

第147回 船橋市都市計画審議会

議案 第2号

船橋都市計画用途地域の変更(船橋市決定)(付議)

・海老川上流地区

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。

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」

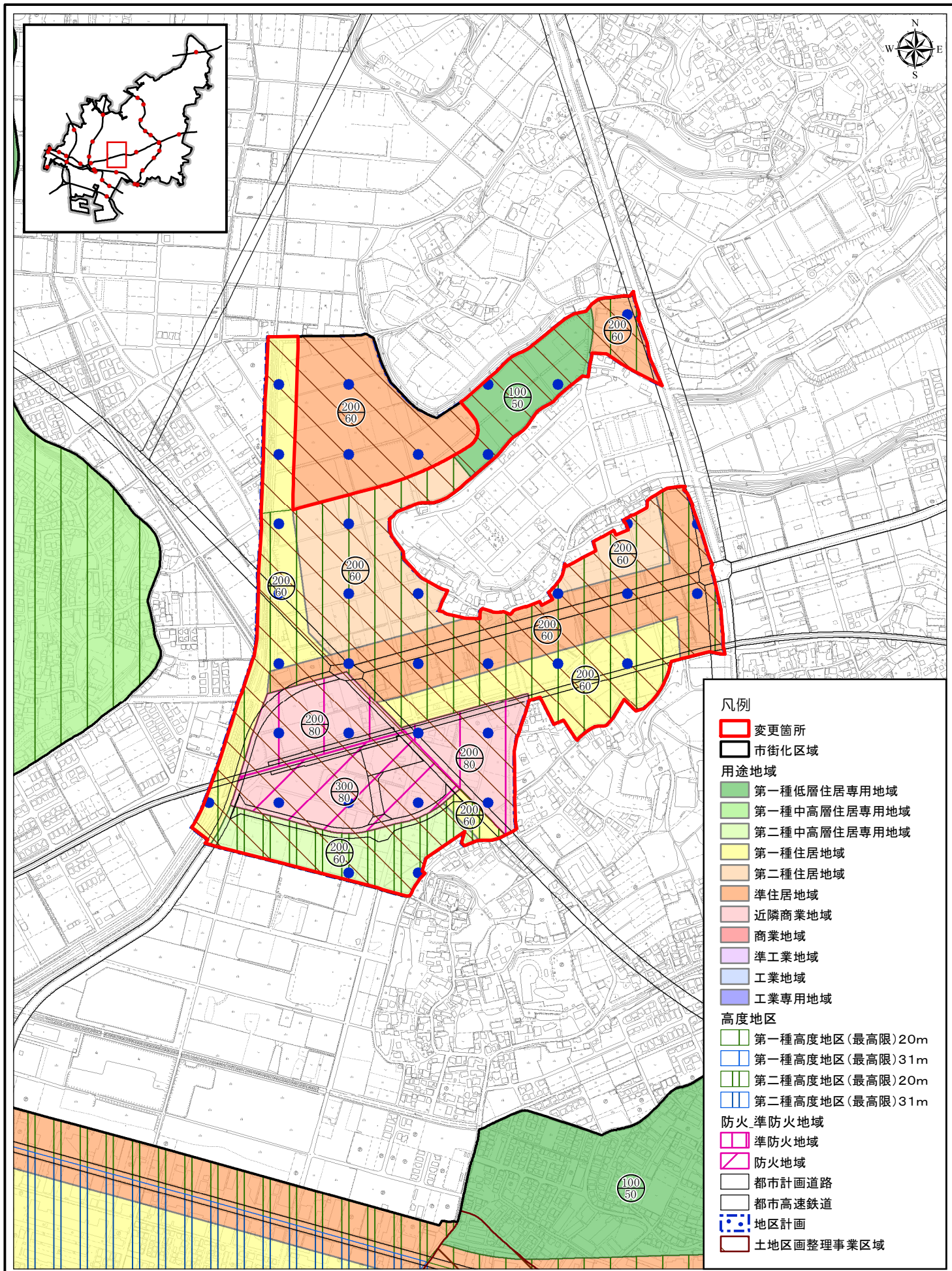
〔理 由〕

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

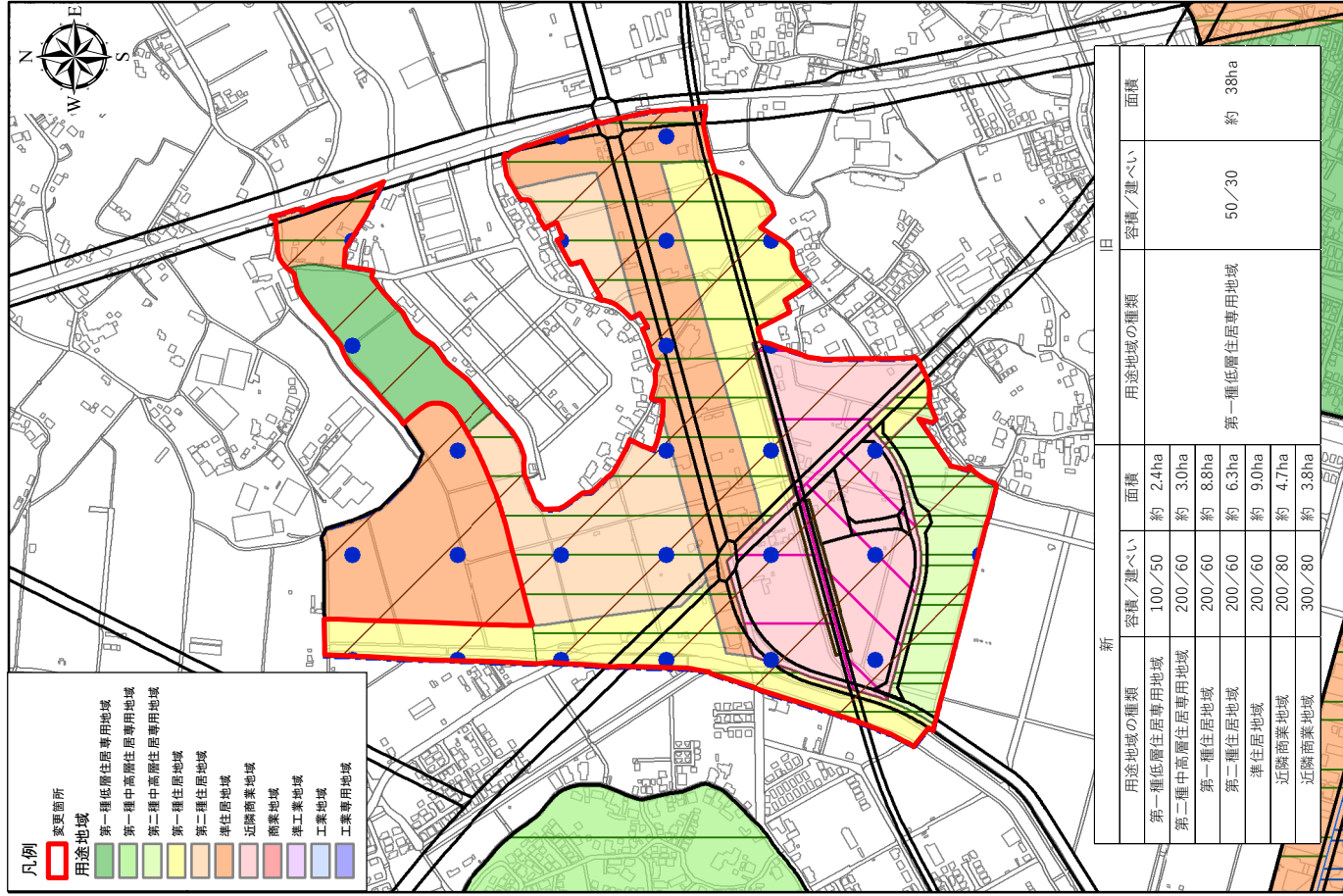
種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	面 積		面積の増減
				新	旧	
第一種低層住居専用地域 小 計	5/10以下	3/10以下	10m	0 ha	約 38 ha	約 △ 38 ha
	8/10以下	4/10以下	10m	約 468 ha	約 468 ha	
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,255 ha	約 1,253 ha	約 2.4 ha
	15/10以下	5/10以下	10m	約 47 ha	約 47 ha	
				約 1,770 ha	約 1,806 ha	約 △ 35.6 ha
第一種中高層住居専用地域 小 計	20/10以下	6/10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

計 画 図



0 100 200 300 400 1:8,000
m

新旧対照図(変更後)



新旧対照図(変更前)

