

第154回 船橋市都市計画審議会

報告 1

津田沼駅北口の開発(津田沼パルコ跡地)について

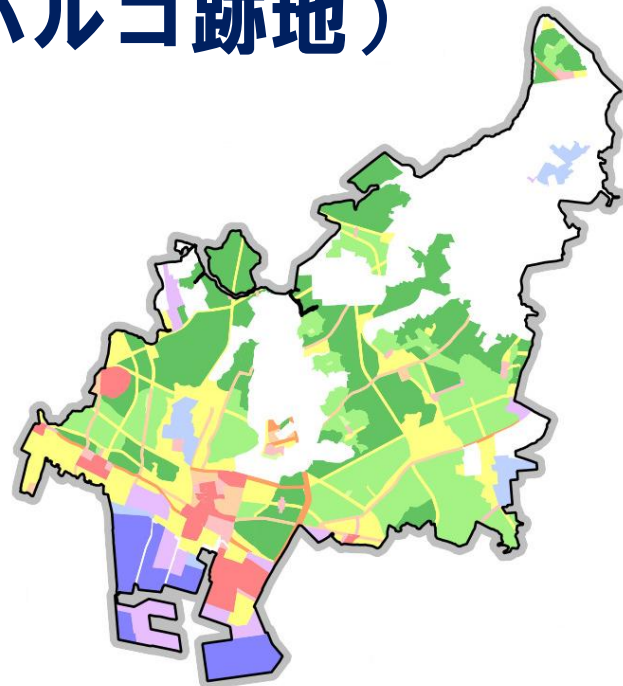
(報告)

第154回船橋市都市計画審議会

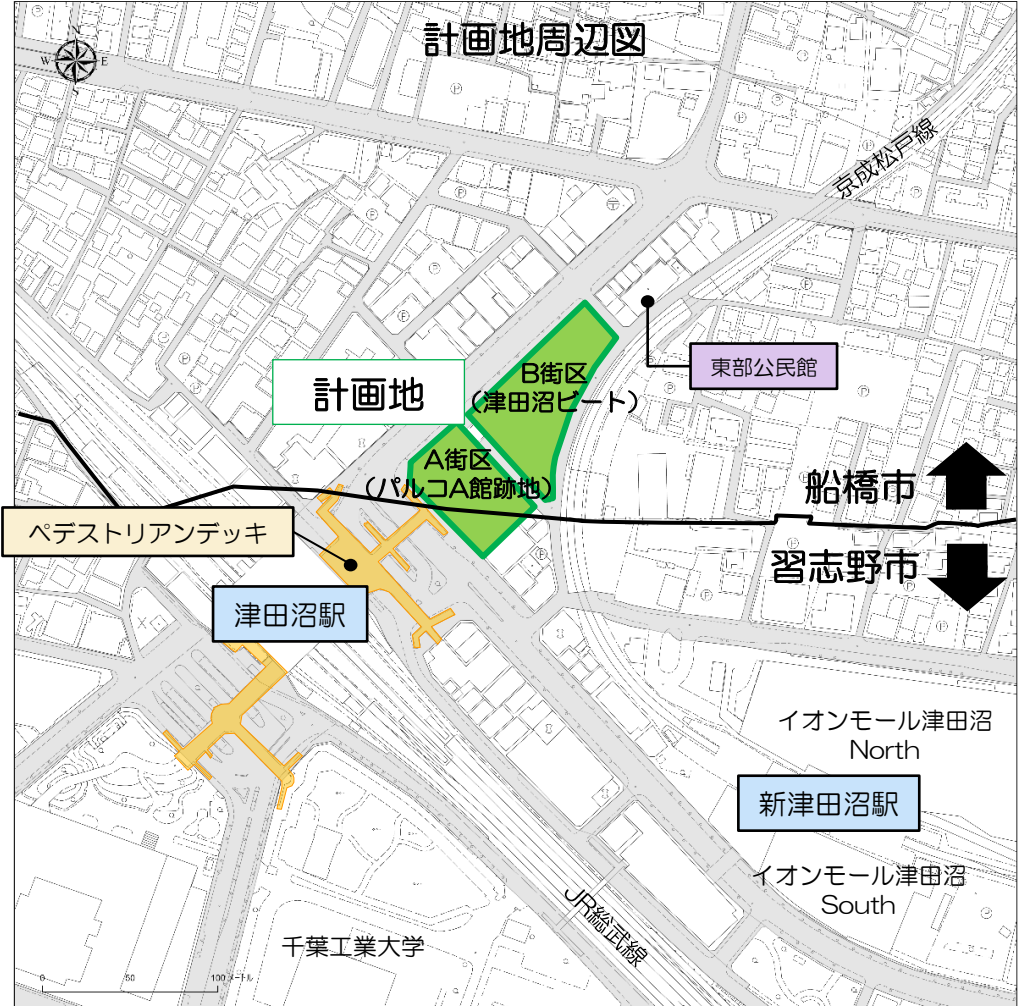
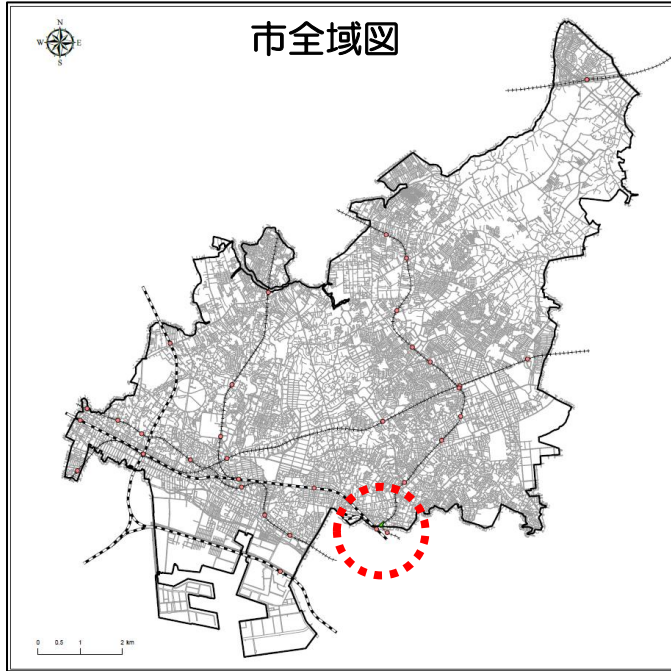
報告1

津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地） について（報告）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課
令和8年5月12日



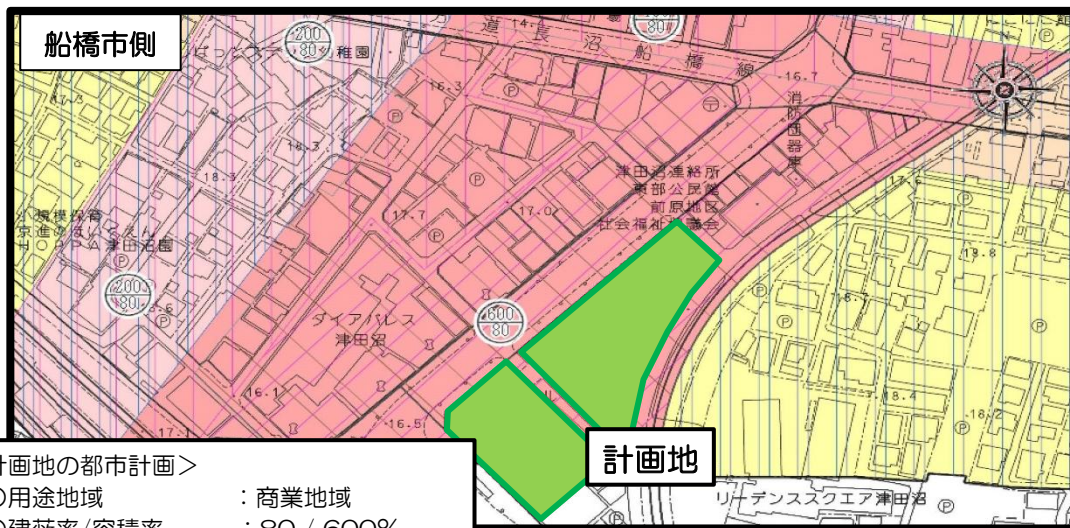
位置・地域概況



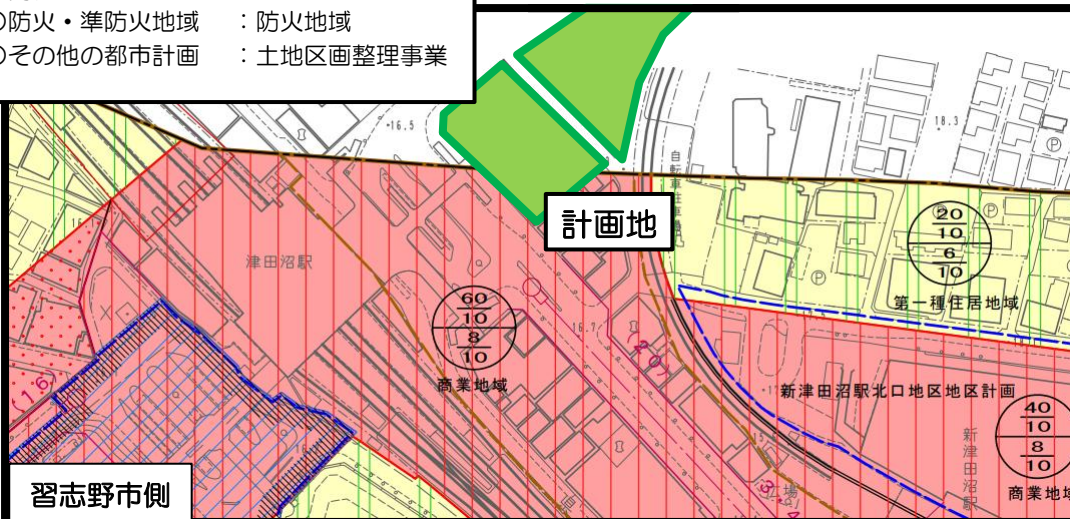
○A街区 (パルコA館跡地)
 所在地：船橋市前原西2丁目18
 習志野市津田沼1丁目11
 面積：約2,800㎡
 (船橋市 約2,200㎡)
 (習志野市 約600㎡)

○B街区 (津田沼ビート)
 所在地：船橋市前原西2丁目19
 面積：約4,000㎡

位置・地域概況



<計画地の都市計画>
 ○用途地域 : 商業地域
 ○建蔽率/容積率 : 80 / 600%
 ○高度地区 : -
 ○防火・準防火地域 : 防火地域
 ○その他の都市計画 : 土地区画整理事業



■ 特定街区とは

趣旨

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図るために定める地域地区である。（都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-D-8）

都市計画法

- 地域地区（第8条第1項第4号）
- 市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める。（第9条第20項）

船橋市特定街区運用基準

○街区の指定基準（第2章1(1)(2)）

商業地域、近隣商業地域又はその他の用途地域において基準容積率（※）が300%以上で、かつ、高度地区の指定が無い地域のうち、道路等で囲まれた整った形状の街区で、かつ、その規模が概ね0.2ha以上の街区。商業地域又は近隣商業地域以外の地域においては概ね0.3ha以上の街区。

※用途地域により決まっている容積率

○指定容積率の最高限度（第2章2(2)ア）

特定街区により指定する容積率（指定容積率）は、基準容積率に1.5を乗じて得た数値の範囲内であって、かつ、基準容積率に300%（※）を加えて得た数値の範囲内。

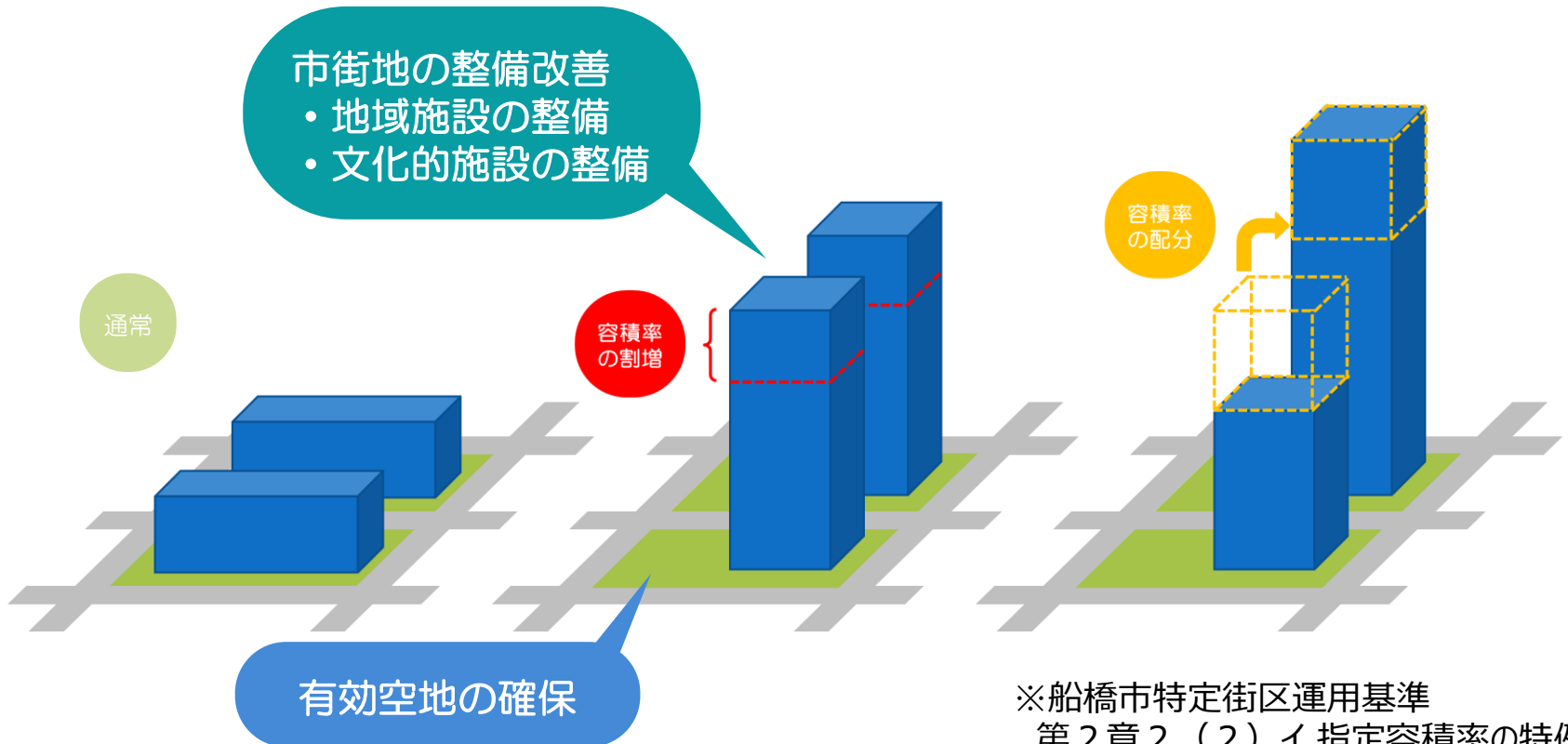
※都市計画マスタープランにおける中心商業地若しくは地域拠点商業地以外は200%

■ 特定街区とは

《特定街区の目的》

良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により、市街地の整備改善を図る。

～2つの敷地で特定街区を指定した場合の建築物の建築イメージ～



※船橋市特定街区運用基準
第2章2(2)イ 指定容積率の特例 4

■ 上位計画

◇船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）

まちづくりの目標

交流により発展し便利で住みよいまちづくり

個性豊かで魅力ある拠点の形成を通じて、市内外から人が集まり、活発な都市活動や交流が行われるまちづくりを目指すとともに、交通環境が充実し、日常の買い物等が便利で住みよいまちづくりを目指します。

誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり

自然災害や犯罪等からかけがえのない命を守り、多様な人々がゆるやかにつながり安心して暮らせるまちづくりを目指すとともに、未来を担う子供や高齢者、障害のある方等、誰もが健康で快適に暮らせるまちづくりを進めます。

自然と人と産業が調和したまちづくり

恵まれた自然環境の保全・創出や環境負荷の低減に取り組みながら、地域がもつ魅力を生かし、身近な緑と調和したうおいが感じられる住宅地や賑わいある商業地、都市活力を創出する工業地等、将来にわたって個性ある地域が調和したまちづくりを目指します。

■全体構想

- 津田沼駅、西船橋駅、北習志野駅周辺においては、駅のターミナル機能と一体となった商業機能等の強化により、商業をはじめとする各種地域サービスを行う地域拠点商業地としての形成を図ります。
- バスとの接続、タクシーや一般車両との連絡、自転車や歩行者との連絡等を改善し、各鉄道駅の特徴に応じ、駅前広場等の整備や歩行空間を確保する等、交通結節点としての機能強化を図ります。

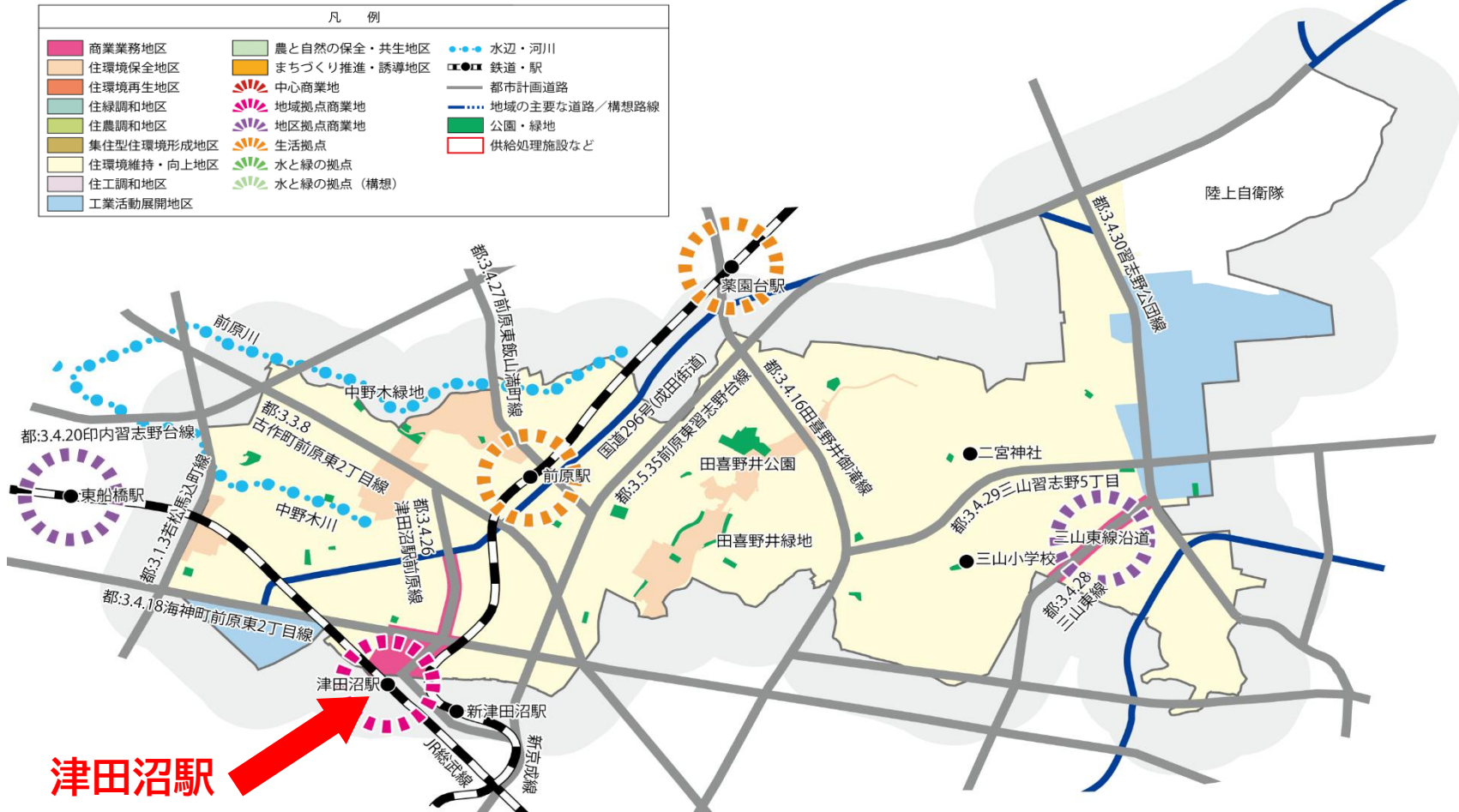
■前原地域

- 津田沼駅周辺を中心に、多くの人々が集い、学生等若者達でにぎわう、様々な交流や新たな活動が生まれる便利なまちを目指します。
- 道路網の整備やバス網の充実を図り、駅にアクセスしやすく乗り継ぎが便利な交通ターミナル拠点の形成を目指します。
- 津田沼駅周辺においては、若者のまち、文教のまちとしての特徴を生かしながら、隣接する習志野市と連携を図り、駅のターミナル機能と一体となった商業機能等の強化により、魅力と活力のある「地域拠点商業地」としての活性化を図ります。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。

■ 上位計画

◇ 船橋市都市計画マスタープラン (R4.11)

■ 前原地域 地域づくり方針図

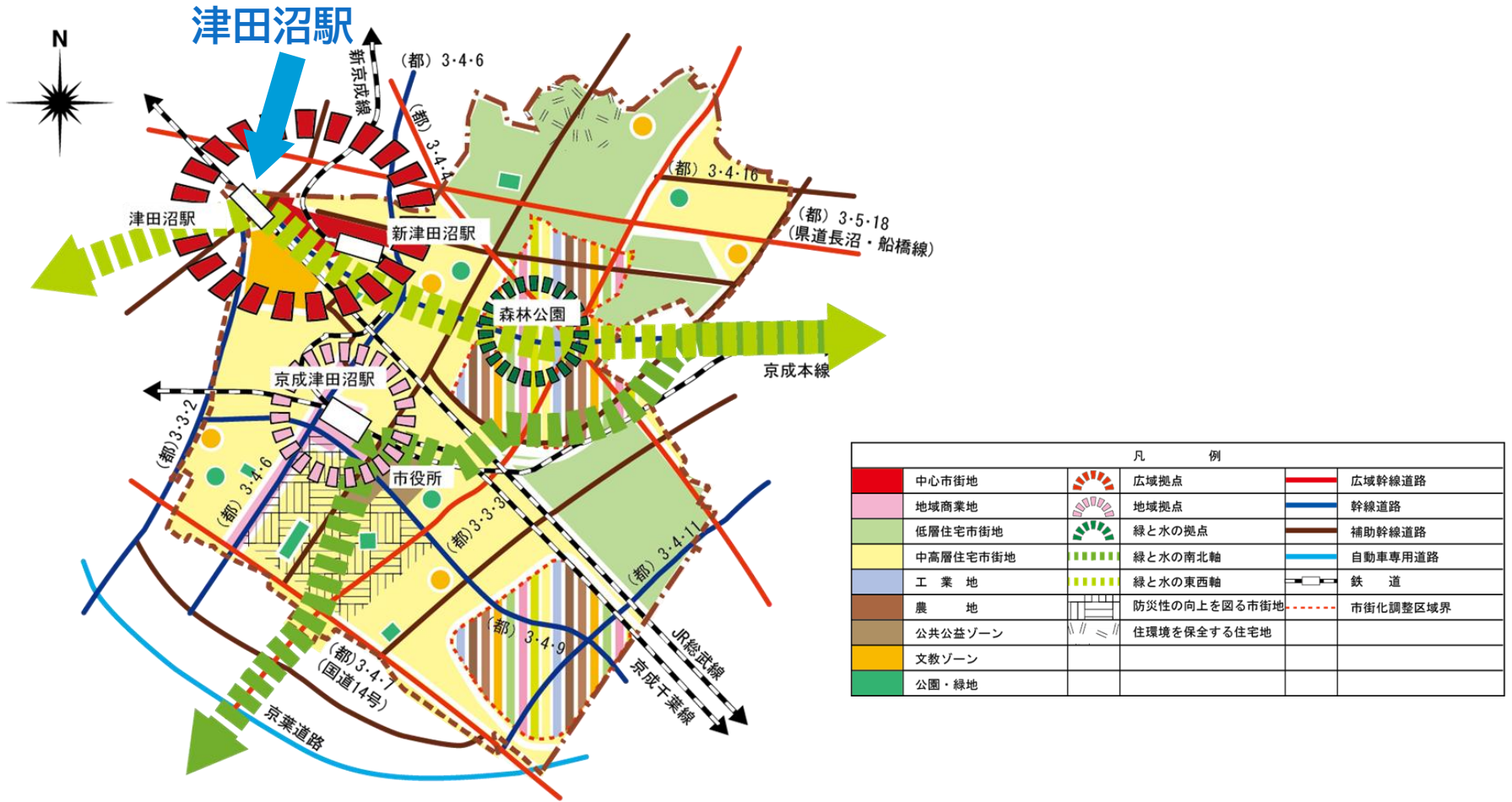


地域拠点商業地：駅のターミナル機能と一体となった商業業務機能の強化を図る商業地

■ 上位計画(参考)

◇ 習志野市都市マスタープラン (H27.3)

■ 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 地域整備方針図



広域拠点：高質な都市機能を集積した、活力と魅力があり、広域からの求心力を備えた地区

■ 事業コンセプト(事業者案)

駅前の顔となる開発により、人と賑わいが“めぐる”まちづくり

- ①歩行空間と交通機能の改善により回遊性を高め、人が“めぐる”まちへ。
- ②商業・業務・住まい・広場等の創出により、賑わいが“めぐる”まちへ。
- ③暮らし・文化・交流が“めぐる”駅前拠点として、地域のシンボルとなる魅力あるまちへ。

4つの方針

●ウォーカブルなまちづくりの実現

●交通課題の解決

●地域の魅力・賑わいの向上

●防災と環境整備

～4つの方針により目指すこと～

- ・人々が集まる「場」をつくり、商業や広場等により「賑わい」や、新しい「コト」を生み出す。
- ・だれにとっても使いやすく、暮らしを支え、文化が育つ、安全で快適な魅力あふれる駅前拠点。
- ・駅前のシンボルとなる本計画が、将来にわたり地域の価値を高めていく「経年優化」のまちづくり

■ 事業コンセプト(事業者案)

駅前の顔となる開発により、人と賑わいが“めぐる”まちづくり

① ウォーカブルなまちづくりの実現

- ゆとりある歩行空間と24時間開放のエレベーター
(1階から2階)の整備による歩きやすい環境整備

② 交通課題の解決

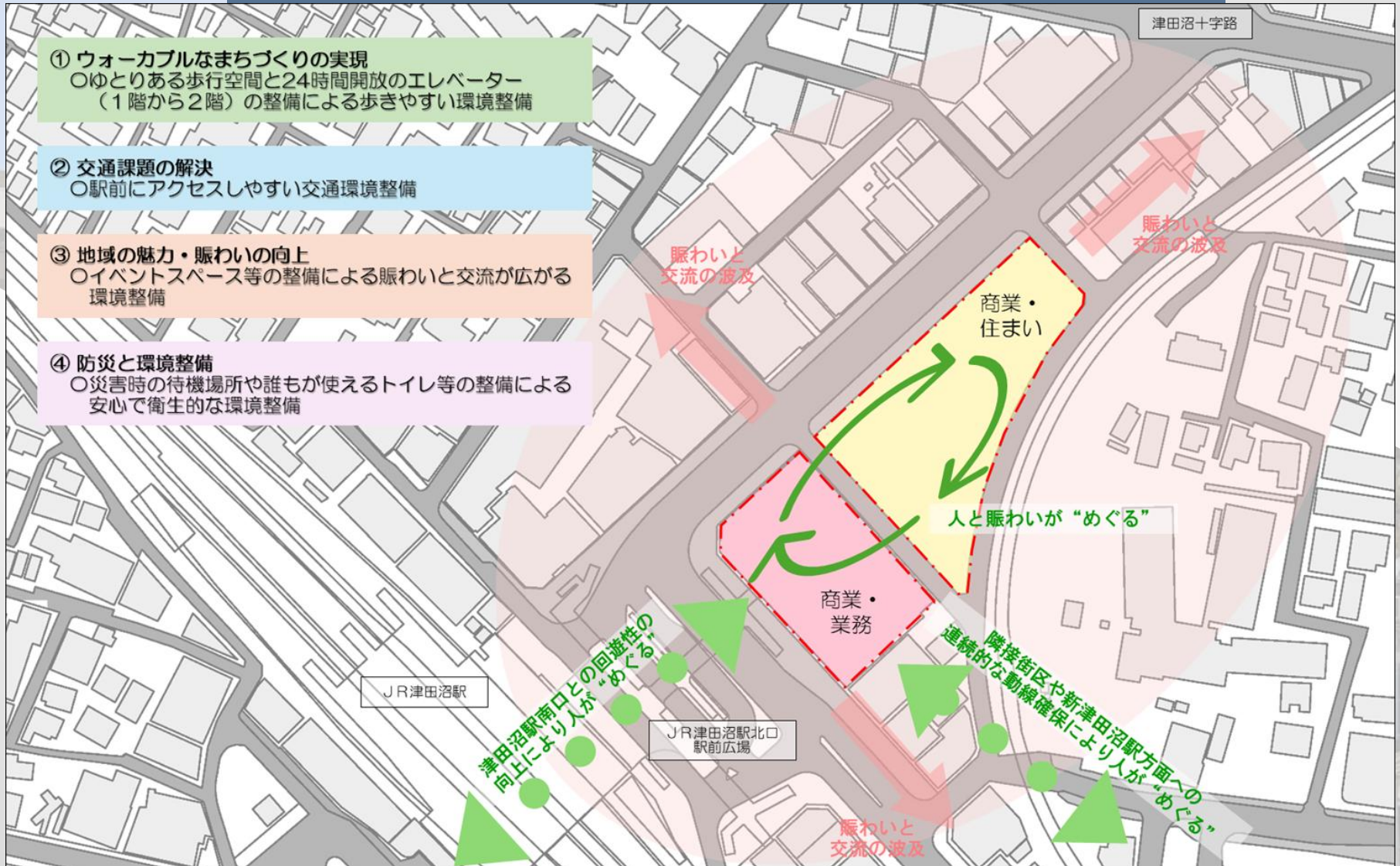
- 駅前にアクセスしやすい交通環境整備

③ 地域の魅力・賑わいの向上

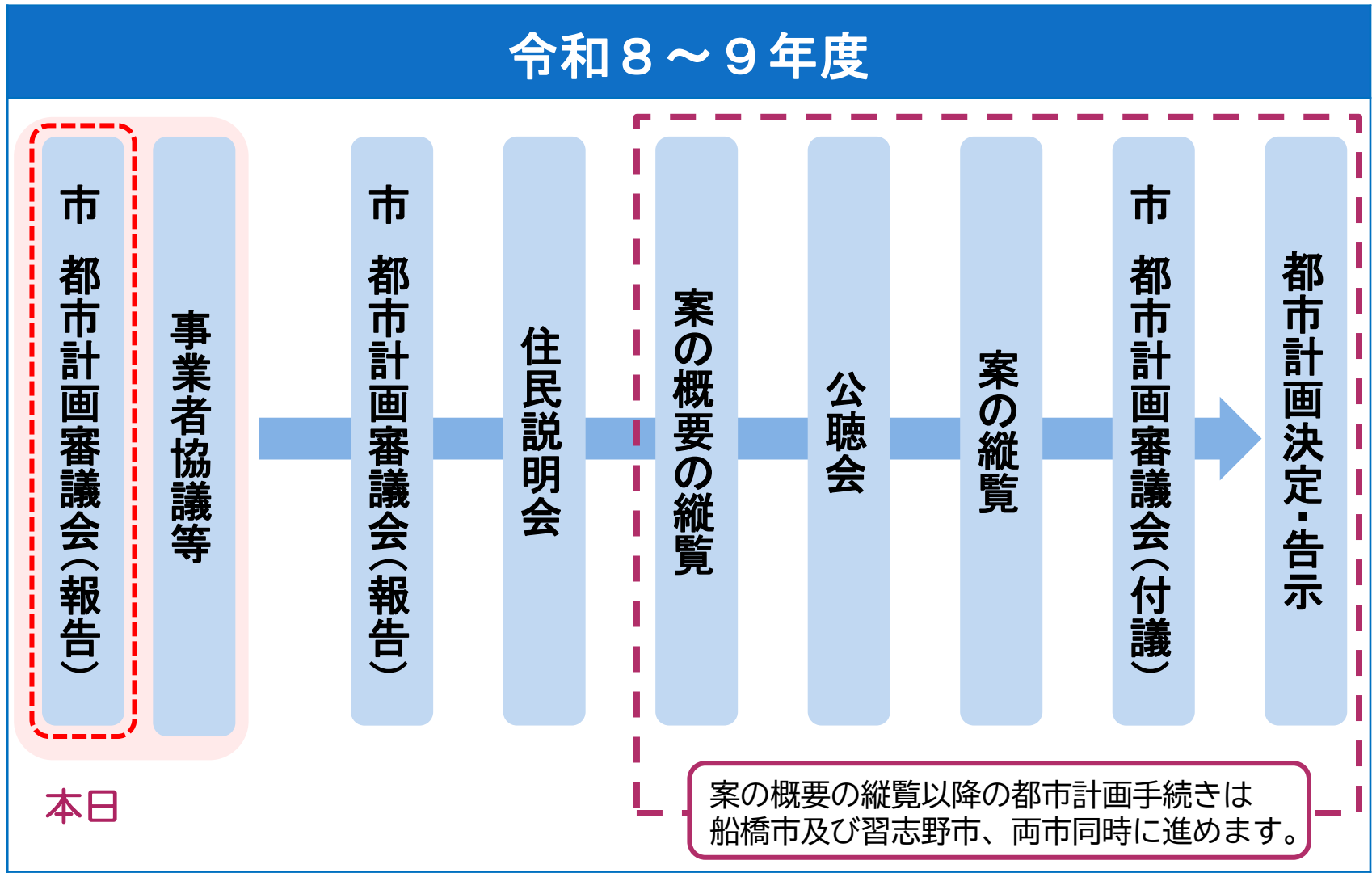
- イベントスペース等の整備による賑わいと交流が広がる環境整備

④ 防災と環境整備

- 災害時の待機場所や誰もが使えるトイレ等の整備による安心で衛生的な環境整備



■ 今後のスケジュール(予定)



- ◆ 都市計画の手続き等に関する内容については、決定次第、市ホームページや市広報等でお知らせします。なお、今後の状況により予定が変更となる場合があります。