

みどり うるお
緑と潤いのある



す
住みよい

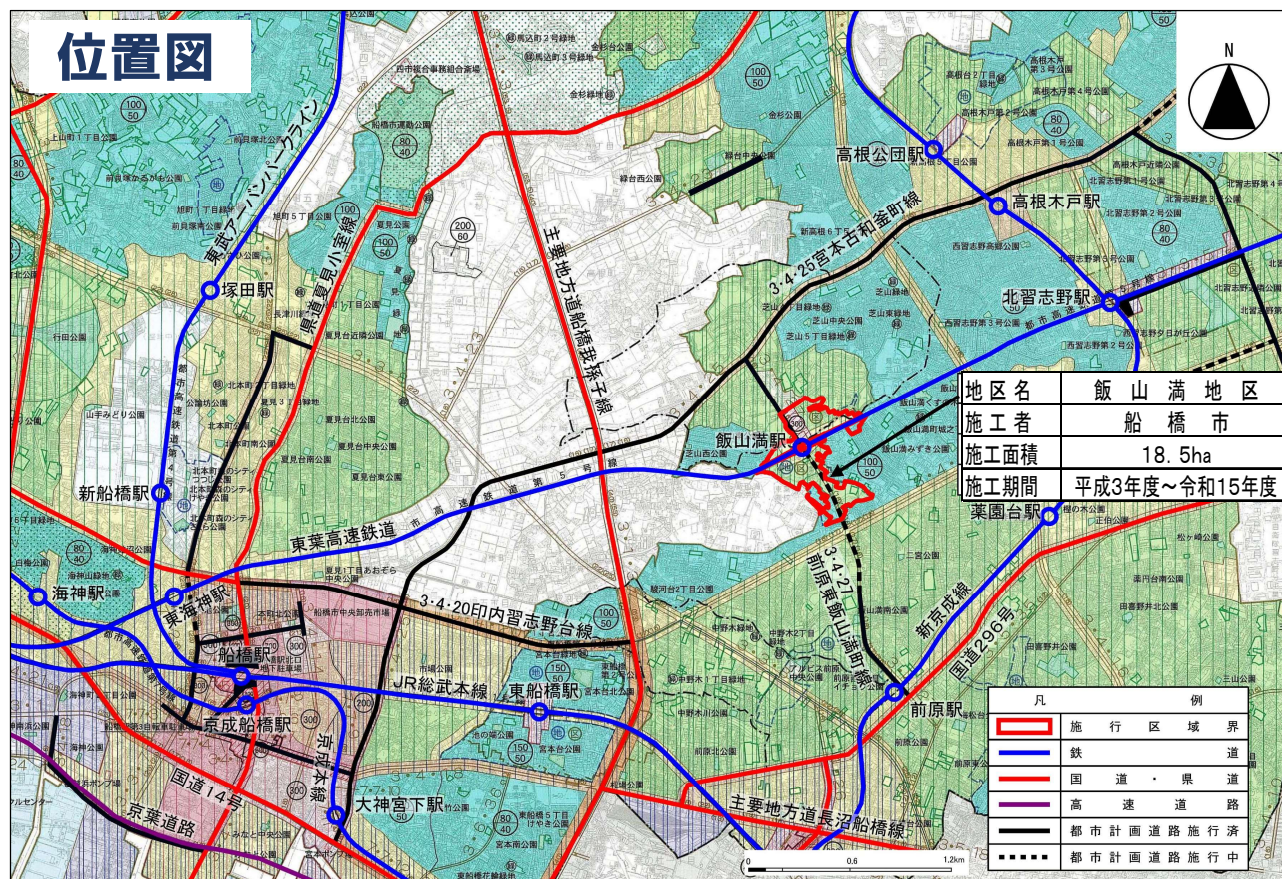
まち
街づくり



船橋都市計画事業飯山満地区
土地区画整理事業

●本事業の目的

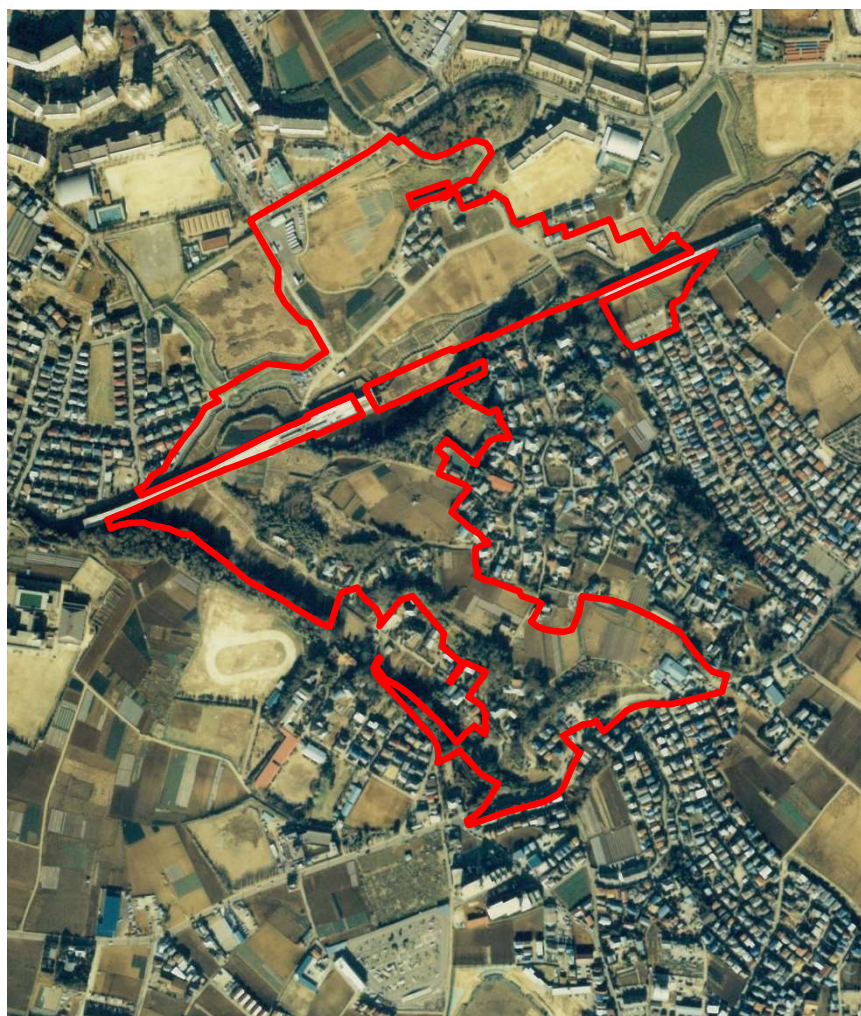
本地区は、都市高速鉄道第5号線（東葉高速鉄道）の開業及び飯山満駅の開設によるインパクトを直接受ける駅周辺地区です。周辺市街地と連携のとれた計画的なまちづくりを行うため、公共施設を整備改善し、新たな土地利用の再編成を行うことにより、環境の良い健全な市街地の造成を図るものです。



●事業概要（事業計画第8回変更（令和7年1月）時点）

事業の名称	： 船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業
施行者の名称	： 船橋市
施行地区の区域	： 船橋市飯山満町二丁目、飯山満町三丁目、 芝山一丁目及び芝山三丁目の各一部
施行面積	： 約 18.5ha
減歩率	： 34.02%（公共減歩率 30.66%、保留地減歩 3.36%）
事業施行期間	： 自 平成 4 年 1 月 13 日（事業計画決定の公告日） 至 令和 16 年 3 月 31 日（清算期間 5 年を含む）
事業費	： 116 億円

● 施行前の写真 (平成2年12月撮影)



● 施行前後の地積 (事業計画第8回変更 (令和7年1月) 時点)

種 目		施行前		施行後	
		面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)
公共用地	道 路	26,868.76	14.6	53,341.76	28.9
	公 園	0.00	0.0	5,575.23	3.0
	緑 地	0.00	0.0	6,299.07	3.5
	河川・水路	5,907.10	3.2	14,092.82	7.6
	計	32,775.86	17.8	79,308.88	43.0
宅 地	民有地	119,663.29	64.8	100,118.48	54.3
	公有地	16,315.72	8.9		
	計	135,979.01	73.7	100,118.48	54.3
保留地				5,100.00	2.7
測量増減		15,772.49	8.5		
合 計		184,527.36	100.0	184,527.36	100.0

●設計の方針

① 道路

地区中央を南北に都市計画道路 3・4・27 号前原東飯山満町線（幅員 16～17m）及び飯山満駅北側に交通広場（約 3,000 m²）を配置計画します。

区画道路については、幹線道路との連絡、地区外とのネットワークを考慮して適宜配置し、基本幅員は 6 m とします。

また、歩行者の動線を確保するため、幅員 4～8 m で歩行者専用道路を適宜配置します。



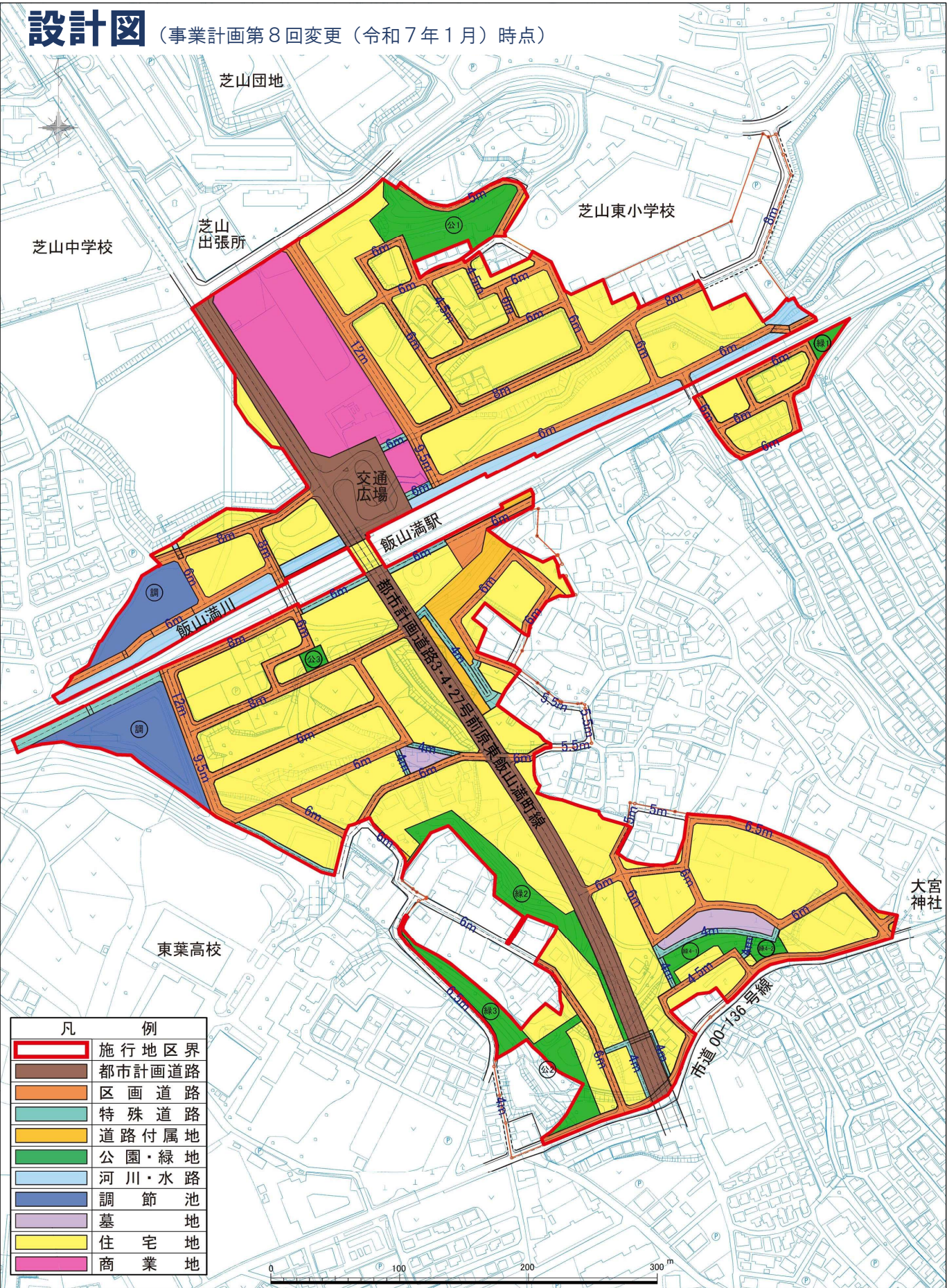
■交通広場（平成 25 年供用開始済）

② 公園・緑地

公園は、1 号公園として駅北側の芝山三丁目緑地の隣接地に整備します。2 号公園として地区南端の既存の飯山満緑地公園を、公園事業と併せて地区内外一体的に拡張整備します。3 号公園として駅近接地に小規模公園を整備します。

飯山満駅南側の区域は大規模な盛土による造成計画を見直し、多くの斜面は現在ある“緑”を出来る限り保全した斜面緑地として、公共用地とする計画をします。

この斜面緑地は、周辺の宅地の安全性を図るため、緑地の保全を考慮しながら防災対策工事を行い、必要に応じて緑の復元を図ります。



③ 飯山満川・調節池

地区外からの雨水の流入も考慮し、住宅市街地基盤整備事業に整合するように、飯山満川を付け替えるとともに、雨水流出抑制施設として、防災調節池を 2 箇所配置します。（千葉県事業）

④ 供給処理施設

道路計画に合わせて公共下水道計画に基づき、雨水及び汚水排水整備を行います。併せて、上水道やガスの整備を進めます。

⑤ 土地利用計画

基本的な土地利用は、駅周辺の一部について商業系施設の立地を考慮するほかは、良好な居住環境を有する住居系の土地利用を計画します。



■商業系ゾーン（平成 21 年使用収益開始済）



■低層住居系ゾーン（平成 11 年使用収益開始済）

●事業経緯

年 月 日	項 目
平成 2年12月 7日	飯山満地区土地区画整理事業の都市計画決定告示(約 21.6ha)
平成 4年 1月13日	飯山満地区土地区画整理事業の事業計画公告
平成 6年12月 7日	事業計画第1回変更公告
平成 8年 4月27日	東葉高速鉄道開業、飯山満駅開設
平成 8年11月22日	第1回仮換地指定
平成12年 3月16日	事業計画第2回変更公告
平成20年11月18日	都市計画変更告示 (用途地域・高度地区・防火地区の変更、地区計画の決定(約 16.1ha))
平成23年 2月25日	事業計画第3回変更公告(施行期間延伸)
平成26年 1月16日	事業計画第4回変更公告(施行期間延伸)
平成27年 9月10日	事業計画第5回変更公告(見直し事業計画決定)
平成27年12月18日	都市計画変更告示 (土地区画整理事業区域の変更(約 21.6ha→18.5ha) 用途地域・高度地区・地区計画の変更)
平成30年10月19日	事業計画第6回変更公告
令和 3年 3月26日	事業計画第7回変更公告
令和 7年 1月16日	事業計画第8回変更公告
令和 9年度(予定)	工事概成
令和10年度(予定)	換地処分
令和11年度～(予定)	清算期間

●工事の進め方

事業計画を基に、早期の事業完成を実現するため、効率的かつ効果的に工事を進めていきます。本地区は大規模な造成工事が伴うことから、施行地区内で工事工区を設定し、工区毎に道路築造工事、宅地整地工事、供給処理施設整備を実施し、全ての工事が完了した工区から宅地の使用収益を開始していきます。

●事業の流れ

○ 土地区画整理審議会

地区内権利者の代表者８名と学識経験者２名で構成される土地区画整理審議会により、換地計画に関することなどについて審議します。

○ 仮換地指定

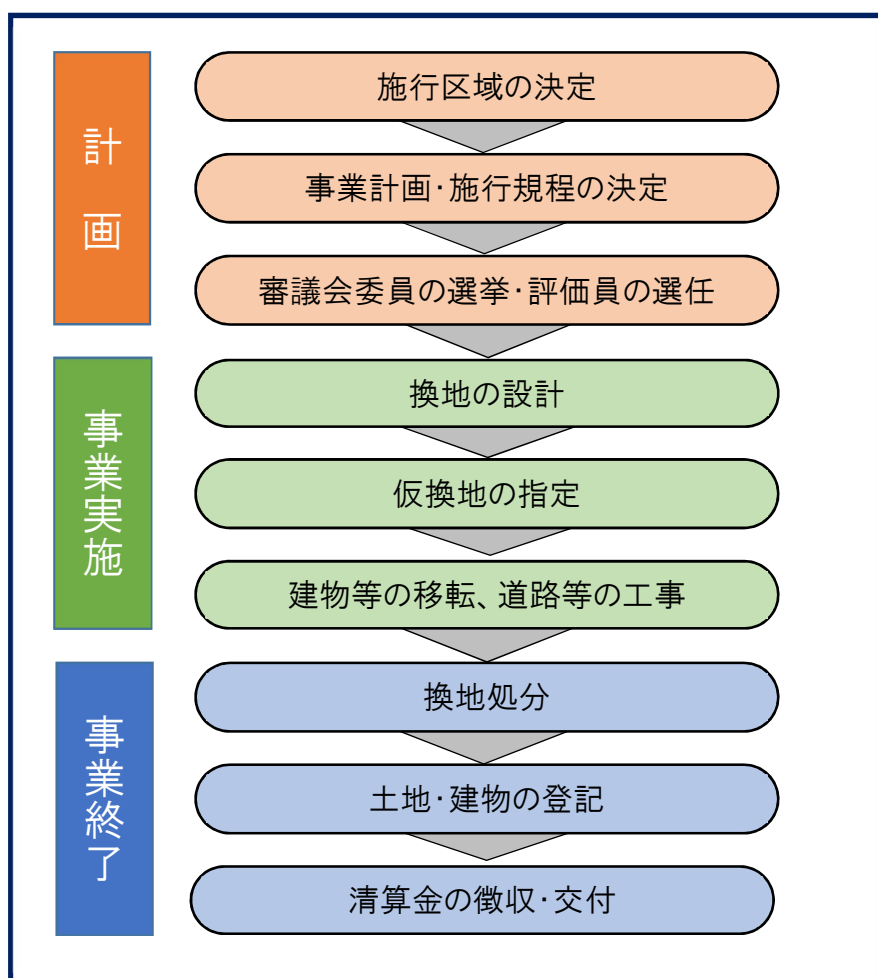
将来換地として定められるべき土地の位置・範囲を指定します。仮換地指定は工事の進捗に伴い、段階的に行います。

○ 工事

事業展開計画に基づき、順次建物移転、道路や公園の整備を実施していきます。また、区画整理事業に合わせて、県が事業区域内の河川改修や調節池の工事を進めます。

○ 換地処分

工事終了後、最終的な換地面積を確定し、換地処分を行います。
換地処分後は、登記を行い事業が終了します。





●お問い合わせ先：船橋市飯山満土地区画整理事務所

〒274-0816 千葉県船橋市芝山 3-10-3-105

TEL 047(469)8511 FAX 047(469)8500 E-mail hasama@city.funabashi.lg.jp

令和7年1月作成