

都計第799号

千葉県都市計画審議会 様

船橋都市計画区域区分の変更について（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

船橋都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区分	年次	平成22年	令和7年
	都市計画区域内人口		609.0千人
市街化区域内人口		571.1千人	588.0千人
配分する人口		—	588.0千人
保留する人口		—	—
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	※ —

※ 一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

【参考】

広域都市計画圏の人口フレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	平成22年	令和7年	平成22年	令和7年	配分する人口	保留人口フレーム		
						特定保留	一般保留	
	千人	※千人	千人	※千人	千人	※千人	千人	千人
千葉広域都市計画圏	5,223.5	5,284.00	4,709.9	4,777.0	4,755.0	22.0	-	22.0
野田都市計画区域	155.5	151.0	116.8	113.0	113.0	-	-	-
流山都市計画区域	164.0	176.0	152.1	164.0	164.0	-	-	-
柏都市計画区域	404.0	411.0	381.8	389.0	389.0	-	-	-
我孫子都市計画区域	134.0	123.0	124.5	115.0	115.0	-	-	-
松戸都市計画区域	484.5	481.0	463.5	460.0	460.0	-	-	-
市川都市計画区域	473.9	472.0	455.2	454.0	454.0	-	-	-
鎌ヶ谷都市計画区域	107.9	109.0	99.0	100.0	100.0	-	-	-
船橋都市計画区域	609.0	626.0	571.1	588.0	588.0	-	-	-
八千代都市計画区域	189.8	205.0	177.5	192.0	192.0	-	-	-
浦安都市計画区域	164.9	166.0	164.9	166.0	166.0	-	-	-
習志野都市計画区域	164.5	168.0	161.6	165.0	165.0	-	-	-
印西都市計画区域	148.5	158.0	114.2	122.0	122.0	-	-	-
成田都市計画区域	183.1	178.0	130.9	129.0	129.0	-	-	-
佐倉都市計画区域	193.4	189.0	168.5	165.0	165.0	-	-	-
千葉都市計画区域	961.7	965.0	897.9	901.0	901.0	-	-	-
四街道都市計画区域	86.7	86.0	80.2	80.0	80.0	-	-	-
市原都市計画区域	272.2	270.0	203.9	202.0	202.0	-	-	-
大網白里都市計画区域	50.1	50.0	25.3	26.0	26.0	-	-	-
袖ヶ浦都市計画区域	60.4	62.0	39.9	41.0	41.0	-	-	-
木更津都市計画区域	129.3	136.0	104.8	111.0	111.0	-	-	-
君津都市計画区域	64.2	62.0	58.3	57.0	57.0	-	-	-
富津都市計画区域	21.9	18.0	18.0	15.0	15.0	-	-	-

(注) ※欄については、一般保留人口を含む。

区域区分の変更理由書

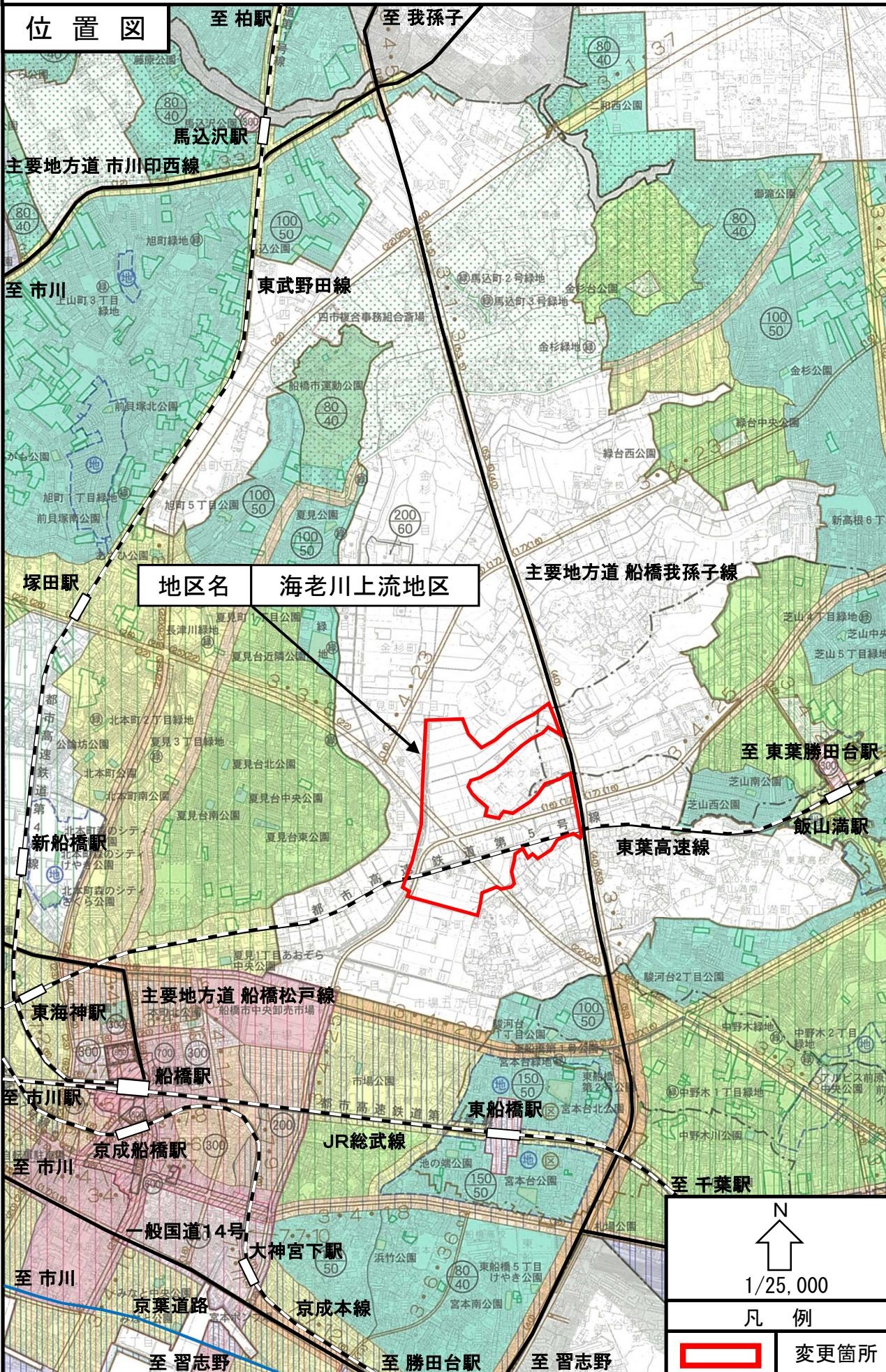
変更理由

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、区域区分を変更し市街化区域に編入するものである。

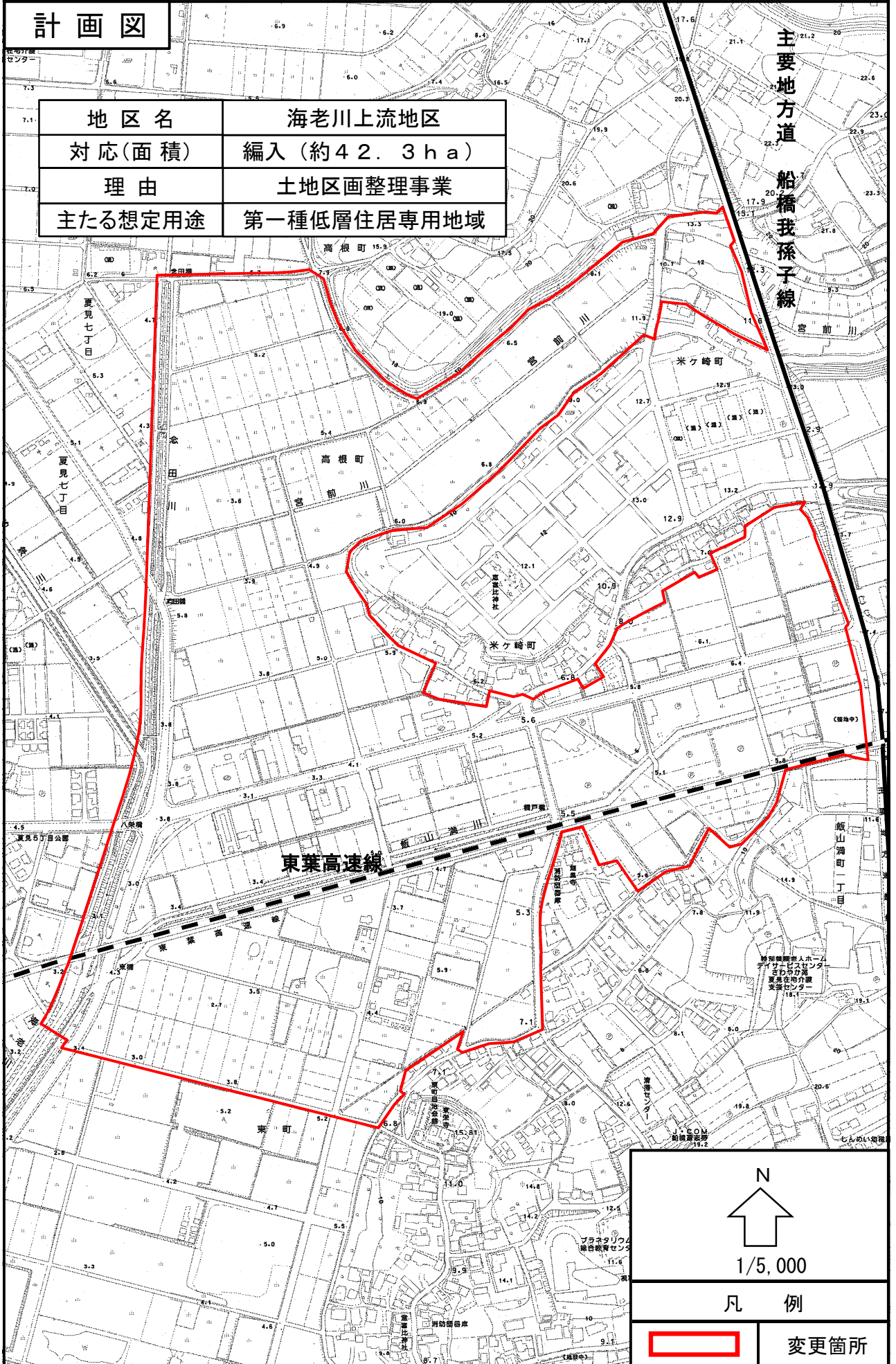
船橋都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)



船橋都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)

計画図

地区名	海老川上流地区
対応(面積)	編入(約42.3ha)
理由	土地区画整理事業
主たる想定用途	第一種低層住居専用地域



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。

船橋都市計画区域区分の変更に係る意見書の要旨

1 a氏 船橋市

- ① 海老川上流域を市街化区域に編入してはいけない。海老川流域地域は船橋市が作成した防災ハザードマップの最大3メートル浸水地域であり、直下型地震の液状化地域であるため、親水公園のような緑地に整備すれば船橋中心市街を守ることができる。

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 海老川上流地区は船橋市洪水内水ハザードマップで浸水が想定されているため、浸水想定区域を宅地化し、将来の水害被害を招くことはすべきでない。
- ② 千葉県が施工する調節池の完成時期が不明であるため、市街化区域への編入はやめるべきである。

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 市民の税金がつぎ込まれ、市民負担増とサービス低下を招くことに直結する区域区分の変更は認められない。

6 f氏 船橋市

市街化調整区域への変更には災害防止の観点から反対する。

- ① 本土地区画整理事業に関する水害対策について、開発業者任せで市としての防災計画は特になく、治水対策との整合性のある計画的な開発が進んでいるとは思えない。
- ② 水害や液状化が予測され、住宅や病院を建てるのにふさわしくない場所をなぜ開発しなければならないのか理由が薄弱であり、また、気候温暖化で今まで経験したことのない災害が毎年のように繰り返されているため、市民を危険にさらすような開発はやめていただきたい。
- ③ 市長は、船橋市の発展のためと理由を挙げているが、住居の需給がひっ迫しているとは思えない。
- ④ 開発に反対の署名が2万筆を超えたように、市民も開発を望んでいない。

7 g氏 船橋市

- ① 洪水の危険がある地域であり、一番に安全確保を考えるべきところである。今回の変更案は、十分な検討が行われたものとは思えない。

8 h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。

9 i氏 船橋市

- ① 海老川上流地区の市街化により、今まで持っていた遊水、保水機能が減少し、下流市街地の治水安全度が著しく低下することが危惧されるため、現在の治水安全度を高める施策を優先し、その見通しがたってから市街化に着手することが肝要であると考ええる。

10 j氏 船橋市

- ① ハザードマップで水害が想定される場所を市街化区域に編入することは認められない。

11 k氏 船橋市

- ① 海老川上流地区は洪水ハザードマップで浸水想定地域のため、宅地にするのではなく遊水地を利用した公園とし、市街化区域編入は中止していただきたい。
- ② 現在この地域に居住者が少ないため、市の予算で新駅建設は反対である。

12 l氏 船橋市

- ① 海老川上流地域は船橋市の津波・地震ハザードマップにおいて、震災時には液状化危険性が極めて高いあるいは高いとされる地域が多く含まれるとともに、洪水・内水ハザードマップにおいては0.5m～3.0mの浸水が想定される地域である。このような危険な地域を開発し、東葉高速線の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ること自体が、地域の防災に逆行するものである。
- ② 液状化現象が想定されるような地域に医療センターが移転されれば、耐震構造により病院機能が維持されていても、負傷者等を病院に搬送する機能は大きく損なわれるものと想定される。

13 m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 4 n氏 船橋市

- ① 市街化には反対である。親水植物公園をつくり、誰もが自然に触れることのできる場にしていただきたい。

1 5 o氏 船橋市

- ① 海老川上流地区は洪水ハザードマップで浸水想定地域のため、宅地にするのではなく浸水時のために遊水地公園にし、市街化区域編入は中止していただきたい。
- ② 現在、海老川上流地域に居住者が少ない事から市の予算で新駅建設には合理性がない。

1 6 p氏 船橋市

- ① 海老川上流地域は、浸水想定区域であり、宅地化され新駅ができて危険が予想され、メリットは高くはないため、親水公園などにしていくのはどうか。

1 7 q氏 船橋市

- ① 海老川上流地区は船橋市作成の洪水・内水ハザードマップで、ほぼ全域が50cm～3mの浸水想定区域になっており、地震ハザードマップでも液状化の危険が極めて高い区域として指定されているため、海老川上流の開発は下流の海老川周辺地域に対しても甚大な被害を及ぼしかねない。
- ② 新駅誘致を核とした新たなまちづくりと変更理由に述べているが、新駅誘致計画されている周辺は現在居住者も少なく、新駅設置に多額の市税を全負担するという事に納得がいかない。
- ③ 市街化区域に編入するよりも遊水地公園などにする事の方が有効である。

1 8 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。

1 9 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。

22 v氏 船橋市

- ① 海老川上流地域は、洪水ハザードマップで浸水想定地域のため、宅地にするのではなく、浸水時のために遊水地公園にし、市街化区域編入は中止していただきたい。
- ② 市街化調整区域の無秩序な開発は問題である。