

幕張新都心若葉住宅地区都市デザインガイドライン

2014年10月改訂
千葉県企業庁

目次

序．若葉住宅地区都市デザインガイドラインの位置づけ	01
1．幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地マスタープラン	
1. 計画フレーム	02
2. 土地利用計画	02
3. 道路・公共公益施設配置計画	03
4. 住宅配置計画	05
2．都市デザインの展開	
1. 都市デザインの視点	06
2. 都市デザインのテーマ	07
3. 都市デザインの展開	
1) 中央の公園を中心とした街づくり	08
2) 環境に配慮した街づくり	09
3) 歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり	10
3．街のエリア区分と街並形成	
1. 街のエリア区分	12
2. 各エリアの街並形成	13
4．建物のデザインと街並形成	
1. 建物配置の基本方針	19
2. 住環境デザインの共通方針	20
3. 各エリアの施設計画方針	
1) コミュニティストリートエリア	21
2) ローンパークエリア	25
3) リバーサイドエリア	29

目次

5. 公益施設等のデザインと街並形成	
1. 公益施設等のデザインと街並み形成	30
6. 屋外空間についてのデザインと街並形成	
1. 屋外空間のデザインの基本的な考え方	31
2. 舗装のデザイン	32
3. 植栽のデザイン	32
4. 照明のデザイン	33
5. ストリートファニチュア等のデザイン	33
7. 都市景観先導施設と街並形成	
1. タウンゲート	34
2. シンボルスクエア・街角スクエア	36
3. ポケットパーク・敷地内歩行者道路	38
8. 環境に配慮した街づくり	
1. 環境に配慮した街づくり手法	
1) 「風の道」の確保	40
2) 緑化の推進	41
3) 雨水利用	42
4) 建築・土木の素材と技術	42
5) 再生可能エネルギー	43
2. 環境性能の評価-CASBEE への取り組み	43
9. 地区管理システム	
1. 地区管理（エリアマネジメント）の対象項目	44
2. 開発管理システム	45
3. 維持管理システム	46
10. 今後のスケジュール	
1. 今後のスケジュール	51

序. 若葉住宅地区都市デザインガイドラインの位置づけ

(1) 街づくりの基本的な方向性

幕張新都心文教若葉地区都市デザインガイドラインは、平成 20 年 4 月（平成 26 年 7 月一部改訂）に策定したマスタープランを受け、当地区の事業において、特に重点を置いている都市デザインについて具体的な展開のあり方を示したもので、今後の街づくりにあたって目標とする都市のイメージ・都市デザインのテーマや街づくりの方向を示すものであり、関係者間の共通認識とするものである。

(2) 「ゆるやかなガイドライン」・「進化するガイドライン」

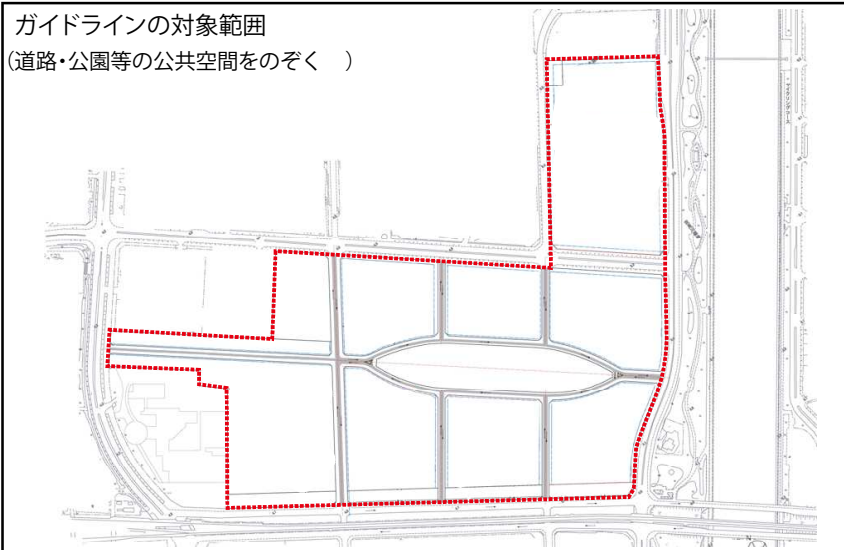
本地区の街づくりは、南側に位置するベイタウンに続き、千葉県企業庁が事業主体となって進める住宅機能を導入した新たな街づくりである。街づくりを進めるに当たっては、ベイタウンとの調和、連携に配慮しつつ独自の街づくりを目指すものとする。本ガイドラインでは事細かに決め込むことなく、事業者の創意工夫ある提案を求める「ゆるやかなガイドライン」として出発し、街づくりが進展していく中で街とともに成長していく「進化するガイドライン」とする。


(3) ガイドラインを運用する地区管理システムの確立

街づくりの指針として「進化するガイドライン」を有効な手法としていくためには、これを適切に運用管理していくシステムの存在が重要である。本ガイドラインでは、従来のガイドラインが示す都市デザインの基準に加え、その運用管理と、整備後に住む人々が目指す街の維持管理の実現に向けた仕組みを含め、地区管理システムとして業務内容や組織化等について例示している。

ガイドラインの対象範囲

(道路・公園等の公共空間をのぞく)





1. 幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地 マスタープラン

(平成26年7月改訂版)

- 1.計画フレーム
- 2.土地利用計画
- 3.道路・公共公益施設配置計画
- 4.住宅配置計画

1. 計画フレーム

計画面積		33.9ha
計画人口	約	10,000人
計画戸数	約	4,000戸

2. 土地利用計画

土地利用計画を以下のように定める。

土地利用種別			面積(ha)	比率(%)	備考
宅地	住宅	住宅・複合用途街区A	0. 7	2. 1	
		住宅・複合用途街区B	16. 9	49. 7	
		小 計	17. 6	51. 8	
	公益施設	小学校・公益施設用地	5. 3	15. 7	1箇所
		ｲﾝﾀｰﾎﾟｰﾙｵｰｸﾙ用地	1. 6	4. 6	
		文教用地	1. 2	3. 7	
		小 計	8. 1	24. 0	
		計	25. 7	75. 8	
	公共用地	道路	4. 6	13. 6	
		公園・緑地	公園	2. 3	6. 6
緑地			1. 3	4. 0	
小 計			3. 6	10. 6	
計		8. 2	24. 2		
合 計			33. 9	100. 0	

□住宅・複合用途街区A：
業務・商業、教育・文化、医療・福祉・子育て等多様な機能と住宅が複合する街区

□住宅・複合用途街区B：
住宅・複合街区Aと同様に、多様な都市機能と住宅が複合する街区であるが、主として住機能の導入を図る街区

土地利用計画図

土地利用種別			面積(ha)
宅地		住宅・複合用途街区 A	0. 7
		住宅・複合用途街区 B	16. 9
		小学校・公益施設用地	5. 3
		インターナショナルスクール用地	1. 6
		文教用地	1. 2
	小 計		25. 7
公共用地		道 路	4. 6
		公 園	2. 3
		緑 地	1. 3
	小 計		8. 2
合 計			33. 9



3. 道路・公共公益施設配置計画

道路配置計画

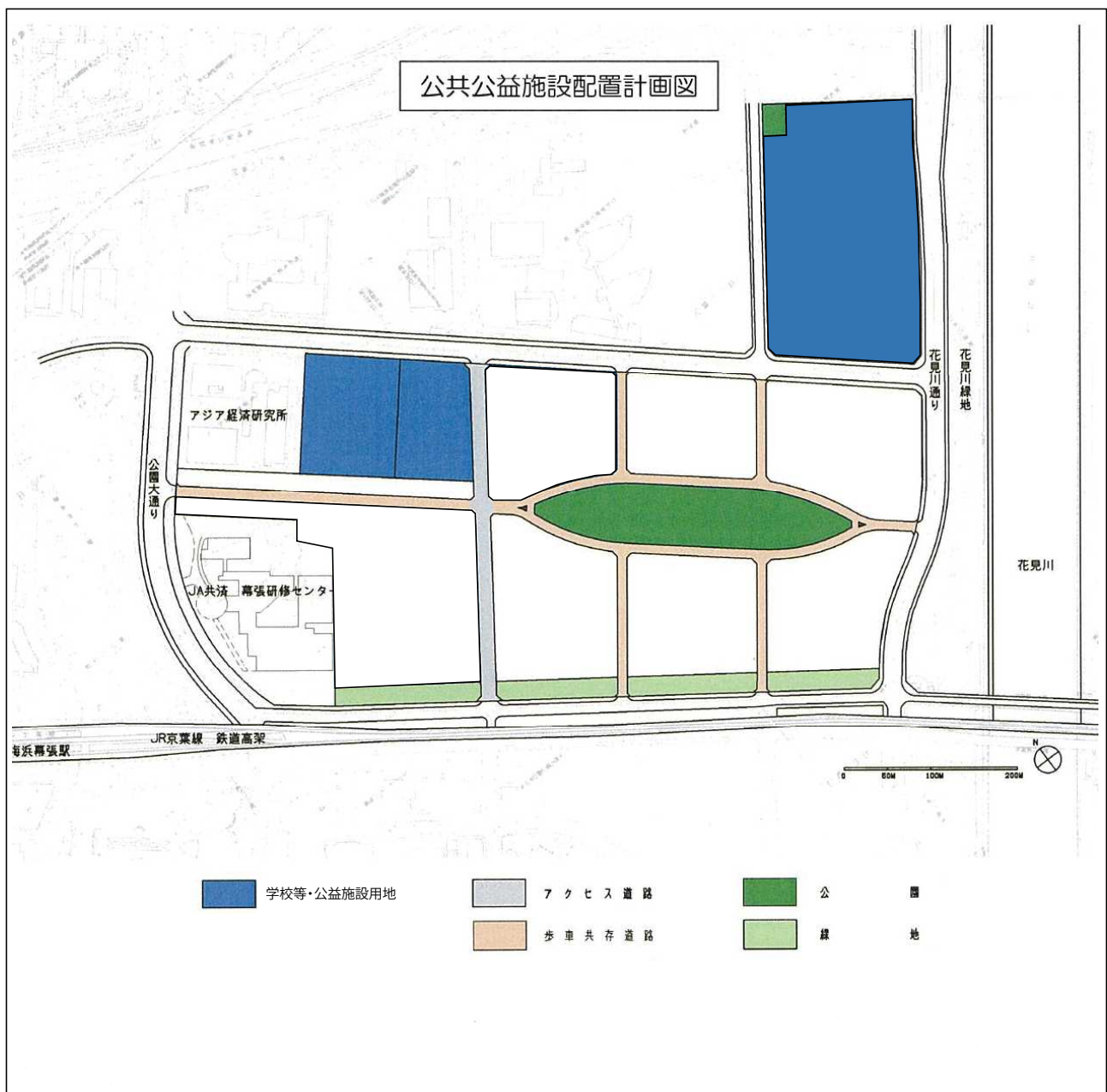
当該計画地内を南北方向に貫通する既存道路を地区外と地区内を結ぶ主要な道路である地区幹線道路（アクセス道路）として存続配置する。

計画地内には、公園大通りから、地区幹線道路と接続して、さらに花見川通りと接続する区画道路を東西方向に配置する。また、地区幹線道路に平行して南北方向に区画道路を配置する。

これらの区画道路は、歩車共存道路として、海浜幕張駅から、計画地を東西方向に貫通し、花見川緑地沿いを南北方向に貫通する歩行者ネットワークの主軸を形成する。

公共公益施設配置計画

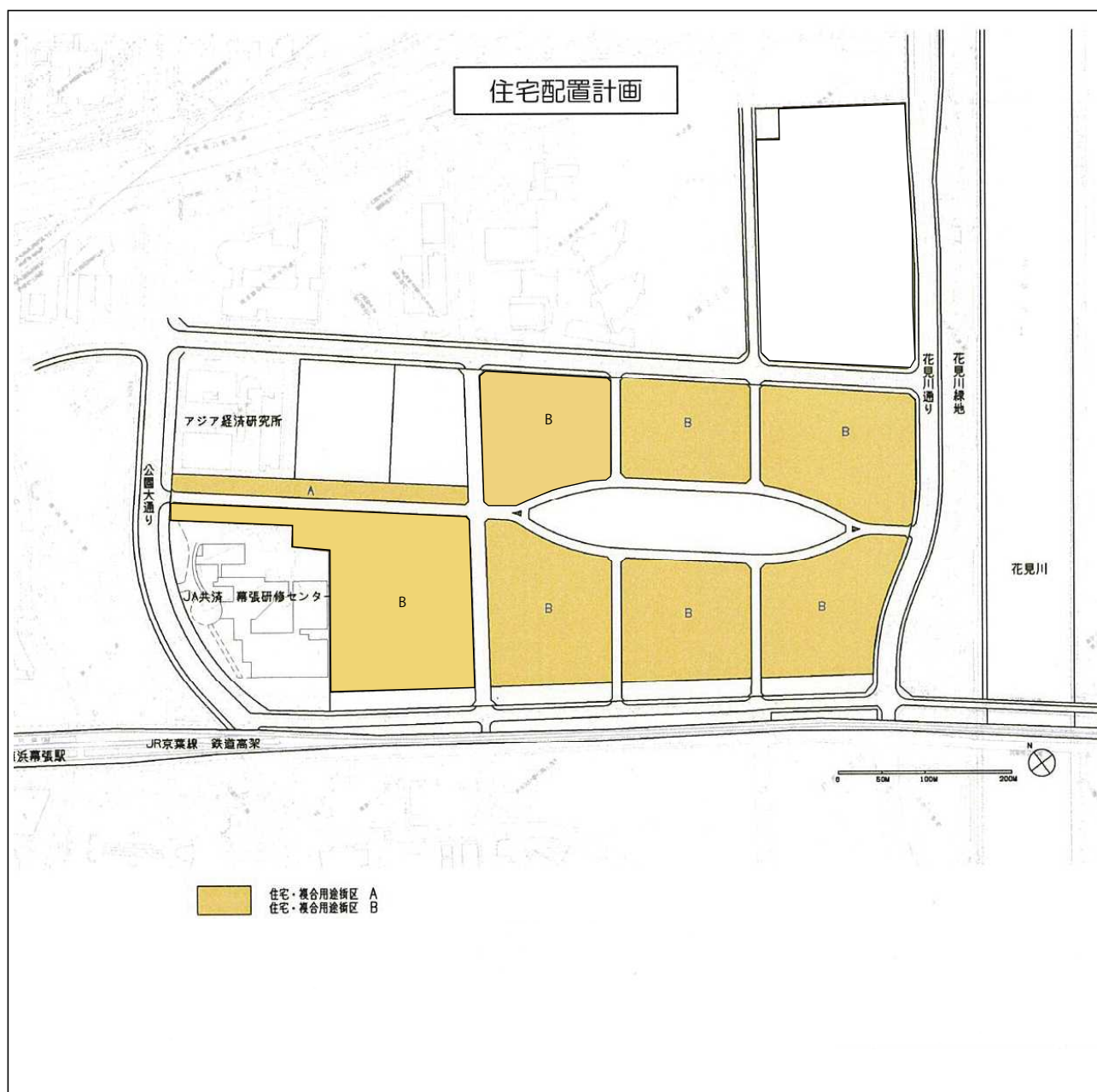
当該計画地内を特徴付ける楕円型の公園を中央部に配置して、周辺の歩車共存道路、各街区の公開空地とともにコミュニティの中心核を形成する。また、当該計画地の立地特性を活かし、学校等の教育施設及び公益施設を既存の文教施設側に集約して配置する。



4. 住宅配置計画

周辺環境との調和を図りながら、個性的な街のシルエットやシーケンス等の景観形成に配慮しながら、多様で変化に富んだ住宅を中心とする複合機能を有する市街地を形成する。

このため、住宅・複合用途街区Aでは、低層部のショッピングモールを中心として、業務・教育・文化機能・子育て等の多様な機能と一体となった都市型の中層住宅を、住宅・複合用途街区Bでは、低層部に沿道型商業施設のほかに、医療・福祉、子育て・コミュニティー等の生活サービス関連機能が充実した都市型の高層住宅を配置する。





2 .都市デザインの展開

- 1.都市デザインの視点
- 2.都市デザインのテーマ
- 3.都市デザインの展開
 - 1) 中央の公園を中心とした街づくり
 - 2) 環境に配慮した街づくり
 - 3) 歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり

1.都市デザインの視点



幕張新都心の一連の事業が完成に近づく中、本地区の整備は街づくりの仕上げの一翼を担うものである。その都市デザインについては、次の【3つの視点】を考慮する。

【視点1：普遍性の視点 幕張新都心の街づくりの継承】

「幕張新都心」がこれまで積み上げて来た都市計画と都市デザインの理念を受け継ぎ、新都心の全体像を調和と統一感のあるものとする「普遍性の視点」。



【視点2：時代性の視点 地球環境問題・少子高齢化等への対応】

地球環境問題、国際化・少子高齢化が進む今日の社会情勢、心の充足と地に足のついた生活を指向する人々のニーズなど、現代社会の要請に応える「時代性の視点」。



【視点3：都市経営の視点 優れた都市機能、都市環境の継続・維持】

企業庁の事業収束後も、良好な都市環境・都市景観を持続可能にするためのしくみづくりを行う「都市経営の視点」。



これらの視点を踏まえ、中央の公園を中心としたヒューマンスケールの街をデザインする。この際、幕張ベイタウンとの連続性と調和に配慮しつつも、本地区の独自性と魅力を十分発揮できるよう、都市デザインを進めていくものとする。また、都市経営の視点から先進事例を参考にしながら、長期に渡る都市の成長を見据えた地区管理システムについて検討し、街づくりの体系に組み込むことを目指す。



2. 都市デザインのテーマ

街づくりに携わる関係者が、街づくりの基本的な方向性について共通の認識を持つことができるよう、都市デザインのテーマを掲げる。

中央の公園を中心とした街づくり

街の最大の魅力であり財産である公園を活かした街づくりを行う。

- 公園に面した美しい街並み景観の形成
- 壁面後退など街区内オープンスペースとの連携
- 公園の良好な環境保持のための周辺道路における自動車交通のコントロール
- 公園を中心とした住民の活動の場の創出
- 公園の緑を中心とした緑のネットワークの形成

環境に配慮した街づくり

環境問題や循環型社会の実現に向けた積極的な取り組みを行う。

- 循環型社会への取り組み
- 様々な環境技術の導入の検討
- CASBEEへの積極的な取り組み

歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり

歩道と【縁空間】が一体となり、歩行者と建物をつなぐ魅力的な空間を地区全体に展開する。

【縁（えん）空間】
歩道と建物の間の空間であり、ここに人々がとどまり、交流し、つながることにより、小さな縁（えん）が生まれる。この縁が連鎖的に広がることでより大きな縁となり、地区内での活発な交流につながる。～縁を生み出す空間

- 魅力的な歩行空間の形成
- コミュニケーションや憩いの空間の形成
- 住宅・商業・文化・医療・福祉・子育て等、複合的な機能が連携する街並みの形成

3.都市デザインの展開ー1) 中央の公園を中心とした街づくり

中央の公園は、本地区のシンボルであり、街の最大の財産である。この公園を囲む美しい街並みと、公園を中心に展開される都市的なぎわいや交流が、街を代表する顔となるよう、街づくりに当たっては、次のような点に配慮する。

■公園に面した美しい街並み景観の形成

公園に面して美しい街並みが連続するよう、建物や外構の計画に配慮する。同時に、建物側からの公園への視線の抜けや開放性にも配慮し、公園の存在と魅力を生かす街づくりを行う。

■壁面後退など街区内オープンスペースとの連携

壁面後退・公開空地など、街区内のオープンスペースの計画に当たっては、公園との有機的な連携を持ち、公園を中心とする緑のネットワークを構成するよう、その配置・空間構成に配慮する。

■公園周辺の良好な環境保持のための周辺道路における自動車交通のコントロール

公園を周回する道路への車両通行を適切に抑えるため、周回道路を通らずに車両が街区内に出入りすることができるよう、計画する。

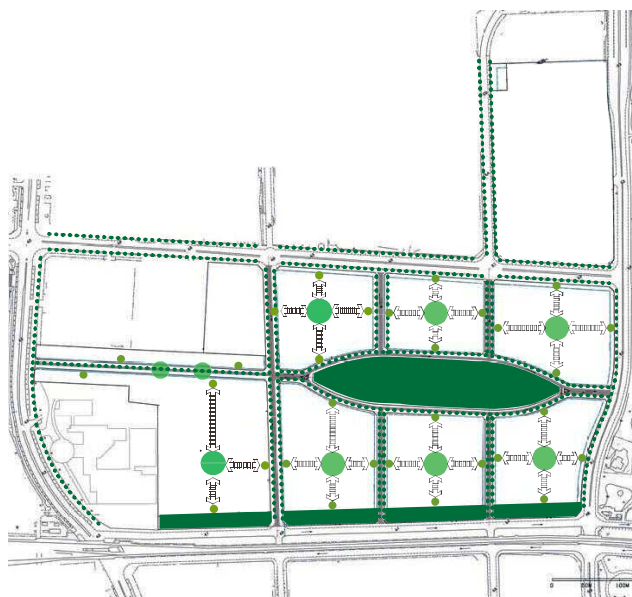
■公園を中心とした住民の活動の場の創出

公園が常に街の中心として意識されるよう施設や空間の計画を行う。来街者が訪れる商業等の施設のほか、住民の集会施設やコミュニティ関連の施設など、多くの住民が利用するスペースを公園に面した位置に設ける。

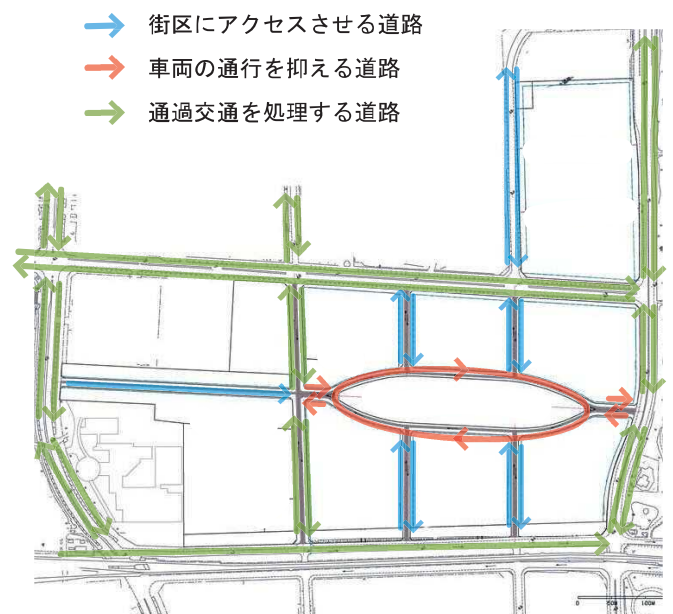
■公園の緑を中心とした緑のネットワークの形成

街区には、公園の緑を中心とした面的な緑のネットワークを形成することに努める。

＜公園を中心としたオープンスペース
と歩行者ネットワークのイメージ＞



＜地区内車両交通ネットワーク＞



3.都市デザインの展開ー2) 環境に配慮した街づくり

環境に優しい街づくり・循環型社会の実現に向けた取り組みを、積極的に推進するものとする。

■循環型社会への取り組み

廃棄物の排出を抑えた循環型の街づくりを実現するよう、街全体で取り組むものとする。

- ・再生可能エネルギーの活用
- ・リデュース、リユース、リサイクルの推進 等

■様々な環境技術の導入の検討

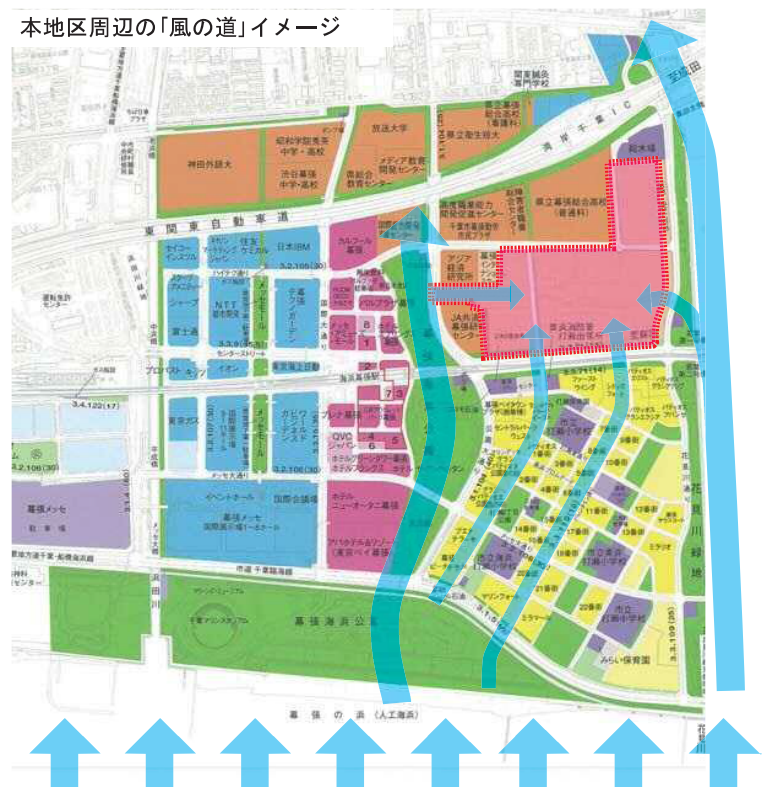
地球温暖化対策、再生可能エネルギー、省エネルギー等、様々な環境技術を積極的に導入する。

- ・「風の道」の確保
- ・屋上・壁面等の緑化
- ・遮熱・断熱効果の高い素材・工法の選定
- ・人工排熱の低減
- ・高効率機器の活用 等

■CASBEE(建築環境総合性能評価システム)への積極的な取り組み

・格付けについて、千葉市における取り組みと歩調を合わせる形で積極的に行っていくこととする。

本地区周辺の「風の道」イメージ



3.都市デザインの展開ー3) 歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり

街を歩く人々と、個々の建物との間に親密な関係を築くことを目指して、歩道と建物の間の空間を「歩行者と建物をつなぐ中間領域」＝「縁空間」と位置づけ、地区全体に展開する。「縁空間」は、建物と歩道をつなぐ中間の位置に設け、そこに人々が集い、交流する場となり、また建物の中の様子が外部にまで広がる賑わいのステージとして歩道をより豊かな空間とする。この『「縁空間」と「歩道」との一体空間』を軸として街づくりを展開し、この一体空間から新しいコミュニティが生まれる、魅力的な空間となるように整備する。本地区の特徴となる要素のひとつとして、「縁空間」は以下の役割を担うよう計画する。

■魅力的な歩行空間の形成

歩道と「縁空間」が一体となって、安全で快適、かつ魅力的な歩行空間を形成する。

- ・歩道は通行のための空間である。一方「縁空間」は滞留や集合・分散を含め、人々の様々な動きの受け皿となって、休憩や買い物などの交流やふれあいに利用される空間をつくる。「縁空間」は歩道と一体的に利用され、歩行空間に豊かなふくらみを与えるものである。
- ・街並みの表情のベースを形成し、景観に変化と奥行きを与える。

■コミュニケーションや憩いの空間の形成

「縁空間」では、建物内の人の気配や生活が街ににじみ出る、コミュニケーションや憩いの空間を形成する。

- ・コミュニティ施設や店舗などの要素がにじみ出し、人と生活の気配が感じられる活気のある空間をつくる。
- ・特に中央の公園を囲む部分では、公園の空間を眺めたり、公園と連携した活動を可能にする空間を提供する。

■複合的な機能が連携する街並みの形成

住宅・商業・文化・医療・子育て・福祉等の複合的な機能が有機的に連携する都市生活を創造する。

<地区内歩行者空間>



「縁空間」=歩行者と建物をつなぐ中間領域の形成手法例

■建物と一体的な空間形成



可動庇(オーニング)とイス・テーブル



フラワーポットやイス・テーブル



コロネード

■ストリートファニチュアやアートによる空間形成



アート



アート作品でもあるベンチ



植栽や休憩施設の設置



3 . 街のエリア区分と街並形成

- 1 . 街のエリア区分
- 2 . 各エリアの街並形成

1. 街のエリア区分

本地区は性格の異なるいくつかのエリアに区分することができる。住宅・複合用途街区Aを中心としたエリアは、中央を東西に走る区画道路1号線を空間の主軸としている。その東側に続く住宅・複合用途街区Bを中心としたエリアは、中央部の近隣公園を囲んで一体的なまとまりを形成し、最もボリュームが大きい。北側に続く部分は、花見川緑地と文教施設にはさまれた学校等・公益施設街区であり、ハイテク通りによって地区内の他の部分から区切られている。都市デザインを考えるに当たっては、それぞれのエリアの特性を明確にし、エリアごとのテーマに基づいた街並形成を図るものとする。

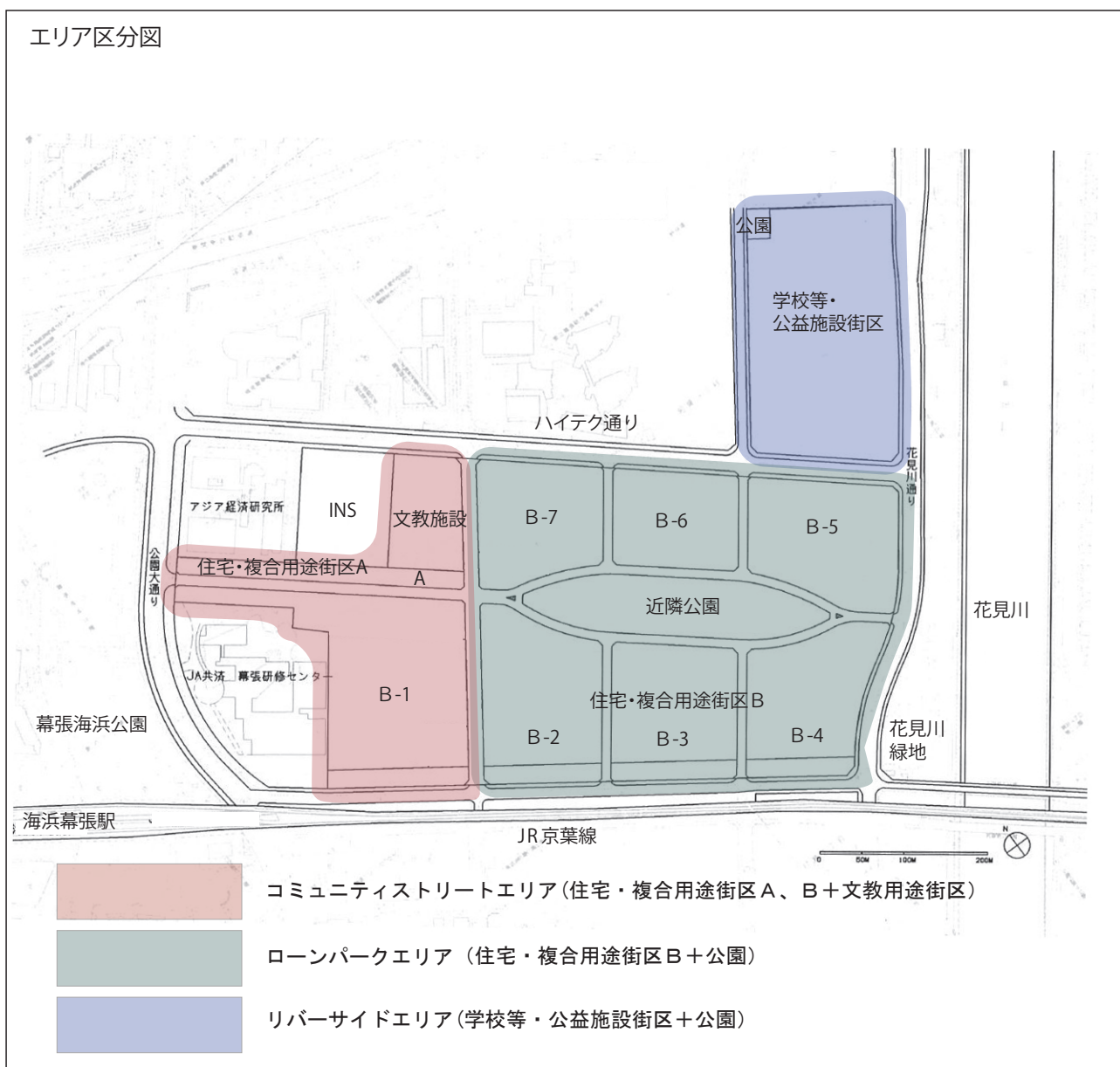
このような観点から当地区を以下の3つのエリアに区分する。

コミュニティストリートエリア（住宅・複合用途街区A、B＋文教用途街区）

ローンパークエリア（住宅・複合用途街区B＋公園）

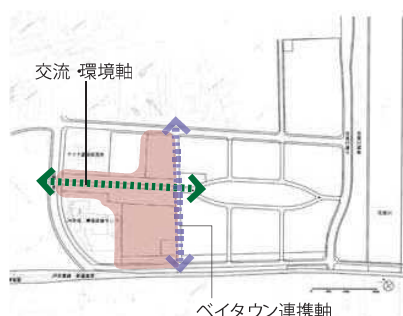
リバーサイドエリア（学校等・公益施設街区＋公園）

エリア区分図



2. 各エリアの街並形成

1. コミュニティストリートエリア



(1) エリア特性

幕張海浜公園から、地区へのエントランス部分に当たり、海浜幕張駅方面からのゲートとなる。アジア経済研究所と JA 共済幕張研修センターとに挟まれた導入部からはじまる交流・環境軸であるコミュニティ道路(区画道路1号線)を軸として細長いエリアと南側の住宅・複合用途街区とで構成される。

(2) 街並形成の方針（次ページ図参照）

「コミュニティ道路を中心とした街」

中心軸となる一方通行のコミュニティ道路(区画道路1号線)に面して、一体的な街並みを形成するような建物ファサード・外構等のデザインの工夫を図る。

また、ベイトウン連携軸(地区幹線道路1号線)に面する部分は、ベイトウンの街並みとの連続性に配慮する。また、既存の文教施設に裏を向けないようなデザインとするとともに、緩衝緑地を設けるなど、配慮する。

【タウンゲート】：当地区の入口

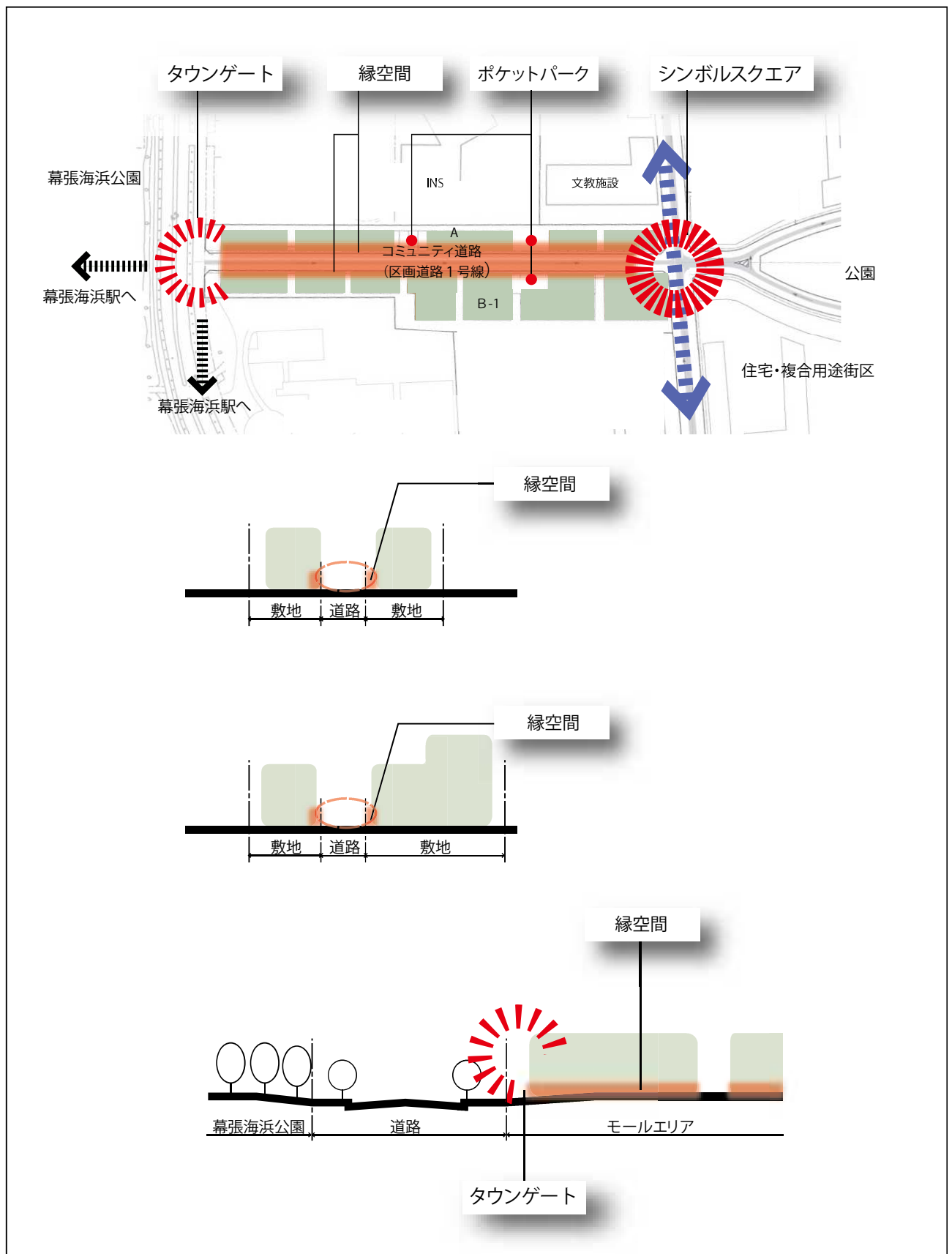
幕張海浜公園に隣接するコミュニティ道路の西端では、コミュニティストリートエリアの入口としてタウンゲートと位置づけ、建築ファサードや空間整備を工夫する。

【シンボルスクエア】：地区の中心的空间

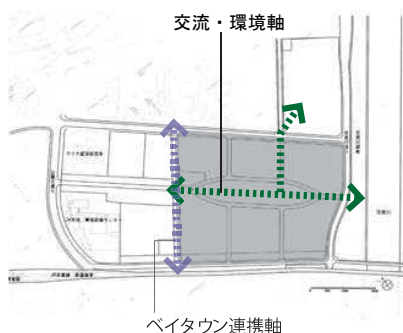
ローンパークエリアにつながるベイトウン連携軸との交点には、地区の中心的空间となり、またコミュニティ道路のアイストップとなるよう、街角空間を活用したシンボルスクエアとして建築ファサードや空間整備を工夫する。

【ポケットパーク】：施設出入口と接続する小広場

街区内にできる広場空間については、街路と連続するポケットパーク（小さな憩いの空間）を設けるよう努めることとする。



2) ローンパークエリア



(1) エリア特性




中央部に配置される公園を中心として、6つの街区によって構成される。西側はコミュニティストリートエリア、東側は花見川緑地に接する。北側にリバーサイドエリアが連なる。

(2) 街並形成の方針（次ページ図参照）

「公園を囲む街」

エリア中央の公園に面する部分では、公園を囲む一体感のある街並みを形成するよう、公園に顔を向けた建物配置とし、公園側に「縁空間」を形成する。同時に公園への眺望を確保した居室配置に努めて、見る・見られるの関係のある親密な都市空間を形成する。

エリア内のその他の部分については、次のような街並形成の方針とする。

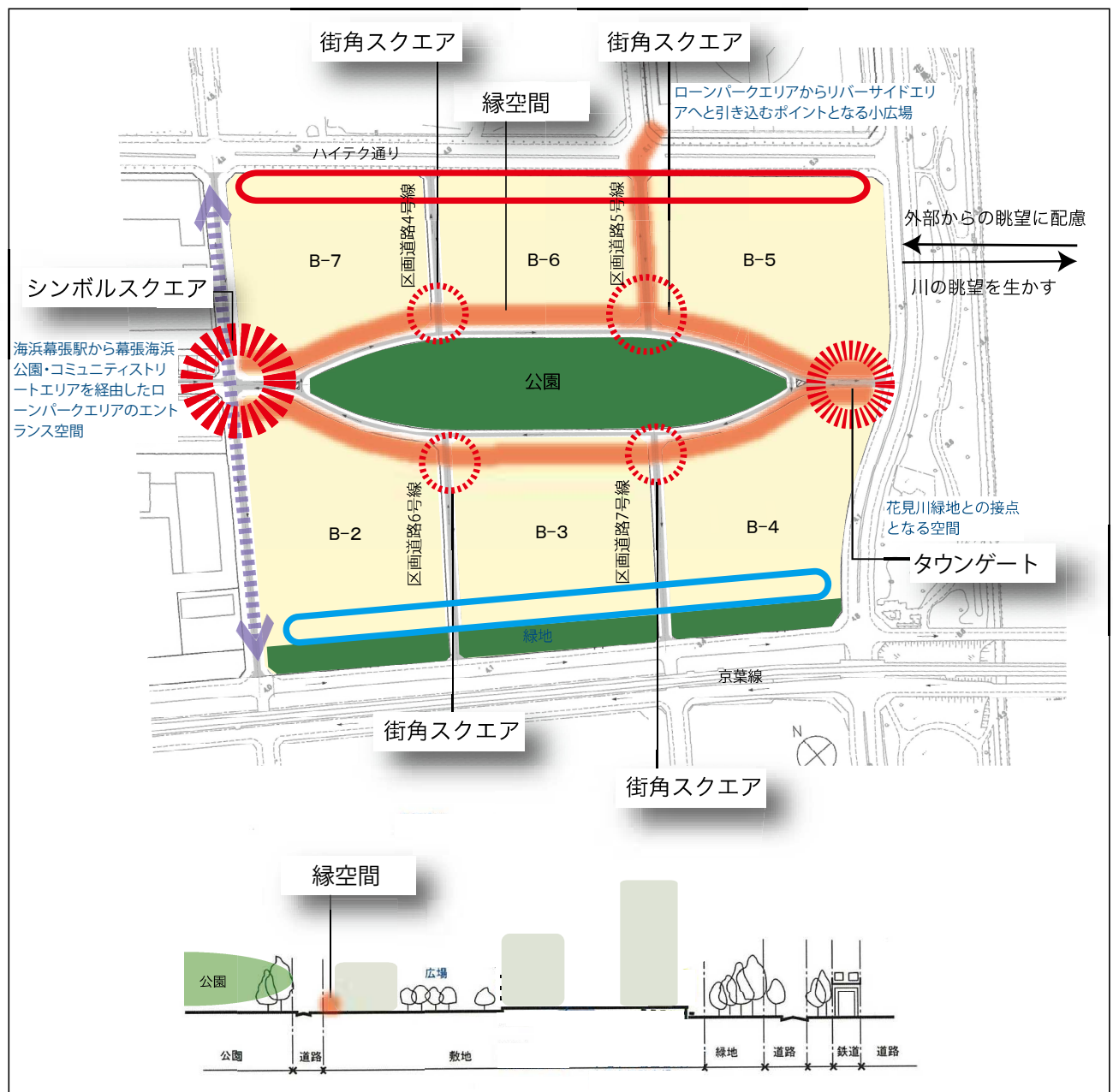
- ベイタウン連携軸（地区幹線道路1号線）に面する部分は、ベイタウンの街並みとの連続性に配慮する。
- 花見川通りに面する部分では、川側からの景観に配慮するとともに、川への眺望を生かした計画を行う。
- 京葉線線路側の緑地に面する部分では、鉄道からの視線に対し、圧迫感のある単調な壁面が連続することがないように配慮する。
- ハイテク通りに面する部分では、通りに対して建物が裏側的な表情を見せないよう、また、単調な壁面の連続が殺風景な印象を与えないよう配慮する。
- 区画道路5号線は、リバーサイドエリアへの主要な動線となるため、建物は壁面後退をし「縁空間」を形成する。また、建物1階部分の表情には工夫をもたせて快適な歩行者空間を形成する。
- 区画道路4・6・7号線では、建物と歩道の間のしつらえに配慮する。

【シンボルスクエア】：地区の中心的な空間

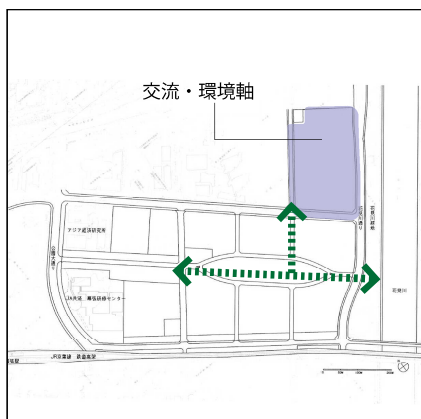
コミュニティストリートエリアにつながるベイタウン連携軸と交流・環境軸との交点には、地区の中心的な空間となり、またコミュニティ道路のアイストップとなるよう、街角空間を活用したシンボルスクエアを設けると共に建築ファサードに工夫をする。

【街角スクエア】：区画道路との交差点

区画道路との交点である箇所は街角スクエアとして位置づけ、建築ファサードや空間整備を工夫する。



3) リバーサイドエリア



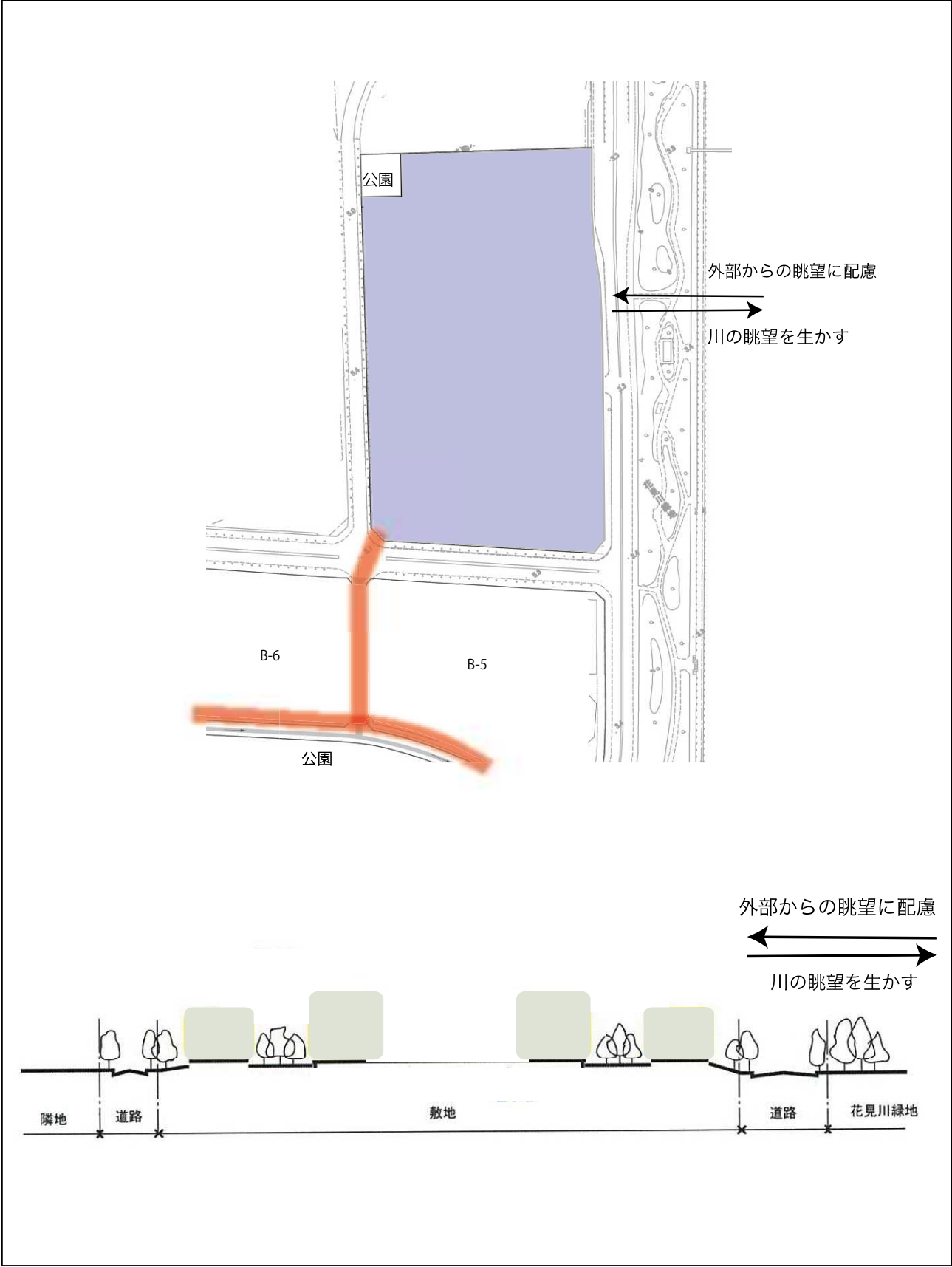
(1) エリア特性

駅からは最も遠く、文教地区に隣接している花見川緑地沿いにある。川への眺望も豊かに開けている。また、花見川対岸および、湾岸道路からも新都心の前景として良く眺められるエリアであり、外部への見え方にも配慮する必要がある。

(2) 街並形成の方針(次ページ図参照)

「川沿いにたたずむ街区」

川への眺望を生かし、また川側からの景観にも配慮する。





4 .建物のデザインと街並形成

- 1 .建物配置の基本方針
- 2 .住環境デザインの共通方針
- 3 .各エリアの施設計画方針
 - 1) コミュニティストリートエリア
 - 2) ローンパークエリア
 - 3) リバーサイドエリア

1. 建物配置の基本方針

各エリアの建物配置計画に当たっての、基本方針を以下に示す。
また、ここでの建物配置の基本方針は、下図の着色の範囲に適用する。

1. コミュニティストリート エリア

- 1) 中央のコミュニティ道路に面して沿道型建築※¹を配置する。
- 2) 風の道を確保するため、長手方向はおおむね50m程度で分棟化する。

2. ローンパークエリア

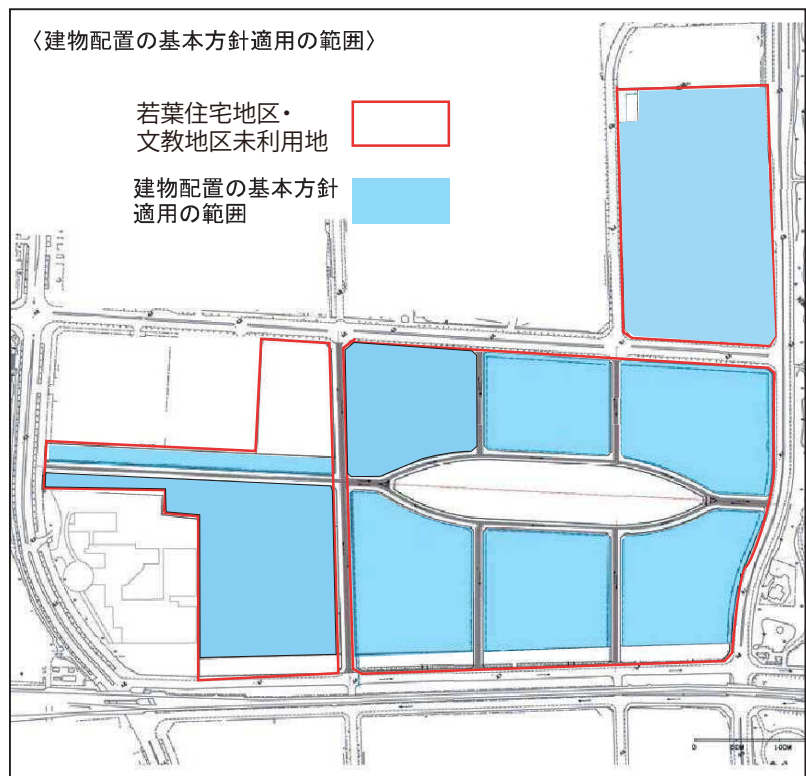
- 1) 中央の公園の周囲の建物は、公園に顔を向け、これを囲むように沿道型建築を配置する。区画道路2号線、及び3号線で公園に面しない部分も沿道型建築を配置する。
- 2) 線路沿い及びハイテク通り沿いの建物は、道路に平行する長い壁状に見えないようにデザインを工夫し、かつ風の道を確保する。
- 3) 風の道を確保するため、長手方向はおおむね50m程度で分節化※²する。

3. リバーサイドエリア

- 1) 風の道を確保する。

※¹ 沿道型建築：道路に正対する建築

※² 分節化：建物を概ね50m程度で分割するか、1.2階の低層部を除いた上層階について概ね50m程度でスリットを入れ、抜けの感じのある建物とする。



2. 住環境デザインの共通方針

1. 敷地利用

地区全体に共通する考え方を、以下に示す。

〔車両出入口〕

街区の駐車場のための車両出入口は、集約化し、箇所数を少なくする。また、本地区周辺道路の交通に与える影響に配慮した配置とする。ローンパークエリアについては、中央の公園沿いの道路には車両出入口を設けない。

〔駐車場〕

本地区の駐車場は、戸当たり1.0台を確保する。また、商業・業務施設の来客及び業務用駐車場は、上記とは別に当該街区内に確保する。

駐車場は極力街区外から見えないよう配慮する。また、立体駐車場とする場合は、周囲の住棟と景観上調和するよう配慮する。

〔駐輪場〕

本地区の駐輪場は、戸当たり1.5台以上を確保することとし、原則として地上階に適宜分散し、美観を損ねないよう配慮する。来街者の駐輪についても、小規模に集約された駐輪場を、美観を損なわないような位置に適宜分散配置するなどの配慮を行う。

〔縁空間〕

歩道と建物の間の空間は、歩行者と建物内部をつなぐ「縁空間」として魅力的な空間づくりを行う。

- ・コロネード等、建物と一体的・連続的に設置される構成
- ・広場などのオープンスペースによる構成
- ・ストリートファニチュアやアートなどによる構成
- ・植栽・舗装等による構成

(→参照 3. 都市デザインの展開-3) 歩行者と建物をつなぐ歩行空間を軸とした街づくり)



■歩行者と人をつなぐ魅力的な「縁空間」を形成する。

2. 建築形態等

[建築ファサードの景観上の配慮]

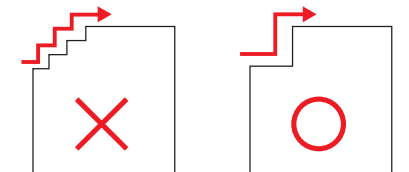
良好な街並みを形成するため、道路側の建築ファサードは美観に配慮し、裏側的な表情とならないよう配慮する。また、分節ごとに建築デザインに変化をつける。

(裏側的な表情としない工夫の例)

- ・1階：内部が見えるようにする、ショーウィンドウ化する等
- ・上層階：特に片廊下が道路側にある場合は、廊下手すり等の意匠に配慮し、表情をもたせる工夫を行う。

[建築形態の景観上の配慮]

日影・斜線制限等による建築の階段状の切り返しは、1スリット又は1棟につき1回までとする。



[通路]

水平に連続する通路を、道路面に配置することは極力避ける。やむを得ない場合は、道路面に対してのファサードに工夫を施す。

ファサードの工夫例
(パティオス4番街)



[外壁等の仕上]

外壁は、街と密接な関係を持つ1、2階基壇部と3階以上の階の複数構成とし、外壁及び上げ裏の仕上げ材は、自由とする。ただし、街の賑わいに接する基壇部と上部とは、異なる意匠(水平方向の分節)を施すことを原則とする。

[エアコン室外機等の設置]

エアコン室外機その他の設備機器を屋上・外壁・屋外等に設置する場合は、目立たないように遮蔽するか、建物本体と調和したデザインとする。特に中・低層の建物屋上では、上から見下ろす視線についても配慮する。

[ごみ集積所]

ごみ集積所については、周囲から目立たない配置及びデザインとする。やむを得ない場合は、建物本体と調和したデザインで適切に囲むか、周囲の緑化等により修景に努める。

[柵]

道路と民地の間には、柵等を設けず、オープンとする空間構成が望ましい。ただし、防犯上等やむを得ない場合は、生け垣またはこれに類する植栽による仕切りを基本とする。以上が不可能である場合は、透過性のあるフェンスまたは柵を植栽と組み合わせて設置することとする。

[看板等]

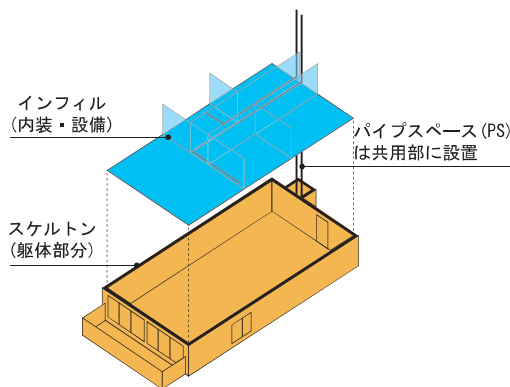
商業施設などのための広告物は2階以下に設置し、街並みと調和の取れたデザインとする。なお強い光線、輝度の高いものあるいは音の出るものは避けるものとする。また、原則として、屋上広告塔は設置してはならない。

3. 環境への配慮

[低炭素社会に向けた建築物の整備について]

長期優良住宅制度等に順じて、長期耐久性のある住宅等の建築を行う。

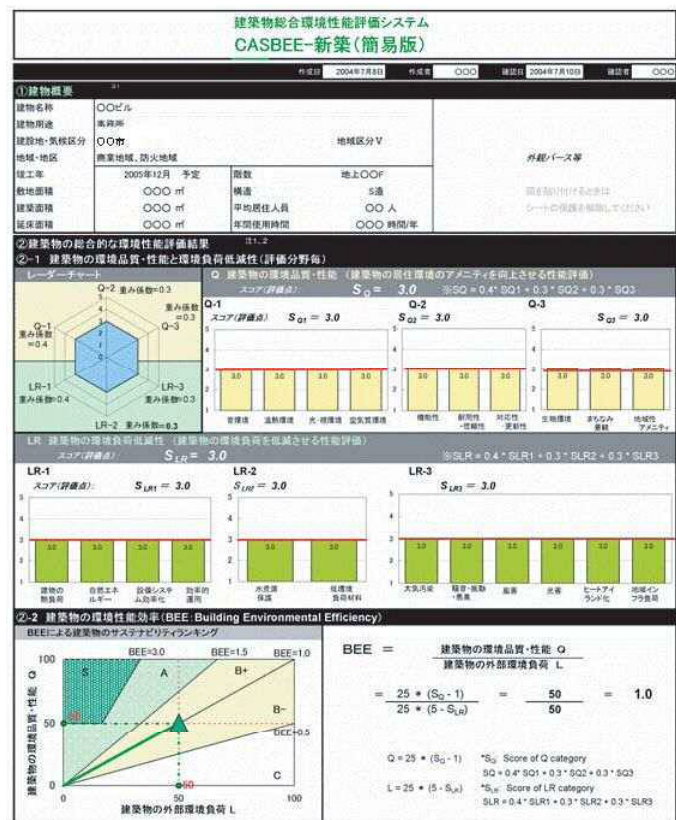
- ・数世代にわたって構造躯体が使用できるように計画すること。
- ・超高強度コンクリート等を使用に努めること。
- ・耐震性の確保を図り、極めてまれに発生が予想される地震に対しても、損傷レベルの低減に努めること。
- ・躯体とともに、内装・設備について、維持管理を容易にする措置に努めること。
- ・居住者のライフスタイルの変化に応じ、間仕切り等の変更が可能となる措置に努めること。
- ・バリアフリー性の確保に努めること。
- ・必要な断熱性能等の省エネルギー性能の確保に努めること。
- ・CASBEEの積極的活用を努めること。
- ・良好な居住水準の確保に向け、必要な規模の確保に努めること。
- ・建築物の維持保全計画の策定に努めること。



■ライフスタイルに合わせて変更できるよう、スケルトン・インフィルの考え方を取り入れる。



■地震による損傷を低減するために耐震・免震構造を取り入れる。



■CASBEEの評価シート例

3.各エリアの施設計画方針-1) コミュニティストリートエリア

[沿道 1 階の用途]

商業・業務・住宅や住宅エントランス・教育施設等の複合用途で、人の気配のある街並みを創り出す。

[壁面の位置]

中央のコミュニティ道路に接する部分では、建物の1層目は道路境界より2m以上壁面線を後退させることを原則とする。

複合街区が接するその他の道路の壁面後退は2m以上とする。

[居住者の主たる出入口]

居住用の主たる出入口は、中央のコミュニティ道路側に設けることとする。ただし、商業施設の配置等のためやむを得ない場合にはこの限りではない。

[駐車場出入口]

建物分節部を利用する等、集約化を図る。

[敷地内歩行者通路]

中庭等を利用し、B-1 街区に街区内を通り抜けられる通路を1以上設ける。

中庭には十分な緑化を行う。

[マイクロウェーブ回線]

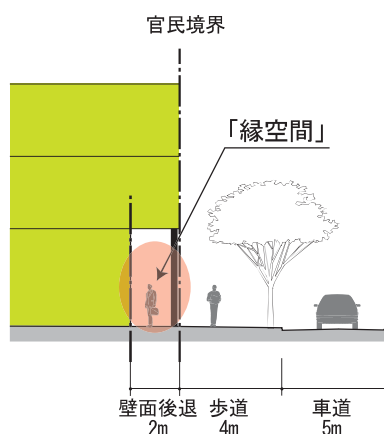
本エリアの一部は、マイクロウェーブ回線（放送大学からの放送電波）の経路にかかるため、経路上の街区においては、住棟の配置、高さ等について必要な措置を講じること。

[縁空間]

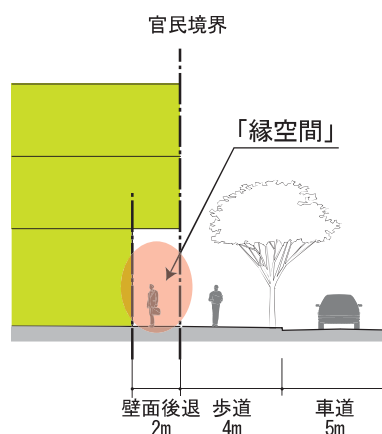
コミュニティ道路沿いに「縁空間」を設け、連続的で快適なにぎわい空間を確保する。

「縁空間」構成例

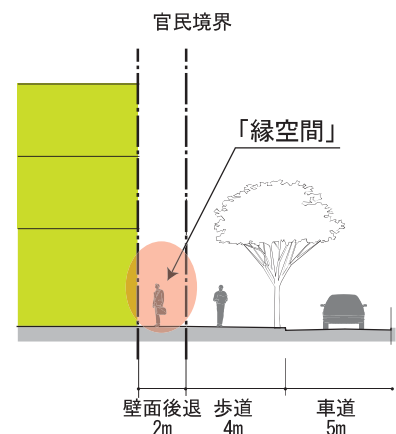
■1階だけをセットバックした場合
(コロネード等、柱、壁あり)

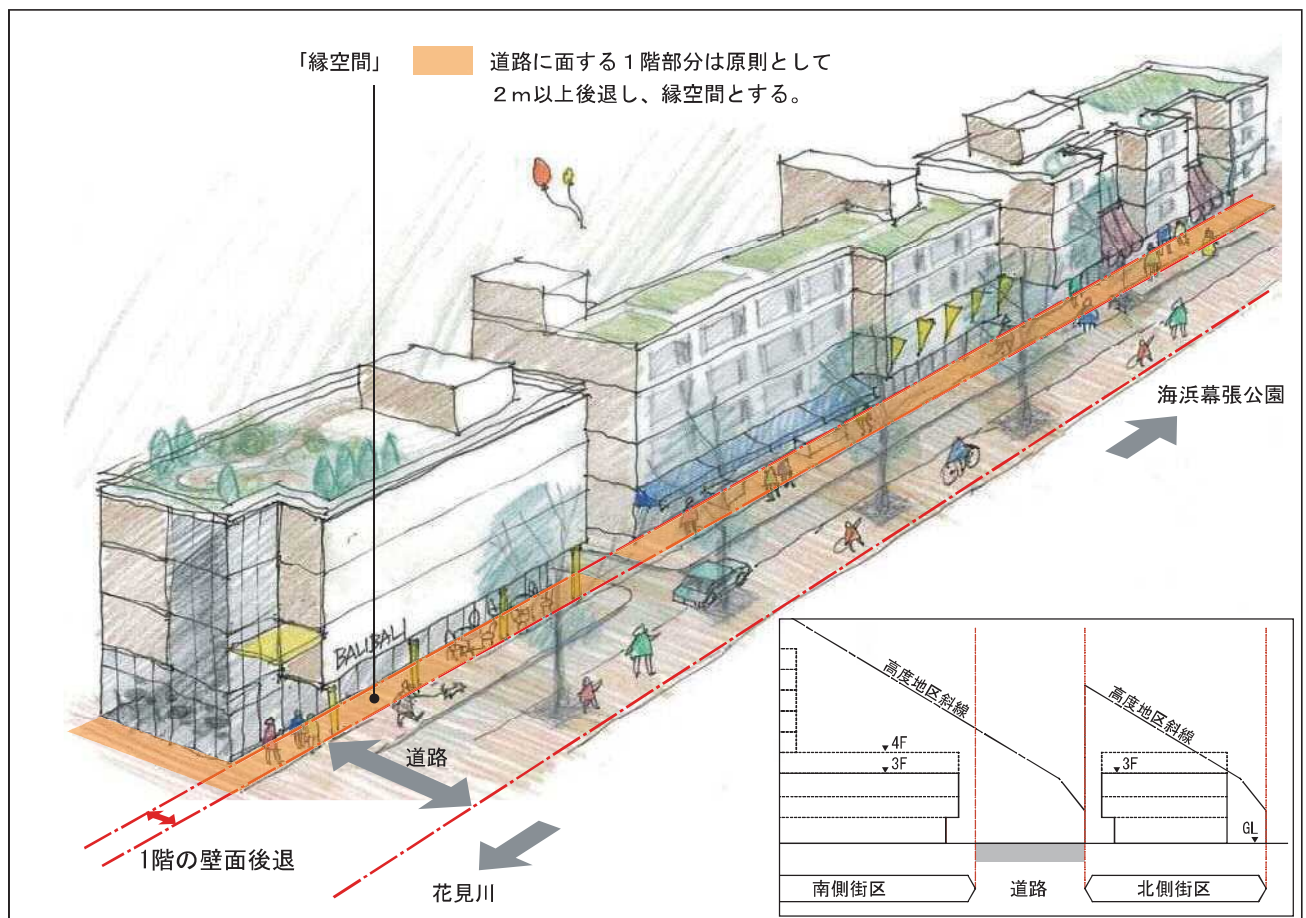


■1階だけをセットバックした場合
(柱、壁なし)



■2階以上もセットバックした場合





3.各エリア施設計画方針-2) ローンパークエリア

[沿道 1 階の用途]

区画道路2・3号線に面する部分は商業・業務・福祉・子育て・住宅や集合住宅エントランス・コミュニティスペース等の複合用途とする。

[壁面の位置]

公園に面する部分・区画道路2・3号線では、1.2階部分では道路境界より2mの位置で壁面を揃え（ポケットパーク等の場所を除く）、軒の高さを揃える。3階以上の部分では7mの位置で壁面を揃える。ここで生まれる「建物と人をつなぐ中間領域」＝「縁空間」は、一般の人に開放された魅力的な空間とする。

区画道路4・6・7号線は、道路境界より1m以上後退させる。

区画道路5号線は、道路境界より2m以上後退させる。

花見川通り沿いは、道路境界より1m以上後退させる。

ペイタウン連携軸に接する複合街区では2m以上後退させる。

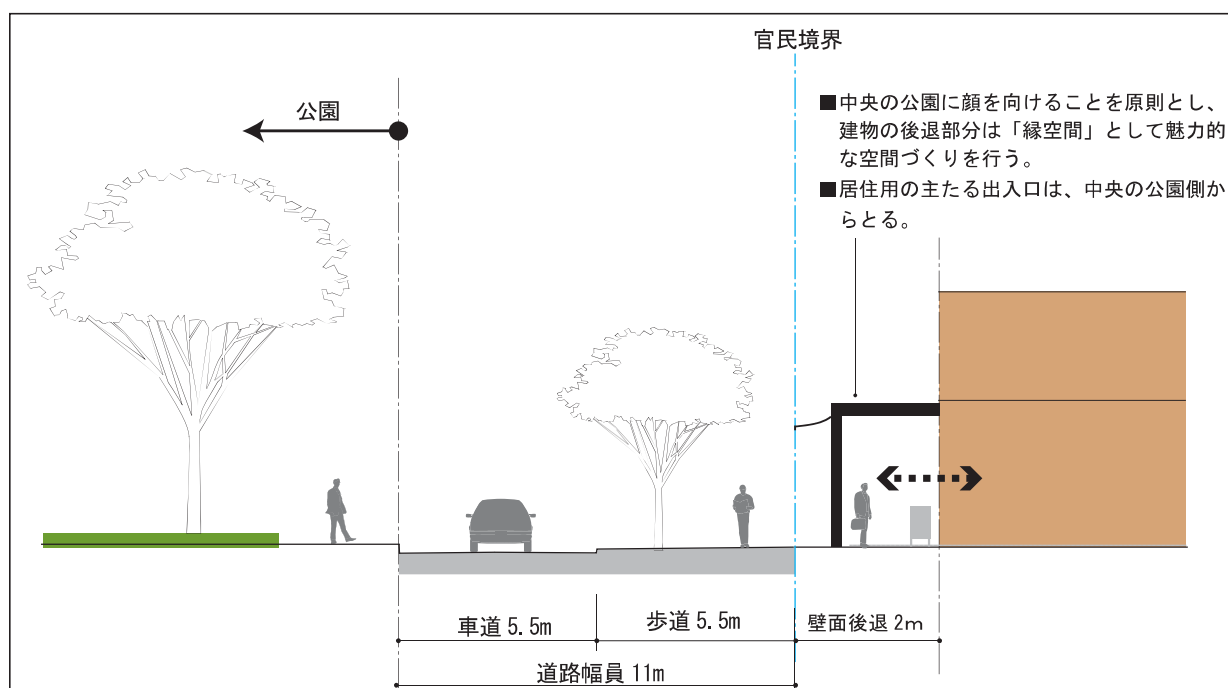
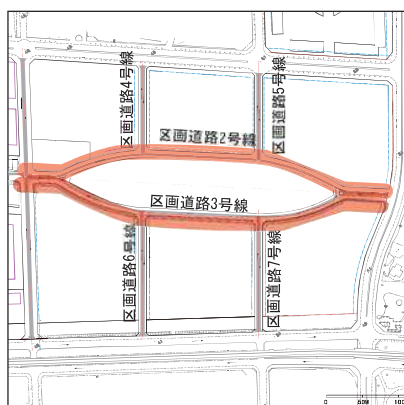
[中央の公園側の居住者の主たる出入口]

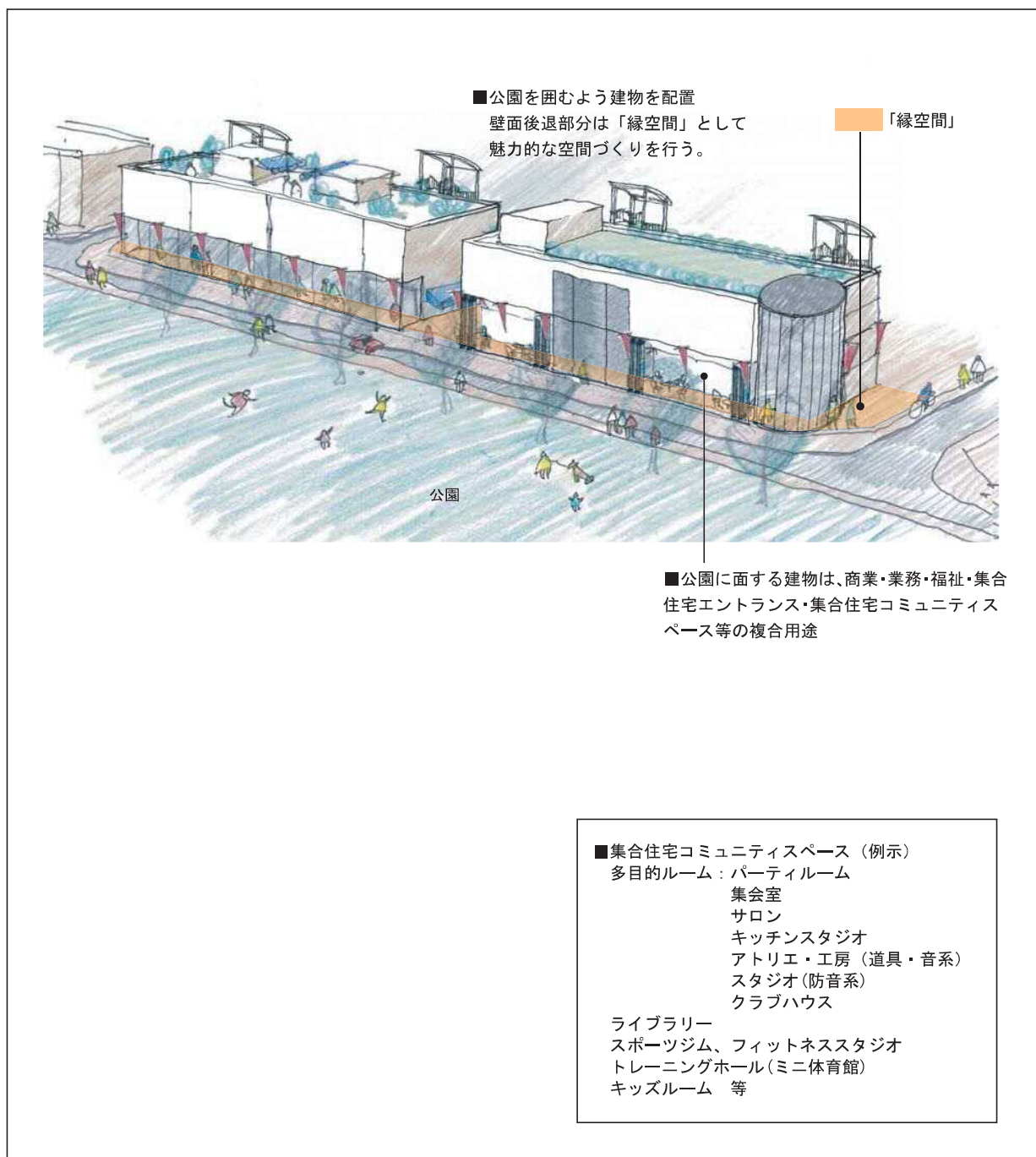
公園に面する居住用の主たる出入口は、公園側から直接アプローチできることを原則とする。ただし、商業施設の配置等のためやむを得ない場合にはこの限りではない。

[縁空間]

区画道路2・3・5号線に面する部分に「縁空間」を設ける。

中央の公園に面する「縁空間」は、建物と公園との連携を意識したデザインとする。





3.各エリアの施設計画方針-2) ローンパークエリア

[景観上の配慮]

以下の部分では、景観上の配慮を行う。

- 中央の公園に面する部分
- 京葉線沿いと、ハイテク通り沿い
- ペイタウン連携軸
- 区画道路5号線沿い
- 花見川通り沿い

※なお、京葉線沿いとハイテク通り沿いでは、住棟を連続する壁のように直線的にしないこと。

[駐車場出入口]

中央の公園側には出入口を設けない。

ハイテク通り沿い、花見川通り沿いには原則として出入口を設けない。

[敷地内歩行者通路]

中庭等を利用し、街区内を通り抜けられる通路を各街区ごとに1以上設ける。

中庭には十分な緑化を行う。

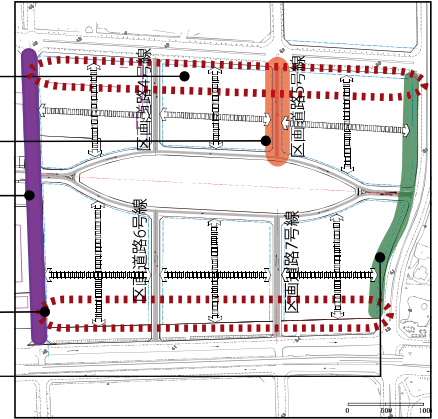
北側の幹線道路沿い

リバーサイドエリアへの主要動線

ペイタウン連携軸

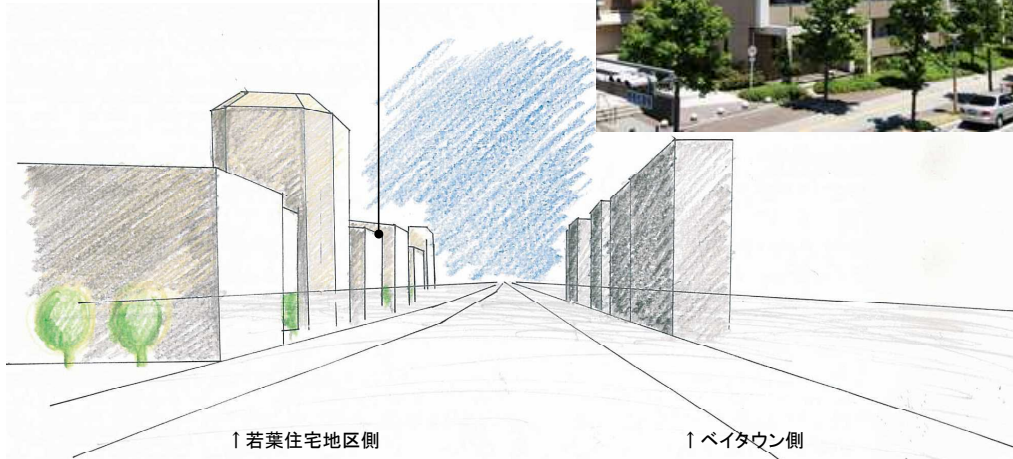
南側の線路沿い

花見川通り沿い

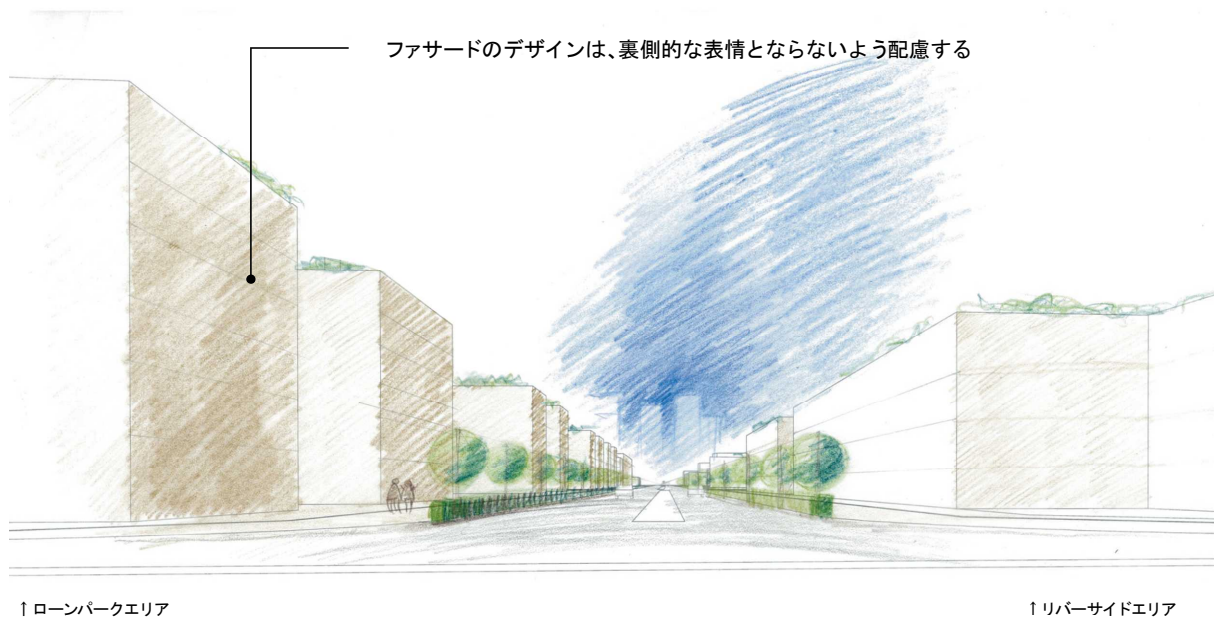


＜外部への景観上の配慮＞

- ・単調な住棟を直線的に連続させることを避け、変化のある景観をつくる
- ・風の道を確保



■東京方面よりロンパークエリア南側を見る（京葉線電車よりの視線）



ファサードのデザインは、裏側的な表情とならないよう配慮する

↑ ロンパークエリア

↑ リバーサイドエリア

■花見川緑地側よりロンパークエリア北側、リバーサイドエリア南側を見る

3 .各エリアの施設計画方針 -3) リバーサイドエリア

[建物]

建物のデザインに当たっては、花見川からの風の通り道を確保する。

また、川への視線の抜けを意識した開放感あるファサードデザインを心がける。同時に川及び対岸からの景観に配慮したデザインを行う。