

意見書の要旨および市の考え方について

意見書提出者 1 船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画について

	内容	市の考え方
1	・新船橋駅周辺には気軽に子供たちが水と触れ合える場所が少ないため、噴水広場や水に足をつけて子供たちが楽しめる場所をつくってほしい。水と触れ合える場所を作っていただくことが、住民の街を愛する心を育て、素晴らしい街づくりに繋がる財産になると思う。 - 地区計画図では円形の広場があるが、そこを噴水広場や水と触れ合える場所にするのはいかがか。 - 潤いのある街づくりのため、ご検討いただきたい。	・今回の地区計画については「地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間」を目指しており、事業者としては噴水広場を設けることは難しいとのことですが、円形広場の周辺に「レインガーデン」の設置を検討していると聞いております。 レインガーデンは、雨水を一時的に貯留し浸透させる植栽帯であり、子供たちが水を感じながら、自然環境について学べる空間となります。 また、平常時は高い蒸散効果によりクールスポットを創出し、快適な歩行空間と滞留空間を形成し、雨天時には雨水調整池へのピーク流量の抑制による防災・減災効果や、環境に配慮した持続可能なまちづくりにも貢献します。 このレインガーデンの設置等によって、子供たちが自然と触れ合う機会を提供し、まちへの愛着を育む場所となることが期待できると考えております。

意見書提出者 2 船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画について

	内容	市の考え方
1	・建築や工事期間の事など含め住民説明会を行って欲しい。 ・大型車が複数台往来することに対する説明も聞きたい。 ・大規模な計画にも関わらず、事業者からは高さに限定した説明会のみである。船橋市環境共生まちづくり条例では「建築主は、近隣居住者等から説明会を開催するよう要望があったときは、これに応じるよう努めなければならない。」となっているが、個別に説明を行い、説明会の有無を聞かれた場合は「やりません」と即答しているとのことであった。	・事業者を確認したところ、工事に関する説明会の実施を検討している状況と聞いております。 ・船橋市環境共生まちづくり条例では、中高層建築物の建築の際には、近隣居住者等に対して、説明会等を通じて建築物の概要、工期等、工事や建築に伴って生じる近隣居住環境に及ぼす影響及び対策を説明することとなっておりますが、その際の説明の方法は、説明会の開催又は個別説明のどちらかを事業者が状況により判断して行うことになります。

	個別に説明すればよしという前例にならないように、市から説明会の丁寧な開催を後押しして欲しい。	今回の計画においては、事業者による近隣説明は個別に行い、更なる説明の要望には個別に対応を行うとの報告を受けており、条例上の周知は終了しております。しかしながら近隣居住者等から説明会開催の要望が寄せられたことについては、改めて市から開催実施を求めたところ、上述のとおり工事に関する説明会の実施を検討している状況と聞いております。
2	・渋滞が今でも特に土日は何 km にも及ぶ状況が多方面で起きている。住民の中でも抜け道など含めて懸念がある。	・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。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を行い、南西角の信号付き交差点のイオンモール船橋方面からの右折待ち混雑解消のための用地寄付（約 150 m ² ）を今後事業者から受け、市として交差点改良の検討を行っていく予定です。 また、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、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	・子どもや高齢者も多い地域であるため、ビル風などのことも心配である。	・事業者から下記のような地区計画の制限や設計上の配慮を行うことで、周辺環境に風の影響が出ないように配慮を行っていることを確認しております。 ＜地区計画の制限・設計上の配慮＞ ・建物の高さを一律としない計画としている。 ・南西の棟は建物を 40 度程度振ることで風を緩やかに逃げやすくしている。 ・外周道路沿いは緑道や、街区の東には提供公園、西にも街区角に緑を配置することを配置し、樹木等により風の力を弱める計画としている。 ・外周道路沿いには、地区計画による壁面の位置の制限を設けて、建物が周辺に近づきすぎない計画としている。
4	・（建築物の最高高さについて）45mまでの規制緩和があるが本来 20mでもあり目一杯の高さの建設はやめて欲しい	・本地区は第一種高度地区（最高高さ 20m）に指定されていますが、高度地区の規定書や高度地区運用基準に基づいて、地区計画等により周辺への配慮や良好なまちづくりであるなど必要な要件を備えた計画にあっては、高さの緩和がで

		きることとなっています。 今回の地区計画による高さのゾーニングには、多目的スペースとして位置づける区域を 10m、南と西側は 31m、その他の周辺への影響が少ない箇所を 45m とする計画であり、周辺の状況や高さの緩和に対して配慮された計画となっていると考えております。 なお、今回のまちづくりにおいては、高さを緩和することで空地进行を創出し、道路の新設・拡幅、外周道路沿いに配置する緑道の整備、イベント等を行うことが可能な多目的スペースの設置にあてます。これらは地区内のみならず地域の利便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指す地区計画の目標の実現に寄与するものであると考えております。
5	・何より交通事故が心配である。信号の設置や歩道確保など最大限して欲しい。	・信号の新設等につきましては千葉県警察との協議が必要となります。現在、計画地の開発に伴い、事業者と市所管部署が千葉県警察と既存外周道路および新設事業地内道路に係る協議を行っていますが、当該区間の新設信号については、設置することは難しいとの回答を受けています。その他の安全対策については引き続き協議してまいります。 ・歩道については、今回の計画地の北と東に新設する道路沿いに地区計画の地区施設として、新たな歩行者空間を緑道として位置づけます。また、南と西の既存道路沿いについても緑道を位置づけ、歩道を新設・拡幅する計画となっています。
6	・病院の医療施設関連地区の土地購入に関する問題も指摘報道されている。市が大きく関係する計画なので、その問題も含め建設を急ピッチに行なう事がないように注視して進めて欲しい。	・建設に関していただいたご意見について、事業者へ伝えております。
7	・昔からある自然はなるべく保存して欲しい。	・本地区は大規模工場跡地の土地利用転換に伴い、新たなまちづくりにふさわしい緑豊かで環境に配慮したまちを目指すもので、地区計画による地区施設で緑地・緑道・多目的スペースな

		どの緑の空間を位置づけます。 また、市と事業者で緑地面積約 8,100 m²の確保を協定締結します。 ・既存樹につきましては、状態を今後調査し、残せるか検討していくと事業者より聞いております。
--	--	--

意見書提出者 2 船橋都市計画新船橋駅商業地区地区計画について

8	・土地に残る木々を伐採せずに活かすかたちで事業を行ってほしい。	・地区施設の通路（概略的配置）を新たに作る際に、一部緑地にかかる可能性があります。既存の緑をできる限り活かす形で整備するよう事業者へ伝えます。 ・また、やむを得ず伐採した樹木については、既存樹を再利用し、マンション共用部の家具やアート等で継承できるよう検討していくと事業者より聞いております。
---	--	--

意見書提出者 3 船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画について

	内容	市の考え方
1	・建物の高さが高すぎる。	・本地区は第一種高度地区（最高高さ 20m）に指定されていますが、高度地区の規定書や高度地区運用基準に基づいて、地区計画等により周辺への配慮や良好なまちづくりであるなど必要な要件を備えた計画にあっては、高さの緩和ができることとなっています。 今回の地区計画による高さのゾーニングには、多目的スペースとして位置づける区域を 10m、南と西側は 31m、その他の周辺への影響が少ない箇所を 45m とする計画であり、周辺の状況や高さの緩和に対して配慮された計画となっていると考えております。 なお、今回のまちづくりにおいては、高さを緩和することで空地を創出し、道路の新設・拡幅、外周道路沿いに配置する緑道の整備、イベント等を行うことが可能な多目的スペースの設置にあてます。これらは地区内のみならず地域の利

		便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指す地区計画の目標の実現に寄与するものであると考えております。
2	・ 小学校、中学校、幼稚園の通学路となっているので交通事故が一番心配である。現在、道幅が狭く、雨の日など見通しが悪く、行き交う人々で混雑している状況である。そこにかなりの車や通行人が増える事により、命の危険が心配でならない。	・ 今回の計画地の北と東に新設する道路沿いには、地区計画の地区施設として、新たな歩行者空間を緑道として位置づけます。また、南と西の既存道路沿いについても、緑道を位置づけ歩道を新設・拡幅する計画となっています。また、地区内にも新船橋駅から繋がる円滑な人の動線の確保を目的とした東西通路機能を有する多目的スペースを位置づけるなど、歩行者の安全に配慮した歩行者優先のまちづくりになっていると考えております。
3	・ 今まで植えてあった木々がかなり伐採され、緑がほとんどなくなっている。都市の中で緑がなくなる事によって健康が損なわれる心配があり、将来が心配でならない。	・ 本地区は大規模工場跡地の土地利用転換に伴い、新たなまちづくりにふさわしい緑豊かで環境に配慮したまちを目指すもので、地区計画による地区施設で緑地・緑道・多目的スペースなどの緑の空間を位置づけます。 - また、市と事業者で緑地面積約 8,100 m²の確保を協定締結します。 ・ 既存樹につきましては、状態を今後調査し、残せるか検討していくと事業者より聞いております。
4	・ 今も道幅が狭いので、救急車が通れるか心配でならない。	・ 現状の車道幅員 6.5mを 7.0mに拡幅整備する計画です。 - 車両の幅から算定すると、車道幅員 7.0m確保することにより救急車両の通行は可能と考えております。
5	・ 住民説明会の必要性を強く感じる。	・ 本日の都市計画の付議に至るまでに、市による説明会は、周辺の自治会への説明会を 1 回（令和 6 年 8 月）、市民の皆様への説明会を 2 回（令和 6 年 11・12 月）、公聴会の開催（令和 7 年 3 月）などを行ってきました。 - また、開発事業者による周辺住民の方への説明会は 2 回開催（令和 6 年 9 月）しております。 - それ以外にも、事業者による周辺住民等の方への個別説明や都市計画の案の概要・原案の縦覧、案の縦覧等、それらに対する意見書の提出

		等を行ってきました。 これらを通じて、皆様のご意見を広くお聞きし、より良い計画となるよう都市計画の手続きを進めてきたところです。 また、事業者を確認したところ、工事に関する説明会の実施を検討している状況と聞いております。
--	--	---

意見書提出者 4 船橋都市計画高度地区について

船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画について

	内容	市の考え方
1	・ マンションの建設および病院の移転が計画されているが、その場合、地域には大きな影響が及ぼされると思う。 現在でもイオンが出来て特に土曜日、日曜日に自動車の渋滞が発生している。 イオンの進入路と退出路が一方通行のためもあるのだが、海神市営住宅、県営住宅の裏の細い道路が抜け道になり、近隣住民は迷惑を感じている。 道路の問題は、対象の近辺だけ考えればよいものではない。さらに広い範囲で地域の道路を考える必要がある。	・ 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。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を行い、南西角の信号付き交差点のイオンモール船橋方面からの右折待ち混雑解消のための用地寄付（約 150 m²）を今後事業者から受け、市として交差点改良の検討を行っていく予定です。 また、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、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。
2	・ 建物の容積率を確保するため高さ制限を変更するとしているが、場当たりの発想と思われる。不動産業者のための規制緩和としか思えない。	・ 本地区計画案における、高度地区の最高高さの緩和は、容積率を確保するために行うものではないです。 今回のまちづくりにおいては、高さを緩和することで空地进行を創出し、道路の新設・拡幅、外周道路沿いに配置する緑道の整備、イベント等を行うことが可能な多目的スペースの設置にあてます。これらは地区内のみならず地域の利便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指す地区計画の目標の実現に寄与するものであると考えております。
3	・ 風害の問題などをもっと考えるべき。	・ 事業者から下記のような地区計画の制限や設計上の配慮を行うことで、周辺環境に風の影響が出ないよう配慮を行っていることを確認しております。

		<地区計画の制限・設計上の配慮> ・建物の高さを一律としない計画としている。 ・南西の棟は建物を 40 度程度振ることで風を緩やかに逃げやすくしている。 ・外周道路沿いは緑道や、街区の東には提供公園、西にも街区角に緑を配置することを配置し、樹木等により風の力を弱める計画としている。 ・外周道路沿いには、地区計画による壁面の位置の制限を設けて、建物が周辺に近づきすぎない計画としている。
4	・住民説明会をもっと旺盛に行い、住民の意見をよく聞かなければならない。	・本日の都市計画の付議に至るまでに、市による説明会は、周辺の自治会への説明会を 1 回（令和 6 年 8 月）、市民の皆様への説明会を 2 回（令和 6 年 11・12 月）、公聴会の開催（令和 7 年 3 月）などを行ってきました。 また、開発事業者による周辺住民の方への説明会は 2 回開催（令和 6 年 9 月）しております。 それ以外にも、事業者による周辺住民等の方への個別説明や都市計画の案の概要・原案の縦覧、案の縦覧等、それらに対する意見書の提出等を行ってきました。 これらを通じて、皆様のご意見を広くお聞きし、より良い計画となるよう都市計画の手続きを進めてきたところです。 また、事業者を確認したところ、工事に関する説明会の実施を検討している状況と聞いております。

以上