

都計第798号

千葉県都市計画審議会 様

船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和4年1月18日

千葉県知事 熊谷俊人

# 船橋都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(案)

令和 年 月 日

千葉県

## 船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	1
②本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
2) 区域区分の方針	4
①おおむねの人口	4
②産業の規模	5
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	6
1) 都市づくりの方針	6
①集約型都市構造に関する方針	6
②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	6
③都市の防災及び減災に関する方針	6
④低炭素型都市づくりに関する方針	7
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
①主要用途の配置の方針	7
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	9
③市街地における住宅建設の方針	9
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	10
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	11
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	12
①交通施設の都市計画の決定の方針	12
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	15
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	18
①主要な市街地開発事業の決定の方針	18
②市街地整備の目標	18
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	19
①基本方針	19
②主要な緑地の配置の方針	20
③実現のための具体の都市計画制度の方針	22
④主要な緑地の確保目標	23

# 1. 都市計画の目標

## 1) 都市づくりの基本理念

### ①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

#### 「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

#### 「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

#### 「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路となる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

#### 「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

### ②本区域の基本理念

本区域は千葉県北西部に位置し、東は習志野市・八千代市、西は市川市、北は鎌ヶ谷市・白井市に隣接し、南は東京湾に面するという立地条件である。また、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、首都圏のほぼ30km圏内に位置しており、東京への通勤・通学時間が30分余であることから、京葉都市圏の中核都市として発展してきた。

本区域は、江戸時代より物資の集散地としての機能を持つとともに、農漁業も盛んな東京湾に面した街の中で、中心的な役割を果たしていた街の一つであった。

そして明治27年の旧総武鉄道、大正15年の京成電鉄の開通等により商業都市として

発展し、昭和12年に船橋町ほか4町村が合併して船橋市が誕生した。

その後、昭和10年代後半の軍需工場の進出等を契機に工業化も進み、昭和20年代の臨海部の埋め立てにより、昭和30年代には臨海部と内陸部の双方に工場の集積が進み工業都市としても発展した。

一方では、鉄道駅を中心に大規模な住宅団地が次々と造成され、急激な人口増加をもたらした。また、昭和40年代の千葉港葛南港区の建設や旧営団地下鉄東西線の開業、さらには商業の急激な集中発展により、市街地の急速な都市化が進んできた。

そして、昭和50年代後半から急激な人口増加も徐々に収まり、その後のバブル経済の崩壊、少子・高齢化の進展、人々の価値観やライフスタイルの多様化、地球規模の環境問題の深刻化、情報化の進展などが進むなか、住民の定住化傾向も強まり、恵まれた鉄道網の中の住宅都市として発展する一方、従来から人・物、情報等の行き交う中で蓄積された交通、商業、港湾等の機能、区域北部の自然と優良農地、東日本旅客鉄道総武線及び京葉線沿いの一大商業地及び臨海部の工場や港湾等により、本区域独特の魅力を形づくりながら、活気に満ちた街として首都圏における環状拠点都市群の形成を図るため、広域関連拠点との適切な機能分担の下、拠点性を高めていくことが期待されている。

これらを踏まえて、当該地域の地域特性を生かし、京葉都市圏の中核的な都市として都市機能、都市構造の再編整備を図り、また国際化時代へ向け現在及び将来の区域内住民の豊かな生活と一人ひとりが誇りの持てる都市、すなわち「生き生きとしたふれあいの都市・ふなばし」の実現に向けた都市づくりの目標を次のとおり定める。

●**住みやすく、安全・安心な暮らしができる都市**

・だれもが安心して暮らすことができ、いつでも地域や社会に参加し、快適な活動ができるような都市を目指す。

・災害に強い市街地の都市基盤整備を推進し、速やかに復旧・復興のできる災害に強いまちづくりを進める。

●**循環性と持続性をもつ、人と環境にやさしい都市**

・恵まれた自然の特性や歴史・文化を尊重しながら、自然とふれあいの場や、農業との交流の場をつくることなどにより豊かな水とみどりの環境を守り、省エネルギーやリサイクルにも配慮した環境負荷の少ない都市を目指し、自然と共生した人と環境にやさしいまちづくりを進める。

●**にぎわいと魅力ある交流が生まれる都市**

・都市活動の中心となる個性ある多くの駅前や、様々な顔をもつ住宅地や商業地、工業地などが集まり、相互に調和し、さらに便利で快適な都市の交通ネットワークが整い、豊かな海や川などの水辺と農地や樹林地のみどりを活かした質の高いまちを形成することにより、人々のにぎわいと魅力ある交流が生まれるまちづくりを進める。

## 2) 地域毎の市街地像

臨海部は、環境に配慮した高度な産業が展開されるとともに、これらの産業が市民に開かれた場となるような、海と港に親しむことのできるウォーターフロントの形成を図る。また、大規模商業施設や娯楽施設は、中心市街地との相互連携を促進しながら、個性と魅力あるにぎわいの場の形成を図る。

国道14号と東日本旅客鉄道総武線を中心として形成された既成の市街地は、広域的な商業機能の集積を高め、中心市街地にふさわしい土地利用を図り、商業業務市街地としての形成を図る。

海老川を挟んで、東西に広がる内陸の住宅地は、鉄道網によって市街地形成されているため道路網の強化を図り、良好な居住環境の維持・保全及び向上に努めるとともに、既に高度利用の進んでいる地区については中高層住宅地区として、良好な市街地形成に努める。

小室駅北側に広がる住宅地は、良好な居住環境の維持に努め、既存集落と調和した質の高い住宅地の形成を図る。

また、住宅市街地の核となる各鉄道駅については、それぞれの地域の特性に応じた地区拠点や生活拠点としての形成を図る。

今後ともこれらの市街地は、地区コミュニティを単位として、各コミュニティの調和、そして区域全体としてのまとまりのある市街地の形成をめざすとともに、それぞれの地域の特性を生かしつつ、景観計画に基づき、良好な景観形成を図る。

また、優良農地についてはその利用増進を図り、本区域の北部に広がる樹林地は極力保全に努め、本区域全体として秩序ある土地利用を図る。

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に近接しており早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成や、市街地外縁部での無秩序な市街化の拡大をもたらした。

平成2年以降、人口の急激な増加は収まりつつあるが、依然として人口・世帯数ともに増加傾向にあることから、無秩序な市街化の抑制と都市に残された貴重な緑地等自然環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

### 2) 区域区分の方針

#### ① おおむねの人口

本区域に将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分 \ 年次	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	約609千人	おおむね626千人
市街化区域内人口	約571千人	おおむね588千人

なお、令和7年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。



## ②産業の規模

本区域に将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分		年次	平成22年	令和7年
生産規模	工業出荷額		約 5,829億円	おおむね 8,580億円
	卸小売販売額		約11,610億円	おおむね12,730億円
就業構造	第一次産業		約 2.5千人 1.0 (%)	おおむね 3.0千人 1.0 (%)
	第二次産業		約 47.1千人 17.9 (%)	おおむね 59.7千人 20.4 (%)
	第三次産業		約 213.1千人 81.1 (%)	おおむね 230.4千人 78.6 (%)

なお、令和7年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

## ③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和7年の時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

年次	令和7年
市街化区域面積	おおむね 5,509 h a

(注) 市街化区域面積は、令和7年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 都市づくりの基本方針

##### ①集約型都市構造に関する方針

住宅地や商業地、工業地の多彩な土地利用が交流し、調和のとれたまちを目指すとともに、都市活動の中心となる駅周辺に、商業・業務、医療・福祉等の都市機能や交通機能が充実した便利で快適な拠点づくりを行い、それぞれの拠点の特性を生かした個性豊かで親しみのあるまちを目指す。

このため、船橋駅周辺を中心商業地、また、西船橋駅、津田沼駅、北習志野駅等の各駅周辺を地域拠点商業地、さらに、その他の駅周辺を地区拠点商業地や生活拠点として、都市機能の充実を図る。

飯山満地区等の新市街地の形成にあたっては、駅周辺に商業施設等の誘導を図る。また、各拠点間のアクセス性の向上を図るため、鉄道駅へのアクセス道路の整備を進め、鉄道と他の交通機関の連絡性を改善し、道路網の整備や交通結節点の整備にあわせて、市民ニーズに応じた多様なバス網の再編を図ること等により、公共交通の利用促進を図る。

さらに、鉄道駅や公共施設等へのエレベーター設置や歩道の段差解消等を推進するなど、高齢者や障害のある人等を含めた、誰もが快適で過ごしやすいユニバーサルデザインに配慮するとともに、福祉や医療などの施設が利用しやすい配置となるように立地誘導する。

##### ②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

本区域の臨海部については、東関東自動車道など広域幹線道路に面する地域特性から、製造業等が集積する工業地が形成されており、近年では、広域幹線道路のポテンシャルを生かして倉庫業や物流業の立地ニーズも高まっている。このような産業構造の転換に対応しながら、今後も工業・流通業務の拠点として集積を図る。

##### ③都市の防災及び減災に関する方針

災害による被害を最小限にするとともに、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、公共建築物や橋りょう・下水道の耐震化を進める。また、民間の建築物等に対しても耐震診断や耐震補強工事を促し、耐震化率の向上を図る。

道路幅員が狭く木造建築物が密集した市街地においては、道路などの都市基盤の整備を推進するとともに、災害時に避難場所となり火災時の延焼を防ぐ公園や広場等のオープンスペースの確保や、延焼の遅延帯となる道路の整備、沿道建築物の不燃化などに努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

また、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、緑地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

#### ④低炭素型都市づくりに関する方針

公共交通の利便性向上や自転車走行環境を改善するなど、過度に自動車に依存しない総合的かつ効率的な交通体系を整備することにより、市内の慢性化した交通渋滞を緩和し、大気汚染の軽減、二酸化炭素排出量の抑制を図る。

また、医療、福祉、商業等の都市機能や居住の拠点への集約化によって、エネルギー効率が高く環境負荷の少ない、持続可能な都市の形成を図る。さらに、太陽光などの再生可能エネルギーを生かしながら、低炭素社会に配慮した都市づくりを目指す。

### 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ①主要用途の配置の方針

##### a 業務地

###### ア. 市役所周辺から船橋駅に至る地区

市役所等の官公庁施設及び文化ホール、図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後も中核都市にふさわしい業務機能の充実を図るため業務地として配置する。

##### b 商業地

###### ア. 船橋駅周辺地区

東日本旅客鉄道総武線、東武鉄道野田線、京成電鉄京成本線及び路線バスの交通結節点であり、地区のポテンシャルを十分に生かした広域的な商業活動を営んでいる。今後も本地区を広域的な中心商業地として配置する。

###### イ. 西船橋駅周辺地区

東日本旅客鉄道総武線及び武蔵野線、東京地下鉄東西線、東葉高速鉄道東葉高速線及び路線バスの交通結節点としての特性を生かしながら、商業をはじめとする施設の集積を図り、本区域の西部地域の拠点として配置する。

###### ウ. 津田沼駅周辺地区

東日本旅客鉄道総武線、新京成電鉄新京成線及び路線バスの交通結節点としての特性を生かしながら、沿線地域の文化的で豊かな暮らしを支える商業サービス機能の集積を図り、情報の発信や文化の創造を図る本区域の東部地域の拠点として配置する。

###### エ. 北習志野駅周辺地区

東葉高速鉄道東葉高速線と新京成電鉄新京成線との乗り換えによって、都心への直接乗り入れが可能という利便性を生かし、地域の商業サービスをはじめ、沿線の住宅地に居住する人々の豊かな生活指向や地域の生活環境へ対応するための地域拠点として配置する。

###### オ. その他の地区

下総中山駅周辺地区は、法華経寺に代表される門前町としての下町的な風情をもった商店街を中心として、歴史性を演出する駅前やまちなみ整備を進め、身近な生活の拠点として商業地を配置する。また、飯山満駅、船橋日大前駅、高根公団駅、二和向台駅、馬込沢駅、東船橋駅、小室駅、南船橋駅、海老川上流地区に設置する東葉高速鉄道東葉高速線の新駅の各駅周辺地区及び三山地区については、地区住民の日常購買

需要をまかなう地区の中心的な商業地を配置する。

また、臨海部については周辺の環境に配慮しつつ、大規模商業施設、娯楽施設等を配置する。

### c 工業地

ア. 埋立地（高瀬町、潮見町、西浦、栄町及び日の出等）

港湾機能と道路機能等の交通条件に非常に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も本区域の工業地として配置する。

イ. 北部地区（豊富・鈴身地区）

北部地区に、市内の住工混在解消に伴う工場移転等を目的とし、先端技術を中心に、研究・開発・流通機能の集積を図る工業地を配置する。

ウ. 内陸部（山手、習志野及び藤原地区）

内陸部にある既存の工業地については、周辺の住宅地等の環境との調和に十分留意しつつ、今後も工業地として配置する。

### d 流通業務地

ア. 千葉港葛南港区、東関東自動車道谷津船橋インター及び京葉道路船橋インター周辺地区

これらの地区は、陸・海の交通の要衝に位置するとともに、東京外かく環状道路の開通によって、流通業務地としてのポテンシャルが一層高まることが期待されることから、広域的な物流の拠点としての機能を充実させるものとし、流通業務地として配置する。

イ. 市場地区

公設市場の立地している市場地区は、市民の消費生活の中心としての機能を充実させるものとし、流通業務地として配置する。

### e 住宅地

ア. 既成住宅地

旧街道や国道沿いに形成された住宅地と、新京成電鉄新京成線及び東武鉄道野田線沿線に広がる住宅地は、都市施設の整備等の居住環境の整備保全に努め、今後も住宅地として配置する。

特に、土地の高度利用化が進んでいる若松地区、高根台地区、習志野台地区、行田地区及び芝山地区等に併せ各駅前等の交通ポテンシャルの高い地区については、中高層住宅地として配置しその整備に努める。

イ. 計画的住宅地

飯山満地区及び海老川上流地区においては、土地区画整理事業等の促進を図り、良好な住宅地として配置する。

## ②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

### a 商業・業務地

ア. 下総中山駅から津田沼駅に至る带状の地域

本区域の拠点となる商業地及び業務地として、高密度利用を図る。

### b 住宅地

ア. 東武鉄道野田線及び新京成電鉄新京成線沿線に広がる住宅地

良好な住宅環境を維持するため、低層な独立住宅を配置し、低密度利用を図る。

イ. 若松、高根台、習志野台、行田及び芝山地区等

既に中高層化が進んでいる地区であり、高密度利用を図る。

ウ. 東日本旅客鉄道総武線及び京成電鉄京成本線沿線の地区

木造住宅が密集した住宅地の再整備や敷地の共同化等により、建物の中層化を進めるなど高密度利用を図る。

## ③市街地における住宅建設の方針

### a 住宅建設の目標

本区域の住宅戸数は量的には確保されているものの、老朽化住宅、狭小過密住宅等の不良住宅ストックは漸増の傾向にある。

また、住民の生活水準の向上に伴い、住宅対策は、「量」から「質と環境」の充実へと方向転換して、居住水準の向上を図るための施策が要請されている。

このようなことから、本区域では人口増加に伴う新規の住宅需要を充足し、さらに居住水準の向上を図るため、すべての住民が、良好な居住環境の下に安定し、生活を営むに足りる住宅が確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。

- ・引き続き千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるように努める。
- ・災害に対する安全性の確保、日照・通風・採光等の衛生上、または安全上支障のない水準の確保、騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の居住環境の解消及び良好な居住環境の確保に努める。
- ・世帯の増加、住替、建替等による住宅需要を充足し、需要に見合った住宅供給を促進する。

### b 住宅建設のための施策の概要

本区域の住宅建設計画の居住水準及び居住環境水準の目標達成のための施策は次のとおりとする。

- ・公共賃貸住宅の供給が援助を必要とする者に的確に行なわれるよう、入居管理及び家賃の適正化を推進するとともに新規の供給に努める。

- ・住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を促進し、良好な居住環境及び生活の利便の確保に努める。

#### ④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

##### ア. 土地の高度利用に関する方針

下総中山駅から津田沼駅に至る帯状の地域内及び北習志野駅周辺地区は、本区域の拠点となる商業地及び業務地とし、土地の高度利用を図る。

特に西船橋駅周辺地区は、複数の鉄道が乗り入れ、非常に良好な交通条件を備えながらも未利用地が多く存在しているため、業務施設、文化施設等の集積とともに基盤施設の整備を進め、西部地区の新たな拠点にふさわしい高度利用を図る。また、船橋駅周辺の商業地においては、広域的な商業機能などの集積を高め、中心市街地にふさわしい土地の高度利用を図る。

海老川上流地区は、東葉高速鉄道東葉高速線新駅の設置に伴う新しいまちづくりにふさわしい土地の高度利用を図る。

臨海部の商業地、業務地が集積する地区においては、賑わいの創出や回遊性の向上に努め土地の高度利用を図る。

また、南船橋駅周辺地区においては、臨海部の玄関口にふさわしい拠点整備を行い、土地の高度利用を図る。

##### イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

藤原地区等、内陸部の一団の工業地区において、用途の混在が生じている地区については、住工の双方の環境に配慮しつつ、それぞれの土地利用の実状を十分に見定めた上で、今後の土地利用のあり方を定める。

また、工場の撤退による跡地等において、大規模な土地利用転換が行われる場合は、周辺地域を含めた区域において市街地環境への影響、交通への影響が生じないように、地権者及び地域住民との調整を十分に行うことにより、望ましい市街地像を探り、これに向けた適切な土地利用を図る。

##### ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

居住環境の悪化が見られる北習志野駅周辺地区、津田沼駅北側地区、宮本地区、船橋駅周辺地区、下総中山駅周辺地区及びその他土地区画整理事業等の計画的なまちなみ整備が行われていない地区では、公共施設の整備とともに、老朽・狭小な木造建物の密集する地域の改善を促進し、良好な市街地の形成を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

##### エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の市民の森や公園緑地等を適切に維持管理し、拠点となるみどりの景観保持・創造に努める。斜面緑地や松林など、自然地形の特徴が表れたみどりを守り、景観の保全に努める。

葛飾、中山競馬場、法典、滝不動の各風致地区は、良好な自然的景観を形成しており、そ

の維持・保全を図る。

また、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

#### ⑤市街化調整区域の土地利用の方針

##### ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業基盤整備等が実施されている小室地区、高根地区、二和・三咲地区及び豊富地区等に広がる農地は、本区域にとって貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。

##### イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

海老川沿いの水田は、これらの区域が市街化した場合、溢水や湛水の災害発生が予想され、かつ、下流の既成市街地への影響も著しいものがある。

これらの区域については、広域河川改修事業等の治水対策と調整を図りつつ計画的な開発以外極力保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

##### ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

水と緑のネットワークを形成する南北の環境軸における樹林地、良好な景観形成に寄与する北部地域の豊かな自然を構成する樹林地などを重要な緑と位置づけ、地域に応じた適切な保全施策を推進する。

また、市街化区域の周辺にあつて優れた自然の景観を維持し、都市の環境を保全する樹林地については極力その保全に努める。

##### エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

千葉県全体では、令和7年の計画人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等の必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

### 3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ①交通施設の都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

##### ア. 交通体系の整備の方針

本区域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・大型混入率が高く、飽和状態にある東京・千葉間の交通需要に対応するため、東関東自動車道、京葉道路及び新たな湾岸道路の検討を促進し、本区域の北部に計画されている北千葉道路の建設を進めることで、これらの高規格道路等と区域内幹線道路を有機的に結びつけ、本区域の交通量の緩和を図る。
- ・広域幹線道路網を補完する主要幹線道路としては、首都圏の環状道路である国道16号をはじめ、葛南地域と東葛地域を結ぶ主要地方道船橋我孫子線、葛南地域と成田印旛地域を結ぶ国道296号等があり、これらにより都市間の交通需要に対する幹線道路網を形成する。
- ・居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保、交通の円滑化を図るため、区域内の拠点となる地区や新たな市街地などを結ぶ都市内幹線道路網の形成を図る。
- ・適正な交通機関の分担を図るため、駅へのアクセス道路や駅前広場の整備を促進するとともに、道路の整備状況に応じた自動車交通に対する規制・誘導のための手法を導入し、交通機関相互の分担、市街地におけるゆとりのある歩行者・自転車空間の確保を図る。
- ・交通渋滞の緩和を図るため、鉄道事業者と調整を図りながら新京成線の連続立体化について検討を進める。
- ・バス交通については、道路網の整備、交通結節点の整備及び道路整備とあわせて、定時性の確保や走行環境の改善、バス路線網の再構築等を事業者とともに検討し、利便性の向上を図る。
- ・公共交通不便地区の解消を図るため、地域住民・事業者・行政の三者協働で対策に取り組んでいく。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

##### イ. 整備水準の目標

##### 【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.0km/km<sup>2</sup>（平成27年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

##### 【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備



に努める。

## b 主要な施設の配置の方針

### ア. 道路

中心市街地の再編整備や都市機能の活性化を促す南北道路及び中心地区循環道路として3・1・37号馬込町古和釜町線、3・3・7号南本町馬込町線、3・4・15号本郷町古作町線、3・4・22号西浦藤原町線、3・4・25号宮本古和釜町線、3・4・20号印内習志野台線及び3・3・8号古作町前原東2丁目線を位置付け、それらの整備を船橋駅周辺市街地の駅前再開発事業との整合を図りながら進める。また、本区域の経済活動の中心地である船橋駅周辺を核として西船橋地区、津田沼地区、北習志野地区等の各拠点と有機的に結ぶ拠点地区連絡道路による交通の円滑化を図るため、3・4・20号印内習志野台線、3・4・27号前原東飯山満町線を整備し、各拠点地区連絡道路の強化を図る。

### イ. 鉄道

公共交通の利便性向上と新たな拠点形成を図るため、海老川上流地区に東葉高速鉄道東葉高速線新駅を設置する。

### ウ. 駐車場

#### ・自動車駐車場

商業・業務機能が高度に集積し、自動車交通の集中が著しい地区においては、公共的駐車施設の整備や有効利用のための施策を総合的・計画的に実施するとともに、環境負荷の低減・公共交通の利用促進など持続可能な社会の構築へ向けた取り組みを加味しつつ、駐車場整備地区及び附置義務条例の適正な考え方について検討する。

なお、船橋北口駐車場及び船橋市本町駐車場の整備に引き続き、船橋駅周辺南口地区再開発事業等の面的開発に併せ、公共駐車場の整備に努める。

#### ・自転車等駐車場

道路、駅前広場等の都市交通施設が本来の機能を妨げられないように、東日本旅客鉄道線及び私鉄の各駅周辺に駐車需要に対応した自転車等駐車場の整備を行う。

### ○ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺の交通機能の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路3・3・6号西船橋駅南線</li> <li>都市計画道路3・4・11号本町本海川線</li> <li>都市計画道路3・4・14号本町東線</li> <li>都市計画道路3・4・26号津田沼駅前原線</li> <li>(仮称) 都市計画道路3・4・40号東葉高速鉄道東葉高速線新駅前線</li> <li>(仮称) 都市計画道路3・4・41号東葉高速鉄道東葉高速線新駅前広場線</li> </ul> </li> <li>・ 中心地区の関連交通機能の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路3・3・7号南本町馬込町線</li> <li>都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線</li> </ul> </li> <li>・ 区域内各拠点間の連絡強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路3・4・20号印内習志野台線</li> <li>都市計画道路3・3・8号古作町前原東2丁目線</li> <li>都市計画道路3・4・27号前原東飯山満町線</li> <li>都市計画道路3・5・31号西船橋駅印内線</li> </ul> </li> <li>・ 広域的な幹線               <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路1・3・2号北千葉道路</li> <li>都市計画道路3・1・1号千葉ニュータウン中央線</li> <li>都市計画道路3・1・3号若松馬込町線</li> <li>都市計画道路3・4・15号本郷町古作町線</li> <li>都市計画道路3・4・17号船橋国道14号線</li> <li>都市計画道路3・4・22号西浦藤原町線</li> </ul> </li> <li>・ 駅前広場               <ul style="list-style-type: none"> <li>船橋駅南口交通広場</li> <li>(仮称) 東葉高速鉄道東葉高速線新駅南口交通広場</li> </ul> </li> </ul>
鉄道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東葉高速鉄道東葉高速線新駅</li> </ul>

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

## ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ア 基本方針

#### ア. 下水道及び河川の整備の方針

##### 【下水道】

本区域は、雨水、汚水の排出先として自然の地形を鑑み東京湾と県民の重要な水ガメである印旛沼に排出している。

今日、水資源の確保、自然環境の保全という意味から、公共用水域の水質保全が重要な課題となってきた。

特に、印旛沼は、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、関係機関の協力の下に整備が図られている。

こうした中で、居住環境保全の面から公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等生活環境の向上を図り、健全な都市環境の確保に努める必要がある。本区域も千葉県の東京湾流域別下水道整備総合計画等の上位計画に基づき、流域関連公共下水道と市単独公共下水道の整備に努める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水の整備に努める。

##### 【河川】

本区域の主な河川は、一級河川の真間川、桑納川、神崎川及び二重川並びに二級河川の海老川及び長津川ほか 3 河川、また、準用河川前原川ほか 6 河川があり、その他に整備予定の普通河川が 14 河川ある。各河川は、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているが、局所的な集中豪雨の影響を受けやすい小河川であることから、流域の都市化と相まって治水安全度が低下している。

従って、河川計画を上回る大きな洪水の発生の可能性が常にあることを踏まえ、河川改修及び貯留浸透施設等の流域対策など総合的な治水対策を積極的に推進することを基本方針とする。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【下水道】

現在、本区域の南側の既成市街地及び面開発の進んでいる北東側が既に整備されており、目標年次の令和 7 年においては、引き続き既成市街地及び海老川上流地区土地区画整理事業の中で人口集中地区を中心とした処理区域の拡大を目標とする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全域汚水適正処理構想」におけるアクションプランに基づき、令和 6 年度末の概成に向け、施設の整備を進める。

##### 【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

## b 主要な施設の配置の方針

### ア. 下水道

本区域の下水道は、印旛沼流域下水道及び江戸川左岸流域下水道の二つの流域下水道による処理区域と西浦、高瀬及び津田沼の三つの単独処理区域の合計5系統に区分して整備を進めている。

印旛沼流域下水道の処理区については、坪井特定土地区画整理事業区域内を含め、既成市街地はほぼ完了している。

江戸川左岸流域下水道の処理区については、本中山地区の整備が完了している。北西部の藤原、丸山地区については整備事業中であり、鎌ヶ谷市と協力しながら完了を目指す。

また、単独処理区として西浦処理区については、本区域の中心市街地である湊町、西船橋太刀洗、城門、葛飾及び中山地区に至る市街地の整備をほぼ完了しており、引き続いて臨海処理系統の整備を行う。

高瀬処理区については、前原及び長津処理系統の整備をほぼ完了しており、引き続き海老川上流地区土地区画整理事業等に合わせ、整備を進める。

津田沼処理区については、習志野市と協力し面的な整備が完了した。

雨水については、西浦処理区の西船橋、葛飾、太刀洗、城門及び中山地区、高瀬処理区の谷津地区並びに津田沼処理区が、合流式で計画されておりその整備に努める。

### イ. 河川

一級河川桑納川の坪井土地区画整理事業に伴う延伸部及び二級河川海老川、飯山満川は、調節池を含めた河川改修事業を推進する。準用河川駒込川において事業を実施し早期整備を実現する。普通河川は、改修率が低いことから改修整備促進を図る。

なお、海老川、真間川、印旛沼の各流域では、水循環の健全化に向けた施策が策定されていることから、これらの施策の推進を図る。

○ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 印旛沼流域関連公共下水道 汚水管渠の建設</li> <li>・ 江戸川左岸流域関連公共下水道 丸山、藤原地区の汚水管渠の建設</li> <li>・ 単独公共下水道 西浦処理区の汚水・合流管渠の建設及び処理場の増設 高瀬処理区の汚水・合流管渠の建設及び処理場の増設</li> </ul>
河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一級河川 桑納川</li> <li>・ 二級河川 海老川</li> <li>・ 二級河川 飯山満川</li> <li>・ 準用河川 駒込川</li> </ul>

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

#### 4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ①主要な市街地開発事業の決定の方針

###### ア. 船橋駅周辺南口地区

船橋駅南口については、市街地再開発事業等による地区毎の計画的な整備を推進しており、第一地区の事業完成後も、商業・業務・文化機能等が充実した中心商業地として、土地の高度利用と駅前広場の整備を促進する。

###### イ. 船橋駅周辺北口地区

船橋駅北口については、根幹的都市施設である都市計画道路及び駅前広場等の整備をさらに進めるとともに、市街地再開発事業等により、商業・業務・文化機能等が充実した中心商業地として、土地の高度利用を促進する。

###### ウ. 西船橋駅周辺南口地区

西船橋駅南口については、都市基盤の整備が行われないうまま市街化が進んでいる。今後は、商業・業務施設の集積、文化活動の拠点形成を図り、西部地区の拠点として駅前広場の整備を含め、計画的な都市基盤整備を促進する。

###### エ. 東海神駅周辺地区

東海神駅周辺地区については、低層の木造住宅が密集し、道路率・空地率が低いため、都市防災の観点から道路等の計画的な都市基盤整備を促進し、秩序ある良好な住宅市街地の創出を図る。

###### オ. 飯山満地区

旧都市基盤整備公団による集合住宅の建設、また、宅地開発行為による低層住宅の建設等で計画的な整備が図られた地区であるが、飯山満駅周辺は、農地山林等の未利用地が一団として存在している。ついては、将来のスプロール化を抑制することと、道路を確保するため、土地区画整理事業等による計画的な整備を今後も推進していく。

###### カ. 海老川上流地区

本区域の中心部に位置する東町、米ヶ崎町、高根町、夏見、飯山満町の海老川上流地区については、東葉高速鉄道東葉高速線新駅を設置し、土地区画整理事業等により地域に必要な都市機能が集積した新たな拠点の形成を図る。

##### ②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 船橋駅南口 A 1 街区 ・ 船橋駅南口 C 1 街区
土地区画整理事業	・ 飯山満地区 ・ 海老川上流地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

## 5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### ①基本方針

本区域は、海から源流までたどれる海老川が市の中心部を流れているほか、昔の海岸線の名残を伝えるクロマツの林や、市街地に自然的な緑の景観を提供する斜面緑地など、魅力的な緑が数多くある。

南部地域では、源流から海岸線まで緑と水に親しみながら散策できたり、北部地域では豊かな自然と穏やかな田園風景のなかを散策できるようなネットワークの形成や、旧海岸線に残る美しいクロマツの林を後世に残すことは、本区域の魅力を一層高めることになる。また、区域内で、どこにでも緑が目に入り、身近なところに快適な公園がある緑の街づくりを進めていく。

このような、全ての住民が緑と水にふれあいながら歩ける都市を目指し、船橋をふるさとして末永く暮らせる緑豊かな街を住民と共に実現していくために、以下の項目を推進する。

- 人と緑と生きものがふれあえる、水と緑のネットワークをつくる
- 多様な緑により、風格ある緑の都市をつくる
- 安全で快適な暮らしに役立つ、質の高い緑を増やす
- 市民との連携により、緑を守り育てていく

#### ・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和17年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約14% (約792 h a)	約17% (約1,497 h a)

#### ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	令和7年	令和17年
都市計画区域人口 一人当たり目標水準	7.2 m <sup>2</sup> /人	8.0 m <sup>2</sup> /人	9.8 m <sup>2</sup> /人

## ②主要な緑地の配置の方針

本区域は、平成5年9月に「環境共生モデル都市」の指定を受け、「船橋市都市環境計画」が策定されており、この中で示された、北部地域から南部地域にかけて連なる水と緑を結ぶ南北環境軸の構想に基づき、環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統及び景観系統の総合的なネットワークの形成を図る。

また、本区域の北部丘陵地帯に源を発し、中心市街地を流れ、昔から地域の人々と密接な関わりを持つ海老川流域においては、市街地、農地、山林などを広く取り込んだ地域ぐるみの施策である「海老川流域水循環系再生行動計画」に基づき、河川改修等や公園・緑地の整備・保全が推進されている。

### a 環境保全系統

水と緑のネットワークを形成し、緑や生きものにふれあえるように既存の施設や自然的な資源の保全と新たな施設の整備などにより、南北環境軸をさらに展開し、南部海老川環境軸と北部アンデルセン環境軸の2つの環境軸を設置する。

#### ア. 南部海老川環境軸

海老川、長津川、北谷津川、高根川及びその周辺を南部海老川環境軸と位置づけネットワーク化を図る。将来的には都市部の自然的な緑と水の骨格的な軸に位置づけ、海老川流域全体を広域公園的な場として環境の向上を図る。南部海老川環境軸は、次の2つの環境軸から形成する。

##### ・海老川、長津川環境軸

既に整備された河川沿いのプロムナードと長津川調節池や公園のほか、海老川上流の面整備事業と連携を図り形成する環境軸。

##### ・北谷津川、高根川環境軸

夏見緑地のほか、周辺の斜面緑地を保全し、自然的な景観を維持するとともに金杉自然の郷などの拠点施設、北谷津川、高根川沿いのプロムナードなどの整備により形成する環境軸。

#### イ. 北部アンデルセン環境軸

アンデルセン公園、県民の森を中心に、既存の道路を活用した散策路の整備と、周辺の樹林などの自然環境の保全により、小室駅から三咲駅まで、自然的な風景や古い民家集落等の歴史的な資源などに親しみながら北部の自然を歩いて回れるネットワークとして整備を図る。また、農村部の田園風景の保全に努める。

### b レクリエーション系統

#### ア. 街区公園

街区公園は、その他の公園種別に比べて比較的整備が進んでいるが、不足している地域がある。一方、地域のコミュニティに根づいた境内地や、広場なども本区域には分布している。このため、このような街区公園及び街区公園と同等の機能を果たす代替地が誘致圏内にない地域を街区公園不足地として、優先的に整備を促進する。



#### イ. 近隣公園・地区公園

近隣公園及び地区公園は、本区域において著しく不足し、また、まとまった用地を必要とするため整備が困難な公園である。一方、高齢化社会の到来や災害時の一時避難地としての重要性などから積極的な整備が必要であり、本区域の実状を鑑みながら、徒歩圏（15分、1km）に個性のある身近な公園を確保する。

#### ウ. 広域公園・総合公園・運動公園

都市基幹公園であるこれらの公園について配置バランスを考慮した整備を図っていく。

### c 防災系統

本区域では、地域防災計画に基づき、避難場所の指定や、防災協力農地制度の促進等、災害に強い街づくりが推進されている。これら避難場所のほか、市街化区域内に多く指定された生産緑地、緑の基本計画に基づき歩いて行ける範囲内に確保される身近な中規模公園等により、区域全域に体系的に空地の確保を図る。丘陵地の斜面地等については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、保安林等としてこれらを保全する。

### d 景観構成系統

都市において、視覚的に緑量を感じる緑を増加させるために、街路樹による連続する緑空間を形成するとともに、景観木と生垣運動を都市計画制度や市街地開発事業に連動させて良好な都市景観の形成及び緑量を感じる緑の向上を図る。

#### ア. 街路樹による連続する緑空間の積極的形成

道路緑化を積極的に進めることにより目に映る緑をつないでいく。

#### イ. 景観木・生垣運動での緑の街づくり

都市景観の向上に資するものとして、都市計画制度や市街地開発事業に連動させて、市街地内全域で目に映る緑の向上を図るほか、面的に緑化推進に取り組む区域を設定し、効果的に緑化を進める。

#### ウ. 緑の育成「住民と一緒に育てる緑の都市」

都市の緑化を一層推進するためには、緑化に関する情報の提供や各種支援などの普及・啓発活動を住民に対して行い、住民と一緒に緑を育てていくことが必要である。このため、住宅や企業敷地などの民有地の緑化について普及啓発活動に取り組んでいく。

### e その他

樹林に対する開発の圧力は、市街化区域、市街化調整区域で異なる。このため、市街化区域と市街化調整区域とでは異なる保全方を適切に適用する。また、本区域で従来用いられていなかった特別緑地保全地区制度についても、用地を段階的に公有化したり、寺社などの樹林の担保性を一層向上させる方策として活用する。

優先的に保全する樹林として「南北環境軸形成上重要な自然林」、「緑の東西軸を形成する自然林」「生物生息上重要な自然林」を位置づけ、積極的に保全を図る。

#### 7. 市街化区域の自然林の保全

市街化区域の樹林は、開発圧力が高いことから、南北環境軸の形成や緑の東西軸の形成上重要な樹林を対象に、都市緑地化や特別緑地保全地区化など、担保性の強い方策を適用することにより保全を図る。

#### イ. 市街化調整区域の樹林の保全

##### ・中部地域

本地域は南北環境軸形成上、北谷津川・高根川環境軸にあたり、斜面緑地により形成される緑の景観が最大の資源となっている。このため、特別緑地保全地区制度の活用を含めて樹林の保全を図る。

##### ・北部地域

本地域は北部アンデルセン環境軸形成上、樹林が歴史的資源と一体となるなどして、景観的にも、自然的にも重要なものや、水系と一体となって生物生息上重要なものなどがあり、これらの樹林の保全を図る。

### ③実現のための具体の都市計画制度の方針

#### a 公園緑地等の施設緑地

7. 街区公園は、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。

イ. 近隣公園は、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。

ウ. 地区公園は、主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。

エ. 総合公園は、既設のアンデルセン公園の施設の改修や再整備を行い、機能・魅力を高める。

オ. 運動公園は、既設の船橋市運動公園に加え、市民の利便性を図るため新たな公園の整備を検討する。

カ. 広域公園は、葛南地区に公園を配置する。

キ. 緑地は、南北軸を構成する海老川を中心として、河川等を生かした緑道を配置する。また、重要性の高い樹林を都市緑地として確保する。

ク. 墓園は、船橋市霊園の整備を図ることとする。

ケ. 公共施設緑地は、長津川調節池、高瀬下水処理場、海浜公園、海老川調節池等の確保を図る。

#### b 地域制緑地

良好な自然的環境の保全等を図るため、特別緑地保全地区等の指定を以下のように進めるものとする。

7. 特別緑地保全地区制度を活用し、市街地の樹林、斜面緑地及び社寺緑地等の保全を図ることとする。

- イ. 風致地区については、地域の実状に配慮しつつ、現在の指定区域4箇所の継承を図る。
- ウ. 都市農地が有する緑地機能及び多目的保留地機能を維持・発揮させるため、生産緑地制度を活用することにより、都市農地の保全を図っていく。
- エ. その他の保全地区については、条例による保全樹林及び農地を維持していくこととする。

**④主要な緑地の確保目標**

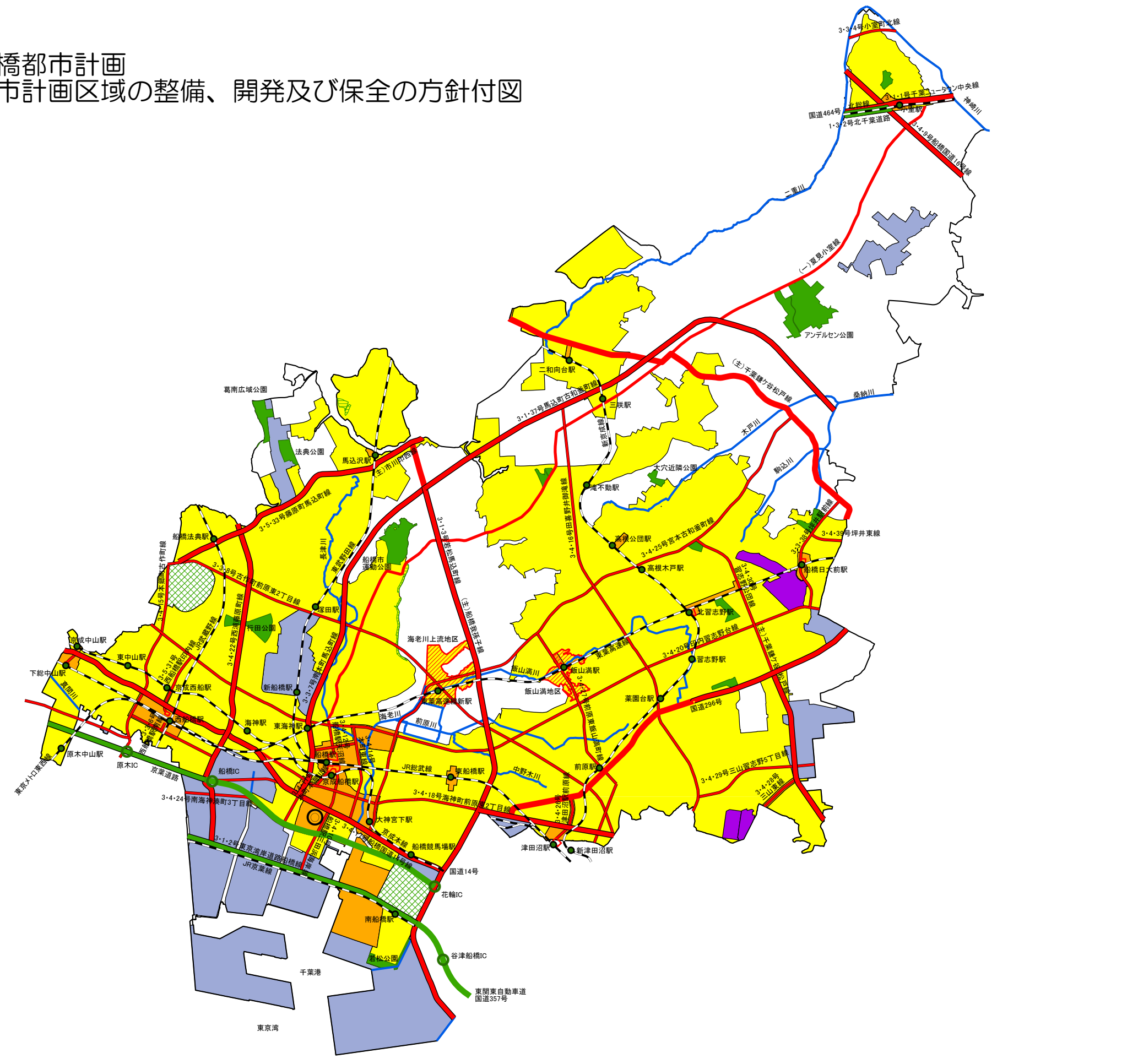
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

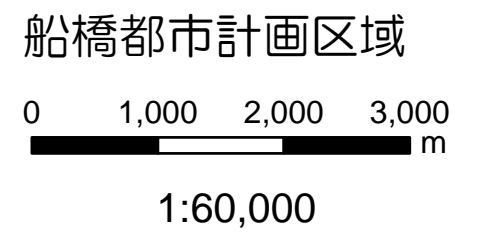
種別	名等
広域公園	葛南広域公園
運動公園	(仮称) 第2運動公園
近隣公園	大穴近隣公園
街区公園	(仮称) 二和東公園 (仮称) 西船公園 他

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

# 船橋都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅
- インターチェンジ
- 鉄道
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- ▨ 土地区画整理事業地区
- 公園
- ▨ 緑地
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 大学
- ▨ 大規模娯楽施設地
- 都市計画区域界(行政区境界)



## 船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針変更理由書

### 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、また東葉高速鉄道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、船橋市総合計画後期基本計画（平成24年3月）において地域の特性に応じたまちづくりを検討す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改訂版（平成24年3月）においては防災機能、医療福祉機能など将来にわたり必要とされる機能確保・充実を考慮した新たなまちづくりの実現を検討する地区として位置付けている。

今般、同地区の新駅設置と組合施行による土地区画整理事業の実施が確実となったことから、当該土地区画整理事業を「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」に、関連する都市施設を「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」に位置付ける等により、船橋都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、変更するものである。

## 意見書の要旨の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出があったので、同法第21条第2項において準用する同法第18条第2項の規定により、その要旨を貴審議会に提出します。

船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る  
意見書の要旨

1 A氏 船橋市

- ① 船橋市のハザードマップで最大3メートルの浸水地域に「東葉高速新駅を設置し、土地区画整理事業により新たな拠点の形成を図る」とする計画は中止すべきである。

2 B氏 船橋市

- ① 海老川上流地域は船橋市が公表しているハザードマップでも大規模災害時に浸水の危険が高い地域とされているため、本変更案を認めないでいただきたい。
- ② 海老川上流地区土地区画整理事業の事業費は、当初よりすでに増額となっており、今後も追加、増額が想定される本事業は、市財政を圧迫し、保険料引上げなど、市民サービスカットの方向へ加速させることとなるため本変更案を認めないでいただきたい。

3 C氏 船橋市

- ① 本変更案の検討にあたっては、海老川地域全体の洪水・内水対策の見直しと強化を行うべきである。
- ② 海老川上流地区土地区画整理事業の区域について、区域区分を変更し市街化区域に編入するとともに本土地区画整理事業を「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」に位置付けることには以下の理由で反対する。
  - 1) 本事業では、宅地の浸水深が0.5m以下となるよう宅盤のかさ上げを検討しているが、かさ上げした場合、既存の道路との接道は困難ではないか。特に医療センターのドクターカーの発着が困難になり、拠点病院としての役割は果たせない。
  - 2) 海老川調節池について、1時間あたり50mmの降雨に対応した整備を千葉県が行うこととなっているが、少なくとも調節池完成後まで事業計画決定はすべきではない。
  - 3) 海老川上流地区土地区画整理事業の実施の理由に、増加する人口の受け皿の確保と、スプロール化への対応を上げているが、スプロール対策について土地区画整理事業以外の手法の検討が行われていない。

- 4) 市街化調整区域の無秩序な開発は、それ自体が問題であり、市街化調整区域の規制を強化すべきである。
  - 5) 新たなまちづくりよりも先に、既存市街化区域の住宅ストックの活用を行うべきである。
  - 6) 海老川上流地区土地区画整理事業及び東葉高速鉄道の新駅建設費の船橋市の財政負担について、市民の理解は得られていないため現時点で事業計画を決定することには無理がある。
  - 7) 船橋市が行った環境影響調査業務委託調査の報告書では、事業によって地域内の重要な哺乳類等の生息場所を失うことが明らかにされているが、「影響は小さいものと予測する」との評価となっている。しかし、都市部での貴重な自然環境の破壊は軽視できない問題であり、地球温暖化の面からも逆行する計画である。
- ③ 本変更案は新駅設置と土地区画整理事業の実施が可能となったことが理由となっているが、同意のない地権者の存在が報告されており、直接施行を想定する状況では事業の実施が可能とは言えないものであり本変更案の理由にならない。

#### 4 D氏 船橋市

- ① 市が喚起するハザードマップにプロットされ、地勢の劣悪な海老川上流地区を市街化区域に編入する事になれば、モラルハザード地域を公認指定することとなる。
- ② 土地区画整理事業区域に限定した市街化区域への編入は、同区域内の地権者に強力な便益を供与する性格をもつものであり、登記上の地権者以外の関与も可能である。
- ③ 市街化編入区域の設定範囲は、現医療センターまで拡張して議論されるべきである。新医療センターの予定場所は東葉高速線新駅に隣接する計画位置から600mほど奥となり、至便性は著しく低下し、意義が不明確である。適地選定は既設周囲の買い増しを再考し、注力するべきと考える。
- ④ 土地区画整理事業は財政問題と不可分の関係にあり、本事業は市長の「財政火の車論」に油を注いでしまう事態になるのではないか。

#### 5 E氏 船橋市

- ① 海老川上流地区は市のハザードマップで大雨降雨時に浸水被害の恐れがあるとされており、このような変更は認められない。



6 F氏 船橋市

- ① 海老川上流地区の開発は進めてほしくない。この開発ではなく、災害対応に税金を使ってほしい。

7 G氏 船橋市

- ① 宅地開発のための市街化区域への変更は認められない。
- ② 公共施設、文化、芸術施設の建設など、公共、交通政策を全面的に検討することが求められると考える。

8 H氏 船橋市

- ① 市で最も高度な医療機関である医療センターは、災害時には救助の拠点となるため、浸水ハザードマップの浸水想定地に計画しないでいただきたい。

9 I氏 船橋市

- ① ハザードマップにおいて、液状化危険性が極めて高い地域が多く含まれるとともに、0.5～3.0mの洪水・内水により浸水が想定される危険な地域を開発し、東葉高速線の新駅設置を核とした新たなまちづくりの実現を位置付けること自体が、地域の防災に逆行するものである。治水事業が進展しない中で、市街化が、予想を超える被害を産み出す可能性は否定できない。
- ② 行政として、地域住民の生命・財産を守るためにも、稚拙な開発を押し進めるのではなく、身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した親水公園の設置等、持続可能な街づくりをしていただきたい。

10 J氏 船橋市

- ① 水害の心配のないまちづくりを進めていただきたいが、本変更案では治水の具体化が明記されていない。
- ② 県の海老川調節池の計画が進められているが、市が上流部を市街化区域とし十分な治水対策が行われないと、下流域で従来以上の水害等を引き起こす恐れがある。
- ③ 県が進める海老川調節池は、完成前に県所有地を暫定的に調整池や公園として整備し、部分的にでも活用するよう求める。
- ④ 市民生活の安全が守られるよう、海老川下流部、関連河川地域の住民自治会会員等を対象とした具体的な計画についての説明会を行うことを求める。

1 1 K氏 船橋市

- ① ハザードマップで、洪水、液状化のある場所へ医療センターを移転しても緊急事態時に役に立たないため、移転はやめていただきたい。
- ② 海老川上流地域は、準絶滅危惧種のニホンイシガメが生息している貴重な場所であるため、自然を破壊する開発はやめて、自然保護区にしていきたい。

1 2 L氏 船橋市

- ① 海老川上流地域を市街化した場合、溢水や湛水の危険が予想される。災害が発生すると県が予想している場所の市街化を許可することのないようにしていただきたい。
- ② 溢水や湛水の危険が予想されるような場所に医療センターを移転するなど、とんでもない発想である。

1 3 M氏 船橋市

- ① 医療センターの立地状況は市民として万全を期していただきたい。

1 4 N氏 船橋市

- ① 海老川上流地区土地区画整理事業の区域は、ハザードマップでの指摘地区であり、災害時には医療センターの稼働への影響が考えられるため、適切な計画とは思えない。

1 5 O氏 船橋市

- ① 医療センターは市で最も重要な高度医療機関で、災害時は救助の拠点となる病院のため、浸水予定地に計画しないでいただきたい。
- ② 千葉県が1時間あたり50mmの降雨に対応する調節池の整備をするようであるが、最近ゲリラ豪雨も頻繁に起こるので十分対応できるか不安である。

1 6 P氏 船橋市

- ① 医療センターの移転を予定している土地は、船橋市のハザードマップでは浸水が想定されている。災害の時に頼りにしたい医療センターを危険なところに移転してほしくない。

17 Q氏 船橋市

- ① 土地の嵩上げや液状化防止の工事を行うと船橋市は計画に上げているが、降水量は年々増加しており、危うさを感じる。「溢水や湛水等による災害の発生のおそれのある土地区域については、市街化区域の編入に原則含まない」との国からの通達もある。このような土地に医療センターという重要な機関を移転すべきではない。

18 R氏 船橋市

- ① メディカルタウン構想に税金を費やすより町の産業を興すべきだと思う。

19 S氏 船橋市

- ① 船橋市のハザードマップで、洪水が起きた時に50cmから3mにも及ぶ冠水の危険のある場所に何故医療センターを移転するのか。

20 T氏 船橋市

- ① 土地区画整理事業の計画で一部だけの排水設備を良くして市街化区域化しても、周りが低地のままであれば、洪水時には孤立するだけである。市街化調整区域として残し、洪水の場合の調整池として残すのが妥当ではないか。
- ② 船橋市立医療センターを、ハザードマップで洪水危険地域だと指摘している所に移転させることは自己矛盾も甚だしい。
- ③ 海老川上流地区について、災害防止の観点から必要な市街化の抑制が必要であるため、住宅地ではなく大きな自然公園などにして乱開発を防ぐ方法を検討すべきである。
- ④ 市街化区域になれば税金が大幅に値上がりし、事業に参加したくない農家にとっては苦痛である。
- ⑤ 海老川上流地区土地区画整理事業の10%近くの地権者が同意していないため、無理な大型開発は中止すべきである。

21 U氏 船橋市

- ① 海老川上流地区は、ハザードマップで最大3メートルの浸水が生じる地域であり、災害に対する安全性は確保されていないと考えられるため住宅建設をしてはならない。

- ② ハザードマップは海老川上流地区の市街化をしない場合の想定ではないのか。市街化をすればなお一層水があふれることになるため、本変更案に掲げる「広域河川改修事業や貯留浸透施設等の流域対策など総合的な治水対策を積極的に推進する」ことで安全性が確保されるとは考えられない。

## 2 2 V氏 船橋市

- ① 海老川上流の土地区画整理事業区域はハザードマップで危険地帯であるため、開発ではなく公園にしてほしい。

## 2 3 W氏 船橋市

- ① 医療センターは市で最も大切な高度医療機関であり、災害時は救助の拠点となる病院なので、浸水予定地に移転しないでいただきたい。