

# 第147回船橋市都市計画審議会

## 議案第7号

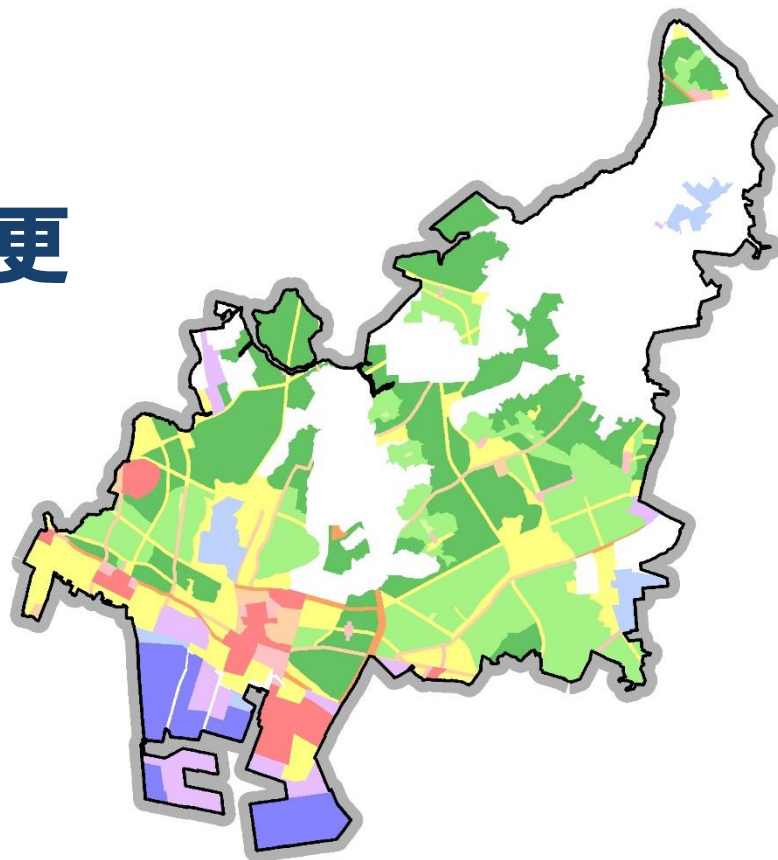
### 船橋都市計画

### 本町1丁目特定街区の変更 (付議)

船橋市 建設局

都市計画部 都市計画課

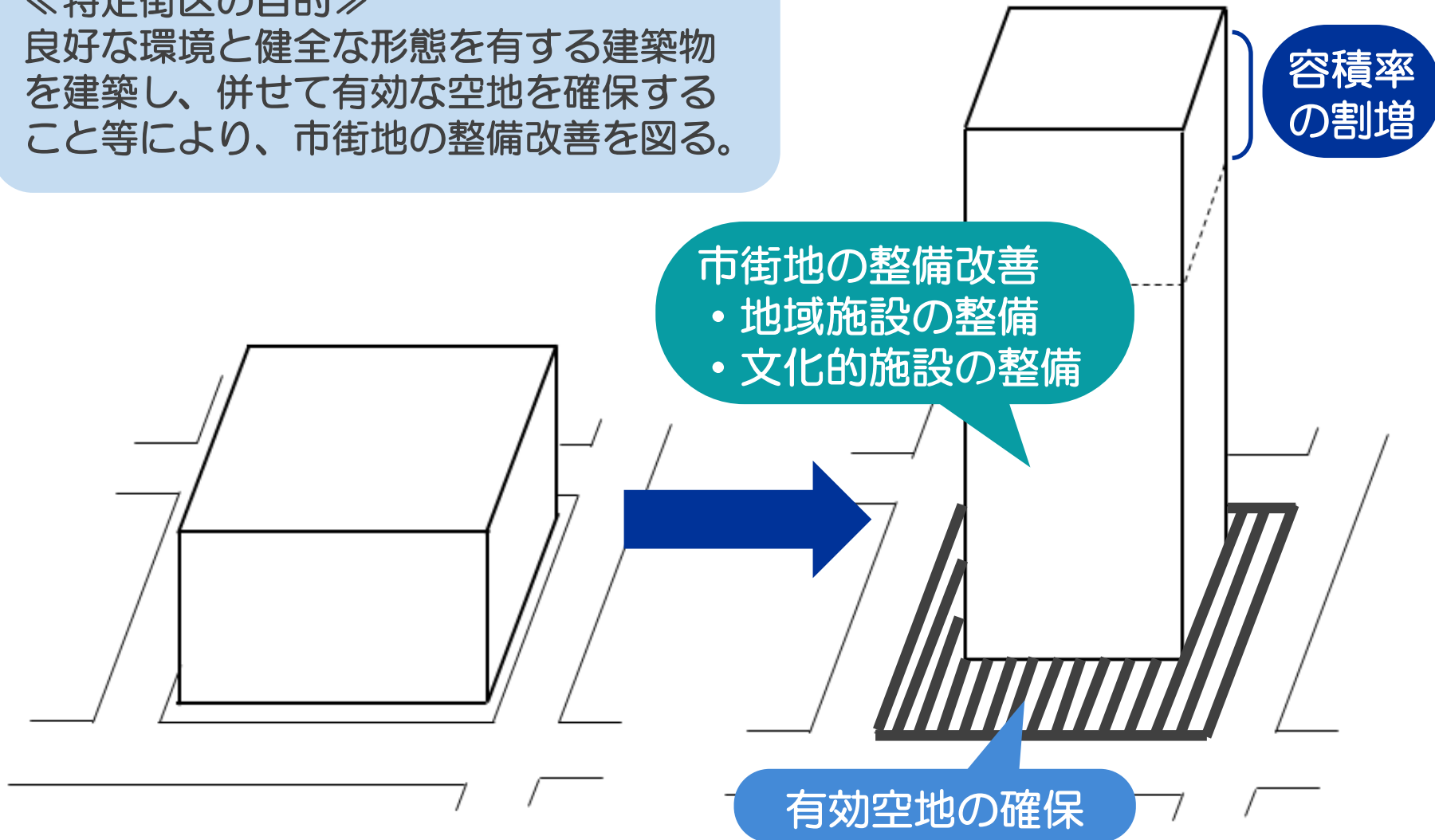
令和5年10月25日



# 特定街区とは

## 《特定街区の目的》

良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により、市街地の整備改善を図る。



## 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。



## 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

### 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、駅前の連続性も形成することで回遊と交流を促進させます

### 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

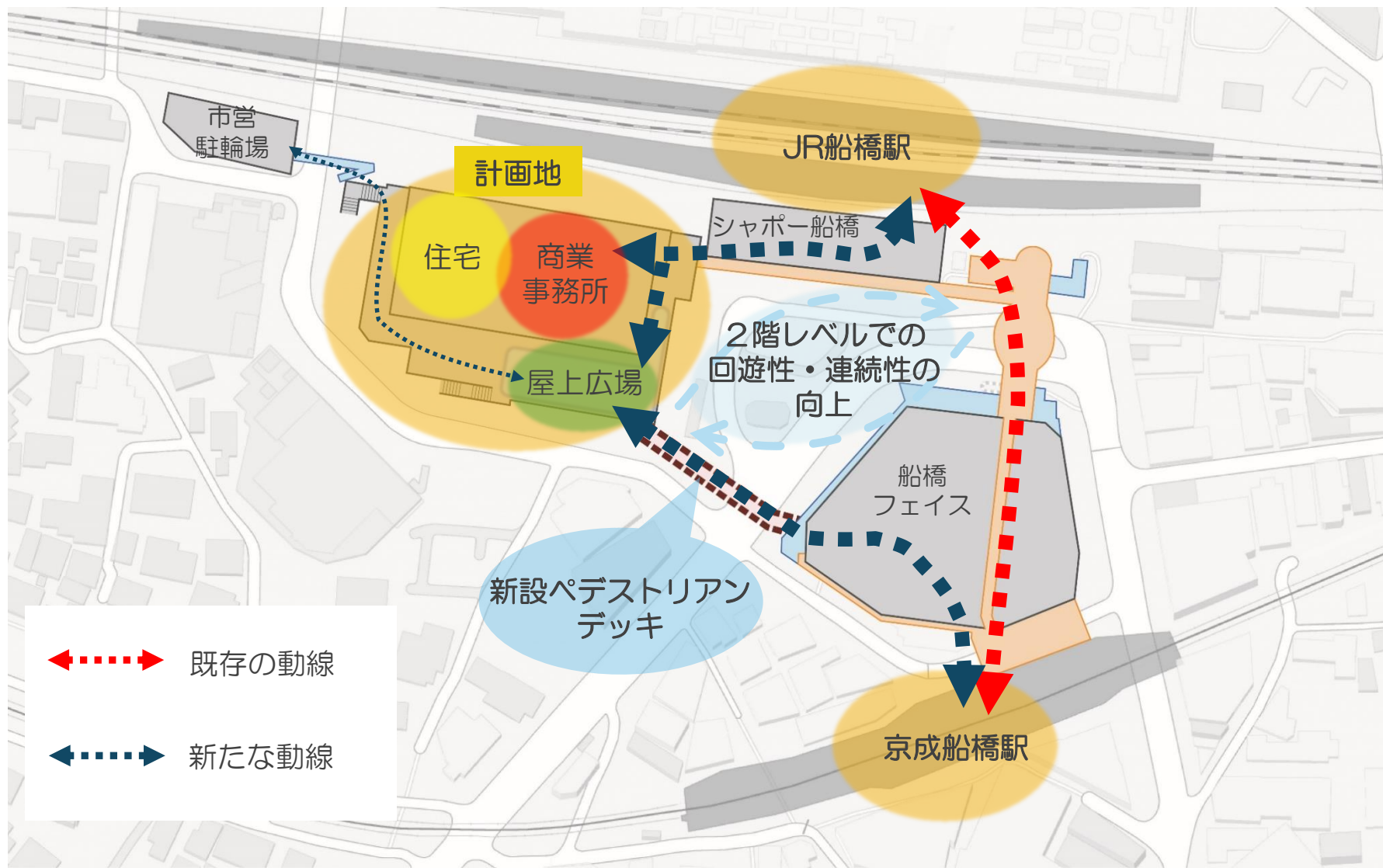
### 防災力の強化

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



# 整備方針等について

## 計画地周辺の動線計画



# 都市計画の変更について

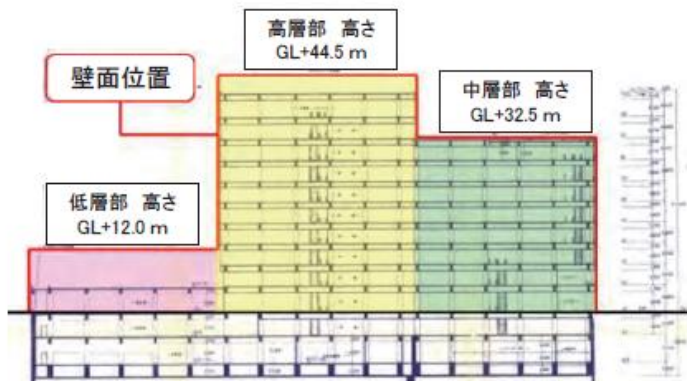
## 変更前（現行）

名称	位置	面積	容積率	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	約0.8 ha	75/10以下	高層部 44.5m 中層部 32.5m 低層部 12.0m	建築物の高さの最高限度は建築物の昇降機塔その他これらに類するものには適応しない。

昭和50年12月16日決定 船橋市告示第60号

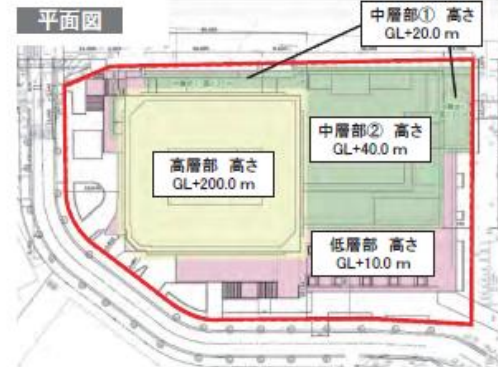


### 断面図



## 変更後

名称	位置	面積	容積率	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	約0.7 ha	90/10以下	高層部 200m 中層部 20m・40m 低層部 10m	・有効空地確保 ・地域施設設置



### 断面図








# 都市計画の変更について

## 壁面の位置の制限



- ◆ 建築物の形態にあわせて壁面の位置の制限を指定する
- ◆ 公共的利用や賑わいづくりに資する建築物は建築可能とする

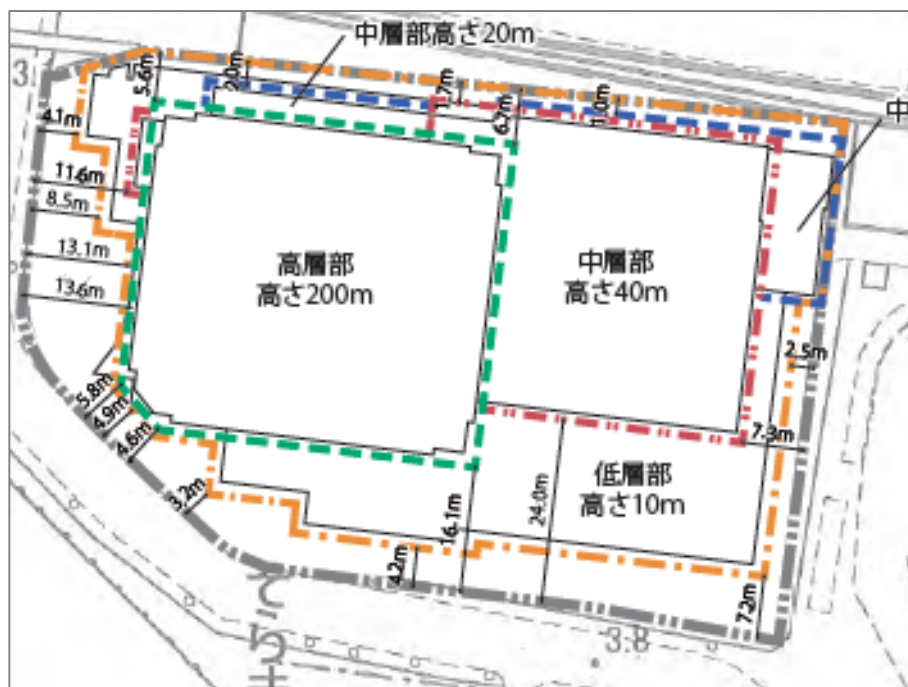
凡例		
	特定街区の区域	
壁面の位置の制限		
	高層部	次のいずれかに該当するものはこの限りでない
	中層部①	(1)歩行者の回遊性又は利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーターその他これらに類するもの
	中層部②	(2)歩行者の快適性又は安全性を高めるために設けるひさしその他これに類するもの (3)地域住民や来街者の賑わい、憩い、交流等のために一時的に設ける店舗や休憩所その他これらに類するもの
	低層部	(4)市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの



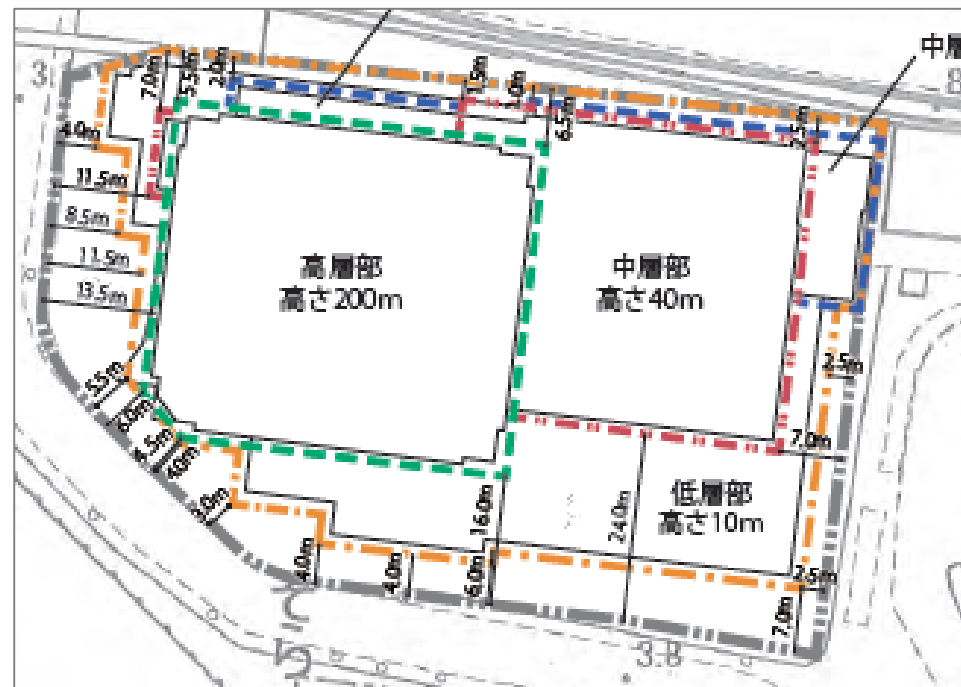
# 都市計画の変更について

## 第146回船橋市都市計画審議会時点からの変更点

(前回)  
第146回船橋市都市計画審議会



(今回)  
第147回船橋市都市計画審議会



◆壁面の位置の制限について、数値の再精査を行い、0.5m単位で設定  
(計画建築物の位置については、変更はなし)



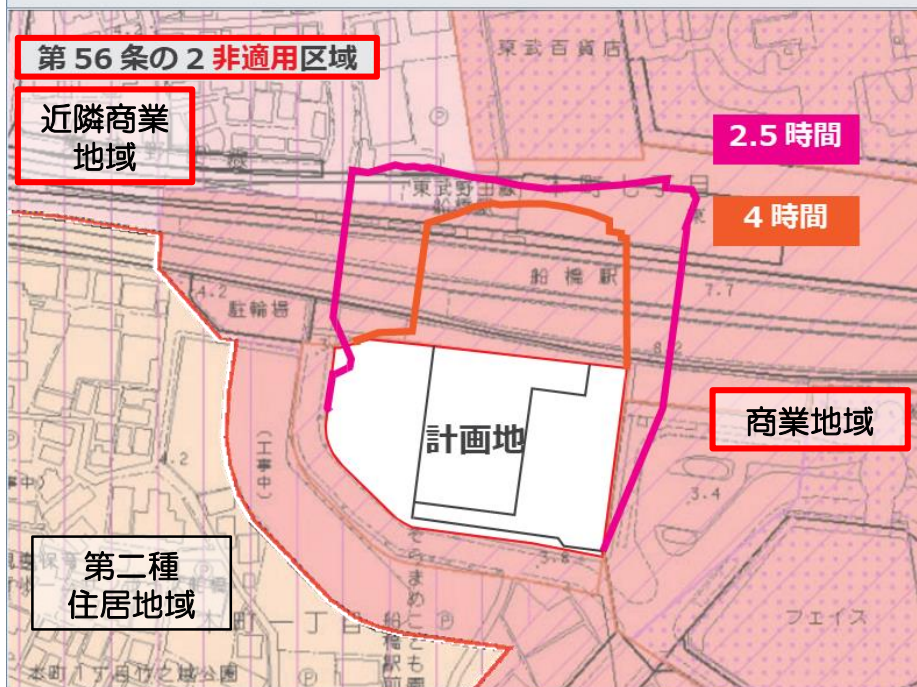
# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

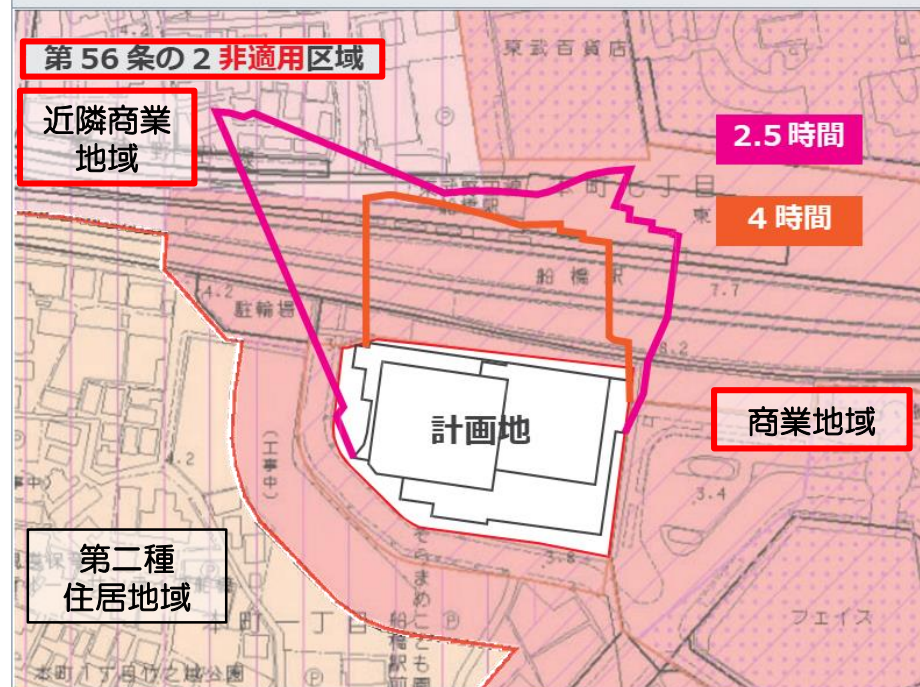
船橋市特定街区運用基準 第2章3(4) 環境 ア日照

近隣の土地利用の現況及び将来の動向並びに土地の自然的条件を考慮すること。

従前建築物（西武船橋店）の日影図



本計画の日影図



### ■等時間日影図による検証

冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、平均地盤面からの高さ4mの水平面において、4時間及び2時間30分の間、影が生じる範囲を示す。

⇒当該地周辺は容積率の高い商業系用途地域であり、土地の高度利用を図る地域である  
計画建物が従前建物と比較し過大に影を生じさせるものではないことを確認

# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

船橋市特定街区運用基準 第2章3(4) 環境 ウ風害

建築物に伴う気流の変化がもたらす近隣への風害を未然に防止するため、適切な措置を講ずること。

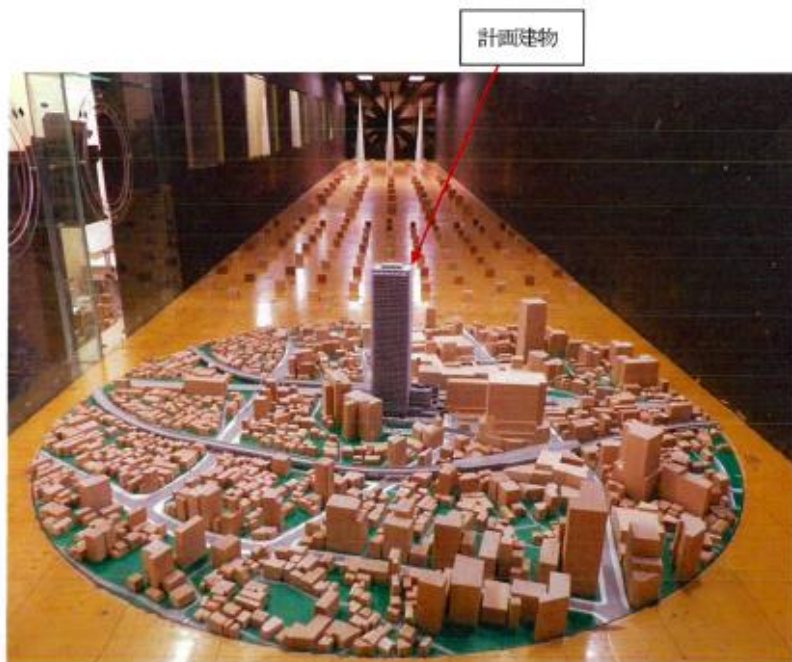


写真1 実験模型全景



(1) 当該建物建設前 (従前建物あり)



(2) 当該建物建設後 (防風対策前)

写真2 計画地の状況

### ■ 風洞実験による検証

高層建物の建設により風速が増加されると判断されるのは建物高さの1~2倍の範囲である。そのため、縮尺400分の1で計画地を中心に直径800mの範囲を模型化し、計画建物の建設前後および防風対策後の風環境を評価する。



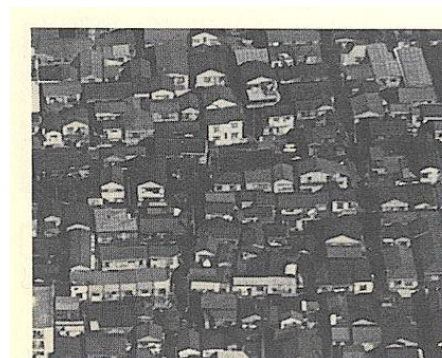
# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

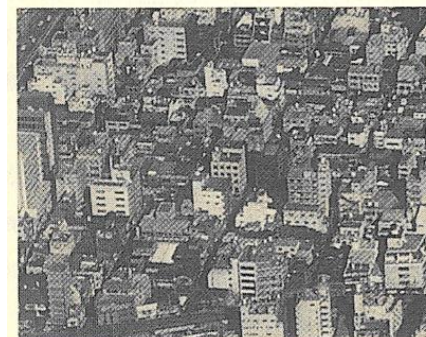
### 風環境評価尺度

	累積頻度	
	55% ※1	95% ※2
領域 A	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$
領域 B	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$
領域 C	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$
領域 D	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$

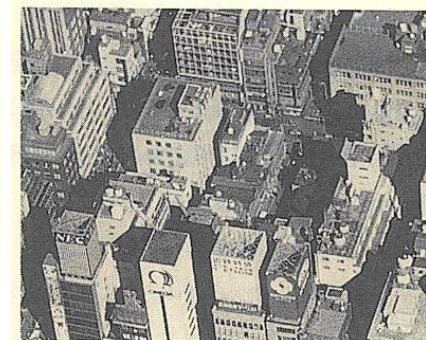
良  
↑  
↓  
悪



住宅地



市街地



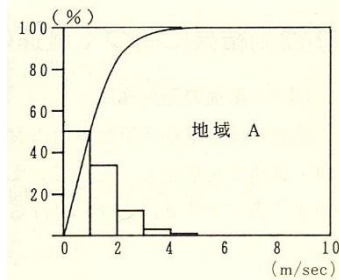
事務所街

領域 A : 低層建物が立ち並ぶ住宅地で多く見られる風環境  
(住宅地としての風環境)

領域 B : 低層建物と中層建物が立ち並ぶ地域で多く見られる風環境  
(市街地としての風環境)

領域 C : 中高層建物が立ち並ぶ地域で多く見られる風環境  
(事務所街としての風環境)

領域 D : 高層建物などの周りで見られる風環境  
(一般的には好ましくない風環境)



※1 累積頻度55%の風速は年間の平均風速に相当する。

※2 累積頻度95%の風速は日最大平均風速の年間の平均値に相当する。



# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

### 風環境評価

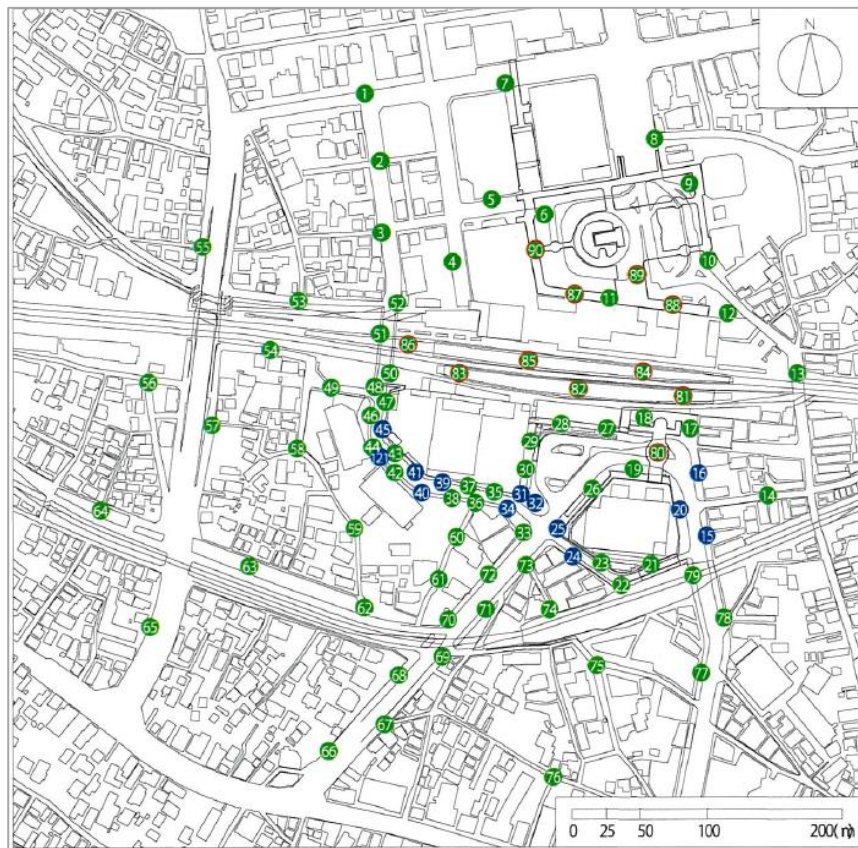
評価凡例

● 領域A

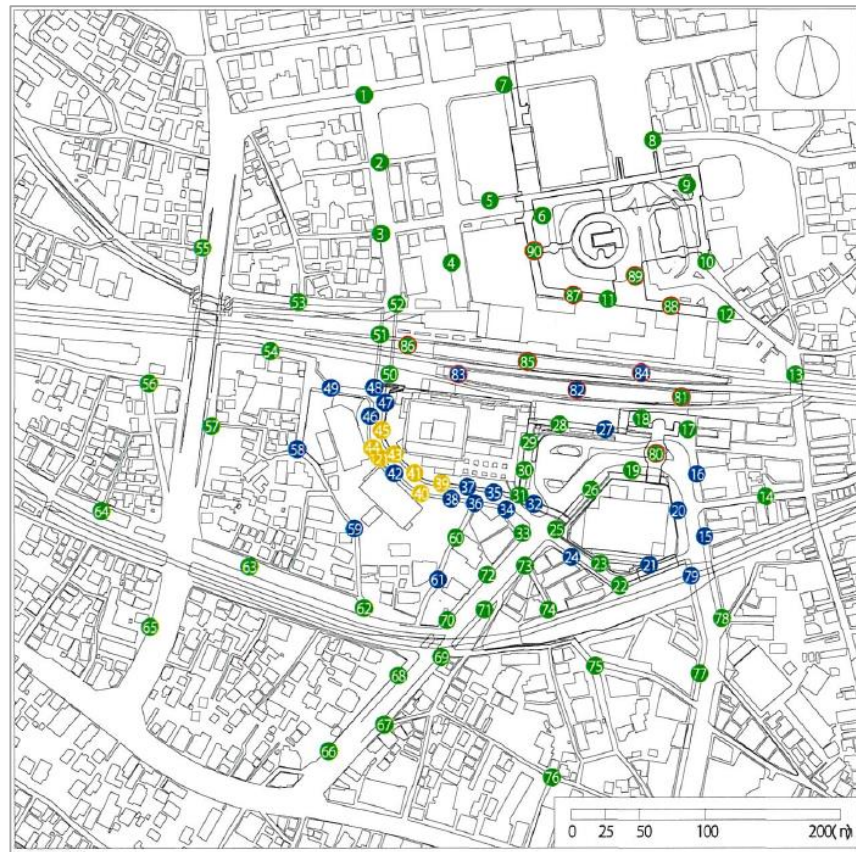
● 領域B

● 領域C

● 領域D



(1) 当該建物建設前(従前建物あり)



(2) 当該建物建設後(防風対策前)

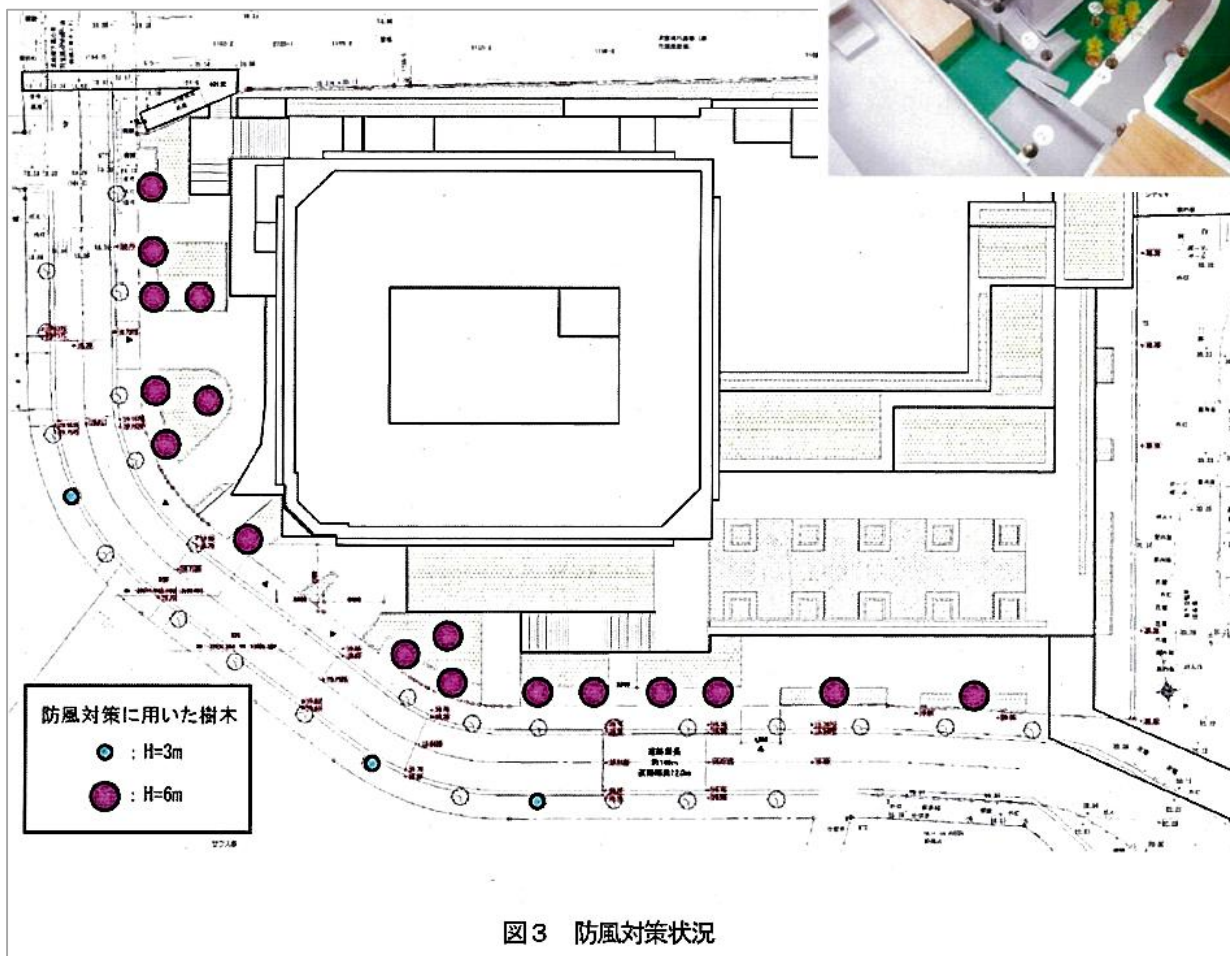
### ■ 当該建物建設前（従前建物あり）と当該建物建設後（防風対策前）の比較

当該建物建設後（防風対策前）の計画地周辺の風環境評価結果について、計画地の南側から西側の道路に領域Cが示されている。（領域Cは、一般的に事務所街の風環境と言われている。）

# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

### 防風対策



### ■防風対策

左図のとおり、防風対策として計画地内の南側から西側に高さ6mの樹木、道路を挟んだ反対側の歩道上に高さ3mの樹木を植える。

樹木を植えた状態の風環境を測定するため、上写真のように実験模型の縮尺にあわせた樹木模型を並べ測定する。



# 船橋市特定街区運用基準について

## 隣地及び周辺環境への配慮

### 風環境評価

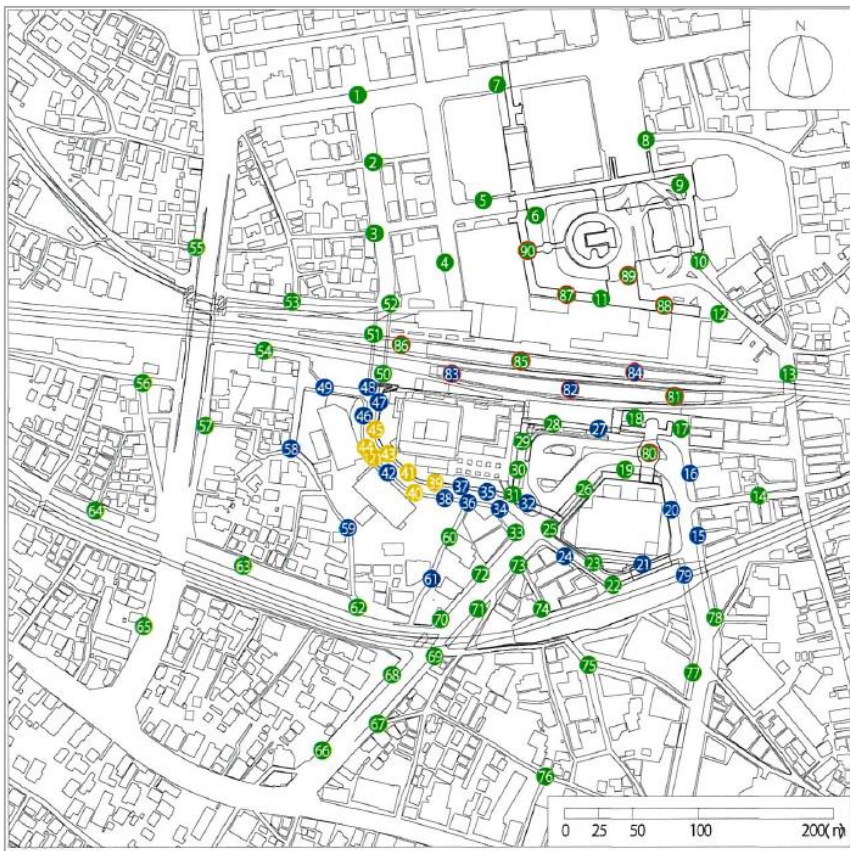
評価凡例

● 領域A

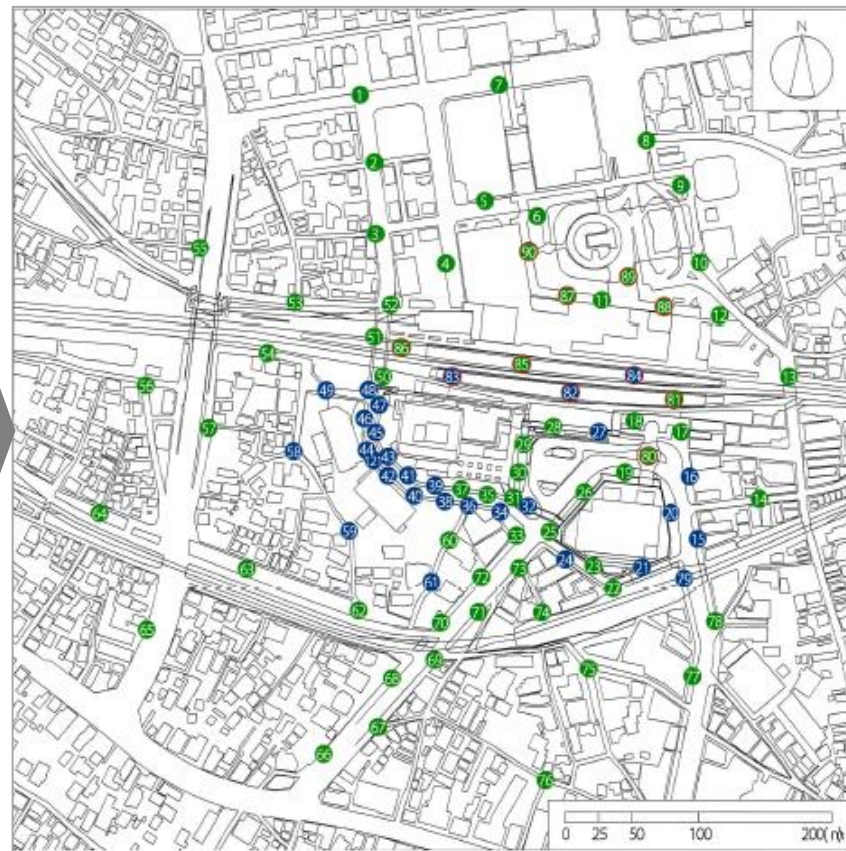
● 領域B

● 領域C

● 領域D



(2) 当該建物建設後(防風対策前)



(3) 当該建物建設後(防風対策後)

### ■当該建物建設後(防風対策前)と当該建物建設後(防風対策後)の比較

防風対策前では、計画地の南側から西側の道路上に領域Cが示されているが、防風対策後では、領域Aまたは領域Bへ改善されている。(領域Aは一般的に住宅地、領域Bは一般的に市街地の風環境と言われている。)

⇒防風対策後において、住宅地あるいは市街地としての風環境の評価結果となることを確認



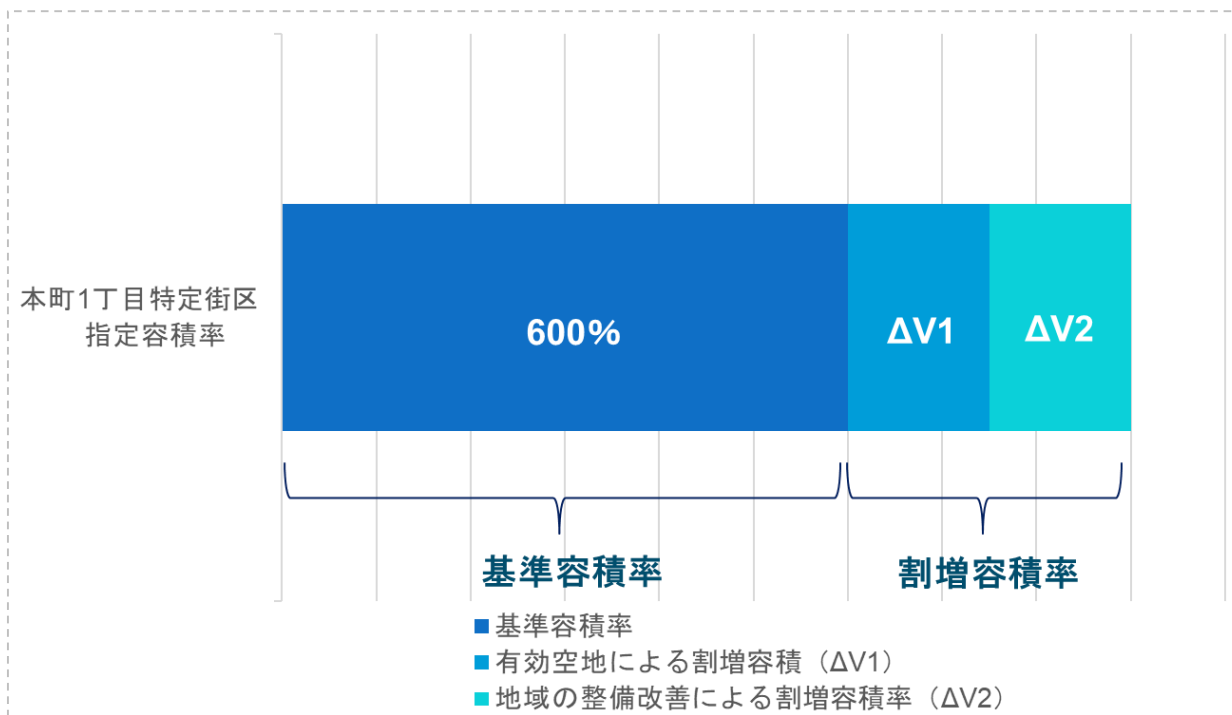
# 指定容積率について

## 指定容積率

船橋市特定街区運用基準 第3章2

特定街区の指定容積率 = 基準容積率 + 有効空地による割増容積率 ( $\Delta V1$ ) + 地域の整備改善による割増容積率 ( $\Delta V2$ )

割増容積率



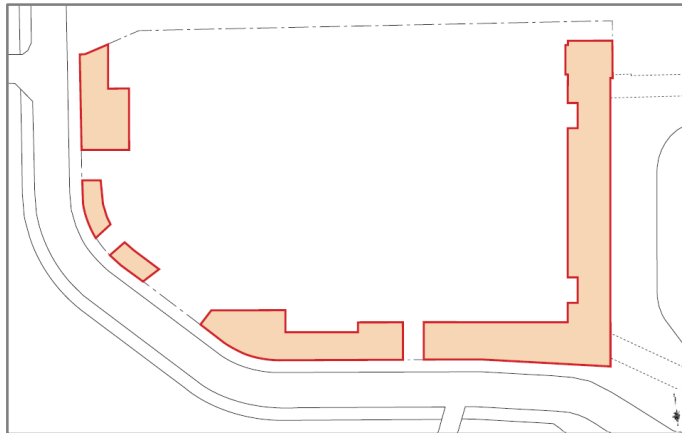
# 指定容積率について

## 有効空地による割増容積率（ $\Delta V1$ ）

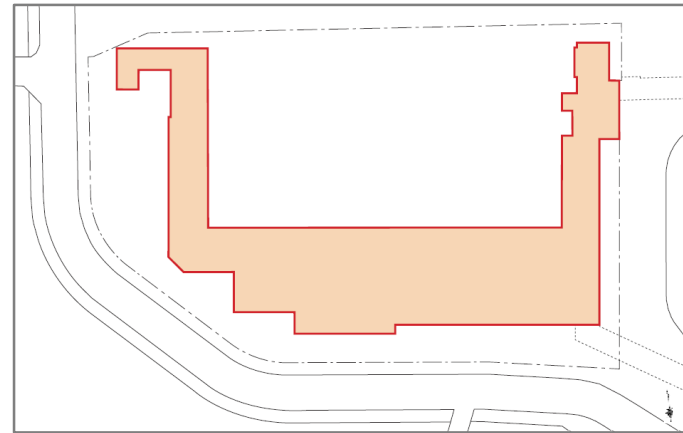
船橋市特定街区運用基準 第3章2（1）


有効空地による割増容積率： $\Delta V1 = 20/3 \times [ \text{有効空地面積率} - (0.2 + 1/2 \times (1 - \text{基準建蔽率})) ]$

<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

- 有効空地対象の実面積 約3,306㎡  
⇒有効空地面積 約3,601㎡（船橋市特定街区運用基準 第3章1により算定）
- 有効空地面積率＝有効空地面積／敷地面積＝3,601／6668.16＝0.54
- 基準建蔽率＝100％＝1（建築基準法第53条第6項第1号 商業地域かつ防火地域・耐火建築物）

$$\Delta V1 = 20/3 \times [0.54 - (0.2 + 1/2 (1 - 1))] \div 226\% > 200\%$$

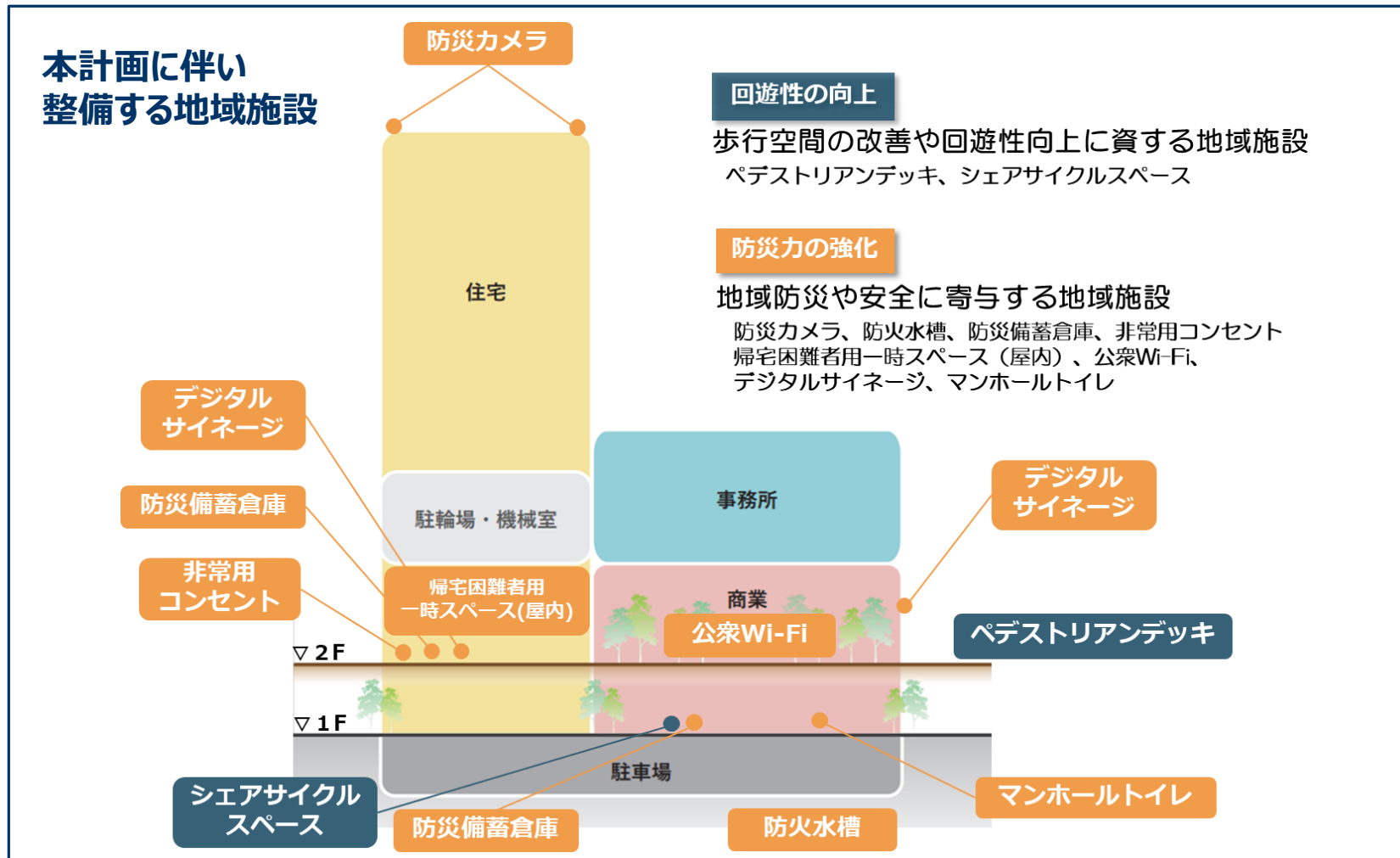
船橋市特定街区運用基準第3章2（1）より $\Delta V1$ の最高限度は200％であることから  
⇒有効空地による割増容積率（ $\Delta V1$ ）は200％

# 指定容積率について

## 地域の整備改善による割増容積率 (ΔV2)

船橋市特定街区運用基準 第1章4用語の定義 地域施設

公共駐車場等の交通環境の改善に資する施設、雨水貯留施設等の周辺地域の防災や安全に寄与する施設又は地域冷暖房施設等の省資源に有効な施設、その他地域の整備改善に寄与すると認められる施設





# 指定容積率について

## 地域の整備改善による割増容積率（ΔV2）

船橋市特定街区運用基準 第3章2（2）

地域施設、文化的施設を設ける場合、その重要性、規模及び地域への貢献度を考慮し合計200%を限度として容積率を加算できるものとする。

### 【歩行空間の改善や回遊性向上に資する地域施設】

船橋都市計画高度利用地区指定方針及び指定基準を参考に、容積率50%と評価する

船橋都市計画高度利用地区指定方針及び指定基準 2指定基準（3）容積率の最高限度等  
⑤次に掲げる施設で、その用途及び規模の必要性を市長が認めるものを建築敷地の内外に新設する場合には、①、②による容積率の最高限度に、それぞれさらに50パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

ア) 他の公共施設に有効に接する道路又は有効な立体的歩行者空間

イ) 建築物内の官公署施設

ウ) その他公益施設

### 【地域防災や安全に寄与する地域施設】

他自治体を参考に、容積率50%と評価する

札幌市) 札幌市都心における開発誘導方針

取り組み8 防災向上ボーナス

- ・一時滞在スペースの整備、備蓄倉庫の整備、非常用電源設備の整備：最大50%の容積率緩和

福岡市) 福岡市都心部機能変更誘導方策取扱要領

D. 地震等の災害に強く、安全安心な都心部の形成

- ・災害に強い都市構造に寄与する施設整備：最大50%の容積率緩和

# 指定容積率について

## 割増容積率の上限

### 【本町1丁目特定街区の割増容積率の上限】

船橋市特定街区運用基準 第2章2 (2) ア

特定街区により指定する容積率（以下「指定容積率」という。）は、基準容積率の数値に第3章2各号に定める容積率の数値を加えて得た数値とする。この場合において、指定容積率の最高限度は次表に示す数値とする。

	地域	容積率の最高限度
a	第2章1 (1) に定める地域	基準容積率に1.5を乗じて得た数値の範囲内であって、かつ、基準容積率に200%を加えて得た数値の範囲内
b	a、かつ、都市計画マスタープランにおける中心商業地若しくは地域拠点商業地	基準容積率に1.5を乗じて得た数値の範囲内であって、かつ、基準容積率に300%を加えて得た数値の範囲内

⇒本町1丁目特定街区の割増容積率の上限は300%

### 【有効空地による割増容積率の上限】

船橋市特定街区運用基準 第3章2 (1)

有効空地による割増容積率（ $\Delta V_1$ ）は、次表に掲げる区分に応じ、該当各欄に定める計算式により算出した数値の範囲内とし、上限の数値を超えることはできない。

基準建蔽率	割増容積率（ $\Delta V_1$ ）	上限
80%以上	$\Delta V_1 = \frac{20}{3} \times [S - \{0.2 + \frac{1}{2} \times (1-C)\}]$	200%
50%以上 80%未満	$\Delta V_1 = \frac{20}{3} \times [S - \{0.2 + (1-C)\}]$	200%

⇒有効空地による割増容積率の上限は200%

# 指定容積率について

## 割増容積率の上限

### 【地域の整備改善による割増容積率の上限】

船橋市特定街区運用基準 第3章2 (2)

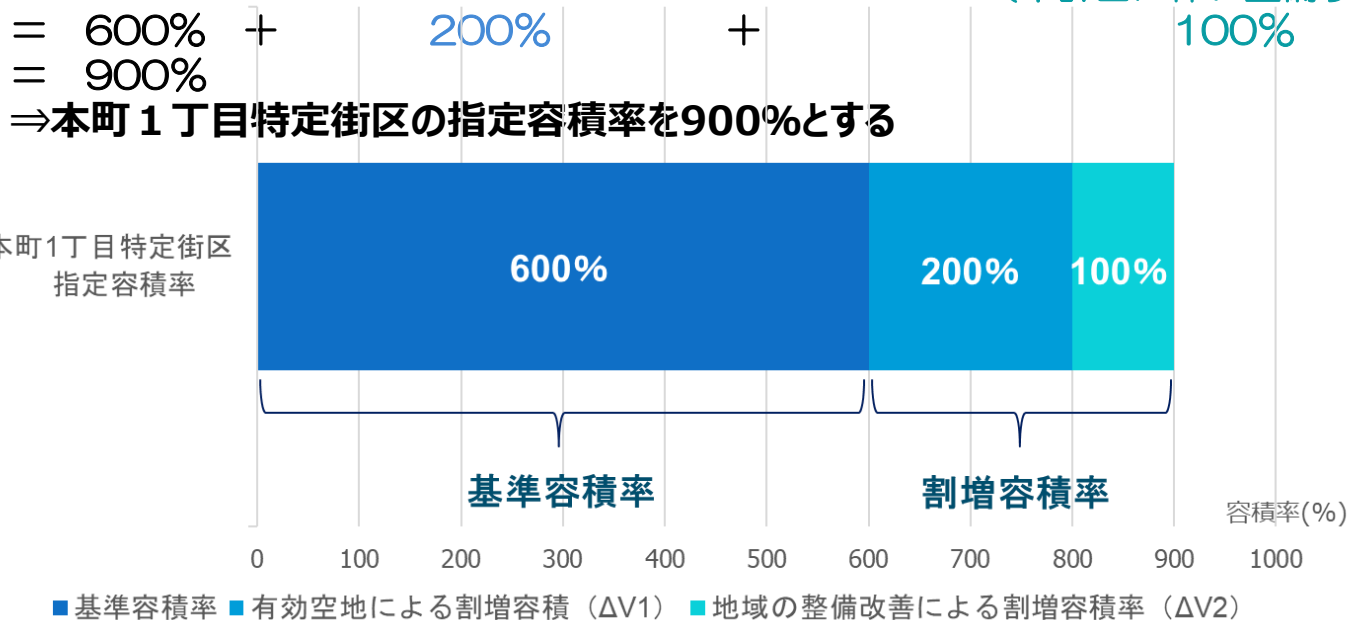
地域施設、文化的施設を設ける場合、その重要性、規模及び地域への貢献度を考慮し合計200%を限度として容積率を加算できるものとする。なお、街区外において地域施設を整備する場合は、地域施設が特定街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するものとする。

⇒地域の整備改善による割増容積率の上限は200%

## 指定容積率の算定

船橋市特定街区運用基準 第3章2

指定容積率 = 基準容積率 + 有効空地による割増容積率 (ΔV1) + 地域の整備改善による割増容積率 (ΔV2)  
(本計画に伴い整備する地域施設)





# 協定の締結について

## 協定締結の目的

### 船橋市特定街区運用基準 第3章3

特定街区の評価要素のうち都市計画で定める項目以外に必要なものについては、その実現性の担保を図るため、市と事業者（事業者と土地所有者が異なる場合は土地所有者を含む）の間で協定を締結するものとする。

⇒都市計画に定められない事項について、市と事業者で協定を締結する

## 協定項目の例

- 有効空地の位置
- 地域施設の位置、面積、用途
- 有効空地等の位置を示す標識の設置
- 有効空地の維持管理等      • 地域施設の維持管理等
- 2階有効空地に接続するエレベーターの開放      等

# 都市計画に対する意見等

## 案の概要の縦覧

### 【案の概要の縦覧者数・公聴会における公述者数】

①案の概要の縦覧者数（縦覧期間：6月7日～6月21日）

縦覧者数：6名

②公聴会におけるの公述者数（公聴会開催日：7月8日）

公述者数：4名

※公述の要旨及び市の考え方は別紙1のとおり

## 案の縦覧

### 【案の縦覧者数・意見数（都市計画法第17条）】

◆縦覧期間：9月1日～9月15日

縦覧者数：8名                      意見数：3名

※意見の要旨及び市の見解は別紙2のとおり

# 今後のスケジュール（予定）

## 都市計画手続き

令和4年度

令和5年度

