



千葉市都市局都市部都市計画課  
都市景観デザイン室

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号  
TEL.043-245-5307



U  
R  
B  
A  
N  
D  
E  
S  
I  
G  
N  
  
C  
H  
I  
B  
A



## 中央公園プロムナード 都市景観デザイン推進地区

千葉市

中央公園プロムナードは、JR千葉駅東口駅前広場と中央公園を結び、千葉市のメインストリートです。

千葉市民のみならず、多くの人々が訪れるこのプロムナードは、千葉市の都市イメージの形成において、大きな役割を担っており、平成12年には、街路など公共空間の整備が完了し、うるおいと安らぎのある快適な歩行空間が創出されました。

そして今、都心としての魅力を一層高めていくために、プロムナードに隣接する沿道の景観をこれまで以上に整えていくことが求められています。

このため、千葉市では、沿道の土地・建物所有者の方々と協働で、将来の沿道景観の形成に関する検討を進め、平成16年1月21日に、この地区を千葉市都市景観条例に基づく都市景観デザイン推進地区として指定するとともに、地区景観デザイン方針・基準を施行することといたしました。

今後は、この地区景観デザイン方針・基準に沿って、まちづくりに関わる人々がそれぞれの役割のもとに、協力、連携して、千葉市の玄関口にふさわしい魅力ある空間を育てていきたいと考えています。

このパンフレットは、この地区に関わる市民・事業者のみなさんが、建築計画などを進める際の配慮事項を分かりやすくまとめたものです。

中央公園プロムナード沿道地区の魅力ある景観形成に向け、積極的にこのパンフレットを活用してください。



将来のまちなみイメージ

## 都市景観デザイン推進地区とは.....

都市景観形成を推進すべき地区を指定し、重点的な景観形成を図ります。  
地区の関係住民等の意見を聴きながら、地区景観デザイン方針等を定め、これを誘導基準とします。  
地区内における一定の建築行為は届出制とし、市は必要に応じ助言または指導を行います。

## 指定地区

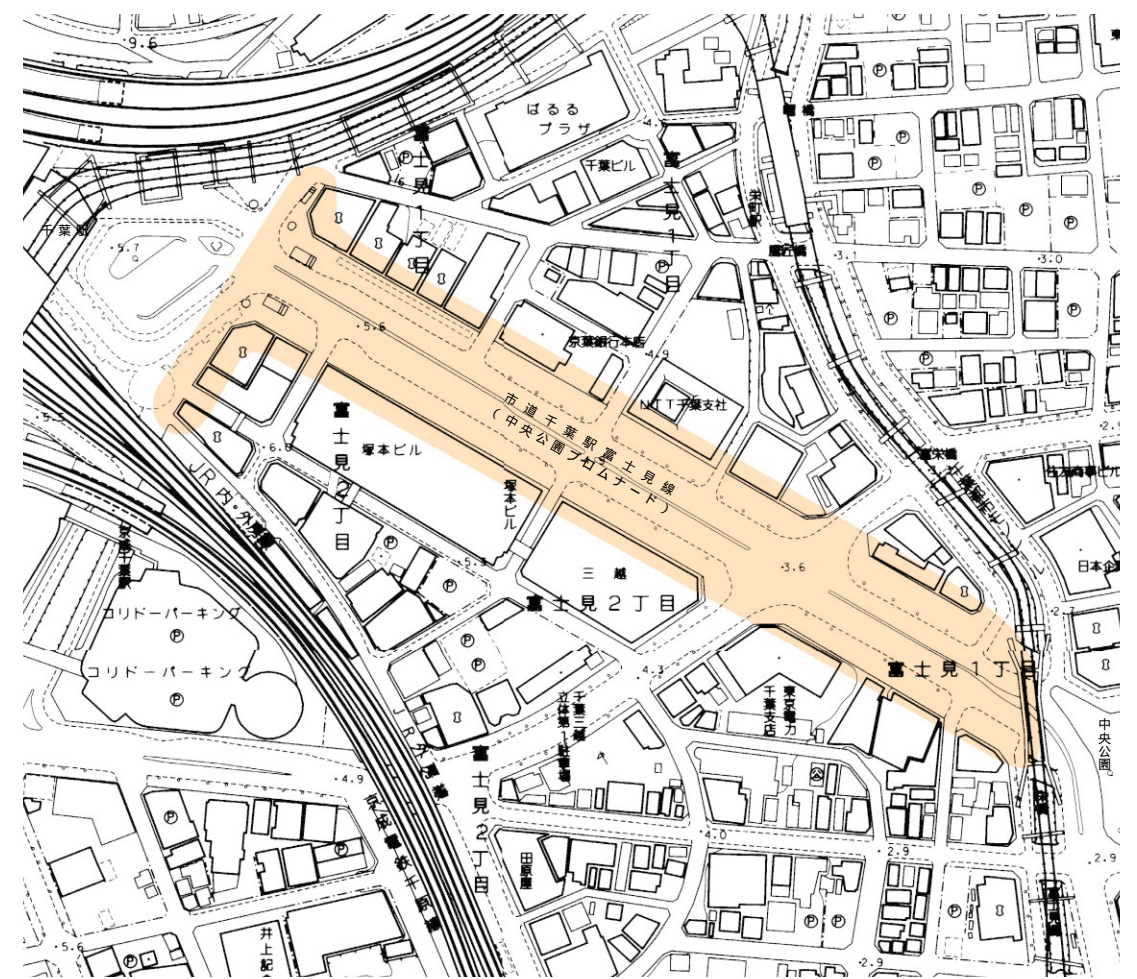
指定地区は、次のとおりです。

富士見一丁目及び富士見二丁目のうち、

市道千葉駅富士見線の区域内の土地

JR千葉駅東口広場及び市道千葉駅富士見線に接する土地

建築物、工作物若しくは屋外広告物をJR千葉駅東口広場及び市道千葉駅富士見線に面して建築し、若しくは設置するための敷地として使用される土地



：中央公園プロムナード都市景観デザイン推進地区

## 届出の対象となるもの

届出の対象は、次のとおりです。

千葉県都市景観条例第14条第1項

- ・ 建築物等の新築、増築、改築、移転、外観に係る修繕若しくは模様替え又は外観の色彩の変更
- ・ 広告物の設置、改造又は移転
- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 樹木の伐採又は植栽
- ・ その他、規則で定めるもの(敷地の使用方法の変更)

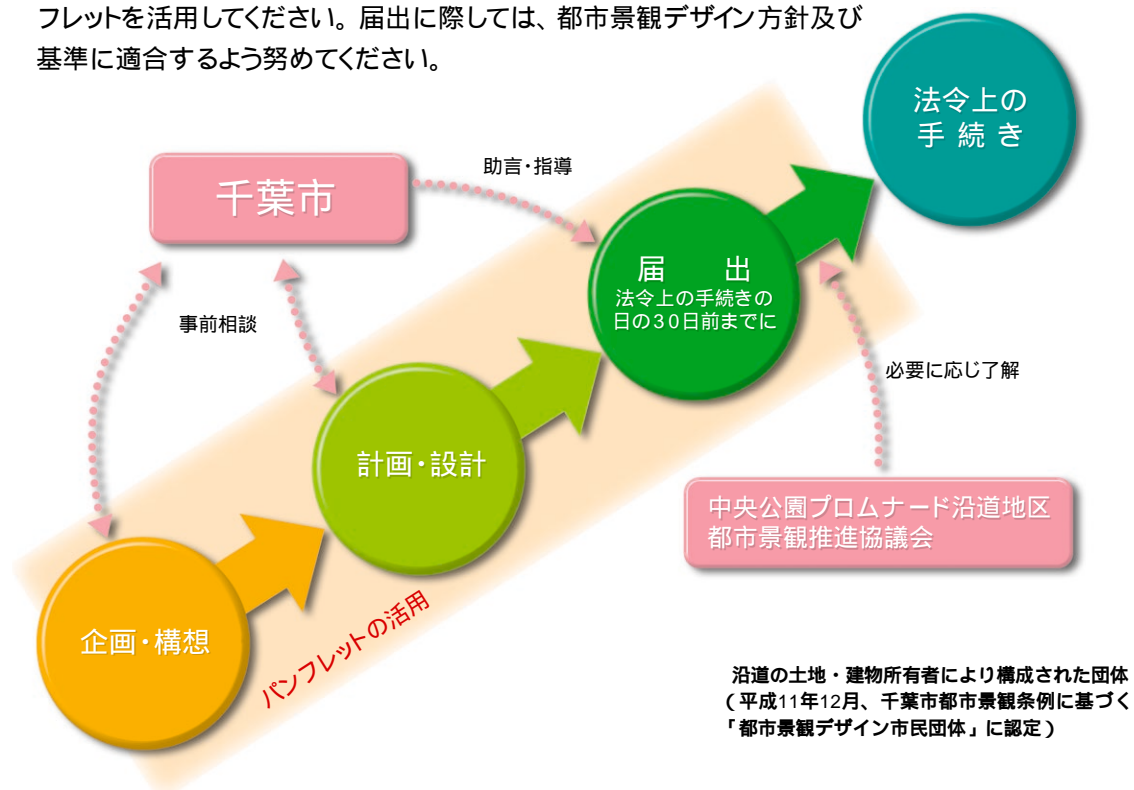
## 届出の対象とならないもの

千葉県都市景観条例第14条第2項

- ・ 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの
- ・ 震災、風水害、火災その他の災害のために必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として行う行為
- ・ 国又は地方公共団体が行う行為

## 届出までの流れ

建築計画などを進めるにあたっては、企画・構想段階等のできるだけ早い時期からこのパンフレットを活用してください。届出に際しては、都市景観デザイン方針及び基準に適合するよう努めてください。



## 既存建築物等の取り扱い

地区景観デザイン方針・基準の告示の日に、この基準等に適合していない既存建築物等に関しては、すぐに基準に適合させなければならないということではありません。しかし、今後は機会を捉え、できる限り早期に基準に適合させるよう努めてください。

## 地区景観デザイン方針

将来の目標とするまちなみを示すものが地区景観デザイン方針です。

ここでは、将来のまちなみの方針を次のように設定します。

### 地区景観デザイン方針

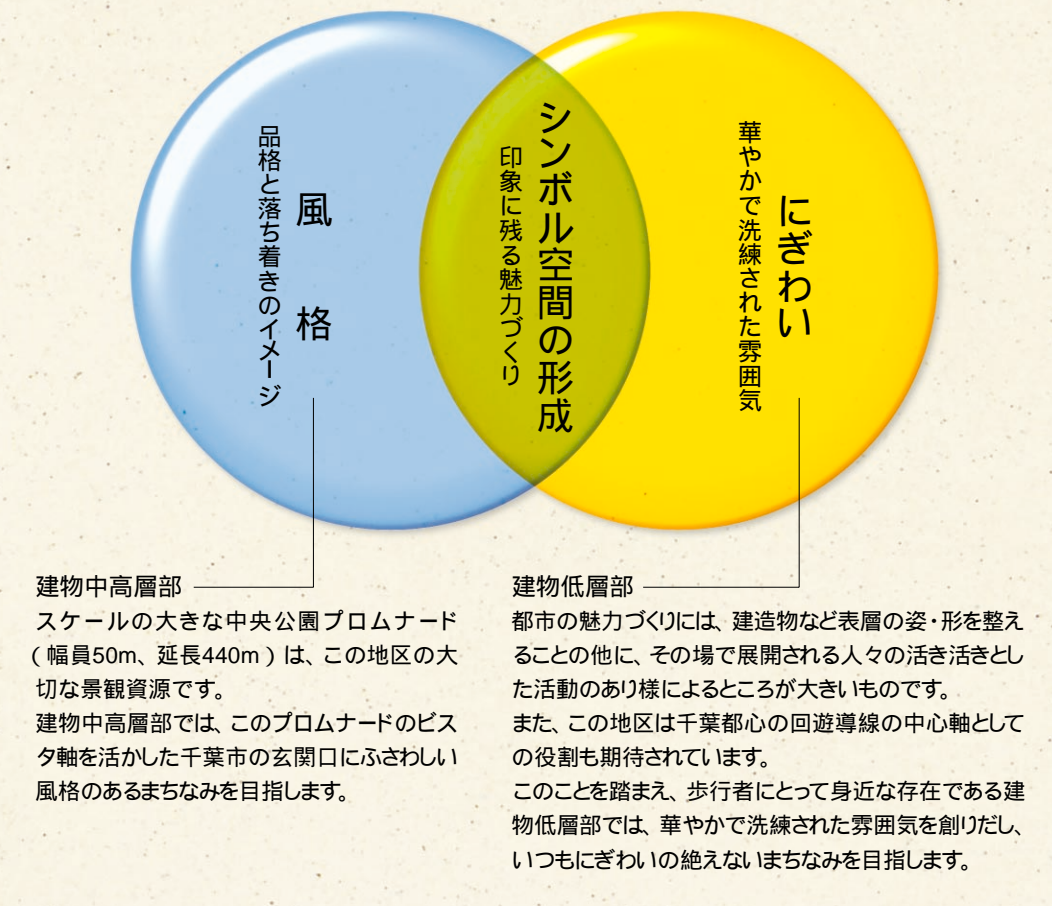
中央公園プロムナードは千葉市の玄関口に位置するメインストリートであり、ちばの顔にふさわしい魅力あるまちなみを形成するため、次の基本目標を定める。

1. シンボリックな空間づくりを進めるため、プロムナードを中心とした一体性のあるまちなみの形成を図る。
2. 多くの人々の心に残るような、ちばの顔にふさわしい風格のあるまちなみの形成を図る。
3. 千葉都心部のメインストリートとして、華やかな雰囲気に含まれた、歩いて楽しいにぎわいのあるまちなみの形成を図る。

## IMAGE

### 地区景観デザインイメージ

「ちばの顔」として多くの来訪者の印象に残るような、プロムナードのシンボル性を高めたまちなみを目指します。ここでは、建物の中高層部と低層部の景観形成上の役割を踏まえ、次のように目標を設定しました。



## 地区景観デザイン基準

地区景観デザイン方針で示した目標を実現するための具体的なルールとなるのが、地区景観デザイン基準です。建替えなどの際には、この基準に適合するよう計画してください。

(地区景観デザイン基準の全文は12-13ページに掲載)

### 建築物

#### 敷地規模

一定の敷地、建物規模を保ち、また推進することでプロムナードのスケールを活かした風格ある景観形成を進めます。

- 敷地の共同化を推進する
- 敷地の細分化はしない

#### 建物高さ

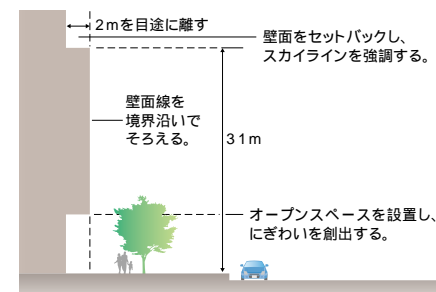
プロムナードのシンボル性を高めるために、スカイラインを整え、統一感のあるまちなみを目指します。

建物階数は6階以上(31m以上を目途)とする

\*現在、この地区の建物高さは旧建築基準法で定められた絶対高さ(31m)により、この高さで概ね揃っています。このため、揃えるスカイラインは、この31mとしています。



壁面線とスカイラインが統一されたまちなみ



### 形態・意匠

#### 壁面位置

スカイラインと同様に壁面位置も揃えることで、統一感のある景観が形成されます。また、まちかどや低層部では、歩行者が憩い、楽しめるようなオープンスペースを積極的に創出し、魅力ある空間づくりを進めましょう。

31mまでの壁面位置は境界沿いで揃える

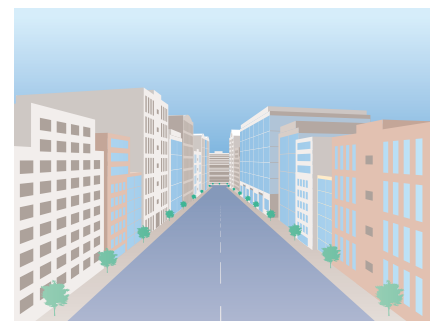
31mを超える壁面位置は境界から2mを目途にセットバックする

まちかどや低層部にはオープンスペースをつくる

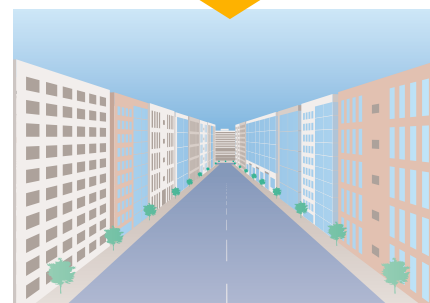
オープンスペースは、開放性の確保や魅力ある夜間景観の形成を進める

- ・柱などの構造物を少なくする
- ・照明の工夫

\*ここで規定するオープンスペースとは、上空の建造物等躯体の有無に拘わらず、人々が自由に活動できる空間とします。



壁面の位置や高さが乱れ軸線が失われる



ビスタを強調する軸を生かす

### 用途

にぎわいのあるまちなみをつくっていくためには、人々が憩い、楽しむことができる施設を低層部に集積させていくことが大切です。そのような施設の設置が難しい場合は、歩行者が楽しめるような工夫に努めましょう。

特にまちかどは、視線が集まりやすい分、景観形成に対する役割は大きいものです。まちかどの低層部の使い方には十分な配慮が望まれます。

- 1階は、商業系用途とする
- カフェ、レストラン、ショップ など
- ショーウィンドウを設置する
- まちかどの低層部はまちなみの魅力を高めるような使い方を進める
- イベント、オープンカフェ、ワゴンセール、ポケットパーク など

### 意匠・色彩

まちの色彩は、その地域の環境を構成する重要な要素です。目標とする建物中高層部の『風格』と低層部の『にぎわい』のイメージを盛り立てる壁面の色彩としましょう。

意匠についても同様に、この地区のコンセプトにあったデザインとし、特にまちかどでは、魅力ある表情をつくる工夫が望まれます。

- 中高層部は落ち着いた色調とする
- 低層部はアクセントカラーを効果的に使用する
- 中高層部は風格を感じられるような意匠とする
- 低層部では色彩、意匠に変化をつけ、にぎわいを感じられるよう工夫する
- プロムナードから見える側面も正面と同様の色彩、材料に配慮する
- まちかどは建物のシンボルとなるよう演出する
- 個性的な意匠、色彩、照明の工夫
- 日よけは落ち着いた品の良い色彩・意匠とする
- \*単色でシンプルなものを推奨します。



店内のにぎわいが屋外空間まで溢れている



外に開かれた使われ方が、開放感のあるまちの表情を創る



工夫されたショーウィンドウが、歩行者の目を楽しませている



建物コーナー部のしつらえは、まちの魅力づくりに大きく貢献する



おしゃれな印象を与えている日よけ



歩行者に対する魅力ある表情づくり

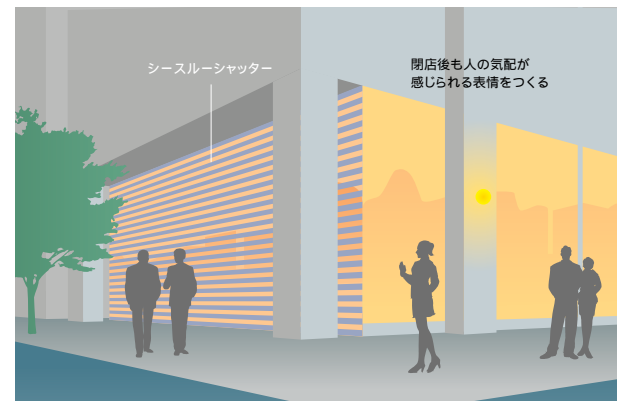
### 施設・設備類

#### 夜間景観

建物低層部の使用形態によっては、テナントが閉店した後の夜間は、寂しい景観になりがちです。様々な工夫をすることで、日中とは異なった魅力ある夜間景観の創出が求められます。

低層部は、歩行者にとって魅力ある表情をつくる照明を行う

シースルーシャッターを採用する



室内から漏れる灯りが、人の気配のある魅力的な夜間景観を創る

#### 屋外設備類

建物に付帯する屋外設備類は景観を阻害する要素となりやすいものです。

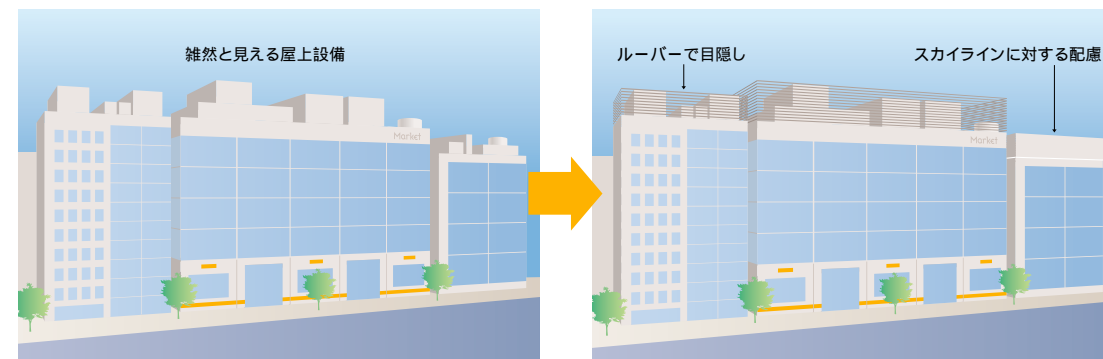
設計の当初から配置やデザイン処理に十分配慮し、建築物やまちなみと調和を図ることが望まれます。

プロムナードから見えないよう設置や遮へいの方を工夫する

塔屋、屋外設備、屋外階段など



延長させたバラベットで屋上設備の目隠しを行うことですっきりと見せている



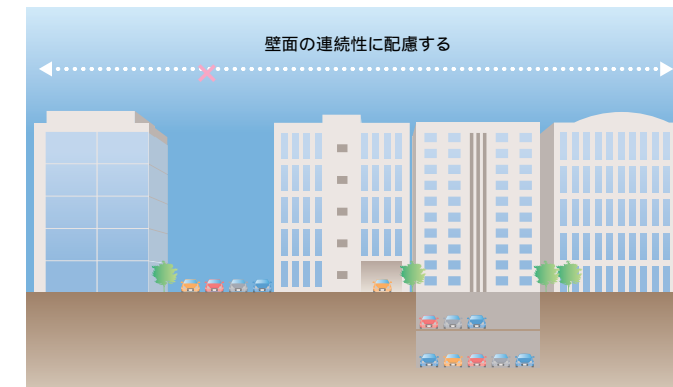
### 建物の付帯施設

建物に付帯する施設には、建築物やまちなみとの調和やにぎわいが途切れないような配慮が望まれます。

原則として平面駐車場は設けない

平面駐車場、立体駐車場、車両出入口の景観配慮や歩行者の安全確保を行う

プロムナードに面してごみ置き場、駐輪場、自動販売機の設置を控え、設置する場合は景観に配慮する



まちなみとの調和に配慮された立体駐車場

### 通り抜け道

敷地状況などに応じ、通り抜け道を設置することで、周辺地区との回遊性をもたせ、千葉都心の歩行者空間のネットワークに貢献することも必要です。

通り抜け道(パサージュ)を設置する

### 外構

街路空間とのつながりを十分に意識し、歩行者がゆとりや安らぎ、楽しさを感じられる効果的な演出を検討してください。

塀、フェンスは設置しない

設置する際は緑化を図るなどの景観配慮

歩道と一体化する構造・色彩

段差をつくらない

色彩の協調など

花やみどりの演出

プランターなどによる花壇

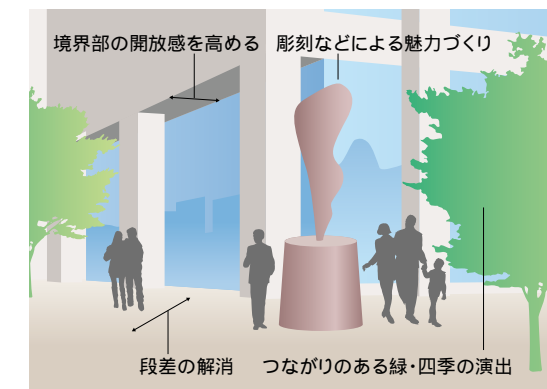
ウォールバスケット

(壁掛け式の花やみどりのバスケット など)

壁面緑化 など



店先を花で飾り、華やかな表情をつくっている



## 広告物・サイン

### 共通事項

広告物・サインは掲出方法によっては、景観を阻害しやすい要素となりやすいものです。それぞれが思い思いに設置すれば、見る人に乱雑な印象を与え、また広告物・サインの乱立によって、まちの利用者にとって、「わかりにくいまち」にもなりかねません。

このため、掲出内容を工夫したり、掲出方法に秩序を持たせることで、見る人に良い印象を持ってもらうことができます。

さらに、掲出内容の質を高めることは、おしゃれで洗練された魅力あるまちのイメージ確立に貢献することにもつながります。

建物との一体化を進める

規模・掲出位置の集約化を図る

退色の少ない維持管理のしやすい素材とする

デザインの優れた質の高い内容とする

落ち着いた色彩を採用する

蛍光色などの派手な色彩は使わない

\* 広告物・サインの設置にあたっては、千葉市屋外広告物条例に基づく手続きが必要となる場合がありますので、市へ相談してください。



工夫された印象的な広告物



しゃれたバナー広告は、まちに彩りを添える



### 屋上広告物

整えられたスカイラインを阻害しないよう、原則として屋上広告物は設置しないでください。

一定のものについては設置を可能としていますが、その際もまちなみとの調和やスカイラインに対する影響を少なくするような配慮が必要です。

原則として設置しない

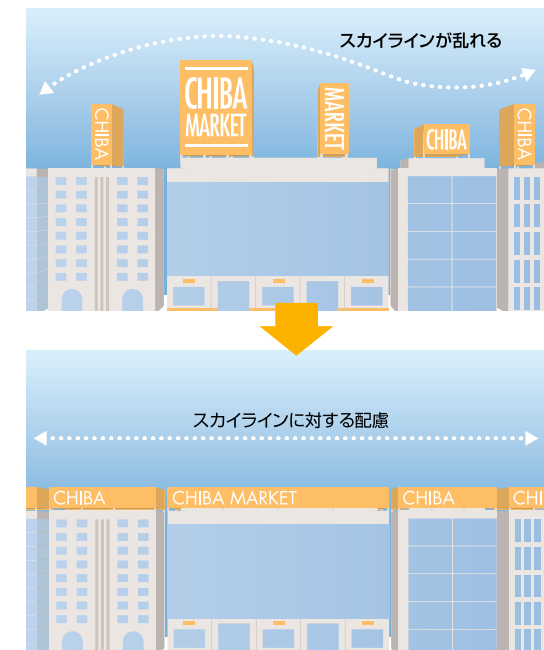
ただし、次の6項目に配慮したものは除く

- ・建築物との調和した大きさ
- ・スカイラインの連続性や建物との一体化に配慮

広告表示面を建築物壁面線に揃える

広告物の幅を建築物間口幅に揃える

- ・建築物1棟につき1箇所
- ・骨組みや支柱が見えない
- ・地上面から広告物上端が40m以下
- ・広告物の高さがその広告物の幅より短い



### 壁面広告物

壁面の表情を妨げる過大な掲出は控え、壁面に馴染ませることで秩序ある景観を創出しましょう。一方で、大きな面を使っても、デザインが優れていれば、まちの魅力を高めるには効果的なケースもあります。このため、ここではそのようなデザイン性の優れたものは、規定を超える内容でも設置を可能としています。

建物の壁面を下地とする

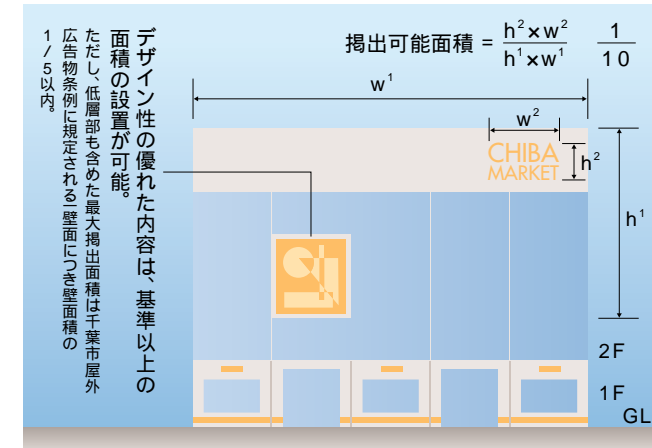
1壁面につき同一内容は1箇所

3階以上の表示面積は3階以上の壁面面積の1/10以内

○デザイン性の優れた内容は上記の基準を適用しない

\* 設置するには、設置しようとする広告物の掲出内容について、中央公園プロムナード沿道地区都市景観推進協議会の了解が必要となります。

### 壁面広告物の基準概略



壁面を下地とした切り文字による壁面広告

h<sup>1</sup> = 建物壁面 中高層部高さ    h<sup>2</sup> = 壁面広告物高さ  
w<sup>1</sup> = 建物壁面 中高層部幅    w<sup>2</sup> = 壁面広告物幅

### 突出広告物

連続性のある壁面線を隠してしまう突出広告物の設置は、なるべく控えましょう。設置するには、秩序ある掲出により、まちなみとの調和を図りましょう。

突出広告物ではなく、1箇所の集約した独立広告物とする

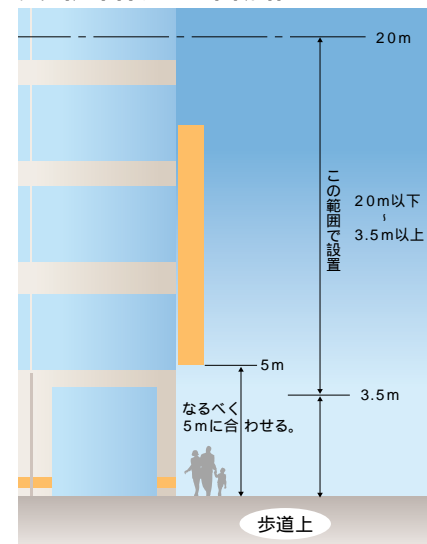
設置する場合は、1壁面に1箇所とする

2箇所以上設置する場合は30m以上離し、設置位置、形状を合わせる

地上から広告物下端までは3.5m以上（5mを標準）、上端は20m以下とする

○低層部の1㎡未満の突出広告は、上記の基準を適用しない

### 突出広告物の基準概略



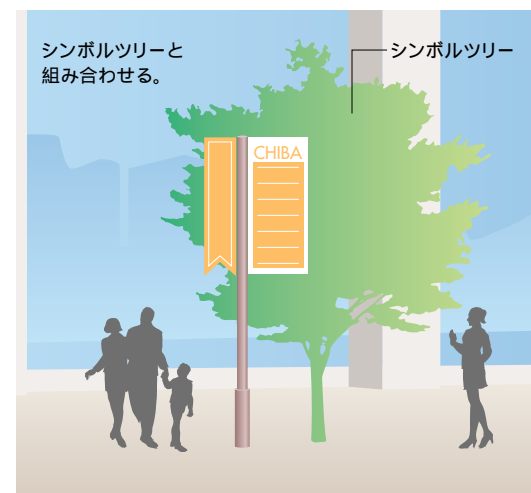
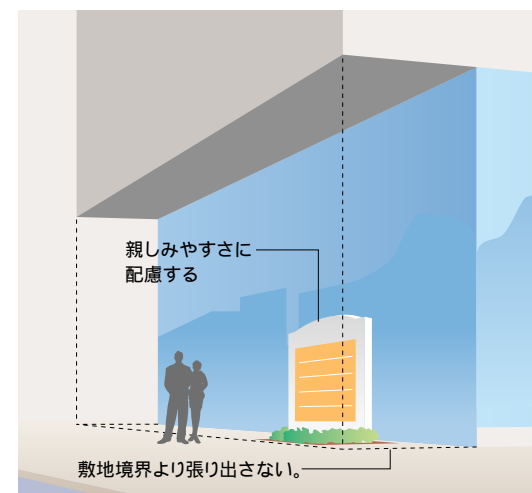
突出広告物の代わりに設置された独立広告物

### 敷地内の独立広告物

安全でゆとりある歩行者空間の創出を図り、歩行者空間の魅力高める工夫を展開しましょう。

のぼり旗は設置しない

大きさ・形状・設置位置に十分配慮する

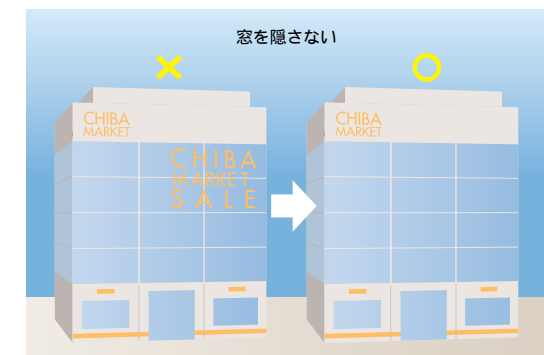


### 窓面広告物

窓面に広告物を設置すると窓を隠してしまい、夜間の窓面から漏れる光を遮ってしまったり、見る人に乱雑な印象を与えてしまいます。このため、広告物を窓に設置することは控えてください。

ショーウィンドウなど以外は設置しない

\*窓面広告物には、窓の内側から屋外へ向かって掲出するものも含まれます。



### 工作物

まちなみや建築物に対する違和感を軽減することが望めます。

特に鉄塔は規模も大きく、それだけに景観に与える影響はとても大きいものです。

色彩やデザインの工夫で景観形成に対する貢献を図ることが望めます。

設置や遮へいの方法を工夫する

鉄塔は周辺からの見え方に配慮し、落ち着いた色彩を使用する



まちなみに配慮し、デザインや色彩を工夫している通信塔

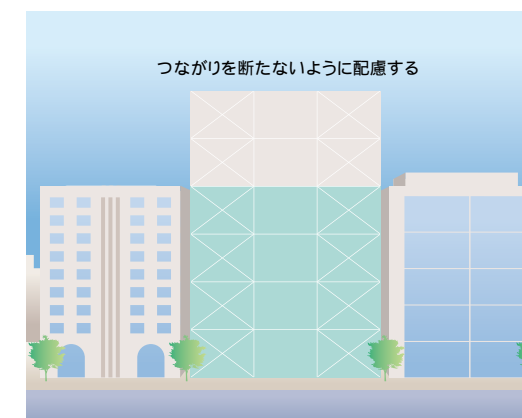
### その他

工事中期間であっても、まちなみの魅力が損なわれないよう、十分配慮してください。

工事中の景観配慮

仮囲い等の形態・色彩の配慮

花飾りなど



仮囲いに緑化などを図り、歩行者にうらおいと安らぎを与えている

## 地区景観デザイン基準

項目	地区景観デザイン基準
建築物	敷地規模 <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地との共同建設を推進する。</li> <li>・敷地の細分化はしないものとする。</li> </ul>
	建物高さ <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の階数は6階以上とする(31m以上を目途とする。)</li> </ul>
形態・意匠	壁面位置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロムナードに面する高さ31mまでの壁面位置は、境界沿いで揃える。</li> <li>・プロムナードに面する高さ31mを超える壁面位置は、境界から2mを目途に離すこととする。</li> <li>・まちかど部分や低層部(1,2階)では、積極的にオープンスペースの確保に努める。なお、オープンスペースは、開放的で夜間も魅力的な空間とするため、柱などの構造物を少なくするよう配慮するとともに、適正な照明計画に努める。</li> </ul>
	用途 <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階部分は、商業系用途とするよう努める。商業系以外の用途とする場合は、ショーウィンドウを設置するなどして歩行者が楽しめる工夫をする。</li> <li>・まちかど部分の低層部では、まちなみの魅力を高めるような使い方を積極的に進める。</li> </ul>
	意匠・色彩 <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの色彩は、環境を構成する重要な要素となるため、中高層部においては、落ち着いた色調とし、低層部では、アクセントカラーを効果的に使うなどしてまちなみの魅力を高めるよう努める。</li> <li>・まちなみの基調となる中高層部は風格を感じさせるような意匠とする。また、低層部にあっては、色彩や意匠に変化をつけるなど、にぎわいを感じられるような工夫に努める。</li> <li>・プロムナードから見える側面にも正面と同様の色彩及び材料の配慮をする。</li> <li>・まちかど部分では、建物のシンボルとなり、まちなみを演出するよう、個性的な意匠、色彩、照明の工夫に努める。</li> </ul>
	形態・意匠 <ul style="list-style-type: none"> <li>・日よけは景観に配慮し、落ち着いた品のよい意匠・色彩とする。</li> </ul>
	施設・設備類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層部は、歩行者にとって魅力ある表情をつくる照明を行う。</li> <li>・閉店後、暗く閉鎖的なまちの表情とならないよう、シースルーシャッターなどにより、開放性をもたせた構造とするよう努める。</li> <li>・塔屋、屋外設備、屋外階段等は、プロムナードから見えないように設置や遮へいの方法を工夫する。</li> <li>・原則としてプロムナードに面し、平面駐車場は設けないこととする。</li> <li>・敷地の状況などにより、やむを得ずプロムナードに面し、平面駐車場を設ける場合や車両の出入口又は立体駐車場を設ける場合は、景観に配慮するとともに誘導員を配置するなど、歩行者の安全確保に努める。</li> <li>・ごみ置き場、駐輪場、自動販売機をプロムナードに面して設置することは控えるよう努め、設置する場合は、景観に配慮したものとする。</li> <li>・回遊性を確保するため、通り抜け道(バサージュ)を設置するよう努める。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロムナード沿いには、原則として塀、フェンス類は設置しないものとし、ビル管理上やむを得ず設置する場合は、緑化を図るなど景観に配慮したものとする。</li> <li>・プロムナードに接する部分は、歩道と一体化するような構造・色彩とする。</li> <li>・花やみどりを用い、プロムナードの花やみどりと連携した華やかでうるおいのある景観の演出に努める。</li> </ul>

項目	地区景観デザイン基準
広告物・サイン	共通事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・広告物設置に係る共通事項として次の事項に留意する。</li> <li>・計画段階から建物との一体化を図る。</li> <li>・規模・掲出位置の集約化に努める。</li> <li>・退色の少ない維持管理のしやすい素材を使用する。</li> <li>・サインの内容は、デザインの優れた質の高いものとする。</li> <li>・サインの内容は落ち着いた品のある色彩とするよう努め、蛍光色等派手な色彩は使用しない。</li> </ul>
	屋上広告物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として屋上広告物は、設置しないものとする。ただし、次の6項目について配慮したものは除く。</li> <li>・建築物と比べて極端に大きくならないよう、建築物との調和に十分配慮されたもの</li> <li>・広告表示面を建築物壁面線にそろえ、広告物の幅を建築物間口幅に合わせるなどスカイラインの連続性や建築物との一体化に十分配慮されたもの</li> <li>・建築物1棟につき1箇所以内のもの</li> <li>・骨組みや支柱がプロムナードから見えないよう配慮されたもの</li> <li>・地上面から広告物の上端までが40m以下のもの</li> <li>・広告物の高さがその幅より短いもの</li> </ul>
	壁面広告物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として建物の壁面を下地とする。</li> <li>・一壁面について、同一内容のものは1箇所とする。</li> <li>・3階以上の表示面積は、3階以上の一壁面の10分の1以内とする。</li> <li>・イラストや写真などを使い、まちのにぎわい演出に寄与すると判断できるもので都市景観推進協議会の了解を得たものは、上記の基準を適用しない。</li> </ul>
	突出広告物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・可能なかぎり突出広告物によるテナント個別の設置は避け、1箇所に集約した独立広告物等とするよう努める。</li> <li>・突出広告物を設置する場合は、一壁面につき1箇所に集約するよう努める。やむを得ず2箇所以上設置する場合は、同一壁面の突出広告物間の距離を30m以上離すとともに、設置位置、形状を合わせるなどの配慮を行う。また、地上から下端までは3.5m以上とし、上端は20m以下とする(下端位置は5mを標準とする。)</li> <li>・低層部においては、テナントごとの景観に配慮した1㎡未満のものにかぎり、上記の基準を適用しない。</li> </ul>
	敷地内の独立広告物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・のぼり旗は、設置しないものとする。</li> <li>・設置する空間の状況に応じ、歩行者に圧迫感を与えないよう大きさ・形状・設置位置に配慮する。</li> </ul>
窓面広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ショーウィンドウなど計画的かつ景観に配慮したもの以外は設けないこととする。</li> </ul>
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロムナードから見えないように設置や遮へいの方法を工夫する。</li> <li>・鉄塔を設置する場合は、周辺からの見え方に配慮するとともに落ち着いた色調とするよう努める。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中の景観配慮を行う。</li> </ul>