

# 住宅市街地総合整備事業 整備計画

千葉県習志野市

(令和5年2月策定)

# 整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称: 袖ヶ浦地区

所在地: 千葉県習志野市袖ヶ浦3丁目、1丁目・2丁目・4丁目・5丁目の一部、津田沼7丁目の一部

面積: 約40.5ha

### (2) 重点整備地区

名称: 袖ヶ浦地区

所在地: 千葉県習志野市袖ヶ浦3丁目、1丁目・2丁目・4丁目・5丁目の一部、津田沼7丁目の一部

面積: 約40.5ha

## 2. 整備地区の整備の基本方針

### (1) 整備地区の概要

当地区は、東京都心から約25km圏にあたる習志野市の西部に位置している。

最寄駅であるJR京葉線新習志野駅と京成津田沼駅はいずれも徒歩距離圏にあること、当地区の北側には国道14号、南側には京葉道路(幕張インターチェンジ)があることなどから、交通利便性も高い。

また、当地区には、袖ヶ浦団地ほか、袖ヶ浦体育館、袖ヶ浦西近隣公園、第三中学校、袖ヶ浦西小学校、袖ヶ浦こども園等の公共公益施設が集積しており、良好な住宅市街地として期待される地区である。

### (2) 整備地区の課題

当地区は、交通利便性も高く、良好な住宅市街地の形成が期待されるなど、ポテンシャルの高い立地条件を備えているが、建物や設備等の高経年化に伴い、袖ヶ浦団地の団地再生事業等による住環境の改善が急務である。

また、少子高齢化や施設の老朽化に伴い、小中学校や体育館の建替えや大規模改修の検討もされている。

このような背景を踏まえ、袖ヶ浦団地の団地再生事業等と併せて公共施設の再編を行うなど、計画的な施設更新の誘導や地域の活性化を図る必要がある。

### (3) 整備地区の整備の方針

習志野市都市計画マスタープランにおいて、当地区を含む袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地域は、低層住宅市街地と中高層住宅市街地がバランス良く配置され、都市基盤整備や文教施設も充実しているとする一方で、入居世帯の高齢化が進展している大規模住宅団地等においては、まちの再生に向けた事業を推進するとしている。

こうしたことを踏まえ、高経年化した袖ヶ浦団地の再生を進め、良質な都市型住宅の供給により新たな世代を呼び込み、ミクストコミュニティの形成や団地も含めた周辺地域の活性化を促進するとともに、災害に強い居住環境の形成を図る。

併せて、袖ヶ浦団地の団地再生事業により生み出される用地を活用し、地域に求められる機能や多様なライフスタイルに対応した機能の導入を図る。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	約 17.6ha	( 43.3%)
公益施設用地	約 6.6ha	( 16.2%)
複合用地	約 3.6ha	( 8.9%)
公園・緑地	約 6.0ha	( 14.7%)
商業・業務用地	約 1.5ha	( 3.9%)
道路用地	約 5.2ha	( 13.0%)
合計	約 40.5ha	(100.0%)

### 4. 住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
袖ヶ浦団地 (約22.2ha)	市街地住宅等 整備事業	独立行政法人 都市再生機構	約650戸	高経年化したUR都市機構袖ヶ浦団地の建替により、土地の有効利用を図るとともに、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る。
合計			約650戸	

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

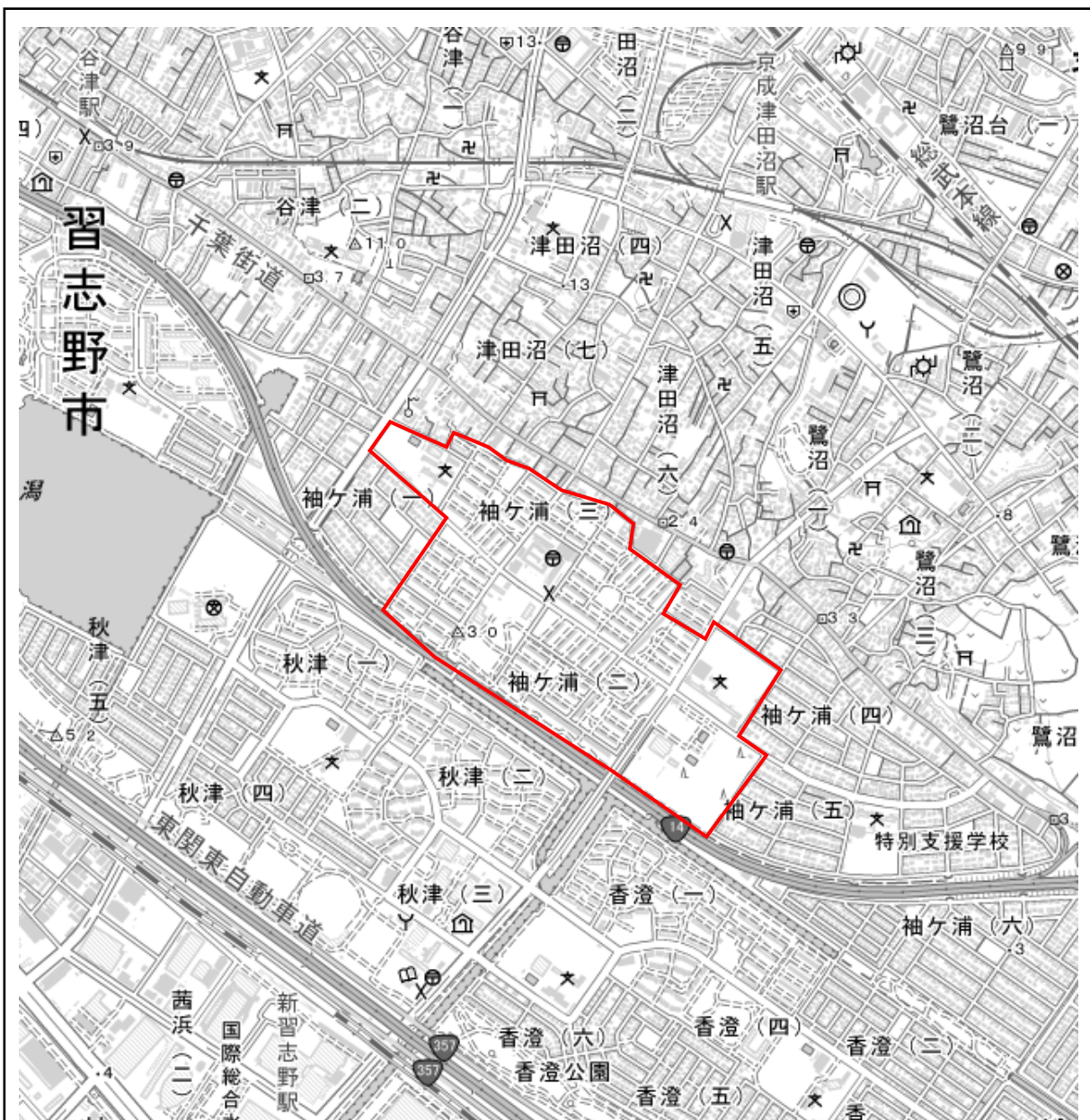
### (1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名			整備の内容		
	区分	名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	3・3・3号 藤崎茜浜線	道路改築	幅員 約 22m 延長 約 180m	別事業
	下水道	公共下水道	新設	延長 約 60m	
公益施設	社会福祉施設等		新設	—	—
	袖ヶ浦西小学校	—	建替え	—	別事業
	第三中学校	—	建替え	—	別事業
	袖ヶ浦体育館	—	建替え	—	別事業
	袖ヶ浦公民館	—	長寿命化改修	—	別事業

### (2) その他の施設に関する事項

- ・袖ヶ浦団地の団地再生事業により生み出される用地を活用し、地域に不足する機能の導入を図る。併せて、公共下水道の整備を行う。
- ・都市計画道路の整備の検討等を行い、防災機能や交通機能を強化し、市街地の安全性・利便性の向上を図る。
- ・小中学校や体育館の建替えや大規模改修等の検討を行い、計画的な施設更新の誘導や地域の活性化を図る。

■整備地区区域図

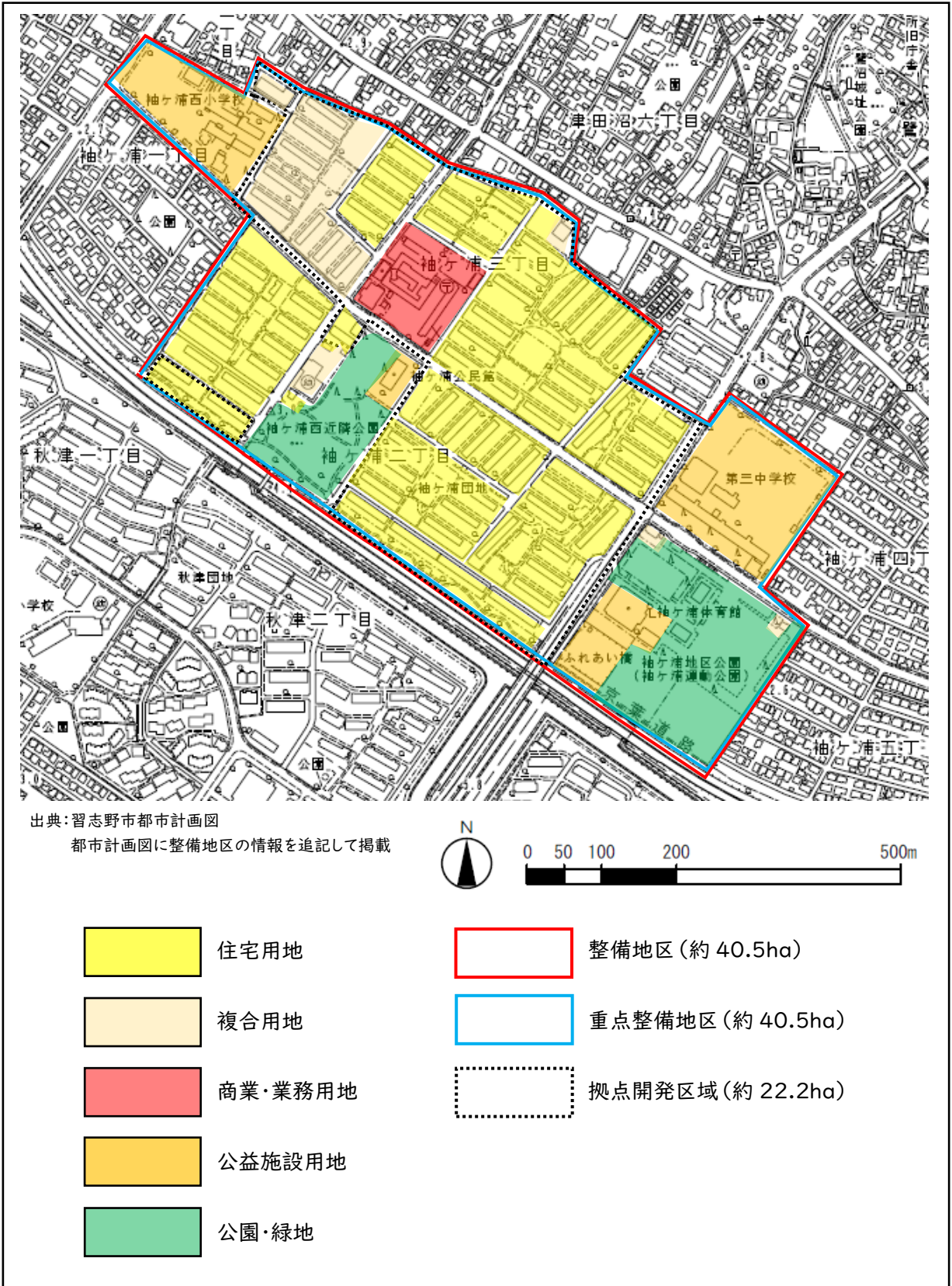


出典:国土地理院地図

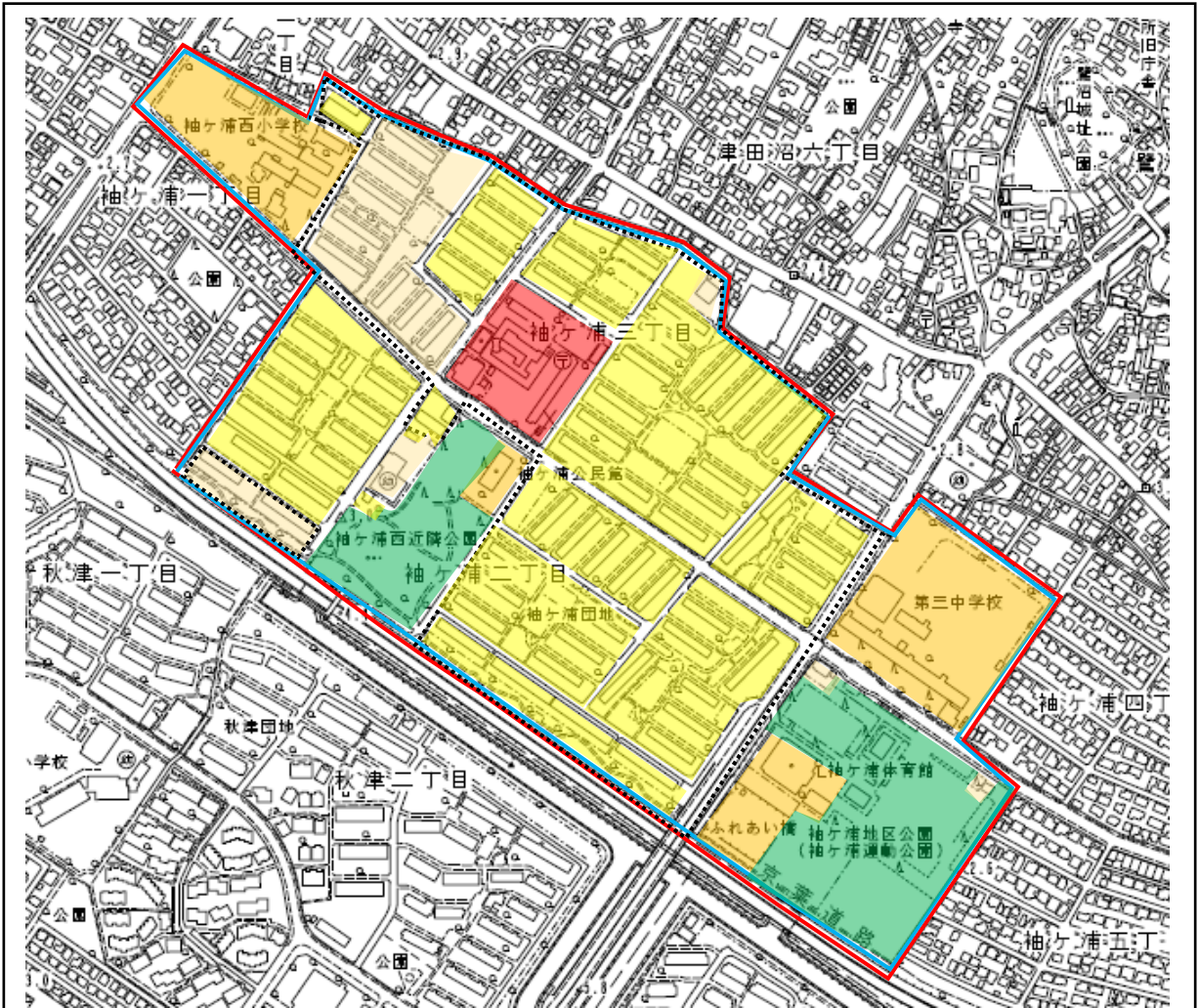
国土地理院地図に整備地区の情報を追記して掲載

— 整備地区

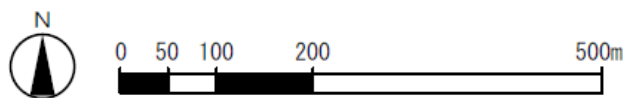
■整備地区区域図

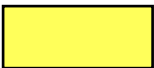

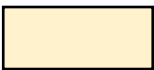







■整備地区計画図



出典：習志野市都市計画図  
都市計画図に整備地区の情報を追記して掲載



- |   |         |   |                  |
|---|---------|---|------------------|
|  | 住宅用地    |  | 整備地区(約 40.5ha)   |
|  | 複合用地    |  | 重点整備地区(約 40.5ha) |
|  | 商業・業務用地 |  | 拠点開発区域(約 22.2ha) |
|  | 公益施設用地  |   |                  |
|  | 公園・緑地   |   |                  |