

本町1丁目特定街区の都市計画変更に伴う説明会（令和5年3月24日、25日開催）
 質問及び回答の要旨

○都市計画の手続きについて

	質問の要旨	回答の要旨
1	説明会の参加人数が少ないが、どのように考えるか。	今後も都市計画案の縦覧や公聴会等の市民の皆さまから意見を聞く機会がありますが、広報ふなばしやホームページ、SNSを通じ周知していきます。また、本説明会の配布資料及び質問の要旨とそれに対する回答の要旨をホームページに掲載します。
2	今後の縦覧等の手続きにおいて、「本町1丁目特定街区」という記載に「西武船橋店跡地」を併記した方が良いのではないかと。	SNSでは、「西武船橋店跡地」を併記しております。広報ふなばし等においても、分かりやすい周知ができるよう検討します。
3	土地所有者が民間会社であり、その民間会社が650～700戸のマンションをつくらうとしている。それに対し、市が公共貢献を求めているという説明をした方が良い。	ご意見のとおり、民間の土地、民間の開発であるものの、当該地は市の玄関口であるため、市より賑わい創出や回遊性向上をはじめとする市街地の整備改善を事業者へ求め、協議を行っています。

○賑わいについて

	質問の要旨	回答の要旨
4	船橋駅前の賑わいづくりを考えるのであれば、マンションを建てるべきではない。	民有地ですが、市として当該地に賑わいを求めており、事業者と協議しています。今後はエリアマネジメントも含め、事業者や地域の方とともに賑わいづくりを検討していきます。
5	目先の利益でマンションを建築させるのではなく、病院や自由に立ち寄れる図書館のような施設が望ましい。長期的視点から、賑わいを考えるべきである。	船橋市都市計画マスタープランに基づき、広域的商業地の形成を図るよう事業者と協議しています。市内外から人が集まり、商業施設で買い物するのみでなく、有効空地である広場等で行うイベントや生涯学習活動等の活動を行い、また、ペDESTリアンデッキにより周辺施設とつなげていくことで、周辺商業施設等と一体となった賑わいを創出していきます。
6	生涯学習活動はどこで行うのか。広場で行うのか。	エリアマネジメント等を通じ、広場のみでなく半屋外の有効空地でも行うことを考えておりますが、詳細は今後検討していきます。

○維持管理について

	質問の要旨	回答の要旨
7	ペDESTロリアンデッキなどの周辺施設の整備スケジュールは。	計画建築物と同時に事業者が行います。
8	整備に係る予算は確保しているのか。	市が行う事業ではないため、市が工事費を負担することはありません。
9	ペDESTロリアンデッキの維持管理を行う主体やその費用は。	ペDESTロリアンデッキの維持管理は市が行います。維持管理費については、協議中です。

○風害について

	質問の要旨	回答の要旨
10	予測されるビル風の程度について、どのように考えているか。	船橋市特定街区運用基準に基づき、風害の未然防止を求めています。風洞実験を行い、従前建築物と計画建築物の風環境の比較評価もしています。計画建築物については、防風効果のある樹木を植えること等により配慮がなされていると考えます。
11	風洞実験はどこ会社や研究機関等で行ったのか。	株式会社泉創建エンジニアリング 都市環境技術研究所で行いました。
12	通行人へ風の影響はどのくらいか。また具体的な対策は。	風洞実験から、住宅地及び市街地としての風環境程度であることが示されました。防風効果のある樹木を植えるほか、外壁のコーナー部分の面を落とす、ひさしやバルコニーを設ける等の低減対策を行います。
13	予想される風の強さは、体感としてどのくらいか。	住宅地としての風環境は、累積頻度55%が1.2m/s以下、累積頻度95%が2.9m/s以下、市街地としての風環境は、累積頻度55%が1.8m/s以下、累積頻度95%が4.3m/s以下と評価されます。 参考として、気象庁等から出されている風速に関する資料によると、相当風速1.6～3.3m/sは、「顔に風を感じる、木の葉が揺れる、風見も動き出す程度」、相当風速3.3～5.4m/sは「木の葉や細かい小枝がたえず動く、軽い旗が開く程度」と示されています。 ※累積頻度…風速の出現頻度を低風速から順次積算したもの 例) 累積頻度95%が4.3m/s以下…風速4.3m/s以下の風が全体の95%、残りの5%は風速4.3m/sを超える風環境 ※相当風速…風力を分類するための風速の尺度であるビューフォート風力階級（気象庁風力階級）に示す現象に相当する平均風速

14	本町のスクランブル交差点のビル風は、住民がイメージしやすい場所であると思う。風洞実験では、スクランブル交差点はどのように評価されるのか。	今回の風洞実験は、計画建築物の影響を測るため、計画地周辺を対象としています。スクランブル交差点は当該地から距離があるため、評価対象地ではありません。
15	風洞実験は風速何m/sで行っているのか。	一定の風速で風洞実験を行っていますが、測定点ごとの風の評価は、実験データと最寄りの気象データを比較し比率計算等を行うことで算定しています。
16	利益を追求する株式会社ではなく、大学等の機関に風洞実験をしていただけないか。	大学等の機関で行うものと同様の手法で検証しています。

○日影について

	質問の要旨	回答の要旨
17	従前建築物と計画建築物の等時間日影が大きく変わらないと説明があったが、高さが変わるにも関わらず、そのような結果となるのはなぜか。	計画建築物が搭状であり、東西に長い建築物ではないためです。
18	計画建築物の日影は、最大どこまで伸びるのか。	事業者と協議段階であるため、本日は資料の用意をしておりません。

○その他

	質問の要旨	回答の要旨
19	風洞実験や日影に関する近隣住民は知りたいのではないかと。風環境や日影に関する資料について、配布や公開をしないのか。	事業者との協議段階であるため、本日はスライド上での説明に留めております。公開については現時点では考えておりませんが、事業者と協議し検討します。
20	民間事業者による説明会はあるか。	中高層建築物に関する条例（船橋市環境共生まちづくり条例）に基づき実施します。