

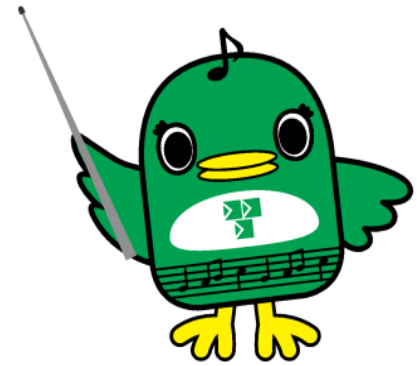
# 津田沼駅南口地区に係る 都市計画に関する説明会

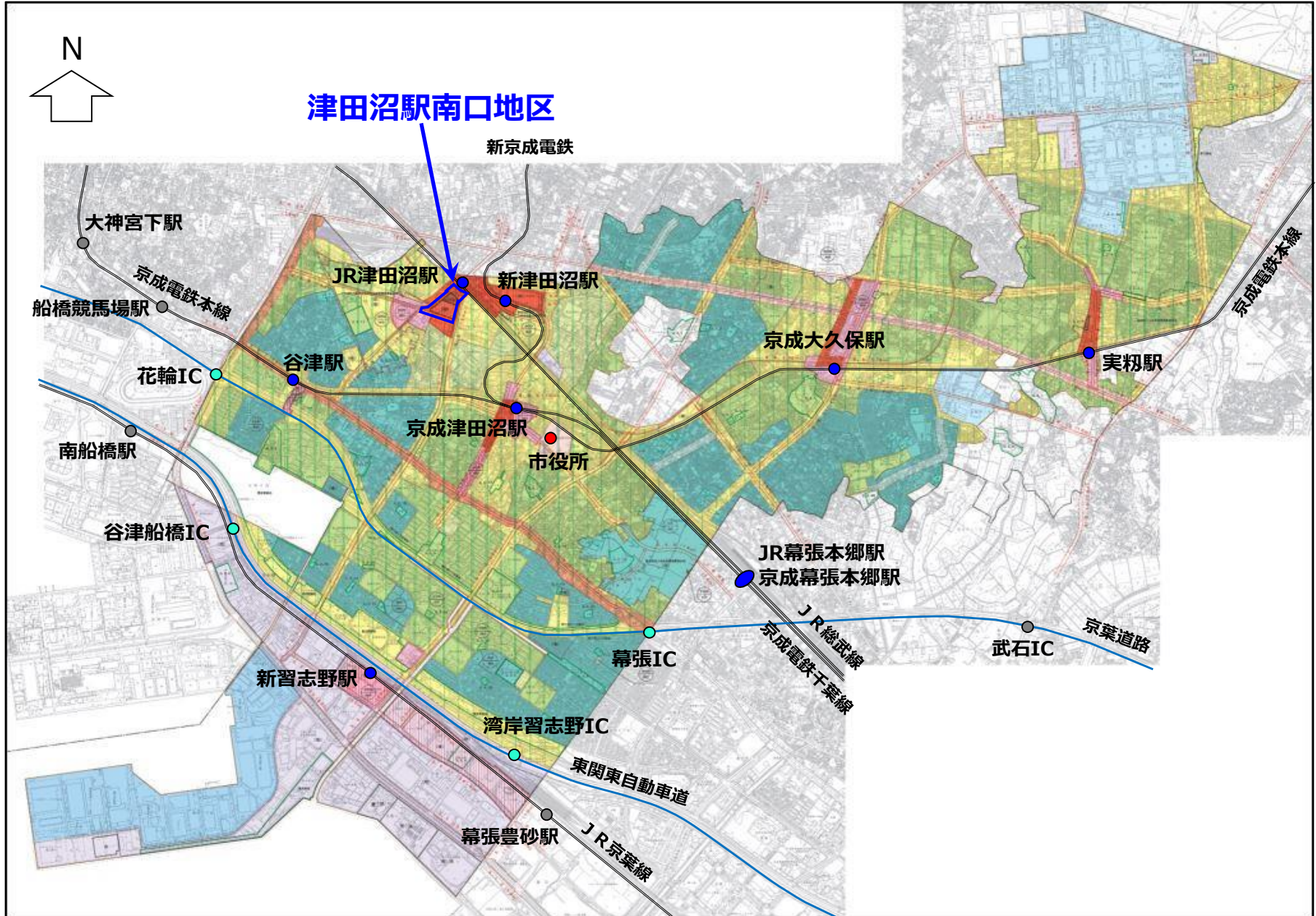


令和5年12月3日 津田沼駅南口地区に係る都市計画に関する説明会

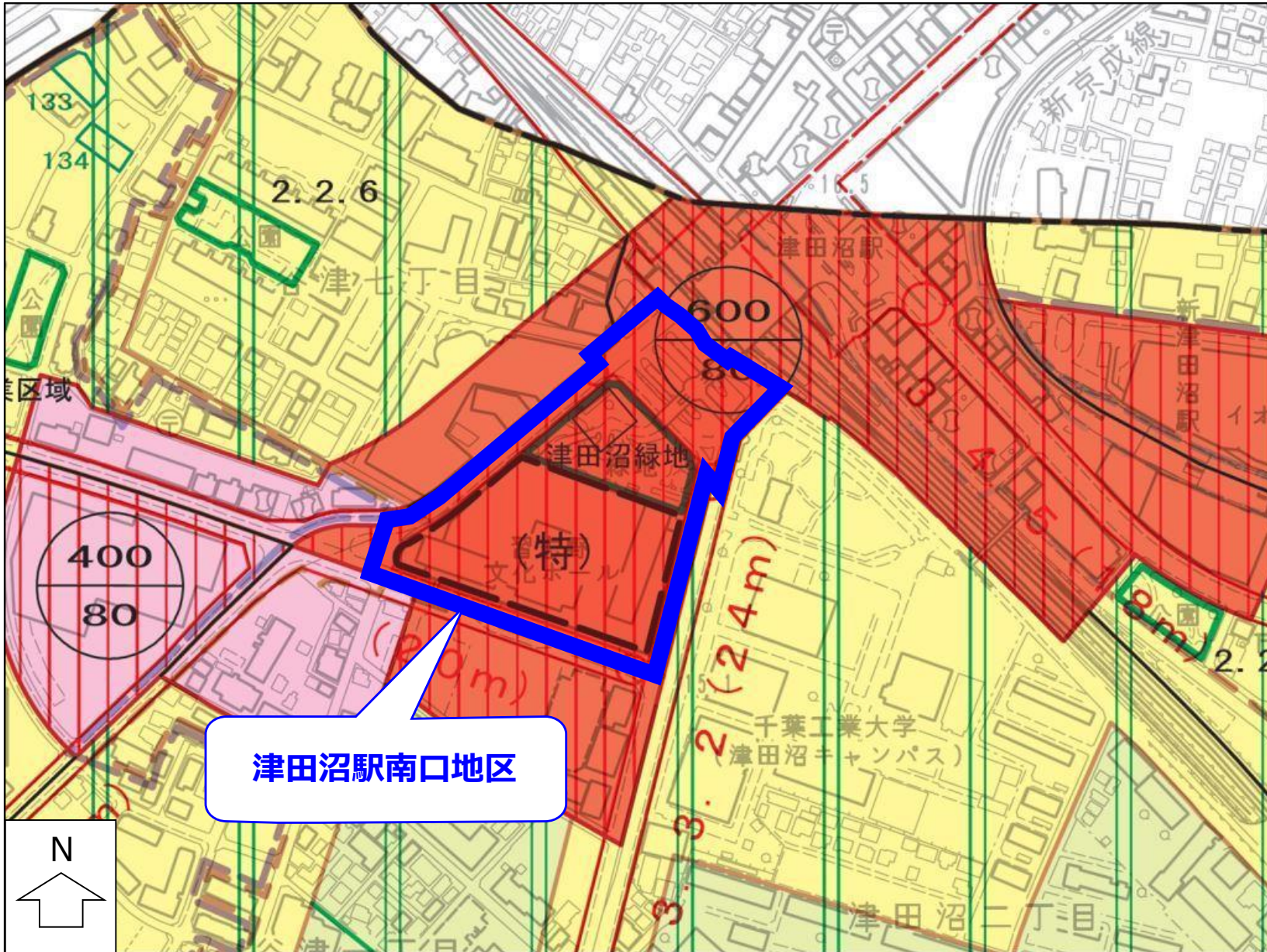
1. 概要
2. 市街地再開発事業について
3. 習志野都市計画の決定・変更について
  - ① 市街地再開発事業
  - ② 高度利用地区
  - ③ 特定街区
  - ④ 地区計画
  - ⑤ 駅前広場
  - ⑥ 駐輪場
  - ⑦ 緑地
4. 今後の都市計画手続きの流れ
5. お問い合わせ先

# 1. 概要





# 位置図(拡大図)



# 都市マスタープランの位置づけ

(谷津・谷津町・奏の杜地域)

◇まちづくりのテーマ◇

“ 多様な人々が自然と触れ合い、いきいきとした交流を育くむまち ”

## 津田沼駅南口地区の位置づけ

### 【課題】

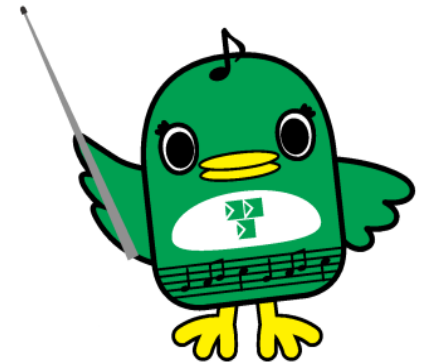
習志野市の玄関として、津田沼駅の駅前立地を活かした計画的な土地利用を図ることが課題です。

### 【まちづくりの方針】

広域的な商業・業務・サービス、文化及び居住等を備えた中心市街地の形成を図ります。

既存の都市機能集積に加えて、新たに商業業務機能、都市型住宅などを集積し、複合的な土地利用を図ります。

## 2. 市街地再開発事業について



## 方針1：基盤整備

### 「立体的な都市基盤整備による 交通結節機能の強化と駅前の顔づくり」

#### ①交通結節機能の強化

- ・駅前広場の拡張・レイアウト再編により、一般車・バス・タクシーの車両動線の分離等を行うほか、地区南側に企業バスの乗降場、地区北側に公共的駐輪場を整備するなど、駅利用者の安全性や利便性向上に向けた交通結節機能の強化を図る。
- ・都市計画道路（3・3・2号線、3・4・8号線）の拡幅整備を行う。

#### ②駅前の顔となる駅前上空デッキの整備

- ・駅前広場上空の立体利用により駅前上空デッキを整備し、駅と施設をつなぐ緑豊かな滞留空間と多目的に利用できる平場を備えた、賑わいあふれる駅前空間を創出する。



## 方針 2 : 歩行者ネットワーク

「駅へのアクセス性やまちなかの回遊性を高める  
歩行者ネットワークの整備」

### ① 地上・デッキレベルの重層的な歩行者空間の整備

- ・駅と接続する駅前上空デッキの整備に加え、地区の外周を1周することができる重層的な歩行者空間（地上、デッキレベル）を整備し、駅周辺の回遊性や周辺市街地から駅へのアクセス性を強化する。

### ② バリアフリー動線の充実

- ・敷地内に複数のエレベーター（EV）を設置することで、駅、バス乗降場、屋上広場、習志野文化ホールにスムーズにアクセスできるバリアフリー動線を確保する。

## 方針3：オープンスペース・緑

### 「 駅前の魅力を高めるオープンスペースの整備、 周辺地域と連携した緑のネットワークの形成 」

#### ① 地域の新たな魅力を創出する屋上広場の整備

- ・イベント空間や親子で遊べるプレイガーデンなど多様な人々の活動の場となる賑わいと活気があふれる屋上広場を整備する。
- ・レベル差のある駅前上空デッキと屋上広場をつなぐ縦動線を整備し、駅から連続した一体感のある緑空間を確保する。

#### ② 緑のネットワークの形成

- ・外周道路沿道の緑化を積極的に行い、奏の杜や千葉工業大学等の周辺の緑の空間をつなぐ、緑のネットワークを形成する。
- ・本地区建物の駅側正面に壁面緑化を行うなど、駅を出てすぐに緑が感じられる景観の形成を図る。



## 方針4：導入機能

### 「文化とにぎわいの拠点形成と 定住人口増加に資する都市機能の導入」

#### ① 音楽のまちを象徴する“文化ホール”の整備

- ・市民が集い、文化芸術活動の発表の場としてふさわしい、音の響きを重視した様々な演目に対応可能なホールとして再整備する。
- ・駅から円滑にアクセスできるバリアフリー動線を確保する。



(現習志野文化ホール)

#### ② 駅前にふさわしい商業施設の導入

- ・習志野市の商業の中心地にふさわしい賑わい創出や周辺商店街の活性化等に寄与する拠点的な商業施設を導入する。
- ・駅前立地を生かし、地域住民等の利便性を高める行政サービス機能・生活利便施設を導入する。

#### ③ バリエーション豊かな住宅の整備

- ・ファミリー世帯、高齢者など、多様なニーズに対応するバリエーション豊かな住宅を整備し、定住人口の増加を図る。

## 方針1 基盤整備

【JR津田沼駅】

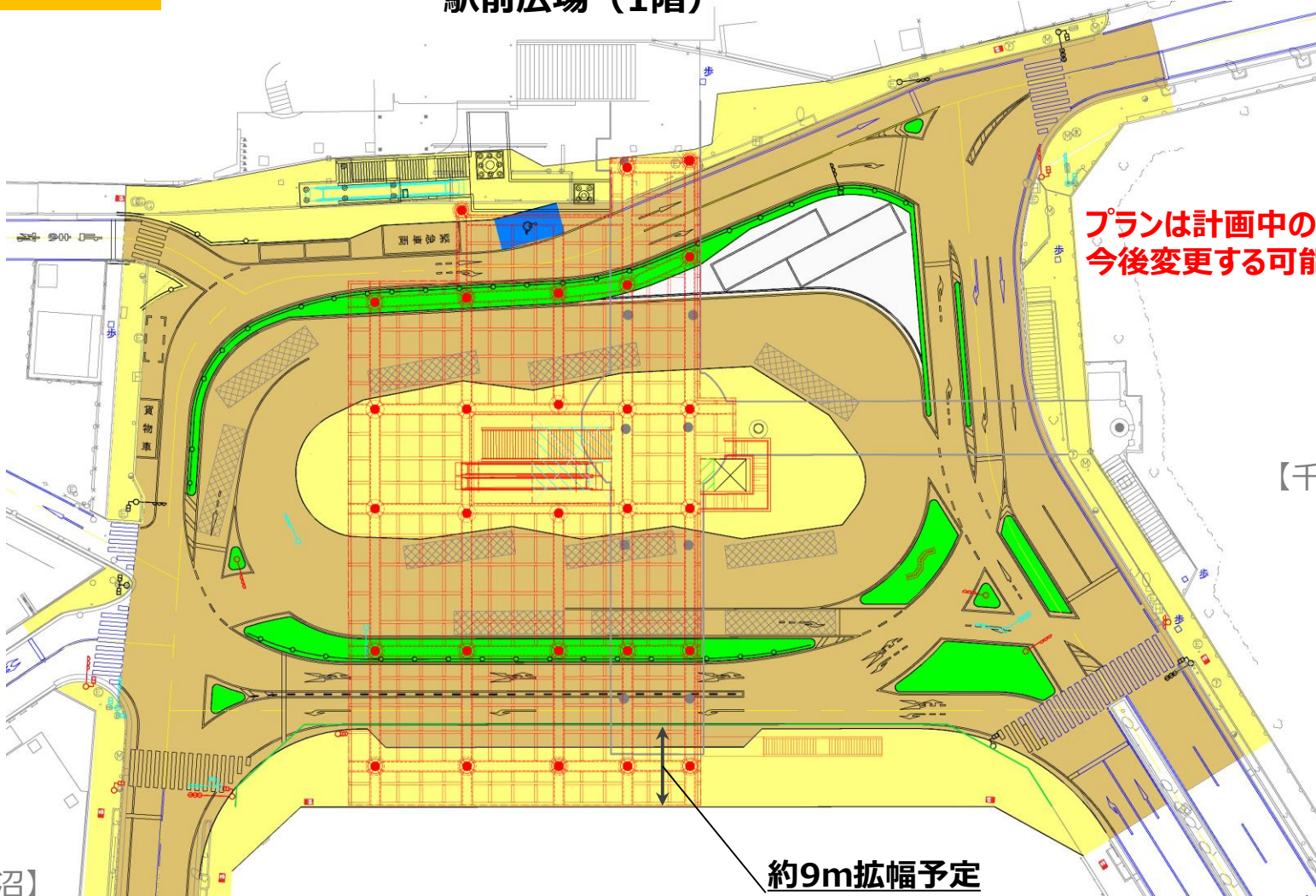
駅前広場（1階）

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

プランは計画中のものであり、  
今後変更する可能性があります。

【千葉工業大学】

【Loharu津田沼】



約9m拡幅予定  
2023年6月時点 検討図面

【JR津田沼駅】

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

## 方針1 基盤整備

駅前広場デッキ (2階)

【千葉工業大学】

プランは計画中のもの  
であり、  
今後変更する可能性  
があります。

交流・憩いの空間

イベント広場

約2,500㎡

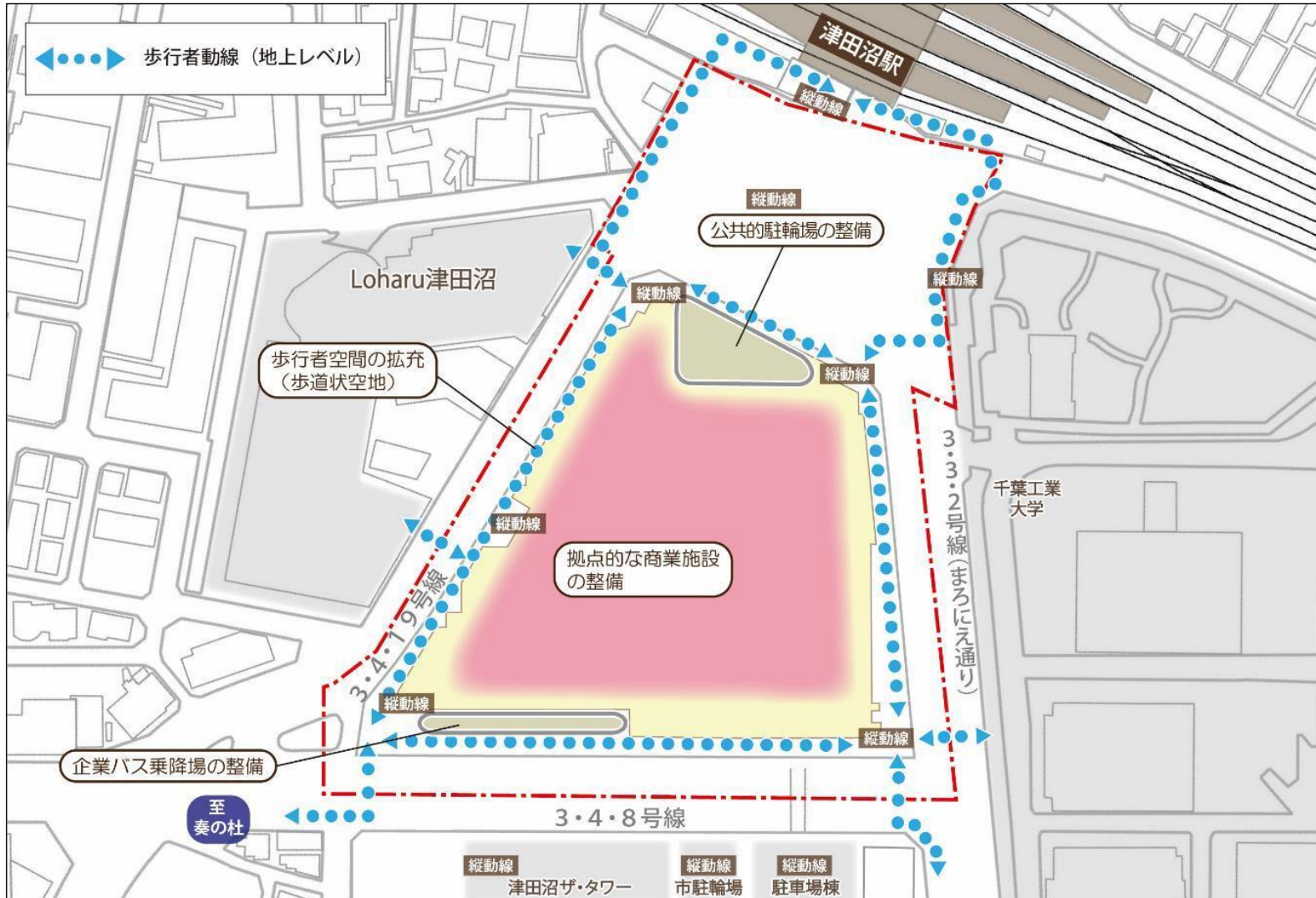
【Loharu津田沼】

## 方針2 歩行者ネットワーク

### 計画イメージ（1階）

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

プランは計画中のものであり、今後変更する可能性があります。



## 方針2 歩行者ネットワーク

### 計画イメージ (2階)

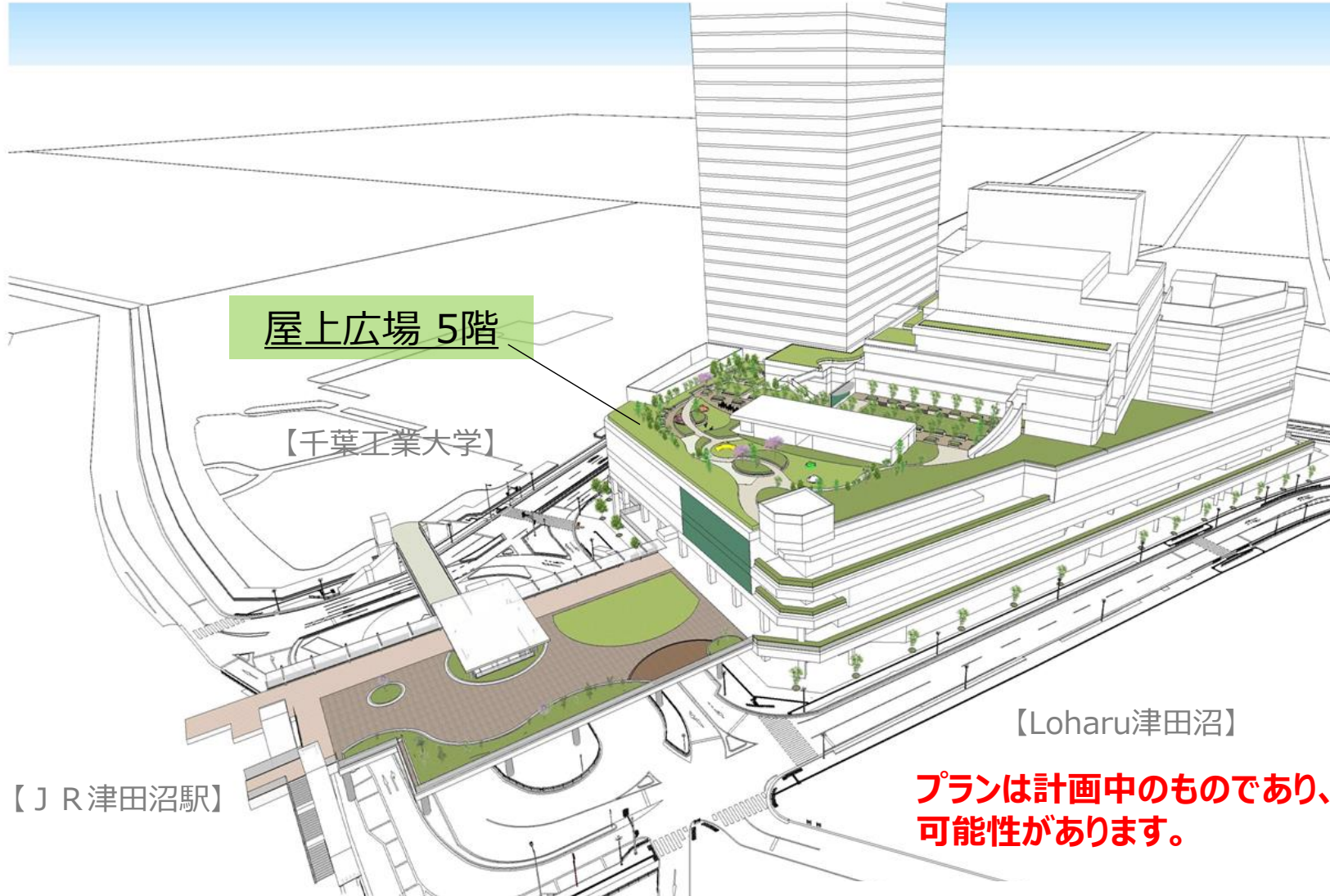
**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

プランは計画中的のものであり、今後変更する可能性があります。



## 方針3 オープンスペース・緑

取扱注意  
(令和5年11月時点)





## 方針4 導入機能

### 配置図

【JR津田沼駅】

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

【駅前広場デッキ】  
2階 約2,500㎡

【Loharu津田沼】

【千葉工業大学】

【複合施設棟】

屋上広場  
5階

約4,000㎡

文化ホール  
9階

住宅  
50階程度

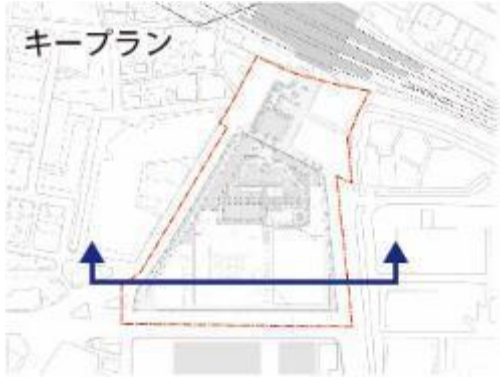
【住宅棟】

オフィス  
8階

プランは計画中のものであり、  
今後変更する可能性があります。



## 方針4 導入機能



断面図

【Loharu津田沼】

道路境界線▶

オフィス  
商業  
地下駐車場

複合施設棟

ホール

住宅棟  
(分譲住宅)

【千葉工業大学】

◀道路境界線

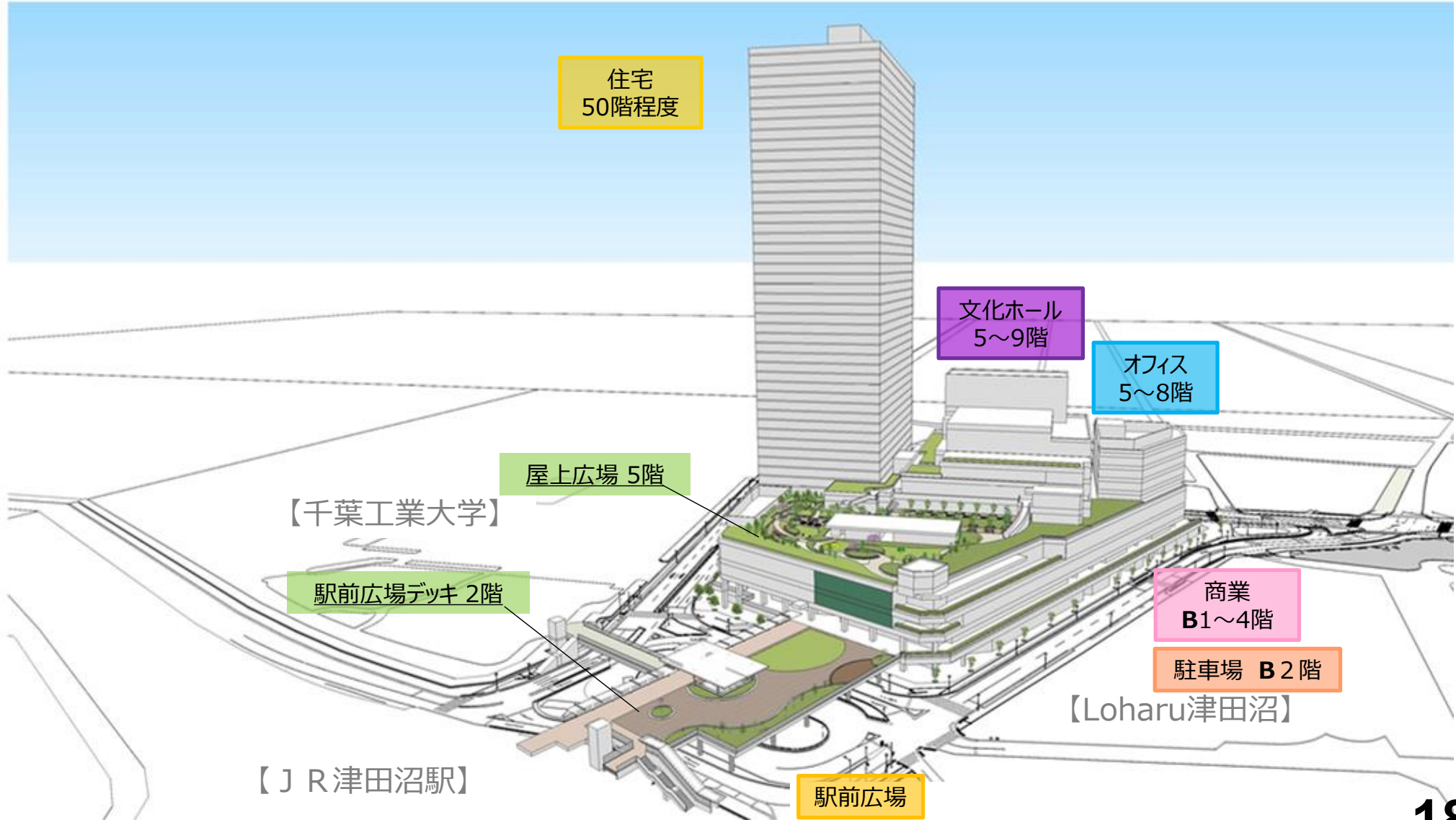
住戸  
テナント  
エントランス  
設備スペース等

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

プランは計画中のものであり、  
今後変更する可能性があります。

**取扱注意**  
(令和5年11月時点)

プランは計画中のものであり、今後変更する可能性があります。



内容	予定時期
都市計画手続き	令和5年12月～
都市計画決定（告示）	令和6年10月
事業認可	令和7年4月
権利変換認可	令和7年11月
新築工事着工	令和9年中（目標）
<b>施設建築物竣工</b>	<b>令和13年中（目標）</b>
事業完了	令和14年中（目標）

## 3. 習志野都市計画の 決定・変更について



## 市街地開発事業

### 習志野市決定

- ① 市街地再開発事業（決定）

## 都市施設

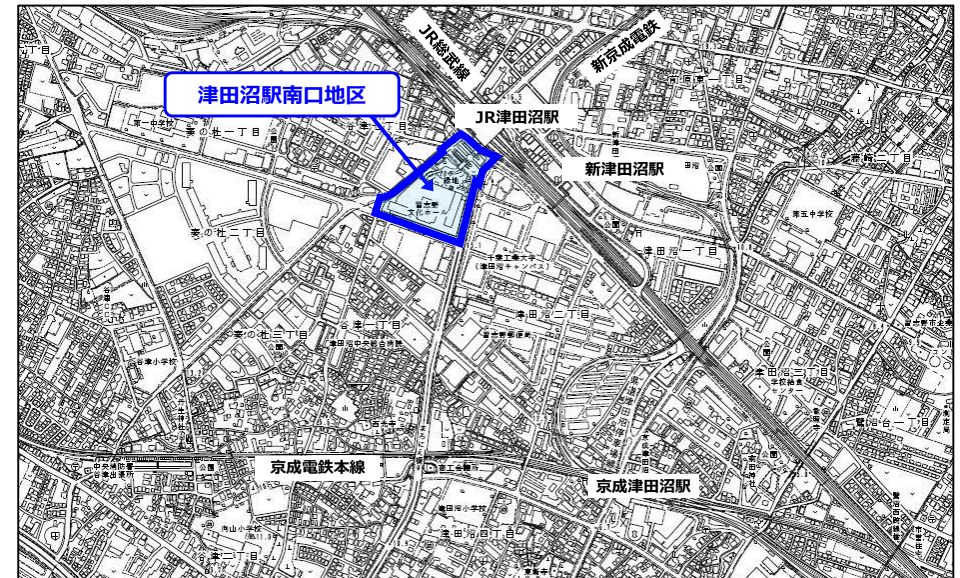
### 習志野市決定

- ⑤ 駅前広場※1（変更）
- ⑥ 駐輪場※2（変更）
- ⑦ 緑地（変更）

## 土地利用

### 習志野市決定

- ② 高度利用地区（決定）
- ③ 特定街区（廃止）
- ④ 地区計画（決定）



※1 法令上は「道路」 ※2 法令上は「駐車場」

## 市街地再開発事業とは

- 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業。

### 市街地再開発事業のイメージ

土地が有効利用  
されていない  
低未利用地の点在

駅前空間が  
未整備

道路、  
公園等が  
未整備

老朽化した木造  
狭小建築物が密集

市街地再開発事業  
の実施

公益的施設  
の立地

良好な都市型  
住宅の供給

駅前広場、  
幹線道路、  
公園整備

快適な  
歩行者空間の創出

# ①市街地再開発事業

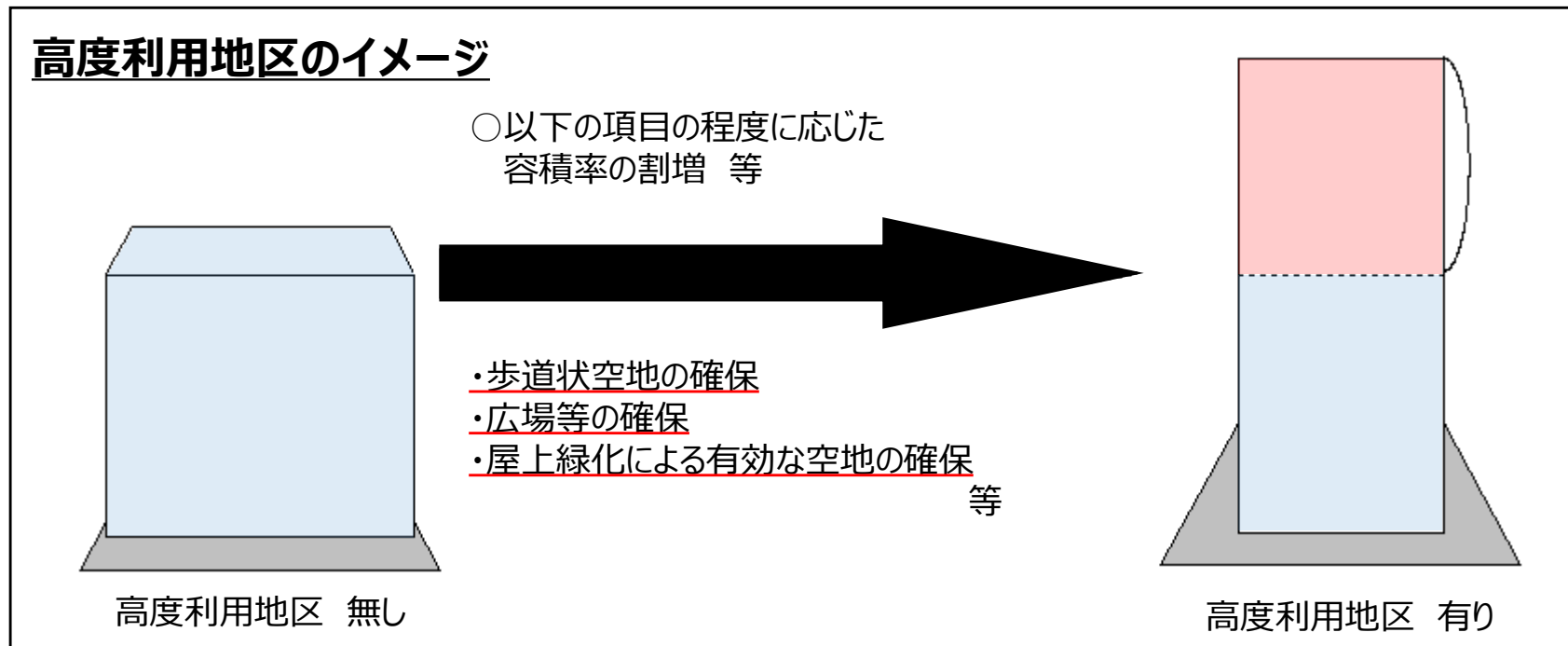


名称	津田沼駅南口地区 第一種市街地再開発事業
面積	約 3.5 ヘクタール
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の配置及び規模</li> <li>・建築物の整備に関する計画</li> <li>・建築敷地の整備に関する計画</li> </ul>



## 高度利用地区とは

- 用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために定める地区。
- 市街地再開発事業の施行要件となっている。





名称	津田沼駅南口地区
面積	約 3.5 ヘクタール
建築物の容積率の最高限度	80/10 以下
建築物の容積率の最低限度	30/10 以上
建築物の建蔽率の最高限度	7/10 以下
建築物の建築面積の最低限度	200平方メートル 以上



名称	谷津町特定街区
位置	谷津町7丁目 (現 谷津1丁目)
面積	約 1.7 ヘクタール
建築物の容積率	63/10以下
建築物の 高さの 最高限度	高層部 84.0メートル 79.0メートル 中層部 56.0メートル 46.0メートル 低層部 23.0メートル 19.0メートル

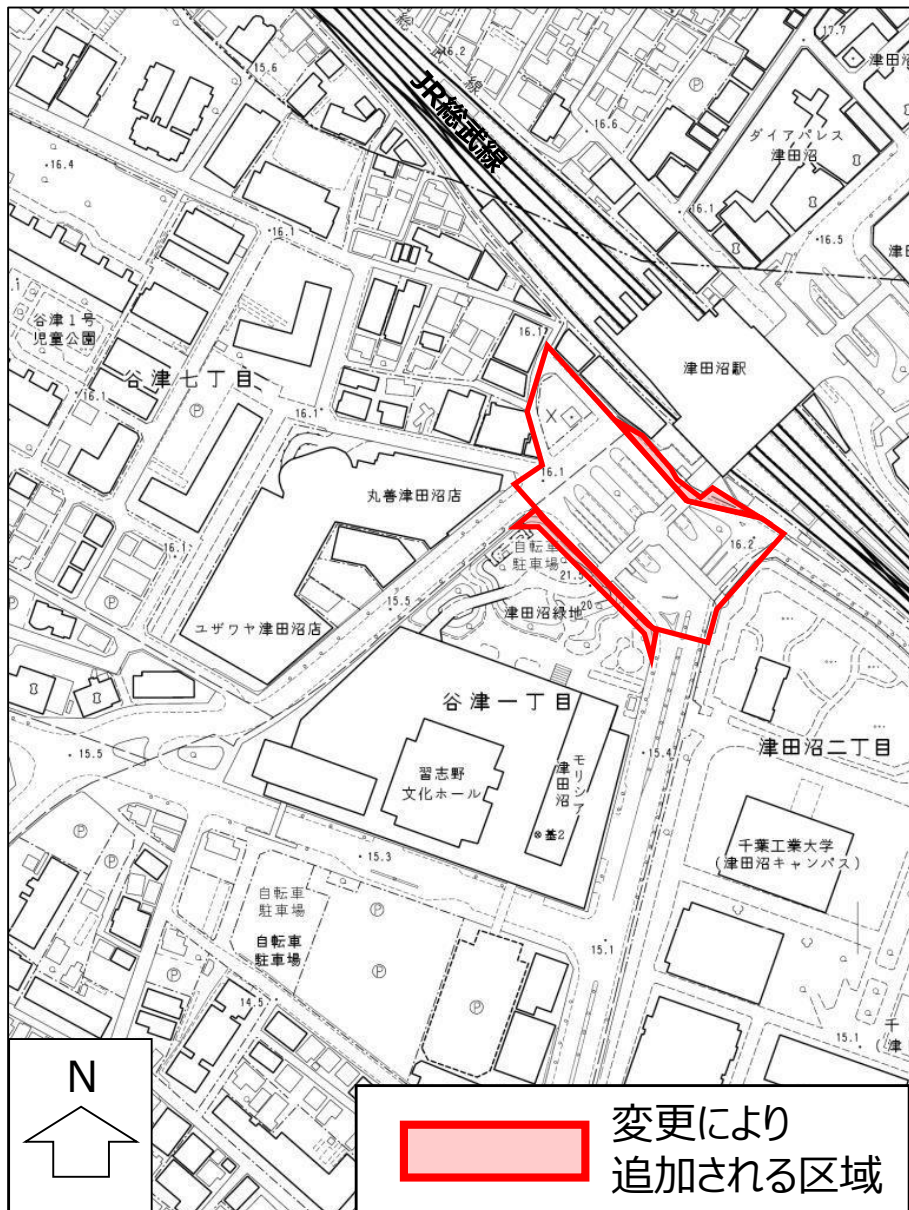
### 地区計画とは

- 建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画。
- 地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区単位の都市計画」。
- 本市では、現在12地区を都市計画に位置づけている。  
(令和5年12月3日現在)

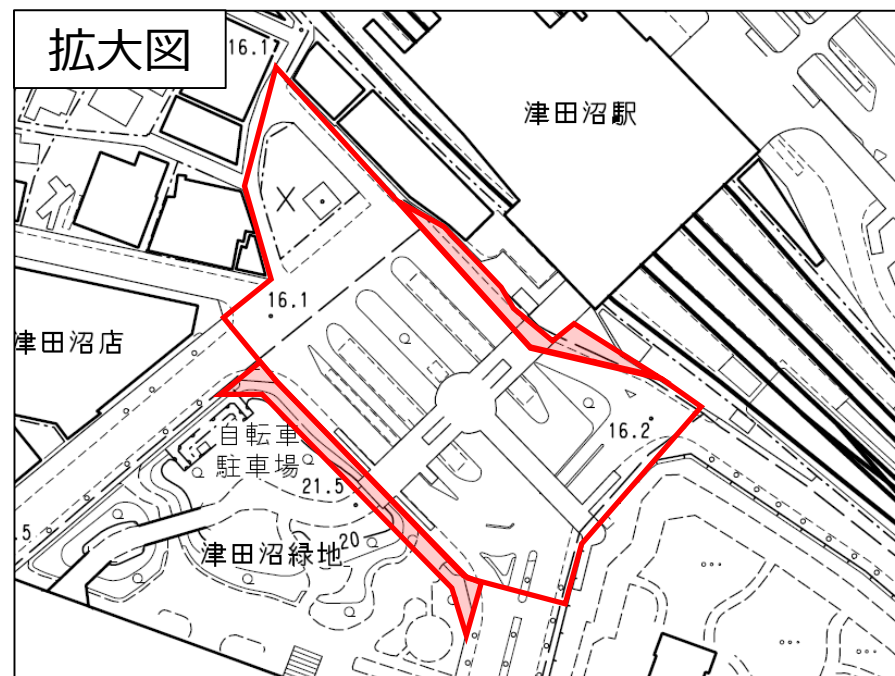


名称	津田沼駅南口駅前地区
位置	谷津1丁目・7丁目、 津田沼1丁目・2丁目、 奏の杜1丁目の各一部
面積	約 3.5 ヘクタール
地区整備 計画の 主な内容	<p>地区整備計画区域 約3.5ヘクタール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設の配置および規模</li> <li>・建築物に関する事項 建築物等の用途の制限 最低敷地の最低限度 壁面の位置の制限 など</li> </ul>

# ⑤ 駅前広場 ※法令上は「道路」



番号・名称	3・3・2号 津田沼駅前線 (津田沼駅南口交通広場)
位置	谷津1丁目、津田沼1丁目
面積	[変更前] 約7,600平方メートル [変更後] 約8,800平方メートル
備考	面積の変更





番号 名称	1号 津田沼駅南口自転車駐輪場
位置	谷津1丁目
面積	[変更前] 約700 平方メートル [変更後] 約970 平方メートル
収容 台数	[変更前] 約900台 (変更後の収容台数は現在検討中)
備考	名称・位置・区域・面積・収容台数の 変更

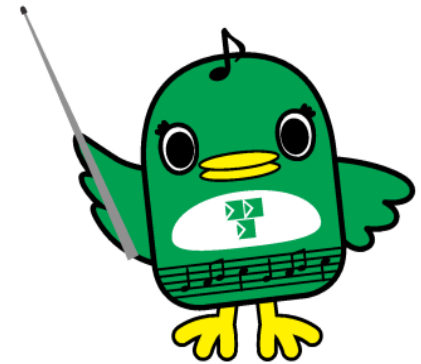




番号・名称	2号 津田沼緑地
位置	谷津1丁目
面積	約 0.51 ヘクタール



## 4. 今後の都市計画手続きの流れ



内容	予定時期
都市計画案の作成	現在実施中
<b>都市計画に関する説明会</b>	<b>令和5年12月3日（本日）</b>
都市計画手続き （千葉県との事前協議・案の概要縦覧※・公聴会※・ 案の縦覧・都市計画審議会付議・千葉県との協議） ※地区計画は原案縦覧のみ実施	令和5年12月～
都市計画決定（告示）	令和6年10月

## 5. お問い合わせ先



## 津田沼駅南口地区のまちづくりに関すること

習志野市 都市環境部  
都市再生整備室 都市再生課

習志野市鷺沼2丁目1番1号 市役所4階

【電話】 047-453-7374

【E-mail】[tosai@city.narashino.lg.jp](mailto:tosai@city.narashino.lg.jp)

受付時間 電話・窓口：平日午前8時30分から午後5時（祝日、年末年始を除く）  
E-mail：24時間受付