

JR津田沼駅周辺地区まちづくりガイドライン

～持続的に発展し続けるまちづくりをめざして～

概 要 版



平成20年(2008年)3月

JR津田沼駅周辺地区まちづくり協議会

目 次

I. まちづくりガイドラインの目的	1
II. まちづくりの基本方針	2
III. 地区別の方針	3
1. 土地区画整理事業地区	3
2. JR津田沼駅北口地区	3
3. JR津田沼駅南口地区	3
4. その他、周辺地区	3
IV. 部門別事項に関する指針	4
1. 景観形成に関する指針	4
2. 環境に関する指針	7
3. 安全・安心に関する指針	7
V. 都市基盤施設等の整備に関する指針	9
1. 道路整備に関する事項	9
2. 駅前広場整備に関する事項	9
3. 公園・緑地整備に関する事項	9
VI. 実現化方策の検討	10
1. ガイドラインの実現化の方針について	10
2. 実現化の誘導方法について	11
3. まちづくり活動の推進について	11
4. JR津田沼駅周辺地区のまちづくりの実現化へ向けて	12

． まちづくりガイドラインの目的

- 近年、急速に進む少子高齢化社会、地球規模の環境問題、都市の中心部における衰退化、都市財政の圧迫など、都市を取り巻く状況は大きく変化してきております。

また、人々の価値観やライフスタイルなども大きく変化してきており、“生きがい”や“豊かさ”、“潤い”などといった質の高いまちづくりが求められてきております。

国においても、今後の都市のあり方については、持続可能なコンパクトな集約型都市構造が望ましいとし、その実現化に向け様々な取り組みを掲げてまちづくりの推進に当たっています。

このような背景の中、本まちづくりガイドラインは、習志野市の玄関口である「ＪＲ津田沼駅周辺地区」を対象に、市のまちづくり構想との整合を図りながら、市の顔として、またモデル地区となるよう、現在施行中のＪＲ津田沼駅南口の土地区画整理事業地区に主点を置きながら駅周辺地区のまちづくりについて、特に景観、環境、また安全・安心の観点から専門的な提言を行うことで、良好な都市環境の創出、都市機能の向上及び地域個性の伸長を図り、社会状況の変化等に柔軟で持続可能な都市の実現化に資するように作成しました。

市民、開発者、企業及び行政の民と官がお互い役割分担のもとに協力、協調しながら実践していくこれからのまちづくりにおいて、まちづくり協定などのルールづくりや地区計画の策定など、本まちづくりガイドラインの積極的な活用を図っていくことで持続しつづける付加価値の高いまちづくりの実現化を目指すことが望まれます。

Ⅱ. まちづくりの基本方針

まちづくりの目標（テーマ）

《 持続的に発展し続けるまち 》

J R 津田沼駅周辺地区が、習志野市の顔として、また中心地区として、アクセシビリティに優れ、賑わいと活力を有し、誰もが住みやすいまちとして、成長していくことを考え設定しました。

○ 基本的な方針

◆ 活気と個性に満ちたまちづくり

- ・ 地区特性を活かした個性ある街並みと、人々が交流する活気に満ちたまちの創出を目指すものとします。

◆ 緑豊かな潤いのあるまちづくり

- ・ 緑豊かな都市環境のもと、文化的な暮らしができるまちの創出を目指すものとします。

◆ 環境に優しいまちづくり

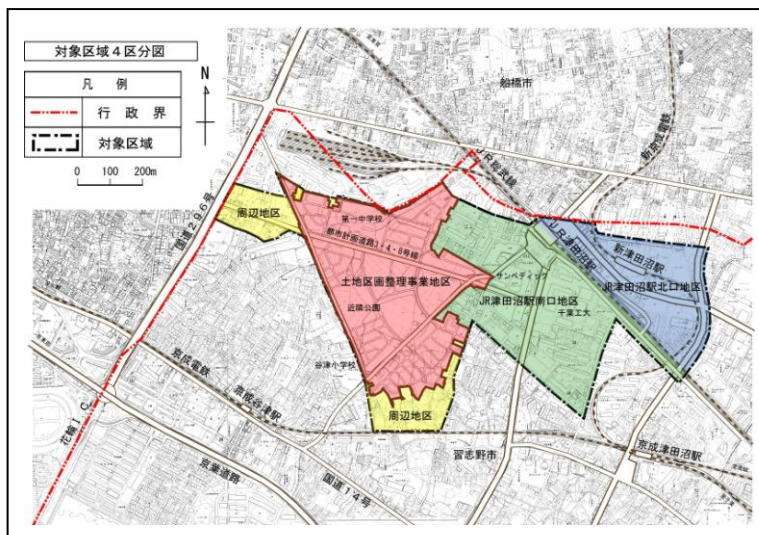
- ・ 環境への負荷の軽減化を推進し、環境に優しいまちの創出を目指すものとします。

◆ 安全で安心なまちづくり

- ・ 災害や緊急時に強く、また、ユニバーサルデザインや防犯機能に優れた安全で安心なまちの創出を目指すものとします。

Ⅲ. 地区別の方針

- ・ 対象地区（約 91ha）を地区特性などを考慮した上で4地区に区分し、それぞれの方針を示します。



1. 土地区画整理事業地区

- ・ 土地区画整理事業地区は、「公園都市」をテーマに緑が豊かなまちづくりを目標に掲げ、魅力的な都市型住宅市街地の形成を目指しています。

新しいまちづくりにあたり、事業施行者等と協力しながら景観、環境、安全・安心に配慮した良好な居住環境のもと、子育て支援などの新たな都市機能が集約された徒歩圏内で生活ができる利便性の高いコンパクトな市街地の形成を目指すものとします。

2. JR津田沼駅北口地区

- ・ 本地区は、商業・業務系施設が集積し、熟成したまちであるが、市の広域拠点にふさわしい基盤施設の拡充化や良好で潤い等のある街並み景観の創出など、都市機能の更新を図ることで、来外者等に対しても、安全で、快適で賑わいのある魅力的なまちづくりを目指すものとします。

3. JR津田沼駅南口地区

- ・ 商業・業務、文化、教育等の施設を有する本地区は、施行中の土地区画整理事業やサンペデックのリニューアル化などにより、広域拠点にふさわしい新たな施設の配置や改善、また都市基盤整備により都市機能の拡充を図ることで、人々が集い活気に満ちた賑わいのあるまちづくりを目指すものとします

4. その他、周辺地区

- 都市計画道路 3. 4. 8 号線等、基盤施設の整備を推進するとともに、通過交通車両の住宅地内への進入の防止に努め、安全な市街地を目指すものとします。

また、農地が残る地区は、農地との調和が図られた潤いのある低層住宅主体の市街地を目指すものとします。

IV. 部門別事項に関する指針

1. 景観形成に関する指針

① 土地利用について

(商業・業務地の場合)

- ・ 商業・業務を主体とした土地利用の充実化を図り、商業・業務地として潤いを有した賑やかな街並み風景の創出を目指すものとします。
- ・ 中高層建築物にあっては、低層階を店舗や事務所などの利用とし、居住利用の特化を避けることで商業・業務地として、街並みの統一化を目指します。
- ・ 中高層建築物は、道路境界から建物壁面のセットバック等を行うことで、歩道状空地を確保し植栽やオブジェ、オープンカフェの設置など一体的な利用を考え、潤いや賑わいのあるまちづくりを目指すものとします。



建物の壁面後退による空間の緑化の例
(出典：青森市)



壁面後退部分を利用したオープンカフェ
(出典：国土交通省)

(住宅地の場合)

- ・ 土地区画整理事業地区の住宅地は、事業の土地利用計画に沿い調和のとれた街並み風景の創出を目指すものとします。
- ・ 建物等は、隣り合う建物等との高さを協調することで、スカイラインの形成を目指すものとします。



建物の高さを統一したスカイライン

- ・ 住宅地では、敷地内の緑化に努めると共に、建築物の色彩や垣柵等の統一化を図るなど、良好な居住景観の形成を目指すものとします。



良好な低層の住宅地及び
中・高層住宅地のイメージ

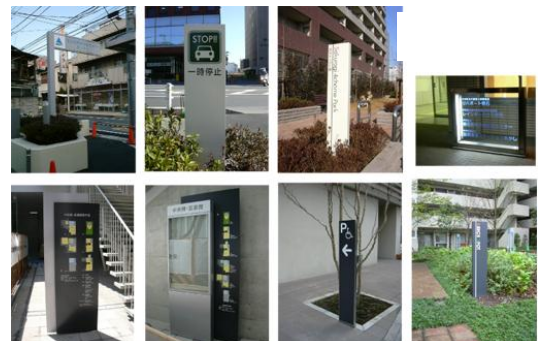
- ・ 住宅以外の建築物等については、住宅地との調和が図られた形態とすることが望まれます。

② 道路・公園等について

（幹線道路の場合）

- ・ 壁面後退により創出された歩道状空地は、歩道と同等の素材や色彩で仕上げることで、一体感のある歩道空間を目指すものとします。
- ・ 幹線道路は、電線類の地中化や放置自転車等の撤去をするなど、道路内施設の整序化を図ることで、良好な景観の創出に努めるものとします。
- ・ 歩道部は、植栽化、ストリートファニチュア等の設置やサインの統一化、構造や素材等の統一化を図るなど、街並み景観の向上を目指すものとします。

サインの例



（生活道路の場合）

- ・ 生活道路は、大型車や通過車両の排除に努め、静かな落ち着いた街並み景観の創出を目指すものとします。
- ・ 電柱や看板等の道路内施設の整序化など、空間の確保に努めるものとします。

(公園・緑地等の場合)

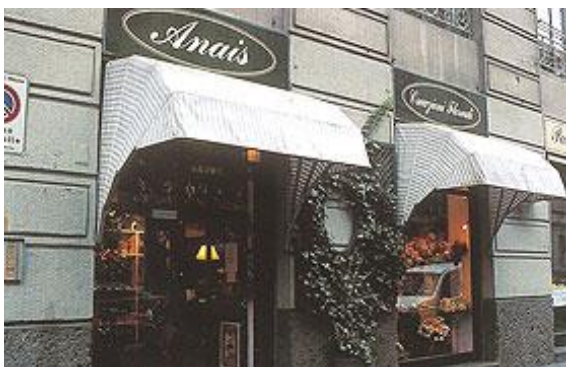
- ・ 公園・緑地の樹木や水辺等は、景観形成の主要な要素として安全性などを考慮しながら活用を図るものとします。
- ・ 歴史的な景観要素の保全や活用に努めるものとします。

③ 建築物等について

- ・ 地区のランドマークやアイストップとなるような建築物等は、デザインや色彩など、良好な景観創出に資するよう努めるものとします。
- ・ 建築物は、ファサードを揃えることなどで、統一的な街並み景観の演出に努めるものとします。
- ・ 潤いのある魅力的な都市景観の創出のため、敷地内緑化や建物緑化に努めるものとします。
- ・ 屋上広告物はスカイラインを損なわないように建築物と一体的に設置するなど工夫に努めるものとします。
- ・ 複合ビル等においては、広告物の集約化やデザインの統一化などに努めるものとします。



壁面緑化の例(出典：中央区)



建物と一体化、デザインの統一化
された広告物の例

- ・ ゴミのポイ捨てのないまちを目指すものとします。また、ゴミ箱等は、街並み景観や防犯面に考慮したデザインに努めるものとします。

2. 環境に関する指針

① 道路・公園等について

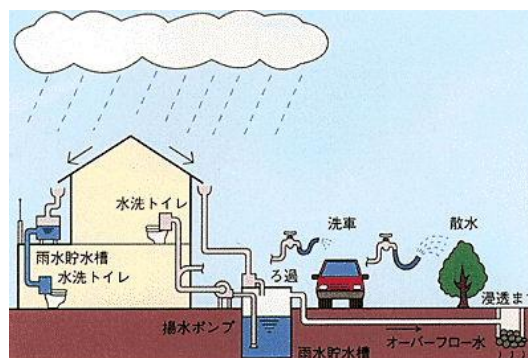
- ・ 緑地面積の拡大、雨水利用した散水施設や防火水槽、太陽光等の自然エネルギーを利用した照明施設等の導入など環境への負荷の軽減化に努めるものとします。
- ・ 道路、園路等は、透水機能や保水機能を有する構造として、環境に配慮した整備に努めるものとします。

② 建築物等について

- ・ ビル等の建築物では、屋上や壁面の緑化を促進し、景観の演出や温暖化防止等の環境負荷の軽減を目指すものとします。
- ・ 敷地内や建物では、緑化、雨水の還元化や再利用、太陽光等の自然エネルギーや新エネルギー（コージェネレーション）の導入など、環境への負荷の軽減化に努めるものとします。



屋上等緑化の例



雨水利用及び還元化のイメージ（出典：仙台市）



太陽光発電システムを取り入れた住宅

- ・ バイオマスやコンポストなどの利用を促進することで、ゴミの減量化に努めるものとします。

3. 安全・安心に関する指針

① 道路・公園等について

- ・ 幹線道路等の主要な道路については、安全性の確保から、車、自転車及び歩行者を分離した構造に努めるものとします。

- ・ 生活道路については、ハンプ等の設置により、地区内への通過車両の進入を抑制することで安全性の確保と共に防犯効果の向上に努めるものとします。
- ・ 駅舎等への円滑な移動手段の充実化を図るため、駅舎外階段のバリアフリー化を目指すものとします。
- ・ 誰もが、快適で安心して円滑に移動ができるように、平坦性の確保、滑りにくい素材の使用、また、歩道部と車道部との段差の解消などに努めるものとします。
- ・ 歩道及び園路における円滑な移動ができるよう段差の解消やフラット化などに努めるものとします。
- ・ 近隣公園は、ユニバーサルデザインに優れた施設の設置に努めるものとします。また、防災機能など多目的な機能導入の他、防犯面にも優れた施設を目指すものとします。
- ・ 各々の施設においては、適正規模の駐車場・駐輪場を確保するものとします。
- ・ 駐車場への車両出入りは、幹線道路側からのアプローチをできるだけ避け、安全性を考慮し適切な配置に努めるものとします。

② 建築物等について

- ・ 公共施設や不特定多数が利用する建物等の施設については、ユニバーサルデザインを取り入れると共に、防犯機能にも優れた安心な施設としての整備に努めるものとします。
- ・ 夜間時におけるショーウィンドーや門柱灯などの灯火促進により、犯罪等の抑制に努めるものとします。
- ・ 敷地内空間の確保、死角を生じさせない建物配置、垣柵の設置など防災・防犯を考慮した土地利用に努めるものとします。



門柱灯による夜間歩道照明

③ その他

- ・ インターネットの急速な普及に伴い増加するネットワーク犯罪に対し安心できるまちとして、サーバー契約の一本化等をまち全体で行うことなどにより、ネットワーク犯罪に強いまちづくりを目指すものとします。

V. 都市基盤施設等の整備に関する指針

1. 道路整備に関する事項

- ・ JR津田沼駅と新京成新津田沼駅間の安全で円滑な移動のため、歩行空間の確保や鉄道との平面交差部（イオン前踏切）の改善などに努めるものとします。
- ・ 新たな市街地整備に伴う自動車交通の増加に対し、円滑な移動を確保するため、都市計画道路 3.4.8 号線の早期整備を目指すものとします。
- ・ 住宅地内への通過車両等の進入を抑制するため、ハンプ等の設置に努めます。

2. 駅前広場整備に関する事項

- ・ 安全で回遊性の高いペデストリアンデッキとして、改修に努めるものとします。
- ・ 賑わい、集客力の向上を図るため、イベントなどの利用にも可能な機能を有した施設として整備することが望まれます。
- ・ 長期的には、将来の人口動態、人や車両の移動状況などを調査し駅前広場全体を考えた再整備が望まれます。
広場の上空や地下を活用する 2 層 3 層など複層型の施設整備が考えられます。

3. 公園・緑地整備に関する事項

- ・ 近隣公園内は、緑化の増進、ユニバーサルデザインや防犯に配慮した施設の設置に努めるものとします。また、防災機能など多目的な機能導入を目指すものとします。
- ・ 都市マスタープランで位置付けのある緑と水の東西軸として、緑道は十分なオープンスペースの確保や水辺空間の創出など、憩いや安らぎを有することが望まれます。
- ・ 地形特性などを利用し、長期的な観点から道路施設の上部空間などを広場や公園等への複合的な活用検討が望まれます。



水辺のある緑道のイメージ

- ・ 土地区画整理事業地区内は、緑豊かなまちづくりを目指すものとします。
- ・ 近隣公園は、樹木などの緑が豊富な公園として整備することが望まれます。

VI. 実現化方策の検討

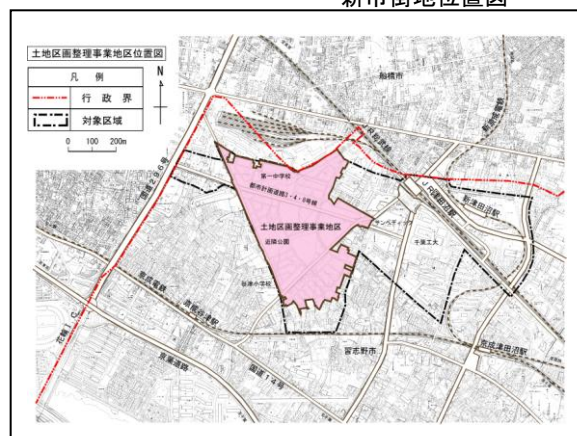
1. ガイドラインの実現化の方針について

① 新市街地 … 短期的な実現を目指す地区

大規模な都市的未利用地等、建物の立地が少ない地区などにおいて、新たな土地利用の転換を図ろうとする場合は、ガイドラインの方針を踏まえ、積極的に活用する計画とし、良好な市街地の形成に努めることが望めます。

現在施行中の「JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業」地区内においては、適切な誘導方法を選択しガイドラインの積極的な活用を図っていくことが望めます。

新市街地位置図

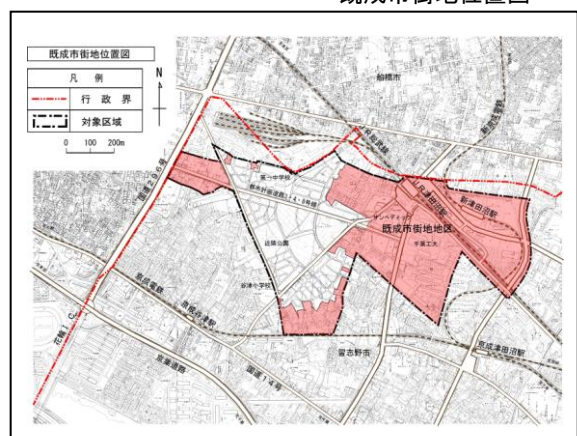


② 既存市街地 … 中・長期的な実現を目指す地区

土地区画整理事業等で計画的な基盤整備がされた地区と従前から市街地が形成されていた地区であり、すでに建物等の立地がなされています。

今後、再開発事業などの市街地開発事業や個別の建替えなどの計画が持ち上がった時期には、適切な誘導方法を選択しガイドラインを積極的に活用し、目指すべき市街地の形成へ向けた誘導をしていくことが望めます。

既存市街地位置図



2. 実現化の誘導方法について

① 法的な誘導方法

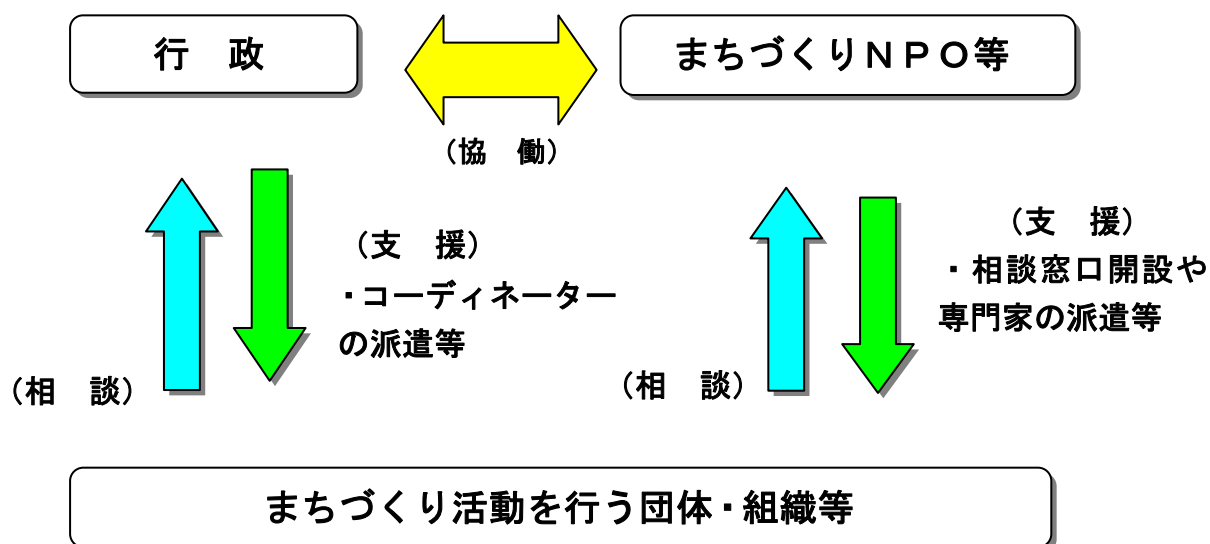
- ・ 都市計画法：地区計画制度
- ・ 建築基準法：建築協定、総合設計制度
- ・ 景観法：景観協定
- ・ 都市緑地法：緑地協定、緑化区域

② 法的なもの以外の誘導方法

地区住民や商店会などが、独自にまちづくり協定などのまちづくりルールを作成し、住民などが主体となりまちづくりを行うことも考えられます。

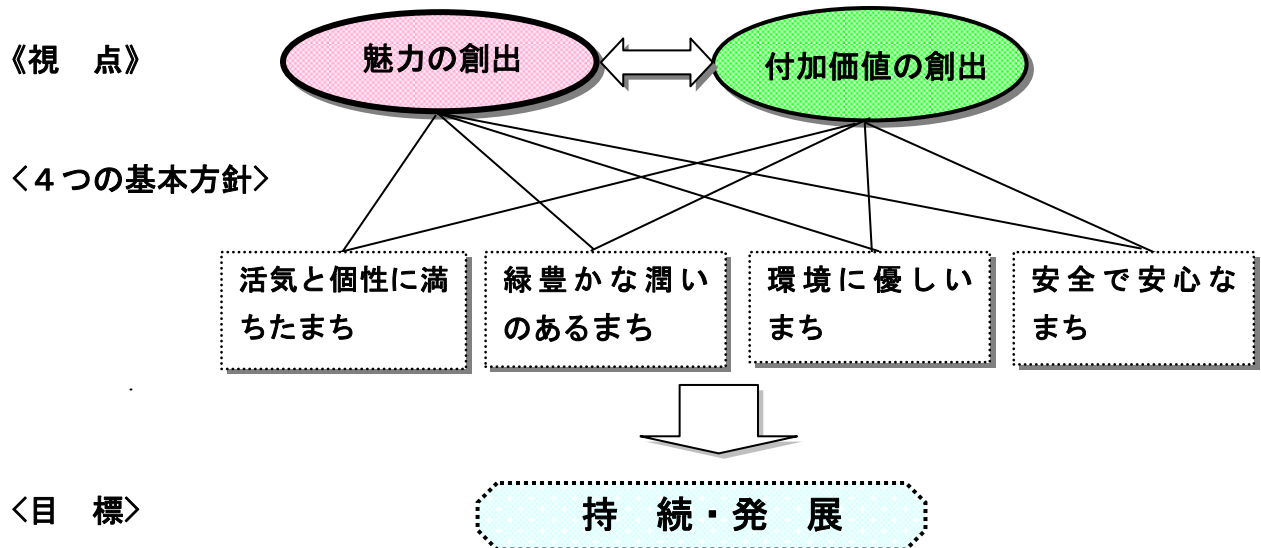
3. まちづくり活動の推進について

① まちづくり活動支援体制の構図（例）



② 協働によるまちづくりへの啓発

○ 啓発活動における視点として



4. JR津田沼駅周辺地区のまちづくりの実現化へ向けて

行政への期待	・ これからの社会動向を的確に捉え、安全で利便性の高い交通体系の構築、安全で快適な都市環境を確保する基盤整備、調和の図られた土地利用の誘導など、適切な都市計画や効率の高い整備を厳しい財政状況下、優先度を勘案しながら推進することを期待します。
土地区画整理組合への期待	・ 景観、環境、安全・安心に十分配慮し、地権者によるまちづくりルール策定の策定、建築協定や緑地協定などの締結に努め、付加価値を有したまちづくりのモデル地区となるよう期待します。
地元商店会や大規模店舗等への期待	・ 自主的なまちづくりルール策定の策定、景観協定やまちづくりをコーディネートする組織の立ち上げなど、まちのイメージアップ、まちの活性化に資するような取り組みを期待します。
住民への期待	・ 地区計画制度、建築協定や緑地協定などを検討し、地区レベルでの良好な住環境の形成や維持に取り組むよう期待します。