

第152回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和7年6月17日（火）
場所 県合同庁舎3階 分室会議室1

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.....	8
議案第1号.....	8
議案第2号.....	8
議案第3号.....	8
議案第4号.....	8
議案第5号.....	8
意見聴取1	27
報告1	31
報告2	44
6. 閉 会	46

第152回船橋市都市計画審議会 議 事 日 程

令和7年6月17日（火）

午後2時00分～午後4時34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 船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）（付議）

議案第3号 船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）
（付議）

議案第4号 船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画の決定（船橋市決定）
（付議）

議案第5号 船橋都市計画新船橋駅商業地区地区計画の決定（船橋市決定）
（付議）

意見聴取1 船橋都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について
（意見聴取）

報告1 船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
等について（報告）

報告2 船橋都市計画都市再開発の方針の変更について（報告）

6 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	船橋都市計画高度地区の変更（船橋市決定）（付議）
議案第 3 号	船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（船橋市決定）（付議）
議案第 4 号	船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画の決定（船橋市決定）（付議）
議案第 5 号	船橋都市計画新船橋駅商業地区地区計画の決定（船橋市決定）（付議）
意見聴取 1	船橋都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について（意見聴取）
報告 1	船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について（報告）
報告 2	船橋都市計画都市再開発の方針の変更について（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	船橋都市計画高度地区の変更について、 原案のとおり了承された。
議案第 3 号	船橋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、 原案のとおり了承された。
議案第 4 号	船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画の決定について、 原案のとおり了承された。
議案第 5 号	船橋都市計画新船橋駅商業地区地区計画の決定について、 原案のとおり了承された。
意見聴取 1	船橋都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について、意見はなかった。
報告 1	船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について、報告があった
報告 2	船橋都市計画都市再開発の方針の変更について、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		欠席
	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	欠席
	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
	椰野 良明	公 園	(公益財団法人)都市緑化機構専務理事	出席
	橋本 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 非常勤講師	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		欠席
	早川 淑男	船橋市自治会連合協議会会長		出席
	石井 孝宏	公募委員		欠席
	佐藤 眞弘	公募委員		欠席

◎会長 ○副会長 出席委員： 13名 欠席委員： 7名

〈 傍 聴 者 数 〉

議案第 1 号～ 5 号	1 名
意見聴取	1 名
報告 1	0 名
報告 2	0 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～ 5 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

横 倉 都市計画課副主査

宇 野 都市計画課主任技師

山 田 都市計画課主任技師

青 木 都市計画課主任技師

＜ 道路計画課 ＞

中 村 道路計画課長

石 黒 道路計画課長補佐

佐 野 道路計画課主査

(意見聴取)

＜ 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

横 倉 都市計画課副主査

宇 野 都市計画課主任技師

青 木 都市計画課主任主事

佐 京 都市計画課主任主事

(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

北 野 都市計画課係長

笈 川 都市計画課主任技師

中 村 都市計画課主事

< 都市整備課 >

斎 藤 都市整備課長補佐

(報告 2)

< 都市整備課 >

高 橋 都市整備部長

森 内 都市整備課長

斎 藤 都市整備課課長補佐

羽 下 都市整備課主査

青 柳 都市整備課主任技師

< 都市計画課 >

鈴 木 都市計画課長補佐

北 野 都市計画課係長

< 事務局（都市計画部都市政策課） >

中 村 都市政策課長

富 田 都市政策課長補佐

田 村 都市政策課長補佐

石 原 都市政策課主査

池 浦 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152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、〇〇委員、〇〇委員の6名から、都合により欠席とご連絡をいただいております。また、現時点で〇〇委員がまだお越しになっていらっしゃいません。ということで、本日は、委員20名中、現時点で13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項に規定する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公開とし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、1名の傍聴希望の方がおりましたことをご報告いたします。

続きまして、4月1日付の人事異動に伴いまして事務局の職員の変更がございましたので、ご紹介をさせていただきます。

○事務局（都市政策課長）

私、都市政策課長の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（都市政策課主事）

事務局担当の〇〇です。よろしくお願いいたします。

○事務局

事務局の職員の紹介は以上でございます。

3. 配付資料の確認

○事務局

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。本日お席にお配りしている資料は、本日の次第、委員名簿、席次表の3点と、本日の議題で使用いたしますA4横のカラー刷りの資料が2点、計5点でございます。

また、事前にお送りしました資料は、黄色い表紙の付議と意見聴取の資料が6部、そのパワーポイント説明資料が2部、白い表紙の報告資料が2部及びそのパワーポイント説明資料が2部となっております。本日お持ちになっていない方がいらっしゃいましたら、お

知らせいただけますでしょうか。全てお手元にありますでしょうか。

続いて、マイクの使用についてご案内いたします。ご発言の際は、挙手の上、机の上に置かせていただいているマイクをご使用ください。1テーブルに1本ずつ置かせていただいていますので、お2人で1本の共有という形を取らせていただきたいと思います。

また、本日の審議会の休憩についてですが、次第の順に進めまして、意見聴取1の後に10分ほど休憩時間を設ける予定でございます。

それでは、これより、船橋市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、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。

〇議長

それでは、座ったまま失礼いたします。

本日は、皆様方、暑い中お越しいただきまして、ありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、付議が5件、意見聴取が1件、報告が2件でございます。限られた時間でございますが、皆様方の積極的なご発言等をいただきながら進めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

4. 議事録署名人の指名

〇議長

まず、審議に入ります前でございますが、議事録署名人を私のほうから指名させていただきます。本日は、〇〇委員と〇〇委員、こ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)

〇議長

それでは、先ほど事務局よりお話がございましたが、傍聴人の方が1名いらっしゃいますので、どうぞご入場いただくようお願いいたします。

(傍聴人入室)

〇議長

傍聴人の方、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いまして傍聴していただくようお願いいたします。写真撮影並びに録音はご遠慮いただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

5. 議題

＜ 議案第 1 号から議案第 5 号 ＞

○議長

それでは、これより審議のほうに移らせていただきます。付議事項は5件ございますが、いずれも新船橋駅西地区の都市計画に関することでございます。事務局よりまとめて議案第1号から5号の説明をいただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長

議案第1号から第5号まで、「新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更について」、付議の内容をご説明いたします。

本件につきましては、令和6年8月19日に行われた第149回都市計画審議会及び令和6年11月6日に行われた第150回都市計画審議会で報告させていただいたまちづくりの考え方、都市計画素案を基に、都市計画審議会や説明会、公聴会などのご意見を参考にし、都市計画の案を作成しました。その後、都市計画法の規定にのっとり、案の縦覧を行った上で、本日付議させていただくものでございます。

第150回都市計画審議会報告資料の内容から変更がないものについては、右上に「前回（150回）報告資料と同じ」と記載しております。付議の内容につきましては、今回新たにご説明する内容を中心に、前回と重複する内容については要点を絞ってご説明いたします。

1ページをご覧ください。本日、新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更についての付議は、スライドに示します議案第1号から第5号までとなります。全て市決定事項となります。

まず、2ページから7ページにかけては、本地区や大型商業施設イオンモール船橋の概要、上位計画の位置づけ、都市計画としての検討の方向性についての説明となります。内容につきましては、前回報告時と同様となりますので、説明は省略いたします。

8ページをご覧ください。用途地域等の変更についてご説明いたします。

9ページをご覧ください。各種基準を踏まえた用途地域の変更時期に関する考え方でございます。内容は記載のとおりでございます。

10ページをご覧ください。具体的な変更内容についてご説明いたします。

まず、用途地域についてです。区域①は工業地域から第一種住居地域へ、区域②は同じく工業地域から近隣商業地域へ変更する案となります。区域①については、容積率200%、建蔽率60%、区域②については、容積率200%、建蔽率80%の指定をいたします。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。なお、建蔽率については、後ほど説明する地区計画によって10%低減しますので、実質的には、区域①は50%、区域②は70%の制限となります。

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について、高密度な建築物が建つ可能性があることから、船橋市用途地域指定基準に基づき、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、区域①については変更ございませんが、後ほどご説明する地区計画によって、最高高さが10メートル、31メートル及び45メートルとなります。なお、斜線制限については従前と変更ありません。

区域②については、高度地区から除外いたします。船橋市用途地域指定基準において、近隣商業地域は「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としております。区域②については、北側の用途地域が工業地域であり、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、後ほど説明する地区計画で、商業・業務に係る建物用途に限定いたします。以上を踏まえ、「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、高度地区の指定を除外いたします。こちらについても、後ほどご説明する地区計画により、最高高さは31メートルとしております。

スライドをご覧ください。こちらのスライドは、本日、参考資料として配付させていただいた資料となります。

こちらのページは、完成後のボリュームをイメージするための参考資料になります。上段は、①の視点から道路沿いの南側の31メートルの棟を見たところのパースです。右下は、②の医療施設の敷地側から45メートルの棟を見たところのパースです。

続きまして、こちらのスライドは参考資料の裏面になります。右上のスライドは、多目的スペースを③の視点から見たパースとなります。右側の真ん中は、多目的スペースを④の視点から見たパースとなります。右下の⑤は、南側外周道路沿いの歩道及び緑道のイメージパースとなります。左の配置図が完成後のイメージ配置図となり、緑豊かなまちづくりを目指しております。

続きまして、11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いたします。

今回は、同時に2つの地区計画を決定いたします。なお、前回までのご報告では「新船橋駅西地区（住宅・医療地区）地区計画」としていた工場跡地部分の地区計画を「新船橋駅西地区地区計画」とし、「新船橋駅西地区（商業地区）地区計画」としていたイオンモール船橋部分の地区計画を「新船橋駅商業地区地区計画」と名称を改めました。

12ページをご覧ください。地区計画の目標です。

新船橋駅西地区地区計画についての目標が上段でございます。以降の説明では「西地区」とさせていただきます。前回ご報告した「新たな歩行者ネットワークの形成」や「高さ緩和により創出される『オープンスペース』を活かした、良好で質の高い市街地環境の創出」を目標としております。

次に、新船橋駅商業地区地区計画についての目標が下段になります。以降の説明では「商業地区」とさせていただきます。前回ご報告した「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」ものとしております。

13ページをご覧ください。土地利用の方針です。

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。①の西地区では、中高層住宅等の立地を図る「中高層住宅地区」と医療施設等の立地を図る「医療施設関連地区」の2つに区分し、土地利用の方針を定めます。②の商業地区では、大規模商業施設機能の維持・保全を図ることといたします。

14ページをご覧ください。地区施設の整備の方針です。

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賑わいを創出する拠点や動線とするため、地区施設の整備の方針を定めます。

地区施設の範囲や位置づけに前回の報告から何点か変更がございますので、次のスライドでご説明させていただきます。

15ページをご覧ください。前回の都市計画審議会のご報告から変更した地区施設について詳しく説明いたします。

まず、(ア)として、スライドで示した緑色の緑道、オレンジ色の多目的スペース、青色の緑地について、区域の追加や面積の拡大をいたしました。

次に、(イ)として、外周道路に隣接して、従前は緑地と歩道状空地が並行しておりました。しかし、以前の他の地区計画でお諮りした際に、「直線の道路ではなく、魅力ある通過して楽しい道にしてはどうか」というご意見をいただきました。これらを踏まえ、緑地と歩道状空地を合わせて、緑道と位置づけを変更しました。これにより、しつらえの自由度を上げ、緑あふれる魅力ある歩行者空間を整備しやすくいたしました。

次に、(ウ)として、黄色で着色している新設道路と、南東角の緑に黒斜線で示された公園の部分です。これらについては市に帰属予定であることから、地区施設として位置付けておりませんでした。他の地区計画をお諮りした際に、特に道路の担保性について懸念な意見がありましたので、地区施設として位置づけるようにいたしました。

次に、(エ)として、現状の歩道状空地の形状と差異がありましたので、今回修正いたしました。

最後に、(オ)として、新設道路の隅切りの形状が変更となりましたので、修正を行いました。

16ページをご覧ください。建築物等の整備の方針です。それぞれの地区に記載の項目について整備の方針を定め、このうち1から7は地区整備計画の建物の制限として定めます。

17ページをご覧ください。環境配慮の方針です。

新たなまちづくりである西地区において、太陽光パネル等再生可能エネルギー設備、グリーンインフラの導入、緑化の推進によって、環境配慮型のまちづくりを推進します。

18ページをご覧ください。ここからは、地区整備計画に定める建築物の制限についてご説明いたします。

こちらのスライドは、建築物等の用途の制限の説明となります。①の西地区のうち、医療施設関連地区においては、医療機関や医療関連施設の立地を図るため、住宅等の用途を制限しており、中高層住宅地区においては、良好な居住環境の形成を図るため、ボーリング場等の遊戯施設や葬儀場等を制限しております。②の商業地区では、大規模商業施設機能の維持を図るため、住宅等の用途を制限しております。

19ページをご覧ください。こちらのスライドは前回の報告資料にはなかったものです。建築物の建蔽率の最高限度です。オープンスペースを確保するため、各地区において建築物の建蔽率の最高限度を定めます。いずれも用途地域で定められた建蔽率から10%を減じております。

なお、商業地区については、先ほど10ページで説明したとおり、用途地域の変更案により建蔽率が60%から80%へ変更となりますので、変更後の80%から10%を減じた70%となります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度です。土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。医療施設関連地区及び中高層住宅地区では1,000平方メートル、商業地区では1万平方メートルとしております。

20ページをご覧ください。壁面の位置の制限です。

日照、通風、採光、プライバシーを確保し、まちなみを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定めます。前回のご報告から基本的な考えは変わっておりませんが、西地区の多目的スペースの拡大に伴い、多目的スペース境界線から3.5メートルとしていたものを3メートルに変更しております。

21ページをご覧ください。地区計画の建築物等の高さの最高限度です。

前回の報告から2点変更があります。1点目は、斜線がかかっている道路と公園の部分は市に帰属する予定であることから、高さ制限をかけておりませんでした。地区施設として位置づけ、空間を担保する考えから、10メートルの制限をかけることとしました。2点目は、先ほどご説明した地区施設の範囲の変更に伴い、高さの制限の区域も変更しております。

なお、ページ下部の※2つについてです。

上段は、環境配慮型のまちづくり実現のため、屋上設置型の太陽光発電設備を高度地区における最高高さから1.5メートルまで緩和します。ただし、周辺への配慮として、太陽光パネルを屋上のへりぎりぎりまで建てないなどの配慮を求める予定です。

下段は、自走式立体駐車場の階数の緩和についてです。第一種住居地域への用途地域変更に伴い、階数が制限されることから、国土交通大臣の承認を得て、2階から3階に階数を緩和して、より高質な空地进行を多く生み出し、魅力的なまちづくりの実現を目指します。現在、大臣承認取得に向けた本申請手続を進めているところです。

22ページをご覧ください。こちらのスライドは前回の報告資料にはなかったものにな

ります。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。西地区については、外壁の色は、医療施設や住宅という主要用途を鑑みて、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いたある色調とします。商業地区については、商業施設という主要用途から西地区に比べると多少弾力的な制限とし、周辺の環境に配慮したものとします。

次に、かき又はさくの構造の制限についてです。両地区とも道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として、生け垣、透視可能なフェンス、その他これらに類する構造とし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあっては、高さは地盤面から1メートル以下とします。

23ページをご覧ください。これまで説明してきました5つの都市計画決定・変更の案を合わせて示した新旧対照図となります。

24ページをご覧ください。ここからは、前回の都市計画審議会などにおいていただいたご意見に対する市の考え方になります。

ご意見1は、交通混雑への対応として、「右折が必要な箇所については、右折車線の設置を検討するべきではないか」とのご指摘です。これに対し、事業者とどういった対応が可能か協議してまいりました。新船橋駅方面から来た車両が右折する場合に混雑が発生することがある街区南西部の交差点に対して、事業者から赤枠で囲まれた約150平方メートルの土地の提供を受ける方針で、現在協議を進めております。提供を受けた後に、市として交差点改良について検討してまいります。

25ページをご覧ください。続けて、ご意見2は、緑豊かなまちの担保についてです。先ほどのスライドでご説明したとおり、地区施設を緑地、緑道、多目的スペースとして、緑の空間を位置づけます。また、事業者と市で協定を締結し、緑地の担保を図ってまいります。

次に、ご意見3は、直線の道路ではなく、魅力ある楽しい道についてです。こちらは、本年2月に開催された151回都市計画審議会の市場1丁目地区地区計画決定の付議の際にいただいたご意見ですが、15ページでご説明したような地区施設の変更を行いました。

26ページをご覧ください。続いて、本都市計画に対する意見等について説明いたします。

まずは、上段の2月13日から27日に行った案の概要の縦覧についてです。案の概要の縦覧を行ったのは、地域・地区である用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域についてです。縦覧者数は延べ9名でした。公述の申出は、用途地域の変更について2名の方からあり、3月20日に公聴会を開催し、意見を述べていただきました。公述の要旨とそれに対する市の考え方は、配付しております別紙1の資料のとおりとなります。なお、これらのご意見により都市計画の内容を変更するまでには至らないと判断し、後述の都市計画案の縦覧については、同じ内容を示させていただきました。

また、地区計画においても、2月14日から27日に原案の縦覧を行っております。縦

覧者数は延べ6名で、意見書の提出はございませんでした。

続いて、下段の5月12日から26日に行った案の縦覧について説明いたします。案の縦覧は、5つの都市計画全てを同時に行っております。縦覧者数は延べ20名でした。また、延べ6名の方から意見書の提出がございました。

案の縦覧により提出いただいた意見書の要旨について、都市計画法第19条第2項の規定により、都市計画審議会に提出することとされております。こちらについては、別紙2「意見書の要旨および市の考え方について」のとおりとなります。なお、意見書の提出数は延べ6名ですが、複数の都市計画案に対して意見書を提出された方がおり、実人数は4名となります。別紙2では、4名の提出者ごとの意見の要旨および市の考え方を記載しております。

27ページをご覧ください。最後に、今後の都市計画のスケジュールについてご説明いたします。

本審議会でご了承いただいた場合、都市計画法に基づく千葉県との協議を経た上で、令和7年7月頃の都市計画決定・変更の告示を予定しております。共同住宅への入居開始時期や想定戸数については、スライドに記載のとおりでございます。なお、前回と変更はございません。

以上で、議案第1号から第5号までの新船橋駅西地区の都市計画の決定・変更についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長

どうもありがとうございました。通してご説明をいただきました。

これから委員の皆様方にご質問、ご意見をいただきまして、その後、賛否を問う形でお諮りをしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、どの件からでも結構でございます。ご質問、ご意見等がございましたら挙手をお願いできればと思いますが、いかがでございましょうか。

○○委員、どうぞ。

○委員

○○でございます。前からずっと気になっているのですけれども、この西地区は、住宅だけではなくて、医療施設が来る。だから、医療と住宅の連携の地域になると思っていたのですけれども、今日になってもどんな医療関連施設なのかというのが出てこないということで、心配になっています。というのは、この間、私も意見を言わせていただきましたが、今も非常に渋滞しているところで、医療施設がどんな医療施設になるか分かりませんが、聞くところによると、今まさに総合病院が、という話もあるので、救急車も来るだろうし、いざというときにいろいろな役割も果たす。だけれども、それがどんな病院か分からないから、どういう動線を確保してあげればいいのか。

それから、建設されるマンションとの関連で、連携と言うけれども、どういう連携になるのか、そもそも全く分からない。だから、マンションだけの話をしてしまっているのかしらというのがすごく心配です。もし船橋市のほうでそうした情報をお持ちだったら、要するに、マンション建設の話だけをしていいのかなというのがすごく心配なのですけども、いかがでしょうか。

○議長

事務局、よろしゅうございますか。事務局、大丈夫でしょうか。

○都市計画課長

医療施設ということで、事業者である野村不動産からは、まちのコンセプトとして、医療関連施設をまちづくりの要素として位置づけており、地区内に医療施設を誘致する計画で、現時点でもその考え方は変わっていないとの確認はしております。

○都市計画課主査

病院と連携したまちづくりについてですが、災害時に病院前救護所として使える広場の設置というのも、まだ病院の具体的な設計ができておりませんので、具体的な協議に入れておりませんが、今後、具体的に設計が始まってきた段階で、病院部局とそういった連携ができるのではないかと検討していこうと考えていると聞いております。

また、地域住民の健康に寄与するような事業ができないかというところは事業者のほうでも考えておまして、病院が来たときには、居住者にとっても健康度を上げるような事業ができないかというところを協議しながら詰めていきたいと考えていると聞いております。

○議長

いかがでございますか。

○委員

病院のほうの設計ができていないからということなのですけども、私がお話でいろいろ聞いているのは、今まさに地域の医療を担っている医療機関だから、それがこっちに移動してくれば、マンションができるところだけではなくて、地域全体の医療機関として、当然今までと同じ役割を果たさなければいけないと思うわけです。

ところが、今回は渋滞の話で、マンションができて住民が増えるから、右折のために道路用地を確保するとか、マンションの中を歩くときに広い道路がいいよねとか、そういうマンションの道路のことはよく分かります。けれども、医療機関の出入口がどこにあって、救急車の搬入ルートというのが分からない。マンションに住んでいる人はいいですよ。

すぐ隣が病院で便利だから。だけれども、地域に貢献する医療施設をつくるなら、救急車が入ってくる動線だとか、地域の人たちがどこから通ってくるのかというのが全然分からないまま、マンションだけの話で完成するようなまちづくりではないはずなんですよね。だから、ちょっと心配です。

○議長

〇〇委員、ちょっとよろしいですか。前回か前々回の報告のとき、どちらかは忘れてしまいましたが、西側の道路について、救急車両が入ってきたときに通行できるように、道路幅員を7メートルに拡幅しているんですね。そうすることによって、車両が停車することで中央線を救急車が通れるような通行帯を図りますと。今回は、さらにプラスアルファで道路の右折対応ができるような交差点改良をするということなので、これについては、事前の懸念事項に対してという形で、道路拡幅、それから交差点改良が今回の中で提案されているというふうにまずはご理解いただくことが大前提だと思います。こちらについては既に報告されていますので。

○委員

会長、ありがとうございます。ただ、出入口がどこだか分からないのに道路を広げてもというのがちょっと気になっています。広げた道路が、ちゃんと出入口とその動線が合っていて、広げたかいがあったというふうになっているのが理想だなと思ったので、病院のお話が今日は出てくるかと思っていたのですけれども、出てこなかったのが非常に残念です。

では、一旦ほかの方に。

○議長

事務局、どうぞ。

○都市計画課主査

都市計画課です。病院の設計は進んでいないのですけれども、まず、歩行者の動線としては、今回地区計画を決定しまして、新船橋駅から大規模商業施設の中を通過して、共同住宅の間を貫くような東西の最短のルートを設定しようと思っています。今後、病院の設計が進んでいく中でも、その歩行者動線軸に対して入り口を設けるような形で設計してほしいということは事業者からも病院のほうに伝えておりますし、病院のほうにも地区計画のコンセプトを理解していただいております。そういったまちのコンセプトというのは、今後設計が進んでいく中でも継承されていくものだろうと思っています。

○議長

それでは、そのほか、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

では、〇〇委員、お願いします。

○委員

まず初めに、全体的なことではちょっと思うのですけれども、今回、後づけでいろいろなことが決まっているような感じがしてならないんですね。ですから、そのことについて確認させていただきたいのですが、建蔽率を10%下げましたよということなのですけれども、容積率はもともとの関係からどうなったのでしょうか。建蔽率が60%から50%になって、容積率が190%だったものが180%になったとか、そういう事案があるのかどうかですね。もしそれがなければ、建蔽率を下げたと言っても、後づけになるのではないかなという気がします。

2点目に、先ほど公園を担保するために高度斜線の制限をつけたというような言い方、ちょっと違うかもしれませんが、公園は市に寄附されると思うんですよね。だから、これらについて、聞き方がちょっと悪かったかもしれませんが、公園についても高さ制限を設けるような発言があったような気がするのですが、必要ないのではないのかなという気がします。

それと、道路提供をするという話ですけれども、今、新船橋のほうから来て、私は会社が塚田にあるので、毎日のようにあそこを通るんですけれども、今おっしゃっている右折車線というのは混んでいないんですね。混んでいないところを広げてもあまり意味がないのだろうなという気がします。結果的にそれがどういうことを意味しているかというのと、事業者ばかりが負担して、船橋市は何も負担をしないでまちづくりをしようというような姿がどうも見え隠れします。

近所に大和ハウスさんの開発があって、そこは10ヘクタールを超えるので、12メートルの道路の拡幅をされています。その後、そこに小学校ができたのですけれども、船橋市がもちろん所有しています。その小学校の先からは、10ヘクタールを超えているのに道路は今のまま、小学校の子どもたちは先生たちが横についていないと歩けないというようなひどい状況になっている。事業者に負担させたところだけきれいになっていて、船橋市は、こういう言い方をすると変ですけれども、都市計画がやっているわけではもちろんないと思うんですね。でも、都市計画が悪いと言われてしまう。

だから、検討事項として、例えば、今回の件もそうだと思うのですけれども、混むのはもう少し先の交差点です。なぜかという、バスもそうですが、諏訪神社のほうから来た車が右折しようとして混んでしまうのですけれども、そういうところをどうにかするということを市の課題として考えていただけるということが必要ではないかなと思います。

質問が2点と意見が1点です。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。

○都市計画課係長

ありがとうございます。順にご回答させていただきます。

まず、容積率については、資料１０ページでご説明させていただきましたとおり、もとところは工業地域で、容積率２００％、建蔽率６０％のところでございます。用途地域の変更による容積率と建蔽率の変更はございません。

ただ、地区計画をかけるというところで、今回、高度地区の高さを一部３１メートル、４５メートル等にするという話をご説明させていただきましたが、その前提としましては、当然、建物を高くするだけではなく、足元に広い空間を設けて良好な空間としていく。それで良好なまちをつくっていくというところが条件でございますので、それを担保するために建蔽率は下げるという形で、１０％マイナスしております。

容積率については、今の都市計画の範囲の中で、高さについては上げたりするのですけれども、足元の空間を広げるというところで、高さの変更をしたり建蔽率を下げたりという形で、今回は都市計画としてまとめさせていただいているところでございます。

○委員

お答えになっていることが全く違うんですね。私が申し上げているのは、初めから５０％の建蔽率あるいは２００％の容積率で建物が計画されていれば、後から地区計画で５０％の建蔽率と言っても、元が５０％程度になっていれば、何ら影響を与えない事業計画になっているのではないですかということです。ですから、当初、この地区計画の５０％を伝える前に先方の事業者がつくっていた建蔽率、容積率がいくつであったのかを教えてくださいればはっきりするかと思うのですけれども、それが今回の規制によって何らかの変更を受けたのかどうかということを知りたいと申し上げたのです。

○都市計画課係長

今回建蔽率を下げているのは、もともと我々の高度地区の運用基準というものがございまして、先ほどご説明させていただきましたとおり、こちらは高度地区で最高高さ２０メートルという規制をかけているところではございますけれども、それに対して、事業者のほうから、高さを緩和することによっていろいろな空間を設けて、よりよいまちをつくりたいという提案がありまして、その中に建蔽率を地区計画で１０％減じる必要があるという条件がございます。この条件を当然事業者のほうも理解しておりまして、そういう条件を満たすような形で建築計画を立てていらっしゃるって、それについて我々も確認しながら、地区計画としては当然その内容に沿った形で建蔽率を１０％減じているところでございます。

○委員

そうすると、今回、付議ということでこれが出ているのではないかと思うのですけれども、改めてこれを決定する必要もなく、そのようにしていたということですね。当初から50%の建蔽率で建物をつくりなさいよという指導をしながら話を進めていたということですね。

なぜそんなことを申し上げるかという、医療機関の件もそうですけれども、工業地域には医療機関、病院はつくれないんですよね。ですけれども、今回、病院をつくるということで都市計画が変更になっている。さらに言うと、住居地域のところの用途地域を変更する。これだけを変更するとおかしいですよということで、前回か前々回に、新船橋駅の東側の地域は、工業地帯であるにもかかわらず、こちらのほうの用途変更は行わないのですかという質問をされたら、船橋市のほうは、あちらにはまだ小さな工場等があるので変更はいたしませんという話だったのですが、先ほどのご説明では、後ろ側に倉庫があるので、高さについては変更しても問題がないというお話があつて、何かちょっとぎくしゃくしているところがあるかなという気がします。

何も反対しているわけでは全然ないのですけれども、もう少し先に例えば50%で進めていて、そのとおりにつくってもらいましたというのであれば、時系列的には正しいのだらうなと思うのですけれども、事業者の計画が出てきてから50%だと言われても、どちらが先だったのですかという気分になるということを申し上げているということです。

○都市計画課係長

今ご質問いただいた内容にお答えいたしますと、事業者も最初から50%という中で建築計画を考えていました。それは、当市における高さを緩和するための基準というのをご存じでございまして、その中でまちづくりをしていきたいという提案がございましたので、我々が強制的に建蔽率を下げろという指導をしたのではなくて、事業者から最初からそういった当市の規定に合致するような形でまちづくりをしていきたいというご提案があり、我々もそれで協議を進めてきたところでございます。

恐らくご懸念は、事業者に過度な指導等をしているのではないかと思います。そういったわけではなくて、両者協議の下、こういった話を進めてきております。我々も、こういった大規模土地利用転換に合わせまして、都市計画についても変更させていただいているというところでございます。

○議長

続けて、先ほどのご質問等についてよろしいですか。

○都市計画課主査

2点目、公園と道路の高さ制限の設定は不要ではないかという話についてです。これは

寄附されるのだから要らないというお話でしたけれども、前回の市場1丁目の地区計画でも、公園と道路は帰属されると事務局としては認識しておりまして、地区施設に指定しませんでした。ただ、もしかしたら事業者の都合で帰属しない可能性もあるのだから、しっかり都市計画として担保すべきだというご指摘がありましたので、今回に関しても、事業者が最悪撤退してしまうというリスクも想定して地区施設として位置づけました。

また、高さ制限についても、地区施設に指定したとしても、帰属しない可能性もありますので、そのリスクを排除するために高さ制限でコントロールしています。

2つの制限によって、事業者が仮に市に寄附をしなかったとしても、自由な設計ができないような形で担保したところでございます。

○議長

いかがでございますか。

○委員

結構です。

○議長

そのほか、いかがでしょうか。

○都市計画課長補佐

今回の都市計画の変更等に関しまして、住民説明会や、公聴会、縦覧をかけた際の意見書の提出を受ける中で、渋滞の話を大分いただいているところでございます。〇〇委員からあまり渋滞していないというお話をいただいたのですけれども、今回の計画地の南西の交差点については渋滞緩和のために右折レーンを設置できないかというまさしくピンポイントの意見をいただいたこともあります。大きくは周りの渋滞が激しくなるので渋滞対策についてというご意見をいただいたところで、今回お配りした別紙2の回答のところでも市の考え方をお示しさせていただいています。今回の開発によってでき得ることを事業者と協議した中で、事業者にも協力をいただけることになりました。市のほうは、市に土地の寄附をいただけた場合において、今後検討して、交差点の改良など、何ができるのかを考えていきます。事業者と市とで協力して何かやれることをやっていきたい、できることをやっていきたいというのが、今回お示しさせていただいた市の考えでございます。

○議長

市として、民地ベースのところ、開発者に協力を得た中でこういう改良を進めていく考え方と、それ以前に、市がもっと独自に自分たちのところをきちんとやるべきでしょうというご指摘がございますので、そこはきちんと受け止めていただいて、恐らく地域全体

のプライオリティーを考えた中で道路整備が進んでいく形だと思います。それが見える化されてくるととてもいいことかなと思いますが、なかなか用地の関係は難しいというのが現状かと思います。

また、この交差点は、今、画面に出ていますけれども、不整形な交差点なので、何かあるとすぐ渋滞してしまうといった特徴を持っています。正十字ではないところが非常に厄介な交差点で、そこに対して交差点改良を図ることは、その緩和措置というところでは機能するのかなという印象を持ちます。

後半の市がやるべきことといったところは、担当課は都市計画課ではないかもしれないというご指摘もございますが、その辺はぜひ共有していただけるとありがたいなと思います。

よろしゅうございますか。

そのほか、いかがでございましょう。では、〇〇委員。

〇委員

〇〇です。商業地区のほうも聞きたいのですが、こちらはもう既存の商業施設のイオンさんがあって、新たに地区計画をかけるということで、この地区計画をかけることでイオンが何か変えなければいけない部分があるのかどうかということをお伺いしたいと思います。お願いします。

〇議長

事務局、いかがでございましょう。既存不適格になってしまうと嫌だねというところかと思います。

〇都市計画課係長

今回、まちづくりの中で、地区計画を商業施設のところにもかけさせていただきますが、これによりまして、いわゆる既存不適格になるものは原則的にはないということで、今、大規模商業施設が立地するのを、引き続きあつてほしい、担保していきたいという趣旨でかけさせていただいているものでございます。

〇議長

よろしゅうございますか。事務局、もうちょつと説明がありますね。

〇都市計画課主査

補足です。今回、準防火地域をかけますので、本体については大丈夫ですが、一部、倉庫等が準防火地域の仕様に満たないところがありそうなので、そこに関して改修等が必要なときには、仕様の変更が見込まれているところです。

○議長

○○委員、どうぞ。

○委員

ありがとうございます。先ほどの○○委員の話ではないですけれども、何も変えなくていいということは、やっぱり後づけなのではないかと言われてもしょうがなくなってしまうので、ちょっと厳しくなるとか、通路について担保してくれるような地区計画がかかっていますよみたいな話がもう一步踏み込んで出てくるとよかったかなと思いますけれども、今回はよしておきます。

○議長

事務局、どうぞ。

○都市計画課主査

補足です。今回、そもそも大規模商業施設が立地していますが、市として、マスタープランの位置づけ、駅の位置づけ等も変えて、引き続き大規模商業施設がこの地域にあってほしいというところは、経済部とも共通の認識を持っております。

今回、用途地域を変えなかった場合については、既存不適格であるため同規模の大規模商業施設の建て替えができないというところもありまして、このまま放っておくと建て替えの際に商業施設がどこかほかの地域に行ってしまうというリスクがありましたので、都市計画としてもしっかり手当てをしなくてはいけないということで、用途地域を変えたところです。引き続き地域の中にい続けてほしいという思いで、都市計画として変更しております。

○委員

了解です。

○議長

思いの伝え方として、今のこの空間の中でこれぐらいの商業施設はあってほしいよねという絵姿が今のイオンと合っていたというぐらいのイメージなのかなといったところでございますね。

それでは、お手が挙がりました。○○委員、どうぞ。

○委員

今回の計画に別に反対するわけではございません。

ちょっと確認ですけれども、今回提出していただいた計画の事業手法をお聞きしたい。

これは基本的に開発許可で行うのでしょうか。ついでに言わせていただきますと、イオンモールのときも開発許可だったのでしょうか。要するに、これは地区計画だけで担保していくというやり方で良いのですか。質問です。

○都市計画課係長

イオンモール建設時の情報については今持ち合わせていなくて申し訳ございませんが、本計画につきましては開発行為に該当しておりまして、当市の各部署と協議を重ねてきたところでございます。

○委員

では、開発行為として開発許可するという理解でいいのですか。

○都市計画課係長

はい。現時点では開発許可が出たという状況ではございません。かなり細かい協議行っているという状況でございます。

○委員

ということは、開発許可であれば、開発許可の基準がありますので、そちらをきちんと守るという理解でいいんですよね。

○議長

事務局、いかがでしょうか。

○都市計画課長

そのとおりです。

○議長

それでは、そのほか、いかがでございましょうか。〇〇委員、どうぞ。

○委員

地域の方のご意見を読ませていただいた中で、やっぱり一番気になったのが、今、開発のお話がありましたよね。地域には1, 300戸から1, 400戸ぐらいの大きな住宅ができる。あるいは、土日の交通渋滞も、さっきもちょっと補足で話していただきましたが、南西側の角の先に真っすぐ都市計画道路にぶつかるちょっと細い道があり、都市計画道路を渡って、京成の海神駅を通過して14号に出る道があるのですけれども、土日は自宅から車が出せないぐらいのひどい渋滞が発生をしてしまうということで、非常に心配していま

すというご意見をいただきました。

何が言いたいかというと、地域の人たちから、個別説明ではなく、住民説明会をやってくださいというご意見がここにも寄せられていて、事業者はやる予定にしていますと市に答えているようですけれども、住民にはやらないというふうにお答えをされているんですね。市のほうで、せっかくご意見をお寄せいただいていますから、最終的に説明会をやるのか。個別でやるというよりは、住民説明会をやってくださいというご意見が寄せられているので、それを市のほうでどう聞いているのか。

2点目として、これは意見になるのですが、開発区域の開発指導要綱だとか環境共生まちづくり条例の範囲で説明会をやると、コミュニティ全体への説明にならないんですよ。対象となっている人には話すけれども、対象から外れてしまう人には話さなくてもいい。高さの1.5だったかな、2倍かな。あと、日影の範囲。だから、同じ町会の中にいるのに、知っている人と知らない人が出てきてしまう。そういうのはやめてほしいので、住民説明会をやってねとおっしゃられているわけですから、私はちゃんとやってあげたらいいと思うし、事業者がやることだから本当は市が出張ることではないけれども、こうやって事務局として皆さんお答えになっているわけですから、事業者さんが説明会をやらなとおっしゃるのであれば、もし地域の方からちゃんと市にも説明してもらいたいというお声が上がったなら、市がやってもいいのではないかなと私は思っています。

でも、とにかく事業者さんに住民説明会をやってくれと。市も聞いていますと言っていますけれども、今日これが決まってしまうと、それこそ直ちに開発申請が上がっていったら、何だったら6月中旬に工事が始まってみたいなお話になったら、住民の皆さんはびっくり仰天だし、腹も立つでしょうから、説明会がどうなったのかをお聞きしておきたいです。

○議長

住民説明会の実施についてということで、ご説明をお願いします。

○都市計画課係長

今、委員からご説明いただいた内容は、別紙2の「意見書の要旨及び市の考え方について」に記載がございますので、そちらを見ながらご確認いただければと思います。

意見書提出者3の5番、5ページ目をご覧ください。「住民説明会の必要性を強く感じる」というご意見でございました。右側の市の考え方でございますが、本日の都市計画の付議に至るまでに、市による説明会として、周辺の自治会への説明会を1回、市民の皆様への都市計画の説明会を2回、また、公聴会の開催などを行ってまいりました。また、開発事業者による周辺住民の方への説明を令和6年9月に2回行っているところでございます。それ以外に、今お話がございました周辺住民の方への個別説明や、我々の都市計画の話になってまいります。都市計画の案の縦覧、それに対する意見書の提出といった形で、様々な方からのご意見を伺ってきたという状況でございます。

引き続きまして、意見書提出者2の1番、1ページ目の下側をご覧ください。条例に基づく説明会が個別の形で行われているというところに関しまして、説明会を行っていただけないかというご意見でございます。こちらは市の考え方のところに記載させていただいておりますけれども、環境共生まちづくり条例の中では、中高層建築物の建築の際には近隣居住者に対して説明をすることになっておりまして、これが説明会または個別説明で、事業者が判断をするところになっております。

2ページ目に参りまして、今回の計画におきましては、ご質問にもありましたが、事業者より近隣説明を個別に行って、さらに説明の要望がありましたら個別に対応を行うということを確認しているところでございます。しかしながら、説明会開催の要望が寄せられていることについては我々も確認しておりまして、改めて市から開催の実施について求めたところでございます。それにつきましては、事業者のほうから、工事に関する説明会の実施を検討している状況ということ聞いております。

○議長

よろしいですか。

○委員

工事の説明会は工事の説明会なんですよ。住民の皆さんがやってもらいたいのは、ここにどんな建物がどれだけできて、どういうふうになるのですかと。市がやっている説明会は、都市計画の説明会じゃないですか。私も参加したことがありますけれども、あまり参加されていないかなと。自治会の方を呼んで、用途とか都市計画の説明をされても、なかなか皆さん分かりにくいから、あるいは、平日だったりでなかなか来ていないのではないかなと。それがすごく心配で、市の説明会にどれぐらいの方が参加されたのかなというのはすごく疑問です。本当にちゃんと聞けたのかなと。

もう一つは、皆さんがおっしゃっているのは、どんな建物が建つのか。市場のときも言いましたけれども、図面を見ただけではどんな建物が建つのかというのはよく分からないんですね。今日見せていただいて、多分これは南本町の県営住宅の前だと思いますけれども、高さ31メートルのマンションがどーんと建つのだと初めて分かるわけです。反対側のほうは医療機関ができる。そっちは高さ45メートルのものが建つのだと初めて分かるわけです。住民の皆さんは、工事のほうの話ではなくて、どんなマンションがどこにどれだけ建つのですかということを聞きたいと思うんですよ。ある方なんかは、個別説明しますよと言って投げ込みされて、個別説明してほしいですと電話をかけたら、何度電話をしても不在で通じない。それでは意味がない。

工事というのは、それが全部決まって、住民の皆さんの意見を言ってももう全く反映されない段階で始まるわけです。そうではないじゃないですか。市の説明で、住民の皆さんが求めている説明会が何なのかということをやちゃんと分かっているのか、すごく

心配になってしまいました。私もうまく言えていないかもしれないのですけれども、都市計画の話はいいんですよ。建物そのものの説明会を求められていると思います。工事説明ではなくて、それをちゃんと事業者に求めてほしいのですけれども、どうでしょう。

○議長

事務局、お願いします。

○建設局長

都市計画のほうとは別の話かもしれないのですけれども、都市計画の手続としては、説明会とか意見縦覧とかをやって、基本的にはそのとおりに終了しております。あとは開発許可の話ですね。その中で、住民の方により丁寧に説明すべきではないかというお話も伺っておりますので、そちらは、市から再度事業者のほうにもお伝えをしております。住民の方に丁寧に説明するように再度お伝えをしておりますので、今、それも含めて事業者のほうで検討中の段階と私どもは伺っております。

今回、また〇〇委員からそういったお話がありましたということは、再度事業者のほうにもお伝えいたします。住民の方は、より丁寧な、どういったものができるのかということをお伝えした上で、必要な説明会になるような形で市としても働きかけをしていきたいと思っております。

○委員

すみません。あと2つだけ。

環境共生まちづくり条例に基づいた工事看板が出ていたと思うのですけれども、あれは申請すると立つものだと思います。さっき開発の話でまだ申請は出ていらないのではないかという話がありましたけれども、工場用の看板が出ているということは、もう申請が出ているのではないかなというのがまず一つです。逆に言うと、まだ申請が出ていないのだとすると、この都計審で今日決まってしまった後、どれぐらいのタイミングで申請が始まるのか。

それと、工事がいつ始まるのかというのもすごく皆さん心配されていて、工事用車両がどこを通るのかという説明は今一切ないわけです。6月中にダンプカーがじゃんじゃん走ってきたら困ってしまうからというお話もある。

まず一つは、開発の申請の状況をもうちょっと詳しく聞きたい。それから、工事が始まるのだったら、いつぐらいから。工事の説明会をしながら工事をやっては駄目なんですよ。工事の説明会をやった後に工事をしてもらいたい。その説明がどうなのか。この2つだけお願いします。ごめんなさい、何かいろいろと違う話になっていて。

○議長

都市計画決定の今回議論する範疇とは全く違うところではあるのですが、事務局、現在のところで答えられる範囲についてお答えいただけますか。

○都市計画課係長

開発に関してですけれども、既に事業者のほうからは、開発事業に関する事前協議の依頼をいただいております、それに基づいて各課で協議をしているところでございます。その際に、看板を設置することになっておりますので、それに基づく看板が設置されております。

また、船橋市の条例の中で、中高層住宅を建築する際に看板を立てるというルールがございまして、その看板も立っております。看板により建築計画について周知するとともに、中高層建築物の敷地の位置、形態、規模、それから、その用途、その段階で想定される工期ですとか工法、作業方法、工事による危険、被害の防止策、近隣居住環境について近隣居住者の方に説明をするということになっております。

実際の工事は、当然これが了承されて都市計画決定される、また、開発の協議で許可が出た後になります。さらにそこから建築物の確認申請というものもございまして、具体的にいつやりますというのは決まっていないのですけれども、こういった手続を経る中で、各種それが整えば着工という形になるかと思っております。

○議長

よろしゅうございますか。

○委員

ありがとうございました。

○議長

そのほか、いかがでございましょうか。よろしいですか。

今日はこういう資料が今画面にも出ていますけれども、今回の議案では基本的には必要ないものです。というのは、都市計画決定という形で用途地域の変更をしますよという話と、それから地区計画で制限しますよと。さらに、建物の中の空間を確保するために、高度制限、少し高さ制限を緩和していますよと。そういった中で、環境に対して配慮した道づくりも併せてやりますと。そういったところの全体の都市計画で決める用途地域、高度地区、それから準防火地域、こちらの設定の話もございました。

こういった計画制度について、最終的に皆様方にこの新船橋西地区の都市計画決定に関して賛同を得られるかどうかをお諮りする案件でございまして。内容的にはかなり現実的な建物整備についてのご質問がございましたが、枠組みについてのご判断を、ここは都市計

画決定してよいかどうかの判断を皆様方にいただくということになりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、お諮りしてまいりたいと思います。賛同いただける方、挙手をいただいてよろしゅうございますでしょうか。

(賛成者挙手)

○議長

それでは、下ろしていただいて結構です。委員１名が反対で、その他は賛成ということでございます。事務局、人数確認のほうはよろしゅうございますね。

それでは、本件につきましては賛成多数で原案のとおり決させていただきます。

< 意見聴取 1 >

○議長

それでは、続きまして、「船橋都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について」、説明に移らせていただきたいと思います。

事務局、準備のほうはすぐでよろしゅうございますか。大丈夫ですね。

○都市計画課長

それでは、続きまして、船橋都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定（意見聴取）についてご説明いたします。

今回議題の特定生産緑地の指定につきましては、都市計画決定ではありませんが、都市計画の決定に準じた法的効果を発生させるものであるため、生産緑地法第１０条の２第３項の規定により、都市計画審議会の意見を聴くことが定められております。

初めに、今回の意見聴取の背景である生産緑地地区制度についてご説明いたします。

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、このような農地を計画的に保全するものです。

生産緑地地区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、指定後３０年間、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。

次に、特定生産緑地についてご説明いたします。２ページをご覧ください。

特定生産緑地とは、指定後３０年が近く経過する生産緑地のうち、３０年経過後もその

保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、生産緑地法第10条の2第1項に基づき市長が指定できるものです。この制度により、買取り申出ができるようになる期日を30年経過後から10年延期でき、さらに10年ごとに継続の可否を判断できることから、都市農地の保全を計画的に図ることができま

す。

続きまして、3ページをご覧ください。特定生産緑地指定の条件についてご説明いたします。

特定生産緑地指定にあたっては、生産緑地法に定める条件のほか、必要な事項を船橋市特定生産緑地指定基準に定め、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効なものを特定生産緑地として指定します。条件には、①生産緑地であること、②申出基準日等が近く到来すること、③農地等利害関係人の同意を得ていることなどがあります。

4ページをご覧ください。このスライドは、特定生産緑地指定手続の流れをまとめたものです。市による審査を行った上で、農地等利害関係人の同意・不同意を確認します。市の審査については、次ページで説明いたします。

平成7年に生産緑地に指定された土地が1筆あり、審査の結果、特定生産緑地の指定基準を満たしていることを確認しました。また、土地所有者等の意向を確認したところ、当該土地に係る特定生産緑地指定について同意するとの回答を得ております。

先ほどもご説明いたしましたが、特定生産緑地の指定にあたっては、生産緑地法第10条の2第3項の規定により都市計画審議会に意見聴取をすることが定められています。その後、市が指定公示を行うとともに、農地等利害関係人に通知する流れとなります。10年の更新の都度、同様の手続を行うこととなります。

5ページをご覧ください。市による審査に関して、順を追って説明いたします。

まず、申出基準日が近く到来する平成7年に指定された生産緑地を抽出しました。次に、平成7年指定生産緑地の管理・営農状況について、航空写真や現地調査による確認を行いました。また、農業委員会や関係各課に対し、対象生産緑地を特定生産緑地に指定することで事業への支障がないことや、計画との整合が図れているかを確認いたしました。これらにより、対象生産緑地を特定生産緑地に指定し、その保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であることを市として確認いたしました。

6ページをご覧ください。このスライドは、特定生産緑地指定の有無による規制や税等の違いについてまとめた表になります。

特定生産緑地の指定をすると、固定資産税や都市計画税が農地課税等になるとともに、次世代の方が次の相続時においても相続税納税猶予の適用を受けることが可能となります。しかし、生産緑地指定後30年を経過しても、買取り申出が原則さらに10年間できなくなります。特定生産緑地指定により、所有者にとっては税制上の優遇措置が引き続き受けられます。都市計画上のメリットは、生産緑地指定30年経過後も、都市農地の保全を計画的に図れることです。

7ページをご覧ください。

今回意見聴取する特定生産緑地指定の対象となるのは、平成7年10月3日に指定された生産緑地です。平成7年指定の生産緑地について特定生産緑地の指定をする場合は、令和7年10月3日の申出基準日までに指定する必要があります。令和7年10月3日の申出基準日以降は、特定生産緑地に指定することはできません。特定生産緑地指定は10年ごとに更新の手続が必要になります。

ここからは、指定地区の概要を説明いたします。9ページをご覧ください。

今回、特定生産緑地に指定する地区は、平成7年に生産緑地に指定された生産緑地番号612、坪井町第1生産緑地地区の1地区のみです。当地区は全体で0.54ヘクタールあり、そのうちの赤色の部分、0.28ヘクタールが平成7年に生産緑地に指定されており、今回特定生産緑地に指定いたします。生産緑地の指定日は平成7年10月3日であり、申出基準日は令和7年10月3日です。なお、当地区におけるその他の部分においては、平成17年11月に生産緑地に指定されております。

次に、10ページをご覧ください。特定生産緑地指定要件の確認です。

特定生産緑地の指定には、当該土地が生産緑地であること、農業委員会や関係各課の事業や計画との整合が取れていること、農地等利害関係人の同意があること、特定生産緑地に指定し、その保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であることが必要です。これら全てにおいて確認が取れております。特定生産緑地指定が望ましいかを、本審議会においても確認いただきたいと思います。

次に、船橋市の特定生産緑地に関する地区数と面積です。11ページのスライドの上の表をご覧ください。

現在、生産緑地地区全体で463地区、約160.61ヘクタールあります。特定生産緑地に指定済みの地区は390地区、約132.67ヘクタールあり、今回、特定生産緑地に指定する区域は1地区、約0.28ヘクタールです。新規指定後区域は391地区、132.95ヘクタールとなります。

最後に、特定生産緑地指定に向けた今後の予定についてご説明いたします。

本日、都市計画審議会にて意見聴取をさせていただいた後、令和7年7月から8月頃に指定の公示を行う予定です。次回の特定生産緑地の指定は、平成9年12月19日に指定された生産緑地もあり、令和9年度の指定を予定しております。その後は、令和11年度、令和14年度などに指定を行っていく予定となっております。

以上で特定生産緑地指定の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長

どうもありがとうございました。

こちらにつきましては、この審議会において意見聴取という位置づけにございます。ま

ず、ただいまのご説明に対してのご質問、それから、今回ご提案いただいた内容についてのご意見等がございましたら順次承りたいと思いますが、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、どうぞ。

○委員

農業委員会の〇〇でございます。ただいま特定生産緑地のお話が出ました。今、船橋市の農地がどんどん減少している中で、国も農地を保全することに躍起になっているといたしますか、昔は、生産緑地というのは、人に貸してはいけない、自分で死ぬまで営農しなさいというあれでしたが、今は、特定生産緑地の貸付けという形で、貸してもいいですよ、少しでも緑をどういう形でもいいから残してくださいよ、そういう方針に国もなっております。

私たちの観点からいたしましても、今回の場合は、あと１０年このまま残したいという農家の意向がある以上、これを否定する理由は一つもないと私は思いますので、私はこれは賛成です。

○議長

ありがとうございます。

そのほか、いかがでございましょうか。特によろしゅうございますか。

戦略的に生産緑地を活用できるというプログラムでございますし、今、貴重な資源を活用する方向性でという〇〇委員のご発言もございましたので、事務局としては、この意見、賛同できます、戦略的にやっていきたいと思いますということをぜひ強く心に留めていただいて、次の公示に向けて進めていただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、次の議題に入ります前に、事務局より先ほどご説明がございましたが、１０分間ほど休憩という形で、時間は１０分でよろしゅうございますか。事務局のほう、５分にしなければみたいなことがあれば短くしますが、大丈夫ですか。

進行管理が１０分で大丈夫ということですので、ただいまから１０分、３５分から開始という形で、よろしくお願いいたします。

（ 休憩 ）

○議長

休憩中なのですが、皆さんの戻りが結構早くて、事務局の準備がよろしければ、少し早いですけれども、開始してよろしゅうございますか。

それでは、再開してまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

< 報告 1 >

○議長

それでは、報告事項がこの後 2 件ございます。

まず 1 つ目の報告でございますが、「船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について」という千葉県決定の対応の件でございます。こちらにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

○都市計画課長

報告 1 になります。報告 1 「船橋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更等について」、現在の状況を報告いたします。本件については、前回の第 151 回都市計画審議会にて一度ご説明しておりますが、内容の検討や関係機関との協議が進みまして、本日、その素案等についてご説明いたします。

なお、パワーポイントの資料の中で「前回（第 151 回）報告資料と同じ」と記載のあるページについては、前回の報告と同じ内容となりますので、概略のみ説明させていただきます。

今回のご報告においては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に係る新旧対照表も添付しております。説明はパワーポイント資料に沿って行いますが、新旧対照表も合わせてご覧いただければと思います。

なお、新旧対照表につきましては、29 ページ、下水道の整備水準の目標の項目に落丁がありましたため、差し替えをさせていただきました。ご迷惑をおかけして申し訳ございませんでした。

1 ページをご覧ください。こちらは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の概要についての説明となります。本方針は「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれ、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを示し、市町村の都市計画マスタープランの上位概念となるもので、都市計画法第 6 条の 2 に基づき策定されます。

2 ページをご覧ください。都市計画区域マスタープランの位置づけについての説明となります。千葉県が策定した「都市づくりビジョン」や「都市計画見直しの基本方針」を踏まえて、都市計画区域マスタープランの見直しを行います。なお、今回の見直しでは、都市計画見直しの基本方針において、都市計画区域ごとにとどまらず、千葉県全域を 6 つの広域都市圏に分け、広域都市圏ごとに広域的な観点から「広域都市計画マスタープラン」を定めることとされました。

3 ページをご覧ください。広域都市計画マスタープランについての説明となります。船橋市は、6 つの広域都市圏のうち、千葉県北西部に設定された東葛・湾岸広域都市圏に含まれます。

4 ページをご覧ください。都市計画区域マスタープランの構成についての説明となりま

す。上段赤色の項目は広域都市計画マスタープランに関する内容であり、広域都市圏で共通して定める事項となります。下段の青色の項目は都市計画区域ごとに定める事項で、都市計画区域マスタープランと呼んできたものになります。

5 ページ及び6 ページをご覧ください。広域都市計画マスタープランについてご説明いたします。以降、「広域パート」と呼ばさせていただきます。

3 ページに記載のとおり、今回の見直しでは、都市計画区域ごとにとどまらず、千葉県全体を6つの広域都市圏に分け、広域都市圏ごとに広域的な観点から広域パートを定めることとされました。広域パートについては、現在千葉県が骨子案を作成中であり、本日時点では具体的内容についてお示しできる段階ではございませんが、広域的な都市づくりの視点として、千葉県都市づくりビジョンで示された内容についてご説明いたします。

令和5年6月に千葉県により策定されました千葉県都市づくりビジョンにおいては、「国際拠点を生かした拠点の形成」「広域道路ネットワーク等の構築」「広域道路ネットワークを生かしたインターチェンジ周辺等の産業の受け皿づくり」、6 ページ、「流域治水等の広域的な防災・減災対策」「カーボンニュートラルな都市づくり」等が広域的な都市づくりの視点として挙げられております。その中では、市町村の枠を超え、県と市町村や市町村同士が連携した広域的視点に立った都市づくりの考え方が示されております。広域パートはこの視点を踏まえ作成していくと千葉県より聞いております。

7 ページをご覧ください。新旧対照表では5 ページから7 ページが該当します。ここからは、市で案を作成する都市計画区域マスタープランについて説明いたします。以降、「区域パート」と呼ばさせていただきます。

都市計画の目標のうち、都市づくりの基本理念については、船橋市総合計画における将来都市像、目指すまちの姿や、船橋市都市計画マスタープランのまちづくりの目標を踏まえ、記載しております。

8 ページをご覧ください。新旧対照表では8 ページから11 ページが該当いたします。地域ごとの市街地像については、船橋市総合計画や船橋市都市計画マスタープランの記載を踏まえ、本区域を南部、西部、中部、東部、北部の5つに分け、それぞれの特性に応じた市街地像を記載いたしました。

9 ページをご覧ください。新旧対照表では11 ページ、12 ページが該当いたします。区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針についてご説明いたします。

区域区分とは、市街化区域及び市街化調整区域に区分することです。区域区分の決定の有無については、船橋市は、都市計画法第7条第1項ただし書の規定により区域区分を必ず定める区域となっていることから、引き続き区域区分を定めることとします。

区域区分の方針については、まずおおむねの人口ですが、こちらは前回ご説明させていただきましたとおり、船橋都市計画区域における人口は令和17年頃までは緩やかに増加を続ける推計となっており、都市計画区域内ではおおむね65万6,000人ほどになる見込みです。

10ページをご覧ください。新旧対照表では12ページ、13ページが該当いたします。「産業の規模」については、工業場出荷額及び卸小売販売額は増える見込みであり、就業構造については、第一次産業、第三次産業の就業者数が減少し、第二次産業の就業者数が増加する見込みとなっております。

「市街化区域のおおむねの規模」については、前回ご説明させていただいたとおり、現時点では令和17年までに区域区分の区域変更を行う具体的な計画がないことから、現在の市街化区域面積と同じになる案としております。

11ページをご覧ください。主要な都市計画の決定の方針については、見直しの視点・概要として、千葉県総合計画、千葉県都市づくりビジョン、船橋市総合計画、船橋市都市計画マスタープランなどの県の方針や市の上位計画、関連計画による見直し、コンパクトな都市づくりやウォーカブルなまちなかの形成、グリーンインフラ、ゼロカーボンなどの社会、経済情勢の変化による対応、道路や下水道等の都市施設の整備状況などを踏まえた記載の変更を行っております。

12ページをご覧ください。新旧対照表では13ページ、14ページが該当いたします。都市づくりの基本方針については、千葉県が策定した都市計画見直しの基本方針に記載の都市計画見直しの基本的な考え方の4つの観点別に、地域の実情に応じて必要な事項を記載しております。

1つ目の観点である「人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針」として、「人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する」としています。こちらについては、「本区域の将来的な人口減少を見据え、都市活動の中心となる駅周辺に都市機能や交通機能を充実させコンパクトな都市づくりを目指す」「居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちなかの形成を目指す」「誰もが快適で過ごしやすいユニバーサルデザインに配慮する」などの方針を記載しております。

13ページをご覧ください。新旧対照表では14ページが該当いたします。2つ目の観点である「社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針」として、「広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくり等により、地域の振興を図る」としています。こちらについては、「本区域の臨海部は、製造業等が集積する工業地が形成されており、近年では、倉庫業や物流業の立地ニーズも高まっていることから、引き続き工業・流通業務の拠点として集積を図る」「本区域の北部地域は、北千葉道路の整備による広域道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然的環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討する」などの方針を記載しております。

14ページをご覧ください。新旧対照表では14ページ、15ページが該当いたします。3つ目の観点である「激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針」として、「激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利

用の規制・誘導や市街地整備を図る」としています。こちらについては、「公共建築物等の耐震化及び老朽化対策を進める」「木造住宅やマンション、病院等の民間施設の耐震診断や耐震補強工事を促し、耐震化率の向上を図る」「土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める」「近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、河川・公共下水道等の計画的な整備や、透水性舗装や貯留浸透施設の整備により雨水流出の抑制を図るとともに、緑地や農地等を保全することにより、流域治水の推進に努める」などの方針を記載しております。

15ページをご覧ください。新旧対照表では15ページが該当いたします。4つ目の観点である「自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針」として、「森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る」としています。こちらについては、「自然やふるさとが感じられる水と緑のネットワークの形成を図る」「緑化の推進、景観木や街路樹、生け垣等の積極的な整備等により、緑の創出を促進する」「緑に関わる助成や、協力体制の充実、ボランティア活動の推進等、総合的な緑の保全と育成のための施策の展開を検討する」「グリーンインフラの推進や都市農地の保全、バイオマスの利活用等により『2050年ゼロカーボン』に取り組む」などの方針を記載しております。

16ページをご覧ください。新旧対照表では15ページから24ページが該当いたします。土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針については、変更案の概要として、商業地・住宅地・工業地等の主要な用途の配置、市街化区域内の農地の活用、都市内の健全な水循環の構築、インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域等における産業系の土地利用の創出などの内容の更新を行いました。

17ページをご覧ください。新旧対照表では24ページから31ページが該当いたします。都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針については、変更案の概要として、道路や鉄道等の交通施設に関する方針について、事業進捗や関連計画との整合を図る、下水道や河川に関する方針について、公共下水道の事業進捗を踏まえ、引き続き污水整備及び雨水整備を行うとともに、施設の地震対策や老朽化対策について進めるなどの内容の更新を行いました。

18ページをご覧ください。新旧対照表では31ページから39ページが該当いたします。市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針については、変更案の概要として、現在施行中の土地区画整理事業などの事業進捗状況の内容の更新を行いました。また、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針については、変更案の概要として、事業進捗や船橋市緑の基本計画との整合、三番瀬などの本市特有の自然的環境の保全などの内容の更新を行いました。

19ページをご覧ください。方針付図についてご説明いたします。

なお、本スライドについては、一部内容に変更がありましたため、本日追加で「5 船

橋都市計画区域に定める事項 4. 方針付図」と記載された資料をお配りしております。スクリーンまたは追加資料をご覧ください。

この方針付図は、主に区域パートに記載の土地利用や都市計画道路などの方針について図に落とし込んだものです。主な変更点としては、土地利用として流通業務地の追加や、構想路線として新湾岸道路の表記を追加しております。また、道路について、都市計画道路については、区画道路を除き全路線記載するとともに、整備状況について表記を追加しました。なお、方針付図については現在千葉県と表現方法を調整中であり、若干変更となる可能性があります。方向性としては本日お示しした内容をもって協議を進めたいと考えております。

20ページをご覧ください。前回の第151回都市計画審議会でもいただいたご意見に対する考え方についてご説明いたします。

1段目について、「『自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針』について、都市緑地法や都市計画法の改正により、自然的環境の整備・保全について今まで『配慮』という位置づけだったが、『考慮』に変わり、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関わるような形になってきているので考慮いただきたい」というご意見をいただきました。自然的環境の整備・保全については、当市としても都市計画運用指針の一部が改正されたことから、重要性が高まっているものと考えております。また、令和6年3月に千葉県より公表された都市計画見直しの基本方針においても、見直しの考え方の一つとして「自然環境の保全と質の高い生活環境の整備」を掲げており、広域パートの策定においても、自然環境を考慮し進めると千葉県より聞いております。

2段目について、「自然再生、ネイチャーポジティブの視点について検討いただきたい」とのご意見をいただきました。こちらについては、当市における生物多様性に関する計画、生物多様性ふなばし戦略において生物多様性の保全と回復について方針を定めていることから、生物多様性国家戦略の記載も踏まえ、ネイチャーポジティブの考え方を区域パートの中に取り入れました。記載箇所は新旧対照表37ページです。

最後に21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。

本日の報告後、引き続き千葉県をはじめとした関係機関などと協議を進め、素案について住民説明会などを行っていく予定です。その後、都市計画の手续として、案の概要の縦覧、公聴会、案の縦覧、都市計画審議会の付議を行う予定でございます。なお、都市計画区域マスタープランは千葉県が都市計画決定を行うものになりますので、最終的には千葉県の都市計画審議会に付議することになります。

なお、今回ご説明いたしました内容について、都市計画としては都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更と区域区分の変更の2つの内容が含まれておりますので、都市計画審議会の付議の際はこの2つの都市計画の変更について審議いただく予定です。

報告1の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○議長

ありがとうございます。具体的な付議に向けたアプローチも含めて、現状のところから船橋市における具体的な計画事項についてご説明いただきました。

こちらにつきましても、どこのパートからでも結構でございます。ご質問、ご意見ございましたらお伺いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

○○委員、どうぞ。

○委員

ご説明ありがとうございました。

これが決まると具体的にどういうことになるのかなということをいつも想像しながら、前回も同じような話をさせていただきましたが、16ページ、船橋市の区域のほうの事項のところ、「インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域等における産業系の土地利用に関する方針について更新」、ここは私はとても大事なところだと思ったのですが、ちょっとよく分かりませんでした。要するに、更新だから今ある方針から変更するということなのだろうと思いますけれども、具体的にどういうことなのか、もう一回聞いてもいいですか。

○議長

事務局、いかがでございましょうか。

○都市計画課係長

新旧対照表の中でいくつか記載がございます。17ページのほか23ページの一番下、「エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」の中で、インターチェンジ周辺といった記載が新たな記載ということで左側にございます。

こちらの内容につきましては、先ほどご説明させていただいた内容と重複するところもあるかと思いますが、23ページの一番下側に書いてある「また」からの記載でございます。「本区域の北部地域については、北千葉道路の整備による広域道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然的環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討する」ということで、千葉県における大きな方針として、インターチェンジ周辺等の産業系のポテンシャルがある土地につきましては、当然農業や環境への配慮が大前提ではありますが、そういったものの調整、調和を図りながら、産業系の土地利用でございますので、例えば工業や流通業といった土地利用の可能性について検討するということです。これが位置付けられることによってすぐに何か事業を行うということではございませんが、既に船橋市都市計画マスタープランの中では位置づけされている内容であり、こちらの都市計画区域マスタープランでも位置づけていきたいというものでございます。

○議長

どうぞ。

○委員

具体的には北千葉道路のことだなということが分かりました。

ちょっと心配をしていることが、インターチェンジだとか高速の出口はものすごく便利なんですよ。ところが、便利なのですごく渋滞をします。北千葉道路ではなくて東関東自動車道も京葉道路もそうですが、既存の道路の出入口などがやっぱり便利なゆえにすごく渋滞します。

ポテンシャルが高いから、そこに例えばらアリーナをつくりましょうとか、大きいマーケットをつくりましょうという、渋滞がひどいところにさらに集客施設をつくって、なお渋滞がひどくなるということがこの間続いています。確かにポテンシャルが高いからいろいろ使いたいというのは分かるけれども、この表現だと倉庫ばかりできそうだから、倉庫は渋滞しないかなと思ったので、それがちょっと心配になりました。この書きぶりだと、今起きている問題がひどくなったりしないかなという感じです。

○都市計画課係長

実際にそのような土地利用をする場合におきましては、これは現時点では全く決まっておりませんが、例えば考えられる手法として、今、市街化調整区域という原則的に市街化を抑制されている区域を市街化区域にするですとか、あるいは、市街化調整区域のままではありますけれども、地区計画という制度を使って秩序ある土地利用を誘導するといった手法がございます。

ただ、こういったことをするに当たりましては、今、委員からご懸念がありましたとおり、交通需要、あるいは環境といったものに当然配慮をした上でこういった手法を活用し、決定をしていく必要がございます。仮にこのような産業系の土地利用を誘導していきたいといった場合においても、今のご懸念の事項につきましては、当然配慮、考慮して検討していくことになりますので、全くそういったものを無視して検討を進めるということとはございません。

○議長

どうぞ。

○委員

これは質問ではなくて意見です。

いずれこれはどんどん決まっていってしまうけれども、交通広域ネットワークという今回新湾岸道路も入っている話なので、要するに20年後、30年後にこういうものをつく

りましょうねという計画なのにもかかわらず、人口減少に配慮されていないとか、車が減るのか増えるのかという道路の状態の予測も入っておらず、道路だけがどんどん進んでいくというのが千葉県の特徴だと思います。道路をつくるということで、環境にすごく負荷がかかる。三番瀬のことも入っていますけれども、ぜひ環境に配慮していただきたい。

やがて車はどんどん少なくなっていく方向になると思います。本当に新しい道路が必要かどうかというところは慎重な見極めが必要だと思いますので、船橋市もその辺りは十分慎重に。30年先ですから、道路をつくっても渋滞が解消するかどうかは分かりません。ぜひその辺を気をつけていただきたい。

また要望させていただきました。

○議長

要望という形でよろしゅうございますか。

○委員

はい。

○議長

そのほか、いかがでございますか。○○委員。

○委員

○○です。

前回の審議会で説明があったのかもしれませんが、ご説明の中で広域パートというところが出てきました。広域パートというのは、千葉県全体の話をしているのか、6つの広域都市圏と言っていた東葛・湾岸広域都市圏の話をしているのか、どちらなのか教えてください。

○都市計画課係長

この広域パートにつきましては、船橋市が属する東葛・湾岸広域都市圏、11市プラス千葉市ですけれども、こちらについて共通の目標を定めていくと聞いております。

○委員

そうすると、その中に例えば千葉や市川も入っていると思いますけれども、そういうところとの協議みたいなのはこれから始まるということですか。

○都市計画課係長

こちらの策定に当たりましては、千葉県が事務局となりまして、こちらに入っている自

治体を含めました協議する場、協議会というものを立ち上げておりまして、その中で共通の目標を定めるものでございますので、こういったものを取り込んでいくかについての意見交換、協議をしているとともに、必要に応じて意見照会等もいただいております、その中で調整をしている状況でございます。

○委員

ありがとうございます。そうすると、区域パートと言っているものが船橋市でつくる部分だと思えますけれども、広域都市圏の中と市独自の２段階あって、広域都市圏のほうは広域都市圏でみんな連携しながらやりますよと言いつつ、市で定める区域パートの中では、市川や千葉と違う特色というのは例えばどういうところが出ているのですか。

○議長

またさらに難しいですよ。

○都市計画課係長

広域パートの具体的な内容が書かれていない中でのご説明となり申し訳ございませんが、基本的には、この１１市プラス１市の大枠の方向性について広域パートで書かれた上で、区域パートで各市の特性に応じた内容が位置づけられます。

例えば、広域パートでは今回新たに三番瀬の話を入れさせていただきました。そういった市の特有の事情を踏まえた方針や、都市計画道路などでも市として「ここはやっていきたい」といったところを位置づけていきます。このように各市特有の課題についてこの区域パートのほうに書かれていくものと考えておりまして、その内容は、他市とは変わってくるのかなと思います。

○委員

ありがとうございます。

○議長

よろしいですか。

具体的な県の都市ビジョンはまだ探るしかないところがあって、具体的にどういう連携方針の基軸で考えていくのか、その具体性が見えていないといったところでございます。

そういった中では、今、道路ネットワークの話がございましたけれども、北千葉道路であれば、松戸、市川、鎌ヶ谷、船橋、この４地域が一体型となった取組をしなくてはいけないといったときに、連携する基軸が恐らくそこで示されてくるだろうということを受けて、では北千葉道路沿線のところでの船橋市の対応はどうすべきなのか、そこに対する産業立地みたいなところに抜けがないかどうかを見ていく。今、その段取りをしているとい

うところだと思います。そういった面では、上位となる千葉県の区域マスで北千葉道路が位置づけられなかったら、これはちょっと肩透かしを食うかなといったレベルのものになるかもしれません。そこが示された段階でもう一度再チェックをしていただいて、船橋市で上げるべき案件として不整合がないかといったところを具体的に検討していただく形になるのかなと思います。

事務局、大体そういうイメージでよろしいですね。何か追加でございますか。

○都市計画課係長

会長、ご説明いただきましてありがとうございます。

追加で資料の５ページをご覧くださいければと思います。

広域パートの具体的内容はまだ現段階ではお示しできないものの、千葉県が定めております千葉県都市づくりビジョンの中の広域的な観点でこういったことを検討していきたいという項目の中には、今、会長よりご案内のございました広域道路ネットワークに関する記載もございまして、圏央道や北千葉道路といった、当市にも関わるような道路の名称も出てきております。恐らく千葉県もここから大きく外れるような方針は示さないと考えておりますので、こういったところにかかれていたものを基にしながら、我々もこれとは真逆の方針がないよう、これに沿った形でしっかりと我々としての位置づけを行っていただくということで、作業をさせていただいているところでございます。

○議長

よろしゅうございますか。

それでは、そのほか、いかがでございましょうか。では、○○委員。

○委員

○○です。

説明資料の２０ページにありますとおり、ネイチャーポジティブの視点を取り入れていただいたことはとてもよかったなと思っています。

新旧対照表のほうで、３２ページから「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」が始まっていて、その変更の理由に「『船橋市緑の基本計画』に基づき変更」とあります。現在、緑の基本計画は策定から１０年目の節目を迎えて、来年の見直しに向けて作業をされているかと思いますが、このタイミングで「基づき変更」というのはどうなのでしょう。また来年変わってしまうということになりますけれども、どのような見解をお持ちか伺いたいと思います。

○議長

どうぞ。

○都市計画課係長

ありがとうございます。

ご紹介がございました船橋市緑の基本計画につきましては、まさに今、改定に向けた検討作業を進めていると担当部署から聞いているところでございます。まだ検討中でございますので、具体的な記載内容については示されておらず、その一言一句をここに盛り込むというのはなかなか難しいところではありますけれども、基本的な考え方は、この内容を書いていくに当たりまして、担当部署にも市としてこの方向性で定めるところで随時確認はしておりますので、齟齬がないような形になってくると考えております。

○議長

よろしゅうございますか。どうぞ続けて。

○委員

あと、国のほうでも、平成30年に生物多様性に配慮した緑の基本計画策定の手引きというものを出しているようで、本当に生物多様性という視点が大事になってきていると思います。

35ページのところに「都市基幹公園（総合公園、運動公園）」と、これはアンデルセン公園と運動公園という理解でいいかと思えますけれども、ここの中には特に生物多様性に配慮したというところがないんです。ただ、この公園の中には非常に様々な、なかなか見られないような草木もありますし、大事に自然が残っている部分というのがあります。

都立公園などでも、多様な生物が生息するとか、生物の生息場所としてとても重要だということで、単なるレクリエーション施設に限らず、多様な生物が生息できるような公園を目指しているというふうに、インターネット上ですけれども見ております。なので、船橋市においても、こういった都市基幹公園においては、特にそういった観点が必要かなと思っていますが、いかがでしょうか。

○建設局長

よろしいですか。35ページの「b レクリエーション系統」という項目の中でこの都市基幹公園について記載しているので、そこだけ見ると自然環境というのがちゃんと入っていないのではないかとということがございましたが、「e その他」のほうへ行ってみると、「市街化調整区域の樹林の保全」の中の北部地域に、「北部アンデルセン環境軸形成上」ということで、アンデルセン公園も樹林の重要な環境の一つで、これを周辺の緑と一体となって保全していきましようという形で位置づけがなされていると記載をしております。

○委員

そうすると、公園の中もそういった場としてきちんと位置づけを書き込んでいただきたいと思いますけれども、いかがですか。

○建設局長

自然環境の保全の場としての公園ということをおの中にちゃんと書いたほうがいいのではないかというご意見ですね。分かりました。おっしゃるとおり公園もそういう機能を担っている施設ですので、公園緑地課とも相談して、記載の仕方について調整させていただきます。ありがとうございます。

○委員

よろしくお願いします。

○議長

よろしゅうございますか。

それでは、〇〇委員。

○委員

ただいまの〇〇委員の続きみたいな話になりますけれども、まず、前回いろいろと意見を述べさせていただいたことに対して、こちらの中に反映していただきましてありがとうございます。大分環境を重視するという視点が盛り込まれたのではないかと考えていますので、評価させていただきます。

そう言いながら、実はちょっと気になったのが、新旧対照表ですと33ページ、「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」の①基本方針の一番下になります。「緑地の確保目標水準」というのは従前と変わっていないのですが、「都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準」というのが半減しておりまして、ちょっと気合が入っていないのではないかなという感じがします。

もともと船橋市は都市公園の面積がかなり少ないです。前回の旧の計画では一応国が決めている1人当たり10平米に近づけようという意欲が見られますけれども、今回の案では半分でいいかというような感じになっています。例えば生産緑地を公園化するか、あるいは、新船橋であった地区施設として整備する公園というのも都市公園等の施設としてカウントしても良いと思います。そのようなことも行って、できるだけ公園を増やすという意気込みは出したほうがいいのではないかなと思います。

○議長

事務局、よろしいですか。

○都市計画課係長

こちらの数字が小さくなっているというところですが、目標を下げたというわけではなく、左側のこの新しい数字、令和２７年に１人当たりの公園面積５平米と書いてございますのは、都市公園法に基づきましてつくられた都市公園の面積についてお示しをさせていただいている数字でございます。右側につきましては、そのほか、都市公園ではないですけれども、様々な空間などについても含めた数字を書かせていただいています。

今回、項目の整理といたしまして、様々な計画や方針の中で広く市民の方にお示しして、その進捗について目標を掲げさせていただいております住民の１人当たりの都市公園面積に数字上は整理をしたいというところで左側の記載をさせていただいております。目標が下がったというよりは、数字の根拠となるものを今回整理させていただきたいという趣旨でございます。

ただ、こちらにつきましては、新旧対照表３３ページの右側に「調整中」という文字がございます。こちらは千葉県などとも調整を行っているところでございます。この書きぶりにつきましては左側で確定というものではないですけれども、現時点での考え方ということで示させていただいているものでございます。

○議長

いかがですか。よろしゅうございますか。

○委員

良くはありませんが現時点では結構です。

○議長

基準の見直しをした表記ということですね。あとは、思いはもっと高めにしたほうがいいのではないかとこのところもございました。基本的には都市公園と限定したとしても、ちょっと低いのではないかとこの話です。

ただ、一方では、令和１７年まで人口が増えるので、１人当たりに換算すると、人口が増える中での公園面積は単純計算すると小さくなっていってしまうところを、高め設定しようとしている気持ちはあるので、そういったところを勘案した数字なのかなと。プラスになればもっといいねといったところで見ただけだとありがたいかなと思います。別に私はフォローするつもりはないですが、もう少し頑張った数字が出せるのであれば、ちょっと検討してみてください。

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。

それでは、報告事項１つ目が終わりましたが、次の報告事項に移らせていただきたいと思います。

< 報告 2 >

○議長

報告 2 でございます。こちらは担当者の方が代わられるんですね。少々お待ちください。説明担当の方のご準備はよろしゅうございますか。大丈夫そうですか。

それでは、報告事項の 2 つ目でございます。「船橋都市計画都市再開発の方針の変更について」、ご説明をお願いいたします。

○都市整備課長

都市整備課の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

報告 2 「船橋都市計画都市再開発の方針の変更について」、ご報告させていただきます。資料はパワーポイントの資料と素案の新旧対照表がお配りされているかと思いますが、パワーポイントの資料のほうでご説明をさせていただきます。

まず 1 ページをご覧ください。「都市再開発の方針とは」ということで、都市再開発の方針とは何かということについてご説明させていただきます。

まず 1 つ目として、「都市再開発の方針は、市街地再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン」となっております。市街地の再開発の基本的な方向を明らかにし、計画的に位置づけることにより、再開発推進の動因とすることなどを目的としています。

2 つ目、「都市再開発の方針を定めることができる」。これは都市計画法で規定されております。人口の集中の特に著しい大都市、千葉県では船橋市、千葉市が該当しますが、こちらでは「都市再開発の方針を定めるよう努める」とされております。

最後のボツですが、都市再開発の方針は、これも千葉県決定となっております。

続きまして、2 ページをご覧ください。都市再開発の方針の位置づけとなっております。令和 5 年 6 月に、千葉県が県の将来の都市の姿を描く都市づくりの方針を示した都市づくりビジョンというものを策定しております。また、同じく千葉県により、都市計画見直しの基本的な考え方を示した都市計画見直しの基本方針というものも示されております。これらの基本方針等によって、都市再開発の方針を見直すこととなっております。

続きまして、3 ページをご覧ください。都市再開発の方針において定める事項についてご説明いたします。

都市再開発の方針では、再開発が必要な地区として、1 号市街地、2 号再開発促進地区、誘導地区の 3 つの地区を定めます。

まず一番上の 1 号市街地ですが、既成市街地のうち、都市機能の集約化、防災上危険な密集市街地の解消、都市の再構築など、まちづくりの課題があり、おおむね 20 年の間に計画的な再開発が必要な市街地を指定いたします。

2 つ目が 2 号再開発促進地区になります。これは、1 号市街地の区域内において、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区を指定します。なお、2 号再開発促進地区の指定につきましては、国庫補助事業や税の優遇措置など、市街地再開発事業に伴う要件と

もなっております。

3つ目が誘導地区になります。こちらは再開発の推進の必要性が高いものの、2号再開発促進地区に定めるほどの熟度に至っていない地区、事業化の動きがない地区というものを指定しております。

パワーポイントの右の図がイメージ図になっておりまして、大きく黄色く囲われたところが1号市街地です。1号市街地のうち、駅周辺の特に再開発を促進すべき地区として示されるのが赤色の2号再開発促進地区です。2号再開発促進地区の周辺にピンク色の誘導地区となっております。

続きまして、4ページになります。本方針のこれまでの経過についてです。

もともとこれは「整備・開発又は保全の方針」の中の1項目であったもので、「市街地の開発及び再開発の方針」として位置づけられておりました。このとき、昭和63年は、1号市街地を6地区、2号再開発促進地区を3地区指定しております。

平成13年3月に第1回変更を行っております。2号再開発促進地区に西船橋駅周辺南口地区を追加し、2号再開発促進地区を4地区としております。

平成19年2月に第2回見直しを行い、現行の船橋都市計画、「都市再開発の方針」として位置づけております。このときに誘導地区5地区を指定しております。

平成28年3月に第3回見直しを行いまして、現在に至っております。

続きまして、5ページをご覧ください。今回、方針の変更ということですので、変更の考え方についてご説明させていただきます。

今回の変更は、上位計画である都市計画区域マスタープラン、船橋市総合計画、船橋市都市計画マスタープランとの整合を行います。2つ目が1号市街地、2号再開発促進地区の再評価、3つ目が都市施設の整備状況による見直しになります。前回の変更が平成28年でございますので、おおむね10年を経過いたします。よって、現状の状況に合わせた時点更新というものを行います。

上位計画につきましては、船橋市総合計画及び都市計画マスタープランが令和4年に改定されております。こちらの上位計画との整合を図っていきたいと考えております。

2番目に、1号市街地の再評価です。こちらは、上位計画の位置づけとの整合など、あとは、1号市街地選定に当たっては、建物の密集度、老朽度などの状況を参考にして再開発が必要かどうかというところも加味しておりますので、この辺りの再評価を行いたいと思います。

また、都市施設の整備状況ですが、都市計画道路等の整備も実施されておりますので、この辺に合わせた整備を行いたいと考えております。

続きまして、6ページをご覧ください。現方針における1号市街地、誘導地区、2号再開発促進地区の指定状況図となります。

1号市街地は黄色塗りの地区になります。JR総武線沿いの下総中山駅周辺から西船橋駅周辺、船橋駅を中心とした船橋の周辺地区、津田沼、宮本、北習志野などです。こちら

6 地区、約 8 1 3 ヘクタールを 1 号市街地として指定しております。

赤塗りのところが 2 号再開発促進地区です。特に再開発を促進すべきという位置づけの地区になります。西船橋駅南口地区、船橋駅南口地区、北口地区、東海神の 4 地区を指定しております。5 2 . 4 ヘクタールです。

誘導地区は紫色で着色された地区になります。下総中山駅周辺地区、西船橋南口地区、船橋駅南口、北口、大神宮周辺の 5 地区、9 0 . 6 ヘクタールを指定しております。

1 号市街地の指定ですけれども、1 0 年が経過して都市計画道路などが整備されている箇所はあるものの、都市機能の更新という観点からいくと引き続き取り組んでいく必要があると考えておりますので、今のところ現在の地区を引き続き指定していくということで考えております。また、2 号再開発促進地区、誘導地区につきましては、1 号市街地内に指定するものですが、現在指定されている地区以外に新たに市街地再開発の検討を予定している地区がないことから、変更を行わないことで進めようと考えております。

最後、7 ページになります。今後のスケジュールでございます。本日報告させていただいておりますお配りした素案を千葉県に提出して回答を待っている状況ですので、今後進みましたら、広く市民の方々のご意見を伺うための手続ということで、案の概要の縦覧、案縦覧などを行った上で、再度都市計画審議会に付議させていただきたいと思っております。県計審の都市計画になりますので、その後、千葉県の都市計画審議会に付議をして、都市計画決定という流れを予定しております。

説明は以上になります。

○議長

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明に関しまして、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。現状の枠組みは基本的に変えていかないという考え方を持っているということでございますが、よろしゅうございますか。

それでは、ご質問等ございませんので、本件の報告事項は以上とさせていただきます。

6 . 閉 会

○議長

それでは、皆様方から何か情報提供などございますか。よろしゅうございますか。

事務局から連絡事項等があれば、よろしく願いいたします。

○事務局

事務局よりご案内いたします。次回の審議会の日程についてでございます。次回の都市計画審議会は、1 1 月 4 日、（火）を予定しております。詳細は決まり次第ご連絡を差し上げたいと思いますので、よろしく願いいたします。

また、お帰りの際、お車でいらっしゃる方で黄色い駐車券をお持ちの場合は、出口で職員にお申出くださいませ。

事務局からは以上でございます。

○議長

ありがとうございます。

2時間35分ほどで152回終了とさせていただきます。閉会といたします。

今日は長時間にわたりましてどうもありがとうございました。