

習志野都市計画

都市再開発の方針

令和 年 月 日

千葉県

習志野都市計画都市再開発の方針の決定

習志野都市計画都市再開発の方針を次のとおり決定する。

目 次

1	都市再開発の目標	1
2	計画的な再開発が必要な市街地	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	2
	表1 1号市街地の整備方針	3
	表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	4
	都市再開発の方針図	5
	都市再開発の方針附図	6

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県のリ開発の基本目標

人口減少・高齢化社会への対応、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会経済情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。

そのため、集約型の都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 習志野都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の西部に位置し、船橋市、千葉市、八千代市に隣接し、南側は東京湾に面しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。

都心からほぼ30 kmの距離にあり、鉄道による都心からの所要時間は概ね30分程度であるなど、交通利便性が高い立地条件にあるため、昭和40年代から住宅開発が急激に進み、昭和50年代に入ると駅周辺において商業施設等の立地が進んだ。

現在では、それらの商業施設等の多くが、建築後40年以上を経過し老朽化への対応や少子高齢化を背景とした新たな施設ニーズへの対応が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本区域の将来都市像である、「未来のために ～みんながやさしきでつながるまち～ 習志野」の実現を目指し、市街地開発事業や地区計画等により、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、習志野都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

本区域の既成市街地において、次に掲げる①及び②により、津田沼駅周辺地区を計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

① 土地の合理的な高度利用を図るべき地区

- ・拠点機能の強化・充実を図るべき地区

津田沼駅南口地区について、本区域の「玄関」として相応しい多様な都市機能を有する広域拠点の形成を図る。

② 市街地の環境改善を図るべき地区

- ・用途転換及び用途純化を図るべき地区

新津田沼駅南口地区について、津田沼駅周辺と一体となった中心市街地を形成するため、適切な用途転換を図る。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

1号市街地のうち、津田沼駅南口地区及び新津田沼駅南口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として都市再開発の方針附図のとおり位置づけ、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

津田沼駅南口地区は、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。

新津田沼駅南口地区は、駅前の中心市街地として相応しい商業・業務機能等の集積を図ることにより、津田沼駅南口地区との回遊性にも配慮しつつ、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。

表1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針

都市計画区域名：習志野都市計画区域

番号	地区名称 (h a)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	津田沼駅周辺地区 (約13.5ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地として相応しい魅力ある都市空間を形成する。 ・ 拠点性の高い商業・業務・文化機能等の集積を図る。 ・ 交通結節点としての機能の向上を図る。 ・ 安全・安心な回遊性を確保し、交流が創出する歩行者空間を整備する。 ・ 周辺の都市機能と調和した良好な居住環境の形成及び防災性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地として、商業・業務・文化機能等の集積を図る。 ・ 市街地開発事業の適切な誘導により、土地の高度利用を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前広場の整備 ・ 公園の整備 ・ 駐車場、駐輪場の整備 ・ 文化施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑豊かなオープンスペースが確保される等、本区域の玄関として相応しい都市景観の形成を図る。 ・ 交流創出・回遊性等を備えた安全で快適な歩行者空間の確保を図る。 ・ 建物の共同化により不燃化、耐震化の促進及び防災機能の向上を図る。 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 津田沼駅南口地区 ・ 新津田沼駅南口地区

表2 再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要

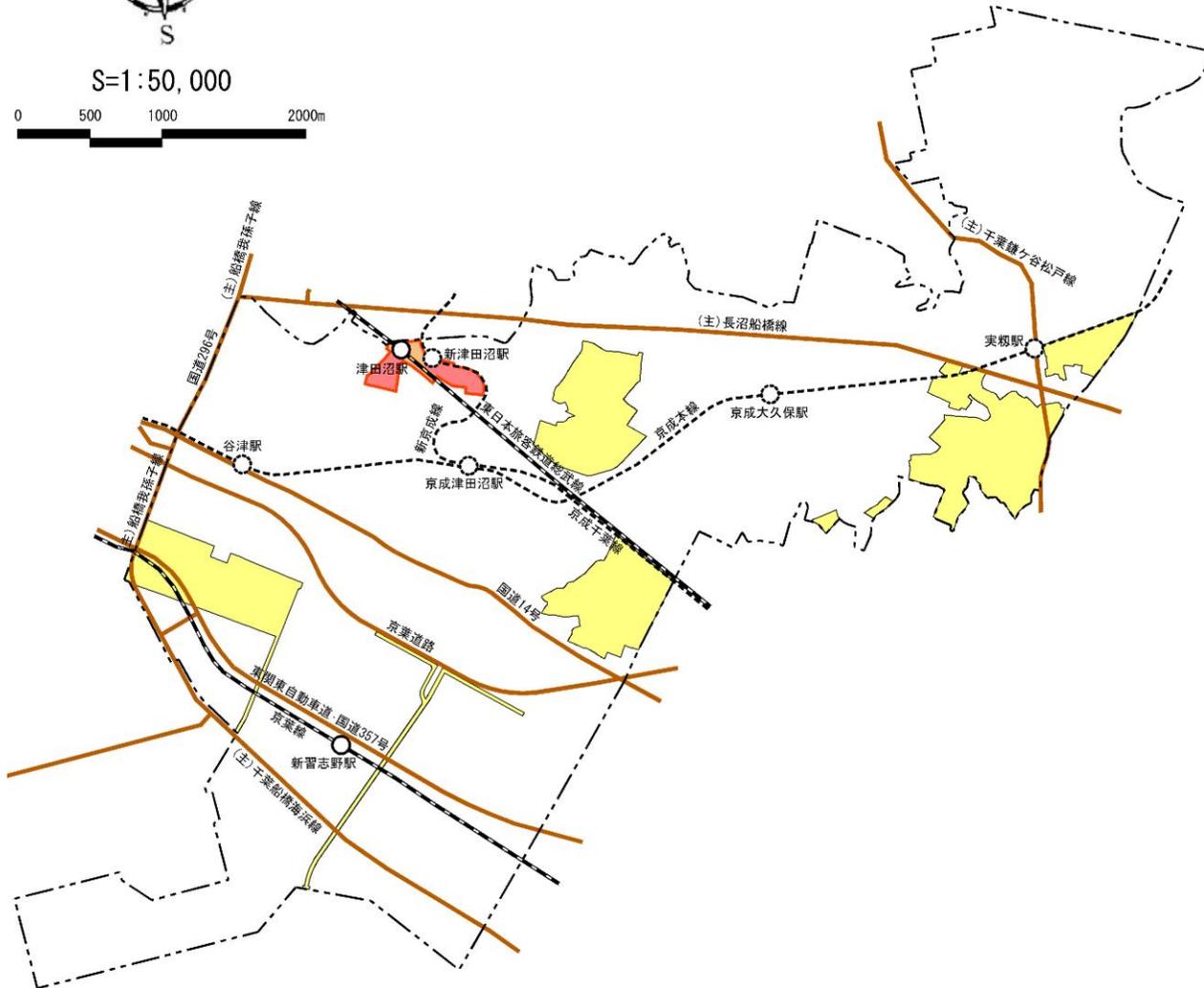
都市計画区域名：習志野都市計画区域

番号	地区名称 (h a)	地区整備の主たる 目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件 整備等の措置等	概ね5年以内に 実施予定の事業	概ね5年以内に決定 又は変更予定の 都市計画
1	津田沼駅 南口地区 約4.0h a	・本区域の玄関として相応しい魅力ある都市環境を有する広域的な商業・業務・文化機能等を集積した拠点を形成する。	・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。 ・周辺の都市機能と調和した居住機能の適正配置を図る。	・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。 ・建物の不燃化及び耐震化等の促進により、防災機能の向上及び安心・安全な市街地を形成する。	・駅前広場の整備 ・公園の整備 ・駐車場、駐輪場の整備 ・文化施設の整備	・民間活力導入による整備	・市街地再開発事業	・市街地開発事業（市街地再開発事業） ・地域地区（高度利用地区、特定街区） ・地区計画 ・都市計画公園、都市計画緑地 ・津田沼駅南口駅前広場
2	新津田沼駅南 口地区 約5.3h a	・津田沼駅南口地区と連携し、交流創出・回遊性・交通結節点等にも配慮した商業・業務・居住機能等の形成を図る。	・商業・業務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。 ・周辺の都市機能と調和した居住機能の適正配置を図る。	・民間活力の導入により、商業・業務施設の更新を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化等の促進により、防災機能の向上及び安心・安全な市街地を形成する。	・公園の整備 ・公共交通（バス）乗降場の整備 ・駐車場、駐輪場の整備	・民間活力導入による整備	・土地区画整理事業	・市街地開発事業（土地区画整理事業） ・地域地区（用途地域、防火地域、高度地区） ・地区計画 ・都市計画公園

都市再開発の方針図



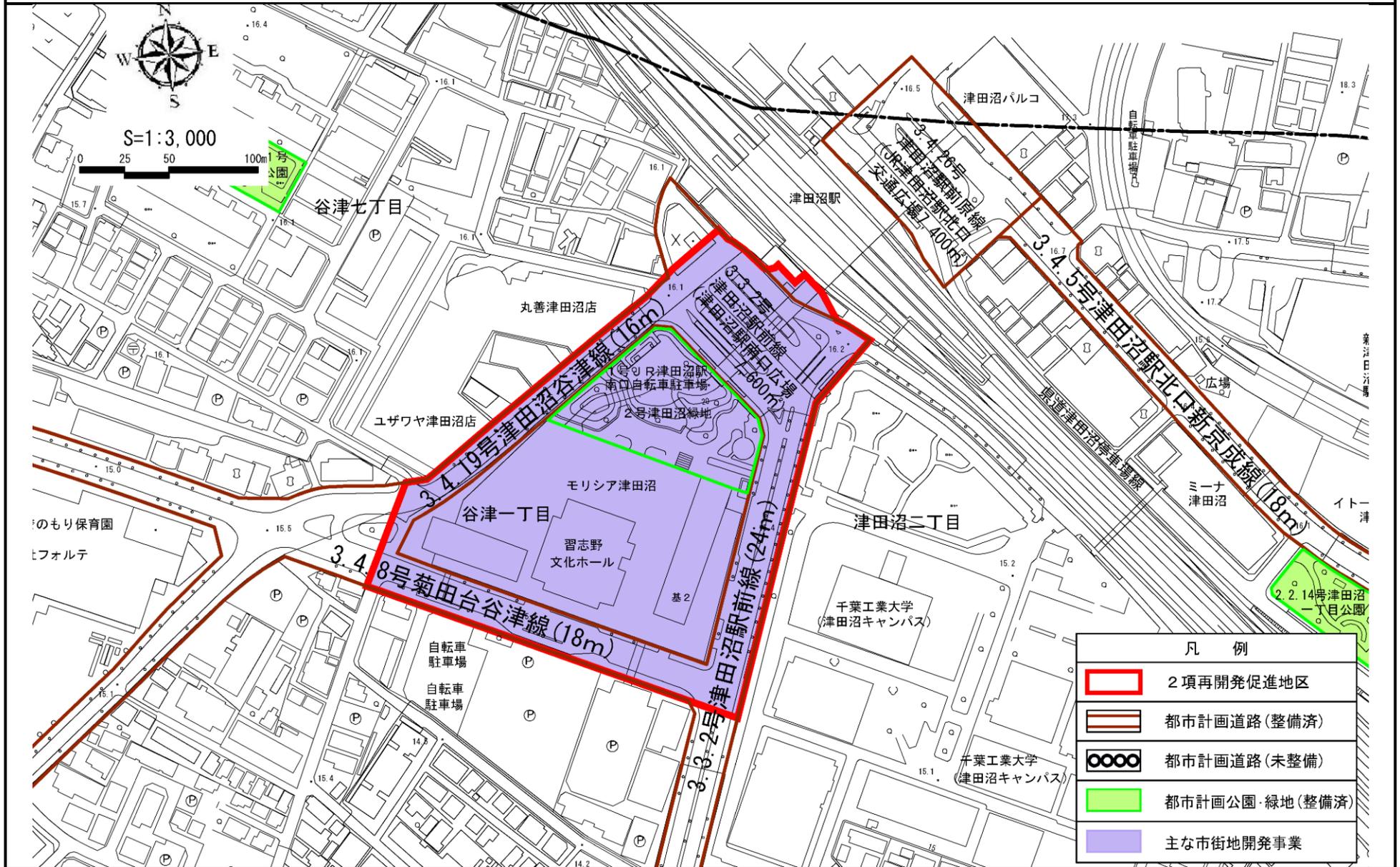
S=1:50,000



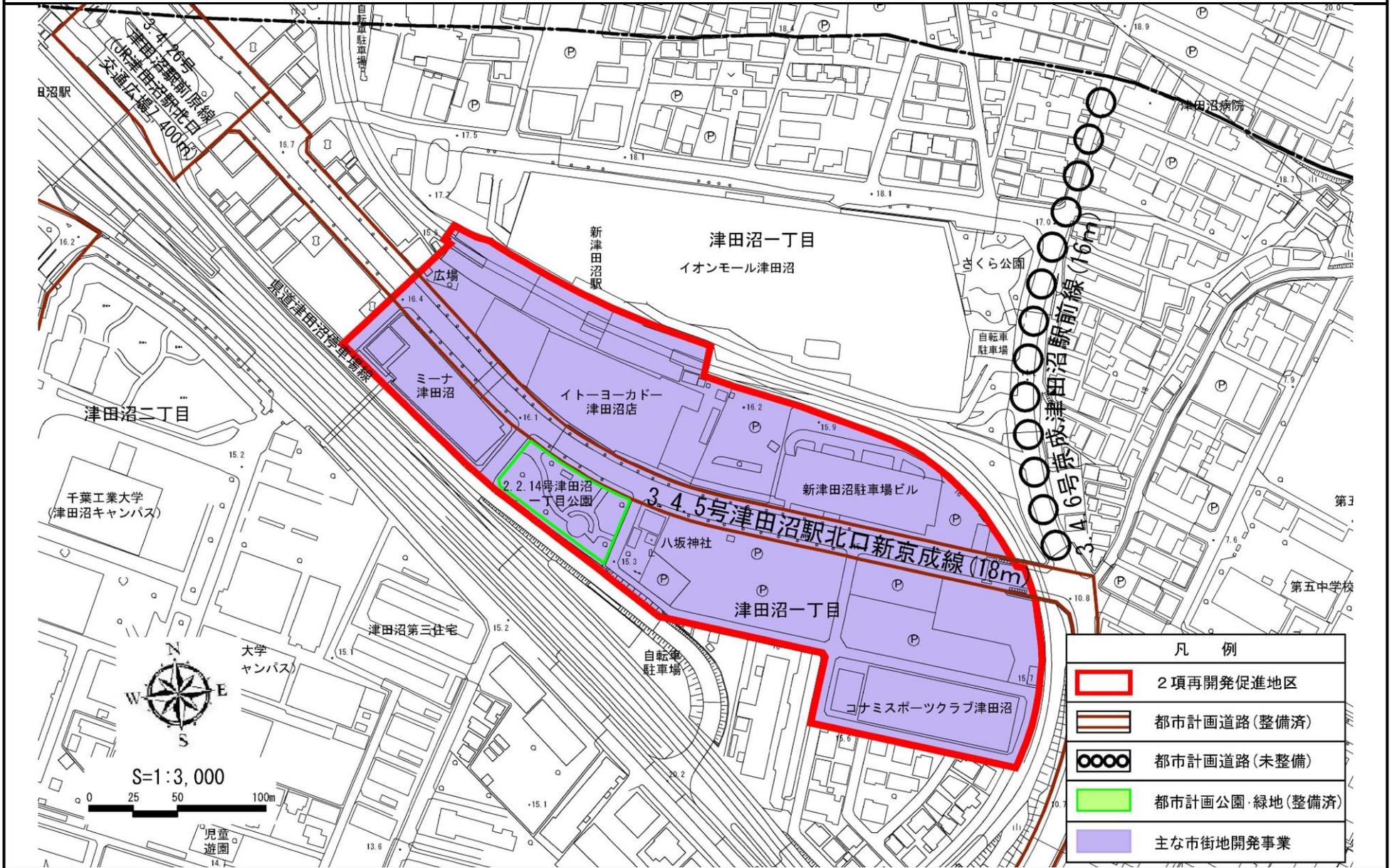
計画的な再開発が必要な市街地		
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
津田沼駅 周辺地区 (約13.5ha)	-	津田沼駅南口地区 (約4.0ha) 新津田沼駅南口地区 (約5.3ha)

凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	主要な道路
	鉄軌道(JR線)
	鉄軌道(私鉄線)

都市再開発の方針附図 1. 津田沼駅南口地区



都市再開発の方針附図 2. 新津田沼駅南口地区



習志野都市計画都市再開発の方針決定理由書

決定理由

習志野市の広域拠点であるＪＲ津田沼駅周辺地域は、まちの形成から４０年以上が経過し、時代に即した更なる発展が求められている。一方、人口減少、超高齢化社会等、社会経済情勢が大きく変化する中、これらに的確に対応した合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくためには、土地の高度利用を図るべき地区等において、民間の活動や投資を適切に誘導し、当該地区が有する潜在的な可能性を最大限に引き出すための計画的な再開発等を進めていくことが必要である。このことから、習志野都市計画区域において、計画的な再開発が必要な市街地及び特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区を明らかにし、規制誘導手法による合理的かつ健全なまちづくりを促進していくため、都市再開発の方針を策定するものである。

意見書の要旨の提出について

都市計画法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出があったので、同法第18条第2項の規定により、その要旨を貴審議会に提出します。

習志野都市計画都市再開発の方針の決定に係る意見書の要旨

1



習志野市

(要旨)

都市再開発の方針における施設整備の方針の中には駅前広場等の整備が位置づけられている。JR津田沼駅南口の駅前広場等の設計の策定にあたっては、再開発方針の趣旨を十分咀嚼し、駅前広場等の関係者と今回の事業者だけで協議するのではなく、周辺の地権者や商店等の意見もできるだけ反映させていただきたい。