

船橋駅南口再開発事業全体構想 概要版

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」を見直しするものです。

2. 船橋駅南口周辺地区の位置づけ

- 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。
- 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す。

3. 市民のニーズ

■ネットアンケート結果 (H27. 12実施)

- ・船橋駅周辺は日常の買い物から飲食まで広く利用されている
- ・また利便性が高く、お店が沢山あることが魅力とされている
- ・一方で雑多で歩きづらいことが課題とされ、歩道やデッキ、休めるスペースの確保が求められている

■市民意識調査 (H27年度船橋市実施)

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

■地区内地権者ヒアリング結果 (H28. 2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

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
- ・船橋駅利用者が3駅合計で約47万人/日と多い
- ・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
- ・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。
- ・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。
- ・オフィスは、小規模な物件が多く、フェイスの利用状況からみても一定程度の需要が見込める。
- ・駅周辺の分譲マンションは契約率が高く、需要が多い。
 - ・単身者が多い。
 - ・小規模の建築物が密集している。
 - ・慢性的な交通渋滞が生じている。



- ・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。

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

6. 地区別整備方針・公共施設配置方針

A1・A2街区における整備背景

- ・都市計画道路の開通
- ・個々の開発が進む
- ・区域内における狭隘道路が存在

C1・C2街区における整備背景

- ・駅前交通広場の未整備
- ・駅前にふさわしい空間の必要性

身の丈にあった市街地再開発事業

駅前広場整備と一体となった市街地再開発事業

- ・再開発の規模を小さくし、複数連鎖的に波及させる。
- ・街並み誘導型の地区計画などのまちづくりのルールを定める。

- ・土地利用の高度化や複合化（ミクストユース）を図る。
- ・文化、情報発信の機能の集積を図る。
- ・様々な人々を呼込む賑わいの空間を形成する。



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