

第147回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和5年10月25日（水）
場所 市役所本庁舎10階 中会議室

目 次

議事日程	1
議題一覧	2
審議結果	2
委員の出席状況	4
傍聴者数	5
市出席者一覧	5
1. 開 会	8
2. 定足数の報告及び会議の公開の説明	8
3. 配付資料の確認	9
4. 議事録署名人の指名	1 1
5. 議題	1 1
副会長の選出	1 1
議案第 1 号	1 3
議案第 2 号	1 3
議案第 3 号	1 3
議案第 4 号	1 3
議案第 5 号	1 3
議案第 6 号	1 3
議案第 7 号	5 3
議案第 8 号	6 4
報告 1	6 9
報告 2	7 2
6. 閉 会	7 6

第147回船橋市都市計画審議会 議 事 日 程

令和5年10月25日（水）

午後2時～午後7時2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 船橋都市計画都市高速鉄道の変更（千葉県決定）（付議）

議案第2号 船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）（付議）

議案第3号 船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）（付議）

議案第4号 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）（付議）

議案第5号 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定（船橋市決定）（付議）

議案第6号 船橋都市計画道路の変更（船橋市決定）（付議）

議案第7号 船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更（船橋市決定）（付議）

議案第8号 船橋都市計画生産緑地地区の変更（船橋市決定）（付議）

報告1 J R 南船橋駅周辺地区の都市計画の変更について（報告）

報告2 J R 船橋市場町社宅跡地開発について（報告）

6 閉 会

< 議 題 一 覧 >

- 議案第 1 号 船橋都市計画都市高速鉄道の変更（千葉県決定）（付議）
- 議案第 2 号 船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）（付議）
- 議案第 3 号 船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）（付議）
- 議案第 4 号 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）（付議）
- 議案第 5 号 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定（船橋市決定）（付議）
- 議案第 6 号 船橋都市計画道路の変更（船橋市決定）（付議）
- 議案第 7 号 船橋都市計画本町 1 丁目特定街区の変更（船橋市決定）（付議）
- 議案第 8 号 船橋都市計画生産緑地地区の変更（船橋市決定）（付議）
- 報告 1 J R 南船橋駅周辺地区の都市計画の変更について（報告）
- 報告 2 J R 船橋市場町社宅跡地開発について（報告）

< 審 議 結 果 >

- 議案第 1 号 船橋都市計画都市高速鉄道の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第 2 号 船橋都市計画用途地域の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第 3 号 船橋都市計画高度地区の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第 4 号 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、原案のとおり了承された。
- 議案第 5 号 船橋都市計画海老川上流地区地区計画の決定について、原案のとおり了承された。
- 議案第 6 号 船橋都市計画道路の変更について、原案のとおり了承された。

なお、参考として、議案第 1 号から第 6 号に対して委員より下記意見があったことを付しておく。

- ・治水の影響に対する市民の不安が払拭されておらず、住民運動が起きて

いる現時点では賛成しかねる。（１名）

- ・当該地域は、船橋市が作成したハザードマップにおいて、浸水や液状化などの発生が想定される地域であるので、開発すべきではない。（１名）

議案第７号 船橋都市計画本町１丁目特定街区の変更について、原案のとおり了承された。

議案第８号 船橋都市計画生産緑地地区の変更について、原案のとおり了承された。

報告１ J R 南船橋駅周辺地区の都市計画の変更について、報告があった。

報告２ J R 船橋市場町社宅跡地開発について、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	今仲 きいこ	飛 翔		出席
	金沢 和子	日 本 共 産 党		出席
	小平 奈緒	結		出席
	○杉川 浩	清 風 会		出席
	滝口 一馬	市 政 会		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	欠席
	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	出席
	藤井 敬宏	交 通	日本大学理工学部交通システム工学科特任教授	欠席
三 号 委 員	岡庭 一美	船橋市農業委員会会長		出席
	徳留 顕二	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		欠席
	早川 淑男	船橋市自治会連合協議会会長		出席
	石井 孝宏	公募委員		欠席
	佐藤 眞弘	公募委員		出席

◎会長 ○副会長 出席委員： 16名 欠席委員： 4名

〈 傍 聴 者 数 〉

議案第 1 号	7 名
議案第 2 号	7 名
議案第 3 号	7 名
議案第 4 号	7 名
議案第 5 号	7 名
議案第 6 号	7 名
議案第 7 号	0 名
議案第 8 号	0 名
報告 1	0 名
報告 2	0 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、第 4 号、第 5 号、第 6 号)

< 都市計画課 >

奥 村 都市計画課長

鈴 木 都市計画課長補佐

北 野 都市計画課係長

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

石 山 都市計画課主任技師

< 都市政策課 >

杉 原 都市計画部参事

富 田 都市政策課長補佐

田 村 都市政策課主査

荒 木 都市政策課副主査

(議案第 7 号)

< 都市計画課 >

奥 村 都市計画課長
鈴 木 都市計画課長補佐
北 野 都市計画課係長
藤 澤 都市計画課副主査
國 吉 都市計画課副主査
大 立 都市計画課主事
宇都宮 都市計画課主査

(議案第 8 号)

< 都市計画課 >

奥 村 都市計画課長
鈴 木 都市計画課長補佐
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
北 野 都市計画課係長

(報告 1)

< 都市計画課 >

奥 村 都市計画課長
鈴 木 都市計画課長補佐
北 野 都市計画課係長
笈 川 都市計画課主任技師
宇都宮 都市計画課主査
仲 村 都市計画課主任技師
石 山 都市計画課主任技師

(報告 2)

< 都市計画課 >

奥 村 都市計画課長
鈴 木 都市計画課長補佐
宇都宮 都市計画課主査
仲 村 都市計画課主任技師
石 山 都市計画課主任技師
北 野 都市計画課係長
笈 川 都市計画課主任技師

< 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

富 田 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、ありがとうございます。ただいまより第147回船橋市都市計画審議会を開催いたします。

2. 定足数の報告及び会議の公開の説明

○事務局

まず、本日の議題に入ります前に、定足数についてご報告いたします。本日は、〇〇委員、〇〇委員、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。本日は委員20名中17名の方が出席予定でございますので、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おります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の受付を行いましたところ、議題1から6までについては7名の方、議題7、8、報告1、2についてはそれぞれ6名の方が傍聴することをご報告いたします。

続きまして、令和5年4月以降に一部委員の交代がありましたので、課長の〇〇から、新しい委員をご紹介させていただきます。

○事務局

都市政策課課長の〇〇でございます。それでは新しくなられました委員の方々をご紹介させていただきたいと思っております。

まず、一号委員のご紹介でございます。市議会議員の改選に伴いまして、5月19日付で5名の方が交代されました。五十音順でご紹介いたします。

初めに、〇〇委員でございます。

○委員

〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、〇〇委員でございます。

○委員

よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、〇〇委員でございます。

○委員

○○でございます。よろしくお願いします。

○事務局

続きまして、○○委員でございます。

○委員

よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、○○委員でございます。

○委員

○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、三号委員のご紹介でございます。千葉県の記事異動に伴いまして、4月1日付で1名の方が交代されました。○○委員でございます。

○委員

○○でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、四号委員のご紹介でございます。船橋市自治会連合協議会の役員変更に伴いまして、6月14日付で1名が変更となりました。○○委員でございます。

○委員

○○でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局

以上で新任委員のご紹介は終わりでございます。ありがとうございました。

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。本日お配りしている資料は、次第、委員名簿、席次表の3点と、本日の議題で使用する資料が3点の計6点です。

次に、事前にお送りしました資料は、黄色い表紙の付議書と資料のセットが８部、白い表紙の報告書が２部です。本日お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。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、ご発言の際に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７号と議案第８号の間に１０分間の休憩を入れさせていただきます。また、そのほか、議題の間にも５分程度、説明者の入替えの時間をいただきたいと思います。と思っております。

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、議事を進めさせていただきます。

会長、それではよろしくお願いいたします。

○議長

今回は初めてお目にかかる委員の方たちもいらっしやると存じます。私は任期中なものですから、会長として座長を務めさせていただきます。今日は慌ただしく駆け込んで参りまして、失礼いたしました。余裕をもって家を出たのですが、大変な交通渋滞に巻き込まれてしまった次第です。少々自己紹介をさせていただきます。日大理工学部の建築学科を卒業し、大学院を修了してから、大学に残って５０年近く教員をしておりました。昔話で恐縮ですが、学生時代は建築の設計に熱中して、実際に建てたくてしかたなかったものですから、将来は設計事務所を開こうと夢みていました。在学中に「防災建築街区造成法」という法律ができて、（これは「都市再開法」が出来るまでの７年間という短命な法律だったのですが）まだまだ木造建築物が多かった市街地の不燃化・風水害への防災化を図ることを目指して、建築群の集合化というか共同化によって囲い込んで広場も造れるという造形も重要な意味を持つという、設計の可能性を大きく広げるものでした。４年生の時に国家公務員の上級職（甲種）に合格したのですが、訳あって大学院に進むことになって、笠原敏郎名誉教授の下で（笠原先生は、現在の建築基準法の基になる市街地建築物法（大正８年）を作った時の立役者であった方です）の最後の弟子として過ごしました。研究室の書棚には官報専用のものもあって、建築基準法、都市計画法、都市再開法は基より多くの関係法令の勉強に努力しましたが、同時に当時、アーバンデザインという言葉が入って来たので、デザイン系の先生方と一緒に勉強したことが思い出されます。私は根がものづくりの者ですから、形やデザインに関しては今でも強い関心を持っています。教授時代には都市計画研究室を主催しましたが、後年、理工学部長、全日大の副学長、総長（理事長を兼務）を務めることになって、大学全体の管理・運営にも関わりました。定年退職で大学を去って、すでに１５年近くになろうとしています。この間も各地の地方自治体の都市計画に関しては数々のお手伝いをさせて頂いて参りました。

特に、当船橋市に関しましては、理工学部船橋キャンパスがあると同時に、「船橋日大前駅」を請願駅で造らせて頂いた御縁もあって、都市計画に関する場面でもいろいろお手伝いをさせて頂いて来た次第です。余計なことばかり申し上げて失礼しました。

それでは早速スタートしたいと思います。

4. 議事録署名人の指名

○議長

それでは、会を進めるに当たりまして、議事録の署名人を候補として事務局のほうで用意させていただきました。今、お名前を申し上げますので、お引き受けいただければと存じます。まず〇〇様、それから〇〇様、お二人よろしく願いいたします。

5. 議題

< 副会長の選出 >

○議長

次に、副会長を選んでいただくと。従来は一号委員からということなのですが、互選ということで、どなたかご推薦いただけますでしょうか。

○委員

〇〇委員を私は推薦したいと思います。

○議長

そういうお声がかかりましたので、皆さんよろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ご苦労さまですが、お引き受けいただきたく存じます。では、こちらのほうへ。

(〇〇委員、副議長席へ移動)

○議長

一言ご挨拶を。

○副議長

市議会議員の〇〇でございます。本審議会は初めてでございます。どうぞ皆さん、よろしく願いいたします。

○議長

続きまして、傍聴人は何人かお見えになっていらっしゃいますか。

○事務局

7名です。

○議長

全議案に対して通しで。

○事務局

1号から6号までの議案に対して7名の方が、それ以降については6名の方ということです。

(傍聴人入室)

○議長

傍聴人の方、ご苦労さまでございます。お待たせいたしました。お手元に既に注意書きが配られているかと存じますが、そこでは発言できません。傍聴のみでございますので、そのようにご丁承いただきたいと思います。

なお、一つだけ申し上げたいと思いますが、これから委員がいろいろな意見を発します。ご自分の意見でもあり、あるいは船橋市民がこういうふうを考えるのではないかということに思いをはせたものまで含めて、いろいろな意見が出てまいります。そして、最後に各議案について取り決めという形を今回取らせていただきますが、そのときにぜひ慌てないでお聞きいただきたい。私どもの審議会というのは執行機関ではありませんので、ここでいろいろと議論をしたことが最終的に顔を出すまでの間に、あるいはホームページでお知らせするまでの間に、もしかすると何かが抜けることがあるかもしれません。もしそのような場合には、臨時にお集まりいただくなりということも含めて、いろいろなことが起きるということを、ほとんどないことなのですが、そういうこともありますので、話をしている途中で、早合点をして理解をしてしまわないように、ひとつ傍聴の方は気をつけていただきたいと思います。

それから、誰それがこう言った、誰それがこういったというようなことを、生かじりで外でお話しになるのは、委員の方たちが自由な発言ができないということに結び付いてしまいまして、本来の審議会の精神にもとります。ぜひそこはご協力をいただきたいと思います。

したがいまして、写真を撮ること、それから、今は簡単にテーブルの上で録音できますが、録音は控えていただきたいと思います。役所のほうは、公式にオープンにするように

心掛けております。船橋市はそうにやっておりますので、そのところは同じ会議の場にお座りいただいているので、ご協力いただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

＜海老川上流地区の都市計画の決定について 議案第1号～第6号（付議）＞

○議長

それでは早速、議案に入ってまいりたいと思います。大きなテーマが3つほどなのですが、中が細かく分かれておりますので、これから事務局のほうで順次ご説明してまいります。

まず、議案の第1号のところから。それでは、テーマがたくさんあるから説明は大変だと思いますけれども、順を追って進めてください。

○都市計画課長

それでは、議案第1号から6号、海老川上流地区の都市計画の決定について説明いたします。お手元に議案第1号から第6号までの付議書及び説明資料をご用意ください。

なお、本件につきましては、令和5年2月6日に行われた第146回船橋市都市計画審議会で報告させていただいたまちづくりの考え方、都市計画変更の素案を基に説明会や公聴会等で意見を伺いながら、都市計画の案を作成しました。その後、都市計画法の規定に則り、案の縦覧を行った上で、本日付議させていただくものでございます。

今回、事前に送付させていただいたパワーポイントの資料には前回の報告時と同様の説明となる内容が入っており、スライドの右上に「前回（第146回）報告資料と同じ」という文言が入っております。本日は、今回新たに説明する内容を中心に要点を絞ってご説明いたします。

1 ページ目をご覧ください。本日、海老川上流地区の都市計画の決定として付議しますのは、スライドに示します議案第1号から第6号までとなります。このうち、議案第1号、船橋都市計画都市高速鉄道の変更は県決定事項、そのほかの5つは市決定事項となります。

2 ページ目をご覧ください。まず、海老川上流地区における都市計画の経緯について説明いたします。令和4年3月の区域区分の変更、土地区画整理事業の決定等までの経緯については記載のとおりでございます。

3 ページ目をご覧ください。令和5年2月に開催いたしました第146回船橋市都市計画審議会での報告以降の経緯について説明いたします。

都市計画審議会での報告後、同じ2月に2日間にわたり住民説明会を行い、その後、3月に2日間、地権者等に対する原案説明会として地区計画の内容を説明いたしました。また、3月17日から31日の期間で、案の概要の縦覧を実施しました。縦覧結果の詳細は、パワーポイント資料41ページで説明させていただきます。また、案の概要の縦覧において公述申出書が提出されましたことから、5月に公聴会を実施いたしました。なお、直近

の手續といたしまして、9月1日から9月15日に都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行い、4名の方から意見書が提出されました。提出された意見等の詳細につきましては、パワーポイント資料42ページで説明させていただきます。

4ページから6ページにつきましては、海老川上流地区のまちづくりの基本的な考え方であるメディカルタウン構想等を説明したものでございます。内容は記載のとおりになります。

続いて、7ページをご覧ください。本日、付議いたしました都市計画の変更案のうち都市施設について図示したものになります。今回の都市施設の変更箇所が左に示します変更案の赤色で図示した箇所です。都市高速鉄道は海老川新駅を新たに追加、道路は都市計画道路3・4・40号線、及び都市計画道路3・4・41号線を新たに追加いたします。

8ページをご覧ください。続いて、土地利用に関する事項です。議案第2号から第5号の変更、決定案をまとめたものが左に図示した変更案となります。

9ページになります。ここから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4つの都市計画についてです。

10ページをご覧ください。こちらは本地区を広域的に見た中での用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更案となります。用途地域については第一種低層住居専用地域を第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、及び近隣商業地域に変更。高度地区については第一種高度地区及び第二種高度地区を最高高さ20メートルで新たに指定。防火地域・準防火地域については近隣商業地域に新たに指定いたします。用途地域、高度地区、及び防火・準防火地域の概略は以上となります。

11ページをご覧ください。こちらは地区計画の目標を示したスライドになります。内容は記載のとおりでございます。

12ページから17ページにつきましては、図に示す地区計画の地区区分ごとにどのような土地利用を図るのかを用途地域と地区計画のそれぞれの内容と合わせて説明する資料になります。内容は記載のとおりでございます。

続いて、18ページになります。ここからは地区計画で指定する地区施設について説明いたします。地区施設については、2つの方針に基づき指定いたします。1つ目が、医療地区、健康医療地区、商業地区等をつなぐ主要な歩行者動線、いわゆるまちの骨格軸沿いにおいて、賑わいがあり、歩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等の創出を目指すことです。2つ目が、歩行者が集い憩うことが可能な潤いある飯山満川沿いの空間の実現等を目指すことです。この方針に基づき、緑地で9か所、公開通路で7か所、多目的スペースで5か所、公開スペースで3か所の地区施設を指定いたします。具体的な規模、位置につきましては、議案第5号の付議書4ページ、10ページに記載しております。

続いて、19ページをご覧ください。指定する地区施設の活用イメージについて説明い

たします。スライド左上のカフェテラスは、多目的スペースで可能とします。スライド右上と左下のマルシェやキッチンカーは、多目的スペースと公開スペースで可能といたします。スライド右下の広々とした歩行者空間は、歩道幅員に加えて民地に指定する公開通路を隣接させることで実現します。なお、いずれの空間でも壁面の位置の制限により、原則、建築物の建築は不可とします。

20ページをご覧ください。続いて、地区計画で定める建築に関する制限について説明します。建築物等の整備の方針に関しましては、付議書3ページをご確認ください。時間の都合上、説明は割愛いたします。以降、各種制限の考え方を説明します。具体的な制限に関しては、付議書5ページから11ページに記載されております。

①建築物等の用途の制限です。主な制限の考え方としては、まちの骨格軸沿いに関してメディカルタウン構想にそぐわない建物用途を建築不可とします。例えば、パチンコ屋、勝馬投票券発売所等の建築を禁止します。詳しい制限は、パワーポイント資料の33ページから35ページに記載しております。各地区区分内で用途地域の制限上、建てられる建物用途のうち、何を地区計画で建築不可としているかをまとめております。

続いて、②建築物の建ぺい率の最高限度です。商業地区AからCの制限の考え方として、オープンスペースを確保し、ゆとりあるまちなみを形成するため、商業地区A・Cでは用途地域で定める建ぺい率80%から20%低減し、60%とします。商業地区Bでは、建築基準法第53条による角地緩和や耐火建築物等による緩和を不可とするため、用途地域で定める建ぺい率80%と同じ数値を地区計画でも定めます。中高層住宅地区の制限の考え方として、高度地区の最高高さの緩和による圧迫感を低減するため、用途地域で定める建ぺい率60%から10%低減し、50%とします。

21ページをご覧ください。③建築物の敷地面積の最低限度です。制限の考え方として、大規模商業施設や中高層住宅を誘導する地区を形成するため、商業地区AからC、中高層住宅地区で1,000平米を指定いたします。小規模な店舗や住宅等を排除し、中規模以上の賑わいに資する店舗、施設等を誘導する地区を形成するため、医療地区、健康医療地区、沿道利用地区で300平米を指定いたします。ゆとりある住宅地等を形成するため、低層住宅地区、複合地区で135平米を指定いたします。

続いて、④壁面の位置の制限です。制限の考え方として、全地区共通のルールとして、道路境界線から1メートル、隣地境界線から0.5メートルの壁面の位置の制限を原則指定します。それ以外では、地区施設内に建物が建たないように、付議書11ページに示しております地区施設境界などに指定しております。また、既存低層住宅の住環境保護を図るため、当該住宅に近接し、高さ20メートル超えの建物が建つ地区である商業地区Cと中高層住宅地区に対し、付議書11ページに示すとおり指定いたします。

続いて、22ページをご覧ください。高度地区と地区計画の建築物等の高さの最高限度について説明します。

まず、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）を指定し

ます。立地特性に応じた例外の高さの制限として、図上、赤枠で示します地区については、三次救急医療機関や災害拠点病院である医療センターとして十分な機能を充足させるため、高度地区を指定しないこととしますが、医療地区については地区計画で建築物の最高高さを45メートルに制限します。

また、図上、青枠で示します中高層住宅地区については、敷地北側に新設都市計画道路が整備されることや、さらに北側街区が近隣商業地域を指定する街区であることなどから、北側への日照等の配慮の程度を考慮し、第二種高度地区（最高高さ20メートル）を指定します。なお、当該地区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が認められるため、地区計画で建築物の最高高さを31メートルに緩和いたします。

23ページをご覧ください。ここでは、高度地区の最高高さ緩和に当たって、指定した周辺への配慮事項や地域貢献についての考えとなります。A-A'断面では南側道路幅員6メートルの境界線から3メートル壁面の位置を後退させております。B-B'断面では、隣地境界線から12メートル壁面の位置を後退させております。

24ページをご覧ください。⑥は建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限、⑦は、かきまたはさくの構造の制限です。本市の一般的な制限を採用しております。全地区統一の規制となっており、図に示す内容としております。

25ページをご覧ください。以降のスライドでは、特徴的なまちのシーン及びその内容を実現するための地区計画の内容についてご紹介していきます。

まずは、地図上、赤丸の道路沿いの空間になります。図右側の上に平面図、下に立面図を示しております。歩道に沿って地区施設でオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力を向上させたいと考えております。

26ページをご覧ください。実際の地区施設、壁面の位置の制限案はこちらになります。イメージの実現のため、具体的な数値を定めております。道路境界線沿いに4メートルの多目的スペース1号を地区施設と指定し、その空間にビルなどが建築されないよう、赤線で示すとおり、4メートルの壁面の位置の制限を設けます。4.5メートルの歩道と隣接することで、全体として8.5メートルの歩行者空間を創出します。なお、当該空間ではイベントの開催やカフェテラスの利用などで人々の賑わいに資する活動が生まれることを期待しております。

27ページをご覧ください。続いて、図上、赤丸の範囲内の駅前広場の空間になります。新駅自由通路内に地区施設を指定し、駅南北の動線を確保します。また、これに連続し、南に延びる歩道に沿ってオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力ある歩行環境を創出したいと考えております。

28ページをご覧ください。実際の地区施設、壁面の位置の制限を示します。イメージの実現のため、具体的な数値を定めております。東葉高速鉄道の高架下空間に全天候型のイベントスペースなどの活用を想定して、幅約7メートルの多目的スペース、鉄道の南北をつなぐ動線を確保するため、幅4.5メートルの公開通路を指定します。さらに、まち

の骨格軸沿いに連続的な賑わい空間を導くため、幅２メートルの多目的スペースを指定します。カフェテラスや店舗前空間としての活用により、歩いていて楽しい空間となることを期待しております。また、商業地区Ｂの東側街区の道路境界線沿いは、ゆとりある歩行者空間の形成を目的に、幅２メートルの公開スペースを指定します。新駅から南に延びる骨格軸上の壁面の位置の制限は、高層建築物による圧迫感低減と土地活用のバランスを考慮して建物高さ１０メートル以下の部分は道路境界線から２メートル以上とし、高さ１０メートルを超える部分は道路境界線から４メートル以上とします。

２９ページをご覧ください。続いて、図上、赤丸の範囲内の道路交差点部になります。歩道に沿ってオープンスペースを確保し、ゆとりと魅力を向上させたいと考えております。なお、右図はラウンドアバウトのイメージとなります。

３０ページをご覧ください。実際の地区施設、壁面の位置の制限を示します。イメージの実現のため、具体的な数値を定めております。ラウンドアバウト南側のまちの骨格軸沿いは、幅２メートルの公開通路を指定します。また、新駅から海老川調節池までの歩道西側沿いには歩行者に対する圧迫感低減のため、壁面の位置の制限４メートルを指定します。

以上、特徴的なまちのシーン３か所によって、まちの骨格軸沿いに賑わいがあり、歩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等の創出を目指します。

３１ページをご覧ください。続いて、図上、赤枠の範囲内の飯山満川沿いの空間になります。飯山満川沿いに設けられる幅員３メートルの河川管理用通路に沿って緑地を連続的に確保するとともに、歩行者が集い憩うことが可能なオープンスペースを設け、魅力的な飯山満川沿いの空間の実現を目指します。

３２ページをご覧ください。実際の地区施設、壁面の位置の制限を示します。イメージの実現のため、具体的な数値を定めております。飯山満川沿いに連続的に緑地を指定することで、緑豊かで潤いのある空間形成を期待するとともに、川沿いに建築される店舗等が川側に向くことを期待しております。

３３ページをご覧ください。こちらは建築物等の用途の制限をまとめた表になります。本説明資料２０ページで説明した際の別表になります。地区計画で定める地区区分ごとに、用途地域による用途制限と地区計画の用途制限の２つの条項を表したものです。表の中で、灰色で四角を塗りつぶし赤文字で制限の内容を示しているものが、地区計画で用途制限する内容になります。こちらは、住宅、事務所等の用途制限を示しております。以下、３４ページでは公共施設等、３５ページでは工場・倉庫等の用途制限を示しております。

３６ページをご覧ください。こちらのスライドは、防火地域及び準防火地域の指定の考え方について説明したものとなります。近隣商業地域を指定する地区に対して、防火地域と準防火地域を指定します。

引き続き、都市施設にかかる都市計画の変更についてご説明いたします。３８ページをご覧ください。初めに、都市高速鉄道の変更についてご説明いたします。都市高速鉄道の変更内容といたしましては、海老川上流地区土地区画整理事業地内に公共交通の利便性の

向上、交通結節機能の向上、都市機能の充実を図るため、東海神駅から飯山満駅間において新駅を設置する都市計画決定を行うものとなります。

39ページをご覧ください。続いて、都市計画道路の変更についてご説明いたします。都市高速鉄道の新駅設置と合わせ、駅利用者の利便性向上、交通結節機能の向上、移動の円滑化などを図るため、新たに「都市計画道路3・4・40号海老川新駅前線」及び「都市計画道路3・4・41号海老川新駅前広場線」を追加します。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、歩道幅を4.5メートルとしております。また、新駅南側には障害者等用停車施設、タクシー乗降場、バス乗降場を駅直近に配置した約3600平方メートルの駅前広場を設置します。

なお、前回の都市計画審議会で報告した内容から、都市計画道路3・4・41号線の図面上の終点の表記を修正しました。従前の終点の表記は、ラウンドアバウト交差点の端としておりましたが、それを都市計画道路3・4・40号線との交差部に修正いたしました。ただし、この修正による名称、位置、区域及び構造に変更はありません。

40ページをご覧ください。こちらは、今回、道路新設においてまちのシンボルとなるラウンドアバウトの交通処理について説明したものとなります。

41ページをご覧ください。続いて、本都市計画に対する意見等について説明いたします。

まずは3月17日から31日に行った案の概要の縦覧についてです。案の概要の縦覧を行ったのは、都市高速鉄道、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域及び道路です。縦覧者数は延べ25名でした。公述の申し出は5名の方から延べ13件あり、5月13日に公聴会を開催し、意見を述べていただきました。「公述の要旨」及び「千葉県、船橋市の考え」は配付しております別紙1の資料のとおりとなります。この公述では、本計画案や海老川上流地区土地地区画整理事業を見直し、海老川の治水対策を求める意見や、本計画案に対し肯定的な意見がございました。別紙1の内容については、千葉県及び船橋市ホームページにて公開しております。なお、公述の内容により本都市計画案の変更は行っておりません。また、地区計画においても3月17日から31日に原案の縦覧を行っております。縦覧者数は3名で、意見の提出はございませんでした。

42ページをご覧ください。続いて、9月1日から15日に行った案の縦覧について説明いたします。案の縦覧は都市高速鉄道、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域、道路及び地区計画の全てを同時に行っております。縦覧者数は延べ32名でした。また、4名の方から延べ24件の意見書の提出がございました。「船橋市決定分の都市計画の意見の要旨」及び「船橋市の見解」は、配付しております別紙2の資料のとおりとなっております。案の縦覧により提出いただいた意見書については、都市計画法第19条2項により、意見書の要旨として都市計画審議会に提出することとされていることから、配付した資料について簡単に説明いたします。

別紙2をご覧ください。よろしいでしょうか。

○都市計画課係長

上にタイトルで「都市計画案に対する意見書及び市の見解」と書いておりまして、右上に「別紙２」と四角囲みで書いております資料になります。

○都市計画課長

今回いただいた意見の要旨を都市計画ごとに並べ、記載しております。一例として、用途地域の案に対する意見を申し上げますと、「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」「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」「本案では、新駅周辺に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」といった肯定的な意見をいただいております。その他、いずれの都市計画案に対しても肯定的な意見をいただいております。

それではパワーポイントのほうに戻りまして、４３ページをご覧ください。最後に、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。本審議会でご了承いただいた場合の都市計画決定、変更、告示時期は、用途地域、高度地区及び防火地域・準防火地域、地区計画については、令和５年１１月下旬を予定しております。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、千葉県の都市計画審議会に諮ることになります。なお、現時点では令和６年１月から２月頃に開催予定と聞いております。なお、道路の変更については同じ都市施設である都市高速鉄道の変更との関連性が大きいと、前述の千葉県の都市計画審議会後、都市高速鉄道の変更と合わせて、令和６年３月頃の都市計画変更、告示を予定しております。

以上で海老川上流地区の都市計画の決定について説明を終わります。

○都市計画部参事

続きまして、ここからは都市政策課がご説明いたします。４４ページからでございます。

４４ページからにつきましては、今年２月６日に開催いたしました第１４６回都市計画審議会でも同じものをご説明させていただきました。しかしながら、委員の方々に変更があったことから、今回再度ご説明させていただきたいと思っておりますので、一度お聞きになられた方もいらっしゃるかと思いますが、お付き合いいただければと思います。よろしくお願いいたします。

先ほどの都市計画課のパワーポイントの資料２ページでも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から市街化区域へ編入することにつきまして、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た後に、これは県決定でございますので、令和４年１月１８日に千葉県都市計画審議会が開催されまして、そこで審議され可決されました。

可決されたのですが、その際、附帯意見が付されたところがございます。附帯意見というのは、「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」でありました。そのことから、国が示しております洪水浸水想定区域図の図面の作成マニュアルというのがございまして、これを基に千葉県が作成、また公表しております海老川水系洪水浸水想定区域図を作成する際のシミュレーション結果に対しまして、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シミュレーションを実施し、令和4年5月と8月にそれぞれ6回ずつ、合計12回、住民説明会を開催しました。また、ホームページでも公開しておりますと同時に、個人的にお問い合わせがあった場合には説明をさせていただいているところがございます。

続きまして、45ページをご覧ください。パワーポイントを指し示しながらご説明させていただきます。

まず、シミュレーションを実施したときの解析の条件についてでございます。シミュレーションにつきましては、まず千葉県が令和元年12月に公開しております海老川水系洪水浸水想定区域図というのがございます。これをつくったときに行ったシミュレーションの結果には区画整理の地形が含まれておりません。シミュレーションの結果を基に、この地形図に区画整理の地形を加味したもので、もう一度同じシミュレーションを実施したというところがございます。ちなみに、県が行ったシミュレーション結果というのは、現在、船橋市が公表しておりますハザードマップの基となっているものでございます。この2つを比較いたしまして、海老川流域の治水へ区画整理がどのような影響を与えるかということを解析したところがございます。

次です。シミュレーションを行う際の降雨の規模、どのような雨が降ったときのシミュレーションかというところをご説明いたします。降雨規模につきましては、頻繁に降る雨を想定しました高頻度の雨は、年超過確率10分の1、いわゆる10年に一度降るであろうと言われている確率の降雨でございます。次に、想定最大規模の降雨は、年超過確率1、000分の1、いわゆる千年に一度の雨を上回る雨という、本当に最大規模の雨というところがございます。あともう一つ、計画規模の降雨といたしまして、年超過確率50分の1、いわゆる50年に一度の雨というところで、3つの降雨の条件でシミュレーションを実施いたしました。

次です。今回反映させた解析条件についてでございます。先ほどもご説明いたしました、既に県が令和元年12月に公表しているシミュレーション結果のときの条件に、区画整理の宅地造成や調整池などをまちづくりに反映して行いました。それと同時に、千葉県のほうが提案をしてくれたのですが、千葉県が実施する海老川関連の事業、海老川の改修の事業でございますが、これのうち、ここに書いてございます海老川下流部の河床の掘削、川底を計画の深さまで掘削をすること、それと区画整理の南側にあります22ヘクタールの海老川の調節池の予定地がありますが、ここを暫定に掘削する。この2つをシミュレー

シミュレーションに盛り込んだらどうかということを千葉県の方から提案されましたので、この2つを含めたものでシミュレーションを行わせていただきました。

ここからが解析の結果でございます。まずは高頻度の降雨、10年に一度の雨の結果でございます。①の部分が区画整理を行う前のシミュレーションの結果でございます。②のほうは区画整理を反映したシミュレーションの結果となります。

なかなかこれでは比較が分かりませんので、次、49ページでございますが、解析の前後で変化が見られた点についてご説明させていただきます。この図は、前のページでご説明しました区画整理を行う前と後の差分を表したものでございます。区画整理を行った後のシミュレーションと前のシミュレーションでの差で、青系の部分が区画整理を入れたときのほうが浸水の深さが低くなったところです。逆に、赤系のところが増えたところ、深くなったところというふうに表しております。一部ピンクのところがありますが、この部分は千葉県が行います海老川の調節池の部分であります。いくつか濃くなっておりますが、土地区画整理地内に設置する6か所の調整池や海老川の調節池の暫定掘削、あとは海老川の下流部の河床の掘削により、浸水の深さが全体的に減少しているというところが見てとれました。

次ですが、この絵につきましては、高頻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水のみを表したものでございます。このシミュレーションというのは、千葉県が国の洪水浸水想定区域図作成マニュアルを基に行ったものでございまして、このマニュアルでは、河川がある一定の水位まで達したときには、シミュレーションの中でそこにある堤防を決壊させて、要は壊れたと仮定して、そこから水があふれてどのように広がるかというところを表したシミュレーションのやり方であるのですが、海老川の場合、ほぼ土の堤防というのはなくて、ほとんどコンクリートの堤防というところがありますので、なかなか堤防が決壊するということが考えられないので、堤防の上を超えてあふれた水だけをピックアップして図に表しました。そうしますと、ほぼ海老川の調節池ができるところが一番あふれているということです。

また、これが海老川なのですが、こちらに支川として長津川が流れています。長津川につきましては50ミリ対応の河川になっているのですが、海老川自体がまだ50ミリ対応になっていないというところで、うまく流れないでバックがかかって浸水している、あふれ出ているという結果になっているところでございます。

続きまして、想定最大規模、千年に一度の雨を上回る雨の場合にどうなったかというところです。こちら①の左側のほうは区画整理を行う前、②の右側のほうは区画整理を行った後での比較になります。先ほどと同様に差分を表したものでございます。これにつきましても、区画整理を行ったことによって区画整理を行う前より浸水が深くなったところは赤系、また減少したところは青系に着色しております。これをご覧いただくと、下流域で浸水の深さがおおむね減少している。これは想定最大規模の降雨ですので、全体的にグレーなところも含めて浸水はしております。浸水はしているのですが、浸水の深さが下が

ったか、上がったかというところを表しております。これにつきましては、浸水がおおむね下がったところが下流域では多いというところが見てとれました。また、区画整理の周辺のところでは赤いところが出ておりまして、深くなっているという結果が出たところでございます。

続きまして、計画規模の降雨の比較です。計画規模というのが50分の1、50年に一度の雨というところでございます。これにつきましても、左側が区画整理を行う前、右側が区画整理を行った後での比較でございます。同じくこの2つの差分を表したのが、こちらの絵でございます。計画規模の降雨につきましても、先ほどの想定最大規模の降雨と同様で、下流域ではおおむね浸水の深さが下がっている、浅くなっていると見てとれるところでございます。また、区画整理の周辺、あとは調節池ができるところでは深くなっているところがあるという結果になりました。

以上のとおり、3パターンで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、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減少しているところが分かりました。想定最大規模、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おける治水への影響は、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減少しているところが分かります。また、土地区画整理事業周辺では浸水する深さが増加しているところがあることから、現在、検討しているところでございます。

また、この結果につきましては、実施した結果、あとは説明会を行ったことにつきまして、千葉県都市計画課が千葉県都市計画審議会でご報告していると聞いております。

続きまして、区画整理事業の中の雨水対策の調整池について、南の部分には県が行う調節池があるのですが、区画整理地内の調整池についてご説明いたします。土地区画整理事業の地形を考慮いたしまして、赤い線でそれぞれ囲まれた部分に降った雨を青い調整池に流れ込むように計画しております。この中で6か所に区分しておりまして、それぞれ6か所の調整池を設置するという形になっております。

今の6か所のうち、一番北側の部分をピックアップいたしまして、集水の区域と集水の仕方についてご説明いたします。土地区画整理事業で雨水を集水するための雨水管を道路の下などに敷設いたします。また、雨水管で集水した雨水は貯留するために調整池に一度ためます。ここにためまして、川に安全に流すことが可能な水量を超えないように、要は流れる水の量を絞って、脇の念田川に流し出すという形になっております。

最後になりますが、今の例を断面で書いたものでございます。降った雨が道路の脇、あとはそれぞれのご家庭の中にある雨ますで集水いたします。集水した雨水が50ミリ対応に整備した雨水管を通して調整池に流れ込みます。調整池に流れ込みましたら、千葉県さんと協議をした中で決定しているところではございますが、約1時間に10ミリの水を流す。50ミリの管で入ってきたものを10ミリ、要は絞って流す形になっているところでございます。

なお、今まで土地区画整理事業における雨水対策をご説明させていただきましたが、土地区画整理事業で設置する調整池につきましては、海老川流域における雨水に対する取組、いわゆる流域治水プロジェクトにも位置づけられているものでございます。

長くなりましたが、ご説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長

今、お手元の次第の議題の（２）の「海老川上流地区の都市計画の決定について」ということで、１号から６号にわたっての説明を事務局がいたしました。１つずつ区切ってというよりも一度に一回、お聞きになっていて疑問に思われたこと、あるいは何かご発言がございましたら、それをお伺いいたしましょう。

○委員

今回新たに駅を設置するということで、医療センターの最寄り駅ということで、来院される方、特にお年寄りや体の不自由な方にとってはかなり便利になると思います。また、従来船橋駅に集中していた交通の一部がこちらのほうへ分散することも期待できるのではないかと考えています。提出されている意見書のほうでも、医療センターへのアクセス向上、それから賑わいの創出を期待する声はかなり寄せられているようでございます。私としても、できるだけ早く市民の皆さんのご期待に応えるような魅力的なまちづくりを進めていきたいと思っているところでございます。

その上で、何点か確認させていただきたいと思います。

まず１点目が道路についてでございます。先ほど、新決定の３・４・４１号線については片側一車線で、歩道は片側４．５メートルということでございました。念のため確認ですが、そうしますと、車道は上下二車線で、多分路肩が５０センチずつつくと思いますので、車道部分が７メートルに、左右に４．５メートル歩道がつくということかなと思います。その辺を確認させていただきたいです。

それから、今回議案には上がっていませんが、この地区内にはもう２路線、既決定の３・３・８号と３・４・２５号が縦横に貫いているわけでございますので、こちらについても、予定の車線数と、それから断面の構成を教えていただければと考えております。もし将来形と当面の整備が違うようであれば、その辺も教えていただければと思います。

併せまして、先ほど新規路線の決定の説明の中で、たしか歩道が４．５メートルということでした。メディカルタウン構想を見ますと、街路樹を植えるということになっております。その辺は、植樹帯というのは想定されているのでしょうか。これは４路線ともでございます。

それから、次にラウンドアバウトです。ラウンドアバウトにつきましては新しい試みで、画期的な、交差点に入ってくる車の速度抑制とシンボリックになるということで伺ってお

りますが、交差点の処理能力という点では何かございますでしょうか。その上で、市として一番期待していることがございましたら、教えていただきたいと思います。

それともう一つ、今回交差点に信号がないということになるかと思います。そうしますと、歩行者用の信号に、障害者用の案内メロディーも付かなくなってしまうのではないかとということも心配しているわけですが、その辺、歩行者、特に高齢者や障害者の横断についてはどのようにお考えなのかということを確認させていただきたいと思います。

次に地区計画でございますけれども、地区施設の中に、公開通路、多目的スペース、公開スペースと3つ出てきているのですが、この差がよく分からないので、端的にどういう違いなのかということをお教えいただきたいのと、これらの土地はどなたの所有でどなたの管理になるのか。それと、例えばそれは道路認定されるようなものなのか。この土地について、機能を満たすための何かしらの具体的な制限をかけられるのかということ。それと、先ほど出た壁面の位置の制限との関係ですね。先ほどの図を見ると、恐らく壁面線の制限の範囲内に設けるということかなと推察するのですが、その辺を確認させていただきたいということです。

最後になりますが、たしかメディカルタウンの実施方針では、駅の北側に公園を整備するということが書いてあったかと思います。その辺は、今回の都市計画案では、地区計画の中に公共地区となっているだけでございます。この辺は実際に整備されるのでしょうか。あるいは、別の公共施設になるのでしょうか。それから、都市計画決定はこの公園はするのでしょうか。もししないのであればその理由、するということであればどのタイミングでされるのか、今回なぜ同時決定しないのかということをお伺いしたいと思います。

ちょっと長くなりましたが、以上お伺いしたいと思います。

○都市計画課長

順番に説明します。漏れていたらまたおっしゃっていただければと思います。

最初に道路の幅員ということですが、新設の都市計画道路については幅員が16メートルで、歩道が4.5メートル×2、それから路肩が0.5メートル×2、車線が3メートル×2としています。幅員は、0.5、0.5、歩道が4.5、4.5で、16メートルとしております。

それから、3・4・25号線も同じ幅で、幅員16メートルになっております。

○議長

これに関係するページがもし見られるならば、お知らせいただいたほうが。

○都市計画課長

ページで言うと39ページです。3・4・25号線がこちらになります。幅員が16メートルで、歩道が2.5メートル×2、路肩が1メートル×2、車線が3メートル×2で、

中央にゼブラ帯 3 メートルを設けております。こちらは整備済みになっております。

○都市計画部参事

もう一つ、都市計画道路 3・3・8 号線でございます。3・3・8 号線は斜めに通っているのですが、これは習志野市と市川市までを結ぶ船橋市を斜めに横断していくかなりの幹線道路でございます。今、都市計画の幅員は 22 メートルでございます。最終的な車道、歩道の形態になりますと、片側二車線で四車線の車道になるという計画になっているところではございますが、今回はこの区画整理地内のみの整備になってきますので、車道については一車線ずつ、二車線の車道という形で考えているところでございます。残りの部分につきましては、自転車走行帯ですとか、歩道ですとか、そういうところを設けていくという形で今考えているところでございます。この幅員等については、まだ警察と協議しているところでございます。

あとは、ラウンドアバウトでございます。ラウンドアバウトは県内でもまだあまり設置されていないものでございまして、この図にありますように、優先という真ん中をぐるぐる時計回りに回るような形になっております。

ちなみに、南側から来た車というのは、この中に入って、左に行く場合はそのまま左に行きます。真っすぐ行く場合もこの円を回って真っすぐ、右に行きたいときは入ってぐるっと回って右に行くということで、これを行うことによって、入ってくるときは一時停止するという形になります。ということで、信号が要らないということでございます。

これは、今、全国で信号のない直行する交差点で死亡事故が絶えないということで、こういうものを設置していったほうがいいということは警察のほうから言われています。そういう中で、ここの区画整理の中につきましても、1 か所ラウンドアバウトを設置してみよう。これは警察といろいろ協議をしている中で決めたところでございます。

ラウンドアバウトというのは、1 日 1 万台以下でないと混雑してしまうというところもありますので、ここはそこまで交通量が多くないと予想していることから、ここの部分でラウンドアバウトを設置する予定にしております。

なお、信号がないので、先ほど委員のほうからお話がありましてとおり、歩行者に対しての音など、そういうところをどうしていくのか、その詳細についてはまだ警察と協議していないところでございますので、またそれは後日という形になるということでございます。

また、メディカル通りと言わせていただいております駅の南側から北側に医療センターまで行くこの直線の道路でございますが、ここの部分は、先ほどもご説明しましたとおり、幅員をかなり広く取ると同時に、ここの道路につきましては、車よりも人優先という形で考えています。なので、この狭窄をつくったり、そういうことをして、入ってくる車にスピードを出させないようにしていくことを考えているのと同時に、ここの絵にもありますように、今は計画ではありますが、植樹帯を設けたり、歩行者の方々がゆっくり歩いたり、

ちょっと休憩しながら歩けるようにベンチを設けたり、街路樹を設けたり、そういう形でしていこうと。これはあくまでも実現方針なので、計画ではあるのですが、これも警察と協議しているところではございますが、計画としてはそういう形で考えているところでございます。

公園については、都市計画課からお願いします。

○都市計画課長

先にラウンドアバウトの交差点の交通処理量についてお話しします。

ラウンドアバウトの適用条件を見ると、先ほど1万台とお話しさせていただいたのですが、交通量は1日1万台未満、それから、ピーク時における横断歩行者や自転車の交通量が100人あるいは100台未満の場合にはラウンドアバウトを適用できるとなっておりまして、実際に計画交通量を調査しております。3・4・40号線、東西方向の新しい道路については、計画交通量は約3,000から7,000台、それから、南北方向の3・4・41号線については計画交通量が約700台ということで、こちらを採用しているところであります。

それから、信号がないということで、高齢者や障害者の方はどうするのかという話は、警察とも協議しているのですが、点字ブロックを設置したり、途中に交通島を設けることで対応すると聞いております。

○都市計画課主査

都市計画課の〇〇です。地区計画の地区施設は、今回ちょっと複雑に分かれておりますので、それをご説明いたします。

基本的には国交省が出している歩行者のほこみちの制度を準用しております。ちょっと見づらいですが、星取表をスライドに示しております。まず公開通路に関しては、通路形態なので、基本的にはそこに何か物を置いたりするということは全部駄目です。公開スペースに関しては、バツが1個ついていると思いますが、これは何かというと、営利目的の食事施設や購買施設、こういったものは不可になっております。それ以外のものと、一時的にですけれどもオーケーになっている、設置が可能という形です。多目的スペースというところがメディカル通り、メインの軸のところになりますが、ここに関しては、賑わいを創出するために、食事施設、例えばカフェのテラスが4メートルのところにせり出しているもオーケーという形で、歩いている方たちにも、賑わいや憩い、そういった魅力ある空間を提供できるようなものを設置していただこうという形で、一番緩い形になっていきます。先ほど公開スペースは一時的なものだけという話をしましたけれども、ここに関しては恒久的なものでもオーケーという形で考えております。

また、そこに道路認定がかかるのかという話ですが、そもそも市の土地ではなくて民間の土地に対して地区計画で制限をかけますので、ここに関して道路認定はかかりません。

管理主体も、民間の方、底地を持っている方に管理していただくという形になっております。制限に関しては、地区計画で都市計画決定しますが、それに併せて条例化も図ろうと考えておりますので、その地区計画の条例の中で制限がかかってくるというふうになっております。

続いて、壁面の位置の制限に関しては、こちらは地区施設の中に建築物を建てることを建築の条例で制限することはできませんので、地区施設の同じラインのところに壁面の位置の制限をかけます。ここを条例化することによって原則建築物の制限をするという形で考えております。

○都市計画課長

最後に駅北側の公園についてですが、公園については地区計画の地区区分上公共地区と指定しておりまして、こちらについては市の公園になります。都市計画決定するかについてですが、今回の区画整理事業の事業計画で、一定の担保がされておりますので、都市計画決定については、実際に都市公園として開設されるときにもう一度検討したいと考えております。

○委員

ありがとうございました。そうしますと、まず街路樹については植樹ますで対応されるということですね。

それから、壁面の位置の制限との関係で、壁面の位置の制限の中にこの施設が入ってくるという考え方でよろしいでしょうか。そして、それに対してどういうコントロールをするかといったら、今条例化を考えていらっしゃるということで、その中に物を置かないようにしようということを考えていらっしゃるということでしょうか。分かりました。どうもありがとうございます。

せっかくの機会ですので、最初冒頭で申しましたように、医療センターへのアクセス向上や賑わいの創出ということで、市民の皆さんの期待が非常に強いので、ぜひ進めていたきたいと考えています。

よりよくしていただくということで、何点か個人的な感想を話させていただければと思います。感想ですので、当然答弁は要りません。参考にしていただければと思います。

まず駅前線、変な駐車をされて交通が滞るということを排除するために、停車帯をあえて設けないのだと思います。それはそれでよろしいのかなと思いますけれども、何か突発的な事故やそういうので塞がってしまった場合、余裕がないのでよけられなくなることもありますので、その辺の対策等も考えていただければということと、やはり道路でよく混むのは駐車場の入り口で、出入りの影響で詰まってしまうことはよくあります。地権者さんとの関係でなかなか難しいかと思いますが、入り口のコントロールをされるといいのかなと思います。

それから、今回、道路の植樹帯は設けないんですね。そうすると、植樹ますで対応するということですが、やはり多少歩行者空間を圧迫するわけですし、また小さい植樹帯ですと、どうしてもいわゆる根上がり、根が太くなると歩道をがたがたにになってしまうこともあります。この辺はどこか先進の自治体でいろいろ研究されているようなので、そのようなものも参考にされるといいのかなと思います。

たしか市の条例では原則４種２級以上だと植樹帯を設けることになっているかと思いますが、今回は何種何級かよく分かりませんが、地区計画の壁面後退の中に公開スペースなどを設けて対応されるということだと思います。ぜひこの辺は、地権者、地元、沿道の方々とよく協力して、良い歩行者空間と景観を確保していただければと思います。

また、地元組合のほうは電柱の地中化もやると伺っています。ただ、それは全部ではなくて一部路線ということで、そちらのほうもできればより多くの路線でやっていただければ、歩行者空間が快適になるのではないかと考えています。

あとは、ラウンドアバウトですが、今、いろいろな関係機関と協議中ということだと思います。誰一人取り残さず、多様性を考慮した、いわゆるインクルーシブという話が結構世界的にも、７月の香川県であったＧ７の会合でも、カーボンニュートラルやデジタル技術の活用という話題とともに議題になったと聞いています。また、船橋市さんにおいても、移動の円滑化に係る条例を定めていると伺っています。今回、この場所は駅に近く、まちの骨格軸になるとも伺っておりますので、７００台だとどうかは分かりませんが、もし将来的に必要なときにはエレベーター付きの立体交差施設などもご検討されてはいかがかなと思っています。

今回新駅ができるということで、一般に新しい駅ができるということになると、市として一大事ということで、近隣の市の新駅ですと、４車線の非常に広い道路と接続しているわけですが、そういうのと比較してしまいますと、賑わいを期待する市民の皆さんの声とは裏腹に、少し寂しいのかなと感じるわけです。ただ、既に船橋市さんの中に３５も鉄道駅があつて、市としてはこの地区だけ特別扱いするというのもなかなか難しいのかなと推察しております。そうした中ですが、市におかれましては、関係の皆さんとよく知恵を出し合って、市民の皆さんの期待に応えるような地区の魅力向上に力を入れていただければと思います。

私からは以上でございます。

○議長

ほかの委員からいかがでしょうか。

○委員

お聞きしたいことが３つほどあります。

つい先日ですけれども、NHKの朝のニュースでしたでしょうか、船橋市の鉄道駅が令

和10年度に延びるということがアナウンスされました。都市計画審議会でこういう発表がなされずに、ニュースで先に発表されるということがちょっとよく分らないです。私たちのほうにアナウンスをする、あるいはそういうスタイルでないといけない気がします。

それと、先ほど壁面の後退の件が出ました。中高層のところで壁面の後退をされるということだと思います。開発行為になると緑地帯を設置しなければいけないということになると思うのですが、緑地帯の設定とこのスペースは共用となるのか。もし共用となるのであれば、壁面の後退距離と言っていらっしゃいますけれども、実際にはしなければいけないことであって、別に声を大にして言うような話ではないのではないかと思います。この辺り、容積率にそこが入っていくのか、あるいは提供公園としてそれが機能するのか、その辺りのことを教えていただきたいと思います。

そして、これは事業者として申し上げることですが、地区計画で135平米縛りをされるということですが、135平米で切ってしまうと、土地の価格は一般的に下落します。135平米にして土地が下落をするとうなるかという、アパートが林立することになって、まちの景観がよくなるかという、決してそうではないような気がします。ですから、この辺りのことはもう少し慎重に考えていただいたほうが、例えば、塚田にあるイトーピアは165平米縛りで、アパートは建てられない。まさに住環境は守られていますけれども、土地の値段は上がらない。これはどうしてもそういう反作用を伴うのではないかと思いますけれども。

こちらの3点を質問させていただきます。

○都市計画部参事

まず初めに都市政策課、〇〇でございます。

駅の遅れの公表というところでございます。駅につきましては、今まで令和8年度末の開業で進んでいたところでございます。しかしながら、この区画整理を行っていく中で、土地区画整理組合の設立が、コロナ禍で都市計画審議会や土地区画整理の準備会、そういうものをなかなか開催できなかったというところがありまして、1年ほど遅れたことがまずございます。

それと同時に、先ほどちょっとご説明いたしましたが、この区画整理を行うことによる海老川流域への影響、これは千葉県の都市計画審議会で附帯意見を付されたということで、組合が設立されたのですが、この附帯意見に対して対応しなければいけないということで、工事の着手を止めてもらっていたというところもございます。

そういうところもございまして、駅の建設のスケジュールが、今、東葉高速のほうで設計を行っているところですが、ここに来まして、駅の建設に4年かかる。そうすると、令和8年度末の開業が令和10年度末になってしまうという結果が出たところでございます。

この都市計画審議会前に公表となってしまうて申し訳なかったのですが、これにつきましてはやはり一番大きいことでもありますので、なるべく早く公表しなければいけないと

いうことで、先週の２０日の金曜日に公表させていただきました。

○都市計画課長

緑地の確保ということで、開発との絡みはどうかという話だったと思います。今回、区画整理事業全体で公園を提供していますので、個々の開発で公園の提供というのはありません。そういったことで理解していただければと思っています。

それから、１３５平米で縛るより１６０平米で縛ったほうがいいのではないかということでもよろしいでしょうか。

○委員

違います。１３５平米で縛る必要がないのではないかということです。

○都市計画課長

組合とも協議させていただく中で、例えば低層住宅や複合地区では１３５平米としているのですが、ゆとりある住宅形成のため、最低を１３５平米とする協議をさせていただいています。組合と組合さんの地権者さん等々の意向を踏まえて、１３５平米としております。よろしいでしょうか。

○委員

１３５平米は分かるんです。ただ、今、時代に逆行していらっしゃるのではないかなというのが一つあります。駅ができて、利便性がよくなって、多くの方にそういう土地を利用してもらいたいというスモールシティとかそういう考え方の中で、駅が近いのに１３５平米になると、多分５、０００万円、６、０００万円という土地になって、一般の人が買えるような土地ではなくなるんですよね。それをもっと広く供給できるようにしたほうがまちの活性化になるのではないかと私は思います。

さらに言うと、先ほど申し上げたように、結果的に１３５平米で縛っても、アパートだらけになるので、まちなみがよくなるかどうかについては疑念が残る。これは東船橋の例もそうだと思うのですが、結局アパートばかりになってしまったんですね。だから、法の網をかけることでまちがよくなるかということとそうでもないということの一例ではないかと思います。その辺のことは地権者さんの財産にも関することで、将来的には高く売れるほうがいいわけですから、もう一度違う面から検討もする必要があるのではないか。これは意見として言わせていただきます。

○議長

ほかのご発言はございますか。

○委員

市議会議員の〇〇と申します。久しぶりの都計審なので、いろいろ不慣れなこともあります。よろしくお願いします。

今までの説明の中で気になっていることが、大きく言うと3点あります。

1つは、公聴会でいろいろご意見が出されました。私も出しました。その中には、今回の開発は問題があるのでやめたほうがいいという方もいれば、改善を求めるとか、いろいろなご意見があったと思います。ところが、先ほどの説明では、公聴会で出された意見に基づく変更は行いませんという発言がありました。せっかく危険だとかこれは直したほうがいいのではないかと、もちろんそれは中止してくれという立場でおっしゃっているだけではないのではないかと思います。特に災害拠点病院になる医療センターを災害のハザードマップのさなかに建てるわけですから、心配になるのは当たり前のことではないですか。だから、それに対して何の変更もしませんというのはあんまりだなと。意見を出してくださった方に対してひどくないですか。なので、この公聴会で出された意見の取扱いについての考え方、それをぜひご提示いただけないかなと思います。それが1点目です。

2点目は、この開発区域、それこそ危険だからやめたほうがいいんじゃないかと思うような湿地帯の中にまちをつくる。先日議会でやったときにも、区域全体を液状化対策するわけではないと伺いました。ですから、浸水想定地域なだけではないですね。船橋市が持っている液状化が発生するおそれがあるというマップの地域の中にもある。地震が発生したときには液状化が起きてしまうのではないかと心配されている区域の中にまちづくりをするわけですが、やはりいろいろご意見がある。何が言いたいかという、船橋市の地域の実態とまちづくりが合っていないのではないか。このまちがつくられることで、市の持っている課題がひどくなっているはいけない。よくなるならいい。

例えば公園はどうか。今、船橋市は、全国でも有数の公園面積が小さい。人口当たりの公園面積で言えば、全国平均よりも千葉県平均よりも少ないわけです。だから、想定される人口に対して面積を確保する、公園をきちんとつくっておかないと、どんどん公園が小さくなって目標がいつまでも達成できない。公園の話がありましたけれども、民間の開発ですから、市としては買うしかありませんよね。このまちができると、さらに人口当たりの公園が減るのではないかという心配があります。どうするんですかと。

公園だけではないです。道路もそうです。先ほど車両の想定の数のお話がありましたけれども、結局船橋市がいくら道路の流入を想定しても、混雑を解消する脇道だとか抜け道でいろいろなところが使われて、結局どこも渋滞するということになります。先ほどの委員の方もおっしゃっていたとおり、商業施設がある場合には、駐車場はマスト。駅前もそうです。きれいな絵が描かれています。だけれども、駐車場は大丈夫か。渋滞解消のための方策がよく見えません。

先ほど3・3・8の話がありましたよね。3・3・8ができてなお便利になると、県道の夏見小室線の渋滞とか、国道14号の渋滞とか、そういうところの影響もあって、この

まち全体に思っている以上に車が流入するのではないかと非常に心配です。そうなったときに、駐車場をいろいろなところにきちんと確保するとか、駅前で渋滞が発生しないようにちゃんと平置きの場所をつくっておくとか。すごいじゃないですか、船橋の北口は止まっている車がいっぱい渋滞しちゃって。あれは駐車場に入れない渋滞ではなくて、入らない渋滞です。人を待っているとか。そういうスペースがない。市の課題に対して応えるというまちづくりにしなかったのはどうしてなのかというのがすごく疑問です。

最後にもう1個、メディカル通りの話です。メディカル通りというのは、メディカルタウン構想の肝になる部分ですよね。その両脇にはどんなものが建ち並ぶかというと、高齢者の例えばリハビリテーションの施設だとか、病院、医療機関とか、メディカル通りという名前がついているところの両脇というのは、実は静かにしてほしいものが建ち並ぶのではないかと。うるさくされたら困るよというのが建ち並ぶ通りになるはずなんです。ところが、今回の計画では、その道路の脇に多目的区域を設けて、何やら商売のようなことをしてもいいと。必要ないのではないかと。むしろあそこは静かに過ごしたい人たちが、あるいは静かにしてもらわなければ困る人たちが主にたくさんいて、実は賑わいの創出とは関係のない通りになるのではないかと。賑わいの創出は、商業区域がありますからそっちでやっていただいたとして、さっきの説明は、私の勘違いでなければ、なぜ静かにしなければいけないところにわざわざ多目的空間を設けるのか、ちょっとよく分からなかった。私の認識が間違っていればぜひご指摘いただきたいのですが、あの通り沿いは静かにしなければいけない通りではないですか。それを確認したい。

以上、3点です。

○都市計画課長

公聴会のときの意見の要旨を紹介すると、「海老川流域地区の土地区画整理事業の計画に合わせて変更するという理由だが、特定の事業のために膨大な財政を支出することは公平性を欠き、理由とならない」「本地区はハザードマップで浸水が想定されている。調節池機能を備えた自然公園として活用することが市民の福祉にかなうのではないかと」といった意見、それから、鉄道については、「新駅を設置することによる利用者の利便性向上、効率的な交通処理、良好な都市機能の安全、各交通機関の適切な役割分担について検討すべき」「東葉高速鉄道は利用者が減少しており、高額運賃の問題も解消されていない。将来的な人口減少が予測されている中で、新たな利用者増加を見込むのは困難」「新駅の設置区域は浸水するとされている地域である」。そういった意見があったのですが、そういったことに関して市の考え方を述べさせていただいて、都市計画の内容を変更するまでには至らなかったと考えております。

○都市計画部参事

あといくつかございましたが、まず区画整理が市の方策と合っていないのではないかと

いうところもございました。これにつきまして、これは以前から市長も申しているところで、ここの部分は船橋の中心部から近いということで、市街化調整区域であっても、戸建ての開発ですとか、資材置き場ですとか、墓地もできてしまうとか、そういう混在したまちづくりができてしまう。それを危惧した中で、地元もこの区画整理をやっていききたいという思いがあった中で、ここの区画整理をやっていこうということになったところがございます。

その中で、公園の面積の話もございましたが、これは土地区画整理法に基づく面積の広さは設けさせていただいております、区画整理全体の中で約1.3ヘクタールの公園を設けます。いくつか分散してというところではありますが、それも設けるという形になっております。

渋滞解消につきましても、これは千葉県警察と協議をした中で、こういった形の道路形態にしたほうがいいのか、信号をどこにつけたらいいのか、そういうところも考えた中で、ここのまちができたことによって、周辺にも影響がないようにということは検討しながらやっているところではございます。

区域全体に液状化対策をするわけではないというお話がございました。これにつきましては、区域全体を組合のほうで調査をした中で、液状化対策が必要なところに液状化対策をするというふうになっていまして、ほかのところは液状化対策をしないということではありません。ある一定の中規模の地震とは言っているのですが、その部分で液状化をするところに対策をする。中規模の地震では液状化対策が必要ではない、中規模の地震で液状化しないというところにつきましても、上に土を盛って圧密をして地盤の強化はするというところではございますので、液状化対策をほかのところはしないというわけではないというところではご理解いただきたいと思います。

また、メディカル通りにこういったものが来るか。これはこのパワーポイントにも出ているところですが、健康維持を支えるということで、②のところ、健康医療ゾーンという言い方もしています。ここにそういった関係のもの、老人福祉施設などそういうものだけではなくて、スポーツジムですとか、そういうものもここに。ここのまちに来て健康になれるということがまず一つの目的というか、そういうことでやっているところです。特に医療センターに向かっていくところ、ここの部分について、ここに来て健康になれると。スポーツジムですとか、薬局ができたりもするでしょうし、三次救急の病院がある中で、クリニックモールができるかもしれないです。そういうところもありますので、まだここにこういった施設が来るかは分かっていないところがあります。ただ、医療センターに向かっていく道路ですので、なるべく歩行者のために広く空間を取って、途中で休憩できるベンチを設置したり、そういうこともしていきたいということは考えているところではあります。

いくつかになってしまいましたが、以上でございます。

○委員

最後に一言だけ。

ご説明ありがとうございました。先ほどのお話は、都市計画の内容を変更するまでには至らなかったということではあると思います。だけれども、変更するには至らなかったということよりも、皆さん心配されていて、こういうのはやめたほうがいいんじゃないですかと、そういうご意見が寄せられたわけですね。確かに都市計画の内容を変更するというふうにはならないかもしれませんが、計画上こういうところに配慮しますとか、いただいたご意見については協議の中でこういう工夫をしますとか、それぐらいあったっていいんじゃないですか。私はやらないほうがいいと思っていますが。せっかくご意見をくださった皆さんに出す回答も本当に型どおりで、何だか大丈夫かという気がしました。だから、せっかく意見を聴く、法律に基づく作業ではありますし、それ以上のことは求められていないかもしれませんが、これだけ市民の皆さんが心配していらっしゃるというのはぜひ受け止めていただきたいと思います。

それから、先ほど公園と道路の話もありましたが、船橋市は本当にこれをやれば渋滞解消をするという何とかをやってまた渋滞する、これをやっておけば公園はきつとと言ってまた公園が足りなくなるとか、ずっと繰り返されているんですね。ですから、渋滞する前提で、渋滞すると思っていちいちやらないと、また同じ失敗をするじゃないですか。だから、ぜひ必要な駐車場の確保、特に駅前付近と、駐車場の出入り、さっきおっしゃっていたことは本当に同じ意見です。駐車場待ち渋滞は結構しんどいんですね。ですから、いわゆる幹線道路に影響が出ないようなつくりは工夫する必要がある。私はやれと言っているんじゃないですよ。やれとは言っていない。

それから、先ほどのメディカル通りの話ですが、結局何が入るか分からないという話は駄目ですよ。だって、メディカルタウン構想の中軸となる通りではないですか。そこにメディカルと関係ないものが入っては駄目ですよ。多目的空間がどういうふうに使われるか分かりませんが、ちゃんと目的どおりのものが入って、しかも静寂が必要な、さっきクリニックモールという話がありましたが、クリニックモールなら、なおさら具合が悪い人がそこにいたり、番号で呼出しを待っている人たちがいるという待合室が脇にあるなら、そこで大声を出したり、何か匂いがするようなものがあってはまずいと思います。そこはこういうものにするのか、ちゃんと計画しないとクリニックモールが来なくなってしまいますから、気をつけるべきかなと思いました。

以上です。ありがとうございました。

○議長

昔は、病院の中の薬局の窓口で薬がもらえたのですが、医薬分業が進んで、病院の中で処方箋を出してもらって、外の薬局・薬店で薬を買うという手順になりました。結果として、病院の近くにはいくつかの薬局・薬店が立地するようになりました。そして、どんな

人が薬局に買いに来るかということ、入院している患者さんでは無くて、家族の方とか、お見舞いに来た人という場合もあるのでしょうか？また、退院した後に家から自動車で買いに来る場合もあるのでしょうか？この地域（タウン）の人々の動きに豊かなイメージを注いでみてほしいですね。市立医療センターは第三次救急病院ですから、救急で運び込まれた患者さんの入院期間は比較的短い日数に限られていて、次々と別の病院に転院する場合も出てくるかも知れませんが、「メディカル・タウン」と名づけられた地域の個性の1つとして、総合病院、単科病院、クリニックや医院、リハビリテーション・ジムやケア付き老人ホームなども立地してくるかも知れませんね。首都圏内のいくつかの地域の、総合病院とその周辺の施設立地の実際例について、資料として事務局に差し上げてありますが、参考としてご検討いただければと思います。民間施行の土地区画整理事業ですが是非素敵なイメージを掲げて実現していただきたいと思います。

ほかに。どうぞ。

○委員

先ほど〇〇委員のほうから駐車場の話が出ましたが、先ほどの私の趣旨としては、できれば駅周辺にそういうものの入り口がないほうがいいでしょうねという趣旨でございました。私個人的には、これぐらいの駅だと、駅より一回り、一皮外側のほうがよろしいのかなと思っています。駅の前に駐車場があったほうがいいということは一言も言っていませんので、その辺はご理解いただければと思います。

○委員

新しいまちができるのはとても楽しみです。

一つだけ市民としてお聞きしたいことがあります。もう一回先ほどのに戻していただけますか。僕が気になっているのは、先ほど〇〇委員も言われましたけれども、公園の数や広さというのはとても大事だと思っています。そう考えてくると、例えば新駅から下に下りてきたときに、海老川調節池というのがあります。これに対して、県の管轄と聞いていますけれども、このメディカルタウン、新しいまちと、この調節池を公園として使えるようにすることはあるのかという話とか、総合的にもう少し下まで入れて、非常に広大な土地ですけども、そこを含めたイメージ、将来のイメージの形というのは何か考えているのか。それをお聞きしたいと思います。1点だけです。

○都市計画部参事

ご質問ありがとうございます。この海老川の調節池は千葉県さんのほうで今後整備していくというところで、広さで言うと、先ほどもご説明いたしましたが、22ヘクタールございます。ここに55万立法メートルの水をためるという形になっているのですが、この部分は調節池ですので、雨が降ったときに水がここに入ってきて、一時的にここに水を

ためることによって、下流域の治水に寄与するという形のものでございます。今お話ししたとおり、雨のとき以外はドライになっているという形です。今もまだ調節池ができていないところで、船橋市民と船橋市が仲介しまして、千葉県さんのご厚意によって土地を使わせていただいているというところもございます。今後この調節池ができた後には、上部利用ということで、雨が降っていないときはこの上部を公園などそういった施設として使ってもいいよということを千葉県さんのほうでおっしゃっていただいています、現在葛南土木事務所さんも含めて、船橋市とどういった活用をしていったらいいか、話を進めているところでございます。ただ、まだ調節池自体がどういった形になるかが見えていないところもございますので、今後引き続き協議は続けていきたいと考えております。

○委員

〇〇でございます。やはり今回これだけの事業をやりますので、基本的には次の世代にも誇りとなるような緑豊かで人間中心のまちというものができていければいいなというのが希望です。そういう中で、今回地区計画が提案されております。この考え方自身は、ご存じの方もいらっしゃると思いますが、ウォークアブルなまちづくりで、国のほうでも今進めておりますけれども、そういうものにも合致して、いろいろな面で意欲的な取組もされていると思います。非常に評価すべき点も多いと考えておりますが、先ほども質問がありましたメディカルタウン通りですか、実際にそういう通りがちゃんと形成されるのか、実際にそれができるのかということについては、次の、むしろこの都市計画審議会ではない世界だと思います。やはり土地区画整理事業の組合さんだけで行うのは非常に難しい上に、建築物を誘導していくというのは容易なことではないと思います。昨今は、やはりエリアマネジメントという考え方が出てきておりますので、具体的に船橋市さんが考えていたようなものが実現できるように、事業者だけではなくて市のほうも何らかの形でバックアップするとか、理想のまちを形成できるような支援をしていただきたいというのが地区計画に関しての要望でございます。

それに関連しまして、先進的な地域だと、地区計画の中に緑化率条例により、緑化率規制を行っているところが出てきております。今回は特に入ってはいないのですが、緑化率規制は緑化を義務づける制度で、そういうものもまた検討していただければということでございます。

最後に、用途地域の変更も今回結構大胆にされております。この点に関しては、計画自身がどうというよりも、この地域全体で、雨水の説明をいただいて納得できましたが、汚水関係のインフラへの負荷は大丈夫でしょうか。容積がかなり増えるので、それに対するインフラへの負荷は大丈夫かという点についてはお聞きしたいと思います。

○都市計画部参事

いろいろご意見ありがとうございました。参考にさせていただきたいと思います。

今お話のありました汚水についてでございます。汚水につきましては、ここの部分は分流で整備をするところでございまして、ちょうどこの区域の中に幹線が通っております。その幹線に取り込むという形になってございまして、これは汚水の容量も含めた計画にも含まれているところですので、この42.3ヘクタールの汚水、その部分は問題ないと考えているところでございます。

○議長

以前から公園については、いろいろ採り上げられてきましたが、市には「緑の基本計画」もあり、また、土地区画整理法をはじめ各種の法令においても設置基準等がある、基準の規模面積や一人当たりの基準面積等が提示されています。それをクリアすることは当然なのですが、その公園が居住者・利用者にとって最適な位置に実現できるかということがとてもむずかしいのですが、重要な事です。

先程、駐車場や道路の話が出ましたが、私もちょっとだけ。私は世田谷区で「自転車等駐車対策協議会」の会長をかなり前から務めさせて頂いているのですが、その協議会の委員の中に視力障害者福祉協会を代表して参画している方がおられまして、ある議題の時に、「視力障害者でない人たちは、放置自転車の取り扱いについて、台数を気にするでしょうか？ 私たちは（放置禁止で）放置されていないと思った所に止めてある一台が問題であって、それが障害物となって転んだり、怪我をしたり……。台数ではないのですよ」と発言された事がありました。委員一同がしーんとなったことをよく憶えています。

組合施行の土地区画整理事業でするので大変なことが多いと思いますが、都計審の皆さんのお考え、御提案が何かとお役に立つ事が出来て、時代を先取りするような素晴らしいまちづくりが展開されると良いですね。

はい、どうぞ。

○委員

〇〇でございます。このメディカルタウン構想に関しては賛成で、早く医療センターを建て替えないという立場です。メディカルタウン構想に反対だとさっき〇〇委員がおっしゃっていましたが、そういう人もいるでしょう。私は早く医療センターを建て替えたほうが良いというほうで、賛成です。

ただ、私が都市計画審議会の委員になっていることをどなたか知らないけれどもお聞きになって、私のところに手紙をもらいました。地元の市場の方です。私は本町ですから、実は浸水の被害のことを非常に心配されています。先ほどの都市計画で、そういうものを変更する必要はないと思いますが、住民からしてみると、私がよく覚えているのは、まだ大橋市長の時代に海老川が氾濫して、本町5丁目、6丁目、うちのところもそうだけれども、前に円形ビルの船橋ビルがあったときに、あの地下まで水が入ってしまって、近隣の人はみんな船で、私の友達も避難しました。住民の方たちはそういうものの印象がす

ごく強いんですよ。市場のこの地区にそういう施設ができると、やはりあのときのことがフラッシュバックしてくると思うんですよ。公聴会を開いたり説明していただいて行政の人たちも大変だと思うのですが、それでもそういう心配は人の気持ちの問題だから、都市計画で決まったことだから変更できないでしょうけれども、変更できないなりに住民の人たちの意見を聴いてあげて、何とか納得するような、そういう姿勢を持っていただきたい。

ほかの駅前の都市計画でも、それこそ網をかけているC地区の問題にしても、毎回都市計画をかけて、それでもその中でいろいろな建築をしちゃった人がいるから、都市計画を外せという地元のおじさんもいましたし、やはりそういうところの気持ちの問題があるので、私はぜひ進めてはもらいたいですが、やはり文書でいくと、〇〇先生と同じで、一旦事業を中止してと書いてありますよ。書いてあるけれども、そういう意見があることを踏まえて。私はこの計画は賛成ですよ。ただ、そういう洪水のリスクや何かを精神的なところで持っている方が、市場や本町5丁目、6丁目にはいるということです。その辺の説明を、なかなか全部は納得してくれないかもしれませんが、ご理解をいただいてやっていかなければいけないという姿勢を見せてあげたほうがいいのではないかと思います。

私の名前宛てで手紙をいただいてしまったので、私も言っておかないと何をやっているんだと言われてしまうので、ご指摘をさせていただきたい。住民たちで心配する方たちもいるんだという気持ち、心に寄り添って計画を進めていただければと思います。

別に返答はいいです。何かあればあれですけれども。以上です。

○都市計画部参事

ご意見ありがとうございます。

これは前回の都市計画審議会、その前から都市計画審議会の中でもご説明させていただいておりますとおり、先ほどパワーポイントで映させていただいておりますが、今日の資料の44ページから、ここの市民の方々が心配をされているというところ、私どももいろいろ話を聞いております。なので、それに対して市としてできるシミュレーションということで、雨が降ったときにどういった流れ方をして、どういった浸水をしてしまうのかというシミュレーションを行って、説明会を開催するとともに、意見をいただいたときにはその都度その都度お答えさせていただいています。

ただ、川というのは、全部のどんな雨でも、本当にとんでもない雨でも、ちゃんと流すことができるのかというと、それはかなわないところではあります。ということで、国のほうから洪水浸水想定区域図、雨が降ったときにどういう洪水になってしまうのか、そういうところを想定するマニュアルがあるので、千葉県さんもそうですし、船橋市もそれに基づいたシミュレーションを行って、こういう雨のときはこういうシミュレーションになりますと。

あと、川は時間50ミリの雨に対応した整備はします。それ以上の雨が降ったときにはこういう浸水をしてしまう可能性があるので、その際は避難をしてくださいということで

ハザードマップをお配りさせていただいて、各ご家庭でマイタイムラインというのをつかって、各ご家庭ごとに避難の考え方、そういうのをまとめておいてくださいということもご説明させていただいています。できる限りのことは私どももやっているところでございます。

○委員

市民の立場から一言言わせていただきます。先ほど〇〇委員からお話がありました。全く同感でございます。私どもも大変大きな関心を持ってこの都市計画については見ているところでございますが、今年の8月から9月にかけて、私のところにもいろいろなチラシやパンフレットのなものを持って署名を求めてくるケースが多発しておりますし、周辺の方々からも本当に大丈夫なのかという相談を受けることもあります。私は専門家ではありませんし、あの場所、あの地域を選択するに当たっては、その辺は十分検証した上で選択しているはずだから、杞憂に帰すことになればいいねという程度の回答しかできません。

先ほど来、ご説明の中でシミュレーションをこういう形でやっているというお話も多々ございました。ただ、これが本当に住民の皆さんに浸透しているのか、そういう不安を持っている人たちに浸透しているのかというと、私の周辺では必ずしもそうとは言い切れません。これはぜひ、そういう不安を解消するためにも万全を期しているということ、それから、こういうシミュレーション結果があるということを、広報等を通じてどんどん流していただくようお願いしたいと思います。これが1点目です。

それからもう1点、道路整備の話がありました。私どもも県道夏見小室線周辺を中心に、毎朝の通勤時間帯における渋滞問題にはもう長年頭を痛めておりまして、再三お隣にいる葛南土木さんにもお願いをし、いろいろな整備を図ってきていただいておりますが、なかなか難しい。今回、都市計画で整備されようとする道路、この周辺だけいくら整備しても、うまく解消するようには思いません。先ほど来ご説明がありました周辺の大きな道路の整備、これを併せて、相当広範囲になるだろうと思いますけれども、ぜひその辺のことも念頭に置きながら進めていただければありがたいと思います。

それともう1点、先ほど来〇〇委員からもお話がございました。少なくともメディカルタウンだから静ひつな場所、こういったことが求められるのかもしれませんが、一般の人たちがあそこに行くのは、病院に行くだけではなくて、せっかくこういうタウンができたんだから見てみようよという方たちもきつという思うんですね。そういった方々が行ったときに、「何これ、こんなところなの」と言われることのない程度の商業施設の延長線上とか、そういったものが必要なのかなと。

それと、公園のお話が再三ございましたけれども、公衆トイレだけはぜひ完備していただきたいなと思います。コンビニとかいろいろなものがあればそこへ飛び込むこともできるでしょうけれども、何せ高齢化してくると近くなるものですから、そういった場所の確保、整備についてもぜひご配慮いただければありがたいなと思います。

○都市計画部参事

ご意見ありがとうございます。まず広報を使って知らしめてほしいということについて、これは今後検討していきたいと考えてございます。

あとは、道路の渋滞についての問題で、この中だけやってもというところは確かにあります。私も船橋市としても、そこは思っているところではございます。これにつきましては、千葉県さんのほうにも要望を出させていただいているところもあります。用地買収などそういうところもあるので、県道の船橋我孫子線というところがありまして、ここを計画どおりの幅員に拡幅という要望等も千葉県さんのほうに、葛南さんがいらっしゃる中で申し訳ございませんが、そのところは要望させていただいているところはございますし、これは千葉県さんと一緒に進めていかなくてはいけないことかと思っているところでございます。

また、メディカルタウンというところで、市民の方が来てがっかりしないようにというご意見がございました。これにつきましては、組合施行の区画整理ということで、地権者の皆様も自分の土地の利用の仕方とかもあったりします。ただ、ここはメディカルタウンと称しているところでございますし、メディカルタウン実現方針というものの、これは組合と船橋市と一緒に掲げているものでございますので、やはりこのまちをつくるに当たっては魅力のあるまちにしていこうというところで、市と組合といろいろ協議もしているところでございます。なるべく市民をがっかりさせないようなまちにしていきたい、頑張っていかなければいけないと思っているところでございます。

あとは、公衆トイレの設置につきまして、これは所管課もございますので、そこと協議はさせていただきたいと思えます。実現するかしないか、この場では申せませんが、所管課のほうとお話はしてみたいと考えております。

○建設局長

今の説明に一つ補足をさせていただきます。建設局長でございます。道路のお話で、広くというお話がありましたが、私は道路の所掌もしておりますので。

最近、整備プログラムというものをつくらせていただきました。今後10年間の都市計画道路の優先度を考えまして、こういう路線をつくっていきますということをしっかりと明示させていただき、議会にも報告させていただいているところでございます。

このお話は前回の都市計画審議会でも補足として私のほうからもさせていただきましたが、このように必要な都市計画道路の路線をしっかりと優先度をつけて予算も取りまして、今後整備をしていきたいと考えております。また、先ほどありました県道のお話もございますので、この県道と国道も含めてしっかりネットワークをつくり、対応していきたいと考えているところでございます。

また、広報のほうでも一つ補足をさせていただきますと、ホームページでQ&Aなども

つくらせていただきまして、役所言葉かもしれませんが、役所言葉の中ではさらに平易に説明をさせていただいているというところもございますので、こういうところをしっかりと広報して、今回委員の方にご指摘をいただきましたので、さらに分かりやすくしていきたいと考えているところでございます。

○委員

一つ、これはお願いでもございますが、ラウンドアバウト方式の環状交差点についてぜひお願いを申し上げたいと思います。実はこの方式は、先ほどのご説明ですと、初めての取組だという言葉を使っていたらっしゃいました。ということは、今までの交差点ではない新方式の交差点の形状であって、障害者の方々への配慮をしているという言葉もございました。具体的には、今、視覚障害者誘導用ブロック、点字ブロックの敷設の方式を考えているというお話があったのですが、今までの交差点の形状と違うということを、やはり交通弱者でいらっしゃる方々が知っておくということが利用のためには必要です。通常の交差点の方式ではない、どちらの方向から車が来るのか分からない、空間認識ができない、視覚障害者のうちでも視力障害者の方々にとっては、特に信号機がないということは、いつ渡り始めるのかの合図もないんですね。この方々は、車がどちらの方向から来るのかという音を確認して耳で聞いて、停止しているから歩き始めるという訓練をなさるわけです。頭の中で空間を認識して、整理して初めて歩き始めることができるんですね。ということは、事前説明、事前の理解がないと、この交差点は使われない交差点になってしまいます。

誰も取り残されない都市というものを考えるのであれば、新方式の採用に当たりましては、公聴会などの場でこの方式を採用しますという説明だけではなくて、特に情報を取得しにくい障害者の方々に対して、新方式の交差点方式、音もなく、信号もなく、それが誘導用点字ブロックだけで整理されるものなのかどうか、大変不安がございます。この方式は画期的だと思いますし、否定しているわけでは全くございません。交通量の調整のためにはこういうものはどんどん取り組んでいくべきだと思っております。ただ、そこで取りこぼされる方が出ないような、その配慮は必ず必要だと思いますので、この機会に取り組んでいただきたいということをぜひお願い申し上げます。

○委員

建築の観点から2点ほどお話しさせていただきます。

今日は雨水のお話がほとんどだったのですが、地震時の液状化は前から言われております。先ほど必要なのは対策を行うというお話でしたので、対策していただけたと思っておりますが、やはり中核になる医療センターの部分ですので、そこはよくご配慮いただきたいと思っております。

もう1点ですが、28ページの駅の南側の部分については、多目的スペースですとか、大変工夫がされておりました、高架の下に十分なスペースを取っておられると思うのです

が、北側に出たところ、そこはちょっと計画が今乏しいのかなと。出て細長い敷地があって、川が流れていて、その向こうに商業スペースがある。歩行者はそのルートを通ることが結構多いと思われますので、ここの部分は何か有効な活用方法があるといいなと思いました。

○議長

道路の交差点の形態としては、X型というのはとても難しいですね。できるだけ直角だったらいいですけども。

それから、このラウンドアバウトについて、今日〇〇先生は御欠席ですがおられれば、ご専門の立場からのご意見を伺いたいところです。

これの原型みたいなもの、昔ニューデリーに行きまして、六叉路みたいなところの真ん中がラウンドになっていました。自分が歩いてきたところを振り返らずに歩いているものですから、真っすぐに行って何番目かでどこか違うほうに曲がっていくのではないかと迷いかけてました。アメリカのワシントンD. C. に行ったときには、ラウンドの真ん中に彫像が立っていましたので、この横顔のところから歩き始めたのだからきっと向こうから見たらこうなるから真っすぐに行けるだろうなど。それから、パリの凱旋門のところの足元、知らずにレンタカーで入ると、出られなくなってしまう。馬車の時代の代物かとか、いろいろとラウンドは結構難しかった思い出があるのですが、近年、結構使われ始めましたが、もう少し丁寧に注意する必要があるのかもしれませんが、あとは、夜間はどうなっているのかとか、ライティングのつけ方とか。まだまだ知恵を出すことが必要なのかもしれませんが、ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○都市計画課主査

先ほど駅を下りて北側がどうなっているのかというお話だったのですが、こちらは市に帰属する公園になりまして、6、000平米強あります。ここに関して、矢印になっているところ、ここに自由通路がありますが、駅を下りて自由通路を北側に行くと公園がありまして、そこに芝生広場とか、あとはキッチンカーを置けるスペースなんかも用意しております。何かイベントを行うときにはこちらの公園がこのまちの顔になるのかなと考えております。これに関しては、組合と市がつくった実現方針というものがあります。メディカルタウン実現方針です。ここにも記載されている内容になって、ホームページにも出ております。先ほど〇〇議員からメディカル通りでイベントなどうるさいことをやるのかという話だったのですが、賑わいというのは多分人によって定義が違うと思うのですが、いわゆる音を出したりというイベントはこの公園がメインになると考えております。市で考えているイベントは、例えばカフェがあって人の気配を感じるとか、そういった人の往来があるということ、そういったものをメディカルの骨格軸の通りでは実現して、もしかしたらミュージックストリートみたいなものをこのまちでも展開するということになれば、

ここの駅前の公園がそれを実現できるような空間になるといいなという形で、今、組合と市で協議を進めております。

○議長

いろいろとご発言もございましたが、皆さんの思いがどんどんディテールに入っていて、目に見えるような姿をイメージしながらご発言されているというのがよく分かってまいりました。しかし、残念ながらそのところはもう一つ鉛筆を持ちながら議論する別のセクションに委ねたいと思います。皆さんの思いをぜひ組合の方々につなげていただいて、この地区に関係する人々が賛同してくれるような空間のつくり方に市もご努力いただいて導いてくれるといいなと思っています。

この案件は6件でございましたけれども、今日はまだ案件がいっぱい残っているので、この件については閉じたいと思いますが、よろしゅうございましょうか。

ごめんなさい。まだ閉じません。どうぞご発言を。

○委員

〇〇です。治水への影響、やはり不安が払拭しきれていないなという部分は私も感じております。先ほど署名のこともありましたけれども、メディカルタウン構想の是非を問う住民投票を請求するための署名活動が行われているところですので、伺いたいと思います。

県計審でも争点になったのですけれども、遊水能力についてどういうふうを考えられたのか。このシミュレーションに条件として反映されているのかどうか、この開発によって遊水機能がどれだけ増えるのか減るのかについて、分かりやすく説明することが求められていたかと思いますので、その部分についてご説明いただきたいのと、複合地区のところ、56ページですね、調整池が4-2になっています。以前のお話ですと、調整池4となっていて、だいぶ少なくなっています。この部分についてもご説明いただきたいと思います。

○都市計画部参事

ご質問ありがとうございます。それではご説明させていただきます。

お手元の資料でいくと56ページになりますが、この区画整理の雨水対策というところで、ここにご説明させていただいているところでございます。これも以前からご説明等させていただいているところでございますが、区画整理の区域の中に降った雨というのは、全てこの調整池に一旦入れます。58ページになりますが、このように調整池に入りましたら、放流するほうを絞って、要はお風呂と考えていただくと、お風呂に水が入ります。ただ、お風呂の栓を抜くと、小さいのでお風呂に水をドバドバドバと入れても出るのは小さいです。そういうことをすることによって、川に負荷を与えない、影響を与えないようにするというのがまず1つございます。今お話ししたのは、この区画整理の中のお話で

ざいます。

次に、これは千葉県が頭となって行っているのですけれども、海老川水系流域治水プロジェクトというのがあります。この海老川水系というのは、ここの中だけではなくて鎌ヶ谷市まで入っていくような25平方キロぐらいだったかと思うのですが、この広さの部分、ここからみんな水が流れてきて、海老川に入ってくるような形になります。ということで、海老川に負荷がかかるというところで、千葉県さんのほうで調節池というのを設けて、55万立方メートルの水をためて、下流域に負荷がかからないようにする。

それと同時に、区画整理は区画整理でその水をためるということです。それと同時にこの流域治水プロジェクトの中で、この含まれているもの、やっていくもの、それぞれの県ですとか市ですとか、そういうところがやっていくものは全部ここに記載されています。

これについて、千葉県さんは川の整備などはやっていくというところもあります。あとは公共下水道の整備、これは船橋市がやっていかなくてはいけないことでありますし、そういうものをもろもろ全部やった中で、今、船橋市はそれぞれの家の開発、特に市街化調整区域の開発ですと、自分のうちの中に調整池をつくってくださいねと、それを確実につくってもらっているところもございますし、あとは学校の校庭に水を一時ためて、それで先ほどの調整池と一緒に、時間差をつけて川に流すということも行っています。

そういうことを全部含めた中で、全体で海老川水系というところの治水に対して、県と市、あとは民間も含めて一丸となってやっているところでございます。

調整池の絵をもう一度出してください。56ページです。今、委員のほうから調整池の面積がというところがございます。今お話があったのは現在の調整池の絵が——先ほどお話があったのは4-2と言っていて、以前の計画ですとここに4-1というのと2つ調整池がありました。それを現在は組合のほうが検討した中で、この1つにまとめています。ですので、こう見ていただくと面積が確かに小さいです。この2つあった面積が1つになっているので、「あら、小さいわね」という感じになります。ただし、ためる量は同じにしています。それは深さを深くして、ためる量は同じにしています。

ということで、この区画整理地内に降った雨と全体でこの調整池の容量は約5万3、000立方メートルためるという形になっております。ですので、一見すると面積が小さくなっているなというところはあるのですが、このためる量というところ、ためて時間差で川に出して川に負担をかけないようにするというところについては、今までと変わっていないというところでございます。

○委員

遊水機能についてはいかがでしょうか。結局、調整池というのはどこの地域でも同じ基準が適用されていると思うのですけれども、この地域については遊水機能を持っているというところが不安の大きな要因になっているかと思いますので、その辺をご説明いただきたいと思います。

○都市計画部参事

ここの部分がもともと田んぼだったということで、遊水機能があったのではないかとのお話でよろしいでしょうか。

そこにつきまして、遊水機能があるというか、確かに田んぼなので、雨が降れば水がたまるというところがあります。ただ、ここの田んぼであっても水があふれてしまうと、一気に水がドーンと流れて下流に流れてしまうというところがございます。ということで、今回区画整理を行う中で、遊水機能はないのですけれども、流域の治水の中で、田んぼの遊水機能という量というところは見えていないのではありますが、ここのたまった水が下流に影響を及ぼすのではないかとのお話が以前からありました。ただ、それは遊水機能がないにしても、へこんでいけば水はたまります。ただ、そこがあふれると一気にドーンと流れてきてしまって、逆に下流に影響を及ぼしてしまうと考えられます。そこを今回開発することによって、調整池を設ける。そのことで計画的に川に水を放流することで、川に影響を与えないということを行います。それが調整池をつくるというところの最大の利点というか、この調整池をつくることで治水対策を行っているところになります。

なので、ここが遊水機能があるというところは、一気にたまったらドーンと出てしまうというところで、これが遊水機能なのかなというのもありますし、流域治水の中ではここを遊水池というふうには見込んでいないというのは、県のほうからも聞いているところでございます。

○議長

水田の持っている遊水機能はあるんです。けれどもそれを頼りにして水田を変えてはいけなとは簡単には言えません。それだったら遊水池をきちっと整備していかないといけない。

近年、「棚田ダム」の機能が話題になっていますね。日本は棚田の景色がきれいだからという話も多いのですが、そうではなくて、棚田が持っていた機能というのは、その田の中で水がうまく生きていないと駄目なんですね。ところが、豪雨が来たりしたときに、水を止めてダムにして、そのおかげで下の市街地に水が来なかった。この人たちのために棚田で農業をしている人たちは直接的に何か得があったかという、ないんですね。それで今、問題になっているわけです。それで市街地の人たちが棚田の農業者の生活を補填するための手段がいろいろ検討されています。要するに一種の受益者負担の原則をどこまで制度化して行くか。

この水田のところ、農業関係の〇〇委員。農業はどうですか。棚田ダムの話。

○委員

確かに棚田というのは、防水機能として有効だと思います。ただ、計画的に流すという先ほどの都市計画課の話と、先ほどもあった遊水池的に今の区画整理の中にある農地、そ

れをどっちを比べるかという、あそこをあのままにしておけないんですよ、農業委員会としても。あそこは水利もなく、ただ遊水池のために必要であるというのであれば、遊水池として活用していただきたい。それなりの形をつくって。ただ放ったらかして、便利だから使いたいという考え方は私としては困るんです。ちゃんと整備していただいて遊水池として使うのならいいのですが、今便利だからそのままにして遊水池として使わせてくれというのは、農業委員会としては、やっぱり耕作放棄地になりますので、大変困ることです。

あそこは、正直言って農業をやりたいくてもできない土地なんですよ。水利がないんです。前にも申し上げましたけれども、井戸で汲み上げて、それをポンプアップしてやっているのですが、電気代が300万円とか400万円かかるのに、農家が減少して、残った農家が2人でそれを年間負担する。それじゃもういいからやめようよという形で、やっていた人もやめざるを得なくなりました。それで水利組合が解散して、今はあそこはやりたくてもできない土地です。

私たち農業委員会として指導をする立場から、何とかこれを開発してくださいよと言っていますが、できないものはしょうがないじゃないかと。やはり土を埋めて農地にするには莫大な金額がかかります。それをやって今の農業の生産高でとてもじゃないけど合わない。今、逆に離農している方が多くて、土地が余っているところがあるので、必要ならそっちを買う。自分の土地は使えないからいいところを買う。そういう現状になっております。

そんな中、農業委員会の立場からして、整備してくれるのだったらメディカルタウンがなくても、遊水池としてちゃんとやってくれるのだったらいいと思いますけれども。

先ほど都市計画課のほうでも言っていましたけれども、整備していないところは、あふれたら一気に出てしまいます。でも、整備したところは徐々に出すというか、50ミリを10ミリにして出すということで計画的に出せる。だから、放ったらかしのあそこは勘弁してもらいたいというのが私の意見でございます。

○委員

調整池がどこでも同じ基準で整備が進められているので、あれだけの大きな面積の田畑だったところが盛り土されるというところで不安があるのかと私は感じています。その部分についてシミュレーションをするに当たって、どれだけメディカルタウンのこの区画整理事業地内の中で遊水機能があって、その分は上乗せして見込みますよとか、そういった話があればまた違うのかなと思うのですが、その遊水機能がどれだけあったのかというところの検証がされないまま、市内どこも同じ一定の基準の調整池の容量を保っているのですと大丈夫ですと言われても、なかなか理解が得られなかったのかなと思っています。

○委員

それは事務局への質問ですね。農業委員会とは関係ないですね。

○議長

どこも同じ基準というのは、何のことですか。

○委員

どこも同じ基準というのは、県での基準があるかと思うのですけれども、間違っていたら訂正します。

○都市計画部参事

これは千葉県さんとも協議した中で、河川を管理している千葉県さんもあります。船橋市も、河川というか水路とかを管理しているところもあります。その中で、宅地開発をする場合、要は今まで土だったところ、水が染み込む感じのところ、水が染み込まなくなるところ、その場合にやはり治水の観点から、きちっと水をためて調整して出さないよという基準があります。

その中で、これはここの海老川水系についてになるかと思うのですが、ヘクタール当たり1、300立方メートル、プラス、堆砂量といって砂とかも流れてくるので、たまってしまうとその分というところ。それがたまってしまうと、たまる水もたまらなくなってしまうというところがあるので、それが70立方メートルというところで1、370立方メートルです。1ヘクタール当たり1、370立方メートルの水がためられる調整池をつくりなさいというような協議の中で、組合のほうと千葉県さん、あとは船橋市と協議した中で、それを設けさせているというところでございます。

○委員

時間が押しているのに本当に申し訳ありませんが、一点だけ。

先ほど、都市計画の委員さんに本当は先に言わなきゃいけないでしょうという話がありました。私も本当にそのとおりに思っているんです。駅が遅れるということは、まち開きも遅れるんじゃないかというふうに理解をしていいですか。私は駅は後でもいいと思っていましたけれども、駅をつくって、まちをつくってという話だと、駅が遅れるとまち開きはどういう影響を受けるのだろうか。

もう一つは、葛南土木の方がいらっしゃるからあれなんですけれども、海老川調節池と海老川の河床掘削はまちづくりと関係なく先にやってくれとずっと言っていました。飯山満の上流地域の人なんかは、一日も早くやって、流域を絞っているのをばっと開いていただきたいと。

そういう話だったけれども、結局、令和16年までにやりますというのが県議会の答弁

だったでしょう。でも海老川のまちづくり自身は、例えば、まち開きするにしても令和8年じゃないですか。令和16年まで海老川はそのまま、まち開きが先になる。調節池もできない。このスケジュール感はやっぱり市民はどう考えても不安なわけですよ。

なので、まち開きのタイミング、海老川の調節池、河床掘削のタイミングについて、市はどういうふうに、これで市民は安心だと思っていらっしゃるのかな。これは今日付議されていますから、賛成か反対の態度表明をしなければいけませんから、ちょっとそこを答えていただきたい。

○都市計画部参事

まち開きというのは、何をもってまち開きかというところがまずあります。ですので、これは組合のほうで、いつどういうふうになったときに、まち開きとするのかというところはあります。坪井の船橋日大前の駅のところも、まだまちが全然できていないときに、まち開きという形でやったというところを私記憶しています。

ですので、今回駅が2年遅れるという形で、まち開きも遅れるのかというふうに言われてしまうと、そこは私ども市としては、組合のほうの考え方もありますので、ここではお話しできないかなというところがあります。

調節池、あとは河道の掘削ですね。これにつきましては、今回千葉県さんのほうが県議会のほうでもご答弁いただいています。私も聞かせていただいたところもありまして、そのような形で千葉県さんもやっていただけるというお話もあります。令和16年までというところ、これはこの区画整理が全て完了するのが令和14年度末という計画で進めているのですけれども、それで、まちができ始めて、おおむねまちが概成する頃、令和16年ぐらいかなというところで、そこまで千葉県さんが行うことができるものを上げていただいたというところですので、そのようにできることを市としても望んでいます。これから要望は引き続き千葉県さんのほうにはしていきたいと考えているところでございます。

○委員

はい。お聞きしました。ありがとうございます。

○議長

建築の場合は、施工期間として工事している最中はそこに住まないんですよ。出来上がってから引っ越してきて入るんですけれども、都市の場合は出来上がるまでずっとどこかで見てますというわけにいかない。

ですから、常に動いている中で都市をつくっていくので、新開拓地の場合は新しい場所をつくって、さあ、引っ越ししましょうと、そういうつくりもあるんですけれども、そうではない普通のところは、常に毎日の生活がある中で変えていくので、どの段階でもどうやって不便を少なくするか、完成したらすぐくなるんだがなと思いながら変わっていくとい

うややこしさがある。民間の土地区画整理というのは関係者の大変な努力です。

先に司会の代わりを言っていただいたようでありがたいのですが、こういう案件で出されて付議と言われたので、決定的な形で要求の中に出てくればだけでも、そうであればいかがでしょうか。要望はたくさん出ました。これはぜひないがしろにしないできっちり記録に残していただきたい。ぜひ実現の場面に生かしていただきたいなと思います。このくらいのところで、本日の付議については原案のとおりということによろしいでしょうか。

別の意見があれば私は付記します、執行者に対して。執行者というのは市長ですね。この審議会が決定してしまうわけにはいかないんですよね。執行機関ではないから。その代わり、こんな意見がありましたというのは、執行者に必ず書き届けます。この委員がという名前も記録にはあるかもしれないけれども、「ある委員から」でももちろんそれは構いません。こういうことのためにこの原案には賛成できないという意見があれば、あるいは要望としてずっと今日発言されておりますので、これは記録に残していくことはもちろんです。

○事務局

会長、できれば挙手していただいて、その人数で。あとは何名の方からこういう付記があったという形でしていただいたほうがよろしいかと思います。

○議長

そうしましょうか。日本は全員合意がいいみたいと思うけれども、そうではないんですよね。では、原案どおりという方は手を挙げていただけますか。

(挙手 14名)

○議長

反対という方は。

(挙手 2名)

○事務局

承知いたしました。後ほど付記の内容を。

○委員

では、ぜひ付記を。よろしくお願いします。

○議長

為政者に対してメッセージをちゃんと書いてもらって、こういうことがありましたと。

多数決でもって少数意見を無視したと言われるような審議を絶対私はやらないんです。ちゃんと残しましょう。

さて、事務局が御用意された案件の数がちょっと多いと思っていました。皆さんもご予定があると思います。本来は2時間半でやめるのが常識と分かっているのですが、頑張りましょう。

ここで、ちょっとブレイクしましょう。

○事務局

では、5時20分まで休憩という形にいたします。

(休憩)

< 議案第7号(付議) >

○事務局

会長、皆さんおそろいになりましたので、よろしくお願いいたします。

○議長

それでは、議案の第7号「船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更」ということです。では、ご説明を。

○都市計画課長

では、議案第7号「船橋都市計画本町1丁目特定街区の変更」について説明いたします。お手元に議案第7号の付議書及び説明資料をご用意ください。なお、本件につきましては、令和5年2月6日に行われた第146回船橋市都市計画審議会に報告させていただいた整備方針、整備内容、都市計画の素案を基に、説明会や公聴会等で意見を伺いながら都市計画の案を策定しました。その後、都市計画法の規定にのっとり案の縦覧を行った上で、本日付議させていただくものでございます。

今回、事前に送付させていただいたパワーポイントの資料には前回の報告時と同様の説明となる内容が入っており、スライド右上に「第145回または第146回審議会報告資料と同様」という文言が入っております。本日は、今回新たにご説明する内容を中心に要点を絞ってご説明いたします。

1 ページ目、特定街区の制度についての説明となります。通常であれば、左側の図のように、都市計画において定められた用途地域により建築基準法で建築物の形態規制を行い、建物は建築されます。しかし、この特定街区という制度では、右側の図のように、健全な形態の建築物や誰もが利用できる有効な空地进行を街区内に確保し、公共施設などの地域の整備改善に寄与する施設等を設置することで、良好な市街地環境の形成を図るものでありま

す。このような建築計画について、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ます。本市では、船橋市特定街区運用基準に基づき、容積率、建築物の高さ及び壁面の位置について定めております。

2 ページ目をご覧ください。本計画においては、都市計画マスタープラン等の上位計画での位置づけ、市民意向などを踏まえ、本スライドに記載の整備方針を定めました。

3 ページ目をご覧ください。前ページの整備方針に基づき、スライドに記載のとおり、「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つの観点から整備内容を定めております。

4 ページ目をご覧ください。本計画における動線の考え方についての説明となります。今回の整備においては、2階レベルに自由に通行または利用できる有効空地を設け、商業施設と一体的な利用ができるような場所に整備します。また、船橋フェイスと本計画地を接続する新たなペデストリアンデッキを区域外に設置いたします。本計画地はシャポー船橋南側の既存デッキとも接続され、船橋駅南口において2階レベルで周回できる新たな動線が生まれます。このように、JR船橋駅方面、京成船橋方面と本計画地が結ばれることにより、2階レベルでの回遊性、連続性の向上が図られると考えております。

5 ページ目をご覧ください。こちらのスライドは、特定街区で決定する都市計画の変更内容について表記したものです。資料のうち、A3横サイズカラーの「参考 船橋特定街区の変更に係る新旧対照」という資料がこのスライドを拡大したものとなりますので、そちらも併せてご覧いただければと思います。今回都市計画として変更いたしますのは、区域の面積が約0.8ヘクタールから0.7ヘクタール、容積率が750%から900%へ、建築物の高さの最高限度が、高層部で44.5メートルから200メートルへ、壁面の位置の制限については変更後の断面図のとおり変更いたします。

6 ページをご覧ください。先ほど説明しました壁面の位置の制限の詳細を示す図になります。

7 ページ目をご覧ください。壁面の位置の制限については、前回の報告時から数値の精査を行い、0.5メートル単位で設定することとしております。なお、建設予定地の建築物の位置については、前回から変更はありません。

続きまして、8 ページです。本年2月の都市計画審議会及び市民説明会で多くご質問をいただきました本計画地における日照及び風環境への考慮に関して改めてご説明いたします。なお、内容を分かりやすくするため、表現を追加した資料を本日説明用に配付させていただきました。そちらをご覧ください。

まずは、本計画地における日照の考慮について説明します。建築物の建築に当たっては、地域によって日影規制がかかりますが、特定街区内の建物は日影規制の制限はありません。しかしながら、本市特定街区運用基準では、日影規制の制限が適用される地域においては、特定街区内の建物であっても日影規制の制限に適合するよう求めています。当該地周辺の状況においては、建築基準法第56条の2の規定により、商業地域及び近隣商業地域に

対する日影の規制はありませんが、特定街区内の建物が図左下の第二種住居地域へ一定時間以上影を落とす場合は日影規制の対象となります。しかし、図のとおり、本計画建物による一定時間以上の影は第二種住居地域へ落ちておりませんので、日影規制の制限に適合しております。

その上で、日照について、従前建物（西武船橋店）と計画建物が一定の時間に影を生じさせる範囲の比較を行うことで、隣地及び周辺市街地への影響の検討を行いました。図左側が従前建物、右側が計画建物における結果です。計画建物が生じさせる影は、従前建物に比べ北西側に数メートルほど伸びていることが確認できますが、当該地周辺は容積率の高い商業系用途地域であり、土地の高度利用を図る地域であることや、計画建物が従前建物と比較し過大に影を生じさせるものではないことなどから、近隣が有する地域性、社会的条件を考慮した上で本建物は都市環境を損なわないように努めていると考えております。

9 ページ目をご覧ください。続きまして、風環境に対する配慮について説明します。本市特定街区運用基準では、風害について、建築物に伴う気流の変化がもたらす近隣への風害を未然に防止するため適切な措置を講じることと規定しております。そのため、本計画建物の建設前後における風環境の予測を風洞実験に基づいて行いました。

より実態に即した風の状況を検討するには、地域模型を用いた風洞実験が必要になります。地域模型とは、ある範囲の建物、駅舎、高架線路をモデル化したもので、写真が本実験で使用した地域模型です。また、本日は実際の模型を皆様の前に置いております。高層建物の建設により風速が増加されると判断されるのは、建物高さの1倍から2倍の範囲であるため、縮尺400分の1で計画地を中心に直径800メートルの範囲をモデル化しております。

10 ページをご覧ください。前ページで説明しました風環境については、スライドに記載のとおり、領域AからDの4つに区分されます。それぞれの数値は図のとおりですが、領域Aは住宅地としての風環境、領域Bは市街地としての風環境、領域Cは事務所街としての風環境、また領域Dは一般的に好ましくないとされる風環境です。領域A及びBは一般的に良好とされる風環境であるため、これらの領域となるように防風対策を行うことで風害を未然に防ぐことができます。

11 ページをご覧ください。風洞実験による風環境の評価結果について、左図が計画建物建設前の従前建物（西武船橋店）の評価になります。右図が計画建物建設後、防風対策前の評価となります。計画建物建設前の計画地周辺の風環境結果は、領域Aあるいは領域Bが示されております。計画建物建設後、防風対策前の計画地周辺の風評価結果について、計画地の南側から西側の道路上に領域Cが示されております。黄色い点になります。これは、計画建物から生じる剥離流や吹き降ろしなどの強風が南側の建物により遮られ、道路に沿って流れることなどによると考えられます。

12 ページ目をご覧ください。計画建築物の防風対策について、図のように防風対策として計画地内の南側から西側に高さ6メートルの樹木、道路を挟んだ反対側の歩道上に高

さ3メートルの樹木を植えます。樹木を植えた状態の風環境を測定するため、写真のように実験模型の縮尺に合わせた樹木模型を並べます。

13ページをご覧ください。防風対策を行った風環境の評価結果について、樹木模型を並べた状態で実験を行った結果が右図になります。防風対策前では計画地の南側から西側の道路上に領域Cが示されていますが、防風対策後では領域Aまたは領域Bへ改善されています。つまり、防風対策を行った計画建物建設後では、計画建物建設前と同様に、住宅地あるいは市街地の風環境の評価となることを確認しました。なお、建物建設後においても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事業者からも聞いております。

続きまして、14ページをご覧ください。特定街区で定める指定容積率は、船橋市特定街区運用基準により、用途地域により定められた基準容積率に有効空地による割増容積率（ΔV1）及び地域の整備改善による割増容積率（ΔV2）を加えることにより算定します。なお、本計画地の基準容積率は600%となります。

以下、本計画における指定容積率算定の考え方について説明いたします。

15ページをご覧ください。まず有効空地による割増容積率（ΔV1）ですが、有効空地の対象となる面積に一定の係数を掛けて有効空地面積を算出し、スライドに記載の計算式による割増容積率を算出しました。その結果、200%を超える数値となりましたが、運用基準により割増容積率の最大限度は200%であることから、有効空地による割増容積率は200%となります。

16ページをご覧ください。次に、領域の整備改善による割増容積率（ΔV2）ですが、スライドに記載のとおり、地域の整備改善に寄与すると認められる施設の整備により容積率の割増を行うものとなります。本計画に伴い、歩行空間の改善や防災に寄与する各種地域施設が整備されることから、容積率の割増について評価を行っております。

17ページをご覧ください。前ページで説明した地域施設のうち、ペDESTリアンデッキ等の歩行空間の改善や回遊性向上に資する地域施設について、本市の船橋都市計画高度利用地区指定方針及び指定基準を参考に容積率50%、防犯カメラ等の地域防災や安全に寄与する地域施設について、ほか自治体事例を参考に容積率50%と評価しました。

続きまして、18ページから19ページをご覧ください。14ページから17ページにかけて説明してきました割増容積率の考え方をまとめると、有効空地による割増容積率は15ページで説明のとおり200%、地域の整備改善による割増容積率は17ページで説明のとおり100%となります。これにより、割増容積率は300%、基準容積率と合わせると合計900%となります。これを本町1丁目特定街区の指定容積率としたものであります。なお、本計画地の割増容積率の上限は、運用基準により300%となりますので、この基準にも合致しております。

20ページをご覧ください。1ページで説明したとおり、特定街区においては、容積率、建築物の高さ及び壁面の位置について定めますが、スライド記載の有効空地や地域施設の

位置等、都市計画で定められない事項については、別途市と事業者で協定を締結することにより施設整備や維持管理の担保を図ってまいります。

21ページをご覧ください。本都市計画に対する意見等について説明いたします。まずは、6月7日から21日に行った案の概要の縦覧についてです。縦覧者数は6名でした。公述の申出は4名の方からあり、7月8日に開催した公聴会にて意見を述べていただきました。公述の要旨及び船橋市の考えは、配付しております別紙1の資料のとおりとなります。この公述では、「この計画変更や工事に係る住民説明を十分行うべき」「駐車場設置台数を減らすべき」「商業地域にふさわしい建物運用をしてほしい」「落下防止の対策を期待する」「マンション最上部に展望施設を設置すべき」「風環境についてシミュレーション結果が出ているが、懸念がある」「学校不足の懸念がある」といった意見がございました。別紙1の内容については、船橋市ホームページにて船橋市の考えとともに公開しております。なお、公述の内容により本都市計画の案の変更は行っておりません。

続いて、9月1日から15日に行った案の縦覧について説明します。縦覧者数は8名でした。また、3名の方から意見書の提出がございました。意見の要旨及び船橋市の見解は、配付しております別紙2の資料のとおりとなります。

意見の要旨についてご説明いたします。別紙2をご覧ください。今回いただいたご意見の要旨を提出者ごとに記載しております。提出者1及び3の方につきましては、「賑わいづくりの広場ができることはよい計画である」「西武デパートが閉店後、長い間建物が放置されていたので、一刻も早く今回の計画が実現し、賑わいが戻ることを期待している」といった本計画に対し肯定的な意見をいただいております。

提出者2の方につきましては、本都市計画に対し、「現在の計画では賑わい創出が困難である」「駅前に賑わいをつくるなら、ビルに魅力を持たせる必要がある」との意見があり、具体的には「商業施設にエンターテインメント性のある施設の誘致」「公共施設の導入」「最高層部の観光資源としての活用」といった意見をいただいております。このご意見に対して、本市といたしましては、これまで説明してきました「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つの方針に基づく計画により、市内外から人が集まり、歩きたくなる市街地を形成し、賑わいと活気あふれた市の玄関口の形成を図れるものと考えております。

22ページをご覧ください。最後に、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。本審議会でご了承いただいた場合、都市計画法に基づく千葉県との協議を経た上で、都市計画変更、告示について令和5年12月頃に都市計画変更の告示を行うことを予定しております。

最後に、事前に送付させていただきましたパワーポイントの資料にはございませんが、イメージパースをご覧ください。こちらが、2階屋上広場を駅前広場側である南東方向つまりフェイス側から見た鳥瞰図になります。こちらが2階屋上広場のパースです。その右側にあるのが商業施設、左側にあるのが屋上広場になります。

以上で、本町1丁目特定街区の変更について説明を終わります。ご審議のほどよろしく
お願いいたします。

○議長

何かご意見、ご発言はございますでしょうか。

○委員

〇〇です。4ページのペDESTリアンデッキのところ、前にも何回も言っているのでは
あんまり言い過ぎると嫌われるかもしれませんが、要は2階の宝くじ売場、みずほの
ところ、ぜひもう一つデッキをお願いしたい。この計画には賛成ですが、これから何か可
能性があれば、そういう意見が出たということ。我々商店街としての意見です。

もう一つは、今、南側のデッキはフェイスの中を通るようになっていますが、前
はたしかフェイスの外側に一つ、通路を生かすような形のデッキだったと思います。今は
元の西武のところから南側のデッキを通してフェイスの中を通る動線が書いてありますけ
れども、もともとはたしか外側のデッキを通るような形になっていましたので、その辺の
人の回遊性を、この図面でいいんですけども、意見として入れておいていただければと
思います。以上です。

○議長

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員

〇〇です。防風対策のところですけども、どういう風を条件としたのか。風向きとか
季節とかいろいろあると思うんですけども、この結果が、どういう風向き、季節での結
果なのかということを教えていただきたいです。

あとは、12ページに高さ6メートルの樹木が17本とありますが、そういう想
定で考えられているのか。20ページに維持管理等の協定の項目がありますが、こ
ういった維持管理はどういうふうになっていくのか。北口なんかではムクドリの問題があ
って、樹木があっても結局電信柱のように枝がなくなったりということも見かけていると
ころで、木は植わっているけれども、どこまで効果が継続的にされるのかというところが
気になりました。

別紙1の公述の2つ目では、風について、「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」という回答も市の考え方でありますけれども、建設後
どのように風対策を必要に応じてやっていくのかということを伺いたいと思います。

○都市計画課長補佐

まず、風の条件というお話をいただきました。今回こちらに設けている、皆さんの前に置いていますこういう模型をつくり風洞実験という実験をさせていただきました。吹かす風は一定の風です。一定の風ですけれども、従前の建物があったときに感じた風からどれぐらいの風が変わったのか、従前の建物を置いて実験をして、今回の建物を置いて実験をして、それで風の比率を出しています。これで何が分かるかという、この建物ができたことによって、風が強くなった場所なのか、弱くなった場所なのかということが分かります。

それに対して、こちらは計算式になるのですけれども、計算式のほうで船橋の特性を入れています。特性というのは、例えば強い風が多い地域なのか少ない地域なのかみたいなものが係数として入っています。ちょっと読みにくいですが、ワイブル係数と書いてあるところが、風の出現割合みたいなものを出す確率を入れるところです。それに対して風速比を入れて、これは風工学研究所というところがつくった式になるのですけれども、この式に入れると、先ほど言った55%以下の風になる風速はいくつになるのか、95%以下の風になるのは強さはいくつになるのかというのが、この式で計算すると出てくることになります。これで計算して、今回の建物ができた後の風環境がどういう環境なのかを評価をさせていただいたということになります。

ちょっと難しい専門的な話を言ってしまいましたけれども、条件ということでいくと、実験的には同じ風を吹かせています。そして、比率が強くなった場所なのか、弱くなった場所なのかを考えて、どういう環境が変わったのかを計算で出しているという形になります。

○都市計画課係長

続きまして2点目、12ページなどで記載されている防風用の樹木などの管理についてです。こちらは当然民有地内にも樹木が多数設置されるような形になっておりますが、先ほどご質問があった20ページで説明させていただいておりますけれども、市と事業者で協定を結ぶということで、こういった樹木の管理等につきましても当然協定を結ばせていただく予定となっております。

○都市計画課長

建設後にどうやって測定するかですが、スライドに映しているような風向風速計というものを設置しまして、1年間自動計測いたします。1年間の風向風速のデータを集計して、先ほど言葉で出ていましたけれども、最大瞬間風速とか平均風速を求めます。それと今回の測定したデータを比べて、実際にどうだったかというのを計測いたします。必要に応じて、もしマイナスが出るようでしたら、また新たに樹木を置いたり、そういった対策を取ることになると思います。

○議長

ほかにご発言がなければ、私もちょっと。船橋市が、というか日本の都市の多くが、海べりに出来ています。そうすると、海から吹いて来る海風と、今度は陸から陸風として戻ってくるのと、1日に2度風が吹くのですね。その吹き方がどの位強いかは、季節と天候によっても異なるし、周囲の地形やロケーションによっても異なるのですが、高層建築物の場合には特にその二つの風について考えなくてはいけない。建物の足元に緑の樹木を配すると、みんなすぐ憩いの緑と思ってしまう。勿論、それで良いのですけれども、高層建築物に吹きつけた風が外壁に沿って真下に吹き降りてくるビル風の力はあるので、足元の樹木はその風を拡散して弱める効果を発揮します。そのおかげで雨の時、傘を差して歩けるのです。本審議会はいろいろな分野の御専門の委員の集まりですので、このプロジェクトでこれまで示された平面図、立面図で立体化した建築物の実体をイメージするのがむずかしいのではないかと思います、昨夜 S. 1 / 1 0 0 0 のボリューム模型を紙でつくってみました。（お廻しいたします。）

もう一つ。皆さんは高層建築物の影について、心配になりませんか？このプロジェクトの担当設計事務所は、日影図について、日影規制の「最低4時間日照の日影線」のみを記しているのですが周辺の一般住民の方々の感覚とは、ずれていることが多いので、当市の事例ではありませんが、（他自治体の時にかかわった日影線図〈日の出から日没までの間の一時間毎の影の動きについて図示したもの〉の資料を持って参りましたので）御参考にお廻しいたします。

もう一つ、皆さんはこんな写真（風景の中で高層ビルが太陽の光でピカッと光っている）を見たことはありませんか？一種の光公害です。様々な形の建築物も一般的に南側の方は日が当たり、北側は影で裏と捉えている人が多いかも知れませんが、そこに北側から反射光が入って来るので、ちょっとやっかいな事が起きる例もあるようです。

また、上層階からの落下物防止の配慮も欠かせませんね。バルコニーにチェアや植木鉢を置くと飛んでしまったりする。以前、高層建築群の間を布団が風のように飛んで行く動画を見た事がありますが、住い方のルールも必要ですが、建築的にも様々な工夫が求められると思います。地震に対して配慮した様々な構造的工夫は当然なされる訳ですが、船橋市で初の200mクラスの超高層建築物との事ですから、是非、良い物を建てて頂きたいですね。

公共建築物ではなく、民間の住宅棟ですが、担当される設計事務所に、色々質問を投げかけて、より良いものを創るよう指導していただきたいと思います。

○委員

前回も申し上げたことなので繰り返しのになってしまいますけれども、この特定街区の都市計画の案件自身は良いのですが、住宅系の特定街区になると、やっぱり多くの方が住むようになります。当然子供もいっぱいいます。やはり周りにオープンスペース、遊ぶ場所

はつくってあげたいと思います。公園緑地計画としては、当然人が住むということであれば、土地区画整理事業だったら 1 人当たり 3 平米を確保しようというルールがありますけれども、再開発の場合は特にない。駅の近くに人が住むことは非常に良いことですが、船橋市の場合は駅の周辺にあまりにもオープンスペースがない。学校の校庭でもいいし、あるいは近隣で再開発などにより、宮下公園みたいに屋上を公園にするとか、ああいうやり方もある。特定街区を決定することは良いのだけれども、市としてそういうことも併せて考えておかなければいけない。今後です。今すぐやれと言ってもできないと思いますけれども。そういう部分を常に負っているということは認識しておいていただいたほうが良いのではないかと思います。

○議長

今回のお手元の資料には、建築物の平面図・断面図・配置図が呈示されていて、平面図には、階段、エレベーター、駐車スペースとその出入口は記入されていて、配置図には植栽のイメージが記入されているのですが、複合施設と住居棟が共存するプロジェクトのプレゼンテーションの図面としては、スペースの住み分け、各種歩車に関わる「動線計画」の図面が呈示されていないのが残念です。

例えば、居住者と来外者では、日常の動きが全く異なってくるのではないのでしょうか。

・駅に直結した街区の中の住居棟を「我が家」として駅の利用を常とする通勤者・通学者は朝は時刻を気にしながら改札口への直行を目指し、また、超高層住居棟なので駅を常用しないで自家用車もしくは送迎車を利用する居住者も見込まれて、通勤・通学にも異なった動きが予想されます。幼稚園、保育園、こども園へ子供と同行もしくは送り出す人の動き。

・買物、喫茶、商談、飲食などの目的で集まってくる来外者の動き。

・乳母車、三輪車、車椅子、自転車、自動車、バス等の移動手段の空間のあり方。

・施設を維持するための各種集配車、ゴミ回収車のためのサービスヤードのあり方。等々。

これらの事が、早朝から昼間、夕方、夜間、深夜にわたる各時間帯によって移り変わるわけで、それに対する建築空間のあり方をオーバー・レイして検討した結果の「動線計画」があれば、ずっと判りやすかったと思います。

○委員

質問ではないですが、意見をよろしいですか。今日、これが議題になるということで、ぜひ意見を言っていただきたいということで、私の意見も含めて 3 点ほどです。

1 点は風害対策です。風害対策を今回やっていただくということと、さっき参考資料を見せていただいて、出来上がった後もしっかりとご配慮をいただけるということだったので、それこそさっきも変更はしませんと言っていましたけれども、ちゃんと意見に基づいてやってくださっているという対応はいいと思います。ただ、6 メートルの樹木というのは、

それはそれで結構風に負けそうだと私は思ってしまった。だから、その6メートルの木が倒れてしまったら大変ですから、協定書に樹木の管理を入れていただくんですね。そこはぜひよろしくお願いしたいです。

2点目は防災対策です。東日本大震災のときに船橋も被災地になりまして、船橋駅前のことがやっぱり脳裏をよぎります。このパワポの資料の整備方針の中に「地域防災に寄与する整備も入っている」と書いてあります。前回の資料を見損ねたので、どこにどういう地域防災に寄与する機能があるのかというのが分からないのですが、恐らく入れていると思います。その機能維持は、マンションの住民の皆さんだけのものではなく、あのときのように周辺でお困りになるような方たちがいたときにお役に立つような施設であってほしい。ですから、近年の災害の状況に合わせて、ぜひ機能充実をしていただきたい。特に武蔵小杉ですとか、内水氾濫が出てしまったところとか、そういうものに対する機能強化というのもぜひ入れていっていただきたい。

最後はまた渋滞の話です。6割だと思います。意見の中には、こんなに駅が近いんだから、駐車場は要らないでしょうというご意見もなくはなかったのですが、それでもこの渋滞も結構大変なものですから、引き続き渋滞対策をちゃんとやっていただきたい。

以上です。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長

あと、消防空地というのもまだ図面には入っていないけれども、これは消防署がよく考えて、はしご車のための消火空地をどこに設けるべきかというのも、もう計画の中に入れておいていい話です。

○都市計画課長

一つだけ。先ほど武蔵小杉の話があったと思いますが、水害対策ということで、今回こういう対策をしますというのを受けています。本計画では、4階に非常用発電機室や住宅用電気室、住宅用受水室などを設置することで、電気系統の設備の冠水対策を行っているということと、1階の出入口については、浸水対策高さまでの止水板や止水扉を設けて水が入らないようにする対策を行う計画をしていると受けています。

○委員

時間のない中ですがけれども、私からも1点だけ、確認というか意見です。先ほど委員から、子供たちのたまり場、広場という話も出ていましたけれども、今見ると670戸と書いてあるので、近隣へそれなりの小学生、中学生も行くかと思います。先ほど一瞬だけ画面に動線が出ましたがけれども、その子供たちの動線の確保は考えられていたほうがよろしいかなと、一つ意見でございます。

○議長

ほかに何かご発言はございますか。

これからは設計の腕の見せどころですから、このプロジェクトが、周辺の都市生活活動との連携を深めて如何に利便性の高い有益で快適な「場」を創ることが出来るか。事務局の担当の皆さんは、どんどん問題視点を呈示して、施主の方々にもご理解いただいて、是非とも良いものをつくるようご努力いただきたいと思います。

では、この案件は、提案された付議に対して「原案どおりで良いです」ということにしておきます。本日の各委員からの注文等は是非伝えていただきたいと思います。

< 議案第8号（付議） >

○都市計画課長

続きまして、生産緑地についてです。船橋市都市計画課より、議案第8号「船橋都市計画生産緑地地区の変更（船橋市決定）（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説明させていただきます。

生産緑地地区の変更の説明の前に、令和4年5月に実施した第144回船橋市都市計画審議会にて意見聴取をさせていただきました特定生産緑地の指定について、令和4年11月に指定・公示を行いましたので、報告をさせていただきます。

2ページから4ページについては記載のとおりですので、割愛させていただきます。

5ページのスライドになります。これは、特定生産緑地指定手続のこれまでの流れをまとめたものです。前回船橋市都市計画審議会にて都市計画審議会の意見聴取をさせていただき、意見なしと答申をいただきました。その後、予定どおり、令和4年11月に市が指定公示及び農地等利害関係人への通知を行ったところであります。

6ページをご覧ください。最終的に特定生産緑地に指定した区域は約134.19ヘクタール、約94.9%になります。利害関係人により指定に不同意となり、特定生産緑地指定をしなかった区域は約7.27ヘクタール、約5.1%となります。

特定生産緑地の報告については以上になります。

ここからは、議案第8号「船橋都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。なお、令和5年10月2日から16日まで都市計画変更の案の縦覧を行い、縦覧者及び意見の提出は0名でした。

8ページをご覧ください。生産緑地の指定の条件については記載のとおりとなります。

次に、9ページをご覧ください。買取り申出制度と都市計画変更についてになります。こちら記載のとおりとなります。

続いて、10ページです。今回の変更理由です。追加理由に関しましては、生産緑地法及び船橋市生産緑地地区指定基準に適合するため、廃止理由に関しましては、行為の制限が解除されたため、地積更正に関しましては、登記上の面積に変更が生じたためとなりま

す。

11ページのスライドから15ページのスライドまでは、付議書1～2ページを掲載したものととなります。今回の変更の理由、変更面積の増減、廃止の理由、変更後の面積を、生産緑地地区の地区ごとに記載しています。

続いて、16ページをご覧ください。ここからは、代表的な追加指定や廃止について抜粋してご説明いたします。

まず679号、米ヶ崎町第1生産緑地地区の新規追加です。今回指定する箇所は、図の赤く示された区域になります。今回の指定に当たり、生産緑地法及び船橋市生産緑地地区指定基準に適合するため、新規での追加として約0.06ヘクタールの追加指定を行いたいと考えております。

17ページをご覧ください。680号、米ヶ崎町第2生産緑地地区の新規追加についてご説明いたします。今回指定する箇所は、図の赤く示された区域になります。今回の指定に当たり、生産緑地法及び船橋市生産緑地地区指定基準に適合するため、新規の追加として約0.20ヘクタールの追加指定を行いたいと考えております。

続いて、18ページです。こちらは廃止の例となります。

続いて、19ページをご覧ください。総括になります。追加の内訳については、新規追加が2地区、約0.26ヘクタールの増加となります。

続いて、20ページです。廃止の内訳については、行為制限解除による全部廃止が18地区、約2.49ヘクタール、一部廃止が22地区、約3.95ヘクタールとなります。廃止全体の合計は40地区、約6.44ヘクタールの減少となります。

なお、付議書9ページ以降の計画書にございます黒色の円は、生産緑地から半径250メートルの範囲を示しております。これは、公園緑地課において、当該エリアで公園等が充足しているかの指標としている範囲ですが、今回廃止する生産緑地について、生産緑地から半径250メートル以内に緑地、公園がない生産緑地については、次の理由により公園として買取りを行っていません。

前方のスライドをご覧ください。191号になります。こちらは、買取り希望額が高額であるため買取りを行っておりません。続いて、295号です。こちらは、生産緑地廃止後も定期的に市の提案する公園等への利活用方向について検討をいただけるということが確認できております。続きまして、405号です。接道部分が1か所のみであるほか、接道面の長さが短いため管理上支障があることと、買取り希望額が割高であるため買取りを行っておりません。続いて、575号です。市道の接道が一部であり、現況道路として機能していない、また都市計画道路予定地になっており、将来的に道路用地となる可能性があるためです。

以上が公園として買取りを行わない理由となります。

続いて、21ページをご覧ください。地積更正の内訳については、2地区、約0.03ヘクタールの増加となります。この2地区は、一部廃止と重複しております。

22ページは、これらの内容を反映した結果です。変更前482地区から変更後466地区になり、16地区の減少、変更前約168.53ヘクタールから変更後約162.38ヘクタールになり、全体面積の約3.6%、約6.15ヘクタールの減少となります。

以上が船橋都市計画生産緑地地区の変更の説明になります。ご審議のほどをお願いいたします。

○議長

毎度のことでありますが、なかなか公園が買えない。こうやって公園を増やすのが努力なんですよ。お金との駆け引きはあるけれども、これまでも先に処理されてしまっていてという事例が随分あったけれども、ルールからいくと、市に予算があれば公園をいかなるチャンスにでも買い取っていくと。

何かほかにご発言。どうぞ。

○委員

心配なので、一個だけ確認したいことがあります。追加のところですけども、これは海老上の区域内ですよ。米ヶ崎の第1生産緑地地区は、区画整理区域内の第二種住居地域に入っているところかと思いました。要するに、第二種住居地域の中に生産緑地があるという話だから、あまり矛盾はないですよ。先ほど賛成してしまったから、大丈夫かなとちょっと気になってしまいましたが、大丈夫ですよ。

○都市計画課長

市街化区域の農地なので、生産緑地として指定しております。

○委員

問題ないですよ。

○都市計画課長

問題ないです。

○委員

大変失礼しました。

○議長

よろしゅうございましょうか。

○委員

何度もすみません。これも毎回お話ししているのですが、急に買取り申出があつて買うというのはなかなか大変なわけです。ほかの自治体でも例がありますけれども、先に公園としての都市計画を決定しておく。のべつ幕なしというわけにはいかないと思いますが、やはり防災公園になるとか避難場所になるようなところを、農地所有者の人の意見も聞かなければいけないのですが、都市計画決定しておいて、買取り申出が出れば優先的に買う、そういうやり方をやっているところもありますね。せっかく丸をつけて重要な場所というのはある程度拾っていつているわけですので、それをさらに進めて、都市計画決定もできるのであれば、やっておいたほうがいいかなと思います。

あとは、これは〇〇さんのところと協力して、特定生産緑地など売らないで農地のまま残してもらうことができるようになっていきますので、そのことをもっと普及啓発していただくということかなと思います。

○委員

今、都市農業の農地の大切さということで、防災の面の話がありました。船橋市の場合は、防災契約といいますか、防災のときに農地を利用していいよという市と農家との契約がございます。そういう場所には、そのときに作物を潰してもしょうがないという契約があるところもあります。それを買い上げる云々ということよりも、いざというときにそういうふうにご利用することで、船橋市農水産課や私たちも協力して、都市防災ということでモデルケースとして農地に、今年は西船地区かな、やはりコロナの関係でなかなかできなかったのですが、防災を想定して畑の中でおにぎりとか炊き出しをするとか、そういうこともやっております。少しでも都市の農地が防災に寄与できるように、いろいろ努力しているところでございます。

ただ、たまたま今回、6ヘクタールからの買取り申出が出たというのは、やはり30年のたがが外れて、正直言って第二の踏み絵を農家がしているところでございます。平成4年に1回目の踏み絵をして、これは農地だから保全するために売らなくてもいいよ、いや、私は売るから受けないよと。そして今、ここで30年のたがが外れて、2回目の踏み絵をさせていただいています。

ただ、その場合に、皆さん固定資産税が安くなるからということよりも、その後の将来の相続税が一生でよければ農地として一生使えると、そちらのほうに重きを置いているみたいです。やはり金額が大きいですから。ただし、それはすごく危険な話で、養老院に入っていようが、病院に入院していようが、死ぬまで動かせません。死んでから相続税を払う。そのお子さんが農地でやっていくと決めたら相続税が猶予になりますけれども、またそれも一生でございませう。ですから、ずっと売れません。でも、それを選択しろということで、今選択した方とかがその踏み絵をしたところでございませう。

相続税対策として、まだ活用したい、いろいろ複合施設というか商業施設をつくりたい

という方たちもいらっしゃるので、この30年を機会に、ここは受けないよ、ここは一部解除、買取り申請という形でやっているとか、そういう状態で、今回たまたま多いですけども、ほかの方々はかなりの買取り申出が出るのではないかという話でしたが、30年の割には、私にとっては意外と少なく済んだなと思います。まだまだ船橋の農業は頑張っている、後継者がいっぱいいるということは、すごく頼もしいと考えております。

すみません、農業委員会の意見でした。

○議長

農業は税金との闘いが大変だったので。

ほかに、ようございましょうか。こうやって少しでも公園を買うというのはいいことです。この案はこれでよいということでどうでしょうか。

< 報告 1 >

○議長

では、続いて報告2件。

○都市計画課長

それでは、報告1「J R南船橋駅周辺地区の都市計画の変更について」、現在の検討状況を報告いたします。報告1の資料をご覧ください。

対象地は、市有地活用事業により大規模な土地利用転換を進めている地区であり、令和3年3月に行われた第140回船橋市都市計画審議会において地区計画と高度地区について審議いただき、同年5月に都市計画の告示が行われた地区となります。

1ページをご覧ください。対象地の位置を示しております。対象地は船橋市南部に位置し、J R京葉線南船橋駅周辺の地区となります。近隣には、大型商業施設や競馬場、物流施設、住宅団地等があります。

2ページをご覧ください。対象地の現況として、既存の地区計画についてご説明いたします。既存の地区計画の区域は、赤色で示した区域となります。当該地区の一部につきましては、地区計画において再開発等促進区という区域を定めております。再開発等促進区は、当該地区のような土地利用転換を推進する地区において、一体的かつ総合的な市街地の再開発等を実施する区域として、開発事業者等と協議を重ねながら、地区計画の目標や制限内容を定めるものです。緑色で着色した部分が、再開発等促進区の区域です。白抜きの部分は、地区計画の区域ではありますが、再開発等促進区の区域には含まれない場所で、具体的には福祉施設の建築を予定している区域です。

3ページをご覧ください。既存の地区計画の制限内容について、一部になります。建ぺい率、容積率については記載のとおりになります。

4ページをご覧ください。当地区の上位計画における位置づけについてです。千葉県が

定める「船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「船橋市都市計画マスタープラン」において、記載のとおり臨海部の玄関口にふさわしい拠点整備や商業地の形成について位置づけられております。

5 ページをご覧ください。なお、内容を分かりやすくするために、表現を追加した資料を本日説明用に配付させていただいております。そちらをご覧ください。対象地について推進している市有地活用事業について説明いたします。千葉県より譲り受けた市有地について、その高いポテンシャルを生かすため、官民連携による開発を推進することにより、魅力的なまちづくりを進めています。

事業地は、大きく分けて5つの街区から構成されており、赤枠で囲まれたA街区及びC街区は、市有地を売却し、現在事業者により分譲マンションが建築されています。青枠で囲まれたB街区及びD街区は、市が土地の所有権を有したまま事業用定期借地として貸し付け、現在事業者により商業施設及び芝生広場が建築、整備されています。緑枠で囲まれたE街区については、敷地の北側は市が土地を貸し付け、社会福祉法人により特別養護老人ホーム等が建築され、敷地の南部は市の児童相談所が建築される予定です。

6 ページをご覧ください。市有地活用事業の経緯になります。平成25年度に千葉県より土地が譲渡されて以降、その土地活用について検討を重ねてきましたが、令和元年度に開発事業者を公募し、事業者、三井不動産グループを選定しました。都市計画の関連では、冒頭でご説明したとおり、令和2年度の令和3年3月に本審議会に審議いただき、令和3年5月に地区計画の決定と高度地区の変更が行われております。その後、道路や駅前広場等が整備され、建築物についても着々と工事が進んでおります。

7 ページをご覧ください。国土交通省発行の都市計画運用指針にて、当該地のような再開発等促進区を定める場合の用途地域変更については記載のとおりでございます。令和5年11月時点において、駅前広場などの一号施設が全て供用開始となり、同時点において再開発等促進区の8割以上の面積が供用開始となることから、本プロジェクトが概成したものと判断し、当該区域についてその土地利用にふさわしい用途地域への変更をしたいと考えております。

8 ページをご覧ください。8から11ページについては、市有地活用事業の進捗状況についてご説明いたします。8ページは現在の状況です。オレンジの箇所が整備され、供用を開始されている箇所、グレーの箇所が未整備の箇所になります。画面下側の表は、左側の表がE街区を含む地区計画区域全体での竣工状況、右側の表がE街区を除く再開発等促進区の竣工状況を表しております。現時点では、区域内の道路と駅前広場が整備され、全体の約3割が整備済みとなっております。

9 ページをご覧ください。令和5年11月末時点での進捗予定になります。B街区及びD街区について、三井不動産の商業施設、ららテラスがオープンする予定です。これにより、この時点で、地区計画区域全体では約7割、再開発等促進区では約8割が整備済みとなります。

10ページをご覧ください。令和7年春時点の進捗予定になります。A街区、C街区のマンションが竣工となる予定です。この時点で、再開発等促進区の全区域が整備済みとなります。また、E街区の一部北側ですが、そちらについても特別養護老人ホームが竣工となる予定です。

11ページをご覧ください。令和8年度時点の進捗予定になります。E街区の児童相談所が開設し、地区計画区域全域が整備済みとなる予定です。

12ページをご覧ください。今回の用途地域の変更案についてご説明いたします。まずは、近隣商業地域への変更についてご説明します。地区計画にて再開発等促進区とした区域とその東西の道路等の区域について、右図上の第二種住居地域から右図下の近隣商業地域へ変更するものです。変更面積は約4ヘクタール、建ぺい率は80%、容積率は300%を予定しております。

13ページをご覧ください。商業地域への変更についてご説明します。再開発等促進区の区域等を近隣商業地域に変更することにより、右図上の赤枠で囲った鉄道敷地の第一種住居地域が分断された形で残ってしまうため、用途地域の連続性を踏まえ、既決定の鉄道敷地北側と同様の商業地域へ変更するものです。変更面積は約1ヘクタール、建ぺい率は80%、容積率は400%を想定しております。建ぺい率、容積率については、既決定の北側商業地域と同様としております。

14ページをご覧ください。用途地域変更の詳細になります。14ページは、対象地区の現在の用途地域を示しております。今回の変更箇所には、再開発等促進区を定める地区計画の区域のほか、北側の鉄道用地、東側の県道用地、西側の民有地が含まれます。

15ページをご覧ください。用途地域の変更案になります。再開発等促進区及びその東西の第一種住居地域を近隣商業地域へ変更します。また、鉄道敷地の第一種住居地域を商業地域へ変更します。

16ページをご覧ください。準防火地域の変更案についてご説明します。変更面積は約6.6ヘクタールとなります。今回の用途地域の変更により、商業系用途へ変更する区域に加え、今回の変更に関する鉄道敷地等について、市街地における火災の危険を防除するため準防火地域へ変更するものです。

17ページをご覧ください。準防火地域の変更の詳細になります。17ページは、対象地区の現在の都市計画決定状況を示しております。区域西側の濃いピンクの縦線のある区域が、準防火地域を表しております。

18ページをご覧ください。準防火地域の変更案になります。15ページで説明しました今回の用途地域変更により、商業系用途となる区域と併せて商業地域へ変更する区域と一体的な鉄道用地等を準防火地域に変更するものです。

19ページをご覧ください。最後に、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。本日の審議会後、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。現時点の予定ですが、案の概要の縦覧及び公述の申出が

あれば公聴会を年度内に行う予定です。その後、案の縦覧を行った後、令和6年8月頃、本審議会に諮ってまいりたいと考えております。審議会です承いただけた場合の告示の時期は、令和6年9月頃を予定しております。

以上で、南船橋駅周辺地区の都市計画の変更について説明を終わります。

○議長

何かお気づきの点、ご発言ございましょうか。

つい2日ほど前に、新幹線の路肩のところの枯れ草が燃えて、列車を全部止めました。運輸省と建設省と分かれていた頃は空間利用の捉え方が異なっていたけれども、今は交通と建設が一緒になって国土交通省になったから。そうすると、高架の下をどう使うかというのが大変です。高架に見慣れてしまっているけれども、高架の下をきれいに使うという、これはこれでまた面白いまちづくりだと思います。

これは報告ですが、何かお気づきの点があれば。以前、準防火云々というので少し悩んだ時期があったみたいだけれども、これはよかったと思います。

それでは、もう1つ。

< 報告2 >

○都市計画課長

それでは、始めたいと思います。長い間申し訳ありません。最後になりますので、よろしく願いいたします。

報告2「JR船橋市場町社宅跡地開発について」、現在の検討状況を報告いたします。報告2の資料をご覧ください。

本案件は、本市市場一丁目にありますJR船橋市場町社宅の建て替え後の新たな土地利用について、民間事業者より方針が示されたことに伴い、都市計画として良好なまちづくりの誘導を行うための協議を行っており、その中間報告となります。

1ページをご覧ください。計画地の概要になります。赤枠で囲まれた区域が対象の計画地となり、JR船橋駅徒歩10分、海老川沿いの船橋地方卸売市場と市場小学校に挟まれ、東側は幅員16メートルの都市計画道路に接する場所となります。敷地面積は約4.5ヘクタール、大部分の敷地が第二種住居地域となり、容積率200%、第2種高度地区（31メートル）の区域となっております。

2ページをご覧ください。上位計画上の位置づけについてご説明します。左側に記載されたまちづくりの目標は、船橋市都市計画マスタープランのまちづくりの3つの大きな目標となります。右側に記載されたものが、本計画と関連する主なまちづくりの方針となります。JR船橋駅から近い立地であること、海老川沿いという環境から、多くの関連する項目が該当しております。

3ページをご覧ください。事業者が考える開発コンセプトについてご説明いたします。

「街づくり」「計画地の特性」「時代のニーズ」をキーワードとして開発を行い、環境共生、再エネ、エリマネ、レジリエンスを実現したまちづくりにより、「船橋の人々と自然を活かしたサステナブルな街づくり」を目指すとの開発コンセプトが示されました。この開発コンセプトは、先ほどお示した本市の上位計画とも合致したものになっていると判断しております。

4ページをご覧ください。事業者が考える開発コンセプトを実現させるための6つの詳細な土地利用・導入機能の方向性についてご説明いたします。1つ目は、周辺住民の東西方向の歩行空間の維持です。これにより、現在敷地内通路を所有者のご厚意により通過させていただいている船橋駅までの市民の動線の確保が可能となります。なお、本計画では歩行者優先のまちづくりを目指していることから、自動車の通過交通を排除した行き止まり道路とする計画となっております。2つ目から5つ目までは、海老川環境軸と東西軸の交点という立地を活かしたそれぞれの動線、土地利用の高質化についての方向性になります。最後の6つ目は、隣接する市場との連携を意識した商業等のゾーニングの方向性になります。

5ページをご覧ください。事業者が考えるランドスケープマスタープランの考えについてご説明いたします。①から③までありますが、全体として、計画地全体で緑を多く配置しながら高質化された空間を創出し、共同住宅の住民や商業店舗等の利用者、周辺住民を海老川沿いや街区内に導くことで、人の流れや活動が生まれる地域の拠点となるような計画となることを目指すことが書かれております。

6ページをご覧ください。市の役割についてご説明いたします。まず上段左、これまで説明した事業者による開発コンセプトが、「地域の活性化にもつながる良好なまちづくりのコンセプト」であると市では判断いたしました。さらに今後、事業者が考える開発コンセプトを担保するための上段真ん中の「道路や緑地等の整備による質の高い地域貢献」、右側の「周辺住民へも配慮された建築計画」となっているかを市として判断することになります。その後、この3つの内容について将来にわたって担保するため、地区計画としての都市計画決定を検討していきます。

また、本地区は高度地区において31メートルの最高高さが設定されておりますが、周辺への配慮をしながら、地区計画により高さを緩和することで、より高質な空地进行を生み出し、良好なまちづくりの実現につながると判断できるようであれば、45メートルまでの高さの緩和を想定しながら事業者と協議を進めていきます。

7ページをご覧ください。本日の報告以降、事業者と協議を重ね、来年度地区計画決定に向けた都市計画の手続きを行い、令和6年度中の都市計画決定を目指していきます。

以上が、JR船橋市場町社宅跡地開発についての報告となります。

○議長

何かお気づきの点。はい、どうぞ。

○委員

これは開発行為で行われると思いますが、一団地なのかは分かりませんが、私たちが開発行為を行うときには、必ず道路を通り抜けるようにしろという指導を受けます。この場所で計算をすると、約1、000世帯ぐらいの住宅ができるのではないかと思います。その方たちが全部、市場の東側の道を車で通ることになってしまいます。入り口は1か所です。東側の市場通りしかないです。今、座長が来られたときも渋滞していたということだったと思いますが、船橋は大渋滞ばかりです。ここの道が通り抜けできれば、半分とはいかないまでも、3分の1ぐらいの車が直接市場通りを通らずに駅のほうに行くことができます。これはなぜ通り抜けをさせないのか、その辺が理解できないです。報告事項なのでどうのこうのということではないですけれども、少なくともあんな大きな土地を通り抜けさせなかったら、僕らは回遊しなければいけないので、また混雑をすると思います。この辺について、市のほうの考え方をお聞きしたいです。

○都市計画課長

現在、東西通路については、J Rが所有する敷地をJ Rのご厚意により通過させていただいているということをご承知おきください。その上で、J Rとしても実際この東西通路が船橋駅への最短動線であり、地域の方にとって必要とされていることにご理解をいただいて、本開発にあってもその確保を前向きにご検討いただいているという状況であります。

本開発では、共同住宅を計画しています。居住者の増加による一定の周辺に対する交通量の影響は免れないですけれども、本事業はJ R職員用の宿舍の建て替えであり、建て替え後も通過交通がないので、周辺への変化は軽微と考えております。また、J R船橋駅に程近い立地であることから、居住者の自動車利用率は比較的低いのではないかという予想もしております。

○委員

全く理解できないです。すごく広大な土地であって、そこを通り抜けできないということは、ぐるっと回ることになります。そこが社宅であろうが何であろうが、しかも地区計画を立てて45メートルの高さ制限を撤廃しようとしているのに、何らこちら側から意向を言わないというのはあり得ないと思います。ここを通り抜けできれば、市場通りの混雑はだいぶ減ると思います。船橋市民みんなの願いだと思うのですが、なぜJ Rにそんなことを気を遣わなければいけないのか、僕には理解できません。

○都市計画課長

市としても、J R船橋駅北口の車両の通り抜けを排除したいと考えております。安全な歩行者空間の整備にそれが寄与すると思っていて、現時点では市として通り抜けの変更は想定していないと考えております。

○委員

関連でちょっと聞きたいことが。おっしゃられていることもごもっともですが、住民の人たちに説明しないのですか。同じ話が出てくるかもしれないです。今後のスケジュールのところに、地域の皆さんへの説明のスペースがない。通り抜けできたら便利だろうと地元の人だって言うのではないですか。住民の皆さんに説明する機会を設けて、ちゃんと聞いたらいかがですか。そう思いました。

○都市計画課長

説明会等については、これは開発事業に該当しますので、その中でやっていきますし、都市計画の手続になりますので、その説明会も行っていきます。

○委員

ここには住民説明会というのはいないです。令和6年のどこかでやるということですか。市民ではなくて地域の皆さん、市場の社宅の隣、道路を挟んだ隣側の地域の皆さんから、すごくいろいろ要望を寄せられています。だから、この市場町の社宅の近くの皆さんには、やはり説明はしたほうがいいと思います。この道路の件も含めてです。入っていないから、どうするのだろうと思っています。

○都市計画課長

地区計画によってもし高さの緩和をするということになれば、その緩和の高さの2倍の範囲の方に対する説明会等を行う予定としています。具体的な時期は、令和5年度末頃になるかと思っています。協議が整って、そういった方向になれば、です。

○委員

分かりました。

○都市計画課長

それから、先ほどの道路に車を通さないのかという話もあるのですが、そこも民間事業者のJRとの協議の中でも、今現在は通さないということで動いてはいるところです。人に対してはJRさんもこれまでどおり通す、我々としても人は通してほしいということで協議を行っているところです。

○委員

そうすると、つくられる道路というのは寄附を求めないのですか。JRが開発する真ん中を通る道路は寄附を求めないで、そのままもととJRの土地だったものを私道としてそれを認めるということなのでしょうか。

○都市計画課長

寄附は求めていると思っています。求めることで協議を行おうと思っています。

○委員

寄附を求めて、船橋側に通り抜けできないなんてことはないではないですか。

○都市計画課長

それについても、関係部署が協議を行っているところです。ただ、今の時点ではそういった方向で協議を行っているということです。

○委員

船橋市が通さない方向で進めているということなのですか。

○都市計画課長

船橋市が通さないというか、お互い協議の上でそういう方向で動いています。

○委員

住民に聞かれたらいいと思いますけれども、この渋滞を直すチャンスでもあるのに、なぜそれを船橋市は行わないのか。僕には全く理解ができません。

○都市計画課長

それもあると思いますし、こちらの開発の中で、この人たちのことを考えてどうするかというのもあると思います。ここに住んでいる方も含めてです。

○委員

1、000世帯のためにですか。64万人の人たちのことを考えずに。

○都市計画課長

民間開発事業なので、その辺は協議する必要があると思っています。我々の意向だけで決められるものではないと思っています。

○委員

もちろんそれはそうですけれども。

私は以上です。

○議長

J Rは全国ネットでいろいろな案件を経験していますから、市がサービスするなら、ディベロッパーとして見たほうがいいのかも知れませんね。今おっしゃっているのはそのことだろうと思います。いろいろご検討を。

さて、これでよろしゅうございますか。事務局のほうは何か言うことは。

6. 閉 会

○事務局

このたびは長時間にわたりご審議ありがとうございました。また、今回かなり時間を超過してしまったということに対して、誠に申し訳ございませんでした。今後このように時間が遅くなることが予想される場合については、事前にご連絡を差し上げる等のアナウンスも検討してまいります。今後このような形とならないよう十分検討させていただきたいと思います。本日は誠に申し訳ございませんでした。

次回の審議会等のご報告です。次回の都市計画審議会は、来年の2月5日（月）に開催する予定でございます。詳細が決定次第、またご連絡をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

お帰りの際に、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、会場出口の職員が対応させていただきますので、そちらのほうにお申しつけください。よろしくお願いいたします。

○議長

事務局には、5つ以上の議題を一度に出すと、とても2時間半位では終らないよと言っていたのですが、タイムキーパー役の私の不手際で大変長時間になってしまい、皆さんもいろいろと御予定があったと思いますが、熱心なご討議をいただき、お付き合いいただき誠にありがとうございました。年内は今回で締めだそうです。年明けに年度内最後の都計審があるようです。

未だコロナ禍はぜんぜん納まっていないようですし、インフルエンザの流行も取り沙汰されております。皆様の御健勝をお祈りいたします。

今日は、本当に長時間にわたってしまい申し訳ありませんでした。どうもありがとうございました