



※マスタープランに基づく街並みイメージ

幕張新都心若葉住宅地区 景観形成基準

幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ
千葉市

はじめに

本地区は、幕張新都心の東部に位置し、JR京葉線海浜幕張駅から徒歩圏内であって、東関東自動車道湾岸千葉インターチェンジにも近接するなど交通アクセスに優れた地区です。

また本地区は、学術・教育研修機能が集積立地する幕張新都心文教地区と、都市デザインの優れた本格的な都心型住宅地である幕張新都心住宅地区に接しており、それぞれの機能を活用しつつ「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」を基本理念とした良好な都市環境を形成するために、幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループと千葉市にて検討を重ね、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。

幕張新都心若葉住宅地区の景観形成の目標



中央の公園を中心に環境に配慮した街づくり
歩行者空間を軸としたヒューマンスケールな街づくり



このパンフレットは、地区における景観形成基準を写真やイラストでわかりやすくまとめたものです。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、幕張新都心若葉住宅地区らしい景観づくりへご協力をお願いします。



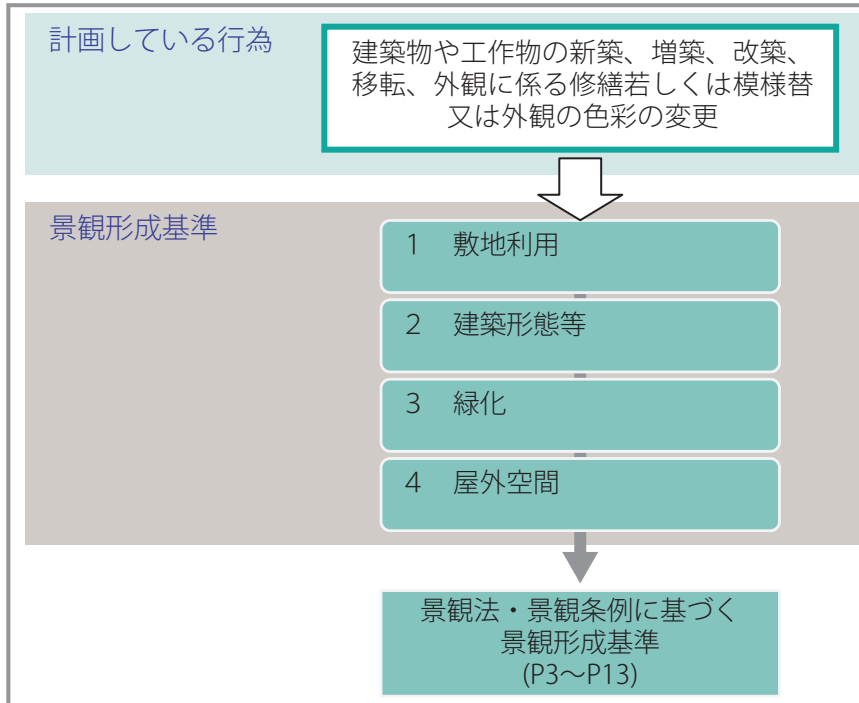
平成30年2月20日 撮影

■ 景観形成基準の構成

景観形成基準は、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基準です。計画している行為に応じて景観形成基準を活用してください。

■ 景観形成基準の構成

計画行為の規模に関わらず届出が必要です。



※屋外広告物については、別途千葉市屋外広告物条例に基づく基準をご確認下さい。

■ 幕張新都心若葉住宅地区【景観形成推進地区(平成31年1月指定)】

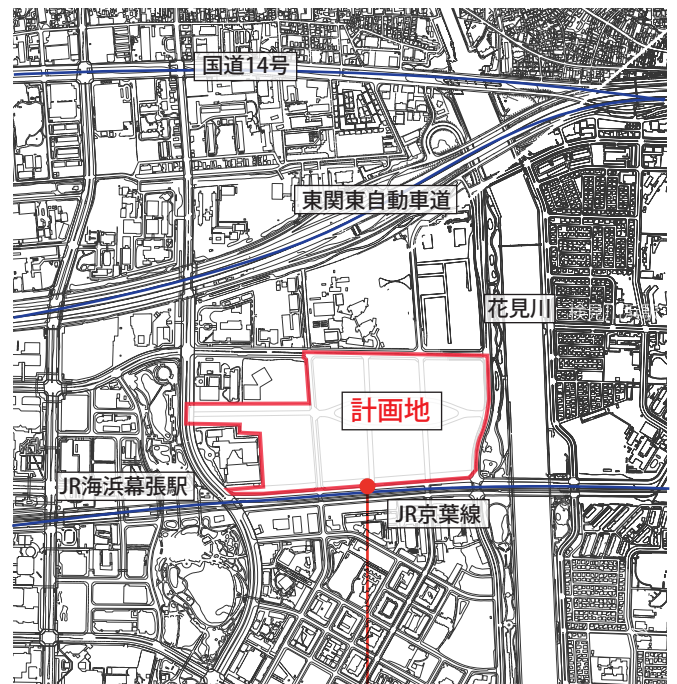
幕張新都心若葉住宅地区（景観形成推進地区）（約 22.8ha）は、住宅・複合用途街区、若葉三丁目公園及び若葉三丁目緑地から構成されます。

本地区では、この景観形成基準に基づき、地区のみなさんと共に景観形成を進めていきます。

※地区計画とは一部のエリアが異なります。

※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。



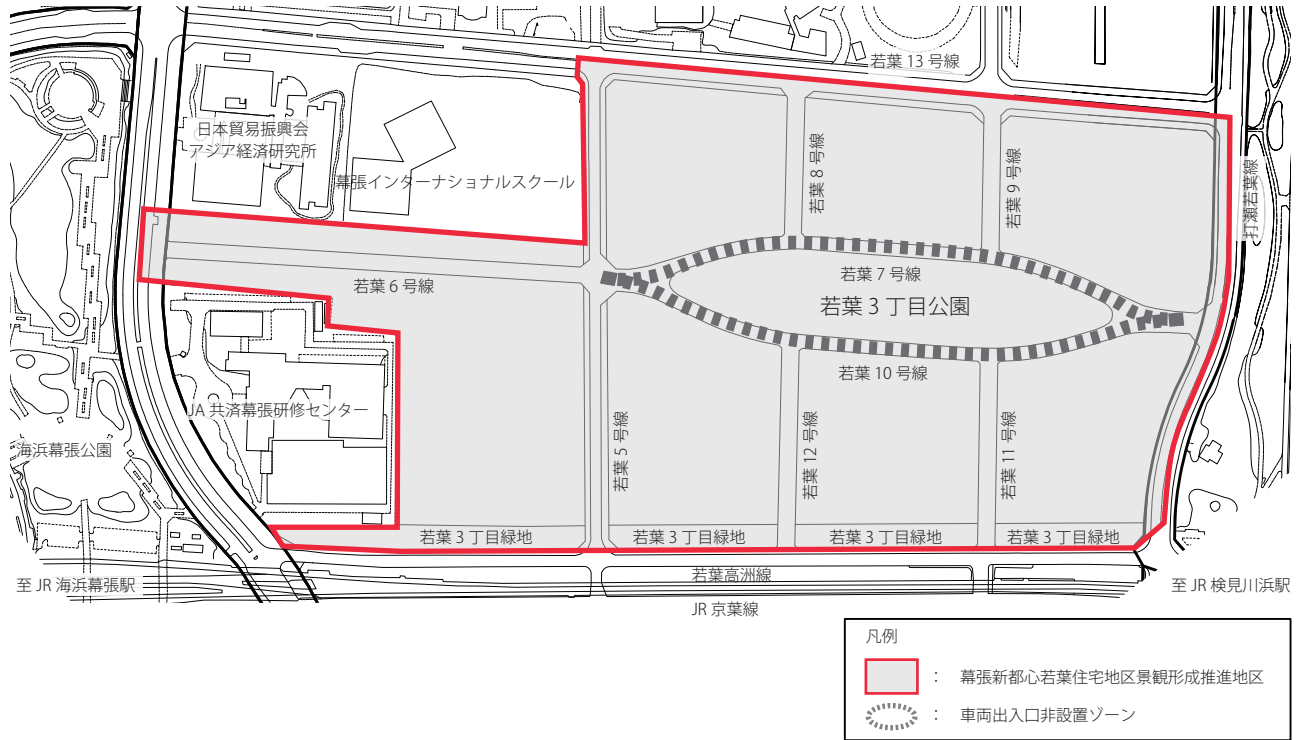
幕張新都心若葉住宅地区（景観形成推進地区）

1 敷地利用

1 共通事項

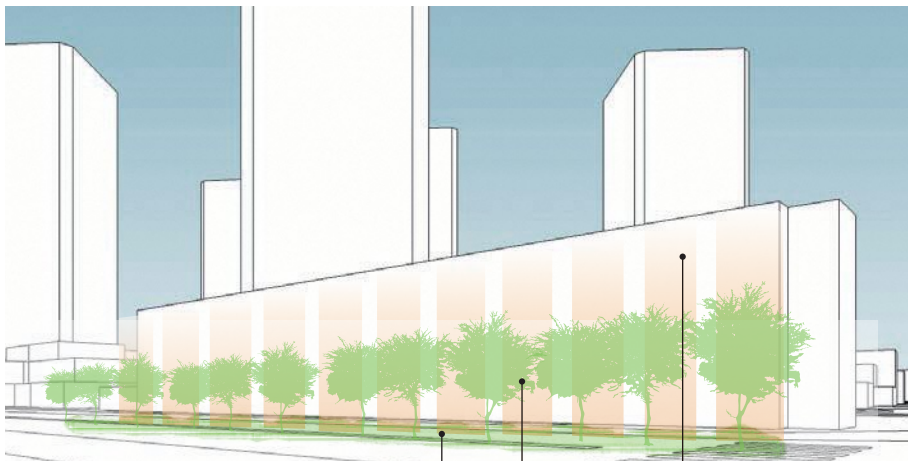
(1) 車両出入口

- 街区の駐車場のための車両出入口を集約化する。
- 本地区周辺道路の交通に与える影響に配慮した配置とする。
- 若葉3丁目公園沿いの道路には車両出入口を設けない。

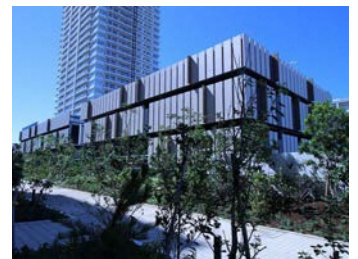


(2) 駐車場

- 自走式駐車場等地上部に出てくるものを設ける場合は、分節化や緑化等の手法を用いて街区外からの見え方に配慮し、周囲と景観上調和するよう努める。



快適な歩行空間を形成する植栽帯
歩行者の圧迫感を軽減し周囲の景観と調和する分節のデザイン



分節を取り入れたファサードデザインイメージ

(3) 駐輪場

- 居住者用の駐輪場は、美観を損ねないよう見え方に配慮して設置する。来街者用の駐輪場についても、美観を損ねないよう配慮を行い、放置自転車が発生しないよう適宜配置する。



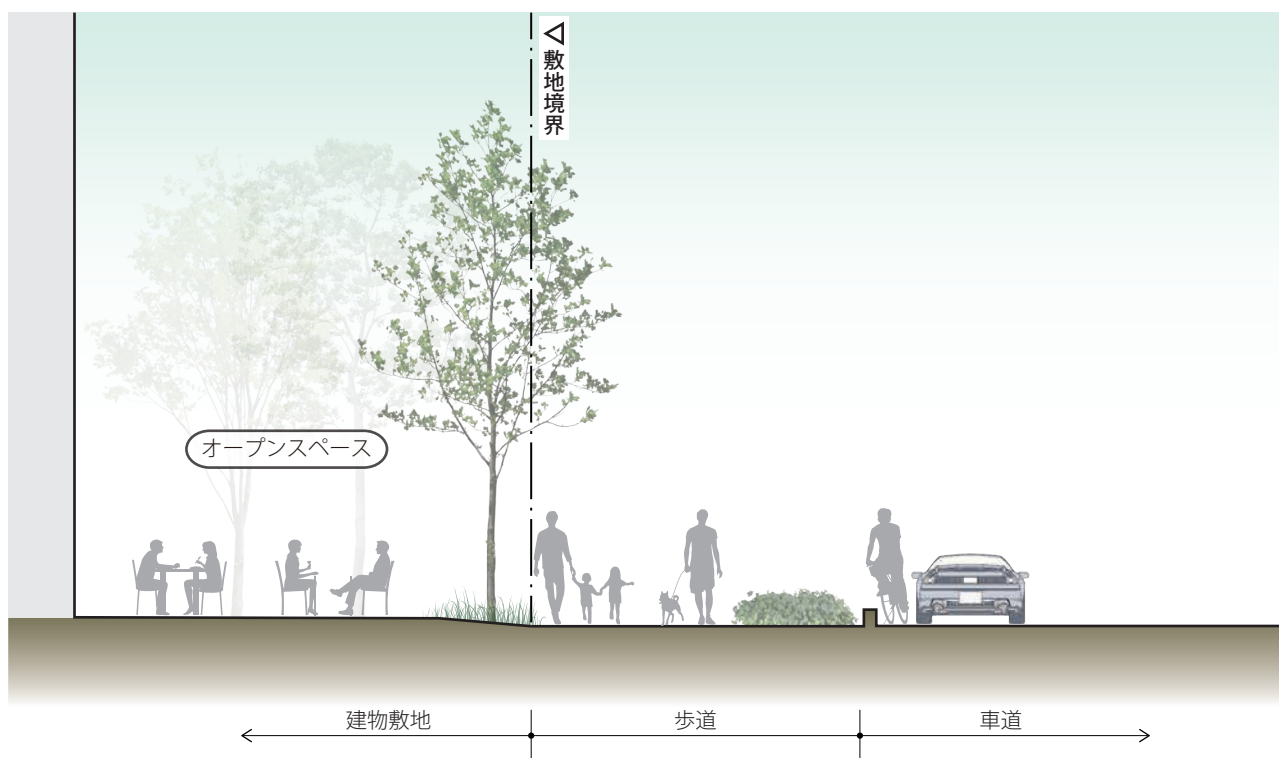
ルーパーフェンスイメージ



目隠し壁イメージ

(4) 歩行空間の活用

- 街区内の歩行可能な空間は、以下のような要素を盛り込み、魅力的な空間づくりを行う。
 - ・ 広場などのオープンスペースによる構成
 - ・ ベンチなどのストリートファニチュアやアートなどによる構成
 - ・ 植栽・舗装等による構成
- 道路と民地の間及び街区中には、柵等を設けずオープンな空間構成とする。ただし、街区内の通り抜けを妨げず、保安・管理上やむを得ない場合を除く。



断面イメージ

2 エリア別の景観形成

当地区を以下の3つのエリアに区分し、エリアごとのテーマに基づいた景観形成を図ります。

(1) 千葉市道若葉6号線沿いのエリア

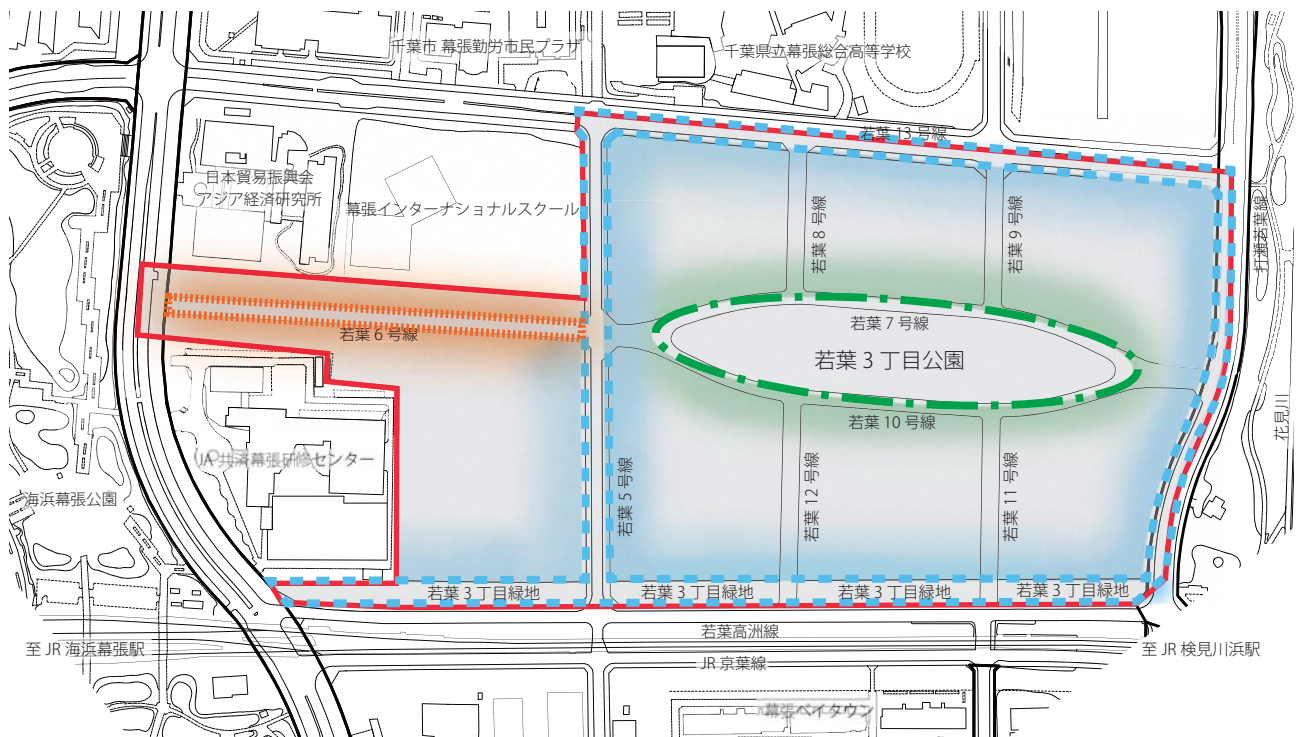
- 地区へのエントランス部分として、連続的で快適な、人の気配のあるにぎわいある街並みを創り出す。
- 街区内を通り抜けられる通路を1以上設ける。ただし、千葉市道若葉6号線北側の街区を除く。





(2) 千葉市道若葉7号線・10号線沿いのエリア

- 若葉3丁目公園へのアクセスを考慮した施設の配置とし、同公園に面した部分は公園の景観に配慮したデザインとする。
- 中庭等を利用し、街区内を通り抜けられる通路を各街区ごとに1以上設ける。

(3) 千葉市道打瀬若葉線、若葉5号線・13号線沿い、千葉市道若葉高洲線沿いのエリア

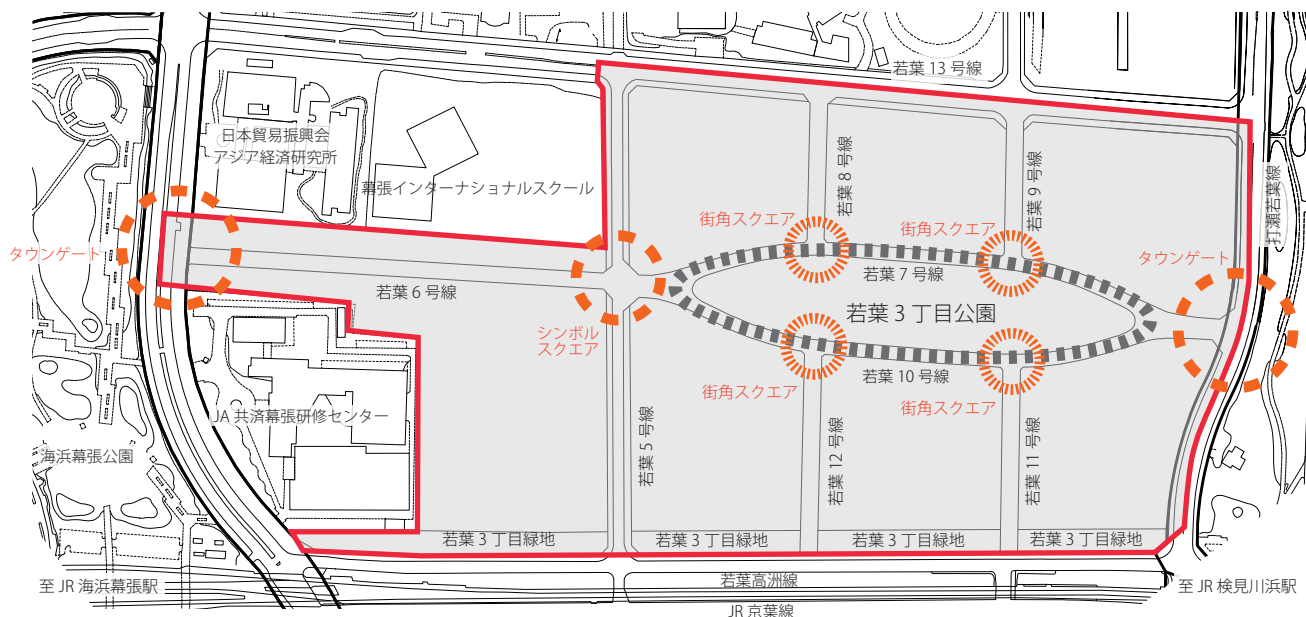
- 千葉市道打瀬若葉線沿いのエリアでは、花見川への視線の抜けを意識した開放感あるファサードデザインを心がける。同時に花見川周辺からの景観に配慮したデザインを行う。
- 千葉市道若葉高洲線沿いではベイトウン、千葉市道若葉5号線・13号線に面する通りでは文教施設など、周辺地区の景観に配慮したデザインとする。



凡例	
	幕張新都心若葉住宅地区景観形成推進地区
	若葉7号線・10号線沿いエリア
	若葉6号線沿いエリア
	打瀬若葉線・若葉5号線・13号線・若葉高洲線沿いエリア

3 街のアクセントとなる景観の創出

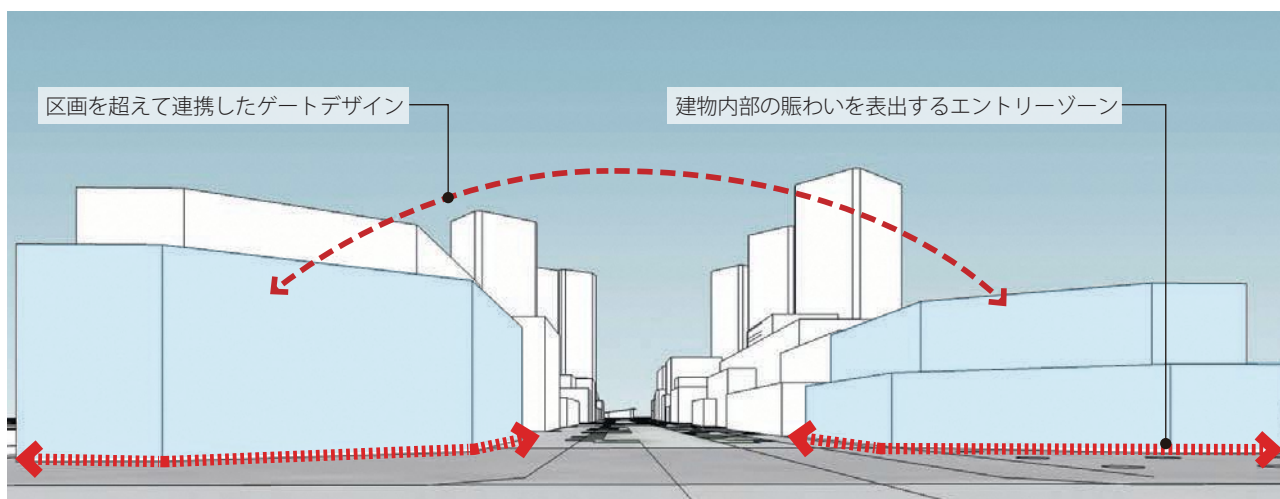
(1) タウンゲート・シンボルスクエア



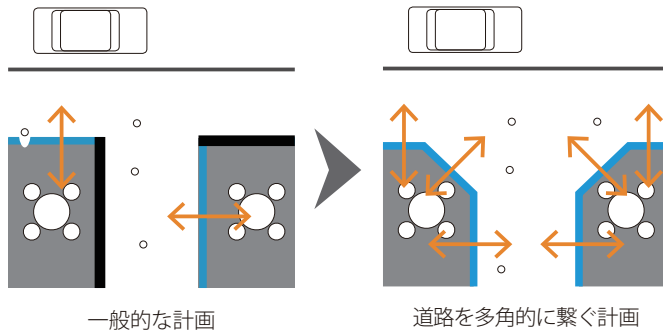
凡例	
	幕張新都心若葉住宅地区景観形成推進地区
	タウンゲート, シンボルスクエア
	車両出入口非設置ゾーン
	街角スクエア

① **タウンゲート** 街の玄関口としてふさわしい、象徴的な表情をもち、かつ次のような機能を備えた空間として整備する。

- ・街に人を迎え入れるエントリーゾーンとして、建物内部の賑わいを表出させる。
- ・区画を超えて連携した象徴的なゲートデザインを行うことで、街の入口としての視認性を高める。
- ・街の案内サインを設置するなど、来街者にとって分かりやすい工夫を行う。



タウンゲートイメージ



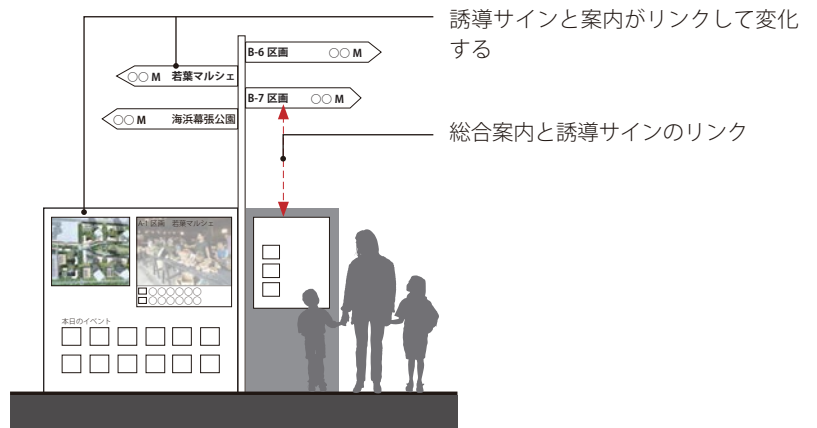
ガラスを使用することでにぎわいを表出する工夫事例



区画を超えて連携したゲートデザイン事例

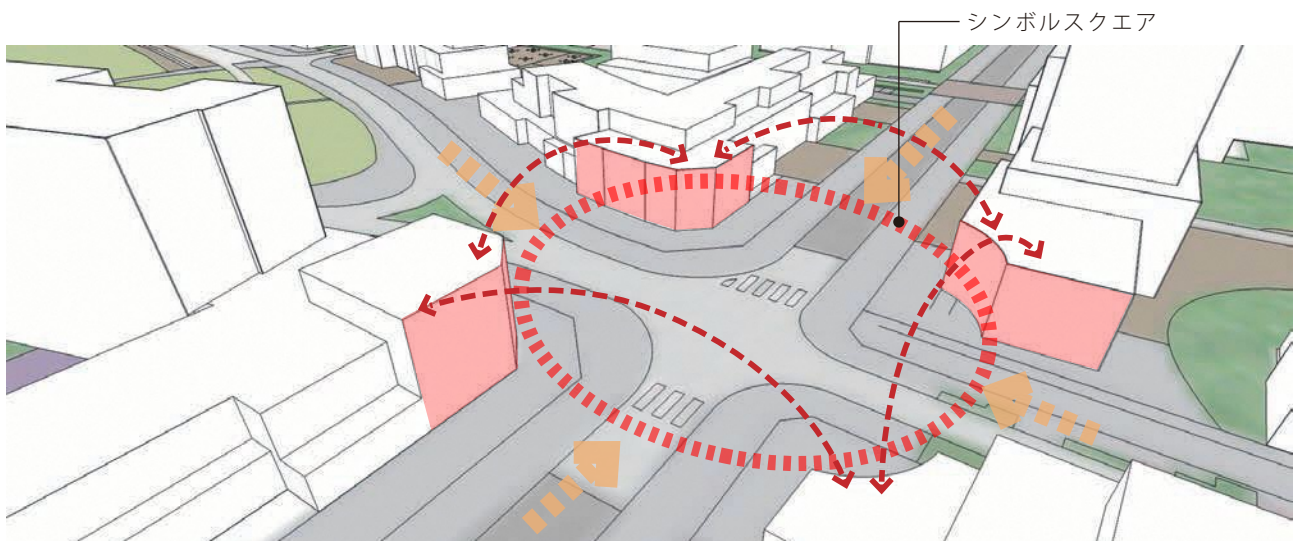
街の案内サイン

視認性を確保し、方向を示す形状のサイン計画を行うことで、来訪者にやさしい街づくりを行います。



②シンボルスクエア ベイタウン地区や文教地区の周辺地区との結節点として、街の中心となる交流拠点としてシンボル性の高い景観を形成する。

- ・建物内部の賑わいを表出させ、歩行者が集える広場空間とする。
- ・各通りに面した4区画の建物を連携してデザインすることで、空間の求心性を高める。
- ・街の案内サインを設置するなど、来街者にとって分かりやすい工夫を行う。



シンボルスクエアのイメージ

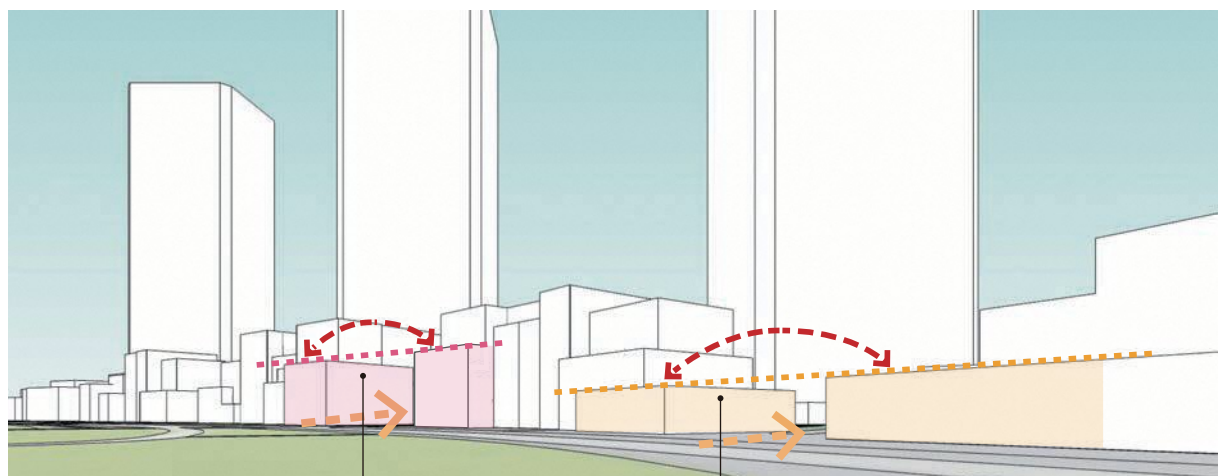
区画を越えた建築デザインやシンボルツリーの配置、統一した舗装デザインなどにより求心性を高め、シンボルスクエアとしての一体的な広場空間を形成します。



シンボルスクエアのイメージ

(2) 街角スクエア

- 若葉3丁目公園と周辺街区との結節点として、建築ファサードや空間整備を工夫する。
- 公園との一体的な賑わい形成に配慮する。



周辺地域へ繋がる通りのゲート

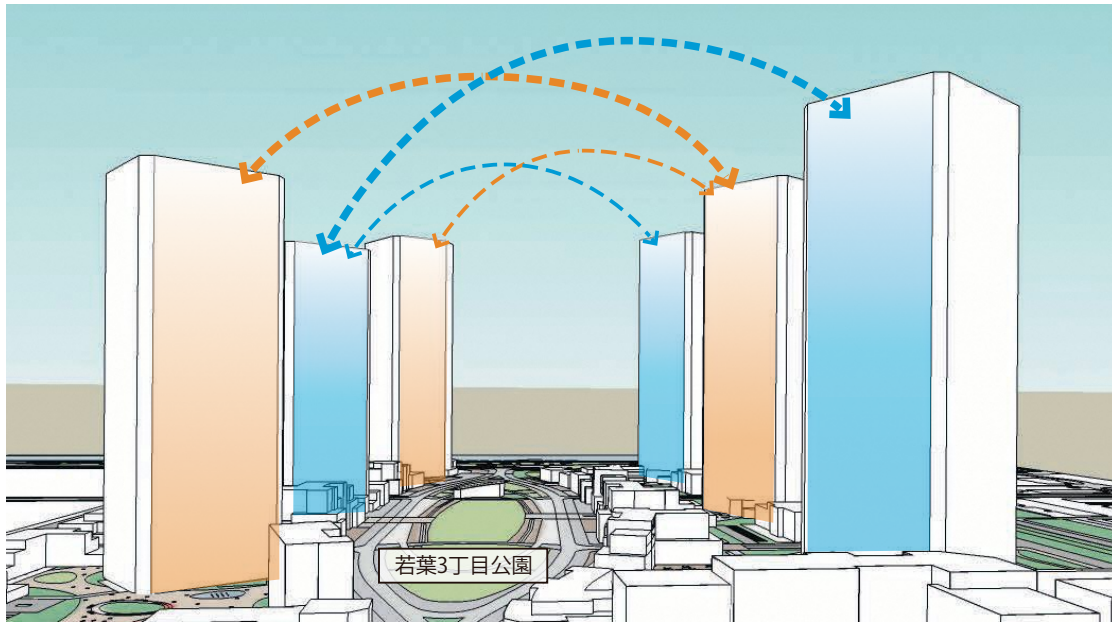
区画内へ迎え入れるゲート

街角スクエアのイメージ

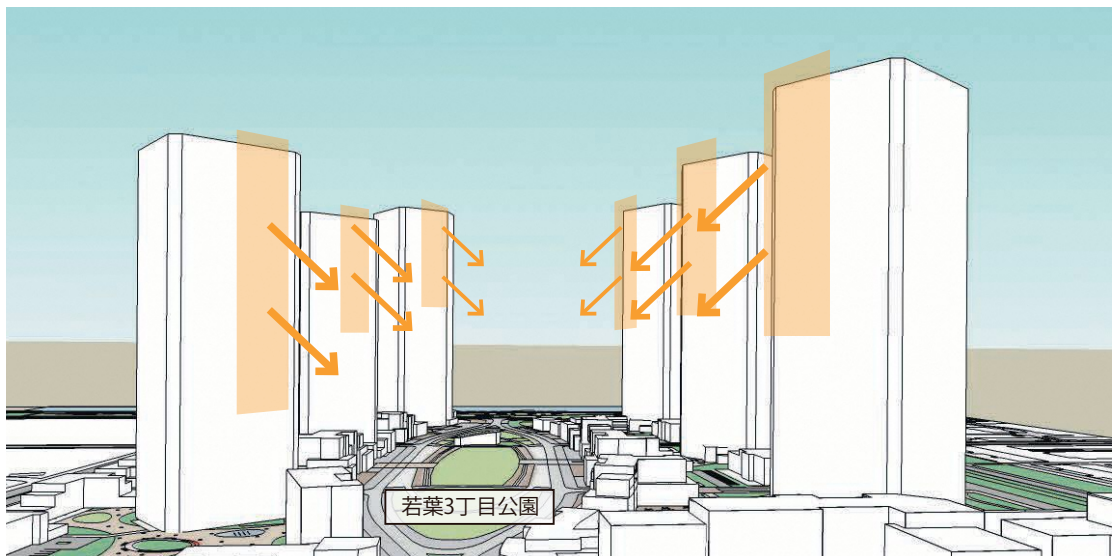
2 建築形態等

1 建築ファサードの景観上の配慮

- 外部から見た街並み、遠景にも配慮し、各街区の外観は、街区全体での連続性のある色彩や形態とする。
- 若葉3丁目公園から見たスカイラインを意識し、公園の求心性を高めるデザインに配慮する。
- 通りに面した低層部は、屋内の賑わいを表出させるよう、屋内外の連続性に配慮する。
- 良好な街並みを形成するため、道路側の建築ファサードは美観に配慮する。また、建築物を分節する等の手法を用いて壁面のデザインに変化をつける。
- エアコン室外機その他の設備機器を屋上・外壁・屋外等に設置する場合は、目立たないように目隠しするか、美観に配慮する。

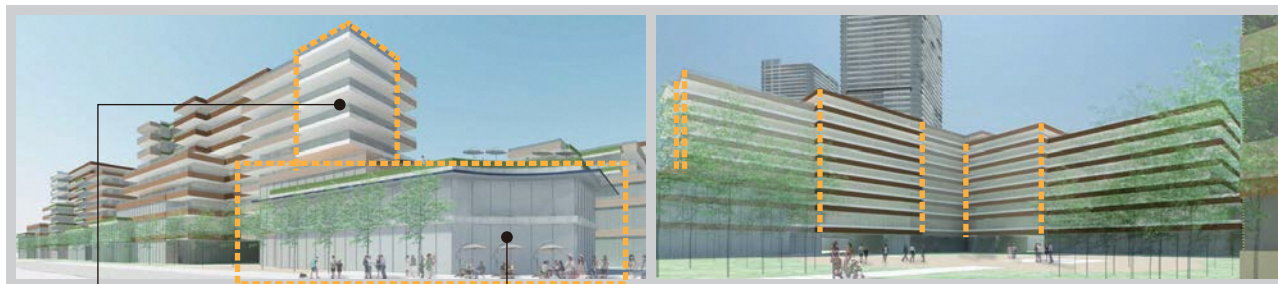


街区全体の連続性に配慮したファサードデザインイメージ



スカイラインを意識し公園の求心性を高めるファサードデザインイメージ

若葉3丁目公園を意識したスカイラインとファサードデザインを連続させる事で、公園に対しての求心性をさらに高め、公園内からの背景となる顔を生み出すことが可能です。



シンボルスクエアを意識した顔づくり
賑わいを表出するデザイン

分節や雁行を用いた圧迫感を軽減するファサードデザイン

2 ごみ集積所

- ごみ集積所については、原則建屋内に設ける。やむを得ない場合は、建物本体と調和したデザインで適切に囲むか、周囲の緑化等により修景に努める。

3 看板等

- 商業施設等のための看板等は、街並みと調和の取れたデザインとし、低層部分に設置する。

3 緑化

- 街区内の植栽のデザインに当たっては、次のような点に配慮する。
 - ・ 豊かな緑量を確保すると共に、季節感の演出など、木々の魅力を人々が十分に楽しむことができるよう計画する。
 - ・ 安全性の観点から、見通しに配慮した計画とする。また、防犯上、植栽による死角をつくらないよう、特に低木・灌木の配置には十分留意する。
 - ・ 臨海部という地域性に配慮し、樹種を選定する。

街を彩る緑化



商業施設のにぎわいに寄与する緑化イメージ



街角の花壇イメージ



街路沿いのハンギングバスケットイメージ

4 屋外空間

1 屋外空間の景観上の配慮

- 街区内の屋外空間は、公共空間との連続性や一体感に配慮して計画し、同時に水や緑・アートなどを積極的に導入して、安全・快適な歩行者空間を形成する。



2 舗装のデザイン

- 街区内の屋外歩行空間は、色彩・材質等について地区全体の連続性に配慮し、魅力的で歩きやすい舗装材の選択を行う。



擬石平板舗装イメージ



自然石舗装イメージ



インターロッキングブロック舗装イメージ

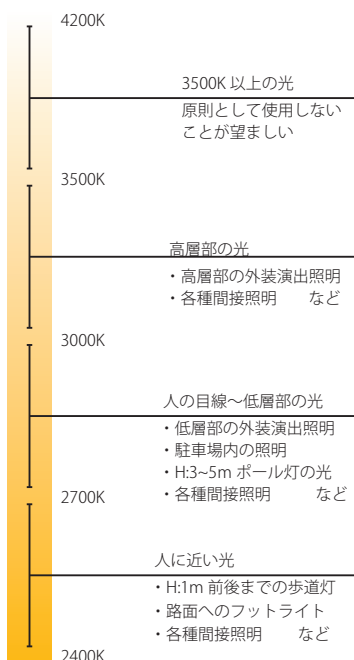


洗い出し舗装イメージ

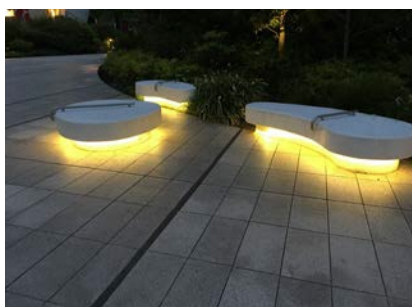
3 照明のデザイン

- 街区内の照明の計画に当たっては、次のような点に配慮する。
 - ・夜間の光の演出により都市の魅力やにぎわいを創出する。
 - ・住宅部分に光害を及ぼさないよう、十分に配慮する。
 - ・街区相互の関係性に配慮するものとし、地区全体の夜間景観のイメージの統一、連続性をつくる。
 - ・建築物からの光、樹木ライトアップの光などを活用する。
 - ・省エネルギーに留意し、高効率の照明設備の使用など環境への影響に配慮する。

【各空間における推奨色温度】



人が集まる広場の照明計画イメージ



ライトを仕組み人の滞留を促すベンチイメージ



歩行者空間を照らす街灯イメージ



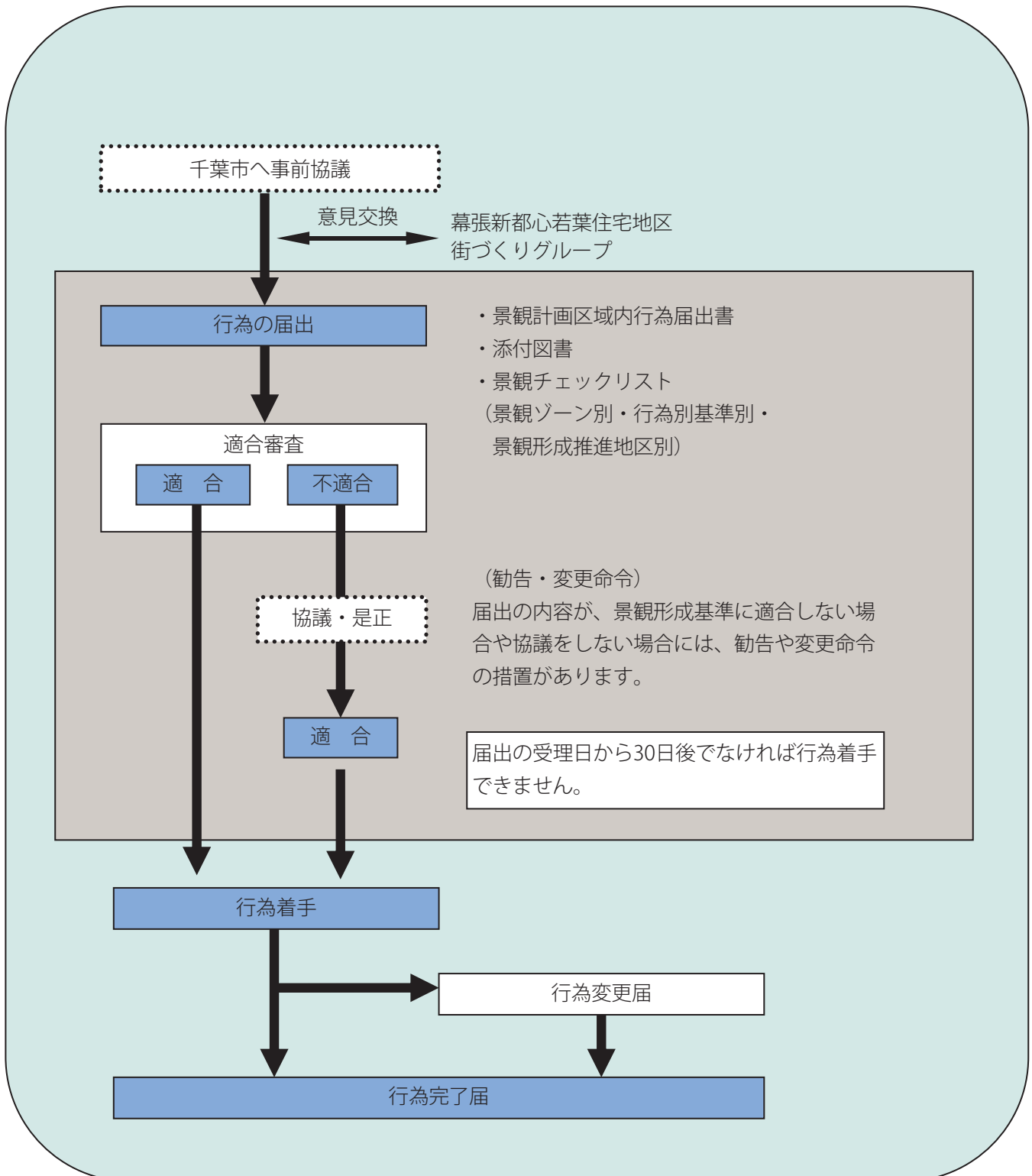
足元を照らすやさしい照明計画イメージ

■ 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になります。

なお、計画行為の規模に関わらず届出が必要です。

※屋外広告物については、別途千葉市屋外広告物条例に基づく基準をご確認下さい。



《お問い合わせ》

幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ

代表企業 三井不動産レジデンシャル株式会社千葉支店

〒260-0013 千葉市中央区中央一丁目11-1

Tel 043-221-1313

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／幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ
- 編集・協力／千葉市都市政策課 都市景観デザイン室