

千葉県まちづくりデザイン協議の手引き

～ちば・まち・デザイン協議～

令和6年2月

都市局都市政策課 都市景観デザイン室

はじめに

本手引きは、千葉市まちづくりデザイン協議実施要綱に基づく協議（以下、「ちば・まち・デザイン協議」）の制度概要や事務手続きの流れ、必要な書類などについて示すことにより、スムーズな手続きがなされる事を目指したものです。

ちば・まち・デザイン協議とは

都市づくり・まちづくりの基本的な方針を定めた「ちば・まち・ビジョン」（令和5年9月策定）や千葉市景観計画（令和5年9月改定）等を踏まえた、地域にふさわしいデザインを検討し、千葉市ならではのウォークアブル（歩きたくなる）、リバブル（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能）な美しく心地よい都市の実現を図るため、まちづくりに大きな効果や影響を与える事業における建築物の配置や規模、用途、形態、意匠等に関して、計画や設計が確定する前のできるだけ早い段階から協議、配慮を求めるものです。

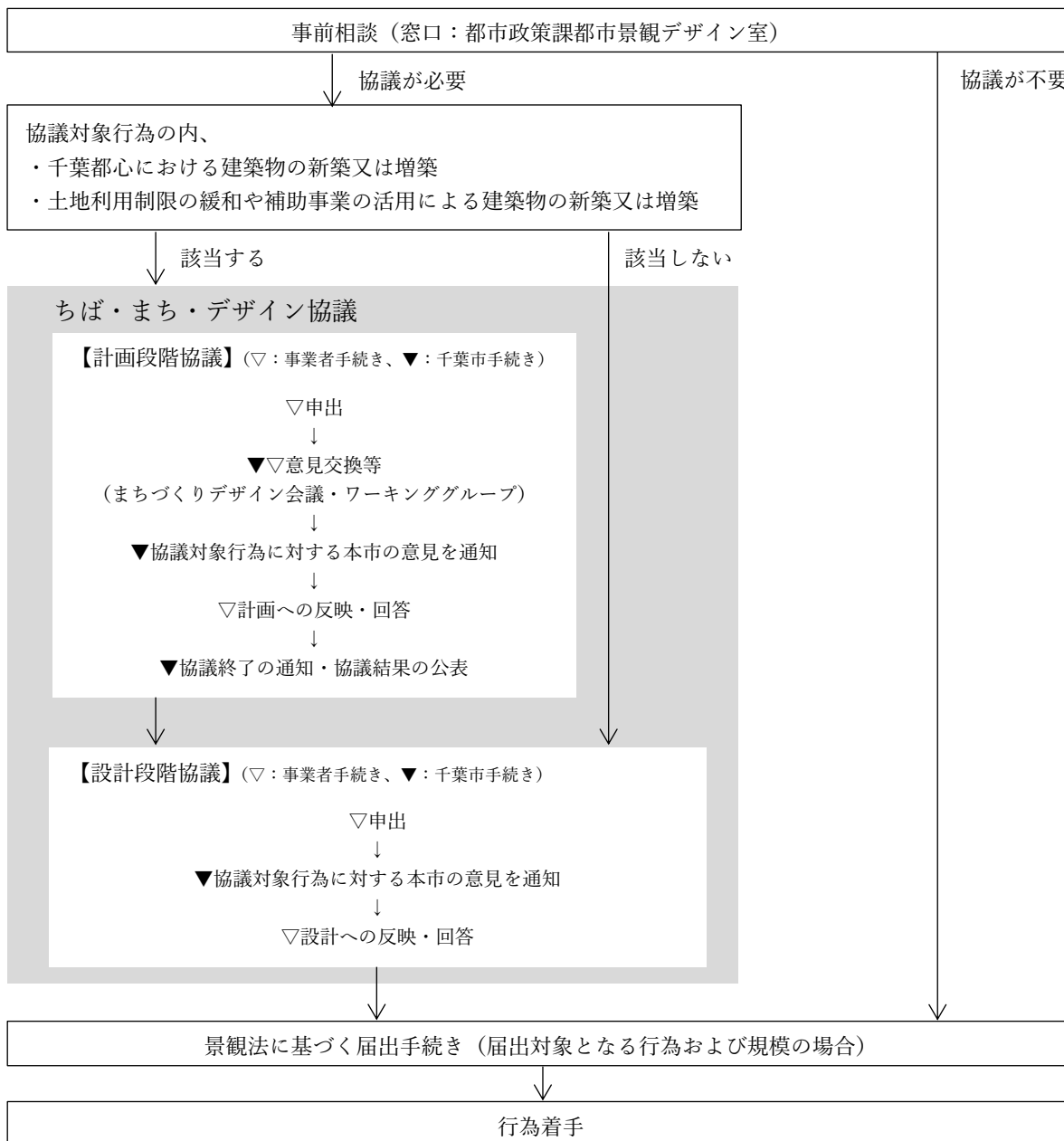
協議の位置付け

この協議は、「ちば・まち・ビジョン」第7章第1節に定める「都市デザインの調整の推進」、 「千葉市景観計画」第8章に定める「景観形成の推進体制 事前協議制度」の具体的な取り組みとして実施するものです。

協議の概要

事業箇所や規模に応じて、（1）計画段階、（2）設計段階の必要な段階で、計画地の歴史、自然環境、周辺の街並みなど地域特性を考慮した事業となるよう検討を行い、市から意見を通知しますので、事業者及び設計者は、事業への反映について検討し、回答をお願いします。

■協議の流れ



■協議を行う事項

各段階において、本市のまちづくりや景観形成の観点から、下記の事項について協議を行います。

協議段階	協議を行う事項
計画段階	建築物の配置、規模及び用途等に関する事項等
設計段階	建築物の形態、意匠、色彩、外構等に関する事項等

※土地利用制限の緩和や補助事業の活用をする場合は、上記の内容に加え、前提条件となる事項についても協議を行います。

■<表1>ちば・まち・デザイン協議の対象となる行為と協議を行う段階

協議対象行為			協議段階	
			計画 (企画・基本設計に着手した日から計画の変更が可能な時期まで)	設計 (詳細設計に着手した日から行為着手の90日前の日かつ設計の変更が可能な時期まで)
① 千葉都心における建築物の新築又は増築			○	○
② 土地利用制限の緩和や補助事業の活用による建築物の新築又は増築			○	○
③ 市全域における建築物の新築、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(①②を除く)	市街化区域	次のいずれかに該当するもの (1) 高さが20mを超えるもの (2) 延べ面積が5,000㎡を超えるもの	—	○
	市街化調整区域	次のいずれかに該当するもの (1) 高さが10mを超えるもの (2) 延べ面積が1,000㎡を超えるもの	—	○
④ 市全域における開発行為(①②を除く)		区域面積が10,000㎡を超えるもの	—	○

協議対象行為①については、4ページの参考図1を、協議対象行為③、④については、5ページの参考図2を併せてご参照ください。

協議対象行為②における土地利用制限の緩和や補助事業の活用にあたっては、別途、関係法令等に基づく手続きが必要となりますので、当該手続きの進め方についてはご相談下さい。

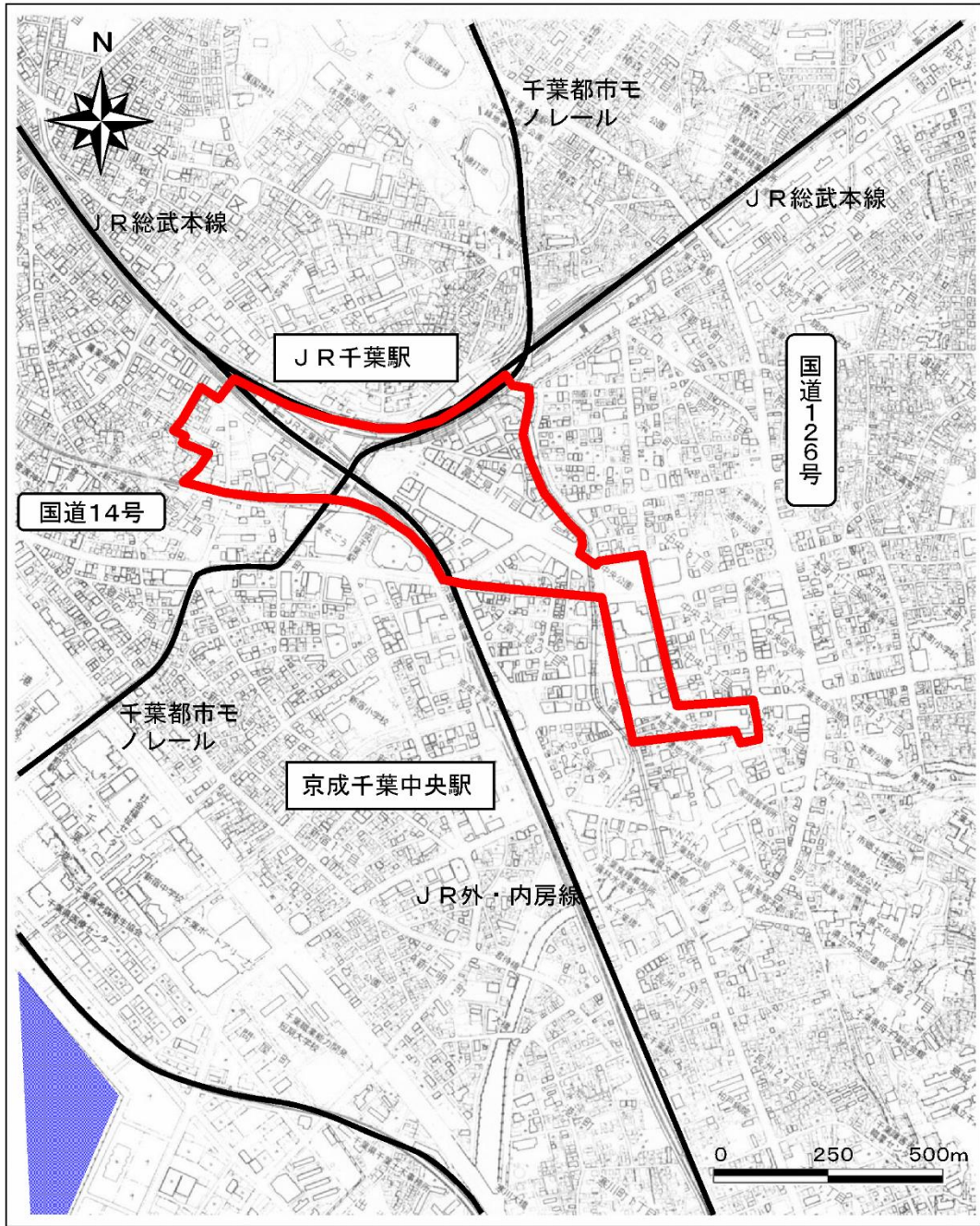
【参考】事業の計画・設計にあたり、確認いただきたい計画等


	市内全域(協議対象行為全て)に関わるもの	左記に加え、協議対象行為①に関わるもの
計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ちば・まちビジョン ・千葉市緑と水辺のまちづくりプラン2023 ・千葉市景観計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉駅周辺の活性化グランドデザイン ・中央公園プロムナード地区景観デザイン基準
土地利用関係方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用誘導方針 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部容積率緩和方針<千葉都心>
補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ・優良建築物等整備事業 ・市街地再開発事業 ・高機能オフィス建築促進事業 (千葉都心、幕張新都心業務研究用地、蘇我駅東口・西口) 	—

【参考図1】

協議対象行為①における千葉都心は、図1内に赤線で示す範囲（都市再生緊急整備地域（千葉駅周辺地域））です。

図1



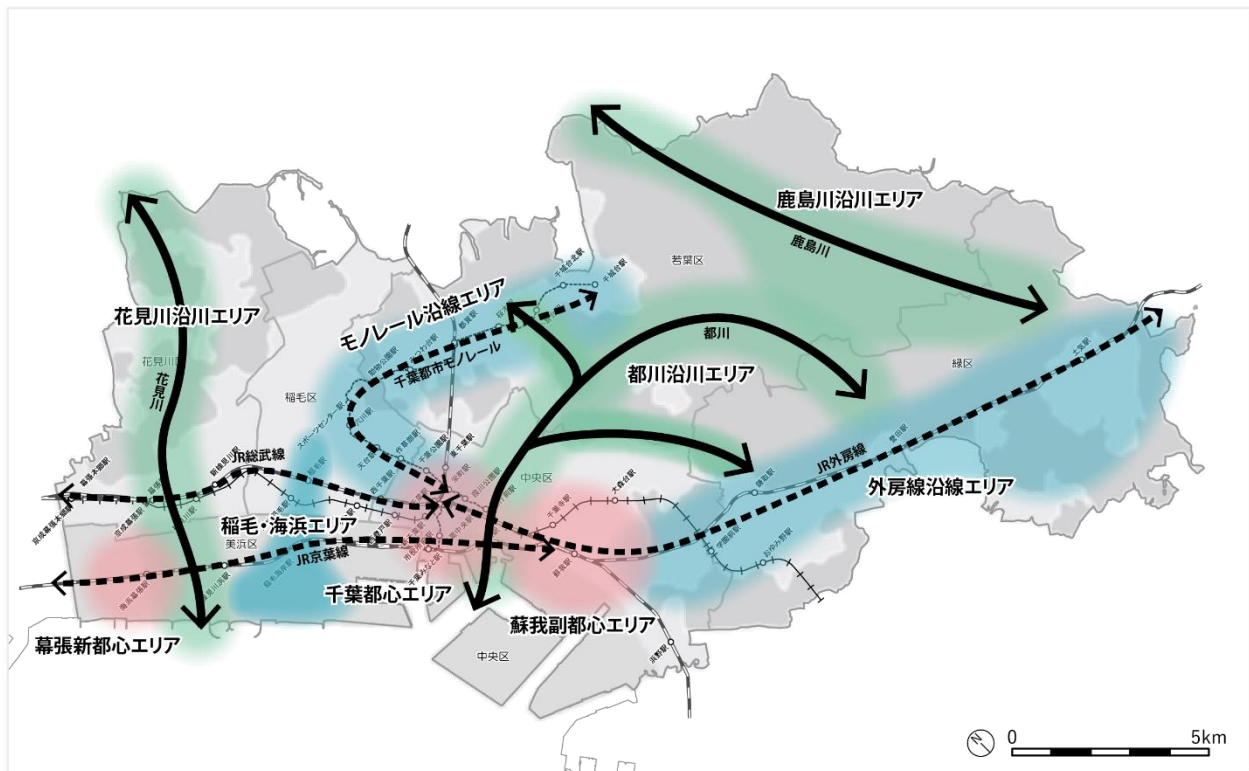
 都市再生緊急整備地域

【参考図2】

協議対象行為③、④については、「ちば・まち・ビジョン」(令和5年9月策定)の第6章に示す、都市を構成する要所(ツボ)となるエリア(下図2参照)の方向性を踏まえた、設計段階の協議を行います。

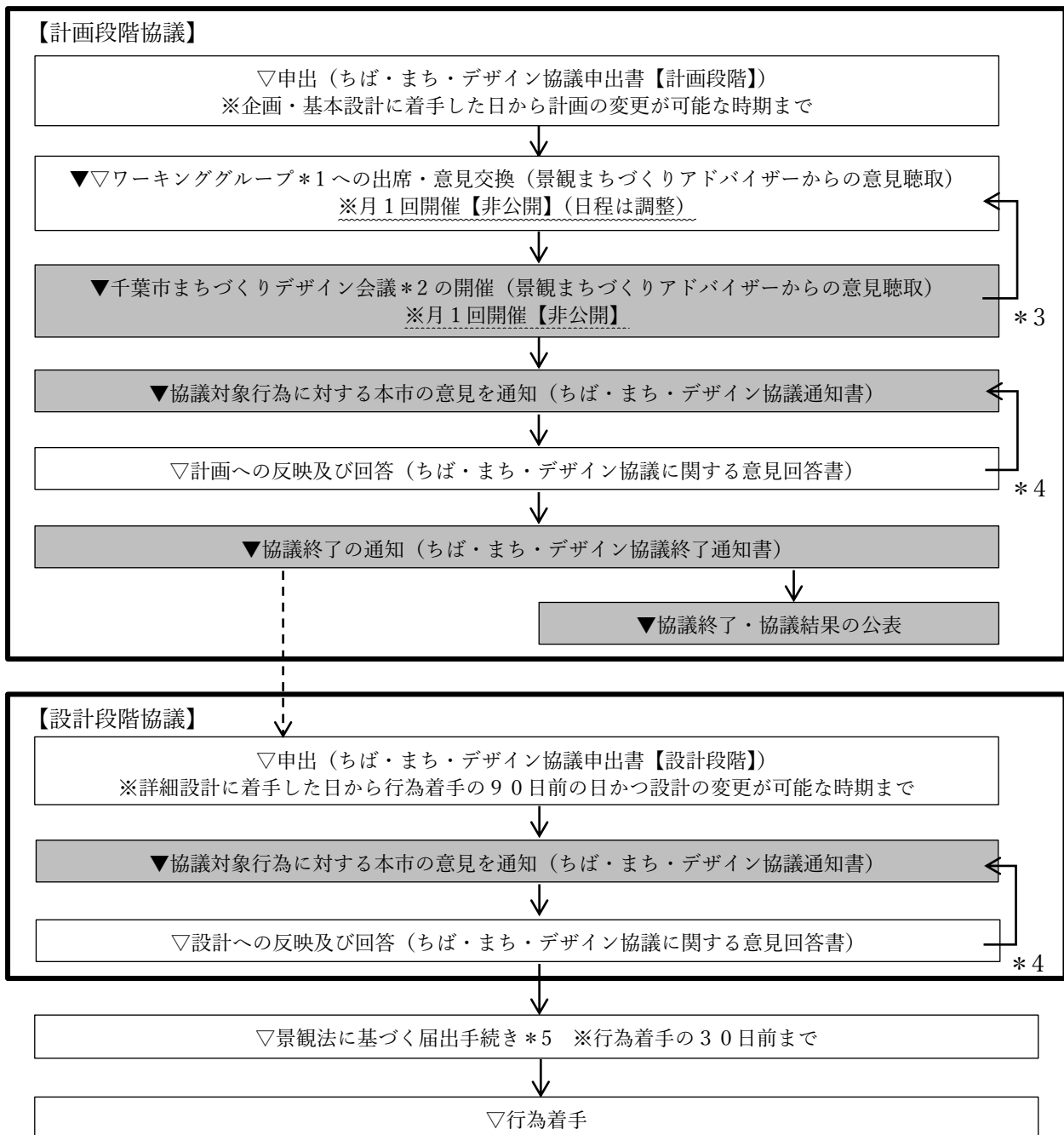
図2

豊かな緑と水辺		
1 都川沿川エリア	2 花見川沿川エリア	3 鹿島川沿川エリア
都心(商業・業務・文化の拠点)		
4 千葉都心エリア	5 幕張新都心エリア	6 蘇我副都心エリア
駅を中心とした市街地		
7 稲毛・海浜エリア	8 モノレール沿線エリア	9 外房線沿線エリア



エリア位置図

■ちば・まち・デザイン協議の手続きフロー（▽：事業者手続き、▼：千葉市手続き）



- *1：ワーキンググループは、細かい調整事項の整理等を含めた検討を行います。
- *2：まちづくりデザイン会議は、本市の意見として通知する内容を審議します。
- *3：ワーキンググループ及びまちづくりデザイン会議は必要に応じ、繰り返し実施する場合があります。
- *4：意見回答書の内容により、必要な場合は再通知を行うことがあります。再検討の上、回答ください。
- *5：景観法の届出の対象となる行為および規模は、以下のとおりです。

届出の対象となる行為	届出の対象となる規模	
	市街化区域	市街化調整区域
建築物の新築、増築、色彩の変更等	高さが20mを超えるものまたは延べ面積が5,000㎡を超えるもの	高さが10mを超えるものまたは延べ面積が1,000㎡を超えるもの
工作物の新設、増設、色彩の変更等	高さが20mを超えるもの	
開発行為	区域面積が10,000㎡を超えるもの	

■協議の手続き

1 協議の申出

必要な手続きの時期・期間等を確認の上、申出書に下記表に示す図書を添付し、ご提出ください。

協議の段階	添付する図書の種類	備考
計画段階	位置図（敷地の位置及び周辺の状況を示したもの）	★：土地利用制限の緩和や補助事業を活用する事業について、添付を必須とする図書を示す。
	周辺状況写真	
	配置図★	
	計画概要（建物の規模等を記載したもの）	
	立面図★	
	平面図★	
	完成予想図（パース等）★	
	外構図	
	ちば・まち・デザイン協議チェックシート【計画段階協議】*1	
設計段階	位置図（敷地の位置及び周辺の状況を示したもの）	
	周辺状況写真	
	配置図	
	計画概要（建物の規模等を記載したもの）	
	各面の立面図（色彩をつけたもの）	
	平面図	
	完成予想図（パース等）	
	外構図	
	景観チェックリスト（景観ゾーン別と行為別の両方を添付）*2	

*1 ちば・まち・デザイン協議チェックシート【計画段階協議】は、以下を参照し添付ください。

行為の内容	添付が必要なチェックシートの種類
<表1>の協議対象行為①又は①・②共に該当するもの	【計画段階協議～千葉都心～】
<表1>の協議対象行為②のみ該当するもの	【計画段階協議～土地利用制限の緩和や補助事業の活用～】

*2 景観法に基づく届出に添付が必要となる、景観チェックリストと同じ様式をご使用ください。

2 通知に対する回答

千葉市より、協議対象行為に対する本市の意見を通知しますので、計画への反映を検討し、意見回答書を提出してください。

意見回答書の内容によっては、再度意見を通知する可能性がありますのでご承知おきください。

3 協議の終了・協議結果の公表

計画段階協議が終了した際は、協議終了の通知をします。

また、協議対象行為に対する本市の意見を踏まえた計画としていただいた案件については、協議の内容（行為予定者及び設計者の氏名及び住所、行為の概要等）を千葉市のホームページに公表します。協議終了時の公表を原則としますが、支障がある場合はお早めにご相談ください。

4 景観法に基づく行為の届出

景観法の届出の対象となる事業は、行為着手の30日前までに景観法に基づく届出を行ってください。届出を行わなければ、工事に着手することはできません。

チェック項目

計画地の状況・事業テーマなど

□計画地と周辺の地域特性をどのように捉えていますか。

計画地と計画地周辺の景観資源・要素には何があるか。

計画地周辺の立地条件や生活、歴史などの地域特性にはどのようなものがあるか。

計画地の見え方（周辺からの見え方、計画地からの眺望）にはどのような特性があるか。

□計画地周辺のまちづくりの課題をどのように捉えていますか。

（オープンスペースの確保、歩行者空間のネットワークの形成、緑化、防災、交通、公害、福祉など、様々な視点から）

□千葉都心のまちづくりの方向性や地域特性を踏まえた上で、事業における主要なテーマ、コンセプト、特徴について、どのように設定していますか。また、建物用途についてはどのように設定していますか。

（周辺の自然環境との調和、個性ある拠点景観の形成、風格ある街並みの表情づくりなど）

チェック項目

整備イメージについて

緑や水辺、地形に対する配慮として、計画地や計画地周辺の既存資源（緑や水辺、地形の起伏など）をどのように活用したいと考えていますか。
（既存緑地の保全、大規模な擁壁を設けないなど）

歴史特性や歴史資源に対する配慮として、計画地や計画地周辺の歴史的な資源についてどのような配慮をする予定ですか。
（デザインや形態の調和を図る、緩衝的な機能を持つ緑地を設けることで影響を緩和するなど）

街並みや立地特性に対する配慮として、周辺の既存施設との関係で、景観としての一体感をどのような方法でつくろうと考えていますか。
（スケール感の統一、共通のデザインの導入、オープンスペースの取り方、色彩の調和、境界部のつながりなど）

計画地の夜間景観はどのように考えていますか。また、季節感をどのように演出しようと考えていますか。

ハードの質を持続させる維持管理について、どのような配慮をする予定ですか。
（耐用性や汎用性のある材料の選択、植生に配慮した緑化など）

チェック項目

千葉市の顔となる空間づくりについて

□中央公園プロムナードや商店街、千葉公園、葭川・都川、千葉中央港地区などの個性的なエリアをつなぐネットワークの形成に向けて、連続性や一体性を生み出す取り組みを考えていますか。
(隣接地の緑地や周辺の街路樹などとのつながりを意識した緑の整備など)

□緑や水などの自然を感じられる環境づくりをしていますか。
(都心でありながら豊かな自然と多様な生物に触れられる場所づくり、屋上や壁面の緑化など)

□快適で魅力的な都市空間の創出や、居心地の良い「ウォーカブルなまちなかづくり」の実現に向けて、「ひと中心の空間づくり」や「歩きたくなる空間づくり」についてどのような取り組みを考えていますか。
(積極的なオープンスペースの確保・活用、地域と連携した取り組みなど)

□計画地が中央公園プロムナード沿道の場合、低層部分は商業系用途としていますか。また、プロムナードに面した部分は開放的な設えとするなど、歩行者が施設内の活動を感じられる工夫をしていますか。
(テラスの設置、積極的に開口部を設けるなど)

チェック項目

まちづくりに資する取組について

（「都心部容積率緩和方針<千葉都心>」に基づき、容積率緩和に関する制度を活用する場合は、該当するものについて記入して下さい。）

【誘導用途】

都心部関連計画*で誘導するとしている機能のうち、特に高機能で戦略的に誘導すべき用途を導入していますか。

（高機能オフィス（大規模フロア、オフィス占有率高）、文化施設の整備など）

*都心部関連計画とは、ちば・まち・ビジョン、土地利用誘導方針、千葉駅周辺の活性化グランドデザインを指します。

【ウォークابل】

歩きたくなる居心地の良い都市空間の実現に向けて、歩行空間や交通環境の改善に資する取組みをしていますか。

（質の高いアイレベルのデザインと活用、敷地外の道路や広場の再整備・維持管理、共同荷捌き場の整備など）

【リバブル】

暮らしやすごとの観点から、サポート機能の導入や多様な働き方への対応をしていますか。

（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、多様な形態で働くことができる場の整備など）

【サステナブル】

持続可能性の観点から、防災力の向上や脱炭素の推進に資する取組みをしていますか。

（帰宅困難者対策（一時滞在施設、備蓄、受入関連設備等）、地震時に強い建築物の整備、環境性能の高い建築物の整備など）

チェック項目

計画地の状況・事業テーマなど

「ちば・まち・ビジョン」や「千葉市景観計画」において、関わりのあるエリアやゾーンに○を記入して下さい。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリア

（都川沿川、花見川沿川、鹿島川沿川、幕張新都心、蘇我副都心、稲毛・海浜、モノレール沿線、外房線沿線）

景観ゾーン

（うみ、まち、さと、幕張新都心、蘇我副都心、幹線道路沿道、河川周辺）

計画地と周辺の地域特性をどのように捉えていますか。

計画地と計画地周辺の景観資源・要素には何があるか。

計画地周辺の立地条件や生活、歴史などの地域特性にはどのようなものがあるか。

計画地の見え方（周辺からの見え方、計画地からの眺望）にはどのような特性があるか。

計画地周辺のまちづくりの課題をどのように捉えていますか。

（オープンスペースの確保、歩行者空間のネットワークの形成、緑化、防災、交通、公害、福祉など、様々な視点から）

計画地周辺のまちづくりの方向性や地域特性を踏まえた上で、事業における主要なテーマ、コンセプト、特徴について、どのように設定していますか。また、建物用途についてはどのように設定していますか。

（周辺の自然環境との調和、個性ある拠点景観の形成、海際の新しい魅力づくり、風格ある街並みの表情づくりなど）

チェック項目

整備イメージについて

□緑や水辺、地形に対する配慮として、計画地や計画地周辺の既存資源（緑や水辺、地形の起伏など）をどのように活用したいと考えていますか。また、自然環境との共生について、どのように配慮する予定ですか。

（既存緑地の保全、大規模な擁壁を設けない、雨水浸透、屋上や壁面の緑化など）

□歴史特性や歴史資源に対する配慮として、計画地周辺の歴史的な資源についてどのような配慮をする予定ですか。

（デザインや形態の調和を図る、緩衝的な機能を持つ緑地を設けることで影響を緩和するなど）

□街並みや立地特性に対する配慮として、周辺の既存施設との関係で、景観としての一体感をどのような方法でつくろうと考えていますか。

（スケール感の統一、共通のデザインの導入、オープンスペースの取り方、色彩の調和、境界部のつながりなど）

□利用者や計画地周辺を歩く人々にうまいやゆとりを与えるため、どのような工夫をしようと考えていますか。

（オープンスペースの確保、圧迫感等の緩和、ベンチの設置、隣接地の緑地や周辺の街路樹などとのつながりを意識した緑の整備など）

□計画地の夜間景観はどのように考えていますか。また、季節感をどのように演出しようと考えていますか。

□ハードの質を持続させる維持管理について、どのような配慮をする予定ですか。

（耐用性や汎用性のある材料の選択、植生に配慮した緑化など）

（第1面）

計画段階
 設計段階

ちば・まち・デザイン協議申出書

年 月 日

（あて先）千葉市長

協議対象行為予定者 住所

氏名

千葉市まちづくりデザイン協議実施要綱第3条第2項の規定により、次のとおり関係図書を添えて申し出ます。

行為を行う場所	千葉市 区			
行為区分	<input type="checkbox"/> 千葉都心における建築物の新築又は増築			
	<input type="checkbox"/> 土地利用制限の緩和や補助事業の活用による建築物の新築又は増築			
	<input type="checkbox"/> 市全域における建築物の新築、増築、色彩の変更等（①②を除く）の内、対象規模を超えるもの			
	<input type="checkbox"/> 市全域における開発行為（①②を除く）の内、対象規模を超えるもの			
行為の概要	要所（ツボ）となる9つのエリア	都川沿川、花見川沿川、鹿島川沿川、千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心、稲毛・海浜、モノレール沿線、外房線沿線		
	景観ゾーン	うみ、まち、さと、千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心、幹線道路沿道、河川周辺		
	計画名称			
	用途地域			
	その他の地域地区	指定建蔽率	%	
		指定容積率	%	
	用途	（住宅の予定戸数 戸）		
	構造			
	敷地面積	㎡	高さ	m
	建築面積	㎡	階数	地上階
延べ面積	㎡	地下階		
行為の期間	着手予定日	年月日	完了予定日 年月日	

申出に係る連絡先（代理人）	住所			
	名称（事務所名）			
	氏名			
	電話		E-Mail	
設計者	事務所名			
	氏名			
	電話		E-Mail	

参考様式1（要綱第3条関係）

（第2面）

添付図書	計画段階	<input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 周辺状況写真 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 計画概要 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 完成予想図（パース等） <input type="checkbox"/> 外構図 <input type="checkbox"/> ちば・まち・デザイン協議チェックシート【計画段階協議】
	設計段階	<input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 周辺状況写真 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 計画概要 <input type="checkbox"/> 各面の立面図（色彩） <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 完成予想図（パース等） <input type="checkbox"/> 外構図 <input type="checkbox"/> 景観チェックリスト（景観ゾーン別及び行為別）

- （注意）
- 1 協議対象行為予定者が法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 - 2 該当する項目の□には、レ印を記入してください。
 - 3 欄が不足する場合は、別紙に記載してください。
 - 4 「要所（ツボ）となる9つのエリア」及び「景観ゾーン」については、関わりのあるエリア及び該当する景観ゾーンを○で囲んでください。

参考様式2（要綱第3条関係）

<input type="checkbox"/> 計画段階 <input type="checkbox"/> 設計段階	ちば・まち・デザイン協議に関する意見回答書 年 月 日 (あて先) 千葉市長 協議対象行為予定者 住所 氏名 千葉市まちづくりデザイン協議実施要綱第3条第5項の規定により、 年 月 日付 第 号で意見のあった件について、次のとおり回答します。
行為を行う場所	千葉市 区
計 画 名 称	
千葉市からの意見	
意見に対する回答	
添 付 図 書	

申出に係る 連絡先 (代理者)	住 所			
	名 称 (事務所名)			
	氏 名			
	電 話		E-Mail	
設 計 者	事 務 所 名			
	氏 名			
	電 話		E-Mail	

- (注意) 1 協議対象行為予定者が法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 欄が不足する場合は、別紙に記載してください。