

船橋都市計画事業
海老川上流地区土地区画整理事業

施行地区及び設計の概要
(第2回変更)

船橋市海老川上流地区土地区画整理組合

目 次

第 1 土地区画整理事業の名称等	1
(1) 土地区画整理事業の名称	1
(2) 施行者の名称	1
第 2 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区位置図	1
(3) 施行地区の区域	1
(4) 施行地区区域図	1
第 3 設計の概要	1
1. 設計説明書	1
(1) 土地区画整理事業の目的	1
(2) 施行地区内の土地の現況	1
(3) 設計の方針	3
(4) 整理施行前後の地積	5
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ) 減歩率計算表	6
(5) 保留地の予定地積	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	12
2. 設計図	12
第 4 事業施行期間	12

船橋都市計画事業 海老川上流地区土地区画整理事業
施行地区及び設計の概要

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

船橋都市計画事業 海老川上流地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

船橋市海老川上流地区土地区画整理組合

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、船橋市のほぼ中央部、本地区最南西部まで船橋駅から北東方向約1.5kmに位置し、地区面積は約42.3haである。

本地区の東側は主要地方道船橋我孫子線、西側は念田川及び海老川にそれぞれ接しており、また地区内北方の中央部に宮前川、地区内南方の中央部に飯山満川及び東葉高速鉄道、地区内のほぼ中央に都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線が各々横断している。

(2) 施行地区位置図

別添、施行地区位置図のとおり

(3) 施行地区の区域

千葉県船橋市高根町、東町、米ヶ崎町、飯山満町一丁目、夏見五丁目、同七丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別添、施行地区区域図のとおり

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、令和10年度の東葉高速鉄道の新駅開業と同時期に開院を予定している船橋市立医療センターの移転先にもなっている。本事業は、「ふなばしメディカルタウン構想」のコンセプトに基づく計画的なまちづくりを実施し、自然との調和や災害対策にも配慮した、良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格、発展状況

本地区は、昭和30年代に農業環境整備を目的に土地改良事業が実施されたが、現在は休耕地が目立ち、資材置き場や作業場が点在しているほか、幹線道路沿いには沿道サービス施設が立地している。

(ロ) 地区内人口・人口密度

本地区は、住居となっている建物は1戸で、居住人口はいない。

(ハ) 土地の利用状況

本地区の土地利用は以下のとおりである。

公共用地	26.8%	雑種地	10.0%
農地	55.8%	鉄道用地	2.0%
宅地	2.9%	公有地	0.6%
その他	1.9%		

(ニ) 街路及び宅地の状況

本地区の街路は、地区内のほぼ中央を東西に走る都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線が幅員16mの他は、4.0m前後の小幅員の農道が主体となっている。

本地区の宅地は、都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線沿いに沿道サービス施設が見られる他は、資材置き場等が点在している。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内の建物は、今のところ高度化の傾向は見られない。

(ハ) 地 勢

本地区は標高約2.0m～約7.5mで地区の南西端から北東方向に向かって緩やかに傾斜しているが、地区の北東端は約11.0m～約13.5mの高台となっている。

(ト) 用 排 水

本地区内には、海老川、飯山満川、念田川、宮前川の計4本の河川・水路が流れているほか、地区の大部分が水田を中心とした農地であることから、地区全域に用排水路が設けられている。

(フ) 上水、ガス等供給処理施設

①上水道

供給管が未整備のため、井戸を利用している。なお、米ヶ崎町から夏見七丁目にかけてφ1000の送水管が、また主要地方道船橋我孫子線にφ1650の送水管が埋設されている。

②下水道

未整備のため、浄化槽を利用している。なお、公共下水道高瀬幹線及び飯山満幹線が埋設されている。

③ガ ス

地区界沿いの市道00-038号線にφ250(MA田尻飯山満本線)、高根町の主要地方道船橋我孫子線から米ヶ崎町の都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線にかけてφ300(MA高根台幹線)の中圧管が埋設されている。

④電気・通信

地区内の宅地に対して電力及び通信の電線・電柱が整備され、電力・通信の供給を受けている。また、高根町の主要地方道船橋我孫子線、米ヶ崎町の都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線から地区外の夏見台の住宅地にかけて東日本電信電話株式会社のケーブルが地下に埋設されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区には、文教施設は立地していない。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区には、自動車等の修理工場が点在している。

(ル) 地 価

地区平均で、73,500円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、地区の北西部に船橋市立医療センターを計画し、その周辺には医療・健康関連施設等の立地を誘導する。

また、令和10年度に開業する東葉高速鉄道の新駅周辺には、地区拠点商業ゾーンとして商業・業務用地を形成するとともに、マンション等の中高層住宅の立地を誘導し高度化を図る。

都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線沿いには、幹線道路の利便性を活かして、沿道サービス型店舗等の立地を誘導する。

その他、戸建てを中心とした閑静な住宅地を配置する。

(ロ) 人口計画

本地区の人口計画は、住宅地の計画戸数並びに船橋市の1戸（世帯）あたり人数を勘案し約3,300人、計画人口密度約80人/haを想定する。

(ハ) 公共施設計画

①道 路

本地区の道路の構成は、自動車や歩行者の安全性やネットワーク構成、段階的構成を考慮し、以下のように設定する。

・幹線道路

地区の東側を南北方向に走る主要地方道船橋我孫子線（都市計画道路3・1・3若松馬込町線）及び地区を東西方向に走る既設の都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線のほか、未整備の都市計画道路3・3・8古作町前原東2丁目線、駅前広場へのアクセス道路として新たに計画する都市計画道路3・4・40海老川新駅前線及び3・4・41海老川新駅前広場線を幹線道路に位置づける。

・主要区画道路

後述の区画道路の交通を集約して幹線道路に接続するよう、また、歩行者動線を確保するよう歩道付きの道路を適宜配置する。

・区画道路

沿道宅地の交通サービスを確保しつつ、極力通過交通を排除するように配置する。

・特殊道路（歩行者専用道路）

自動車と歩行者を分離すべき箇所や歩行者動線の確保、歩行者ネットワークの構築を考慮し、適宜配置する。

②公園

本地区の公園は、地区面積の3%以上を確保し、誘致距離及び地区内の配置バランスを考慮し、7箇所に配置する。

(二) 排水計画

本地区の雨水排水は、道路側溝及び道路内の雨水管で集水し、調整池を経由して、地区内を流れる河川に放流する。なお、調整池は、地区を6流域に分け、各流域に1箇所ずつ計画する。

(ホ) 造成計画

本地区の造成計画は、土地利用計画、道路計画、排水計画との整合を図りながら、大雨の際の道路・宅地の浸水の回避・低減を考慮し、地区外周の道路・宅地、地区を横断する既設の都市計画道路3・4・25宮本古和釜町線等の高さを踏まえて計画する。

(ハ) 供給処理施設整備計画

供給処理施設は、各事業者と協議のうえ、本事業で整備することとする。

上水道、都市ガス、電気・通信は、土地利用計画及び道路計画と整合を図り、新設又は移設により、地区全域に供給されるように計画する。

また、良好なまちなみ景観の形成と安全・適正な管理のため、関係機関との協議のもと地区の一部において電線類の地中化を図る。

下水道（污水）は、土地利用計画及び道路計画と整合を図り、新設により、地区全域を処理できるように計画し、埋設管は、維持・補修工事の際に交通の妨げにならないように、極力歩道内に計画する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施 行 前			施 行 後		備 考		
	地 積 m ²	割 合 %	筆 数	地 積 m ²	割 合 %			
公 共 用 地	国 有 地	河 川	19,495.23	4.61	14	24,817.08	5.87	海老川・飯山満川 (施行前) 無地番 10,286.30m ²
		計	19,495.23	4.61	14	24,817.08	5.87	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	69,276.64	16.39	154	92,532.38	21.89	(施行前) 無地番 39,275.68m ²
		公 園		0.00		12,733.05	3.01	
		広 場		0.00		3,574.73	0.85	駅前広場
		河 川		0.00		13,946.54	3.30	念田川
		水 路	24,453.81	5.78	28	498.65	0.12	(施行前) 無地番 21,897.95m ²
		調 整 池		0.00		22,287.40	5.27	
		計	93,730.45	22.17	182	145,572.75	34.43	
	合 計	113,225.68	26.78	196	170,389.83	40.30		
宅 有 地	田	218,120.64	51.60	383				
	畑	12,431.00	2.94	15				
	宅 地	15,083.51	3.57	32				
	山 林	681.00	0.16	3				
	原 野	502.00	0.12	1				
	墓 地	2,409.00	0.57	3				
	公衆用道路	90.91	0.02	4	175,174.00	41.44		
	雑種地	43,232.34	10.23	96				
	鉄道用地	8,605.18	2.04	48				
	計	301,155.58	71.24	585				
	公 有 地	国 有 地	77.13	0.02	1			
		県 有 地	994.00	0.24	15			水道用地
		市 有 地	3,378.93	0.80	7			
		計	4,450.06	1.05	23			
合 計	305,605.64	72.29	608	175,174.00	41.44			
保 留 地				77,190.00	18.26			
測 量 増 減	3,922.51	0.93						
総 計	422,753.83	100.00	804	422,753.83	100.00			

(B) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を 合算した減歩 地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
305,605.64	309,528.15	252,364.00	175,174.00	57,164.15	134,354.15	18.47	43.41

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額 の増加額	整理後1平方 メートル当り 予定価格	保留地として 取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価 円/m ²
22,750,319	37,400,345	14,650,026	148,200	98,853.08	77,190.00	78.09	73,500

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事 項		面積・幅員	割合・延長	告示年月日及び番号	備考	
市街化区域		約42.3ha	100.0%	令和4年3月4日 千葉県告示第103号		
地域地区	用途地域	第一種低層住居専用地域	約2.4ha	5.7%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
		第二種中高層住居専用地域	約3.0ha	7.1%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
		第一種住居地域	約8.8ha	20.8%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
		第二種住居地域	約6.3ha	14.9%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
		準住居地域	約13.3ha	31.4%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
		近隣商業地域	約8.5ha	20.1%	令和5年11月28日 船橋市告示第950号	
	高度地区	第一種高度地区	約21.0ha	49.6%	令和5年11月28日 船橋市告示第951号	
		第二種高度地区	約3.5ha	8.3%	令和5年11月28日 船橋市告示第951号	
	防火地域及び準防火地域	防火地域	約3.8ha	9.0%	令和5年11月28日 船橋市告示第952号	
		準防火地域	約4.7ha	11.1%	令和5年11月28日 船橋市告示第952号	
	生産緑地	生産緑地地区	約0.3ha	0.7%	令和6年12月10日 船橋市告示第989号	
都市施設	道路	3・1・3 若松馬込町線	W=40m	L=427m	昭和63年3月18日 千葉県告示第212号	
		3・3・8 古作町前原東2丁目線	W=22m	L=574m	昭和63年3月18日 千葉県告示第212号	
		3・4・25 宮本古和釜町線	W=16m W=17m	L=957m	平成2年7月13日 千葉県告示第607号	
		3・4・40 海老川新駅前線	W=16m	L=377m	令和6年3月26日 船橋市告示第263号	
		3・4・41 海老川新駅前広場線	W=16m	L=77m	令和6年3月26日 船橋市告示第263号	
		海老川新駅交通広場	A=3,574㎡		令和6年3月26日 船橋市告示第263号	
	都市高速鉄道	都市高速鉄道第5号線	約0.9ha	2.1%	令和6年3月26日 千葉県告示第201号	
	公共下水道	第9号公共下水道	約42.3ha	100.0%	令和4年3月4日 船橋市告示第159号	
市街地開発事業	土地区画整理事業	海老川上流地区 土地区画整理事業	約42.3ha	100.0%	令和4年3月4日 船橋市告示第158号	
地区計画		海老川上流地区地区計画	約42.3ha	100.0%	令和5年11月28日 船橋市告示第953号	

(ロ) 都市計画以外の主要な公共施設計画

① 区画道路

土地利用を考慮し適切に配置し、効率性・安全性の高い道路ネットワークを形成する。

② 特殊道路

幅員 2 m～6 m の歩行者専用道路を配置する。

③ 公園

公園は、地区面積の 3% 以上を確保し、歩行者動線に配慮のうえ 7 箇所配置する。

④ 調整池

調整池は、開発による雨水流出量の増加による下流施設への影響を配慮して、地区内に 6 箇所設置する。

⑤ 電線類地中化

良好なまちなみ景観の形成と安全な市街地の整備を図るため、地区の一部において電線類は地中化により整備する。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
道 路	都 市 計	3・1・3 若松馬込町線	40.0	426.6	4,867.66		用地のみを確保 一部356.93㎡は飯山満川用地
		3・3・8 古作町 前原東2丁目線	22.0	574.2	11,649.53	4.5m-13.0m-4.5m A S舗装、L型側溝	一部用地のみを確保 一部491.11㎡は飯山満川用地
		3・4・25 宮本古和釜町線	16.0	371.5	5,626.22		一部330.52㎡は飯山満川用地
	16.0~ 17.0		585.1	9,675.59			
	画 道	3・4・40 海老川新駅前線	16.0	377.0	6,998.13	4.5m-7.0m-4.5m A S舗装、L型側溝	一部341.72㎡は飯山満川用地
		3・4・41 海老川新駅前広場線	16.0	76.8	1,485.09	4.5m-7.0m-4.5m A S舗装、L型側溝	
			海老川新駅交通広場			3,574.73	A S舗装、L型側溝
	小計		2,411.2	43,876.95			
	区 画 道 路	幅員13.5m	13.5	34.0	1,560.87		施行済 553.99㎡は海老川用地
		幅員13m	13.0	262.1	3,436.78	4.5m-6.0m-2.5m A S舗装、L型側溝	
		幅員12m	12.0	495.2	6,283.51	2.5m-7.0m-2.5m A S舗装、L型側溝	一部754.39㎡は念田川用地 一部236.52㎡は飯山満川用地 222.8㎡は施行済
		幅員10m	10.0	451.1	4,643.08	0.5m-7.0m-2.5m A S舗装、L型側溝	
		幅員9.5m	9.5	1,247.2	13,898.60	2.5m-7.0m A S舗装、L型側溝	一部290.22㎡は念田川用地
		幅員8m	8.0	117.3	1,108.36	A S舗装、L型側溝	
幅員6m		6.0	3,275.3	21,758.18	A S舗装、L型側溝・ U型側溝	一部4.20㎡は水道用地 一部239.85㎡は飯山満川用地	
小計			5,882.2	52,689.38			

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
道 路	特 殊 道 路	幅員 6m	6.0	102.2	614.18	AS舗装、U型側溝	歩行者専用道路
		幅員 5m	5.0	8.1	40.90	AS舗装、U型側溝	歩行者専用道路
		幅員 4m	4.0	435.3	1,878.86	AS舗装、U型側溝	歩行者専用道路 一部497.58m ² は水道用地
		幅員 3m	3.0	226.7	681.66	AS舗装、U型側溝	歩行者専用道路
		幅員 2m	2.0	211.0	422.21	AS舗装、U型側溝	歩行者専用道路
		小計		983.3	3,637.81		
		計		9,276.7	100,204.14		
公 園	1号公園				1,771.02	整地、外柵	
	2号公園				1,372.27	整地、外柵	
	3号公園				852.84	整地、外柵	
	4号公園				880.31	整地、外柵	
	5号公園				537.04	整地、外柵	
	6号公園				6,404.76	整地、外柵	
	7号公園				914.81	整地、外柵	
		計				12,733.05	

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
調整池	1号調整池			5,014.40	掘込式	
	2号調整池			1,249.03	掘込式	
	3-1号調整池			3,215.04	掘込式	
	3-2号調整池			1,979.37	掘込式	
	4号調整池			6,704.20	掘込式	
	5号調整池			3,783.32	掘込式	
	6号調整池			342.04	掘込式	
	計			22,287.40		
河川	海老川		238.0	8,344.55		施行済
	飯山満川		1,002.0	16,472.53		千葉県事業
	念田川		587.0	13,946.54		施行済
	計		1,827.0	38,763.62		
水路	1号水路	4.0	93.1	372.47	ボックスカルバート	宮前川
	2号水路	1.0	86.3	86.37		
	3号水路	2.0	20.0	39.81		
	計		199.4	498.65		
合計			174,486.86		重複4,097.03m ²	

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

上水道については、地区全域に給水出来るようφ75～φ250の配水管を段階的に道路に布設する。

(ロ) 下水道（雨水）

雨水については、道路側溝及びφ250～φ1350の排水管により集水し、地区内6箇所の調整池を経由して、各河川・水路に放流する。

(ハ) 下水道（污水）

污水については、地区全域の污水排水処理ができるようにφ200及びφ250の污水管を道路に布設して、船橋市で整備する污水幹線に接続する。

(ニ) ガス

ガスについては、地区全域に供給されるよう、ガス施設を整備する。

2. 設計図

別添、設計図のとおり

第4 事業施行期間

自 令和4年 3月 4日

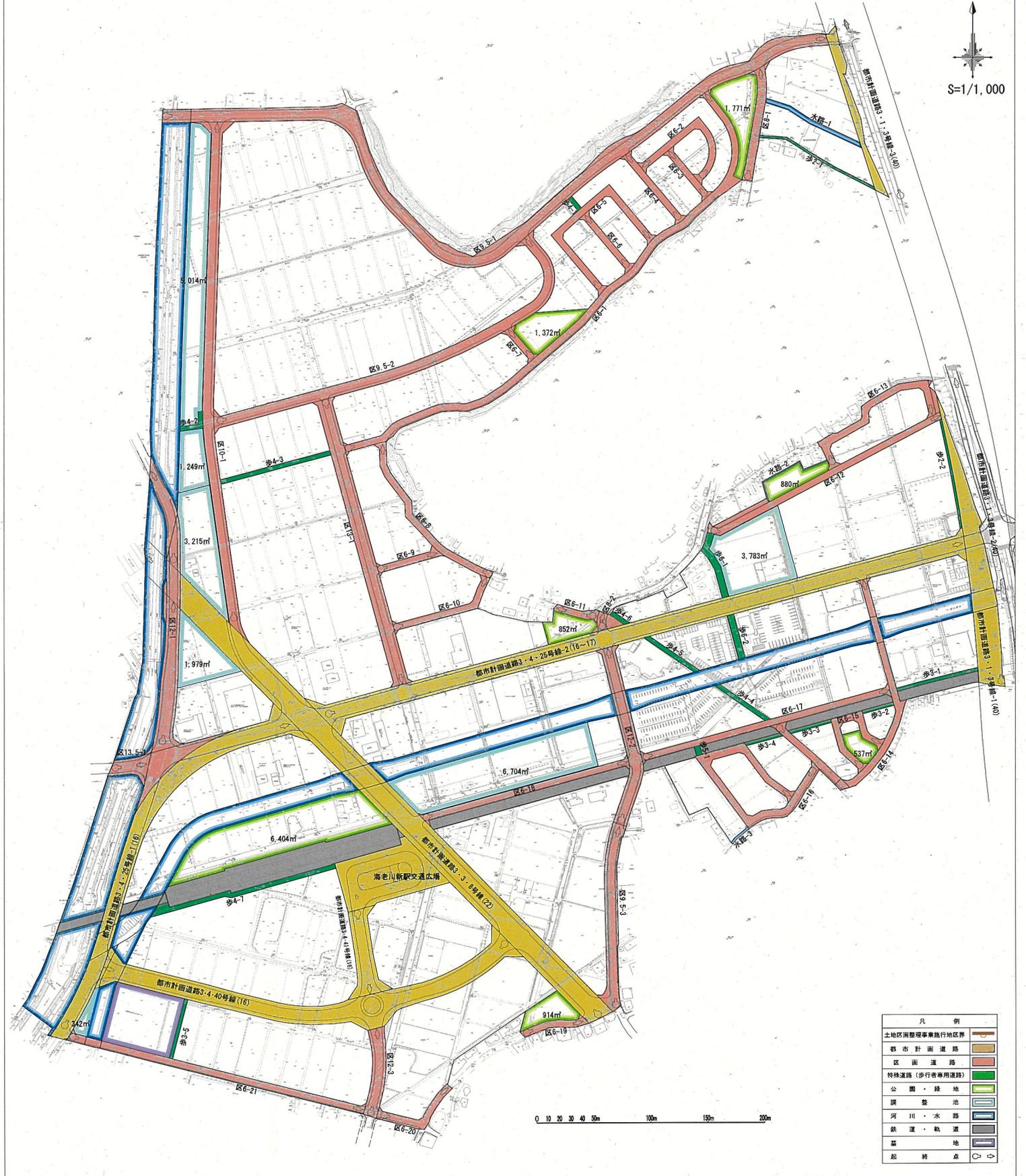
至 令和15年 3月31日（清算期間を含む）

施行地区区域图



設計図

S=1/1,000



凡例	
	土地区画整理事業施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路(歩行者専用道路)
	公園・緑地
	調整池
	河川・水路
	鉄道・軌道
	基地
	起終点