

第151回 船橋市都市計画審議会

議案 第2号

船橋都市計画地区計画(市場1丁目地区)の決定

(船橋市決定)(付議)

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画市場 1 丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	市場 1 丁目地区地区計画
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 総武本線船橋駅より東約 8 5 0 m に位置し、南部海老川環境軸である海老川沿いの船橋市地方卸売市場に隣接した地区である。 本地区では、既存共同住宅の建替におけるまちづくりを市街地更新や南部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、船橋市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、地域の利便性向上及び憩いと賑わいの創出を図る。加えて、良好な居住環境の形成及び環境や防災に配慮した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、建築物の高さの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。 ＜歩道状空地＞ ・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。 ＜公開通路 1 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。 ＜公開通路 2 号＞ ・地区計画区域南側に位置する市場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。

区域の整備・開発及び保全の方針

【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、建築物の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、建築物の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。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他公共空地

名 称	幅 員	延 長	備 考
歩 道 状 空 地	1. 5 m	約 3 0 0 m	
公開通路 1 号	3. 5 m	約 2 8 0 m	概略的配置 (ピロティ及びひさしの下の部分含む)
公開通路 2 号	3. 5 m	約 9 0 m	概略的配置
緑地 1 号	2. 5 m	約 9 0 m	
緑地 2 号	2. 5 m	約 1 0 0 m	
緑地 3 号	5. 0 m	約 7 0 m	
緑地 4 号	3. 0 m	約 3 0 m	
名 称	面 積		備 考
多目的スペース 1 号	約 1, 7 0 0 m ²		
多目的スペース 2 号	約 4, 2 0 0 m ²		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業地区	複合地区	中高層住宅地区
			地区の面積	約0.4ha	約1.2ha	約2.9ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第14条1項各号に該当し市長が許可したものについては、この限りでない。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 自動車修理工場 6. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号まで、同条第6項から第11項まで又は同条第13項に規定する営業を営む施設 7. 建築物の1階を住居の用に供するもの（住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。） 8. 原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場 5. 建築物等の高さの最高限度を45mとした範囲に限り、建築物の1階部分のうち、公園・多目的スペース1号に面する西側の部分で住居の用に供するもの（住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場
		建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の5	10分の5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業地区	複合地区	中高層住宅地区
			地区の面積	約 0.4 h a	約 1.2 h a	約 2.9 h a
		建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²	1,000 m ²		
				ただし、船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第14条1項各号に該当し市長が許可したものについては、この限りでない。		
		壁面の位置の制限	建築物（工作物である機械式駐車場を含む）の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては、適用しない。 1. 地階のもの 2. 公共用歩廊（階段、昇降機等を含む。） 3. 休憩所（開放性のあるものに限る。） 4. 駐輪場（開放性のあるものに限る。） 5. 交流施設 6. 船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第14条1項各号に該当し市長が許可したもの			
		建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さは、計画図に示す建築物等の高さの最高限度とする。 ただし、屋上設置型の建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第3項に掲げる再生可能エネルギー源の利用に資する設備で、周辺地区に与える影響が少ないと認められる場合においては、その部分の高さは、1.5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	建築物の高さは、計画図に示す建築物等の高さの最高限度とする。 ただし、屋上設置型の建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第3項に掲げる再生可能エネルギー源の利用に資する設備で、周辺地区に与える影響が少ないと認められる場合においては、その部分の高さは、1.5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態は、海老川及び周辺の環境に調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。 建築物の外壁の色は、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。			
		かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあっては、地盤面から高さは、1 m以下とする。			

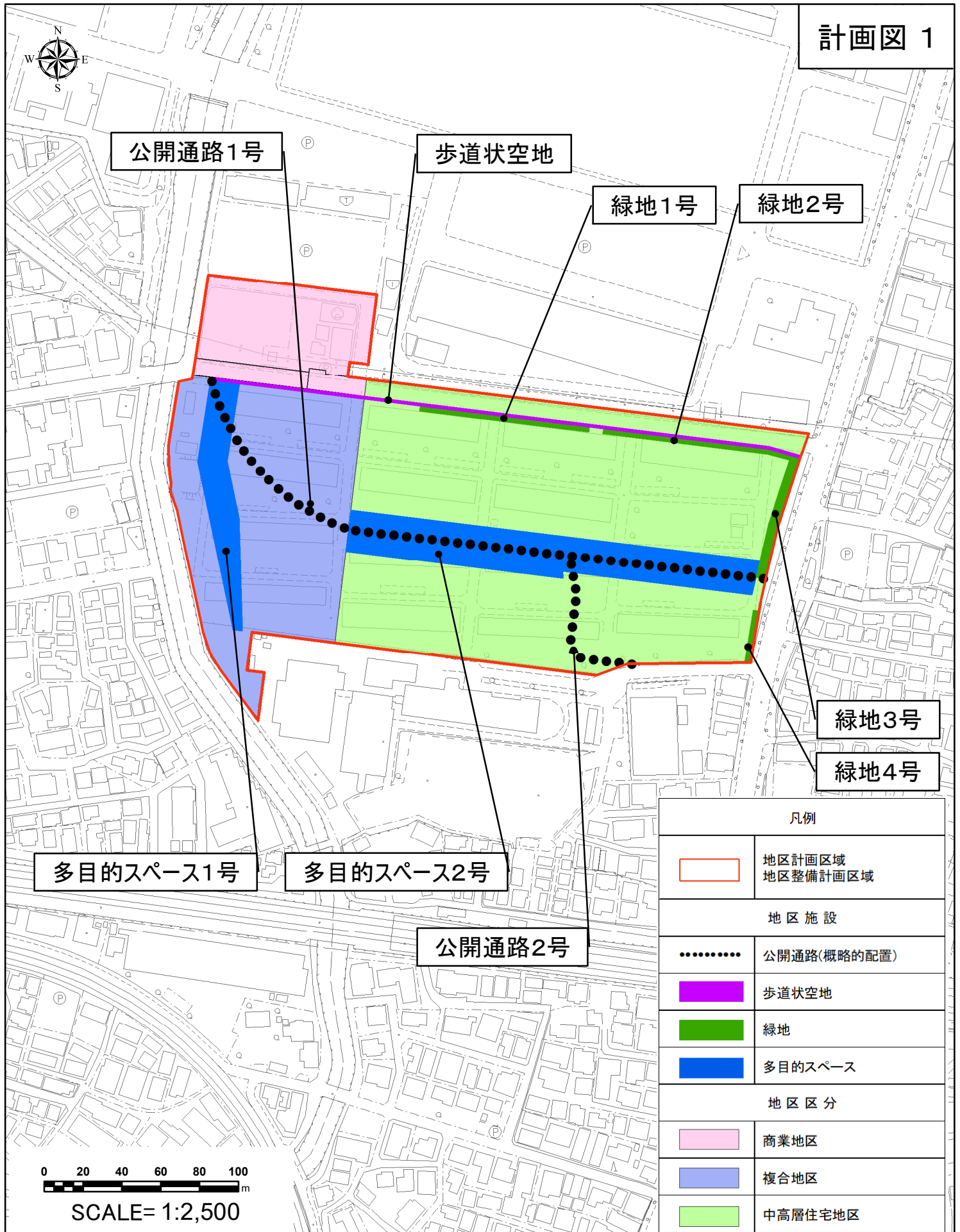
「地区計画区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由

本地区では、船橋市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及び憩いと賑わいの創出を図る。加えて、良好な居住環境の形成及び環境や防災に配慮したまちづくりを目指すため、地区計画を決定するものである。

市場1丁目地区地区計画

計画図 1



凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
地区施設	
.....	公開通路(概略的配置)
	歩道状空地
	緑地
	多目的スペース
地区区分	
	商業地区
	複合地区
	中高層住宅地区

市場1丁目地区地区計画

計画図 2

