

第147回 船橋市都市計画審議会

議案 第5号

船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定

(船橋市決定)(付議)

・海老川上流地区

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。

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いくと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</p>

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以下のとおり定める。

<緑地1号、2号、4号、5号>

緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する。

<緑地3号、6号、9号>

隣接する住宅地等との緩衝を図り、緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する。

<緑地7号、8号>

飯山満川沿いを緑豊かでゆとりと潤いある空間にするため指定する。

<公開通路1号、2号、5号～7号>

歩行者の利便性及び安全性の向上や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。

<公開通路3号（概略的配置）>

本地区計画区域の西側周辺地域と新駅及び新駅北側に位置する公園の円滑なアクセスを確保するため、商業地区A内に概略的に指定する。

<公開通路4号>

東葉高速線の北側と南側のまちの賑わいを連続的につなぐため、駅前広場と新駅北側に位置する公園を結ぶ歩行者空間に指定する。

<多目的スペース1号～3号、5号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できるような広場空間や、誰もが利用できるカフェテラス等の商業空間、潤いと安らぎを感じられる緑化空間等の様々な活用方法を通じ、居心地が良く歩きたくなる歩行者空間を創出するため指定する。

<多目的スペース4号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できるような広場空間や、誰もが利用できるカフェテラス等の商業空間等の様々な活用方法を通じ、新駅高架下空間を魅力的なものとするため指定する。なお、東西方向の歩行者動線を適切に確保するものとする。

<公開スペース1号～3号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できる広場空間や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。

【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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			緑地1号	1.0m	約370m	
			緑地2号	1.0m	約40m	
			緑地3号	2.0m	約100m	
			緑地4号	1.0m	約160m	
			緑地5号	2.0m	約210m	
			緑地6号	1.0m	約110m	
			緑地7号	1.0m	約330m	
			緑地8号	1.0m	約520m	
			緑地9号	1.0m	約60m	
			公開通路1号	2.0m	約110m	
			公開通路2号	2.0m	約80m	
			公開通路3号	2.0m	約40m	概略的配置
			公開通路4号	4.5m	約20m	新駅自由通路
			公開通路5号	2.0m	約90m	
			公開通路6号	2.0m	約100m	
			公開通路7号	2.5m	約180m	
			多目的スペース1号	4.0m	約270m	
			多目的スペース2号	6.0m	約50m	
			多目的スペース3号	1.0m	約190m	
			多目的スペース4号	約7.0m	約20m	新駅自由通路
			多目的スペース5号	2.0m	約130m	北端部隅切り形状
			公開スペース1号	2.0m	約40m	
			公開スペース2号	2.0m	約150m	
名称	面積		備考			
公開スペース3号	約660㎡					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	医療地区	健康医療地区	
			地区の面積	約4.5ha	約4.9ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したのものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 自動車修理工場 			
		建築物の建蔽率の最高限度	—			
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行（以下「公共事業の施行」という。）による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び当該公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 4. 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第5号に掲げる施設 5. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 			
		壁面の位置の制限	<p>建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離（ただし、医療地区内の建築物の敷地面積が20,000㎡未満の場合については、この限りでない。） <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 地階のもの (2) 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 			
		建築物等の高さの最高限度	4.5m		—	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。</p>			
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面から高さは、1m以下とする。</p>			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	沿道利用地区	商業地区A	商業地区B	商業地区C	
		地区の面積	約5.3ha	約0.8ha	約2.4ha	約1.5ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。					
		1. 自動車教習所	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 自動車修理工場（店舗に附属するものを除く。）				
	建築物の建蔽率の最高限度	—	60%	80%	60%		
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	1,000㎡				
		ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び当該公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 5. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの					
	壁面の位置の制限	建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離					
		ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 地階のもの (2) 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの					
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	31m		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。						
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面から高さは、1m以下とする。						

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区	複合地区
		地区の面積	約2.6ha	約2.7ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。		
		1. 自動車教習所 2. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 3. 自動車修理工場	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場	
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	135㎡	
		ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び当該公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 5. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの		
	壁面の位置の制限	建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離（ただし、中高層住宅地区内の神社又は墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条に規定される墓地（以下「墓地」という。）の運営に係る建築物については、この限りでない。）		
		ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 地階のもの (2) 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの		
	建築物等の高さの最高限度	31m	—	
ただし、神社又は墓地の運営に係る建築物については、この限りでない。				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面から高さは、1m以下とする。			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	公共地区
		地区の面積	約1.7ha	約15.0ha
	建築物等の用途の制限	—		
	建築物の建蔽率の最高限度	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	—	
		<p>ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び当該公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 5. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 		
	壁面の位置の制限	<p>建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離 		
		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 地階のもの (2) 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 附属建築物の自動車車庫で、高さが3メートル以下であるもの (4) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 地階のもの (2) 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) バス停上屋 (6) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 	
	建築物等の高さの最高限度	—		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面から高さは、1m以下とする。</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	鉄道地区	
			地区の面積	約0.9ha	
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場	
		建築物の建蔽率の最高限度		—	
		建築物の敷地面積の最低限度		—	
		壁面の位置の制限		—	
		建築物等の高さの最高限度		—	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の形態は、周辺の環境と調和したもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。	
		かき又はさくの構造の制限		道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面から高さは、1m以下とする。	

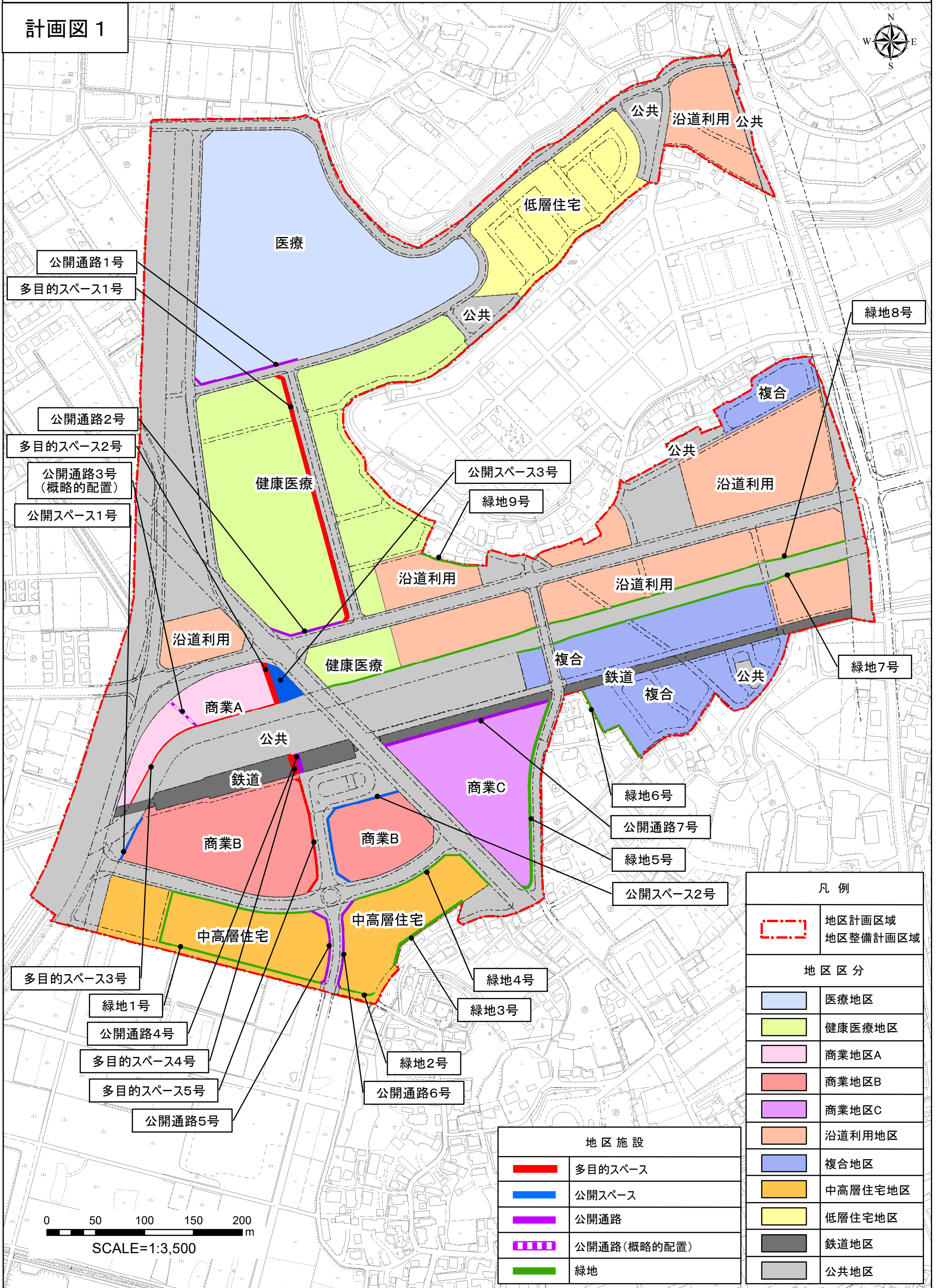
「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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、適正かつ合理的な地区計画を決定するものである。

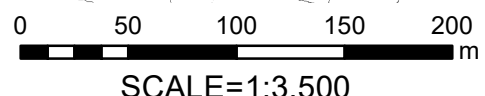
海老川上流地区地区計画

計画図 1



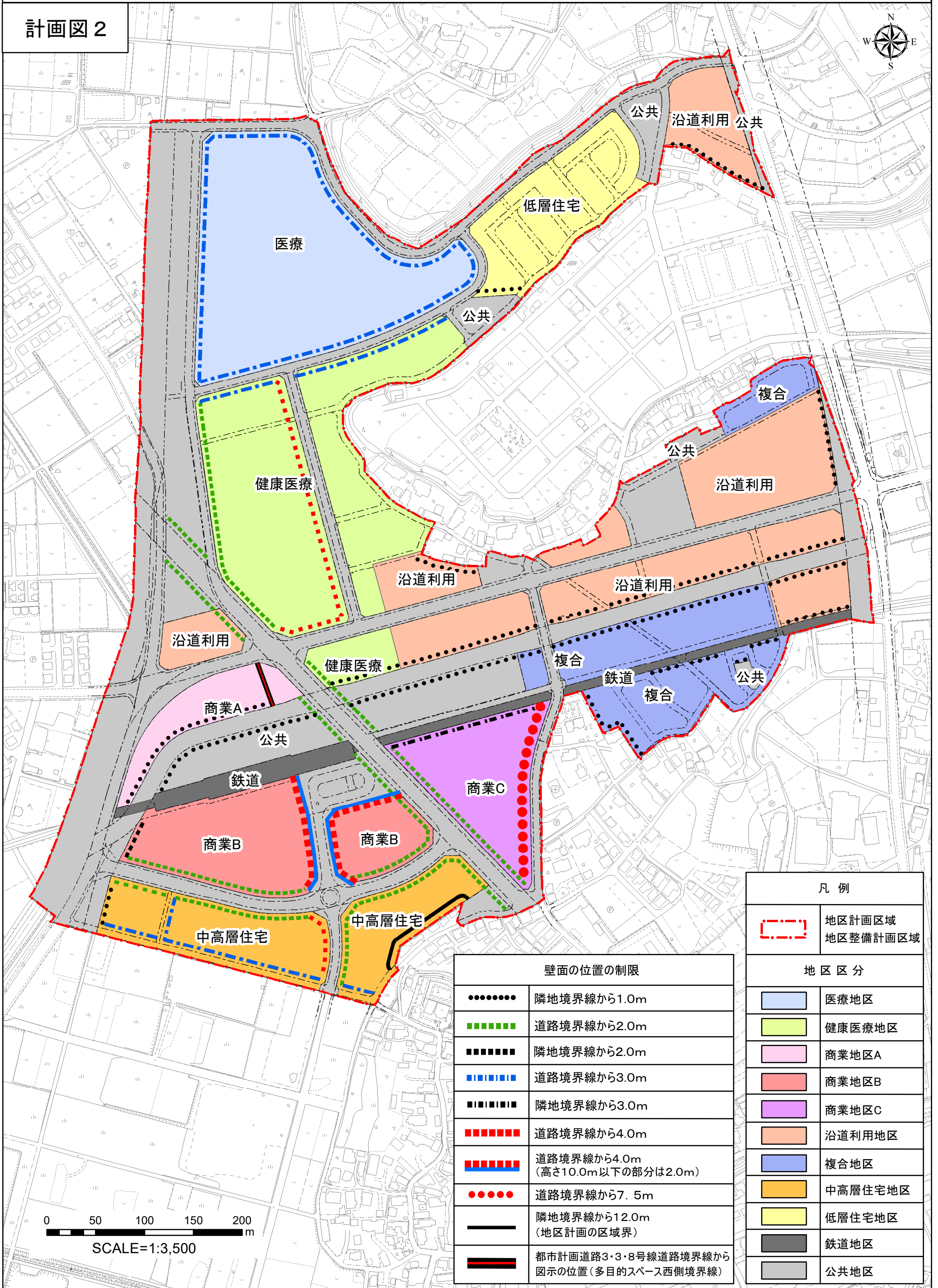
凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
地区区分	
	医療地区
	健康医療地区
	商業地区A
	商業地区B
	商業地区C
	沿道利用地区
	複合地区
	中高層住宅地区
	低層住宅地区
	鉄道地区
	公共地区

地区施設	
	多目的スペース
	公開スペース
	公開通路
	公開通路(概略的配置)
	緑地



海老川上流地区地区計画

計画図 2



0 50 100 150 200 m
SCALE=1:3,500

壁面の位置の制限	
●●●●●●	隣地境界線から1.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	道路境界線から2.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	隣地境界線から2.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	道路境界線から3.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	隣地境界線から3.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	道路境界線から4.0m
■ ■ ■ ■ ■ ■	道路境界線から4.0m (高さ10.0m以下の部分は2.0m)
● ● ● ● ● ●	道路境界線から7.5m
— — — — —	隣地境界線から12.0m (地区計画の区域界)
— — — — —	都市計画道路3・3・8号線道路境界線から 図示の位置(多目的スペース西側境界線)

凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
地区区分	
	医療地区
	健康医療地区
	商業地区A
	商業地区B
	商業地区C
	沿道利用地区
	複合地区
	中高層住宅地区
	低層住宅地区
	鉄道地区
	公共地区