

都市計画案に対する意見書及び市の見解

都市計画の種類：船橋都市計画用途地域

意見書提出者 1

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・地区の北側には良好な住環境を整備するための用途地域が設定されていて、駅周辺は大規模な施設が立地するよう敷地面積の最低限度が定められており、にぎわい施設が立地することが期待できる。 	<p>今回の船橋都市計画用途地域の変更により、計画的なまちづくりが図れるものと考えております。</p> <p>一方、地区計画において敷地面積の最低限度を定めることにより、地区の特性に応じた土地利用が図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 2

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域で一定の建築のルールを設け、土地利用をコントロールすることで、より良いまちなみの形成とまちの価値向上、海老川上流地区の発展、船橋市の発展につながる。 	<p>今回の船橋都市計画用途地域の変更により、計画的なまちづくりが図れるものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・新駅周辺において賑わいのあるまちづくりにつながる大規模な商業施設やマンションの立地が可能である等、想定されている土地利用に合わせた用途地域が設定されている。 	

意見書提出者 3

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・まちの中心部は大規模な商業施設やマンションの建築が可能となっており、まちのにぎわいにつながる。また、第一種低層住居専用地域が設定されているなど、まちの計画に合わせた用途設定がされていることで、良好なまちなみの形成につながると考える。 	<p>今回の船橋都市計画用途地域の変更により、計画的なまちづくりが図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 4

意見書の要旨	市の見解
<p>・メディカルタウン構想の実現方針に定められている、医療センターを中心とした医療の核、健康維持を支える健康の核、新駅を中心とした賑わいの核の三つのゾーンにふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を定める必要がある。</p>	<p>今回の船橋都市計画用途地域の変更により、計画的なまちづくりが図れるものと考えております。</p>
<p>・本案では、新駅周辺には賑わいを生み出すことが可能な大規模な商業施設、幹線道路沿いには日常生活に必要な施設、住環境を守る場所には住宅などが建築することができ、バランスのとれたまちづくりが可能である。</p>	

都市計画の種類：船橋都市計画高度地区

意見書提出者 1

意見書の要旨	市の見解
・駅前で高層建築が可能である一方、低層住宅地で高さ規制があるなどメリハリのある内容である。	今回の船橋都市計画高度地区の変更により、良好な市街地環境の形成を図るとともに、居住環境への配慮が図れるものと考えております。

意見書提出者 2

意見書の要旨	市の見解
・駅周辺ではまちの発展につながる高層建物が建築可能となるなど、地区の機能や周辺環境の特性に応じて高度地区が設定されている。	今回の船橋都市計画高度地区の変更により、良好な市街地環境の形成を図るとともに、居住環境への配慮が図れるものと考えております。

意見書提出者 3

意見書の要旨	市の見解
・駅前には高層でまちの顔となる建物、駅から離れ主に住宅が立地するエリアは良好な住環境を整備する必要があり、本案はまちの計画に合わせて高度地区が設定されており、まちづくりを行う上で重要な役割を果たすと考える。	今回の船橋都市計画高度地区の変更により、良好な市街地環境の形成を図るとともに、居住環境への配慮が図れるものと考えております。

意見書提出者 4

意見書の要旨	市の見解
・本地区では、原則として第一種高度地区（最高高さ 20m）が指定されている一方で、医療センター予定地は病院機能を充足させるために地区計画で高さを 45m と設定し、中高層住宅地区では地区計画で高さを 31m に緩和することで、高層マンションの建築が可能となり地域の発展に寄与する。	<p>今回の船橋都市計画高度地区の変更においては、原則として第一種高度地区（最高高さ 20m）を指定し、当該地の居住環境を確保するものであります。</p> <p>一方、地区の機能や周辺環境の特性に応じ、地区計画において最高高さ 31m や 45m を指定することにより、地区の特性に応じた土地利用が図れるものと考えております。</p>
・新駅周辺の商業地区では高さの制限を無くしており、自由な設計が可能である。	
・場所によりメリハリのある高度地区の指定がなされている。	

都市計画の種類：船橋都市計画防火地域及び準防火地域

意見書提出者 1

意見書の要旨	市の見解
・人が多く集まる駅前に、防火地域や準防火地域を指定することで、防火性の高い建物が建築されるので、駅前の大規模火災を防ぐことにつながる。	今回の船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更により、当該地における火災の危険の防除が図れるものと考えております。

意見書提出者 2

意見書の要旨	市の見解
・高層な建物が建ち、多くの人々が行き交う駅周辺に防火地域及び準防火地域を指定することで、大規模火災の発生を防止することができる。	今回の船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更により、当該地における火災の危険の防除が図れるものと考えております。

意見書提出者 3

意見書の要旨	市の見解
・船橋市内には、木造住宅が密集しており、防災上危険な地域があるが、本地区においては、人々が安心して暮らせるよう、防火地域及び準防火地域に指定することで大規模火災の発生を防ぐことが必要であるとする。	今回の船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更により、当該地における火災の危険の防除が図れるものと考えております。

意見書提出者 4

意見書の要旨	市の見解
・新駅周辺は、建蔽率80%、容積率200%及び300%に指定されており、建物が密集して建築されることが想定され、当該地における火災の危険を防除するために建築物の構造や材質を規制する防火地域・準防火地域の変更に賛成である。	今回の船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更により、当該地における火災の危険の防除が図れるものと考えております。

都市計画の種類：船橋都市計画海老川上流地区地区計画

意見書提出者 1

意見書の要旨	市の見解
<p>・緑地や広場等の地区施設が設定されており、より豊かな環境になることを期待する。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画において地区施設や壁面の位置の制限を定めることで、オープンスペースの確保及び自然と調和する魅力的な街並みの形成が図れるものと考えております。</p>
<p>・敷地面積の最低限度の設定により駅前に人々でにぎわう大規模施設が立地することを期待する。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画において商業地区A～Cの建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡と定めることで、新駅駅前に相応しい計画的な土地利用の誘導が図れるものと考えております。</p>
<p>施設の用途が制限されることで、将来にわたり良好な環境となることを期待する。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定により、市の新たな拠点となる地区にふさわしい土地利用の誘導が図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 2

意見書の要旨	市の見解
<p>・用途地域等のルールだけではコントロールしきれない内容について定めることで、ふさわしい土地利用や魅力的な街並みの形成につながる。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定により、本市の新たな拠点となる地区にふさわしい土地利用の誘導やオープンスペースの確保及び自然と調和する魅力的な街並みの形成が図れるものと考えております。</p>
<p>地区施設や壁面位置の制限によるオープンスペースにより、居住者には良好な住環境を、歩行者には安全でゆとりある快適さを確保している。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画において地区施設や壁面の位置の制限を定めることで、賑わいがあり歩いている楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間、歩行者が集い憩うことが可能な潤いある飯山満川沿い空間等の実現が図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 3

意見書の要旨	市の見解
<p>・新しいまちを整備する上で、ふさわしくない用途の建築を規制したり、敷地面積の最低限度を設けてバラバラな土地活用を規制することは必要であると考えます。また、規制はあるものの様々な土地活用が可能なルールとなっているため賛成である。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画において建築物等の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度を定めることで、地区の土地利用の方針に応じた計画的な土地利用の誘導が図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 4

意見書の要旨	市の見解
<p>・本案では、駅前には計画的なまちづくりが進められるよう敷地面積の最低限度を 1,000 m²、低層住宅地では良好な住環境となるよう 135 m² に指定されるとともに、必要に応じて建築物の用途が制限されている。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画では、本地区を 11 地区に区分しております。地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、11 地区それぞれにおいてきめ細かく規制を行うことで、良好で質の高い市街地環境の形成が図れるものと考えております。</p>
<p>・歩行者動線においてにぎわいある空間、ゆとりある空間が創出されるよう地区施設の整備の方針が定められており、宅地内にそのような空間を設けることで、より魅力的な空間が創出されることを期待している。</p>	<p>今回の船橋都市計画海老川上流地区地区計画において地区施設や壁面の位置の制限を定めることで、賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間、歩行者が集い憩うことが可能な潤いある飯山満川沿い空間等の実現が図れるものと考えております。</p>

都市計画の種類：船橋都市計画道路

意見書提出者 1

意見書の要旨	市の見解
<p>・駅前広場や広い道路、歩行者が安全に通行できる歩道、災害時にも機能するラウンドアバウトが整備されるので本案に賛成する。</p>	<p>医療センターの移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりに合わせた今回の船橋都市計画道路の変更により、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実及び交通の円滑化が図れるものと考えております。</p>

意見書提出者 2

意見書の要旨	市の見解
<p>・幅員が広く、快適な歩行空間を有する歩道、安全性の高い道路、信号がなく停電時も交差点として機能するラウンドアバウトの整備に賛成する。</p>	<p>医療センターの移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりに合わせた今回の船橋都市計画道路の変更により、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実及び交通の円滑化が図れるものと考えております。</p>
<p>・医療センターの利用者の利便をはかるため、新駅南側に障害者用停車施設、タクシー乗降場、バス乗降場を配置した駅前広場を設置することに賛成する。</p>	

意見書提出者 3

意見書の要旨	市の見解
<p>・船橋市内には歩道が無い道路や、歩道が狭い道路が多くあり、日常生活で危険を感じる場面が少なくないため、本地区のまちづくりでは、安全で快適な歩行空間が整備される必要があると考える。</p>	<p>医療センターの移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりに合わせた今回の船橋都市計画道路の変更により、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実及び交通の円滑化が図れるものと考えております。</p>
<p>・医療センターの最寄り駅であることから、バスやタクシー等の利用者が安全に便利に利用出来る駅前広場が必要である。</p>	

意見書提出者 4

意見書の要旨	市の見解
<ul style="list-style-type: none"> ・メディカルタウン実現方針に従い、都市基盤を整備することで、自然に健康な心や、体を育むことができるようなまちづくりができ、まちの価値向上に繋がる。 	<p>医療センターの移転や新駅誘致を核とした新たなまちづくりに合わせた今回の船橋都市計画道路の変更により、公共交通の利便性向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実及び交通の円滑化が図れるものと考えております。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場はまちの顔となる場所であり、都市計画道路としてまちづくりと一体として整備する必要がある。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場と既存の都市計画道路とのスムーズな流れを生み出すために、2本の既存都市計画道路を繋ぐ新たな都市計画道路の設定も必要である。 	