

津田沼駅南口地区に係る都市計画に関する説明会

開催日時：令和5年12月3日（日）午前10時～、午後1時～

開催場所：習志野市役所3階大会議室

出席人数：合計74名

『いただいた主なご意見・ご要望とその対応等』

※説明会当日のご意見やご要望などについて、施行予定者である野村不動産株式会社への確認や担当部署への聞き取り等を行い、わかりやすく説明・解説・公開することを目的に作成しています。

※当日のやり取りを記録したものではありません。

番号	ご意見・ご要望等	対応等
1	令和3年6月に市が実施した「JR 津田沼駅南口駅前広場地上部（一部除く）における再整備計画案に対する市民意見募集」等の意見は、今回の駅前広場の計画にどのように反映されているのか。	<ul style="list-style-type: none">・令和3年6月に市が実施した「JR 津田沼駅南口駅前広場地上部（一部除く）における再整備計画案に対する市民意見募集」において、市民の皆様から様々なご意見をいただきました。その際にいただいたご意見の概要と市の考え方については、令和3年7月30日付けで市ホームページにてお知らせするとともに、ご意見を踏まえながら、千葉県警察本部や関係機関との協議を進めてまいりました。・令和3年6月時点からの主な変更点は、民間の荷捌き場や緊急車両スペースを確保したこと、バス乗降場のエレベーター周りに階段を追加したこととなります。
2	開発に伴う交通需要予測について、パーソントリップ調査等の分析をどのように計画に反映させているのか。	<ul style="list-style-type: none">・駅前広場の基本設計において、広場の基準面積を求める際に、パーソントリップ調査の結果を活用した検討を行っています。
3	ペDESTリアンデッキが拡大することで、駅前広場1階部分（商業施設北側 駐輪場付近）が暗くなるのではないかと。安全・安心に利用できるよう要望する。	<ul style="list-style-type: none">・駅前広場1階部分の明るさについては、今後、照明灯の設計を進めていく中で、適切な照度が確保されるよう検討を行い、安全・安心に利用できるよう努めてまいります。
4	ペDESTリアンデッキ上の柵の高さは決まっているのか。	<ul style="list-style-type: none">・柵の高さについては、今後、設計を進めていく中で、安全にデッキを利用いただけるよう、定められている基準に則って検討してまいります。

5	<p>奏の杜方面からの歩行者交通量が多いことから、3・4・19号線の歩行空間の確保について要望する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3・4・19号線（モリシア津田沼側）について、市が用地を取得し歩道を広げる予定はありませんが、今回の市街地再開発事業の施行予定者である野村不動産株式会社の計画においては、建物を民間の敷地側に後退させ、現状よりも3m広く、歩きやすい空間を確保する計画となっています（1階レベル）。 ・また、2階レベルでは建物の外周を一周できる歩行者デッキの整備が計画されており、奏の杜地区へ繋がる西側の幅員を広くするよう検討されています。 ・なお、3・4・19号線（ロハル側）の歩道については、今回の事業の施行区域外になることから拡幅整備等の予定はございません。
6	<p>駅前広場に面する民間敷地内の昇降施設（エスカレーター・エレベーター）は、24時間稼働となるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場に面する民間敷地内の昇降施設（エスカレーター・エレベーター）の稼働時間については、現時点で決定していません。 ・市としては、施行予定者である野村不動産株式会社に対し、一般の方が出来る限り長い時間帯で利用出来るよう要望しています。
7	<p>駅前広場については、南側に9m拡幅することだが、再整備後の歩道幅員はどのようになるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の拡幅は、主に一般車乗降場の整備、ペDESTリアンデッキの橋脚の設置、歩道の整備を予定しており、合計で9mとなります。そのうち、歩道の整備は約3.5mを予定しています。 ・また、民間の敷地側にも3mの歩行空間の整備が予定されていることから、歩行空間の機能としては、3.5m+3m=6.5m程度確保できる見込みです。
8	<p>民間敷地内の歩行空間について、時間の経過と共に植栽や駐輪スペース等の民間利用へ替わってしまう例がある。継続的に歩行空間としての機能を担保する手法はあるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間敷地内の歩行空間については、都市計画法の地区施設として法的に位置づけることで、将来の機能についても担保されると考えています。 ・また、2階外周デッキについても、同様とします。
9	<p>歩行者動線について、どのように計画しているのか。</p> <p>①西側エリアへのアクセス動線</p> <p>②JR津田沼駅～デッキ・広場～商業施設への動線</p> <p>③バス乗降場へのアクセス動線（周辺からバス島への乱横断を懸念）</p> <p>④モリシア津田沼と津田沼ザ・タワーを繋ぐ歩道橋の存続</p>	<p>①西側エリアへのアクセス動線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や住宅の多い西側エリアへのアクセスについても重要であると認識しており、現計画では、民間敷地内（北西角）に階段及びエレベーターが設置される計画となっています。 ・また、西側へのデッキが未整備であることも課題の一つと捉え、将来的な西側への延伸についても視野に入れて検討していきたいと考えています。 <p>②JR津田沼駅～デッキ・広場～商業施設への動線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅から商業施設へのアクセス動線は、デッキ通路部分のみではなく、広場部分からも可能となるよう考えています。 ・ペDESTリアンデッキの設えは、イベント機能や憩いの空間の機能を新たに導入していくコンセプトのもと、現在津田沼緑地で行って

		<p>いるイベントの開催を想定するとともに、日常の使い方として、待ち合わせや憩いの場となるよう検討しています。</p> <p>③バス乗降場へのアクセス動線（1階におけるバス島への乱横断を懸念）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の計画では、バス乗降場へのアクセスを出来る限りスムーズにするため、1階と2階を繋ぐエレベーターやエスカレーターが周辺に整備される計画となっています。 ・また、1階レベルでの乱横断を防止するため、柵を設置するなど検討を進めているところです。 <p>④モリシア津田沼と津田沼ザ・タワーを繋ぐ歩道橋の存続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該歩道橋は市が管理しており、現計画では今後も利用できるよう計画しています。
10	<p>津田沼緑地の廃止について懸念する。新たな屋上広場の法的位置づけや維持管理はどのようになるのか。また、屋上広場へのアクセス動線はどのようになるのか。</p> <p>（同種のご意見2件）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の津田沼緑地は、バリアフリーや視認性の課題があり、今のまちに合った形に再構築すべく検討を進めているところです。具体的には、駅前広場の上部に約2,500㎡のペDESTリアンデッキと商業施設の屋上に約4,000㎡の緑地機能を有した交流の場を配置するなど、駅から連続した一体感のある緑の空間を確保する計画となっています。 ・駅前広場の上部のペDESTリアンデッキについては、引き続き本市が所有・維持管理してまいります。 ・屋上広場については、民間施設となるものの、都市計画法による地区施設として位置づけることにより機能を担保する計画となっています。維持管理については、施行予定者である野村不動産株式会社の責任で行っていただくものと考えています。 ・また、屋上広場へのアクセスについては、出来る限りスムーズな動線が確保出来るようエレベーター等の設置が検討されています。
11	<p>屋上広場への日影の影響についてどのように検討しているか。日影が多くなる緑地空間になることを懸念する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在計画されている屋上広場は約4,000㎡となっており、エリア毎に様々な機能を持たせた憩いの空間が想定されていることから、日影等の諸条件も考慮しながら、より良い空間になるよう引き続き協議してまいります。
12	<p>50階程度の住宅棟が計画されているが、教育環境（学校）への対応について、どのように考えているのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「習志野都市計画 都市再開発の方針」における「津田沼駅南口地区」の土地利用計画では、居住機能の配置が位置付けられており、人口の張り付きは都市経営という観点においても、重要な要素であると考えています。 ・一方でご意見のとおり、小学校や中学校の義務教育施設や保育所などの子ども施設への対応については、市街地再開発事業の施行に向けて大切な協議事項の一つとしています。 ・市としては、児童の発生状況を分析し、本開発での許容範囲を捉えながら施行予定者である野村不動産株式会社と協議してまいります。

13	事業費はどの程度なのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行予定者である野村不動産株式会社から、現時点での概算額として、市街地再開発事業に係る総事業費は約 1,400 億円、そのうち本市の負担額は約 140 億円との説明を受けています。 ・ 市負担額の内訳は、駅前広場等整備費などの公共施設管理者負担金及び市街地再開発事業の補助金として約 20 億円となります。(約 40 億円の支出の内、国からの補助金が約 20 億円得られると想定しています。なお、補助金については、今後の協議において変更になることがあります。) ・ また、文化ホール及び 200 m²規模の公益施設の取得費として、約 120 億円となります。 ・ 金額については現時点での概算額であり、今後の社会経済情勢や事業計画の内容によっては変動が生じる可能性があります。
14	建物の耐用年数はどの程度か。また、今回の次の開発はいつ頃と想定しているのか。財政面の不安を感じる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市再開発法施行令で定められた耐用年限については、商業などの店舗は 39 年、ホールなどの劇場は 41 年とされていますが、必ずしもそれらの年限により建て替えが行われるものではないと考えているため、次の開発は想定していません。 ・ 公共施設の管理や再生の考え方、方向性を示す公共施設等総合管理計画では、基本方針の一つとして、「長寿命化の推進」を掲げ、長年にわたる安心・安全なサービスの提供と財政負担の軽減に努めることとしています。
15	再開発後の交通渋滞の問題に懸念がある。現状、商業施設や文化ホールの駐車場が不足していると思われる。駐車場の収容台数や出入口の計画はどのようになるのか。(同種のご意見 2 件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業用の駐車場については、商業施設の規模に応じた附置義務分の台数を確保するよう、法令に則り行政として指導してまいります。 ・ 附置義務以上の台数については、まちづくりの観点から設置を求めることも考えられますが、現時点で協議しているものではありません。ご意見については、施行予定者である野村不動産株式会社に伝えてまいります。 ・ なお、文化ホール用の駐車場については、現状と同様に専用駐車場は整備しないこととしており、利用される方におかれましては公共交通機関を利用しての来場をお願いするとともに、商業用の駐車場を利用していただくことを想定しています。 ・ 駐車場の出入口計画や渋滞への対応については、周辺道路の計画を含め、本市や警察等の関係機関と協議を行うこととなります。
16	今回の地区と近接している都市計画道路 3・4・8 号線の計画はどのようになっているのか。いつ開通するのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路 3・4・8 号線については、令和 9 年 3 月 31 日までの事業認可を取得しており、完成を目指して取り組んでいます。

17	津田沼駅の南北の回遊性について改善してほしい。特に自転車での行き来をしやすくしてほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の事業における開発整備の方針の一つとして「歩行者ネットワーク」を掲げており、駅へのアクセス性やまちなかの回遊性を高める歩行者ネットワークの整備を目指しています。 ・ 自転車の回遊性については、本事業の中で、南口駅前広場に隣接する位置に自転車を載せることが可能な大きさのエレベーターを整備する計画となっています。 ・ また、北口においても隣接する船橋市と連携を図りながら、同様のエレベーターの設置について検討を進めています。 ・ これらの整備により自転車を利用する方々の津田沼駅南北の回遊性を図る計画としています。
18	事業者（施行予定者）の説明会の予定はあるのか。事業計画、工事期間中等の対応等についても詳しく知りたい。周知の仕方をどのように考えているのか。 (同種のご意見3件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に関する説明会について、市としても施行予定者である野村不動産株式会社に対し開催を求めています。 ・ 現段階では、説明会の時期や開催方法等は決定しておりませんが、事業内容について、しかるべき時期に発信できるよう、野村不動産株式会社へ伝えてまいります。
19	現モリシア津田沼のテナントの営業はいつまでを予定しているのか。また再開はいつ頃になるか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各テナントの営業期間や新たな商業施設の再開時期については、施行予定者である野村不動産株式会社からは、現在検討中と伺っています。 ・ なお、現段階で想定されている事業スケジュールでは、令和13年中に新たな商業施設などの施設建築物が竣工する予定となっています。
20	土地及び建物の所有の権利関係について、①現状及び②今後どのようになるのかを知りたい。 (同種のご意見2件)	<p>①現在の権利関係について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の所有者は、駅前広場：市、津田沼緑地：財務省（市が借受け公園として管理）、モリシア津田沼：三井住友信託銀行株式会社（野村不動産株式会社が信託受益権を保有）となっています。文化ホールについて、市は借地権を保有しています。 ・ 建物の所有者は、モリシア津田沼：三井住友信託銀行株式会社（野村不動産株式会社が信託受益権を保有）と習志野文化ホール：市の区分所有となります。 <p>②再開後の権利関係について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は、建築基準法上は一敷地一建物ですが、区分所有法上は複合施設棟（商業施設・文化ホールなど）と住宅棟を別々とする計画です。 ・ 土地の所有者は、駅前広場：市、複合施設棟（商業施設・文化ホールなど）については、現時点では財務省・市・野村不動産株式会社の三者になると想定しています。住宅棟については、区分所有者全員の共有になると想定しています。 ・ 建物の所有者は、複合施設棟（商業施設・文化ホールなど）につい

		<p>ては、現時点では財務省・市・野村不動産株式会社の三者になると想定しています。住宅棟については、区分所有者全員の共有になると想定しています。</p> <p>※再開後の権利関係については、現在の津田沼緑地の土地の所有者である財務省が仮に再開後の権利として新たな建物の床を求めた場合を想定しているものであり、現時点では決定しているものではありません。</p>
21	<p>地下駐車場は、商業用となるのか。住宅棟居住者も利用するのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設棟（商業施設・文化ホールなど）の地下に位置する駐車場は、商業用の駐車場とされています。住宅棟居住者の駐車場については、現計画では、住宅棟内のタワーパーキングが想定されています。
22	<p>他市の事例において、住宅棟の地下に設置されている設備スペース等に浸水被害等が発生している。今回はどのようなようになるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行予定者である野村不動産株式会社にてこれからの住居機能に適したものが計画されると考えています。ご意見については、野村不動産株式会社へ伝えてまいります。
23	<p>近隣都市における開発計画が進む中、パルコ閉館をはじめとする現在の津田沼駅周辺の状況に危機感を覚えている。時間の経過とともに改修すべき点が増えてきている。地元商店会としても、これまで色々とまちづくりに参加しており、事業に向けた都市計画の話が進むと聞き、安心している。</p> <p>駅から商業施設への距離が近くなり、雨に濡れずに商業施設へ入る動線ができれば、非常に良い形になる。新しいまちに生まれ変わり、新しい住民が増えることに期待している。今回の再開発に非常に期待しており、1日も早いオープンを目指してほしい。</p> <p>（同種のご意見3件）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前向きなご意見として承ります。 ・ 市としても習志野文化ホールの再開など、早期の事業完了を目指しております。引き続きスケジュールを意識しながら取り組んでまいります。

24	<p>令和3年6月に市が実施した「JR 津田沼駅南口駅前広場地上部（一部除く）における再整備計画案に対する市民意見募集」の際に示されたような詳細な図面が示されると分かりやすい。</p> <p>今後、意見交換の場や市民が意見を言う機会はあるのか。丁寧な説明をお願いしたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 津田沼駅南口の市街地再開発事業に係る情報提供については、習志野市ホームページにて随時行っています。今後についても出来る限りわかりやすく情報提供を行いたいと考えています。 意見交換の場については、事業に関する説明会について、市としても施行予定者である野村不動産株式会社に対し開催を求めています。また、今後予定している都市計画の手続きにおいて意見を述べる機会が設けられています。
25	<p>これまでの計画策定はどのような過程の中で決定されたのか。また、今後の計画については、どの段階でどのように市民が意見を述べることができるのか。</p>	<p>①これまでのプロセスについて</p> <p>平成27年度</p> <ul style="list-style-type: none"> JR津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針の策定にあたり、商業関係者・地権者・交通事業者等の関係者へのヒアリングを実施いたしました。 <p>令和2年度</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉県において習志野都市計画都市再開発の方針を決定する手続きの過程において、公聴会や案の縦覧を行い、意見を述べる機会を設けた上で、千葉県都市計画審議会に諮りました。 <p>令和3年度</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の再整備計画案について、パブリックコメントに準じた市民意見募集を行いました。 <p>令和3年度～</p> <ul style="list-style-type: none"> 文化ホール再建設に関する基本構想や基本計画の策定過程においては、パブリックコメントの実施や第三者機関における協議等を行いました。 <p>②今後について</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画手続きの過程において、公聴会や案の縦覧を行い、意見を述べる機会を設けた上で、習志野市都市計画審議会に諮ってまいります。 また、事業に関する説明会について、市としても施行予定者である野村不動産株式会社に対し開催を求めています。
26	<p>津田沼駅南口地区を含む市内全域の自転車ネットワークをどのように考えているのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市内全域の自転車ネットワークの整備については、習志野市自転車交通環境整備計画に基づき順次整備を行っているところです。なお、今回の事業における駅前広場内の自転車ネットワークについては、自転車から降りて歩道を歩いて頂くことを想定していることから、自転車通行空間の整備は行いません。 その他の自転車関連の取り組みとしては、駅前広場に隣接する位置に自転車を載せることが可能な大きさのエレベーターを整備し、南北の回遊性に資する計画としています。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ また、現在の JR 津田沼駅南口自転車駐車場に替わる駐輪場を駅前広場の正面に配置し、千葉工業大学側とロハル側の両方向からアクセス出来るようにするなど、機能の向上を目指しているところです。 ・ 参考：習志野市自転車交通環境整備計画 https://www.city.narashino.lg.jp/joho/keikaku/toshikankyo/narashino_city_zitennsyaseibi.html
27	通常在市街地再開発事業は密集市街地を解消するために公開空地や公園を造り、高度利用をしていく。一方、今回は公園を廃止してしまうことに疑問を感じる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設「モリシア津田沼」や文化ホールは建設後約 45 年が経過し、老朽化や陳腐化が進むとともに、駅前広場においてもバス乗降場の不足や一般車乗降場の未整備などが課題となっていることから、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図りたいと考えています。 ・ その中で、津田沼緑地については廃止となりますが、その機能については再開発後も向上させるよう計画しています。
28	駅前のトイレの設置について検討してほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共の公衆トイレを区域内に整備する予定はございません。現在のモリシア津田沼と同様に、再開発後も駅前広場至近の位置に、市民が利用しやすいトイレを設置していただけるよう、施行予定者である野村不動産株式会社と協議しているところです。