



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形成

1. 公益施設等のデザインと街並形成

1. 公益施設のデザインと 街並形成の基本的な考え方

学校等公益施設は、コミュニティの核として重要な建築物である。施設の計画・設計に際しては、街並みとしての調和を図りつつも、均質なデザインとすることなく、必要な部分にあっては、本地区に配慮したデザインを行うなど、地区のランドマークとして住民に愛着を持たれるよう努めるものとする。

2. 公益施設の配置と敷地計画

南側の街区の歩行空間との視覚的連続性や、空間的・デザイン的な調和に配慮するものとする。

3. 施設のデザイン

[建物のデザイン]

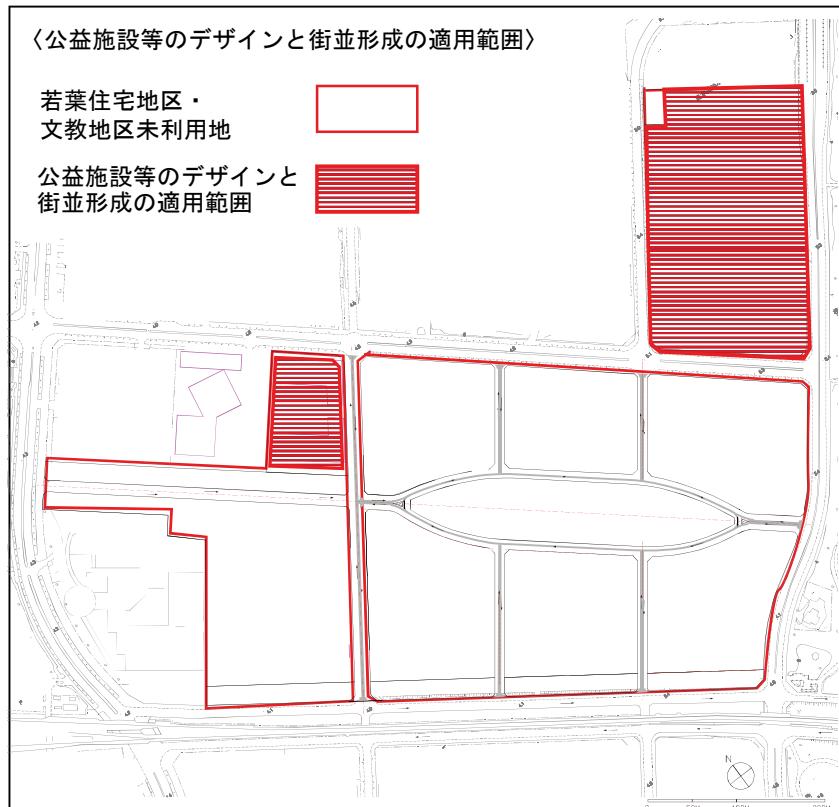
建築施設は、地域のランドマークとなり、また住民に愛着を持たれる存在となるよう、デザインに配慮する。

[柵]

道路に面する部分は、安全上の観点から適切に遮蔽するが、その場合は生け垣または透過性のフェンスなど、景観に配慮する。

[緑化]

まちなみには緑を提供できるよう、敷地内の緑化に努める。



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
2. 舗装のデザイン
3. 植栽のデザイン
4. 照明のデザイン
5. ストリートファニチュア等のデザイン

1.屋外空間のデザインの基本的な考え方

地区的屋外空間は、道路・公園などの公共空間と、街区の屋外空間からなり、本ガイドラインは、街区の屋外空間を対象とする。街区の屋外空間は、公共空間と連続性や一体感に配慮して計画し、同時に地区のイメージにふさわしいデザインを施して、良好な都市環境を形成するものとする。以下に屋外空間の計画に当たっての基本的な考え方を示す。

1) ユニバーサルデザインの導入

高齢者・外国人・障害者などを含め、すべての人々にやさしい(利用可能な)環境づくりに努める。

2) 水や緑・アート等を導入し、アメニティの高い空間づくり

安全・快適で利便であり、また水や緑・アートなどを積極的に導入してアメニティの高い歩行者空間を形成する。

3) 街の個性・品格を形成する質の高い屋外環境の形成

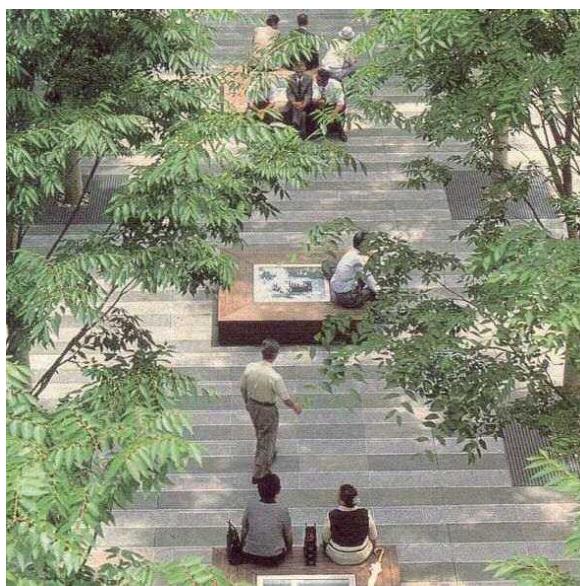
地区の個性と品格を体現する、質の高い屋外環境をつくる。

4) リサイクル可能な素材・工法、再生可能エネルギーの活用

リサイクル可能な素材・工法、再生可能エネルギーの活用など、地球環境に優しい都市環境を実現する。

5) 地区管理システムに配慮した空間づくり

公共空間との一元的・一体的管理を実現できるよう、維持管理や更新のしやすさ等に配慮した空間づくりを行う。



2. 舗装のデザイン

舗装は屋外空間のベースとなる要素であり、次のような点に配慮する。

- ・「縁空間」の舗装部分では、魅力的で歩きやすい舗装材の選択を行う。
- ・堅牢で品格のある素材を選定し、飽きの来ないデザインを施す。
- ・保水性舗装、遮熱性舗装等ヒートアイランド対策に有効な舗装を導入するなど、環境への配慮に努める。



3. 植栽のデザイン

植栽のデザインに当たっては、次のような点に配慮する。

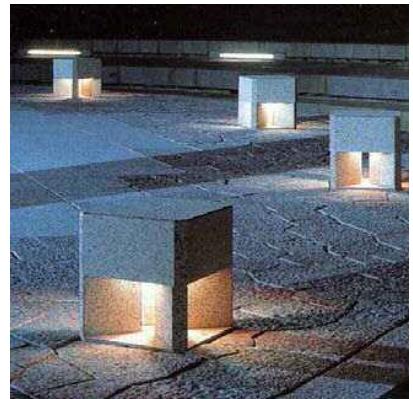
- ・豊かな緑量を確保すると共に、季節感の演出など、緑の魅力を人々が十分に楽しむことができるよう計画する。
- ・臨海部という地域性に配慮し、樹種・植栽方法を選定する。
- ・屋上緑化、壁面緑化等、建築物の緑化を積極的に推進する。
- ・防犯上、植栽による死角をつくらないよう、特に低木・灌木の配置には十分留意する。



4 . 照明のデザイン

照明の計画に当たっては、次のような点に配慮する。

- ・夜間の光の演出により都市の魅力やにぎわいを創出する。住宅部分に光害を及ぼさないよう、十分に配慮する。
- ・公共空間の照明計画や、他の街区との関係性に配慮するものとし、地区全体の夜間景観のイメージの統一、連続性をつくる。
- ・建築物からの光、樹木ライトアップの光などを活用する。
- ・省エネルギーに留意し、太陽エネルギーの活用や高効率の照明設備の使用など環境への影響に配慮する。

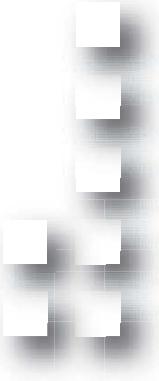


5 . ストリートファニチュア等のデザイン

サイン・ストリートファニチュア等の小工作物は、人々の屋外生活を支える存在であり、計画に当たっては次のような点に配慮する。

- ・機能性、堅牢性、耐久性、経済性などに配慮し、高い基本性能と、屋外空間における寿命の長さを実現するよう努める。
- ・飽きの来ない、住民に愛着を持たれるデザインとする。
- ・リサイクルやリユース、太陽エネルギーの活用など、環境への配慮に努める。





7. 都市景觀先導施設と街並形成

1. タウンゲート
2. シンボルスクエア・街角スクエア
3. ポケットパーク

1. タウンゲート

■街の玄関口としての象徴的な表情を持つ空間—「タウンゲート」

- ・街の玄関口としてふさわしい、象徴的な表情をもち、かつ次のような機能を備えた空間として整備する。

- 1) 歩行者が滞留できる広場空間
- 2) ゲート性を演出するランドマークとなる装置
(工作物・照明・シンボルツリー・水景施設等)
- 3) 街の案内サイン



■広場空間



■ゲート性を演出する装置



■街の案内サイン



2. シンボルスクエア・街角スクエア

■街の骨格上の節目となる交差点広場—「シンボルスクエア」「街角スクエア」

街の中の空間の結節点にあって、動線の分岐点であり、同時に街区同士が顔を合わせるややフォーマルな交差点広場である。

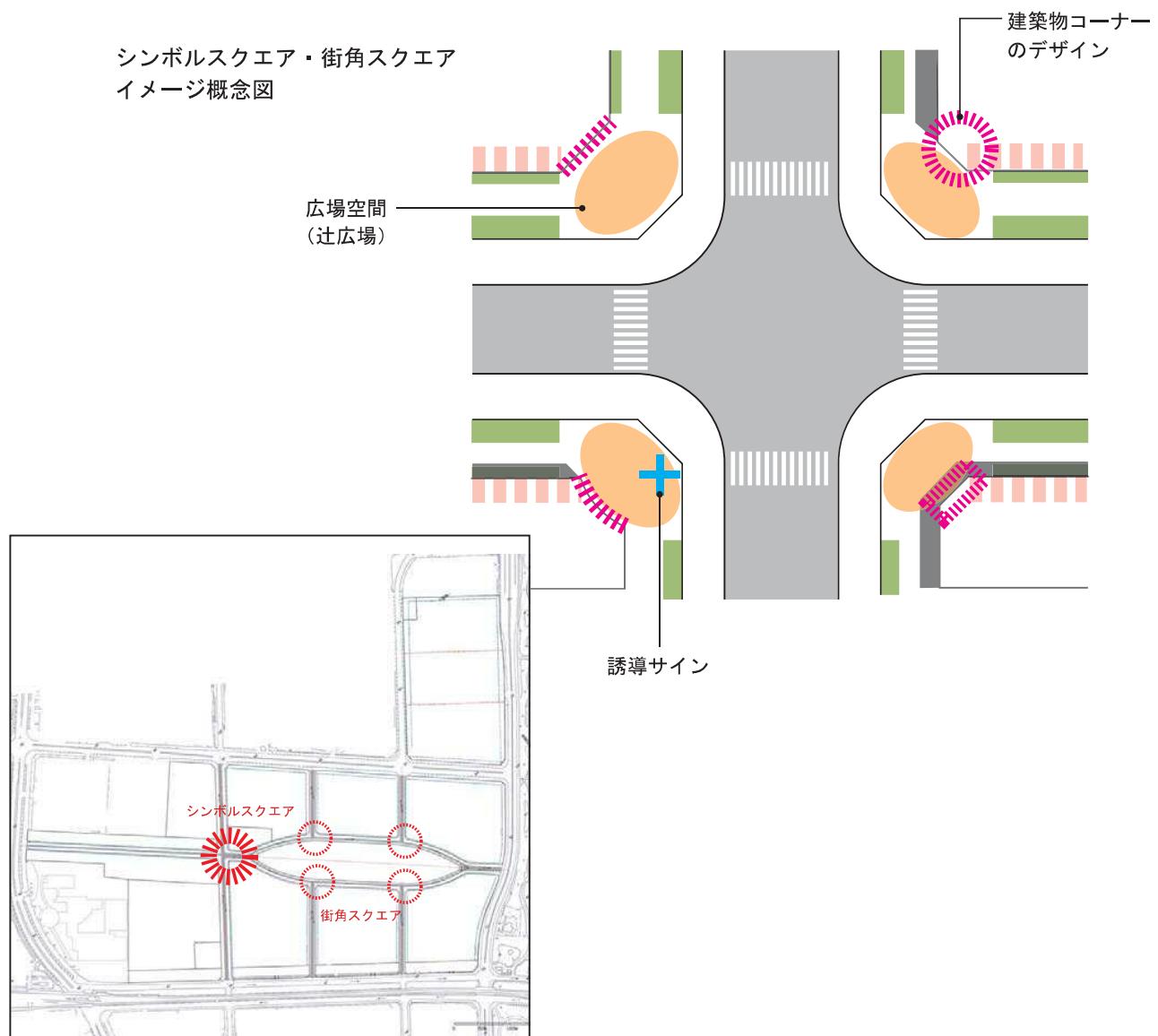
[シンボルスクエア]

街全体のへそといえる箇所。中央の公園にとっては導入部となる広場であり、シンボル性の高い景観を形成する。

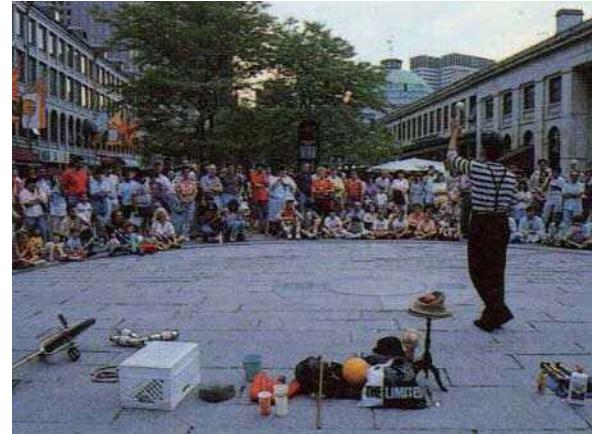
- ・分岐点として、歩行者が滞留できる広場空間とする。
- ・建物のコーナー部をランドマークとして配慮したデザインとする。
- ・誘導サインを設置する。

[街角スクエア]

- ・起終点として、歩行者が滞留できる広場空間とする。
- ・建物のコーナー部のデザインに配慮する。
- ・誘導サインを設置する。



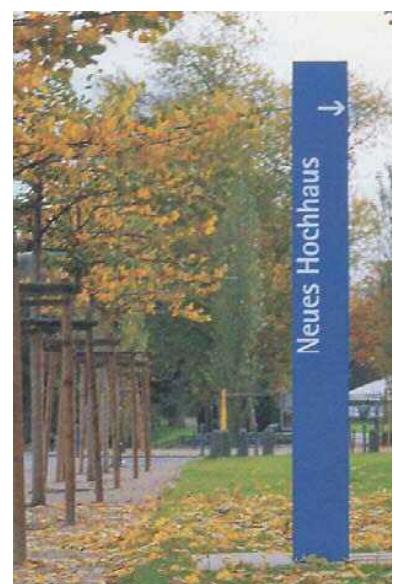
■広場空間



■交差点に対する建築物コーナーの表情づくり



■誘導サイン



3. ポケットパーク・敷地内歩行者通路

■街区の入口と、街区の通り抜け空間

街区内部のセミパブリックなオープンスペースとして、緑と憩いの空間を提供して街全体の屋外環境を豊かなものにすると同時に、街区内部への風の通り道ともなる。

[ポケットパーク]

- ・街路から街区への入口部分等に設ける。
- ・小さな憩いの空間としてしつらえる。

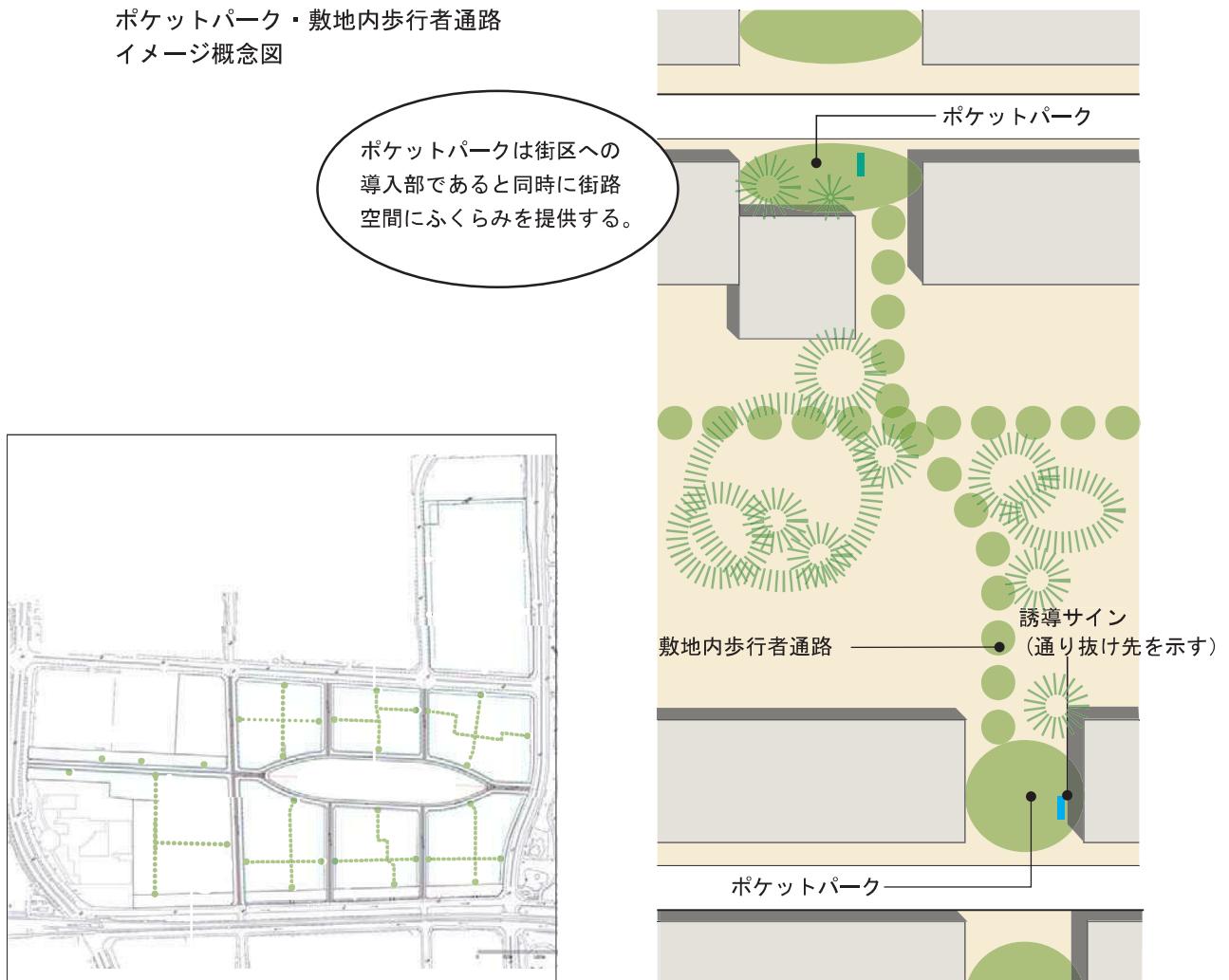
[敷地内歩行者通路]

- ・B街区では、街区内外を通り抜ける通路を街区ごとに1以上確保する。
- ・安全で快適な通り抜け空間として、豊かな緑を提供するが、死角をつくらないよう、足もとの視線の抜けに配慮する。

[誘導サイン]

- ・ポケットパーク及び敷地内歩行者通路には、通り抜け先に関する誘導サインを設置する。

ポケットパーク・敷地内歩行者通路
イメージ概念図



■街区の入口となるポケットパーク



■ポケットパークは小さな屋外の憩いのスペースとなる



■安全で快適な通り抜け空間



■街区内の豊かな緑-足もとの視線の抜けを確保





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
- 2) 緑化の推進
- 3) 雨水利用
- 4) 建築・土木の素材と技術
- 5) 再生可能エネルギー

2. 環境性能の評価-CASBEEへの取り組み

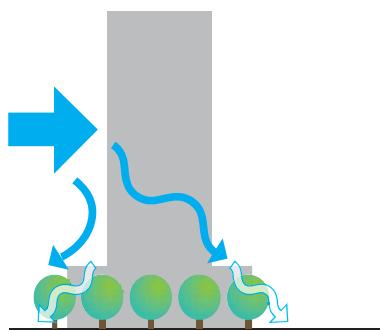
1. 環境に配慮した街づくり手法

1) 「風の道」の確保

[風の道を確保する住棟配置]

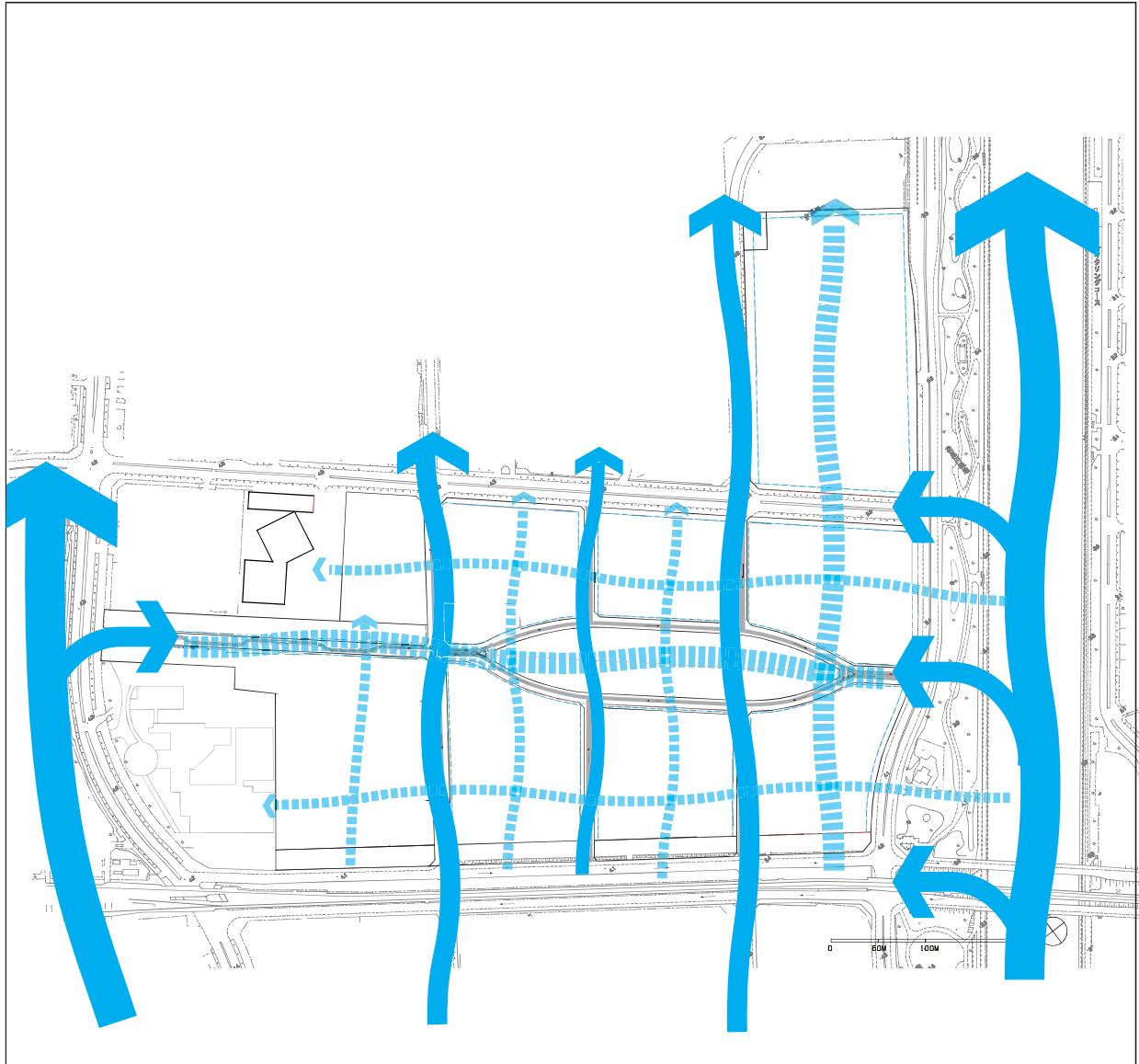
本地区では南側からの海風が通りを介して通り抜ける。また、花見川と幕張海浜公園からの大きな風が東西から地区に流れ込むと考えられる。各街区ごとにこれら3方からの風を積極的に地区内に導入するよう、敷地内通路、住棟の配置などを計画する。

また、連続する住棟は、概ね50m程度を目安として分節化し、風の通り道を確保する。



[ビル風対策]

タワー棟からのビル風の吹き下ろしを軽減するため、基壇部や庇の設置、風速を軽減させる常緑樹の設置などを図る。



2) 緑化の推進

[屋上緑化・壁面緑化]

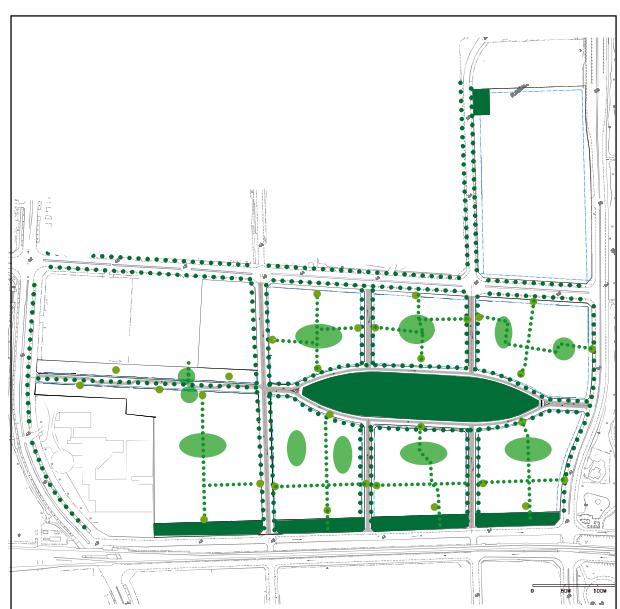
建築物の太陽熱の吸収低減を図るため、また緑豊かな街づくりのために、積極的に建築物の緑化を図る。

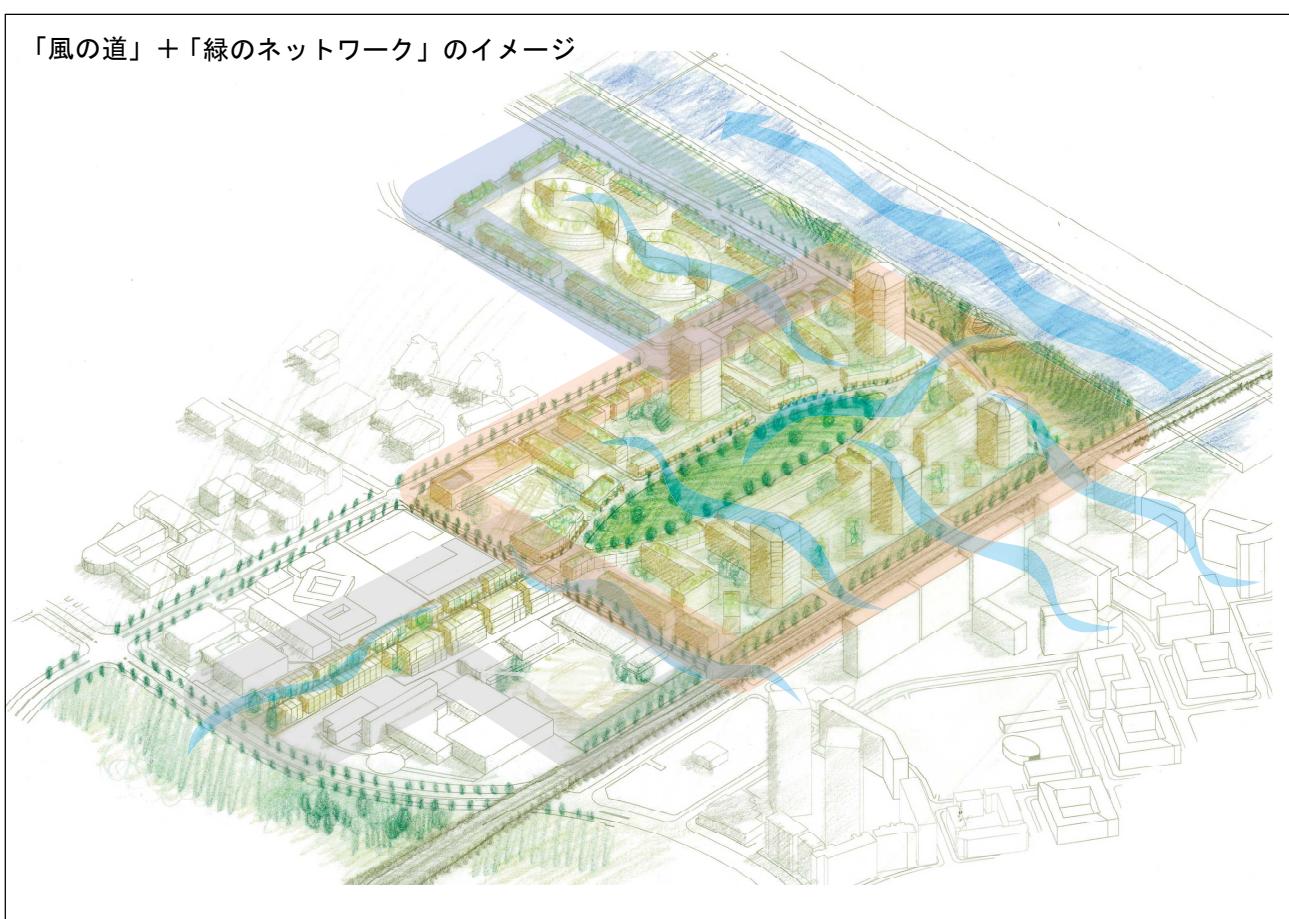
- ・中・低層棟では屋上緑化を極力導入する。その際高層棟からの見えに配慮し、また人々の憩いの場としての利用を図るなど、緑の存在を生かすよう配慮する。
- ・壁面への緑化も可能な範囲で取り入れるものとする。



[緑のネットワーク化]

街区には、面的な緑のネットワークを形成する。





3) 雨水利用

[雨水の活用]

雨水貯留槽を設置して、植栽への散水・清掃に活用するなど、環境への負荷の低減に努める。

(千葉市には「雨水貯留槽と雨水浸透ます設置補助制度」あり)

4) 建物・土木の素材と技術

積極的に環境に優しい仕様を取り入れていくものとする。

[環境への負荷の小さい建築材料]

再生可能な自然由来の材料を積極的に取り入れる。

- ・木材や繊維などの植物資材、石材などの自然材料

[環境負荷を軽減する建築手法]

ヒートアイランド対策となる素材の活用や効率の良い熱管理システム等、環境負荷を軽減する建築手法を積極的に取り入れる。

- ・遮熱性塗料、遮熱性舗装、保水性舗装など
- ・外張り断熱工法
- ・高効率機器の導入
- ・光触媒
- ・外付けルーバー、出の深い庇、窓面緑化、樹木の植栽等

5) 再生可能エネルギー

再生可能エネルギーは、自然界で起こる現象から取り出すことができ、一度利用しても再生可能な、枯渇しないエネルギー資源のことで、水力、バイオマス、太陽光、太陽熱、風力、地熱、波力などがある。資源を枯渇させずに利用可能であるため、枯渇性燃料が持つ有限性への対策、地球温暖化の緩和策、などとして、有効性と必要性が指摘され、近年利用が活発化している。本地区においても、これら再生可能エネルギーの積極的な活用につとめるものとする。

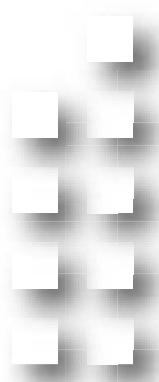
- ・太陽熱利用・太陽光利用：太陽光発電、太陽熱発電、太陽熱温水器、パッシブソーラーとアクティブソーラー等
- ・バイオマス燃料製造、バイオマス熱利用、バイオマス発電
- ・温度差エネルギー：ヒートポンプ等
- ・風力発電等

2.環境性能の評価-CASBEEへの取り組み

CASBEE=建築環境総合性能評価システム

[CASBEEを活用した千葉市建築物環境配慮制度の適用]

千葉市建築物環境配慮制度の適用を義務として、A以上の評価を目指すこととする。



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
- 2.開発管理システム
- 3.維持管理システム

1. 地区管理(エリアマネジメント)の対象項目

開発管理は、本ガイドラインにおける開発のルール化や、街全体を対象としてデザインの協議調整を行う組織による管理といったデザインコントロールである。また、維持管理は、メンテナンス、施設の運用、サービス、広報活動が挙げられ、質の高い住環境を維持していくものである。

1. 開発管理システム

デザインコントロール

- 都市景観のデザインコントロール
- デザインガイドラインによる管理



2. 維持管理システム

メンテナンス

施設の運用

サービス

広報活動



「街を育てる」から「人を育てる」へ…街づくりに関わっていく人たちの意識を育てる



「成熟都市」へ

2. 開発管理システム

開発段階及び開発後におけるデザイン監理や調整を行う管理システムについて、考え方等の一例を示すこととする。

■進化するガイドラインを軸として、開発のコントロールを行う。

本ガイドラインは「進化するガイドライン」と位置づけ、事業の進捗状況や開発を取り巻く環境の変化に合わせて更新し、内容を深めるものとする。このガイドラインの開発に当たっての計画の拠り所として、デザイン監理と関係者間の調整を行う。

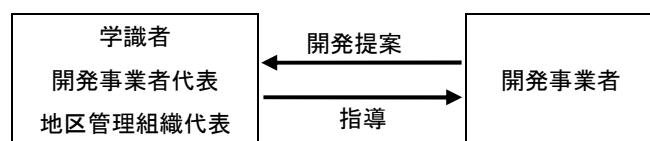
■評価委員会によるデザインの質の担保

開発段階及び開発後におけるデザインガイドラインに基づくデザイン監理や調整を行うため、「評価委員会」を設置する。

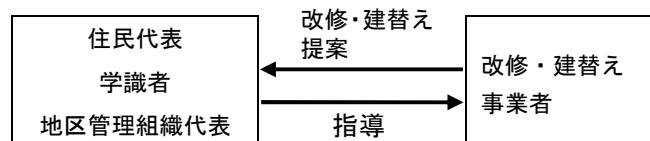
この委員会は民間事業者の開発提案及び改修や建替え提案に対して、指導するものとする。また、評価委員会は必要に応じて、デザインガイドラインを更新するものとする。

評価委員会の構成は、開発段階と開発後によって異なる。

○開発段階：開発事業に関するデザイン管理や調整



○開発後：改修や建替えに関するデザイン管理や調整



※地元行政として住民協働推進の観点から千葉市の参画が望まれる。

■地区計画等によるデザインの質の担保

「評価委員会」によるほか、地区計画、景観形成推進地区（仮称）の指定等、関連する計画規準によりデザインの誘導規制が行われる。

3. 維持管理システム

維持管理システムについては、その目的や対象の明確化と、活動の時期・規模の想定が必要となる。当案策定時点で、開発が着手されていないが、まだ住民のいない状態であり、開発の進行とともに維持管理の対象や担い手も変化していくことが考えられる。

ここでは、想定される維持管理システムのあり方について、一例を示すこととする。

[目的]

良好な都市環境と地域の価値を維持及び向上させることを目的とする。

■地区管理組織の業務

1. 公共公益施設の管理運営と対象項目

若葉住宅地区には、大型の「都市公園」とそれを取り囲む「コミュニティ道路」が整備され、その効果的な活用や開発管理・維持管理が、「まちなみ景観」や「まちのにぎわい」にとって極めて重要な役割を果たすことから、でき得れば開発事業者側の『地区管理システム』の中で、その管理運営を（指定管理者制度の活用などを利用して）担うことが大切になる。

例えば、「コミュニティ道路」は、都市景観の重要な構成要素となり得るが、その歩道面の敷地に「オープン・カフェ」等が出せるかどうか、また舗装や街路樹の整備・維持管理水準、ストリートファニチャー等の適切な選定ができるかどうかで、魅力度が大きく変わってくる。

地区管理組織は、公共施設管理者の千葉市と以下のような考え方に基づき協議する必要がある。

- ・公共施設については、管理者（千葉市）が所有し、日常管理を地区管理組織が行う。
- ・公共施設のイベント等への活用に際しては市と協議する。

2. 事業床の管理運営

1) 施設の所有形態

地区管理組織は、自ら事業床を所有し、その管理・運営を行うことで街の魅力を高めると同時に、運営資金を生み出していく。

事業用資産となり得る施設床等は、入居者（＝各住戸の区分所有）の登記対象とせず事業者の所有とするが、最終的に地区管理組織（住民が資金預託する）が買い取る形で、地区内の区分所有者の「共有資産」とする。即ち、当該部分の竣工～テナント契約完了時点までは開発事業者が所有し、地区管理組織（まちづくり法人）が立ち上がり、住民が主体的に参画する時点で、それを買い取り所有することとする。

その原資は、各居住者から事業者が（分譲住宅購入契約時に）徴収したものと、地区管理組織（まちづくり法人）に「購入用資金」として出資し積み立てておくこととする。

2) 商業・業務施設の管理運営

当地区に相応しい店舗や飲食施設、サービス施設は、「収益施設」としての側面を有する一方で、「まちの顔」としても大きな役割をになう。

地区管理組織が床を所有し、「まちづくり」の目標を持ちながら「地区管理システムの持続」を目指し運用することでより効果的な管理運営が期待できる。

また、その収益の一部は、まちづくり～地区管理の大儀の中で「住民向けサービス事業」や「住民満足度向上」のために支出されることになる。

商業・業務施設としては、地区特性や地区景観を活かした、カフェショッピングモールやレストラン等の「都市型サービス施設」や居住者の日常生活に対応する「生活利便施設」が考えられる。地区内にできるこうした民間施設の管理運営は、地区管理組織による経営判断を基本とし、専門知識やノウハウが必要な業務の執行についてはエキスパートや専門業者を起用し委託する。

駅から1km程度という立地特性と、4000戸1万人の街のサービス施設であり利便施設でもあるという街区の特性、また、大型の「都市公園」とそれを取り囲む「コミュニティ道路」という街並み景観特性を、十分に勘案してプロモートし開発管理することによる活動展開の可能性は大きい。

■地区管理システムの運営資金

質の高い地区管理は、どうしても一定の費用が掛かるため、その資金の徴収方法が大きな課題となる。住民に割高感なく納得してもらえる徴収方法が必須となる。

徴収方法として、毎月（毎年）の会費で行う方法と一括払い（出資金）で行う方法と大きく二通り考えられるが、徴収の事務作業や後住者への主旨徹底が難しいため、後者の「一括払い（出資金）」を主体にして、運営資金に充てることが望ましい。しかし、転借居住者などのために、会費払いの途を残すことは考えられる。

更に踏み込んで、「一括払い（出資金）」を資金として、地区内の商業施設床を、「地区管理組織」が事業者から買い上げ、その収益を運営資金に充てるという方式であれば、調整のしやすさと運営資金確保の両面で有利になる。

■地区管理組織の構成員

「エリアマネジメント組織」に共通する最大の課題は、「最終的に住民主体であること」が望ましいが住民が居ない中で枠組みを立ち上げなくてはならない点である。

そのための方策として、民間事業者が当初の立ち上げを行い、段階的に住民（組織）側に移行するという手法が考えられる。

この方式の前提是、i) 住民の中で「地区管理組織の経営ができるエキスパート」を育て代表に起用すること、ii) 住民の有志・有志グループが担い手となって「地区管理業務・関連業務の担い手」を育て多様に活動できる場を提供すること、の2つである。

ここでは住民主体の運営へのスムーズな移行が非常に大切なポイントとなるが、現下の市況では開発期間が長期と見込まれることから、住民の中の「担い手」を育成しながら徐々に移行することが可能となる。

1) 企画段階

- ・開発事業者の販売促進期
- ・住民は居ない

理事長：開発事業者OB等エキスパート
・理事（非常勤）：（開発事業者各社社員）
・監事：事業者代表社の社員
・事務局：一般雇用者
・アドバイザー：諮問委員契約

2) 一部街区入居段階

- ・開発事業者の販売続行期
- ・住民の居住が始まる
- ・住民が「地区管理」を学ぶ段階

理事長：開発事業者OB等エキスパート
・理事（非常勤）
　　：開発事業者社員＋各管理組合代表
・監事：管理組合の代表
・事務局：一般雇用者
・アドバイザー：諮問委員契約

3) 全街区入居段階（最終形）

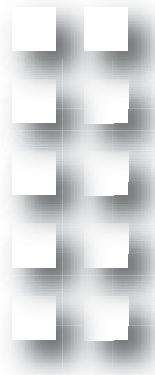
- ・開発事業者の販売終了
- ・住民の居住が完了する
- ・住民が「地区管理」の主体に

理事長：エキスパート（住民代表）
・理事：各管理組合代表＋連合自治会長
・監事：管理組合の代表
・事務局：一般雇用者
・アドバイザー：諮問委員契約

■地区管理組織形態

地区管理システムによるまちづくりを目指す中で、一定の収益を確保しながら積極的な開発管理を行おうとする場合に、ここでは「非営利型一般社団法人」が優れていると考えた。

「非営利型一般社団法人」は、分譲住宅購入者の共有資産を預かり運用する際に、「資産保全」の安全性が高く（代表者の死亡時の相続問題など資産帰属の不確定性が回避され、また利益配分や出資資産の処分はできない）、収益事業以外の課税の減免を受けられること、万が一の解散時に、資産が公益法人に移管される仕組み等と合わせて柔軟性（全員合意による承認や集会決議に拘らないで運用が可能）が同時に担保されるためである。



10. 今後のスケジュール

1. 今後のスケジュール

1. 今後のスケジュール

本ガイドラインにおける都市デザイン基準による街づくりを進めるには、地区管理システムが必要であるが、本ガイドラインでは、地区管理システムについて例示となっているため、このシステムの実現に向けた今後のスケジュールの一例を示す。

■作業スケジュール

本地区の事業者は、事業者と住民等を主体として、地区管理システムを立ち上げることとする。

また、事業者は、総合評価方式による公募で選定することを予定していることから、公募時に提案した地区管理システム（開発管理・維持管理）の内容に従って、同システムの立ち上げ及び運用を行う。

同システムの作業スケジュールは下表のとおり。

若葉住宅地区の地区管理システムスケジュール（案）

	事業者募集時	事業者決定後	住民入居
地区管理システムの提案	○		
土地分譲		○ 一括又は区画ごとに土地の引渡し	
地区計画の変更	地区整備計画案 の提出 ○	地区計画の変更 →	
地区管理組織		地区管理組織の立ち上げ ○ 開発管理システム（デザインコントロール） 維持管理システム →	

第1回幕張新都心文教若葉地区都市デザインガイドライン策定委員会

2009年1月14日

第2回幕張新都心文教若葉地区都市デザインガイドライン策定委員会

2010年3月31日

都市デザインガイドライン策定委員会委員		
氏名	専門分野等	役職等
香山壽夫	都市計画 建築計画	東京大学名誉教授
北原理雄	都市景観	千葉大学大学院工学研究科教授
村木美貴	都市経営	千葉大学大学院工学研究科准教授
宍倉健二	千葉県	県土整備部次長
宮奥直輝	千葉県	企業庁地域整備部長
宮下公夫	千葉市	企画調整局長
内山秀和	千葉市	都市局長

2010年3月