

習志野都市計画第一種市街地再開発事業の決定（習志野市決定）

都市計画津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約3.4h a					
公 共 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線街路	都市計画道路 3・3・2号 津田沼駅前線	12.0m（24.0m）	約 150m	—	整備済 （ ）内は全幅員
				起点付近に津田沼駅南口 交通広場を設ける		約7,790㎡ （約8,850㎡）	一部拡幅 （ ）内は全面積 （駅前上空デッキ約2,500㎡を含む）
		幹線街路	都市計画道路 3・4・8号 菊田台谷津線	6.7m（20.0m）	約 190m	—	整備済 （ ）内は全幅員
		幹線街路	都市計画道路 3・4・19号 津田沼谷津線	8.0m（16.0m）	約 180m	—	整備済 （ ）内は全幅員
		幹線道路	市道00-002号線	12.0m（24.0m）	約 150m	—	一部拡幅 （ ）内は全幅員 （都市計画道路3・3・2号線を含む）
		幹線道路	市道00-105号線	9.2m（22.5m）	約 195m	—	整備済 （ ）内は全幅員 （都市計画道路3・4・8号線を含む）
	幹線道路	市道00-001号線	8.0m（16.0m）	約 180m	—	整備済 （ ）内は全幅員 （都市計画道路3・4・19号線を含む）	
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積			備 考
		—	—	—			—
下 水 道		—					
その他の 公共施設		—					
建築物の整備に 関する計画		建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積の 割合	延べ面積 の割合		高度利用地区の制限内容
		約18,300㎡	約220,000㎡ 容積対象面積 約164,500㎡	約 9/10	約 80/10	劇 場 商 業 住 宅 業 務 等	容積率の最高限度 80/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 7/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限 4m未満3m 4m以上2m ただし、建ぺい率の最高限度は、建築 基準法第 53条第3項各号のいずれかに該 当する建築物にあっては 1/10を加え、 同項各号のいずれにも該当する建築物又 は、同条第5項第 1号に該当する建築 物にあっては2/10を加えたものとする。
		建築敷地面積		整備計画			
建築敷地の 整備に関する計画		約 20,600㎡		・ 駅前に相応しい魅力ある都市環境を形成するため秩序ある土地の高度利用 を促進し、多様なニーズに対応した文化施設や拠点的な商業施設、都市型 住宅等の導入を図る。 ・ 駅前広場の再整備にあわせて建築敷地内に企業バス乗降場を整備し、交通			

		結節点としての機能強化を図る。 ・歩道と一体的な歩道状空地を整備するとともに、駅前上空デッキと連続した歩行者通路を整備することで、誰もが快適に利用できる歩行者ネットワークの形成を図る。 ・建築物の屋上に約4,000㎡の広場を整備し、駅前上空デッキと連携しながら既存の緑地機能の維持・向上、駅前の賑わい形成を図る。
--	--	--

「施行区域、壁面の位置の制限、公共施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：駅前広場の再整備、文化施設や商業施設の導入など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

第一種市街地再開発事業の決定理由書

本地区は習志野市都市マスタープランにおいて「広域拠点」に位置づけ、習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、地域毎の市街地像として、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ことが示されている。

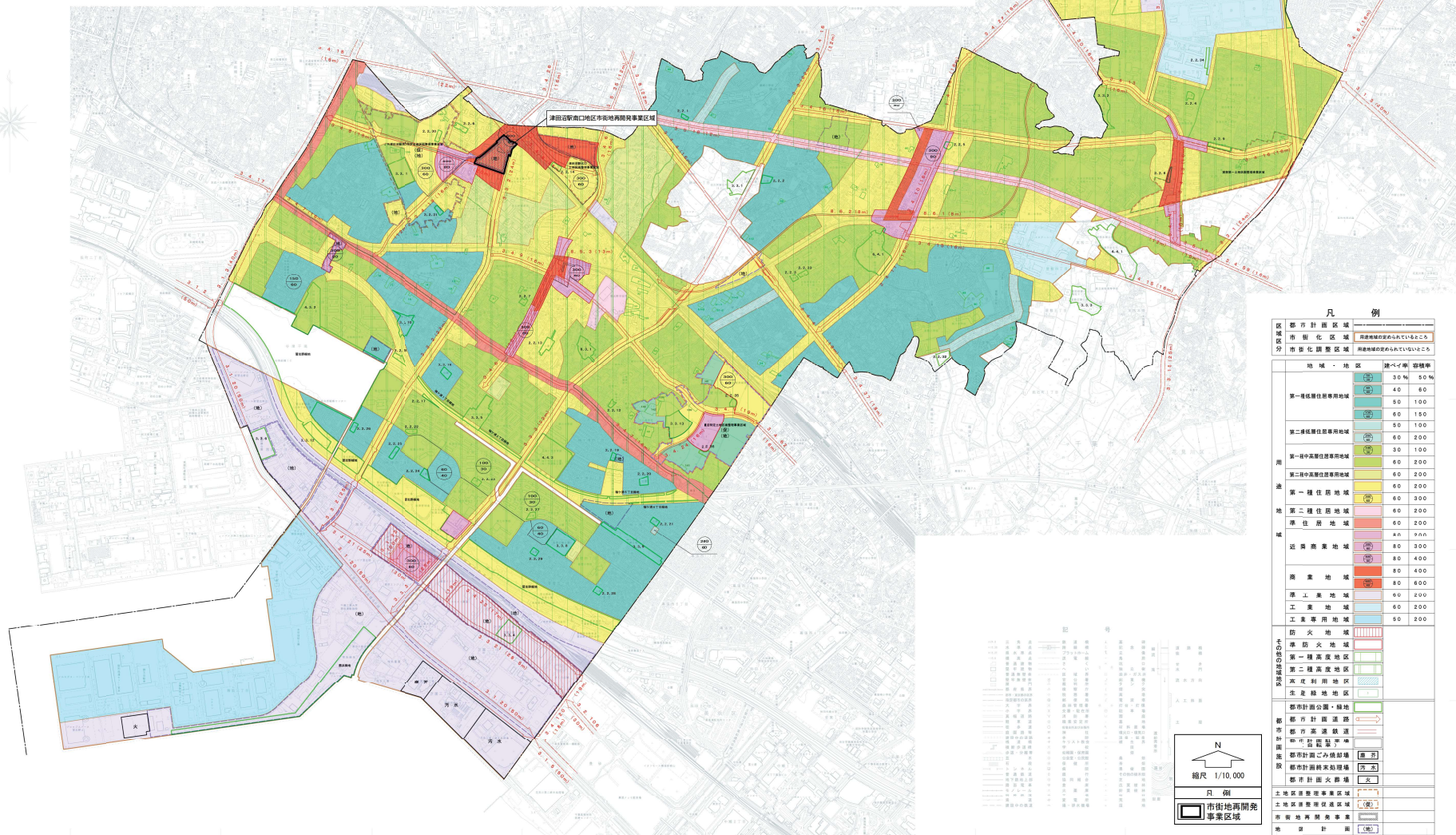
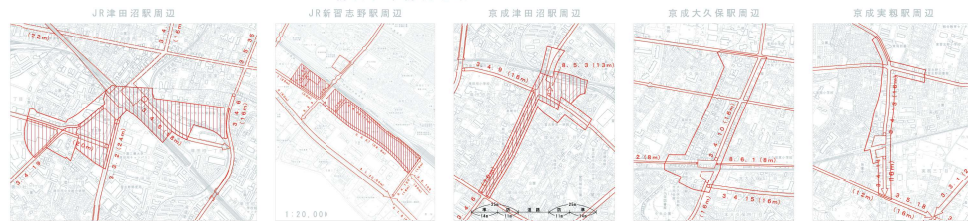
また、習志野都市計画都市再開発の方針では、商業・業務・文化機能等の集積を図り、秩序ある土地の高度利用を促進することや、民間活力の導入により、駅前広場及び公園等の公共施設と調和した商業・業務・文化施設の更新を図ることが示されている。

一方で、商業施設「モリシア津田沼」や習志野文化ホールは建設後約45年が経過し、老朽化や陳腐化が進むとともに、駅前広場においてもバス乗降場の不足や一般車乗降場の未整備などが課題となっている。

このような背景を踏まえ、時代のニーズに対応した拠点的な商業施設や“音楽のまち習志野”のシンボルとなる習志野文化ホールの再建設により、広域拠点にふさわしい文化とにぎわいの拠点形成や防災機能の向上を図るとともに、駅前広場の再整備や企業バス乗降場の設置により、交通結節点としての機能の拡充を図ることにより、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ため、第一種市街地再開発事業を決定するものである。

都市計画を定める土地の区域

習志野市谷津1丁目及び谷津7丁目並びに津田沼1丁目及び津田沼2丁目並びに奏の杜1丁目の各一部



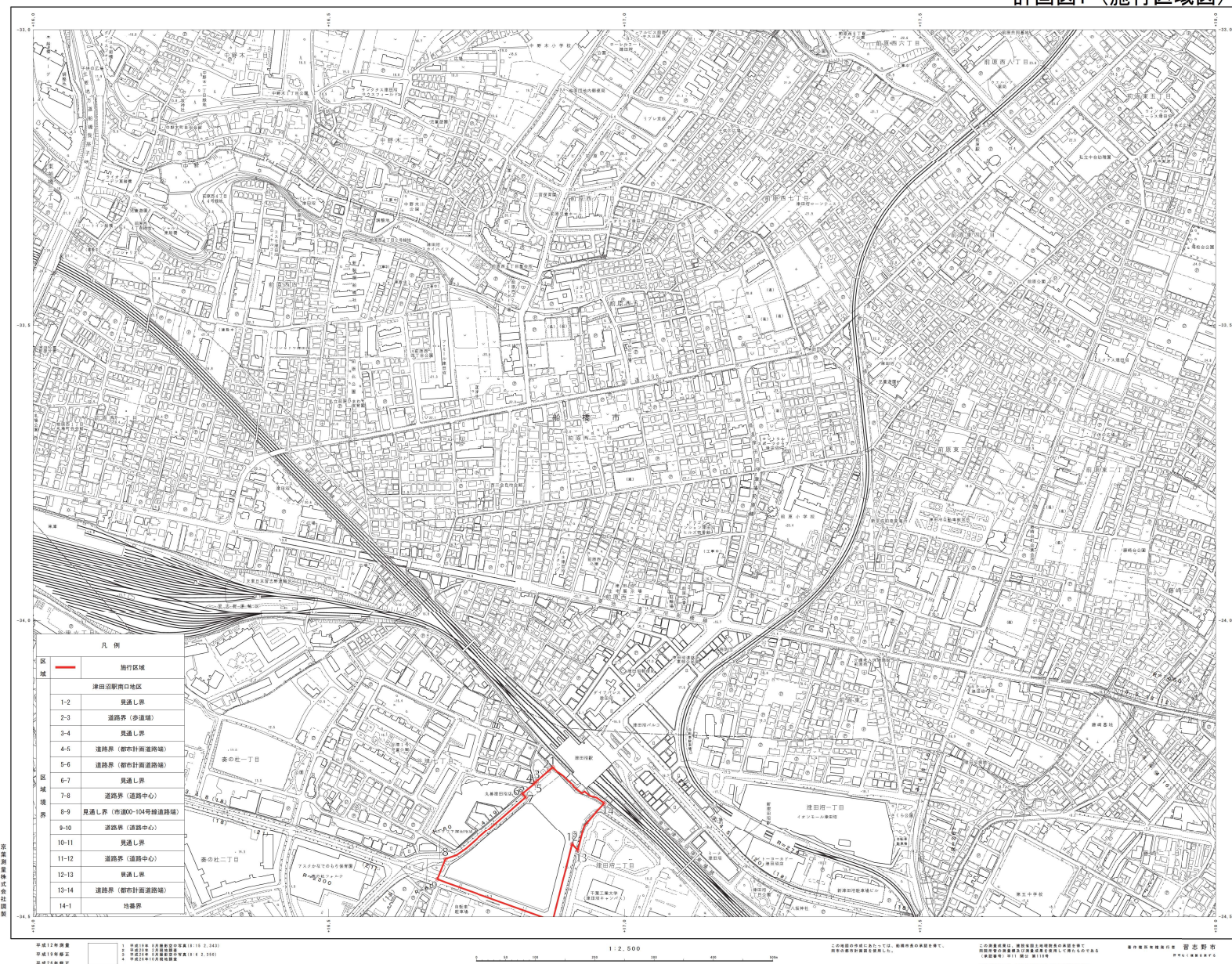
凡 例		
区域区分	都市計法区域	用途地域の定められているところ 用途地区の定められていないところ
用地	都 市 計 法 区 域	
	市 街 化 区 域	
	市 街 化 整 頓 区 域	
	地 域・地	人口・労働力 容積率
		30 30%
	第一種低層住居専用地域	40 80
		50 100
	第二種低層住居専用地域	60 150
		50 100
	第一中高層住居専用地域	30 100
	第三中高層住居専用地域	60 200
	第一種住居地域	60 200
		60 300
	第二種住居地域	60 200
	準住居地域	60 200
	近隣商業地域	80 300
		80 400
	商業地域	80 400
	準工業地域	60 200
	工業専用地域	50 200
その他の地域区分	防 火 地 域	
	防 火 地 域	
	第一種高度地区	
	第二種高度地区	
	高度利用地区	
	生産緑地地区	
	都市計画公園、緑地	
	都市計画道路	
	都市計画鉄道	
	都市計画バス専用道	
都市計画施設	都市計画バス停設置地	優先
	都市計画緑地指定地	優先
	都市計画防災施設	優先
	都市計画公園	優先
	土地地区管理事業区域	
	土地地区管理促進事業区域	
市街地再開発事業	市街地再開発事業区域	
	市街地再開発事業区域	
市街地再開発事業	市街地再開発事業区域	
	市街地再開発事業区域	

習志野市役所

IX-LE 14-1

習志野市都市計画図 4

市街地再開発事業
計画図1（施行区域図）



記 号	
	△25.6 頁 8

	普通紙箱	¥25.62	水 澤
	堅ろう紙箱	¥25.6	佐藤 正三 佐藤 正三 佐藤 正三
	普通無蓋金	¥25.62	山 崎 隆 山 崎 隆 山 崎 隆
	堅ろう無蓋金	¥25.6	山崎 隆 山崎 隆 山崎 隆
	堅ろう無蓋金	¥25.62	山崎 隆 山崎 隆 山崎 隆

日	星	公	署	...	門
小	德	利	新	III	星
小	統	製	方	1	星
小	統	製	署	0	立
⑦	統	便	局	1	立
木	森	林	署	0	路
×	交	警	駐	+	灯

[illegible]

(8)	安全、美国	口口	高
(9)	老人的一人	E	笔、派
(10)	保健所	个	属
(11)	银行	(动)	灯
(12)	访问地点	目	水银瓶
(13)	商店	令	灯
(14)		→—————→	退、管

大	大 興 業	ハ	ハ
白	エ 機	カ	カ
◇	安 電 器	キ	キ
△	機・排水機	ク	ク
◎	ガラススタンド	コ	コ
⑦	販 車 場	ケ	ケ
・	・	キ	キ

 実線並筋 並線並筋  トンネル内並線  歩道  (線路) 線路中の並線  並線、山線	 普通並筋 路面並筋  特殊並筋  並線  (線路) 線路中の並線  並線、山線
---	--

[illegible][illegible]

	燃	○	その他 新事業	山	火	火
	さとうきび類	-	芝地	草	草	草
	パイナップル類	△	広葉樹	竹	竹	竹
	果物	A A	針葉樹	木	木	木

Topographic map of the area around Mt. Tsurumori. The map shows contour lines and elevation markers. Key features include the name '大工' (carpenter) and '大工' (carpenter). The map is oriented with North at the top.

	
追加記号	
-----丁目界	●市界 ▲市界 ▽市界

座標系は平成14年国土交通省告示第8号
による第Ⅲ座標系
平面直角座標法は投影測地系（測地成果）
投影は横メルカトル図法
国郡に表されている座標値はキロメートル
単位は0.1キロメートル単位

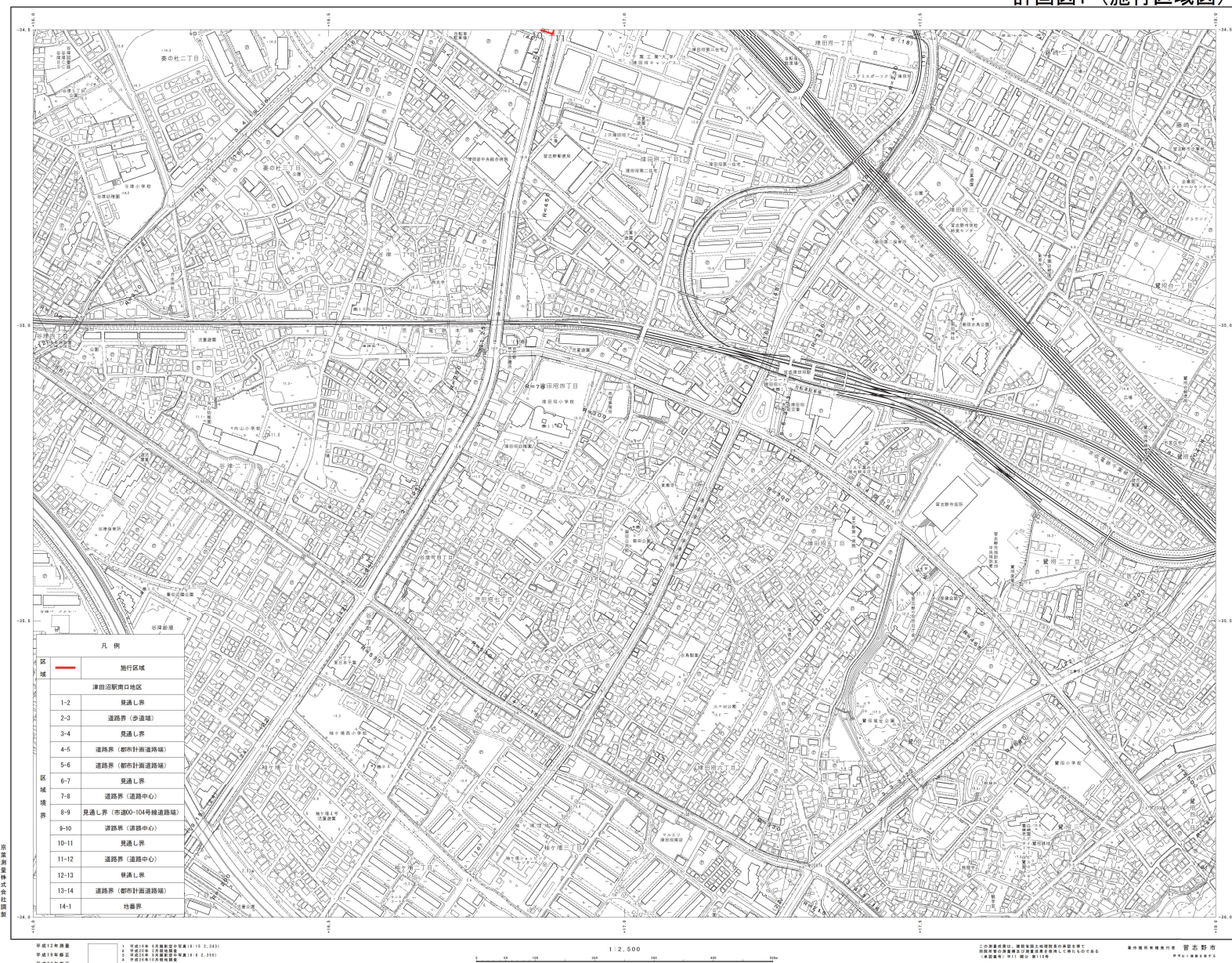
高さの基準は東京湾の平均海面(I.P)
等高線の間隔は2メートル

習志野市 4

1 : 2,500

IX-LE 14-3

市街地再開発事業
計画図1（施行区域図）



記 号			
	普通建物	A25.6 =25.62	三 角 水 溝
	堅ろう建物	=25.6 =25.6	排水口 排水口
	普通無蓋倉	=25.62 =25.6	排水口 排水口
	堅ろう無蓋倉	=25.6 =25.6	排水口 排水口

[illegible][illegible][illegible]

座標系は平成14年国土交通省告示第9号の
による単座標系
平面座標座標系は法政測量系（測地座標系2次
投影は横メルカトル図法
国郡に異なしてある座標値はキロメートル
で値は0.5キロメートル間隔
高さの基準は東京湾の平均海面（T.P.）
等高線の間隔は2メートル

習志野市 9
1:2,500

市野忠習 著 先行権所有権作

IX-LE 14-1

習志野市都市計画図 4

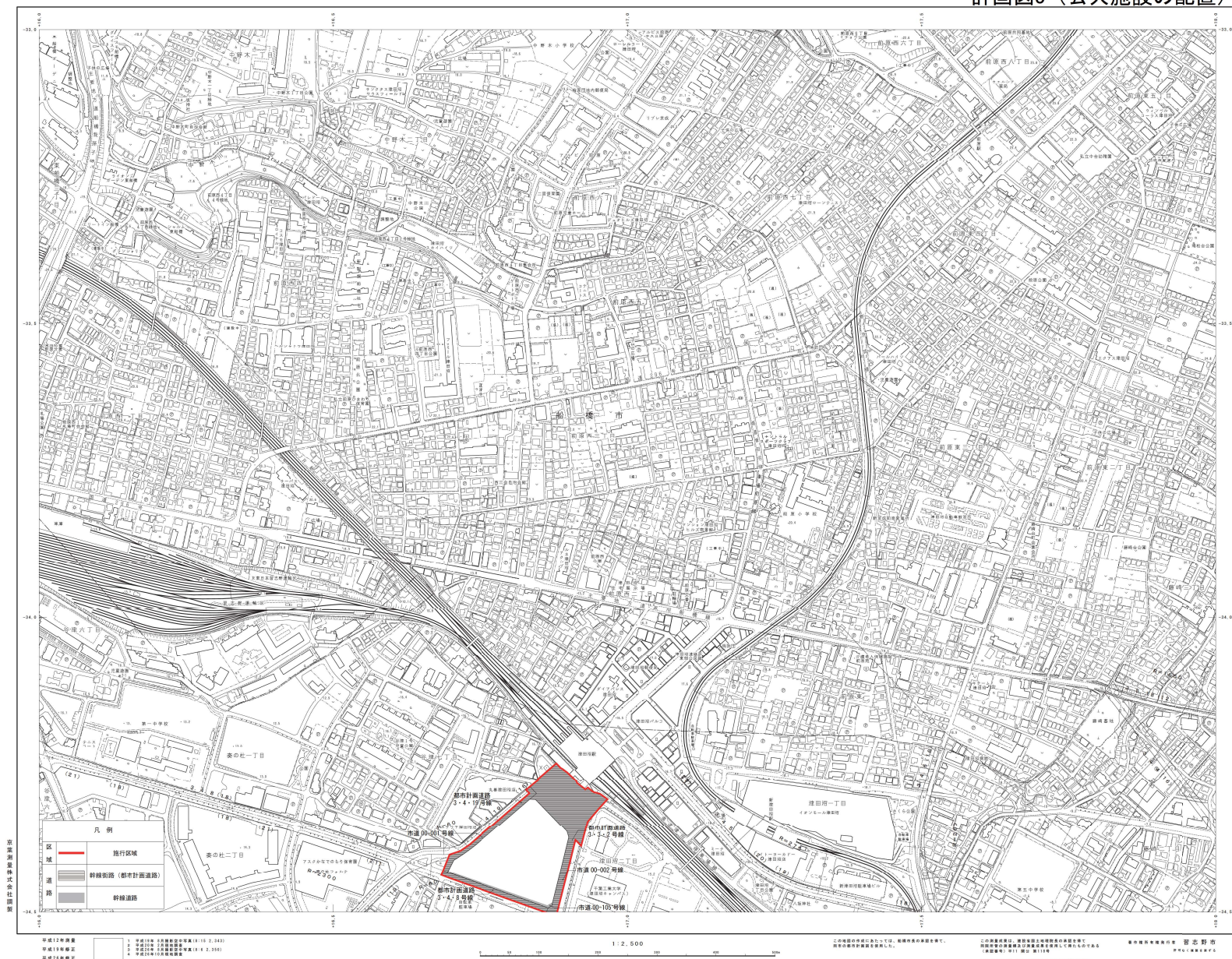
市街地再開発事業
計画図2（壁面の位置の制限）



IX-LE 14-1

習志野市都市計画図 4

市街地再開発事業
計画図3（公共施設の配置）



— 25 —

	普通無縫合	※20.62	水 準
	短ろう無縫合	※20.6	多角形の短ろう ※20.62
	普通無縫合	※20.6	短ろう無縫合 ※20.62
	普通無縫合	※20.62	短ろう無縫合 ※20.6
	短ろう無縫合	※20.6	短ろう無縫合 ※20.62

[illegible]

Y	演 説 者	＝	鳥
◎	難 文 定 例	WV	トンネル
○	レコーダー	＝	新 金 庫 証 書
日	収 入 金 額	＝	新 金 庫 証 書
元	社 会	＝	新 金 庫 証 書
十	中 説	＝	新 金 庫 証 書
六	キリスト教	＝	新 金 庫 証 書
	学 校	＝	新 金 庫 証 書

◎	易得樂、保潔靈	△	藥
◎	公金堂、公金龍	□	藥
◎	老人水一人	△	藥、酒
◎	保、健、新	△	藥
◎	調、經	△	紅
◎	調、行	△	水、散、膏、丹
◎	婦、科、占	△	紅
◎	藥、藥	△	酒、藥

[illegible]

記号	表示点	名称
	実線道路	普通道
	虚線道路	高田道
	トンネル内の道路	特異道
	徒歩道	実線の中
	徒歩の中	虚線の中
	歩道、自転車道	プラッタ

	伊羅·万勒特		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特
	道路類		伊羅·万勒特

[illegible][illegible][illegible][illegible]

音加記号

-----丁 日 界	* 音加 市 界 ▽ 1001 新 界
------------	------------------------

座標系は平成14年国土交通省告示第5号の
による第3区座標系
平面図面座標値は法政測地系（測地経緯2次
投影は横メルカトル図法
図郭に明示してある座標値はキロメートル
単位は0.5キロメートル単位

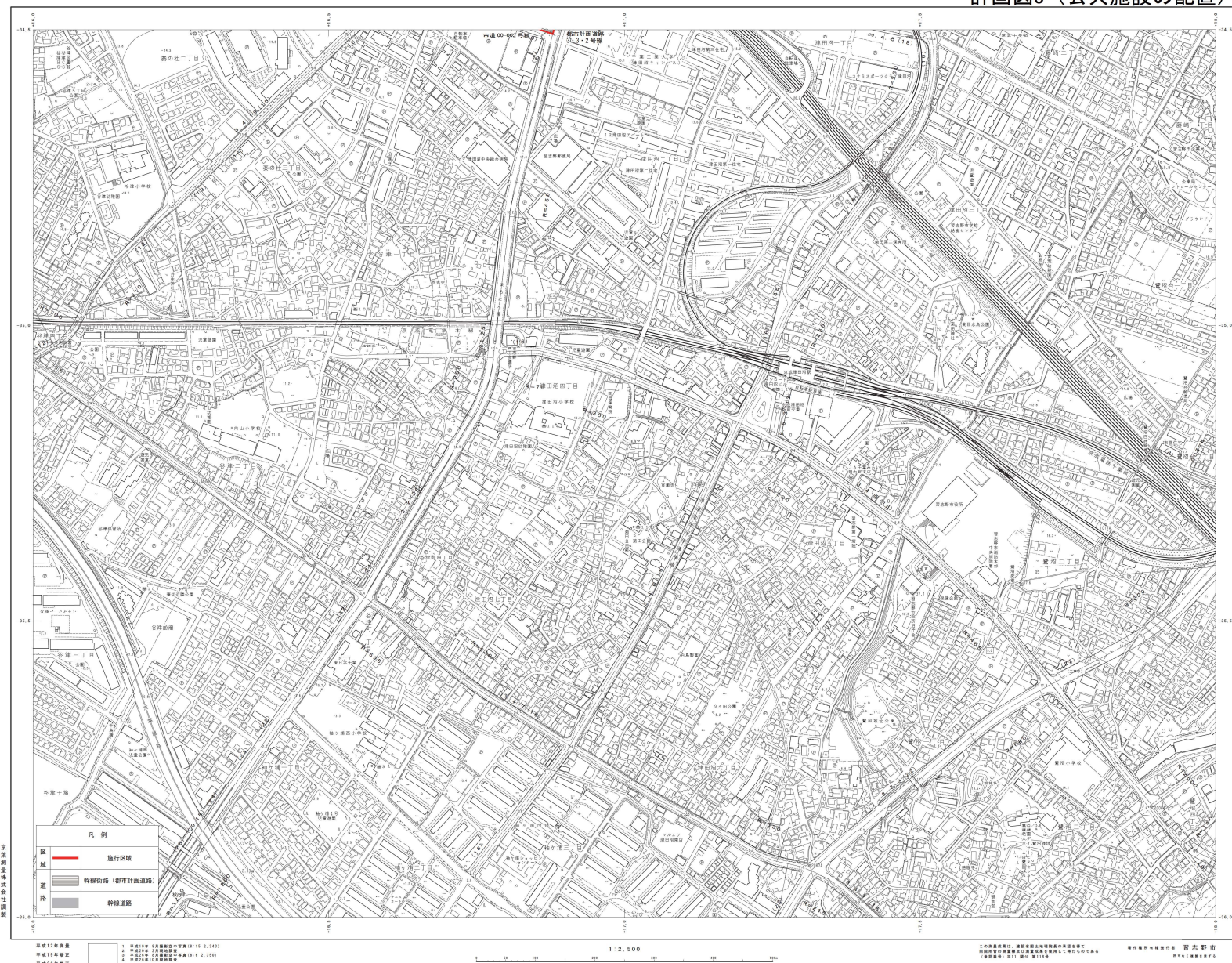
習志野市 4

1 : 2,500

IX-LE 14-3

習志野市都市計画図 9

市街地再開発事業
計画図3（公共施設の配置）

12 号

	普通建物	A25.6	三角
	築るう建物	W25.62	水準
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.62	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角
	普通通船倉	W25.6	三角

ひ	室	公	署	二	門
ふ	査	利	務	三	番
ふ	検	察	庁	四	番
ふ	税	務	署	五	番
の	郵	便	局	六	番
水	森林管理	署		七	番

X	交響・組曲類	+	短 曲
Y	洞 窟 楽	=	風 景
◎	舞臺交響曲 の1部〜2部	Ym	シンフォニ ック
○	交響曲内某 の1部	Q	舞臺交響曲
□	神 社	手	舞臺交響曲
記	寺 院	22	遊園・形式
十	キリスト教	23	組 曲
文	文 学	○	交 響

⑧	見聞圖、夜軍圖	見
⑨	安金堂、安金府	見
⑩	老人水一人	見
⑪	保 固 所	見
⑫	興 隆	見
⑬	興 行	見
⑭	地 阿 利 古	見

(7)	魚	座
大	火	美
ひ	エ	機
☆	皮	龍
△	精、徳次郎	
◎	ゴランスタン	
(8)	製	機

表示点	の 画
実 報 部	警 告 部
監 視 部	防 衛 部
トンネル内の通車	特 殊 部
検 歩 部	実
(通車中) 建設中の道路	(通車中) 建設中の

	人工新聞		編集長
0000000000000000	主編等		副編集長
staff & Management & Sales	総編集長 北瀬通也(支店長) 副総、東京支 の区長	editorial & management & circulation	副総編輯長 大寺・町田 副編集長
ISSN 112-0000X J-LIBRARY 11-00000		J-LIBRARY 11-00000	
刊	日	発行所	〒112-8601 東京都文京区千石4-1-1

[illegible][illegible]

座標系は平成14年国土交通省告示第8号の
による第Ⅲ座標系
平面直角座標法は投影測地系（測地経緯2次
投影は横メルカトル図法
図部に表示してある座標値はキロメートル

方眼は0.5キロメートル間隔
高さの基準は東京湾の平均海面(I.P)
等高線の間隔は2メートル

習志野市 9

1 : 2,500