湾岸習志野IC
新習志野駅
幕張豊砂駅
東関東自動車道
JR 京葉線
県道千葉・船橋海浜線
奏の杜地区
JR 総武線
東船橋駅
谷津駅
国道296号
谷津公園
谷津船橋IC
花輪IC
京成本線
船橋競馬場駅
谷津干潟地区
国道357号
南船橋駅
谷津干潟周辺
新湾岸道路（構想中）
西浜・芝園地区
【凡例】
広域幹線道路
幹線道路
補助幹線道路等
自動車専用道路・IC
自動車専用道路（構想）
鉄道・駅
市街化調整区域界
都市の景観軸の形成
海浜に親しむ景観の形成
都市のシンボルとなる谷津干潟の景観の保全
個性ある賑わいや風格のある景観の形成
まちなかでの緑の核となる景観の形成
自然環境を生かした景観の形成
緑豊かな市街地景観の形成
0
500
1000
2000m
N

3

Chapter

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. 袖ケ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域

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. 現況と住民意向
    - ◇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等）
  - 2. 主要課題
    - ◇土地利用、都市基盤施設、住環境・防災・景観
    - ◆主要課題図
  - 3. まちづくりの方針
    - ◇地域ごとまちづくりの方針を実現するためのまちづくりの方針を記載　※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、日常的な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。

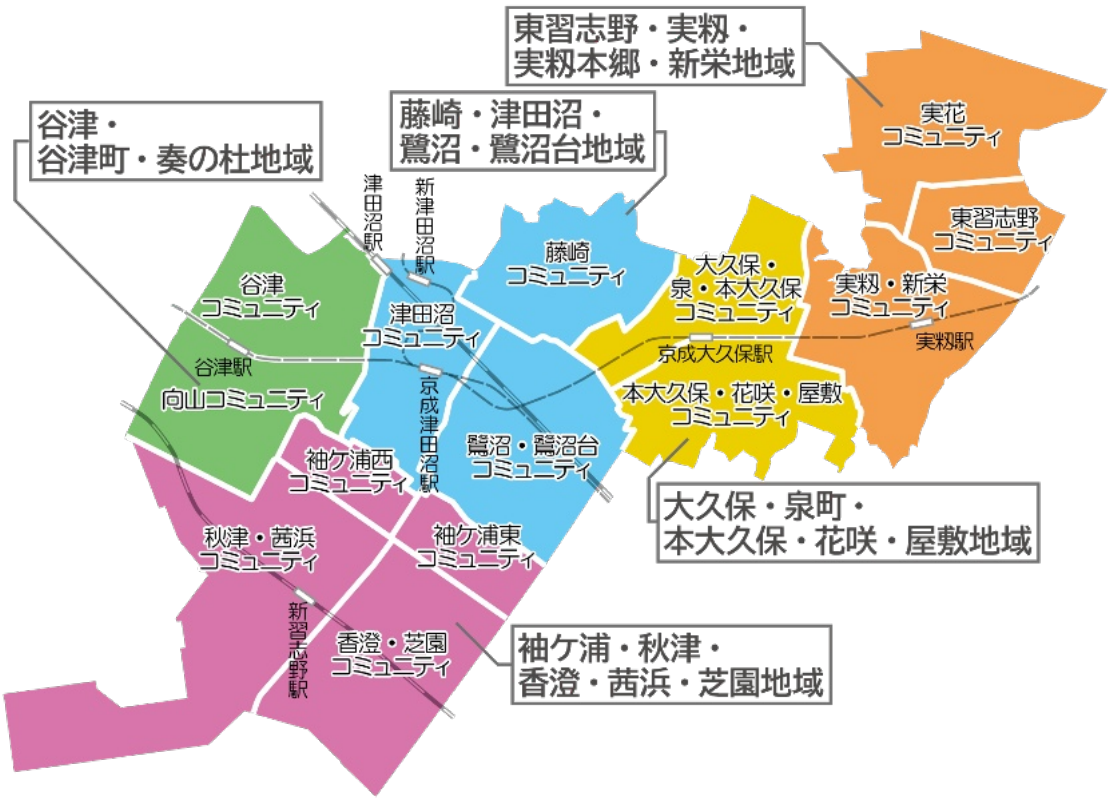
コミュニティの考え方

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。

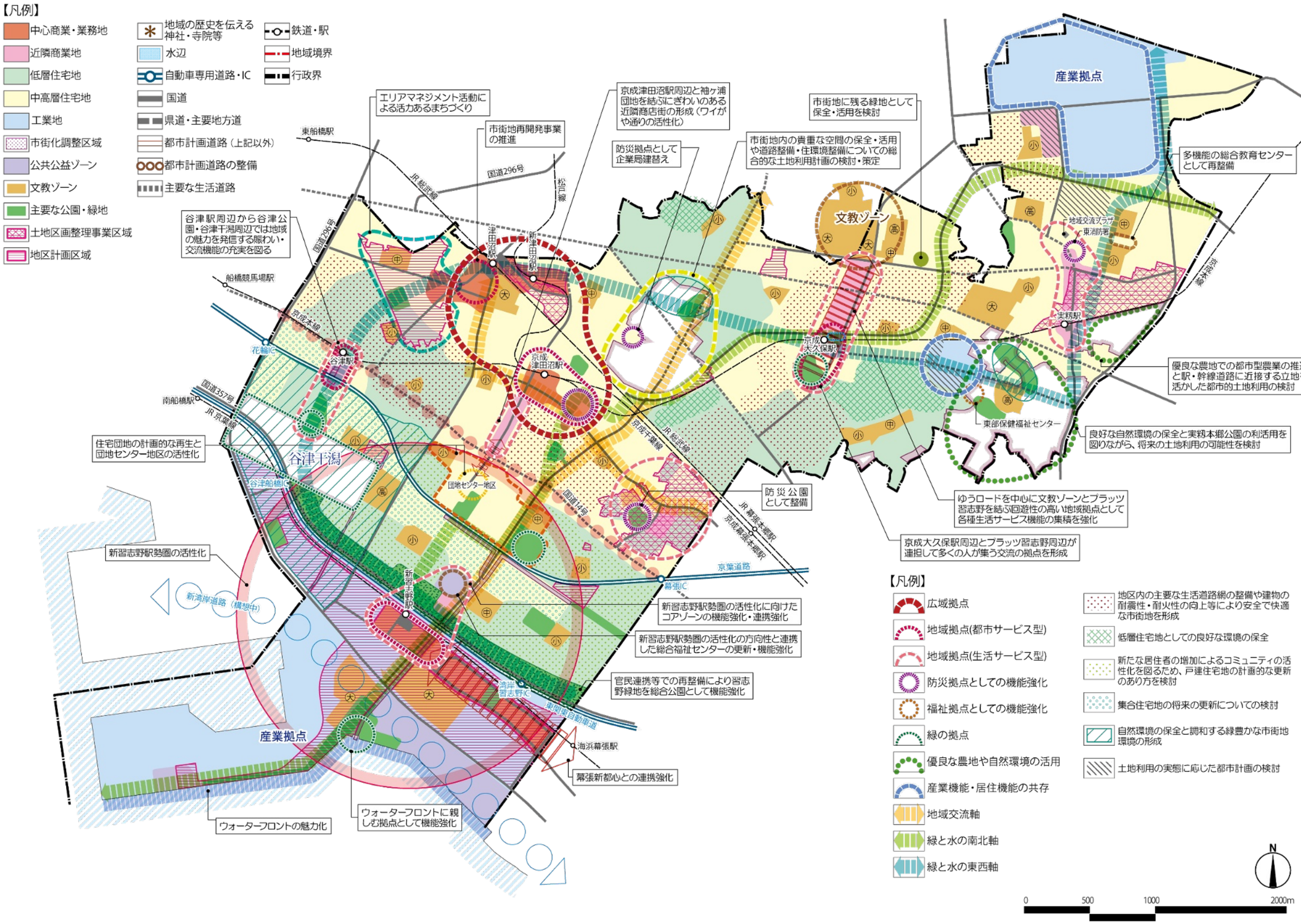
◆5 つの地域区分

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
袖ケ浦･秋津･香澄･茜浜･芝園	新習志野駅周辺地区	新習志野駅	袖ケ浦東 袖ケ浦西 秋津･茜浜 香澄･芝園

◆地域区分図



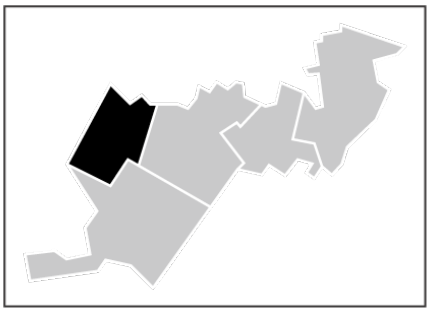
◆地域別整備方針図統括図



1.谷津・谷津町・奏の杜地域

（1）現況と住民意向

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南口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。

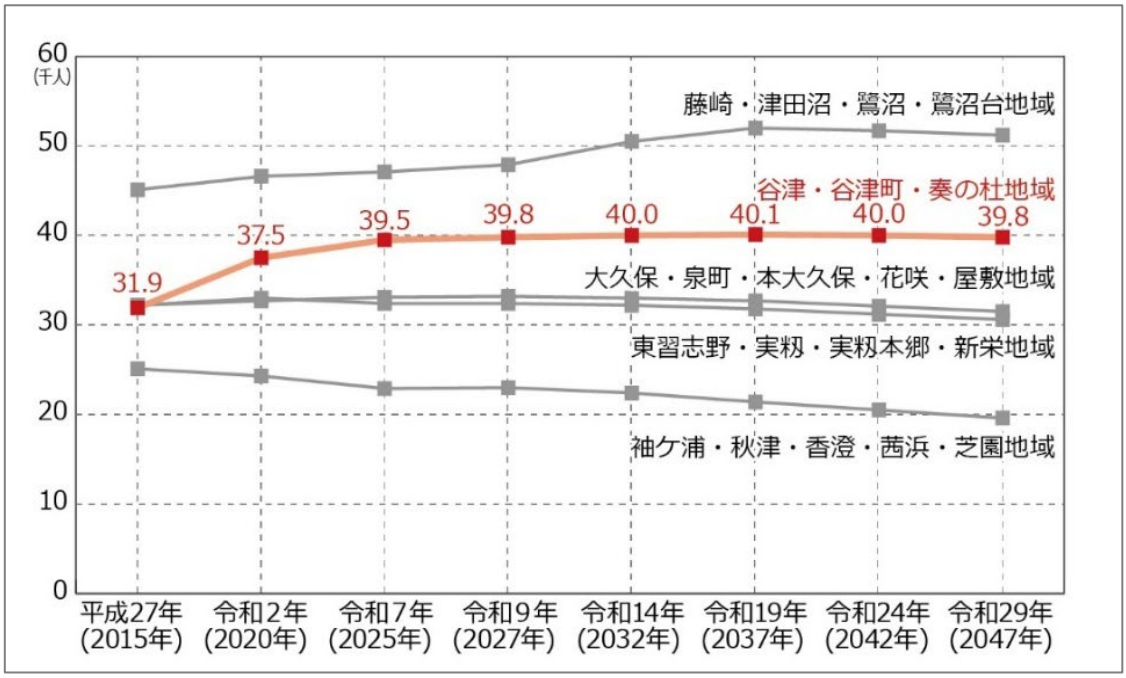
本地域の北部には、本市の「玄関」である津田沼駅があり、京成津田沼駅周辺や新津田沼駅周辺と連担して広域から訪れる人々が行き交うにぎやかな駅前空間が形成されています。

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保護地区であり、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。

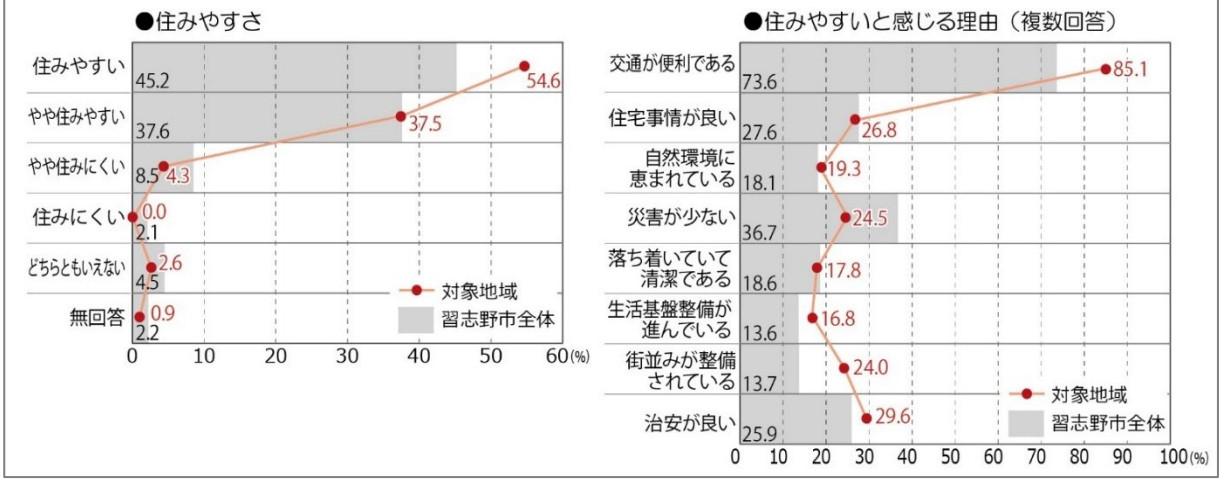
2）人口の推移と将来推計



・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。

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年度市民意識調査による「谷津・谷津町・奏の杜地域」と習志野市全体の結果】



≪市民意識調査≫
…津田沼駅と谷津駅が立地していることや、路線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まちな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、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。

◆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、引き続き保全を図ることが求められています。

（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 年以上が経過し、老朽化や時代のニーズへの対応が課題となっています。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。

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。

谷津地区の一部には、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。

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。

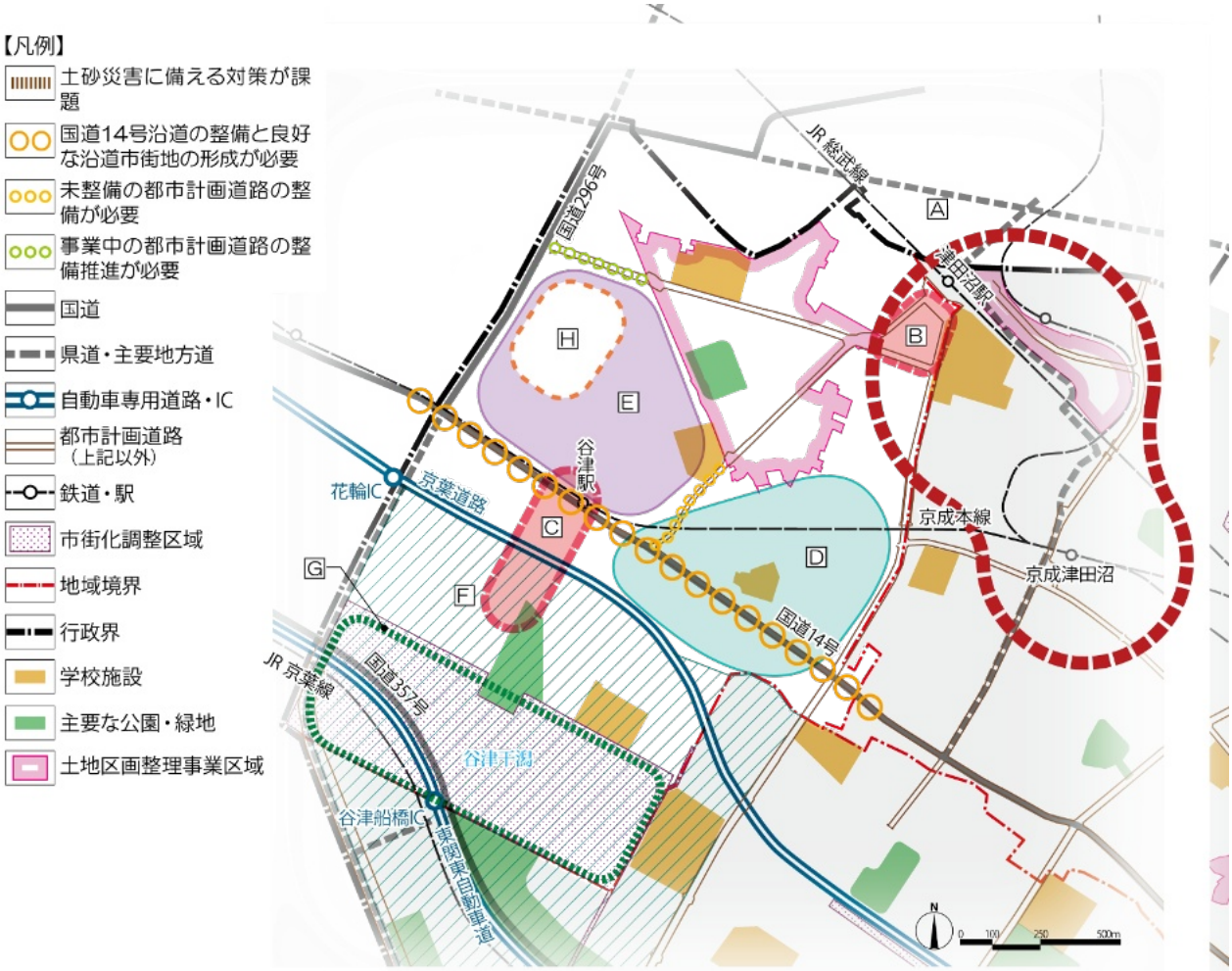
谷津駅南側を中心とした市街地については、各種浸水想定区域が指定されており、防災まちづくりを進める必要があります。

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まちなみを維持・保全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。

◆谷津・谷津町・奏の杜地域主要課題図



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の再整備を含む再開発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

(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と連携し、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

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	

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

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

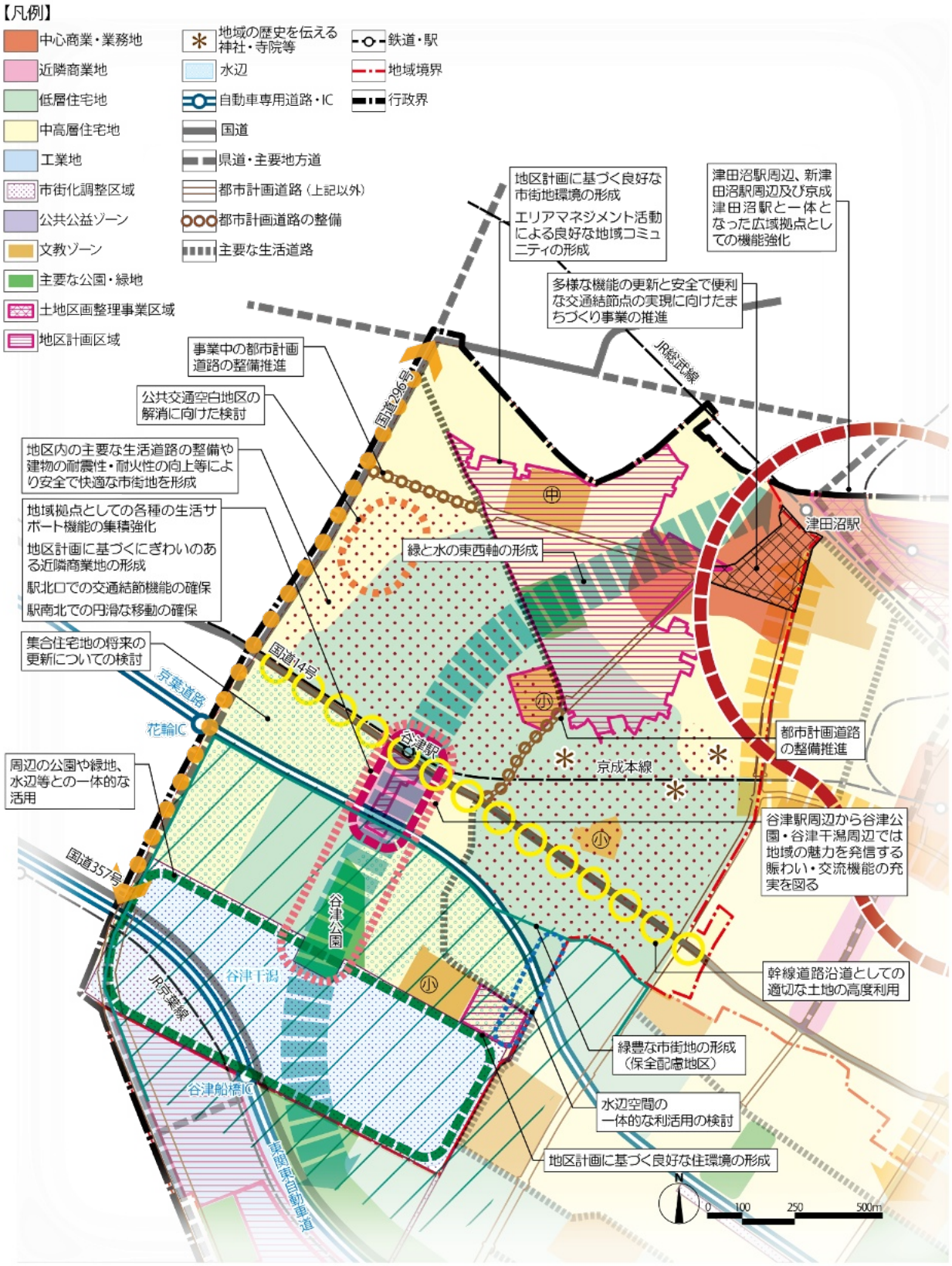
奏の杜地区については、JR 津田沼駅南口地区地区計画に基づき、緑と調和した商業と住宅が共存するうるおいのある市街地環境の維持・保全を図りつつ、地域のエリアマネジメント活動による賑わいや活力のあるコミュニティの形成を支援します。

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。

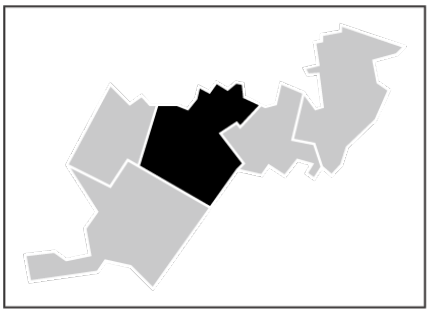
◆谷津・谷津町・奏の杜　地域整備方針図



2.藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域

(1)現況と住民意向

1)現況



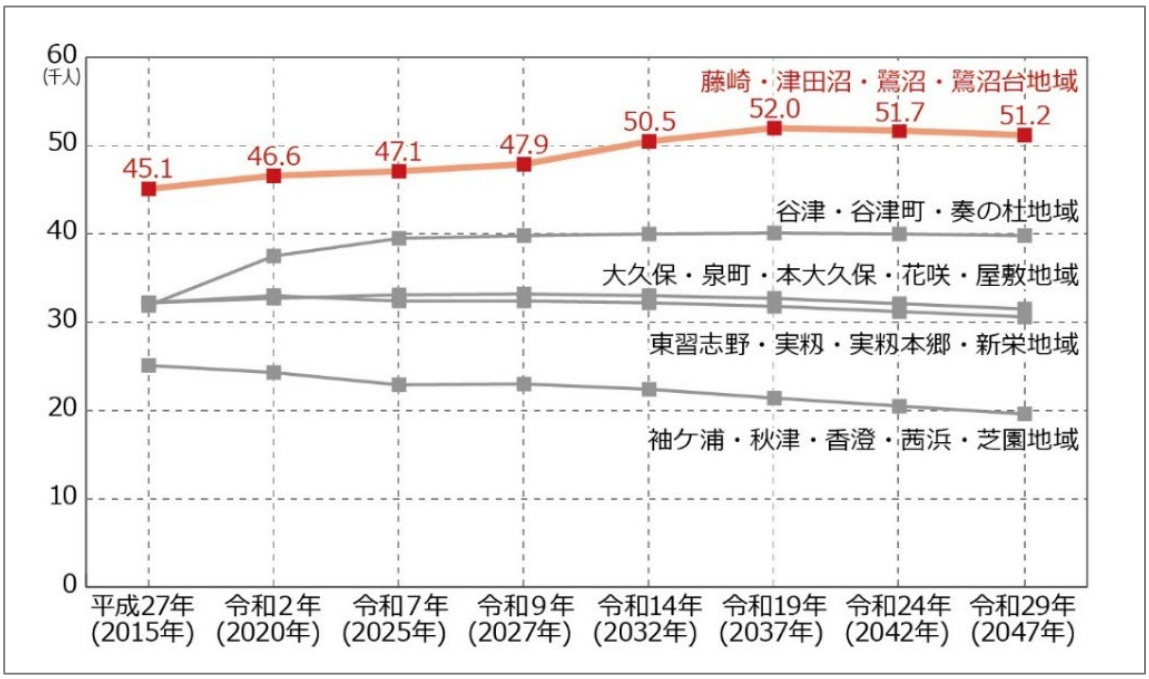
藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域は、京成津田沼駅が中央に配置され、藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台の 3 つのコミュニティ圏域から構成されます。

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。

鷺沼地区では土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好な都市型住宅・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。

藤崎・鷺沼台地区の市街化調整区域では、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。

2)人口の推移と将来推計

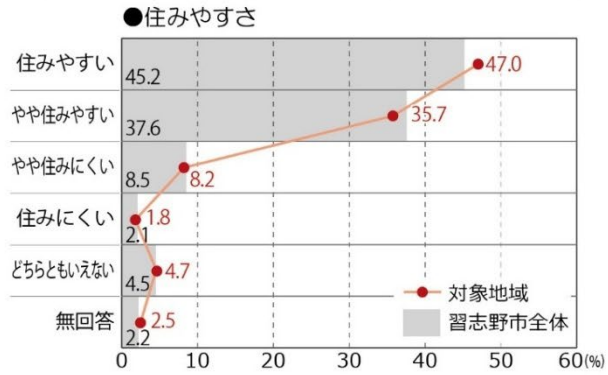


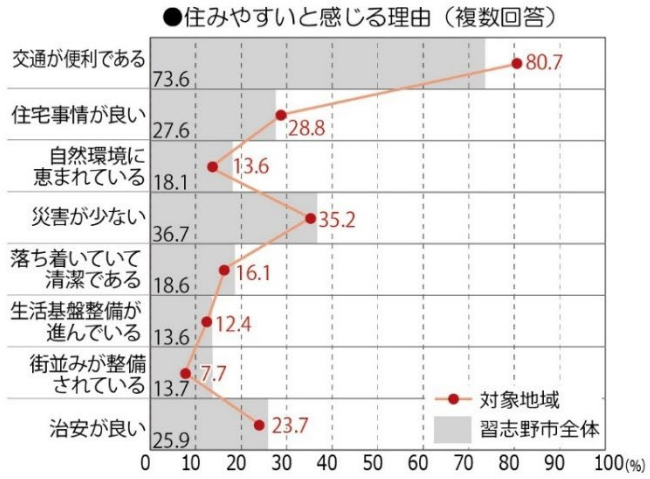
・本地域の人口は、平成 27(2015)年の約 45,100 人から増加傾向にあり、令和 7(2025)年には約 47,100 人となっています。

・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。

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年度市民意識調査による「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≫
…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、病院等の公共公益施設等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ています。
…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ています。

◆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、駅や線路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・サービス・文化・交流・居住機能等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、更新等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）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」となる都市計画道路 3･3･3 号藤崎茜浜線、都市計画道路3･3･2号津田沼駅前線、都市計画道路3･4･9号谷津鷺沼線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、本市の中心に位置する立地特性によりアクセス性に優れ、緊急時や災害復旧時等において迅速な対応が可能となります。また、更新施設と既存の関連施設は緊密な連携が必要であることから、代替地ではなく現地での更新が不可欠となります。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、周辺の良好な住環境の保護との両立を図ることが求められています。

3）住環境･防災･景観

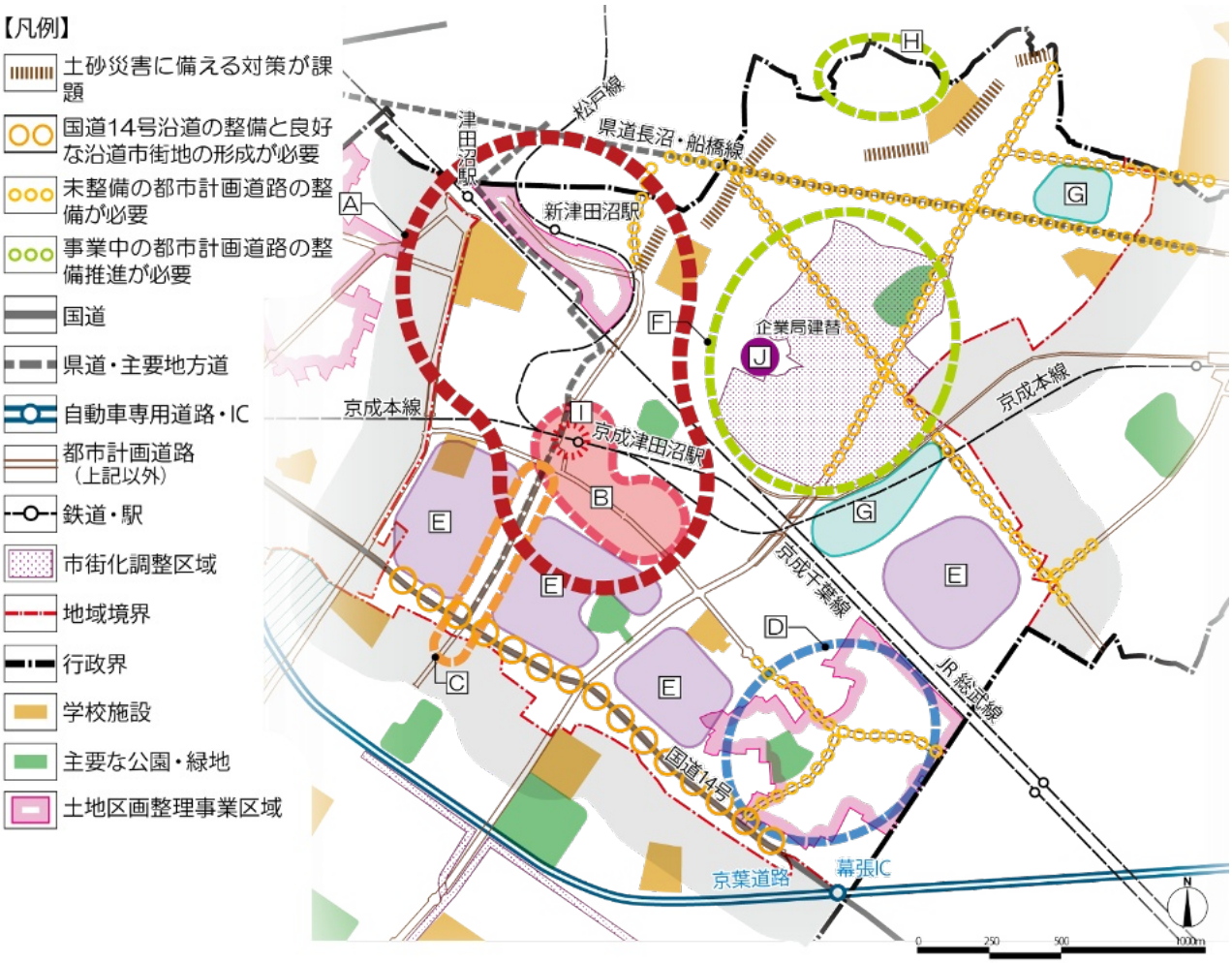
藤崎小学校西側等に見られる一部の住宅地については、宅地の細分化等による環境の悪化を防止し、住環境の維持･保全を図る必要があります。

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、良好なまちなみの形成が必要です。

◆藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台　地域主要課題図



A：津田沼駅南口地区と連携して本市の「玄関」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、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や更新の検討と鉄道駅の顔となる機能強化が必要

J：企業局舎の老朽化対応と災害復旧拠点としての機能強化が必要

(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・サービス・居住機能等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。また、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、及び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・行政サービス機能を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

緑と水の南北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するとともに、適切な維持管理を行うことで、彩りと潤いのある歩行者空間の創出を図ります。

津田沼駅と京成大久保駅を結ぶ緑と水の東西軸については、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。

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

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	

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・下水道事業の中枢拠点として機能更新を図ります。更新にあたっては、周辺の良好な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市計画道路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ル的な「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。

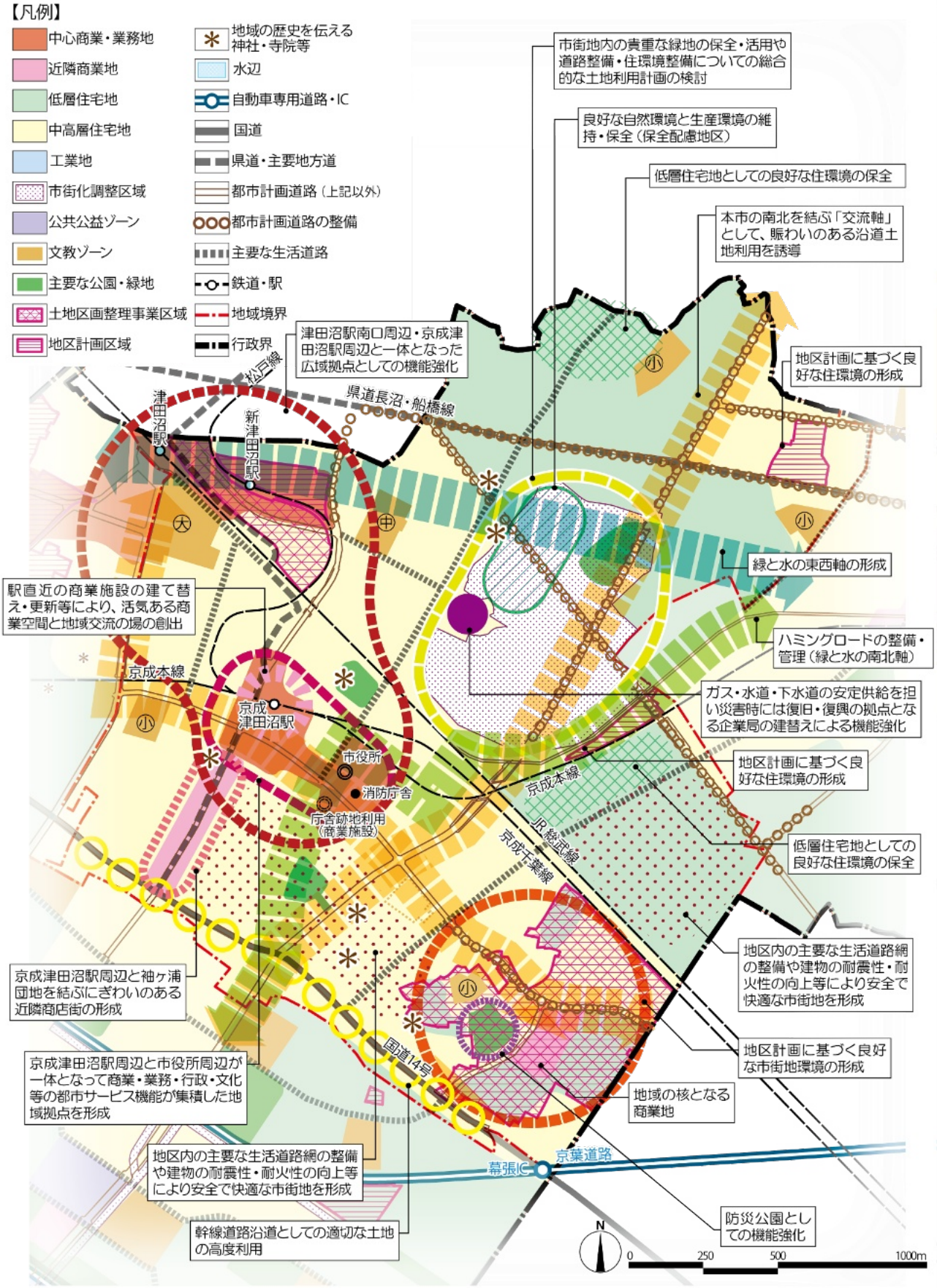
京成津田沼駅周辺と袖ヶ浦団地方面を結ぶ県道津田沼停車場線沿道の商店街（通称「ワイがや通り」）は、京成津田沼駅周辺の商業・業務機能と連携し、賑わいのある近隣商業地としての土地利用を誘導します。

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まちな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。

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。

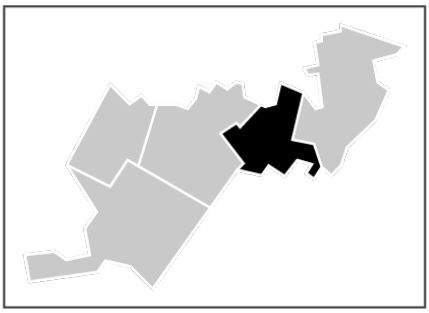
◆藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 地域整備方針図



3.大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域

（1）現況と住民意向

1）現況



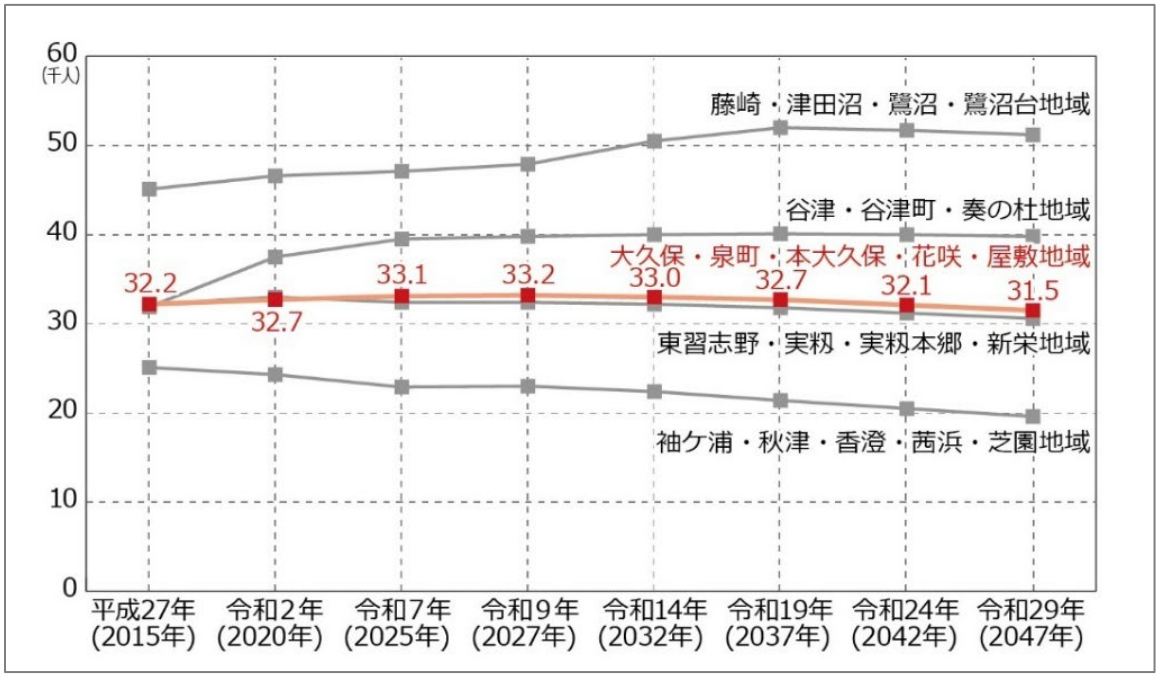
大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷地域は、京成大久保駅が中央に配置された地域であり、大久保・泉・本大久保及び本大久保・花咲・屋敷の２つのコミュニティ圏域から構成されます。

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まちとなっています。

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・屋敷地区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

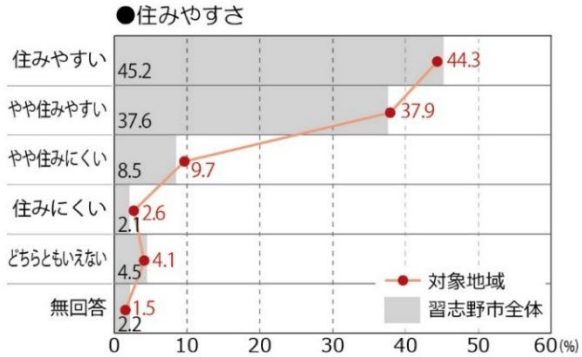


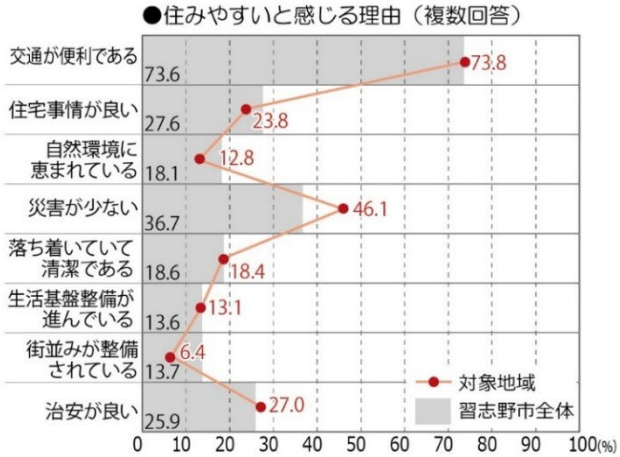
・本地域の人口は、平成 27（2015）年の約 32,200 人から令和 7（2025）年の約 33,100 人と微増傾向にありました。

・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。

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年度市民意識調査による「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】





≪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、鉄道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ています。
…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・改善が挙げられています。

◆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、生活道路の整備や鉄道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・屋敷地区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。

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、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・運営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

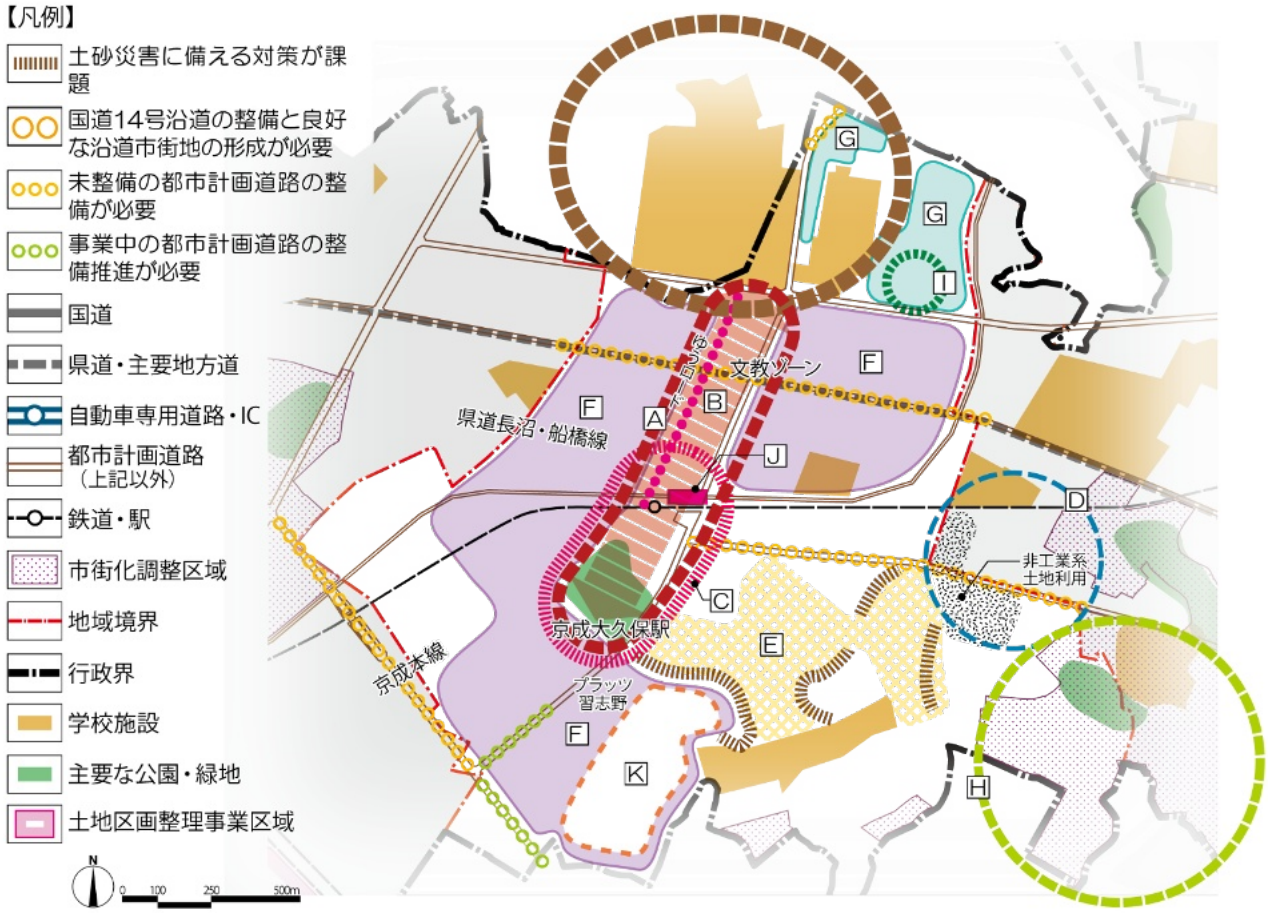
公営住宅については、老朽化が進行している施設があるほか、エレベーター等のバリアフリー設備が未整備であり、適切な維持管理や更新が必要です。

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・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。

◆大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷 地域主要課題図



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賑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プ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及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

(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するとともに、「京成大久保駅」「プラッツ習志野」との連携強化、駅前空間の利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、賑わいと潤いを与える交流の場として整備を推進するとともに、適切な維持管理を行うことで、彩りのある歩行者空間の創出を図ります。

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。

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。

◆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

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・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・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

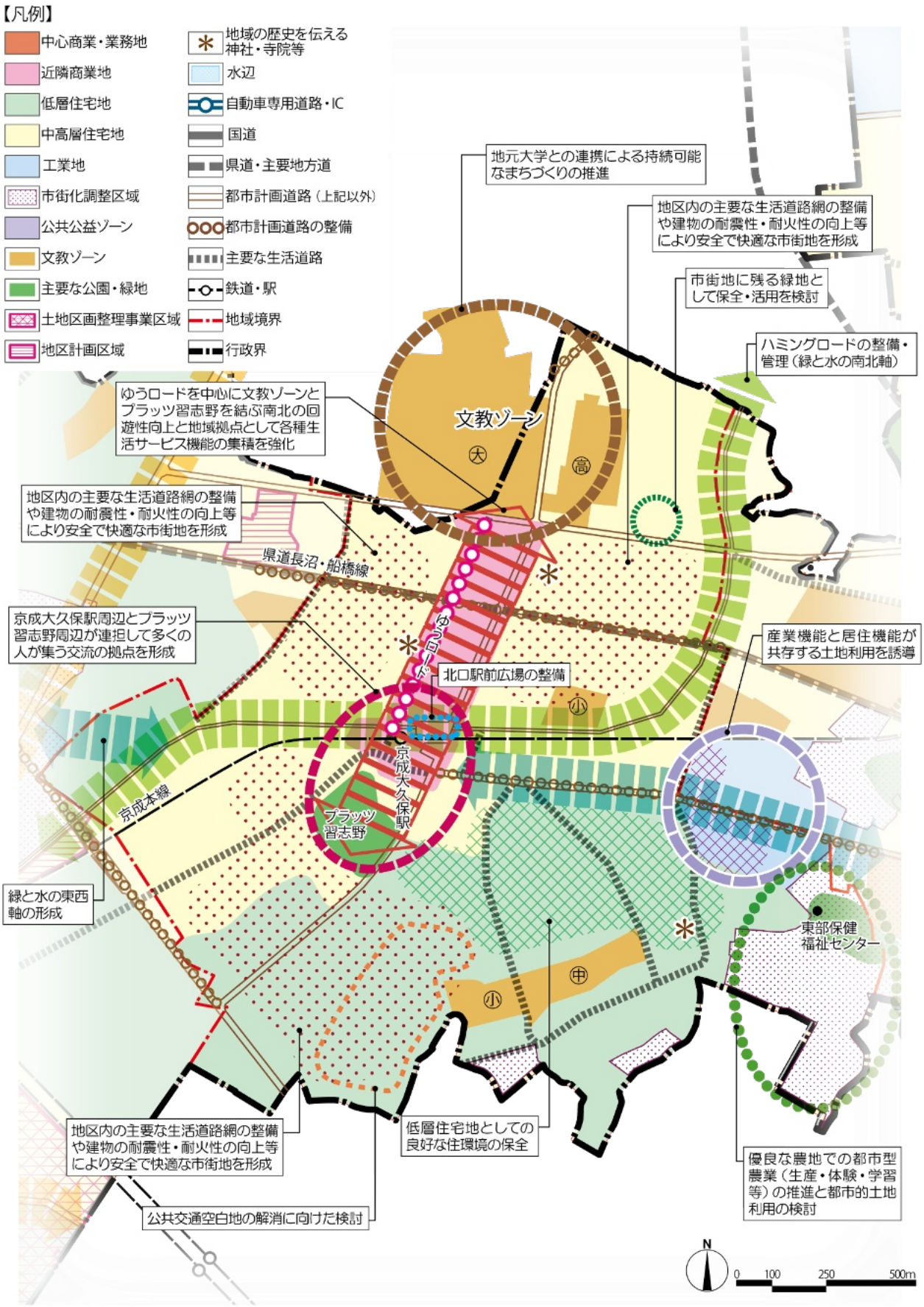
良好な住環境の保全を図るために、地域が主体となって行うまちづくりルール等の検討を支援します。

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については、利用状況を分析し、適正配置に努めます。

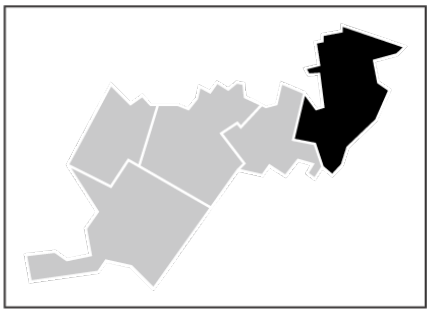
◆大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷　地域整備方針図



4.東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域

(1)現況と住民意向

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、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。

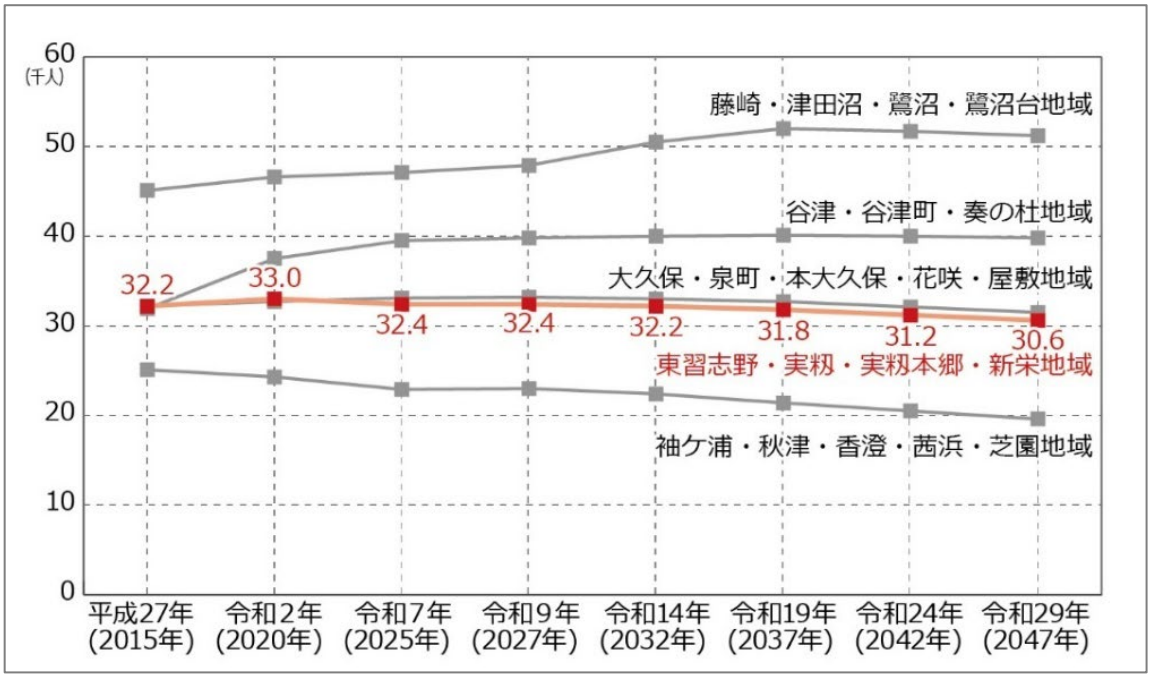
実籾駅北口では、土地区画整理事業によって計画的な市街地の形成が図られています。

実籾駅の東側に位置する県道千葉・鎌ヶ谷・松戸線（都市計画道路 3・4・13 号実籾駅前線及び都市計画道路 3・4・14 号実籾駅南口線）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。

都市計画道路 3・3・1 号東習志野実籾線は、地域北部の工業地と武石インターチェンジ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・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

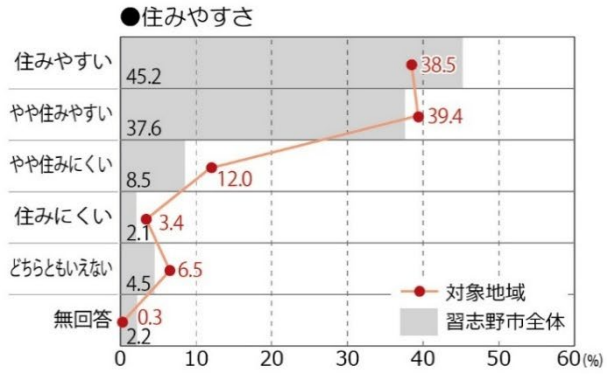


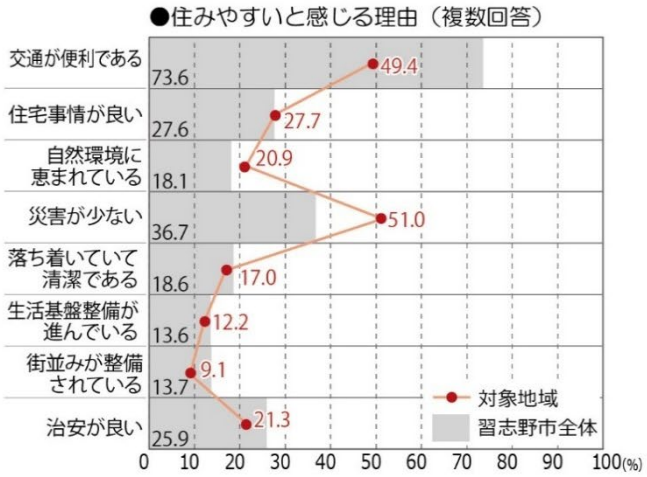
・本地域の人口は、平成 27（2015）年の約 32,200 人から令和 7（2025）年の約 32,400 人とほぼ横ばいの傾向にあります。

・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。

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年度市民意識調査による「東習志野・実籾・実籾本郷・新栄地域」と習志野市全体の結果】





≪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インターチェンジ周辺での企業誘致、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。

（2）主要課題

1）土地利用

実籾駅周辺の商店街については、地域住民、学生、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。

東習志野地区の工業地においては、本市の産業拠点として良好な産業環境が形成されていますが、一部で産業構造等の変化に伴い土地利用の転換が生じています。また、実籾・屋敷地区の工業地においては、一部に住居系土地利用等が混在しており、産業機能と居住機能の調和する土地利用の誘導が課題です。

実籾本郷地区の市街化調整区域は、旧鴇田家住宅や実籾自然保護地区に指定されている谷津田、実籾本郷公園などがあり、歴史と自然が調和した貴重な緑の姿を継承し保全することが求められています。

実籾 3 丁目の市街化調整区域は都市型農業（生産・体験・学習等）の推進と、駅に近接する利便性を踏まえ、産業拠点と京葉道路を結ぶ「交通軸」の沿道に相応しい都市的土地利用の検討が課題です。

2）都市基盤施設

未整備の都市計画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。

一部未整備の下水道施設（雨水）は、整備に向けた検討が必要です。

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・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。

◆東習志野・実籾・実籾本郷・新栄　地域主要課題

【凡例】

- 土砂災害に備える対策が課題
- 国道14号沿道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
- 事業中の都市計画道路の整備推進が必要
- 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：実籾駅周辺地域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ていくことが必要

B：産業拠点としての機能を維持していくことが必要

C：産業ゾーン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

D：土地区画整理事業により整備した地区であり良好な住環境の維持が必要

E：農地の区画で宅地化した地区が多く、生活道路の不備や木造住宅の密集した地区もあり、安全性・利便性の向上に向けた取り組みが必要

F-1：集合住宅に土地利用転換した地区であり実態に応じた土地利用規制が必要

F-2：商業用途に土地利用転換した地区。用途地域は準工業地域の指定であり良好な商業環境の維持のための土地利用規制が必要

G：良好な自然環境が残され谷津田の残る地区であり、自然環境の保全や実籾本郷公園の利活用を図りながら幹線道路の整備や将来の土地利用の可能性を検討していくことが必要

H：優良な農地での都市型農地の促進と産業拠点と京葉道路を結ぶ道路の沿道に相応しいと都市的土地利用の検討が必要

(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（都市計画道路3・4・13号実籾駅前線、都市計画道路 3・4・14号実籾駅南口線）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。

都市計画道路 3・3・1 号東習志野実籾線は、千葉県との連携強化による整備の促進と、「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については、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。

②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。

③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。

一部未整備の下水道施設（雨水）は、整備について検討します。

④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

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
八幡稲荷神社都市環境保全地区	

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

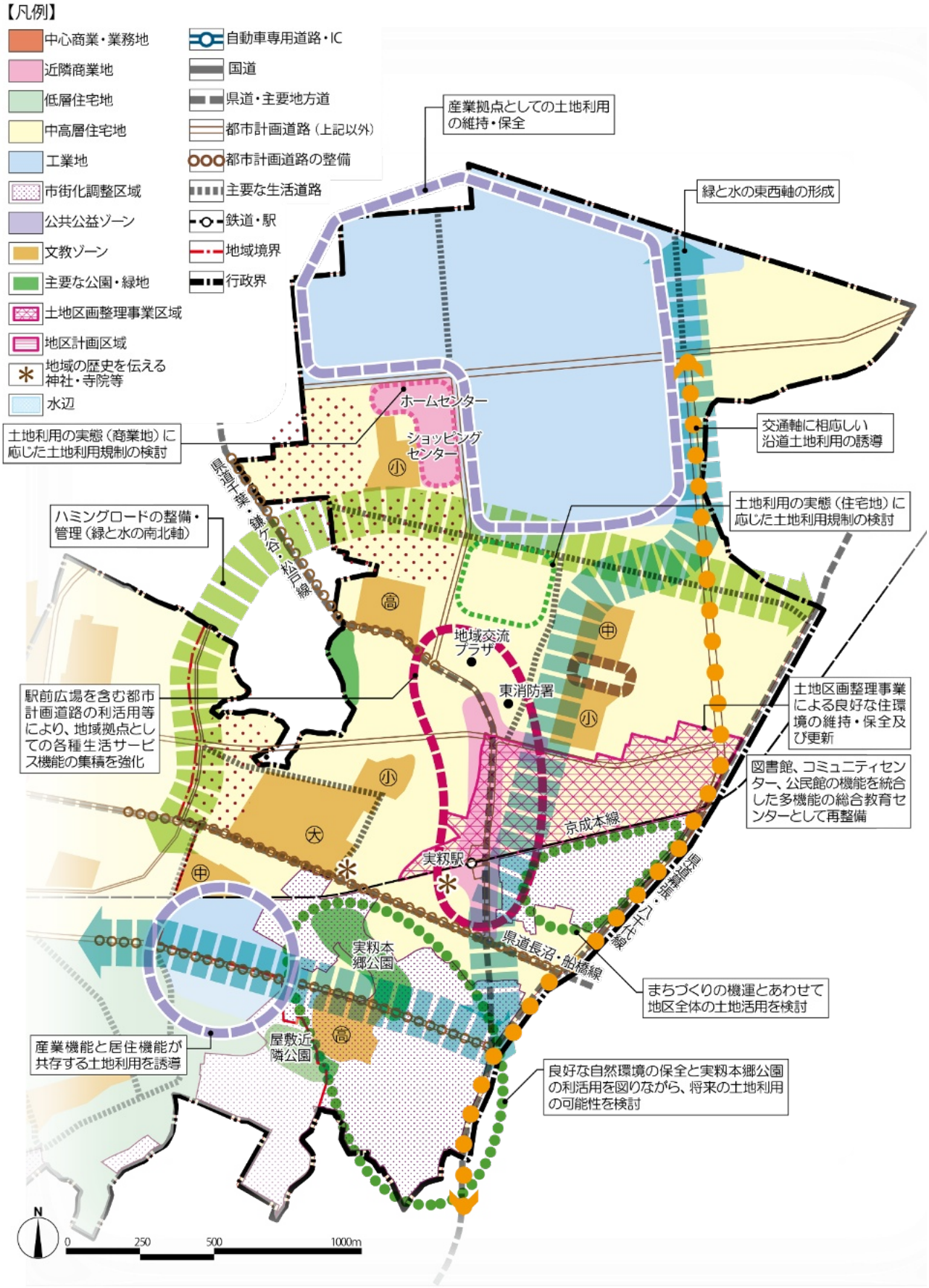
都市基盤整備が十分ではない住宅地については、生活道路の不備や木造家屋の密集が見られることから、主要な生活道路網の整備や建物の耐震性・耐火性の向上等により安全で快適な市街地の形成を図ります。

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。

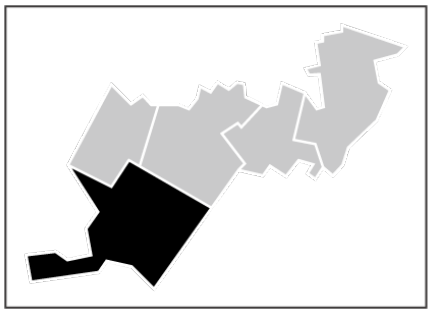
◆東習志野・実籾・実籾本郷・新栄 地域整備方針図



5.袖ケ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域

（1）現況と住民意向

1）現況



袖ケ浦・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、袖ケ浦西、袖ケ浦東、秋津・茜浜及び香澄・芝園の４つのコミュニティ圏域から構成されます。

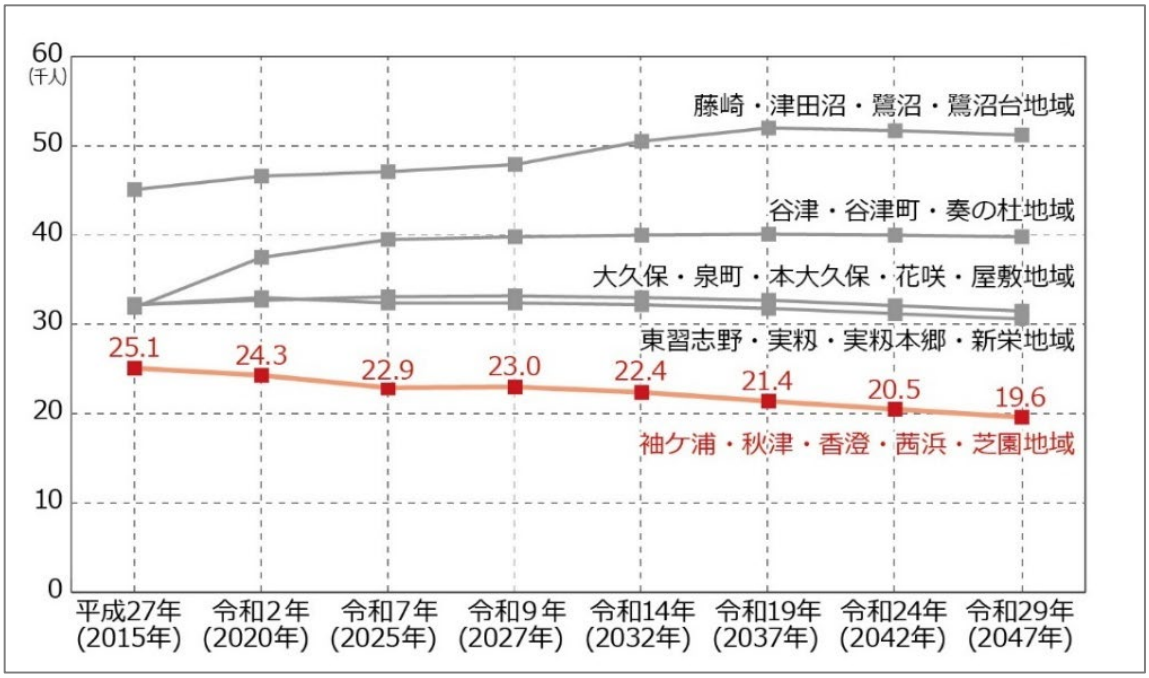
本地域は、海浜の埋立により計画的に開発された地域であり、東関東自動車道を境として、住宅地と工業地を区分したまちが形成されています。

東関東自動車道以北の袖ケ浦・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少子高齢化・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

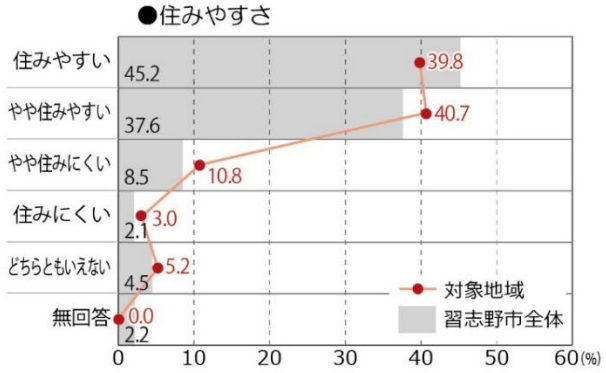


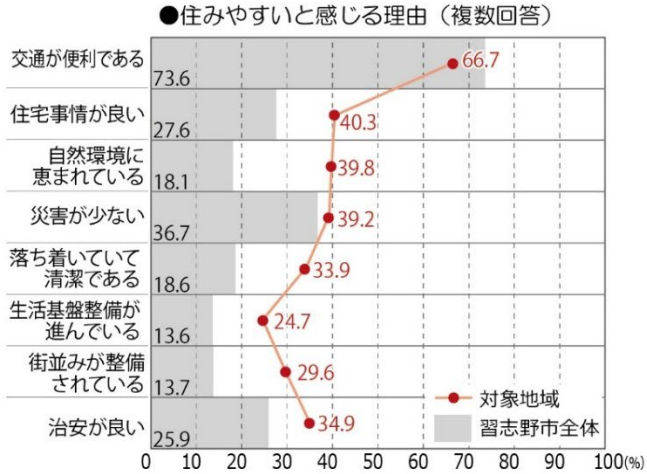
・本地域の人口は、平成 27（2015）年の約 25,100 人から令和7（2025）年の約 22,900 人と減少傾向にあります。

・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。

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年度市民意識調査による「袖ケ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域」と習志野市全体の結果】





≪市民意識調査≫
…計画的に整備された埋立地であるため、自然環境やまちなみ、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の重要性が挙げられています。

◆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線路や自動車専用道路による市街地の南北分断の解消に向けた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を中心とした機能低下、鉄道駅までのアクセス性（香澄交差点や国道357号の歩道等）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

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インターチェンジや湾岸習志野インターチェンジ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。

秋津地区の一部には、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。

習志野緑地（谷津干潟公園、秋津公園、香澄公園）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。

茜浜緑地や緑道等を活用した緑のネットワークにより、新習志野駅周辺と海辺を結ぶ歩行者空間の回遊性・連続性の向上に資する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ことが必要です。

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ケ浦地区が昭和 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少子高齢化・人口減少が課題となっています。

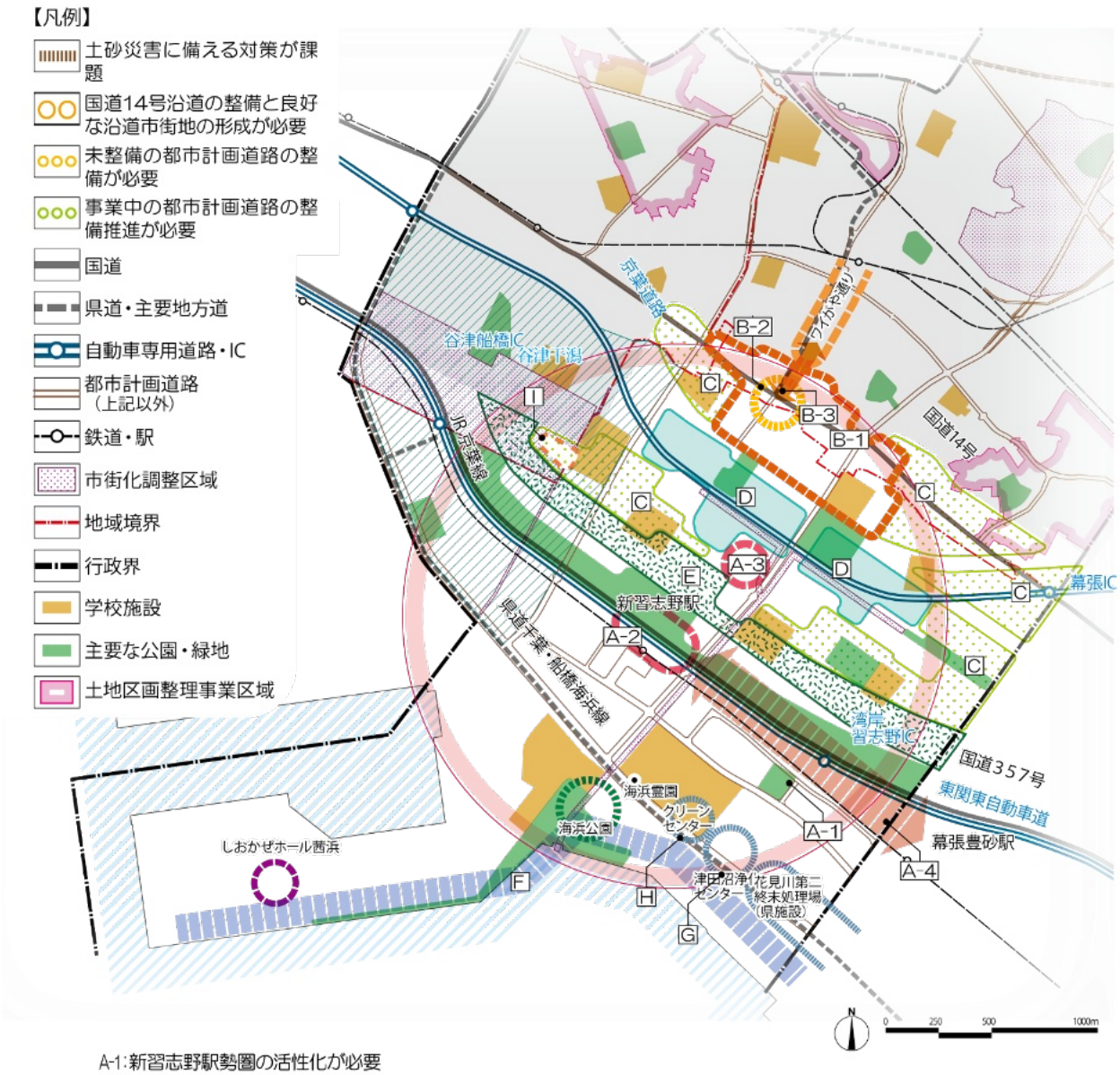
袖ヶ浦団地では「住宅市街地総合整備事業」による再生事業促進が進められており、老朽化した住宅団地の更新や多世代による居住の促進に向けて、今後も着実に事業を推進していく必要があります。

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。

◆袖ケ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園 地域主要課題



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や駅北側との連携が必要

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：新習志野駅前や千葉市側とのつながりを強化することや更なる活性化に向けた検討が必要

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等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施設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

(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”“更なる活性化に向けた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・サービス等を兼ね備えた地域拠点（都市サービス型）として、新習志野駅前広場や習志野緑地（谷津干潟公園、秋津公園、香澄公園）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、福祉活動拠点機能のあり方を整理したうえ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、生産性の向上や更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、ハミングロードの回遊性・連続性の向上を図り、快適な歩行者空間を形成します。

緑と水の東西軸として、習志野緑地（谷津干潟公園・秋津公園・香澄公園）～谷津駅周辺に至る経路について、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（谷津干潟公園、秋津公園、香澄公園）は、官民連携等による再整備を念頭に、総合公園としての機能強化に努めます。

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。

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、汚水処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、将来にわたって、安定的かつ適正に一般廃棄物を処理するため、想定される課題を整理し、機能更新に向けた取り組みを推進します。

③快適な住環境の形成

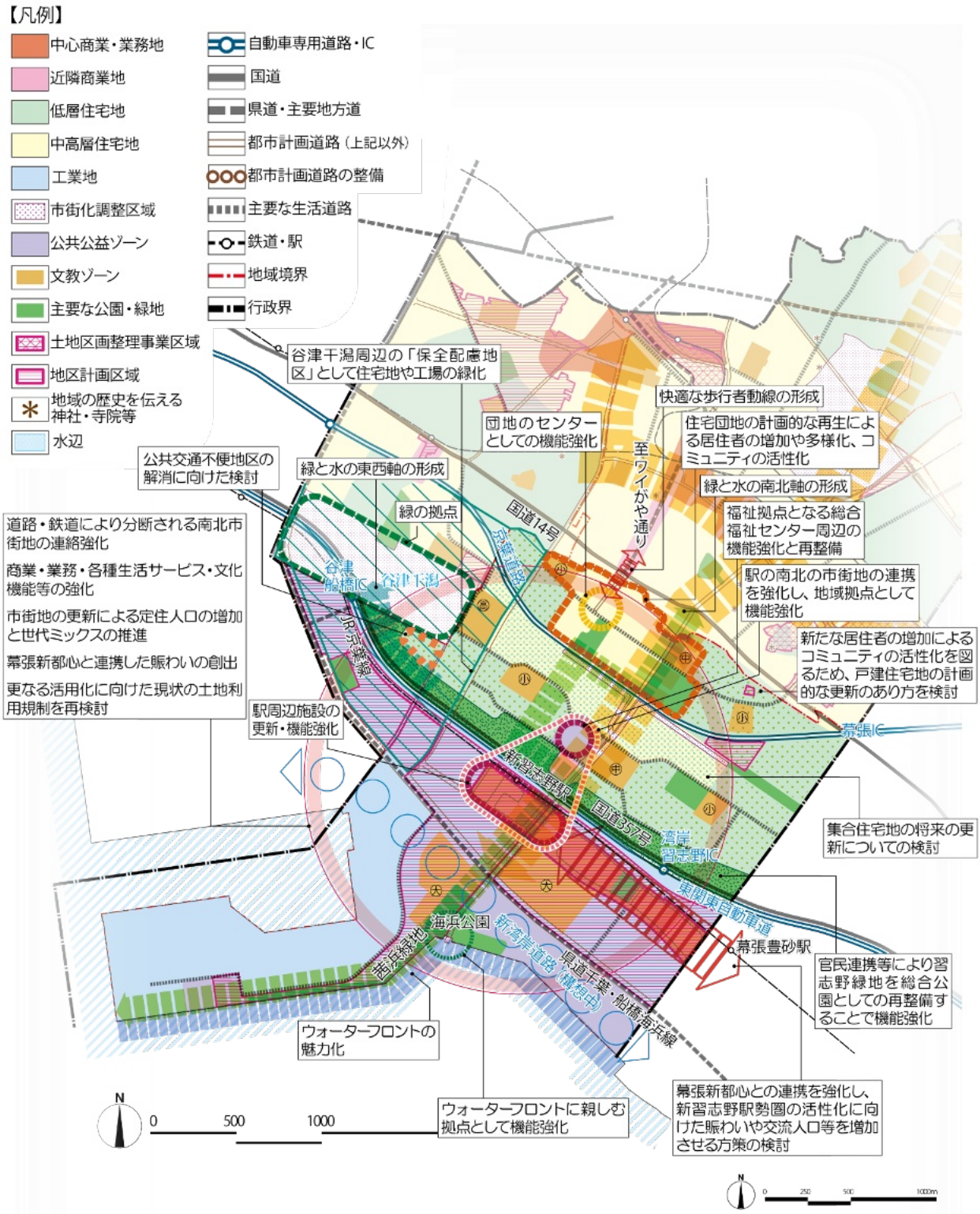
袖ヶ浦団地の再生を図る「住宅市街地総合整備事業」を促進し、新たなニーズに対応する生活サービス機能の導入と周辺環境との調和を図るため、用途地域の変更等、適切な土地利用誘導に向けた検討を進めます。また、北側の「ワイがや通り」と連続する快適な歩行者空間や市民の憩いの場となる広場等を配置し、地区全体の回遊性を高めるとともに、適切な都市機能の更新に努めます。

公共交通不便地区の解消について、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。

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。

◆袖ケ浦･秋津･香澄･茜浜･芝園　地域整備方針図



4

Chapter

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

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

(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」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」を含む「習志野市総合計画」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ありますが、社会経済情勢等の著しい変化や、令和 24 年度以降の総合計画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捉え、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。

(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。

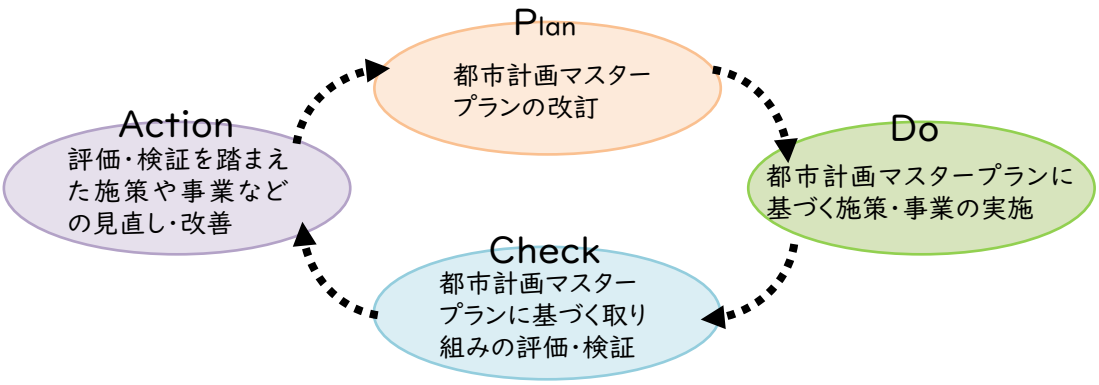
住民等が主体となり地域の実情に沿ったまちづくりの取り組みを推進していくため、JR 津田沼駅南口地区等を参考に、まちづくりのルールづくりを進めます。

(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、社会経済情勢等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

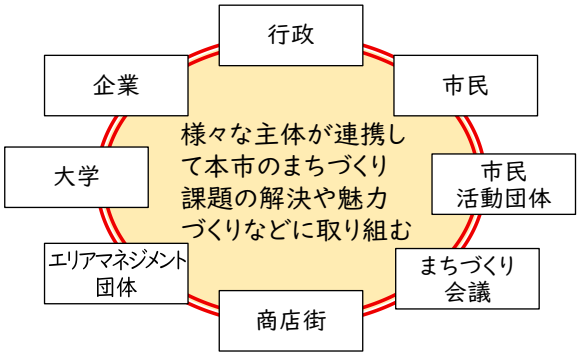


2.多様な主体との連携によるまちづくり

(1) 市民協働のまちづくり

本市では、市民・市民活動団体（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



(2) まちのストックを活かしたまちづくり

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あ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、市民・市民活動団体、まちづくり会議、商店街、エリアマネジメント団体、大学、企業など様々な主体と連携し、まちのストックを活用した「賑わいと交流のあるまちづくり」を創出していきます。

(3) 官民連携による公共施設の再整備

本市は「公共施設等総合管理計画」に基づき、再編や維持管理などを含めて計画的に公共建築物や道路・公園・上下水道等の再生に取り組んでいますが、事業の実施にあたっては、厳しい財政状況の中での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。

(4) デジタル技術の活用

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。

3.都市計画制度等の戦略的かつ柔軟な活用

(1) 民間活力を活かした「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まちの形成や第二次埋立から長い年月が経過し、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。

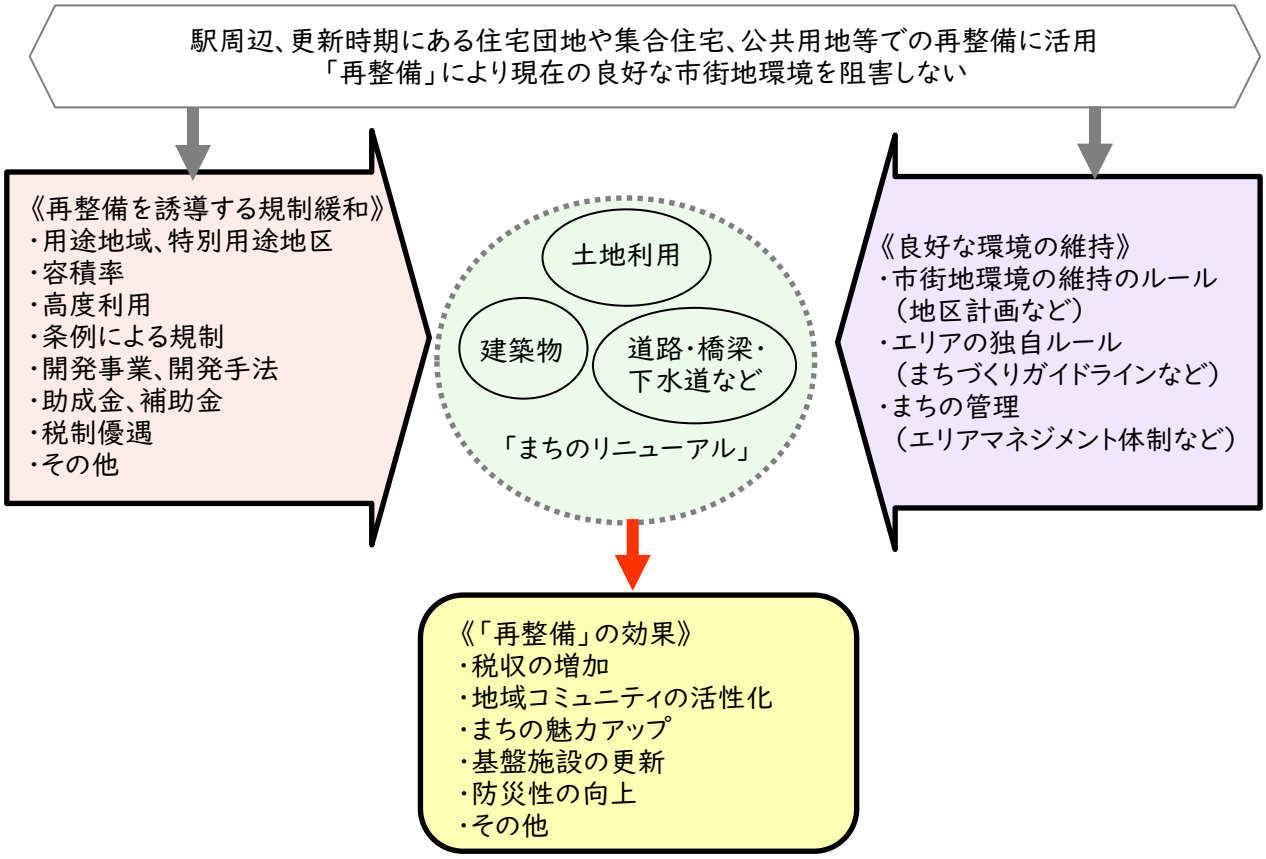
そこで、駅周辺、更新時期にある住宅団地や集合住宅の再整備、公共用地等における利活用にあたっては都市計画制度等を戦略的かつ柔軟に活用して、社会情勢に即した地域の環境改善や賑わい創出につながる民間活力の導入を促進していきます。また、少子高齢化・人口減少が進行している地区の戸建て住宅を更新するための新たな仕組みについて、大学や企業等との連携も視野に検討を進めます。

(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



習志野市都市計画マスタープラン

発行年月 ： 令和9年3月
発　　行 ： 習志野市
編　　集 ： 都市環境部 都市計画課

所在地：〒275-8601 習志野市鷺沼2丁目1番1号
電　話：047-451-1151（代表）
ホームページ：https://www.city.narashino.lg.jp/