

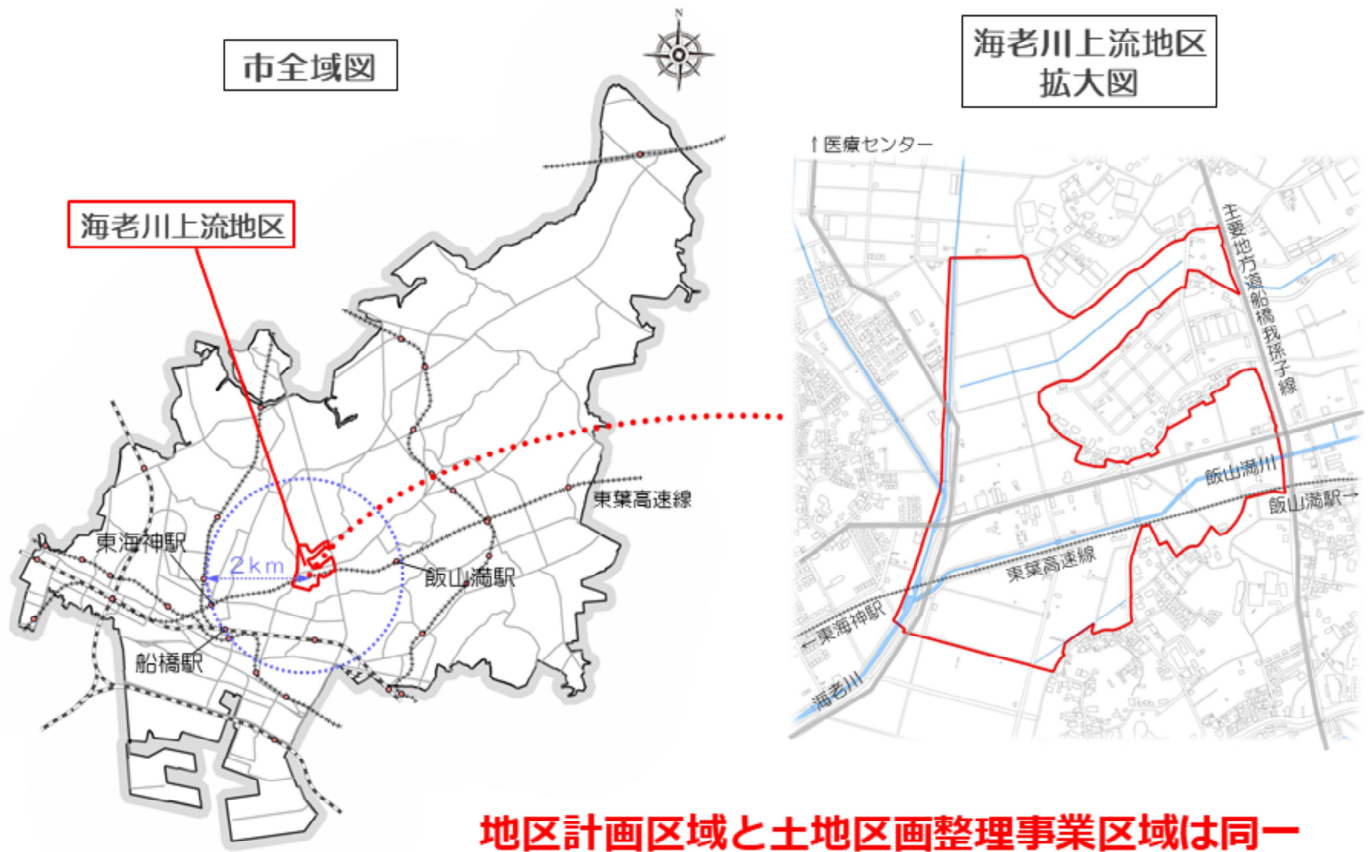


海老川上流地区地区計画 地区計画の原案に関する説明会

令和5年3月11日、13日
船橋市都市計画課

※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。

◆位置・区域図



1

【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
- ・今回決定しようとする地区計画の区域は、土地区画整理事業区域と同じ範囲

◆地区計画の目標

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。

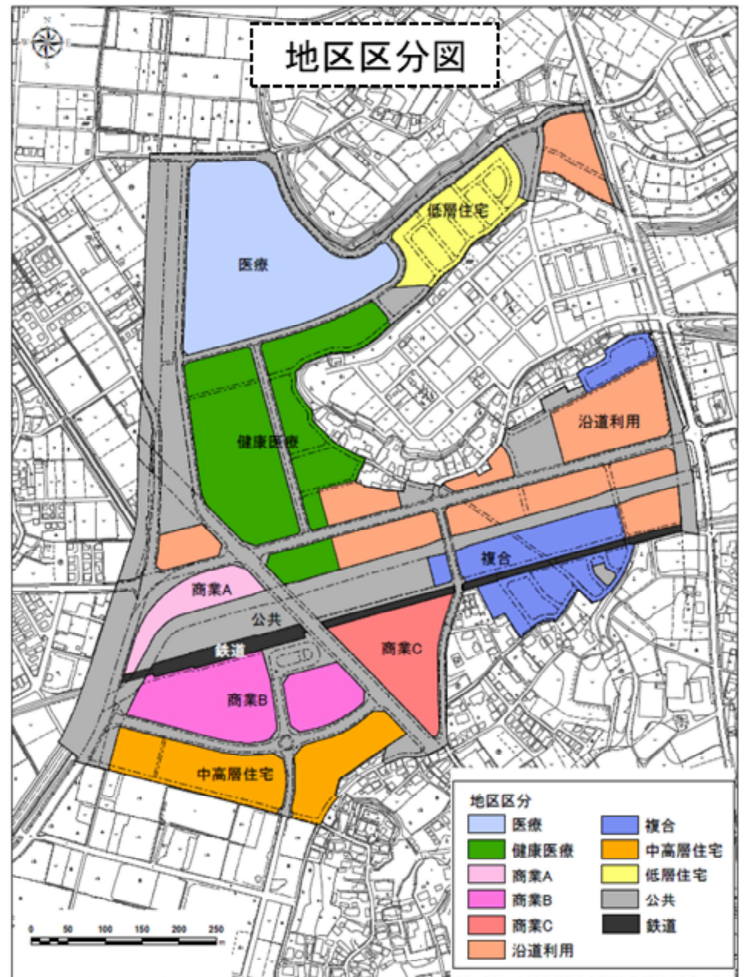
構想を踏まえ、都市基盤の整備と併せて、本市の新たな拠点となる地区にふさわしい土地利用の誘導やオープンスペースの確保及び自然と調和する魅力的な街並みの形成により、良好で質の高い市街地環境の創出を目標とする。

【地区計画の目標】

- ・上記のとおり

◆地区区分の設定

1. 医療地区
2. 健康医療地区
3. 沿道利用地区
4. 商業地区 A
5. 商業地区 B
6. 商業地区 C
7. 中高層住宅地区
8. 複合地区
9. 低層住宅地区
10. 公共地区
11. 鉄道地区



3

【地区区分の設定】

- ・地区計画の目標の実現を図るため、11地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ定める

◆土地利用の方針

1. 医療地区

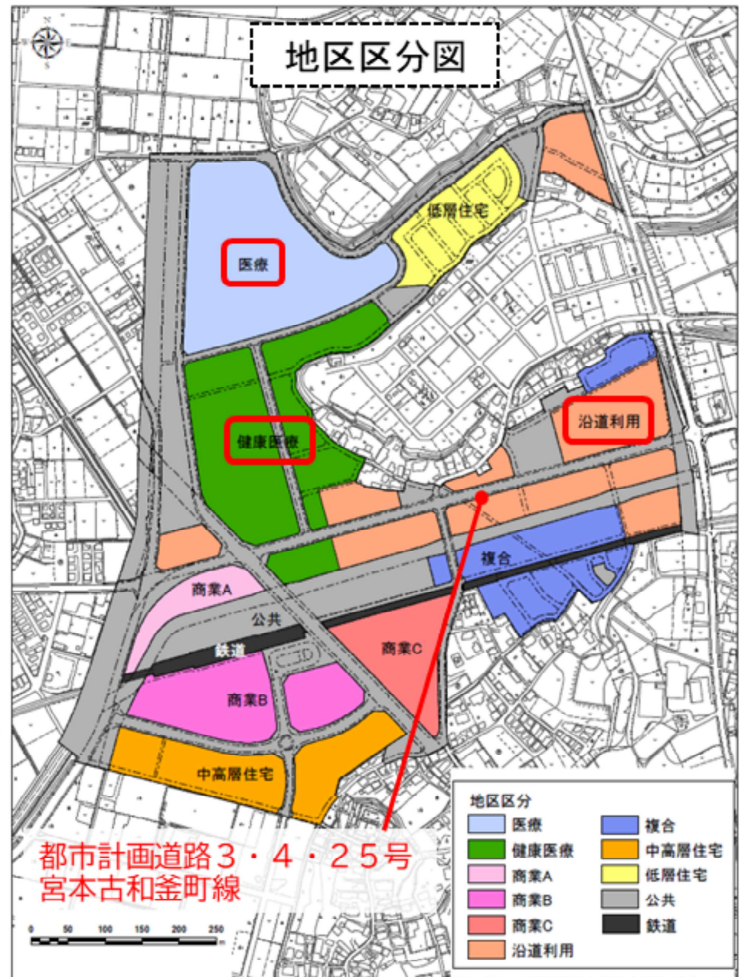
三次救急医療機関や災害拠点病院である医療センター及び医療センター関連施設の立地を図る

2. 健康医療地区

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

3. 沿道利用地区

都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線等の沿線に賑わいに資する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



【土地利用の方針】

- ・各地区区分ごとに説明
- ・上記のとおり医療地区、健康医療地区、沿道利用地区について説明

◆土地利用の方針

4. 商業地区 A

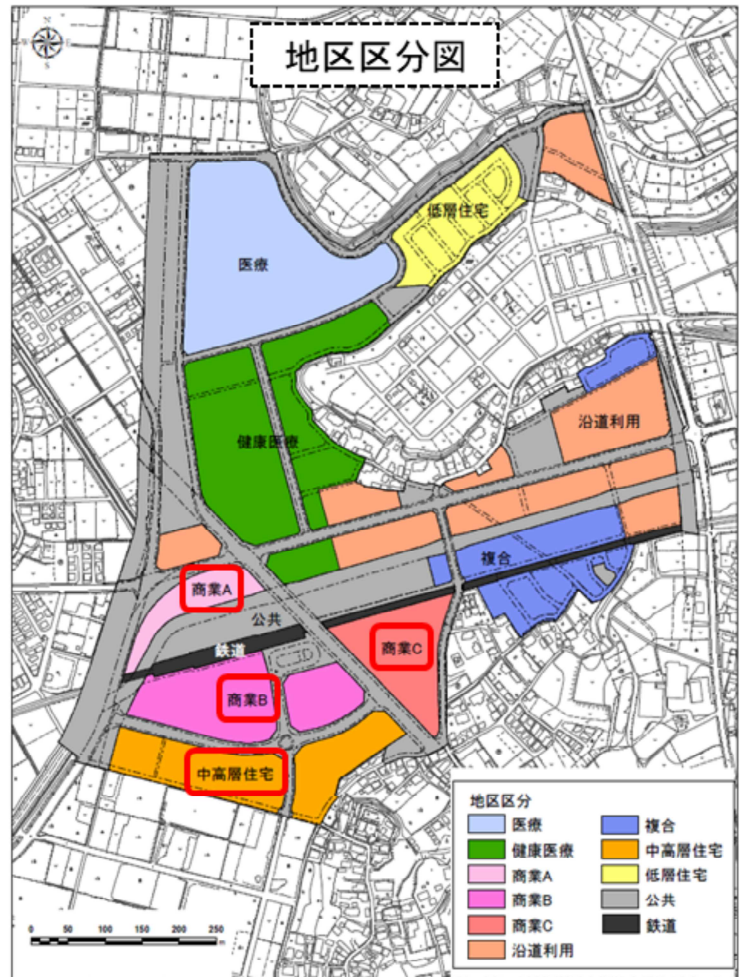
5. 商業地区 B

6. 商業地区 C

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

7. 中高層住宅地区

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



【土地利用の方針】

- ・各地区区分ごとに説明
- ・上記のとおり商業地区A、商業地区B、商業地区C、中高層住宅地区について説明

◆土地利用の方針

8. 複合地区

周辺環境と調和した店舗や業務施設等を誘導し、利便性の高い住宅地の形成を図る

9. 低層住宅地区

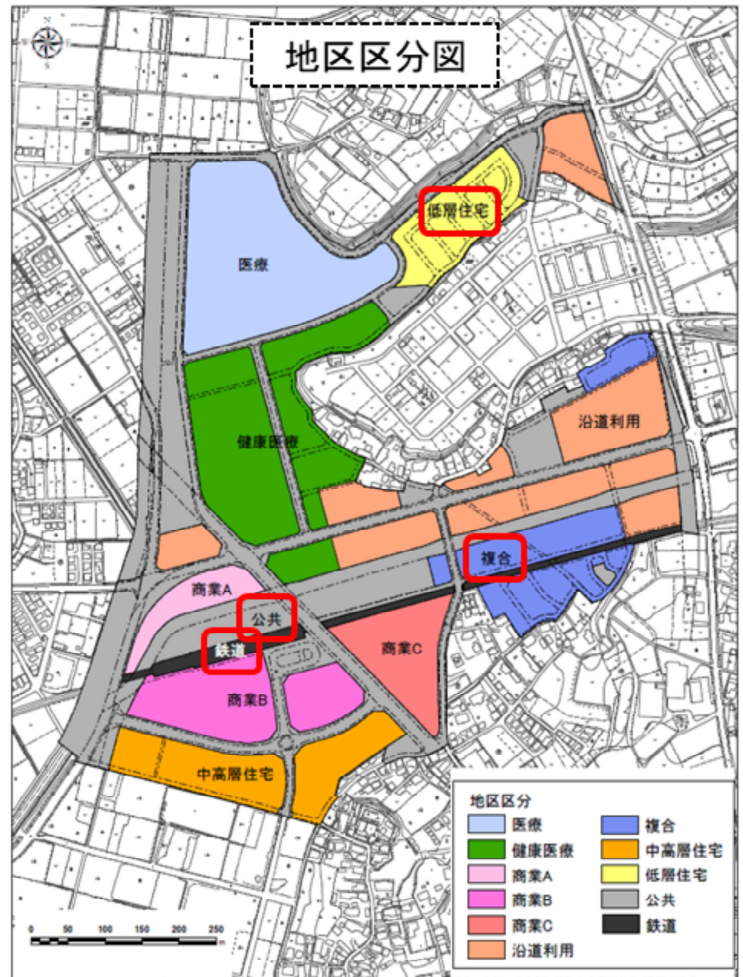
低層住宅を主体とした緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図る

10. 公共地区

公共施設の適切な利活用を図る

11. 鉄道地区

鉄道高架下空間の適切な利活用を図る



【土地利用の方針】

- ・各地区区分ごとに説明
- ・上記のとおり複合地区、低層住宅地区、公共地区、鉄道地区について説明

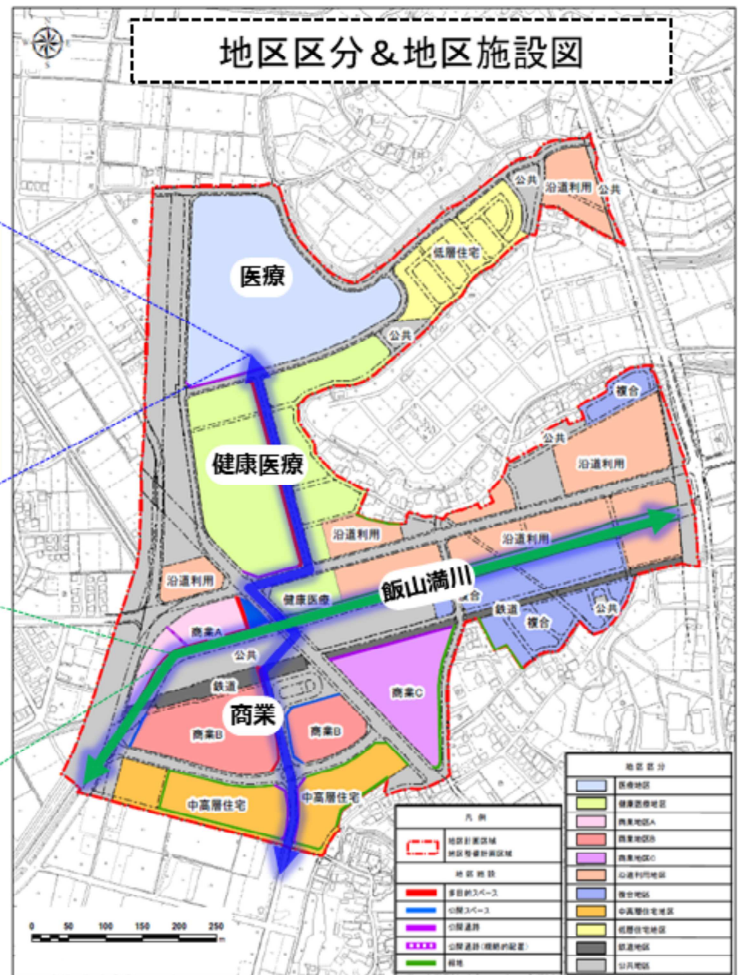
◆地区施設の整備の方針

目標

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ると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

目標

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



【地区施設の整備の方針】

- ・地区施設の整備を通して、上記の実現を目指す

◆緑地（地区施設）

緑地 1・2・4・5号

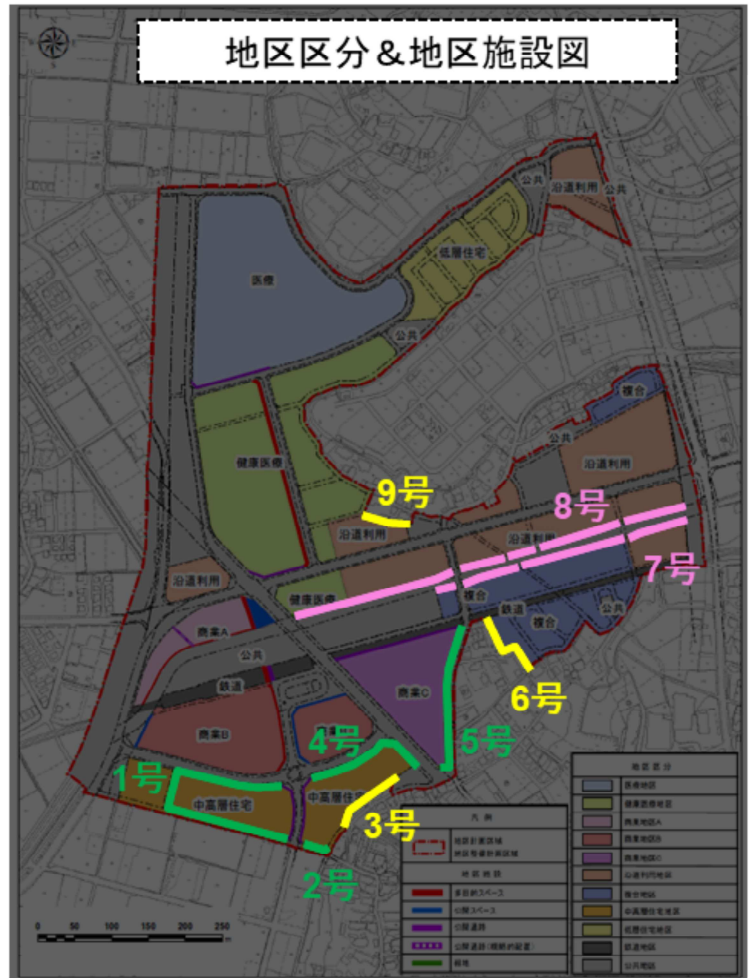
緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する

緑地 3・6・9号

隣接する住宅地等との緩衝を図り、緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する

緑地 7・8号

飯山満川沿いを緑豊かでゆとりと潤いある空間にするため指定する



【地区施設の整備の方針】

◆緑地

- ・上記のとおり、目的に応じて地図上の各部分に指定

◆公開通路（地区施設）

公開通路 1・2・5～7号

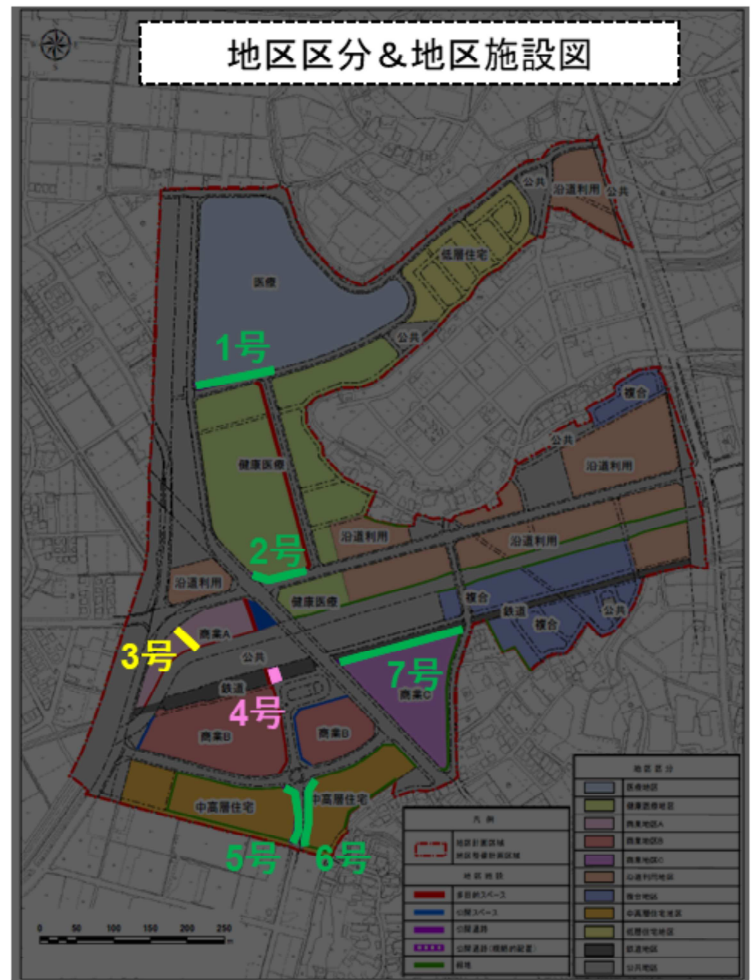
歩行者の利便性及び安全性の向上や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する

公開通路 3号（概略的配置）

本地区計画区域の西側周辺地域と新駅及び新駅北側に位置する公園の円滑なアクセスを確保するため、商業地区A内に概略的に（概ねの位置を決める形で）指定する

公開通路 4号

東葉高速線の北側と南側のまちの賑わいを連続的につなぐため、駅前広場と新駅北側に位置する公園を結ぶ歩行者空間に指定する



【地区施設の整備の方針】

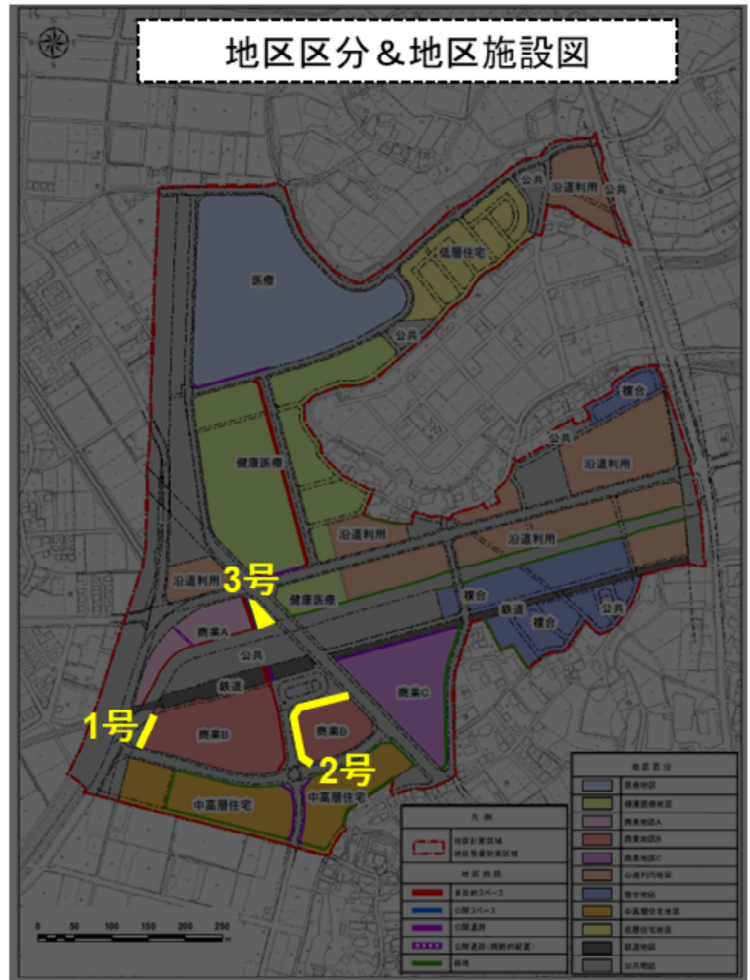
◆公開通路

- ・上記のとおり、目的に応じて地図上の各部分に指定

◆公開スペース（地区施設）

公開スペース1～3号

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できる広場空間や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する



【地区施設の整備の方針】

◆公開スペース

- ・上記のとおり指定

◆地区施設活用イメージ ※建築物の建築は不可



カフェテラス(出典:国土交通省HP)

多目的スペース



マルシェ(出典:国土交通省HP)

多目的スペース・公開スペース



キッチンカー

多目的スペース・公開スペース



民地 歩道
広々とした歩行者空間

公開通路

【地区施設活用イメージ】

- ・上記のとおり地区施設ごとの活用イメージを明示

◆建築物等の整備の方針

1. 建築物等の用途の制限

健康と医療をテーマとした新しい市街地及び駅前空間、快適な居住環境等の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める

2. 建築物の建蔽率の最高限度

オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める

3. 建築物の敷地面積の最低限度

土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める

【建築物等の整備の方針】

- ・地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、上記のとおり制限を指定

◆建築物等の整備の方針

4. 壁面の位置の制限

日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める

5. 建築物等の高さの最高限度

調和のとれた魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める

6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める

7. かき又はさくの構造の制限

緑豊かな美しい街並みの形成や防災性の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める

【建築物等の整備の方針】

- ・地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、上記のとおり制限を指定

医療地区の制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

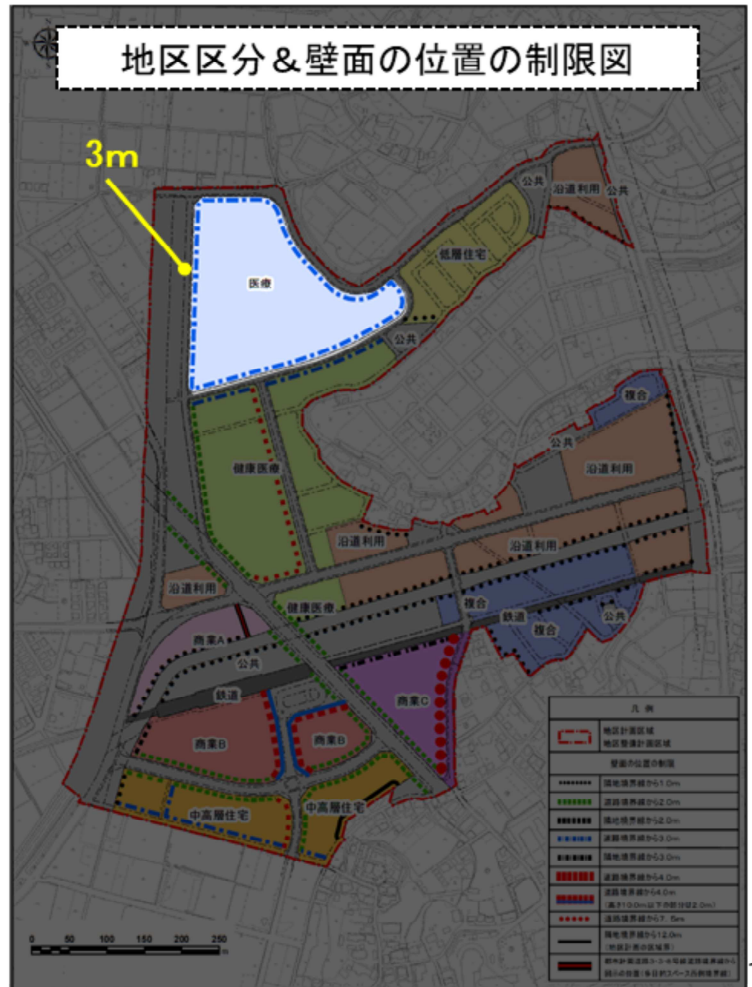
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、葬儀場、自動車修理工場

② 敷地面積の最低限度：300m²

③ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離（敷地面積が2ha未満の場合には不適用）

④ 高さの最高限度：45m



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（医療地区）

- ・ 上記①～④とおりの制限を定める

健康医療地区の制限

① 用途の制限

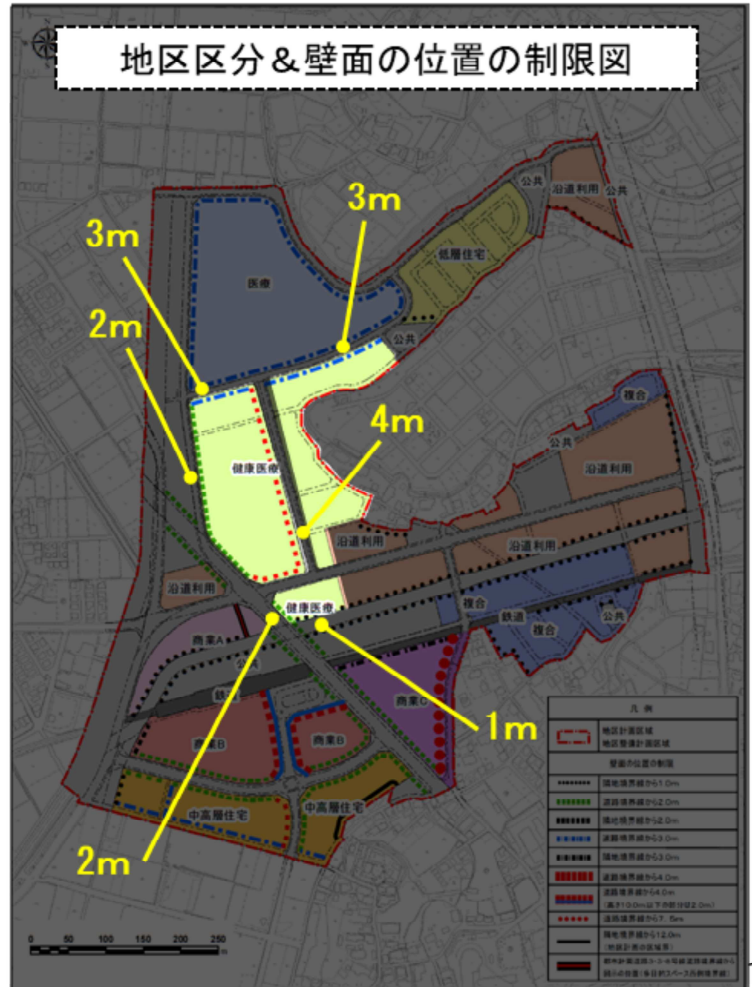
用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、葬儀場、自動車修理工場

② 敷地面積の最低限度：300m²

③ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m
- ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（健康医療地区）

- ・ 上記①～③とおりの制限を定める

沿道利用地区の制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

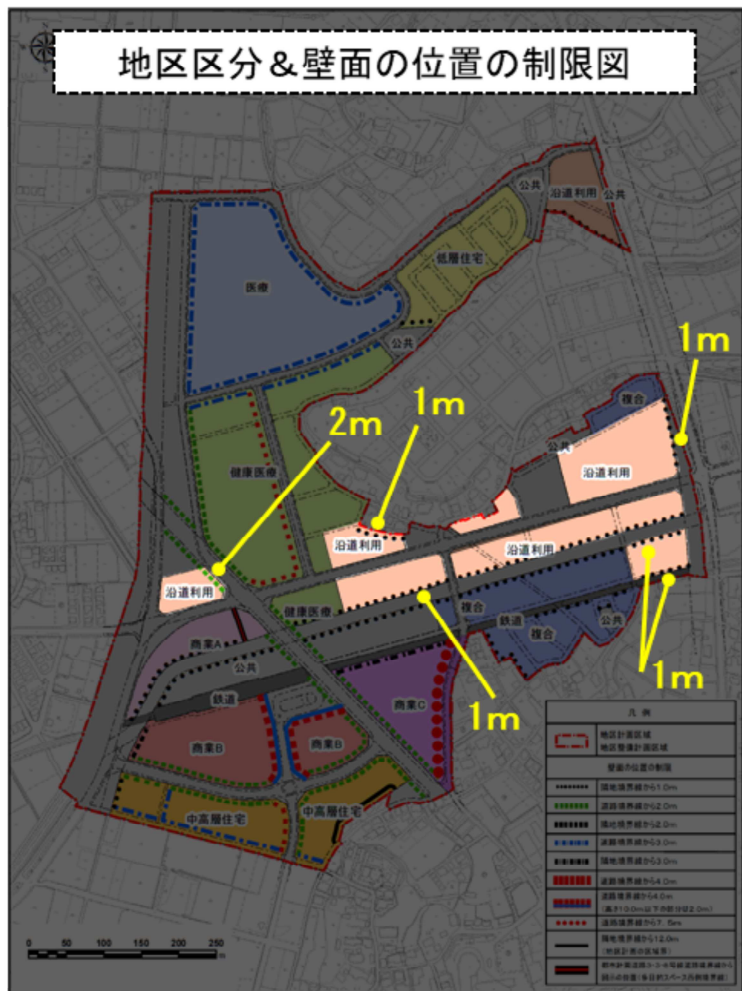
自動車教習所

② 敷地面積の最低限度

300㎡

③ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m
- ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（沿道利用地区）

- ・ 上記①～③とおりの制限を定める

商業地区Aの制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

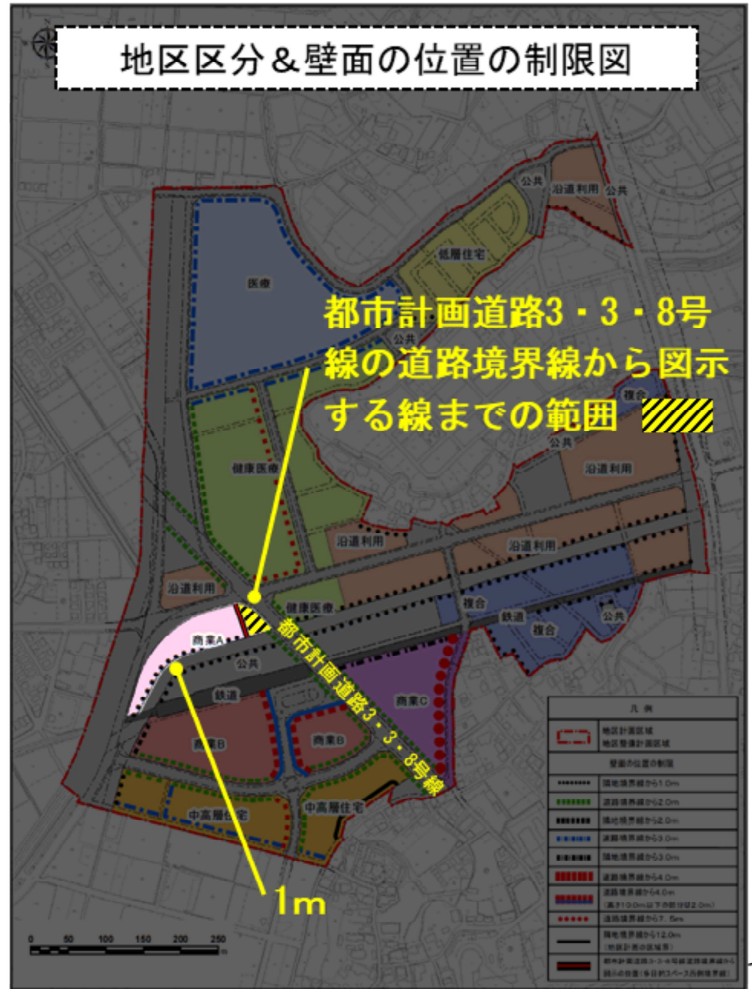
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、葬儀場、自動車修理工場（店舗に附属するものを除く）

② 建蔽率の最高限度：60%

③ 敷地面積の最低限度：1,000㎡

④ 壁面の位置の制限

- ・道路境界線：1m
- ・隣地境界線：0.5m
- ・計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】 （商業地区A）

- ・上記①～④とおりの制限を定める

商業地区Bの制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

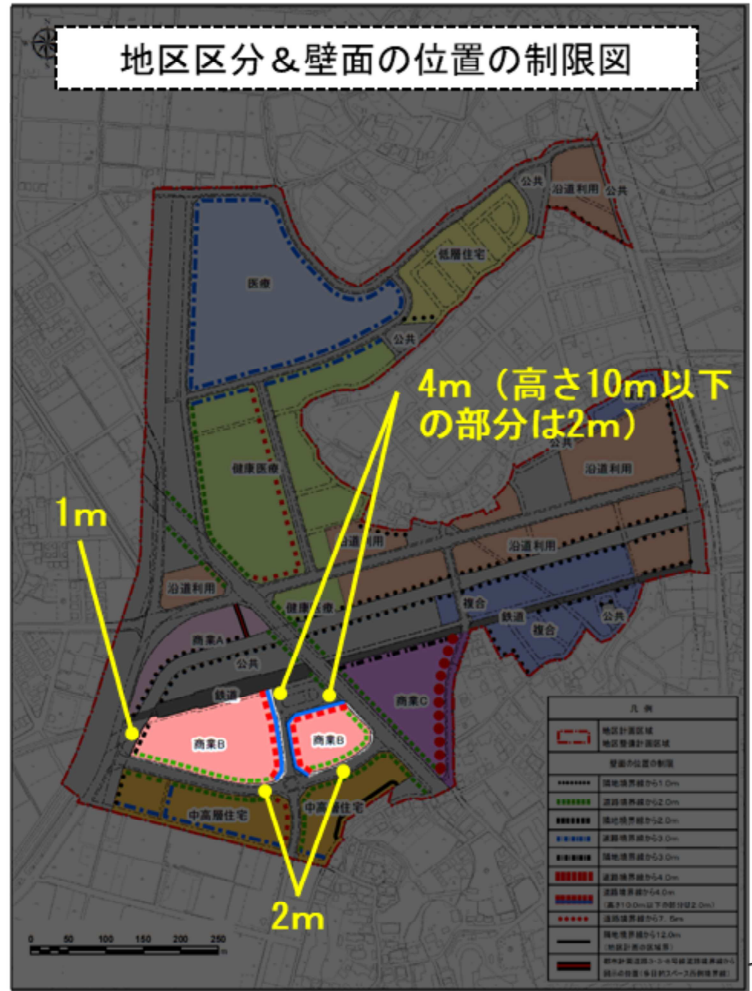
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、葬儀場、自動車修理工場（店舗に附属するものを除く）

② 建蔽率の最高限度：80%

③ 敷地面積の最低限度：1,000㎡

④ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m
- ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（商業地区B）

- ・ 上記①～④とおりの制限を定める

商業地区Cの制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、葬儀場、自動車修理工場（店舗に附属するものを除く）

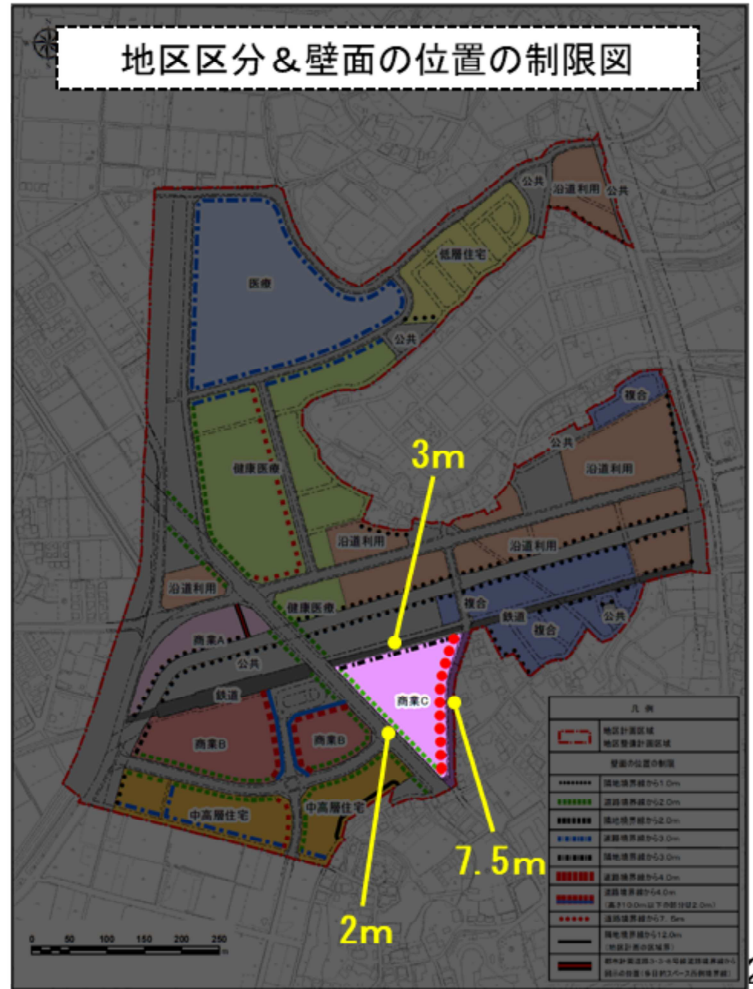
② 建蔽率の最高限度：60%

③ 敷地面積の最低限度：1,000㎡

④ 壁面の位置の制限

- ・道路境界線：1m
- ・隣地境界線：0.5m
- ・計画図に示す距離

⑤ 高さの最高限度：31m



20

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（商業地区C）

- ・上記①～⑤とおりの制限を定める

中高層住宅地区の制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

自動車教習所、葬儀場、
自動車修理工場

② 建蔽率の最高限度：50%

③ 敷地面積の最低限度：1,000㎡

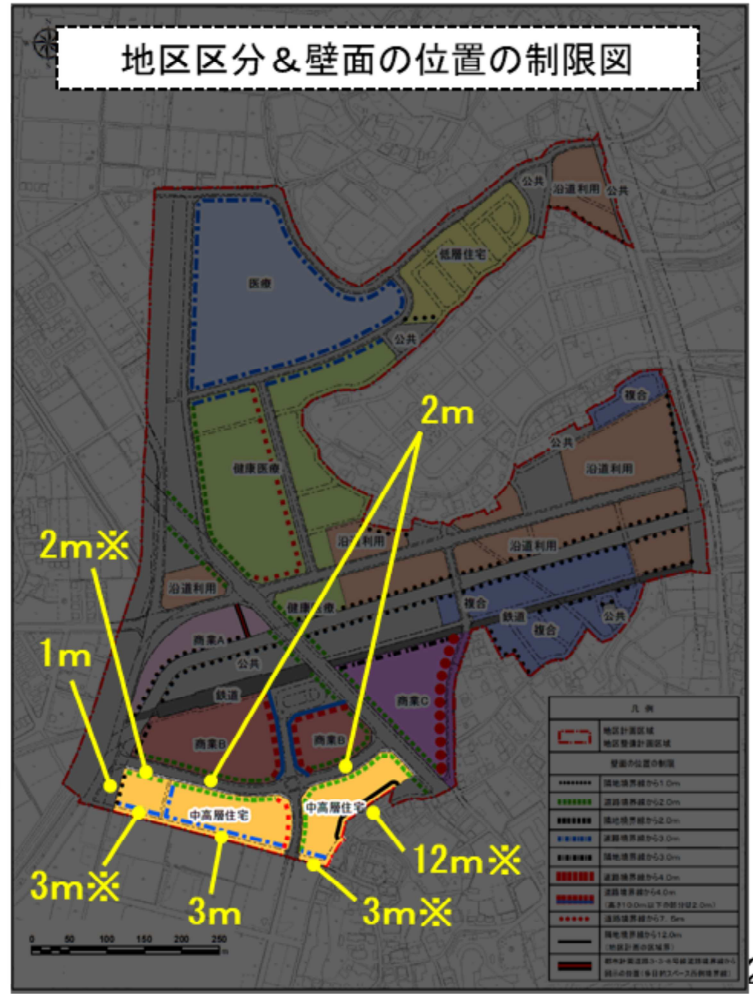
④ 壁面の位置の制限

- ・道路境界線：1m ・隣地境界線：0.5m
- ・計画図に示す距離
(※神社・墓地に関する建築物除く)

⑤ 高さの最高限度

31m

(神社・墓地に関する建築物除く)



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

(中高層住宅地区)

- ・上記①～⑤とおりの制限を定める

複合地区の制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

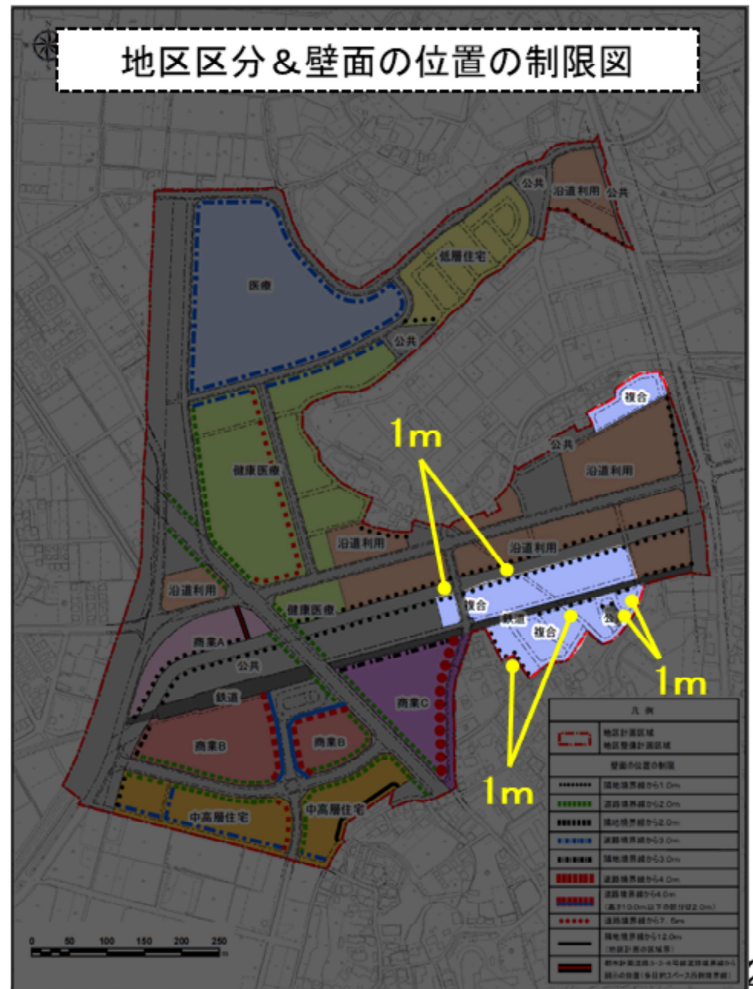
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、自動車教習所、葬儀場、自動車修理工場

② 敷地面積の最低限度

135m²

③ 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m
- ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（複合地区）

- ・ 上記①～③とおりの制限を定める

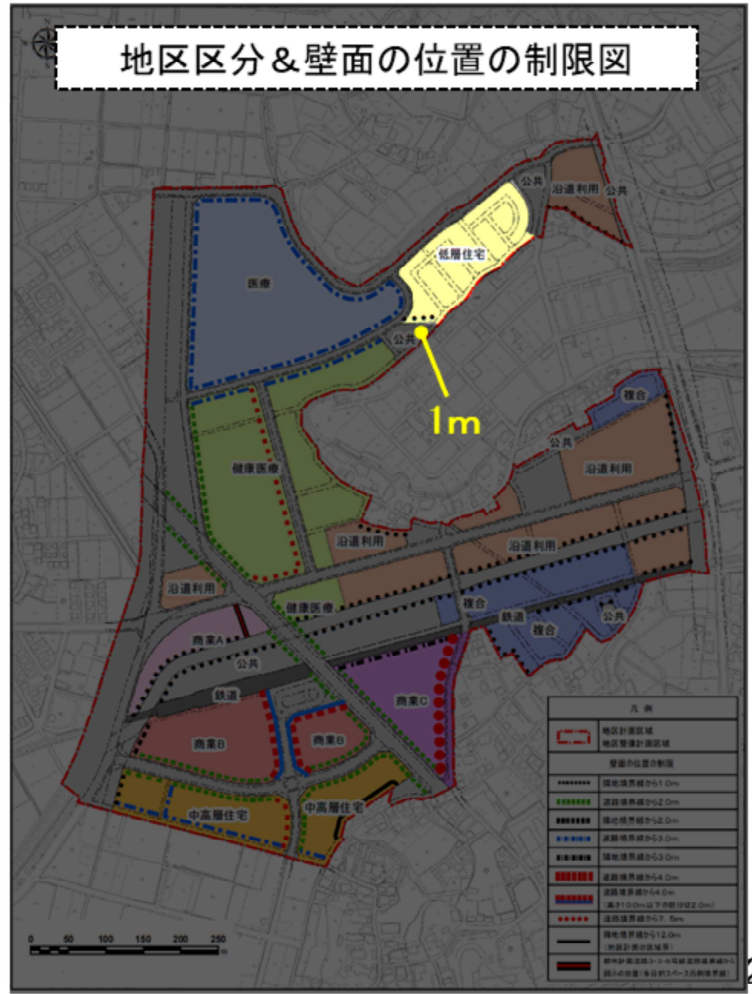
低層住宅地区の制限

① 敷地面積の最低限度

135m²

② 壁面の位置の制限

- ・ 道路境界線：1m
- ・ 隣地境界線：0.5m
- ・ 計画図に示す距離



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】 （低層住宅地区）

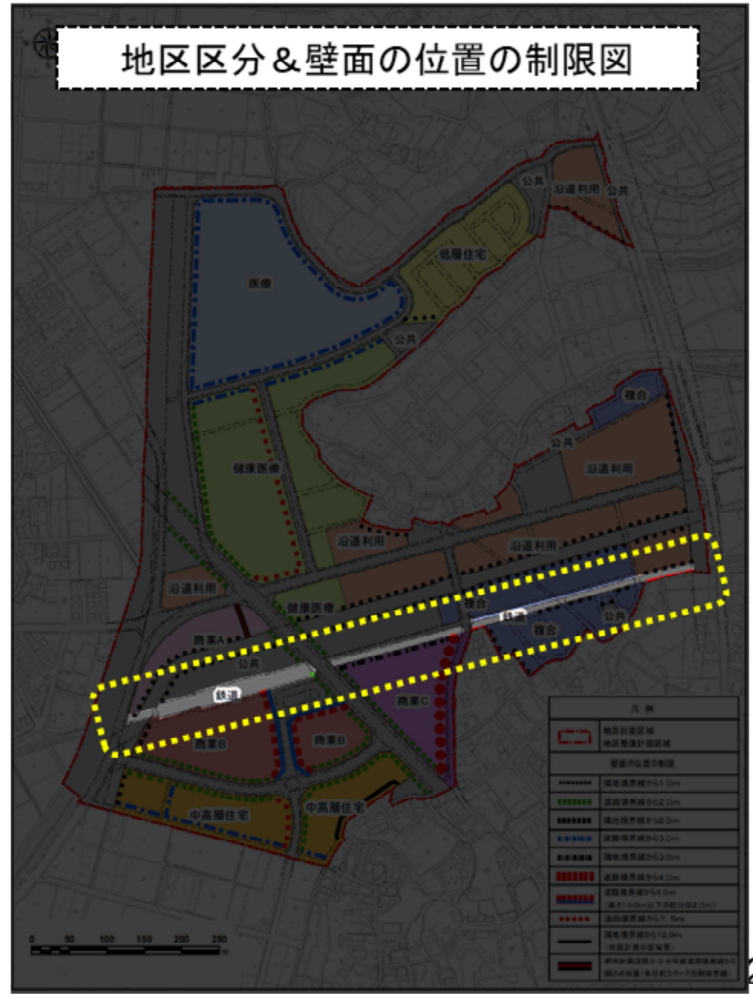
- ・ 上記①、②とおりの制限を定める

鉄道地区の制限

① 用途の制限

用途地域で定められているもののほか、以下のものが**建築不可**

マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、
勝馬投票券発売所、場外車券売場、
自動車教習所、葬儀場、自動車修理工場



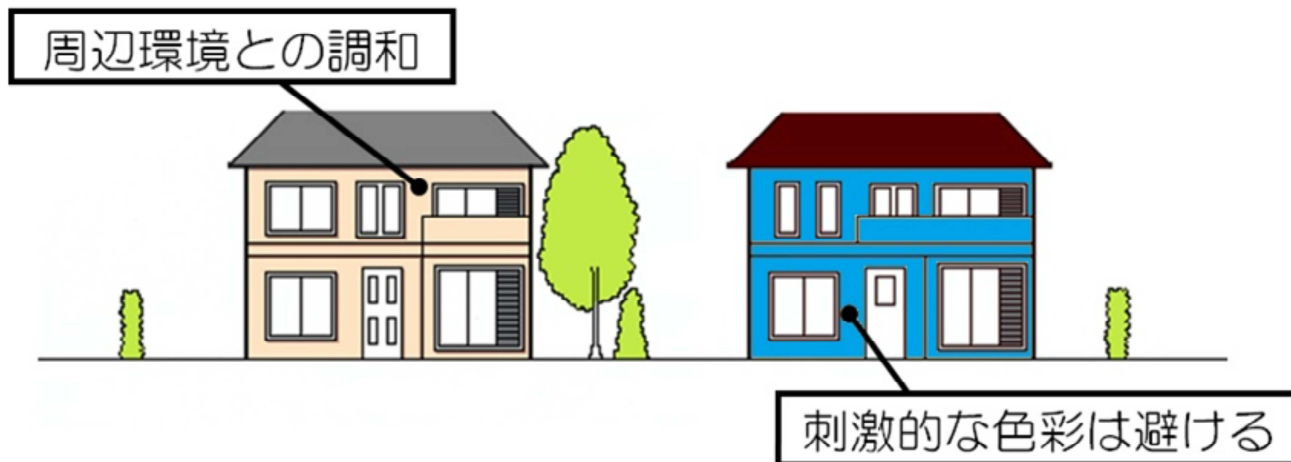
【地区整備計画（建築物等に関する事項）】
（鉄道地区）

- ・ 上記①とおりの制限を定める

全地区共通の制限

➤ 形態・色彩・意匠の制限

- 建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする
- 建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、**原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける**



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

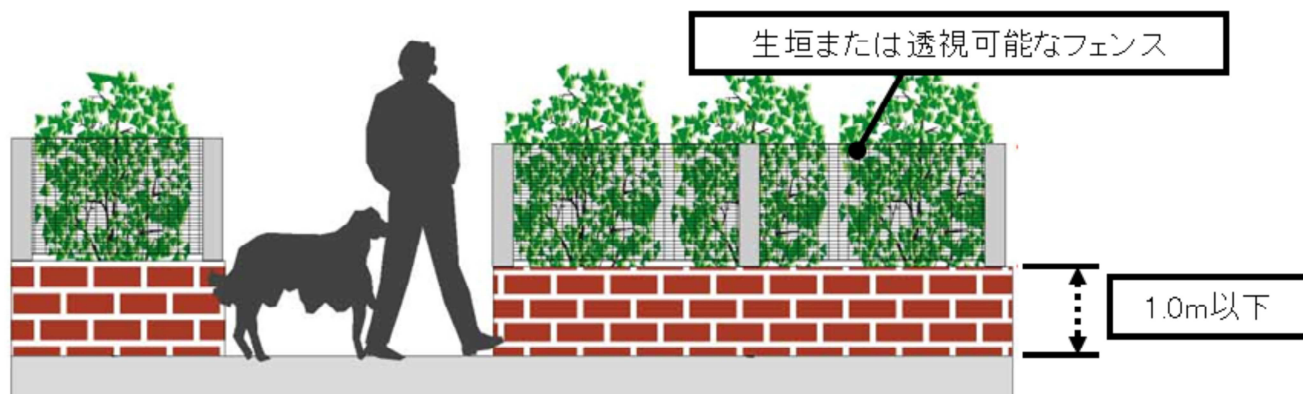
（すべての地区）

- ・上記のとおり建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める

全地区共通の制限

➤ かき・さくの構造制限

- 道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として**生垣、透視可能なフェンス**その他これらに類する構造とする
- ただし、ブロックその他これらに類する構造のものを設ける場合にあっては、地盤面からの高さは、**1m以下**とする。



【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

（すべての地区）

- ・上記のとおりかき又はさくの構造の制限を定める

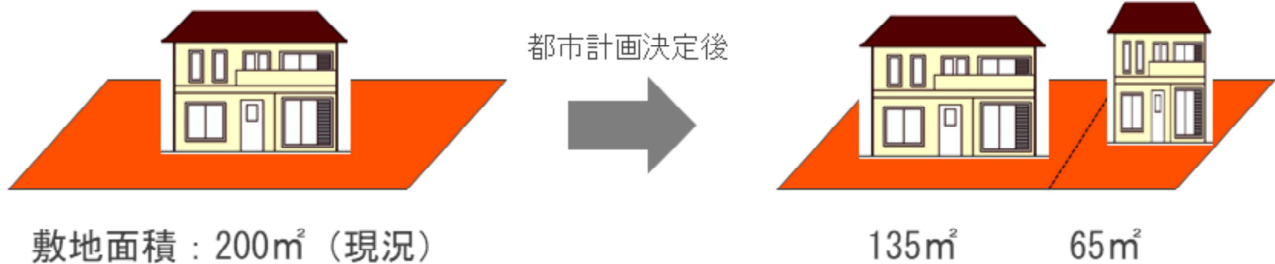
適用の除外

➤ **用途の制限**： 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

➤ **敷地面積の最低限度** (例) 敷地面積の最低限度が 135m^2 の場合

◆ 原則的な考え方

<例>



- ・ 135m^2 の土地では建築できます
- ・ 65m^2 の土地では建築できません

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

➤ 用途の制限（適用の除外）

・ 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものは、用途の制限で建築不可としたものでも建築可能

➤ 敷地面積の最低限度（適用の除外）

◆ 原則的な考え方（例：最低限度が 135m^2 ）

・ 135m^2 未満の建築敷地で建築物の建築は不可

適用の除外

➤ 敷地面積の最低限度

(例) 敷地面積の最低限度が 135m^2 の場合

① 都市計画決定日時点で面積が不足する場合

<例>



都市計画決定後



敷地面積： $120\text{m}^2 < 135\text{m}^2$

敷地面積： $120\text{m}^2 < 135\text{m}^2$

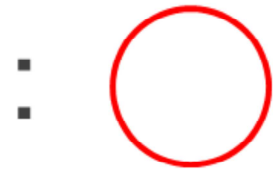
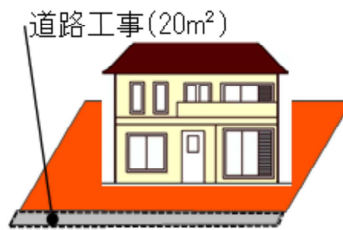
都市計画決定前
面積(120m^2)を
全部使用する場合

② 公共事業の施行により面積が不足してしまう場合

<例>



公共工事施行後



敷地面積： $140\text{m}^2 \geq 135\text{m}^2$

敷地面積： $120\text{m}^2 < 135\text{m}^2$
道路面積： 20m^2

道路以外の全面積(120m^2)を使用する場合 **29**

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

➤ 敷地面積の最低限度（適用の除外）

① 都市計画決定日時点で面積が不足する場合（例：最低限度が 135m^2 ）

- ・都市計画決定後も決定前の面積（ 120m^2 ）をそのまま使用すれば建替え可能

② 公共事業の施行により面積が不足してしまう場合（例：最低限度が 135m^2 ）

- ・道路などの公共工事によって 120m^2 になっても、 120m^2 すべて使用すれば建替え可能

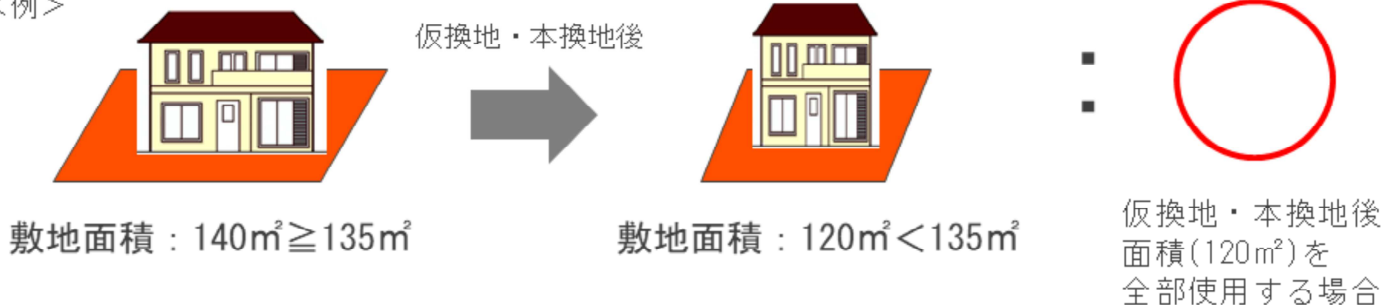
適用の除外

➤ 敷地面積の最低限度

(例) 敷地面積の最低限度が 135m^2 の場合

③ 仮換地又は本換地で面積が不足してしまう場合

<例>



④ 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 ⇒公益上必要な建築物

- ・ ガスガバナーステーション
- ・ 水道事業の用に供するポンプ施設である建築物 など

⑤ 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

30

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

➤ 敷地面積の最低限度（適用の除外）

③ 仮換地又は本換地で面積が不足してしまう場合（例：最低限度が 135m^2 ）

- ・ 仮換地又は本換地で指定される面積 120m^2 すべてを使用すれば建替え可能

④ 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設

- ・ ガスガバナーステーションなどの公益上必要な建築物を建築する場合には、どのような敷地面積でも建築可能

⑤ 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可した建築物は、どのような敷地面積でも建築可能

適用の除外

※鉄道地区は「壁面の位置の制限」は無指定

➤ 壁面の位置の制限

医療地区

健康医療地区

沿道利用地区

商業地区A

商業地区B

商業地区C

中高層住宅地区

複合地区

- ① 地階のもの
- ② 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。）
- ③ 休憩所（開放性のあるものに限る。）
- ④ 駐輪場（開放性のあるものに限る。）
- ⑤ 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

公共地区

上記①～⑤ + ⑥ バス停上屋

低層住宅地区

- ① 地階のもの
- ② 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
- ③ 附属建築物の自動車車庫で、高さが3メートル以下であるもの
- ④ 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

31

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

➤ 壁面の位置の制限（適用の除外）

- ・上記のとおり各地区区分ごとに示される建築物は壁面の位置の制限を受けない

◆地区計画に関する今後のスケジュール（予定）



原案縦覧期間：3月17日（金）～3月31日（金）
 意見書提出期間：3月17日（金）～4月7日（金）

◆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。

32

- ・本日の説明会后、3月17日（金）～3月31日（金）の期間で当地区計画の原案縦覧を実施
- ・地区計画の計画書と計画図を、船橋市役所本庁舎5階都市計画課窓口で確認することが可能
- ・3月17日（金）～4月7日（金）意見書の提出が可能
 （意見書を提出できる方は、都市計画法に定められた土地の所有者や抵当権者などの方のみ）
- ・本年9月頃に「案の縦覧」を実施
- ・10月頃に市都市計画審議会に本地区計画について諮問
- ・11月下旬頃の都市計画決定を目指す