

幕張ベイタウン景観ワールドカフェ —— 景観形成基準の作成に向けて「都市デザインガイドライン」を読解する（案） ——

幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン

コンセプト

【どんな想いで開発されたのか？】  
 「新都心にふさわしい都市デザインに力点をおいた開発（「はじめに」より）  
 ガイドラインの位置づけは  
 ①都市デザインの具体的な展開方策  
 ②「官」と「民」の計画・設計指針  
 ③創意工夫による調和追求（「序」より）



【どんな理念に基づいているか？】  
 理念-1（空間構成）  
 =「団地でなく、街をつくる」  
 「複合性」：都市機能の混在づくり  
 「開放性」：開かれた街づくり  
 「場所性」：記憶に残る場面づくり  
 理念-2（沿道型建築）  
 =街路との親密性と一体性により賑わいを醸成する建築のあり方（「2.都市デザインの展開」より）

上位計画

【街を構成する基本的な計画は何か？】

- マスタープランとして示されているもの
- ①計画フレーム : 84ha 26,000人 8,900戸
  - ②土地利用計画
  - ③都市計画
  - ④道路配置計画
  - ⑤公共公益施設配置計画
  - ⑥住棟配置計画
  - ⑦魅力的な街並形成
  - ⑧街の全体像（「1.幕張新都心住宅地マスタープラン」より）

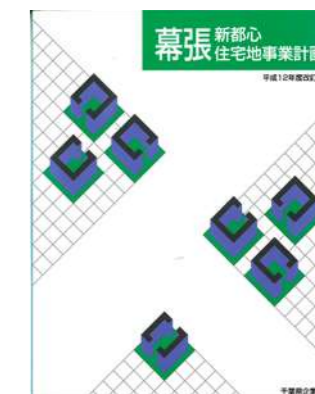
【地区の特性に応じた街並みとは？】

- 街の領域は以下の通り区分され、それぞれの地区特性に応じた街並みを考える
- ①街の中心部（インナータウン）
    - ・タウンコア
    - ・インナータウン
  - ②街の周縁部（サイドタウン）
    - ・パークサイドタウン
    - ・ベイサイドタウン
    - ・リバーサイドタウン
    - ・シティサイドタウン
    - ・ロードサイドタウン
- （「3.街の地区区分」より）

運用体制等

【どう運用してきたか？】

事業推進体制等は「幕張新都心住宅地事業計画」に示される



千葉県企業庁を頭とした事業やデザイン等に係る様々な会議体が存在し、開発事業者や設計者・施工者以外に多くの専門家が関わった。

デザインガイドライン以外にもサイン計画や公園計画、都市景観先導施設計画等の副次的ガイドラインも存在する

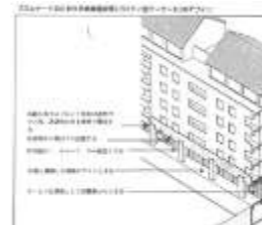
ルール等

【「民」を規制するルールは何か？】

- ①街区・住棟の計画
    - ・超高層街区/高層街区/中層街区における建築形態等の規制
    - ・駐車場や緑地等について街区計画で遵守すべき事柄
  - ②沿道型住棟のデザインと街並
    - ・建築物を建てる位置等を規制した「配置計画」
    - ・建築物の壁面のデザインを規制した「壁面のデザイン」
    - ・屋根の形態等を規制した「屋根のデザイン」
    - ・商業施設の配置等を規制した「商業施設等のデザイン」
- （「4.住棟のデザインと街並形成」より）

【「官」を規制するルールは何か？】

- ①屋外空間のデザインと街並形成
  - ・舗装のデザイン
  - ・植栽のデザイン
  - ・照明のデザイン
  - ・ストリートファニチャーのデザイン
  - ・歩道橋のデザイン
- ②公益施設のデザインと街並
  - （「5.屋外空間のデザインと街並形成」より）
  - （「4.住棟のデザインと街並形成」より）



住棟デザイン



街路デザイン

【都市景観先導施設とは何か？】

- 街路整備（「官」）と建築施設整備（「民」）の双方の事業にまたがり事業者相互の連携を図る
  - 風景として人の心に強い印象を与え人と場所とに親和関係をつくりだす仕掛け（施設）
  - 広場タイプ/街角タイプ/ゲートタイプがある
- （「6.都市景観先導施設と街並形成」より）



景観先導施設

ベイタウン全体の合意 + 住棟（街区）単位の合意

公共部分の管理とデザインコントロール = ベイタウン全体の合意??

景観形成推進地区 (例：幕張新都心中心地区)

【景観形成基準のコンセプトは？】

.....

【「民」を規制するための景観形成基準は何か？】

- 1.敷地利用
- 2.建築形態等
- 3.緑化
- 4.屋外広告物及び屋外を対象とする広告物

【「官」を規制するための景観形成基準は？】

なし

??

【運用フローと手続きは？】

- ・屋外広告物の規制のみ地区の自主的な景観ルールとなっている それ以外は全て千葉市が担当する