

7 中心市街地ゾーン

[1] 中心市街地ゾーンの基本要素と方針

1) ゾーンの特性と基本要素

「中心市街地ゾーン」は低層・中高層の住宅や工場、商業・業務施設などの多様な用途の建物で構成されており、密度の高い市街地となっています。

かつては水田が多かった地域ですが、鉄道の開通やさまざまな開発事業などによって都市化が進み、北部に比べると、緑などの自然環境が少なく建物が中心のまち並みとなっていることが特徴です。

このような地域では、地域の成り立ちを表す歴史的資源も少なく、無表情なまちとなりがちですが、細かく見ると、クロマツ、住宅地の巨木、由緒ある寺社、広々とした公園など、地域に表情を与える資源も点在しています。



基本要素

地域の象徴 クロマツ・寺社・公園など

既成市街地の風景は様々です。それぞれの地域には、総武本線沿線のクロマツ、原木の寺社、東西線沿線の都市公園など、地域を象徴するまちの資源があることによって、その個性や景観を演出するとともに、人々が集い憩う場になるなど、大切な場所となっています。

低層住宅地

京成線沿線には低層住宅を中心とした住宅地が広がっています。この住宅地は大正時代に発展したもので、郊外の田園都市の風情が今も残り、クロマツや狭く曲がりくねった道、屋敷など落ち着いた雰囲気醸し出しています。

中高層住宅地

京成線以南の市街地は、高度経済成長期に首都圏への人口集中が進むなかで、東京のベッドタウンとして発展してきた住宅地で、一部には、都市基盤の整備が遅れたまま宅地の細分化などによって建物の密集化も進んでいる区域も見られます。近年、中高層住宅の増加が目立ち、低層住宅と中高層住宅の複合した住宅地がつくられています。

また、行徳地域の中央部には、昭和 40 年代の地下鉄東西線の開通にあわせた土地区画整理事業によって中高層住宅を中心とする市街地がつくられています。

工場 臨海工場群など

京葉道路沿いや臨海部は工場の多い地域ですが、内陸部などでは工場が移転し、その跡地に中高層マンションなどが建設されることも多くなっています。工場は本市の産業経済活動の一翼を担うだけでなく、地域の景観を印象づけるものとしても大切な要素です。

2) 景観まちづくりの目標

地域の魅力を高める、「豊かな表情」をつくりましょう

住宅地の巨木・由緒ある寺社・広々とした公園など、地域に表情を与える資源を大切に守り育て、個性と愛着のもてるまちづくりを進めます。

3) 景観まちづくりの方針

取り組みの主体 : 協働 : 市民・事業者 : 行政

地域にとって大切な場所（景観拠点）を守り、育てる

市街地のクロマツや寺社林など、地域の資源を保全しながら、魅力ある景観を育む
公園や学校、寺社などを活用しながら、地域のコミュニティ空間をつくる
見通しや安全性に配慮しながら、楽しく心地よい通学路をつくる（花植えによる匂いや色彩によって子どもたちへの緑のふれあいの場としていく）
木陰やポケットパークの整備、路地の活用などにより、世間話などの交流のあるまちかどをつくる

個性的で、快適な暮らしを支えるまち並みを育てる

路地や玄関先の緑化、プランターによる花植えなど小さな緑づくりに努める
地域で協力して既存樹木の保全や積極的な緑化に努め、緑を増やしていく
防災と景観に配慮して、生垣化や塀の高さを抑えるなど、安全な住宅地づくりを進める
地域が協力しながら路上のゴミなどをなくし、まちぐるみで美観づくりをすすめる

緑をつくり、ゆとりをもたらす中高層住宅のまち並みをつくる

大規模開発の適切な誘導により、質の高い住宅地の景観を創出していく
（オープンスペースの確保、屋上緑化、壁面後退、周囲の緑化、公園、通りぬけ通路など）
中心的な市街地にふさわしい建物デザインと防災に配慮した耐震化・不燃化をすすめる
鉄道からの車窓景観などにも配慮し、屋外広告物や屋外設備、屋根の色彩などを工夫する

市街地に溶け込む、うるおいある工業地・大規模施設の景観をつくる

構内や外周の緑化、緩衝緑地帯の設置などにより、工業地や大規模商業施設での緑の創出に努める
工場建物・設備や大規模商業施設の色彩やデザインなどに配慮し、周辺環境から突出しないものとする
住宅地と工業地、大規模商業施設の緑をつなげて連続性を生み出す
東京湾の水辺景観との調和を図りながら、シンボル性ある工業地の景観をつくる

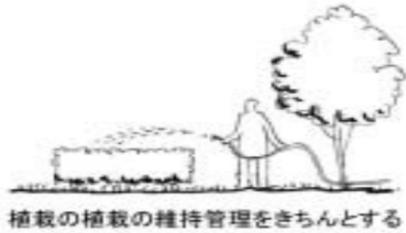
中心市街地と住宅地の景観まちづくりのイメージ

市街地に溶け込む、潤いのある工業地の景観づくり

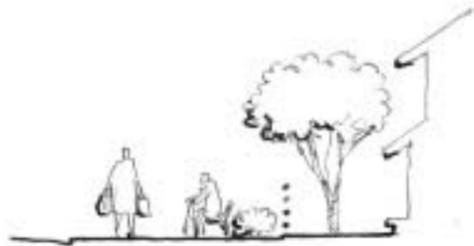
地域にとって大切な場所を守り、育てる



地域の大切な資源を守るとともに、まちかどの交流空間としていく



植栽の植栽の維持管理をきちんとする



低い塀による開放感と世間話のあるまちかどをつくる

個性的で快適なまち並みづくり



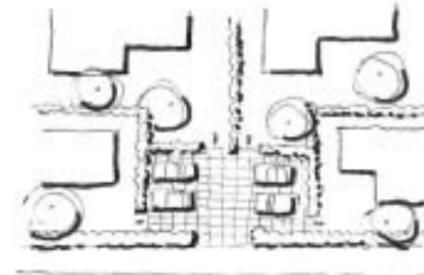
樹木に配慮した塀や道路の工夫



居住者に迷惑をかけず、歩行者を照らす照明



地域での美化活動



4軒で駐車場を一ヶ所にまとめて緑化する



近くに歴史建築物などがあるときは緩衝林などを設けて雰囲気を壊さないよう配慮する



緑豊かな、周辺環境に調和する中高層住宅

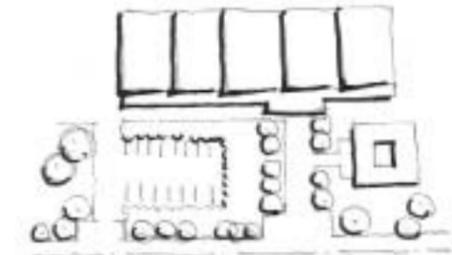
工場周辺の緑化

工場建築の色彩やデザインの配慮

塀の生け垣化など防災にも配慮した住宅地の街並みづくり

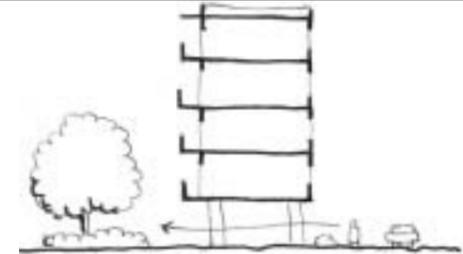
身近な緑化

公園や寺社を活用したコミュニティ空間づくり

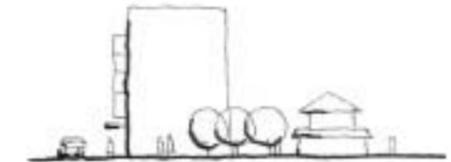


工場も門からのアプローチを緑化して親しみのあるものにする

緑とゆとりをもった中高層住宅地



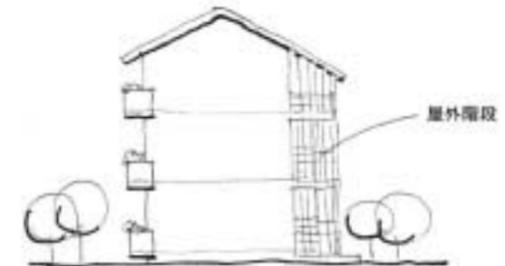
歩行者からも眺められる敷地内の樹木



低層住宅への配慮



住棟番号は建築物と一体的にデザインする



屋外階段は建築物と一体的にデザインする