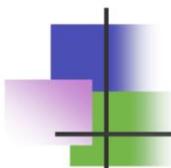




海老川上流地区の 都市計画変更に伴う説明会

令和5年2月10日、11日
船橋市

※このスペースには、スライドに関する説明内容を記載しております。



海老川上流地区の都市計画の決定について

【土地利用】

- 船橋都市計画用途地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画高度地区の変更（市決定）
- 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定（市決定）

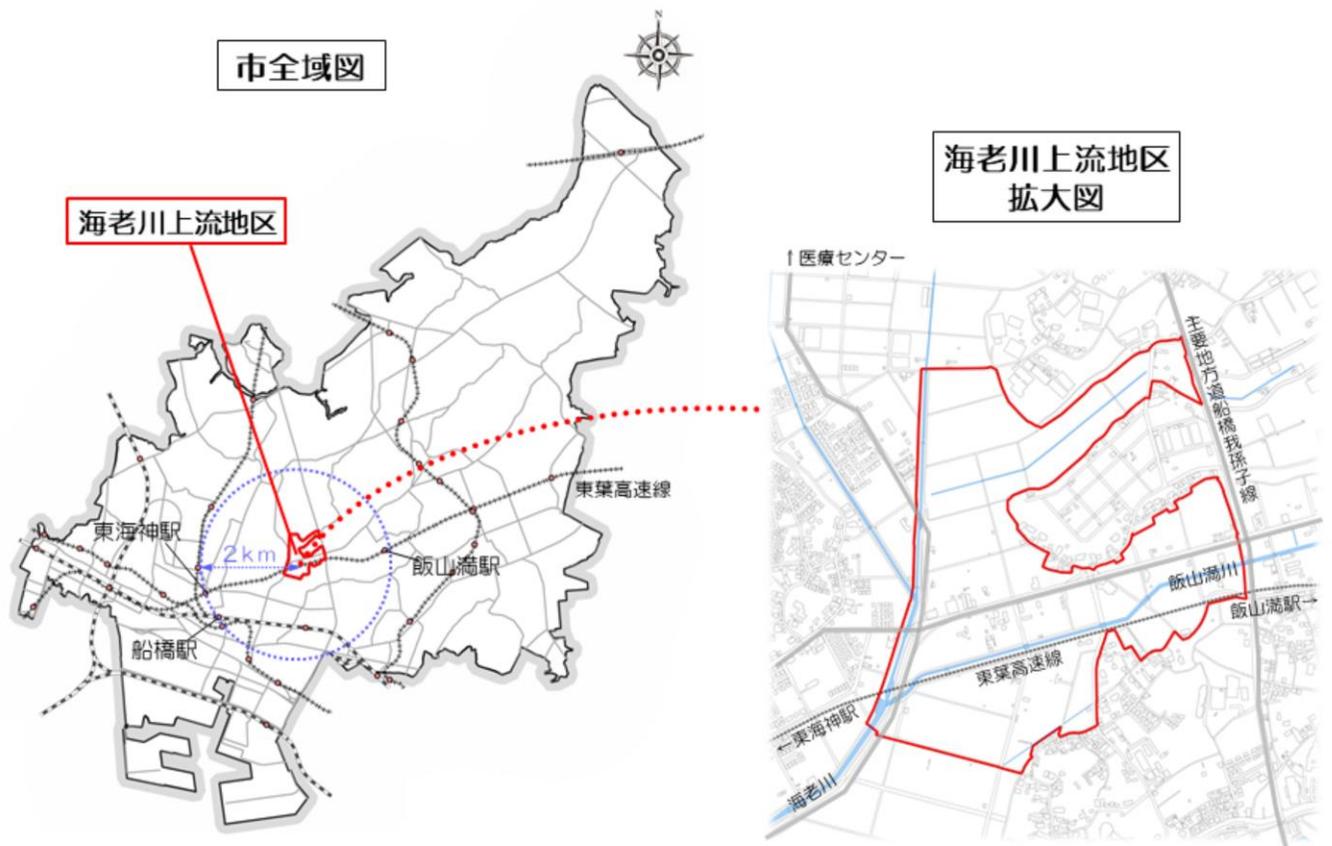
【都市施設】

- 船橋都市計画都市高速鉄道の変更（県決定）
- 船橋都市計画道路の変更（市決定）

【本日の説明内容】

- 上記の6つの都市計画について説明
(うち、都市高速鉄道の変更は県決定事項、その他の5つは市決定事項)

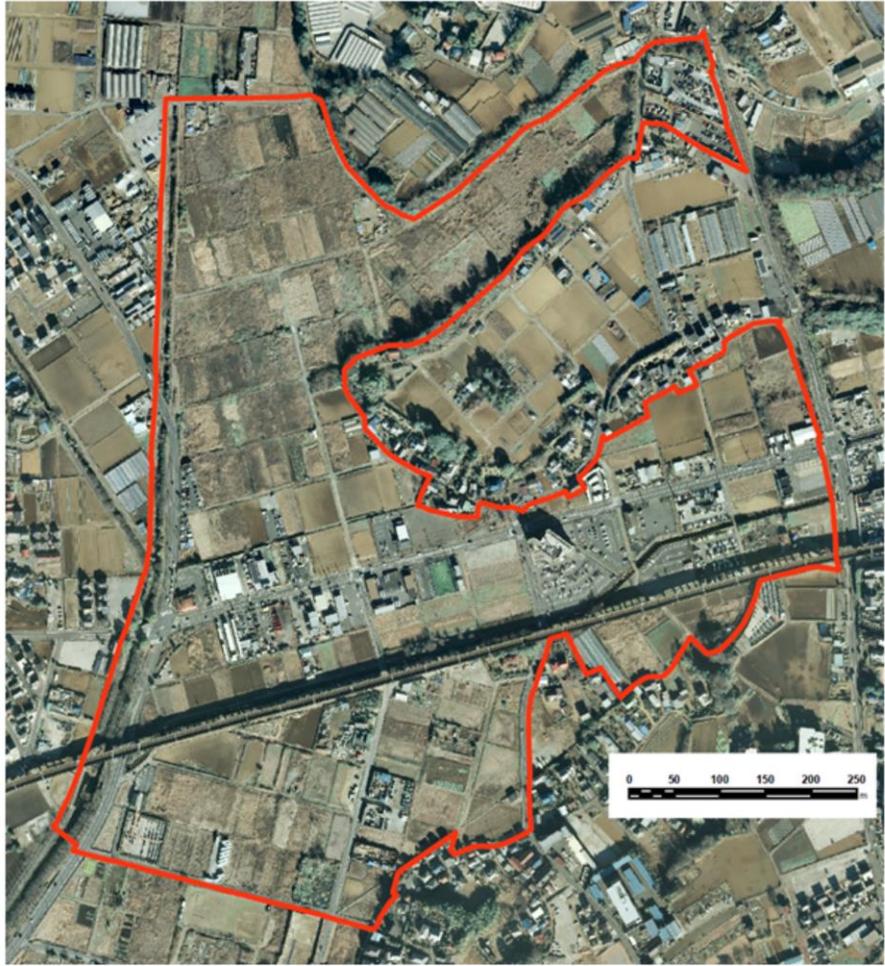
位置図



【海老川上流地区の位置関係】

- ・本地区は、本市中央部に位置し、船橋駅にも近く、東葉高速線が東西に走り、東海神駅と飯山満駅のほぼ中央に位置する

現状と課題



3

【海老川上流地区の現状と課題】

・現在、休耕地が増えるとともに、駐車場や墓地、資材置き場、作業場等の用途が混在した土地利用が進んでいる

海老川上流地区の都市計画の経緯

年度	年月	内容
令和 2年度	R2.11	<ul style="list-style-type: none"> 船橋都市計画の決定・変更に係る説明会（海老川上流地区） <ul style="list-style-type: none"> ①船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 ②船橋都市計画区域区分の変更 ③船橋都市計画用途地域の変更 ④船橋都市計画土地区画整理事業の決定 ⑤船橋都市計画下水道の変更
	R2.12	<ul style="list-style-type: none"> 案の概要の縦覧（上記①～⑤）
	R3.1	<ul style="list-style-type: none"> 公聴会（上記①～⑤） ※公述の申出はありませんでした
令和 3年度	R3.7	<ul style="list-style-type: none"> 案の縦覧（上記①～⑤）
	R3.9	<ul style="list-style-type: none"> 第141回船橋市都市計画審議会 （上記①～⑤について付議）
	R4.1	<ul style="list-style-type: none"> 第195回千葉県都市計画審議会 （上記①及び②について付議）
	R4.3	<ul style="list-style-type: none"> 決定・変更告示（上記①～⑤） 土地区画整理事業認可
令和 4年度	R5.2	<ul style="list-style-type: none"> 第146回船橋市都市計画審議会 （用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画 都市高速鉄道、道路について報告）

【海老川上流地区における都市計画の経緯】

・上記のとおり、市民の皆様への説明や都市計画審議会への報告・付議を実施

ふなばしメディカルタウン構想とは

ふなばしメディカルタウン構想とは、医療や健康をテーマとした新たな海老川上流地区のまちづくりの考え方をまとめたものです。健康維持や予防医学等の考え方を活かしたまちづくりを行い、また、常に新しい技術・情報が入る医療や健康を加えることで、「進化し続けるまち（地域）」を実現します。

これにより、子育て世代や高齢者をはじめ、市民の皆さんが元気に暮らし続けられるとともに、市内外からこのまちを訪れる人も元気になる、「健康寿命日本一」を目指す本市の健康・医療の中核となるまちを目指します。

まちづくり理念

健康創造都市ふなばし～進化し続けるまち～

まちづくりコンセプト

- 自然との調和を図りながら、医療センターを移転しまちの中核にする
- 子育て世代や高齢者をはじめ市民が元気に暮らし続けられるよう、健康を意識できるまちにする
- 訪れた人が楽しみながら健康になれるまちにする

まちづくりキーワード

健康な心 ～人がふれ合うまち～

健康につながる都市環境
～環境を大切にするまち～

健康な身体 ～身体を動かしたくなるまち～

目指すまちの姿

- | | |
|---|--------------|
| 1 | 健康意識の高揚 |
| 2 | コミュニティ活動の活性化 |
| 3 | 医療の充実 |
| 4 | 自然との調和 |
| 5 | 公共交通利用環境の向上 |
| 6 | 身体活動の促進 |

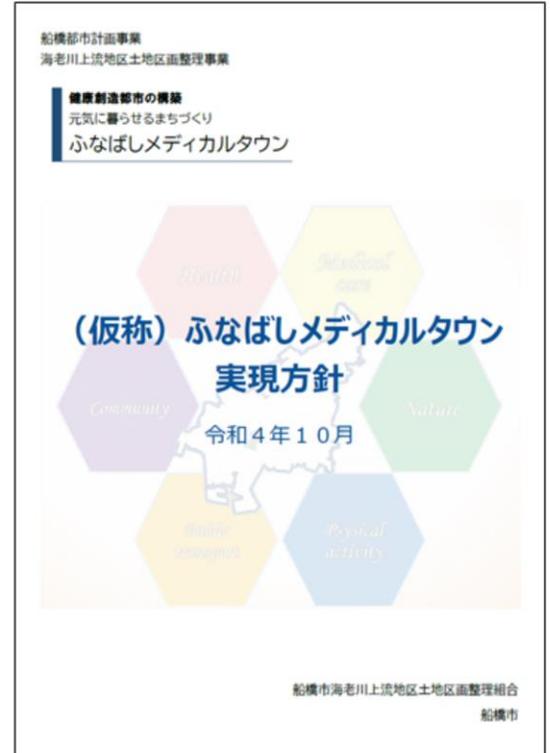
【ふなばしメディカルタウン構想について】

・上記のとおり、医療や健康をテーマとした新たな海老川上流地区のまちづくりの考え方をまとめたもの

(仮称) ふなばしメディカルタウン実現方針を策定 【土地区画整理組合・市連名】

(仮称) ふなばしメディカルタウン実現方針は、ふなばしメディカルタウン構想に示された6つの目指すまちの姿を実現させるため、今後必要となる取り組みや、都市基盤整備の基本的な考えをまとめたものです。

目指すまちの姿	
1	健康意識の高揚
2	コミュニティ活動の活性化
3	医療の充実
4	自然との調和
5	公共交通利用環境の向上
6	身体活動の促進



【(仮称) ふなばしメディカルタウン実現方針】

- ・「ふなばしメディカルタウン構想」を実現させるため、海老川上流地区土地区画整理組合と市で令和4年10月に連名で「(仮称) ふなばしメディカルタウン実現方針」を策定
- ・今後、居住者や進出事業者とも協力・連携しながら、医療と健康をテーマとしたまちづくりの実現を目指す

メディカルタウン構想を踏まえた考え方

【ゾーニング&ネットワーク】

まちの核

① 医療センターを中心とした「医療の核」

- メディカルタウンのシンボルとなる医療センターを中心としたゾーン。
- まちの顔となる医療センターを、駅からの徒歩アクセス性と広域からの車や緊急車両のアクセス性を両立できる位置に配置。

医療センター

② 健康維持を支える「健康の核」

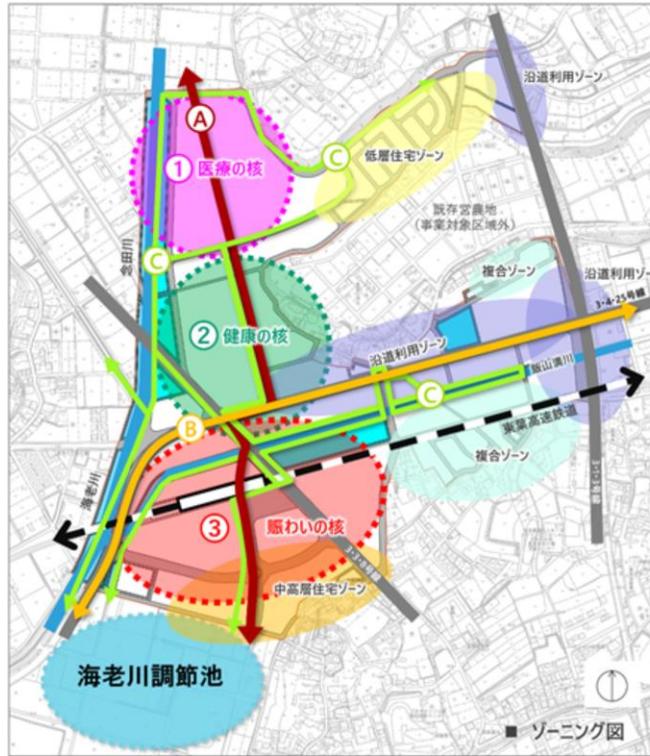
- 地域医療を充実させ、病気の早期発見、治療につなげるクリニックモール・健診センター
- 健康維持のためのスポーツに加え、都計道用地を活用したイベントスペース等、まちの様々な活動をサポートするゾーン。
- 保育施設や高齢者福祉施設等が整備された、多様な世代が憩い・交流するゾーン。

クリニックモール 複合施設 保育・福祉施設
健診センター スポーツクラブ 医療系学校
夜間診療施設 ファイットスタジオ ドラッグストア

③ 新駅を中心とした「賑わいの核」

- 地域住民だけでなく、医療センター利用者、広域からの利用者が、憩い、集うゾーン。
- このまちのゲートである新駅の南北両側に商業施設を集積することで、賑わいの核を形成します。
- 3・4・25号線沿道商業との連続性及び、3・3・8号線沿い並びに鉄道高架下の賑わいを創出します。

スーパーマーケット 公共サービス
駅前商業 飲食店 コミュニティ広場



まちの軸

A 「まちの骨格軸」

- 新駅南側の中高層住宅ゾーンから医療センターまでをつなぐ、まちのメイン動線。
- 「賑わい」と「健康」及び「医療」の3つの機能を有機的につなぎ、まちの賑わいを波及させます。

駅前広場 水辺空間 駅前公園

B 「まちの賑わい軸」

- 商業施設が集積する「賑わいの核」と3・4・25号線の沿道利用ゾーンを連携させる軸。

都市計画道路 生活利便施設

C 「健康の回遊軸」

- 海老川、念田川沿いや住宅ゾーンとまちの中心部となる3つの核を回遊する軸。
- ランニングやウォーキング、その他様々なスポーツと、医療センターが連携した健康活動等をサポートする軸。

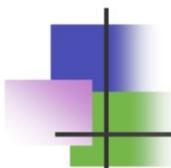
ウォーキングコース 健康遊具

※施設等についてはイメージです

出典：(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針 7

【メディカルタウン構想を踏まえた考え方】

- ・ 地図上左上から、①医療の核、②健康の核、③賑わいの核をゾーン設定
- ・ これらの3つのゾーンをつなぐ形で、地図上マルAに示す軸を「まちの骨格軸」としており、軸沿いを中心に魅力的な空間にしていきたいと考えている



海老川上流地区の都市計画の決定について

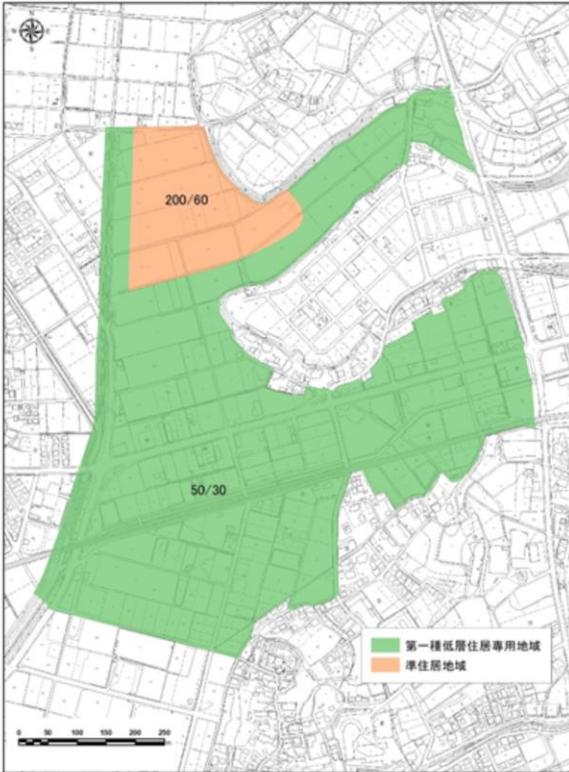
【土地利用】

- 船橋都市計画用途地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画高度地区の変更（市決定）
- 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定（市決定）

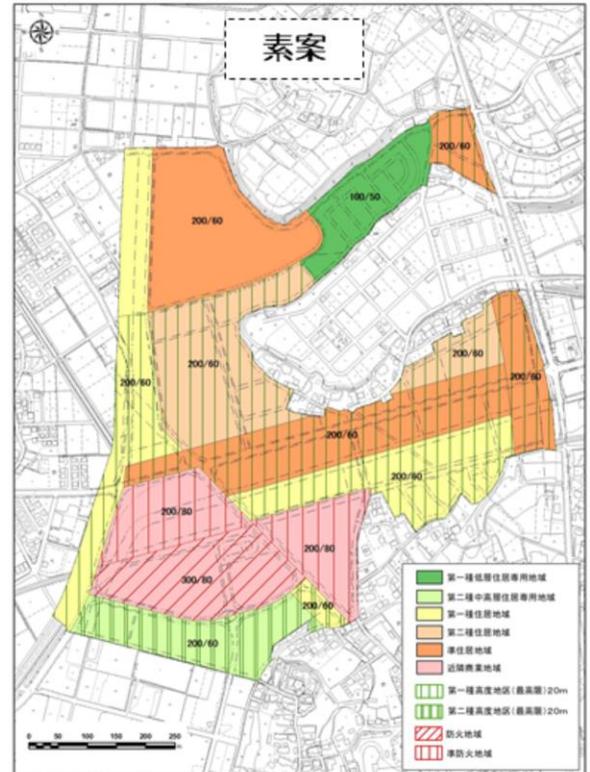
【都市施設】

- 船橋都市計画都市高速鉄道の変更（県決定）
- 船橋都市計画道路の変更（市決定）

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



令和4年3月4日決定（暫定用途地域）

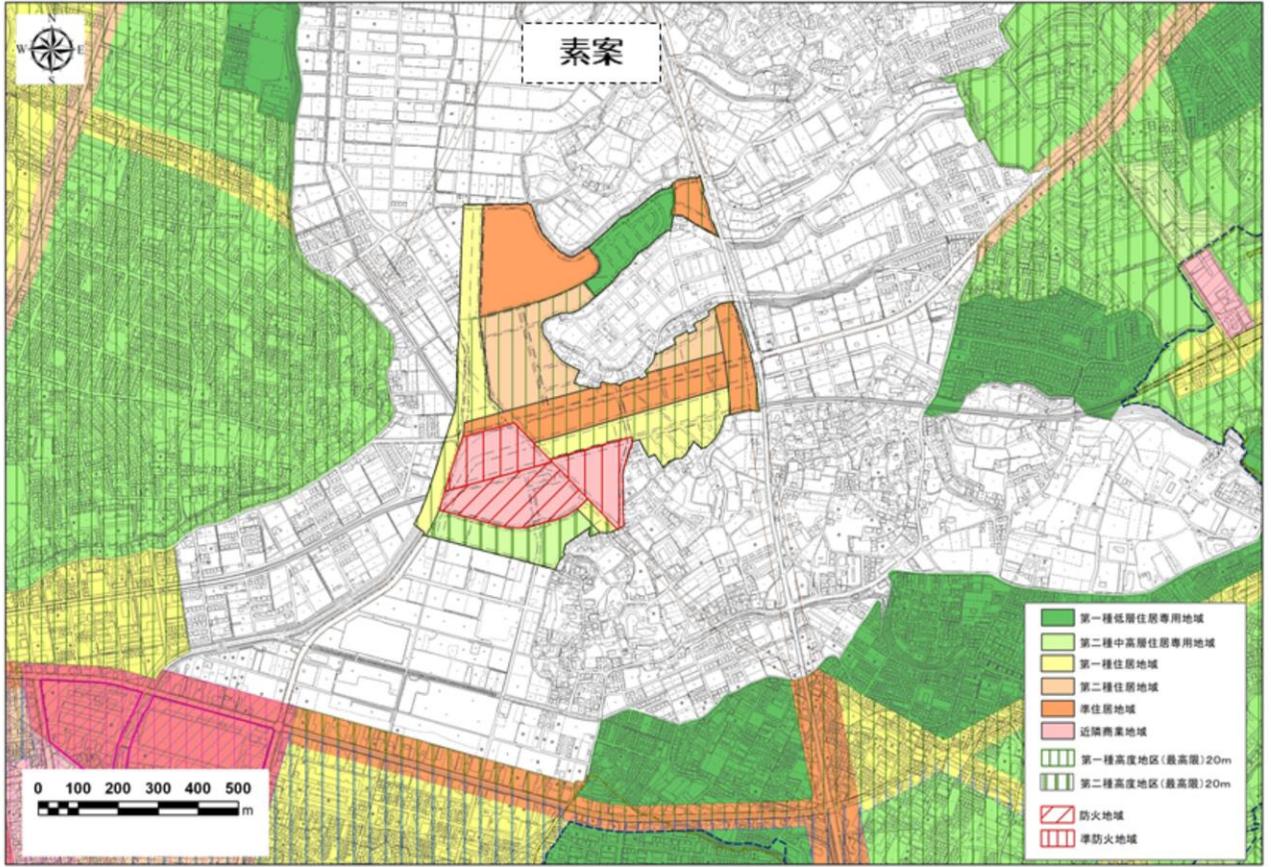


変更案（素案）

【本地区の現在の都市計画決定の状況と変更案】

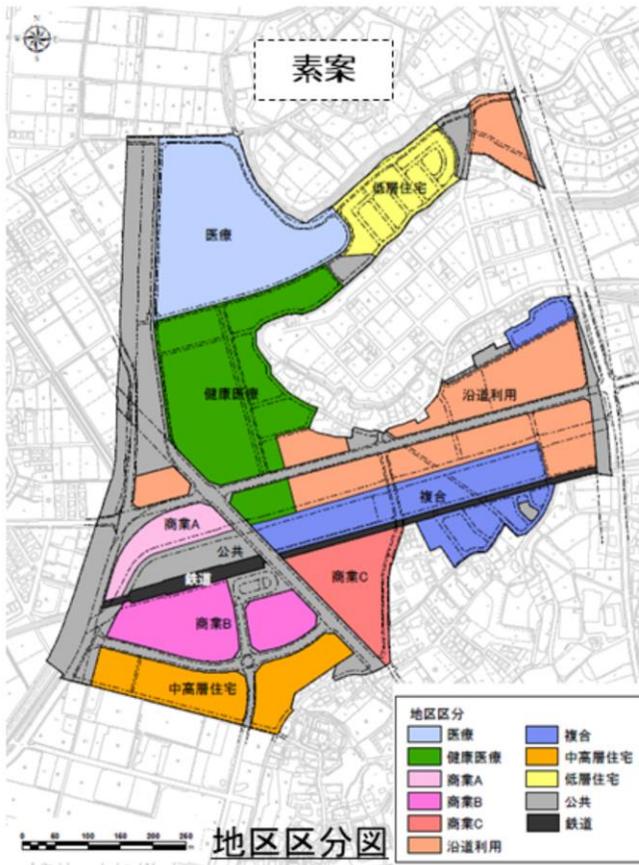
- ・令和4年3月に本地区を市街化区域に編入し、上記左図のとおり、一部区域を除き暫定的な用途地域として第一種低層住居専用地域を指定
- ・今回、土地区画整理事業の進捗に伴い、上記右図のとおり、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更を行う都市計画の変更を考えている

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



本地区を前ページより広域的に見た中での変更案（素案）

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画の目標】

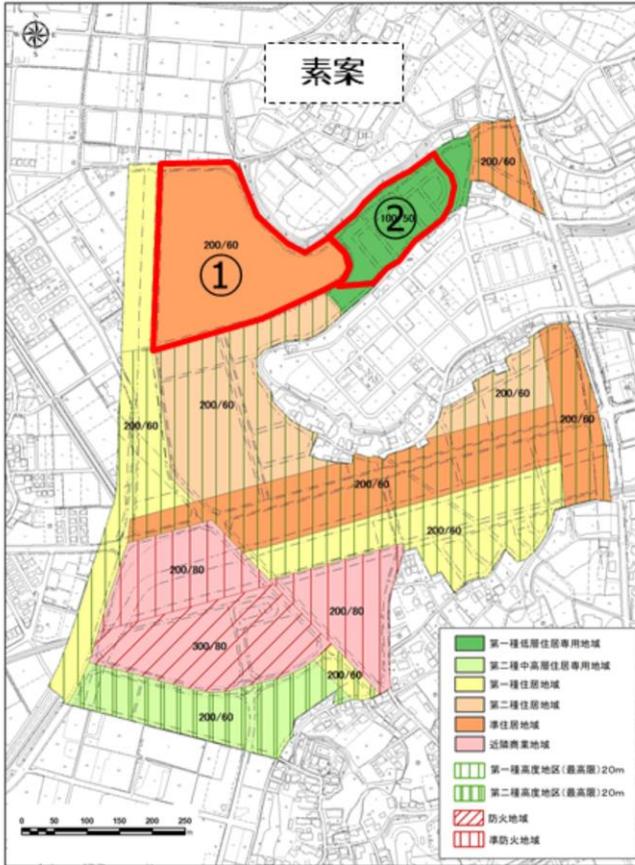
本地区では、健康と医療をテーマとしたふなばしメディカルタウン構想が策定され、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業により、**健康維持や予防医学等の考え方を活かした新たなまちづくりの実現**が目指されている。

本地区計画では構想を踏まえ、都市基盤の整備と併せて、本市の新たな拠点となる地区にふさわしい土地利用の誘導やオープンスペースの確保、及び自然と調和する魅力的な街並みの形成により、**良好で質の高い市街地環境を創出**することを目標とする。

【地区計画の概要】

- ・本地区計画（素案）は、「（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針」の考え方を踏まえて作成
- ・上記のとおり、良好で質の高い市街地環境を創出することを目標とする

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画】

地区区分：①医療地区

土地利用の方針：三次救急医療機関や災害拠点病院である医療センター及び医療センター関連施設の立地を図る

【用途地域】

上記医療センターが十分な機能を充足するため、準住居地域を指定

【地区計画】

地区区分：②低層住宅地区

土地利用の方針：低層住宅を主体とした緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図る。

【用途地域】

良好な低層の住居環境を保護するため、第一種低層住居専用地域を指定

【用途地域・地区計画】

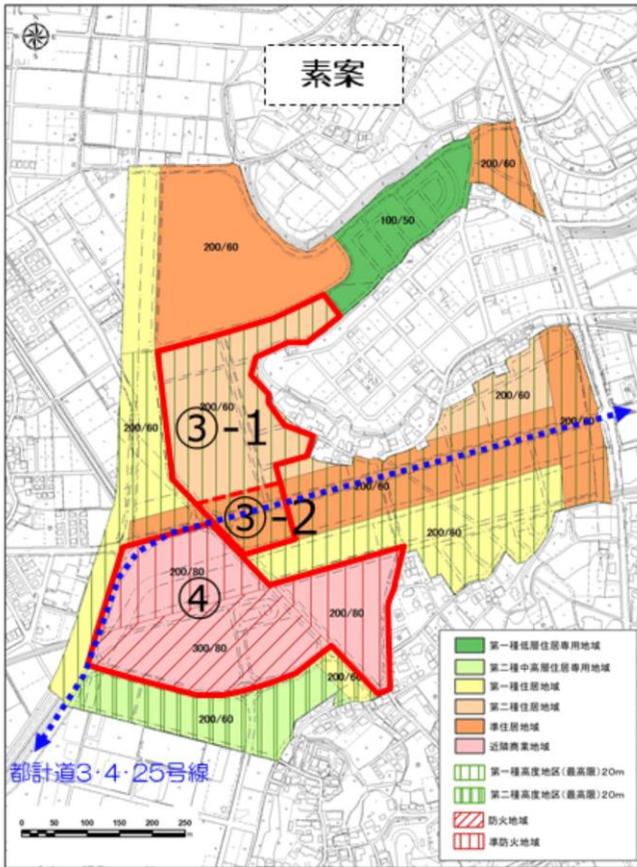
①医療地区

- ・三次救急医療機関や災害拠点病院である船橋市立医療センター及び関連施設の立地を図る地区
- ・医療センターが十分な機能を充足するため、準住居地域を指定

②低層住宅地区

- ・低層住宅を主体とした緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図るため、第一種低層住居専用地域を指定

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画】

地区区分：③健康医療地区

土地利用の方針：

医療センターに隣接した立地特性を活かし、健康と医療に関連する施設等の立地を図る。

【用途地域】

※一部公共地区含む

③-1 上記施設の立地を誘導するため、第二種住居地域を指定

③-2 都市計画道路沿線に賑わいに資する店舗等の立地を誘導する沿道利用地区と連続して準住居地域を指定

【地区計画】

地区区分：④商業地区（A～C）

土地利用の方針：まちの玄関口にふさわしい賑わいと交流を創出する空間を形成するため、周辺住民の生活利便性向上に資する商業・サービス施設等の立地を図る。

【用途地域】

※一部公共・鉄道地区含む

上記施設の立地を誘導するため、近隣商業地域を指定

【用途地域・地区計画】

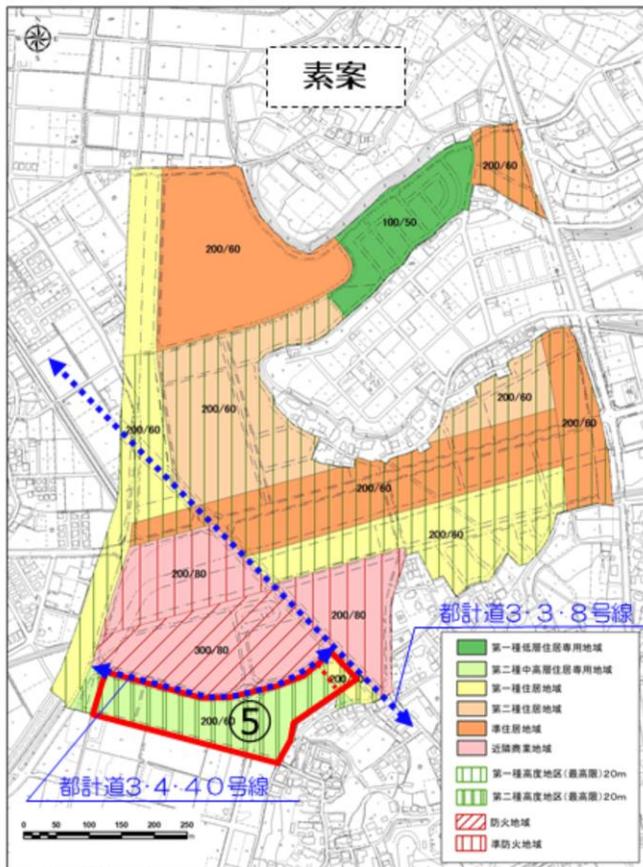
③健康医療地区

・健康と医療に関連する施設等の立地を図るため、主に第二種住居地域を指定

④商業地区

・新駅を中心としたまちの玄関口にふさわしい、賑わいと交流を創出するため、近隣商業地域を指定

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画】

地区区分：⑤中高層住宅地区

土地利用の方針：新駅に近接した立地特性を活かしながら、緑豊かでゆとりある中高層住宅等の立地を図る。 ※一部公共地区含む

【用途地域】

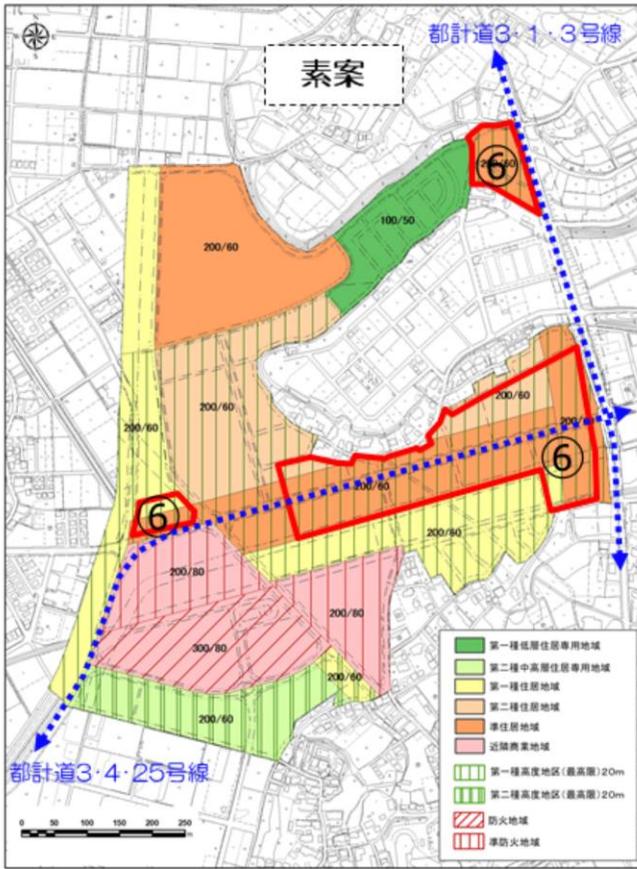
補助幹線道路沿いで便利施設の立地を許容しつつ、良好な中高層の住居環境を保護するため、第二種中高層住居専用地域を指定（一部、幹線道路沿いの路線系用途として第一種住居地域を指定）

【用途地域・地区計画】

⑤中高層住宅地区

・緑豊かでゆとりある中高層住宅と便利施設の立地を許容するため、主に第二種中高層住居専用地域を指定

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画】

地区区分：⑥沿道利用地区

土地利用の方針：都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線等の沿線に店舗等の立地を誘導し、既存の店舗等と一体となる街並みの形成を図る。

【用途地域】

※一部公共・鉄道地区含む

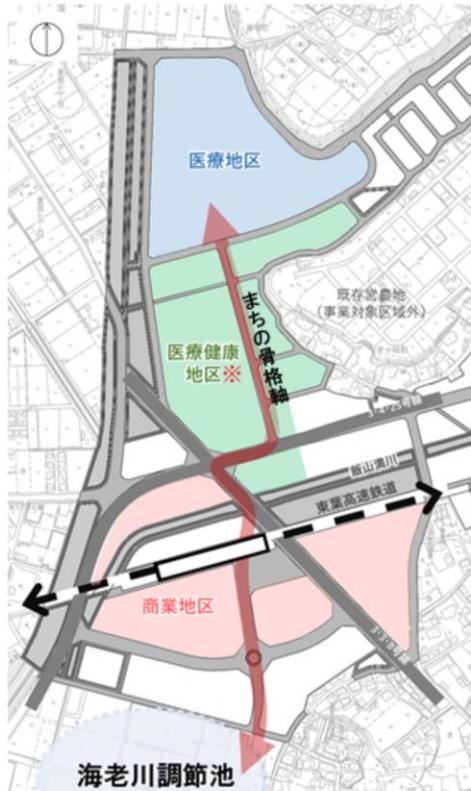
上記施設の立地を誘導するとともに、既存の沿道サービス施設の立地を考慮し準住居地域等を指定

【用途地域・地区計画】

⑥沿道利用地区

- ・既存の沿道サービス施設の立地に考慮するため、主に準住居地域を指定

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



※地区計画では「健康医療地区」に変更
 図出典：(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針

【地区施設の方針】

医療地区、健康医療地区、商業地区等をつなぐ主要な歩行者動線において、賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出を目指す。

歩行者が集い憩うことが可能な潤いある飯山満川沿い空間の実現等を目指す。

【地区計画】

<地区施設について>

- ・上記のとおり2つの方針に基づき指定

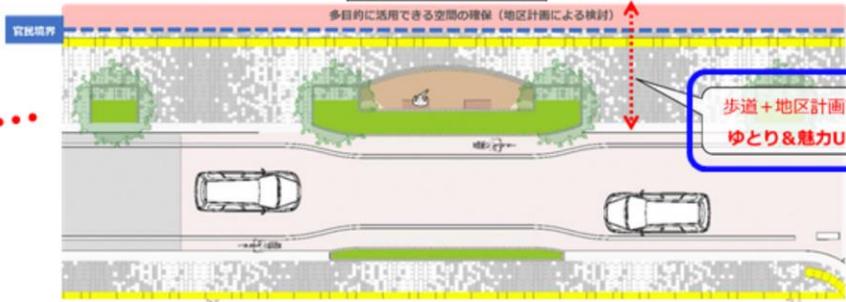
用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆特徴的なまちのシーンを紹介

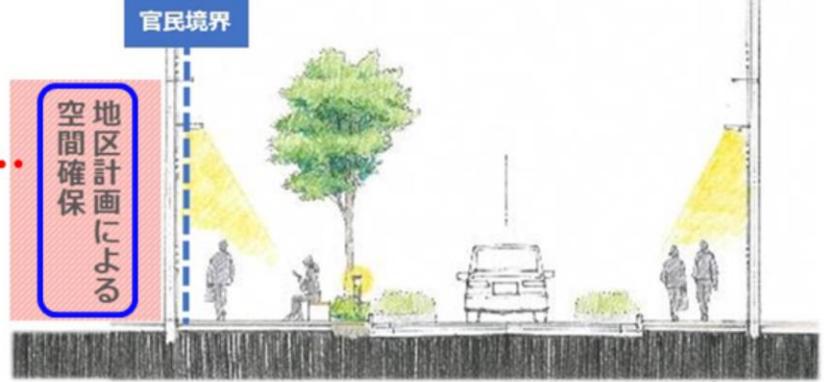


※地区計画では「健康医療地区」に変更
 図出典：(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針

イメージ



平面図



立面図

＞賑わいがあり歩いて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出

【地区計画】

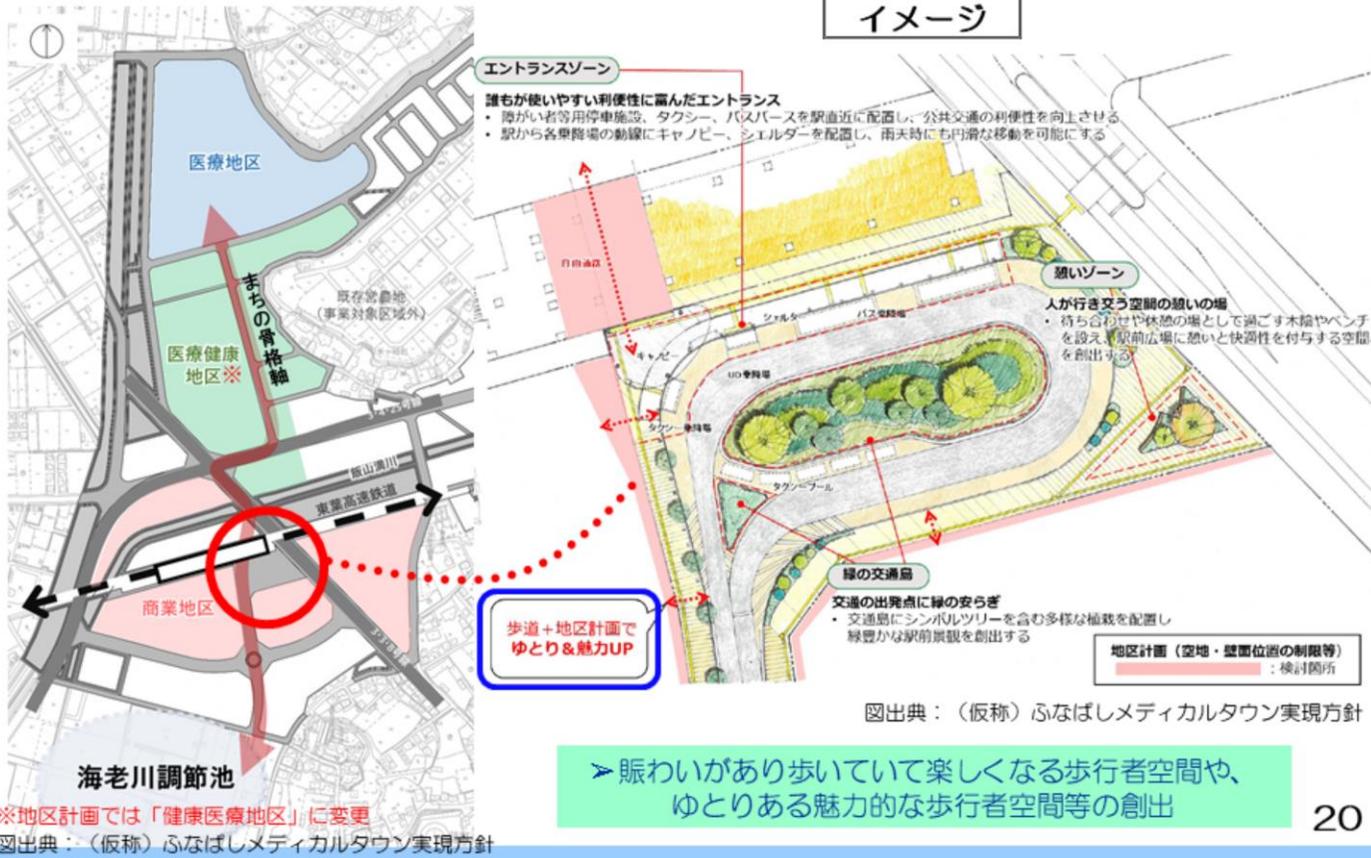
＜まちのなかでも特徴的な地区施設の指定箇所＞

(地図上赤丸及びその周辺の道路沿いの空間)

・歩道に沿って、地区施設でオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力を向上させたいと考えている

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆特徴的なまちのシーンを紹介



➢賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出

【地区計画】

<まちのなかでも特徴的な地区施設の指定箇所>

(図上赤丸の範囲内の駅前広場の空間)

- ・新駅自由通路内に地区施設を指定し、駅南北の動線を確保
- ・これに連続し、駅前広場の西側と南側の道路境界線に沿ってオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力を向上させたいと考えている

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆特徴的なまちのシーンを紹介



※地区計画では「健康医療地区」に変更
図出典：(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針

イメージ



➤賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出

【地区計画】

<まちのなかでも特徴的な地区施設の指定箇所>

(図上赤丸の範囲内の道路交差点部の空間)

- ・ 歩道に沿ってオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力を向上させたいと考えている

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆特徴的なまちのシーンを紹介



※地区計画では「健康医療地区」に変更
図出典：（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針

飯山満川沿い 河川管理用通路に沿って
緑地を連続的に確保



イメージ

図出典：（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針

➤ 歩行者が集い憩うことが可能な潤いある
飯山満川沿い空間の実現

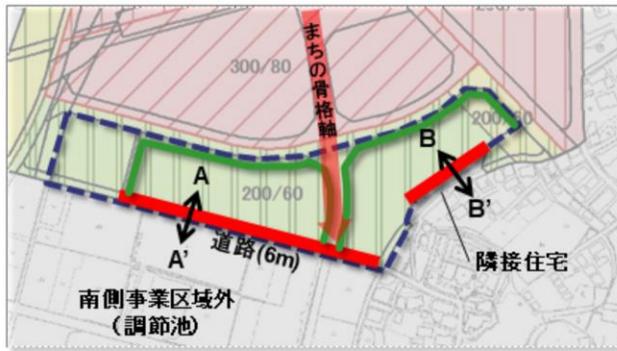
【地区計画】

<まちのなかでも特徴的な地区施設の指定箇所>

（図上赤枠などの範囲内の飯山満川沿いの空間）

・飯山満川に沿って設けられる幅員3mの河川管理用通路に沿って緑地を連続的に確保するとともに、歩行者が集い憩うことが可能なオープンスペースを設け、魅力的な飯山満川沿い空間の実現を考えている

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



- 主な壁面の位置の制限位置
- 主な地区施設の位置

A-A' 南側事業区域外への配慮

道路6.0m + 壁面の位置の制限3.0m = 9.0mの離隔確保

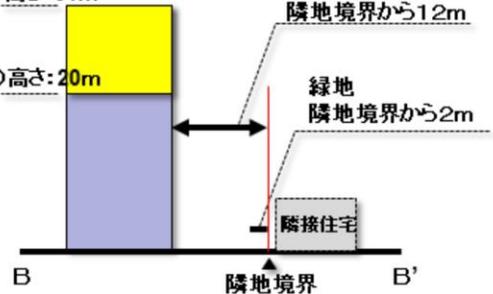
B-B' 隣接住宅への配慮

地区計画の高さ: 31m

壁面の位置の制限
隣地境界から12m

高度地区の高さ: 20m

緑地
隣地境界から2m



隣地住宅の居住環境への配慮が地区計画により図られていると判断



高さ緩和により創出された空気を地区施設として指定することで、**地区の良好な住環境を創出**



地区計画により高さを緩和(20m→31m)

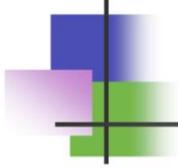
【高度地区・地区計画】

< A - A' 断面 >

- ・南側事業区域外への配慮として、南側道路(幅員6m)の境界線から3m壁面の位置を後退させることにより、南側事業区域外から合計9mの離隔を確保
- ・地区の良好な住環境を創出するため、まちの骨格軸沿いへの空地等の地区施設の設定や、街区の周囲に1mの緑地を指定

< B - B' 断面 >

- ・南側隣接地に戸建て住宅が立地していることから、隣接住宅の居住環境への配慮を図るため、隣地境界線から壁面の位置の制限を行い、12mの離隔を確保
- ・さらに、隣接住宅への一層の配慮を図るため、隣地境界線から2mの範囲に緑地を指定



海老川上流地区の都市計画の決定について

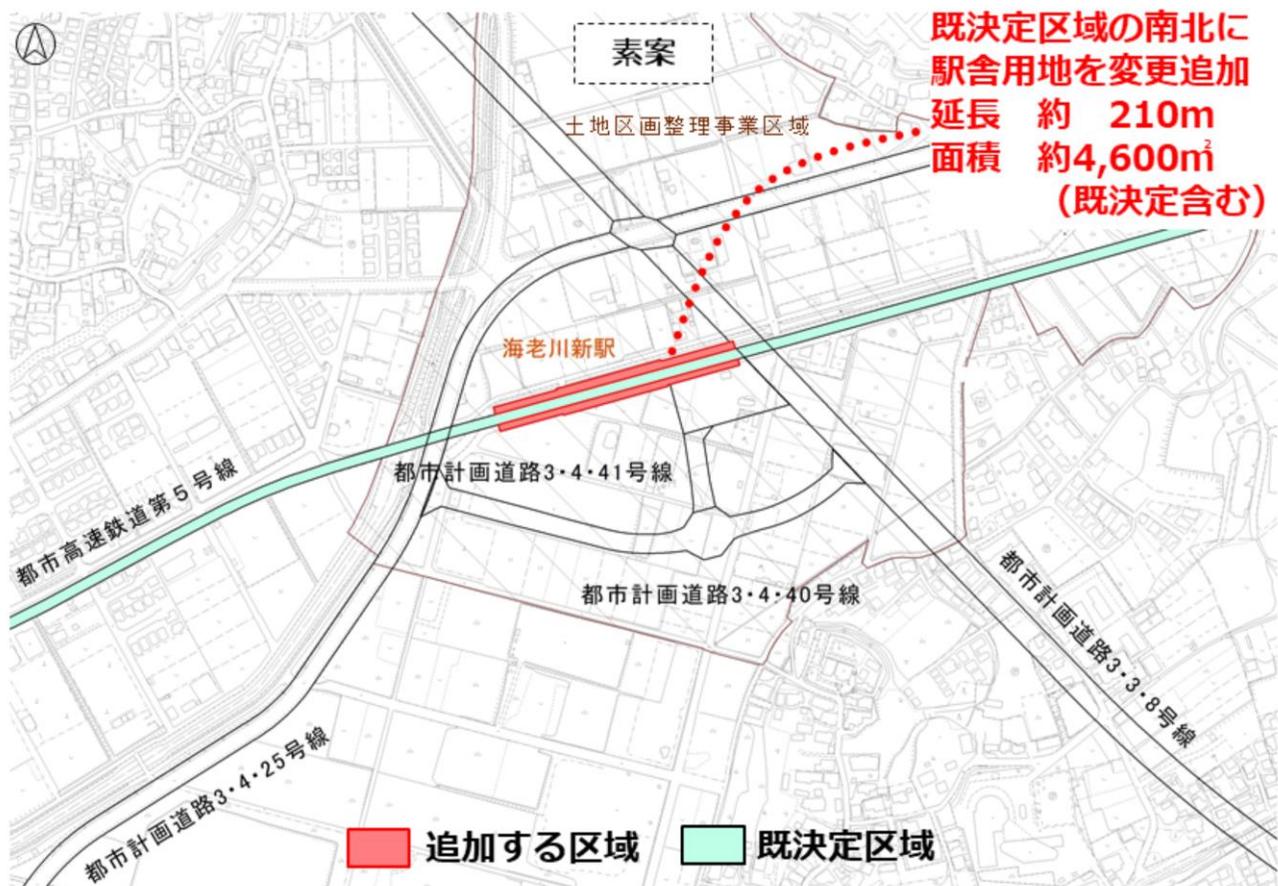
【土地利用】

- 船橋都市計画用途地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画高度地区の変更（市決定）
- 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）
- 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定（市決定）

【都市施設】

- 船橋都市計画都市高速鉄道の変更（県決定）
- 船橋都市計画道路の変更（市決定）

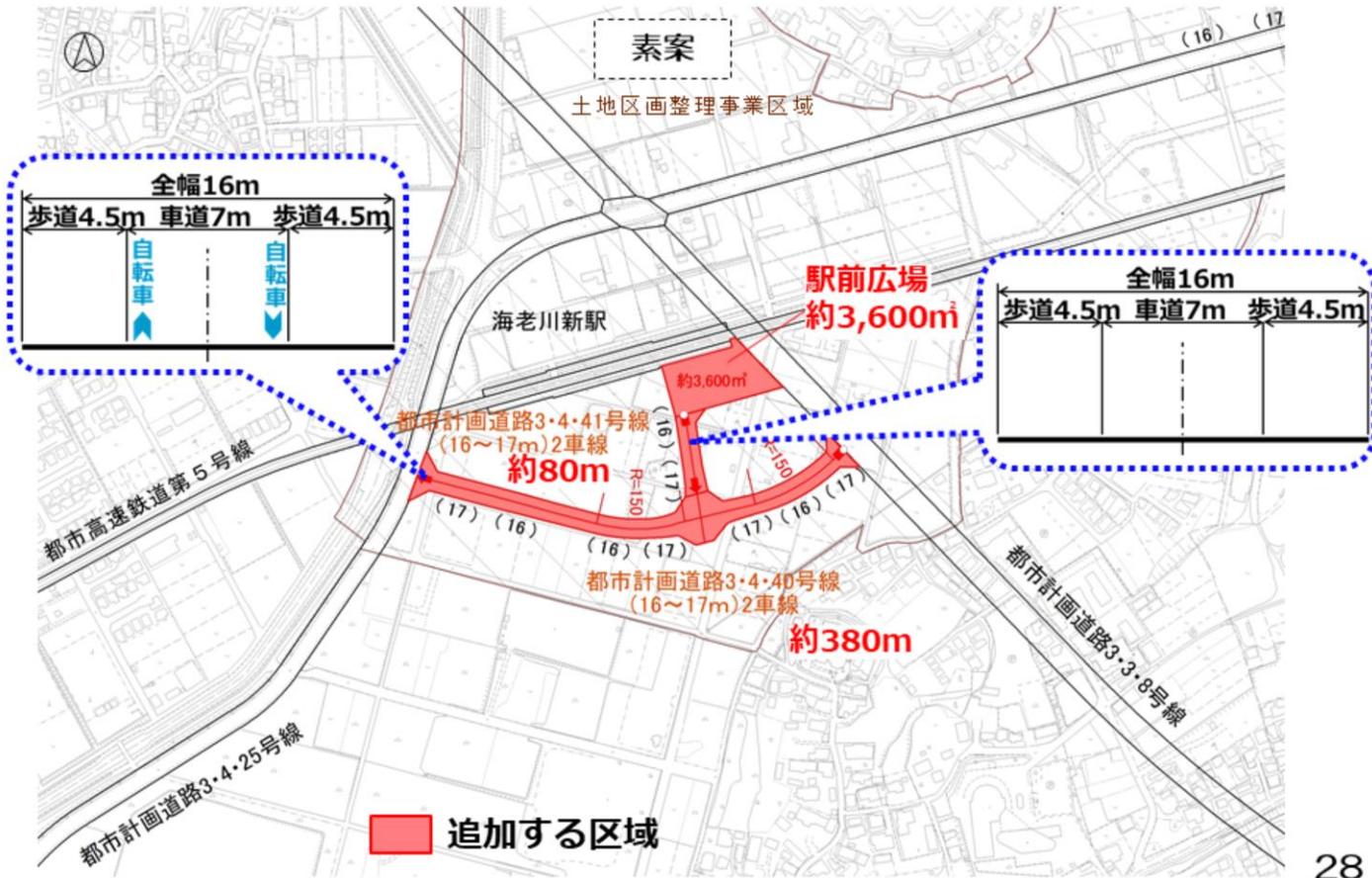
船橋都市計画都市高速鉄道の変更



【都市高速鉄道の変更について：都市高速鉄道第5号線（東葉高速鉄道東葉高速線）】

- ・海老川上流地区やその周辺地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地に近いものの鉄道駅からは遠く、公共交通の利用が不便な地区となっていることから、新駅誘致の検討を進めてきた
- ・令和4年11月に策定した船橋市都市計画マスタープランでは、本地区では「医療サービスの充実と健康に寄与するまちづくりの実現に向けて、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業と地区計画等により新市街地の形成を図る」こととしている
- ・これらの経緯やまちづくりに関する方針などを踏まえ、東海神駅～飯山満駅間となる海老川上流地区土地区画整理事業地内に、新駅を設置する都市計画決定を行う

船橋都市計画道路の変更



【都市計画道路の変更について】

- ・都市高速鉄道の新駅設置とあわせ、新たに「都市計画道路3・4・40号海老川新駅前線」及び「都市計画道路3・4・41号海老川新駅前広場線」を追加
- ・いずれも標準の幅員が16mで、車道は片側1車線、歩道幅は4.5m
- ・新駅南側には、障害者等用停車施設、タクシー乗降場、バス乗降場を駅直近に配置した、約3,600㎡の駅前広場を設置

ラウンドアバウトの設置



まちのシンボルとなる
ラウンドアバウト

ラウンドアバウト（環状交差点）

交差点内を周回する車両の交通が優先
 ↓
 交差点に進入する車両は停止・徐行など
 進入速度が抑制
 ↓
 信号のない交差点でも比較的安全に
 交通処理が可能



ラウンドアバウトにおける交通イメージ

写真：下藤環状交差点（出典：焼津市ホームページ）

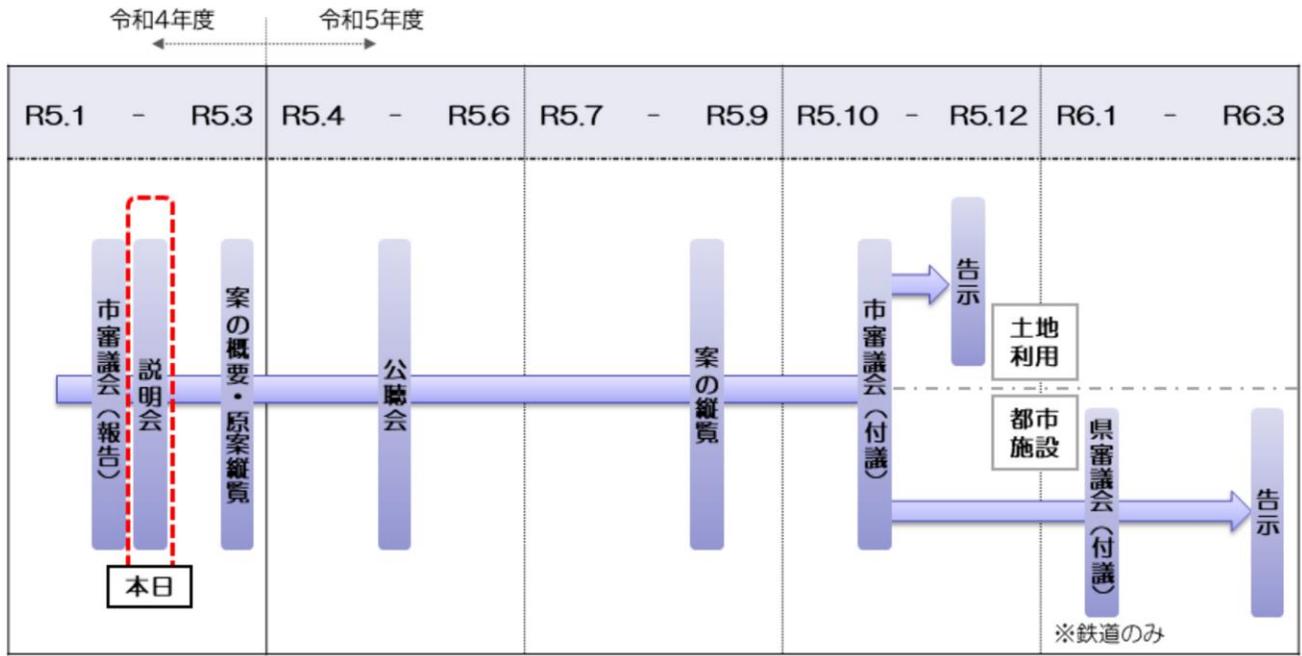
断面イメージ図

図出典：（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針

【ラウンドアバウトについて】

- ・今回新たに決定する都市計画道路の交差部にラウンドアバウトを設置
- ・ラウンドアバウトとは、上記の写真のように、円形で時計回りに周回する車両の交通が優先される、信号機能を持たない平面交差点
- ・交差点に進入する車両は停止または徐行することとなり、進入速度が抑制される
- ・周回する交通が一方通行であるため、交差点進入時の安全確認が容易
- ・以上により、信号のない交差点であっても比較的安全に交通処理が可能であるという特徴がある
- ・ラウンドアバウトはその特徴的な形状から、シンボリックな機能を果たすことも期待されている
- ・今回設置する交差点も、（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針で位置づけたまちの骨格軸上のシンボルスポットとしての役割も持ち合わせたものとして計画している

今後のスケジュール（予定）



◆都市計画の手続き等に関する内容については、決定次第、市ホームページや市広報等でお知らせします。なお、今後の状況により予定が変更となる場合もあります。

【今後の都市計画のスケジュール】

- ・上記のとおり、現時点での予定では、本日の説明会后、今年度中に「案の概要・原案の縦覧」を行い、その際公述の申出があれば、令和5年5月頃に「公聴会」を行う予定
- ・その後、「案の縦覧」を行った後、令和5年10月頃に市都市計画審議会に本件について諮る予定
- ・都市高速鉄道の変更については千葉県決定の事項であるため、千葉県の都市計画審議会に諮ることになり、都市高速鉄道の変更との関連性が大きい都市計画道路とあわせて令和6年3月頃の告示を予定
- ・その他の市決定の都市計画については令和5年11月下旬頃を予定