



所在地： 千葉県千葉市
計画面積：約84ha
計画人口：約26,000人
計画戸数：約9,400戸

住宅事業主体：千葉県企業庁
民間事業者6グループ
UR都市機構
千葉県住宅供給公社

住宅供給方式：土地付分譲住宅 509戸
土地転賃借権付分譲住宅 6,762戸
公的賃貸・民間賃貸住宅 2,129戸

実験都市幕張ベイタウン

千葉県幕張新都心地区は、東京都心から25キロの埋立地に開発された、複合核都市である。その一部に、「幕張ベイタウン」と呼ばれる、面積84ha、住宅戸数9,400戸の住宅地がある。一見、欧米の街ならどこにでも見られそうな団地であるが、わが国が戦後開発してきた大規模住宅団地とも、区画整理による街区形成とも違う都市デザインと空間形成のルールの下に造られた実験都市である。

21世紀の都市デザインモデル

この団地のコンセプトは、大規模団地で採用されたスーパーブロック、車優先の道路体系、大敷地の中にばら建ちする住宅群、結果として生まれる意味不明のオープンスペースの否定の上に立っている。街区というヒューマンスケールの単位を尊重しながら、日本ではまったく無視されてきた街路と建築物との関係性を重視し、建物形式(中層、高層など)別の配置、用途の複合、沿道性の確保、建物に囲まれた中庭などによる住環境の形成を都市デザインの基本に据え、公園、学校などの公共的なスペースも一体的に構成している。従って、街路の歩きやすさや都市景観が慎重に配慮されている。

これは、21世紀における日本の都市デザインのモデルの一つになるはずである。さらに、このような都市デザインの基本コンセプトが、時間の風雪に耐え、多様性の確保を妨げないよう、綿密な都市デザイン調整の過程を経て建設が進められた。その結果、民間住宅地事業としても優れた市場性を持つプロジェクトになっている。

官民提携の実践と専門家の下支え

この都市デザインは、千葉県知事や企業庁の強く継続的な意思によって採用されることになったが、この面倒な事業に取り組んできた多数の民間住宅開

発事業者の協力姿勢があった。官民提携事業(PPP)のモデル的実践例と言える。

その過程では、この事業の実験的な意味を説き続け、事業としての成功の可能性を説きながら20年以上に渡って都市デザインの調整に携わってきた都市計画家、建築家をはじめとする専門家の継続的な下支えも欠かすことができない要件だった。設計条件自体に関するべき、専門家のあり方を示唆する実例でもある。

居住者組織による街の維持管理へ

この事業はいま収束を迎えつつあるが、一方で既に居住者を中心に様々な組織が結集して「幕張ベイタウン協議会」という組織を立ち上げている。この実験的な試みの意図が、恒久的な維持管理段階に及び始めているのである。

Makuhari Baytown, an experimental housing city

Makuhari District in Chiba City is a multi-functional, planned regional, nuclei city developed on reclaimed land along Tokyo Bay located 25km east from central Tokyo, in which Makuhari Baytown comprises a part. The latter's area covers 84ha with planned 9,400 dwelling units. At a glance, it looks like modeled after a conventional European city but it is an exceptional, experimental city developed under completely different rules and procedures from modern planned housing estates and from unplanned urban building agglomerations on the planned land readjustment street patterns in post war Japan.

Urban design model of 21st century

The concept of this model was founded on the negation of the so popularized international housing estate development, with super-block, priority of automobile traffic on the streets, detached pavilion type housing blocks and with open space as a residue without humane and public significance. Inserting proper scale urban block as human scale, mid-units of urban tissue, it's urban design principles start with proper space relationships of streets and perimeter

buildings, zoning of building types(middle-rise, high-rise etc), mix of uses of ground floors assimilated to public streets, with inner courts in each blocks. Public parks, schools and other public buildings are also so designed as to enhance easy and comfortable pedestrian amenity. These fundamental principles must provide good, urban design guide lines in 21st century Japanese city. Furthermore, in order to enrich space quality, to create diversity, to ensure long time sustainability, upon any construction activities, severe but flexible design review procedures are applied and enforced. As a result, it has achieved to produce good housing commodities and made remarkable success in the housing market.

Realization of Public Private Partnership and collaboration of experts

The strong and uninterrupted will of the major developer, the governor and Enterprise Agency of Chiba Prefecture has built up this project. But without positive collaboration of private housing developers, this rather complicated project with market untested design and unique, rather troublesome procedure for passing through administrative procedure .would never have been realized; certainly, a successful model of PPP. Professionals who have been engaging in this project over 20years by now, contributed a great deal too. Basic concepts are provided by them and they stand in between public and private sectors and try to keep the quality of design as high as possible throughout the development stages through severe market fluctuations. They have intervened in improving and shifting design conditions which are out of their reach in normal situations. That implies desirable role of professionals.

Maintaining quality of the project; residents have united to sustain it

This project comes to the stage of completion and maintaining quality of this town has been entrusted from Prefecture to City government. Residents, shopkeepers, business firms have recently established an association named Makuhari Baytown Council. The longstanding efforts of this experimental city are handed down from public agencies and developers to municipality and residents and hopefully to future generations.



	1988 (S63) 「基本計画」策定
	1989 (H1) 「事業計画」策定 民間事業者選定
	1990 (H2) 「都市デザインガイドライン」策定 計画設計調整者の選定 第1回計画デザイン会議の開催 「基本方針」の決定 「実施方針」の決定
	1991 (H3) 「都市景観施設基本計画」策定 「公園緑地基本設計」策定 ワークショップ始まる
	1992 (H4) 現地販売センター設置 インフォメーションセンター開設 「サインデザインマニュアル」策定 地区名称「幕張ベイタウン」に決定
	1993 (H5) 街びらき 入居開始 打瀬小学校、打瀬中学校開校
	1994 (H6) 「超高層・高層街区の都市デザインの取り扱いについて」を策定 幕張ベイタウン祭り開催 幕張ベイタウン街づくり懇談会開催
	1995 (H7) 核店舗「リノコス」オープン ベイタウンバス運行開始 幕張ベイタウン自治会連合会発足
	1996 (H8) 住民主体の幕張ベイタウン祭り開催
	1997 (H9) 「実施方針」の見直し
	1998 (H10) マリーンデッキ竣工 事業計画見直しについて 住民説明会開催
	1999 (H11) 居住人口1万人突破 「事業計画」の改訂 海浜打瀬小学校開校
	2000 (H12) 「都市デザインガイドライン」改訂 保育所開設(打瀬保育園) コミュニティ・コア供用開始
	2001 (H13) 第100回ワークショップ開催
	2002 (H14) 住民の活動拠点となるコミュニティ・コア
	2003 (H15) 居住人口2万人突破 美浜打瀬小学校開校
	2004 (H16) 「実施方針」の見直し 保育所開設(みらい保育園)
	2005 (H17) 「都市デザインガイドライン」改訂 保育所開設(みらい保育園)
	2006 (H18) 第100回ワークショップ開催
	2007 (H19) 住民の活動拠点となるコミュニティ・コア
	2008 (H20) 居住人口2万人突破 美浜打瀬小学校開校
	2009 (H21) 「実施方針」の見直し 保育所開設(みらい保育園)
	2010 (H22) 「都市デザインガイドライン」改訂 保育所開設(打瀬保育園) コミュニティ・コア供用開始
	2011 (H23) 第100回ワークショップ開催

