

習志野都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千葉県

習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	
②本区域の基本理念	
2) 地域毎の市街地像	4
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
1) 区域区分の決定の有無	5
2) 区域区分の方針	6
①おおむねの人口	
②産業の規模	
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
1) 都市づくりの基本方針	7
①集約型都市構造に関する方針	
②都市の防災及び減災に関する方針	
③低炭素都市づくりに関する方針	
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	8
①主要用途の配置の方針	
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	
③市街地における住宅建設の方針	
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	12
①交通施設の都市計画の決定の方針	
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	17
①主要な市街地開発事業の決定の方針	
②市街地整備の目標	
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	18
①基本方針	
②主要な緑地の配置の方針	
③実現のための具体の都市計画制度の方針	
④主要な緑地の確保目標	

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路となる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は、千葉県の西部に位置し、船橋市、千葉市、八千代市に囲まれ、南側は東京湾に開いており、首都圏整備法における近郊整備地帯として位置づけられている。都心からほぼ 30km の位置にあり、鉄道による都心からの所要時間は概ね 30 分程度であり、東日本旅客鉄道総武線、東京地下鉄東西線（東京メトロ東西線）及び東日本旅客

鉄道京葉線の鉄道網により、通勤、通学が非常に便利になっており、東京と密接な関連をもって発展してきた。

本区域の地形は、旧海岸の平地部、比較的平坦な台地に海岸部からつながる谷戸が食い込んだ内陸部および東京湾の埋立部の3つに大別される。この内、海岸平野部と内陸部については、一部の工業地と農地を除き、そのほとんどが住宅地である。

また、埋立部においては東関東自動車道を境に南側に公害の少ない流通加工用地を配し、北側に住宅地を配置している。

既存集落（谷津、津田沼、鷺沼、藤崎、実籾、大久保）の内、内陸部の集落は農業を中心として、臨海部は東京湾内漁業を中心として発展してきた半農半漁のまちであったが、内陸部では、昭和22年より旧軍用地に四つの大学が配置され、昭和29年には工場の立地を図るための土地造成を行い、企業を誘致している。

また、東日本旅客鉄道総武線及び京成電鉄京成本線の輸送力の強化と相まって住宅開発が急激に進み、加えて人口の急増とともに、各駅周辺の商業活動も活発化してきた。

一方、臨海部は昭和42年に公有水面の埋立により大規模団地の開発が行われ、昭和52年には第二次埋立事業により、住宅団地と既存市街地の住工混在解消用地としての都市再開発用地等の開発が行われ、また、東日本旅客鉄道京葉線開業と相まって住宅都市としての形成がなされてきた。

このような地域特性を生かし、昭和45年に「文教住宅都市憲章」を制定し、“青い空とつややかな緑をまもるまちづくり”“暖かい生活環境を整えた住みよいまちづくり”“教育の充実した文化的なまちづくり”を展開し、大きな成果をあげてきた。

今までの歴史を振り返りつつ、将来を見通して、「文教住宅都市憲章」の理念に則り、目指すべき将来都市像を「未来のために ～みんながやさしきでつながるまち～ 習志野」とする。

そして、この将来都市像を実現するため、次の3つの目標を掲げる。

1. 支え合い・活気あふれる「健康なまち」

習志野市がはつらつとした若さを失わないまちであるためには、まちと人が健康であることが不可欠であり、にぎわいと活力を創出する地域経済、産業の振興並びに誰もが健康を維持できる保健・医療・福祉の充実した地域社会の創造を目指す。

そこで、商店街の活性化や企業の定着等に取り組み、様々な分野で相互に連携・協働し、健康を地域社会で支え、守るために“支え合い・活気あふれる「健康なまち」”習志野をつくる

2. 安全・安心「快適なまち」

暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちをつくるためには、暮らしを支える都市基盤の整備、自然と調和する環境づくりの推進を図ることによって、青い空とつややかな緑が確保されたまちを目指す。

そこで、市民と市が協力し危機に対応できる危機管理・安全対策の推進とともに、道路・公園・下水道・ガス・水道等の公共インフラの整備、地球規模での温暖化防止対策や自然の保護を図り、“安全・安心「快適なまち」”習志野をつくる。

3. 育み・学び・認め合う「心豊かなまち」

教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ調和のとれたまちをつくるために、子供が健やかに育つ環境の整備や未来をひらく教育の推進に取り組み、あらゆる問題に対して、互いに尊重し合い、協調しながら取り組むことのできる人を育成し、様々な主体の参画ができる社会構築を目指す。

そこで、市民が心豊かな生活をすごすために、生涯を通じて常に興味や好奇心といった学びの向上心を保ち続けられる環境整備や、「一市民、一文化・一スポーツ・一ボランティア」のスローガンのもと、市民一人ひとりが生涯にわたって自ら学び、自立して活動しようとする意識と仕組みを醸成し、“育み・学び・認め合う「心豊かなまち」”習志野をつくる。

2) 地域毎の市街地像

津田沼駅周辺は、周辺機能との調和に配慮した上で、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス機能等の集積を図るとともに、居住性も兼ね備えた中心市街地の形成を図る。このうち、津田沼駅南口地区は、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つつ、交通結節点としての機能強化や商業・業務・文化機能等の集積を図ることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図る。新津田沼駅北口地区は、市民交流、商業・業務等を兼ね備えた複合市街地の維持に努める。新津田沼駅南口地区は、中心市街地にふさわしい都市機能の更新を図るとともに、津田沼駅周辺と一体的なまちづくりを促進する。

新習志野駅周辺は、幕張新都心拡大地区とともに、周辺機能との調和に配慮した上で、拠点性の高い商業・業務機能等を兼ね備えた地域商業地の形成を図る。

京成電鉄各駅周辺は、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とともに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ある地域商業地（商店街）づくりを促進する。

谷津、花咲、津田沼、鷺沼、本大久保地区等の密集市街地については、生活道路等の整備を図り防災性の高い居住環境の創出を図る。

袖ヶ浦、秋津、香澄地区等の計画的に整備された住宅市街地は、良好な居住環境の維持、保全を図る。

臨海部の茜浜、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維持・保全する。

内陸部の東習志野、実籾・屋敷地区の工業地は、住居系土地利用等と調和した工業地としてその機能を維持する。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法にもとづく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と首都圏への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。

平成22年以降、人口は概ね横ばいで推移しているが、世帯数の増加傾向は続いていることから、無秩序な市街化の防止を図るとともに鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

①おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成 22 年	令和 7 年
	都市計画区域内人口		約 1 6 5 千人
市街化区域内人口		約 1 6 2 千人	おおむね 1 6 5 千人

なお、令和 7 年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	平成 22 年	令和 7 年
	生産規模	工業出荷額	約 1,393 億円
卸小売販売額		約 2,174 億円	約 3,840 億円
就業構造	第一次産業	約 0.3 千人 (0.4%)	おおむね 0.4 千人 (0.5%)
	第二次産業	約 12.5 千人 (17.5%)	おおむね 15.5 千人 (19.7%)
	第三次産業	約 58.5 千人 (82.0%)	おおむね 62.7 千人 (79.8%)

なお、令和 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 7 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 7 年
市街化区域面積	おおむね 1,859 ha

(注) 市街化区域面積は、令和 7 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

津田沼駅周辺を広域拠点、新習志野駅及び京成電鉄各駅周辺を地域拠点として位置付け、拠点性の高い商業・業務・サービス機能等の集積を図る。

また、それら拠点間をつなぐ都市計画道路などの道路網の整備を推進するとともに、バス等の公共交通の利便性を高めることで市民生活に必要な交通機能の強化を図る。

老朽化が進む公共施設については、複合化や多機能化により、拠点への集約を図る。

さらに、超高齢社会に突入し、加えて年少人口の減少が続いていることを踏まえ、駅等生活関連施設を中心としたバリアフリー化の推進や、子育て支援施設の充実を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

本区域の臨海部においては、東関東自動車道など広域幹線道路に面する地域特性から、製造業等が集積する工業地が形成されており、近年では、広域幹線道路のポテンシャルを生かして倉庫業や物流業の立地ニーズも高まっている。このような産業構造の転換に対応しながら、臨海部の工業地については、今後も工業・流通業務の拠点として集積を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

様々な災害に対応した防災拠点の確保を図るため、市庁舎と消防庁舎の防災機能の充実を図るとともに、習志野緑地及び谷津近隣公園については、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る。

都市計画道路については、交通処理機能だけでなく、災害時における避難路、延焼抑制・遅延機能、また物資輸送路として機能することから、整備を推進する。

家屋については、不燃化・耐震化を促進するとともに、ブロック塀の倒壊等に対する安全性を確保する等、災害時の被害の軽減を図る。

液状化現象が想定される地区については、液状化対策に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

このほか、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、治水対策を推進するとともに、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図る。

④低炭素都市づくりに関する方針

低炭素型の都市構造の構築に向けて、集約型都市構造の形成や公共交通の利用促進、公共施設における再生可能エネルギーの導入及び電力の有効活用、都市計画道路等の計画的な整備による渋滞緩和、また公共施設の改築や民間開発事業及び工場等における敷地内緑化や沿道等の緑化推進等、環境負荷の軽減や地球温暖化ガスの縮減に向けた取組により、持続可能な低炭素都市づくりを推進する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

京成津田沼駅周辺には、官公庁施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後とも業務地としての機能の充実を図るべき区域として業務地を配置する。

b 商業地

7. 中心商業地

津田沼駅及び新津田沼駅周辺は、東日本旅客鉄道総武線及び新京成電鉄新京成線の結節点として交通上重要な位置を占めており、広域的な商業活動を展開している。今後も本地区を業務、文化等の機能を有する広域商業地として位置づけ、中心商業地として配置する。

4. 一般商業地

新習志野駅周辺は拠点性の高い商業・業務機能等を有する地域商業地として配置する。また、京成電鉄各駅周辺は、地域住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地を配置する。

c 工業地

東習志野、実籾・屋敷地区の既存工業地は、今後も工業地として一部を除き維持する。

また、千葉港習志野地区埋立地の茜浜地区には、本区域の内陸部に散在する工場等に移転し、企業の集団化を図った工業地があり、今後も工業地として維持する。

d 流通業務地

千葉港習志野地区埋立地の東関東自動車道以南の芝園地区と茜浜地区に流通業務地を配置する。

e 住宅地

津田沼駅周辺地区では、土地のポテンシャルに見あった建築の高度化を行い、商業・業務核とバランスのとれた土地利用が進められるように、主として中高層住宅地を配置する。

京成津田沼、京成大久保及び実籾駅周辺では、老朽住宅の更新、商業機能の集約化にあわせて、土地の高度利用を図るため、中層住宅地を配置する。

第1次、第2次埋立地の袖ヶ浦、秋津、香澄地区及び谷津地区の一部については、中層及び低層の良好な住宅地を配置する。

その他の地区については、都市基盤施設整備を進めつつ、現況宅地の環境向上を図

り、良好な住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域の中心核として育成を図る中心商業地及び業務地並びに新習志野駅周辺、京成電鉄各駅周辺の一般商業地は、商業・業務機能の集積を図る地区として高密度利用を図る。

b 住宅地

鉄道各駅の商業地の周辺地区、袖ヶ浦西地区及び谷津駅南側の一部地区については、日常生活圏に必要な機能を確保するため高密度利用を図る。また、秋津・香澄の北部地区については中層低密度地区としての利用を図る。

既成市街地内の谷津、藤崎、鷺沼台及び花咲地区等の住宅地は低層・低密度利用を図る。

③市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の一般世帯の世帯規模は 2.35 人／世帯（平成 22 年）と、千葉県平均 2.47 人／世帯に比べて低い水準を示しており、核家族世帯や高齢夫婦世帯等の割合の増加とともに、本区域における世帯数は依然として増加傾向にある。

世帯数の増加に伴う新規の住宅需要を充足し、かつ、居住水準の向上を図るため、すべての住民が、その家族構成、世帯成長、居住する地域の特性等に応じ、良好な居住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。

- ・引き続き千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の向上を目指す。また、できる限り早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。
- ・日照、通風、採光等の衛生上又は安全上支障のない水準の確保、騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の居住環境の解消及び良好な居住環境の確保に努めるものとする。
- ・世帯の増加、住替え等により生ずる住宅需要に見合った住宅の供給を図るものとする。

b 住宅建設のための施策の概要

居住水準及び居住環境等の総合的な住宅施策を展開するため、住生活基本計画に基づき、住生活の安定の確保及び質の向上を目指しつつ、超高齢社会に十分対応したものとする。

公共賃貸住宅の供給を必要とする者に的確に行われるよう、入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとする。

市営住宅及びその他の公的住宅について、老朽化しているものは、民間施設の活用を検討するとともに、建て替えや長寿命化を図り、居住環境の向上と住宅の供給に努める。

良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設、取得について効率的に資金上の援助等を行えるよう努めるものとする。

計画的な住宅建設を居住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに、低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、その抑制に努めるものとする。

既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ、良質な市街地住宅の供給を促進するものとする。

また、土地の有効利用を促進するものとする。

住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

津田沼駅周辺については、事業者・大学等との連携により、今後も本区域の「玄関」として商業・業務機能の集積が図られるよう、土地の高度利用の促進を図る。

谷津駅北口周辺については、駅前空間機能等の充実や、商業基盤の整備並びに土地の高度利用の促進を図る。

京成大久保駅北口周辺については、商店街の活性化等による地域拠点の形成や土地の高度利用の促進を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

新津田沼駅南口周辺の低未利用地については、津田沼駅周辺と一体的に、中心市街地としての商業・業務機能の集積を図る地区として、駅前にふさわしい土地利用を誘導し、適切な用途転換を図る。

その他の公共施設跡地等については、他の公共用地又は住宅地等としての用途転換を進める。

東習志野、実籾・屋敷地区の既存工業地の一部は、住居等への土地利用転換が進行していることから、良好な居住環境の創出と既存の操業環境の保全を図るため、適切に用途転換を図る。

東関東自動車道南側については、地区計画制度の活用等により住工混在を防止した土地利用を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

京成大久保駅周辺については、密集した住宅地が形成しているため、都市基盤施設の整備を進めながら、市街地開発事業等により、居住環境の改善と土地の高度利用を図る。

谷津、津田沼、鷺沼、花咲、大久保、本大久保及び新栄地区の住宅密集地区については、都市防災機能の向上を図るため、建物の不燃化の促進や道路・公園等の都市基盤施設の整備を進める。

また、袖ヶ浦地区など入居世帯の高齢化が進展している大規模な住宅団地においては、まちの再生に向けた事業を促進する。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内に残された緑や生産緑地及び保存樹木を保護・保全し、緑空間の確保を図る。また、これらの緑空間と調和しながら良好な景観をもつ市街地の形成・維持を図るため、景観計画や地区計画制度の活用等により適切な土地利用の誘導を図る。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

鷺沼地区、藤崎・鷺沼台地区、屋敷・実籾本郷地区及び実籾地区に広がる農地の一部は、本区域にとって貴重な農地であり、自然環境の基盤ともなることから、その集団性を維持するように努める。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域における貴重な自然環境であるとともに、貴重な生態系の保全に寄与している谷津干潟及び実籾自然保護地区等については、今後も保全を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に囲まれた地区等については、地権者や営農者とともに地区の将来のあるべき姿を検討した上で、住宅地を基本として計画的かつ秩序ある土地利用を図ることとする。

なお、千葉県全体で令和7年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲のなかで、農林業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に

編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

7. 交通体系の整備の方針

本区域は船橋市と千葉市の上に位置し、北東から南西に長い地形を有している。京葉地区における重要な交通上の位置を占め、都市間連絡交通の要衝となっている。本区域の交通をとりまく環境は、鉄道網として東日本旅客鉄道総武線、東日本旅客鉄道京葉線、京成電鉄京成本線が東西に縦貫し、新京成線は内陸に向い伸びている。

一方、広域道路網としては東関東自動車道、京葉道路、国道14号、同296号、同357号、主要地方道長沼船橋線及び主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線などによって形成されている。

近年、これらの広域道路網を利用する通過交通量に大きな変化は見られないが、依然として南北の幹線道路のネットワークは十分ではなく、生活道路への通過交通の流入が見られる。

また、地域性の面から首都圏のベッドタウンとして市街化が進み地域交通量も増加しており、居住水準の向上という点からも道路空間の充実が望まれる。

このようなことから、本区域における都市の将来像及び交通特性を踏まえて、将来目指すべき交通体系整備の基本的な方針を次のとおりとする。

- ①自動車交通と公共交通の適正な分担を図る。
- ②土地利用計画と調和した交通体系の整備を図る。
- ③骨格となる道路とこれに接続する生活道路の一体的整備を図る。
- ④高齢者・子供などに対する安全性に配慮した地区内交通の整備を図る。
- ⑤高齢者、障がい者等の移動等の円滑化に配慮した、総合的なバリアフリー化整備を図る。
- ⑥安全で快適な自転車通行空間の確保を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

4. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備充実、道路体系の整備に努めるものとするが、特に市街地の発展にあわせた道路網の確立を図る。

また、現在、市街地面積に対し、約1.6 km²/km²（平成27年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

高規格道路である東関東自動車道及び広域的な幹線道路である京葉道路並びに国道 357 号と有機的に結びついた幹線道路網として 3・3・3 号藤崎茜浜線の整備を推進するとともに、鉄道による道路交通への影響を解消し、都市間を結ぶ広域幹線道路として 3・3・1 号東習志野実籾線や、これに接続する千葉都市計画道路 3・3・15 号美浜長作町線の整備を推進する。

また、道路網の段階構成を積極的に進め、交通の整流化、居住環境の維持保全に努める目的で、前記の幹線道路の整備にあわせ、地域交通の円滑な処理と幹線道路等の連絡を図る 3・4・4 号藤崎花咲線、3・4・11 号大久保鷺沼線及び 3・4・8 号菊田台谷津線の整備を促進する。さらに、慢性的な交通渋滞が発生している湾岸地域においては、湾岸地域のポテンシャルを十分発揮させ、生産性の向上や更なる活性化を図るため、規格の高い道路計画を促進する。

そのほか、東日本旅客鉄道、京成電鉄の各駅については交通結節点としての機能強化を図り、各地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため、駅前広場も含め整備の促進を図る。特に習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想において重点整備地区に位置付けた「JR 津田沼駅・新京成新津田沼駅周辺地区」、「京成津田沼駅周辺地区」及び「JR 新習志野駅周辺地区」のバリアフリー化整備を促進する。

イ. 鉄道

鉄道の安全性の向上と道路の交通混雑緩和を図るために、道路の立体交差化を促進する。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

東日本旅客鉄道及び京成電鉄の各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、官民役割分担を考慮した中で、それぞれの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る。

特に津田沼駅周辺地区においては、官民の適切な役割分担のもとに、民間の駐車施設を増大させるための施策を促進する。

・自転車駐車場

自転車等の放置を防止し、道路、駅前広場等の都市交通施設が、本来の機能を妨げられないように、各自転車等駐車場の利用状況を分析し、自転車等駐車場の適正配置に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・ 駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的連絡機能強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・3・1号東習志野実籾線 都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線 ・市内各拠点の連絡強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・4・4号藤崎花咲線 都市計画道路3・4・7号浜宿線 都市計画道路3・4・8号菊田台谷津線 都市計画道路3・4・11号大久保鷺沼線 都市計画道路3・5・18号藤崎実籾線 ・駅前広場 <ul style="list-style-type: none"> 津田沼駅南口駅前広場 京成大久保駅北口駅前広場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

[下水道]

下水道は、本区域の生活環境の向上を図ること並びに水資源の確保、自然環境の保護など、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで必要不可欠な都市施設である。

本区域の大部分は東京湾をその排出先としており、千葉県において、東京湾流域別下水道整備総合計画が策定され、この計画に基づき、本区域の都市化にあわせて、効率的な施設整備に努める。

また、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで、下水道の污水管渠の整備に努めるとともに、局地的な集中豪雨、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、浸水の防止等に努める。

[河川]

本区域には、菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の2級河川がある。

各河川は、全て改修されており、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているが、今後は高潮対策を推進する。

また、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めるとともに、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水循環に配慮した総

合的な治水対策を講じる。

イ. 整備水準の目標

[下水道]

目標年次の令和 7 年には、人口の稠密な既成市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。

また、おおむね 20 年後には市街化区域の全区域についての処理が可能となるような水準を目標とするとともに、高度処理の導入により公共水域の環境基準達成に寄与する。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全区域汚水適正処理構想」にもとづき、アクションプランを作成し、令和 5 年度末の概成に向け、整備を進める。

[河川]

高潮対策を推進する。

ロ 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流及び合流式とし、印旛処理区、津田沼処理区及び高瀬処理区の 3 処理区で整備を進める。

- (1) 印旛処理区は印旛沼流域関連公共下水道として整備を促進する。汚水については、印旛沼流域下水道西部幹線及び西部第二幹線に流入させ、印旛沼流域下水道花見川第二終末処理場にて高度処理し、雨水については、浜田川雨水幹線及び東習志野雨水幹線等により排除する。
- (2) 津田沼処理区は分流及び合流式の単独公共下水道として整備を促進し、汚水は津田沼浄化センターで高度処理し、雨水については菊田川及び谷津川へ排除する。
- (3) 高瀬処理区は地形上山側の区域を合流式、海側の区域を分流式に区分し単独公共下水道として整備を促進し、汚水は船橋市の高瀬下水処理場で高度処理をし、雨水については高瀬川に排除する。

イ. 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、水門及び排水機場の整備を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流域関連公共下水道 印旛処理区の汚水・雨水管渠の整備 ・ 単独公共下水道 津田沼処理区の合流管渠、汚水遮集幹線、放流幹線の整備及び津田沼浄化センターの増設 高瀬処理区の汚水・合流管渠の整備

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

7. 津田沼駅周辺地区

津田沼駅周辺については、市街地再開発事業及び土地区画整理事業により、商業・業務・文化機能等が充実した中心市街地として、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。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 津田沼駅南口地区
土地区画整理事業	・ 新津田沼駅南口地区

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、東京湾沿岸低地と下総台地の南東縁にわたる平坦な土地であり、藤崎地区には県指定史跡の堀込貝塚、鷺沼地区には鷺沼古墳等の歴史的意義の高いものがある。自然的環境では、本区域に点在する寺社境内地や斜面地の樹林及び谷津地区の干潟の他に、里山的自然として実籾地区に一部残っているにすぎない。

また、公共空地では都市公園 119.54ha が整備されているが、その整備水準は低い。

以上のことから本区域の緑地の特質を考慮して環境保全、レクリエーション、防災、景観といった観点から公園緑地等の系統的配置を定め、自然的環境の保全及び公共空地系統を整備することを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和 17 年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 12 % (約 219 h a)	約 17 % (約 356 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	平成 22 年	令和 7 年	令和 17 年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	9. 0 m ² /人	12. 3 m ² /人	12. 3 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 樹林の残る寺社境内地や斜面地を環境保全に資する緑地として保全を図る。
- イ. 市街化区域内の農地の一部は、生産緑地として保全を図る。
- ウ. 実籾地区及び実籾本郷地区の一部については、野生生物生息地域の保護、保全を拡大するとともに、自然型公園として充実を図る。
- エ. ラムサール条約登録地として水鳥類、特にシギ、チドリ類の中継地及び生息地である貴重な谷津干潟の良好な生態系の保全に努める。
- オ. 京葉道路沿いの緑地及び東関東自動車道沿いの北側の緩衝緑地の保全を図る。

b レクリエーション系統

- ア. 都市公園（街区公園・近隣公園・地区公園）については、誘致距離を勘案して住民が容易に利用することができるよう適正に配置する。
- イ. 地域の多様なニーズに対応し、コミュニティの核となり地域住民に親しまれる公園づくりを促進する。
- ウ. 本区域を縦貫する自転車・歩行者専用道路であるハミングロードを緑と水の南北

軸とする緑の回廊化、公園緑地の連結化、自然緑地の拡大化等を考えながら、配置の体系化を図る。

- エ. 茜浜緑道は連続性を確保する。
- オ. 湾岸部の公園・緑地、緑道等の整備を促進して、市民の憩いの場となる空間を創出する。

c 防災系統

- ア. 緑地は地震の二次的災害である火災の延焼防止に大きな効果を発揮するほか、避難場所や避難所を火災の輻射熱から遮断する機能を有している。
一部の公園緑地は、防災機能を備えた指定避難場所として配置するとともに、各居住区を結ぶ緑道を整備し、緊急時の避難路として整備を図る。
- イ. 地域の市街地特性を十分踏まえたうえで、防災上有効な樹林や農地を保全し、公園や道路等への公共緑化や住宅地の民有緑化を促進する。
- ウ. 丘陵地の斜面地等については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、保安林等としてこれらを保全する。

d 景観構成系統

- ア. 自然的環境を有する寺社境内及び個人住宅の一団となった樹林地、斜面の樹林地等を保全し整備する。
- イ. 郷土的意義のある堀込貝塚、鷺沼古墳の樹林地等を郷土景観を構成する緑地として保全し整備する。
- ウ. ハミングロード及び東関東自動車道沿いの北側の緩衝緑地は景観施設として維持・保全を図る。
- エ. 地域に適合する景観や都市景観の創出を目的とする緑の拡大を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、各住区の人口から算定される整備量及び公園の誘致距離を勘案して配置する。
- イ. 近隣公園は、各住区内に1箇所設置することを目標とし、配置する。
- ウ. 地区公園は、2～4住区に1箇所設置することを目標とし、配置する。
- エ. その他、都市緑地を配置する。

b 地域制緑地

- ア. 良好な樹林地について保全を図る。
- イ. 市街化区域内の生産緑地地区について保全を図る。

④主要な緑地の確保目標

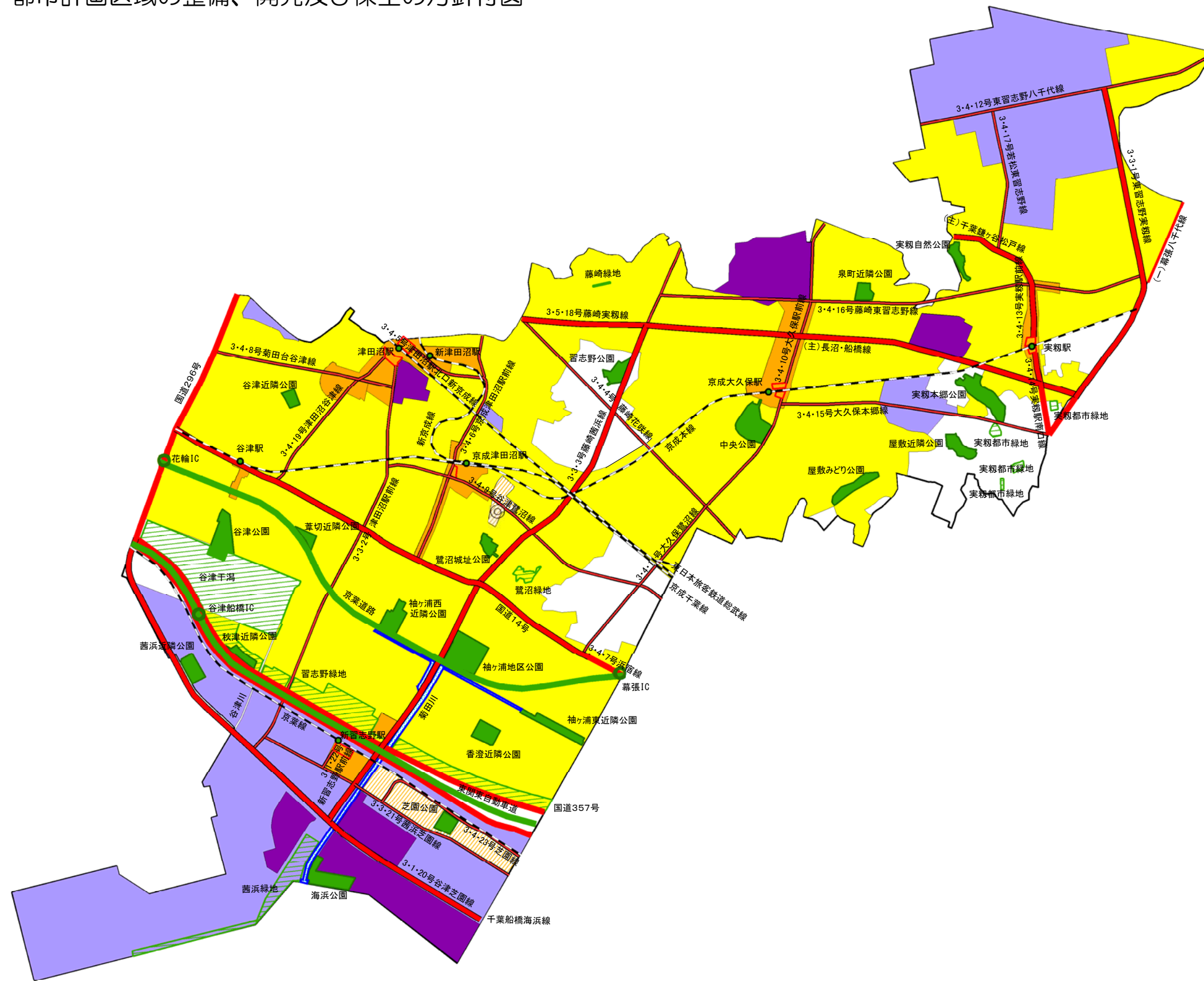
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
地区公園	袖ヶ浦地区公園
近隣公園	茜浜近隣公園 秋津近隣公園 泉町近隣公園 葦切近隣公園
都市緑地	藤崎緑地 実籾都市緑地 屋敷みどり公園

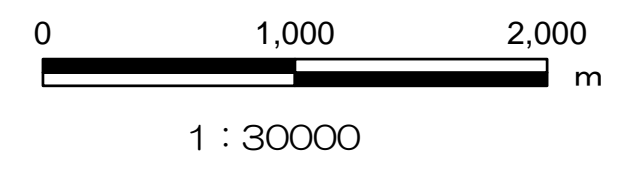
(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

習志野都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅 ◎ 市役所
- インターチェンジ
- 鉄道
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- 公園
- 緑地
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 業務地
- 供給処理施設地・大学
- 都市計画区域界(行政区境界)

習志野都市計画区域



習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針変更理由書

変更理由

習志野市では、ＪＲ津田沼駅周辺地域の拠点機能のさらなる向上を目指し、都市再開発の方針を明らかにすることとしており、県では習志野都市計画都市再開発の方針を策定することとしている。

これら市や県の関連計画との整合を図るとともに、都市施設の整備状況の動きを踏まえ、変更を行うものである。