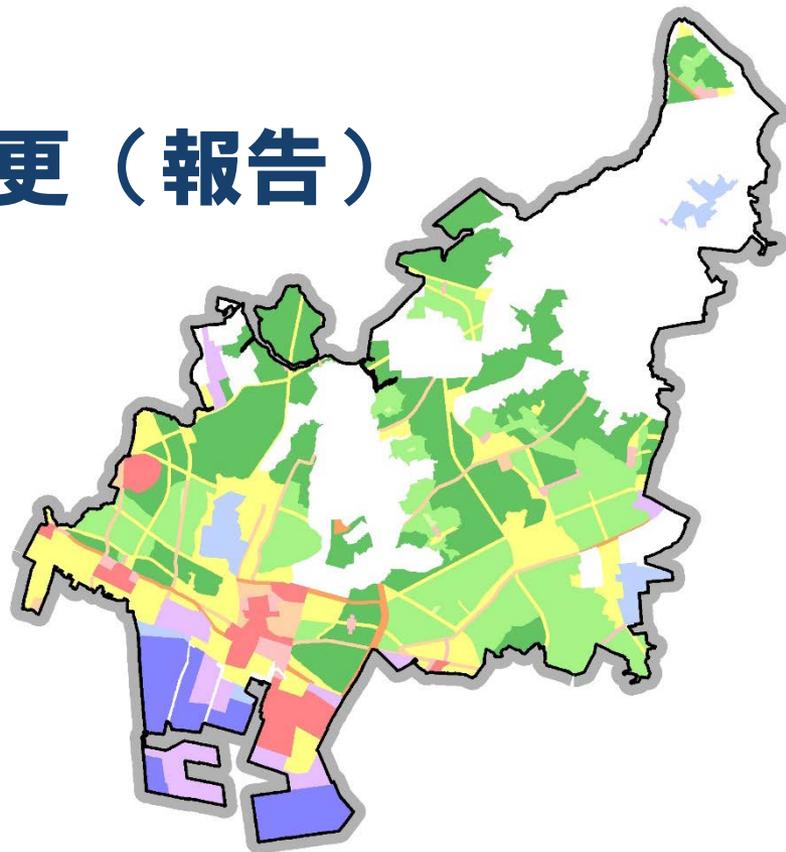


第146回船橋市都市計画審議会

船橋都市計画 本町1丁目特定街区の変更（報告）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課
令和5年2月6日



1 現況分析・課題

市民意向

西武デパートの跡地は
どうなるの？

駅前が暗く、
活気もなく、
駅前が寂しい。

「防災・減災」の施策に
力を入れてほしい。

大手チェーンではなく、
船橋ならではの魅力あふ
れる店が増えるまちづく
りをしてほしい。

明るいイメージの公園や
FACEのようなビルを
つくって、有効利用して
ほしい。

自然環境と都市との調和
を望みます。

船橋駅西武デパート跡
地に利用できる商業施
設を希望します。

安全に歩ける歩行空間を
整備・維持してほしい。

船橋駅周辺をもっとお
洒落に開発し、文化施
設を整備してほしい。

シェアサイクルを
推進してほしい。

1 現況分析・課題

船橋駅周辺及び現行特定街区の現況分析・課題

① 都市機能の強化や更新の必要性

- 商業環境の整備を行うこと等により商業機能を維持し強化する必要がある。（船橋市都市計画マスタープラン）
- 再開発事業等の都市基盤整備により、都市機能の強化を図る必要がある。（船橋市都市計画マスタープラン）
- 駅周辺に利便性を活かした住環境が求められる。（船橋駅南口再開発事業全体構想）

② 地域間や施設間の連続性の欠如

- JR船橋駅周辺と臨海部は連続性に欠けている。（第3次船橋市総合計画）
- 地域間または施設間の連続性が欠けており、徒歩等による回遊性がやや劣っている状況にある。
（JR船橋駅から臨海部エリアの回遊性創出に向けた基本構想・基本計画）
- 歩きやすくアクセス性の良い道路が不足する。（船橋駅南口再開発事業全体構想）

③ 緑地空間や憩い空間の不足

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが必要である。（船橋市都市計画マスタープラン）
- 都市環境の保全や景観形成のために、緑の視覚的効果が高い立体的な緑が必要である。（船橋市緑の基本計画）
- 緑のある休憩所など憩いの空間が不足している。（船橋駅南口再開発事業全体構想）

④ 地域防災性の懸念

- 多くの人が集まり災害時の危険性が高く、防災性の高いまちづくりが必要である。
（船橋市都市計画マスタープラン）
- 鉄道3線が集中し乗降客数が多く、災害時の帰宅困難者に対する避難対策が重要である。
（船橋市地域防災計画）

1 現況分析・課題

船橋駅周辺及び現行特定街区の現況分析・課題

⑤有効空地の乏しい視認性及びアクセス性



まとまった広さの有効空地（広場）が、JR船橋駅広場と反対側（西側）にあるため、視認性やアクセス性に欠ける。
⇒使われない有効空地（広場）

⑥狭く圧迫感のある歩行者空間



歩道幅員が約2.5mと狭い。
⇒狭い歩道空間

ピロティ形状の有効空地であるため、壁面後退がされていない。
⇒まちに対する圧迫感

2 整備方針

賑わいづくり

- まちの利便性や賑わいを維持、充実
(第3次船橋市総合計画)
- 中心市街地にふさわしい土地利用の高度化・複合化等
(船橋市都市計画マスタープラン)
- 個性と魅力あふれる「中心商業地」としての活性化
(船橋市都市計画マスタープラン)
- 人々で賑わう空間を創出
(船橋駅南口再開発事業全体構想)
- 多世代交流を促し中心部の魅力や都市機能を高める「にぎわい創出ゾーン」
(JR船橋駅から臨海部エリアの回遊性創出に向けた基本構想・基本計画)
- 季節や時間、人々の活動が彩る、まちなみの魅力を演出
(船橋市景観計画)
- 誰もが訪れたい賑わいある景観の保全や創造
(船橋市景観計画)
- 船橋市の顔としてふさわしい景観形成
(船橋市景観計画)

回遊性の向上

- 回遊性の高い交流拠点を形成
(船橋市都市計画マスタープラン)
- 南口地区にペDESTリアンデッキの整備
(船橋市都市計画マスタープラン)
- 道路からのセットバック、空地の確保
(船橋駅南口再開発事業全体構想)
- ペDESTリアンデッキによる回遊性や交流
(船橋駅南口再開発事業全体構想)
- 臨海部との回遊性創出
(JR船橋駅から臨海部エリアの回遊性創出に向けた基本構想・基本計画)
- 船橋駅南口に「コミュニティサイクルポート」の整備
(JR船橋駅から臨海部エリアの回遊性創出に向けた基本構想・基本計画)

うるおいと憩いの創出

- 公共施設や民有地の緑化や屋上の緑化等
(船橋市都市計画マスタープラン)
(船橋市緑の基本計画改定第2版)
- 緑の創出を促進
(船橋市都市計画マスタープラン)
(船橋市緑の基本計画改定第2版)
- やすらぎが感じられる緑地空間の形成
(船橋市都市計画マスタープラン)
(船橋市緑の基本計画改定第2版)
- 季節や時間、人々の活動が彩る、まちなみの魅力を演出
(船橋市景観計画)
- 生物多様性の保全と持続可能な利用
(生物多様性ふなばし戦略(改定版))
- 様々なまちづくりの取組の価値を高め、安全で豊かなくらしを実現
(生物多様性ふなばし戦略(改定版))
- 生物多様性を活用したまちづくりを推進し、まちの中に緑を創出
(生物多様性ふなばし戦略(改定版))



防災力の強化

- 船橋駅周辺における防災・減災の取組
- 市からの災害関連情報、交通状況等の情報提供
- 飲料水及びトイレを提供すること等の帰宅困難者対策
(船橋市地域防災計画)

2 整備方針

- ▶ 商業地としての市街地の再構築を図り、魅力ある都市景観を創出します。
- ▶ 有効な空地を確保し、歩行空間の改善及び回遊性の向上並びに地域防災に寄与する地域施設の整備などにより都市機能を更新し、市街地の整備改善を図ります。



＜南面の鳥瞰図 現時点で想定される計画地のイメージを示したものです＞

3 整備内容

賑わいづくり

多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場を整備し、船橋市の玄関口にふさわしい空間を創出します

有効空地（屋上広場・沿道の空地など）

- ・ 商業の賑わいがにじみ出す場所に面して広場を整備します。
- ・ 雨天時もイベントが可能である広場（通り抜け通路）を整備します。
- ・ エリアマネジメントによる賑わいの創出を検討します。
- ・ 1階の空地にはキッチンカーを計画できるように検討します。



＜屋上広場 現時点で想定されるイメージを示したものです＞



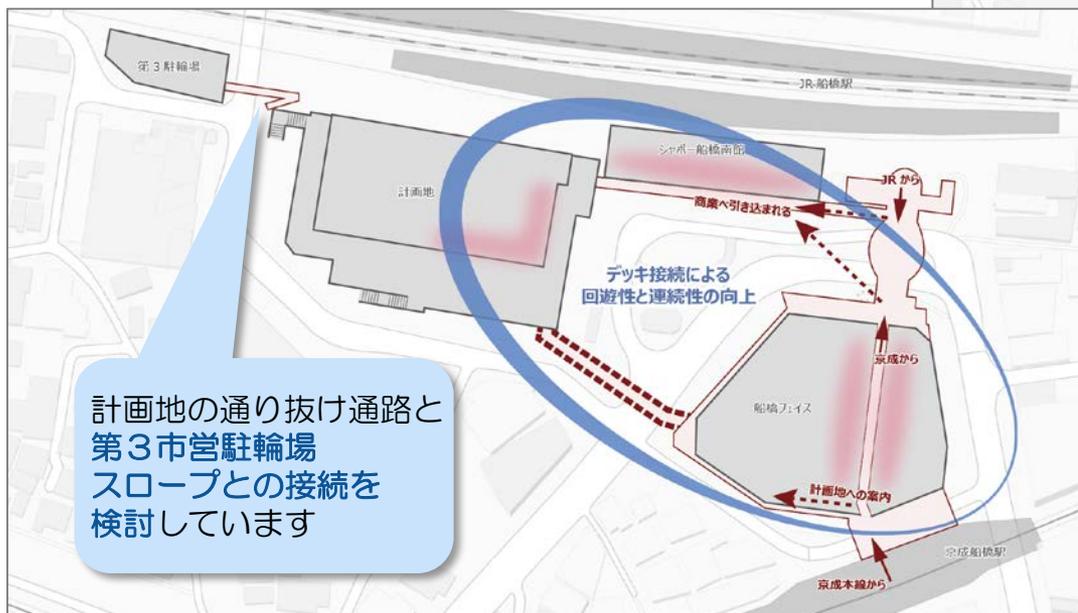
3 整備内容

回遊性の向上

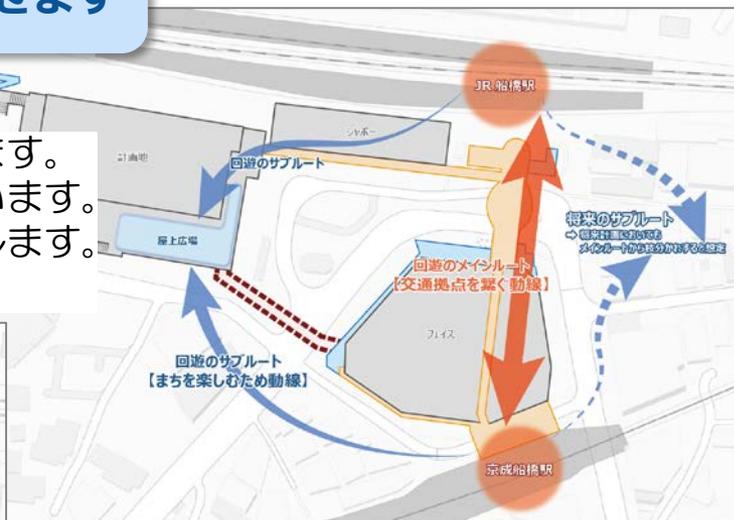
歩車分離の動線により安心安全な歩行者空間を創出し、駅前連続性も形成することで回遊と交流を促進させます

ペDESTリアンデッキ

- 船橋フェイスと接続するペDESTリアンデッキを整備します。
- 計画建物とシャポー船橋南館の既存デッキとの接続を行います。
- 屋上広場とデッキの一体的な利用により回遊性をもたらします。
- エレベーターの設置等によりバリアフリーに配慮します。



計画地の通り抜け通路と第3市営駐輪場スロープとの接続を検討しています



計画地にシェアサイクルスペースを整備します

凡例	
	商業ファサード (商業の賑わい)
	歩行者動線 (駅から)
	歩行者動線 (想定)
	ペDESTリアンデッキ

3 整備内容

うるおいと憩いの創出

立体的かつ豊富なみどりにより、都市にうるおいを与え、人々や生き物が憩うことのできる環境を整えます

芝生広場・植栽計画など

- 2階に芝生広場を整備し、ビオトープの配置を検討します。
- 広場には木陰で休憩できる設え（ベンチ等）を配置します。
- 3階～6階までのテラスに重層的なみどりを計画します。
- A B I N C認証を目指し、豊かな植栽環境維持に取り組みます。

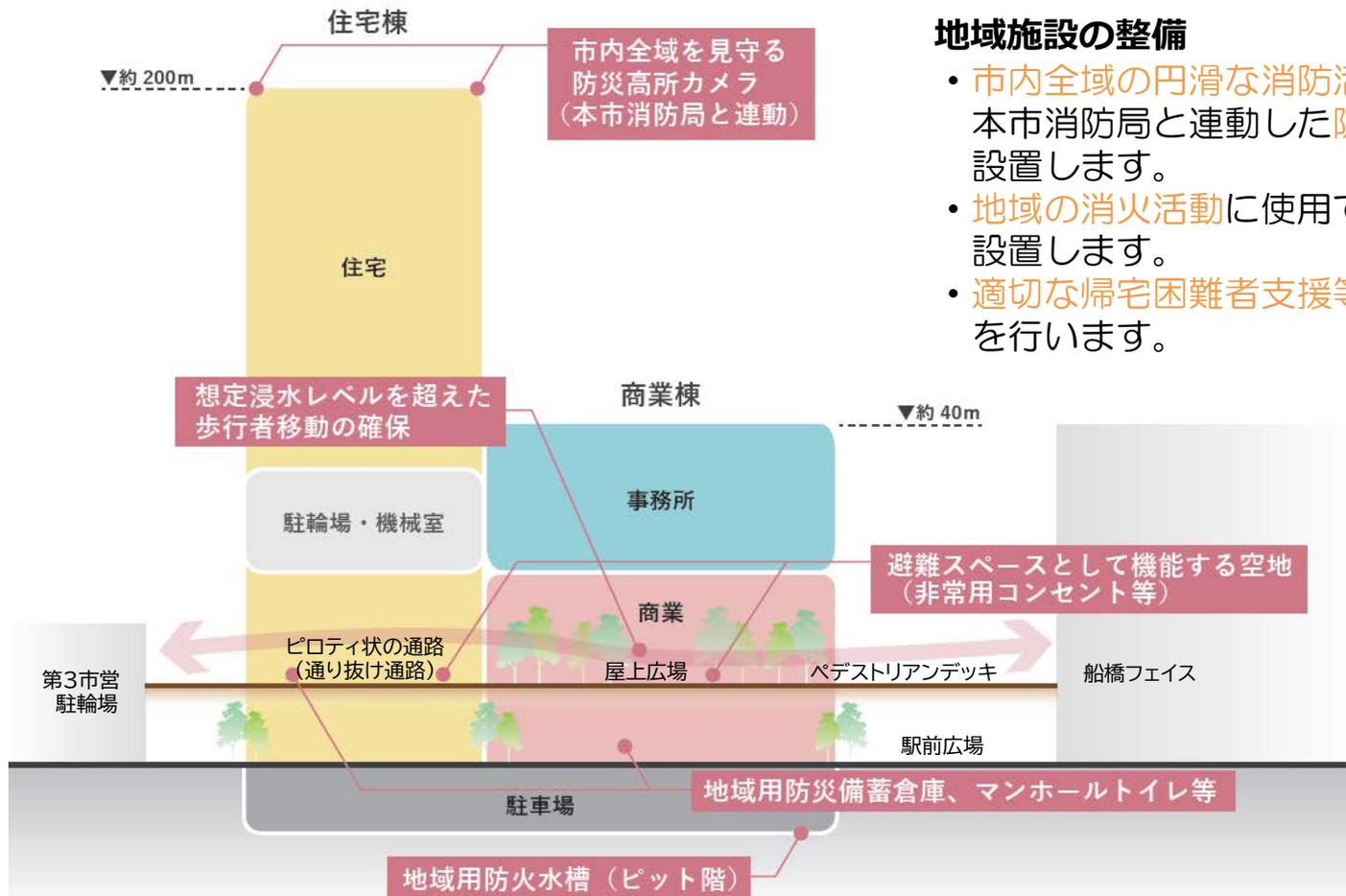
自然植生に配慮しつつ、低木・地被類、中木、高木までの森の要素を抽出したユニット「森の器」を並べることで、多様性を表現します



3 整備内容

防災力の強化

地域の防災・減災に寄与する地域施設を整備し、災害に強いまちづくりを推進します



地域施設の整備

- 市内全域の円滑な消防活動を進めるため、本市消防局と連動した防災高所カメラを設置します。
- 地域の消火活動に使用できる防火水槽を設置します。
- 適切な帰宅困難者支援等が行えるよう整備を行います。

<立面イメージ>

3 整備内容

防災力の強化

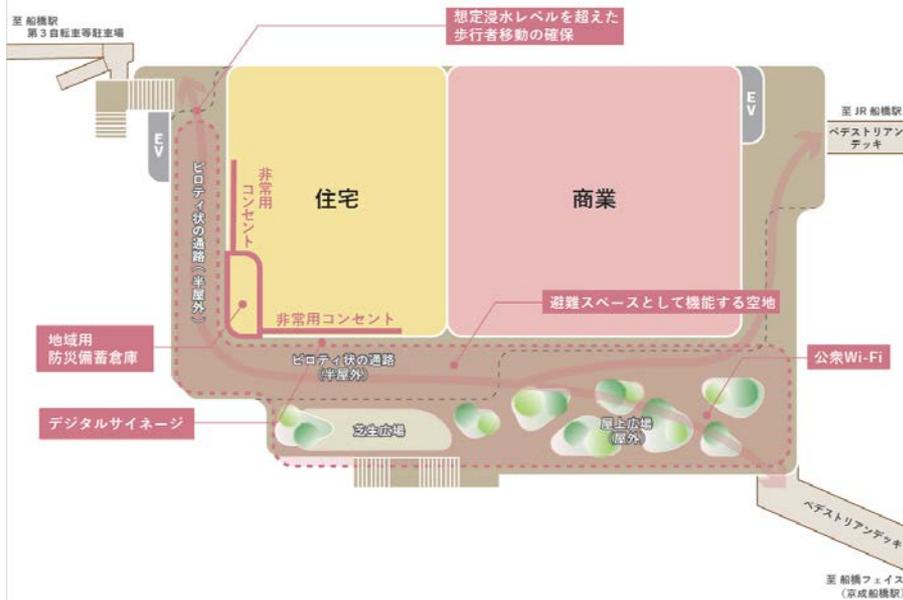
地域の防災・減災に寄与する地域施設を整備し、災害に強いまちづくりを推進します

地域施設の整備（帰宅困難者支援）

- ・帰宅困難者の一時的な滞在が可能となるよう地域用防災備蓄倉庫やマンホールトイレ等を整備します。
- ・帰宅困難者が使用できる非常用コンセントを設け、帰宅困難者の支援を行います。
- ・エリアメール等と連動したデジタルサイネージの設置等、情報提供手段を確保します。
- ・住宅棟の一部について、帰宅困難者の一時的な受け入れも可能となるよう協定を締結します。



<1階 平面イメージ>



<2階 平面イメージ>

4 都市計画の変更について

計画書・計画図

【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
本町1丁目 特定街区	船橋市 本町1丁目 の一部	約0.7ha	90/10以下	高層部 200m 中層部 20m・40m 低層部 10m	<ul style="list-style-type: none"> 有効空地確保 地域施設設置

【計画図】



凡例 特定街区の区域



凡例 特定街区の区域 高層部壁面線 中層部壁面線① 中層部壁面線② 低層部壁面線

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。

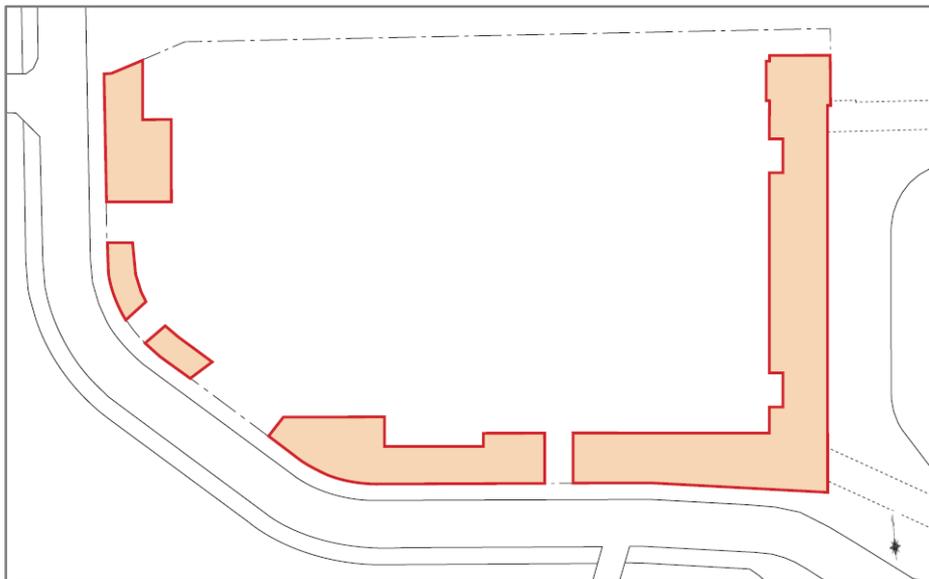
- (1) 歩行者の回避性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
- (2) 歩行者の快適性及び利便性を高めるために設けるひさし、その他これに類するもの
- (3) 地域住民や来街者の賑わい、憩い、交流等のために一時的に設ける店舗や休憩所その他これらに類するもの
- (4) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの

4 都市計画の変更について

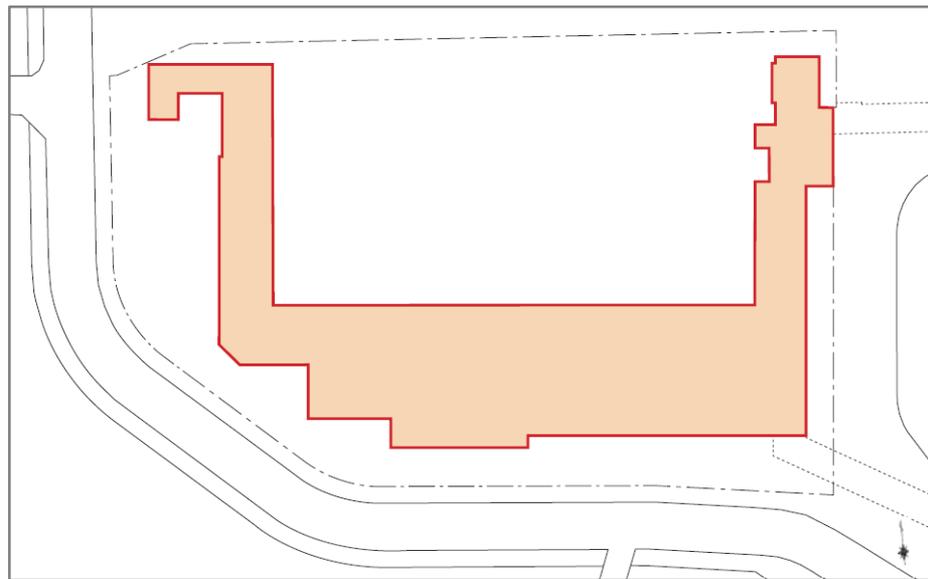
有効空地

【有効空地の位置】

< 1階（地上階） >



< 2階（ペDESTリアンデッキと接続する階） >



 …有効空地部分

【有効空地の面積】

1階部分の有効空地面積…1288.24㎡ }
2階部分の有効空地面積…2057.62㎡ } 合計の有効空地面積… 3345.86㎡

4 都市計画の変更について

地域施設

防災カメラ

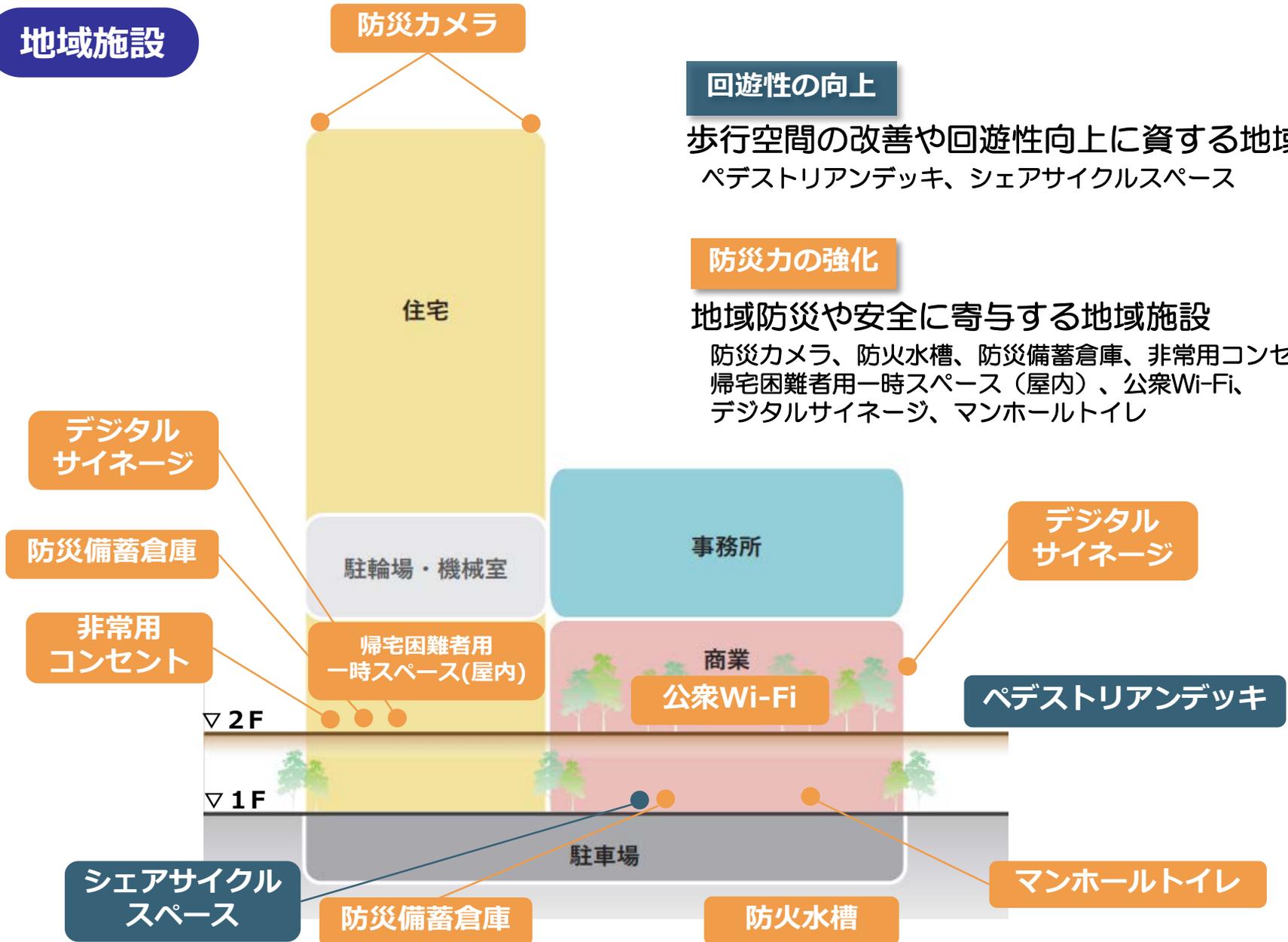
回遊性の向上

歩行空間の改善や回遊性向上に資する地域施設
ペDESTリアンデッキ、シェアサイクルスペース

防災力の強化

地域防災や安全に寄与する地域施設

防災カメラ、防火水槽、防災備蓄倉庫、非常用コンセント
帰宅困難者用一時スペース（屋内）、公衆Wi-Fi、
デジタルサイネージ、マンホールトイレ



5 今後のスケジュール(案)

- | | |
|--------------------|---------------|
| (1) 案の概要の完成 | (令和5年 1月) |
| (2) 船橋市都市計画審議会<報告> | (令和5年 2月) |
| (3) 案の概要の説明会 | (令和5年 3月 予定) |
| (4) 案の概要の縦覧 | (令和5年 6月 予定) |
| (5) 公聴会 | (令和5年 7月 予定) |
| (6) 案縦覧 | (令和5年 9月 予定) |
| (7) 船橋市都市計画審議会<付議> | (令和5年1 1月 予定) |
| (8) 千葉県知事への協議 | (令和5年1 1月 予定) |
| (9) 都市計画決定告示 | (令和5年1 2月 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。