

海老川上流地区地区計画に関する原案説明会（令和5年3月11日、13日開催）

質問及び回答の要旨

○地区計画の内容について

	説明用資料 該当箇所	計画書 計画図 該当箇所	質問の要旨	回答の要旨
1	P. 29～30	P. 4～7	敷地面積の最低限度の適用除外について、指定した数値に対して何割までが適用除外の対象となるといったような条件はあるか。	そのような条件はありません。換地後の面積が敷地面積の最低限度を満たさなくなっても、換地後の指定面積を全て建築敷地に使用する場合は、適用の除外により建築することが出来ます。
2	P. 32		本日の都市計画の内容について、意見書等を提出すれば変わる可能性はあるか。	提出された意見によって、都市計画の内容が変更される可能性はあります。
3	P. 17	P. 5	沿道利用地区において、地区計画の制限の中で建築物の高さの最高限度を定めていないのはなぜか。	当該地区は地区計画の中では高さ制限を定めていませんが、高度地区による高さ制限が掛かります。
4	P. 28～30	P. 4～7	敷地面積の最低限度を下回る敷地に関して、土地の売買に制約が生じることはないか。	敷地面積の最低限度を下回る敷地では原則建築ができないという内容であり、土地の売買を制限する内容ではありません。なお、適用の除外については、売買等により所有者が変わっても都市計画決定前の敷地を全て建築敷地として使用していれば、適用の除外となります。
5	P. 27	P. 4～8	かき・さくの制限は、戸建て住宅の門扉や駐車スペースのゲート等にも掛かる制限なのか。	形態の条件はありますが、門扉やゲート式シャッターの設置は制限していません。門扉は透過性のあるものとする必要があり、原則、ゲート式シャッターは高さを前面道路幅の1/2以下、地盤面から1mを超えるシャッターの部分は透過性のあるものとする等の条件があります。
6	P. 9～10	P. 2～3	多目的スペース4号（新駅自由通路）とはどんなものか。	新駅自由通路には以下の地区施設を設けています。 公開通路4号：新駅高架下の北口と南口を繋ぐ通路となります。 多目的スペース4号：新駅高架下空間に駅利用者の歩行者動線を適切に確保しながら、商業的利用や広場的利用を創出します。

海老川上流地区地区計画に関する原案説明会（令和5年3月11日、13日開催）

質問及び回答の要旨

7	P. 6、 P. 24	P. 1、 P. 7、P. 9	以前、公園として説明があった場所が公共地区となっているが公園は無くなるのか。また、公園内に公民館などの建物が建つ可能性はあるか。	公共地区は公園、調整池、水路、道路等に指定する地区であり、公園が無くなるわけではありません。 公園内に公民館が建つことは無いと考えますが、トイレや防災備蓄倉庫等の建築物が建つ可能性はあります。
8			説明資料が平面図等だと雰囲気を掴みづらいため、イメージが湧くようなパースや模型を作成すべきではないか。	土地の使い方は土地の所有者が決めるものであり、将来どのような建物が建つかなどは予測できないため、パースや模型を作成することは間違った情報やイメージをお伝えすることになる可能性がありますと考えています。本説明会は都市計画として定める地区計画の内容を説明する場であるため、制限の内容を正確にお伝えすることを目的として、活字や平面的な資料としています。 なお、まちの代表的な箇所の整備イメージなどを示し、海老川上流地区をどのようなまちにしたいかを示した（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針を、船橋市ホームページに掲載していますのでご確認いただければ幸いです。

○海老川上流地区の事業計画全般について

	説明用 資料 該当箇所	計画書 計画図 該当箇所	質問の要旨	回答の要旨
9			公共地区の調整池はどのような状態で整備されるのか。調整池の管理は市が行うのか。	調整池は水を一時的に貯留しておく場所であり、基本的には降雨時のみ水が溜まります。調整池は事業完了後に市に移管され、市が管理いたします。
10			付け替え後の飯山満川は地上から水面が見える川なのか。その場合、都市計画道路3・3・8号線と飯山満川が交差する箇所は橋となるのか。	付け替え後の飯山満川は、法（のり）護岸構造で計画されており、水面が見える川となる予定です。都市計画道路3・3・8号線と飯山満川が交差する箇所は橋を架けることとなります。
11			駅の乗降場所（ロータリーの場合）は決定しているのか。一か所なのか。	駅の位置は都市高速鉄道、駅前広場の位置は都市計画道路として都市計画決定する予定です。車で乗降が出来るようなロータリーの場所は駅南側の一か所です。

海老川上流地区地区計画に関する原案説明会（令和5年3月11日、13日開催）

質問及び回答の要旨

12		地区計画区域南側（区域外）にある場所（調節池予定区域）に、草が生えていて見栄えが悪い。当該場所は、今後工事を行う予定があるか。	当該場所は、千葉県の実業として調節池を作る予定の場所であり、県が用地買収等を行っています。現在、県により試験施工を行っています。将来的には約22ha（約55万平方メートル）の調節池が整備される予定です。管理状況について、ご意見があったことを千葉県に伝えておきます。
13		地区計画区域内は、船橋市で公開しているハザードマップの中で浸水区域となっている場所もある。水害対策に関して市からの説明はあるのか。	船橋市では、海老川上流地区だけでなく、広い区域が浸水区域となっております。そこで、市民の皆様が適切な避難行動をとるための備えとして、想定し得る最大規模である1000年に一度の雨を上回る大雨で浸水する区域を市のハザードマップとして公開しています。海老川上流地区のまちづくりが、浸水区域に与える影響を検証するため、市ではシミュレーションを実施しました。その結果、高頻度の大雨（50mm/時）では、区域内で浸水する場所はありませんでした。なお、シミュレーション結果は令和4年8月の市民説明会時の資料として、船橋市ホームページに掲載しています。
14		事業が施行され、商業施設等が建てば自動車の利用者が多くなると予想されるが、市営の駐車場は計画しているか。	市営駐車場は計画していません。
15		海老川上流地区の土地区画整理事業は計画通りに進んでいるのか。事業費や事業範囲が変更される可能性はあるのか。	本地区では、市が事業認可した上で土地区画整理組合が設立しています。事業計画（事業費）が変わる場合は市へ事業認可の変更申請が必要になりますが、現在変更の連絡は受けていません。事業費の増額等の事業認可の変更を行うには組合内で内容を議論を行っていただいたうえで、総会や総代会の議決が必要です。