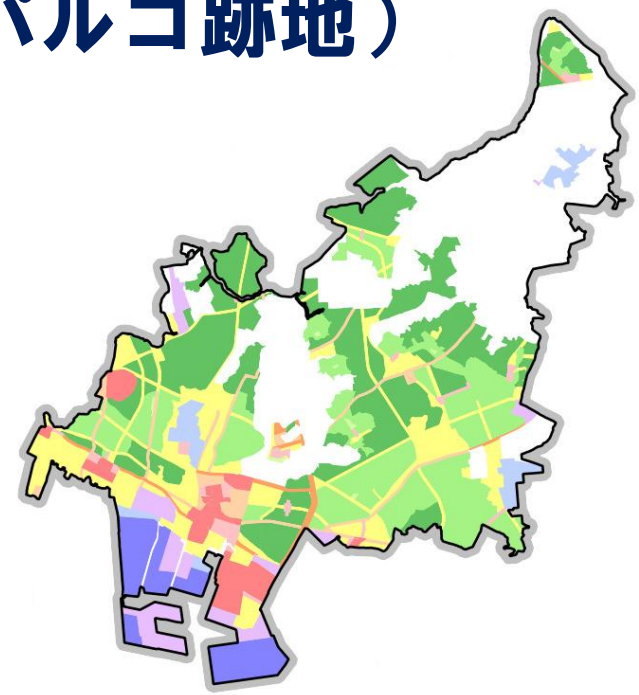
第１５６回船橋市都市計画審議会

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）



船橋市 建設局
都市計画部　都市計画課

令和8年11月6日

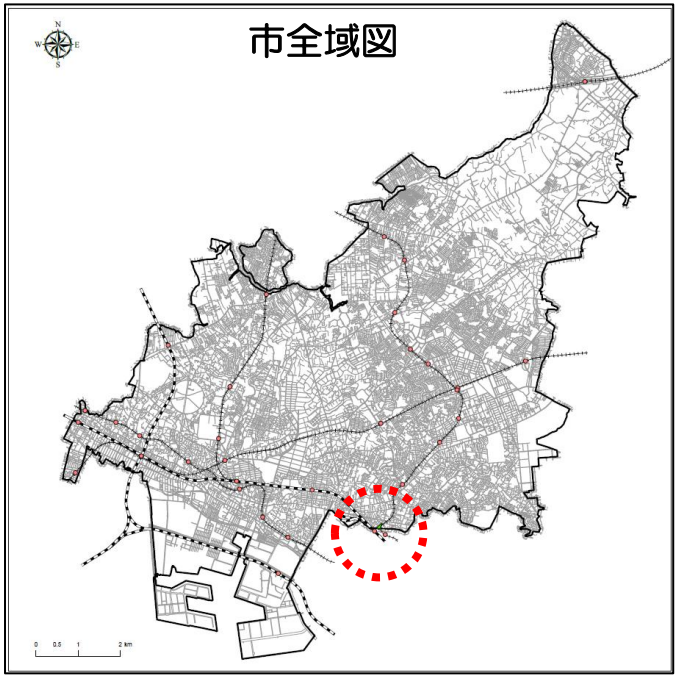
目次

１．計画地の概要等
２．事業概要
３．都市計画決定内容（素案）
４．前回報告時にいただいた
　　ご質問・ご意見と市の考え方
５．今後のスケジュール

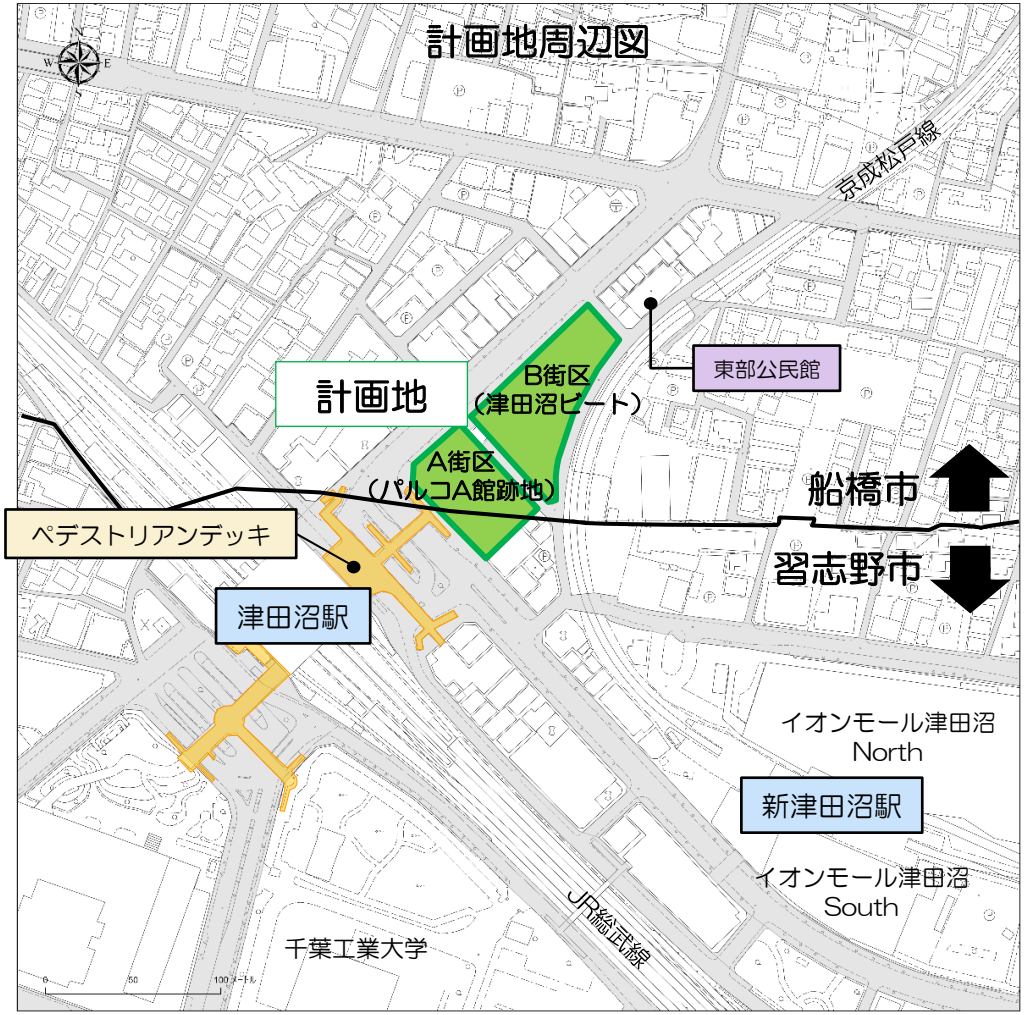
1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 位置・地域概況







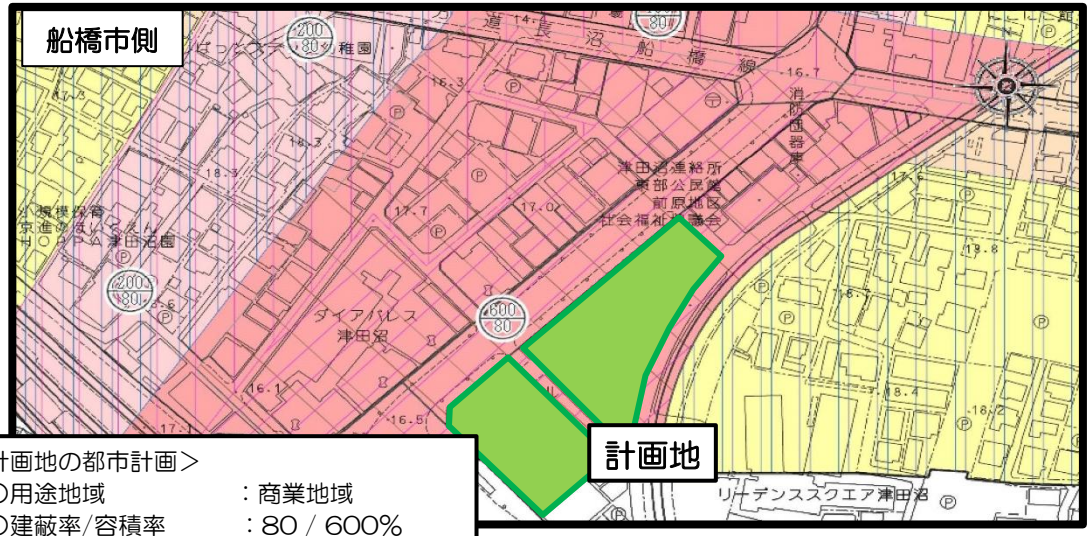
○A街区（パルコA館跡地）
所在地：船橋市前原西2丁目18
習志野市津田沼1丁目11
面積：約2,800㎡
（船橋市　約2,200㎡
習志野市　約600㎡）

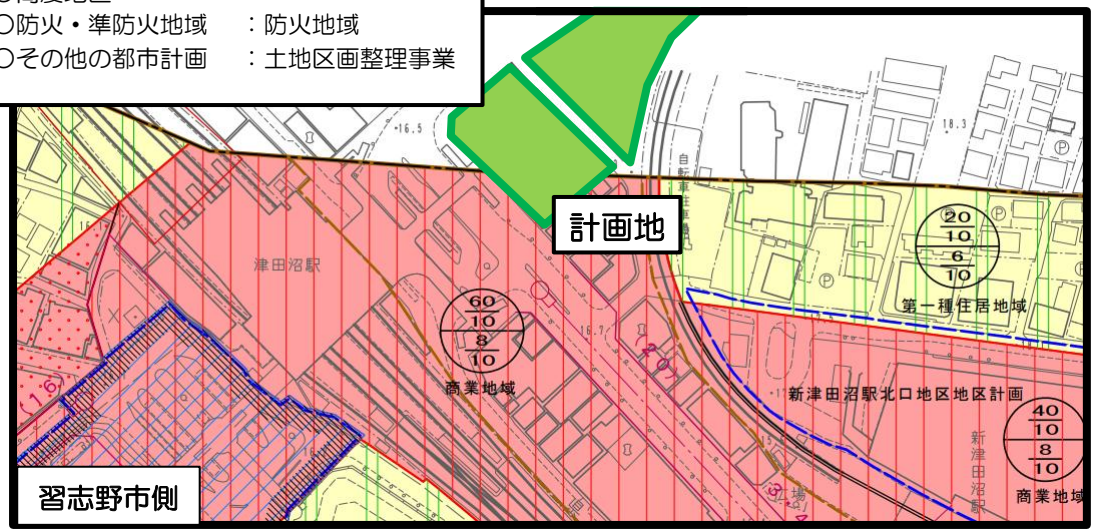
○B街区（津田沼ビート）
所在地：船橋市前原西2丁目19
面積：約4,000㎡

1. 計画地の概要等

■ 位置・地域概況

前回（154回）報告資料と同じ





＜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	：ー
○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

＜凡例＞

- 計画地
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 防火地域
- 準防火地域
- 第二種高度地区（最高限）３１ｍ
- 土地区画整理事業
- 都市計画道路・都市高速鉄道

＜凡例＞

- 計画地
- 第一種住居地域
- 商業地域
- 防火地域
- 準防火地域
- 第二種高度地区
- 高度利用地区
- 土地区画整理事業区域
- 市街地再開発事業
- 地区計画
- 都市計画道路
- 都市高速鉄道

1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 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、その街区内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

〇街区の指定基準（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

〇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%

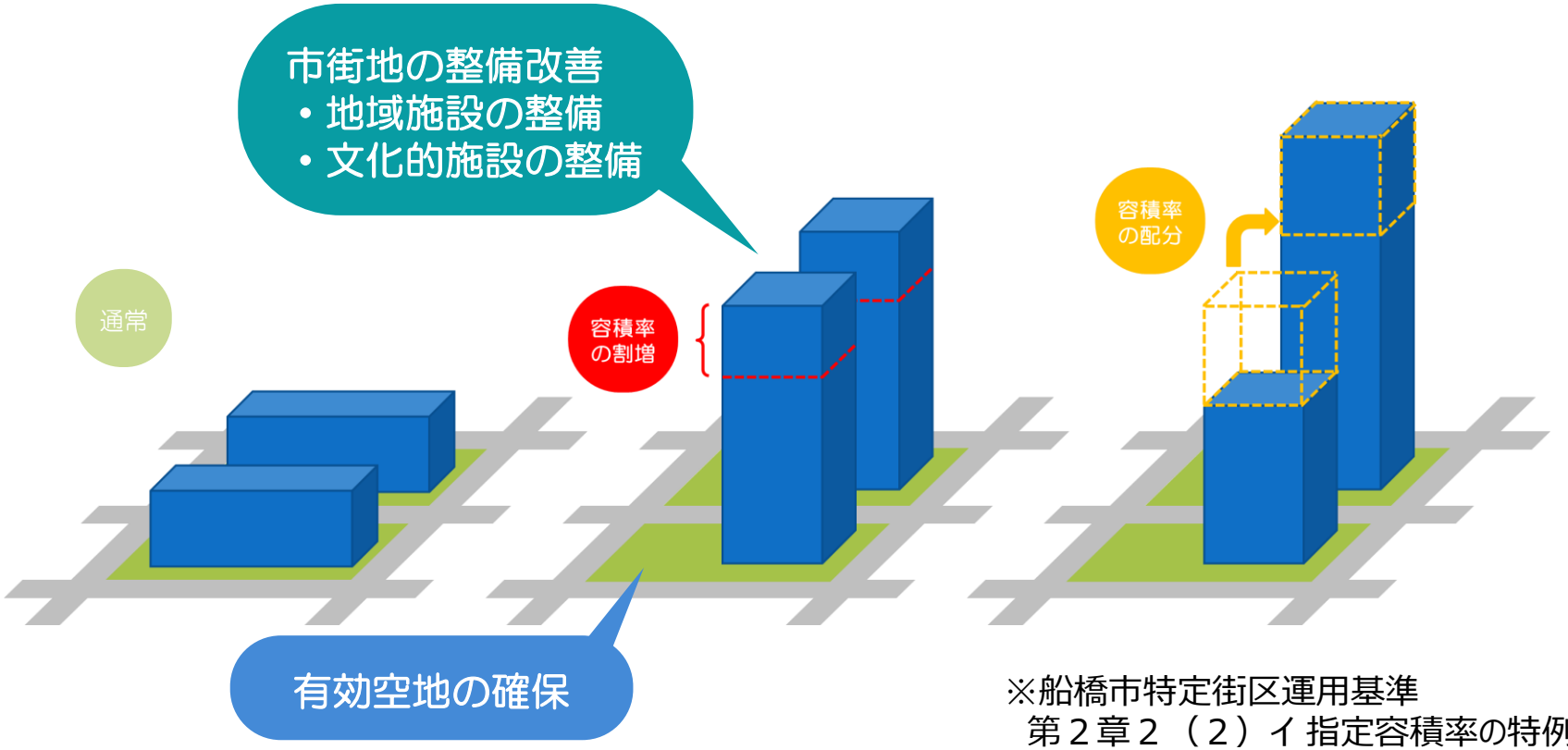
1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 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

1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 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る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。

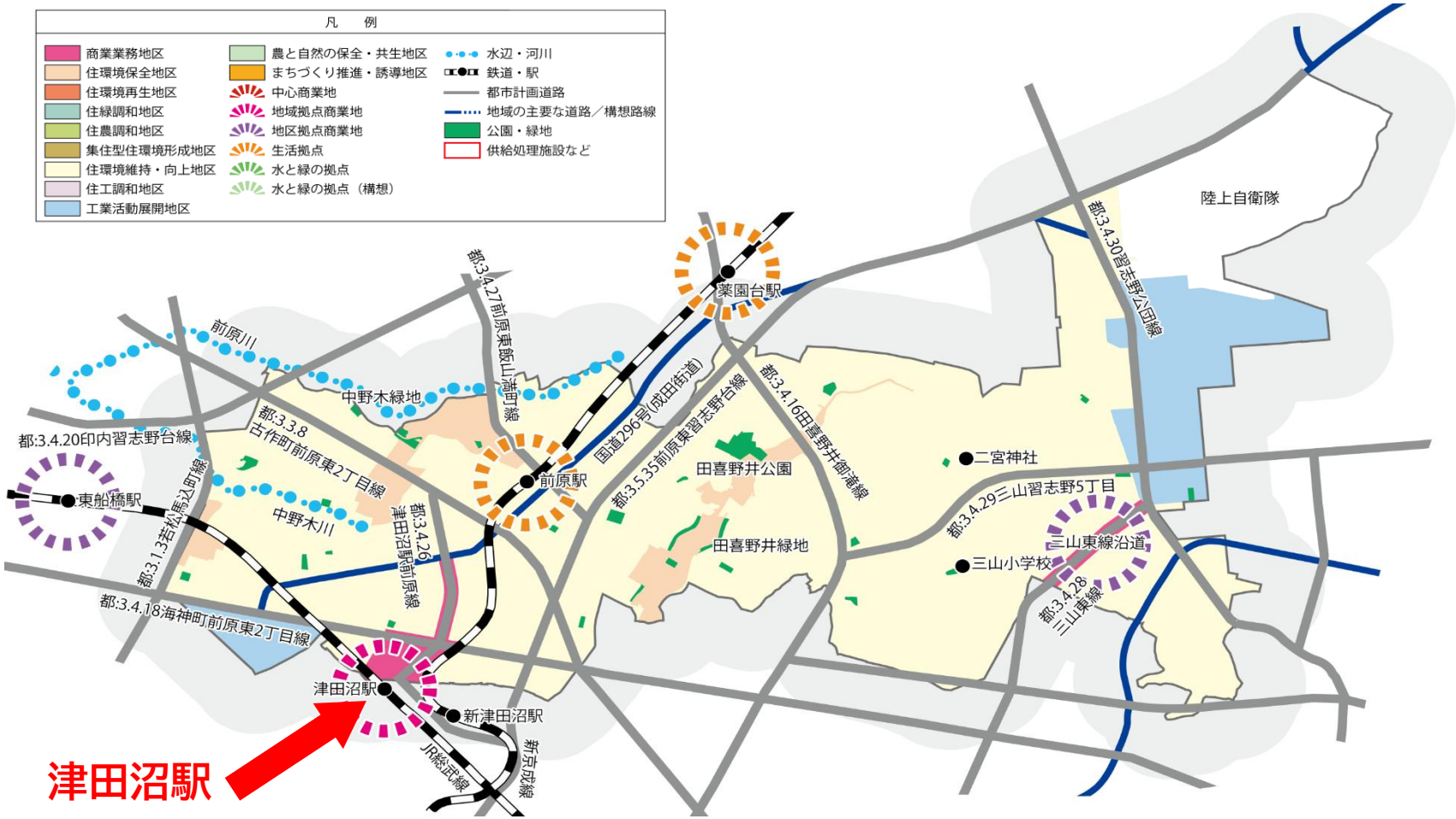
1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 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

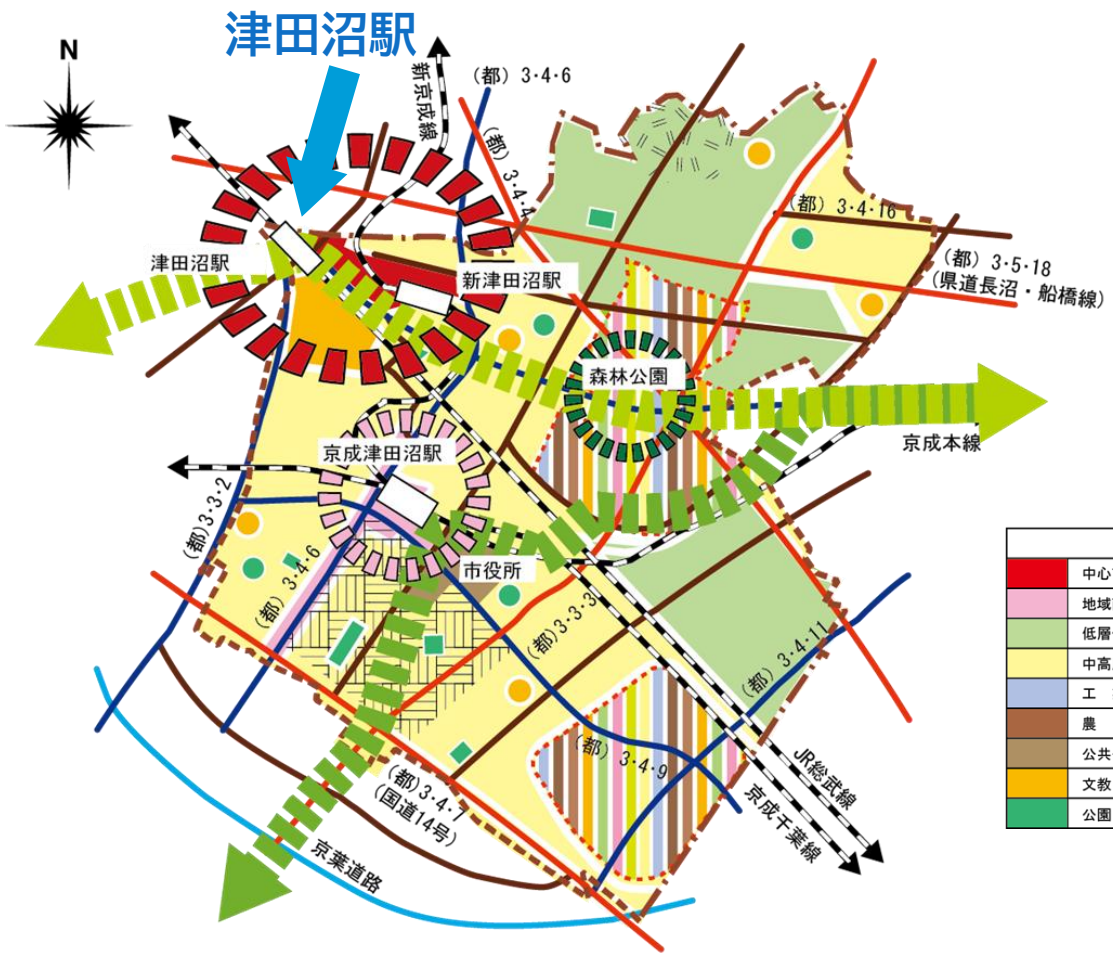
1. 計画地の概要等

前回（154回）報告資料と同じ

■ 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



凡例					
中心市街地		広域拠点		広域幹線道路	
地域商業地		地域拠点		幹線道路	
低層住宅市街地		緑と水の拠点		補助幹線道路	
中高層住宅市街地		緑と水の南北軸		自動車専用道路	
工　業　地		緑と水の東西軸		鉄　　道	
農　　地		防災性の向上を図る市街地		市街化調整区域界	
公共公益ゾーン		住環境を保全する住宅地			
文教ゾーン					
公園・緑地					

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

2. 事業概要

■事業コンセプト（事業者案）

前回（154回）報告資料と同じ

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

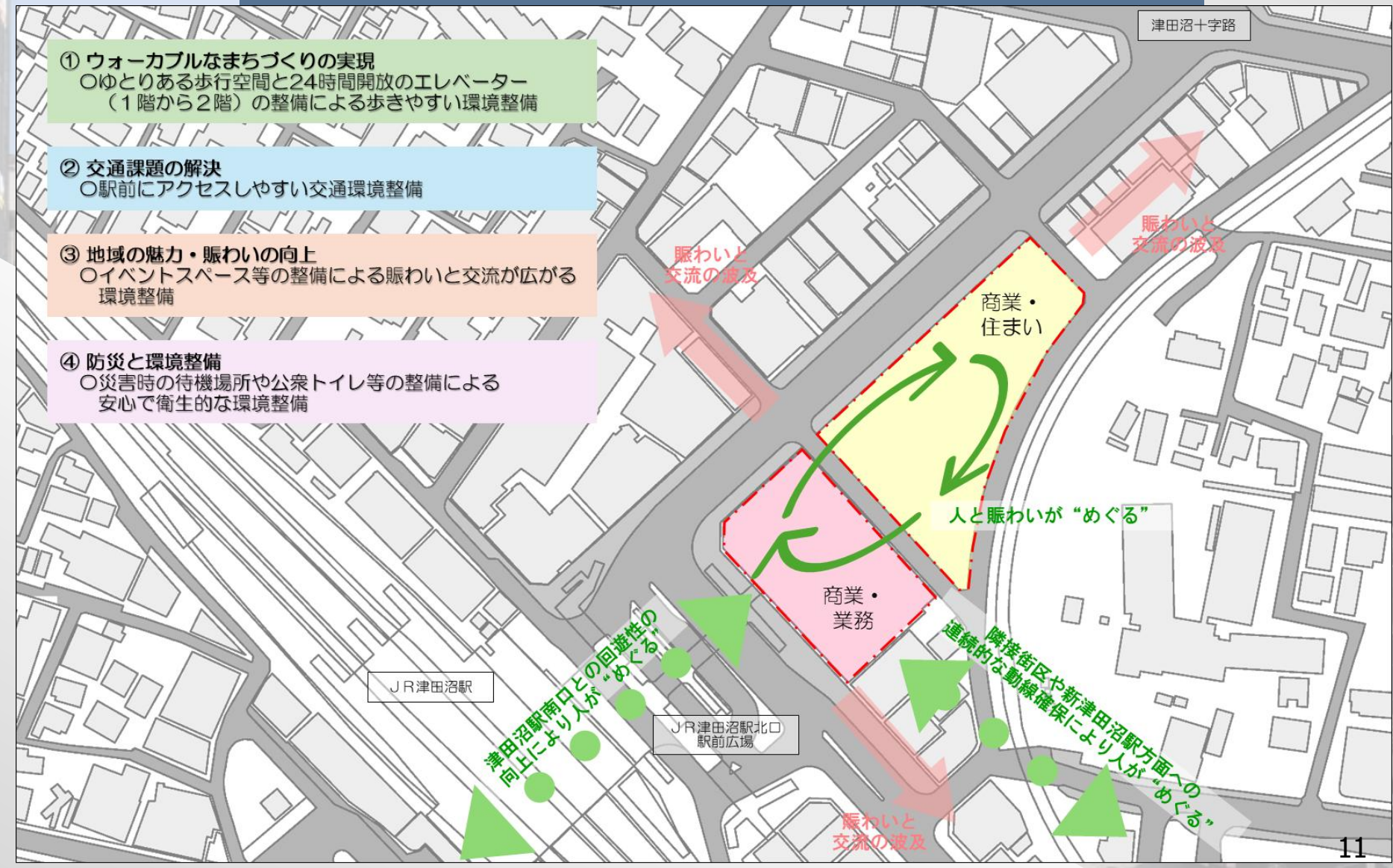
～4つの方針により目指すこと～

・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

2. 事業概要

■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



2. 事業概要

■計画イメージ



※パースは現時点での検討段階のものであり、
協議等を踏まえ更新予定です

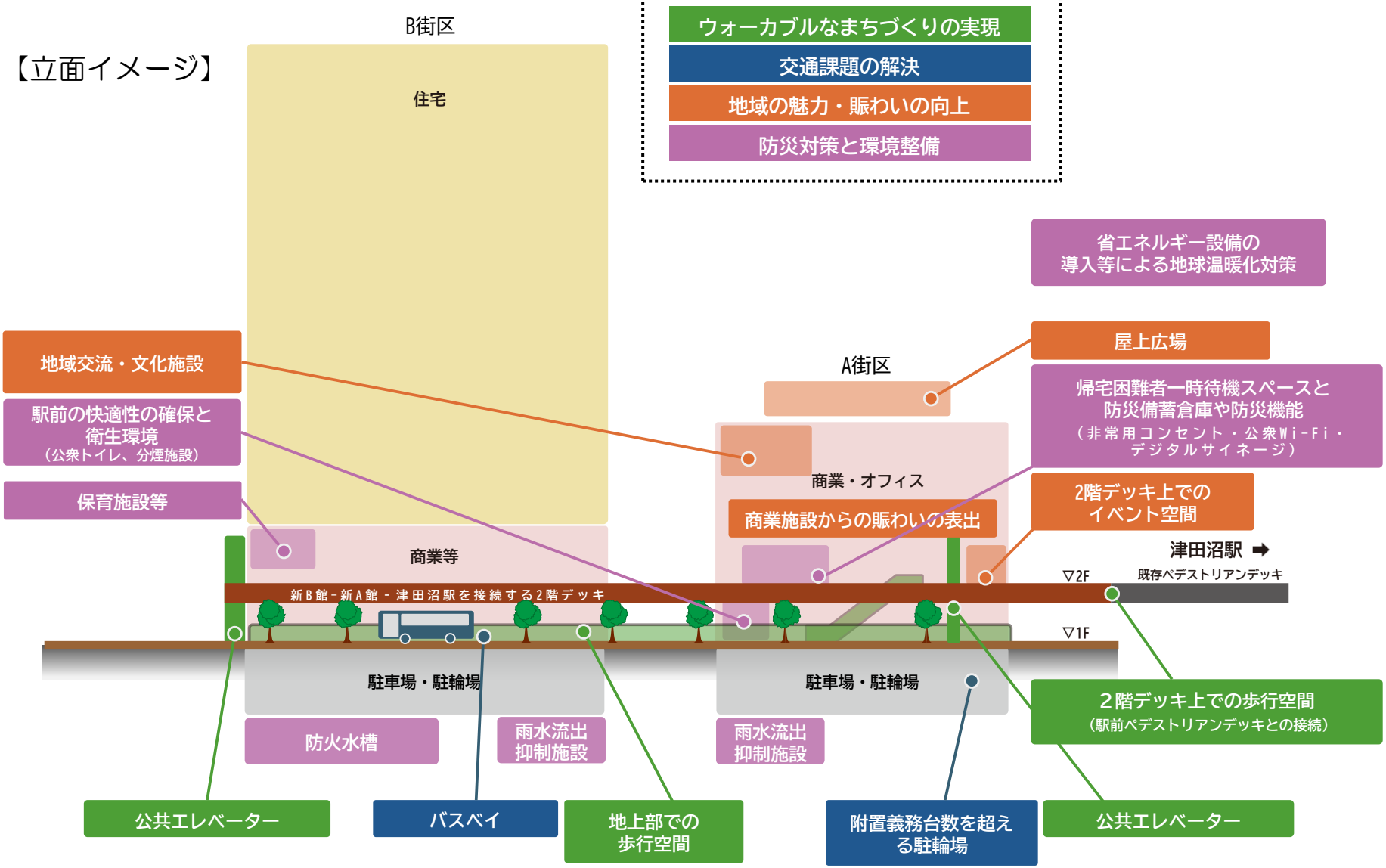
2. 事業概要

■主な整備内容

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
- 防災対策と環境整備

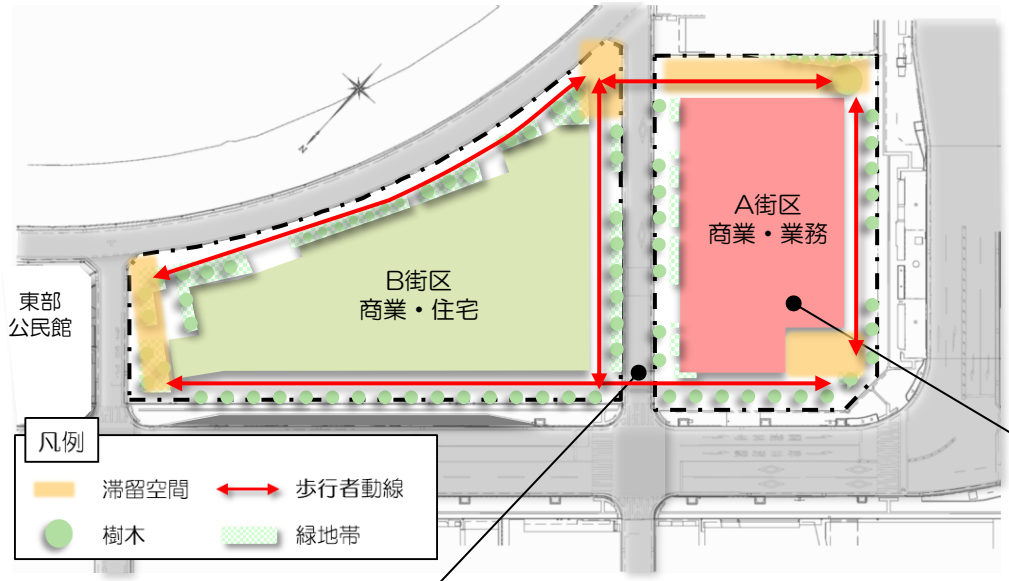
【立面イメージ】



2. 事業概要
■主な整備内容

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 | 防災対策と環境整備

◇歩きたくなる快適な歩行空間



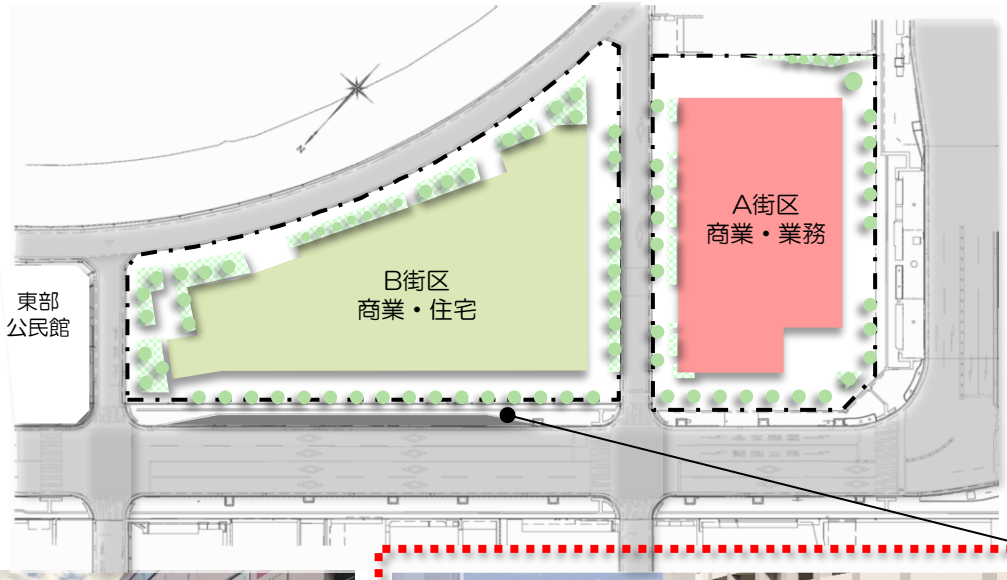
- 道路に接して歩道状空地を整備し、歩行者の利便性を確保
- 地元のイベント等でA・B街区間の市道を占用することも想定し、歩道状空地と一体で活用できる計画
- A街区の2階部分で、津田沼駅前の既存ペデストリアンデッキと段差なく接続





2. 事業概要
■主な整備内容

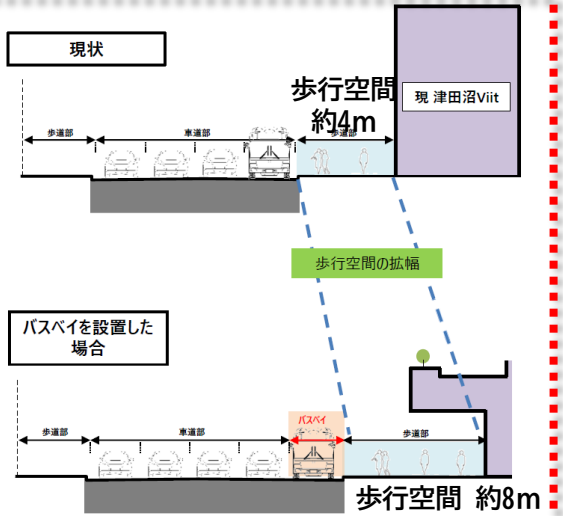
◇バスベイ



- 乗客降車のために停車するバスで１車線が塞がっており、交通機能が低下
  →バスベイの整備により、バス停車時においても片側２車線を確保
- バスベイ整備により歩道幅員が減少するが、計画地内に歩道状空地を整備し、実質的な歩行空間は拡幅







2. 事業概要
■主な整備内容

◇屋上広場・地域交流施設



- A街区建物の屋上に、緑とともに滞留できる憩いの場を整備
  イベント等での活用も想定
- A街区に、多様な世代や主体の方々が利用する地域交流施設を整備。
  誰でも利用できるフリースペース、ワークショップなどで利用するレンタルスペース、
  文化活動の発信などを行う展示スペースなどとして活用

【下記写真出典】
①②旭市多世代交流施設　おひさまテラス
https://ohisama-terrace.jp/floormap/meetingroom/
③みんなの森 ぎふメディアコスモス
https://g-mediacosmos.jp/cosmos/facilities/1fother/dokidoki_terrace.html

①フリースペースイメージ



②レンタルスペースイメージ



③展示スペースイメージ



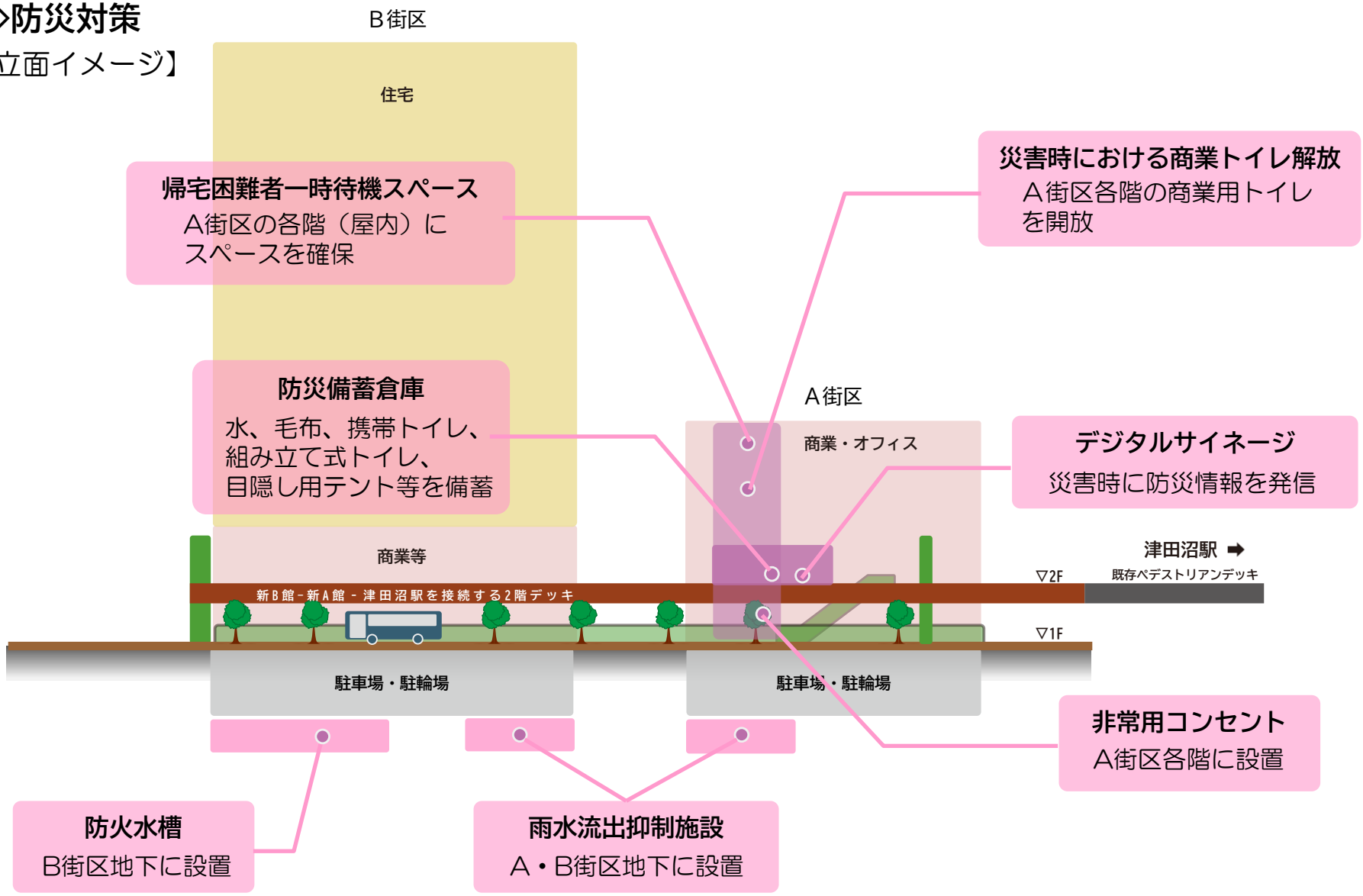
2. 事業概要

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 | 防災対策と環境整備

■主な整備内容

◇防災対策

【立面イメージ】



3. 都市計画決定内容(素案)

計画書

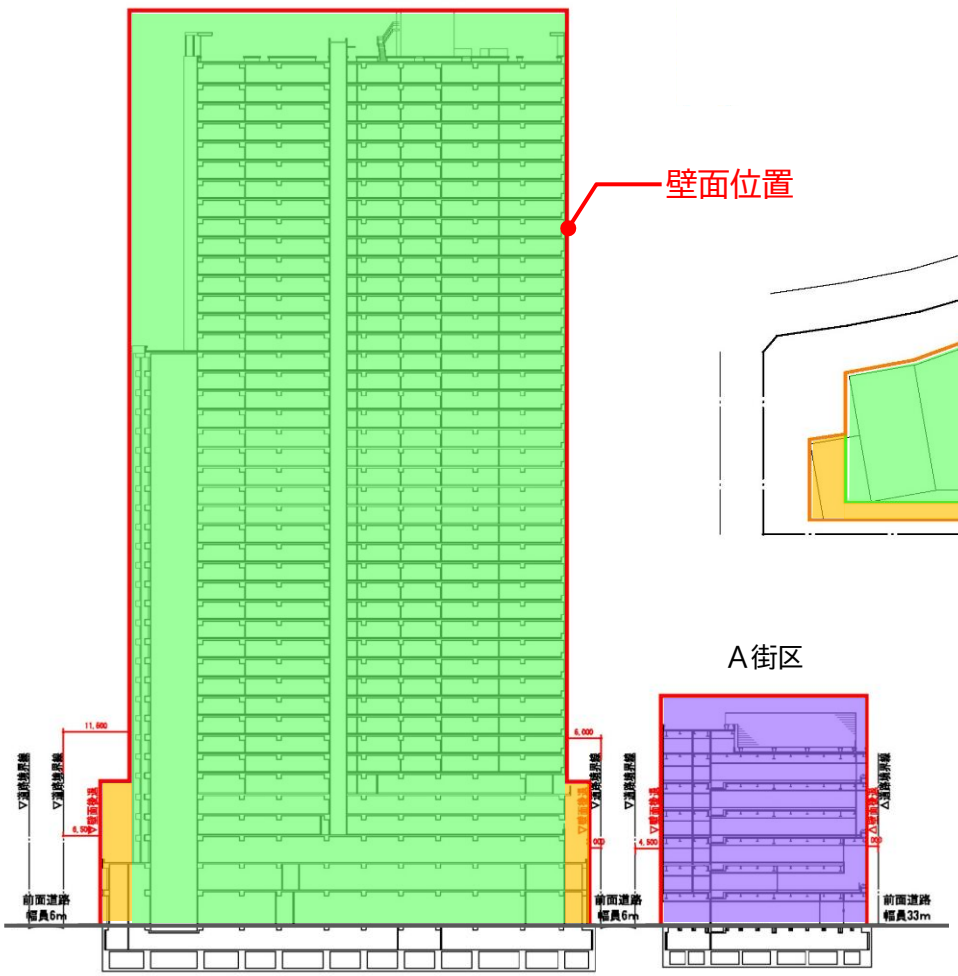
名称	位置	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	備考
津田沼駅北口特定街区	船橋市前原西2丁目の一部	約0.6ha	90／10以下	―	・有効空地の確保 ・地域施設等の整備
		A街区 約0.2ha	37／10以下	40m	
		B街区 約0.4ha	126.7／10以下	160m	

＜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

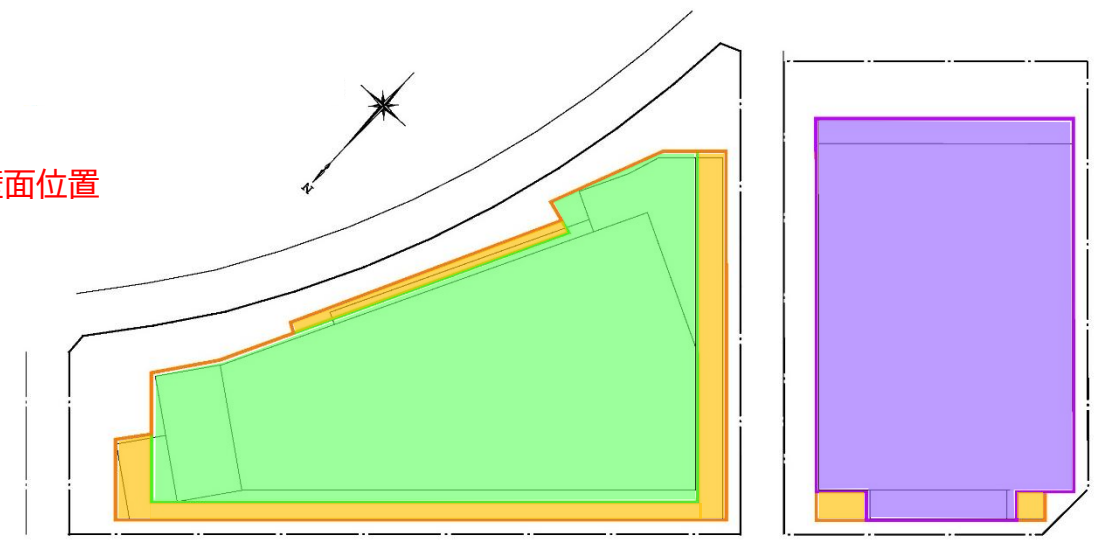
名称	位置	面積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度
津田沼駅北口特定街区		約0.7ha		90／10以下	―
	習志野市津田沼1丁目の一部	A街区	約0.1ha	37／10以下	40m
	船橋市前原西2丁目の一部		約0.2ha	37／10以下	40m
		B街区	約0.4ha	126.7／10以下	160m

3. 都市計画決定内容（素案）

断面図



平面図



高層部（高さ160m以下）

中層部（高さ40m以下）

低層部（高さ25m以下）

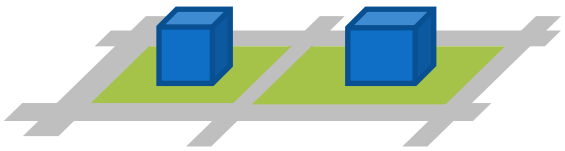
3. 都市計画決定内容（素案）

■ 容積の配分

特定街区による指定容積率９００％

容積率 ９００％	容積率 ９００％
A街区 敷地面積 約2,800㎡ 建築可能延べ面積 約25,200㎡	B街区 敷地面積 約4,000㎡ 建築可能延べ面積 約36,000㎡

合計建築可能延べ面積　約６１,２００㎡

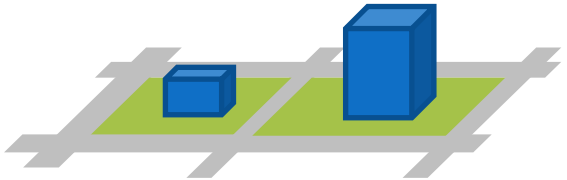


特定街区による指定容積率９００％

配分後容積率 ３７０％	配分後容積率 １,２６７％
A街区 敷地面積 約2,800㎡ 建築可能延べ面積 約10,360㎡	B街区 敷地面積 約4,000㎡ 建築可能延べ面積 約50,680㎡

約１４，６８０㎡分を配分

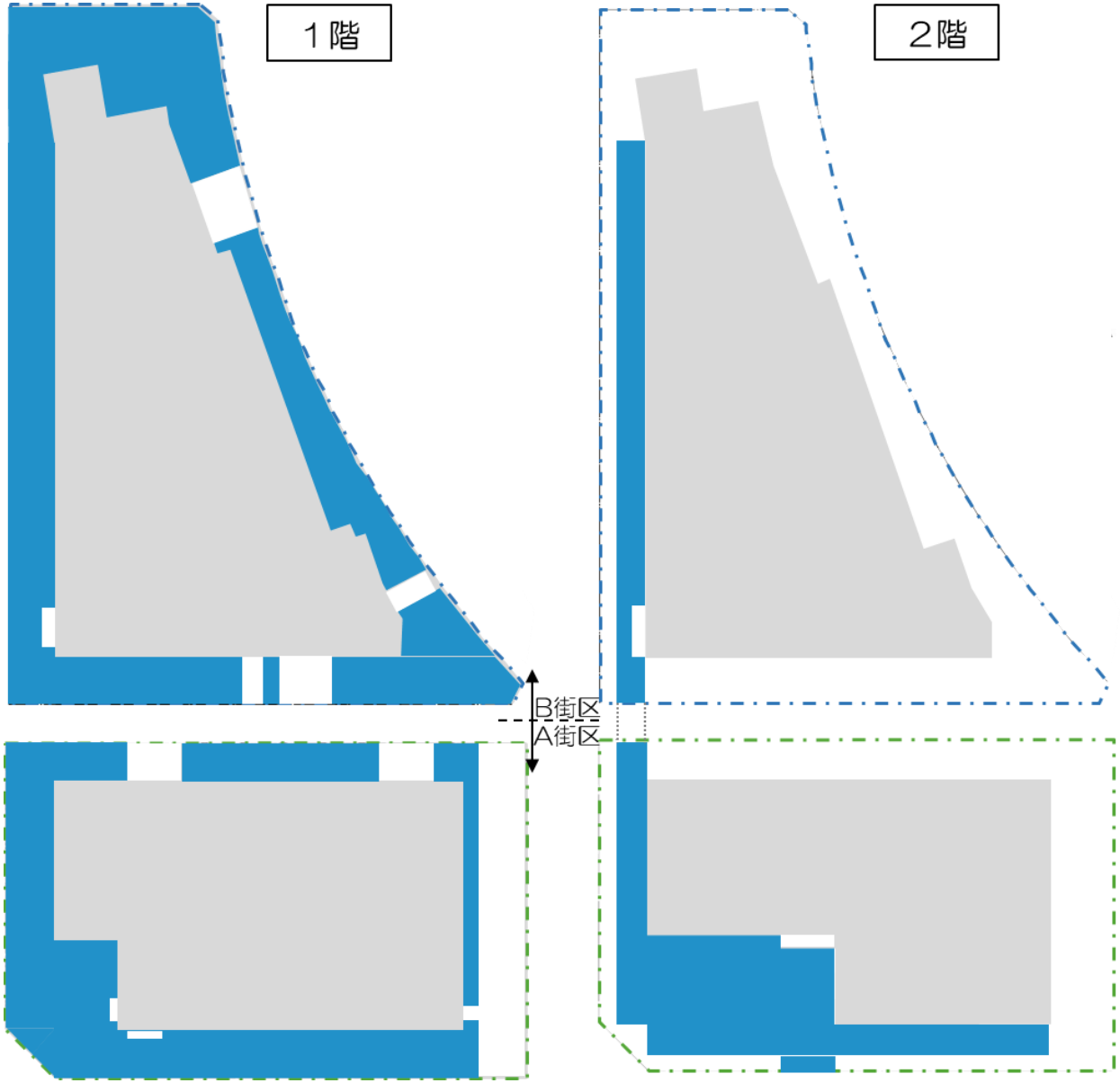
合計建築可能延べ面積　約６１,０４０㎡



容積率の配分とは、建築可能延べ面積を配分することです。

3. 都市計画決定内容(素案)

■ 有効空地



有効空地の面積
A館：1,404.48㎡
B館：2,018.90㎡

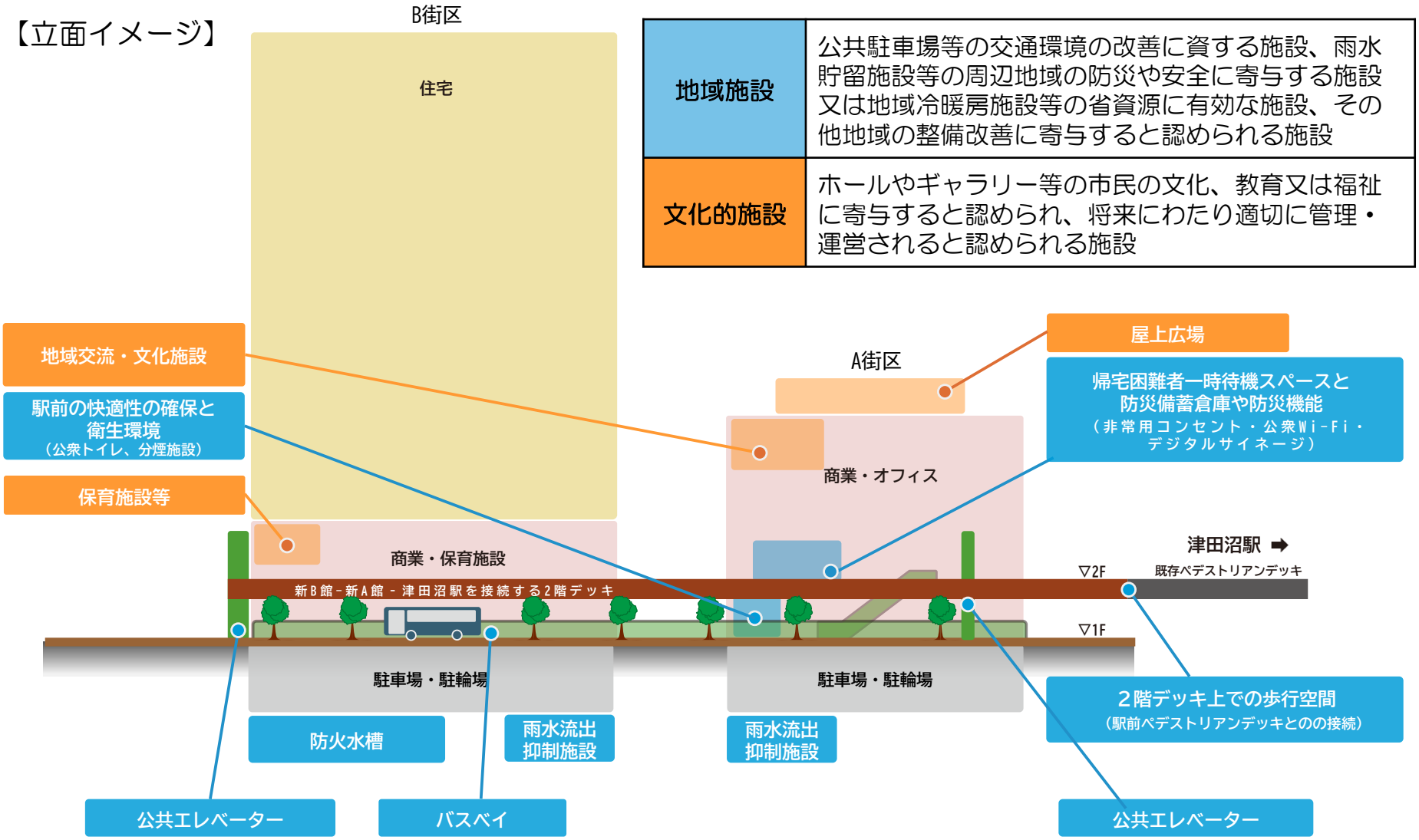
合計：3,423.38㎡

・・・有効空地

3. 都市計画決定内容(素案)

■地域施設・文化的施設

【立面イメージ】

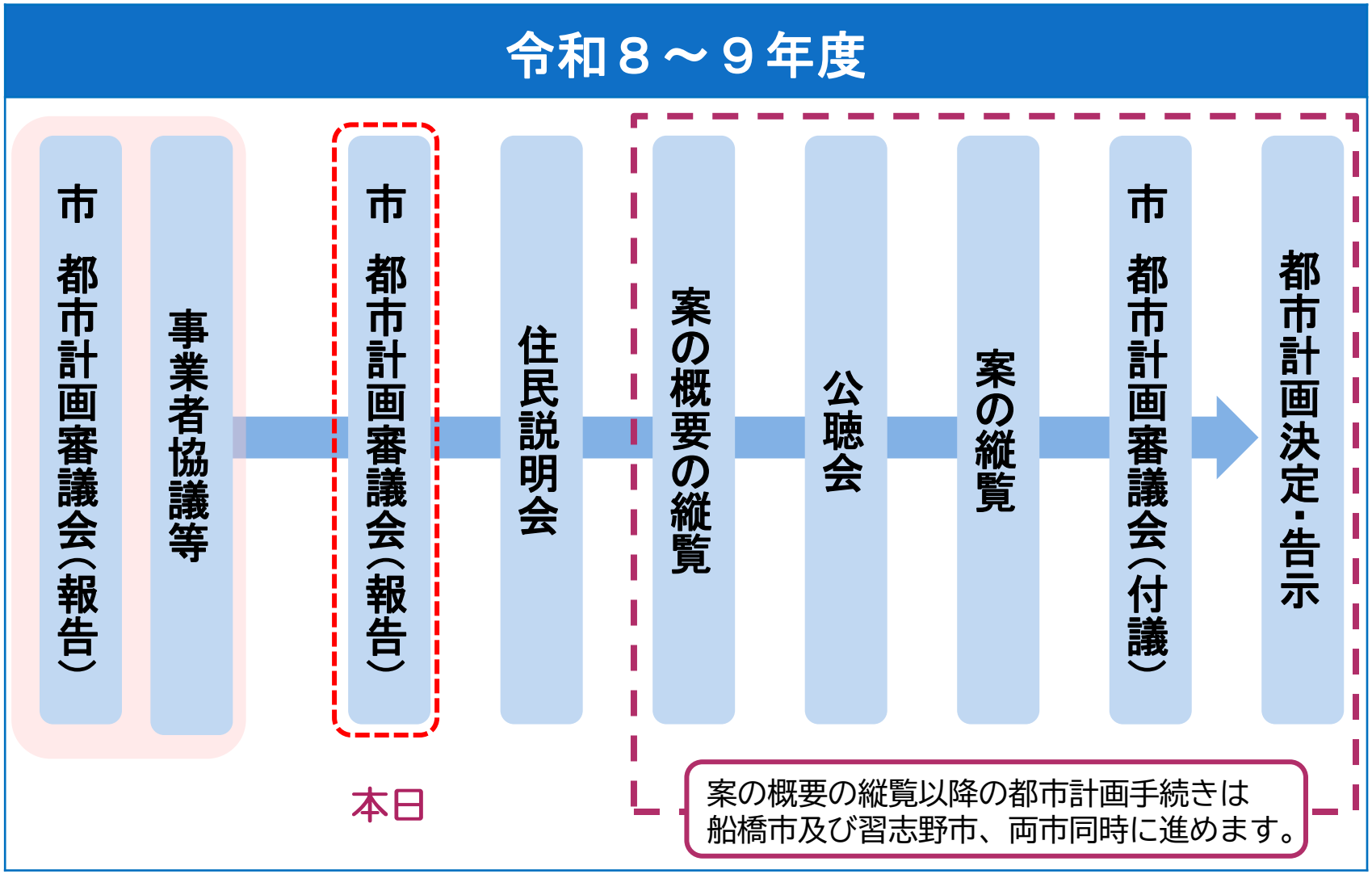


地域施設	公共駐車場等の交通環境の改善に資する施設、雨水貯留施設等の周辺地域の防災や安全に寄与する施設又は地域冷暖房施設等の省資源に有効な施設、その他地域の整備改善に寄与すると認められる施設
文化的施設	ホールやギャラリー等の市民の文化、教育又は福祉に寄与すると認められ、将来にわたり適切に管理・運営されると認められる施設

4. 前回報告時にいただいたご質問・ご意見と市の考え方

ご質問・ご意見	市の考え方
交通課題の解決、駅前にアクセスしやすい交通環境整備についてどのように考えているか。	バスの停留状況は大きな課題と認識しており、それを踏まえ、事業者がバスベイを整備し、バス停車時においても片側２車線を確保していく計画です。
バスターミナルや敷地西側へのバス滞留といった交通への課題にどう対応していくか。	
「誰でもトイレ」について、近年は、１か所に様々な機能を詰め込むのではなく、利用される方々に応じて機能を分散し配置するのが主流である。場所を案内するサイン計画を含め要望していただきたい。	左記ご意見は事業者に伝えており、この考え方を踏まえて、具体的な内容を詳細設計において検討していくと聞いております。
従前営業されていたパルコのような商業施設が低層階に整備されるのか。	A街区においては建物全体が商業・業務施設、B街区においては低層階に商業施設を設ける計画です。
災害時の対応について、この場所、建物でどういう役割を担っていけるのか。	帰宅困難者一時避難スペース、防災備蓄倉庫、防火水槽などの施設等を整備する計画です。
容積率が割り増された場合、相当な交通量が発生すると思う。それに対し交通量調査や将来予測はされるのか。	事業者において、交通関係のマニュアルに沿い、現在の交通量を調査し、交通量に計画建物完成後の交通量を付加して将来の交通量を試算しております。その結果、本計画が周辺交通環境に与える影響は、基準上許容範囲内であることを確認しております。
地域の要望として駐輪場整備がある。本計画の中で要望できるか。	市の条例上設置を求める台数以上の駐輪スペースを確保する計画です。

■5. 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。