

『いただいた主なご意見・ご要望とその対応等』

施行予定者である野村不動産株式会社による津田沼駅南口地区で実施予定の市街地再開発事業に関する説明会

開催日時：令和6年8月3日（土）午後2時30分から午後5時まで

令和6年8月4日（日）午後2時30分から午後4時15分まで

開催場所：モリシアホール 多目的ホール

出席人数：合計369名（1日目：227名 2日目：142名）

※説明会当日のご意見やご要望などについて、主催者である野村不動産株式会社と本市の双方において確認し、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	資料ページ	ご意見・ご要望等	対応等	回答者
1	P5	駅前広場の再整備について、どのようなバス乗り場になるのか。	バスロータリーについては、バス乗降場を1つのバス島に集約し、バス島と駅前広場上部のペデストリアンデッキを行き来する施設としてエレベーターやエスカレーター、階段を設置する計画としております。	野村不動産㈱
2	P5	計画地南側に企業バス乗降場が計画されているが、対岸の住宅地側に企業バス乗降場が増設されることはあるのか。	企業バスは、計画している企業バス乗降場に集約する予定としており、それ以外に企業バス乗降場を増設する計画はありません。企業バス乗降場の具体的な運用については、バス事業者や関係企業、習志野市と協議をして参ります。	野村不動産㈱
3	P5, 6	駅前広場南側に一般車両の乗降場を設けるとの事であるが、エレベーターが設置されておらず、バリアフリー化になっていない。	駅舎側既存エレベーター直近に車椅子利用者用の乗降場を設ける計画としておりますが、駅前広場南側の一般車乗降場においてもその近くにペデストリアンデッキへのエレベーターを設ける計画としており、駅までのバリアフリーでのアクセスは可能な計画としております。	野村不動産㈱
4	P5, 6	津田沼公園にあるモニュメントは今後、どうなるのか。どこかに移設するのか。	モニュメントの移設につきましては、各所有者と協議を継続して参ります。	野村不動産㈱

5	P5, 6	駅には改札内にしか公衆トイレが無い為、不便である。高齢者や障がい者の利用、災害時の事も考え、公衆トイレを設けてほしい。	現時点で公衆トイレを設ける予定はありません。商業施設内のトイレをご利用して頂きたいと思います。	野村不動産㈱
6	P6	駅前広場上部のペデストリアンデッキはとても魅力的であるが、人が集まり過ぎて夜の治安が悪くなるのではないかと懸念している。騒音対策や防犯対策はどのように考えているか。	駅前広場上部のペデストリアンデッキは、習志野市が所有し、管理を行います。運用方法については今後検討していくことになります。一例としては、照明を明るくする・ご利用される皆様の目により犯罪を抑止するといったことが考えられます。	習志野市
7	P6, 7	建物完成後の外周の歩行者デッキについて、屋根があるとの事であるが、雨に打たれずに通行が可能ということか。	建物の外周を一周できる歩行者デッキには、庇を設ける計画としております。また、駅前広場上部のペデストリアンデッキの通路部分にも、屋根を設置し、アンブレラフリーの動線を確保することを目指しております。	野村不動産㈱
8	P7	現状のモリシアにあるデッキは木製部分もあり、雨の日には大変滑りやすくなる。新たに設けるデッキは安全安心なもので設けてほしい。	新たに設けるデッキについては、滑りにくい材料を使用する等により、安全安心なものとなるよう検討して参ります。	野村不動産㈱
9	P7	2 階のアンブレラフリーの幅はどれくらいか。車椅子がすれ違える幅だと良いと思う。	建物の外周を一周できる歩行者デッキは、3.5m幅を予定しておりますので、車椅子でのすれ違いは可能となります。なお、屋根・庇等の幅は約2.7m～約4.7mとなります。	野村不動産㈱
10	P8	施設建築物内に計画されているエレベーターの利用可能な時間を教えてほしい。	エレベーターの利用時間については、現時点では決まっておりません。既存のモリシア津田沼のエレベーターは電車の運行時間帯又は店舗の営業時間内の稼働になっておりますので、再開発後においても最低限、同様の時間帯の利用はできるように致します。	野村不動産㈱

11	P7, 8	歩行者ネットワークの説明がありました。将来的に歩行者デッキは奏の杜等には伸びるのか。	既存の津田沼ザ・タワーへのデッキ、立体駐車場へのデッキに接続する計画としており、奏の杜等への延伸の予定はありません。	野村不動産(株)
12	P12, 13	立派な文化ホールができるようであるが、文化ホール内のエレベーターが1基しかなく、障がい者の方の利用を考えると不足しているように思う。	資料 P13 に記載のエレベーターは、文化ホールのホワイエ内を行き来するエレベーターとなります。これとは別に、商業階から文化ホールにアクセスできるエレベーターを設ける計画としております。	野村不動産(株)
13	P12, 13	パイプオルガンの再設置については、いつまでに判断すればスケジュールどおりに習志野文化ホールが竣工するのか。	野村不動産(株)との協議の中では、実施設計を行う 11 月までにパイプオルガンの再設置の可否を判断すればスケジュールに間に合うと伺っております。	習志野市
14	P12, 13	パイプオルガンはどうか。日本に 3 基しかない市民の宝のパイプオルガンであり、新しい文化ホールにも設置してほしい。	パイプオルガンの再設置に関しては多額の費用が掛かること、また、使用頻度の問題もあり、関係団体や市民の方の意見が分かれていることから、10 月以降にクラウドファンディングを実施し、再設置の可否について判断したいと考えております。	習志野市
15	P12, 13	パイプオルガンが無くなるという噂がありますが、実際はどうなるのか。	同上	習志野市
16	P14	新設される商業施設について、どのような特徴づけを考えているか。	商業施設の具体的な計画については現時点では決まっております。周辺には大型商業施設もあるため、今後、地域の皆様のニーズを検証し、皆様のご要望に応えられる施設にしたいと考えております。ご意見をお寄せいただければと思います。	野村不動産(株)
17	P14	商業施設の店舗について、いつ頃募集されるのか。	商業施設の具体的な計画については現時点で決まっておらず、店舗の募集時期についても決まっております。ご理解の程よろしくお願いいたします。	野村不動産(株)

18	P15, 16, 17	高層マンションは子供の転落事故や火災時に、はしご車が届かないという問題があるが、本当に必要なのか。	習志野市の都市計画に則り、建築基準法をはじめとしたその他法令、条例を遵守して計画を進めて参ります。	野村不動産(株)
19	P15, 16, 17	奏の杜の小学校に通っている児童は、小学校の学区を3校に分散され、路線バスを使って通学している状態である。今後、計画建物が建つことによって更に児童数が増えると思うが、教育環境の整備については何か協議を行っているのか。	野村不動産(株)と習志野市と戸数や教育環境への影響を含めて協議を行っています。 計画の戸数は総戸数1,100戸程度、その内、ファミリータイプは960戸であり、習志野市において児童推計を実施した結果、計画の戸数については受け入れ可能と考えております。 小学校の学区については、向山小学校を想定しているところであり、通学路については、津田沼ザ・タワーの児童が向山小学校へ通学していることから、路面に注意喚起の舗装をする等の安全対策を実施しているところであります。今後、児童数が増加することにより、さらなる安全対策や通学ルートの追加等を必要に応じて検討していきたいと考えております。	野村不動産(株) 習志野市
20	P15, 16, 17	これ以上マンションは要らない。	本計画については、習志野市都市マスタープラン及び習志野都市計画「都市再開発の方針」に基づき、導入する都市機能について検討し、計画しております。いずれにおいても、居住性を備えた中心市街地の形成を図ることとしております。	野村不動産(株)
21	P15, 16, 17	習志野市としては初の市街地再開発事業になる。津田沼の持っているポテンシャルの中でもっと良い提案があるのではないか。高層マンションとセットじゃないと再開発は出来ないものなのか。本当に津田沼駅前に高層マンションが必要なのか。	本計画については、習志野市都市マスタープラン及び習志野都市計画「都市再開発の方針」に基づき、導入する都市機能について検討し、計画しており、居住性を備えた中心市街地の形成を図ることとしております。	野村不動産(株)

22	P15, 16, 17	高層マンションについて、想定している住戸数や世帯数を教えてほしい。	住戸数は1,100戸程度、世帯人員は2,500～2,800人を想定しています。	野村不動産㈱
23	P15, 16, 17	高層マンションを含む計画となっているが、地震対策はされているのか。	商業施設や文化ホールが一体となる複合棟については、耐震構造により大地震時に人命確保ができるよう建物が倒壊しないこと、住宅棟については、制振構造により揺れを軽減し人命確保に加えて機能維持を図ることで計画しております。	野村不動産㈱
24	P15, 16, 17	住居の販売時期・価格帯を教えてください。	販売時期は、現時点では決まっておりませんが、スケジュールどおりに進めば令和11年頃（2029年頃）になると考えております。価格帯は、現時点で決まっておりません。	野村不動産㈱
25	P16, 17	現状、モリシア津田沼の中に習志野市の出張所があるが、図書館などは設ける予定は無いのか。谷津コミュニティーセンターに図書館があるが、利用しづらい場所にある。	商業施設内には習志野市として200㎡の床を取得し、市民連絡所を設ける予定としております。オンライン等による申請も可能になってきておりますので、将来的にスペースとして余裕ができた場合には、他の用途を含めて利用できないか検討して参ります。	習志野市
26	P18	再開発エリアの南側に車両出入り口が集中している。現時点でも渋滞することが多く工事期間中は尚更だと思う。どの程度、南側道路を拡幅するのか。	現状民間の敷地となっている歩道部分を習志野市に移管します。また、歩道に加えて道路境界からの壁面後退を3m以上確保することで6m以上の歩道となる計画としております。車道の拡幅は行いません。	野村不動産㈱
27	P18	今回の再開発により、魅力的な施設ができる中で、整備する駐車場台数が現状と変わらないとの説明だが、駐車場は足りるのか。	駐車場については、現状のモリシア津田沼と同程度の台数を整備します。現状のモリシア津田沼の利用実態としては、地下駐車場は満車になることがあります。立体駐車場には余裕がありますので、再開発後においても不足することは無いと考えております。	野村不動産㈱

28	P18	立体駐車場までの車両ルートについて心配している。現状、モリシア津田沼の駐車場が満車の場合、その先の交差点を無理に曲がって立体駐車場へ行くため、事故の危険がある。立体駐車場までのルートはどのようなになるのか。	再開発後も現状のルートから変更はありません。適切な運用を心掛け、引き続き継続して利用していきたいと考えております。	野村不動産㈱
29	P18	新たな商業施設の地下 2 層分を駐車場に整備すれば、立体駐車場は不要となる。再開発エリアの中で駐車場を確保してほしい。	地下駐車場の新規整備にかかる費用や工期等を鑑み現状の計画としております。立体駐車場については、適切な運用を心掛け、引き続き継続して利用していきたいと考えております。	野村不動産㈱
30	P18	駐車場の利用可能時間を教えてほしい。	再開発後の駐車場の営業時間については現時点で決まっておりません。ご理解の程よろしく願いいたします。	野村不動産㈱
31	P21, 22, 23	風環境について、現状でも津田沼ザ・タワーの近くでは傘が飛んだり自転車が倒れたりしている。52 階建ての建物が建っても問題が無いとの説明であったが、疑問である。対策としては、建物の角を切ること、樹木を植えるという説明があったが、その対策でどんなメリットがあるのか。	計画建物の角を隅切ることによって、空気の渦の発生を抑制し、風の増幅作用を抑えることができます。また、建物周囲に高木等の樹木を配置することによって当たった風が分散され、緩衝材になり、風環境の対策につながります。	野村不動産㈱
32	P21, 22, 23	風環境調査について、駅前広場でイベントができるスペースを計画しているとのことであるが、風速 10m/s の風が常に吹いている状態なのか。	今回実施した風洞実験による風環境評価では、1 年の内で風の発生頻度をランク毎に表したものになります。ランク 1 は、風速 10m/s の風が 1 年の内 37 日以内となり、ランク 2 は、風速 10m/s の風が 1 年の内 80 日以内となります。 1 年中強風が吹くわけではありません。	野村不動産㈱

33	P21, 22, 23	風環境のシミュレーションは問題ないという結果とのことであるが、歩行者を対象にしていけないようなので、とても懸念している。津田沼ザ・タワーが完成してから周辺は強風の際、増幅されているように思える。具体的には、津田沼ザ・タワーの西側広場や南西の広場である。こちらの調査はされているのか。竣工後に風環境が悪化した際は、対応して頂けるのか。	風環境のシミュレーションについては、専門機関により周辺の風環境の測定計画を策定しており、歩行者が通行する歩道上を測定点としております。ご質問の津田沼ザ・タワー南西付近は、広場に接する歩道上に測定点を設けております。結果としては、現況のランク2からランク1に改善している箇所もあり、対策の一定の効果が出るものと認識しております。 竣工後においても大きな変化があれば改善に向けて最大限努力したいと考えております。	野村不動産㈱
34	P24, 25	工事期間中は、現在津田沼公園内にある駐輪場はどこに設けるのか。	工事期間中の駐輪場の代替に関しては、現在、習志野市と協議中です。	野村不動産㈱
35	P24, 25	現在の計画地周辺の自転車やバイク置場は、工事期間中どのようなになるのか。利用者がとても多いと思う。	同上	野村不動産㈱
36	P24, 25	工事期間中の仮設ロータリーの規模は適切なのか。	より具体的な計画については、現在、交通管理者である警察やバス・タクシー事業者等の関係者と協議をしているところでありますが、現在のバスロータリーの機能を維持出来る規模と考えております。	野村不動産㈱
37	P24, 25	今後、工事期間中の交通規制もあるかと思う。ホームページで周知するなどの配慮をお願いします。	工事期間中の交通規制等の周知については検討して参ります。	野村不動産㈱

38	P26	工事期間中に駅前のエレベーターを使用できない期間は、千葉工業大学前のエレベーターを使用して駅までの動線を確保するとの事であるが、工事期間中に現在のペデストリアンデッキは利用可能ということか。	千葉工業大学へ行くペデストリアンデッキについては架け替えを行いません。工事期間中は基本的にペデストリアンデッキの通行はできませんが、バリアフリー動線の維持のため、工事の進捗に伴い部分的に完成している新たな駅前広場上部のペデストリアンデッキを仮使用し、千葉工業大学へ行くペデストリアンデッキを通り千葉工業大学前のエレベーターを使用することを現在検討しております。	野村不動産㈱
39	P26	朝夕の通勤・帰宅時間帯は多くの方が駅を利用しており、計画されている工事期間中の動線で対応が可能なのか。工事の進捗具合に応じて動線を確保する必要があると思う。	計画している工事期間中の歩行者動線には一部幅員が狭い部分もあります。現在、交通管理者である警察との協議を実施しているところであり、施工会社の決定後には、より具体的な検討を行い、安全で安心できる歩行者動線を確保したいと考えております。	野村不動産㈱
40	P26	津田沼ザ・タワーから駅までモリシア津田沼のデッキを利用している。工事期間中にモリシア津田沼のデッキが使用できないとの事であるが、部分的な利用もできないのか。	モリシア津田沼のデッキは、建物の一部となっているため、工事期間中のデッキの利用は部分的な利用も含めできません。ご理解の程よろしくお願いいたします。	野村不動産㈱
41	P26	駅前広場上部のペデストリアンデッキを利用しているが、どれくらいの期間利用出来なくなるのか。	駅前広場上空のペデストリアンデッキを含む駅前広場の工事期間は、約2年間程度を想定しており、その期間は原則利用出来なくなります。ご理解の程よろしくお願いいたします。	野村不動産㈱
42	P26	津田沼ザ・タワーまでのデッキの利用ができないのはいつまでか。	基本的には令和13年（2031年）予定の施設建築物の竣工まで利用できません。ご理解の程よろしくお願いいたします。	野村不動産㈱

43	P27	今回の再開発では高層マンション、文化ホール、商業施設等の建築があるが、それらの施設の使用可能時期を教えてください。	同一敷地内において建築するため、基本的には令和 13 年（2031 年）に全ての施設の竣工を予定しておりますが、使用可能時期は決まっておりません。施工会社の決定後に工程について検討し、使用可能時期を周知して参ります。	野村不動産㈱
44	P27	商業施設と住宅は同時に竣工するのか。	同時期に竣工することを考えております。	野村不動産㈱
45	P27	今回の説明会での意見に対する回答も踏まえ、改めて説明会はあるのか。説明会の予定を明確に教えてください。	今後は、大規模小売店舗立地法で定める説明会の他に、習志野市の特定建築行為に係る手続等に関する条例による説明会の開催を予定しております。現時点で明確な時期の特定が難しいことをご理解の程よりしくお願いいたします。	野村不動産㈱
46	ページ末尾	今後の問い合わせ窓口が(株)ユーエスアイ・エンジニアリングとのことであるが、私は習志野市に問い合わせをする。習志野市が(株)ユーエスアイ・エンジニアリングに委託した経緯を教えてください。	習志野市からは委託しておりません。本事業の施行予定者である野村不動産(株)より総合窓口として(株)ユーエスアイ・エンジニアリングに委託しております。	野村不動産㈱ 習志野市
47	その他	市が所有している駅舎側のペデストリアンデッキについても屋根ができるのか。	習志野市が所有する JR 東日本敷地内のペデストリアンデッキについては、本事業の区域外となりますが、今回、本事業で実施する屋根と駅舎までの約 11m の部分について、本事業に合わせて屋根を架ける方向で市において設計を進めているところであります。	習志野市
48	その他	今後、夏祭りは屋上広場で開催することになるのか。	夏祭り等の現在津田沼公園で開催しているイベントは、駅前広場上部のペデストリアンデッキのイベントゾーンで開催することを検討し、商店会等と協議しております。	野村不動産㈱
49	その他	工事期間中の騒音・振動・粉塵対策はどのように考えているのか。	工事期間中の騒音・振動・粉塵の周辺環境への影響については施工会社の決定後、施工計画を検討する中でお示しいたします。	野村不動産㈱

50	その他	工事が完了するまでの間、商業施設が無くなるが、どこを利用したらよいのか。	ご迷惑をおかけしますが、周辺施設のご利用をお願いします。	野村不動産㈱
51	その他	再開発による人口の増加によって公共サービスの低下を懸念している。病院床数も足りていないので、そういったことも考えて再開発事業を行ってほしい。	商業施設内にクリニックの誘致や都市機能として必要なサービスを拡充していくことも再開発の意義の一つと考えています。	野村不動産㈱
52	その他	今回の再開発で公衆電話は設置されるのか。携帯電話が使用できなくなった時に非常に困るため設けてもらいたい。現状、モリシアにも公衆電話は無く、駅の北口にしか公衆電話はないと言われた。	公衆電話の設置については、現時点で決まっておりません。貴重なご意見として頂戴致します。	野村不動産㈱
53	その他	事業者はキチンと対応して頂けると信じているので宜しく願います。安全あつての安心である。	皆様にご迷惑をお掛けしないよう適切に対応して参ります。	野村不動産㈱
54	その他	通勤時の電車の増発や学区はどのように考えているのか。	JR 東日本へ増便等の要請は行っておりません。学区については、小学校は向山小学校、中学校は第一中学校を想定しています。	野村不動産㈱ 習志野市
55	その他	概算でも構わないので、全体のプロジェクト費用を教えてほしい。	現在、習志野市と協議しておりますが、当社からの具体的な金額の公表は控えさせていただきます。	野村不動産㈱
56	その他	津田沼駅周辺ではムクドリが大量発生しており大変な状況である。屋上広場などの樹種はどういったものを検討しているのか。	植樹する樹種については、現時点で決まっておりません。ムクドリ対策も踏まえた植栽の高さを検討して参ります。	野村不動産㈱
57	その他	計画地含めて周辺は電柱を地下化する予定か。	本事業の区域内は無電柱化されております。区域外の周辺については、現在計画はありませんが、今後検討して参ります。	習志野市
58	その他	現在の商業棟の閉館時期はいつ頃か。	来年以降の閉館になると思いますが、詳細につきましては今後、計画が進む中でご説明させていただきます。	野村不動産㈱

59	その他	何故、都市計画決定もされていない事業内容の説明を行うのか。市長は市民を愚弄している。	令和 5 年 12 月に習志野市が主催の都市計画変更に係る説明会を行いました。その説明会以降、再開発の事業内容の説明をしてほしいとの要望が多かったため、施行予定者である野村不動産の主催で事業内容の説明会を行うこととしました。	野村不動産(株)
60	その他	習志野文化ホールの煙突にはLv2 のアスベストが使用されている。野村不動産(株)はこの事実を認識しているのにも関わらず、大規模修繕時には撤去せず、そのままの状態で放置している。アスベスト除去を直ちに行うべきである。	習志野文化ホールの煙突のアスベストについては、飛散性のアスベストではないため、直ちに健康被害につながるものではないと伺っています。解体工事の時期に詳細に調査した上で適切に処置致します。	野村不動産(株)
61	その他	再開発で計画している超高層の建築物はもう要らない。千葉工大の建物を含めれば今回の開発で 100m 以上の建物が 4 棟もできてしまう。	習志野市の都市計画に則り、建築基準法をはじめとしたその他法令、条例を遵守して計画を進めて参ります。	野村不動産(株)
62	その他	現状、習志野市の都市計画人口を 1 万人も越えているのに、これだけ大規模な共同住宅はいりません。既に建築されている津田沼ザ・タワーと合わせて超高層マンション 2 棟も要りません。	本事業の都市計画手続きについては、都市計画法に基づき実施しているところであります。 なお、千葉県による習志野都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、将来における都市計画区域内の人口は、令和 7 年でおおむね 168 千人としており、この 168 千人の人口数の 2 割増となる 201 千人までは想定内としております。なお、習志野市の令和 6 年 3 月末人口は、175,027 人となっております。	習志野市