

# 第146回 船橋市都市計画審議会

議案 第1号

船橋都市計画用途地域(飯山満地区)の変更

(船橋市決定)(付議)

## 船橋都市計画用途地域の変更理由

飯山満地区は、本市の中央部にあり、J R総武線船橋駅から東へ約4 k mに位置し、東葉高速鉄道飯山満駅周辺で、まちづくりのテーマを「緑と潤いのある住みよい街づくり」と定めた土地区画整理事業等により、商業と住宅地を計画的に配置した新たな市街地の形成を図っている地区である。

このため、計画的かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な都市環境を形成するよう都市計画を決定している。

今般土地区画整理事業の一部区域について詳細設計を行い、整形地となるよう街区の形状を変更するなど事業計画が変更されたことから、船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業との整合を図るため、適正な用途地域に変更するものとする。

## 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。

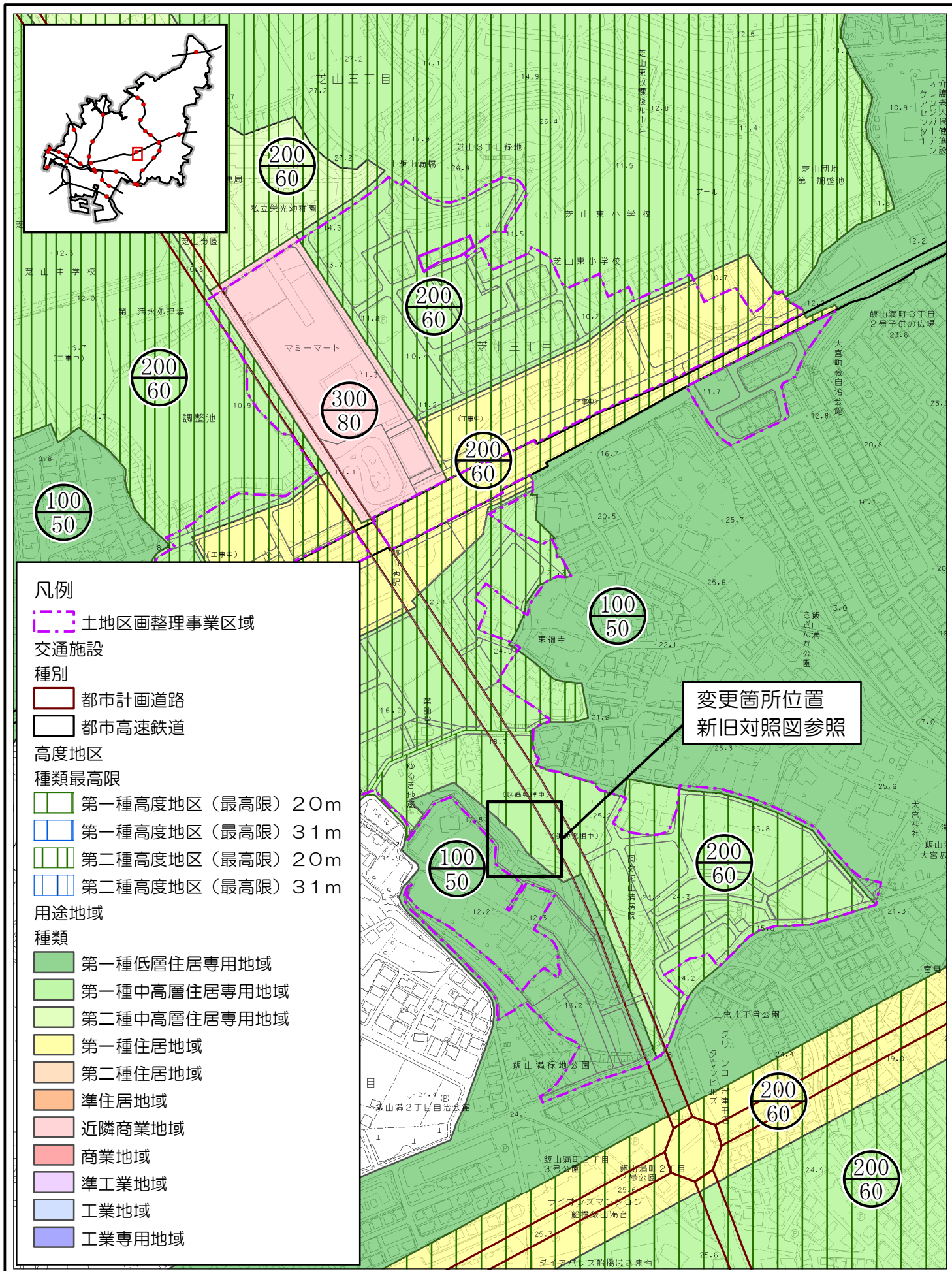
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物 の高さ の限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 38 ha	5/10以下	3/10以下	10m	
	約 468 ha	8/10以下	4/10以下	10m	
	約 1,253 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 47 ha	15/10以下	5/10以下	10m	
小 計	約 1,806 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 1,274 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 1,274 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 9.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 9.8 ha				
第一種住居地域	約 959 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 959 ha				
第二種住居地域	約 169 ha	20/10以下	6/10以下	—	
	約 19 ha	30/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 188 ha				
準住居地域	約 70 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 70 ha				
近隣商業地域	約 46 ha	20/10以下	8/10以下	—	
	約 42 ha	30/10以下	8/10以下	—	
小 計	約 88 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〕

飯山満地区は、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。今般土地区画整理事業の事業計画が変更されたことから、船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業との整合を図るため、適正な用途地域に変更するものとする。

# 計 画 図



## 凡例

土地区画整理事業区域

### 交通施設

#### 種別

都市計画道路

都市高速鉄道

### 高度地区

#### 種類最高限

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

### 用途地域

#### 種類

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

変更箇所位置  
新旧対照図参照

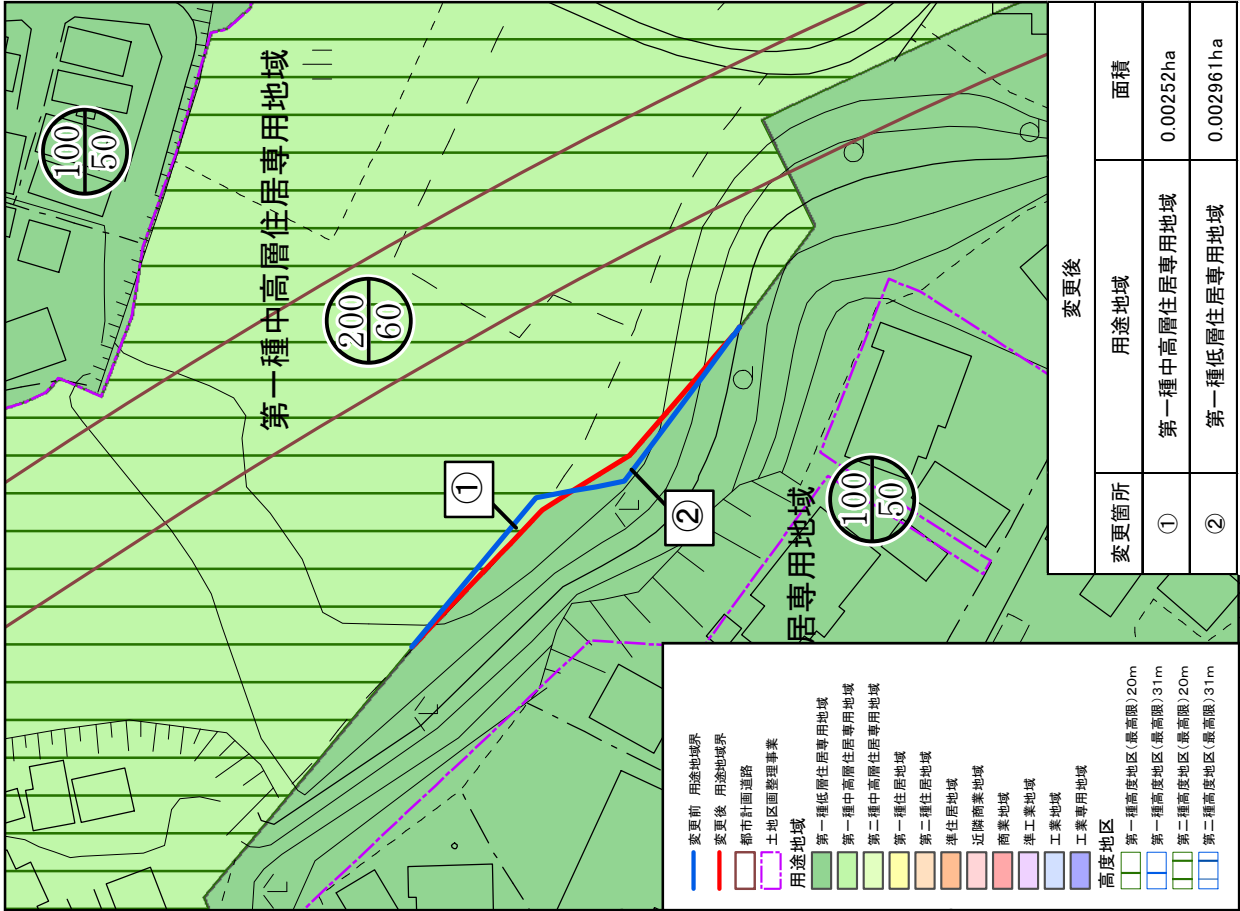


1:4,000

船橋都市計画用途地域の変更新旧対照表

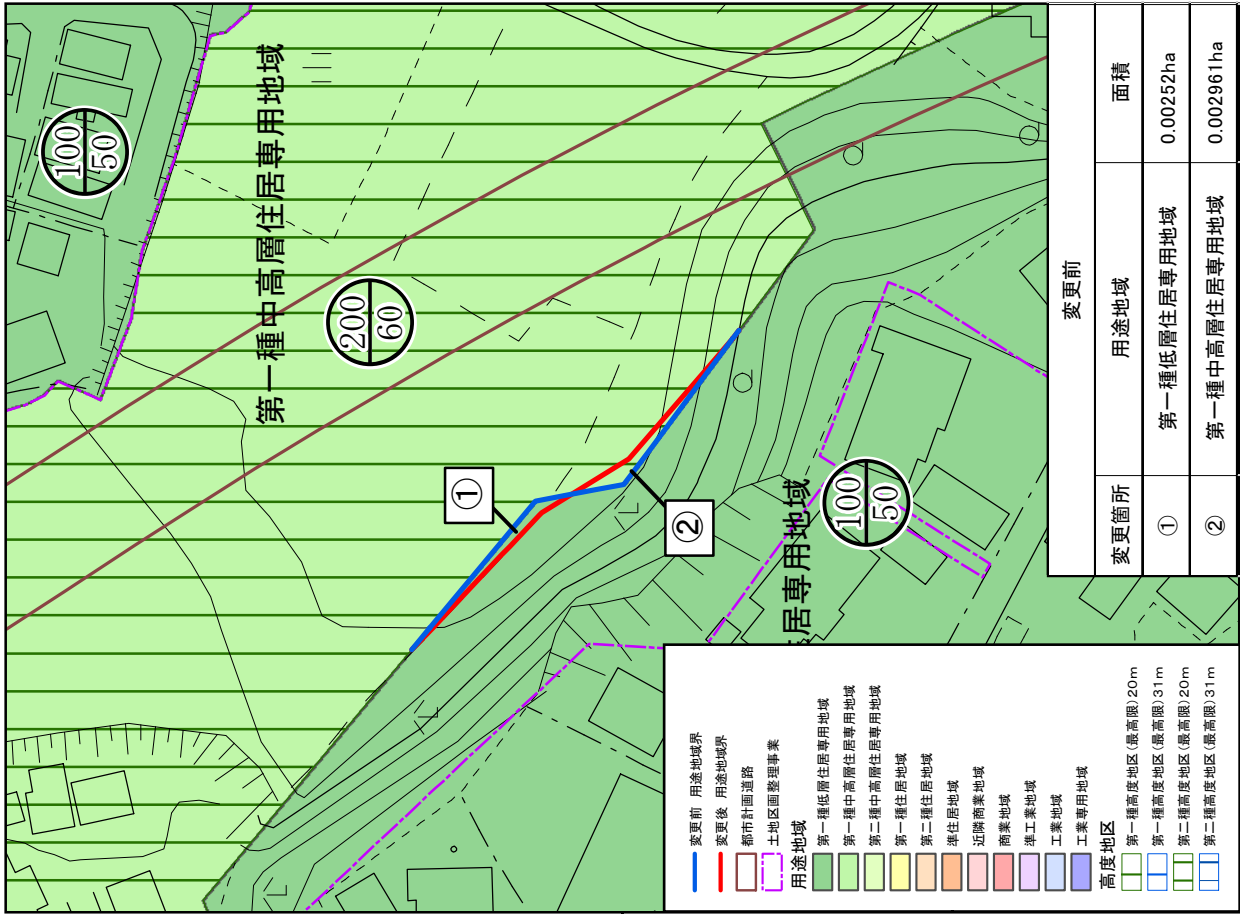
種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	面 積		面積の増減
				新	旧	
第一種低層住居専用地域	5/10以下	3/10以下	10m	約 38 ha	約 38 ha	0.000441ha
	8/10以下	4/10以下	10m	約 468 ha	約 468 ha	
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,253 ha	約 1,253 ha	
	15/10以下	5/10以下	10m	約 47 ha	約 47 ha	
小 計				約 1,806 ha	約 1,806 ha	
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 1,274 ha	約 1,274 ha	△0.000441ha
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 9.8 ha	約 9.8 ha	
小 計				約 9.8 ha	約 9.8 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 959 ha	約 959 ha	
小 計				約 959 ha	約 959 ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 169 ha	約 169 ha	
	30/10以下	6/10以下	—	約 19 ha	約 19 ha	
小 計				約 188 ha	約 188 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 70 ha	約 70 ha	
小 計				約 70 ha	約 70 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	約 46 ha	約 46 ha	
	30/10以下	8/10以下	—	約 42 ha	約 42 ha	
小 計				約 88 ha	約 88 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	

新旧対照図(変更後)



1:1,000  
 0 5 10 20 30 40 m

新旧対照図(変更前)



1:1,000  
 0 5 10 20 30 40 m