

JR船橋駅南口周辺地区の まちづくり勉強会

船橋市建設局

都市整備部 都市整備課

平成28年10月21日

1. 船橋駅南口再開発事業全体構想 (5街区構想) とは

昭和57年にJR総武線と京成線に囲まれた約3.5ヘクタールの地区について、仮称A1・A2・B(第一地区)・C1・C2の5街区で構成される「船橋駅南口再開発事業全体構想」を策定しました。



2. JR船橋駅南口周辺のまちづくりに関するアンケート調査結果について

＜アンケートの概要＞

※平成27年1月～2月実施

- 5街区構想についての意向把握
- 「まちづくり勉強会」等への参加意向の把握

＜アンケート対象＞

- 5街区構想区域に権利をお持ちの方（土地及び建物）



2. JR船橋駅南口周辺のまちづくりに関するアンケート調査結果について

●「5街区構想」についてどうお考えですか。

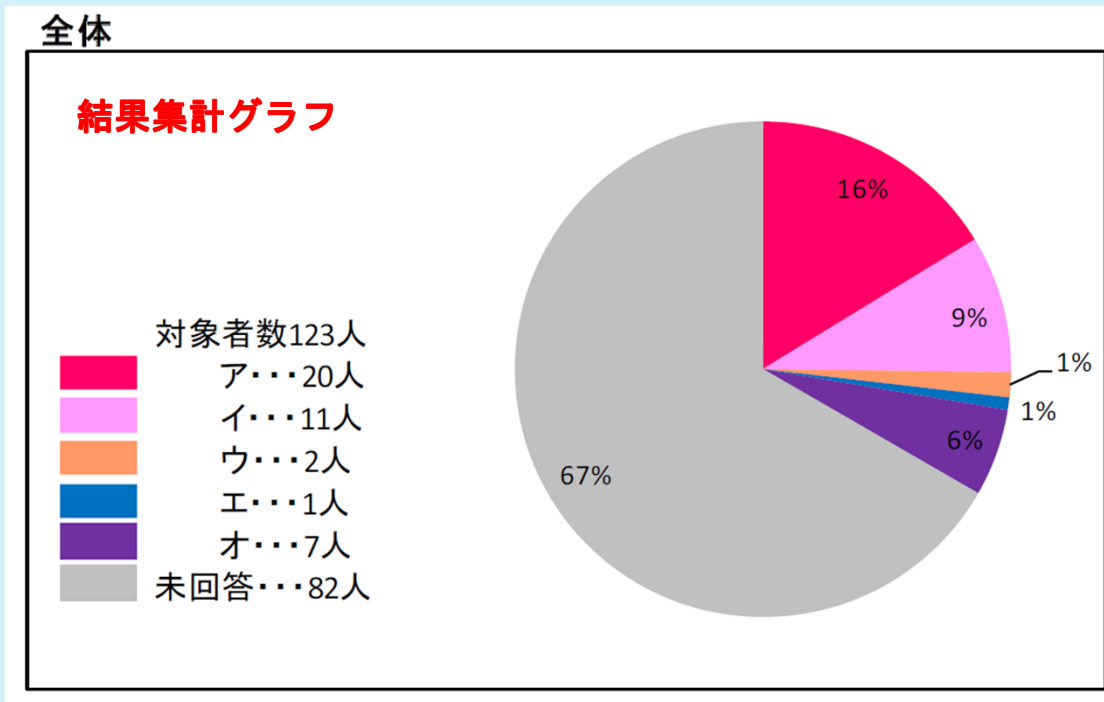
ア. 今後も5街区構想の実現に向け、街区ごとにまちづくりを推進するべき。

イ. 5街区構想を一部見直し、ある程度まとまりをもった敷地の単位で、まちづくりを推進するべき。（区域を縮小・変更）

ウ. 5街区構想全体を見直し、小規模な敷地単位でもまちづくりを推進すべき。

エ. 何もしなくて良い。

オ. その他



2. JR船橋駅南口周辺のまちづくりに関するアンケート調査結果について

- 「まちづくりに関する勉強会」等について、あなたは聞いたことがありますか。

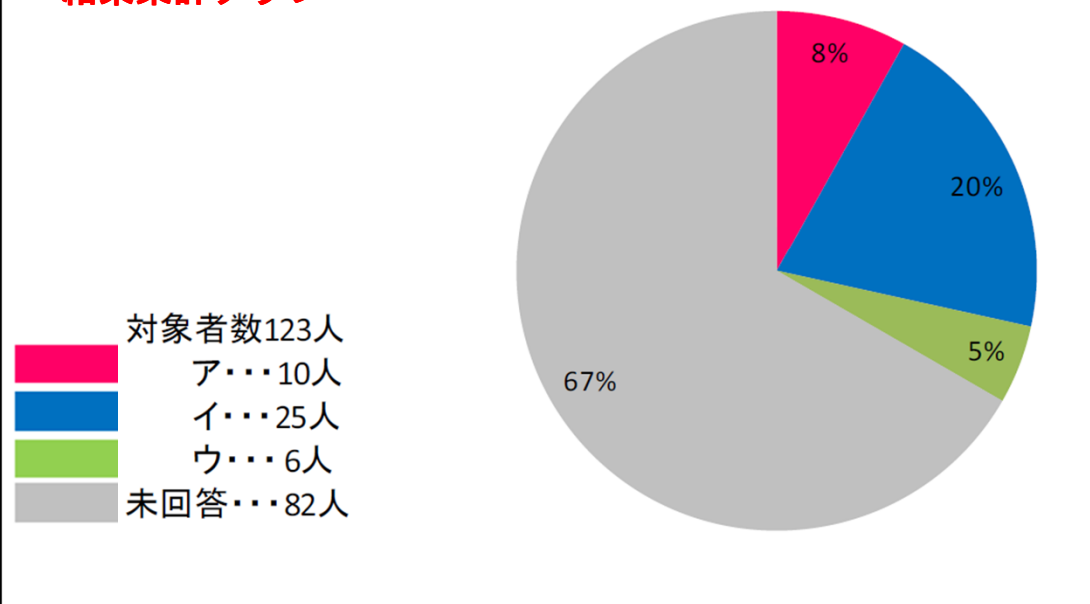
ア. 聞いたことがある。

イ. 聞いたことがない。

ウ. よくわからない。

全体

結果集計グラフ



2. JR船橋駅南口周辺のまちづくりに関するアンケート調査結果について

●「まちづくりに関する勉強会」等が開催された場合、あなたはどのようなお考えですか。

ア. 是非、参加したい

イ. 出来るだけ参加したい（都合がつけば参加したい）

ウ. 興味がないので参加しない（参加したくない）

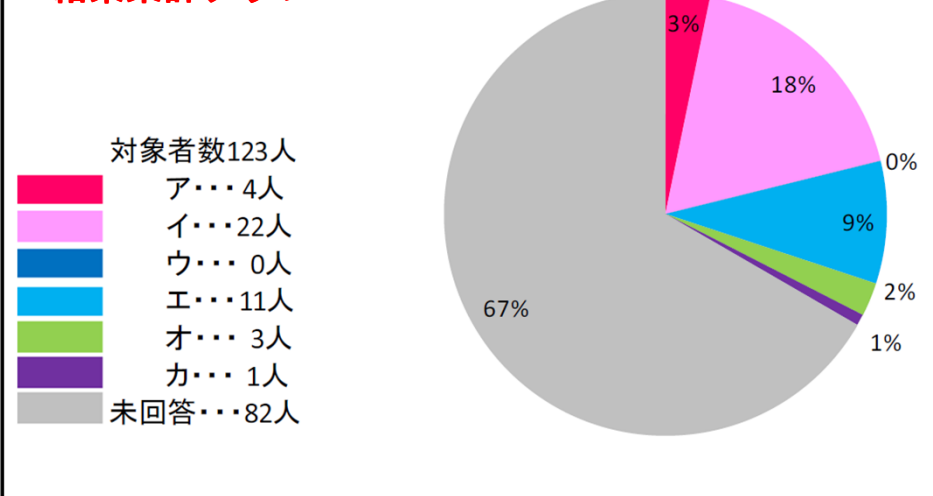
エ. 参加しない（したくない）が、検討内容は教えて欲しい

オ. 現時点では、わからない

カ. その他

全体

結果集計グラフ



2. JR船橋駅南口周辺のまちづくりに関するアンケート調査結果について

●アンケートの結果の考察

<アンケート回収率>

- 123通の発送に対し回答者数は41通（約1/3）であった。
- 近年まで再開発準備組合が存在したA1街区では半数以上（52%）の回答率であり、他の街区は回答率が低い結果であった。

<今後の5街区構想について>

- 「何もしなくてよい」や「5街区構想全体を見直し、小規模な敷地単位でまちづくりを推進するべき」といった意見は少数派であり、概ねはこれまでの5街区構想を踏襲（一部縮小・変更含）したまちづくりを望むことが見受けられる。

<まちづくりに関する勉強会が開催された場合の参加意向>

- 「興味がないので参加しない」の回答者は0人である。
- 「是非参加したい」「出来るだけ参加したい」の意見は、全回答者のうち6割を超えており、ある程度まちづくりに興味があると推察される。

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

1) 構想見直しの趣旨

船橋駅南口周辺地区について、市街地再開発事業等を推進し中心市街地の再構築を図り、にぎわいと活気あふれた船橋の玄関口の形成を実現するため、地域の現状などを分析し、まちづくりの基本方針などをとりまとめ昭和57年に策定した「船橋駅南口再開発事業全体構想」を見直した。

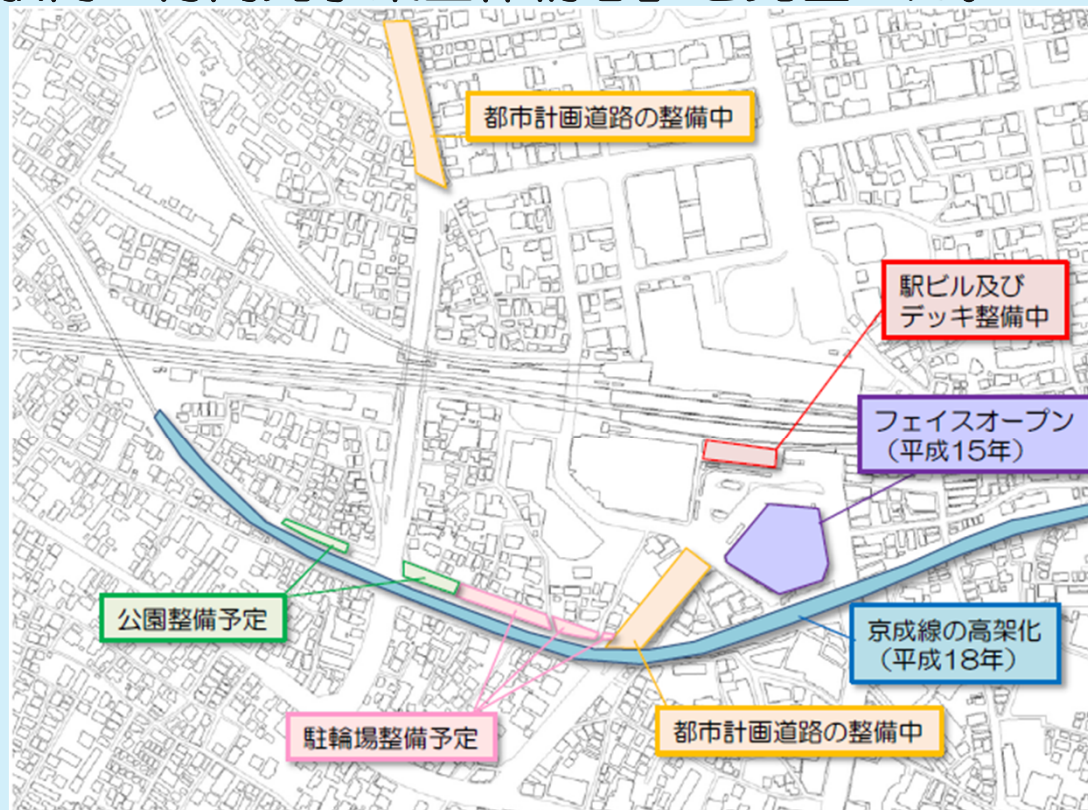


図 周辺開発の状況

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

2) 船橋駅南口周辺地区の位置付け

○地区の位置付け

「船橋都市計画都市再開発の方針」で、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に位置付けられている。

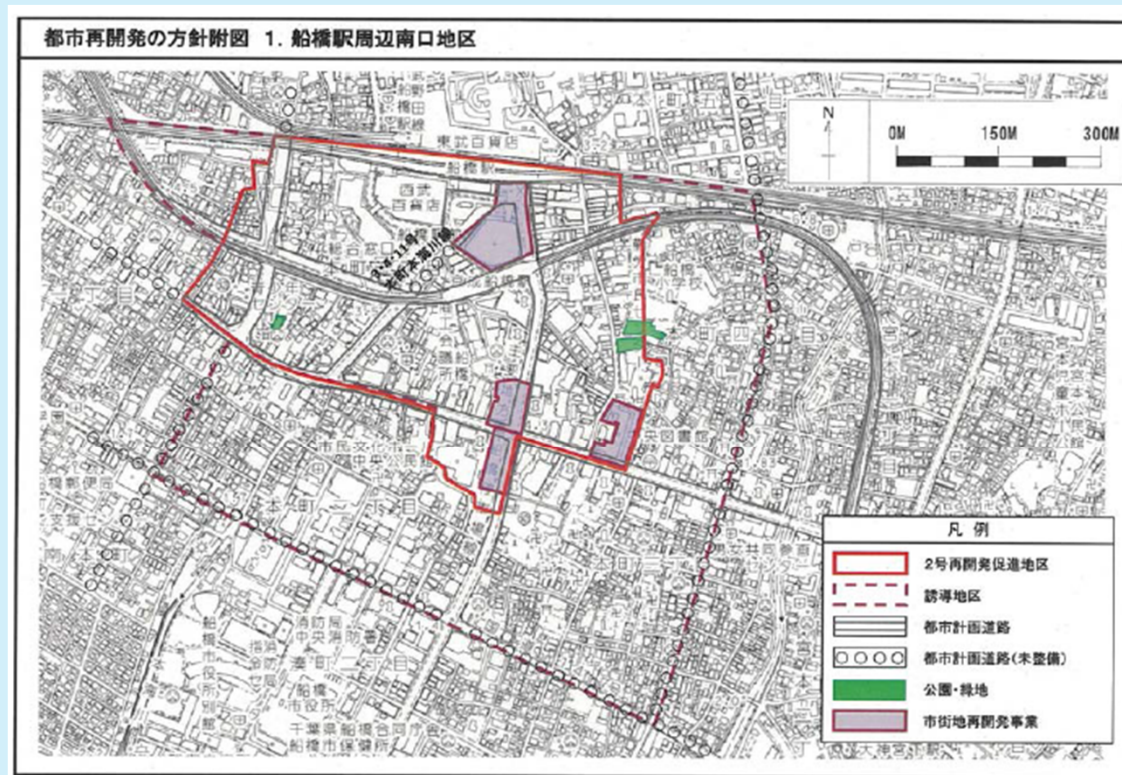


図 都市再開発の方針附図 1. 船橋駅周辺南口地区

出典 船橋都市計画 都市再開発の方針 平成 28 年 3 月 4 日 千葉県

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

2) 船橋駅南口周辺地区の位置付け

○地区整備の目標

- 船橋の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力あふれる交流拠点とするため、都心性商業、業務、文化施設の集積を図り、秩序ある土地の高度利用を促進する。
- 周辺地区との調和や連携を図りながら、都市環境を改善することにより、まち全体の活性化を目指していく。

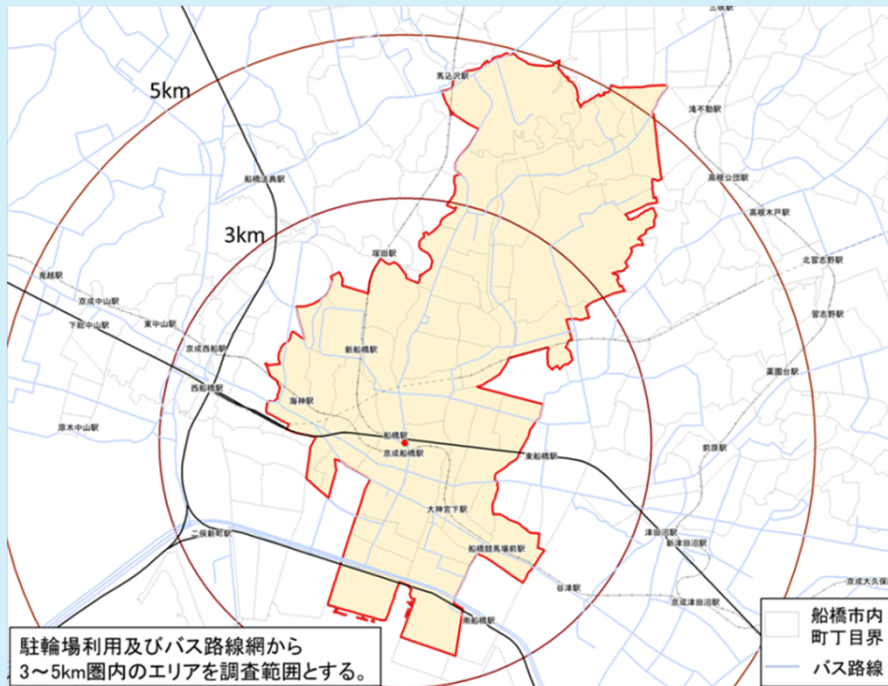
3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

3) 市民のニーズ

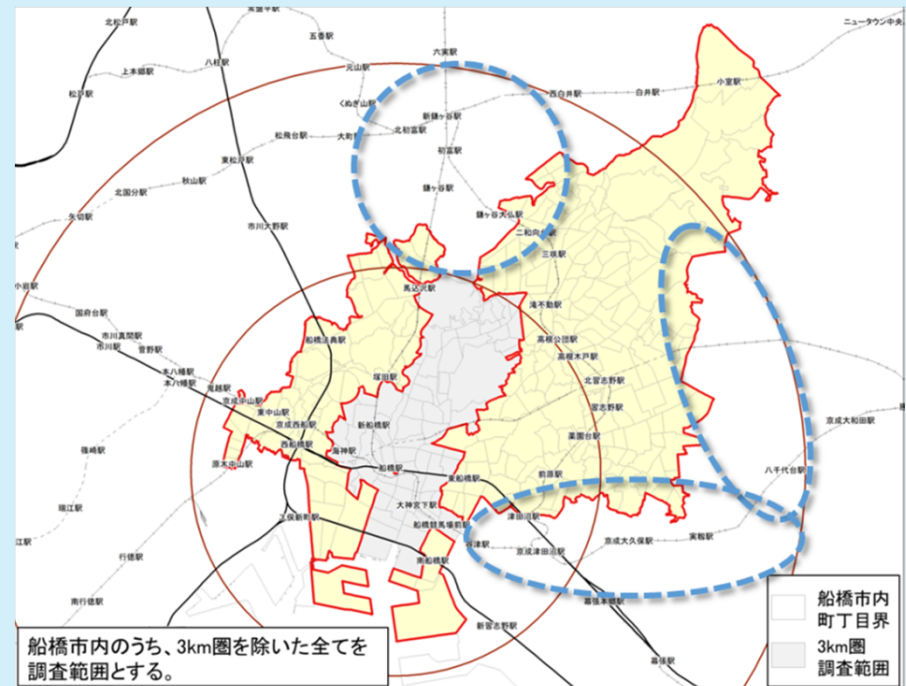
ネットアンケートの概要

調査範囲

船橋駅の利用者と想定される
船橋駅より3~5km内のエリア 361サンプル



船橋駅が買物先などの選択肢の一つと想定される
駅より5~10km内のエリア 700サンプル



3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

3) 市民のニーズ

ネットアンケートの結果（平成27年12月実施）

船橋駅南口周辺の利用状況

○船橋駅周辺の方には、日常の買物や買回品、飲食の項目で南船橋駅周辺と同程度選ばれており、特に夜型飲食は高くなっています。

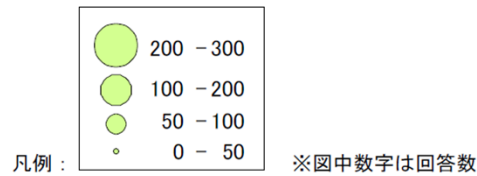


図 食品や日用品などの買物先 ((B) 駅周辺約3~5km圏の範囲)

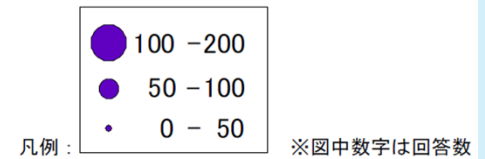


図 飲み会などお酒のある食事先 ((B) 駅周辺約3~5km圏の範囲)

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

3) 市民のニーズ

ネットアンケートの結果（平成27年12月実施）

船橋駅南口周辺の利用状況

〇駅より5~10km圏の方からは、買回品や飲食で津田沼、南船橋と並んでいます。

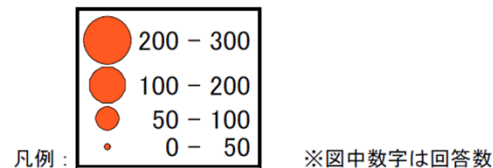
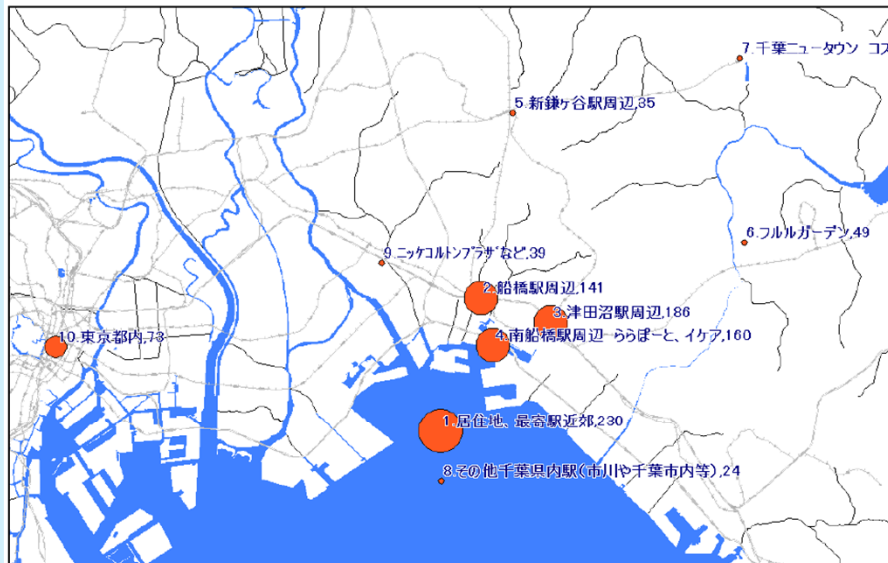


図 衣料品や家具・家電、趣味のものなどの買回先（(A) 市内及び近隣5~10kmの範囲）

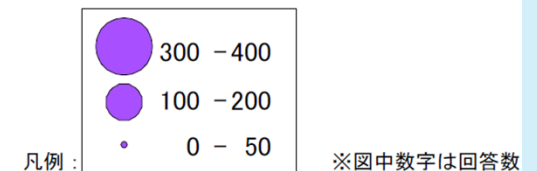
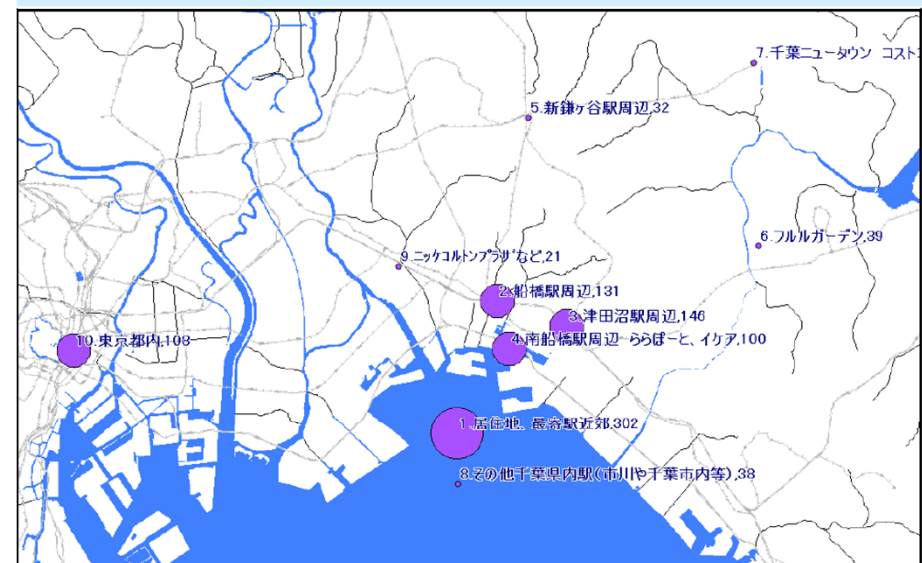


図 ランチやディナーなどの利用先（(A) 市内及び近隣5~10kmの範囲）

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

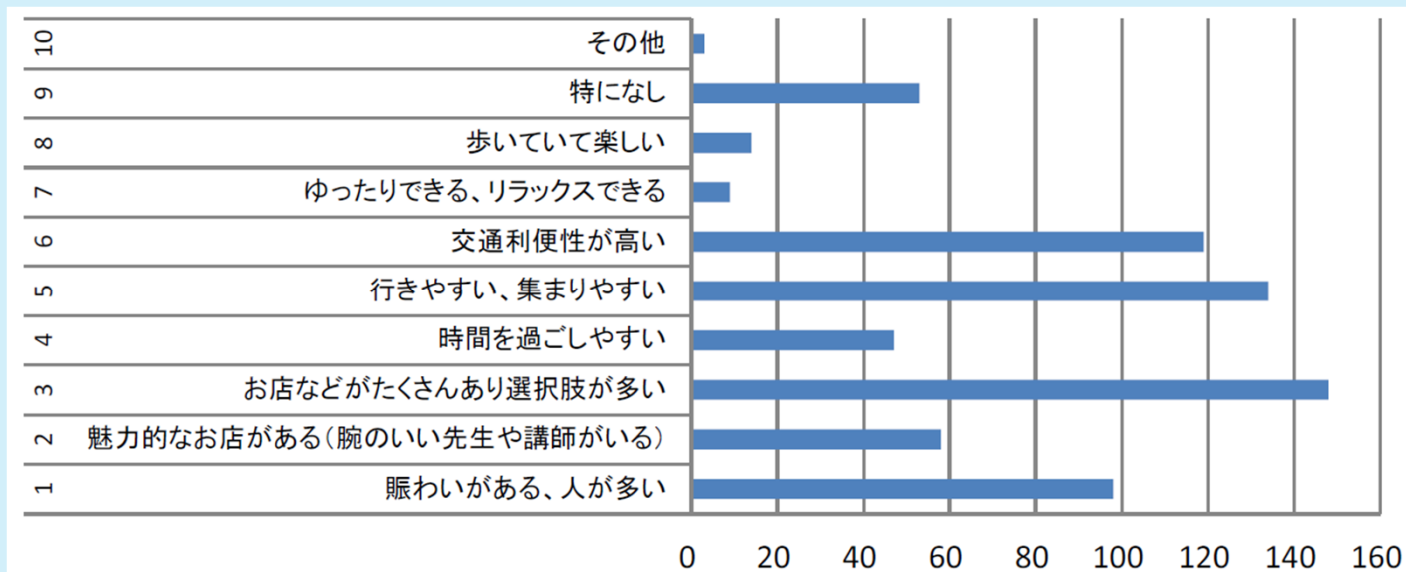
3) 市民のニーズ

ネットアンケートの結果（平成27年12月実施）

船橋駅南口周辺の魅力

○行きやすさ、交通利便性の面や、人の多さ、店舗の選択肢の多さで高い魅力があるという結果が出ました。

□対象範囲（船橋駅南口周辺）を訪れる魅力は何だと思いますか。 ※複数回答



(回答数)

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

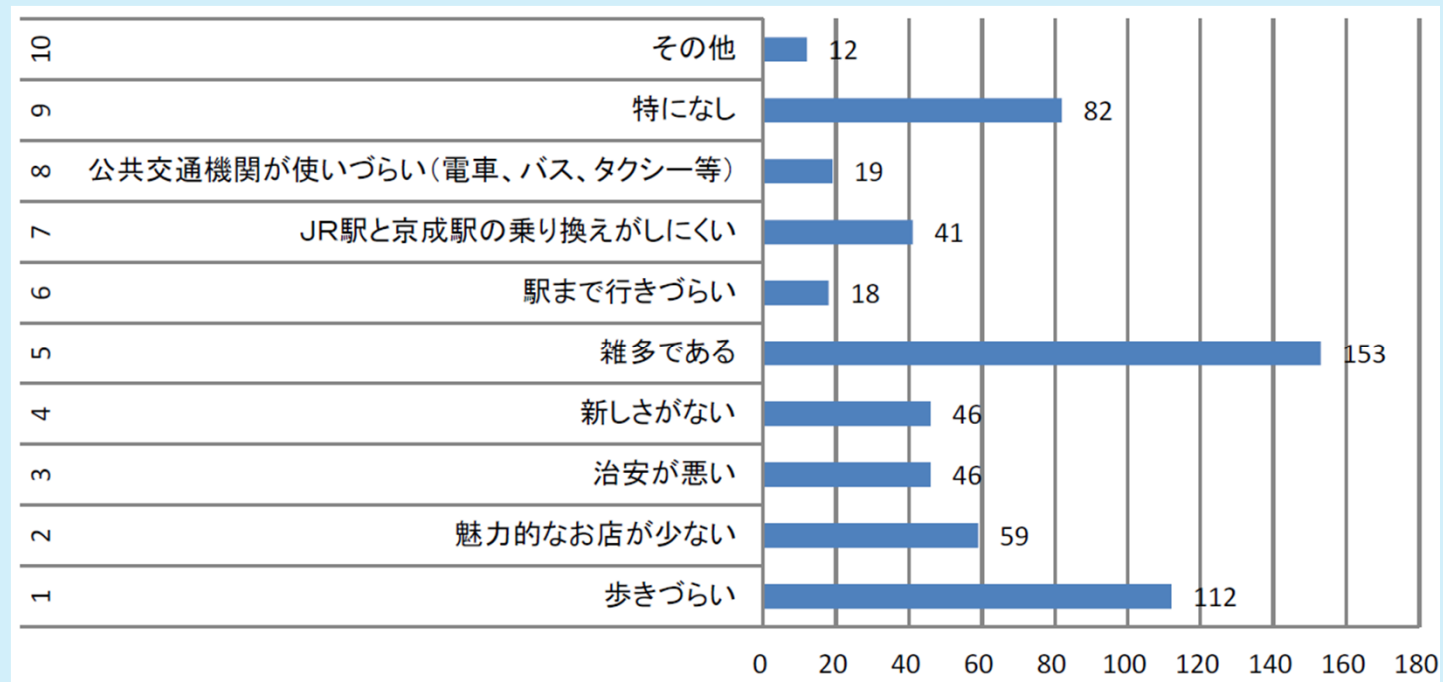
3) 市民のニーズ

ネットアンケートの結果（平成27年12月実施）

船橋駅南口周辺の課題

○一方、歩く楽しさ、各店舗の魅力や時間の過ごしやすさ等では評価が低く、特に雑多であること、歩きづらいことが課題として挙げられました。

□対象範囲（船橋駅南口周辺）の課題は何だと思いませんか。 ※複数回答



(回答数)

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

3) 市民のニーズ

市民意識調査（平成27年12月実施）

市の施策として力を入れるべきものとして、「幹線道路や生活道路の整備」

「高齢者の生きがいづくりや在宅・介護サービスの充実」「災害対応の充実」

「子育て支援の充実」「犯罪のない街」に次いで、「駅周辺などの市街地の整

備」が挙げられている

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

3) 市民のニーズ

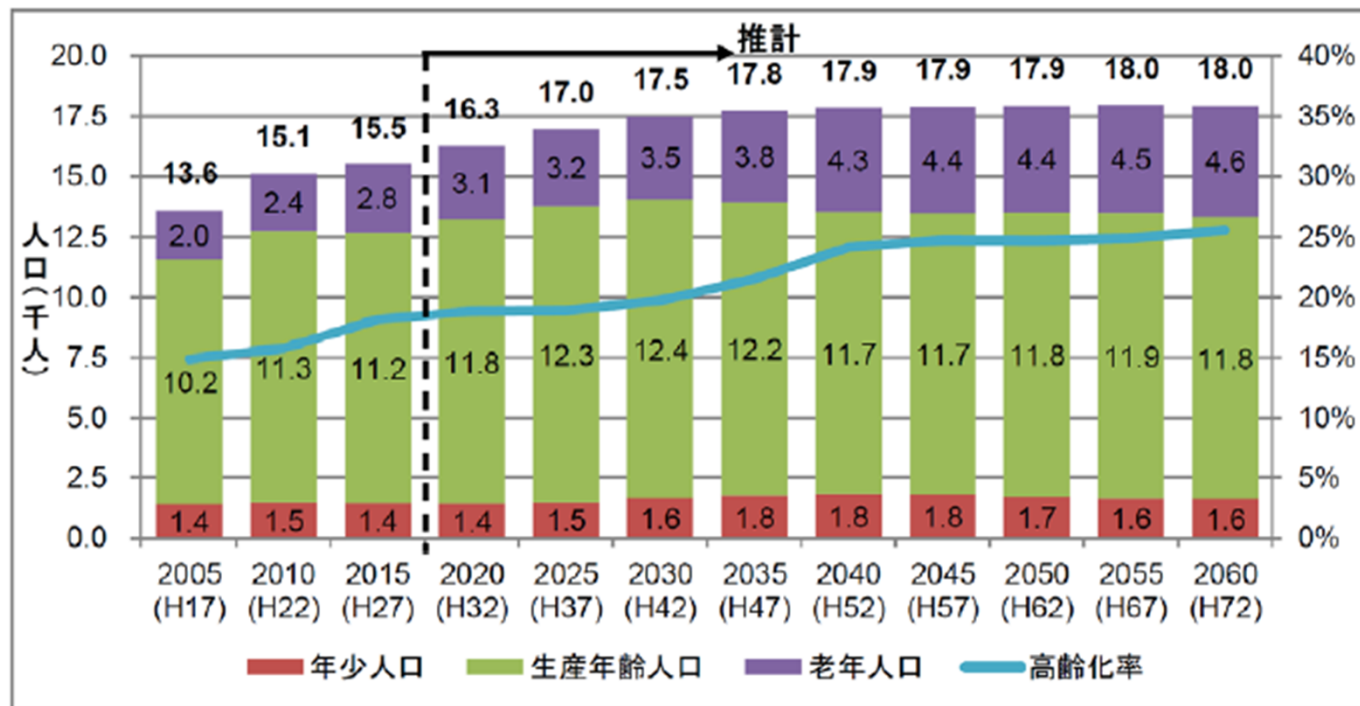
地区内地権者ヒアリング結果（平成28年2月実施）

- 再開発に対して、前向きな考えを持っている人が多い街区がある
- 古くからのコミュニティが形成され、協力の意志がある地権者がいる街区もある
- 一方で以前はまちづくりを検討していたが、近年個々の開発に視点が移っている街区もある

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

- ・ 駅周辺人口は、約50年後も現状を維持するものの、高齢化が進むと想定される



※ 実績は、各年4月1日時点の住民基本台帳人口。2005(H17)と2010(H22)には、外国人登録者数が含まれる。
 ※ グラフ上部の数字は、各年における当該地区の総人口。端数処理の関係上、合計が一致しない場合がある。

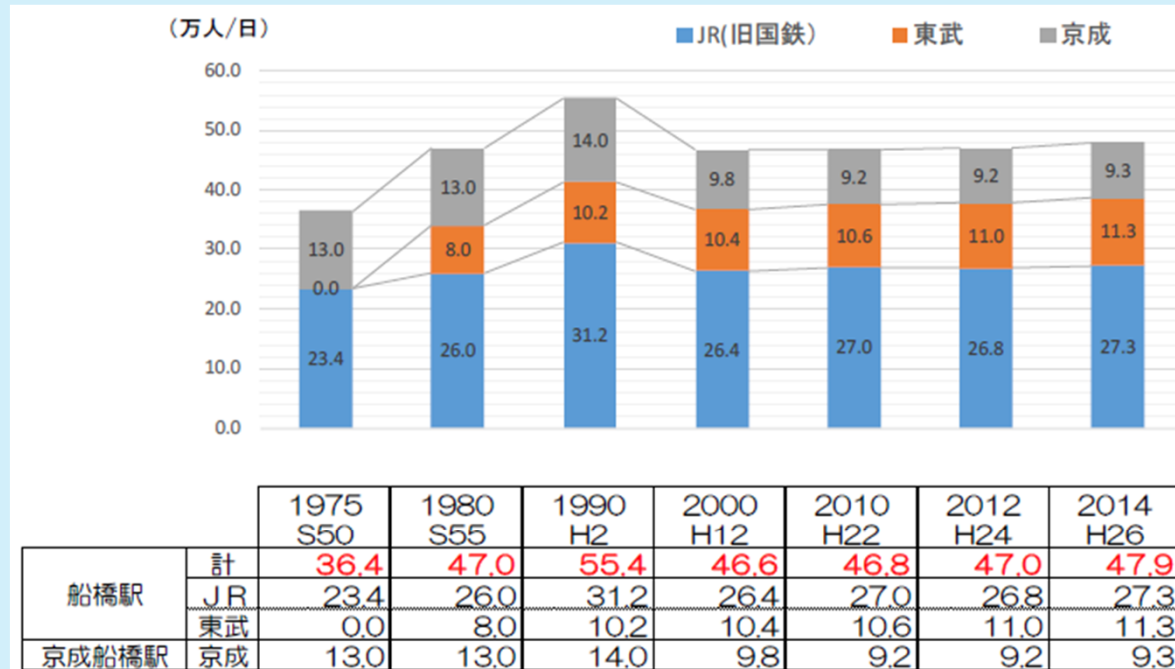
図 将来推計 (本町)

出典: 船橋市人口ビジョン(平成28年3月)

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

- 船橋駅利用者が3駅合計で約47万人/日と多い



京葉線
 1986 (昭和61) 西船橋-千葉みなと間開通
 1988 (昭和63) 西船橋-新木場間開通
 1990 (平成2) 東京-新木場間開通

1991 (平成3) 北総鉄道が都心直通
 1996 (平成8) 東葉高速鉄道が開通

※乗降客数は乗車数を2倍した値を使用

※1975 (昭和50) 年の東武線のデータは欠損

図 駅乗降客数の推移

出典：各年千葉県統計年鑑

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

- 周辺都市に、郊外型の商業施設の立地などにより、年間商品販売額の減少傾向が続く

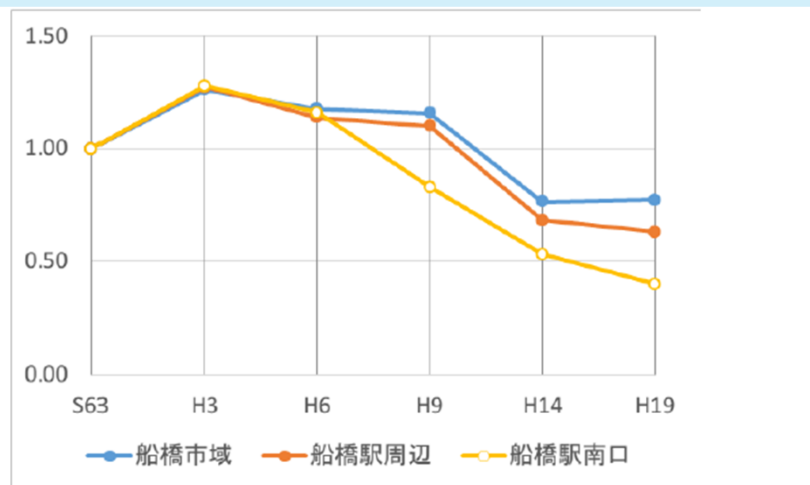


図 年間商品販売額の推移

出典:各年商業統計

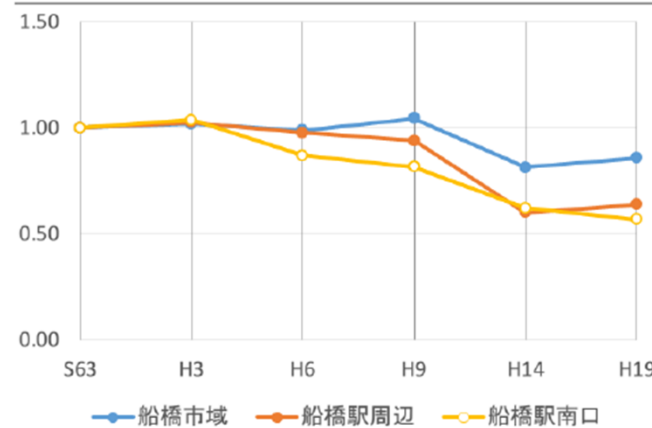


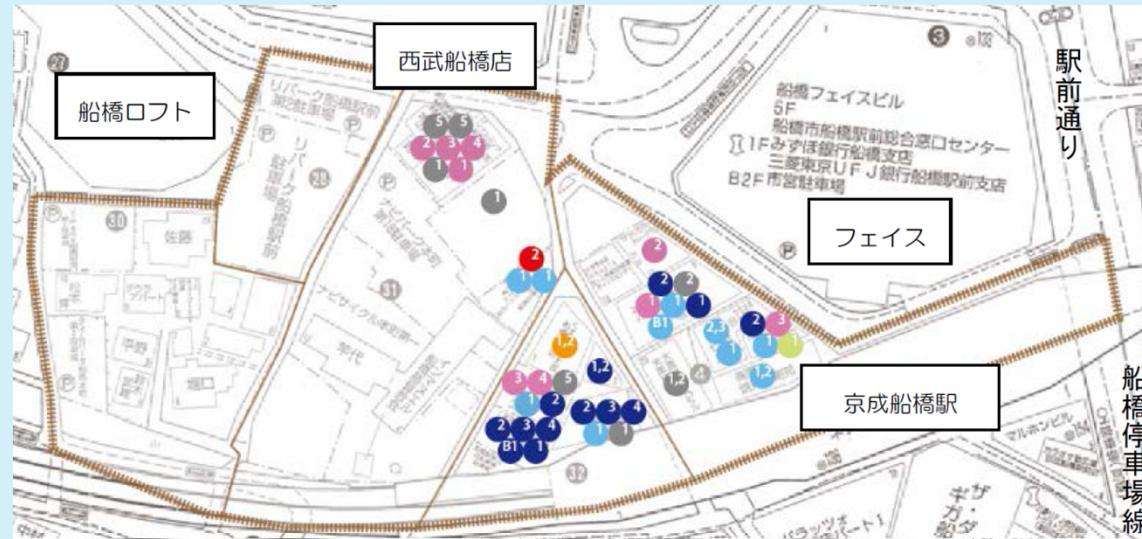
図 売場面積の推移

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

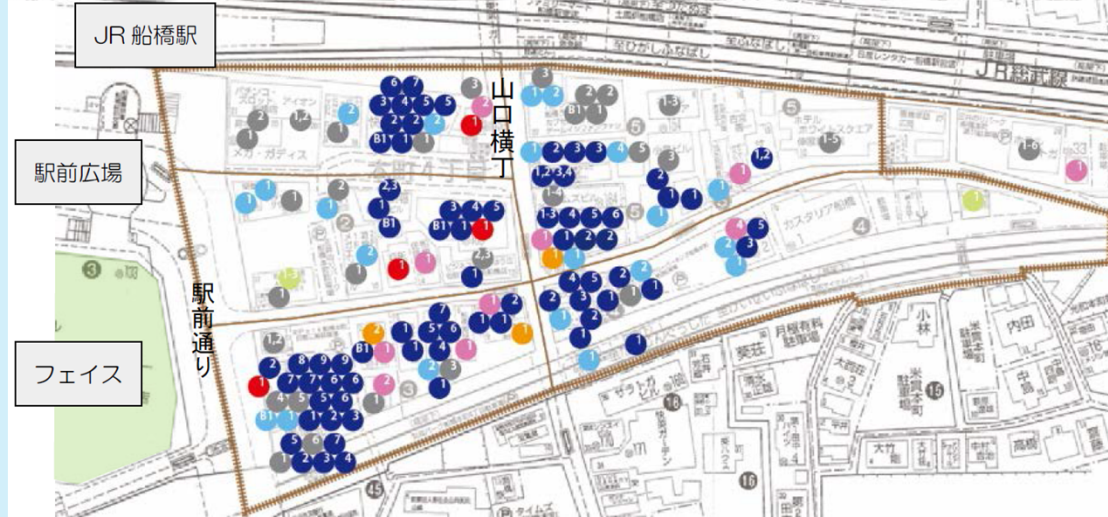
4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

- ・ 駅周辺には、飲食店などの店舗が多いが映画館など特徴的なお店が少ない。

○本町1丁目周辺



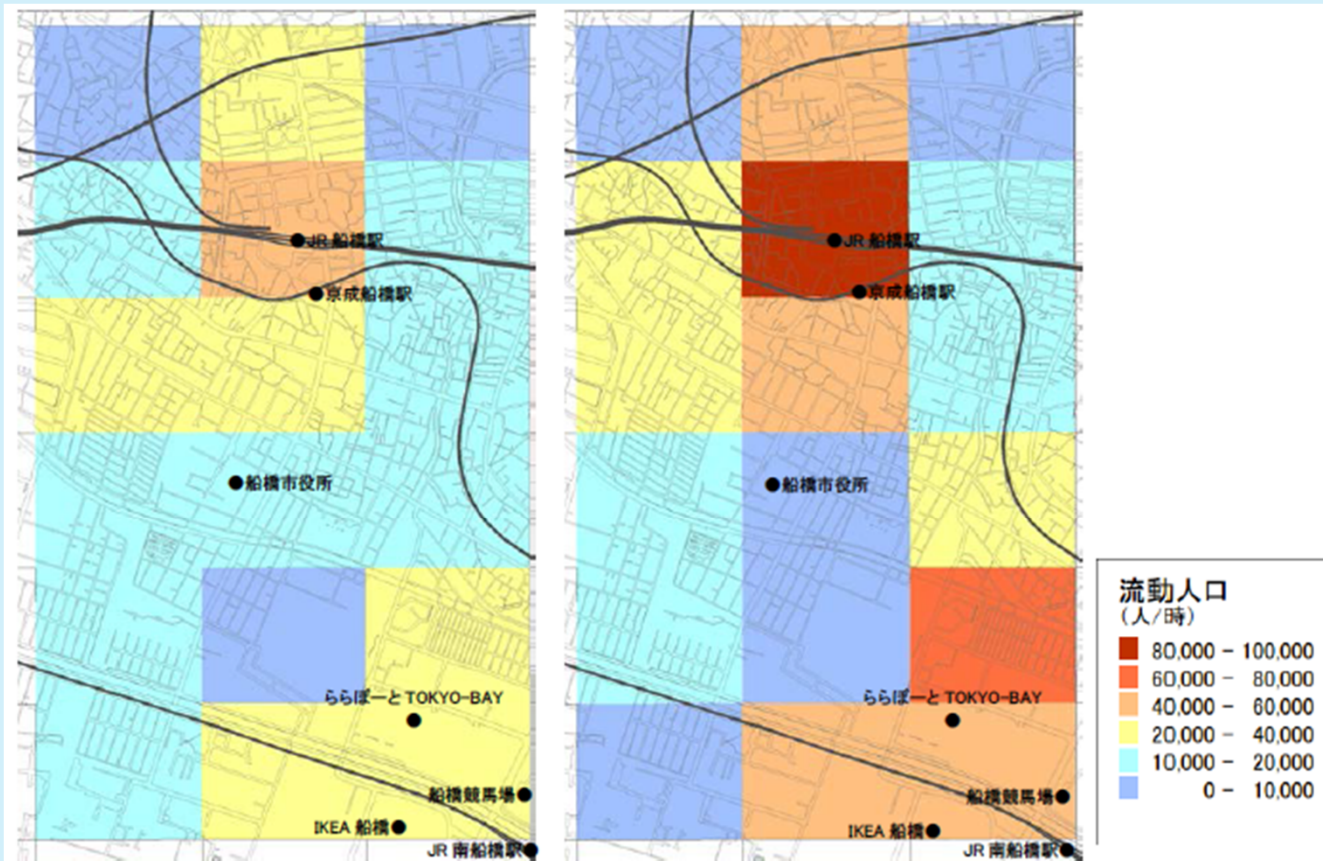
○本町4丁目周辺



3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

- ・ 滞留人口は約8万人/時（休日）と、大型商業施設のある南船橋駅周辺と同程度である。



2014年12月14時台（平日）

2014年12月14時台（休日）

図 船橋駅周辺の流動人口

出典: RESAS(地域経済分析システム)

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

4) 船橋駅南口周辺の現況分析と課題

現況分析を行った結果、以下の課題が挙げられる

- 船橋駅のポテンシャルを活かし、商業機能の集積などによる賑わいのある船橋の玄関口の形成が求められている。
- 駅周辺には、来街者が多いが、近年周辺都市での郊外型商業施設の立地などにより、船橋駅南口の販売額が低下傾向にある。
- 駅周辺に利便性を活かした住環境が求められている。また、地域コミュニティが希薄となっていることから、住環境整備が必要となっている。
- 歩きやすくアクセス性の良い道路や緑のある休憩所など憩いの空間が不足している。

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

5) まちづくりの基本方針

■ 周辺地区と一体となって発展していく まちづくり

- 駅前広場等との一体的整備による集客施設整備
- 安全で円滑な歩行者動線を整備し、回遊性を促進
- まち全体の活性化につながる再開発
- インフォメーションセンターの設置

■ ひと・環境にやさしいゆとりある まちづくり

- 壁面後退を誘導し、歩行者空間を創出する
- ポケットパーク等による交流空間を創出する
- 敷地内緑化、屋上緑化、自然エネルギーの利活用
- 海をイメージする空間を創出する

■ 安全で安心な都市構造への変換

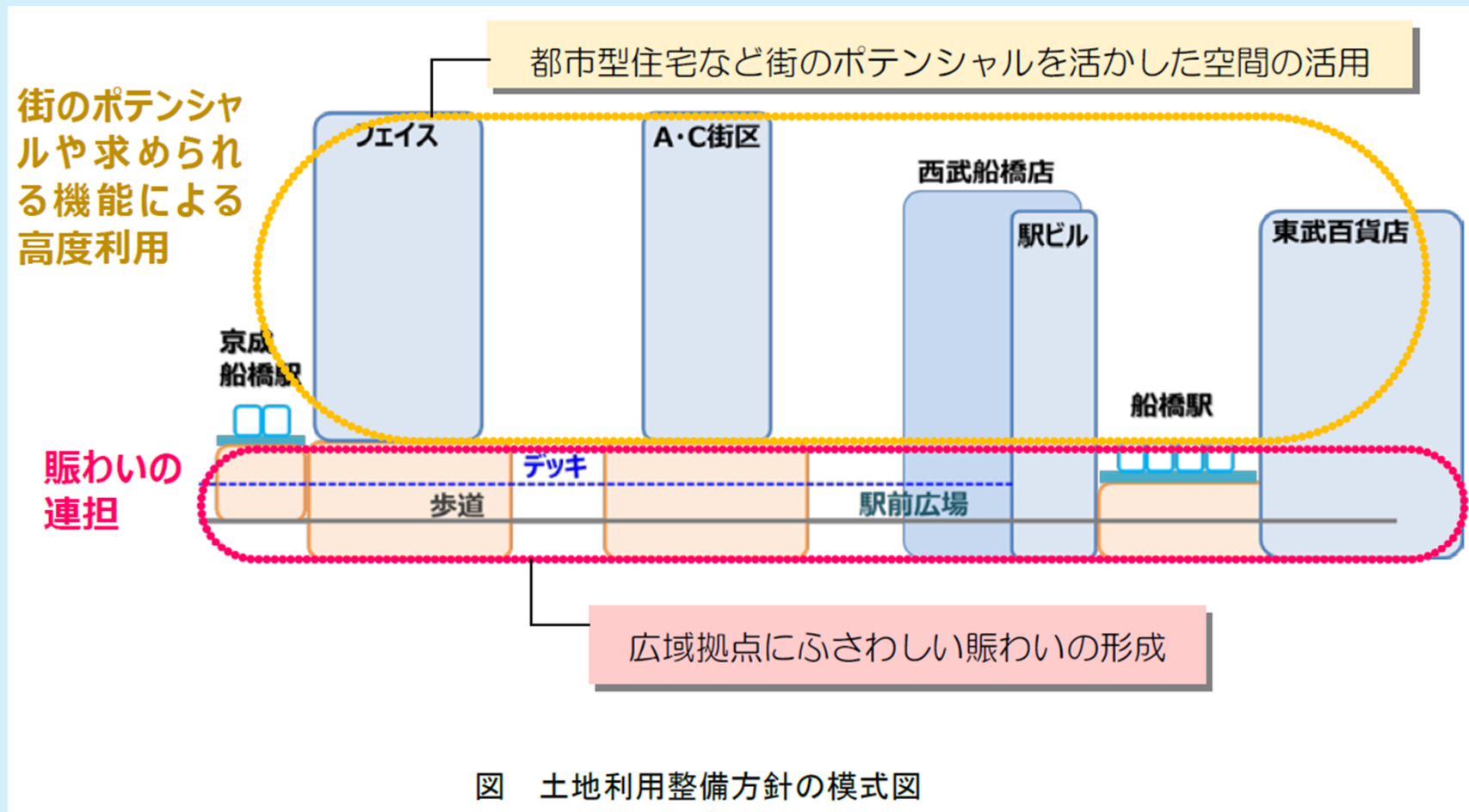
- 建て替えや共同ビル化による施設の更新
- 延焼防止を促す空間確保
- 避難路や避難空間の創出

■ 利便性の高い居住機能の導入

- 子世代や親世代が住み続けられる住宅の整備
- 地域コミュニティの活性化

3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

6) 地区別整備方針・公共施設配置方針



3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

6) 地区別整備方針・公共施設配置方針



3. 船橋駅南口再開発事業全体構想 見直しについて

7) 実現に向けて

- まちづくり勉強会などを行い、地元権利者による合意形成を支援
- A1, A2街区における整備手法の検討
- 都市計画決定より30年近く経った駅前広場の再検証