

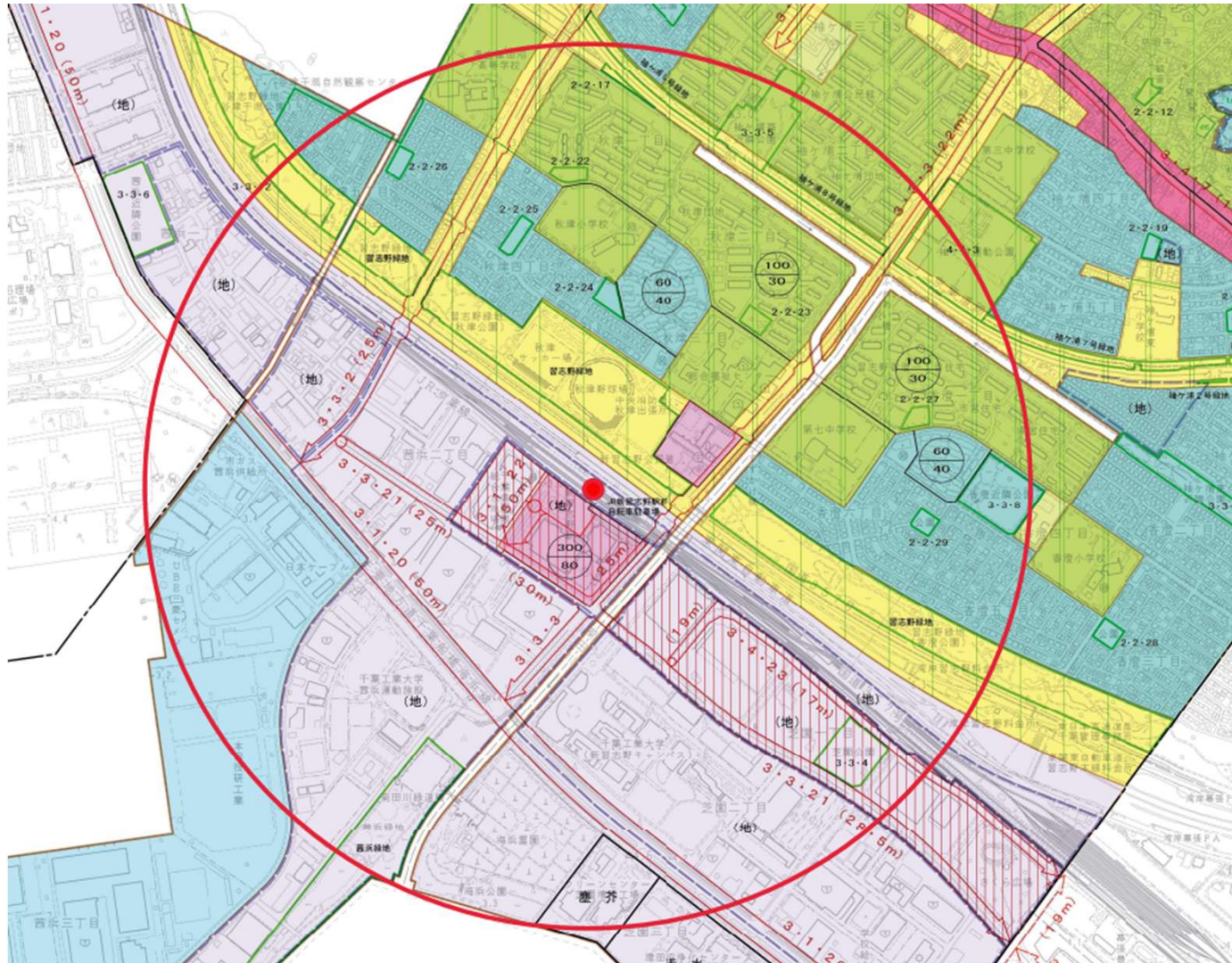
【提案書】
『新習志野駅周辺活性化グランドデザイン（仮）』
の策定について

～多彩な交流とワクワクが生まれ続けるまちへ～

習志野市議会・会派「明日の習志野」
代表 大宮こうた

2025年8月25日

参考地図



新習志野駅（中央の赤点）周辺の都市計画図：赤い円は駅から半径1キロメートルの範囲を示す。駅南側は準工業地域（紫色）・工業地域（水色）、駅北側は緑地・公園（黄色）及び住居地域（緑色、黄緑色）という現状。

0. はじめに

習志野市は、現在策定中の「基本構想」（案）において、「都市空間形成の基本的な考え方」の一つとして、**「新習志野駅勢圏の活性化」**を打ち出しています。この構想は2025年9月の習志野市議会で審議・議決される見込みです。議決された後、基本構想に基づいて、具体的な事業を定める前期基本計画の策定（2026年3月）、都市マスタープランの改訂（2027年3月）、用途地域や地区計画の変更の検討等を進めていくことになります。

基本計画や都市マスタープランに加えて、**新習志野駅勢圏の活性化を総合的かつ円滑に進めていく**ためには、同駅周辺のまちづくりに関する経緯や現状、その課題、そして、潜在性を整理したうえで、豊かでワクワクする未来に向けた展望や指針が必要と考え、**『新習志野駅周辺活性化グランドデザイン（仮）』の策定を提案**します。

【提案書の内容】

1. 新習志野駅周辺のまちづくりの経緯と現状
2. 京葉線・新習志野駅周辺の潜在性
3. グランドデザイン策定の必要性
4. 具体的な内容（案）・スケジュール

1. 新習志野駅周辺のまちづくりの経緯と現状(1/3)

(1) 経緯

1970年：文教住宅都市憲章の制定（住工分離の推進へ）

1977年：市は第二次埋立地（秋津、茜浜、香澄、芝園）を市域に編入

1986年：新習志野駅の開業

1990年代前半～：バブル経済崩壊による幕張新都心構想の変化

1993年：市は基本計画で「ペアシティ構想」（JR津田沼駅とJR新習志野駅を広域拠点と位置付ける構想）を公表

2015年：市は習志野市都市マスタープラン改訂で「ペアシティ構想」を削除、新習志野駅周辺は地域拠点の一つとして整理

幕張新都心構想の変化が駅周辺のまちづくりに影響

1. 新習志野駅周辺のまちづくりの経緯と現状(2/3)

(2) 現状

- 京葉線・国道357号・東関東自動車道を境として、北は住宅地域、南は工業・商業地域として「住工分離」のまちづくりが進展
- 工業地域：谷津船橋IC開設（2013年）以降、物流・倉庫業が増加
- 駅前商業施設：テナントの空きが増える等、にぎわい維持が課題
- 住宅地域：戸建て住宅、共同住宅による閑静な住宅街の形成、少子高齢化（世代の偏り）と人口減少に直面

埋立当時に描いたまちづくりは完了、次のステージへ

1. 新習志野駅周辺のまちづくりの経緯と現状(3/3)

(3) 課題

- まちびらきや新習志野駅開業以降、駅周辺のまちづくりの長期的な方向性についてその更新の是非が十分に検討されてこなかった
- 駅北側：
 - ①住宅地域は高齢化・人口減少が著しく、街の持続性が懸念される、②スポーツ施設・公園は「駅近」という強みを活かしきれていない、③住宅地域から駅へのアクセスの悪さ（大きく迂回して歩道橋を渡り、国道沿いの歩道を通行する必要がある）
- 駅南側：
 - ①駅から千葉方面及び海辺方面は、公園・緑地・海辺が点在しているが、面として捉えたまちづくりや回遊性の確保ができていない、②物流・倉庫業が増加し、景観や交通への影響が生じている、③千葉工業大学との協働の可能性は高い

未来志向で課題を解消し、人が住み続ける、選ばれるまちへ

2. 京葉線・新習志野駅周辺の潜在性(1/3)

(1) 京葉線

➤ 近隣駅における開発の新たな動き

- ①南船橋駅：ららアリーナ開業（2024年）、ららぽーと建替え（2025年）
- ②幕張豊砂駅：駅開業（2023年）、ZOZOマリンスタジアム移転（2034年予定）
- ③海浜幕張駅：新改札設置（2025年）、幕張海浜公園にアリーナ建設計画（2030年）

➤ 羽田アクセス線臨海部ルート of 整備

羽田空港と新木場駅を約20分で直結させる新ルートが2031年度開業の方向で調整中

京葉線沿線で新たな動きが続出し、沿線価値の潜在性が向上

2. 京葉線・新習志野駅周辺の潜在性(2/3)

(2) 新習志野駅

- 広い駅前広場（市有地、11,400m²）
- 東京駅まで直結40分弱という利便性
- 駅北側に閑静な住宅地域と公益・公共施設（学校、公園、公民館、図書館、福祉センター等）が整備済
- 駅南北にあるスポーツ施設（水泳場、サッカー場、野球場等）
- 千葉工業大学との協働の可能性
- 徒歩10分強で海辺を訪れることができる立地

南北を面で一体的で捉えることで、駅周辺の潜在性が顕在化

2. 京葉線・新習志野駅周辺の潜在性(3/3)

(3) その他（実施主体）

- 新湾岸道路プロジェクトの動き（国）
- 高潮対策事業による治水対策の進展（県）
- 下水処理施設の広域化（県、市）
- 新清掃工場：建替え（市）、将来の広域化（県）
- 海辺におけるレクリエーション空間の創出（市）
- 埋立地による軟弱地盤、地震時の液状化等のリスク把握（市）

20～30年間の長期事業が動き出し、長期ビジョン策定の好機

3. グランドデザイン策定の必要性(1/3)

- ①約50年ぶりにまちづくりの方向性が変わることとなり、習志野市の不変の理念である「文教住宅都市憲章」との整合性の確保が必要
- ②京葉線の沿線価値の向上を踏まえて、市域にとらわれない広い、総合的な視点が求められている
- ③駅前開発のみならず、超長期（50年先以上）を見据えたビジョンが必要

⇒駅周辺の活性化に向けたグランドデザインの必要性

大きな変化、長期的な取組には土台となるビジョンが不可欠

3. グランドデザイン策定の必要性(2/3)

「駅周辺の活性化に関するグランドデザイン」とは？

(例1) 千葉市「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」(2020年)

“千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化する必要があるとして「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を策定”

(例2) 大田区「平和島駅周辺地区グランドデザイン」(2025年)

“まちの様々な課題を地区住民や関係事業者と共有し、地区の特色を活かした誰もが住み続けられるまちづくりに連携して取り組むための指針”

関係者が課題や将来像を共有するためのグランドデザイン

3. グランドデザイン策定の必要性(3/3)

「グランドデザイン」に盛り込む内容

- まちの現状と課題：歴史、人口、土地利用、特徴、魅力、リスク、課題
- 将来像：どういうまちを未来に創り出したいのか【最重要ポイント】
- 方針：将来像の実現に向けた具体的な方針
- 具体的な取組：土地利用方針の変更、公共施設再生、民間活力の誘導等
- 実施体制や運用：まちづくりを進めていく協働体制、時代の変化に応じたデザインの改訂のあり方
- 実施スケジュール：短期、中期、長期のスケジュール

「どういうまちを創りたいのか」を明確に打ち出す重要性

4. 具体的な内容（案）・スケジュール(1/4)

（１）まちの現状と課題：

（１． ２． で記載した内容に加えて）

- ①隣接駅の活性化の動きに比して、まちづくりが低迷中
- ②駅南北が連動できず、まちの潜在性を活かしきれていない
- ③海辺・幕張方面との連動性・回遊性が不十分

（２）将来像：多彩な交流とワクワクが生まれ続けるまち

市の基本構想における将来都市像「多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野」を土台として、多彩な交流に加えて、新しい挑戦による「ワクワク」が生まれ続けるまちを目指す

新たなまちのキーワード：連動、交流、新しい挑戦

4. 具体的な内容（案）・スケジュール(2/4)

（１）方針

方針１：駅南北を一体的に捉えて、既存資源を最大限に活用

方針２：海辺、幕張方面への面的な展開をし、幕張の活力との連動、海辺という新しいにぎわいの創出へ

方針３：スポーツ、福祉、教育（＋宇宙・ロボット）を重点分野とし、新しい挑戦（チャレンジ）を促す環境づくり

（２）具体的な取組：次ページの図

キーワード：南北一体、東・南への面的な展開、チャレンジ

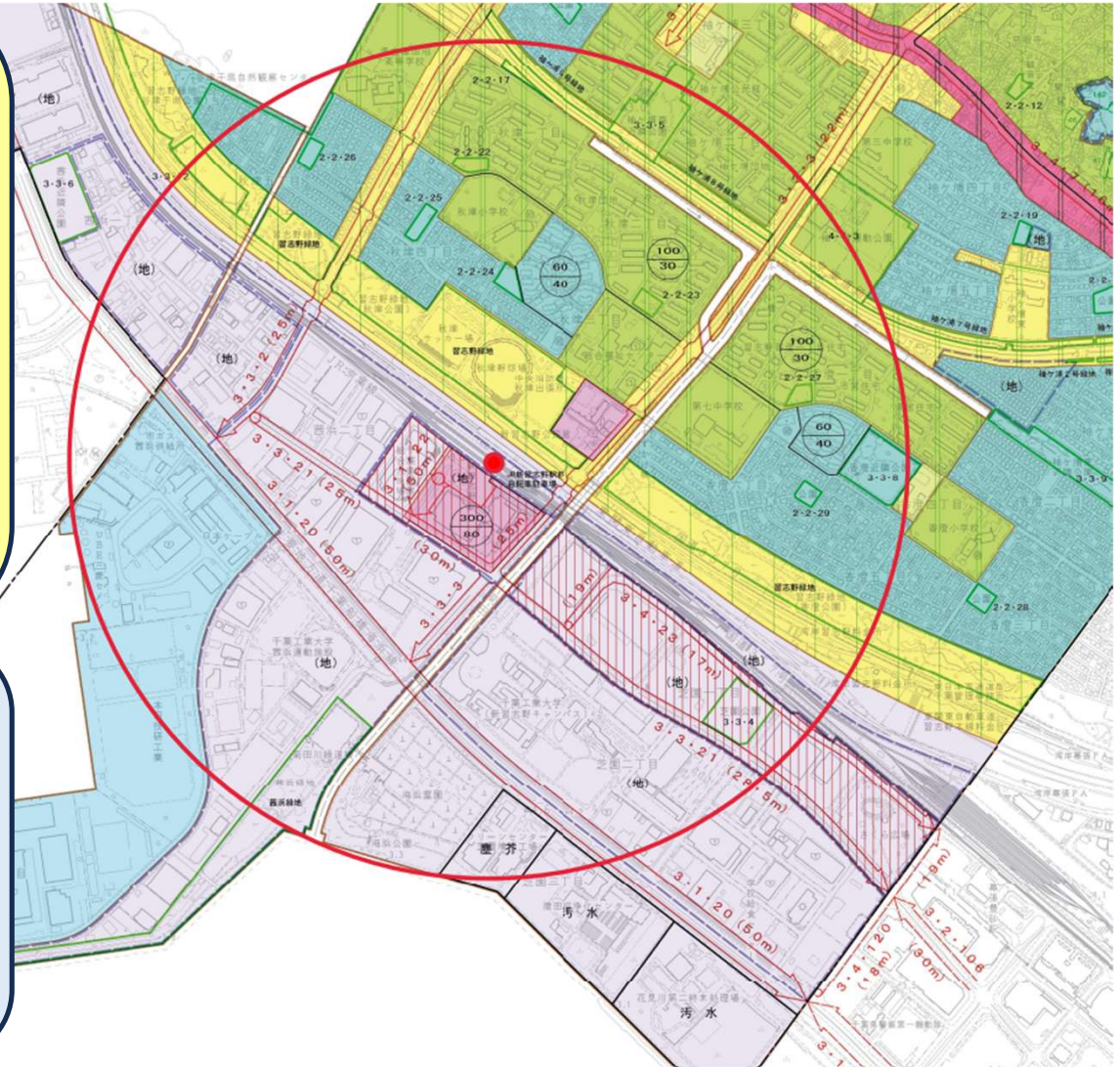
4. 具体的な内容（案） ・ スケジュール(3/4)

【フェーズ1】 2028年～2035年

- ・ 駅前広場の再開発（例：複合型の商業施設、共同住宅、公共・公益施設等）
- ・ 既存共同住宅の再生（容積率の見直し等）
- ・ 駅と秋津公園を直結させる歩道橋の整備
- ・ 民間委託を通じた秋津公園の活性化
- ・ 総合福祉センターの更新
- ・ 駅と海辺との間の回遊性の向上
- ・ 新清掃工場の建設（眺望施設等の追加）
- ・ 千葉工大発スタートアップ企業への支援
- ・ 国際水泳場の改修（県）
- ・ 海浜公園・茜浜緑地におけるにぎわい創出

【フェーズ2】 2036年～

- ・ 京葉線沿線（南側）における新たな土地利用（芝園1丁目等）
- ・ 現清掃工場の跡地活用
- ・ 下水処理場の改修・土地利用
- ・ 高潮対策の実施（水門、排水機場の設置）
- ・ 海辺の護岸施設の更新（ふれあいの場へ）



4. 具体的な内容（案）・スケジュール(4/4)

- （１）実施体制・運用：①周辺住民、既存事業者との丁寧な対話と協働
②市役所関係部局による横断的な検討と実施
③時代の変化に応じて随時更新していくデザイン

（２）スケジュール：

【構想期】2025年～2027年：基本構想・計画の策定、都市マスタープランの改訂、
駅周辺活性化グランドデザインの策定、用途地域・地区
計画の変更に向けた検討開始

【フェーズ1】2028年～2035年：駅周辺の開発

【フェーズ2】2036年～：海辺・幕張方面への面的な展開

今後数年間の構想期で描いていく将来像が極めて重要