

第146回 船橋市都市計画審議会

報告2

海老川上流地区の都市計画の決定について(報告)

船橋都市計画用途地域(海老川上流地区)の変更(報告)

船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類 | 面 積 | 建築物の 容積率 | 建築物の 建ぺい率 | 建築物 の高さ の限度 | 備 考 |
|--------------|------------|-------------|--------------|-------------------|-----|
| 第一種低層住居専用地域 | 0 ha | 5/10以下 | 3/10以下 | 10m | |
| | 約 468 ha | 8/10以下 | 4/10以下 | 10m | |
| | 約 1,255 ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 10m | |
| | 約 47 ha | 15/10以下 | 5/10以下 | 10m | |
| 小 計 | 約 1,770 ha | | | | |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 1,274 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 1,274 ha | | | | |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 13 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 13 ha | | | | |
| 第一種住居地域 | 約 968 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 968 ha | | | | |
| 第二種住居地域 | 約 175 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| | 約 19 ha | 30/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 194 ha | | | | |
| 準住居地域 | 約 79 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 79 ha | | | | |
| 近隣商業地域 | 約 51 ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | |
| | 約 46 ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 97 ha | | | | |
| 商業地域 | 約 264 ha | 40/10以下 | — | — | |
| | 約 1.4 ha | 50/10以下 | — | — | |
| | 約 17 ha | 60/10以下 | — | — | |
| | 約 1.4 ha | 70/10以下 | — | — | |
| | 約 1.4 ha | 80/10以下 | — | — | |
| 小 計 | 約 285 ha | | | | |
| 準工業地域 | 約 206 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| | 約 111 ha | 30/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 317 ha | | | | |
| 工業地域 | 約 206 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 206 ha | | | | |
| 工業専用地域 | 約 138 ha | 20/10以下 | 5/10以下 | — | |
| | 約 210 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | |
| 小 計 | 約 348 ha | | | | |
| 合 計 | 約 5,551 ha | | | | |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

〔理 由〕

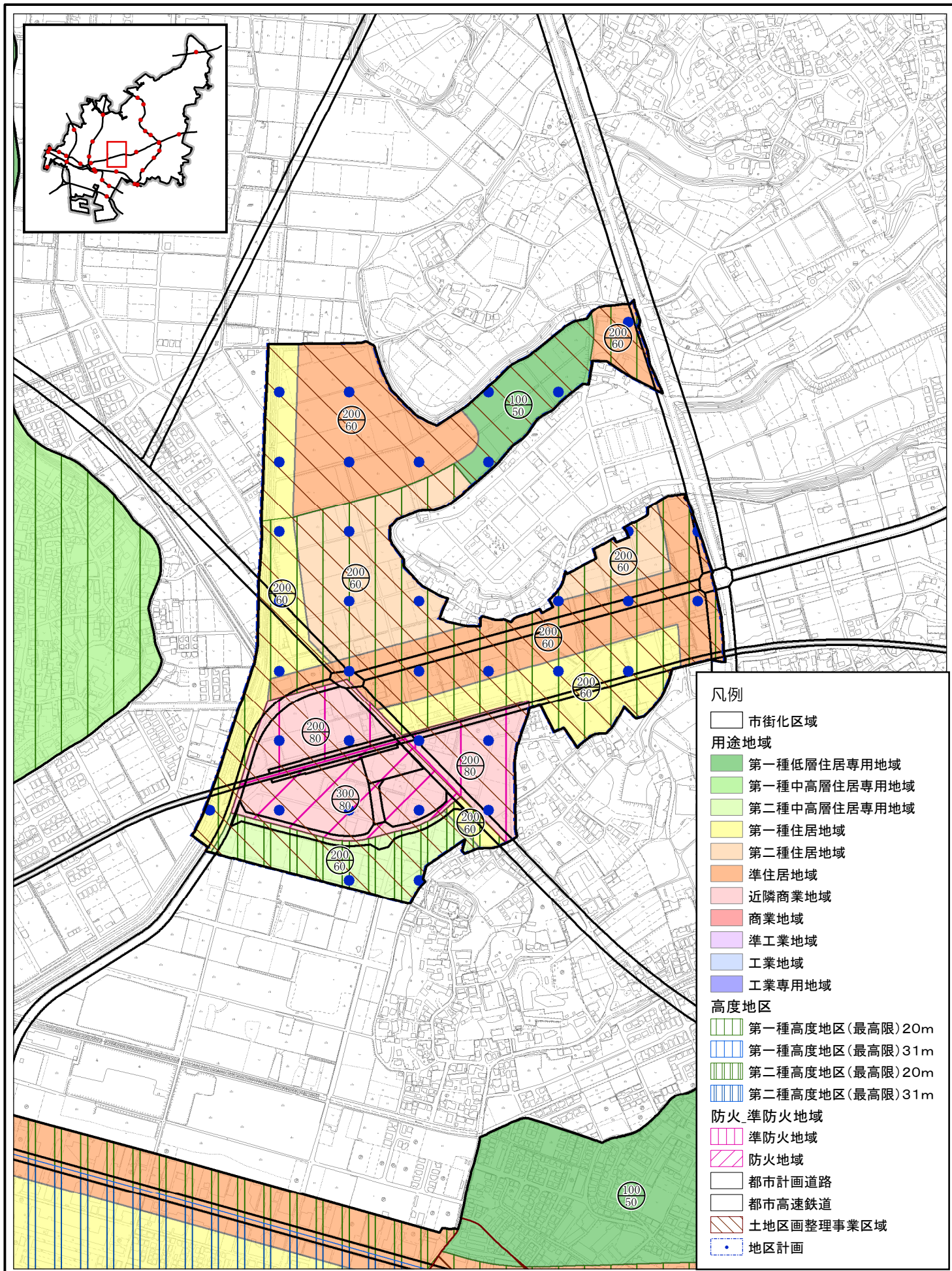
海老川上流地区は、市街地開発事業である土地区画整理事業により面的に公共施設を整備し、新たなまちづくりを推進している地域である。本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、計画的な土地利用の誘導を図るため、適正かつ合理的な用途地域に変更するものである。

船橋都市計画用途地域の変更理由

海老川上流地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、また東葉高速線が東西に走るなど多くの地理的利点が高い地域である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、ふなばしメディカルタウン構想（平成30年9月）においても、医療センター移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりを検討する地区として位置付けている。また、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても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地区として位置付けている。

本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、計画的な土地利用の誘導を図るため、適正かつ合理的な用途地域に変更するものである。

計 画 図



- 凡例
- 市街化区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 高度地区
 - 第一種高度地区(最高限)20m
 - 第一種高度地区(最高限)31m
 - 第二種高度地区(最高限)20m
 - 第二種高度地区(最高限)31m
 - 防火準防火地域
 - 準防火地域
 - 防火地域
 - 都市計画道路
 - 都市高速鉄道
 - 土地区画整理事業区域
 - 地区計画



1:8,000

船橋都市計画用途地域の変更新旧対照表

| 種 類 | 建築物の容積率 | 建築物の建ぺい率 | 建築物の高さの限度 | 面 積 | | 面積の増減 |
|--------------|---------|----------|-----------|------------|------------|-------------|
| | | | | 新 | 旧 | |
| 第一種低層住居専用地域 | 5/10以下 | 3/10以下 | 10m | 0 ha | 約 38 ha | 約 △ 38 ha |
| | 8/10以下 | 4/10以下 | 10m | 約 468 ha | 約 468 ha | |
| | 10/10以下 | 5/10以下 | 10m | 約 1,255 ha | 約 1,253 ha | 約 2.4 ha |
| | 15/10以下 | 5/10以下 | 10m | 約 47 ha | 約 47 ha | |
| 小 計 | | | | 約 1,770 ha | 約 1,806 ha | 約 △ 35.6 ha |
| 第一種中高層住居専用地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 1,274 ha | 約 1,274 ha | |
| 小 計 | | | | 約 1,274 ha | 約 1,274 ha | |
| 第二種中高層住居専用地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 13 ha | 約 9.8 ha | 約 3.0 ha |
| 小 計 | | | | 約 13 ha | 約 9.8 ha | 約 3.0 ha |
| 第一種住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 968 ha | 約 959 ha | 約 8.8 ha |
| 小 計 | | | | 約 968 ha | 約 959 ha | 約 8.8 ha |
| 第二種住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 175 ha | 約 169 ha | 約 6.3 ha |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 19 ha | 約 19 ha | |
| 小 計 | | | | 約 194 ha | 約 188 ha | 約 6.3 ha |
| 準住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 79 ha | 約 70 ha | 約 9.0 ha |
| 小 計 | | | | 約 79 ha | 約 70 ha | 約 9.0 ha |
| 近隣商業地域 | 20/10以下 | 8/10以下 | — | 約 51 ha | 約 46 ha | 約 4.7 ha |
| | 30/10以下 | 8/10以下 | — | 約 46 ha | 約 42 ha | 約 3.8 ha |
| 小 計 | | | | 約 97 ha | 約 88 ha | 約 8.5 ha |
| 商業地域 | 40/10以下 | — | — | 約 264 ha | 約 264 ha | |
| | 50/10以下 | — | — | 約 1.4 ha | 約 1.4 ha | |
| | 60/10以下 | — | — | 約 17 ha | 約 17 ha | |
| | 70/10以下 | — | — | 約 1.4 ha | 約 1.4 ha | |
| | 80/10以下 | — | — | 約 1.4 ha | 約 1.4 ha | |
| 小 計 | | | | 約 285 ha | 約 285 ha | |
| 準工業地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 206 ha | 約 206 ha | |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 111 ha | 約 111 ha | |
| 小 計 | | | | 約 317 ha | 約 317 ha | |
| 工業地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 206 ha | 約 206 ha | |
| 小 計 | | | | 約 206 ha | 約 206 ha | |
| 工業専用地域 | 20/10以下 | 5/10以下 | — | 約 138 ha | 約 138 ha | |
| | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 210 ha | 約 210 ha | |
| 小 計 | | | | 約 348 ha | 約 348 ha | |
| 合 計 | | | | 約 5,551 ha | 約 5,551 ha | |

船橋都市計画高度地区(海老川上流地区)の変更(報告)

船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度 |
|---------------------|----------|------------------|
| 第一種高度地区（最高限） 20m | 約1,811ha | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第一種高度地区（最高限） 31m | 約93ha | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第二種高度地区（最高限） 20m | 約445ha | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 第二種高度地区（最高限） 31m | 約794ha | 別記「高度地区の規定書」のとおり |
| 合計 | 約3,143ha | |

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

[理由]

海老川上流地区は、市街地開発事業である土地区画整理事業により面的に公共施設を整備し、新たなまちづくりを推進している地域である。本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、良好な市街地環境の形成を図り、日照や採光などの一定の居住環境を確保するため、適正かつ合理的な高度地区に変更するものである。

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は、次のとおりとする。

1. 用語の定義

この規定書における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び景観法（平成16年法律第110号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。
- (2) 最高高さ制限 2の表中の第一種高度地区20m、第一種高度地区31m、第二種高度地区20m又は第二種高度地区31mの建築物の高さの最高限度欄の第1号をいう。
- (3) 建替え 建築物の除却又は複数の建築物がある場合にあっては、その建築物ごとの除却が行われる場合の当該建築物の除却を行った後、引き続き当該建築物と同一の用途の建築物を建築することをいう。

2. 建築物の高さの限度

建築物の高さの限度は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄の各号のいずれにも該当するものでなければならない。

| 種類 | 建築物の高さの最高限度 |
|-------------------------|---|
| 第一種高度地区 (最高限) 20m | 1 建築物の最高高さは、20メートルとする。 2 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。 |
| 第一種高度地区 (最高限) 31m | 1 建築物の最高高さは、31メートルとする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。 |

| | |
|-----------------------------------|---|
| <p>第二種高度地区 (最高限) 20 m</p> | <p>1 建築物の最高高さは、20メートルとする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p> |
| <p>第二種高度地区 (最高限) 31 m</p> | <p>1 建築物の最高高さは、31メートルとする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p> |

3. 制限の緩和

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合若しくは予定道路に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合若しくは予定道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合については、計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により市長が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定書の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

4. 適用の除外

- (1) 準工業地域及び工業地域内の工場、倉庫等（ただし、自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）を除く。）には、この規定書は適用しない。
- (2) 建築基準法第3条第2項の規定によるこの規定書に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有するものについて、増築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更を行うときは、当該不適合部分については、2の規定は適用しない。
- (3) 不適合部分を有する建築物で建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項の認定を受けたものの当該認定に基づく耐震改修については、2の規定は適用しない。
- (4) 次のいずれかに該当する建築物で市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境に支障がないと認めたものには、この規定書は適用しない。
 - ア 都市計画として定めた一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
 - イ その他公益上やむを得ないと認められる建築物

5. 地区計画等による特例

地区整備計画及び景観地区で定める建築物の高さの最高限度又は中高層建築物で構成される地区にあって居住環境の保全に支障がないと市長が認める建築物の高さは、当該建築物の高さの最高限度を最高高さ制限による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。この場合において建築物の高さの最高限度は、数値で規定されているものに限るものとする。

6. 総合設計制度等による建築物の特例

建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の規定する許可（容積率に係るものに限る。）を受けて建築する建築物は、当該許可の範囲内で最高高さ制限を緩和するものとする。

7. 最高高さ制限に適合しない部分（以下「最高高さ制限超過部分」という。）がある建築物の建替えの特例

次の各号のいずれにも該当する建築物には、最高高さ制限は適用しない。ただし、建築基準法第3条第3項第1号に該当するものを除く。

- (1) この規定の告示の日（以下「告示日」という。）において現に存しているか現に工事中であった建築物で、最高高さ制限超過部分がある建築物であることを市長が認定したもの
- (2) 前号の認定を受けた建築物の建替えで、次のいずれにも該当すると市長が認定したもの
 - ア 告示日以降最初の建替えであること。
 - イ 建替え後の建築物の敷地面積は、告示日における当該建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合はこの限り

でない。

ウ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと。

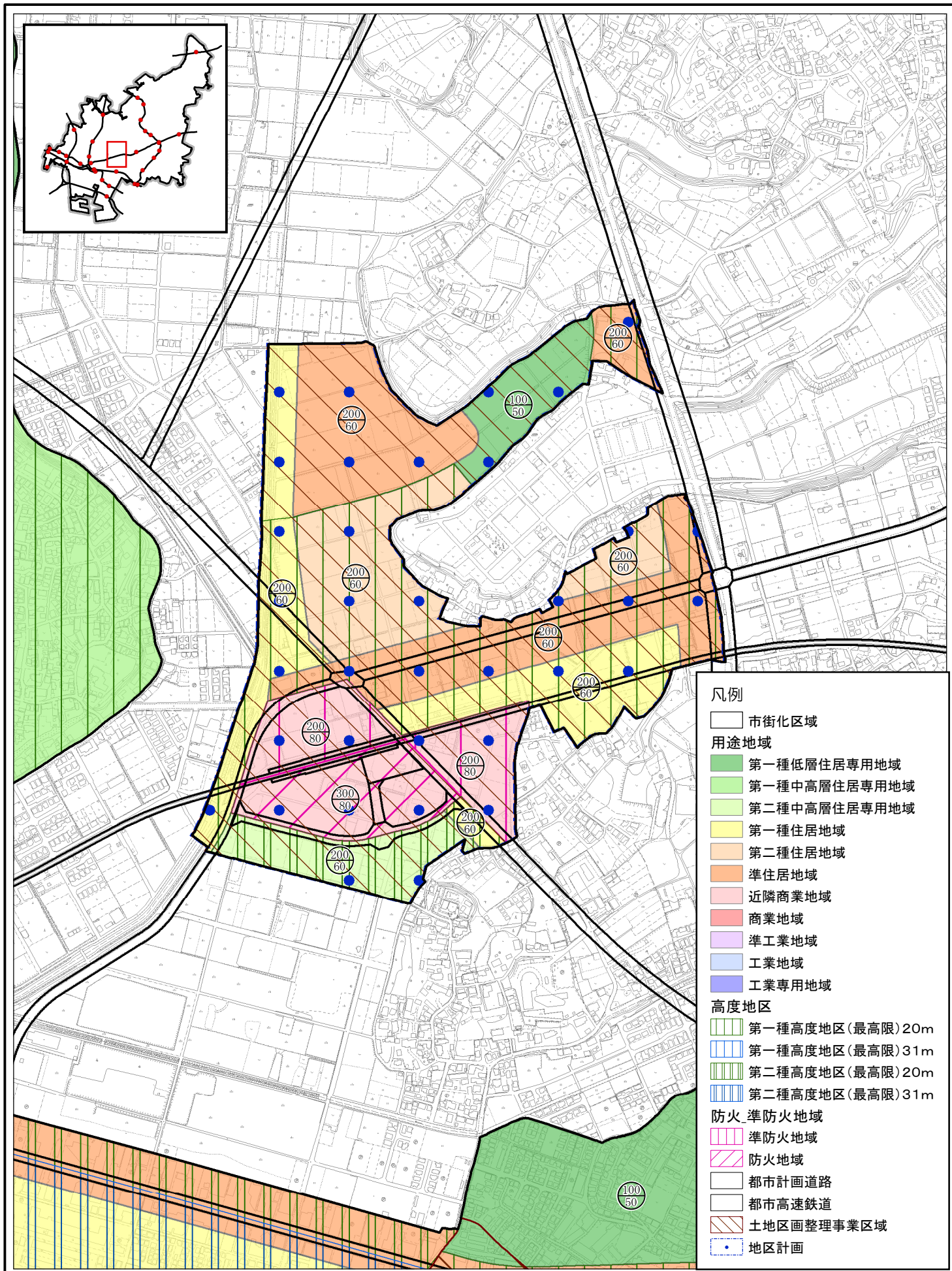
エ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模は、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模と同程度であること。

船橋都市計画高度地区の変更理由

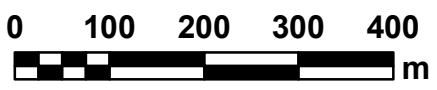
海老川上流地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、また東葉高速線が東西に走るなど多くの地理的利点が高い地域である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、ふなばしメディカルタウン構想（平成30年9月）においても、医療センター移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりを検討する地区として位置付けている。また、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても医療サービスの充実と健康に寄与するまちづくりの実現に向けて、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業と地区計画等により新市街地の形成を図る地区として位置付けている。

本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、良好な市街地環境の形成を図り、日照や採光などの一定の居住環境を確保するため、適正かつ合理的な高度地区に変更するものである。

計 画 図



- 凡例
- 市街化区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 高度地区
 - 第一種高度地区(最高限)20m
 - 第一種高度地区(最高限)31m
 - 第二種高度地区(最高限)20m
 - 第二種高度地区(最高限)31m
 - 防火準防火地域
 - 準防火地域
 - 防火地域
 - 都市計画道路
 - 都市高速鉄道
 - 土地区画整理事業区域
 - 地区計画



1:8,000

船橋都市計画高度地区の変更新旧対照表

| 種類 | 面積 | | 備考 (面積の増減) |
|----------------------|-----------|-----------|---------------|
| | 新 | 旧 | |
| 第一種高度地区 (最高限) 20m | 約 1,811ha | 約 1,790ha | 約 21ha |
| 第一種高度地区 (最高限) 31m | 約 93ha | 約 93ha | |
| 第二種高度地区 (最高限) 20m | 約 445ha | 約 441ha | 約 3.5ha |
| 第二種高度地区 (最高限) 31m | 約 794ha | 約 794ha | |
| 合計 | 約 3,143ha | 約 3,118ha | 約 25ha |

船橋都市計画防火地域及び準防火地域
(海老川上流地区)の変更(報告)

船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

| 種類 | 面積 | 備考 |
|-------|---------|----|
| 防火地域 | 約 36ha | |
| 準防火地域 | 約 384ha | |

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

[理由]

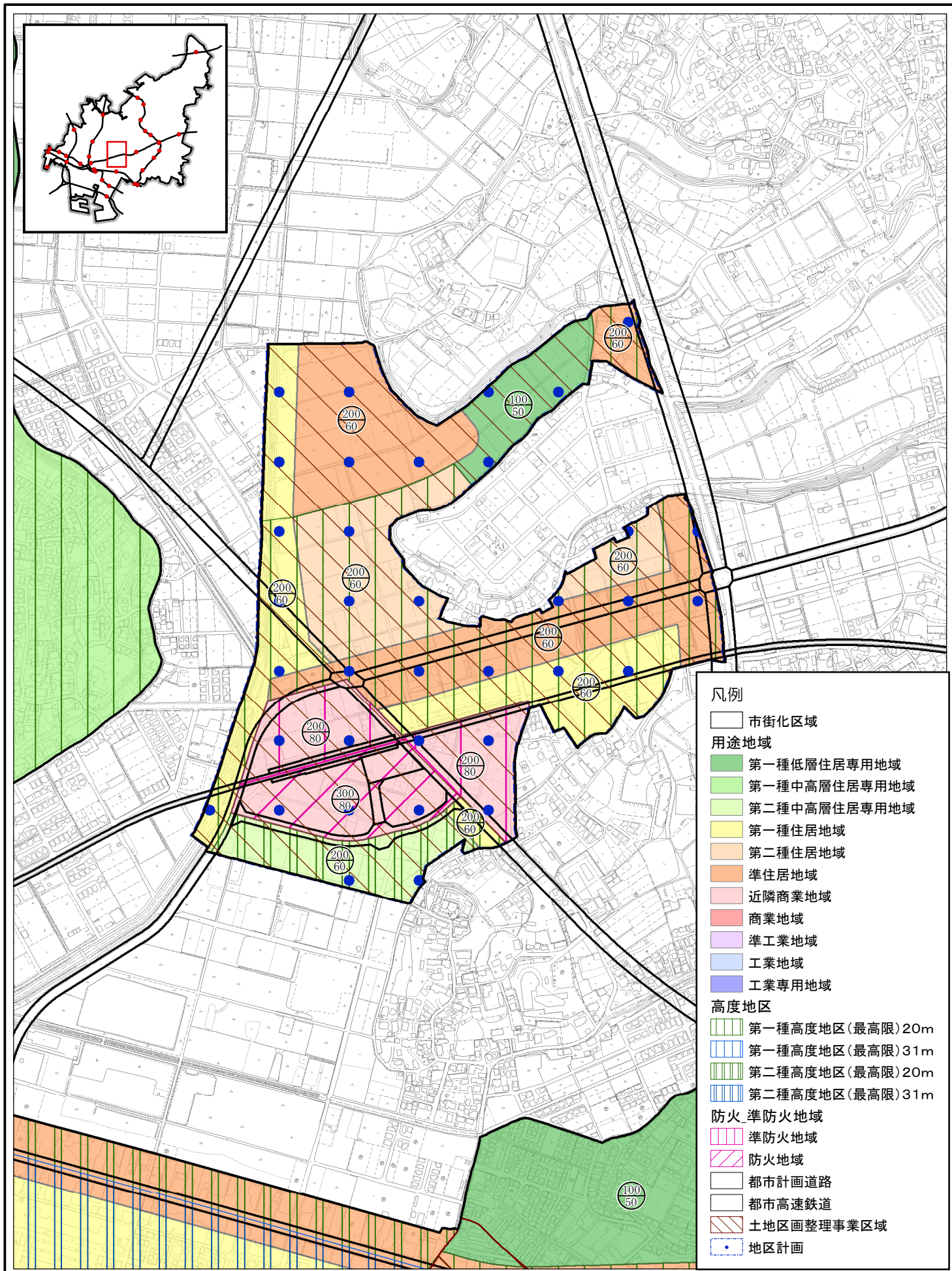
海老川上流地区は、市街地開発事業である土地区画整理事業により面的に公共施設を整備し、新たなまちづくりを推進している地域である。本地区の土地区画整理事業の施行に合わせた用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から適正な防火地域及び準防火地域に変更するものである。

船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更理由

海老川上流地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、また東葉高速線が東西に走るなど多くの地理的利点が高い地域である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、ふなばしメディカルタウン構想（平成30年9月）においても、医療センター移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりを検討する地区として位置付けている。また、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても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地区として位置付けている。

本地区の土地区画整理事業の施行に合わせた用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から適正な防火地域及び準防火地域に変更するものである。

計 画 図



- 凡例
- 市街化区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 高度地区
 - 第一種高度地区(最高限)20m
 - 第一種高度地区(最高限)31m
 - 第二種高度地区(最高限)20m
 - 第二種高度地区(最高限)31m
 - 防火準防火地域
 - 準防火地域
 - 防火地域
 - 都市計画道路
 - 都市高速鉄道
 - 土地区画整理事業区域
 - 地区計画



1:8,000

船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更新旧対照表

| 種類 | 面積 | | 備考 (面積の増減) |
|-------|---------|---------|---------------|
| | 新 | 旧 | |
| 防火地域 | 約 36ha | 約 32ha | 約 3.8ha |
| 準防火地域 | 約 384ha | 約 379ha | 約 4.7ha |

船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定(報告)

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画海老川上流地区地区計画を次のように決定する。

| | |
|-----------------|--|
| 名称 | 海老川上流地区地区計画 |
| 位置 | 船橋市東町、米ヶ崎町、高根町、夏見5丁目、夏見7丁目及び飯山満町1丁目の各一部の区域 |
| 面積 | 約42.3ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、本市の中央部に位置し、中心市街地にも近く、東葉高速線が東西に走るといふ多くの地理的利点があることに加え、海老川や飯山満川が流れる自然環境の豊かな地区でもある。</p> <p>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（以下「構想」という。）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。</p> <p>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の創出を目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>【土地利用の方針】</p> <p>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を11地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ以下のとおり定める。</p> <p><医療地区></p> <p>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。</p> <p><健康医療地区></p> <p>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。</p> <p><沿道利用地区></p> <p>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。</p> <p><商業地区A><商業地区B><商業地区C></p> <p>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。</p> <p><中高層住宅地区></p> <p>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。</p> <p><複合地区></p> <p>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。</p> <p><低層住宅地区></p> <p>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。</p> <p><公共地区></p> <p>公共施設の適切な利活用を図る。</p> <p><鉄道地区></p> <p>鉄道高架下空間の適切な利活用を図る。</p> <p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>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。また、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ため、地区施設の整備の方針を</p> |

定める。

【建築物等の整備の方針】

本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を以下のように定める。

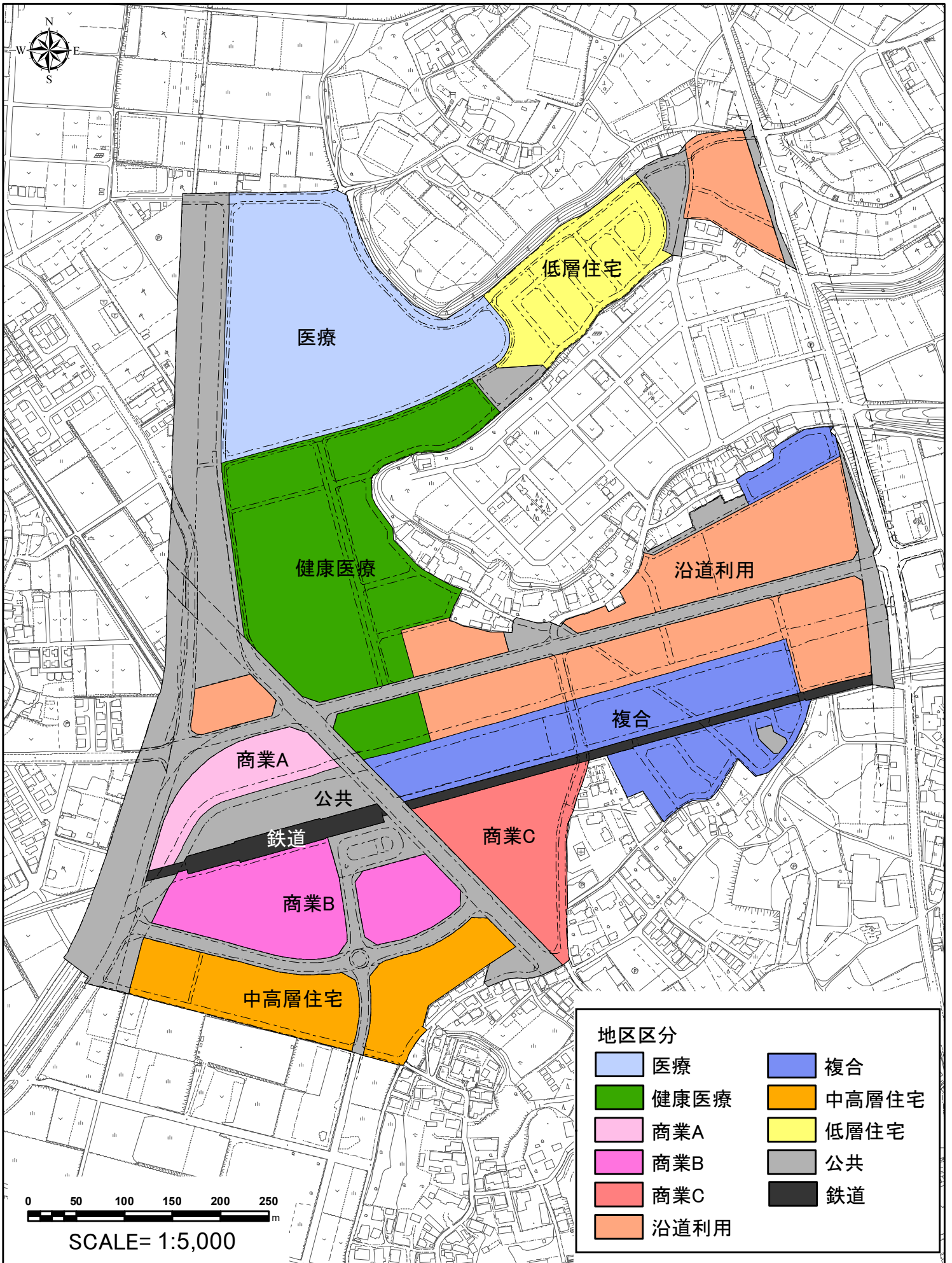
1. 健康と医療をテーマとした新しい市街地及び駅前空間、快適な居住環境等の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
2. オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。
3. 土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
4. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。
5. 調和のとれた魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
6. 良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
7. 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。

船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定理由

海老川上流地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、また東葉高速鉄線が東西に走るなど多くの地理的利点が高い地域である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、ふなばしメディカルタウン構想（平成30年9月）においても、医療センター移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりを検討する地区として位置付けている。また、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても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地区として位置付けている。

本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、計画的な土地利用の誘導を図るため、適正かつ合理的な地区計画を決定するものである。

計画図(地区区分)



船橋都市計画道路(海老川上流地区)の変更(報告)

船橋都市計画道路の変更（船橋市決定）

1. 都市計画道路に3・4・40号海老川新駅前線ほか1路線を次のように追加する。

| 種別 | 名称 | | 位置 | | | 区域 | 構造 | | | | 備考 | |
|-------------------------------|--------|-----------|------------|------------|------------|------------|-----|------|------|--------------|----|----------------------|
| | 番号 | 路線名 | 起点 | 終点 | 主な経過地 | | 延長 | 構造形式 | 車線の数 | 幅員 | | 地表式の区間における鉄道等との交差の構造 |
| 幹線 街路 | 3・4・40 | 海老川新駅前線 | 船橋市 東 町 | 船橋市 東 町 | 船橋市 東 町 | 約 380 m | 地表式 | 2車線 | 16 m | 幹線街路と平面交差3箇所 | | |
| | 3・4・41 | 海老川新駅前広場線 | 船橋市 東 町 | 船橋市 東 町 | 船橋市 東 町 | 約 80 m | 地表式 | 2車線 | 16 m | 幹線街路と平面交差1箇所 | | |
| なお、東町内に約3,600㎡の海老川新駅交通広場を設ける。 | | | | | | | | | | | | |

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

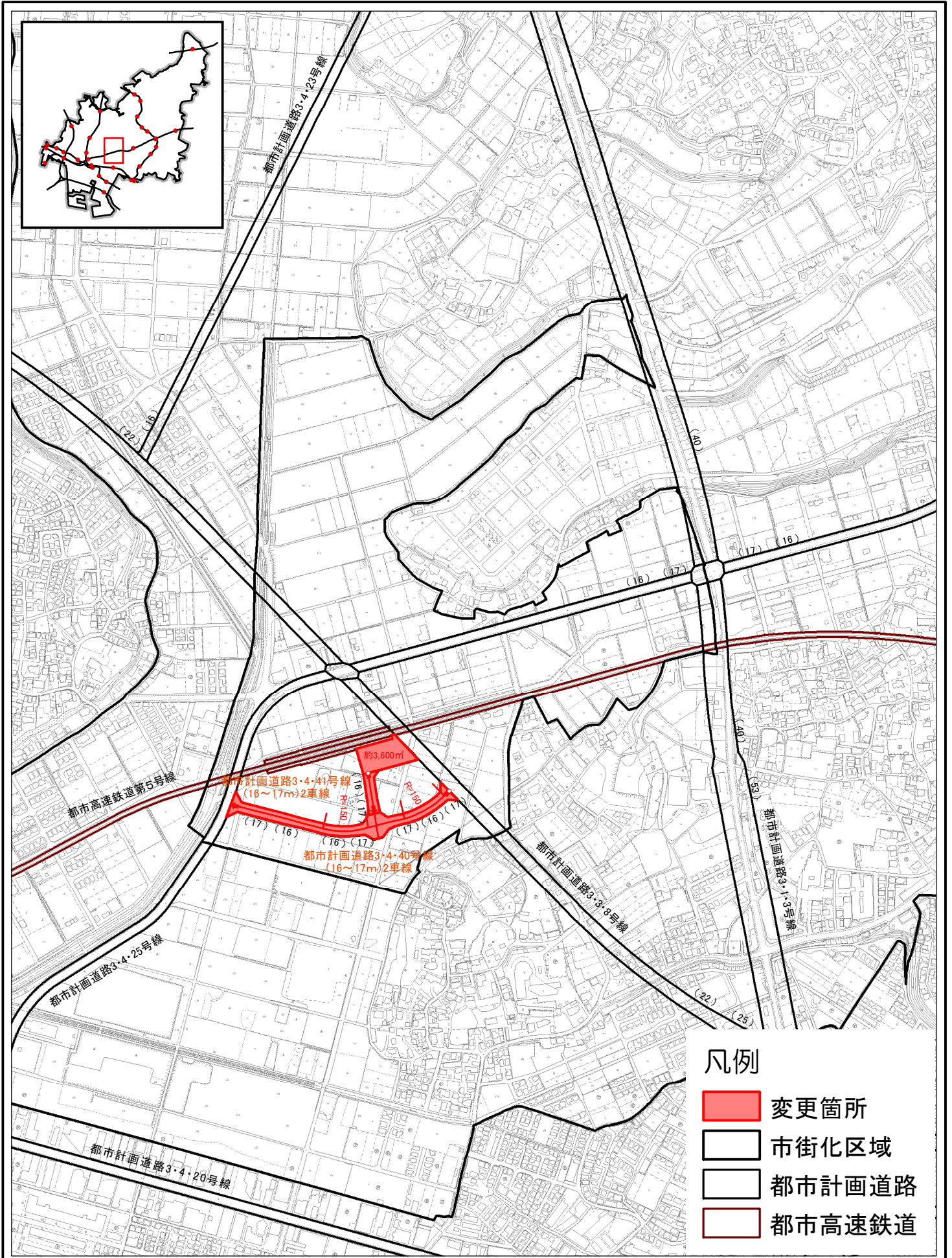
船橋市における市街地等の良好な発展に資する事を目的に、新駅利用交通の利便性と円滑化を図るため、都市計画道路3・4・40号海老川新駅前線、都市計画道路3・4・41号海老川新駅前広場線及び交通広場を都市計画道路に追加する都市計画変更を行うものである。

船橋都市計画道路の変更理由

海老川上流地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、また東葉高速線が東西に走るなど多くの地理的利点が高い地域である。同地区は、第3次船橋市総合計画（令和4年3月）において地域の特性に応じた市街地整備を進める地区として位置付けており、ふなばしメディカルタウン構想（平成30年9月）においても、医療センター移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりを検討する地区として位置付けている。また、船橋市都市計画マスタープラン（令和4年11月）においても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地区として位置付けている。

本地区の土地区画整理事業の施行に合わせて、市街地等の良好な発展に資する事を目的に、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実及び交通の円滑化を図るため、都市計画道路 3・4・40 号海老川新駅前線、都市計画道路 3・4・41 号海老川新駅前広場線及び交通広場を都市計画道路に追加する都市計画変更を行うものである。

計 画 図



凡例

- 変更箇所
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 都市高速鉄道



1:8,000

船橋都市計画都市高速鉄道(海老川上流地区)の変更
(報告)

船橋都市計画都市高速鉄道の変更（千葉県知事決定）

船橋都市計画都市高速鉄道第5号線「2. 主要施設」を次のように変更する。

1. 線路部分

| 番号 | 名称 路線名 | 位置 | | | 区域 | 構造 | | 備考 |
|----|----------------|---------|-----------|-----------------------------|---------|-----|---------------------|-------|
| | | 起点 | 終点 | 主な経過地 | | 延長 | 構造形式 | |
| | 都市高速鉄道 第5号線 | 船橋市山野町 | 船橋市坪井東5丁目 | 海神2丁目 飯山満町2丁目 習志野台3丁目 | 約9,770m | | | 線路線数2 |
| | 内訳 | 山野町 | 夏見1丁目 | 海神2丁目 | 約2,710m | 地下式 | | |
| | | 夏見5丁目 | 飯山満町1丁目 | 東町 | 約1,910m | 高上式 | | |
| | | 飯山満町3丁目 | 飯山満町3丁目 | 飯山満町3丁目 | 約730m | 高上式 | | |
| | | 西習志野3丁目 | 坪井東3丁目 | 習志野台3丁目 | 約2,360m | 地下式 | | |
| | | 坪井東3丁目 | 坪井東5丁目 | 坪井東5丁目 | 約390m | 高上式 | | |
| | | | | | 約1,670m | 地表式 | 都市計画道路3・4・27号線と立体交差 | |

2. 主要施設

| 番号 | 路線名 | 施設名 | 位置 | 区域 | 備考 |
|----|----------------|--|--|---|----|
| | 都市高速鉄道 第5号線 | 東海神駅 海老川新駅 飯山満駅 北習志野駅 船橋日大前駅 | 船橋市海神2丁目 船橋市東町及び米ヶ崎町 船橋市飯山満町2丁目 船橋市習志野台3丁目 船橋市習志野台7丁目、坪井東1丁目及び 坪井東3丁目 | 約4,000㎡ 約4,600㎡ 約5,600㎡ 約5,300㎡ 約4,800㎡ | |

区域及び構造は計画図表示のとおり。

理由 海老川上流地区土地区画整理事業の施行に合わせて、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実を図るため、東海神駅～飯山満駅間において新駅を決定する。

船橋都市計画都市高速鉄道の変更理由

東葉高速線は、船橋市と八千代市を東西方向に横断し、西船橋・東葉勝田台間を接続するとともに、西船橋駅において東京メトロ東西線と相互直通することで、千葉県・都心間の鉄道アクセス機能の強化に資する路線である。本路線は平成8年4月27日に開業しており、船橋市区間については、船橋都市計画都市高速鉄道第5号線(9.77km)として昭和58年3月29日に都市計画決定している。(平成8年4月9日変更)

本路線の沿線である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、中心市街地にも近く、この都市高速鉄道が東西に走っている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、船橋市では新駅設置の検討を進めてきたところである。

船橋都市計画区域マスタープランにおいて「公共交通の利便性向上と新たな拠点形成を図るため、海老川上流地区に東葉高速鉄道東葉高速線新駅を設置する。」と位置付けされている。

また、船橋市では、海老川上流地区について「ふなばしメディカルタウン構想」をとりまとめ、本地区の地理的利点等を活かしながら、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地地区画整理事業により新たなまちづくりを行うこととしている。

この「ふなばしメディカルタウン構想」では、まちづくりコンセプトの一つに「医療センターを移転しまちの中核にする」ことを掲げ、医療センター機能のさらなる充実等の施策によって高度医療の充実を図り、質の高い医療を提供できるまちを目指すとともに、「公共交通利用環境の向上」を目指すまちの姿の一つとして、東葉高速線の新駅誘致や利便性の高い駅前広場の施策によって、地区に暮らす人にも訪れる人にとっても利便性が高く魅力的なまち、より外出したくなり交流を生み出すまちを目指すことが示されている。

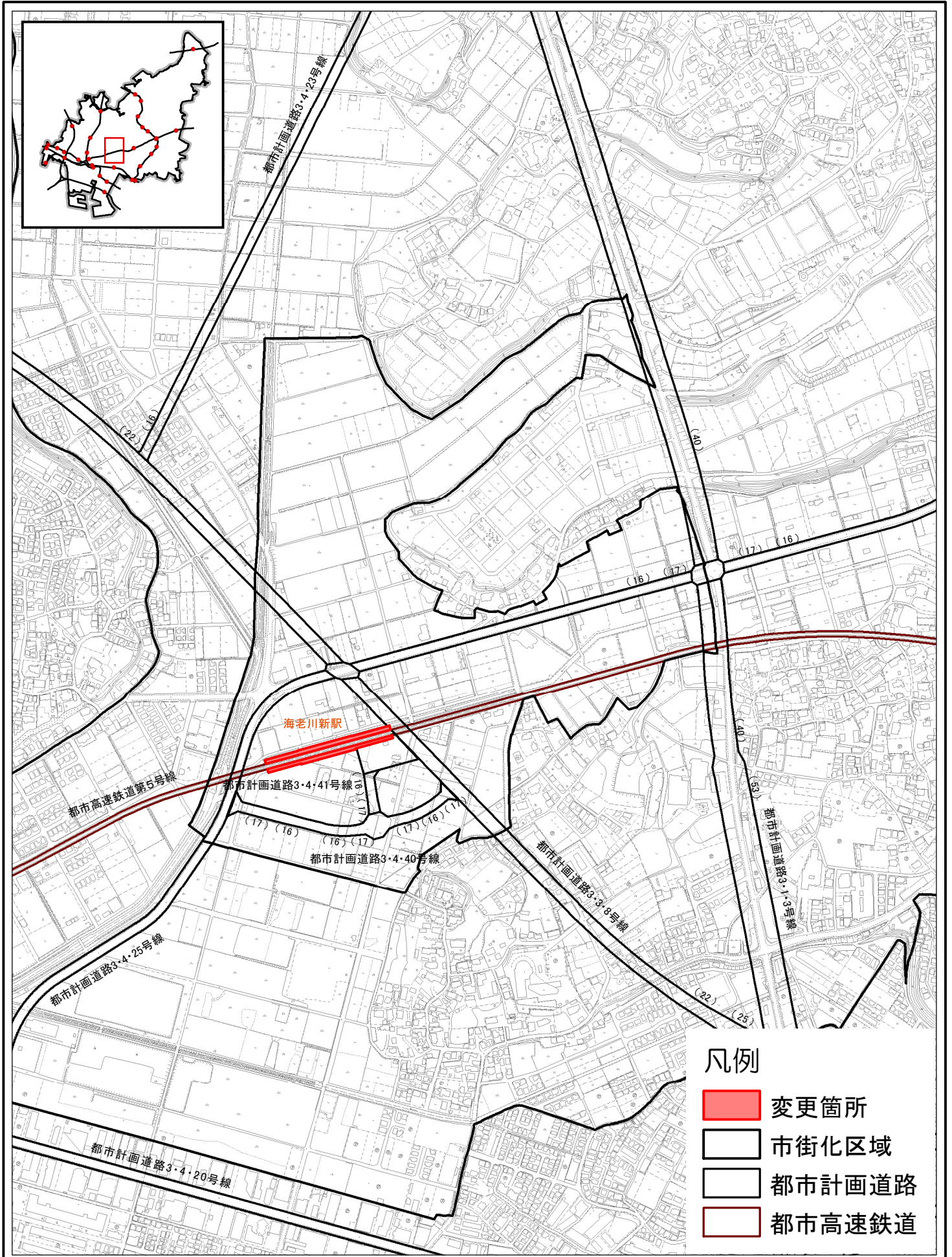
今回、船橋市と東葉高速鉄道において、新駅設置の協議が整ったことから、海老川上流地区土地地区画整理事業の施行に合わせて、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実を図るため、東海神駅～飯山満駅間において新駅を決定するものである。

都市計画の策定経緯の概要書

船橋都市計画都市高速鉄道の変更（千葉県知事決定）

| 事 項 | 時 期 | 備 考 |
|----------|-------------|-------------------|
| 案の申出 | 令和5年 2月 日 | |
| 案の概要の縦覧 | 令和5年 3月（予定） | 縦覧者 名 公述申出書 あり |
| 公聴会 | 令和5年 5月（予定） | |
| 管理者協議 | 令和5年 5月（予定） | 鉄道管理者 |
| 事前協議 | 令和5年 6月（予定） | 国土交通省 |
| 案の公告・縦覧 | 令和5年 9月（予定） | |
| 県都市計画審議会 | 令和6年 1月（予定） | |
| 法定協議 | 令和6年 1月（予定） | |
| 変更告示 | 令和6年 3月（予定） | |

計 画 図



凡例

- 変更箇所
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 都市高速鉄道



1:8,000