

第11回 千葉市景観総合審議会



(第7回 千葉市都市文化賞グランプリ「東京クラシック 森のクラブハウス・馬主クラブ棟」)

平成30年8月29日

都市計画課 都市景観デザイン室

議事 1

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 (幕張新都心若葉住宅地区)



○「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。

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

- ・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(平成〇〇年千葉市告示〇〇号)

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

・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
(平成〇〇年千葉市告示〇〇号)

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、外観に係る模様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、外観に係る模様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）

(2) 景観形成基準

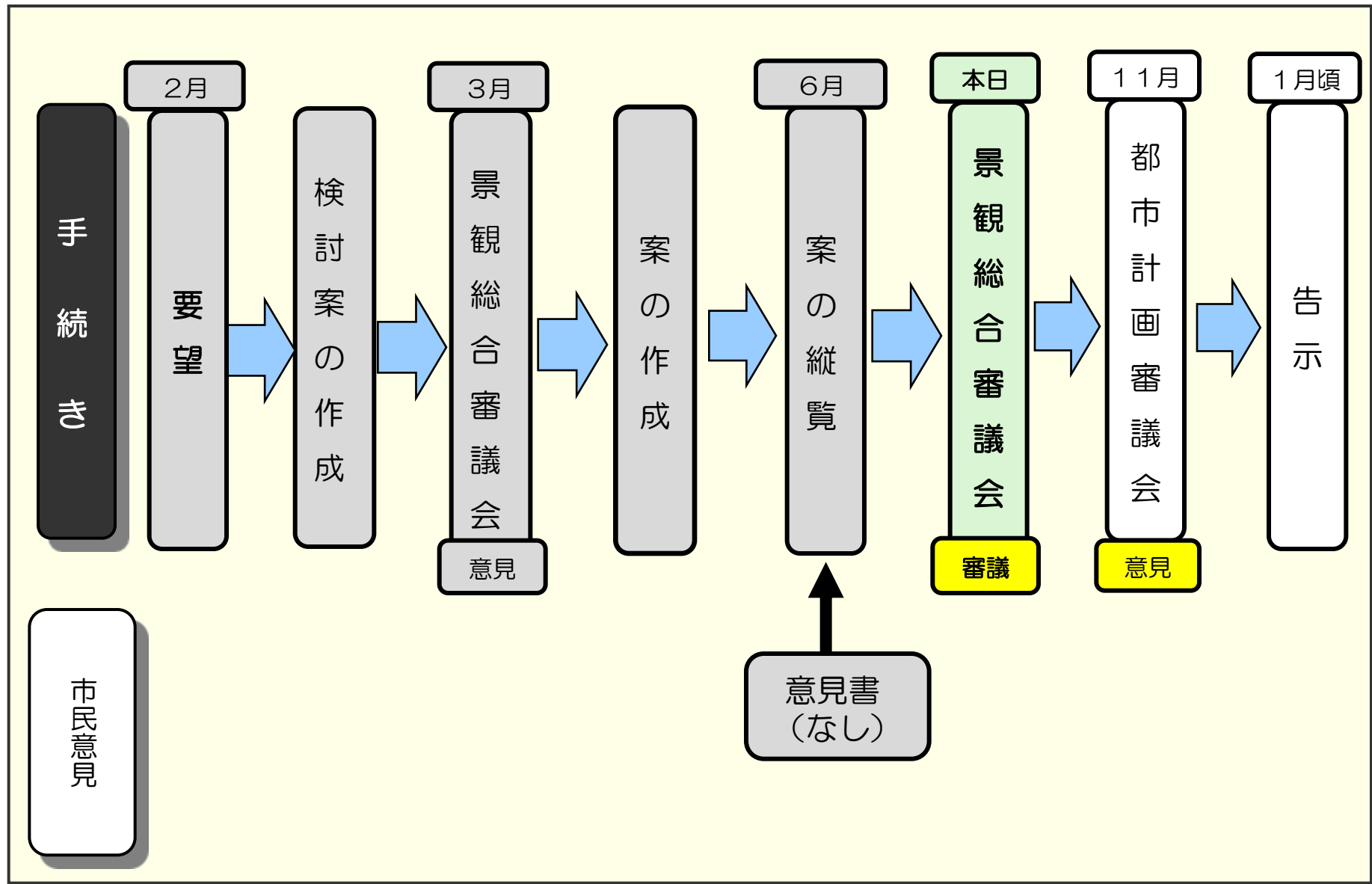
景観形成推進地区における景観形成基準は、地区の特性や合意形成に基づき定めるものとします。

・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）

はじめに

景観形成推進地区指定に向けた手続きの流れ



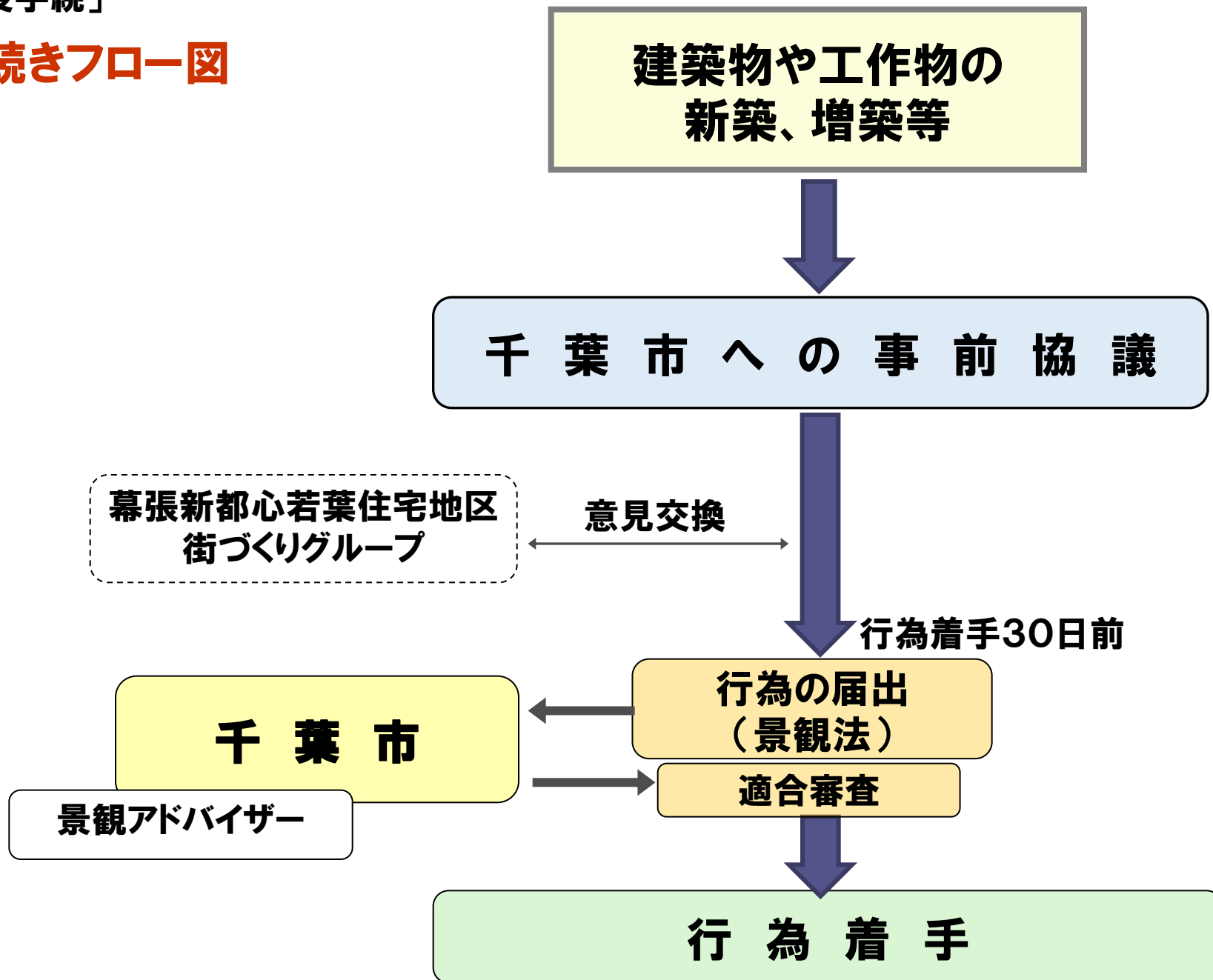
推進地区指定後

○建築物や工作物の新築、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



**規模に拘わらず、すべて景観法に
基づく行為の届出が必要**

手続きフロー図

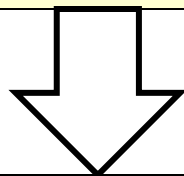


幕張新都心若葉住宅地区のこれまでの経緯

H26.7

「幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地
マスタープラン」

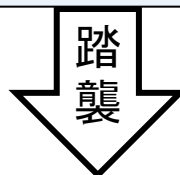
・千葉県企業土地管理局(旧企業庁)



H26.9

「幕張新都心若葉住宅地区都市デザインガイドライン」

・千葉県企業土地管理局(旧企業庁)

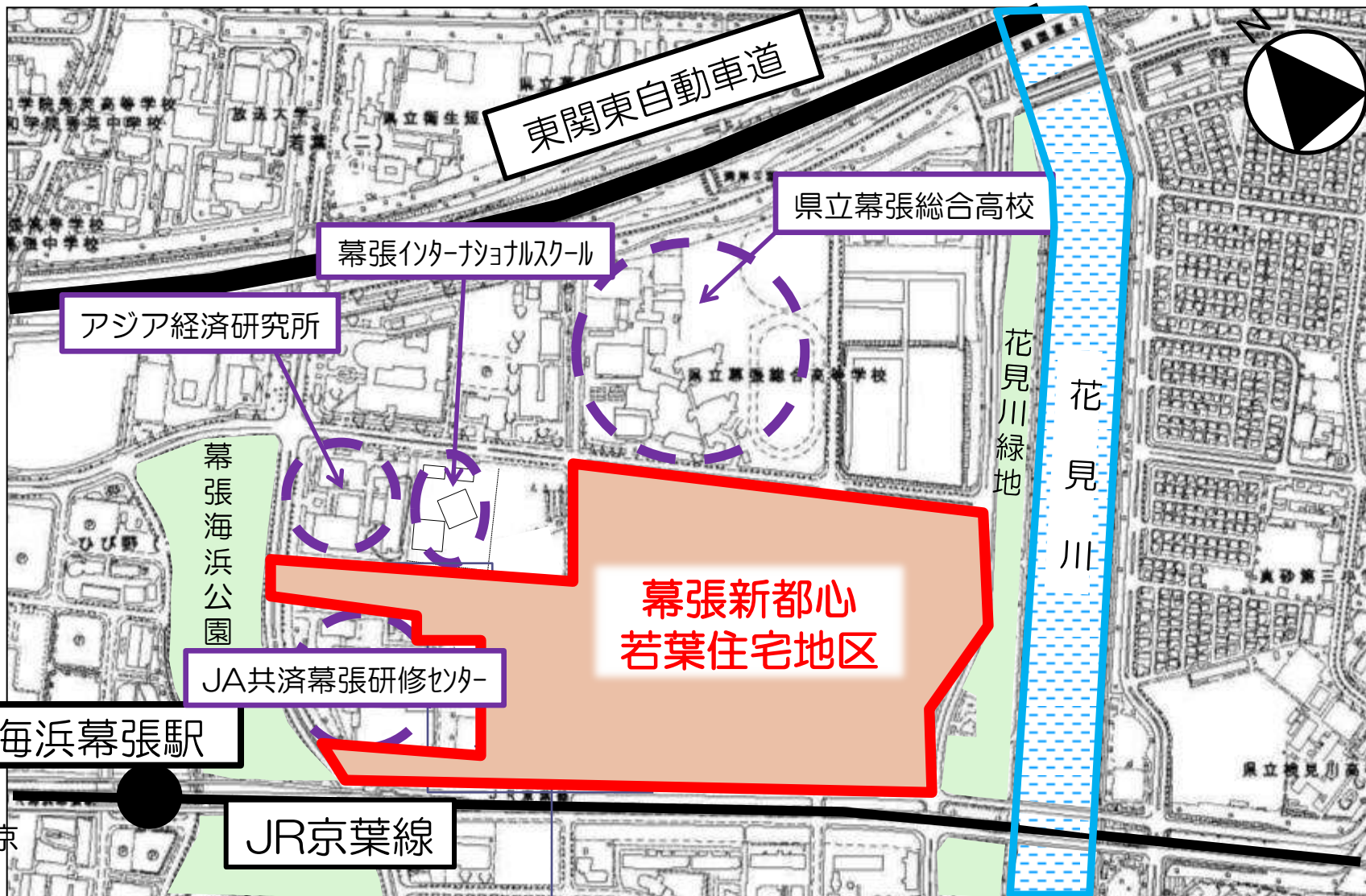


H28.6

「若葉住宅地区街づくりグループデザインガイドライン」

・三井不動産をはじめとする幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ

幕張新都心若葉住宅地区周辺図



至 東京

至 蘇我

幕張新都心若葉住宅地区の景観形成基準

【景観形成基準】

- 種類
- 名称
- 位置
- 面積
- 方針
- 敷地利用
- 建築形態等
- 緑化
- 屋外空間

- **種類** **景観形成推進地区**
- **名称** **幕張新都心若葉住宅地区
景観形成推進地区**
- **位置** **千葉市美浜区若葉3丁目及び
ひび野1丁目の各一部**
- **面積** **約22.8ha**

・方針

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にあつて、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ある。

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、景観形成推進地区の目標を次のとおり定める。

- ・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

前回の審議会からの修正

方針

前回の案

「歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり」

変更

「歩行者空間を軸としたヒューマンスケールな街づくり」

「敷地利用」

1. 共通事項

(1) 車両出入口

(2) 駐車場

(3) 駐輪場

(4) 歩行空間の活用

「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。
また、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。

「敷地利用」

1. 共通事項

(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。

前回の審議会からの修正

駐車場

前回の案

「**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配慮する。**」

変更

「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。」

「敷地利用」

1. 共通事項

(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、美観を損なわないよう配慮し、放置自転車が発生しないよう適宜配置する。

「敷地利用」

1. 共通事項

(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。

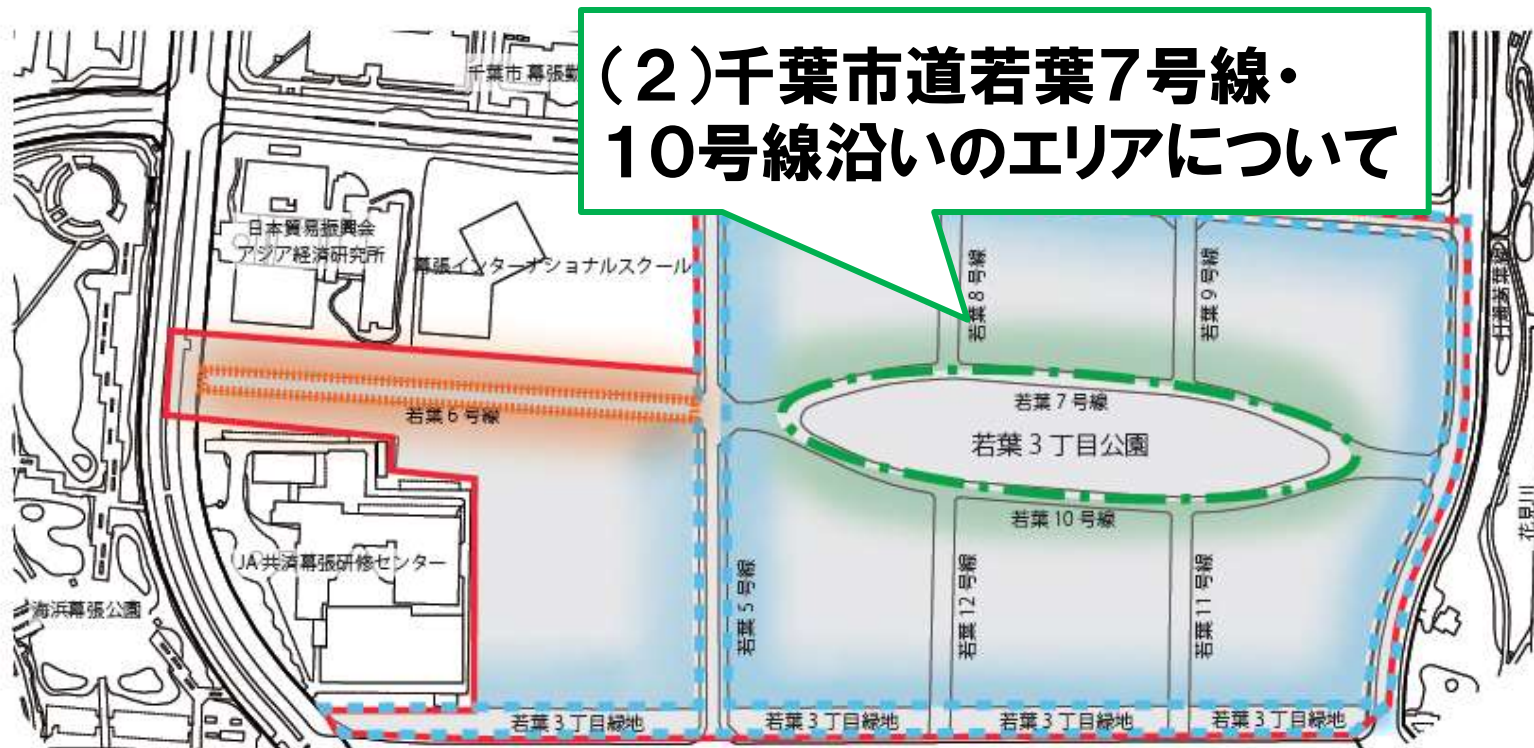
- ・広場などのオープンスペースによる構成
- ・ベンチなどのストリートファニチュアやアートなどによる構成
- ・植栽・舗装等による構成

また、道路と民地の間及び街区内には柵等を設けず、オープンな空間構成とし、街区内の通り抜けを妨げないこととする。

ただし、保安・管理上やむを得ない場合は除く。

「敷地利用」

2. エリア別の景観形成

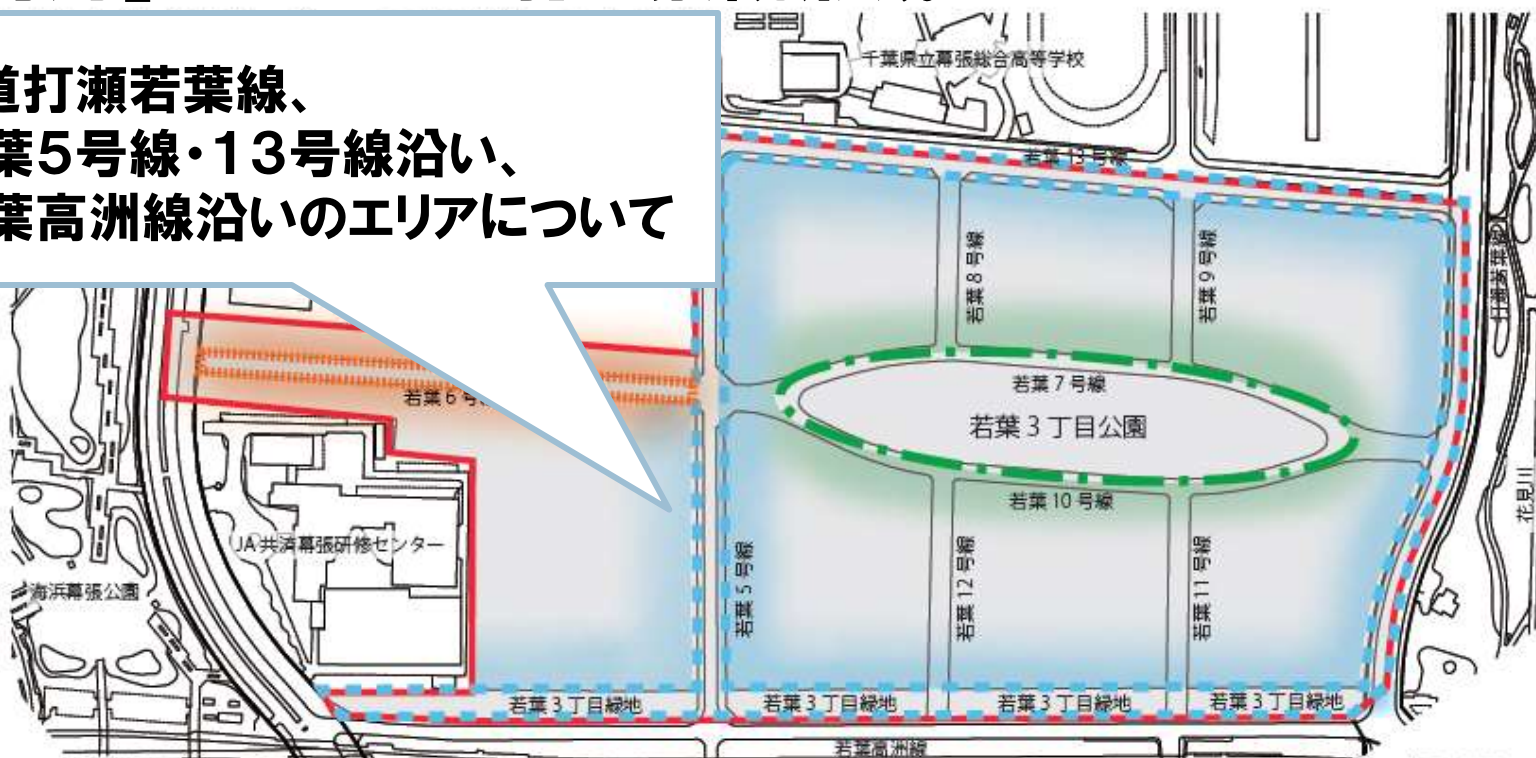


(2) 千葉市道若葉7号線・
10号線沿いのエリアについて

- ・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。

「敷地利用」 2. エリア別の景観形成

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



- ・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タウン、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。

「敷地利用」

3. 街のアクセントとなる景観の創出

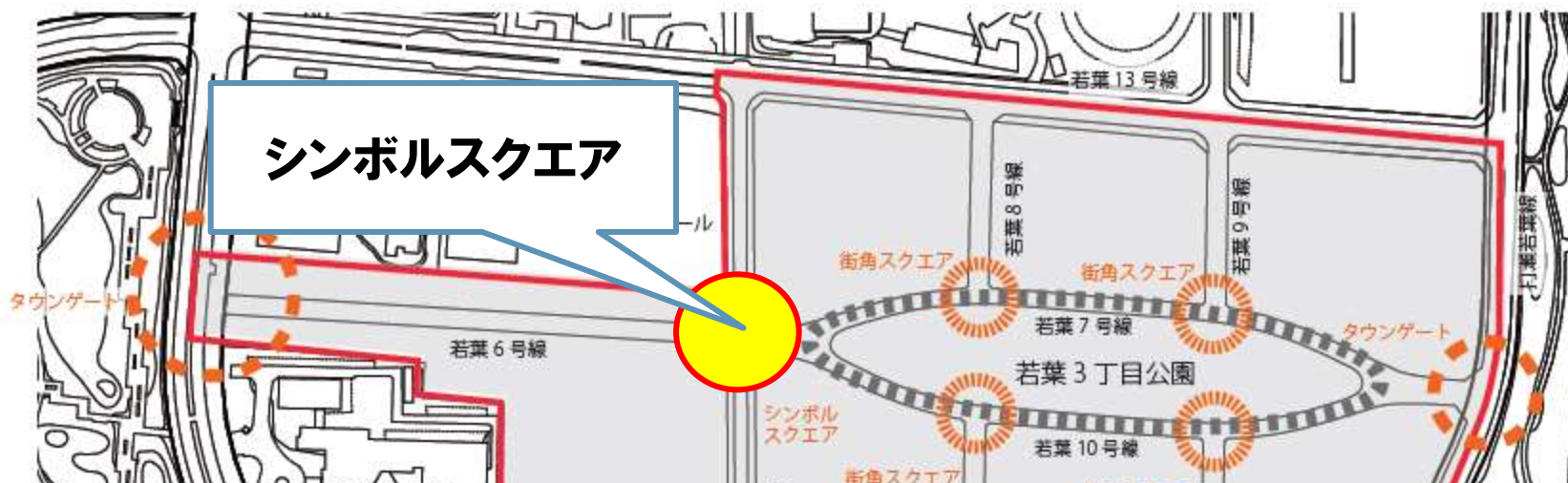


街の玄関口としてふさわしい、象徴的な表情をもち、かつ次のような機能を備えた空間として整備する。

- ・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。

「敷地利用」

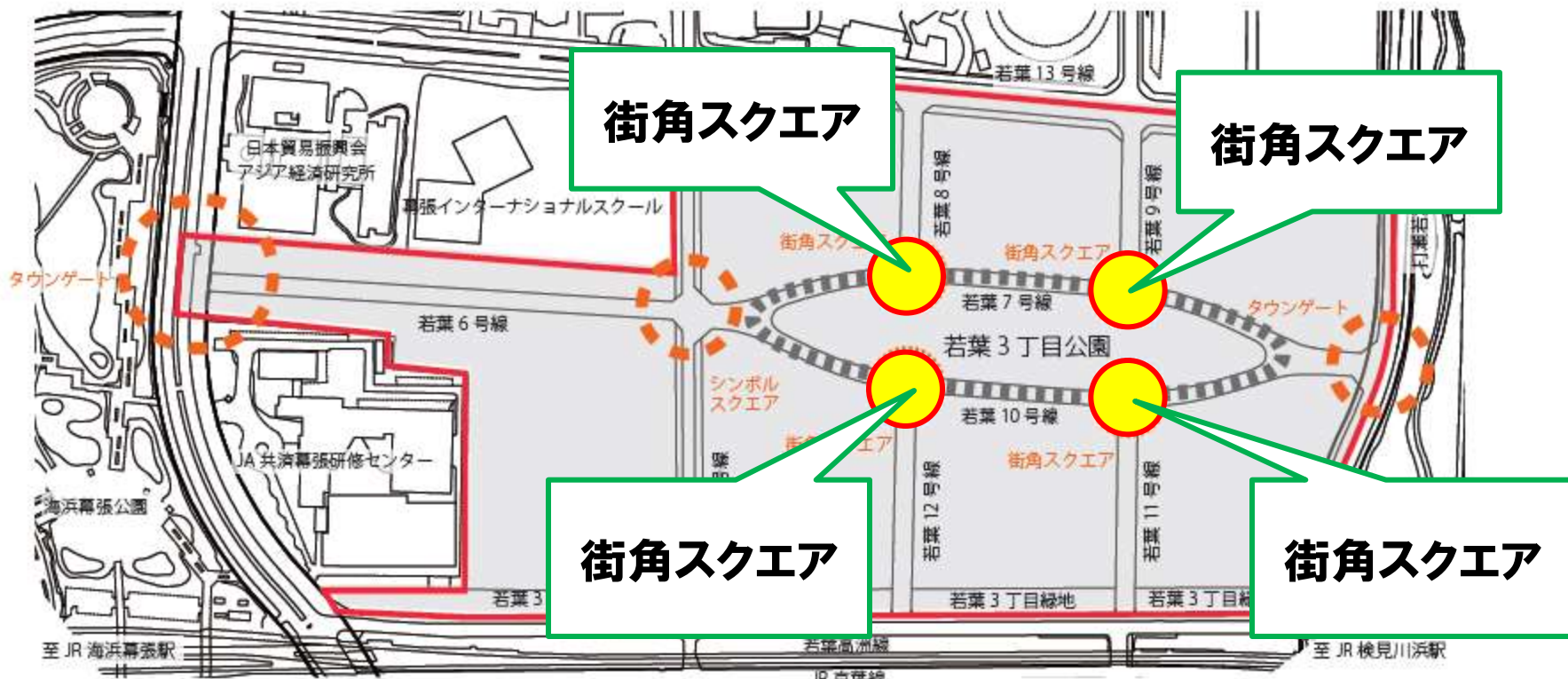
3. 街のアクセントとなる景観の創出



- 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。

「敷地利用」

3. 街のアクセントとなる景観の創出



- ・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。

建築形態等

1. 建築ファサードの景観上の配慮
2. ごみ集積所
3. 看板等

「建築形態等」

1. 建築ファサードの景観上の配慮

- (1) 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等とする
- (2) 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
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

「建築形態等」

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。

前回の審議会からの修正

看板等

前回の案

「商業施設などのための広告物は街並みと調和の取れたデザインとする。」

変更

「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。」

「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、緑の魅力が人々が十分に楽しむことができるよう計画する。また、安全性の観点から、見通しに配慮した計画とする。

臨海部という地域性に配慮し、樹種・植栽方法を選定する。

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。

「屋外空間」

1. 屋外空間の景観上の配慮
2. 舗装のデザイン
3. 照明のデザイン

「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。

「屋外空間」

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

前回の審議会からの修正

舗装のデザイン

前回の案

「街区内の屋外歩行空間は、魅力的で歩きやすい舗装材の選択を行う。」

変更

「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」

「屋外空間」

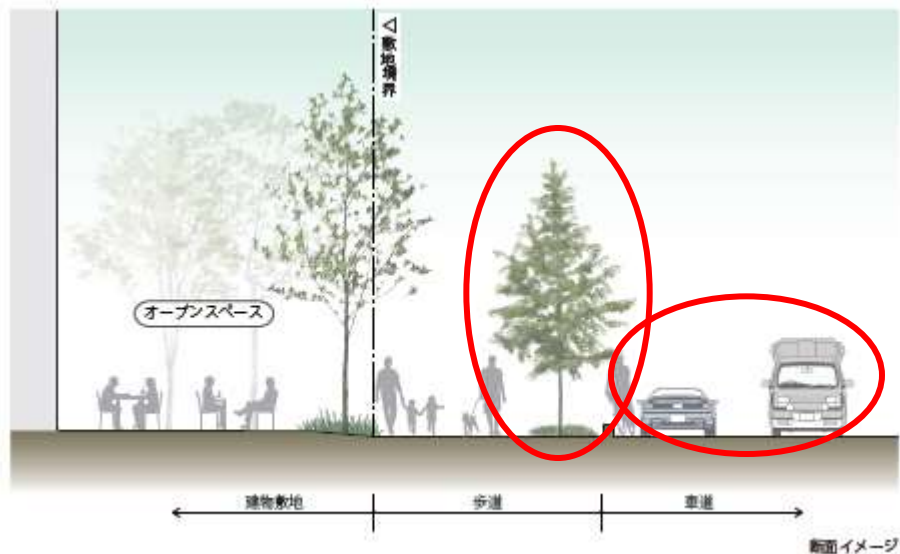
3. 照明のデザイン

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。

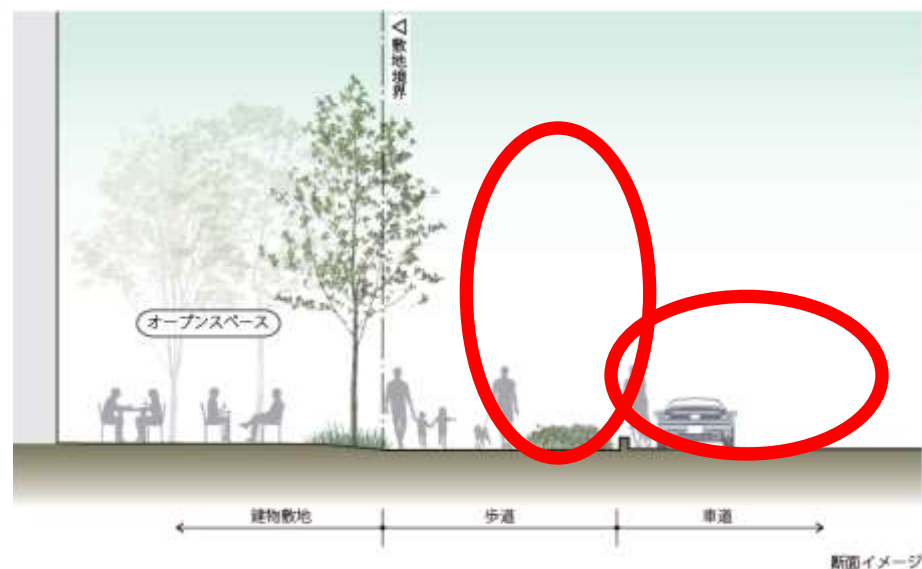
- ・夜間の光の演出により都市の魅力やにぎわいを創出する。
- ・住宅部分に光害を及ぼさないよう、十分に配慮する。
- ・街区相互の関係性に配慮するものとし、地区全体の夜間景観のイメージの統一、連続性をつくる。
- ・建築物からの光、樹木ライトアップの光などを活用する。
- ・省エネルギーに留意し、高効率の照明設備の使用など環境への影響に配慮する。

前回の審議会からの修正
「敷地利用」
歩行空間の活用

前回の案



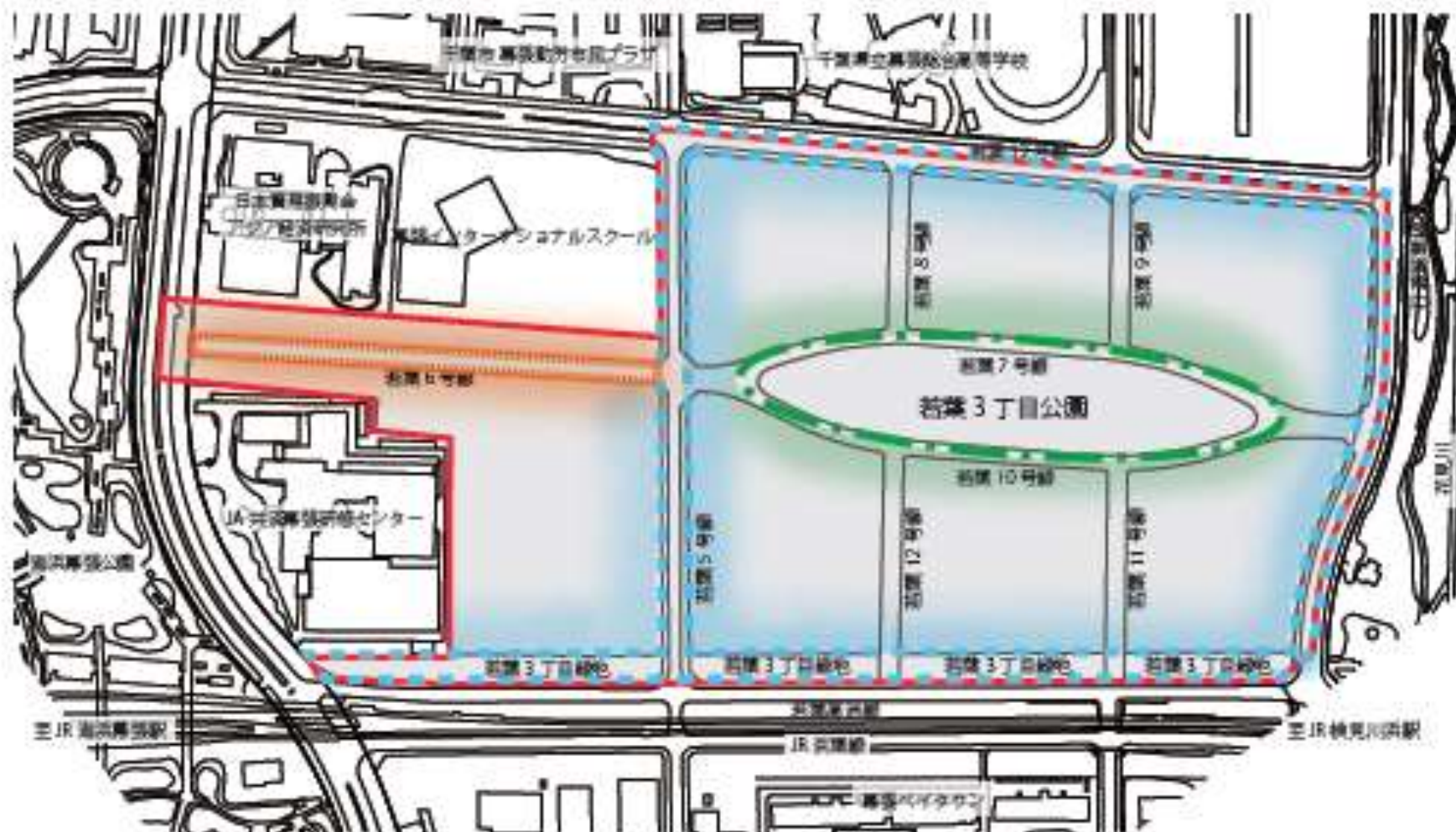
変更



前回の審議会からの修正

「敷地利用」

エリア別の景観形成



前回の審議会からの修正

「敷地利用」

街のアクセントとなる景観の創出

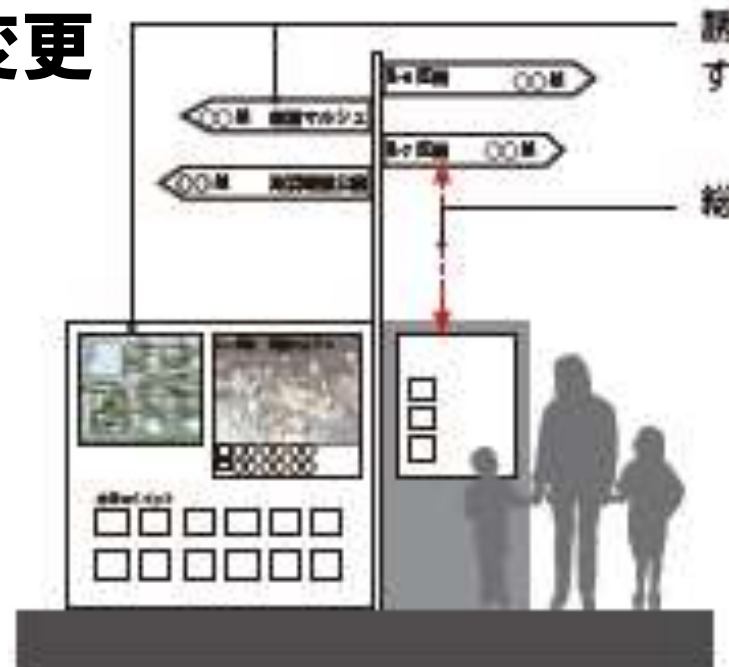
街の案内サイン

前回の案



視認性が高い色を使用し、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。

変更



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。

- H30.11 **千葉県都市計画審議会にて意見聴取**
- H31.1頃 **告示(景観形成推進地区の指定)**
- H31. 4 **施行(届出開始)**



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 (幕張新都心若葉住宅地区) 終

