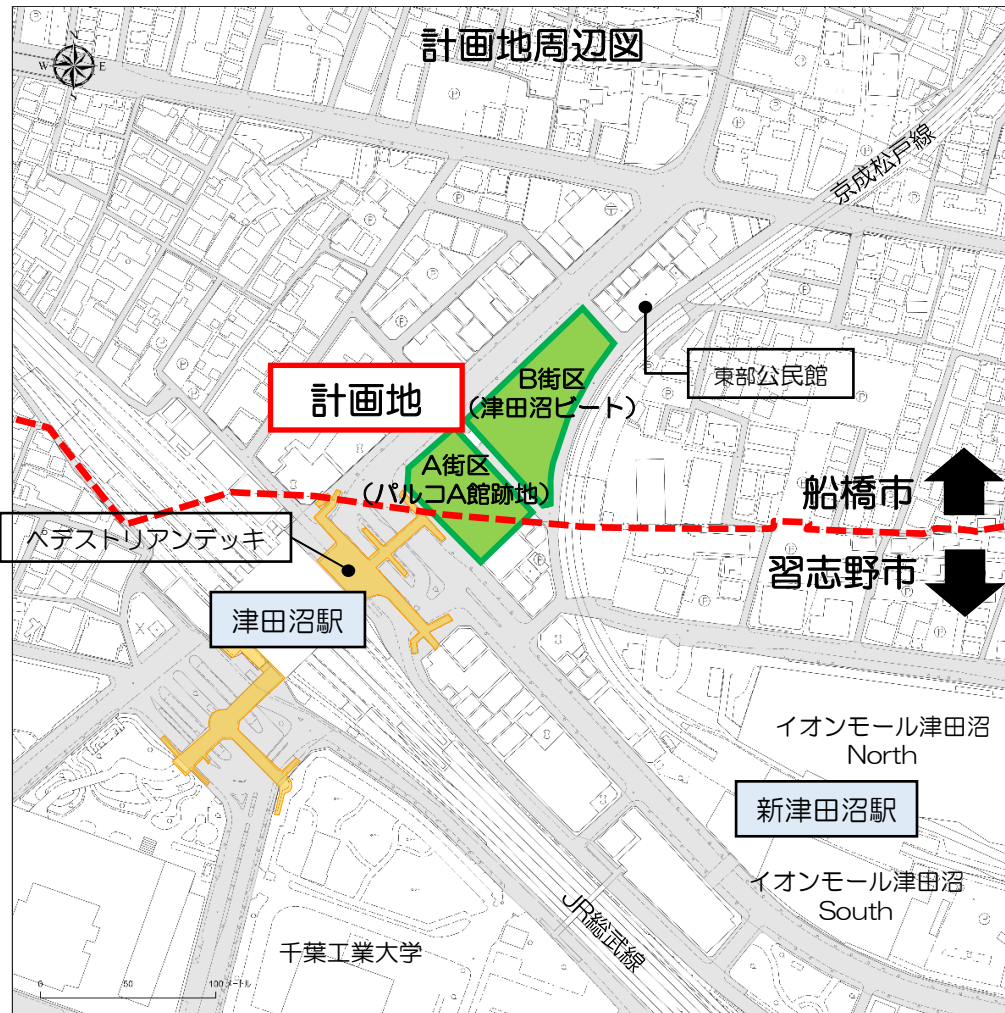


# 報告事項3 津田沼駅北口の開発 (津田沼パルコ跡地計画)について





現況写真

## A街区 (パルコA館跡地)

所在地：船橋市前原西2丁目18  
習志野市津田沼1丁目11

面積：約2,800㎡  
船橋市 約2,200㎡  
習志野市 約600㎡

## B街区 (津田沼ビート)

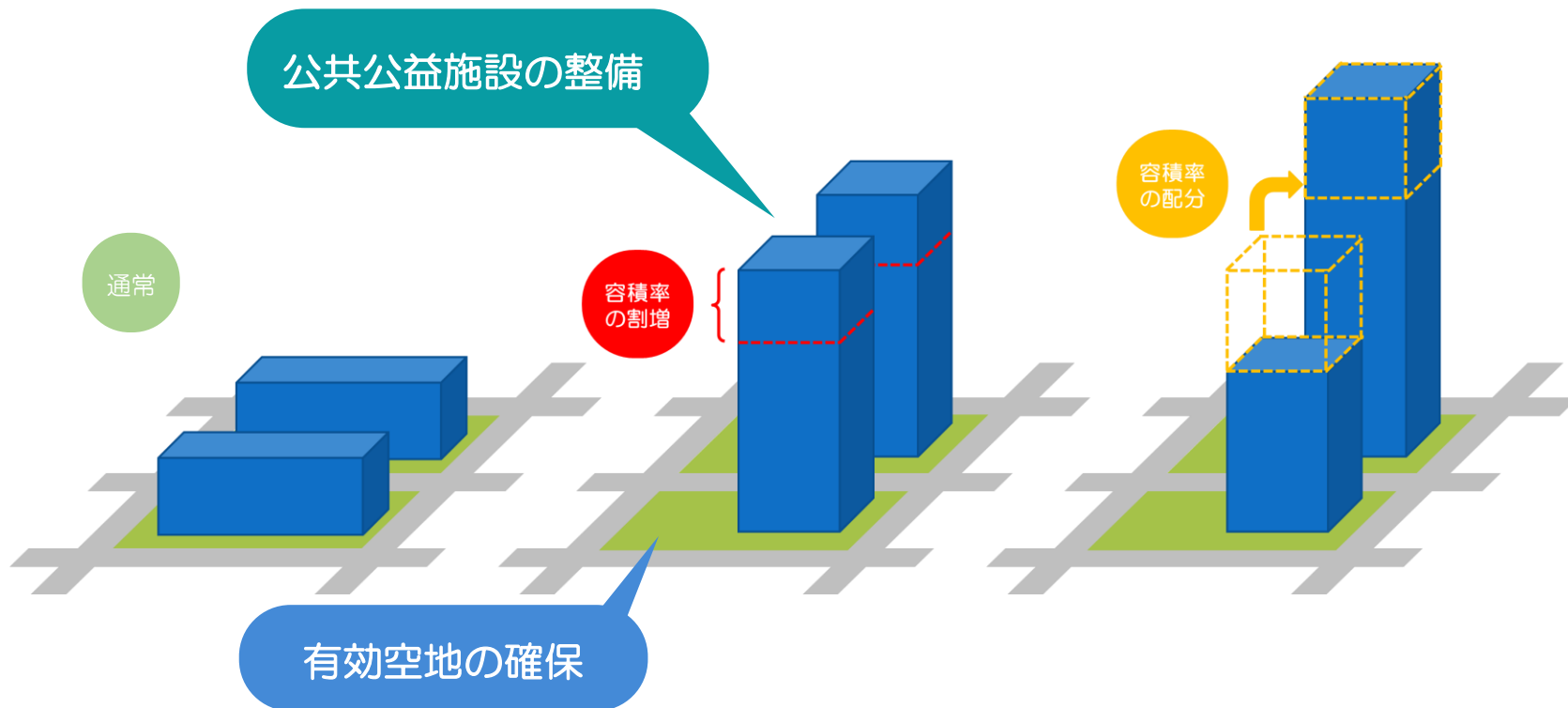
所在地：船橋市前原西2丁目19  
面積：約4,000㎡



## 《特定街区の目的》

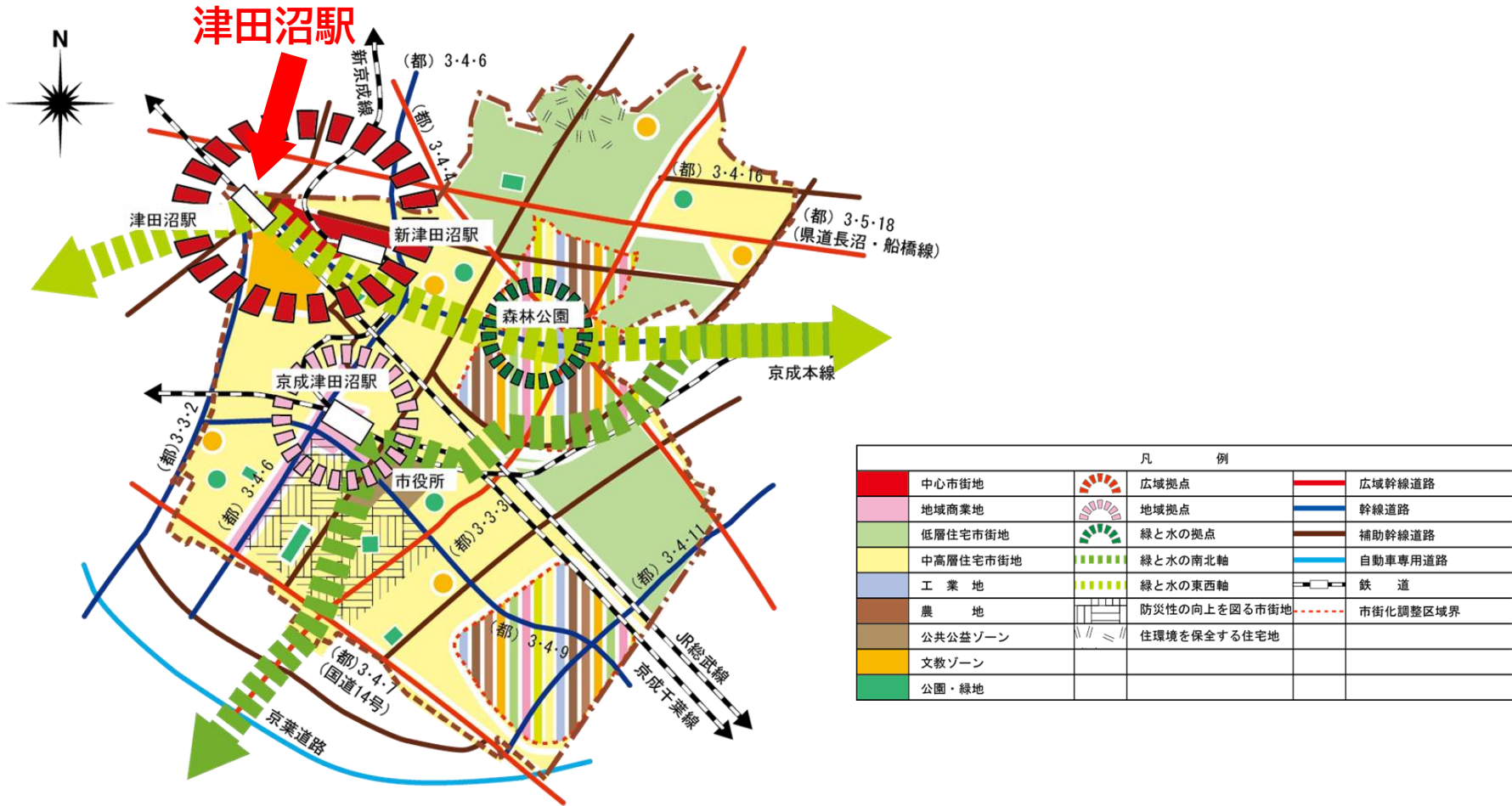
良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により、市街地の整備改善を図る。

～2つの敷地で特定街区を指定した場合の建築物の建築イメージ～



## ◇習志野市都市マスタープラン（H27.3）

### ■藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 地域整備方針図



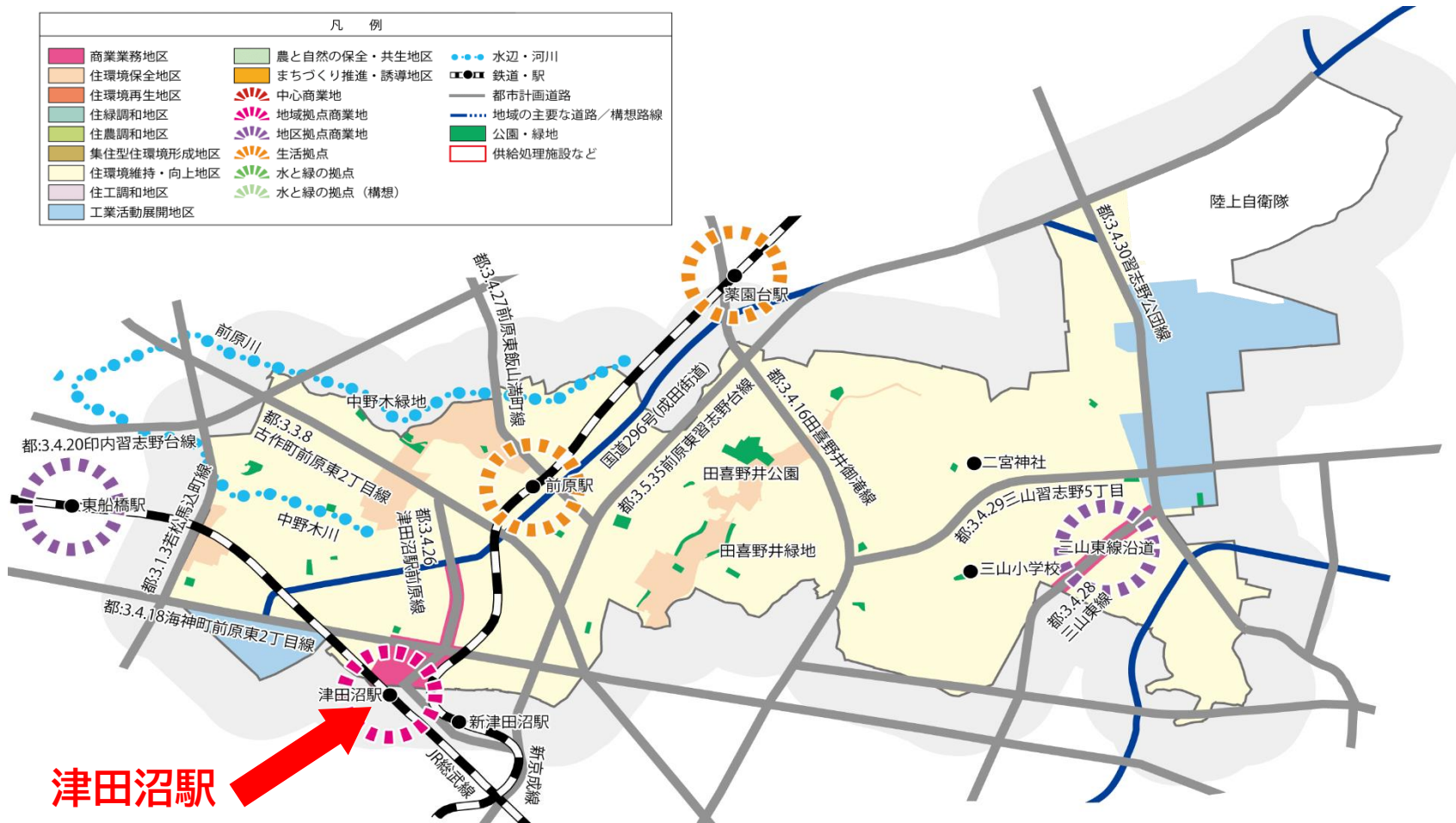
広域拠点：高質な都市機能を集積した、活力と魅力があり、広域からの求心力を備えた地区

## ◇船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）

### ■前原地域 地域づくり方針図

凡 例

商業業務地区	農と自然の保全・共生地区	水辺・河川
住環境保全地区	まちづくり推進・誘導地区	鉄道・駅
住環境再生地区	中心商業地	都市計画道路
住緑調和地区	地域拠点商業地	地域の主要な道路／構想路線
住農調和地区	地区拠点商業地	公園・緑地
集住型住環境形成地区	生活拠点	供給処理施設など
住環境維持・向上地区	水と緑の拠点	
住工調和地区	水と緑の拠点（構想）	
工業活動展開地区		



**津田沼駅**

地域拠点商業地：駅のターミナル機能と一体となった商業業務機能の強化を図る商業地

# 事業コンセプト(事業者案)①

## 駅前の顔となる開発により、人と賑わいが“めぐる”まちづくり

- ①歩行空間と交通機能の改善により回遊性を高め、人が"めぐる"まちへ。
- ②商業・業務・住まい・広場等の創出により、賑わいが"めぐる"まちへ。
- ③暮らし・文化・交流が"めぐる"駅前拠点として、地域のシンボルとなる魅力あるまちへ。

## 4つの方針

●ウォーカブルなまちづくりの実現

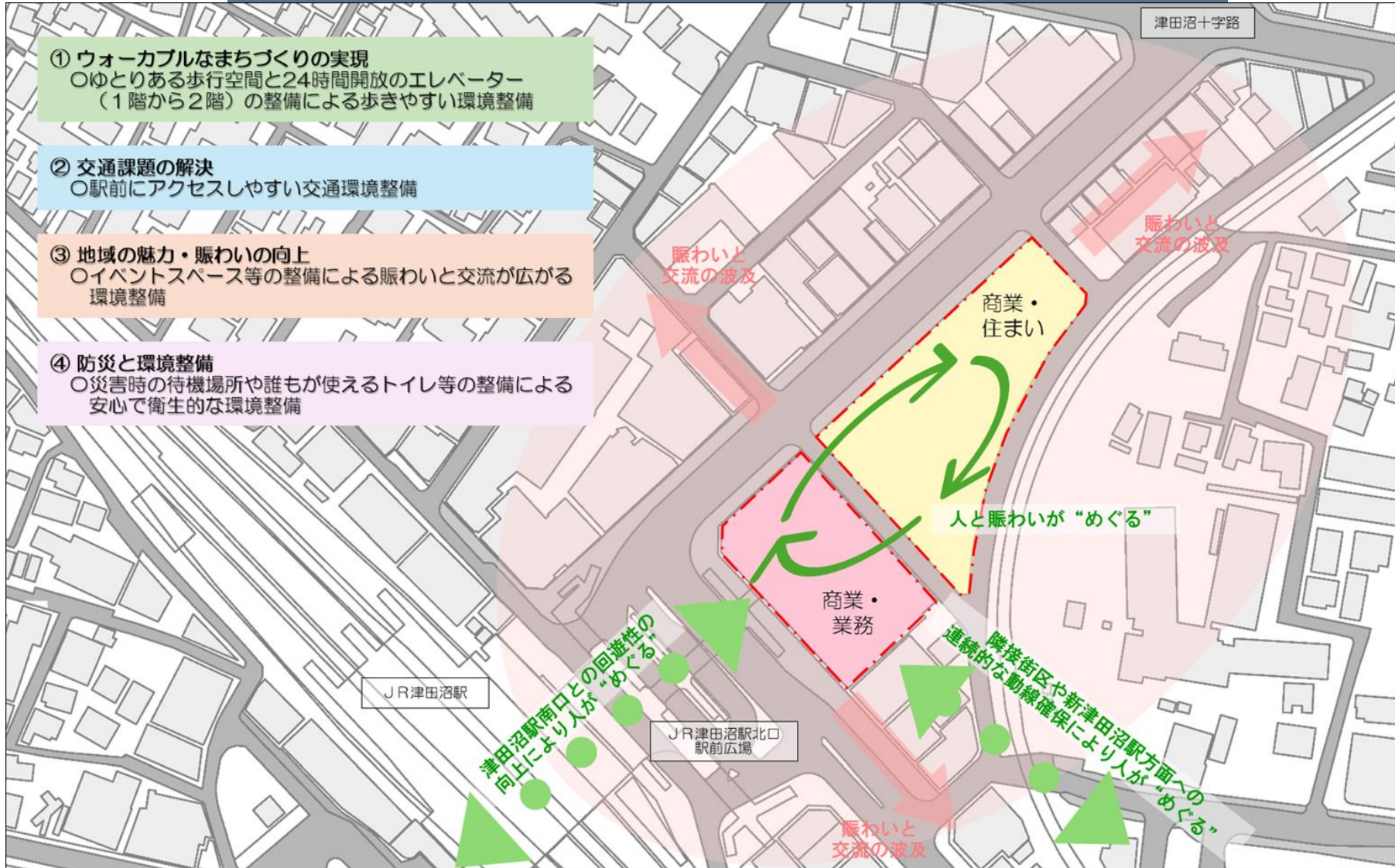
●交通課題の解決

●地域の魅力・賑わいの向上

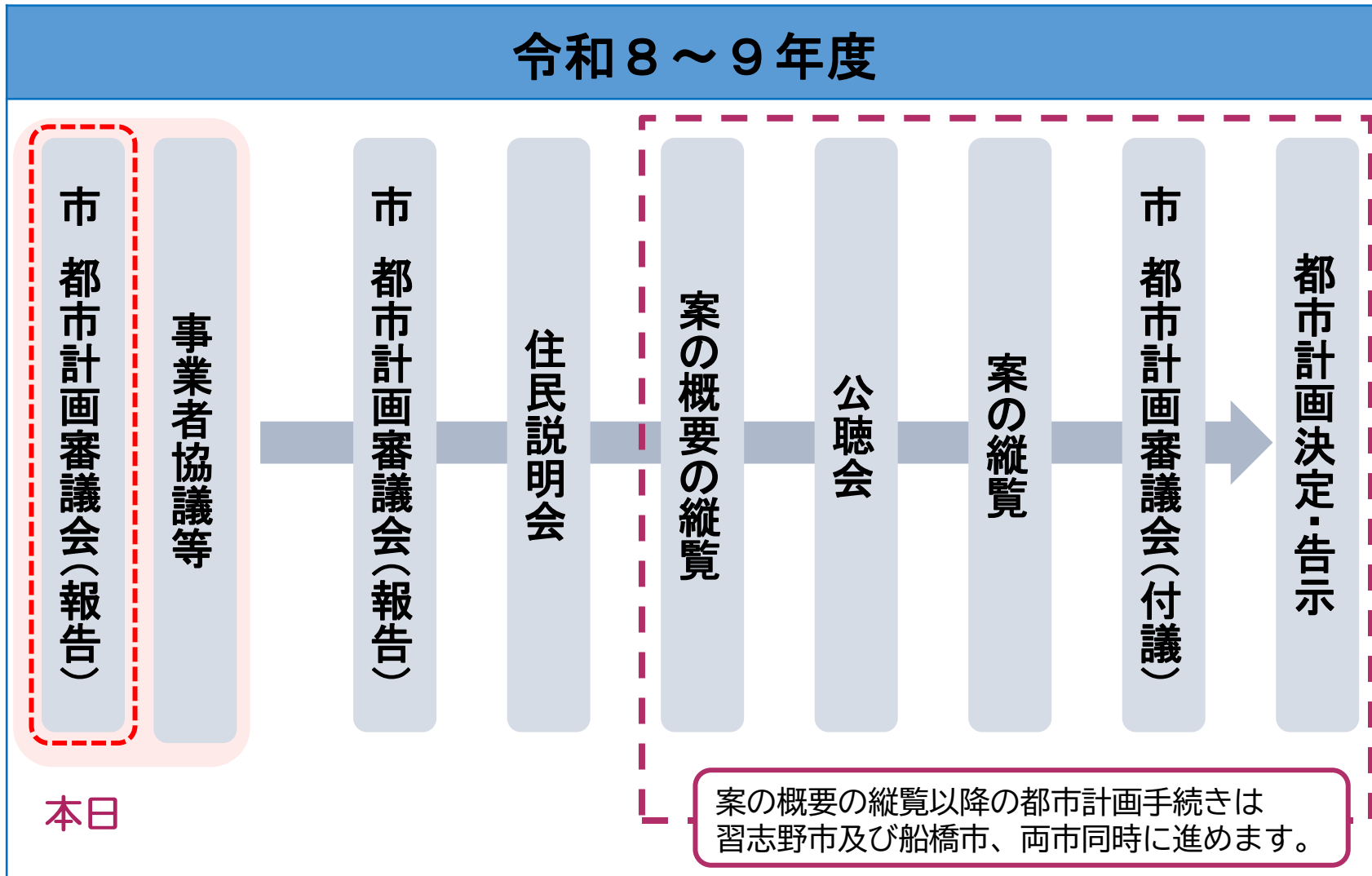
●防災と環境整備

- ・人々が集まる「場」をつくり、商業や広場等により「賑わい」や、新しい「コト」を生み出す。
- ・だれにとっても使いやすく、暮らしを支え、文化が育つ、安全で快適な魅力あふれる駅前拠点。
- ・駅前のシンボルとなる本計画が、将来にわたり地域の価値を高めていく「経年優化」のまちづくり。

## 駅前の顔となる開発により、人と賑わいが“めぐる”まちづくり



## 令和8～9年度



- ◆都市計画の手続き等に関する内容については、決定次第、市ホームページや市広報等でお知らせします。  
なお、今後の状況により予定が変更となる場合があります。

	習志野市	船橋市【参考】
<p>指定方針</p>	<p>1 特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能を更新し、これにより市街地の整備改善を図ることを目的とする。</p> <p>2 特定街区は、「習志野市総合計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「習志野市都市マスタープラン」及びその他地域ごとの方針等に適合していなければならない。</p> <p>3 本制度は、有効空地の確保の他、<u>公共公益施設の整備</u>に対して活用する。</p>	<p>1 目的 特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能を更新し、これにより市街地の整備改善を図ることを目的とする。</p> <p>2 指定 特定街区は、「船橋市総合計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「船橋市都市計画マスタープラン」に適合するよう街区を指定する。</p> <p>3 運用 本制度は、有効空地の確保の他、<u>地域施設や文化的施設の整備</u>に対して活用する。</p>

	習志野市	船橋市【参考】
対象地域	特定街区は、 <u>商業地域、近隣商業地域</u> において指定する。	特定街区は、 <u>商業地域、近隣商業地域又はその他の用途地域</u> において <u>基準容積率300%以上</u> で、かつ、 <u>高度地区の指定が無い地域内</u> において指定する。
形状及び規模	特定街区は、道路等で囲まれた整った形状の街区で、かつ、その規模が <u>原則0.2ha以上の街区</u> であること。ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の形状及び規模であること。	特定街区は、道路等で囲まれた整った形状の街区で、かつ、その規模が <u>概ね0.2ha以上の街区</u> であること。ただし、商業地域又は近隣商業地域以外の地域においては概ね0.3ha以上の街区であること。
主要道路の接道	街区は、 <u>主要道路に街区の周長の1/6以上</u> 面していること。	街区は、 <u>主要道路に街区の周長の1/10以上</u> 面していること。

	習志野市	船橋市【参考】
有効空地面積の最低限度	<p>街区面積に、<u>20%に相当する有効空地面積を、街区内に確保しなければならない。</u>ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の有効空地面積を、街区内に確保しなければならない。</p>	<p>街区面積に、<u>20%、又は100%から基準建蔽率の数値を除いた数値のうち、いずれか大きい数値を乗じて得た面積に相当する有効空地面積を、街区内に確保しなければならない。</u></p>
緑化	<p><u>有効空地面積の30%以上の緑地を街区内に確保しなければならない。</u>ただし、近隣市において特定街区として指定される街区と一体の街区の場合は、一体の街区として上記の緑地を街区内に確保しなければならない。また、緑地の算定にあたっては、都市緑地法施行規則第9条の規定によるものとする。</p>	<p>基準なし</p>

	習志野市	船橋市【参考】
指定容積率 (容積率の緩和)	<p>基準容積率に<u>1.5倍を乗じて得た数値の範囲内とする。</u>            【例】<math>600\% \times 1.5 = 900\%</math>            (+300%)</p>	<p>基準容積率に<u>1.5を乗じて得た数値の範囲内であって、かつ基準容積率に300%を加えて得た数値の範囲内</u></p>
指定容積率の算定方法 (容積率緩和の算定方法)	<p>指定容積率(V) =            基準容積率(V0) + 有効空地による割増容積率(<math>\Delta V1</math>) +  <u>公共公益施設の整備による割増容積率(<math>\Delta V2</math>)</u></p> <p>有効空地による割増容積率(<math>\Delta V1</math>)は、<u>200%が上限。</u></p>	<p>指定容積率(V) =            基準容積率(V0) + 有効空地による割増容積率(<math>\Delta V1</math>) +  <u>地域の整備改善による割増容積率(<math>\Delta V2</math>)</u></p> <p>有効空地による割増容積率(<math>\Delta V1</math>)は、<u>200%が上限。</u></p>

	習志野市	船橋市【参考】
指定容積率の算定方法(容積率緩和の算定方法)	<p><u>公共公益施設の整備による割増容積率(ΔV2)</u> 公共公益施設で、<u>その必要性を市長が認めるものを事業者の費用負担により設ける場合</u>、その重要性、規模及び地域への貢献度を考慮し<u>合計100%を限度</u>として容積率を加算できるものとする。なお、街区外において公共公益施設を整備する場合は、公共公益施設が特定街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するものとする。</p>	<p><u>地域の整備改善による割増容積率(ΔV2)</u> 地域施設、文化的施設を設ける場合、その重要性、規模及び地域への貢献度を考慮し<u>合計200%を限度</u>として容積率を加算できるものとする。なお、街区外において地域施設を整備する場合は、地域施設が特定街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するものとする。</p>