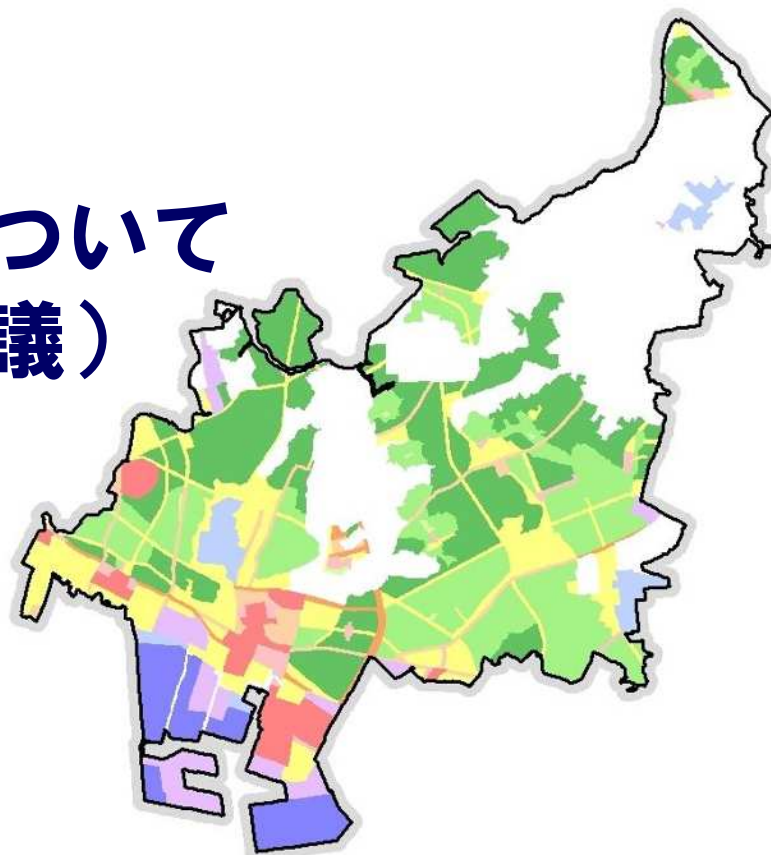


第155回船橋市都市計画審議会

議案第3号 船橋都市計画 都市再開発の方針の変更について (千葉県決定) (付議)

船橋市 建設局
都市整備部 都市整備課
令和8年7月7日



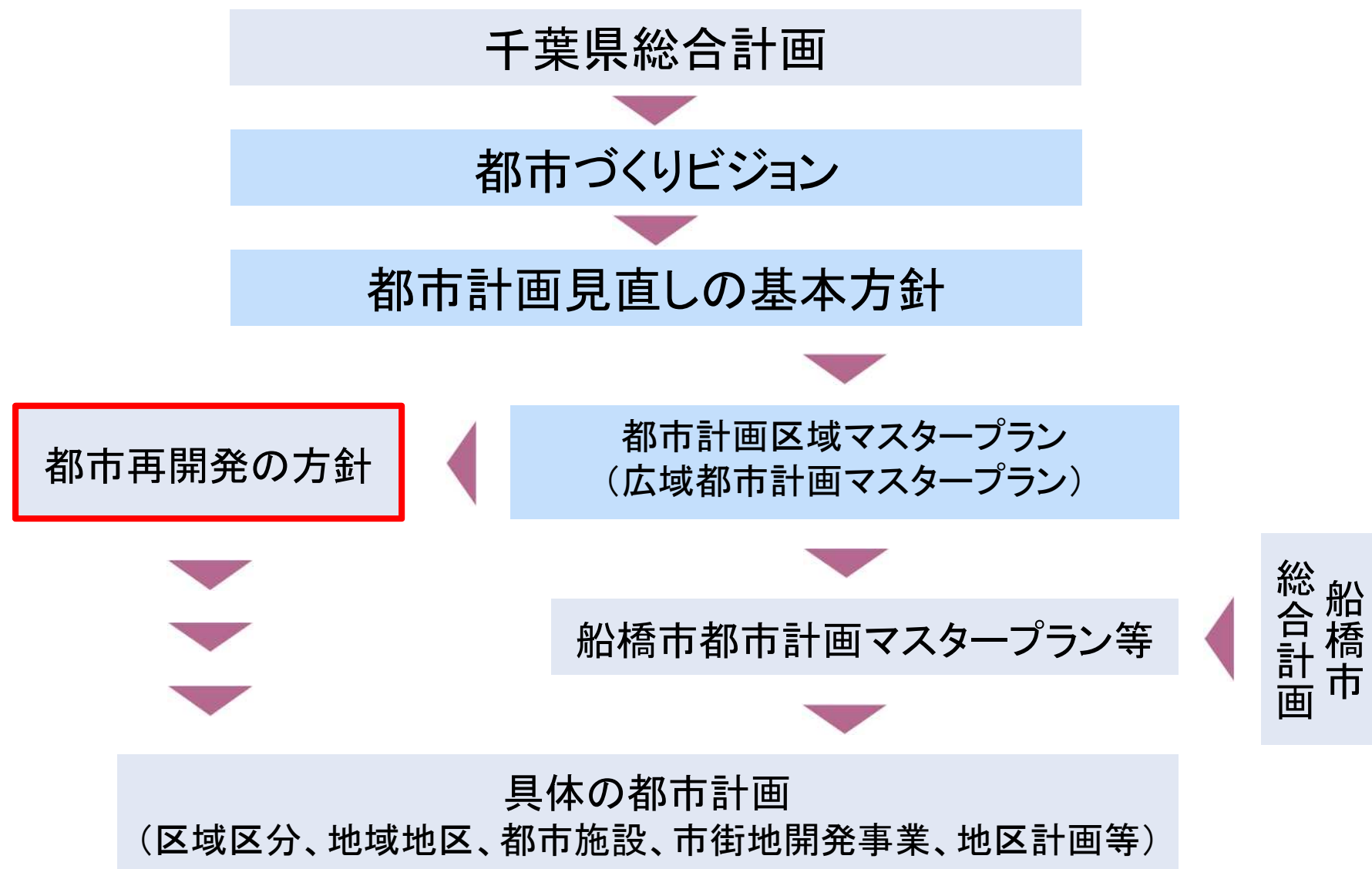
1 都市再開発の方針とは

前回（152回）報告資料と同じ

- ・ 都市再開発の方針は、市街地再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン。
- ・ 都市計画区域については、都市再開発の方針を定めることができる。（都市計画法第7条の2）
- ・ 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市（千葉市、船橋市など）を含む都市計画区域内の市街化区域においては、都市再開発の方針を定めるよう努める。（都市再開発法第2条の3）
- ・ 決定権者は千葉県（都市計画法第15条）

2 都市再開発の方針の位置付け

前回（152回）報告資料と同じ



3 都市再開発の方針に定める事項

前回（152回）報告資料と同じ

・ 1号市街地

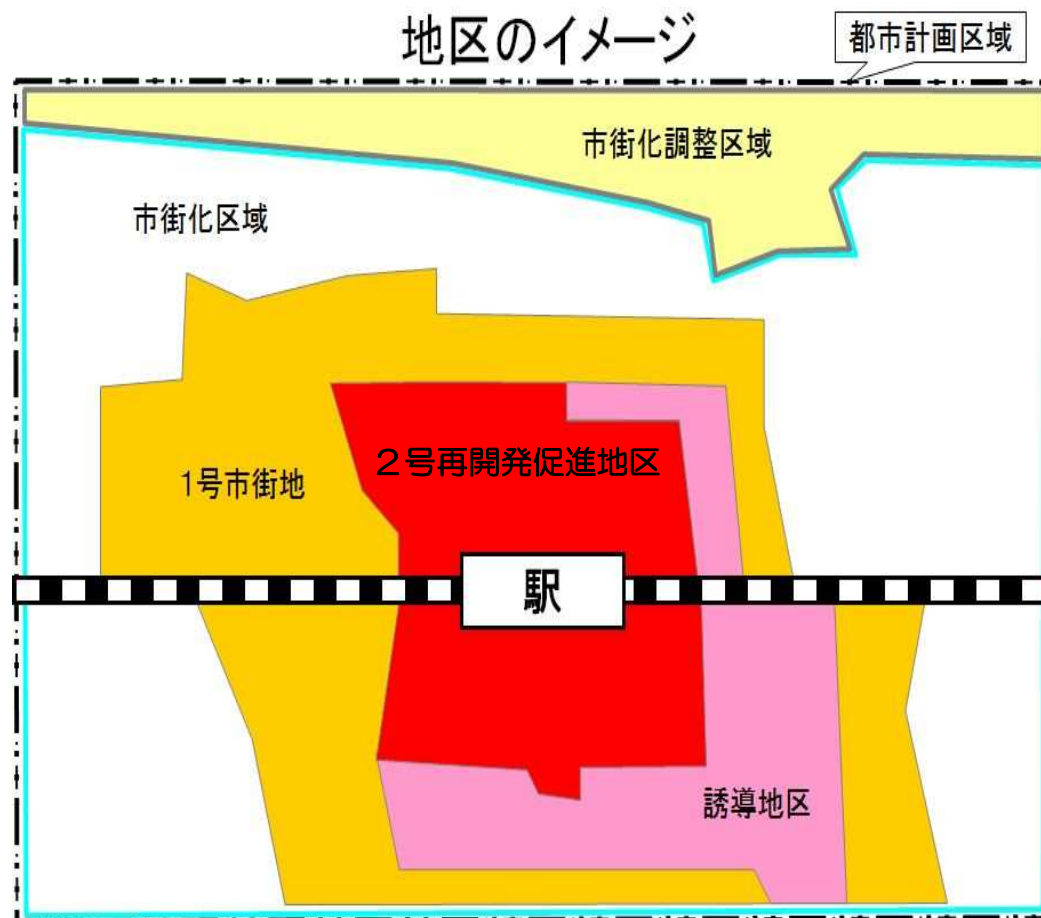
概ね20年の間に計画的な再開発が必要な市街地

・ 2号再開発促進地区

1号市街地の中から、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区

・ 誘導地区

1号市街地の中から、再開発の促進の必要性が高いものの、再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要を定めるほどの熟度に至っていない地区



4 都市再開発の方針の変更の考え方

前回（152回）報告資料と同じ

- ・ 上位計画（都市計画区域マスタープラン、船橋市総合計画、船橋市都市計画マスタープラン）との整合
- ・ 1号市街地、2号再開発促進地区の再評価
- ・ 都市施設の整備状況による見直し

5 都市再開発の方針の構成

1. 都市再開発の目標

- (1) 千葉県の再開発の基本目標
- (2) 船橋都市計画区域における都市再開発の目標

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(1号市街地)
- (2) 再開発を誘導すべき地区(誘導地区)

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号再開発促進地区)

表1 1号市街地の整備方針

表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

4. 都市再開発の方針図

5. 都市再開発の方針附図

6 都市再開発の方針について

1. 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

(2) 船橋都市計画区域における都市再開発の目標

■ 上位計画との整合

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カブルな都市づくり、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。

6 都市再開発の方針について

1. 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

(2) 船橋都市計画区域における都市再開発の目標

■ 上位計画との整合

第3次船橋市総合計画

◇人もまちも輝く笑顔あふれる船橋

船橋市都市計画マスタープラン

- ◇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

6 都市再開発の方針について

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

(2) 再開発を誘導すべき地区

ア 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

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

ウ 防災性の向上を図るべき一体の市街地

エ 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

6 都市再開発の方針について

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

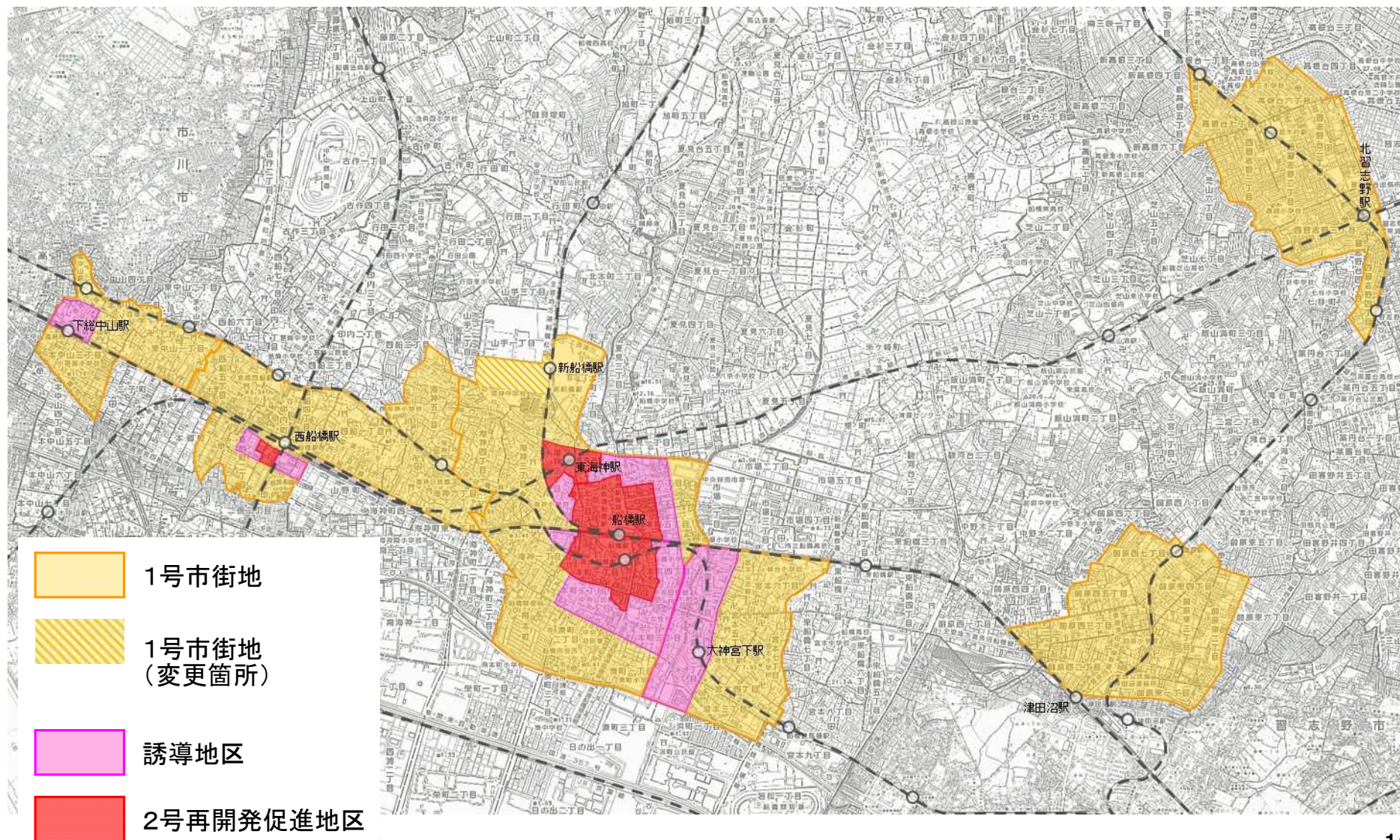
表1 1号市街地の整備方針

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	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	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
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	

6 都市再開発の方針について

4. 都市再開発の方針図



6 都市再開発の方針について

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

表1 1号市街地の整備方針

表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

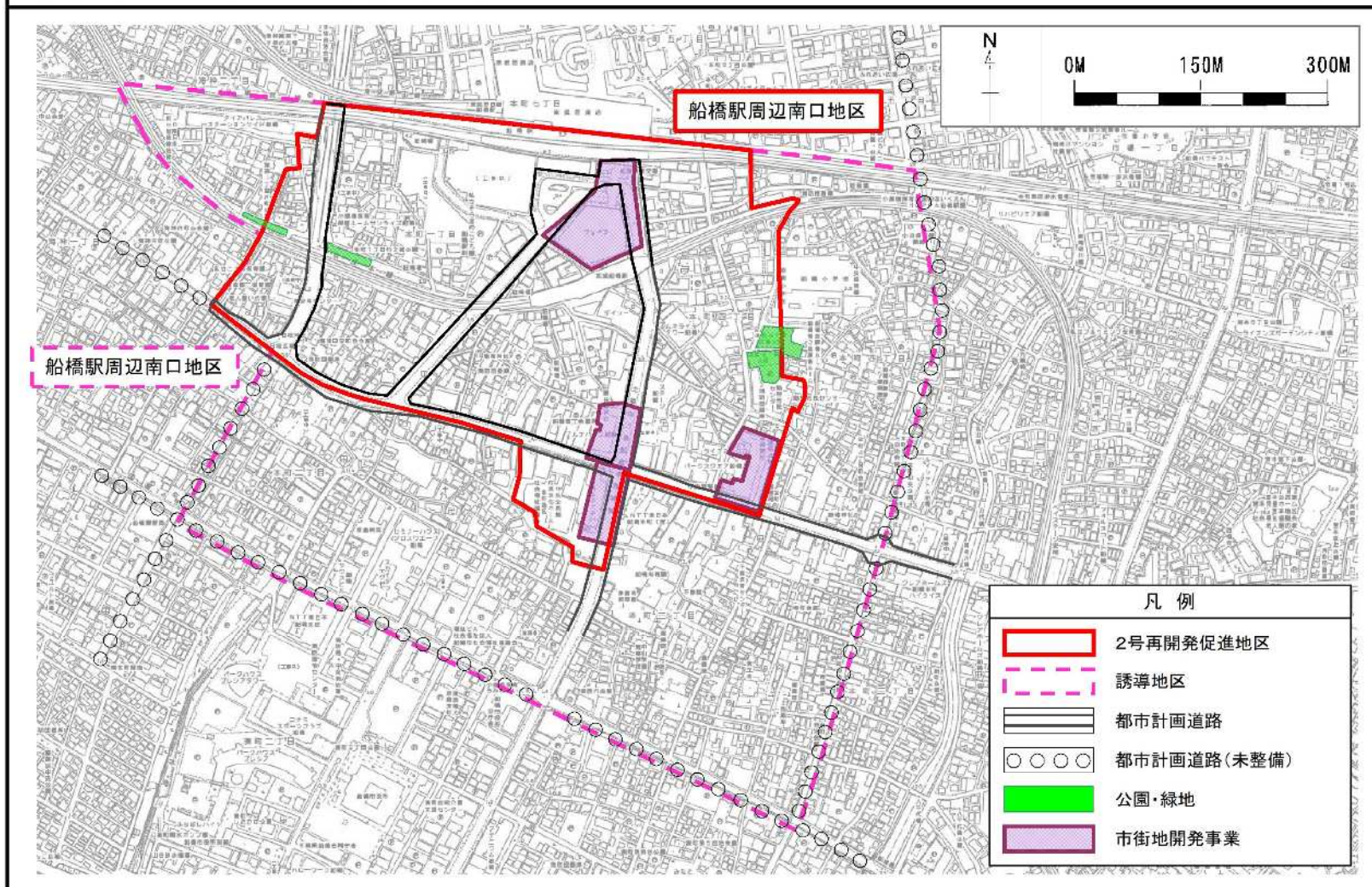
番号	地区名称	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進のための条件の整備の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定変更予定の事項
1	船橋駅周辺南口地区 約 22.8ha	・中心商業地にふさわしい魅力ある都市景観をもった、広域的な商業、業務、文化機能の充実	・駅前広場周辺の区域について商業、業務、文化機能等の集積を図り、秩序ある土地の高度利用を促進する。 ・その他の区域については、商業、業務、住機能による高度利用を図る。	・都市機能の整備と併せた、中心商業地にふさわしい中高層商業・業務ビルへの更新を図り、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		

6 都市再開発の方針について

5. 都市再開発の方針附図

都市再開発の方針附図 1. 船橋駅周辺南口地区

S=1:6,000



7 今後のスケジュール

