

第149回 船橋市都市計画審議会

報告 1

JR船橋市場町社宅跡地開発について(報告)

船橋都市計画地区計画の決定（素案）

船橋都市計画（仮称）市場 1 丁目地区地区計画（素案）を次のように決定する。

名称	(仮称)市場 1 丁目地区地区計画（素案）
位置	船橋市市場 1 丁目の一部の区域
面積	約 4. 5 h a
地区計画の目標	本地区は、J R 船橋駅より東約 8 5 0 m に位置し、南部環境軸である海老川沿いの船橋地方卸売市場に隣接した地区である。 本地区では、既存社宅の建替におけるまちづくりを市街地更新や海老川環境軸の機能向上及び地域の豊かなコミュニティ醸成の拠点づくりに向けた大きな機会と捉え、船橋地方卸売市場との連携も図りながら南北に延びる海老川沿いの人の流れと J R 船橋駅につながる東西の人の流れの結節点として地域の利便性向上に加え、憩いと賑わいの創出を図るとともに、良好な居住環境の形成及び環境配慮型のまちづくりを目指す。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 地区計画の目標の実現を図るため、本地区を 3 つの地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ以下のとおり定める。 ＜商業地区＞ 南北に延びる海老川沿いの人の流れと J R 船橋駅につながる東西の人の流れの結節点としての立地を活かし、地区及び周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービス施設等の立地による憩いと賑わいの創出を図る。 ＜複合地区＞ 公園を挟んで海老川に近接する立地を活かし、新たなまちづくりにふさわしい緑豊かでゆとりある魅力的な住環境を形成するとともに、日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービス施設などの立地による憩いと賑わいの創出を図る。 ＜中高層住宅地区＞ 新たなまちづくりにふさわしい緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るとともに、地域の方にも開かれた魅力的なセンタープロムナードの形成を図る。 【地区施設の整備の方針】 地域住民の東西方向の歩行者空間を確保するとともに、建築物の高さ緩和等により創出されたオープンスペースを地域の方にも開かれた憩いと賑わいを創出する拠点や動線とするため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。 ＜区画道路 1 号・2 号＞ ・地区の内外を結ぶ東西方向の主軸となる道路を確保するため指定する。 ＜歩道状空地 1 号・2 号＞ ・道路の歩道幅員を補完し、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。 ＜緑地 1 号・2 号・3 号・4 号＞ ・歩行者空間を緑豊かでゆとりと潤いある空間にするため指定する。 ＜多目的スペース 1 号＞ ・海老川沿いの公園に隣接する敷地内のオープンスペースに、地区住民や地域住民などが集い、憩い、交流できるような、イベント等も行える広場空間を創出するため指定する。 ＜多目的スペース 2 号＞ ・自然を感じながら散策できる緑豊かなセンタープロムナードとして、地区住民や地域住民などが集い、憩い、交流できるような広場空間を創出するため指定する。 ＜通路 1 号・2 号＞ ・緑豊かなセンタープロムナードを通り、海老川沿いの公園と市道 00-033 号線を結ぶ、快適な歩行空間を確保するため指定する。 ＜通路 3 号＞ ・地区計画区域南側に位置する小学校や武道センター利用者等の利便性確保のため指定する。

【建築物等の整備の方針】

本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を以下のように定める。

1. 地域の利便性向上と賑わいの創出を図るとともに、快適な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
2. オープンスペースを確保するため、建蔽率の最高限度を定める。
3. 土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地を形成するため、敷地面積の最低限度を定める。
4. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。
5. 周辺環境に配慮しつつ、高さの緩和によるオープンスペースの創出による魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
6. 良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
7. 緑豊かな美しい街並みの形成や防災性の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

【環境配慮の方針】

再生可能エネルギーを有効活用するとともに、環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組を推進する。

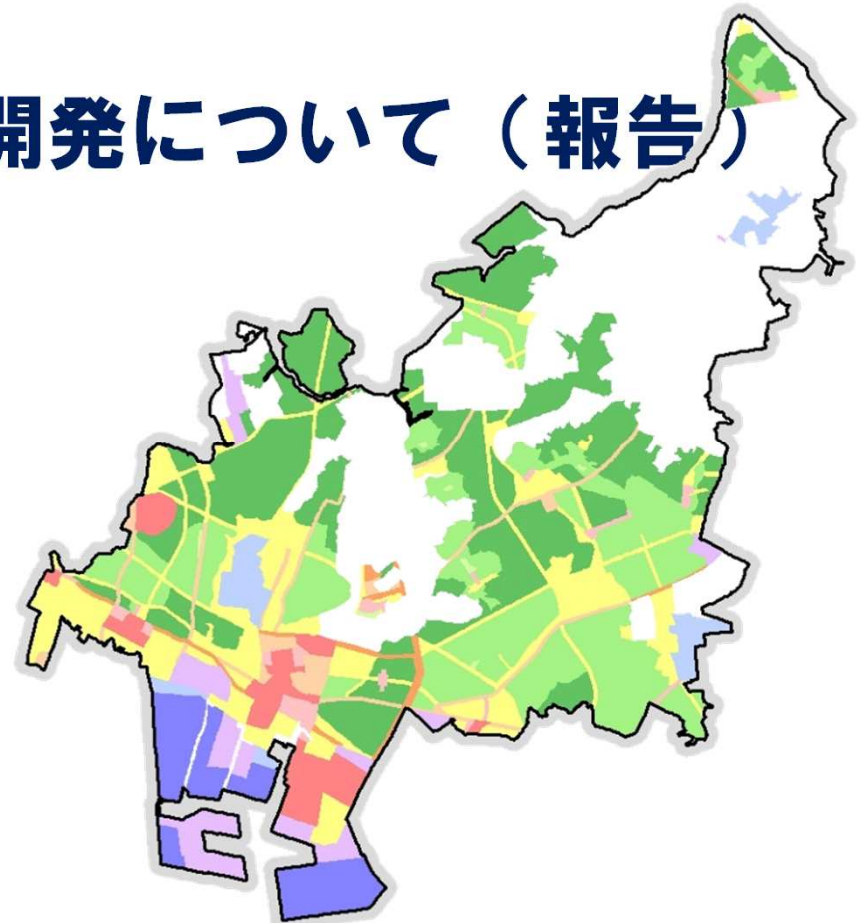
1. 太陽光パネルや蓄電池といった再生可能エネルギー設備機器の導入に努め、再生可能エネルギーの有効活用に取り組み、環境負荷低減に努める。
2. 敷地内の雨水調整池への到達時間を遅らせピーク流量の抑制を図るグリーンインフラの導入により、防災・減災対策に努める。
3. 敷地内の緑化を推進し、緑の豊かさを実感できる環境形成に努める。また、その実現を図るために、多目的スペース及び緑地を定める。

第149回船橋市都市計画審議会

報告1

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6年8月19日



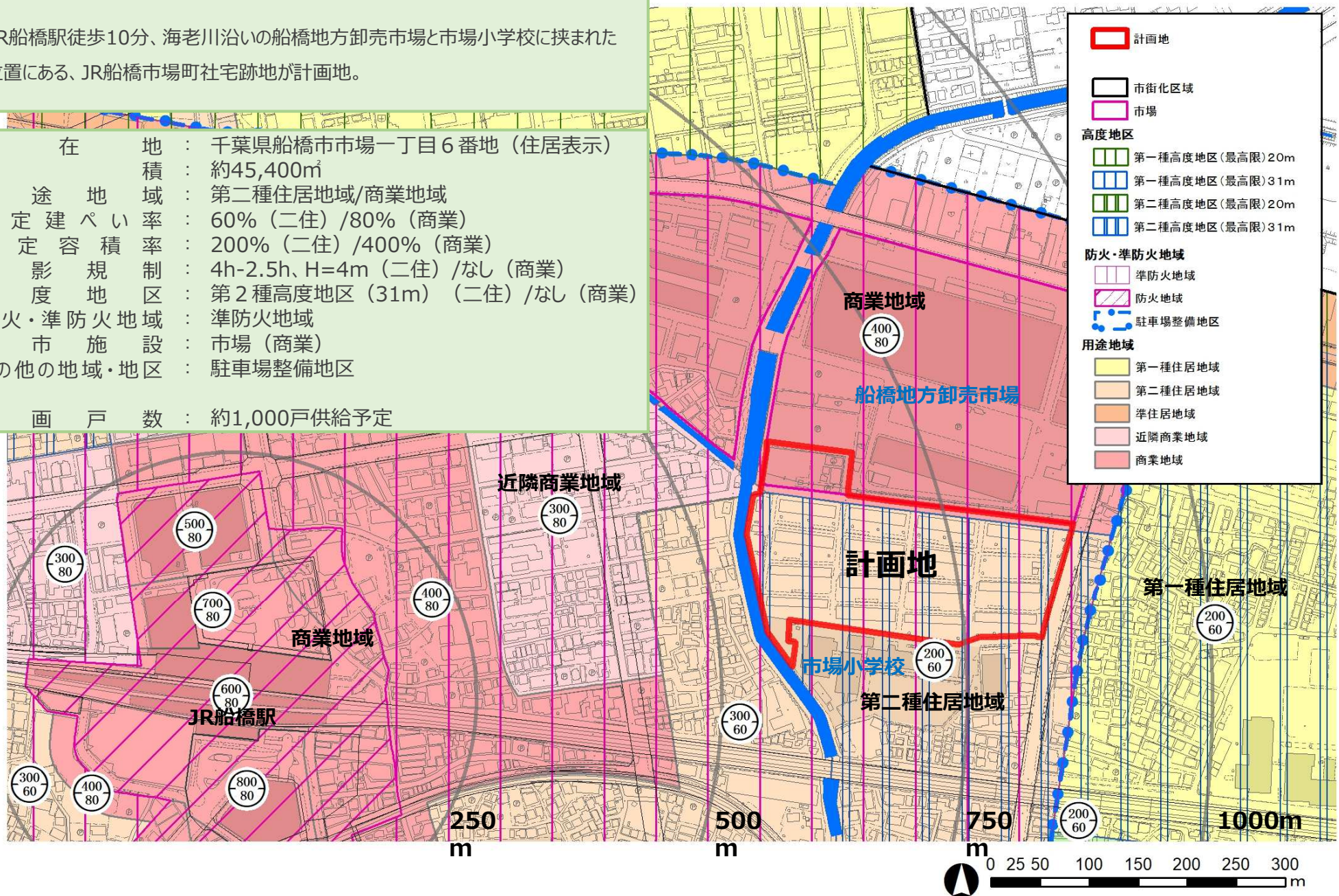
J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 計画地概要

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45,400㎡
用途地域：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
都市施設：市場（商業）
その他の地域・地区：駐車場整備地区

計画戸数：約1,000戸供給予定



前回(第147回)報告資料から都市施設、計画戸数追加

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画 上位計画

前回(第147回)報告資料と同じ

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アブルな道路空間
- ・ 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

前回(第147回)報告資料と同じ

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

×

再エネ

×

エリマネ

×

レジリエンス

海老川沿いの環境を活かしつつ
公園～中庭へつながる計画



太陽光パネル敷設による
再生可能エネルギーの調達



中庭の開放による開けた街
市場、小学校との連携

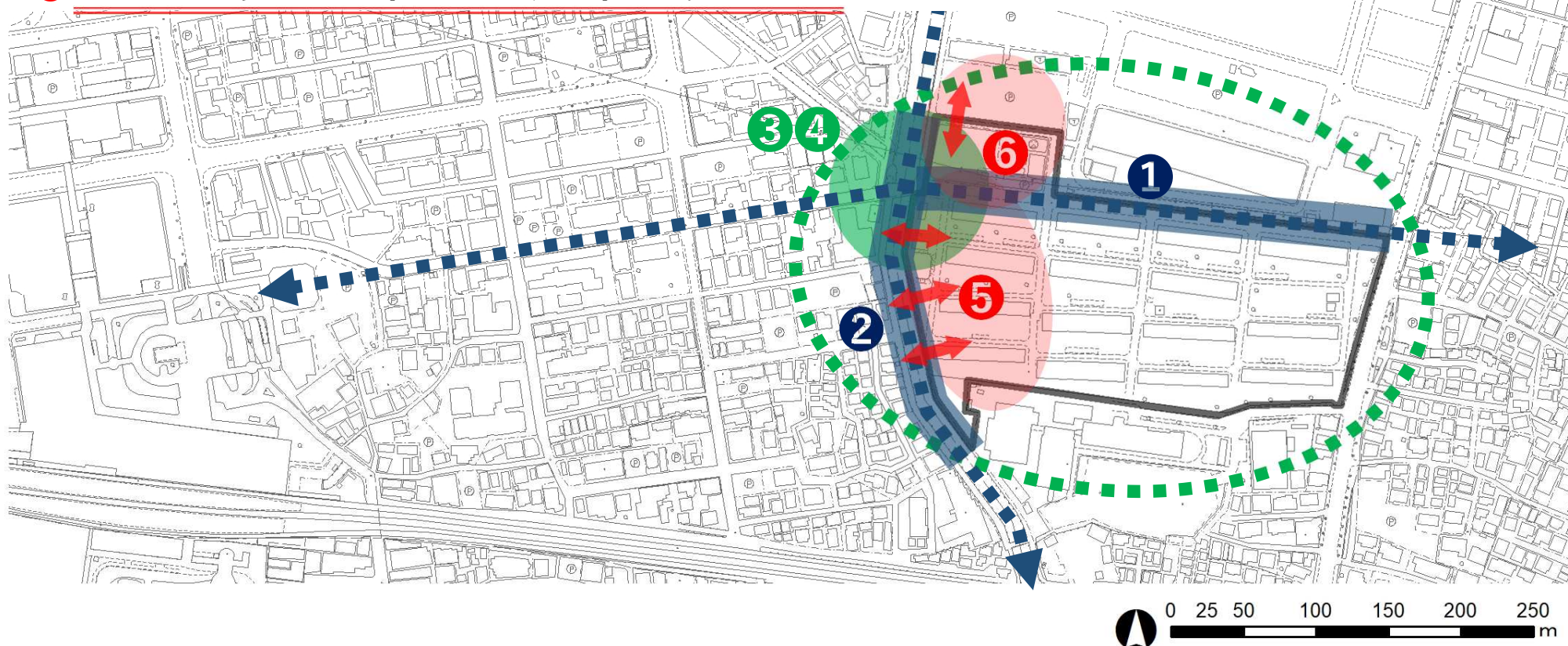


グリーンインフラによる雨水対策
災害に備えた防災対策



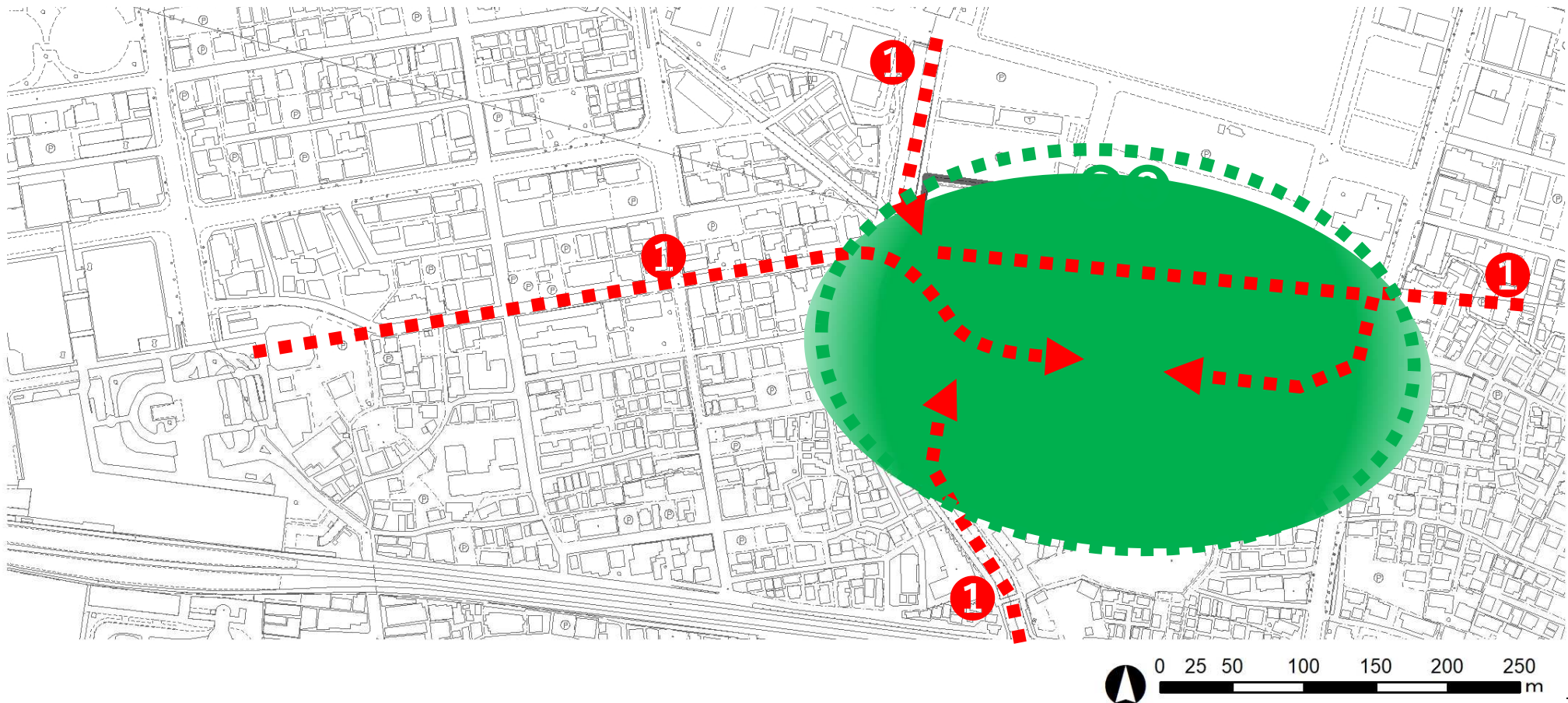
<土地利用・導入機能の方向性>

- 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



<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

前回(第147回)報告資料と同じ

事業者によるまちづくり

地域の活性化にも
つながる良好な
まちづくりコンセプト

×

道路や緑地等の
整備による
質の高い地域貢献

×

周辺住民へも
配慮された建築計画



都市計画によるまちづくり支援

良好なまちづくりコンセプト・地域貢献
(緑地・空地等) を将来に渡って担保

+

良好なまちづくりを実現するために整備
する道路や緑地等の空地を都市計画
として生み出す



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

良好なまちづくりを目指すための
（仮称）市場1丁目地区地区計画(素案)について

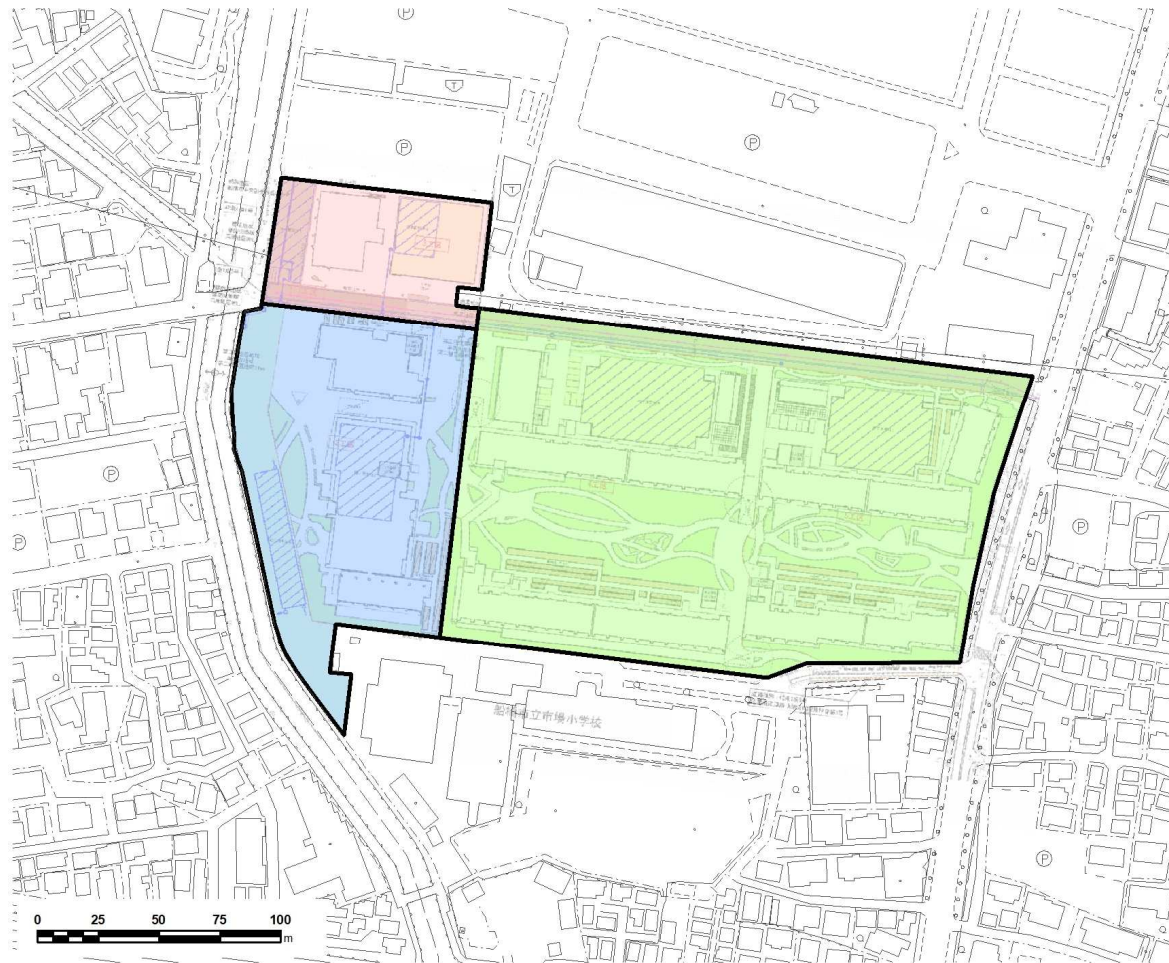
■ 地区計画の目標

本地区は、J R 船橋駅より東約 8 5 0 m に位置し、南部環境軸である海老川沿いの船橋地方卸売市場に隣接した地区である。

本地区では、既存社宅の建替におけるまちづくりを市街地更新や海老川環境軸の機能向上及び地域の豊かなコミュニティ醸成の拠点づくりに向けた大きな機会と捉え、船橋地方卸売市場との連携も図りながら南北に延びる海老川沿いの人の流れと J R 船橋駅につながる東西の人の流れの結節点として地域の利便性向上に加え、憩いと賑わいの創出を図るとともに、良好な居住環境の形成及び環境配慮型のまちづくりを目指す。

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【土地利用の方針】



商業地区

地区及び周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービス施設等の立地による憩いと賑わいの創出を図る。

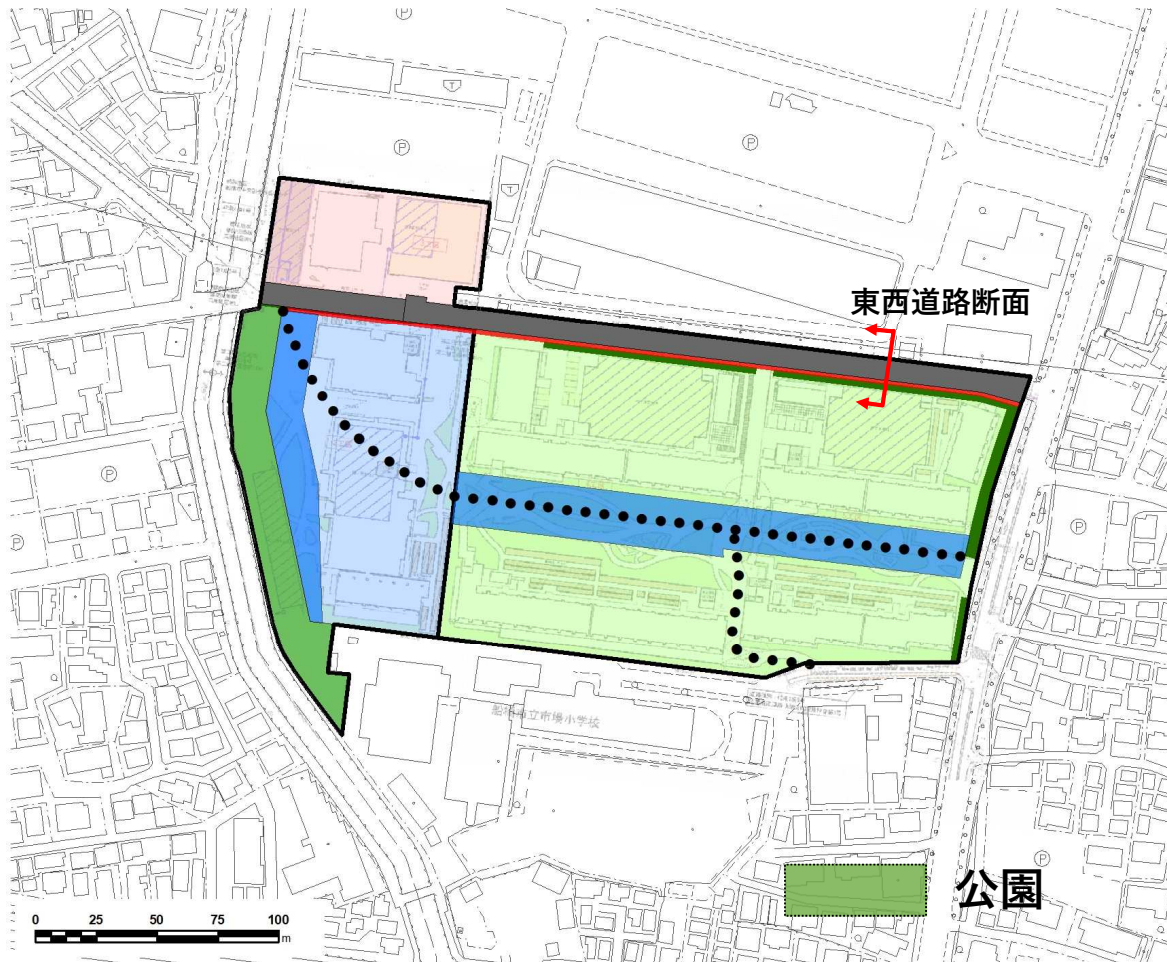
複合地区

緑豊かでゆとりある魅力的な住環境を形成するとともに、日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービス施設などの立地による憩いと賑わいの創出を図る。

中高層住宅地区

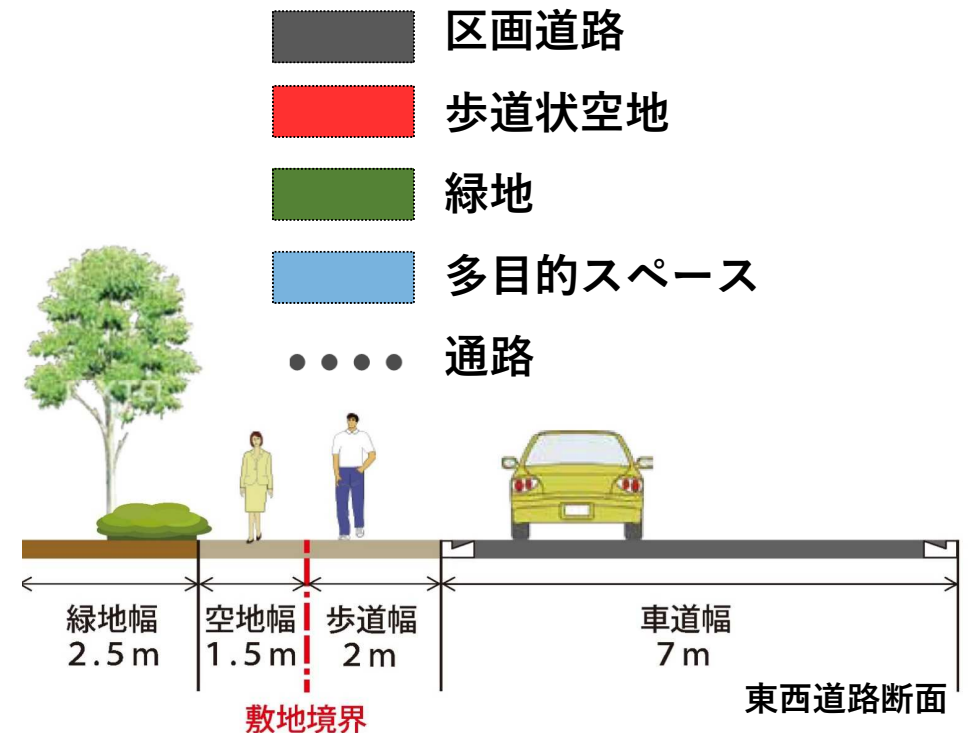
緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るとともに、地域の方にも開かれた魅力的なセンタースプロムナードの形成を図る。

■ 区域の整備・開発及び保全の方針



【地区施設の整備の方針】

地域住民の東西方向の歩行者空間を確保するとともに、建築物の高さ緩和等により創出されたオープンスペースを地域の方にも開かれた憩いと賑わいを創出する拠点や動線とするため、地区施設の整備の方針を定める。



■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【建築物等の整備の方針】

地区計画で制限する 7 項目)

・ 建築物等の用途の制限

・ 建築物の建蔽率の最高限度

・ 建築物の敷地面積の最低限度

・ 壁面の位置の制限

・ 建築物等の高さの最高限度

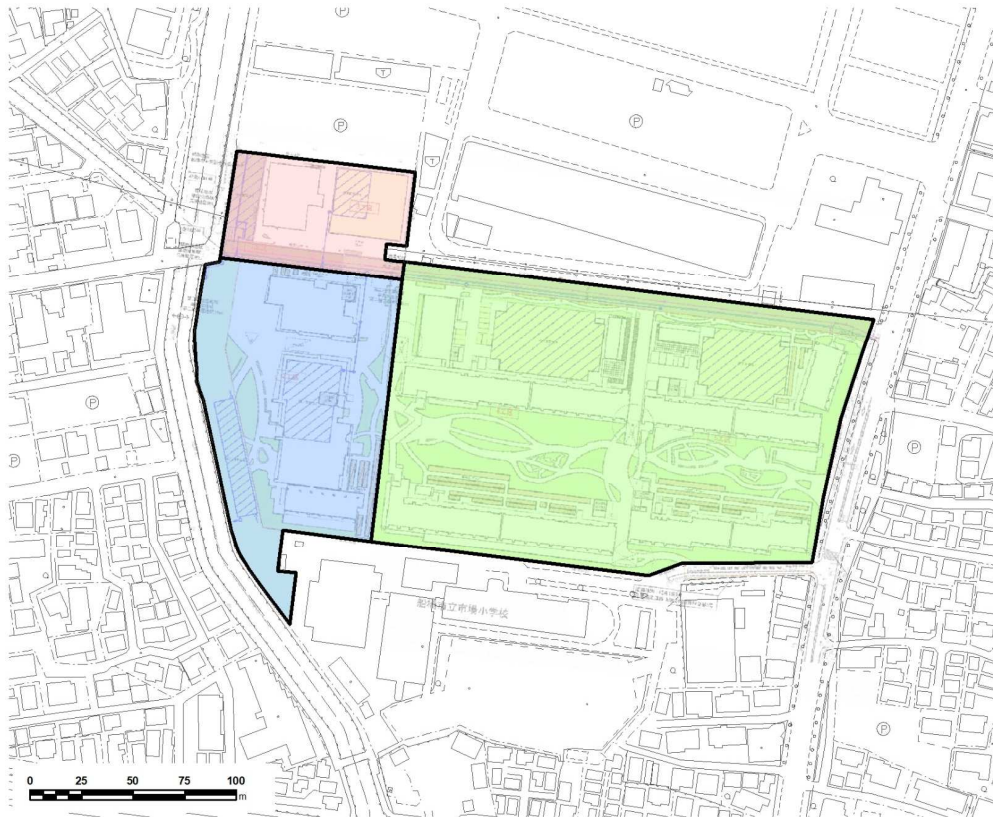
・ 建築物等の形態又は色彩その他の
意匠の制限

・ かき又はさくの構造の制限

☐ 本日まで説明する項目

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【建築物等の整備の方針】



< 建築物等の用途の制限 >

地域の利便性向上と賑わいの創出を図るとともに、快適な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

商業地区

商業・生活サービス施設等の立地による憩いと賑わい創出のため、商業地域の内、建物用途の一部を除外する。

複合地区

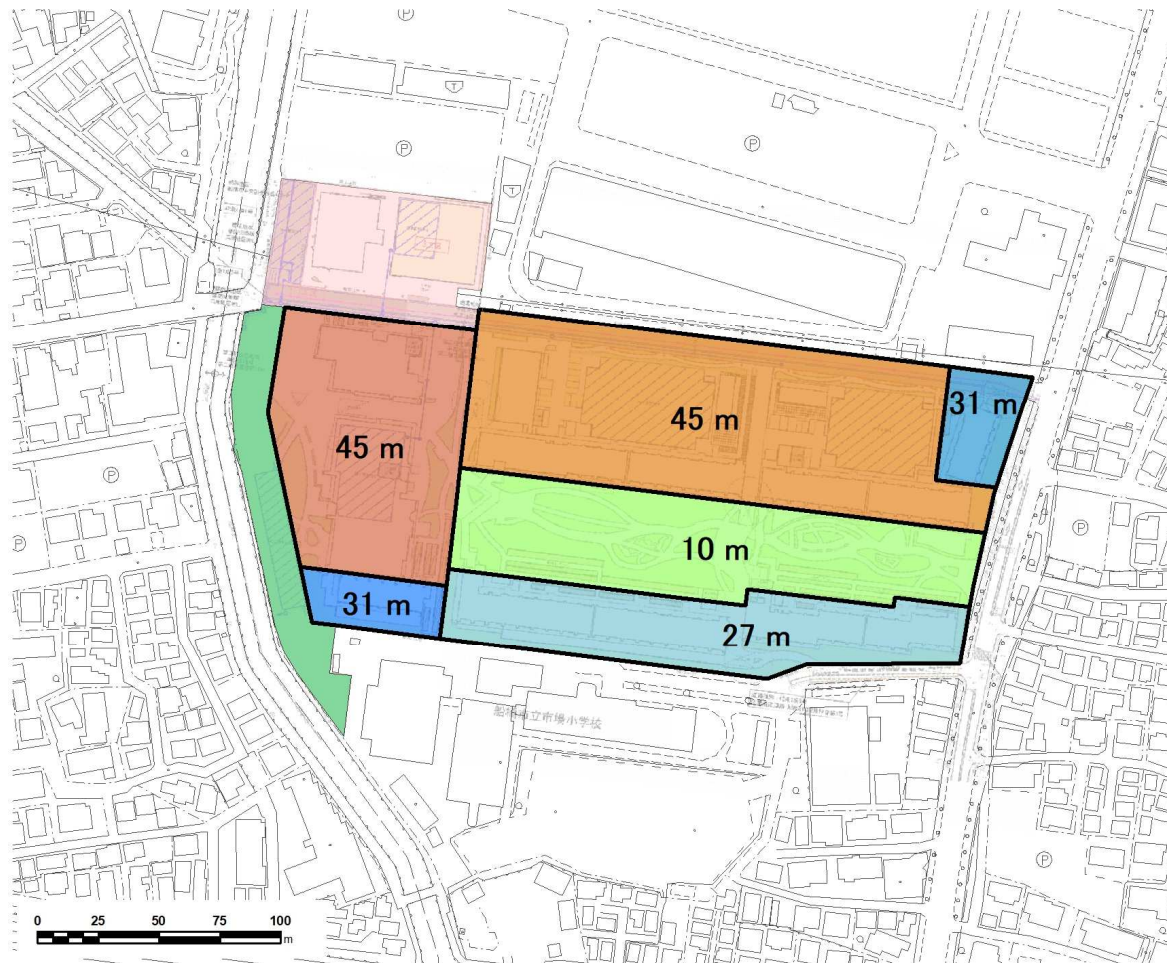
魅力的な住環境の形成と、利便性の向上に資する商業・生活サービス施設などの立地による憩いと賑わいの創出のため、建物用途の一部を区域全体で除外するとともに、公園に面する西側1階の一部への住宅の利用を制限する。

中高層住宅地区

緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るため、建物用途の一部を除外する。

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【建築物等の整備の方針】



＜建築物の最高限度＞

周辺環境に配慮しつつ、高さの緩和によるオープンスペースの創出による魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

 **45m (31m→45m)**

 **31m (31m→31m)**

 **27m (31m→27m)**

 **10m (31m→10m)**

※商業地区は卸売市場都市計画決定区域のため最高高さ10m

※環境配慮型のまちづくり実現のため、屋上設置型の太陽光発電設備は原則+1.5mまでは高度地区における最高高さから除外予定

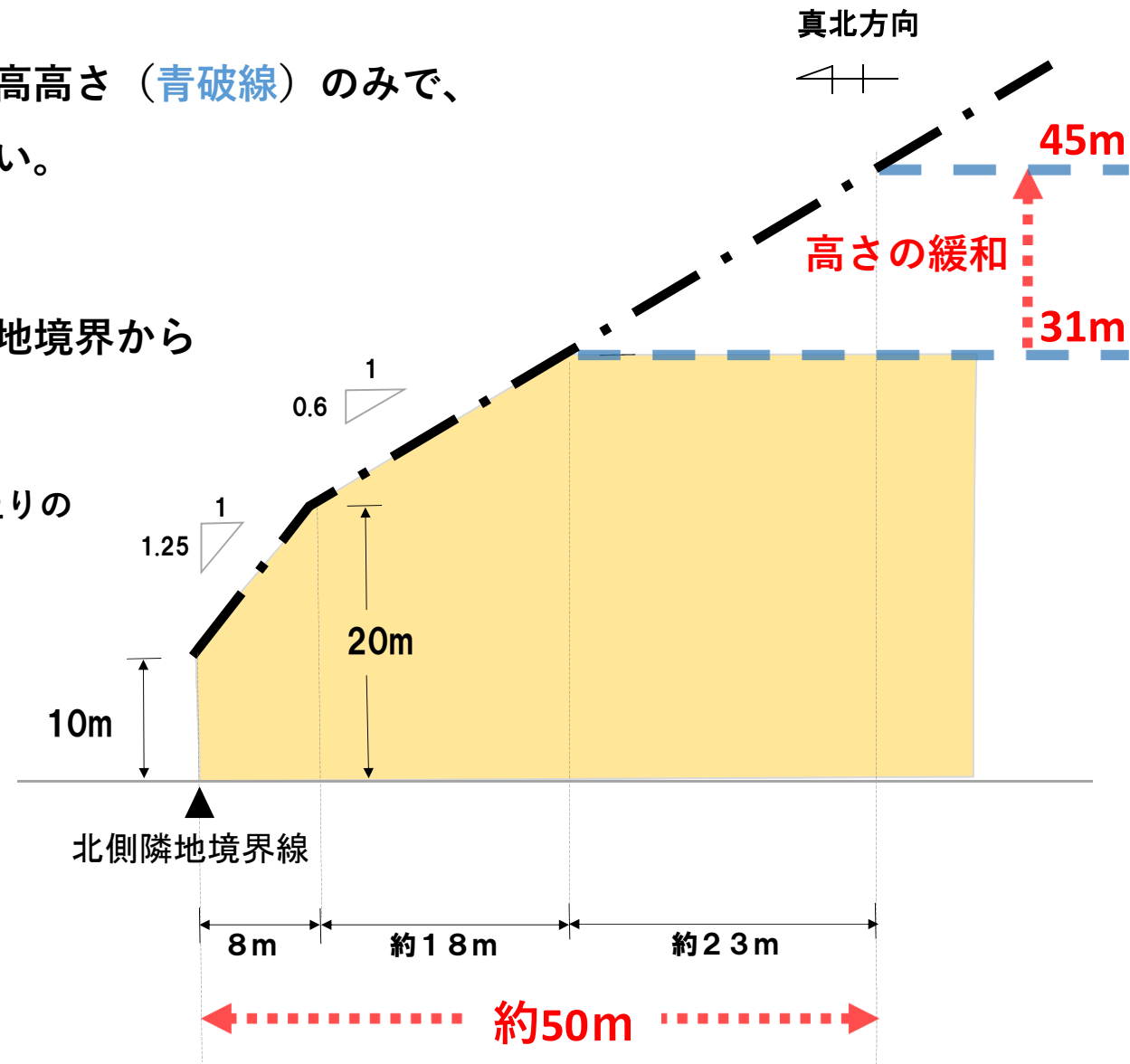
■ 高度地区の地区計画による高さ緩和について

高度地区の高さが緩和されるのは最高高さ（青破線）のみで、斜線制限（一点鎖線）は緩和されない。



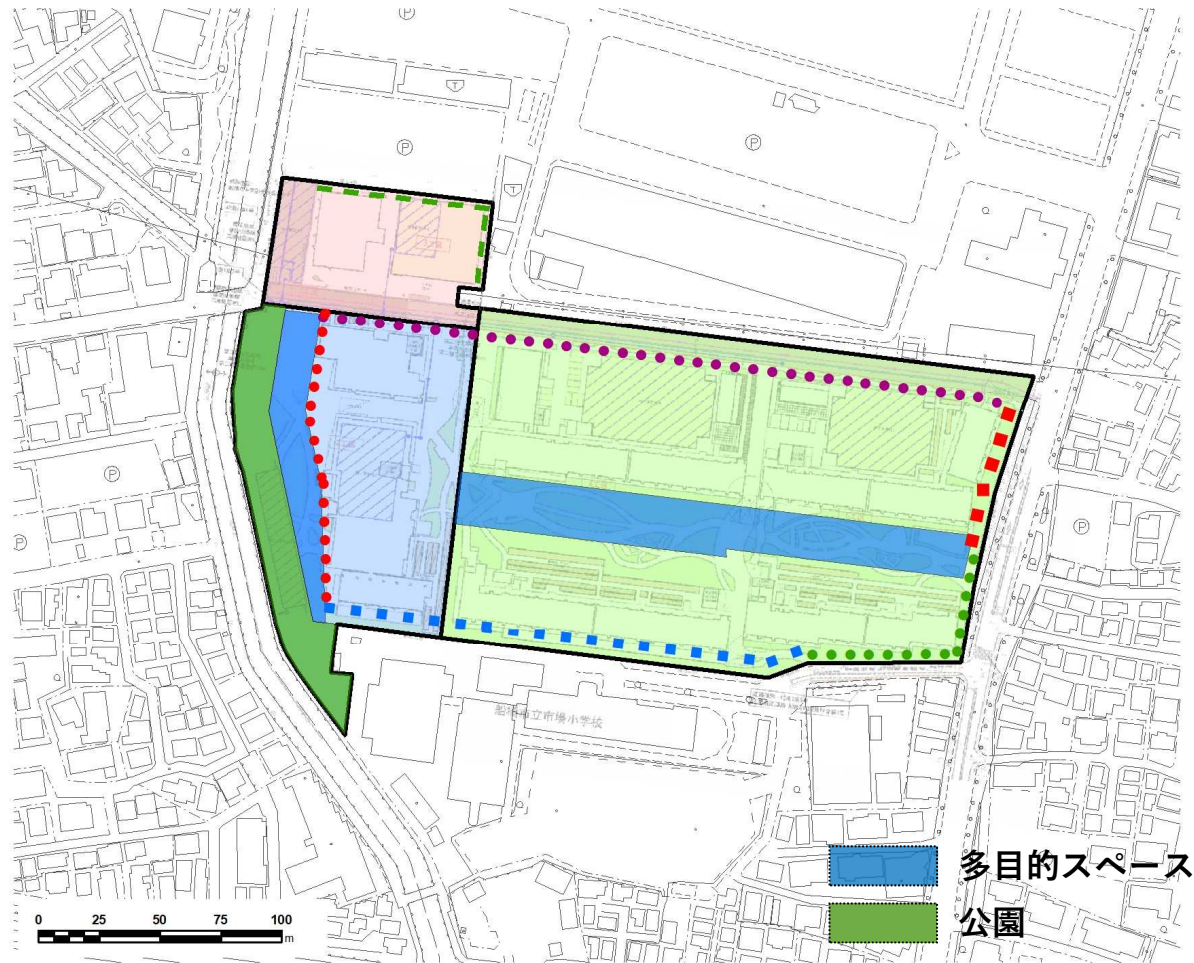
45mの建物を建てるためには北側敷地境界から約50m離隔をとる必要がある。

※本計画では北側に道路があるので立上りの起点は道路の反対側の境界



■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【建築物等の整備の方針】



＜壁面の位置の制限＞

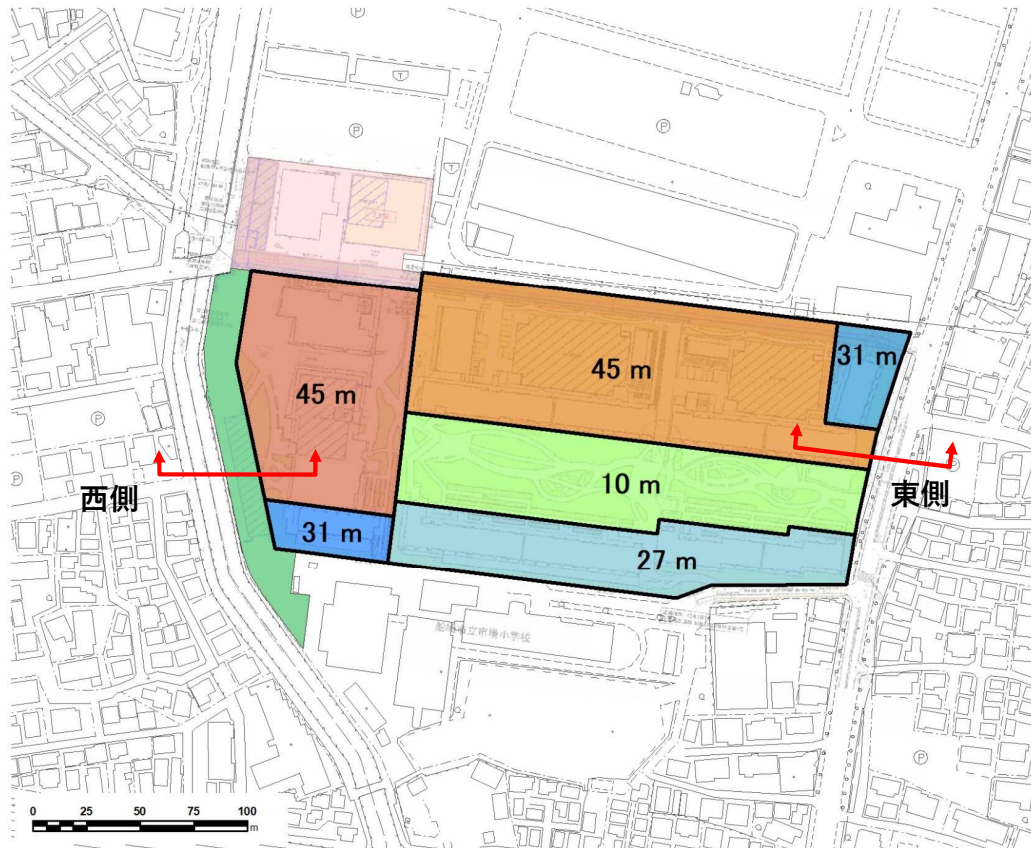
日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。

- ● ● ● 公園境界線から 5～15m
- ■ ■ ■ 隣地境界線から 6.5m
- ■ ■ ■ 前面道路境界線から 5m
- ● ● ● 前面道路境界線から 4m
- ● ● ● 前面道路境界線から 3m
- ■ ■ ■ 隣地境界線から 1m

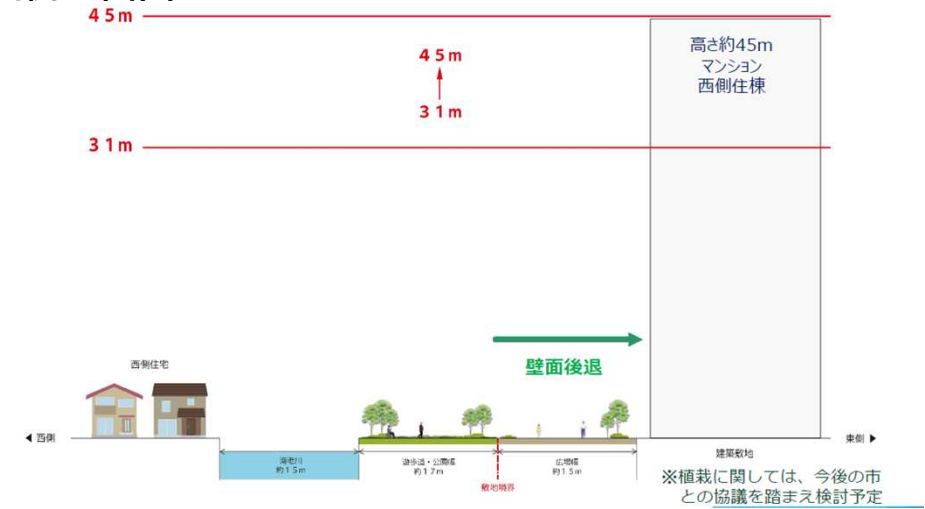
J R 船橋市場町社宅跡地開発計画（仮称）市場1丁目地区地区計画（素案）について

■【建築物の最高限度】

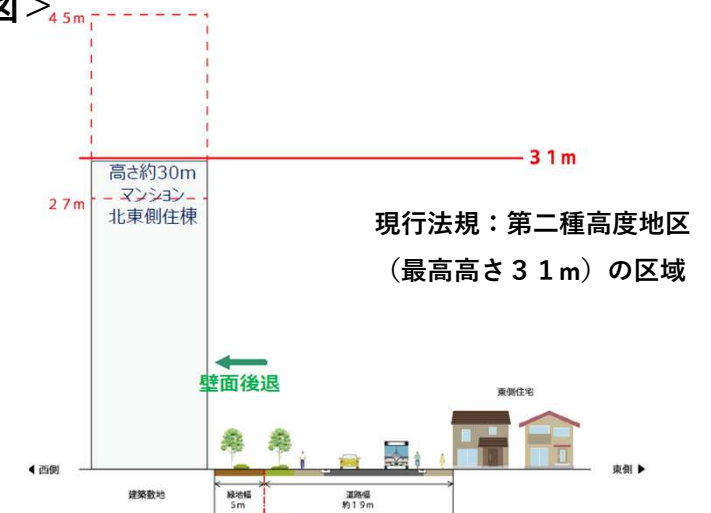
高さ緩和による周辺への影響



<西側立面図>



<東側立面図>



周辺への配慮が成された計画となっていると判断

（仮称）市場 1 丁目地区地区計画（素案）

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

【環境配慮の方針】

・ 太陽光パネル等再生可能エネルギー設備

太陽光パネルや蓄電池といった再生可能エネルギー設備機器の導入に努め、再生可能エネルギーの有効活用に取り組み、環境負荷低減に努める。

・ グリーンインフラの導入

敷地内の雨水調整池への到達時間を遅らせピーク流量の抑制を図るグリーンインフラの導入により、防災・減災対策に努める。

・ 緑化の推進

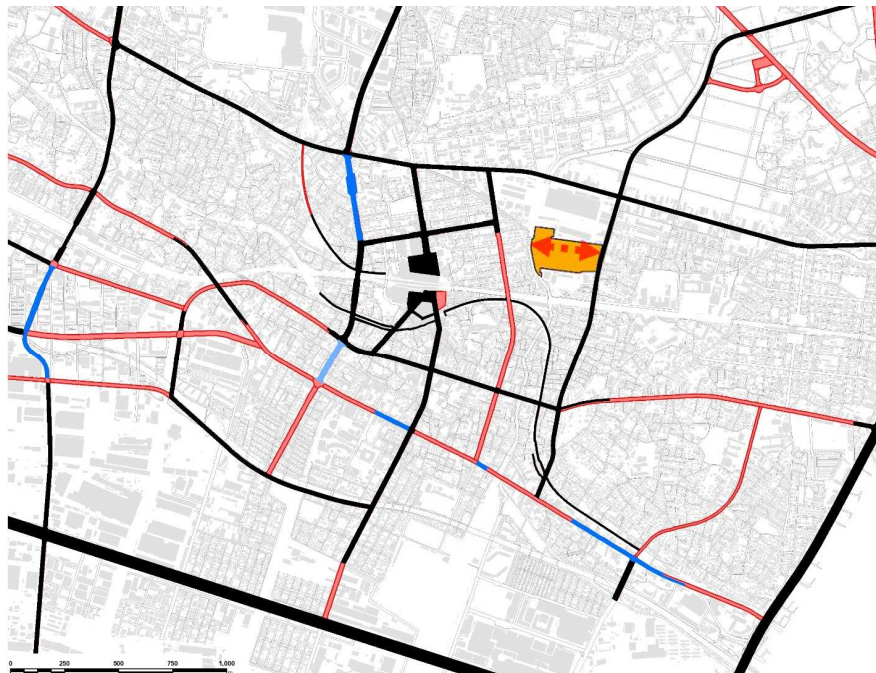
敷地内の緑化を推進し、緑の豊かさを実感できる環境形成に努める。また、その実現を図るために、多目的スペース及び緑地を定める。

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画（仮称）市場1丁目地区地区計画（素案）について

第147回都市計画審議会（報告）で頂いたご意見に対する市の考え

<ご意見>

周辺道路の渋滞対策のため、東西道路を車両通り抜けできるようにした方が渋滞緩和に繋がり、市全体のメリットになるのではないか。



都市計画道路 状況図

- 整備済み（一部みなし整備済み）
- 整備中（一部予定含む）
- 未整備

<市の考え>

- 幹線道路の交通対策については、広域的な道路ネットワーク（都市計画道路）で考えるべき事項である。
- 現在、船橋駅周辺のネットワーク化に向けて順次整備を進めている。



- 東西道路を通すことにより周辺幹線道路からの車両が流入し、地区周辺の歩道のない生活道路に車両が輻輳し、危険性が増大する。
- 周辺自治会等、近隣の方も通り抜け道路化することによる生活環境の悪化を危惧している。

<将来、東西道路の車両通り抜けに向けて必要になる事項>

- 都市計画道路整備の進捗などに伴う交通状況の変化を捉えた上での検討
- 交通量が増えることによる歩行者の危険性回避のための歩道整備等による周辺生活道路の再整備
- 当該地に住まわれる方・事業者および周辺自治会・住民の方の理解



今回の開発にあたって、東西道路の車両の通り抜けは不可とする。
将来、上記状況が整った段階で改めて通り抜けの是非を検討する。

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画（仮称）市場 1 丁目地区地区計画（素案）について

第 1 4 7 回都市計画審議会（報告）で頂いたご意見に対する市の考え

<ご意見>

住民の方々へ説明し、意見を聞くべきではないか。

<市の考え>

地区計画は通常、現行法規以上の制限を自らの土地に対して掛けることで将来に渡って良好なまちづくり都市計画として位置づけるもの

原案の縦覧に対する意見は、都市計画法 1 6 条 2 項・条例 2 条・3 条により地権者等※に限定され、他の都市計画決定・変更とは異なる取扱いとなっている。

※都計法施行令第 1 0 条の 4 に掲げる者

しかし、今回の地区計画は高度地区の最高高さを地区計画で緩和するものであり、船橋市高度地区運用基準により、緩和する高さの 2 倍の距離に居住する方および自治会等（以下「周辺住民等」）に十分説明し周知していると認められることが条件となっている。

緩和する高さの 2 倍の距離に居住する方等への説明会（2 H 説明会）の実施

対象権利者：615人

対象自治会：3 自治会（本町東部・宮本第一・市場町）

説明会日時：令和 6 年 3 月 1 5 日（金）1 8：3 0～

令和 6 年 3 月 1 6 日（土）1 5：3 0～

場所：船橋商工会議所 6 階 6 0 2 会議室

参加者：合計 47 人

その他の住民の方々への説明機会

■ 周辺自治会長（本町東部・宮本第一・市場町）への
今回都計審開催のお知らせと報告内容のご説明
（実施済み）

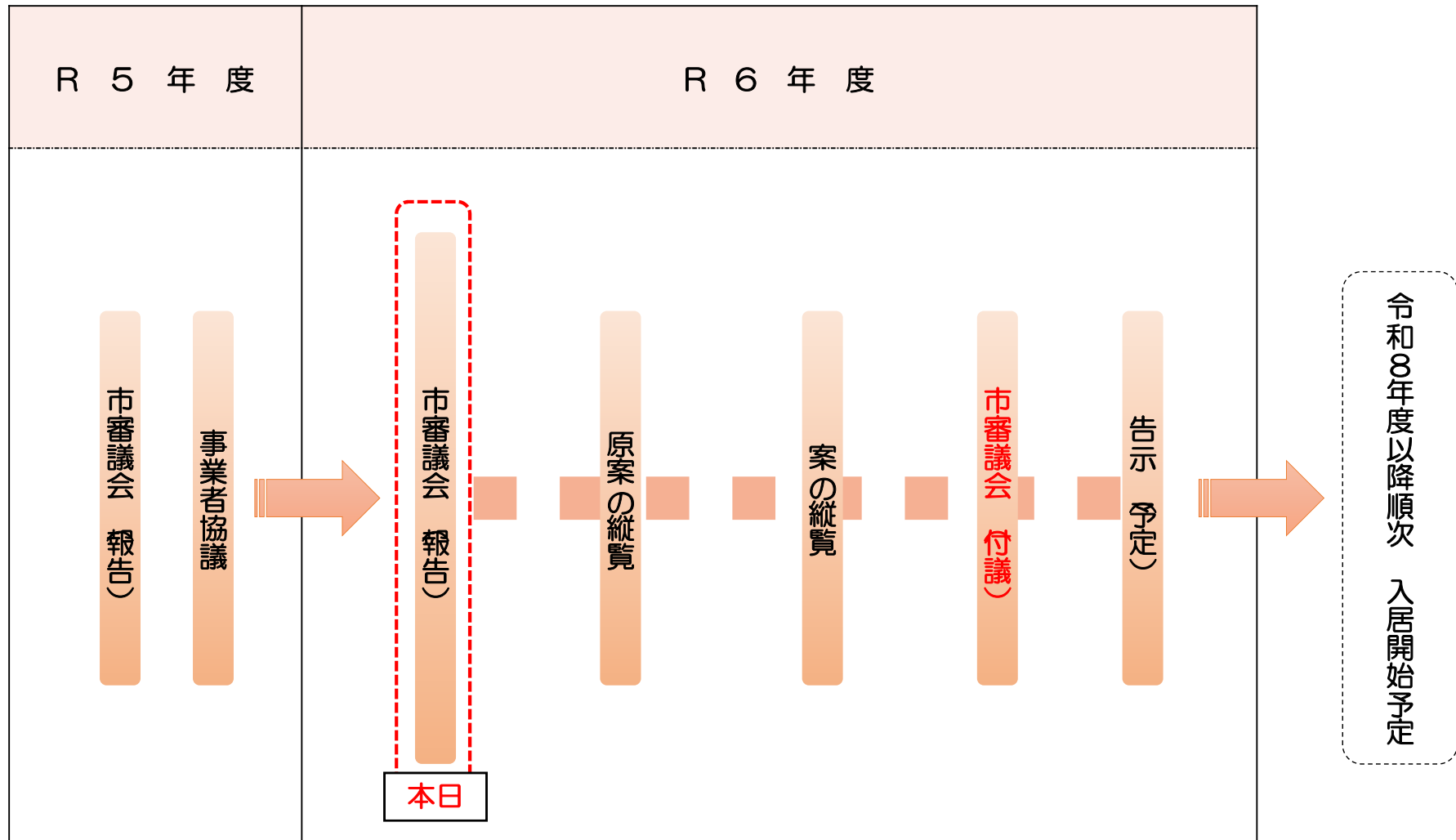
■ 中高層建築物説明会 地区計画案縦覧前実施予定

■ 地区計画案の縦覧および意見書の提出が可能※

※ 都計法 1 7 条 1 項・2 項

J R 船橋市場町社宅跡地開発計画（仮称）市場1丁目地区地区計画（素案）について

今後のスケジュール



◆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。