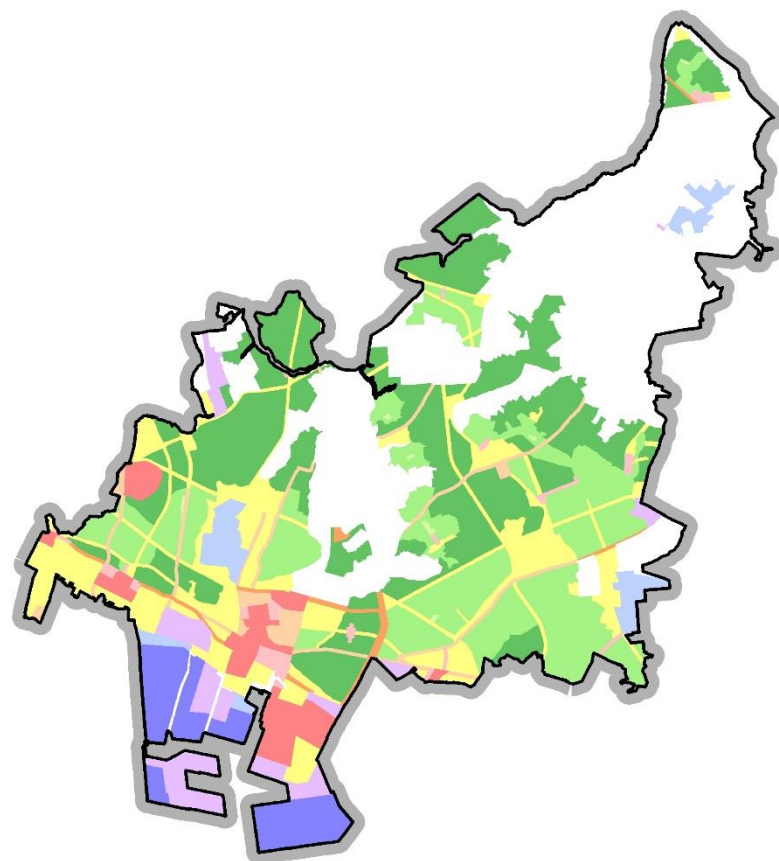


# 飯山満地区都市計画変更について

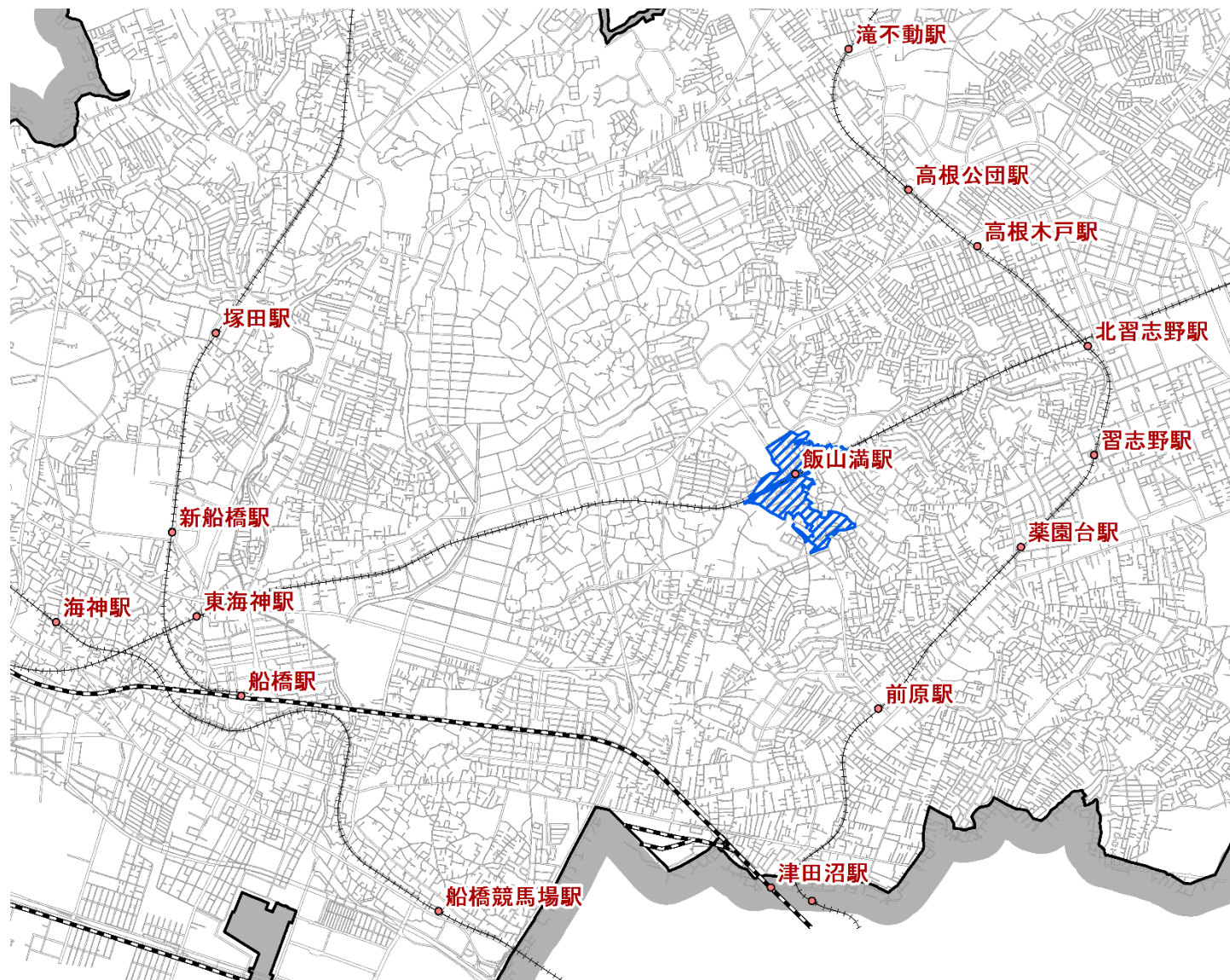
- 用途地域の変更（付議）
- 高度地区の変更（付議）
- 地区計画の変更（付議）

船橋市 建設局  
都市計画部 都市計画課

令和5年2月6日



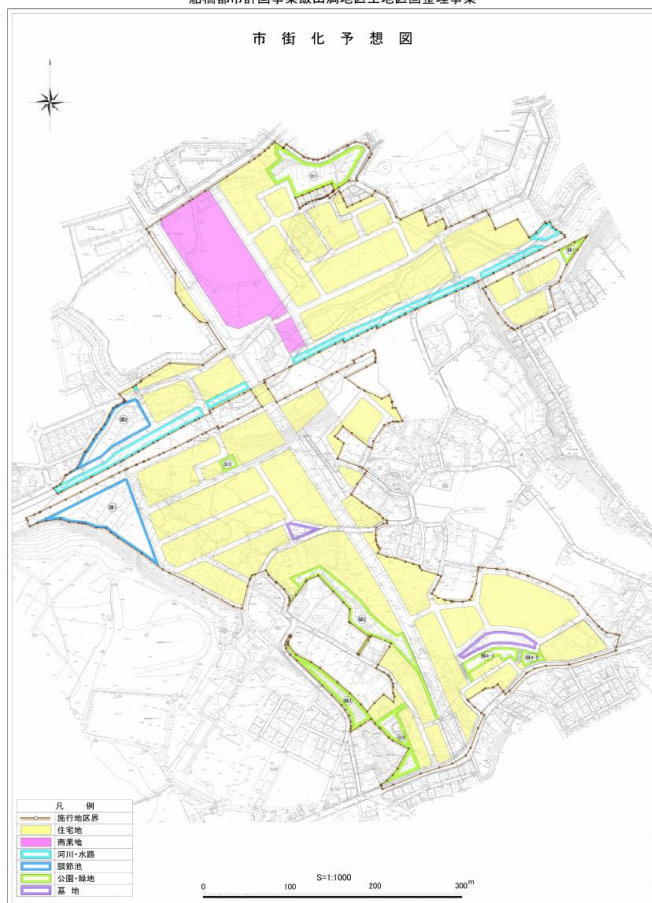
# 飯山満地区土地区画整理事業施行区域



# 飯山満地区土地区画整理事業の概要

船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業

市街化予想図



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

事業施行期間：

自 平成 4年1月13日  
至 令和13年3月31日

# 土地区画整理事業の経緯

- (1) 土地区画整理事業の都市計画決定告示（平成2年12月7日）
- (2) 土地区画整理事業の事業計画認可公告（平成4年1月13日）
- (3) 東葉高速鉄道開業、飯山満駅開設（平成8年4月27日）
- (4) 用途地域・高度地区の変更、地区計画の決定告示  
（約16.1ha）（平成20年11月18日）
- (5) 事業見直し作業の開始（平成23年4月）
- (6) 土地区画整理事業の事業計画変更認可公告  
（約21.4ha⇒約18.5ha）（平成27年9月10日）
- (7) 用途地域・高度地区・地区計画・土地区画整理事業の変更告示  
（平成27年12月18日）

# 事業計画変更の経緯

- (1) 事業計画変更第1回変更 (平成6年度)  
道路線形の変更
- (2) 事業計画変更第2回変更 (平成11年度)  
飯山満川が2級河川に変更  
施行期間延伸
- (3) 事業計画変更第3回変更 (平成22年度)  
地域地区の変更
- (4) 事業計画変更第4回変更 (平成25年度)  
施行期間延伸
- (5) 事業計画変更第5回変更 (平成27年度)  
事業面積、道路線形の変更  
施行期間延伸
- (6) 事業計画変更第6回変更 (平成30年度)  
道路線形の変更
- (7) 事業計画変更第7回変更 (令和2年度)  
道路線形の変更



# 事業計画第7回変更の内容について

## ④2号緑地の形状変更

2号緑地と19街区の間に設置する擁壁の構造検討を踏まえて、2号緑地の形状を一部変更します。



|    |        |
|----|--------|
| —  | 施行地区界  |
| 数字 | 街区番号   |
| —  | 都市計画道路 |
| —  | 区画道路   |
| —  | 特殊道路   |
| —  | 公園・緑地  |
| —  | 墓地     |
| —  | 宅地     |

## ①57街区周辺の道路の変更

57街区南側の計画していた2本の区画道路のうち、1本を廃止します。また、57街区に隣接して計画していた道路付帯地を廃止します。



## ②3号公園の拡大

7-1街区8画地(25㎡)を宅地から公園用地に変更し、3号公園の面積を251㎡から276㎡に拡大します。



## ⑤都市計画道路3・4・27号線幅員の変更

都市計画道路3・4・27号線と沿道に高低差が生じる箇所については、道路幅員(W=16m)の外側に安全柵等の構造物を設置する必要があることから、構造物の設置に必要な用地を含めた道路幅員(W=16.5m~18m)に変更します。

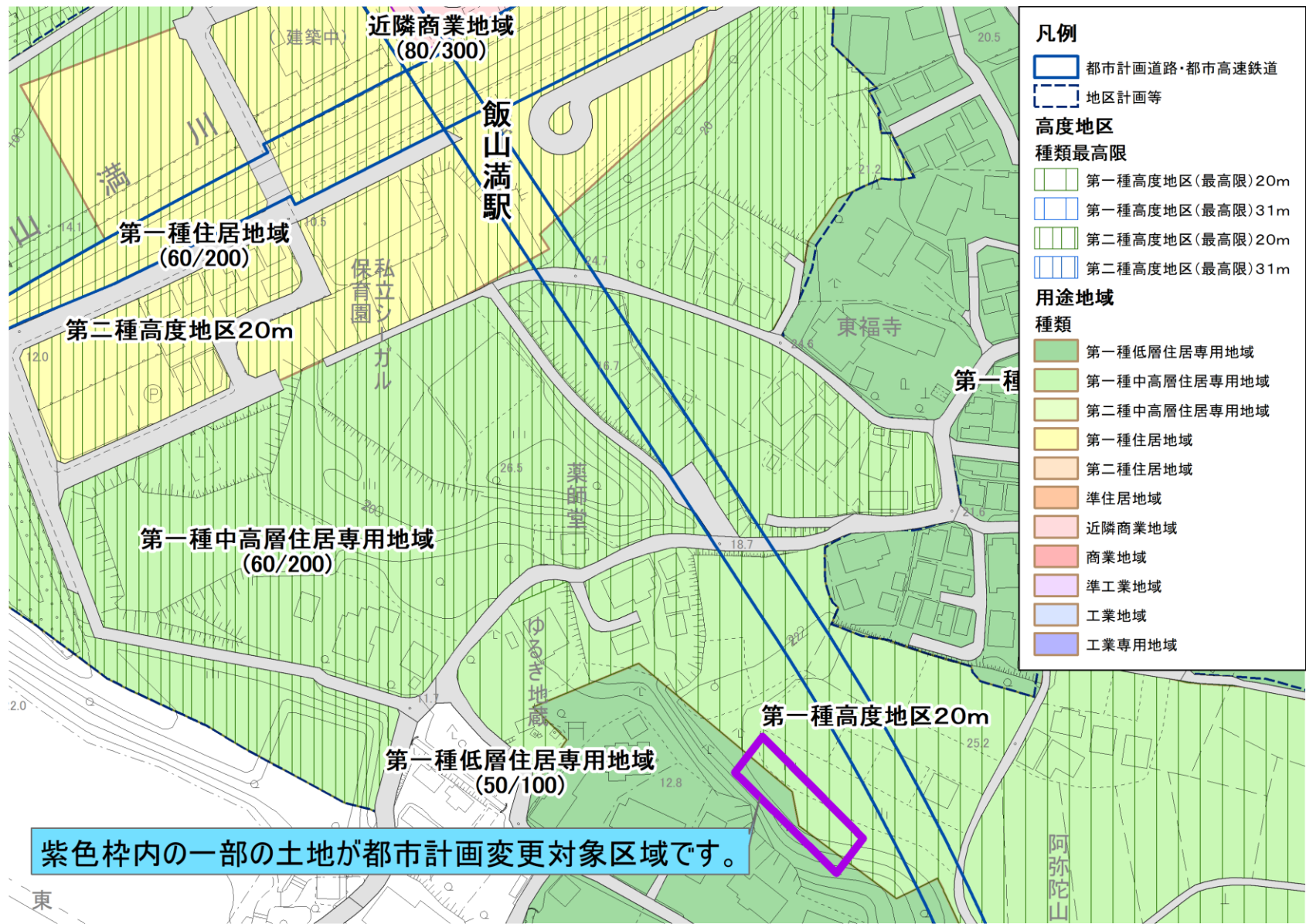


## ③4-2号緑地の拡大

30街区2画地(19㎡)を宅地から緑地に変更し、4-2号緑地の面積を342㎡から361㎡に拡大します。



# 都市計画変更対象区域



# 都市計画変更の内容(用途地域・高度地区・地区計画)



現在

|    | 用途地域                     | 高度地区                 | 地区計画<br>(地区区分) |
|----|--------------------------|----------------------|----------------|
| A1 | 第一種低層住居専用地域<br>(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<br>(最高高さ20m) | 一般住宅地区         |

都市計画変更後

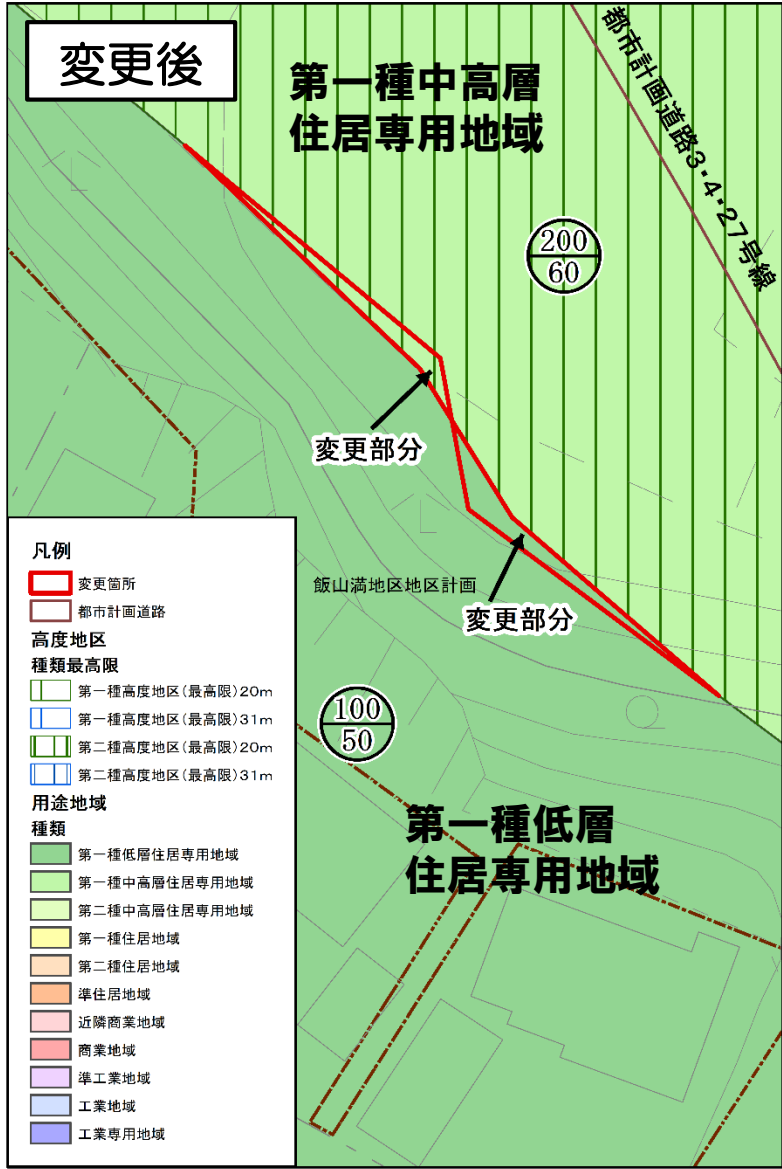


|    | 用途地域                     | 高度地区                 | 地区計画<br>(地区区分) |
|----|--------------------------|----------------------|----------------|
| A1 | 第一種中高層住居専用地域             | 第一種高度地区<br>(最高高さ20m) | 一般住宅地区         |
| A2 | 第一種低層住居専用地域<br>(絶対高さ10m) | なし                   | 低層住宅地区A        |

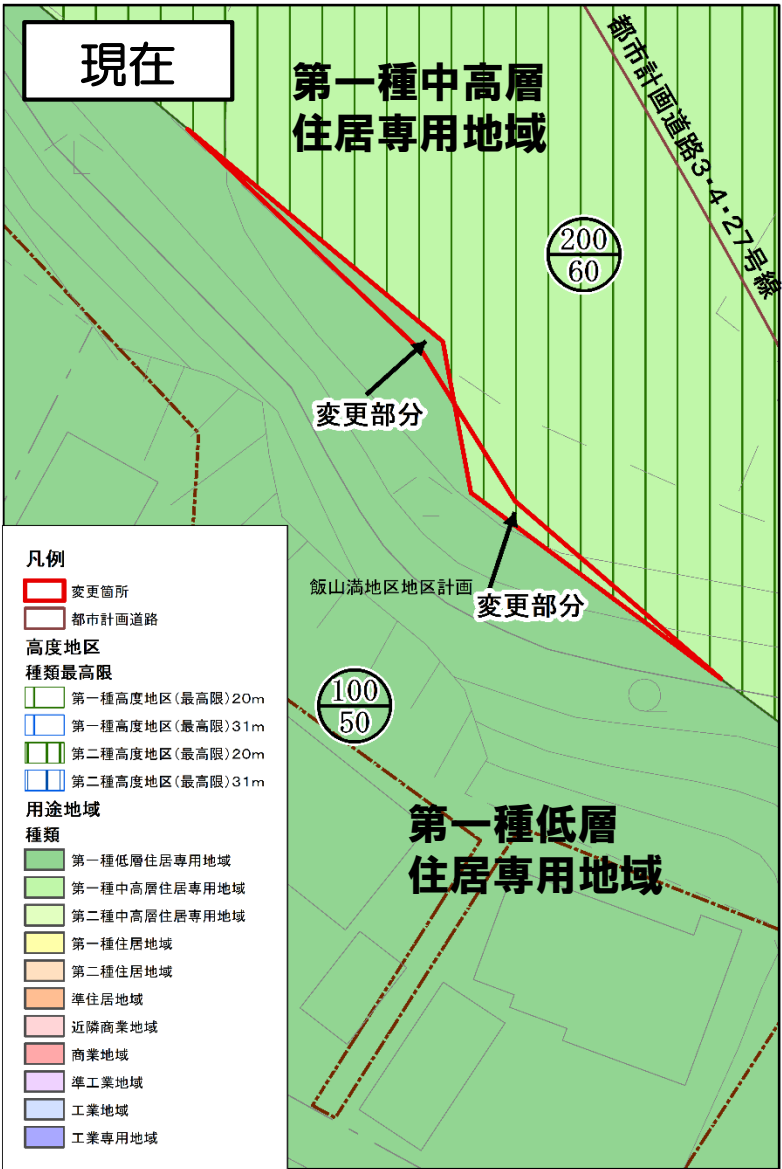


# 新旧対照図(用途地域・高度地区)

新旧対照図(変更後)

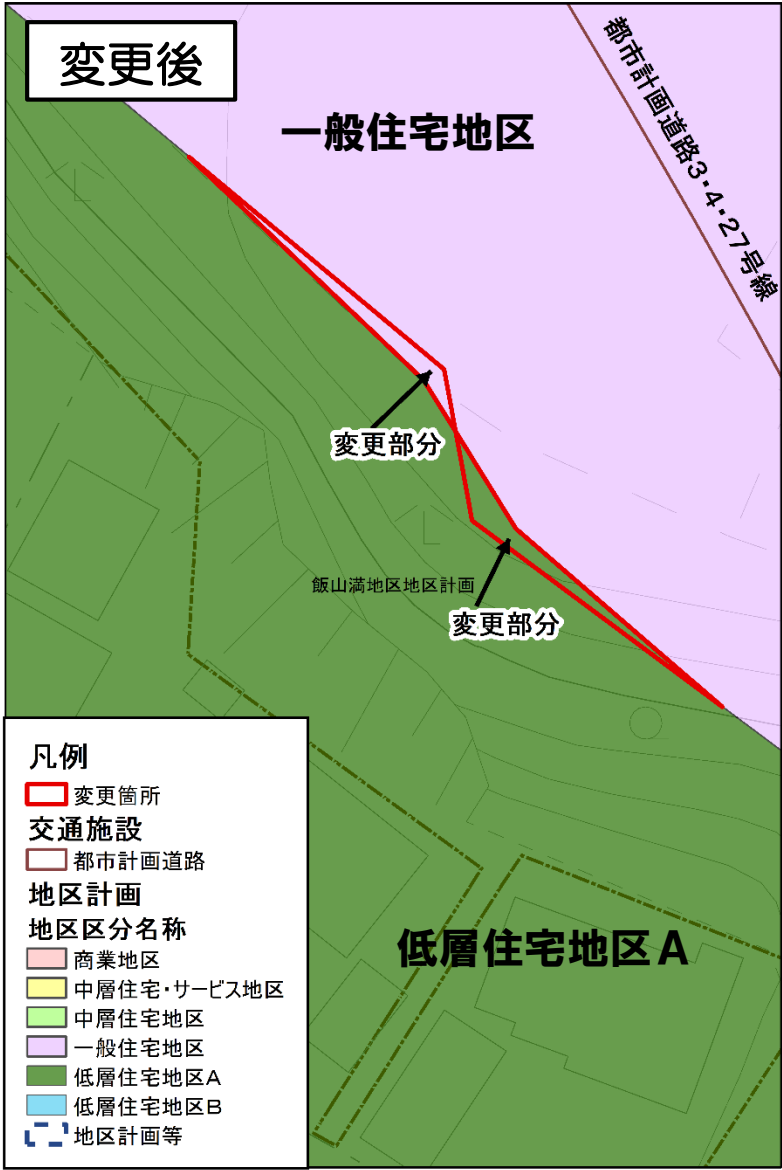


新旧対照図(現在)

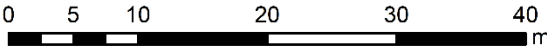
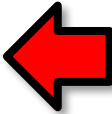
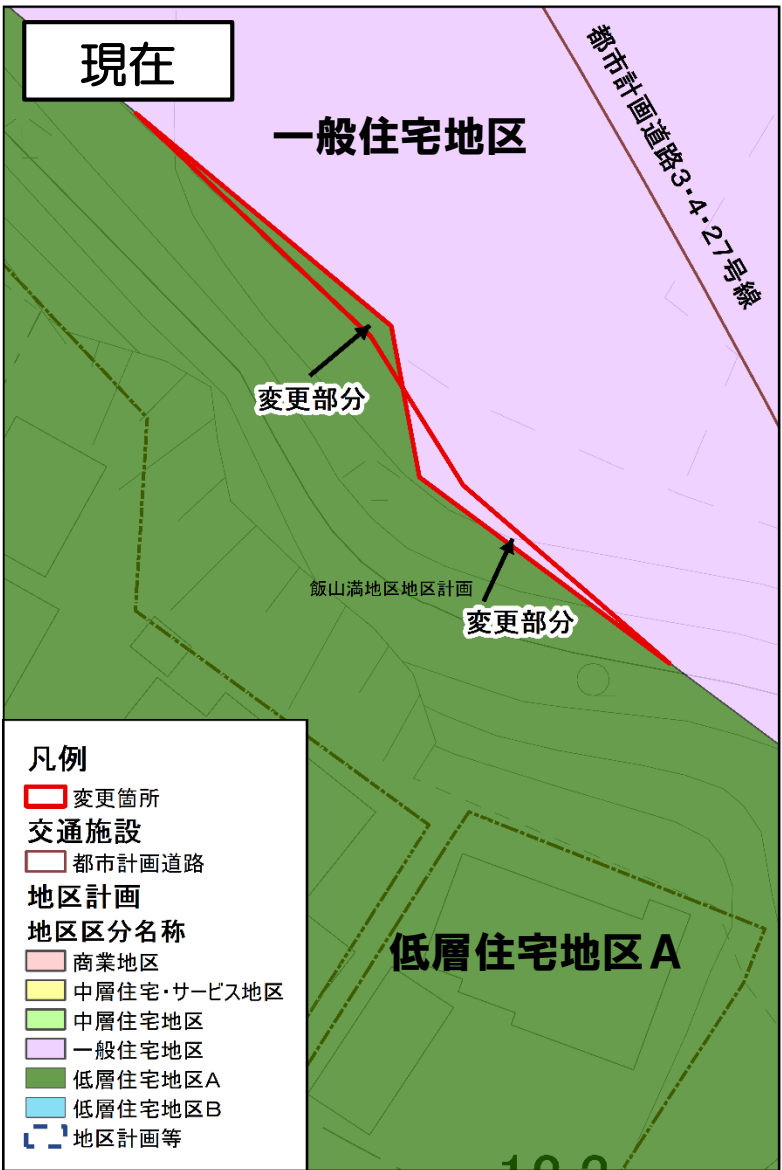


# 新旧対照図(地区計画)

新旧対照図(変更後)



新旧対照図(現在)



# 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

# 都市計画変更手続きについて

| 年月日（予定）        | 内容                                     | 結果                      | 根拠法令                                   |
|----------------|--|-------------------------|--|
| 令和4年5月10日      | 都市計画変更について、地権者全員に対して資料郵送               |                         | 船橋市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則第2条           |
| 令和4年5月23日～6月6日 | ホームページ上で変更内容について周知し、質問等募集              | 質問等なし                   | 同上                                     |
| 令和4年7月8日       | 千葉県県土整備部都市整備局長より、事前協議について異存ない旨の回答      |                         | 市町村が定める都市計画に係る県と市町村が行う協議に関する要綱第3条      |
| 令和4年7月15日～8月1日 | 都市計画の案の概要と原案について広報ふなばしとホームページで周知し、縦覧   | 縦覧者0名<br>公述申出書及び意見書提出なし | 都市計画法第16条船橋市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条及び第3条 |
| 令和4年8月21日      | 都市計画の案の概要についての公聴会                      | 公述申出がなかったため中止           | 都市計画法第16条                              |
| 令和4年9月1日～9月15日 | 都市計画の案について広報ふなばしとホームページとtwitterで周知し、縦覧 | 縦覧者1名                   | 都市計画法第17条                              |
| 令和5年2月6日       | 船橋市都市計画審議会へ付議                          |                         | 都市計画法第19条                              |
| 令和5年2月～3月（予定）  | 千葉県知事と法定協議・都市計画変更・告示                   |                         | 都市計画法第19条及び第20条                        |
| 令和5年度中（予定）     | 19街区について、使用収益開始                        |                         | 土地区画整理法第103条                           |