

第147回 船橋市都市計画審議会

報告 2

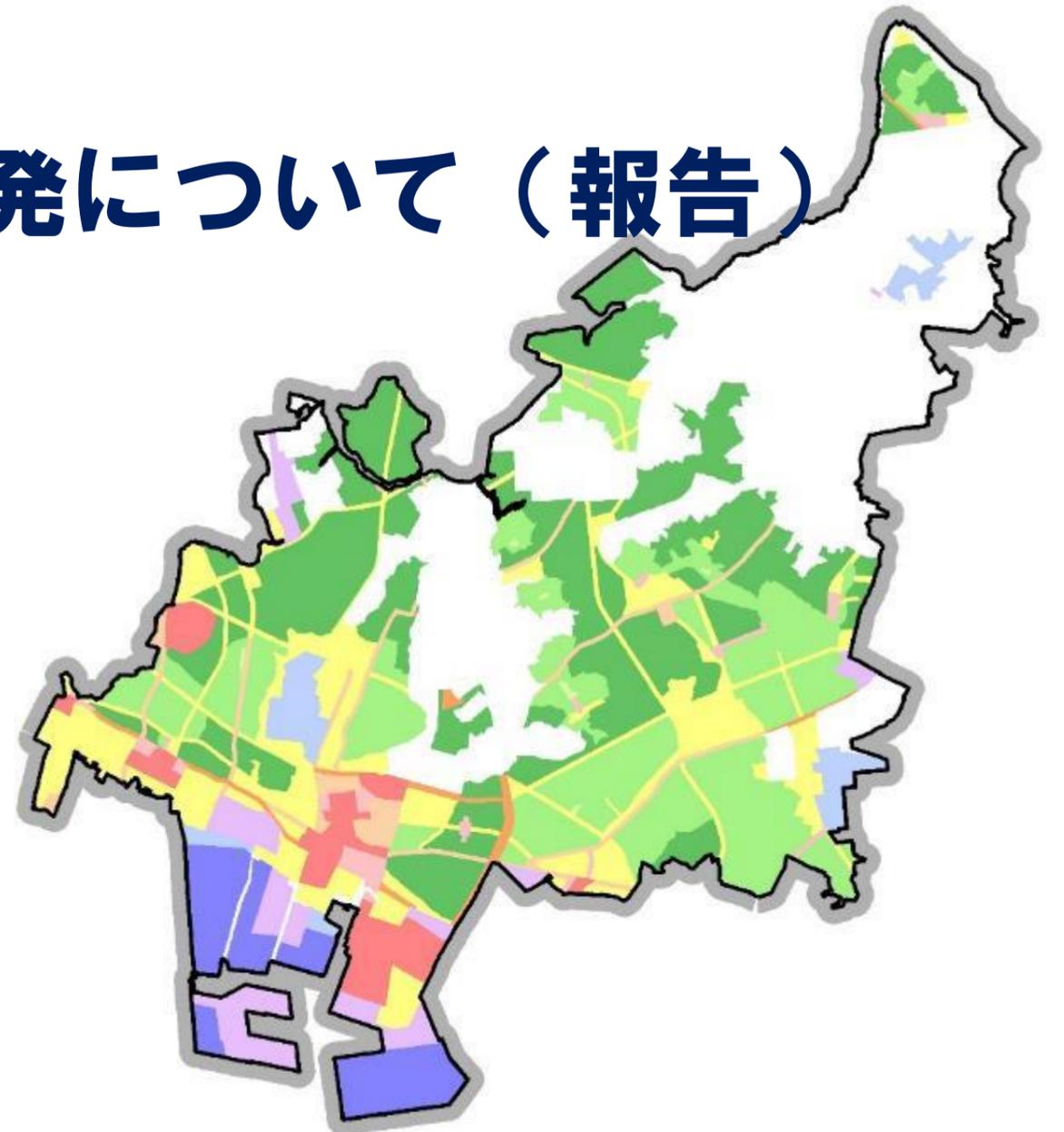
JR船橋市場町社宅跡地開発について(報告)

第147回船橋市都市計画審議会

報告2

JR船橋市場町社宅跡地開発について（報告）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課
令和5年10月25日

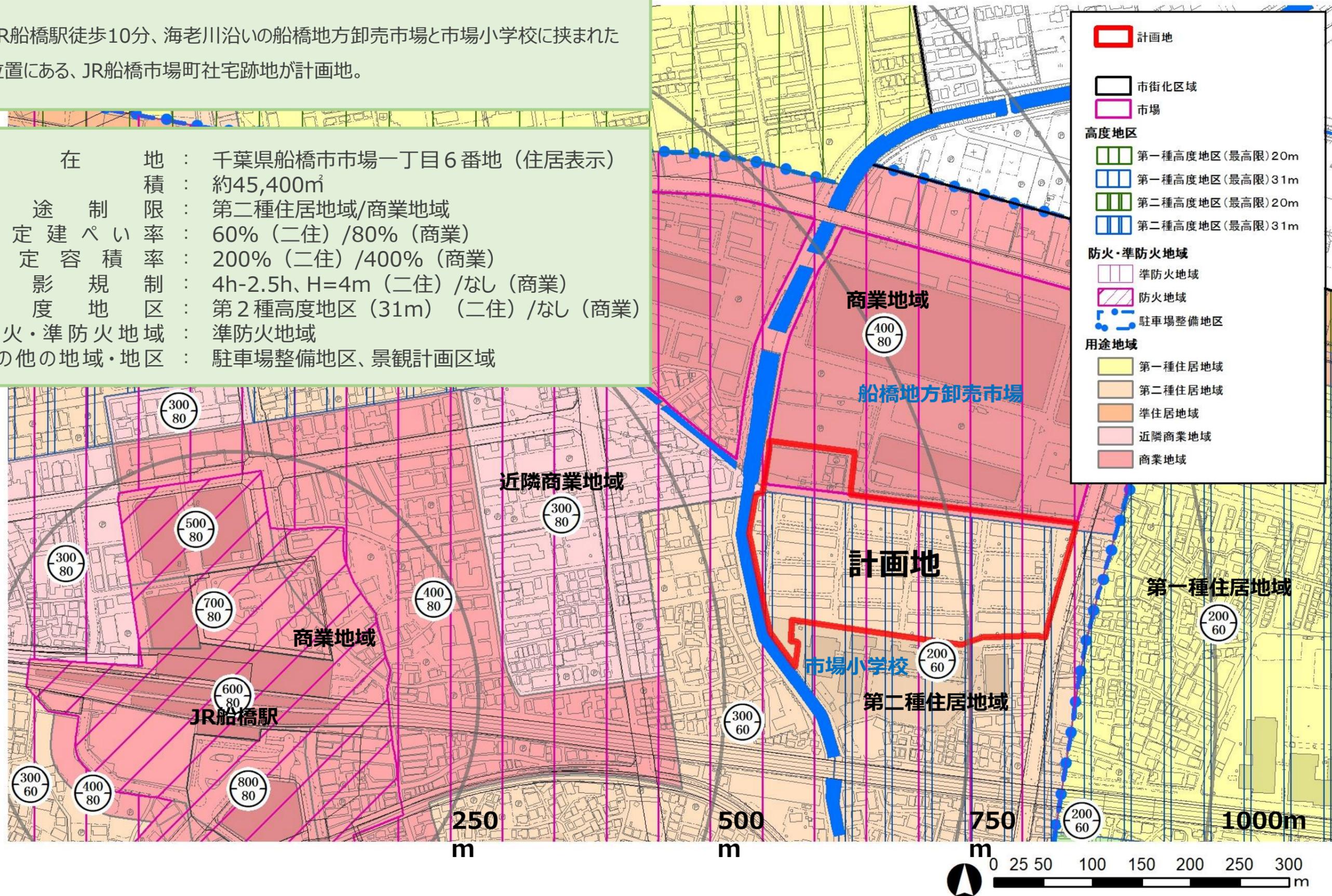


J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 計画地概要

計画地の概要

■ JR船橋駅徒歩10分、海老川沿いの船橋地方卸売市場と市場小学校に挟まれた位置にある、JR船橋市場町社宅跡地が計画地。

所在地：千葉県船橋市市場一丁目6番地（住居表示）
 面積：約45,400m²
 用途制限：第二種住居地域/商業地域
 指定建ぺい率：60%（二住）/80%（商業）
 指定容積率：200%（二住）/400%（商業）
 日影規制：4h-2.5h、H=4m（二住）/なし（商業）
 高度地区：第2種高度地区（31m）（二住）/なし（商業）
 防火・準防火地域：準防火地域
 その他の地域・地区：駐車場整備地区、景観計画区域



上位計画（船橋市都市計画マスタープラン）

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。

本計画と関連する主なまちづくりの方針（全体構想・地区別）

- ・ 質の高い住宅の供給
- ・ 豊かなコミュニティの醸成
- ・ 環境との共生や快適な省エネ住宅普及
- ・ ゆとりと賑わいのあるウォークブルな道路空間
- ・ 憩いの場となるオープンスペースの形成
- ・ 船橋駅から臨海部エリアへの徒歩や自転車による回遊性を創出する道づくり
- ・ 豊かな自然環境を生かしたうるおいとやすらぎのネットワークの形成
- ・ 災害に強いまちづくり

- ・ 商業地として市街地の再構築を図り、市内外から人が集まる歩きたくなる市街地を形成
- ・ 賑わいと活気にあふれた市の玄関口の形成
- ・ 海老川の流れ等の地域の特性を生かした魅力のあるまちを目指します
- ・ 水辺の景観の保全を図り、南部海老川環境軸の強化を図ります

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 開発コンセプト（事業者案）

開発コンセプト

街づくり

～目指すまちづくり～

- 「心豊か」で「輝ける未来」を実現
- 街全体の活性化
- 事業者コラボによる高いシナジー効果

計画地の特性

～地域のポテンシャル～

- 程よい距離感を活かす（都心 駅）
- 豊かな自然環境を活かす
- 近隣連携による開かれたまち

時代のニーズ

～これから（未来）の暮らし～

- それぞれの心地よさの尊重
- 多様な生活スタイルへの対応
- 持続可能な社会への配慮

＜この場所に住んで欲しい人・訪れてほしい人＞

- ・船橋の地域性や豊かな環境を好む人
- ・脱炭素社会や省エネに関心が高い人
- ・地域とのつながりを大切に想い、船橋を盛り上げたい人
- ・豊かな環境で安心安全に子育てしたい人

＜本開発によって実現したいこと＞

- ・海老川沿いの恵まれた環境を活かしたまちづくり
- ・再生可能エネルギーを活用したサステナブルなまちづくり
- ・地域住民との交流を促進させ、豊かなコミュニティの形成
- ・災害に強く、誰もが安心安全に暮らせる街

“船橋の人々と自然を活かしたサステナブルな街づくり”

環境共生

海老川沿いの環境を活かしつつ
公園～中庭へとつながる計画



再エネ

太陽光パネル敷設による
再生可能エネルギーの調達



エリマネ

中庭の開放による開けた街
市場、小学校との連携



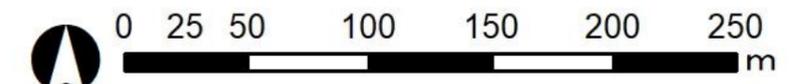
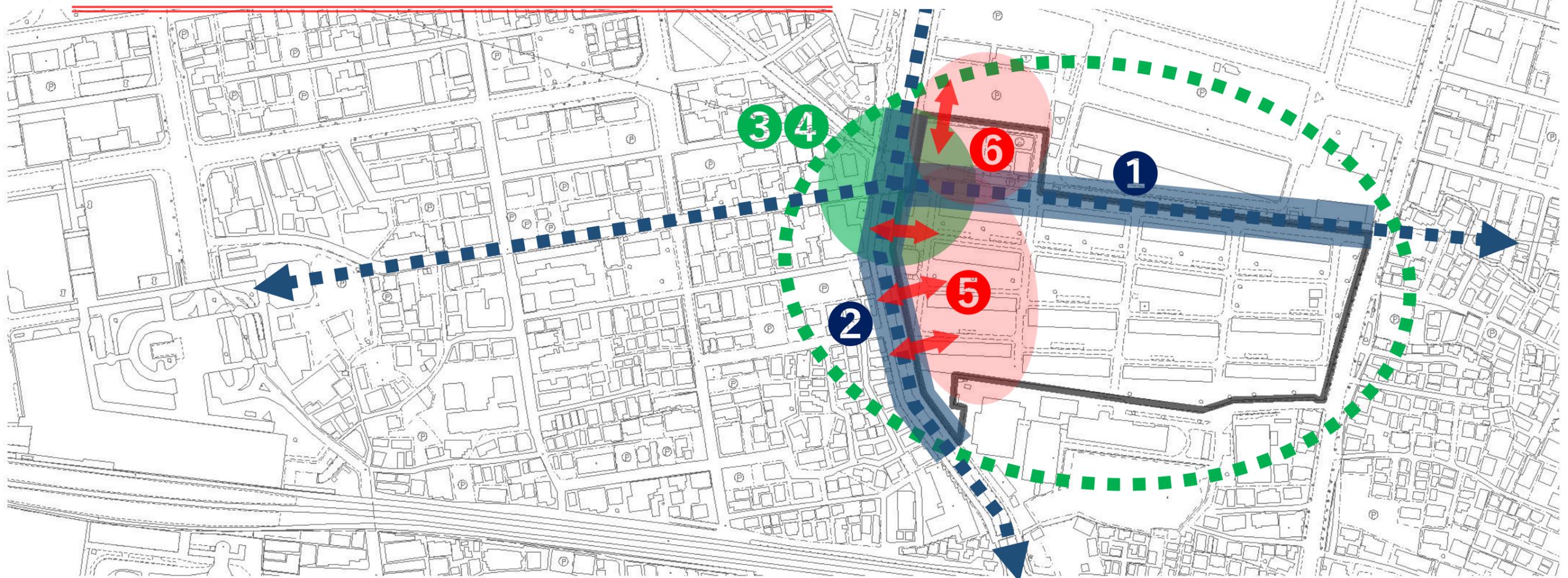
レジリエンス

グリーンインフラによる雨水対策
災害に備えた防災対策



<土地利用・導入機能の方向性>

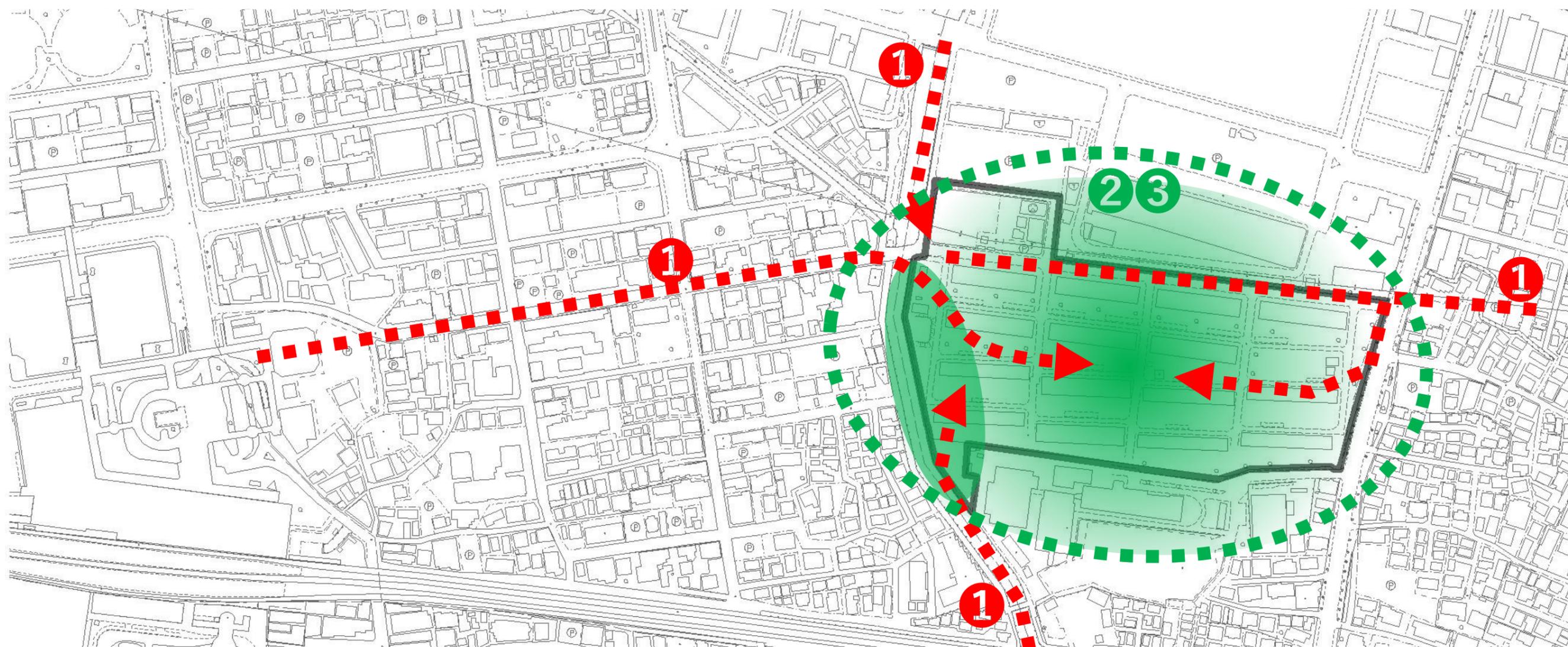
- ① 周辺住民の東西方向の歩行空間の維持（自動車の通過交通のない行き止まり道路）
- ② 海老川プロムナード（左岸側）における南北方向の歩行空間の質の向上
- ③ 「南部海老川環境軸」と「緑の東西軸」の交点という立地を踏まえた環境づくり
- ④ 海老川中流域での歩行者の休憩機能確保と一体的な空間創出
- ⑤ 海老川に隣接する立地条件や環境を活かした住宅や商業等のゾーニング
- ⑥ 市場に隣接する立地条件を活かした商業等のゾーニング



※内容は今後の詳細検討や協議等により変更になる可能性があります。

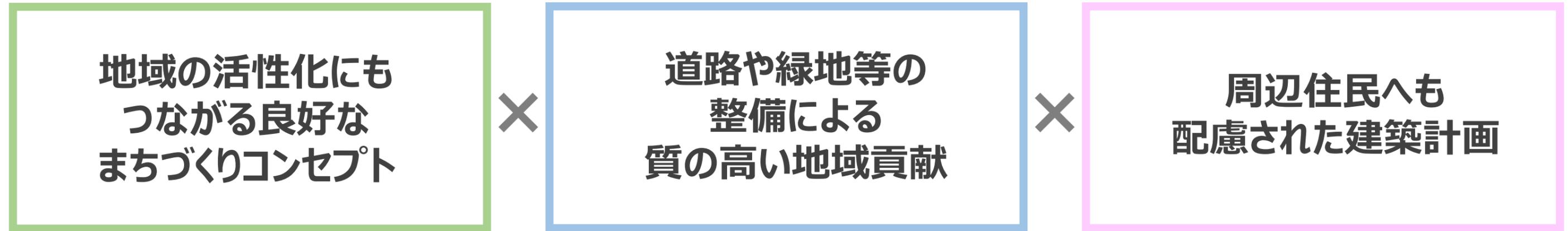
<ランドスケープマスタープラン ～緑の連続的配置による計画地への引き込み～>

- ①海老川沿いの南北の人の流れと、JR船橋駅に繋がる東西軸の人の流れを計画地内へ引き込み、賑わいと憩いの空間を創出する緑豊かなランドスケープ
- ②道路・公園の緑化のほか、宅地内の外構にも広場・植栽空間や遊歩道などを配置し、計画地全体で緑を確保
- ③共同住宅の住民や商業店舗等の利用者、周辺住民が、建物・外構・公園などを一体的に利用できる空間形成

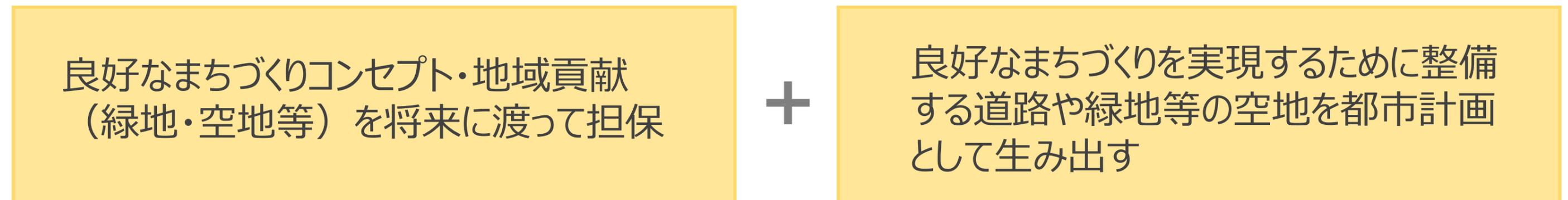


J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 事業者×市

事業者によるまちづくり



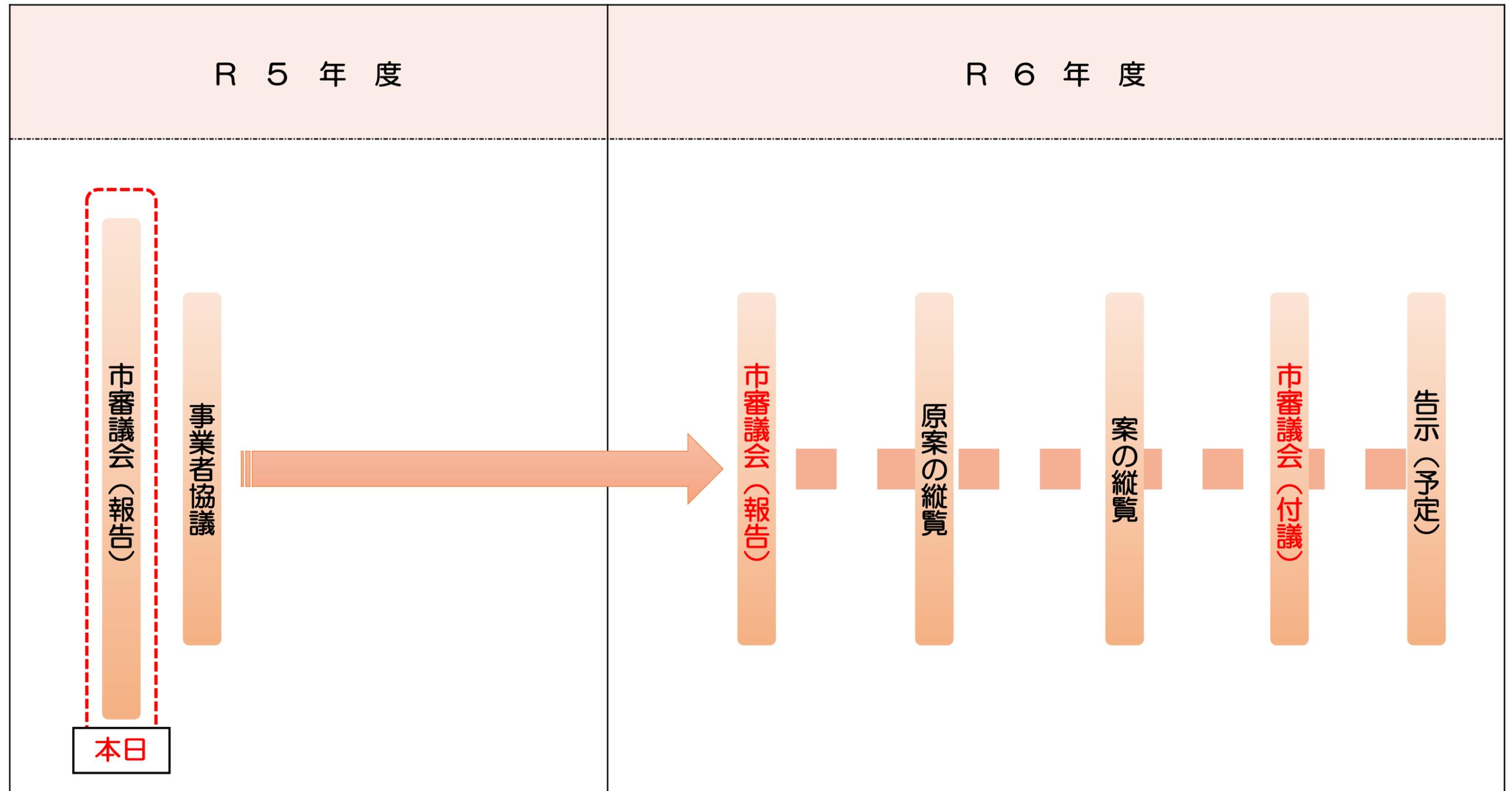
都市計画によるまちづくり支援



地区計画の策定に向けて協議・検討中

「地区計画の目標」・「土地利用・建築物等の整備方針」・「地区整備計画」
「高度地区（二種高度31m）の最高高さ制限（45m緩和）」等について協議・検討中

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 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。