

第5回 船橋市景観総合審議会

船橋市 建設局
都市計画部 都市計画課

令和6年10月 7日

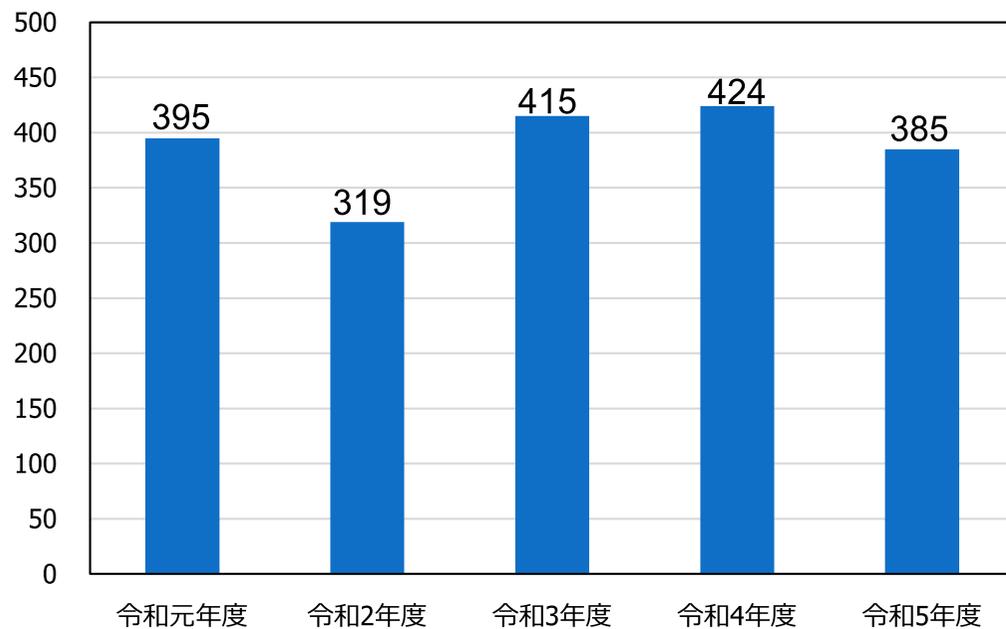
本日の報告項目

- ①昨年度の取組みについて(報告)
- ②景観重要建造物等の助成制度について(報告)
- ③景観協定について(報告)

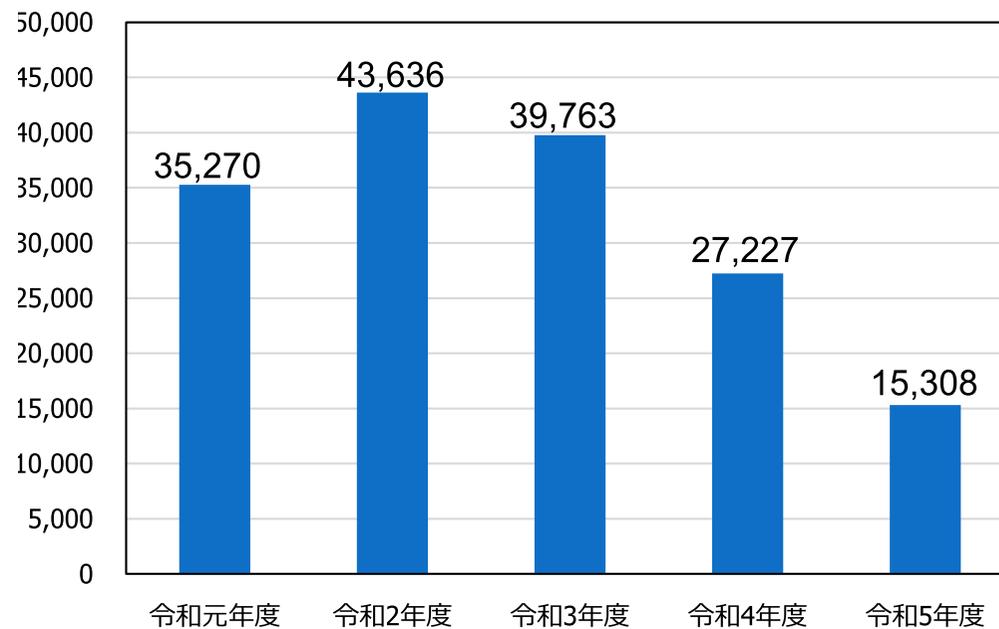
①昨年度の取組みについて(報告)

船橋市の取組み

屋外広告物



屋外広告物許可件数

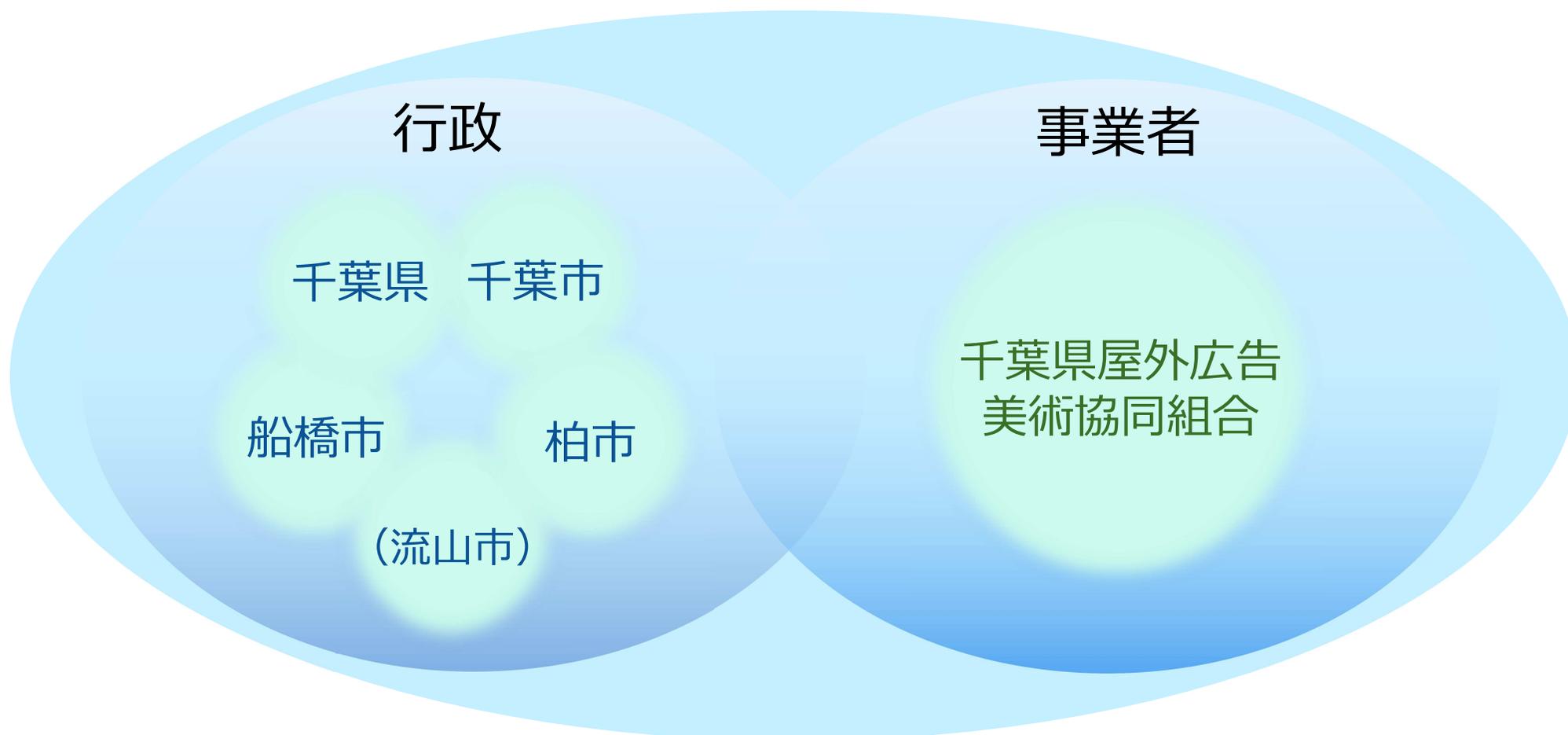


違反屋外広告物除却数

船橋市の取組み

屋外広告物官民連携実行委員会とは

事業者と行政が連携し、共に研鑽を積み、相互の意思疎通を図るとともに、屋外広告物に対する制度を広く周知することにより、良好な景観の形成、及び風致を維持し、並びに公衆への危害の防止に努めるとともに地域の活性化を図っていくことを目的とする。



屋外広告物官民連携事業実行委員会

船橋市の取組み

千葉県屋外広告物美化キャンペーン

【令和5年9月30日 柏駅東口にて開催】

アンケートやポスター掲示により屋外広告物制度の普及・啓発を行うイベント



千葉県屋外広告タウンミーティング

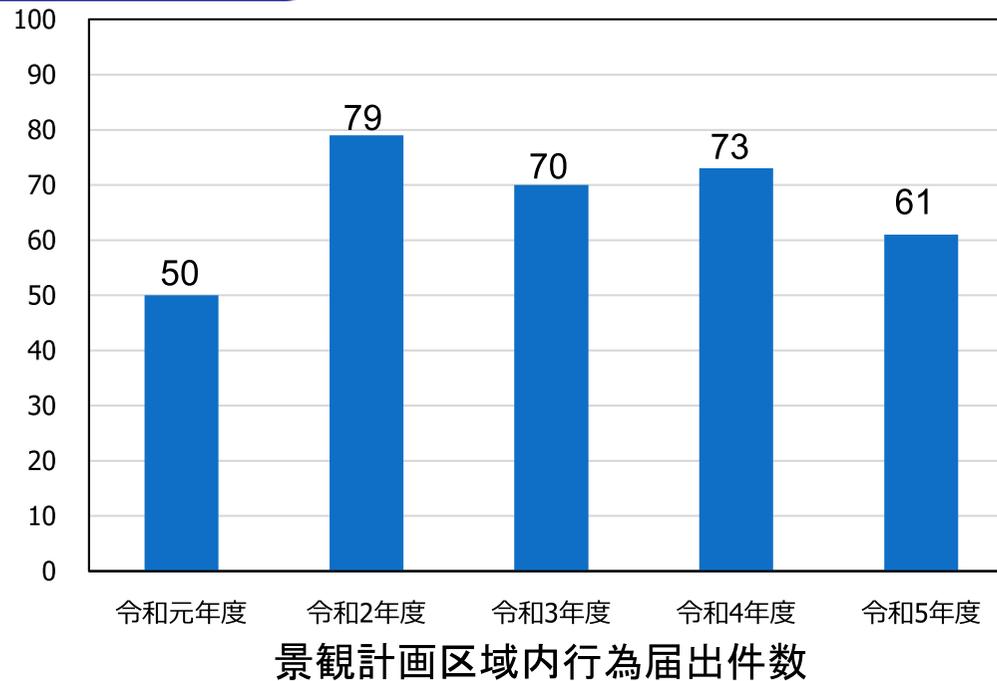
【令和5年11月29日 千葉市地方卸売市場にて開催】

屋外広告物点検技能講習修了者による安全点検の実演と体験



船橋市の取組み

景観計画区域内行為届出書



令和5年度 届出件数61件

行為	内訳				
	新築	増築	改築	移転	大規模な外観の変更
建築物	30				7
37	30				7
工作物	9	増築	改築	移転	大規模な外観の変更
10	9		1		
開発行為等	開発行為			開発行為以外	
36	35			1	

※1つの届出で複数の行為を行う場合があるため、届出件数と行為の合計は一致しません。

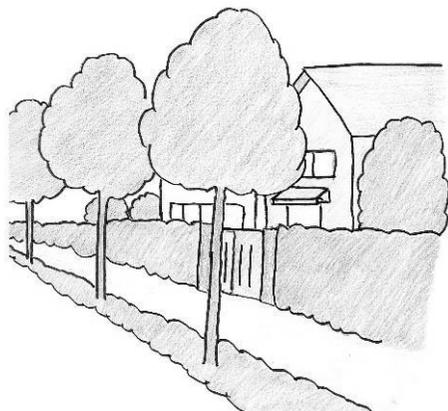
船橋市の取組み

良好な景観の形成を図るための配慮事項

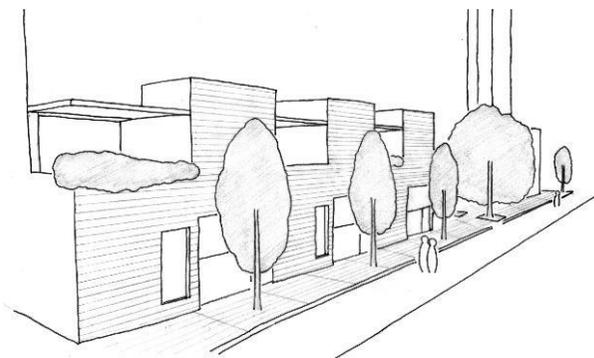
景観形成の配慮事項(市内すべての建築物、工作物、開発行為等)

- (1) 建築物の建築等に関する配慮事項(地域ごとに設定)
 - ① 自然・田園系地域…市街化調整区域
 - ② 住宅系地域…住宅系用途地域
 - ③ 商業系地域…商業系用途地域
 - ④ 工業系地域…工業系用途地域
 - ⑤ 全地域共通(歴史に配慮する地域、三番瀬等を含む)
- (2) 工作物の建設等に関する配慮事項
- (3) 開発行為等に関する配慮事項

【住宅系地域 景観形成の配慮事項例】



通りからの見え方に配慮した
みどりの演出



低層部のまちなみの演出



場内の緑化

通りから
見えにくい位置

船橋市の取組み

景観計画区域内行為完了届出書の事例紹介

【事例 若松2丁目 店舗】



景観形成の配慮事項

[外構等のデザインの工夫]

◇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

事業者の配慮事項

歩道に面して植栽を計画することで、周囲の景観との調和を図る。

船橋市の取組み

景観計画区域内行為完了届出書の事例紹介

【事例 若松2丁目 店舗】



景観形成の配慮事項

〔壁面の位置の配慮〕

◇道路境界線から壁面をできるかぎり後退させ、圧迫感の少ない、ゆとりのある空間を確保し、うるおいあるまちなみ創出に努める

事業者の配慮事項

長いストレートモールに対して、部分的に植栽ポケットとガラス手すりを配置し、施設のファサードに賑わいとメリハリを創出する

②景観重要建造物等の助成制度について(報告)

景観重要建造物

●景観重要建造物の指定（景観法第19条第1項 抜粋）

景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物(これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。)で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要建造物として指定することができる。

●指定の方針（船橋市景観計画 抜粋）

道路その他の公共の場所から望見することのできる建造物のうち、

- ・船橋市の自然や歴史・文化等の特性が外観に表れた、特徴的な建造物
- ・地域のシンボルとして、広く市民に親しまれている建造物
- ・地域の景観上、特に優れた特徴を誇る建造物

景観重要樹木

●景観重要樹木の指定（景観法第28条第1項 抜粋）

景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要樹木の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な樹木で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要樹木として指定することができる。

●指定の方針（船橋市景観計画 抜粋）

道路その他の公共の場所から望見することのできる樹木のうち、

- ・地域のシンボルとして、広く市民に親しまれている樹木
- ・船橋市の自然や歴史・文化等の特性が表れた、特徴的な樹容や優れた樹姿を誇る樹木

船橋市の景観重要建造物・景観重要樹木の指定状況

第4回審議会報告資料と同様

景観重要建造物

景観法第19条第1項に基づく指定

	第1号	第2号	第3号
外観			
名称	アンデルセン公園の風車	船橋大神宮の灯明台	廣瀬直船堂
指定日	平成23年12月1日	平成28年4月1日	平成28年4月1日
所有者	船橋市	意富比神社(船橋大神宮)	個人

景観重要樹木

景観法第28条第1項に基づく指定

指定なし

全国の景観重要建造物・景観重要樹木の指定状況

令和6年3月31日時点 国土交通省ホームページより

○景観重要建造物 805件（1県113市区町）

・北海道札幌市：3件	・北海道北見市：1件	・北海道黒松内町：6件	・北海道東川町：2件	・北海道美瑛町：2件
・青森県弘前市：18件	・青森県八戸市：1件	・青森県むつ市：5件	・岩手県盛岡市：21件	・岩手県釜石市：1件
・山形県：2件	・山形県米沢市：2件	・山形県大江町：2件	・福島県白河市：2件	・福島県南会津町：2件
・茨城県水戸市：1件	・茨城県土浦市：4件	・茨城県古河市：9件	・茨城県石岡市：9件	・栃木県栃木市：1件
・栃木県鹿沼市：3件	・栃木県日光市：1件	・群馬県高崎市：6件	・群馬県伊勢崎市：4件	・群馬県富岡市：3件
・埼玉県さいたま市：10件	・埼玉県川越市：58件	・埼玉県飯能市：4件	・埼玉県和光市：2件	・ <u>千葉県船橋市：3件</u>
・ <u>千葉県柏市：3件</u>	・東京都千代田区：4件	・東京都台東区：13件	・東京都江東区：4件	・東京都杉並区：1件
・東京都豊島区：1件	・東京都板橋区：2件	・東京都江戸川区：7件	・神奈川県相模原市：1件	・神奈川県鎌倉市：1件
・神奈川県茅ヶ崎市：2件	・神奈川県逗子市：1件	・神奈川県大磯町：3件	・長野県長野市：7件	・長野県佐久市：1件
・新潟県新潟市：5件	・新潟県長岡市：1件	・富山県砺波市：1件	・石川県金沢市：1件	・石川県輪島市：19件
・岐阜県岐阜市：20件	・岐阜県大垣市：1件	・岐阜県高山市：16件	・岐阜県中津川市：3件	・岐阜県恵那市：3件
・岐阜県各務原市：14件	・静岡県静岡市：6件	・静岡県富士宮市：5件	・静岡県掛川市：1件	・静岡県御殿場市：1件
・静岡県袋井市：1件	・愛知県名古屋市中区：18件	・愛知県豊橋市：6件	・愛知県岡崎市：12件	・愛知県瀬戸市：10件
・愛知県半田市：8件	・愛知県蒲郡市：2件	・愛知県犬山市：5件	・三重県松阪市：1件	・三重県鈴鹿市：1件
・三重県亀山市：5件	・三重県伊賀市：1件	・滋賀県大津市：7件	・滋賀県彦根市：18件	・滋賀県長浜市：17件
・滋賀県近江八幡市：3件	・京都府京都市：127件	・京都府宇治市：3件	・大阪府大阪市：1件	・大阪府箕面市：3件
・兵庫県西宮市：2件	・兵庫県芦屋市：2件	・兵庫県伊丹市：2件	・兵庫県宝塚市：5件	・兵庫県三田市：1件
・兵庫県丹波篠山市：11件	・和歌山県田辺市：1件	・和歌山県高野町：1件	・岡山県岡山市：1件	・岡山県津山市：1件
・岡山県高梁市：1件	・広島県福山市：1件	・山口県下関市：1件	・山口県宇部市：1件	・山口県萩市：6件
・山口県岩国市：28件	・香川県善通寺市：1件	・愛媛県大洲市：18件	・愛媛県伊予市：6件	・愛媛県松野町：5件
・高知県梼原町：4件	・高知県四万十町：9件	・福岡県北九州市：5件	・福岡県大牟田市：7件	・福岡県中間市：1件
・福岡県太宰府市：54件	・佐賀県佐賀市：3件	・佐賀県唐津市：3件	・長崎県長崎市：20件	・熊本県熊本市：5件
・熊本県荒尾市：1件	・大分県佐伯市：3件	・宮崎県宮崎市：5件	・鹿児島県鹿児島市：5件	

○景観重要樹木 290件（72市区町村）

・北海道美瑛町：4件	・青森県むつ市：4件	・岩手県盛岡市：47件	・山形県米沢市：1件	・山形県大江町：3件
・福島県南会津町：3件	・茨城県土浦市：2件	・栃木県鹿沼市：3件	・群馬県安中市：1件	・埼玉県さいたま市：5件
・埼玉県春日部市：1件	・埼玉県戸田市：5件	・埼玉県朝霞市：2件	・埼玉県和光市：1件	・ <u>千葉県我孫子市：6件</u>
・ <u>千葉県袖ヶ浦市：6件</u>	・東京都新宿区：4件	・東京都台東区：10件	・東京都杉並区：1件	・東京都豊島区：1件
・東京都板橋区：1件	・東京都江戸川区：7件	・神奈川県横浜市：1件	・神奈川県相模原市：1件	・神奈川県横須賀市：28件
・神奈川県平塚市：5件	・神奈川県茅ヶ崎市：4件	・山梨県南アルプス市：1件	・山梨県甲斐市：2件	・長野県茅野市：1件
・長野県佐久市：2件	・長野県高山村：10件	・石川県金沢市：2件	・石川県輪島市：11件	・岐阜県関市：1件
・岐阜県恵那市：2件	・岐阜県可児市：1件	・岐阜県下呂市：1件	・静岡県静岡市：3件	・静岡県浜松市：1件
・静岡県三島市：1件	・静岡県富士市：3件	・静岡県御殿場市：1件	・静岡県袋井市：1件	・愛知県豊橋市：1件
・愛知県半田市：3件	・愛知県犬山市：4件	・愛知県みよし市：2件	・三重県鈴鹿市：1件	・三重県志摩市：1件
・滋賀県彦根市：32件	・滋賀県栗東市：1件	・京都府長岡京市：1件	・大阪府岸和田市：3件	・兵庫県西宮市：1件
・奈良県橿原市：2件	・島根県松江市：1件	・広島県呉市：3件	・山口県岩国市：1件	・愛媛県松野町：7件
・高知県梼原町：1件	・高知県四万十町：5件	・福岡県大牟田市：2件	・福岡県久留米市：1件	・佐賀県伊万里市：2件
・熊本県熊本市：1件	・熊本県天草市：4件	・宮崎県宮崎市：2件	・宮崎県延岡市：1件	・鹿児島県鹿児島市：3件
・鹿児島県薩摩川内市：2件	・沖縄県糸満市：1件			

船橋市の景観重要建造物・景観重要樹木の指定状況

景観重要建造物・景観重要樹木に指定されると・・・

メリット

- 景観重要建造物が指定された場合、相続税算定の際に利用上の制限に応じた適正評価が受けられる。
(評価額の30%控除)
(財産評価基本通達5)
- 所有者は管理に関し必要な助言又は援助を求めることができる。
(景観法第46条)
- 広告媒体などに指定されている建造物及び樹木であることを自らが名乗ることができる。
- 市による広報やホームページへの掲載。

デメリット

- 原則外観の変更ができない。変更する場合は景観行政団体の長から許可を受ける必要がある。
(景観法第22条(建造物)、第31条(樹木))
- 所有者及び管理者には景観が損なわれないよう管理義務が生じる。
(景観法第25条(建造物)、第33条(樹木))

5 広報 ふなばし 平成28年(2016年)4月1日 No.1387

景観重要建造物に2施設を指定しました

問都市計画課 ☎436-2527

市では平成22年に景観計画を施行し、良好な景観づくりを進めています。その一環で、市の顔として地域のシンボルとして親しまれている建造物などを、景観重要建造物として指定しています。今回は23年指定のアンデルセン公園の風車に続き、「船橋大神宮の灯明台」と「廣瀬直船堂」を指定しました。今後、これらを市の良好な景観の形成に活かしていきます。



▲船橋大神宮の境内にある「灯明台」



▶本町通りに面する、大正7年に建てられた和菓子屋「廣瀬直船堂」

広報ふなばし 平成28年4月1日号

景観重要建造物・景観重要樹木に関する船橋市の現状

第4回審議会報告資料と同様

現状

- 修繕が発生した場合、修繕費が高額になることがあり、所有者の負担が大きい。
- 景観法第46条に「景観重要建造物及び景観重要樹木の所有者は景観行政団体（船橋市）に対し、景観重要建造物又は景観重要樹木の管理に関し必要な助言又は援助を求めることができる。（略）」とされているが、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。



修繕が行われず、重要な景観が保全されないという問題が発生する可能性がある



全国の他自治体の助成制度について調査

景観重要建造物・景観重要樹木に関する調査結果

第4回審議会報告資料と同様

全国の景観重要建造物・樹木その他自治体指定状況(令和4年3月31日時点 国土交通省ホームページより)

景観重要建造物 730件(2県111市区町)
景観重要樹木 279件(67市区町村)

景観重要建造物を指定している自治体で助成制度を設けている自治体割合

回答があった自治体数 101県市区町
助成制度策定自治体数 **45市町**



回答があった自治体の**45%**の自治体が助成制度を策定している

景観重要建造物・景観重要樹木に関する調査結果

第4回審議会報告資料と同様

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」の制度内容を調査

45市町のうちの「**政令指定都市**」と「**中核市**」の**16市**に「**助成対象範囲**」及び「**助成限度額・助成率**」について調査を実施

調査結果

助成対象範囲

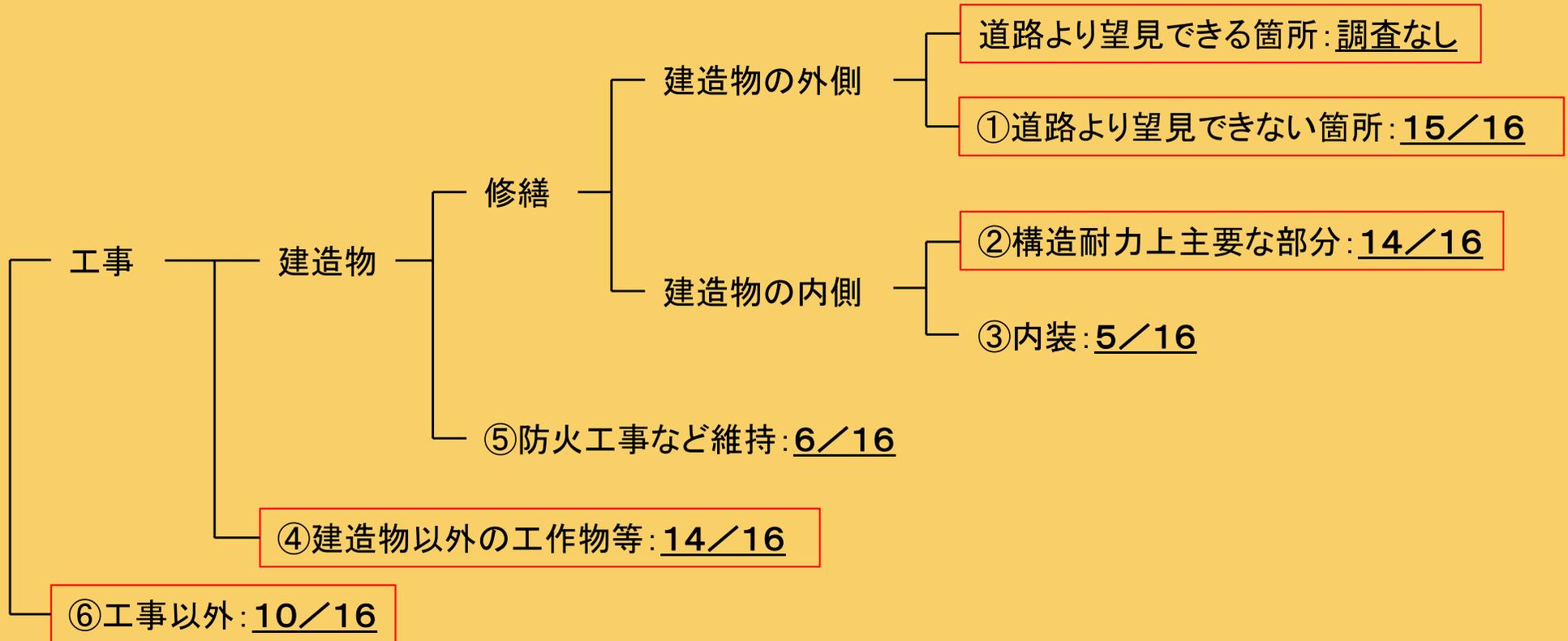
- 建造物について、内装修繕や防火工事などの維持のための工事を除き、道路から望見できないに関わらず外観部分の修繕等も助成対象としている自治体が多い。
- 建造物と一体となって良好な景観を形成している敷地内の工作物などの修繕等も助成対象としている自治体が多い。
- 工事をするための設計等について助成対象としている自治体が多い。
- 樹木について、建造物の助成制度を策定している半数の自治体が助成対象としている。

助成率及び助成限度額

- 建造物及び樹木に対しての助成率は多くの自治体が**助成率2分の1**を採用している。
- 建造物に対しての**助成限度額は401～600万円**としている自治体が多い。
- 樹木に対しての**助成限度額は31～60万円**としている自治体が多い。

助成対象範囲の整理

景観重要建造物



景観重要樹木

⑦樹形の整形等: 8/16

⑧樹木以外(倒木防止の支柱など): 7/8*

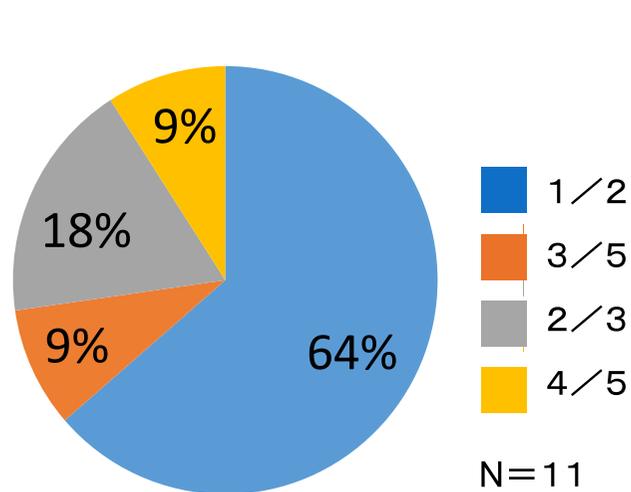
※樹木の整形等を助成対象としている自治体の内、樹木以外を対象としている自治体割合

助成限度額及び助成率

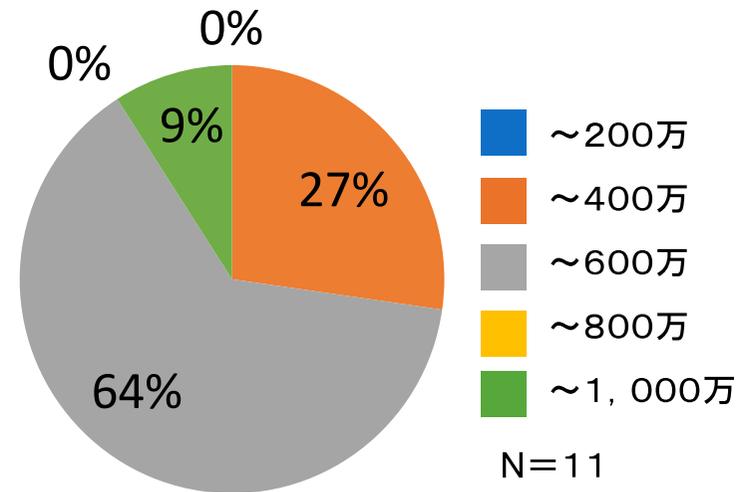
※Nは回答がなかった自治体及び予算の範囲内と回答した自治体を除いた数

【景観重要建造物】

※同一の年度内に1つの建造物に対して助成できる限度額及び助成率



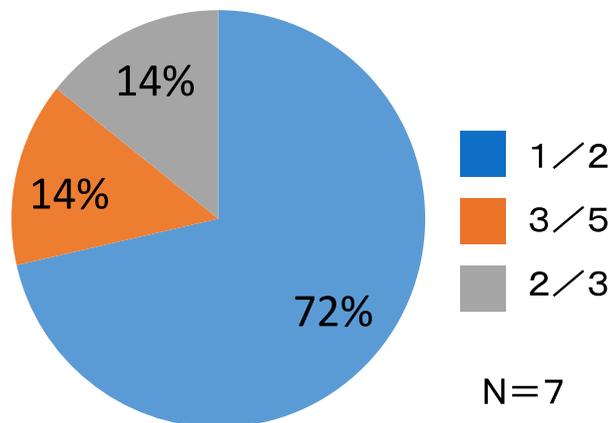
助成率の自治体割合



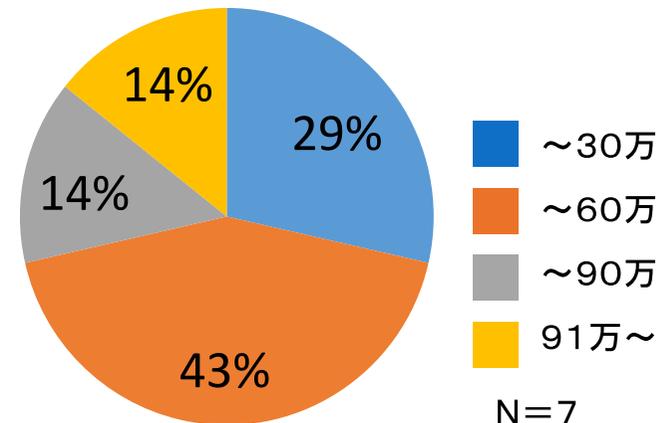
助成限度額の自治体割合

【景観重要樹木】

※樹形の整形等を行う場合の限度額及び助成率



助成率の自治体割合



助成限度額の自治体割合

第4回の景観総合審議会でもいただいた意見

- ①助成制度に否定的な意見はなかった。
- ②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？
- ③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いいのではないか？
- ④景観重要建造物と文化財の助成制度を整理する必要性があるのではないか？

検討中の助成制度

助成の対象

景観重要建造物

- 外観の修繕等に関する事業
(外壁、屋根、建具など建造物の外観を構成する箇所の修繕等を想定)
- 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
(柱、梁、小屋組みなど建造物の構造部分の修繕等を想定)
- 景観重要建造物に付帯する各種設備等の修繕等に関する事業
(建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、広告物などの修繕等を想定)
- 上記3つの事業に関する設計や測量等

景観重要樹木

- 樹形の整形に関する事業
(剪定や枝の処理など)
- 倒木及び枯損防止等に関する事業
(倒木を防止するための設備の設置や病害虫駆除など)

検討中の助成制度

助成率

「景観重要建造物」及び「景観重要樹木」とともに助成対象となる
事業経費の「2分の1」

助成の限度額

「景観重要建造物」：500万円（予算の範囲内）

「景観重要樹木」：50万円（予算の範囲内）

※景観重要建造物において同一箇所に対する助成金の額は、10年間で500万円とする。

※災害等により損壊した景観重要建造物等の現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。

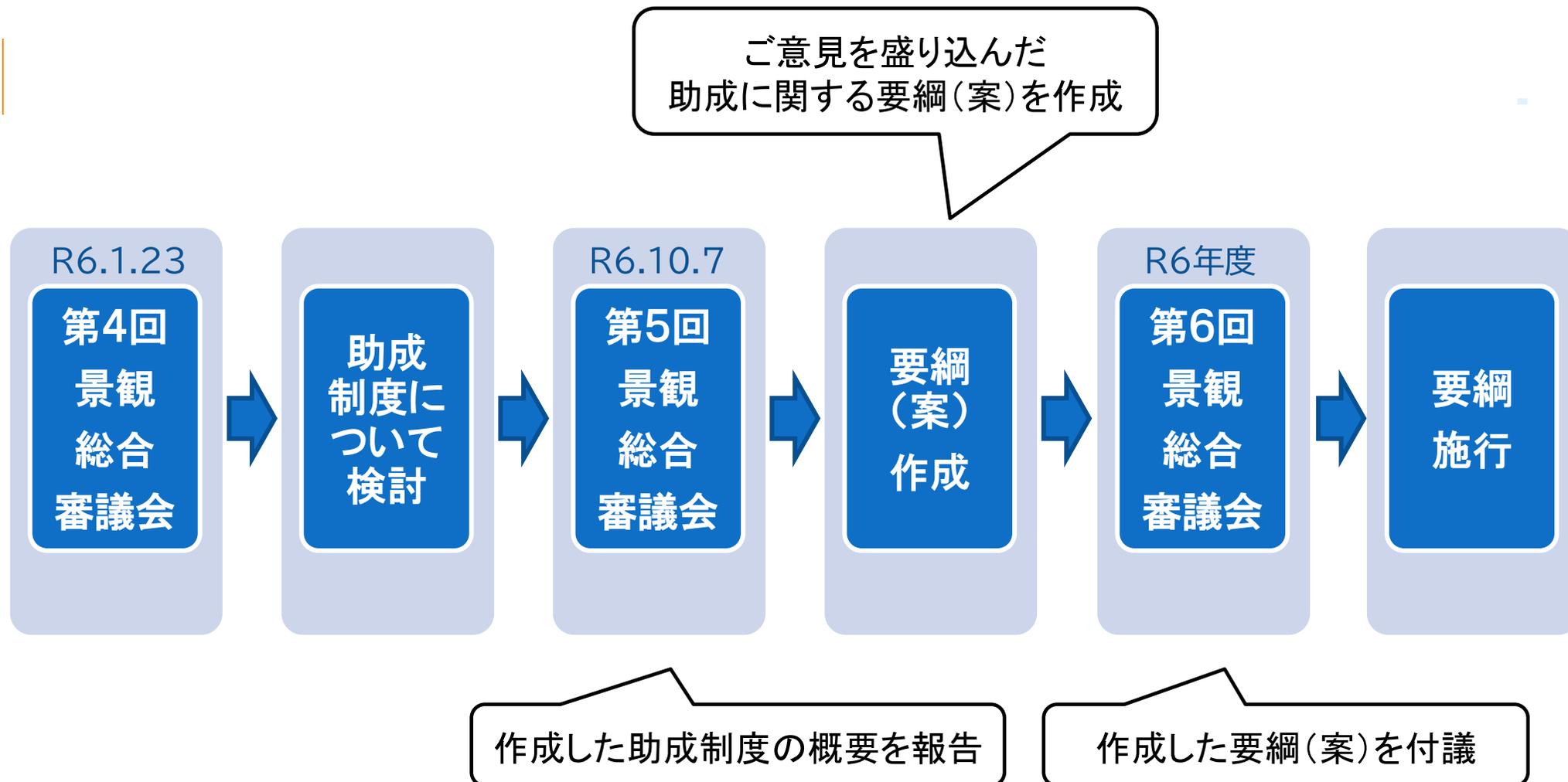
第4回の景観総合審議会ですいただいた意見への対応

	審議会意見	対応
①	助成制度に否定的な意見はなかった	助成制度の作成を進める。
②	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？	災害等により損壊した場合で市長が特に必要と認めた場合は上限を設けない例外規定を設けた。
③	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いいのではないか？	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いない。 自治体の要綱を調査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なかった。

第4回の景観総合審議会ですぐいただいた意見への対応

	審議会意見	対応
④	景観重要建造物と文化財の助成制度を整理する必要性があるのではないかと？	<p>○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。 (法第19条第3項)</p> <p>○千葉県や船橋市の指定文化財と景観重要建造物を重複して指定することは可能。 ※船橋大神宮の灯明台は県指定有形民俗文化財</p> <div data-bbox="887 912 2074 1331" style="border: 2px solid blue; padding: 10px;"><p>(参考) 船橋市の文化財に対する補助金制度 《建造物の修理工事の場合》 「船橋市文化財保護事業補助金交付要綱」 ⇒補助対象経費の2分の1 (予算の範囲内)</p></div>

策定までのスケジュール



③景観協定について(報告)

(1)船橋都市計画本町1丁目特定街区

(2)景観協議

(3)景観協定

区域について



凡例  特定街区の区域

 新設ペDESTリアンデッキの位置

 既存ペDESTリアンデッキ(階段を含む)

(1) 特定街区 整備方針等について

整備方針

- 商業地としての市街地の再構築を図り、魅力ある都市景観を創出します。
- 有効な空地を確保し、歩行空間の改善及び回遊性の向上並びに地域防災に寄与する地域施設の整備などにより都市機能を更新し、市街地の整備改善を図ります。

整備内容

賑わいづくり

多様な振り舞いによって賑わいを
もたらず広場を整備し、
船橋市の玄関口にふさわしい空間
を創出します

回遊性の向上

歩車分離の動線により安心安全な
歩行者空間を創出し、
駅前の連続性も形成することで回
遊と交流を促進させます

うるおいと憩いの創出

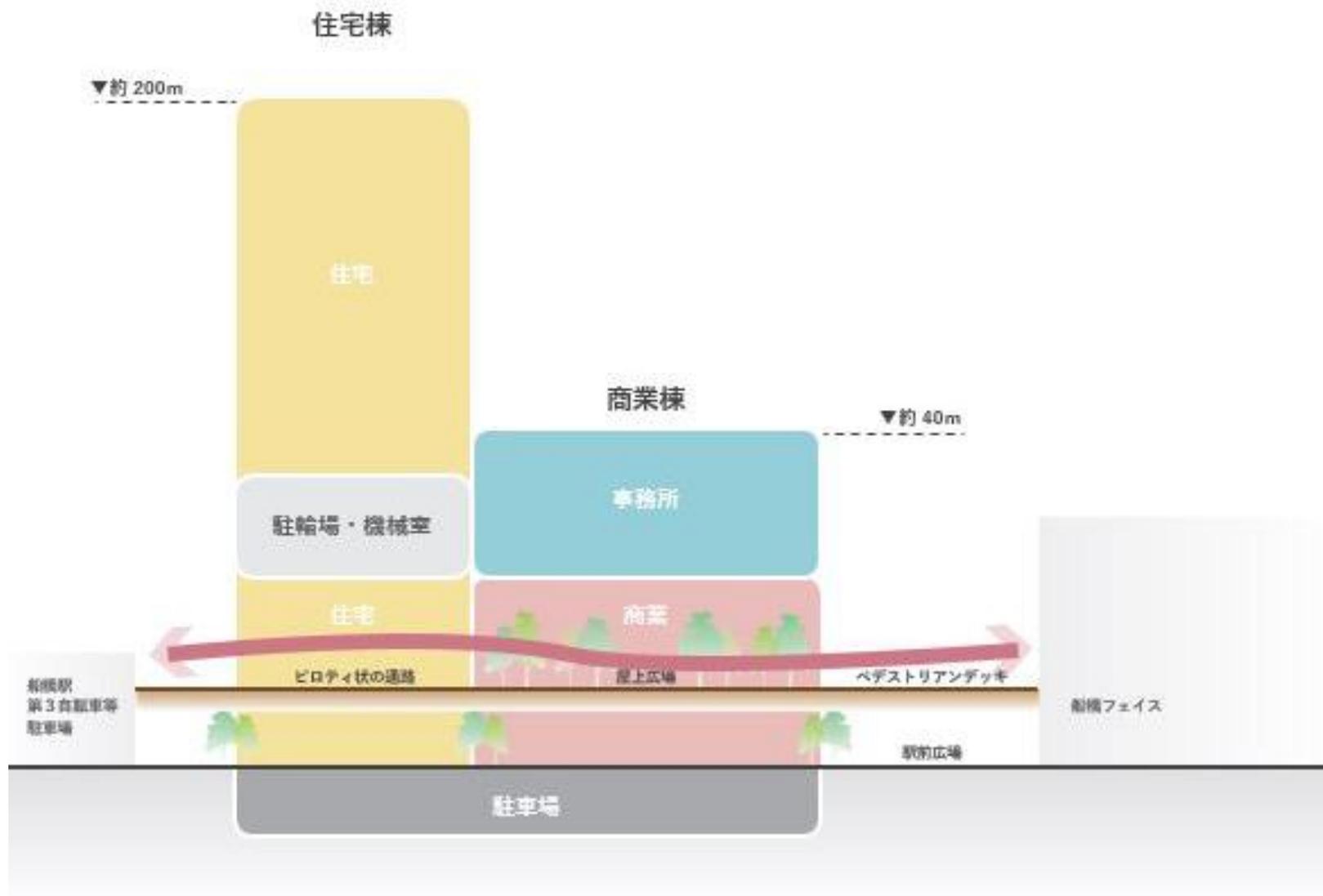
立体的かつ豊富なみどりにより、
都市にうるおいを与え、人々や生
き物が憩うことのできる環境を整
えます

防災力の強化

地域の防災・減災に寄与する地域
施設を整備し、災害に強いまちづ
くりを推進します

(1) 特定街区

計画概要について



船橋市特定街区運用基準に基づく景観協議

船橋市特定街区運用基準

第2章 指定基準

特定街区の指定は、次の1から3までの基準に適合したもののうち、都市計画上整備が必要であると判断される街区について行う。

3 隣地及び周辺市街地関係

特定街区の設計に当たっては、次の各号に定める事項に配慮しなければならない。

(4) 環境

近隣が有する地域的・社会的条件を考慮のうえ、次のアからオの定めに従い、都市環境を損なわないように努めること。

オ 景観

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。



○船橋市景観計画に基づき計画を行うよう指導

○千葉県景観アドバイザーの派遣制度を利用し、景観協議を実施

(2) 景観協議

景観協議の実施について

No	実施時期	協議内容	参加者
1	令和4年2月	駅前街歩き、基本設計段階における 景観方針に関する協議	千葉県景観アドバイザー、 事業者、市
2	令和4年3月	No.1の景観協議に対する事業者の方針回答	千葉県景観アドバイザー、 事業者、市
3	令和5年10月	実施設計段階における景観の現況報告	事業者、市
4	令和6年5月	近接景に関する協議	千葉県景観アドバイザー、 事業者、市
5	令和6年8月	近接景に関する協議	千葉県景観アドバイザー、 事業者、市

景観協議について

事業者提案内容

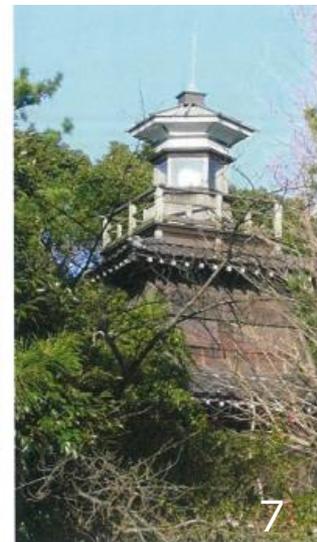
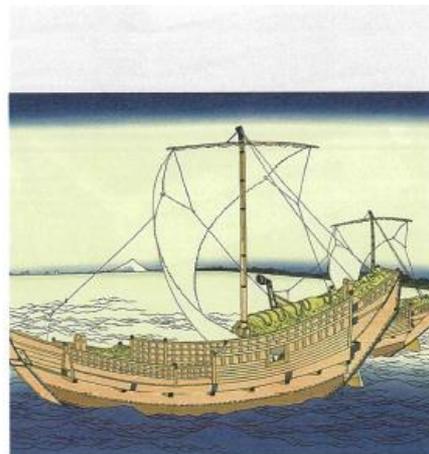
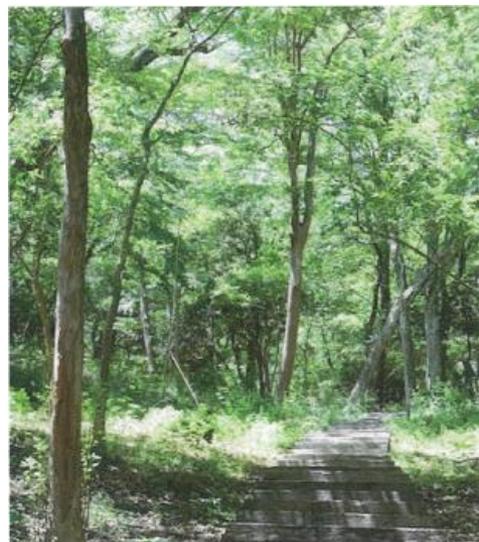
デザインコンセプト

Water front Design

地名や立地、歴史、産業などからも、船橋は「海」との関係性があるまちであり、船橋市が挙げる広域なまちづくり視点でも、臨海部への回遊性向上が求められている。また、歴史のある寺社が点在していることや、かつて宿場町として栄えた面影など、歴史も感じられる船橋でもある。そのため、船橋駅前から「海」や「歴史」を感じられるようなデザインが相応しいと考える。

本計画では、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とする「白」基調の高層部により、船橋らしい風景を感じられ、街の未来を照らすような施設を目指す。

なお、特定街区の中で提案している【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提案を目指す。



(2) 景観協議 景観協議について

事業者案内容

デザインコンセプト

・遠景

タワー部分(胴部・頂部)において空と馴染むような色彩計画(白基調)と、市のシンボルでもある帆船の「帆」をデザインモチーフとしたデザインとする。また、色やボリュームの分節により、圧迫感の軽減を図っている。

・中景

道路反対側の同社が計画する物件とデザイン基調を統一させ、駅前の調和を図っている。

・近景

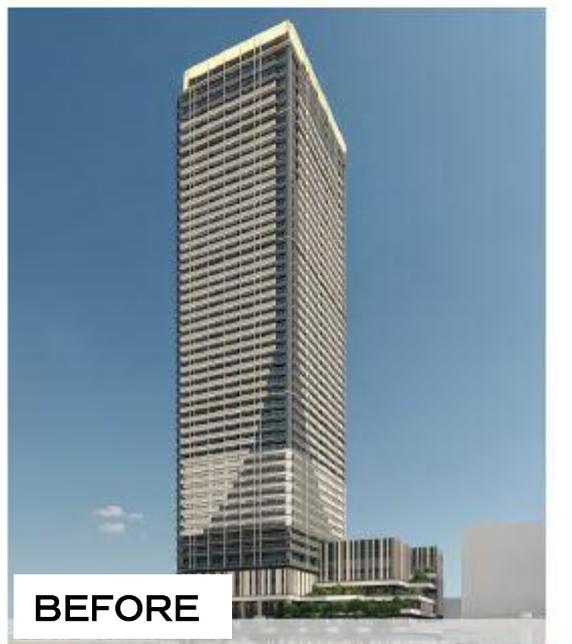
歴史的な風景や自然と調和するアースカラーをアクセントカラーとした風景を創造する低層部の施設デザインと、船橋駅前には無い自然や緑の創造となる「船橋駅前の森」により、新しい魅力ある景観形成を図っている。

<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>

(2) 景観協議 景観協議について

事業者案内容

遠景のイメージ



(2) 景観協議

景観協議について

アドバイザー意見

①全体の印象

②低層部について

③高層部について

④屋外広告物について

⑤2階広場について

⑥1階舗装について

①全体の印象

・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多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、かつやりすぎている点が良い。

・ネガティブチェック的に問題はあまりないと思われる。

<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>



(2) 景観協議

景観協議について

アドバイザー意見/事業者対応方針

②低層部について

<アドバイザー意見>

- ・過度な色使いがなく、まとまっている。
- ・低層部の妻面(東面)がやや単調である。
- ・全体に品が良い分、この場所にあるという個性が感じられにくい面がある。宇都宮駅の開発(ウツノミヤテラス)で用いられた大谷石のように、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。
- ・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。

<事業者意見>

- ・妻面に対しても南側同様にバーチカルデザインを踏襲した。
- ・船橋らしさをデザインモチーフや素材へ変換し、例えばサインなどに取り入れることを検討する。
- ・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。2階商業滲み出し部分の床をウッドデッキ、軒天を木調としている。



(2) 景観協議

景観協議について

アドバイザー意見/事業者対応方針

③ 高層部について

<アドバイザー意見>

高層棟については、すべての要素が無彩色(塗装仕上げ)であり、最近のどこにでもあるタワーマンションと同じように見える。
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。

<事業者意見>

低層部の近接景に対しては「宿場町」のモチーフのため、バーチカルデザインを柔らかい色調でデザインしている。対して、高層部は帆船の帆のイメージを強く出したいと考える。遠景では白基調のシンボリックな表情となることを期待しているため、あえて低層部と高層部を切り分けていきたい。



<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>

(2) 景観協議

景観協議について

アドバイザー意見/事業者対応方針

④ 屋外広告物について

<アドバイザー意見>

・建築物や店舗デザインのみならず、広告物や案内誘導サイン等のあり方が重要である。

・各店舗前のアイレベルの屋外広告物についてはにぎ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。

<事業者意見>

・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。



＜現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。＞

(2) 景観協議 景観協議について

アドバイザー意見/事業者対応方針

⑤ 2階広場について

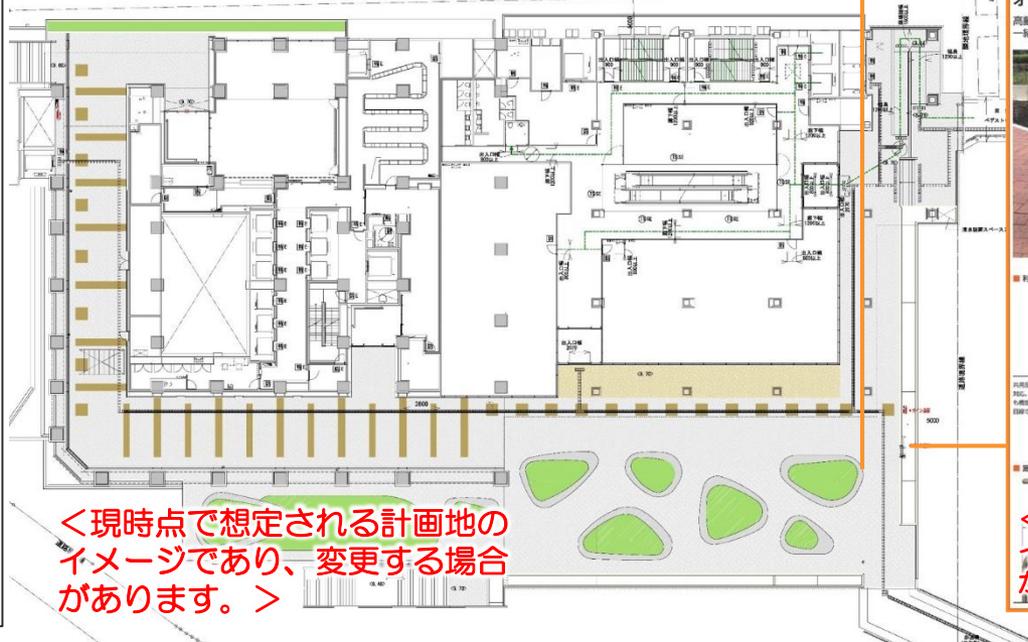
<アドバイザー意見>

・緑地やベンチについては、元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。

・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、弥縫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。オープン後の対応になるが、移動可能な椅子などを利用しソフト対応とした方が良い。

<事業者意見>

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する。その後、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。



オレンジウッド,E ベンチ・共用タイプ ▼変更対応表

高齢の方で立ちすわりの苦手な方、車いすの方など幅広い人々が一緒に楽しむことができるベンチシリーズです。

POINT

- 1 使いやすいに配慮**
コブがちな石畳の2階広場から、車いすの方や子どもが歩ける路面を確保します。
- 2 立ち座りしやすい設計**
背板高さを450mmに設定し、座りやすさと立ちやすさを両立に実現しました。また、肘ひき部分が後ろ向きに可動し、車いす利用者から子どもが利用しやすくなる設計が特徴です。
- 3 使いやすい高さ**
肘ひき高さを標準的な1000mmから850mmと低めに設定しました。

利用シーン

実尺図例

<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>

(2) 景観協議

景観協議について

アドバイザー意見/事業者対応方針

⑥ 1階舗装について

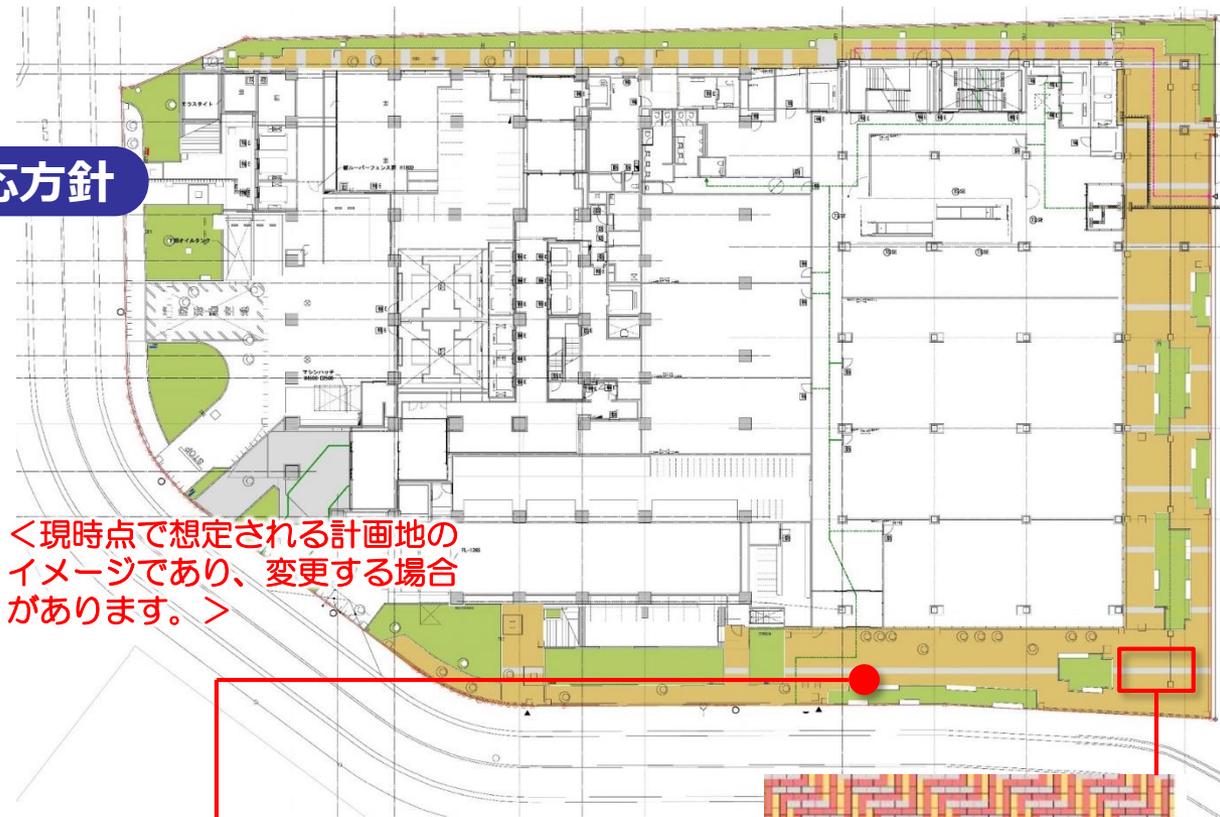
<アドバイザー意見>

・メンテナンスにも配慮された考え方は良い。色合いも過度な色を使用していないので良い。

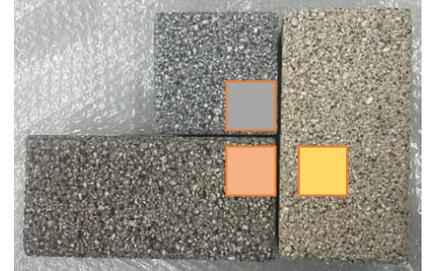
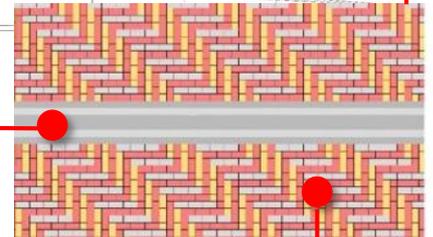
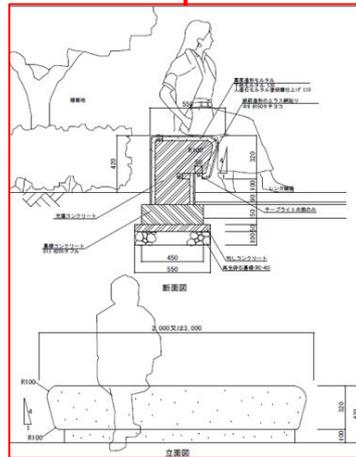
・ボーダーの向きについてはボーダーを横切るペイブメントの場合歩行速度を遅くし、逆に進行方向と同じ方向の場合歩行速度を遅くするとも言われている。駅前として良いか検討してもらいたい。

<事業者意見>

歩道に合わせた貼り方としているため、原案としたい。
また、大きな色の変化はないので問題ないとも考えている。



<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>



(2) 景観協議

景観協議について

第4回景観総合審議会委員のご意見について

<委員意見>

・植栽ますがベンチを兼ねるなら、憩いのために素材や形状を検討すべき。また、背もたれがあった方が良い。

・植栽ますを兼ねたベンチは、原案とおりでも良いが、別に高齢者等に配慮した(座面の高さ、背もたれなど)ベンチがあると良い。

<事業者意見>

素材はメンテナンス等を考慮し、原案のままといたしますが、形状はR面を使用し、柔らかいデザインするとともに安全性に配慮したものと致します。座面の高さは約400程度とし、一般的に座りやすい高さを中心に、老若男女が座りやすいよう高さの異なる計画に致します。緑と一体となったベンチは、人々の憩いに寄与するものと考えています。

また、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、その後、管理会社、コンサルタント会社を含め運用を検討していきます。

<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>



<市意見>

アドバイザー意見をふまえ、市としても、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。

景観協定について

景観協定とは

- 景観計画区域内の一団の土地の所有者等が、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定(景観法第81条第1項 抜粋)
- 景観協定は、景観行政団体の長の認可を受けなければならない(景観法第81条第4項)

【主な特徴】

- ・地域住民が自主的に地域の実情に合わせて、建築物や工作物等に関するルールをつくる
- ・一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により協定を締結
- ・良好な景観の形成を図るために、法令で制限できない範囲も対象

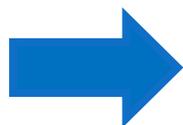
定める事項 (景観法第81条第2項 抜粋)

- ①景観協定の目的となる土地の区域(景観協定区域)
- ②良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち**必要なもの**
 - イ 建築物の形態意匠に関する基準
 - ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
 - ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
 - ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
 - ホ 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
 - ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
 - ト その他良好な景観の形成に関する事項
- ③景観協定の有効期間
- ④景観協定に違反した場合の措置

景観協定について

景観協定の認可 (景観法第83条第1項 抜粋)

- ①申請手続きが法令に違反しないこと
- ②土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと
- ③法第81条第2項各号に掲げる事項について国土交通省令・農林水産省令で定める基準に適合するものであること
(国土交通省令・農林水産省令で定める基準)
 - 一 景観協定区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
 - 二 法第81条第2項第2号の良好な景観の形成のための事項は、法第8条第2項第2号の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に適合していなければならない。
 - 三 法第81条第2項第2号へに規定する農用地の保全又は利用に関する事項は、法第55条第1項の景観農業振興地域整備計画が定められている場合は、当該計画に適合していなければならない。
 - 四 景観協定の有効期間は、5年以上30年以下でなければならない。
 - 五 景観協定に違反した場合の措置は、違反した者に対して不当に重い負担を課するものであってはならない。
 - 六 景観協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
 - 七 景観協定区域隣接地の区域は、景観協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。



景観行政団体の長(船橋市長)は、①～③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らない。

(3) 景観協定

景観協定について

景観協定の変更 (景観法第84条 抜粋)

景観協定区域内における土地所有者等は、景観協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

変更には土地所有者等全員の合意が必要

景観協定の効力 (景観法第86条 抜粋)

認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後において当該景観協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

認可の公告後に土地所有者等になった者にも効力がある

(3) 景観協定

景観協定について

景観協定の廃止 (景観法第88条 抜粋)

景観協定区域内の土地所有者等は、認可を受けた景観協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

廃止には土地所有者等の過半数の合意が必要

借主等の地位 (景観法第91条 抜粋)

景観協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、その景観協定については、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この章の規定を準用する。

協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に関係する場合、借主も土地所有者等とみなされる

景観協定に定める事項

目的

- ・駅前良好な都市景観の形成
- ・特定街区の整備方針・整備内容に掲げた「賑わいづくり」「うるおいと憩いの創出」の実現

賑わいづくり

多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場を整備し、船橋市の玄関口にふさわしい空間を創出します

広場の整備は、特定街区における有効空地として別途協定を締結する

賑わい景観の創出等について、景観協定に定めていきたい

うるおいと憩いの創出

立体的かつ豊富なみどりにより、都市にうるおいを与え、人々や生き物が憩うことのできる環境を整えます

みどりの維持や活用等について、景観協定に定めていきたい

定める事項

広場や植栽の維持・活用について

- (例：店舗と広場の関係)
- (例：豊かな植栽環境維持)

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

(仮称)船橋市本町1丁目計画 景観協定(素案)

第1条 目的

この「(仮称)船橋市本町1丁目計画 景観協定」(以下「本協定」という。)は、景観法(平成16年法律第110号。以下「法」という。)の規定に基づき、JR船橋駅南口周辺における船橋市の玄関口として、誰もが集いやすく、安全安心な賑わいと憩いのある駅前の良好な都市景観の形成に向け、第4条に定める景観協定区域(以下「区域」という。)内における必要な基準を定め、周辺の景観との調和や、多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場空間や立体的かつ豊富なみどりにより憩うことのできる環境などの創出により、区域全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。

【協定の目的】区域全体の良好な景観の形成に資する

- ・多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場空間の創出
- ・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



船橋市の玄関口として、誰もが集いやすく、安全安心な賑わいと憩いのある駅前の良好な都市景観の形成

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第4条 景観協定区域等

本協定の目的となる土地の区域は、別図の「景観協定区域図」に表示する区域とする。

(仮称)船橋本町1丁目計画 景観協定区域図



(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

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

区域内の建築物の形態意匠、位置、規模、用途及び建築設備などは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の外壁の素材と色彩は、周辺環境と調和した違和感を感じさせないものとする。
- (2) 駐輪場、物置、ごみ置場等を屋外に設置する場合は、出来るだけ公共の場所から見えない位置に配置するよう努め、植栽により修景するなど周辺環境との調和に配慮するよう努める。
- (3) 屋外階段や配管設備類、屋上設備類は、目立たないように建築物本体と一体化したデザインに努める。
- (4) バルコニー等の手すり、バルコニー内及び窓枠などには、景観に配慮し、洗濯物及びびふとんなどを干してはならない。

- ・外壁の素材と色彩は周辺環境と調和した違和感を感じさせないもの
- ・駐輪場等を設置する場合は、できるだけ公共の場所から見えない位置に配置、周辺環境との調和に配慮
- ・屋外階段や配管設備類、屋上設備類は建築物本体と一体化したデザイン
- ・バルコニー等に洗濯物及びびふとんを干さない

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

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

区域内の工作物の形態意匠及び位置、規模、構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 公共の場から見える位置に自動販売機を設置する場合、そのデザインは景観に配慮したものとする。

(2) 屋外照明は、夜間における防犯、安全性を考慮し、外部空間において適切な配置を行うものとする。また、形態意匠及び明るさは、区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとする。

(3) 建築物の屋上に設置する通信アンテナ等の設備機器類は、集約化に努める。

- ・自動販売機のデザインは景観に配慮したもの
- ・屋外照明は、防犯や安全性を考慮し、適切に配置。形態意匠等は区域内空地の設えや周辺環境との調和に配慮
- ・建築物の屋上に設置する通信アンテナ等の設備機器類は集約化

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第7条 緑化に関する基準

区域内の緑化は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 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する。
- (2) 区域内の植栽は、地域の植生の保存に努める。また植栽やビオトープ等により生物多様性への配慮に努める。
- (3) 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る。

うるおいと憩いの創出実現のために

- ・立体的かつ豊富なみどりを維持するため適正な管理
- ・地域の植生の保存や、生物多様性への配慮
- ・四季の移ろいを感じる多様な植栽

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

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

区域内の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は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 形態・色彩・意匠その他の表示方法は、周辺との調和に配慮したものとする。
- (2) 広告塔・広告板を設置する場合は、第11条に定める(仮称)船橋市本町1丁目計画 景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)と協議し、同意を得るものとする。

- ・表示方法は周辺との調和に配慮
- ・設置する場合には委員会と協議し、同意を得る

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第9条 広場に関する基準

区域内の広場の運用は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 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・管理する。
- (2) 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・管理する。
- (3) 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する。

賑わいの創出のために

- ・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ができるように維持・管理
- ・季節を感じられるイルミネーションが設置できるように維持・管理
- ・イルミネーション等は過剰な明るさにならないよう配慮

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第14条 有効期間

- 1 本協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、船橋市長の認可の公告があった日から起算して3年以内において区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった日から30年間とする。
- 2 有効期間満了前に委員会に対し、1以上の土地の所有者等から本協定の内容の変更又は廃止の意思の表示がされない場合は、さらに10年間延長されるものとし、以後この例による。

- ・有効期間は30年
- ・1条の土地所有者等から変更や廃止の意思表示がされない場合は、10年間延長

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第4回景観総合審議会委員の意見について

<委員意見>

・皆が集まれて憩える場所を目指すならば、景観協定に「老若男女が集まったり、座ったりできる空間づくり」といった旨記載しても良いのではないか。

<事業者意見>

第1条(目的)に下記のように記載いたしました。「～JR船橋駅南口周辺における船橋市の玄関口として、誰もが集いやすく、安全安心な賑わいと憩いのある駅前良好な都市景観の形成に向け、～」

<市意見>

第1条(目的)は、特定街区の整備方針及び景観計画の景観の保全・形成の方針に適合し、賑わいや憩いに寄与するものと考えます。



<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>

(3) 景観協定

景観協定の事業者提案内容について

第4回景観総合審議会委員の意見について

<委員意見>

・JRや南側の形態意匠が似ている物件、今回市に移管される道路等も景観協定に入れられないか。ペDESTリアンデッキは屋外広告物条例上禁止物件なら、屋外広告物の取扱いに注意が必要である。行政が協定に入った方がよいのでは。

<事業者意見>

景観協定に賛同した特定街区内の所有者という、同じ立場の人達で協定を自主的に運営することが、適切な運営に繋がると考えているため、景観協定については、特定街区の区域内のみにすることといたします。なお、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考えております。

<市意見>

特定街区の賑わいづくり及びうるおいと憩いの創出のために景観協定を事業者が締結することとなりましたので、特定街区の区域外については、事業者の考えを尊重いたします。
周辺を含めたエリアマネジメントの提案があるので、市もエリアマネジメントの活動に協力してまいります。



<現時点で想定される計画地のイメージであり、変更する場合があります。>

(3) 景観協定

認可までのスケジュール(案)

