

## 船橋市都市計画公聴会における公述内容に対する市の考え方

## 公述の対象：船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更

## 公述人1

公述の要旨	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事着工前に、特に近隣の第一種、第二種住居地域を中心とする本町海神などの住民に対し、工事期間や完成時期について、また工事中にはどのように工事に係る対応をするのか説明会を十分行うべきである。</li> </ul>	<p>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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和5年3月の説明会で、樹木を植えることにより風環境が改善されるというシミュレーション実験結果が公開されたが、実際は建設してみなければ分からない。躯体がある程度完成した時点で、風洞実験ではなく本当の調査を行い、場合によっては計画を微修正するなどを考えるべきである。</li> </ul>	<p>事業者を確認したところ、建設後の風環境に係る測定を行い、その結果により必要に応じ風対策を行うと回答を得ました。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物ができると、シャポー船橋や船橋駅第3駐輪場とつながり、建物周りを歩行者が歩けるようになる。また、船橋フェイスとつながるペDESTリアンデッキができることで、2階デッキで回遊できるようになる。これ自体は非常に良いことでより良い形を望んでいるが、海神本町地区の方から休憩できる椅子等の設置を望む声を聞いているため、それを多くつくるべきである。</li> </ul>	<p>1階及び2階に整備する広場には、木陰で休憩できるベンチ等を設える予定であると事業者から聞いております。</p> <p>また、いただいた意見について事業者へ伝えます。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションに付属する駐車場台数を減らすべきである。</li> <li>・船橋駅に隣接した当マンションの住民は、公共交通機関を基本利用とすることで二酸化炭素排出の削減をしてほしいと思う。また、駅周辺のバスやタクシー等の円滑な運行を妨げぬよう unnecessary マイカーを増やすべきでない。</li> <li>・今のところ670戸に対し200台の計画であるが、100台以下に減らし、所有せざるを得ない住民以外は、管理組合がカーシェアリング事業を行いそのシェアカーを使用すべきである。駐車台数を減らすことで、マンションの居住に伴う近隣への負荷を減らし、場合によっては高さの修正もありえるのではないか。</li> <li>・タワーマンションの駐車場は維持費が高く、タクシー利用や歩いて生活したほうが楽ということから、空き駐車場問題が発生すると聞いている。それを未然に防ぐ意味でも駐車場台数の低減そしてカーシェアリングの推進というのは、ここの住民にとっても大切なことである。</li> </ul>	<p>船橋市宅地開発事業施設整備基準では、計画住戸数の6割以上の台数の自動車を収容できる駐車場の設置を求めています。</p> <p>しかしながら本計画地は駅前に立地していることから、事業者が本計画と類似した駅前タワーマンションの駐車場稼働率を調査し、その結果、事業者から計画住戸数の3割程度まで台数を減らす提案がありました。これについては、本市としても了解したところです。</p> <p>また、いただいた意見について事業者へ伝えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション居住者と以前から本町海神に住んでいた方々との交流を促し、特に帰宅困難者用施設について近隣住民の見学の機会をつくり、防災時の協力体制など進めるべきである。</li> </ul>	<p>当該マンションに設置予定の帰宅困難者スペース等については、災害発生に伴う公共交通機関の途絶により発生する滞留者に対して開放することを想定していますが、近隣住民の見学や災害時の協力体制についてのご意見は、事業者へ伝えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・船橋市民としては大切な場所であり、特に2階の歩行者空間は非常に大切な場所である。本日も残念ながら参加者は少ないが、関心のある方が多くいるはずである。そのため、今後もきちんと本町一丁目特定街区の都市計画の変更については広報し、市民の議論の上で物事が進んでいくことを望む。</li> </ul>	<p>令和5年3月24日及び25日に、本町1丁目特定街区(西武船橋店跡地)の都市計画変更に伴う説明会を開催し、令和5年6月7日から6月21日まで都市計画の案の概要縦覧を行いました。今後も都市計画法に則り、適切に手続きを進めてまいります。</p> <p>なお、今後の都市計画手続きについては、令和5年9月に案の縦覧、令和5年11月頃に船橋市都市計画審議会へ付議する予定です。</p> <p>また、これらの周知については、今後も広報ふなばし掲載のほか、各種SNSも活用してまいります。</p>

公述人2

公述の要旨	市の考え方
<p>・マスタープランにおける「中心商業地」の位置づけについて、駅前周辺の商業地域は、当初の商業に使用する地域の役割から、住居に変化している。ショッピングセンターや買い物はほとんど郊外に進出し、このように変化する商業地域に特定街区の変更で、人口過密になるのではないか。賑わいが生ずる事業というが、駅前街はサラリーマン等の勤め人が多く、賑わいを駅前に求めるマスタープランには程遠いのではないか。</p>	<p>船橋市都市計画マスタープランでは、船橋駅前周辺において、広域的な商業機能等の集積を高め、中心市街地にふさわしい土地利用の高度化・複合化等を行い、個性と魅力あふれる「中心市街地」としての活性化を図るとしており、本計画は本市都市計画マスタープランに適合しているものと考えます。</p>
<p>・1階デッキの面的な広がりや、2階に比べて面積的に小さい。1階についても2階並みの面積が欲しい。</p>	<p>有効空地の面積について、ご意見のとおり2階に比べ1階の有効空地面積は小さい計画ではありますが、本計画では、ペDESTリアンデッキの整備等により他施設との回遊性を向上させるとともに、商業施設との一体的利用が可能な空間を2階に整備し、1階についても同様に、商業施設が面する場所等に広場状にまとまりのある賑わい空間を整備するものとしております。</p>
<p>・商業地域にふさわしい建物の運用をしていただきたい。タワーマンションとそのビジネス街のビルであるが、これ以外に周辺の方々も買い物等に利用する。私も船橋の駅前で買い物をするが、マーケット等が少ない。事業者に対し、商業地域にふさわしい建物利用を望んでいる。</p>	<p>商業棟の1階から3階を商業用途に利用する予定であると事業者から聞いております。 また、いただいた意見について事業者へ伝えます。</p>
<p>・新旧対象資料を見ると、変更前の面積約0.8ha、容積率が75/10以下である。配置図・平面図を読み取ると、実面積がこの中で0.1ha増えているが、この理由が見えない。変更後の面積が0.7ha、容積率が90/10以下で、配置図・平面図を読み取ると実面積を記載。面積を変えた理由が知りたい。</p>	<p>変更前の特定街区は、計画地に市道14-012号線を新設するため、市道14-012号線を含んだ約0.8haを特定街区の面積としました。 変更後は、完成した市道14-012号線を特定街区の区域から除外したことから、特定街区の面積は約0.1ha減少し、約0.7haとなっています。</p>

<p>・新旧対象資料より床面積を試算すると、変更前が0.8ha掛ける75/10で、6.0ha。変更後が0.7ha、90/10イコール6.3ha。若干0.3ha増え、前後の床面積が同値に近い。この内の約0.33haが有効空地の面積とだいたい近い。床面積だけで比較すると、特定街区を変更せずとも、事業計画は出来るのではないか。</p>	<p>変更前の特定街区の面積は約0.8haですが、建築基準法における敷地面積は、市道14-012号線を除外するため、約0.7haになります。そのため、変更前の最大延べ面積は、約0.7掛ける75/10で約5.25haとなります。</p> <p>なお、特定街区とは、将来の都市資産として良好と認められる街区単位の建築計画について、一般的な形態制限を取り払い、その街区にふさわしいルールを個々のプロジェクトごとに都市計画として定める制度です。健全な形態の建築物や有効な空地を確保し、都市機能に適応した適正な街区を形成することを通じて、市街地の改善を図ることを目的としています。</p>
<p>・春先や冬場は結構風が強い。事業者が行った風洞実験等の気象値の観測データに基づいた評価をしているが、船橋のこの地域に合った風速の見直し等、一度検討をお願いしたい。</p>	<p>解析を行う上で使用した気象データは、計画地の上空風と同様な性状であると考えられるアメダス船橋観測所(船橋市薬円台)の気象データを採用しました。具体的には、平成24年1月～令和3年12月までの10年間の風速と風向の観測記録を解析し、風洞実験データと比較し比率計算等を行い本計画地の風環境の評価を算出しています。</p>
<p>・50階の建物であるため、万が一上から物を落とし、それが直撃すると人間が死亡するのではないか。落下防止の対策を期待する。</p>	<p>バルコニーの面材は、誤って物が落下することがないように、格子等の隙間があるものではなくパネル形状のものを採用することや、笠木部分を内側に傾斜させることで、笠木に物を置くことができない仕様とすること、またマンションの管理規約においては、不必要な物品をバルコニー等に設置することを禁止行為として定め、適正な管理を行うことを事業者から聞いております。</p>

公述の要旨	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の計画では、高さ200mの眺望はこの部分の住居を保有する人しか楽しむことが出来ず、一般に開放されるのは、低層部の商業施設や屋上庭園のみである。駅前には、商業施設が既に十分にあり、低層部屋上庭園については、既に東武百貨店の屋上にあり活用されている。</li> <li>・また、3月の説明会に参加した市民から、市は駅前の賑わいの創出に繋げるといふが、マンションで賑わいは生まれにくいという意見も挙がっている。</li> <li>・このビルの高さを生かした特有の施設をつくることで、船橋市内外から多くの人を呼び込めるのではないかと。</li> <li>・そこで私が提案するのは、高さ200mの高層タワーマンション最上部、船橋市の防災カメラが設置される場所に展望施設等の公共公益施設を設置することである。</li> <li>・展望施設を設けた例として、市川市のアイリンクタウン市川、渋谷駅前の渋谷スクランブルスクエアがあり、いずれも連日多くの人を訪れている。</li> <li>・また、今後展望台が設置される予定の例として、東京都の東京トーチタワー、東京都中野区中野サンプラザの跡地建設予定の高層ビル、新宿の小田急百貨店の跡地建設予定の高層ビルが挙げられる。</li> <li>・一都市や周辺地域で最も高いビルができると、そのビルの最上階には展望施設及び公共施設ができる傾向にあり、非常に人気を博している。計画高さ200mの高層ビルができることは、非常に楽しみであり、タワーマンションや商業施設の建設に反対している訳ではないが、高層部の利用に関して、マンションに住む僅かな人が独占することに反対する。</li> <li>・高さ200mの高層部を開放することで、船橋市の魅力をさらに上げ、船橋市内外、千葉県内外から多くの人を取り込むことができ、さらに賑わいをつくり出すということができると考える。</li> </ul>	<p>本計画については、「船橋市都市計画マスタープラン」「船橋駅南口再開発事業全体構想」「JR船橋駅から臨海部エリアの回遊性の創出に向けた基本構想・基本計画」等の計画や市民意向等を踏まえ、「賑わいづくり」「回遊性の向上」「うるおいと憩いの創出」「防災力の強化」の4つの方針を掲げております。</p> <p>具体的には、施設間の連続性を向上させるため、船橋フェイスと本計画地を歩行者用の上空通路であるペDESTリアンデッキで接続し、歩行者と自動車を立体的に分離し、安全性を保つ歩行空間を整備するとともに、新設ペDESTリアンデッキの先には、商業の賑わいがにじみ出す場所に面した屋上広場等を設けます。また、本地区には緑のある休憩所等の憩いの空間が不足していることから、この広場等には木陰で休憩できるベンチ等の設えのほか、芝生広場やビオトープの設置を検討しています。更に、広場等では各種催しが行えるようエリアマネジメントの検討を行い、賑わいの創出、回遊性の向上及びうるおいと憩いのある空間の実現を図るものです。</p> <p>上記のとおり、回遊性の高い交流拠点の形成を図る本計画により、本市都市計画マスタープランに定める本町地域の地域づくりの重要ポイントである商業地としての市街地の再構築を図り、市内外から人が集まり歩きたくなる市街地を形成し、賑わいと活気にあふれた市の玄関口の形成を図れるものと考えます。</p> <p>更に、本計画は、住宅棟の屋上に市内全域をカバーする防災高所カメラの設置、地域の消火活動に使用できる防火水槽の設置等、地域の防災・減災に寄与する地域施設の整備により、災害に強いまちづくりを図るものです。</p> <p>以上のことから、先述しました本計画地に求められる機能である「賑わいづくり」「回遊性の向上」「うるおいと憩いの創出」「防災力の強化」を満たした計画であると考えておりま</p>

	す。
--	----

公述人4

公述の要旨	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・タワーマンションが建設されれば、計画地南西側の道路を中心に強いビル風が吹くのではないかと。実験結果によると、タワーマンション建設後は広範囲にわたり平均風速が強まっている。日最大平均風速の年間の平均値も示されているが、最大風速がどれほどになるか分からない。</li> <li>・また、「高層部のコーナーを斜め形状とすること、手すりやルーバーを設けて壁面に凸凹をつくるなどのビル風対策を行うことから、さらに風の影響は軽減されるものと考え。」とも述べているが、その結果ビル風がどうなるのか定量的に示されていない。ビル風の影響を最も受けると考えられる周辺住民や船橋駅を利用する通勤・通学者に要望や不安などをアンケートで聞き取り、調査研究すべきだ。</li> </ul>	<p>事業者を確認したところ、建設後の風環境に係る測定を行い、その結果により必要に応じ風対策を行うと回答を得ました。</p> <p>また、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）に基づき実施する説明会において、風対策に関する説明等も行うよう事業者へ伝えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・風洞実験について、民間企業ではなく大学など公共性が担保できる機関に調査依頼し、市民に情報公開すべきだ。</li> </ul>	<p>風洞実験については、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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・タワーマンションの建設が、公共施設の不足を引き起こし、市民に損害を与えかねない。</li> <li>・タワーマンションの約半数はファミリー世帯が対象であり、通学区域は船橋中学校である。この通学区域では他にも開発が予定されている区域があり、今後学校が不足する恐れがある。仮に学校を新たに造らなくても、教室の過密化で子どもの学習環境にしわ寄せが行きかねない。</li> </ul>	<p>本市教育委員会の想定によると、船橋中学校は、今後生徒数が増加し普通教室への転用や校舎の増築などが必要となることを見込まれますが、ピークを過ぎ減少傾向に入った時期に、本計画地の生徒が加わってくると推定していることから、受入れは可能であるとしております。</p> <p>ただし、船橋中学校の通学区域内には、他の開発も予定されており、調整が必要となる見込みであるため、今後具体的な計画が進む中で関係部署と情報を密にし連携を図ってまいります。</p>

<p>・この地域は公設の避難所が不足している。西武跡地は市の地震ハザードマップによると、液状化の危険性が高い地域である。大地震で水道などのインフラが途絶えたら、マンションに留まることはできない。</p>	<p>事業者から一定期間マンション内に留まれるよう、マンション居住者用の防災備蓄倉庫等を設けると聞いております。</p> <p>また、いただいた意見について事業者へ伝えます。</p>
<p>・計画地は商業地域で、中心市街地中の市街地である。なぜタワーマンションなのか。市が買い取り駅前広場を造るなど、計画を見直すべきだ。</p>	<p>船橋市都市計画マスタープランでは、船橋駅周辺において、広域的な商業機能等の集積を高め、中心市街地にふさわしい土地利用の高度化・複合化等を行い、個性と魅力あふれる「中心市街地」としての活性化を図るとしており、本計画は本市都市計画マスタープランに適合しているものと考えます。</p>