

船橋市都市計画公聴会における公述内容に対する市の考え方

公述の対象：船橋都市計画用途地域の変更

公述人 1

	公述の要旨	市の考え方
1	・現在の工業地域が土地利用の実態と合わなくなっていることから、マンション・病院部分を第一種住居地域、イオン部分を近隣商業地域に変更する本案には総論賛成である。本地区にマンションや病院が建設され、子育て世代・転入者増加により、更なる安心と活気の創造につながることであり、歓迎する。	・いただいたご意見を踏まえ、都市計画の案を作成してまいります。
2	・2024 年 11・12 月に行われた本計画説明会の内容を広報し、近隣住民・市民の意見を聴きながら部分修正を事業者に求めるように要請したい。10 年間振り返ってみても、日本建鉄跡地の地下水汚染の説明会、それから塚田南小学校の学区の変更の説明会、塚田南地区の都市計画の説明会など度重なる説明会が開催されているので、その教訓も踏まえながら今後もきっちりと説明会をやっていただくことを申し述べたい。 ・計画では新船橋駅からイオンモール船橋構内を経て、マンション区域内の緑地広場を通り、地区の西端にある病院にアクセスできる魅力的な歩行者空間とその脇に一部一般開放されるコミュニティ施設の建設が示されている。この魅惑的な案を更により良くするため事前に市民の意見を聴く機会を設けるべきである。例えば、イオンモール船橋から行田方面に向かう新たな歩行空間ができることは良いと思うため、ベンチはできるだけ多く設置をして、途中で腰かけて休める場所を増やすように要請すべきである。	・説明会の内容につきましては、市のホームページに掲載しており、その際いただいたご意見等につきましては、事業者へ伝えたいと協議を行っております。今後につきましても、公聴会等でいただいたご意見を踏まえながら都市計画の案を作成するとともに、各事業の進捗に応じて適宜説明する機会を設けてまいります。また、都市計画の案の縦覧においては、意見書の提出が可能となっております。 なお、今回の計画については、つながる・にぎわう・まもるといった事業コンセプトが示されており、ウォーカブルなまちづくり、人とまちをつなぐ空間づくり等を目指したまちづくりを進めておりますので、いただいたご意見は事業者へ伝えます。

3	・この地区のマイカー飽和状態を悪化させぬよう、駅近の当マンションの新入居者は、車を持たないか、持つ場合もカーシェアで保有台数を減らすよう要請すべきである。	・船橋市宅地開発事業施設整備基準では、計画住戸数の6割以上の台数の自動車を収容できる駐車場の設置を求めています。本計画においては、事業者より、カーシェアの導入や立地条件等を踏まえ、計画住戸数の5割程度とする提案があり、協議を行っているところです。
4	・延べ5年以上の建設工事では、近隣住民に極力迷惑をかけない工事とし、工事時間・期間にも配慮すべきである。	・近隣住民の方へ配慮するよう、事業者へ伝えます。
5	・海神にある病院が今回の計画地へ移転する場合、現病院の近くの利用者が不便になってしまうため、西船橋駅から海神を通して計画地まで行くようなバスを出すよう、病院事業者へ要請すべきである。	・現病院周辺にお住まいの市民より、病院までの距離が遠くなってしまうこと等への不安の声が挙がっているとのこと意見をいただきましたので、仮に移転する場合、現在より病院までの距離が遠くなる住民等のため、巡回送迎バスを出すなどの移動手段を確保することへの配慮をお願いする文書を送付しております。

公述人 2

	公述の要旨	市の考え方
1	・ 過去この地区で工場から住宅等への土地利用転換が起こった際には用途地域は変更されなかったが、今回用途地域を変更するのは、病院の移転が予定されており、工業地域では病院が建築できないためではないかと考える。 「しんぶん赤旗」の報道によると、移転候補地を巡り利益供与があった疑いがあるとのことである。この疑惑が事実であれば、船橋市は事実上土地転がしに手を貸す形になっており、この点で今回の用途地域の変更案には疑問がある。	・ 国土交通省が発行する都市計画運用指針においては、用途地域の変更について、「都市計画区域マスタープランあるいは船橋市都市計画マスタープラン等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であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合」に検討するものとされております。 また、船橋市用途地域指定基準においては、「千葉県が定める都市計画区域マスタープランや船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う」「都市計画法第 6 条第 1 項の「都市計画に関する基礎調査」の結果等による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」としております。 上記を踏まえ、今回、船橋市都市計画マスタープランにおける新船橋駅の位置付けが「地区拠点商業地」へ変更されたことや、工場跡地において住居系へ土地利用の転換が行われる計画であることから、用途地域の変更を検討しているものです。 なお、過去に山手地区において土地利用転換が行われた地区については、土地形状が整形でないこと、仮に用途地域変更の区域を整形にする場合稼働中の工場等が含まれることになり操業環境への影響が甚大であること等から、用途地域の変更は行っておりません。

2	・二次救急の待機病院の移転先として相応しいのか疑念がある。旧日本建鉄跡地の周辺には、船橋総合病院と保健福祉センターがあり、医療過密地域となる。しかも今の病院は緊急輸送道路の交差点という立地のいい場所だが、旧日本建鉄跡地の周辺は道幅が狭く、渋滞時に救急車両が立ち往生しかねない。	・海神にある病院が仮に移転する場合には、ご指摘の施設とは現状と比較すると距離は短くなりますが、極めて距離が近くなったというものでもないと考えております。また、同病院と船橋市保健福祉センター内の船橋市夜間休日急病診療所は救急医療の役割分担がされており、また船橋総合病院とは、総合病院の機能として重複する部分もありますが、今後も病院の持つ機能性を生かしつつ、地域医療提供体制の整備、充実に貢献していただけるものと考えております。 渋滞につきましては、東海神駅周辺を通る都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線は、令和 12 年度末までに現在事業中の東海神駅周辺区間の開通を目指して整備をしております。当該道路の開通により、慢性的な渋滞が発生している県道夏見小室線（船橋中学校前）や県道船橋松戸線（天沼弁天池公園前）での交通需要が分散され、船橋駅北口周辺や当該計画地の交通渋滞が緩和されるものと考えております。
---	---	---

3	・インフラ不足を生じさせ、道路渋滞を激化させる可能性が今回の都市計画にはある。 今回の再開発では、最大 1300 戸のマンションが建築される。そこに住む中学生の受け入れ先として海神中学校が想定されているが、船橋市教育委員会の推計では、35 人学級でも 2040 年度から 2045 年度には普通教室が 2 つから 4 つも不足する。学校現場では今 30 人学級の実施が強く望まれているが、そこに対応できないほどの人口増となる。 山手地区は今でも土日の道路渋滞が激しく、県営住宅の周りの生活道路に車が流れ込み、それに伴う交通事故の危険性も問題視されている。マンションの 1300 戸の建設はこの事態を一層深刻にしかねない。 船橋市は東海神駅周辺の都市計画道路の開通で交通渋滞が緩和されるとしているが、用地買収に困難があり、完成の目途はたっていない。広い道路ができることでかえって交通量が増えるという可能性も指摘されている。	・今回の開発にあたっては、事業者が、交通関係のマニュアルに沿い、現在の交通量を調査し、交通量に計画建物完成後の交通量を付加して将来の交通量を試算しております。その結果、本計画が周辺交通環境に与える影響は、基準上許容範囲内であることを確認しております。しかしながら、周辺道路が曜日や時間帯によって混雑していることは認識しておりますので、混雑緩和のためどのような対応が可能か事業者とともに検討しております。 また、要旨 2 と重複しますが、都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線の開通により、交通需要が分散され、船橋駅北口周辺や当該計画地の交通渋滞が緩和されるものと考えております。 なお、本市教育委員会では、受け入れ先として検討している海神中学校につきましては、令和 9 年 9 月の供用開始を目標に校舎建て替えの設計委託を行っており、本開発に伴う生徒数の増加にも対応可能であると考えております。また、30 人学級の実施に関しましては、現時点で国等からの通知がございません。今後、そうした通知が発出された際には、速やかに生徒数の推計を行い、適切な対応を検討してまいります。
4	・1300 戸のマンションの建築を可能にする、こうしたことを前提にしているのが今回の用途地域の変更案である。	・要旨 1 と関連いたしますが、船橋市都市計画マスタープランにおける新船橋駅の位置付けが「地区拠点商業地」へ変更されたことや、工場跡地において住居系へ土地利用の転換が行われる計画であることから、用途地域の変更を検討しているものです。なお、現在の用途地域である工業地域においても共同住宅は建築可能であり、容積率は現在の 200% から変更はございません。

5	・最も問題なのは、船橋市が地元の住民と意見交換する場を十分設けず、再開発を速いスピードで進めようとしていることだと思う。この間の住民説明会でも参加者の皆さんから質問が相次ぎ、時間が足りないということが明らかであった。大企業の一存と、そこに協力する行政とでどんどんまちづくりを進めるのではなく、住民との合意を尊重しながら民主的なまちづくりを進めるべき。	・令和6年11・12月に実施した住民説明会以外にも、地元の皆様への市からの説明、開発事業者からの説明、公聴会など、皆様のご意見を伺う機会を設けさせていただいております。また、今後いただいたご意見を踏まえ都市計画の案を作成してまいります、その縦覧時に意見書の提出が可能となっております。
---	--	---