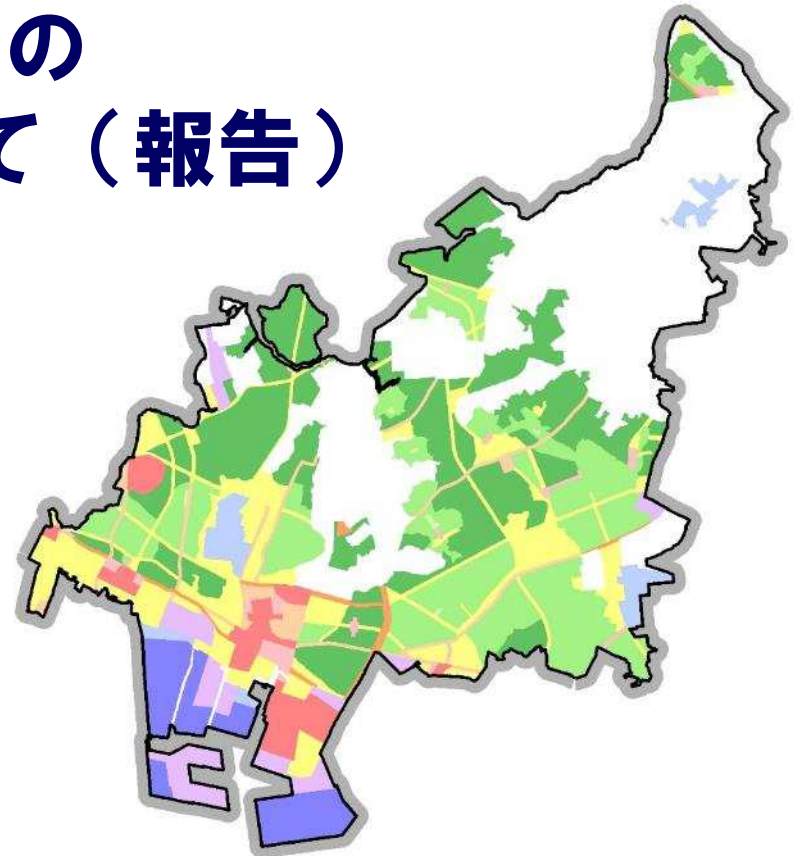


第146回船橋市都市計画審議会

海老川上流地区の 都市計画の決定について（報告）

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課
令和5年2月6日





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）

海老川上流地区の都市計画の経緯

年度	年月	内容
令和 元年度	R1.8	第135回船橋市都市計画審議会 海老川上流のまちづくりについて（報告）
令和 2年度	R3.3	第140回船橋市都市計画審議会 海老川上流地区土地区画整理事業について 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 船橋都市計画区域区分の変更 船橋都市計画用途地域の変更 船橋都市計画土地区画整理事業の決定 船橋都市計画下水道の変更（以上、すべて報告）
令和 3年度	R3.9	第141回船橋市都市計画審議会 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 船橋都市計画区域区分の変更 船橋都市計画用途地域の変更 船橋都市計画土地区画整理事業の決定 船橋都市計画下水道の変更（以上、すべて付議）
	R4.1	第195回千葉県都市計画審議会 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 船橋都市計画区域区分の変更（以上、すべて付議）
	R4.3	R3.9,R4.1の付議案件の決定・変更告示 土地区画整理事業認可

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

(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



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」**

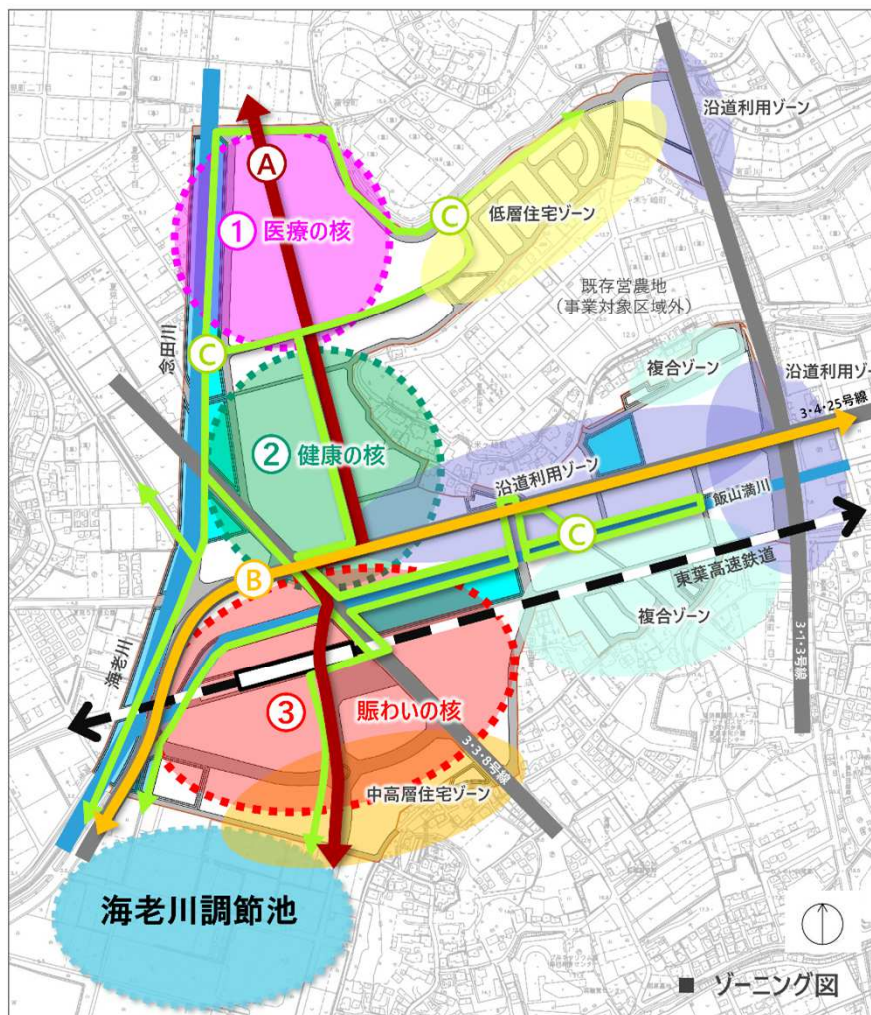
- 地域医療を充実させ、病気の早期発見、治療につなげるクリニックモール・健診センター
- 健康維持のためのスポーツに加え、都計道用地を活用したイベントスペース等、まちの様々な活動をサポートするゾーン。
- 保育施設や高齢者福祉施設等が整備された、多様な世代が憩い・交流するゾーン。

クリニックモール 温浴施設 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 フィットネスクラブ 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
駅前型商業 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、医療センターが連携した健康活動をサポートする軸。

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



海老川上流地区の都市計画の決定について

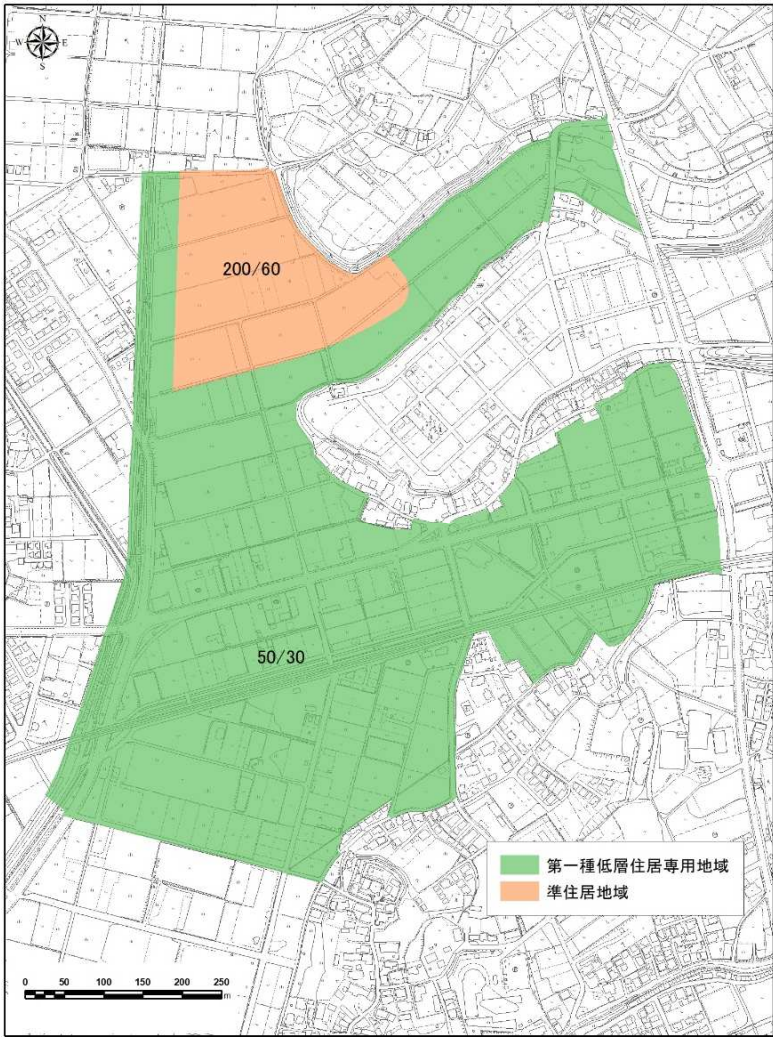
【土地利用】

- 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）

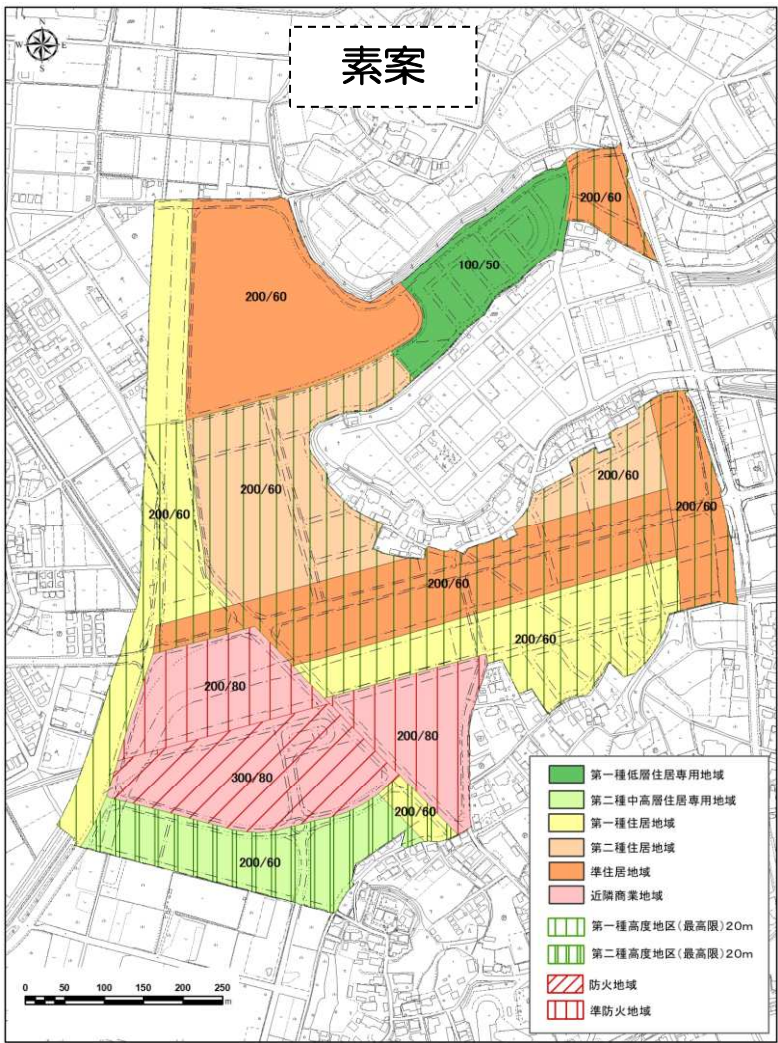
【都市施設】

- 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

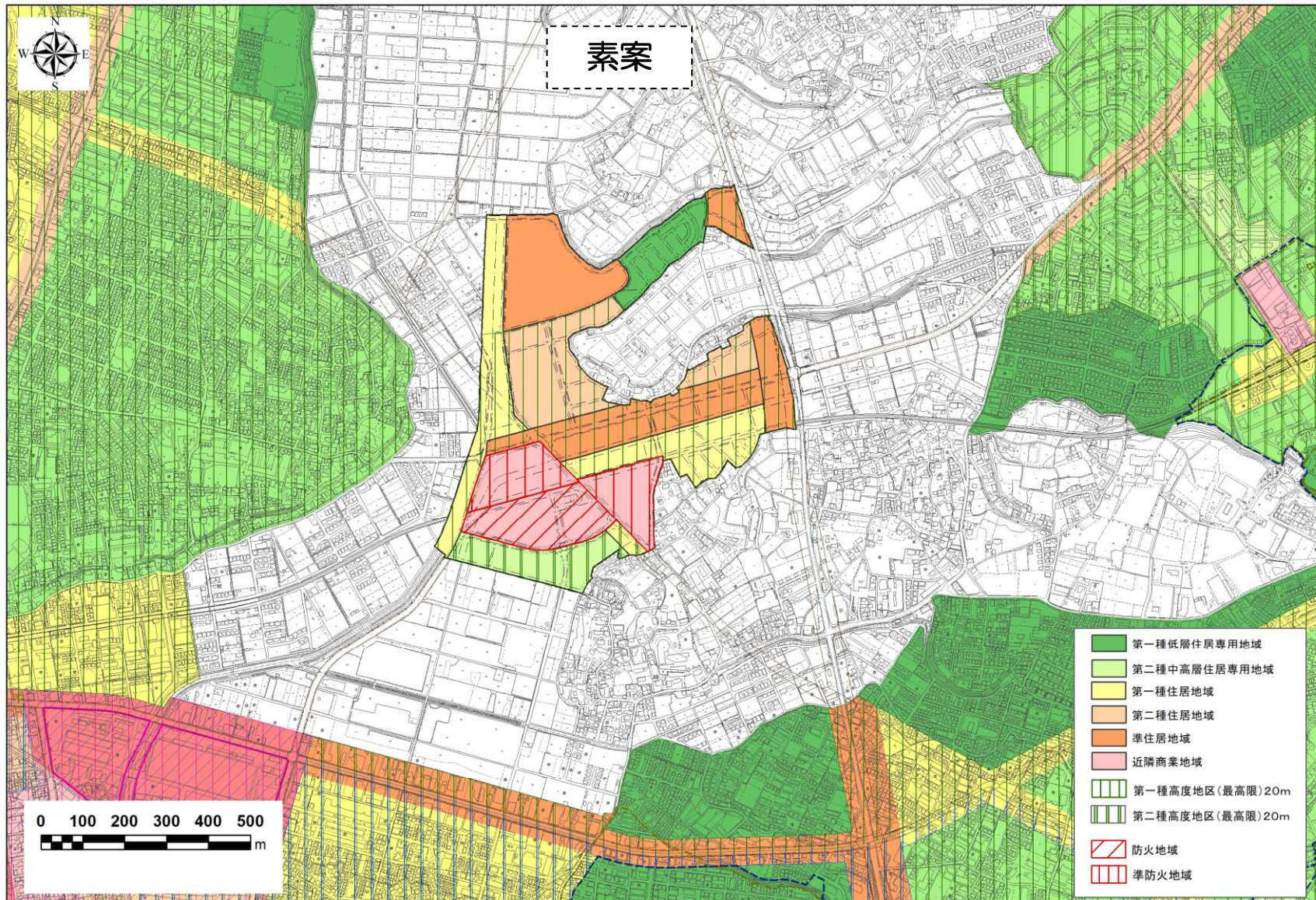


令和4年3月4日決定（暫定用途地域）

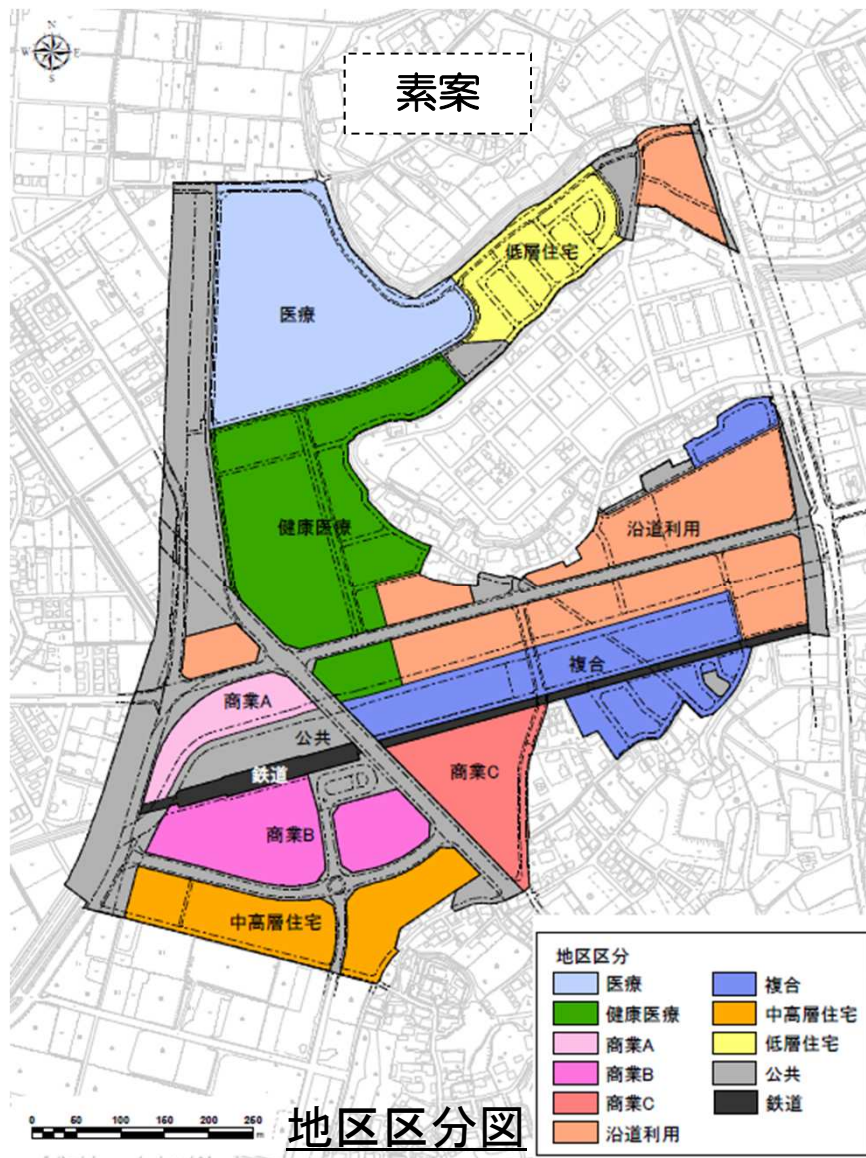


変更案（素案）

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

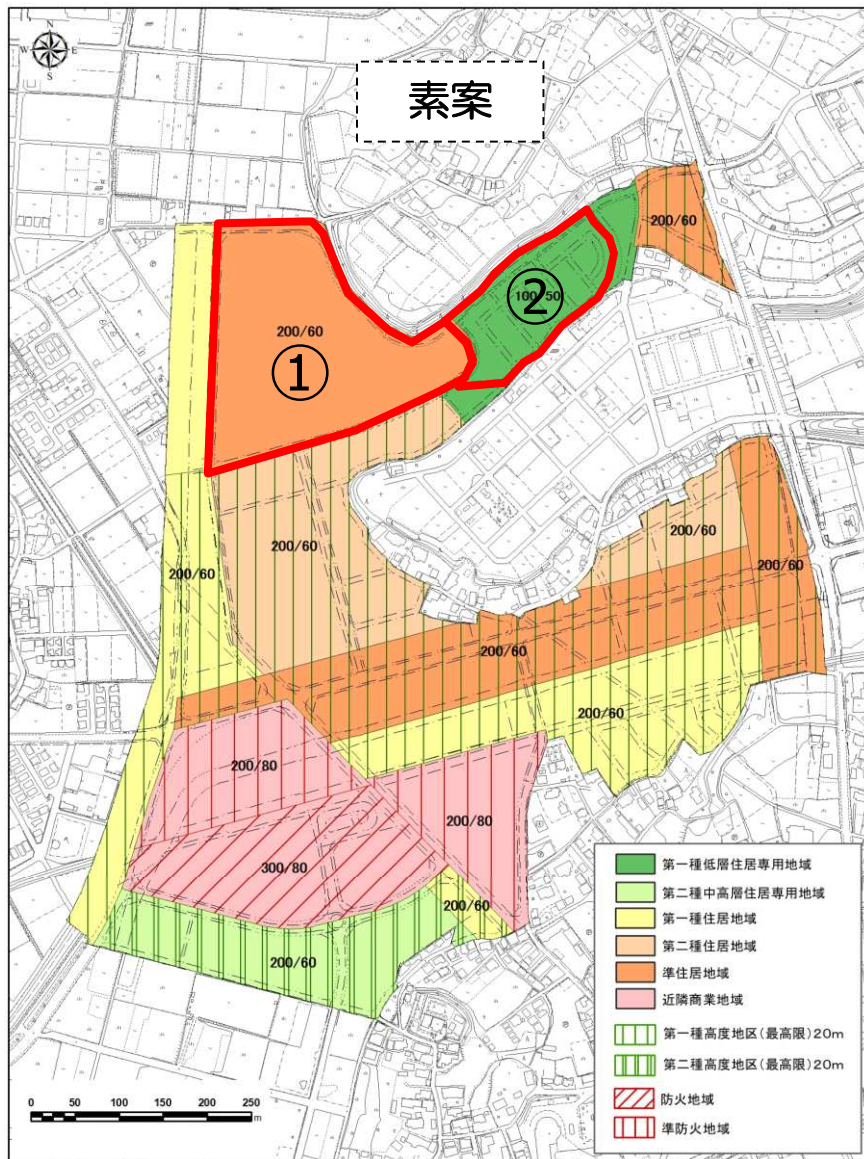


【地区計画の目標】

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。

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】

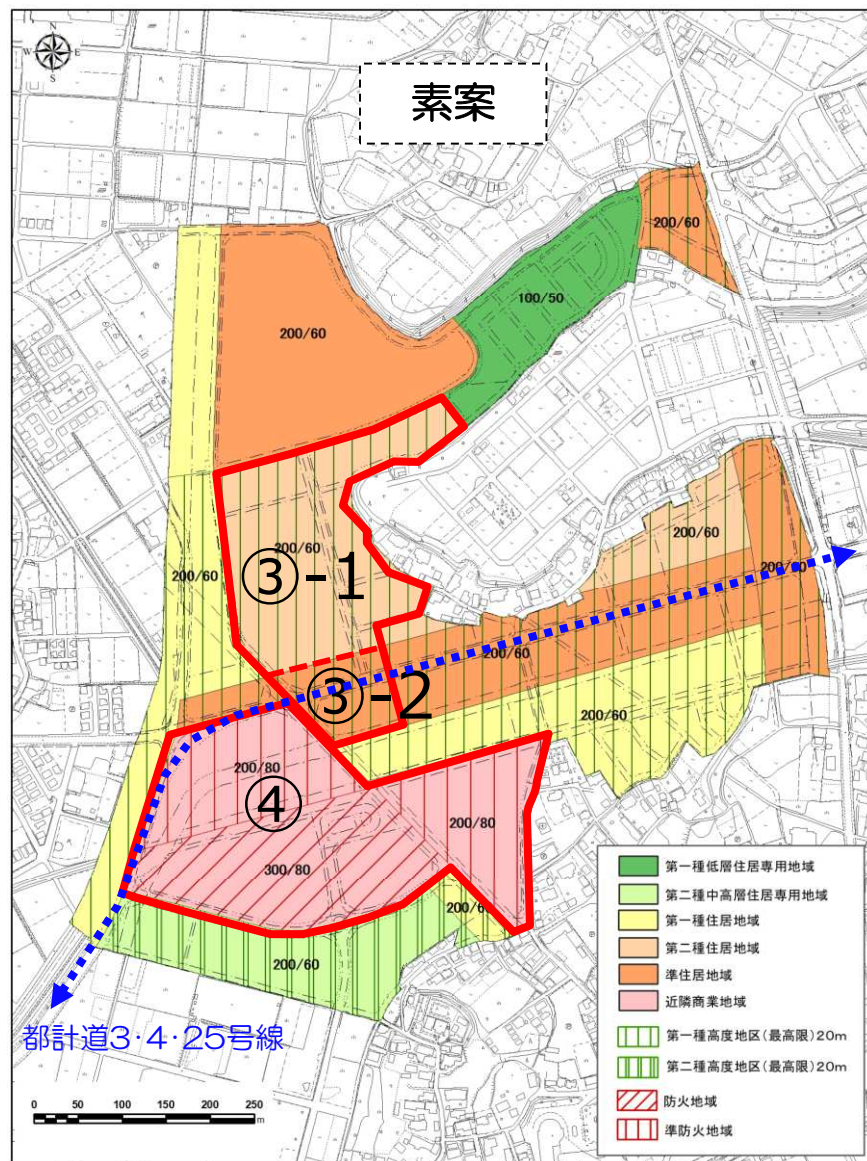
地区区分：②低層住宅地区

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 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。

※一部公共地区含む

【用途地域】

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)

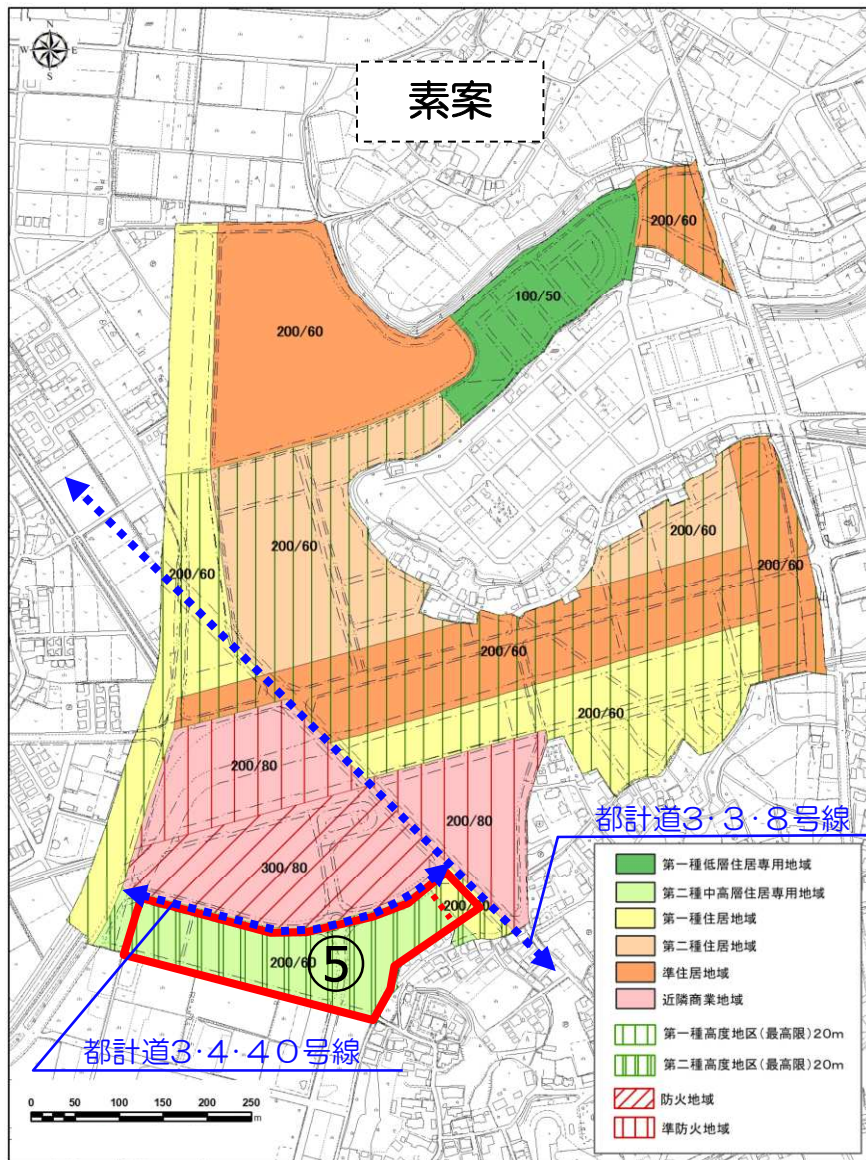
土地利用の方針：まちの玄関口にふさわしい賑わいと交流を創出する空間を形成するため、周辺住民の生活利便性向上に資する商業・サービス施設等の立地を図る。

【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 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

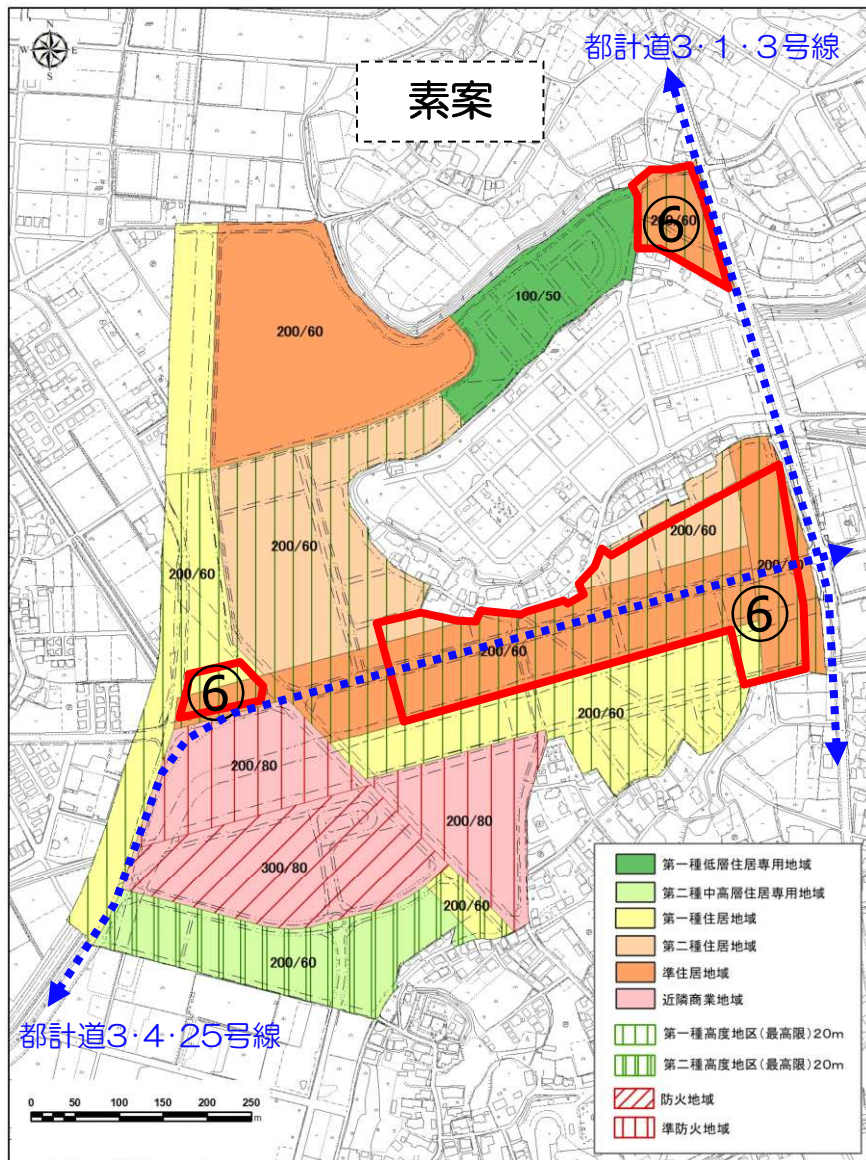
土地利用の方針：新駅に近接した立地特性を活かしながら、緑豊かでゆとりある中高層住宅等の立地を図る。

※一部公共地区含む

【用途地域】

補助幹線道路沿いで利便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 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

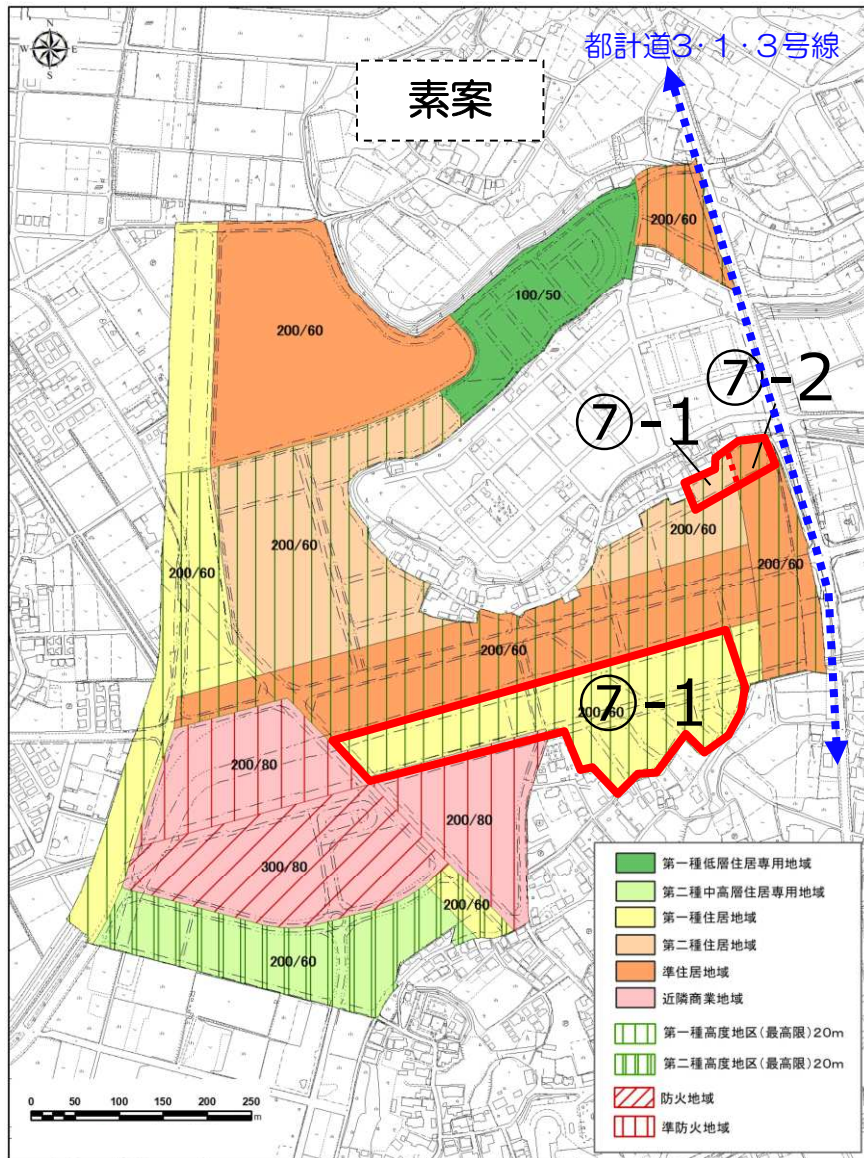
土地利用の方針：都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線等の沿線に店舗等の立地を誘導し、既存の店舗等と一体となる街並みの形成を図る。

【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 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



【地区計画】

地区区分：⑦複合地区

土地利用の方針：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。

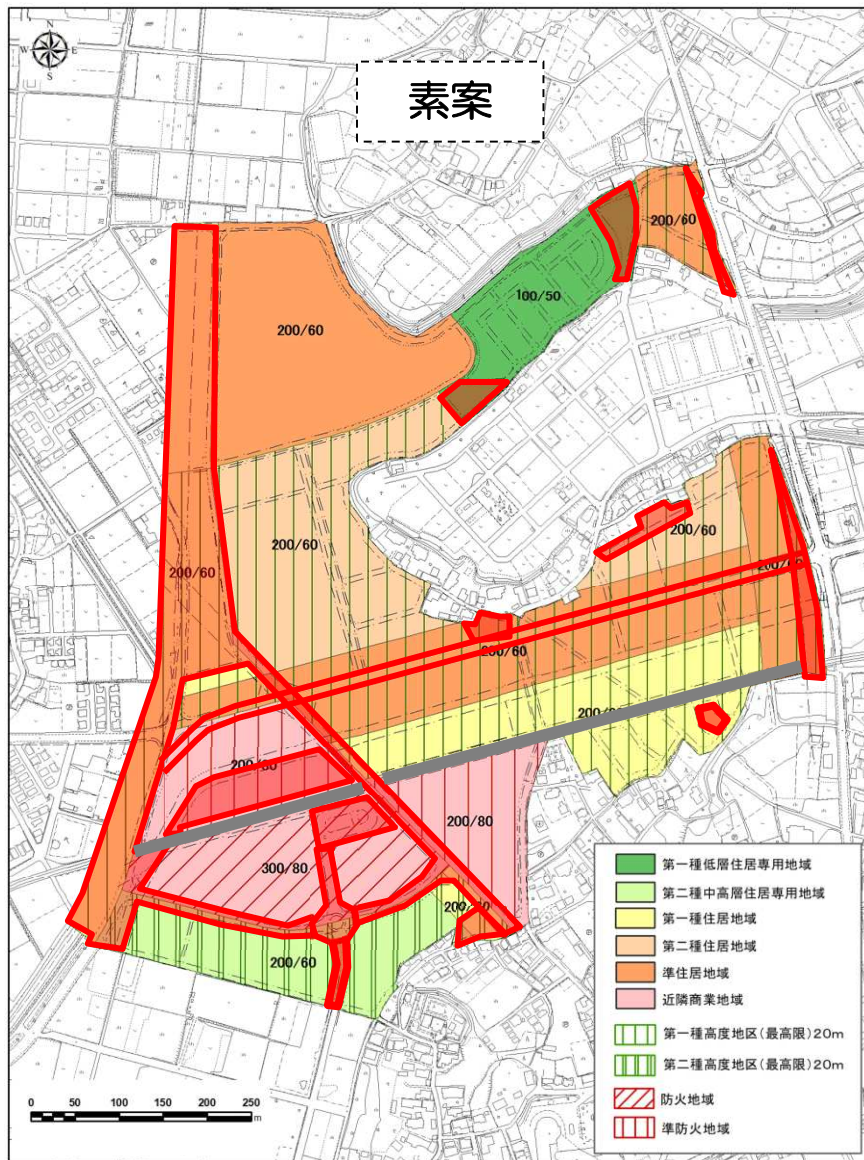
※一部鉄道地区含む

【用途地域】

⑦-1 地区で想定される土地利用を鑑み、利便施設の立地を許容しつつ住居の環境の保護を図るため、第一種住居地域または第二種住居地域を指定

⑦-2 幹線道路沿いの路線系用途として準住居地域を指定

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

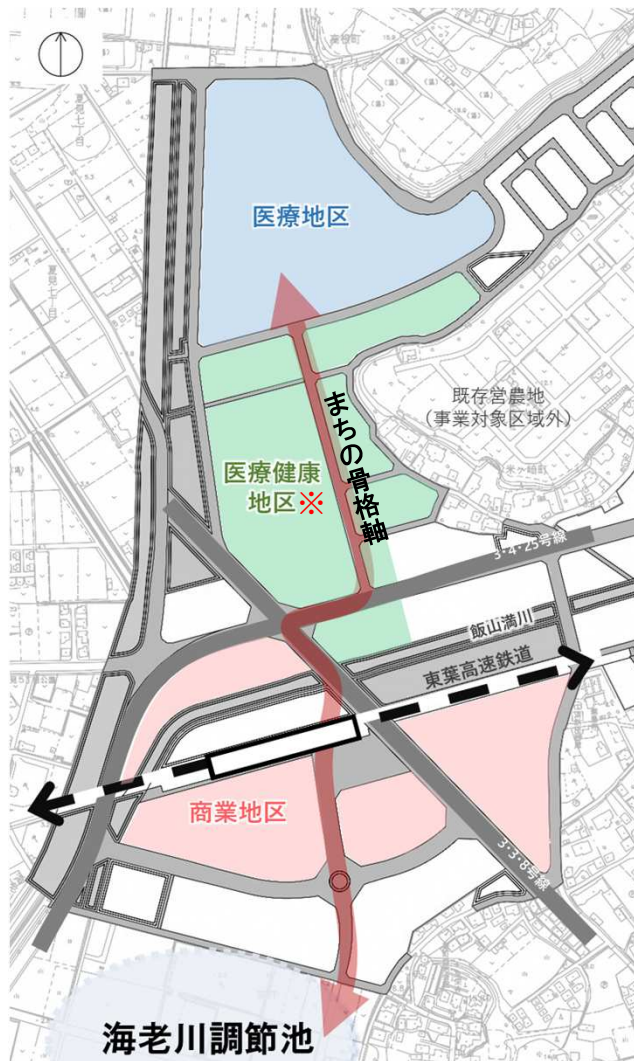


【地区計画】

地区区分：公共地区 ■
 土地利用の方針：公共施設の適切な利活用を図る。

地区区分：鉄道地区 ■
 土地利用の方針：鉄道高架下空間の適切な利活用を図る。

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。

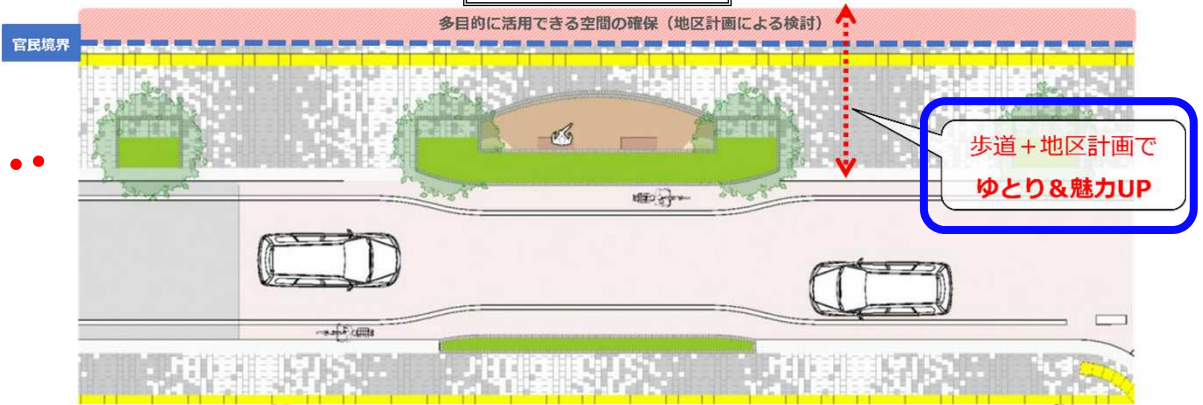
用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆特徴的なまちのシーンを紹介

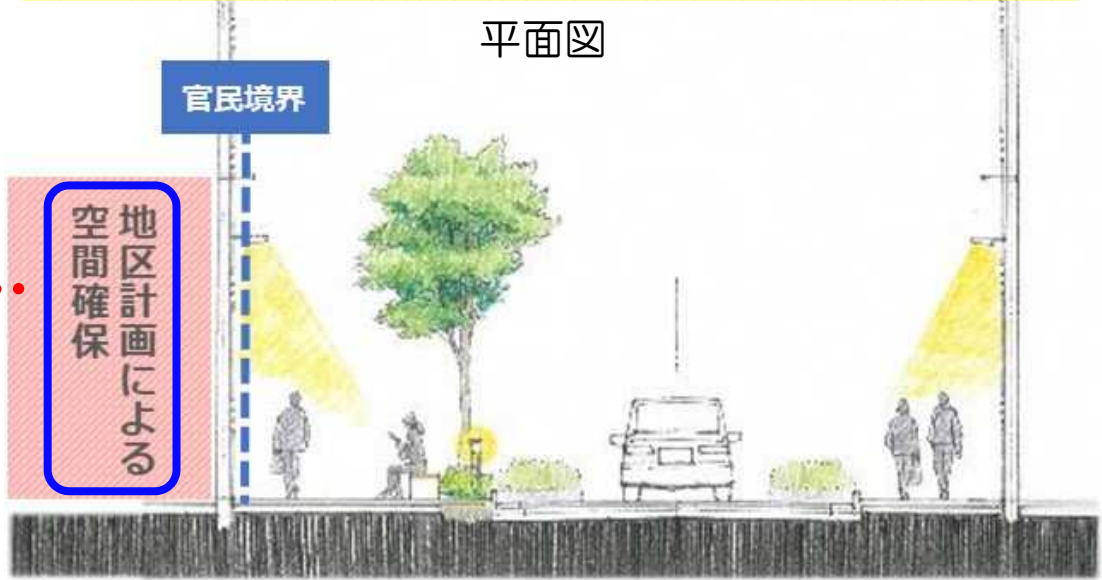


※地区計画では「健康医療地区」に変更
 図出典：(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針

イメージ



平面図



立面図

図出典：(仮称)ふなばし
 メディカルタウン実現方針

>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

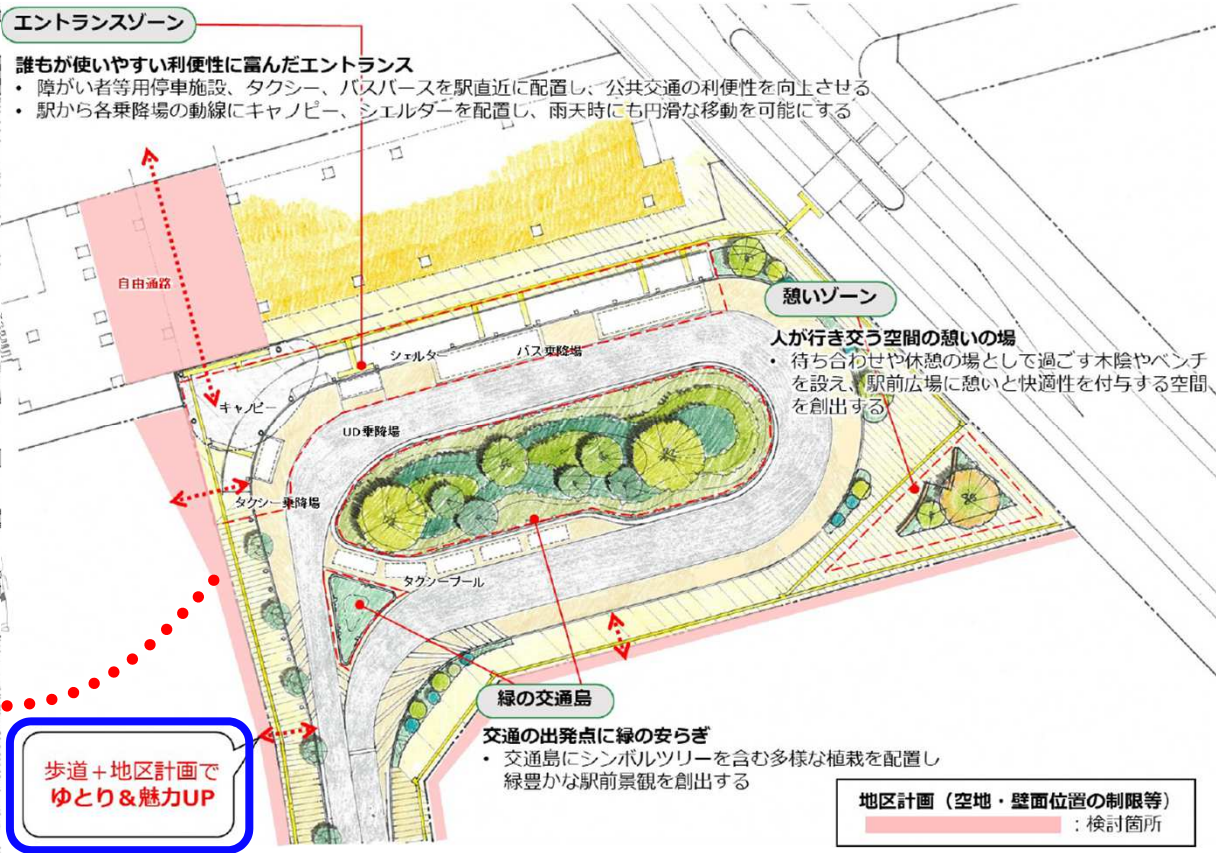
用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画

◆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



図出典：（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針

➤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

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

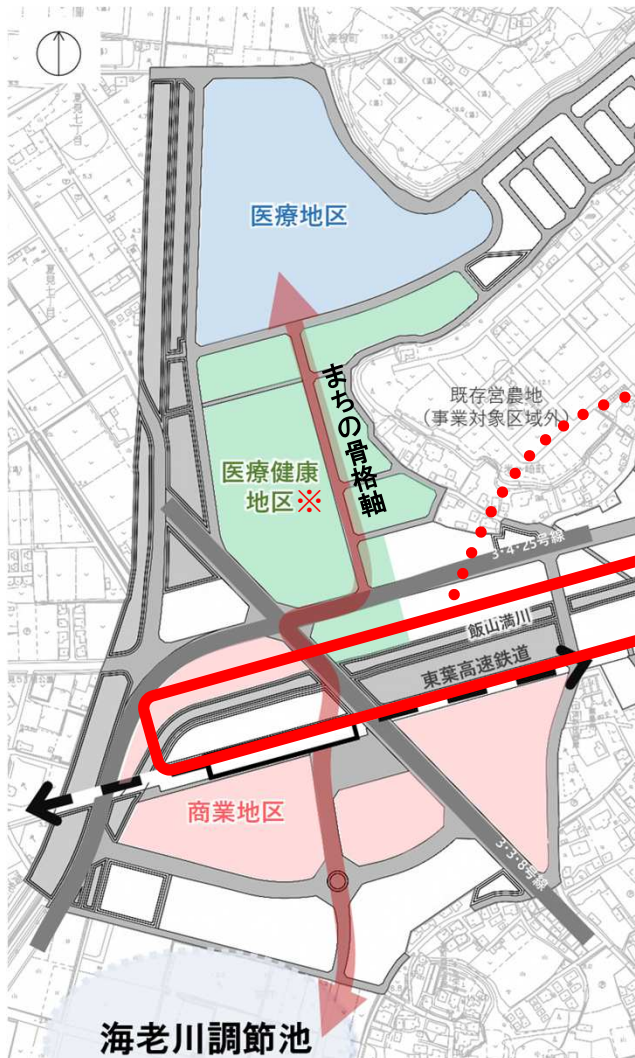


図出典：（仮称）ふなばし
 メディカルタウン実現方針

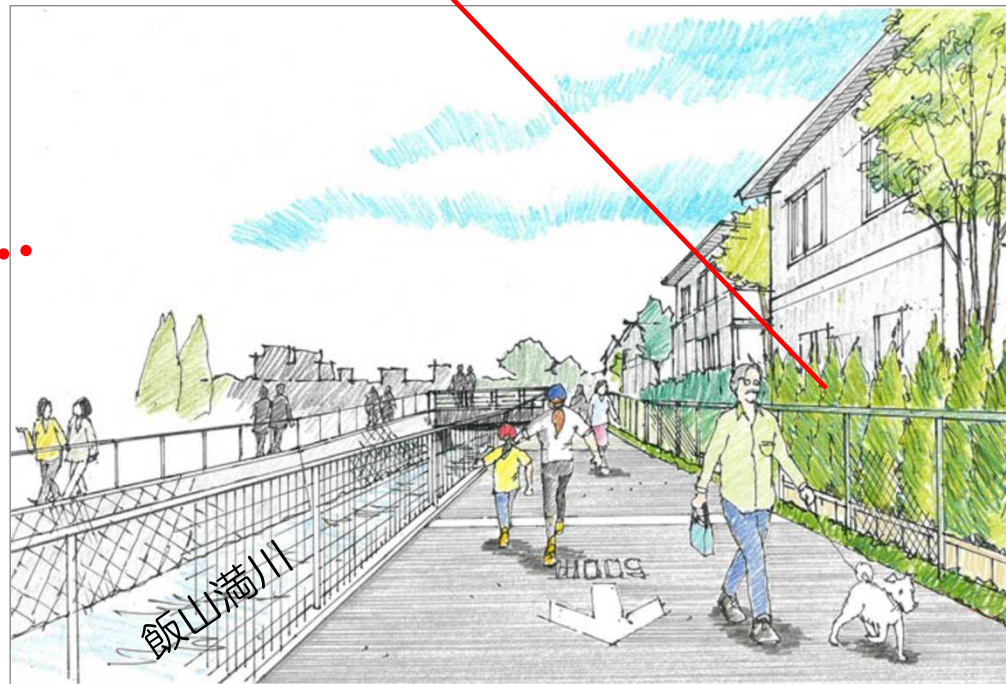
➤賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出

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



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



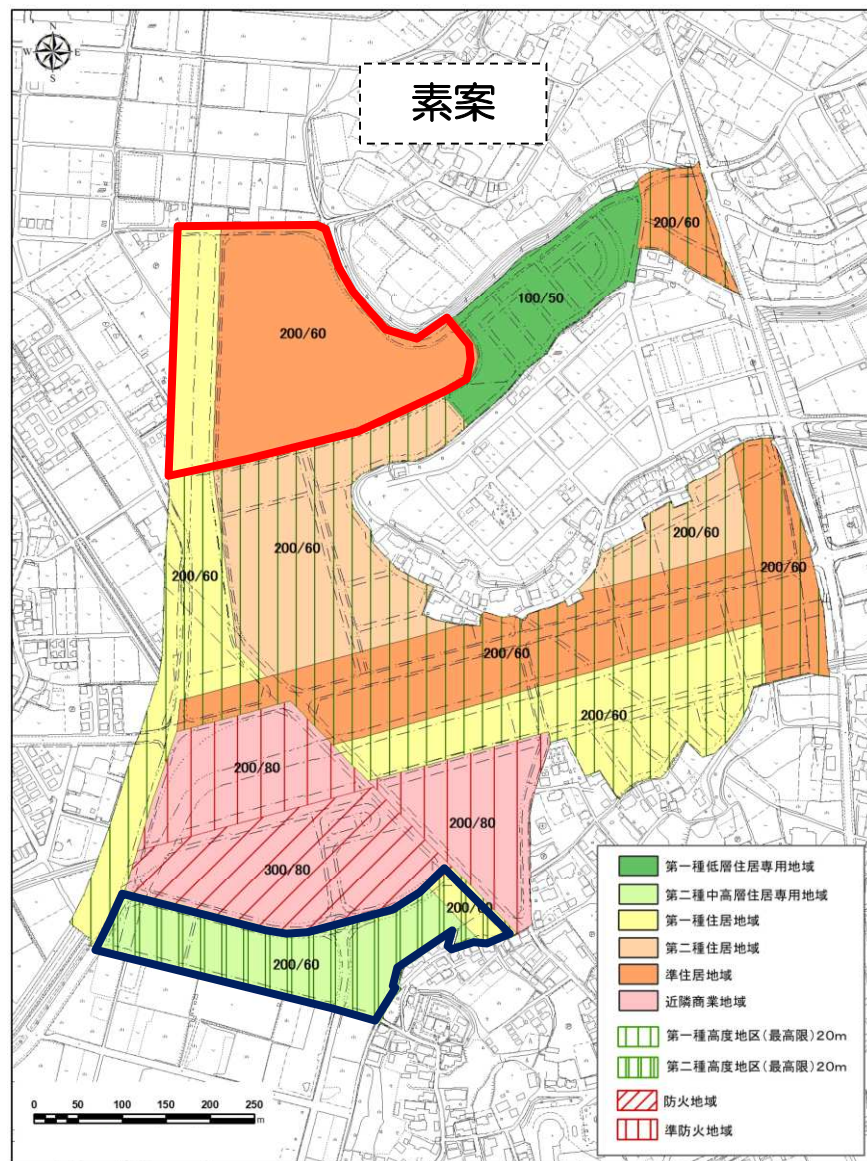
イメージ

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

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



高度地区

原則として住居系用途地域に第一種高度地区（最高高さ20m）を指定

<例外>

- ・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として十分な機能を充足させるため高度地区を指定しない

地区計画

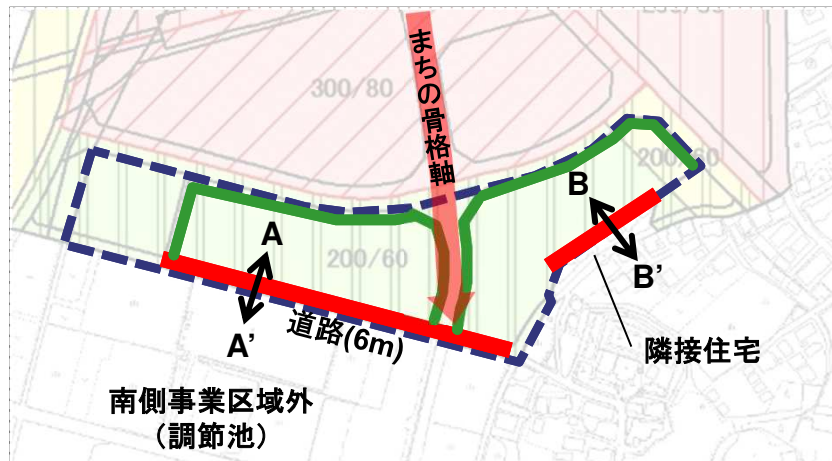
地区計画の最高高さ45mを指定

- ・中高層住宅地区
北側への日照等の配慮の程度を鑑み、第二種高度地区（最高高さ20m）を指定

地区計画

高度地区の規定書に基づき、周辺環境に配慮された計画であることを確認・担保されることを前提に、地区計画の最高高さ指定により31mへの緩和を予定

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

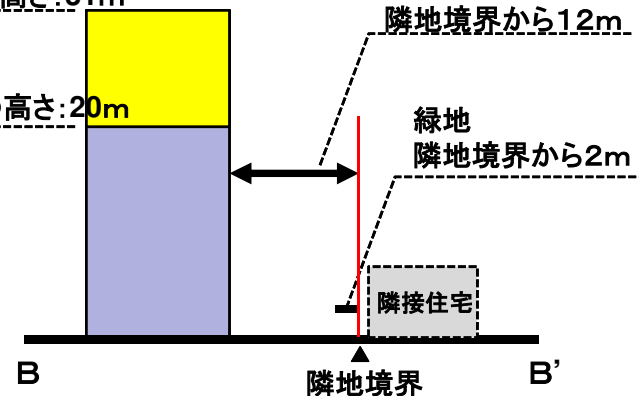
B-B' 隣接住宅への配慮

地区計画の高さ: 31m

高度地区の高さ: 20m

壁面の位置の制限
隣地境界から12m

緑地
隣地境界から2m



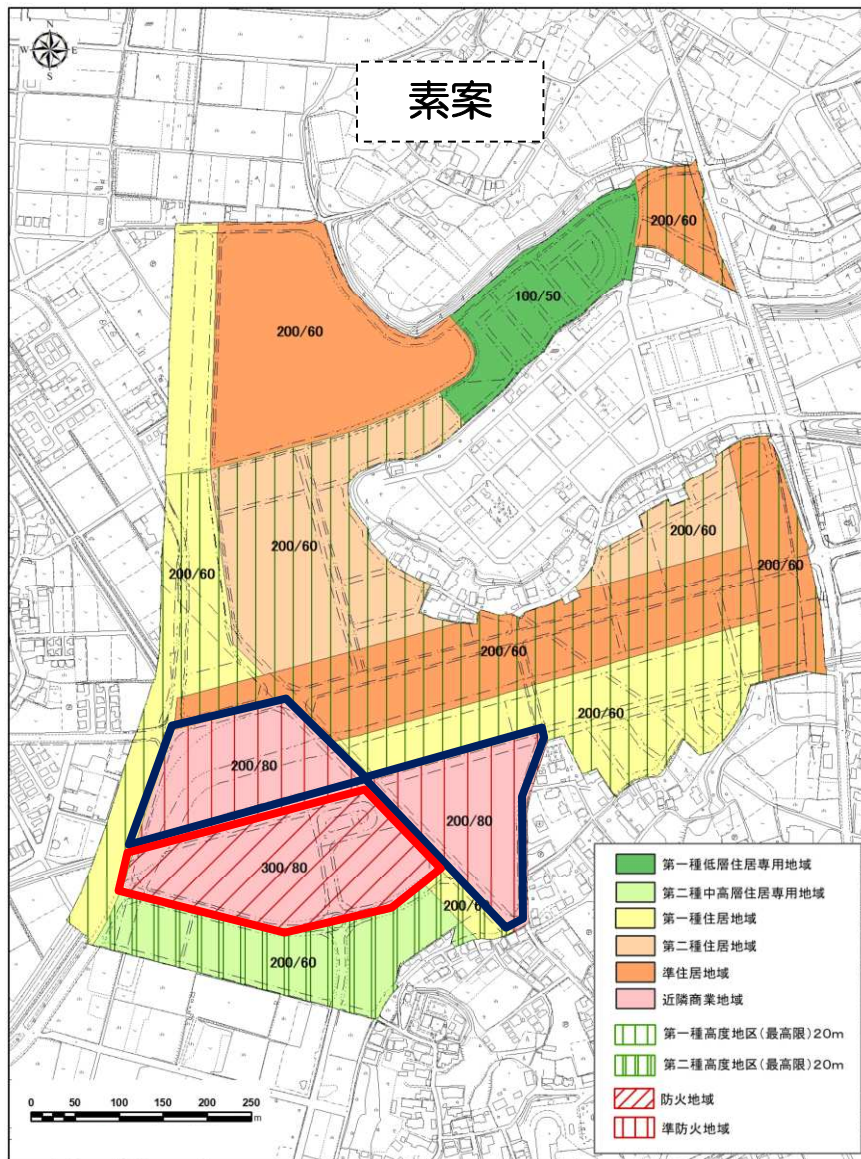
隣地住宅の居住環境への配慮が地区計画により図られていると判断



高さ緩和により創出された空地进行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)

用途地域 高度地区 防火・準防火地域 地区計画



防火・準防火地域

近隣商業地域において指定

容積率300%を指定する地区
→防火地域

容積率200%を指定する地区
→準防火地域



海老川上流地区の都市計画の決定について

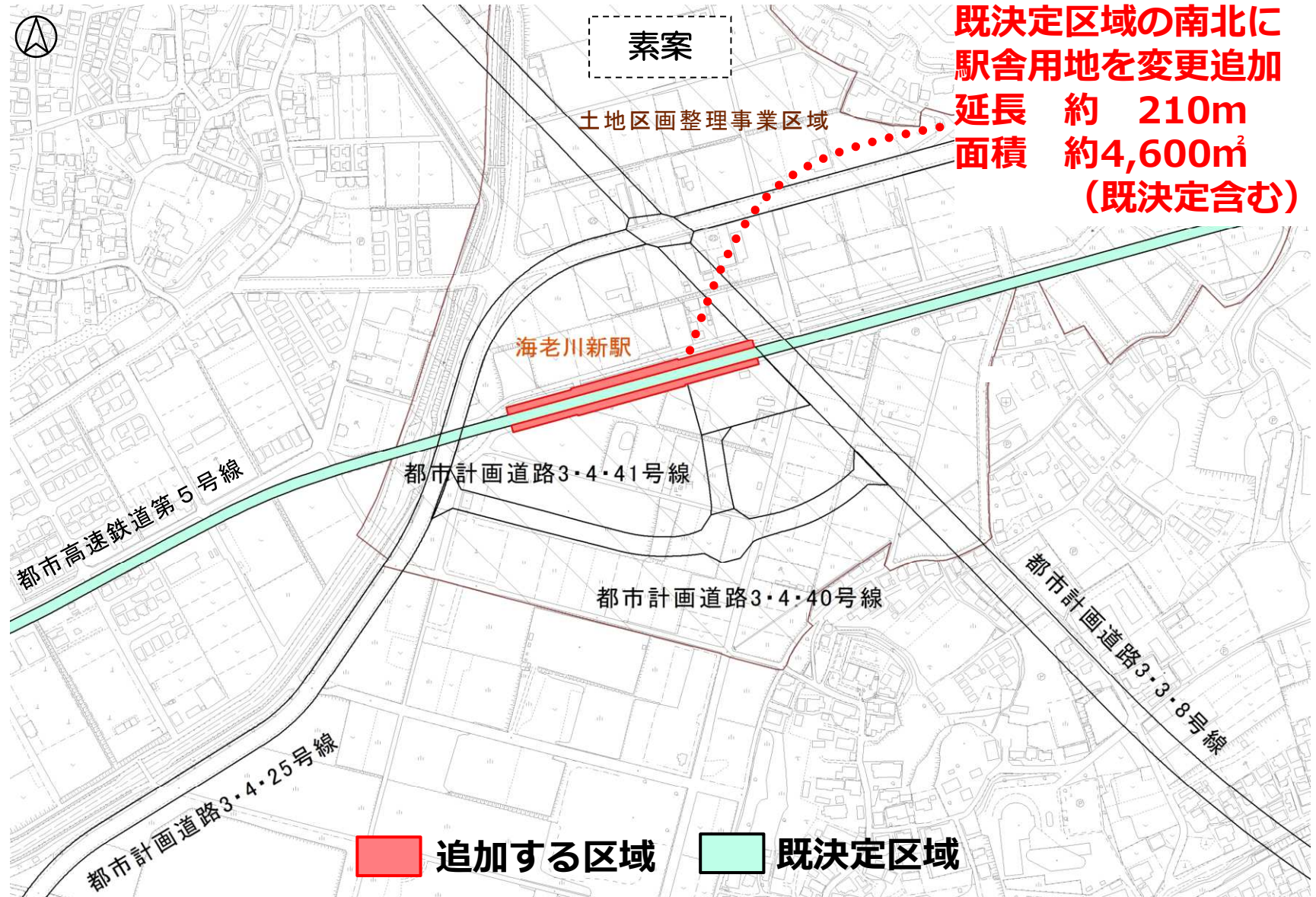
【土地利用】

- 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）

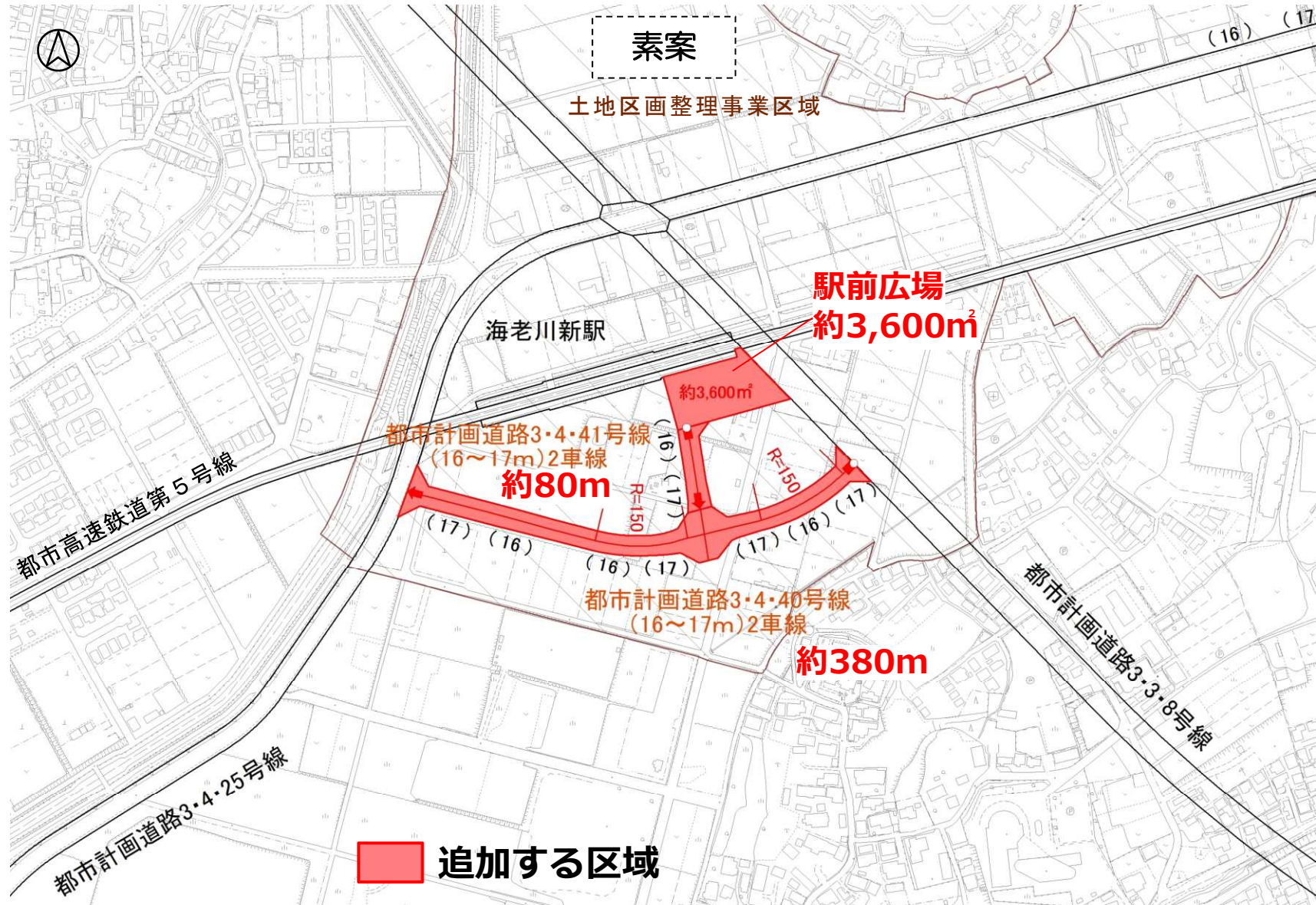
【都市施設】

- 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）

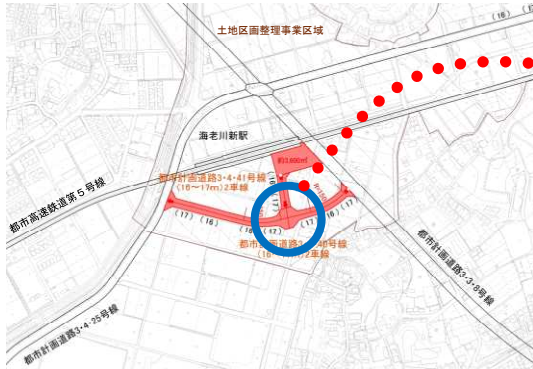
船橋都市計画都市高速鉄道の変更



船橋都市計画道路の変更



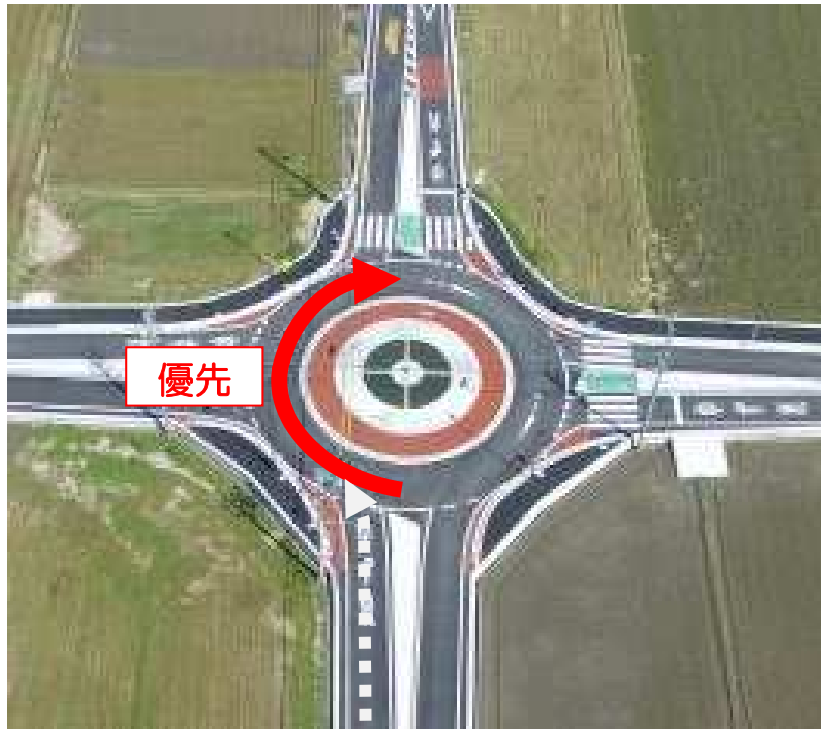
ラウンドアバウトの設置



まちのシンボルとなるラウンドアバウト

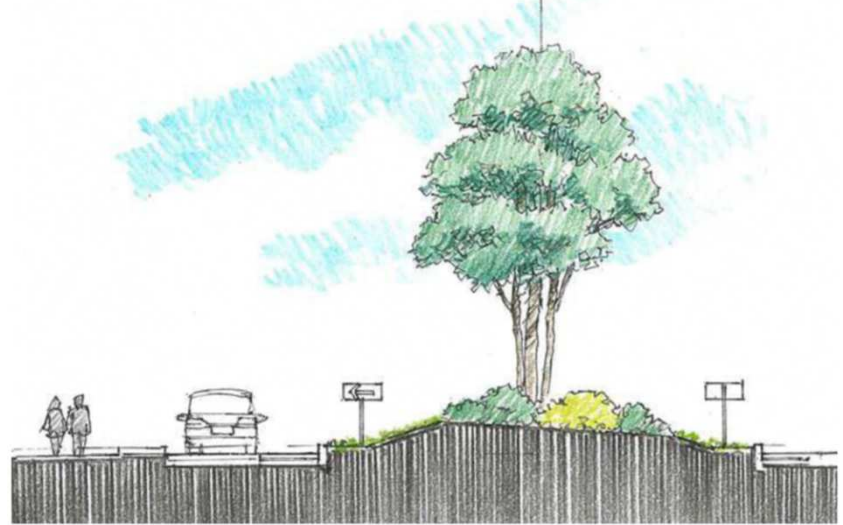
ラウンドアバウト（環状交差点）

- 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

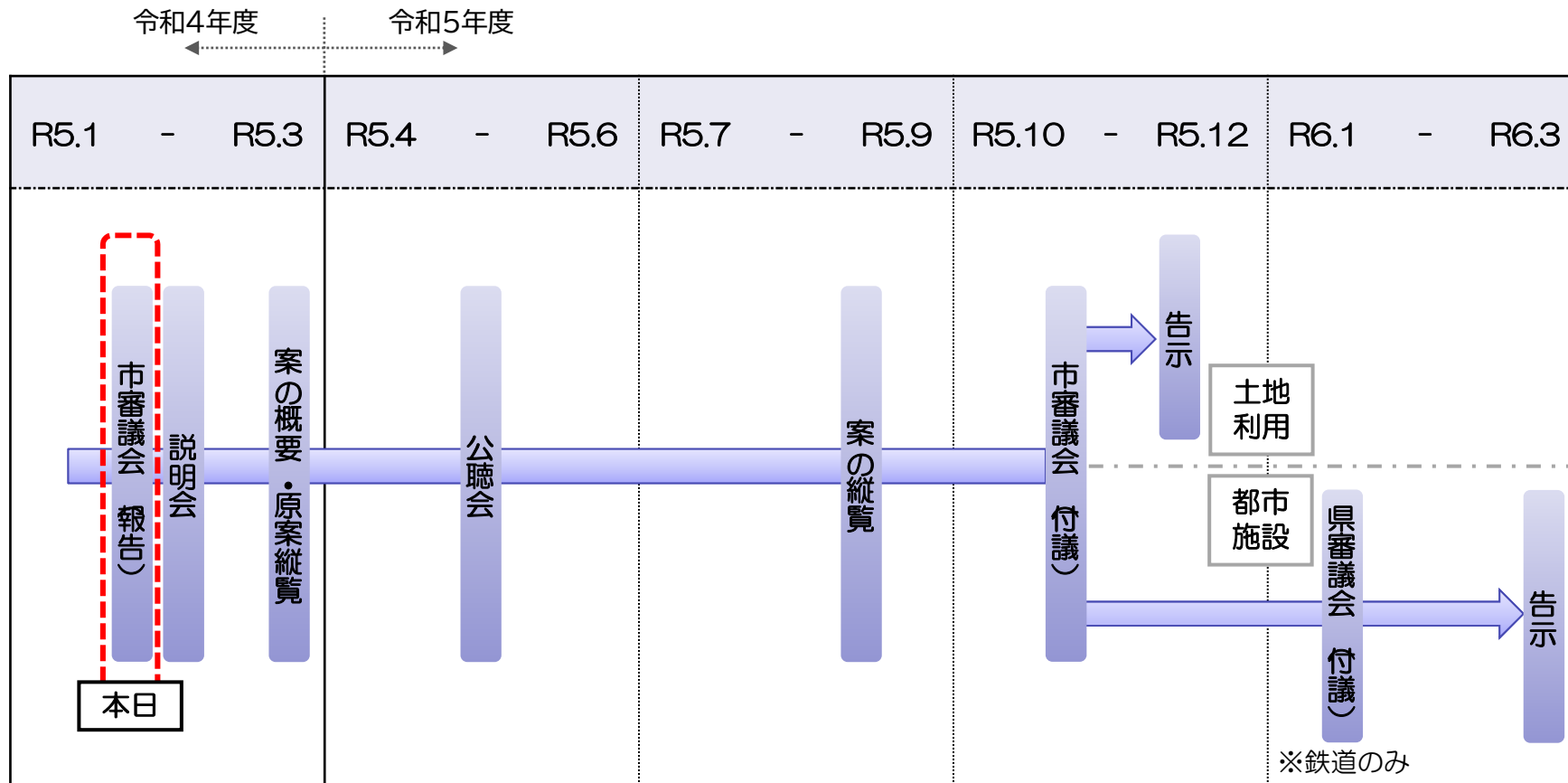
写真：下藤環状交差点（出典：焼津市ホームページ）



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

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。