

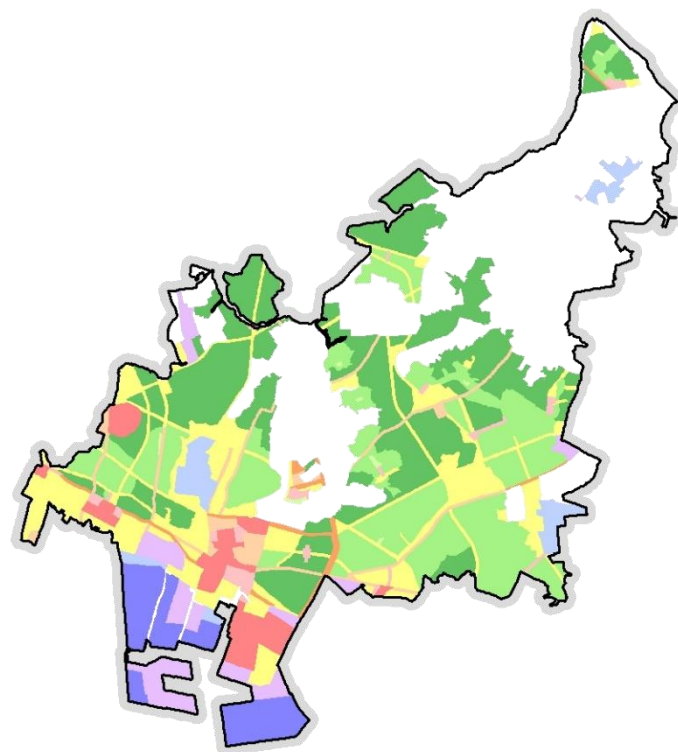
第149回 船橋市都市計画審議会

報告2

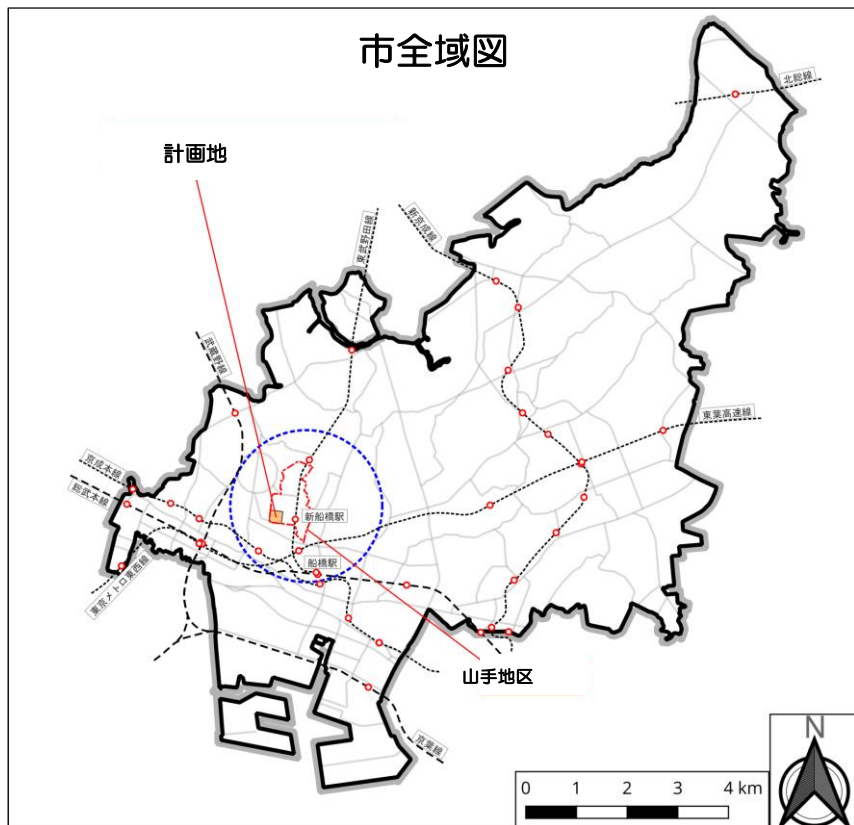
新船橋駅西地区の まちづくりについて（報告）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課

令和6年8月19日

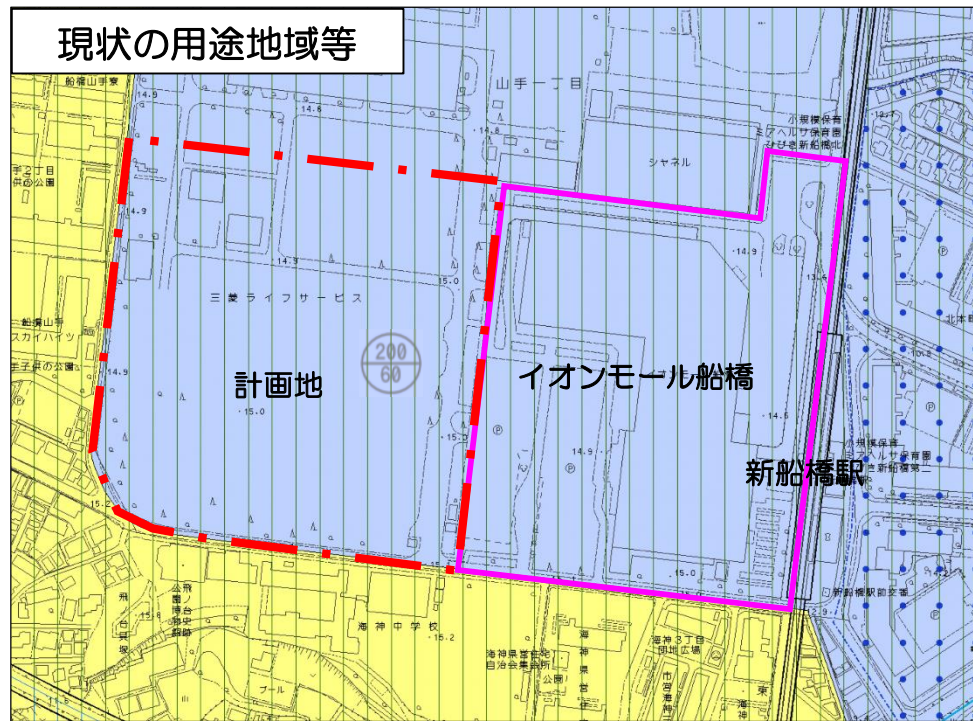


位置・地域概況



<計画地の概要>

- 所在地：船橋市山手一丁目
- 敷地面積：対象地区 約6.8ha
- 用途地域：工業地域
- 隣接用地：南一西 第一種住居地域
- 建蔽率/容積率：60% / 200%
- 高度地区：第一種高度地区 最高限度 20m



<凡例>

- 第一種住居地域
- 工業地域
- 第一種高度地区（最高高さ20m）
- 地区計画

■上位計画の位置づけ

◇都市計画マスタープラン（R4.11）

●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。

●主なまちづくりの方針（全体構想）

- ・ 質の高い住宅の供給
- ・ 大規模工場跡地については、地区計画制度の活用等により、住工が共に発展できるよう、きめ細やかなまちづくり
- ・ 新しい住宅地の形成にあたっては、豊かなコミュニティの醸成とエネルギー効率を向上させた、環境にやさしい新しいまちづくり
- ・ ゆとりと賑わいのあるウォークアブルな道路空間や憩いの場となるオープンスペースの形成
- ・ グリーンインフラが持つ多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくり

●主なまちづくりの方針（地域別構想）

- ・ 周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうおいを感じる安全・安心なまち
- ・ 地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくり
- ・ 新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成

■事業コンセプト（事業者案）

新船橋駅西側エリアが目指すべきこと

1. 街の動線をより良くすること

2. 人々が集える場所を増やすこと

3. 緑の潤いや癒しの環境を増やすこと

目指す未来の
ために

街路と公園の機能を融合した「貫通広場」を中心とした新しいまち。

WALKABLE PARK CITY

つながる、にぎわう、まもる。



1. つながる

各街区を緑の道でつなぐランドスケープをデザイン。
ウォーカブルなまちづくりを行います。

ウォーカブルなまちづくり

人とまちをつなぐ空間づくり



2. にぎわう

自主管理公園・提供公園の活用による
住民参加のコミュニティ形成を支援。

コミュニティ形成支援

文化・学びの創出

街区連携サービス



3. まもる

「メディカルタウン構想」を踏まえた、
持続可能な環境配慮型まちづくり。

環境への取り組み

病院と連携 — 健康な心・身体をまもる

防災・防犯

■様々な取り組みイメージ（事業者案）

つながる

ウォーカブルなまちづくり

歩行者通路と新設道路による
ウォーカブルなまちづくり

東西シンボルストリート沿いの
緑の軸線



人とまちをつなぐ空間づくり

にぎわい広がる広場の形成により、
人のつながりや地域のコミュニティを育成

街と景観が調和した建物デザイン



にぎわう

コミュニティ形成支援

商業施設との連携によるイベント活動

公園等の活用によるイベント活動等の地域貢献



文化・学びの創出

多彩な共用施設の設置



街区連携サービス

健康になる仕掛けや設えをウェルネスコードとして開発

まもる

環境への取り組み

大容量太陽光発電による街区エネルギー供給

グリーンインフラ（レインガーデン・浸透性舗装）やソーラー街灯の設置



病院と連携 健康な心・身体を守る

人とのつながりによるソーシャル
キャピタルの高いまちづくり

防犯・防災

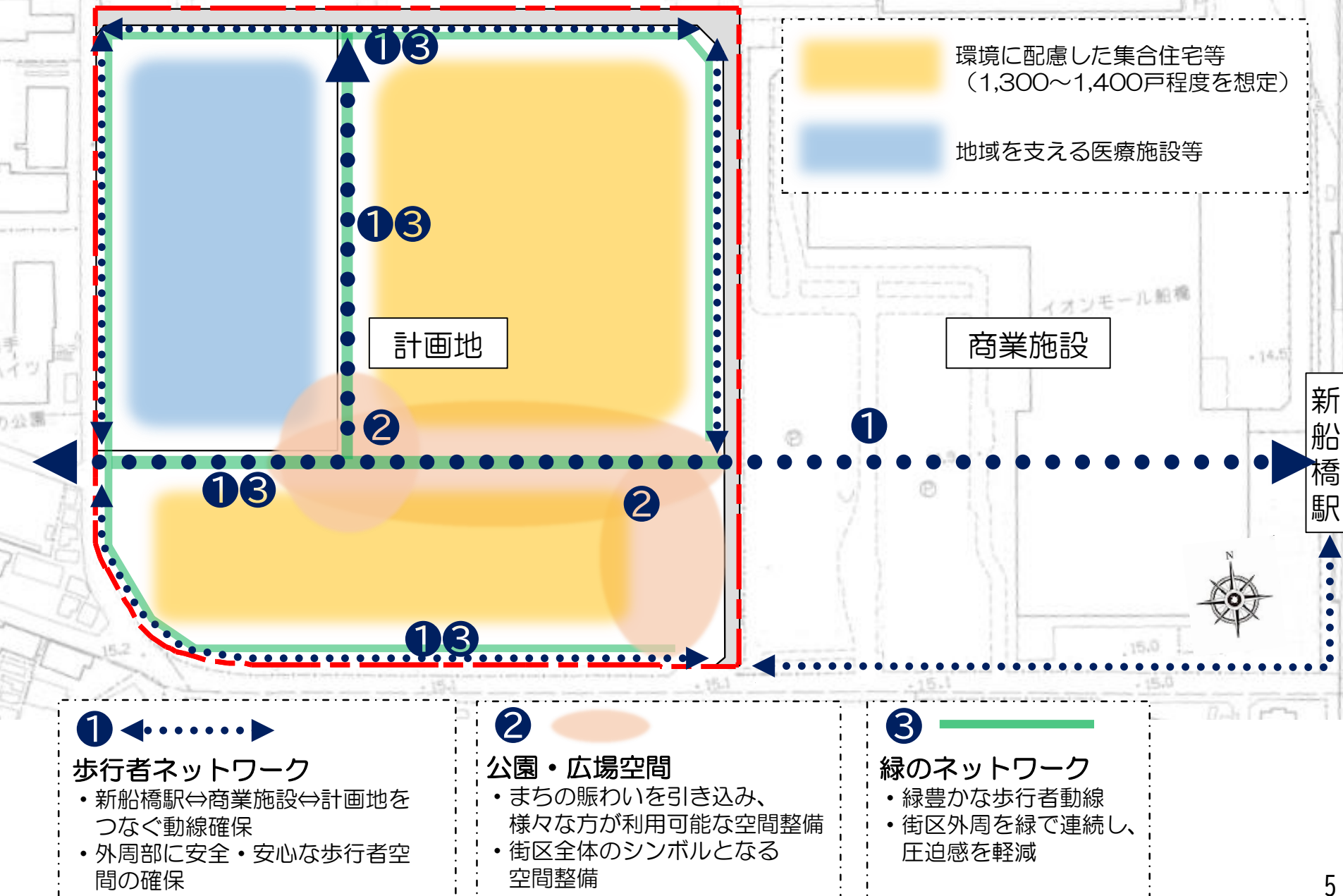
BCP対応（中圧ガスの引き込み・
燃料電池による自家発電）

地域防災広場、防災倉庫等の設置

コミュニティイベントに防災セミナーを企画



■土地利用・導入機能の方向性（事業者案）



■都市計画としての考え方の方向性

◇良好なまちづくりを目指すための「地区計画」の検討

良好な事業コンセプトに
基づいたまちづくり

地域貢献となる施設等の整備
(歩行者空間、緑地等)

周辺に配慮された
建築計画

事業コンセプトや地域貢献
(歩行者空間、緑地等)
を将来に渡って担保



地区計画の策定に向けて
協議・検討

・地区計画の目標 ・土地利用等の方針 ・地区整備計画 等

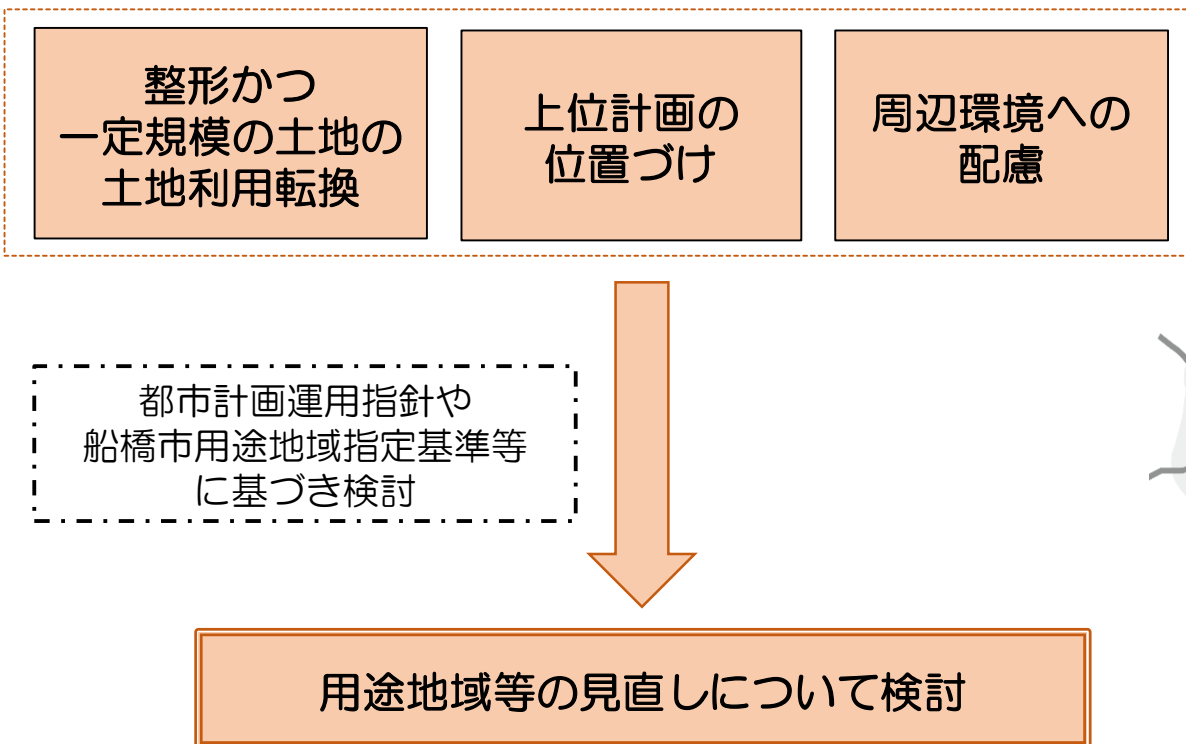
周辺への配慮を大前提としながら、高さの緩和により創出される空地（地区施設）が
地域にとっても良好なまちづくりに寄与しているかを確認していく。



高度地区（第一種・最高高さ20m）の最高高さ制限を最大45mまで緩和することを検討

■都市計画としての考え方の方向性

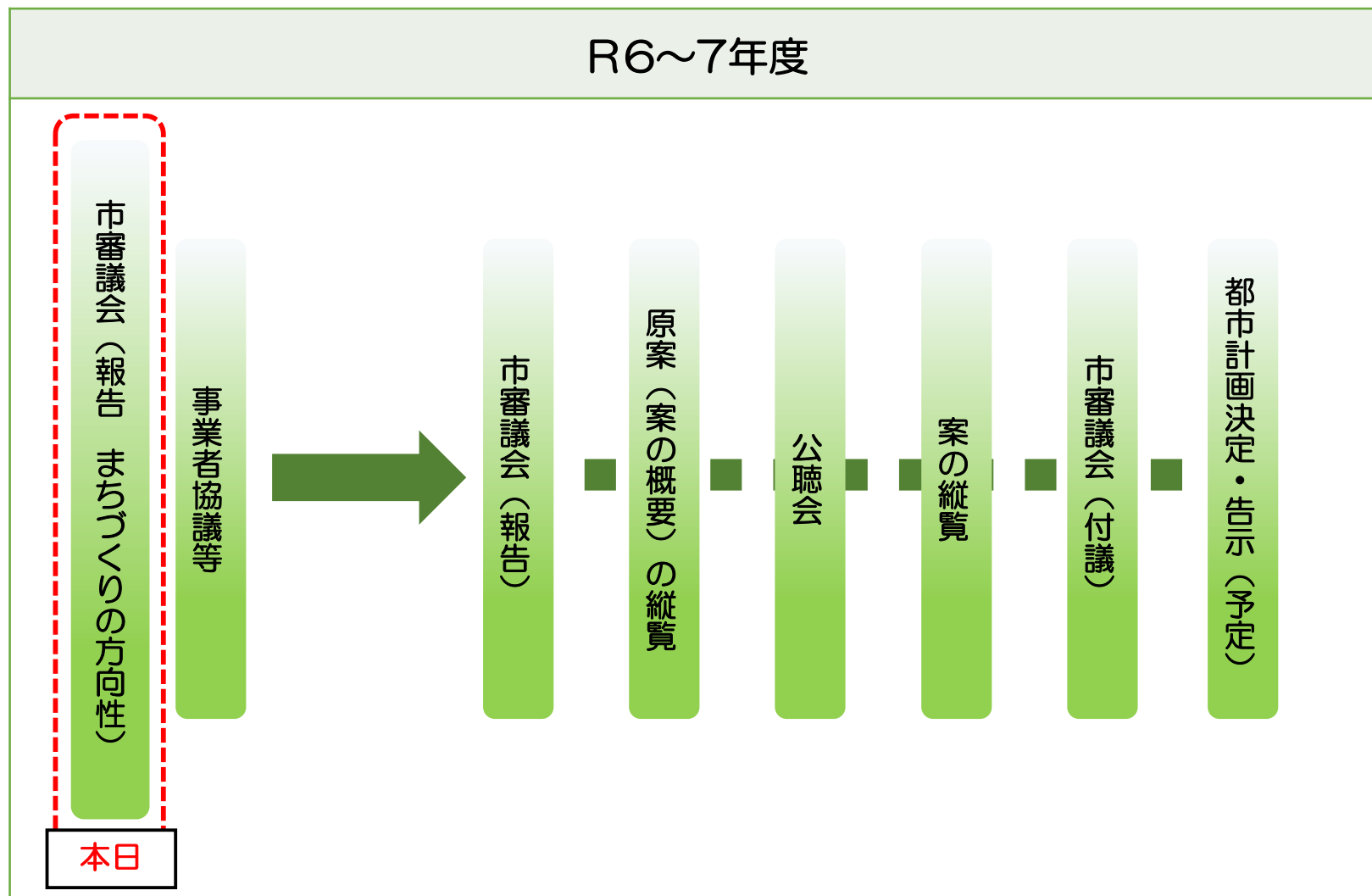
◇土地利用転換等に合わせた「用途地域等」の検討



図：船橋市都市計画マスタープラン
(令和4年11月)
法典地区地域づくり方針図

凡 例		
商業業務地区	農と自然の保全・共生地区	水辺・河川
住環境保全地区	まちづくり推進・誘導地区	鉄道・駅
住環境再生地区	中心商業地	都市計画道路
住緑調和地区	地域拠点商業地	地域の主要な道路／構想路線
住農調和地区	地区拠点商業地	公園・緑地
集住型住環境形成地区	生活拠点	供給処理施設など
住環境維持・向上地区	水と緑の拠点	
住工調和地区	水と緑の拠点（構想）	
工業活動展開地区		

■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。