第156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）

船橋都市計画特定街区の決定

理由書

東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、本圏域の既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあるため、今後は、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っていくことが必要であると位置づけられ、主要駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間の形成を目指している。

本地区は、船橋市と習志野市の行政界を跨いでおり、船橋都市計画区域の整備、開発及び保全に方針においては、津田沼駅周辺は、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すこととしており、船橋市都市計画マスタープラン（令和４年１１月）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ることが示されている。

習志野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、津田沼駅周辺は、周辺機能との調和に配慮した上で、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス機能等の集積を図るとともに、居住性も兼ね備えた中心市街地の形成を図ることが位置づけられている。また、事業者・大学等との連携により、今後も本区域の「玄関」として商業・業務・文化機能等の集積が図られるよう、土地の高度利用の促進を図ることとしている。さらに、習志野市都市マスタープラン（平成２７年３月）において、「広域拠点」に位置づけられており、既存施設等の機能更新や未利用地を含めた一体的な土地の高度利用を図ることが示されている。

このような背景を踏まえ、今般、大型商業施設跡地の建替えに伴い、駅前に相応しい有効空地の確保や、歩行空間及び交通環境の改善並びに地域防災に寄与する地域施設等の整備により、都市機能を更新し、これにより市街地の整備改善を図るため、習志野市と連携し、特定街区を決定する。

（計画書）

船橋都市計画特定街区の決定（船橋市決定）（案）

都市計画特定街区を次のように決定する。

名称	位置	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	備考
津田沼駅北口特定街区	船橋市前原西2丁目の一部	約 0.6ha	90／10 以下	—	
		A 街区 約 0.2ha	37／10 以下	40m	・有効空地の確保 ・地域施設等の整備
		B 街区 約 0.4ha	126.7／10 以下	160m	

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

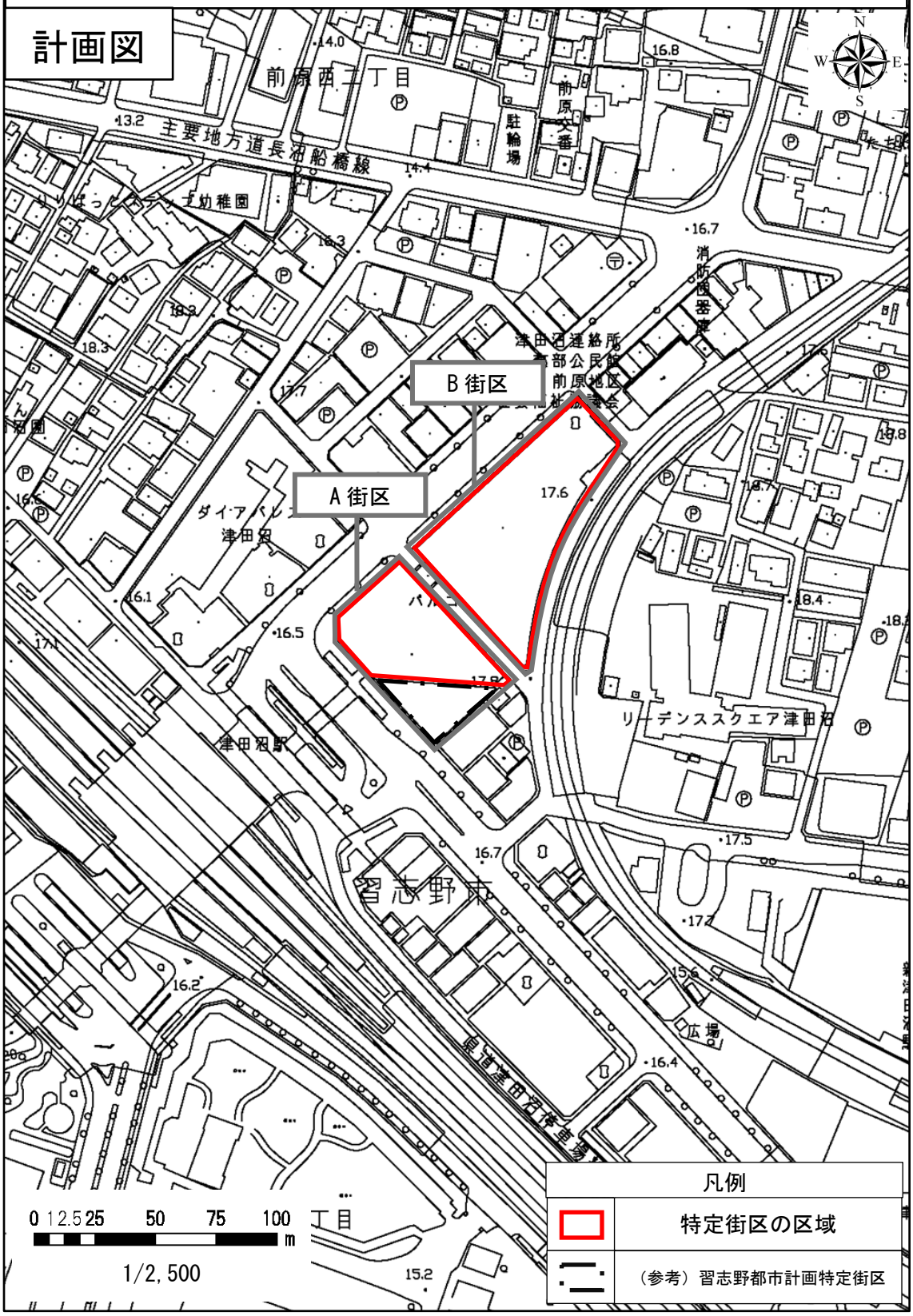
駅前に相応しい有効空地の確保や、歩行空間及び交通環境の改善並びに地域防災等に寄与する地域施設等の整備により、都市機能を更新し、これにより市街地の整備改善を図るため、特定街区を決定する。

＜参考＞船橋市と習志野市の区域を一体の特定街区とする。　※太枠部分が船橋市決定部分

名称	位置	面積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度
津田沼駅北口特定街区		約 0.7ha		90／10 以下	—
	習志野市津田沼1丁目の一部	A 街区	約 0.1ha	37／10 以下	40m
	船橋市前原西2丁目の一部		約 0.2ha	37／10 以下	40m
		B 街区	約 0.4ha	126.7／10 以下	160m

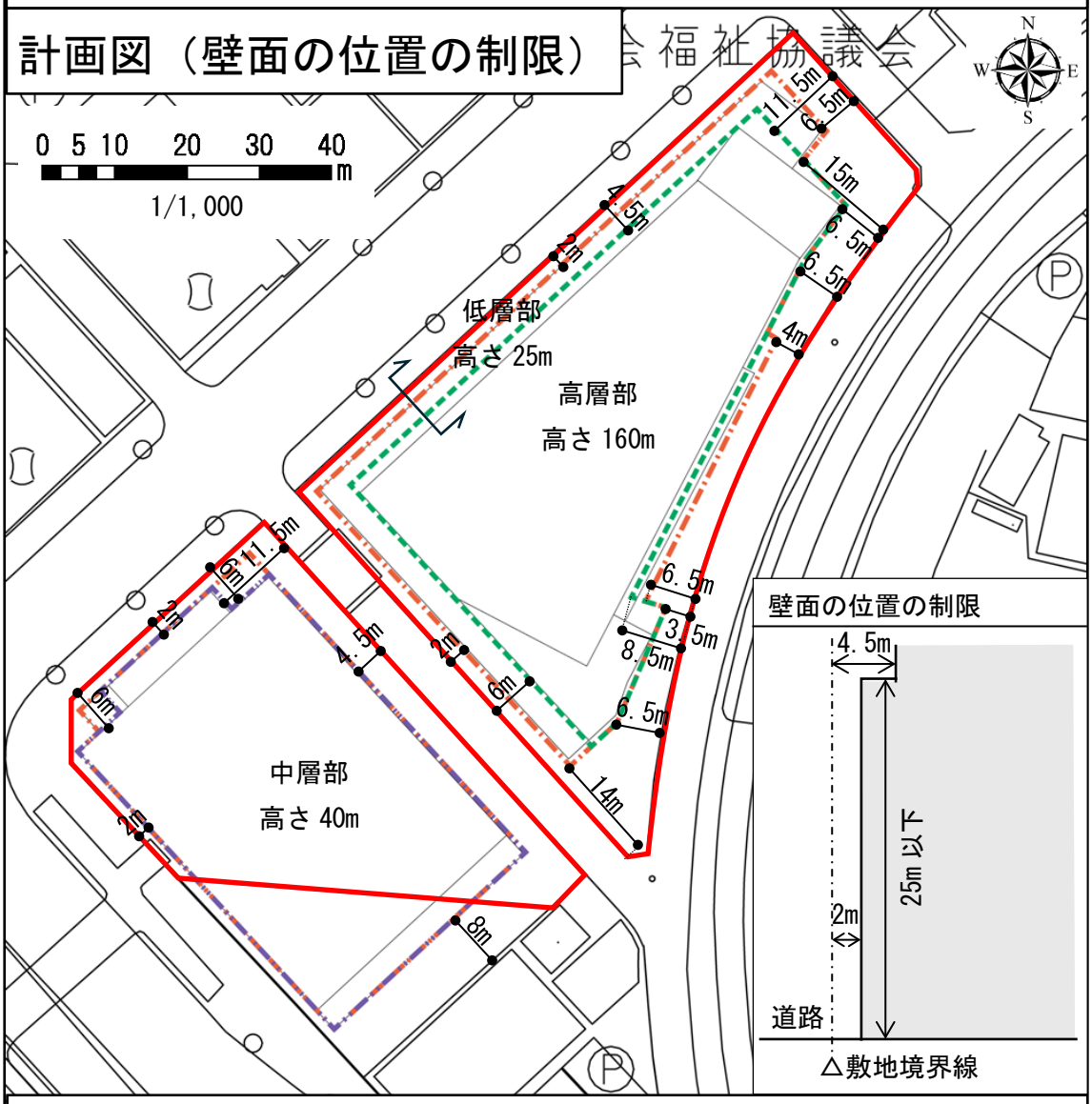
船橋都市計画津田沼駅北口特定街区

計画図



船橋都市計画津田沼駅北口特定街区

計画図（壁面の位置の制限）



凡例	
	特定街区の区域
壁面の位置の制限	
	高層部 （高さ 25m 超え 160m 以下の部分）
	中層部 （高さ 25m 超え 40m 以下の部分）
	低層部 （高さ 25m 以下の部分）

建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

(1) 歩行者の回遊性又は利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーターその他これらに類するもの

(2) 歩行者の快適性又は安全性を高めるために設ける庇、柱その他これらに類するもの

(3) 地域住民や来街者の賑わい等のために一時的に設ける店舗や休憩所その他これらに類するもの

(4) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの