

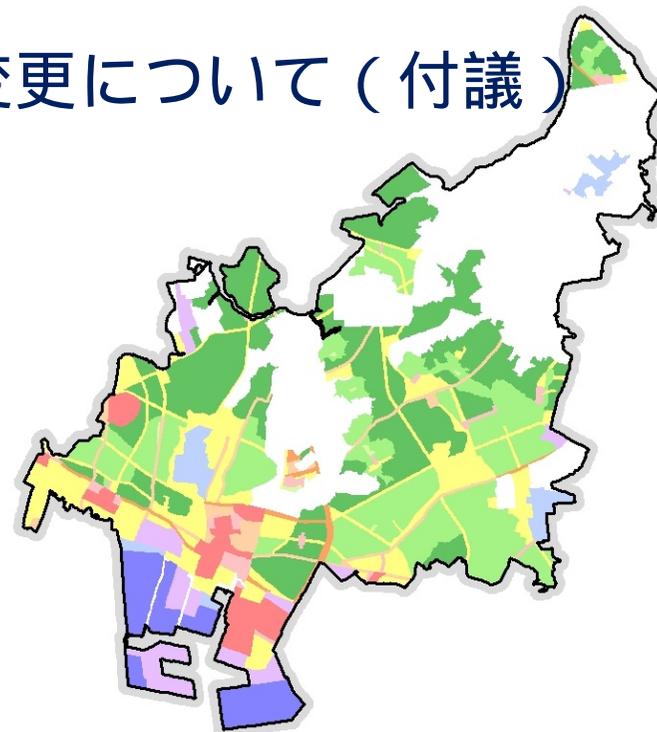
第152回 船橋市都市計画審議会

議案第1～5号

新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更について（付議）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課

令和7年6月17日



新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更について

- 議案第1号
船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）
- 議案第2号
船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）
- 議案第3号
船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）
- 議案第4号
船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画の決定（船橋市決定）
- 議案第5号
船橋都市計画新船橋駅商業地区地区計画の決定（船橋市決定）

位置・地域概況

前回（150回）報告資料と同じ

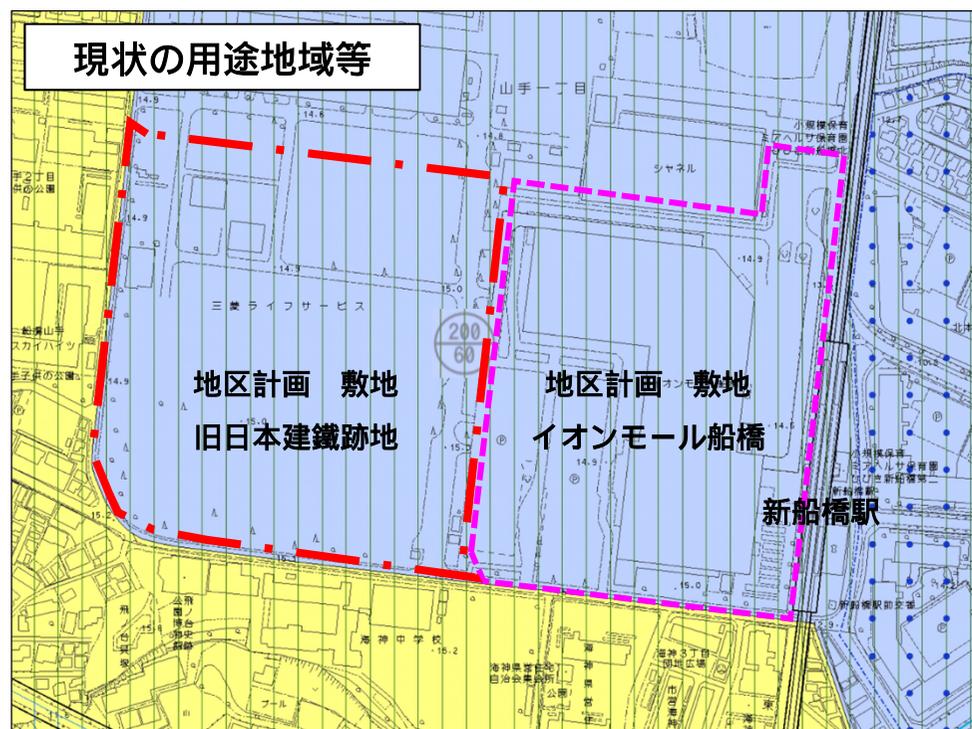
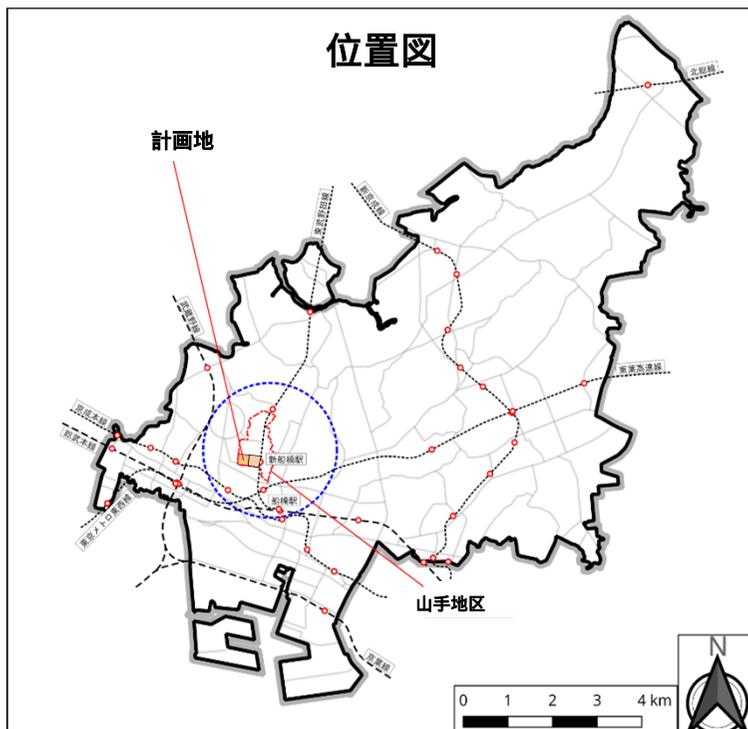
用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)



- < 計画地の概要 >
- 所在地：船橋市山手一丁目の一部
 - 敷地面積：
 - 地区計画 敷地（旧日本建鐵跡地）約6.8ha
 - 地区計画 敷地(イオンモール船橋) 約6.4ha
 - 用途地域：工業地域
 - 隣接用地：南 - 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（最高高さ 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



該当説明箇所

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ら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、緑のうらおいを感じる安全・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

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



該当説明箇所

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）

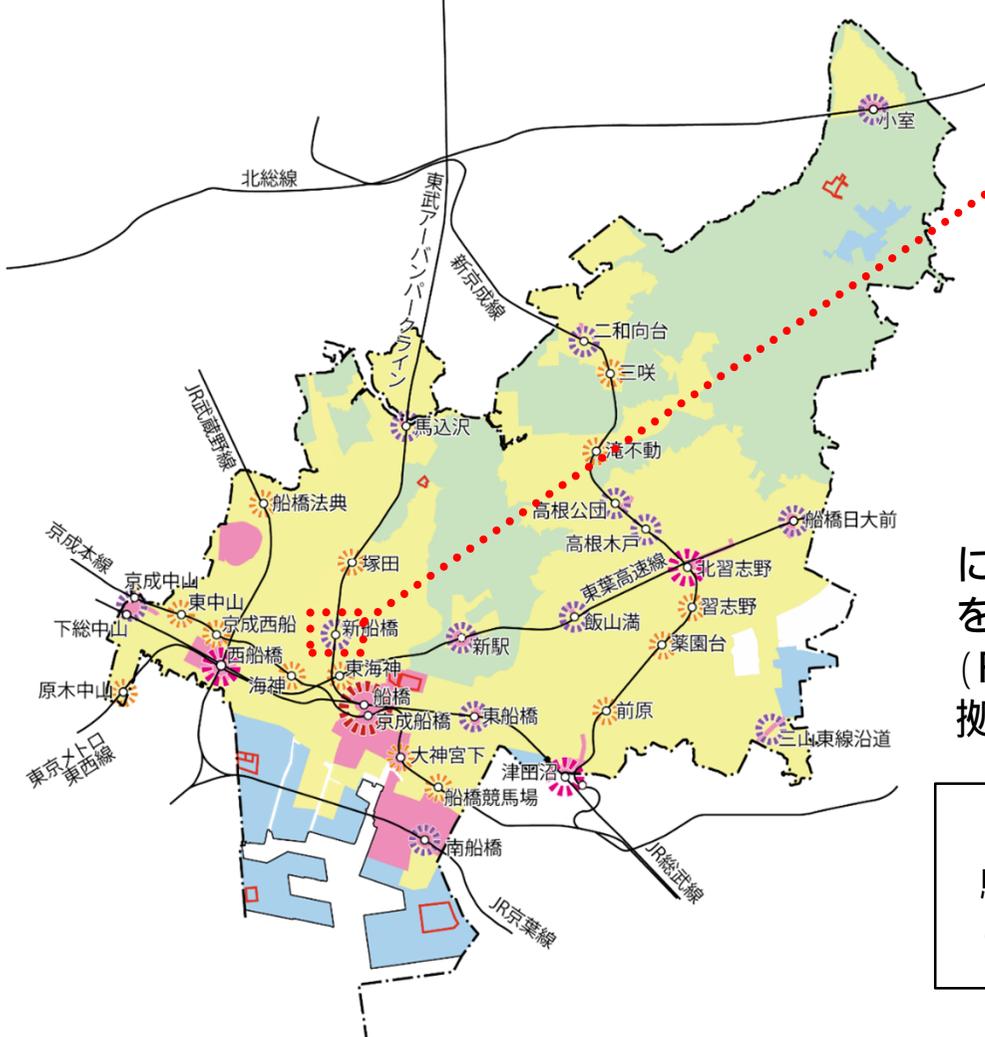
- ・ 質の高い住宅の供給
- ・ 大規模工場跡地については、地区計画制度の活用等により、住工が共に発展できるよう、きめ細やかなまちづくり
- ・ 新しい住宅地の形成にあたっては、豊かなコミュニティの醸成とエネルギー効率を向上させた、環境にやさしい新しいまちづくり
- ・ ゆとりと賑わいのあるウォーカブルな道路空間や憩いの場となるオープンスペースの形成
- ・ グリーンインフラが持つ多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくり

主なまちづくりの方針（地域別構想）

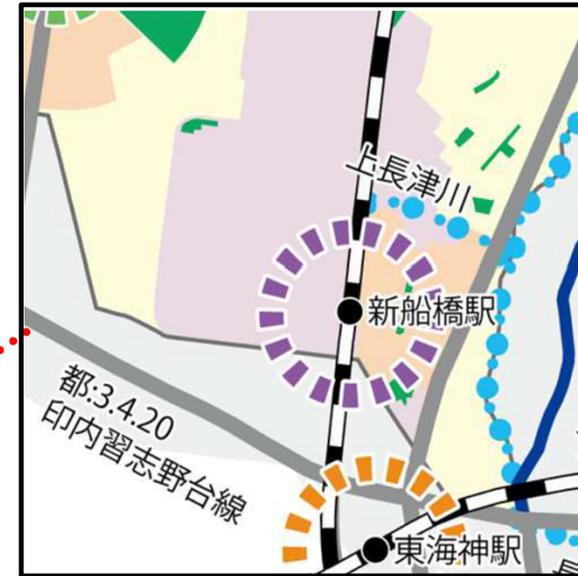
- ・ 周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうらおいを感じる安全・安心なまち
- ・ 地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくり
- ・ 新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成を図る

上位計画の位置づけ

船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）
P.45 まちづくりの方針図（土地利用）



前回（150回）報告資料と同じ



地区拠点商業地

工場から住宅への大規模な土地利用転換に伴い、住民の生活を支える商業機能の立地を図るため、船橋市都市計画マスタープラン（R4.11）において、拠点の位置付けを「生活拠点」から「**地区拠点商業地**」へ変更

地区拠点商業地とは
駅の性格や地区の特性に応じ、商業機能を中心とした育成を図る商業地

用途地域

高度地区

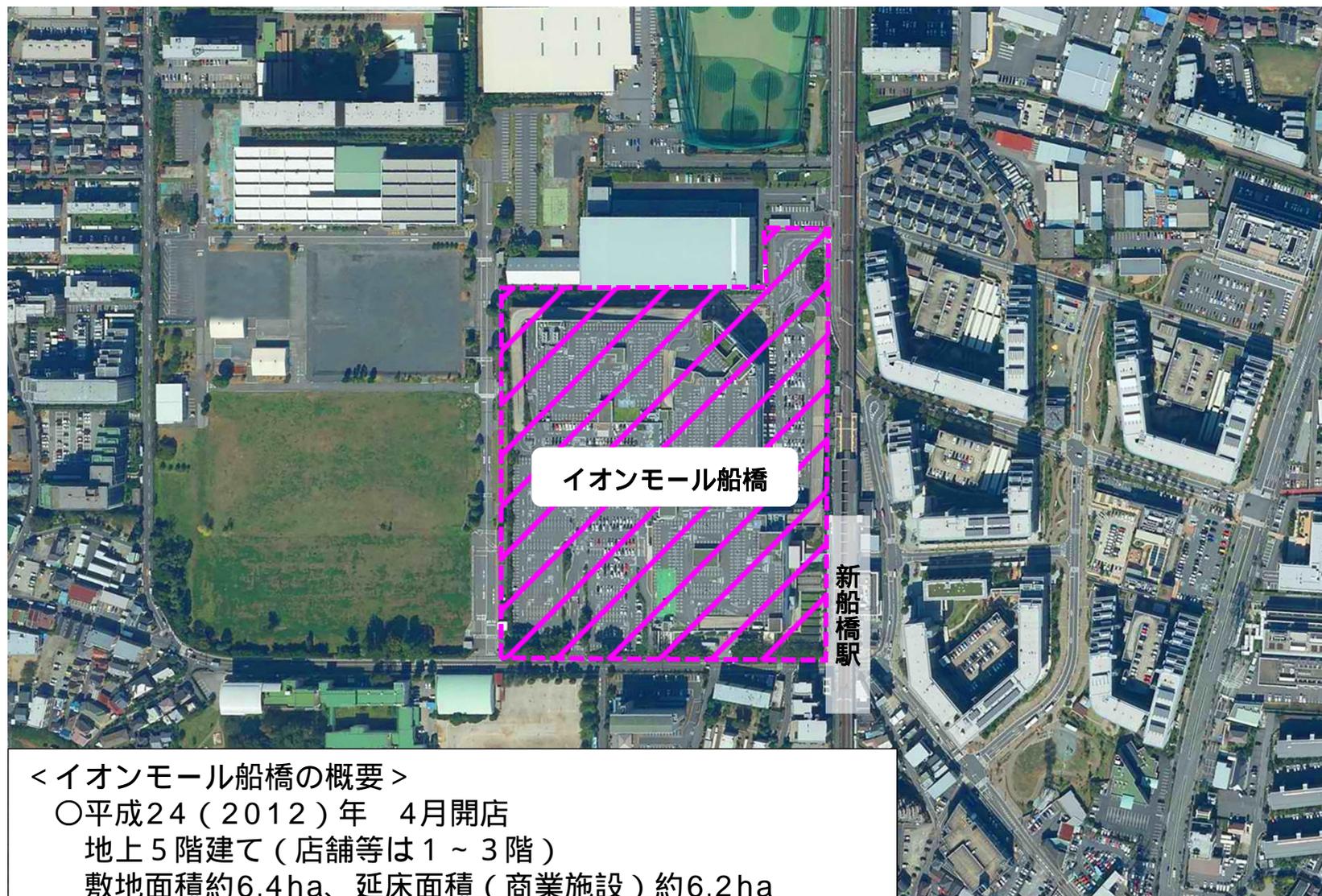
防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)

商業施設の現況

前回（150回）報告資料と同じ



<イオンモール船橋の概要>
○平成24（2012）年 4月開店
地上5階建て（店舗等は1～3階）
敷地面積約6.4ha、延床面積（商業施設）約6.2ha
駐車場台数約2,100台

用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
（西地区）

地区計画
（商業地区）

都市計画としての検討の方向性

工場跡地

- 住居系への土地利用転換が計画されている。
- 提案内容に基づいた良好なまちづくりの誘導を図る。



周辺環境に配慮しつつ、良好なまちづくりを誘導するための検討

地区計画

用途の制限、地区施設の指定等
高度地区の最高高さ緩和含む

用途地域

住居系の土地利用に合わせた環境を護る
ための用途地域へ変更

イオンモール船橋

- 船橋市都市計画マスタープラン(R4.11)、新船橋駅の位置づけを「地区拠点商業地」に変更。引続き、現施設のような地区の商業機能を担う施設の誘導を図る。



地区拠点商業地としての機能を都市計画で位置付けるための検討

地区計画

用途の制限、最高高さの
設定、通路の指定等

用途地域

地区拠点商業地の位置付けを都市計画として明確にするため
商業系の用途地域へ変更

高度地区

用途地域の変更に合わせ、
高度利用を図る内容と
するため変更(廃止)

準防火地域

用途地域の変更に合わせ、
建築物の安全を都市計画として
護るため新規指定

用途地域等の変更

土地利用転換に合わせてあるべき都市計画内容に変更

用途地域の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

用途地域の変更時期について

船橋市用途地域指定基準 P.4より

- 千葉県が定める都市計画区域マスタープランや船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が确实となった時点で、用途地域の変更を行う。
- 都市計画法第6条第1項の「都市計画に関する基礎調査」の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行う。

都市計画運用指針（令和6年3月） P.85

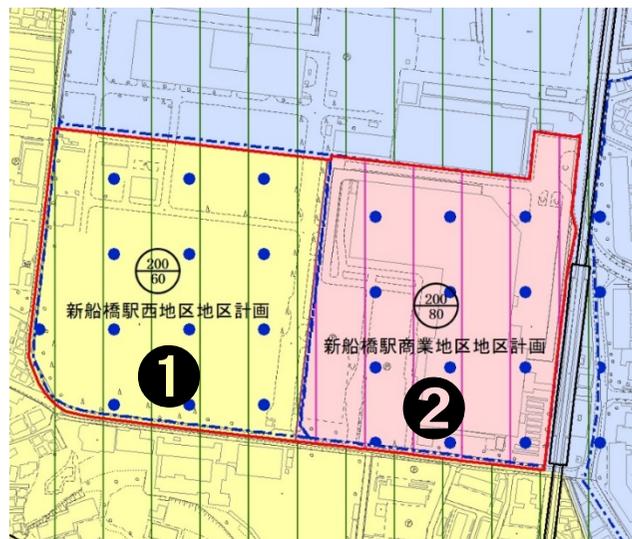
- 都市計画区域マスタープランあるいは船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合。
- 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合。

これらを踏まえながら...

- 船橋市都市計画マスタープランにおける新船橋駅の位置付けが、「地区拠点商業地」へ変更されたこと。
- 工場跡地において、住居系へ土地利用の転換が行われる計画であること。

用途地域の変更

用途地域・防火地域及び準防火地域・高度地区 変更案



用途地域

| 区域 | 変更前 | 変更後 |
|----|-----------------------------|--|
| ① | 工業地域 〔容積率200% 建蔽率60%〕 | 第一種住居地域 〔容積率200%、建蔽率60%〕 地区計画により建蔽率50% |
| | | 近隣商業地域 〔容積率200%、建蔽率80%〕 地区計画により建蔽率70% |

防火地域及び準防火地域

| 区域 | 変更前 | 変更後 |
|----|------|----------------|
| ① | 指定なし | 指定なし (変更なし) |
| | | 準防火地域 |

高度地区

| 区域 | 変更前 | 変更後 |
|----|----------------------|--|
| ① | 第一種高度地区 (最高高さ20m) | 第一種高度地区(最高高さ20m)(変更なし) 地区計画により最高高さ31m・45m |
| | | 指定なし 地区計画により最高高さ31m |

用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)

地区計画の決定

良好なまちづくりを目指すための地区計画の決定

地区計画 新船橋駅西地区地区計画

地区計画 新船橋駅商業地区地区計画

地区計画の目標

新船橋駅西地区地区計画（以下「西地区」）

本地区は、東武野田線新船橋駅の西側に位置し、大規模工場跡地の土地利用転換に伴う計画的なまちづくりを促進する山手地区の南西部エリアに位置している。

本地区は、「つながる」「にぎわう」「まもる」の3つの方針をもとに新たなまちづくりの実現を目指す。

「つながる」では歩行環境に配慮したウォークブルなまちづくりとして、新船橋駅と医療機関及び医療関連施設（以下「医療施設等」という。）を繋ぎ、地区内外を貫通する東西軸として地域の新たな歩行者ネットワークの形成と地区の外周道路沿いの緑を感じられる魅力的な歩行者空間の創出、「にぎわう」では地域のコミュニティの形成を図るためのイベント活動等が行える空間づくり、「まもる」では環境に配慮したまちづくりや医療施設等と連携した健康な心や身体を守るためのまちづくりなどを目指す。

本地区計画では上記を踏まえ、地区内のみならず地域の利便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指すものとする。

新船橋駅商業地区地区計画（以下「商業地区」）

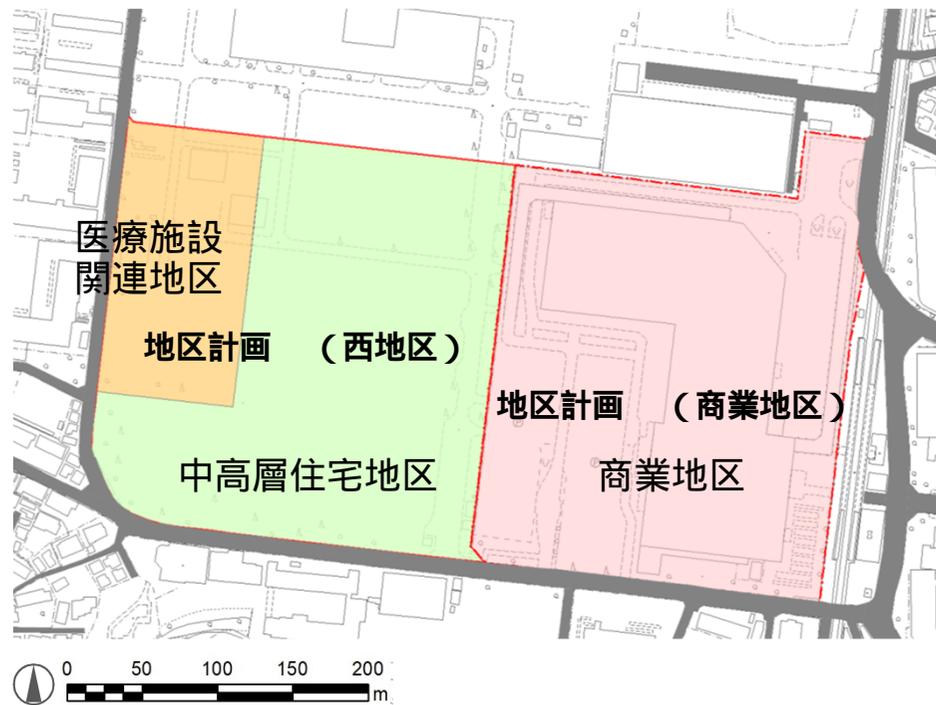
本地区は、工場跡地の土地利用転換等に伴い計画的なまちづくりを促進する山手地区に位置し、船橋市都市計画マスタープランにおいて地区拠点商業地に位置付けられている東武野田線新船橋駅西側駅前地区である。

本地区のまちづくりでは、既に立地する大規模商業施設が、将来にわたって良好で質の高い山手地区の商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指す。

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地区を区分し、土地利用の方針を定める。



西地区

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オープンスペースの形成を図る。

医療施設関連地区

- ・医療施設等の立地を図る。

商業地区

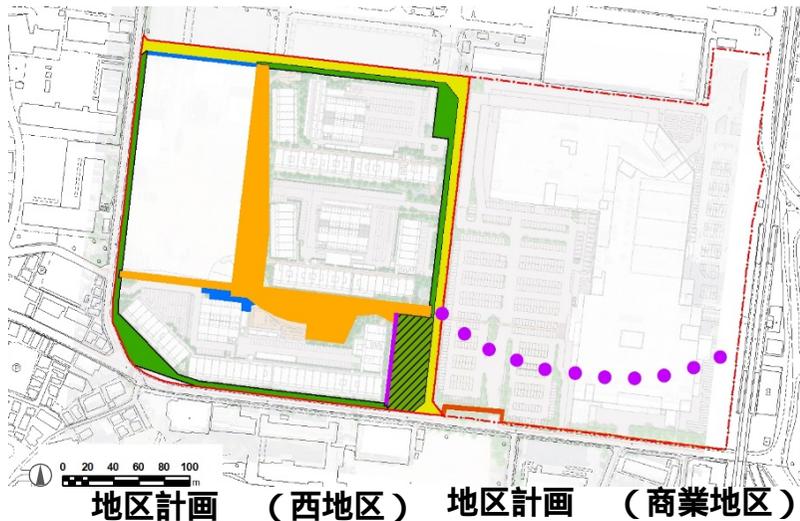
商業地区

- ・大規模商業施設機能の維持・保全を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針

地区施設の整備の方針

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定める。

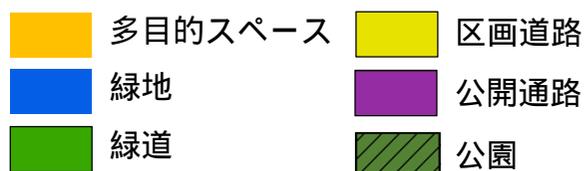


地区計画 共通

- 駅・大規模商業施設・病院を歩行者通路で繋ぐことで、医療機関及び医療関連施設の利用者が公共交通機関を利用しやすい、安全と利便性の高い歩行者空間を創出する。

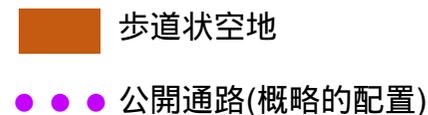
地区計画 (西地区)

- 高さの緩和等により創出される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とする。



地区計画 (商業地区)

- 地域の商業拠点として地区の内外を結び、利便性の高いまちづくりを実現する。



前回報告（150回）時点から変更した地区施設の区域・面積・位置づけの変更

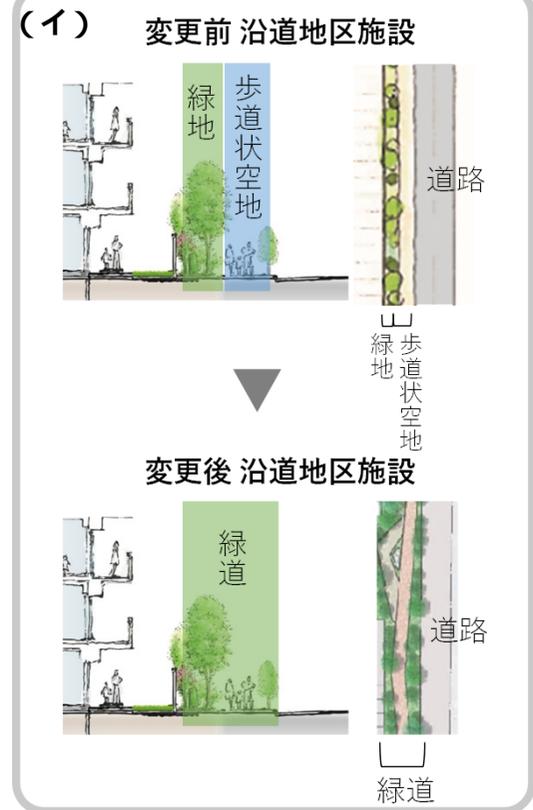
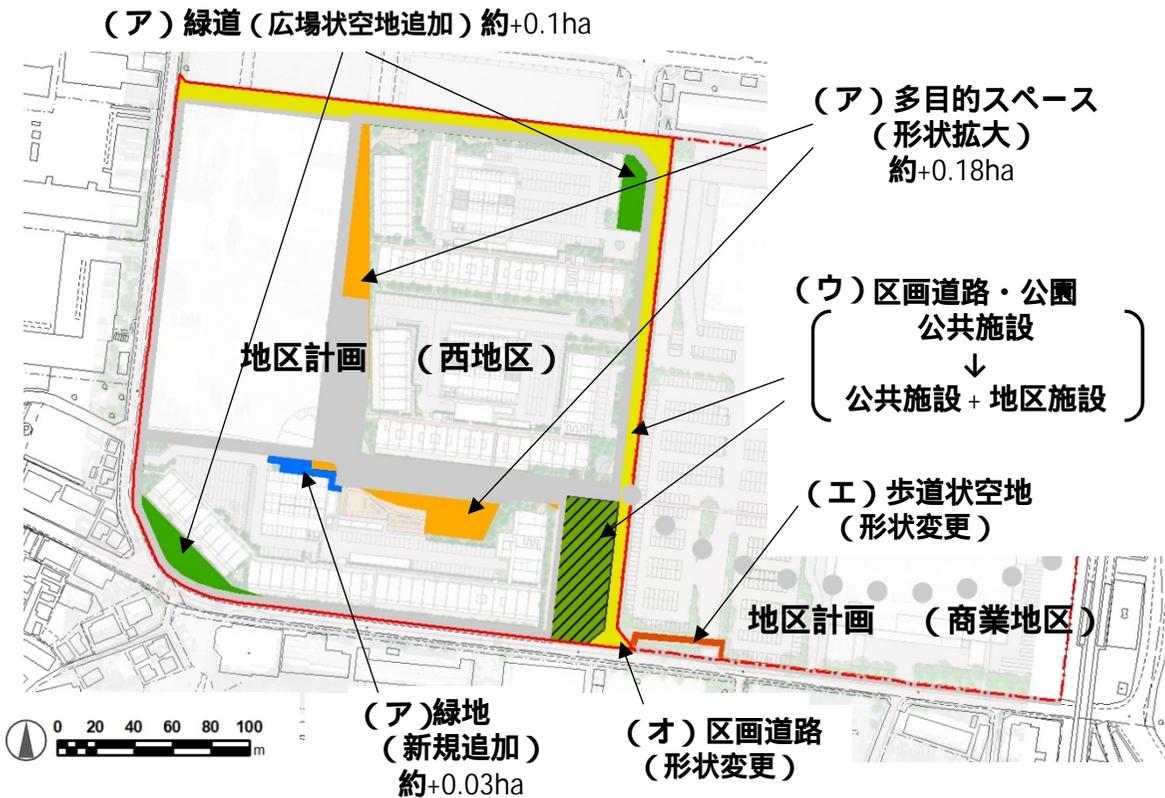
用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)



| | 区域・面積の変更 | 位置づけ変更 | |
|-------------|--|-------------------------------|---------------------------------|
| 地区計画 (西地区) | (ア) 新規追加・形状拡大 合計約+0.31ha 〔多目的スペース・緑地・ 緑道 (広場状空地)〕 | (イ) 道路沿いに指定予定の歩道状空地と緑地を、緑道に変更 | (ウ) 公共施設に帰属予定の区画道路・公園を地区施設に位置づけ |
| 地区計画 (商業地区) | (エ) 現状通路に合わせ形状変更 (歩道状空地) | - | |

(オ) 隅切り形状の変更に伴う地区計画区域の変更、及び区画道路の形状の変更

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定める。

地区計画 (西地区)

- 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
- 8 . 自動車車庫の集約立地

地区計画 (商業地区)

- 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 ~ 7 については、地区整備計画による建築物等の制限あり

西地区

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。

- **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**

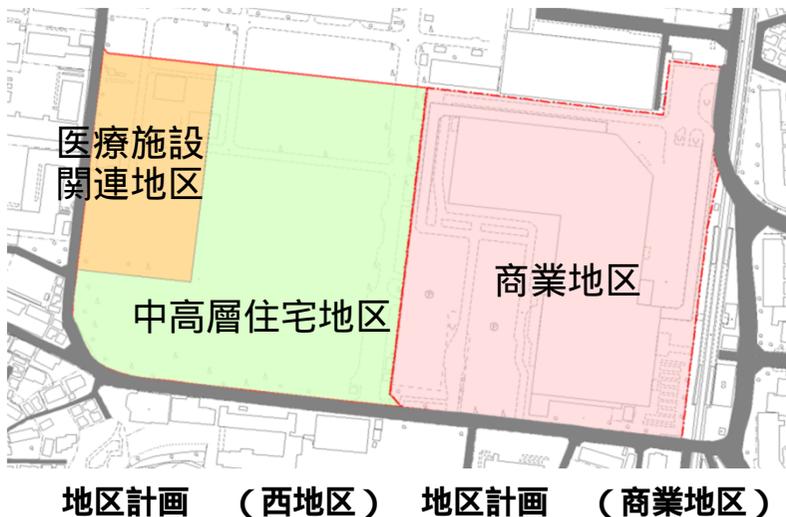
グリーンインフラの導入により、雨水調整池へのピーク流量の抑制による防災・減災、ヒートアイランドの緩和及び生物多様性の保全等に努める。

- **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。

地区整備計画（建築物等の整備の方針 1 に対する制限）

1. 建築物等の用途の制限

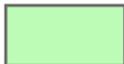


西地区

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。

 医療施設関連地区

- ・医療機関及び医療関連施設の立地を図るため、住宅等の一部建物用途を制限する。

 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、一部建物用途を制限する。

商業地区

周辺住民の生活利便性の向上に資する大規模商業施設機能の維持を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

 商業地区

- ・住宅等の一部建物用途を制限する。

用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)

地区整備計画 (建築物等の整備の方針 2・3 に対する制限)



地区計画 (西地区) 地区計画 (商業地区)

2. 建築物の建蔽率の最高限度

オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。

西地区

| | | |
|----------|-----|-----|
| 医療施設関連地区 | 60% | 50% |
| 中高層住宅地区 | 60% | 50% |

商業地区

| | | |
|------|-----|-----|
| 商業地区 | 80% | 70% |
|------|-----|-----|

(用途地域変更後)

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。

西地区

| | |
|----------|----------------------|
| 医療施設関連地区 | 1,000 m ² |
| 中高層住宅地区 | 1,000 m ² |

商業地区

| | |
|------|-----------------------|
| 商業地区 | 10,000 m ² |
|------|-----------------------|

用途地域

高度地区

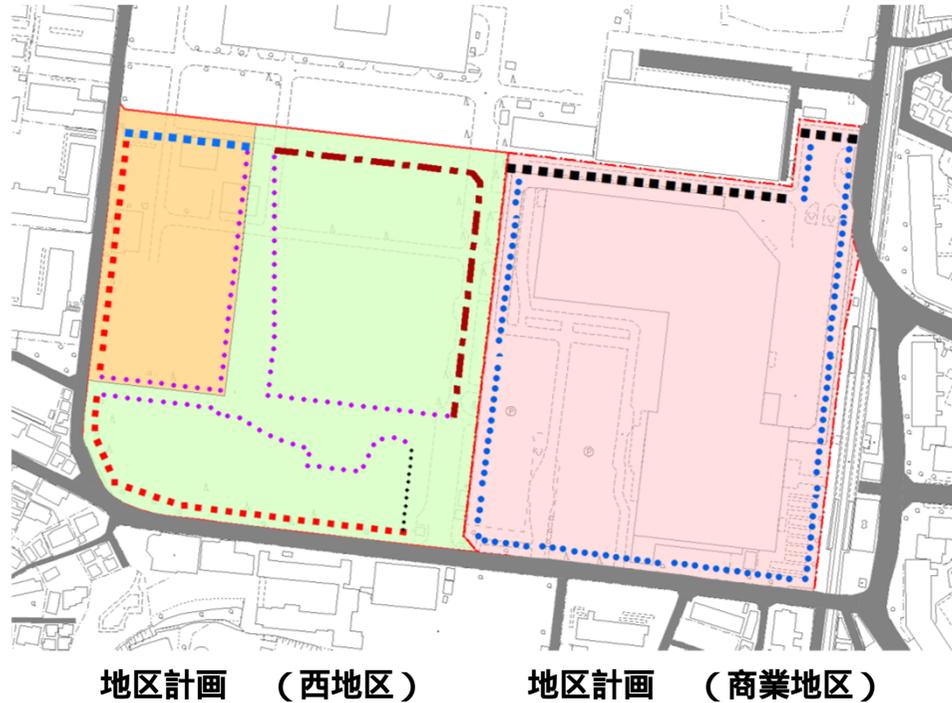
防火・準防火

地区計画 (西地区)

地区計画 (商業地区)

地区整備計画 (建築物等の整備の方針 4 に対する制限)

4. 壁面の位置の制限



西地区

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。

道路境界線から

6.5 m

5 m

4 m

多目的スペース
境界線から

3 m

公園境界線から

3.5 m

商業地区

周辺を守るため、壁面の位置の制限を定める。

隣地境界線から

10 m

道路・隣地境界線から

2 m

用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画 (西地区)

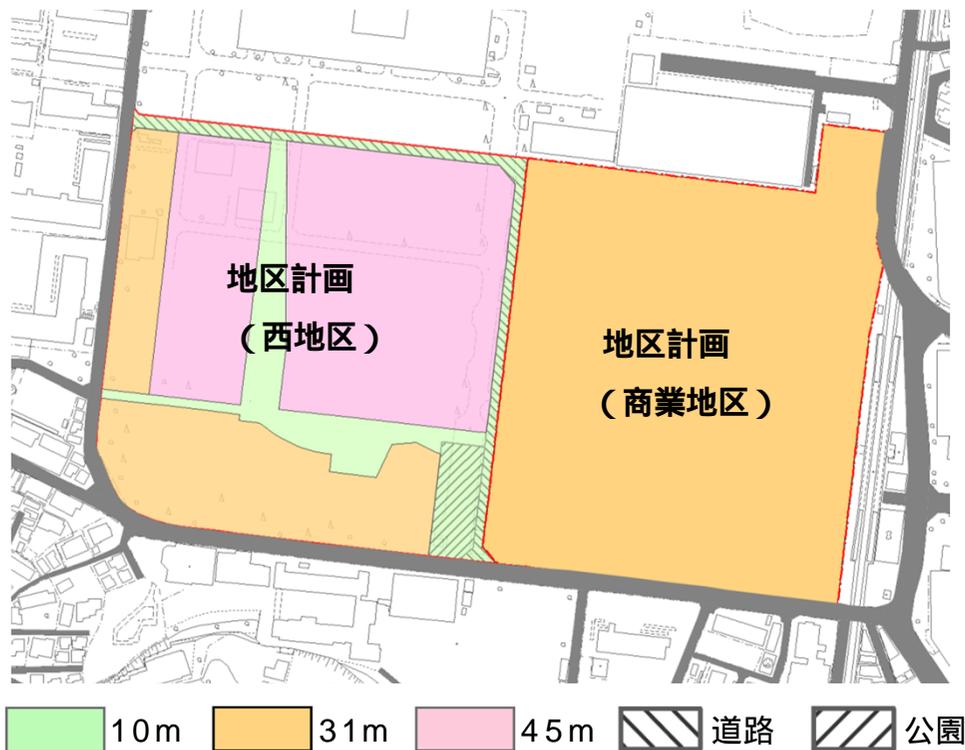
地区計画 (商業地区)

地区整備計画（建築物等の整備の方針 5 に対する制限）

5. 建築物等の高さの最高限度

最高高さ緩和の考え方（緩和の前提条件）

最高高さ緩和により創出される「オープンスペース（空地）」が、地域にとっても良好なまちづくりに寄与されたものとする



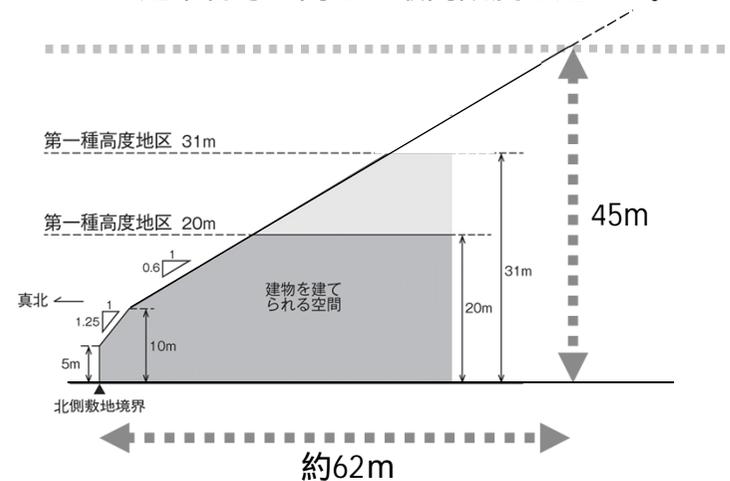
環境配慮型のまちづくり実現のため、屋上設置型の太陽光発電設備は原則+1.5mまでは高度地区における最高高さから除外予定
オープンスペースの創出による魅力的なまちづくりを目指し、自動車車庫（自走式立体駐車場）の集約立地を図るため、階数（2階→3階）の緩和を協議中

西地区

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って、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。

商業地区

大規模商業施設が将来も地域の商業拠点として在り続けるように、周辺環境に配慮しつつ建築物等の高さの最高限度を定める。



用途地域

高度地区

防火・準防火

地区計画
(西地区)

地区計画
(商業地区)

6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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。

西地区

- 外壁の色は、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。

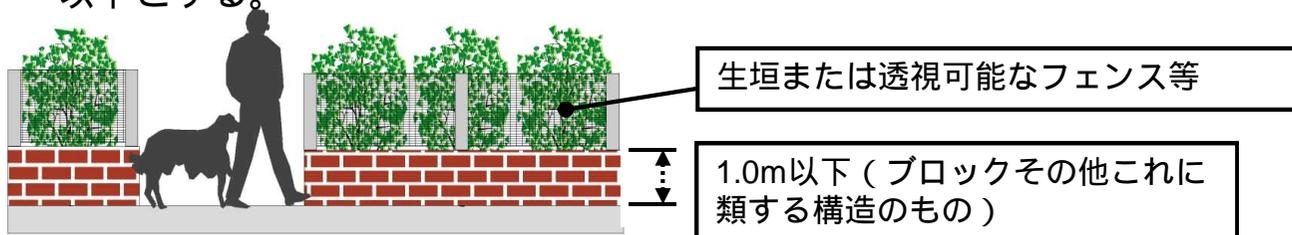
商業地区

- 外壁の色は、著しく派手な色彩を避け、周辺の環境に配慮したものとする。

7. かき又はさくの構造の制限

西地区・商業地区 共通

- 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。

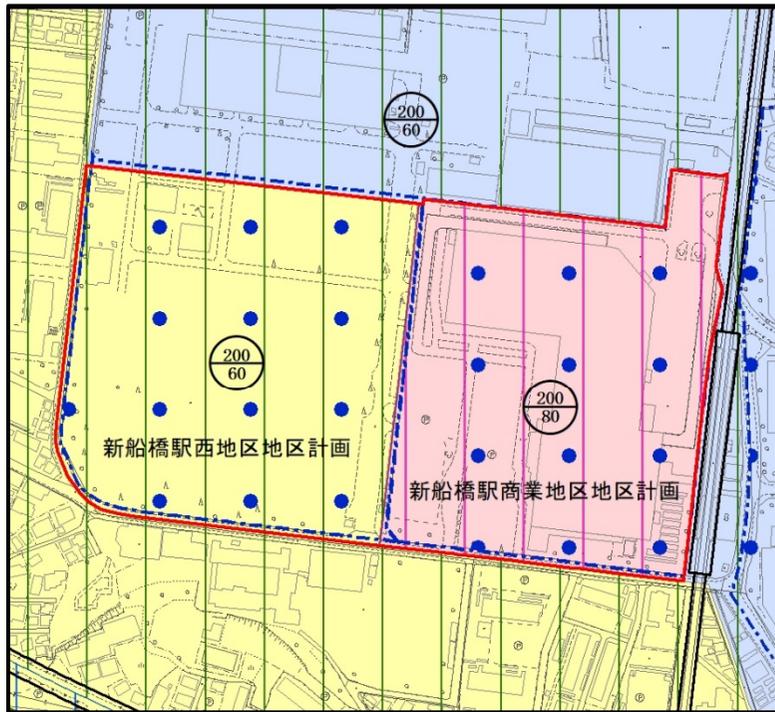


変更案 新旧対照図

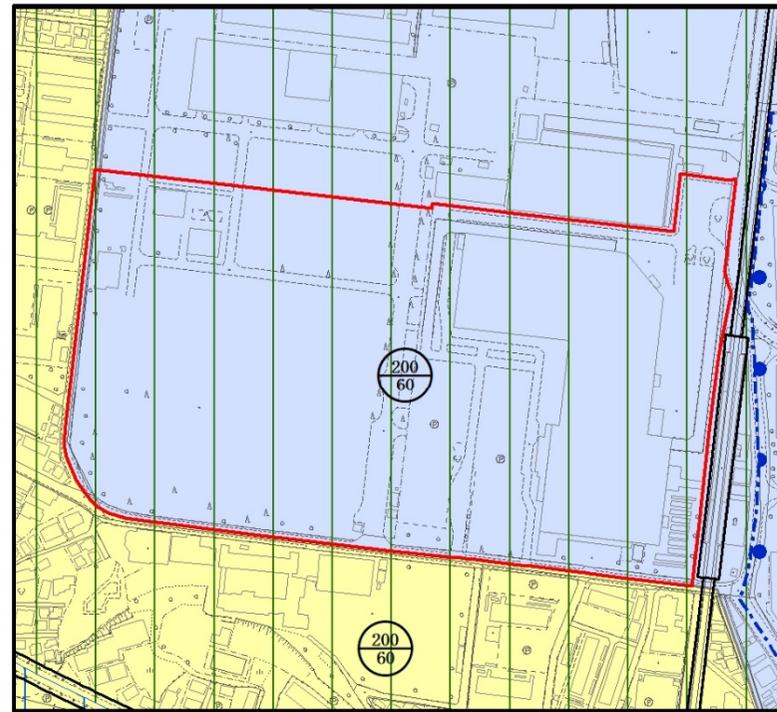
- 用途地域の変更
- 高度地区の変更
- 防火地域及び準防火地域の変更
- 新船橋駅西地区地区計画の決定
- 新船橋駅商業地区地区計画の決定

| 凡例 | | 防火及び準防火地域 | |
|---|---------|---|-----------------|
|  | 変更区域 |  | 準防火地域 |
| 用途地域 | | 高度地区 | |
|  | 第一種住居地域 |  | 第一種高度地区(最高限)20m |
|  | 近隣商業地域 |  | 第一種高度地区(最高限)31m |
|  | 工業地域 |  | 地区計画 |
| | | その他 | |
| | |  | 都市計画道路・都市高速鉄道 |

変更案



変更前



第150回都市計画審議会（報告）等でいただいたご意見について

<主なご意見 1>

- 交通量計算を行った結果については理解したが、実感としては混んでいる。右折が必要な箇所については、「右折車線」の設置を検討するべきではないか。



- 右折車両が一定程度見込まれる敷地南西部交差点に、交差点改良を検討することができるよう、事業者より土地（約150㎡）の提供を受ける方針で協議中です。今後、市として交差点改良の適否について、詳細に検討していくことといたします。



第150回都市計画審議会（報告）等でいただいたご意見について

<主なご意見 2 >

- 「緑豊かなまち」を担保できるような措置を地区計画等で検討した方が良い。

- 地区施設で緑地・緑道・多目的スペースとして緑の空間を位置づけ、担保します。
- また、緑地面積約8,100m²を市と事業者で協定締結し、担保する予定です。

<主なご意見 3 >

- 直線の道路ではなくて、魅力ある、通過して楽しい道にしてはどうか。

第151回都市計画審議会 市場1丁目地区地区計画

- 直線的に指定予定であった「歩道状空地」と「緑地」を合せて「緑道」とし、緑地と歩道状空地の設えを有機的に計画しやすくすることで、魅力的で楽しく散策できる歩行空間の創出を目指します。

都市計画に対する意見等

案の概要・原案の縦覧 (縦覧期間：2月13日/14日～2月27日)

<案の概要・原案の縦覧者数・公聴会における公述者数>

- 案の概要縦覧者数 / 公述の申出書数
 - 用途地域の変更 : 3名 / 2名
 - 高度地区の変更 : 3名 / 0名
 - 防火地域及び準防火地域の変更 : 3名 / 0名
- 原案の縦覧者数 / 意見書の提出数
 - 新船橋駅西地区地区計画の決定 : 3名 / 0名
 - 新船橋駅商業地区地区計画の決定 : 3名 / 0名
- 公聴会における公述者数
 - 用途地域の変更 : 2名
 - 公述の要旨及び市の考え方は別紙1のとおり

案の縦覧 (縦覧期間：5月12日～5月26日)

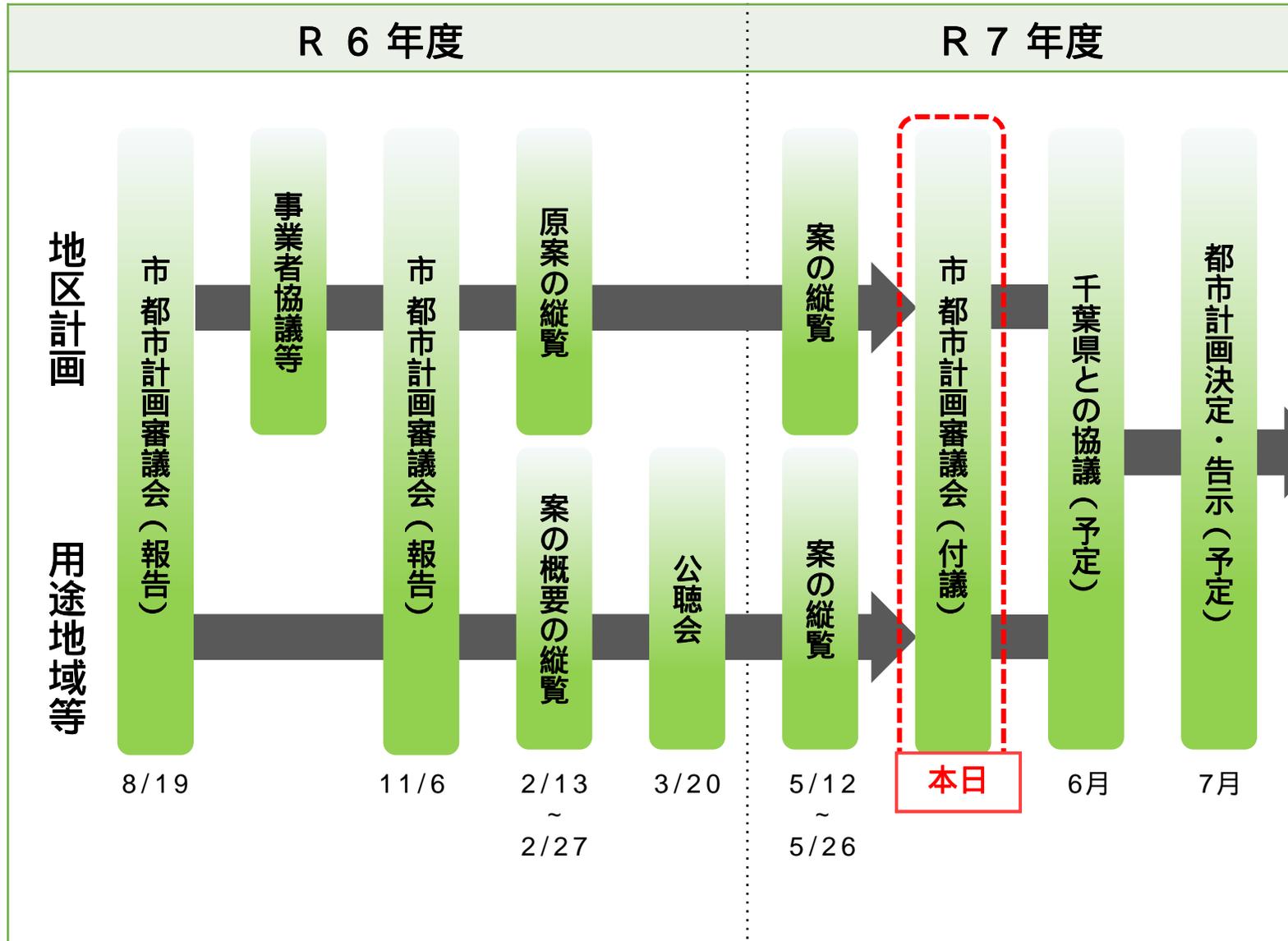
<案の縦覧者数・意見数(都市計画法第17条)>

- 案の縦覧者数 / 意見書の提出数
 - 用途地域の変更 : 4名 / 0名
 - 高度地区の変更 : 4名 / 1名
 - 防火地域及び準防火地域の変更 : 3名 / 0名
 - 新船橋駅西地区地区計画の決定 : 5名 / 4名
 - 新船橋駅商業地区地区計画の決定 : 4名 / 1名
- 意見の要旨及び市の考え方は別紙2のとおり

今後のスケジュール（予定）

< 供給開始時期と戸数 >

| | | |
|-----------------|-----|-------------|
| R10年4月 ~ R11年3月 | 一工区 | 360戸 ~ 410戸 |
| R11年4月 ~ R12年3月 | 二工区 | 450戸 ~ 500戸 |
| R12年4月 ~ R13年3月 | 三工区 | 350戸 ~ 400戸 |



令和10年4月以降順次 入居開始予定