

第150回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和6年11月6日（水）
場所 市役所本庁舎11階 大会議室

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. 開 会	6
2. 定足数の報告及び会議の公開の説明	6
3. 配付資料の確認	6
4. 議事録署名人の指名	7
5. 議題	7
議案第1号	7
議案第2号.....	18
報告1	24
6. 閉 会.....	41

第150回船橋市都市計画審議会 議 事 日 程

令和6年11月6日（水）

午後2時00分～午後4時07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 船橋都市計画生産緑地地区の変更（船橋市決定）（付議）

議案第2号 船橋都市計画公園の変更（船橋市決定）（付議）

報告1 新船橋駅西地区のまちづくりについて（報告）

- 6 閉 会

< 議 題 一 覧 >

議案第 1 号 船橋都市計画生産緑地地区の変更（船橋市決定）（付議）

議案第 2 号 船橋都市計画公園の変更（船橋市決定）（付議）

報告 1 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 船橋都市計画生産緑地地区の変更について、
原案のとおり了承された。

議案第 2 号 船橋都市計画公園の変更について、
原案のとおり了承された。

報告 1 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 議 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	(一般財団法人)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	欠席
	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	出席
	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	東京都立大学人間健康科学研究科准教授	欠席
	◎藤井 敬宏	交 通	日本大学理工学部交通システム工学科教授	出席
三 関 号 係 委 行 員 政 機 関	岡庭 一美	船橋市農業委員会会長		出席
	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		欠席
	石井 孝宏	公募委員		出席
	佐藤 眞弘	公募委員		欠席

◎会長 ○副会長 出席委員： 16名 欠席委員： 4名

※役職等については委嘱時点のものです

〈 傍 聴 者 数 〉

議案第 1 号	5 名
議案第 2 号	5 名
報告 1	5 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)

＜ 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

佐 京 都市計画課主任主事

宇 野 都市計画課主任技師

(議案第 2 号)

＜ 公園緑地課 ＞

竹 田 都市整備部長

芝 原 公園緑地課長

関 谷 公園緑地課長補佐

石 黒 公園緑地課主査

三 橋 公園緑地課副主査

(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

横 倉 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

< 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

石 原 都市政策課主査

鈴 木 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まして、誠にありがとうございます。ただいまより、第150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、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16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。

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、「船橋都市計画生産緑地地区の変更（付議）」につきましては5名、「船橋都市計画公園の変更（付議）」につきましては5名、「新船橋駅西地区のまちづくりについて（報告）」につきましては5名が傍聴することをご報告いたします。

3. 配付資料の確認

○事務局

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ている資料は、次第、委員名簿、席次表の3点でございます。

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1部、パワーポイント説明資料が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。

続いて、マイクの使用についてですが、ご発言の際には挙手をしていただき、事務局職員から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。

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項の規定によりまして、〇〇会長に議長になっていただき、議事を進めていただきます。会長、よろしくお願いいたします。

○議長

皆様方、改めましてこんにちは。委員の皆様方には、お忙し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。

本日は、付議が2件、それから報告が1件でございます。限られた時間となりますが、慎重審議という形で進めてまいりたいと思います。どうぞご協力のほどよろしくお願いいたします。

たします。

4. 議事録署名人の指名

○議長

それでは、審議に入ります前に、本日の議事録署名人を指名させていただきます。本日は、〇〇委員、〇〇委員のお二方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

それから、事務局より先ほどお話がございました傍聴人の方がいらっしゃるということですので、ご入場いただければと思います。皆様、入場までしばらくお待ちください。

(傍聴人入室)

○議長

傍聴人の皆様、お忙しい中どうもご苦労さまでございます。お手元の傍聴券に書かれております注意事項に従って、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はご遠慮いただきますようよろしくお願いいたします。

5. 議題

< 議案第1号 >

○議長

それでは、これより審議に移らせていただきます。

付議事項は2件でございます。まず初めに、議案第1号「船橋都市計画生産緑地地区の変更」について、担当よりご説明をよろしくお願いいたします。

○都市計画課長

船橋市都市計画課より、議案第1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、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。

議案の説明に入る前に、生産緑地制度について簡単にご説明いたします。

生産緑地地区とは、市街化区域内に位置し、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地として適している農地等を都市計画に定めるものであります。生産緑地制度とは、このような生産緑地を計画的に保全するものです。

生産緑地地区の指定による効果として、農地等としての土地利用が都市計画上、明確に位置づけられ、都市における農地等の適正な保全を図ることができるということが挙げられます。この指定に伴い、農家の方は、生産緑地法により、土地利用上、農業に関係すること以外の行為が原則行えなくなります。このような生産緑地制度により、都市における農地等の適正な保全を図ることが可能となり、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成を図ることが可能となります。

2ページをご覧ください。生産緑地地区の指定の条件についてです。生産緑地地区の指定には、生産緑地法及び船橋市生産緑地地区指定基準に適合していることが条件となり、主に以下の点が挙げられます。①公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があるもの、②公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの、③一団のものの区域として300平方メートル以上あること、④農地等であり、農業の継続が可能なこと、⑤地方公共団体等が所管する事業との不整合がないもの等になります。

次に、3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です。

買取り申出は、主たる従事者が農業等に従事できなくなった場合に、市長に対し行うことができます。買取り申出ができる事由は以下の3つであり、いずれも生産緑地法第10条に規定されております。①指定されてから30年が経過したとき、②主たる従事者が死亡したとき、③主たる従事者に、病気やけがなど、農業等に従事することを不可能にさせる故障が生じたとき。

この3つのうちのいずれかの事由に該当し、市に買取りの申出があった場合、初めに、市内部及び県等に買取りの照会を行います。照会の結果、買取り手がいなかった場合、続いて、農業従事者に対して、農業委員会を通じてあっせんを行います。あっせんでも買取り手が見つらず、買取り申出日から3か月以内に相続を除く所有権の移転が行われなかった場合には、生産緑地地区内の行為の制限が解除されます。

この「行為の制限の解除」とは、所有者が農地等として保全する義務がなくなることです。具体的には、農地転用が可能となり、住宅の建築等ができることとなります。ここまですべてが生産緑地法の範疇になります。これより、都市計画上、農地保全の位置づけがなくなりますので、都市計画法上の廃止の手続きを進めることとなります。

続きまして、4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こと、及び土地区画整理事業における仮換地指定により、存続要件の300平方メートル以上を満たさなくなったため。土地区画整理事業における仮換地指定に関しましては、土地区画整理事業における仮換地指定により、生産緑地地区の位置、区域及び面積の変更を行うため、となります。

5ページのスライドから7ページのスライドまでは、付議書1ページを掲載したものです。変更後の残地面積、変更の理由、変更面積の増減、廃止の理由を生産緑地地区

の地区ごとに記載しております。

追加、廃止及び仮換地指定ごとの変更面積の増減が示されておりますが、詳しくは後ほどご説明いたします。

8ページをご覧ください。ここからは、代表的な追加や廃止について、抜粋してご説明いたします。

まず、681号、前貝塚町第44生産緑地地区の新規追加です。今回追加する箇所は、図の赤く示された区域になります。現況写真は、南西側から撮影したもので、区域内ではトマト等の野菜を育てております。

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0.04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、9ページです。467号、海神町南第8生産緑地地区の全部廃止についてご説明いたします。こちらは、生産緑地地区の主たる従事者の故障により、市に買取り申出がなされ、市の公園緑地課が買取りを行いました。生産緑地につきましては、行為の制限の解除となりましたので、約0.23ヘクタールを廃止いたします。

冒頭で買取り申出制度の説明をいたしました但、買取りの照会を市内部及び県等にした際、買取り有無の判断期間が短いことや、予算措置の裏づけがない中で買取り交渉を行うことは実質難しいことなどにより、全国的に見ても法10条による買取りを行った事例は非常に少ないようです。しかし、生産緑地法では、買取り申出の提出前であっても、土地所有者と交渉し、公共施設等の敷地として買い取ることや、賃貸借契約を結ぶことができます。

そこで、当課では、毎年、生産緑地の公共施設等への利活用に向けた情報提供を関係部署に通知し、生産緑地の位置や面積等の基礎情報に加え、買取り申出に市であれば交渉が可能である生産緑地法の制度説明などの情報提供を行い、公共用地としての種地の意味合いも有する生産緑地の積極的な活用をお願いしております。詳細は、後ほど議案第2号のときに公園緑地課から買取りに至った経緯をご説明いたしますが、こういった事前の情報提供の成果として、公園用地としての買取りに至ったものと考えており、引き続き庁内関係各課への情報提供を続けていきたいと考えております。

10ページをご覧ください。679号、米ヶ崎町第1生産緑地地区の変更についてご説明いたします。今回変更する箇所は図に示された区域になり、現況写真は南西側から撮影したものです。当区域は、黄色の部分とくりぬき部分が昨年度新規追加されました。その後、土地区画整理事業における仮換地指定がなされたことにより、黄色部分が廃止、細く赤く塗られている部分が追加となり、約0.03ヘクタール減として、位置、区域及び面積の変更を行いたいと考えております。

11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0.08ヘクタール、一部追加が1地区、約0.15ヘクタールの増加となり、追加全体の合計は、3地区、約0.23ヘクタールの増加となります。

続いて、12ページです。廃止の内訳については、全部廃止が5地区、約1.15ヘクタール、一部廃止が9地区、約0.83ヘクタールとなります。廃止全体の合計は、14地区、約1.98ヘクタールの減少となります。

付議書の9ページを開いてください。9ページ以降の計画図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不足しているかの指標としている範囲を表しています。緑色は都市公園あるいは都市緑地となっております。

続いて、パワーポイントの13ページをご覧ください。仮換地指定による位置の変更については、2地区、約0.02ヘクタールの減少となります。

14ページをご覧ください。こちらは、これらの内容を反映した結果です。変更前の466地区から変更後は463地区になり、3地区の減少、変更前の約162.38ヘクタールから変更後は約160.61ヘクタールになり、約1.77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となります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長

どうもありがとうございました。

それでは、早速これからご質問、ご意見をいただきますが、初めての方もいらっしゃいますので、生産緑地は大体年1回検討するという形の中で、生産緑地に従事されている方たちの死亡もしくは故障ということで、その時期によりまして、既にもう宅地化されているところを追認するといった事案が結構多いです。そういった中で、どのような形で、市の公園など、その他の用に転換していくかといったところは非常に大きな課題で、過去にも、「むなしいね」といった表現がついてしまうような追認型の議案でございました。

今回、事務局よりご提案いただいた資料を拝見させていただくと、買取制度が非常にうまくいったということで、事務局が、この生産緑地に対して、地権者との関係性を非常に保った中での運用ができた一つの好例かなといったところでございます。そういうことや今後の対応も含めて、ご質問あるいはご意見を賜ればと思っておりますが、いかがでございましょう。

お手が挙がりました。

○委員

ただいま会長もおっしゃったとおり、議案第2号にも関係しますけれども、今回、船橋市がこの生産緑地地区の買取り申出に対応し、都市公園化するという考えをお持ちであることは、非常に評価できるのではないかと思います。先ほど説明もありましたけれども、買い取ることは、お金もかかりますので、難しい状況ではあるのですが、公園が足

りないところでそういった対応をすることは、非常によいことだと思います。これは感想といいたいでしょうか、評価させていただきたいと思います。

それから、要望でございますけれども、船橋市には生産緑地地区が非常にたくさんございます。この生産緑地は都市計画の中で一つの財産だと思いますので、これを生かしたまちづくりも積極的に行っていただければと思います。国の制度も変わりまして、市街化区域の中に農地はあって当たり前というようなことになってきておりますので、積極的な活用をお願いしたいというのが要望でございます。

それから、質問が2点ございます。

今の話に関連しまして、船橋市においては、こういった生産緑地を活用する事例、例えば、一つの例として、防災協定などを結んで防災空間として活用させていただいているなど、何かそういった事例がありましたら、ご紹介していただきたいと思います。

それから、もう一つ質問です。非常に細かいことで申し訳ないのですが、黄色い付議資料の14ページ目に「生産緑地の追加」という案件がございます。これは別に否定するものではないのですが、ちょっと調べてみたら、現況が樹林地のようです。これは、先ほどの生産緑地の指定の基準からして、どのような解釈で今回生産緑地に変更しようということなのか、その点についてお聞かせいただければと思います。

○議長

どうもありがとうございました。要望と、質問が2件でございますが、事務局、いかがでございますか。

○都市計画課長

防災協力農地についてですけれども、実際に指定されている生産緑地は、現在、市内に275筆、28ヘクタールあると聞いております。

○議長

2点目の樹林地の件はいかがでございますか。

○都市計画課長

それから、14ページの生産緑地についてです。当時、擁壁がなくて斜面地でしたが、前面の道路の工事に伴い擁壁を立ち上げまして、その部分で農業ができるようになりました。この146番の土地と高さが同じになり、畑として使えるようになりましたので、追加指定するものです。

○委員

分かりました。今は樹林というか木が生えているけれども、擁壁ができたことによって

平らになって、農地としての活用が可能になったので、生産緑地に指定するということによってよろしいですね。

○都市計画課長

そうです。

○委員

分かりました。ありがとうございます。

○議長

それでは、そのほか、いかがでございますか。

では、順番に、〇〇委員から行きましょう。

○委員

ちょっと質問させてください。仮換地指定による追加と廃止の話ですけれども、これは減歩によって廃止されたと考えてよろしいのでしょうか。

○都市計画課長補佐

そのとおりです。

○委員

2か所の仮換地の指定があつて、面積の減少率を見るとかなり違うんですね。一律で減歩されたのかどうか不思議だったのですが、それは同じ条件ですか。

○都市計画課長補佐

米ケ崎町の第1、第2の生産緑地地区に関してですが、第1の生産緑地地区につきましては、〇〇委員もおっしゃられているとおり、仮換地指定の減歩によって減ったものでございます。

米ケ崎町の第2の生産緑地地区は、減歩も発生したのですが、区画整理の地区内に生産緑地に指定していない地権者が所有している別の土地がございまして、そこが、仮換地指定により今まで生産緑地だったところと一つになり、プラス0.01ヘクタールになりました。飛び換地によって発生したものでございます。

○議長

よろしゅうございますか。

○委員

ありがとうございます。

○議長

伺ってみないと分からないということですね。

それでは、順番で、次は○○委員。

○委員

私も質問させてください。付議資料の9ページをご説明いただきましたが、公園誘致距離250メートルの円ということで、9ページ以降は、廃止区域についても追加区域についても、それぞれの区域の中心から円が描かれています。廃止の場合も追加の場合も同じように一律に丸を描いているのですが、どういう意味があるのでしょうか。かいなん公園のように新しく公園にするということであれば、こういう丸を描く意味は分かるのですが、どういう意図なのか教えていただきたいと思います。

○都市計画課長

半径250メートルの範囲を決めて、その中で公園が足りないところについては積極的に買いに行こうという一つの指標のようなイメージで円を描いています。

○委員

公園が割と近くにある場所もあると思うのですけれども、例えば16ページとか、こういうのは積極的に買いに行く理由にはならないのではないのでしょうか。

○議長

これは、一律に廃止になっているところについては円を引いたという程度の意味合いですね。買取りを前提として確認をする、公園空間があるかどうかという議論ではなく、全て廃止のところについては同一の円を引いて、その中に公園的な緑がなければ買取りなどを考えていこうという一律型の円という理解でよろしいですか。ある意味、その程度の枠組みということのようでございます。

○委員

そういうことであれば承知しました。

○議長

それでは、○○委員ですね。

○委員

ありがとうございます。船橋市は、後で出てきますけれども、非常に公園が少ないので、生産緑地が廃止になるような状況がもしあったときに交渉して買うというのは、今回、所管の皆さんも、それから応じてくださった地主の方も、本当にありがたいと思うのですが、そもそも生産緑地ですから、農業を続けていただくということが本当はすごく大事なのではないかなと思うのです。ここは都計審なので、土地をどうするのかというところではきっと局内の連携があるのではないかなと思うのですけれども、そもそも農地のまま維持をすることが大事なのだとすると、建設局の中だけではなくて、市長部局のほうにある農水産課だとか、そういうところとも連携をしながら、農地として維持できないのか。できないとすると、何が問題で農地の維持ができないのか。

先ほど委員の方がおっしゃいましたが、私も農地はすごく大事だと思うんですね。農地がなくなるのだったら、農地のような役割を果たしてくれる公園になってほしいと思いますけれども、まずは農地を大事にしていきたいというのがあります。建設局の人は、生産緑地が年々どんどん減っているという数字を多分お持ちだと思います。ですから、農地がどんどん減っていってしまうよということを農水産課のほうに言って、何らかの手だてを取って農業を維持できるようにしませんかという連携も本当は必要なのではないのかなと。むしろ農水産課のほうで、農地が危機的状況にあって、将来的に生産緑地がどんどんなくなっていってしまうという状況をよくご存じだとすると、さらにそちらとの連携が非常に大事になってくるのではないかと思います。

ちょっと付議事項とはずれてしまうのですが、何せ生産緑地が廃止になることは残念に思うものですから、そういう連携はどうされているのかをお聞きしてみたかったです。

○議長

先ほどの3ページの具体的な市の買取りの段階の手だてのところ、後継者云々に関し、農業委員会等で確認を取るような手だてが行われているはずですが、事務局、その辺をもう少し追加でご説明していただいてよろしいですか。

○都市計画課長

パワーポイントの3ページです。先ほども一部説明をさせていただいたのですが、まず最初に、買取りの申出があった場合に、市の内部で照会をかけます。その後に、農業従事者に対して、農業委員会を通じてあっせんを行います。それでも買取り手が出なかった場合に、生産緑地地区の行為の制限が解除されるという仕組みになっておりますので、農業委員会にもそういった働きかけをしているところでございます。

○委員

農業委員会も協力をしてということで、今日、ご関係の方もいらっしゃっているのです

けれども、つまり、主たる従事者の方が亡くなってしまうと、親族なのか、近隣の方なのか、後を継ぐ方がいらっしゃらなくなってしまうということが、結局、生産緑地がなかなか続いていかないことの理由なのではないかと思います。

農業委員会を通じてあっせんはされているということだけでも、では、なぜあっせんしても、その後、そこを使って農業をやしましょうよという方がいらっしゃらないのかというところは、こちらのお仕事ではないかもしれませんが、何かそういうことなどもお話をされていて、もしお聞きになっていることがあれば伺いたいと思います。生産緑地が少なくなってしまうと、がっかりしてしまうんです。だから、何とか残す方向で手だてが取れないかと思うものですから、もし伺っていたら、少しでいいので教えていただけないでしょうか。

○議長

少し領域を超えているところの話ではございますが。

○委員

すみません。

○委員

この担当といいますか、生産緑地を扱うのは都市計画課ですけれども、私たちはそれを認可するという、農業委員会のほうに従事しております。

その中で、なぜ減ってしまうのか。実は、これが最初に嘆願案がかかったときに、既に全部がかかっているわけですね。市街化区域はもうどっちか決められてしまっていますから、こういう特殊な例以外は、これから増えていかないんですよ。営農者が亡くなってしまうと、後継者問題、相続の問題等も出ます。そのときにやはり減っていきます。これは自然に減っていくものだと考えていいです。

先ほど農地として活用できないかという話もございましたが、実際に買取り申出でいせんかというのが農業委員会に全部回ってきます。市が買わないとなったとき、農業者に回ってきます。ただ、その金額は、やはり市街化区域なので、それこそ10坪買ったら1年間の収入ぐらいの金額で、とても農業者が買える金額ではないので、農地として残すには、やはり行政として残すしかないと思うんですね。

杉並区にすぎのこ農園というのがあるのですが、その場合は、生産緑地の買取り申出された農地を、杉並区が15億円をかけて買い取って、身障者や老人ホームの方などにボランティアの人が教えながら収穫体験などをやるという教育の場として利用しています。ただ、その委託料を聞きますと、年間2,600万円をJAに払って委託しているということで、やはり東京都はお金がありますよね。議員さんもいらっしゃいますけれども、船橋市では、15億円で買って、年間2,000～3,000万円を払って農地を経営する

というのはやっぱり難しいと思います。

ただ、今は法律も変わりまして、昔は生産緑地は本人がやらなければいけなかったのですが、今は、それなりにちゃんとしたものであれば、貸してもオーケーです。西船橋地区でもあります、家庭菜園的に業者に貸して、それで生産緑地を継続している例もございます。

減っていくのはしょうがないにしても、そのスピードを遅らせる努力を皆さんで考えていただければ、私たち農業委員会としてもありがたい話だと考えております。

この問題とはちょっと違う話になりましたが、たまたま〇〇委員からそういう話が出たので、担当として一言言いました。

○委員

どうもありがとうございました。

○議長

ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょう。お手が挙がりました。

○委員

本来の議題とは少し外れるのですが、この説明資料の5・6ページにもありますが、農業に従事されている方のほとんどは、高齢、死亡、事故などで減っていつてしまいます。このまま放っておきましたら、5年後、10年後にはどれぐらいその農業に従事する方が減ってしまうのかという危機感はあると思います。

市として、買取りという行為のところで、農業従事者の方に販売をする場合に、特別価格というのはできないのですか。まず、それが一つです。農業者が買い取ってもちゃんと採算が取れるような値段で、市として、例えば超長期ローンとか、何かアイデアを出して、先ほどおっしゃったように、農地として保全していける道を探るということです。

もう一つは、それにしても農業者の方はみんな高齢になっているので、買取りの方も難しいと思うのですが、船橋市の場合、大規模の農業法人が買い取るような大きな一区画というのは少ないと思うんですね。そこで、次の手段は、先ほどありましたように、市が買い取って公園にする。それも予算に関係するのですが、市の買取り予算を1桁、2桁増やせませんか。2桁は多くても、1桁ぐらい増やせませんか。船橋市の場合、人口1人当たりの公園緑地が非常に少ない。全体として面積が少ないという意味ではなくて、人口当たりの公園緑地が少ないので、農業ができなければどんどん公園にしていく、公園が近くにあっても構わないということで、市議会で予算を増やしていただくということはいかがですか。とにかく農業緑地として保全できる策を何か考える。それも駄目なら、公園化できるように市が何とかするというのはいかがですか。これは希望ですが。

○議長

今回の付議の内容とは全くアプローチが違うので……

○委員

違います。これに関しては何の異議也没有せん。

○議長

どこまで深くやるべきかというところではないのですが、生産緑地の危機感といったところでの質問ですので、事務局のほうで簡単に答えられる範囲のところだけで結構でございます。なければなしで、その旨は受け止めますということでも結構ですが、いかがでございましょう。なかなか難しい話なので、直接的に答えるのは私は難しいかなと考えているのですが。

○都市計画部長

ありがとうございます。市としてはご提案として受けたいところではあるのですが、これもなかなか検討できるのかというところはございます。また、予算のことになってしまうと、あとは、要は買取り申出を出していただく時期というところもありまして、市としても、もしかしたら買取り申出が出るかもしれないから30億円を用意しておこうとか、そこまでの余裕もなかったりするんで、なかなかこれは難しいところではあります。私も、かれこれ10年近くいろいろな生産緑地を見てはいるのですが、なかなか厳しいところがあります。

ただ、今回のように、地権者と事前にお話をして、「では、買い取りましょう」「私も市に売りたいんだよ」というところで合致してというところが出たところもあります。そういうところをなるべく多く、公園の少ない地区などもございますので、これは公園緑地課のほうで頑張ってもらっていて、そこで進めている、努力しているところではあるのですが、今のご意見については、「はい、分かりました」とはちょっと言いづらいところでもありますので、意見として承らせていただきます。ありがとうございます。

○議長

最初に私からもちょっとお話ししたのですが、市で買取りができたというのは、非常にレアケースでございます。といいますのは、今、都心を含めて地価が高騰していく中で、ある意味、民地にして売ったほうが地権者にとってはメリットが非常に高いです。極端な話、ある民間の一住宅メーカーのようなところにどんどん分割されて売られていって、個別の非常に脆弱な住宅地ができてしまうといったところが非常に多くなっています。

そういった中で、毎年のように足を運んで、地権者との関係性を保った中で、ぜひ公的な意味合いの中での空間の活用をさせてほしいということが続けてきた結果がようやく今

回実ったところなので、市にはそういったアプローチをぜひ継続してもらおうということをまず第一にして、こういった案件が出てきたときに、どのタイミングですぐにそういったアプローチが取れるかというのは、ぜひ事務局の中でも、農業、公園、それから都市計画というところが連携してやっていただく。そういった関係性を構築していくしかないかなと思いますので、その旨ご理解いただければと思います。

それでは、そろそろ皆様方にお諮りしていきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

反対の意見はございませんでしたので、第1号議案につきまして、原案のとおりということに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、本議案につきましては、原案のとおり決定させていただきます。

それでは、次の議題に入る前に、説明者の入れ替わりがございますので、少々お待ちください。

< 議案第2号 >

○議長

事務局の担当の方、準備はよろしゅうございますか。それでは、議案第2号「船橋都市計画公園の変更」について、担当の方、ご説明をよろしくお願いいたします。

○公園緑地課長

公園緑地課でございます。よろしくお願いいたします。

議案第2号「船橋都市計画公園の変更」について、ご説明をさせていただきます。

1ページをご覧ください。今回、都市計画公園2・2・166号、かいなん公園の追加に伴い、この公園の種別、名称、位置、区域、面積につきまして、ご審議いただきますようお願いいたします。

今回の審議に当たり、令和6年9月24日から10月8日までの期間におきまして、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定による縦覧を行った結果、縦覧者は0名、意見書の提出はございませんでした。なお、参考ではございますが、ホームページにて縦覧のお知らせを公開しておりましたが、閲覧件数は27件でございました。

2ページをご覧ください。公園の概要についてご説明させていただきます。種別は、主に街区内に居住する者の利用に供することを目的とした街区公園といたしました。名称は、

地域でのご意見を踏まえ、「かいなん公園」としております。位置につきましては、海神町南1丁目の一部の区域、面積は約0.24ヘクタールとなります。区域につきましては、後ほどのスライドでご説明させていただきます。

次に概要でございますが、対象地につきましては、特定生産緑地として営農をされておりましたが、所有者の方が亡くなられたことから、相続人より買取りの申出がなされたものでございます。

当該地周辺の西船橋駅南口付近は公園が不足している地域であり、かねてより公園適地の調査を行ってまいりました。その際、候補地の地権者の方に対して、お話などを伺いながらご協力をお願いをして参りました。このような経緯があり、相続人より市に売却の相談がございまして、本市において買取りを行うこととなりました。本件は、本市で初めて生産緑地を取得した事例でございます。今後、当該区域における休息、運動、レクリエーション等の場となる公園の整備を行う予定でございます。

3ページをご覧ください。対象地でございますが、JR東日本、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道の3社、5路線が乗り入れる西船橋駅の南東約0.5キロ、500メートルに位置し、本市の主要交通結節点に程近い既存市街地に存在しております。

4ページをご覧ください。対象地は、北側及び西側が市道に接しており、また、東側は地表がアスファルトで覆われておりますが、水路になっております。また、対象地の周辺は、マンションが立ち並んでいるほか、保育園や変電所などが立地しております。

5ページをご覧ください。ここからは現地の写真になります。今回追加する土地の北西側から撮影した写真となっております。右側と左側に見えるのが市道となっております。それぞれの幅員は、北側が6.3メートル、西側が7.1メートルとなっております。

6ページをご覧ください。北東側から撮影したのになります。左側に見える車止めの先がアスファルトで覆ってある水路になります。水路幅は約4.5メートルとなっております。

7ページをご覧ください。南東側の水路の上から撮影した写真になります。全体的に平坦地でございます。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長

どうもありがとうございました。

それでは、委員の皆様方、ご質問、ご意見等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。

では、マイクを〇〇委員にお願いいたします。

○委員

まだ先の話かもしれませんが、これから設計だと思うのですけれども、公園としてはいつオープンするのでしょうか。

○公園緑地課長

令和7年度に予算を要求させていただきまして、整備を行い、早ければ令和7年度末もしくは8年度初めのオープンを目指しております。

○議長

そのほか、いかがでございますか。

○○委員、お願いします。

○委員

すみません、そもそもものすごく基本的なことを聞いて恥ずかしいのですけれども、今回、公園の種別というのでしょうか、「都市計画公園」というタイトルがついているものですから、簡単でいいので、都市計画公園の定義といいますか、公園にもいくつか種類があるかと思うのですが、都市計画公園とはどういうものなのか、ちょっと恥ずかしいのですけれども、それを聞いてしまいます。

それから、今回、私も非常にうれしいなと思っています。先ほどの1号の付議書の20ページを見ても、この海神町南周辺の公園が全然ないところに公園ができてよかったと思うわけですが、今回のご経験を今後に生かしていただきたいという点で、今回はこうやって買取りがうまくいった初めてのケースということで、どういうところを工夫されたのか、何がよかったのかということがあれば、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

○公園緑地課長

まず、種別につきましては、今回の「街区公園」と呼ばれる街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園がございます。次に、「近隣公園」は、同じ近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園となっております。次に、「地区公園」と呼ばれているものがございまして、地区内に居住する者が利用することを目的とする公園となっております。そのさらに上に、「総合公園」と呼ばれるものがございます。それから、船橋市に1か所ございます「運動公園」。そのほか、都市計画の中には「広域公園」といったものもございますが、船橋市は、街区、近隣、地区、総合、運動公園ということで、都市計画決定しております。

それから、今回のことを今後に生かすためにどのような工夫を行ったらよいかというご質問ですが、先ほどから出ておりますように、JR西船橋駅南側につきましては、委員のご説明のとおり、かねてより公園が不足している地域であるため、我々としても、生産緑

地を含めて空地の調査を以前よりしてしておりました。その中で、職員が、地権者に直接お話をお伺いし、何度か顔を出すことにより、今回たまたま相続人の方が過去のことを覚えていらっしゃり、ご連絡をいただいたということになりますので、引き続き職員のできる範囲の中で行っていければということになるかと思います。

○建設局長

若干補足です。都市計画公園とは何かというご質問に対する回答が漏れていたのですけれども、都市計画道路と一緒に、一般的に都市計画公園というと、都市計画で公園にすることを決めた場所で、都市計画道路というと、都市計画で道路にすると決めた場所です。さらに、その公園の中に、先ほど課長から説明があった街区公園や近隣公園などの都市公園のそれぞれの種別がぶら下がっているという形になります。大きな都市計画の中でそこを公園とすることを決めましたものが「都市計画公園」という名称になっております。

○議長

よろしゅうございますか。

○委員

ありがとうございます。

○議長

そのほか、いかがでございましょう。

先にお手が挙がりましたので、〇〇委員ですかね。

○委員

敷地の東側は水路をアスファルトで覆っているということですがけれども、ここに鉄の柵があって、道路としては使えない形になっています。この水路は生きているものなのか、そして、将来公園として整備するときにここはどうなっていくのか、教えていただければと思います。

○公園緑地課長

こちらの水路は下水道用地になっており、アスファルトの下に管が埋まっている状況でございますので、今後、将来的に公園を整備する際には、現況のとおり、歩行者が歩けるようなスペースということで考えております。

○議長

それでは、続きまして、〇〇委員。

○委員

〇〇です。生産緑地地区から都市公園への第1号の変更ということで、大変うれしく思っております。

4ページの⑥の横は、よく見ると四角くなっていて、私は現地を見ていないのですけれども、ネット上ではここに小屋が建っているように思います。これはどのようなになるのかという点と、審議の内容の中には含まれていないのですけれども、この公園の中の内容というか、遊具等はどのように決めていくのか。地域の意見で公園名も決めたということですが、今後、地域の方とどのようにこの公園をつくっていくのか、伺いたいと思います。

○公園緑地課長

まず、現地にある小屋につきましては、今後、工事に併せて整地の際に撤去していく予定でございます。

また、遊具等の公園の整備内容でございますが、地域の方にご意見を伺うというのはもちろんですけれども、小さなお子様からご高齢の方まで幅広い方が使えるような公園として、皆さんにご意見を伺いながら設計していきたいと考えております。

○議長

そのほか、いかがでございますか。

○委員

この案件自体は、先ほど申し上げましたように、非常にいいことで賛成です。

参考までにお聞かせいただきたいのですが、今回これを買取ったときに、地権者の方は、いわゆる譲渡所得税の2,000万円控除の対象であったのでしょうか。生産緑地の買取りは2,000万円控除だと思いますけれども、都市計画決定が先だと、5,000万円控除が使えるのではないかと思うのですよね。今回はどちらの控除の対象となったのでしょうか。

○公園緑地課長

今回は1,500万円の控除になります。

○委員

生産緑地は1,500万円でしたか。

○公園緑地課長

1,500万円になります。

○委員

今の話に関連しまして、前にもお話ししたことがあるのですがけれども、例えば、都市計画決定を先に打っておけば、地権者の方は5,000万円控除が使えると思います。ここを公園にしていっていいということを考えていらっしゃるのであれば、先に都市計画決定をしてしまうというやり方もあるかと思いますが、ご検討いただければと思います。地権者の方にも非常にメリットがあると思います。

○都市整備部長

ただいまの件ですが、相続等が発生しますと、10か月以内に相続税を支払わなければいけないということがございます。この都市計画決定の手続を行いますと、最短でどうしても10か月程度かかるのではないかとございます。ケース・バイ・ケースで、先ほどの説明の中で、事故等でご存命のうちにということであればご相談がかなう場合もあるかと存じますが、公園の場合は、先に都市計画決定をするというのは、状況的に簡単ではないと実務的には考えております。

○委員

あまり行っている自治体はないですが、行っている自治体も実はあります。先行的に、市として絶対必要な場所について生産緑地の指定と都市計画公園の決定を重ねているという例があります。買取り申出が出てきたら、都市計画公園のほうで買うというやり方を考えているところもなくはないので、参考にいただければと思います。

○議長

先ほども地権者にとっての優遇措置というところまでは難しいという話でしたが、今、補助とか、そういった対応でできることがあれば、船橋市の生産緑地の小口の対応のところでも適するかどうか、そういったところも併せて検討する中で、全体の仕組みとして動かし得るかどうかというところは、一応内部でご検討いただくのがいいのかなと思います。今、委員からも指摘がございましたので、ご確認だけお願いできますでしょうか。

そのほか、よろしゅうございますか。

○委員

今のは大変いいお話で、それを飛躍させてしまう話なので、議員さんをお願いしたいのですが、例えば、農地の買取りの場所が出たら、市があらかじめそこを買い取っておいて、その土地の半径200メートルの中で宅地化をする場合、業者が10軒建てるって言ったら、1軒当たり、「あなた、5,000万円払いなさいよ」と言って、その部分の土地を買わせて、それをまた市に寄附すると。そして、将来的にそこがそういうふうになったらと、

出たら先にそういうふうにする。それは宅地課のほうではなくて、条例を変えなければ無理ですよ。そんな簡単にできる話ではないです。ただ、アイデアの一つとして、議員さんもいらっしゃるので。そういうふうになれば必ず買っていきます。一旦市が金を出して、業者からもらうというやり方も、飛躍していますけれども、アイデアの一つとしていいのかなと思いますので、ご検討ください。すみません、余談です。

○議長

今回の例とはちょっと違うのですが、船橋市にとってみると、私もこの都計審で20年を超えていますけれども、生産緑地の初めての買取り例という形で、やはりとても時間がかかる、あるいは、土地に対して公的なものが活用する仕組みとして非常にハードルが高いといったところを感じてきているところでございます。そういった中で、今後どういうアプローチが取れるかというところは、事務局としても勉強しておくことは非常に大事かなと思いますので、今ありましたご意見はご意見として受け止めて、今後の対応の参考にできるかどうか、ぜひご検討いただければと思います。

そのほか、よろしゅうございますか。

それでは、第2号議案ですが、これは継続的な案件でございます。皆様のご発言でも、これはいい例であるということでございますので、お認めいただく形で、原案のとおりでよろしゅうございますね。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。それでは、原案のとおり決する形で進めさせていただきます。

次の議案は報告事項でございますが、結構かかりました。3時を回っております。10分ほどトイレ休憩だけ取らせていただいて、再開したいと思います。事務局、よろしゅうございますか。

それでは、あの時計で12分ぐらいで、皆さんがそろいましたら始めるぐらいの感覚でぜひお願いいたします。

(休憩)

< 報告 1 >

○議長

それでは、再開させていただきます。

報告事項でございます。「新船橋駅西地区のまちづくりについて」ということで、こちらにもまたいろいろご意見が出るかなと思いますが、まずは担当よりご説明をよろしくお願

いたします。

○都市計画課長

報告1「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いたします。
報告1の資料をご覧ください。

前回の都市計画審議会において報告させていただきましたとおり、新船橋駅の西側にご
ざいます旧日本建鐵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
が提案されております。現在、工場跡地のみでなく、イオンモール船橋を含めた新船橋駅
西地区について、市として良好なまちを生み出すための都市計画の検討や事業者における
土地利用の検討を行っておりますが、検討の方向性が一定程度まとまっております。
本日は、主に地区計画、用途地域をはじめとした都市計画決定・変更の方向性についてご
報告いたします。

1 ページをご覧ください。本件の地区の概要となります。図の赤色一点鎖線で示した①
の敷地では、工場が長年操業されてきましたが、既に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、図のピンク色の破線で示した②の敷地では、平
成24年4月よりイオンモール船橋が営業しております。①の敷地の面積は約6.8ヘク
タール、②の敷地の面積は約6.4ヘクタールであり、どちらも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。工場跡地及びイオンモール船橋の敷地に係る上位計画に
おける位置づけを、2ページから3ページにかけて記載しております。記載しているまち
づくりの方針の中で特徴的なものを挙げますと、3ページの右下に記載がございますが、
「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』としての形成を図る」としております。

4 ページをご覧ください。3ページでご説明した地区拠点商業地の詳細でございます。
新船橋駅周辺では、工場から住宅への大規模な土地利用転換が進行していることから、住
民の生活を支える商業機能の立地を今後も図る必要があると考えております。そのため、
令和4年11月に策定した船橋市都市計画マスタープランにおいて、新船橋駅の拠点とし
ての位置づけを、これまでの生活拠点から、より商業機能としての育成を図る「地区拠点
商業地」へ変更いたしました。

上位計画における位置づけのご説明については以上となります。

5 ページをご覧ください。事業者から示された工場跡地における事業コンセプトでござ
います。内容は前回報告と同一のため、説明を割愛させていただきます。

6 ページをご覧ください。事業者による様々な取り組みイメージでございます。こちら
も前回報告とほぼ同じ内容ですが、防犯・防災の項目に記載のあった「中圧ガスの引込み」
が取りやめとなっております。これは、開発事業者がガス事業者と協議した結果、本計画

地への中圧ガスの引込みは困難となったため、取り組みイメージから除外したものです。

7ページをご覧ください。イオンモール船橋の敷地の現況でございます。ピンク色の斜線の範囲が同敷地となります。こちらについては、冒頭でご説明したとおり、平成24年4月よりイオンモール船橋が営業しております。住民を支える商業機能として重要であることから、今後も市として同規模の商業施設を維持していきたいと考えております。

8ページをご覧ください。当課では、上位計画や事業コンセプト、現状の土地利用を踏まえながら、新船橋駅周辺を良好なまちとするため、都市計画における検討を進めてまいりました。その中で、工場跡地については地区計画の決定及び用途地域の変更、イオンモール船橋については地区計画の決定、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行うことにより、良好なまちの誘導を図りたいと考えております。それぞれの詳細につきまして、次のページよりご説明いたします。

9ページをご覧ください。ここからは地区計画の決定についてご説明します。今回は同時に2つの地区計画の決定を目指しています。なお、前回都市計画審議会で報告させていただいた市場1丁目地区地区計画の2回目の報告は、事業者より地区計画の素案が提出されたことを受け、都市計画審議会のご意見を聴くため、報告させていただきました。しかし、今回は地区計画と併せて用途地域等の都市計画変更も検討していることから、事業者からの地区計画素案の提出に先立って都市計画審議会のご意見を伺うために報告させていただき、用途地域等の変更の方向性が固まった後に地区計画の事業者素案提出を受けたいと考えております。

10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すが、前回報告資料と同じなので、割愛させていただきます。

11ページをご覧ください。こちらは地区計画の範囲を示しております。先ほどお伝えいたしましたが、今回2つの地区計画を決定しようと考えております。まず、現在更地になっている旧日本建鉄跡地、共同住宅と医療関連の建築を予定している範囲に、「新船橋駅西地区（住宅・医療地区）地区計画」を検討しています。本日の説明では、「住宅・医療地区地区計画」とさせていただきます。続いて、現在イオンモール船橋がある斜線のかかっている範囲に、「新船橋駅西地区（商業地区）地区計画」を検討しています。本日の説明では、「商業地区地区計画」とさせていただきます。

12ページをご覧ください。こちらは地区計画の目標となります。

住宅・医療地区地区計画の目標は、「1. 駅・大規模商業施設・病院を繋ぐ新たな歩行者ネットワークの形成を目指す」、「2. 高さ緩和により創出される『オープンスペース（空地）』を活かした、良好で質の高い市街地環境の創出を目指す」という大きな2つの目標を掲げようと考えています。

商業地区地区計画の目標は、「良好で質の高い商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指す」としています。

13ページをご覧ください。こちらは、地区計画の土地利用の方針と建築物等の用途の

制限の説明となります。土地利用の方針では、地区計画の目標の実現を図るため、地区区分を定めます。住宅・医療地区地区計画では、病院等を予定している「医療施設関連地区」と、共同住宅を計画している「中高層住宅地区」の2つに区分しています。商業地区地区計画では、全域を「商業地区」としようと考えております。

14ページをご覧ください。こちらは、地区計画の地区施設の整備の方針の説明となります。地区施設の整備の方針では、地区計画の目標の実現を図るため、建築物の高さの緩和等により創出されたオープンスペースを、地域の方にも開かれた憩いとにぎわいを創出する拠点や動線とするため、都市計画として定めます。2つの地区計画共通のものは、駅・大規模商業施設・病院を歩行者通路で繋ぐことで、医療機関及び医療関連施設の利用者などが公共交通機関を利用しやすい安全と利便性の高い歩行者空間を創出する、というものです。

15ページをご覧ください。こちらは、今回建築物等の整備の方針として定めようとしている7つの建築の制限となります。赤枠で囲まれたものを本日説明させていただきます。

16ページをご覧ください。こちらは、地区計画の壁面の位置の制限の説明となります。住宅・医療地区地区計画は、これから開発が行われる土地なので、新たなまちづくりに合わせて、適切な壁面の位置の制限を定めることとしました。具体的には、外周道路沿いを周辺敷地に配慮して5メートル、新設道路沿いは、道路の反対側境界から13メートルのラインで壁面の位置の制限をかけることとして、9メートルの道路幅員とする医療関連地区沿いは4メートル、そのほかの中高層住宅地区沿いは6.5メートルとしました。街区の中の地区施設沿いは、その境界から3.5メートルの位置としました。

商業地区地区計画については、現在既に大規模商業施設が建っていることから、現状以上に周辺に対して近づくことがないように、北側を除く全周を2メートルとしました。北側については、後ほど高度地区の説明で理由を詳しくご説明いたしますが、10メートルの壁面の位置の制限をかけて、北側へ強く配慮したものとしました。

17ページをご覧ください。こちらは、地区計画の建築物の高さの最高限度の説明となります。この地区は、右下に示した第一種高度地区最高高さ20メートルの区域となっていますが、船橋市が定めた高度地区の規定書で、地区計画で最高高さを設定した場合は、その値が高度地区の最高高さとなります。なお、斜線制限には高さの緩和の規定はないので、引き続き第一種高度地区の斜線制限がかかり続けます。

今回の計画では、最高高さ緩和により創出されるオープンスペースが、地域にとっても良好なまちづくりに寄与されたものとするを前提に、高さの最高限度について、①の住宅・医療地区地区計画では、西側と南側の外周道路沿いを最高高さ31メートル、地区施設と地区施設から壁面の位置の制限を指定した範囲を10メートル、それ以外の内側を45メートルとしました。

②の商業地区地区計画については、後ほど詳しくご説明いたしますが、この区域について、商業系の用途地域へ変更し、それに伴い高度地区を除外することを検討しております。

しかし、周辺への一定の配慮の観点から、建物の高さに制限をすることとし、最高高さを31メートルとしました。

18ページをご覧ください。このページと次のページは、今回設定を予定している地区計画の建築物の高さの最高限度と壁面の位置の制限を踏まえた断面図の説明となります。

まずは、医療施設関連地区と西側外周道路と西側共同住宅を含む断面図Aとなります。壁面の位置の制限により、道路との敷地境界から5メートルの建物のセットバックを図ることになります。道路幅員は9メートルに拡幅されるため、道路の反対側の境界、対岸の建物の敷地境界から最少でも14メートル離す必要があり、高さ20メートルから31メートルに緩和された建物が過度に道路側に寄ることを防いでいます。また、最高高さ45メートルとする範囲は、敷地境界から31メートル離れた範囲としています。

なお、断面図で示した着色部分については、都市計画の制限がかからない建築可能な範囲となります。実際の建築計画においては、建築基準法上の日影規制等もかかることになるため、建物の形状により、この建築可能範囲いっぱいには計画できない可能性も十分に考えられます。

19ページをご覧ください。このページでは、スライド左下の公園を含んだ断面Bと、スライド右下の左側の南側31メートルの建物と右側の北側45メートルの間の空間を切り取った断面Cを示しています。断面Cは南側の建物の高さの中庭空間の比が約1対2となっており、建物の間に指定予定の地区計画による多目的スペース等の地区施設が明るい空間となるように計画されています。右上のパースがイメージを表したものであり、明るく開放的な空間の雰囲気が感じられると思います。

20ページをご覧ください。このスライドは、住宅・医療地区地区計画の西側と南側の外周道路の断面構成を示した図となります。左側の図が病院を含んだ西側の道路断面となります。既存道路用地幅は約8.2メートルですが、道路用地を帰属してもらうことで9メートル道路幅とします。これにより、車道は6.5メートルから7メートルに拡幅する予定となっています。また、外周道路沿いの歩行者空間を魅力的なものとするため、現在計画地側で歩道空間はありませんが、敷地境界から車道拡幅後に残った歩道を含め、民地側で歩道状空地を地区施設として位置づけ、約3メートルの歩行空間を創出します。加えて、歩道状空地に沿って一部緑道を含んだ緑道を地区施設として位置づけることで、緑豊かな歩行者空間を創出します。また、緑道の一部にはベンチ等のストリートファニチャーも設置し、憩いの空間も創出する計画となっています。

右側の図は、南側の道路断面となります。こちらも西側と考え方は同様で、車道が6.5メートルから7メートルに拡幅されるとともに、歩行者空間が確保されますが、既存道路用地幅が西側より広いので、歩行者空間は3.5メートルと0.5メートル広く設定しています。

21ページをご覧ください。先ほど、最高高さ緩和に当たっては、創出されたオープンスペースが地域にとっても良好なまちづくりに寄与されたものとなることを条件とする

説明しました。このページと次のページでは、住宅・医療地区地区計画内で、現時点で事業者が具体的にその空間をどのように良好なまちづくりに活用しようと考えているのかを示したものとなります。このページでは、赤茶色の防災系、緑色の環境系の先進的な取組が示されております。

22ページをご覧ください。このページは、青色の医療・健康系とオレンジ色のコミュニティ系について予定している施設が示されております。一例ですが、コミュニティの醸成を図る取組みとして、工区①と工区②の間の広場におけるイベントの実施や、共用棟の一部を地域のコミュニティ施設として開放するといったものがございます。

地区計画に関する説明は以上となります。

続きまして、用途地域等の変更についてご説明いたします。24ページをご覧ください。前述の地区計画の検討とともに、都市計画運用指針や船橋市用途地域指定基準に基づき、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検討してまいりました。

25ページをご覧ください。用途地域の変更時期に関する考え方でございます。船橋市用途地域指定基準では、「市町村マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合」、「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。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」、「従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、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」と位置づけられております。

さらに、本地区については、2ページから4ページで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駅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ております。

26ページをご覧ください。用途地域等の変更の素案でございます。まず用途地域については、区域①は工業地域から第一種住居地域へ、区域②は工業地域から近隣商業地域へ変更する案となります。

なお、パワーポイント資料に記載はありませんが、区域①については、建ぺい率60%、容積率200%、区域②については、建ぺい率80%、容積率200%の指定を想定しております。いずれも船橋市においては標準的な指定内容でございます。

次に、防火地域及び準防火地域については、区域②について新たに準防火地域を指定する案となります。これは、近隣商業地域を指定する区域②において、高密度な建築物が建つ可能性があることから、火災の危険を防除するため、準防火地域を指定するものです。

最後に、高度地区については、区域②を高度地区から除外するという案となります。こ

これは、近隣商業地域を指定する区域②について、船橋市用途地域指定基準においては、近隣商業地域では特に日照等を考慮する必要がある場合に高度地区を指定することとしております。本区域については、まず区域北側の用途地域が工業地域であり、かつ現在の土地利用も倉庫であります。また、区域内についても、13ページでご説明したとおり、地区計画で商業・業務に係る建物用途に限定することを検討しております。以上を踏まえると、特に日照等を考慮する必要がある場合には該当しないと考えられることから、高度地区の指定を除外するものとなります。ただし、隣接地等への一定の配慮のため、16ページ、17ページで説明したとおり、地区計画で壁面の位置の制限や建築物の最高高さの制限を定める予定でございます。

27ページをご覧ください。こちらは、先ほどの変更案（素案）を踏まえた都市計画図の新旧対照でございます。

28ページをご覧ください。前回の都市計画審議会において本件にいただいたご意見に対する考え方でございます。主に道路に関するご意見をいただき、事業者と市の考え方を取りまとめました。

交通渋滞への対応について、既存道路拡幅については、本地区において交通量調査を行い、共同住宅及び医療施設による発生交通量を含めて交通量計算を行った結果によると、当計画が周辺交通環境に与える影響は許容範囲内と予測されている。しかし、渋滞対策以外の観点も踏まえ、区域西側から南側に接する既存道路の車道を約6.5メートルから約7メートルに拡幅することを検討する。なお、区域西側において約2.5メートルの歩道状空地を創出し、車道両側に歩道を設けることで、自動車が安心して走行できる計画としている、との考え方が事業者から示されております。道路幅員のイメージは、20ページで説明したとおりとなります。

渋滞対策検討に当たっての交通ビッグデータ（ETC2.0）の活用については、船橋市では、ETC2.0、プローブデータ等の交通ビッグデータを活用しながら、交通状況の見える化を実施し、交通渋滞の緩和と交通事故の削減に向けて対策を検討しております。本地区においても、事業完了後にETC2.0のデータを取得し、周辺の交通状況を確認し、対策等について検討したいと考えております。

29ページをご覧ください。今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の報告において都市計画の検討の方向性をご確認いただき、各地権者からの地区計画の素案の提出、用途地域変更等についての市民説明、県との協議を行った上で、都市計画の手続を進めてまいりたいと考えております。案の縦覧まで完了しましたら、本審議会に付議という形でお諮りすることとなります。同じく、工場跡地の住宅・医療地区の竣工、まち開きの具体的な時期についても決まっておりますが、最短で令和10年の4月以降に共同住宅への入居が順次開始される予定と聞いております。時期や想定戸数についてはスライド記載のとおりでございます。

報告1に関する説明は以上となります。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す。かなり具体的なご説明をいただきました。地区計画、それから用途地域の変更といったところを中心としてということでございます。特に、現在工業地域に指定されているイオンも含めた形の中で、将来的にこの地域が健全な商業地域と住宅・医療、こういった形で永続的に利用できていくような空間としていくために用途地域をきちんと指定していくんだと、そういった方向性を今回お示しいただいたということかと思います。

どの観点からでも結構でございます。お気づきの点、ご質問、ご意見等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。

○○委員。

○委員

用途変更のこと等、私もあまり詳しくないので。ただ、工業地域でもこれぐらいの程度のことはできるよというのを最大に拡大解釈していろいろつくるというよりは、きちんと用途変更することはいいことなのではないかなと思うのですけれども、私がずっと心配なのは、やっぱり渋滞のことです。最後のご説明のところ、パワポの資料の28ページのところ。多分計画区域内は、道路も広く、歩道も広く、非常に開放感あふれるところになると思います。それは、ららぽーとしかり、イケアしかり、みんなそうですけれども、そこに行く途中が渋滞するんですよ。中はいいいんです、中は。でも、中の構造によってまた渋滞が発生するかもしれないけれども。

今、どこが渋滞しているかというと、結局南東の区域西側、南側に接する既存道路の車道を6.5から7.0メートルに拡幅するということは、27ページの図面で言うと、南側の道路のところ。ここは絶対に拡幅しないと、今すごい渋滞で、要は都市計画道路で右折をして現地に行こうとするその右折ができなくて、ずっと天沼交差点のところから海神のほうに向かって行って、ちょうど海神中学校の手前のところの右折で渋滞するとか、真っすぐ行けないわけですよ。駐車場待ちとかがあって。

それから、もう一つ、東側です。東側も、今はちょっと工夫がされていて、イオンに入る駐車場の道路と既存の塚田方面に行く道路が分岐されているから、いいといえはいいいんですけれども、駐車場だとか周辺の混み具合があって、船橋駅から塚田駅方面に行く東側の道路はものすごく渋滞をするんですね。

だから、ここに「当計画が周辺交通環境に与える影響は許容範囲内」と書いてあると、許容範囲内なんだとちょっと驚くんですよ。この許容範囲内というのは、誰が判断して何を根拠におっしゃっているのか。あれを許容範囲内とされると、渋滞で20分も30分も同じところでずっと止まっているのを許容範囲内と言われると、非常に迷惑です。だから、許容範囲内というのは何を根拠に言っているのかというのは重大な問題ではないかと思いますが、教えていただけますか。

○議長

事務局、いかがでございますか。

○都市計画課長

「交差点需要率」というものがありまして、交差点に流入する1時間交通量をさばくために必要な時間の割合ですけれども、それが0.9以上、または「車線別混雑度」、車線ごとの交通量に対する実際の交通量の割合、そちらが1.0以上の場合、交差点をボトルネックに渋滞が発生するという結果となるのですが、それが両数値とも下回っている結果になっています。ちょっと見づらいのですが、それをこの表で説明したいと思います。

○都市計画課長補佐

補足で説明をさせていただきます。

今お話しさせていただいた交差点の需要率は、左側に現況の需要率が書いてありまして、右側、完成後、マンションができた交通量に乗せてみた際にどれぐらいの需要率になるか。周辺の交差点、遠いところの交差点までは調査はしていませんけれども、近くの交差点で、一番悪い数字で0.539という数字が出ておりますので、0.9以下であれば需要率の範囲内であるという結果が出ております。

調査は、今年の5月に事業者が12時間調査員をつけて、日曜日と平日に12時間調査をした結果になります。平日と休日であれば休日のほうが多いということで、こちらは休日のデータですけれども、交差点の休日の解析結果はそういう結果です。

もう一つ、先ほどの車線別の混雑、これは1を超えたら車道としてのキャパシティを超えているという結果があるかどうかの確認をさせていただいたのですけれども、こちらについても、完成後の数字は0.843というものがシミュレーションの結果では出てきております。

ですけれども、先ほどご説明させていただきましたとおり、ETC2.0というもので車の挙動や速度が把握できますので、そこら辺に関しては、これはあくまでもシミュレーションですので、事業後、検証はさせていただきたいというところでございます。

○委員

こう言うのは何ですけれども、事業者の方が自分の会社の人で調査をやったかどうか分からないし、事業者の方がどこかに委託をするのだと思うんですけれども、事業者の人に「あなたのところの開発で混雑するかもしれないから、ちゃんと調べておいてね」と言うのは、妥当性があるようでいて、客観性はないのではないかという気もするわけです。事業者の人は開発したいわけですから、渋滞しませんよという資料を、ちょっと言葉は悪いですけれども、出してこないとも限らないわけです。だから、ここにも書いてありますけれども、客観性のある状況、事業者にお任せではなく、船橋市として大丈夫なのかという

ことが確認できるような調査をやったほうがいいと思うんです。別のところで別の業者のことで痛い思いをしていますので、事業者が大丈夫ですと言ったからといって、必ずしも大丈夫ではないということは結構あるわけです。特に渋滞の問題で言うと、今まさに渋滞が発生しているところに新たに渋滞が発生するような高度利用をするわけですから。

もう一つ、渋滞の原因としては、既存の道路幅が狭くて、駐車場の入庫待ち渋滞が発生することにより、いわゆる通過交通がひどい目に遭うということと、もう一つは、出入口になる場所が東側と西側に集中しています。イオンの出入口というのは、北側にはなくて、東と南にしかない。北側から入れないですよ、北側はすぐシャネルだから、北側に入口はないんですよ。ぐるっと反対側まで回ってきて、一周回って南側。だから、東側が入れないときは、ぐるっと回って南から入るというルートしかないので、東西方向から、あるいは南北方向から自在に入れるという状況がない。今度開発すると、商業地域の上、北部分にも通り抜け道路ができるのかしら。イオンとシャネルの間に道路ができるわけではないと思うけれども、建鉄の跡地の部分は道路が一本入ることになるのかな。それが入れば、少しはぐるっと回る手間は省けるかもしれない。

何が言いたいかというと、医療機関に車で行くのに渋滞にはまりそうだということが言いたいわけです。医療機関というのは、お体の不自由な方が行くわけですが、ここは最寄り駅がないんですね。新船橋駅のほうからしか。だから、新船橋駅から医療機関に行こうと思うと、お体の不自由な方にすれば、歩いていける距離ではないと思うんです。また、もともとあった医療機関が移動すると聞いています。だから、もともとその医療機関を利用していた方たち、それこそ海神だとか西船だとかで使っていた方たちが来るには、やっぱり車でいらっしゃるのではないかと思います、医療機関にどうやって行くのか。渋滞にはまらず、スムーズに出入りができるような動線を確保するにはどうしたらいいのかというのが一つ課題になると思います。

まず事業者の言っている客観性に私は疑義があると思っているので、事業者ではない客観的な渋滞の調査を行うべきではないか。その考え方と、医療機関への出入りについての動線はどのように考えているのか。もし、今、案があったら、ちょっとだけ伺いたい。地域の皆さんがとても心配されているので、その２点だけ伺っていいですか。

○議長

まず、交通の話なので、少し私のほうからも補足させていただきますが、信頼性がないということは基本的にありません。というのは、基本的に交通のコンサルタントに発注して、調査方法は規定されているもので需要率を出すという形になっています。ですので、どこの事業者がやっても、基本的な数字、そういったものの積上げになりますから。

あとは、需要想定という形で、住民の方たちがどれぐらい一般利用するのか、あるいは医療施設への交通分担がどうなっているのか。こういった上乘せのところをどう読んでいくか、それがきちんと船橋市のほうで確認が取れているか。そういった形で全く問題はな

い。

そういった中で、先ほどの数値を見てみると、需要率1.0未満。渋滞といっても、どの状態を渋滞と言うかという、皆さん概念が全然違うので、一般的な交通の中の需要といった形で評価をしていかななくてはならない。

さらに、救急車両が入るということもあって、そういったときに通行の問題があると。通常5.5メートルの道路で、本来は自動車は問題がないんですね。バス交通を入れると6.5メートル。その中で今回7メートルということで、路側帯に車を寄せることで、中央に救急車両を通すことができる。そういった運用になっていくということで、万が一渋滞だとかそういった対応をするときでも、道路空間としての有効幅員は十分に確保されている。そういった形になるんですね。ですので、そういった見方の中で、この地区にどういう運用をされているのか。

もう一つは、大規模小売店舗立地法といった中で、イオンが立地する際に周辺のこういったところからアクセスするのか。これについては、千葉県警を含めた中で、県警の中で評価をされているんですね。ただ、これは後づけという形で、周辺の需要に対して想定されるもので評価をして、問題がないという形で、入り口の運用だとか、あるいは中に入っただけの配置であるとか、そういったところの評価規定になるのですが、とても人気の店舗になってくると、それが集中する。そういったときに、後での対応といった形でどこまで改良していくか。これはその地域の問題という中で改善していく、そういったアプローチになると思います。

そういった中で、この地区がそこに該当するかどうか、そこはまずきちんと評価しないといけない。評価した上で、今回の地区計画の改定の中で、イオンの地区の中に入る流入車両、そういったところについても、運用が協議でできるのであれば、一緒になって、船橋市が、ある意味全体像の一連の地区計画の一体型として、通行の運用だとかそういったところを相談していく、そういったアプローチは取れるかなと思います。

そういった中では、まず現状の数値だけを見ると、怪しい数値には全く見えてこないといったところが現状だとは思いますが。

それを受けてという形で、事務局として、こういう数値の中で、今後の対応も含めて、何かあればお話をいただければと思います。

○都市計画課長

イオンの入り口については、それを懸念する住民の方もありましたので、本件の完成後に発生交通量を含め現地の状況を鑑みて、出入口については検討していきたいという話も事業者のほうから聞いております。

それから、住宅ができますけれども、そちらの出入口についても、全て南側ではなくて、新しい道路から流入になりますので、南側から集中して入ることではなく、分散されて入っていくような形になるかと思っています。

もう一つ、病院へ車で行くことについてですけれども、体の悪い方は歩いて行けないかもしれませんが、駅から最短距離でイオンの中を歩いて行けるようになりますので、公共交通機関で行く方も増えるのかなと思っています。

○委員

最後に、ここは都計審ですけれども、イオンの一番最初の出入口を決定したときに、実は議会で反対をしています。それはなぜかという、既存の県道を一本出入口専用に変更して、しかも歩行者は通行させないという判断を県警がやったことがありました。それについては、私たち議会としては、地域住民を分断するような、あるいは地域コミュニティに影響するような、既存の県道をイオンのための出入口に使うというのは問題であろうということでもかなりやりました。だから、県警の判断が必ずしも地域の実態に合っているとは言えない場合、あるいは、行政の判断であったとしても、どう考えても事業者に便宜を図ったとしか思えないようなことというのは過去に起きていました。

ですから、そこはぜひ船橋市として住民の立場で頑張っていただいて、実態や地域住民のコミュニティなどを考えた道路、そして、さっき医療機関の話がありましたが、一番心配されているのは、電車で来ない人たちがいるということを忘れないでいただきたいということは要望としてお伝えしておきます。長くなってすみません。

○議長

それでは、お手が挙がりましたね。○○委員。

○委員

先ほどご説明があったように、許容範囲という数字的な、学問的な問題は理解しましたがけれども、実感としてすごく混んでいるんですよ。僕もよくこっちの船橋総合病院のほうからイオンモールの南側の道を行くんですけれども、今現在6メートルですか、6.5メートルですか、よく分かりませんが。そうすると、大概が駐車場に入る車列があって、対向車線があると、そこで渋滞してしまうんです。ものすごく渋滞します。

それから、新しい住宅・医療地区ができれば、そこへ入る道もまた右折が必要なわけですね。ですから、道幅をここで7メートルまで拡幅するというお話ですが、右折車線を設けられるぐらいまで道幅をもう少し広げて緩和したらどうか。それを検討していただきたいなど。もちろん、そのためには車道以外の土地があと50センチか1メートルぐらい減るんですけれども。または、そのほかに緑地帯を50センチ減らしても構わないではないですか。それが一つ。

それから、これは海神中学校の前の通学路ですから、もちろん中学校側にも歩道はあるのですが、ここは今はどうなっているんですかね。ゾーン30の30キロ制限になっているんですかね。なっていないような気がします。学校の前で珍しいですよ。30キロ制

限にするのかどうか。余計渋滞しますけれども。この2つをご検討願えたらと思います。

とにかく、右折車線を設けられるぐらいまで道幅を広げるような検討をできないかということなのです。

○議長

ご要望という形でよろしいですか。実際には、今、図面が出ている線路沿いのイオン側の道路と、それから、今回高層住宅と医療が出てくる、こういったところの縦軸の道路でいくと、そもそもの交通量が全然違うので、右折のレーンが必要かどうか、こういったところはきちんと吟味した形の中で必要性に応じて検討していくということになりますから、また具体的な地区計画の中で、事務局の中でいろいろご提案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か。

○委員

〇〇です。2つ教えてください。

最後のページにあった今後のスケジュールの中で、これからの説明が地区計画と用途地域の2つに分かれて枠があるのは、別々に行われるという意味なのか、もしかするとどっちかが行われないというような意味合いも含んでいるのかというのが一つ。

もう一つは、21ページ、22ページのところにうっすらと建物らしき線が入っているのですが、これは、もう既に基本的な設計みたいなものが始まっていて、こういうふう建物に形ができてしまうよということを暗に示しているのかどうかということをお教えいただきたいと思います。

○議長

事務局、いかがでございましょう。

○都市計画課係長

まず29ページのスケジュールでございしますが、上と下で違うのは、公聴会というところが入っているものと入っていないものですが、これは、法律の立てつけ上、用途地域、高度地区、防火・準防火地域につきましては、案の概要の縦覧を行ったときに公述の申出があれば、公聴会を行うというルールになっております。地区計画は、法律上はそういったものにはなっていません。ただし、こちらは一体の計画の中での手続きでございますので、同じスケジュールで行わせていただいて、ただ、手続上若干違う部分があるので、表記は分けさせていただいているというところでございます。

続きまして、21、22ページの配棟のようなものは、事業者が現時点で考えている建物配置の案が示されたものになります。

○委員

分かりました。ありがとうございます。スケジュールはよく分かりました。

この配置に関しては、すごく懸念されます。板状の建物、45メートルの建物がこうやって並ぶのかと言われると、確かにいろいろ配慮した結果こうなのかもしれませんが、壁が連続しているような気がしますので、もうちょっと配慮をしていただいたほうがいいかもしれません。

○議長

ご意見という形でよろしいですか。

○委員

はい、結構です。

○議長

公開空地のような形の空間は取るけれども、そこに壁がつながっているようなイメージにならないですかというご懸念ということですね。

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。

○委員

私からも2点質問です。

1点目は、医療施設関連地区ということで、医療機関とか医療関連施設の立地を図るということですけれども、先ほどのご説明の中で救急車両という話もありましたが、どういう種類の医療施設が立地するのかが決まっているのかを聞きたいのが1点目です。

それから、2点目は用途地域のところですが、住宅・医療地区の用途が第一種住居地域ということですが、中高層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域とか第二種中高層住居専用地域ではなく、第一種住居地域にした理由がもしあれば教えてください。

○議長

事務局、いかがですか。

○都市計画課長

最初に、医療施設はどういったものかということですが、病院の詳細については、まだ確定していない状況です。

○委員

救急車が入ってくるかどうかで交通量も決まるだろうし、住環境も左右されると思いますが、中核病院ぐらいのものが出来るというのは大体決まっているんですかね。

○都市計画課係長

今のところ、救急車両が入る規模の医療機関は想定されているようでございます。

もう一点、こちらを中高層住居専用地域ではなくて第一種住居地域にした理由でございますが、資料26ページの図面を見ていただきますと、①の用途地域を変更したいと考えているのですが、その西側及び南側が第一種住居地域ということで、そことの連続性を鑑みながら第一種住居地域という案を今考えております。

○委員

連続性は分かるのですが、全く新しくつくる街区なので、そうではなくてもいいかなと思ったんですけれども、基本的には連続性ということですね。

○都市計画課係長

そのような考えでこの案を示させていただいております。

○委員

ありがとうございます。

○議長

今のお話ですと、医療と住宅といったところがあるので、用途の枠組みをもうちょっと違った形で考えても、永続的な運用とかそういったときに効いてくるのではないかと、そういった発想でございますか。

○委員

そうですね。地区計画を別途立てられるということなので、そちらでコントロールするという発想であればいいのかもしれないです。

○議長

基本的には、事務局は、今〇〇委員が後半で言われた地区計画の中での縛りを厳しくしていくという考え方ですか。

○都市計画課係長

そのとおりでございます。このまちづくりがもし万が一変わるのであれば、その内容も

必要に応じて協議をしていくということで、地区計画の中で必要な機能などを誘導していきたいと考えてございます。

○議長

そのほか、いかがでございましょうか。

お手が挙がりました。では、〇〇委員。

○委員

〇〇と申します。今日から初めて出させていただきます。

私も意見ということではないですが、医療施設と住宅、マンション、それから商業施設が一体で計画されているということで大変期待しております。これから高齢化がどんどん進む中で、健康老人の生き方をどうするかという話、それから、地域包括ケアですか、そのようなケアの世界から医療の世界、これが連続するような世の中になってきているということなので、病院を中心に見たときには、そこに健康な人も来る、あるいは見舞いに来る人も24時間そこにいるわけにはいきませんので、回りのまちづくりにどっぷりつかって、いいまちに溶け込んでいくというようなつくり方が望ましいのだらうと思います。そういう開発の事例は日本の国内でいくつもあるようですので、今回は最先端の方策を、ハードもそうだらうと思いますが、駆使して展開していただいて、周りから病院にも、それからその後イオンに行ってもよろしいかと思うんですけれども、まちを楽しむようなつくり方をしていただく。あるいは、市のほうでご指導いただいたらよろしいかなと思います。

○議長

ありがとうございました。この地区計画のコンセプト、こういったところが、今の時代、新しいものとして形づけられていくいい方向性だよといったコメントでございました。

そのほか、よろしゅうございますか。

どうぞ。

○委員

前回も申し上げましたけれども、今回の事業コンセプトを見ますと、緑の憩いや癒やしの環境を増やすとか、そのようなことが掲げられております。今日のご説明がなかったのですけれども、こういった緑の部分をどういうふうに地区計画の中で担保するか。それについては、今の段階でどのように考えていらっしゃるのでしょうか。例えば、オープンスペース部分や公園部分を地区施設として考えているとか、あるいは、この前も申し上げた地区計画等緑化率条例という制度を導入するのかどうか。緑の部分を担保するための措置についてはどのようにお考えになっているのでしょうか。

○議長

事務局、いかがでございましょう。

○都市計画課主査

14ページをご覧ください。委員おっしゃられたように、緑豊かなまちをつくっていきたいという考えの下、まず新設道路も含めて外周に2メートルの緑地を配置します。加えて、中の広場、緑地と書かれているところになりますが、そこを多目的スペースという位置づけにする予定です。そこには緑も当然多く配置して、ここを通られる方が気持ちよく散策できるような空間になるように考えているところでございます。

ここに関しては、そういった緑を地区施設で担保しまして、先ほど委員おっしゃられた緑化率とかそういった位置づけは今のところ考えていません。あくまでもエリアとしてそういう地区施設のような位置づけをすることによって、緑豊かな空間を都市計画として担保しようと考えているところです。

○委員

これは要望でございすけれども、緑豊かなまちにするということですので、そこをしっかりと担保していただくような措置をこの地区計画の中でも考えておいていただけるとありがたいと思います。

○議長

ありがとうございます。

それでは、そのほか、いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。

今回は用途地域の変更という形を中心に今の考え方をお示しいただきました。今回は報告ということでございますので、また熟度が上がった段階で皆様方にご紹介していただいで、ご議論していただくという形になってまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

6. 閉 会

○議長

それでは、これをもちまして本日の議題は全て終了でございます。長時間誠にありがとうございました。傍聴人の方々もどうもありがとうございました。

最後に、事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

○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、2月

5日（水曜日）午後2時から、市役所本庁舎10階中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。

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。

それでは、これをもちまして、第150回船橋市都市計画審議会を閉会いたします。外が明るいうちにおしまいになります。どうもありがとうございました。