
津田沼駅南口地区で実施予定の 市街地再開発事業に関する説明会

第1回 令和6年8月3日（土曜日）午後2時30分～3時30分
第2回 令和6年8月4日（日曜日）午後2時30分～3時30分

- 本説明会資料のインターネット、その他媒体への転載はご遠慮ください。
- 本説明会の内容は、計画段階の情報を含むため、今後の協議や計画の深度化等により変更となる可能性があることを予めご了承ください。

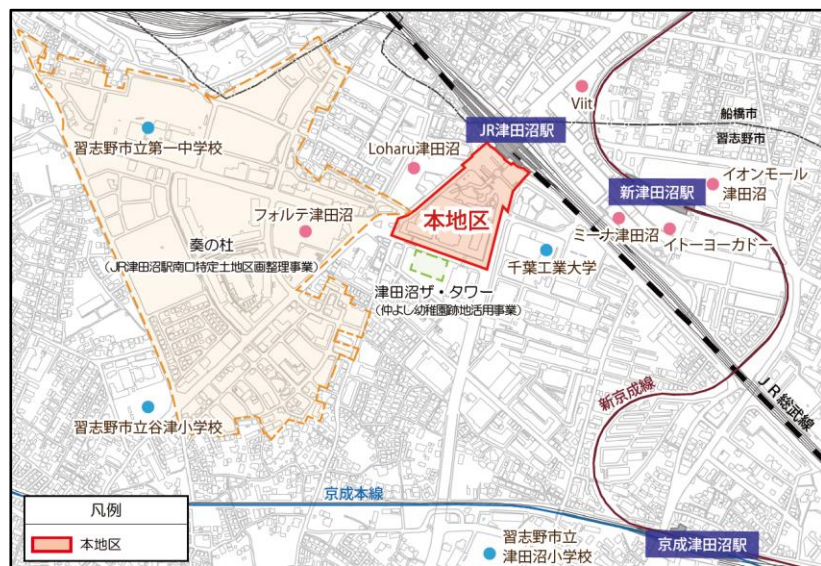
野村不動産株式会社

説明の内容

1. 位置図および現況	・・・01
2. 計画概要	・・・03
-1. 開発・整備方針	・・・04
-2. 施設計画の概要	・・・16
-3. 駐車場・荷捌き計画	・・・18
-4. 計画建物による周辺日照への影響	・・・19
-5. 風環境とその対策	・・・21
-6. 駅前広場工事期間中の交通計画(案)	・・・24
3. 今後のスケジュール	・・・27

- 津田沼駅南口地区(以下、本地区)は、JR総武線津田沼駅南口の駅前に位置する約3.4haの区域です。
- 駅前広場を含む地区内には津田沼公園、モリシア津田沼、習志野文化ホールが位置しています。

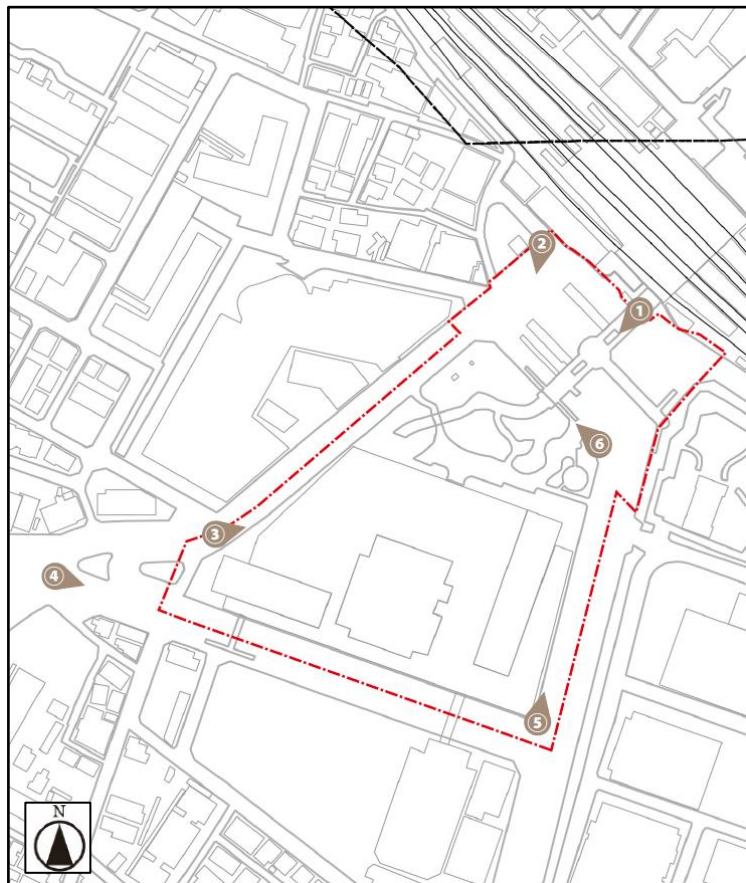
■本地区の位置



■本地区の現況



■本地区の現況写真



■イメージスケッチ

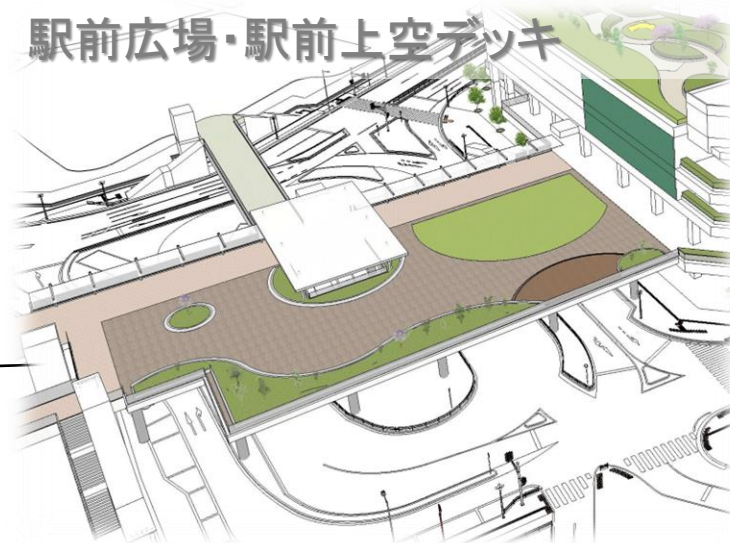
区域全体



屋上広場



駅前広場・駅前上空デッキ



開発目標

文化と賑わいの発信拠点の形成と、
地域をつなぐウォーカブルなまちづくり
～緑豊かで活気のある魅力的な駅前環境の再生～

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
- ②駅前の顔となる駅前上空デッキの整備

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
- ②バリアフリー動線の充実

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
- ②緑のネットワークの形成

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
- ②駅前にふさわしい商業施設の導入
- ③バリエーション豊かな住宅の整備

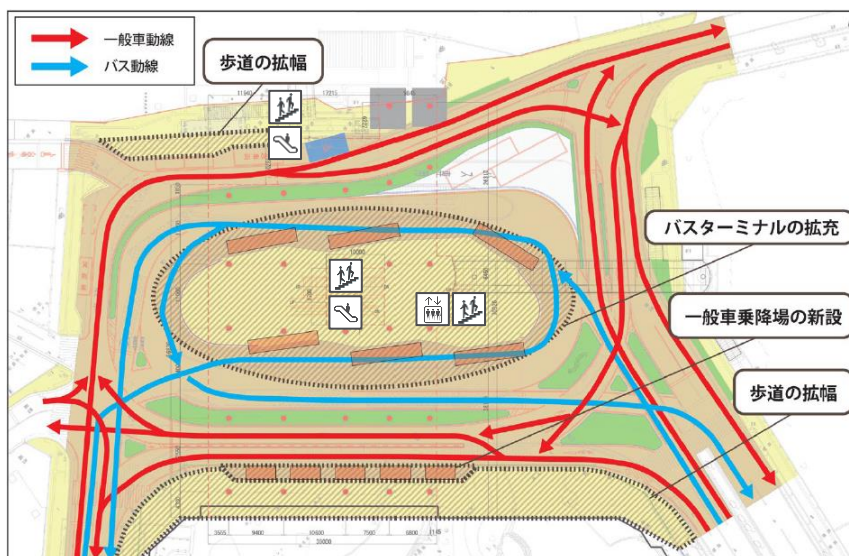
方針1 基盤整備

「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」

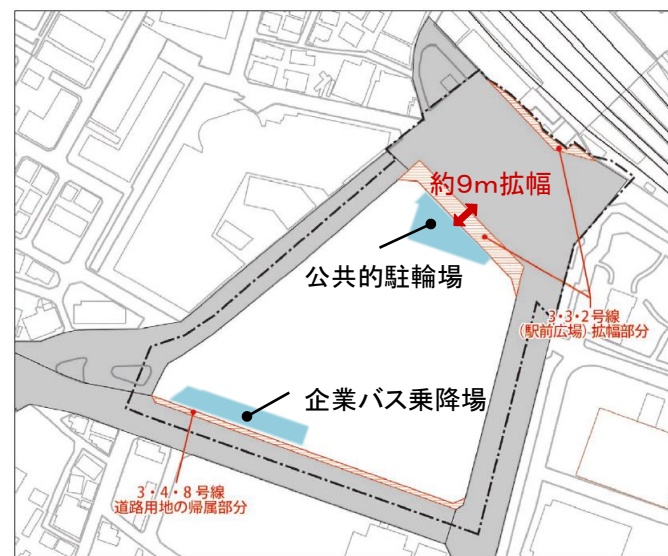
① 交通結節機能の強化

- 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ります。
- 都市計画道路(3・3・2号線、3・4・8号線)の拡幅整備を行います。

■駅前広場部分拡大図



■都市計画道路位置図



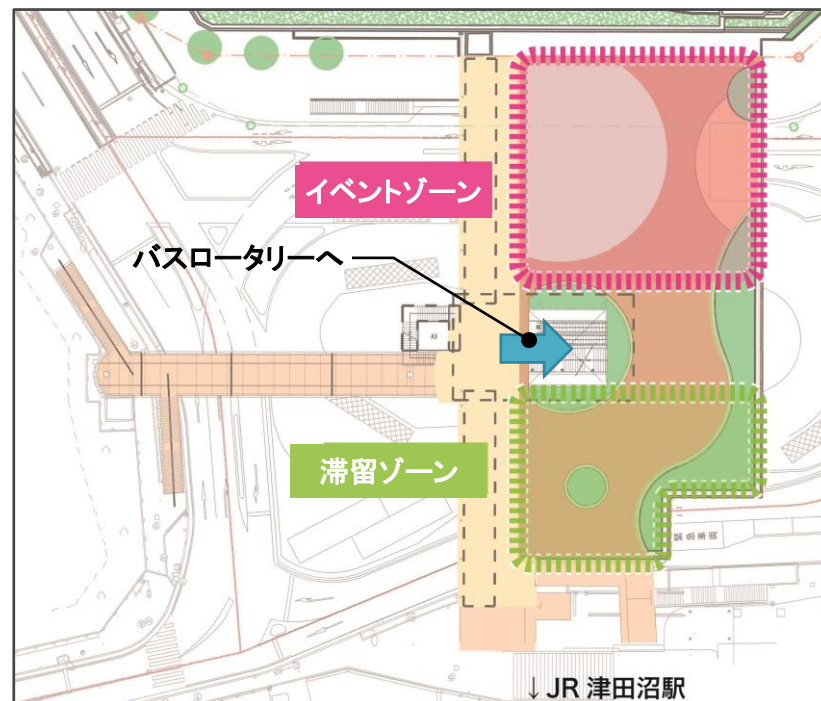
② 駅前の顔となる駅前上空デッキの整備

- 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します。

■ イメージパース(駅前上空デッキ～屋上広場)



■ イメージ図(駅前上空デッキ平面図)



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、地区の外周を一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します。

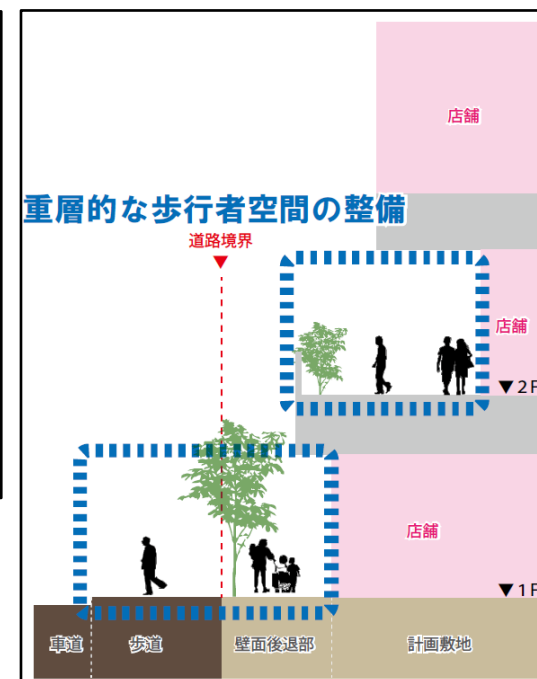
■ 1階



■ 2階



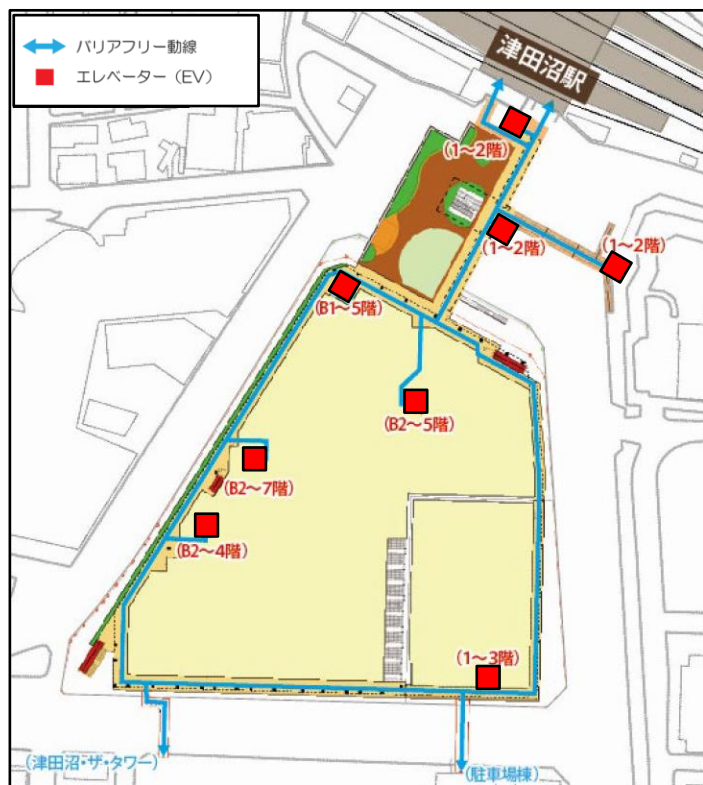
■ 断面図(A-A'断面)3・4・19号線



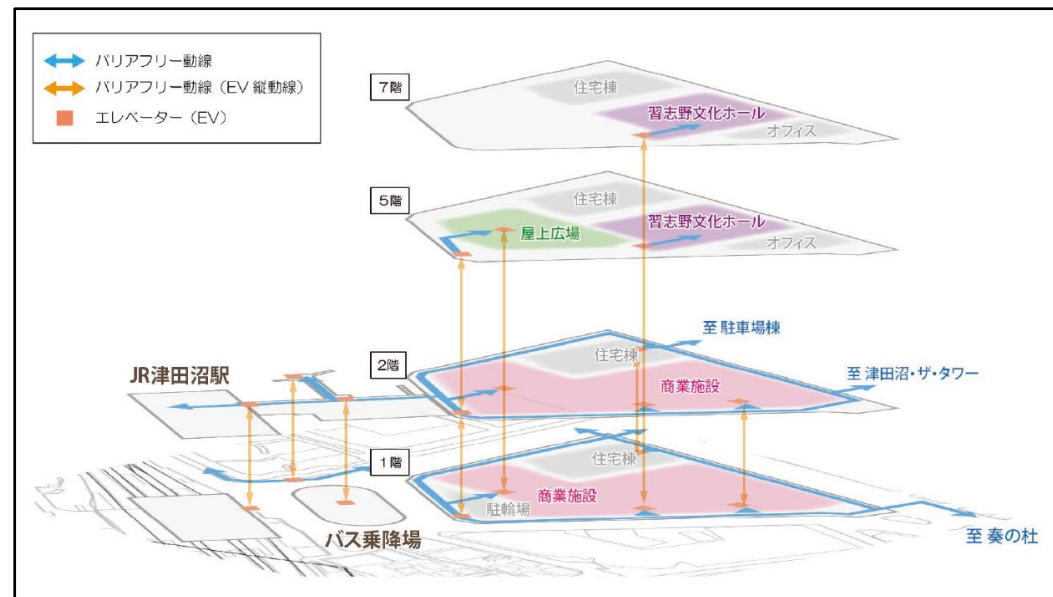
② バリアフリー動線の充実

- 敷地内に複数のエレベーター(EV)を設置するなど、駅、バス乗降場(駅前広場)、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整備します。

■ 平面図



■ 断面図



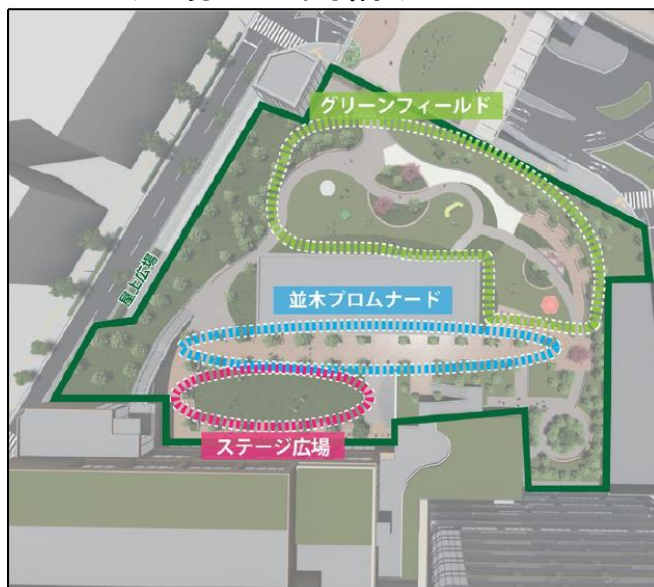
方針3 オープンスペース・緑

「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」

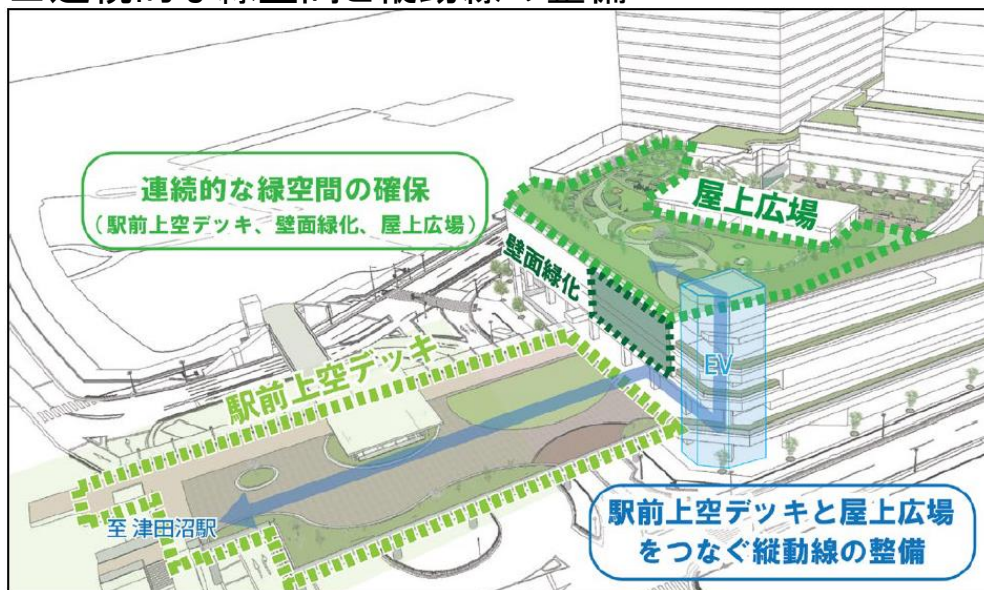
① 地域の新たな魅力を創出する屋上広場の整備

- 賑わいを創出する「ステージ広場」、親子で楽しむことができる「グリーンフィールド」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します。
- 高さの異なる駅前上空デッキと屋上広場をスムーズにつなぐ縦動線を整備します。

■ 屋上広場の空間構成イメージ



■ 連続的な緑空間と縦動線の整備

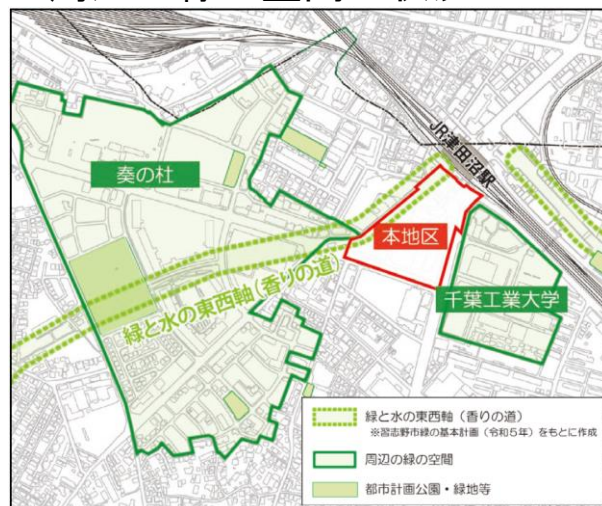


② 緑のネットワークの形成

A) 周辺の緑の空間をつなぐ、緑のネットワークの形成

- 地区の外周道路沿道の緑化を積極的に行うことで、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します。
- 地区西側の道路は、「習志野市緑の基本計画」において“緑と水の東西軸（香りの道）”として位置づけられ、市のシンボルとなる花と緑の道づくりが示されています。地区西側については地上レベルだけでなくデッキレベルでの緑化を積極的に行うほか、花が楽しめる樹種を選定するなど、駅と主要な公園をつなぐルートに相応しい魅力的な歩行者空間を形成します。

■ 周辺の緑の空間の状況



■ 植栽計画図(1階・2階)



② 緑のネットワークの形成

B) 駅からの緑の視認性を意識した景観形成

- 本地区建物の駅側正面に壁面緑化を行うほか、駅前上空デッキにおいて緑の視認性を意識した積極的な緑化を行うことで、駅を出てすぐに緑が感じられる景観の形成を図ります。

■ 駅からの景観



■ 壁面緑化



■ 駅前上空デッキ



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

- 「習志野文化ホール再建設基本計画書」(令和5年3月策定)に基づき、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出に対応可能なホールとして再整備します。

1 音の響きを重視したホール 楽器による豊かな音の響きを体験できることに比重をおいた舞台・客席空間となるよう、現ホールと同様のプロセニウム形式とし、生音の質の高い響きが得られやすくなるよう、プロセニアムの高さを現ホールより高くします。

2 より鑑賞しやすい客席空間 現ホールよりも客席の座席幅や前後間隔を広く確保し、快適性の向上を図ります。
ホールの形状は、2階席を設けるのではなく、現ホールと同様にワンスロープ形態の客席とします。

3 誰もが使いやすい施設 客席階までのエレベーターを設置するなど、バリアフリーへ対応します。また、トイレの増設やバリアフリースイレ、親子で鑑賞できる親子室を設置します。

4 様々な演出や利用への対応 ロビーとメインホワイエの間仕切りをなくし、ホール未使用時には展示スペースやギャラリーとして使用できるようにします。また、少人数から大人数まで対応できる大きさ別の楽屋やリハーサル室、練習室を設置します。さらに、舞台装置等の搬出入の際に必要な大型トラックの駐車スペースを確保します。

① 音楽のまちを象徴する”文化ホール”の整備

④様々な演出や利用への対応

ロビーとメインホワイエの間仕切りをなくし、一体空間として整備
→ホール未使用時には展示スペースやギャラリーとして使用可能

②より鑑賞しやすい客席空間

利用しやすいワンスロープ形式

幅・前後間隔を現ホールより広げた座席

④様々な演出や利用への対応

舞台寸法は現ホールと同規模

①音の響きを重視したホール

舞台の形式は現ホールと同様の
プロセニウム形式

プロセニアムの高さを12メートルにして高さを確保すること、音響面で生音の質の高い響きが得られやすくなる

③誰もが使いやすい施設

現ホールよりトイレを増設

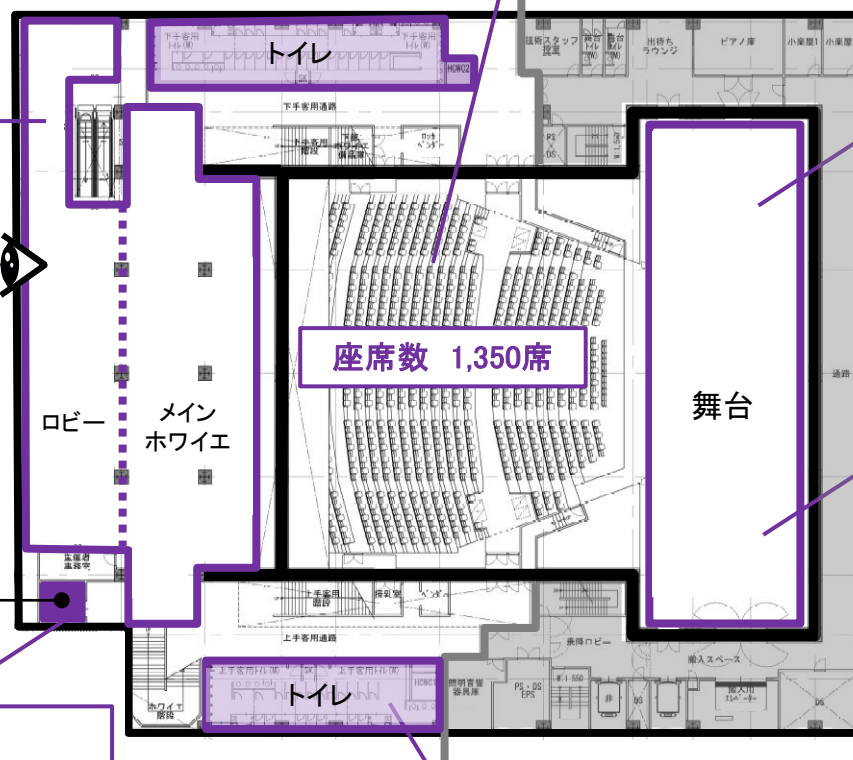
バリアフリースイールの設置

大きな開口部で
視線が抜ける

エレベーター

③誰もが使いやすい施設

客席階までのエレベーター



ホール階平面図

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に寄与する拠点的な施設として、モリシア津田沼と同規模の店舗面積の商業施設を導入します。
- 駅前立地を生かし、モリシア津田沼同様、地域住民等の利便性を高める生活利便施設は確保したうえで、子育てする世帯が住みやすくなるような子育て支援機能などを導入します。
- モリシア津田沼の1階センターコートのように、館内でイベントができるようなスペースを設け、駅前上空デッキ上と連動した催しができるようにします。

生活支援

- ・ スーパーマーケット
- ・ 生鮮三品（精肉、鮮魚、青果）
- ・ ベーカリー
- ・ ドラッグストア

子育て支援

- ・ 幼児教育・習い事
（キッズ向けサイエンス教室、
英語教室等）
- ・ 保育所または学童

イベントスペース

- ・ ライブ・プロモーション・フェアなど
ができるイベントスペース

③ バリエーション豊かな住宅の整備

- 習志野市及び津田沼駅周辺の人口は増加傾向、在宅勤務など多様な働き方の定着による都心からの移住ニーズの高まりもあり、今後も増加が予想されます。
- 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、人口流入の受け皿となる住宅を供給します。



プラウドタワー芝浦

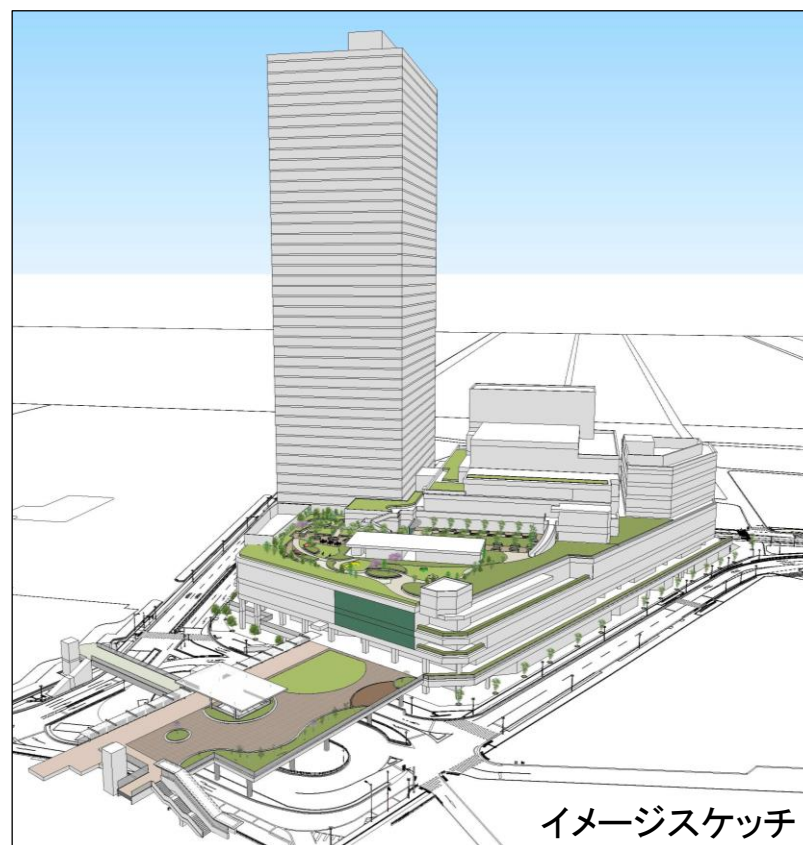
<野村不動産の住宅整備方針>

お客様の未来を想い、「住むほどに愛される家」を目指す

これまでに培ってきたグループのノウハウをもとに、分譲マンションにおけるZEHの推進による環境負荷低減、長寿命・高耐久素材の採用による建物の長寿命化など、社会課題への対応を行いながら、多機能でサステナブルな街づくりとコミュニティの提供を目指し、お客様の願いや想いに応えてまいります。

- 敷地北側には駅前の賑わい形成に寄与する商業施設、その上部に地域の交流を促す屋上広場を整備します。また、敷地南側には市民の文化交流を促すホール、駅前の利便性を活かした業務・住宅・公益施設を整備し、地域の中核となる施設建築物を計画します。

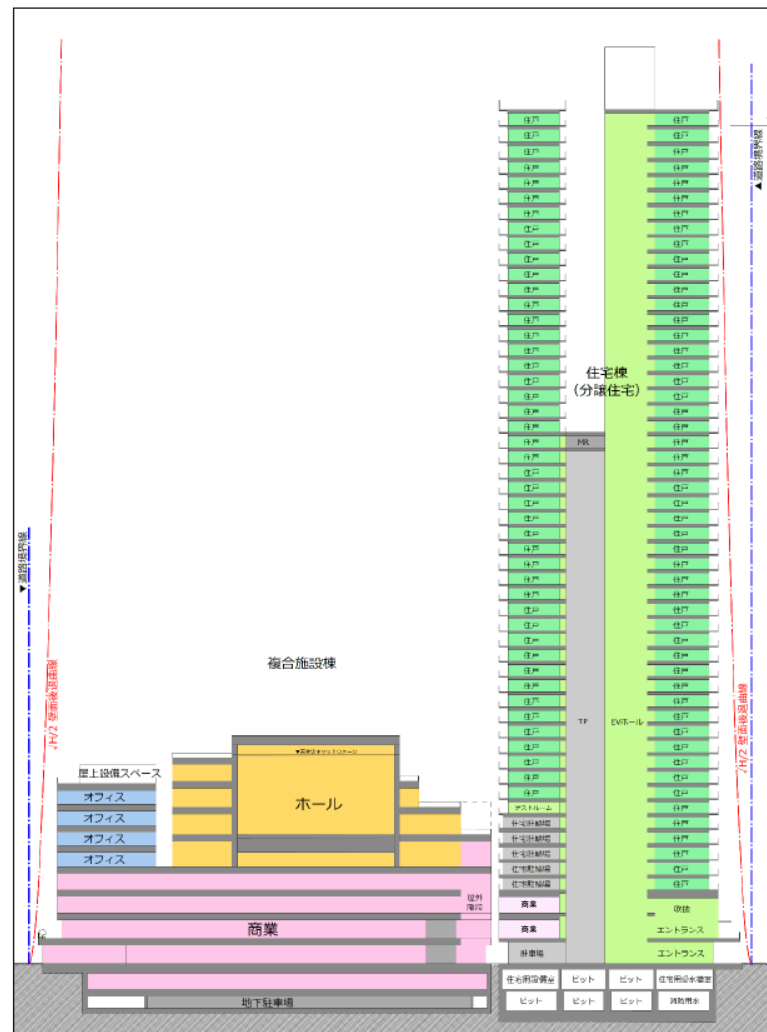
敷地面積	約20,600㎡
建築面積	約18,300㎡
延床面積	約220,000㎡
容積対象床面積	約164,500㎡
建ぺい率	約90%
容積率	約800%
主な用途	劇場、商業、住宅、業務等
階数	地下2階 地上52階
建物高さ	187.0m（最高高さ 約198.5m）
構造	複合施設棟：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 住宅棟：鉄筋コンクリート造
駐車台数	約1,150台（協議中） －商業：約250台 －住宅：約400台（機械式） －敷地外別棟：約500台
駐輪台数	約2,700台（協議中） －公共：約700台 －商業用：約600台 －住宅用：約1,400台



イメージスケッチ



配置図



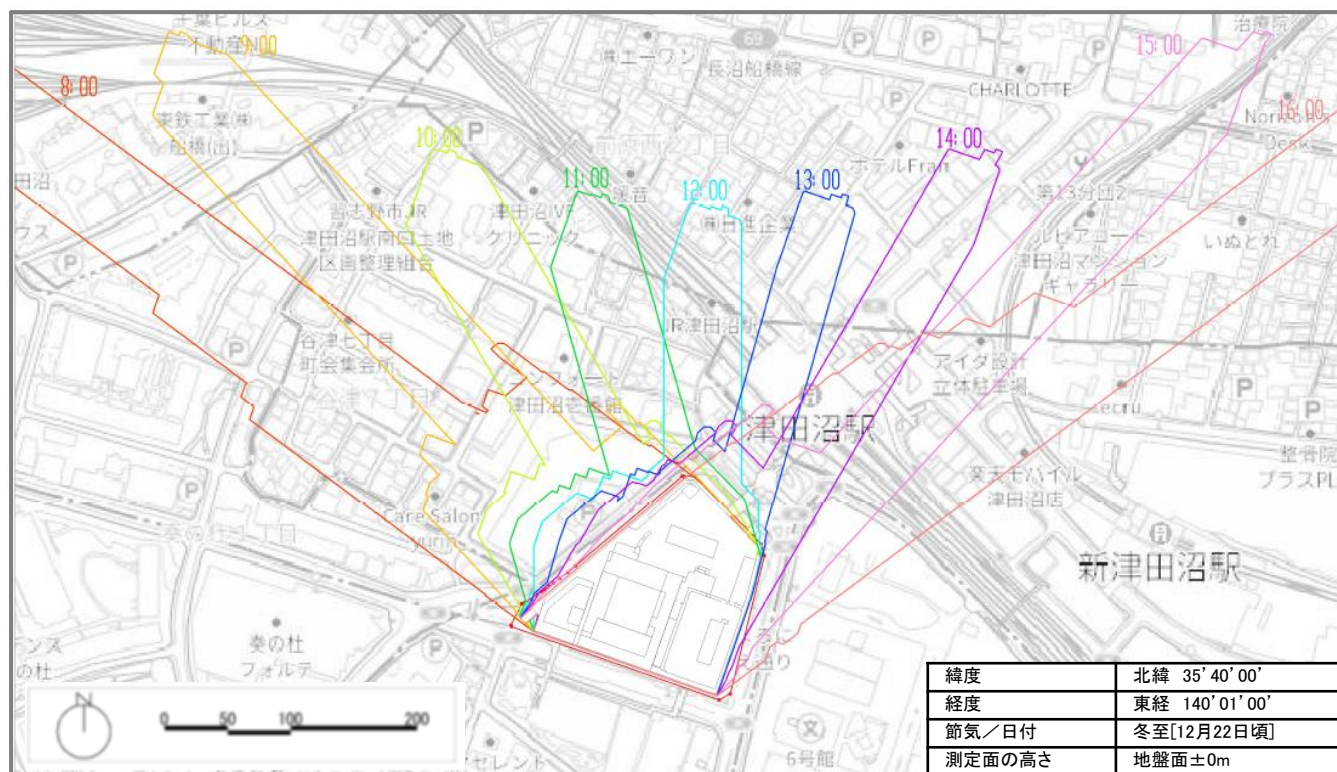
断面図

- 商業施設の駐車場は、現在のモリシア津田沼と同台数で計画しています。駐車場入口は、現在と同じ敷地の南側からの入庫を計画しています。荷捌きは、敷地東側に配置します。
- 住宅の駐車場は、商業施設とは別に設けます。駐車場は、住宅棟の中央に機械式のタワーパーキングで必要台数を確保します。



(1) 時刻日影

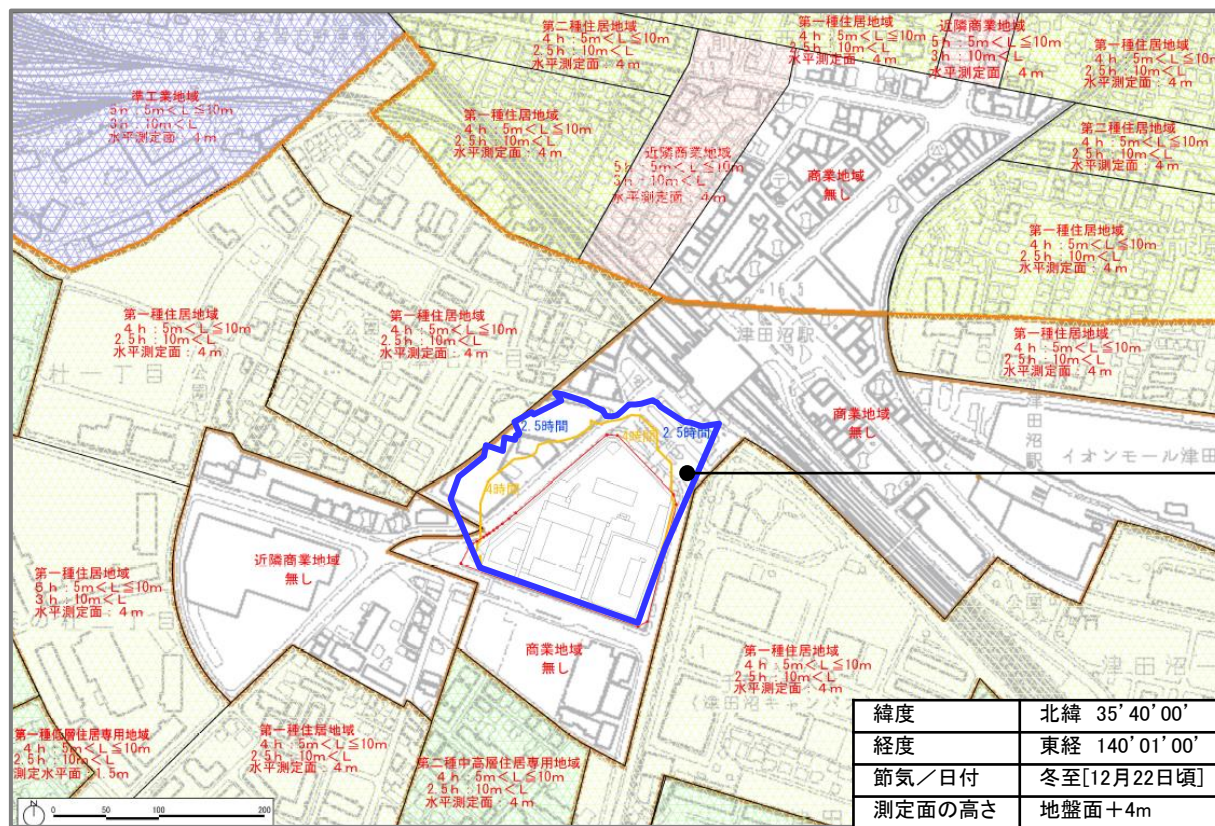
- ・年間を通して影の長さが最も長くなるのは、冬至の8時～16時です。
- ・日影が及ぶ範囲は船橋市東船橋4丁目(8時)から船橋市前原東2丁目(16時)(※)です。 ※習志野市では奏の杜1丁目から津田沼1丁目



冬至の時刻日影(8:00～16:00)

(2) 等時間日影

- 冬至における1日のうちの日影の時間数を表しています。
- 住居が立ち並ぶエリアには、冬至における1日の日影時間が2時間半(※)を超えることがないように配慮して計画しています。



2時間半

冬至の等時間日影

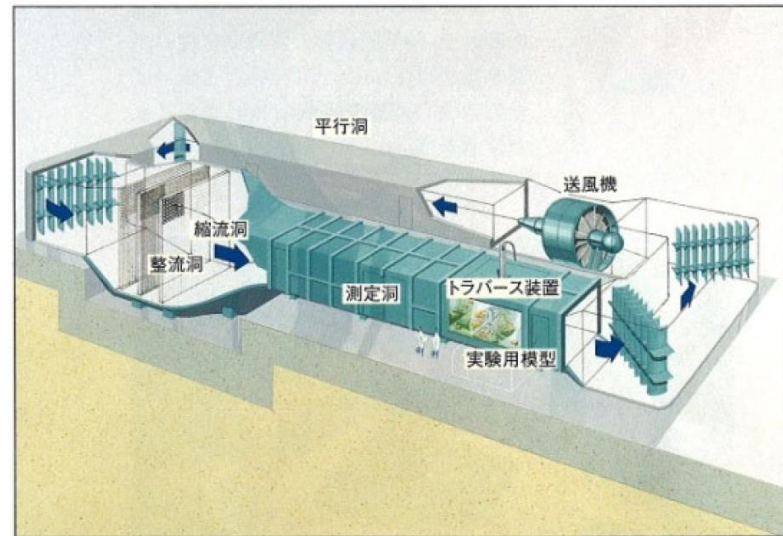
※2時間半は、建築基準法及び千葉県条例で定められた日影時間です。

- 計画建築物の設置に伴う風環境影響について、風洞実験により調査を実施し、風環境の評価と計画建築物周辺における防風対策の検討を行いました。

■実験模型



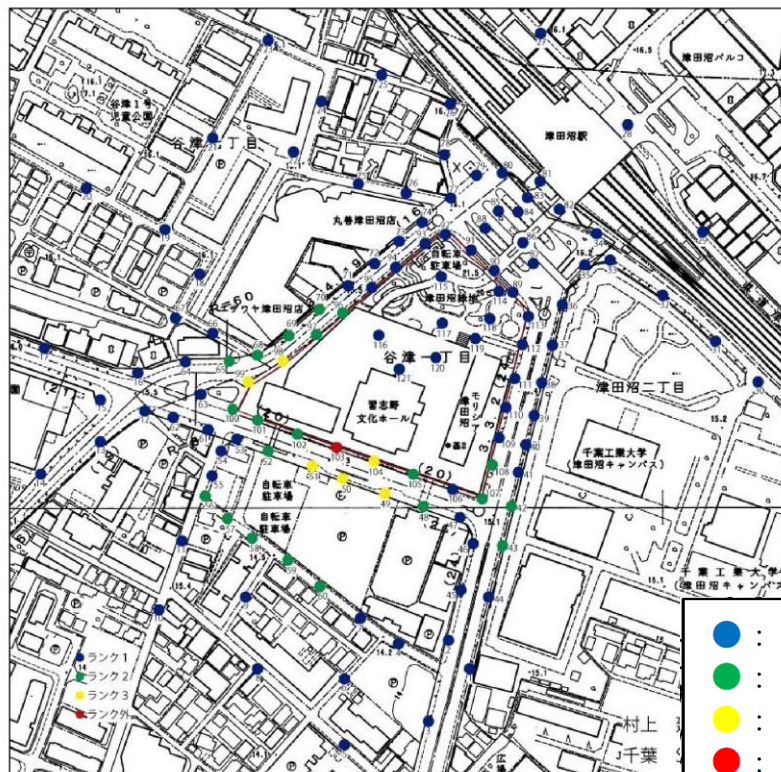
■実験装置



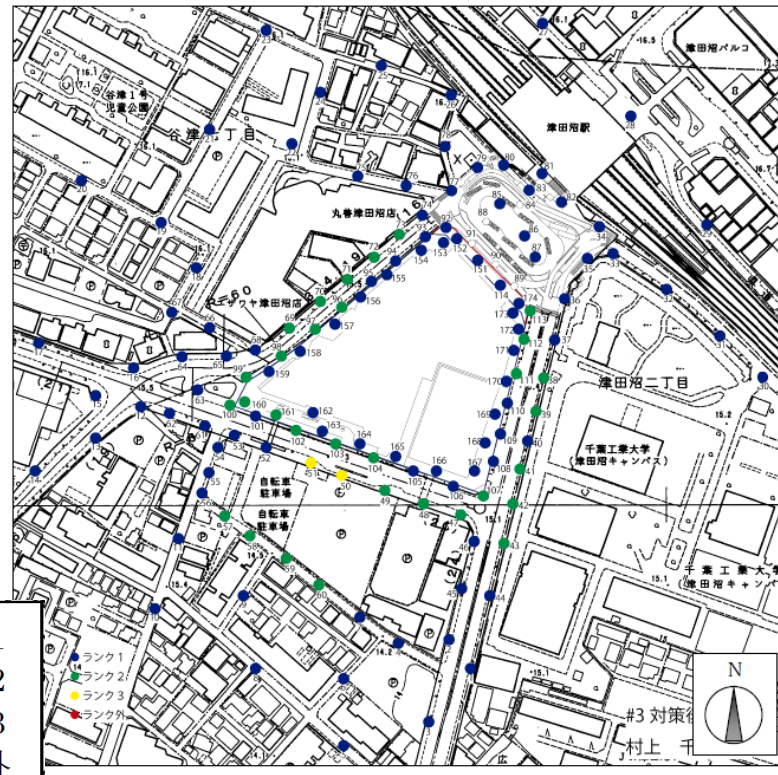
■強風の頻度に基づく風環境評価尺度(村上式)

強風による影響の程度	対応する空間用途の例	評価する強風のレベルと許容される超過頻度		
		日最大瞬間風速 (m/s)		
		10	15	20
		日最大平均風速 (m/s)		
		10/G	15/G	20/G
ランク1 最も影響を受けやすい用途の場所	住宅街の商店街、野外レズ トラン	10% (37日)	0.9% (3日)	0.08% (0.3日)
ランク2 影響を受けやすい用途の場所	住宅街、公園	22% (80日)	3.6% (13日)	0.6% (2日)
ランク3 比較的影響を受けにくい用途の場所	事務所街	35% (128日)	7% (26日)	1.5% (5日)

- 現況(建設前)の風環境評価と、防風植栽等による強風対策を実施したうえでの工事完了後(建設後)の風環境評価では、風環境の悪化は見られませんでした。



現況(建設前)

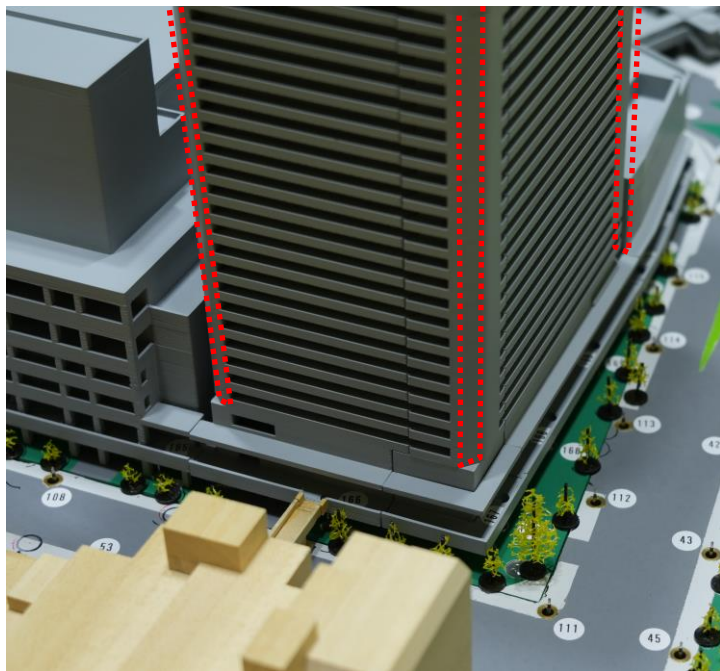


工事完了後(建設後)(対策実施)

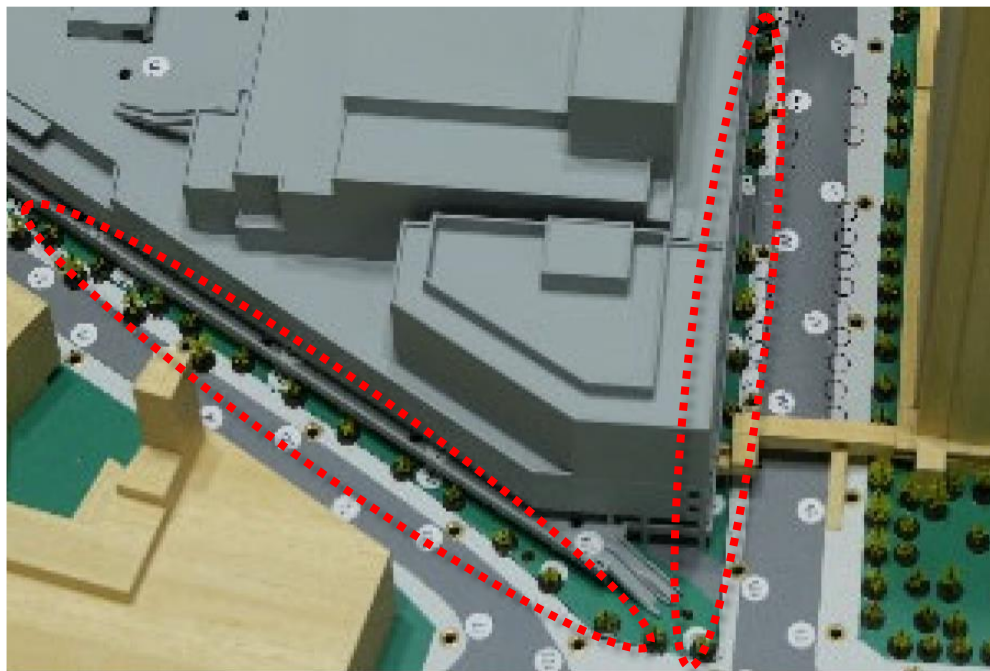
※南側道路街路樹はないものとして評価

※南側道路街路樹はないものとして評価

- 強風対策として検証に用いたのは、
対策①タワーマンションの角部を隅切り形状とすること
対策②敷地内の外周部に高木を配置すること
- 高木の配置については、建設後、高木が枯れないように、あらかじめ水やりのための設備を設けて管理できるようにしていきます。

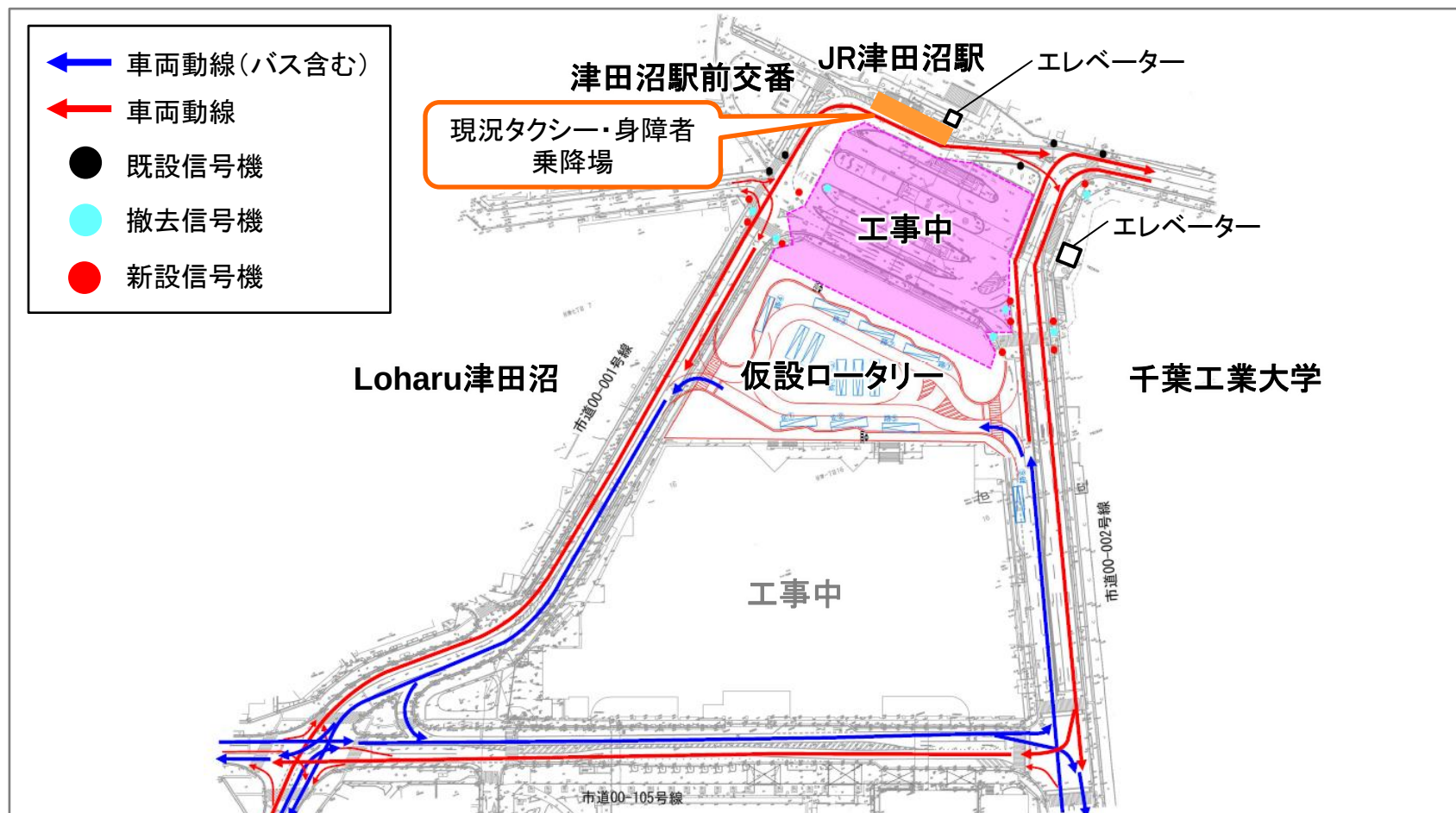


対策① 高層棟角部を隅切り



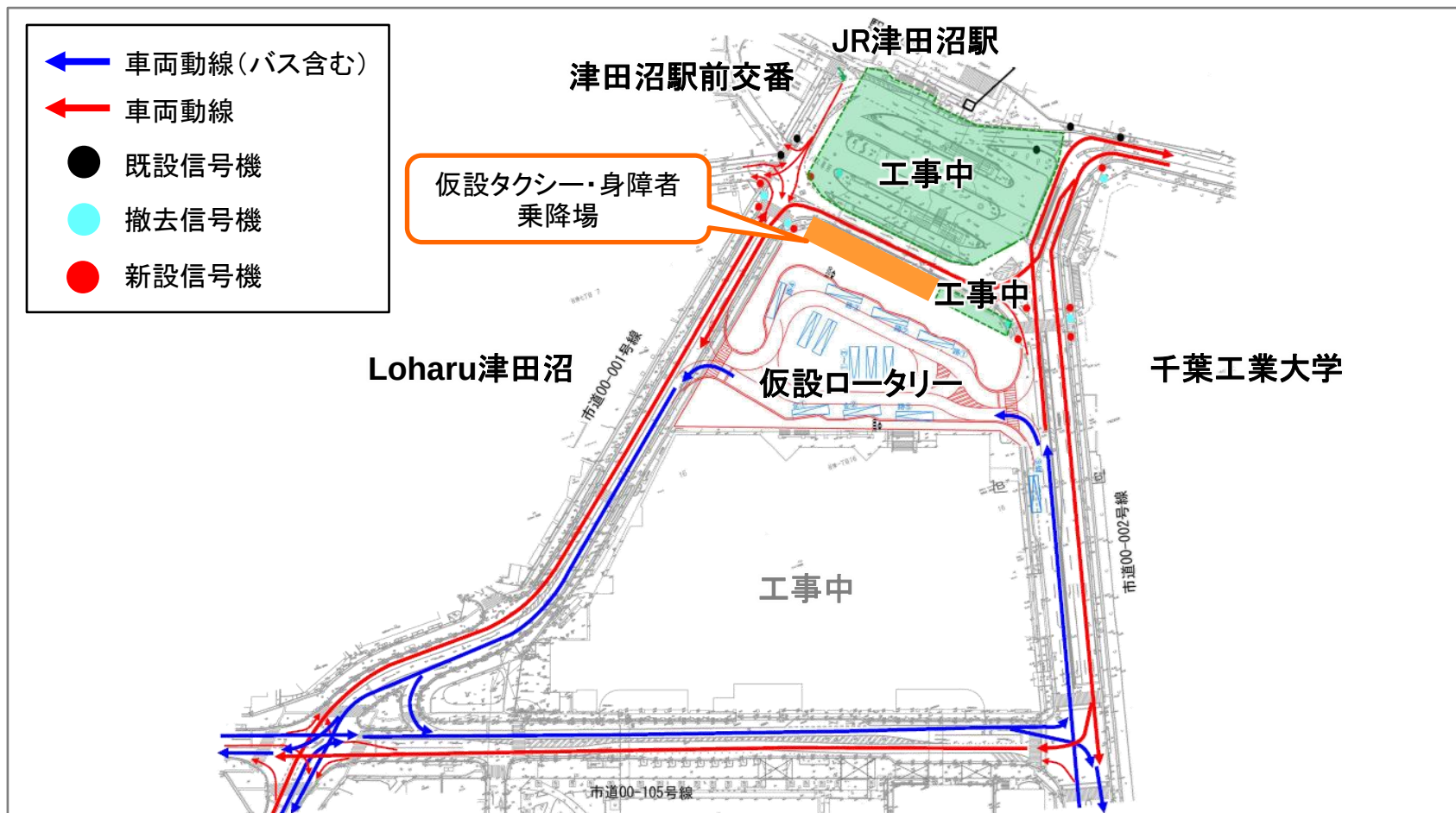
対策② 敷地内外周に高木を配置

- 本再開発事業は、始めに津田沼公園の解体を行って、そこに仮設ロータリーを設けてから、駅前広場・駅前上空デッキの整備(約2年間かかる見込み、期間中は仮設ロータリーを使用)を行います。



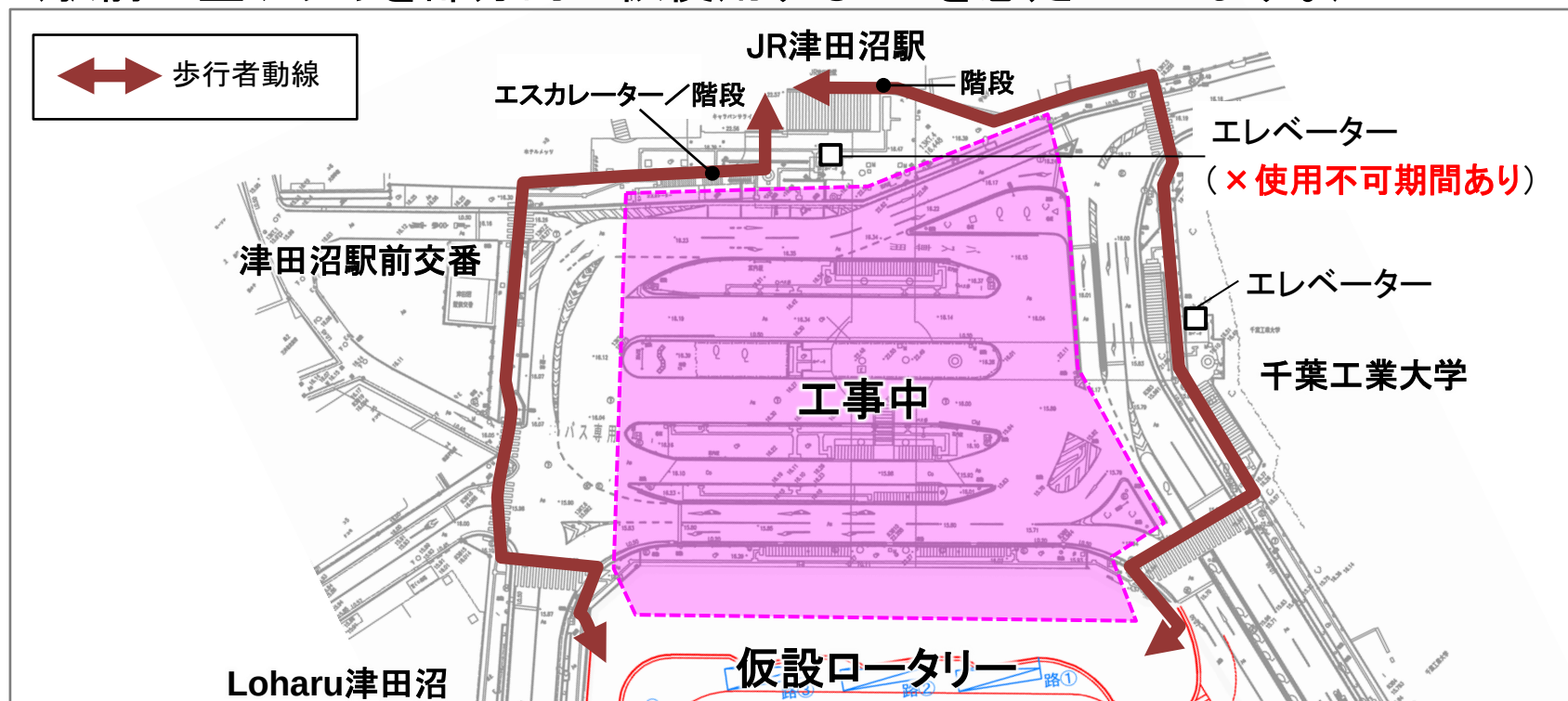
駅前広場南側工事期間中の交通計画(案)

- 本再開発事業は、始めに津田沼公園の解体を行って、そこに仮設ロータリーを設けてから、駅前広場・駅前上空デッキの整備(約2年間かかる見込み、期間中は仮設ロータリーを使用)を行います。



駅前広場北側工事期間中の交通計画(案)

- 駅前上空デッキ工事中は、デッキの通行はできなくなる予定です。
- その間は、JR津田沼駅前のエスカレーターや階段から地上に降りて、仮設ロータリーにアクセスします。
- バリアフリー動線としてJR津田沼駅前のエレベーターを利用して頂きますが、利用できない期間は千葉工業大学前のエレベーターを利用する計画です。
(駅前上空デッキを部分的に仮使用することを想定しています。)



駅前広場南側工事期間中の交通計画(案)

3. 今後のスケジュール

都市計画手続き開始	令和5年(2023年)12月	
都市計画決定	令和6年(2024年)10月	予定
事業認可	令和7年(2025年)7月	予定
権利変換認可	令和8年(2026年)3月	予定
解体工事着工	令和8年(2026年)4月	予定
新築工事着工	令和10年(2028年)	予定
施設建築物竣工	令和13年(2031年)	予定
事業完了	令和14年(2032年)	予定

津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関すること

(株)ユーエスアイ・エンジニアリング

津田沼駅南口地区再開発お問い合わせ

【電 話】 03-6222-9898(担当／鈴木・石原・小野)

【E-mail】 鈴木 suzuki@usi-e.co.jp

石原 ishihara@usi-e.co.jp

小野 ono@usi-e.co.jp

※E-mail送付の際は、上記3名を宛先にお含めください。

●受付時間

電 話 平日午前9時～午後5時(祝日、年末年始を除く)

E-mail 24時間受付(返信にお時間を要する場合がございます)