



幕張新都心中心地区 景観デザイン基準

幕張新都心まちづくり協議会
千葉市

はじめに

幕張新都心中心地区は、海浜幕張駅を中心に新都心の都市イメージを象徴する地区であり、千葉県企業庁が作成したまちづくりの指針である「幕張新都心環境デザインマニュアル」に基づき、進出企業の協力のもと素晴らしい街並みが形成されてきました。

今後もこの街並みを守っていくために、幕張新都心まちづくり協議会において景観づくり分科会を立ち上げ、千葉市の協力によって、検討を重ねてきました。このたび、地区の景観形成に関するルールとして景観デザイン基準を定めるとともに、千葉市都市景観条例に基づく景観形成推進地区に指定されました。

このパンフレットは、地区における景観デザイン基準を写真やイラストでわかりやすくとりまとめたものです。また、景観法に基づき届出が必要な場合の手続きについても示しています。

本パンフレットをご活用頂き、幕張新都心らしい景観づくりへご協力をお願いします。



幕張新都心中心地区の景観形成の目標

本地区では、次のような景観形成を目指していくものとします。



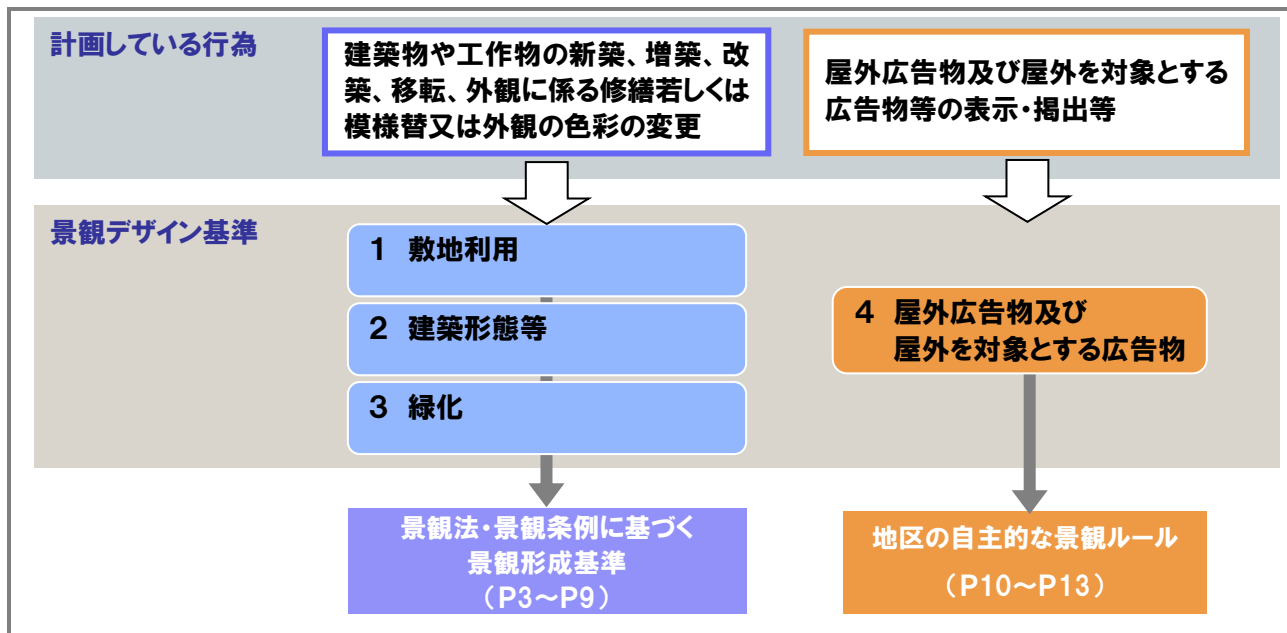
洗練された魅力とにぎわいのある
幕張新都心の景観づくり



■ 景観デザイン基準の構成

景観デザイン基準は、景観法に基づく届出対象行為である建築物や工作物の新築等に対応した景観形成基準と、地区の自主的な景観ルールとして運用される屋外広告物等の表示等に対応した基準で構成されます。計画している行為に応じて景観デザイン基準を活用してください。

■ 景観デザイン基準の構成



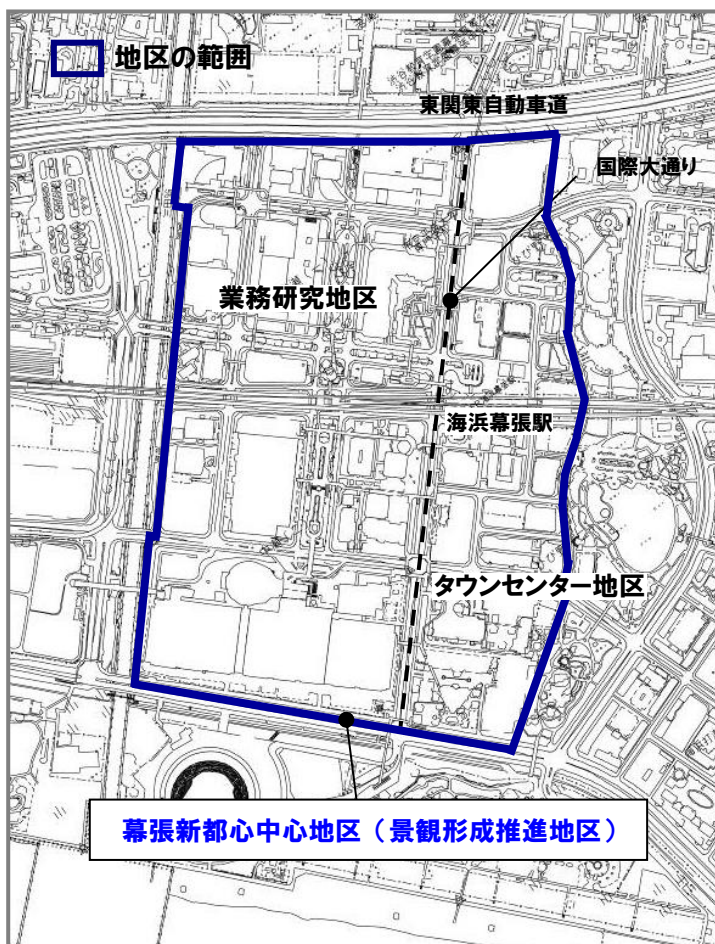
■ 幕張新都心中心地区【景観形成推進地区（平成24年10月指定）】

幕張新都心中心地区(景観形成推進地区)(112.3ha)は、幕張新都心の中心である海浜幕張駅を含む地区で、業務研究地区とタウンセンター地区から構成されます。

本地区では、この景観デザイン基準に基づき、地区のみなさんとともに景観形成を進めていきます。

※景観形成推進地区とは

景観形成推進地区は、千葉市景観計画による景観計画区域(千葉市全域)内において、地域の特性を活かし、先導的な景観形成を図る必要がある特定の地区であり、千葉市都市景観条例に基づき、千葉市が指定する地区です。



1 敷地利用

① 地盤レベル

道路、スカイウェイからの寄り付き及び歩行者空間の景観等を考慮し、敷地まわりの地盤レベルを設定する。

a. 地盤レベル

- 各敷地への寄り付きと道路と敷地の高低差を活用した効果的な演出を考慮し、敷地まわりの地盤レベルを設定する。

② アーバンスペース

敷地内通路等による歩行者の利便性の向上、街路と一体となった景観の形成、ランドマークやシンボルの形成など景観の質的充実をめざして、敷地内にアーバンスペースを様々な形態で確保する。

a. コーナー広場

- 主要交差点に面した大規模な敷地の角地にコーナー広場を設け、効果的な演出による個性的景観の形成と歩行者環境の向上を図る。
- 設置規模は20m×20mを標準とする。ただし、やむを得ない場合は、同等の面積を確保するものとする。



地区のシンボルとなるコーナー広場

b. スカイウェイ・アプローチ広場

- 建築物の壁面後退によるアーバンスペースの一部に、地上とスカイウェイを連絡する階段やエスカレーターを設置したスカイウェイ・アプローチ広場を設け、歩行者の利便性の向上と効果的な修景演出を図る。

c. バスストップ広場

- 建築物の壁面後退によるアーバンスペースの一部にバスストップ広場を設け、利用者の利便性の向上を図る。

d. 景観ゾーン

- 道路沿道の連続的な環境整備による良好な街並みを形成するため、前面道路の性格に応じた建築物の壁面後退によるアーバンスペースを確保する。

e. 敷地内通路

- 歩行者の利便性の向上、防災、施設へのサービスアプローチ等各施設利用の充実を図るため、敷地内に通路を設ける。

公開・半公開通路

- 歩行者の利便性の向上を図るため、屋外に加え屋内をも対象にスカイウェイとの接続を考慮した公開または半公開の通路を確保する。

防災用通路

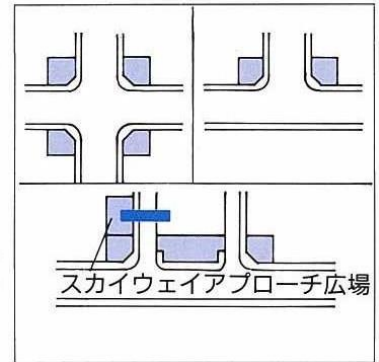
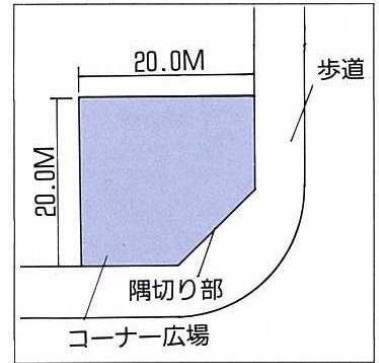
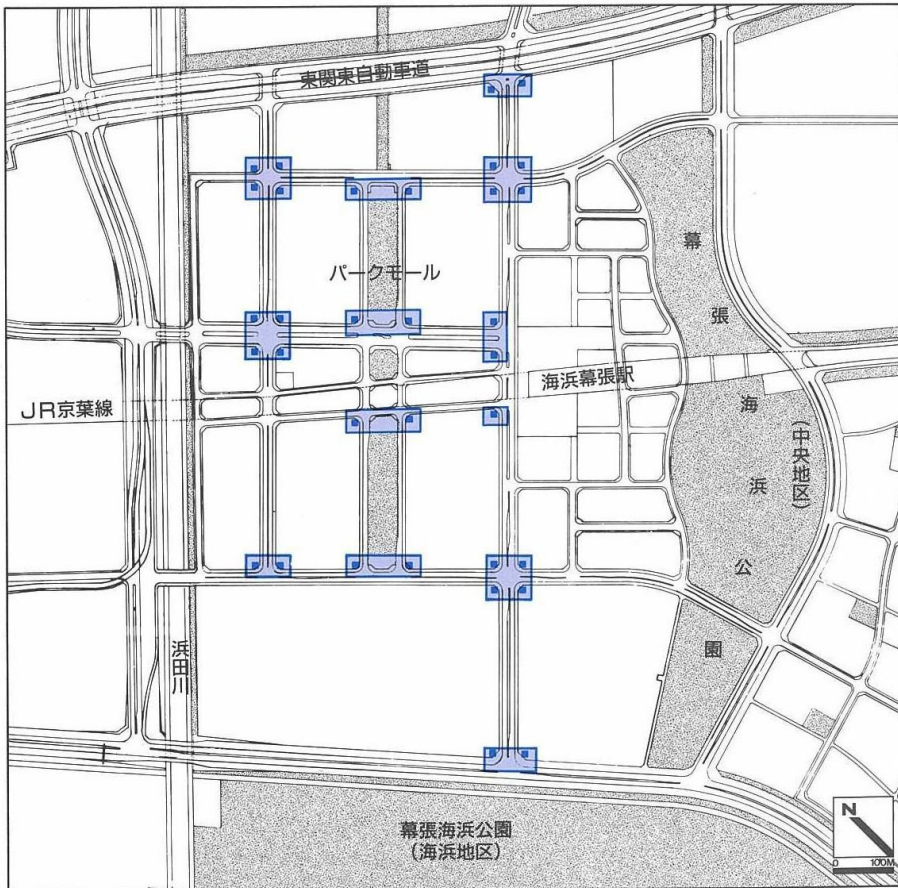
- 高層・複合施設への消防車の寄り付き、消火活動、防災避難のため敷地内通路を確保する。

サービス車両の進入路

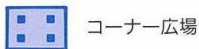
- 公道上での寄り付きを極力避け、施設へのサービス車両進入路を確保する。

駐車場進入路

- 大規模駐車場等は、駐車場寄り付きのため車両進入路を確保する。



■コーナー広場の形態



■コーナー広場

A 敷地内通路 (オープンモール)
・スカイウェイルート上に構成する屋外型商業空間。ヒューマンスケールの単層、複層のにぎわいのある空間を形成する。

B 敷地内通路 (インナーモール)
同上、屋内型。

C バスストップ広場
・バスストップ機能に加えて多機能なサービス拠点を形成する。

D コーナー広場
・特徴的な景観を誘導する。また、歩行者のための各種施設を設置する空間を形成する。

E 敷地内通路 (アトリウム)
・スカイウェイルートに接して構成する屋外型多目的空間。都市型スケールの多層の人工的空間を形成する。

F 景観ゾーン (一般部)
・潤いのある景観を誘導する。また、歩行者の憩いの場を形成する。

G 景観ゾーン (2段セットバック部)
・高層部の圧迫感を軽減し、低層部に歩行者空間を形成する。

H スカイウェイアプローチ広場
・地上レベルとスカイウェイレベルをスムーズにつなぎ、歩行者のための各種施設を設置する空間を形成する。

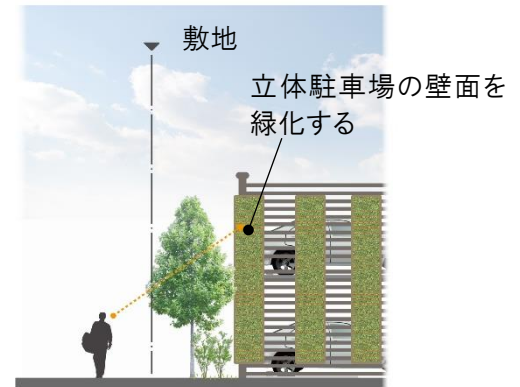
■アーバンスペースの整備イメージ

「幕張新都心環境デザインマニュアル」(昭和 63 年)より

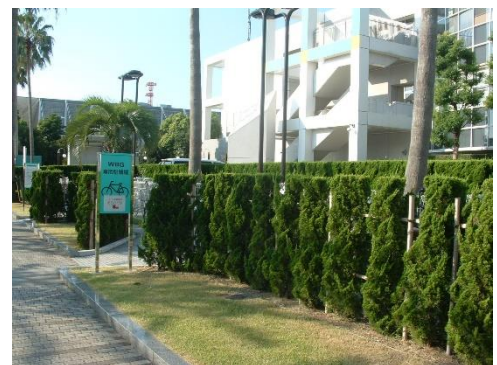
③ 駐車場・駐輪場

景観上の調和を図るため、駐車場・駐輪場の位置・構造等に配慮する。

- | | |
|--------------|--|
| a. 位置 | <ul style="list-style-type: none"> ● 原則として、前面の道路に駐車場・駐輪場が直接面しないよう、植栽帯や空地等を確保する。 |
| b. 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場・駐輪場の周囲に、植栽や工作物等を設置し、景観に配慮する。 ● 高層棟からの景観に配慮し、駐車場の地下化や駐車場ビル化を進める。 |



駐車場の周囲に高木の植栽帯を設け景観の向上を図っている。



駐輪場の周囲を生垣により遮蔽している。

④ 車の出入口

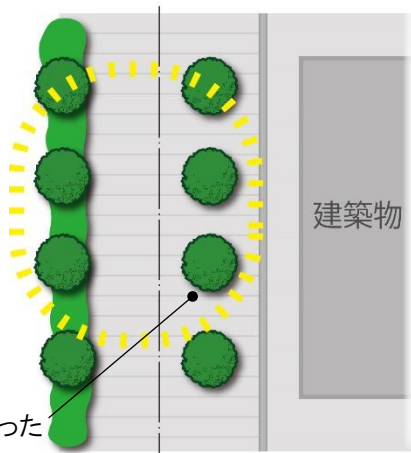
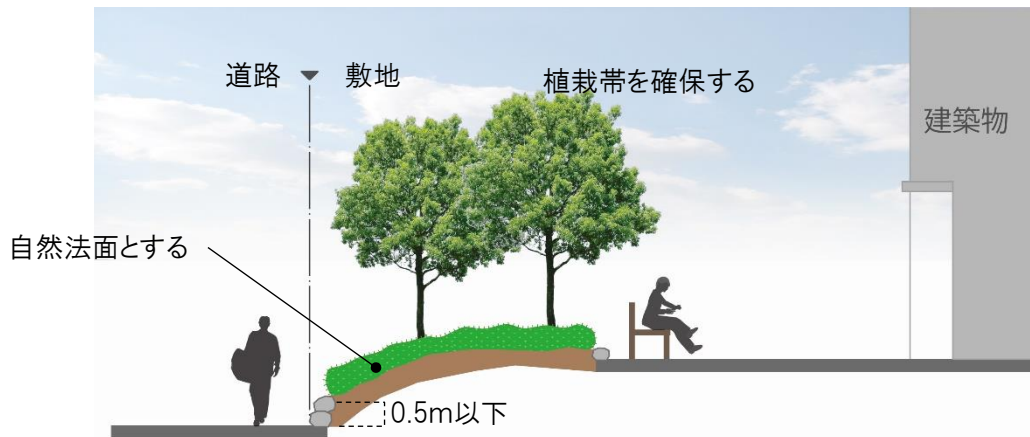
道路景観の連続性と交通の安全を確保するため、車の出入口の位置・構造等に配慮する。

- | | |
|--------------|--|
| a. 位置 | <ul style="list-style-type: none"> ● 街並みの連続性が途切れないよう位置・構造等に配慮する。 ● 次の幹線道路に出入口を設置する場合は、その数を最小限とする。 <ul style="list-style-type: none"> ● 浜田口大通り(都計道 3・3・9 号) ● 国際大通り(都計道 3・3・15 号) ● メッセ大通り(都計道 3・2・106 号) ● 海浜大通り(都計道 3・1・5 号) ● コーナー広場を避けるとともに、交差点の道路境界から 20m 以上離して設ける。 ● 共同集約化を図り、その設置箇所数を減らすよう配慮する。 |
| b. 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ● 歩道の切り下げにより出入口を設置する場合、その仕上げは周囲の景観と調和するよう配慮する。 ● 出入口周辺の見通しを確保し、歩行者の安全に配慮する。 |

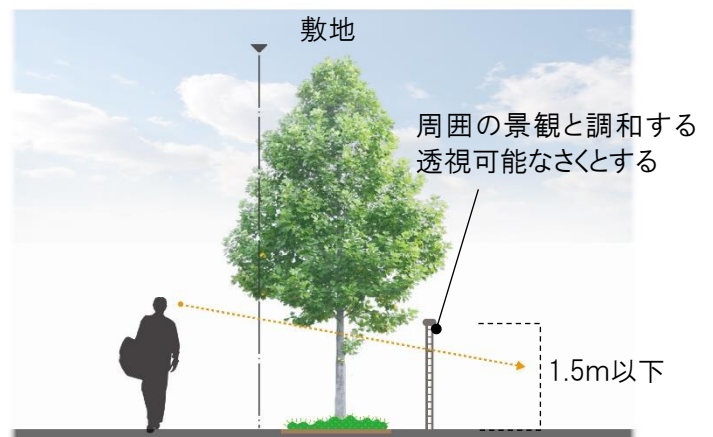
⑤ 境界等

景観上の調和を図るため、境界等の構造に配慮する。

- 敷地の境界には、原則としてかき又はさくを設けず、植栽若しくは植栽による自然法面とし、法止めとして一部ブロックや石積み等を設ける場合、高さは0.5m以下とする。
- やむを得ずかき又はさく(門柱及び門扉を除く)を設ける場合、道路境界から後退して設置するとともに、その構造は生垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、フェンス、鉄柵等の高さの最高限度は1.5mとする。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないと認められたものは、この限りでない。なお、この場合であっても周囲の景観と調和のとれた構造とする。



歩道空間と一体となった空間を確保する



道路と連続した空間や植栽帯により境界部分に変化を与えている。



境界に柵を設けず、歩道と連続した空間と植栽帯を確保し、ゆとりとうるおいを生み出している。

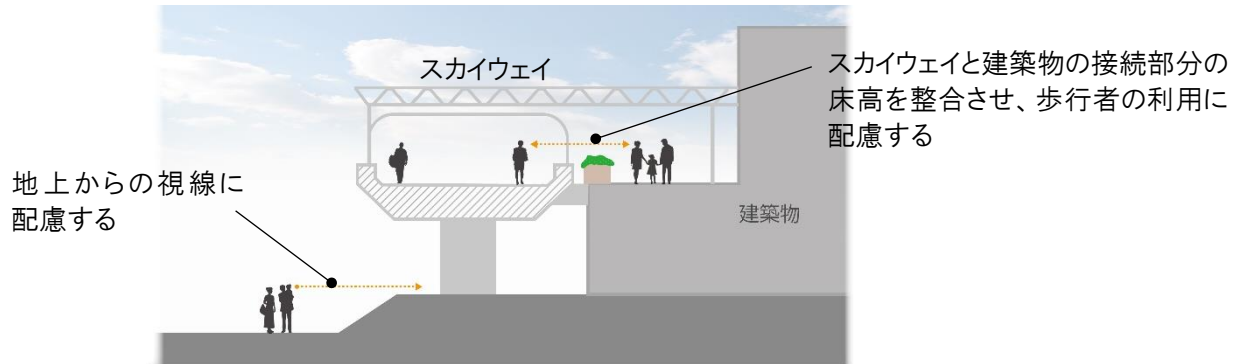
2 建築形態等

① 歩行者主動線と建築用途

幹線道路に面した建築物の地上階並びにスカイウェイの接する建築物の低層部等は、歩行者が自由に歩ける活力と賑わいのある街を形成するため、商業施設や半公共施設等の導入に留意する。

② 階高・高さ

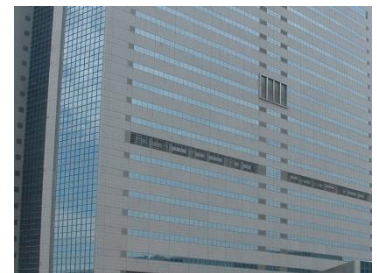
スカイウェイが接続する建築物の部分の床高は、スカイウェイのレベルに整合させ、歩行者が利用しやすいように配慮する。



③ 建築物等の形態

景観上の調和を図るため、建築物等の形態に配慮する。

- | | |
|---------------------|---|
| a. 高層階からの眺望 | ● 建築物の低中層部の屋上等は、上階からの眺望に配慮し、その舗装や屋根の仕上げの色彩、緑化等修景上の工夫を行う。 |
| b. 周辺景観との調和 | ● 隣接する建築物や工作物、公共施設との調和が図られるよう形態・意匠に配慮する。 |
| c. ランドマーク・シンボルとなる施設 | ● ランドマークあるいはシンボルとなる施設は、そのデザインに配慮する。 |
| d. 開口部 | ● 地上階やスカイウェイ設置階など歩行者の主動線には、賑わいと街の表情を形成するため、ショーウィンドウや窓等の開口部を設けるよう配慮する。 |
| e. 色彩・材料 | ● 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原則として高彩度の色彩を避け周辺の景観と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。 |



業務研究地区における外壁の色彩・材料の例



タウンセンター地区における外壁の色彩・材料の例

f. 建築付属設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 高架水槽、TVアンテナ、屋上柵及びその他の建築付属設備は、その形態や色彩等に配慮する。
g. 敷地内の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者環境を演出する道具だてとなるショウケースやアーケード等の敷地内工作物は、道路及び沿道の景観と調和するよう、そのデザインに配慮する。 ● 簡易シェルターや工事用板囲い、特設の舞台等仮設工作物についても、その存続期間にかかわらず周囲の景観と調和するよう配慮する。
h. ライトアップ	<ul style="list-style-type: none"> ● 新都心の夜間の演出の一環として主要な施設をライトアップする場合は、賑わいと彩りをそえるよう配慮する。
i. 敷地内増設用地	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来、建築物等が増設される用地は、緑化等を行い、周囲の景観と調和するよう配慮する。



屋上設備を遮蔽し目立たせないよう工夫している。



工事中の仮囲いの一部に壁面緑化を取り入れ、うるおいを創出している。

④ 屋外設備等

電力系・情報系施設の配置、形態、色彩等景観に関する事項について配慮する。

a. ケーブル等	<ul style="list-style-type: none"> ● 幕張新都心では、電線類の地中化による地域の無電柱化を推進するため、電柱等によるケーブルの架空配線は原則的に禁止する。事業者は、これに協力しなければならない。
b. 地上用配電ボックス	<ul style="list-style-type: none"> ● 地上用配電ボックス等屋外に露出する設備等は、歩行者等交通の支障とならないよう、その配置に配慮する。 ● 適正な路上設置ができない場合、敷地内への設置に努力する。 ● 形態・色彩等デザインは、周辺の景観と調和するよう配慮するとともに、周辺に遮蔽する植栽に努める。



排気筒を周辺に溶け込ませるようデザインに配慮している。



屋外設備を建築物本体と調和する柵によって遮蔽し、調和を図っている。

c. 電話ボックス	<ul style="list-style-type: none"> ● 電話ボックス及び情報端末機等は、その配置、形態、色彩等デザインに配慮する。
d. アンテナ等	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の屋上部等に設置するアンテナ等の工作物は、集約化を図るとともに、そのデザインは、周辺の景観と調和するよう配慮する。

3 緑化

① 敷地内緑化

敷地内のアーバンスペース等には、緑豊かな新都心景観を形成するため、道路植栽や建築物との調和を図った緑化を行う。

- | | |
|------------------------|--|
| a. アーバンスペースの緑化 | ● 敷地内のアーバンスペースは、道路空間と一体化を図るとともに、敷地内の建築物や周辺との調和を考慮した緑化を行う。 |
| b. 屋上広場等の緑化 | ● 高層部からの景観及びスカイウェイネットワーク空間の景観を充実させるため、建築物の低層部屋上広場等の緑化に努める。 |
| c. 駐車場・駐輪場周辺の緑化 | ● 屋外駐車場・駐輪場及びその周辺に、景観に配慮した適切な緑化を行う。 |



道路空間と連続した緑の空間を創出している。



道路空間と連続した緑の空間を創出している。



エントランスにハンギングバスケットで華やかさを演出している。



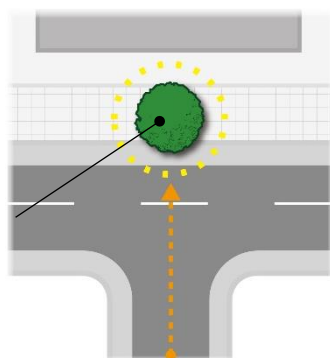
道路際の空間のデザインを工夫し単調にならないよう配慮している。

② アイストップの緑化

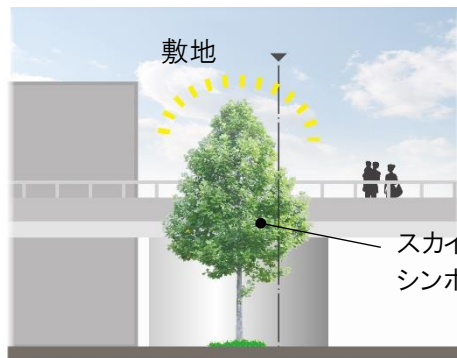
アイストップでは、修景の顕在化やイメージアップのため、状況に応じてシンボリックな緑化を行う。

- 道路の交差点周辺(特にT字路等)
- スカイウェイや橋梁の橋詰め付近
- 各施設のゲート付近
- その他アイストップとなる場所

アイストップにシンボリックツリーを配置する



スカイウェイの橋詰めにシンボリックツリーを配置する

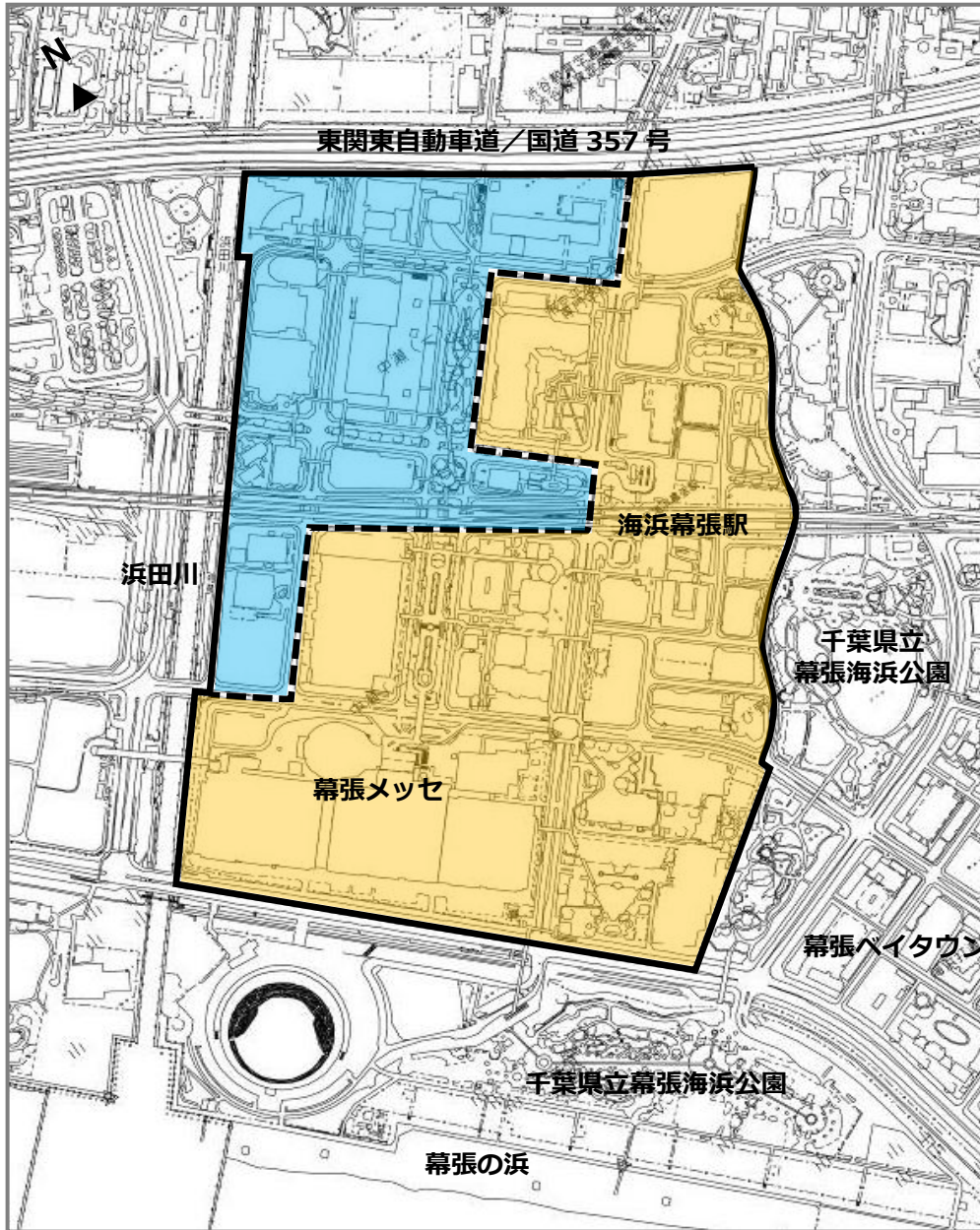


4 屋外広告物及び屋外を対象とする広告物等 (地区の自主的な景観ルール)

■エリア区分

屋外広告物及び屋外を対象とする広告物等については、幕張新都心中心地区を「ビジネスエリア」と「賑わい創出エリア」に区分し、各エリアの特性に応じた基準を定めています。

■ ビジネスエリア ■ 賑わい創出エリア



※ 幕張新都心中心地区は、令和3年9月に、千葉市屋外広告物条例に基づく広告物景観形成地区に指定されました。

自主的な景観ルールによる良好な広告景観の形成を支援するため、本地区での条例に基づく許可基準等は、この自主的な景観ルールを踏まえて定められています。

条例に基づく許可基準等については、「千葉市屋外広告物条例のしおり」をご確認ください。

※広告物景観形成地区とは

地域の特性を活かした魅力ある景観を形成するため、屋外広告物の位置、規模、形態、色彩、意匠その他の表示の方法を制限することが特に必要な区域として、千葉市屋外広告物条例に基づき、千葉市が指定する地区です。

① 屋外広告物

景観の保全と調和の観点から、建築物の敷地内での屋外広告物の設置に配慮する。

<p>共通事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地より外に突き出して設置してはならない。 ● 蛍光色の使用や輝度の高い演出を避け、周辺との調和を考慮する。 ● 設置場所を集約するとともに、過剰にならないよう配慮する。 ● 歩行者の通行に支障とならないよう設置する。 ● 点滅するものは、設置してはならない。 ● 映像表示等の新しいメディアを利用した広告は、幕張新都心中心地区内のにぎわいを演出するものに限定するとともに、周辺との調和を考慮する。 	
	<p>ビジネスエリア</p>	<p>賑わい創出エリア</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内建築物(建築物内の店舗等を含む)のための広告物に限る。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 幕張新都心中心地区内建築物(建築物内の店舗等を含む)のための広告物に限る。



集約化された広告物



集約化された広告物



広場空間と一体的に計画された広告物



賑わいを演出する広告物



壁面緑化と組み合わせた広告物

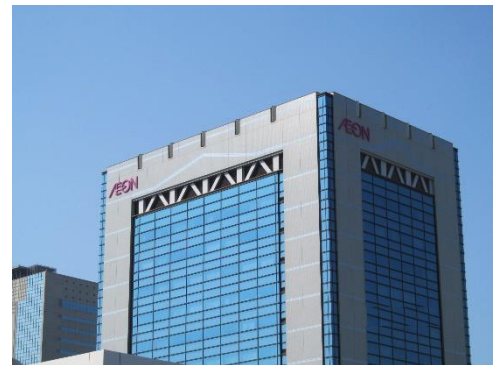


緑と組み合わせた広告物

	ビジネスエリア	賑わい創出エリア
a. 屋上利用広告	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上・ペントハウス及び屋根の上部等へ設置しない。 	—
b. 壁面利用広告	<ul style="list-style-type: none"> ● 低層階(1～3 階等)では、建築物との一体的なデザインによるものとする。 ● 低層階以外の壁面では、ビルの名称に限定するものとし、同一壁面につき1箇所とする。 	—
c. 窓面利用広告	<ul style="list-style-type: none"> ● 窓に被って設置しない。 ● 窓の内側又は外側若しくは両側に直接掲示しない。ただし、周辺の景観に調和したデザインを行うものについては、この限りでない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 窓に被って設置しない。 ● 窓の内側又は外側若しくは両側に直接掲示しない。ただし、周辺の景観に調和したデザインを行い、かつ、賑わいを演出するものについては、この限りでない。



切り文字による壁面広告物



低層部以外の壁面にはビル名に限定する。



店内の様子を外に伝えつつ、さりげない広告によってにぎわいを演出している。



建築物本体と調和するとともに、落ち着いた色彩とした壁面広告物

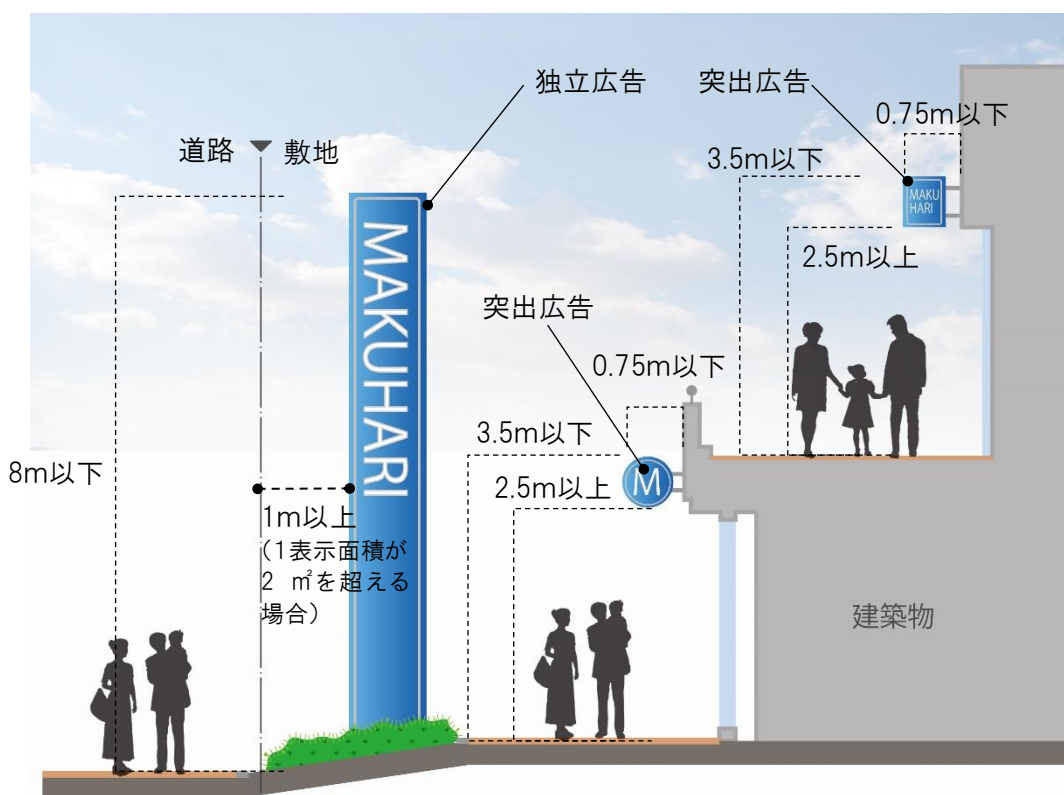


ディスプレイと表示の調和を図り、全体として表情をつくり出している。



窓面の特性を活かし、商品のディスプレイによって表情をつくり出している。

	ビジネスエリア	賑わい創出エリア
d. 突出広告 (袖看板)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階又はスカイウェイ等の歩行者が通行する階に限定するものとし、1 店舗につき必要最小限の個数で、歩行面から広告物下端までの高さ 2.5m以上、上端 3.5m以下、突出幅 0.75m以下とする。 ● 周辺の景観に調和したデザインを行い、過剰にならないよう配慮する。 	
e. 独立広告	<ul style="list-style-type: none"> ● 1店舗につき必要最小限の個数とし、1 表示面積が 2 m²を超えるものについては、敷地境界線から 1m以上後退する。 ● 高さ 8m以下とし、コーナー広場では、原則として設置してはならない。ただし、集約して設置するものについては、この限りでない。 	—



独立広告

高さ 8m 以下とし、1 表示面積が 2 m² を超えるものについては、敷地境界線から 1m 以上後退する。

突出広告

歩行面から広告物下端までの高さ 2.5m 以上、上端 3.5m 以下、突出幅 0.75m 以下とする。



シンプルなデザインに配慮した独立広告物



設置する位置、大きさをあわせた突出広告物

② ショーケース

新都心の賑わいとアメニティの演出、特に夜間の歩行者空間の演出のため、ショーケース等の設置に努める。

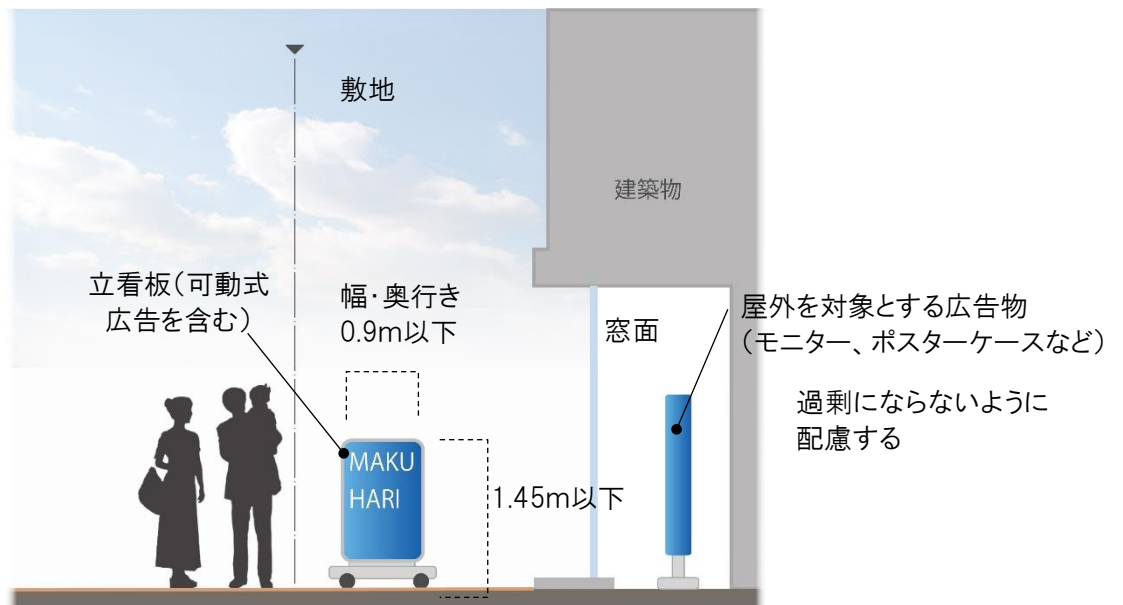
ビジネスエリア	賑わい創出エリア
● 周辺の景観に調和したデザインを行い、過剰にならないよう配慮する。	

③ その他の広告物 — 広告幕、はり紙、バナー、屋外を対象とする広告物等

広告幕、はり紙、バナー、屋外を対象とする広告物等は、周辺との調和を考慮し、過剰にならないよう配慮する。

ビジネスエリア	賑わい創出エリア
<ul style="list-style-type: none"> ● 集約して設置する。 ● はり紙やバナー等の設置は、低層部(1~3階等)に限定する。 ● 広告幕等の規模は、壁面利用広告と同様とする。 ● 幟、立て看板は、敷地境界線から10m以上後退して設置する。ただし、やむを得ない場合は、この限りでない。 ● 立看板(可動式広告を含む)は、1店舗につき必要最小限の個数とし、高さ1.45m以下、幅及び奥行き0.9m以下で、安全の確保に配慮する。 ● 周辺との調和を考慮し、過剰にならないよう配慮する。 	

※立看板(可動式広告を含む)等の設置の際には転倒等が起こらないよう、設置・管理すること。



立看板(可動式広告を含む)は1店舗につき必要最小限の個数とし基準以下の大きさとする。

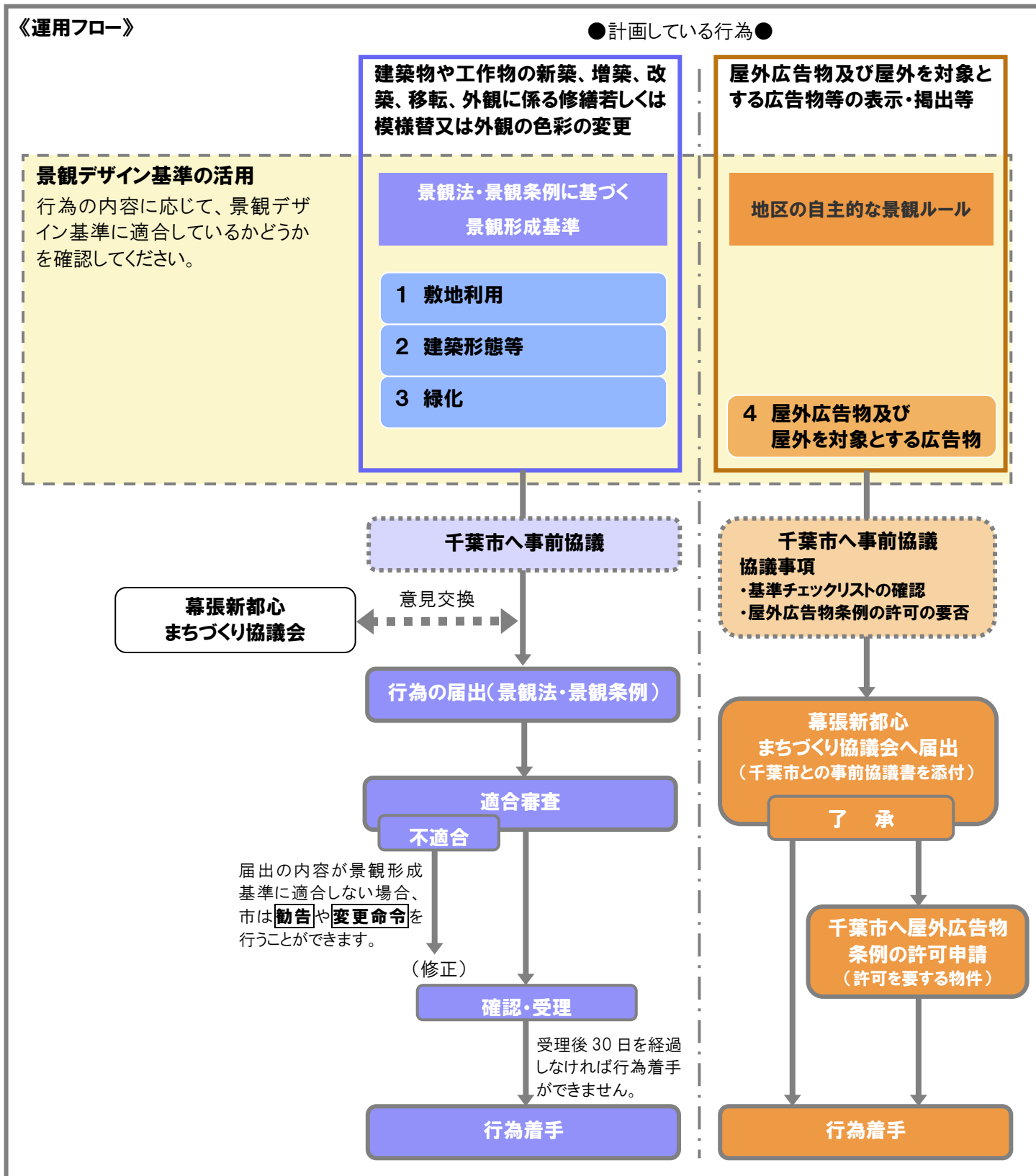


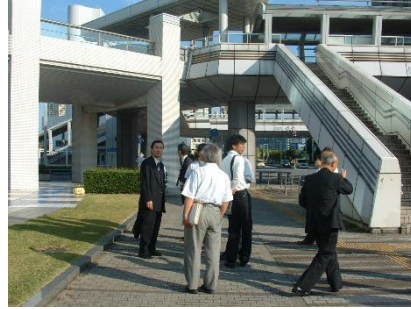
賑わいとアメニティの演出、特に夜間の歩行者空間の演出のためのショーケース。

運用のフローと手続き

景観形成推進地区では、建築物の新築、増築、改築、移転、外観に係る修繕若しくは模様替又は外観の色彩の変更や工作物の新設、増築、改築、移転、外観に係る修繕若しくは模様替又は外観の色彩の変更については、景観法に基づく届出が必要となります。

また、屋外広告物や屋外を対象とする広告物等については、景観法に基づく届出の必要はありませんが、地区のルールとして景観デザイン基準を遵守してください。





令和3年9月1日 改正
平成25年4月1日 施行

《お問い合わせ》

幕張新都心まちづくり協議会

〒261-0023 千葉市美浜区中瀬 1-7-1
住友ケミカルエンジニアリングセンタービル 15 階
TEL 043-307-5177

千葉市都市政策課 都市景観デザイン室

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1-1
TEL 043-245-5307

●発行／幕張新都心まちづくり協議会

●編集・協力／千葉市都市政策課 都市景観デザイン室 ○千葉県企業庁幕張新都心整備課 計画整備室