

令和5年度第1回市川市景観審議会

日 時：令和5年7月28日（金）9時30分～11時30分
場 所：市川市役所第2庁舎 大会議室1・2

○事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。
本日はお忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。
進行を担当させていただきます、街づくり計画課の草野と申します。
開催に先立ちまして、本年4月1日付けで人事異動がございましたので、この場をお借りしてご報告させていただきます。
街づくり部長の小塚でございます。

○街づくり部長

街づくり部長の小塚です。
どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、街づくり部次長の米崎でございます。

○街づくり部次長

米崎です。
よろしくお願いいたします。

○事務局

また、本日は公務の関係上欠席しておりますが、同じく次長として佐原が着任いたしました。
次に、街づくり計画課長の小林でございます。

○街づくり計画課長

小林です。
どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

街づくり計画課の草野と申します。
よろしくお願いいたします。
ここで、街づくり部長の小塚よりご挨拶を申し上げます。

○街づくり部長

本日は、今年度第1回目の景観審議会となります。

令和5年度より、私、街づくり部長をはじめ、次長も変わりましたので、改めてご挨拶させていただきます。

委員の皆様におかれましては、平素より本市の景観行政にご指導ご尽力を賜り、感謝申し上げます。

新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことにより、市民活動も徐々に行われるようになってきました。

市民との協働による景観まちづくりも、今後再開されていくものと考えております。

つきましては、今後とも委員の皆様におかれましては、本市の景観行政に対して、更なるお力添えをいただきますようお願い申し上げます。

本日の案件は2件であります。ご審査のほど、よろしくようお願い申し上げます。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

○事務局

ありがとうございました。

公務の関係上、街づくり部長と街づくり部次長につきましては、こちらで退席とさせていただきます。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。

案件数は審議事項2件となっております。

資料は事前に郵送したものに加え、議案第2号の補足資料を1枚、皆様のお席に置かせていただいております。お揃いでしょうか。

それでは、開催に先立ちまして、出席委員数のご報告等をさせていただきます。

本日は、山田委員がご欠席となっております。

従いまして、本日6名の委員の方がご出席ですので、市川市景観条例第38条第2項に定める定足数に達しており、会議の開催が成立しております。

また、本日の審議会につきましては、傍聴希望の方が複数名いらっしゃいます。

それでは木下会長、よろしくお願ひします。

○木下会長

皆さん、おはようございます。

今年度の第1回となります。先ほどの小塚部長の話のように、コロナも少しずつ収まってきています。

景観の問題は、今このような暑さもあるので、環境の問題等も絡みながらさらに重要になってくると思います。

都市の生活の快適さをもたらすには、景観、緑や水辺等が重要になります。

人工的な環境を作っていくということは、ヒートアイランド現象を引き起こし、都市の状況、熱中症など様々な健康にも影響を与えているところでもありますので、これから益々景観まちづくりは大事になってくると思います。

本日は2件の案件ですが、また活発なご意見をいただければと思います。

どうぞよろしくお願ひします。

それでは次第に基づき進めていきます。

「審議会等の公開に関する指針」により、公開または非公開を事前に審議することとなっております。

議案第1号については、同指針に基づいて公開としたいと思います。
議案第2号の審議については、同指針「第6条第2項」「市川市公文書公開条例第8条に規定する情報のいずれかに該当すると認められる事項について審議、意見交換、懇談等を行うとき。」の規定に基づき、会議を非公開とすることによろしいでしょうか。

【異議なし】

では、お認めいただいたということで、議案第1号を公開、議案第2号を非公開としたいと思います。

傍聴希望者がいらっしゃる場合は、議案第1号に関しては入室いただければと思います。
本日は複数いらっしゃると伺っています。

【傍聴人 入室】

○事務局

傍聴の方へお伝えいたします。

整理券に記載された遵守事項をお守りいただきますようお願いいたします。

○木下会長

続きまして会議録についてですが、事務局が作成し、出席委員に内容を確認していただき、あらかじめ指名した署名人に署名していただいております。

今回は志村委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【志村委員 了承】

よろしく申し上げます。

それでは、次第に従いまして議案第1号、「本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業」について説明をお願いします。

○街づくり整備課長

街づくり整備課の長島と申します。よろしく申し上げます。

今回報告させていただく案件は、「本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業について」でございます。

事前に配布させていただいた資料と前面のスライドにて説明させていただきます。

初めに、経緯をお話しさせていただきます。前面をご覧ください。

J R 総武線の本八幡駅北口地区は、都市再開発の方針においても、再開発を進めていく地区、再開発促進地区に指定されていることから、過去にも法定再開発により4地区、民間再開発により1地区の計5地区が施行されており、高層ビルとしましては、約79メートルから約144メートルの再開発ビルが4棟建っております。

今回の本八幡駅北口駅前地区は、後ほど説明いたしますが、J R 本八幡駅の北側、パティオビルや一番街がある緑で囲った地区となります。

当地区は、平成28年度頃から地元が主体となって、再開発事業実施に向けて勉強会がなさ

れてまいりました。

現在、準備組合が設立されており、先日の7月11日に都市計画審議会でご報告させていただき、都市計画決定の手続きを進めているところでございます。

今後、組合設立や権利変換を経て順調に行きますと、令和9年度（2027年度）に工事着手となります。

事業に着手する手続きが始まったことから、今回1回目の景観審議会にご報告いたしまして、方針、設計に反映させたいと考えております。

その後、実施設計、スケジュールでは権利変換の認可の時期である令和7年度頃に、2回目の報告をさせていただきたいと考えております。

なお、この再開事業の施行者は組合となりますので、いただいたご意見は組合にお伝えし、市として指導・調整してまいります。

ここからは、配布資料と前面のスライドの両方を用いて説明いたします。

1ページ目左上、1.「計画の概要」でございます。

事業区域は平面図の赤字、本地区と記されている位置でございます。

計画内容は右の表に記載しております。

主なものとしましては、施行区域は約1.1ヘクタール。容積率は約800%、建蔽率は約70%。地区の北側（国道14号側）には地上21階の北棟、またJR総武線側には地上44階の南棟を配置する予定でございます。

下段に断面図、断面構成図を載せております。

周辺市街地と連続性のあるにぎわい形成のために、商業機能を幹線道路沿道及び1階から3階の低層階に配置する予定でございます。

また、中央に配置するにぎわい通路沿いには、現在の商店街を継承すべく商業施設を配置し、にぎわい溢れる空間といたします。

広場の整備につきましては、敷地北側に交差点の滞留空間、また、敷地南側に駅前の顔づくりとしての滞留空間・にぎわい空間を整備いたします。

左下の平面図、「広場の整備」にそれぞれまちかど広場、シンボル広場としてお示ししております。

資料右側、中段及び下段には、イメージパースを載せております。

中段のパースは、ロータリー北側からにぎわい通路を見たもの。また、下段のパースはJR本八幡駅からシンボル広場を見たものでございます。

続いて、2ページ目になります。

2.「計画敷地の現況」にて、現地写真を載せておりますが、低未利用地が多く、また車両が通れない狭隘道路が存在し、防災上も通行上も課題がある状況でございます。

資料右上は、現在の鳥瞰図です。どちらかという雑多なイメージがございます。

また、右下にはほぼ同位置からの計画建物の鳥瞰図を載せております。

北棟、南棟においては、高層棟の密集を避け、スカイラインを意識した配置計画としております。

3ページ目です。

3.「開発整備の基本方針」

資料中央に周辺を含めたイメージ平面図を載せており、4つの方針を平面図周辺に緑枠、緑文字で記載しております。

左上「本八幡駅北口再開発基本構想を軸とした緑とテラス空間による景観の整備」

平成30年度に策定した本八幡駅北口再開発基本構想に基づき、参道から続く葛飾八幡宮への景観軸の形成や連続的な緑の配置、段状の断面による圧迫感の低減を意識しております。左下「周辺市街地との連携や回遊性を高める歩行者ネットワークの整備」

国道14号のスクランブル交差点駅から駅への歩行者デッキを整備し、市道6003号（現在の八幡一番街）を歩行者専用の通路として再整備。また、地区の外周には歩道状空地进行を整備いたします。

右上「オープンスペースと緑のプロムナードによる地域の新たな魅力の創出」にぎわい広場やまちかど広場、そして地区西側の都市計画道路3・4・15号沿いには緑のプロムナードを創出いたします。

右下「商店街のにぎわいや八幡宮の参道を活かした街並みの形成」八幡一番街を継承する新たなにぎわいを形成いたします。

4ページ目になります。

4. 「景観形成の方針」

市川市景観基本計画、市川市景観計画の中では、この地区は駅前商業地ゾーン及び幹線道路沿道ゾーンに定められております。

そこで4点、景観まちづくり方針に対する考え方を記載しております。

「i 地域の個性を演出する、駅前にふさわしいまち並み（景観拠点）をつくる」

例えば、ロータリー部やスクランブル交差点部といった箇所に広場を設置いたします。

「ii 駅と街をつなぐネットワーク（景観軸）をつくる」

葛飾八幡宮との連続性を意識し、ベースの色は原色に近い高彩度の色彩を避け、空や樹木、土や石等の自然の色と馴染みやすく、暖色系で、低彩度の色彩を基本として計画いたします。

「iii 商業地と住宅地が快適に共存できるまち並みを育てる」

連続的かつ多層的な緑化空間を作り、緑豊かな葛飾八幡宮を想起させ、本八幡のイメージを高める景観を形成いたします。

「iv 暮らしを支える地域に密着した商店街の表情を育む」

八幡一番街の道の形・ボリュームを継承し、これまでの風情や風景の記憶を守ります。

中段、基本方針としまして、周辺環境と調和した素材・色彩、風情や風景の記憶を継承した景観形成、緑豊かな都市空間の形成としております。

左下①として遠景、右上②として中景、右中段及び下段に③、④の近景イメージを載せております。

5ページ目です。

5. 「景観シミュレーション」

周辺から、主に今回建設される再開発ビルの見え方を載せております。

空がふさがれてしまうことがないようなイメージとなっております。

最後に、配布資料にはございませんが、本地区は都市計画として、地区計画を定める予定であります。前面スライドをご覧ください。

地区整備計画の建築物に関する事項。

建築物の形態または意匠制限としまして、

1. 市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。
2. 建築物の色彩は原色を避けて、周辺環境、都市景観に配慮した色調とする。
3. 屋外広告物は、建物の色調及び周辺景観と調和したものとする。

4. 公道に面する外壁の窓ガラスやサッシの内側には、広告物及びサインシート等を貼らないものとする。

と景観に配慮した地区計画を定めております。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

○木下会長

はい、ご苦労様でした。

それでは、今の説明について、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

いかがでしょうか。

飯島委員。

○飯島委員

ご説明ありがとうございました。

この地域は、放置自転車等の自転車問題がかなりあったかと思いますが、駐輪場の整備についてはどのように考えていらっしゃいますか。

○街づくり整備課長

この再開発ビルで公共駐輪場300台を予定しております。

また、お住まいの方や施設に訪れた方用の駐輪場を1200台用意する予定です。

これらは地区全体としまして、関係部署である交通計画課とも協議して定めております。

○飯島委員

もう一つあります。

このところ気温がこれだけ高くなっていて、今後も継続的に暑くなっていくと思います。先日、国立競技場や日比谷公園のあたりへ行く機会がありましたが、あれだけ豊かな緑の中でも、いろいろな植物が干からびていたり、元気がなくなっている状況でした。このパースを見て、どのようにそういう気温に対する対策を考えていらっしゃるのかについてお聞きしたいと思いました。

○木下会長

地球全体における温暖化、それに加え都市部はヒートアイランドで熱帯夜とか、朝晩の冷却がないという状況です。市川市もそうだと思いますが、今のご質問についてどうでしょうか。

○街づくり整備課長

各パースでお見せしましたが、この再開発では積極的に緑を植える予定でございます。

一つは潤いとしての緑。また、防風対策としても緑、樹木を植える予定でございます。

地区内の緑に関しては、地区のものになりますので、協定を結ぶなどして管理してまいりたいと思います。

また、市道及び国道、県道に面する樹木に関しては、市の関係部署で維持管理してまいりたいと考えております。

○木下会長

いかがでしょうか。

後藤委員お願いします。

○後藤委員

ご説明ありがとうございました。

都市計画審議会の委員もやらせていただいているので、そちらでもお聞きはしていましたが、改めて一点確認です。

1ページ目の計画内容で容積率800%、建蔽率70%とあるのですが、用途地域でこの指定になっていたのか、それとも緩和などを受けているのかという前提条件を改めて教えていただきたいと思います。

○街づくり整備課長

現在、都市計画審議会で報告を進めているところですが、この地区は高度利用地区ということで緩和を考えております。

現在の状況は容積率600%ですが、800%に緩和することで考えております。

○後藤委員

緩和の条件としては、有効空地ということですよ。

そうすると、この有効空地にどれだけ公共性を持たせるかという点はとても大事だと思っています。

この広場のデザインはこれでほぼ決定なのかという点と、このようなデザインになっている理由等について教えていただければと思います。

○街づくり整備課長

今回、広場は二つ設ける予定です。

まず、資料1ページ左下「広場の整備」の北側のまちかど広場ですが、こちらは広場状空地ということで、横断する方の滞留時の空間の確保として主に考えております。

また、南側のシンボル広場は象徴的な広場としまして、駅から降りた方の玄関であるということと、少し階段状に作りシンボリックな機能として考えております。

○後藤委員

広場をどうデザインして、どう街にとって魅力的にするかというところは、その後のマネジメントも含めて考える必要があると思うので、それについての検討をお願いします。

また、緩和を切るための数値ぎりぎりで作っているのでしょうか。それとも、この面積が適切であるから定めているのでしょうか。

○街づくり整備課長

どちらも約200平方メートルで検討しておりますが、緩和をするための数値として考えております。

○後藤委員
分かりました。

○木下会長
その他いかがでしょうか。
高山委員。

○高山委員
私の方からは、地域性ということと、色・デザインについて伺いたいと思います。
景観の形成方針には非常に共感します。風情や風景の記憶を継承する、周辺環境と調和した素材・色彩、こういったことが書かれているのですが、風情と風景をどのように色・デザインに展開されたのか。例えば、使われる色彩の推奨色が書かれていますが、グリーン系、ブルー系、パープルブルー系、このあたりが何との調和なのかということです。
また、高層棟の4階の部分にイエローベージュの色が特徴的に描かれていますけれども、そちらの関係性、あと基準階についてパースを見ると、バルコニーのコーナー部が少しメタリック風に見えています。
これはパースの問題かもしれませんが、その辺りについて教えてください。

○街づくり整備課長
はじめに色彩についてお答えします。
周辺との調和ということで何度かお話ししましたが、葛飾八幡宮を少し意識させております。建物周辺の緑化や段差状のテラスの屋上緑化、連続的、多層的に緑を意識して、緑豊かな葛飾八幡宮を想起させるようなイメージで考えております。
次に4ページ目の右の中景です。こちらはこの色にするというより、ボリューム感を意識したパースとなっておりますので、実際にビルができた時にこの色の壁ができるといったものではございません。資料が分かりづらく申し訳ございません。

○高山委員
八幡宮を想起するということで、緑化という点は分かりますが、色については、何が土地との関係性を示しているのかという地域性について教えてください。

○街づくり整備課長
現時点では、具体的に何色で配置するという事は考えてないのですが、ベースを原色に近い色を避けて、空や樹木、土、石等の自然になじみやすい色ということで暖色系を検討しております。
具体的にこの色にするということは決まっております。

○高山委員
ここに書かれている色番号は、ただ資料として参考にしたというだけですね。わかりました。
空と調和すると言っても、空には様々な色がありますので、もう少し具体的に地域特性を落とし込んでいただきたいなということがあります。

あともう一点、イエローページは壁ではなく何になるとおっしゃっていましたか。

○街づくり整備課長

こちらには壁が配置されますが、木の色などを意識した色になる予定でございます。
具体的な色は未定です。

○高山委員

わかりました。

大体こういったパースは、そのままの印象で残ってしまうと思いますので、このあたりはもう少し再考していただければいいなと思います。

最後にもう一つ、一番街のイメージの継承については、どういった部分で継承して、色やデザインを展開しようとお考えですか。

○街づくり整備課長

まずにぎわい通路と名を打っておりますが、現幅員を確保して、東側と連続性が保てるように意識しております。

具体的に何色ですとか、どういうものを配置する等は考えておりませんが、今の一番街の雰囲気を残すような形で進めてまいりたいと思います。

○高山委員

一番街では、赤紫系のフラッグが使われているなどありますので、そのあたりに地元の方がどれだけ親しんでいるかということも、展開として考えていただきたいと思います。
次回は2年後になるかと思うのですが、例えばストリートファニチャーのデザインなどは非常にこの地域の個性として大切になります。また、カラーユニバーサルデザイン等の関係性、あと色ではないのですが「八幡藪知らず」があると思うので、そちらに入りにくくするといった配慮についても今後検討されるかと思います。よろしく願いいたします。

○木下会長

よろしいですか。

先ほどの意見交換で分からない点があったのですが、高山委員からの八幡宮をベースにした色に関する質問で、その回答で地域性として空などを挙げていましたが、それは一般的なことですね。

八幡宮がなぜこのビルになっているのかということがよく分かりませんでした。

これはこの段階でしっかりしていくことが大事だと思います。

○高山委員

これから決めるのかと思っていましたが、それは私も気になります。

○街づくり整備課長

いくつかパースを用意しておりますが、ビルの建物の色として八幡宮を意識しているわけではございません。空の見え方や高さ等をイメージしたものでございます。

何によって八幡宮を想起させるかということ、やはり緑豊かという点を意識しております。

○木下会長

緑は緑として、今は色のことを聞いているんです。

どう八幡宮を想起する色なのかということは、しっかり考えて答えて欲しいと思います。

○街づくり整備課長

同じような話になってしまいますが、自然色やそういったものを意識して、ずばりこの色にということはまだ確定してないのですが、自然な色、土や石等というもので検討したいと思っております。

○木下会長

まだ決めていないということですので、今考えることが大事なので、このことは考えていただいて後で回答いただけますか。

○街づくり整備課長

わかりました。

○木下会長

2ページの鳥瞰図や5ページのパースで分かる通り、この地域には先行して建設された高層ビルがあります。現在ある高層ビル、そして今回のビル、また今後建つ建物を含めて、地域全体をどのようにするかが先にあり、それを踏まえて個別案件を考えていくことが大事ではないでしょうか。そのあたりを高山委員が提起したイメージ、全体の調和、先行の事業との関連も含めて、色や形の検討をした上で、回答いただければと思います。

○街づくり整備課長

はい、ありがとうございます。

今回お配りした資料の2ページや5ページは空の見え方や鳥瞰図、高さを意識した資料になっておりました。大変申し訳ございません。今回配布した資料の通りの色のビルが建つわけではありませんので、きちんと検討して、どのようなビルが建つかをお示したいと思います。

○高山委員

今の段階で言わせていただきたいことがもう一点あります。

色の検討するうえで、八幡宮の美しい銀杏や空を意識して検討をされたのではないかと思ったのですが、それらは日本全国どこにでもあります。それだけではない地域らしさを大切にしていきたいです。市川は山側（北側）と南側では、地域らしさが異なるかと思いますので、そのあたりも落とし込んでいただきたいと思えます。

○街づくり整備課長

はい、承知いたしました。樹木の種類などもまだ検討中で確定しておりませんので、ご意見を反映いたしたいと思えます。

○木下会長

その他、いかがでしょうか。

はい、山崎委員。

○山崎委員

今までもいくつか開発事業を行ってきた中で、今までの再開発で失敗したことをどうクリアするかが重要です。

例えば市川の駅前の再開発ではペDESTリアンデッキで二つの建物を繋ぎ、その間を緑化するという計画でした。その時も「風のせいでこの木は持たない」という話しをしましたが、やはり実際に今、頭が切られてしまっている状態です。

ペDESTリアンデッキ上の植栽は植物にとってすごく過酷な環境です。今、社会的にエネルギーなどの問題に取り組んでいこうとしている中で、水を自動灌水させることは、そこにエネルギーを使うこととなります。現在の提案は見た目が綺麗かもしれないですが、八幡様の緑をイメージしたいのであれば、まずは地面に植える緑化をたくさん取り入れることが先決だと思います。

行政が維持管理をサポートしなくても、皆が楽しめる緑地を地上レベルで取り入れていけると、破綻してしまうのではないかと、今までの事例を見ていて思いますので、検証していただきたいです。

加えて、にぎわい通路についてです。

先に行われた本八幡の再開発の地上部は賑わっているのでしょうか。綺麗になりましたが、人が居つきにくい空間だと感じます。ネット通販などの広がりや、お店を運営することは非常に難しく、賑わいを作ることができるお店は飲食しかないという状態です。そうするとコロナのようなことが起こった時に、途端にゴーストタウンのようになってしまいます。このにぎわい通路の周辺については公共施設が肝になると思います。賑わいの創出をお店に頼むと、お店に人が入らなかったら倉庫になりましたとなりかねません。お店に賑わいづくりを強いることは酷な環境です。

例えば、イベント時の賑わいでも良いと思いますが、何か本八幡らしいにぎわい空間というものを見極めて、公共施設、子供のためのスペース、病院など、必ず人が来るところ、人がいつもいる場所を低層部に作らないと、市川駅のように再開発したけど寂しくなったというようになってしまうのではないのでしょうか。その時の検証をしっかりして、再開発をしていただきたいと思います。

○木下会長

はい、ありがとうございます。今の指摘について何かありますでしょうか。

○街づくり整備課長

ありがとうございます。まず、植栽についてですが、再開発に関する住民説明会において、「過去の再開発を行った場所において、風が強いせいで木が枯れているじゃないか」、というご意見がありました。そのことについて、再開発事業のマンション管理組合に植栽についてのアンケートを行い、維持管理はどうなっているのかといった追跡をしております。狭い場所で樹木が育たないですとか、風が強いので育成しないとか、課題が見えております。きちんとその辺りを整理して配置を考えていきたいと思います。また地区内の低木に

についても同様でございます。

にぎわい通路についてですが、どこでもあるような景観になってしまうことが危惧されていますので、現在地元の準備組合では、商業に特化して、勉強会、商業コンサルを入れて、検証しているところでございます。

市もその勉強会に同席しておりますが、地元の方もいかに寂れが解消できるかというのは、検討しているところでございます。

先ほど、幅員の説明が漏れてしまいましたが、7メートルで配置を検討しております。7メートルとした理由が二つございます。1点目が今の道路が概ね7メートルであるため、元々の幅員を確保するということです。2点目は歩行者専用道路となりますので、両側に賑わいを演出するため、張り出してベンチを置いたり、縁日のようなことができる場所として1.5mずつを確保し、歩道の幅員としては4メートルの合計7m配置しております。東側との連続性も含めて、寂れることのないように地元とともに検討していきたいと思っております。

○木下会長

よろしいですか

はい、志村委員。

○志村委員

再開発によって防災性の向上などが実現するという事は良いのですが、全体的にどこにでもあるような駅前前の景観が広がってしまうのではないかなという心配があります。

もう意見が出ていますが、八幡様のイメージや国府があったという歴史性、そういったことを想起させるようなデザインの作り込み、色や素材、木や石を使う等手段は色々とありますが、市川市の顔を作るということを考えるべきだと思います。それが1点目です。

2点目はまず質問ですが、J Rの駅の北側に建物がありますね。こちらは今回の再開発とどういう関係になっているかを教えて下さい。

○街づくり整備課長

はい、ありがとうございます。

今、J Rに沿った歩行者だけが通れるような薄暗い道があります。再開発がされますと、3ページの平面図の通り、4メートルの歩道状空地を用意いたします。過去の再開発のグランドターミナルタワーにおいても同様の空地を用意しました。

○志村委員

3ページの平面図では、本八幡駅の北側に既存の建物が残るようになっていますが、これはそのままということによいですか。

○街づくり整備課長

はい、そちらはJ Rの敷地で機械室等があり、今回の区域の対象外となります。

○志村委員

ここを通る方の多くは駅を利用するので、駅との接続空間をどうするかということは、引き続きJ Rと協議をしていただくのが良いかと思えます。

その関係で、南側の建物の2階レベルのデッキですが、今日の資料ですと縦動線がどこにあるのか分からないのですが、駅のレベルはグランドレベルよりも高いですね。本当は駅のレベルと再開発の南側のデッキレベルが繋がることができると良いのですが。ご意見で出ている通りですけれども、2階レベルが寂しくなる可能性もあると思います。2階レベル、3階レベルも公益施設が入るということですが、そこが本当ににぎわいのある空間になるのかということは検討すべきだと思います。

次にシンボル広場です。

例えば1ページ目のパースで赤いストリートピアノがありますけれども、おそらくここに置けるような状況にはならないと思います。

マネジメントの話もありましたが、本当にここがシンボル広場になるためにはどうすれば良いのかという作り込み、デザインを相当しないとただ階段のあるスペースになってしまうと思います。

多少屋根がかかる空間もあった方がいいと思いますし、イベント時にはテントが張れるなど、設備関係について照明も含めて考えなくてははいけません。今のままでは、あまり使われない動線を兼ねた広場になってしまうのかなと思います。

それと最後にもう一つです。

先ほど会長からもありましたが、建物が今すでに完成しているタワーマンションと全く違うのっぺりとしたデザインになりそうで、特に南側の建物の平面形が大きいですね。

北側の既存のタワーマンションと比べて平面形が大きいので、このままのっぺりとして作ってしまうと、少々浮いてしまうと思います。市川市のシンボルになりますので、既存の建築物との関係やスケール感、デザインをしっかりとしなければならないと思います。以上です。

○街づくり整備課長

承知いたしました。今はまだ基本設計のため、こういうイメージパースのみしかお示しできておりませんが、詳細設計等進んでまいりますので、きちんとご意見を反映させたいと思います。

○木下会長

私の方から、今まで出た意見から少し総括的にコメントをさせていただきます。

まず1点目は高山委員からも出ましたが、八幡宮等の地域性と再開発の関係についてです。地域性には歴史性もありますが、そういったことを反映することを日本の都市計画ではあまり考えてきていません。

東京オリンピックの最初の招致の時、三井不動産と一緒に、スイスのチューリッヒの都市計画の副局長や都市計画の専門家を呼んで、シンポジウムを東京でやりました。スイスから来た人たちに本八幡の再開発計画について相談した際、本八幡のアイデンティティは何かと聞かれました。設計者もそんなことは考えたことなかったというやりとりがありました。名のある設計者が関わったとしても、どこでも同じような駅前になってしまう。このようになってしまう背景には市街地再開発事業の仕組みそのものにもあります。

制度が違いますが、スイスでは工場跡地の再開発に市民が反対して、工場を残しながら市街地とミックスした再開発を展開しています。

最初は公共的投資をするけど、徐々に民間が入ってくるような全体的なマネジメントが大

事です。それについては、私が友人のハンス・ビンダーと岡部明子さんとの共著「アイデンティティと持続可能性」という本にまとめています。既に絶版となっていますが、古本等で買えると思いますので、見ていただければと思います。

日本の市街地再開発事業の制度は、地価が上がっている頃を想定して成り立つ仕組みです。今の人口減少で停滞する中にやり方を変えないままだと、採算合わせるためにマッシブなものになってしまいます。

市街地再開発事業は、組合方式で民間事業とどういうものの、今回も事務局を市がやっているように公共機関が入りながら成り立っています。

独立採算方式により駅前広場の整備や周りの道路の整備など、安上がりの公共事業となっています。

今回の事業が有効空地を作ること、正式には総合設計制度が公開空地で、高度利用地区は有効空地なのですが、それに見合う価値があるのかを市役所としても考えるべきです。

ビルにテナントが入り、上の方は住居になりますよね。人口減少している中で、便利なところに人は集まるかもしれませんが、市川の他の住宅地にどういう影響があるかをトータルに考えなくてははいけません。今の段階では促進計画があるので、難しいかもしれませんが、もう少し他のやりようがないかということを考えてもらいたい。

国の市街地再開発事業の問題は以前から言われているように、停滞した縮小の時代にこのままのやり方が果たして良いのかということも、専門家の間では議論がされています。

次に質問になりますが、地区整備計画の範囲はどこですか。

地区整備計画は、制度ができた時は両極的なものでした。

地区整備計画は、1980年に参加型で修復型のまちづくりとして導入されましたが、現在日本では免罪符的に使われており、本来の持続可能に展開していくというマネジメント的なものになっていません。今回の再開発ではどういうふうにツールとして入ってくるのかというようなことです。

先程の1点目の地域性の問題に対して、修復型のまちづくりに展開して本八幡や八幡宮等の資源を含めて整備、保全に使えるかどうかということが地区整備計画の本当の強みなのですが、むしろ開発の免罪符になってしまっています。

そういうところを都市計画的にも、市川市が繋がりのあるドイツなどに習ってやって欲しいと思います。

○街づくり整備課長

ありがとうございます。最後のスライドでお示ししました地区整備計画ですが、地区計画の景観に関する部分の抜粋になります。この地区計画の範囲はどこかと言いますと、再開発事業区域と一緒の約1.1ヘクタールの区域でございます。

地区計画については、現在都市計画審議会にご報告をさせていただき、手続きを進めているところでございます。

少し余談になりますが、権利をお持ちの方には、検討会、勉強会、或いは準備組合での報告会において、地区計画の必要性などをお伝えしているところであり、おおむね理解をいただいているところでございます。地区計画が決定されますと、これが継承されるかなと考えております。

○木下会長

それこそ免罪符的に使われている地区計画制度ですが、本来なら、再開発促進計画区域以外の八幡宮や市役所第1庁舎も含めた全体をどうするかという将来像を描いて、壁面線や広場の位置などを検討していく必要があります。ドイツでは建物の高さや用途まで含めてやっています。そういうのから遅れること半世紀です。日本の街が良くなれないというのは、そこにも原因があります。

地区計画は再開発促進計画の修正として考えているかと期待しましたが、そうでなかったのが残念なのですが、全体的な話でありチャレンジングなことだと思うので、ドイツと交流ある市川市が先陣切ってやって欲しいなと希望も込めて思います。

市街地再開発事業については色々な問題があります。

今後も他の地区も含めて今のやりかたを続けていくのか。再開発促進計画区域と地区計画の関係性、景観まちづくりの視点、再開発の地区だけでなく広域の地域を含めて、周辺の皆さんも関心がある部分だと思うので、全体を考えていくことで、どこにでもある同じような駅前にならず、ここに住みたいと思える街になるのではないのでしょうか。

ぜひ諦めず、色々な制約や壁をブレイクするようなチャレンジをしてもらえたらと思います。

以上で議案第1号の審議を終わりたいと思います。

ありがとうございました。