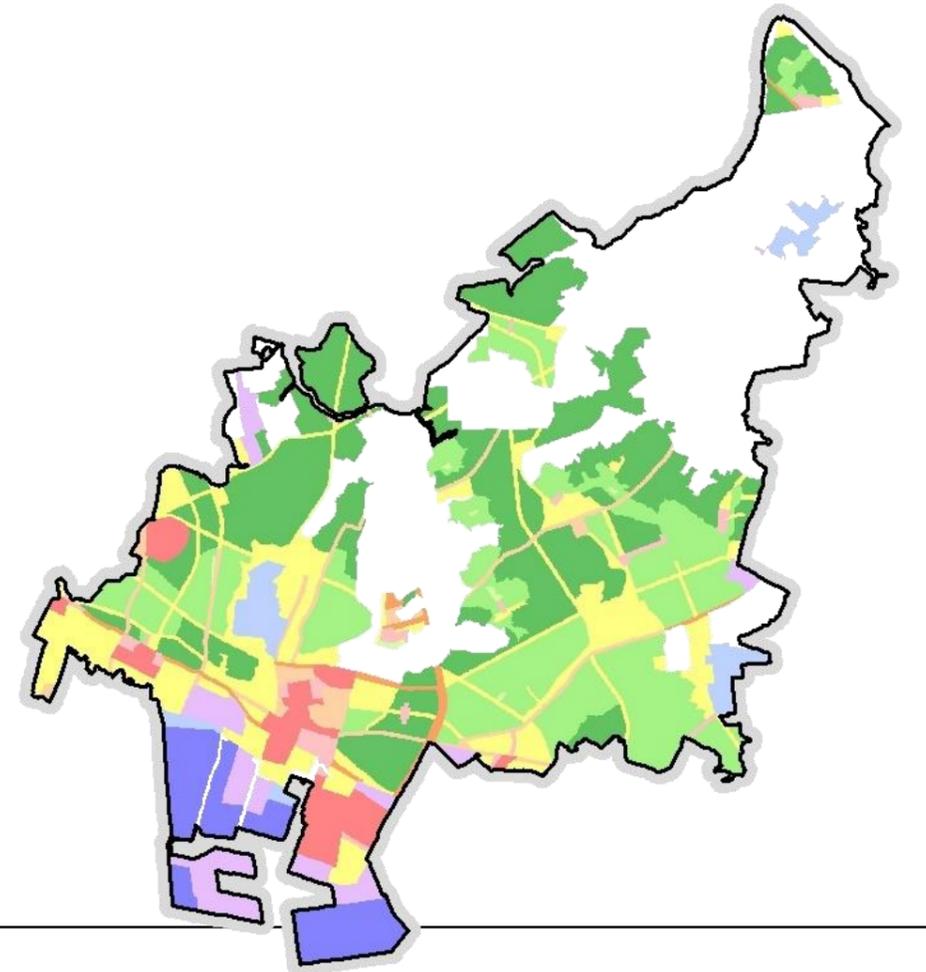


第151回船橋市都市計画審議会

議案第2号

船橋市都市計画市場1丁目地区地区計画の決定（付議）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課
令和7年2月5日



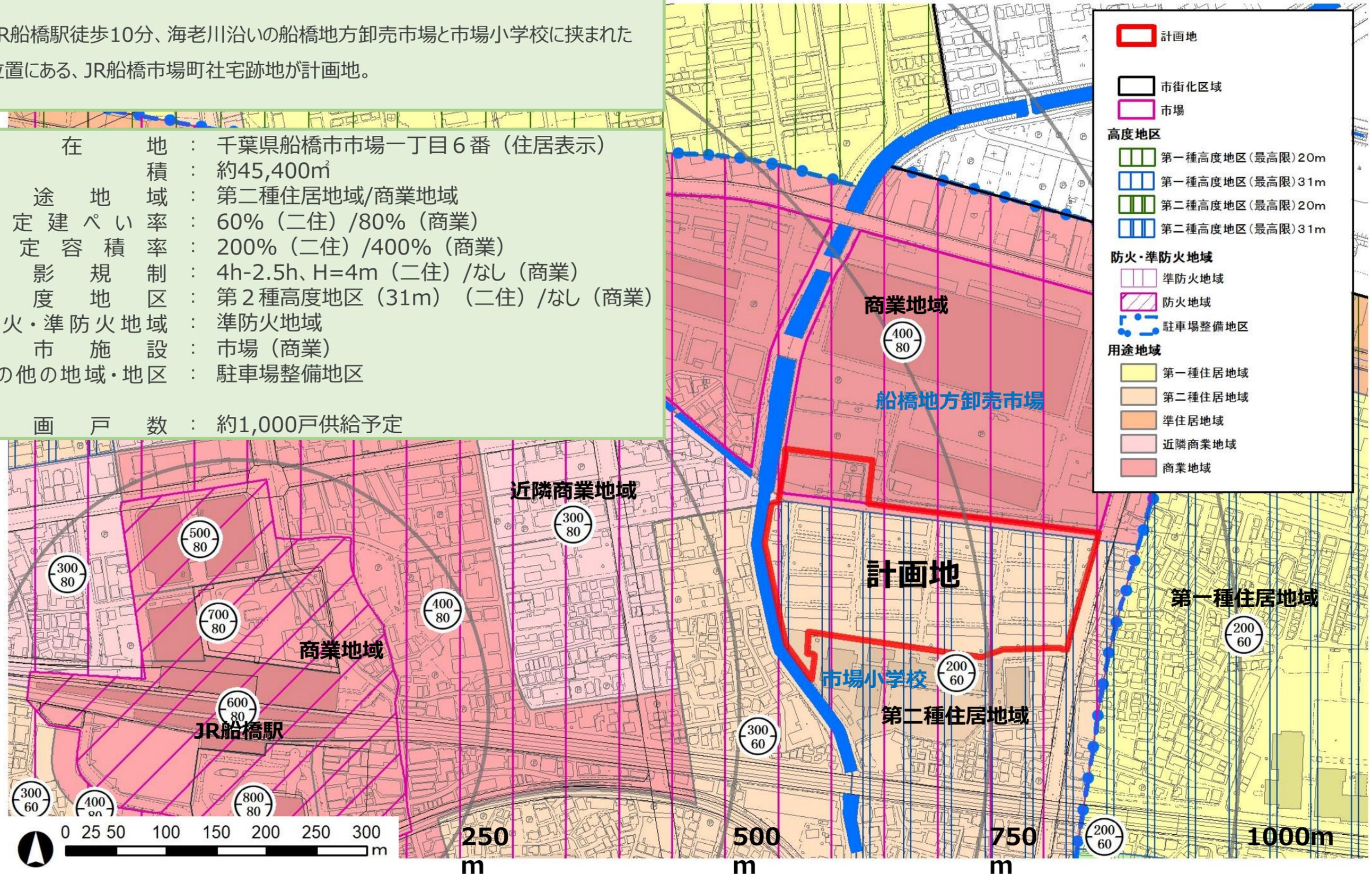
計画地の概要

計画地の概要について

前回(第149回)報告資料の内容と同じ

■ 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(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



上位計画（船橋市都市計画マスタープラン）について

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カブルな道路空間
- ・ 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

市場1丁目地区地区計画について

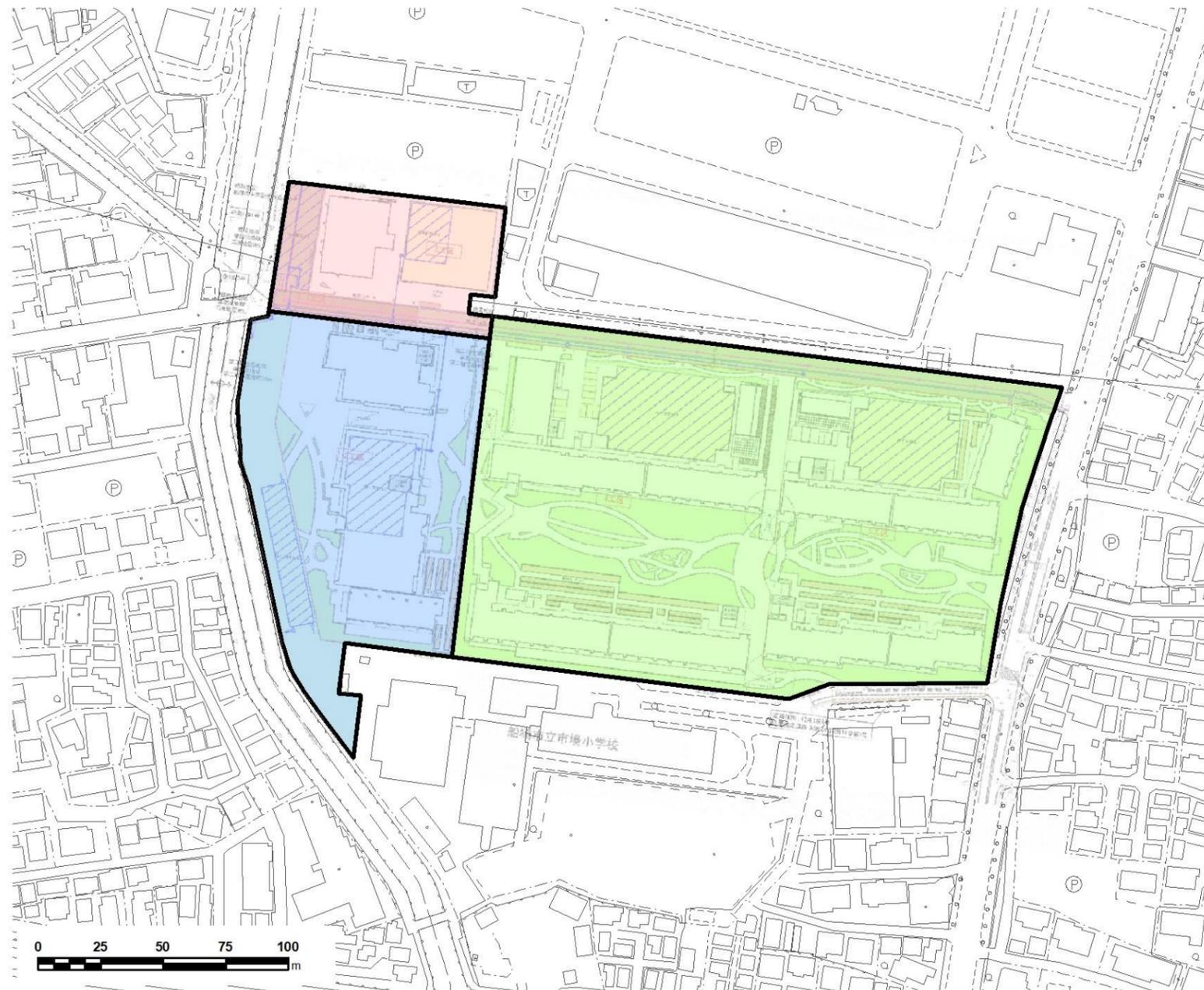
■ 地区計画の目標

前回(第149回)報告資料から以下の項目を変更
・「防災に配慮したまちづくり」の追記

本地区は、JR総武本線船橋駅より東約850m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。

■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。

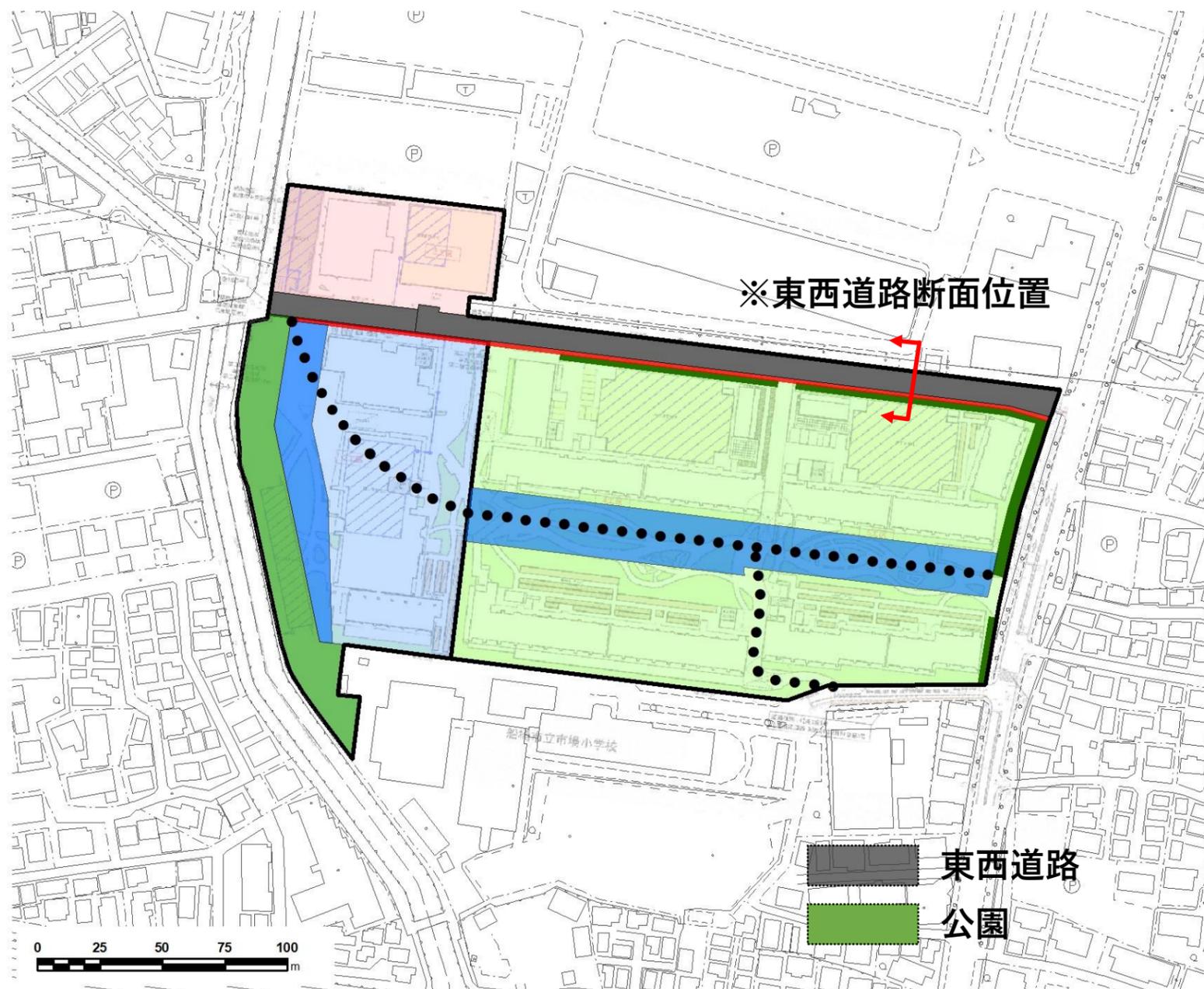
区域の整備・開発及び保全の方針

■地区施設の整備の方針

前回(第149回)報告資料から以下の項目を変更

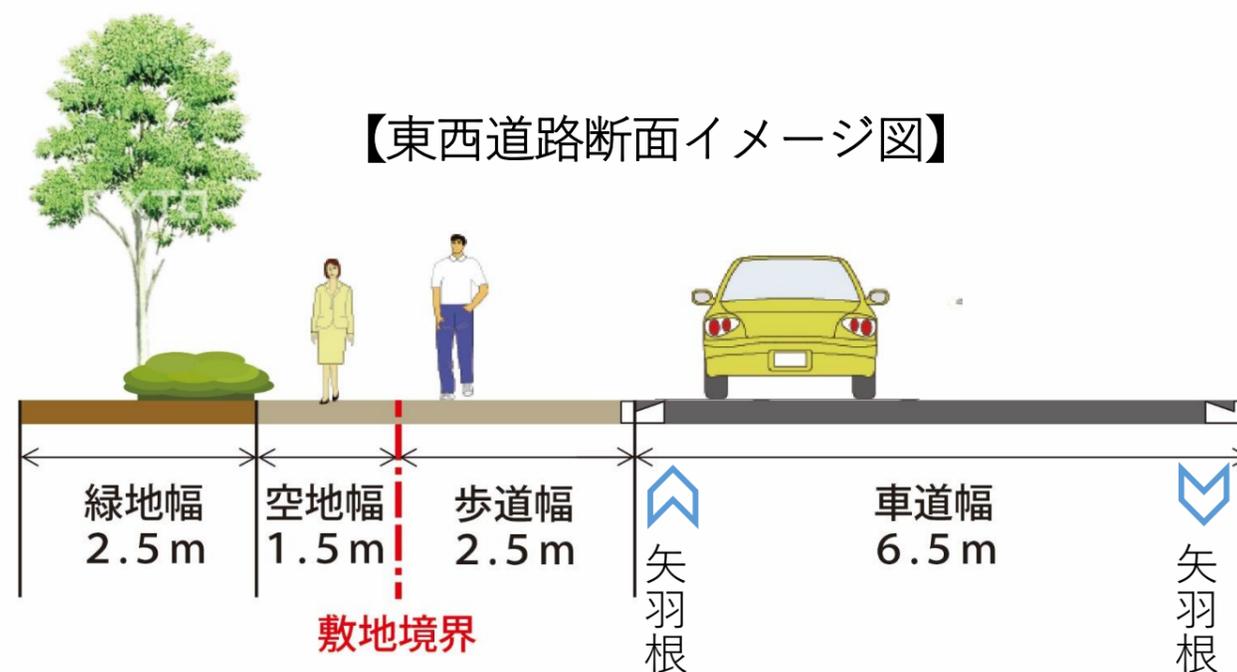
- ・東西道路の歩道幅 (2.0m→2.5m)、車道幅 (7.0m→6.5m) の変更及び矢羽根の追加
- ・地区施設の名称の変更

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。



- 歩道状空地
- 緑地 (1～4号)
- 多目的スペース (1～2号)
- 公開通路 (1～2号)

【東西道路断面イメージ図】



■建築物等の整備の方針

【地区計画で定める7項目】

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の建蔽率の最高限度
3. 建築物の敷地面積の最低限度
4. 壁面の位置の制限
5. 建築物等の高さの最高限度
6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
7. かき又はさくの構造の制限

< 1. 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

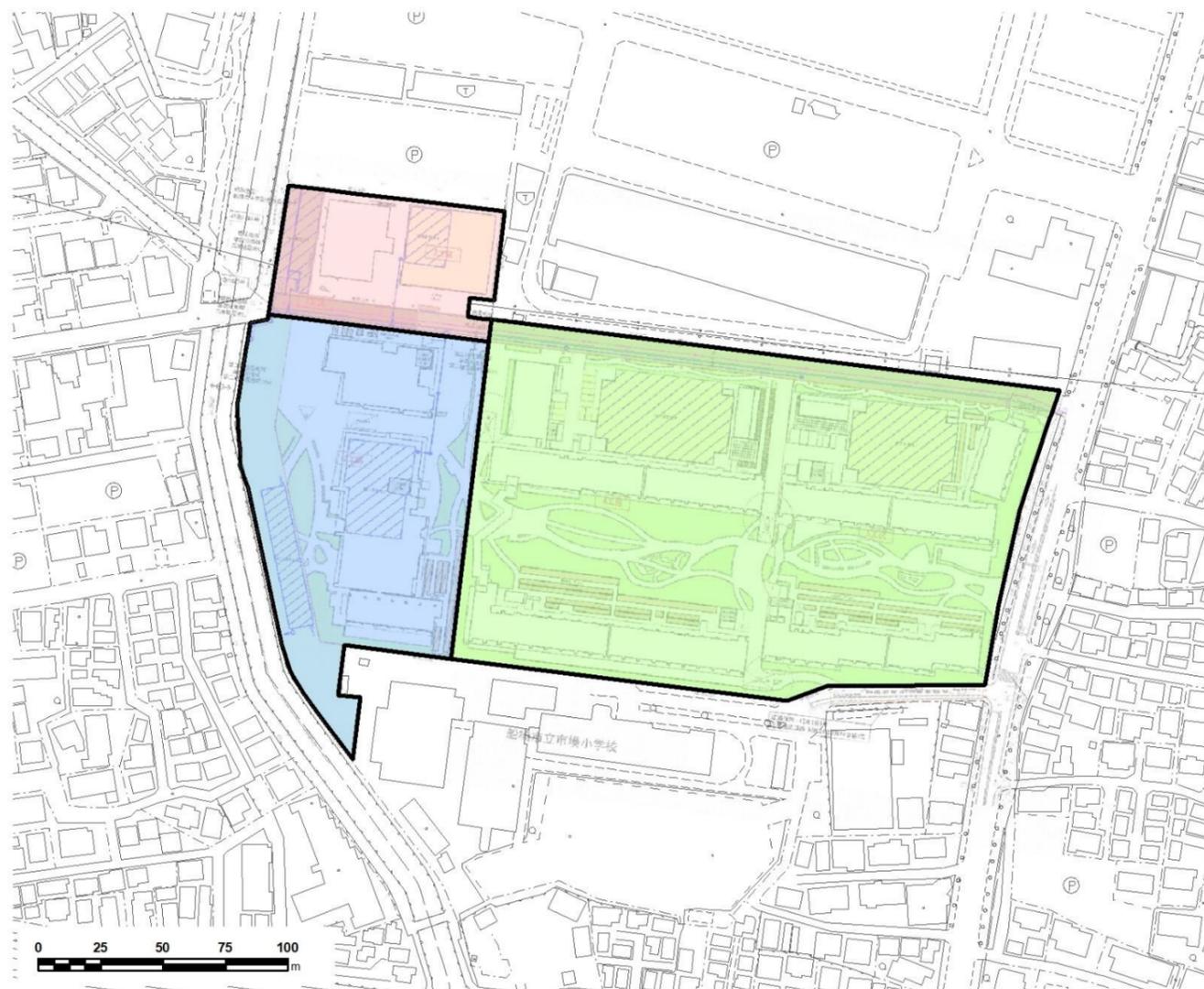
商業・生活サービス施設等の立地による憩いと賑わい創出のため、商業地域の内、建物用途の一部を除外する。

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・多目的スペース1号に面する西側1階の一部に住宅の利用を制限する。

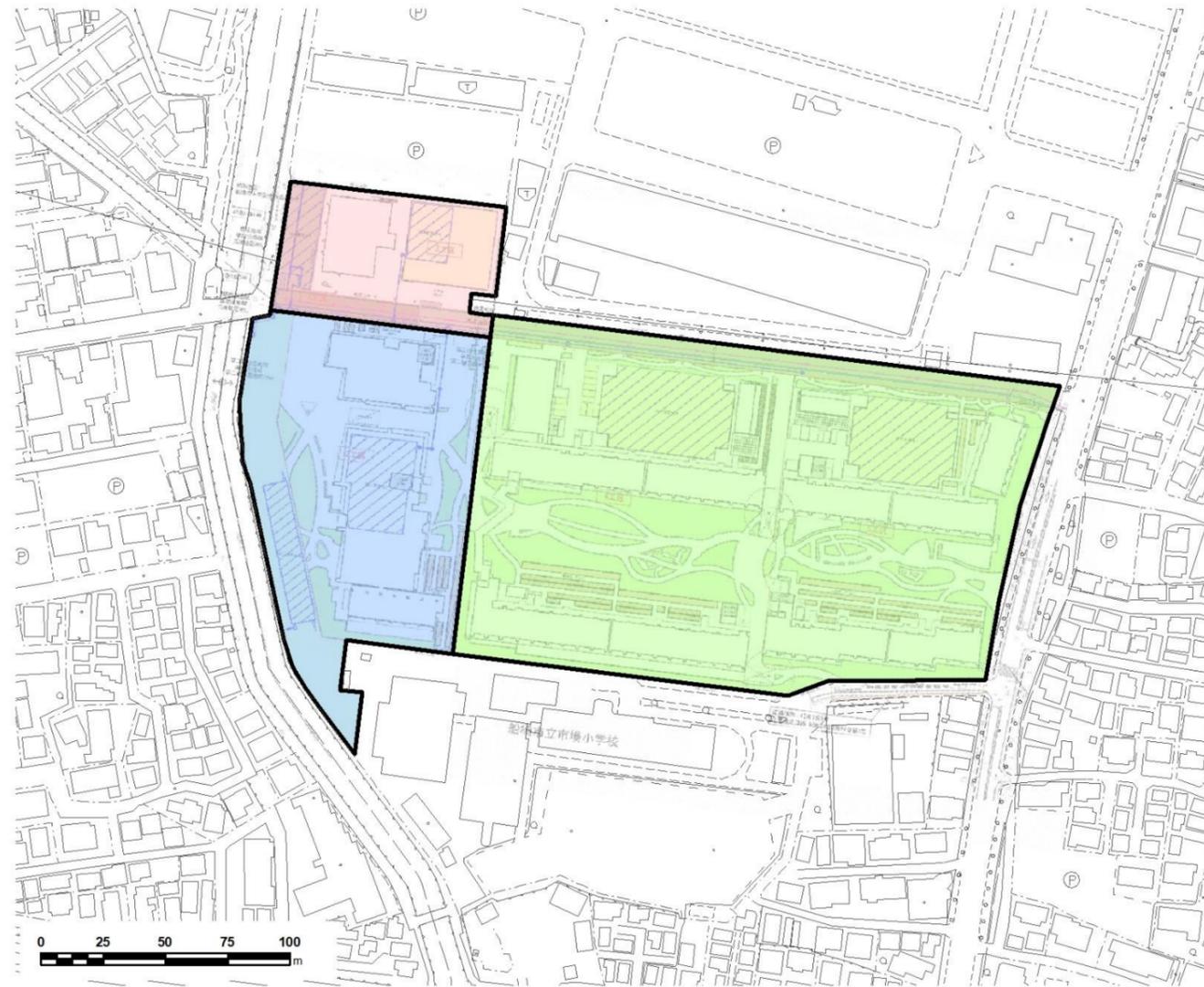
中高層住宅地区

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。



< 2. 建築物の建蔽率の最高限度 >

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。



	商業地区	:	なし (80%)
	複合地区	:	60% (指定) → 50% (地区計画)
	中高層住宅地区	:	60% (指定) → 50% (地区計画)

< 3. 建築物の敷地面積の最低限度 >

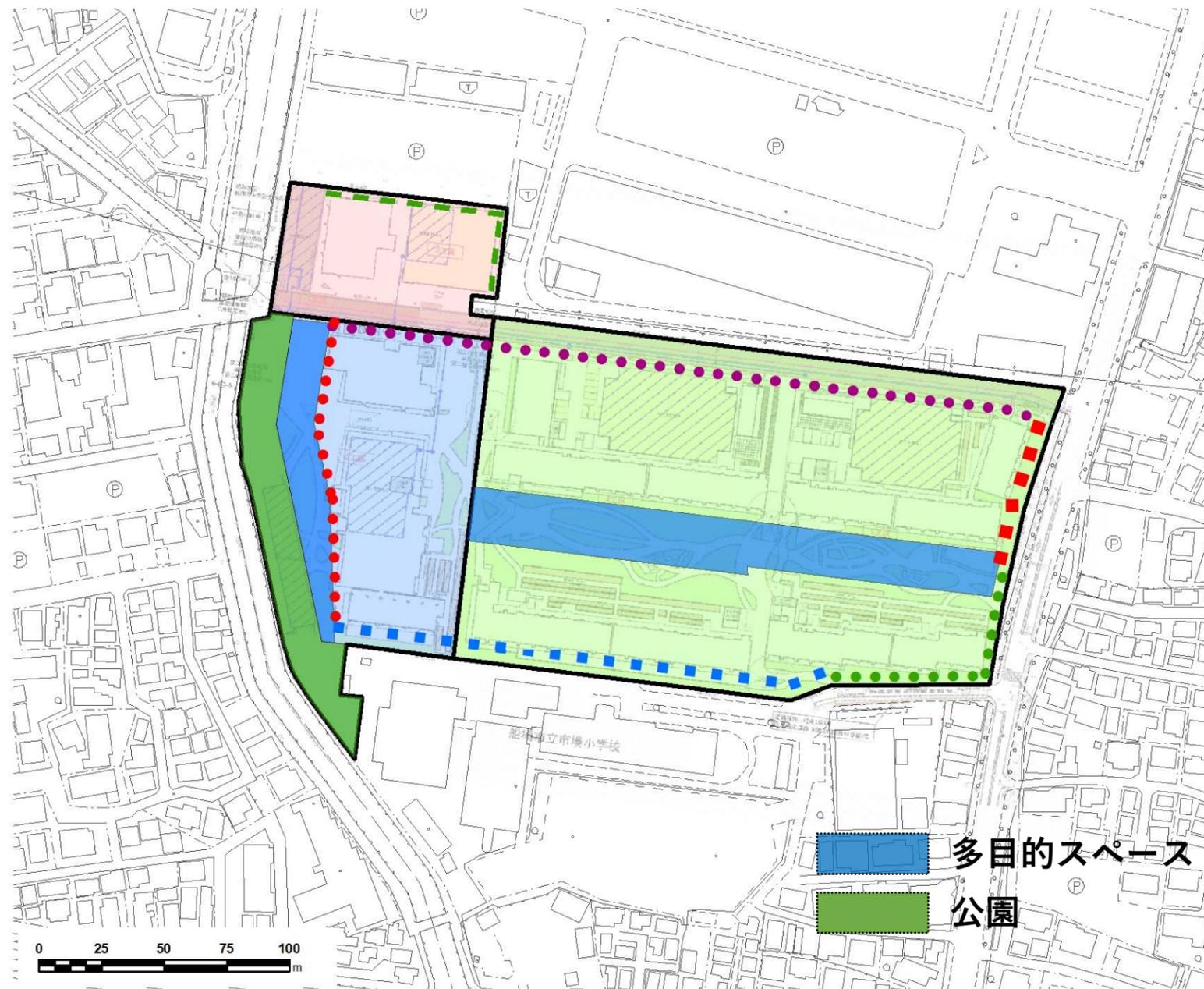
土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

	商業地区	:	300㎡
	複合地区	:	1,000㎡
	中高層住宅地区	:	1,000㎡

前回(第149回)報告資料の内容と同じ

< 4. 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。

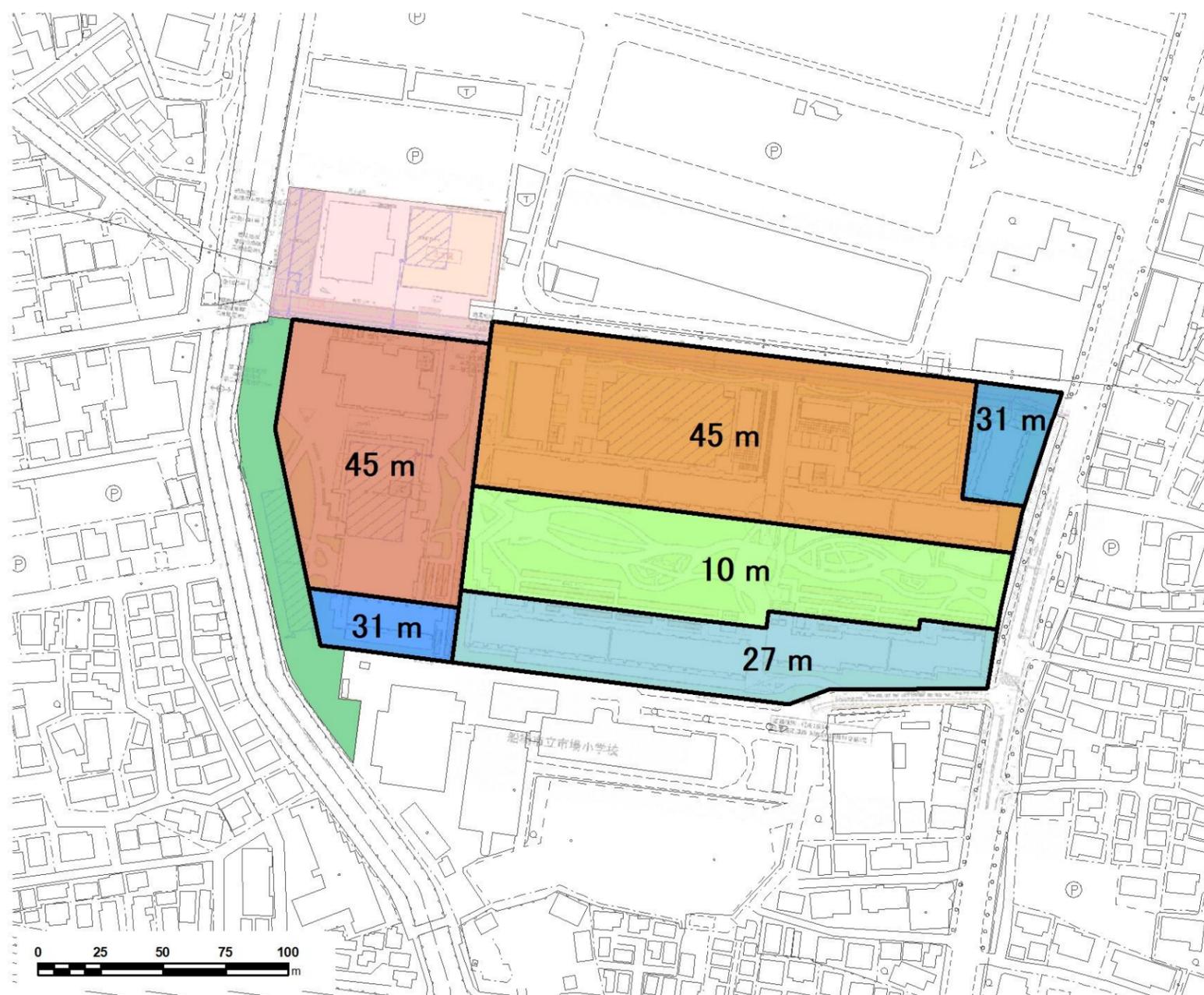


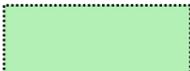
- 公園境界線から5~15m
- 隣地境界線から6.5m
- 前面道路境界線から5m
- 前面道路境界線から4m
- 前面道路境界線から3m
- 隣地境界線から1m

前回(第149回)報告資料の内容と同じ

< 5. 建築物等の高さの最高限度 (その1) >

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

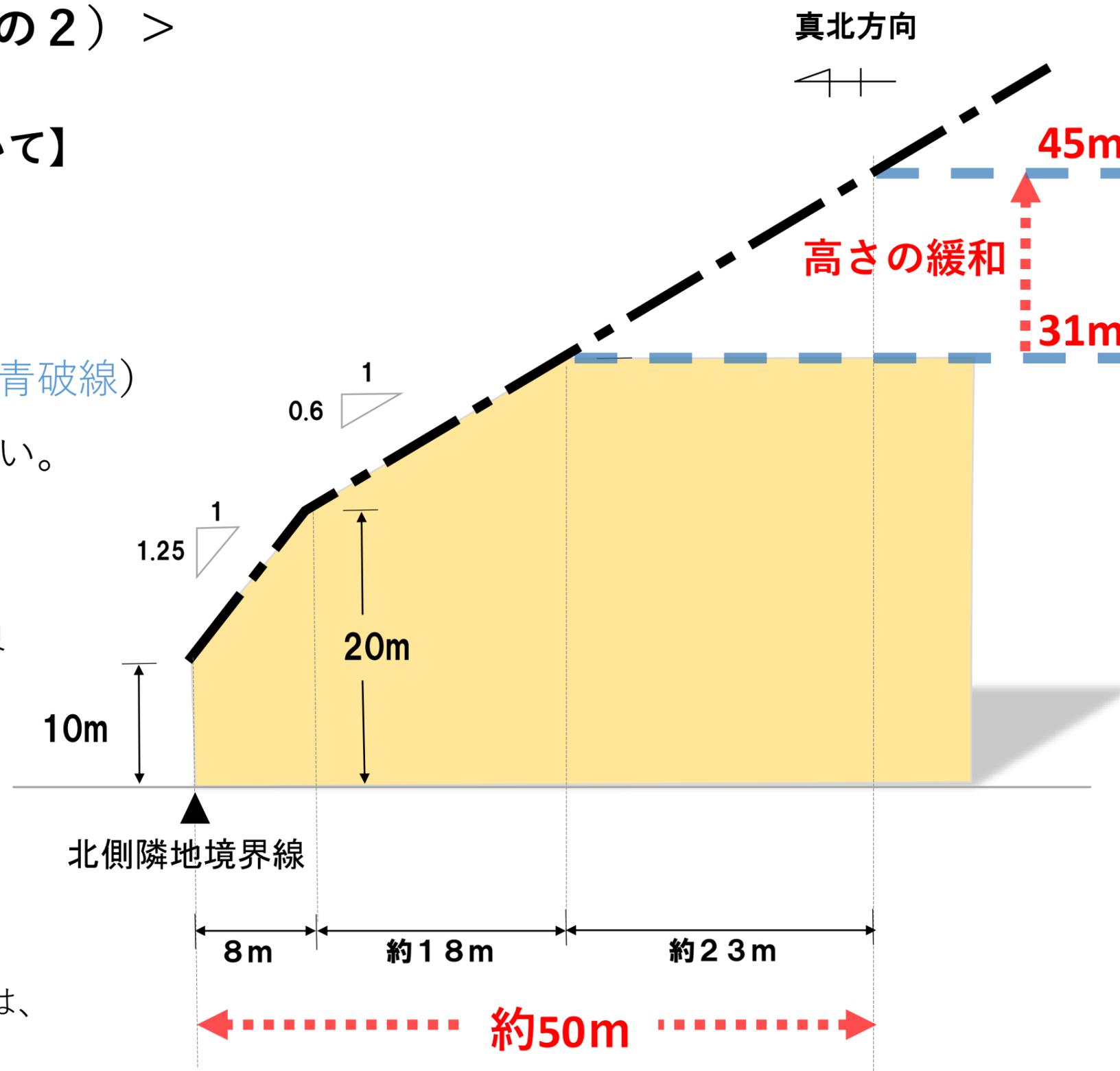
< 5. 建築物等の高さの最高限度 (その2) >

【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の離隔をとる必要がある。

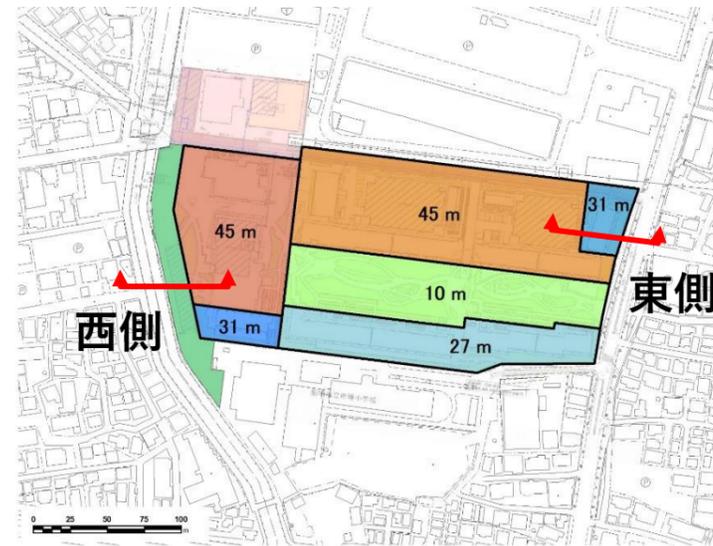


※本計画では北側に道路があるので立上りの起点は、道路の反対側の境界になる

地区整備計画 (地区計画で定める7項目の5)

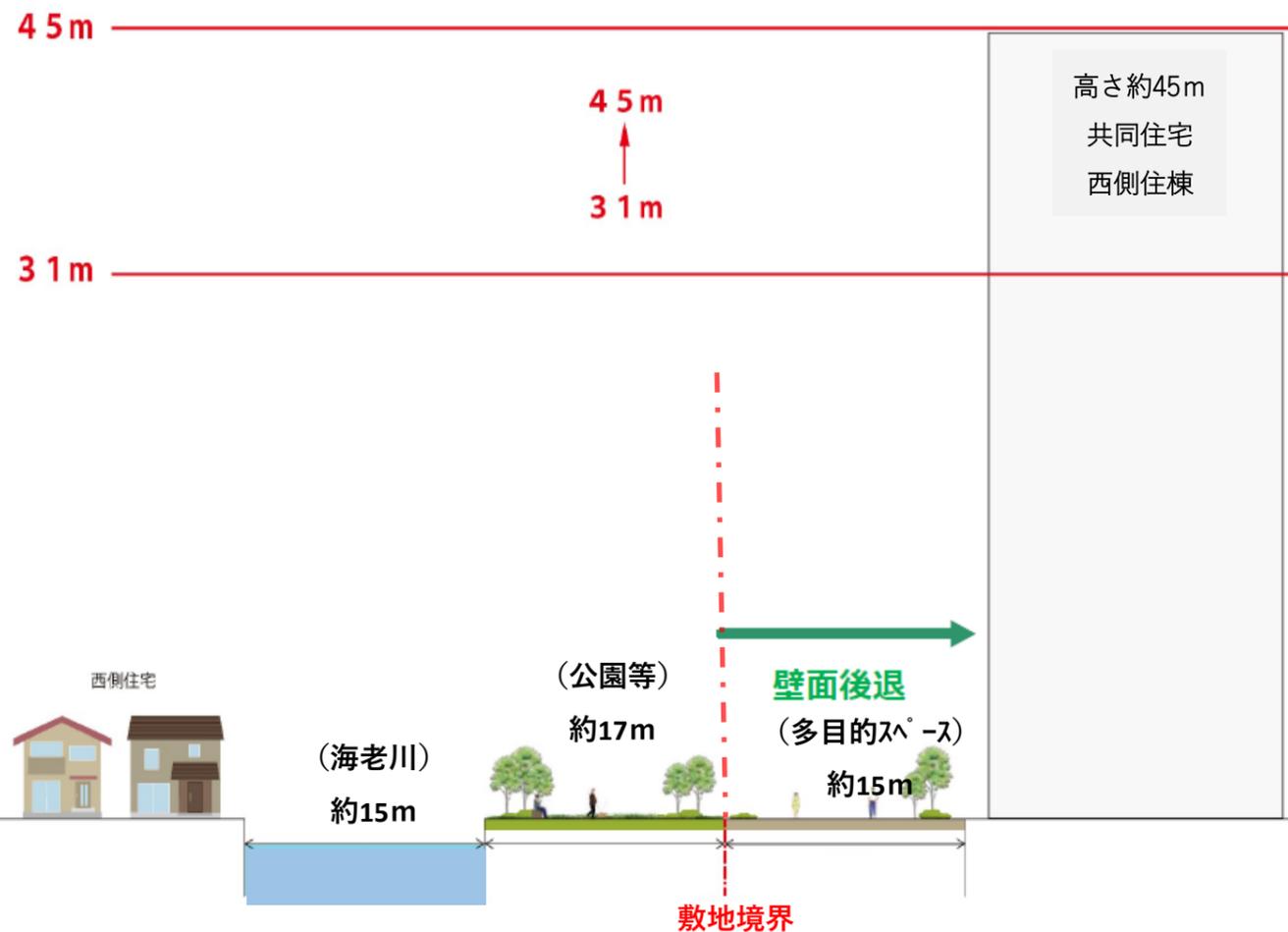
< 5. 建築物等の高さの最高限度 (その3) >

【高さ緩和による周辺への影響について】

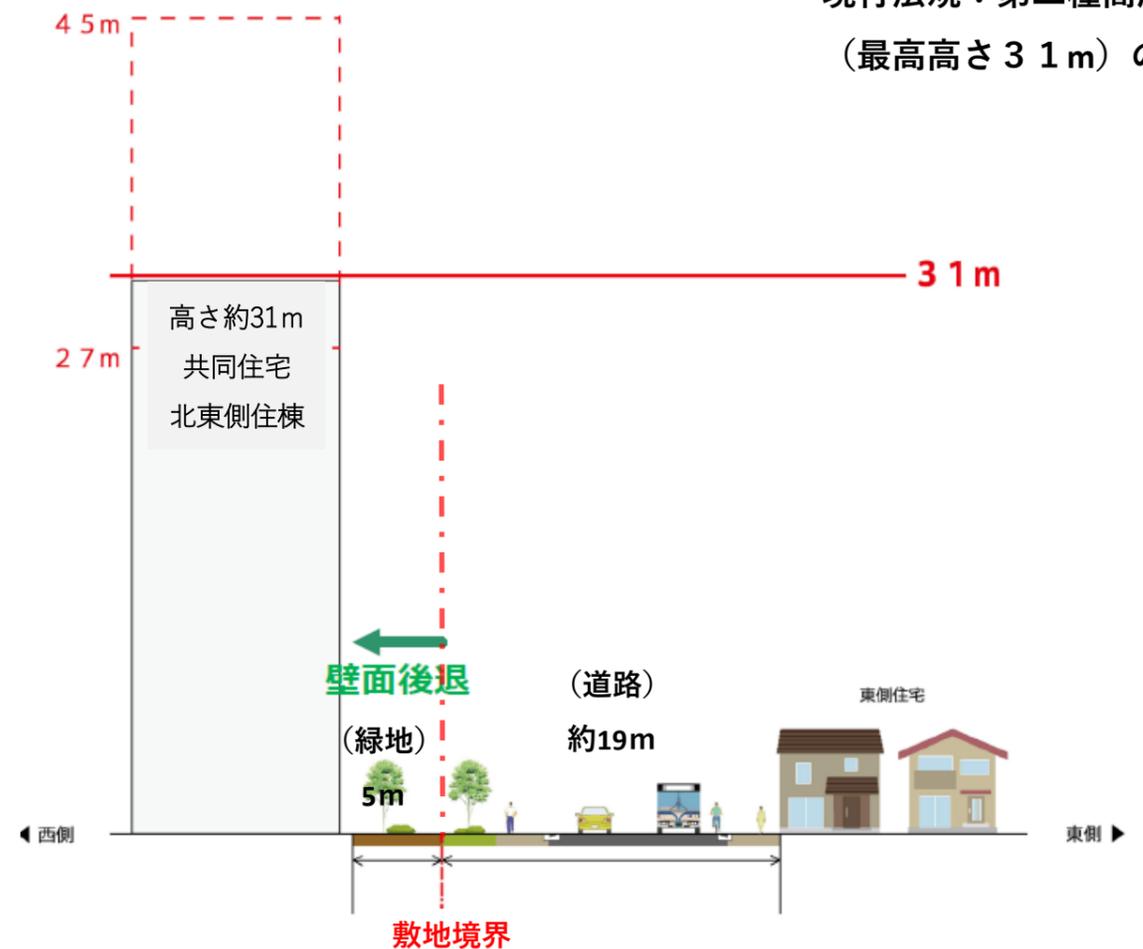


前回(第149回)報告資料の内容と同じ

現行法規：第二種高度地区
(最高高さ31m)の区域



< 西側立面図 >



< 東側立面図 >



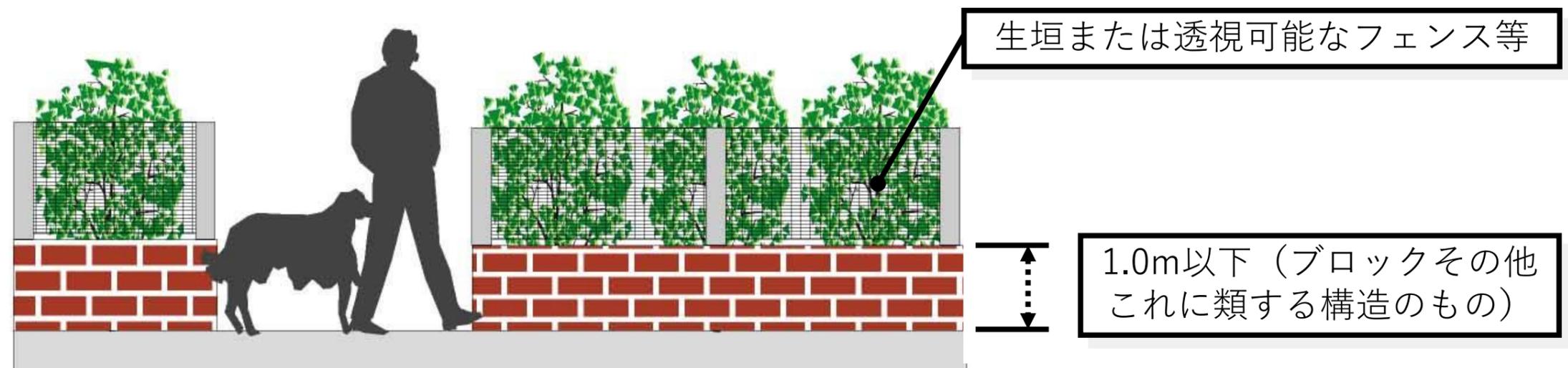
周辺への配慮が成された計画となっていると判断

< 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 >

- 形態は、海老川及び周辺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。
- 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。

< 7. 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、原則として生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。
- 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。



■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。

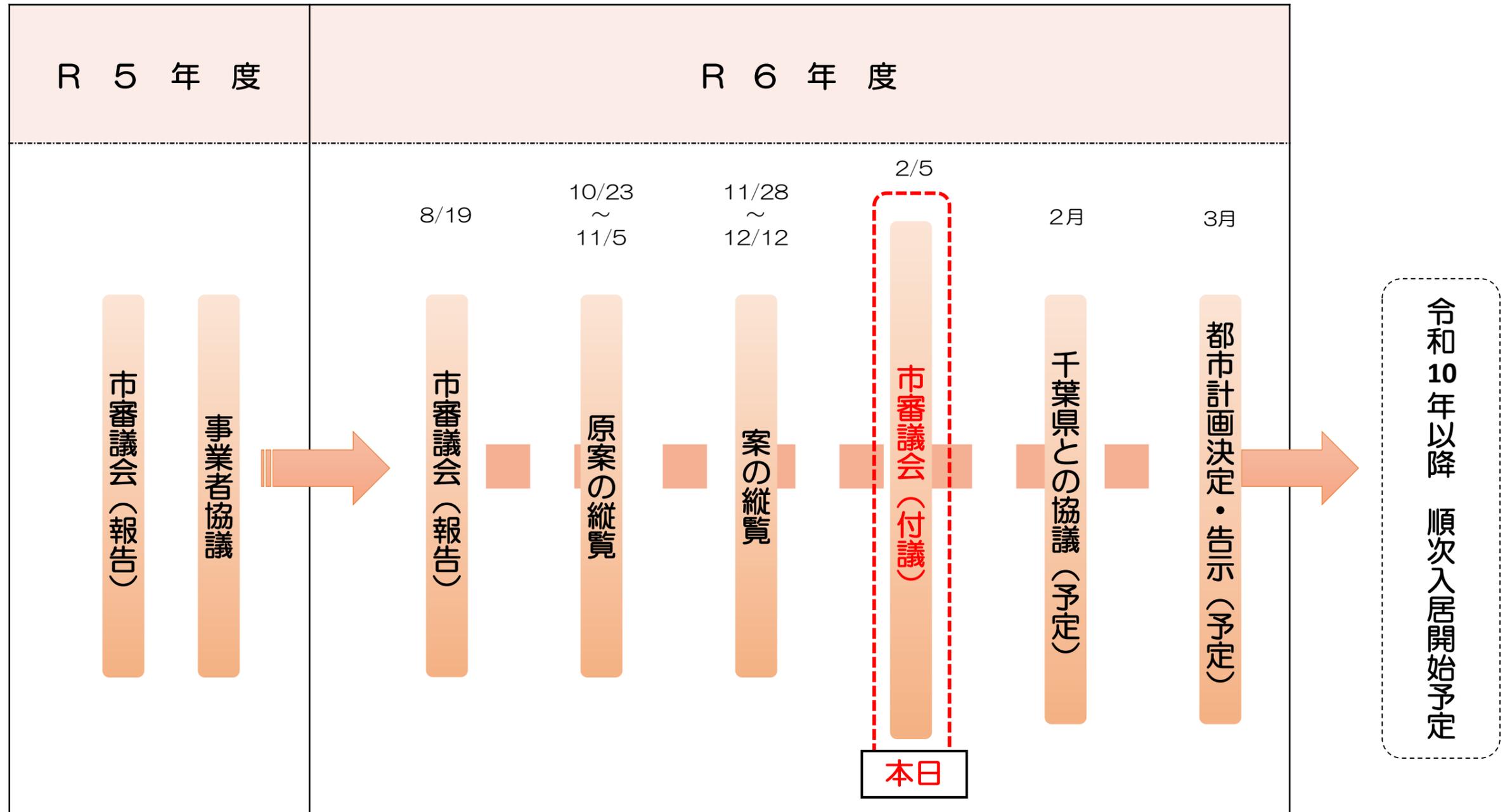
・グリーンインフラの導入

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。

縦覧結果と今後の流れ



① 原案の縦覧・意見書の提出
 (縦覧期間：令和6年10月23日～11月5日)

⇒縦覧者数：1名
 ⇒意見書の提出数：0件

② 案の縦覧・意見書の提出
 (縦覧期間：令和6年11月28日～12月12日)

⇒縦覧者数：2名
 ⇒意見書の提出数：1件