

習志野都市計画  
都市再開発の方針

新旧対照表

令和 年 月 日

新	旧
<p data-bbox="468 491 857 639">習志野都市計画 都市再開発の方針</p> <p data-bbox="468 1070 857 1219">令和 8 年   月   日 千 葉 県</p>	<p data-bbox="1344 491 1733 639">習志野都市計画 都市再開発の方針</p> <p data-bbox="1344 1070 1733 1219">令和 3 年 2 月 5 日 千 葉 県</p>

<p>習志野都市計画都市再開発の方針の変更</p> <p>習志野都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。</p>	<p>習志野都市計画都市再開発の方針の決定</p> <p>習志野都市計画都市再開発の方針を次のとおり決定する。</p>
<p>目 次</p> <p>1 都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1</p> <p>2 計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・・・ 2</p> <p>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2</p> <p>表1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・・・・・ 3</p> <p>表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4</p> <p>都市再開発の方針図・・・・・・・・・・・・・・・・ 5</p> <p>都市再開発の方針附図・・・・・・・・・・・・・・ 6</p>	<p>目 次</p> <p>1 都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1</p> <p>2 計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・・・ 2</p> <p>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2</p> <p>表1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・・・・・ 3</p> <p>表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4</p> <p>都市再開発の方針図・・・・・・・・・・・・・・・・ 5</p> <p>都市再開発の方針附図・・・・・・・・・・・・・・ 6</p>

<p>1 都市再開発の目標</p> <p>(1) 千葉県の再開発の基本目標</p> <p>人口減少・<u>少子高齢化の進展</u>への対応、防災性の向上、<u>カーボンニュートラルの実現</u>、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く<u>社会経済情勢の変化やそれに伴う課題</u>に対応した都市計画の取り組みが<u>求められている</u>。</p> <p>そのため、<u>人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくり</u>などに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p>	<p>1 都市再開発の目標</p> <p>(1) 千葉県の再開発の基本目標</p> <p>人口減少・高齢化<u>社会</u>への対応、防災性の向上、<u>環境負荷の低減</u>、良好な景観の保全・形成等の都市が<u>抱える各種課題に対応しながら、これからの社会経済情勢の変化</u>に対応した都市計画の取り組みが<u>必要となっている</u>。</p> <p>そのため、<u>集約型の都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくり</u>などに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p>
<p>(2) 習志野都市計画区域における都市再開発の目標</p> <p>本区域は、千葉県の西部に位置し、船橋市、千葉市、八千代市に隣接し、南側は東京湾に面しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>都心からほぼ30kmの距離にあり、鉄道による都心から</p>	<p>(2) 習志野都市計画区域における都市再開発の目標</p> <p>本区域は、千葉県の西部に位置し、船橋市、千葉市、八千代市に隣接し、南側は東京湾に面しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>都心からほぼ30kmの距離にあり、鉄道による都心から</p>

<p>の所要時間は概ね３０分程度であるなど、交通利便性が高い立地条件にあるため、昭和４０年代から住宅開発が急激に進み、昭和５０年代に入ると駅周辺において商業施設等の立地が進んだ。</p> <p>現在では、それらの商業施設等の多くが、建築後<u>４５</u>年以上を経過し老朽化への対応や少子高齢化を背景とした新たな施設ニーズへの対応が必要となっている。</p> <p>このような状況を踏まえ、<u>習志野市が目指すべきまちの姿である、「多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野」</u>の実現を目指し、市街地開発事業や地区計画等により、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ため、習志野都市計画都市再開発の方針を定める。</p>	<p>の所要時間は概ね３０分程度であるなど、交通利便性が高い立地条件にあるため、昭和４０年代から住宅開発が急激に進み、昭和５０年代に入ると駅周辺において商業施設等の立地が進んだ。</p> <p>現在では、それらの商業施設等の多くが、建築後<u>４０</u>年以上を経過し老朽化への対応や少子高齢化を背景とした新たな施設ニーズへの対応が必要となっている。</p> <p>このような状況を踏まえ、<u>本区域の将来都市像である、「未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野」</u>の実現を目指し、市街地開発事業や地区計画等により、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ため、習志野都市計画都市再開発の方針を定める。</p>
<p><b>２ 計画的な再開発が必要な市街地</b></p> <p><b>（１）計画的な再開発が必要な市街地</b></p> <p>本区域の既成市街地において、計画的な再開発が必要な市街地（以下「１号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、１号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表１のとおり定める。</p> <p><b>土地の合理的な高度利用を図るべき地区</b></p> <p>・拠点機能の強化・充実を図るべき地区</p> <p><u>津田沼駅周辺地区</u>について、本区域の「玄関」として相応し</p>	<p><b>２ 計画的な再開発が必要な市街地</b></p> <p><b>（１）計画的な再開発が必要な市街地</b></p> <p>本区域の既成市街地において、<u>次に掲げる①及び②により、津田沼駅周辺地区を</u>計画的な再開発が必要な市街地（以下「１号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、１号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表１のとおり定める。</p> <p><b>① 土地の合理的な高度利用を図るべき地区</b></p> <p>・拠点機能の強化・充実を図るべき地区</p> <p><u>津田沼駅南口地区</u>について、本区域の「玄関」として相応し</p>

<p>い多様な都市機能を有する広域拠点の形成を図る。</p> <p><u>削除</u></p>	<p>い多様な都市機能を有する広域拠点の形成を図る。</p> <p><u>② 市街地の環境改善を図るべき地区</u></p> <p><u>・用途転換及び用途純化を図るべき地区</u></p> <p><u>新津田沼駅南口地区について、津田沼駅周辺と一体となつた中心市街地を形成するため、適切な用途転換を図る。</u></p>
<p>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき<u>相当規模の地区</u></p> <p>1号市街地のうち、津田沼駅南口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として都市再開発の方針附図のとおり位置づけ、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。</p> <p>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。</p> <p><u>削除</u></p>	<p>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区</p> <p>1号市街地のうち、津田沼駅南口地区<u>及び新津田沼駅南口地区</u>を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として都市再開発の方針附図のとおり位置づけ、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。</p> <p>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。</p> <p><u>新津田沼駅南口地区は、駅前の中心市街地として相応しい商業・業務機能等の集積を図ることにより、津田沼駅南口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る。</u></p>

新

表1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針

都市計画区域名：習志野都市計画区域

番号	地区名称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	津田沼駅周辺地区 (約13.5ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地として相応しい魅力ある都市空間を形成する。</li> <li>・拠点性の高い商業・業務・文化機能等の集積を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能の向上を図る。</li> <li>・安全・安心な回遊性を確保し、交流が創出する歩行者空間を整備する。</li> <li>・周辺の都市機能と調和した良好な居住環境の形成及び防災性の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地として、商業・業務・文化機能等の集積を図る。</li> <li>・市街地開発事業の適切な誘導により、土地の高度利用を促進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>3.3.2号津田沼駅前線(津田沼駅南口交通広場)</u>の整備</li> <li>・<u>津田沼駅南口自転車駐車場の整備</u></li> <li>・公園の整備</li> <li>・駐車場の整備</li> <li>・文化施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かなオープンスペースが確保される等、本区域の玄関として相応しい都市景観の形成を図る。</li> <li>・交流創出・回遊性等を備えた安全で快適な歩行者空間の確保を図る。</li> <li>・建物の共同化により不燃化、耐震化の促進及び防災機能の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・津田沼駅南口地区 <u>削除</u></li> </ul>

表1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針

都市計画区域名：習志野都市計画区域

番号	地区名称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	津田沼駅周辺地区 (約13.5ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地として相応しい魅力ある都市空間を形成する。</li> <li>・拠点性の高い商業・業務・文化機能等の集積を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能の向上を図る。</li> <li>・安全・安心な回遊性を確保し、交流が創出する歩行者空間を整備する。</li> <li>・周辺の都市機能と調和した良好な居住環境の形成及び防災性の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地として、商業・業務・文化機能等の集積を図る。</li> <li>・市街地開発事業の適切な誘導により、土地の高度利用を促進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>駅前広場</u>の整備</li> <li>・公園の整備</li> <li>・駐車場、<u>駐輪場</u>の整備</li> <li>・文化施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かなオープンスペースが確保される等、本区域の玄関として相応しい都市景観の形成を図る。</li> <li>・交流創出・回遊性等を備えた安全で快適な歩行者空間の確保を図る。</li> <li>・建物の共同化により不燃化、耐震化の促進及び防災機能の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・津田沼駅南口地区</li> <li>・<u>新津田沼駅南口地区</u></li> </ul>



新

表2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要

都市計画区域名：習志野都市計画区域

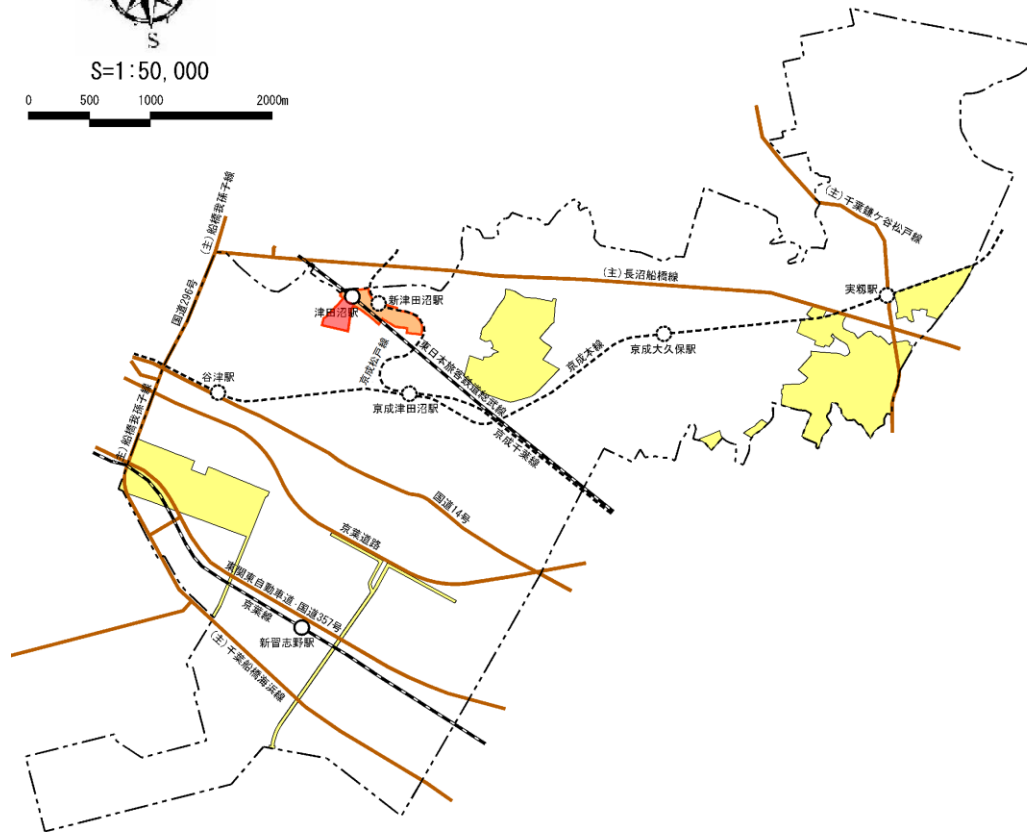
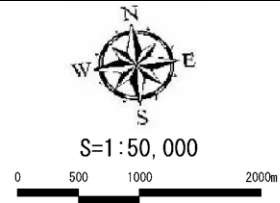
番号	地区名称 (h a)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
1	津田沼駅 南口地区 約4.0ha	・本区域の玄関として相応しい魅力ある都市環境を有する広域的な商業・業務・文化機能等を集積した拠点を形成する。	・商業・業務・文化機能等の集積を図り、秩序ある土地の高度利用を促進する。 ・周辺の都市機能と調和した居住機能の適正配置を図る。	・民間活力の導入により、駅前広場及び公園等の公共施設と調和した商業・業務・文化施設の更新を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化等の促進により、防災機能の向上及び安心・安全な市街地を形成する。	・ <u>3. 3. 2 号津田沼駅前線（津田沼駅南口交通広場）</u> の整備 ・ <u>津田沼駅南口自転車駐車場の整備</u> ・公園の整備 ・駐車場の整備 ・文化施設の整備	・民間活力導入による整備	・ <u>津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業</u>	・市街地開発事業（市街地再開発事業） <u>削除</u> ・地区計画 <u>削除</u>

表2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要

都市計画区域名：習志野都市計画区域

番号	地区名称 (h a)	地区整備の主たる目 標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方 針	再開発推進の 条件整備等の 措置等	概ね5年以 内に実施予 定の事業	概ね5年以内に決定又は 変更予定の都市計画
1	津田沼駅 南口地区 約4.0ha	・本区域の玄関とし て相応しい魅力あ る都市環境を有す る広域的な商業・ 業務・文化機能等 を集積した拠点を 形成する。	・商業・業務・文化機 能等の集積を図り、 秩序ある土地の高 度利用を促進する。 ・周辺の都市機能と調 和した居住機能の 適正配置を図る。	・民間活力の導入により、 駅前広場及び公園等の 公共施設と調和した商 業・業務・文化施設の更 新を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化 等の促進により、防災機 能の向上及び安心・安全 な市街地を形成する。	・駅前広場の 整備 ・公園の整備 ・駐車場、駐 輪場の整備 ・文化施設の 整備	・民間活力導 入による整 備	・市街地再 開発事業	・市街地開発事業 (市街地再開発事業) ・地域地区 (高度利用地区、特定街 区) ・地区計画 ・都市計画公園、都市計 画緑地 ・津田沼駅南口駅前広場
2	新津田沼駅 南口地区 約5.3ha	・津田沼駅南口地区 と連携し、交流創 出・回遊性・交通 結節点等にも配慮 した商業・業務・ 居住機能等の形成 を図る。	・商業・業務機能等の 集積を図り、秩序あ る土地の高度利用 を促進する。 ・周辺の都市機能と調 和した居住機能の 適正配置を図る。	・民間活力の導入により、 商業・業務施設の更新を 図る。 ・建物の不燃化及び耐震化 等の促進により、防災機 能の向上及び安心・安全 な市街地を形成する。	・公園の整備 ・公共交通 (バス)乗 降場の整備 ・駐車場、駐 輪場の整備	・民間活力導 入による整 備	・土地区画 整理事業	・市街地開発事業 (土地区画整理事業) ・地域地区 (用途地域、防火地域、 高度地区) ・地区計画 ・都市計画公園

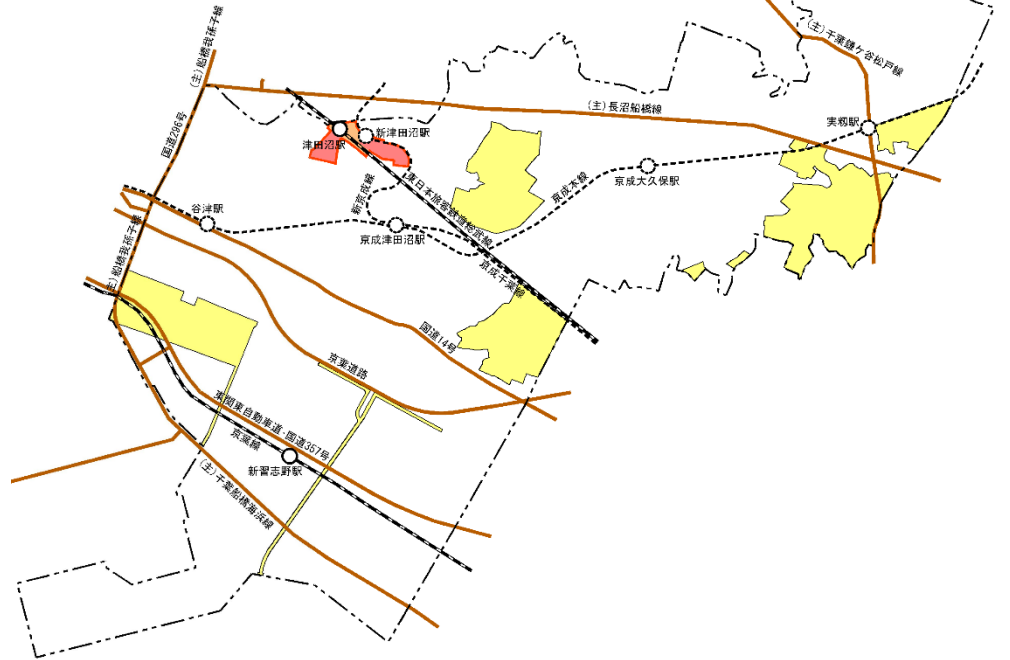
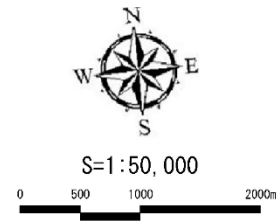
都市再開発の方針図



計画的な再開発が必要な市街地		
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
津田沼駅 周辺地区 (約13.5ha)	—	津田沼駅南口地区 (約4.0ha)

凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	主要な道路
	鉄軌道(JR線)
	鉄軌道(私鉄線)

## 都市再開発の方針図



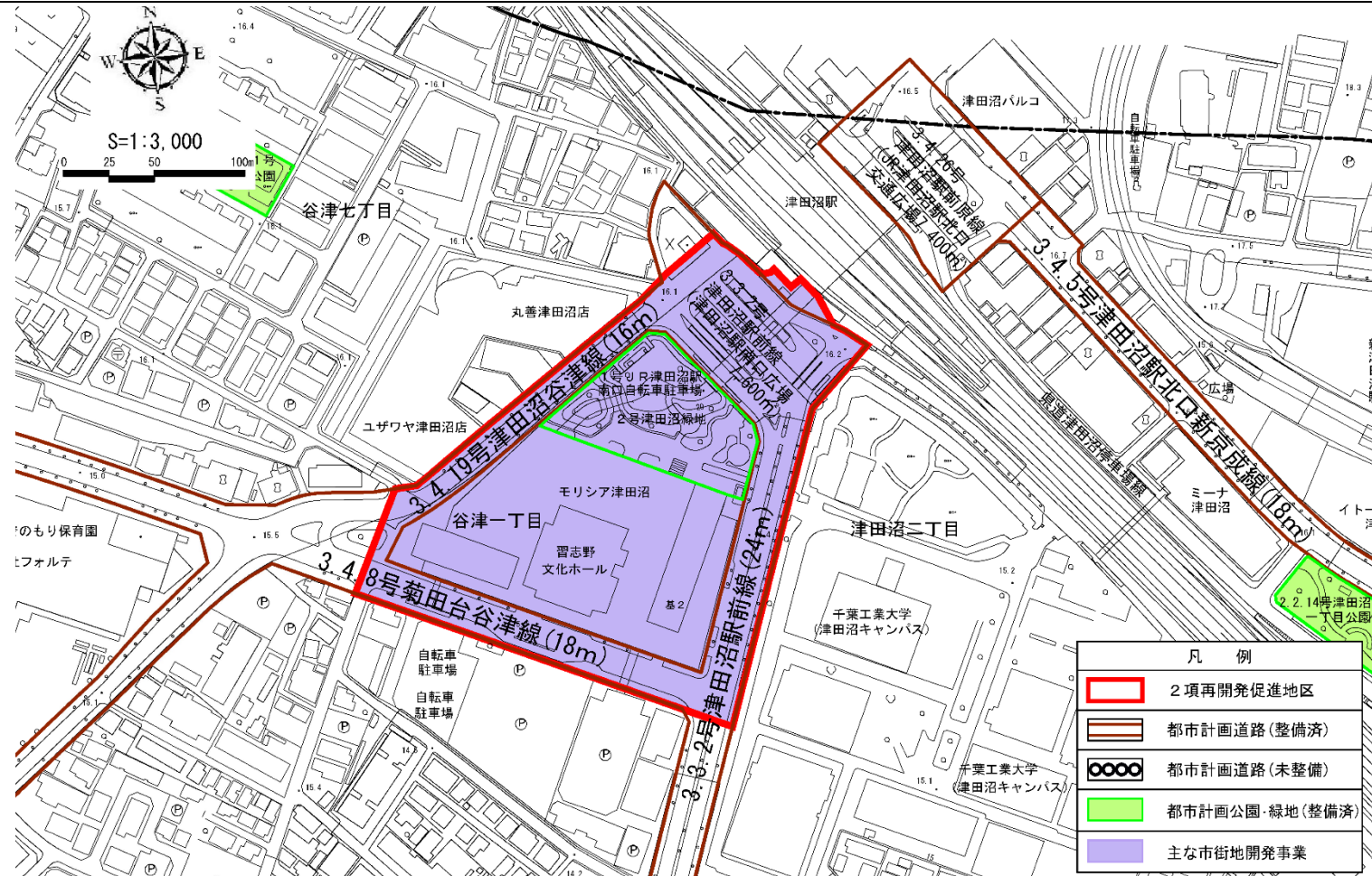
計画的な再開発が必要な市街地		
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
津田沼駅 周辺地区 (約13.5ha)	—	津田沼駅南口地区 (約4.0ha) 新津田沼駅南口地区 (約5.3ha)

凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	主要な道路
	鉄軌道(JR線)
	鉄軌道(私鉄線)





都市再開発の方針附図 1. 津田沼駅南口地区



新

都市再開発の方針附図 2. 新津田沼駅南口地区

削除





意見に対する市の考え方【習志野都市計画都市再開発の方針】

番号	意見書の要旨		意見に対する市の考え方
1	意見 2 “意見 1” で記したように「Bを縦覧すべき」ですが、C（主体は「千葉県」）はBの一部ですから、その視点から新旧比較の「新」の方について項目別に記します。		意見 2 に対する考え方  1 都市再開発の目標 （1）千葉県の再開発の基本目標 千葉県において作成しており、県内の「都市再開発の方針」を定めている都市計画区域における共通の目標となります。  （2）習志野都市計画区域における都市再開発の目標 当該地域の位置、歴史や都市化の過程、広域的な位置づけ及び本市が目指す都市再開発の目標を記載したものです。  2. 計画的な再開発が必要な市街地 計画的な再開発が必要な市街地（以下、「1号市街地」という。）に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、表 1 に記載しております。また、方針図には、1号市街地の位置、主要な都市施設（道路、鉄軌道）の概ねの位置、2 項再開発促進地区の概ねの位置を記載しております。1号市街地全体について一体的に再開発を行うものではありません。 津田沼駅周辺地区（約 13.5ha）を土地の合理的な高度利用を図るべき地区として定めております。土地の合理的な高度利用とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することです。高度利用地区の都市計画を指定し、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めることなどにより、土地の合理的な高度利用を図ります。
	項目	意見・疑問・提案	
	1 都市再開発の目標		
	（1）千葉県の再開発の基本目標	・本項目は 1 2 市に共通する再開発の基本目標であるはずで、習志野市の当該地区に特有の目標ではありません。習志野市が勝手に書き換えてよいのでしょうか。 ・書き換えできるならば、後半の 6 行は類似用語の羅列・繰り返しになっていますので、スマートに整理すべきです。 ・習志野市においても共通する目標として認識・理解した上で、当該地区で注目すべきことを（2）に記すべきです。	
	（2）習志野都市計画区域における都市再開発の目標	・前半 8 行は東葛・湾岸広域都市圏に共通しますので記述するならば（1）です。当該地区の現状・将来を考えるポイントは、 a. 多くの施設・機能が地区全体の建て替え等によって再生する必要が高い点が最初の課題 → 地区・再開発 b. 高度化・システム化する技術動向を活用して広域的複合的交通結節点としての機能と空間構成の未来像を目指すこと → 多彩で豊かな交流が広がるまち c. ユニバーサルデザイン、景観配慮、自然と協調するパブリックスペースの実現	
	2. 計画的な再開発が必要な市街地		
	計画的な再開発が必要な市街地	・方針図の「方針」とは何か？何を「位置付ける」のか？ ・1号市街地（13.5ha）全体の再開発は何かあるのか？	
	土地の合理的な高度利用を図るべき地区	・津田沼駅前南口地区（4.0ha）以外で何かあるのか？ ・「合理的な」「高度利用」とは何か？容積率アップか？	

	3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地域	<ul style="list-style-type: none"><li>・「相当規模の」を追記した意味は、具体的な内容は何か？ “何の” 規模を指すのか全く不明です。</li><li>・都市再開発の方針地図（津田沼駅南口地区）の南東部分にある千葉工業大学のキャンパス部分にいつの間にか新たに「市街地開発事業（未整備）」の表示が入ってきましたが、これが「相当規模の」に関連するのですか？</li><li>・どなたが？どのような権限で？どのような検討プロセスで？この図を作成したのですか？大学側は了解していますか？</li></ul>	3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区
	表 1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針		都市再開発法第2条の3において、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を定めることができると規定されており、現実検討されている地区や真に必要な地区を選定することとし、津田沼駅南口地区（約4.0ha）を当該地区に定めております。
	都市計画区域名：習志野都市計画区域		都市再開発の方針附図に記載した「津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業」については、凡例のとおり、市街地開発事業（未整備）の範囲の名称を記載したものであります。千葉工業大学に係る内容を記載したものではありません。
	項目	意見・疑問・提案	表 1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針
	地区名称	津田沼駅周辺地区（約13.5ha）の整備方針ですか？	地区名称は、「津田沼駅周辺地区」であり、当該地区の整備方針となります。
	再開発の目標	津田沼駅南口地区（4.0ha）を含む「再開発」の目標ですか？ 南口地区以外の9.5haの再開発があるのですか？ 「中心市街地」とは何ですか？「それに相応しい魅力」とは具体的には何を意味するのですか？	再開発の目標は、津田沼駅周辺地区の目標となります。なお、津田沼駅南口地区は、津田沼駅周辺地区のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区となります。
	主要な都市施設の整備に関する要項	「公園の整備」とは9.5haのいずれかで新たな公園を整備して、南口地区でタワーマンションの容積率計算の分母を増やすために津田沼公園を廃止した代わりですか？	中心市街地は、商業、業務、居住等の都市機能が集積し、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域となります。中心市街地として相応しい魅力ある都市空間を形成することを1号市街地における再開発の目標とし、整備方針を表1に記載しております。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	「公園」と「緑地」は実質的・制度的・機能的に異なるにも拘らず、南口地区では、「公園の減少を緑地の増加で埋め合わせる」という方便を使われましたが、ここも類似の発想ですか？「都市景観」に注目されていますが、景観に関する条例等の導入はお考えですか？	主要な都市施設の整備に関する事項に記載している「公園の整備」とは、津田沼駅周辺地区において公園を整備する方針となります。
	表 2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要		都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項は、津田沼駅周辺地区における整備方針を記載したものです。また、本市における景観に関する条例の導入については、現時点では考えておりません。
	都市計画区域名：習志野市都市計画区域		表 2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要
	項目	意見・疑問・提案	「津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業」の内容については、令和3年2月5日に千葉県において都市計画決定された「習志野都市計画都市再開発の方針」を踏まえ、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ため、令和6年10月29日に本市において都市計画決定しております。
	地区整備の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"><li>・「本区域の玄関として相応しい魅力ある都市環境・・・」という記述がありますが、本地区の開発イメージ図が、かなり早い段階にN社から提示されました。</li><li>・このイメージ図に関して数々の疑問・問題を感じています。</li></ul>	表 2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要及び方針附図については、都市計画決定に伴う文言等の修正を行っておりますが、その内容に変更はありません。
	イメージ図の作成者は？	・そもそもこのイメージ図はどなたが作成されたものかについて一度もご紹介がありません。著名な建築家、デザイナー、ゼネコン、コンサルタントなどのいずれかであろうと思いますが、教えていただけないでしょうか？	
	関係者の反応は？	<ul style="list-style-type: none"><li>・このイメージ図に対しての評価は極めて悪いのです。“未来の都市らしさが無い、習志野・津田沼らしさが何もない、どこにでもありそうな姿だ、マンションの宣伝用か？” などなど。</li><li>・こんな街ができたらいいな！と思えるものではないのです。</li><li>・こういう街づくりをするぞ！というような志や意欲が感じられないとい</li></ul>	

		う方も数多いのです。	
	正式採用のプロセスは？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の案を募集してコンペをしたというようなこともないようです。仮に N 社が自社内のどなたかが作成したとしても、どのような条件設定で、どのようなケース分けをして、複数のプランの中から 1 つに絞ったというような過程がなかったのでしょうか？</li> <li>・習志野市側の担当者もそのような過程に何らかの関与はしていなかったのでしょうか？</li> </ul>	
	具体化・レベルアップのプロセスは？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常は特定の街区の街づくりを検討していく場合には、最初は主な機能とその相互関係を示す概念図、次はラフなスケッチ、スペックが具体化してくるにつれて、細部の調整やデザイン的な魅力アップなどを進めてくるはずです。</li> <li>・しかしながら、現在でも新たなイメージ図は出てきません。</li> <li>・確か風害の評価として「風洞実験」も実施・検証したとお話でしたから、かなり精密な模型があるはずですが、お目にかかっていません。</li> </ul>	
	土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画に記載された諸機能とイメージ図の関係にもいくつかの疑問があります。</li> <li>・イメージ図では低層階部分を 4 ～ 5 層にしていますが、現在のモリシアでさえ 3 層しかありません。モリシアでは 2 棟の高層ビルがありますから、その分も低層へ移せば同等ということでしょうか？</li> <li>・しかし、商業機能の集積は確保できるのでしょうか？津田沼地区では、かつての高島屋のみならず長崎屋、丸井、イトーヨーカドーが撤退しました。</li> <li>・競合する商業施設は船橋や幕張にも多数増えています。</li> <li>・従来のテナントさんたちの再入居をサポートするような活動もされていないようです。</li> <li>・よほど大口の商業テナントやオフィスの候補をストックされているのでしょうか？</li> <li>・文化機能についても、文化ホールの再建はもちろんですが、他の文化・芸術・教育などの入居の見通しがあるのでしょうか</li> </ul>	

## 都市計画についての意見書

令和 7年10月2 日

都市再生課 宛

住所

ふりがな

氏名

電話

「2. 都市再開発の方針」の原案について、別紙のとおり意見を提出します。

### 注

- 1 申出者が法人の場合は、氏名欄に法人名及び代表者名を記入し、代表者とは別に担当者がある場合には電話欄の下に担当者名を記入してください。
- 2 別紙は400字詰め原稿用紙2枚程度としてください。
- 3 提出期限は、令和7年10月2日(木)までです。
- 4 郵送の場合は、提出期間内の消印のあるものが有効になります。



## 意見 1

「都市計画の原案の縦覧」であるのに肝心の「都市計画の原案」そのもの（本体）が全く縦覧に供されていないのは不思議（不可解）です。大変違和感を覚えます。

「都市計画の原案」とは。一般的に「都市計画マスタープラン」と称される「自都市において今後一定期間に都市整備を推進していくために必要となる基本的な情報を体系的かつわかりやすく記述したもの」の“原案”であると考えました。それを縦覧に供することにより、次のプロセス（ステージ）に進むことができるはずですが。

しかるに、このたび“縦覧”に供されましたのは、下記の2件（A と C）の“方針”のみです。

<主体>

千葉県

A「1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の一部



習志野市

B「都市計画マスタープランの下書に相当するもの」



事業主体

C「2. 都市再開発の方針」

都市計画において「方針」の記述・表現は極めて重要な情報であることは明かです。

しかし「方針」だけでは「計画」になりません（「計画案」にもなりません）。都市整備を実行・制御するための「方法・手段・方策」ならびに「方針」の前提・根拠となる「課題認識・目標設定」や都市整備に伴う「多様な効果の予測」「問題のリスク評価」も欠かせません。

習志野市役所で本件をご担当されている皆様（部・課）の間では、「方針」という言葉を拡大解釈していませんか？「方針」＝「計画」ではないはずです。（「業界用語・組織内方言」）自動車の運転に例えるならば、「方針」は“方向指示器（ウィンカー）”です。“操舵（ハンドル）、動力（アクセル・ブレーキ）がなければ自動車は進みません。

上記のB（当然Aの一部やCの一部も重複する）を、習志野市として主体的にお作りになるべきです。現状では“習志野市の「都市計画の原案の縦覧」”とはなり得ません。

（追記）

A「1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、千葉県作成資料であるが、意見を具申することの是非・可能性は？広域都市圏に関する部分も縦覧されているが、これは参考に見るためですか？都市計画区域別の整備、開発及び保全の方針として、東葛・湾岸広域都市圏内の12都市中で千葉市を除く11市の一つとして、「習志野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の部分は習志野市で作成されているのですか？意見を申し上げる対象と考えてよいのでしょうか。

## 意見2

“意見1”で記したように「Bを縦覧すべき」ですが、C（主体は「千葉県」）はBの一部ですから、その視点から新旧比較の「新」の方について項目別に記します。

項目	意見・疑問・提案
1 都市再開発の目標	
(1) 千葉県の再開発の基本目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本項目は12市に共通する再開発の基本目標であるはずで、習志野市の当該地区に特有の目標ではありません。習志野市が勝手に書き換えてよろしいのですか。</li> <li>・書き換えできるならば、後半の6行は類似用語の羅列・繰り返しになっていますので、スマートに整理すべきです。</li> <li>・習志野市においても共通する目標として認識・理解した上で、当該地区で注目すべきことを(2)に記すべきです。</li> </ul>
(2) 習志野都市計画区域における都市再開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前半8行は東葛・湾岸広域都市圏に共通しますので記述するならば(1)です。当該地区の現状・将来を考えるポイントは、 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 多くの施設・機能が地区全体の建て替え等によって再生する必要が高い点が最初の課題 → 地区・再開発</li> <li>b. 高度化・システム化する技術動向を活用して広域的複合的交通結節点としての機能と空間構成の未来像を目指すこと → 多彩で豊かな交流が広がるまち</li> <li>c. ユニバーサルデザイン、景観配慮、自然と協調するパブリックスペースの実現</li> </ul> </li> </ul>
2. 計画的な再開発が	必要な市街地
計画的な再開発が必要な市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方針図の「方針」とは何か？何を「位置付ける」のか？</li> <li>・1号市街地（13.5ha）全体の再開発は何かあるのか？</li> </ul>
土地の合理的な高度利用を図るべき地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津田沼駅前南口地区（4.0ha）以外で何かあるのか？</li> <li>・「合理的な」「高度利用」とは何か？容積率アップか？</li> </ul>
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「相当規模の」を追記した意味は、具体的な内容は何か？“何の”規模を指すのか全く不明です。</li> <li>・都市再開発の方針地図（津田沼駅前南口地区）の南東部分にある千葉工業大学のキャンパス部分に、いつの間にか新たに「市街地開発事業（未整備）」の表示が入っていましたが、これが「相当規模の」に関連するのですか？</li> <li>・どなたが？どのような権限で？どのような検討プロセスで？この図を作成したのですか？大学側は了解していますか？</li> </ul>

表1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針

都市計画区域名：習志野都市計画区域

項目	意見・疑問・提案
地区名称	津田沼駅周辺地区（約13.5ha）の整備方針ですか？
再開発の目標	津田沼駅南口地区（4.0ha）を含む「再開発」の目標ですか？ 南口地区以外の9.5haの再開発があるのですか？ 「中心市街地」とは何ですか？「それに相応しい魅力」とは具体的に何を意味するのですか？
主要な都市施設の整備に関する要項	「公園の整備」とは9.5haのいずれかで新たな公園を整備して、南口地区でタワーマンションの容積率計算の分母を増やすために津田沼公園を廃止した代わりですか？
都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	「公園」と「緑地」は実質的・制度的・機能的に異なるにも拘らず、南口地区では、「公園の減少を緑地の増加で埋め合わせる」という方便を使われましたが、ここも類似の発想ですか？ 「都市景観」に注目されていますが、景観に関する条例等の導入はお考えですか？

表2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要

都市計画区域名：習志野市都市計画区域

項目	意見・疑問・提案
地区整備の主たる目標	・「本区域の玄関として相応しい魅力ある都市環境・・・」という記述がありますが、本地区の開発イメージ図が、かなり早い段階にN社から提示されました。 ・このイメージ図に関して数々の疑問・問題を感じています。
イメージ図の作成者は？	・そもそもこのイメージ図はどなたが作成されたものかについて一度もご紹介がありません。著名な建築家、デザイナー、ゼネコン、コンサルタントなどのいずれかであろうと思いますが、教えていただけないでしょうか？
関係者の反応は？	・このイメージ図に対しての評価は極めて悪いのです。“未来の都市らしさがない、習志野・津田沼らしさは何もない、どこにでもありそうな姿だ、マンションの宣伝用か？”などなど。 ・こんな街ができたらいいな！と思えるものではないのです。 ・こういう街づくりをするぞ！というような志や意欲が感じられないという方も数多いのです。

正式採用のプロセスは？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の案を募集してコンペをしたというようなこともないようです。仮に N 社が自社内のどなたかが作成したとしても、どのような条件設定で、どのようなケース分けをして、複数のプランの中から 1 つに絞ったというような過程がなかったのでしょうか？</li> <li>・習志野市側の担当者もそのような過程に何らかの関与はしていなかったのでしょうか？</li> </ul>
具体化・レベルアップのプロセスは？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常は特定の街区の街づくりを検討していく場合には、最初は主な機能とその相互関係を示す概念図、次はラフなスケッチ、スペックが具体化してくるにつれて、細部の調整やデザイン的な魅力アップなどを進めてくるはずですが。</li> <li>・しかしながら、現在でも新たなイメージ図は出てきません。</li> <li>・確か風害の評価として「風洞実験」も実施・検証したとお話しでしたから、かなり精密な模型があるはずですが、お目にかかっていません。</li> </ul>
土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画に記載された諸機能とイメージ図の関係にもいくつかの疑問があります。</li> <li>・イメージ図では低層階部分を 4 ～ 5 層にしていますが、現在のモリシアでさえ 3 層しかありません。モリシアでは 2 棟の高層ビルがありますから、その分も低層へ移せば同等ということでしょうか？</li> <li>・しかし、商業機能の集積は確保できるのでしょうか？津田沼地区では、かつての高島屋のみならず長崎屋、丸井、イトーヨーカドーが撤退しました。</li> <li>・競合する商業施設は船橋や幕張にも多数増えています。</li> <li>・従来のテナントさんたちの再入居をサポートするような活動もされていないようです。</li> <li>・よほど大口の商業テナントやオフィスの候補をストックされているのでしょうか？</li> <li>・文化機能についても、文化ホールの再建はもちろんですが、他の文化・芸術・教育などの入居の見通しがあるのでしょうか？</li> </ul>