

都市再生整備計画

つ だ ぬ ま え き し ゅ う へ ん だ い か い へ ん こ う
津田沼駅周辺地区(第2回変更)

ち ば な ら し の し
千葉県 習志野市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	☐
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	☐
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	☐
まちなかウォークアブル推進事業	☒

都道府県名	千葉県	市町村名	ならしの 習志野市	地区名	つだめえきしゅうへん 津田沼駅周辺地区	面積	15.6	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	10	年度	
					交付期間	令和	6	年度
						～	令和	10
							年度	

目標
大目標：本市の「玄関」としてふさわしい広域的な賑わいの創出及び駅周辺における“歩きたいまち”の実現
目標1：中心市街地としてふさわしい魅力ある都市空間の形成と駅周辺における広域的な賑わいの創出
目標2：高齢者や子ども、子育て世代など多様な人々が安心して通行、滞在できる歩行空間の創出
目標3：地域一帯の回遊性の向上を図り、広域拠点における人々の出会いや交流を生み出す

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況
津田沼駅周辺地域では、昭和47年に総武線の複々線化と総武快速線の運転が開始され、JR津田沼駅の橋上駅舎化が完成したことにより、本格的なまちづくりが始まりました。昭和50年代には、大規模商業店舗の開店や駅前広場の整備が進み、昭和60年代には津田沼駅北口土地区画整理事業が完了し、平成25年にはJR津田沼駅南口特定土地区画整理事業により新たなまちが誕生しました。近年では駅周辺の施設が更新時期を迎え、大型商業店舗の開店が相次いでいます。それに伴い、市街地再開発事業などの再開発の機運が高まっている一方、昨今の大幅な建築費上昇等の影響により、計画が遅延する状況があります。
このように津田沼駅周辺では、商業施設を中心に大学や業務施設が立地し、その周囲には多様な居住環境が広がる本市の「玄関」としてのまちが形成されてきました。特に津田沼駅北口地区では、人口の増加とともに端末交通手段としての自転車利用が増加し、駅周辺に駐輪施設を物理的に確保することが困難になり、暫定的な措置として不本意ながら、歩道上に駐輪スペースを設けざるを得なくなりました。また、駅の南北は線路で分断されており、駅周辺の歩行環境は快適なものとはいえない状況が長年続いています。さらに、地元商店会や地権者からは、駅周辺にイベント等が開催できるオープンスペースを求める意見が出るなど、持続可能で魅力あるまちづくりに向けた有効な取組みが必要となっています。
この状況を打開するため、本市では津田沼駅周辺地域の将来におけるまちづくりの方向性を示すべく、平成27年度に「JR津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針」を策定しました。本検討方針では、津田沼駅周辺地域の現状を分析、実態を調査、類似駅周辺地域との比較、まちづくりに密接に関わる産学の関係者からの意見や要望等を把握した上で、津田沼駅周辺地域に求められるまちのイメージとして「いいね！駅近 歩きたいまち」を掲げています。
なお、令和元年6月には、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、「居心地が良く 歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生が提言されました。同年8月には、本市も「ウォーカブル推進都市」としてこれに賛同しています。
以上をふまえ、本市では津田沼駅周辺地域の歩道上にある駐輪施設をなくし、新たに生み出されるオープンスペースや広場、公園を良好な歩行空間で繋げ、津田沼駅周辺地区における広域的な賑わいの創出を目指します。また、改善された歩行環境においては、子どもや子育て世代から高齢者まで、あらゆる人々が安心して往来できる憩いの場を提供し、歩道上に滞在したくなる空間の創出を図ります。さらに、汎用性の高いエレベーターを津田沼駅北口に設置し、津田沼駅南口のエレベーターを汎用性の高いエレベーターに改良することで、多様な人々が容易にペDESTリアンデッキ上の広場や南北連絡通路にアクセスできる環境を整え、地域一帯の回遊性の向上と賑わいの創出にも取組みます。
ついては、津田沼駅南口駅前広場および津田沼駅、津田沼駅北口交通広場から津田沼1丁目公園を繋ぐ「ぶらり東通り」と「はまゆう通り」を一体的に「滞在快適性等向上区域」とし、憩いと賑わい溢れる、魅力的な「歩きたいまち」を具現化します。

課題
・駅周辺にオープンスペースが不足しており、地元商店会や地権者からも地域イベントが開催できるスペースの確保が求められている。
・歩道内に自転車駐車場があることで、歩道の幅員が不足し、かつ自転車が歩道内を走行することから、駅と駅周辺の各店舗を結ぶ歩行環境が悪く、高齢者や子ども、子育て世代などが安心して通行または滞在できる空間が確保できていない。
・ぶらり東通りは東日本旅客鉄道（総武線）と新京成電鉄（新京成線）を結ぶ乗換え動線であり、来街者は多いがその滞在時間が短く、快適で回遊性の高いネットワークの形成が必要となっている。
・市民や商業事業者などから、鉄道により分断された南北間を結ぶ移動環境の向上と都市の回遊性にも配慮した快適な歩行空間の確保が求められている。
・近年、駅前に立地する大型商業店舗が更新時期を迎え、相次いで閉店している。また、昨今の大幅な建築費上昇等の影響により、再開発の計画が遅延する状況があります。
将来ビジョン（中長期）
①習志野市基本構想（平成25年度策定）
・津田沼駅周辺地区は本市の表玄関として、ふさわしい駅前空間の機能を更に充実させるとともに、高度な土地利用を図り、文化的で活気あふれる都市空間づくりに努めること。交通拠点である駅周辺のバリアフリー化を進め、安全で安心して利用できる環境を整備することを掲げている。
②習志野市都市マスタープラン（平成26年度策定）
・津田沼駅周辺が商業・業務・サービス機能の中心地として果たしてきた役割を踏まえ、多様な都市型ニーズに対応できる商業・業務・サービス機能等を有する広域拠点として位置付けられている。
③JR津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針（平成27年度策定）
・津田沼駅周辺地域のまちのイメージ「いいね！駅近 歩きたいまち」を描いており、そのイメージを実現するために「誰もが歩きたくなる安全で快適な歩行空間を備えたまち」「目的地まで迷わず歩ける歩行空間を備えたまち」「魅力的で個性ある商業施設や公共スペースを備えたまち」「生活施設や公共交通機関へ快適にアクセスできるまち」を掲げている。
④習志野市後期基本計画（令和元年度策定）
・既存の都市施設を段階的に更新し、時代の変化や多様なニーズに適応する都市機能の拡充、誰もが歩きたくなる、安全で快適な歩行空間の確保、回遊性の向上に資する、歩きたくなるまちの実現に向けて、民間事業者と協働しながら、都市施設の改良に取り組むことを掲げている。

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画
滞在快適性等向上区域の考え方
津田沼駅北口交通広場から津田沼1丁目公園までを結ぶ「ぶらり東通り」を軸に、一帯となる地域イベントを開催する等、広域的な賑わいを創出すべく、歩道上にある自転車等駐車場を無くします。また、高齢者や子ども、子育て世代などが安心して通行し、滞在できる空間を創出します。さらに、津田沼駅北口駅前広場と南口駅前広場を結ぶ回遊性にも配慮した汎用性の高いバリアフリー施設を整備します。また、商工会議所と連携し、地元商店会や地権者とともに、本事業に特化した分科会を立ち上げ、多様な人々が出会い、交流できる「居心地が良く歩きたいまち」を具現化します。
滞在快適性等向上区域での取組
津田沼駅南口駅前広場、津田沼駅、津田沼駅北口交通広場、新津田沼駅前の広場、そして地域のイベントが開催されている津田沼1丁目公園を良好な歩行空間で結びつけ、地域全体の回遊性を向上させます。また、地元商店会や地権者とともに、津田沼駅周辺が一体となる地域イベントを開催する等、広域的な賑わいの創出を目指すため、歩行者にくつろぎや交流する場所を提供する社会実験を実施します。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
まちなかの居心地の良さを測る指標（ストリート）の総合スコア	ポイント	ぶらり東通りにおけるまちなかの居心地の良さを測る指標（ストリート）の快適性総合スコアのポイント数	駅前空間における多様な人々の出会いや交流など、にぎわいの創出をまちなかの居心地の良さを測る指標を用いて評価する。	26.5ポイント	R5年度	41.5ポイント （＋15ポイント）	R10年度
まちなかの居心地の良さを測る指標（ストリート）の総合スコア	ポイント	ぶらり東通りにおけるまちなかの居心地の良さを測る指標（ストリート）の歩道・施設帯のハード環境総合スコアのポイント数	地域生活基盤施設、回遊性にも配慮したバリアフリー施設の整備効果をまちなかの居心地の良さを測る指標を用いて評価する。	42.2ポイント	R5年度	50.0ポイント （＋7.8ポイント）	R10年度
車道や歩道に放置された自転車等の台数	台	津田沼駅北口交通広場、ぶらり東通りにおける放置された自転車等の台数	老朽化した公共施設の整備効果を測る。	26	R5年度	2	R10年度
津田沼駅南北を結ぶ自由通路の歩行者数	人	鉄道により分断された津田沼駅北口と南口を結ぶ自由通路の昼前から昼過（10時～15時）までの歩行者数	汎用性の高いバリアフリー施設の整備効果を測る。	2,598	R7年度	3,000	R10年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【魅力ある都市空間の形成とにぎわいの創出】 ・ぶらり東通りを軸に津田沼駅北口交通広場から津田沼1丁目公園まで一帯となる地域イベントを開催する等、津田沼駅周辺地区に広域的な賑わいを創出すべく、自転車等駐車を再整備し、歩道上の駐輪スペースを無くすことで、駅前のオープンスペースを確保する。 ・ゆとりある居心地の良い歩行空間に人々が滞在したくなる空間も確保し、高齢者や子ども、子育て世代などが安心して過ごせる歩きたいまちを創出する。新たな歩行空間では人と人とが新たな繋がりを構築し、社会的な交流を増大させ、人々の健康を増進させる等、持続可能な地域づくりを推進する。 【回遊性の向上とにぎわいの創出】 ・ペDESTリアンデッキ上の広場や南北連絡通路、橋上駅舎へ容易にアクセスできる歩行環境を整備し、津田沼駅南北の回遊性向上を図る。また、商工会議所と連携し、地元商店会や地権者とともに、本事業に特化した分科会を立ち上げ、汎用性の高いバリアフリー施設を活用し、2階レベルでの賑わいを創出する。		【基幹事業】（地域生活基盤施設 自転車駐車場）JR津田沼駅北口自転車等駐車場の再整備 【基幹事業】（高質空間形成施設 緑化施設等）都市計画道路3.4.5号線ストリートファニチャーの配置 【基幹事業】（高質空間形成施設 歩行者支援施設等）JR津田沼駅北口交通広場歩行面の改善 【基幹事業】（滞在環境整備事業 社会実験）
		【基幹事業】（地域生活基盤施設 自転車駐車場）JR津田沼駅北口自転車等駐車場の再整備 【基幹事業】（高質空間形成施設 歩行者支援施設等）JR津田沼駅北口交通広場エレベーター整備 【基幹事業】（高質空間形成施設 歩行者支援施設等）JR津田沼駅南口駅前広場エレベーター再整備 【基幹事業】（高質空間形成施設 歩行者支援施設等）JR津田沼駅北口交通広場歩行面の改善 【基幹事業】（滞在環境整備事業 社会実験）
その他		

様式(1)-④-4

(金額の単位は百万円)

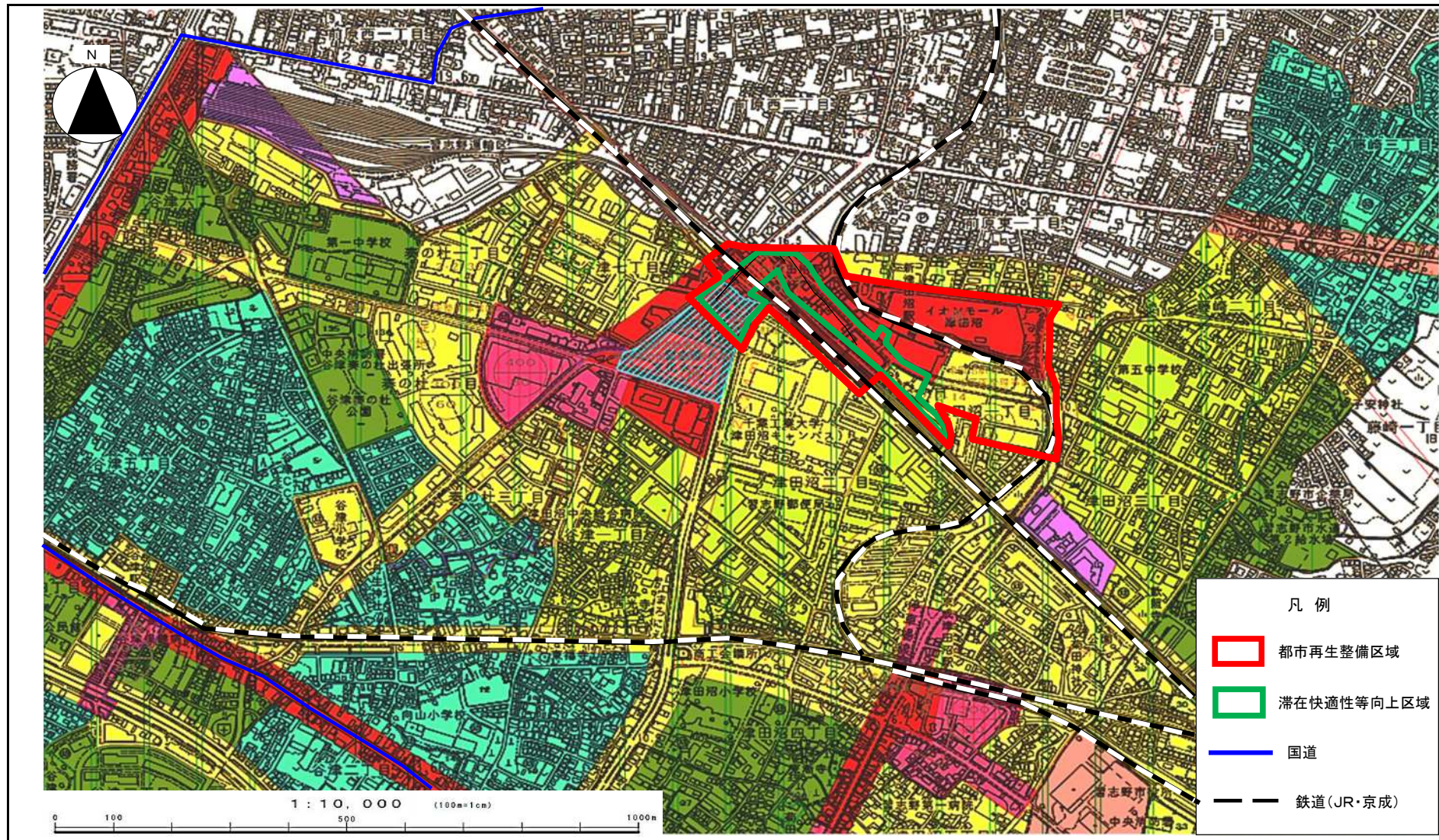
...A

...B

[illegible]

津田沼駅周辺地区(千葉県習志野市)

面積	15.6(4.3) ha	区域	習志野市津田沼1～2丁目の各一部、谷津1丁目の一部、谷津7丁目の一部
----	--------------	----	------------------------------------



津田沼駅周辺地区(千葉県習志野市) 整備方針概要図(まちなかウォークアブル推進事業)

目標	大目標: 本市の「玄関」としてふさわしい広域的な賑わいの創出及び駅周辺における”歩きたいまち”の実現	代表的な指標	まちなかの居心地のよさを測る指標の快適性総合スコア (ポイント)	26.5 (R5年度) → 41.5 (R10年度)
			まちなかの居心地のよさを測る指標のハード環境総合スコア (ポイント)	42.2 (R5年度) → 50.0 (R10年度)
			放置自転車等の台数 (台)	26 (R5年度) → 2 (R10年度)
			津田沼駅南北を結ぶ自由通路の歩行者数 (人)	2,598 (R7年度) → 3,000 (R10年度)

