

幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）

種 類	景観形成推進地区
名 称	幕張新都心住宅地区景観形成推進地区 (以下、幕張新都心住宅地区を「幕張ベータウン」という。)
位 置	千葉市美浜区打瀬1丁目、打瀬2丁目、打瀬3丁目、ひび野2丁目及び美浜の各一部
面 積	約 88.4 ha
方 針	幕張ベータウンの優れた景観を維持
<p>景観形成基準の運用についての基本的考え方</p> <p>この基準は、魅力的な都市デザインと快適な居住環境の実現を目指し、住棟を沿道沿いに配列した沿道型建築とするなど計画的に開発された都心型住宅地としての幕張ベータウンの優れた都市景観を維持していくことを目的として規定する。</p> <p>このため、この基準の運用については、以下の基本的な考え方にに基づき行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 現在の幕張ベータウンの優れた都市景観を形作った重要な規定である「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」の内容をできる限り踏襲するものとする。 2 住宅と公共・公益施設が一体的にデザイン調整された優れたデザインを踏襲することを基本としつつ、街が新たに整備する段階から修繕、改修、建て替え等の段階に移行していくことに対応した適切な運用に配慮する。 3 千葉市は、個々の建築計画等で景観形成基準の審査対象となる案件の審査に当たっては、別途定める運用基準に従う。 	
届出対象行為	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・開発行為 	
良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(届出等対象行為)	
<p>1 街区・住棟の計画</p> <p>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、街区の特性及び前面道路の性格に応じた基準を設定する。</p>	
<p>(1) 中層街区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中層街区は街路沿いに住棟を配置する沿道型住棟とする。 ・住棟の最高高さは25m以下とする。 	
<p>(2) 高層街区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層街区の住棟については、高層住棟に加えて、原則として、街路沿いに沿道型住棟等を配置する。 ・高層住棟の最高高さは60m以下とする。 	
<p>(3) 超高層街区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・超高層街区の住棟は、塔状の超高層住棟に加えて、原則として、街路沿いに沿道型住棟等を配置する。 ・超高層住棟の最高高さは120m以下とする。 ・GLより高さ4mの範囲については道路境界より2m以上の壁面後退を行うものとする。 	

幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）

(4) その他配慮すべき事項

[中庭]

街区内には原則として中庭を設けること。中庭には十分な緑地を確保し、高木を植えるなど修景を施すこと。

[駐車場]

景観上の配慮から、駐車場の配置・出入口は次のとおりとする。

ア. 配置

- ・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。
- ・景観上の配慮から、駐車場の地下化を進めること。地上階に駐車場を設ける場合は、住棟との連続性に配慮した構成を図ること。

イ. 出入口

- ・街並み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。
- ・駐車場の出入口は、超高層・高層街区にあつては原則としてアクセス路側に、また、中層街区では原則としてコミュニティ路側に取り付ける。なお、美浜プロムナード（市道打瀬4、7、27号線）、バレンタイン通り（市道打瀬線）、メッセ大通り（市道打瀬豊砂線）、公園大通り（市道ひび野幕張町線）、花見川通り（市道打瀬若葉線）、海浜大通り（市道千葉臨海線）からの出入口は原則として設けないものとする。
- ・歩道の切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。

[駐輪場]

駐輪場は、美観と街並みの連続性を損ねないよう位置・構造等に配慮すること。

[集塵施設]

廃棄物収集所については、美観を損ねないよう敷地内の街路面に露出させないこと。

[住棟の設備]

冷・暖房設備、給湯設備及びこれらに付帯する設備機器等は、美観を損なわないよう屋上及び街路面に露出させないこと。

[緑地]

住棟各敷地内には、緑豊かな環境を維持するため、道路植栽や建築物との調和を図った緑化を行う。

2 沿道型住棟のデザインと街並み

景観上の調和を図るため、建築物等の配置や形態に配慮する。

(1) 配置計画等

[隣棟間隔と建築物の高さ]

沿道型住棟相互の配置に関し建築物の壁面の高さ（H）と隣棟間隔（D）は、 D/H は1～2を標準とする。

[建築線]

沿道型住棟の街路側における建築線（テラス等の突出物は除く）は、街並みの連続性を確保するため、原則として道路境界より2mの位置とする。

[歩道状空地]

歩道に接する敷地内空地（歩道状空地）の整備に当たっては、街路空間としての一体となった景観形成に努めること。

[住棟の配置]

住棟については、景観の連続性を確保するため、住棟の配置・デザインの連続性に配慮する。

[高さ]

沿道型住棟の高さは、連続した街並空間として調和のとれた高さとする。

幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）

(2)	<p>壁面のデザイン</p> <p>[壁面率] 連続した街並みを形成するため、沿道型住棟の壁面は、それが面として十分意識されるよう、開口部を除いた壁面を明確に構成する部分の面積を、原則として立面全体の60%以上確保するものとする。（商業・業務施設部分を除く。）</p> <p>[壁面からの突出] 住戸のバルコニー、庇、霧よけ、出窓等を壁面から突出させる場合は、原則として建築線から75cm以内とすること。</p> <p>[バルコニー] バルコニーに物干し用金物等を設ける場合、手摺高をこえない位置とすること。</p> <p>[外壁等の仕上] 外壁等の材料・仕上げ・色彩は現在のデザインを踏襲するなど周辺の景観と調和したものとする。</p> <p>[屋根のデザイン] 幕張新都心中心地区の超高層ビルからの遠望と、幕張ベイタウンの超高層、高層住棟等からの俯瞰的な景観を考慮して、屋根は、使用素材及び色彩について修景上の工夫を行う。</p> <p>[屋上の設備機器] 設備機器を住棟の屋上部に設置する場合は、沿道からの景観を配慮すること。</p>
(3)	<p>商業施設等のデザイン</p> <p>商業施設等のデザインについては、建築物と街路との一体的な空間からなる街並み景観の形成に留意する。</p> <p>[賑わいのある沿道空間の形成] 原則として美浜プロムナード（市道打瀬4、7、27号線）、バレンタイン通り（市道打瀬線）、メッセ大通り（市道打瀬豊砂線）、公園大通り（市道ひび野幕張町線）、海浜大通り（市道千葉臨海線）の沿道を中心に沿道型住棟の低層部については商業施設を配置するなど、建築物と街路の一体的な空間からなる賑わいのある街並み景観の形成に配慮する。</p> <p>[商業施設等の形態] 商業施設等の街路に面するフロント部分は、透明ガラス等透過性のある素材で構成し、賑わいの醸成に配慮する。</p> <p>[看板等] 商業施設等の看板等は2階以下に配置し、街並みと調和の取れたデザインとする。なお、居住者に支障をきたす強い光線、輝度の高いものあるいは音のうるものは避けるものとする。</p> <p>[アーケード] 商業空間の良好な景観形成のため、ショッピングアーケードの構成に配慮する。</p>
3	<p>公益施設等のデザインと街並み</p> <p>公益施設等については、沿道型住棟と同様に良好な街並みの形成を図るため街路に対面する住棟等の周囲と調和のとれた施設デザインとする。</p>
(1)	<p>配置と敷地計画</p> <p>街路に対面する沿道型住棟と一体となって連続する街並みを形成するよう配慮する。</p>
(2)	<p>建築線の位置</p> <p>公益施設等の建築線は周囲の沿道型住棟との調和を考慮し、原則として道路境界線から2mとする。ただし、建築線の長さの3分の1についてはこの限りではない。また、開かれた街並空間を形成するため、管理上支障のないかぎり敷地をフェンス、塀等で囲わないものとする。</p>

幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）

4 屋外空間のデザインと街並形成

(1) 舗装のデザイン

舗装は屋外景観の基盤をなすものであり、その街の品格を決め、歴史を培い、社会的な財産ともなるべき性格を持つものであると考える。

[歩道状空地]
歩道上空地については、現在のデザインに配慮し、歩道及びコミュニティ路のデザインと調和のとれた舗装のデザインに努めるものとする。

(2) 植栽のデザイン

植栽に当たっては、現在の景観を維持するため、概ね現状と同様・同類の樹種を選定しつつ以下の点に配慮する。

・海辺の埋立地は、植物の生育にとって非常に厳しい環境であることを踏まえ、環境条件を十分に配慮した樹種を選定する。

・植物が潮風圧の強い環境に耐えるには、単木で植えるのではなく、群として植栽していくことが重要である。

(3) 照明のデザイン

照明設備のデザインは、現在の景観を踏襲することを原則とし、以下の点に配慮する。

・賑わいのある街並みを形成するため、公共空間にあっては、日没後においても活発な都市活動を行い得る十分な明るさを確保する。

・公園や学校など街の死角となりやすい場所にあっては、住民や来街者が深夜でも危険を感じずに歩けるような明るさと見通しを確保するものとする。

・幕張ベイタウンは海に近く潮風が強い場所であるので、屋外の照明器具は、塩害に強い素材または耐塩処理を行った素材を使用する。

・街路空間のアメニティを高めるため歩道状空地、広場等の街路灯については一体的な配置及びデザインとする。

(4) ストリートファニチャー等のデザイン

ストリートファニチャー等の設置に当たっては、品格のある街並形成を害さないよう屋外空間での活動等を踏まえた必要最小限のものとする。材料及び構造については、経済性と耐久性を考慮するものとする。

・ベンチ等のストリートファニチャー類は、それらを設置する施設（街路、公園、住棟、学校等）のデザインと調和したものとする。

・障害者、高齢者、幼児等への対応については特別な配慮を必要とすることから、視覚障害者誘導用ブロック、安全柵等は必要に応じて適切に設置する。

①公衆電話
公衆電話ボックスのデザインは、街並みと調和のとれるものとする。

②公衆便所
公衆便所は公園に設置する場合を除き、独立して設置せず、沿道型住棟の低層部の商業施設または公益施設と一体的に設置する。公園に設置する場合は、公園の景観と調和したデザインとする。

③案内地図板
住宅地案内地図板及び各住棟案内図板等は集約的に設置し統一したデザインとする。

④誘導案内標識等
矢印による方向誘導案内板を設置しない。主要な街路の名称は、それぞれの街路沿いの建築物の外壁に街路名称表示板を設置して表示する。

⑤バス停表示板等
バス停表示板のデザインは、街並みと調和のとれるものとする。

⑥彫刻・モニュメント
彫刻・モニュメント等は、主要な街角、公益施設内の小広場等に設置する。また、各住棟のフロントロビー前面の歩道状空地、小広場、中庭等にも彫刻・モニュメント等を設置するよう努める。

幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）

道路及び都市公園のデザインに関する基準(非届出等対象行為)	
1	舗装のデザイン <p>舗装は屋外景観の基盤をなすものであり、その街の品格を決め、歴史を培い、社会的な財産ともなるべき性格を持つものであると考える。 このため、材質及び構造については、維持管理の観点から経済性と耐久性を考慮しつつ、建築と道路との調和された街路空間の形成を図るよう配慮する。</p> <p>[車道、歩道及びコミュニティ路] 改修（暫定・簡易的な補修は除く）に当たっては、材料及び構造については経済性と耐久性を考慮しつつ、現在のデザインに配慮し景観の維持に務めるものとする。</p>
2	植栽のデザイン <p>植栽に当たっては、現在の景観を維持するため、概ね現状と同様・同類の樹種を選定しつつ以下の点に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none">・海辺の埋立地は、植物の生育にとって非常に厳しい環境であることを踏まえ、環境条件を十分に配慮した樹種を選定する。
3	照明のデザイン <p>照明設備のデザインは、道路や公園の空間のアメニティを高めるため、以下の点に配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none">・既設の道路照明灯のデザイン性を継承する。・夜間の安全性と快適性を確保するため、既設の道路照明灯の設置時の明るさ、色等の性能を有するものとする。・近接する住宅において居住者が眩しさを感じないように配慮する。
4	ストリートファニチャー等のデザイン <p>ストリートファニチャー等の設置に当たっては、品格のある街並形成を害さないよう必要最小限のものとする。なお、材料及び構造については、経済性と耐久性を考慮するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none">・ベンチ等のストリートファニチャー類は、現在のデザインを配慮しつつ、材料等については経済性と耐久性を考慮するものとする。・障害者、高齢者、幼児等への対応については特別な配慮を必要とすることから、視覚障害者誘導用ブロック、安全柵等は必要に応じて適切に設置する。・誘導案内標識等 街路名称表示板は、現在のデザインを配慮しつつ、材料等については経済性と耐久性を考慮するものとする。 交通標識等は極力集約し、景観に配慮した仕様のものを設置する。
5	歩道橋のデザイン <p>公園大通り横断歩道橋（愛称：マリンデッキ、交通安全施設）及び海浜大通り横断歩道橋（愛称：シーサイドデッキ、交通安全施設）については、現状の機能や形状・景観の維持に努めるものとする。</p>