



都市計画の変更 説明会

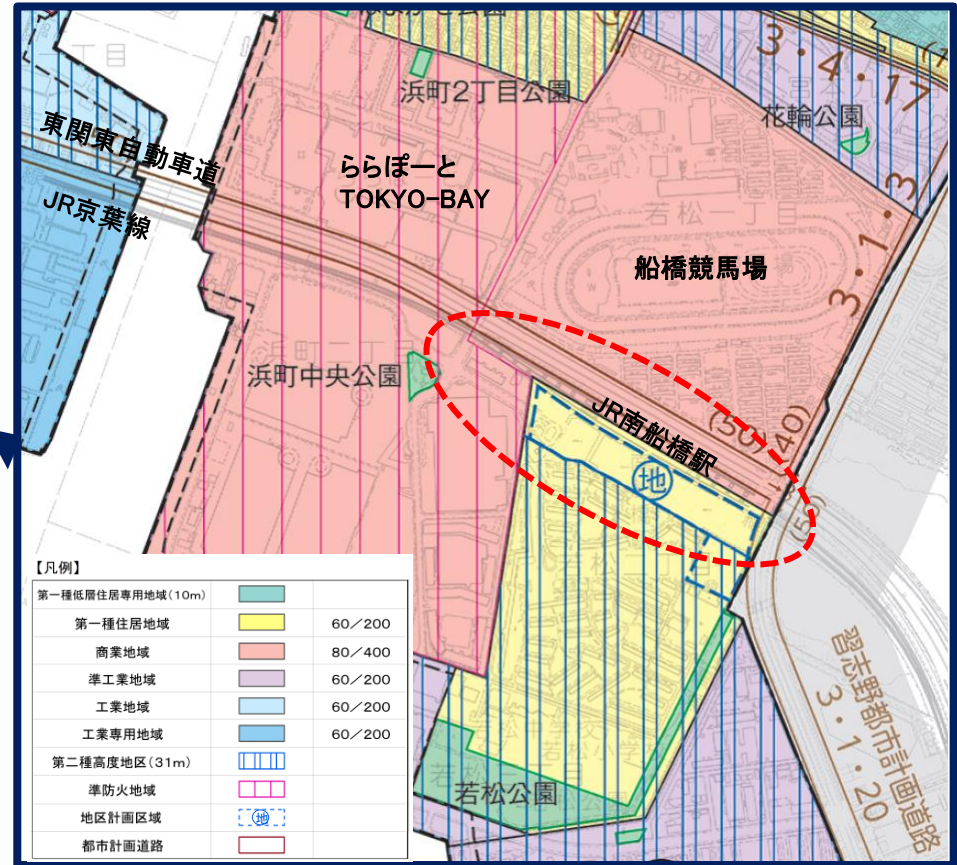
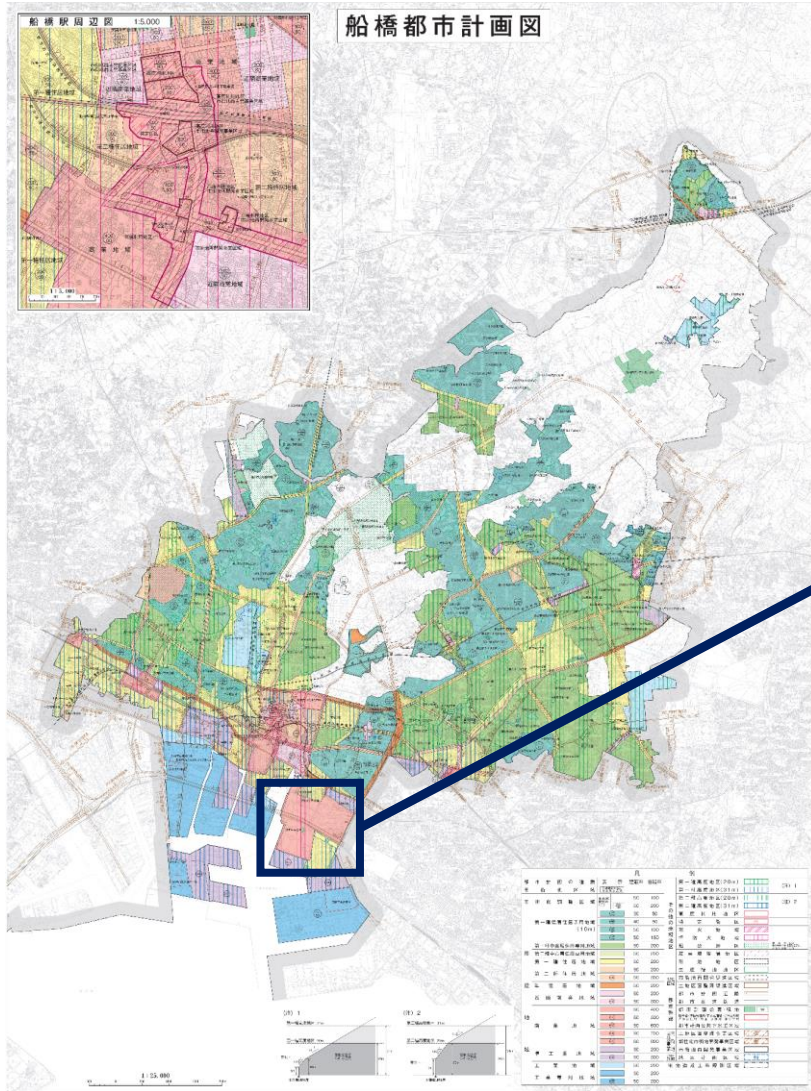
南船橋駅南口地区の 都市計画の変更について

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課

令和6年1月30日
2月 4日

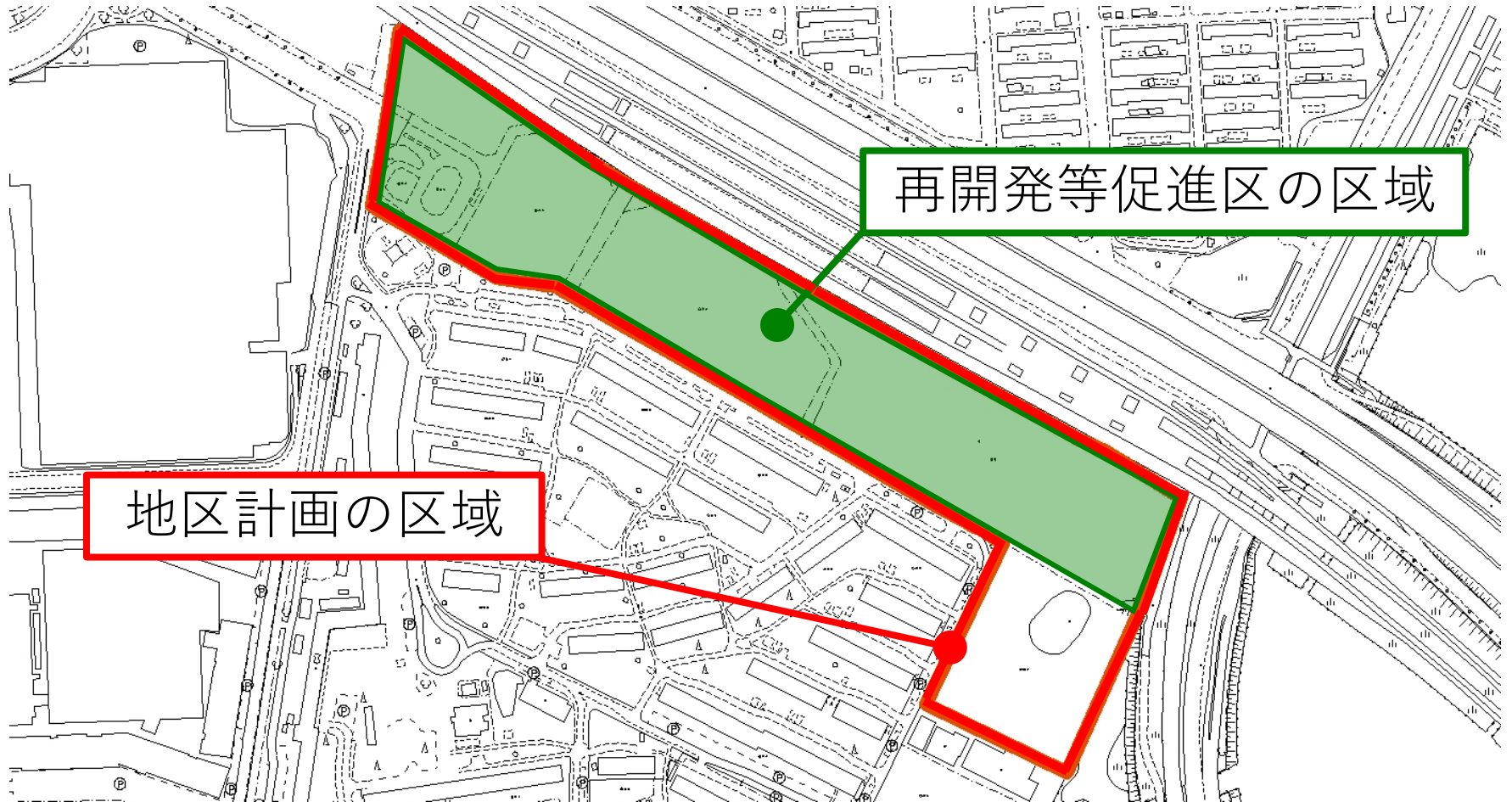


南船橋駅南口地区の位置



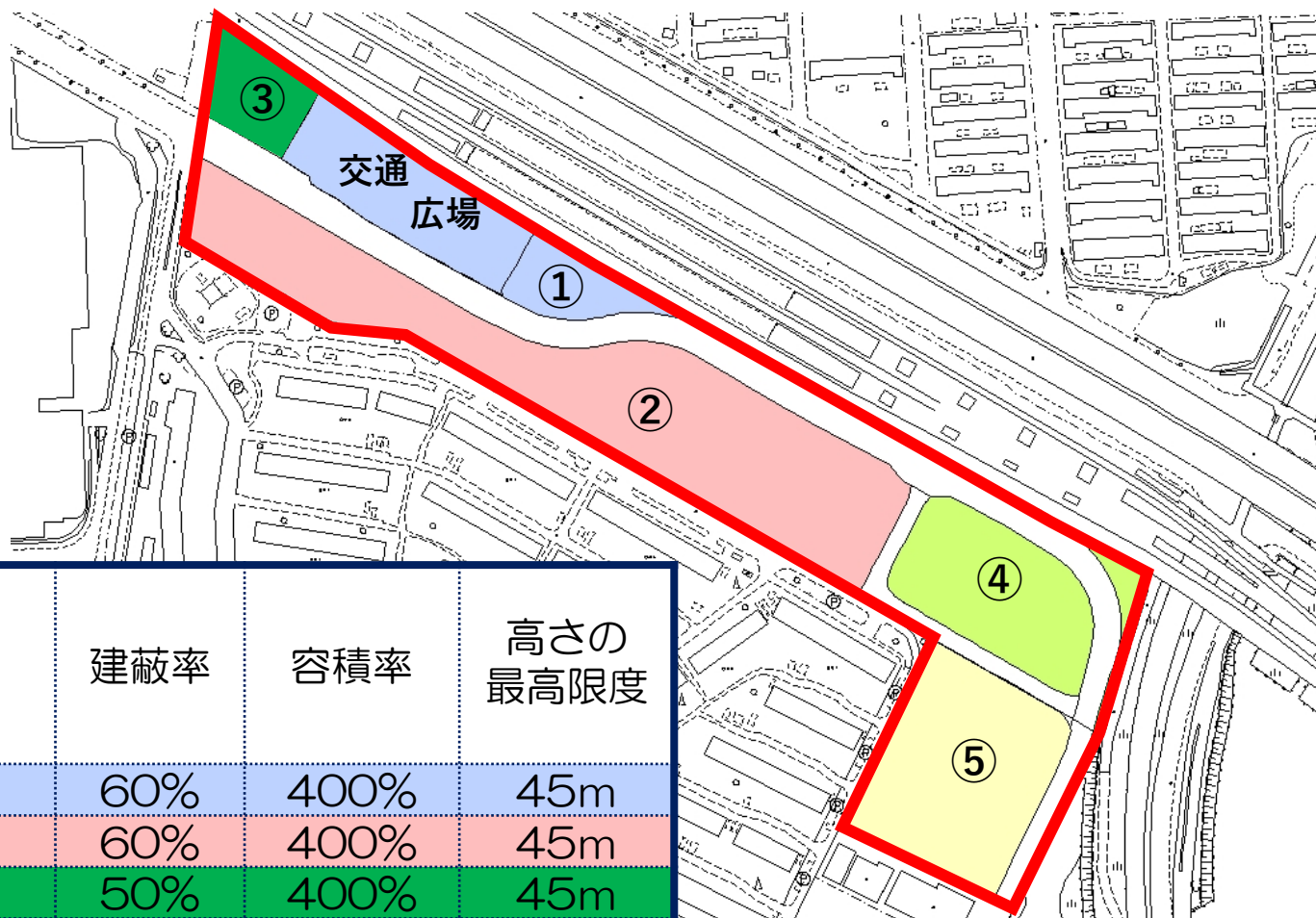
南船橋駅南口地区の現況①

～再開発等促進区を定める地区計画～



南船橋駅南口地区の現況②

～地区計画の主な内容～



地区名	建蔽率	容積率	高さの 最高限度
① 駅前地区	60%	400%	45m
② 賑わい・交流地区	60%	400%	45m
③ 中高層住宅地区A	50%	400%	45m
④ 中高層住宅地区B	50%	400%	45m
⑤ 福祉地区	(地区計画による制限なし)		

上位計画における位置づけ

◆ 船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「臨海部の商業地、業務地が集積する地区においては、賑わいの創出や回遊性の向上に努め土地の高度利用を図る。」

「また、南船橋駅周辺地区においては、臨海部の玄関口にふさわしい拠点整備を行い、土地の高度利用を図る。」

◆ 船橋市都市計画マスタープラン

「南船橋駅周辺においては、臨海部の玄関口としてふさわしい魅力あるまちづくりにより、賑わい創出や回遊性を高め、周辺環境と調和した「地区拠点商業地」の形成を図ります。」

「南船橋駅周辺は新たな地区拠点商業地の形成に向けて、都市計画の見直しを検討しながら市有地の有効活用を図ります。」

JR南船橋駅南口市有地活用事業の概要

街区開発

活用テーマ（E街区を除く）

緑豊かな広場空間を駅前に配置することにより憩いと賑わいを提供し、周辺環境と調和を図りつつ、新たな回遊拠点を創出します。また、広場を中心としたまちづくりを行うことにより、地域が一体となる臨海部の玄関口を形成します。

土地利用計画



※船橋市ホームページ「JR南船橋駅南口市有地の活用を進めています」より抜粋

JR南船橋駅南口市有地活用事業等の経緯

時期	実施内容
平成25年度	千葉県より土地が譲渡され、市所有の土地となる。
平成26年度	活用基本構想を策定。
平成27年度	道路予備設計、地質調査を実施。
平成28年度	土地利用案の検討。
平成29年度	官民連携調査の実施。
平成30年度	実施方針の公表。
平成31年度 (令和元年度)	開発事業者を公募。「三井不動産グループ」を選定。
令和2年度	第138回船橋市都市計画審議会 JR南船橋駅南口地区のまちづくりについて(報告)
	第140回船橋市都市計画審議会 船橋都市計画地区計画(南船橋駅南口地区)の決定(付議) 船橋都市計画高度地区の変更(付議)
令和3年5月	船橋都市計画地区計画(南船橋駅南口地区)の決定 船橋都市計画高度地区の変更
令和4年5月	インフラ工事(下水道)が完了。
令和4年8月	駅前広場の供用開始。
令和5年8月	市有地内の道路供用開始。
令和5年11月	市有地内の商業施設等開業。

用途地域変更の時期について

都市計画運用指針（抜粋）

再開発等促進区を定めようとするときは、一号施設の整備の必要性と地区内の既存建築物への配慮などから、用途地域に関する都市計画は、変更しないことが望ましい。ただし、**プロジェクトが完成し、又は概成した時点においては、当該再開発等促進区の区域において形成された良好な市街地環境の保全に配慮しつつ、当該区域についてその土地利用にふさわしい用途地域に関する都市計画に変更することも考えられる。**

※ 都市計画運用指針（第12版 令和4年4月 P195） より抜粋



- 市有地活用事業について、令和5年11月時点で地区計画で定めた一号施設がすべて供用開始となる。
- 同時点において、再開発等促進区の区域のうち8割以上の面積が供用開始となる。



プロジェクトが概成したと判断し、当該区域についてその土地利用にふさわしい用途地域へ変更する。

市有地活用事業の進捗状況

【R6. 1月 現在】

駅前広場・区域内道路
B街区・D街区
供用開始



図：商業施設（B街区）完成イメージ
(三井不動産㈱より提供)



○地区計画区域全体

街区	面積 (㎡)	うち 竣工済	うち 未竣工	竣工済 割合
A	1,900	0	1,900	0
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	0	5,000	0
D	1,600	1,600	0	100
E	7,100	0	7,100	0
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	10,200	10,200	0	100
合計	45,200	31,200	14,000	69.0

○再開発等促進区（黒破線）

街区	面積 (㎡)	うち 竣工済	うち 未竣工	竣工済 割合
A	1,900	0	1,900	0
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	0	5,000	0
D	1,600	1,600	0	100
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	9,200	9,200	0	100
合計	37,100	30,200	6,900	81.4

■ 未整備箇所
■ 整備済箇所

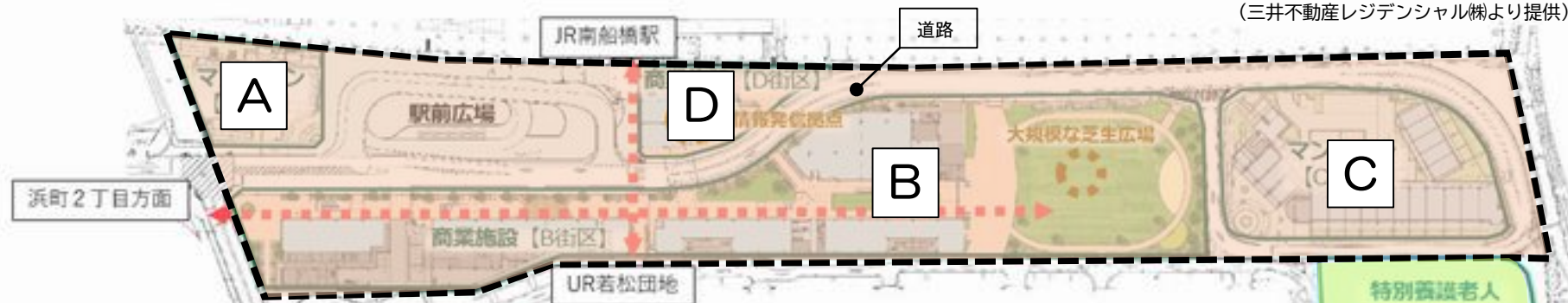
市有地活用事業の進捗状況

【R7年春(予定)】

A街区、C街区及び
E街区（特別養護老人ホーム等）
竣工



図：マンション（C街区）完成イメージ
(三井不動産レジデンシャル㈱より提供)



○地区計画区域全体

○再開発等促進区（黒破線）

街区	面積 (㎡)	うち竣工済	うち未竣工	竣工済割合
A	1,900	1,900	0	100
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	5,000	0	100
D	1,600	1,600	0	100
E	7,100	4,000	3,100	56.3
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	10,200	10,200	0	100
合計	45,200	42,100	3,100	93.1

街区	面積 (㎡)	うち竣工済	うち未竣工	竣工済割合
A	1,900	1,900	0	100
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	5,000	0	100
D	1,600	1,600	0	100
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	9,200	9,200	0	100
合計	37,100	37,100	0	100



- 未整備箇所
- 整備済箇所
- 一部整備済箇所

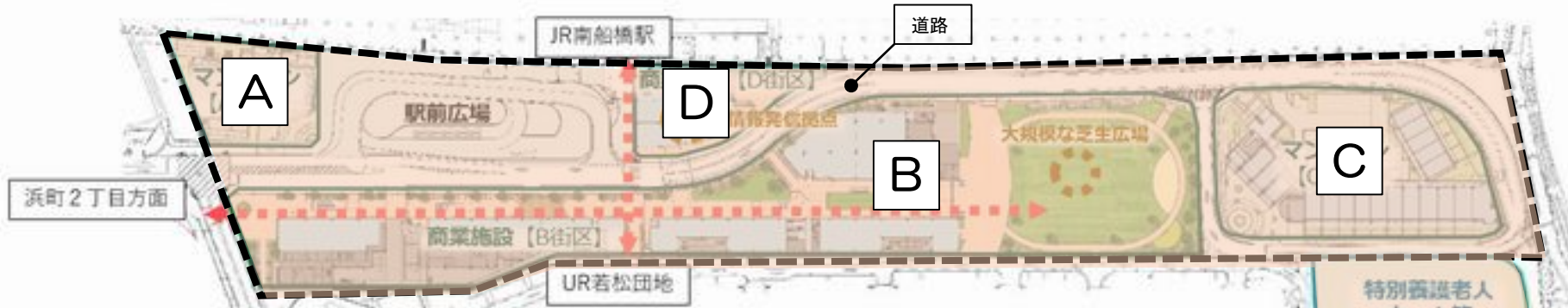
市有地活用事業の進捗状況

【R8年春(予定)】

E街区 (児童相談所)
開設



図：児童相談所（E街区）完成イメージ

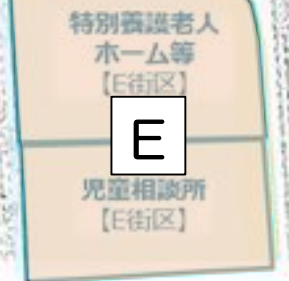


○地区計画区域全体

○再開発等促進区（黒破線）

街区	面積 (㎡)	うち竣工済	うち未竣工	竣工済割合
A	1,900	1,900	0	100
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	5,000	0	100
D	1,600	1,600	0	100
E	7,100	7,100	0	100
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	10,200	10,200	0	100
合計	45,200	45,200	0	100

街区	面積 (㎡)	うち竣工済	うち未竣工	竣工済割合
A	1,900	1,900	0	100
B	15,000	15,000	0	100
C	5,000	5,000	0	100
D	1,600	1,600	0	100
駅広	4,400	4,400	0	100
道路	9,200	9,200	0	100
合計	37,100	37,100	0	100



整備済箇所

用途地域の変更

●近隣商業地域への変更

【面積】

約4.0ha

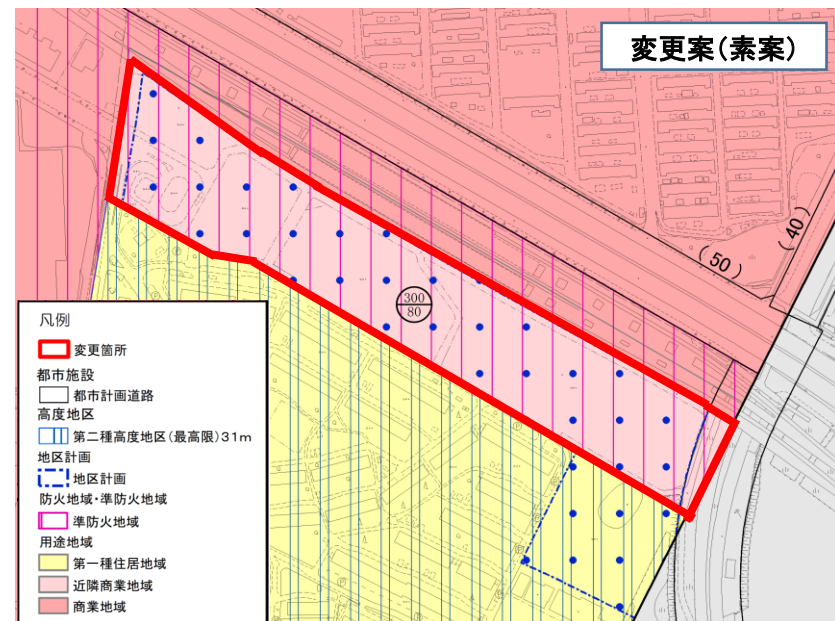
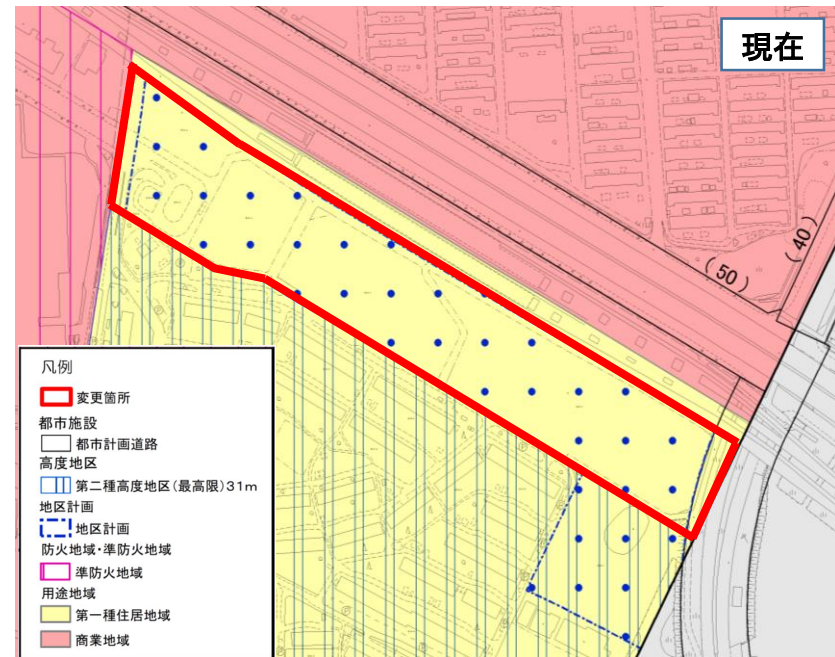
【建蔽率、容積率】

80%、300%

【変更の考え方】

- 本地区のプロジェクトで誘導するまちにふさわしい用途地域である近隣商業地域へ変更する。
- 本地区は船橋市都市計画マスタープランにおいて「地区拠点商業地」に位置付けられている。

本市において、同じ「地区拠点商業地」の位置づけであり、かつ計画的なまちづくりを行い地区計画が決定されている地区の近隣商業地域と同様に、建蔽率80%、容積率300%とする。



用途地域の変更

●商業地域への変更

【面積】

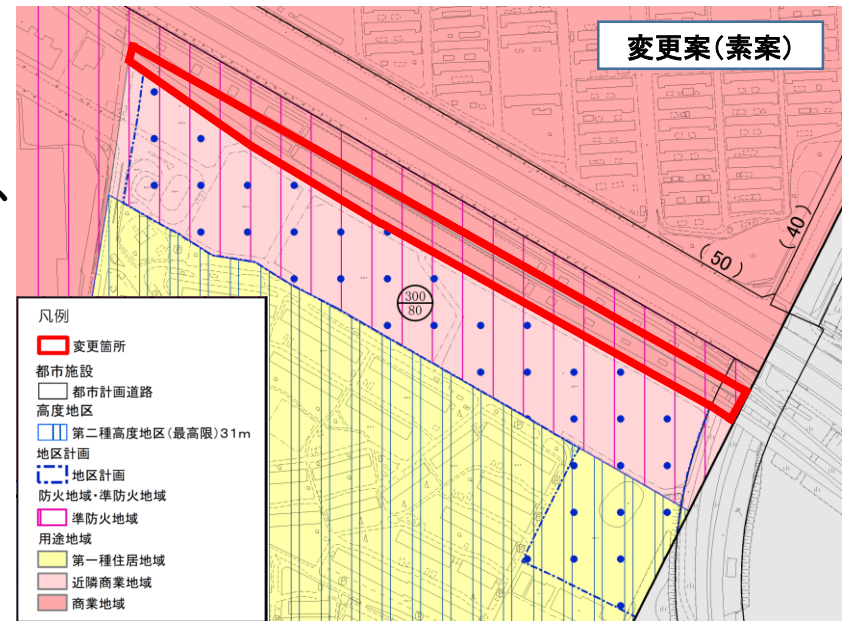
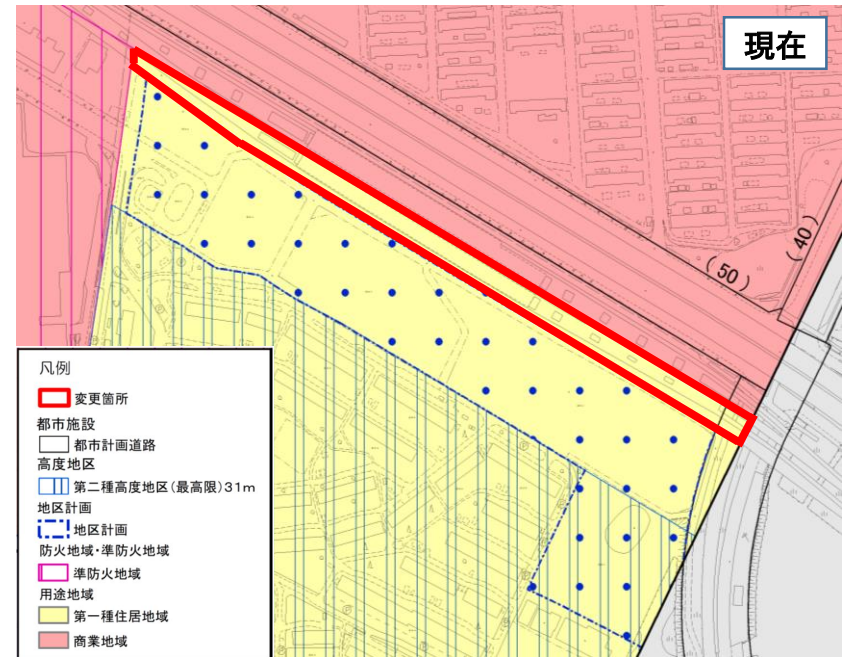
約1.0ha

【建蔽率、容積率】

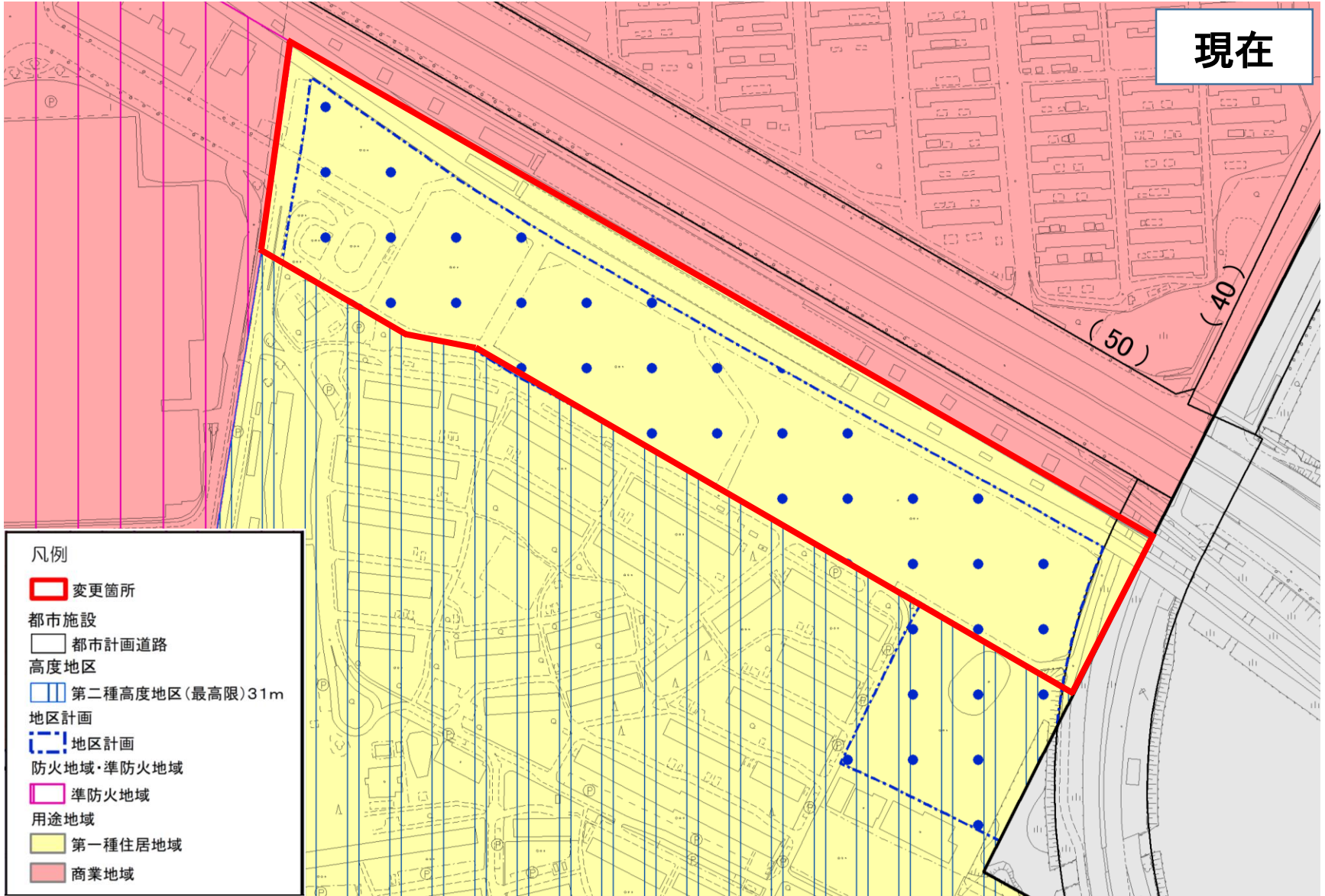
80%、400%

【変更の考え方】

・再開発等促進区の区域等を近隣商業地域へ変更することにより、駅敷地南側に指定されている第一種住居地域が他の住居系用途地域と分断された形で残ってしまうため、連続性の観点から、既決定の駅敷地北側と同様に商業地域（建蔽率80%、容積率400%）へ変更する。



用途地域の変更



用途地域の変更

変更案(素案)

再開発等促進区及びその東西の第一種
住居地域を近隣商業地域に変更

鉄道敷地を商業地域に変更

鉄道界

300
80

(50)

(40)

凡例

変更箇所

都市施設

都市計画道路

高度地区

第二種高度地区(最高限)31m

地区計画

地区計画

防火地域・準防火地域

準防火地域

用途地域

第一種住居地域

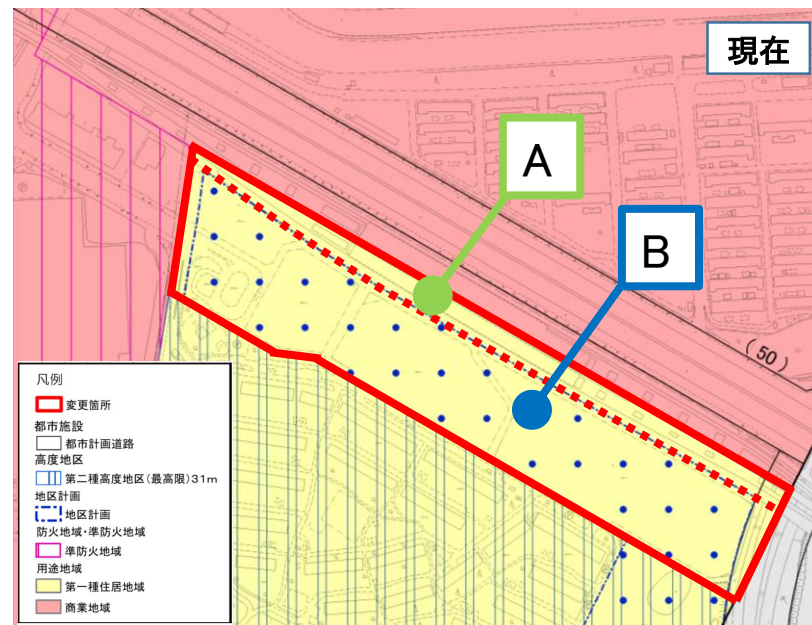
近隣商業地域

商業地域

用途地域の変更（まとめ）

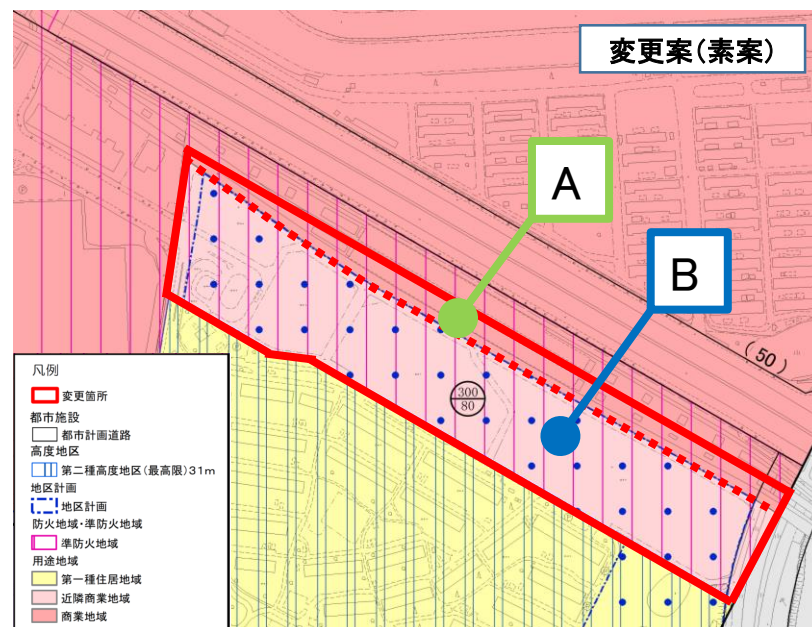
【A】

	変更案	現在
用途地域	商業地域	第一種住居地域
建蔽率（%）	80	60
容積率（%）	400	200



【B】

	変更案	現在
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域
建蔽率（%）	80 (50~60)	60 (50~60)
容積率（%）	300 (400)	200 (400)



※（ ）内の数字は地区計画における制限内容

準防火地域の変更

【面積】

約6.6ha

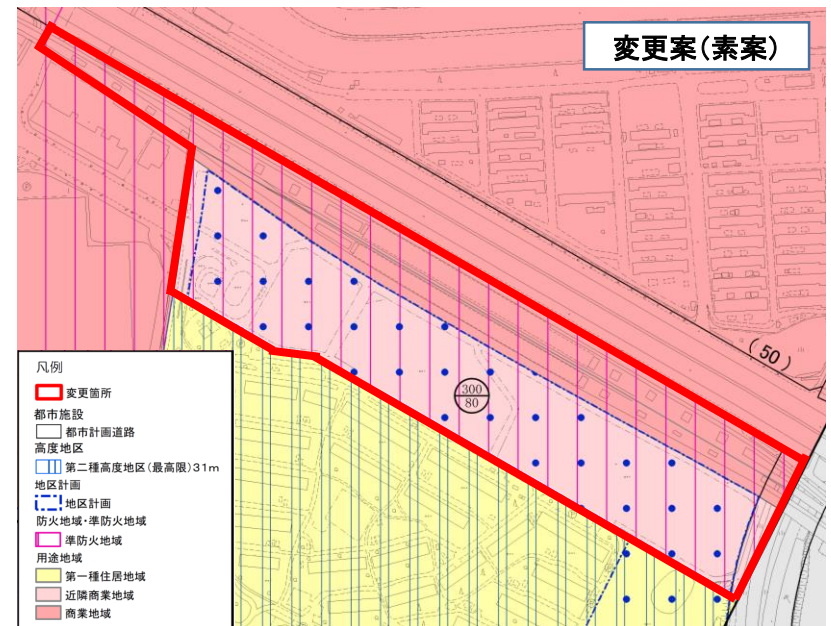
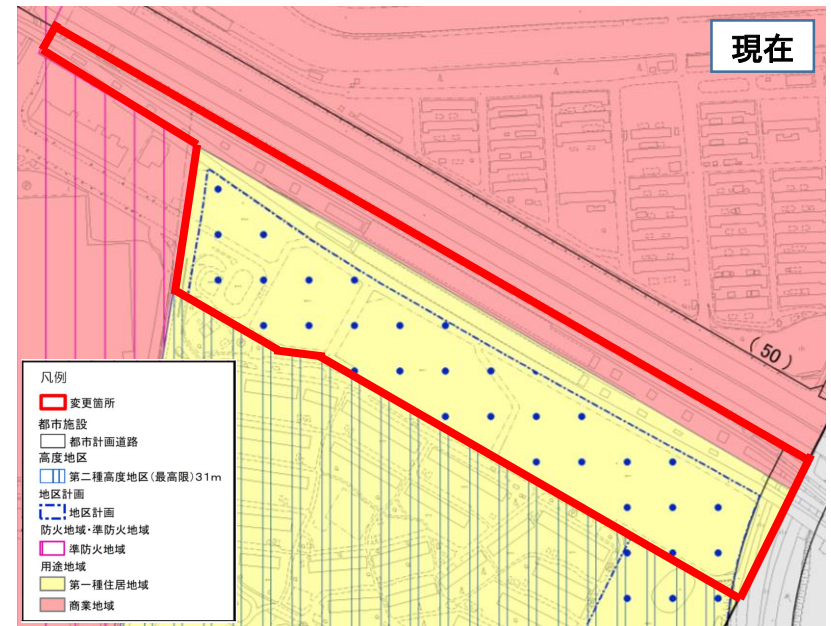
【用途地域】

近隣商業地域

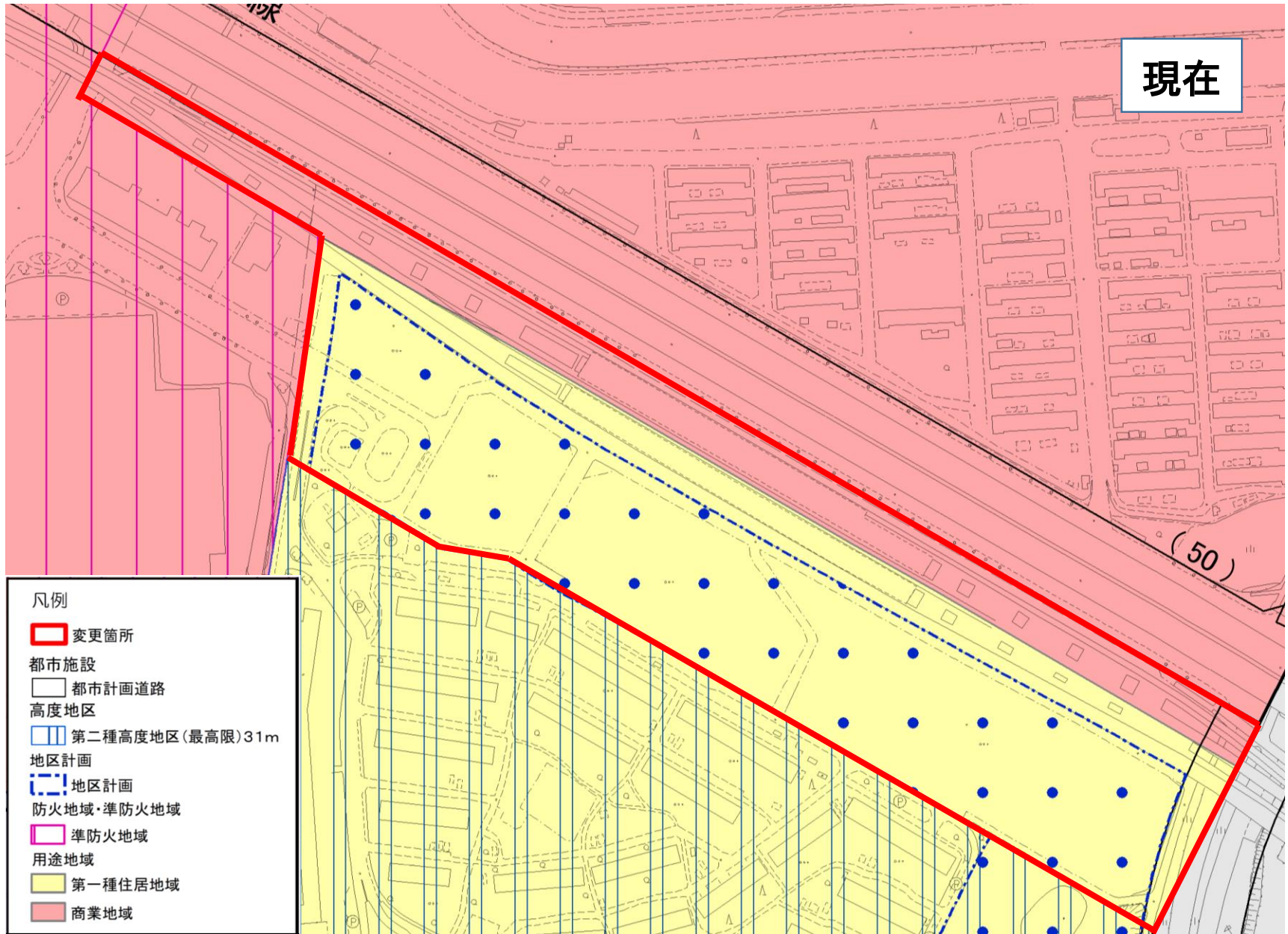
商業地域

【変更の考え方】

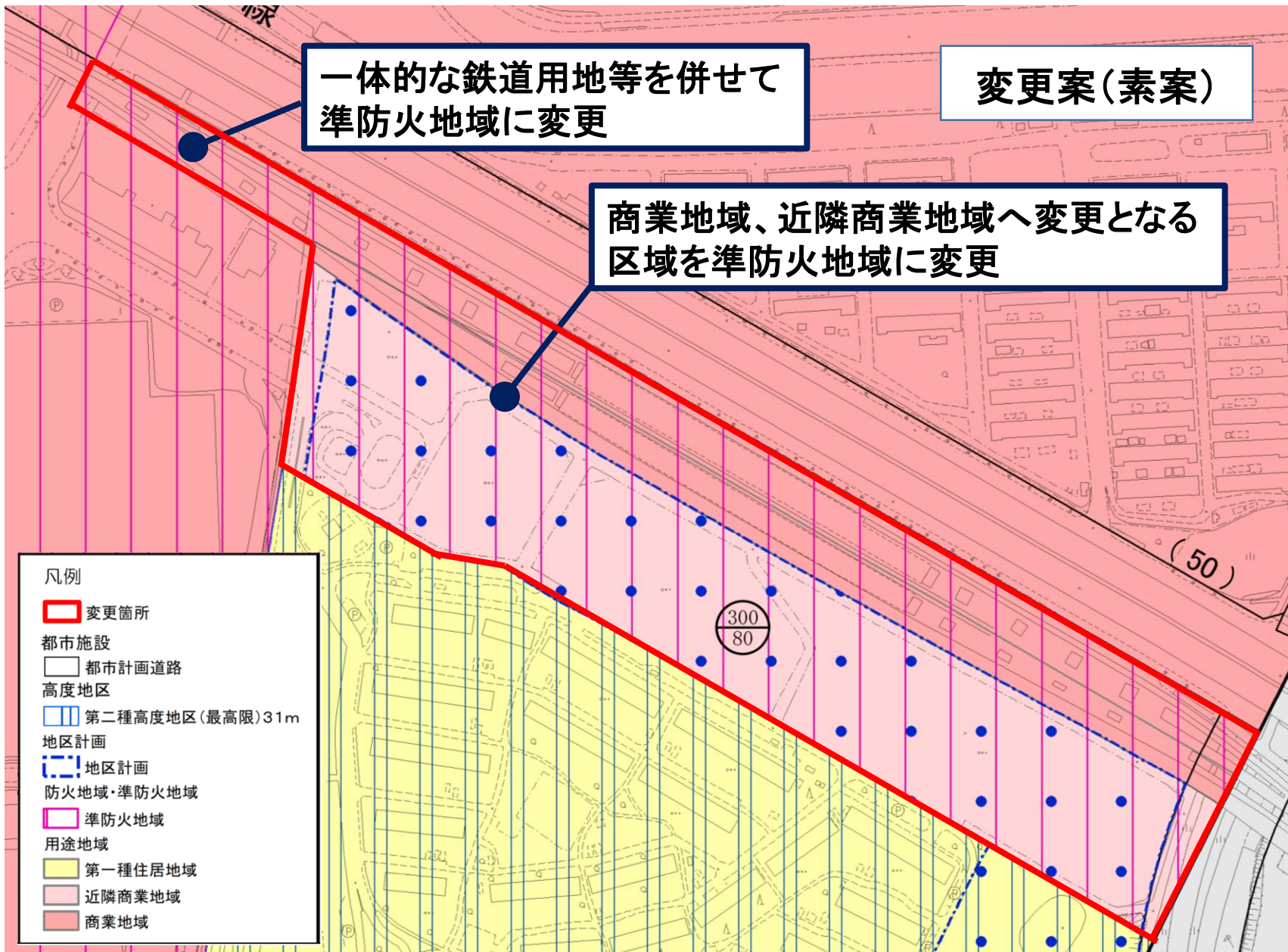
- ・ 商業系用途地域へ変更する区域及び今回の変更に関連する鉄道用地等について、市街地における火災の危険を防除するため準防火地域へ変更する。



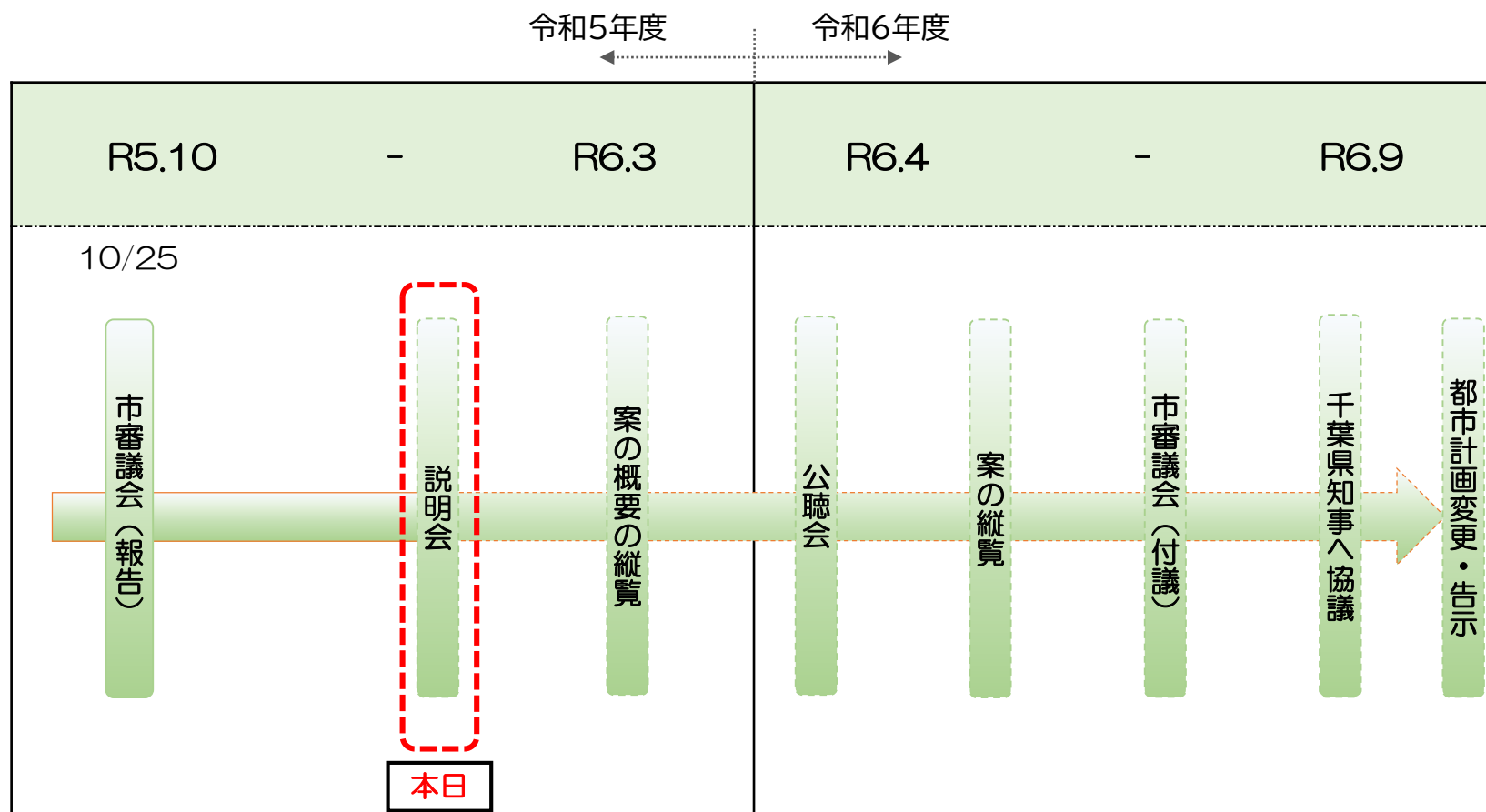
準防火地域の変更



準防火地域の変更



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もあります。