

第146回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和5年2月6日（月）
場所 本庁舎分室3階 分室会議室1

目 次

議事日程	1
議題一覧	2
審議結果	2
委員の出席状況	3
傍聴者数	4
市出席者一覧	4
1. 開 会	6
2. 定足数の報告及び会議の公開の説明	6
3. 配付資料の確認	6
4. 議事録署名人の指名	7
5. 議題	8
議案第1号	8
議案第2号	8
議案第3号	8
報告1	1 2
報告2	3 4
6. 閉 会	4 8

第146回船橋市都市計画審議会 議事日程

令和5年2月6日(月)

午後2時00分～午後5時14分

1 開 会

2 定足数の報告及び会議の公開の説明

3 配付資料の確認

4 議事録署名人の指名

5 議題

議案第1号 船橋都市計画用途地域(飯山満地区)の変更
(船橋市決定) (付議)

議案第2号 船橋都市計画高度地区(飯山満地区)の変更
(船橋市決定) (付議)

議案第3号 船橋都市計画飯山満地区地区計画の変更
(船橋市決定) (付議)

報告1 船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更(報告)

報告2 海老川上流地区の都市計画の決定について(報告)

6 閉 会

< 議題一覧 >

- 議案第1号 船橋都市計画用途地域（飯山満地区）の変更
(船橋市決定) (付議)
- 議案第2号 船橋都市計画高度地区（飯山満地区）の変更
(船橋市決定) (付議)
- 議案第3号 船橋都市計画飯山満地区地区計画の変更 (船橋市決定) (付議)
- 報告1 船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更 (報告)
- 報告2 海老川上流地区の都市計画の決定について (報告)

< 審議結果 >

- 議案第1号 船橋都市計画用途地域（飯山満地区）の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第2号 船橋都市計画高度地区（飯山満地区）の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第3号 船橋都市計画飯山満地区地区計画の変更について、原案のとおり了承された。
- 報告1 船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更について、報告があった。
- 報告2 海老川上流地区の都市計画の決定について、報告があった。

〈 委員の出席状況 〉

	氏 名	職 業 ・ 役 職 等		出欠
一 市 号 議 会 委 員 員	大矢 敏子	架 け 橋		出席
	○岡田 とおる	市 民 民 主 連 合		出席
	桜井 信明	公 明 党		出席
	島田 たいぞう	船 橋 政 経 懇 話 会		出席
	松崎 さち	日 本 共 産 党		出席
二 学 号 識 委 験 員 者	板倉 照夫	まちづくり	(一般財団法人)千葉県まちづくり公社常務理事	出席
	◎小嶋 勝衛	都市計画	(一般財団法人)建築・まちづくり協力研究所 理事長	出席
	篠田 好造	経 済	船橋商工会議所会頭	出席
	高橋 弘明	都市経営	(一般社団法人)千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部支部長	出席
	椿 奈緒美	建 築	(一般社団法人)千葉県建築士会船橋支部幹事	出席
	椰野 良明	公 園	(公益財団法人)都市緑化機構専務理事	出席
	橋本 紳一郎	土 木	千葉工業大学創造工学部都市環境工学科 准教授	出席
	橋本 美芽	福 祉	東京都立大学大学院人間健康科学研究科准教授	欠席
	藤井 敬宏	交 通	日本大学理工学部交通システム工学科教授	出席
三 関 号 係 委 行 員 政 機 関	岡庭 一美	船橋市農業委員会会長		出席
	宮田 昌明	千葉県葛南土木事務所長		出席
四 本 号 市 委 の 住 員 民	田中 和子	船橋市全婦人団体連絡会会長		出席
	平川 道雄	船橋市自治会連合協議会会長		出席
	石井 孝宏	公募委員		出席
	佐藤 眞弘	公募委員		出席

◎会長 ○副会長 出席委員： 19名 欠席委員： 1名

※役職等については委嘱時点のものです

〈 傍 聴 者 数 〉

議案第1号	5名
議案第2号	5名
議案第3号	5名
報告1	5名
報告2	5名

〈 市 出 席 者 一 覧 〉

＜ 建設局 ＞

鈴木 建設局長

＜ 都市計画部 ＞

宗 意 都市計画部長

(議案第1号、第2号、第3号)

＜ 都市計画課 ＞

高 橋 都市計画課長

奥 村 都市計画課長補佐

笠 川 都市計画課主査

中 村 都市計画課主事

大 立 都市計画課主事

宇都宮 都市計画課主査

仲 村 都市計画課主任技師

湯 池 都市計画課主事

＜ 都市整備部 ＞

竹 田 都市整備部長

＜ 飯山満土地区画整理事務所 ＞

西 脇 飯山満土地区画整理事務所長

宇 田 飯山満土地区画整理事務所主査

(報告1)

＜ 都市計画課 ＞

高 橋 都市計画課長

奥 村 都市計画課長補佐

笠 川 都市計画課主査
國 吉 都市計画課主任技師
大 立 都市計画課主事
宇都宮 都市計画課主査
仲 村 都市計画課主任技師
石 山 都市計画課技師

(報告2)

< 都市計画課 >

高 橋 都市計画課長
奥 村 都市計画課長補佐
笠 川 都市計画課主査
野 村 都市計画課副主査
北 野 都市計画課主任主事
宇都宮 都市計画課主査
石 山 都市計画課技師

< 都市政策課 >

杉 原 都市計画部参事
吉 岡 都市政策課長補佐
鈴 木 都市政策課主査

< 事務局（都市計画部都市政策課） >

杉 原 都市計画部参事
吉 岡 都市政策課長補佐
香 河 都市政策課主査
日 高 都市政策課主事

1. 開 会

○事務局

本日は、お忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまより第146回船橋市都市計画審議会を開催いたします。

まず、本日の議題に入ります前に、公募委員の〇〇氏が、一身上の都合により都市計画審議会委員を辞任することとなりました。欠員となった公募委員につきましては、新たに〇〇委員に就任していただきました。

〇〇委員より一言お願いいたします。

○委員

〇〇でございます。この船橋に住んで60年たちました。船橋のよりよい未来のために、どのくらいできるか分かりませんが、精いっぱいいろいろ考えさせていただきます。よろしく申し上げます。

○事務局

ありがとうございました。

2. 定足数の報告及び会議の公開の説明

○事務局

続きまして、定足数についてご報告いたします。本日は、〇〇委員から、都合により欠席とのご連絡をいただいております。本日、委員20名中19名の方が出席予定でございますが、1名の方がまだ遅れております。しかし、船橋市都市計画審議会条例第5条第2項に規定いたします定足数に達していることをご報告いたします。

また、船橋市情報公開条例第26条の規定により、船橋市の設置する附属機関の会議は原則として公開とされておりますことから、本日の審議会について傍聴人の受付を行いましたところ、議案第1号から第3号、報告1、2、それぞれ5名の方が傍聴することをご報告いたします。

3. 配付資料の確認

○事務局

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。本日お席にお配りした資料は、次第、委員名簿、席次表の3点と、本日の議題の説明に使用するパワーポイントの資料が2点、計5点でございます。次に、事前にお送りしました資料は、黄色い表紙の付議書が3部、白い表紙の報告書が2部、資料4部です。本日お持ちでない方はいらっしゃるでしょうか。よろしいでしょうか。

続いてマイクの使用についてですが、発言の際に消毒済みのマイクを事務局職員がお渡

しさせていただきます。ご発言の際には挙手していただき、マイクをお受け取りください。ご発言が終わりましたら、事務局職員へお戻しく下さい。

また、本日の審議会の休憩についてですが、議案第3号と報告1の間に10分間の休憩を挟ませていただきます。そのほかにも、議題の間に5分間程度の説明者の入替えの時間を設けさせていただきます。

それでは、これより船橋市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、〇〇会長に議長になっていただき、議事を進めていただきます。

会長、よろしくお願ひいたします。

○議長

皆さん、こんにちは。年度はまだ続くのですが、年が明けてからの第1回で、本来ですとおめでとうございますと言うところが、2月の声を聞いてしまいました。忘れたことにすれば、「おめでとうございます」と申し上げます。

歴史的に見ると、疫病がパンデミックの症状を表したとき、大体5年ぐらひは続いていたような歴史がございます。私、年表にしてみたことがあるのですが、紀元後の話をするとそれぐらひです。日本でも3年ちょっとになります。気分的にはもうみんな飽きてきてしまっていますけれども、新型コロナは交渉相手ではありません。まだまだ油断はできませんので、十分に気をつけてまいりましょう。

天気予報どおり、1月は寒かったですね。インフルエンザ云々とかいいますが、インフルエンザをばかにしてはいけないし、寒さで普通の風邪を引くのも大変でございます。自粛生活を余儀なくされながら、しかし、精いっぱい、こちらのほうが精神的にへばることなく、ますます頑張って、こういうときほど精神力を発揮して体調に注意してまいりましょう。今日こうやって皆さんにお目にかかれて、まずは愉快であります、お互い気をつけましょう。

4. 議事録署名人の指名

○議長

さて、早速審議に入りますが、議題に入ります前に、議事録の署名人を決めさせていただきますと存じます。こちらで用意いたしましたのは、〇〇委員と〇〇委員です。よろしゅうございましょうか。お願ひいたします。

先ほど事務局の案内にもございましたが、傍聴人が本日は5名いらっしやいます。今から入室させます。

(傍聴人入室)

○議長

傍聴人の皆様、ご苦労さまです。本日は5名ということで、今入室していただきましたが、お手元の注意事項等、既にお読みいただいているかと存じます。例年だとこれは書かない文章ですね。「感染拡大予防ガイドラインに沿って」と。今、実はご挨拶を申し上げていたところですが、お互いに気をつけて頑張りましょう。そして、傍聴ということでございますので、写真撮影、それから録音はご遠慮いただきたいと存じます。

なお、これから私どもいろいろ議論をしてみますが、各委員のお考えでの発言もあり、また、多分船橋市民の方はこう思うのではないかとということも含めて、いろいろ意見が取り交わされます。そして、結論に行くものもあれば、そうではなくて、次のときまでというものも出てまいりますので、ぜひ、傍聴の方々は今とちりをしないこと。「ああいう議論をしていたから、こういうふうになったのだろう」というふうに思い違いをしないように、そういう意味の余裕を持ってお聞きいただきたいと思えます。

委員の皆様方は、そういう意味で、極めて活発に発言をするように。私もそうしますの。皆さん、大変よくご発言をなさいます。今申し上げましたように、そういう勘違いをぜひしないように、くどい話ですが、傍聴の方々にご注意申し上げますので、ご協力いただきたいと思えます。

5. 議題

< 議案第1号、第2号、第3号（付議） >

○議長

それでは、早速審議に入ってまいりたいと思えます。お手元の次第、本日は、議案1号、2号、3号、そして、報告1、報告2とございます。審議していただくところが、議案の1号、2号、3号とあります。そして、報告をお聞き及びいただくところが報告の1と2ということになっております。

では、早速、1、2、3、これは通してご説明のほうがようございますね。船橋都市計画用途地域、高度地区、それから地区計画の変更についてということで、飯山満地区に関することであります。では、事務局からご説明を。

○都市計画課長

都市計画課よりご説明します。よろしく願いいたします。

議案1号、2号、3号の飯山満地区都市計画変更（付議）についてご説明いたします。なお、事前に説明資料を送付させていただいておりますので、本日は要点を絞ってご説明させていただきます。

事前配付したパワーポイントの資料の2ページをご覧ください。もしくは、前面のスクリーンをご覧ください。

今回の都市計画変更対象区域は、地図上青色にハッチングをされた、市が施行する船橋

都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業の施行区域の一部となります。

次に、6ページをご覧ください。まず、今回変更することとなった理由をご説明いたします。今回の飯山満地区都市計画変更の要因になったのは、④と書いてある2号緑地の形状の変更です。スクリーンで今示しているところです。19街区の宅地形状を考慮し、2号緑地と19街区の間に築造する擁壁の構造検討を行って、街区がより整形地になるように変更したものであります。

次に、7ページをご覧ください。こちらは、飯山満駅南側の都市計画情報を表示したものです。紫色で囲まれた区域の一部が、今回の都市計画変更の箇所です。

次のページ、8ページです。こちらは、先ほど紫で囲まれた区域の周辺を拡大したものです。A1区域が25.20平方メートル、A2の区域が29.61平方メートル、ここが今回の都市計画変更箇所です。A1区域とA2区域は、もともとそれぞれ2号緑地と19街区となっておりますが、事業計画変更により、それぞれ19街区と2号緑地に変更されます。これにより、A1とA2のこの図表のとおり、入替え変更するものです。要は、交換という感じです。

9ページをご覧ください。こちらは、用途地域と高度地区についての新旧対照図となります。赤線で囲まれた区域が今回の変更箇所です。第一種中高層住居専用地域及び第一種高度地区が4.41平方メートル減って、第一種低層住居専用地域が4.41平方メートル増えております。

次、10ページです。こちらは、地区計画、地区区分についての新旧対照図です。同じことですが、一般住宅地区が4.41平方メートル減って、低層住宅地区Aが4.41平方メートル増えております。

最後、12ページです。最後に、都市計画変更の手続についてです。昨年9月1日～9月15日まで都市計画の案の縦覧をし、縦覧者が1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。今後は、千葉県知事と都市計画法第19条第3項に基づく協議を行い、本年の3月頃を目途に都市計画の変更を予定しております。なお、当該地の使用収益の開始については、令和5年度中を予定しております。

説明は以上です。

○議長

ただいまの事務局の説明でございますが、何かお気づきの点、あるいはご発言はございますでしょうか。

○委員

簡単なことですが、影響を受ける方はいらっしゃるのかどうかということと、なぜ今のタイミングなのかということ、それだけ伺います。

○飯山満土地区画整理事務所長

飯山満土地区画整理事務所です。

影響を受ける方というか、緑地の脇に換地がありますので、そちらの方が影響を受けると言えば影響を受けるのですが、より整形な形になっておりますので、いい方向に影響を受けるといことです。

なぜ今のタイミングかということですが、先ほども説明がありましたが、令和5年度、来年度に使用収益開始、使えるような区域になるので、そのタイミングで用途も変更しておきましょうということで、今回上げさせていただきました。

○委員

ありがとうございます。

○議長

ほかにいかがでしょうか。

○委員

確認ですが、こちらの変更される部分というのは斜面地になっているので、擁壁等がつくられる可能性があるかと思えます。以前、ほかの区画整理で擁壁等がつくられて、その擁壁について、その横は2メートルを超えるとがけ条例にかかることとなりますので、工作物としての認定ができるのかどうかという確認をしたことがあります。そうしましたら、船橋市が所有者であるにもかかわらず、「資料がないので分かりません」と言われたことがあります。区画整理地内にある擁壁が、「資料がないので分かりません」というようなことが起こり得るのかどうか、お聞きしたいです。

○飯山満土地区画整理事務所長

まずこちらの擁壁ですが、L型擁壁を設置しましたが、これは個人の宅地の部分の擁壁ですので、それぞれの地権者が持つようになります。工作物の確認もきちんと検査を受けておりますので、こちらについては問題ないです。

○委員

もちろん問題はないと思えますけれども、区画整理というのは、区画整理組合が解散してしまうと資料がなくなります。資料がなくなったときに、工作物であるかどうかということについて、どこに確認をしたらいいのかということが不明になるのではないかと、ことをとても気にしています。要は、区画整理組合が解散になりました、船橋市が譲受を受けているはずなので、船橋市に問合せをすると、「記録がありません」ということをよく言われてしまいます。なので、そちらの件について、区画整理組合が解散になった後、

きちんとしたデータの保存というのか権利というのか分かりませんが、その譲渡をどのようにしていかれるのか、明確なご返答をいただきたいと思います。

○飯山満土地区画整理事務所長

まず、こちらは市施行でやっております。そして、工作物確認を取った証書を各地権者にお渡しします。それは重要なものなので、取っておいてくださいということです。

市の公共用地になる擁壁については、それぞれの所管に引き継ぎますので、その書類はそこに保管されているということになります。ですので、なくなるということはありません。

○委員

私は、ほかの地区の塚田地区でなくなったと言われて、今質問させていただいています。道路の上に工作物の擁壁があって、「その擁壁は誰の持ち物ですか」と言ったら、「船橋市のものです」と。「区画整理地内ですか」と言ったら、「区画整理地内です」と。「工作物の許可を取っていますか」と言ったら、「資料がないから分かりません」と言われました。同じようなことが起きるのではないかとということを心配しています。その辺はいかがでしょうか。

○飯山満土地区画整理事務所長

そのようなことがないように、引き継ぎを徹底してまいります。

○委員

はい、結構です。

○議長

世の中にそういうことは多いですね。アーカイブスで、現在は昔と違って随分内包化しているのを資料化できると思うのですが、かえって昔の紙のときのほうが残っていたりします。これは一つの文化です。置き場がなくなりますよと簡単に言うけれども、本当は保管してほしいことはありますね。ヨーロッパなんかは、文化として相当昔のものまで残っていたりします。一つの文化でしょうけれども。日本も随分大切にしていたはずですけども。

区画整理も、飯山満もスタートした時はすぐにでも終わるかという勢いだったのですが、あっという間に30年ぐらいたちます。大変なことです。ぜひ心して、いろいろな分野でそうですが、書類は残しておきたいものです。工夫してほしいと思います。

さて、ほかにご意見ございましょうか。よろしゅうございましょうか。それでは、この議案については、1、2、3併せて原案どおりということで通させていただきます。よろ

しゅうございますね。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございました。
それでは、続いて報告に。

○事務局

ちょっと入替えの時間を設けさせていただきます。

< 報告 1 >

○議長

それでは、入れ替わりましたので、報告の1、「船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更（報告）」でございます。早速ご説明をお願いします。

○都市計画課長

都市計画課です。よろしくお願いします。

それでは、本町1丁目特定街区の変更（報告）についてご説明いたします。前回の都市計画審議会では、特定街区の趣旨や現在の特定街区の指定状況、賑わい創出と回遊性の向上に向けた案を説明いたしました。

本日は、より具体的に、特定街区の変更について、事前配付したパワーポイントの資料に沿ってご説明いたします。また前のスクリーンか、事前配付のパワーポイント資料と一緒に見ていただければと思います。

説明時間がちょっと長いのですが、15分程度かかりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、1ページ目です。初めに、当該地の現況分析、課題についてご説明いたします。

こちらは、市民意識調査や、昨年11月に策定完了した都市計画マスタープランの策定に際して、市民の皆様からいただいた本地区周辺のご意見を挙げたものです。主に商業施設等の賑わいに関するもの、歩行空間や移動手段に関するもの、公園や緑などの環境に関するもの、防災に関するものを挙げております。

次に2ページと3ページです。船橋のまちづくりに関する様々な計画に位置づけられた船橋駅周辺や現行特定街区に関する現況の分析と課題です。船橋駅周辺の現況と課題といたしましては、都市機能の強化や更新の必要性、地域間や施設間の連続性の欠如、緑地空間や憩い空間の不足、地域防災性の懸念等が挙げられます。また、現行特定街区の課題に

つきましては、有効空地の乏しい視認性及びアクセス性、狭く圧迫間のある歩行者空間とあったものがあります。

次に、4ページです。現況分析や課題を基に、整備方針としてこちらの4つの方針を掲げました。ピンクの枠は賑わいづくりや魅力ある拠点形成に関する内容、青い枠は回遊性向上や歩行空間の改善に関する内容、緑の枠はうるおいと憩いの創出に関する内容、そして、オレンジの枠は地域の防災力の強化に関するものです。

当該地は、都市計画マスタープランにおいて中心商業地に位置づけられており、広域的な商業機能等の集積を高め、土地利用の高度化や複合化等により、賑わいと活気にあふれた市の玄関口として、個性と魅力あふれる拠点の形成を目指しております。

6ページです。それでは、4つの整備方針に基づいて、どのような施設整備を行っていくかについて説明いたします。

まず、「賑わいづくり」ですが、多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場を整備し、船橋市の玄関口にふさわしい空間を創出いたします。具体的には、2階の屋上広場や、1階沿道に誰もが自由に通行または利用できる有効空地を設けます。この有効空地については、商業施設と一体的な利用ができるように、商業の賑わいがにじみ出す場所に面して整備いたします。雨天時にもイベント等が行われるよう、半屋外の通り抜け通路も有効空地として指定いたします。また、1階の沿道には、歩道と一体となった広場を設けて、キッチンカー等も出入りが可能なしつらえを検討しています。そして、有効空地につきましては、エリアマネジメント等による賑わい活動が行われるよう、地元の商業関係者の方などと今後協議を進めていく予定です。

7ページをご覧ください。次に、「回遊性の向上」に関してですが、歩車道分離の動線により安心安全な歩行者空間をつくり、駅前の連続性を形成することで回遊と交流を促進させます。施設の設備内容といたしましては、フェイスビルと計画地を接続する新たなペDESTリアンデッキを区域外に設置いたします。また、このデッキは、シャポー南館の既存デッキとも接続されて、船橋駅南口において2階レベルで周回できるようになり、2階屋上広場ともつながり、広場での活動と連動し、回遊性をもたらします。

ほかにも、本計画建物の東側、西側、それぞれにエレベーターを設置し、バリアフリー動線も確保いたします。また、計画地の通り抜け通路と、本地区西側にある第3市営駐輪場の既存スロープを接続させることを検討していますが、これにより駐輪場の利用者はそのまま京成船橋駅に向かうことができます。

これ以外にも、本計画地にシェアサイクルスペースを設けることで、臨海部との回遊性向上に寄与しています。

次に、8ページをご覧ください。「うるおいと憩いの創出」に関する内容です。立体的かつ豊富な緑の設置により、駅前にうるおいを与え、人々も生き物も憩うことのできる環境を整えます。広場には、木陰で休息できるベンチ等を設置いたします。また、2階屋上広場には芝生広場も整備して、ビオトープの配置等により、生物多様性に配慮した計画と

することを検討してまいります。また、視覚効果の高い一体的な緑となるよう、商業棟の3階から6階のテラスに緑を配置いたします。中高木を中心とした緑ですが、常緑樹のみではなく、落葉樹も設けることで季節の移り変わりを演出するほか、エリアマネジメント活動等により、冬季にはイルミネーションを設ける等の取組を行えるよう、今後地域の方々と協議を進めていく予定です。

次に、9ページです。「防災力の強化」に関してですが、地域の防災・減災に寄与する地域施設を整備し、災害に強いまちづくりを推進いたします。

住宅棟の屋上には、本市全域をカバーする消防局と連携した高所カメラを設置して、リアルタイムで災害現場等を映し出すことができる体制を整えて、迅速な災害情報の収集や災害対応を可能といたします。

また、本地区周辺は、防火水槽の設置が少ないため、消火栓による消火活動に頼っていることから、本建物としての防火水層とは別に、本地区周辺の消火活動を目的とした防火水槽を設置いたします。これによって、大規模災害により上水道が断水した場合においても、円滑な消火活動を行うことができます。

また、本計画地は、船橋駅前という土地柄、災害時の帰宅困難者対策も求められています。一時的に身を寄せる場所としては、2階の半屋外の通り抜け通路にたまることができます。そして、一時的な滞在への対応として、災害対策備品を備えた防災備蓄倉庫や、マンホールトイレ等を整備いたします。

10ページです。スライド左側は1階の平面イメージですが、南側にマンホールトイレを設置し、その機器を収納するための防災備蓄倉庫を設置いたします。

スライドの右側は2階の平面イメージですが、2階の通り抜け通路に面する箇所にも防災備蓄倉庫を設け、こちらには災害時の飲料水や毛布等を収納いたします。また、通り抜け通路の壁面には、災害時に携帯電話等を充電することができるよう、非常用コンセントを設置いたします。

また、この通り抜け通路の壁面には、市の情報メールや災害時のエリアメール等を自動に受信、表示するデジタルサイネージを設けます。これにより、ここに滞在する帰宅困難者は、最新の防災情報を得ることができます。

さらに、2階の屋上広場では、公衆Wi-Fiを災害時のみならず平常時から無料開放して、広場を利用する方が常に使用できるものといたします。

そのほか、住宅棟の屋外・屋内の一部については、帰宅困難者の一時的な受入れも可能とするように、協定の締結を行っていきます。

これらの内容により、本地区周辺や現行特定街区の現況の課題を解決し、都市計画マスタープランで目指している拠点の形成を図るため、船橋駅前にふさわしいさらなる有効空地の確保や、歩行空間の改善、回遊性の向上及び地域の防災に寄与する地域施設等の整備などにより、新たに都市機能を更新し、市街地整備の改善を図るため、特定街区の変更を行います。

次に、11ページです。ここからは、都市計画の変更内容について表記したものでご説明いたします。事前にお送りしています資料のうち、A3の横の特定街区の変更に係る新旧対照表という資料をご覧ください。

こちらの新旧対照表にも書いてありますが、区域の面積が0.8ヘクタールから今回0.7ヘクタールになります。また、容積率が現行の750%から900%、建築物の高さの最高限度が44.5メートルから200メートル、これは一番高いところです。壁面の位置の制限は、11ページのスライドの右側のようにになります。

次に、12ページですが、指定される容積率は、設置いたします有効空地等、地域の整備改善に寄与する地域施設の内容により決定するものであります。こちらは有効空地の位置や面積について示したのですが、それぞれ赤く囲われた部分が有効空地となる部分です。

次に、13ページです。こちらは、これまで説明してきた各地域施設の設置位置を断面的に表したものです。青色のものは、主に回遊性向上や歩行環境の改善に関するものであり、オレンジ色のものは、主に防災力強化に関する内容のものであります。

次に、14ページ、今後のスケジュール案です。今後の都市計画の手続に関するスケジュール（案）については、予定が変更となる場合もありますが、このとおりに今後進めていく予定です。また、日時等の詳細が決定次第、市のホームページや市広報等でお知らせしていきます。

最後に、前回の都市計画審議会でご意見のありました内容について、市の考えを簡単にご説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。

前回の都市計画審議会でご意見をいただきましたペDESTリアンデッキの位置ですが、船橋フェイスから駅前広場の中央を通り、当該地へつなぐ案をケース1、現在の案をケース2として検討しました。ケース1の場合、駅前広場の地下にある駐輪場への過重負担、既存の構造躯体への接続による安全担保性の懸念、デッキの柱脚部分によりタクシーの乗降待ち滞留スペースが大幅に縮小される等の課題が挙げられました。また、まちづくりの観点から、ケース2はより大きな回遊リングが創出されることや、都市計画道路3・4・11号線と交差することによるゲート性の演出効果、駅前のシンボルとなる領域形成などの利点が挙げられました。

これらの理由により、現時点ではケース2の位置としております。

また、エスカレーター的位置に関するご意見につきましては、その後事業者とも協議を行いましたが、有効空地や広場設置位置などの視点から、駅前広場に面して設置することは難しいものと考えております。しかしながら、本建物内の商業施設内に設置予定のエスカレーターを使用できるよう、設置位置の検討も含め、今後引き続き事業者と行うこととしております。

最後に、住戸への音の影響、音対策についてです。本地区は船橋の中心市街地の商業地であり、たくさんの人々が行き交う賑わいのある場所であることから、広場の設置による

各種イベント等の実施を通じて、さらなる賑わいを創出していく場所と考えています。しかし、ここに住む方、入居者の方々の居住環境への一定の配慮も必要となることから、事業者は、各住戸に対し、遮音性の高い防音サッシの設置を検討しております。また、今後協議を具体的に進めていくエリアマネジメントの検討の中でも、実施するイベントや広場の活用に関する条件等を整理していく必要があるものと考えております。

長くなりましたが、説明は以上となります。よろしくお願いたします。

○議長

ただいまの説明で、何かお気づきの点、あるいはご意見はございますでしょうか。

○委員

今、ご説明いただきました。ありがとうございます。

2点ほど教えていただきたいのですが、まず1つは、従前は商業ビルだったかと思うのですが、用途が商業と住宅と業務が入るといった形かと思えます。一方で、容積がかなりアップしますので、そういった点から、周辺の交通への影響というのはどのように考えていらっしゃるのかということをお伺いしたいのが1点でございます。

それから、もう1点は、今回非常に高いビルが建つということで、これによる周辺環境への影響はどうか。

この2点をお伺いしたいと思います。

○都市計画課長

最初のご質問で、商業ビルから住宅になるというところの影響とは。

○委員

要は、片方は用途も変わります。それと併せて、一方ではボリュームも変わるわけです。そうすると、発生や集中の交通量が多分変わってくる、性質が変わってくるのではないかと思います。それが、現況の周辺の、特に道路基盤、インフラにどういう影響を与えそうなのか。あるいは、商業から住宅になると、少しよくなるものなのか。それが1点目です。

○都市計画課長

ありがとうございます。

今回の計画で、商業や事務所の面積は前の西武の面積よりも減少しています。マニュアルに基づいて発生する交通量について算出すると、従前に比べて発生交通量も減少いたします。その床面積に応じた駐車台数は確保しておりますので、そこら辺は影響がないように考えております。

○委員

要は、結論としては、周辺の道路への負荷が今よりひどくなることはなさそうということによろしいでしょうか。

○都市計画課長

はい、そうです。

○委員

ありがとうございます。

では、もう1点のほうをお願いします。何か検討されていることとかがあれば。

○都市計画課主査

今回の特定街区に指定されることにより、建築基準法の中の第60条という条文の中で、建築基準法の形態規制とは別に、特定街区のほうで建築物の形態規制を行うことになりますることから、特定街区の運用基準の中では、建築物の関係で、建築物の高さや日影、壁面の位置、そういったことを検討することとなっております。建築物の高さにつきましては、当該地については、運用基準上は、「建築物の各部分の高さは、当該部分から道路等の中心線までの水平距離の5倍を超えないこと。ただし、塔状建築物について、周囲の建築物又は空地の状況を考慮して採光上支障がないと認められるときは、この限りではない」ということになってございます。

今回、このただし書の部分を採用させていただいておまして、今回の建物は塔状の建築物であるため、天空率の計算というものを行っております。その天空率の検証を行った結果、通風、採光等の環境面については特段支障がないものと考えてございます。

また、日影につきましては、建築基準法の第56条の2に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限が適用される区域において、「当該建築物により生ずる日影はその規制値の範囲内とすること」となっておりますが、こちらの当該地につきましては、商業地域、また日影が落ちる北側につきましては、近隣商業地域であります。日影規制の対象とならない区域となっております。

一方で、どのように建物の日影が変わっていくのかを確認する必要がございましたので、等時間というもので、既存の建物と新しく建てる建物でどれくらい日影が変わるのか、我々として確認してございます。

向かって左側の図面は、もともと建築されておりました商業施設の日影図でございます。この日影図を見ますと、北側に向かって影が落ちています。右隣の日影図は、新しく建築する予定の建築物、こちらの日影を作図したものです。見ていただくと分かりますが、北北西側に影の一部が伸びるような形となっております。一方で、敷地の右側にございます船橋駅南口の駅前広場に対しては日影が落ちないような検討図となっております。

また、今回、建物が高くなることに関しまして、防風対策といたしまして風害実験を行ってございます。

上の写真は、当該地から直径800メートルの模型をつくったものでございます。この模型に対しまして、まずもともとの百貨店があったときの風向きを確認いたしました。その後、新しく建てる建物、200メートルの建物ができることどのような影響が出てどのように変わるのかということを確認いたしました。

最終的には、その200メートルの建築物に対して、一部南西側に風向きが強くなる場所がございました。地図上で黄色くなっているところをご覧いただきたいのですが、建物が高くなることによって……

(「見えません」の声あり)

○議長

誰か手伝ってくれるといいですね。そこでお話しになったときに、画面で「ここ」と指し示しがないと。

○都市計画課主査

こちらは、当該地を中心に直径800メートルの模型をつくったものになります。ちょうどこの真ん中にそびえたっている建物が今回の建築物になります。これが実際に建った形でまちづくりがなされますが、これに対して、日影の検討図を出してもらっていいですか。

○事務局

すみません。ちょっとここで休憩を入れさせていただきます。

○議長

息をのんで聞こうとしていると疲れます。ちょっと休憩にしましょう。

(休憩)

○議長

それでは、再開です。

○都市計画課主査

申し訳ございませんでした。

それでは、日影図のほうからもう一度説明させていただきます。1年のうち、一番日が

短くなるのが冬至日になりますので、こちらは冬至日における朝8時から夕方4時までにつきまして、どういった影が落ちるのかを作図したものでございます。向かって左側のこちらの図面は、もともとありました建物の日影図でございます。こちらは、新しく建てる建物の日影図でございます。この外側のこちらの線をご覧いただきたいのですが、こちらにつきましては、先ほど申し上げた日時に、1日当たり2時間半の影が落ちる範囲となります。さらに、この内側については、1日当たり4時間の影が落ちる範囲を示してございます。

こちらのほうは、先ほど申し上げましたとおり、新しい建物に対して、同じ条件でどれぐらいの影が落ちるのかを作図したものでございます。こちらの建物よりも、どちらかというと北北西側に若干影が伸びているような形になります。逆に、こちらでは、駅前広場側での影は発生しなくなるような状況となっております。また、4時間の影につきましても、形状は一部変わるものの、線形といたしましては、こういう円形のものから、どちらかというと直線系の影に変わるというふうになります。

続きまして、風害実験の話をしていただきます。もう一度説明しますが、こちらの図面は風洞実験をするための模型でございます。こういった模型をつくりまして、もともとありました船橋西武さんの建物での風の影響と、新しく建てたときにどのように風環境が変わるのかを調査いたしました。

図面をお願いします。

こちらの絵は、もともとここにありました船橋西武さんが建っていたと仮に想定した際に、どの辺にどれぐらいの風の影響があるのかを示したものでございます。緑色、青色、黄色、赤色と書いてありますが、緑が一番風の影響が少なく、赤いところが風の影響があるところというふうにご覧いただきたいと思えます。

これを見ていただきますと、特に青い領域が、この建物の南西側のところ、もしくは南側のところにあります。また、船橋フェイスビルの周辺にも青いところがございます。次に、新しい建物に建て替わりますと、こちらの部分が大きく変わっているところがございます。青や緑だったところが黄色くなっているところがあります。ここは、従前の建物に比べますと、当然風害の影響をたくさん受けるところになりますので、これをどういう形で解消するのかを考えました。

こちらは、新しい建物に対して、今、風の影響が特に大きいところを中心に、新しく植栽を配置したものでございます。大きな赤い点については、高さが6メートル程度の樹木、また、小さい丸につきましては、高さが3メートルぐらいの中木、そういったものを配置いたしました。

この配置した状態で、新たに風環境の確認をいたしました。こちらになります。先ほどこちらに黄色い領域Cと言われているところがたくさんあったと思うのですが、今のような植栽を配置することによって、そういったところの風環境を改善することができることを確認いたしました。

ですので、今回の建築計画においては、前のページで申し上げましたが、6メートルぐらいの高木を道路側に、3メートルぐらいの中木を向かい側の道路に対しても配置していくことによって、風の環境を従来の建物と同じような環境に戻すことができることを確認しております。

○議長

はい、どうぞ。

○委員

ありがとうございました。そうしましたら、日影については先ほど絵で見ましたが、4時間以上影になるところはほぼほぼ鉄道の上という感じでしょうか。

風に対しても風洞実験をされて、どういう支障が出るのかということも確認して、植栽で対応しようという対策も取られているということ伺いました。

分かりました。どうもありがとうございます。

○議長

今の件で。

○委員

質問が1つあります。従来の44.5メートルから200メートルの高層ビルを建てる。しかも、たくさんの住居をつくる。別に反対ではありません。

ただ、心配なのは、万一の高層ビル火災等の災害のときに、船橋市の消防として、具体的な対応ができる能力があるのでしょうか。今ないとしたら、建物が完成する前にどのような計画でその能力を持つのでしょうか。その辺りのことをご説明願えればと思います。

○都市計画課主査

今回、この建物が建築される計画があったことから、船橋市の消防局ともお話をさせていただいております。200メートルの建物になりますと、はしご車等での消火活動は現実的にはできないものと考えられております。建築基準法上では、非常用エレベーター等を設置することが義務づけられておまして、基本的には入居者の方々は非常用エレベーターを使って避難階に避難をするというのが原則でございます。

一方で、これだけの住戸数もありますので、事業者のほうでは、入居者のためといたしまして、高層部分に救助用の災害用ヘリのホバリングスペースを設置することを今検討しております。ただ、現時点で設置いたしますとか、そういったことについてはまだ申し上げられる状況ではないのですが、事業者のほうでは入居者対策としてそのようなことを考えております。

○委員

大変申し訳ないですが、今のお答えでは私の質問に対して具体的な回答になっていません。私の質問をもう一回言いますと、現在の船橋市の消防局に、高層ビル火災、200メートル、住居たくさん、これに対する能力がありますか、ないですか。これはイエスかノーです。ないとしたら、具体的にビルが建つまでにどのようなことを計画されているのですかということです。具体的にお答え願えればと思います。

○都市計画課主査

今のお答えについて、現時点で船橋市消防局として消火能力があるのかについては、確認が全て整っていない、できていない状況でございます。

○委員

それでしたら、市として確認しておく必要があると思います。私は多分ないと思うのですが、確認して、ないならば、ビルが建つまでに具体的にどのような対策を取るのか。それを市として消防局ときちんと打ち合わせていただきたいと思います。

○議長

2～3分、私がしゃべってしまうことをお許しいただきたいと思います。

プレゼンテーションで説明するとき、しゃべりたいほうの気持ちでしゃべっては駄目なんです。聞くほうがどう受け取るかというのを考えて、見ているほうがどう見るかを考えてしゃべるのをプレゼンテーションと言います。仲間内だけでしゃべっているとみんな分かっているけれども、こちらを観客だと思って、いかに分からせるようにしゃべるか、そこに誠実さがあってしゃべっているけれども、分かりにくいと何の話だろうとなってしまいます。

さっきの影のことについても、あなた方が引いたのではないだろうと思うけれども、こうやって影を落とすと、朝の9時から10時の間と、1時間刻みに映していきます。そうすると、まちなみの影とか、さっきの何時間とか、具体的に太陽が動くのに合わせてこういうふうに動きましたということを見せると、どこが引かかったかというのはすぐに分かります。さっきの図では線で描いてあったでしょう。描いているほうは精いっぱいだけれども、見ているほうからすると線が見えません。それはこの線を描いたんですね。今のように影をすつつくると、いかようにでも分かりやすくなります。ちょっとそういう工夫をただけで、見ているほうはすぐ分かりやすくなります。

それから、風の話についても、ご案内のとおり、例えばこういうビルを建てますと、当たった風が真下に落ちてきます。新聞にも出ましたけれども、随分昔にサンフランシスコで高い建物を建てたときに、風の検証をしています。真下に落ちてきますので、ビルの下に緑があってというと、憩いの広場だと言う。ところが、高い建物をつくると、憩いどこ

ろではありません。さっきも説明のほうに少しありましたけれども、あれは落ちてくる風をよけるために木を植えている。ああいうことをやらないと、雨の日にビルから落ちてくる風は、下を傘を差して歩けないくらい突然来ます。さっき説明の中にそれがありましたけれども、自分の建てたビルでもってぼんと自分の足元に来ます。それをエクステリアの人たちは、木がいっぱいあって、その下にテーブルか何かを出して、出店があつてなんて、よほど上手にやらないと、このビル風が直角に落ちてきて、ものすごい風です。

私は御茶ノ水におりましたが、隣にある会社が上層階を造築しました。そうしたら、やはりそこだけ傘を差しては歩けない。ビル風は、よそに迷惑をかけるというか、自分のところに来るのですから、いかにそれを乱すかというのが知恵です。

その次に、今度は遠くの話で、ご質問に出ましたが、新宿で超高層街ができた初期の頃、甲州街道沿いのところで南に面した格好のお店が、そのビルのはるか遠くだけれども、建ったら自分のうちのお店のショップロントの戸を開けられない、開けたら店の中に風が飛び込んでくるということで大騒ぎになったことがあります。今、あんなにビルがたくさん建つようになりましたが、随分あれも苦労しました。

それと、風洞実験をおやりになっているのはいいことだと思います。風洞実験というのは、そういう形でもってどこにどういう被害が何時頃どう行くかというのを見るので、この場合はさっきの自分のところの直下のとは別のニュアンスです。

今、そういうことを隠すことができない時代だし、高層ビルは日本にたくさん出てきているので、相当みんな勉強しています。ですから、それをどんどん出させて、チェックしてみて、だからやめるということにするのか、それに対してどういう工夫をしたらいいのかということをぜひ検討されたいと思います。

ちなみに、私は千代田区で都計審の会長を20年ほどやりましたが、丸の内、大手町、有楽町はすごいですね。高さ270メートルというビルが林立しているアメリカのウォール街は一日中道が暗いんですよ。全部日影の中ですよ。ところが、丸の内は暗いといった印象で帰ってこられる方はいません。あれはたまたまオリエンテーションが東西南北の方向が碁盤の目の道にうまくいってました。ビルの影だけれども、進行方向の先の四つ角が明るく照っているのが見えるものですから、うまくいく。碁盤の目状の道路の方位がちょっと斜めになっていたら、まち中暗くなってしまいます。

それが日影の話で、建築基準法の中で、自分のところで影がどうなるかという日影規制とはもう一つ違った意味のまちの日影というのがありますから、どんどん注文して、図面を引く人にそういう表現をしると教育したほうがいいです。ずっと分かりやすくなりますから。

長いこと言ってしまって、ごめんなさい。

はい、どうぞ。

○委員

3点ほどお聞きしたいと思います。

1つは、先ほどのスライドの一番最後に出していただいた広い周辺まで入っている図は出ますでしょうか。

○都市計画課主査

模型の写真ではないですか。

○委員

ではなくて、最初ご説明いただいたときの、一番最後のこちらに入っていないページです。

○都市計画課主査

私が説明したものですか。

○委員

これで結構です。

1点は、駅前的一般車の一時停止、送迎のためのようところが非常に狭いんですね。2台ぎりぎり、3台ぐらい置いてしまっていますが、そこについては、これだけの駅なので、もう少し何とか改善していただけないかなと思います。

もう1点は、今回、住宅と商業地のための駐輪場が1階に設置されるようですがけれども、自転車についても、シェアサイクルのお話もありましたけれども、この駅から、例えば南船橋であるとか、そういったところの回遊性というお話もありますが、どういう動線で自転車を誘導するのか、どこを走ったらいいのかと思っています。

もう1点は、計画地の東側、フェイスビルがありますけれども、こちらからケース2というふうにペDESTリアンデッキをつなぐというお話でしたけれども、このフェイスビルの西側といいましょうか、この計画地側のこちらが今魅力的かという、1階も2階もちよっと寂しい感じなんですね。フェイスビルの日影が常にこちら側に落ちるような形だと思います。回遊性ということで、計画地は魅力的になると思うのですが、そこまでの道の方が魅力的になるのかというところを今後考えていただければいいのかなと思います。

3点ほど意見を言わせていただきました。

○議長

当委員会には建築士さんが何人かおられるので、分かってくれると思うのですが、この敷地は結構難しいです。駅のほうから車で寄ってきたときに、全体図の南側の道路で西にこう曲がっていくところ、右側にこのブロックがあるというのは結構難しいです。という

のは、左側通行で自動車で寄ってくると、右側の敷地に入るために右折して飛び込まなければいけません。ところが、この図面でも、居住者が入るアパートメント、住居の玄関に入っていこうとすると、必ず右折して入っていくことになります。その都度、対面交通の向かってくる対面自動車を止めて入らなければいけなくなります。これはなかなか難しい敷地で、みんな苦勞するところです。特に、今度は線路の北側からここに入ってこようとすると、あそこのガードがなかなかくせ者です。あの辺は一生懸命考えていただきたいです。

今現在の線路の下はどのように使われているのか、そして、商業の人たちの荷解き場とか、バックヤードはどうなっているのか。そこに今度新しいものが入ってきて、商業の機能が乗ってくると、必ずそこに搬出・搬入する荷物用のヤードが必要になってきます。それをどうするのか。

一方では、ここにお住まいの方たちが建物から出てくる時、この人たちは、通勤か通学か、自分たちの住居として定常的な動きをします。私だったら、JRを使うなら、まず時刻表を見て、何分で改札口に到達するのか考えてしまいますし、それから、子供たちだったら、学校に行くにはどうするか、幼稚園はどうするか。これは、賑わいの広場をつくる必要はないと考えるのが普通です。定点観測をしてみて、朝の7時半ぐらいから夜の10時ぐらいまでの間に、ここではどんな種類の人たちがどんなアクティビティを展開するのか、もう少し議論していただく。作業中にそれを重ねて考えていただきたいです。そうすると、まだまだ見えてくるところがたくさんあると思います。

今、ご質問がありましたように、確かに北側は、どのビルもそうで、住宅も特にそうですが、家の中のサービスや何か、トイレ云々という用途が行くようになりがちです。このビルや何かにおいてもそうです。そして、居住者のエレベーターと外来者のエレベーター、エスカレーターは、当然違ってまいります。ですから、その辺も丁寧に、これだけの空間があるので、考えていただきたいと思います。

くどくなりますが、特定街区でいうところの公開空地というのは、不特定多数の人の利用に供します。不特定多数ということは、昨今の世相みたいに変な事件ばかり起きるとは思いませんが、身分の分からない人たちとか、居住者ではない人たちがたくさんここに入出入りするわけですから、そこに居住している人たちとは相入れない環境があります。その辺を上手に振り分けていくのが設計というものですから、ひとつその辺を突っ込んで、さらに議論してください。

最初の頃に出されていた、今日ではなくて今まで出された中で、これはエクステリアの部門の人がやっているのだろうと思うぐらい、賑わいの創出はテーブルを出して楽しんでるところばかり描いている。あれは、ビル風が落ちてきたら全部吹っ飛んでしまいます。デコレーションケーキのトッピングみたいに楽しむのではなくて、厳しい骨の芯のところもきっちり押さえて、その上で本当に楽しいのかどうかという空間のつくり方に持ってっていただきたいです。指導していただきたいです。

自動車と歩行者の関係は結構厄介です。本当に技術的に苦勞するところです。まだまだこれから作業ですから、頑張ってくださいと思います。

さて、ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員

「前回の審議会での意見についての市の考え方」ということで出していただきまして、ありがとうございました。私のほうで言った意見だと思います。

先ほど説明があったように、構造上とかそういうことがあって、今の段階では無理だということはよく分かりました。

ただ、建てるまでにいろいろな状況が変わってくる場合があると思います。地下の駐輪場がどうなるか、あるいは本当にこのとおりに行けるのかどうかが変わってくるので、できれば、ペDESTリアンデッキの真ん中の一本、こういう考え方があるんだということをやぜひ取っておいていただきたい。というのは、商業関係、会議所関係で、10年以上前から、今の西武の跡地の回遊性を考えてきました。商店街の人たちといろいろなことを考えて、真ん中のペDESTリアンデッキが必要ではないかと。

もう一つは、南側のペDESTリアンデッキ、京成のほうからフェイスの裏、南側を通して新しいビルに行く動線、これも現状では通路が非常に狭くなっています。これも構造上無理かもしれませんが、ぜひいくらかでも拡幅できるようなことを考えていただきたいと思っています。

それから、さっきのエスカレーターのことでも前回私のほうから申し上げました。確かに構造上エスカレーターは無理だということで、エレベーターがつくとお聞きしました。ただ、やはり真ん中の空き地のところ、空中のところを見ながらエスカレーターに乗ると、動線を誘うといいますか、そういうことがあるので、今無理なのは分かりますが、何かの折にはお考えいただきたいということです。

それから、先ほど風のことがありましたけれども、2階の屋上のデッキは、雨の対策も考えていただけたらと思います。現状無理なのは分かるのですが、今はフェイスビルの京成の改札口から出てきて、上下のエスカレーターがあると思うのですが、最初の計画では、上りのエスカレーター一本だけでした。しかも、駅前通りの高架下の横断歩道は無く、最初は高架橋だけでした。ときわさんのところの歩道と、京成の高架下の歩道を両方つくったら、近いところに歩道があり過ぎるという意見をいただきました。それでも、商店街のほうの意見として、京成の高架下のところに歩道をつくってくれということで、2千何百名ほどの署名を集めました。実際にやってみると、あの雨に濡れない高架下の横断歩道帯をつくってよかったと思いますし、ときわ書房さんのところの歩道も残してよかったと思っています。

理想は理想ですし、無理なのは分かるのですが、何か機会があれば、そういうことを少し頭に入れてやっていただければと思っています。

先ほどフェイスの話も出ました。フェイスの1階を今日見てきたのですが、2階のところはあれだけ人が流れてきて、船橋は今64万7,000人ぐらいでしょうか。そのフェイスの1階と地下はやっぱり寂しいですね。一度大きな建築物をつくってしまうと、それを後から直して、人の回遊性をつくることは大変なことです。

ですから、やはり地の利というか、そういうものを生かして、理想のところを捨てないで、何かあったらこういうのがいいのではないかということ、地元の商店街、アイラブふなばしとか本町通りとか駅前の商店街がありますから、ぜひその方たちの意見を聞いて、これからまだまだ時間がかかると思いますし、変更する余地があると思いますから、ぜひその辺の可能性を捨てないでやっていただければと思っております。意見です。

○議長

はい、どうぞ。

○委員

ありがとうございます。2点、1つは要望で、もう1つは質問でございます。

まず、要望としては、この整備方針はおおむね妥当だと思いますが、その中で、「うるおいと憩いの創出」ということで、緑を増やす話がありました。先ほど来、会長からはそれほど甘いものではないというお話もありましたけれども、最近のこういった都市開発、都市部における開発を見ますと、単に緑を植えるだけではなくて、かなり質の高い緑が増えてきています。そういう意味で、ぜひこの場所で、船橋の顔になるところでありますので、質の高い緑の空間をつくっていただきたいというのが1点でございます。

それから、質問というか、市のお考えをお聞きしたいのですが、今回、住宅系用途がかなり増えます。そうしたときに、交通の問題もありますけれども、小学校の問題、あるいは子供の遊び場の問題、小学校は当然ですが、恐らくこの開発地の中では完結できない話なので、その点は市としてはどのように考えていらっしゃるのか、お聞かせいただければと思います。

○都市計画課長

ご質問ありがとうございます。

これだけの規模の共同住宅が建ちますので、教育委員会等の関係部署と協議はしております。ただ、完成時期までまだ時間があることから、想定になるのですが、現時点の推計では、小中学校とも受入れは可能と所管のところで聞いています。

ただ、今後、ここだけではなくて、周辺の環境も変わる可能性がもちろんあるので、この辺は引き続き所管部署と情報の共有を図っていこうと思っております。

○委員

子供の遊び場の問題もお願いします。

○都市計画課主査

今回、事業者のほうからのお話で、建物内の室内空間の遊ぶ場を今検討しているということをお伺いしております。

○委員

それはそれで結構だと思いますけれども、恐らく子育ての環境と云ったら、それでいいですよという話ではないと思います。ですので、周辺を含めて、公園やオープンスペースをちゃんと確保していくことが大事だと思います。新しく公園をつくるのはなかなか難しい場所ではあると思うのですが、何らかの工夫ができないのかということでも質問させていただきました。

○都市計画課主査

今いただきましたお話の中で、今回、大きな広場と併せて、西側のほうに、我々は芝生広場と呼んでいるのですが、規模としてはそれほど大きくない場所ではありますが、屋外に面している広場、今、赤く示しているところに屋外の広場スペースを設置することを検討しております。

それと、先ほど申し上げたような、室内側には入居者の方々が使用するようなものを設置するという計画でございます。

○議長

さて、ほかに。はい、どうぞ。

○委員

いくつかお伺いしたいと思います。先ほど画面で出していただいた風害と日影の資料は、ぜひホームページで公開していただきたいですし、3月の住民説明会でも公開すべきだと思います。その点についてはいかがでしょうか。

日影で、住宅地が数軒ですが引っかかっておりました。200メートルもの高さをこのまま認めてしまうということになると、明らかにそういう影響を著しく受ける方が出てきます。2時間未満であっても、日影はもっと範囲が広いと思います。その辺について、どのようなかということ。もう少し詳しく、どの辺までどのように影響があるのか、公開すべきではないかと思えます。

風害を私もお伺いしようと思ったのですが、大体はお伺いしました。

学校については、まだ先なので、教育委員会等とも協議されているということでした。

学校だけではなくて、保育園や放課後ルームなどはどうなるのでしょうか。

それから、避難所ですね。タワーマンション、700戸ぐらいと今伺いしております。大体3倍と考えると、2,100人ぐらいになるのかと思いますが、いろいろな災害でエレベーターが止まってしまったら、高層階にそのままい続けることができないということで、周辺の避難所があふれたというお話を報道では聞いております。

2019年の台風のときに、この地域は、中央公民館や船橋小学校などの避難所がかなりあふれました。この地域は特に結構密だったということは聞いています。いざというときの避難所の確保ということを考えたら、700戸で2,100人ぐらいとすると、1,000人ぐらいの方が仮に避難所を使うとなったら、一体どこに避難するのか。帰宅難民の方とかいろいろ書かれているけれども、そもそもの問題としてどうなのかというのは考えます。

あとは、ペDESTリアンデッキですが、この建築費用は事業者が負担するのでしょうか。船橋駅の北口では、かつて船橋が負担したという話を聞いたのですが、その辺りについてはどうなるのでしょうか。つくった後はどこのものになって、誰が維持管理していくのか、伺います。

○都市計画課長

ご質問ありがとうございます。

説明会で風害と日影の資料を公開すべきとのご質問ですが、今後予定している住民説明会では皆さんどのようになるのか聞きたいと思いますので、その辺りは説明会でも説明していこうとは思っております。

ペDESTリアンデッキにつきましては、現時点では事業者負担でつくる予定となっております。ただ、つくった暁には市のものになりますので、その後の維持管理等は市になります。

次に、学校だけではなくて、保育園はどうなるのかというご心配があったと思いますが、実は保育所の導入の検討を事業者側から提案されております。それにつきましては管理部署である子育て支援部と協議しており、確認したところ、今後の保育需要の動向に基づき設置の可否を決めなければいけないということで、この建物の竣工時期について、保育園の需要の見込みが現時点では不明なので、その必要性はまだ判断できないということでした。したがって、引き続き保育園の設置については所管部署と検討していきたいと考えております。

○都市計画課主査

避難のお話につきましては、まずこの建物自体につきまして、各住戸にある一定の期間待機していただくような防災備蓄を今検討しております。各住戸に対しまして、防災備蓄品を備蓄することによって、もちろん避難所への避難はいずれすることになるのでしょうか

けれども、一定期間はこの建物の中にとどまっていたくようなことを事業者としては検討しております。

○委員

ありがとうございます。

防災備蓄からまずお伺いしたいのですけれども、各住戸に一定期間とどまっていたく。50階建てだと伺っています。高層の方であっても一定期間とどまっていたくという想定でいらっしゃるということなのかということを確認させていただきます。

それから、さっきシミュレーション的なことでお伺いするのを忘れてしまったのですが、CO₂の排出というのがタワーマンションでよく問題になります。船橋は、ゼロカーボン宣言、2050年にはカーボンゼロと掲げていますけれども、このビルについてはどのように今検討されているのかということをお伺いしたいと思います。

それから、かなりの数の避難者が結局発生するということがお認めになるということですよ。その方々に「来て大丈夫ですよ」と避難施設として受け入れるところは、現状想定されていないということなのではないでしょうか。そのこともお伺いいたします。

あとは、タワーマンションで、武蔵小杉のマンションですが、水の入ったペットボトルを上から落として大惨事になりそうだったという事件もありました。ビルが高くなればなるほど、確かに業者の方にとってはすごい利益になりますけれども、一方では、そういう危険性が周辺地域で新たに生まれてくるわけですので、それについてはどうなのか、お考えをお伺いしたいです。

また、有効空地についてお伺いいたします。今回900%の容積率ということで、有効空地で積み上げています。地域施設と有効空地とあるのですが、どのようにして900%に積み上げられたのでしょうか。

それから、広場にキッチンカーの検討をされるとおっしゃっていましたが、けれども、船橋市の特定街区の運用基準を拝見したら、ちょっと問題ではないかと思いました。というのは、有効空地の定義のところ、共通の要件に、「原則として、特定の者の営利目的のために、利用や占用されるものでないこと」とあります。キッチンカーの運営は、もちろん市ではなくて、営利企業、民間事業者の方がおやりになるのではないのでしょうか。有効空地があるから、公共性があるからということで容積率を割増ししているわけなのに、特定の方の利益のためにそこを使うというのはおかしいのではないのでしょうか。この辺について、お考えを伺いたいです。

○都市計画課主査

避難所につきましては、小中学校はもちろん避難所に指定されているものもございましたけれども、それ以外にも、昨今民間の施設やいろいろなところに避難所が設置されていますので、ある一定期間この建物の中にとどまっていたくということは重要なことかと考

えております。

また、帰宅困難者のお話につきましては、昨今、民間の企業と帰宅困難者を受け入れる協定を船橋市のほうで結んでおります。ただ、こちらの施設につきましては、船橋駅から比較的離れたところが多いものですから、船橋駅周辺の帰宅困難者を一定人数受け入れられるようなスペースを設けることを考えております。全てここで受け入れられるとは考えておりません。ただ、一部の屋内の施設につきましては、特に配慮が必要な方々、車椅子の方や高齢の方々を受け入れるのに、屋内のスペースを確保していただくように今協議させていただいています。

○都市計画課長

CO₂削減、2050年までにはゼロカーボンにすることを目指すと掲げており、こちらのほうは事業者にも伝えて、事業者もその理念は理解しており、低炭素の建築物の認定制度を使ったZEH（ゼッチ）マンションをつくる予定となっています。

また、キッチンカーは問題ではないかと。確かに特定の者についてそういったものは原則としてやらないという形にしているのですが、キッチンカーというのは、先ほどからご説明しているように、市としてもここは賑わいの創出を求めているところで、この広場等の設置も、広場だけではなくて1階の部分もそうですが、エリアマネジメントを考えており、市ではなくて民間の方々が主体となってここを盛り上げていくという中で、そのイベントの中でこういったものを使うということを考えています。一定の人たちが常にそこを使っていて営業するという意味ではないです。したがって、このことについては、いろいろな選択肢がある中で、そこは問題ないと思っております。

○都市計画課主査

高所からの落下のお話ですが、今回、特定街区の目的の中で、壁面後退というのがあります。壁面後退をさせることで、例えば道路や歩道に対して建物の壁面を下げて、道路や歩道に対するそういった落下の安全をまず距離的に取るということが考えられると思います。また、本建物においては、高所に設置されますバルコニー等につきまして、例えばバルコニーの手すりの勾配を内側に傾けるとか、格子状の手すりではなくて板状の手すりにすることによって落下を防ぐということは考えてございます。ただ、そうはいつでも、故意に落とされることを防ぐというのはなかなか難しい面はあるかもしれませんが、そういう壁面後退をすとか、バルコニーの形状を検討するというでそういった対策を考えております。

また、有効空地の900%の話につきましては、ここはもともと法定容積率が600%に対して300%の割増しをするのですが、特定街区の運用基準の中では、有効空地における容積率の割増しと地域施設における容積率の割増し、それぞれすることができます。それぞれ最大値200%まで割増しをして、合計値は合わせて300%までとなっております。

ます。

今回、特定街区の有効空地につきましては、算定基準がありますので、その算定基準に基づいて計算しております。こちらについては、今、加算率は200%となっております。

また、地域施設につきましては、歩行環境の改善や回遊性向上といったものが今回のまちづくりの中では市のまちづくりの方針と合致しているということもございまして、こういったもの、また地域の防災や安全に寄与する施設、こういったところに付与することを考えております。今、歩行環境の改善、回遊性に寄与する施設といたしましては、ペデストリアンデッキ、シェアサイクルといったものがございまして、これに50%の割増し、また、地域の防災や安全に関するものにつきましては50%の割増し、合計100%、トータル300%の割増しを考えております。

○委員

これで最後にいたしますけれども、さっき日影についてのご回答がありませんでした。引っかかっている住宅地がさっきありました。あそこについて、個別に説明が必要ではないかと思えます。今回の住民説明会を3月にやりますというのを、単純に広報とホームページで告知するだけで、その当該住民の方が自分のことと思うのは大変難しいのではないのでしょうか。提案する船橋として、責任を持って説明すべきではないかと思えますが、それについてまずご回答を伺います。

それから、避難所については、民間施設も昨今用意されているということですが、具体的なお名前が挙がらないということは、そこまでご検討されていないのではないのでしょうか。あの場所は、本当に今でさえ避難所が足りない地域なんですね。それがどうなっていくのかについて、検討が深まっていないのではないかと思います。

それから、エリアマネジメントとおっしゃいますが、有効空地は公共性があるから、それを理由にして容積率を上げていくと。ビル風も大変強いものになっていくから、工夫がいろいろ要るということですよ。公共性、誰でも使えるような場所で、誰でも自由に利用できるような場所であるべきところが、一定の方々の利用に供されていて、営利目的にも使われていく。これ自体は変わらないと思えます。その点については非常に問題ではないかと指摘しておきます。

○議長

ほかに、いかがでしょうか。

○委員

日影のことで、住民の方にご説明されるのかを。

○議長

そうですね。

○都市計画課長

都市計画の手續に関しては、住民説明も考えていますし、今後案の概要縦覧をして、住民の方の意見等を聞けるような機会もあります。私たちは、ホームページや広報などで周知して、説明していこうと思っております。個別で説明するという事は考えていません。

○議長

これぐらいの建物でマンションというとタワーマンションで、日本に出現してからかなり歴史があります。ほかに随分たくさん例があつて、初期のものは本当に大変だったと思います。今は、グラウンドラインと上層階という二元論ではなくて、タワーの中に避難階と称するものを設けたり、予期せぬ災害に対しても、個々の住戸で備蓄するだけでなく、幾階か毎に備蓄フロア層を設けている例もでてきています。

それから、デザインの仕方一つでビル風も変わります。それから、日影も変わります。ですから、ディテールに入っていくときに、とにかくそれを非常に強く注意しているということを絶対忘れずに設計者に持っていかなないと。

それから、上からの落下物というのは、もちろん間違つて落ちるということはありません。手すりの上に物を置いたら、間違つて触れて落ちたと。そのために、下に安全ネット、受け口をつくっているものもあります。

いろいろな良い工夫があるので、こちら側のほうは特定街区だからという事を特に含めて。普通の建築とはちょっと違うんです。壁面線を指定して、何をすると、縛りが多い。変な言い方をしますが、銀行が融資するときに、特定街区の建築物と普通の場合とは異なるという話もあるようです。特定街区というのはうるさいです。工夫はできるだけ良質なものを選ぶような努力をしてください。安かろう、悪かろうにはさせないように、頑張つて。随分やり方はありますよ。

ちょっと視点を変えますが、日本では「パーク」を「公園」と訳したのですが、海外には「プライベート・パーク」や「ゲイテッド・パーク」もあります。一例だけ紹介させていただきますと、ニューヨーク・マンハッタンの国連ビル東側の直近の小高い丘の上に、1920年代に民間アパート群（チューダーリバイバル様式の建物）として開発された“チューダーシティ”の中に“チューダーシティ・パーク”があります。頭初はこの居住者たちの“憩いの園”として設置された“プライベート・パーク”でした。その後の変遷の中で、歴史的登録財にも指定され、ニューヨーク州のNPO組織によって管理・運営されていて、開園時間を定めて、公園として一般公開されているようです。このパークに隣接した敷地に、1968年に建築家ケヴィン・ローチ設計のフォード財団ビルが設計されましたが、

これは屋内の大きな吹き抜け部分（アトリウム）に立木を加えた植栽をとり込み、開館時間を定めて、入場無料で一般市民に公開して屋内のパブリック・パークを出現させました。

屋外の街路から眺めると、周囲の公園の緑と連続・呼応しているようで、マンハッタンのビル群の中に、緑豊かな憩いの空間を提供しています。1970年代に入ると我国にもアトリウムに立木を含む植栽空間が設計・実現され始めました。

今回の案件にとり上げられるかどうかは別として、(1)計画の対象は「街区」ですが、孤立完結型に閉じた考えに縮むのではなく、(2)周囲の施設・街区との呼応・関連に大いに配慮して頂きたいと思います。こんな高層の建物は船橋で最初でしょう。いいものをつくっていこうと努力しましょう。何でもやれば金がかかるとのことだけでもないですから。うまくいいものをつくろうよと、誘導してあげたらいいと思います。頑張ってくださいと思います。

○委員

特に質問等ではございませんが、今お話があったような風の話は、せっかく風洞実験まで検討されているのをぜひとも有効に生かしていただきたいです。風が強くなる地域があって、ただ木を植えるだけではなく、恐らく風洞実験によると、下のグラウンドが何かによって風をどのように抑えられるのかということにも影響すると思っております。ただアスファルトなのか、路面を敷き詰めるのか、植栽があるのかにもよって、風の動きは多分変わると思うので、そういったこともご検討いただけたらいいのではないかというちょっとしたコメントです。

最後に、維持管理を市のほうで行っていくというお話がありましたけれども、それによろしいでしょうか。前後を把握できていないのですが、LCCコストというか、私としては維持管理をしていく上での最終的な部分までをぜひ構想に入れていただきたいと思えます。

○議長

考え方の中にね。

○委員

そうです。

○議長

都市と犯罪というのも大テーマなんですよ。やはり悪い心持ちを起こさせないような空間を上手につくって見せないといけません。

さて、中間での報告をいただきました。こういうアクションをしていると。我々はこんなことを聞いて意見を言いましたので、ぜひ配慮していただいて、ご努力いただきたいと

思います。

この件はこれだと思いますが、よろしゅうございましょうか。ありがとうございました。

○事務局

すみません。またここで入れ替えがありますので、5分ほど休憩をさせていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

(休憩)

< 報告 2 >

○議長

それでは、再開いたしましょう。報告の2、「海老川上流地区の都市計画の決定について（報告）」です。

○都市計画課長

それでは、海老川上流地区の都市計画の決定について、現在の検討状況を報告いたします。なお、事前に説明資料を送付させていただいておりますので、本日は要点を絞ってご説明させていただきます。説明時間は15分から20分ぐらいかかってしまうかもしれませんが、よろしくお願いいたします。

まず、資料1ページ目、本日も報告するのは、スライドのとおり、6つの都市計画の概要です。

2ページ目、海老川上流地区における都市計画の経緯についてご説明いたします。海老川上流地区については、土地区画整理事業により新たなまちづくりの機運が高まってきたことを受け、事業検討の状況や都市計画の変更等が必要となる内容について、複数回ご報告を行ってまいりました。

そして、令和3年9月に、5つの都市計画の決定・変更について本審議会でも審議していただき、その後、千葉県決定事項である2つの都市計画の変更について、千葉県都市計画審議会でも審議いただきました。これら審議を経て、令和4年3月に決定・変更の告示を行いました。また、土地区画整理事業の認可についても同じ月に行っております。

次、資料の4ページに飛びます。ふなばしメディカルタウン構想を実現させるため、海老川上流地区土地区画整理組合と市で、令和4年10月に、連名で「(仮称)ふなばしメディカルタウン実現方針」を策定いたしました。その内容といたしましては、ふなばしメディカルタウン構想に示された6つの目指すまちの姿を実現させるため、今後必要となる取組や都市基盤整備の基本的な考えをまとめたものです。

飛んで、資料6ページからは、個別の都市計画の決定及び変更内容についてご説明いたします。

まずは、土地利用に関する都市計画についてご説明いたします。

7ページです。本地区の現在の都市計画の状況ですが、令和4年3月に本区域を市街化区域に編入するとともに、左側の図のとおり、医療センターの移転予定地を除き、暫定用途として第一種低層住居専用地域を指定いたしました。

今回、土地区画整理事業の進捗に伴い、右側の変更案（素案）のとおり、用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域の変更を考えております。

9ページです。地区計画の地区区分についてご説明いたします。今回、土地区画整理組合と協議の上作成した地区計画の素案は、「（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針」の考え方を踏まえて、左側の地区区分図のとおり、各区域の特性に応じた11種類の地区区分を定めております。そして、地区計画の目標として、右側に記載のとおり、良好で質の高い市街地環境を創出することを掲げております。

以降、10ページから15ページでは、図に表す各地区区分ごとにどのような土地利用を図るかを、用途地域と地区計画のそれぞれの内容と併せて説明しております。

16ページに飛びます。ここからは、地区計画で指定する地区施設の説明となりますが、資料の右側に記載の2つの方針に基づき指定することとしております。

以降、17ページから20ページでは、まちの中でも特徴的な地区施設の指定箇所について、「（仮称）ふなばしメディカルタウン実現方針」で示されている整備イメージと併せて説明しております。

21ページをご覧ください。当該地区の高さに関する制限についてご説明いたします。原則として、住居系用途地域に第一種高度地区（最高高さ20メートル）を指定いたします。例外といたしまして、図面の中の赤枠で示した医療センター移転予定地周辺や青枠で示しました中高層住宅地区については、地区の機能や周辺環境などの特性を考慮し、右側の記載のとおり、高さの制限を定めます。

なお、中高層住宅地区については、高度地区の規定書に基づき、周辺環境に配慮された計画であることなどが確認・担保されることを前提に、地区計画で建築物の最高高さ31メートルへ緩和することを予定しております。

次の22ページです。建築物の最高高さ緩和に関する周辺環境への配慮の考え方について、ちょっと細かいのですがご説明いたします。

まずは、A-A'断面です。南側事業区域外への配慮として、南側道路幅員6.0メートルの境界線から壁面の位置を3.0メートル後退させることにより、南側事業区域外から合計9.0メートルの離隔が確保されます。また、地区の良好な住環境を創出するため、まちの骨格軸沿いに空地等の地区施設の設定や、街区の周囲に1メートルの緑地を指定することとしております。なお、南側事業区域外は、県施行の調節池が予定されております。

続いて、B-B'断面です。こちらは、南側隣接地に戸建て住宅が建っていることから、隣接住宅環境への配慮を図るため、隣地境界線から壁面の位置の制限を行い、12メートルの離隔が確保されます。さらに、隣地境界線から2メートルの範囲は地区施設として緑

地が確保されることにより、隣地住宅への一層の配慮が図られます。

次、23ページです。防火地域及び準防火地域の指定についてご説明いたします。この指定については、船橋市用途地域指定基準に基づいて、建ぺい率80%を指定する近隣商業地域のうち、商業地としての土地の高度利用を図る容積率300%を指定する区域については防火地域を指定し、容積率200%を指定する区域については準防火地域を指定しております。

24ページからは、都市施設に関わる都市計画の変更についてご説明いたします。

25ページは都市高速鉄道の変更です。海老川上流地区やその周辺地区は、船橋市の中心部に位置し、中心市街地にも近く、この都市高速鉄道が東西に走っているものの、鉄道駅からは遠くて公共交通の利用が不便な地区となっていることから、新駅設置の検討を進めてまいりました。

また、令和4年11月に策定した船橋市都市計画マスタープランでは、本地区では医療サービスの充実と健康に寄与するまちづくりの実現に向けて、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業と地区計画等により新市街地の形成を図ることとしております。今回、これらの検討の経緯や方針などを踏まえて、この図のとおり、新駅を設置する都市計画決定を行うものです。

次、26ページです。都市計画道路です。都市高速鉄道の新駅設置と併せて、図面のとおり、新たに2つの路線を追加する都市計画決定を行うものです。これらの都市計画道路は、いずれも標準の幅員が16メートルで、車道は片側1車線、歩道幅は4.5メートルとしております。また、新駅南側には、障害者の方などが使う停車施設、タクシーの乗降場、バスの乗降場を駅直近に配置した約3,600平方メートルの駅前広場を設置いたします。

この2つの都市計画道路の交差点には、ラウンドアバウトという円形の交差点を設置する計画となっております。その詳細やほかについては、27ページで説明しております。

次、飛びまして28ページです。今後の都市計画のスケジュールについてご説明いたします。本日の審議会、市民の皆様などからご意見をいただく説明会を開催した後、都市計画の手続に入る予定です。現時点での予定ですが、今年の3月に案の概要・原案の縦覧を行って、その際、公述の申出があれば、5月頃に公聴会を行う予定です。その後、案の縦覧を行った後、本年10月頃に本審議会に諮ってまいりたいと考えております。

なお、都市高速鉄道の変更については千葉県決定の事項であるため、本審議会です了承いただけたら、千葉県の都市計画審議会に諮ることになります。

審議会です承いただけた場合の告示の時期ですが、市決定の都市計画については、本年11月下旬頃を予定しております。ただし、都市施設である都市計画道路の変更については、都市高速鉄道の変更との関連性が大きいため、鉄道の変更と併せて、令和6年3月頃の告示を予定しております。

以上で、海老川上流地区に係る都市計画の決定についての説明を終わりますが、続きま

して、千葉県の都市計画審議会における附帯意見への対応について、別途ご説明したいと思えます。

○都市計画部参事

都市政策課でございます。ここからは、千葉県都市計画審議会附帯意見への対応についてご説明いたします。

先ほど資料2ページでご説明いたしましたとおり、海老川上流地区の区域区分の変更、これは市街化調整区域を市街化区域へ編入する変更でございますが、これにつきまして、令和3年9月15日の第141回船橋市都市計画審議会にて可決されました後に、令和4年1月18日に千葉県都市計画審議会にて審議、可決されました。しかしながら、可決されたときに附帯意見が付されました。この内容といたしましては、「土地区画整理事業による海老川流域の治水への影響に関する検討を続け、住民に対しご理解いただけるよう丁寧に説明を重ねること」との附帯意見でございました。

このことから、国が示しております「洪水浸水想定区域図作成マニュアル」を基に千葉県が公表した海老川水系の洪水浸水想定区域図を作成したときに行ったシミュレーションの結果に対しまして、今回の土地区画整理事業がどのような影響を与えるかについてのシミュレーションを実施し、住民説明会を令和4年5月と8月にそれぞれ6回ずつ、合計12回開催いたしました。その内容については、ホームページでも現在公表してございます。5月に実施したシミュレーションの内容に関する説明会につきましては、122名の方が参加されました。8月に実施したシミュレーションの結果の説明会では、115名の方に参加していただきました。また、個別の問合せに対して、説明を求められた場合につきましても、ご説明させていただいているところでございます。

一方、土地区画整理組合も、令和4年9月に工事説明会を2回開催しております。また、現在、工事内容を毎週この組合のホームページで公表しているところでございます。

続きまして、この検討の方法、こういった形で検討してシミュレーションをしたか、そして、そのシミュレーションの結果についてご説明いたします。これにつきましては、お手元に資料がございませんので、パワーポイントのほうでご説明したいと思えます。スクリーンのほうをご覧いただければと思えます。

それでは、シミュレーションを実施した際の解析条件についてご説明いたします。

先ほどもお話いたしました、シミュレーションにつきましては、千葉県が令和元年12月に公表しております、この区画整理事業を行う前の海老川水系の洪水浸水想定区域図を作成した際のシミュレーション、左側のシミュレーションの結果と、区画整理を実施した場合の実施後のシミュレーション結果を比較いたしまして、この土地区画整理事業が海老川流域の治水にどのように影響を与えるかを確認いたしました。

続きまして、このシミュレーションを行う際の降雨の規模でござります。シミュレーションを行うに当たりまして、こういった雨が降ったときの状況を確認したかという降雨の

規模をご説明いたします。

降雨の規模につきましては、まず、より頻繁に降る雨というのを想定しました。高頻度の降雨、これはいわゆる10年に一度の降雨と言われているものでございます。次に、想定最大規模の降雨、これはいわゆる千年に一度の降雨を上回る降雨と言われているものでございます。最後に、計画規模の降雨、これはいわゆる50年に一度の降雨というものでございまして、この3つにつきましてシミュレーションを行うことにいたしました。

ここからは、解析結果のご説明でございます。まずは高頻度の降雨、いわゆる10年に一度の降雨についてでございます。この①と書いております左側の図が、比較の対象となる土地区画整理事業を見込んでいない、まだ土地区画整理をやっていないときに千葉県が行ったシミュレーションの結果でございます。また、この右側の図は土地区画整理事業を行ったところで、ここに青い色がいくつかあります。これは、調整池をつくったところです。この部分に区画整理を行ったと仮定して、同じシミュレーションを行った結果でございます。

今の2つのシミュレーション結果ですとなかなか分かりづらいところがありますので、先ほどの、区画整理を行う前と行った後で浸水がどれくらい変わったかについてご説明いたします。

この図が、先ほど申したとおり、②の区画整理を行った後から区画整理を行う前の浸水の深さの変化の量を表しているものでございます。土地区画整理事業前よりも浸水する深さが深くなった部分につきましては赤色系の色で表してございまして、逆に、区画整理を行った後、浸水の深さが浅くなったところを青色系で表しているところでございます。

この結果をご覧くださいますと、ここが区画整理になりますので、船橋駅がここになりまして、この下流域につきましては、土地区画整理事業の周辺部も含めて、浸水の深さがおおむね浅くなるという結果が出ました。高頻度の雨ですので、10年に一度のよく降る雨ですけれども、これについては区画整理を行った後のほうが浸水の深さが浅くなるということが確認できました。

一部、ピンク色が見えているところがございますが、ここは先ほどご説明した千葉県事業で海老川の調節池ができるところで、実際にもう暫定の掘削がしてあるところもございまして、ちょっと低くなっているところもございまして、この部分の浸水がちょっと深くなるというところが見られる結果になっております。土地区画整理事業区域内に設置する6つの調整池や海老川調節池の暫定の掘削、海老川下流部の川底の掘削などにより、浸水の深さが浅くなると考えられるところでございます。

続いて、この図は、高頻度の、先ほどの10年に一度の降雨のシミュレーション結果のうち、堤防からあふれ出る場合のみの浸水を表したものでございます。このシミュレーションにつきましては、国の洪水浸水想定区域図の作成マニュアルを基に行ったものでございます。このマニュアルでは、河川がある程度一定の水位に達した場合に、シミュレーションの中で堤防を決壊させて、水があふれて、その水がどのように広がっていくかをシミ

ュレーションするということになってございます。

しかしながら、この海老川の場合、堤防がコンクリートでできています。地方で今まで決壊したところ、千曲川ですとかそういうところだと土で堤防ができていますが、この海老川の場合はコンクリートでできていますので、なかなか決壊することはないだろうというところで、あふれ出る水のみを表した場合には、浸水が下流域ではほぼほぼ見られないというところではございます。

一部、ここの部分、5センチ未満の浸水の区域が現れております。この川は長津川といまして、海老川の支流で、海老川に流れ込んでいるところでございます。この長津川につきましては、時間50ミリの降雨への対応の整備ができていますけれども、まだ海老川のほうの整備ができていないところがあります。要は、ここで流れ込むときに障害が出てあふれているという結果が出ているところでございます。

続いて、想定最大規模の降雨、千年に一度の降雨を上回る降雨と言われているものでございます。これにつきましても、先ほど同様、左側が区画整理を行う前、右側が区画整理を行った後の浸水の状態を表しているものでございます。

どれぐらい浸水の深さが変わったかを分かりやすく表したのがこの図でございます。想定最大規模、千年に一度の降雨を上回る降雨でありましても、下流域につきましては、区画整理を行った場合に、浸水の深さが浅くなるという結果が出ました。ただ、この区画整理の周辺で浸水の深さがちょっと深くなる場所が見受けられたという結果になりました。

続きまして、計画規模、おおむね50年に一度の雨と言われているものでございます。これにつきましても、先ほど同様、左側が区画整理を行う前の浸水の状況、右側が区画整理を行った後の浸水の状況を表してございます。

これの差分を表したのが、次のこの図でございます。この計画規模の降雨でのシミュレーションにおきましても、下流域では浸水の深さが浅くなるという状況になりました。ただ、計画規模の降雨であっても、この区画整理の周辺のところでは、浸水の深さが5センチ以上50センチ未満深くなるという状況が見受けられたという結果になりました。

この3つのパターンを実施した浸水シミュレーションのまとめといたしまして、高頻度、おおむね10年に一度の降雨における土地区画整理事業による治水への影響は、おおむね浸水の深さが浅くなるという結果が得られました。想定最大規模、いわゆる千年に一度の降雨を上回る降雨や、計画規模、50年に一度の降雨における土地区画整理事業による治水への影響につきましては、浸水シミュレーションによりますと、下流域では浸水する深さがおおむね浅くなっておりますが、土地区画整理事業周辺では浸水する深さが深くなっているエリアがあることから、現在、この点につきましては、土地区画整理組合とどういった対応をするか協議を続けているところでございます。

今までご説明いたしましたように、市といたしましては、令和4年1月に開催されました千葉県都市計画審議会に付された意見に基づきまして、まずこの意見のうちの「海老川流域の治水への影響に関する検討を続け」というところにつきましては、このシミュレ

ションを実施してきました。

次に、この付された意見の「住民に対しご理解いただけるよう、丁寧に説明を重ね」というところにつきましては、住民説明会を令和4年5月、8月に、それぞれ6回ずつ、合計12回開催して、先ほどもお話ししましたが、組合も、9月に2回、区画整理区域の周辺にお住まいの方々に対して工事説明会を実施しているところでございます。また、今後とも丁寧に説明を重ねていくことを考えているところでございます。

最後に、土地区画整理事業の工事の着手についてでございますが、組合は、令和4年、昨年の3月4日に設立されてございます。3月4日に組合が設立されたことにより、法的にはいつでも工事着手が可能な状況でございましたが、市は、県の都市計画審議会で付された附帯意見に基づきまして、シミュレーションを行ったり説明会を行ったりしましたので、このシミュレーション結果の説明会を開催するまで工事着手を待ってもらうように依頼いたしました。

昨年8月に開催した住民説明会では、海老川流域の治水への影響についてのシミュレーション結果として、先ほどもご説明しましたとおり、下流域では浸水する深さはおおむね減少していたことをご説明いたしました。シミュレーション結果の説明会を開催いたしまして、今後も住民の皆様へ説明を重ねることから、市としては、工事着手について組合の意見を尊重することといたしました。

土地区画整理事業の工事は、昨年8月末から着手してございます。また、先ほどご説明いたしましたとおり、昨年9月下旬に工事の説明会も2回開催しております。工事着手から約半年が経過いたしました。現在は区域の北側の造成を行っているところでございます。造成を行っていくに当たり、造成による河川への放流量が増加しないように調整池を各区域ごとに設置していく形になります。この全体、先ほど青い色で示しておりましたが、この区域内に合計6か所、最大5万3,000立方メートルをためることができる調整池をつくるという計画になってございます。

また、基本的に各区域ごとの調整池が完成した後に造成を行っていくと考えておりますが、調整池を築造する前に造成を行う場合、現在もそうですけれども、そういう場合は仮設の調整池を整備して、雨が降ったときはそこに水をためるという形で工事を進めているところでございます。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

○議長

何かお気づきの点、ご発言ございましょうか。

○委員

今、都市計画図を見させていただいて思いますけれども、駅のそばであるにもかかわらず、一種高度になっています。一種高度だと、2階建てぐらいまでしか建たないのが普通

ですけれども、もう少し東のほうに行くと、二種高度になっています。駅のそばでもあるのに、一種高度になっていることが何となく不合理かなと感じています。

2点目、三角になった南側の部分が近隣商業になっていますけれども、その東側が調整区域になっています。このグラデーションが、何かきれいではないのではないかという気がします。商業地域があって、基本的にはそこに何も建てられないと言われている調整区域が隣接すること自体が、都市計画的にきれいではないような気がしてなりません。だからといって、何かをしろということではないですけれども。

200/80の商業地域にする必要があるのかどうかということが1点と、先ほど申し上げましたこちらの一種高度、そこまで規制をかける必要があるのかということが2点目。

3点目は、近隣の米ヶ崎の方々は、市街化調整区域ですけれども、道路までは区画整理に入り、道路の東側は住んでいらっしゃる地域になるので、この区画整理における排水や給水などそういうものを利用できるのかどうか。

その辺について、3点お伺いしたいと思います。

○都市計画課主査

お答えします。都市計画課になります。

まず、こちらは近隣商業地域と市街化調整区域が隣接しているところですが、確かにゾーニング的に突然用途的にぐっと上がってしまっているという感は否めませんが、その分、地区計画を立てることによって、ここでは建ぺい率を下げたり、あとは、外周道路9.5メートルの道路が走っていますけれども、そこからさらに壁面の後退の制限を設けることによって、区域外の戸建て住宅と近隣商業地域に建つ建物が近づくことを防ぐ配慮をするような形を取っております。そうしたことで、市街化調整区域と近隣商業地域の隣接を地区計画的に解決しようと考えているということになります。

もう1つ、こちら、新駅をつくるということですが、一種高度がついているのはなぜかというご質問だと思います。まずは、駅周辺に関しては、近隣商業地域を指定するところに関しては高度地区を定めなくて、賑わいや高度利用を図るような計画を考えています。それ以外のところは、平成21年に船橋全体の高度地区の最高高さの指定をしたときに、中心市街地の駅近辺、具体的に言うと、市場通り（おおむね県道船橋我孫子線より西側）と都市計画道路3・3・8号線（おおむね県道船橋我孫子線より東側）を結んだところより南側は高度利用を図る場所という形で船橋では考えております。それ以外のところに関しては、基本的には住居の環境を守るゾーンと考えているところです。そういったところで、近隣商業地域以外の住居系の地域については、第一種高度地区を原則として指定をしております。

○都市計画部参事

3つ目の給排水についてでございます。今の質問者の委員の方、この三角の土地の東側

の部分というお考えでよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○都市計画部参事

その部分につきまして、まず上水につきましては、やはり引込みに関しては要相談という形になるかなと考えます。

そして、排水のほうですが、まず排水の場合、この部分は分流で考えているところではありますけれども、汚水につきましては、この前の道路が、今の計画ですと污水管を入れない、敷設しない予定になっているところがございます、そうするとなかなか汚水を取り込むのは厳しいかなというところがございます。

雨水につきましては、この区画整理の区域の中での雨水の処理という形を考えておりますので、この部分、今現在、別に川へ排水、要は雨水を流しているところがございまして、そこは今と変わらないという形で考えているところがございます。

○委員

大変よく分かりましたが、地区計画を立てるのは、調整区域に立てるのか、調整区域ではなくて三角になっている近隣商業地域のほうに立てるのか、その点がちょっとはっきりしません。夏見地区のほうは、調整区域でありながら地区計画を立てると市はおっしゃっていたと思いますけれども、こちらの米ヶ崎地区についてはどのように考えていらっしゃるのかがよく見えないなという気がします。

それと、今申し上げていたこの道路が出来上がって壁面後退をしたところで、道路で挟まれているので、何ら変わらないと思います。要は、せっかくつくる区画整理というきれいなまちなみがあるところで、右側と左側で全く違う景色になってしまうのが、何かもったいない感じがするなと思っています。反対しているということではなくて、もう少しグラデーションをうまくやっていかないと、昔の市場通りみたいに、市場通りに建物はあるけれども、その一本向こうは田んぼばかりという、何かみっともない船橋の形と同じように頭の中で感じます。ですから、その辺を考えていただきたい。

先ほど、西武のところの件で、高い建物を建てて日影斜線を見せていただきましたけれども、13年前に、高度制限について、私どもも大反対しましたけれども、船橋市はこういう建物をつくらずに横にしたほうが日当たりが悪くならないということを公聴会でおっしゃっていました。要するに、高い建物を建てるのではなくて、横にすれば、容積は食うし日影も小さくなりますということでしたが、先ほどのシミュレーションで——シミュレーションではありませんが、見たとおり、高い建物を建てても日影は変わらないと思います。そういうことを13年前におっしゃっておきながら、先ほどは違うことを言われて、

今度は、市場通りあるいは総武線の北側と南側とで高さ制限の違い、31メートルと20メートルという、ものすごい悪法だと思いますけれども、この悪法をまた持ち出して、駅から1分、2分のところでさえ一種高度にすると。何か土地の利用をかなり妨げているような考え方が、何かにとらわれているのではないかという気がしてなりません。

一般の方はお気づきにならないと思いますが、一種高度というのはかなり制限を受けます。この黄色のところなんかは、本当に駅のすぐそばですよ。なのに一種高度にする理由が分からないです。この辺について、もう少し何か考えていただければと思います。

○都市計画課主査

お答えします。まず地区計画の区域ですが、今回、市街化区域に編入した区域に対して地区計画を立てるものになりますので、市街化調整には地区計画は立てません。ですので、今映っている、色がついている部分に地区計画がかかってきます。

先ほど、道路を9.5メートル挟んで壁面後退をしても意味がないというようなお話でしたが、今回、具体的に事業者、組合と話しているのは、9.5メートルからさらに7.5メートルぐらいの壁面線の位置の制限をかけるという形で考えています。今後地区計画で31メートルに制限をしようと思っているのですが、31メートルと戸建てが道路を挟んですぐ隣り合うことがないように、9.5メートルプラス7.5メートルの離隔を取って、戸建ての環境も守りながら、駅に近い近隣商業地区を賑わいがあるものにしていこうと考えているところです。

また、駅から近いところで、黄色い第一種住居地域というところを一種高度にすることによって土地の制限という話でしたけれども、基本的には、先ほど言ったように、高度地区というのは北側の方の住環境を守るという意味があります。当然二種高度のほうが高い建物を北側に寄せることはできるのですが、一種高度にすることにより、当該敷地の北側の方への配慮をこの地区では優先しまちづくりを進めていく考えで、一種高度を指定しようと考えているところでございます。

○委員

もうこれでやめますけれども、商業地域が南側にあって、その後ろに住居地域があって、そこに一種高度をかけていらっしゃるんですよ。これは、おっしゃっていることがまるで逆ではないかと思います。商業地域だったら、近隣商業ですけども、200/80で南側に高い建物が建ちますよ、その後ろ側は第一種住居地域になって一種高度をかけますよということになるので、北側の人に配慮をしているという話にはちょっとなりづらいのではないかなという気がします。

これは意見でございますので、以上です。

○議長

日本の近隣商業地域の空間というのはなかなか難しいですね。用途的には理解ができるけれども、形で見るとなかなか難しいです。

用途地域制の中に「近隣商業地域」を設けた頃は、4階建てぐらいのものが並ぶだろうとのイメージがあったのでしょうか。しかし、お店が4階まで使い込むということはなかなか難しいです。2階まで行ったらいいほうです。

今、ご意見です。見える形、スケールになってきていますから、丁寧な検討を加えていただきたいです。大きな面積ですと荒っぽい話になりますからね。大分ヒューマンスケールに近い形の視点になってきましたから。

ほかにご意見はございましょうか。

○委員

いくつかお伺いしたいのですが、私にはちょっと違うのですが、日影のことで、「ふなばしメディカルタウン実現方針」というのを見せていただきました。企画財政部が出していますけれども、「健康の回遊軸」ということで、ウォーキングコースが張り巡らされています。近隣商業地域ということで、結構高度利用がされる中で、日影についてはその辺どうなっているのか。「健康の回遊軸」と書いてありますけれども、その辺りはどうなっているのかというのをまず一つお伺いしたいです。

あと、この新しい都市計画道路ですけれども、自転車道は設置されないようです。今、CO₂削減と言われている中で、新しくつくる道路についてもあえて自転車道をつくらない。それについてはどうなのかということです。

次に、最後に都市政策課さんからご説明をいただきましたシミュレーションの件についてお伺いいたします。画面を出していただいてもいいですか。高頻度の降雨の、10分の1の場合にどうなるかというものです。

この間、「流域治水の会 船橋」という市民団体の方々が、海老川の下流域で洪水が起きるのではないかとということをお心配されて、活発に活動をされていらっしゃるようです。その方々は、学識経験者の皆さんにもぜひお話を伺おうということで、意見をもらっていると伺っております。そして、元京都大学の防災研究所の所長の今本博健さんという方が意見書を出されていて、船橋にも提出されていると伺っております。私、それを読ませていただいたら、これは確かにちょっと心配だなと思うところがありました。

その右側ですけれども、海老川沿いは、10分の1、よく降る雨であっても、総武線の辺り、市街地にちょっと色がついていて、水があふれています。海老川が危ない状態なのに、この開発区画整理予定地につくる6つの調整池でたまった水を放流していくのか。海老川が危ない、もう水があふれているような状態なのに、6つの調整池にためた水をポンプ放流するというのは許されないのではないかと、そういう指摘がありました。それは、私はそのとおりではないかなと思いますけれども、これについてはどのように考えていら

っしゃるのか、伺います。

○都市計画課主査

まずは日影規制についてですが、近隣商業地域で高度地区がかかっているところに関しては、日影規制の対象外になります。ただし、そこに高い建物が建って、影が落ちる側の住居系の地域に関しては日影の規制が発生しますので、一定程度形態規制に影響するという形で、北側の影が落ちる住居の方の環境は守られると考えています。

ご質問のウォーキングコースの日影環境はどう考えているかというところですが、特段、コース上に影が落ちるか落ちないかというのをこれまでは検討はしていません。ただし、ウォーキングコース沿いの幅員、そういったところが良好なものになるように、できるだけウォーキングコース沿いに関しては地区計画で緑地の指定をしたり、それ以外の空地进行を設けたりすることによって、歩いて楽しい環境をつくり出そうと考えています。

○都市計画部参事

あとは、自転車道のお話があったかと思います。自転車道につきましては、自転車専用の車線というものについては、警察と現在協議をしているところです。矢羽根処理と言っている、要は道路の脇に青い三角というか矢印を描いて、自転車の走行レーンですというようなところは、できるところに関してですけれども、全体に設置していこうと考えているところではございます。これは警察との協議によってですけれども、警察のほうもそれであればということで、今進めているところです。

次に、シミュレーションの件でございます。先ほどご説明させていただきましたこの高頻度、要は10年に一度降る雨についてのシミュレーションの結果の中で、今本先生からも、川がいっぱいになっているところへ調整池から水を流して大丈夫なのかというお話がございました。

まず一つ、先ほどもご説明いたしました、このシミュレーションにつきましては、国がつくっている洪水浸水想定区域図作成マニュアルというのがございます。そのマニュアルで、川の水位がある一定の高さまで行きましたら、堤防をわざと決壊したと想定して、そこから水がどのように広がっていくかを確認すると書いてございます。それというのは、このマニュアルは日本全国の川を対象としたマニュアルでございまして、利根川や江戸川というような大きな川もそうですし、船橋に流れているこの海老川も含めてのマニュアルになってございます。

利根川や、先ほど私が申した千曲川などそういうものになりますと、堤防は土でつくっている堤防になっています。そうなりますと、水位が多くなってくると、この土の部分がいち早く壊れていく。それで洪水が起きるとというのが、千曲川でもそうでしたし、鬼怒川でもございました。

ただし、先ほどもご説明しましたが、海老川の場合はコンクリートの堤防になってござ

いますので、そこはなかなか容易に壊れるということはないだろうと考えた中で、溢水のみ、要は堤防からあふれ出る水のみでどのような浸水の広がり方をするかというところをこの図で表しています。そうしますと、この海老川の下流域、駅周辺では、ほぼほぼ浸水しない、あふれないという結果が出たところでございます。

ただ、先ほどもご説明しましたとおり、海老川のこの整備計画では、時間50ミリの雨に対応するという形になってはいますが、まだそれができていません。ただし、ここに流入している長津川は時間50ミリ対応になっているというところで、ここに長津川の水が流れてくると、要は海老川が許容できないのでバックがかかって、ここにちょっとあふれるという結果が出ています。ですので、海老川の整備が完了すれば、これは解消されるところと考えられるところでございます。

ここの部分、多く出ているところがありますが、これは、先ほどもご説明した海老川の調節池ができることであります。ですので、この高頻度、年超過確率10分の1、10年に一度と言われている雨になりますと、この下流域の浸水は見られなかったというところでございます。

調整池につきましては、全部で6か所つくるようになってございます。この調整池もある一定の水をためるのですが、それを放流するときは絞って放流するという形になっていることで、川に影響を与えないという仕組みになっているものでございます。それが調整池というものでございます。

この調整池につきましては、今ポンプで排水する計画にしております。ポンプで排水する排水の仕方、先ほど委員のお話にありましたように、川がいっぱいときにポンプで排水してしまったら、余計川に影響を与えるのではないかと。そういうところもでございます。ですので、このポンプの運用については、河川管理者である千葉県と、どういうポンプ排水の仕方をするか、まだ協議が始まっていませんが、それも今後協議していくというところでございます。

○委員

ありがとうございます。最後のほうからですが、確かにそうですね。本町の市街地とかのほうは大丈夫だけれども、長津川沿いのほうはバックがかかってあふれていくと。地図を見ると、やっぱりこの辺の住宅地なんですよ。それが解消されるのは、海老川調節池が完成してからの話という理解でよろしいですよ。河床掘削についても、八栄橋まで全部やり切って、そこまで行かないと、これはもう解消されないという話ですよ。それは何十年先になるかという話なので、やはり非常に危ないのではないかなと思いました。

それから、50分の1の確率、1,000分の1の確率の場合の雨だと、区画整理の影響で、周辺の夏見や飯山満なんかでは、むしろ浸水深が上がると。私も地図を拝見したら、そこは住宅地もありますし、グループホームなんかも存在しているわけです。それはやはり財産権の侵害になるのではないかと。それも学識経験者の方々がご指摘されていますけれ

ども、それについてはどう考えていらっしゃるのか。

それから、個別説明をするかどうか、組合と一緒に協議するとおっしゃっていましたが、今どうなっているのかをお伺いいたします。

また、自転車道で、矢羽根をやるということですがけれども、結局、路肩に駐車なんかがあると、自転車も車道のほうによけていかなければいけない。かえって危ないと、そういう指摘があります。せっかく新しい道路をつくるのに、自転車道はつくらない。それは今どきどうなのかなと思いますけれども、ご見解を伺います。

○都市計画部参事

ご質問ありがとうございます。

先ほど私がお説明したのは、高頻度の降雨、10年に一度の雨と言われるものの浸水のシミュレーションの結果でございます、50年に一度、千年に一度の降雨での浸水につきましては、ハード整備、要は川の整備などではなかなか追いつかないというところがございます。

市内各ご家庭にお配りしておりますハザードマップでもそうですけれども、ハザードマップで表している浸水というのは、千年に一度の降雨を上回る降雨での浸水の状況を表しています。こうなりますと、なかなかハード整備では耐えられないというところがありますので、そのハザードマップにも書いてございますとおり、マイ・タイムラインというのをつくって、それぞれのご家庭でいつ避難をするか、避難をして命を守るというところが大切になっておまして、そのこの部分をお話ししているところでございます。

今回のシミュレーションにつきましても、50年に一度の雨、千年に一度の雨を上回る雨であっても、このような形で浸水をするというシミュレーションの結果をお示しさせていただいているところでありまして、これを防ぐのはハードの整備ではなかなか厳しいというところで、皆様にこういう状況になると理解していただきたいというところでシミュレーションを行ったところでもございます。

この区画整理の下流域では、50年に一度、千年に一度の雨を上回る雨であっても浸水の深さは浅くなるという形にはなりましたがけれども、確かに委員がおっしゃられるように、周辺では浸水の深さが深くなっているという結果が出ているところではございます。

ここにつきまして、こういった形で説明をしていくかというところは、まだ時間がかかってしまっていますけれども、現在、組合と検討しているところではございます。なので、それが準備でき次第、こういった形でやるかというところも含めてやっていこうと考えているところではございます。

そして、自転車道の矢羽根の件です。これにつきましては、今、委員がおっしゃられたとおり、自転車道をつくったり、矢羽根にしたり、そこに駐車されてしまった場合、確かに問題になるというところもございます。この中を駐車禁止にしようというところも警察と協議はしていますけれども、それもなかなか難しく、この自転車レーン、自転車道はな

かなかつくれないのかなというところではございます。これについても、警察と協議した中で、警察からの指示の下、こういった形でやっていくかというのを進めているというのが実際でございます。

○議長

さて、報告ということで今までの協議になっていますが、よろしゅうございましょうか。では、これで締めたいと思います。

6. 閉 会

○事務局

本日はどうもありがとうございました。

事務局より、次回の審議会の開催についてご連絡申し上げます。次回の都市計画審議会は、5月8日（月）に開催する予定であります。詳細が決定次第、ご連絡いたしますので、よろしく申し上げます。

なお、お帰りの際、黄色い駐車券をお持ちの方で黒いスタンプの押印がお済みでない方については、会場出口の職員までお申しつけください。

また、5時15分をそろそろ回りますので、大変申し訳ないのですが、駐車券の無料処理については、本庁の地下1階の警備員室でできますので、お手数ですが、そちらにお立ち寄りいただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、これもちまして第146回船橋市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。