

ベイタウンまち育て

幕張ベイタウン協議会ニュース 6号

発行責任者：(仮称)幕張ベイタウン協議会設立準備会／幕張ベイタウン自治会連合会

平成 21 年 10 月 11 日



1999 年度 グッドデザイン・アーバン
デザイン賞受賞の街並み

ベイタウンの街並みは私たちの「資産」

ステキなまちと言われ続けるための「まち育て」とは

■すべてが美しくデザインされた街
これは、新しく分譲が始まったマンションのコピーです。

街路は、街路樹、モニュメント、照明などで演出され、個性豊かな住宅が美しい街並みをつくっています。

ベイタウンは、明確な街区構成や沿道性を重視した配置形式、住宅との接地階には必ず商業施設を連ねる複合性など、「住む」「働く」「遊ぶ」が有機的に連携した街づ

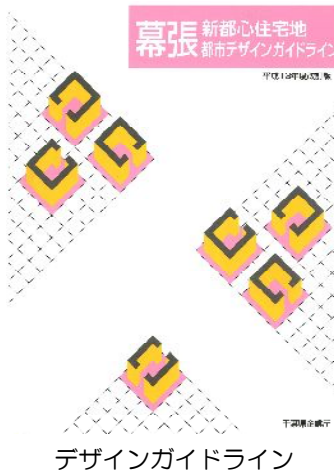
くりを目指し、建設プログラムの指針などを示した「事業計画」、デザインの多様性を確保するための「都市デザインガイドライン」といったルールが制定されました。この開発当初からの魅力的な都市デザインを継続的に実現していく

■公共施設管理は順次千葉市へ

デザインを継続的に実現していくこととしていく点が評価され、一九九九年には、「グッドデザインアーバンデザイン賞」を受賞しました。このように、一定のルールの下で全てがデザインされているベイタウンの街並みを守ることは、未来に継承すべき私たちの大切な「資産」であると考えます。

■街の完成が近づいています
幕張ベイタウンは、いよいよ街づくりの最終段階に入りつつあります。今夏から、パティオス一九番街、アクアテラスの分譲が始まっています。三年後の平成二四年には千葉県企業庁解散のタイミングでH7街区を含めベイタウンすべての街区が整備される予定とな

企業庁が整備した公共・公益施設は、協議の整ったものから千葉市への管理移管が進められています。ゴミ空気輸送システムは、企業庁と千葉市の協議が整わず、移管の時期は未定になっています。打瀬3丁目緑地（一部）を除いて千葉市が管理を始めており、道路及び街路樹や街灯もブロック毎に移管が進められています。



ベイタウンの景観を考える。〈千葉市景観計画（仮称）をきっかけ〉

■「千葉市景観計画（仮称）」と連携し、ベイタウンの景観を守る

幕張ベイタウンでは、「街並みと調和のとれた都市景観を実現するために、統一的な意図により計画・デザインされた街の全体像のもとで個々の施設デザインが展開される」という方法により、計画的な街づくりの誘導を行い魅力的な市街地形成を図る「ことを街づくりの方針としています。

その実現手法を示した「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン（平成二年度策定、平成一三年三月改訂）」に基づいて、住宅事業者はパティオス等の沿道型住宅を建設し、千葉県企業庁は屋外空間（舗装、植栽、照明、ストリートファニチャー、歩道橋）の整備をおこなってきました。

幕張ベイタウン固有の都市景観は企業庁や民間事業者の手によって整えられてきましたが、今後この都市景観の維持については、事業者から引き継いでベイタウンに住み続ける地域の方々が、例えば法律に基づいて、守るもの、変えるものを決めていくことができる方法も整備されつつあります。

その一つが景観法です。平成一六年に景観形成に関する総合的な法律である景観法が公布、平成一七年に施行されました。景観を整備・保全するため、地方公共団体に一定の強制力を与えている景観法での計画単位は都道府県並びに市町村となっております。ベイタウンに関しては千葉市が担当することになります。

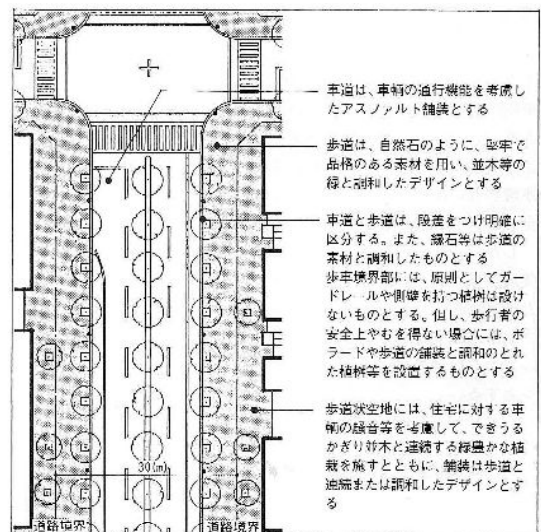
これまでも千葉市では平成八年に千葉市景観条例を制定し、千葉市都市景観デザイン基本計画による景観誘導を行ってきましたが、平成一八年度から景観法に基づく新たな制度を活用した「千葉市景観計画」を策定しようとしています。現在、千葉市では「千葉市景観計画」の素案を作成、庁内調整及び先行する地元との協議を開始しています。

■千葉市都市デザイン室を招いて

すでに形としてできている「都市デザインガイドライン」を今後の街並み景観維持に有効活用できないかと、去る九月六日（日）作業部会では、景観計画の取りまとめを担当されている千葉市都市デザイン室の方々をお招きし、お話を聞きながら意見交換を行いました。

メッセ大通りの舗装デザインの考え方

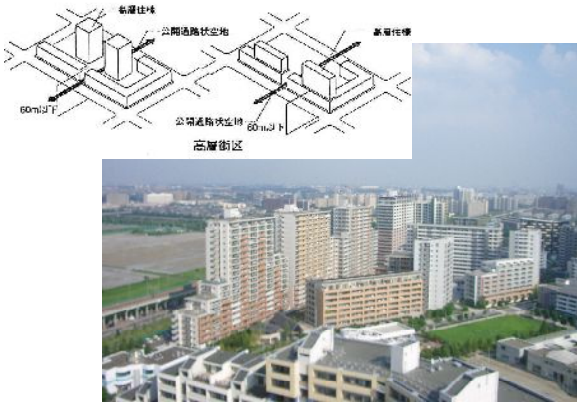
「都市デザインガイドライン」より



中層街区の並ぶ街路のファザード



高層街区の基本形態
「都市デザインガイドライン」より



う誘導していききたいとの基本方針のようです。特定の地域で景観形成を進める場合、景観法では、規制と罰則の適用ができるようになっており、千葉市は、ゾーニングの誘導を図ることを基本とするものの、道路管理者、権利者を含む地域での合意形成が図られることを前提に、罰則規定を法に基づき盛り込めるとのこと。

一方で、千葉市は、ベイタウンを市の「街並み資産」であると考えていて、3つの都心地区、千葉都心・蘇我副都心・幕張新都心の一部として、一般の市街地とは異なる景観形成の方針を考えているようです。

ベイタウンは、「都市デザインガイドライン」に基づいて、他には見られない街並みを都市景観として

景観法とは???

景観法の趣旨は景観保全の必要性を明らかにし、これまで独自に条例に基づく景観誘導を行ってきた市町村の取り組みに法的な裏付けを持たせようというものです。

景観法を活用するためには「景観行政団体」という団体になり、「景観計画」を策定し、あわせてその計画の実施のための条例を制定する必要があります。

景観計画が定められた区域の中では届出を中心としたゆるやかな景観誘導が行われますが、これまでできなかった建築物・工作物の形態・意匠に関する「変更命令」を可能としました。

ベイタウンで考えると、一定の強制力があることで、例えば、大規模修繕での外壁材料や一部デザインの変更、将来の建替えを考えると、今の街並みを維持することを原則とするかの判断が必要になってきます。

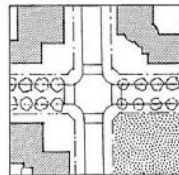
また、景観法では新たに「景観地区」という都市計画のしくみや、「景観重要建造物」、「景観協定」、「景観重要公共施設」、「景観協議会」など新しいしくみで、現にある良好な景観を保全するだけでなく、新たに良好な景観を創出することもできるようになっています。

創出しており、市では、デザインガイドライン自体を景観計画に盛り込むことを含め、地域住民からのボトムアップでベイタウンを景観推進地区とするためにガイドラインの活用は可能との見解でした。

作業部会では、今回の景観法の概略の話を踏まえ、引き続きデザインガイドラインで示されている内容を景観計画に活用させることや、無電柱の街路を維持するため、別事業で進められている千葉市の無電柱化事業を後付でベイタウンで指定できるか等、具体的な事項において、どのような対応ができるのかを今後も千葉市との意見交換を図りながら検討していく予定です。

景観施設の空間イメージ プロムナードコーナー

「都市デザインガイドライン」より



「シティサイドコーナー」は海浜幕張駅に近い交差点である。超高層街区、消防署、街区公園等から構成されるコーナーには歩行者の溜れる小広場を設け、モニュメントを配置するなどの楽しい工夫を行う。民間、公共公益事業者の協調が必要となるコーナーである。



ストリートファニチャー等のデザインガイドライン(例)

- ・ 品格ある街並み形成、良質な維持管理
- ・ 案内板、バス停、街路灯などはデザインを統一
- ・ 施設と一環したデザイン
- ・ 彫刻・モニュメントの主要な通り、街角への積極的配置



■協議会準備会全体会合開催

七月二十六日(日) ベイタウン・コアで(仮称)幕張ベイタウン協議会設立準備会第五回会合が開催されました。二七の街区のうち、一九の街区からの出席があり、昨年度の事業報告、今年度の活動予定の説明を行いました。

- 準備会の当面の取り組み方
- 一、企業庁撤退後の公共施設の維持管理
 - 二、路上駐車と交通安全
 - 三、住民がまちの管理運営をするための拠点
 - 四、デザインガイドラインの遵守
- の四つを検討していくことが確認されました。

Q & A

Q 組織がよくわからない

A まちの管理運営に関する住民の意見を代表して発言する組織を立ち上げることを当初の目的に、自治会連合会が各街区に呼びかけて、協議会準備会として昨年から会合を開催しています。

Q 街区代表は何をするのか

A 街区の意見をまとめたり、代表権限を持つのでなく、情報連絡の窓口やニュースの配布等のサポートなどを当面お願いしたいと考えています。協議会準備会は情報伝達、共通認識を深めていく段階から将来的には意思決定する場としての役割を担うことになればと考えています。

Q 協議会の設立スケジュールは

A 平成二五年三月に企業庁は解散予定で、住宅事業者は事業の終結に合わせ、今後の事業者所有の賃貸資産の管理についての模索を始めています。これらのことを考えると、今年度中にある程度の方向性を決めていけることが望ましいとは考えています。



協議会準備会

- 周辺地域のまち育て活動の紹介
- 高洲・高浜団地で団地再生に取り組む「ちば地域再生リサーチ」

団地内のショッピングセンターを改修し、アーティストのアトリエおよび展示ラウンジとプロモーションをおこなうオフィスからなる「アートコミュニティ美浜」および「団地学校」の整備を計画しています。八月に施設の内覧会があり、作業部会メンバーが見学にうかがいました。

●習志野市に完成した官学協働の「ブレイメン習志野」

この複合施設は、千葉県、日本大学生産工学部、住民が協働して整備されたものです。管理運営を習志野市、社会福祉法人、民間事業者、日大・日本建築学会で行う複合施設です。施設内容はショールーム、居宅介護支援センター、東習志野地域包括支援センター、東習志野ヘルスステーション、ケアプラザ、ちびっこひろば、まち・住まい相談室、レストランとなっております。見学したメンバーからはコア拡充のヒントになればとの感想がありました。

■最近のトピック

日本の住宅研究において第一線で活躍されている異和夫京都大学名誉教授を団長とする「団地再生研究会」が計画住宅地の維持管理をテーマにベイタウンを訪問し、作業部会メンバーと意見交換を行いました。街並みを

ご覧になった専門家のみなさんからは口をそろえて「素晴らしい街並み」と高い評価をいただきました。

■作業部会に参加しませんか。

「幕張ベイタウン協議会準備会」の下部組織作業部会は、原則として毎月第二日曜日の夕方十七時から、コアで定例会合を開催しています。興味のある方は、ぜひのぞいてみてください。

■まち育てニュースバックナンバー

これまでの活動やシンポジウムの様子など、「まち育てニュース」一号から五号までのバックナンバー残部が多少あります。ご希望の方は、メールでお問い合わせください。

■ニュースや活動のお問い合わせ先

下記のアドレスまで、ご意見・ご感想などお気軽にどうぞ。このニュースで検討状況が伝えられている幕張ベイタウン協議会はどういう組織になるのか、準備会はどんな活動状況なのか、疑問な点や質問もお待ちしています。

bt-machi@yahoooogroups.jp

本年度も自治会連合会にて国土交通省所管の助成事業「長期優良住宅等推進環境整備事業」の選定を受け、上限額 300 万円の助成金をいただいて活動できることになりました。

昨年度に引き続き、ニュースの発行やシンポジウムの開催などさまざまな情報をみなさんにお伝えしたいと考えています。