

船橋都市計画用途地域の変更理由

船橋市の南西部に位置する山手地区は、昭和初期より大規模工場が進出し、工業地域が形成されてきたが、戦後になると新たな工業集積は主に臨海部に集約されるようになり、近年では工業地からの土地利用転換が進行している地区である。同地区は、船橋市都市計画マスタープラン（令和４年１１月）において、地区内の特性に応じ、住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を図るとともに、周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうるおいを感じる安全・安心なまちを目指すため、地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくりを行うものとしており、特に新船橋駅周辺においては、段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成を図るものとしている。

本変更は、工業地から住宅地等への土地利用転換が行われる区域、また既に商業地へ土地利用転換がなされ、今後も地区拠点商業地として商業機能の維持を図る区域について、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	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 970 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 970 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 57 ha	20/10以下	8/10以下	—	
	約 50 ha	30/10以下	8/10以下	—	
小 計	約 107 ha				
商業地域	約 265 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 286 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 193 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小 計	約 193 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」

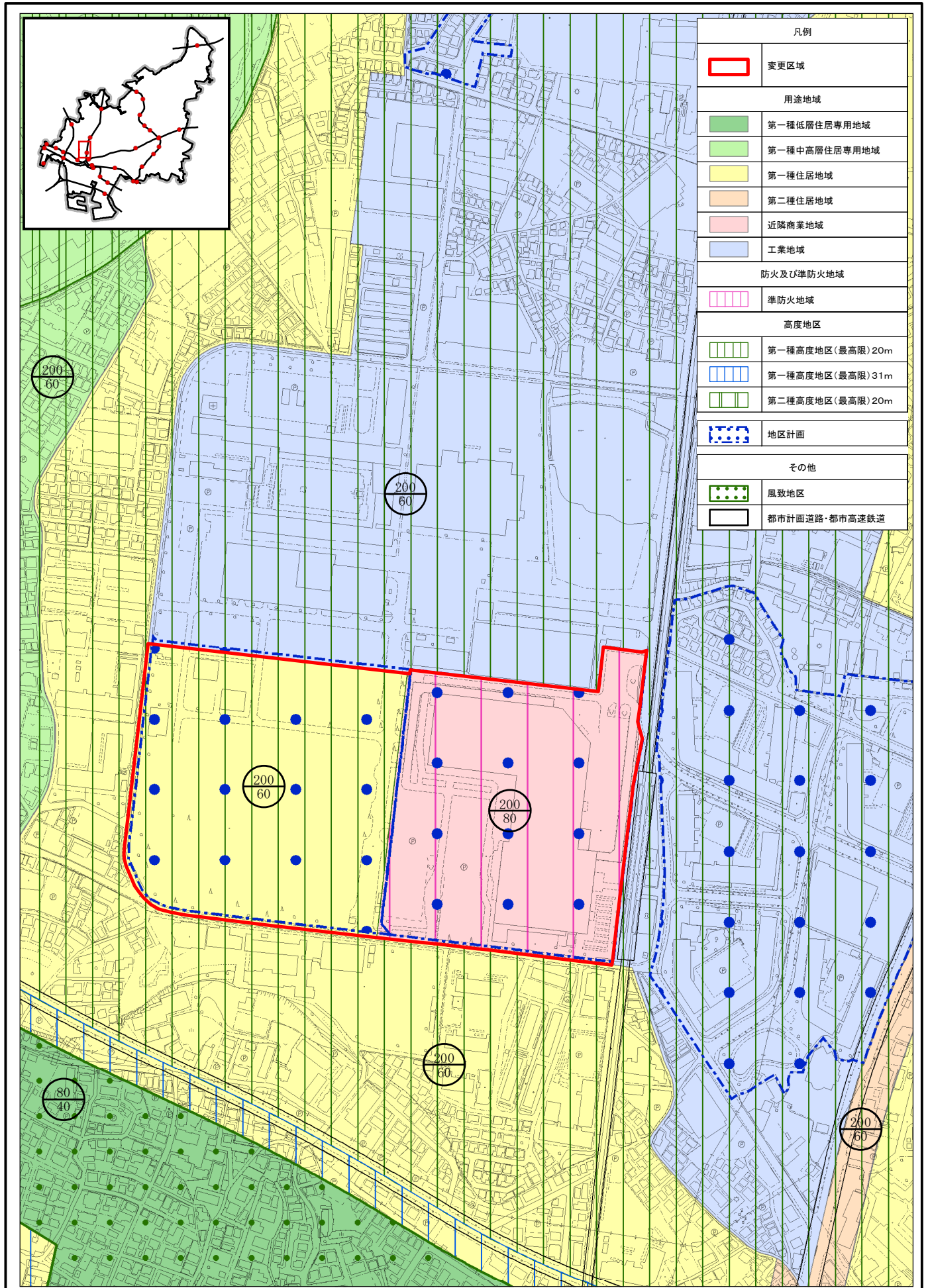
〔理 由〕

船橋市の南西部に位置する山手地区は、工業地域が形成されてきたものの、近年工業地からの土地利用転換が進行している地区である。本変更は、工業地から住宅地等への土地利用転換が行われる区域、また既に商業地へ土地利用転換がなされ、今後も地区拠点商業地として商業機能の維持を図る区域について、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	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 1,255 ha	
	15/10以下	5/10以下	10m	約 47 ha	約 47 ha	
小 計				約 1,770 ha	約 1,770 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 13 ha	
小 計				約 13 ha	約 13 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 970 ha	約 963 ha	約 6.8 ha
小 計				約 970 ha	約 963 ha	約 6.8 ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 175 ha	約 175 ha	
	30/10以下	6/10以下	—	約 19 ha	約 19 ha	
小 計				約 194 ha	約 194 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 79 ha	約 79 ha	
小 計				約 79 ha	約 79 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	約 57 ha	約 51 ha	約 6.4 ha
	30/10以下	8/10以下	—	約 50 ha	約 50 ha	
小 計				約 107 ha	約 101 ha	約 6.4 ha
商業地域	40/10以下	—	—	約 265 ha	約 265 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 286 ha	約 286 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 193 ha	約 206 ha	約 △ 13 ha
小 計				約 193 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	

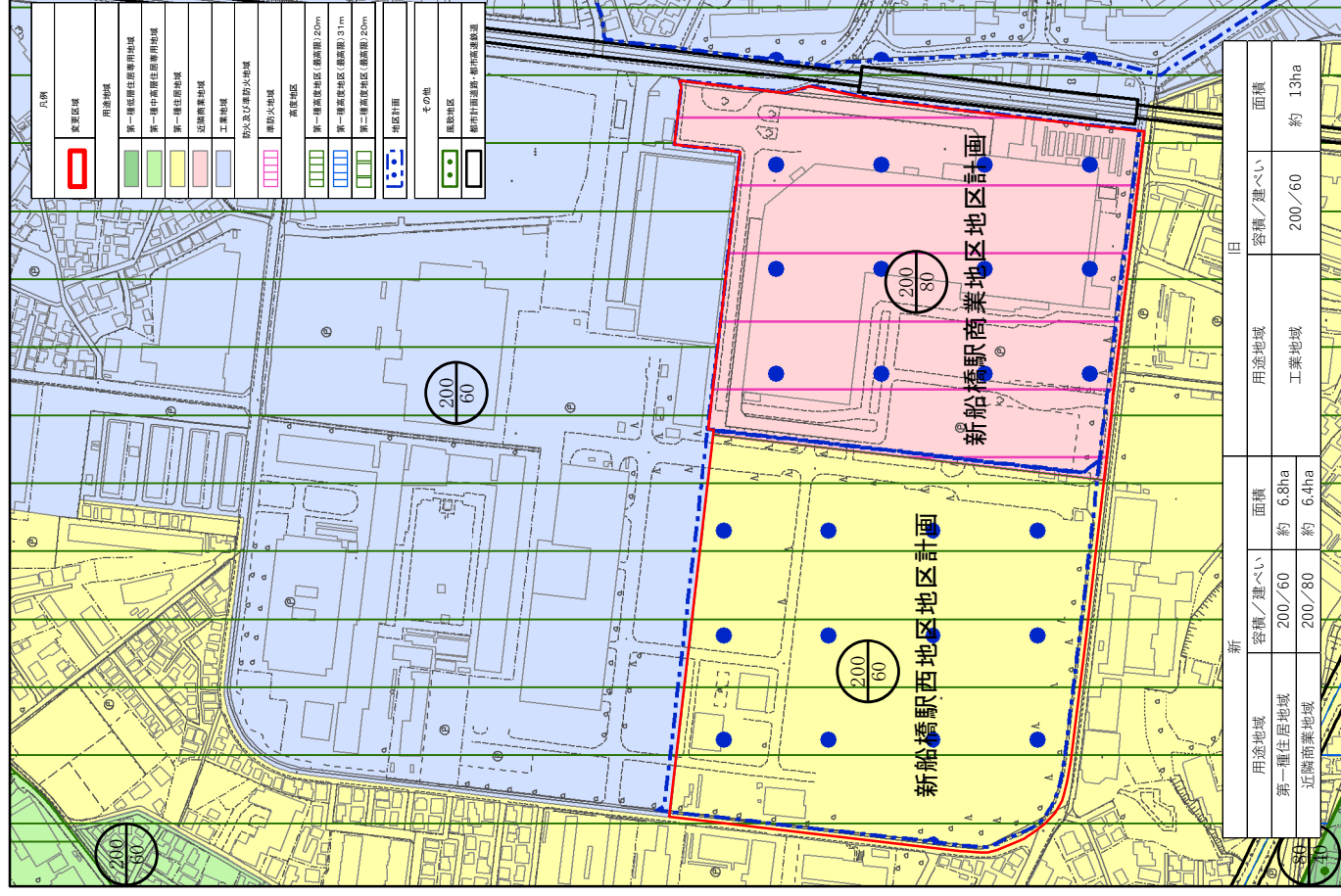
計 画 図



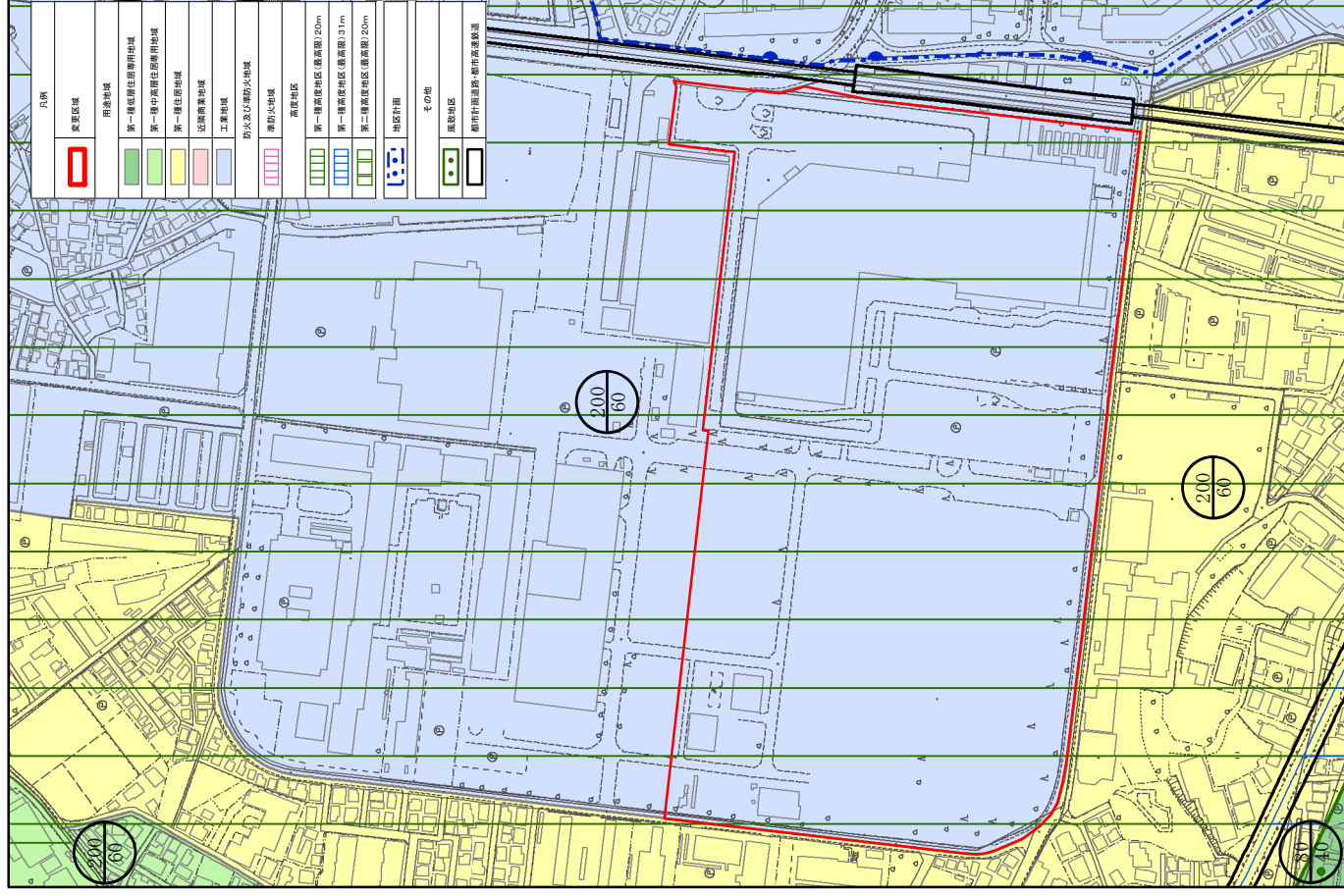
1:5,000

新旧対照図(変更後)

新旧対照図(変更前)



1:5,000



1:5,000