

# 第149回 船橋市都市計画審議会

## 議案 第1号

船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）（付議）

・南船橋駅南口地区

## 船橋都市計画用途地域の変更理由

船橋市の臨海部の玄関口に位置する南船橋駅南口地区は、官民連携事業等の実施によって、臨海部における賑わいの創出と回遊性の向上に寄与する魅力的なまちづくりを進めている地区である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても臨海部の玄関口としてふさわしい魅力あるまちづくりにより、賑わい創出や回遊性を高め、周辺環境と調和した「地区拠点商業地」の形成を図るとともに、都市計画の変更も検討しながら市有地の有効活用を図るものとしている。

本地区においてはJR南船橋駅南口市有地活用事業に併せて船橋都市計画南船橋駅南口地区地区計画（令和3年5月11日市告示第376号）を定め、再開発等促進区の区域について土地の高度利用を図っているものであるが、当該事業が概成し、「地区拠点商業地」としてふさわしいまちとなったことから、適正かつ合理的な用途地域に変更するものである。また、上記変更により用途地域が分断される隣接地について、連続性の観点から適正な用途地域に変更するものである。

## 船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物 の高さ の限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 468 ha	8/10以下	4/10以下	10m	
	約 1,255 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 47 ha	15/10以下	5/10以下	10m	
小 計	約 1,770 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 1,274 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 1,274 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 13 ha				
第一種住居地域	約 963 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 963 ha				
第二種住居地域	約 175 ha	20/10以下	6/10以下	—	
	約 19 ha	30/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 194 ha				
準住居地域	約 79 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 79 ha				
近隣商業地域	約 51 ha	20/10以下	8/10以下	—	
	約 50 ha	30/10以下	8/10以下	—	
小 計	約 101 ha				
商業地域	約 265 ha	40/10以下	—	—	
	約 1.4 ha	50/10以下	—	—	
	約 17 ha	60/10以下	—	—	
	約 1.4 ha	70/10以下	—	—	
	約 1.4 ha	80/10以下	—	—	
小 計	約 286 ha				
準工業地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下	—	
	約 111 ha	30/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 317 ha				
工業地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 206 ha				
工業専用地域	約 138 ha	20/10以下	5/10以下	—	
	約 210 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 348 ha				
合 計	約 5,551 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

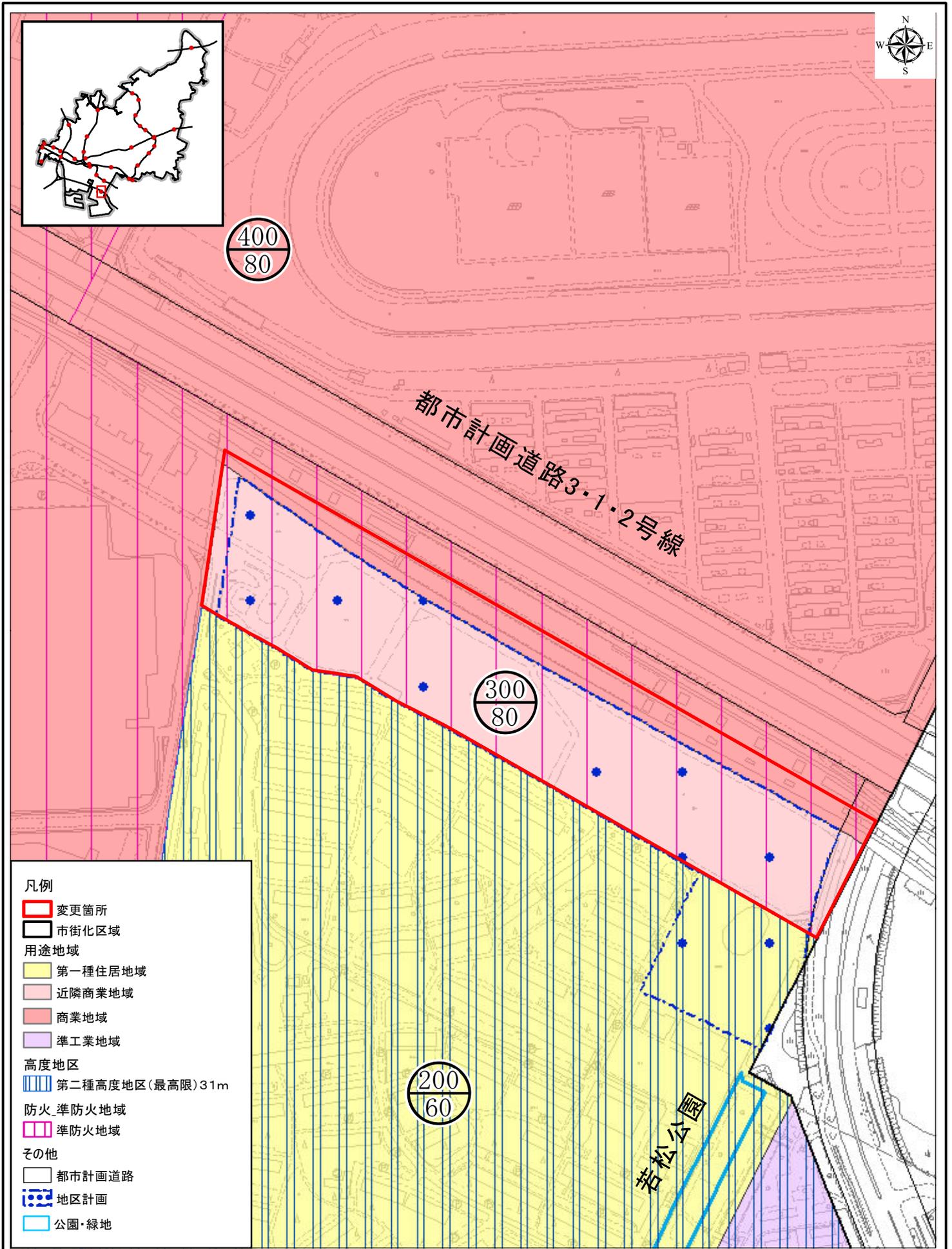
〔理 由〕

南船橋駅南口地区は、市有地活用事業に併せて地区計画を定め、土地の高度利用を図り魅力あるまちづくりを推進する地区である。当該事業の概成により「地区拠点商業地」としてふさわしいまちとなったことから、適正かつ合理的な用途地域に変更するものである。

船橋都市計画用途地域の変更新旧対照表

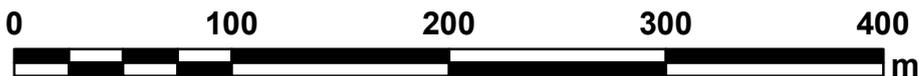
種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	面 積		面積の増減
				新	旧	
第一種低層住居専用地域	8/10以下	4/10以下	10m	約 468 ha	約 468 ha	
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,255 ha	約 1,255 ha	
	15/10以下	5/10以下	10m	約 47 ha	約 47 ha	
小 計				約 1,770 ha	約 1,770 ha	
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 1,274 ha	約 1,274 ha	
小 計				約 1,274 ha	約 1,274 ha	
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 13 ha	約 13 ha	
小 計				約 13 ha	約 13 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 963 ha	約 968 ha	約 △ 5.0 ha
小 計				約 963 ha	約 968 ha	約 △ 5.0 ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 175 ha	約 175 ha	
	30/10以下	6/10以下	—	約 19 ha	約 19 ha	
小 計				約 194 ha	約 194 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 79 ha	約 79 ha	
小 計				約 79 ha	約 79 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	約 51 ha	約 51 ha	
	30/10以下	8/10以下	—	約 50 ha	約 46 ha	約 4.0 ha
小 計				約 101 ha	約 97 ha	約 4.0 ha
商業地域	40/10以下	—	—	約 265 ha	約 264 ha	約 1.0 ha
	50/10以下	—	—	約 1.4 ha	約 1.4 ha	
	60/10以下	—	—	約 17 ha	約 17 ha	
	70/10以下	—	—	約 1.4 ha	約 1.4 ha	
	80/10以下	—	—	約 1.4 ha	約 1.4 ha	
小 計				約 286 ha	約 285 ha	約 1.0 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 206 ha	約 206 ha	
	30/10以下	6/10以下	—	約 111 ha	約 111 ha	
小 計				約 317 ha	約 317 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 206 ha	約 206 ha	
小 計				約 206 ha	約 206 ha	
工業専用地域	20/10以下	5/10以下	—	約 138 ha	約 138 ha	
	20/10以下	6/10以下	—	約 210 ha	約 210 ha	
小 計				約 348 ha	約 348 ha	
合 計				約 5,551 ha	約 5,551 ha	

# 計 画 図



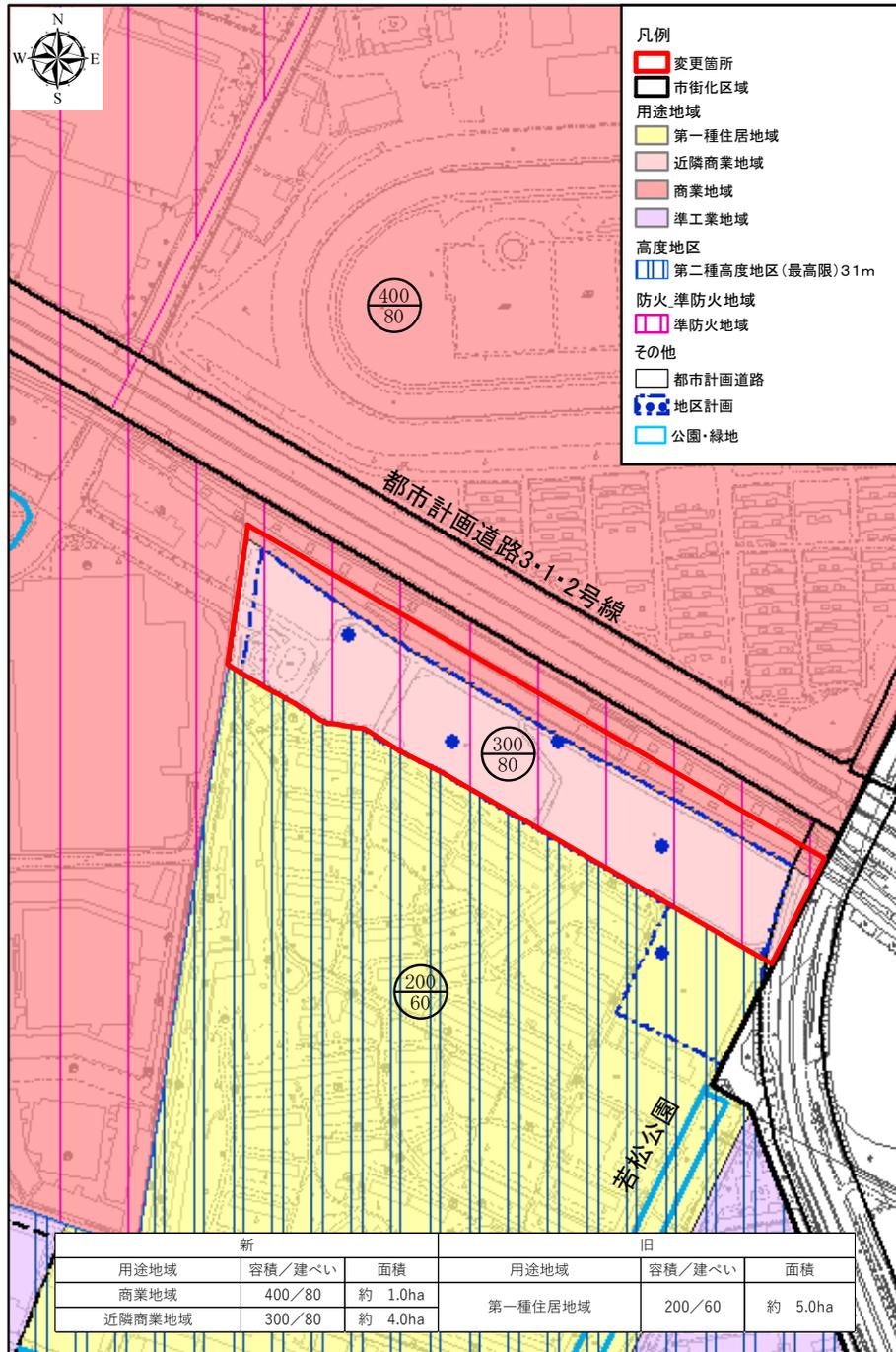
## 凡例

- 変更箇所
- 市街化区域
- 用途地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 高度地区
- 第二種高度地区(最高限)31m
- 防火\_準防火地域
- 準防火地域
- その他
- 都市計画道路
- 地区計画
- 公園・緑地



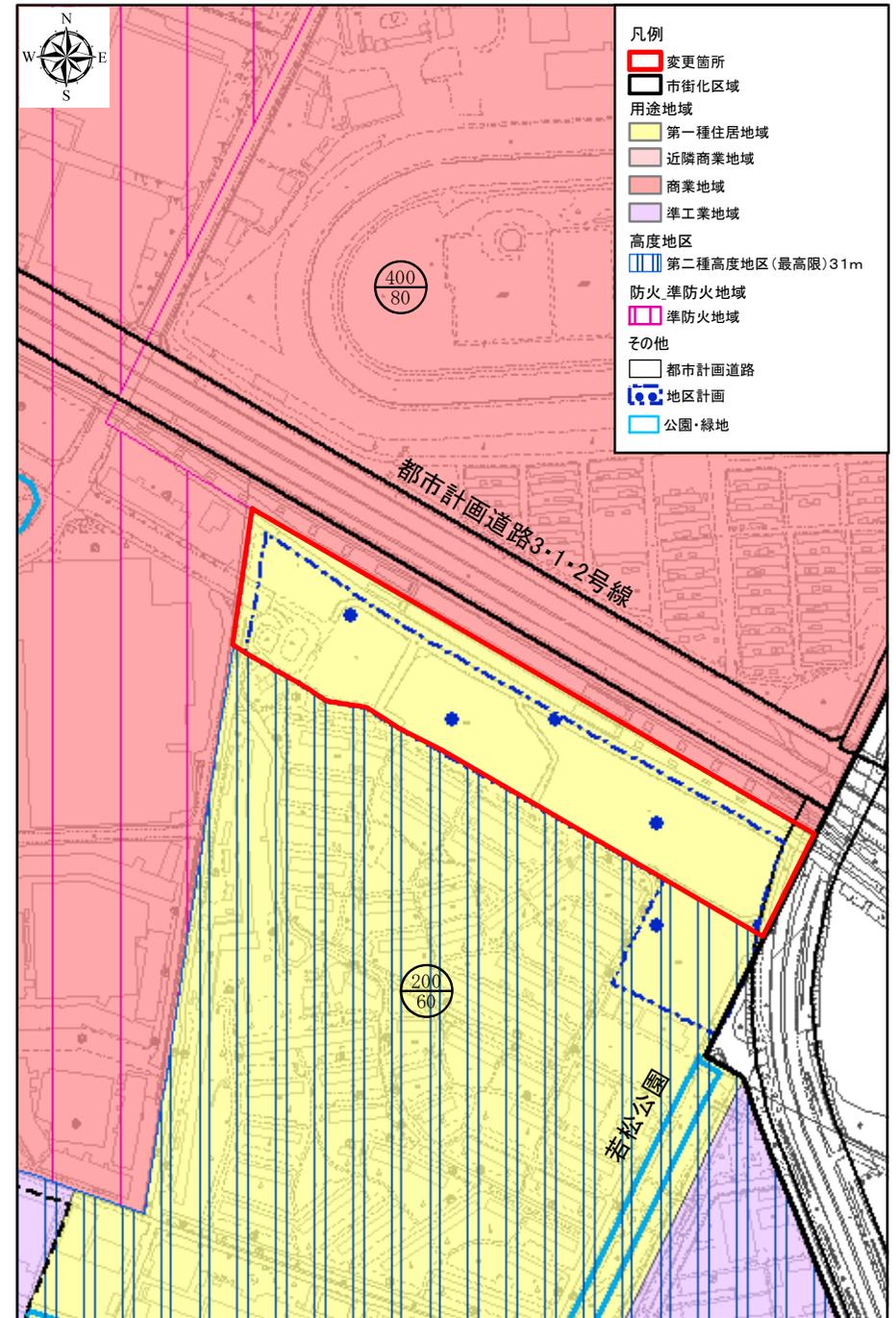
1:3,500

# 新旧対照図（変更後）



1:6,000

# 新旧対照図（変更前）



1:6,000

5