

第155回 船橋市都市計画審議会

議案 第3号

船橋都市計画都市再開発の方針の変更

(千葉県決定)(付議)

船 橋 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針

令和〇年〇月〇日

千葉県

船橋都市計画都市再開発の方針の変更

船橋都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する

目次

1. 都市再開発の目標	 1
2. 計画的な再開発が必要な市街地	 1
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	 2 ～ 3
表 1 1 号市街地の整備方針	 4 ～ 5
表 2 2 号再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	 6
4. 都市再開発の方針図	 7
5. 都市再開発の方針附図	 8 ～ 1 3

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 船橋都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は千葉県の北西部に位置し、市川市、鎌ヶ谷市、白井市、八千代市、習志野市に隣接する市域の85.64km²を有する都市であるとともに、首都圏整備法の近郊整備地帯として、京葉都市圏の中核的な都市として発展した都市であり、平成15年に中核市に指定がなされた。

本区域は昭和30年代以降、首都東京の近郊都市として急速に都市化が進展し、県都千葉市に続く県下第2の人口を擁する都市である。現在は人口の急激な増加は収まっているものの、引き続き増加傾向にあり都市基盤の整備等が追いつかず、特に既成市街地において多くの都市問題を抱えている。

こうした課題に対処するため、人口集中地区を基本に都市機能の更新、再編、整備を図る必要がある既成市街地において、計画的再開発を行うこととし、市の将来都市像として定める「人もまちも輝く笑顔あふれる船橋」を踏まえ、かつ都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標である「交流により発展し便利で住みよいまちづくり」「誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり」「自然と人と産業が調和したまちづくり」に即しつつ、市民と協働による再開発を目指し、船橋都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおりに定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおりに定める。

ア 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

(ア) 都市機能・中心商業・業務機能の回復、向上に貢献する地区

船橋駅周辺地区は、広域的な商業・業務機能などの集積を高め、中心商業地にふさわしい土地の高度利用を図る。

(イ) 地区の拠点としての回復、向上に貢献する地区

北習志野駅周辺地区は、地域の商業拠点として充実を図り、都市環境の整備に努める。

津田沼駅北側地区は、東部地域の拠点商業地区としての充実を図り、都市機能の強化に努める。

西船橋駅周辺地区は、鉄道5路線が集中する非常に良好な交通条件のもと業務施設、文化施設等の

集積とともに基盤施設の整備を進め、西部地域の拠点にふさわしい高度利用を図る。

下総中山駅周辺地区は、地区の拠点商業機能の充実に努め、生活の利便性の向上を図る。

イ 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地

(ア) 根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区

船橋駅周辺地区は、都市計画道路の整備を推進し、中心商業地にふさわしい商業、業務機能の集積を図る。

津田沼駅北側地区は、都市計画道路の整備とともに沿道市街地の改善を図る。

(イ) 用途転換あるいは用途純化を図るべき地区

船橋駅周辺地区の工場等の撤退による跡地等において、大規模な土地利用転換が行われる場合は、土地利用の動向を踏まえ、周辺と調和した市街地環境が形成されるよう適切な誘導に努める。

ウ 防災性の向上を図るべき一体の市街地

(ア) 防災性の向上を図るべき地区

北習志野駅周辺地区、津田沼駅北側地区、宮本地区、船橋駅周辺地区、西船橋駅周辺地区及び下総中山駅周辺地区は、老朽・狭小な木造建物の密集する地域があり、住区画の整備により、区画道路などの公共施設整備と併せて、避難地、避難路の確保、防災性向上のため建物の共同化、不燃化の促進を図る。

エ 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

(ア) 劣悪な居住環境の改善を図るべき地区

北習志野駅周辺地区、津田沼駅北側地区、宮本地区、船橋駅周辺地区、西船橋駅周辺地区及び下総中山駅周辺地区は、住区画の整備により、区画道路などの公共施設整備と併せて、老朽・狭小な木造建物の密集する地域の居住環境の改善を進め良好な市街地の形成を図る。

(イ) 個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図るべき地区

宮本地区は、海老川プロムナード、大神宮の緑の保全、港の再生など、水と緑を活用した魅力ある市街地の形成を図る。

下総中山駅周辺地区は、都市計画道路の整備と併せて、近接する法華経寺の参道にふさわしい歴史的景観の創出を図る。

また、西船橋駅周辺地区は、住区画の整備により、区画道路などの整備と併せて、特徴ある松林の緑豊かな居住環境の保全を図る。

(2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、都市再開発の目標を実現する上で、再開発を推進する必要性が高いが事業熟度の低い大神宮下駅周辺地区などの5地区について、今後、再開発の気運の醸成を図り、事業を誘導するため、再開発を誘導すべき地区(以下「誘導地区」という。)として、表1並びに都市再開発の方針図及び方針附図のとおり位置付ける。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い船橋駅周辺南口地区などの4地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区(以下「2号再開発促進地区」という。)として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。

また、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

船橋駅周辺南口地区及び船橋駅周辺北口地区は、中核市としての中心商業地にふさわしい、広域的な商業・業務・文化・住機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する。

さらに、船橋駅周辺南口地区については、船橋駅南口全体構想に基づき、中心商業地にふさわしい地区として再生を図ることとする。

東海神駅周辺地区は、隣接する船橋駅周辺北口地区との一体性に留意しながら、防災性に配慮した秩序ある良好な居住環境の創出を図る。

西船橋駅周辺南口地区は、地域の拠点として商業、業務機能の集積、文化活動の拠点を形成するために土地の高度利用と、民間活力の導入による、建築物の更新及び公共施設などの整備を図る。

表 1 1 号市街地の整備方針

番号	地区名称	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	北習志野駅周辺地区 約 127ha	・地域の商業拠点としての充実と都市環境の整備	・交通拠点性の強化と北習志野駅周辺の地域拠点商業地としての整備を図る。 ・良好な居住環境の形成を図る。 ・防災性向上のための建物の共同化、不燃化の促進などを適正に誘導する。	・都市計画道路の整備 3・4・25 号 宮本古和釜町線 3・4・20 号 印内習志野台線	・駅周辺、市道第 00-067 号線及び第 00-017 号線沿道における快適な歩行者空間の創出を図る。		
2	津田沼駅北側地区 約 123ha	・東部地域の拠点としての商業機能の充実と都市機能の強化	・地域拠点商業地としての機能の強化を図る。 ・良好な市街地環境の形成を図る。 ・防災性向上のための建物の共同化、不燃化の促進などを適正に誘導する。	・都市計画道路の整備 3・3・8 号 古作町前原東 2 丁目線 3・4・18 号 海神町前原東 2 丁目線 3・4・26 号 津田沼駅前原線 3・4・27 号 前原東飯山満町線 3・5・35 号 前原東習志野台線	・東部地域の拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図る。		
3	宮本地区 約 102ha	・防災性の高い良好な居住環境の形成	・良好な居住環境の形成を図る。 ・防災性向上のための建物の共同化、不燃化の促進などを適正に誘導する。	・都市計画道路の整備 3・4・14 号 本町東線 3・4・17 号 船橋国道 14 号線 3・4・18 号 海神町前原東 2 丁目線	・海老川プロムナード、大神宮の緑の保全、港の再生等、水と緑を活用した魅力ある市街地の形成を図る。	大神宮下駅周辺地区	
4	船橋駅周辺地区 約 268ha	・中心商業地にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の誘導	・高度利用を促進し、商業及び業務地区としての整備を図る。 ・中心地区循環道路のネットワーク化を図るとともに、沿道の高度利用と不燃化を図る。 ・工場跡地の土地利用の動向を踏まえ利用転換を適正に誘導する。	・南口駅前広場の整備 ・都市計画道路の整備 3・3・7 号 南本町馬込町線 3・4・14 号 本町東線 3・4・17 号 船橋国道 14 号線 3・4・18 号 海神町前原東 2 丁目線	・中心商業地にふさわしい、秩序ある都市景観の整備を図る。 ・安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 ・中心地区の循環道路の整備に伴う、道路景観、沿道環境の整備を図る。	船橋駅周辺南口地区 船橋駅周辺北口地区 東海神駅周辺地区	

表 1 1 号市街地の整備方針

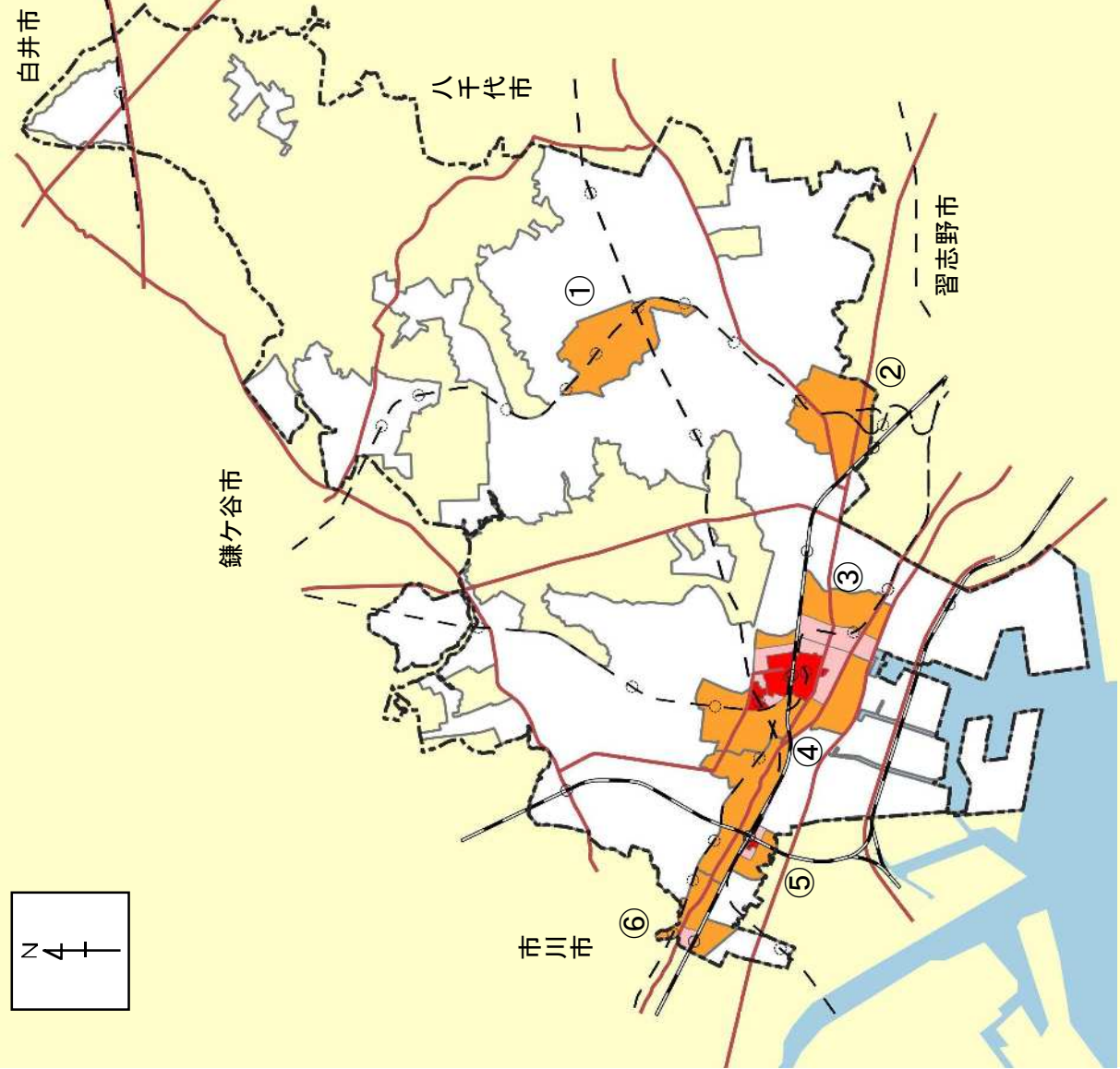
番号	地区名称	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
5	西船橋駅周辺地区 約 146ha	・西部地域の拠点にふさわしい高度利用と商業、業務及び文化施設等の集積	・地域拠点商業地としての機能の強化を図る。 ・良好な市街地環境の形成を図る。 ・防災性向上のための建物の共同化、不燃化の促進などを適正に誘導する。	・南口駅前広場の整備 ・都市計画道路の整備 3・3・6号 西船橋駅南線 3・4・15号 本郷町古作町線 3・4・17号 船橋国道14号線 3・5・31号 西船橋駅印内線	・特徴ある松林の緑豊かな居住環境の保全を図る。	西船橋駅周辺南口地区	西船橋駅周辺南口地区
6	下総中山駅周辺地区 約 60ha	・地区の商業拠点としての充実と生活利便性の向上	・良好な居住環境の形成を図る。 ・防災性向上のための建物の共同化、不燃化の促進などを適正に誘導する。 ・地区拠点商業地としての機能の充実を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・17号 船橋国道14号線 3・4・19号 下総中山駅前線 3・5・32号 中山東線	・法華経寺の参道にふさわしい歴史的景観の創出を図る。	下総中山駅周辺地区	

表 2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

番号	地区名称	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要				概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定変更予定の事項
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進のための条 件の整備の措置等		
1	船橋駅周辺南口地区 約 22.8ha	中心商業地にふさわしい魅力ある都市景観をもった、広域的な商業、業務、文化機能の充実	- 駅前広場周辺の区域について商業、業務、文化機能の集積を図り、秩序ある土地の高度利用を促進する。 - その他の区域については、商業、業務、住機能による高度利用を図る。	都市機能の整備と併せた、中心商業地にふさわしい中高層商業・業務ビルへの更新を図り、沿道においては商業施設を備えた、中高層オフィスビル、中高層住宅への更新	駅前広場の整備	公共の計画的誘導による民間活力の活用		
2	船橋駅周辺北口地区 約 19.8ha	広域的な都市機能の誘導と高度利用の促進により、商業、業務及び文化施設の集積を図り、中心商業地にふさわしい拠点性の充実	- 駅前広場周辺の区域について、中心商業地にふさわしい商業、業務、文化機能の集積と高度利用を図る。 - その他の区域については、商業、業務、住機能による高度利用を図る。	民間活力の導入により建築物の共同化、高度利用を図り、豊かな空間形成を推進	都市計画道路3・3・7号南本町馬込町線等の整備	民間活力による整備	都市計画道路事業 (事業中)	
3	東海神駅周辺地区 約 8ha	中心市街地の一翼をになう地区として、防災性に配慮した秩序ある良好な住宅市街地の創出	良好な居住環境を有する住宅市街地としての整備を図る。	基盤整備に併せた住宅の更新	都市計画道路3・3・7号南本町馬込町線の整備	民間活力による整備	都市計画道路事業 (事業中)	
4	西船橋駅周辺南口地区 約 1.8ha	西部地域の拠点として商業、業務機能の集積、文化活動の拠点形成	西部地域の拠点にふさわしい商業、業務、文化機能の集積と高度利用を図る。	民間活力を導入し、都市施設の整備、併せて中高層業務、商業施設への更新	都市計画道路3・3・6号西船橋駅南線及び駅前広場の整備	民間活力による整備		

都市再開発の方針図

S=1:100, 000

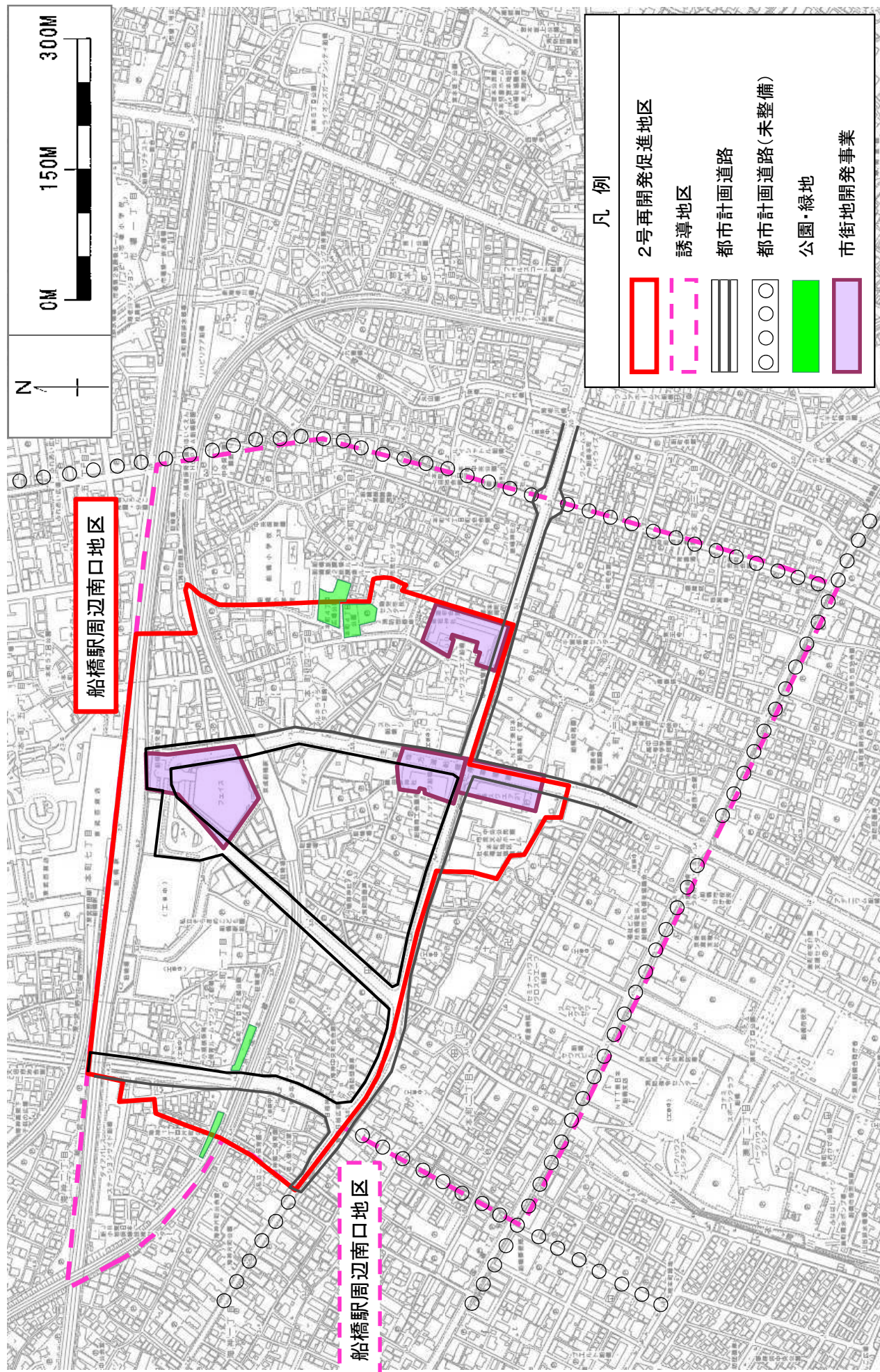


1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区
①北習志野駅周辺地区		
②津田沼駅北側地区		
③宮本地区		
④船橋駅周辺地区	大神宮下駅周辺地区	船橋駅周辺南口地区
	船橋駅周辺南口地区	船橋駅周辺北口地区
	船橋駅周辺北口地区	東海神駅周辺地区
⑤西船橋駅周辺地区	西船橋駅周辺南口地区	西船橋駅周辺南口地区
⑥下総中山駅周辺地区	下総中山駅周辺地区	

凡 例	
[---] 都市計画区域 (行政区域)	[●] JR線
[] 市街化区域	[---●---] 私鉄線
[] 1号市街地	[] 主要な道路
[] 誘導地区	
[] 2号再開発促進地区	

都市再開発の方針附图 1. 船橋駅周辺南口地区

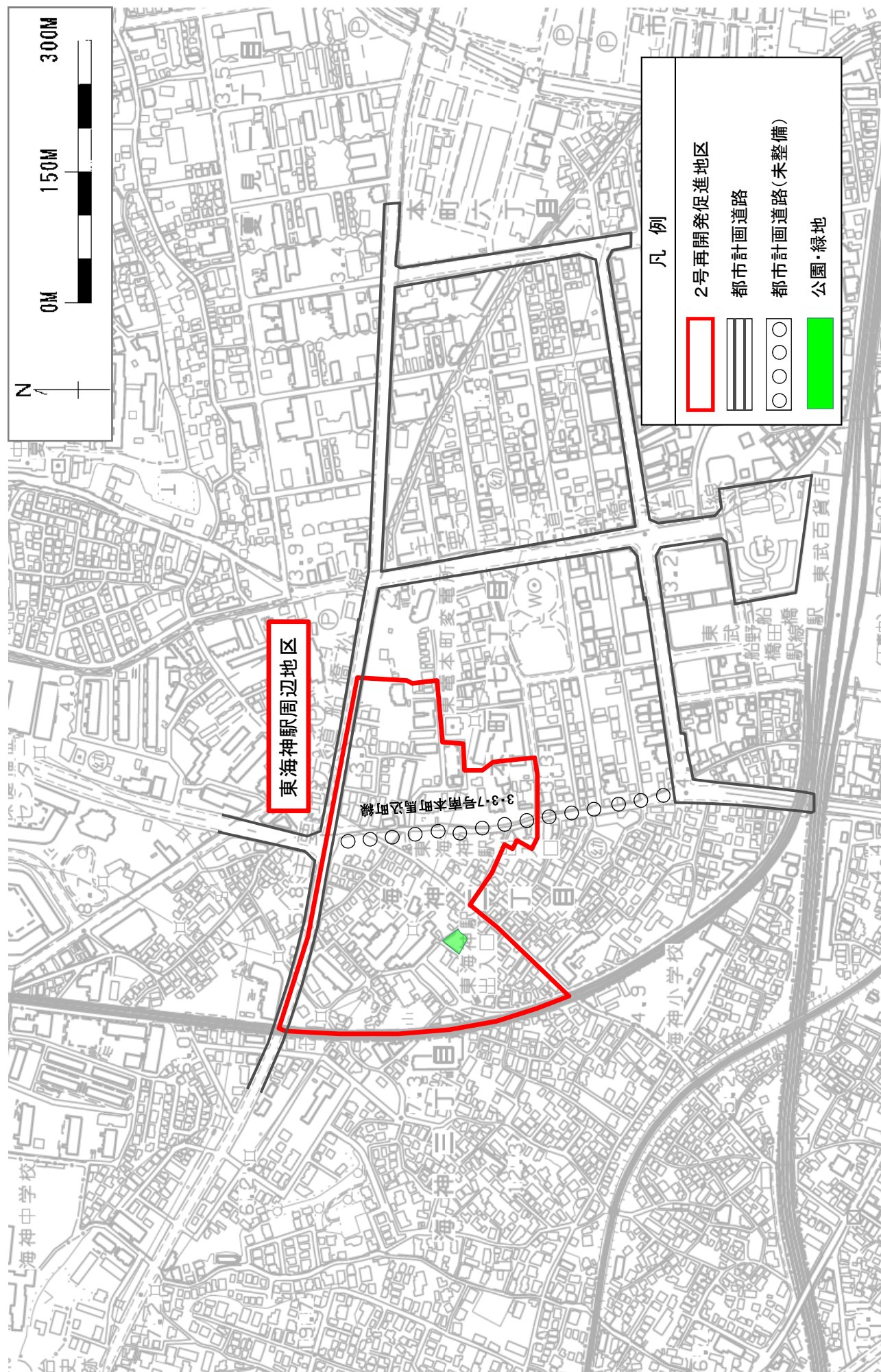
S=1:6,000





都市再開発の方針附图 3. 東海神駅周辺地区

S=1:6,000



都市再開発の方針附图 4. 西船橋駅周辺南口地区

S=1:6,000

