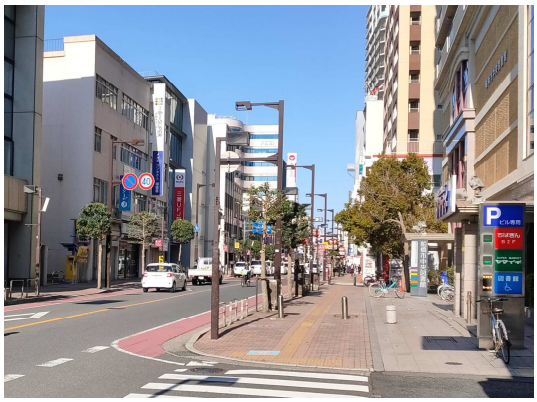
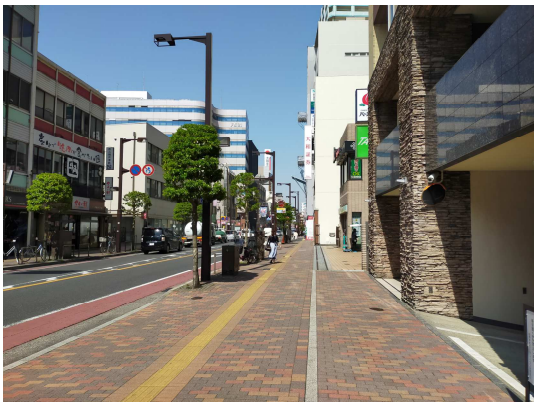
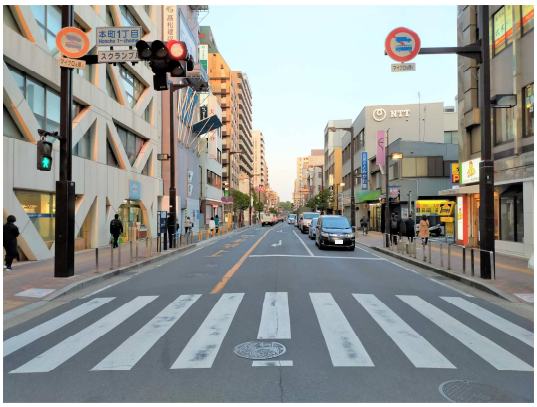
本町通りの街づくりについて

～船橋市本町通り地域の街づくりに関する覚え書き（概説）～







船橋市　・　船橋市本町通り商店街振興組合

◆経緯

この地域は、旧成田街道の宿場町として、また、船橋大神宮の門前町として昔から栄えてきた商業地です。

現在も船橋市の中心商店街として、また、日本初の防災建築街区造成事業を適用したモデル地域として先進的な役割を担ってきました。

しかしながら、社会経済が変化してきたことにより、新時代にふさわしい商業環境の醸成と快適な買い物ができる街づくりを行う必要が生じてきました。

本来この地域は、都市計画にて容積率６００％が定められる商業地域であることから、「商業活動を促進しなければならない地域」となりますが、最近の景気低迷の状況を反映し、法律等のメリットだけを利用したマンション建設の促進が懸念されます。

今日まで培われてきた商業地の環境を保つため、少なくとも建物の１・２階部分に商業・業務系利用を確保し、店舗等を連たんさせるとともに、楽しいショッピングを来街者に味わってもらうため、歩道等にゆとりある空間をもたせ、ファサードやウィンドウの改善を図るなど快適性の創出が必要となります。

このようなことから、建物の建替え、新築時等に「壁面の２ｍセットバックに協力してもらおう」との考えを含め、平成５年１月２９日に市と船橋市本町通り商店街振興組合間にてこの覚え書きを取り交わし、新たな本町通りの街並み形成に踏み切ることにしました。

街は個々人の生活環境の積み重ねによって出来上がるものですが、その街を維持するのは、そこに住む人々の共同作業であり、全員が協力していかなければならないものと考えます。

商店街という人や車の流れの中では、「ありの穴から洪水」の例えに似て、それを阻害する施設や要素が少しでもあれば、街全体が地盤沈下を起こし、やがてさびれていくことになりかねません。自分達のまちを発展させ快適な場とするためには、個々人の利己性がある程度制限されることとなるのを許容いただくほかないのではと考えます。

この覚え書きは強制的なものではありませんが、以上のような趣旨を踏まえ、とにかくみんなで協力し、よりよい本町通りの街づくりをしていこうという前向きな取り組みであり、皆さんの深い御理解と御協力をお願いする次第です。

広瀬直船堂付近（昭和 31 年，手塚博禮 撮影）

本町３丁目３、５街区付近（昭和 31 年，手塚博禮 撮影）

◆目的

本町通り商店街を「２４時間活動する明るいまち」として活性化を図るため、商店街全区間について来街者に快適さをもたらし、楽しいショッピングができるよう街並み空間の形成に努めるものです。建物の建替えや新築を行おうとする場合に、土地の有効活用や一体的利用の促進、建物の１・２階部分の商業・業務利用の促進、壁面線の後退等、官民が協力して、施設整備に努力することを目的としています。

◆適用区域

７ページ参照
（適用区域内の土地に接する、又は、一体となった土地で総合的に土地利用が図られる場合には、この区域に含まれない土地の部分も含めてこの覚え書きは適用されます。）

◆問合せ先

適用区域内における建築物、構造物、看板などの新築、増改築、設置、改修を行う場合、建築計画時点で下記にご相談ください。

１．船橋市都市計画課
住　所：船橋市湊町 2-10-25　本庁舎５Ｆ
連絡先：（TEL）047-436-2526（FAX）047-436-2544
（e-mail）toshikei@city.funabashi.lg.jp

２．船橋市本町通り商店街振興組合　事務局（水曜日休み）
住　所：船橋市本町 3-3-1
連絡先：（TEL）047-422-7419（FAX）047-426-4608
（e-mail）info@diamond-service.jp

中央図書館付近（令和元年度ふなばし市民祭り，市撮影）

中央図書館付近（令和元年度ふなばし市民祭り，市撮影）

◆主要事項

適用区域内において建築物、構造物、看板など（以下「建築物等」という。）の新築、増改築、設置、改修を行う際は、以下のことをお願いしています。

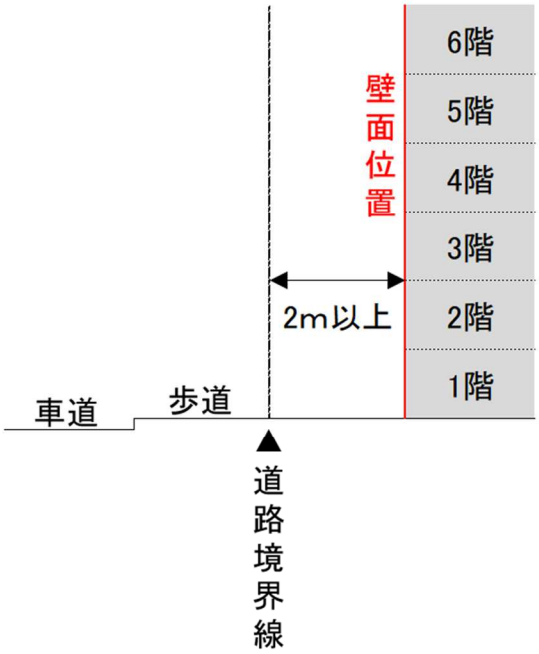
【１】２ｍ以上の壁面後退

来街者に対するサービス空間を確保するため、建築物等の建築にあたっては、道路境界線から民地側に、壁面位置を２ｍ以上後退させてください。

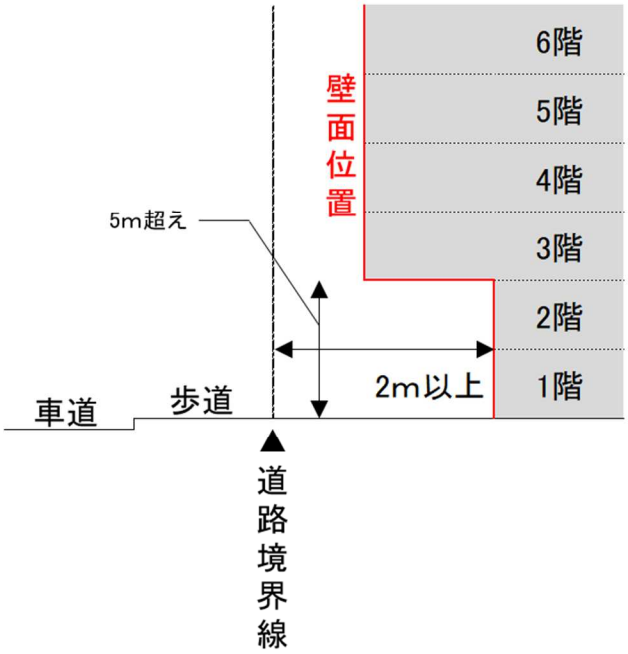
ただし、歩道面から５ｍを超える高さの部分については、建築物等の壁面位置を道路境界線までせり出して建築しても支障ありません。

また、道路境界線から後退した空間には、地表面から突出する構造物、設備、柱等の設置は一切行わず、２４時間歩行者に開放してください。

なお、２ｍセットバック部の土地の所有権は接する民地の所有者（借地権者を含む）と同じであり、市からの買収等が無い限り公共側に帰属することはありませんが、壁面全面後退型にてセットバックし道路として整備した場合、固定資産税等を減額できる場合があります。減額を受けるためには申請が必要となりますので、資産税課にご相談ください。



【壁面全面後退型】



【ピロティー式壁面後退型】

【２】用途について

都市計画法上の「商業地域」であることを認識し、建物の１・２階部分については、店舗又は業務の用に供してください。特に、１階部分には店舗構成を含めて歩行者に喜ばれ、親しまれる業種を配置し、外部空間と内部空間が一体となるような商業環境づくりに努めてください。

【３】色彩について

刺激的な高彩度色や原色、暗沈色を避け、周辺の建築物等と調和するような色調、彩度のものを使用してください。

【４】共同化、一体利用化について

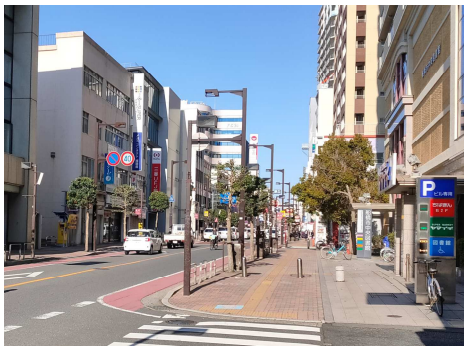
ペンシルビルや狭幅ビルを避け、ボリュームのある施設となるよう共同化、協調化、一体利用化に努めてください。

【５】商業環境の保全について

本町通りに面する部分については、住民の生活感が出ないよう、商業環境の保全に努めてください。特に、マンション等への入居の際には、この旨を周知・徹底して下さい。

【６】その他

商店街としての潤いやにぎわいを演出し、明るい街並みづくりに努めてください。



中央図書館付近（令和３年, 市撮影）

船橋本町郵便局付近（令和３年, 市撮影）

船橋市本町通り地域の街づくりに関する覚え書き

船橋市の本町通り地域を市民に親しまれる明るい商店街として行くため、船橋市本町通り商店街振興組合（以下「組合」という。）と船橋市（以下「市」という。）とは、当該地域の「街づくりに関する」覚え書きを締結する。

（目的）

第１条　この覚え書きは、第２条に定める区域内における建築物、構造物、看板など（以下「建築物等」という。）の新築、増改築、設置、改修を行おうとするものに、組合と市は相互に連絡調整を取りながら、適正な誘導、指導等を行い、第３条の目標達成に努めることを目的とする。

（適用区域）

第２条　この覚え書きの適用区域は、原則として別図１に示すとおりとする。但し、この区域に敷地がまたがる区域又は建築行為などでこの区域に敷地が接し、または包含されることとなる区域についてもこの覚え書きを適用させるものとする。

（街づくりの目標）

第３条　本町通り商店街の活性化を図るため、商店街全体で、来街者によろこばれる明るさや快適さを持った街並み空間の形成に努め、また土地の有効利用、建物の高度化、一体化等の施設整備に努力するものとする。

（建築物等の誘導、指導の方針）

第４条　組合及び市は前条の目標を達成するため、第２条の区域に於いて建築物等の新築、増改築などを行う計画（以下「建築計画」という。）が生じた場合に、次の各号に定めるところにより、誘導、指導を行うものとする。但し、建築計画を行うとするものに制限を加えるものではない。

１．来街者に対するサービス空間を確保するため、海神－宮本線（都市計画道路３．４．１８号線）に面する建物にあっては、建築実施前に土地・建物所有者、借地、借家権者（使用貸借によるものを含む）（以下「地権者等」という。）と協議の上、この道路に面する部分の壁面線を、道路の境界から２ｍ以上民地側に後退させるものとする。但し、地権者等の同意の無い場合はこの限りとしない。

　また、歩道の表面から５ｍを超える高さの部分については、道路の境界まで壁面線をせり出した建築をしても差しつかえないものとする。

２．アーケードを撤去し、街路の美化、街並みの整備、道路ファニチャー等の施設整備を行う。

３．商業地域の特性を生かし、建物の１・２階については、店舗又は業務用の床利用を図る。

４．本町通りに接して、ところどころにグリーンスポットやポケットパーク等の歩行者空間の確保に努め、地域コミュニティの場の提供に努める。

５．自動車や自転車による来街者に対応する施設として各々の建物に設ける附置義務駐車場の他、商店街としての共同駐車場の整備に努める。

６．建物の建て替え等にあたっては、できる限り共同化、協調化を図り、ペンシルビルの解消に努めるとともに、歩行者へのサービス空間の提供、利便性の供与、魅力ある町並み景観の形成に努力する。

７．各々の店舗における個性づくりとあわせ、一定のブロックやゾーンの単位で来街者にアピールする特徴づけや業種の混合、集約につとめ地域の核づけに努める。

（地権者等への啓蒙、指導等）

第５条　組合及び市は、この覚え書きの内容について地域内の地権者等に啓蒙を図り、協力方を要請して行くものとする。

２．組合は、組合員に対しこの覚え書きにもとずく協力について、周知を図るものとする。

３．市は、この覚え書きに基づき建築物等の設置をしようとする者に対し指導を行うものとする。

（街づくりのための市の協力）

第６条　市は、この覚え書きに基づく街づくりに協力する地権者等の建築に対する助成制度等の設置について協議の上研究するなど、都市商業環境整備について協力を行うものとする。

（覚え書きの有効期間）

第７条　この覚え書きの有効期間は、今後協議努力によって策定を予定する街づくり協定等の締結の日までとする。

（定めない事項の処理）

第８条　この覚え書きに定めない詳細事項については、組合と市が協議の上取り決めるものとする。

付　則

１．この覚え書きは、締結の日から効力を発する。

２．この覚え書き２通を作成し、組合及び市が各々記名捺印の上各１通を保有する。

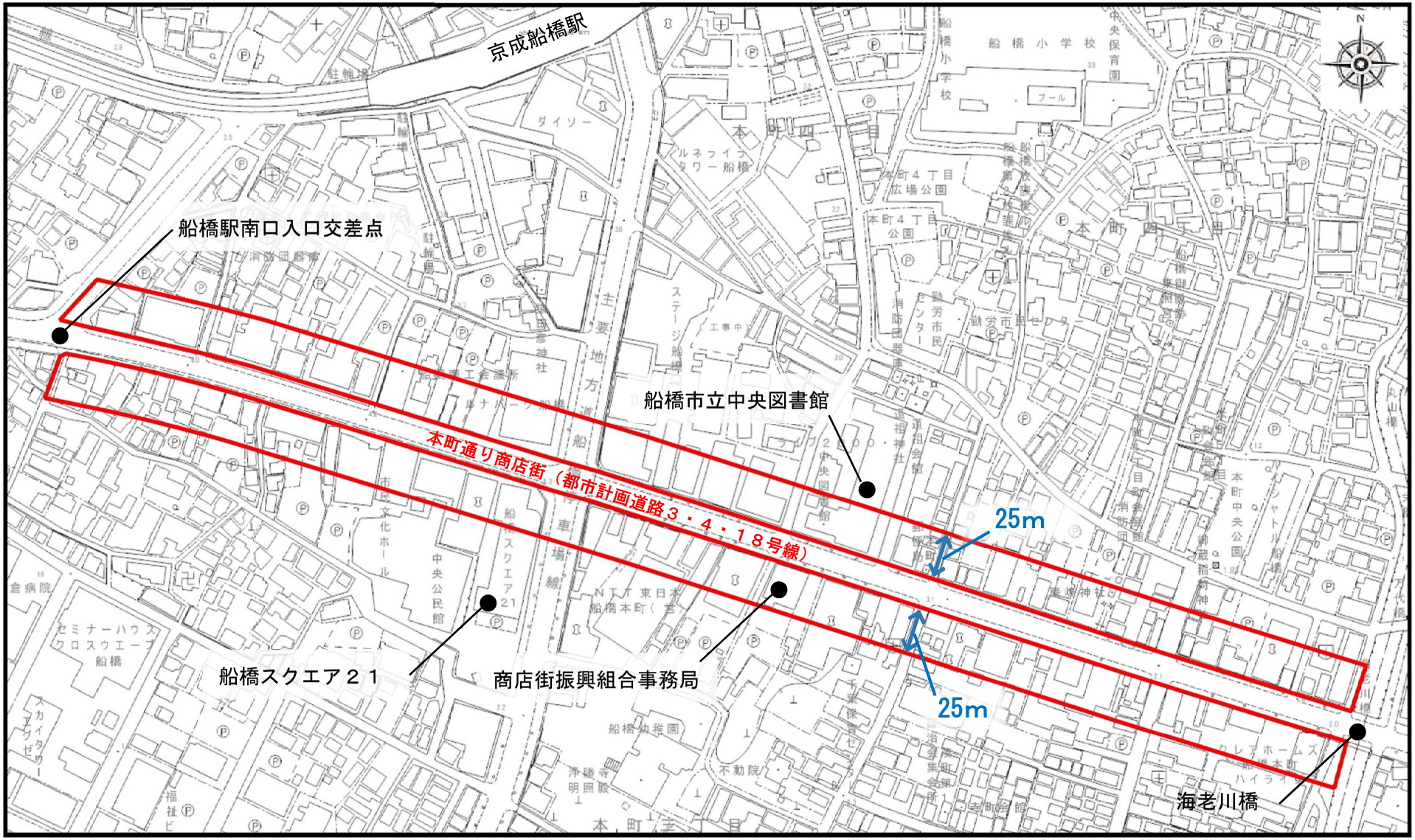
平成５年１月２９日

船橋市本町３丁目３番１号
船橋市本町通り商店街振興組合
理 事 長　　木　下　喜　雄

船橋市湊町２丁目１０番２５号
船橋市長　　大　橋　和　夫

※覚え書き締結当時の原文を複写しております。

船橋市本町通り地域の街づくりに関する覚え書き　適用区域図（別図１）



赤枠範囲内（道路境界から25ｍの範囲内）に含まれる土地が覚え書き適用区域である。ただし、赤枠範囲内の土地に接する、又は一体となった土地で総合的に土地利用が図られる場合にあっては、25ｍの範囲を越えた土地の部分を含めてこの覚え書きを適用する。