

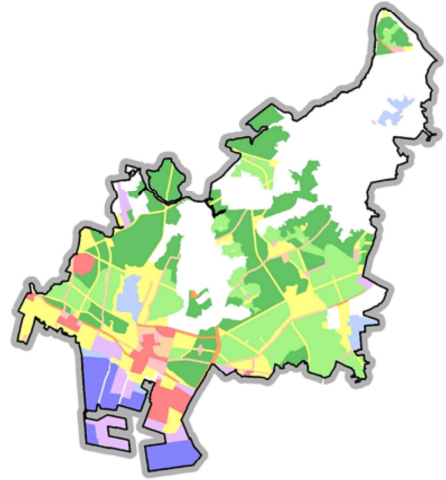


飯山満地区都市計画変更のお知らせ

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・地区計画の変更

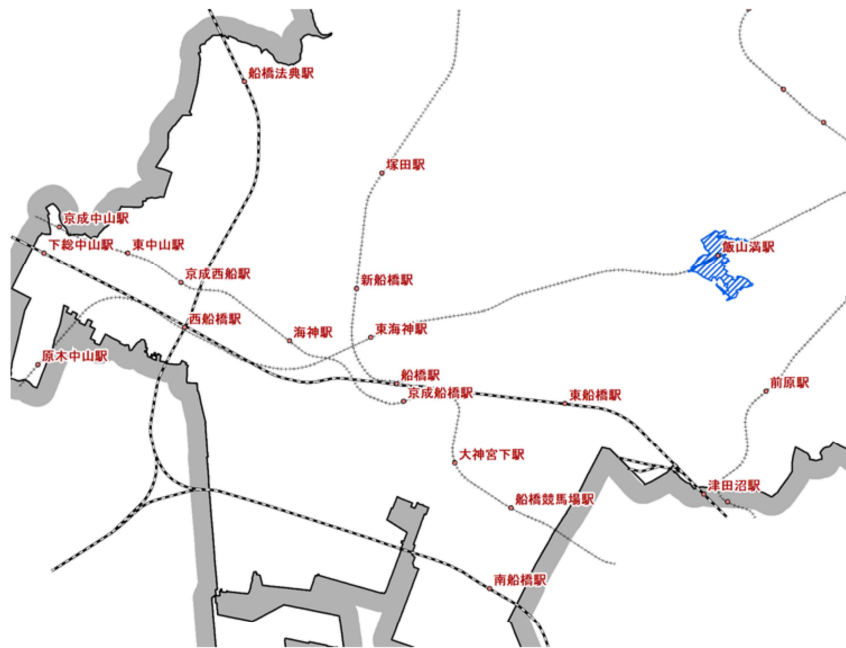
船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課

令和4年5月23日



船橋市都市計画課より、『飯山満地区都市計画変更』について説明いたします。

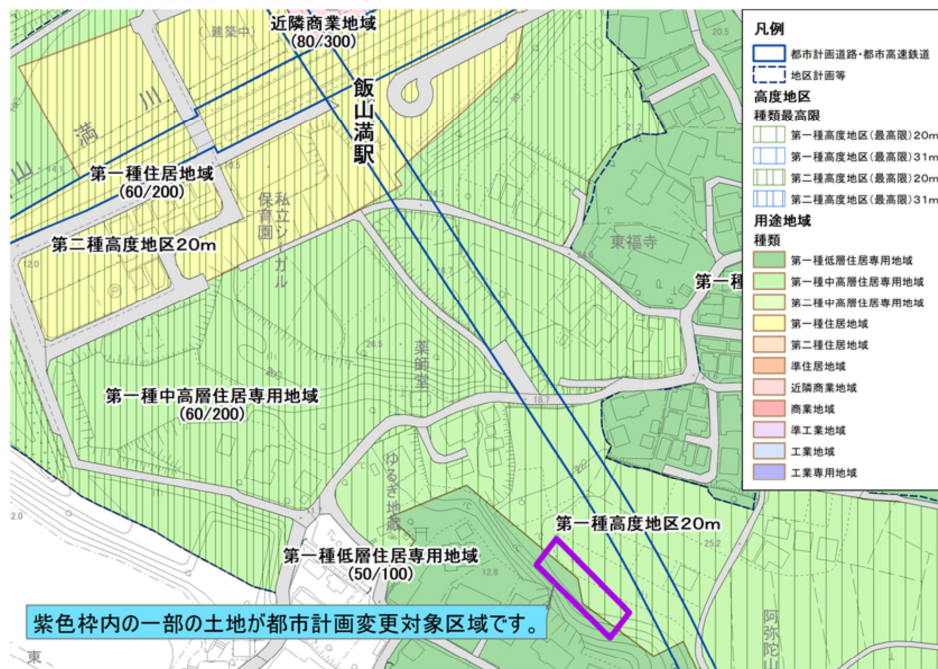
飯山満地区土地区画整理事業施行区域



2

今回の都市計画変更対象区域は、現在船橋市で施行しており、地図上、青でハッチングしております船橋都市計画事業 飯山満地区土地区画整理事業の施行区域の一部です。

都市計画変更対象区域



3

こちらは飯山満地区土地区画整理事業施行区域のうち飯山満駅南側の都市計画情報を表示したものです。

紫色で囲った区域の一部が今回の都市計画変更対象区域です。

都市計画変更の内容



現在

	用途地域	高度地区	地区計画 (地区区分)
A1	第一種低層住居専用地域 (絶対高さ10m)	なし	低層住宅地区A
A2	第一種中高層住居専用地域	第一種高度地区 (最高高さ20m)	一般住宅地区

都市計画変更後

	用途地域	高度地区	地区計画 (地区区分)
A1	第一種中高層住居専用地域	第一種高度地区 (最高高さ20m)	一般住宅地区
A2	第一種低層住居専用地域 (絶対高さ10m)	なし	低層住宅地区A

4

こちらは3ページの紫色で囲った区域周辺を拡大した図です。

A1区域(25.20㎡)とA2区域(29.61㎡)が今回の都市計画変更対象区域です。

今回の変更内容は記載のとおりです。

都市計画変更までの経緯

第7回事業計画変更前

	用途地域	高度地区	地区計画(地区区分)
A1 (2号緑地)	第一種低層住居 専用地域 (絶対高さ10m)	なし	低層住宅地区A
A2 (19街区)	第一種中高層住 居専用地域	第一種高度地区 (最高高さ20m)	一般住宅地区



飯山満地区土地区画整理事業の第7回事業計画変更 (令和3年3月26日)

- ・擁壁の詳細設計により、2号緑地と19街区の形状が変更

第7回事業計画変更後(現在)



	用途地域	高度地区	地区計画(地区区分)
A1 (19街区内)	第一種低層住居 専用地域 (絶対高さ10m)	なし	低層住宅地区A
A2 (2号緑地内)	第一種中高層住 居専用地域	第一種高度地区 (最高高さ20m)	一般住宅地区

5

今回都市計画変更した経緯は、令和3年3月26日付けで行われました飯山満地区土地区画整理事業の第7回事業計画変更前まで、用途地域に関し2号緑地は第一種低層住居専用地域で19街区は第一種中高層住居専用地域となっておりましたが、第7回事業計画変更において2号緑地と19街区の形状が一部変更されました。

具体的には、4ページ図中のA1区域(25.20㎡)が2号緑地から19街区に変更され、A2区域(29.61㎡)が19街区から2号緑地に変更されました。

よって、19街区の形状が変更されたことにより、19街区の僅か一部に第一種低層住居専用地域が指定されてしまっております。

都市計画変更の必要性

現在の問題点

- ・ 土地区画整理事業の事業計画と都市計画について、一部整合が計れていない
- ・ 19街区の形状が変更されたことにより、19街区の僅か一部に第一種低層住居専用地域が指定されている



都市計画変更を行わない場合

将来想定される問題

- ・ 土地区画整理事業完了後に、都市計画の制限の境界となる地形地物が不明確となる
- ・ 19街区について、僅か一部に第一種低層住居専用地域が指定されていることによって使用収益開始後の建築行為などに支障が生じる恐れがある

6

第7回事業計画変更により、

- ・土地区画整理事業の事業計画と都市計画について、一部整合が計れていない
- ・19街区の形状が変更されたことにより、19街区の僅か一部に第一種低層住居専用地域が指定されている

という状況が発生しております。

都市計画変更を行わない場合、将来的に、

- ・土地区画整理事業完了後に、都市計画の制限の境界となる地形地物が不明確となる
- ・19街区について、僅か一部に第一種低層住居専用地域が指定されていることによって使用収益開始後の建築行為などに支障が生じる恐れがある

という問題が想定されます。

都市計画変更の考え方

都市計画運用指針（都市計画制度を運用する原則的な考え方）～抜粋～

D. 地域地区（法第8条関連）

1. 用途地域

（1）用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

5) 用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。（P.81）

（3）用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方

2) また、用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。（P.83）

都市計画変更の方針



都市計画運用指針に則り、都市計画の用途地域などの区域境を、**第7回事業計画変更後の2号緑地と19街区の境に変更し**、土地区画整理事業の事業計画と都市計画の整合を図るとともに、不明確な都市計画の区域境を解消し、使用収益開始後の土地利用に影響が出ないようにする

7

国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示しているものが都市計画運用指針です。

都市計画運用指針によれば、用途地域に関する都市計画の基本的な考え方として、『用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。』とされています。

また、用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方として、『また、用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。』とされています。

そこで、都市計画運用指針に則り、都市計画の用途地域などの区域境を、第7回事業計画変更後の2号緑地と19街区の境に変更し、土地区画整理事業と都市計画の整合を図るとともに、不明確な都市計画の区域境を解消し、使用収益開始後の土地利用に影響が出ないように都市計画変更を行います。

都市計画変更 ～今後の予定～

年月日(予定)	内容
令和4年5月23日～6月6日	本資料に関するご質問受付期間
令和4年6月中旬	ご質問について、ホームページ上で回答
令和4年7月中旬～下旬	都市計画の案の概要と原案について縦覧
令和4年8月中旬～下旬	都市計画の案の概要について、公述申出があった場合に公聴会開催
令和4年10月	都市計画の案の縦覧
令和4年11月	船橋市都市計画審議会へ付議
令和4年12月	都市計画変更・告示

※日程については現時点での想定であり、実際の進捗および関係者の予定調整等により、変更の可能性があります

8

令和4年5月23日から6月6日まで本資料に関するご質問を受け付けさせていただきます。

6月中旬にいただいたご質問について、ホームページ上で回答させていただきます。

その後7月中旬～下旬に用途地域と高度地区に係る都市計画の案の概要と地区計画の原案について縦覧いたします。

用途地域と高度地区に係る都市計画の案の概要については、公述申出があった場合に8月中旬～下旬に公聴会を開催します。

その後、予定ですが10月に都市計画の案の縦覧を行い、11月に市都市計画審議会へ付議し、12月に都市計画変更を予定しています。

ご質問・お問い合わせ先

6月6日（月）までご質問を受け付けさせていただきます。

■ 本資料・都市計画変更に関すること

船橋市都市計画課

TEL：047-436-2574

Fax：047-436-2544

Mail：toshikei@city.funabashi.lg.jp

■ 土地区画整理事業に関すること

船橋市飯山満土地区画整理事務所

TEL：047-469-8511

Fax：047-469-8500

Mail：hasama@city.funabashi.lg.jp

9

本資料に関するご質問を令和4年5月23日から6月6日まで受け付けさせていただきます。

いただいたご質問について、6月中旬ごろにホームページ上で回答させていただきます。

資料を窓口で受領された方につきましては、ファックスやメールでもご質問を受け付けさせていただきますので、上記までお問い合わせください。