

第146回 船橋市都市計画審議会

報告 1

船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更(報告)

(計画書)

船橋都市計画特定街区の変更（船橋市決定）

都市計画特定街区を次のように変更する。

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. 7 h a	90／10以下	高 層 部 2 0 0 m 中 層 部 2 0 m・4 0 m 低 層 部 1 0 m	・有効空地確保 ・地域施設設置

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

船橋市の中心市街地に位置する当該地について、駅前に相応しい更なる有効な空地の確保や、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等を整備することで、地域住民や来街者の賑わい、憩い、交流等が図られる市街地の拠点形成を実現するため特定街区の変更を行う。

船橋都市計画特定街区の変更

理由書

船橋市の中心市街地に位置する船橋都市計画本町1丁目特定街区は、昭和50年に良好な都市環境を確保するため、十分な空地を確保した健全な街区を形成し、もって市街地の整備改善を図るため決定された。

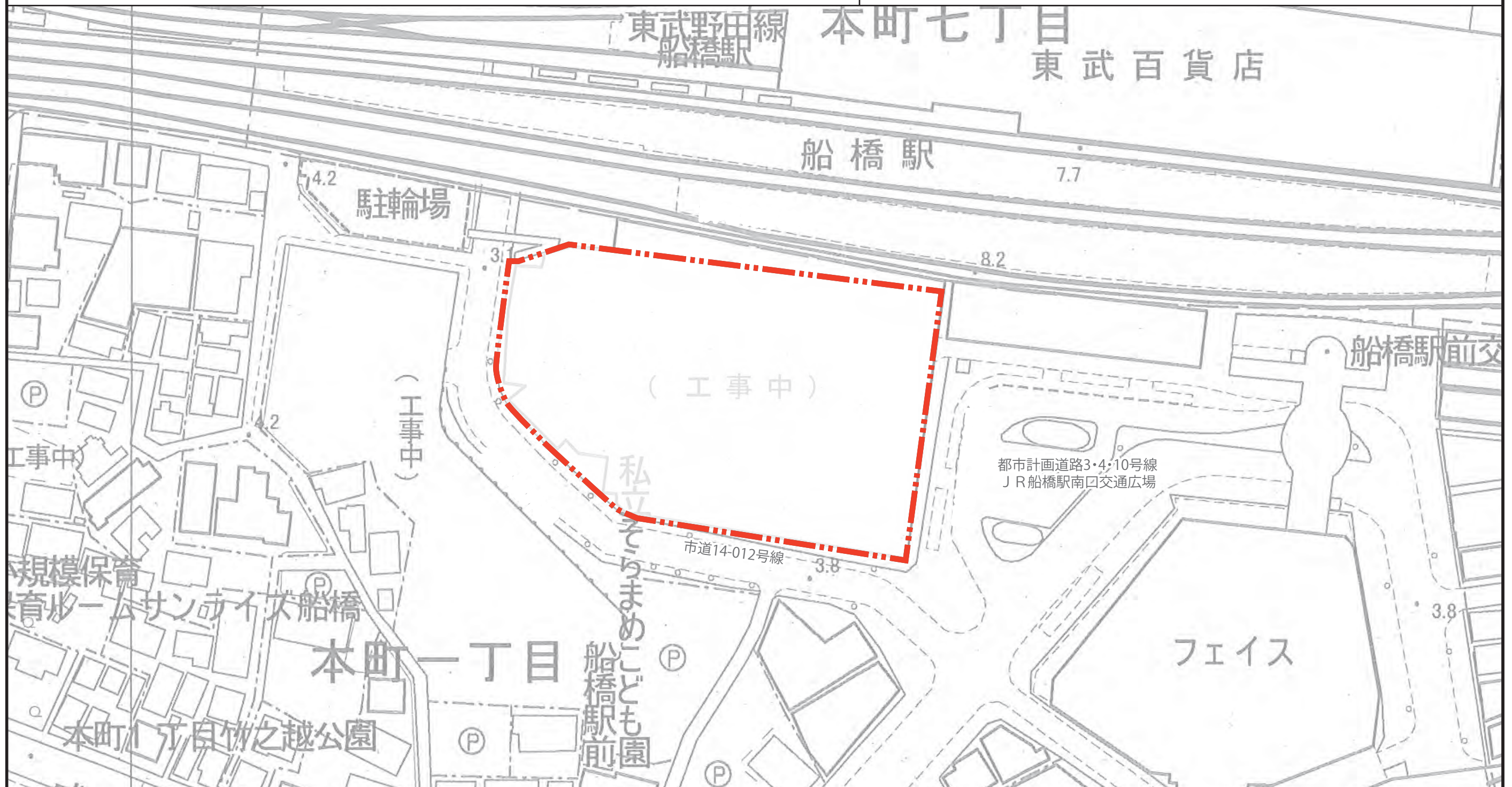
その後、当該地周辺は、船橋駅南口第一地区市街地再開発事業による駅前の整備、京成本線連続立体交差事業による京成本線の高架化、また都市計画道路3・4・11号線の開通等の市街地の整備が進み、中心商業地としての活性化が図られてきた。

本地区は「船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）」において「中心商業地」に位置づけられており、広域的な商業機能等の集積を高め、土地利用の高度化や複合化等により、賑わいと活気にあふれた市の玄関口として、個性と魅力あふれる拠点の形成を目指している。

今般、大規模商業施設跡地の建替えに伴い、駅前に相応しい更なる有効な空地の確保や、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等を整備することで、地域住民や来街者の賑わい、憩い、交流等が図られる市街地の拠点形成を実現するため特定街区の変更を行う。

船橋都市計画特定街区

本町1丁目特定街区 計画図1（位置図）

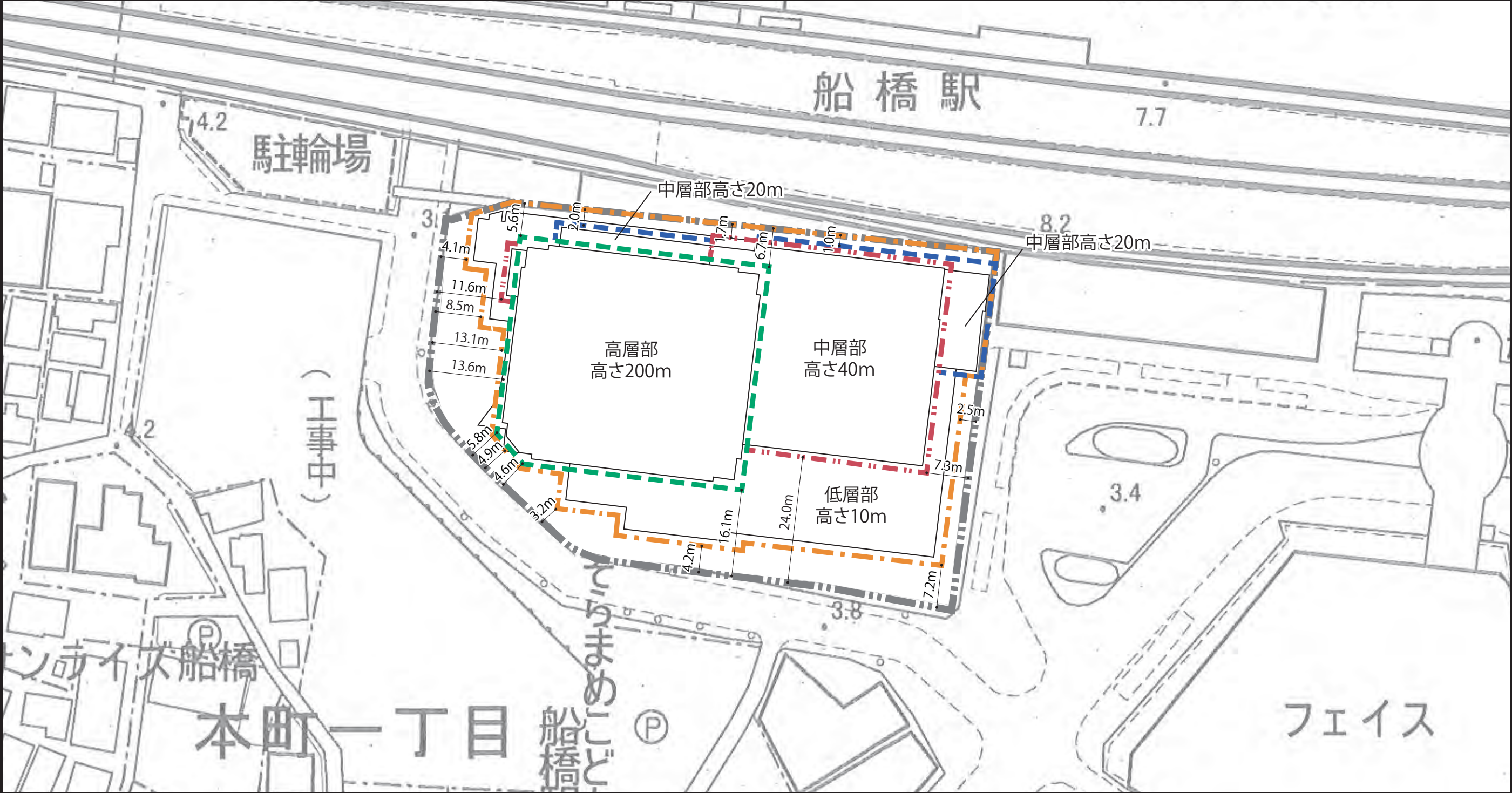


凡 例  特定街区の区域



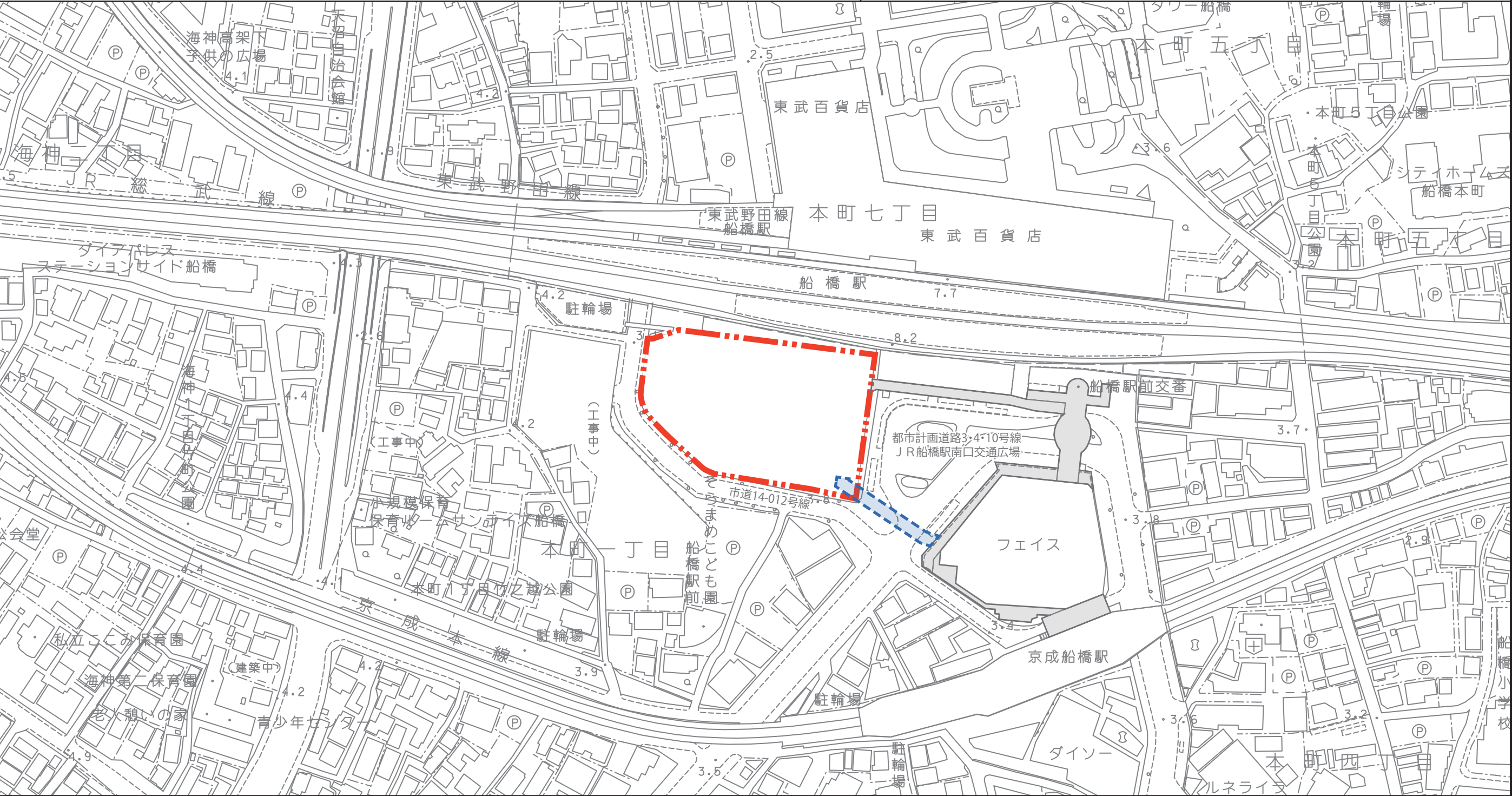
船橋都市計画特定街区

本町1丁目特定街区 計画図2（壁面の位置の制限）



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) 歩行者の回遊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安全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の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

船橋都市計画特定街区
本町1丁目特定街区 計画図（参考）



凡 例



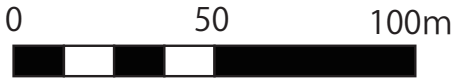
特定街区の区域



新設ペデストリアンデッキの位置



既存ペデストリアンデッキ（階段を含む）



新旧対照表

名称	本町1丁目特定街区		備考 (増減)
	新	旧	
種類			
面積	約0.7ha	約0.8ha	△約0.1ha
建築物の延べ面積の 敷地面積に対する割合	90/10以下	75/10以下	15/10
建築物の高さの最高限度	高層部 200m 中層部 20m・40m 低層部 10m	高層部 44.5m 中層部 32.5m 低層部 12.0m	高層部 155.5m 中層部 △12.5m 低層部 7.5m △2.0m

都市計画の策定経緯の概要書

船橋都市計画特定街区の変更

事 項	時 期	備 考
案の概要の縦覧	令和５年 ６月	予定
公聴会	令和５年 ７月	予定
案の公告・縦覧	令和５年 ９月	予定
都市計画審議会	令和５年 １１月	予定
法定協議	令和５年 １１月	予定
変更告示	令和５年 １２月	予定