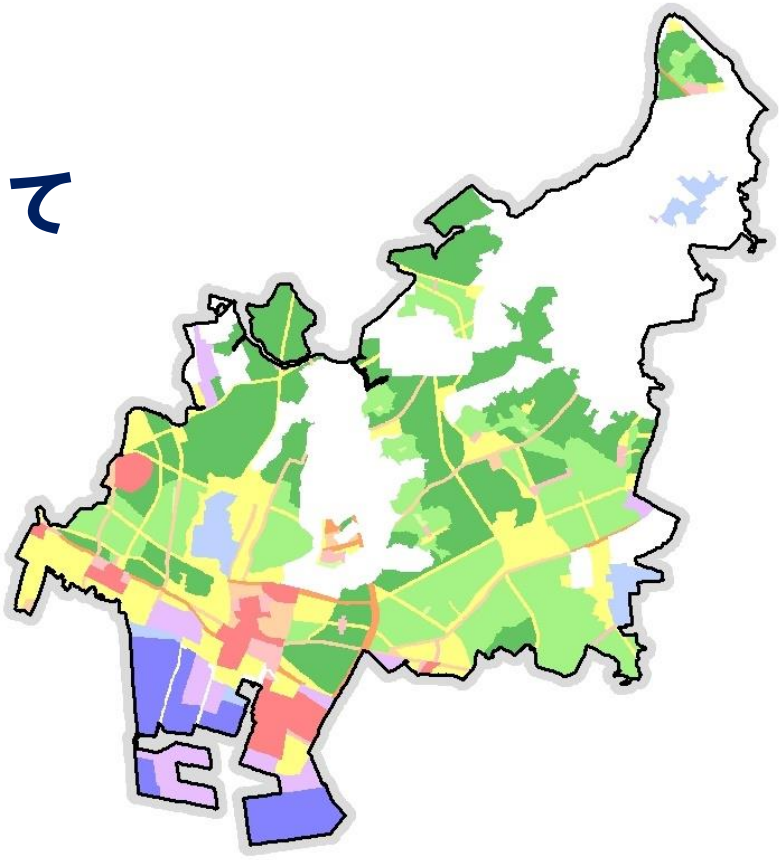
都市計画の決定・変更に伴う説明会

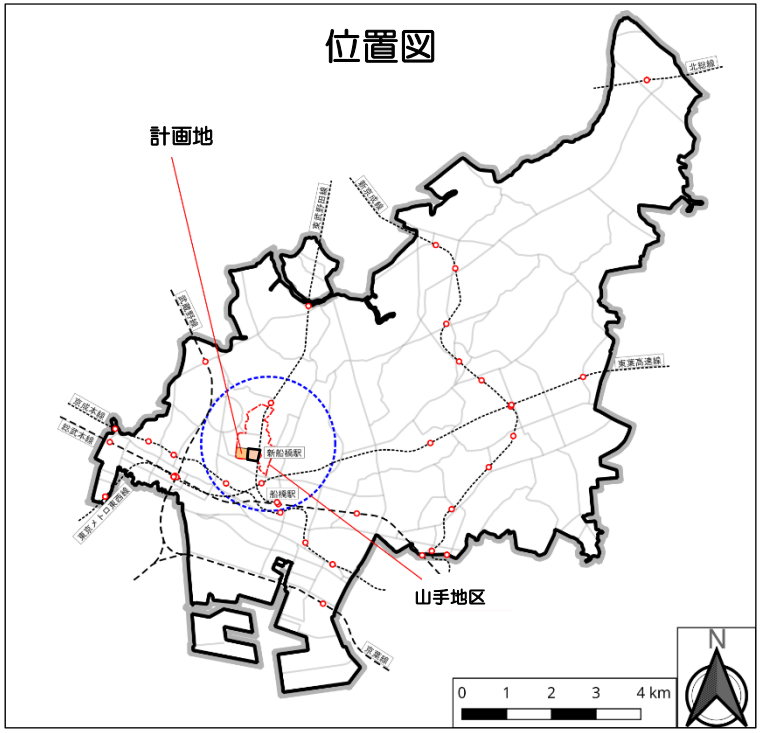
新船橋駅西地区の
都市計画の決定・変更について

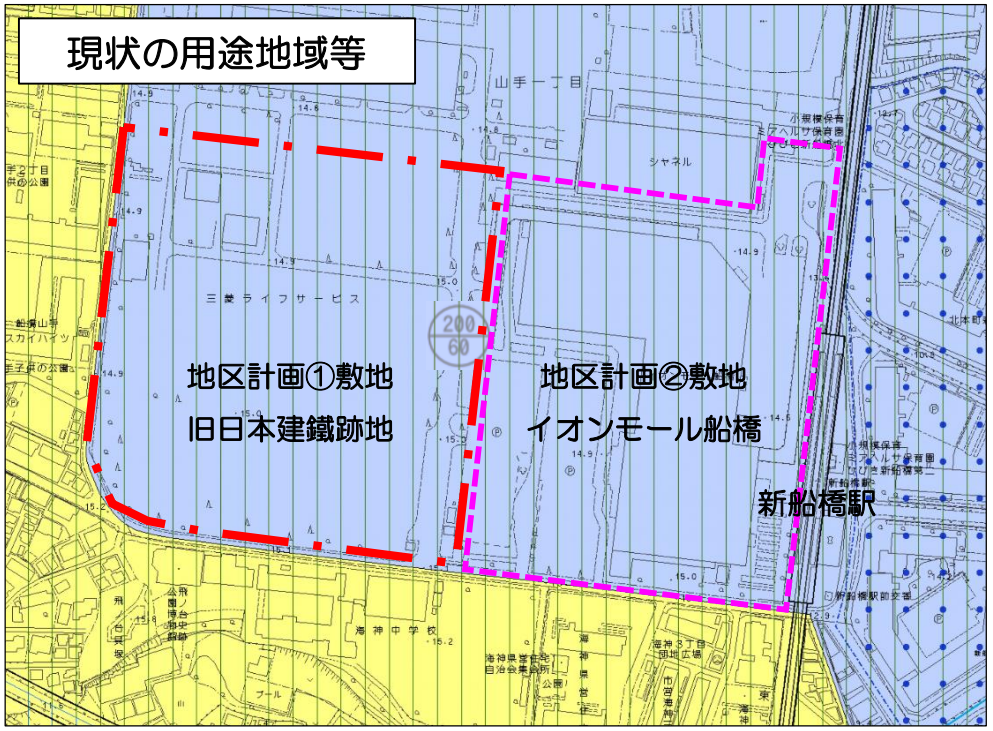


船橋市　建設局
都市計画部　都市計画課

令和6年11月30日
12月　3日

■位置・地域概況





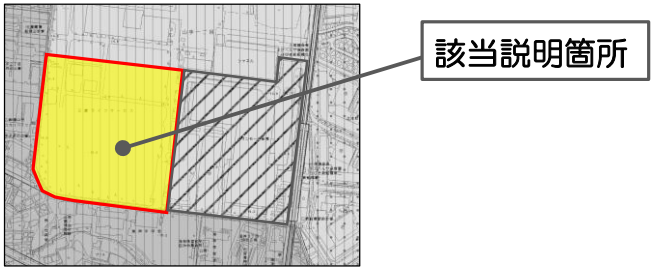
＜計画地の概要＞
- ○所在地　：船橋市山手一丁目の一部
- ○敷地面積：
  - 地区計画①敷地（旧日本建鐵跡地）約6.8ha
  - 地区計画②敷地(イオンモール船橋) 約6.4ha
- ○用途地域：工業地域
  - 隣接用地：南一西　第一種住居地域
- ○建蔽率/容積率：60% / 200%
- ○高度地区：第一種高度地区 最高限度 20m

＜凡例＞
- 第一種住居地域
- 工業地域
- 第一種高度地区（最高高さ20m）
- 地区計画

■上位計画の位置づけ

◇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。

●主なまちづくりの方針（全体構想）

- 質の高い住宅の供給
- 大規模工場跡地については、地区計画制度の活用等により、住工が共に発展できるよう、きめ細やかなまちづくり
- 新しい住宅地の形成にあたっては、豊かなコミュニティの醸成とエネルギー効率を向上させた、環境にやさしい新しいまちづくり
- ゆとりと賑わいのあるウォーカブルな道路空間や憩いの場となるオープンスペースの形成
- グリーンインフラが持つ多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくり

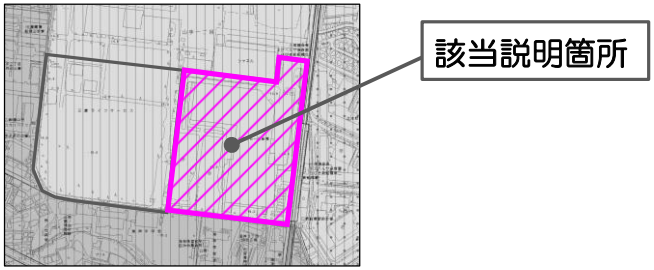
●主なまちづくりの方針（地域別構想）

- 周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうるおいを感じる安全・安心なまち
- 地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくり
- 新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成

■上位計画の位置づけ

◇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。

●主なまちづくりの方針（全体構想）

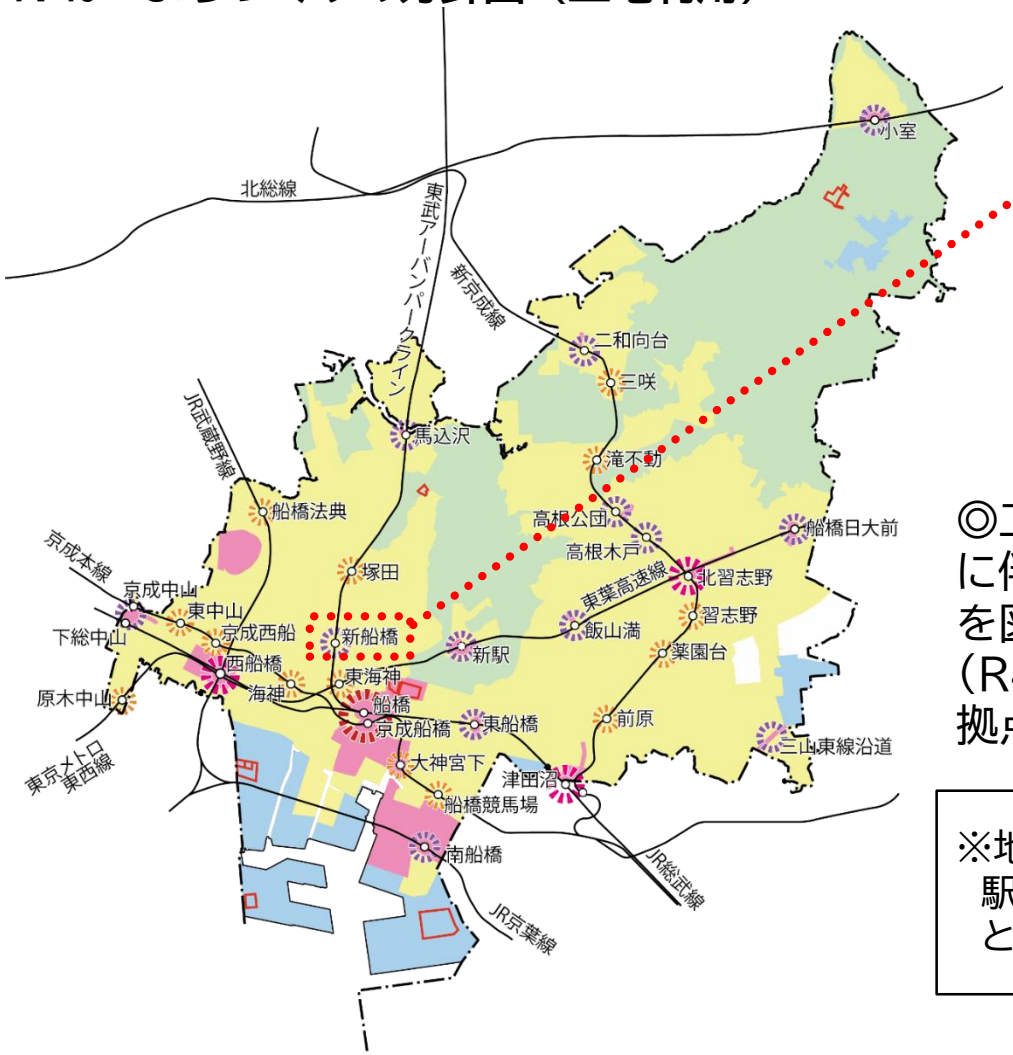
- 質の高い住宅の供給
- 大規模工場跡地については、地区計画制度の活用等により、住工が共に発展できるよう、きめ細やかなまちづくり
- 新しい住宅地の形成にあたっては、豊かなコミュニティの醸成とエネルギー効率を向上させた、環境にやさしい新しいまちづくり
- ゆとりと賑わいのあるウォーカブルな道路空間や憩いの場となるオープンスペースの形成
- グリーンインフラが持つ多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくり

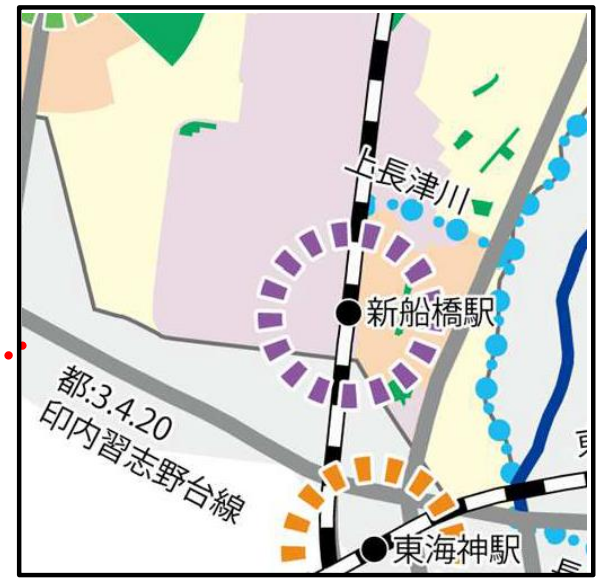
●主なまちづくりの方針（地域別構想）

- 周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうるおいを感じる安全・安心なまち
- 地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくり
- **新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成を図る**

■上位計画の位置づけ

◇船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）
P.45　まちづくりの方針図（土地利用）





◎工場から住宅への大規模な土地利用転換に伴い、住民の生活を支える商業機能の立地を図るため、船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）において、拠点の位置付けを「生活拠点」から「地区拠点商業地」へ変更

※地区拠点商業地とは
駅の性格や地区の特性に応じ、商業機能を中心とした育成を図る商業地

■事業コンセプト（事業者案）

■様々な取り組みイメージ（事業者案）

つながる

ウォーカブルなまちづくり

歩行者通路と新設道路による
ウォーカブルなまちづくり

東西シンボルストリート沿いの
緑の軸線

人とまちをつなぐ空間づくり

にぎわい広がる広場の形成により、人のつながりや地域のコミュニティを育成

街と景観が調和した建物デザイン

にぎわう

コミュニティ形成支援

商業施設との連携によるイベント活動

公園等の活用によるイベント活動等の地域貢献

文化・学びの創出

多彩な共用施設の設置

街区連携サービス

健康になる仕掛けや設えをウェルネスコードとして開発

まもる

環境への取り組み

大容量太陽光発電による街区エネルギー供給

グリーンインフラ（レインガーデン・浸透性舗装）やソーラー街灯の設置

病院と連携　健康な心・身体を守る

人とのつながりによるソーシャルキャピタルの高いまちづくり

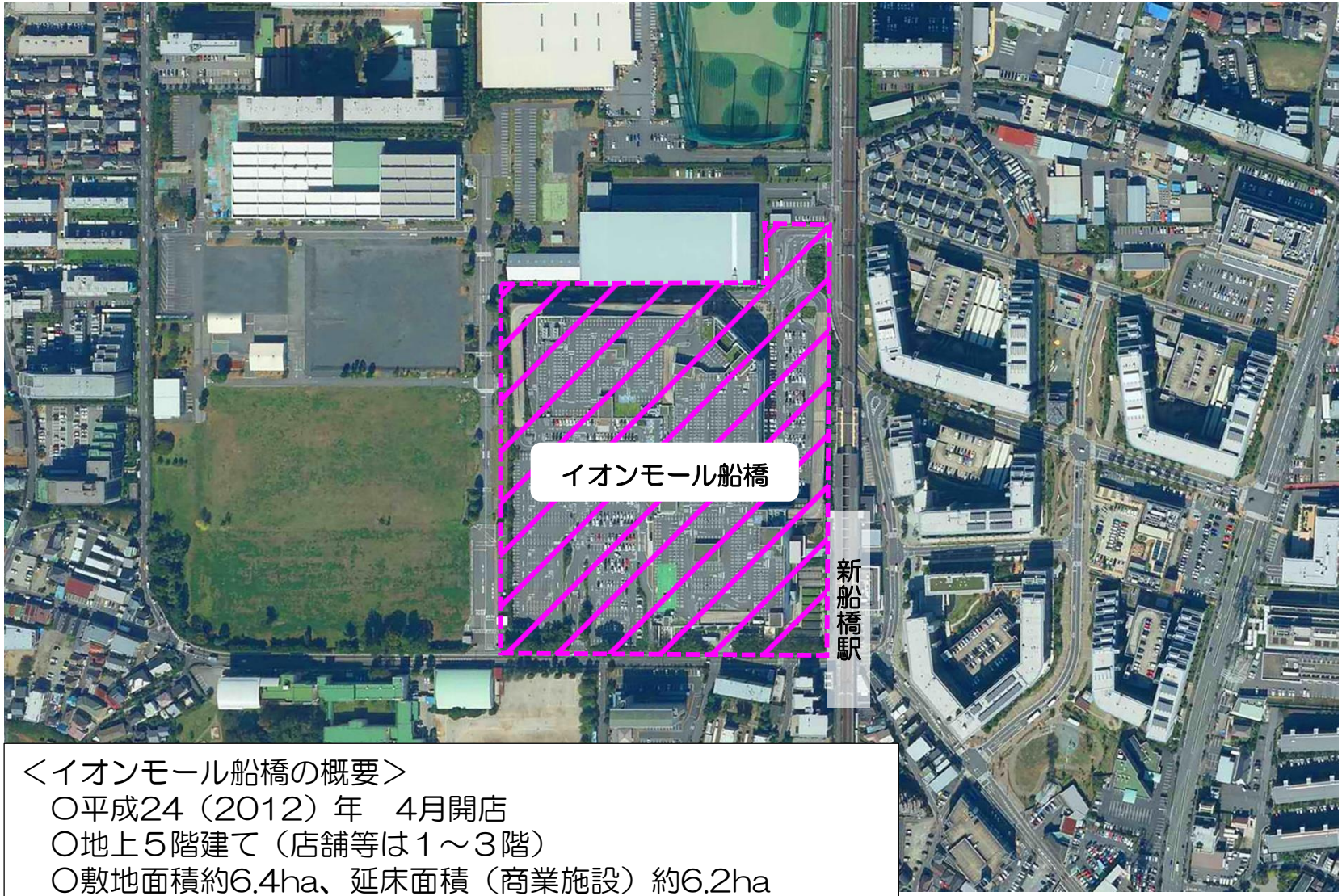
防犯・防災

BCP対応（燃料電池による自家発電）

地域防災広場、防災倉庫等の設置

コミュニティイベントに防災セミナーを企画

■商業施設の現況



＜イオンモール船橋の概要＞
- ○平成24（2012）年　4月開店
- ○地上５階建て（店舗等は１～３階）
- ○敷地面積約6.4ha、延床面積（商業施設）約6.2ha
- ○駐車場台数約2,100台

■都市計画としての検討の方向性

◇①工場跡地

- 住居系への土地利用転換が計画されている。
- 提案内容に基づいた良好なまちづくりの誘導を図る。

周辺環境に配慮しつつ、良好なまちづくりを誘導するための検討

地区計画
用途の制限、地区施設の指定等
高度地区の最高高さ緩和含む

用途地域
住居系の土地利用に合わせた環境を護るための用途地域へ変更

◇②イオンモール船橋

- 船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）、新船橋駅の位置づけを「地区拠点商業地」に変更。引続き、現施設のような地区の商業機能を担う施設の誘導を図る。

地区拠点商業地としての機能を都市計画で位置付けるための検討

地区計画
用途の制限、最高高さの設定、通路の指定等

用途地域
地区拠点商業地の位置付けを都市計画として明確にするため商業系の用途地域へ変更

高度地区
用途地域の変更に合わせ、高度利用を図る内容とするため変更（廃止）

準防火地域
用途地域の変更に合わせ、建築物の安全を都市計画として護るため新規指定

◇ 地区計画の決定

良好なまちづくりを目指すための地区計画の決定

地区計画①　新船橋駅西地区（住宅・医療地区）

地区計画②　新船橋駅西地区（商業地区）

地区計画① イメージパース

地区計画① イメージパース

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■都市計画としての考え方の方向性

◇良好なまちづくりを目指すための「地区計画」の検討

良好な事業コンセプトに基づいたまちづくり

地域貢献となる施設等の整備（歩行者空間、緑地等）

周辺に配慮された建築計画

事業コンセプトや地域貢献（歩行者空間、緑地等）を将来に渡って担保

地区計画の策定に向けて協議・検討

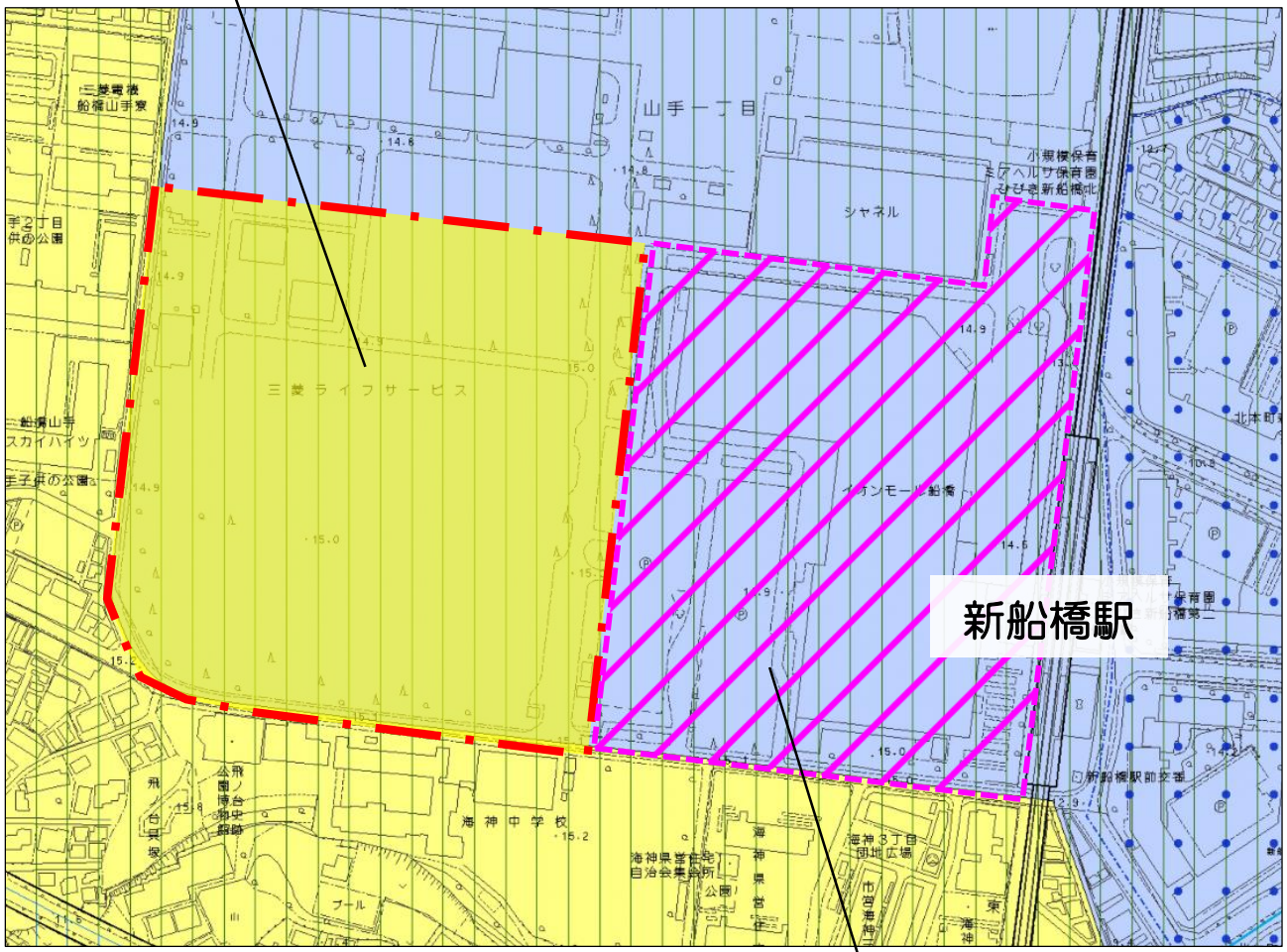
・地区計画の目標　・土地利用等の方針　・地区整備計画　等

周辺への配慮を大前提としながら、高さの緩和により創出される空地（地区施設）が地域にとっても良好なまちづくりに寄与しているかを確認していく。

高度地区（第一種・最高高さ20m）の最高高さ制限を最大45mまで緩和することを検討

■地区計画

①新船橋駅西地区（住宅・医療地区）地区計画



②新船橋駅西地区（商業地区）地区計画

■地区計画

◇地区計画の目標

地区計画①　住宅･医療地区

・駅・大規模商業施設・病院を繋ぐ新たな歩行者ネットワークの形成を目指す

・高さ緩和により創出される「オープンスペース（空地）」を活かした、良好で質の高い市街地環境の創出を目指す

- ➢ 地域に開かれた魅力的なみどり豊かな住環境
- ➢ 病院と連携したまちづくり
- ➢ 環境に配慮したまちづくり
- ➢ 安全・安心なまちづくり
- ➢ エコカルティエの理念を取り入れたまちづくり

地区計画②　商業地区

新船橋駅周辺：地区拠点商業地（船橋市都市計画マスタープラン R4.11）

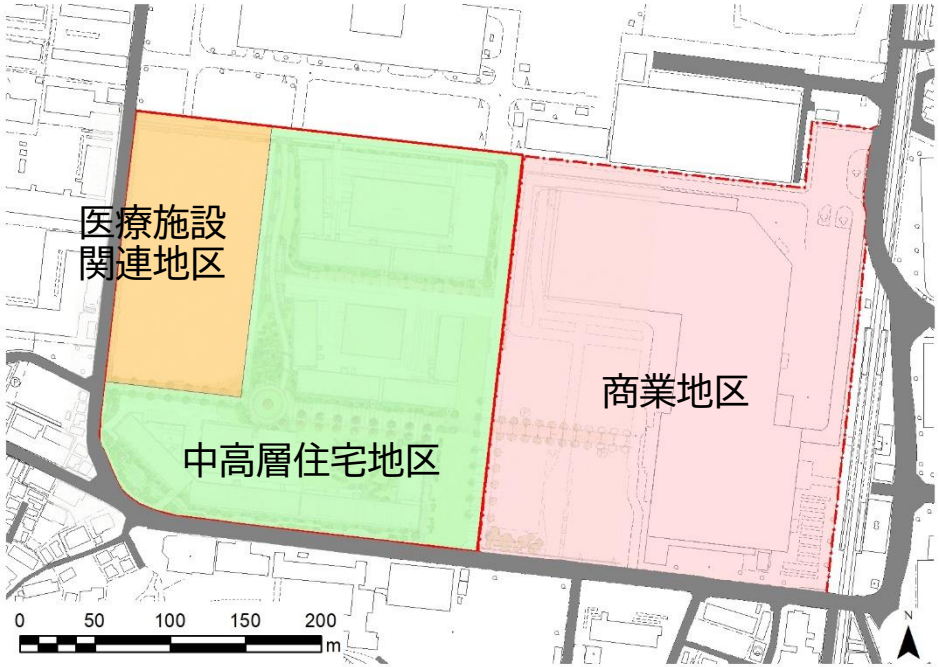
・良好で質の高い商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指す

■地区計画

◇土地利用の方針・建築物等の用途の制限

■ 地区計画の目標の実現を図るため地区を区分し、土地利用の方針を定める。

■ 地域の利便性向上と賑わいの創出を図るとともに、快適な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。



① 住宅･医療地区

医療施設関連地区

・医療機関及び医療関連施設の立地を図る

・ 住宅等の一部建物用途を制限する。

中高層住宅地区

・新たなまちづくりにふさわしい緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るとともに、地域の方にも開かれた魅力的なオープンスペースの形成を図る

・緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るため、建物用途の一部を制限する。

② 商業地区

商業地区

商業・生活サービス施設等の立地による憩いと賑わい創出のため、商業利用に特化した、建物用途とする。

※今後の関係機関協議･設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇地区施設の整備の方針

■建築物の高さの緩和等により創出されたオープンスペースを地域の方にも開かれた憩いと賑わいを創出する拠点や動線とするため、地区施設の整備の方針を定める。

地区計画①② (共通)

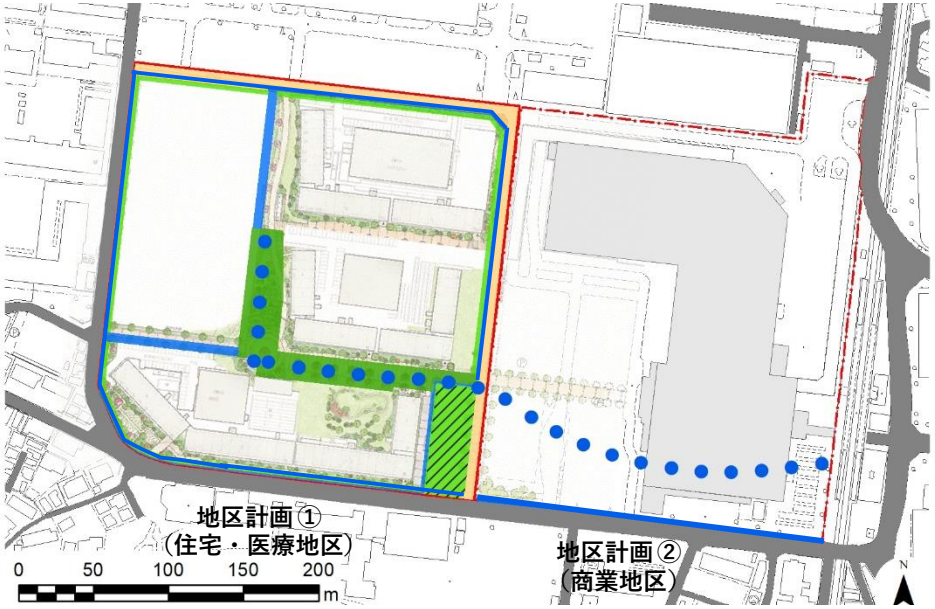
- 駅・大規模商業施設・病院を歩行者通路で繋ぐことで、医療機関及び医療関連施設の利用者が公共交通機関を利用しやすい安全と利便性の高い歩行者空間を創出する。

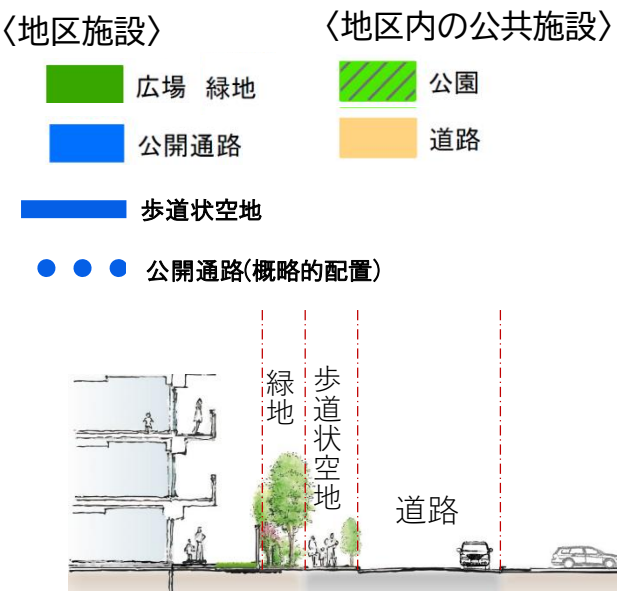
地区計画①(住宅･医療地区)

- 高さの緩和等により創出されたオープンスペースを活かした、地域の方にも開かれた憩いと賑わいの拠点づくりを図る。

地区計画②(商業地区)

- 地域の商業拠点として地区の内外を結び、地域の利便性向上を図る。





※今後の関係機関協議･設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇建築物等の整備の方針

■本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を定める。

地区計画で制限する建築物等 の制限 ７項目

- 建築物等の用途の制限 ※
- 建築物の建蔽率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限
- かき又はさくの構造の制限

本日ご説明する項目

※スライド13で説明済み

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇壁面の位置の制限

■日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。

地区計画 ①
（住宅・医療地区）

地区計画 ②
（商業地区）

① 住宅･医療地区

日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。

- 6.5m
- 5m
- 4m
- 3.5m

② 商業地区

周辺の環境を守るため、壁面の位置の制限を定める。

- 10m
- 2m

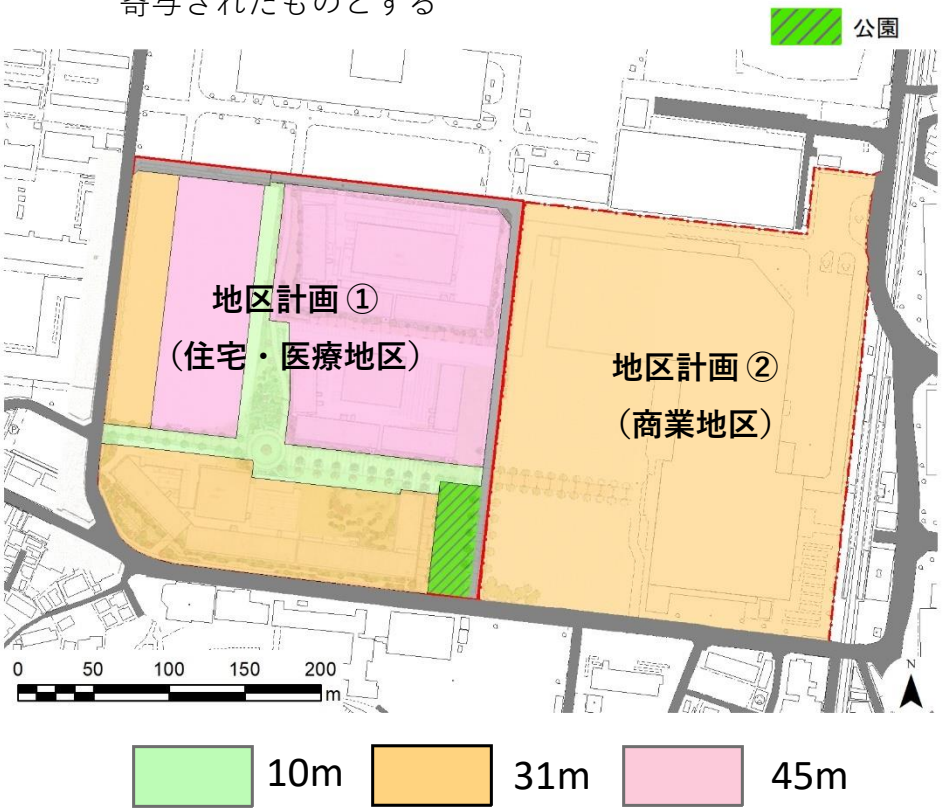
※今後の関係機関協議･設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇建築物の高さの最高限度

◇最高高さ緩和の考え方（緩和の前提条件）

最高高さ緩和により創出される「オープンスペース（空地）」が、地域にとっても良好なまちづくりに寄与されたものとする



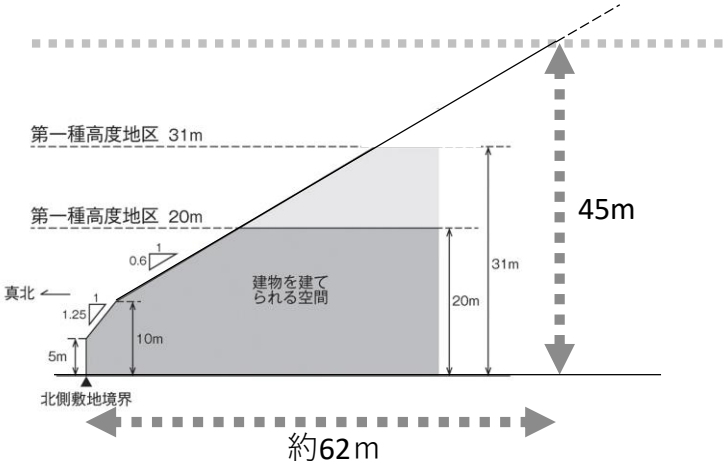
10m　31m　45m

① 住宅･医療地区

周辺環境に配慮しつつ、高さの緩和によるオープンスペースの創出によって、魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

② 商業地区

大規模商業施設が将来も地域の商業拠点として在り続けるように、周辺環境に配慮しつつ建築物等の高さの最高限度を定める。



※環境配慮型のまちづくり実現のため、屋上設置型の太陽光発電設備は原則+1.5mまでは高度地区における最高高さから除外予定

※周辺への影響がない位置の自走式立体駐車場について、病院との連携を可能とする空地や魅力的でまちづくりのため、階数の緩和を検討中

※今後の関係機関協議･設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇断面図　A

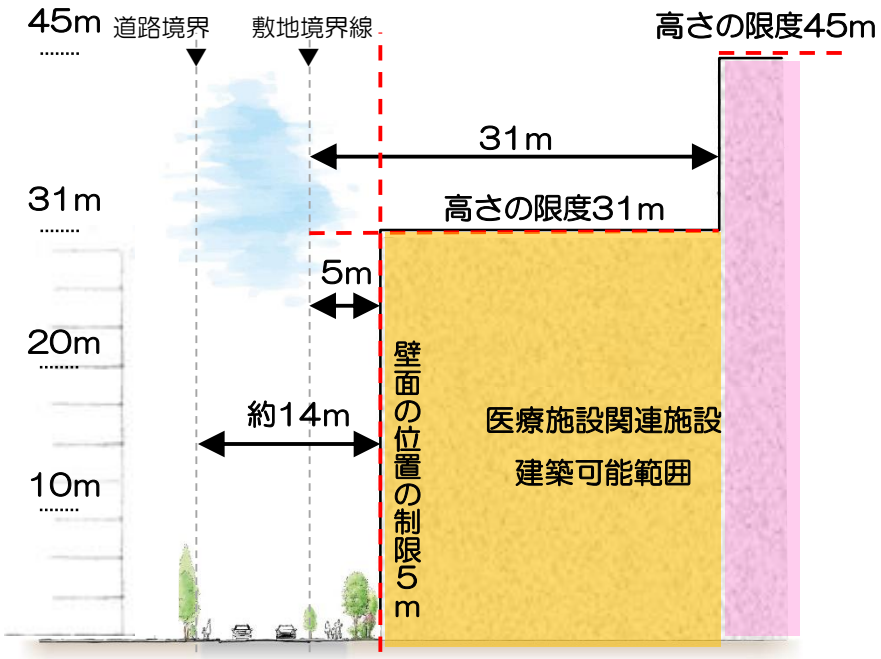
■隣地と病院敷地　断面Ａ

周囲の居住環境に配慮した高さの制限範囲と壁面の位置の制限を設定する。

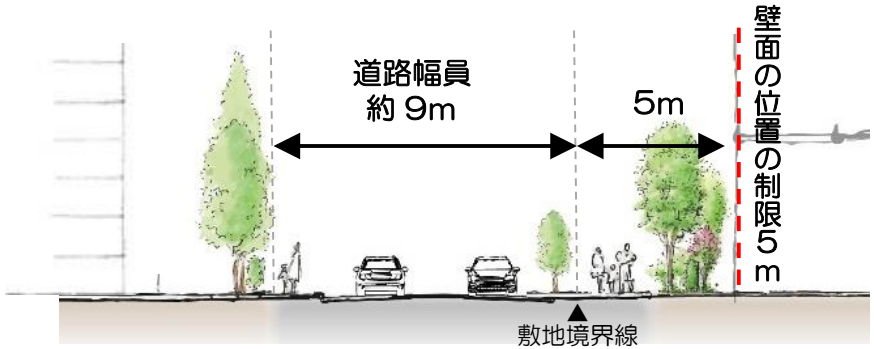
みどりを感じられる歩行者空間の創出を目指す。

外周道路沿い

最高高さ31m + 壁面の位置の制限の指定 5m



＜隣地と病院敷地　断面Ａ＞



＜隣地と病院敷地　断面Ａ（道路部分拡大図）＞

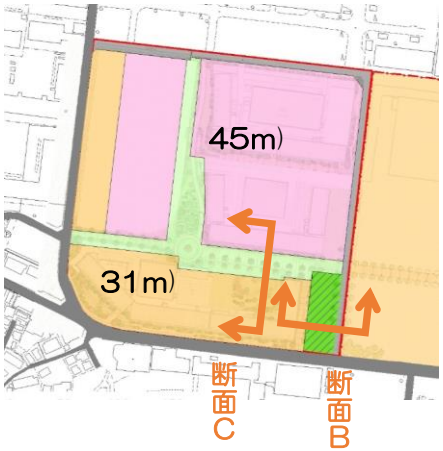
※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇断面図 B・C

■ 計画建物と公園　断面B

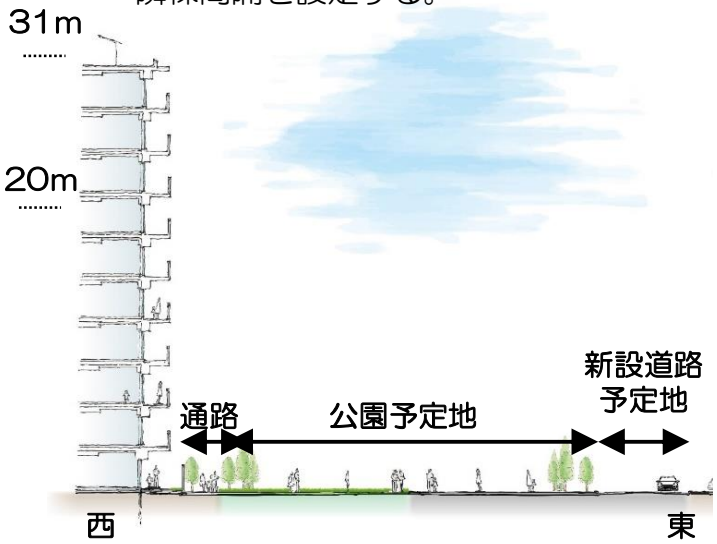
通路・公園・新設道路
新駅・大規模商業施設から来る人のまちのエントランスとしての魅力ある空間創出を目指す。



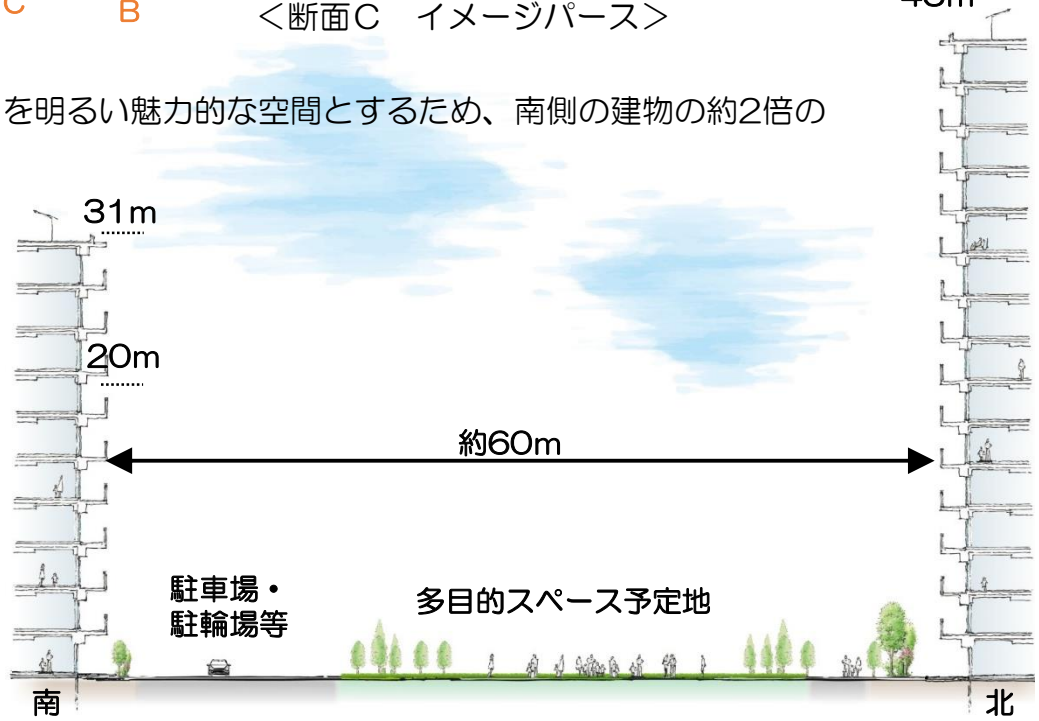
＜断面C　イメージパース＞

■ 多目的スペース含む中庭空間　断面C

建物に挟まれたオープンスペース（空地）を明るい魅力的な空間とするため、南側の建物の約2倍の隣棟間隔を設定する。



＜断面B＞

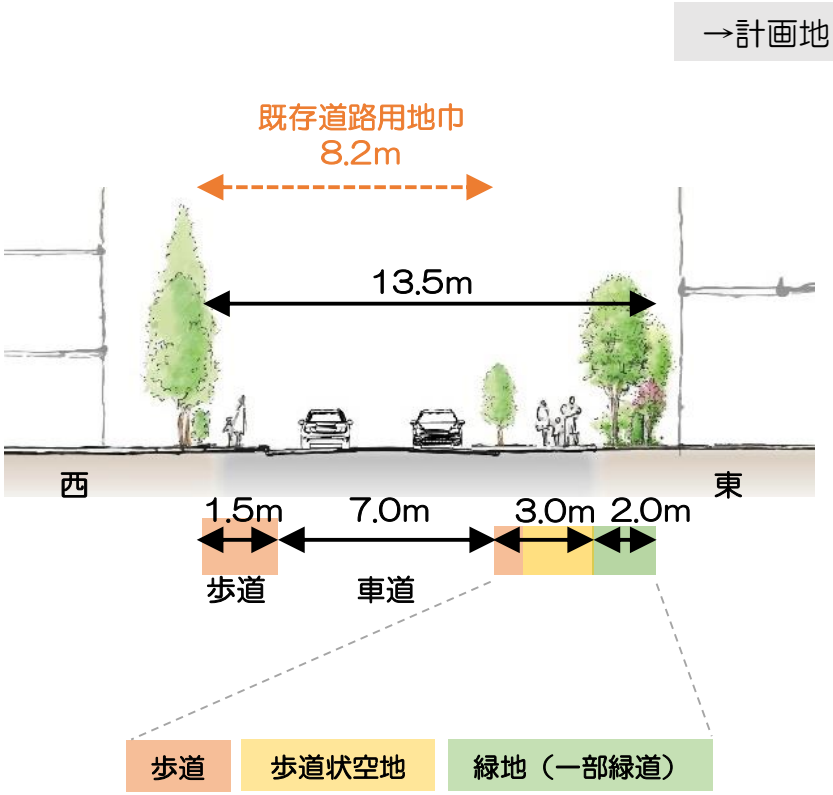


＜断面C＞

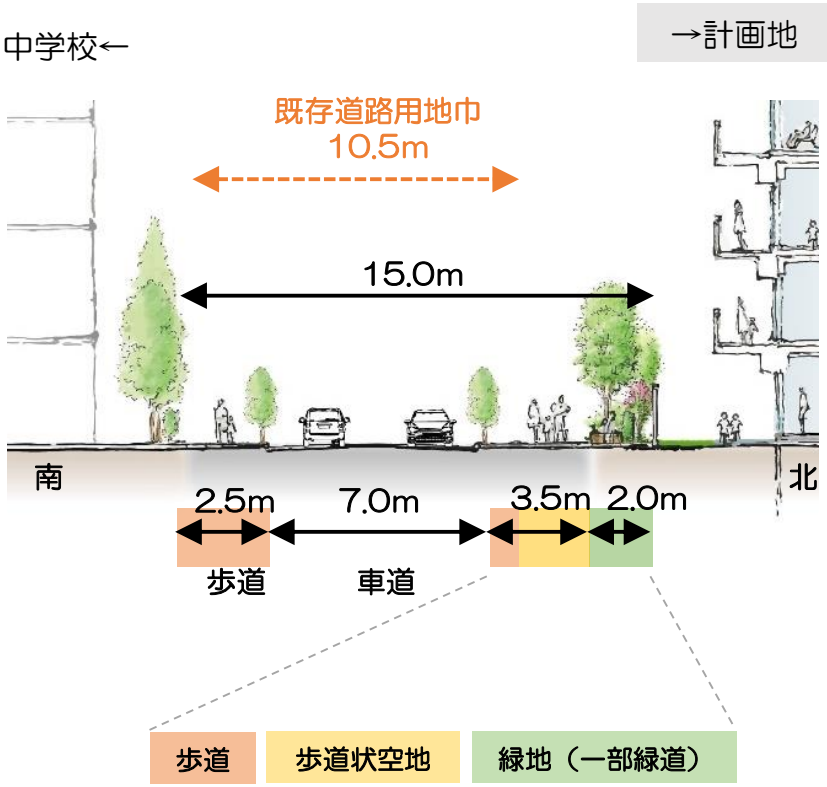
※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇外周道路拡幅後の主な断面構成



＜外周道路拡幅後の主な断面構成　西側 ＞



＜外周道路拡幅後の主な断面構成　南側 ＞

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

◇良好なまちづくりへの取組：防災・環境

防 災 系　医療・健康系
環 境 系　コミュニティ系

マンホールトイレ
各工区に2基程度想定。災害時は状況に応じ近隣住民も利用

レインガーデン
生物多様性、グリーンインフラ

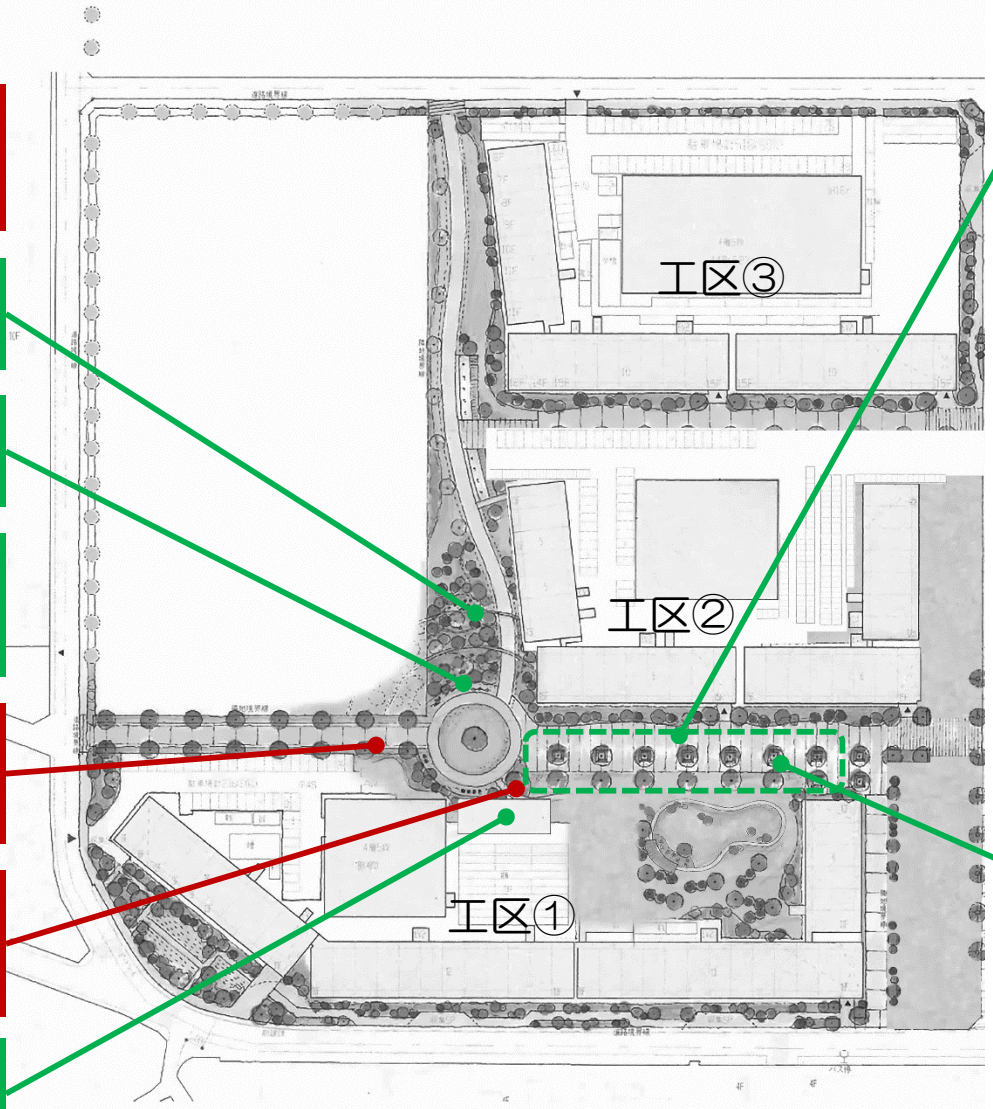
ビオトープ
生物多様性、グリーンインフラ

カーシェア
環境に配慮して自動車保有台数を抑制

ソーラー照明
災害時でも太陽光パネルによる発生電力で自主管理広場全ての街灯を点灯可能

病院との連携
災害時に病院と連携可能な広場を設置

木造共用棟
コミュニティ施設（一部一般開放）



休憩ベンチ
予防医学のエビデンスに基づき、約30m間隔で設置

EV充電対応
各工区住戸数×30%

太陽光発電
昼間時は住戸に電気を供給し、一部蓄電することで災害時にも対応

ソーラー照明
災害時でも太陽光パネルによる発生電力で自主管理広場全ての街灯を点灯可能

かまどベンチ
各工区に2基程度想定

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

■地区計画

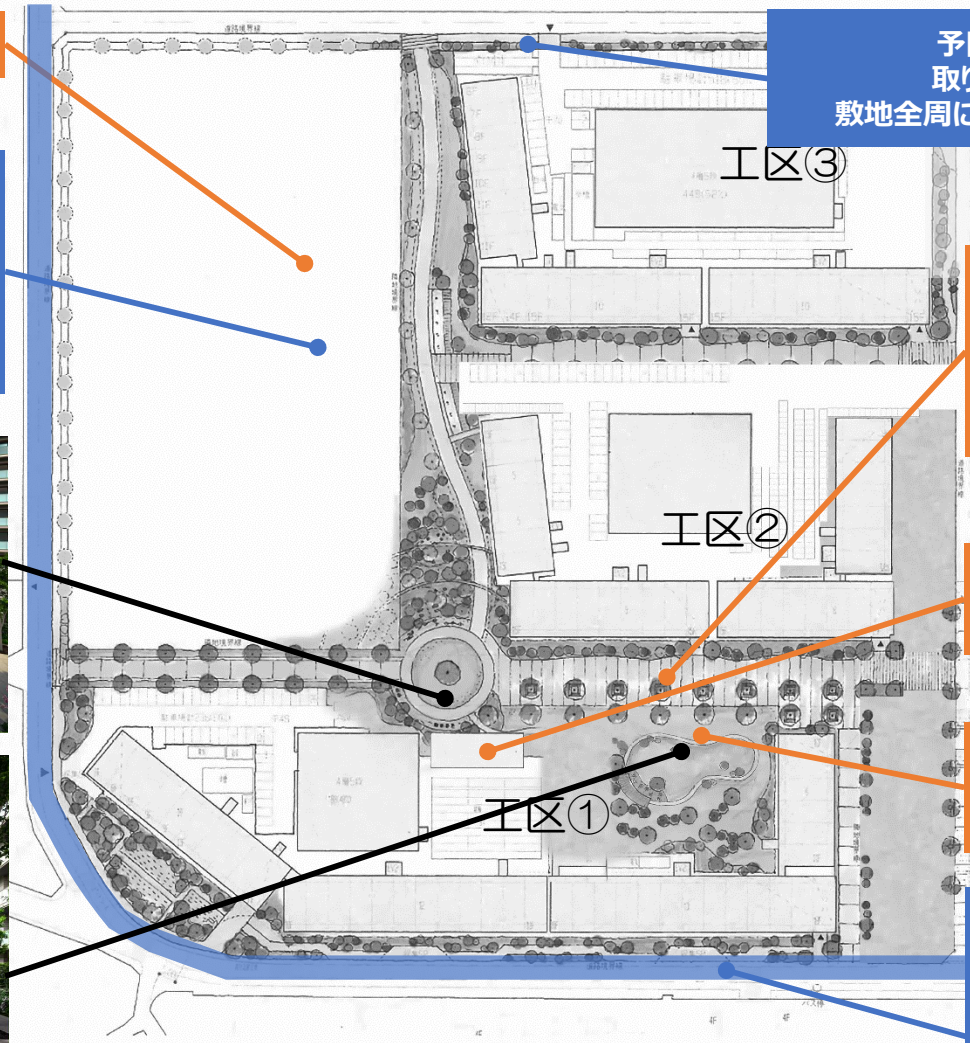
◇良好なまちづくりへの取組：コミュニティ・医療健康

防災系　医療・健康系
環境系　コミュニティ系

医療機関及び医療関連施設

病院との連携

居住者・地域住民の健康に寄与する事業の検討。
例：「居るだけで健康になるまちづくり」の実証実験（共用部等で健康に資するサービスの提供）



予防医学の知見を取り入れたまちづくり
敷地全周にウェルネストラックを計画

コミュニティイベント
防災イベントやコミュニティを醸成するイベント（地域マルシェ・青空ライブラリー・ワークショップ等）の企画立案を検討

コミュニティ施設の設置
木造共用棟の一部一般開放

イオンとの連携
提供公園・自主管理公園を利用したイベント開催等

救急車両動線確保等を踏まえた既存道路の車道拡幅
（車道約6.5m→7.0m）

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。

◇ 用途地域等の変更

土地利用転換に合わせてあるべき都市計画内容に変更

- 用途地域の変更
- 高度地区の変更
- 準防火地域の決定

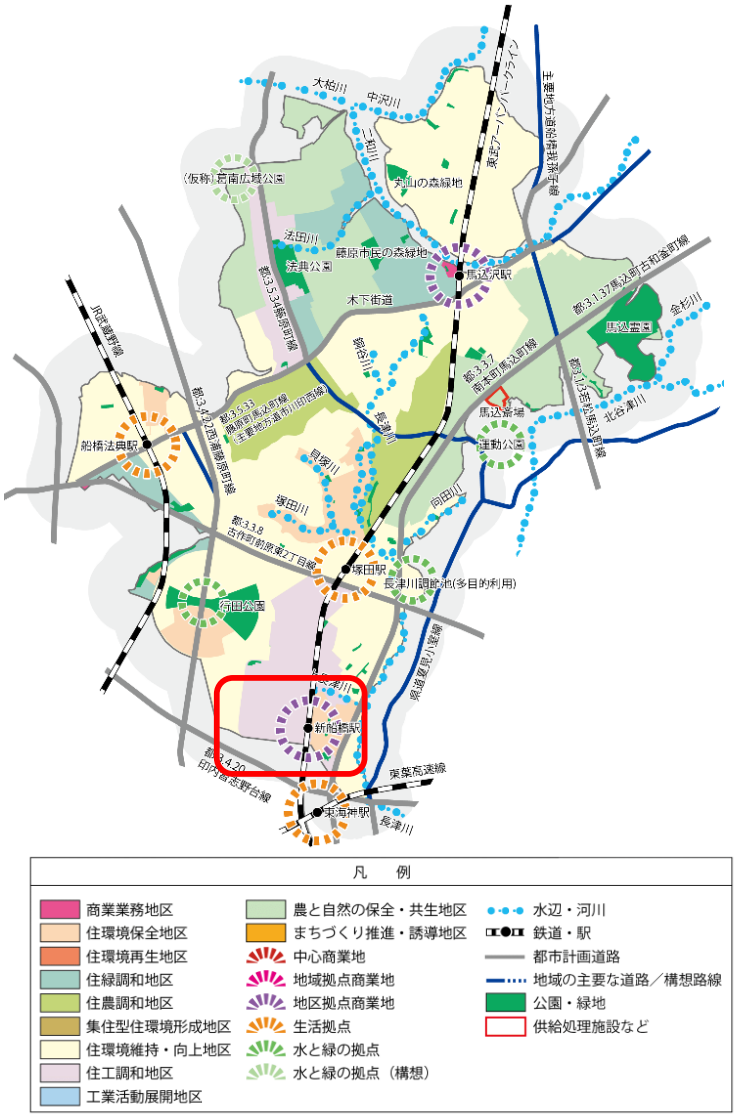
■都市計画としての考え方の方向性

◇土地利用転換等に合わせた「用途地域等」の検討

整形かつ一定規模の土地の土地利用転換	上位計画の位置づけ	周辺環境への配慮

都市計画運用指針や船橋市用途地域指定基準等に基づき検討

用途地域等の見直しについて検討



図：船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）
法典地区地域づくり方針図

■用途地域の変更時期について

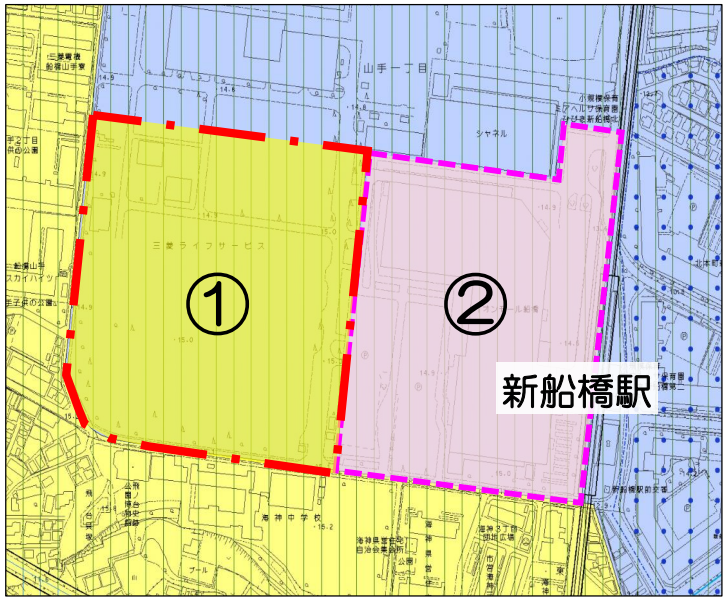
- ◎船橋市用途地域指定基準　P.4より
  - 千葉県が定める都市計画区域マスタープランや船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う。
  - 都市計画法第6条第1項の「都市計画に関する基礎調査」の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行う。
- ◎都市計画運用指針（令和6年3月）　P.85
  - 都市計画区域マスタープランあるいは船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合。
  - 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合。

これらを踏まえながら…

- 船橋市都市計画マスタープランにおける新船橋駅の位置付けが、「地区拠点商業地」へ変更されたこと。
- 工場跡地において、住居系へ土地利用の転換が行われる計画であること。

用途地域の変更を検討

■用途地域・防火地域及び準防火地域・高度地区　変更案（素案）



用途地域の変更案

区域	変更前	変更後
①	工業地域 （建蔽率/容積率：60%/200%）	第一種住居地域 （建蔽率/容積率：60%/200%）
②		近隣商業地域 （建蔽率/容積率：80%/200%）

防火地域及び準防火地域の変更案

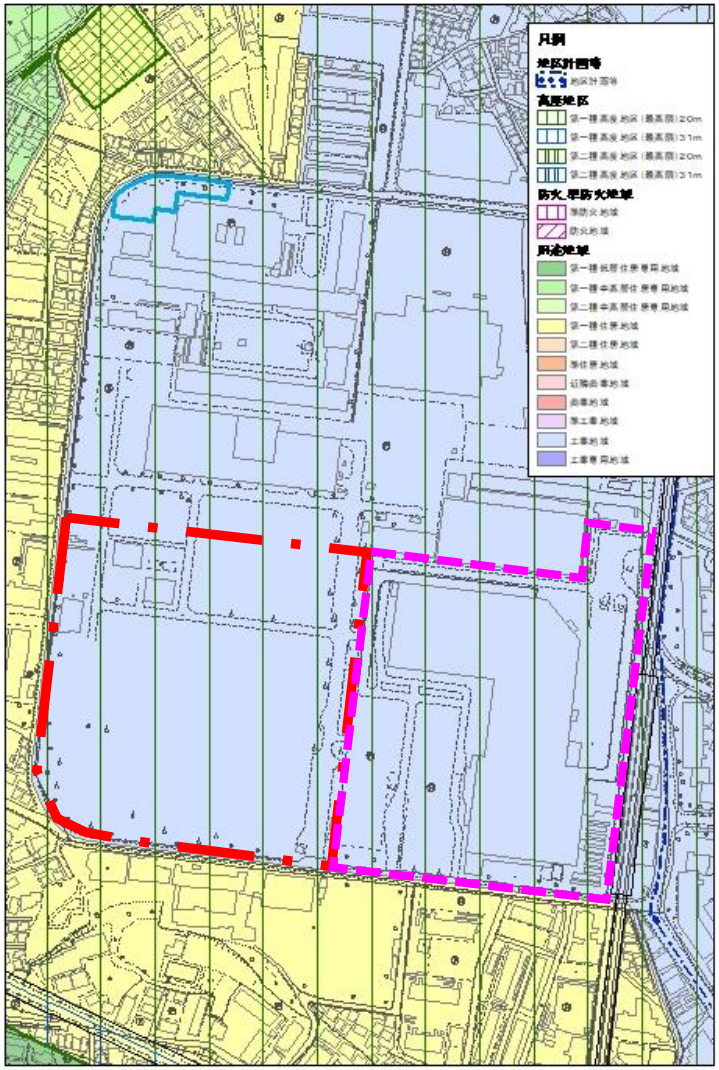
区域	変更前	変更後
①	指定なし	指定なし （※変更なし）
②		準防火地域

高度地区の変更案

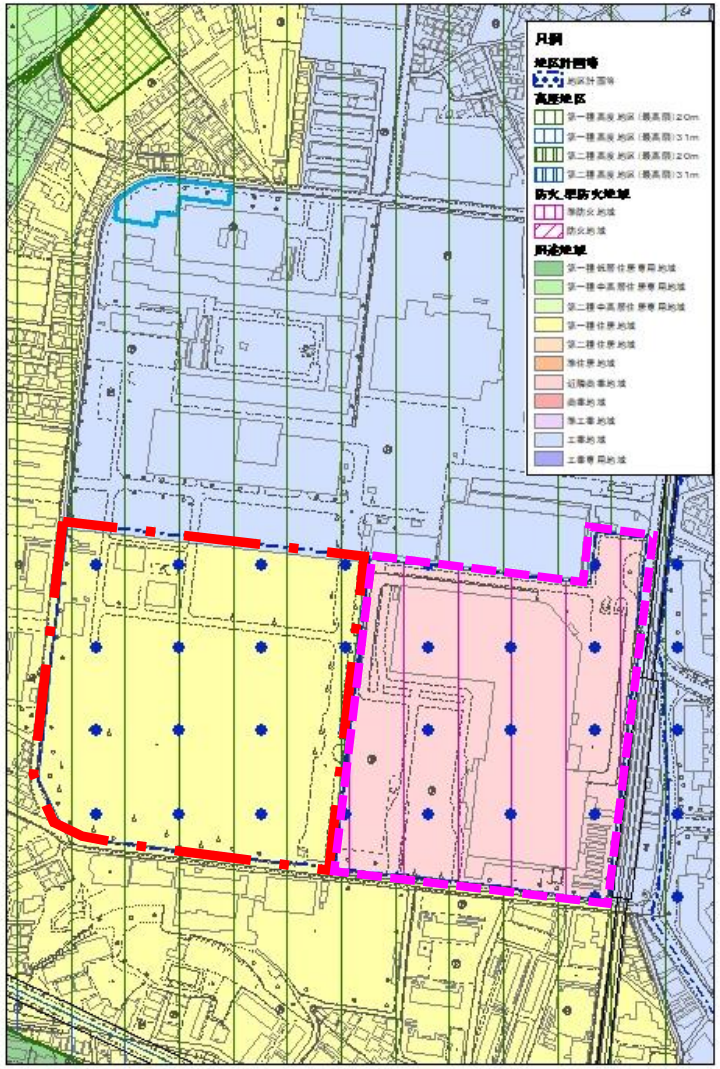
区域	変更前	変更後
①	第一種高度地区 （最高限２０m）	第一種高度地区（最高限２０m） （※変更なし） ※地区計画により最高高さ31m・45m
②		指定なし ※地区計画により最高高さ31m

■変更案（素案）　新旧対照

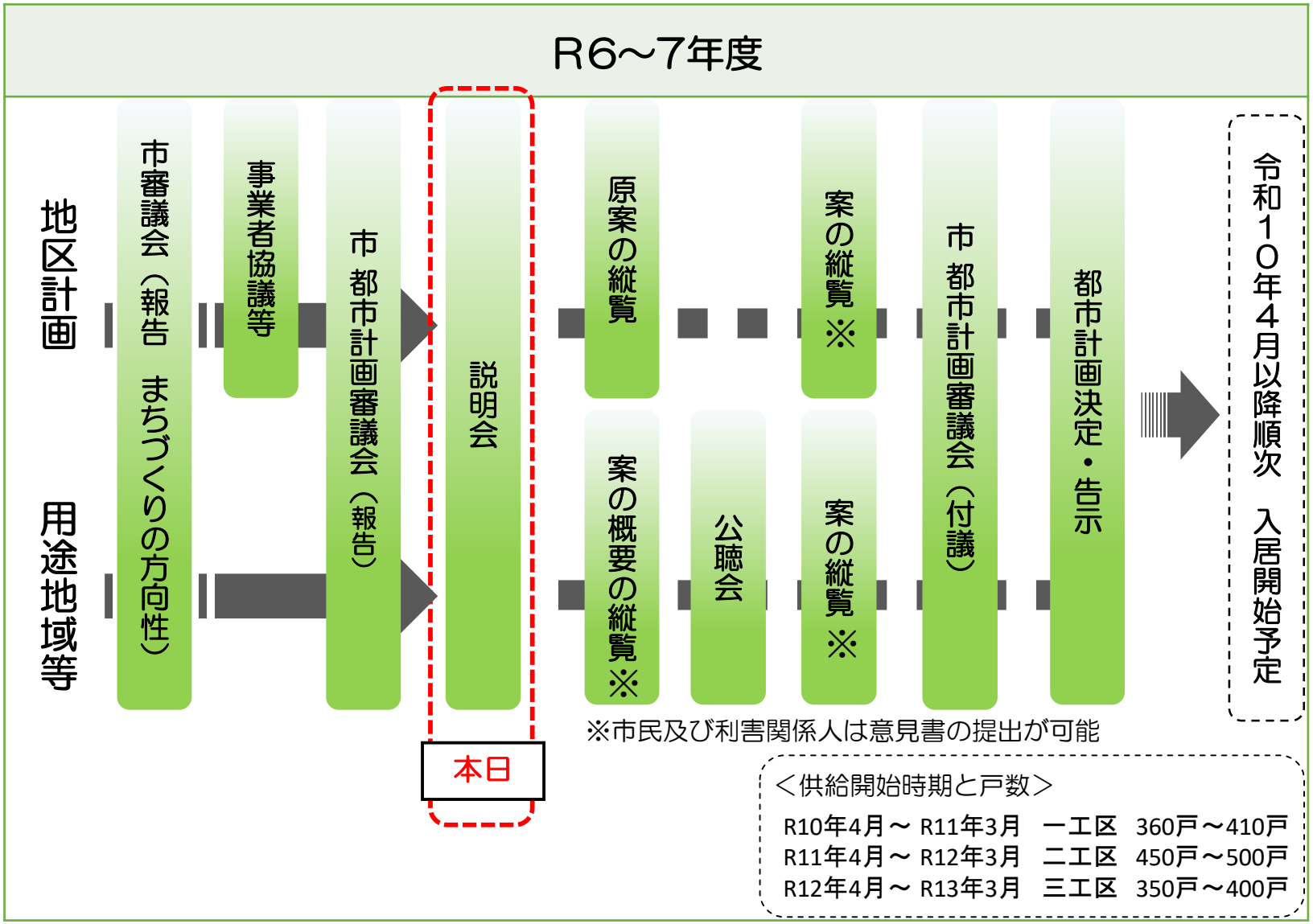
現在



変更案（素案）



■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。

※今後の関係機関協議・設計変更等により変更となる可能性があります。