

新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更について（令和6年11月30日、12月3日開催）

質問及び回答の要旨

○用途地域について

	質問の要旨	回答の要旨
1	イオンモール船橋が立地している区域の用途地域を変更する理由は。	ご質問の区域については、現在工業地域であります が、資料26ページに記載のとおり近隣商業地域へ変更 する案をお示しております。 この変更については、船橋市都市計画マスタープラン にて、新船橋駅周辺の位置付けが「地区拠点商業地」 という商業機能を誘導する拠点となっていることや、 本区域については工場等が立地していないことから、 資料25ページに記載されている指針・基準を踏まえ用 途地域を変更することが妥当であると考えておりま す。

○道路・交通について

	質問の要旨	回答の要旨
2	周辺道路は現在でも渋滞していると思うが、今 回の開発にあたり、交通関係の検討はしている のか。	今回の開発にあたっては、事業者が、交通関係のマ ニュアルに沿い、現在の交通量を調査し、交通量に計 画建物完成後の交通量を付加して将来の交通量を試算 しております。
3	新設道路と既存外周道路の交差点は、右折禁止 にしたりしないのか。	また、新設道路と既存外周道路の交差点における右折 待ちによる渋滞発生の可能性などについても検討して おります。
4	既存外周道路南西の交差点について、東から北 へ向かう車が増えると思う。渋滞緩和のため、 右折レーンを設置できないか。	その結果、本計画が周辺交通環境に与える影響は、基 準上許容範囲内であることを市所管部署を含め確認し ております。
5	渋滞対策として、イオンモール船橋の出入り口 を計画地東側の新設道路側に設けられないか。	しかしながら、周辺道路が曜日や時間帯によって混雑 していることは認識しておりますので、混雑緩和のた めどのような対応が可能か検討して参りたいと思いま す。
6	渋滞対策として、イオンモール船橋の出入り口 を計画地東側の新設道路側に設けられないか。	道路や開発建物の完成後、交通状況を検証しながらイ オンモール船橋との協議を検討して参りたいと思いま す。
7	今回の開発により、車両はどこを通ることにな るのか。	計画地の西側と南側の既存外周道路に加え、計画地の 北側と東側の新設道路を通ることとなります。
8	既存外周道路の車道を6.5mから7.0mに拡幅して 救急車両が通れるようになるのか。	車両の幅から算定すると、車道幅員7.0m確保するこ とにより救急車両の通行は可能と考えております。
9	山手子供の公園前の交差点（既存外周道路と市 道23-018号線の交差点）は交通量が多いが、こ こに信号は新設しないのか。	信号の新設等につきましては千葉県警察との協議が必 要となります。現在、計画地の開発に伴い、既存外周 道路の信号新設や設置箇所などについて、事業者と市 所管部署が千葉県警察と協議中です。
10	山手2丁目の町内道路（市道23-006号線）は小学 校の通学路になっているが非常に狭い。今回の 計画の地区外にはなるが、何かしらの対策はで きないか。	今回の計画では地区外のため、事業者が直接対策する といったことは難しいですが、地域の道路事情は市所 管部署でも課題として認識しており、どのような対応 が可能か検討して参りたいと思います。
10	計画地北西部から北側の大型マンション付近の 間には歩道がないが、拡幅はできるのか。	質問番号9にも関連しますが、小学生が安全に歩ける という点で、ご質問の歩道整備は重要な課題として考 えております。ただし、民間の土地所有者がおります ので、所有者の方とも対話しながら、どのような対応 が可能か検討して参りたいと思います。

11	既存外周道路は片側2車線にならないのか。	片側2車線の計画はしておりません。
12	学校や保育施設の送迎バス等が既存外周道路に停車すると渋滞を誘発する恐れがある。計画地において、これらの停車スペースの確保はできないのか。	事業者にご意見があった旨をお伝えします。
13	自転車はどこを走行するのか。	既存外周道路及び計画地北側～東側の新設道路になります。計画地内の通路は原則歩行者のみの通行と考えております。 なお、警察との協議を行いながら、矢羽根型路面表示の設置を検討しています。既存の道路については、計画地の部分のみ設置しても効果が低いため設置せず、新設する道路については設置する方向で協議しております。
14	医療施設の建設が後になったとしても付近の歩道整備は先をお願いしたい。	事業者にご意見があった旨をお伝えします。
15	西側道路整備はバスの利用者、病院利用者が利用しやすいようフラットな形で整備していただき、横断歩道及び信号の適切な配置をお願いしたい。	事業者及び市関係部局にご意見があった旨をお伝えします。また、横断歩道に関しては計画地北西の既存外周道路に設けられないか検討中です。
16	計画地西側の対向側歩道は拡幅しないのか。	拡幅は予定しておりません。
17	将来バスの利用が増えることを想定し、バス停バスベ이의設置や、利用しやすいバス路線等含めてご検討いただきたい。	事業者及び市関係部局にご意見があった旨をお伝えします。
18	公開通路はイオンモール船橋の中を通るのか、また車椅子への配慮がなされているのか。	イオンモール船橋の営業時間内に建物の中を通り、駐車場も歩行者等が安全に通れるよう対策し、バリアフリーにも配慮しながら計画地に通り返れるよう位置付けていきたいということで協議しております。
19	計画地北側・東側に新設する道路の幅員は。	車道と歩行者が通行する箇所をあわせて、合計9mとなります。
20	計画地を貫通している公開通路は誰でも通れるのか。	どなたでも通れます。
21	既存外周道路について、計画地から更に北側～東側の区間など、開発区域外を含め、拡幅すべき。	開発区域外の道路については土地所有者の方の意向もあるため、今回の開発に合わせてただちに拡幅することは難しいですが、地域の状況は把握しておりますので引き続き今後も検討して参りたいと思います。
22	都市計画道路3・3・7号線など、周辺の都市計画道路の整備をなるべく早くお願いしたい。	所管部署において早期整備に向けて事業を進めておりますが、ご意見があった旨所管部署へお伝えします。

○建物について

	質問の要旨	回答の要旨
23	住居施設は令和10年から順次供用開始と説明資料にあるが、医療施設はいつから供用開始か、また建設時期は。	医療施設の建設時期、供用開始時期に関しては把握しておりません。
24	計画建物31mが10階建て、45mは15階建てとなっているが、これは今後変わらないのか。	階数ではなく、建物の高さの上限が31m、45mとなります。
25	風の対策は検討はしているのか。	計画地南側から北側に向け建物を31m、45mと段々に配置することで風の影響に対し配慮していると事業者から聞いておりますが、ご意見があった旨をお伝えします。
26	計画地内に設置する「コミュニティ施設」とは具体的にどのようなものか。	計画地内の住民だけでなく、地域の住民の方も使用でき、コミュニティ形成の場として利用可能な空間を備える施設を計画する予定と事業者より聞いております。
27	45mのマンションが建つことにより、周辺の住宅において電波障害は起こらないか。	各種法令に則って協議していると事業者より聞いております。
28	医療施設はどのような種類のものか。救急病院的な施設なのか、医療モールのような施設なのか。	救急車の搬送先になるような総合病院を想定しております。

○その他

	質問の要旨	回答の要旨
29	日照権は問題ないのか。	地区計画による壁面の位置の制限や、高さを段階的に31mと45mに分けるなどにより、周辺へ与える影響が小さくなるように配慮しています。また、建築基準法の日影規制等によっても近隣へ配慮した計画が求められます。
30	次回の事業者からの説明会はいつか。	時期はまだ未定ですが、今後船橋市環境共生まちづくり条例による近隣居住者等への説明を予定しております。
31	土日は平日に比べて渋滞が多いので、工事はしないようにしてほしい。	事業者にご意見があった旨をお伝えします。
32	従前工場だった時は緑地が多く雨水が地下へ浸透していたと思うが、開発により浸透が減ってしまうことを懸念している。線状降水帯等が発生した際の雨水対策は。	開発協議の中で、必要な雨水貯留対策を行うとともに、グリーンインフラ・透水性舗装など、雨水浸透に関する取組みも行う計画となっております。
33	開発プランの検討にあたっては、市民を含めた検討団体を作るべきではないか。	今回のような説明会の場を設けさせていただくことで、市民の方の意見を伺うようにしております。今後も意見を伺う場を設けさせていただく予定ですので、その都度ご意見を頂けたらと存じます。

34	事業コンセプトは誰が考えたものか。	事業者が提案したものになります。市としてもコンセプトを確認し、都市計画として定めることで担保性を確保するようにしております。
35	資料21ページに、防災の取組として「マンホールトイレを各工区に2基程度設置」とあるが、災害時の近隣住民利用のことを考えると、もっと増やせないか。	事業者と引き続き協議して参ります。
36	これから計画地に住む人たちと、周辺に住む人たちとのコミュニティの作り方についてどのように考えているか。	イベント等を行える場所を地区施設として位置付け、イベント等開催時は周辺の人達も参加できるようにすることで、地域も含めたコミュニティの形成を目指す提案を事業者より受けております。
37	自治会を組織して、コミュニティの形成に努めてほしい。また、周辺の既存自治会と連携し各種活動を行ってほしい。	事業者にご意見があった旨をお伝えします。
38	住民が増えて新船橋駅の利用者が増えると、東武アーバンパークラインがもっと混雑するのではないか。東武鉄道と協議を行う予定はあるのか。	東武鉄道と協議するよう事業者へ要望いたします。
39	子育て世帯が増えると思うが、保育園や学校は受け入れ可能なのか。	市関係部局や教育委員会と情報を共有しており、各々協議検討しております。