

第154回
船橋市都市計画審議会
議事録

期日 令和8年5月12日（火）
場所 市役所本庁舎9階 第1会議室

目 次

議事日程	1
議題一覧	1
審議結果	1
委員の出席状況	2
傍聴者数	3
市出席者一覧	3
1. 委嘱状交付	4
2. 市長あいさつ	4
3. 開 会	4
4. 定足数の報告及び会議の公開の説明	5
5. 配付資料の確認	5
6. 会長・副会長の選出	5
7. 議事録署名人の指名	9
8. 議題	10
報告1	10
9. 閉 会	36

第154回船橋市都市計画審議会 議 事 日 程

令和8年5月12日（火）
午後2時～午後3時37分

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

報告1 津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地）について（報告）

- 9 閉 会

< 議 題 一 覧 >

報告1 津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地）について（報告）

< 審 議 結 果 >

報告1 津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地）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	池沢 みちよ	市 民 民 主 連 合		出席
	齊藤 和夫	飛 翔		出席
	島田 たいぞ う	清 風 会		出席
	鈴木 心一	公 明 党		出席
	松崎 さち	日 本 共 産 党		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
	佐藤 徹治	土 木	千葉工業大学創造工学部都市環境工学科教授	出席
	篠田 好造	経 済	船橋商工会議所会頭	出席
	高橋 弘明	都市経営	(一般社団法人)千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部支部長	出席
	寺島 伸一	まちづく り	(公益財団法人)区画整理促進機構企画部長	出席
	中田 幸夫	建 築	(一般社団法人)千葉県建築士会船橋支部常任 幹事	出席
	椰野 良明	公 園	(公益財団法人)都市緑化機構専務理事	欠席
	橋本 美芽	福 祉	東京都立大学人間健康科学研究科准教授	出席
	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
	前田 尚志	千葉県葛南土木事務所長		出席
四 本 号 市 委 の 住 員 民	田中 和子	船橋市全婦人団体連絡会会長		出席
	早川 淑男	船橋市自治会連合協議会会長		出席
	伊藤 栄次郎	公募委員		出席
	高橋 真佐子	公募委員		出席

◎会長 ○副会長 出席委員： 19名 欠席委員： 1名

※役職等については委嘱時点のものです

〈 傍 聴 者 数 〉

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

(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

引 地 都市計画課副主査

山 田 都市計画課主任技師

中 村 都市計画課主事

< 事務局（都市計画部都市政策課） >

芝 原 都市政策課長

田 村 都市政策課長補佐

富 田 都市政策課長補佐

松 田 都市政策課係長

池 浦 都市政策課主事

1. 委嘱状交付

○事務局

それでは、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。私は事務局を務めております都市政策課長の〇〇と申します。本日、司会進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

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

(市長より各委員に委嘱状を交付)

○事務局

なお、〇〇委員につきましては本日欠席でございます。後日、事務局から委嘱状を交付いたします。

以上で委嘱状の交付を終了いたします。

続きまして、市長より挨拶を申し上げます。

～以下、市長あいさつについては省略～

○事務局

ここで市長は公務の都合により退席いたします。

○市長

では、よろしくお願いいたします。

(市長 退室)

3. 開 会

○事務局

では、これより第154回船橋市都市計画審議会を開催いたします。私は、事務局を務めております都市政策課課長補佐の〇〇と申します。よろしくお願いいたします。会長選任の手続に入るまで進行を務めさせていただきます。着座にて失礼いたします。

4. 定足数の報告及び会議の公開の説明

○事務局

まず、本日の議題に入ります前に、定足数についてご案内いたします。先ほども申し上げましたように、〇〇委員から、都合によりご欠席とのご連絡をいただいております。委員20名中19名の方がご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公開とされておりますことから、本日の審議会につきまして傍聴人の受付を行いました。本日は5名の方から傍聴の希望が来ておりますことをご報告いたします。

5. 配付資料の確認

○事務局

次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。本日お配りしてある資料は、次第、委員名簿、席次表の3点でございます。また、事前にお送りいたしました資料として、パワーポイントの説明資料が1部ございます。本日お持ちでない方がいらっしゃいましたら、お手数ですが挙手にてお知らせいただければと思います。大丈夫でございますでしょうか。

それでは、続きまして、委員のご紹介をさせていただきたいと思います。本審議会の新たな任期に入って、本日が最初の審議会でございます。再任された委員の方も多くいらっしゃいますが、今期から新たに就任された方も4名いらっしゃることから、改めて全委員のご紹介をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

～以下、委員、事務局紹介については省略～

6. 会長・副会長の選出

○事務局

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

(「異議なし」の声あり)

○事務局

ありがとうございます。

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

(「異議なし」の声あり)

○事務局

ありがとうございます。

それでは、〇〇都市計画部長を仮議長として進行していただきます。お願いいたします。

○仮議長（〇〇都市計画部長）

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

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

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

(「異議なし」の声あり)

○仮議長（〇〇都市計画部長）

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

〇〇委員。

○委員

〇〇でございます。長年にわたりまして船橋市の都市計画審議会委員を務められ、船橋市のまちづくりに関する高い見識をお持ちの〇〇委員を会長に推薦

したいと思います。

○仮議長（〇〇都市計画部長）

ありがとうございます。ただいま〇〇委員を推薦したいとのご意見をいただきましたが、ほかに意見はございますでしょうか。

それでは、お諮りさせていただきたいと思います。〇〇委員に会長をお願いすることでご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○仮議長（〇〇都市計画部長）

ありがとうございます。それでは、ご異議なしと認めさせていただきまして、〇〇委員に会長をお願いすることといたします。〇〇委員には会長席にご着席いただきまして、一言ご挨拶をいただければありがたいと思います。よろしくお願いいたします。

（〇〇委員 議長席に移動）

○議長

ただいま会長職を仰せつかりました〇〇でございます。新任の方もいらっしゃるということでございますので、少し自己紹介をさせていただければと思います。

前期の都市計画審議会から引き続いてという形で会長職を務めさせていただくことになりました。私は、日本大学理工学部交通システム工学科を3年前に定年退職という形を取りまして、現在は非常勤講師として関わらせていただいております。交通ということで、人と物と情報をどのように安全かつ快適に、そして、利便性よくといった視点から、計画論という形で取り組んでまいりました。都市計画といった側面では、「働く」、「住まう」、「憩う」、プラスアルファで「通う」というキーワードがございます。「通う」という視点の中から、交通がまちをつくるんだという思いで、これまで都市計画といった分野にも関わらせていただいております。

交通整理といった側面も持った中で議事進行をさせていただくことが多々いろいろな場面でも出てきておりますが、交通整理というのは皆様方のご意見がたくさん出て初めて整理ができることとなりますので、船橋市のこの審議会の中でも、基本的には止めはいたしません。基本的には、です。都市計画審議会では、都市計画法に基づいて運用すれば、皆さん縦に首を振っていただくので

すが、都市計画は生き物でございます。他の自治体さんの中では、情報センター、これは事務系でいいのでしょうか、そういったところで都市的な配置をするといろいろぶつかったりもするし、工業地域で適用すべきなのだろうかとか、都市計画上の用途の運用であるとか、いろいろな課題もまだこれから出てまいります。生き物と言うだけあって、都市計画という範疇は、皆さんのお知恵をたくさん集めないと船橋独特のまちづくりというのはきっとできないだろうなと思っておりますので、ご遠慮なくご発言いただければと思います。し過ぎた場合はコントロールさせていただきますので、その際は「しょうがないな」とぜひ受け止めていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、この後は座ったまま進行させていただければと思います。

会長職に続きまして、副会長をお選びしたいと思っております。船橋市におきましては、これまで条例上特に規定がないということで、審議会に一任されております。通例ですと一号委員の中から指名推選をいただいておりますが、今回もこのような形でよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。それでは、一号委員の中からどなたかご推薦をいただければと思いますが、いかがでございましょう。

○委員

会長。

○議長

〇〇委員、どうぞ。

○委員

〇〇でございます。引き続き〇〇委員に副会長はいかがかと思ひまして、推薦申し上げます。

○議長

それでは、〇〇委員、いかがでございましょうか。よろしゅうございますでしょうか。

○委員

よろしくお願いします。

○議長

それでは、〇〇委員に副会長をお務めいただくということで、皆様、異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長

ありがとうございます。

それでは、副会長職は〇〇委員にお願いしたいと思います。どうぞ席をご移動いただければと思います。

(〇〇委員 副会長席に移動)

○議長

それでは、一言お願いできればと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○副議長

副会長を拝命いたしました市議会の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長

それでは、副会長職、ひとつよろしくお願いいたします。

7. 議事録署名人の指名

○議長

これから議題に入りますが、本日の議事録署名人を私のほうから指名させていただきます。本日は、〇〇委員様、それから、〇〇委員様にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(両委員、了承)

○議長

それでは、公開ということで会議を進めてまいりますので、ここで傍聴人の

方に入室をお願いいたします。事務局の方、よろしくお願いいたします。

(傍聴人入室)

○議長

傍聴人の方、今回は委員が代わっての第1回目ということで、最初のほうの時間がかかりまして、大分お待たせいたしまして申し訳ございませんでした。これから早速議事を進めてまいります。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ご協力いただきますようお願いいたします。写真撮影並びに録音についてはご遠慮いただいておりますので、ご協力よろしくお願いいたします。

8. 議題

< 報告 1 >

○議長

それでは、早速これから議事を進めてまいります。本日は報告事項でございます。津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地）につきまして、担当課よりご説明をお願いいたします。

○都市計画課長

都市計画課です。報告1「津田沼駅北口の開発（津田沼パルコ跡地）について」、ご説明いたします。

1ページをご覧ください。津田沼パルコは船橋市の南東に位置するJR津田沼駅の北口側にあり、昭和52年7月に開業、令和5年2月末に営業が終了となりました。現在A館は建物の解体中で、B館は津田沼ビートという商業施設として引き続き営業されています。

津田沼パルコ跡地の開発について、事業者より都市計画法の制度である特定街区を活用した提案がありました。現在、都市計画として良好な計画となるよう事業者と協議を行っており、本日は計画概要等に関する報告となります。

計画地は、旧パルコA館跡地であるA街区と、津田沼ビートのあるB街区の2つで構成されています。敷地面積は、A街区、約2,800平方メートル、B街区、約4,000平方メートルとなります。敷地の西側の道路は県道、南側の津田沼駅北口駅前広場は習志野市の道路、北側と東側及びA街区とB街区に挟まれた道路は船橋市の道路となっております。なお、A街区の敷地は両市にまたがっており、約2,800平方メートルのうち、約2,200平方メートルが船橋市、約600平方メートルが習志野市となっております。

2 ページをご覧ください。続いて、計画地の都市計画情報についてです。用途地域は商業地域、容積率は600%、建ぺい率は80%で、防火地域に指定されています。習志野市側も同様となっております。

3 ページをご覧ください。続いて、本計画において活用を検討している特定街区の制度について説明いたします。

特定街区は都市計画法第8条に定められた地域地区の一つであり、その趣旨は、都市計画運用指針によると、「良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図る」ものです。また、特定街区では、「その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める」とされています。

さらに、船橋市では船橋市特定街区運用基準を定めており、特定街区の指定に関する基準として、「商業地域、近隣商業地域又はその他の用途地域において基準容積率300%以上で、かつ、高度地区の指定が無い地域のうち、道路等で囲まれた整った形状の街区で、かつ、その規模が概ね0.2ヘクタール以上の街区」において、特定街区を指定できることとなっております。

そして、特定街区により指定する容積率である指定容積率は、基準容積率に1.5を乗じて得た数値の範囲内であって、かつ、基準容積率に300%を加えて得た数値の範囲内とするとされています。計画地は、基準容積率が600%であり、都市計画マスタープランで地域拠点商業地に位置づけられていることから、最大900%の容積率を指定できることとなります。

4 ページをご覧ください。続いて、特定街区の制度のイメージです。本スライドでは、2つの敷地で特定街区を指定した場合の建築イメージをご説明いたします。

特定街区を指定せずに建物を建築する場合、「通常」と書いてある左側の図のように、既に都市計画として定められている用途地域や、建築基準法に基づく建築物の形態規制に基づき建築されます。一方で、特定街区を指定した場合、「容積率の割増」と書いてある中央の図のように、誰もが利用できる有効空地を街区内に確保し、公共的な施設など地域の整備改善に寄与する施設等を設置することで、良好な市街地環境の形成を図ることができます。これら有効空地や地域の整備改善に寄与する施設等の設置に対して、特定街区運用基準に基づき、それぞれさらに容積率を与えることができます。また、街区が複数ある場合、「容積率の配分」と書いてある右側の図のように、街区同士で容積率を移動させることが可能となります。

5 ページをご覧ください。続いて、都市計画に関する上位計画である船橋市都市計画マスタープランにおける計画地の位置づけについてです。

船橋市都市計画マスタープランでは、スライドの左側のとおり、3つのまちづくりの目標を定めております。この目標を踏まえ、全体構想では、「津田沼駅周辺においては、駅のターミナル機能と一体となった商業機能等の強化により、商業をはじめとする各種地域サービスを行う地域拠点商業地としての形成を図るとともに、駅前広場等の整備や歩行空間を確保する等、交通結節点としての機能強化を図る」としています。また、計画地が位置する前原地域における地域別構想では、「津田沼駅周辺を中心に、多くの人々が集い、学生等若者達でにぎわう、様々な交流や新たな活動が生まれる便利なまちを目指す」、「駅にアクセスしやすく乗り継ぎが便利な交通ターミナル拠点の形成を目指す」、「民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図る」、「鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーター等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める」としております。

6ページをご覧ください。こちらは、前原地域における地域づくり方針図になります。津田沼駅周辺は地域拠点商業地に位置づけられており、駅のターミナル機能と一体となった商業業務機能の強化を図る商業地となっております。

7ページをご覧ください。計画地は習志野市域も含んでおりますので、参考に習志野市都市マスタープランでの位置づけをご紹介します。

こちらは、習志野市都市マスタープランの地域別の方針に記載されている地域整備方針図になります。津田沼駅周辺は広域拠点に位置づけられており、高質な都市機能を集積した、活力と魅力があり、広域からの求心力を備えた地区となっております。

8ページをご覧ください。続いて、事業者から示された本計画におけるコンセプトについてです。

本計画のコンセプトは、「駅前の顔となる開発により、人と賑わいが“めぐる”まちづくり」です。そして、「めぐる」をキーワードに、「①歩行空間と交通機能の改善により回遊性を高め、人が“めぐる”まちへ」「②商業・業務・住まい・広場等の創出により、賑わいが“めぐる”まちへ」「③暮らし・文化・交流が“めぐる”駅前拠点として、地域のシンボルとなる魅力あるまちへ」と3つの目指すまちを掲げております。

また、目指すまちの実現に向けて、「ウォーカブルなまちづくりの実現」「交通課題の解決」「地域の魅力・賑わいの向上」「防災と環境整備」という4つの方針が示されております。これら4つの方針を踏まえ、「人々が集まる『場』をつくり、商業や広場等により『賑わい』や、新しい『コト』を生み出す」「だれにとっても使いやすく、暮らしを支え、文化が育つ、安全で快適な魅力あふれる駅前拠点」「駅前のシンボルとなる本計画が、将来にわたり地域の価値を高めていく『経年優化』のまちづくり」を目指すこととしています。

9 ページをご覧ください。続いて、コンセプトのイメージ図についてです。こちらは、前のページで説明した3つの目指すまちをイメージ化したものであり、津田沼駅南口や新津田沼駅方面への連続的な動線確保により人がめぐる、計画地に商業・業務・住まいといった機能を創出し、計画地内で人と賑わいがめぐる、計画地が賑わいの拠点となり、さらに隣接地へ賑わいや交流が波及するといったイメージを表しています。

また、同じく前のページで説明した4つの方針を実現するため、ゆとりある歩行空間や1階と2階をつなぐ24時間開放のエレベーターによる歩きやすい環境、駅前にアクセスしやすい交通環境、イベントスペース等の整備による賑わいと交流が広がる環境、災害時の待機場所や誰もが使えるトイレ等の整備による安心で衛生的な環境を整備するという提案でございます。

船橋市としましては、本日お示ししたコンセプトの実現に向けた具体的な都市計画の内容や、計画地周辺及び市にとっての貢献となるような施設整備等について、習志野市と連携しながら事業者と協議を重ねていきたいと考えております。

10 ページをご覧ください。最後に、今後のスケジュールについてです。具体的な都市計画決定の時期は未定ですが、現時点においては、令和9年度中の決定をめどに協議等を進めていきたいと考えております。

本日の報告後、皆様からいただいた意見を踏まえ、事業者と引き続き協議し、具体的な都市計画の内容等について検討してまいります。本計画の内容がさらに具体化し、都市計画の特定街区の素案がまとまってまいりましたら、再度本審議会に報告する予定でございます。

なお、1 ページでご説明したとおり、計画地は船橋市及び習志野市の両市に位置しており、都市計画区域も2つにまたがっております。都市計画法上、地域地区である特定街区の決定は都市計画区域ごとに行うとされておりますので、案の概要の縦覧以降の都市計画手続については、船橋市及び習志野市、両市同時に手続を進め、おのおのの都市計画審議会に諮ることとなります。なお、習志野市における都市計画審議会の報告は5月20日に行う予定と聞いております。

これらの都市計画の手続に関する予定については、決定次第、市ホームページや市広報等でお知らせいたします。

説明は以上となります。

○議長

説明どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に関しまして、ご質問、ご意見等がございましたら、

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、〇〇委員、どうぞ。

○委員

ご説明ありがとうございます。〇〇でございます。

そうしましたら、お伺いしたいのですけれども、結構たくさんありますので、まず一度に全部伺います。

今ご紹介いただきました事業コンセプトで、9ページの②の「交通課題の解決 駅前にアクセスしやすい交通環境整備」ということですが、これについては事業者さんはどのように考えていらっしゃるのか、伺いたいと思います。

それから、④の「誰もが使えるトイレ等の整備」ということですが、これはどういう整備形態なのか。前はパルコのトイレを使わせていただくのがすごく気軽だったのですけれども、どういうことを事業者さんは考えていらっしゃるのか、伺いたいと思います。

それから、今後のスケジュールですが、2027年度末を目指しているということでしたが、今、資材価格の高騰とかいろいろありますので、これよりもっと遅れていく可能性があるのかどうかを伺いたいと思います。

それから、やっぱり近隣の方々が非常に興味を持っていらっしゃるのが、前のパルコのような商業施設が低層階に整備されるのかどうか。

それから、日影の問題でございます。基準の容積率が600%で、特定街区にすると300%上乗せということは、船橋駅の南口と同じく、900%にできるということでございます。そうすると、高さ51メートル。しかも、今回、容積率の移動も可能になっているということですから、そうすると相当日影が伸びていくということになります。この地域ですが、線路を挟んで東側は第一種住居地域になっております。ですので、日影の影響について今の段階で話せることを教えていただきたいなというのと、それから、移動するということは、最大で何百パーセントになるのか。一方のビルのほうはものすごく高くできるわけですね。そちらは最大で何パーセントにまでできるのか、それは何メートルなのか、伺いたいと思います。

取りあえずそこまでお願いします。

○議長

ありがとうございます。

それでは、事務局、1点ずつお願いいたします。

○都市計画課長

まず1つ目、交通環境の整備ということで何を想定しているのかということですが、具体的な内容については協議中です。ただ、交通環境の改善に資するような機能を検討していきたいと思っております。

○都市計画課係長

続きまして、2点目、誰でも使えるトイレですが、こちらも具体的な機能等については、今後検討を進めていくと聞いております。

○都市計画課長

それから、3つ目、令和9年度末に決定されるのかということですが、こちらの今のスケジュールは、例えば、以前の特定街区や地区計画の変更などを参考にしていますので、これありきではありません。開発計画の中で変更があれば、スケジュールは延びると思っております。

それから、商業施設が入るかということですが、パワーポイントの9ページを開いていただいて、ピンク色のほうに「商業・業務」、それから、黄色いほうに「商業・住まい」と書かれております。商業施設をこちらに取り入れていく計画となっております。このエリアは都市計画マスタープランでも地域拠点商業地とされておりますので、積極的に取り入れてもらうよう事業者と協議していきます。

日影についてですが、運用基準に「当該建築物により生ずる日影は、その規制値の範囲内とすること」という文言がありますので、日影についても協議していきます。

○都市計画課係長

容積率の移動について、スクリーンに投影しました資料でご説明させていただきます。

本計画地では、特定街区を指定した場合、容積率は最大で600%+300%で900%と説明させていただきました。今回の計画で実際に容積率が何パーセントになるかは全く決まっておりませんが、最高だとこれという仮定でこちらのスライドで説明させていただきます。

まず、左の図ですが、2つの街区を合わせて特定街区という形で指定した場合、指定容積率は900%ということになります。これをおのあの建築していきますと、①の敷地、敷地面積1,000平方メートルの場合は延べ面積が9,000平方メートル、②の敷地、敷地面積2,000平方メートルの

場合は延べ面積1万8,000平方メートルまで建築が可能でございまして、その場合、合計は2万7,000平方メートルとなります。

右図に参ります。容積の移動をすることになった場合、移動の数値は一例でございすけれども、合計の延べ床面積2万7,000平方メートルの範囲内で移動をすることが可能という意味合いでございす。この図で言いますと、もともと①の敷地では9,000平方メートルが建築可能延べ面積であったのですが、2,000平方メートル分を②の敷地に移動いたします。そうしますと、①の敷地は延べ面積7,000平方メートルまで建築可能でございすので、結果として容積率は最大で700%。②の敷地は、1万8,000+2,000で延べ面積2万平方メートルまで建築可能となりますので、2万÷2,000で移動後の容積率は1,000%となります。移動後容積率の数値だけで見ますと全体で900%には見えにくいのですが、合計建築可能延べ面積を同じ範囲内で移動することが可能であるという制度がこの容積率の移動の制度でございす。

○議長

今事務局からご説明があったのですが、おおむねの高さといった質問もございましたね。

○委員

最大はどれぐらいになるのか。

○議長

その辺は事務局としては何か捉えられていますか。

○委員

移動を極端にやった場合。

○都市計画課長補佐

極端な移動でいきますと、例えばゼロにして全部を移すということも可能ですが、仮のお話をするのは難しいものと考えております。また、有効空地を設けて建ぺい率を抑えますと、その分高くなる可能性もありますし、高さがいくつなのかは今ここではお話しできないものと考えております。制度上のお話だけ、容積率の移動ということだけお話しさせていただいたということで、本日はこちらのほうでお願いしたいと思っております。

○議長

○○委員、1つ目、2つ目のことについては協議中ということで、まだふわっとした回答でございましたが、いかがでございましょう。続けてのご質問はございますか。

○委員

ありがとうございます。よく分かりました。極端に言うと、本当にそうなるか分からないけれども、片方がゼロで片方が1, 800%もできるということになるんですよね。そうすると、高さは100メートルを超える。違うな。400メートルぐらいになるのかなということでイメージいたしました。まあ、そんなことが本当にあるのかな。分からないですよね。理論上は。

○議長

事務局、どうぞ。

○都市計画課係長

事務局から先ほどご説明したとおり、高さが何メートルになるかは、現段階ではまだ検討中でございますので、これが何メートルになるかというところは分かりません。

また、容積の移動につきましても、極端な例としてはゼロと何千パーセントみたいなことも可能ではございますが、先ほど事務局からご説明させていただいたパワーポイントの9ページ、事業コンセプトのイメージ図においては、計画地では、記載されておりますとおり、A街区、旧A館側が商業・業務、B街区側が商業・住まいという機能を設けるとなっております。そのため、規模はまだ分かりませんが、少なくとも何かしらの建築物は建てるという考えかと思っておりますので、極端な例ではゼロと何パーセントというのはもちろんありますけれども、そうはならないと思われれます。さらにその上で、容積移動をするのかしないのかというところについてはまだ全く決まっておりますので、本日は容積率の移動というものが制度上は可能というご説明をさせていただくとともに、高さについても、何メートルならできる、何メートルになるということについては、本日はご案内することは難しいと思っております。

○委員

ありがとうございます。ちょっと要望ですけれども、今、質問させていただいたからそのスライドを出していただきましたけれども、やはり一番気になる場所ですので、あらかじめ資料はご用意していただきたかったなと思います

し、できればいただきたい。そこですごく大事な資料を出していただいたので、その資料をぜひいただきたいなと思います。何らかの方法で入手できるようにしていただきたいと思います。

それから、高さの件ですけれども、特定街区の運用基準を読ませていただきましたが、「隣地及び周辺市街地関係」という項目で、周辺のまちなみに配慮するということの中身があるわけですね。ここが一番最後のところに、「船橋市景観計画に基づき、良好な都市景観の形成に努めること」とあります。努力義務ですけれども、「努めること」と書いてある。

その景観計画というものを拝見いたしましたら、見逃せないと思う記載がありました。「商業系地域の景観形成の配慮事項」というところです。ここの「形態・意匠」区分のところですが、「周辺のまちなみに配慮した高さ」を事業者を求めるという中身があります。ちょっと読みます。「高さは、周辺の基調となる景観から著しく突出した印象を与えないような規模とし、建築物等と敷地との釣り合いを図る」ということ。それから、もう一つ、「周辺の住宅地への配慮」というタイトルです。「住宅地に面する商業地では、落ち着いた形態・意匠とし、周辺に広がる住宅地の景観との調和に配慮する」とあります。ですから、事業者さんからこうした提案があったとしても、何らかの検討はされていると思うんですけれども、景観計画とはどういうふうに整合性を取っていらっしゃるのでしょうか。伺います。

○議長

事務局、いかがでございましょうか。

○都市計画課長

船橋市は景観計画を策定しており、建物の建築に関しては景観法の届出が必要になります。その中で委員がおっしゃられた配慮事項というのがありますので、それに基づいて事業者と景観形成の配慮について協議していく予定となっております。

○議長

いかがでございましょう。よろしゅうございますか。

○委員

最後にいいですか。協議するとおっしゃるんですけれども、景観計画に「高さは、周辺の基調となる景観から著しく突出した印象を与えないような規模とし」とあるわけですから、「周辺の基調となる景観」というのはどういうふう

に、具体的にどれぐらいの高さのことをおっしゃっているのか。今、何メートルと言うことは難しいのかもしれないですが、あの建物とか、もしそういう話があるのであれば伺いたいです。

それと、根本的なお話を伺いますけれども、さっきの事業者の提案のところ、8ページの「4つの方針により目指すこと」で、「駅前のシンボルとなる本計画が、将来にわたり地域の価値を高めていく『経年優化』のまちづくり」ということなんですね。これはタワーマンションをつくる計画だと思うんです。

「住宅」と入っていますので。タワーマンションで建て替えというのは、現在の法律であればほぼ不可能だと言われております。とても住民合意がつかれないと。ですから、100年とかたてば、廃墟になり得る。ここで業者さんがおっしゃっている「経年」というのはどれぐらいのことを言っているのか、確かめていращやいますでしょうか。

もう一つです。これで最後にしますけれども、今、船橋駅周辺は非常に地価が上がっております。実は私も西船でアパート住まいですので、家賃の値上げというものに直面しています。船橋駅周辺でタワーマンションなんかもできることによって、どんどんまちの地価が上がっていくということが実際に起きてきているのかなということを実感しております。津田沼でもそういうことは起きてくるのではないかなと思うんですけれども、それについてはご見解はいかがでしょうか。

以上です。

○議長

事務局、細かく3点ぐらいあったようでございますが、いかがでございましょうか。

○都市計画課長

最初に、景観計画の高さについてです。具体的に高さがいくつというのは決まっておりませんが、いろいろな商業地域がありますので、そこに見合った周辺の高さを踏まえて協議していくと考えております。

それから、「経年優化」の「経年」とはどれぐらいかということですが、経年優化の経年とはそういうことではなく、事業者から伺っている話をさせていただくと、時の経過とともに価値が高まること、本計画については、周囲と調和した建物に緑が育ち、居住者同士のつながりが生まれるとともに、地域を含めたコミュニティーが成熟し、まちの価値が高まっていくことを目指すという考え方と聞いております。

○都市計画課係長

地価につきましては、申し訳ございません、こういった再開発が起きることによってどうなるか、この件でどうなるかというところは、特に検証等はありません。この計画だけで上がるのか、あるいは、周辺で様々な動きもありますので、それを含めて総合的に何か変わるのか、いろいろな要因があるかと思うのですけれども、この計画をもって変わるのかどうかというところについては、申し訳ございません、把握しておりません。

○委員

把握してください。

○議長

よろしゅうございますか。

○委員

はい。

○議長

それでは、他の委員の方、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

〇〇です。3つお聞きしたいと思います。

この土地は入札によって事業者さんが買われたと思うんですけれども、その際に、都市計画課は、特定街区が使えて、300%の容積率を上乗せすることが出来ますよというような回答をされたのかどうか。質問は間違いなくデベロッパーはすると思うんですけれども、それに対してどういう答えをされたのかなということが気になります。

それと、今、船橋は駅前でタワーマンションがつくられているので少し上がり気味ではありますが、1坪100万円ぐらいの土地代でございしますので、300%容積率を増やすと、この計画で61億円ぐらい事業者はプラスになるはずなんですね。それぐらいの大きな金額が事業者にとって優位に働くことに対して、一部公共施設を入れてもらうという記述があったのですけれども、船橋市として何を要望されているのかということをお聞きしたい。

3つ目でございますが、今回建物を2つつくるということで、商業地域なので日影はかかりませんが、後ろに住居地域がありますから、日影斜線がかかる

と思うんですね。通常2つのビルが建つのであれば、1つずつの日影斜線になるので、割と楽になるんですけども、今回容積率を移動するということになるのであれば、2棟で一つの日影斜線を描く必要があるのではないかという気がします。この辺りについての考え方をお教えいただければと思います。

以上です。

○議長

それでは、事務局、3点ほどございました。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

土地の入札のときにということですか。

○委員

いや、土地を買うときに、この土地に特定街区が使えますかとかです。容積率があってこそその土地の値段になるので、都市計画課に特定街区が使えるかどうかを聞きに来られたのではないかと思います。

○都市計画課長

誰から問い合わせがあったかは把握していません。ただ、窓口に問合せがあれば、そういう答えはしますし、特定街区の基準についてはホームページにも出ていますので、来なくても、見れば適用できる、できないという判断はつくと思います。

一般論として説明はしますが、必ず特定街区で採用できますという回答はしないと思います。

○委員

取りあえず次に進めていただいて。

○議長

では、2点目の容積率上乘せに対してということで、公共空間の活用の仕方について事務局として要望をかけたかどうかといったところです。公開空地の扱いとかですね。

○都市計画課係長

先に、3点目の日影の規制についてのご質問についてお答えさせていただきます。

特定街区という都市計画法の制度を使いますと、基本的には日影の規制についても除外にはなるのですが、船橋市の基準としまして、今回は京成松戸線の反対側は住居系の用途地域がございますので、そちらについてはその規制の範囲内で検討することしております。

さらに、今回の２つの街区の中に建物を建てるという場合につきましては、それを総合した形、いわゆる複合日影で問題がないかというところを確認していきたいと思っております。

○議長

３点目のほうはよろしゅうございますかね。では、２点目につきましてお願いいたします。

○都市計画課長

こういった地域貢献となる施設を整備するかというのはまだ決まっておりません。パワーポイントで示させていただきましたが、９ページ、１階と２階をつなぐエレベーターであったり、ペDESTリアンデッキとの接続であったり、イベントスペースの設置、一時待機スペース、公衆トイレ、そういったものが今提案されています。さらにこういったものを整備していくかというのは、今後詰めていく予定であります。

○議長

はい、どうぞ。

○委員

私、先ほど数字を出してグロテスクな感じになりましたけれども、事業者にとっては６０億円程度の増益傾向になることは間違いないんですね。それに対して、トイレをつくれとかペDESTリアンデッキをつなげろというのは、少し要望事項が少ないのではないかという気がします。事業者さんに対して厳しいことを言う必要はないと思います。とはいえ、せっかく容積率を増やしてあげるのだから、これぐらいのことをやっていただきたいという要望を出す必要があるのではないかということをととても気にしています。

○都市計画課係長

容積率を付与する計算を本日はあまり詳細には紹介しませんでした。整備する施設の内容や質に応じまして容積率を付与することになりますが、必ず最高のパーセントまで与えるというものにはなっておりません。当然内容を判断

しながら決めていきます。

ただ、こういった津田沼駅北口の目の前の開発でございますので、船橋市としまして、都市計画法の制度を活用し容積率を付与する可能性があるという点も含め、駅前がどのようなまちになるか、良好なまちになるかという観点から、市としては、これを機会に地域がよくなるような用途、施設を要望していくところについては、庁内でも共有しております。今は、具体的にこういったものを整備するところまでは協議できてはいないのですが、委員のご意見、アドバイスも踏まえながら、今後も協議を続けていきたいと思っております。

○議長

よろしゅうございますか。

それでは、そのほかの委員の皆様方、いかがでございましょうか。

お手が挙がりました。それでは、〇〇委員、どうぞ。

○委員

〇〇です。2点お伺いしたいのですが、1点目は、先ほどから話が出ている容積率の移動の話です。A街区では一部が習志野市になっていて、習志野市分のところから移動というのは考えられるのかどうか。習志野市分と船橋市分で、特定街区、それから容積率の移動の考え方についてお伺いしたいです。

それから、2点目ですが、同じ9ページで、事業コンセプトとして①、②、③、④と4点挙げられています。ウォーカブルなまちづくりとか、交通課題の解決は特に、A街区、B街区のこのエリアだけで解決するものではなくて、周りの整備、計画との関係というか、連携が不可欠だと思うのですが、事業者案がこういう大きなことを言うのは、どういうふうに周りの計画を考えているのか。その辺、話がもし出ているようでしたら教えてください。

○議長

事務局、2点ほどございました。

○都市計画課長

最初の容積率の移動についてですが、特定街区の決定自体は、習志野市、船橋市で両方のエリアを特定街区とするのですが、内容としては一体の計画として考えて決定します。それでお互いがもしプラス300%の容積率であれば、実際の建築計画自体は船橋市に上がってくる予定ですので、その中で移動することができます。

○委員

ちょっと確認ですが、習志野市分の容積率も、例えばA街区からB街区に移転するとすると、それはできるということですか。

○都市計画課長

おっしゃるとおりです。ただ、もし習志野市は容積率を300%も上げない、100%しか上げないとなったら、そこで面積移動が行われます。そうならないように調整していくつもりです。

○議長

それでは、2点目のほうですね。

○都市計画課長補佐

2点目のお話は、交通課題はここだけでは解決できない、周りのところもという質問だと思います。周辺の交通課題を、大きな範囲での解決というのは今回の計画では難しいものと考えております。今回の計画地で多少なりともこの付近で起きている交通課題の解決につながるようなものがあれば、この区域内でやれる範囲内で何かできることはないかということで事業者と協議中で、交通環境の改善に資するような機能を検討してもらいたいということで協議しております。

○委員

②もそうだと思いますし、特に①も、ここで多少こういうことをやって、多少なりとも貢献できるという考え方ということですか。

○都市計画課長

そうですね。あとは、今回は示せていませんけれども、有効空地の設置により、東西南北開かれた空間をつくってつなげていくというような考え方になるのかなと思っております。

○委員

ありがとうございます。

○議長

よろしいですか。

○委員

はい。

○議長

特に②のところでは、「駅前にアクセスしやすい」という「アクセス」というキーワードがついている。これはアクセス・イグレスという2つの、接近するかそこから出ていくか、いろいろなアプローチがありますけれども、駅前広場という空間の中でアクセス性にこの地域も何か寄与したいという思いが事業者の中にあるのだらうなといったところですので、具体的な計画案が出てきたときに、駅前空間の広場空間としての活用がイメージできるかどうか。こういったところも委員の皆様方にはご協議いただく形になるかなと、そういったイメージでございます。今はあくまでも枠組みという形でのご説明ということでございます。

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

〇〇です。先ほど〇〇委員からあった景観計画に関しては、私と〇〇先生は景観のほうの審議会の委員もやっていますので、そちらのほうに出てきたときにはまた十分に検討させていただきたいと思います。

○委員

よろしくお願いします。

○委員

質問に関しては、A地区、2,800平方メートル、B地区、4,000平方メートルという敷地の面積が出ている中で、概算でいいですから、有効な空地の面積はどれぐらいと考えているのかということだけ教えてください。

○議長

いかがでございましょう。

○都市計画課係長

概算、基準上の話としてご説明します。空地につきましては、その質にもよりますけれども、空地を確保すると、それに応じて容積率が付与できるというような仕組みになっております。概算であります、敷地の半分程度を有効空

地として確保すると、容積率上は最高200%まで付与できるという基準となっております。半分以上を有効空地として確保するというのが一つのラインになってくるのかなと思っております。

○議長

どうぞ。

○委員

了解です。ただ、敷地の半分以上が空地になったら、半分のところに建物が建つわけですから、高さは倍ですよ。さっきのほかの先生方の質問と兼ね合わせると、それこそ70～80メートルの建物が建つなという感じはしてきますので、これからどういう計画になるのか注視をしたいと思います。ありがとうございました。

○議長

有効な公共の空間の活用のイメージがまだ全然見えていないところなので、通行帯としての区分なのか、あるいはオープンスペースとしての空間の広がりイメージしたものなのか、それによって全然変わってきてしまいますので、次のプロセスの中で、事業者との協議が出てきて、活用の仕方のイメージが出てきた段階で、またご紹介をいただければありがたいと思います。

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。○○委員、どうぞ。

○委員

○○でございます。先ほど来話題になっております9ページの事業者さんからお出しいただいたコンセプト、この①から④までの非常に大事な興味深い項目については、表現上はどうも総論レベルのものであって、これからどんどん詰めていかれることだと思います。逆に、今、大変期待しているところでございます。大きな駅のごく近辺の大きな開発ということですので、現在ある道路空間をどう使うかということに非常に興味があるということでございます、「ウォークアブル」という表現もございましたけれども、具体的にどんな絵をお描きになれるのか。

それから、ちょっと気になるのは、この開発敷地のごく近辺に駅がございしますので、同レベルで協議に入っていただくということはなかなか難しいかもしれませんが、駅改良、動線改良みたいなことが課題としてもしあるのであれば、協議のきっかけとなるのではないかなということで、そういう意味で

鉄道の事業者さんとの連携ということも、何らか少しでも勝ち取れたらうれしいなと思うわけでございます。

それから、忘れてならないのは災害時の対応です。災害の場合に、この場所で、この建物で、あるいは近辺の空間でどういう役割を担っていけるか。これは提案を待っているのもあるかもしれませんが、何かしら事業者さんに協力をいただくという発想で持ちかけていくということもあるのかなと思います。そのときに、広場空間というのは非常に重要だと思いますから、そこに市民が集まって、災害時に一時的に過ごせるような空間ということも、日頃のありようとは違うと思いますけれども、考えて、あるいは望んだ事業者さんに働きかけるといいうこともあっていいのかなと思います。

あとは、高齢化対応です。商業空間ということで、賑わいとか楽しい空間ということも大事だと思いますけれども、我々は出来上がる頃にはまたその分だけ年齢を重ねますし、年を取った市民にとっても楽しい外部空間であり内部空間というものを何らか考えて、あるいは提案をお互いにしていけたらいいのではないかと考えてございます。

以上でございます。

○議長

ありがとうございます。この計画に対する期待を受けた中で、いくつかご要望いただきました。

事務局、現段階で何かご回答できそうなことはございますか。

○都市計画課係長

ご意見ありがとうございます。

まず、一番最初にご意見いただきました道路空間等との連携ですとか活用という点でございます。冒頭ご案内させていただきましたとおり、こちらが囲まれている道路が県道であったり、船橋市の市道であったり、習志野市の市道であったり、管理者がいろいろ分かれているというところもございますので、様々協議をしなければいけないという点はあるかと思うのですが、ちょっと観点が変わってくるかもしれませんが、道路沿いにおいて、敷地に目いっぱい建物を建てるのではなくて、少し建物をバックさせて、そこに空間を設けて、そこも人々が快適に歩ける歩行者空間を設けていくという考えがあると思っております。それを道路とどう連携していくかというところは道路管理者とも協議が必要になってくるかもしれませんが、その点について、事業者と協議を進めていきたいと思っております。

それから、災害の関係についてのご意見をありがとうございます。ご案内い

いただきましたパワーポイント資料の9ページの④の「防災と環境整備」というところの下に、「災害時の待機場所」という記載をさせていただいております。現時点での事業者様からの提案なのですが、いわゆる一時避難スペース、何か災害等があったときにそこに滞在できるようなスペースを想定されている内容でございます。このほかにも、様々な災害時の対応においてこの地で何ができるかということについては、事業者との協議を進めてまいりたいと思っております。

それから、高齢者の方などへの配慮といったところについては、本計画の中では、同じ9ページの一番上の「ウォークブルなまちづくりの実現」というところに、「ゆとりある歩行空間」とともに、「24時間開放のエレベーター」という記載をさせていただいております。こちらは、旧パルコが立っていた際にも、エレベーターを使って1、2階の動線を確保していたという経緯があるのですが、今回の計画においても、エレベーターを24時間開放して使えるようにしていくという意向が示されております。また、ペDESTリアンデッキとこの計画地をシームレスにつなぐといったような話もございます。その中では、例えばバリアフリーといった観点もあるかと思いますので、そういったものにも当然配慮しながら計画を進めるよう、事業者と協議したいと思っております。

○議長

大体よろしいですか。

あと、期待値といったところでは、近くにある駅の結節点強化みたいな、そういった話もございました。こういったところは、9ページの点々の矢印で人の動きみたいなのはイメージされているようですけども、今回の開発計画が起爆剤となってこの周辺計画にどう連動していくか、そういったところもぜひイメージを持って取り組んでいただきたいと、そういう要望かと思いますので、それはぜひ事務局で受け止めていただければと思います。

よろしゅうございますか。

○委員

はい、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か。

お手が挙がりました。○○委員、どうぞ。

○委員

〇〇でございます。今ご質問、ご意見が出ましたことと大変関連しているの
でございますけれども、9ページ、事業者案としての事業コンセプトの4番目
に、先ほどお話がありましたように、「防災と環境整備」がございます。この
中の「災害時の待機場所や誰もが使えるトイレ等の整備による安心で衛生的な
環境整備」でございますが、「誰もが使えるトイレ」は具体的に事業者の方と
のやり取りはあったのでしょうか。これは大変難しい問題でございまして、一
つのトイレの中に誰もが使えるような設備をいろいろ入れ込んでまいりますと、
大変広い面積を必要といたします。それから、トイレの外で行列ができるとい
う問題が実際に発生しております。ですから、国は、今、このような一つのト
イレの中で誰もが使えるという考え方はなかなか示しづらいという見解を持っ
ているように思います。「誰もが使える」という言葉は、非常に重い、または
難しい問題でございますので、具体的に事業者の方がどのような説明をなさっ
たのか、お聞きしたいと思います。よろしく願いいたします。

○議長

事務局、そこまでの協議がなされているかどうかといったところでございま
すね。「誰もが」という基本的なトイレの枠組みがありますが、災害と絡める
とまた話が別になってくるよということですね。

○都市計画課係長

詳細につきましては今後になってまいりますけれども、まず、いわゆる多目
的トイレ、バリアフリー化された誰でもトイレについては整備をしていきたい
と聞いております。その他として、例えばどれぐらいの基数を入れるか、どの
ような機能を入れるかというところは、これからの協議でまた進めていきたい
と思っております。

○委員

ありがとうございます。多分事業者の方は、5ページの上位計画の船橋市都
市計画マスタープランのページの一番右下にございますが、バリアフリー仕様
のいろいろな機能を市としてはまちづくりの目標のところに入れておられます
ので、これを参考に、ここに上がっていない要素としての新規性を求めてトイレ
の問題を取り上げたのではないかなと推測をちょつといたしました。

この場合ですけれども、2つ要望がございます。1つは、多機能のトイレと
いうのは、先ほど申し上げたとおり、本当に非常に大きな面積を必要といたし
ます。現在は、行列の問題もありますので、例えば1階には子育て世代向けの
トイレ、2階は車椅子対応のトイレ、3階は電動車椅子向けとか、機能をいく

つかに分けて各階に配置するという考え方で進められていることが非常に多いです。ですから、誰でもトイレとかバリアフリートイレという言葉だけではなく、具体的に機能を分散させるという意味で、多様な選べるトイレを用意するということを、数だけの問題ではなく、仕様についても要望をぜひ出していたきたいというのが1点ございます。

2つ目ですけれども、そうすると、どのトイレが自分が要望する機能を持っているかということをおあらかじめ選択して何階のトイレを目指すというふうにしないと、行ってみたら自分が希望する設備がなかったというのは、トイレの問題は切実でございますので、ぜひ避けたいことなんです。そうしますと、ここに上がっていないので不思議に思ったのですけれども、待機場所の問題もどこに待機場所があるのかを常日頃知ることが重要で、トイレもどこに行けば自分の求める機能のトイレがあるのか、それがよく分かるようなサイン計画というものが大変重要だと思っております。サイン計画を当初の予定のところから市として要望を入れていただきまして、誰もが使いやすい設備、一つの設備だけではなく、サイン計画についても非常に強い要望を出していただければと思います。これは意見でございますけれども、よろしくお願い申し上げます。

○議長

事務局、強い要望ということでございますが、よろしゅうございますか。

○都市計画課係長

ありがとうございます。今後事業者と協議してまいります。

○議長

よろしゅうございますかね。

○委員

はい、ありがとうございます。

○議長

そのほか、委員の皆様方、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。基本的なところでお伺いしたいのですけれども、特定街区を指定するに当たって、船橋市の基準で、「道路等で囲まれた整った形状の

街区」という表現がありますけれども、今回のA街区については、一部が隣地との境界ということになっております。これはこの道路等の「等」で囲まれた整った形状ということで解釈されているのかどうか、根拠をまずお示しいただきたいのと、一度特定街区をかけると、なかなか変更は難しいだろうなという認識でいるのですけれども、直接接している隣接地の将来の再開発に対して、今回の特定街区との整合性というのでしょうか、それを現時点で担保しておく必要があるのかどうかというところをお伺いしたいと思います。

○議長

事務局、いかがでございましょう。2点ほどございました。

○都市計画課長

最初に、A街区と東側隣地の所ですけれども、そちらについては、おっしゃるとおり、街区として判断しなければいけないので、道路と同等の機能を有する通路を設ける必要があります。A街区の東側に、壁面の位置の後退や制限で、貫通通路のような通路を設けることで協議をさせていただいております。

それと、もう一つ、隣地との将来的な整合ということで、本来はそこも一体として特定街区として開発することが理想ですが、地権者がおりますので難しいと考えます。事業者からの提案に、将来を踏まえて、開発があったときに、2階から行き来できるような通路等を今の時点から設けるとか、そういう考えもいただいております。隣地は習志野市なので、習志野市とも話をさせていただいているところです。

○委員

それは、今から担保するということであれば、難しいかもしれませんが、地区計画等では難しいんでしょうかね、その辺は。

○都市計画課長

地区計画では地権者の同意が必要になってくるので、今の時点では難しいと思います。

ただ、おっしゃったとおり、習志野市は、このパルコの跡地から新津田沼駅に向かって、ウォーカブルなまちづくりの計画を進めているところです。習志野市もそういったことも踏まえて考えていくと思われます。

○委員

ありがとうございます。

もう1点よろしいでしょうか。

○議長

はい、どうぞ。

○委員

現状、車も人も相当な交通量だと思います。容積率が最大で300%上がったときに、商業施設の規模によりますけれども、勉強不足で敷地に駐車場があるかどうかなのですが、相当な交通量が発生すると思います。そのときに、商業施設への待ち行列等々からいって、交通量調査あるいは将来予測、その辺はもうされているのでしょうか。

○都市計画課係長

特定街区の指定に当たりましては、船橋市の基準の中でも、「当該街区の発生集中交通量の処理に努めること」ということで、配慮すべき事項として定めさせていただいております。事業者のほうも、そういったところを踏まえて交通量調査を実施していくというところで、その中で問題ないのかを確認し、場合によっては何らかの対応をしていくことについて検討していくと聞いております。

○委員

ありがとうございました。

○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

2つ聞きたいんですけれども、エネルギーの問題、この建物の維持管理、それから、生物・自然に対する緑化率について、その辺はどういうふうに事業者と話し合っていこうとしているのか、ちょっと聞きたいと思います。

○議長

環境保全とかそういった分野に入ってくる範疇でございますが、いかがでございましょうか。

○都市計画課係長

まず、緑化につきましては、こういった開発、建築物を建てる際には、船橋市では条例等に基づきまして協議をさせていただいております。一定の割合を設けるという規定がございますので、これは担当が別の部署になってまいります、事業者と協議をしてまいります。

エネルギーの話につきましては、特段規定はないのですけれども、こういった新しい建物でございますので、そういった観点につきまして、何かしら考えはあるのかというところについて事業者を確認したいと思っております。

○議長

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か。それでは、〇〇委員、どうぞ。

○委員

1点だけお伺いしたいと思います。まだざっくりとした計画、コンセプトの中で決まっていらないと思うので、質問というより要望になるかと思うのですけれども、上位計画の船橋市都市計画マスタープランの中に、「交通ターミナル拠点の形成を目指します」とか、あとは、船橋市民のこの地域の方々の要望として、駐輪場の整備を多く求められております。船橋市としても、「駐輪場の整備促進等を図ります」とされております。1ページを見ていただくと分かると思うのですけれども、今現在、駐輪場は習志野市さんの土地のほうにたくさんありまして、船橋市の方がそちらを借りているというか、そういう状況です。

歩行空間ももちろんとても重要なのですが、自転車の走行空間や自転車の駐輪場の整備を船橋市はこちらに対して要望しているのか、これから協議の中でそういうことが提案できるのかということをお伺いしたいと思います。

○議長

事務局、いかがでございましょうか。

○都市計画課係長

駐輪スペースの確保につきましては、今回は敷地がそれほど大きくないというところもございますので、どこまで確保できるかというのはあるのですけれども、ご質問いただいたとおり、市としてもこの地域の課題として捉えておりますので、そういった点で何かできることがあるのか、事業者のほうに要望してまいりたいと思っております。

自転車の走行空間は、今回の敷地の開発の中ではその議論はなかなか難し

いのかなと思っております。

○議長

よろしいですか。

○委員

ほかの地域では、その土地の中で歩行者と自転車のすみ分けをしながら中を通れるような計画をしているところもあったので、ちょっと聞いてみました。ありがとうございます。

でも、自転車が増えたときには、今、この県道のところはバスが駐停車する場所で、自転車を通る場所がないので、考えていかなければいけないのかなと。今後の課題として捉えていただければありがたいです。

以上です。

○議長

自転車は基本的に軽車両という扱いになるので、道路空間の中でそれにどう対応するか、これが一義的な話で、その後、車道を活用できない高齢者や子供が歩道を使えるようにという面では、今回の改正道路交通法に基づいて、自転車はかなりイメージが変わってまいりましたので、こういう公共の空間の、特に都市拠点あるいは駅拠点の周辺地区はどういうふうに考えるのか。自転車のネットワーク計画そのものがどういう形で組まれているのか、そういったところも併せて検討していかないと、ここだけ変えても改善できないということになりますので、ネットワークとしてそれがどう担保できるか。その辺、ここを一つの開発拠点として位置づけられるのかどうか、そういったところも少し事務局のほうでご検討いただければありがたいと思います。

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か。よろしゅうございますか。

お手が挙がりました。それでは、〇〇委員。

○委員

〇〇です。9ページのところに「交通課題の解決」と書いてあります。こういう開発をやる場合に、道路の問題は一番やりやすい。解決はできないかもしれないけれども、こういうタイミングでもってやらないと、なかなか道路のことは解決できないと思うんですよ。市のほうとしては、習志野市との関係もありますけれども、今の北口のバスターミナル、それから、A地区とB地区の西側のほうにバスがよく止まっていますけれども、そういう交通の課題について、

どのようなところが問題で、どのような解決をしたほうが良いと思っていられるのか、ちょっと伺いたいです。

○議長

事務局、いかがでございましょうか。

○都市計画課係長

今お話しいただきましたバスの停留状況については、やはり課題だと我々も認識しております。こちらについて、どういった解決方法が最適なのか、また、この開発をきっかけにどういったことができるかというところについては、具体的にこれをやるというところにはまだ至っていないのですが、この開発をきっかけにできることがあれば行っていただきたいという考えを持っておりますので、事業者と協議を進めてまいりたいと思っております。

○議長

はい、どうぞ。

○委員

道路の問題は地元の方も非常に興味を持っていることだと思いますので、ぜひ地元の方の意見をよく聞いて、要望に応えられるようなことを。先ほど〇〇さんがおっしゃっていましたが、事業者はかなり利益が出るはずなので、ここぞとばかりに要望していただきたいと思っております。

○議長

ありがとうございます。

そのほか、よろしゅうございますか。

今回、案という形の敷地の活用のイメージ、漠としたものということでございますが、10ページのスケジュールで見えてまいりますと、これから事業者との協議が入ってまいりまして、また次回、この都計審におきましてご報告いただけると、そういった流れになっております。事業者との協議内容、新しく進展があった内容につきまして、また皆様方からご意見を今後伺っていければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題はこの報告事項1件でございまして、以上とさせていただきます。

9. 閉 会

○議長

それでは、傍聴人の方、長時間ありがとうございました。こちらで傍聴人の方は退席となりますので、よろしくお願いいたします。

(傍聴人退室)

○議長

それでは、これをもちまして第154回船橋市都市計画審議会は閉会といたしますが、事務局からの連絡事項がございますので、少々お待ちください。事務局、よろしくお願いいたします。

○事務局

事務局でございます。3点ご案内させていただきます。

1点目は、次回の審議会についてのご連絡でございます。次回の都市計画審議会は、7月7日（火曜日）午後2時から、本日と同じこちらの市役所9階第1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。

2点目は、委員の報酬についてでございます。今年度より、審議会の委員報酬が1日当たり9,800円から1万3,000円に変更となりました。

3点目です。本日お車でお越しの方がいらっしゃいましたら、駐車券に検印が必要となりますので、お帰りの際に出口付近にいる職員にお申しつけください。

事務局からのご案内は以上でございます。本日は長時間ありがとうございました。