

## 千葉市景観計画

幕張新都心中心地区を次のように指定する。

種 類	景観形成推進地区	
名 称	幕張新都心中心地区	
位 置	千葉市美浜区中瀬1丁目、中瀬2丁目、ひび野1丁目、ひび野2丁目及び美浜の各一部	
面 積	約112.3ha	
地区名称 区分面積	業務研究地区 約77.0ha	タウンセンター地区 約35.3ha
方 針	「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」	
景観形成基準		
敷 地 利 用	<p>①地盤レベル</p> <p>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。</p> <p><b>a.地盤レベル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
	<p>②アーバンスペース</p> <p>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。</p> <p><b>a.コーナー広場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>設置規模は20×20m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。</li> </ul> <p><b>b.スカイウェイ・アプローチ広場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>c.バスストップ広場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>d.景観ゾーン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>e.敷地内通路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	

(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。

### ③ 駐車場・駐輪場

景観上の配慮から、駐車場・駐輪場の位置・構造等を制限する。

#### a. 位置

・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

・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。

### 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・構造等を制限する。

#### a. 位置

・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。

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に配慮する。

#### b. 構造

・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

景観上の配慮から、境界等の構造を制限する。

・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。

建 築 形 態 等	<p><b>①歩行者主導線と建築用途</b></p> <p>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。</p>
	<p><b>②階高・高さ</b></p> <p>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。</p>
	<p><b>③建築物等の形態</b></p> <p>景観上の調和を図るため、建築物等の形態に配慮する。</p> <p><b>a.高層階からの眺望</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>b.周辺環境との調和</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>c.ランドマーク・シンボルとなる施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>d.開口部</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>e.色彩・材料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>f.建築付属設備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>g.敷地内の工作物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者環境を演出する道具だてとなるショー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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>h.ライトアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>i.敷地内増設用地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来、建築物等が増設される用地は、緑化等を行い、周囲の環境と調和するよう配慮する。</li> </ul>

#### 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制限する。

##### a. ケーブル等

・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

・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。

##### c. 電話ボックス

・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

・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。

#### ①敷地内緑化

敷地内のアーバンスペース等には、緑豊かな新都心環境を形成するため、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。

#### 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

景觀形成推進地区  
「幕張新都心中心地区」

