

第149回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和6年8月19日（月）
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	3
傍聴者数	4
市出席者一覧	4
1. 委嘱状交付	6
2. 副市長あいさつ	6
3. 開 会	6
4. 定足数の報告及び会議の公開の説明	6
5. 配付資料の確認	7
6. 会長・副会長の選出.....	11
7. 議事録署名人の指名.....	14
8. 議題.....	15
議案第1号.....	15
議案第2号.....	15
報告1	31
報告2	46
9. 閉 会.....	55

第149回船橋市都市計画審議会 議 事 日 程

令和6年8月19日（月）

午後2時00分～午後4時52分

- 1 委嘱状交付
- 2 副市長あいさつ
- 3 開 会
- 4 定足数の報告及び会議の公開の説明
- 5 配付資料の確認
- 6 会長・副会長の選出
- 7 議事録署名人の指名
- 8 議題

議案第1号 船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）（付議）

議案第2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）

報告1 J R 船橋市場町社宅跡地開発について（報告）

報告2 新船橋駅西地区のまちづくりについて（報告）

- 9 閉 会

< 議 題 一 覧 >

議案第 1 号 船橋都市計画用途地域の変更（船橋市決定）（付議）

議案第 2 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）

報告 1 J R 船橋市場町社宅跡地開発について（報告）

報告 2 新船橋駅西地区のまちづくりについて（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。

報告 1 J R 船橋市場町社宅跡地開発について、報告があった。

報告 2 新船橋駅西地区のまちづくりについて、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 経 員 験 者	宇於崎 勝也	都市計画	日本大学理工学部建築学科教授	出席
	駒崎 宏一	建 築	(一般社団法人)千葉県建築士会船橋支部 常任幹事	出席
	佐藤 徹治	土 木	千葉工業大学創造工学部都市環境工学科教授	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
	寺島 伸一	まちづくり	(公益財団法人)区画整理促進機構企画部長	欠席
	棚野 良明	公 園	(公益財団法人)都市緑化機構専務理事	出席
	橋本 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特任教授	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		欠席
	古橋 保孝	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
	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		出席
	佐藤 眞弘	公募委員		出席

◎会長 ○副会長 出席委員： 17名 欠席委員： 3名

〈 傍 聴 者 数 〉

議案第 1 号	4 名
議案第 2 号	4 名
報告 1	4 名
報告 2	3 名

〈 市 出 席 者 一 覧 〉

< 建設局 >

平 塚 建設局長

< 都市計画部 >

杉 原 都市計画部長

(議案第 1 号、第 2 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

北 野 都市計画課係長

藤 澤 都市計画課副主査

宇 野 都市計画課主任技師

大 立 都市計画課主事

(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

宇都宮 都市計画課主査

北 野 都市計画課係長

宇 野 都市計画課主任技師

大 立 都市計画課主事

< 道路計画課 >

高 橋 道路計画課長

中 村 道路計画課長補佐

(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
北 野 都市計画課係長
宇 野 都市計画課主任技師
大 立 都市計画課主事

< 事務局（都市計画部都市政策課） >

山 崎 都市政策課長
宇田川 都市政策課長補佐
香 河 都市政策課主査
鈴 木 都市政策課主事

1. 委嘱状交付

○事務局

今日ご出席の方で、まだ1名お見えになっていない方がいらっしゃるのですが、定刻になりましたので、始めさせていただきますと思います。

皆様、お疲れさまでございます。本日は大変お忙しい中、また大変お暑い中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。私は事務局を務めております都市政策課長の〇〇と申します。本日は司会進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速ではございますが、まず初めに委嘱状を交付いたします。副市長が皆様のお席にお伺いし、委嘱状をお渡しいたします。本日の座席順にお名前をお呼びいたしますので、その場でご起立いただきますようお願いをいたします。

～以下、委嘱状交付については省略～

2. 副市長あいさつ

○事務局

続きまして、副市長より挨拶を申し上げます。

～以下、副市長あいさつについては省略～

3. 開 会

○事務局

引き続き、第149回船橋市都市計画審議会を開催いたします。私は、事務局を務めてまいります都市政策課課長補佐の〇〇と申します。審議会の司会進行を務めます。よろしくお願いいたします。

4. 定足数の報告及び会議の公開の説明

○事務局

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。先ほど申し上げましたように、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。委員20名中17名の方が出席でございますので、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。なお、1名遅れておりますが、定足数には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人の受付を行いましたところ、「船橋都市計画用途地域の変更（付議）」については4名、「船橋都市計画

防火地域及び準防火地域の変更（付議）」につきましては4名、「JR船橋市場町社宅跡地開発について（報告）」につきましては4名、「新船橋駅西地区のまちづくりについて（報告）」については4名が傍聴することを報告いたします。

5. 配付資料の確認

○事務局

次に、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、都市計画課が作成しました「船橋の都市計画2024」の4点と、本日の議題の説明に使用する資料1点の計5点でございます。

次に、事前にお送りしました資料は、黄色い表紙の付議資料が2部、白い表紙の報告書が2部、及びパワーポイント説明資料2部でございます。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。

それでは、続きまして、都市政策課長より委員のご紹介をさせていただきます。

○事務局

改めまして、都市政策課長の〇〇でございます。

新たな任期に入ってから最初の審議会でございます。再任された委員の方も多くいらっしゃいますが、今期から新しく就任された委員の方も5名いらっしゃることから、改めて全員の方のご紹介をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いします。

それでは、私のほうから、一号委員から四号委員まで、お手元の委員名簿の順にお名前を読み上げさせていただきます。

初めに一号委員をご紹介します。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

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

どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局

次に二号委員をご紹介します。

初めに、新任委員の○○委員でございます。

○委員

日本大学の○○です。よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、新任委員の○○委員でございます。

○委員

よろしくお願いします。

○事務局

続きまして、新任委員の○○委員でございます。

○委員

○○です。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、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、新任委員の〇〇委員ですが、本日は欠席でございます。

続きまして、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、〇〇委員ですが、本日は欠席でございます。

続きまして、〇〇委員でございます。

○委員

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

次に、三号委員をご紹介します。

〇〇委員でございますが、本日は欠席でございます。

続きまして、新任委員の〇〇委員でございます。

○委員

〇〇です。よろしくお願いいたします。

○事務局

次に四号委員をご紹介します。

〇〇委員におかれましては、現在遅れておりますので、ご了承いただきたいと思います。

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、市民公募委員として就任していただきました○○委員でございます。

○委員

○○です。よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、同じく市民公募委員として就任していただきました○○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

以上をもちまして、委員のご紹介を終わります。ありがとうございました。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

初めに、7月1日付人事異動に伴い、建設局長が交代となりましたので、ご紹介いたします。建設局長の○○でございます。

○建設局長

○○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、4月1日付人事異動に伴い、都市計画部長が交代になりましたので、ご紹介いたします。都市計画部長の○○でございます。

○都市計画部長

○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（○○都市政策課長）

同じく4月1日付人事異動に伴いまして都市政策課長になりました○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

同じく4月1日付人事異動に伴い、都市政策課課長補佐になりました○○でございます。

○事務局（〇〇都市政策課長補佐）

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、事務局担当職員の〇〇でございます。

○事務局（〇〇都市政策課主査）

よろしくお願いいたします。

○事務局

同じく〇〇でございます。

○事務局（〇〇都市政策課主事）

よろしくお願いいたします。

○事務局

事務局の紹介は以上でございます。

6. 会長・副会長の選出

○事務局

それでは、これより本日の議題に入ります。初めに、会長・副会長の選出でございます。選出の手順でございますが、事務局側より仮議長を立てまして、仮議長の下に会長選任の手続を行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局

ありがとうございます。

会長が決まりましたら、会長の議事進行によって副会長を選出していただくという方法を従来から取っておりますが、そのように行うものとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局

ありがとうございます。

それでは、〇〇都市計画部長を仮議長といたします。よろしくお願いいたします。

○仮議長（〇〇都市計画部長）

改めまして、都市計画部長の〇〇でございます。仮議長といたしまして会長の選出まで務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

船橋市都市計画審議会条例第4条の規定によりまして、審議会の会長は二号委員であります学識経験者の方々から委員の選挙によって定めることとなっております。

それでは、まず選挙の方法についてお諮りしたいと思います。選挙の方法につきましては、大きく分けて、立候補していただいて無記名投票により決定する方法と、指名推薦による方法がございます。本審議会では、従来から簡便な指名推薦による方法を採用してございます。今回も前例に倣って指名推薦方式で選出するものと思いたいますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○仮議長（〇〇都市計画部長）

ありがとうございます。異議なしとのことですので、二号委員の中からどなたかご推薦いただきたいと思います、いかがでしょうか。

〇〇委員。

○委員

長きにわたり船橋市の都市計画審議会委員を務められ、また船橋市のまちづくりに関する高い見識をお持ちの〇〇委員を会長に推挙いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○仮議長（〇〇都市計画部長）

ただいま〇〇委員を推挙したいとのご意見をいただきましたが、ほかにご意見はございますでしょうか。

それでは、お諮りいたします。〇〇委員に会長をお願いすることでご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○仮議長（〇〇都市計画部長）

ありがとうございます。それでは、異議なしと認めまして、〇〇委員に会長をお願いすることといたします。〇〇委員は会長席にご着席願います。よろしくお願いいたします。

（〇〇委員 会長席に移動）

○議長

ただいまご推選いただきまして会長職を仰せつかりました日本大学の〇〇でございます。長きにわたりという紹介もございましたが、私は20数年この都市計審に関わらせていただいております。〇〇先生の下でという形でいろいろな案件に関わらせていただく中で、〇〇先生はやはり都市計画の本流を行かれている先生でございますので、都市計画の法体系といったところから、時間が許す限り、この場で勉強会をしたこともございます。そのように、非常に船橋市に熱い思いを持って取り組まれておりました。

私自身は都市交通計画という分野を専攻しておりまして、都市というところは、「住む」「働く」「憩う」、そして4番目に「通う」というキーワードが出てくるのですが、私はその「通う」といったところからまちの問題に関わっております。ですので、交通分野というところで、この都市計画審議会では本流ではないというところがございます。そういった中で、各委員の皆様方の専門の分野をぜひご存分に発揮していただいて、交通整理をさせていただく、そういった立場でおります。

そういった中で、意見とどめることなくという形で、基本的な枠組みで進めてまいりたいと思いますが、本来は都市計画法に基づいて準拠していれば物事は固まっていくはずですが、やはり都市というのは生きていて、長い時間軸の中でどんどん変容していく。そういった中で、そのときにどういう寄り添い方をすればいいのか。あるいは、現状だけではなく、さらに将来に向かって、この船橋市をどういう絵姿を考えるのかといったところを幅広く議論してまいりたいと思いますので、お力添えいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますが、副会長の選出のほうに進めさせていただきたいと思います。船橋市では、条例上特に規定がない場合、審議会に一任されております。これまで一号委員の中から指名推選をいただいておりますが、今回もそのような形で進めさせていただいてよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。それでは、一号委員の中からどなたかご推選をいただけますでしょうか。

○委員

会長。

○議長

はい、お願いいたします。

○委員

○○委員を推選したいと思います。

○議長

今ご推選がございました○○委員、よろしゅうございますでしょうか。

○委員

はい。

○議長

それでは、副会長は○○委員という形で進めさせていただきます。皆様、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。

それでは、○○委員に副会長をお願いすることにいたします。どうぞこちらのほうにご着席いただいて、一言ご挨拶をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(○○委員 副会長席に移動)

○副議長

ただいまご紹介いただきました市議の○○でございます。前年に引き続きまして、副会長を務めさせていただきます。どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

○議長

どうもありがとうございました。

7. 議事録署名人の指名

○議長

それでは、議題に入ります前に、本日の議事録署名人を私のほうから指名させていただきます。新任ですぐにということで大変恐縮でございますが、○○委員、○○委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(両委員、了承)

○議長

それでは、傍聴人の方が4名いらっしゃるということでございます。ご入場いただけますでしょうか。

(傍聴人入室)

○議長

傍聴人の皆様、暑い中ご参集いただきましてありがとうございます。お手元の傍聴券に書かれてあります注意事項に従いまして傍聴のほうをよろしくお願いいたします。写真撮影並びに録音につきましてはご遠慮いただければと思います。

8. 議題

< 議案第1号、第2号 >

○議長

それでは、早速でございますが、審議のほうに入らせていただきます。

初めに、南船橋駅南口に係る都市計画の変更について、議案第1号と議案第2号の付議事項をまとめて担当よりご説明をいただきます。では、よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

都市計画課です。議案第1号、第2号、南船橋駅周辺地区の都市計画の変更についてご説明いたします。本日はパワーポイント資料に沿って内容を説明させていただきます。資料をご覧ください。

1 ページ目をご覧ください。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。

現在、この事業を進めております。J R南船橋駅南口市有地活用事業を行っている区域については、令和3年5月に地区計画を定め、良好なまちづくりを図っています。赤色で示した区域が既存の地区計画の区域となり、緑色で着色した部分につきましては、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、地区計画の目標や制限内容を定めるものです。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、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、一部をご説明いたしま

す。

①駅前地区及び②賑わい・交流地区については、建ぺい率が60%、容積率が400%となっております。③中高層住宅地区A、④中高層住宅地区Bについては、建ぺい率が50%、容積率が400%となっております。①～④の地区については、高さの最高限度は45メートルとしております。⑤の福祉地区においては、建ぺい率、容積率、高さの最高限度について、地区計画による制限はありません。これらの地区計画の制限については、今回の用途地域変更後についても有効とし、当該地区の目指す臨海部の玄関口にふさわしい魅力あるまちを誘導していきます。

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説明します。

一般的に、ある地域の都市計画の変更や、まちづくりを進めていくに当たっては、その方向性が上位計画に定められた内容と不整合でないかを確認しながら検討する必要があります。そこで、この地域の都市計画に関する上位計画の位置づけですが、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、船橋市で策定している船橋市都市計画マスタープランにおいて、資料に記載のとおり、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。対象地にて推進している市有地活用事業について説明します。

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おります。青色で囲まれた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、事業者により商業施設及び芝生広場が建築・整備されました。緑色で囲まれた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、敷地の南側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。対象地については、長期にわたり土地活用等の検討がなされてきた経緯がございますが、ここでは市有地となった平成25年度以降の経緯について記載しております。内容は資料に記載のとおりでございます。現在は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。用途地域変更の時期について説明いたします。

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、資料のとおり記載がございます。現時点において、駅前広場などの一号施設が全て供用開始となり、また再開発等促進区の区域の8割以上の面積が供用開始となったことから、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変更したいと考えております。

8ページをご覧ください。令和6年8月現在での市有地活用事業の進捗状況になります。

区域内道路や駅前広場に加え、B街区及びD街区の商業施設「ららテラス」が昨年11月にオープンし、現時点で、左の表のとおり、地区計画区域全体では約7割、右表のとおり、再開発等促進区では約8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街区の北側についても、特別養護老人ホーム等が竣工となる予定です。

続いて、10ページとなります。本日お手元に配付しましたスライドに差し替えさせていただきます。当初送付した資料では、左上に記載の時期について、「令和8年春（予定）」と記載しておりましたが、「令和8年7月（予定）」に修正いたしました。申し訳ございません。令和8年7月時点の進捗予定になります。E街区の南側に児童相談所が開設され、地区計画区域全域が整備済みとなる予定です。

11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します。

まず、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、右図上の第一種住居地域から、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%を想定しております。

近隣商業地域へ変更する理由ですが、4ページでも説明いたしましたが、船橋市都市計画マスタープランにおいて、本地区は新たに地区拠点商業地に位置づけられました。また、船橋市用途地域指定基準では、近隣商業地域を指定すべき区域として、「商店街や鉄道駅周辺、郊外の小規模な商業地など、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る区域」と規定されております。これらの点を踏まえ、近隣商業地域への変更が妥当であると考えております。

12ページをご覧ください。商業地域への変更について説明いたします。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。

13ページをご覧ください。用途地域変更の詳細になります。13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。

14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。

15ページをご覧ください。これまで説明した用途地域の変更を取りまとめたものになります。変更のパターンとしては2パターンあり、A、Bの区域それぞれの変更内容はご

覧のとおりです。

B区域においては、4ページで説明したとおり、区域の大部分、資料右図の図中の青ドットの区域に地区計画がかかっており、地区計画区域内における制限は括弧内の数字になります。地区計画の制限については、今回の都市計画変更後も有効となります。

16ページをご覧ください。次に、準防火地域の変更案について説明いたします。変更面積は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、今回の変更に関連する鉄道敷地等について、市街地における火災の危険を排除するため、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変更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。先ほどご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。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、①令和6年3月28日～4月11日に行った案の概要の縦覧及び公述の申出の結果でございます。案の概要の縦覧では、縦覧者0名、公述の申出もございませんでした。公述の申出がなかったことから、公聴会は中止となりました。

続いて、②令和6年5月13日～27日に行った案の縦覧の結果でございます。縦覧者は1名、意見は0件でございました。

20ページをご覧ください。最後に、都市計画のスケジュールについてご説明いたします。これまでの経緯は前のスライドでも触れていますが、時系列で並べるとご覧のとおりとなります。本日の審議会です承りいただけた場合、県知事協議を経て、告示の時期は9月末頃を予定しております。

以上で、南船橋駅南口地区の都市計画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

ご説明ありがとうございました。第1号議案と第2号議案、続けてご説明をいただきました。

ご質問、ご意見はどちらでも結構でございます。何かございましたらいただければと思いますが、いかがでございましょうか。

では、〇〇委員。

○委員

〇〇でございます。3点ほどお伺いしたいことがございます。

まず、私は議員なものですから、人口が増えると、例えば学校や保育園は大丈夫なのかということがいつも心配になります。この地域全体を商業地域にしまうと、そうした必要な施設が建てられなくなったら困るなと感じましたので、それがどういう取扱いになるのか、念のため伺っておきたいのがまず1点目です。

2点目は、鉄道敷地が今回新たに一緒に変更になるというところですが、15ページに用途地域の変更のまとめがございます。この際一緒に用途地域の変更をしようという合理性のある説明だったとは思いますが、実際には、用途地域は変更するけれども、鉄道敷地のほうのAはこう、Bはこうということで、中身が若干異なっています。大変不勉強で申し訳ないのですが、AとBでどう違うのか。それから、鉄道敷地と言われると、我々はつい線路かなと思いがちですが、多分ちょっと違うだろうと思います。なので、現況がどうなっているのかというところ、なぜAとBに分かれたのかというところです。

3点目です。防火地域の変更ですが、18ページのところにあるでしょうか。今回は準防火地域を今回の区域の外にまで伸ばしているわけですね。「一体的な鉄道用地等を併せて」と書いてあるから、これも駅かなと思うのですが、現況がどうなっていて、なぜこれを一緒に含めることになったのかということをご説明いただきたいと思います。

以上3点です。よろしくお願いします。

○議長

では、事務局、3点ございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

最初に、保育園と学校についてですが、保育所等については、本市の状況として就学前児童数は減少傾向であり、地域によっては定員に空きがある地域も出てきている状況です。当該地域についても、就学前児童数は減少傾向であり、当該開発の計画規模であれば、既存の保育所等での受入れは可能と考えております。小中学校については、住居系施設が現在計画されている開発規模であれば、受入れは可能と考えております。

今後、当該地域や当該地域の近隣地域のさらなる開発等により就学前児童数の増加が見込まれる場合において、当該地域での保育施設等の供給量では足りないことが見込まれる場合には、当該開発エリア内及び周辺地域での新たな施設の設置や既存施設での定員増など、定員の確保策を検討していきます。

○議長

まとめてでよろしいですか。

○委員

はい。

○都市計画課係長

２点目についてご説明いたします。１５ページ目、ＡとＢの違いでございます。Ａにつきましては、鉄道敷地ということでご説明させていただきましたが、高架の鉄道でございますので、駅がある部分と、高架下に活用ができるような空間がある部分になってまいります。Ａはその高架下の一部になっている部分でございます。Ｂの部分につきましては、先ほどご説明させていただきました市有地の活用事業において、商業施設や駅前広場等が建設されているエリアでございます。

ＡとＢの違いでございますが、Ａはいわゆる鉄道の高架下等が含まれる区域で、地区計画が決定されていない、地区計画の範囲に入っていないエリアでございます。ですので、こちらは、用途地域で定める建ぺい率、容積率をそのまま記載させていただいております。現在第一種住居地域の建ぺい率６０％、容積率２００％を商業地域に変更させていただく案でございます、建ぺい率８０％、容積率４００％という記載をさせていただいております。

Ｂの地区につきましては、地区計画ということで、既に地区計画において建ぺい率、容積率の定めをさせていただいているエリアでございます。こちらの記載につきましては、現在の建ぺい率６０％、その下に括弧で５０～６０とございますが、こちらが地区計画において定めている建ぺい率でございます。こちらはエリアによって５０％のエリアと６０％のエリアがございますので、５０～６０という記載をさせていただいております。

容積率につきましては２００％で、その下に括弧で４００％とございますが、こちらの条件を満たせば容積率４００％までの建物は建てられるという地区計画での定めをしておりますので、この記載をさせていただいております。

変更案、左につきましては、建ぺい率は８０％にするのですが、地区計画については変更をいたしませんので、現在の欄と同じ記載、５０～６０という記載をしております。また、容積率につきましては、３００％に変更する案でございますが、同じく括弧内は４００％ということで、地区計画における内容を書かせていただいております。

続きまして、３つ目のご質問です。１８ページ目のスライドで、準防火地域の変更についてでございます。こちらの少し飛び出たエリアについて、「一体的な鉄道用地等を併せて準防火地域に変更」と書いておりますが、こちらでもＪＲ京葉線のいわゆる高架下のエリアでございます。今回、南船橋駅周辺の高架下のエリアを準防火地域に変更させていただきますが、こちら、北西側に抜けている部分も含めまして、併せて変更させていただきます。ですので、全て高架下の部分を準防火地域に変更させていただくという案でございます。

以上でございます。

○議長

いかがでございましょうか。

○委員

ご説明ありがとうございました。それぞれなのですが、都市計画審議会なので、保育園や学校が足りている、足りていないの話はできないものですから、先々、将来的に万が一何かをつくらなければならないという事態が生じたときに、商業地域というのはもともと商業のための用途の変更ですから、文教施設ですとか福祉施設を建てる際に、全く何の制限もなく建てられたのかどうかうろ覚えで、風俗店なんかは建てられないということがありますが、学校や保育園が場合によって急遽必要になったときに、状況に応じて建てられるのかどうか。さっきの説明だと、足りていますというのはよく分かったのですが、建てられるのかどうかについてよく分からなかったので、もう一度お答えいただければと思います。

2と3を併せて聞いてしまいます。つまり、高架下が全部一体的に準防火地域になるけれども、用途は、片方は商業地域にする、片方は一種住居のままになるのかなど。要するに、高架下が全部同じ用途になるわけではないように聞こえます。なぜかというと、飛び出た部分が今回用途変更の対象になっていないので、これは一体どうしてだろうというのが素朴な疑問です。

高架下は、多分駐車場とか通路とかになっているのか。ららぽーとに行く皆さんが割と便利に使っていたりするのかもしれないので、一応敷地としてはＪＲ京葉線だと思うのですが、ご意見、ご要望があるのかもしれない。所有者の方のご意向もあるかもしれないのですが、全部商業地域にして、全部準防火地域にするのなら何となく分かるのですが、そうではなさそうなので、どうしてなのか。もしお分かりでしたら、その範囲で構いませんので、教えていただければと思います。

○議長

2点ございました。まず1点目のところで、地区計画がかかっている中で、同一敷地内で教育施設等を今後建設するような場面があったときに建てられるのか。もしくは、先ほどの説明の中でも、周辺のところで不足数が出れば、空き地・空き家空間であるとか、そういったものを活用して準備する方向性を考えるというお話があったけれども、そもそもこの空間でできるのかできないのかということのご回答という形になります。よろしく願いいたします。

○都市計画課長

最初の質問になりますけれども、近隣商業地域に変更しておりますので、そこで幼稚園、小学校、中学校、高等学校の建設は可能となっております。また、地区計画についても、

小学校などの建築の制限をかけておりませんので、建てることは可能でございます。

次に区域の話ですけれども、今回、鉄道敷地を全て商業に変えております。地区計画の区域はもともと鉄道の敷地の南側で、市有地活用事業を行っていました。JR の敷地は、もともと大体半分ぐらいで第一種住居と商業地域に分かれていました。鉄道施設南側の地区計画の区域を近隣商業地域に変えますので、鉄道敷地に第一種住居地域が商業系の地域に挟まれて残ってしまうので、これを北側の鉄道敷地に合わせて商業地域に変えるものです。

○委員

そこはよく分かりました。

○議長

16 ページのこの飛び出した部分ですね。

○委員

飛び出したところがよく分からないんですよ。

○都市計画課長補佐

こちらは「用途地域の変更」のパワーポイント15 ページのところですが、今指しているところがちょっと欠けていると思います。15 ページの「現在」というのは商業で、縦線の赤い線がないので、準防火がかかっていない。16 ページを見ていただくと、そこがかかっていなかったのので、併せて鉄道敷地のところも全部準防火をかけた。用途は変わっていません。

もうちょっとお話をさせていただきますと、こちらの区域界がちょっと不明瞭でして、以前何かの区域界で準防火地域に指定していたところだったのですが、昭和40年代に指定したものの地形地物が今現在なくて、実際には鉄道界、南側のこのラインというところではなかったのので、今回、ここの周りの用途地域もきれいにすることと併せて、防火・準防火も確認したところ、地形地物のきれいなところでかけ直したということでございます。なので、用途はもともとから商業で、防火・準防火がかかっていなかったところを、地形地物のところで指定させていただいたということでございます。

○議長

よろしゅうございますか。

○委員

ありがとうございました。確認です。今回のことによって高架下のところは全部商業地域になって、全部準防火地域になったと理解させていただきました。それでよろしかった

でしょうか。

○都市計画課長

それで大丈夫です。

○委員

ありがとうございます。

○議長

それでは、そのほか、いかがでございましょう。

お手が挙がりました。○○委員です。

○委員

初めに質問をして、それからもう一度質問させていただければと思うのですが、近隣商業地域というのは、日影斜線は引っかけますか。

○議長

事務局、いかがでございませうか。

○都市計画課長

高度地区の内容は変わりませんので、ここは日影規制や高度地区の斜線はかかりません。

○委員

恐らくですけれども、大分前から、若松団地の建て替えについて、いろいろと住民の方が協議されているのではないかと思います。

今回地区計画を立てて、市が持っていた土地については高さ制限を撤廃して、45メートルの高さ制限に。恐らく15階建てのマンションを建てるという計画なのではないかと思っています。

若松団地で地区計画が行われて、同じように高さ制限を撤廃するということにもなった場合、やはり45メートルという高さで進めていかれることになるのかなと。というのは、当初ありました上位計画において、「臨海部の賑わい」ということがあったのですが、まさに若松団地も賑わいの中にあるべき地域ではないかなと思います。今回話をしている南側の団地の部分、そちらの部分について、申請があれば同じようになるのかなと。

私が1点心配していたのは、若松団地が例えば45メートルになると、近隣商業地域に日影が出るので、高さ制限が問題になってくる場面が出てくるのではないか。もう少しがって考えると、今回鉄道用地を商業地域にしたのは、近隣商業だと日影がかかりますが、

商業だと日影がかからないので、鉄道用地を商業地域にすることで日影がかからなくなるように思えたので、先ほどの質問をさせていただいたということです。

今回若松団地とかが、半分は賃貸なのでそこらはどうなるか分かりませんが、所有者の方たちがこれを建て替えようとしたときに、地区計画を立てて、同じような緩和というのでしょうか、そういう方向になれるのかどうか。市が持っている土地だけできて、民有地はできないということになると不平等ではないかと考えて質問させていただきました。

○議長

直接的に今回の案件というわけではないけれども、将来的に船橋市としてどういう方向性を考えているのかということで、その範疇でお答えできることであればお答えいただくということでいかがでございましょうか。

○都市計画課長

もちろん若松団地についても、そういった内容で、高さを緩和する代わりに地域貢献を、どのような空地を設けるとか、そういった相談があれば、相談には乗っていきたいと思っております。

○議長

よろしゅうございますか。そういった姿勢であるということ。

○委員

はい。

○議長

そのほか、いかがでございましょう。

はい、お手が挙がりました。〇〇委員、どうぞ。

○委員

〇〇です。私も先ほどの〇〇委員と同じようなことが気になっていたのですが、ＪＲの敷地のところだけ商業に変えるということになると、現状の２００％から４００％の床を与えるというような変更になりますよね。この場合、ＪＲに２００％分の地域の貢献をしてもらうというような話はできないのでしょうか。

○議長

パーセンテージを上げたけれども、何とかならないかというような、そういった側面ですが。事務局、いかがですか。

○都市計画課長

J Rについては、高架下の利用を想定していましたので、そういったところではその必要はないと思っておりました。

○委員

一度用途地域で容積率を与えてしまうと、将来的にずっと担保されてしまうので、これから例えば駅舎を建て替えます、上に増していきますというときに、それは既にコントロールできないわけですね。ということは、将来にわたって考えたときに、今容積率を倍にするということは、何らかの形でJ Rから地域に貢献していただくというバーターがあってもいいのかなとちょっと思っただけで、法的にどうこうできるという話ではもちろんありません。結構だと思います。

○議長

法的にどうこうという話ではないですが、将来的に高架橋の部分の活用の仕方がJ R本体で変わった場合に、今ある用途といったものがどんな形で生かされてくるのか。制限に関係なく飛び出してしまうということであれば、J R優先型のアプローチになってしまうよねと。なかなか難しい問題ではあると。ハード系のものなので、そう簡単には変わらないだろうという前提もあるところで、ただ、都市計画は何年ベースでものを考えるのかということも出てくるということですので、ぜひこういった考え方の中で、J Rという企業ですが、そういった活用の仕方については少し事務局もイメージを持っておくことが大事かなと思います。

何かございますか。

○都市計画課長

補足ですが、J Rに確認して、現時点で何か計画があるかというのと、今のところは大きな計画はないというお話はありました。ただ、将来的になると確かにそのとおりとおっております。

○議長

そういった懸念が生じる可能性があるということだけは事務局が押さえておいて、そういった協議がJ Rさんからあったときには、その辺の上部空間の活用の仕方については分かっていますよねということが議論できるような、そういうスタンスを取っていただくといいかなと思います。

○議長

そのほか、いかがですか。

お手が挙がりました。〇〇委員でしょうか。

○委員

市民レベルの違う視点から質問したいのですが、この地域はそもそも開発の目的というのは、「賑わいの創出や回遊性の向上」と書いてございます。高度利用と。それから、臨海部の玄関口にふさわしい拠点整備を行うと。こう考えてくると、以前にもこの会議に出ています、例えば船橋と南船橋駅を結ぶラインというのはどうなのかなといつも思っています。回遊性と言いながら、行くために結構大変だと思います。

もう一つは、今度新しくできる新駅という構想がございましたよね。東葉高速鉄道にできるという。そうすると、そこの新しい玄関口たるところ、このラインも欲しいなと考えてしまう。もっと欲張って言うと、さらにそこから成田と羽田を結ぶ北総線と結ぶ小室というラインもどうなのかなと考えてしまうと、この地域は今はまだ全然足がなくて困っている。ありますけれども、大変な思いをしている。先ほど人口が増える云々という話がありましたけれども、どんどん増えています。畑が宅地になって。〇〇先生の専門である交通システムですが、この辺のシステムのこともしっかりと考えて将来的なことを考えないと、つくったものがうまく機能しないのではないのかと考えてしまいます。

どんな構想をお持ちなのか、お聞きしたいなと思って質問しました。

○議長

少し次元が大きくなりますね。拠点間ネットワーク、その位置づけの話と、今回の南船橋というキーワードの周辺のこの地域の回遊性と、そこは少しレベルを分けて考えなければいけないのですが、事務局として将来的に船橋市の周辺の各拠点を結ぶような考え方はありますかというところについて、何かコメントできることがあればご説明いただければと思います。

○都市計画課長

J R 船橋駅とこの場所という話については、市のほうで J R 船橋駅南口周辺と臨海部エリアの回遊性創出に向けた基本計画を作成しております。回遊性の向上については、回遊拠点やその拠点間の人の流れをつくることを目指しており、J R 南船橋駅は、回遊性のスタート拠点として、歩くことやシェアサイクル等により人の流れをつくり、施設間をつないでいきたいと、そういった考え方を持っているところであります。

○議長

続けてよろしいですよ。どうぞ。

○委員

回遊ですから、ゆっくり歩いてということも確かに重要だと思うのですが、結構ありますから、交通機関を、すなわち京葉線とＪＲと東葉高速鉄道の３線があって、さらに新京成もある。線路がすごくいっぱいあるのですが、これをもうちょっと進歩させて、簡単に行けるような新しい交通機関をつくってしまうことは全く想定に入っていないのかどうかということを市民としては聞いてみたいと思います。

○議長

市民意向としてということでございます。本件の案件とは大分違いますが、事務局、何かございますか。

なければ、今の議論は、どちらかというと東西軸みたいな形の鉄道線が多い。そういったところをネットワークとしてきちんと連結できるような仕組みはないかと。

そういった面では、今、船橋駅の東側のところに都市計画道路を整備していて、その都市計画道路が海神と船橋をつなげてくる。そうすると、道路のネットワークそのものが周辺地区で変わってくるので、そうなってくると、今、有効空地、道路の渋滞箇所などを踏まえながら、公共交通で縦のネットワークで補完してみようかと。軌道系では難しいけれども、そういった移動は担保できないだろうかというのは、次のプロセスでは検討できていくような可能性はあります。まずはインフラが整備されてくるのが間近になっていますから、そういったところを見ながら、長期的な縦につなぐ軸といったもの、小室に住んでいますから、そこまでつないでくれると私も最高なのですが、なかなかそうはいかないと思いますので、ぜひ期待値を持った形でこれからの整備を見てもらえるとありがたいかなと思います。そういったご意見があったということで事務局にはとどめておいていただければと思います。

そのほか、いかがでございましょう。

お手が挙がりました。〇〇委員ですね。

○委員

最初のほうの質問に関連するところに戻りますが、Ｂ地区が近隣商業地域に変更になったということで、これは商業地域ではなくてなぜ近隣商業地域なのか。こういう用途を将来的に規制したいということだと思うのですが、その辺の説明がしっかりされているほうが説明しやすいかなと思います。具体的な理由をご説明いただけるとありがたいです。よろしくお願いします。

○議長

事務局、いかがでございましょうか。

○都市計画課長

近隣商業地域とした理由ですが、旧都市計画マスタープランでは南船橋駅は生活拠点の位置づけでしたが、現都市計画マスタープランにおいては、地区拠点商業地域に変更し、商業機能の育成を図る商業地として位置づけていることから、商業系の用途地域が適当であると判断しました。

そして、船橋市用途地域指定基準にて、近隣商業地域として指定すべき区域としている区域は、「商店街や鉄道駅周辺、郊外の小規模な商業地など、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る区域」。また、「隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等の区域」としており、これに該当していることから、近隣商業地域に変更をいたしました。

○委員

現状、ららテラスが既に開業していると思うのですが、それは地域住民向けということですか。なぜ商業地域ではないのかということなのですが。

○都市計画課長

ららテラスは、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等を入れる施設としておりますので、近隣商業地域にしたところです。

○委員

現状もそうなっていて、将来的にもそういうふうに関制したいという意図ですか。

○都市計画課長補佐

補足をよろしいでしょうか。なぜ周りの商業地域に合わせて今回の区域を商業地域にしなかったのかという点についてですが、ご存じのとおり、こちらの地域は昔から大きなレクリエーション施設があったことから、商業地域にしていた経緯がございます。

今回、用途を変更するに当たって、周りと同じように商業地域にすべきなのかということでは議論させていただきました。新たに変更する際には、周りはもともとの経緯があるので、商業地域は商業地域のままで、その影響を受けることによって同じような商業地域にすべきかどうかという点で議論させていただいたのですが、その点に関しては、先ほど課長が申したとおり、新たに用途の変更をするための基準から考えると、近隣のための商業地域が妥当であろうということで、今回、周りの商業地域とは別の近隣商業地域を提案させていただいているものでございます。

○委員

ありがとうございました。よく分かりました。

○議長

そのほか、よろしゅうございますか。お手が挙がりました。○○委員。

○委員

今回の議題とちょっとずれるのですが、この地域はたしか古い埋立て地域のはずです。A街区とC街区では45メートルぐらいの中高層マンションができるということで、民間ディベロッパーに任せるといっていますが、今心配されている大きな地震が来たときに、またこの地域も液状化が起こる可能性があるかどうか。その辺りのことを業者にしっかりと調べさせて、液状化対策を施した中高層マンションを建てるというような規制を設けるお考えはございますでしょうか。

○議長

事務局、よろしゅうございますか。

○都市計画課長

各街区において、民間事業者から、必要に応じた液状化の対策、液状化を考慮した設計であると聞いております。

また、インフラでも、下水道や電線共同溝についてもそういった対策を行っているところであります。

○議長

既に計画の中に組み込んだ形で建設並びに計画がなされているということでよろしゅうございますか。

○都市計画課長

はい。

○委員

そういうことに普通はなるのですが、実際に液状化で建物が傾いたときに、民間ディベロッパーがその責任を取るというところまでは多分行っていないと思います。結局、マンションに入った人の負担になる。船橋市ではないですが、同じようなことが過去に起こっていますので、その辺りをどうお考えなのでしょう。民間ディベロッパーが対策するからそれで大丈夫だと言って、実際起きたときの責任は市にあるのですか。それとも、民間ディベロッパーにあるのですか。その辺りのことははっきりさせておかないと、非常に後悔することになるのではないかと思います。

○議長

ご意見という形でよろしゅうございますか。

○委員

もちろん意見でいいのですが、その辺りのことを市のほうでしっかり認識してディベロPPERにやらせることが必要ではないかということです。

○議長

事務局、よろしゅうございますか。ご意見ということで、既に計画として組み込まれているという話と、45メートル級の建物なので、地盤のところまで本来杭が届いている話になりますので、そういった面では、建物損壊は極めて稀有というレベルの建設が進むと。

ただし、液化化自体は、臨海部ですので、どうしても土の盛り下がりが出てくる。地区の中での運用といったところは、これから地区計画の中でどこまで規定していくかというのはまた別物になりますが、そういったことがあるということだけは事務局としてこの地区の整備計画の中に思いとしてとどめておく。そういう形で進めていただければと思います。

そのほか、いかがでございましょう。よろしゅうございますか。

ご意見が出てまいりました。1号議案と2号議案となっております。付議とされておりますので、それぞれについてお諮りをしてまいりたいと思います。

1号は用途地域の変更でございます。用途地域の変更につきまして、お諮りしたいと思います。原案のとおりという形でよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。

2号議案のほうは防火地域及び準防火地域の変更でございます。こちらにつきましても原案のとおり進めてよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。それでは、両案につきましてお認めいただきました。

ここで、説明者の入替えがでございます。10分ほど休憩を取らせていただきたいと思います。全体の進み方がちょっと遅いので、通常会議は2時間をめどに考えるのですが、今日は2時間半ぐらいはかかってしまうと思ってトイレ休憩を取っていただければと思います。

す。どうぞよろしくお願いいたします。

(休憩)

< 報告 1 >

○議長

それでは、委員の皆様おそろいになりましたので、再開したいと思います。これから報告案件が2件ございます。先ほどの時間を考えますと非常に心配な感じがしておりますが。

まずは「J R 船橋市場町社宅跡地開発について」、事務局よりご説明いただきます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

報告1「J R 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。資料をご覧ください。

本案件は、市場1丁目にありますJ R 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、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いるものです。昨年開催された第147回都市計画審議会に引き続き、現在の協議状況についての中間報告となりますが、今回は、これまで市と事業者が協議をしてきた内容を踏まえ、令和6年8月に事業者から市に対して地区計画の素案が提出されましたので、その内容についてご報告いたします。

1ページをご覧ください。計画地の地区の概要になります。赤枠で囲われた区域が対象の計画地となります。敷地面積は4.5ヘクタールで、大部分の敷地が第二種住居地域となり、容積率200%、高度地区は第二種高度地区(31メートル)の区域となっています。

また、前回報告資料から追加した部分が2点ございますので、ご説明いたします。

まず表の一番下部でございますが、「計画戸数：約1,000戸供給予定」を追記いたしました。

次に、表の下から3行目、敷地の一部に都市施設として市場となっている部分がございますので、追記しております。場所は、敷地北側の船橋地方卸売市場に隣接した商業地域の部分が該当地となります。

続きまして、こちらについては前回報告資料と変更ございませんので重複いたしますが、改めて簡単にご説明いたします。

本地区の上位計画における位置づけでございます。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。J R 船橋駅から近い立地であるということ、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と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です。

1 つ目は、東西方向の歩行空間の維持、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生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となります。

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、全体として計画敷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を目指すことが書かれています。

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。

147 回の審議会においては、上段左側ですが、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として判断しましたことをご報告いたしました。

続いて、事業者が考える開発コンセプトを担保するための道路や緑地等の整備による質の高い地域貢献、周辺住民へも配慮された計画となるよう、事業者と協議したところでございます。

このたび、事業者から市との協議を踏まえた地区計画（素案）が提出されましたので、その内容について報告します。

7 ページをご覧ください。ここからは、事業者から市に対して提出された地区計画（素案）の内容について説明いたします。

8 ページをご覧ください。お手元に配付済みの地区計画の計画書では 1 ページになります。地区計画の目標についてご説明いたします。

「既存住宅の建替におけるまちづくりを市街地更新や海老川環境軸の機能向上及び地域の豊かなコミュニティ醸成の拠点づくりに向けた大きな機会と捉え、船橋地方卸売市場との連携も図りながら南北に延びる海老川沿いの人の流れと JR 船橋駅につながる東西の人の流れの結節点として地域の利便性の向上に加え、憩いと賑わいの創出を図るとともに、良好な居住環境の形成及び環境配慮型のまちづくりを目指す」としました。これらの目標を実現するため、次にお示しするような形で、区域の整備・開発及び保全の方針を設定し

ております。

9 ページをご覧ください。土地利用の方針として、本地区を商業地区、複合地区、中高層住宅地区の3種類に区分し、それぞれの方針を定めております。

赤色で示した地区が商業地区でございます。周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業施設等の立地による憩いと賑わいの創出を図る地域としております。

続いて、水色で示した地区が複合地区でございます。緑豊かでゆとりある魅力的な住環境を形成するとともに、日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービス施設などの立地による憩いと賑わいの創出を図る地域としております。

最後に、緑色で示す地区が中高層住宅地区でございます。緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るとともに、地域の方にも開かれた魅力的なセンタープロムナードの形成を図る地域としております。

10 ページをご覧ください。地区施設の整備の方針についてご説明いたします。

地域住民の東西方向の歩行者空間を確保するとともに、建物の高さの緩和等によりオープンスペースを創出し、地域の方も利用できる憩いと賑わいの空間を地区施設として指定します。図面の敷地北側、東西の主軸となる道路を区画道路に指定し、歩行者が通行できるようにしますが、車両については商業地区で転回していただく形状とし、通り抜けはできないようにします。この理由については後ほどご説明いたします。

続いて、安全でゆとりある歩行者空間を創出するために、歩道状空地1.5メートルを設定いたします。区画道路の2メートルの歩道と合わせて、3.5メートルの歩道空間となります。また、歩行者空間へ潤いを与えるため、北側新設道路と東側道路に沿って緑地を部分的に配置します。敷地西側に配置する公園を拡張するような位置と、住宅スペースの中心に東西に広く多目的スペースを設置いたします。地区住民だけでなく、地域住民が集い、憩い、交流が生まれるような場となるようにしたいと考えております。点線で示された位置に通路を配置します。この通路により、西側の海側に架かる太郎橋から東側既存道路及び南側の市場小学校門前までの動線を確保します。

地区施設の説明は以上となります。

11 ページをご覧ください。建築物等の整備の方針についてです。地区計画で制限する項目については、記載の7項目を検討しております。本日は、これらの中から赤枠で囲まれたものについてご説明いたします。

12 ページをご覧ください。建築物等の用途の制限をご説明いたします。

全ての地区に共通して、パン屋等の最低限必要な作業場以外、騒音等を生じる用途、パチンコ、風俗店等の施設立地はできないように用途を制限します。商業地区・複合地区においては、周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業・生活サービスの施設を誘導し、海老川沿いの賑わいを創出するため、1階部分の住居用途を一部制限します。

13 ページをご覧ください。建築物の高さの最高限度について説明いたします。

高度地区の最高高さ31メートルの区域について、4種類に高さの設定をいたします。

を創出するため、北側及び西側の部分を高さ４５メートルに緩和しています。広場となる部分は１０メートルに制限しております。南側について、中庭部分の日照を確保するため、２７メートルに制限します。また、近隣への日影の影響が大きい北東部と中庭の日影に影響を与える南西部については高さを緩和せず、３１メートルのままとしております。

続いて、建築物の緩和について補足します。次のページですけれども、お配りした資料には載っていませんので、正面のスライドをご覧ください。

高度地区の高さを緩和するのは最高高さだけであり、図にある斜線の制限は緩和されません。よって、４５メートルの高さの建物を建てるためには、原則として約５０メートル北側敷地境界から離す必要があります。なお、本計画地では北側に東西道路があるので、高度地区の立入りの起点は道路の反対側の境界からとなります。

１４ページをご覧ください。壁面の位置の制限についてご説明いたします。

街なみを整えるため、道路境界、隣地境界、公園との境界について壁面の位置の制限を設定いたします。また、壁面の後退により高さ制限の緩和された建物が敷地境界ぎりぎりまで建つことができなくなるので、先ほど説明した北側隣地境界線に限らず、東西方向においても周辺への影響の低減につながります。

次のスライドで説明いたします。１５ページをご覧ください。右上の図が西側立面図です。文字が潰れてしまって申し訳ありません。西側立面図ですけれども、海老川が約１５メートル、遊歩道・公園幅が約１７メートル、多目的スペースが５メートルから１５メートル、合計で３２メートルから４７メートル程度の離隔を確保いたします。

右下の図が東側立面図です。道路、緑地に加え壁面後退をすることで、道路の反対側より２８メートルから２９メートル程度の離隔を確保いたします。また、東側については、４５メートルに緩和する箇所を東側間口全体の約６分の１程度とすることで、道路を挟んで東側への配慮を行っております。建築基準法の日影の検討を行った結果としても、決められた時間、道路の反対側の住宅まで影が伸びないことを確認しております。

１６ページをご覧ください。環境配慮の方針についてご説明いたします。

まず、太陽光パネル等再生可能エネルギー設備です。地球温暖化対策に向けた環境配慮の取組の１つとして、屋上に多くの太陽光パネルの設置を検討しております。通常、建築面積の８分の１を超えるものについては高さに算入しますが、設備の設置を促進するために、周囲へ影響を及ぼさないことを条件として、地区計画の高さ制限に算入しない特例を検討しています。

そのほか、グリーンインフラの導入や緑化の推進によっても環境配慮型のまちづくりを目指していきます。

１７ページをご覧ください。第１４７回都市計画審議会でご報告さしあげた際にいただいたご意見に対し、市の考えを説明いたします。

まず１つ目です。「周辺道路の渋滞対策のため、東西道路を車両通り抜けできるようにしたほうが市全体のメリットになるのではないか」というご意見を頂戴いたしました。交

通対策は市としても大変重要な問題と受け止めておりますので、現在、船橋駅周辺のネットワーク化に向け、順次幹線道路の整備を進めているところです。このような状況の中、今回の開発道路に車両を通行させることになると、渋滞している幹線道路から車両が生活道路に流入することが予想されます。歩道の整備などが十分でない道路もあることから、周辺の生活道路に危険性が増大することが懸念されています。このことについては、周辺の自治会からもご懸念をお聞きしております。よって、必要になる事項に掲げた3つの条件が整うまでは、車両の通り抜けは不可とし、将来、懸念を払拭できる状態が整った段階で、改めて通り抜けの是非を検討するべきであると考えております。

18ページをご覧ください。2つ目に、「住民の方々へ説明し、意見を聞くべきではないか」とのご意見をいただきました。地区計画は、通常現行法規以上の制限を課すものであることから、原案の縦覧に対する意見は、都市計画法に定める地権者等に限定されております。しかしながら、今回は地区計画による高度地区、最高高さの緩和を含んでおり、市の高度地区運用基準により、緩和する高さの2倍の距離に居住する方及びその範囲内にあたる自治会に十分説明し、周知し、認められることが緩和の条件となっておりますので、事業者による説明会を今年の3月に行いました。また、周辺の自治会長へは、市の職員から今回の地区計画の内容などについて説明させていただきました。今後は、中高層建築物の説明会などによる近隣住民の方への説明や、地区計画案の縦覧を行っていく予定となっております。

19ページをご覧ください。最後に今後のスケジュールについて説明いたします。

本日の報告以降、事業者の提案を受けた市の原案を作成し、原案の縦覧を行います。その後、都市計画法に基づく案の縦覧を行いますが、ここでは広く市民が意見書を提出することができます。その意見書の要旨を添えて都市計画審議会に付議させていただきます。現在、令和6年度中の都市計画決定を目指して都市計画の手続を進めていく予定となっております。予定どおり都市計画の手続が進んだ場合、令和8年度以降に順次入居を開始する予定であると事業者より聞いています。

最後に、参考ではありますが、イメージ図を用意しております。お手元にありませんので、こちらをご覧ください。西側からの鳥瞰図となります。

色のついているところが計画地になります。左側が卸売市場、右側が市場小学校となっております。手前が45メートルの高さの建物であり、その右側が31メートルの建物、それから敷地左側の奥が45メートルの建物の計画、右側の奥が27メートルに制限した建物の高さとなっております。

続きまして、平面のイメージ図になります。敷地西側が公園と多目的スペース、それから、市場へつながる通路を配置しております。敷地の中央には、東西に広く多目的スペースを配置した計画とし、自然を感じながら散策できる緑豊かなセンタープロムナードとしています。これらにより、地区住民や地域住民などが憩い、集い、交流できるような広場空間を創出するような計画としております。

説明は以上となります。

○議長

どうもありがとうございました。最後の絵図で見ていただいたように、かなりのオープンスペースといったものを確保して、地域のゆとりある発展を目指しているといったところで、高さ制限の緩和や、あるいは日照等で、この地区内だけではなくて周辺の地域にも影響が出ないようにということで、地区内での高さの制限をそれぞれ規定していると、そういった案件でございます。

また、事前に前回の指摘事項に関しましては、ネットワークとしての東西軸の交通、こちらについては、周辺の道路整備等を含めた関連の中での位置づけで再検討していく。そういった方向性が、今、示されたところでございます。

こちらは、次回、年度中に開催される審議会で付議という形で諮られるものになるということですので、ご質問、ご意見等ございましたら、随時承りたいと思います。いかがでございましょうか。

お手が挙がりました。〇〇委員です。

○委員

船橋の都市計画の中で一番大きな問題になっているのは、交通渋滞ではないかと思っています。ここに1,000戸のマンションができると、船橋の附置義務で言うと6割程度の駐車場をつくることになっていますから、恐らく600台程度の車が今よりも増えることになると思います。その人たちが流入していくと、南北方向に走っている市場東側の通りがさらに渋滞するのではないかなと思います。

質問ですけれども、今回の区画道路については、市の認定基準に適合しているものなのでしょうか。もしそうであれば、船橋市宅地開発事業に関する要綱では、これを市に寄附することになっていると思うのですけれども、この東西に伸びる道路については寄附を受けることになっているのかどうか、確認をさせていただければと思います。

○議長

事務局、いかがでございますか。

○道路計画課長

道路計画課の〇〇と申します。

ご質問にありましたとおり、東西に抜ける道路は基準に合っていますので、今はまだ協議段階ではありますが、市としては、市に寄附というか帰属を受ける形で協議を進めているところです。

○委員

私たちは、この宅地開発事業に係る要綱でいろいろとご指導いただくのですが、ここには、「工事完了後、無償で市に帰属すること」となっていて、帰属させなければならないとしか読めないんですね。なのに、協議しているということがちょっと理解しづらいと思うのですが、その辺はいかがでしょうか。

○道路計画課長

当然基準に合えば帰属を受けることになります。こちらはこれだけ大きい開発ですが、開発によってはいろいろなケースが考えられます。場合によっては、基準を満たさなければ帰属が受けられないことも考えられます。基本は帰属を受けるような形で指導していますけれども、基準に合わなければ受けられない場合もあるということです。

○委員

基準を満たさないものを開発行為で認めること自体がどうなのかなと思います。私が言いたいのは、いつかきっと商業施設もできて、商業施設に行くためには、先ほど言いました南北方向の市場東側の通りから入ってそこでUターンをしてまた出ることになると思うのですが、南北方向の市場東側の通りは、住居の人たちが600台、さらに商業施設に来る方たちが1つの出入口を使って出たり入ったりすることになるので、恐らく大変なことになるのではないかと思います。

将来道路を通り抜けするように考えるということではあるのですが、ディベロッパーがこれを持っている、あるいはJRが持っているということになると、何ら担保ができないので、あそこの土地については、今は通り抜けができないのはやむなしとしても、市の帰属としていただいて、住民の要望によって通り抜けできるような担保ができるようにぜひとも協議を進めていただきたいという意見を付しておきたいと思います。

○道路計画課長

ご意見ありがとうございます。ここについては、以前からこの周辺の住民の方たちからも、今はJRの宿舍のところで、JRの厚意で通らせていただいている状況なので、この既得権を守ってほしい、最低でも人と自転車は今と同じような形で通り抜けを確保してもらいたいという要望を受けていますので、市としても、担保というか、最終的には帰属を受ける形で協議していきたいとは思っております。

○議長

よろしゅうございますね。

そのほか、いかがでしょうか。

お手が挙がりました。〇〇委員、どうぞ。

○委員

区画道路についてお伺いします。先ほどのご説明で、歩行者、自転車の通り抜けは可能と伺ったのですが、自転車の走行空間というのがこの断面図には書かれていなくて、一方で空地というのが設けられています。この辺り、市場の北側の幹線道路の市場通り、東西方向の幹線道路の自転車走行空間が極めて貧弱ですし、東西方向の自転車走行空間はこの地区全体で整備が十分ではないと思います。区画道路を改良するということであれば、そのような空間を設けてもいいのではないかと考えますが、いかがでしょうか。

○議長

事務局、いかがでございますか。断面の絵が出ているといったところでの話になってまいります。

○道路計画課長補佐

道路計画課です。今、開発業者と協議している最中ですが、船橋市の自転車走行空間の整備で多く用いられている、ピクトグラムと矢羽根で自転車の走行箇所を明示する形の整備で協議を進めています。

○委員

市場の北側の東西方向の幹線道路にも矢羽根はあるのですが、トラックが通っていて、とても自転車で安全に走れる空間ではないです。せつかなので、ここは自転車専用空間みたいにできればいいなという要望です。

○議長

期待値を込めた要望といったところですね。いろいろな自治体さんで、今、自転車のネットワークで矢羽根整備を含めて検討中ですが、矢羽根を引いたから自転車レーンが確保されたということには一切ならないので、やはり安全に通行できる空間をどうやって確保していくかといったところは、こういった開発をするところですので、ぜひ協議団体と丁寧に対応していただければと思います。今回の区画道路ですけれども、基本的に側道帯が上がるような道路ではないので、そういった面では混在型の仕組みといった形で運用していくというところでは、ピクトグラムでも機能していく話なのかなという気もいたします。より質の高い移動を求めるのであれば、そういったことを絵の中で具体的に協議していく可能性もあるかと思います。ぜひこれからのところでご検討いただければと思います。

そのほか、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

○委員

基本的にはさっき〇〇委員がおっしゃった意見に賛成です。ぜひ東西の道路を市に帰属

させるように持って行っていただきたいと、これは強く申し上げます。周りの住民の方、車の問題もありますけれども、先ほど〇〇さんがおっしゃったとおりで、600台の駐車場があって、そこに市場の車が全部出てきたら大変な交通渋滞になります。

もう一つは、JRの方が周辺の自治会長に説明したと18ページに書いてありますけれども、自治会長だけではなくて、地域住民に対して、我々も商売をやっていて、商売の仲間に聞いてみると、やはりこの東西のところに道路は通してほしい、通せば便利だと言われています。

確かに住民の方からすると、今は車に通ってもらいたくないという意見もあるでしょうけれども、時代が変わって地域の住民たちの要望がまた変わってくることもあると思います。だから、ぜひ東西の道路は市に帰属させていただきたい。それを強く意見として申し上げます。

○議長

事務局、よろしゅうございますね。

お手が挙がりました。〇〇委員さんですね。

○委員

私は皆さんとちょっと違う意見でして、今は車社会ですけれども、本来車が優先するような社会はいけないのではないか。ですから、東西の道路を通すのを市が一度否定したのは、僕は賛成です。1,000所帯の人が住んで、6割が車を持つと600台。確かにそうですが、この狭い4.5ヘクタールの中で600台の駐車場を持たなければいけない。こんなばかなことはないのではないか。敷地の周辺に駐車場を設けて、敷地内は緊急車両以外は車両通行止めにしたらいかがでしょうか。極端ですが。

そして、わずか800メートルから900メートルの船橋駅までは、皆さんが歩いたり自転車で通行できるように、先ほど〇〇委員がおっしゃったように、敷地内にはちゃんと自転車の専用道路を設ける。西側の住宅街から船橋駅までの間も極力そのような自転車専用道路を設けて、車社会をやめるというのが、本当の将来の発展なのではないかと私は思います。車なんかなくても生きていける社会にしないと本当はいけないのではないかと思っております。

○議長

ご意見という形でよろしゅうございますか。

○委員

もちろん。

○都市計画課長

ちょっと補足で、今〇〇委員がおっしゃったとおり、附置義務だと6割ですけれども、やはり駅の周辺ということで、事業者もこれだけの駐車場台数は必要ないのではないかと、ということで、もう少し低い台数で協議をしていると伺っております。予測として、600台まではいかない、駐車場の必要な台数としてはそこまでいかないと思っております。

○議長

それ以外、よろしいですか。大丈夫ですか、事務局。大丈夫そうですね。

そのほか、いかがでしょうか。

はい、お手が挙がりました。〇〇委員。

○委員

〇〇です。前回出した要望で、地域の皆さんからのご意見を聞いてくださいということで、説明会等をご検討いただきましてありがとうございます。

8月に事業者の方から素案が出されたということで、その素案の内容を今日我々にはご説明いただいたわけですが、今は8月だから素案が出たばかりという状態になると思います。ここには入っていませんでしたが、どんなまちになるのかの図面、横から見た図、上から見た図、これとこの1個前のやつは欲しかったと思っています。どんなふうになるのか、説明を一生懸命聞くのですけれども、なかなか分からない。多分地域の皆さんも分からないのではないかと思います。だから、もし事業者さんがいいとおっしゃってくださるなら、全体鳥観図と上から見た図はお出しされたら、地域の皆さんが喜ぶのではないかと思います。これは要望といいますか、船橋市がつくるものではないですから、事業者の方に要望していただけないか。私も欲しいと思いました。これは要望です。

質問があるのですけれども、いただいた資料の素案の9ページ、商業地区、複合地区、中高層住宅地区となっているところです。この商業地区の部分は、市場の敷地ではなく、JRの市場の社宅のテニスコートがあったところかなど。場所がよく分からないのですが、この商業地区の北側は、新しく船橋市が市場の管理棟の建て替えをするところだと思います。

それが今話題になっていたと思うのですが、どういうお客さんがそこに行くかと考えたときに、ここに住んでいる皆さんがきっと買物に行くだろうと思うと、戸締まりはどうするのかと思ったんです。さっき東西道路の話があつて、行き止まりになるということですが、市場は普通門を閉めているじゃないですか。とすると、この東西道路も市場の管理棟が稼働しない時間は門を閉めることになるのかと思ったので、そこだけまず聞きたい。

地域の皆さんはきっとお買物に行くだろうと思うのですけれども、この住宅がつく部分と管理棟の部分の戸締まりといいますか、どういうふうにするのか。恐らく市と事業者さんとで協議をすることになると思います。事業者さんも身近にお買物できる場所があつ

たらいいと思うわけですから、どういう連絡にするのかというのはご興味があって協議されたいと思いますので、それがまず一つ聞きたかったことです。

2点目は、災害対策です。先番の委員の方もおっしゃっていましたが、この素案が出てくる前の段階では、我々は想定できるいろいろなことは考えたのですが、海老川が近いから水害かなというくらいは考えるわけです。ところが、海老川の上流地区の区画整理事業では、区域外に水を出さないという配慮をしていただいて、つまり、海老川に負荷をかけないということをやっていただく。この地域は、かつては海老川の水害でいろいろお困りになった地域ですから、開発区域外では水を出して、海老川に負荷をかけないというのは引き続きやっていただきたいと思います。水害対策です。

もう一つは、南海トラフです。先ほどご指摘のあった南海トラフ巨大地震注意警報が初めて出されて、私たちもどうすればいいのかというのがよく分かりませんでした。想定震度は、船橋の場合震度6弱というのが県の計画の中に出ていたと思います。液状化対策は当然やってくださると思うのですが、どの程度のことをやってくださるのだろうかというのが気になりました。地盤が緩いところも確かにあるので、水と地震に関しては素案をつくられる段階で事業者さんもお考えになっていると思うのですが、素案が出た段階でもう一度地域の方に絵面を見せながらご説明する際には、恐らくご質問が出るかと思います。ですので、水害対策や液状化対策がもしお手元で分かるようだったら、お話しいただきたいと思いました。

○議長

事務局、お願いいたします。

○都市計画課長

最初に空地の利用の時間帯ですけれども、基本的には24時間開放で、その辺は事業者との協議になるかと思います。やはり夜間は閉めたいということもあると思っております。

それから、市場との連絡通路についても、やはり市場も夜間は閉めますので、その辺も今後の協議になってくると思っております。

次に水害対策です。こちら市も市の基準にのっとった調整池を設ける予定になっております。今現在は調整池がないので、降った雨がそのまま流れてしまっています。今回、開発基準に沿って、しっかり敷地に必要な調整池をつくりますので、一時的に水を貯めて、周辺や海老川に直接流れないような計画としているところであります。

最後に液状化についてです。液状化の対策までは把握していないのですけれども、建築計画を進めている中で、適切な液状化対策を行っていくものと考えております。

○委員

ご説明ありがとうございました。質問の回答はよく分かりました。

確認です。素案ができた段階での説明はいつぐらいにご検討されているのでしょうか。最後の19ページに「素案について」とあって、先ほどのご説明でいくと、今日報告を受けると、この後原案の縦覧、案の縦覧というのが出てきます。さっきのご説明だと、意見書の提出ができるのは案の縦覧の時ということかと思います。そうすると、都市計画法上の手続から言うと、地域の皆さんにはもしかしたらこの素案についての説明を特段する機会はなく、よかったら案を見にきてねということになってしまうのではないかとちょっと心配になりました。先ほどの絵の図面も見たいだろうと思いますから、その説明はしないのでしょうか。するとすれば、いつぐらいでしょうか。

○議長

事務局、今後の予定を含めてといったところでございますが。手続上でいけば、先ほど示していただいた手順ということですが、案そのものの中でイメージパースといったものを住民の方たちと共有できていけば、さらに理解が深まるけれども、そういった機会があるのかといったことでございます。その辺、いかがでございますか。

○都市計画課長

1つとしては、中高層建築物の説明会等を事業者が行うので、そこで見せられるかどうかになるかと思っています。市の案の縦覧ではそういった資料は縦覧されません。

○議長

基本的には、都市計画審議会ベースではそこまでの縛りはできないのですが、審議会にご報告が上がった案件の中では、住民への説明を丁寧にしてほしいという要望、意見があったということを事業者さんにお伝えして、その中で中高層のが縦覧前の実施予定になっているので、それに間に合うようなご配慮等をぜひお願いしたいといったことをやっていただくことぐらいかなという気はいたします。

○委員

ぜひお願いしたいです。

○都市計画課主査

補足ですが、中高層の説明ではごみステーションなどのかなり細かい話になってしまつて、多分今事業者が考えている中高層の説明と委員がおっしゃられている説明は内容が違う可能性があるので、先ほど会長からもご指摘がありましたとおり、そこは今後事業者にも意見があったということを伝えて、どういった対応ができるかを協議させていただければと思います。

○委員

よろしくお願いします。

○議長

それでは、そのほか、いかがでございましょう。

○○委員。

○委員

質問ではなく、懸念だけお話しします。

建築物の最高限度の高さの図を見ていて、この色分けは事業者の提案だと思うのですが、どういう建物配置になるのかと想像していました。パースを出されるのを躊躇した理由が僕は分かっていて、センタープロムナードのところに45メートルの壁がずっとつながってしまう。そういう建物の構成にならざるを得ないですね。この色分けをしていると。だから、センタープロムナードが憩いの空間だと言葉でいくら言っても、多分建物が建ったらそうは思えなくなってしまう。

なので、建築計画はこれからだと思いますけれども、少し間が抜けているとか、壁がずっと連ならないような建物計画にしてもらうように、これからも事業者と少し話をしたいと思っています。これは意見です。回答は結構です。

○議長

意見ということです。こちらについても、今は画面で抜けるといっても、縦軸に1本あるぐらいですよ。そういった面で、空間として、日照等の確保、夜の部分については空間としての活用はできるけれども、そういった面では日影部分が相当生まれてくるのは当然の話になってきて、閉塞された空間のイメージが持たれるということなので、もう少し空間開放的なイメージを共有できないかといった意見があった旨は、ぜひ事業者にも懸念事項といったことでお話しいただくのがいいかと思っています。

はい、お手が挙がりました。○○委員ですね。

○委員

先ほど○○委員からもご指摘がありましたけれども、こういったパースというかイメージ図というのは、なるべく事業者さんに開示してもらうのが重要だと思います。

先ほど来、会長さんもおっしゃっておりますが、この審議会には限界があるんですよ。都市計画の手续として審議する内容は、基本的には地区計画の範囲ですので、具体的な事業の細かいところまではなかなか立ち入れない部分があります。

さはさりながら、住民の皆さんはこの地区計画の案を見ただけではよく分からないというのが実態で、実際、全国的にもそういう点でもめるケースが多々あります。なるべく早

い段階で事業のイメージを示すことが非常に大事だと思いますので、審議会の要望事項ということにはなってしまうかもしれませんが、それは切にお願いすることが大事なかなと思っております。それが1点目です。

2点目は、この全体の方針、プランについてです。私は特に反対するものではないですし、緑を大事にするというところも非常に評価したいと思います。しかし、例えば、この多目的スペースや海老川のプロムナードと言っているものが、多分住民の方にはよく分からないというか、私はプロムナードというのは桜並木か何かにするのかなと思ったのですが、イメージとは違いますよね。その辺も市民の皆さんがどういう意見を持っているのか確認する必要があるかと思います。そういう意味でも、ちゃんとイメージを示すことは大事です。

さらに、緑を多く入れるのは大賛成ですが、これも要望になってしまうかもしれませんが、緑地を担保する仕組み、例えば緑地協定みたいなものを結ぶ、あるいは、地区計画の際に、前にもお話ししましたが、緑化率条例という地区計画に緑化率を規定する制度が条例でできます。それで緑化をちゃんと義務づけるというやり方も検討していただきたいと思います。

そして緑に関して言うと、実際にGoogleなどで見させてもらうと、既存の樹木も結構多いようですので、全部切るなというわけにはいかないと思いますけれども、できるだけ既存樹木を活用することも要望としてお願いしたいと思います。それが2つ目です。

最後に、これも〇〇委員もおっしゃっていましたが、防災に関していろいろ配慮されているのでしょうけれども、全体の考え方の中にもう少し防災に対する視点を明確に書いておいていただいたほうがいいかなと思いました。

以上3点でございます。

○議長

ありがとうございます。審議会としてどこまで言えるかといったところの難しさも含めてご説明いただきました。特に最後のほうは、船橋市としてはレジリエンスを1つのキーワードとして4つのまちづくりの1つの枠組みになっているといったところでは、もう少しその辺りを強調して説明していただくというアプローチもあっていいかなといったところかと思います。

いずれにしても、審議会で検討する案件には直結はしないのですが、ご意見、要望という形でそういった意見が上がったと伝えることは非常に大事です。民間が主体的にやる中で、どこまで運用できるかという難しさはありますけれども、今後の活用に向けた意図といったものを明確に自治体として示すことは大事ですので、その方向性だけは忘れずにやっていただけるとありがたいと思います。

そのほか、よろしゅうございますか。

では、最後にさせていただきます。

○委員

〇〇です。海老川の対岸の戸建てに住んでいる方からお声があったのでお伝えしたいと思います。

先ほど高さのところで日照のお話があったと思うのですが、風についてはどうなのかということがありました。その点についてだけお伺いしたいと思います。

あとは、要望として申し上げたいのですが、隣が市場で、夜に音が出る、騒音があるかと思いますが、市場との共存という点でどのようなことが——どのようなことがという質問になってしまうかと思いますが、その辺がちゃんと考えられているかどうか、何かあれば伺いたいと思います。

あとは、太陽光パネルがたくさんつくということですが、それ以上の高さの建物も周辺にはあると思います。今後も出てくると思います。光の害については何か対策を考えられているのかどうか、もしあれば伺いたいと思います。

○議長

事務局、いかがでございますか。

○都市計画課主査

お答えします。

まず風についてですが、船橋では海からの風を意識する必要があるかと思っています。海老川を南北に風が行ったり来たりすると思うのですが、その通り道を塞がないような計画は必要かと思っています。今回に関しては、海老川沿いに公園と多目的スペースといった空地を設けていますので、海老川の風の流れを阻害しない計画になっていると考えております。

続いて太陽光パネルの光害についてですが、これについても事業者にはしっかり検討するように伝えていきます。現時点では、単純に太陽光パネルを全部緩和することではなく、やはり周辺への配慮は大事にしないといけないと思っています。今考えているのは、緩和する最高高さを1.5メートルまでに上限を決めようと思っています。加えて、高度地区の1（水平方向）対0.6（垂直方向）という高度地区斜線の勾配で一番厳しいものがあるのですが、その斜線を超えない範囲での設置、要は太陽光パネルを置く場所を屋上の内側の方に制限して、下から見上げたときに太陽光パネルが見えない形で配置するという条件を付した上で緩和していこうと考えているところでございます。

あとは市場等の音ですが、これに関しては事業者のほうでも考えておまして、9メートル程度ある東西道路を計画地北側に配置したり、建物を道路からも離すことによって物理的な離隔を取り、騒音の緩和に努めると聞いています。

あとは、重要事項説明等でも、事業者としては今後入居される方にはしっかり説明した上で、ご理解いただいて入居していただくように考えていると事業者からは聞いておりま

す。

○議長

よろしいですか。

それでは、たくさんあるかと思いますが、要望事項でございますので、全部取りまとめて事務局に対応をよろしくお願いいたします。

やはりかかっていますね。今4時20分ということで、このままいくと5時をちょっと回る形になります。このまま続けてよろしいですか。

< 報告 2 >

○議長

それでは、2の報告に移らせていただきたいと思います。もしトイレがどうしてもという方は途中退席構いませんので、よろしくお願いいたします。

続きまして、「新船橋駅西地区のまちづくりについて」ということで、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

それでは、報告2「新船橋駅西地区のまちづくりについて」、現在の検討状況を報告します。

報告2の資料をご覧ください。新船橋駅の西側にございます旧日本建鉄株式会社工場跡地において、民間事業者から新たなまちづくりの方針が提案されました。現在、都市計画部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、本件はその協議に関する初めての報告でございます。

1ページをご覧ください。本件の地区の概要となります。本計画地では工場が長年操業されてきましたが、操業を終了しており、昨年3月に民間事業者へ土地が売却されました。

また、赤枠、一点破線の部分が新たな土地利用が見込まれる開発計画地で、新船橋駅から直線距離で約300メートルとなります。東側は大型商業施設、北側は工場、南側は海神中学校などの教育施設、西側は住宅が立地しています。計画地の面積は約6.8ヘクタール、用途地域は工業地域、建ぺい率は60%、容積率は200%、高度地区は第一種高度地区、最高限度20メートルとなっております。

2ページをご覧ください。本地区の上位計画における位置づけでございます。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。工場跡地のまちづくり、新たな住宅地の形成に関するものなど、様々な項目が該当しております。特に本地区に関連が大きい内容としては、地区内で操業し続けている工場に配慮しながら、

地区計画の活用等によって良好なまちづくりを目指すものとしており、状況に応じて都市計画の見直しを検討するものとしております。

3 ページをご覧ください。こちらが事業者から示された本事業のコンセプトでございます。「つながる、にぎわう、まもる。」をキーワードに、ウォーカブルなまちづくり、住民参加のコミュニティ形成、持続可能な環境配慮が図られたまちづくりを目指すという提案でございます。

4 ページをご覧ください。先ほど申し上げた「つながる」「にぎわう」「まもる」それぞれの取組イメージになります。「つながる」では、新船橋駅から本事業地までの通路や広場により、ウォーカブルで人とまちをつなぐ空間を創出すること。「にぎわう」では、商業施設、イオンモール船橋になりますが、こちらと連携したイベントをはじめとしたコミュニティ形成の支援を図ること。「まもる」では、グリーンインフラやソーラー街灯の設置など環境への取組、防犯・防災への取組を行うことなどが示されております。

5 ページをご覧ください。こちらは土地利用の方向性を示した図でございます。前述のコンセプトを実現するため、①歩行者ネットワークの確保、②公園・広場空間の整備、③緑のネットワークの整備が大きな方向性として示されております。

①歩行者ネットワークについては、新船橋駅から商業施設を経て計画地に至る動線の確保が提案されています。また、計画地の外周部についても、歩行者空間の確保などが提案されております。

②公園・広場空間の整備については、東西の歩行者動線と併せて、様々な方が利用可能な、憩いだけでなく賑わいの空間となるような整備などが提案されております。

③緑のネットワークについては、緑豊かな歩行者動線の確保、計画地外周を緑で連続させることにより、圧迫感の軽減などが提案されております。

土地利用の方向性については、現時点では集合住宅や医療施設等が立地する想定と聞いております。なお、集合住宅の規模感については、今後、詳細計画を検討することとなり、現時点では確定したものではありませんが、敷地規模等からは1, 300から1, 400戸程度が想定されると事業者から聞いております。

6 ページをご覧ください。本地区における「都市計画としての考え方の方向性」でございます。まず、事業者から示された計画が、良好なまちづくりを目指すもの、地域に対して貢献されているもの、かつ、周辺に配慮された計画であると認められる場合、これらの内容を都市計画として担保するため、地区計画の策定を検討していきます。

具体的には、5 ページの導入機能の方向性として提案されている歩行者動線、広場、緑地などを地区整備計画の中で位置づけることが考えられます。また、本地区は高度地区において20メートルの最高高さが設定されていますが、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多く生み出し、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、最大で45メートルまでの高さの緩和も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。前述の地区計画の検討とともに、土地利用転換等に合わせた用途地域等の見直しについても検討したいと考えております。国の都市計画運用指針では、市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合、道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合などにおいては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきとされています。

また、船橋市用途地域指定基準では、土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行うと位置づけられております。

さらに、本地区については、2ページにも記載しておりますが、船橋市都市計画マスタープランにおいて、地区の実情やニーズに合わせた段階的で柔軟なまちづくり、新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて都市計画の見直しを検討しながら、地区拠点商業地としての形成等の位置づけがあります。

これらを踏まえ、今回の計画地及び新船橋と計画地の間にある商業施設が立地する区域について、用途地域等の見直しを検討したいと考えております。

8ページをご覧ください。今後のスケジュールでございます。本日の報告後、皆様からいただいたご意見を踏まえ、事業者と引き続き協議し、都市計画の決定・変更について検討してまいります。まちづくりの方向性がさらに具体化し、各都市計画の素案がまとまってまいりましたら、再度本審議会に報告する予定でございます。

報告2についての説明は以上となります。

○議長

どうもありがとうございました。今ご説明いただきましたとおり、新船橋駅の新たな開発計画です。用途地域の変更で、1ページのところでご指摘されていた、今、工業地域がかかっている。その中で、イオンモール船橋なども工業地域に建っているという現状がある。もしもイオンさんなどが将来的に撤退といったことが起きたときに、その地域が工業地域のままだと、その他の民間活用に支障が出る可能性があるということで、今回の計画に合わせて、合わせ技一本ではないですけれども、そういった方向性の中で地域の見直しを図りたい。そういう提案として進んでいるということでございます。

それでは、何かご質問、ご意見がございましたら承りたいと思いますが、いかがでございましょうか。

○委員

時系列を確認したいことがあります。地域の住民の皆様から、病院を移転するんだよねという話が出ています。マスコミ報道などもあったかと思うので、病院が建つよねという話は多分出ていると思います。そこがちょっと気になりました。今回、事業者の方からこ

れが出てきているので、いつ出てきたのかしらというのが気になります。

要するに、ここに1,300から1,400戸の住宅ができる話しか聞いていないとすると、まちづくり全体としては、何となく病院が建つのではないのかというところもあるから、それも含めたまちづくりの計画を事業者さんは出すべきだと思います。だって、自分が買った土地を売ってしまったのだから。調べていただければ分かると思います。野村不動産と住友不動産だと思いますが、土地を売却して既に病院用地としていくつか確保されている。それにもかかわらず、それを一切抜きの計画をここで出してきているとすると、随分失礼な話だなと思いました。ちょっと時系列を伺いたいのですが。

○議長

事務局、お願いします。

○都市計画課長

パワーポイントの5ページになりますけれども、青いところが「地域を支える医療施設等」、それから、黄色いところが「環境に配慮した集合住宅等」ということで、現時点ではそのように出されてきている状況です。

○委員

すみません、聞き方が悪かったです。「地域を支える医療施設等」というのが、事業者さんからの提案に入ってきたのはいつなのか。事業者さんと船橋市のやり取りには、多分最初は病院が入っていなかったと思います。だけれども、これが出てきたときには病院がもう入っているということですから、いつぐらいにこの計画が出てきたのか。

○議長

計画が組み込まれてきた段階的な時期のような話ですね。当初の段階であったのか、あるいは、先ほどの説明ですと、漏れ聞くところから民間が動いているところがあるといった流れもあって、本来都市計画審議会のベースの話とは全然違う内容ですが。

○都市計画課長

昨年の3月にこちらの事業者が土地を購入して、うちの課に相談等で窓口に来ました。そのときから、建物については、住居系だけではなくて、そのときは病院に限らず、複合的な施設を考えていきたいという話がありました。それで、今回こういった形で病院等ということで提示されたという状況になっています。

○委員

すみません。私が勘違いしていたのかな。船橋市のほうに最初にご相談に来た段階で、病院ではないけれども、こういう地域の医療的なものが入るような土地の……

○都市計画課長

事業者としてもさすがにこれだけの面積なので、全て住宅地で考えるのか、それとも、例えば物流施設あるいは商業施設といったものをここに入れて考えるなど、医療施設限定ではなく、いくつかの案がある中で検討していたようです。最初から病院という話は我々も聞いておりませんでした。我々も、新聞や病院誌などで具体的な病院名を把握したような状況です。

○委員

要するに、用途をどうするのか、そういうことをいろいろ考えていくときに、事業者さんが何をつくりたいのか、どういうことをしたいのかというのは割と大事なところだと思います。今は更地じゃないですか。土地を持っている方が、自分が計画したイメージの地域づくりができなくなるような用途の変更とか、我々が規制をかけてしまうということはやってはいけないことだろうと私は思っているので、事業者さんが何をしたいのか、どういうことをしたいのかというのはいろいろと知っておきたい。

まずは土地の所有者さんの権利を侵害してはいけないということもありますし、あとは、例えばショッピングモールなどがさらにできるとか、ないとは思いますが、そうなってくると渋滞が今すごいですよね。さらなる渋滞解消策をつくるためには、用途変更のときにこういうことがあったら困ってしまうということもある。多分病院はもう確定しているみたいなので、名前も上がってきているようですから、もう一回事業者の方に聞いていただいて、それも含めて次にどういう配置になるのかというのは、ぜひ協議をしていただきたい。

あとは、それも踏まえての要望が出ていて、工業地域の場合には、環境部のほうで電化製品等の有害物質を、あれは都市計画審議会では関係がないとは思いつつも、安全性は何年間か見るというのがあったかと思います。だから、それが終わってもいないのに、用途の変更だ、使い方だという議論をするのも何なので、土壌の安全性については既に担保されているのかどうかという点を伺いたいです。

○都市計画課長

土壌汚染については、旧土地所有者が調査を行っており、土壌から基準を超える物質が検出されております。平成25年9月及び平成27年4月に土壌汚染の区域指定がされ、事業者により対策工事が実施されました。その後、モニタリングを経て、それぞれ平成26年5月、それから令和2年11月に土壌汚染の指定区域から解除されたということになります。

○委員

分かりました。ありがとうございました。

○議長

そのほか、いかがでございましょうか。はい、○○委員。

○委員

5 ページ、「土地利用・導入機能の方向性」のところで、①と書いて商業施設の中を大きな矢印が貫通していますよね。自分の開発以外のところを使って駅まで行けますということや、ウォークアブルですということを提案してくるのはありなのかというのが1つ質問。

もう1つは、僕の記憶が確かなら、この新船橋駅の東側のところは森のシティといって、野村不動産が開発した大きな集合住宅団地が既に10年以上前に建てられていて、ここはまだ工業地域の指定のままですよ。既に優良な住宅地ができているところを工業地域のまま残して、ここを先に住居地域にしてしまいますではなくて、ここを住居地域にするなら、そちら側の既に住居になっているところも併せて住居地域に変更することは考えられないのかということが2つ目です。

○議長

事務局、いかがでしょうか。

○都市計画課長

1つ目のイオンモールの歩行者ネットワークの点線ですけども、こちらについては現在具体的な方策を検討中ということですが、地権者や商業事業者の協力の下、何らかの方法により確保していきたいと聞いております。地区計画や覚書など、いくつかやり方があると思いますので、そういったことを考えているところです。

もう1つが、周辺も含めて用途地域を変更したら良いのではということですが、用途地域の変更に当たっては、上位計画である都市計画マスタープランや船橋市用途地域指定基準等に基づく必要があります。

まず、船橋市都市計画マスタープランにおいては、山手地区では地区の実情やニーズに合わせた段階的で柔軟なまちづくりを目指すとともに、新船橋駅を地区拠点商業地として位置づけ、商業的な土地利用を誘導するものとしております。

そして、船橋市用途地域指定基準では、「地域の土地利用の現状及び動向を踏まえて用途地域を定める」としているほか、一団となる用途地域の面積の規模についても定めがあります。

今回の検討に当たっては、本開発計画地とイオンモール船橋敷地については前述の基準に合致し、上位計画の位置づけもあることから、用途地域の変更について検討していきたいと考えているところです。

その他の周辺については、引き続き操業意向のある工場等が点在していますので、現時点で用途地域の変更については難しいと考えているところです。

○議長

よろしいですか。

はい、お手が挙がりました。○○委員。

○委員

この事業のプランの考え方、基本的な方向については特に異論はないです。

ただ、ただいま○○委員ご指摘のとおりで、新船橋駅の東側なども全部工業地域のままになっていて、これは地区計画で緩和しているのかもしれませんが、やはりこの中に学校や病院があるというのは不整合になっているわけです。ここは都市計画審議会マターの話になりますけれども、やはり市としても少し検討したほうがいいのではないかと思います。当該地、今回のところはもちろんですけれども、ほかのところも併せて用途地域の見直しを検討していただいたほうがいいのではないかということでもあります。

あとは、先ほどの話と一緒に、事業のイメージを早めに出してもらわないと、何ができるのか分からないという状態になっていますので、そこはまた審議会としてもお願いしてはどうかと思います。

○議長

事務局、まず用途地域の件に関していかがですか。

○都市計画課係長

ありがとうございます。東側、いわゆる森のシティの区域に関してのご意見で、今、資料をスライドで出させていただきたいと思います。

この赤枠で囲った部分が今回の計画地でございます、こちらがイオンモール船橋、この辺りが東武アーバンパークライン、ここが新船橋駅で、こちらが森のシティということで、従前新たなまちづくりが行われたエリアで、こちらも地区計画をかけて良好なまちづくりを行っております。

その中で、森のシティの区域の北側ですけれども、今も業を営んでおります工場がございます。少し見切れてしまっていますが、南側にも、一部工業地域ですとか工業系の用途地域で業を営めるような業態の事業者がいらっしゃいます。

この住宅地だけで言いますと、確かに土地利用転換が起こりまして、用途地域の変更という話もございますが、土地利用の一体性を考えたときに、こういった工場等も含めて用途地域の変更をするというのは、地権者への多大なる制限となるということで、工場を営んでいる中で、ここを一体として変更するのは難しいというのが我々の考えでございます。当然、土地利用の動向に変化があった場合につきましては、そのときにはまた改めて検討していきたいと考えております。

○議長

建物を見ていると、住宅地以外の何物でもないというふうに見えてしまうといったところがありますが、例えば将来的に準工業といった形に格を一つ落とすことによって、そういった中高層の建物を立地できるような仕組みを考えていくとか、そういったアプローチを取れないことはないわけです。

ただ、やはりこういった点在するもの、もともとあったものが、それこそどちらが既存不適格なのか分かりにくくなる用途指定というのは、地域にとって混乱を招く要素になっていくということなので、今すぐできなくても、市として、こういった場面のときに、どういう方向性を次なるプロセスとして検討するのか、そういった考え方を持っていないといけない感じがいたします。

今回の場合には、敷地が一枠で、まとまった形で運用できる仕組みになっているので、そこは用途指定という形で変更していく。

さらに、今回、住宅地が西側にできて、今イオンさんがあるところが、例えば民間が退出してしまって工場地のままだったら、住宅地だけが浮いてしまって連続する動線が確保できない。そういった連帯する仕組みみたいなものが消えていってしまうことを避けるためにも、やはり位置づけとして変えていく必要があるという観点だと思います。イオンさんにとっても、住宅地が後背地にできるといううまみが当然あるので、開放空間的なところの連携協議に乗ってくるのかなとは思いますが、委員の皆様からご懸念事項がありますので、ぜひその辺は事務局としても受け止めていただければと思います。

そのほか、いかがでございますか。

まだ大丈夫ですよ。皆さん大分お疲れのようですけれども。

○委員

1点確認させてください。周辺の道路は、先ほど渋滞のお話もありましたけれども、既存のままでしょうか。もし医療施設ということになると、救急車等も往来があるかなと思いますが、いかがですか。

○議長

事務局、この辺はいかがですか。

○都市計画課係長

資料の5ページ、土地利用の方向性です。まず今回のまちづくりの中で、現時点での事業者の提案としましては、既存道路は開発地の南と西ですけれども、北と東側を道路として整備しまして、いわゆる開発道路というのでしょうか、市道として帰属をしたいという意向を示しております。ですので、医療施設までのアクセス路として2方向のルートができるのではないかと考えております。

また、この既存の道路につきまして、現地をご存じの方がいらっしゃるかと思いますけども、やや狭いという印象を受ける方もいらっしゃるかと思います。その印象の一つが、ここに工場の壁が並んでおりまして、かなり圧迫感があるということと、こちら側の歩道、特に計画地西側の道路沿いが全くないということが、かなりその原因の大きいところかと思っています。

こちらにつきましては、提案の①、③とございますが、歩行者ネットワークということで、外周部に安全・安心な歩行者空間の確保。歩道ですとか、あるいは民地の中でも歩行者が歩けるような空間などを整備していきたいという提案でございまして、それを我々としては地区計画の中で担保できないかと考えております。

さらに、道路自体の幅がどうかというところにつきましては、事業者とも協議をしております。何ができるかというところがありますけれども、そういったところについても協議は引き続きしていきたいと考えております。

○議長

よろしいですか。

○委員

はい。

○議長

高さ制限を緩和することで、公開空地に相当するようなエリアを広げて、ある意味空間確保を図りますという話。それから、もう一つは、既存の道路のネットワークで今負担がかかっているところをどうするかといったことを協議中と。

船橋の場合は、E T C 2. 0をベースにしたリアルタイムベースでどこが渋滞しているかといったところを、委員会組織をちゃんとつくって、その中で渋滞対策という形の計画に移行するような仕組みがあります。他の自治体にはない。そういった面では、そういったものもうまくデータベースとして活用しながら、どういう形でその地域の移動そのものが担保されてくるか。その辺も併せてご検討いただくとありがたいかなと思います。

○都市計画課係長

補足でございます。今、会長からご案内がありましたE T C 2. 0のデータによる解析もございますし、事業者としても、今、交通量調査をやっていると聞いておりますので、それらの結果も踏まえながら対策は何かできるかを考えていきたいと思っております。

○議長

ご懸念事項がありますから、ぜひ丁寧にやっていただけるようお願いいたします。

そのほか、いかがでございますか。よろしいですか。

それでは、皆様からたくさんご意見が出ました。それだけやはり関心事というところと、この地域のいろいろな利用を想定した開発が動き出すということで、まちづくりが変わるといったところは決して悪いことではない。悪いことではないけれども、将来的に問題を残すようなところであれば、一時ストップしてでも考えようではないかという思いを事務局の中でも共有していただきたいといったところでのご提案かと思います。ぜひ事務局は、民間事業者と対応する際に、丁寧に対応していただければありがたいなと思います。

9. 閉 会

○議長

それでは、本日の議題は以上となります。長時間のご審議ありがとうございました。傍聴の皆様方、大変長い時間になりまして、本当にありがとうございました。

最後に、事務局から何か連絡事項ございますでしょうか。

○事務局

本日はありがとうございました。事務局より次回の審議会についてご連絡申し上げます。

次回の都市計画審議会は、11月6日（水曜日）午後2時から、11階大会議室で開催する予定でございます。詳細につきましては、後日、開催通知と資料を送付する際に併せてお知らせいたしますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日お車で越しの方がおりましたら、駐車券を処理いたしますので、事務局までお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○議長

どうもありがとうございました。本日は委嘱状等の対応がございましたので、時間が少し長くなりましたけれども、それでも2時間半かかる会議だということでございます。ぜひ次回もそれぐらいの思いで、後に予定を入れずにという形で来ていただければありがたいなと思います。

それでは、以上をもちまして、第149回船橋市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。