

## **議案第2号**

### **景観協定について(付議)**

# 特定街区の景観について(遠景イメージ)



第5回景観総合審議会報告時点



# 特定街区の景観について(低層部のイメージ)



<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。>

# 特定街区の景観について(低層部のイメージ)

＜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。＞



# 特定街区の景観について(2階広場のイメージ)

＜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。＞



# 景観協定の制度について

## 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する
- ・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とする

## 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

# 景観協定の制度について

## 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。

# 景観協定の制度について

## 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

# 景観協定の制度について

## 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)

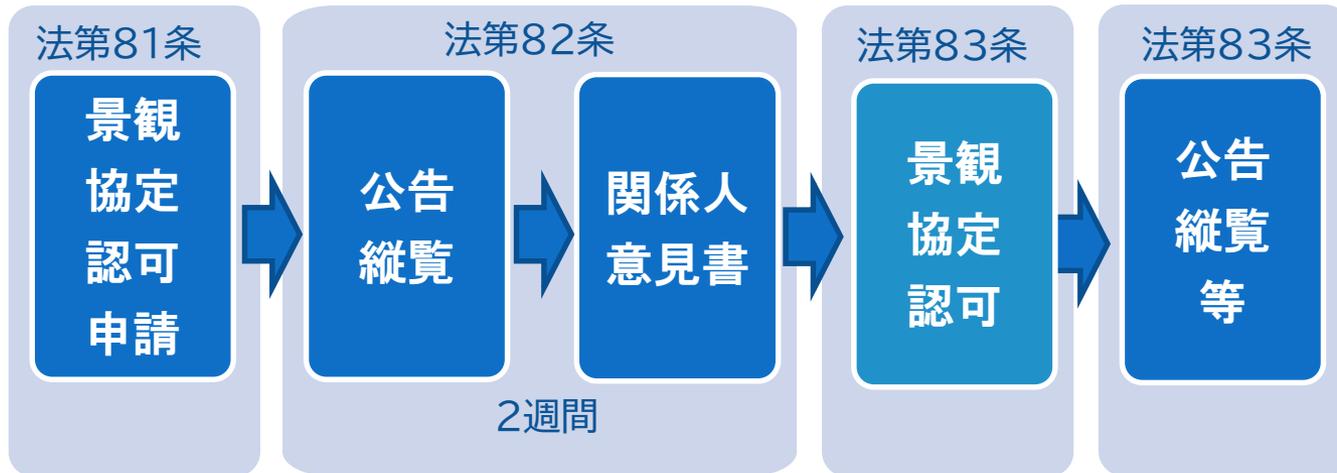
景観協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、その景観協定については、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この章の規定を準用する。

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

# 景観協定の制度について

法:景観法

## 二以上の土地所有者等



## 一の土地所有者



# 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

# 景観協定に定める事項

## 目的

- ・駅前のご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、賑わいの創出)

(例：豊かな植栽とその環境維持)

# 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、船橋市景観計画に基づくものにするとともに、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ものとする。
- (2) 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ものとする。
- (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ものとする。

### 【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

<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。>



# 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、船橋市景観計画に基づくものにするるとともに、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・管理するものとする。
- (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・管理するものとする。
- (3) 広場内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ものとする。

### 【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

<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。>



# 前回からの主な変更点

## 第5回審議会意見

### 第5条に「船橋市景観計画に沿った」という一文を追記してもいいのではないかと？

#### 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、でき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、洗濯物及びふとんなどを干してはならない。

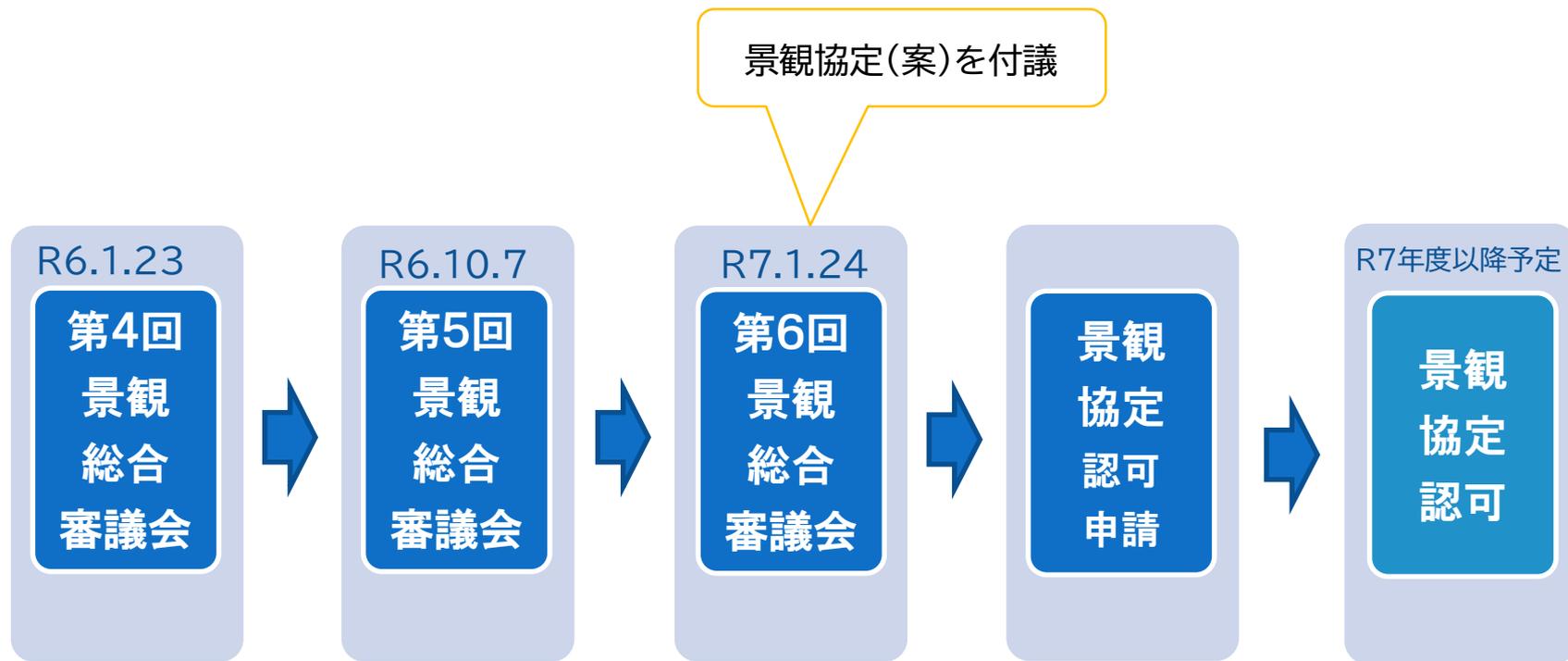


#### 第5条 建築物の形態意匠及び建築設備などに関する基準

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、**船橋市景観計画に基づくものにする**とともに、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、周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (2) 駐輪場、物置、ごみ置場等を屋外に設置する場合は、でき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ものとする。
- (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ものとする。
- (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、洗濯物及びふとんなどを干してはならないものとする。

# 認可までのスケジュール(案)



# 景觀協定区域図

