

令和6年度第1回 八千代市都市計画審議会 次第

日時：令和6年10月1日（火）午後2時から
場所：市役所旧館4階第1委員会室

- 1 開 会
- 2 部長挨拶
- 3 出席委員の紹介
- 4 議事録署名人の指名
- 5 議議

議案第1号

都市計画提案制度による都市計画（地区計画）の変更について（諮問）

- 6 その他
- 7 閉会

八千代市都市計画審議会委員名簿

学識経験者

令和6年7月12日現在

氏 名	職 名
佐々木 俊一	商 工 部 門 八千代商工会議所 副会頭
櫻井 良夫	農 業 部 門 八千代市農業協同組合 専務理事
北原 理雄	都 市 計 画 部 門 千葉大学 名誉教授
綱島 照雄	社 会 福 祉 部 門 八千代市社会福祉協議会 会長
福田 敦	交 通 部 門 日本大学理工学部 教授
下橋 祐次	建 築 部 門 千葉県建築士会 八千代支部 常任理事
小林 奈津代	環 境 部 門 やちよ自然エネルギー市民協議会 (千葉県地球温暖化防止活動推進員)
木田 敏克	不 動 産 部 門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 流通委員長

市議会議員

大澤 一治	市 議 会 議 員
澤田 新一	市 議 会 議 員
飛知和 真理子	市 議 会 議 員

関係行政機関又は千葉県の職員

松本 和浩	八千代警察署長
あき秋 元 仁	千葉土木事務所長

市 民

野見山 通済	市 民 公 募
村石 有華	市 民 公 募

任期：（令和5年10月1日から）令和7年9月30日

八千代市都市計画審議会
会長 北 原 理 雄 様

都市計画提案制度による都市計画（地区計画）の変更について

都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画提案があり、都市計画提案検討会議において、素案の内容を一部変更する必要があると判断したことから、別紙のとおり貴審議会に諮問します。

令和6年9月2日

八千代市長 服 部 友 則



理由

都市計画法第21条の2の規定に基づき、村上南地区地区計画の建築物の用途の制限の変更に係る都市計画提案が提出されました。提案内容を受け、変更の対象となる商業・業務地区Aの土地利用の方針の実現性がより高められるよう、素案の内容を一部変更した上で、地区計画の変更を行う必要があると判断したことから、貴審議会の意見を聴取するものです。

【参考】

都市計画法

（都市計画の決定等の提案）

第21条の2 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

都市計画 村上南地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称		村上南地区 地区計画
位 置		八千代市村上南一丁目，村上南二丁目，村上南三丁目，村上南四丁目，村上南五丁目及び村上の一部 ※住居表示の施行により，勝田台北二丁目 16 番，17 番の各一部も対象となっています。
面 積		約 60.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	本地区は，中央に東葉高速鉄道村上駅が位置し，国道 16 号が南北を縦断するという，交通の要衝に位置する。 土地区画整理事業の施行により，道路，公園等の公共施設及び宅地の整備がなされ，今後，駅を中心とした機能的で，魅力ある街づくりを目指している。このため，地区計画を導入することにより，良好な商業・住環境へと誘導し，調和のとれた街並みを形成することを目標とする。
	土地利用の 方 針	東葉高速鉄道村上駅の周辺に「商業・業務地区A」を配置し，その南の大街区には「商業・業務地区B」を配置する。その周囲には「中高層住宅地」を配置する。また，沿道利用を想定して都市計画道路3・5・25号線沿道には「沿道型地区A」を配置するとともに，騒音等に配慮して，東葉高速鉄道沿線には「緩衝型地区」を配置する。積極的な沿道利用を誘導するために，都市計画道路3・4・21号線沿道には「沿道型地区B」，都市計画道路3・4・1号線沿道には「沿道型地区C」，国道16号沿いには「沿道型地区D」を配置する。 これらの背後の住宅地は「低層住宅地区」と位置づける。 1. 低層住宅地区は戸建て住宅を中心として市街化を図り，緑豊かで閑静な住環境と優れた街並みを形成する。 2. 中高層住宅地区は，交通利便性の高い住宅地として，都市的な魅力溢れた多様な住宅を供給する。 3. 沿道型地区Aは，沿道利用を想定した住宅地として後背の低層住宅地区の環境の保全を図る。 4. 緩衝地区は，騒音等に配慮した住宅地の形成を図る。 5. 沿道型地区Bは，沿道型施設を導入し，近隣的生活利便性を高める。 6. 沿道型地区Cは，商業施設と住宅の複合した沿道サービス施設の立地を誘導する。 7. 沿道型地区Dは，自動車交通の利便性を考慮して，自動車関連施設や店舗，住宅の複合した沿道型施設の導入を図る。 8. 商業・業務地区Aは，周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して，利便性の高いサービスを行う。 9. 商業・業務地区Bは，広域的な商業施設を誘致して，本地区の中心としての賑わいと活気を創出する。
	地区施設の 整備の方針	本地区においては，土地区画整理事業により，道路，公園，緑地等の公共施設が整備されており，これらの整備水準の維持・管理を図っていくものとする。
	建築物等の 整備の方針	区分された各地区の特性に応じ，それぞれ次のような制限を定めて，健全な都市環境の形成を図る。 1. 住宅地区，沿道型地区については，住宅地の環境を保護するため，用途の異なる建築物の混在を防止するとともに，敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため，敷地面積の最低限度を定める。また，建築物の意匠の制限及び，かき又はさくの構造の制限により，敷地内緑化の推進，防災性の向上，魅力的な調和のとれた街並みの形成を図る。 2. 商業・業務地区については，地区の中心に相応しい健全な商業施設の誘導を図るため，建築物の用途の混在化，敷地の細分化による住環境の悪化等の防止を行うとともに，建築物等の意匠の制限を行い，適正かつ合理的に土地を利用し，良好な商業空間の形成，保持を図る。また，壁面の位置の制限を定めることにより，公開空地として歩道状空地の確保を図り，公共空間である道路と建築物の敷地前面空間が一体となった調和のとれた都市空間を実現する。

	地区 の 区分	区分の名称	低 層 住宅地区	中 高 層 住宅地区	沿道型 地区 A	緩衝型 地 区	沿道型 地区 B	沿道型 地区 C	沿 道 型 地 区 D	商業・業 務地区A	商業・業 務地区B			
		区分の面積	約20.4ha	約12.3ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.3ha	約2.0ha	約6.9ha	約4.2ha	約5.8ha			
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるものの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ワンルーム形式の住戸（専用面積 25 ㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2)自動車教習所 (3)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (4)工場（建築基準法施行令130条の6で定めるもの及びガソリンスタンド、並びにこれらに類する施設に附属する施設を除く。） (5)ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2)自動車教習所 (3)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)住宅（兼用住宅を含む）又は共同住宅・連続住宅で、2階建て以下のもの（商業・業務地区Aを除く） (2)ワンルーム形式の住戸（専用面積 25 ㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (4)自動車教習所 (5)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (6)建築基準法別表第2（へ）項第2号（商業・業務地区Aにおける店舗に併設される工場を除く）及び（と）項第3号に掲げる事業を営む工場 (7)建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (8)ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡			200㎡			2,000㎡			
			ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。											
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から、道路及び駅前広場の境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 ただし、ペデストリアンデッキ及びペデストリアンデッキに接する部分、又は地盤面下の建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯施設、及び市長が公益上必要と認めた部分についてはこの限りではない。 (1)1号壁面線においては、道路境界線から3m。 (2)2号壁面線においては、道路境界線から2m。 (3)3号壁面線においては、道路境界線及び交通広場境界線から1m。 ※ただし、壁面後退相当部分について、道路用地としての土地の提供がなされた時は、当該部分をもって壁面後退がなされたものとみなす。											
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱は、原色又は蛍光色を避け、都市景観に配慮したデザインとしなければならない。 (2)建築物等に設置する広告物は、自己の用に供するものに限る。ただし、市長が公共公益上必要であり、景観上も支障ないと認めたものについてはこの限りではない。											
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生垣又は、宅地地盤面から高さ1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、コンクリートブロック造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合についてはこの限りではない。												

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由: 八千代市都市計画提案制度に基づく提案により、地区計画の建築物等の用途の制限を変更する。

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
令和5年 6月23日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	4名	
令和5年 8月1日	[REDACTED] 事務所	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月9日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	2名	
令和5年 8月9日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月9日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月10日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月12日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月12日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月12日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月12日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月12日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月13日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月13日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月17日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月18日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	
令和5年 8月19日	ご自宅	土地所有者 [REDACTED]	1名	

令和5年 8月19日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月19日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月20日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月25日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月31日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	2名	
令和5年 8月31日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月31日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 8月31日	電話・メール	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 9月4日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	2名	
令和5年 9月5日	[redacted] 事務所	土地所有者 [redacted]	2名	
令和5年 9月5日	[redacted] 事務所	土地所有者 [redacted]	3名	
令和5年 9月19日	[redacted] 事務所	土地所有者 [redacted]	2名	
令和5年 9月20日	[redacted] 事務所	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 9月20日	[redacted]	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 9月23日	ご自宅	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 9月23日	メール	土地所有者 [redacted]	1名	
令和5年 9月30日	[redacted] 電話	隣接地購入予定事業者 [redacted]	1名	

令和5年 10月3日 ～5日	説明文書配布 QRコードによる質 問及び意見の受付	別紙文書配布エリア内 の住民	QRコードによる アクセス 335件 回答 32件	
令和6年 1月15日		近隣建築中大規模マン ション販売事業者 [redacted]	2名	
令和6年 1月16日	電話	近隣建築中大規模マン ション販売事業者 [redacted]	1名	
令和6年 1月22日 ～23日	説明会開催案内配 布	別紙文書配布エリア内 の住民		
令和6年 2月19日 14時～	八千代市市民会館 第3会議室	別紙文書配布エリア内 の住民	0名	
令和6年 2月19日 20時～	八千代市市民会館 第3会議室	別紙文書配布エリア内 の住民	0名	
令和6年 2月24日 11時～	八千代市市民会館 第4会議室	別紙文書配布エリア内 の住民	1名	
令和6年 2月24日 15時～	八千代市市民会館 第4会議室	別紙文書配布エリア内 の住民	1名	
令和6年 2月24日 19時～	八千代市市民会館 第4会議室	別紙文書配布エリア内 の住民	0名	

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。
説明会で配布した資料及び議事録を添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

別紙「文書配布エリア」参照

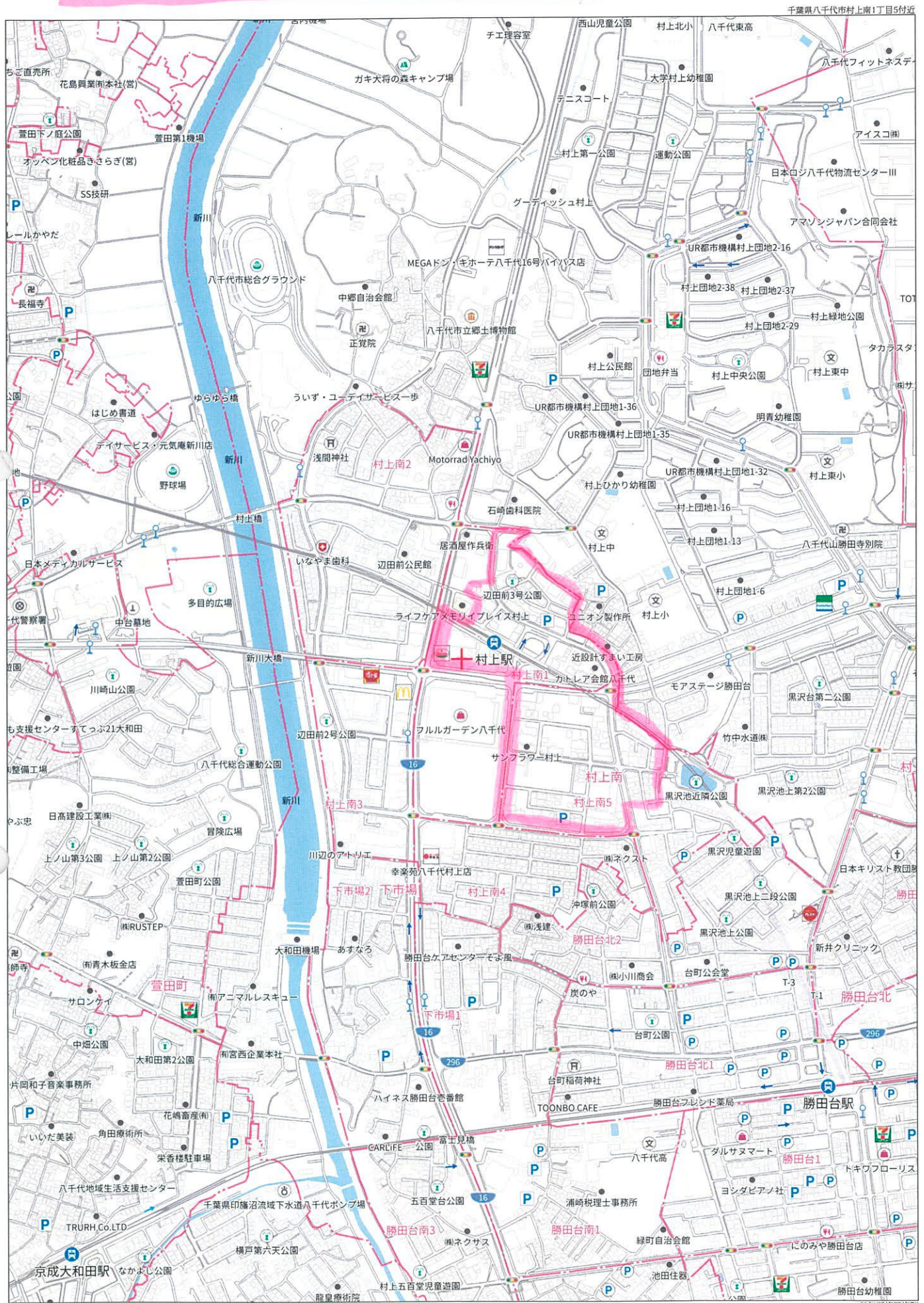
(2)周知の方法

令和5年10月 エリア内全戸に配布 辺田前自治会回覧

令和6年 1月 エリア内全戸に配布

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

令和5年10月 令和6年1月 西配エリア



令和5年10月 回覧

令和5年度 辺田前区名簿

令和5年4月1日

	氏 名	住 所	電話番号	備考
1 組 <6>		村上		
		村上		
		村上		
		村上南		評議員
		村上南		寺総代、組長
		村上南		評議員
2 組 <5>		村上南		評議員
		村上南		
		村上南		副区長、組長
		村上南		
		村上南		
3 組 <6>		村上南		
		村上南		組長
		村上南		区長
		村上南		
		村上南		
		村上南		
4 組 <6>		村上		評議員
		村上南		会計
		村上南		
		村上南		組長
		村上南		
		村上南		神社総代

<23>

<個人情報取扱について>

個人情報を取り扱うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、情報の適正な取り扱いをお願いいたします。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

[illegible]

	特になし	
	特になし	
	特になし。 同意文書出すなら20万払って欲しい。	金銭の要求には対応できないので同意書は未取得。
	特になし	
	特になし	
	特になし	
	特になし	
	特になし	様分については相続中なので同意書は出せないとの事。
	特になし 様経由で話して頂くが折り返しなし。	様に何度か問合せするが本件についての反応はないとの事。
	特になし	
	特になし	
	特になし	
	特になし	マンション購入者に対して説明会開催の案内をしていただけないか依頼するも売主及び販売元共に対応しない旨回答頂く。
QR コードから のご意見等	詳細は別紙一覧表参照	
	賛成	
	賛成	
	賛成	
	反対 騒音に対する不安	令和6年1月配布案内で説明。
	反対 騒音に対する不安	令和6年1月配布案内で説明。
	賛成	

[illegible]

	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。騒音に対する不安。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。 騒音については条例の規制範囲内で収まるような構造物を建築し対応。
	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。
	反対 他の利便性の高い施設希望。騒音に対する不安。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。 騒音については条例の規制範囲内で収まるような構造物を建築し対応。
	反対 他の利便性の高い施設希望。騒音に対する不安。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。 騒音については条例の規制範囲内で収まるような構造物を建築し対応。
	反対 他の利便性の高い施設希望。騒音に対する不安。	出店意向は他からもあったが条件面で折り合わず本件提案の通りとなりました。 騒音については条例の規制範囲内で収まるような構造物を建築し対応。
令和6年2月 説明会	詳細は別紙開催報告書参照	
令和6年 2月24日 11時 来場者	賛成	

令和6年 2月24日 15時 来場者	反対 他の利便性の高い施設希望。騒音に 対する不安。	出店意向は他からもあったが条件面で 折り合わず本件提案の通りとなりました。 騒音については条例の規制範囲内で収 まるような構造物を建築し対応。
--------------------------	----------------------------------	--

八千代市村上アンケート

アクセス数335件 賛成5件 反対26件

回答日	お名前 (漢字)	住所	電話番号		ご意見
2023/10/7 18:09				賛成	
2023/10/8 10:43				賛成	周りにも同じくディーラーがあるので出店はいいと思います。 災害時の店舗解放や子育て支援などの施策も助かります。 現在、ちょうど子育て世代でミニバンへの車の買い替えを考えていますが当該地域の住民向けの値引きなどあるととても助かります。
2023/10/8 19:46				賛成	両面を道路に面しているがどちらにも入口を設けるのか？ できれば車両の通り抜けは、できなくしてほしい
2023/10/8 20:02				反対	具体的に、 ・「現在の騒音がどのぐらいで、工場完成なはどのぐらいが想定されるのか」 ・「何時から何時まで想定されるのか」 ・「なぜ条例では自動車工場は50平米に制限されているのか」 などの情報が頂いた書面には一切記載がありません。 可否の判断以前に説明になっていないので具体的な情報を近隣の方には伝えるべきだと思います。
2023/10/8 20:11				反対	絶対に反対というわけではないが、実際にどの程度の騒音となるかの目安、 具体的な騒音対策(店舗間取り図等)の説明をいただきたい。 自社にとって都合の悪い情報をわざと曖昧にしているように感じる。
2023/10/10 12:20				賛成	
2023/10/13 0:17				賛成	レンタカーやシェアカーのサービスをやっていただけたら嬉しいです。
2023/10/13 15:13				反対	老若男女問わず気晴らしに利用できる施設の後釜が、用事のある人にしか意味の無い施設になるのが つまらなくなるなというだけですが反対です。 整備工場がどれだけの物音になるかわかりませんが、今の解体工事で毎日震度1ほどの揺れを感じてる ので、ガタガタしそうな施設は勘弁してほしいですね。騒音も全く無いわけではないでしょうね。
2023/10/16 7:23				反対	駅前に大規模マンションが出来るので、買い物等ができる商業施設等の方がありがたい。
2023/10/19 20:13				反対	ホンダカーズ様が出店される事に反対は致しませんが、この駅近くの好立地にホンダカーズ様が出店されても、 私達住民の利便性が上がるとはあまり思えません。私にとっては条例を変更してまで誘致する魅力は感じられず、 今回の条例変更には反対いたします。出店されるのであれば現行の条例範囲内でお願いしたいと思います。
2023/10/24 19:27				反対	条例変更反対と言うよりもラウンドワン跡地にホンダカーズ出店に反対です。 フル専門店街がなくなりウエリス八千代村上が建築中 総戸数967戸の巨大マンションが建つのに駅近のラウンドワン跡地にホンダカーズ出店は誰が喜びますか？ 映画館や専門ショップ、レストランなど村上駅に人が集まる様な施設を作るべきだと思います。 現在市外に在住ですがウエリス八千代村上契約済みです。

2023/10/24 20:53			反対	条例変更以前に、そもそも296号沿い〇〇舗があるにもかかわらず、条例改正という行政側の煩雑な作業を伴い、既存の規制範囲を緩和させてまで、あの駅近かつ商業施設が隣接する好立地に貴社が入ることを、貴社は望んでいても近隣住民としては望んでいません。 これは八千代市の問題かもしれませんが、車販売会社が密集しすぎてもうお腹いっぱいです。 貴社の車所有者しか恩恵がなく、有事の際にしか役に立たない地域貢献を堂々謳われても、他にも同様のことを行う企業もある中、価値がないに等しいと感じています。 既に土地を取得しているのかもしれませんが、アリバイ作りのアンケートかもしれませんが、ラウンドワンという地域の商業施設のシンボリックな物の跡地が、車販売会社というのは率直に寂しいです。
2023/10/24 21:08			反対	駅前の好立地に車でアクセスすることが多いカーディーラーは不適切です。 商業施設や保育園などの教育施設などを希望します。
2023/10/24 21:13			反対	整備工場からの地響や騒音がある事を懸念して反対しております。
2023/10/25 20:47			反対	①騒音の変更前の基準、変更後の基準が書かれておらず努力目標のように感じる。 確実に行うならこの段階で書くべきでは。 ②16号に出る車や貴社に入る車で渋滞が予想される。また、歩道を通過する形は避けられず、歩行者が多い駅近くで車の出入りが多いのは事故の原因となり得るのでは。 ③村上駅付近に貴社が建つことによる魅力を感じられない。例えば商業施設なら人を集める、近隣の憩いの場として等あるが貴社の場合はそれらは期待出来ない。わざわざ条例を変えてまでその場所に貴社は必要なのだろうか。 ④そもそも何故、300平米ではないといけないだろうか。八千代市の条例でそのように定められているならそれに従うべきだし、300平米にしないといけない理由が一切触れられていない。書かれているのは災害時に利用できますよーとだけ。はっきり言いますが貴社に書かれていることは必要ありません。 最初に触れていますが災害時にしか利用出来ないならいりません。 災害時の避難先なら、ふるるがあります。別に貴社である必要はありません。 充電器は車がない人には不必要です。 限定時の理由や一部の人しかメリットがないことを全面に出して条例を変えようとししないでください。 以上のことから貴社の条例改正、更に言うなら旧ラウンドワン跡地にホンダカーズが建設されるのは反対です。
2023/10/26 0:26			反対	駅前という好立地を使用するならば 年齢層に関係なく日常的に使用できる施設を設けてほしいから。
2023/10/26 6:59			反対	今回話題のラウワン跡地を含めた駅周辺区画は商業・業務地区Aに区分されていますね。 「8. 商業・業務地区Aは、周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う。」 はずなのに、なぜ利用者が限られている車屋さんになるのでしょうか？ あらかじめ面積も決まっているのに、それを「災害時の…」といって広くするのも納得できません。

2023/10/26 7:37			反対	反対です。 八千代市が公開している村上南地区の都市計画を見ると、今回話題のラウワン跡地を含めた駅周辺区画は商業・業務地区Aに区分されている。 「8. 商業・業務地区Aは、周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う。」 反対に、今回のような自動車関連施設や店舗は沿道型地区D(国道16号沿い)として土地利用方針が位置づけられている。 あれだけ広い土地を使って、ごく限られた層のための営利施設が、果たして「利便性の高いサービス」と言っているのか。 村上駅周辺施設に全く調和していないと感じる。これから大規模マンションが建ち子供が増えることが考えられるが、子供の事子育てする親のためになるか？もっと子供からお年寄り幅広い年齢層が必要とする施設を建ててほしい。 また、市役所から周知してほしいと言われているがほんとに周知していますか？ 反対する人はたくさんいると思います。ただこのアンケート自体を知らない人がほとんどです。
2023/10/26 23:14			反対	一度例外を許すとなし崩しになってしまう。 "自動車整備工場ならではの"地域に寄与するものがほばない。 現在は東京在住ですが村上に移住する予定です。
2023/10/27 9:17			反対	現在村上地区在住 2025年以降、フルル横に新設されている「ウエリス八千代村上」に入居予定の者です。 断固反対です。 折角の駅前のあれだけ広い土地に自動車関連施設など近隣住民は求めておりません。 そもそも本アンケートについても、私はたまたまネット上の掲示板で知りましたが、私含め村上在住の周りの住人誰も存じ上げておりませんでした。 チラシすら来ておらず、それでいて期限も10月末まで。 正直とても信頼できません。
2023/10/27 16:08			反対	大反対です。 わざわざ条例変更してまで、 わざわざ駅前の広い土地に、 ごく限られた層のための営利施設を建てる意味が全くわかりません。
2023/10/27 20:52			反対	ホンダカーズを建てるなら大通りであれば立地的には問題無く、わざわざ駅前である必要がないと思います。 条例変更せず、商業施設などのほうが地域活性化に繋がると思います。
2023/10/27 21:09			反対	16号に近い事から建設に至ったのだと思いますが、村上駅のすぐ近くでもあり必要性を感じません。 拡大も建設も反対です。 東葉高速鉄道の中で一番利用者が少ないのが村上駅です。 これ以上不便にしないで下さい。 また、駅近くに住んでいる私にはチラシが来ていませんでした。ネットで見るとこの話を知らなかったのでは不信感が募ります。しかも10月いっぱいの意見募集とは短くないですか？ 近所の方にも声をかけて反対させて頂きます。
2023/10/27 23:13				近隣に住んでいる者です。 村上駅前の利便性のいい土地に、広い自動車整備工場は求めておりません。 駅前で周りにイトーヨーカドーやジョイフルがある土地のため、商業施設を求めているため、条例改正には反対です。

2023/10/28 9:02		反対	ホンダユーザーではありますが、果たして法律を変えてまで、あのような駅前に車の事業者を作る必要があるのでしょうか。車でも行ける、少し駅から離れた場所ではないかと思ってしまいます。 子育て支援にも貢献というのであれば、ホンダに用事のない人でも入れる、滑り台や鉄棒、ジャングルジムなど屋内遊具のあるキッズスペースを作してほしいです。ただ授乳室やオムツ台があるだけでは普段入りにくいですし、フルで十分です。
2023/10/28 20:45		反対	村上駅は頻繁に利用しています。 フル横に大型マンションが建設中というもあり、駅横に便利な施設ができれば村上に人も呼びやすいと思っていたのですが… 商業・業務地区Aの、「周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う」という条例を解除してまで、駅前のあの土地に建てる必要はないのでは？ 整備工場の騒音も0とはいかないでしょうし、正直近隣の住民にとっても迷惑だと思います。 八千代市役所宛にも抗議の連絡をさせていただきましたが、大反対です。
2023/10/29 9:44		反対	駅前のだからもっと日々利用するものを作ってほしい。
2023/10/29 9:45		反対	駅前に車のディーラーより飲食店を作ってほしい
2023/10/29 21:49		反対	限られた人しか利用しない自動車ディーラーを条例変更してまで建てるのはメリットを感じません。 南地区の新築マンションの購入手続きも進めており、今後長く住む予定のため、ディーラーができることで車の交通量も一定数増えてしまい騒音に繋がるのではないかと考えています。
2023/10/30 18:26		反対	駅前に車のディーラーは不要。防音対策があるとはいえ完全防音は難しいと考えました。 他にも車の臭気なども気になる為、近隣住民にとっては迷惑です。これから建設中のウエリス八千代村上に入居予定ですが、車のディーラーが建つ予定では無かった為とても不快感を覚えます。どうか一考頂きたく存じます。
2023/10/30 19:17		反対	駅前にディーラーは不要。防音対策があるとは言え、完全に防音にすることは不可能だと考えます。 また、16号沿いにディーラーはいくつもあるので増やす必要がないと思います。 以前、建っていたラウンドワンによく通っていたので、ディーラーの設立で潰れたのであれば不快です。 ラウンドワンを改装した方が近隣住民からしたら良い息抜きになるし、駅前だから車がない方でも遊びやすい環境であったと思います。また、建築中のウエリス八千代村上に入居予定ですが、ディーラーを建てるとは聞いていなかった為、今後入居予定の身からしたらとても迷惑です。ディーラーが近くになって困ってる人もいますので、ディーラーの少ないエリアに変更を考えて欲しいと思います。
2023/10/30 20:05		反対	駅前にディーラー不要。防音対策もできる限界があると思う。これから建設中のウエリス八千代村上入居予定ですが、車のディーラー立つとは考えていなかったため不快。お考えください。エリア考えていただきたいです。

ラウンドワン跡地説明会 開催報告書

開催日程：令和 6 年 2 月 19 日（月）1 回目 14:00 2 回目 20:00
令和 6 年 2 月 24 日（土）1 回目 11:00 2 回目 15:00 3 回目 19:00

説明会参加人数：2 月 19 日（月）1 回目 0 名 2 回目 0 名
2 月 24 日（土）1 回目 1 名 2 回目 1 名 3 回目 0 名

主催者：地権者代理 ■■■■■ / ホンダカーズ千葉 ■■■■■ / 設計事務所 ■■■■■

【質疑応答内容】

・ 都市計画提案制度は 0.5ha 以上必要なはずだが今回の場所で条件を満たしているか？

→市に相談しながら進めているので、問題は無いと思います。

この件に関しては、今一度、市に確認します。

・ 現在の規制を排除してまで工場の拡大が必要か？

→近隣に 3 店舗ありますが、いずれも 3 PIT しかなくお客様にご迷惑をかけている状況。

地域環境を守り、お客様を守るためにも近隣商業区域で建設可能な工場が必要です。

・ 騒音をクリアできると言っているが、全ての PIT でインパクトレンチを使った時など規制値を超えることがあるのでは？仮にマンションへの騒音が大丈夫だとしても通行人もいる。

→建物を箱型にし、壁面は防音壁とします。コンプレッサーやインパクトなどの機械・工具も静音タイプのものを使用します。出入り口からマンションの境界線までの距離減衰を加味すると計算上規制の 55db はクリアできる予定です。

・ 今回の案内文は私が居住する①低層住宅地区には配布されていなかったが？

→配布エリアは市に確認したうえで⑧商業・業務地区 A と隣接する②中高層地区に配布しています。

【ご意見】

- ・ 営利のために条例を捻じ曲げようとするのは厚かましい。
- ・ 条例を変えなくても立てられる場所に変更したらどうか。
- ・ ラウンドワンのボーリング場に通っていた。解体後何が出来るとか気になっていた。ラウンドワンにまた入って欲しかった。
- ・ ①低層住宅地区にも配布が必要では。
- ・ 市の掲示板に反対意見が掲載されている。反対する人も多数いると思う。
- ・ 工場を建てずにこのまま中古車販売を続けたらどうか。（以上 24 日 2 回目参加者）
- ・ 新車の店舗が出来たらいいなと思います。（24 日 1 回目参加者）