

第5回  
船橋市景観総合審議会  
議事録

期日 令和6年10月7日（月）

場所 船橋市役所 9階 第1会議室

1. 開催日時

令和6年10月7日（月）午後2時00分～午後3時28分

2. 開催場所

船橋市役所 9階 第1会議室

3. 出席者

第1号委員（学識経験者）

宇於崎 勝也 : 日本大学理工学部 教授

加藤 幸枝 : カラープランニングコーポレーションクリマ 代表取締役

第2号委員（関係行政機関）

古橋 威史 : 千葉県県土整備部都市整備局公園緑地課景観づくり推進  
班長

第3号委員（関係団体）

田端 友康 : 一般社団法人千葉県建築士会

小室 正己 : 千葉県屋外広告美術協同組合 理事長

高宮 幸子 : 船橋商工会議所 女性会 副会長

第4号委員（市民）

熊野 久美枝 : 市民公募委員

佐藤 由紀 : 市民公募委員

森 哲哉 : 市民公募委員

事務局

平塚建設局長

杉原都市計画部長

奥村都市計画課長

鈴木都市計画課長補佐

佐藤主査

北野係長

若山主任主事

青木主任技師

4. 欠席者

第1号委員（学識経験者）

佐藤 徹治 : 千葉工業大学創造工学部 教授

第2号委員（関係行政機関）

小山 毅 : 船橋警察署 生活安全課長

金子 雄介 : 船橋東警察署 生活安全課長

第3号委員（関係団体）

宇戸谷 友益 ：東京電力パワーグリッド株式会社京葉支社 支社長

5. 議題及び公開・非公開の別並びに非公開の場合にあっては、その理由

報告1 昨年度の取組みについて【公開】

報告2 景観重要建造物等の助成制度について【公開】

報告3 景観協定について【非公開】

※報告3は船橋市情報公開条例第7条第3号に該当する不開示情報が含まれるため、同条例第26条第2号に基づき非公開とした。

6. 傍聴者数

1人

7. 決定事項

特になし

8. 議事

【委嘱状の交付】

○事務局

定刻少し前ですけれども、皆様おそろいですので、始めさせていただきたいと思います。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、急遽会場が変更となり、皆様にはご迷惑をおかけいたしましたことをおわびいたします。

それでは、船橋市景観総合審議会の開催に先立ちまして、まず初めに、次第に基づき、景観総合審議会委員の委嘱状交付式を始めさせていただきます。

私は、事務局の鈴木と申します。本日、司会進行を務めます。よろしく願いいたします。

早速、委嘱状を交付いたします。

（市長より委嘱状交付）

【市長挨拶】

○事務局

続いて、市長より挨拶を申し上げます。

（市長挨拶）

【開会】

○事務局

それでは、ただいまより第5回船橋市景観総合審議会を開催いたします。

**【開会】**

○事務局

まず、次第に基づき、委員紹介を始めさせていただきます。

(委員紹介)

○事務局

以上をもちまして、委員のご紹介を終わります。皆様、どうぞよろしくお願いいたします。続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

(事務局紹介)

続きまして、本日の資料を確認させていただきます。

(資料の確認)

次に、マイクの使用方法をご案内いたします。

(マイクの使用方法の説明)

**【定足数の報告】**

○事務局

続きまして、出席委員数等を報告いたします。先ほどお伝えしました〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員が所用によりご欠席となっております。よって、本日は委員13名のうち9名の方にご出席いただいておりますことから、船橋市景観総合審議会条例第6条第2項に定める定足数に達していることをご報告いたします。

**【会議の公開の説明】**

○事務局

続きまして、会議の公開についてご説明させていただきます。

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として公開とされておりますことから、議題の報告1及び報告2につきましては、同条例に基づき公開となります。報告3につきましては、同条例第7条第3号に該当する不開示情報を含むことから、同条例第26条第2号の規定に基づき、第4回審議会に引き続き非公開とします。また、会議後は会議録を作成し、非公開の部分を除き公開いたします。なお、不開示情報が容易に分けられる場合、相当の期間が経過したこと等により不開示情報に該当しなくなった場合など、船橋市附属機関等の会議の公開実施要綱第8条第3項各号に該当するときには、非公開の部分についても会議録を公開することとなります。

また、本日は、事務局で記録のために会議風景の写真撮影と音声の録音をさせていただきますので、ご承知おきいただきたいと思います。

続きまして、傍聴についてです。

本日の審議会につきましては、傍聴希望の方は1名いらっしゃいます。

傍聴人の方は、報告 1 及び報告 2 に関して入室いただき、報告 3 の前に退室いただきます。

**【会長及び副会長の選出】**

○事務局

続きまして、会長及び副会長の選出ですが、議事を進行する議長につきましては、船橋市景観総合審議会条例第 6 条第 1 項の規定により、会長が務めることとなりますので、会長選出に当たっては、事務局側から仮議長を立て、議事を進行させていただいてよろしいでしょうか。

(会長及び副会長の選出)

**【議事録署名人の指名】**

○議長

それでは、議事に入っていきますが、事務局が作成した議事録の内容を確認していただいて署名していただく方を、委員の中から 2 名選出させていただきます。本日は、A 委員と B 委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○A 委員

承知いたしました。

○B 委員

お引き受けいたします。

○議長

よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります前に、傍聴人の方にご入室いただきましょう。

(傍聴人 入室)

○議長

傍聴人の方は、ご了解いただいていると思いますが、ご発言はできません。それから写真撮影や録音もできませんので、ご協力ください。よろしくお願ひします。

**【議題】**

— 報告 1 —

○議長

それでは、次第に従って、報告 1 「昨年度の取組みについて」、事務局よりよろしくお願ひいたします。

○事務局

それでは、報告事項の 1 つ目、昨年度の取組みについて報告します。この報告は、都市計画課の景観係にて取り扱っている屋外広告物と景観に関する昨年度の取組みについて、毎年報告しているものであります。

2ページをご覧ください。まずは屋外広告物に関する取組みについて報告します。

昨年度の屋外広告物の許可件数と違反屋外広告物除却数になります。まず左の表ですが、許可件数は385件でした。件数は例年と同程度となっております。

次に右の表です。違反屋外広告物除却数になります。こちらは委託業者にて電柱などに貼られているビラなどを除却した件数となります。昨年度は1万5,308件でした。令和2年度から除却数は減少傾向でございます。粘り強く除却作業を行っておりますので、その成果が現れてきているのではないかと考えております。

3ページをご覧ください。屋外広告物官民連携事業実行委員会の取組みについて報告します。

この組織は、屋外広告物条例を制定している千葉県、千葉市、船橋市、柏市、オブザーバーとして流山市、C委員を会長とする千葉県屋外広告美術協同組合で組織しており、事業者と行政が一体となって屋外広告物に関する制度の普及及び啓発などを行う組織でございます。

4ページをご覧ください。令和5年度に屋外広告物官民連携事業実行委員会にて行った取組みについて報告します。

まずは、千葉県屋外広告物美化キャンペーンについてです。アンケートやポスター掲示を通して、屋外広告物制度の普及・啓発を行うイベントです。令和5年度は、柏駅前にて開催し、当日は585名の方からアンケートに回答いただきました。なお、今年度は先日の10月5日に千葉市の海浜幕張駅にて開催いたしました。

次に、千葉市中央卸売市場で行いました千葉県屋外広告物タウンミーティングについてです。こちらは、屋外広告物の点検の必要性等を学ぶイベントとなっております。高所作業車に乗車し、屋外広告物安全点検の実演・体験を行いました。また、講師をお招きし、屋外広告物の安全性についてご講演いただきました。なお、本年度のタウンミーティングは、10月30日に柏駅周辺で行う予定となっております。

屋外広告物関係の報告は以上となります。

5ページをご覧ください。次に、景観に関する取組みについてご報告します。

景観法第16条に基づく届出についてです。船橋市では、届出対象行為として、一定規模以上の建築物の新築や一定規模以上の開発行為などを定めております。令和5年度は61件届出がありました。内訳は表のとおりとなっております。届出の件数は例年と同程度となっております。なお、1つの届出で複数の行為を届出ることが可能であるため、表の左の行為の合計と届出件数は一致しておりません。

6ページをご覧ください。船橋市景観計画では、「良好な景観の形成を図るための配慮事項」が示されております。配慮事項とは、景観計画区域内における全ての建築物の建築、工作物の建設及び開発行為等を行う際に、事業者の方などが配慮する景観形成上の事項です。建築物の建築等に関する配慮事項は、土地利用に対応した4つの地域区分ごとに定められております。

次のスライドより、令和5年度に提出された完了届の中でこの配慮事項が計画に取り入れられた事例を紹介します。

7ページをご覧ください。今回は植栽に焦点を当て、計画により多くの植栽帯が取り入れられた事例を選択いたしました。若松2丁目に新たにオープンした店舗の事例になります。景観形成の配慮事項には、「敷地の接道部においては、塀、柵、生垣・植栽、地面の仕上げ等に自然素材を積極的に活用するなどの工夫により、沿道のまちなみの一体感や連続性の確保、歩行空間の魅力向上に資するよう努める」と記されております。こちらの店舗では、歩道に面して芝生や低木、中木などの植栽が多く設置され、魅力ある歩行空間が形成されております。

8ページをご覧ください。また、こちらの店舗では、植栽ポケットとして2階部分においても植栽を設けており、配慮事項にあるうるおいのあるまちなみを創出しております。

以上が昨年度の取組みとなります。

○議長

ありがとうございます。

それでは、今の報告に対してご意見やご質問はございますでしょうか。

船橋市は、景観計画区域は全域でしたよね。その中で新築の建物が30件というのは結構少ないような気がしますが、届出は面積要件でしたか。

○事務局

そうです。全域が景観計画区域になっており、面積要件については、建築の場合、市街化区域であれば、延べ面積が2,000平米を超えるもの、高さが15メートルを超えるものが届出対象となります。市街化調整区域であれば、延べ面積が2,000平米を超えるもの、高さが10メートルを超えるものが届出の対象となります。

○議長

というような要件があって、普通の戸建て住宅はほとんど届出は関係ない。大きなものだけしか届け出ないので、これくらいの数になりますということです。

ほかに何かございますか。C委員は先ほどご発言されましたが、イベントは盛況だったでしょうか。

○C委員

先日、船橋市の職員にも参加していただいて、雨模様でしたが、約400件のアンケートを得ることができました。今月の30日に関しましては、看板の落下や点検、景観がものすごく重要なことになっているので、今回は皆さんに参加していただいてまち歩きをして、まちの調和に合った看板や合わない看板などを見て、講師を招いてタウンミーティングを開催したいと思っています。景観形成についてもまちなみの勉強になると思うので、お時間があればぜひ参加していただければありがたいと思います。

○議長

ありがとうございます。そのほかご意見、ご質問等はございますでしょうか。

それでは、ございませんようですので、昨年度の報告はこれで締めさせていただきます。

## ― 報告 2 ―

### ○議長

続きまして、報告 2「景観重要建築物等の助成制度について」ということで、こちらも事務局からご報告をお願いいたします。

### ○事務局

報告事項の 2 つ目、景観重要建築物等の助成制度についてご報告いたします。

新たな委員の方もいらっしゃいますので、第 4 回の審議会にて報告させていただいた内容を改めてお伝えしつつ、現在検討している助成制度について報告いたします。

2 ページをご覧ください。まず、景観重要建築物及び景観重要樹木の制度について、改めて説明します。

景観重要建築物及び景観重要樹木は、景観法に基づき、景観行政団体の長、つまり船橋市長が、指定の方針に則り指定することができる制度となっております。この指定の方針は船橋市景観計画に示されております。歴史・文化等の特性が表れた特徴的な建築物や樹木、地域のシンボルとして市民に親しまれている建築物や樹木などが指定の対象となります。なお、景観重要建築物及び景観重要樹木を指定する際には、この景観総合審議会に諮問することとなっております。これ以降、景観重要建築物は「建築物」、景観重要樹木は「樹木」と省略させていただきます。

3 ページをご覧ください。現在、船橋市で指定されている建築物と樹木についてです。建築物は第 3 号まで指定されており、平成 23 年に第 1 号「アンデルセン公園の風車」、平成 28 年に第 2 号「船橋大神宮の灯明台」、第 3 号に「廣瀬直船堂」が指定されております。なお、樹木について指定はございません。

4 ページをご覧ください。全国の建築物と樹木の指定状況について紹介します。令和 6 年 3 月 31 日時点で、建築物は 805 件、樹木は 290 件の指定がございます。千葉県内で指定されているものにアンダーラインを引いております。県内では、建築物は当市以外で柏市に 3 件、樹木は我孫子市に 6 件、袖ヶ浦市に 6 件指定がございます。

5 ページをご覧ください。建築物及び樹木に指定された際の所有者のメリット及びデメリットについてです。記載のとおりとなっておりますが、特にメリットについては、建築物に指定された場合は、相続税の算定の際に、利用上の制限に応じた適正評価がされることになり、評価額の 30% が控除となります。また、景観法第 46 条の規定により、建築物及び樹木の所有者は、管理に関し必要な援助や助言を景観行政団体などに求めることができることとなります。指定された際の所有者の方のデメリットについては、原則、外観の変更をすることができなくなることや、景観が損なわれないような適正な管理義務が生じます。

6 ページをご覧ください。建築物及び樹木に関する船橋市の現状について整理します。建築物は歴史的・文化的に優れている場合が多く、修繕等が発生した場合は修繕費が高額にな

ることが予想され、所有者の負担が大きいといった現状がございます。また、先ほどお伝えしたとおり、景観法第46条には、建造物及び樹木の所有者は、景観行政団体、つまり船橋市に対し、管理に関し必要な助言または援助を求めることができるとされておりますが、制度が整備されておらず、金銭的な援助の求めがあったとしても対応できないといった現状がございます。こういった現状のままですと、場合によっては重要な景観資源である建造物や樹木が保全されないといった問題が発生する可能性がございます。そういった現状を踏まえ、全国の自治体の助成制度について調査を行いました。

7ページをご覧ください。調査開始時点で、全国で建造物は730件、樹木は279件指定されておりました。調査は、建造物を指定する2県111市区町に対し行い、助成制度を設けているか調査しました。調査の結果、回答があった自治体の45%が助成制度を設けていることが分かりました。

8ページをご覧ください。さらに調査を進め、助成制度を設けていると回答のあった政令指定都市及び中核市の16市の制度内容を調査しました。主に助成対象範囲と助成率、助成限度額について調査いたしました。調査結果は記載のとおりとなっております。詳細を次のページからお伝えいたします。

9ページをご覧ください。助成対象範囲について調査結果の詳細になります。半数以上の自治体が助成対象としている項目については赤枠で囲っております。

建造物では、建造物の外観に加え、建造物の構造部分、建造物以外の工作物等について多くの自治体が助成対象としており、工事費以外についても助成対象としている自治体が多いという結果でした。しかしながら、内装部分や防火工事については対象としている自治体が少ないという結果でした。

次に、樹木についてですが、樹形の整形や倒木防止の措置等に対し、助成しているという結果でした。

10ページをご覧ください。助成率と助成限度額の調査結果の詳細になります。助成率については、建造物、樹木ともに助成率2分の1を採用している自治体が多いという結果でした。助成限度額については、建造物で401万円から600万円の自治体が多く、樹木で31万円から60万円の自治体が多いという結果でした。

ここまでが前回の審議会にて報告した内容となります。

11ページをご覧ください。11ページですが、お送りした資料に誤字ございましたので、申し訳ありませんが、今日配付いたしました資料に差し替えをお願いいたします。

こちらは、前回の景観総合審議会にていただいたご意見になります。1つ目に、助成制度自体に否定的なご意見はいただきませんでした。2つ目に、「限度額を設けてしまうと救えない場合があるのではないか」というご意見がありました。3つ目に、「所有者が『個人の場合』と『法人等の場合』や、建物が『個人宅の場合』と『一般に公開されているような建物の場合』で、限度額や助成率に差を設けてもよいのではないか」というご意見がありました。最後に、「景観重要建造物と文化財の助成制度を整理する必要があるのではないか」と

いうご意見がございました。

次のページより、調査結果といただいたご意見を基に作成した制度案について報告いたします。

12ページをご覧ください。まずは助成の対象についてです。9ページで紹介した調査結果を基に、助成の対象についてはこのように整理いたしました。建造物については、1つ目に、外壁、屋根などの外観の修繕等に関する事業、2つ目に、柱や梁といった外観を維持するために必要な構造上の修繕等に関する事業、3つ目に、建造物と一体となって良好な景観を形成している敷地内の門、塀、植栽など、建造物に付帯する各種設備等の修繕等に関する事業、4つ目に、これら3つの事業を行うために発生する設計や測量等を助成対象としております。

樹木については、1つ目に、剪定や枝の処理などの樹形の整形に関する事業、2つ目に、倒木を防止するための設備の設置や病害虫駆除等の枯損防止等に関する事業を助成対象としております。

13ページをご覧ください。助成率と助成限度額についてです。10ページで紹介した調査結果を基に、助成率については、建造物、樹木ともに助成対象となる事業経費の2分の1としております。助成の限度額については、あくまでも予算の範囲内となりますが、建造物は500万円、樹木は50万円としております。ただし、前回審議会にて、限度額を設けてしまうと救えない場合もあるのではないかというご意見もあったことから、「災害等により損壊した景観重要建造物等の原状復旧に係る事業で市長が特に必要があると認めるときは助成率、限度額に制限を設けない」といった助成率と限度額の例外規定を設けようと考えております。

14ページをご覧ください。第4回の景観総合審議会でいただいたご意見への対応となります。②の「限度額を設けてしまうと救えない場合があるのではないか」というご意見に関しては、助成率と限度額に例外規定を設けることとしております。③の「所有者が『個人の場合』と『法人等の場合』や建物が『個人宅の場合』と『一般に公開されているような建物の場合』で限度額や助成率に差を設けてもよいのではないか」というご意見については、指定された建造物及び樹木は、一律に維持及び保存されるべきものと考えているため、所有者や建造物の性質によって限度額や助成率に差を設けることは考えておりません。また、他の自治体の要綱を調査いたしましたが、所有者や建造物によって限度額や助成率に差を設けている自治体は見つけれませんでした。

15ページをご覧ください。④に、「景観重要建造物と文化財の助成制度を整理する必要があるのではないか」というご意見がございました。先に整理しておきたいのですが、景観重要建造物は、景観法第19条第3項にて、「文化財保護法に規定する国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定されたものは景観重要建造物には指定できない」と規定されております。ただし、千葉県指定文化財や船橋市指定文化財などは、重複して指定することは可能となっております。建造物の第2号に指定されている

船橋大神宮の灯明台は、千葉県指定有形民俗文化財にも指定されております。

そこで、文化財に対する助成制度はどのようになっているかという点、船橋には文化財を保護する制度として船橋市文化財保護事業補助金交付要綱というものがございます。この要綱では、例えば建造物の修理工事の場合、あくまでも予算の範囲内となりますが、「補助対象経費の2分の1を補助」となっております。現在検討中の制度と助成率は同様となっております。

16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。今回の審議会でもいただいたご意見を基に要綱案を作成し、第6回の審議会にて付議したいと考えております。

以上が、景観重要建造物等の助成制度についての報告になります。

○議長

ありがとうございます。報告が終わりましたけれども、ご意見やご質問はございますでしょうか。

○D委員

被災時の件についてですが、能登の地震で被災した文化財について、今、建築学会と建築士会と建築家協会で文化財補修という形でヘリテージマネジャーを派遣して、私も登録していますが、例えば今の3件以外のものや候補に挙げられているものが壊れた場合に、何か手当てしてあげるということ。一応リストアップしたのも、壊れたらそのまま解体されてしまうのではなく、直す手当てを災害時は何か特別に手当てをつけることを考えてもよいのかなと思います。

○議長

いかがですか、事務局。

○事務局

よろしいでしょうか。ご意見の確認をさせていただきたいのですが、今のお話ですと、景観重要建造物に今指定されているのは3件ですけれども、それ以外にもそれに付随するようなものをまずリストアップして、災害があったときはそれも補助することを考えてもよいのではないかということですか。

○D委員

そうです。

○事務局

今、我々が考えている制度は、基本的には、対象となるのは「景観重要建造物に指定されている」というものがついていますが、ちょっと検討してみたいと考えております。

○D委員

この制度に入れるというよりは、そういった事例もあるので、実際困ることもある。壊れてなくなってしまう財産もあると思うので、それを救出する方法を別途でもここにくっつけるでもよいと思いますが、そういうことも検討してもらえればと思います。

○事務局

分かりました。これから新規で重要建造物になることも踏まえて、そういったものも考えたり、文化財のほうもどうなっているか、確認してみたいと思います。

○C委員

何年か前にこの景観総合審議会で「船橋市景観80選」をつくりましたね。それに多少ひもづけしてもよいのではないですか。何のために80選を選んだのか。意味がない。

○事務局

ご存じない方ももしかするといらっしゃるかもしれないので、補足を私のほうからさせていただきますと思います。船橋市市制施行80周年に伴いまして、こちらの景観総合審議会でもんでいただいた内容になりますが、船橋市の景観資源を掘り起こして、公募にて「船橋市景観80選」というものを作成しました。インターネット等を見ていただければまだホームページのほうに出ていますが、今、C委員からいただいた内容は、そういったものも考えてもよいのではないかというご意見だと考えています。

○C委員

何のために景観80選を、ただ市制施行80周年でつくって終わってしまうのでは意味がなくなってしまうのではないか。これから90周年、100周年に向けて10件、20件と増やしていくことも、たしか景観総合審議会でも一度考えられた話だったと思います。

○議長

80選をもう一度見直してみて、景観重要建造物になるとか、文化財に指定されているものは整理をしておいた上で、今、お二人からいただいたように、次に来るものがあるのかなのか。次に来るとしたらこういうものがあるよねというのを挙げながら、本当に地震や水害など災害が起こったときに、それを補修できるのかというのは検討する。多分すぐにできるとは答えられないと思うので、検討すると。いつ能登の災害のようなものが来るかそれは誰にも分からないので、検討はしておいて、少しでも手当てができるのであれば手当てできる準備をするということですね。すぐに決められることではないですから。この助成だってもう既に何回目かみたいなお話で議論しています。ここはすぐになかなか落ちないようですから、検討し続けていただこうと思います。お二人の委員、よろしいですか。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

これは次回くらいに多分決まりますが、2分の1で500万円と50万円という、ほかの自治体も大体同じようにやっているというところで落としたようです。本当は、ほかより際立っていて、「船橋、すごいな」と言われるのが僕は望みだけでも、そこまではちょっと行けないようで、ほかの自治体並みというところに落としそうです。ほかを見ても大体これくらいなので、全国平均くらいで行きますかというところで取りあえずやりましょうということですね。

しかし、船橋で3件というのはすごく少ないです。これからどんどん追加していくためには、やはり助成制度を整備しておいて、ちょっとメリットができました、あなたのところも

登録しませんか、ということの第一歩、第二歩にしていきたいというように思います。

よろしいでしょうか。それでは、この件についてもこれで報告を終えるということにいたしたいと思います。

報告3については非公開になりますので、傍聴人の方、大変申し訳ないですが、ここでご退室いただくこととなります。よろしくお願いします。

(傍聴人 退室)

## — 報告3 —

### ○議長

ご退室いただいたようですので、会議を続けたいと思います。

それでは、報告3について事務局よりご報告をお願いいたします。

### ○事務局

報告事項の3つ目、景観協定についてご報告いたします。

第4回審議会でご報告いたしました船橋都市計画本町1丁目特定街区における景観協定について、事業者から素案の提案がありました。本件につきまして、3点に分けてご説明いたします。

初めに、船橋都市計画本町1丁目特定街区の概要を説明いたします。2点目に、船橋市特定街区運用基準に基づき、事業者と景観に関する協議を行いましたので、報告します。そして3点目に、事業者から提案のありました景観協定（素案）について皆様のご意見を賜りたく報告いたします。

なお、本報告は事業者の販売戦略に関することなどが含まれ、公にすることにより事業者の正当な利益などを害するおそれがあり、船橋市情報公開条例第7条第3号に該当する不開示情報となります。このため、同条例第26条第2号に基づき、非公開となります。情報の取扱いには十分お気をつけくださいますようお願いいたします。

2ページをご覧ください。初めに、第4回審議会の内容と重なる部分が多くございますが、改めて船橋都市計画本町1丁目特定街区の概要をご説明いたします。

本町1丁目特定街区の区域は、JR船橋駅南口にある西武船橋店跡地です。駅前にふさわしいさらなる有効空地の確保や、歩行者空間の改善及び回遊性の向上等により、都市機能を更新し、市街地の整備改善を図るため、令和6年1月12日に特定街区の都市計画変更を行いました。なお、計画の今回の整備においては、区域外に船橋フェイスと接続するペデストリアンデッキを整備いたします。また、シャポー船橋南館の既存デッキと接続され、船橋駅南口において2階レベルで周回できる新たな動線が生まれます。

3ページをご覧ください。今回の特定街区における整備方針及び整備内容になります。

4ページをご覧ください。今回の特定街区の計画概要になります。本計画建物は、51階建ての約200メートルの住宅棟と6階建ての約40メートルの商業棟から成ります。商業棟は、商業施設及び事務所として利用される予定です。また、1階及び2階には、誰もが

自由に通行・利用することのできる有効空地が設けられます。

以上が、船橋都市計画本町1丁目特定街区の概要説明になります。

5ページをご覧ください。2点目として、第4回審議会でもご報告いたしましたが、特定街区の変更を行うに当たり、船橋市特定街区運用基準第2章3(4)オの「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」について事業者と協議を行いましたので、報告いたします。協議を行うに当たり、船橋市景観計画に基づき計画を行うよう指導するとともに、千葉県の景観アドバイザーの派遣制度を利用し、景観アドバイザーによる景観協議を実施しております。

6ページをご覧ください。これまで実施した主な景観協議になります。第4回審議会後、令和6年5月及び8月に千葉県景観アドバイザーの派遣を受け、景観協議を実施しましたので、ご報告いたします。

7ページをご覧ください。事前にお配りした資料の7ページから9ページは、事業者の販売戦略に関わるため、一部印刷していない部分がありますので、前方のスライドをご覧ください。初めに、事業者からの提案内容です。第4回審議会でご報告した内容となりますが、事業者から提案のあった計画地のデザインコンセプトでは、船橋市の立地特性や宿場町として栄えていた面影などから、海や歴史が感じられるデザイン、歴史的な風景や自然と調和するアースカラーをベースとした低層部と、海を連想させる帆や灯台をモチーフにした白基調の高層部が挙げられました。また、「船橋駅前の森（自然づくり）」という新しい魅力づくりと「船橋らしい風景を創造する施設」の双方が新しい船橋駅前を共創していくという提案もありました。

続いて8ページですが、同じく前方のスライドをご覧ください。景観形成の基本方針について、遠景、中景、近景の考え方の提案がありました。こちらも第4回審議会で紹介しておりますが、令和3年度実施の景観協議を受け、事業者から提案された高層部デザインとの整合を図り、遠景及び中景の考え方が一部修正されております。

続いて9ページをご覧ください。前方のスライドをご覧ください。こちらは遠景のイメージになります。頂部は灯台をモチーフとし、胴部は帆をモチーフとしたバルコニーデザイン、低層部は南側の地区と調和した縦強調のデザインとなっています。なお、帆の揺らぎを表現するとともに、空の色や雲が映り込み、外観に豊かな表情が出るように、第4回審議会でご覧いただきましたイメージより、上層部分のバルコニーの透明ガラスが増えております。そのほか、低層部で使用する素材について提案がありました。その中で景観アドバイザーよりいただいたご意見や事業者の対応方針を次のページからご報告いたします。

10ページをご覧ください。事業者の提案に対する景観アドバイザーのご意見を紹介します。アドバイザーより、6つの観点からご意見をいただきました。

まず1つ目ですが、「事業全体の印象として、品よくまとまっており、色彩も近年の開発によく見られる無彩色一辺倒ではなく、ニュアンスのある低彩度色が要所で使われており、かつやり過ぎていない点が良い。ネガティブチェック的に問題はあまりないと思われる」と

のご意見をいただきました。

1 1 ページをご覧ください。2 つ目として、低層部についてのご意見と事業者の対応方針をご紹介します。「過度な色使いがなく、まとまっているが、低層部の東面がやや単調である」とのご意見に対し、縦線を追加したデザインが事業者より提案されました。また、「地域性を想起させる色や素材を使用するなど、船橋らしさの創出を考えてほしい」とのご意見に対して、事業者より、「船橋らしさをデザインモチーフ等へ変換し、例えばサインなどに取り入れることを検討する」との対応方針が提案されました。「できるなら、手すりなど人が触れるところに木のような自然を感じるものを入れてもらいたい」とのご意見に対しては、「建物内部はテナント構成によって変わるため限定しづらいが、2 階広場に面する店舗前の床及び軒天を木調としている」との回答がありました。

1 2 ページをご覧ください。事前にお配りした資料には一部印刷していない部分がありますので、前方のスライドをご覧ください。3 つ目として、高層部についてのご意見と事業者の対応方針をご紹介します。「建築の固有性や場所性の創出、またコンセプトにもなっている帆のイメージを強化するためにも、コーナー部分など部分的にでも低彩度の暖色を配置することが考えられる。そのことにより、低層部との視覚的なつながりも生まれるのではないか」とのご意見をいただきました。このご意見に対し事業者より、「低層部は宿場町をモチーフとして、バーチカルデザインを柔らかい色調でデザインし、高層部は帆のイメージを強く出したいと考えている。このため、あえて低層部と高層部を切り分けていきたい」との回答を受けました。

1 3 ページですが、同じく前方のスライドをご覧ください。4 つ目として、屋外広告物についてのご意見と事業者の対応方針を紹介いたします。「各店舗前のアイレベルの屋外広告物については、賑わい創出のため規制を緩やかに、一方、中景、遠景で見える壁面広告については、個々のテナントが過度に顔出しするような状況にならないよう注意が必要である」とのご意見に対し、「各店舗前の屋外広告物については、賑わい創出のため緩やかな規制になるよう商業の事業者を含め検討を行う。中景、遠景で見える壁面広告については、デジタルサイネージの利用や壁面への看板設置を行うが、施設デザインの統一感を失わないよう検討を行う」との回答がありました。

1 4 ページをご覧ください。5 つ目として、2 階広場についてのご意見と事業者の対応方針をご紹介します。こちらは、第 4 回審議会において広場に設置される植栽ますを兼ねたベンチについて、「憩いの観点から植栽や形状を検討すべき」というご意見と、「原案どおりのベンチでもよいが、背もたれや座面の高さなどが高齢者等に配慮されたベンチがほかにあるとよい」というご意見をいただいております。このご意見を受け、事業者より、「メンテナンス等を考慮し、植栽ますを兼ねたベンチについては原案どおりとするが、高さは約 40 センチと一般的に座りやすいものである」という回答と、別途、高齢者等に配慮したベンチの設置が提案されました。

この提案に対し、アドバイザーと協議いたしました。アドバイザーからは、「緑地やベン

チについては、原案の段階で利便性や快適性も含め、周辺開発よりも高い水準で計画されている。また、景観や利用動線的にも考えられた配置・デザインとなっているので、びほう策のように既製品のベンチを配置するととても唐突な印象があり、利用者としても決して利用しやすい状況にはなりにくいのではないかと懸念されている。座面の高い座りにくいベンチが用意されている環境よりも、移動式の座りやすい椅子が提供される環境のほうがホスピタリティーがあり、利用者にとって使いやすい場となる」とのご意見をいただきました。

この意見を受け、事業者より、「既製品のベンチは色調やイメージに合うものが少ないため、一般的なベンチの配置は取りやめ、エリアマネジメントのイベント等において利用できるよう、移動可能な椅子、テント及び発電機を用意し、管理会社、コンサルタント会社を含め運用を検討していく」との対応方針の提案がありました。

15ページをご覧ください。6つ目として、1階舗装についてのご意見と事業者の対応方針を紹介いたします。「ボーダーの向きについては、ボーダーを横切る舗装の場合、歩行速度を遅くし、逆に進行方向と同じ方向の場合、歩行速度を速くするとも言われております。南側について駅前としてよいか検討してもらいたい」とのご意見に対して、事業者は、「歩道に合わせた貼り方としているため、原案のままにしたい」との回答でした。なお、1階に設置されるベンチも2階の植栽ますを兼ねたベンチと同じ素材のもので、座面の高さが40センチのものが設置される予定です。

以上が、主に近接景に関する景観協議での景観アドバイザーのご意見及び事業者の対応方針となります。

続いて16ページですが、事前にお配りした資料には一部印刷していない部分がありますので、前方のスライドをご覧ください。こちらは、第4回審議会にて委員の皆様よりいただいたご意見に対する事業者の意見及び市の意見となります。

植栽ますを兼ねたベンチ等に関するご意見に対し、事業者より、「メンテナンス等を考慮し、原案のままにするが、デザインや安全性に配慮する。また、座面の高さは、一般的に座りやすい40センチ程度のものを中心としつつ、老若男女が座りやすいよう高さの異なる計画とする。さらに、エリアマネジメントのイベント等において利用できるよう、移動可能な椅子を用意する」との対応方針が提示されました。

市としましては、景観アドバイザーのご意見を踏まえ、原案の植栽ますを兼ねたベンチを設置し、さらに、移動可能な椅子等を活用したより憩える場の創出を検討いただきたいと考えております。

以上が、2点目の景観協議に関するご報告となります。

17ページをご覧ください。3点目として、景観協定について報告します。

初めに、第4回審議会の内容と重なる部分も多くございますが、改めて制度を説明いたします。景観協定は、地域のよりよい景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる有意義な制度です。景観行政団体の長である船橋市長の認可を受ける必要があります。スライドの「定める事項」のとおり、①から④の事項を定めます。定める事項のう

ち②については、土地所有者等がその目的に合わせ必要な事項について法令の範囲内で自由に記載することができます。

18ページをご覧ください。景観行政団体の長である船橋市長は、①～③のいずれにも該当するときは、景観協定を認可しなければなりません。

19ページをご覧ください。景観協定を変更する場合は、土地所有者等の全員の合意が必要となります。また、景観協定の効力は、景観協定の認可の公告後に、その区域内の土地所有者等になった者にも及びます。

20ページをご覧ください。景観協定を廃止する場合には、土地所有者等の過半数の合意が必要となります。また、協定に定める事項が建築物または工作物の借主の権限に関する場合、借主も土地所有者等とみなされます。

以上が、景観協定の制度のご説明になります。

21ページをご覧ください。景観協定に定める事項です。第4回審議会でご説明しましたとおり、特定街区の有効空地として整備される広場について、賑わい景観の創出のために活用できるよう、景観協定を定めていきたいと考えています。同様に、うるおいと憩いの創出についても、みどりの維持等について景観協定に定めていきたいと考えています。このたび、主に広場や植栽の維持・活用などについて定めた景観協定について、事業者が協定の素案を作成しましたので、報告いたします。

22ページをご覧ください。事業者から提案されました「(仮称) 船橋市本町1丁目 計画景観協定(素案)」の主な内容を説明いたします。なお、全文は資料としてお配りしておりますので、併せてご覧ください。

まず、第1条「目的」です。本協定では、多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場空間及び立体的かつ豊富なみどりにより憩うことのできる環境の創出により、区域全体の良好な景観の形成に資することを目的としております。

23ページをご覧ください。第4条「景観協定区域等」です。本協定の区域は、特定街区の区域と同様となっております。

24ページをご覧ください。第5条「建築物の形態意匠及び建築設備などに関する基準」です。外壁の素材や建築設備等についての記載になります。

25ページをご覧ください。第6条「工作物の形態意匠及び位置、規模、構造に関する基準」です。自動販売機、屋外照明、通信アンテナ等についての記載になります。

26ページをご覧ください。第7条「緑化に関する基準」です。こちらは特定街区の整備内容であるうるおいと憩いの創出を実現するために設けられました。立体的かつ豊富なみどりを維持するため、高木、中木、低木及び生垣等の植栽と育成に努め、雑草除去など適正に管理します。また、地域の植生の保存や、植栽やビオトープ等により生物多様性への配慮に努めます。四季の移ろいを感じることができるよう、高木、中木、低木、地被植物・多年草を組み合わせた多様な植栽に努めます。

27ページをご覧ください。第8条「屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の

設置に関する基準」です。屋外広告物を設置する場合は、本協定を運営する委員会と協議し、同意を得る必要があります。

28ページをご覧ください。第9条「広場に関する基準」です。こちらは、特定街区の整備内容である賑わいの創出を実現するために設けられました。広場は、季節を感じられる行事や地域の活性化に資するイベントを開催できるよう、適切に維持・管理します。また、広場内の緑地は、季節を感じられるイルミネーション等を設置できるよう適切に維持・管理します。なお、広場にイルミネーション等を設置する際は、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮します。

29ページをご覧ください。第14条「有効期間」です。景観協定の有効期間は5年から30年で設定できますが、本協定では30年としております。また、1以上の土地所有者等から本協定の変更または廃止の意思表示がなければ、さらに10年間延長されるものとなっています。

以上が、事業者より提案されました景観協定の素案の主な内容になります。

30ページをご覧ください。こちらは第4回審議会にて委員の皆様よりいただいたご意見に対する事業者の意見及び市の意見となります。「老若男女が集まったり、座ったりできる空間づくり」といった旨を協定に盛り込むというご意見に対し、事業者は、第1条の目的に「誰もが集いやすく」という内容を盛り込みました。市としましても、第1条は、特定街区や景観計画に適合しており、賑わいや憩いに寄与するものと考えております。

31ページをご覧ください。景観協定の区域設定に対するご意見に対し、事業者より、「特定街区の所有者という同じ立場の人たちで協定を運営することが適切な運営につながると考えているため、本協定の区域は、特定街区の区域内のみにする。エリアマネジメントなどについて今後検討する予定であり、活動を広げていく中で近隣の皆様と協力関係を築いていきたい」との回答を受けました。市としては、エリアマネジメントの提案がありましたので、景観協定の区域は特定街区の区域内とし、エリアマネジメントの活動に協力していきたいと考えております。

32ページをご覧ください。今後の予定についてご説明いたします。第6回景観総合審議会では、事業者が作成した景観協定（案）について審査いただきます。その後、法定手続に則り、景観協定の認可申請を受け、景観協定の認可へ進んでいきます。皆様には、今回の審議会にて事業者より提案のありました景観協定（素案）についてご意見いただきたく存じます。

以上が、景観協定に関する報告となります。

○議長

ありがとうございました。報告3は景観協定についてということで、今、3段階の説明がありました。まず、特定街区はこういうものと。そして、建築計画も含めて景観協定が行われましたと。3番目が景観協定で、本日、事業者から出された素案について皆様のご意見を伺いたいというのが本日の趣旨でございます。

何かご意見、ご質問等がございますでしょうか。説明はなかったけれども、この2ページものが事業者から出てきた素案になります。時間はありませんが、ちらっと見ていただいて、何かあればご意見、ご質問をいただきたいのですが。E委員、どうぞ。

○E委員

〇〇と申します。3番の景観協定の第8条の屋外広告物関連です。ここに書いてある景観協定運営委員会というのは、誰が設立するという想定ですか。

○議長

事務局、委員会の設置主体とか、委員会はどう運営されるか、今分かっている範囲でお話してくださいということです。

○事務局

運営委員会についてですけれども、新しくできる管理組合にて組織する予定になっております。所有者などから選出された委員が数名で組織する方法などを検討していると聞いております。

○E委員

ありがとうございます。ということは、この8条2項に書かれている「景観協定運営委員会と協議し」というのは、地権者の方々が管理組合から選出された委員の方々と協議するという意味合いでよろしかったでしょうか。

○事務局

そのとおりです。

○E委員

理解しました。ありがとうございます。

○議長

ほかにごありますか。F委員、どうぞ。

○F委員

〇〇です。質問が2点ございます。

まず、景観協議の件ですけれども、これは千葉県のアドバイザーを活用してということですが、どんな専門家がいて、どういう構成になっているのかというのがどこにも記載がなく、その点を教えていただければと思います。

それから、質問の2つ目、景観協定の件です。内容自体は問題ないと思いますが、景観協定を策定した後も景観計画の遵守が前提ということでもよろしいのでしょうか。通常の景観の届出等が行われるという前提でもよろしいのでしょうか。

○議長

事務局、お願いします。

○事務局

1つ目ですけれども、景観アドバイザーの件ということで、船橋駅前にふさわしい都市景観を形成するために、事業者へ指導すべき景観配慮事項及び事業者からの提案の審査等に

ついで、色彩の専門家として、大学の非常勤講師や県の景観評価審査委員をされている〇〇会社代表の〇〇氏から助言をいただいております。

2つ目の景観計画の届出を出すのかということですが、景観計画に則って提出をしていただくようになります。

○F委員

その上でなのですが、今、この景観協定の素案の第5条の例えば色彩と素材のところ、「周辺環境と調和した違和感を感じさせないもの」という一文になっています。ふわっとした書き方ではあるものの、大前提には船橋市の景観計画があって、それに沿ったものであってという一文が入っていたほうがその関係がはっきりすると思うので、そこはご検討いただければと思います。

それから、前に戻りますが、アドバイザーは、ランドスケープとか都市計画の方は入っていないのですか。

○事務局

県にアドバイザーを派遣していただくに当たって、申請の際に、都市景観や色彩に造詣の深い方をお願いしますということでご紹介いただいたのが〇〇先生になっております。複数の派遣が難しかったことも併せて、全体的にお詳しい方ということでご紹介いただいております。

○F委員

これだけの大規模な案件で色彩だけの話というのは非常に心もとないところもありますし、先ほどの駅前の整備等々に関しましては、都市計画的な視点、ランドスケープ、植栽のこともかなり組み込まれていますので、今後ぜひ船橋市で独自に景観アドバイザーの制度を設けられることが望ましいのではないかと思います。

○議長

ありがとうございます。今後検討ということですが、本件が始まったときには県に頼まざるを得なかった状況のような感じで、僕も最初聞いたとき、「えっ、1人ですか」と言ってしまったのですが、いろいろお金の縛りやスケジュール的な縛りがあってこうなったということで、この部分に関してはもう終わったので、我々としては振り返ってああだこうだと言ってしまうのがないし、前回、第4回のときに意見を言わせていただいて、それも取り入れてアドバイザーにも検討いただいたという経緯もありますので、こここのところに関しては、ごめんなさいという話になります。

景観計画を遵守するんですよねという今の話は、ほかの法令も同じです。例えば屋外広告物条例なんか、県の屋外広告物条例がかかった上で設置される委員会でもまた検討されるということですね。

○事務局

船橋市の場合は、船橋市独自の屋外広告物条例がありますので、そちらでやっております。

○議長

それでまずやって、委員会のほうでも検討すると書いてあるから、委員会のほうでも検討するということですね。

ほかにいかがでしょうか。

私のほうから。E委員、先ほどデジタルサイネージの会社にお勤めでご専門だとお伺いしたので、こういう駅前ですから、多分デジタルサイネージのようなものもついてくるのではないかと想像されますが、E委員がもし付けるとしたら、今このパースの中で、どの辺に付けるとここの場所の賑わい創出や情報発信につながると思われますか。これは勘みたいなものではないのですけれども。

○E委員

広告を出したいのか、賑わいを創出したいのかによっても変わってくると思いますが、今回は賑わいを創出したいというところが強く押し出されているような気がするので、ロータリー側といいますか、ペDESTリアンデッキ、渡りのほうに向けてビジョンを出すのがよろしいのかなと個人的には思います。

○議長

ありがとうございます。もし発注されたら、ぜひご検討いただきたいと思いますが、よろしくお願いします。

事務局、どうぞ。

○事務局

ご意見ありがとうございます。こちらは、景観関係の協議の前段階になってまいります、今回特定街区を適用できるかという協議の中で、様々な地域貢献の取組を踏まえた上で本計画を認めていくというプロセスがございました。

その中で、事業者より、デジタルサイネージの設置という提案も含まれておりまして、今、E委員からお話のございました駅前広場側にも設置をしていくという提案でございます。デジタルサイネージにつきましては、災害時の情報の発信のほか、一般の広告、協議中ですが市の情報発信などを兼ねて設置することで協議を進めているところでございます。

○議長

ありがとうございました。委員のご指摘どおりということだと思います。ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

それでは、事前に送付されていましたが、中身をよく読んで、ここはこうではないかと思うような意見を言うには時間がなかったと思いますので、最後の景観の素案、不開示情報が含まれているというものにもう一度目を通していただいて、この点があるのではないかという点があれば、1週間後くらいまでに事務局のほうにお知らせください。

これは私も何度か読んで、何度かたいて、事業者にこういうふうに直したらどうだと言ったのですが、なかなか見えてこないというか、工事はまだ進んでいる最中で、実際にはエリアマネジメントと二本立てで運用していくような形になりますので、この部分はエリマ

ネ、この部分は協定みたいなすみ分けは、うまく全体的に見えていない部分もあって盛り込めていない部分はあるかもしれない。ただ、協定は一回決めたらそれで終わりではなくて、もしまずいところがあったら直してもらいましょうということで事業者にはお願いしていくつもりです。決まると30年間継続しますが、その間に改正してはいけないというルールはないので、これも追加したほうがよいのではないかという意見は、始まってから、走りながらまた追加をしていくことも考えています。

200メートルの住宅棟ができますので、住宅に住まわれている方もこの委員会に入ってきたり、この協定に参加して文句を言ったりという話があります。だから、何百戸の方が住まわれるか分かりませんが、その方々もこの協定のメンバーとして新しく入ってきます。その方々が何を言うか分からないというところで、30年継続しますけれども、よいと思われることがあれば途中でどんどん改正して入れていきたい、盛り込んでいきたいというようなスケジュール感もありますので、取りあえず協定が決まる前に皆さんにはご一読いただいて、何かあればお知らせください。

次回の審議会では、素案として我々のほうで決定をして、それを市のほうで決めていただいて、事業者と最終的な調整に入っていただくということになります。本当に動き出しますので、もう見る機会はたくさんないですから、ぜひよろしく願います。宿題にしたいと思います。

ほかにご意見はよろしいですか。

それでは、この辺でお開きにしようと思います。最後に、事務局から連絡事項があればお願いいたします。

## 【閉会】

### ○事務局

本日はありがとうございました。次回の第6回船橋市景観総合審議会につきましては、令和7年1月24日（金曜日）に開催したいと今のところ考えているところでございます。会議の詳細等が決まりましたら、ご連絡をさしあげたいと思います。また、日程が変更になる場合は、改めてご連絡させていただきますので、よろしく願います。

事務局からは以上でございます。

### ○議長

次は1月24日ということですので、よろしく願います。

それでは、皆さん、ご協力いただきましてありがとうございました。これもちまして、第5回船橋市景観総合審議会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

## 9. 資料・特記事項

### (1) 傍聴者配付用資料

- ・報告資料

(2) 特記事項

特になし

10. 問い合わせ先

建設局都市計画部都市計画課景観係

047-436-2528