

第3回策定検討会議資料【立地適正化計画】

目次

1. 昨年度の策定骨子と今年度の検討の関係.....1	4. 都市機能誘導区域の設定.....8
(1) 立地適正化計画とは.....1	(1) 本市における都市機能誘導区域設定の方針(案).....8
(2) 船橋市立地適正化計画の計画構成.....1	(2) 本市における都市機能誘導区域の設定フロー(案).....8
	(3) 都市機能誘導区域図(案).....9
2. 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造.....2	5. 居住誘導区域の設定.....25
(1) 都市計画マスタープランにおける将来都市構造.....2	(1) 本市における居住誘導区域設定の方針(案).....25
(2) 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造.....3	(2) 本市における居住誘導区域の設定フロー(案).....26
3. 誘導施設の設定.....4	(3) 居住誘導区域図(案).....26
(1) 誘導施設とは.....4	6. 誘導施策の設定.....31
(2) 想定される誘導施設のイメージ.....4	(1) 誘導施策の構成(案).....31
(3) 本市における誘導施設の設定フロー(案).....4	
(4) 検討対象施設の整理.....5	
(5) 市民アンケート結果の整理.....5	
(6) 検討対象施設の分類.....6	
(7) 各拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理.....6	
(8) 拠点範囲内の拠点集約型施設の立地状況の整理.....7	
(9) 誘導施設の設定.....7	

今回の主な検討事項：

1. 昨年度の策定骨子と今年度の検討の関係

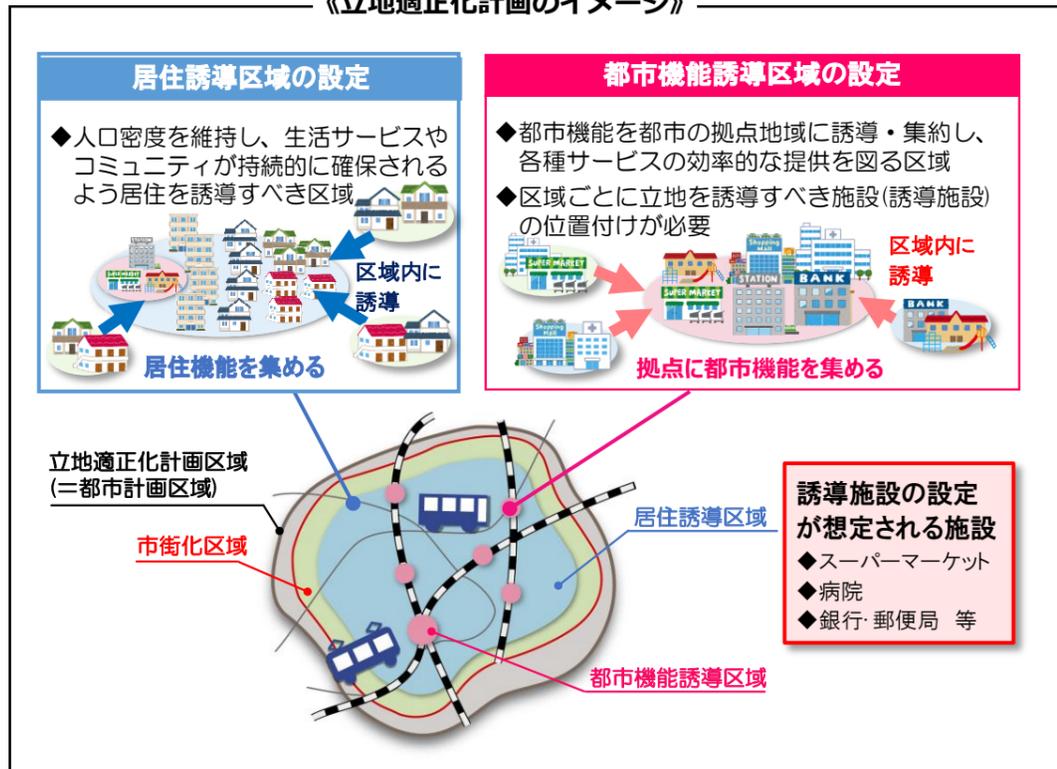
(1) 立地適正化計画とは

全国的な人口減少に伴い、薄く広がった市街地を抱えたまま、さらに人口が減少すると、医療・商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となり、歩いて又は公共交通の利用だけで日常生活を営むことが困難となるおそれがあります。

これらの課題に対応するため、行政・住民・民間業者が一体となり、コンパクトなまちづくりを推進していくため、都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定を通じて、コンパクトシティ化を目指すものです。

《立地適正化計画のイメージ》



《立地適正化計画で定める主な内容》

- 住宅及び都市機能増進施設（誘導施設）の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 誘導施設
- 誘導施策
 - ・ 居住誘導区域に居住を誘導するための施策
 - ・ 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策
- 目標値

(2) 船橋市立地適正化計画の計画構成



昨年度の策定骨子
計画策定にあたっての課題やまちづくりの方針、区域設定の方針等を検討

（都市の骨格構造）
昨年策定骨子では考え方のみを示し、今年度は具体的な図を提示

今年度の検討
策定骨子で示したまちづくり方針等の具体化
↓
具体的な都市構造や誘導区域・誘導施設等を検討

■ : 昨年度策定骨子での検討内容
■ : 今年度の検討内容

2. 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

(1) 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造は、現在策定中の都市計画マスタープランの将来都市構造を基本として設定を行います。
策定中の都市計画マスタープランの将来都市構造は、以下のとおりです。



市検討中

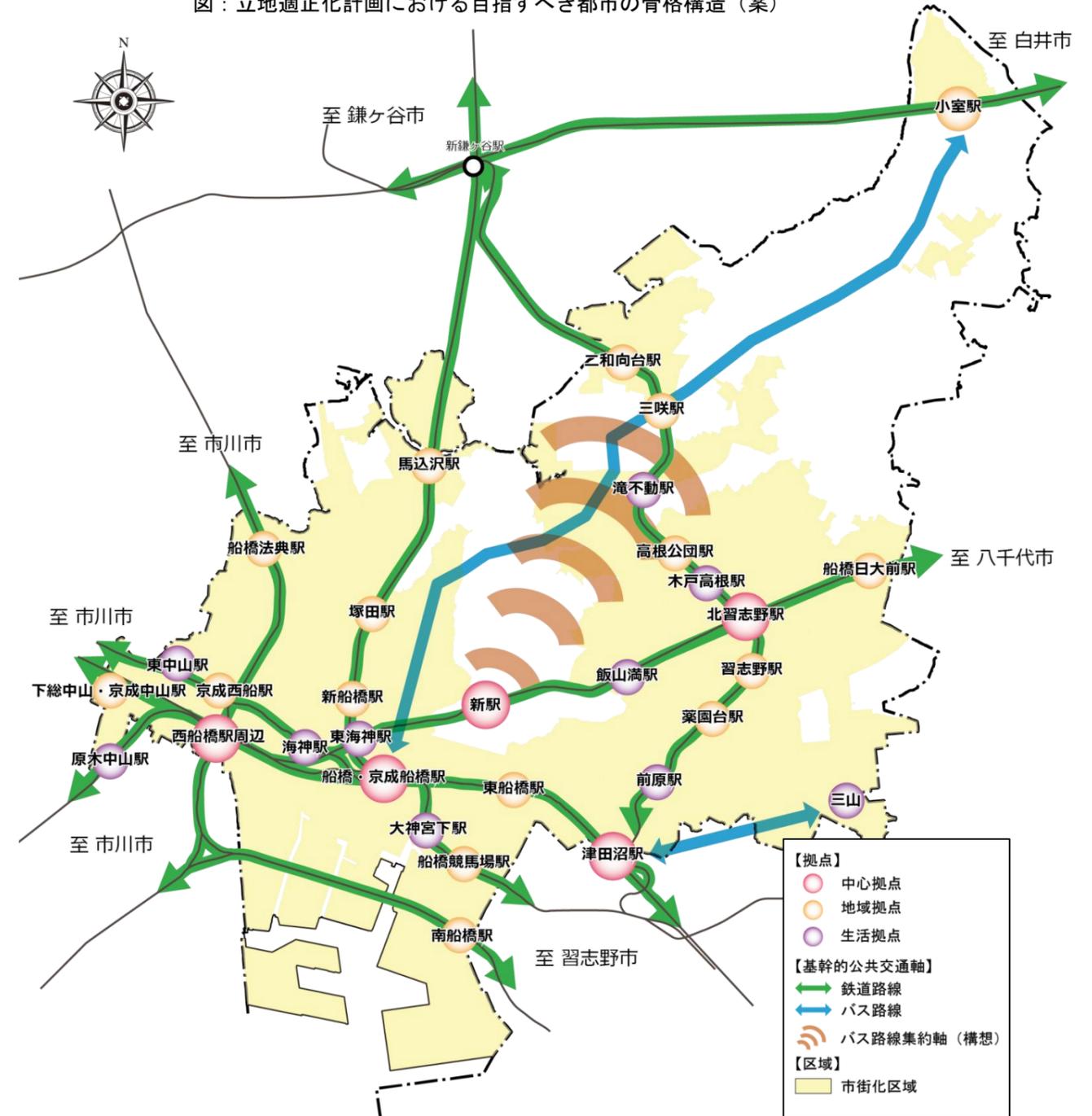
(2) 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

都市計画マスタープランにおける将来都市構造を踏まえた、立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造(案)は以下のとおりです。

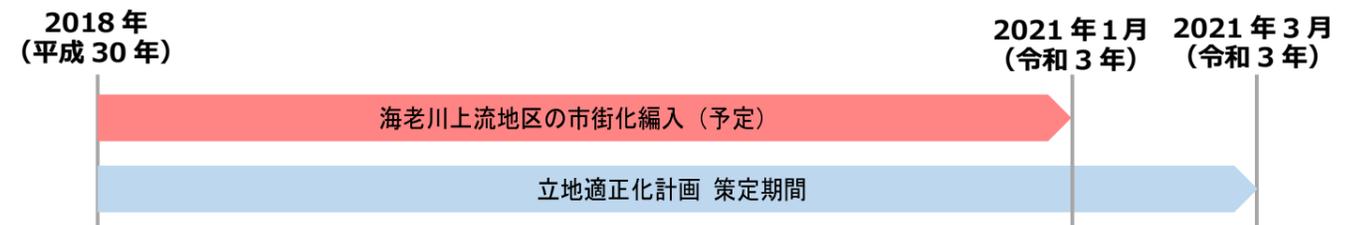
表：立地適正化計画における拠点及び軸の設定

区分	拠点の形成方針	設定箇所	選定理由	【参考】都市マスタープランでの位置付け
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点は、市の中心地として、市内外から多くの人々が訪れ、活発な都市活動や交流が行われる場を形成します。 集客施設や高次都市施設(大規模店舗・行政・文化施設等)などの多様な都市機能を集積し、魅力的な場としていきます。 市の玄関口として、公共交通の利用環境の充実を目指します。 	①船橋・京成船橋駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランにおいて、中心拠頭に位置付けられているため選定 	中心拠点
		②西船橋駅周辺		
		③津田沼駅周辺		
		④北習志野駅周辺		
		⑤新駅		
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 地域拠点は、地域の中心となる鉄道駅に配置し、誰もが快適に暮らし続けられる場を形成します。 地域の中心地として求められる医療・商業・福祉支援等の施設を維持・充実させます。 	①南船橋駅	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性、高次都市機能の立地、都市基盤整備、将来人口推計結果を定量的に分析した後に、政策的判断を加えて選定 	-
		②馬込沢駅		
		③新船橋駅		
		④塚田駅		
		⑤下総中山・京成中山駅		
		⑥東船橋駅		
		⑦二和向台駅		
		⑧三咲駅		
		⑨高根公園駅		
		⑩習志野駅		
		⑪薬園台駅		
		⑫京成西船橋駅		
		⑬船橋日大前駅		
		⑭船橋法典駅		
		⑮船橋競馬場駅		
		⑯小室駅		
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点は、日常生活をおくる圏域で配置し、日常生活を支える場を形成します。 日常生活をおくる上で欠かせない医療・商業・福祉支援等の施設を維持・充実させます。 	①東中山駅	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点、地域拠頭に該当しない鉄道駅及び、現行都市マスタープランで拠点となっている三山を選定 	-
		②海神駅		
		③大神宮下駅		
		④滝不動駅		
		⑤高根木戸駅		
		⑥前原駅		
		⑦東海神駅		
		⑧飯山満駅		
		⑨原木中山駅		
		⑩三山		
基幹的公共交通軸	<ul style="list-style-type: none"> 地域拠点や生活拠点から中心拠頭に公共交通等でアクセスできる都市構造を形成します。 新駅誘致に伴う、駅前整備等により、新駅へのバス路線の集約を目指します。 	①鉄道路線	<ul style="list-style-type: none"> 1日に多くの本数が運行され、交通利便性の高い路線のため 	鉄道路網と道路網
		②主要なバス路線		
補助的公共交通軸	<ul style="list-style-type: none"> 拠点間の連携強化や、基幹的公共交通軸の補完のため、各拠点に近接するバス路線をバス路線軸として位置づけます。 	①新駅へ向かうバス路線(構想)	<ul style="list-style-type: none"> 船橋駅北口へのバス路線の集中による慢性的な渋滞の緩和を図るため 拠点間の連携強化や基幹的公共交通軸の補完のため 	-
		①各拠点に近接する現況のバス路線		

図：立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造(案)



【参考】海老川上流地区の市街化編入と立地適正化計画策定のスケジュール



3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な施設で都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。

(2) 想定される誘導施設のイメージ

誘導施設は機能別にみると、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化等があり、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、各拠点に必要な機能のイメージとして、以下の内容が示されています。

表：各拠点に必要な機能のイメージ

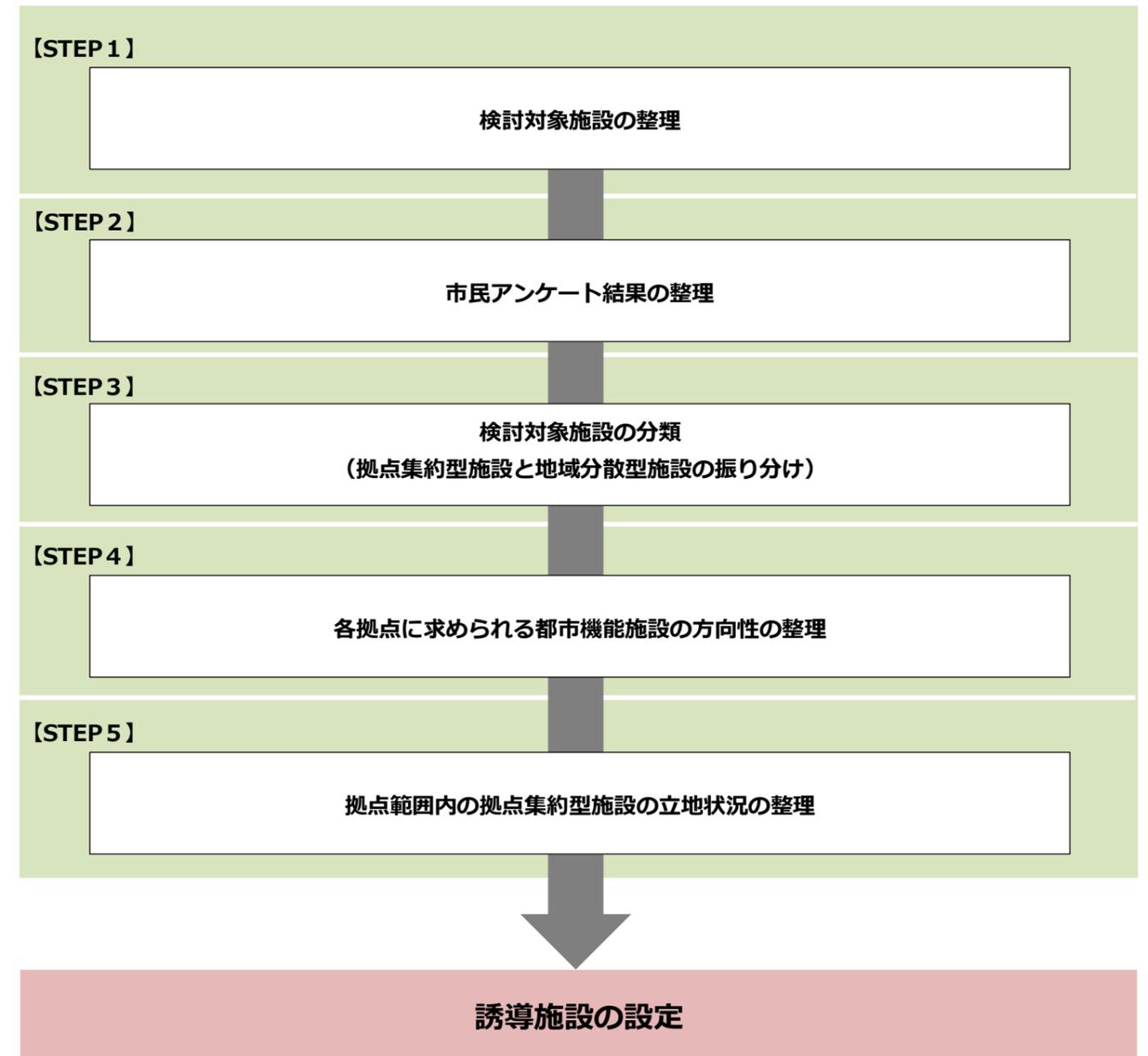
	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化活動の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き

(3) 本市における誘導施設の設定フロー（案）

前項の想定される誘導施設のイメージを踏まえて、以下の流れに基づき本市の誘導施設の設定を行います。

図：本市における誘導施設の設定フロー（案）



(4) 検討対象施設の整理

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」において、各拠点に必要な機能のイメージとして示されている施設分類に基づいて、市内に立地がみられる主な施設を抽出し、誘導施設の検討対象とした施設は、以下のとおりです。

表：都市機能施設の分類

施設分類	施設名
行政	市役所庁舎
	出張所・連絡所等
高齢者福祉	通所系施設（通所介護、通所リハビリテーション等のサービスを提供する施設）
	訪問系施設（居宅介護支援、訪問介護、訪問リハビリテーション等のサービスを提供する施設）
	小規模多機能施設（訪問・介護・短期入所のサービスを提供する施設）
	老人福祉センター
	在宅介護支援センター
	地域包括支援センター
障害者福祉	障害者福祉施設
	児童発達支援施設
子育て	保育園
	幼稚園
	児童ホーム
	放課後ルーム
	子育て支援センター
商業	大規模小売店舗
	スーパーマーケット
	小規模商店・コンビニエンスストア
保健・医療	病院
	診療所
	保健センター
金融	銀行
	郵便局
教育・文化	小学校
	中学校
	文化ホール
	博物館等
	図書館
	運動施設
	公民館等

(5) 市民アンケート結果の整理

船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケートにおける設問、「あなたがいつも利用する地域にあった方が便利な施設（現在すでに立地しており、今後も維持してほしい施設を含む）は、次のうちどれですか。（3つまで）」の集計結果は以下のとおりです。

表：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート結果

No.	施設名	票数	得票率
1	銀行・郵便局	927	37.6%
2	病院	917	37.2%
3	大型商業施設（ショッピングモールなど）	748	30.4%
4	小型の店舗（スーパーマーケットやドラッグストアなど）	677	27.5%
5	図書館	645	26.2%
6	出張所・連絡所	627	25.4%
7	スポーツ施設（体育館など）	350	14.2%
8	文化施設（音楽ホールなど）	203	8.2%
9	保育園や幼稚園など	200	8.1%
10	老人ホームやデイサービスセンターなど	175	7.1%
11	診療所	162	6.6%
12	公民館	159	6.5%
13	老人憩いの家・老人福祉センター	131	5.3%
14	地域包括支援センターなど	120	4.9%
15	保健センターなど	116	4.7%
16	児童ホームなど	97	3.9%
17	子育て支援センターなど	81	3.3%
18	その他	74	3.0%

※回答者数合計：2,464人

(6) 検討対象施設の分類

都市機能施設は、各施設に応じて役割や特性が異なっているため、誘導施設の設定にあたっては、それらの整理が必要です。

誘導施設の検討対象とした施設を、都市機能誘導区域内への誘導が望ましい拠点集約型施設、市全域にわたり立地していることが望ましい地域分散型施設の2つに分類を行い、更に拠点集約型施設の中から、限られた施設数で全市民による利用に対応する必要がある施設、市内に留まらず市外にも影響力のある施設を高次都市機能として設定した結果は、以下のとおりです。

なお、拠点集約型施設は誘導施設に設定し、地域分散型施設は誘導施設に設定しない施設となります。

表：誘導施設の検討対象

施設分類	施設名		設定理由
	拠点集約型 (誘導施設に設定)	地域分散型 (誘導施設に設定しない)	
行政	市役所庁舎		・全市民による利用が想定され、1施設で市全域をカバーすることが想定されるため、利用者のアクセス等を考慮して、拠点集約型に分類
	出張所・連絡所等		・地域単位での利用が想定され、1施設で各地域をカバーすることが望まれるため、拠点集約型に分類
高齢者福祉		通所型施設	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
		訪問型施設	
		小規模多機能施設	
		老人福祉センター	
		在宅介護支援センター	
	地域包括支援センター		・地域単位での利用が想定され、1施設で各地域をカバーすることが望まれるため、拠点集約型に分類
障害者福祉		障害者福祉施設	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
		児童発達支援施設	
子育て		保育園	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
		幼稚園	
		児童ホーム	
		放課後ルーム	
		子育て支援センター	
商業	大規模小売店舗		・市外を含めた広域的な集客力を持ち、市全体に賑わいをもたらすため、交通利便性を配慮し、拠点集約型に分類
	スーパーマーケット		・集客力を持ち、地域に賑わいをもたらすため、交通利便性を考慮し、拠点集約型に分類
		小規模商店・コンビニエンスストア	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類

表：誘導施設の検討対象

施設分類	施設名		設定理由
	拠点集約型 (誘導施設に設定)	地域分散型 (誘導施設に設定しない)	
保健・医療	病院		・全市民や市外からの利用が想定されるとともに、患者や医療従事者のアクセス等を考慮し、拠点集約型に分類
		診療所	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
	保健センター		・全市民による利用が想定され、少数で市全域をカバーすることが望まれるため、利用者のアクセス等を考慮して、拠点集約型に分類
金融	銀行		・日常生活における現金の引き出しのほか、決済、融資等の窓口業務を行うため、拠点集約型に分類
		郵便局	・日々の引き出し、預け入れ等を行うほか、郵便機能を有しており、自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
教育・文化		小学校	・自宅の近隣に立地している方が望ましいため、地域分散型に分類
		中学校	
		文化ホール	・全市民や市外からの利用が想定され、少数で市全域をカバーすることが望まれるため、利用者のアクセス等を考慮して、拠点集約型に分類
		博物館等	
		図書館	
		運動施設	
		公民館等	・地域のコミュニティ活動を支える市民に身近な公共施設であることから、地域分散型に分類

※青字は高次都市機能施設

(7) 各拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

都市機能誘導区域を設定する中心拠点、地域拠点、生活拠点において、誘導を図る都市機能施設の方向性は、以下のとおりです。

表：誘導を図る都市機能施設の方向性

拠点分類	誘導を図る都市機能施設の方向性
中心拠点	・市の中心として求められる高次都市機能及び多様な都市機能施設
地域拠点	・地域の暮らしを支える多様な都市機能施設
生活拠点	・日常の暮らしを支える医療・商業・福祉などの施設

(8) 拠点範囲内の拠点集約型施設の立地状況の整理

現在、拠点範囲内に立地している拠点集約型施設は以下のとおりです。

表：拠点範囲内における拠点集約型施設の立地状況

区分	拠点名	施設分類											
		行政施設		高齢者福祉施設	商業施設		医療施設		金融施設	教育・文化施設			
		市役所庁舎	出張所・連絡所等	地域包括支援センター	大規模小売店舗	スーパーマーケット	病院	保健センター	銀行	文化ホール	博物館等	図書館	運動施設
中心拠点 (半径800m)	①船橋・京成船橋駅周辺	●	●	●	●	●	●	-	●	●	-	●	-
	②西船橋駅周辺	-	●	●	●	●	-	●	●	-	-	●	-
	③津田沼駅周辺	-	●	-	●	●	●	-	●	-	-	-	-
	④北習志野駅周辺	-	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-
	⑤新駅	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-
地域拠点 (半径500m)	①南船橋駅	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-
	②馬込沢駅	-	●	●	●	●	-	-	●	-	-	-	-
	③新船橋駅	-	-	●	●	-	●	●	●	-	●	-	-
	④塚田駅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑤下総中山・京成中山	-	●	-	●	●	-	-	●	-	●	-	-
	⑥東船橋駅	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
	⑦二和向台駅	-	●	-	●	-	●	-	●	-	-	●	-
	⑧三咲駅	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑨高根公園駅	-	●	-	●	●	●	-	●	-	-	-	-
	⑩習志野駅	-	-	●	-	●	●	●	-	-	-	-	-
	⑪薬園台駅	-	-	-	●	●	●	-	●	-	-	-	-
	⑫京成西船橋駅	-	●	-	●	●	-	-	●	-	-	-	-
	⑬船橋日大前駅	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑭船橋法典駅	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
	⑮小室駅	-	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-
生活拠点 (半径500m、三山は半径300m)	①東中山	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	②海神	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-
	③大神宮下	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-
	④船橋競馬場	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-
	⑤滝不動	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-
	⑥高根木戸	-	-	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-
	⑦前原	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
	⑧東海神	-	-	-	●	●	-	-	●	-	-	-	-
	⑨飯山満	-	●	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-
	⑩原木中山	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	-
	⑪三山	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-

【凡例】 ●：立地あり
 -：立地なし
 青字：高次都市機能

(9) 誘導施設の設定

本市における誘導施設の設定フロー（案）に基づき、拠点集約型施設を設定した誘導施設は以下のとおりです。なお、地域分散型施設は、拠点に集約すべき施設ではないため、誘導施設には設定せず、地域に分散して配置されることで、地域の生活利便性の維持に資するものとします。

誘導施設に設定されると、都市機能誘導区域内における施設の新規誘導、既存立地施設の維持、建替えの際の施設移転が望まれますが、都市機能誘導区域外における建替え等に影響を与えるものではありません。

また、各拠点で設定した誘導施設は、それらを全ての拠点へ立地させることを目的として設定するのではなく、新規立地や建替え移転などの際に、拠点内への誘導を図るために設定しています。

表：本市の誘導施設

拠点分類	誘導施設	設定理由
中心拠点	・全ての拠点集約型施設	・市の中心となる拠点の形成を図るため、高次都市機能をはじめとした多様な都市機能施設の誘導が必要
地域拠点	・出張所・連絡所等、地域包括支援センター、スーパーマーケット、銀行 ・都市機能誘導区域内に立地している高次都市機能	・地域及び日常の暮らしを支える拠点の形成を図るため、高次都市機能を除く、全ての拠点集約型施設の誘導が必要
生活拠点	・出張所・連絡所等、地域包括支援センター、スーパーマーケット、銀行 ・都市機能誘導区域内に立地している高次都市機能	・拠点の利便性や魅力の維持を図るため、都市機能誘導区域内に立地している高次都市機能施設の維持が必要

4. 都市機能誘導区域の設定

(1) 本市における都市機能誘導区域設定の方針(案)

昨年度に検討を行った、本市における都市機能誘導区域の設定方針(案)は、以下のとおりです。

＜本市における都市機能誘導区域設定の方針(案)＞

■立地適正化計画で目指すまちづくりの方針(案) (都市機能誘導に係る事項を抜粋)

まちづくりの方針①

各拠点の特性に応じた都市機能の維持・充実及び 時代のニーズに応じた都市機能への更新

- ・ 中心的な役割を担う船橋駅周辺等の拠点においては人が集まる活力ある環境を維持
- ・ 生活に身近な拠点においては日常的な生活サービス施設の維持等
- ・ 地域の人口構成の変化や時代のニーズに応じた都市機能への更新
- ・ 区域設定等を通じた地域の特性に応じた新たなまちづくりの推進

■本市における区域設定の方針(案)

拠点構築の具現化に向けた都市機能誘導区域の設定

- ・ 中心的な役割を担う拠点において人が集まり活力ある環境の維持や、生活に身近な拠点等での日常的な生活サービス施設の維持の観点から、拠点の特性に応じた都市機能の集積・充実に向けて、都市機能誘導区域の設定を検討

中心的な役割を担う拠点における都市機能誘導区域の設定

- ・ 中心的な役割を担う船橋駅周辺等の拠点については、広域的な商業機能等の集積を高め、個性豊かな商業地としての形成が望まれる拠点であり、多くの来訪者が訪れ回遊できる、にぎわいと活気にあふれた市の玄関口を形成していく観点から、一般的な徒歩圏等を基本とした区域設定を検討

生活に身近な拠点等における都市機能誘導区域の設定

- ・ 生活に身近な拠点等については、人口減少下においても現在の利便性を維持し、主に地域で生活する方を対象とした生活サービス施設の立地(維持・誘導)が望まれる拠点であり、地域に住む方の更なる高齢化に対応していく観点から、高齢者の徒歩圏等を基本とした区域設定を検討

新たなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導区域の設定

- ・ 土地区画整理事業や公有地の跡地活用等に伴う新たな都市機能の集積等、地域の特性に応じた新たなまちづくりの推進に向けた区域設定を検討

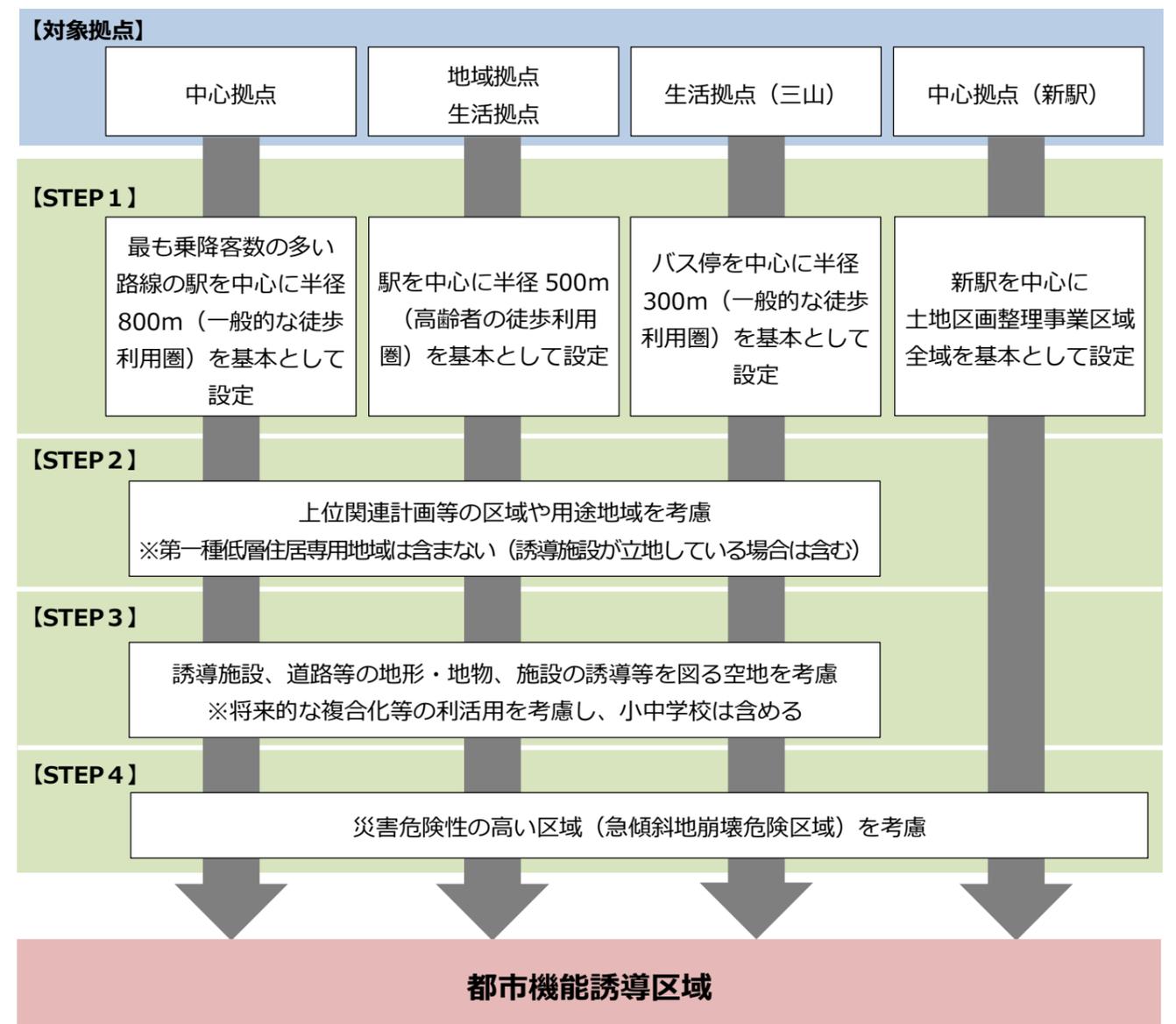
(2) 本市における都市機能誘導区域の設定フロー(案)

本市における都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、中心拠点、地域拠点、生活拠点において、都市機能誘導区域の設定を行います。なお、新駅については、新市街地の形成を図る観点に基づき、他の各拠点とは異なる視点で区域の設定を行います。

また、都市機能誘導区域からは、浸水想定区域を除外することが望ましいですが、広範囲にわたり浸水想定区域となっている総武線沿線において中心的なまちが発展してきた本市の特性を踏まえ、総武線の鉄道駅周辺における各種都市機能施設の立地状況をみると、除外することは難しいと判断したため、浸水想定区域も都市機能誘導区域に含めることとします。これに対し、浸水想定区域内外を問わずに、地区別(24地区コミュニティ)防災カルテ作成及び地元説明会の開催、ハザードマップ作成、津波避難計画の作成、避難訓練、防災に係る出前講座や、今後の河川・高潮浸水対策といった防災対策を推進していきます。

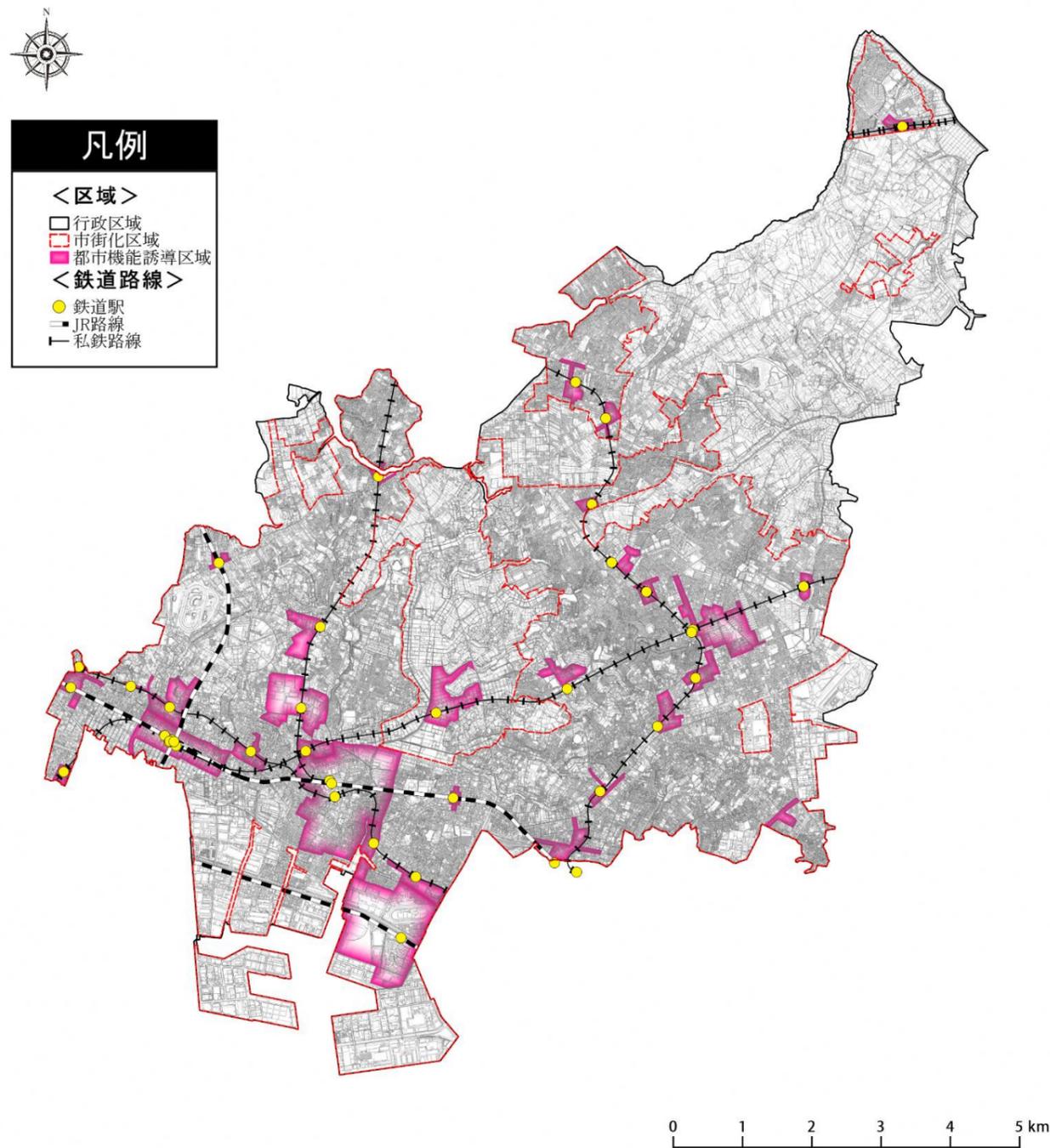
本市における都市機能誘導区域の設定フロー(案)は、以下のとおりです。

図：本市における都市機能誘導区域の設定フロー(案)



(3) 都市機能誘導区域図(案)

図：都市機能誘導区域 総括図(案)



表：都市機能誘導区域面積・区域内のその他空地の面積割合

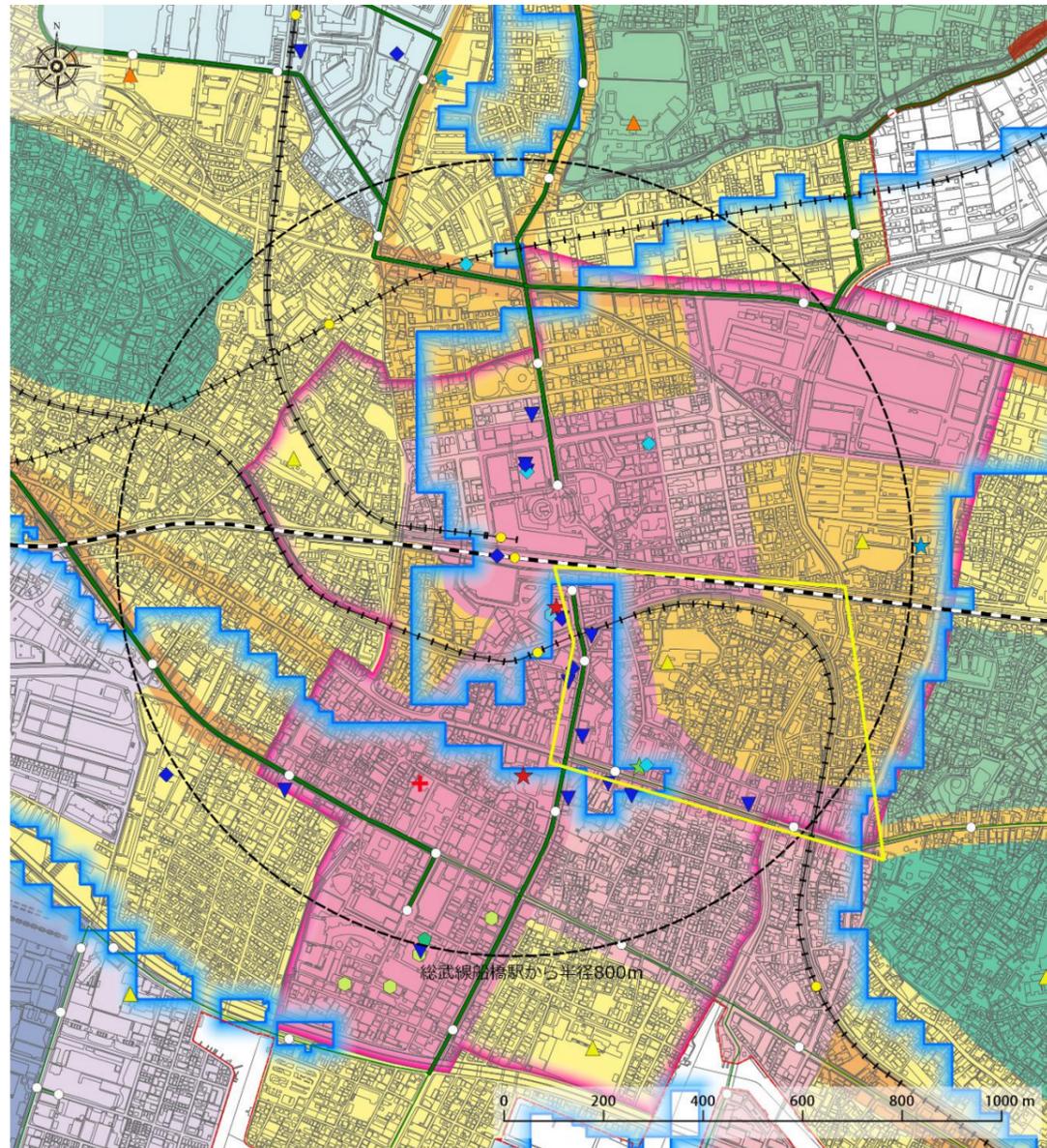
区分	設定箇所	都市機能誘導区域面積	都市機能誘導区域内の その他空地※の割合
中心拠点	①船橋・京成船橋駅周辺	181.3 ha	5.6% (10.1 ha)
	②西船橋駅周辺	58.0 ha	7.8% (4.5 ha)
	③津田沼駅周辺	18.3 ha	6.1% (1.1 ha)
	④北習志野駅周辺	55.5 ha	4.4% (2.4 ha)
	⑤新駅	39.1 ha	6.9% (2.7 ha)
地域拠点	①南船橋駅	148.8 ha	12.9% (19.3 ha)
	②馬込沢駅	3.2 ha	13.0% (0.3 ha)
	③新船橋駅	55.3 ha	3.3% (1.8 ha)
	④塚田駅	20.5 ha	42.5% (8.7 ha)
	⑤下総中山・京成中山駅	14.1ha	4.3% (0.6 ha)
	⑥東船橋駅	4.6 ha	8.7% (0.4 ha)
	⑦二和向台駅	10.8 ha	4.7% (0.5 ha)
	⑧三咲駅	8.4 ha	10.8% (0.9 ha)
	⑨高根公団駅	6.7 ha	1.5% (0.1 ha)
	⑩習志野駅	14.4 ha	7.0% (1.0 ha)
	⑪薬園台駅	14.7 ha	6.2% (0.9 ha)
	⑫京成西船駅	28.7 ha	5.3% (1.5 ha)
	⑬船橋日大前駅	6 ha	11.7% (0.7 ha)
	⑭船橋法典駅	4.6 ha	13.1% (0.6 ha)
	⑮船橋競馬場駅	15.2 ha	2.7% (0.4 ha)
	⑯小室駅	7.3 ha	9.6% (0.7 ha)
生活拠点	①東中山駅	2.8 ha	14.3% (0.4 ha)
	②海神駅	13.1 ha	6.9% (0.9 ha)
	③大神宮下駅	15.3 ha	5.9% (0.9 ha)
	④滝不動駅	4.8 ha	12.5% (0.6 ha)
	⑤高根木戸駅	8.2 ha	7.4% (0.6 ha)
	⑥前原駅	7.7 ha	3.9% (0.3 ha)
	⑦東海神駅	12.2 ha	8.2% (1.0 ha)
	⑧飯山満駅	13.5 ha	11.2% (1.5 ha)
	⑨原木中山駅	5.1 ha	7.9% (0.4 ha)
	⑩三山	7.4 ha	6.8% (0.5 ha)
合計面積		805.6 ha	

※H28 都市計画基礎調査の土地利用における以下の区分を、その他の空地として集計

- ・その他の空地（未建築宅地）
- ・その他の空地（用途改変中土地）
- ・その他の空地（屋外利用地…駐車場、資機材置場等）

■中心拠点

図：船橋・京成船橋駅周辺 都市機能誘導区域（案）

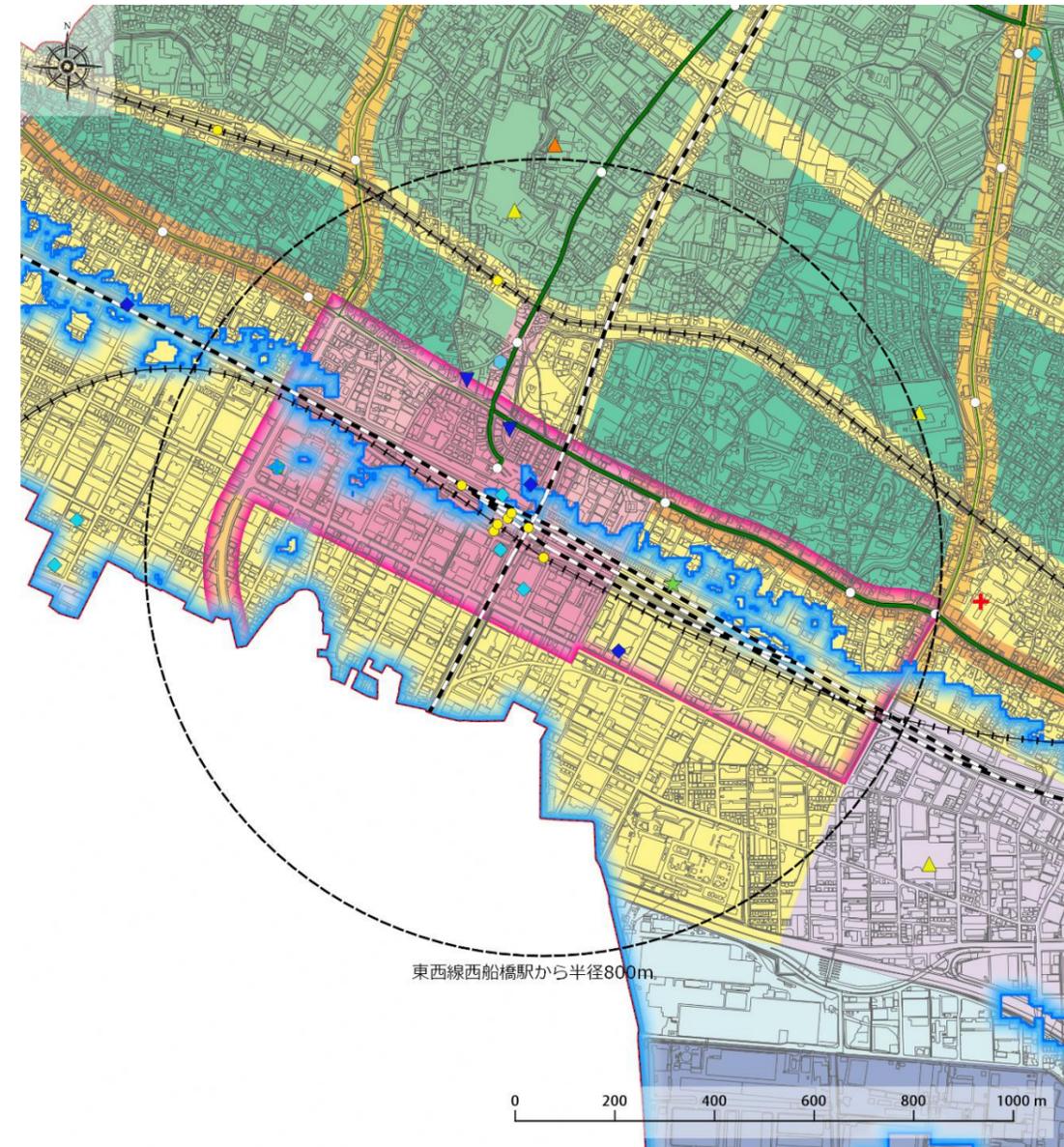


凡例				
<区域> □ 行政区画 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 ○ バス路線 ○ バス路線 (30本/日未満) ○ バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の東海神駅と大神宮下駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 商業系用途地域と回遊性創出区域を全て含むように区域を設定
- ・ 近接する小学校を含むように区域を設定

図：西船橋駅周辺 都市機能誘導区域（案）

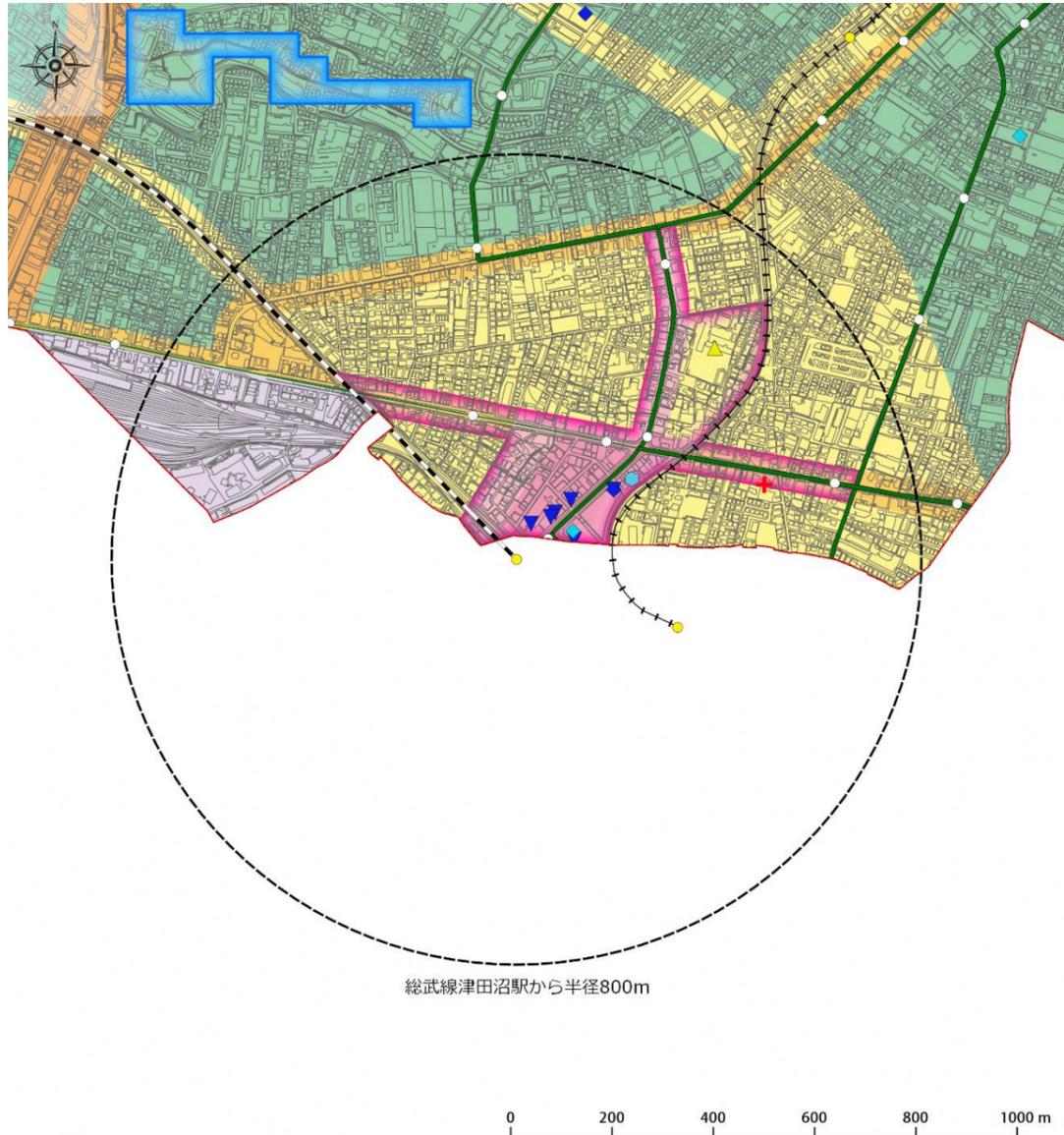


凡例				
<区域> □ 行政区画 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 ○ バス路線 ○ バス路線 (30本/日未満) ○ バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の京成西船駅と海神駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 商業系用途地域、第二種住居地域を含むように区域を設定
- ・ 大規模小売店舗、図書館を含むように区域を設定

図：津田沼駅周辺 都市機能誘導区域（案）

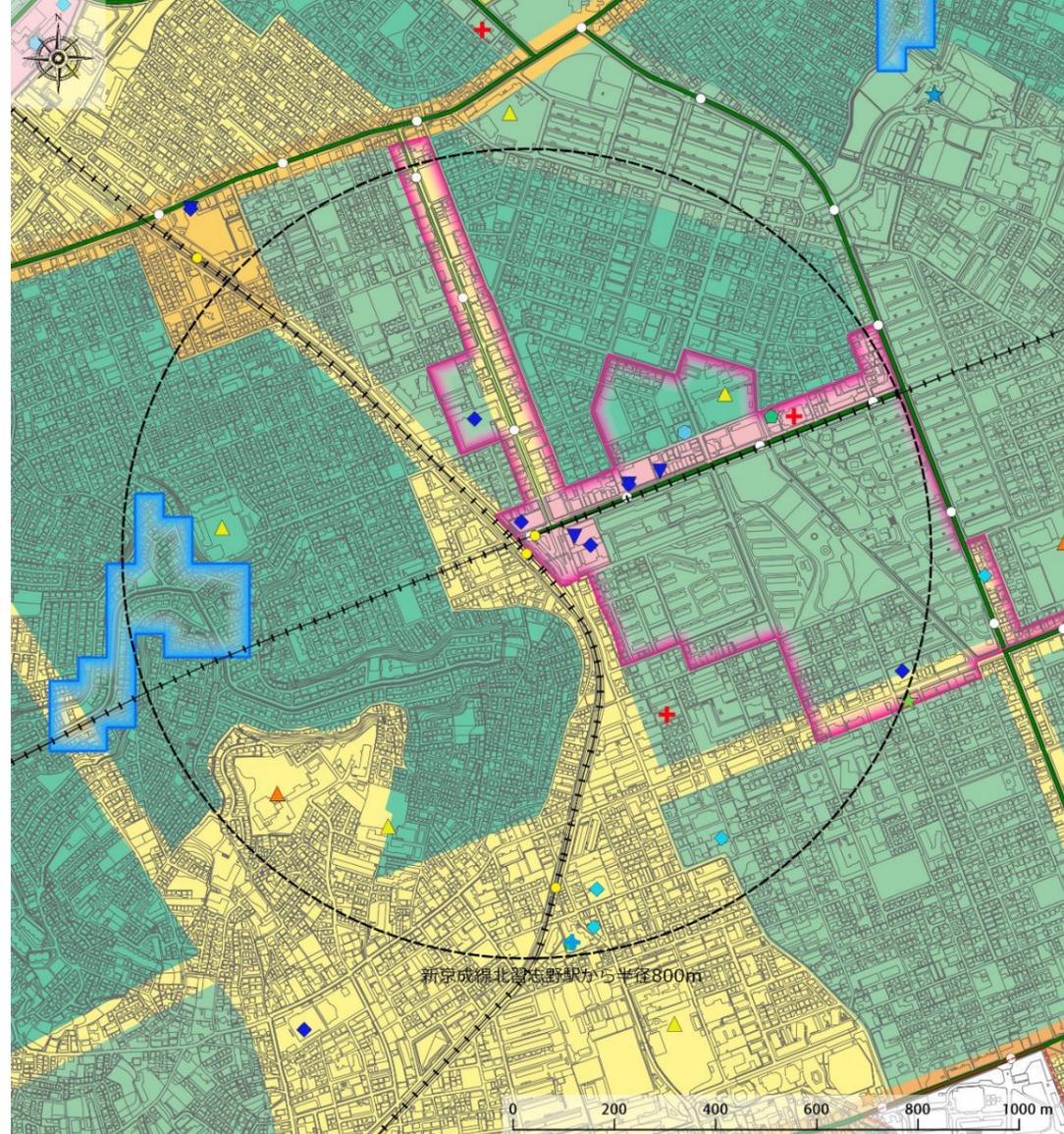


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・ 商業系用途地域を全て含むように区域を設定
- ・ 病院を含むとともに、沿道利用を図るため、第二種住居地域を含むように区域を設定
- ・ 近接する小学校を含むように区域を設定

図：北習志野駅周辺 都市機能誘導区域（案）

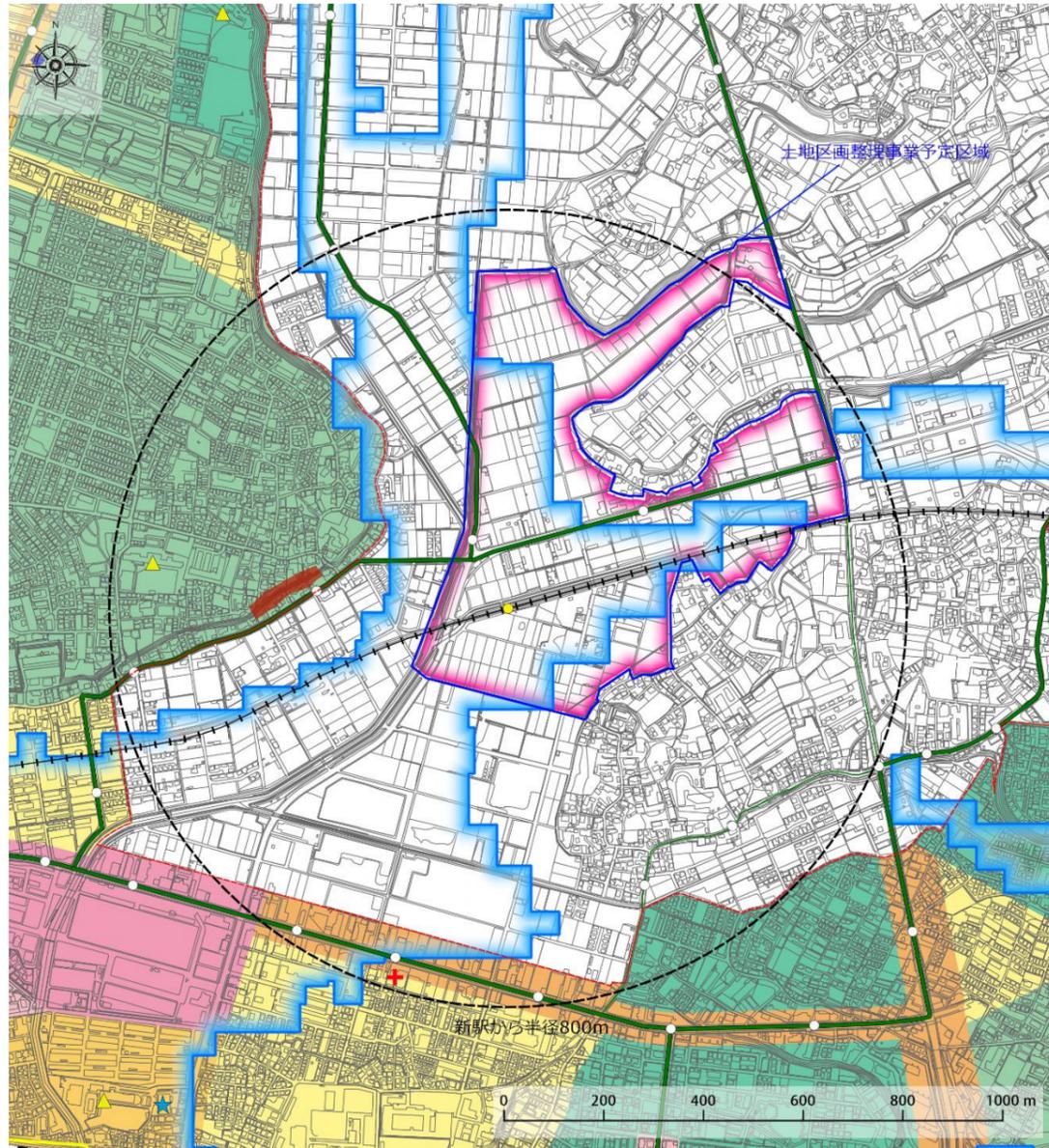


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の習志野駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 商業系用途地域を全て含むように区域を設定
- ・ 近接する小学校、大規模小売店舗、図書館、スーパーマーケット、出張所・連絡所等を含むように区域を設定

図：新駅 都市機能誘導区域（案）



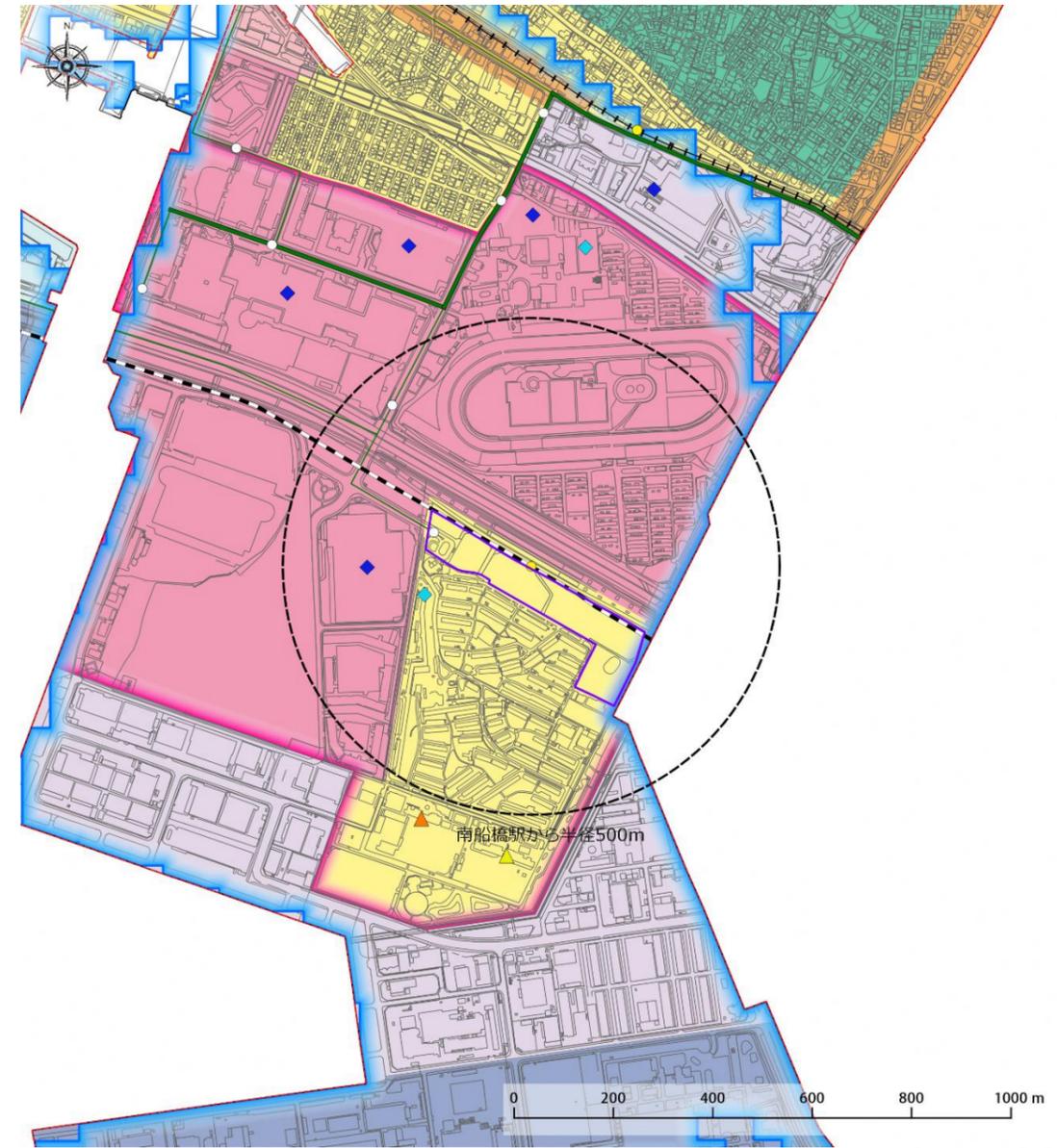
凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 土地区画整理事業区域の全域を含むように区域を設定

■地域拠点

図：南船橋駅 都市機能誘導区域（案）

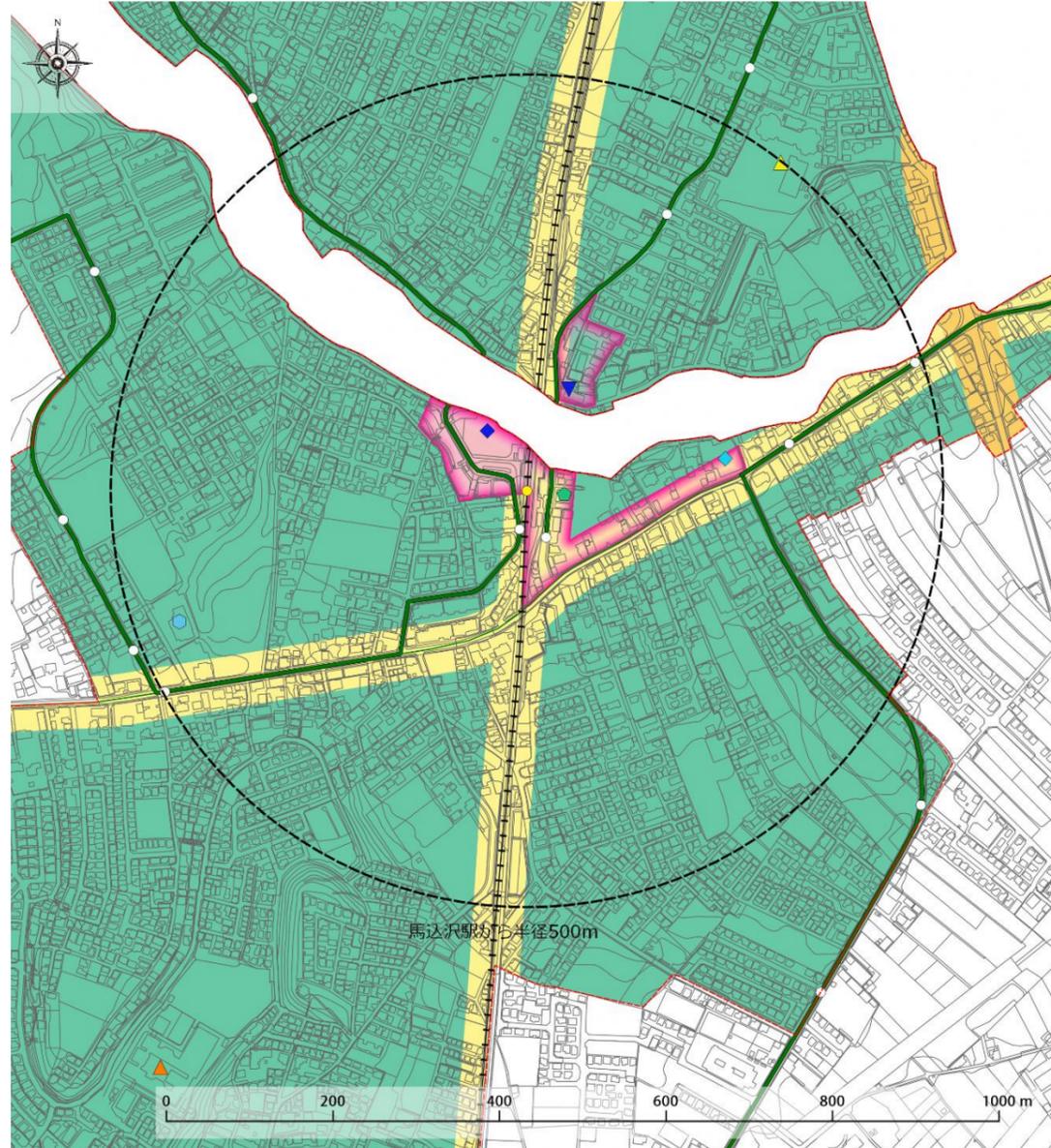


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の船橋競馬場駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 商業系用途地域を基本として区域を設定
- ・ 近接する小学校、中学校、公的不動産・跡地活用区域を含めるため、これらに挟まれている若松団地も区域に含めて設定

図：馬込沢駅 都市機能誘導区域（案）

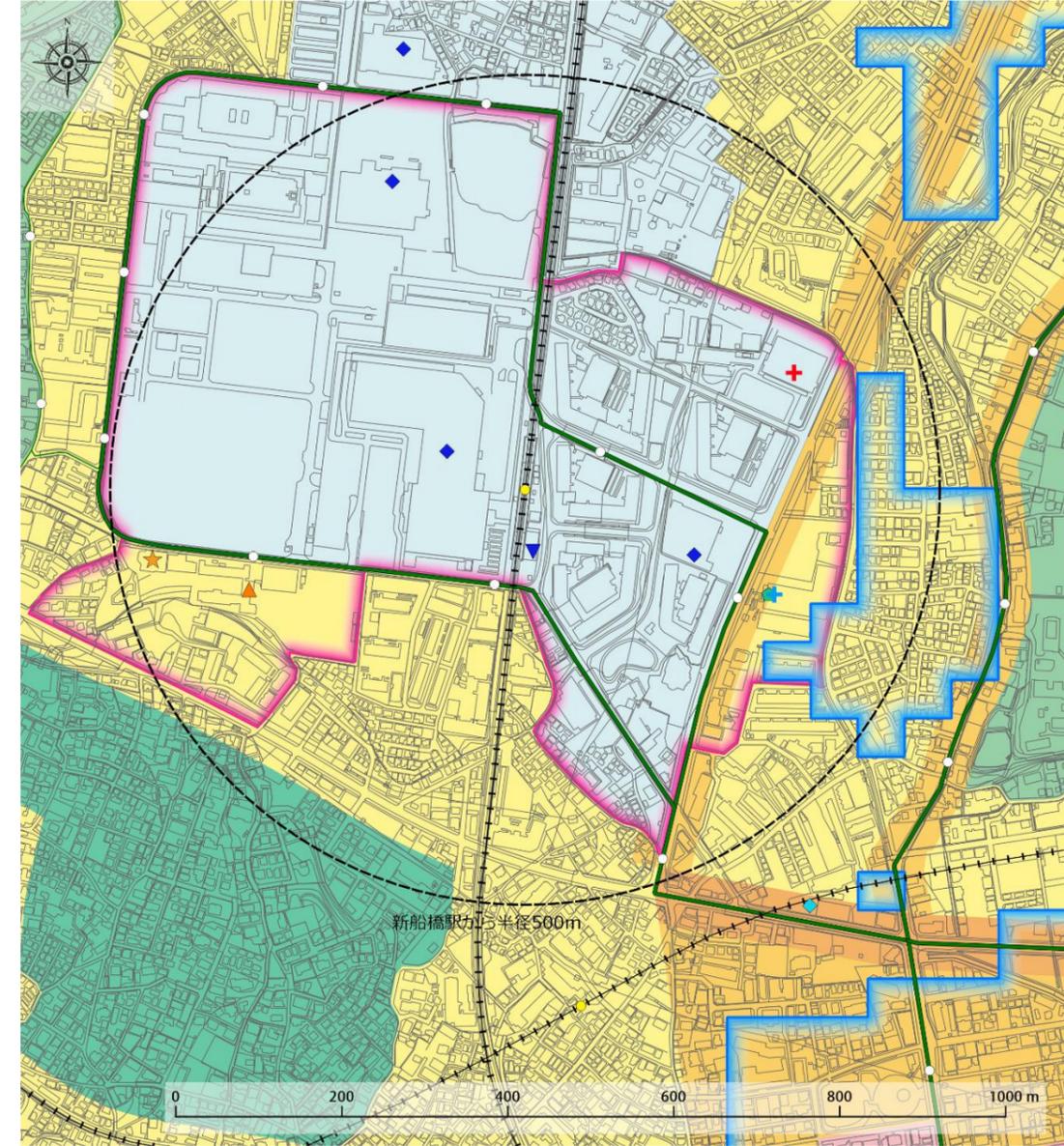


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・近隣商業地域を全て含むように区域を設定
- ・地域包括支援センター、スーパーマーケット、銀行を含むように区域を設定

図：新船橋駅周辺 都市機能誘導区域（案）

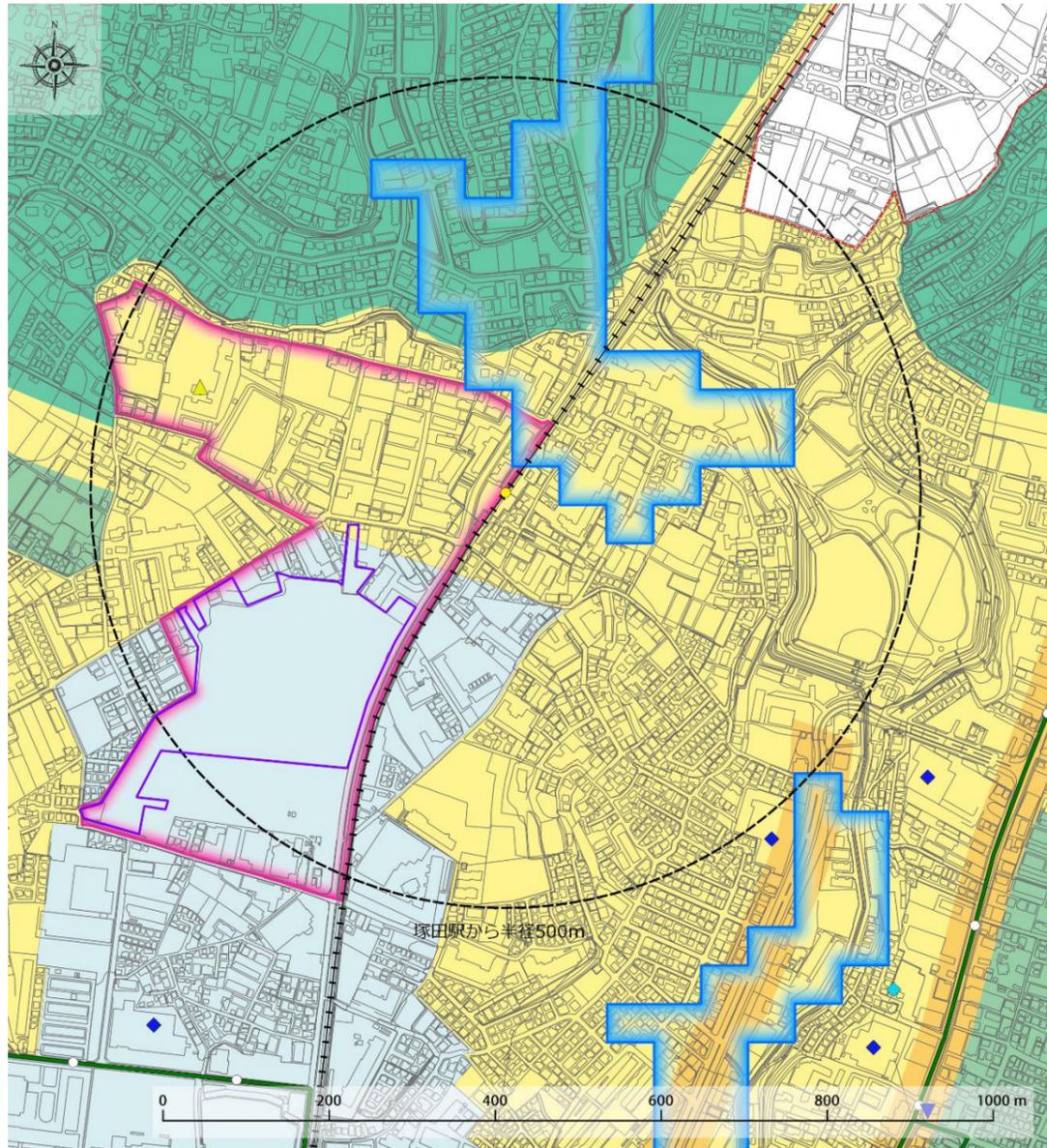


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・工業地域を基本として区域を設定
- ・近接する中学校、保健センター、地域包括支援センター、博物館等を含むように区域を設定

図：塚田駅 都市機能誘導区域（案）

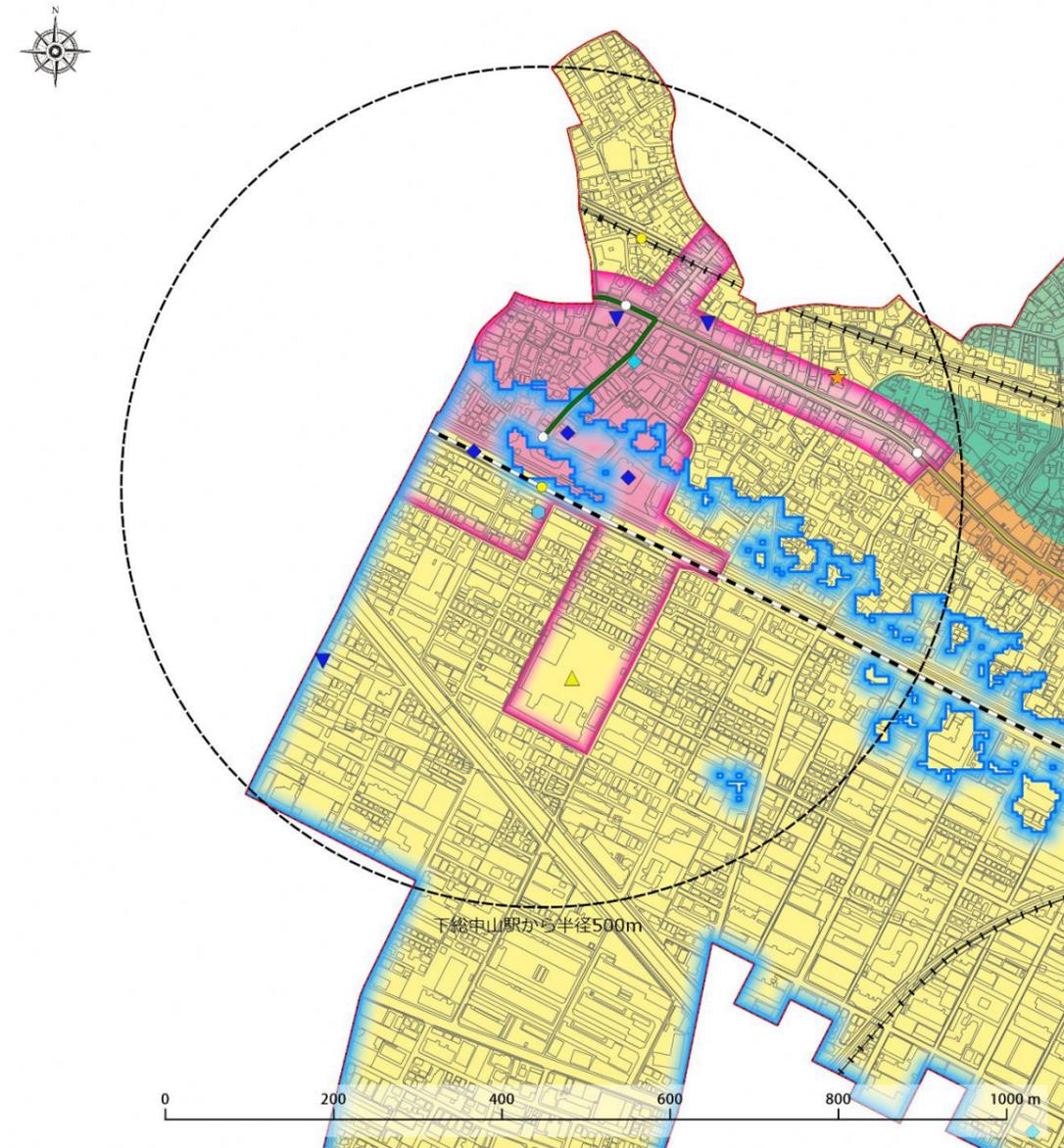


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・近接する小学校、公的不動産・跡地活用区域を含めるように区域を設定

図：下総中山・京成中山駅 都市機能誘導区域（案）

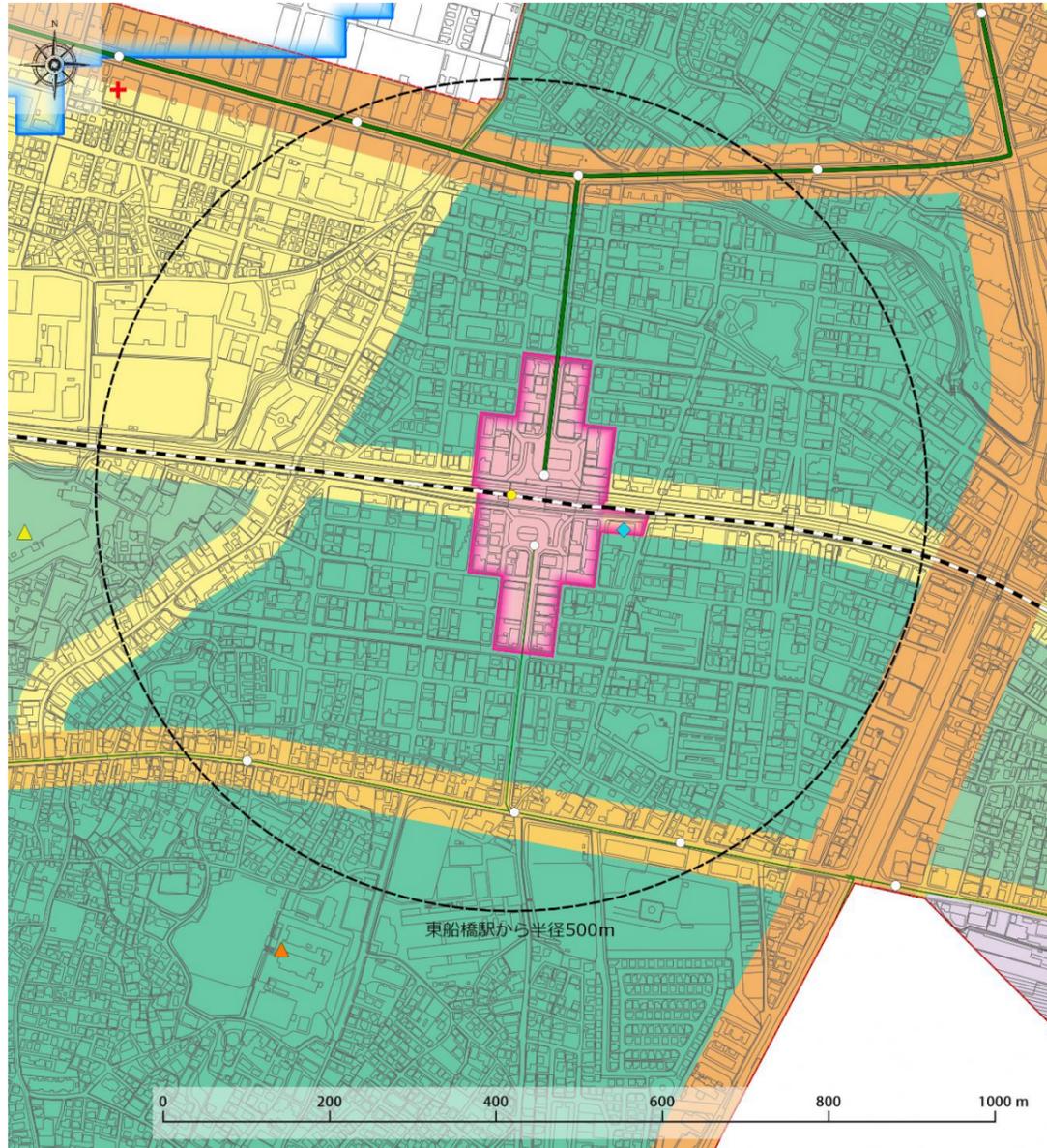


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・商業系用途地域を全て含むように区域を設定
- ・近接する小学校、出張所・連絡所等を含めるように区域を設定

図：東船橋駅 都市機能誘導区域（案）

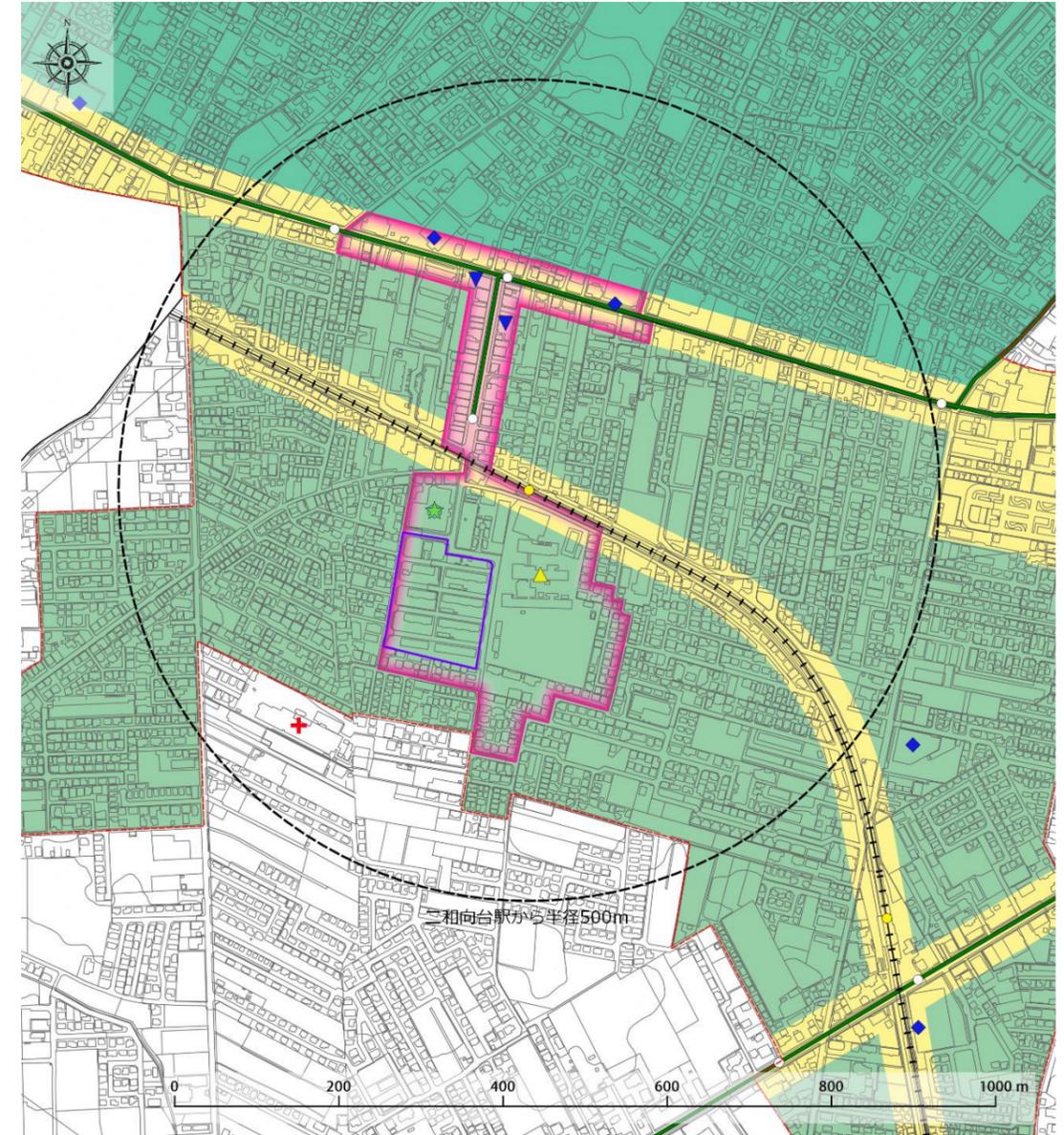


凡例				
<区域> □ 行政区画 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣商業地域を全て含むように区域を設定
- ・ 近接するスーパーマーケットを含めるように区域を設定

図：二和向台駅 都市機能誘導区域（案）

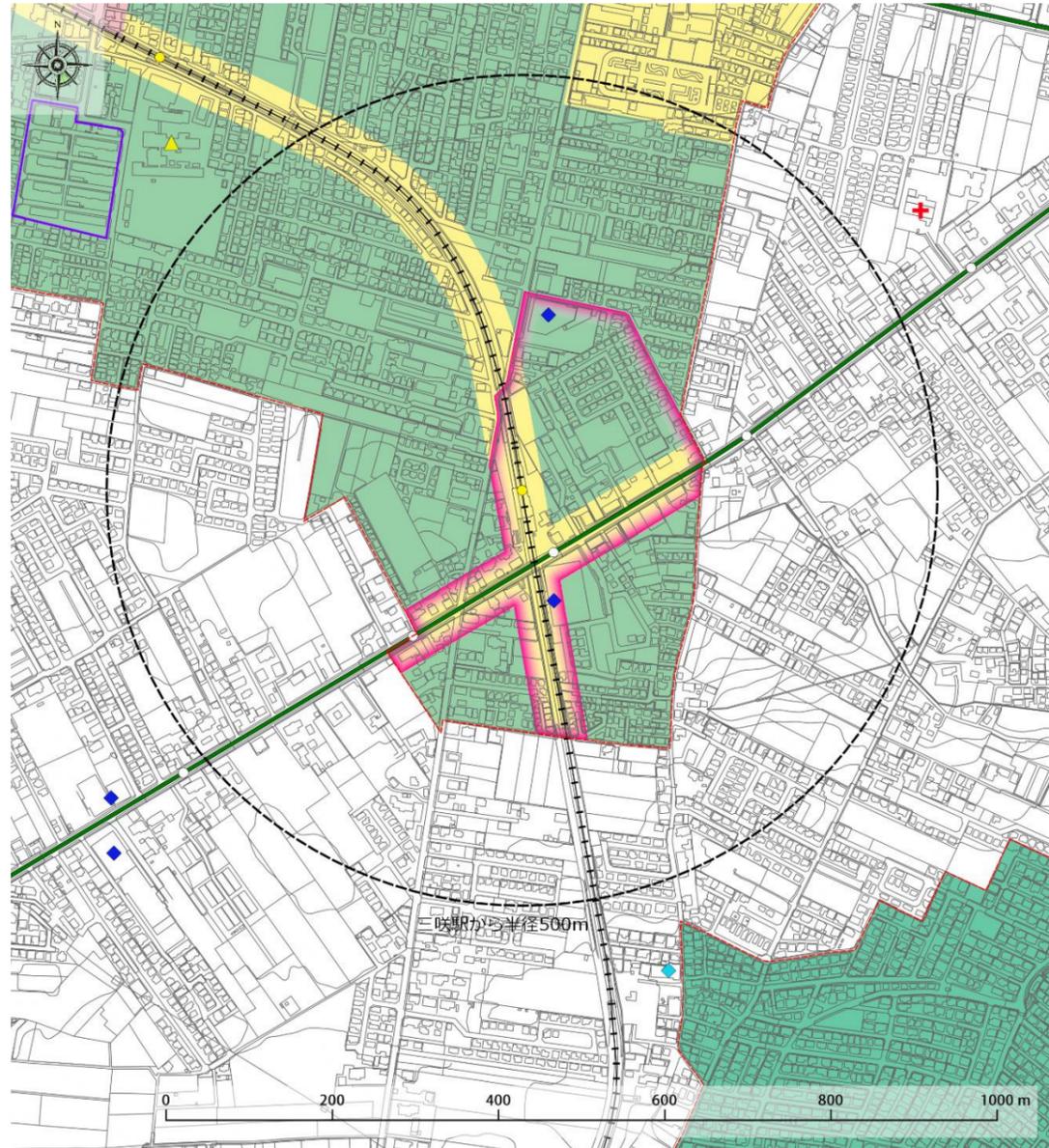


凡例				
<区域> □ 行政区画 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣商業地域を全て含むように区域を設定
- ・ 近接する小学校、大規模小売店舗、図書館、公的不動産・跡地活用区域を含めるように区域を設定

図：三咲駅 都市機能誘導区域（案）

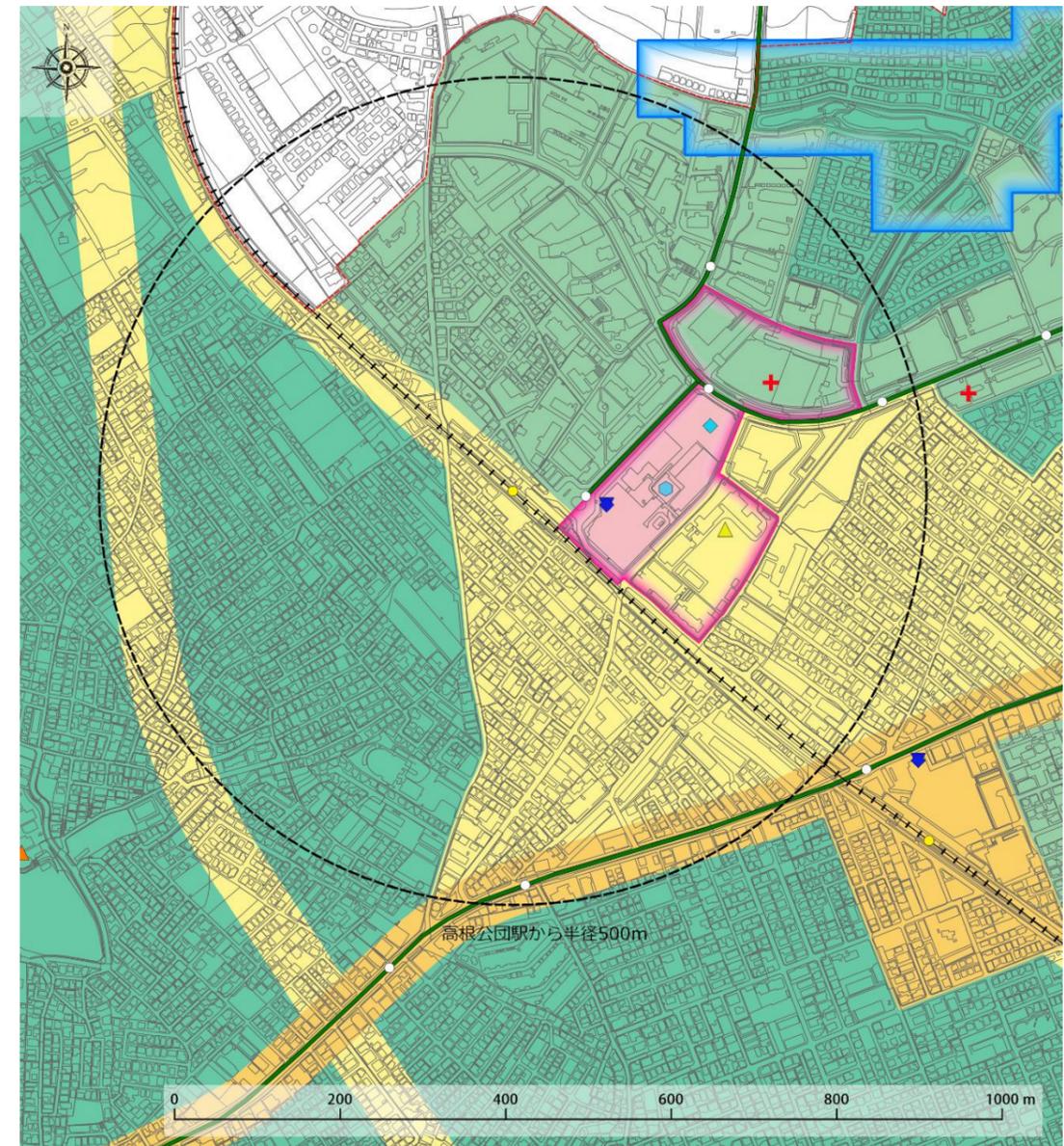


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 □ JR路線 □ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 〓 バス路線 〓 バス路線(30本/日未満) 〓 バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを図示

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・近接する大規模小売店舗を含めるように区域を設定

図：高根公団駅 都市機能誘導区域（案）

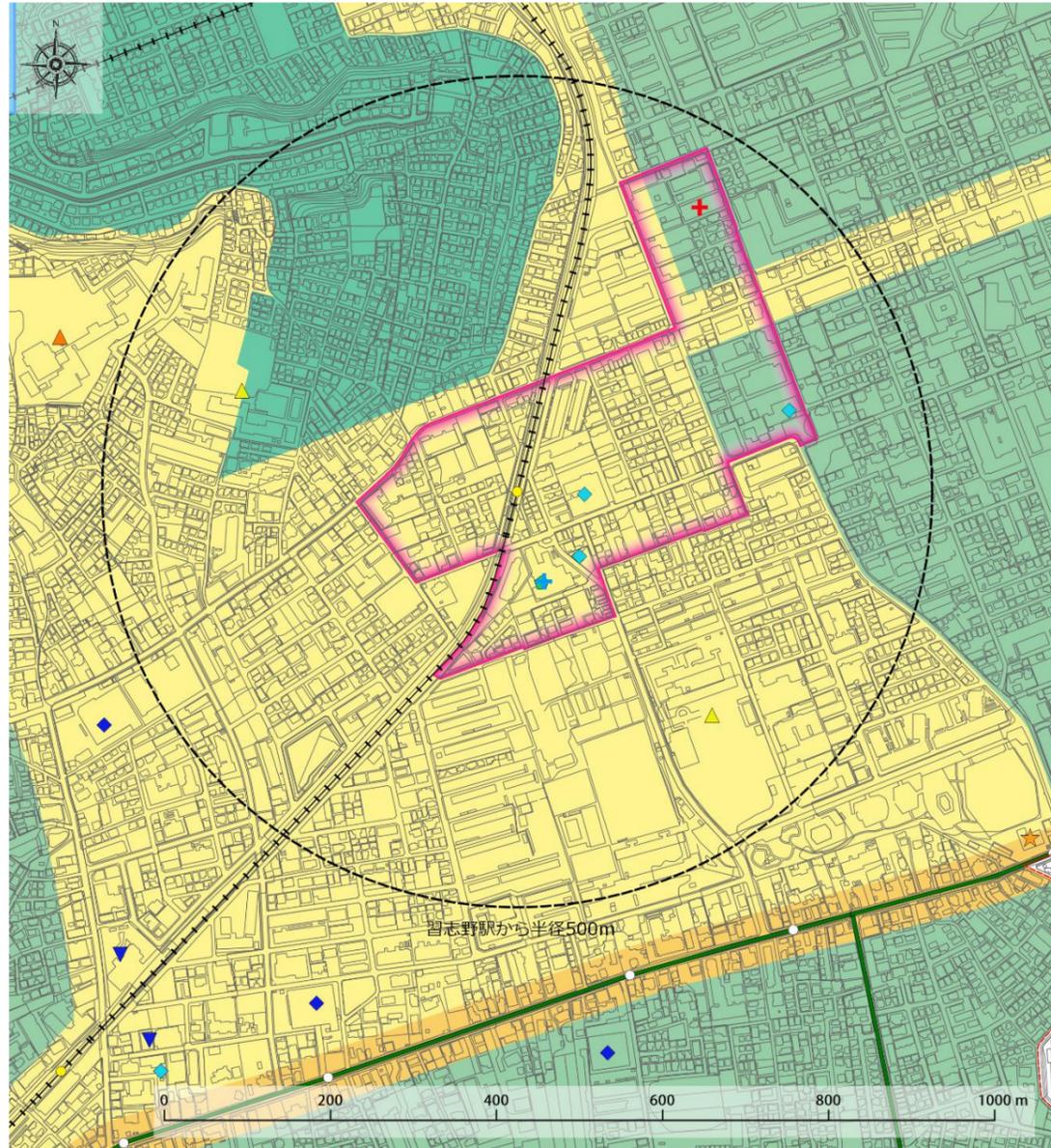


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 □ JR路線 □ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 〓 バス路線 〓 バス路線(30本/日未満) 〓 バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを図示

<区域設定の考え方>

- ・近隣商業地域を全て含むように区域を設定
- ・近接する小学校、病院を含めるように区域を設定

図：習志野駅 都市機能誘導区域（案）

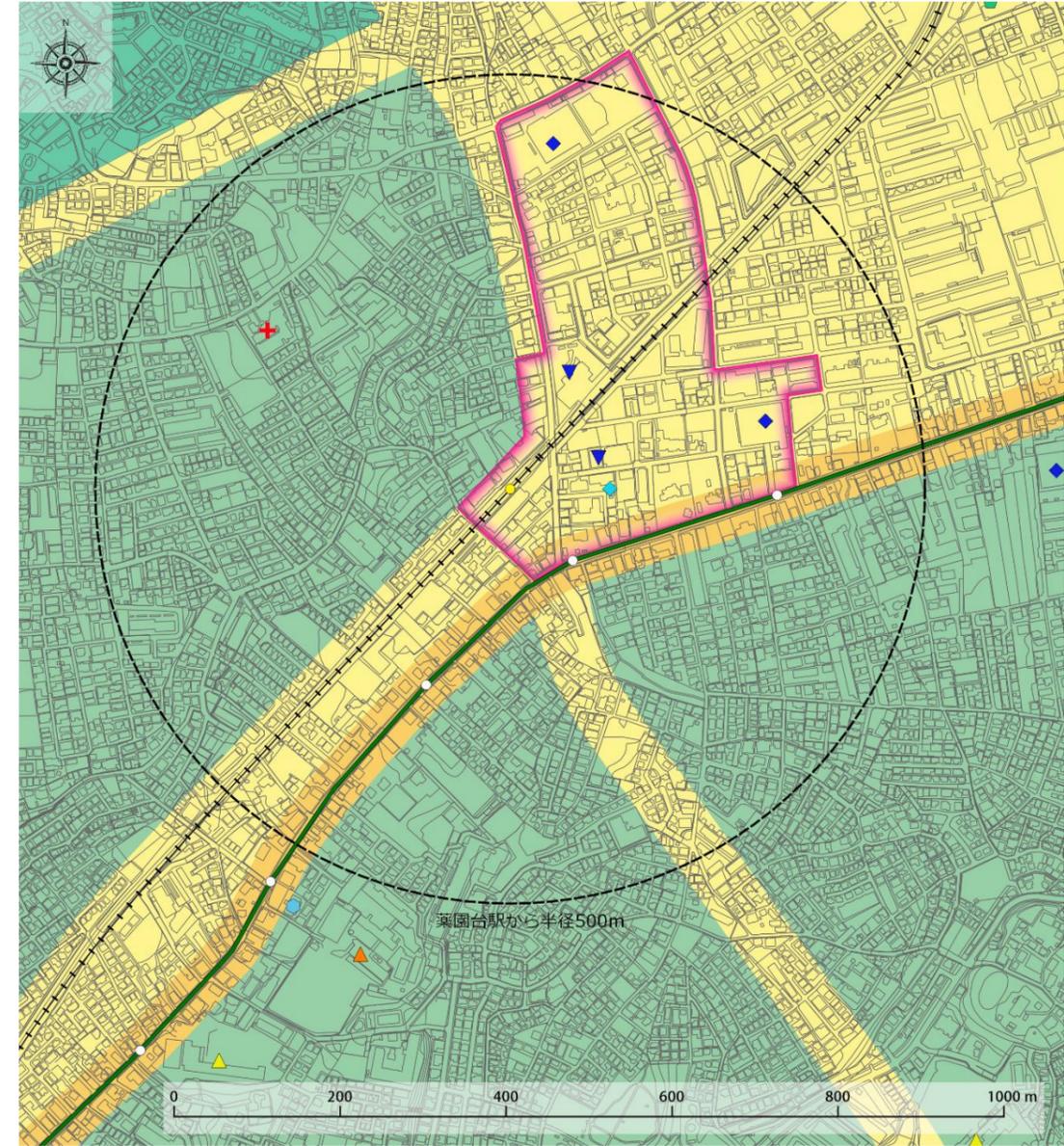


凡例				
<区域> □ 行政区域 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを明示

<区域設定の考え方>

- ・近隣の北習志野駅周辺の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・近接する病院、保健センター、地域包括支援センター、スーパーマーケットを含めるように区域を設定

図：薬園台駅 都市機能誘導区域（案）

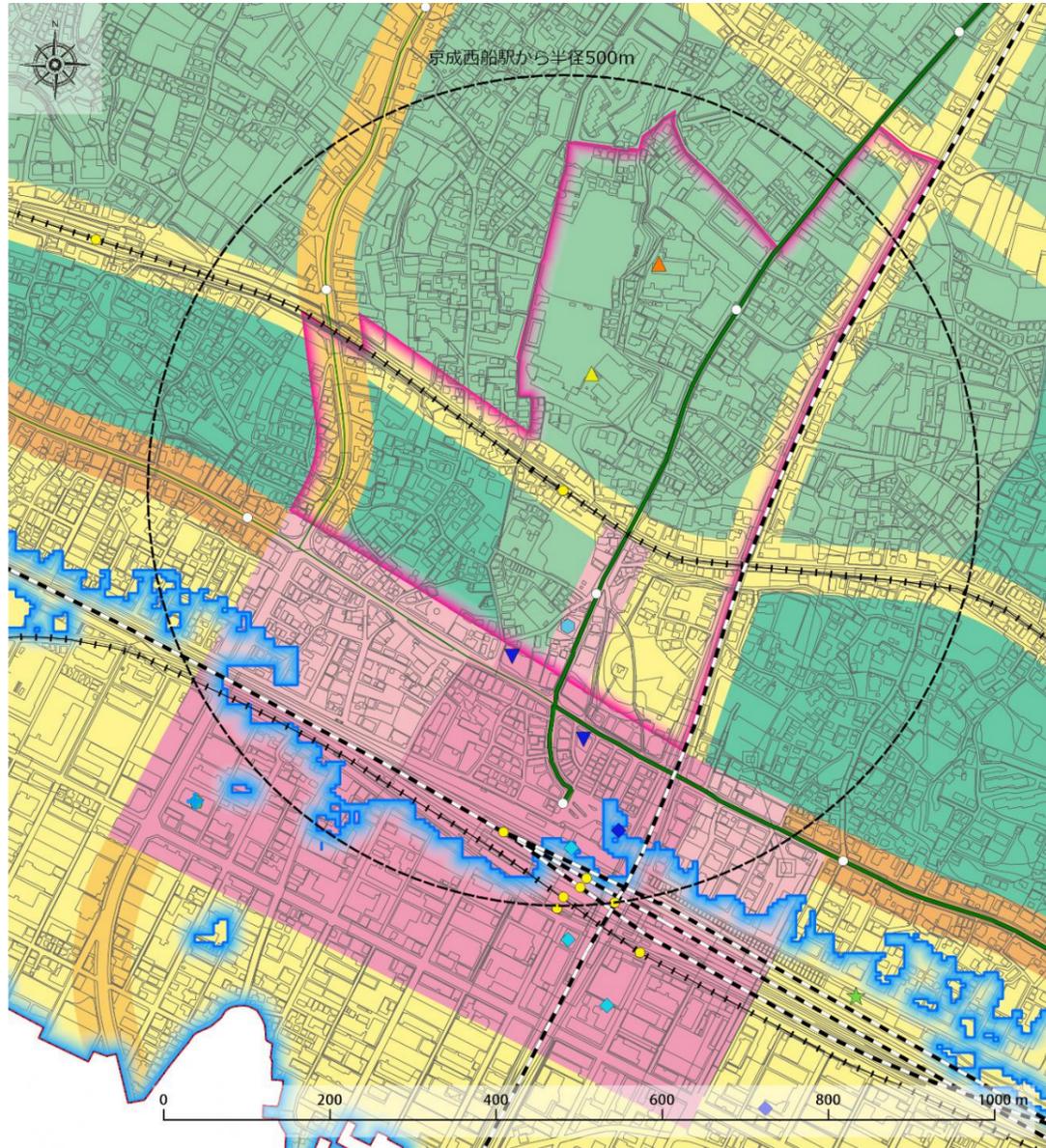


凡例				
<区域> □ 行政区域 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを明示

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・沿道利用を図るため、第二種住居地域を含むように区域を設定

図：京成西船駅 都市機能誘導区域（案）

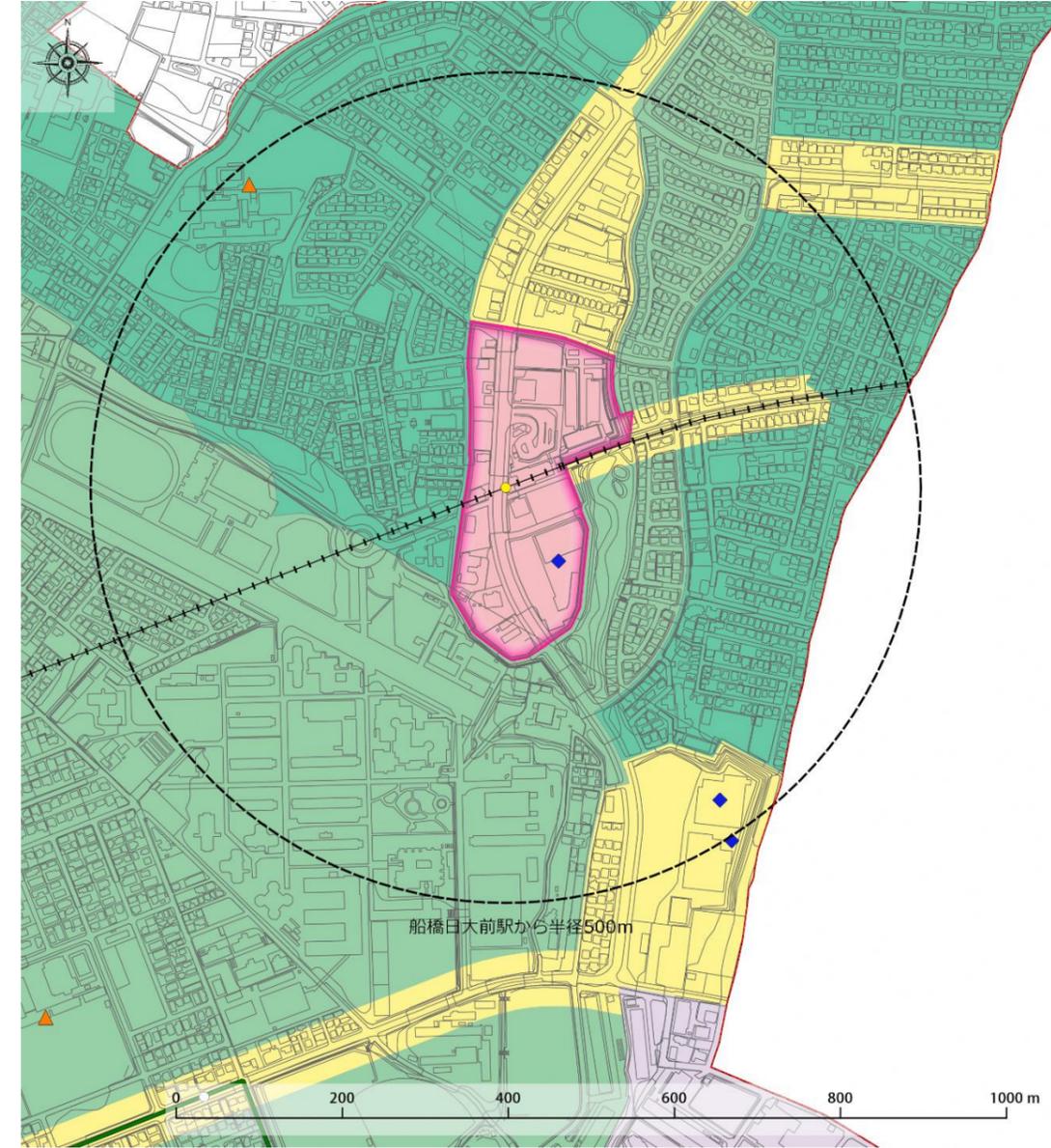


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ◆ 大規模小売店舗 ◆ スーパーマーケット ◆ 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを図示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の西船橋駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 第一種住居地域を基本として、近隣商業地域や第二種住居地域を含めるため、これらに挟まれている第一種低層住居専用地域等も区域に含めて設定
- ・ 近接する小学校、中学校を含めるように区域を設定

図：船橋日大前駅 都市機能誘導区域（案）

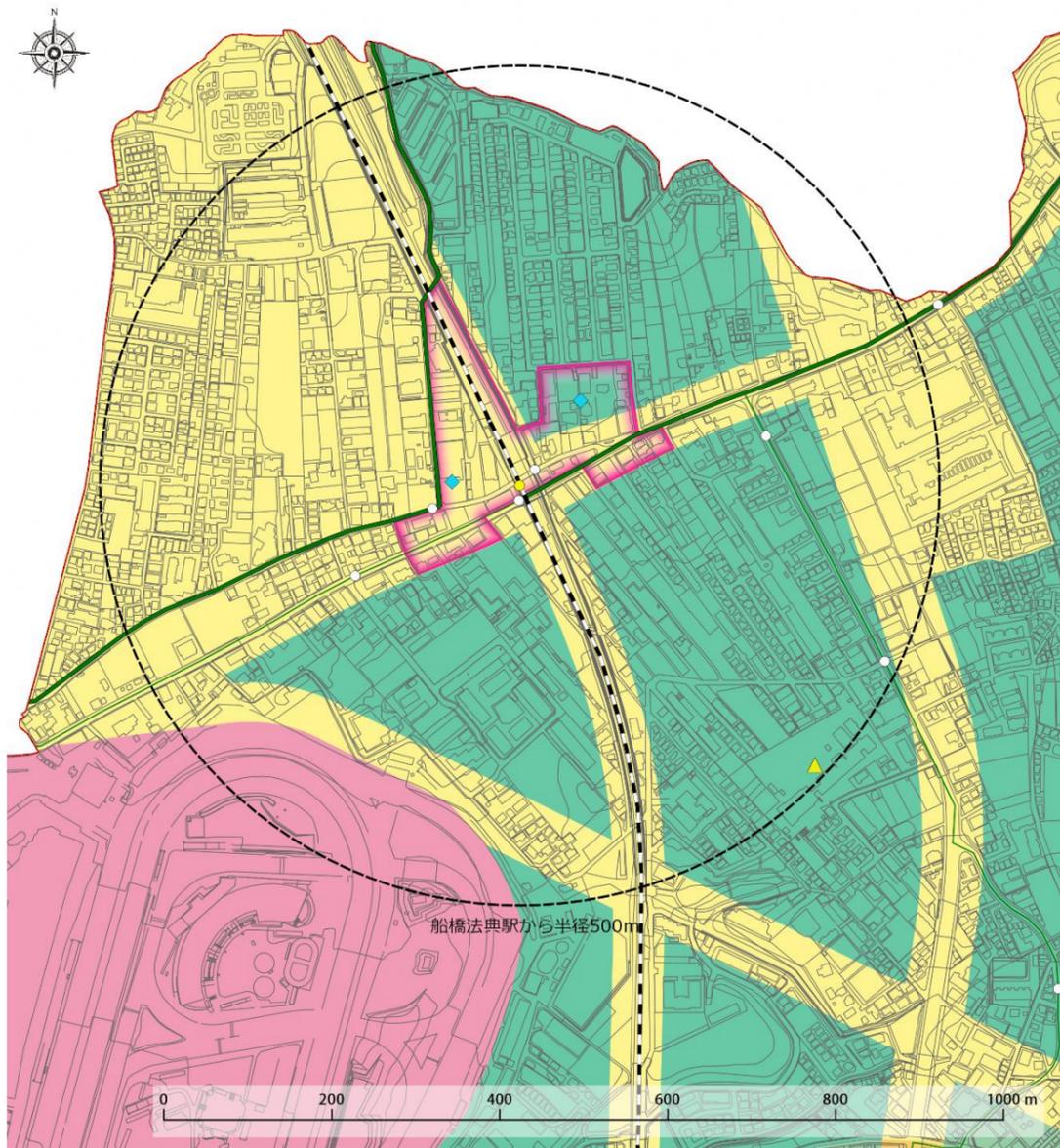


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ◆ 大規模小売店舗 ◆ スーパーマーケット ◆ 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを図示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣商業地域を全て含むように区域を設定

図：船橋法典駅 都市機能誘導区域（案）

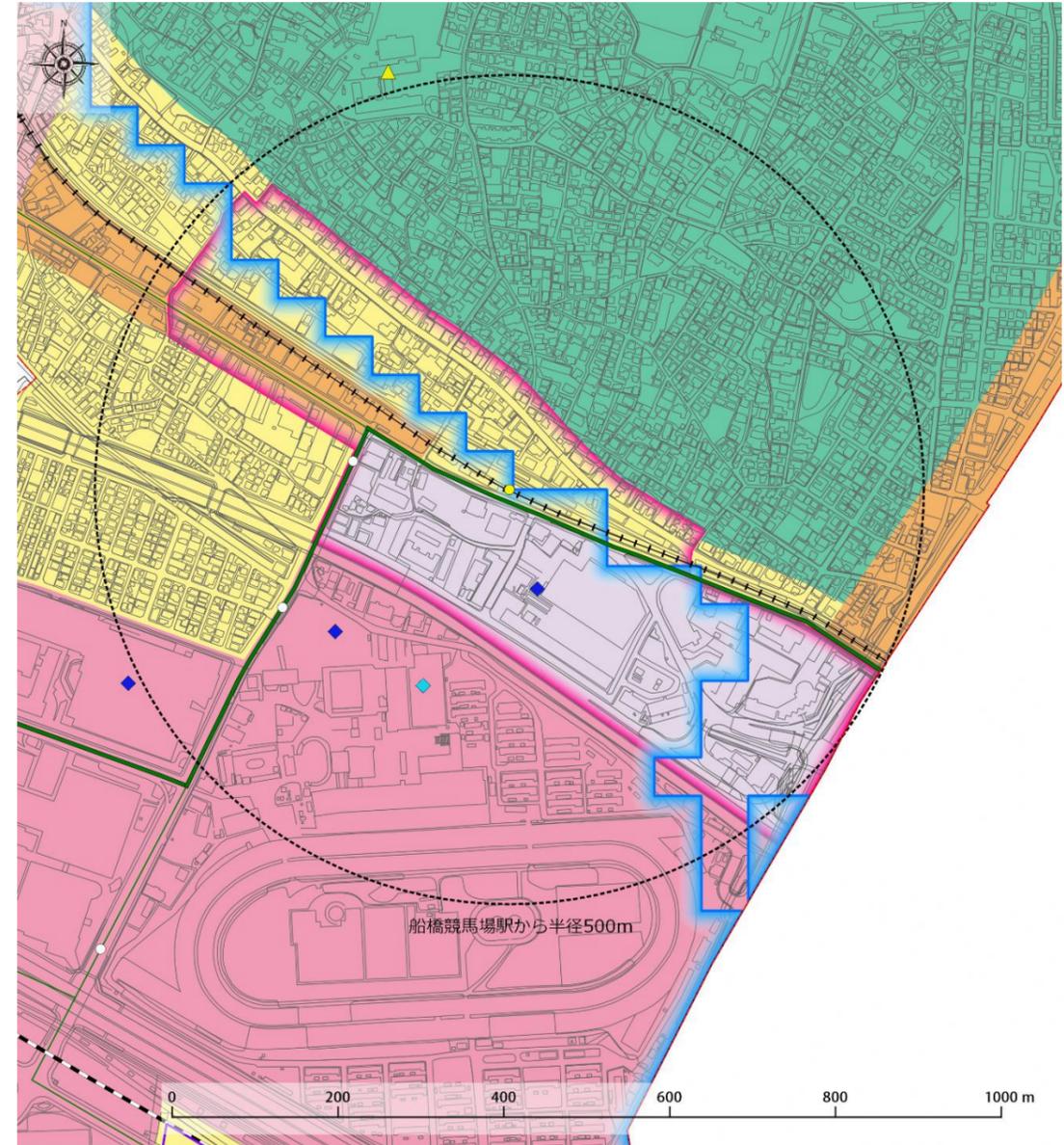


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・近接するスーパーマーケットを含めるように区域を設定

図：船橋競馬場駅 都市機能誘導区域（案）

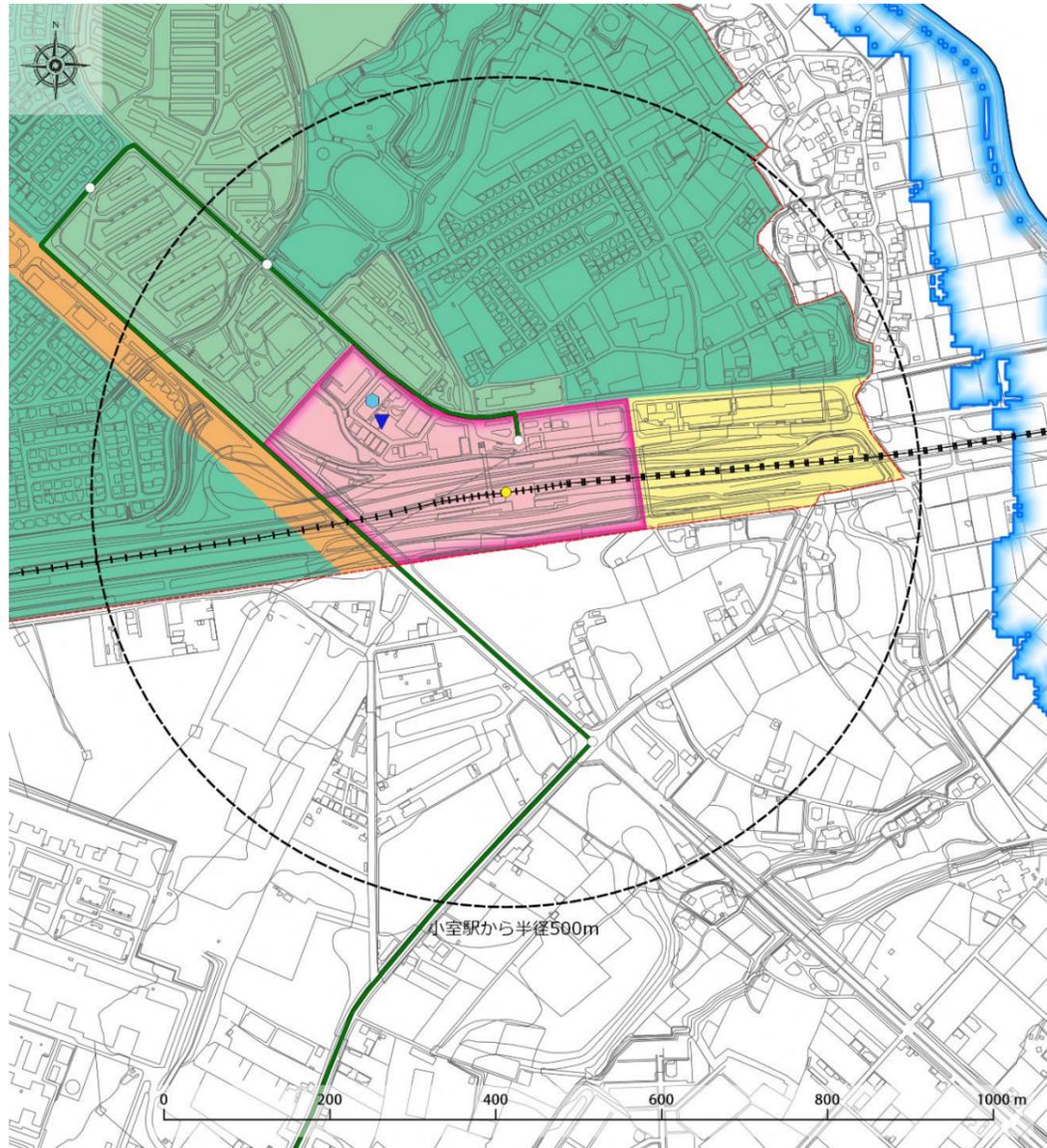


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・準工業地域を基本として区域を設定
- ・沿道利用を図るため、準住居地域を含むように区域を設定

図：小室駅 都市機能誘導区域（案）

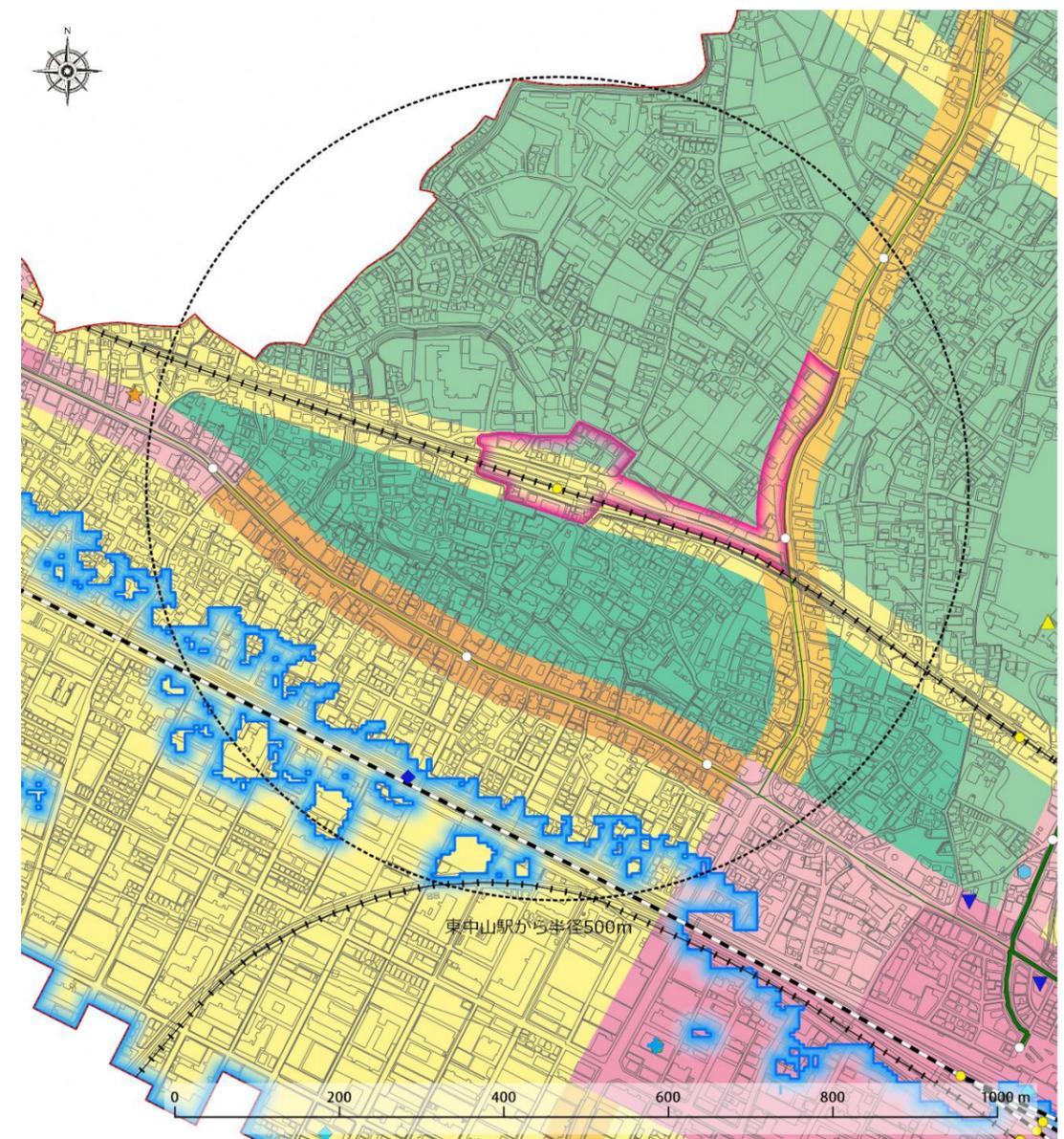


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 〰 バス路線 〰 バス路線 (30本/日未満) 〰 バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・近隣商業地域を全て含むように区域を設定

図：東中山駅 都市機能誘導区域（案）

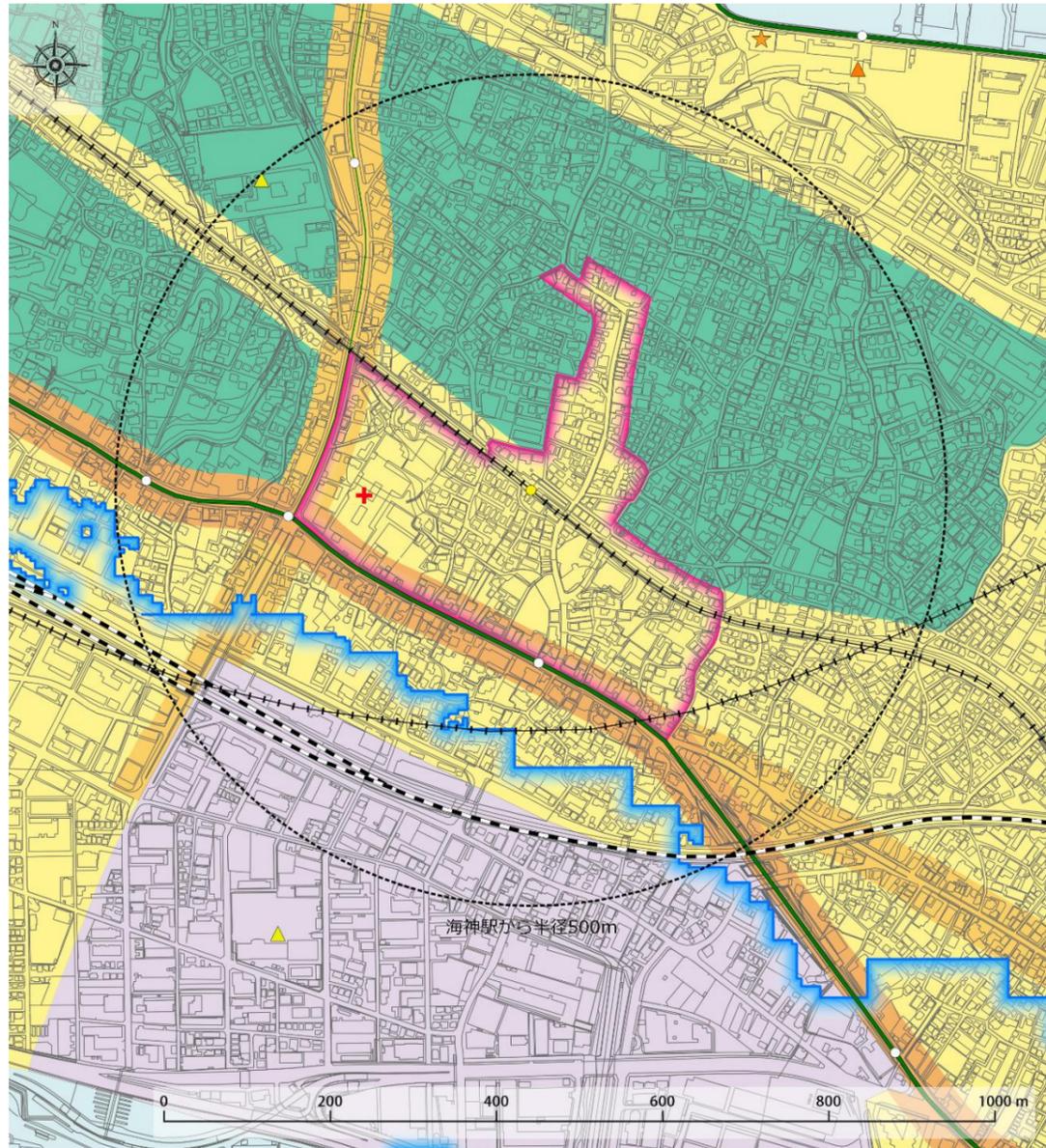


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 〰 バス路線 〰 バス路線 (30本/日未満) 〰 バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・近隣の京成西船駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・沿道利用を図るため、第二種住居地域を含むように区域を設定

図：海神駅 都市機能誘導区域（案）

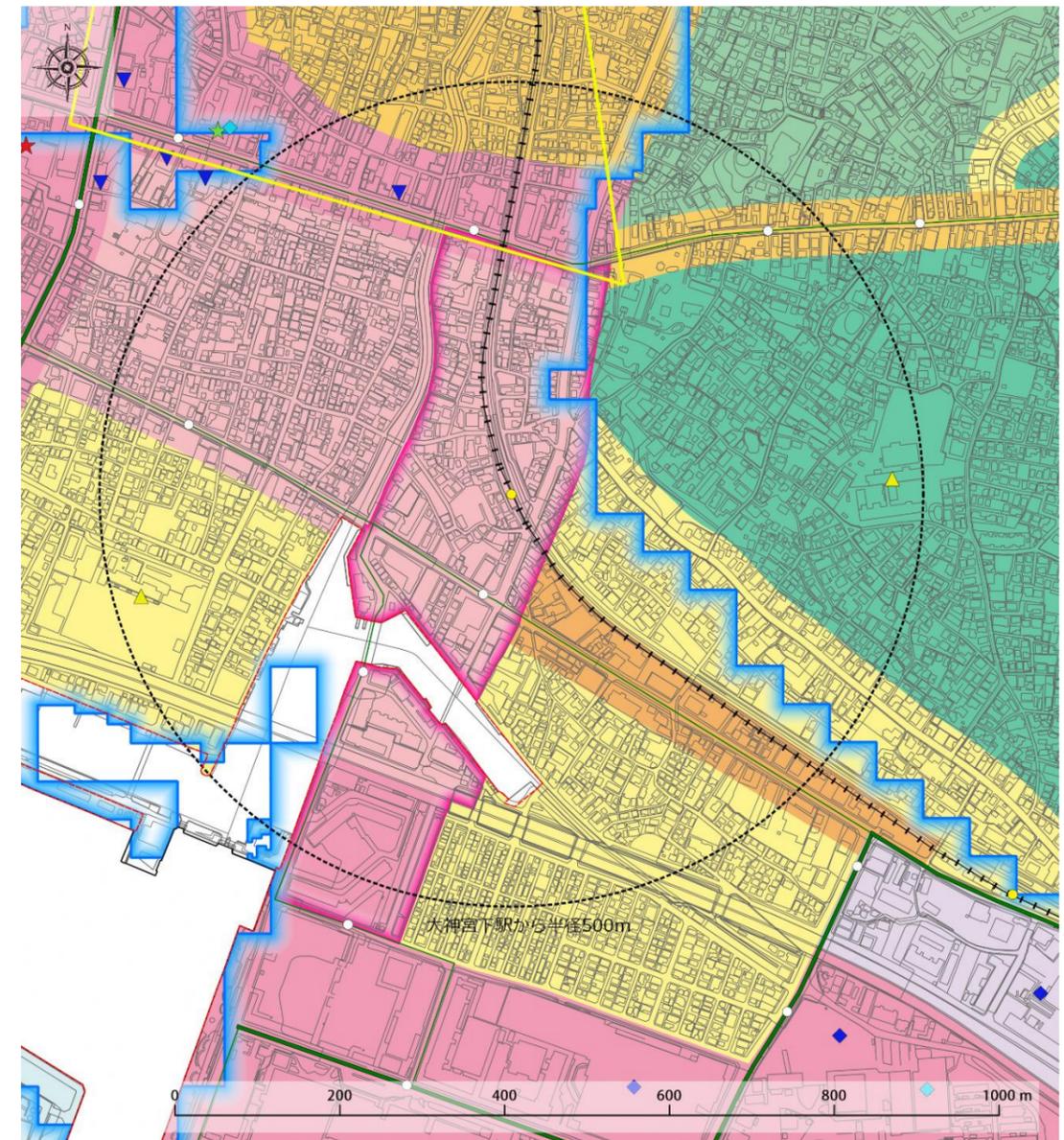


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 ■ バス路線 ○ バス路線 (30本/日未満) ■ バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・沿道利用を図るため、準住居地域や第二種住居地域を含むように区域を設定

図：大神宮下駅 都市機能誘導区域（案）

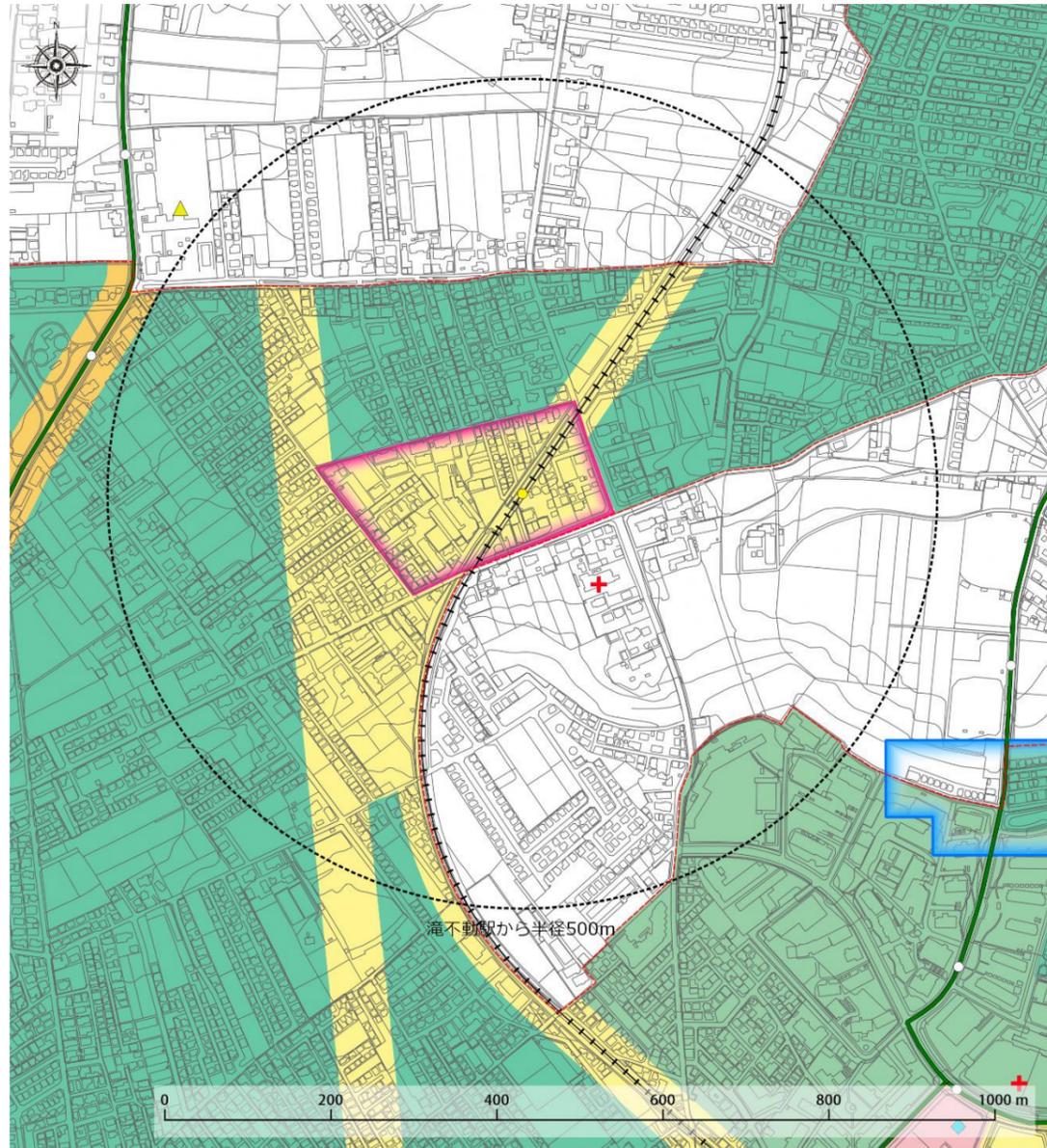


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 ■ バス路線 ○ バス路線 (30本/日未満) ■ バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・近隣の船橋・京成船橋駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・商業系用途地域を基本として区域を設定

図：滝不動駅 都市機能誘導区域（案）

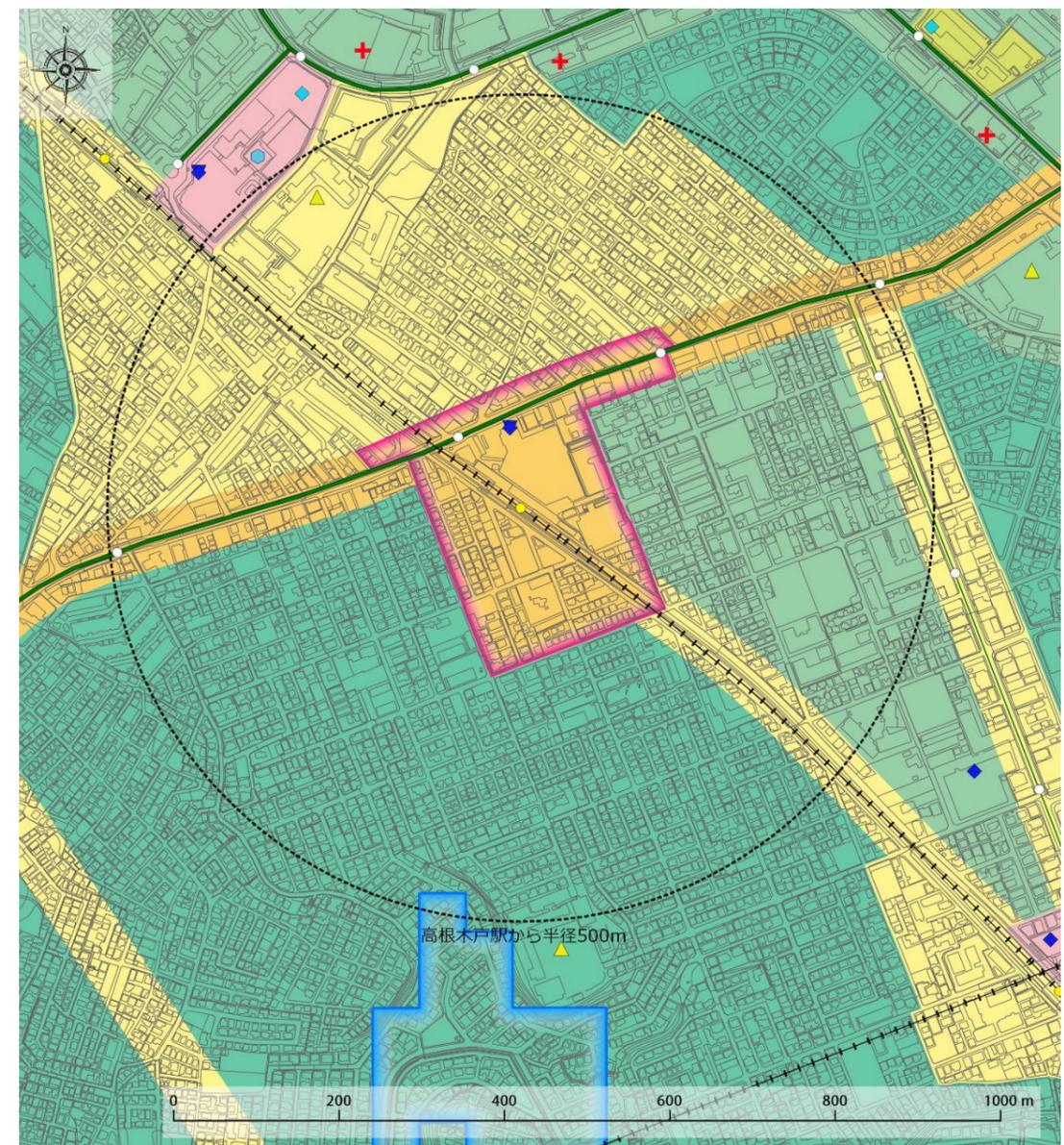


凡例				
<区域> □ 行政区域 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ◆ 大規模小売店舗 ◆ スーパーマーケット ◆ 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・第一種住居地域を基本として区域を設定

図：高根木戸駅 都市機能誘導区域（案）

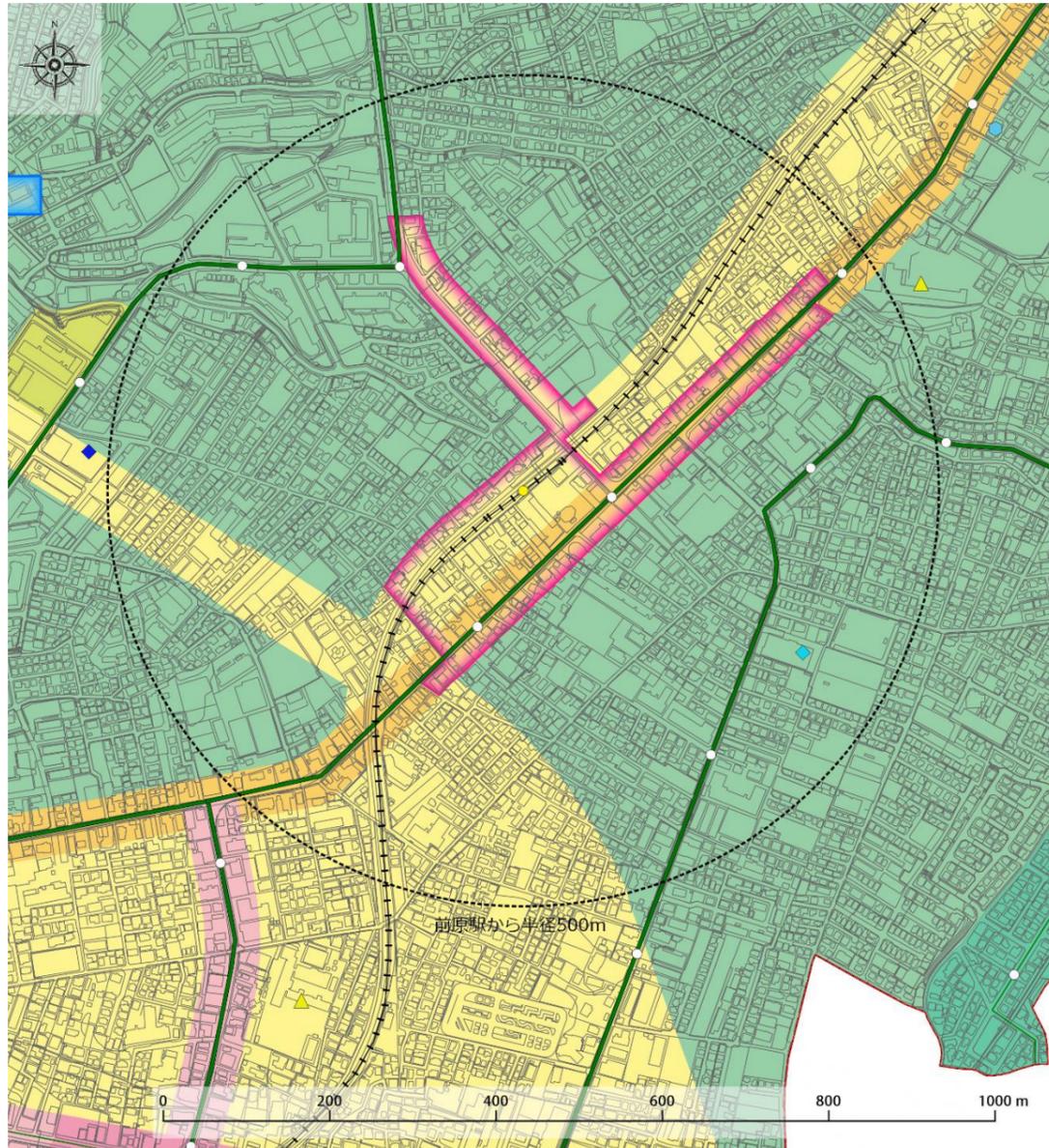


凡例				
<区域> □ 行政区域 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ◆ 大規模小売店舗 ◆ スーパーマーケット ◆ 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

<区域設定の考え方>

- ・第二種住居地域を基本として区域を設定

図：前原駅 都市機能誘導区域（案）

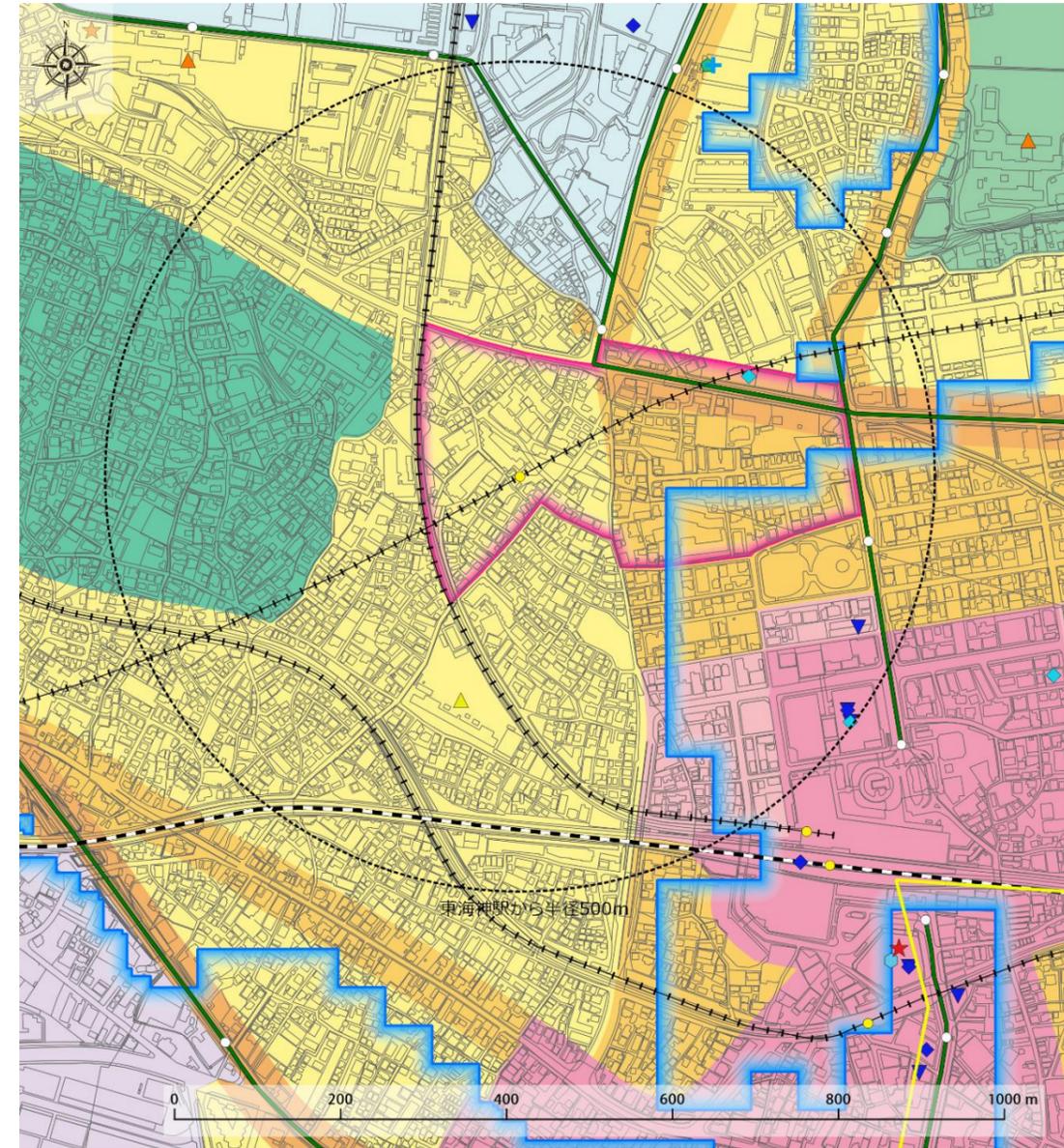


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・ 沿道利用を図るため、第二種住居地域を含むように区域を設定

図：東海神駅 都市機能誘導区域（案）

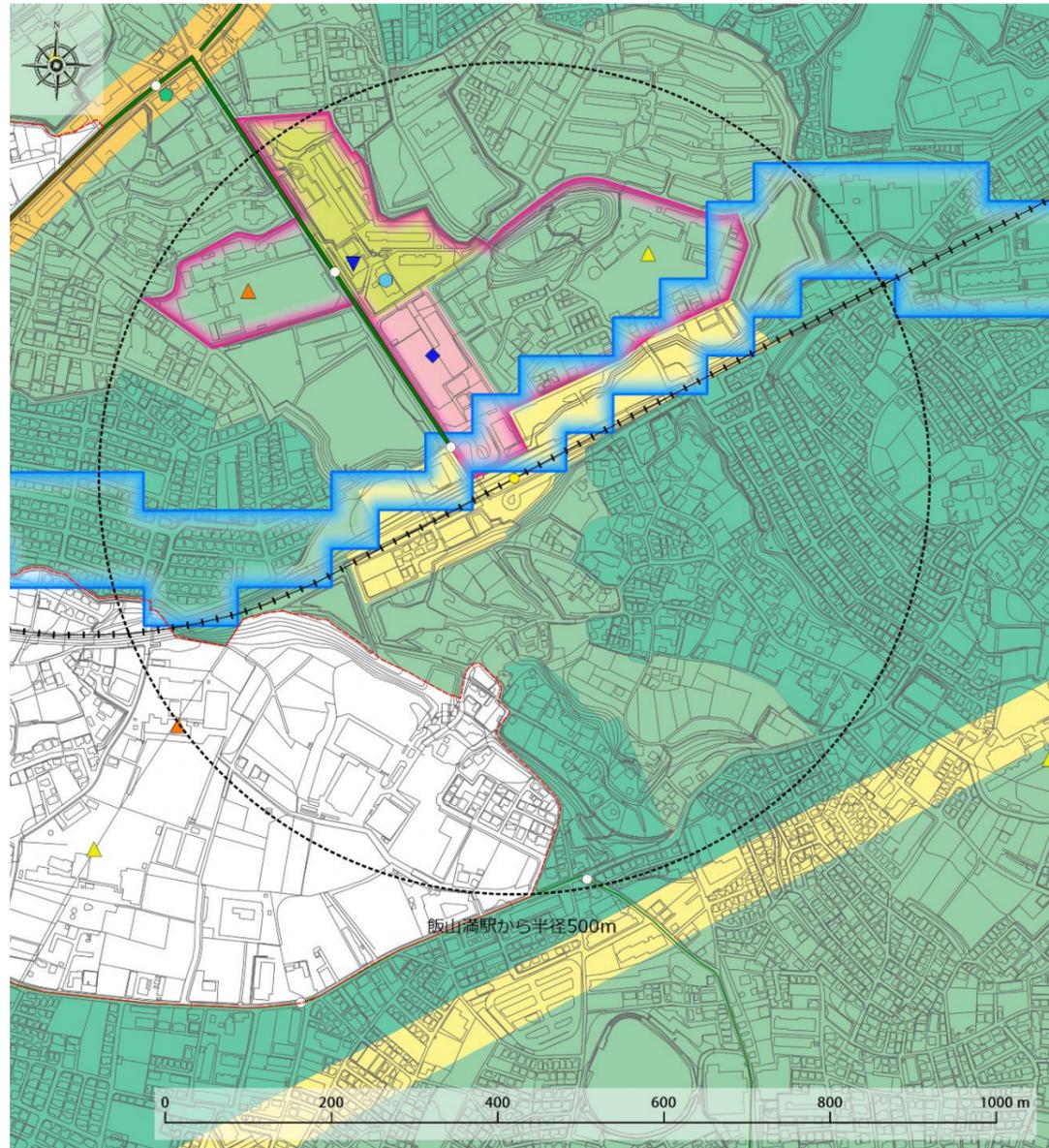


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣の船橋・京成船橋駅の都市機能誘導区域と重複しないように区域を設定
- ・ 第一種住居地域を基本として区域を設定
- ・ 近隣のスーパーマーケットを含むように区域を設定

図：飯山満駅 都市機能誘導区域（案）

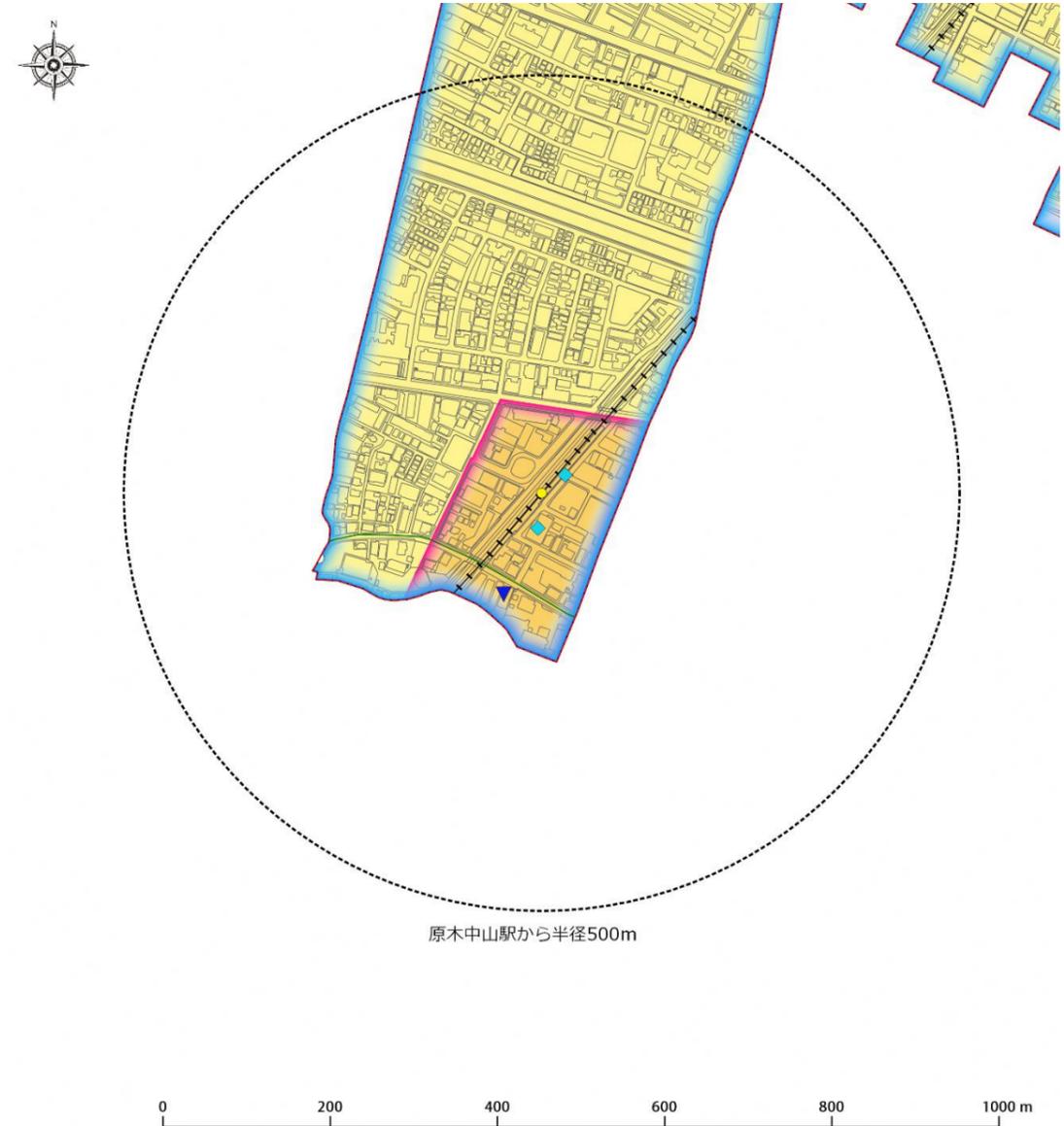


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 近隣商業地域と第二種中高層住居専用地域を全て含むように区域を設定
- ・ 近接する小学校、中学校を含めるように区域を設定
- ・ 近隣商業地域と小学校を含めるため、これらに挟まれている芝山団地も区域に含めて設定

図：原木中山駅 都市機能誘導区域（案）

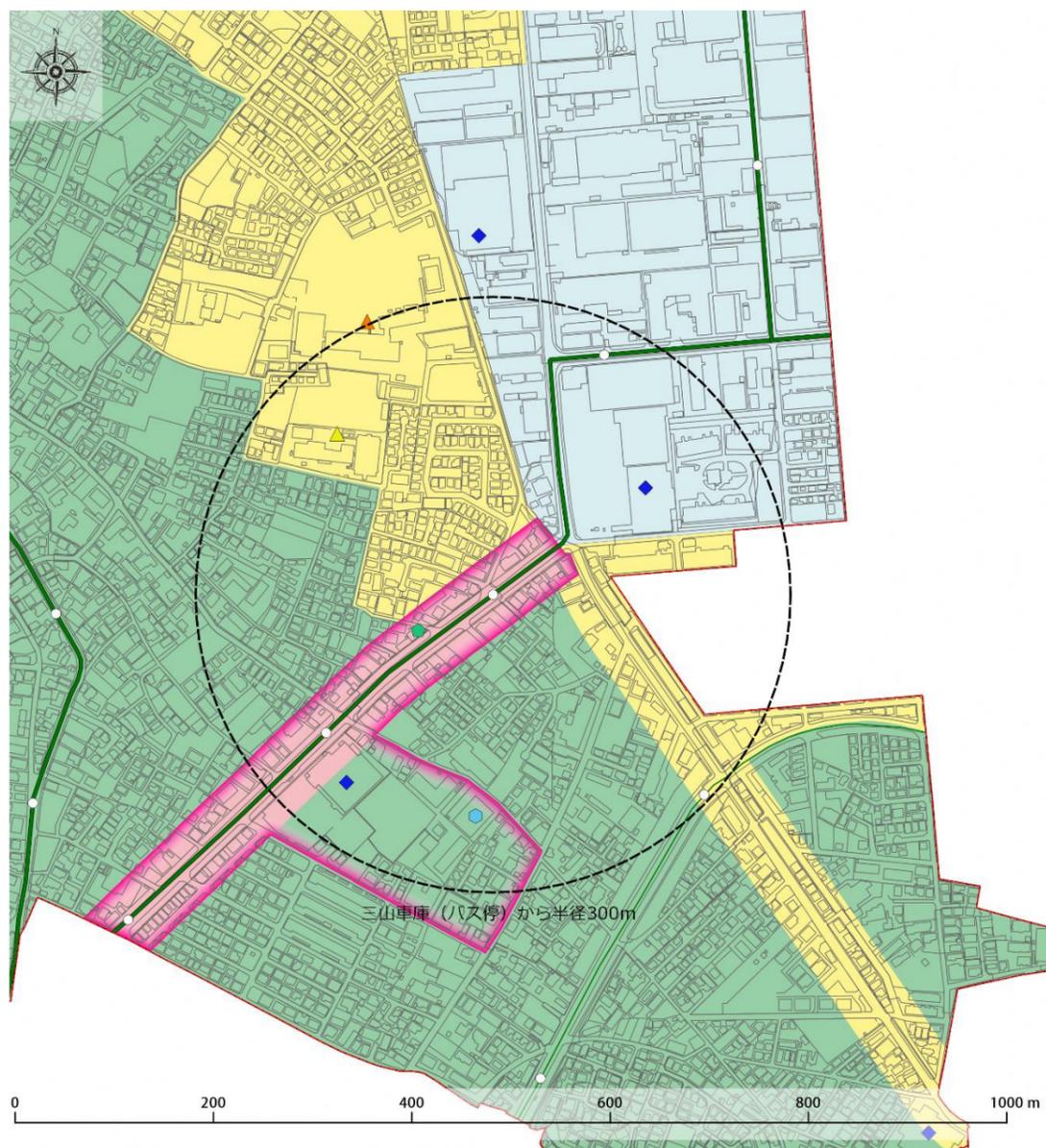


凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 — JR路線 — 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 — バス路線 — バス路線 (30本/日未満) — バス路線 (30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> ● 行政施設 ● 出張所・連絡所等 ● 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 商業施設 ● 大規模小売店舗 ● スーパーマーケット ● 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校 ■ 図面と凡例の施設は誘導施設のみを图示

<区域設定の考え方>

- ・ 第二種住居専用地域を全て含むように区域を設定

図：三山 都市機能誘導区域（案）



凡例				
<区域> □ 行政区 □ 市街化区域 □ 回遊性創出区域 □ 公的不動産・跡地活用区域 □ 都市機能誘導区域 <鉄道路線> ● 鉄道駅 ■ JR路線 ■ 私鉄路線 <バス路線> ○ バス停留所 ■ バス路線 ■ バス路線(30本/日未満) ■ バス路線(30本/日以上)	<用途地域> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二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 <災害危険区域> ■ 急傾斜地崩壊危険区域	<誘導施設> 行政施設 ● 市役所庁舎 ● 出張所・連絡所等 高齢者福祉施設 ● 地域包括支援センター 商業施設 ◆ 大規模小売店舗 ◆ スーパーマーケット ■ 商店街内店舗	医療施設 + 病院 + 保健センター 金融施設 ▼ 銀行 教育・文化施設 ★ 文化ホール ★ 博物館等 ★ 図書館 ★ 運動施設	<参考> ■ 災害危険区域 ■ 河川・高潮浸水想定区域 ■ 教育・文化施設 ▲ 小学校 ▲ 中学校

5. 居住誘導区域の設定

(1) 本市における居住誘導区域設定の方針（案）

昨年度に検討を行った、本市における居住誘導区域の設定方針（案）は、以下のとおりです。

＜本市における居住誘導区域設定の方針(案)＞

■ 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針(案)（居住誘導に係る事項を抜粋）

まちづくりの方針②

本市の強みである高い利便性を将来にわたり維持し、
誰もが安心して暮らし続けられる住環境の形成

- ・生活利便性の高い環境が形成されている本市の強みを将来にわたり持続
- ・防災・減災のまちづくりを推進し、市民が安心して暮らし続けられる住環境の形成

■ 本市における区域設定の方針(案)

生活利便性が高いエリア等を基本とした居住誘導区域の設定

- ・将来的な人口減少が見込まれているものの、生活利便性の高い環境が形成されている本市では、生活サービス施設や公共交通ネットワークが充実しているエリアや、整備された都市基盤等の有効活用の観点から、概ね市街化区域全域を基本とした居住誘導区域の設定を検討

工業系用途地域における土地利用の実態に応じた居住誘導区域の設定

- ・本市の経済活力を支える工業用地については、将来にわたりその機能を維持していく観点から居住誘導区域には含めず、一方、工場跡地等での開発により住工混在が見られる地域は、地域の土地利用の実態を勘案して居住誘導区域に含めるか否かについて検討

災害の危険性があるエリアにおける土地利用の実態に応じた居住誘導区域の設定

- ・臨海部や総武線沿線等に位置している災害の危険があるエリアについては、全ての指定エリアにおいて居住を制限することは現実的ではないことから、関連部局と防災対策を検討した上で、地域の土地利用の実態を勘案して居住誘導区域に含めるか否かについて検討

将来にわたり維持すべき施設等を考慮した居住誘導区域の設定

- ・都市計画公園等のまとまった公共用地や寺社等の歴史・文化資源等、将来にわたり維持すべき施設等を居住誘導区域に含めるか否かについて検討

<区域設定の考え方>

- ・近隣商業地域を全て含むように区域を設定
- ・近接する大規模小売店舗、出張所・連絡所等を含めるように区域を設定

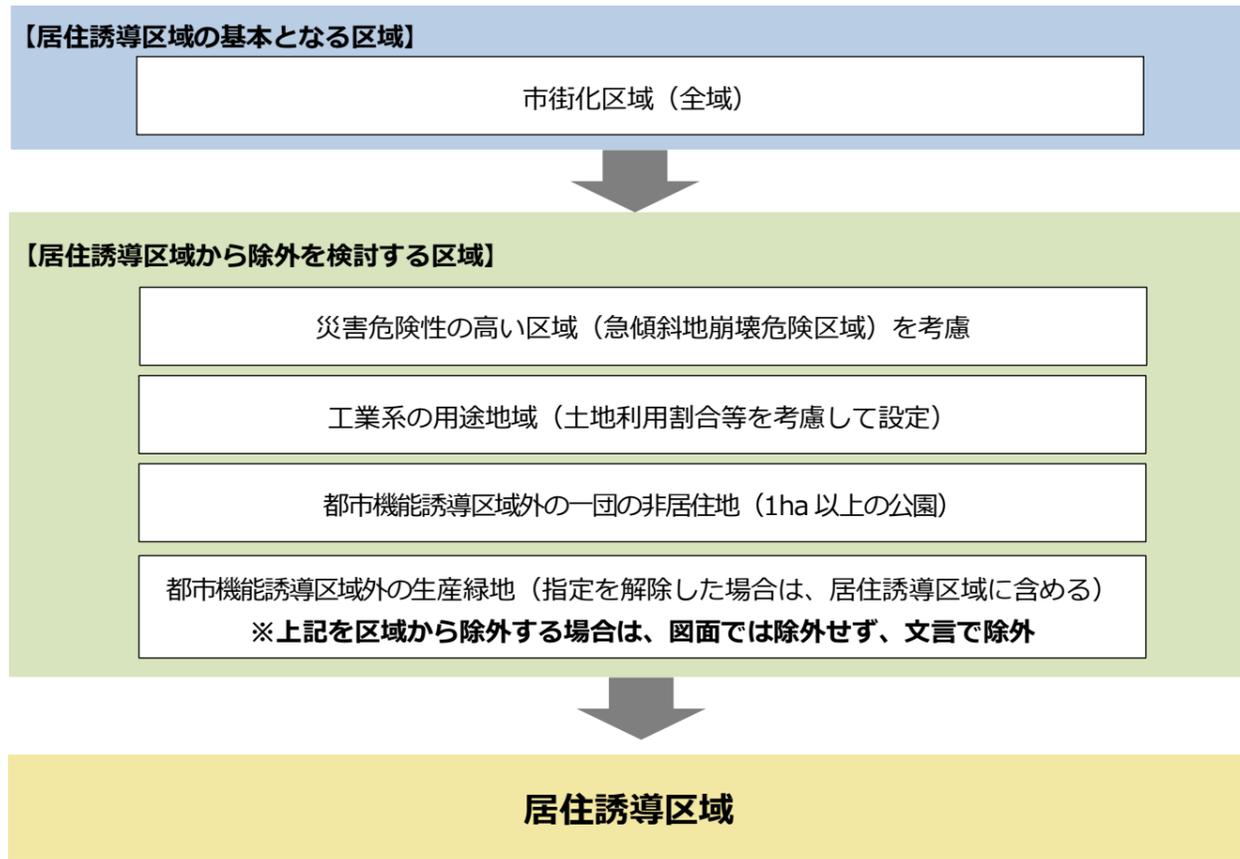
(2) 本市における居住誘導区域の設定フロー（案）

本市における居住誘導区域の設定方針（案）を踏まえ、「市街化区域全域」を居住誘導区域の基本となる区域に設定し、居住誘導区域から除外を検討する区域として、「災害危険性の高い区域（急傾斜地崩壊危険区域）」、「工業系の用途地域（土地利用割合等を考慮して設定）」、「都市機能誘導区域外の一団の非居住地（1ha以上の公園）」、「都市機能誘導区域外の生産緑地（指定を解除した場合は、居住誘導区域に含める）」を設定します。

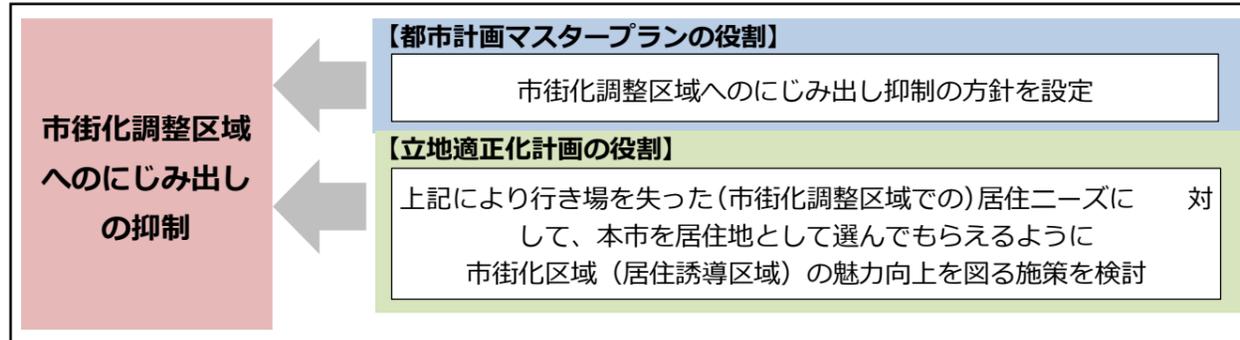
また、居住誘導区域においても、浸水想定区域を除外することが望ましいですが、広範囲にわたり浸水想定区域となっている総武線沿線において中心的なまちが発展してきた本市の特性を踏まえ、総武線の鉄道駅周辺における各種都市機能施設や住宅の立地状況をみると、除外することは難しいと判断したため、浸水想定区域も居住誘導区域に含めることとします。これに対し、浸水想定区域内外を問わずに、地区別（24地区コミュニティ）防災カルテ作成及び地元説明会の開催、ハザードマップ作成、津波避難計画の作成、避難訓練、防災に係る出前講座や、今後の河川・高潮浸水対策といった防災対策を推進していきます。

本市における居住誘導区域の設定フロー（案）は、以下のとおりです。

図：本市における居住誘導区域の設定フロー（案）



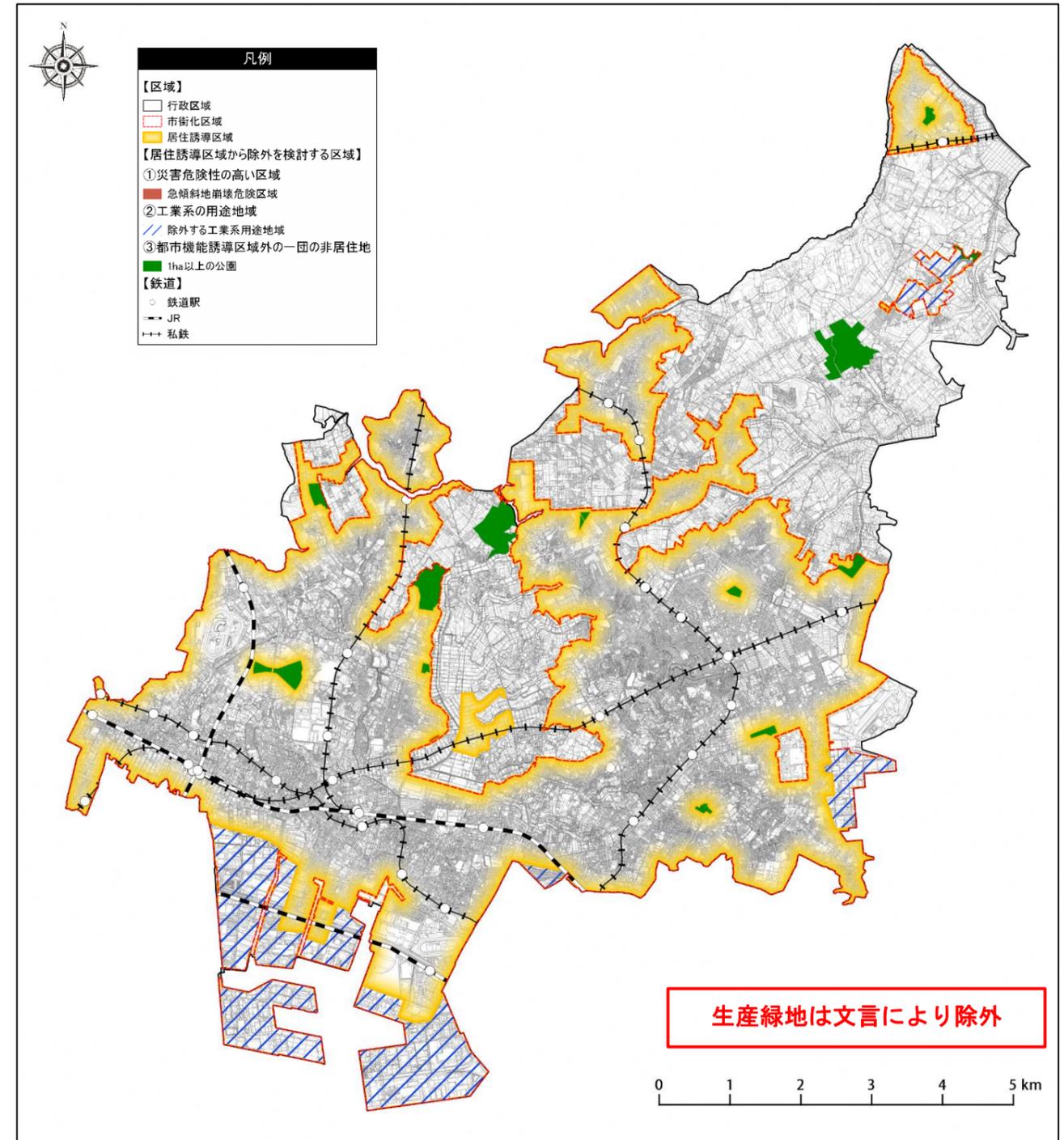
【参考】市街化調整区域へののにじみ出し抑制における都市計画マスタープランと立地適正化計画の役割



(3) 居住誘導区域図（案）

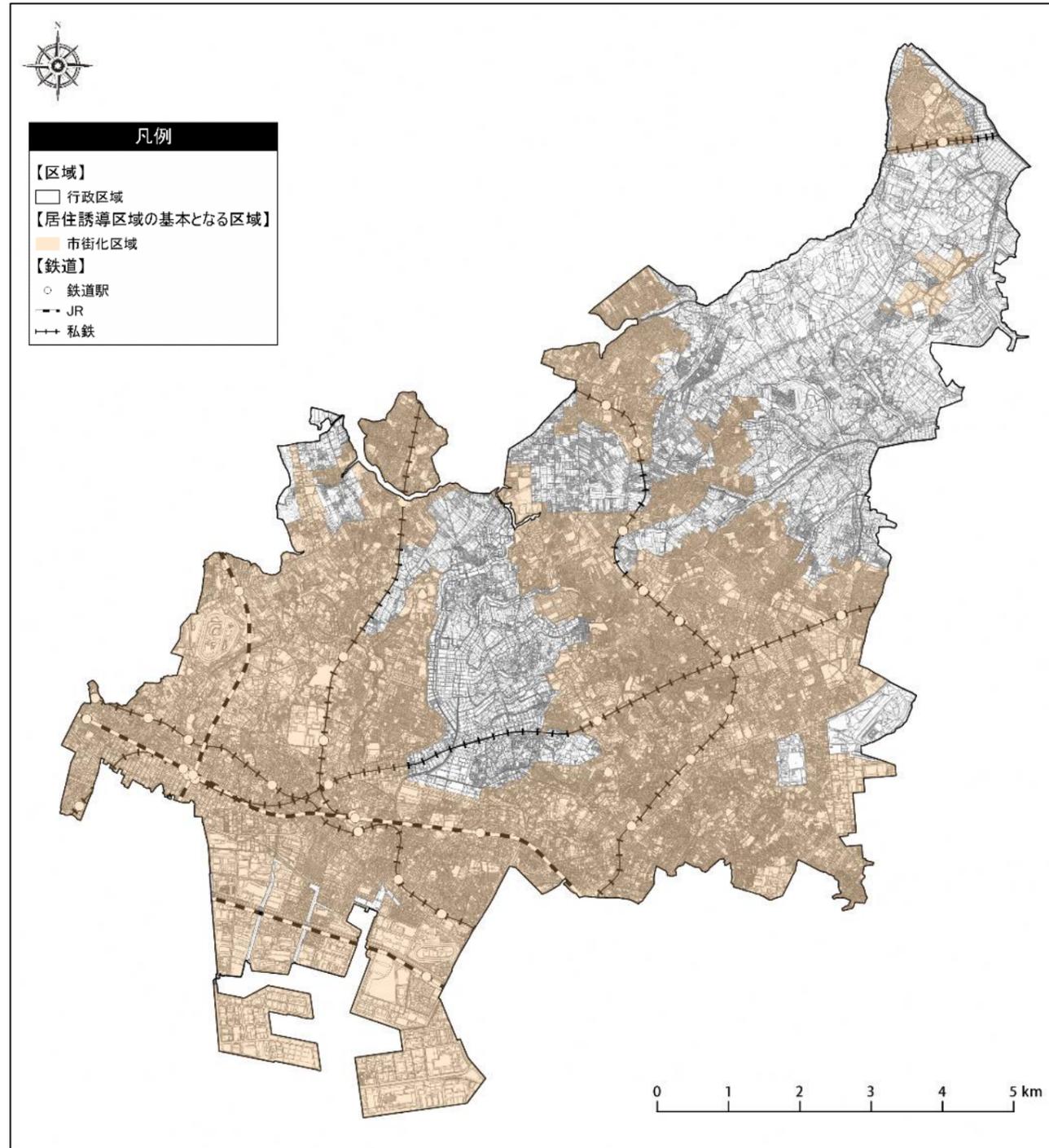
本市における居住誘導区域の設定フロー（案）に基づき、設定した居住誘導区域は以下のとおりです。居住誘導区域の面積は、4,861 ha となっており、市街化区域面積（5,551 ha（既存の市街化区域 5,509ha+ 編入予定の海老川上流地区約 42ha））に占める、居住誘導区域の割合は 87.6% となっています。また、居住誘導区域に占める都市機能誘導区域の割合は、16.6%（805.6 ha）となっています。

図：居住誘導区域（案）

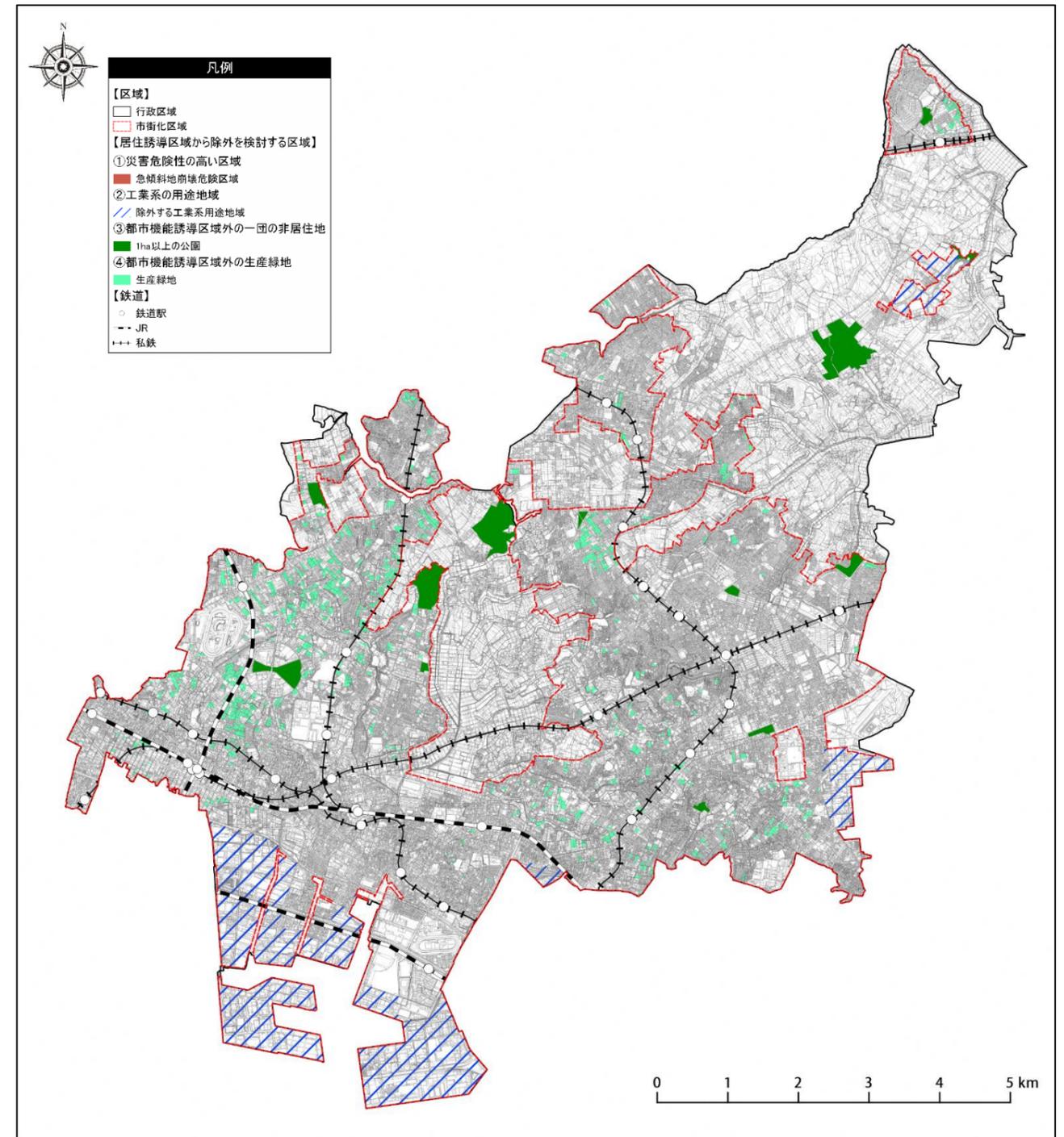


【参考図面】

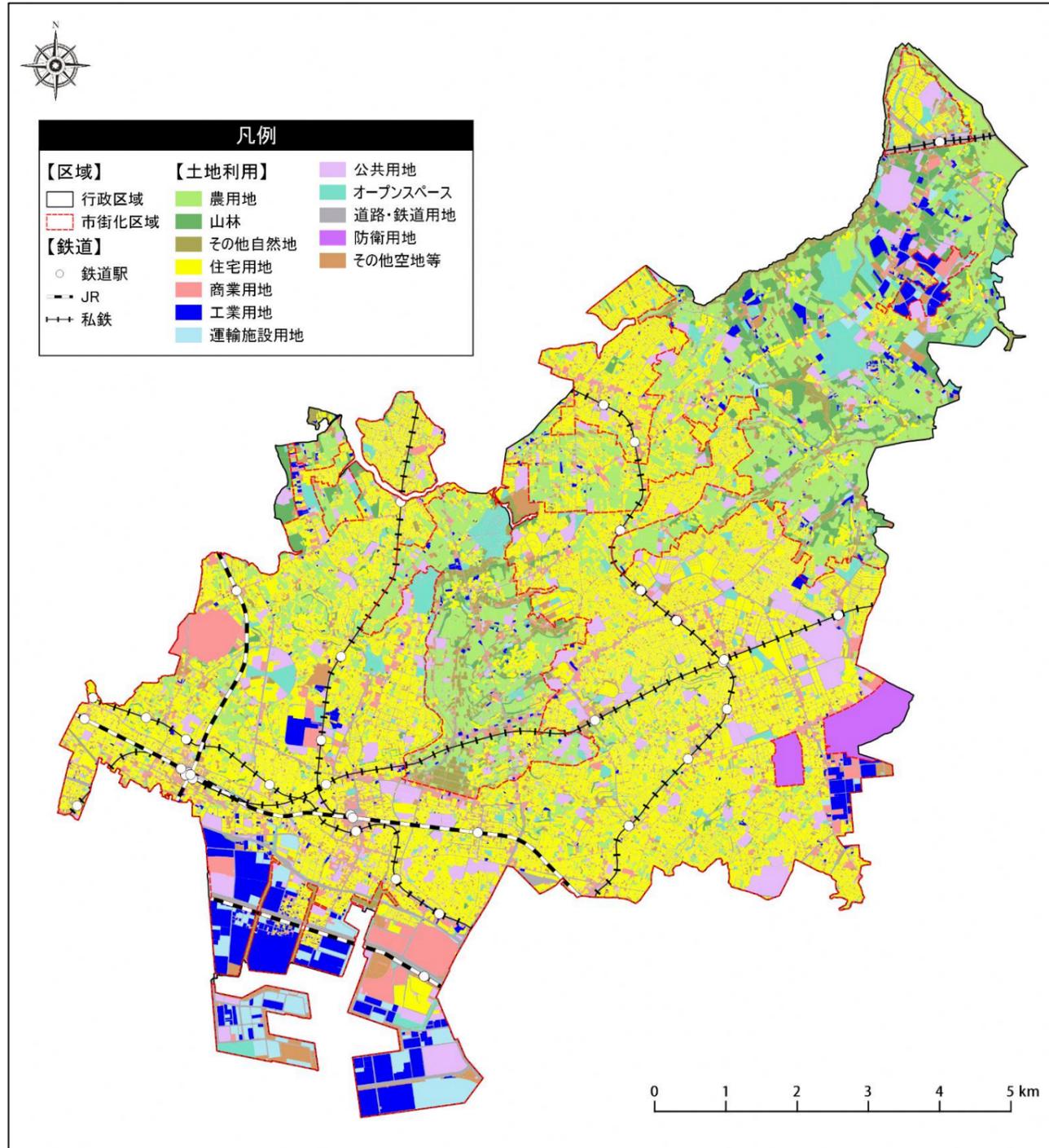
図：居住誘導区域の基本となる区域（市街化区域）



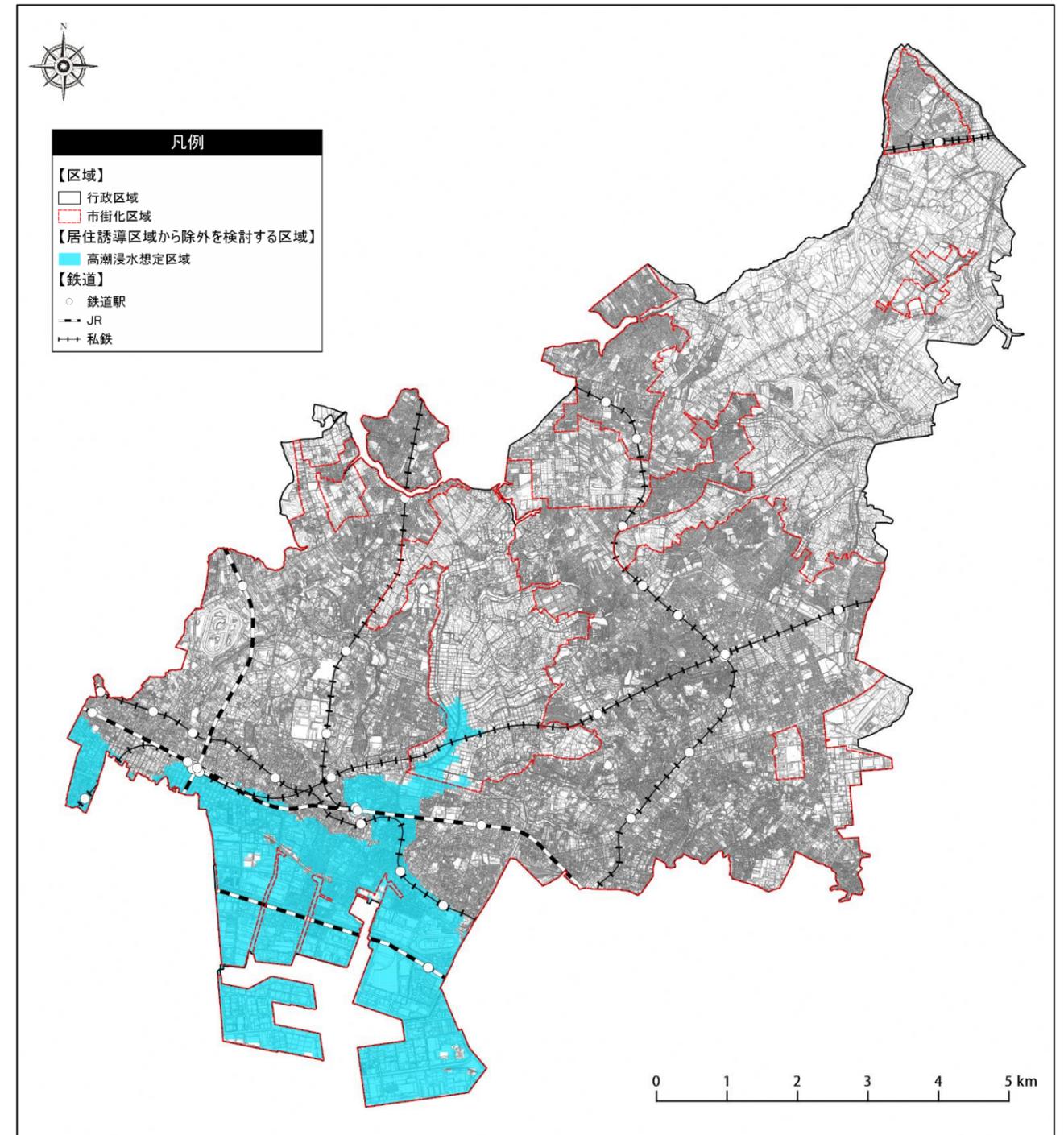
図：居住誘導区域から除外を検討する区域



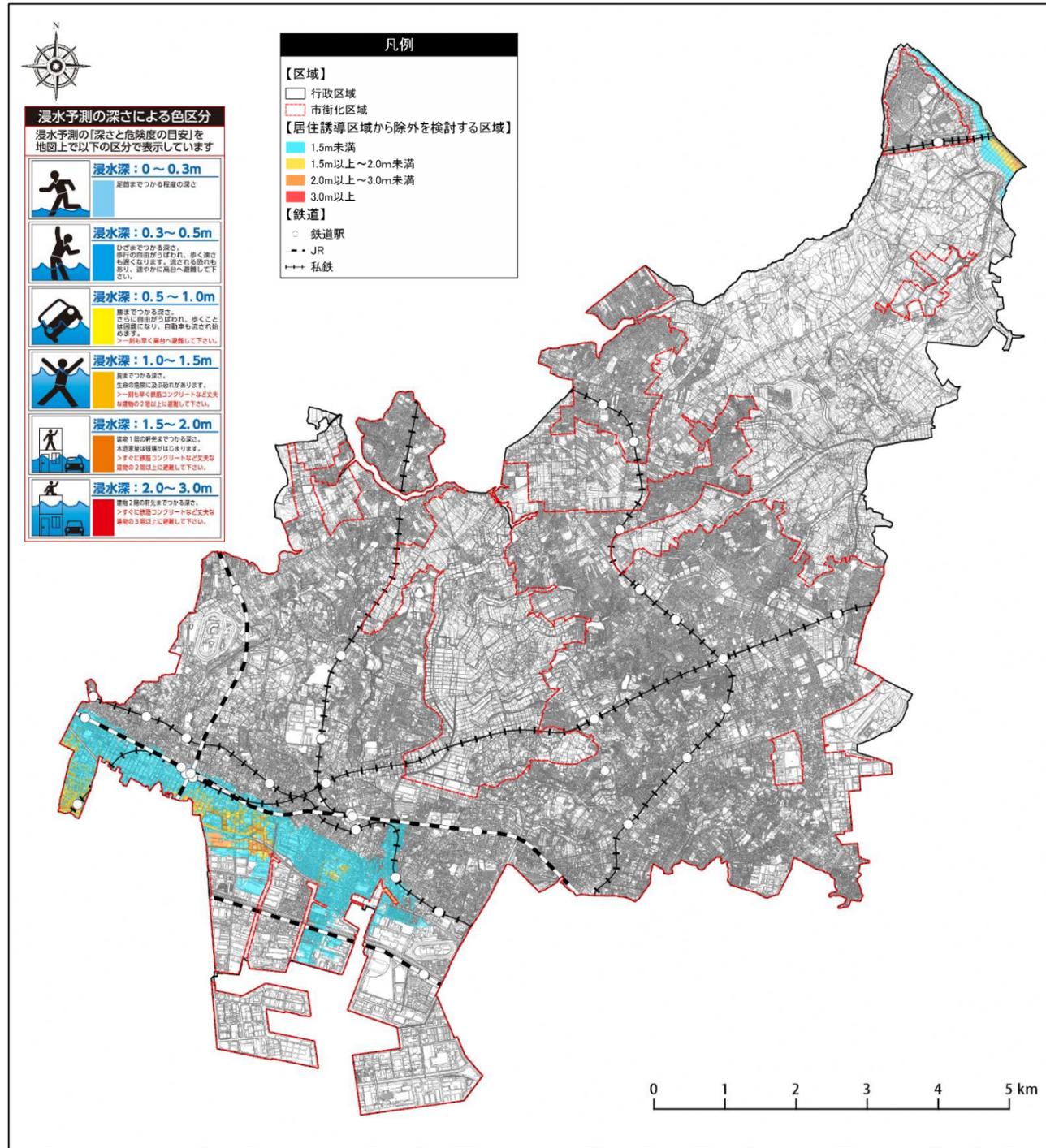
図：土地利用現況図



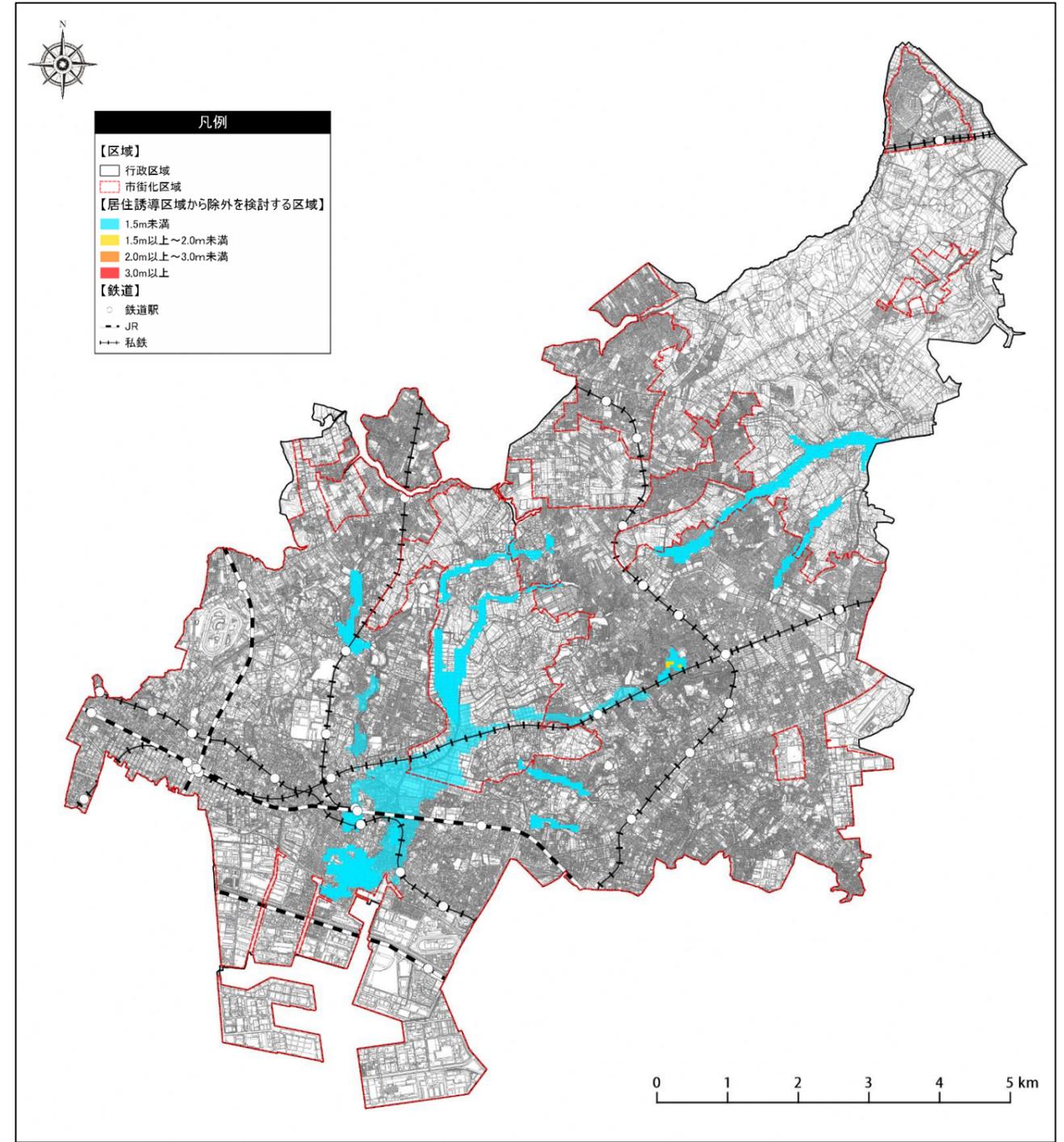
図：高潮浸水想定区域図



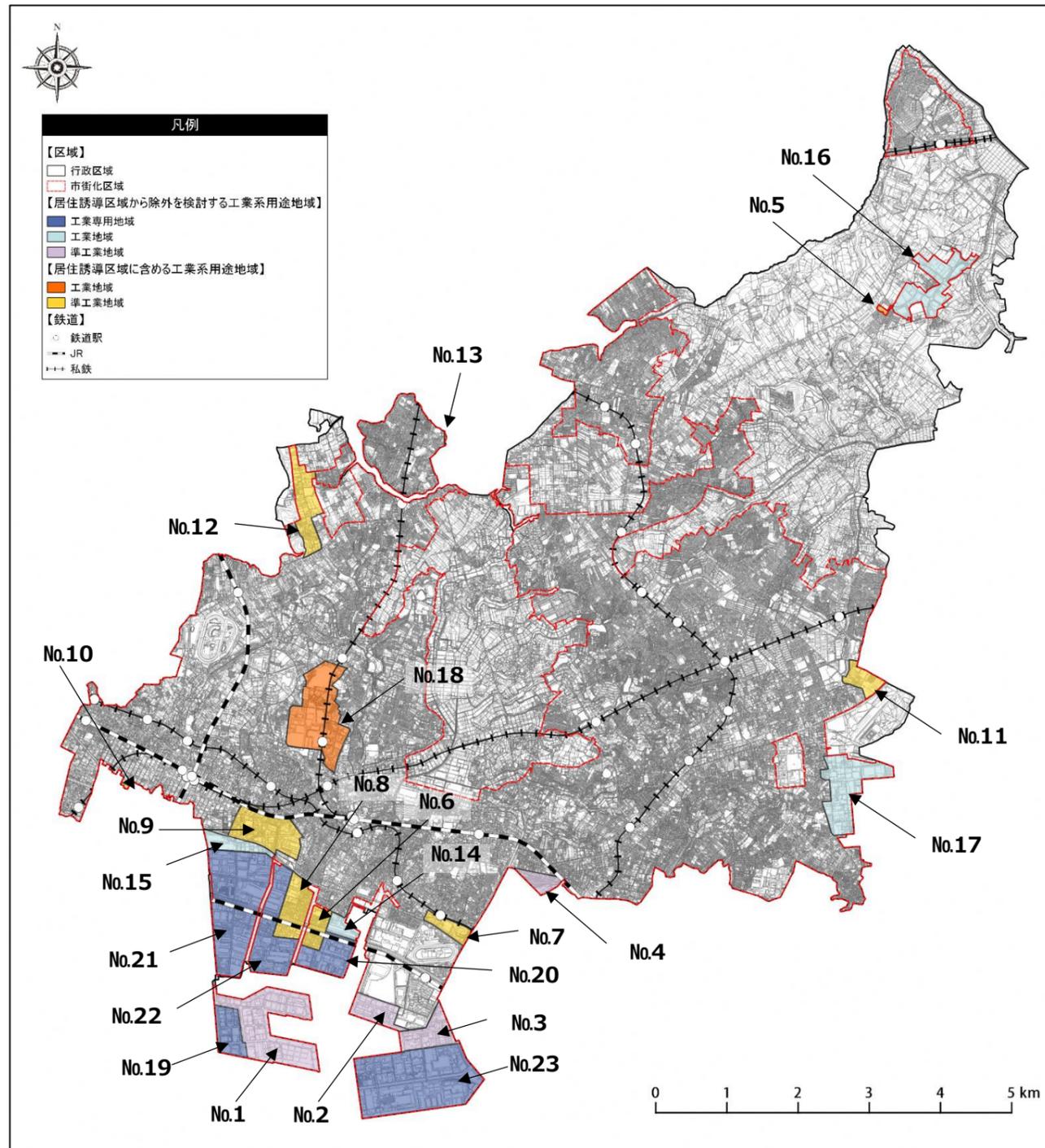
図：利根川水系江戸川・利根川浸水想定区域図



図：海老川・その他河川浸水想定区域図



図：居住誘導区域から除外を検討する工業専用地域・工業地域・準工業地域



【参考】工業系用途地域における土地利用割合の検討資料

No.	地区名	土地利用割合 (%)								用途地域	居住誘導区域の設定方針		
		住居系		商業・業務系		工業系		その他					
		H19	H28	H19	H28	H19	H28	H19	H28				
1	潮見町	0.0	0.0	0.0	0.3	46.4	50.3	53.6	49.4	準工業地域	工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域から除外する		
2	浜町	0.0	0.0	1.4	1.4	61.4	64.5	37.2	34.1		居住系土地利用の面積割合が最大であるが、地区の大半を鉄道操車場が占めているため、 居住誘導区域から除外する		
3	高瀬町	0.0	1.6	3.0	2.4	56.0	61.2	41.0	34.8		居住系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域に含める		
4	前原西	37.9	42.4	3.0	2.4	3.4	2.1	55.7	53.1		工業地域	工業系土地利用の面積割合が最大であるが、周辺でも住居が多く見受けられるため、 居住誘導区域に含める	
5	豊富町	0.4	76.3	0.0	0.0	0.0	0.0	99.6	23.7			工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域に含める	
6	日の出	33.1	39.5	5.4	2.4	6.1	3.9	55.4	54.2			居住系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域に含める	
7	宮本	16.3	26.5	19.1	23.8	25.7	9.0	39.0	40.7			工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域に含める	
8	高谷新町	25.6	30.2	9.0	7.0	25.9	26.0	39.4	36.8			工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域に含める	
9	海神	30.8	35.6	8.2	7.6	19.2	17.1	41.8	39.7			工業系土地利用の面積割合が最大であり、地区計画で住宅の誘導を図っているため、 居住誘導区域に含める。	
10	本郷町	26.4	27.6	10.1	9.9	0.0	0.0	63.5	62.5			工業専用地域	工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域から除外する
11	習志野台	32.6	39.2	10.4	16.9	22.8	2.1	34.2	41.7				工業系土地利用の面積割合が最大であるため、 居住誘導区域から除外する。
12	藤原	31.5	36.6	15.5	17.6	19.3	17.3	33.7	28.5				
13	丸山	0.0	7.4	10.3	10.3	47.4	40.3	42.3	42.0				
14	日の出1丁目	0.0	0.0	5.0	5.0	75.5	75.8	19.5	19.2				
15	南海神	6.2	7.9	0.9	0.7	62.7	62.1	30.3	29.2				
16	鈴身町・豊富町	0.0	0.0	11.2	12.9	33.7	52.4	55.1	34.7				
17	習志野	4.8	5.8	16.2	25.0	62.7	49.7	16.4	19.6				
18	新船橋・塚田	18.2	27.0	14.1	17.3	36.4	21.7	31.3	33.9				
19	東浜	0.0	0.0	0.0	3.4	48.8	45.7	51.2	50.9				
20	日の出2丁目	0.0	0.0	0.0	0.0	86.8	87.0	13.2	13.0				
21	西浦	0.0	0.0	0.1	8.1	80.9	71.1	19.0	20.8				
22	栄町	0.0	0.0	0.4	0.4	90.5	90.0	9.1	9.6				
23	高瀬町②	0.0	0.0	0.0	0.0	73.2	67.7	26.8	32.3				

6. 誘導施策の設定

(1) 誘導施策の構成（案）

これまで頂いたご意見や、本市での既往事業・予定事業等を踏まえながら、まちづくりの方針の実現に向けた誘導施策の構成（案）を以下に示します。

※(既)…本市での既往事業

まちづくりの方針		誘導施策の構成（案）	具体的な施策例
【都市機能誘導の観点】 各拠点の特性に応じた都市機能の維持・充実及び時代のニーズに応じた都市機能への更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心的な拠点は人が集まり活力ある環境を維持、生活に身近な拠点は日常的な生活サービス施設の維持 ・ 土地区画整理事業や公有地跡地活用等に伴う新たな都市機能の集積等 	■市街地整備や大規模な土地利用転換等による、面的な拠点性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・ 各拠点における市街地整備や大規模な土地利用転換、活性化の取組み等を通じて、都市機能の集積・充実や質の向上を図る。 	【中心拠点】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 船橋駅周辺の活性化や回遊性向上（既） ・ 海老川上流地区でのメディカルタウン構想の推進（既） 【地域拠点】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 南船橋駅南口での市有地活用（既）
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の人口構成の変化や時代ニーズに応じた都市機能への更新 	■各拠点における都市機能の維持・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域内における都市機能の維持・充実に向けて、都市計画緩和措置や経済面等での支援を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合設計制度や特定用途誘導地区等の活用 ・ 公的不動産の活用、税制優遇の検討 ・ 大店立地法の届出に際して都市機能誘導区域内への立地を指導 ・ 都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対する空き店舗補助金（既）の嵩上げ支援
		■公共施設更新と合わせた都市機能の再編・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の更新や公的開発等と合わせた、公共施設の再編や機能の充実を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の更新や公的開発等と合わせた子育て支援センターや出張所等の移転整備 ・ 公共施設再編に伴う余剰地（床）の活用 ・ 民間資金活用による公共施設再配置の検討
【居住誘導の観点】 本市の強みである高い利便性を将来にわたり維持し、誰もが安心して暮らし続けられる住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活利便性の高い環境が形成されている本市の強みを将来にわたり持続 	■利便性の高い居住誘導区域への人口誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域と市街化区域の利便性を明確化し、経済的負担の平準化を図る。 ・ 転居・転入に際し、市街化調整区域から、都市機能や交通の利便性が高い居住誘導区域への人口の誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域における都市計画税相当の負担検討や、公共下水道整備の在り方検討 ・ 市内外から居住誘導区域への住み替え支援策の検討 ・ 高齢者の住み替え支援（既）
		■人口構成や市街地特性に応じた、居住誘導区域における居住環境の魅力向上 <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域において、高齢化に対する人口構成バランスの健全化や、木造密集住宅地の改善等、市街地特性に応じた居住環境の改善や魅力向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代が暮らせる住環境形成に向けた、住宅団地の再生（既） ・ 木造密集市街地基本方針に基づく取組み ・ 空き家の利活用の促進（既） ⇒ 売買・賃貸等に係る相談窓口の設置や多様なニーズに応じたリノベーション推進等
		■既存の工場と住環境との調和 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住工混在が見られる区域では、既存の工場の操業環境と住環境とが調和するよう、計画的な土地利用の誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画制度の活用等による計画的な土地利用の誘導
		■拠点外における生活利便性の維持・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域外では、都市機能誘導区域へのアクセス強化や生活利便に資する施設の維持・充実を図るとともに、閑静でゆとりある住環境の形成を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導区域外での買い物困難者対策として、移動販売の実施（既） ・ 地区計画等による良好な住環境形成の促進 ・ 住宅地への通過交通の流入抑制や歩行者優先の道づくり等による生活環境の質向上
		■市街化調整区域への無秩序な開発の抑制 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域での計画的でない無秩序な開発を抑制し、市街化区域に開発を誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域における都市計画税相当の負担検討や、公共下水道整備の在り方検討（再掲） ・ 40戸連担制度の見直し
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災・減災のまちづくりを推進 	■浸水想定区域における防災対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水想定区域を誘導区域に含めるため、河川・下水道の整備や地区別防災カルテ等の周知等、防災対策を講じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災計画の推進（既） ⇒ 地区防災カルテの周知徹底等 ・ 民間事業者に対し、住宅契約の際に災害危険区域である旨の周知を依頼 ・ 河川・高潮浸水対策の推進
【公共交通の観点】 都市機能や人口の集積等による公共交通ネットワークの維持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅を中心とした拠点周辺への都市機能の集積 ・ 駅とバス路線との接続により公共交通利用を促進 ・ 将来にわたる利便性の高い公共交通サービス水準の維持 	■公共交通ネットワークの維持・充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点までや、拠点間のアクセス手段である公共交通ネットワークの維持・充実とともに、公共交通の利用促進を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通不便地域の解消（既） ・ 基幹的公共交通軸を補完するバス路線の強化 ・ 鉄道－バス間の乗継利便性の強化 ・ モビリティマネジメント等による公共交通の利用促進 ・ バスレーンの設置による定時制の確保
		■交通結節点の機能強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点に位置づけた鉄道駅周辺の道路整備等により、交通結節機能の強化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心拠点・地域拠点等における駅前広場の整備・充実 ⇒ 南船橋駅、二和向台駅等