

2021年1月

私の好きなベイタウン

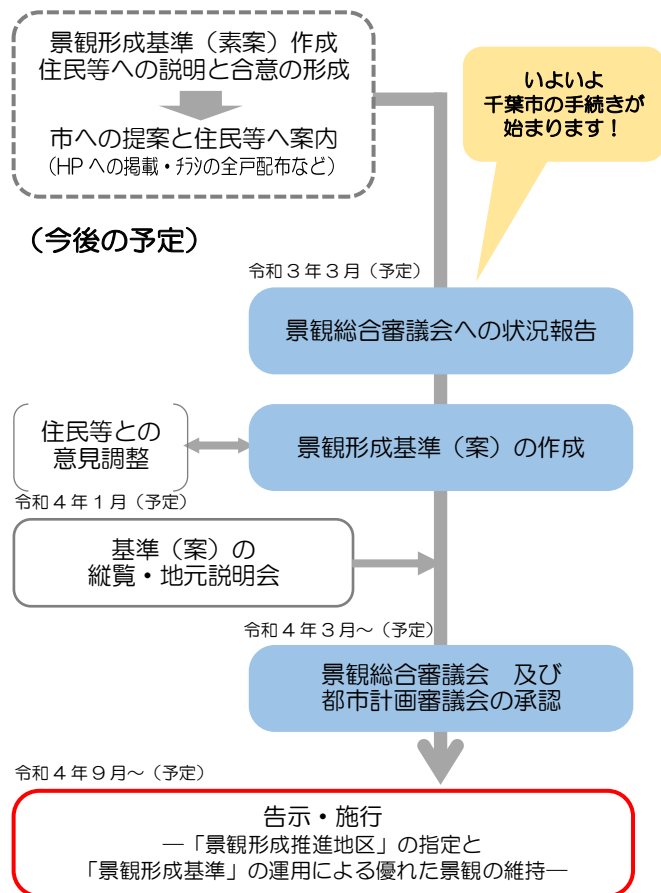
千葉市へ「景観形成推進地区の指定について」を提案しました！

今のベイタウンに景観ルールはない？！

幕張ベイタウンは、千葉県企業庁が策定した幕張新都心住宅地「都市デザインガイドライン」等をふまえ整備された『美しい景観をもつ街』です。

街開きから20年以上が経過し、各街区の建物や道路・公園などの公共施設の改修が必要となってきました。しかし「都市デザインガイドライン」は街をつくる時のルールであり、景観を維持するものとしては公式に位置づけられていません。

このため幕張ベイタウン協議会では、千葉市より景観法等に基づく「景観形成推進地区」の指定を受け、今のベイタウンの景観を守るルールとして、「景観形成基準」を定めて、将来にわたり街の景観を守り、皆さんのマンション等の資産価値を維持したいと考えています。



「景観形成基準」はどうやってまとめられた？

この度の「景観形成基準」は、幕張ベイタウン協議会が「都市デザインガイドライン」をもとに、地域住民の有志や街づくりの専門家の支援を得て原案を作成しました。

幕張ベイタウン協議会では、この原案をもって、平成30年6月3日に住民全体説明会を開催するとともに、翌7月から令和元年6月まで約1年をかけ、説明要望のあった約8割の各街区に計20回にわたる説明会を実施して、地域の皆さんの理解を得ることに努めました。

また、令和元年度は、千葉市都市局都市景観デザイン室や道路・公園等を管理する関係部局と「景観形成基準」等の内容・表現についての調整を重ね、素案としてまとめました。

指定に向けて千葉市が動き始めました！

このような過程を経て幕張ベイタウン協議会は、令和2年3月30日、千葉市長宛に「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」を提案し、「景観形成基準（素案）」等をあわせて提出しました。（裏面を参照ください）

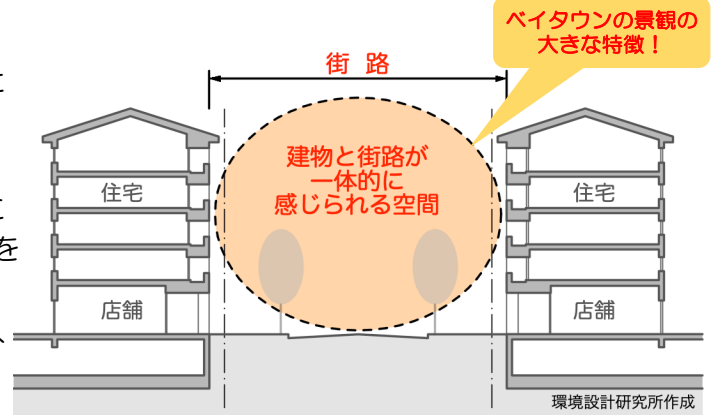
今後は、左表のように景観法及び千葉市都市景観条例に基づき、千葉市の手続きが進められる予定です。

景観ベイトウンの景観を守るために・・・千葉市への提案概要

千葉市への提案は、幕張ベイトウン協議会 HP<<https://www.bt-machi.com/>>に掲載しています。詳しくはこちらをご覧ください。

Q 幕張ベイトウンの景観の特徴は何？

- ・幕張ベイトウンの景観は、土地所有者である千葉県企業庁と住宅事業者、さらには多くの専門家が、10年以上の議論を重ねて創られました。
- ・その大きな特徴は、計画的に、建物を公共の道路（街路）に沿って配置して、「建物と街路が一体的に感じられる空間」を作り出していることです。
- ・これによって、歩いて楽しい街並みが生み出され、住民以外の人々に対しても『開かれた街』となっています。



ウィンターフェスティバルの街路夜景
～ちょっとおしゃれな雰囲気？



ある休日の公園で遊ぶ親子の風景
～いつまでもこのままの公園で・・・



ベイトウン祭りの風景
～こんな賑わう街路が懐かしい！
(上記写真提供：山根治仁さん)

Q どうして「景観形成基準」が必要なの？

- ・住民等の皆さんの生活がベイトウンに息づくにつれて、たくさんの『心に残る街の風景』が見えてきました。
- ・しかし今後、景観を守るルール等がないまま、バラバラに建物や道路・公園等が改築・改修されると、街の景観は崩れ、皆さんの『心に残る街の風景』は、瞬く間に失われてまいります。
- ・このため千葉市による「景観形成推進地区の指定」を受け、ルールとして「景観形成基準」を定め、住民等の皆さんが力を合わせ景観を守っていくことが必要です。

Q 今回の「景観形成基準」には何がまとめられているの？

- ・今回提案した「景観形成基準」(素案)は、二つの枠組みでまとめています。
- ・ひとつは、建築物や工作物の「新築、増築、改築、移転、外観に係る修繕もしくは模様替または外観の色彩の変更」、さらには「さまざまな開発行為」を対象としたものです。ここでは、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、次の各項目ごとにルールをまとめています。
 1. 街区・住棟の計画
 2. 沿道型住棟のデザインと街並み
 3. 公益施設等のデザインと街並み
 4. 屋外空間のデザインと街並み
- ・もう一つは、道路及び都市公園の舗装・植栽・照明等に係る新設・修繕など、千葉市が行う行為を対象としたものです。ここでは、「道路及び都市公園のデザインに関する基準」等をまとめています。
- ・このようにマンション等の民間施設と道路・公園等の公共施設の両方に基準を設けることで、ベイトウンの景観の特徴を守りたいと考えています。

Q 「景観形成推進地区の指定」後はどうなるの？

- ・「景観形成推進地区の指定」後は、マンションの改修等を行う際に、千葉市へ届出を行い、基準に適合しているかの審査が必要となります。千葉市への届出にあたっては、事前に幕張ベイトウン協議会との意見交換が要請されます。
- ・また、道路・公園等の意匠変更や新設にあたっても、幕張ベイトウン協議会が窓口となって意見交換を行い、調整をはかります。
- ・このように景観形成に係る調整等に、幕張ベイトウン協議会が参画することにより、住民等の皆さんとともに、これからの幕張ベイトウンの景観づくりや街づくりを進めます。

届出等対象行為運用フロー図(素案)

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
開発行為

