

# 第16回 千葉市景観総合審議会

令和4年3月14日（月）

# 議案

---

千葉市景観計画の変更について  
景観形成推進地区の指定  
(幕張新都心住宅地区)



## ①はじめに

### ○「景観計画の策定等」 千葉市都市景観条例 第10条

2. 市長は、景観計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、法第9条に定めるもののほか、**千葉市景観総合審議会の意見を聴かなければならない。**

### ○「景観形成推進地区」 千葉市都市景観条例 第11条

1. 市長は、景観計画の区域内において、地域の特性を活かし、先導的に都市景観の形成を図るために取り組む必要があると認める地区を、**景観形成推進地区として景観計画に定めることができる。**
2. 市長は、景観形成推進地区を定めたときは、景観形成推進地区ごとに、都市景観の形成に関する方針を景観計画に定めるものとする。

# ①はじめに

## 第2章 景観計画の区域

【景観法第8条第2項第1号】

### 2-1 景観計画区域の設定

特徴のある市全域において景観をさらに美しく魅力あるものとし、次世代へと継承していくため、また、景観法に基づく施策を積極的に活用していくため、千葉市全域を景観計画の区域(景観計画区域)とします。

■景観計画区域



### 2-2 景観形成推進地区

景観計画区域内において、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を「景観形成推進地区」として位置づけます。

景観形成推進地区は、市が主導的な役割を果たす地区と市民の発意による地区を想定するものとし、いずれも地域の市民や事業者等との合意形成に基づいて、より積極的な景観形成の推進を図るものとします。

- ・幕張新都心中心地区 (平成24年千葉市告示849号)
- ・幕張新都心若葉住宅地区 (平成31年千葉市告示第3号)
- ・幕張新都心住宅地区 (令和〇年千葉市告示第〇号)

## 2-2 景観形成推進地区

景観計画区域内において、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を「景観形成推進地区」として位置づけます。

景観形成推進地区は、市が主導的な役割を果たす地区と市民の発意による地区を想定するものとし、いずれも地域の市民や事業者等との合意形成に基づいて、より積極的な景観形成の推進を図るものとします。

- ・幕張新都心中心地区
- ・幕張新都心若葉住宅地区
- ・幕張新都心住宅地区

# ①はじめに

## 4-3 景観形成推進地区における景観形成

### (1)届出対象行為

景観形成推進地区において届出を要する行為は、次に掲げる行為としますが、具体的には地区における合意形成に基づき定めるものとします。

- ・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
- ・その他地区の特性等に応じて定める行為

### (2)景観形成基準

景観形成推進地区における景観形成基準は、地区の特性や合意形成に基づき定めるものとします。

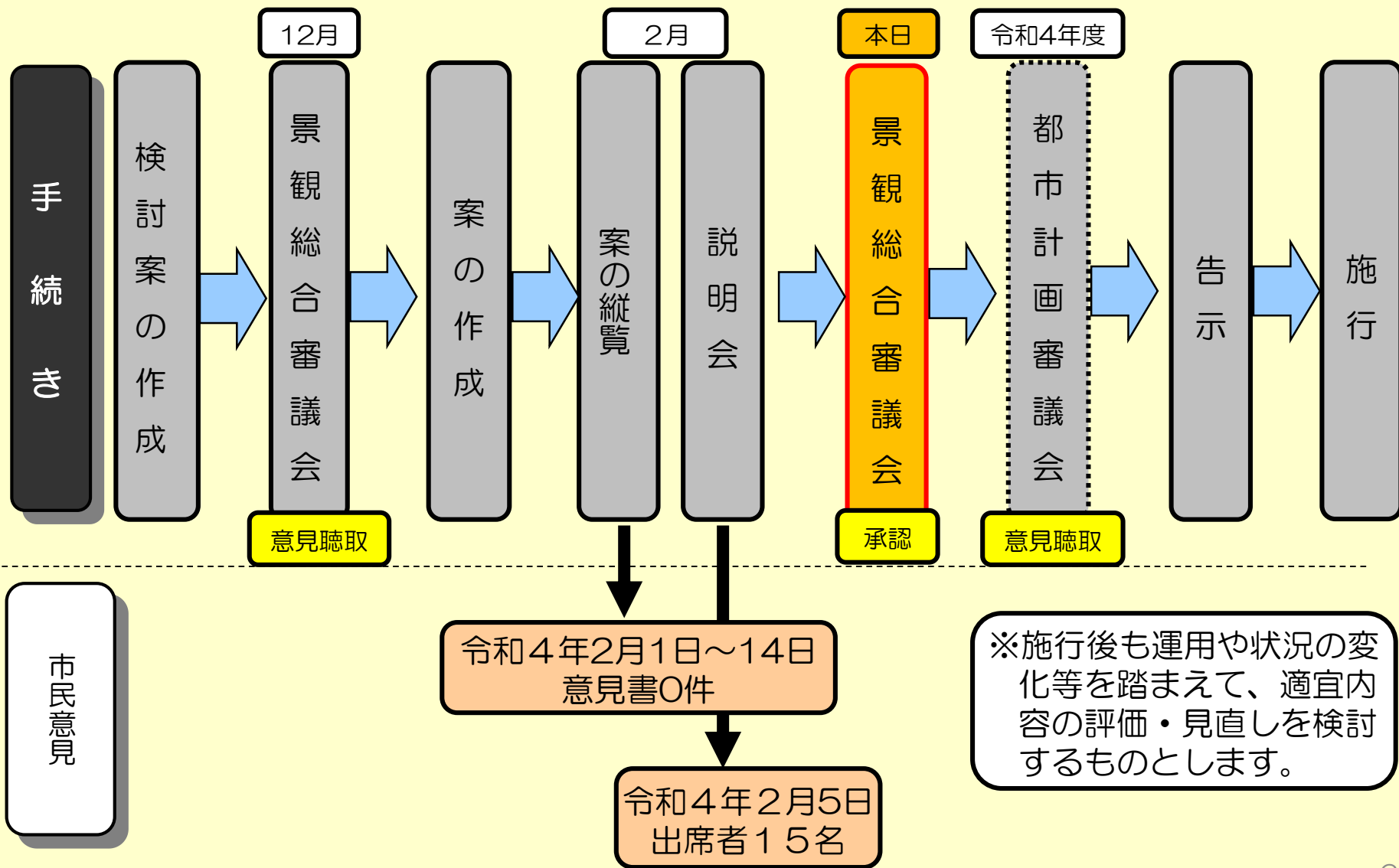
- ・幕張新都心中心地区 景観形成基準（別紙1）
- ・幕張新都心若葉住宅地区 景観形成基準（別紙2）
- ・幕張新都心住宅地区 景観形成基準（別紙3）

## (2) 景観形成基準

景観形成推進地区における景観形成基準は、地区の特性や合意形成に基づき定めるものとします。

- ・幕張新都心中心地区  
景観形成基準（別紙1）
- ・幕張新都心若葉住宅地区  
景観形成基準（別紙2）
- ・幕張新都心住宅地区  
景観形成基準（別紙3）

# ①はじめに



## ①はじめに

### 景観形成推進地区の指定に関する説明会

日 時:令和4年2月5日(土)13:30~14:30

会 場:幕張ベイタウン地域連携センター

参加者:15名



### ○主な意見と市の回答

- 放送大学鉄塔跡地も含めるべきではないのか  
→当初のベイタウンの区域を基本に指定をしていく
- 基準が明確ではないが、デザインなどは誰がどう判断するのか  
→市とベイタウン協議会で協議しながら判断をしていく
- フォローアップを行うのが良いのではないか  
→指定して終わりではないので、協議しながら検討していく



## ②幕張新都心住宅地区について





## ②幕張新都心住宅地区について



# ②幕張新都心住宅地区について

## 幕張新都心構成図

### 文教地区

学校や研究施設等が立地しているエリア

### 中心地区

※H24景観形成推進地区指定

### 拡大地区

平成元年に編入されたエリア

### 公園緑地地区

「幕張海浜公園」および「幕張の浜」エリア

### 若葉住宅地区

※H31景観形成推進地区指定



### 住宅地区 (幕張ベイタウン)



## ②幕張新都心住宅地区について





## ②幕張新都心住宅地区について



街並み



夜景

## ②幕張新都心住宅地区について

### 【経緯】

昭和48年～昭和55年	幕張地区埋立工事
平成 2年10月	「幕張新都心住宅地事業計画」策定
平成 3年1月	事業者決定
<u>平成 3年3月</u>	<u>「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」策定</u>
<u>平成 5年</u>	<u>住宅地区着工</u>
平成 7年3月	入居開始（6街区）
平成18年	幕張ベイタウンの人口が2万人を超える
<u>平成25年3月</u>	<u>千葉県企業庁の土地造成整備事業収束</u>
平成27年	最後の街区が完成（ <u>計画戸数9,400戸供給完了</u> ）
<u>令和2年1月末</u>	<u>人口約25,000人</u>

### 【計画概要】

計画面積：約84ha

計画人口：約26,000人

計画戸数：約9,400戸



## ②幕張新都心住宅地区について

### ◆「幕張新都心住宅地事業計画」

(千葉県企業庁・平成2年10月)

幕張新都心住宅地(千葉市美浜区打瀬1~3丁目)は、昭和45年に海浜ニュータウンの一部として計画され、住宅地として位置づけられた。

#### <街づくりの基本理念>

「国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた21世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成」

#### <住宅地が目指す「街」>

- 21世紀のライフスタイルに対応した住宅地
- 多機能型の、賑わいのある都心型住宅地
- 国際的な交流が行われる開かれた住宅地
- 感性豊かで、魅力的な都市デザインの住宅地
- 住宅や街の総合的な管理・運営システムが確立された住宅地

## ②幕張新都心住宅地区について

### ◆「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」

(千葉県企業庁・平成3年3月策定)

平成2年10月策定の「幕張新都心住宅地事業計画」を補完するとともに、本住宅地事業において特に力点のおかれている都市デザインの意図をより明確なものとし、計画設計の指針とするためにまとめたもの。

#### <都市デザインの目標>

- ① 21世紀を展望した都市の先駆けとなる街
- ②賑わいのある都心型の街並みが展開する街
- ③国際交流が展開される居住環境を備えた街
- ④ウォーターフロントの特性を活かした街
- ⑤自然とのふれあいが感じられる街

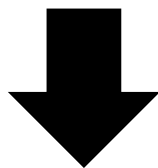
## ②幕張新都心住宅地区について

- この地区の開発の特徴

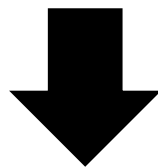
企業庁と独立行政法人都市再生機構や県住宅供給公社、6つの民間企業グループが、緊密なパートナーシップを組み計画を進めた。事業全体の総合的な計画・協議調整を行う「事業計画調整委員会」や「事業推進協議会」、都市デザインの調整を行う「計画デザイン会議」などを経て、工事が進められた。

### ③景観形成推進地区指定に向けて

当地区は、旧千葉県企業庁が主体となりまちづくりを進めてきたが、旧企業庁事業が収束



今後のまちづくり（景観含め）は地域と市が協働で取り組む必要がある



地域団体からの要望

景観形成推進地区指定により優れた景観の維持を図る

### ③景観形成推進地区指定に向けて

要望書（令和2年3月30日 幕張ベイタウン協議会）※一部抜粋  
幕張新都心住宅地区における景観形成推進地区の指定について  
（千葉市景観計画変更の提案）

本協議会は、幕張ベイタウンの優れた景観、安全で快適な都市環境及び質の高い都市機能の維持・向上を図ることによって、幕張ベイタウンの住民等の共通の利益を増進することを目的に、ベイタウンの住民を始めとして各街区の自治会や管理組合、商店会等の地元団体の参画も得て、この街の運営に係る意見を幅広く集め、まとめ、千葉県、千葉市などに伝える組織として、平成23年に誕生しました。これまで、専門家を招き街の維持・管理を考える「連続シンポジウム」、街のよいところを発見する「街歩き」や「親子ワークショップ」などを開催し、住民の皆さんとの意見交換や関係者との協議を続けてまいりました。

この度、幕張ベイタウンの良好な居住環境や美しい街並み景観を維持するため、下記のとおり、千葉市景観計画の景観形成推進地区に指定いただきたく「幕張新都心住宅地区景観形成基準（素案）」を作成しましたので、提案いたします。



### ③景観形成推進地区指定に向けて

要望書（令和2年3月30日 幕張ベイタウン協議会）※一部抜粋  
幕張新都心住宅地区における景観形成推進地区の指定について  
（千葉市景観計画変更の提案）

#### 【提案理由】

幕張ベイタウンは、千葉県企業庁が開発計画の中で策定した「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」を踏まえて整備した調和のとれたデザインの街ですが、街開きから20年以上が経過し各街区のマンシオン、公共施設等の改修が必要となってきました。一方で、「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」が景観のルールとして公的に位置づけられていないため、幕張ベイタウンの良質な景観が今後維持できなくなる恐れがあります。このため、景観形成推進地区の指定を受け景観ルールを景観形成基準として定めていただくことにより、将来にわたり街の景観を守り育てていこうとするものです。

### ③景観形成推進地区指定に向けて

## 幕張ベイタウン協議会について

発足：平成23年6月

経緯：平成19年度に住民代表・企業庁・住宅事業者・千葉市によるまちの管理・運営のあり方に関する研究会にて、まちの管理運営機構の創設が提案された

目的：幕張ベイタウンの優れた景観、安全で快適な都市環境及び質の高い都市機能の維持・向上を図ることにより、住民等の共通の利益を増進する

活動：ベイタウンにおける対外的な窓口、住民向けの広報（幕張ベイタウン協議会ニュースの発行）等

構成：各団体（街区自治会、管理組合など）、個人

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

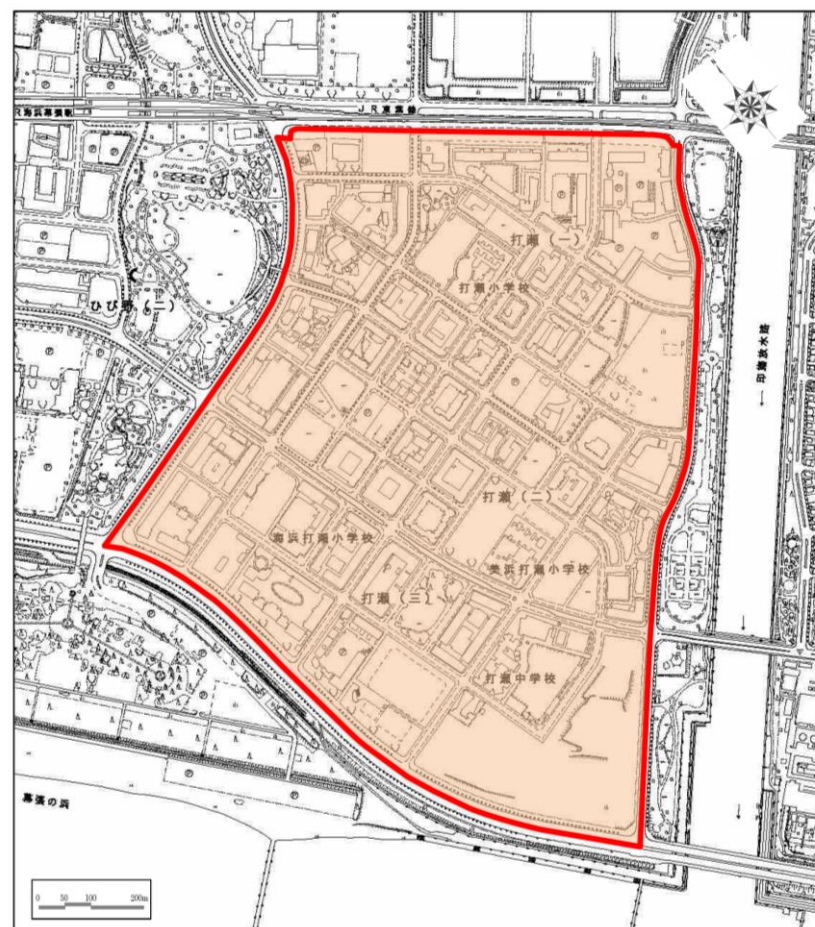
### 幕張新都心住宅地区の景観形成基準

#### 【記載している項目】

- ・種類
- ・名称
- ・位置
- ・面積
- ・方針
- ・届出対象行為
- ・良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項  
（届出対象行為）
- ・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）

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

- **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
- **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89.7ha



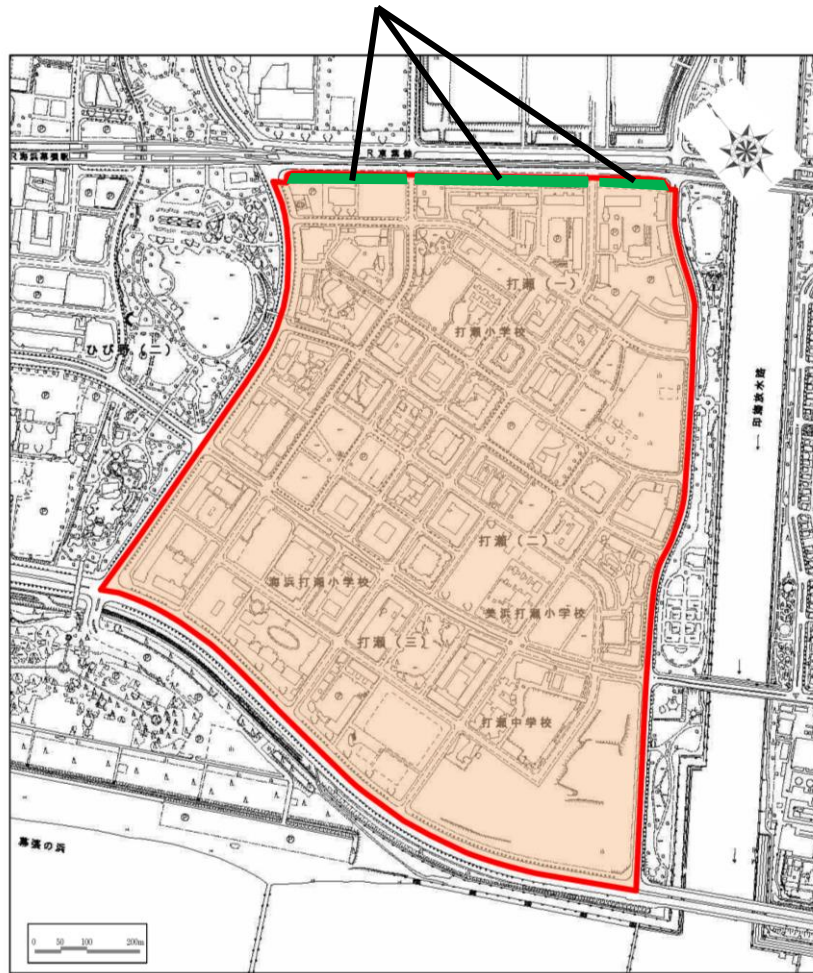
## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 前回の審議会からの修正

変更 面積89.7ha

前回 面積88.4ha

### 打瀬1丁目緑地(約1.3ha)を追加





# ・方針 幕張ベイタウンの優れた景観を維持

## 景観形成基準の運用についての基本的考え方

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イ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。

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基づき行うものとする。

- 1 現在の幕張ベイ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 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。

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### ・届出対象行為

※行為の規模に対する規定はなし

○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

※建築物・・・建築基準法第二条第一号に規定

○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

※工作物・・・千葉市都市景観規則第二条に規定

○開発行為

※開発行為・・・都市計画法第四条第十二項に規定

**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)**

- 1 「街区・住棟の計画」**
- 2 「沿道型住棟のデザイン」**
- 3 「公益施設等のデザイン」**
- 4 「屋外空間のデザイン」**

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

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。

(1)中層街区

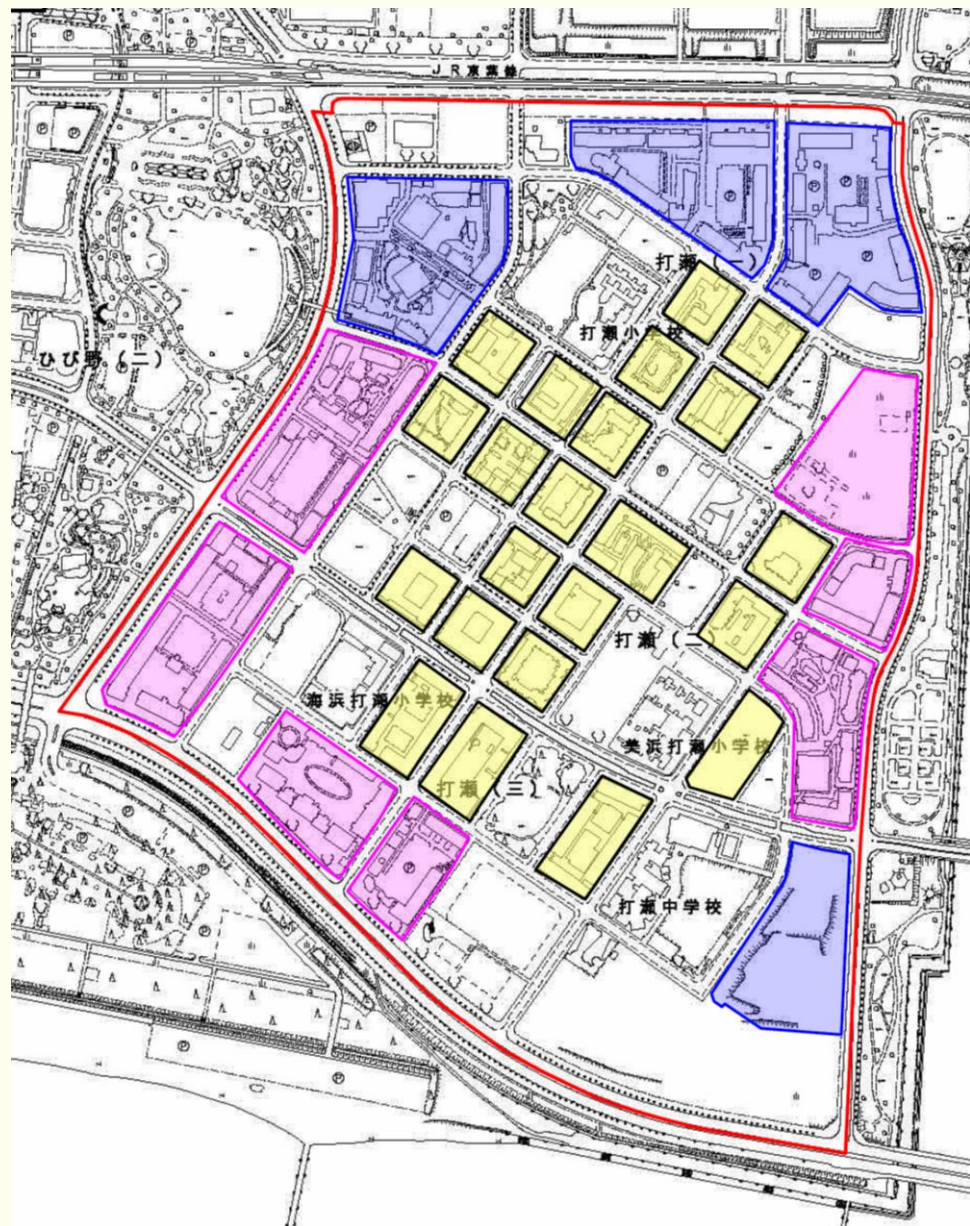
(2)高層街区

(3)超高層街区

(4)その他配慮すべき事項

# 1「街区・住棟の計画」

凡 例		
区域		
街区区分	中層街区	
	高層街区	
	超高層街区	





前回

凡例



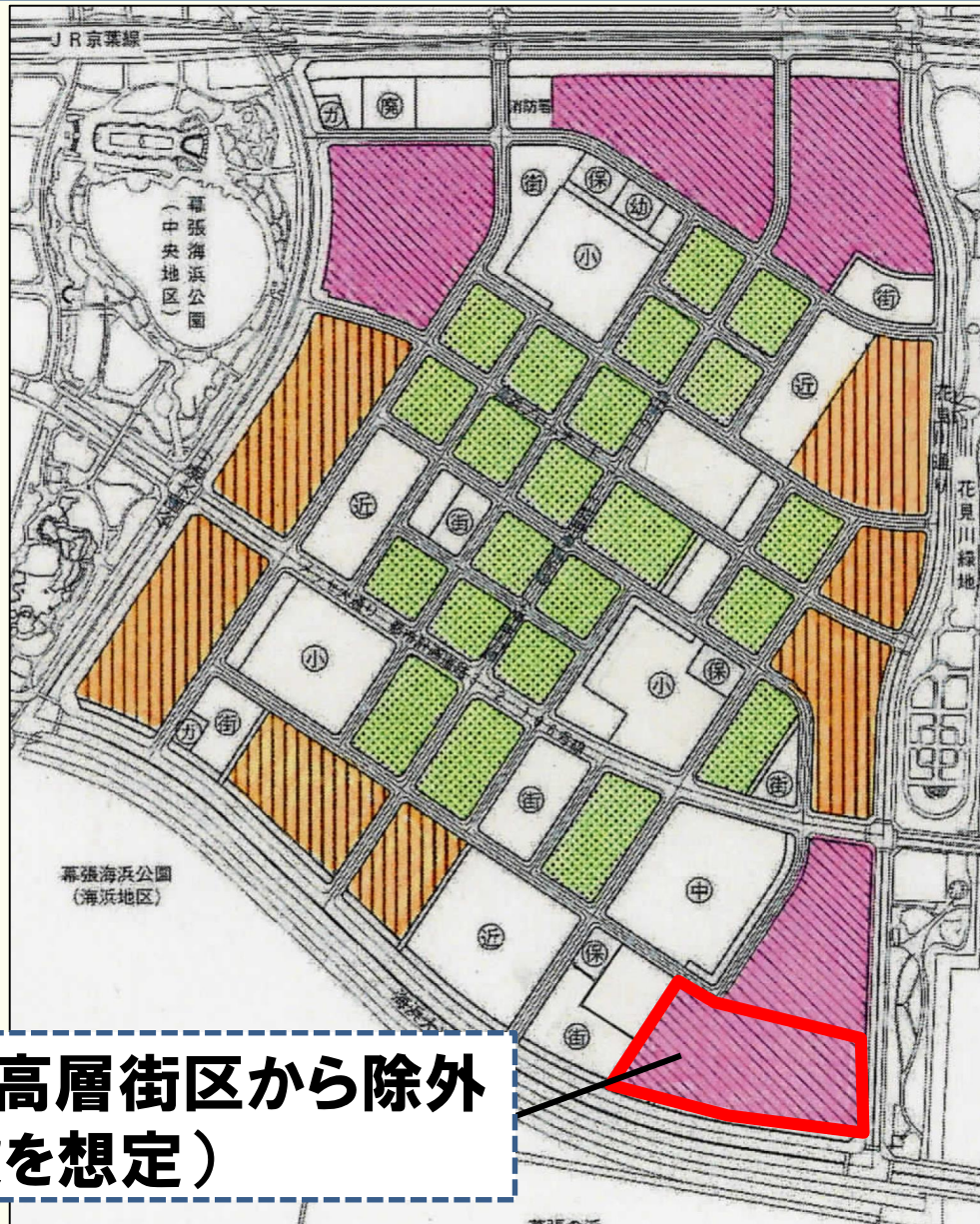
超高層街区  
(街区数 4)



高層街区  
(街区数 7)



中層街区  
(街区数 22)



※現状、未利用地部分は、超高層街区から除外  
(商業・業務系施設を想定)



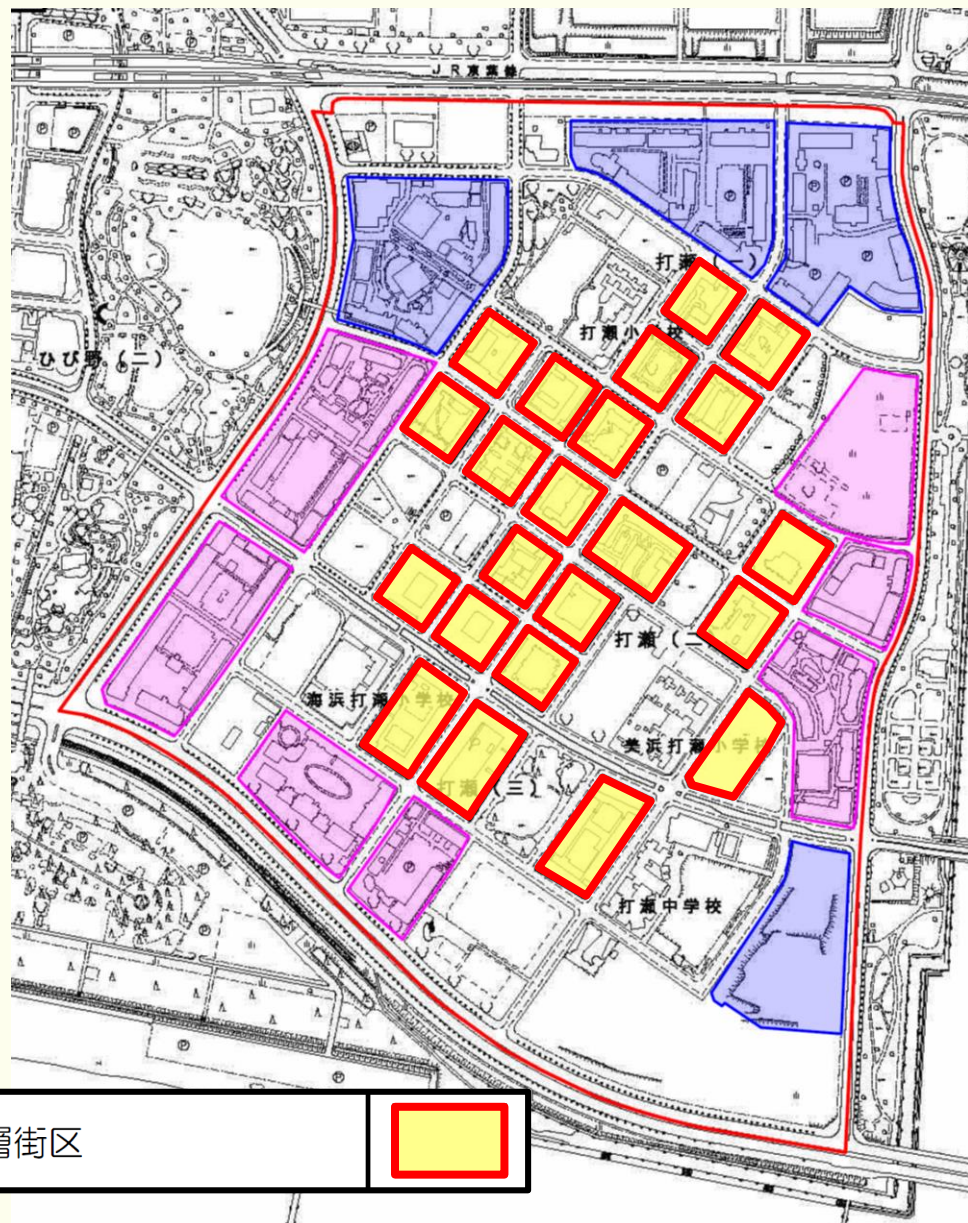
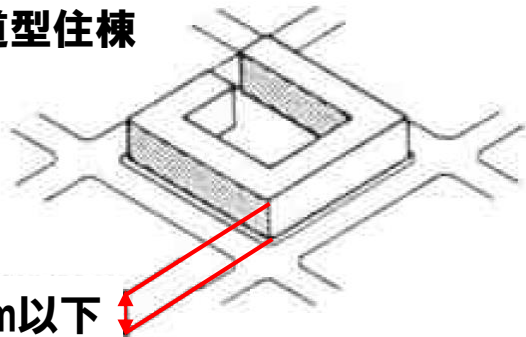
## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

#### (1)中層街区

- ・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。

沿道型住棟



中層街区



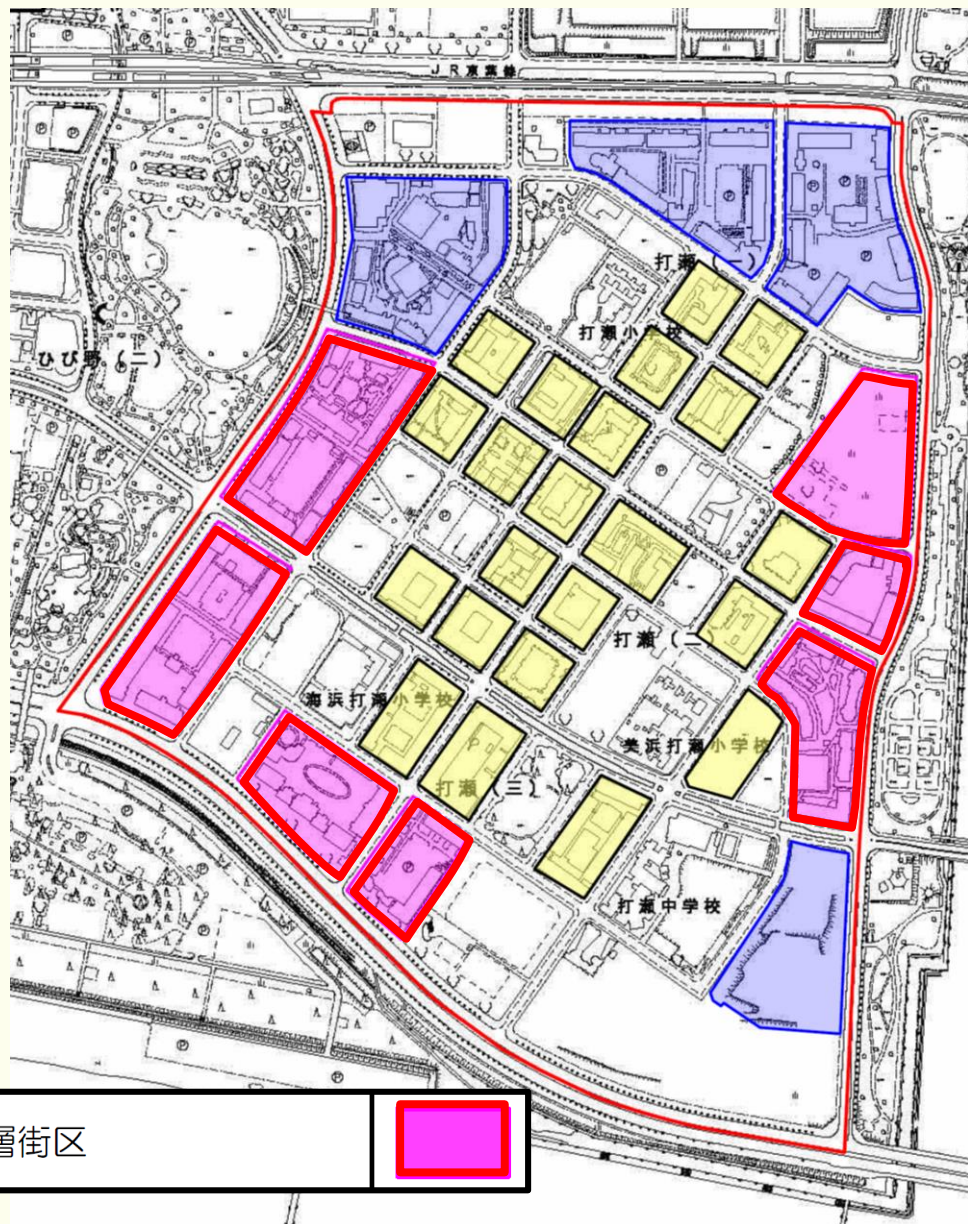
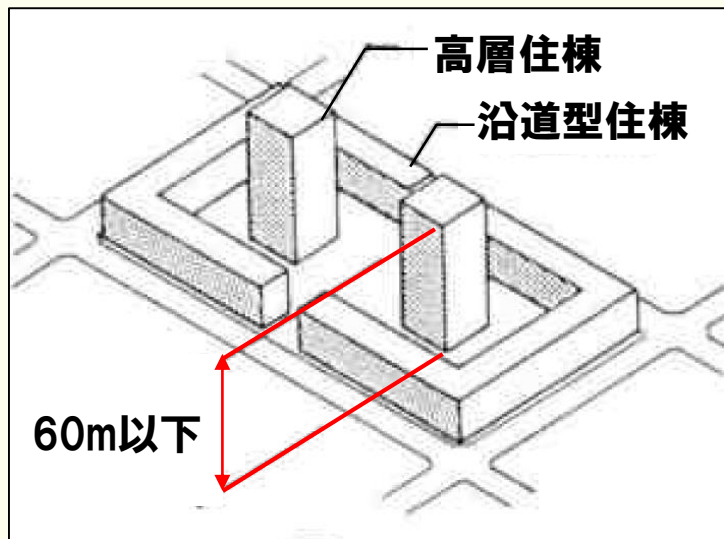


# ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

## 1「街区・住棟の計画」

### (2)高層街区

- ・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、沿道型住棟を配置する。
- ・高層住棟の最高高さは60m以下とする。





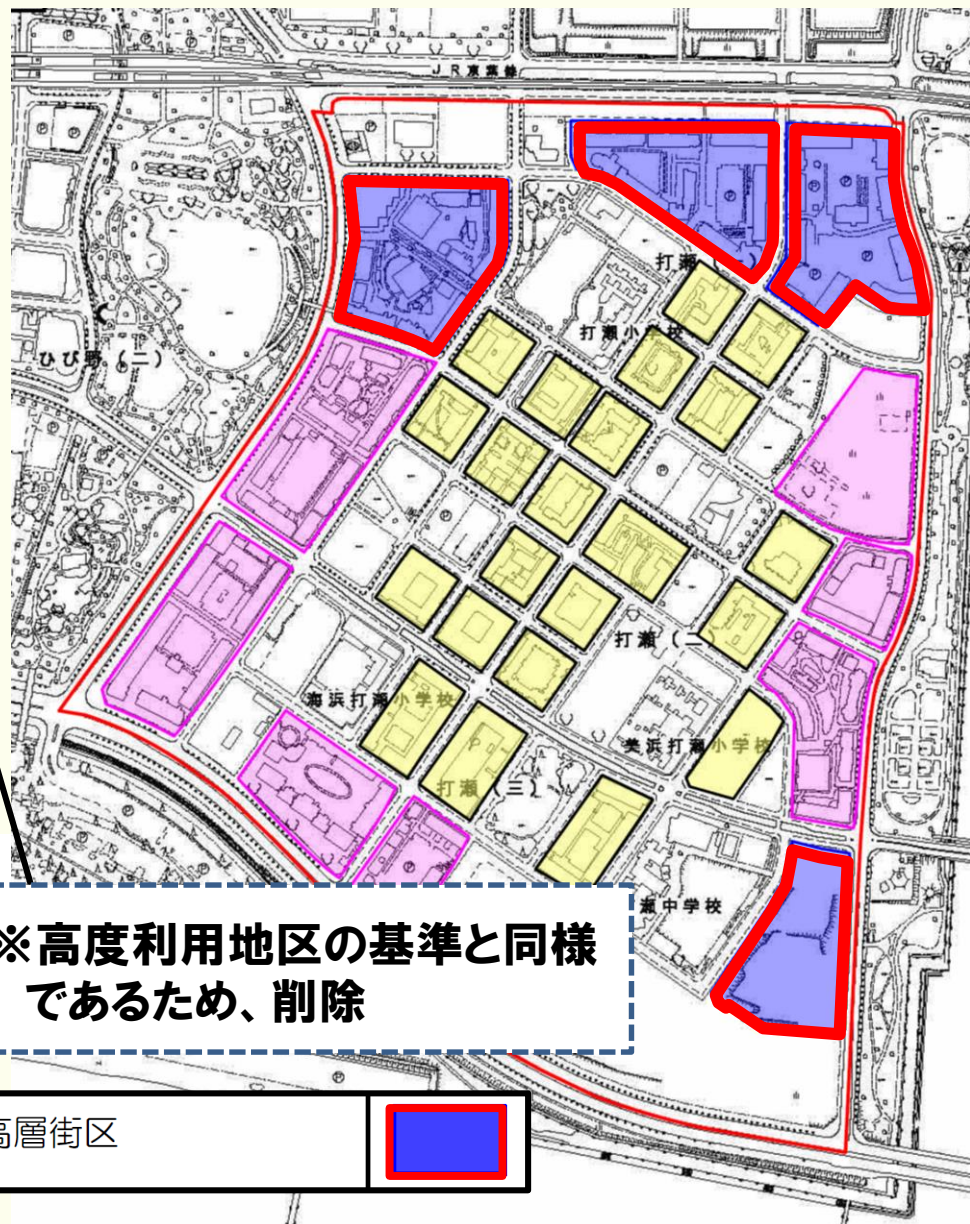
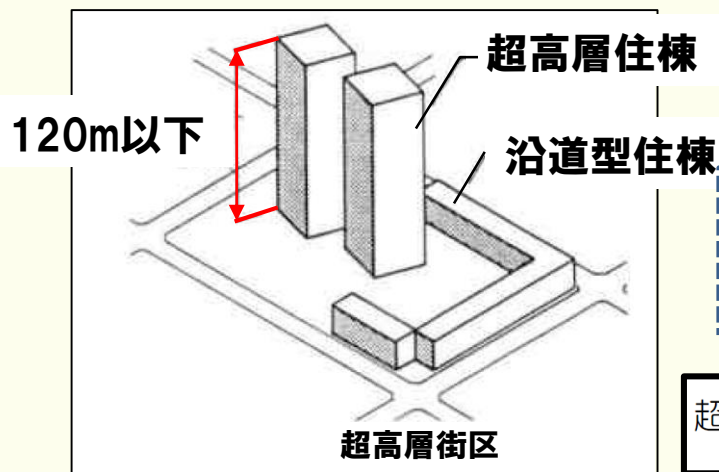
# ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

## 1「街区・住棟の計画」

### (3)超高層街区

- ・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、街路沿に沿道型住棟を配置する。
- ・超高層住棟の最高高さは120m以下とする。

~~・G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。~~



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

#### (4)その他配慮すべき事項

- ・中庭
- ・駐車場
- ・駐輪場
- ・**廃棄物収集所**
- ・住棟の設備
- ・緑地

前回 集塵施設

※わかりやすくなるよう修正

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

#### (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。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。





## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

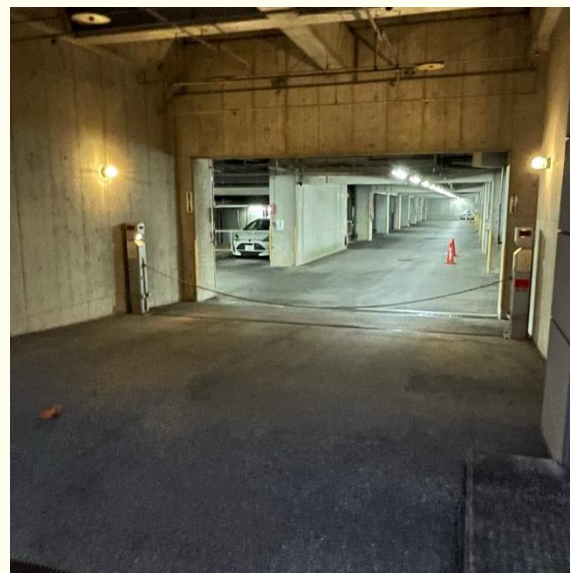
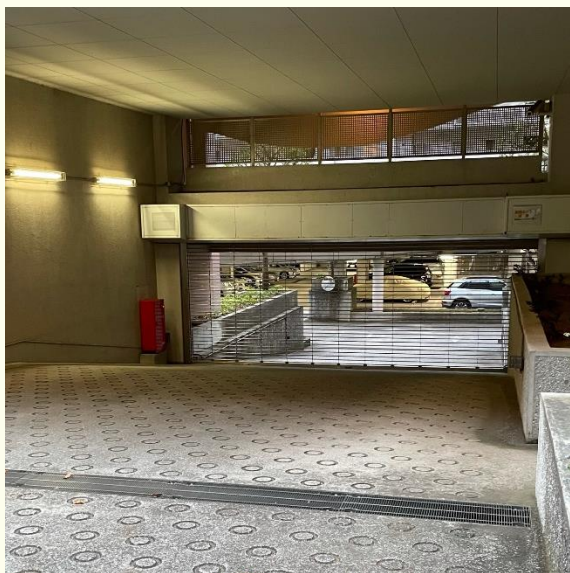
### 1「街区・住棟の計画」

#### (4)その他配慮すべき事項

#### 【駐車場】

##### 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。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。





### 1「街区・住棟の計画」

#### (4)その他配慮すべき事項

##### 【駐車場】

##### 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・高層街区にあっ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、バレンタイン通り、メッセ大通り、公園大通り、花見川通り、海浜大通りからの出入り口は原則として設けないものとする。
- ・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。

# ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

## 【駐車場】出入口

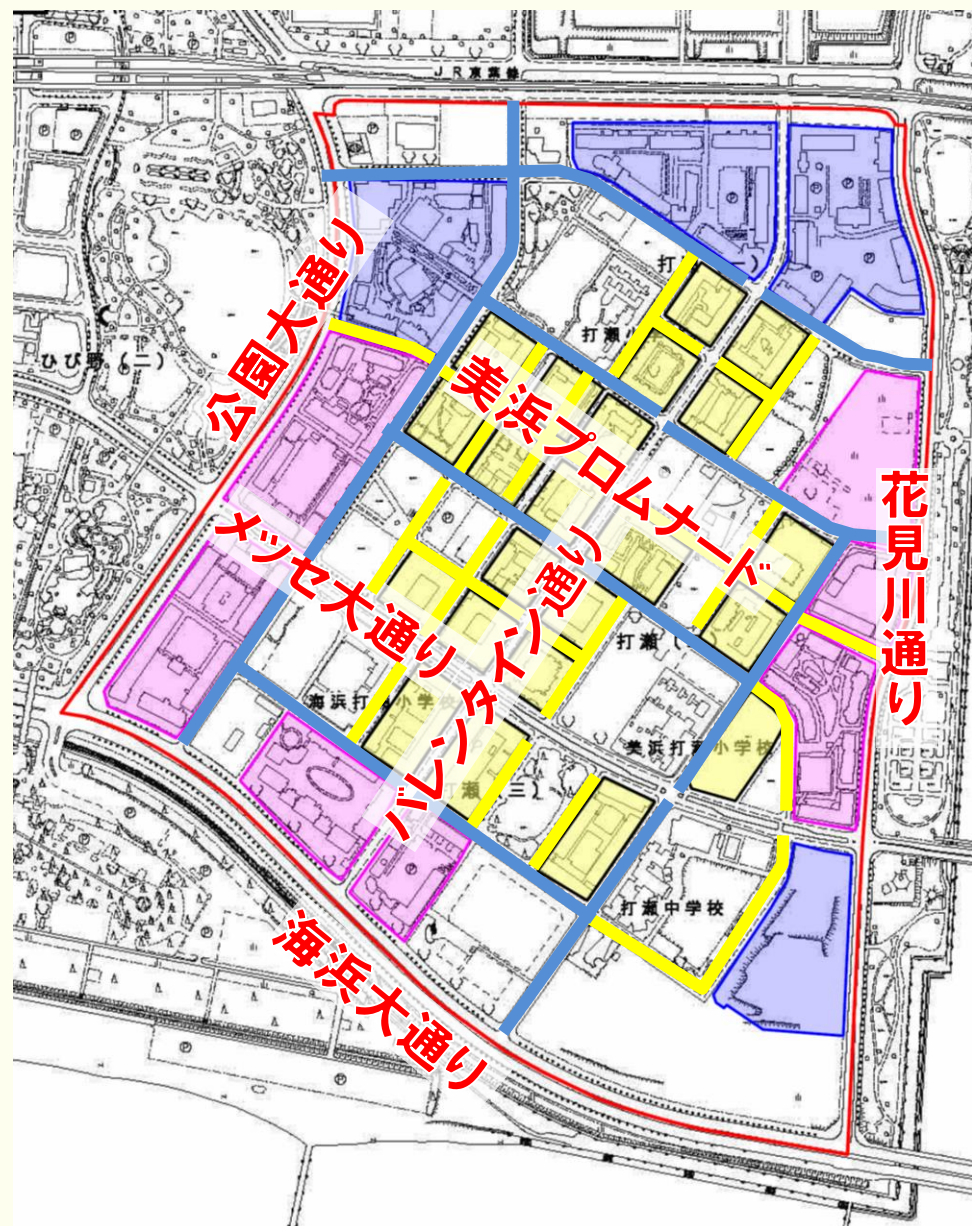
- ・ 超高層・高層街区にあつては原則としてアクセス路側に、また、中層街区では原則としてコミュニティ路側に取り付ける。
- ・ なお、美浜プロムナード、バレンタイン通り、メッセ大通り、公園大通り、花見川通り、海浜大通りからの出入口は原則として設けないものとする。

メッセ大通り・バレンタイン通り: 地区の骨格

アクセス路: 交通機能主体の道路

コミュニティ路: 多様な空間機能主体の道路

凡 例		
区域		
道路区分	アクセス路	
	コミュニティ路	



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

#### (4)その他配慮すべき事項

##### 【駐輪場】

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。

##### 【**廃棄物収集所**】

廃棄物収集所は、収集作業に支障のない範囲で、美観を損ねないように位置・構造等に配慮する。

##### 前回【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。

※維持管理の観点を踏まえ修正



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 1「街区・住棟の計画」

#### (4)その他配慮すべき事項

##### 【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。

##### 【緑地】

敷地内は、緑豊かな環境を維持することとし、道路植栽や建築物との調和を図った緑化を行う。





## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 前回の審議会からの修正

#### 変更【緑地】

敷地内は、緑豊かな環境を維持することとし、道路植栽や建築物との調和を図った緑化を行う。

※わかりやすくなるよう修正

#### 前回【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。

(補足)緑地は沿道植栽だけでなく、中庭の緑地も含む

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

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

(2)壁面・**屋根**のデザイン

(3)商業施設等のデザイン

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

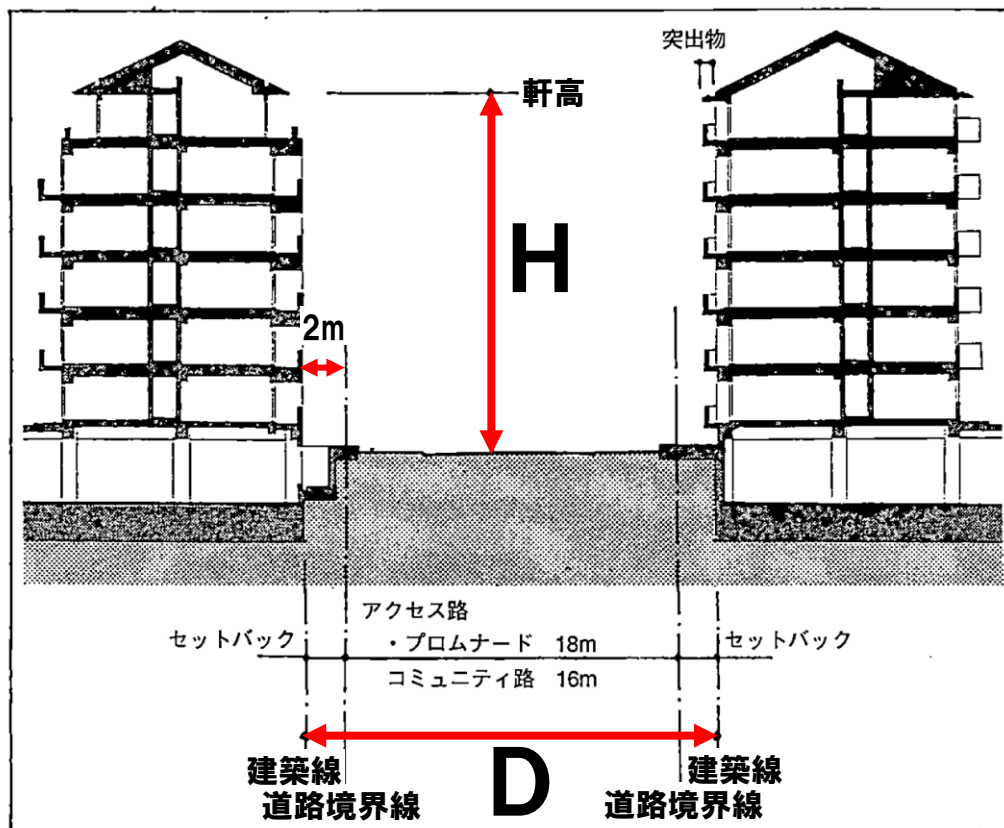
### 2「沿道型住棟のデザイン」

#### (1)配置計画等

・隣棟間隔と建築物の高さの比  
沿道型住棟相互の配置に当  
たっては、建築物の壁面の高さ  
(H)と隣棟間隔(D)の比(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。

建築線と D/H



## 前回の審議会からの修正

### 変更

隣棟間隔と建築物の高さの比

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

わかりやすくなるよう修正

### 前回

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。



### 2「沿道型住棟のデザイン」

#### (1)配置計画等

##### ・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。

##### ・住棟の配置

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。

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

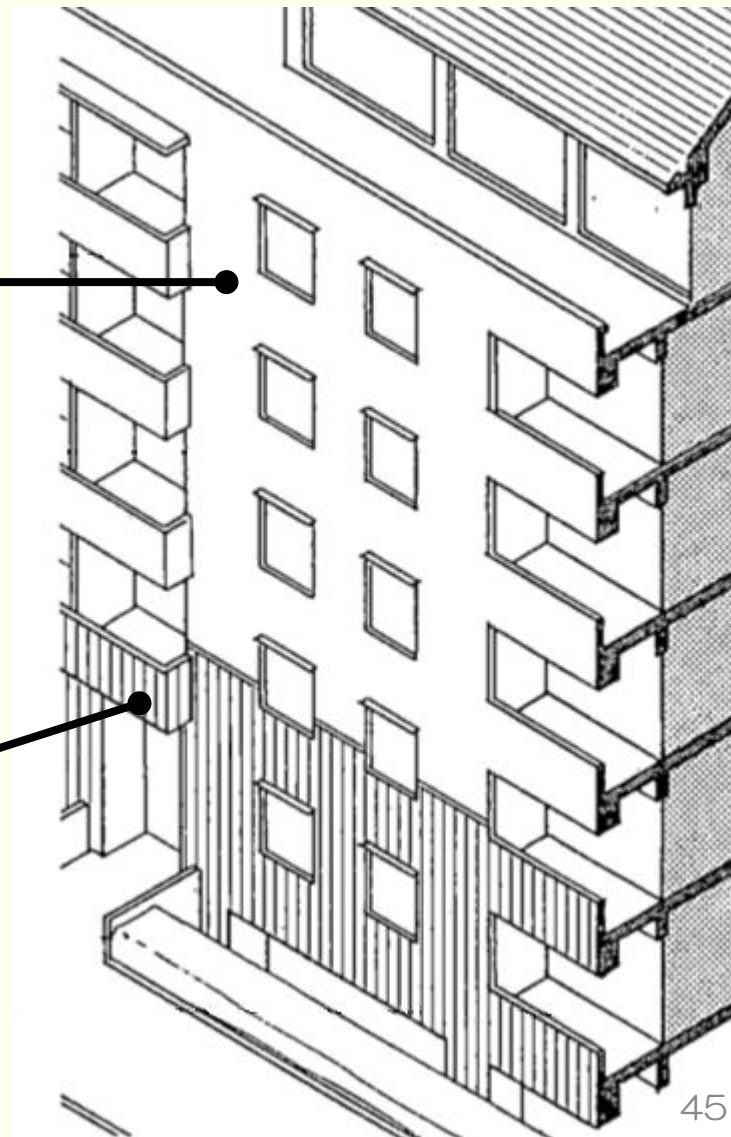
#### (2)壁面・**屋根**のデザイン

##### ・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。)

##### ・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。



## 2「沿道型住棟のデザイン」

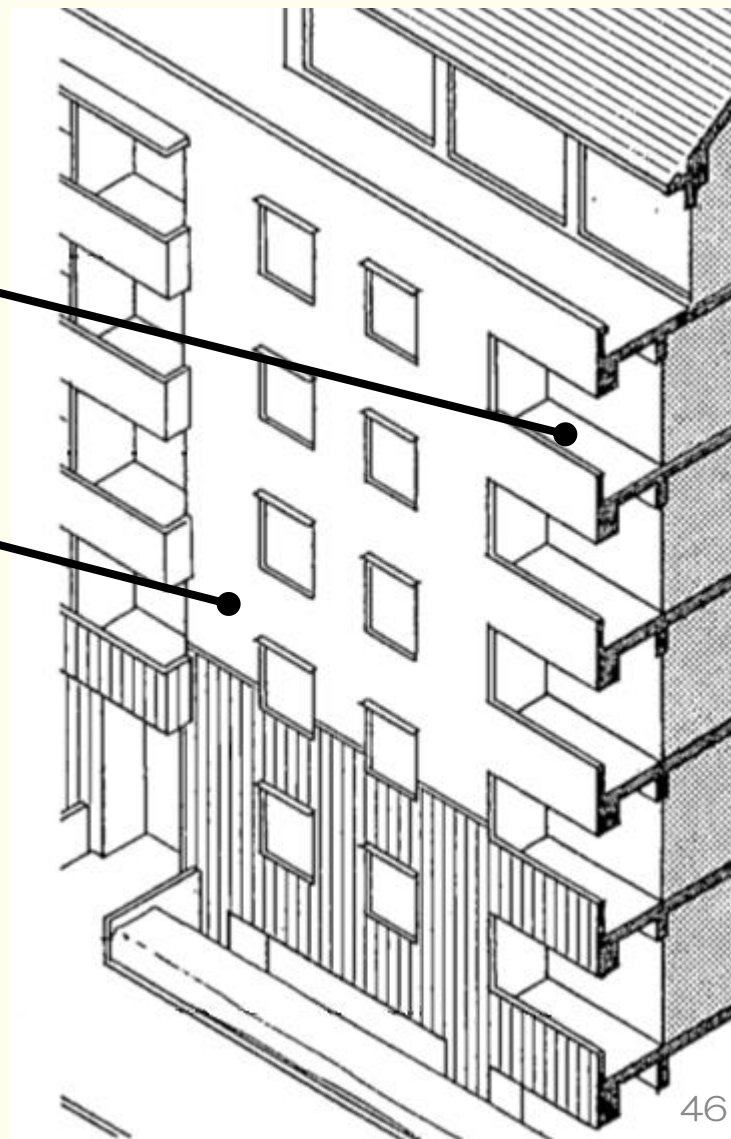
### (2)壁面・**屋根**のデザイン

#### ・バルコニー

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。

#### ・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。



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

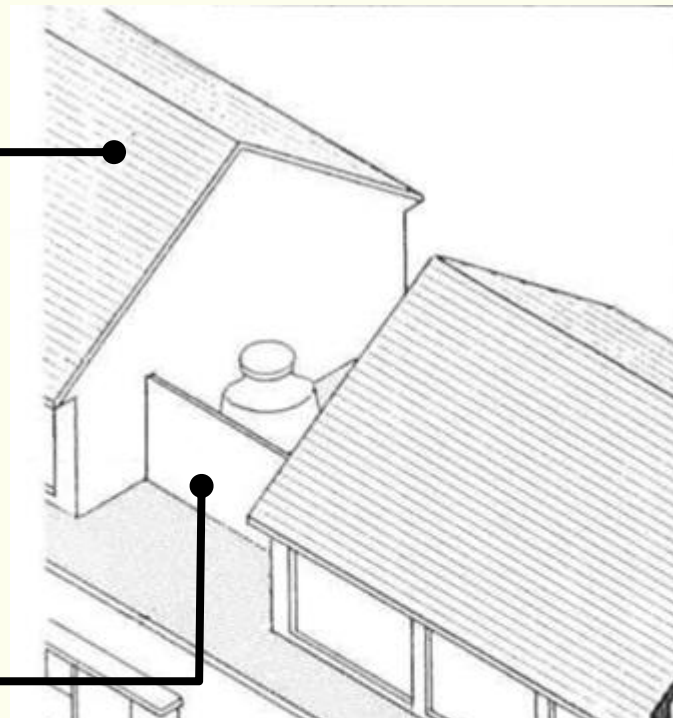
#### (2)壁面・**屋根**のデザイン

##### ・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、仕様素材及び色彩について修景上の工夫を行う。

##### ・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、沿道からの景観に配慮する。





## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

#### (3)商業施設等のデザイン

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。



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

#### (3)商業施設等のデザイン

・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、バレンタイン通り、メッセ大通り、公園大通り、海浜大通り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。



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

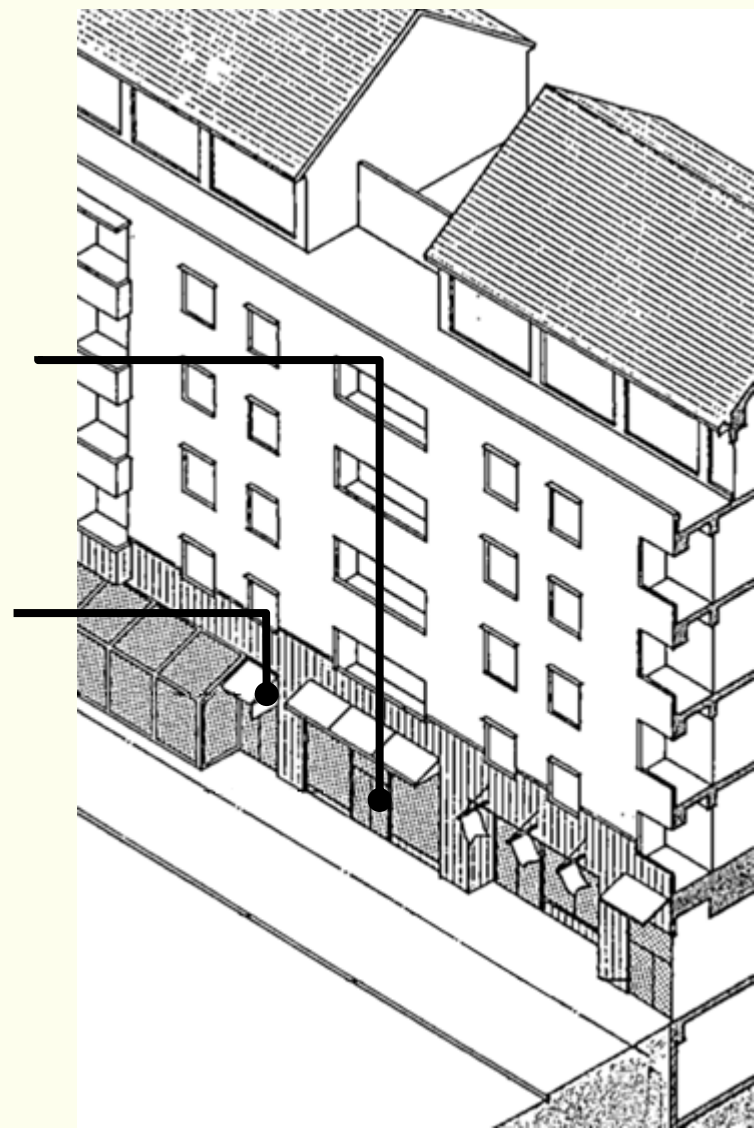
#### (3)商業施設等のデザイン

##### ・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。

##### ・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出るものは避けるものとする。





## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 2「沿道型住棟のデザイン」

#### (3)商業施設等のデザイン

##### ・アーケード

商業空間の良好な景観形成のため、原則として、現在のデザインを踏襲したアーケードを構成する。





## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 前回の審議会からの修正

#### 変更 アーケード

商業空間の良好な景観形成のため、原則として、現在のデザインを踏襲したアーケードを構成する。

わかりやすくなるよう修正

#### 前回 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。

### **3「公益施設等のデザイン」**

**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。**

**(1)敷地計画**

**(2)建築線の位置**

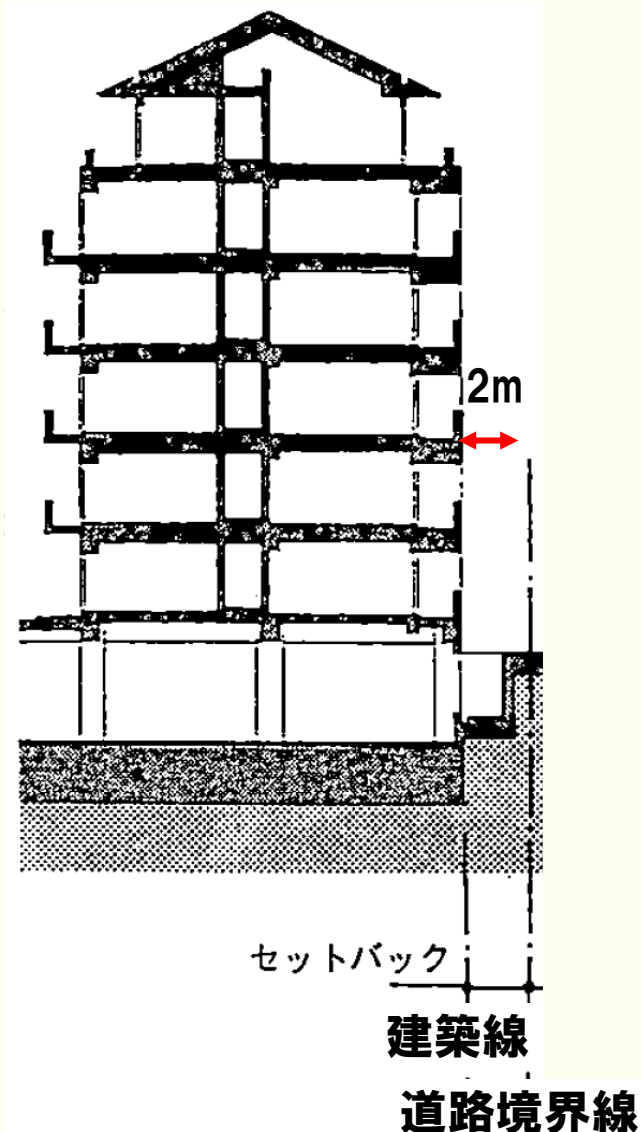
### 3「公益施設等のデザイン」

#### (1)敷地計画

- ・街路に對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。

#### (2)建築線の位置

- ・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。



## 4「屋外空間のデザイン」

(1)舗装のデザイン

(2)植栽のデザイン

(3)照明のデザイン

(4)ストリートファニチャー等のデザイン



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (1)舗装のデザイン

屋外景観の基盤をなす舗装は、現在のデザインを踏襲することを原則とし、以下の点に配慮する。

・歩道状空地については、道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。



歩道状空地の設計例（パティオス10番街）



歩道状空地の設計例（パティオス3番街）

### 前回の審議会からの修正

#### 変更

##### (1) 舗装のデザイン

屋外景観の基盤をなす 舗装は、現在のデザインを踏襲することを原則とし、以下の点に配慮する。

#### 他の項目と表現を合わせるよう修正

#### 前回

##### (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。

### 前回の審議会からの修正

#### 変更

- ・歩道状空地については、**道路**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。

#### 文章表現修正

#### 前回

##### 〔歩道状空地〕

歩道状空地については、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。

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (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選定を行うとともに、植栽に当たっては、植物が生育しやすいような土づくり等の整備を行うものとする。
- 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。

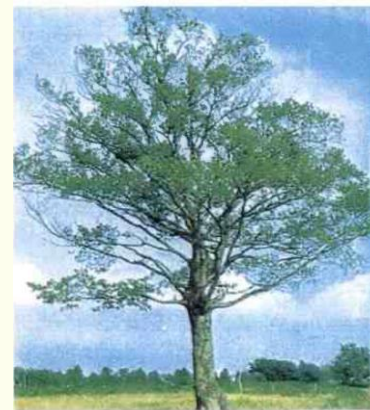
主要な高木樹種の例



クロマツ (常緑)



ヤマモモ (常緑)



エノキ (落葉)



### 前回の審議会からの修正

#### 変更

- ・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選定を行うとともに、植栽に当たっては、植物が生育しやすいような土づくり等の整備を行うものとする。

#### 植栽基盤に係る内容を追記

#### 前回

- ・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。

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (3)照明のデザイン

照明設備は、現在のデザイン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。



緑地周辺の照明



美浜プロムナードの照明

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (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。
- ・公衆電話  
デザインは、街並みと調和のとれるものとする。



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (4)ストリートファニチャー等のデザイン

##### ・公衆便所

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。

##### ・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。



##### ・~~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。~~

※道路施設のため、届出対象行為から削除



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 4「屋外空間のデザイン」

#### (4)ストリートファニチャー等のデザイン

##### ・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。



##### ・彫刻・モニュメント等

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よう努める。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。



**「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**

**(2)植栽のデザイン**

**(3)照明のデザイン**

**(4)ストリートファニチャー等のデザイン**

**(5)歩道橋のデザイン**

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 「道路及び都市公園のデザインに関する基準」

#### (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。

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。

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努めるものとする。

### 「道路及び都市公園のデザインに関する基準」

#### (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。

#### (3)照明のデザイン

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。

- ・**街並みと調和したデザインに配慮するものとする。**
- ・夜間の安全性と快適性を確保するため、既設の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幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 前回の審議会からの修正

#### 変更（3）照明のデザイン

- ・街並みと調和したデザインに配慮するものとする。

#### 維持管理の観点を踏まえ修正

#### 前回（3）照明のデザイン

- ・既設の道路照明灯のデザイン性を継承する。

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 「道路及び都市公園のデザインに関する基準」

#### (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**配慮**する。なお、材料および構造については、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、**街並みに配慮したデザイン**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。

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 前回の審議会からの修正

#### 変更

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**配慮**する。

- ・ベンチ等のストリートファニチャー類は、**街並みに配慮したデザイン**とする。

#### 維持管理の観点で踏まえ修正

#### 前回

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。

- ・ベンチ等のストリートファニチャー類は、**現在のデザインに配慮しつつ、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。

## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 「道路及び都市公園のデザインに関する基準」

#### (4)ストリートファニチャー等のデザイン

##### ・誘導案内標識等

街路名称表示板は、現在のデザインに配慮しつつ、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。



##### ・公衆便所

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。



## ④幕張新都心住宅地区景観形成基準

### 「道路及び都市公園のデザインに関する基準」

#### (5)歩道橋のデザイン

- ・公園大通り横断歩道橋  
(マリーンデッキ)及び海  
浜大通り横断歩道橋  
(シーサイドデッキ)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。

