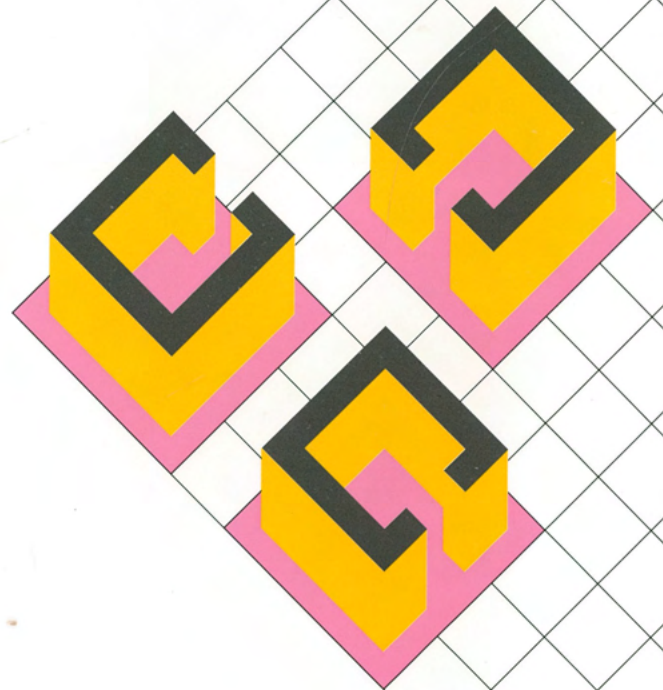
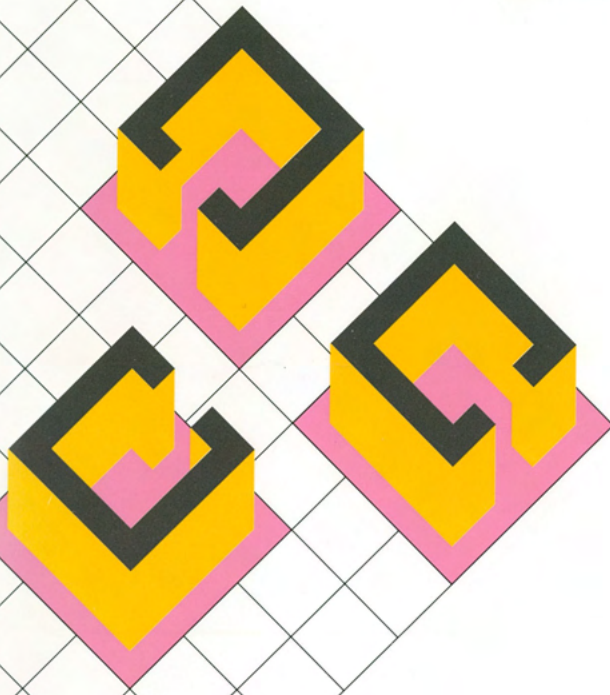


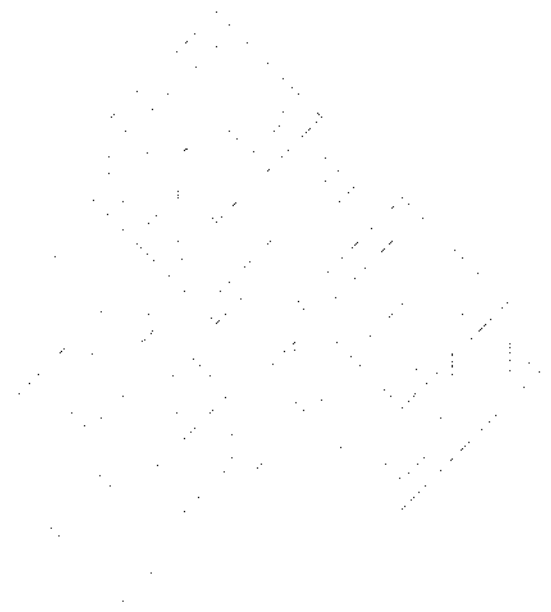
幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン

平成13年度改訂版



東京直轄圏新都市圏住宅地の 容積率と建築デザイン傾向の 比較

国土交通省 国土政策課 国土利用政策室 長谷川 浩一



平成2年8月14日撮影航空写真





はじめに

幕張新都心は、千葉県が策定した「千葉新産業三角構想」の一翼を担うプロジェクトとして、東京湾臨海部に広がる幕張に建設を進めている、わが国でも最大級の新都心事業であります。

その目標とするところは、21世紀を展望した「新しい日本の国際交流軸の拠点形成」を基本コンセプトに、日本コンベンションセンター（幕張メッセ）を核とした国際的業務機能、先端成長産業等の中核業務機能、研究開発機能、さらには、学術・教育機能、居住機能等、総合的な機能を備えた国際業務都市の形成を図ることとしており、これまでに、平成元年には日本コンベンションセンター、2年には大型複合インテリジェントビル「幕張テクノガーデン」がオープンするなど、プロジェクトが続々と開花し、就業人口15万人の新都心づくりは着実な進展をみせています。

一方、幕張新都心の一角にある住宅地については、新都心に進出する企業の就業者向けの住宅供給としてその役割が大いに期待されるとともに、従来にない国際化に対応した新都心にふさわしい住宅地として、いかに整備するかが注目されるようになってきました。

県はこうしたことを背景として、平成2年10月には住宅地の事業計画を策定したところであります。

この「都市デザインガイドライン」は、先に策定した「幕張新都心住宅地事業計画」を補完するとともに、本住宅地事業において特に力点のおかれている都市デザインの意図をより明確なものとし、計画設計の指針とするためにまとめたものです。

今後この「都市デザインガイドライン」に基づき、具体的な施設整備を進め、国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた住宅地の実現に努める所存でありますので、関係各位におかれましても事業の円滑な推進についてご協力をお願いする次第であります。

平成3年3月

千葉県企業庁長 根本 亮

平成13年度改訂について

「幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン」の平成13年度改訂版は、平成12年度の「幕張新都心住宅地 事業計画」の改訂に伴い作成したものである。

平成12年度の事業計画の改訂では、土地処分・住宅供給計画等の一部について変更した。今回の都市デザインガイドラインの改訂版では、これら事業計画の改訂事項について「平成13年3月改訂」という注記を付して掲載している。

一方で、平成2年度の都市デザインガイドラインの作成から約11年が経過し、幕張ベイタウンにおいては様々な都市デザインの蓄積がなされてきた。そこで、イメージ図等の一部について、幕張ベイタウンの事例に差替えを行っている。

なお、参考として「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン 運用・実施方針 平成6年4月」と「幕張新都心住宅地 超高層・高層街区の都市デザイン取扱いについて 平成8年3月」を巻末に添付している。



航空写真 2001.11 撮影



幕張海浜公園から幕張ベイトウンを望む



花見川側から幕張ベイトウンを望む

まちの風景・スケッチ



まちのイベントさまざま



ベイトウンまつり



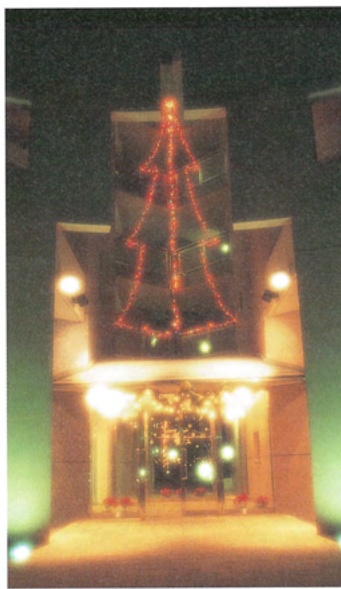
ベイトウンまつり（フリーマーケット）



中庭でのフリーマーケット



中庭でのパーティー



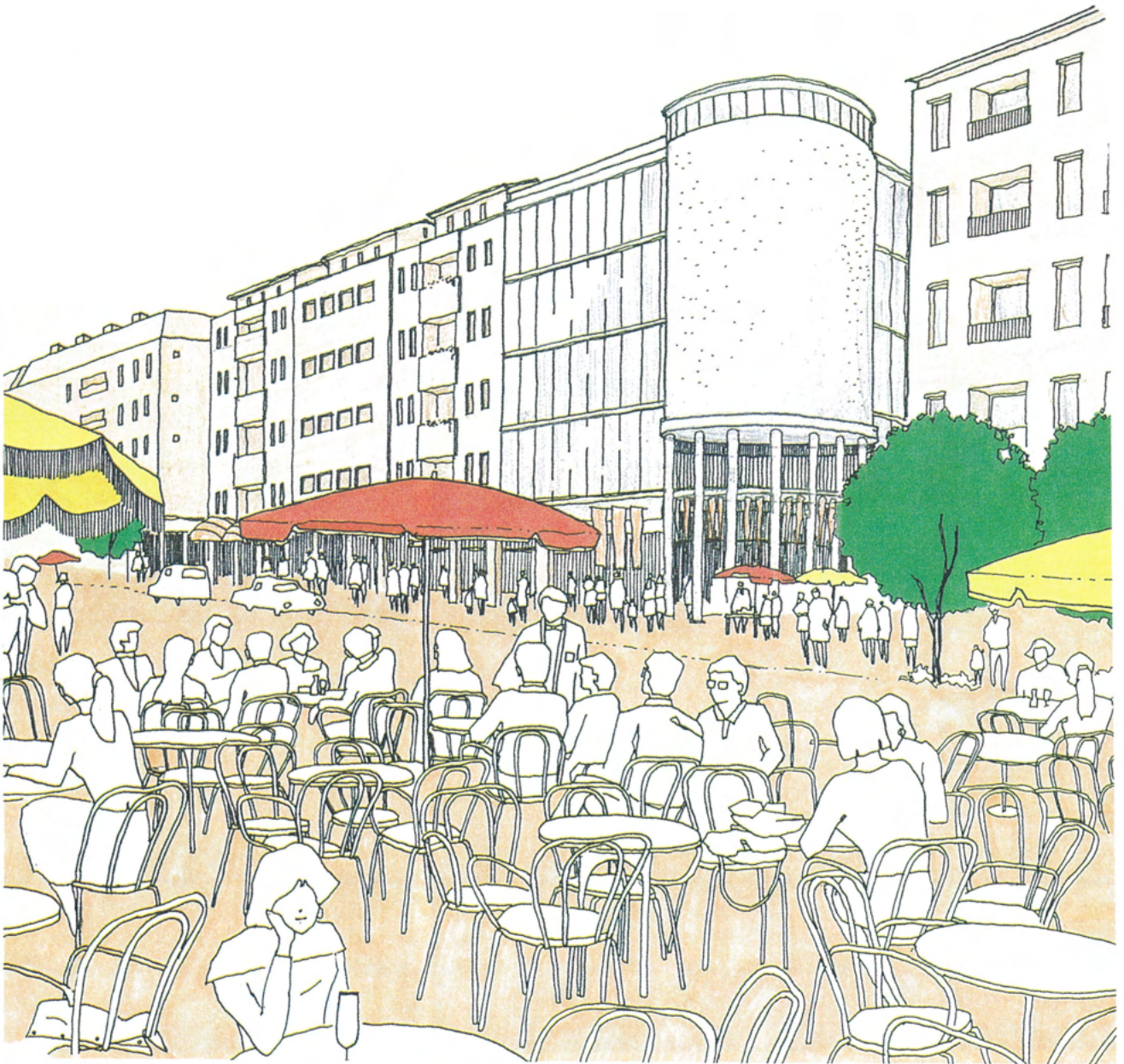
クリスマスイルミネーション



クリスマスの飾りつけ

まちの風景・スケッチ







目次

はじめに

序. 都市デザインガイドラインの位置づけ

1. 幕張新都心住宅地マスタープラン	1
1. 計画フレーム	2
2. 土地利用計画	2
3. 都市計画	4
4. 道路配置計画	5
5. 公共公益施設配置計画	6
6. 住棟配置計画	7
7. 魅力的な街並形成	8
8. 街の全体像	9
2. 都市デザインの展開	11
1. 都市デザインの目標	12
2. 都市デザインの展開	14
3. 街の地区区分と街並形成	21
1. 街の地区区分	22
2. 各地区の街並形成	24
4. 住棟のデザインと街並形成	31
1. 街区・住棟の計画	32
2. 沿道型住棟のデザインと街並み	36
3. 公益施設のデザインと街並み	51

5. 屋外空間のデザインと街並形成	53
1. 屋外空間のデザインの基本的な考え方	54
2. 舗装のデザイン	56
3. 植栽のデザイン	60
4. 照明のデザイン	64
5. ストリートファニチャー等のデザイン	68
6. 歩道橋のデザイン	71
6. 都市景観先導施設と街並形成	73
1. 都市景観先導施設の位置づけ	74
2. 景観施設の配置	76
3. 景観施設の空間イメージ	77

序． 都市デザインガイドラインの位置づけ

- (1) 「幕張新都心住宅地事業計画」を補完するものである。

本都市デザインガイドラインは、当住宅地事業において、特に重点をお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あり、この点において同事業計画を補完するものとして位置づける。

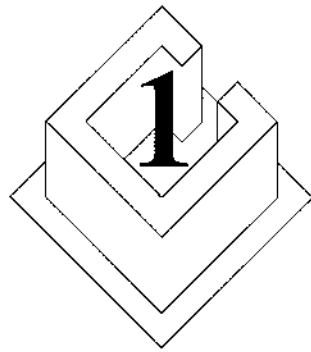
- (2) 住棟・公共施設等の諸施設の計画・設計内容に対する指針を示すものである。

本都市デザインガイドラインは、住棟、道路、公園等の具体的な施設整備に伴い今後実施される計画・設計内容に対する指針を示すものであり、これらの施設の計画・設計に当たっては、本ガイドラインを基本に行うものとする。

- (3) 創意工夫との発展的調和を追求するものである。

本都市デザインガイドラインの目指すところは、全体的には調和のとれた街並形成を図りながら、個々の施設においては、創意工夫に富んだ魅力的なデザインの展開が図られることである。

これを実現するために目標とする街づくりの全体像の大枠の中で調整を図りつつ、独創性あふれるより発展的な計画に対しては柔軟に対応していくこととする。



幕張新都心住宅地マスタープラン

1. 計画フレーム
2. 土地利用計画
3. 都市計画
4. 道路配置計画
5. 公共公益施設配置計画
6. 住棟配置計画
7. 魅力的な街並形成
8. 街の全体像

1. 計画フレーム

計画面積 約 84ha
 計画人口 約 26,000人
 計画戸数 約 8,900戸（平成4年2月改訂）

2. 土地利用計画

土地利用計画を次のように定める。

土地利用面積表（平成13年3月改訂）

土 地 利 用		面積 (ha)	比率 (%)	備 考	
宅 地	住 宅	超高層街区	9.47	11.31	3街区
		高層街区	10.92	13.04	6街区
		中層街区	13.71	16.37	22街区
		企業庁保留地（注）	4.73	5.65	1街区
		小 計	38.83	46.37	
	公益施設	小学校用地	3.36	4.01	2箇所
		中学校用地	2.40	2.87	
		幼稚園用地	0.20	0.24	
		保育所用地	0.23	0.28	
		廃棄物空気輸送プラント用地	0.37	0.44	
		消防署用地	0.30	0.36	
		文化施設用地	1.06	1.27	
		ガソリンスタンド用地	0.20	0.24	2箇所
		ガスガバナー	0.01	0.01	4箇所
小 計	8.13	9.72			
リザーブ用地（注）	7.28	8.69			
計	54.24	64.78			
公 共 用 地	道 路	17.62	21.05		
	公 園	近隣公園	4.55	5.43	3箇所
		街区公園	3.87	4.62	7箇所
		(小 計)	8.42	10.05	
	緑 地	緩衝緑地	2.25	2.69	
		緑地広場	0.20	0.24	
		その他緑地	1.00	1.19	
		(小 計)	3.45	4.12	
	小 計	11.87	14.17		
	計	29.49	35.22		
合 計	83.73	100.00			

(注) 企業庁保留地は、将来の需要に対応して、住宅地にふさわしい事業を展開するために企業庁が保留する住宅用地等である。
 リザーブ用地は、将来の需要に対応して、住宅地にふさわしい事業を展開するための用地である。

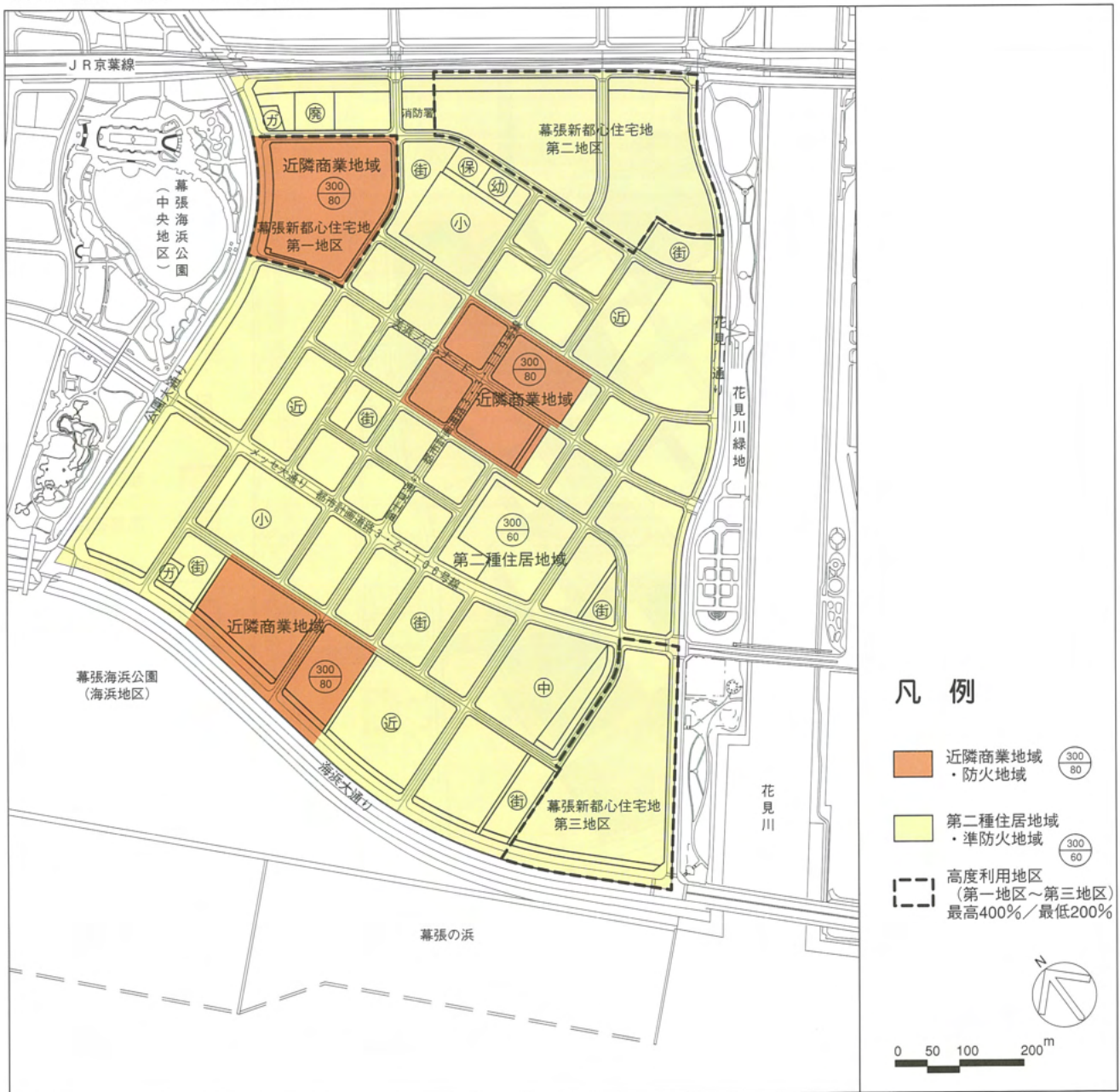
土地利用計画図（平成 13 年 3 月改訂）



3. 都市計画

都市計画法上の用途地域等は次のとおりである。

都市計画図（平成13年3月改訂）

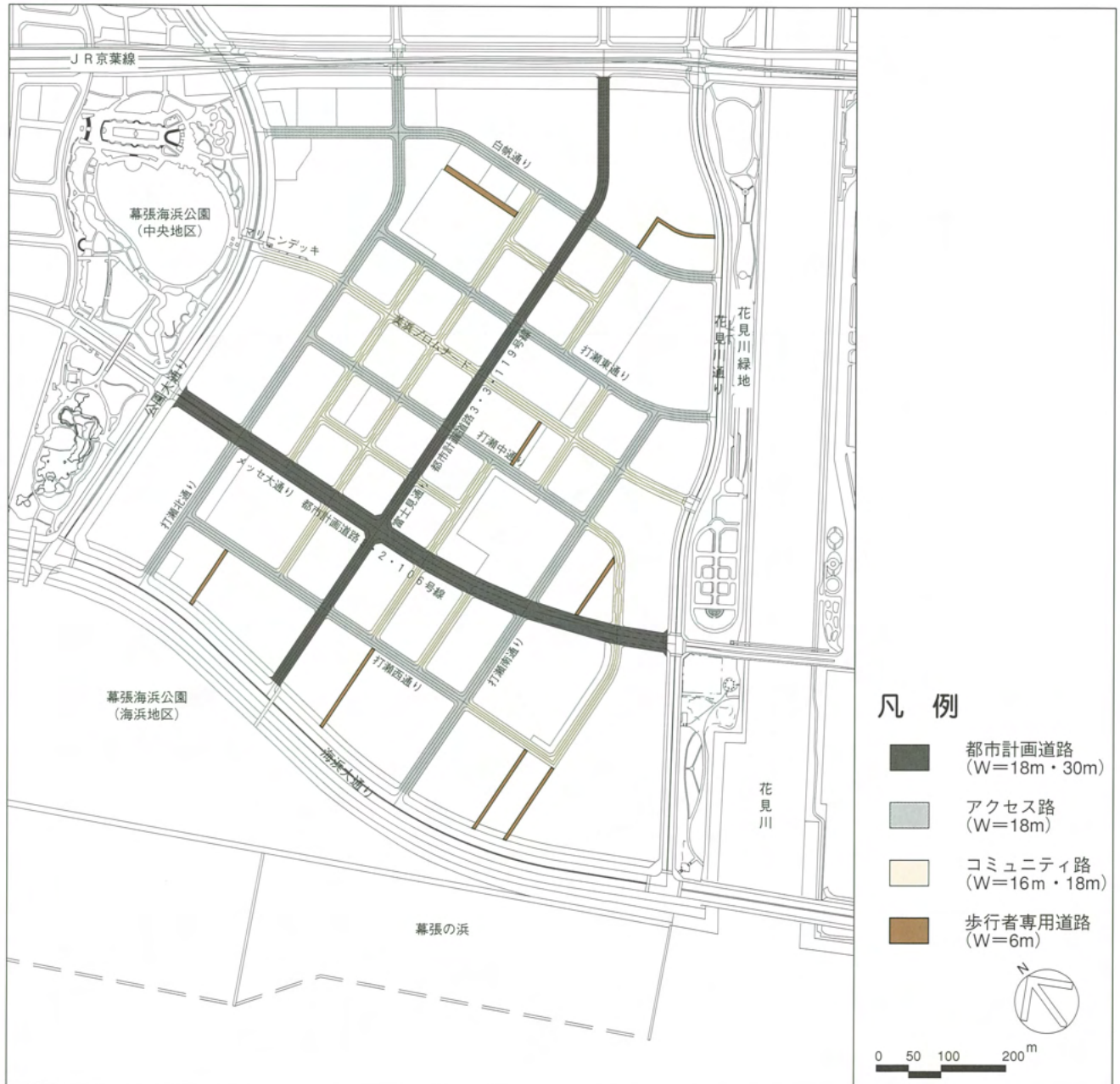


4. 道路配置計画

都市計画道路3.2.106号打瀬豊砂線（メッセ大通り・幅員30m）、同3.3.119号打瀬線（富士見通り・幅員18m）を、地区の骨格を形成する道路として配置するとともに、その他の道路については、住宅、商業、文化施設等の複合的な都市空間の形成、街路と建築物の関わりなど都市型の市街地構造を考慮して、グリッドパターンの配置計画とする。

また、地区内の道路については、それぞれの道路の性格に応じて交通機能を主体とするアクセス路と多目的な空間機能を主体とするコミュニティ路とに区分する。

道路配置計画図



5. 公共公益施設配置計画

ウォーターフロントにある地区の特性を活かし、海や富士山への方向に都市軸を形成することとし、この軸上に公園・緑地ならびに学校のグラウンド等公共公益施設のオープンスペースを連続的に配置した緑のネットワークを形成することとする。

また、地区の中心部には複合的な機能を備えた文化施設を配置するなど、新しいアーバンライフに応えるための積極的な公共公益施設の確保に努める。

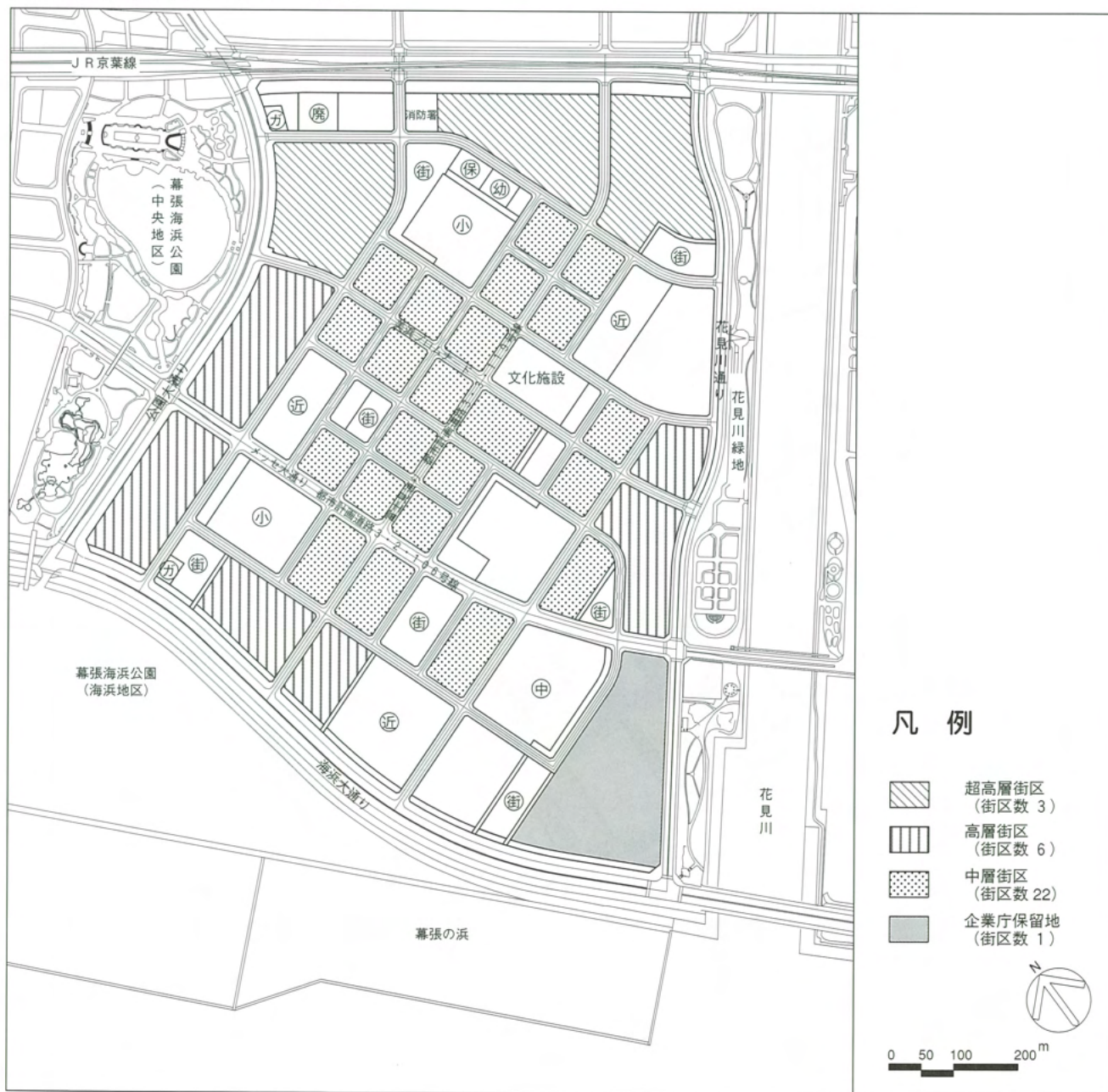
公共公益施設配置図



6. 住棟配置計画

業務地区及びタウンセンター地区等周辺のスカイラインとの調和を図って魅力的な街のシルエットの創出等の都市景観に配慮するとともに、多様で変化に富んだ都心型の住宅市街地の形成を目指すために、主として地区の外周部には超高層及び高層住棟を、また、中心部には中層住棟をそれぞれ配置する。

住宅配置計画図（平成 13 年 3 月改訂）



7. 魅力的な街並形成（商業・業務施設等、都市景観先導施設配置方針）

住宅地区内の回遊性、周辺土地利用との連続等を考慮しつつ、主要な通りの沿道の住宅施設の低層部には商業・業務施設等を配置するとともに、これを街路と一体的に整備する。

また、街の要所要所には誰もが記憶に残るような特徴のある景観施設を計画的に誘導して、魅力ある街並みの形成を図る。

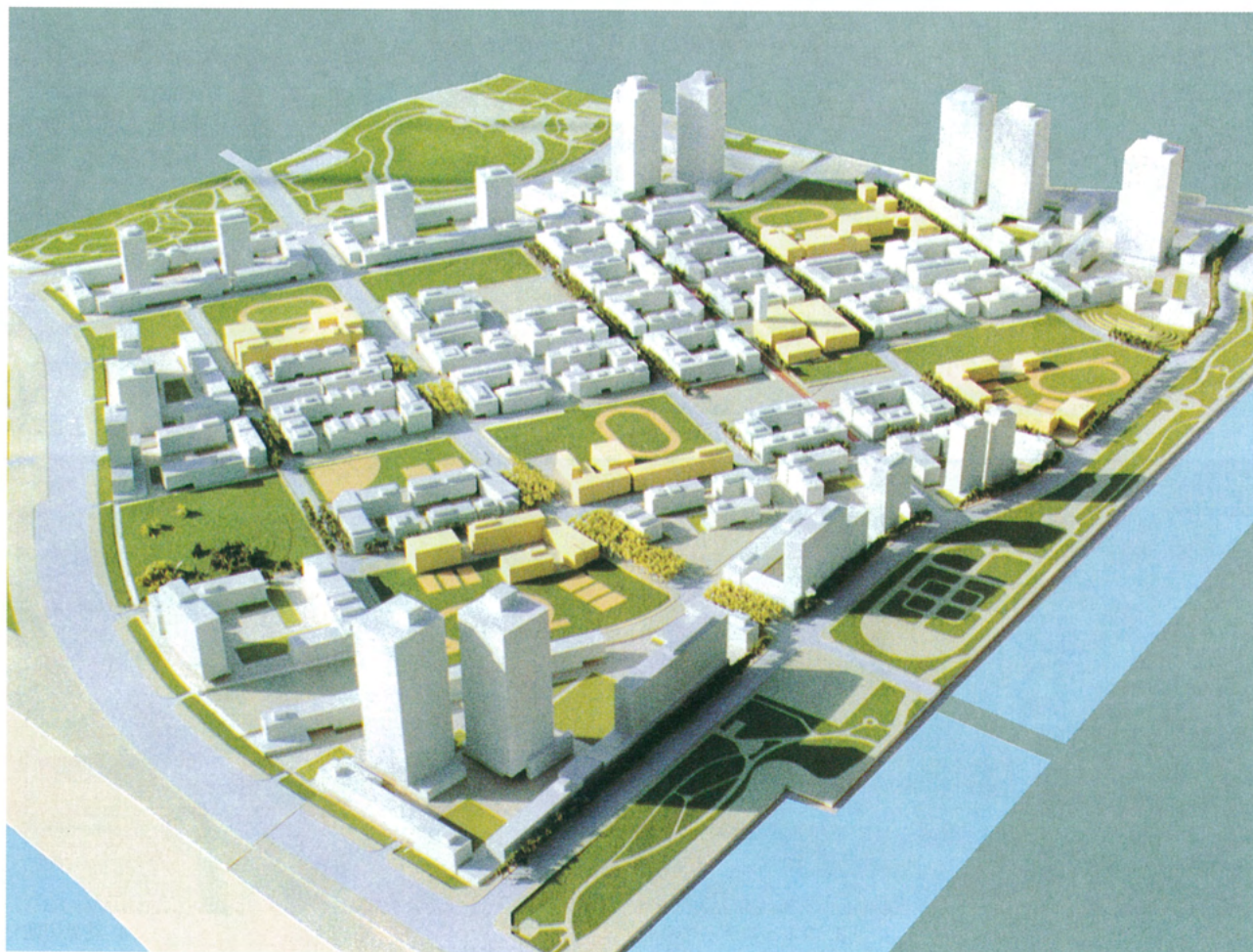
魅力的な街並形成方針図

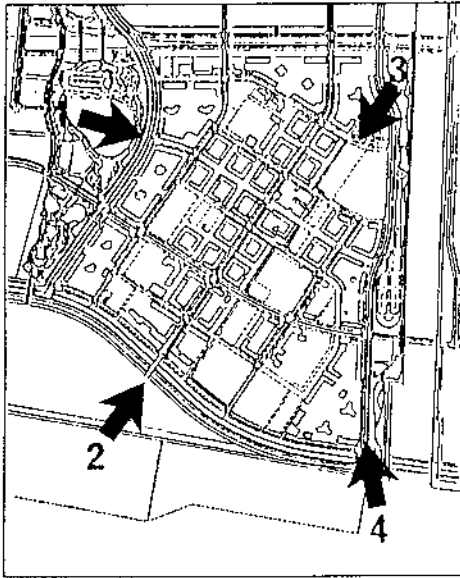


8. 街の全体像

街並みと調和のとれた都市景観を実現するために、統一的な意図により構想された街の全体像のもとで個々の施設の計画・設計が展開されるという方法により、計画的な街づくりの誘導を行い魅力的な新都心住宅地の形成を図るものとする。

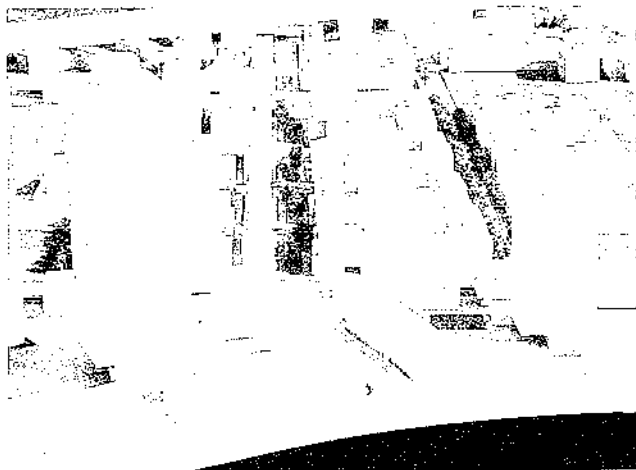
なお、下の模型は、街全体のイメージを示すものであり、個々の事業の具体化とともに常によりリアルな新しい街の全体像をつくり続けていくものとする。





矢印、番号は下の写真の
視点位置を示す

街の近景（模型）



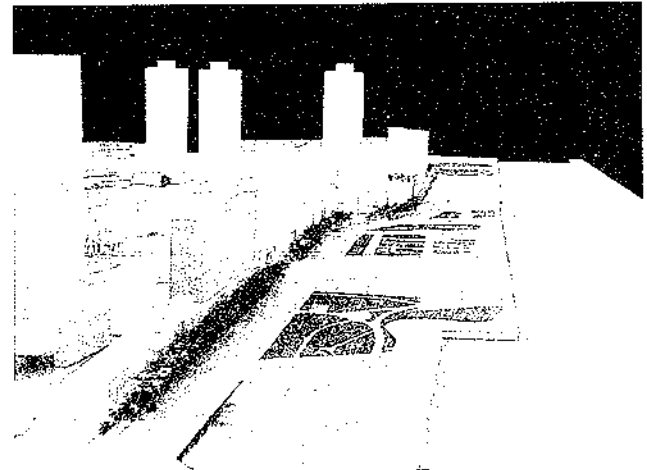
1. 街（美浜プロムナード）の入口



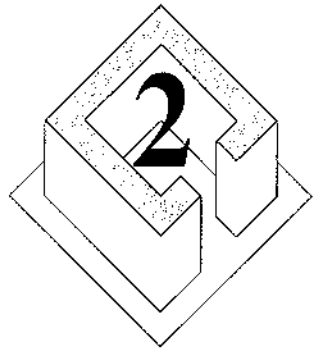
2. 富士見通り



3. コミュニティベルト



4. 花見川通り



都市デザインの展開

1. 都市デザインの目標
2. 都市デザインの展開

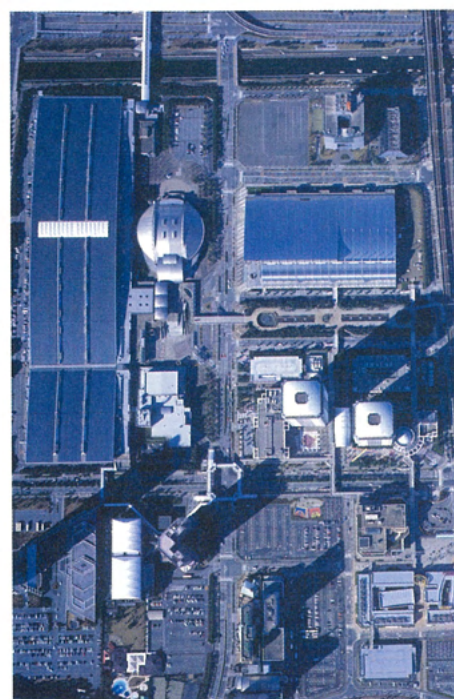
1. 都市デザインの目標



幕張の浜



幕張海浜公園



幕張メッセ

社会、経済の発展とともに、国民の価値観の多様化とも相まって、さまざまな分野で国民のニーズが多様化してきている。

量や機能の充足を重視していた従来の考え方に対し、アメニティ等心の充足を生み出すような付加価値をつくりだし、いかに他との差異性を発揮し得るかが人々の求めるところともなっており、このことは今後の社会の発展の一つの方向を示唆しているといえる。街づくりの面でも、同じような契機が現れている。

従来大規模な住宅地の開発においては、住棟や建築施設の計画・設計はそれぞれの宅地において自由になされ、建築施設を計画・設計する人達の間では、相互のコミュニケーションに欠けたり、あるいは一律的な基準のもとで計画・設計を行なうため、画一的な風景をつくりだしがちであった。

今日、住宅開発においては、住戸面積や居住性能だけでなく、住棟の外観や屋外空間の豊かさ、街としての多様な個性の表出、空間やデザインの微妙な変化やきめの細かさが求められるようになってきており、これが新しい街づくりの重要な価値のひとつであることがしだいに人々に理解されるようになってきた。

すなわち、居住環境の面においても、これまでのように単に住機能を満たすだけの街づくりではなく、都市景観等デザインに配慮した、質の高い環境が求められるところとなってきている。

一方、県民・市民が、多くの時間を都市で消費することとなった今日、楽しさと、生きがいに満ちた、都市空間、都市性の高い居住空間を求める欲求は、今後とも必然的な方向であると考えられる。

わが国の新しい国際交流拠点の形成を目指す幕張新都心の住宅地としては、こうした21世紀の都市社会、都市生活を展望しつつ、ウォーターフロントの立地特性を活かすとともに、人々の本来の感性に根ざしたヒューマンスケールな街づくりを展開していくものとする。

このため、当住宅地の都市デザインが目指す街づくりの目標を次のとおりとする。

- ① 21世紀を展望した都市の先駆けとなる街
- ② 賑わいのある都心型の街並みが展開する街
- ③ 国際交流が展開される居住環境を備えた街
- ④ ウォーターフロントの特性を活かした街
- ⑤ 自然とのふれあいが感じられる街



海から見た新都心



カルフル幕張



メッセモール



ガーデンウォーク幕張



コストコホールセール幕張



ホテル群



日本貿易振興会アジア経済研究所



千葉マリスタジアム

2. 都市デザインの展開

当住宅地の都市デザインが目指すべき街づくりの目標を達成するためには、県、市、住宅事業者等、当住宅地事業に参画するすべての事業者ならびに今後、当住宅地事業に係わるであろう個々の住棟や施設の計画・設計者等が、どのような街をつくらうとしているのかといった、街の全体像とそれを構築している都市デザインについての基本的な考え方に対して共通の理解を得られることが不可欠と考える。

当住宅地の都市デザインに対する取り組み姿勢、街の空間構成のあり方、事業推進上の工夫など都市デザインを展開していくための考え方は次のとおりである。

1. 郊外団地から新都心住宅地へ



ベルコリーヌ南大沢



福岡シーサイドももち

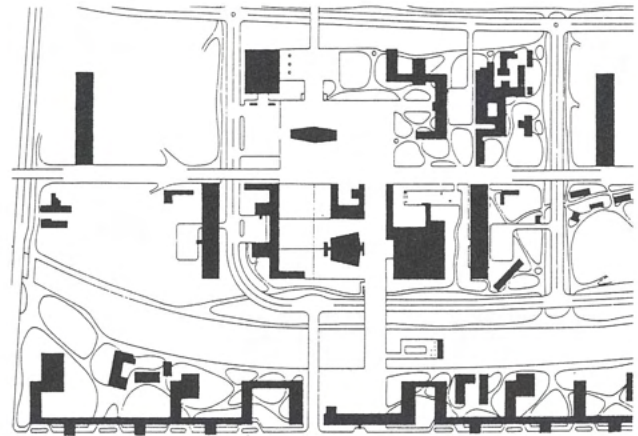
幕張新都心は昭和45年千葉県第3次総合5か年計画で海浜ニュータウンの一部（住宅地）として位置づけられ、その後のわが国の社会、経済の動向、東京への一点集中構造の加速化等を背景に、国際交流機能、研究開発機能等の多様な都市機能の集積を図り、21世紀を展望した自立性のある国際業務都市を目指して整備が進められているところである。

その一角を構成する住宅地は、職住近接への要請、国際交流の推進等の面から重要な役割を担っており、業務研究地区等と一体となった街づくりが求められている。

そのため住宅地の整備に当たっては、従来の郊外型住宅のような住機能に純化することなく、国際交流等開かれた住宅地、都市機能の複合化、都市デザインに配慮した賑わいのある街並みの実現など、居住機能と都市性を兼ね備えた魅力ある新しい都心型住宅地の実現を展開していくものとする。



伝統的な街における「地」と「図」の関係



近代の開発計画における「地」と「図」の関係

2. 新都心住宅地の空間構成のあり方

「郊外型団地から新都心住宅地へ」という、街づくりの基本理念を受けて、新都心住宅地における都市デザインの展開の柱となる空間構成については、以下の3つの目標を掲げる。

〔複合性〕

近代の都市及び建築の計画に当たっては、それが対象とする都市空間を、基本的には「住む」「働く」「遊ぶ」という3つの概念に「純化」し、それぞれが目標とする空間づくりにおいて混在を排除することで都市や建築を構成しようとした。その結果として、計画的につくりだされた近代の多くの都市空間は、当然、機能的ではあるが、冷たく、人間味に欠ける面を持っていた。

これに対して、当住宅地は地区内部に商業施設や小オフィスなど多様な要素を混在せしめ「複合した都市空間」、すなわち「住み」「働き」「遊ぶ」ことが混在できる都市空間をつくりだし、これからの都市居住のニーズに応えることを目標とする。

〔開放性〕

戦後のわが国の多くの大規模な郊外型団地は、心地よい緑を周辺にもつとはいえ、周囲の環境や街並みとは分断され、地域の社会的、文化的なコンテクストとは関係の薄い開発が多かった。このことは、街づくりとして考えてみると、建築形式としては空間的に開かれていても、社会的、文化的には、団地という囲いをもつ独自の地縁社会を形成する「閉じられた地域」であったということもできよう。

これに対して、当住宅地は、住民や来街者が自由に往来する街路に対して積極的に建築を参加させること等によって、新都心の一角を占めるにふさわしい「開かれた街」をつくりだすことを目標とする。

〔場所性〕

これまでの多くの郊外の大規模な集合住宅地づくりにあっては、どちらかと言えば、ひとつの敷地規模を大きく構え、それぞれの敷地内部を一律的な条件のもとで計画・設計するため、住宅地内のどこに行っても同じような風景に出会いがちであった。

これに対して、当住宅地では、計画・設計条件や計画・設計体制を多様化することによって、ひとつの街区や通りでも多様な表情を持ち、変化に富んだ、密実で、きめ細かな場面を表出させること、「人々の記憶の残る場面」をより多くつくりだすことを求めるものとする。



街角でのパフォーマンス：マインツ（ドイツ）



楽しく歩ける街：ピースパーデン（ドイツ）



人々の記憶に残る街：ベルン（スイス）

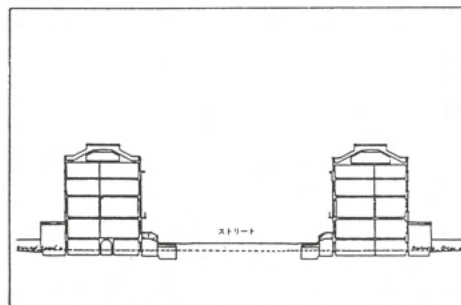
3. 賑わいを醸成する沿道型建築



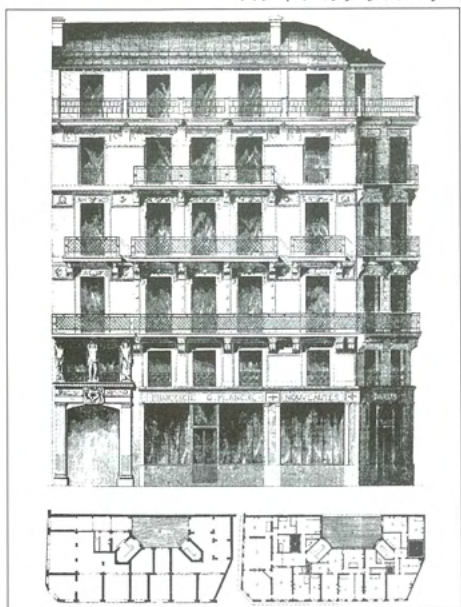
パリの一部



パリのリヴォリ街周辺



ロンドンのテラスハウス



パリのアパートマン

前述した、「複合性」「開放性」「場所性」という街の3つの空間性能を具現する手立てとして街路との親密性、一体性の醸成を目指し、街路に近接した建築を計画する「沿道型建築」の展開を図ることとする。

沿道型建築の理解のために、次に掲げる一考察を参照されたい。

沿道型建築について（道路に直近した型の建築）

沿道型の建築は、わが国の伝統でいえば町家である。町家は、元来、都市に住もうとする姿勢と、都市に住まうための作法、町家を具現する工法の統一をもって、美しい街並みを形づくってきた。しかし現在、住まい手の意識、街とのかかわり方やライフスタイル、住居をつくる工法は大きく変化し、また、その細分化が、町家というような定型というものをつきくずし、都市景観を混乱に導いているというようにも考えられる。

新都心住宅地は、そうした観点を熟慮した上で、都市に住むことを享受する住まいの定型を沿道型の建築に求める。

沿道型の建築の原形は、わが国の町家ばかりではない。18世紀から19世紀の初めにかけて、西欧では、街づくりの単位として沿道型建築は一般化した定型をもち、この定型を基本に街づくりを進めることによって、今日、われわれが見る、西欧の美しい街並みをつくりだしてきた。パリのアパートマンや、ロンドンのテラスハウスなどがその典型である。しかしこのような手法による街づくりは近代の計画的な街づくりのなかでは疎んじられてきたきらいがある。

つまり、当時の西欧の街づくりには二つの道があった。ひとつはアパートマンやテラスハウスなどの都市建築の定型によって、既存の街を改善し、更新していく道であり、いまひとつは社会改良家たちによる既存の都市から離脱した新しい場所での街づくりの展開である。

後者の流れは、その後ユートピア思想を生み、田園都市運動となって進展した。ある意味では近代都市計画の起源であり、歴史の主流となった。新開地に自給自足のコミュニティを目指したこの方法は、20世紀初頭の郊外都市論となり、その後、大都市郊外に続々と立地した住宅団地やニュータウンの計画手法として定着した。

また、近代の都市計画として進められたこの方法は既成市街地の街並みの一隅にアドホック（場当たりの）に対応していかなければならないような開発には適さない方法でもあった。

しかし、このような、既存の都市の社会的、文化的なコンテ

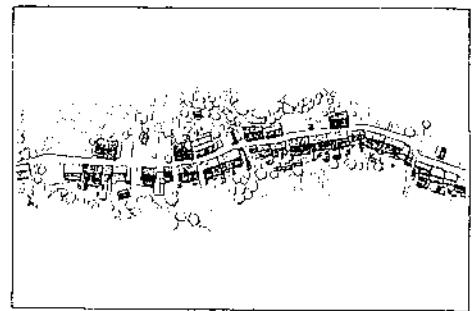
クストとは何の関係もない新開地での新しい開発(いわゆる団地)が都市のたえまない拡張や都市内部の大規模な改造に伴いやがて都市空間の一部を占めるに至ったのである。

これに対して、既存の街を改善、更新していくという前者の沿道型の住宅開発は、これまではどちらかと言えば、大規模な住宅開発ではなく、大量の住宅を供給するわけでもなかった。それなのにこのような開発によって整備された建築物が、都市住宅のストックとして今日まで歴史に残りえたのは、単に建物が堅牢であったからだけではない。街路と一体化した都市住宅というものの存在が、その都市のコンテクストとなり、その都市がその都市らしく存在し、つくられつづけるために不可欠のものであったからである。この点、「屋敷型」、つまり建物の周囲に空地を巡らす農家のような構えの住居を都市に持ちこむことから出発したわが国の街づくりにあっては、西欧都市のような「街区」という概念が希薄であったと言えよう。

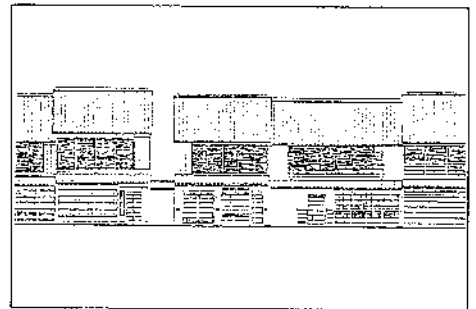
沿道型の建築によってつくられた街としては、わが国にも「町家」や「宿場」がある。これらの多くは、道路をはさんだ一筋の街であって、面的にひろがることが少ない。しかし、西欧では、街並みのいくつかの筋を縦横に複合し、その結果として出来る「街区」という単位が、街をつくりだすための基本になるという考え方が、早くから定着していたといえよう。したがって、まず沿道型建築としての建築としての都市住居は街路との直接的な関係が保証されつづけられなければならない。つまり今日多くの郊外団地のように、各住戸が接道の義務からはずされ、それぞれの住戸は団地内の共有スペースに依存しているのとはまったくちがって、沿道型建築としての都市住居は、街路と建物が接していることによって成立しているのである。

前者がコミュニーナルな開発であるなら、後者はコンテクスチュアルな開発といえよう。

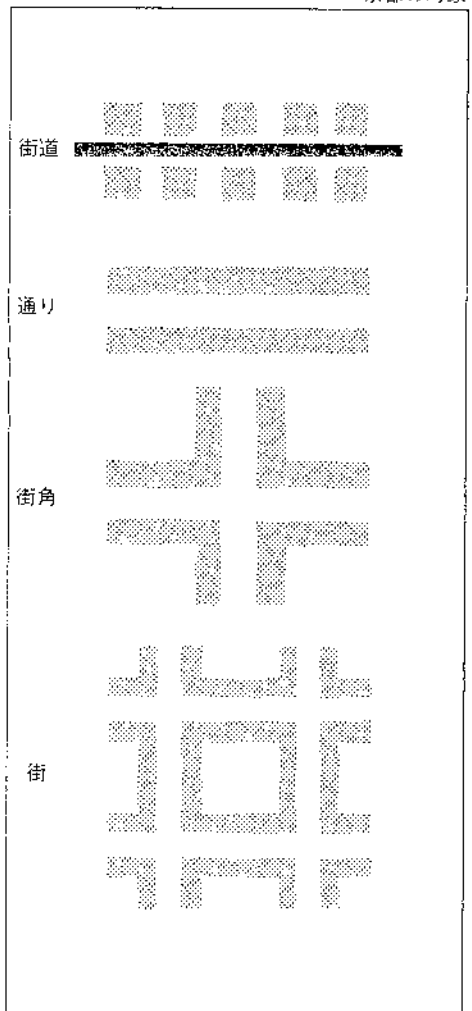
新都心住宅地は、新都心として広く県内外の人々に対して開かれた街であり、住棟群はそれぞれ相隣する住棟との応答によってつくられるコンテクスチュアルな住宅地である。また、新都心住宅地の住棟建築は、わが国伝統の町家に似て、街路と直接的な関係を保つ沿道型の建築であり、街の人々に語りかけることのできる建築とすることを目標としている。



日本の街並 (中仙道)



京都の町家



沿道型建築のパターン

4. 計画・設計体制

当住宅地事業の円滑な推進ならびに都市デザインを達成するためには、街路と建築の一体性あるいは、調和のとれた中での変化のある街並形成などの計画上の特性を有することから当住宅地事業に参画するすべての事業者ならびに計画・設計する専門家等がひとつの街をつくるための協働作業を行うという認識のもとに推進されなければならない。このための計画・設計体制のしくみを次のとおりとする。

(1) 事業地区の設定

下図に示すように複数の街区をひとつにまとめた開発単位を事業地区とし、道路、住棟等施設整備の計画、建設工程等については事業地区ごとに関係者間の調整を図るものとする。

事業地区区分図（平成13年3月改訂）



(2) 幹事事業者の選定

当該事業地区の住宅事業者は県と協議して、事業地区を代表する幹事事業者を選定するものとする。幹事事業者は、事業地区の代表として県及び関係事業者等と協議を行い、事業地区内の計画・設計・建設等の調整を図りつつ事業を進めるものとする。

(3) 住宅事業者に係る計画・設計調整者の選定

各住宅事業者は、当該住宅事業に係る住棟等の計画・設計作業を総合的に調整する計画・設計調整者を選定するものとする。

(4) 事業地区内に係る計画・設計調整者の選定

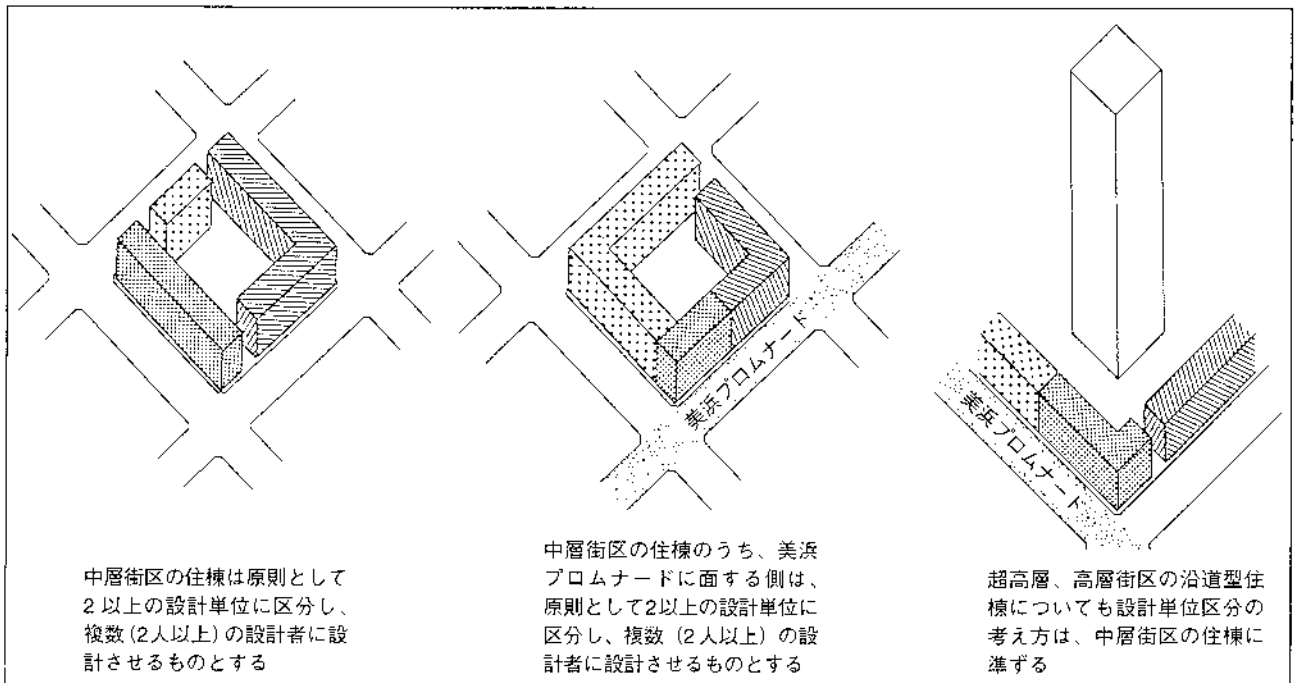
幹事事業者は、事業地区内の複数事業者の住棟等の計画・設計作業を総合的に調整する計画・設計調整者を選定するものとする。

なお、この調整者は、(3)の調整者と兼任することは差し支えない。

(5) 住棟設計等における設計単位区分の設定

当住宅地の都市デザインが目指す変化に富み賑わいがある都市空間の形成を図るため、沿道型住棟の設計に当たっては、各住宅事業者は、原則として住棟をいくつかに区分したうえ、複数の設計者を採用して設計を進めるものとする。

設計単位区分概念図（案）

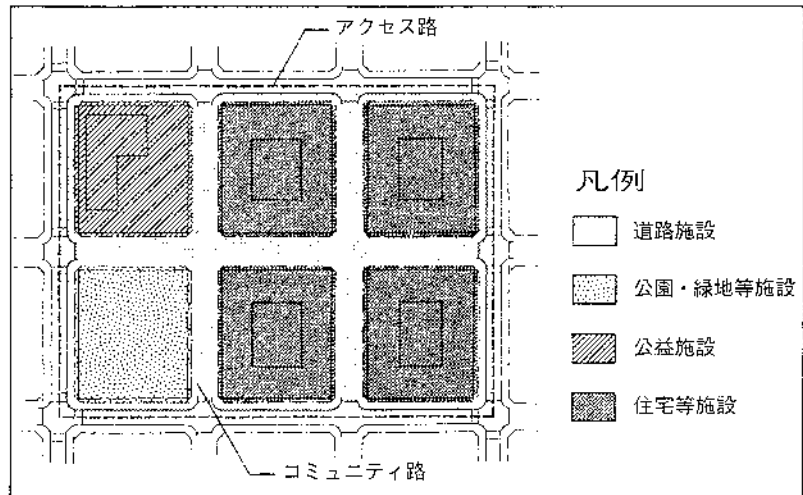


(6) 立替施行の設定

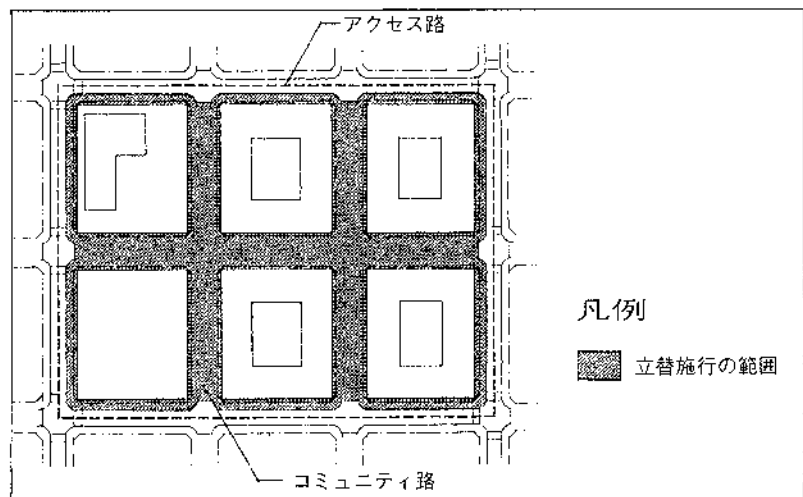
従来の土地区画整理事業や埋立造成事業等の宅造事業にあっては、道路、公園等の基盤施設を整備する公共公益事業と宅地内部に建築施設を整備する事業等とはそれぞれ独自に設計・建設されるのが一般的である。しかしながら、当住宅地にあっては、建築と道路との一体的な都市空間の構築を図っていくことを目指しており、このためには住棟廻りの一部の道路については、住棟が展開する街並みと調和のとれた道路をつくっていく事が必要とされる。

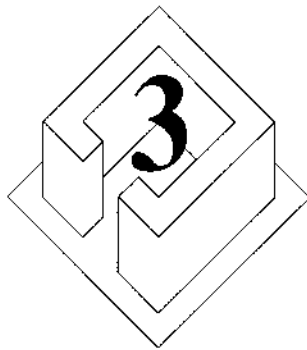
このため公共施設事業者が行うべき道路整備の一部について住宅事業者に立替施行を検討することとしている。

地区区分図（例）



立替施行（設計、施工）概念図（案）





街の地区区分と街並形成

1. 街の地区区分
2. 各地区の街並形成

1. 街の地区区分

1. 街の領域

当住宅地は概ね約1km四方の広さがあり、街全体の雰囲気や建物のデザイン等を一律的に、均質にとらえるには規模が大きすぎる。

当住宅地の外周部に隣接する地区は、大別すれば、海、川、公園、鉄道等であり、これらにうまく対応した住宅地づくり、環境づくりをすることが大切である。

一方、当住宅地が住宅地としての、ある種の自立的な生活環境をつくり維持していくためには、街での活動や視覚的な中心をつくることが効果的である。

このように、当住宅地の都市デザインの展開に当たっては、場所や空間等に適度な変化というものをもたせることが必要とされる。

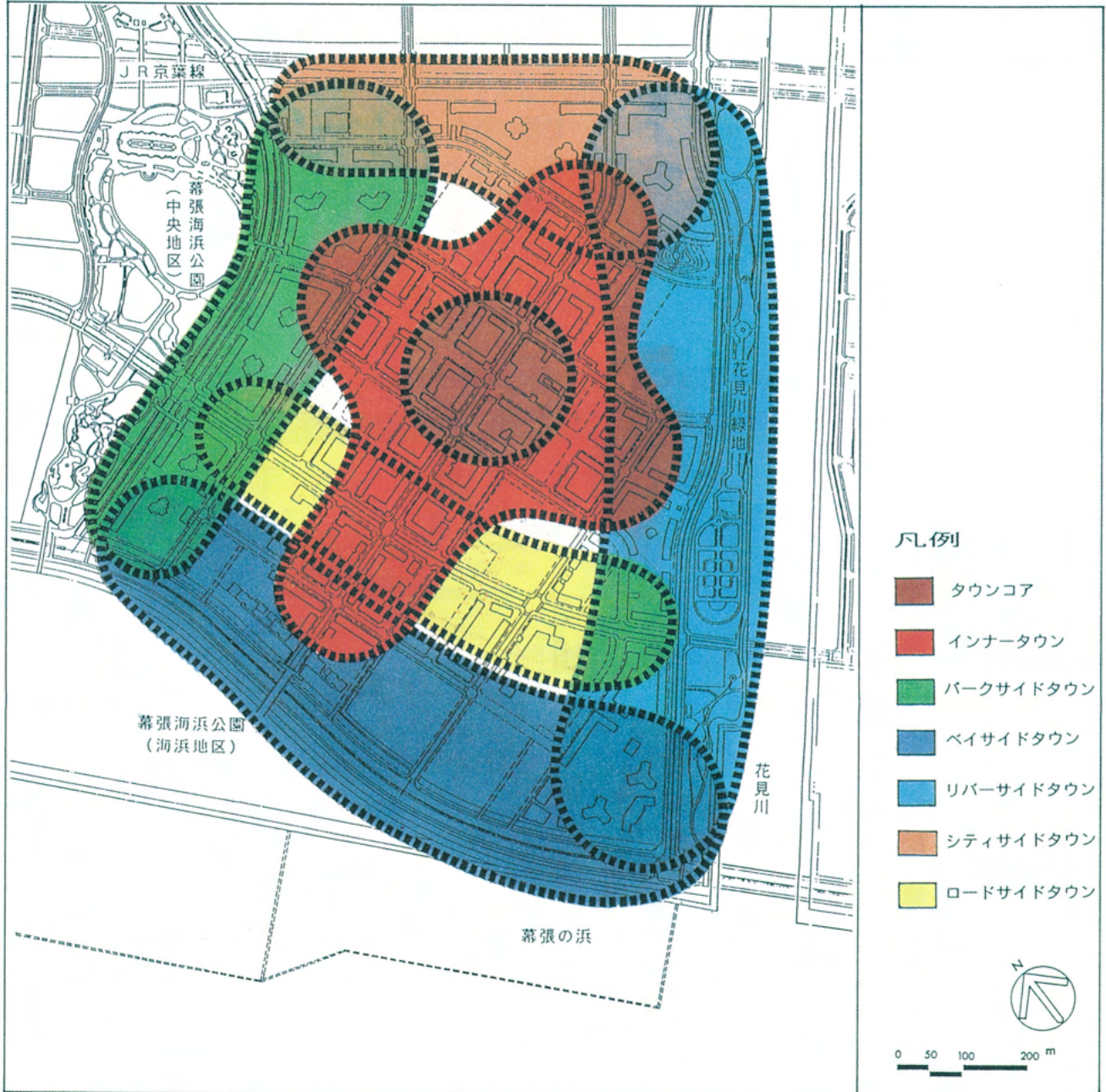
このため、住宅地をいくつかの性格の異なる領域に区分し、それぞれの領域の特性を明確にし、領域単位のテーマに基づいた街並形成を図るものとする。

2. 街の地区区分

このような領域観点から当住宅地は、以下の7つの地区に区分される。

インナータウン	タウンコア インナータウン
サイドタウン	パークサイドタウン ベイサイドタウン リバーサイドタウン シティサイドタウン ロードサイドタウン

地区区分図



2. 各地区の街並形成

1. タウンコア



(1) 地区特性

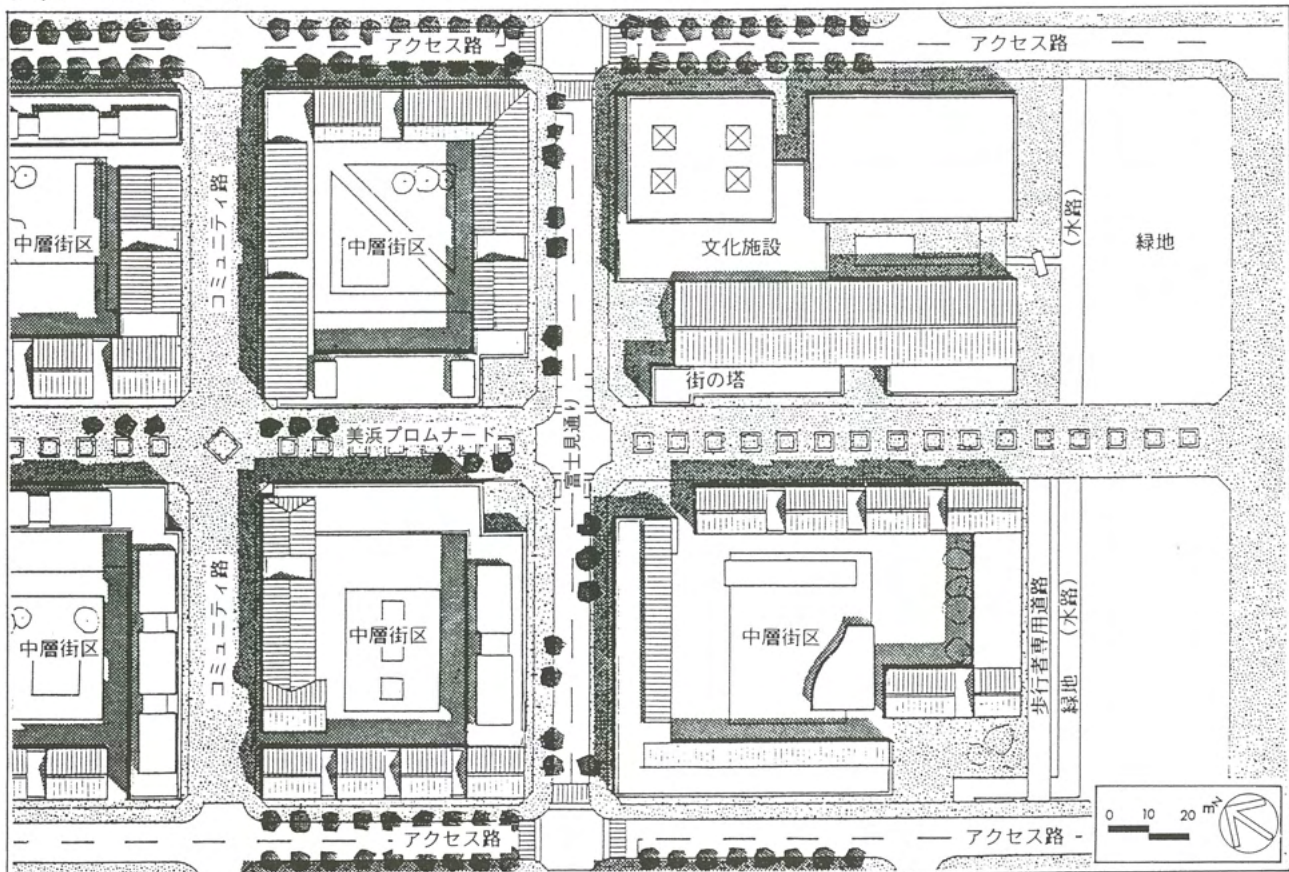
本地区は、美浜プロムナードと富士見通りが交差する当住宅地の中央に位置する。同交差点の東側街区には、新都心における多様な住民・来街者へのサービス活動、文化的活動が展開できる核的な複合機能施設（文化施設）の設置を計画している。

(2) 街並形成の方針

本地区は住民・来街者の活動の中心、街並形成の拠点となることから文化施設敷地内に住民等の交流の中心となる屋外広場とそれを象徴する塔を整備する。

住棟等の整備に当たっては、交差する街角空間が文化施設等と一体となって、タウンコアにふさわしい交流の場として形成されるような空間として整備する。

タウンコアのイメージ

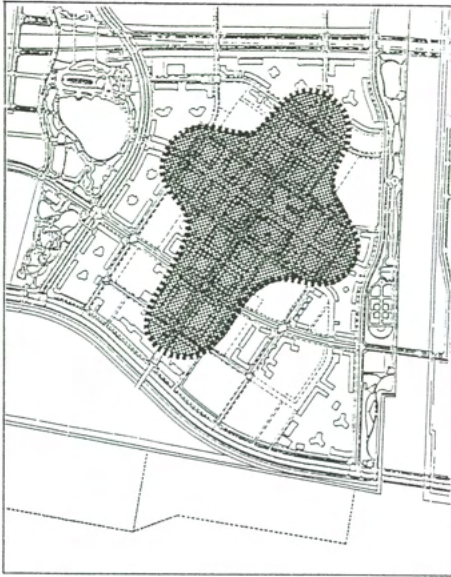


2. インナータウン

(1) 地区特性

本地区は、賑わいの形成を計画的に誘導する美浜プロムナードならびに富士見通り沿に位置する。

また、街の中心から四方に広がる通り沿あるいは街の外から中心に向かう通り沿の地区であり、通勤・通学・買物・文化的活動等、住民・来街者の日常的な活動の主動線となるメインストリート沿ということもできる。



(2) 街並形成の方針

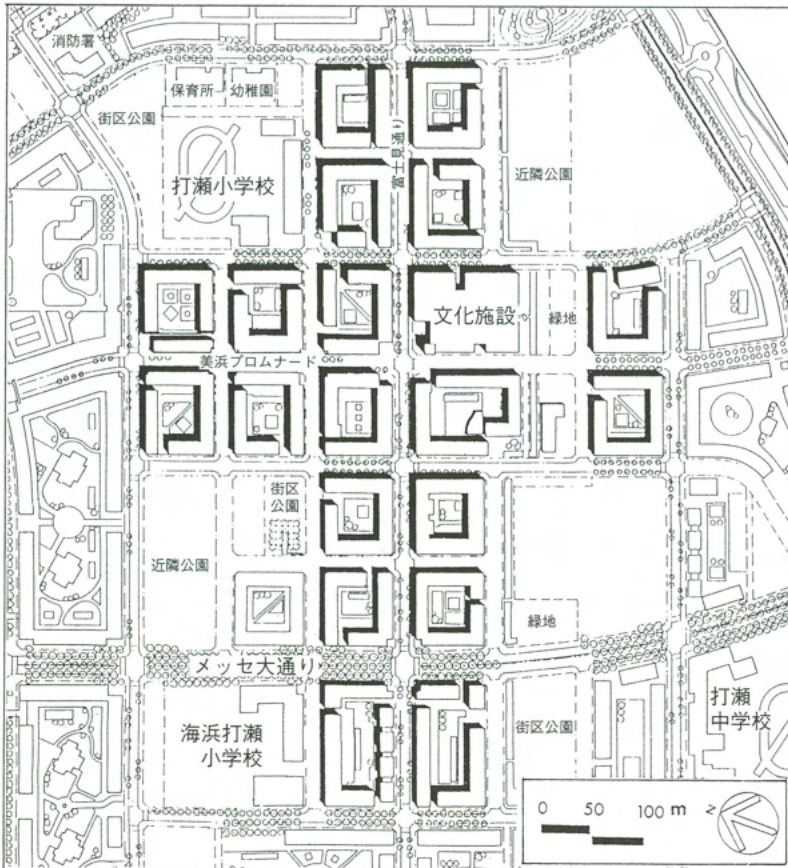
本地区は、上記地区特性ならびに事業計画における位置づけ等から、いわゆる当住宅地のメインストリートとなるような街並みとして整備する。

住棟等の整備に当たっては、連続する沿道型住棟による賑わいのある街並形成を目指していることを十分に配慮し、住棟低層部へ商業業務等施設の導入を図るとともに隣接する住棟との街並みとしての調和、連続性を図るものとする。

このため、文化施設に至る美浜プロムナードに面した住棟低層部には、アーケードを連続配置する等、変化の中にも統一された街並形成を図る。

また、道路の整備については、人々の往来による賑わいを展開する基盤となるものであり、街角広場、ストリートファニチャー等を工夫し、アメニティの高い空間構成を図る。

インナータウンのイメージ



3. パークサイドタウン



(1) 地区特性

本地区は、すでに供用されている幕張海浜公園（中央地区）ならびに新都心における重要な幹線道路である公園大通りに面するとともに、その背後にタウンセンター地区、業務研究地区に立地しつつあるオフィス、ホテル等の高層ビル群を一望できる地区である。

(2) 街並形成の方針

本地区は、上記地区特性等を活かし、タウンセンター地区とともに新都心の大規模な幕張海浜公園（中央地区）を囲むように美しい街並みを整備する。

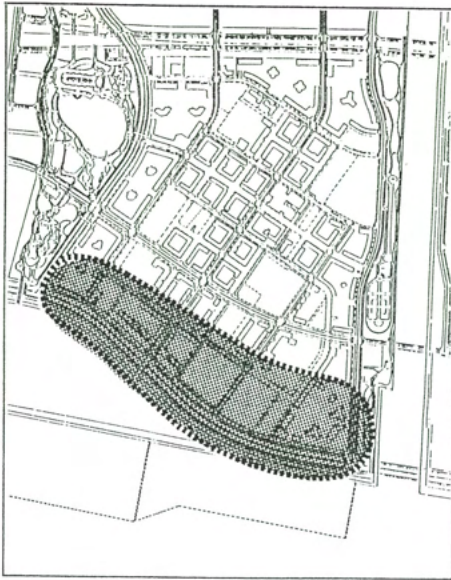
住棟等の整備に当たっては、公園に面するという立地から、そのオープンスペースを活かし高層、超高層住棟を配置するとともに公園大通り沿であることや業務研究地区に近いことなどから、その住棟低層部に積極的に商業業務施設等を導入していくものとする。

特に超高層街区の足廻りには、住宅地の中でも核となる商業施設を導入し、美浜プロムナードの起点にふさわしい整備を図る。

パークサイドタウンのイメージ



4. ベイサイドタウン



(1) 地区特性

本地区は、海浜沿の地区である。

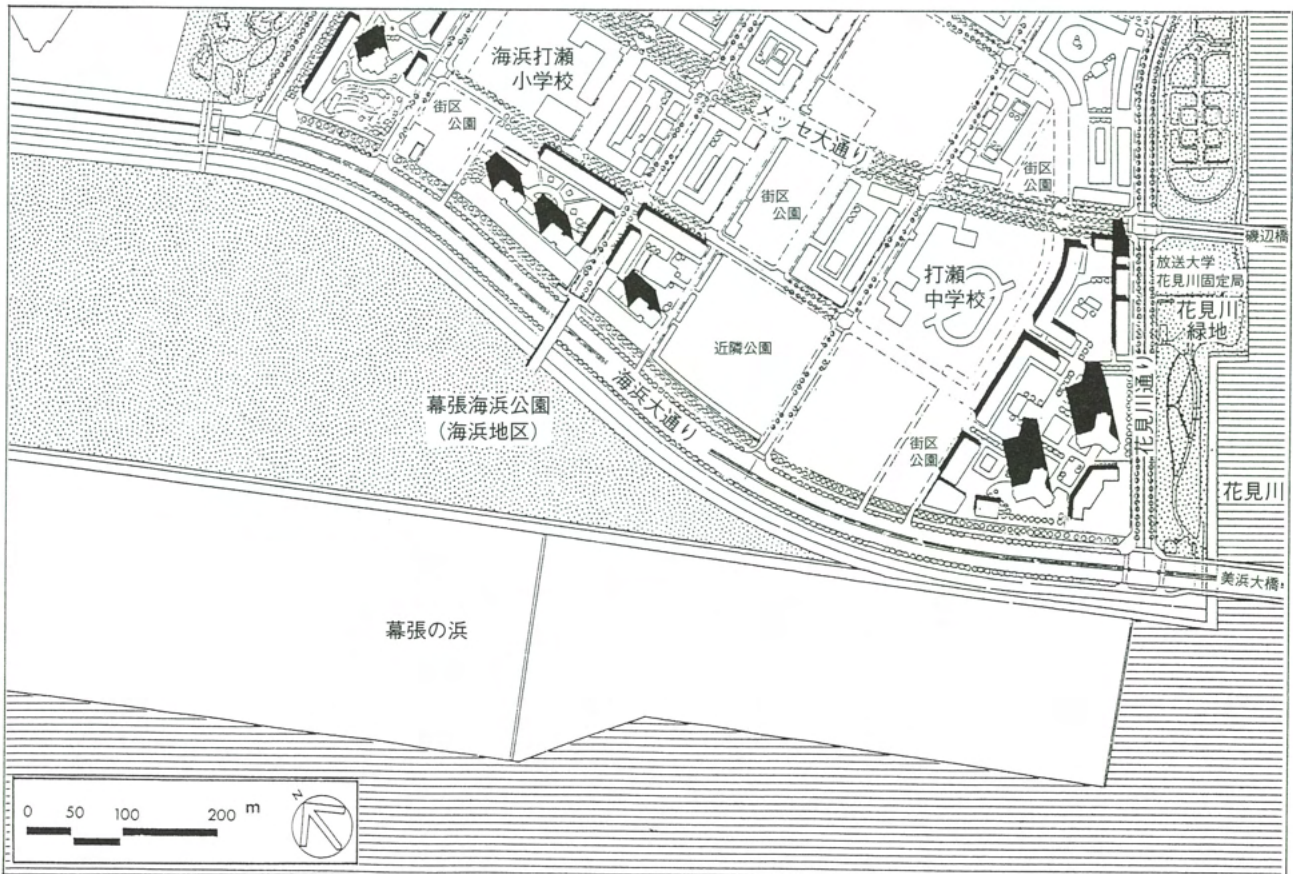
海浜部では、既に人工海浜（幕張の浜）が整備され、幕張海浜公園（海浜地区）では、新都心の新しい魅力施設のひとつとしてテーマパークの事業化が検討されている。

(2) 街並形成の方針

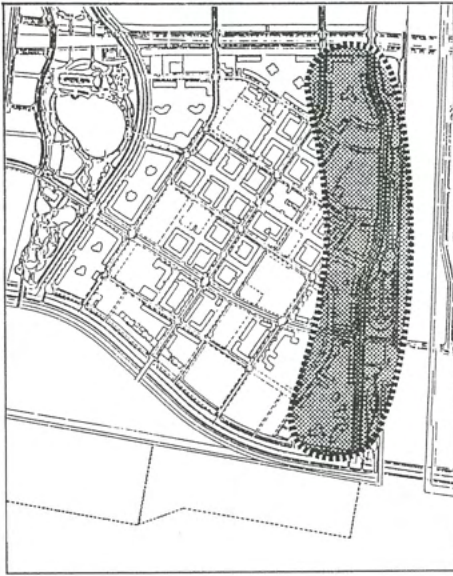
本地区は、海への眺望、海浜の環境、東京湾を代表する海洋リゾートゾーンの整備等を活かしたリゾート感覚のあふれる街並みを整備する。

住棟の整備に当たっては、海への眺望を活かして高層、超高層住棟を配置するとともに、新都心の海浜部を訪れる県内外の来訪者の利用に供するような商業業務等施設を積極的に導入する。

ベイサイドタウンのイメージ



5. リバーサイドタウン



(1) 地区特性

本地区は、花見川に面する地区である。

花見川を超えて、検見川住宅地の戸建住宅群やその中に点在する中層、高層住棟が眺められる。

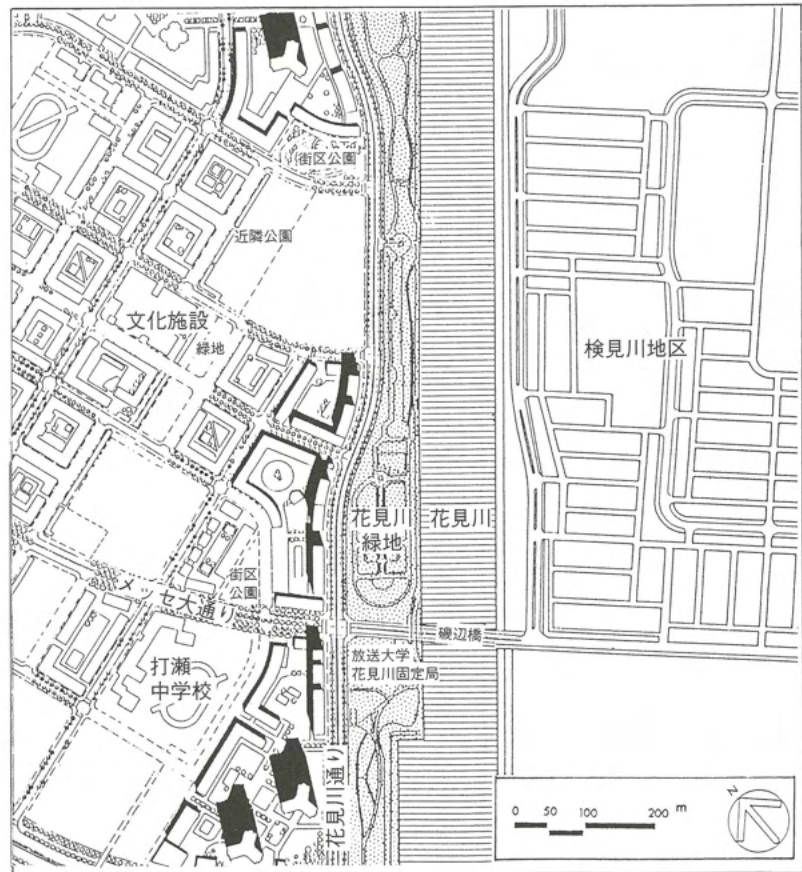
また、花見川沿を通る花見川通りは湾岸道路の側道と結ばれており、広域への自動車のアクセスがよい。

(2) 街並形成の方針

本地区は、上記地区特性を活かして、花見川沿に展開する連続した美しい街並みを整備する。

住棟等の整備に当たっては、河川、緑地に面するという立地を活かし、高層、超高層住棟を配置するとともに新都心の東端にあたり、検見川住宅地へと住宅地が連続していく地区でもあることから、住宅地としては比較的落ち着いた雰囲気街並みの形成を図るものとする。

リバーサイドタウンのイメージ



6. シティサイドタウン



(1) 地区特性

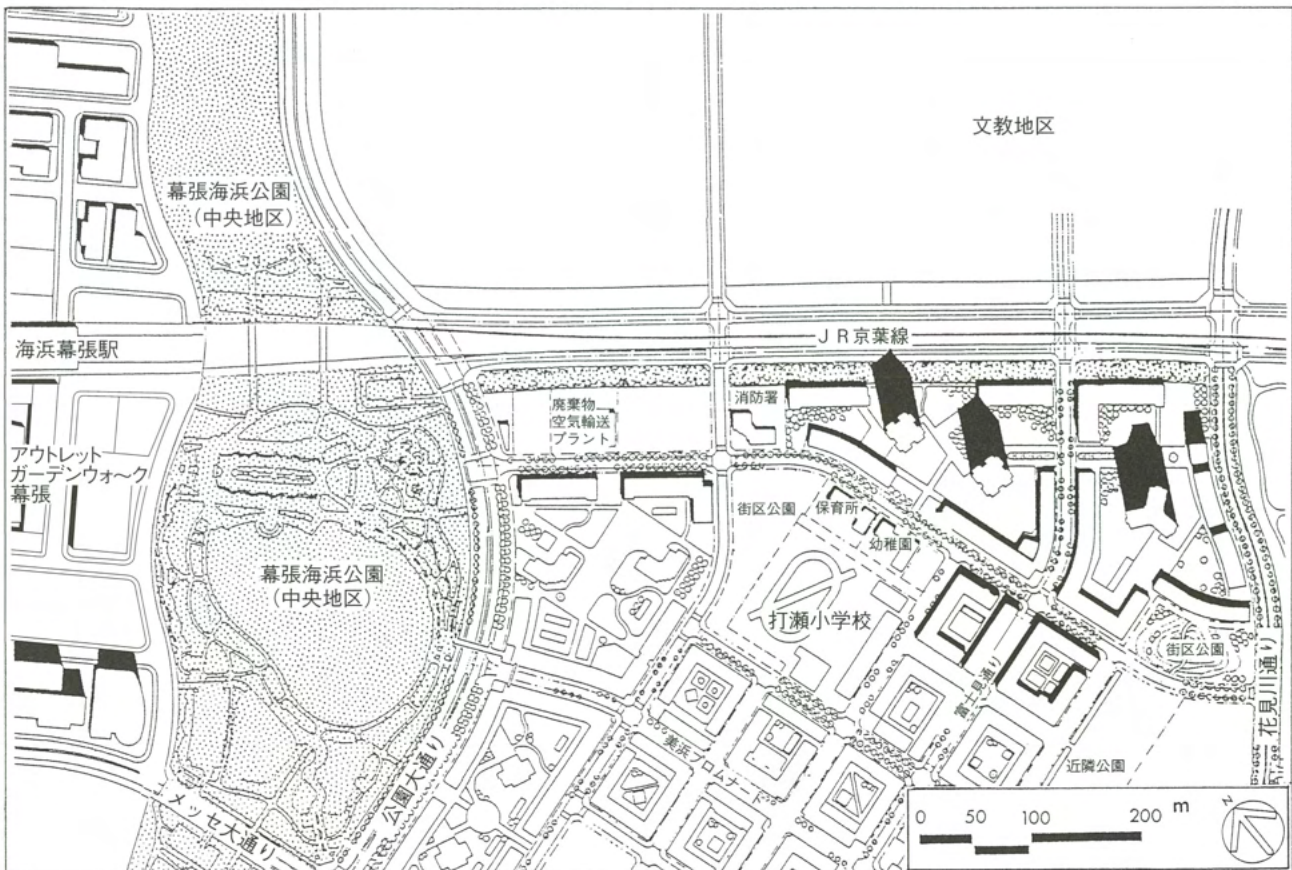
本地区は、当住宅地の内陸側、JR京葉線に沿った地区であり、内陸の既成市街地に当住宅地の街並みを印象づける面をもち、また、海浜幕張駅や検見川浜駅へもっとも近い位置にある。

(2) 街並形成の方針

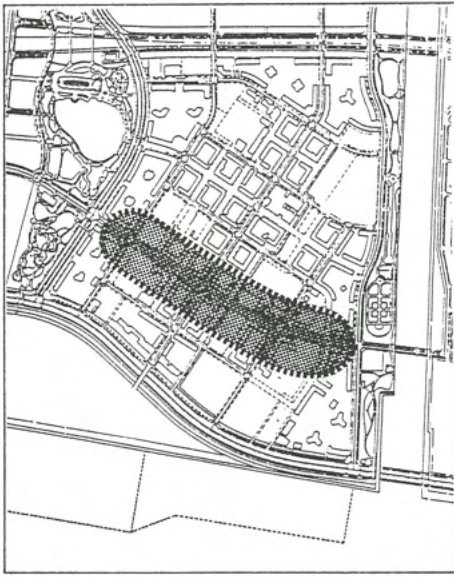
浦安から千葉に至るJR京葉線に沿った千葉臨海部では次々と新しい街づくりが展開されている。

本地区は、それらの新しい街づくりを代表する、幕張新都心の中心部に位置する地区であり、新都心に形成されつつある新しい街のスカイラインと調和のとれた超高層住棟による高密度な街並みを整備する。

シティサイドタウンのイメージ



7. ロードサイドタウン



(1) 地区特性

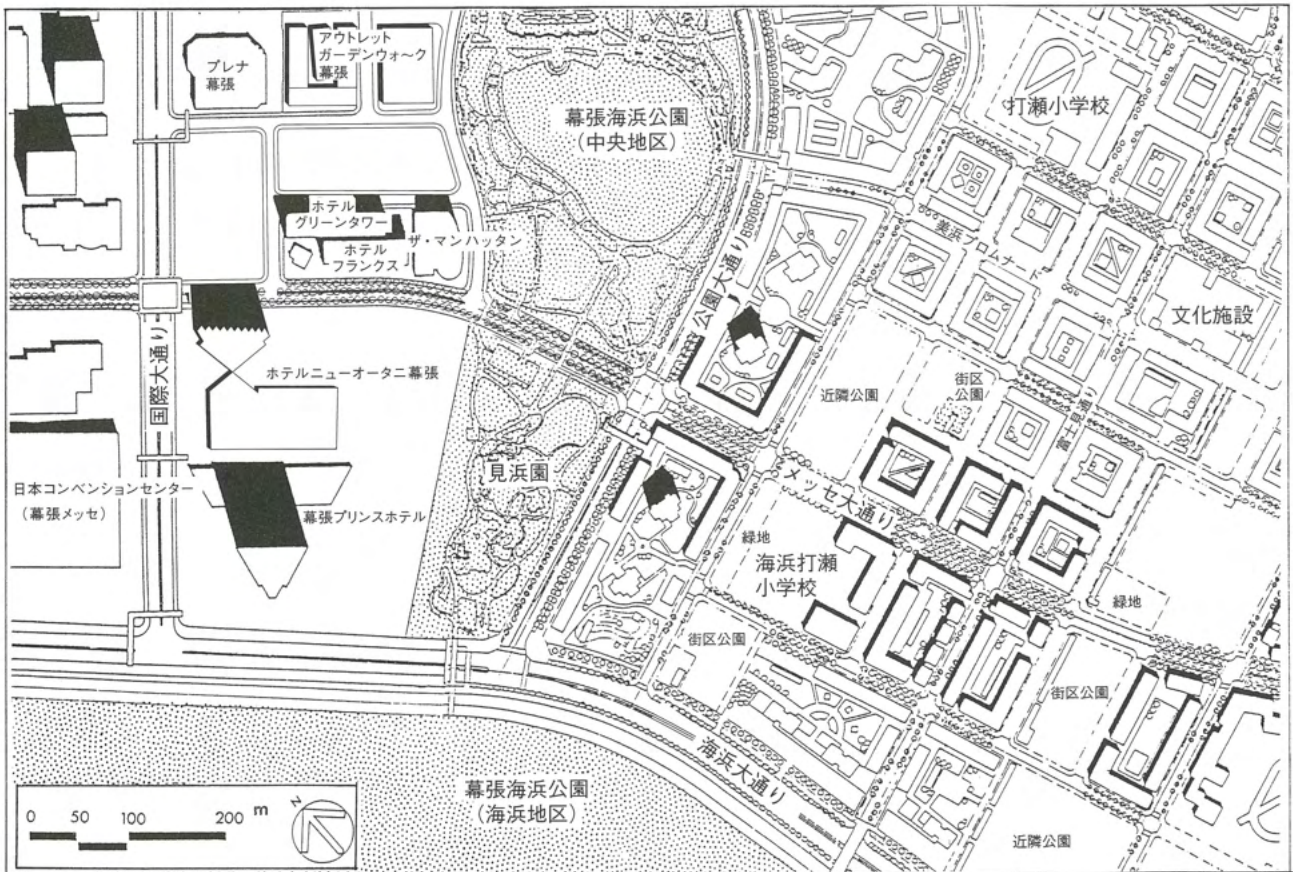
本地区は、海浜大通りに併行し、幕張メッセから検見川住宅地に至る幕張新都心区域を東西に貫通するメッセ大通り沿の地区である。

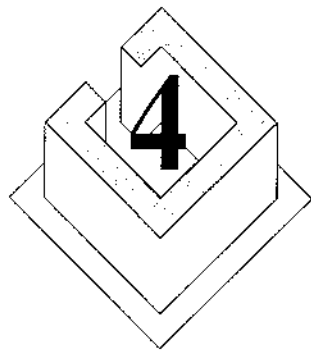
(2) 街並形成の方針

本地区の特質をひとこと言え、幕張メッセの参道に連なる地区である。

幕張メッセでのイベント開催時には、イベント規模に応じた交通の発生が予想されることから、本地区は交通と居住環境の維持に十分な配慮を払いつつ、緑豊かな並木通りに沿った楽しい雰囲気街並みを形成する。

ロードサイドタウンのイメージ





住棟のデザインと街並形成

1. 街区・住棟の計画
2. 沿道型住棟のデザインと街並み
3. 公益施設のデザインと街並み

1. 街区・住棟の計画

第1章、6.住棟配置計画において定めた、超高層街区、高層街区、中層街区の計画に当たっては、次のとおりとする。

1. 超高層街区

- (1) 超高層街区の住棟は、2棟ないし1棟の塔状の超高層住棟に加えて、原則として街路沿には、沿道型住棟を配置する。
- (2) 超高層住棟の最高高さは120m、40階を標準とする。
- (3) 超高層街区の建ぺい率・容積率
 - ア. 建ぺい率の上限は住居地域60%、近隣商業地域80%とする。
(法規上の上限60〔80〕%+角地緩和10%－高度利用地区指定による低減10%〔 〕内は近隣商業地域)
 - イ. 容積率の上限は原則として400%とする。(法規上の上限300%+高度利用地区指定100%)
- (4) 超高層街区は高度利用地区に指定されているため、GLより高さ4mの範囲については道路境界より2m以上の壁面後退を行うものとする。

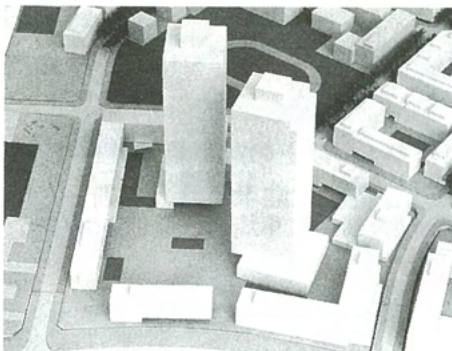
2. 高層街区

- (1) 高層街区の配置については、次のいずれかとする。
 - ア. 塔状の高層住棟に加えて、街路沿に沿道型住棟を配置する。
 - イ. 高層住棟も含め、沿道型住棟として配置する。
- (2) 高層住棟の最高高さは60m、20階以下とする。
- (3) 高層街区の建ぺい率・容積率
 - ア. 建ぺい率の上限は住居地域70%、近隣商業地域90%とする。
(ただし、角地緩和10%を含む。)
 - イ. 容積率の上限は300%とする。

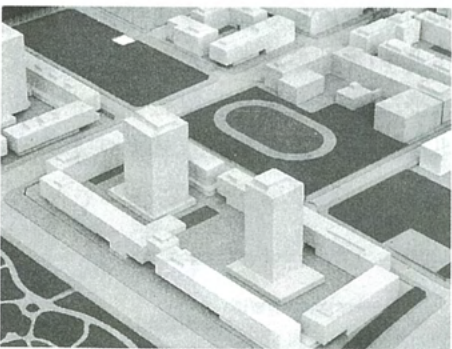
3. 中層街区

- (1) 中層街区は街路沿に住棟を配する沿道型住棟とする。
- (2) 住棟の最高高さはその軒高を20m以下とし、5ないし6階を標準とする。
ただし、建築面積の8分の1を超えない範囲で軒高を25mまでとすることができる。
- (3) 中層街区の建ぺい率・容積率
 - ア. 建ぺい率の上限は住居地域70%、近隣商業地域90%とする。
(ただし、角地緩和10%を含む)
 - イ. 容積率の上限は300%とする。

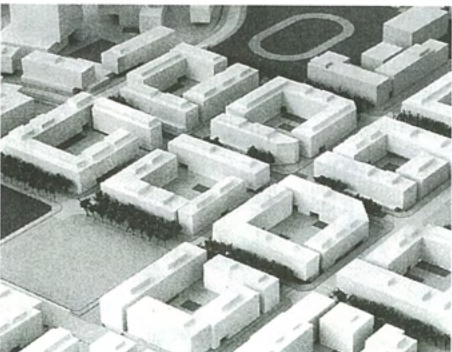
街区の基本形態



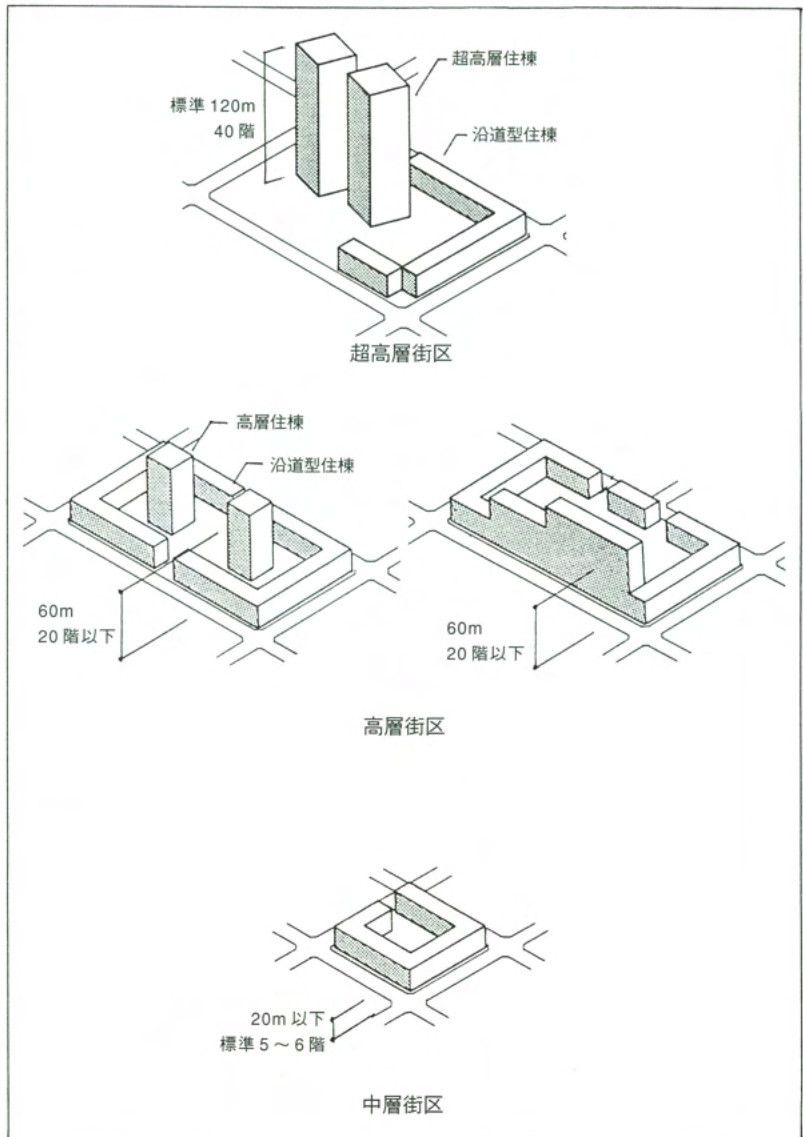
超高層街区 (模型)



高層街区 (模型)



中層街区 (模型)



4. その他、街区計画において 遵守すべき事柄

〔居住者の主たる出入口〕

沿道型住棟における居住用の主たる出入口は、中庭等街区内を経由してアプローチするのではなく、街路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ない。

〔中庭〕

中庭は一定のまとまりを確保し、適宜、居住者や来街者が通り抜けることのできるセミパブリックな歩行者通路を設けるなどの工夫に努めるものとする。

なお、中庭には十分な緑地を確保し、高木を植えるなど修景を施すこと。

〔駐車場〕

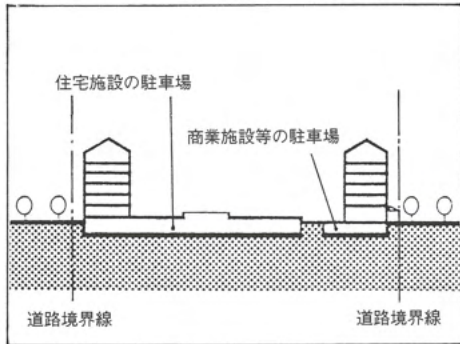
ア. 収容台数

当住宅地の駐車場は、戸当たり1台以上の駐車場を確保する。また、商業・業務施設の来客及び業務用駐車場は、原則として当該街区内にて収容すること。

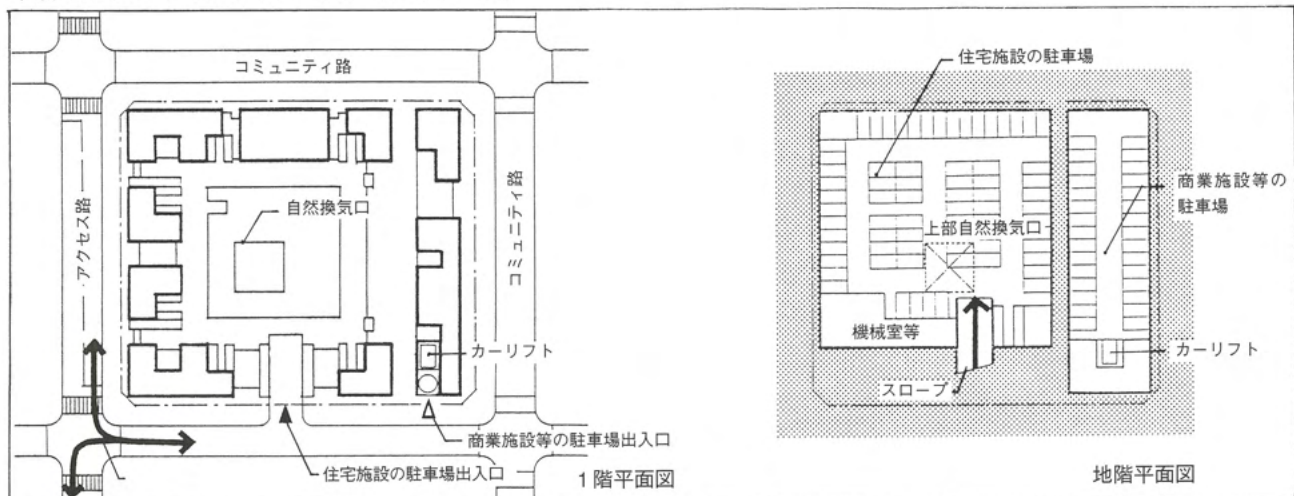
イ. 配置

駐車場の配置は原則として地下に設置すること。やむを得ず地上階に駐車場を設ける場合は、その上部の過半を人工地盤とするなど、住棟との有機的な構成を図ること。また、超高層街区にあっては、関係法令との調整を図った上で収容台数の半数を越えない範囲で、周囲の住棟と調和した立体駐車場とすることができる。

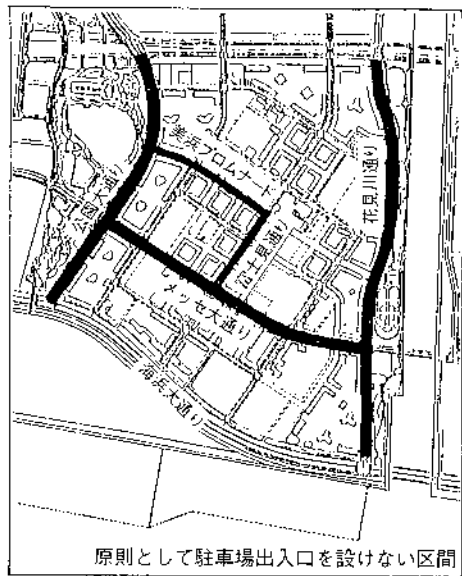
中層街区における地下駐車場の一例（断面図）



中層地区における地下駐車場の一例（平面図）



駐車場出入口の規制



ウ. 出入口

駐車場の出入口は、超高層・高層街区にあつては原則としてアクセス路側に、また、中層街区では原則としてコミュニティ路側に取り付ける。

なお、美浜プロムナード、富上見通り、メッセ大通り、公園大通り、花見川通りからの出入口は原則として設けないものとする。

海浜大通りからの出入口は、指定された場所以外には設けないものとする。

〔駐輪場〕

当住宅地の駐輪場は、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をすること。

〔集塵施設〕

当住宅地は、廃棄物空気輸送システムを導入しているが、住棟内の整備に当たっては別に定める要領によること。

〔住棟の設備〕

当住宅地における冷・暖房設備及び給湯は、原則として建築設備として整備すること。

これに付帯する設備機器等の設置に付いては、美観を損なわないよう十分な配慮をすること。

〔緑地〕

当住宅地の住棟各敷地内には原則として敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。

〔緊急離発着場等〕

高層建築物の防災性向上のため高さ31mを越える住棟については、千葉市緊急離発着場等の設置指導指針（以下、「指導指針」という。）の指導に基づく、緊急離発着場等を設けること。

〔マイクロウェーブ〕

当住宅地の超高層、高層街区の一部は、マイクロウェーブ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。

2. 沿道型住棟のデザインと街並み

当住宅地において、賑わいのある連続した街並形成に資する住棟は、主として中層住棟であり、この中層住棟を街の中心部から四方に連続することによって、街全体にヒューマンスケールをもつ街並景観を創出することを意図している。

一方、高層住棟は、このヒューマンな街並景観の広がりに対して、この街の輪郭を表現するためのエッジ(縁)として当住宅地外周部にシティーウォール(外郭)を形づくるように配置されている。

また、超高層住棟は、隣接する業務研究地区や海からの遠望に対応して、この街のランドマークとしての役割を果たすように配置されている。

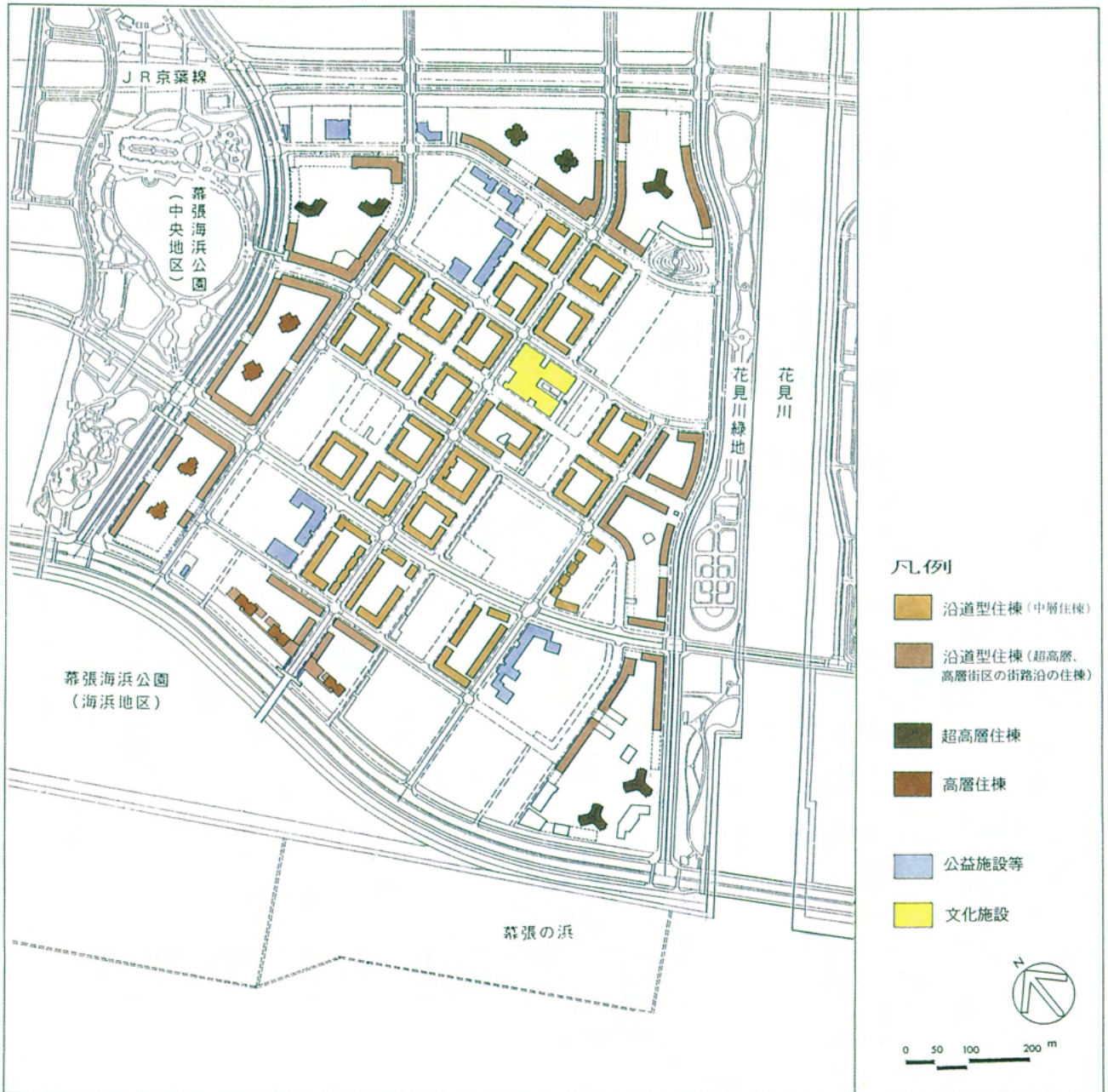
当住宅地は、沿道型建築によってつくられる、より身近な街路空間を形成するため、中層街区はもとより、超高層、高層街区においても住棟の一部を街路側に配置することとし、これらの沿道型住棟の計画上の指針は次のとおりとする。

1. 配置計画等

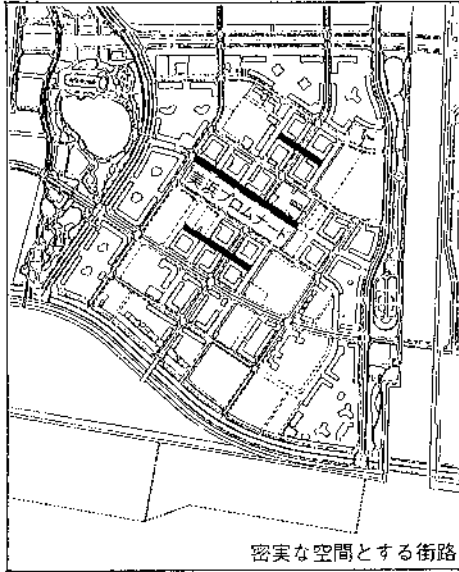
一般的にあって、人が街を歩くとき、その街を最も体感するのは、その街の低層部との関わりである。当住宅地の主たる沿道型住棟の1、2階には商業・業務施設等を配置することとしているため、そこでは、専ら住宅を主体とする上部と異なる、賑わいの演出が期待されている。

こうした観点から、沿道型住棟の配置計画等については次のとおりとする。

沿道型住棟配置パターン図



建築線の指定



〔隣棟間隔と建築物の高さ〕

人が街の賑わいを感じる要因のひとつに建築物の壁面の高さ (H) と隣棟間隔 (D) の関係がある。D/H が1より小さくなると建築物同士の干渉が強まりすぎ圧迫感を感じ、逆にD/Hが2を越えると、建築物が相互に離れすぎて空疎な空間体験を生ずることとなる。

従って、当住宅地の沿道型住棟相互の配置に当たってはD/Hは1～2を標準とする。

〔建築線〕

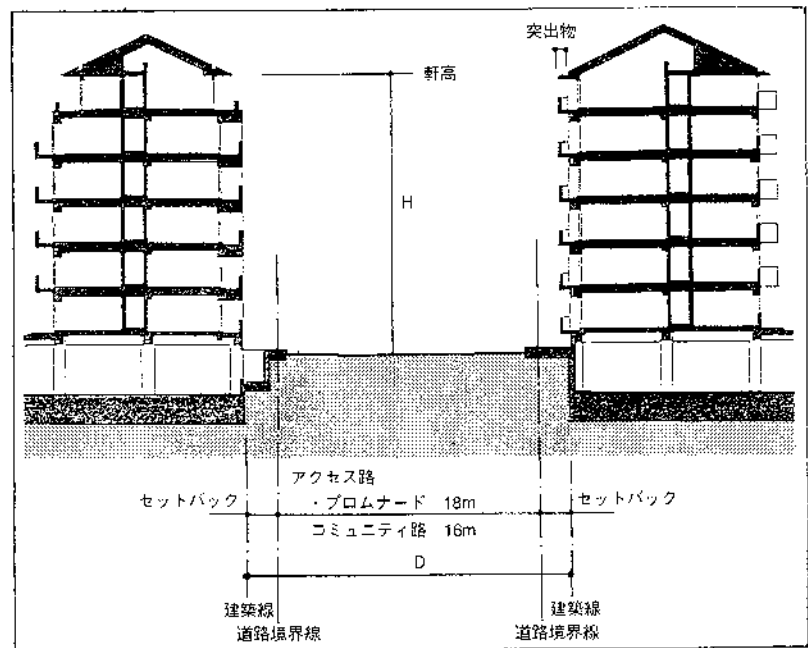
沿道型住棟の街路側における建築線(ここで言う建築線とは、主たる壁面の外面を指し、テラス等の突出物の先端位置は除かれる。)は、原則として道路境界線より2mの位置とする。

ただし、左図に指定する街路にあっては、より密実な空間とするために、この街路沿の沿道型住棟の建築線は、できうる限り道路境界線に近づけた位置とする。

なお、建築線の長さの3分の1までの部分(吹きはなしの通路を除く。)については、この限りではない。

また、道路に平行でない配置とする場合は、建物の長さに2mを乗じた面積と等積の空地の確保ができるように計画することを標準とする。

建築線とD/H



〔歩道状空地〕

歩道に接する敷地内空地（歩道状空地）の設計に当たっては、沿道型住棟にふさわしい街路空間としての一体化に努めること。

商業・業務施設が配置される前面は、歩道と一体的な活用が図られることとし、1階に住居等のある場合は、適宜、植栽を施すなどの工夫を行い、豊かな街路空間の形成に努めること。

なお、ドライエリア等が必要な場所では、植栽帯や植栽柵等を設けるなど、安全でかつ修景を配慮した構成とすること。

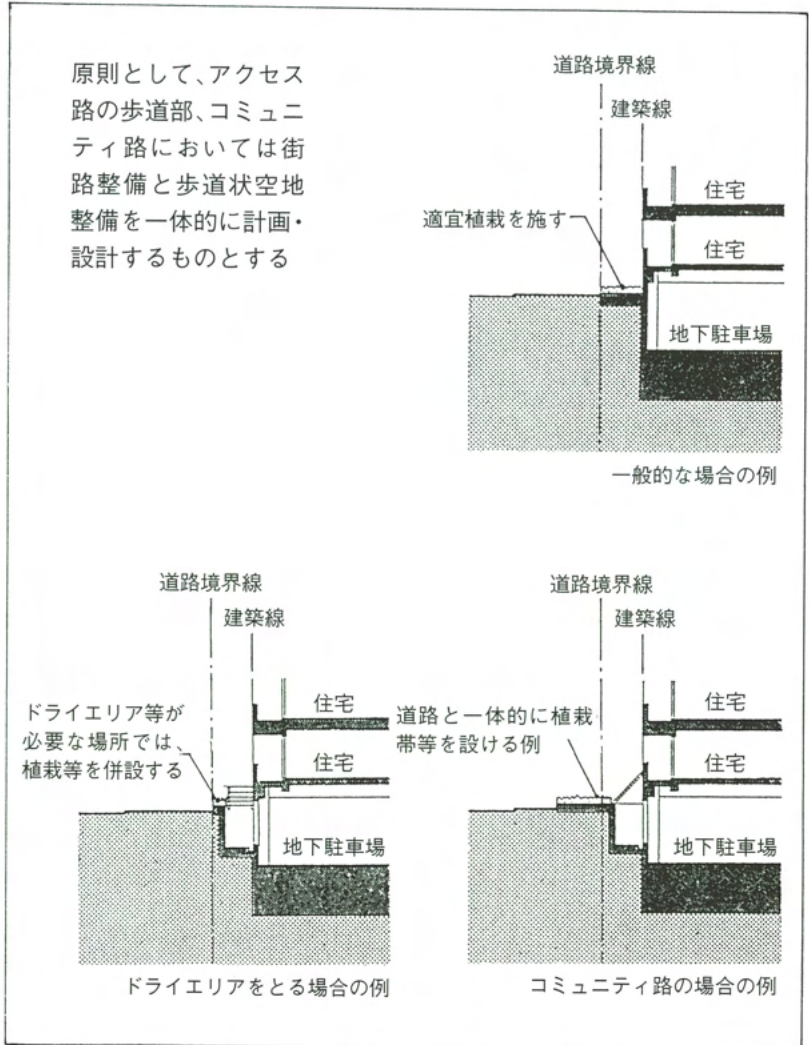
歩道状空地の設計の考え方



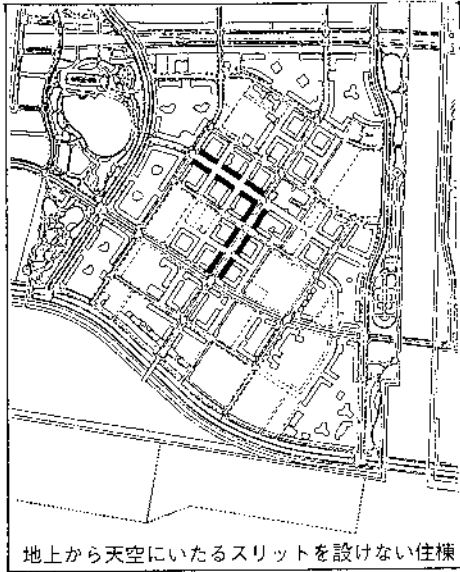
歩道状空地の設計例（パティオス10番街）



歩道状空地の設計例（パティオス3番街）



住棟のスリットの規制



地上から天空にいたるスリットを設けない住棟

〔住棟のスリット〕

美浜プロムナード及び富士見通りの主要区間における沿道型住棟については、原則として、連続する住棟を分断するような地上から天空にいたるスリットを設けない構成とする。

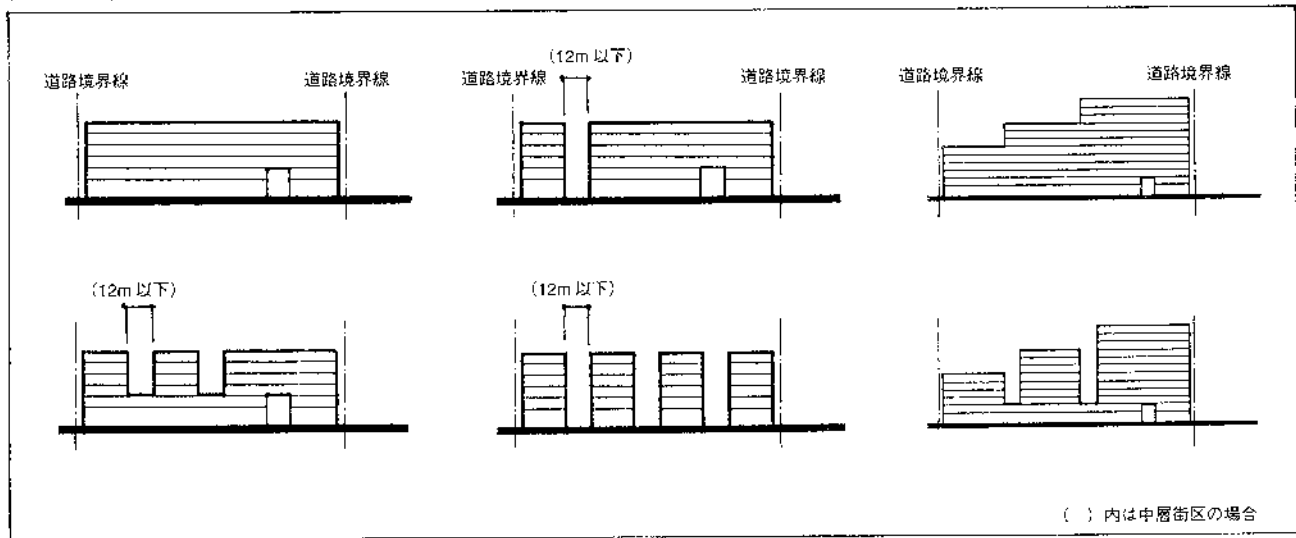
また、上記以外の沿道型住棟を分棟して配置する場合は、街並みの連続感を保つため、中層住棟においては原則として12m以下とし、適切な分棟間隔に努めること。

〔高さ〕

沿道型住棟の高さは、連続した街並空間として調和のとれた高さとする。

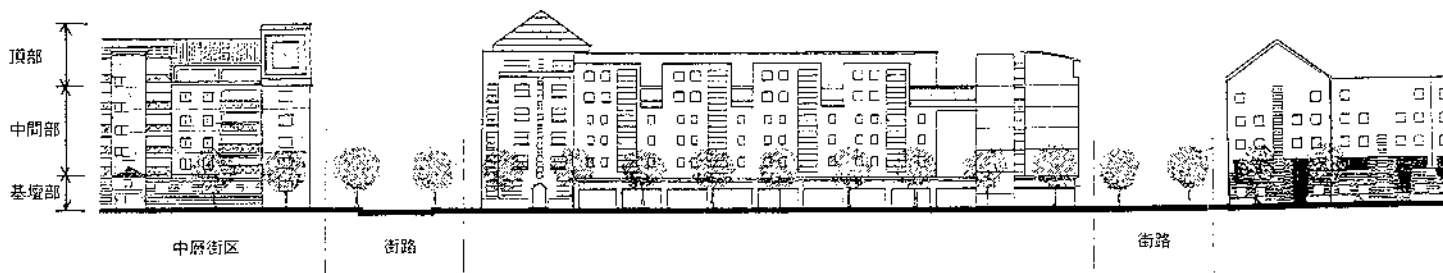
また1階に住居を設ける場所では、通りからのプライバシー等を確保するため、歩道面から1.5m程度レベルをあげた位置に床面を設けること。

沿道型住棟のシルエット



() 内は中層街区の場合

中層街区の並ぶ街路のファサードの一例



〔計画・設計の単位〕

賑わいのある街並みを形成するため、沿道型住棟はその街区または敷地内に、2以上の異なる設計主体による意匠を施すこと。

また、街の中心となる美浜プロムナード沿の主要な区間の住棟は、より密実で変化のある構成とするため、通りに面しても複数に分割された設計主体による意匠を施すこと。

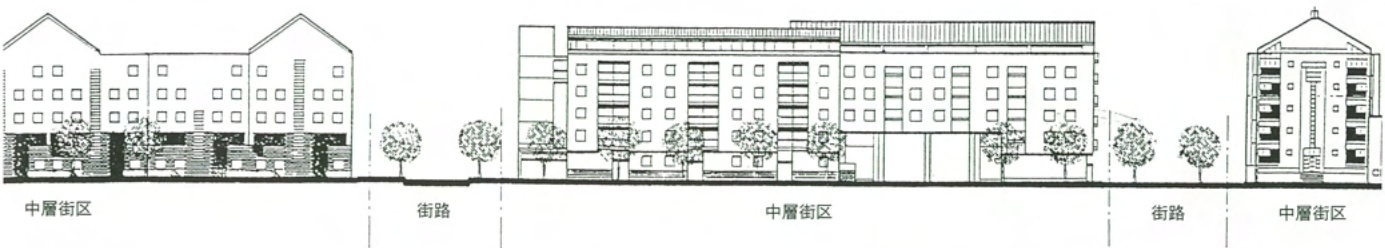
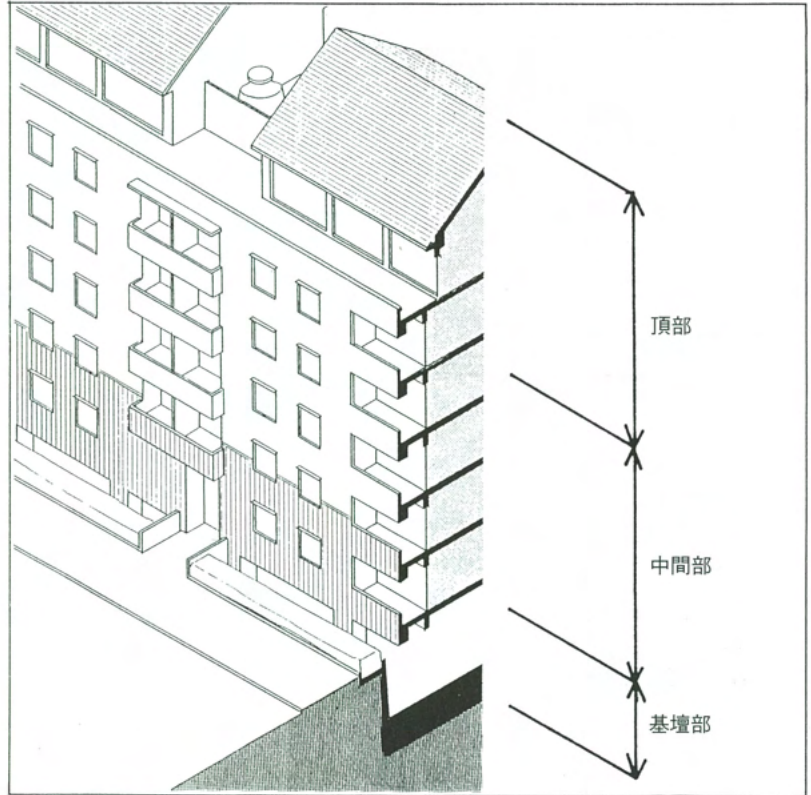


沿道型住棟（パティオス9番街）



沿道型住棟（パティオス16番街）

沿道型住棟の構成部位要素



2. 壁面のデザイン



バルコニーと出窓 (パティオス8番街)

沿道型住棟の壁面の構成、デザイン等については、次のとおりとする。

〔壁面率〕

一般的な市街地における共同住宅では、テラスの先端や戸境などを壁面から自由に突出させるため、量塊や壁面が曖昧になりがちである。しかし、街並みを形成する当住宅地の沿道型住棟の壁面は、それが面として十分意識されることが望ましい。そのため当住宅地では、開口部を除いた、壁面を明確に構成する部分の面積を、原則として立面全体の60%以上確保するものとする。(商業・業務施設部分を除く。)



ニッチ型バルコニー (パティオス11番街)

〔壁面からの突出〕

住戸のバルコニー、庇、霧よけ、出窓等を壁面から突出させる場合は、原則として建築線から75cm以内とすること。

〔開口部の形状〕

開口部は、既製品の寸法などにこだわらず創意工夫を図ること。

〔バルコニー〕

バルコニーは、ニッチ型を原則とすることとし、3方向に開放し、かつ水平に連続するバルコニーまたは通路は、極力避けること。

なお、物干し用金物等を設ける場合は、手摺高をこえない位置とすること。



外壁等の仕上 (パティオス5番街)

〔外壁等の仕上〕

外壁は、街と密接な関係を持つ1、2階基壇部と中間部及び変化に富んだペントハウス等による頂部の3層構成とし、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中間部とは、異なる意匠を施すことを原則とする。

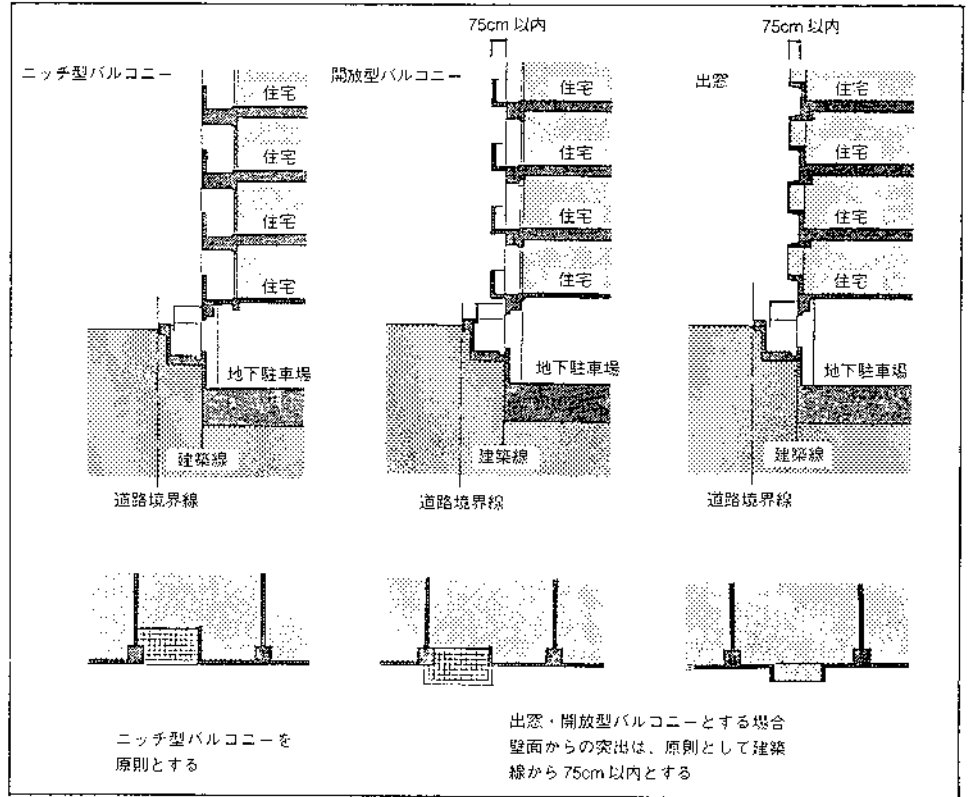


外壁等の仕上 (セントラルパーク・ウェスト)

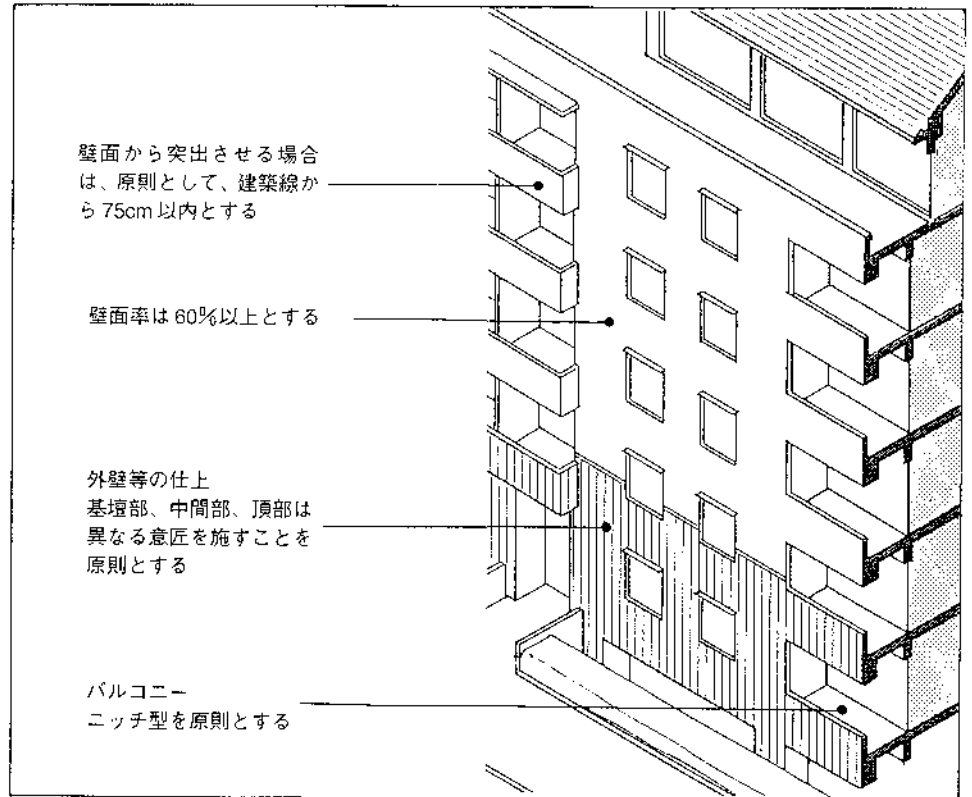
〔色彩〕

外壁及び上げ裏の色彩は原則として自由とする。

バルコニーの形態



沿道型住棟の壁面の構成・デザイン



3. 屋根のデザイン



ヴォールト屋根（ミラリオ）



ヴォールト屋根（パティオス5番街）



切妻屋根（パティオス7番街）

沿道型住棟の屋根のデザイン等については、次のとおりとする。

〔屋根のデザインの基本方針〕

業務研究地区やタウンセンター地区の超高層ビルからの遠望と、当住宅地内の超高層、高層住棟等からの俯瞰的な景観を考慮して、屋根は、変化のある構成とするが、使用素材及び色彩については統一性をもつことを基本的な方針とする。

〔屋根の形態〕

一般的に住棟建築の最上階は、特殊な構成をとることが予想され、そのことがより自由な表現の場となる場合が多い。そのため当住宅地では、周囲からの景観を配慮して、変化に富んだ自由な構成とする。

このため、屋上のテラス、パーゴラ、設備機器置場等機能上やむを得ない場合を除き、住棟の過半を平坦な屋根で構成することは避けること。

〔屋根の素材〕

屋根の素材は、耐候性、加工性などから、勾配屋根部分（曲面も含む）は、瓦（凹凸のすくない平瓦）、または金属板（亜鉛系鋼板、ステンレス、アルミ、チタン等）を使用することを原則とする。

〔屋根の色彩〕

屋根の色彩は、原則として無彩色系とする。

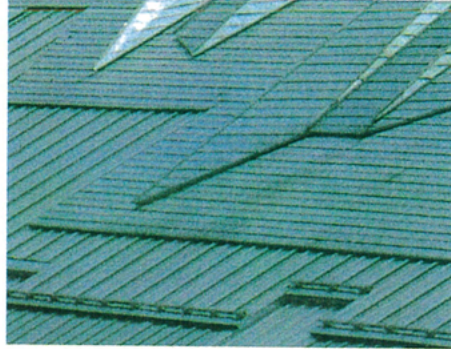
〔屋上の設備機器〕

設備機器を住棟の屋上部に設置する場合は、沿道からの景観を配慮して、機器の周囲を適宜遮蔽すること。



住宅地の俯瞰

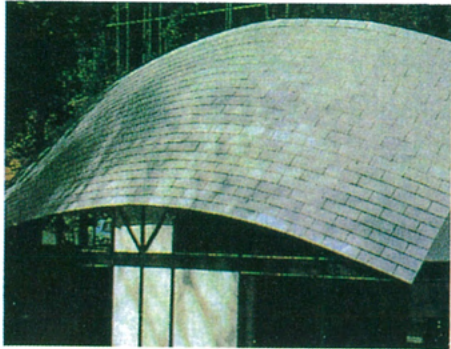
屋根の素材（例）



アルミニウム亜鉛めっき鋼板



亜鉛系鋼板

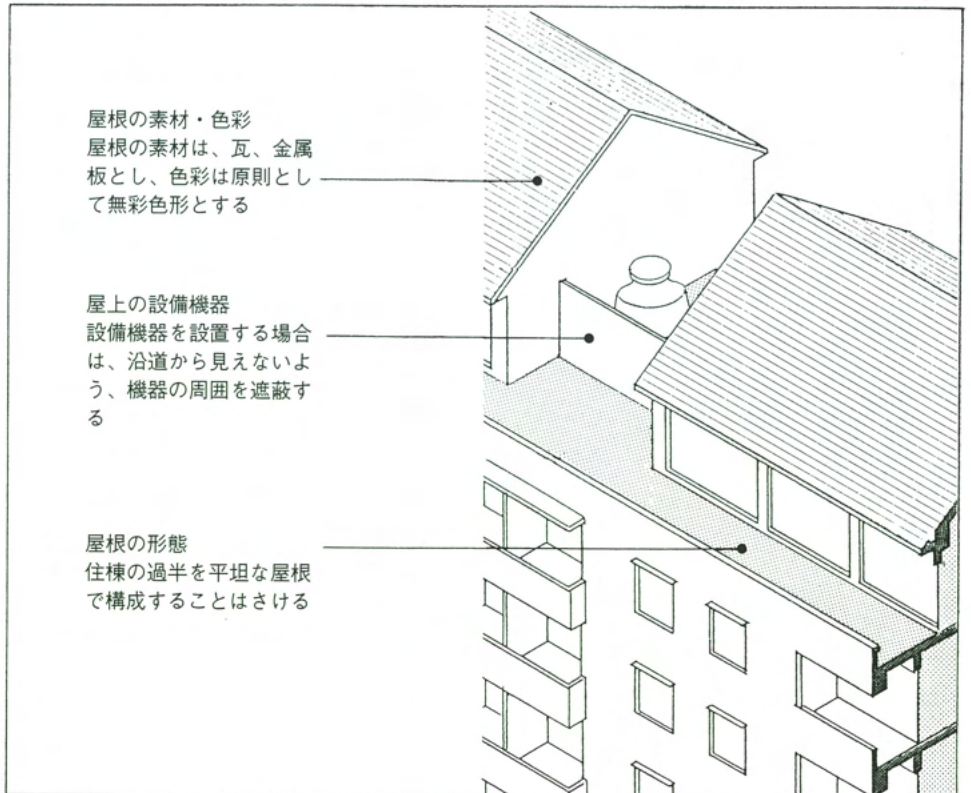


亜鉛鉄板



瓦

屋根の構成・デザイン



4. 商業施設等のデザイン

沿道型住棟等の低層部に配置する商業施設等のデザインについては次のとおりとする。

〔商業施設等の配置〕

当住宅地では、建築と街路との一体的な空間からなる賑わいのある街並形成を図るために、商業・業務施設等は基本的には沿道型住棟の低層部に導入する。

商業・業務施設等の全体の床面積については、おおむねグロス30,000㎡を想定するが、面積、業種、業態等については、今後住宅事業者との協議を踏まえ実現を図っていく方針である。

また、商業・業務施設の配置については、美浜プロムナード、富士見通り、メッセ大通り、公園大通り、海浜大通りの沿道を中心に計画的に誘導を図っていくこととし、その他の地区については街の熟成に応じて段階的に対応を図っていくものとする。

商業・業務施設に係わる住棟デザインの基本的な考え方は次のとおりとする。

〔商業施設等の位置〕

商業施設等は原則として1階及び2階までとする。ただし、県が必要と認めた場合にはこの限りでない。

〔商業施設等と住棟〕

商業施設等に係る、1階部分の階高は4.5m程度とする。なお、商業施設等の街路に面するフロント部分は、透明ガラス等透過性のある素材で構成し、賑わいの醸成に努めること。また、飲食店等の予想される場所では、その厨房排気を欄間からとることを避け、住棟の頂部まで煙道を導くこと。なお、厨房にはあらかじめオイルトラップ等の設備を備えること。

ただし、1・2階の主たる用途を住戸とする住棟にあって街角店舗を設ける場合には、隣接する住戸との相隣関係を損なうことのないような用途に供するものとする。

〔プライバシーの確保〕

商業施設等と住宅部分とのプライバシーに十分配慮し相互を適切に隔離すること。したがって、階段、昇降機等は共用しないものとする。

また、商業施設等の上階の住宅部分との間は設備等の点検が可能な2重のスラブ等で隔離するものとする。



沿道商業施設（セントラルパークウェスト）



沿道商業施設（パティオス2番街）

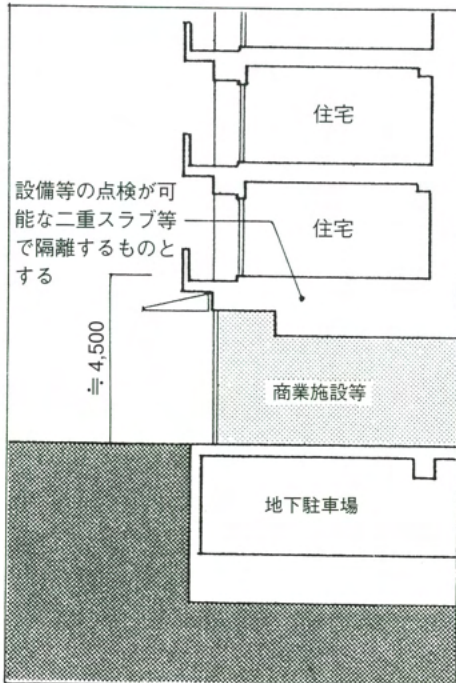


沿道商業施設（パティオス3番街）

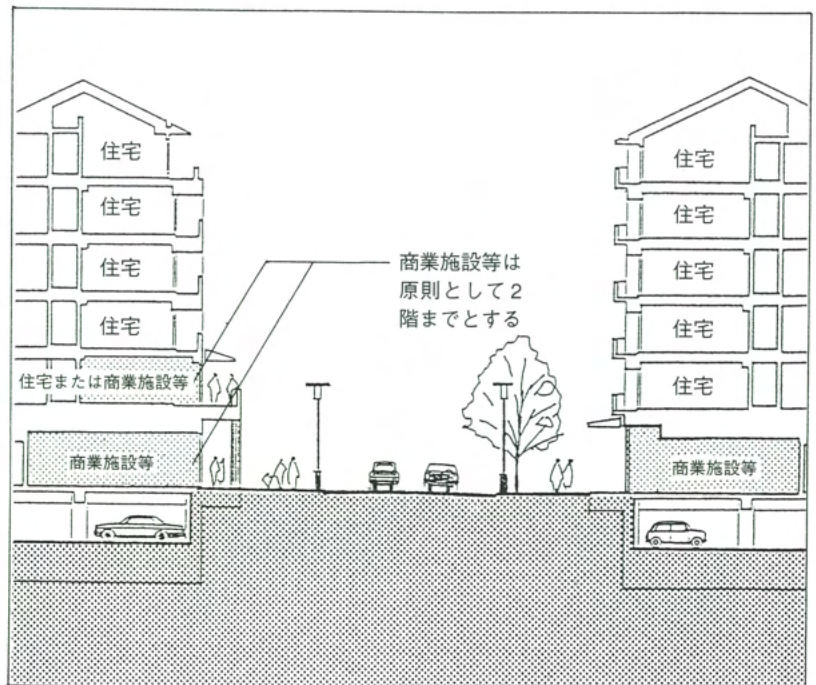


沿道商業施設（パティオス15番街）

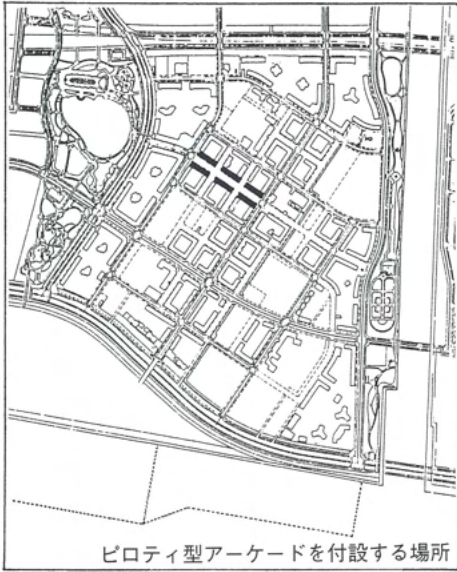
商業施設等の階高



商業施設等の位置



ピロティ型アーケードの構成



〔サービス〕

沿道の商業施設等に対するサービスは原則として街路側からとする。なお、中庭側(裏側)からサービスする場合は中庭との間に段差を設けるなどして、居住ゾーンと商業ゾーンを隔離するものとする。

〔看板等〕

商業施設等のための広告物は2階以下に設置し、街並みと調和のとれたデザインとする。なお、居住者に支障をきたす強い光線、輝度の高いものあるいは音のうるものは避けるものとする。また、原則として袖看板、屋上広告塔は設置してはならない。

〔アーケード〕

当住宅地の商業施設等配置の中心となる主要区間の美浜プロムナード沿は、1階住棟街路沿にピロティ型のアーケード(有効幅1.8~2.0m程度)を付設して、ショッピングアーケードを構成するものとする。

また、その他の場所で1階に商業施設等を配置する場合には、その入口部分に、ニッチあるいはシェルターなどを設けファサードに変化をつけた構成とすること。

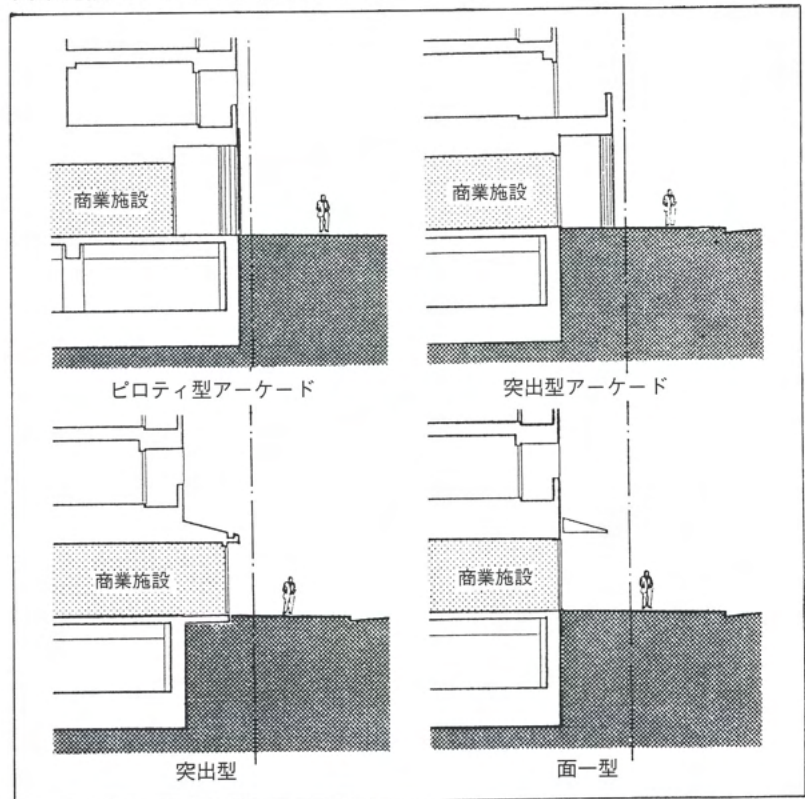


ピロティ型アーケード (パティオス6番街)

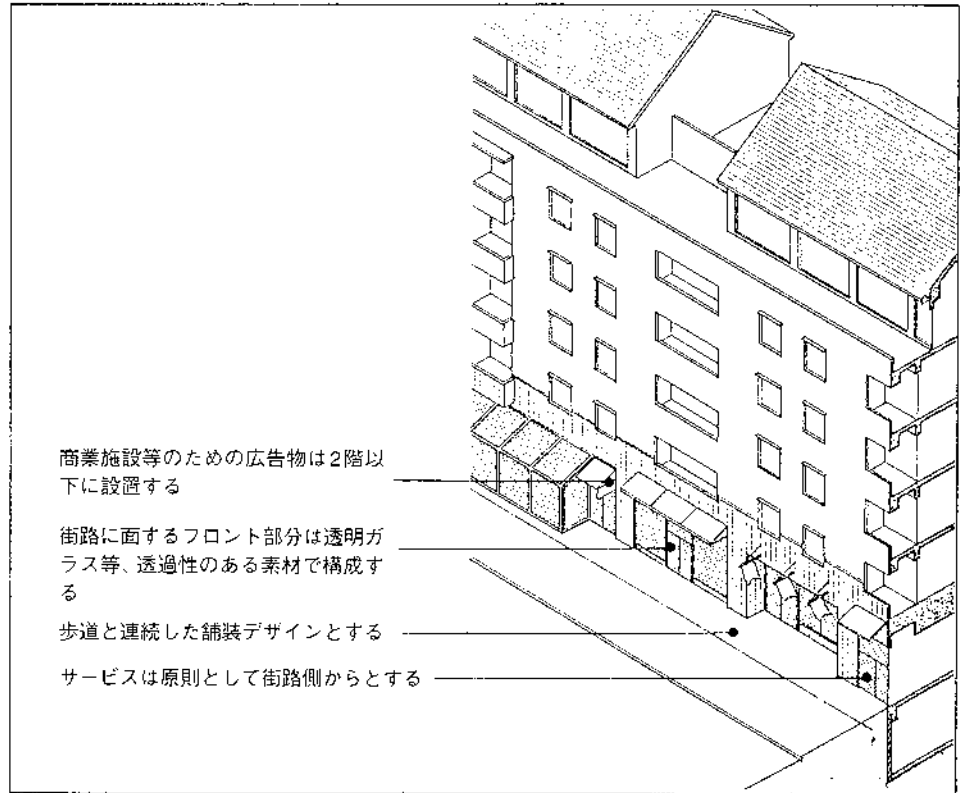


ピロティ型アーケード (パティオス4番街)

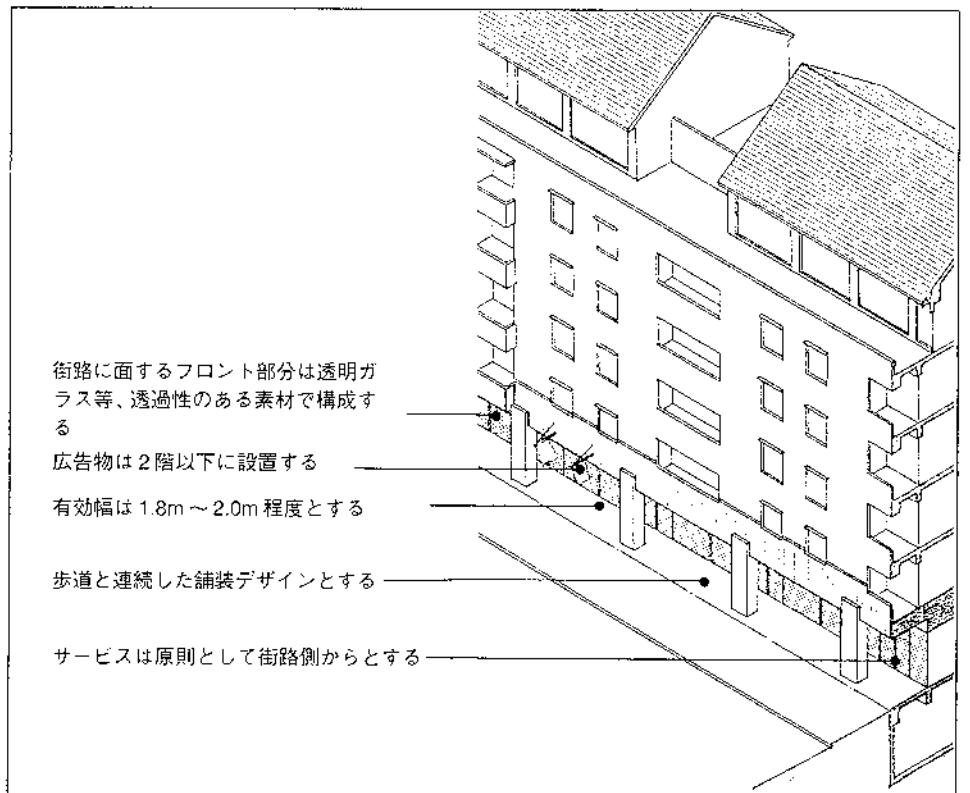
商業施設のファサード構成のバリエーション



沿道型住棟低層部の商業施設等のデザイン



美浜プロムナード沿における商業施設等（ピロティ型アーケード）のデザイン



〔スーパーマーケット等該店舗〕

居住者の日常生活対応の生鮮食料品及び物販、飲食、日常買廻り品等関連の商業施設は、スーパーマーケットあるいはコンビニエンスストアという形式を想定する。

なお、沿道型住棟低層部におさめることができない場合には、街並みの連続性を配慮した上で、住棟に併設するものとする。

〔ロードサイドショップ〕

ロードサイドショップは、新都心等への多様な来訪者に対し自動車のアクセス性の良さを活かして立地させることを意図した商業施設である。

したがって、必ずしも沿道型住棟の低層部におさめる必要はなく、商業施設の性格に応じてそれぞれ、幹線道路からよく見える位置に、立寄ってみたいくなるような、魅力的なたたずまいで、十分な駐車場を用意して適切に配置するものとする。

3. 公益施設のデザインと街並み

1. 公益施設のデザインと街並形成の基本的な考え方

当住宅地の小・中学校、文化施設等公益施設については、沿道型住棟と同様に賑わいのある街並みの形成を図るための重要な建築物と位置づけるものである。

したがって、公益施設の計画・設計に際しては、街路に直面する住棟等周囲と調和のとれた施設デザインを行うものとする。

なお、公益施設のデザイン等についても沿道型住棟のデザイン基準等を準用するものとする。

2. 公益施設の配置と敷地計画

各公益施設の配置、整備内容等については、事業計画のとおりである。

また、各公益施設の敷地計画に当たっては、事業計画に定める方針に従うものとし、特に、次の2点を十分に配慮するものとする。

- ① 街路に直面する沿道型住棟と一体となって連続する街並みを形成するように建築物を配置する。
- ② 校庭等のオープンスペースは隣接する公園、緑地等と連続し、一体となってより大きなオープンスペース（コミュニティベルト）を形成するように配置する。

3. 施設のデザイン

〔建築線の位置〕

公益施設の建築線は周囲の沿道型住棟との調和を考慮し、原則として道路境界線から2mとする。ただし、建築線の長さの3分の1についてはこの限りでない。

また、開かれた街並空間を形成するため、管理上支障のないかぎり敷地をフェンス、塀等で囲わないものとする。

〔街路に面するファサードのデザイン〕

小・中学校等の建築施設にあっては、街路に面するファサードを、沿道型住棟と同様に、頂部、中間部、基壇部の3つの構成要素に分けて、それぞれ沿道型住棟の基準に準じたデザインとする。

ただし、住戸機能とは著しく異なる機能を有するため、沿道型住棟の基準がそぐわない場合には、意図を十分に理解した上で、街並みを形成するに適切なデザインを行うものとする。

〔特別な建築形態〕

小規模な公益施設あるいは都市景観先導施設として街並形成において特別に位置づけられた公益施設等にあつては、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、必要な部分にあつては、際立って個性的な表現を表出させるようなデザインを工夫するものとする。



打瀬小学校



海浜打瀬小学校



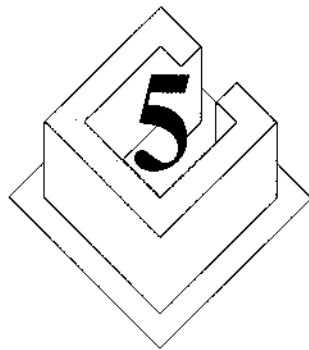
打瀬中学校



文化施設（コミュニティコア）

公益施設の配置とデザイン区分





屋外空間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ャー等のデザイン
6. 歩道橋のデザイン

1. 屋外空間のデザインの基本的な考え方

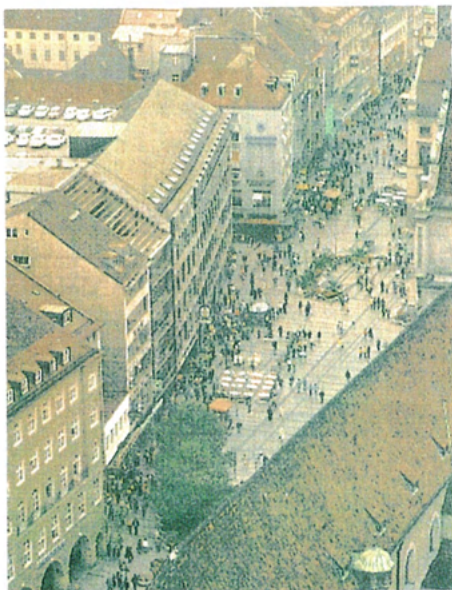
都市空間を、いわゆる「図」と「地」の関係にたとえれば、建築施設は「図」に相当し、屋外空間は「地」に相当する。右図に見られるように屋外空間は、当住宅地の大半を占めている主要な空間であり、その多くは公的な性格を有する空間である。

このデザインをいかに達成するかが、当住宅地の都市デザインにとって極めて重要とされる。

このため屋外空間のデザインの基本的な考え方は次のとおりとする。

(1) 街の個性・品格の形成

近年人々は、生活の大半を街の中、屋外の共同生活で過ごすようになりつつある。かつては住居内で行われた活動が、次々と社会化され、街の中に展開されていく過程では、屋外空間が人と人の交流の場となり、街の中のさまざまな場所で台本のないドラマが生まれる。こうした自由活発な活動を支えるのが屋外空間である。街の個性や品格を左右しているのは建築はもとより、その街の屋外空間が大きな比重を占めている。以上のようなことを基本認識として、本住宅地では、人と車の柔らかな関係を図りながら、住民や来街者の自由で活発な活動を支えとともに建築と調和のとれた屋外空間を計画することを目標とする。



ミュンヘン（ドイツ）を代表する通り



ハーメルン（ドイツ）のアメニティの高い街路空間

(2) アメニティの高い歩行者空間

当住宅地のコミュニティ路は各住棟の隣棟にあるフレンドリーな空間であり、いわゆる宅地内通路の性格を強くもつもので、軒先の遊び場や井戸端の会話といった居住者の日常生活におけるコミュニケーションの場としてアメニティの高い空間演出を行うものとする。

外周道路及びアクセス路の歩道は、歩道と歩道状空地のデザインの統一など住棟と街路が一体的に、計画・設計されることが望ましい。したがって、当該部分の断面構成、舗装材、縁石、排水口、点検口、街灯、配電ボックス、案内標識、街路樹などについては、歩行者空間の充実、街のアメニティの向上のため、官民が相互に協力しあって整備を推進するものとする。

(3) 適切なハンディキャップ対策

当住宅地は、幼児・老人・身障者等も暮らしやすいように歩行道間のレベル差やスロープの設置、ストリートファニチャーに対する十分な配慮などを行い、安全で快適な街づくりを進めるものとする。

本住宅地では、次のような屋外空間のデザインについて方針を定めるものとする。

- ① 舗装のデザイン
- ② 植栽のデザイン
- ③ 照明のデザイン
- ④ ストリートファニチャー等のデザイン
- ⑤ 歩道橋のデザイン

屋外空間領域イメージ図



2. 舗装のデザイン

1. 舗装のデザインの基本方針



自然石(美浜プロムナード) レンガブロック(8号線)



レンガブロック(10号線)
舗装素材の例

- (1) 舗装は屋外空間の基盤をなすものであり、その街の品格を決め、歴史を培い、社会的な財産ともなるべき性格を持つものであるから、堅牢で、品格のある素材を用いるものとする。
- (2) 舗装は、車道部、歩道部それぞれの機能に応じた仕上げを必要とする。特に、建築と道路との調和された街路空間の形成を図るために、歩道と歩道状空地、小広場等とは一体的な仕上げを施すものとする。
- (3) 当住宅地のコミュニティ路にあっては、アメニティ性の高い住宅地形成に資するため歩車共存という考え方のもとで段差のある歩車道境界石の廃止やハンプ構造の設置等の新しい工夫を積極的に行っていくものとする。
- (4) 環境保全の面から地表部の舗装に当たっては、透水性を十分に配慮するものとする。

2. 街路の舗装



コミュニティ路の舗装(16号線)



コミュニティ路の舗装(15号線)

- (1) 車道部
都市計画道路ならびにアクセス路の車道部は、設計交通量を考慮したアスファルト舗装とする。
また、比較的交通量の少ないアクセス路にあっては、イメージハンプ構造等の新しい工夫を行っていくものとする。
一方、コミュニティ路については、車輛の通行機能の確保をしつつ、歩車共存の考え方に立って舗装のデザインを定めていくものとする。
- (2) 歩道部
歩道部ならびにコミュニティ路の舗装デザインは、事業地区あるいは立替施行を踏まえ、今後の住棟ならびに公共公益施設等の計画・設計協議の中で方針を定めていくものとする。
歩道部の舗装に際しては、住棟等宅地内施設への消防車の寄り付き、進入、走行等の条件を満たした構造とするものとする。

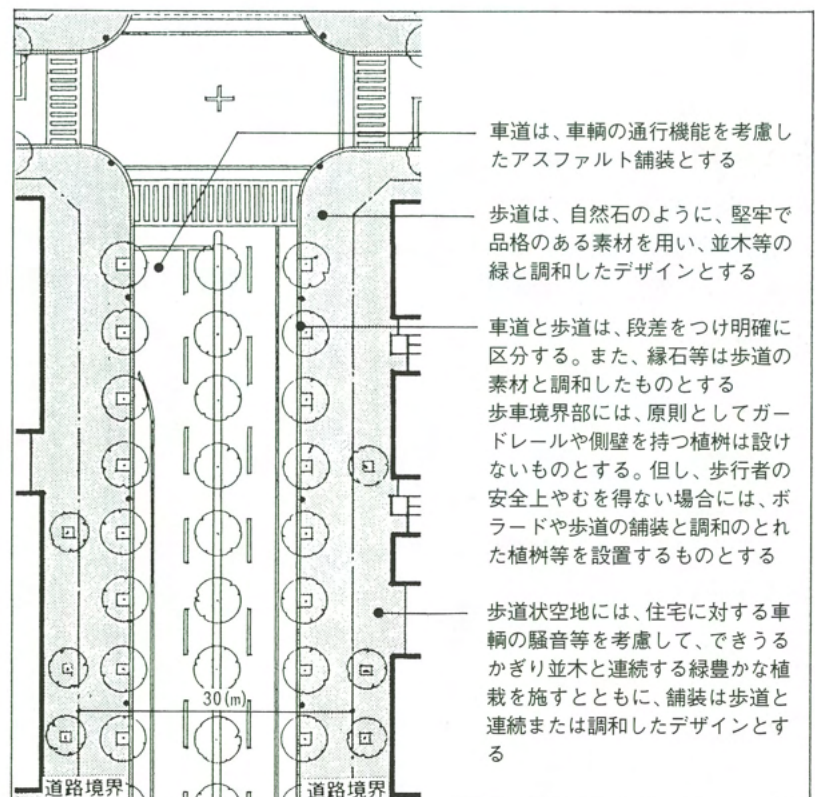
なお、各街路の舗装デザインの考え方については、次図のとおりである。

3. 歩道状空地の舗装

街路に沿って宅地内にとられた歩道状空地ならびに小広場等の舗装デザインは、住棟等宅地内施設への車輛の進入、店舗等1階用途に付帯する機能、歩行者空間としての機能等の多機能を調和させることが求められるものであるから、歩道部と一体的な舗装デザインを行っていくものとする。

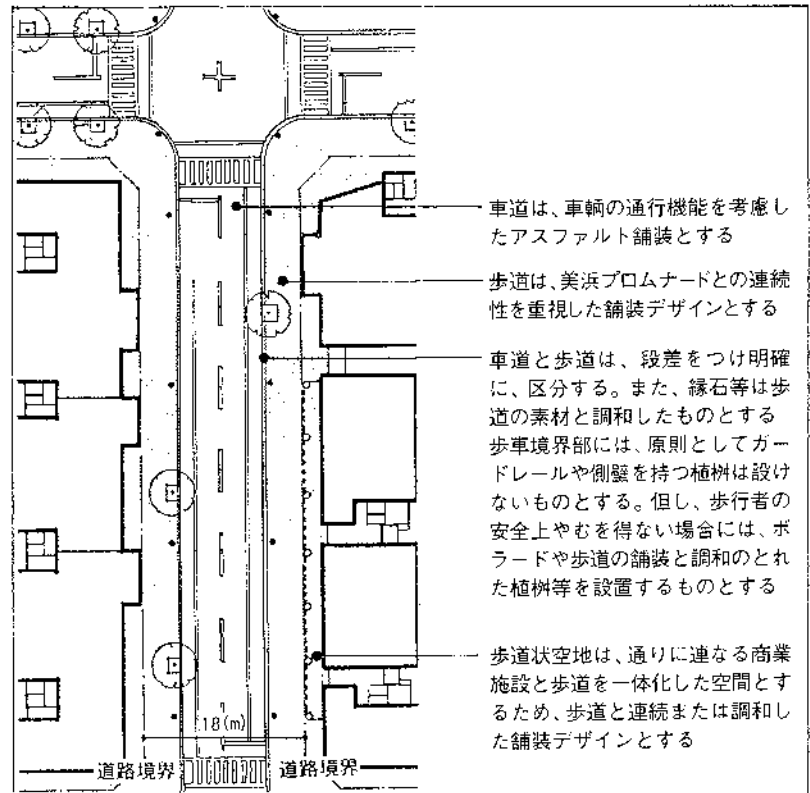
メッセ大通り（都市計画道路）

歩車道を舗装によって明確に区分するとともに、歩車境界部に段差をつけ、歩行者の安全を確保する。また、幕張メッセの参道となる街路であるため、並木とともに、華やかな雰囲気演出する舗装デザインとする。



富士見通り (都市計画道路)

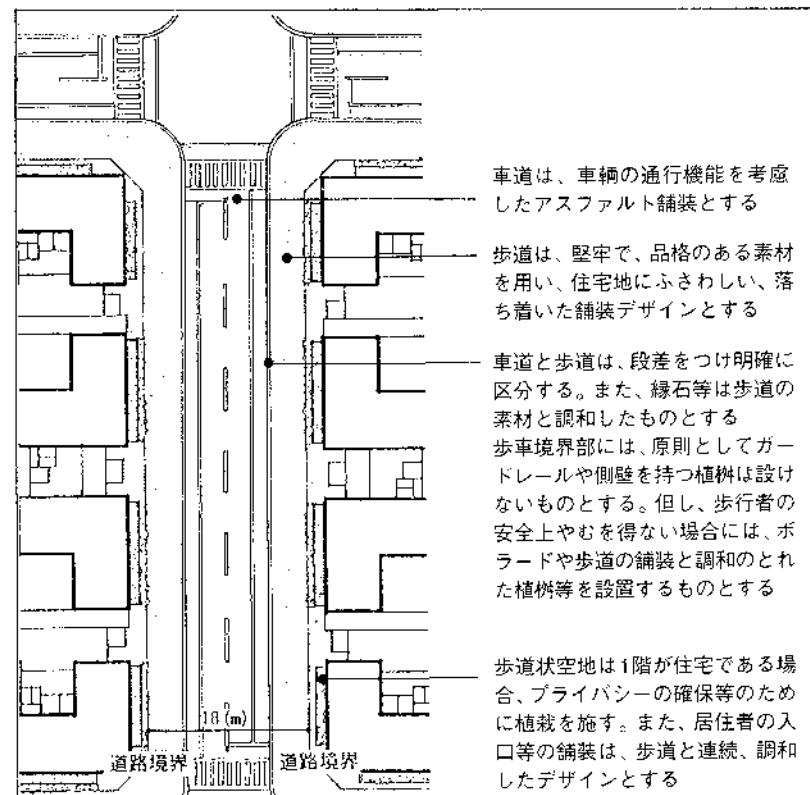
歩車道を舗装によって明確に区分するとともに、歩車境界部に段差をつけ、歩行者の安全を確保する。また、メインストリートの一角を担う、賑わいのある街並みを形成する街路でもあるため、車道は車輛の通行機能を考慮するとともに、歩道は美浜プロムナードとの連続性を重視した舗装デザインとする。



アクセス路

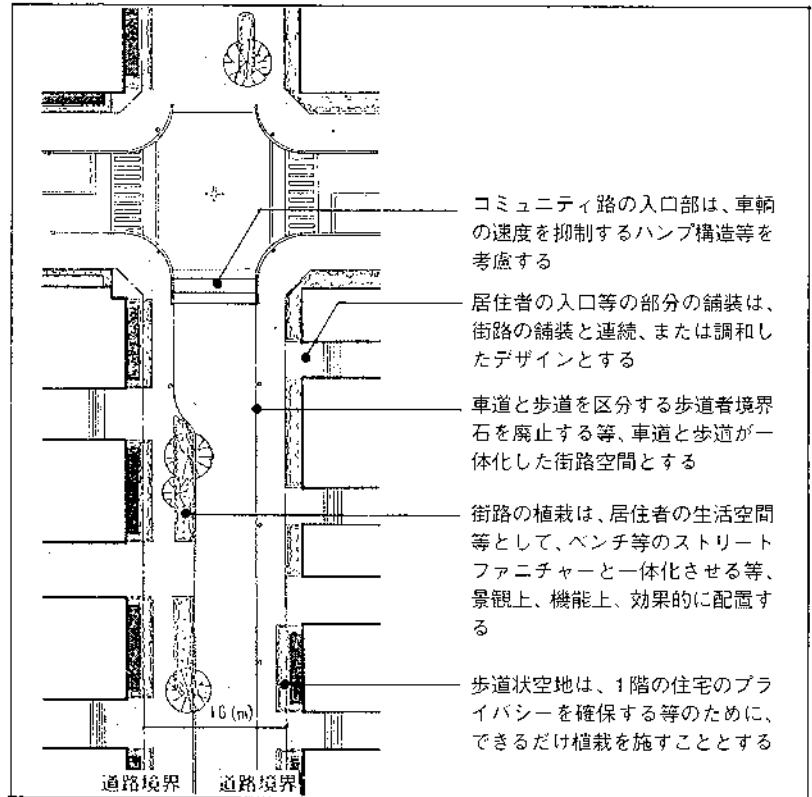
アクセス路は区画道路であるが、車両の通行機能を重視した街路である。したがって、歩車道を舗装によって明確に区分するとともに歩車境界部に段差をつけ歩行者の安全を確保する。

しかし、1階に商業施設が連なる美浜プロムナード、富士見通り等とは対照的に、1階にも住宅が計画される街路であるため、住宅地にふさわしい落ち着いた舗装デザインとする。



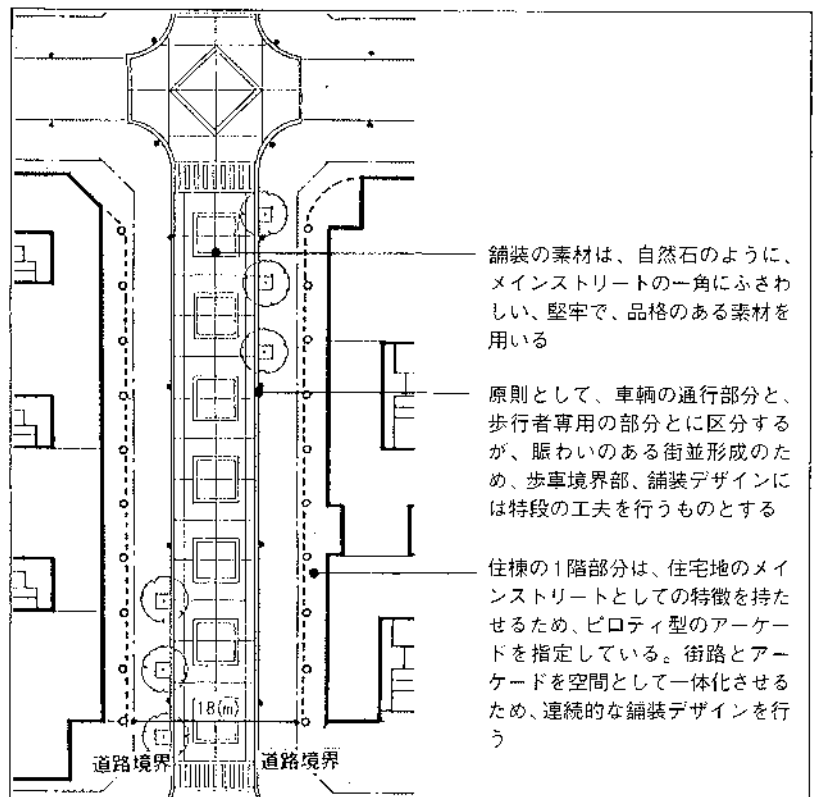
コミュニティ路

コミュニティ路は、区画道路として位置づけているが、車輛の通行機能を確保しつつ、子供達の遊び場等、居住者の生活空間等にもなるような歩車共存型の街路である。したがって、住宅地の屋外空間としてアメニティの高い空間が確保されるよう、住棟の計画・設計と一体的に舗装デザインを行うものとする。



美浜プロムナード

美浜プロムナードは、メインストリートの一角を担う、賑わいのある街並みを形成する街路である。このため、賑やかさを演出するとともに、楽しさを感じられる、歩車共存型の街路として、住棟の計画・設計と一体的に舗装デザインを行う。



3. 植栽のデザイン

1. 植栽デザインの基本方針

- (1) 海辺の埋立地は、植物の生育にとって非常に厳しい環境であるから、環境条件を十分に配慮して樹種選定を行うとともに、植栽に当たっては、植物が生育しやすいような土づくり等の整備を行うものとする。
- (2) 植物が潮風圧の強い環境に耐えるには、単木で植えるのではなく、群として植栽していくことが重要である。したがって、当住宅地では街路樹、公園樹の植栽に当たっては、極力植物を孤立させないように、群植を多用していくものとする。
- (3) 一方、植物は季節感や華やかさを演出し、街に潤いを与える重要な要素であるため、公園、街路歩道状空地、小広場等の要所要所には、人工的に十分に保護された花木や草本類のポット植え等を配置していくものとする。

2. 樹種選定の考え方

樹種選定に当たっては、植栽後の健全な生育を保証するとともに、その後の維持管理に手がかからないようにするために、当住宅地の気温、潮風、土壌条件等に適性のある樹種を選定するものとする。

その際、これまでに臨海部で植栽されてきた樹種の活力度調査等を踏まえ選定するものとする。(別表参照)



街路の並木



公園に群生する緑地



公園に点在する樹木

3. 配植の考え方

当住宅地は海に近くなるにしたがって海からの潮風の吹き込み（潮風圧）が大きく、住宅地内部にいくにしたがってその圧力は弱まる。

また、海に直交する道路は風道となるため、車道側の樹林は歩道側に比べて潮風の影響を強く受ける。

したがって、配植に当たっては、海に近いところほど耐潮風性の強い樹種を配植し、道路では歩道側より車道側に耐潮風性の強い樹種を配植するなどの組み合わせを図るものとする。

また、配植に当たっては、選定樹の生育特性により、同一樹種を線状あるいは帯状に連続的に用いるもの（ライン）、同一樹種を小群状に用いるもの（グループ）、上記ライン・グループに囲まれた中に異樹種を単木的に用いるもの（スポット）を選別して植栽後の健全な生育が図れるように配植を行うことが望ましい。




また、街路樹にあっては、街路の幅員、位置等に応じて、同一樹種による樹形の揃った並木、異樹種の混植による潮風圧に強い並木などの適切な配植方法を工夫するものとする。

当住宅地に適正と判断される樹種による配植モデル（案）と地区別の樹種選定の考え方（案）を以下に示しておく。

当住宅地周辺における樹木調査結果一覧表（幕張新都心住宅地基盤施設基本計画平成2年2月）

		活力度の高い樹種	活力度の低い樹種	摘要
常緑高木	道路	クスノキ・クロマツ	ヤマモモ	クロマツは海岸沿のルートでは活力度はやや低い ヤマモモは海岸沿のルートでは低い、それ以外は普通
	公園	クスノキ・クロマツ トウネズミモチ・ヤマモモ マテバシイ・イヌマキ	クスノキ・タブノキ	クスノキ、タブノキはツリーサークル内等、独立植栽の場合、活力度は低い
落葉高木	道路	アオギリ・シダレヤナギ	イチョウ・プラタナス	シダレヤナギは海から離れている所では活力度は高いが、海に近づくにつれて低くなる イチョウ、プラタナスの活力度が低いのは土壌条件が、関係していると思われる
	公園	ソメイヨシノ・ニセアカシア アオギリ・エゴノキ	イロハモミジ・ハナミズキ サルスベリ・ハクモクレン エノキ・ポプラ・コナラ トウカエデ・トチノキ	トウカエデ、トチノキはツリーサークル内の植栽の場合
常緑中木	道路	カイヅカイブキ・ネズミモチ イヌマキ・キョウチクトウ		
	公園	カイヅカイブキ キョウチクトウ・カクリミノ	ウバメガシ・ツバキ サザンカ	カクレミノ、ウバメガシ、ツバキ、サザンカは場所により、良い物悪い物があり、評価にバラつきがある
落葉中木	道路			
	公園	ムクゲ・マユミ・ヤシヤブシ	ムクゲ	ムクゲは評価にバラつきがある
常緑低木	道路	ハマヒサカキ・トベラ アベリア・ツツジ類 シャリンバイ・ウバメガシ		
	公園	トベラ・ボックスウッド カンツバキ・アベリア シャリンバイ・ツツジ類 アオキ	クチナシ	
落葉低木	道路			
	公園	ヤマブキ・ユキヤナギ コデマリ・ドウダンツツジ ガクアジサイ・ハギ ヒュウガミズキ	ガクアジサイ ヒュウガミズキ	ガクアジサイ、ヒュウガミズキは評価にバラつきがある

配植モデル(案)

適性配植タイプ		選定樹種	
ライン	 (同一樹種の線状あるいは帯状配植)	クロマツ・タブノキ・マテバシイ	常緑
グループ	 (同一樹種の小群状配植)	スタジイ・ヤマモモ・ヤブツバキ	常緑
		エンジュ	落葉
スポット	 (ライン・グループの中に単木的に配植)	クスノキ・ヒメユズリハ・クロガネモチ	常緑
		エノキ・オオシマザクラ・ケヤキ イチョウ・センダン・カキノキ	落葉

地区別の樹種選定の考え方(案)

選定樹種	配植	特性		特徴	内陸← 主な配植地区 →海岸		
		分布	潮風		住宅地内部等潮風圧のやや弱い地区	外周道路等潮風圧の強い地区	
常緑樹	クロマツ	◎	○	◎	海岸の代表樹	———	———
	タブノキ	◎	○	○	県土海岸の代表樹	———	———
	スタジイ	○	○	○	暖地の高木庭園樹の代表	———	———
	マテバシイ	◎	○	○	県土海岸樹林の代表	———	———
	ヤマモモ	○	○	○	暖地の高木庭園樹の代表	———	———
	クスノキ	△	△	△	南国の大高木の代表	———	———
	ヒメユズリハ	△	○	○	暖地海岸性の高木	———	———
	ヤブツバキ	○	○	○	暖地樹林内の花木	———	———
	クロガネモチ	△	△	△	南国の庭園樹の代表	———	———
落葉樹	エノキ	△	○	○	県土の落葉性大樹の代表	———	———
	ケヤキ	△	△	△	落葉性大樹の代表	———	———
	イチョウ	△	△	△	神社木の代表	———	———
	エンジュ	○	△	○	緑陰花木	———	———
	センダン	△	△	○	南国の樹林花木	———	———
	オオシマザクラ	△	△	○	臨海地のさくら	———	———
	カキノキ	△	△	△	丈夫な果樹の代表	———	———

(配植適性)

◎ライン・グループ・スポット

○グループ・スポット

△スポット

(主たる分布状況)

○千葉臨海地域種

△他地域に多い樹種

(耐潮風)

◎特に強い

○強い

△やや弱い

——— 主たる配植樹として活用するに適している。

——— 従的に配植するのがよい。

----- 添景として配植する程度がよい。

主要な高木樹種の例



クロマツ (常緑)



ヤマモモ (常緑)

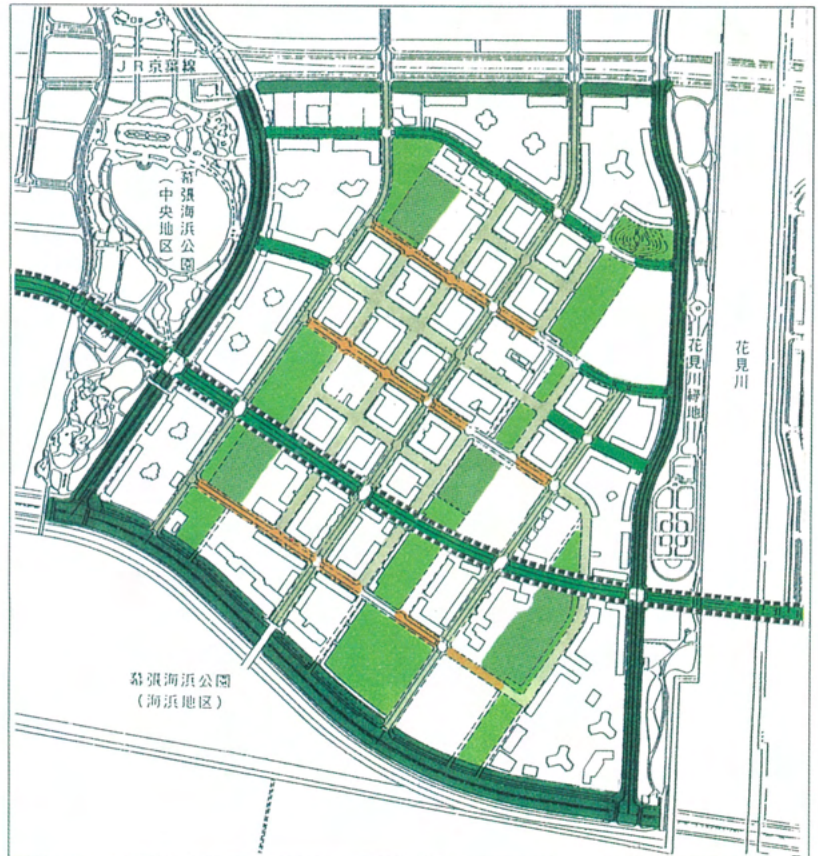


エノキ (落葉)










幕張の浜と住宅地

植栽デザイン方針図



凡例

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | 海からの潮風から住宅地をガードする植栽のデザイン |  | オープンスペースの広がりを連続させるような植栽のデザイン |  | コミュニティベルト整備計画にふさわしい植栽のデザイン |
|  | 公園、緑地を連続させる植栽のデザイン |  | その他の修景的な植栽のデザイン |  | コミュニティベルトの一貫として、整備を図る植栽のデザイン |
|  | 幕張メッセから連続した豊かな並木のデザイン | | | | |



4. 照明のデザイン

1. 照明デザインの基本方針



美浜プロムナードの照明



緑地周辺の照明

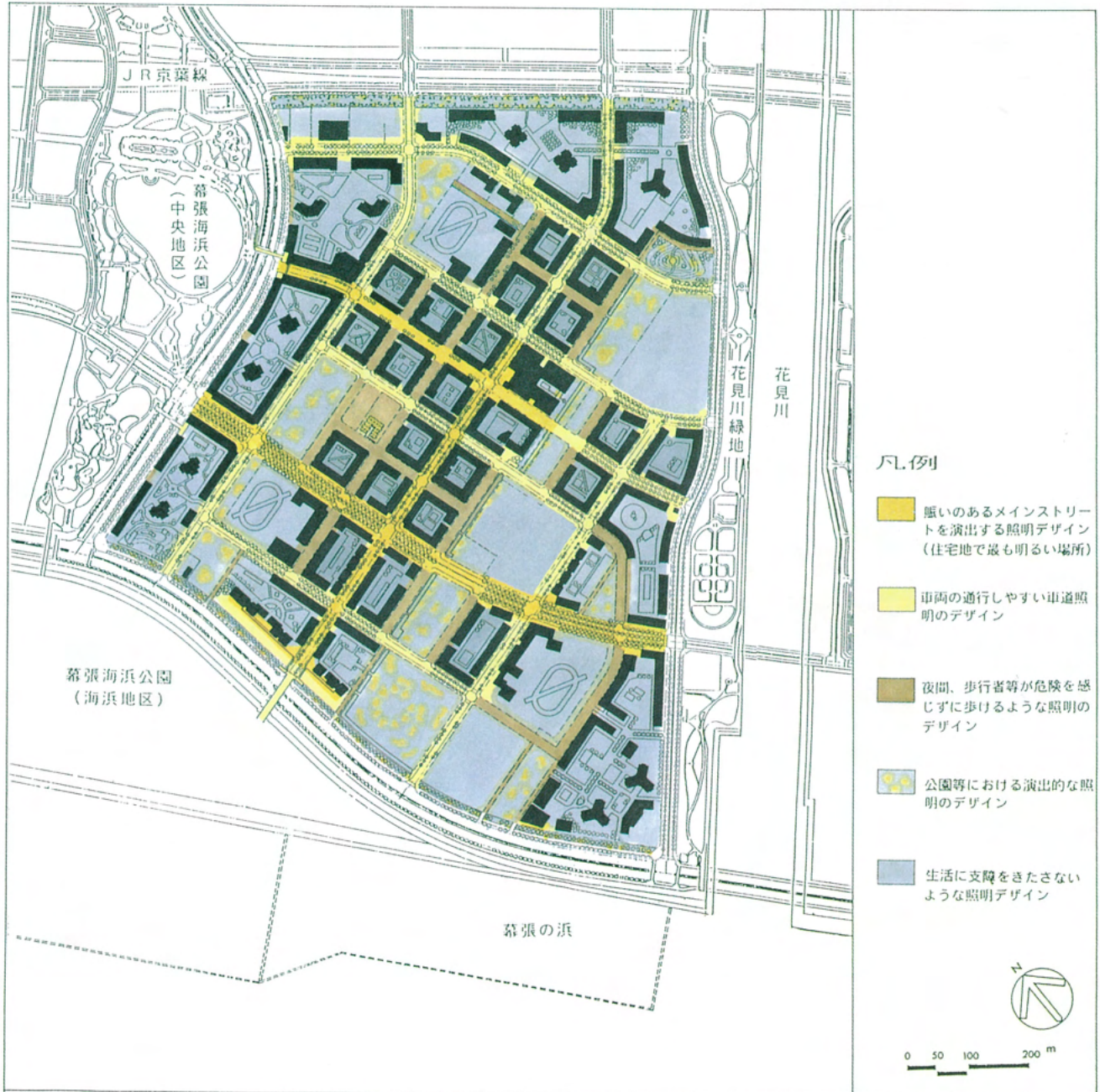
- (1) 当住宅地は、新都心の一角を占める街としての賑わいのある街並みを形成することをひとつの目標としていることから、とくに街路、公園等の公的空間にあっては、日没後においても活発な都市活動が行い得るような十分な明るさと新都心にふさわしい照明施設の整備を行うものとする。
- (2) しかし一方、住宅地とは、夜間は閑静な環境条件が求められるところである。したがって、街のあかりがこのような生活を阻害しないように十分な光源・照度等の調整を図るものとする。
- (3) 公園や学校など街の死角となりやすい場所にあつては、住民や来街者が深夜でも危険を感じずに歩けるような明るさと見通しを確保するものとする。
- (4) 当住宅地は海に近く、潮風が強い場所であるので、すべての屋外の照明器具は、塩害に強い素材、耐塩処理を行った素材を使用するものとする。
また、光源の選定に際しては各種の光源の寿命や光色等に応じて車道照明用、歩道照明用、広場照明用、防犯照明用等適材を適所に使用していくものとする。
- (5) なお、都市計画道路ならびにアクセス路の車道部の照明については、「道路照明施設設置基準」に基づいた設置を行うものとする。
- (6) 街路空間のアメニティを高めるため、歩道と歩道状空地、広場等の街路灯の配置については一体的に計画するものとする。

2. 照度分布

- (1) 当住宅地のメインストリートである美浜プロムナードと富士見通り沿とメッセ大通り沿を当住宅地の中で最も明るい場所とする。但し、沿道の住棟低層部には商業業務等施設を配置することから、これら施設から街にもれる照度が相当量あると考えられるため、それを考慮した上で、適正な路面照度を計画し、街路灯等を設置するものとする。

- (2) コミュニティ路ならびに公園、緑地、学校等については夜間歩行者が危険を感じずに安心して歩けるような、路面照度を確保するよう街路灯等を設置するものとする。

照明デザイン方針図



3. 光源の高さと配置



光源の線的な配置：街路灯



光源面的な配置：公園の演出的照明



光源の一点集中的な配置：建物のライトアップ

(1) 道路照明施設の適切な配置としては、車道幅員6～7mの場合には、光源の高さ8～12m、光源の間隔20～30m、が標準的な計画と考えられる。

しかしながら、当住宅地は、沿道型住棟を基本にしていることから光源の高さによっては相当量の光が、街路沿の住戸にさしこむことになる。

したがって、道路照明の設置に当たっては、住戸側照度を極力おさえるとともに光源の高さを低くするなどの工夫を行うものとする。

(2) 光源は点的なものであることから、とくに歩道部やコミュニティ路での配置は、以下の3つの方法を適切に組み合わせて行うものとする。

① 光源の線的な配置（ライン）

街灯の一般的な配置方法であるが、それぞれの街路の性格に応じて、特徴をだすように配置する。

② 光源の面的な配置（グループ）

大きな交差点や公園等の広場的な空間では、住民や来街者が楽しく安全に活動できるように面的な配置と光の演出を行う。

③ 光源の一点集中的な配置（スポット）

街のゲートとなるような場所には、夜間のランドマークとなる明るさを確保するとともに、そこに配置されている施設や造形物を光で浮かび上がらせるようなライトアップなどの演出を行うものとする。

4. 光源と選定



車道灯

歩道灯

(1) 主として、車道照明に使用する光源は、蛍光水銀ランプ、高圧ナトリウムランプ、低圧ナトリウムランプ、蛍光ランプ及びメタルハライドランプのうちから選定するものとする。

(2) 歩道部や歩道状空地・広場や公園等に使用する光源については、上記の5種類を基本として、商業施設のための照明、ライトアップ用照明等機能に応じた光源を選択するものとする。

また、修景的な効果等から必要と認める場合には、ガス灯などを設置するものとする。

各種光源の特徴

光源の種類	蛍光水銀ランプ	高圧ナトリウムランプ	低圧ナトリウムランプ	蛍光ランプ	メタルハライドランプ
平均寿命	長い	長い	普通	普通	普通
総合効率	普通	高い	高い	普通	高い
光色	白色	橙白色	橙黄色	白色	白色
演色性	良い	普通	悪い	良い	良い
減光の可否	可能	可能	困難	可能	可能

5. 新しい照明器具の開発

当住宅地は、街らしい賑わいと住宅地としての落ちつきの双方を達成しようとするものである。そのため、当該空間機能にふさわしい適切な照明計画が求められる。

また、昼間は街路灯が街の景観の主要な要素となることから街路灯のデザインに十分な配慮が必要とされる。

したがって、屋外空間の各所で利用できる形態・器具のバリエーションを持つ、シェード付の新しい照明器具のデザインの開発について検討する。



シェード付の照明器具

5. ストリートファニチャー等のデザイン

1. ストリートファニチャー等のデザインの基本方針

- (1) 当住宅地のストリートファニチャー等の設置、デザインに当たっては、居住者ならびに来街者の屋外空間、歩道上での活動等を踏まえつつ、品格のある街並形成を図るために必要最小限のものを設置し、良質な維持管理を行うこととする。
- (2) 案内板、バス停、街路灯等については、景観・機能的配慮から、デザインの統一を図っていくものとする。
- (3) 個別に設置されるベンチのようなストリートファニチャー類は、施設（街路、公園、住棟、学校等）の計画・設計の一環として、それらにふさわしいデザインを行うものとする。
- (4) 特に、身障者・老人・幼児等への対応については屋外空間において特別な配慮を必要とすることから、点字ブロック、安全柵、身障者用公衆便所等の適切な設置を図っていくものとする。

2. ストリートファニチャー等の種別と設置方針

当住宅地のストリートファニチャー等については、次のような方針に従って設置していくものとする。



公衆電話

- (1) 次のストリートファニチャー類については新都心住宅地としての活動を支え、アメニティの高い屋外空間を形成するために計画的・統一的に設置するものとする。

① 公衆電話

新都心住宅地としての屋外活動を支える重要な要素として、都心市街地並みに公衆電話を設置するものとし、そのデザインについては街並みと調和のとれるように配慮するものとする。

② 公衆便所

沿道型住棟の低層部に配置された商業施設あるいは文化施設等公益施設及び公園に付帯する形式で設置をするものとする。



公衆便所（アクアダクトパーク）



幕張ベイタウン案内地図板



街路名称表示板



街角のモニュメント (パティオス5番街)



街角のサイン



ボラード



中庭のモニュメント(グランパティオス公園東の街)

③ 案内地図板

当住宅地は新都心の一角を占める地区であるから、業務研究地区、タウンセンター地区、幕張海浜公園、幕張の浜等、新都心地区全体案内地図板を併設した住宅地案内板を当住宅地の入口に相当する地区と美浜プロムナード・富士見通りとバス停に集約的に設置していくものとする。

これら案内地図及び各住棟案内図板等については、来訪者にわかりやすい統一したデザインのものとする。

④ 誘導案内標識

当住宅地では、矢印のついたような方向誘導案内は行わないものとする。したがって、適所に案内地図板を設置するとともに主要な街路には、街路名称をつけて、街路名称表示板を主体として、自動車ならびに歩行者の誘導案内を行うものとする。

なお、交通標識類については、極力集約し、街の景観を配慮した仕様のもをを設置するよう関係機関に要請していくものとする。

⑤ バス停表示板等

バス停表示板は、公衆電話、案内地図板、誘導案内標識等と併せて、デザインの統一を図っていくものとする。

⑥ 彫刻・モニュメント

彫刻・モニュメント等は、美浜プロムナード、富士見通り、メッセ通りの適所ならびに主要な街角や公益施設・公園・緑地内の小広場に積極的に設置していくものとする。

また、各住棟のフロントロビー前面の歩道状空地、小広場、中庭等にも彫刻・モニュメント等を設置するよう努めるものとする。



植樹と一体化したベンチ（打瀬第3緑地）



遊具（ミッドランドパーク）



パーゴラ（ミッドランドパーク）



車道灯と一体化した信号機のデザイン

(2) 次のストリートファニチャー類は、公園、緑地、宅地内の外構整備等と併せて、必要に応じ設置するものとする。

① ベンチ

ベンチは、植樹の縁石、芝生面などを極力活用することとし、歩道部には原則として設置しないものとする。

なお、公園等で必要な場合には、それぞれの施設計画において独自に計画し、設置するものとする。

② 水飲み場

歩道部には原則として設置しないものとする。なお、設置する場合には、子供、身障者にも使い易いもの、清潔に保たれる仕様のものを設置する。

③ シェルター、パーゴラ

歩道部には原則として設置しないものとする。なお、設置する場合には、十分な維持管理を行うか、管理しやすい仕様のものとする。

④ 自動販売機

設置を予定する場合には街路沿宅地内に当初より計画して、商業施設等と同様に住棟建築と一体のものとして設置場所をデザインするものとする。

(3) その他

地表部に設置されるキュービクル、ピラーボックス、マンホール、信号機制御装置等地表占有物件ならびに照明施設、防護柵、信号機等道路附属施設については舗装・植栽・照明デザイン等と併せて街路景観を損なわないデザインとするものとする。

6. 歩道橋のデザイン

1. 歩道橋デザインの基本方針

- (1) 当住宅地においては、人と車は平面的に共存させることを基本とする。ただし、特に外周道路横断等交通の緩和と歩行者の安全上やむを得ない場合には歩道橋を設置する。
- (2) 外周道路ならびに地区内都市計画道路を横断する歩道橋は、原則として道路用地内は交通安全施設（横断歩道橋）として設置し、隣接宅地内施設と適切な接続を図るものとする。
また、上記以外の道路をはさむ2つの施設（公園等）の接続を目的とする歩道橋については施設と一体的に計画する道路上空占有物件とする。
- (3) 乳母車・身障者用車輦・雨天の通行等を考慮し歩道橋幅員は、3m以上とする。なお、特に外周道路の歩道橋延長が長い部分では、悪天候の日の通行を考慮し、屋根をつけることを検討する。
- (4) 歩道橋昇降部はスロープを設置するなど、乳母車、身障者用車輦の通行に配慮する。なお、スロープ、エスカレーター等の一部昇降部については、隣接宅地内に設けることなどを検討すること。
- (5) 歩道橋は街のランドマークともなる施設であるから、日中及び夜間にあってもその存在が美しく感じられるようにデザインするとともに、十分な維持管理を行っていくものとする。

2. 歩道橋の設置

当住宅地に関係する歩道橋の設置位置は次図に示すとおりである。各歩道橋整備の基本方針は次のとおりである。

- (1) 公園大通り横断歩道橋（愛称：マリーndeッキ、交通安全施設）

当住宅地のメインストリートと海浜幕張駅との主要歩行者動線を確認するために設置する。

当歩道橋端部においては、幕張海浜公園内施設、超高層住宅内施設と適切な接続を図るものとする。

歩道橋の配置方針図



(2) 海浜大通り横断歩道橋(交通安全施設)

当住宅地と幕張海浜公園（海浜地区）、幕張の浜と結び、幕張新都心の魅力施設への回遊歩行者動線を確保するために設置し、両施設と適切な接続を図るものとする。

また、海浜大通りのゲート、ランドマークともなる位置にあることから、それにふさわしいデザインを工夫する。

なお、延長が長い上に風の強い場所であるから、安全性、快適性を確保するため、風除け、屋根等の設置を検討する。

横断歩道橋の具体化に当たっては、海浜大通り整備計画との調整を図るものとする。



マリンデッキ（公園大通りから望む）



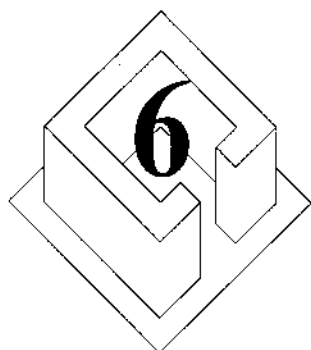
マリンデッキ（エレベーター）



マリンデッキ（幕張海浜公園側入口、スロープ）



マリンデッキ（幕張海浜公園側入口、階段）



都市景観先導施設と街並形成

1. 都市景観先導施設の位置づけ
2. 景観施設の配置
3. 景観施設の空間のイメージ

1. 都市景観先導施設の位置づけ

1. 都市景観先導施設の意義

人々の暮らしが営まれる場所は人々の思い出をつくっている場所でもあり、行為と情景とが一緒になった街の風景として記憶にとどめられることが多い。

その具体化に当たっては、標準的に定めた計画方針や空間構成を逸脱したような作意的にデザインした空間の断片を街にはめ込んでいく計画手法が効果的と考えられる。

この計画の実現に当たっては人々の空間体験が、自分の立っている街路及び建築物に囲まれた可視的な領域により成り立っていることから、街路上に定点をおき、街路整備と建築施設整備の双方の事業にまたがるように作意的な空間とし、それぞれの事業者相互の連繫を誘導する「仕掛け」を用意することが効果的であると考えられる。

このような、風景として人の心に強い印象を与え、人と場所とに親和関係をつくり出す契機となる「仕掛け（施設）」を、都市景観先導施設（以下、「景観施設」という。）として位置づけ、街の要所要所に配置するものとする。

2. 景観施設の効果

- (1) 意外性、物語性などを備えたアメニティの豊かな空間により、楽しい暮らしが展開されること。
- (2) 記憶に残る、魅力的な空間形成により人と地域の親密な関係が生まれ、地域への愛着が育まれること。
- (3) 道路、公園、建築等の事業者間のデザイン上の調和が図られ、しいては全体の都市デザインに向けての連繫と総合化の円滑な推進が図られること。

3. 景観施設の分類

景観施設は、街路上の主要な定点をとり囲むようなまとまりのある小領域の場所、すなわち主たる街角等に設定し、それぞれのその場所の特質を際立たせる効果をねらい次のような施設を計画する。

- | | |
|------------|----------------------|
| (1) 広場タイプ | ① 街のコア |
| | ② 街のスクエア |
| (2) 街角タイプ | ③ プロムナードコーナー |
| | ④ パークサイドコーナー |
| | ⑤ シティサイドコーナー |
| | ⑥ コミュニティコーナー |
| | ⑦ ロードサイドコーナー |
| (3) ゲートタイプ | ⑧ 街のゲート（ノースゲート） |
| | ⑨ ベイサイドゲート（ウェストゲート） |
| | ⑩ タワーゲート（サウスゲート） |
| | ⑪ リバーサイドゲート（イーストゲート） |

4. 景観施設的具体化

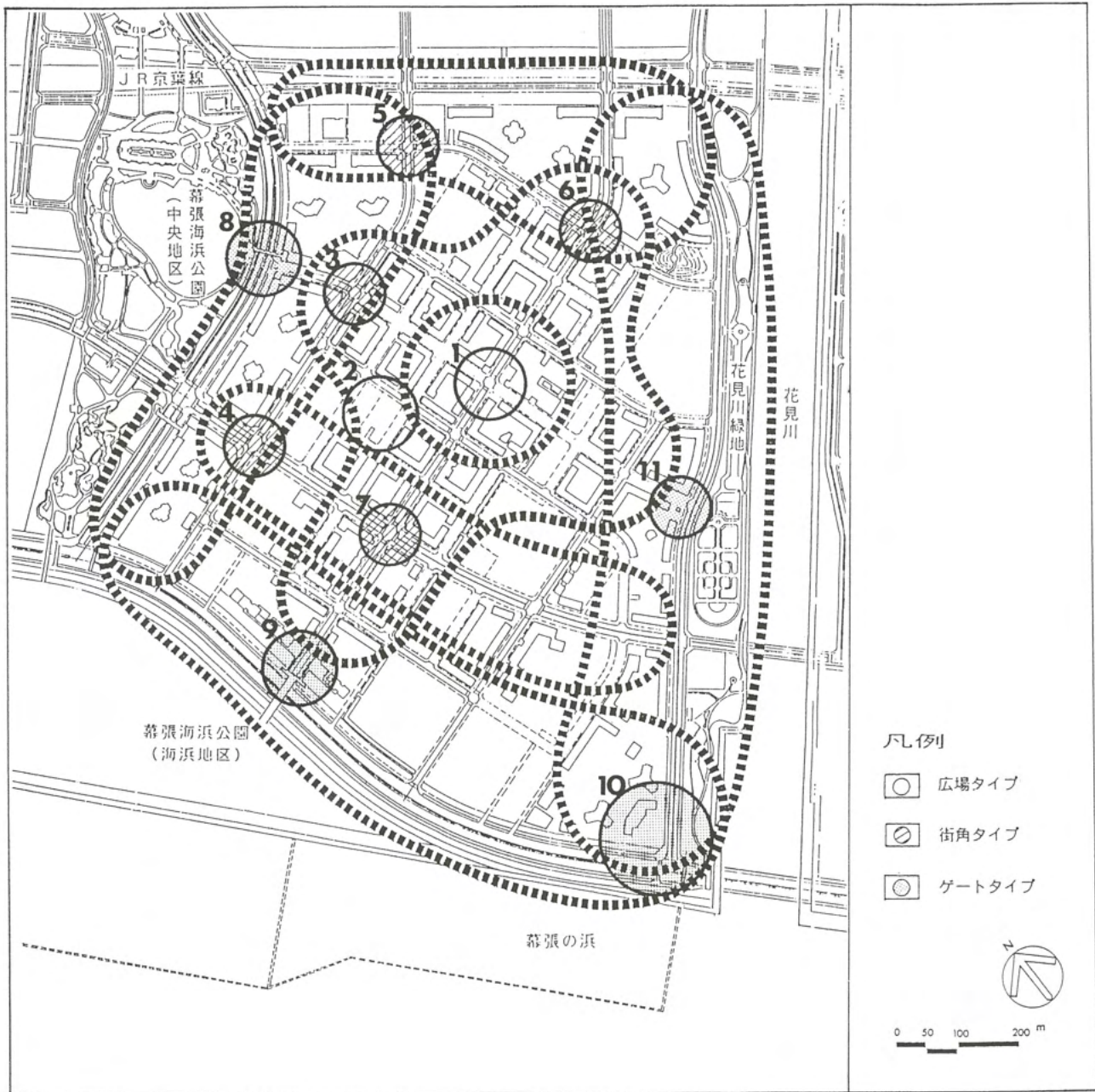
景観施設は、関係する複数の事業者が共同で計画した上で、それぞれの事業区分に従ってそれぞれの事業者が設計ならびに建設を分担するものである。

したがって、景観施設の計画・設計、建設等については、今後、県及び関係する複数の事業者が協議を図りながら具体化していくものとする。

2. 景観施設の配置

景観施設の配置は次のとおりである。

景観施設配置方針図



3. 景観施設の空間イメージ

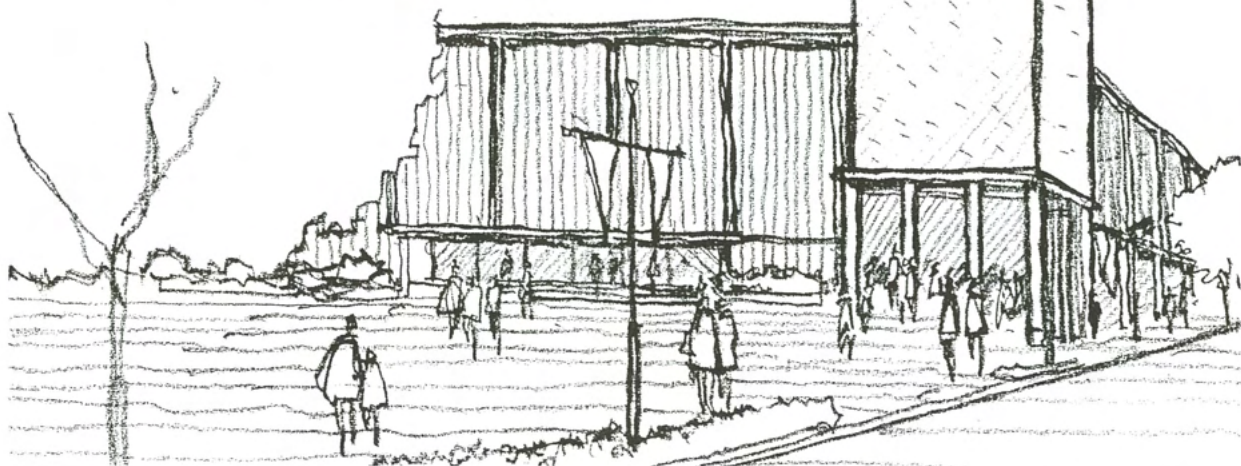
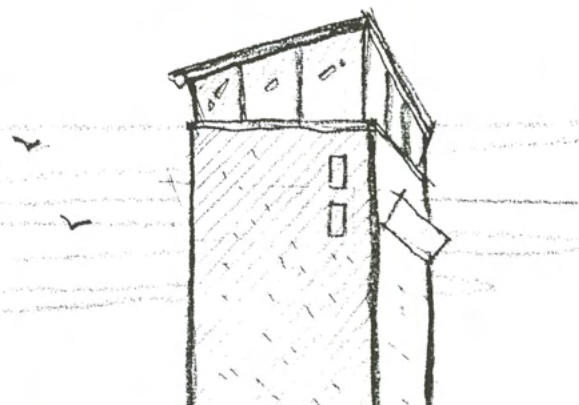
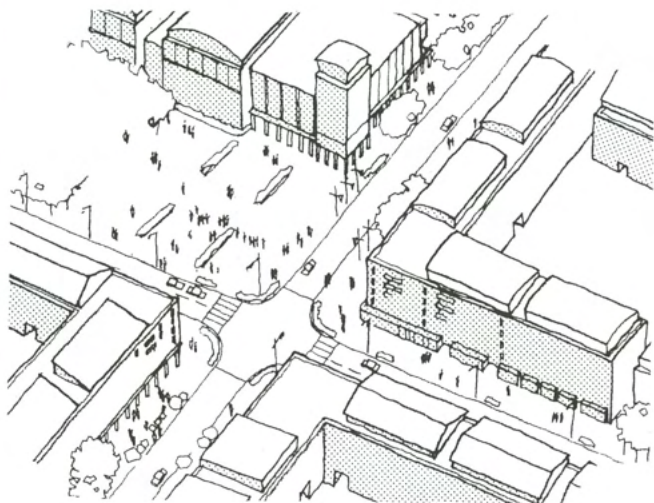
1. 街のコア



「街のコア」は、この街のメインストリートとも呼べる2つの通りの交差点に位置し、その一角に文化施設が配置されていることから情報・文化の中心ともなる。そのため一角に人々の集まる広場を確保し、塔状のランドマークを付設する。塔は美浜プロムナードのアイストップとなる位置に配置し、この街のシンボルとなるものとする。

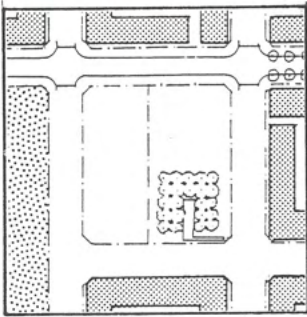
また、広場内には街開き当初より常に新しい街の情報を提供するような情報センター等の建設も検討する。

なお、広場は文化施設街区の富士見通り側に30m程度の幅で、設けることとし、交差点に面する他の3つの中層街区のコーナーはそれぞれ角を出した構成とする。

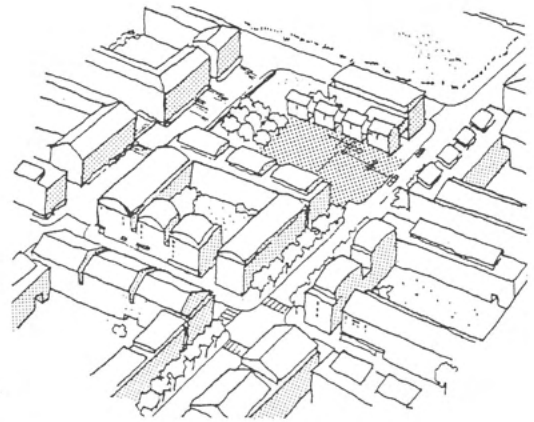
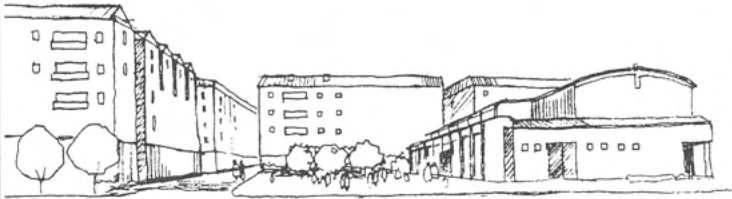


(平成5年3月改訂)

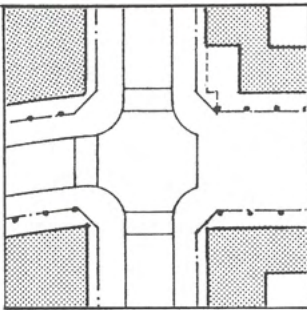
2. 街のスクエア



街にはシナリオのないドラマがある。ドラマのひとつの舞台となるような場所として人がよく集まる広場がある。「街のスクエア」は、柔らかな近隣公園の緑と対比させて、街区公園と隣接する道路と一体化させたような多目的の広場とする。また、南側の一部には近隣公園との関係をもたせた、緑陰のあるゾーンを構成する。

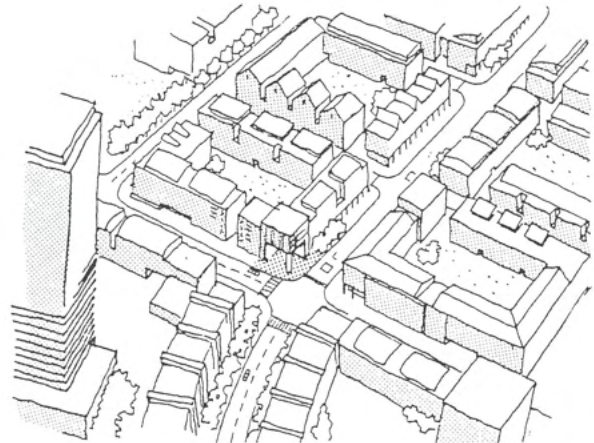


3. プロムナードコーナー

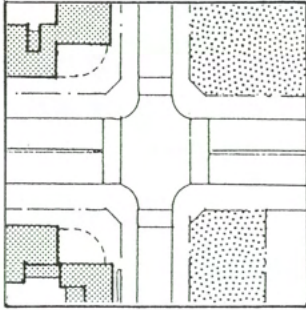


「プロムナードコーナー」は「街のゲート」をくぐり、美浜プロムナードを緩やかに上りつめた、商業施設等が並ぶ小コーナーである。

街区のコーナーが美浜プロムナード導入路の正面に位置することから、街区のコーナーの一部を吹きはなち、アトラクティブな小広場、透明で質の高い眼をひくコーナーをつくりだす。

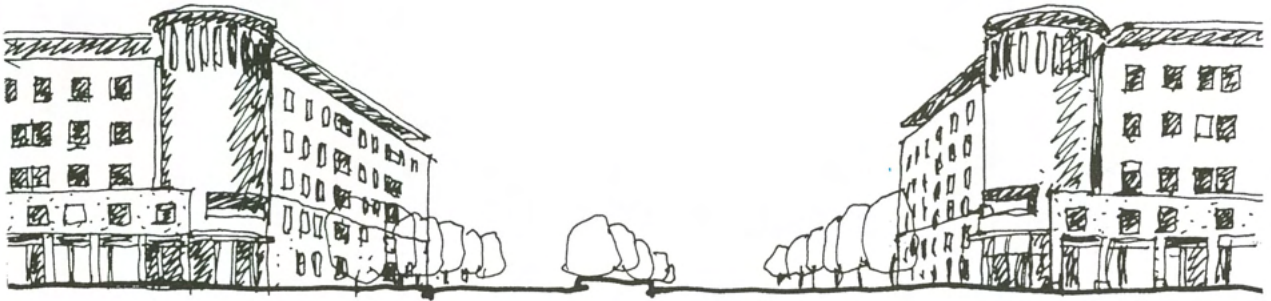


4. パークサイドコーナー

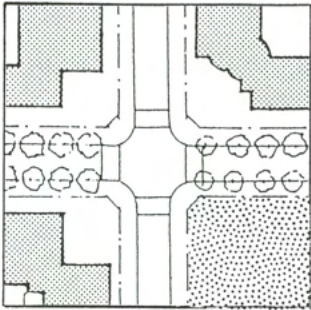


オープンスペースに囲まれた「パークサイドコーナー」は、メッセ大通りのゲート的な住棟配置がなされているとともに並木道を一望しやすい場所である。したがって、メッセ大通りをはさんで対峙する住棟のシルエットをゲート的に整え、それぞれの街区のメッセ大通り側あるいは隅部の商業施設等の2階に開放的なセミパブリックスペースとしてのテラス等を設ける。

両街区の事業者の協議によって、好ましい空間をつくりだすものとする。



5. シティサイドコーナー

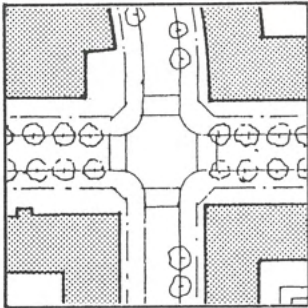


「シティサイドコーナー」は海浜幕張駅に近い交差点である。超高層街区、消防署、街区公園等から構成されるコーナーには歩行者の溜れる小広場を設け、モニュメントを配置するなどの楽しい工夫を行う。

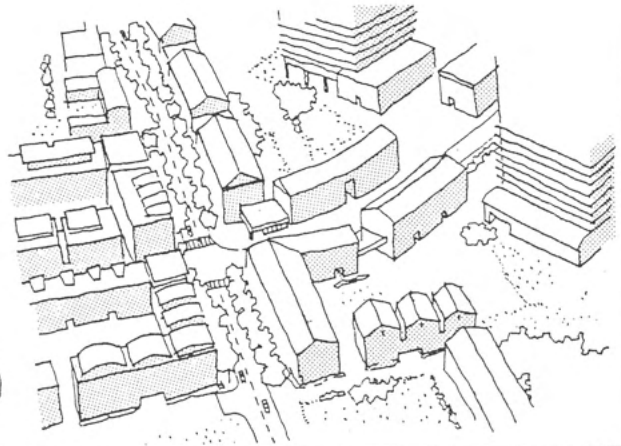
民間、公共公益事業者の協調が必要となるコーナーである。



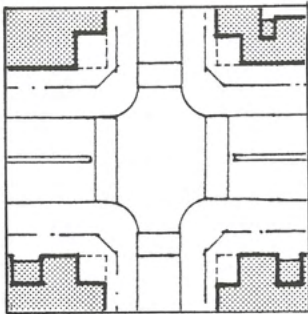
6. コミュニティコーナー



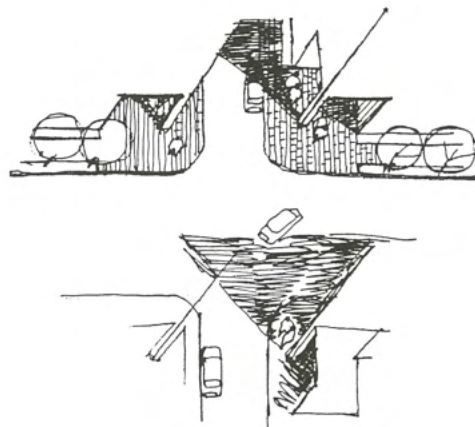
「コミュニティコーナー」は来街者の多い美浜プロムナードからややはずれ、バス停に近く当住宅地北部地区の日常生活の中心となるコーナーである。超高層街区には北部地区の住民サービス施設としての店舗が計画されていることから、「コミュニティコーナー」は、木陰等を配した小広場とする。



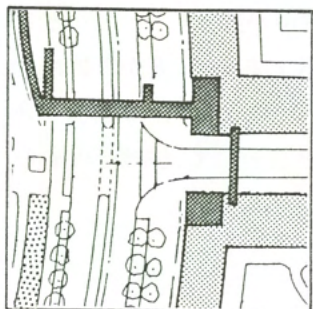
7. ロードサイドコーナー



「ロードサイドコーナー」は富士見通りとメッセ大通りの賑わいが交差する場所である。交差点を囲む4つの街区については、住棟隅部の1階を解放しピロティ形式による小広場を確保する。予定されている2つのバスルートが交差する場所でもあり、それぞれの小広場に街の案内機能等を付設する。4つの街区の住宅事業者の協調が必要である。

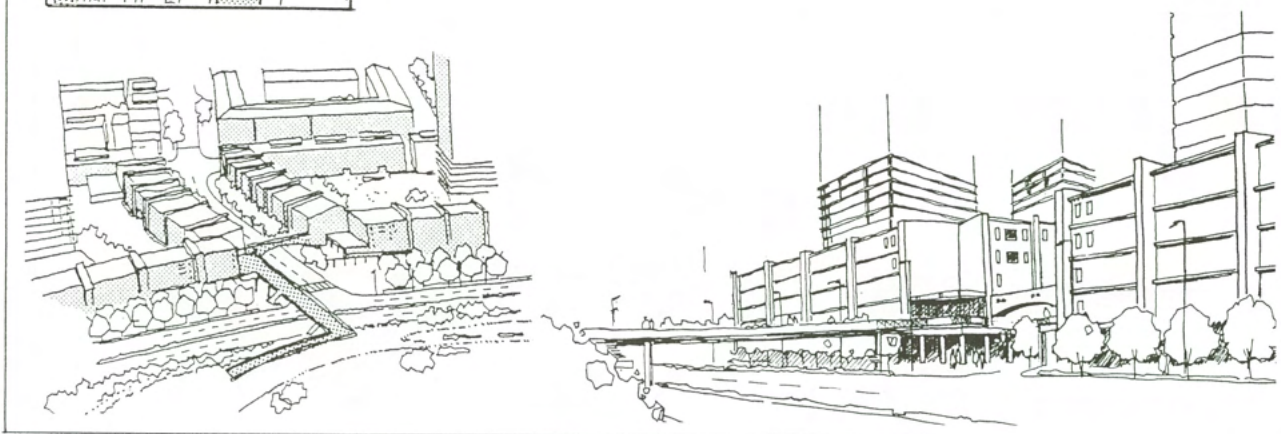


8. 街のゲート（ノースゲート）

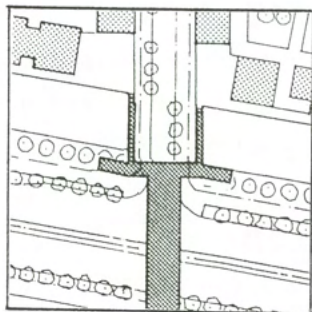


新しい街を訪れるときにはなんとなく高揚があり期待がある。ゲートはその最初の演出装置となる。「街のゲート」は、南北の街区のコーナーに小広場を設け、ここを街の入口広場とする。また、屋根付きの空中歩廊で南北街区の建築を一体化すると共に、公園通りを横断する歩道橋を住棟に接続するなど街のゲートとしての演出を工夫する。

公共公益事業者と住宅事業者の協調が必要である。



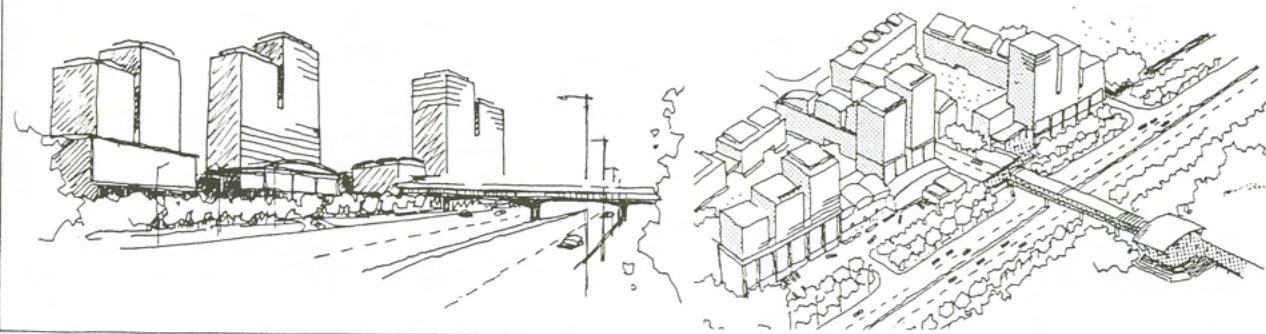
9. ベイサイドゲート（ウェストゲート）



「ベイサイドゲート」は、海浜大通りをまたぎ当住宅地と幕張海浜公園（海浜地区）を結ぶ横断歩道橋周辺部である。

横断歩道橋は、海浜大通りのゲートとなるようなデザインとする一方、当住宅地側の端部では、将来の幕張海浜公園のテーマパーク化による賑わいを受けとめるかたちで高層街区内ロードサイドショップ等商業施設に接続するものとするとともに、富士見通りに人の流れがスムーズに接続するような昇降部を設けるなどの仕掛けを展開するものとする。

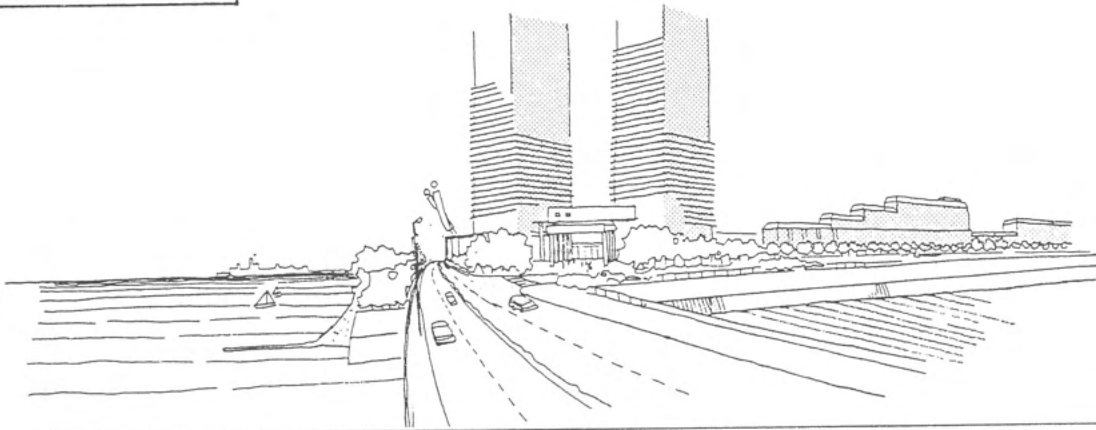
公共公益事業者と住宅事業者の協調を必要とする。



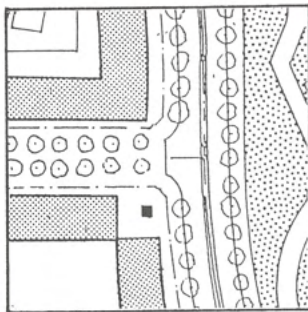
10. タワーゲート (サウスゲート)



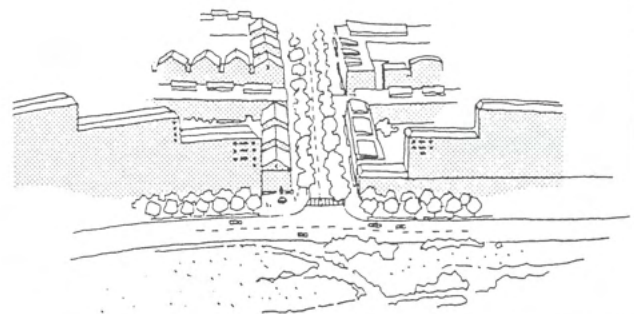
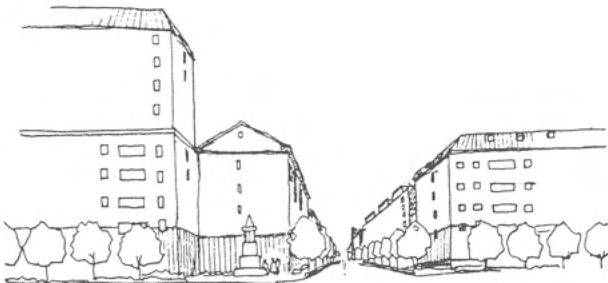
幕張の浜に最も近い超高層街区は、二つの超高層棟が近接し、ペアとしてのシルエットをつくりだすことが予想される街区である。遠方から眺めると、街の中心からやや離れて独立する二つの塔として見える。住棟低層部等に予想されるロードサイドショップ等の商業施設と複合して、住棟そのものの自体をこの街の南のシンボルゲートとなるように構成する。



11. リバーサイドゲート (イーストゲート)



花見川通りは当住宅地の縁(エッジ)沿の比較的交通量の多い通りである。この通り沿には、板状の高層棟等で密度の高いシティーウォールの形成を図るものとしている。この連続する壁に対比して、美浜プロムナードの入り口にあたる場所は、花見川通りの道路線形からもちょうどT字路を構成している。したがって、美浜プロムナードをはさむ2つの街区のコーナーに広場を設け、モニュメントを配するなどして、ゲート的な空間をつくるとともに、花見川緑地の緑が街の中に入りこんだように美浜プロムナード沿に厚い並木を配するものとする。



幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン

運用・実施方針

平成6年4月

千葉県企業庁

目 次

運用・実施方針

1. 都市デザインガイドライン改定の経緯 …………… 1
2. M2事業地区における都市デザインの検討結果 …………… 1
3. M1・8事業地区における都市デザインの検討結果 …………… 5
4. SH・H街区における都市デザインの検討結果 …………… 7

次頁からの「●」は改定点、「・」は運用・実施方針を示す。

1. 都市デザインガイドライン改定の経緯

- 計画フレーム（P2） 約8,100戸 → 約8,900戸 平成4年2月「幕張新都心住宅事業事業化にかかわる実施方針」で改定
- 土地利用（P2～7） 小学校北側緑地 → 児童公園 平成5年8月改定
 小学校東側緑地 → 歩行者専用道路 平成5年8月改定

2. M2事業地区における都市デザインの検討結果

項 目		都市デザインガイドライン
4・1・4 その他、 街区計画 において 遵守すべ き事柄	居住者の主 たる出入口 (P34)	沿道型住棟における居住者の主たる出入口は、中庭等街区内を経由してアプローチするのではなく、街路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ない。
	駐車場 (P34)	<p>ア. 収容台数 当住宅地駐車場は、戸当たり1台以上の駐車場を確保する。また、商業・業務施設の来客及び業務用駐車場は、原則として当該街区内にて収容すること。</p> <p>イ. 配置 駐車場の配置は原則として地下に設置すること。やむを得ず地上階に駐車場を設ける場合は、その上部の過半を人工地盤とするなど、住棟との有機的な構成を図ること。</p> <p>ウ. 出入口 駐車場の出入口は、超高層・高層街区にあっては原則としてアクセス路側に、また、中層街区では原則としてコミュニティ路側に取り付ける。</p>
4・2・1 配置計画 等	建築線 (P38)	沿道型住棟の街路側における建築線（ここで言う建築線とは、主たる壁面の外面を指し、テラス等の突出物の先端位置は除かれる。）は、原則として道路境界線より2mの位置とする。ただし、都市デザインガイドライン38ページに指定する街路プロムナード等にあつては、より密実な空間とするために、この街路沿の沿道型住棟の建築線はできる限り道路境界線に近づけた位置とする。
	計画・設計 の単位 (P41.P19)	賑わいのある街並みを形成するため、沿道型住棟はその街区または敷地内に、2以上の異なる設計主体による意匠を施すこと。また、街の中心となる美浜プロムナード沿の主要な区間の住棟は、より密実で変化のある構成とするため、通りに面しても複数に分割された設計主体による意匠を施すこと。

(平成5年3月2日デザイン会議)

M2事業地区の計画・設計調整時の運用・実施方針	備 考
<p>・主として管理上の問題から玄関口の数を絞らざるをえない事情を理解し、M2事業地区では「居住者の主たる出入口」の原則を踏まえつつも「中庭から各住戸へのアプローチを認める。」とした。</p>	
<p>ア. 収容台数 ・ 「商業・業務施設の来客及び業務用駐車場は、区画当たり1台以上を確保する。」とした</p> <p>イ. 配置 ・ 「やむを得ず地上階に駐車場を設ける場合は、沿道に面する部分の駐車場の壁面についてはデザイン上の考慮をする。」 「沿道に面する部分の駐車場の壁面については、高さ1.5mを越える部分は面する道路長の1/2以内とする。」 「住棟の上部から駐車してある車が見えないように配慮する。」とした。</p> <p>ウ. 出入口 ・ アクセス路からの駐車場への出入りは「幹事計画設計調整者及び関係機関との協議により認められればとくに問題としない。」とした。</p>	
<p>・できる限り道路境界線に近づけた位置とは、「建築施工上可能な限り近づけた位置とする。」とした。</p>	
<p>・2以上の異なる設計主体としては、「1組織2人格はこれを認めないものとする。2組織2人格以上を必要とする。美浜プロムナードに面する部分についても同様とする。」とした。</p>	

<p>4・2・2 壁面の デザイン</p>	<p>外壁等の仕 上げ (P42)</p>	<p>外壁は、街と密接な関係を持つ1、2階基壇部と中間部及び変化に富んだペントハウス等による頂部の3層構成とし、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中間部とは、異なる意匠を施することを原則とする。</p>
<p>4・2・4 商業施設 等のデザ イン</p>	<p>アーケード (P48)</p>	<p>当住宅地の商業施設等配置の中心となる主要区間の美浜プロムナード沿は、1階住棟街路沿にピロティ型のアーケード（有効幅1.8～2.0m程度）を付設して、ショッピングアーケードを構成するものとする。また、その他の場所で1階に商業施設等を配置する場合には、その入口部分に、ニッチあるいはシェルターなどを設けファサードに変化をつけた構成とすること。</p>
<p>6・3・1 街のコア</p>	<p>街のコア (P77)</p>	<p>「街のコア」は、この街のメインストリートとも呼べる2つの通りの交差点に位置し、その一角に文化施設が配置されていることから情報・文化の中心ともなる。そのため一角に人々の集まる広場を確保し、塔状のランドマークを付設する。塔は美浜プロムナードのアイストップとなる位置に配置し、この街のシンボルとなるものとする。広場は500～1,000㎡程度、塔の高さは30～35m程度とする。また、広場内には、街開き当初より常に新しい街の情報を提供するような情報センター等の建設も検討する。なお、交差点に面する他の3つの街区のコーナーには、それぞれ小広場を確保し、4街区の事業者の協調によってこの街の中心となる空間をつくり出す。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・「外壁等の仕上げは、3層構成を表現するしっかりしたラインを中間部と頂部の間に設ける。但し、位置指定は一律とせず建物の軒高、周辺建築との呼応を原則に相互に幹事計画設計調整者が調整する。」「基壇部（ポルティコを含む）は、石貼りの街路との一体感を強調し、石貼りやコンクリート打ち放しの質感を基本とする。」「コミュニティ路では対面街区との調和を重視する。」とした。 ・「一定の通風・採光機能やマジックミラー機能を満たす開口部だが、同時に壁面に近い密度感をもつ連子格子等並びに緑の環境壁を、柔らかい壁として建築を構成する壁面の一部として許容し、その利用の詳細に際しては、幹事計画設計調整者との調整事項とする。」とした。 ・「事業費並びに工期の関係上、駐車場の地上化が一般化し、1階に店舗や住宅が面するいわば町家的沿道型（街路型）街づくりの実現は、美浜プロムナードや富士見通りを除いて不可能となった。それ以外の道路では1階部分の壁面の多い武家屋敷型の街並構成として扱うことができる。武家屋敷型街路の課題である防犯上のコミュニティ監視のため、1階まわりの人気のある開口部配置や建築壁面の照明、2階以上の窓からの監視性に配慮したデザインとする。街路に面した廊下は、人気のある見下ろす機会の多い公共空間とするよう配慮する。」とした。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ピロティ型アーケード（ポルティコ）は、「スパン6m、高さ4.5m、有効幅員最低2mを基準寸法とするが、建築計画、街路景観等との調和を考慮した上で幹事計画設計調整者がこれを大きく逸脱しないと認めたものは適合とする。」とした。 	
<ul style="list-style-type: none"> ●「街のコアについては、文化施設街区の富士見通り側に30m程度の幅の広場を設けることとし、交差点に面する3つの中層街区のコーナーはそれぞれ角を出した構成とする。」と改定した。 	

3.M1・8 事業地区における都市デザインの検討結果

項 目		都市デザインガイドライン
4・1・4 その他、 街区計画 において 遵守すべ き事柄	中庭 (P34)	中庭は一定のまとまりを確保し、適宜、居住者や来街者が通り抜けることのできるセミパブリックな歩行者通路を設けるなどの工夫に努めるものとする。
	駐車場 (P34)	イ. 配置 駐車場の配置は原則として地下に設置すること。やむを得ず地下階に駐車場を設ける場合は、その上部の過半を人工地盤とするなど、住棟との有機的な構成を図ること。また、超高層街区にあっては、関係法令との調整を図った上で収容台数を超えない範囲で、周囲の住棟と調和した立体駐車場とすることができる。
4・2・4 壁面のデ ザイン	壁面率 (P42)	一般的な市街地における共同住宅では、テラスの先端や戸境などを壁面から自由に突出させるため、量塊や壁面が曖昧になりがちである。しかし、街並みを形成する当住宅地の沿道型住棟の壁面は、それが面として十分意識されることが望ましい。そのため当住宅地では、開口部を除いた、壁面を明確に構成する部分の面積を、原則として立面全体の60%以上確保するものとする。(商業・業務施設部分を除く)
6・3・6 コミュニ ティコー ナー	コミュニ ティコー ナー (P80)	「コミュニティコーナー」は来街者の多い美浜プロムナードからややはずれ、バス停に近く当住宅北部地区の日常生活の中心となるコーナーである。超高層街区内には北部地区の住民サービス施設としての店舗が計画されていることから「コミュニティコーナー」は、木陰等を配した小広場とする。

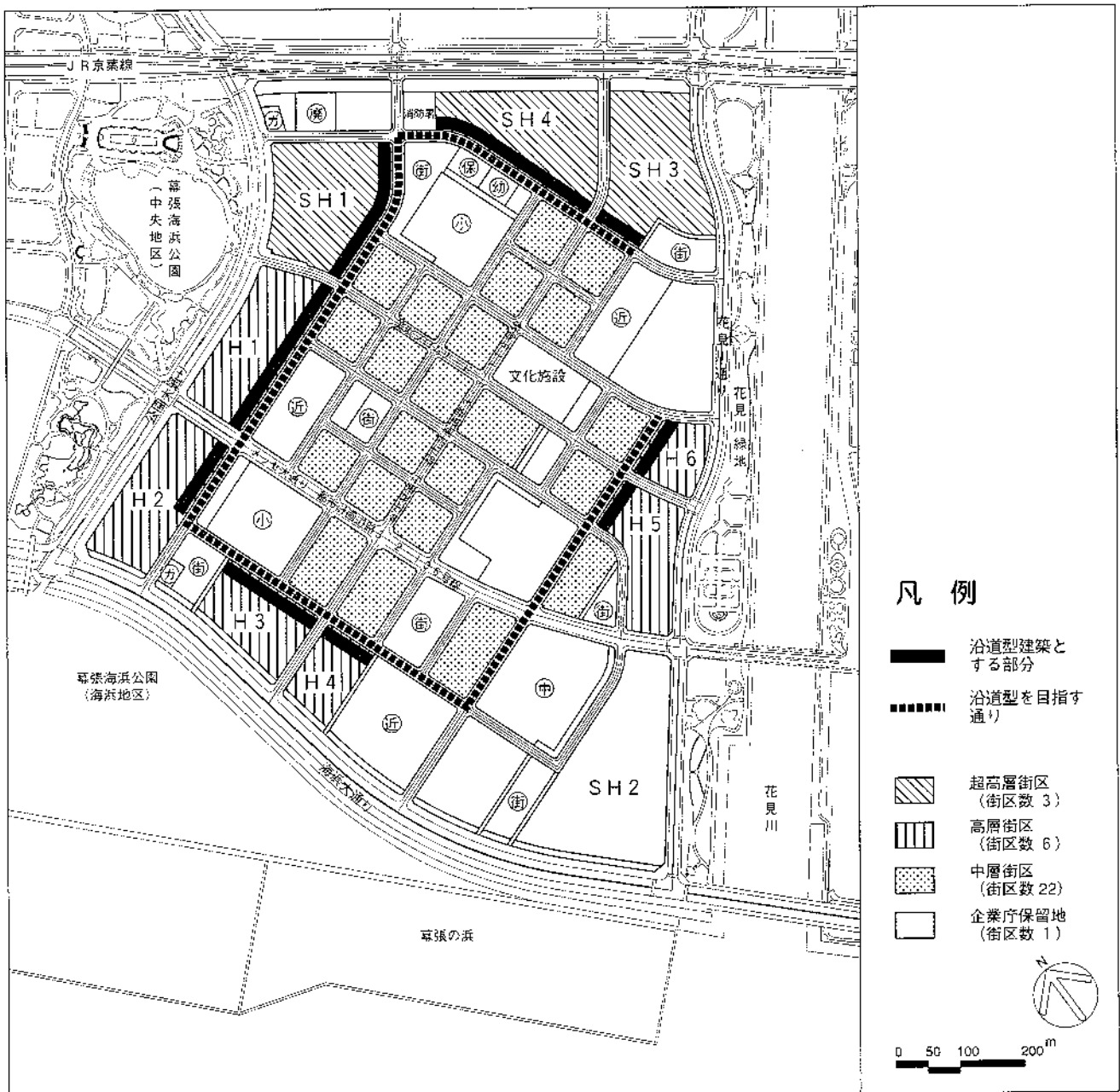
M1・8事業地区の計画・設計調整時の運用・実施方針	備 考
<ul style="list-style-type: none"> ・「立体駐車場は、街並みの連続性と賑わいを阻害するため、中層街区を貫通する美浜プロムナードおよび富士見通りに面して設けることは禁止する。」とした。 ・「立体駐車場を採用する場合は以下の事項に配慮する。」とした。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 駐車場の壁面は隣接する住棟部分と同等の仕上げを施すこと。 ロ. 壁面を分割することや隣接する住棟のテラスを延長するなどの工夫により、街の賑わいを阻害することのない意匠を施すこと。 ハ. 当方式を採用する街区は、中庭を街区専用とせず一般開放とすること。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・「特に北側、東側住棟に関しては、街路側に連続した共用廊下が配置されたり、空隙性の大きい住棟配置によって曖昧な街並みを生む可能性が高いため、ある一定の壁面率、スリット間隔等の数値によるコントロールと併せて、街路空間に直接係わる住棟の壁面構成つまり「都市の表層」は、住棟の第1構面のデザインによるだけでなく、むしろ次の第2構面のデザインをも含めた二重性と奥行感のある構成（lining方式）とする。」とした。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・「大街区のSH3とSH4の両街区は、それぞれ街区コーナーにセットバックによる小広場もしくはポケット・パークをつくる。」「M1-1とM8-1の中層街区は、原則として建築線と建物位置指定（ゼロ・セットバック）の形態をとるが、街路レベルでは解放され歩道と一体化した街角コーナーをつくる。」とした。 	

4. SH・H街区における都市デザインの検討結果

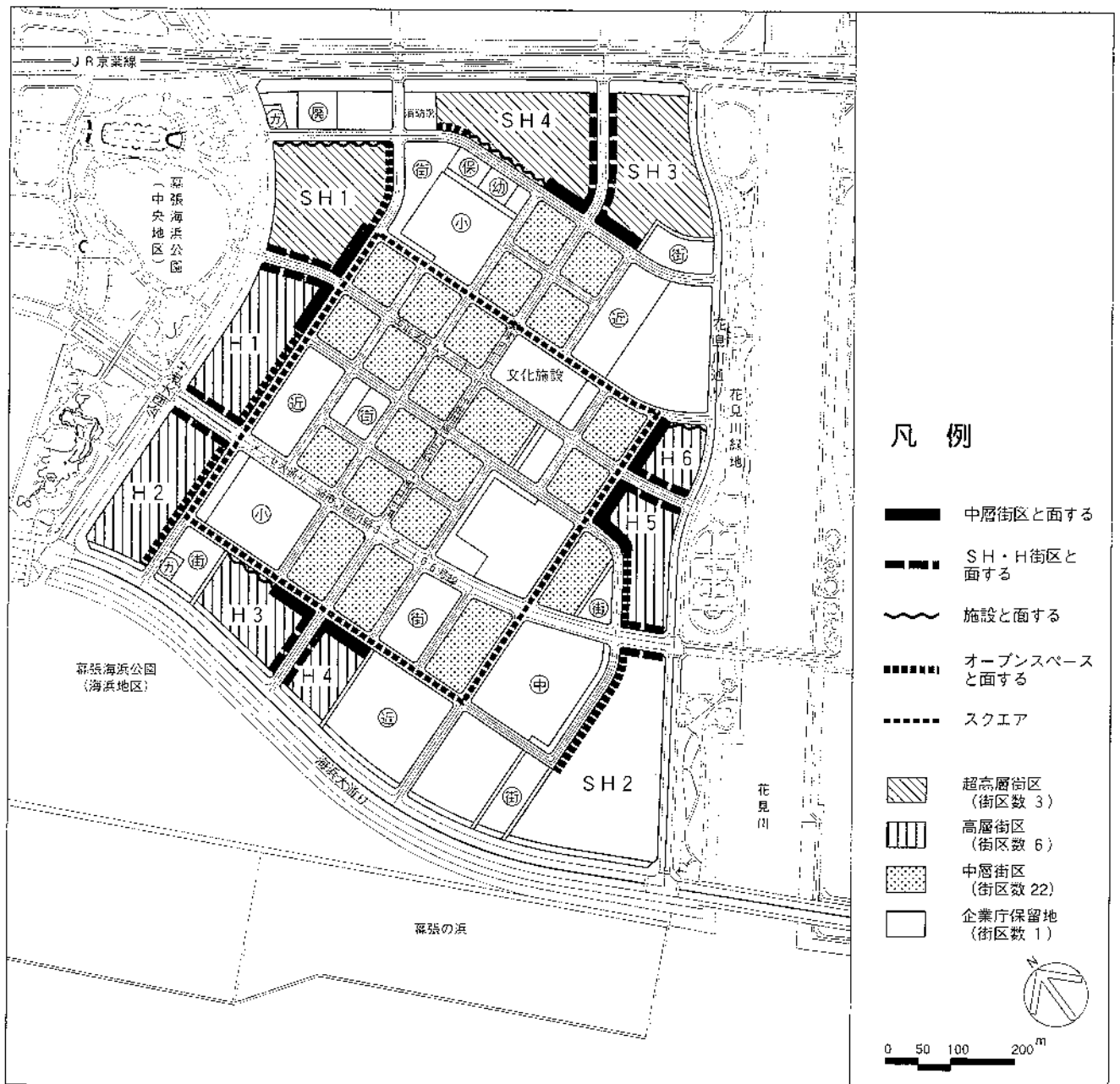
項 目		都市デザインガイドライン
4・2・1 配置計画 等	(P36)	<p>一般的にあって、人が街を歩くとき、その街を最も体感するのは、その街の低層部との関わりである。当住宅地の主たる沿道型住棟の1、2階には商業・業務施設等を配置することとしているため、そこでは、専ら住宅地を主体とする上部と異なる賑わいの演出が期待されている。</p> <p>こうした観点から、沿道型住棟の配置計画等については次のとおり (P37) とする。</p>

SH・H街区の計画・設計調整時の運用・実施方針	備 考
<p>(1) 沿道型建築の目的</p> <ul style="list-style-type: none">・ 幕張新都心住宅地が目指す豊かな都市生活・都市文化の醸成に向けて、人間的で活力に満ちた都市空間を形成していくために沿道型建築の計画的実現を進めていく。 <p>(2) SH・H街区における沿道型建築に係る条件</p> <ul style="list-style-type: none">・ 街区スケールが大きいため一辺に対面する街区が複数となり、多様な状況・条件が発生する。沿道型建築の意味・目的を明確にしないと対応できない。また、すべてを沿道型で対応することは敷地計画上まず困難と思われる。・ 住宅地の外周部にあるため、外側の空間条件(大規模公園、幹線道路、河川等)の影響を受ける。・ 超高層棟と中層棟は高さ・スケールが大きく異なるためつなぎとなる高層棟等の要素の必要性があると思われる。・ 戸数フレームと敷地条件にともなう配置の制約上、高層盤状棟や低層棟の導入が望ましい街区がある。 <p>(3) ワークショップにおける検討</p> <p>①原則条件</p> <ul style="list-style-type: none">・ 沿道型建築により密実な空間を形成することを目指している中層街区に面する通りは、原則として沿道型を目指すところとする(次図参照)。・ その他の部分は、各地区単位の分科会により詳細な検討を行った後にワークショップにて方針(案)を出すこととする。<ul style="list-style-type: none">・ 沿道型建築は、中層(6階)を主体とする。・ $D/H = 1 \sim 2$を遵守する(ただしポイント塔は除く)。・ 場所によっては、個別のプロポーシヨンの検討を行った上でつなぎとなるポイント塔の導入もありえる。 <p>②計画・設計調整の進め方</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住宅地区全体で沿道型建築のあり方の原則条件を検討した上で、地区単位の分科会で属地的要素を加え具合の検討を行う。	

原則として沿道型を目指す部分



(参考) 対面する街区の条件による分類



首都圏新都心住宅地 谷川町都市デザインガイドライン

超高層・高層街区の都市デザイン
の取扱いについて

平成8年3月

千葉県企業庁

目次

超高層・高層街区の都市デザインの取扱いについて

序. 「超高層・高層街区の都市デザインの取扱いについて」の位置づけ…	1
1. 都市デザインガイドラインの位置づけ	
2. 「超高層・高層街区の都市デザインの取扱いについて」の位置づけ	
3. 地区特性との対応	
1. 超高層・高層街区の基本的な考え方 ……………	3
住棟のデザインと街並み	
2. 超高層・高層街区の街区計画 ……………	4
1. 超高層・高層街区を構成する住棟	
2. 超高層街区	
3. 高層街区	
4. 街区計画において遵守すべき事柄	
3. 超高層・高層街区の各住棟等の計画 ……………	9
1. 住棟の計画	
2. 沿道型住棟とすべき位置」の計画	
3. その他の位置の計画	
4. 壁面のデザイン	
5. 屋根及び頂部のデザイン	
6. 商業施設等のデザイン	

序「超高層・高層街区の都市デザインの取扱いについて」の位置づけ

1. 都市デザインガイドラインの位置づけ

現在、幕張新都心住宅地における計画設計作業ならびに計画デザイン調整の基盤となっている「幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン（平成3年3月、平成6年4月）」は、以下のように位置づけられている。

(1) 「幕張新都心住宅地事業計画」を補完するものである。

本都市デザインガイドラインは、当住宅地事業において、特に重点をお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あり、この点において同事業計画を補完するものとして位置づける。

(2) 住棟・公共施設等の諸施設の計画・設計内容に対する指針を示すものである。

本都市デザインガイドラインは、住棟、道路、公園等の具体的な施設整備に伴い今後実施される計画・設計内容に対する指針を示すものであり、これらの施設の計画・設計にあたっては、本ガイドラインを基本に行うものとする。

(3) 創意工夫との発展的調和を追求するものである。

本都市デザインガイドラインの目指すところは、全体的には調和のとれた街並形成を図りながら、住棟・公共施設等の諸施設においては、創意工夫に富んだ魅力的なデザインの展開が図られることである。

これを実現するために目標とする街づくりの全体像の大枠の中で調整を図りつつ、独創性あふれる発展的な計画に対しては柔軟に対応していくこととする。

2. 「超高層・高層街区の都市デザインの取扱い」の位置づけ

「超高層・高層街区の都市デザインの取扱い」（以下、「本編」という。）は、前記（3）の位置づけのもとに、平成3年3月以降の計画設計作業、計画デザイン調整実績等を踏まえて、都市デザインガイドラインを更に発展的に充実を図るため、超高層・高層街区における住棟のデザインと街並形成の指針を示したものである。したがって、超高層・高層街区においては、これまでの都市デザインガイドラインを基本として、4章（P31～52）に関する事項は、「本編」を参考にするものとする。

なお「本編」は、指針を数値表記し、明確に定められた中層街区における指針とは、若干性格が異なる側面をもっている。超高層・高層街区は各街区の規模が大きく、それ自身で場所の特徴を形成しなければならないため、「本編」は、デザインの指針がある一定の幅の中で選択できるように組立られている。

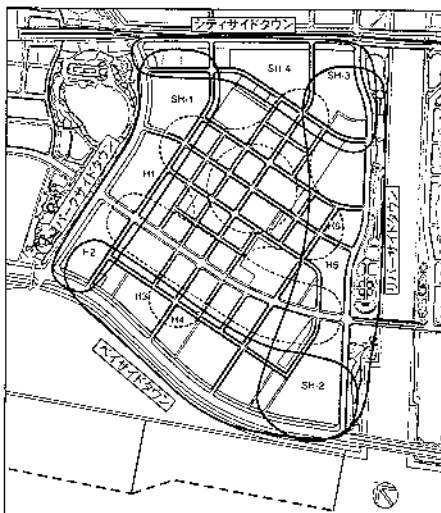
3. 地区特性との対応

当住宅地は、下図に示す7つの地区から構成され、それぞれの地区のもつ特性との対応が必要であるとされている。特に超高層・高層街区で構成される外周部に位置する4地区においては、海、川、公園、鉄道等に隣接するため、地区ごとの性格が異なる。したがって、その特性に対応し、かつ住民の記憶に残る特徴のある環境づくりをすることが大切である。

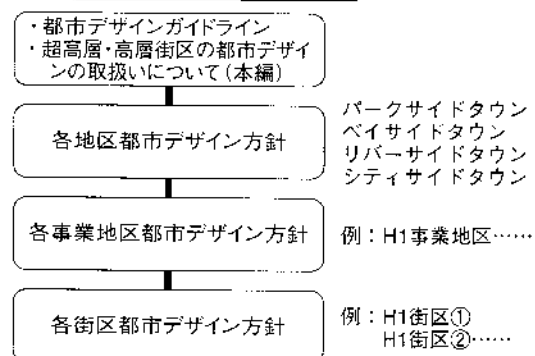
また、場所や空間等に適切な秩序と多様な変化を演出させることが必要とされるため、それぞれの領域の特性を明確にし、領域単位のテーマに基づいた街並形成を図るものとする。

「本編」は、超高層・高層街区における基本的な考え方を示したものである。したがって、地区特性との対応によるさらなる詳細化にあっては、今後作成される「地区都市デザイン方針」、「事業地区都市デザイン方針」及び「街区都市デザイン方針」によるものとする。（下図参照）なお、2つの地区にまたがるコーナーに位置する街区にあっては、先行する「地区都市デザイン方針」を踏まえつつ、相互に調整を図るものとする。

地区区分図



超高層・高層街区における計画調整体系



1 超高層・高層街区の基本的な考え方

住棟のデザインと街並み

当住宅地においては、街並形成の対象となる住棟は、主として中層住棟であり、この中層住棟を街の中心部に配置することによって、約500m四方に固有の空間構成形成を与え、街全体にヒューマンスケールをもつ街並景観を創出することを意図している。

一方、高層住棟は、このヒューマンな街並景観の広がりに対して、この街全体の輪郭を構成すると同時に沿道景観にマッス（量塊）として変化を与え、街全体を印象づける景観を構成する主要な要素である。

また、超高層住棟は、隣接する高速道路、鉄道等から得られる動景観（移動しながら眺める景観）に配慮し、業務研究地区や海からの遠望にも配慮して、この街のランドマークとしての役割を果たすよう配置する。

当住宅地は、中層街区はもとより、超高層・高層街区においても住棟の一部を街路に近接した位置に配置する沿道型建築とするとともに、その街路に面する部分には、多様で変化に富んだデザイン、あるいは建築の各部位、部材、植栽、外部構造物、工作物等のきめ細かいディテール構成によりコミュニティライフに必要な公的な街路空間を形成するものとする。

超高層・高層街区は、中層街区と異なり各街区の規模が大きく、供給戸数も多い。これらの大街区は、生活集団の単位を考慮しつつ、街路等の公的な空間から私的な住戸までの間の領域を段階的に構成することが望まれる。また、沿道型建築のスケールも大規模となるため、街路等、外部空間に与える圧迫感を低減する必要がある。

これらの大街区には、歩行者が通り抜けることが可能な空地の確保も必要である。その空地もまた、街路と同様にコミュニティライフに必要な公的な性格をもつため、すべての住棟はその空地からの近景にも配慮し、街路側と同等な質の高いデザインとすることが望まれる。

2 超高層・高層街区の街区計画

第1章、6.住棟配置計画において定めた、超高層街区、高層街区の街区計画にあたっては、次のとおりとする。

1. 超高層・高層街区を構成する住棟

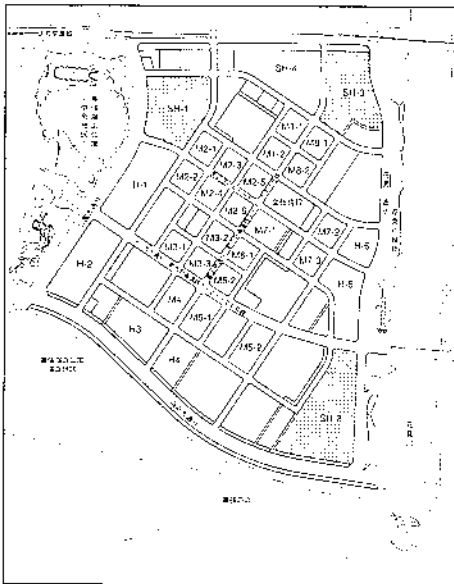
超高層・高層街区を構成する住棟は、以下のとおりとする。

- ア. 超高層住棟は塔状とし、最高高さは120m、40階を標準とする。
- イ. 高層住棟の最高高さは60m、20階以下とする。
- ウ. 中層住棟は、隣接する街区の中層住棟との連続性を考慮し、最高高さはその軒高は20m以下とし、5ないし6階を標準とする。

なお、これらの住棟の高さについては、周辺の都市デザインとの調和等を考慮し、弾力的に運用するものとする。

2. 超高層街区

ランドマークとしての景観を
付与すべき街区



超高層街区における街区計画は、以下のとおりとする。

(1) 配置計画の方針

街路沿には、後に指定する位置においては、住棟を沿道型として配置するものとする。

ただし、超高層・高層住棟も沿道型として配置する場合には、街路等、外部空間に対する圧迫感を与えないよう配慮することとする。

(2) 建ぺい率・容積率

ア. 建ぺい率の上限は住居地域60%、近隣商業地域80%とする。
(法規上の上限60〔80〕%+角地緩和10%-高度利用地区指定による低減10%〔 〕内は近隣商業地域)

イ. 容積率の上限は原則として400%とする。(法規上の上限300%+高度利用地区指定100%)

ウ. 超高層街区は高度利用地区に指定されているため、GLより高さ4mの範囲については道路境界線より2m以上の壁面後退を行うものとする。

(3) ランドマークとしての住棟の配置

超高層住棟は隣接する高速道路、鉄道等から得られる動景観など、遠望から眺められるランドマークとしての景観を付与するため、街の北、東、南端の超高層街区にそれぞれ2棟ないし1棟を配置することを原則とする。

3. 高層街区

高層街区における街区計画は、以下のとおりとする。

(1) 配置計画の方針

街路沿には、後に指定する位置においては、住棟を沿道型として配置するものとする。沿道型として配置する住棟にあつては、中層住棟で構成するか、もしくは高層住棟も含めた住棟で構成する。

ただし、高層住棟も沿道型として配置する場合には、街路等、外部空間に対する圧迫感を与えないよう配慮することとする。

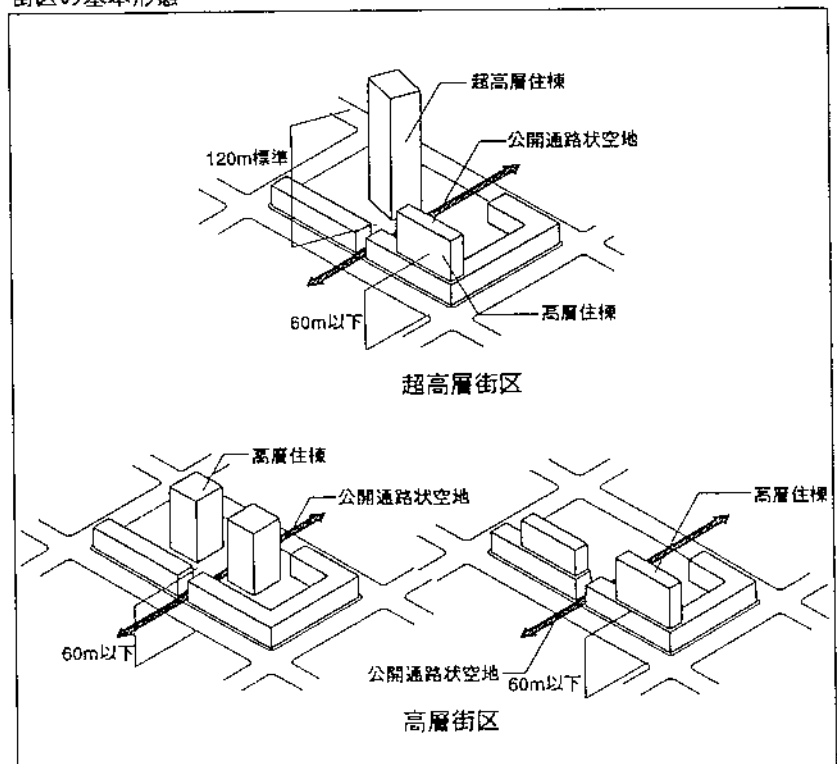
(2) 建ぺい率・容積率

ア. 建ぺい率の上限は住居地域70%、近隣商業地域90%とする。

(ただし、角地緩和10%を含む)

イ. 容積率の上限は300%とする。

街区の基本形態

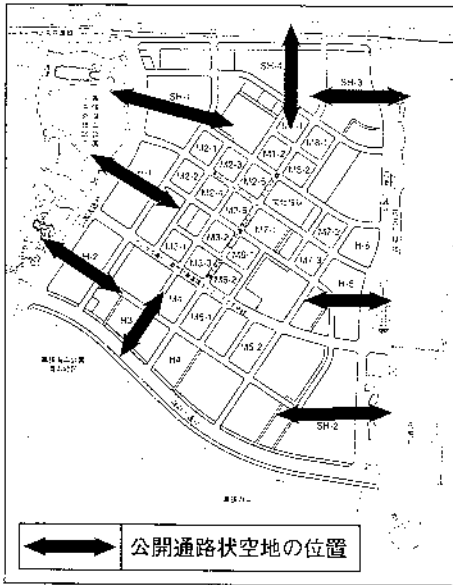


4. 街区計画において遵守すべき事柄

〔単位の分割〕

超高層・高層街区の計画にあたっては、これらの大街区をひとつの単位として計画するのではなく、生活集団の単位を考慮しつつ街路等の公的な空間から私的な住戸までの領域の段階構成を明確にし、周辺街区との整合性を図ることが望ましい。

公開通路状空地を計画する街区



〔空地等〕

空地の計画にあたっては、植栽等による修景を施すなど十分な緑地を確保し、防犯上安全性の確保及び雨水の地中への浸透について配慮するものとする。

なお、空地にはコミュニティ施設等の共用施設を適宜配置し、そこからのわかりやすい動線の確保に配慮する。

ア. 公開通路状空地

公開通路状空地とは、居住者や来外者（自動車を除く）が通り抜けることができる公的な空地である。当該空地は、左図に示す街区の長辺の相互を結ぶものとし、その沿道は街路側とは異なった住棟、ポルティコを配置する等のほか、造園等に工夫をこらして沿道景観の連続性を確保する。

なお、当該空地から街区内の全体空間を垣間見るなどの方法により、できる限り視認できるものとする。

イ. 中庭（公開通路状空地以外の空地）

中庭は一定のまとまりを確保し、街路、公開通路状空地等の公的な空間から、私的な住戸までの間の領域を段階的なデザインとすること。

〔居住者の主たる出入口〕

超高層・高層街区における居住者の主たる出入口は、街路側あるいは、公開通路状空地等からアプローチすることができるよう設けることを原則とする。

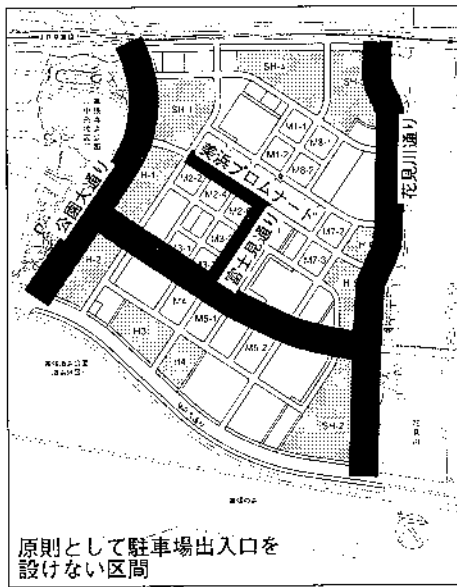
〔駐車場〕

駐車場の計画にあたっては、以下のとおりとする。

ア. 収容台数

当住宅地の駐車場は、戸あたり1台以上の駐車台数を確保する。また、商業・業務施設（診療所を含む）の来客及び業務用駐車場は、原則として当該街区内部にて収容すること。

駐車場出入口の規制



イ. 配置

駐車場は、景観上、原則として屋外に露出しないこと。

駐車場に駐車装置等を使用する場合は、その壁面は住宅地にふさわしい外装とすること。

やむを得ず屋外駐車場とする場合には、駐車台数の1/4以内とすること。

なお、その場合は、植栽等による修景を施すことや駐車スペースの芝貼り等により緑化に努めるとともに雨水の地中への浸透についても配慮するものとする。

ウ. 出入口

超高層・高層街区の自動車の出入口は、原則としてアクセス路側にとりつける。また、美浜プロムナード、富士見通り、メッセ大通り、公園通り、花見川通りからの出入口は原則として設けないものとし、海浜大通りからの出入口は、指定された場所以外には設けないものとする。ただし、街区を取り巻く道路構造上やむを得ない場合はこの限りでない。

自動車の出入口は、街区あたり8ヶ所以下をとし、切下げ（乗入れ）タイプとする。

なお、詳細については「幕張新都心住宅地 道路景観施設整備計画について」を参照のこと。

〔駐輪場〕

当住宅地の駐輪場は、戸あたり15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に配慮すること。

〔集塵施設〕

当住宅地は、廃棄物空気輸送システムを導入しているが、住棟内の整備に当たっては別に定める要領によること。

〔住棟の設備〕

当住宅地における冷・暖房設備及び給湯は原則として建築整備として整備すること。

これに付帯する設備機器等の設置については、美観を損なわないよう十分な配慮をすること。

〔緑地と緑化〕

各敷地内の緑化については、千葉市住宅地開発技術基準（以下、「技術基準」という。）を遵守（高木、中木、下木による植樹面積を敷地面積の10%以上確保）するとともに、芝貼り等の地覆植物も含めて敷地面積の20%以上の緑地面積を確保するよう努めること。

なお、その際技術基準に定める植樹等のほか、デッキ、屋上等の水平部分や壁面等についても積極的に緑化を施すことが望ましい。

〔緊急離発着場等〕

高層建築物の防災性向上のため高さ31mを超える住棟については、千葉市緊急離発着場等の設置指導指針（以下、「指導指針」という。）の指導に基づく、緊急離発着場等を設けること。

ただし、関係機関との協議の上、必要でないと言われた場合は、この限りでない。

〔マイクロウェーブ〕

当住宅地の超高層・高層街区の一部は、マイクロウェーブ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。

〔計画・設計の単位〕

住棟の設計の単位は、敷地内に3組織3人格（2敷地で街区が構成されるものにあつては、街区内に6組織6人格）以上とする。

3 超高層・高層街区の各住棟等の計画

1. 住棟の計画

住棟の種類を問わず、超高層・高層街区を構成するすべての住棟等の計画にあたっては、以下のとおりとする。

〔壁面の分節〕

街路等、外部空間に対する圧迫感の低減を図るため、また隣接する中層街区との連続を図るため、住棟の壁面は以下の方法により適宜分節するものとする。

ア．仕上げによる分節

仕上げの操作により、同一立面上で壁面の分節をすること。
(以下、「分節」という。)

イ．形態による分節

スリットや、面に凹凸をつける等の形態的な操作により、壁面の分節をすること。(以下、「分割」という。)

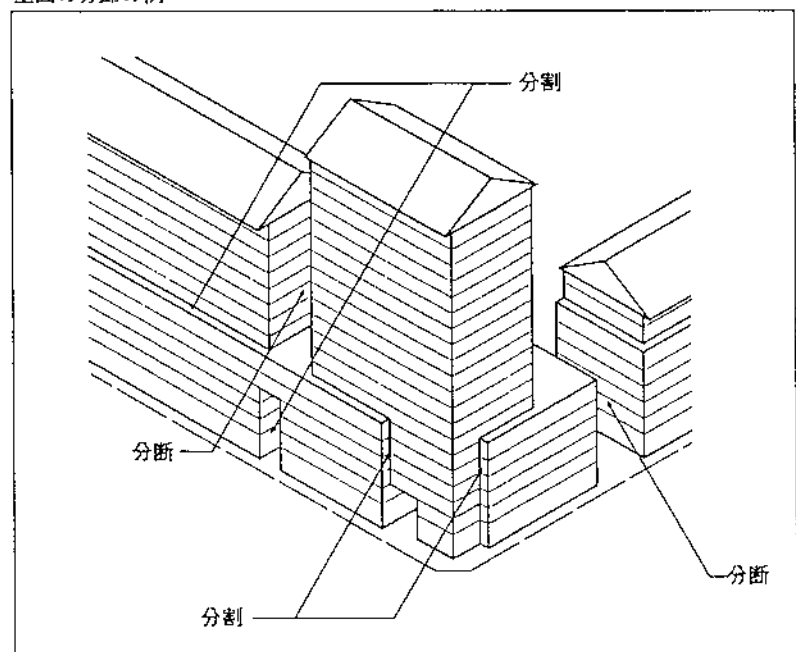
ウ．住棟による分節

天空に至るスリットにより、住棟を分節すること。(以下、「分断」という。)

〔分節の単位〕

住棟の種類を問わず、すべての住棟の壁面の見付面積は、各面とも2,000㎡以下の適切な面積に「分節」あるいは「分割」する。なお、超高層・高層住棟にあつては、20m程度の高さで壁面を「分節」あるいは「分割」する。

壁面の分節の例



〔住棟のデザイン〕

超高層・高層街区を構成する住棟は、公開通路状空地等からの景観にも配慮し、中庭側にあっても街路側と同等な質の高いデザインとすることが望ましい。

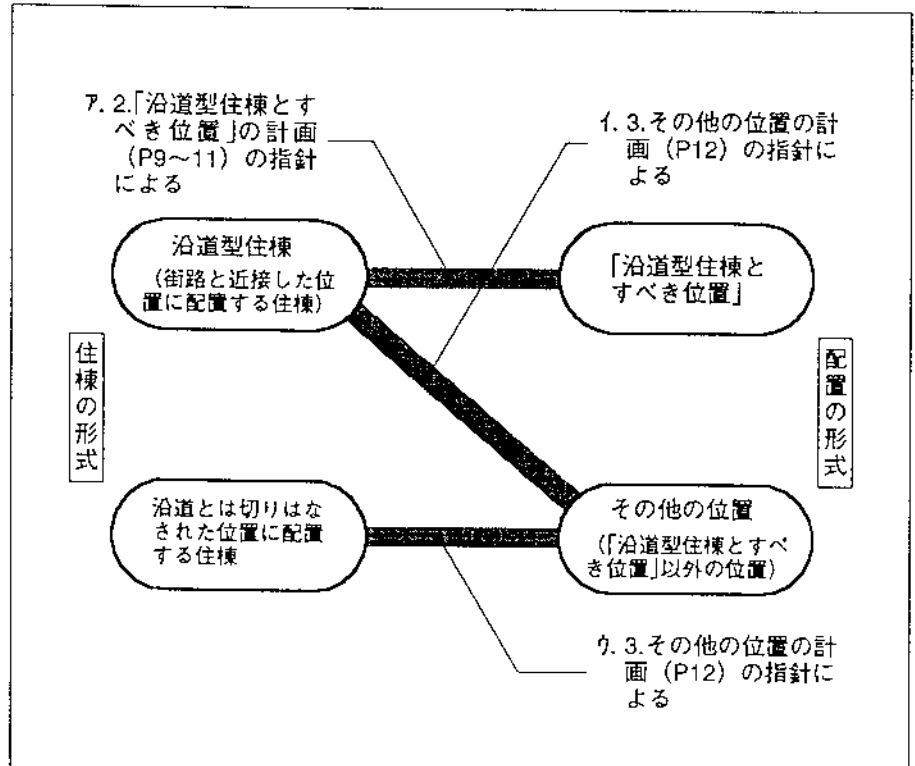
〔住棟の配置〕

住棟の配置は、以下のいずれかによるものとする（下図参照）。

なお、住棟の配置計画にあたっては、それぞれの地区の特性と対応したデザインとすることが望ましい。

- ア．街路と近接した位置に配置する住棟で、次頁に指定する沿道に配置する沿道型住棟。
- イ．街路と近接した位置に配置する住棟で、上記ア以外の沿道に配置する沿道型住棟。
- ウ．沿道と切りはなされた位置に配置する住棟。

住棟の配置



2 「沿道型住棟とすべき位置」の計画

前項、3.1.住棟の計画、〔住棟の配置〕(P8)において定めた住棟のうち、アに該当する住棟の計画にあたっては、以下のとおりとする。

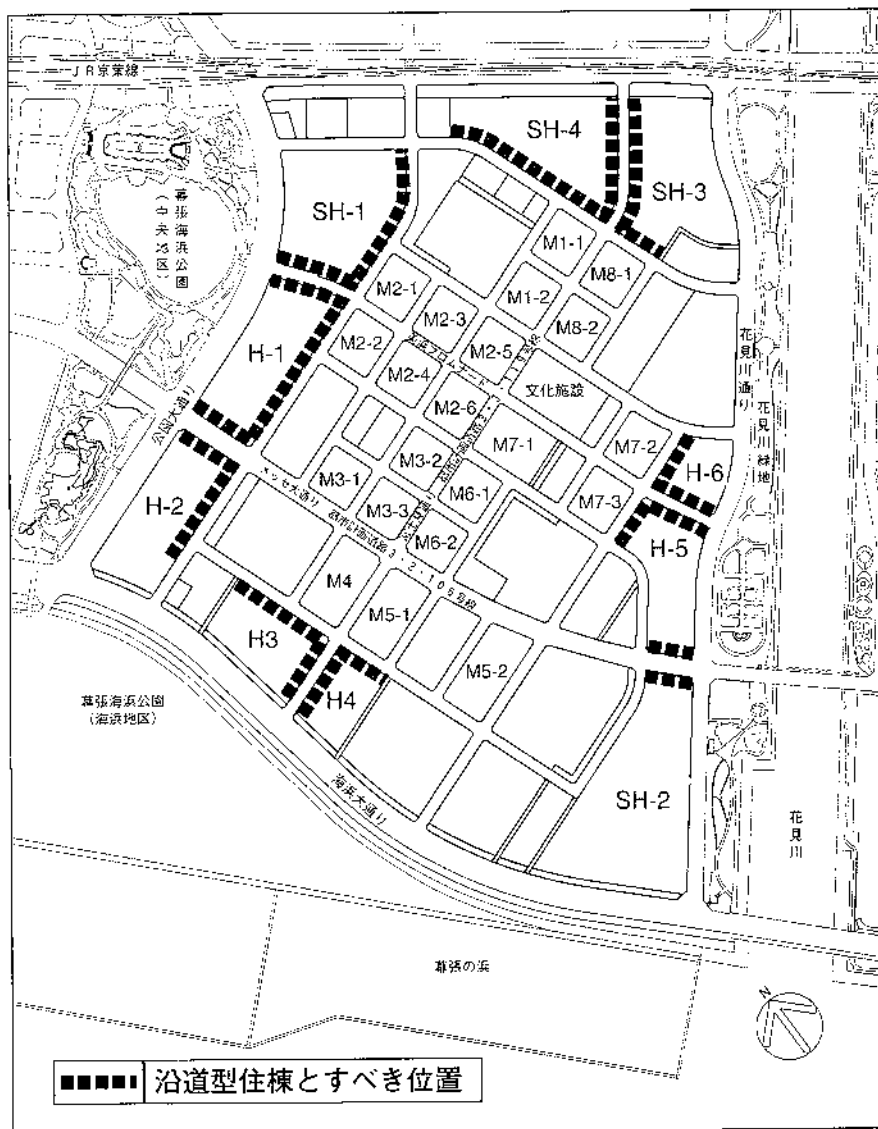
〔沿道型住棟とすべき位置〕

中層街区側及び住宅地の導入路に面する位置に配置する住棟は、原則として沿道型住棟とする。

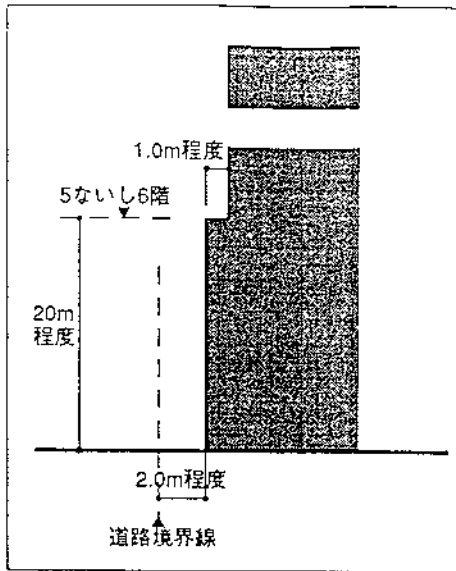
以下の指針は、「沿道型住棟とすべき位置」(下図参照)に配置する沿道型住棟に関わる共通の指針である。

なお、「沿道型住棟とすべき位置」にあっても、景観先導施設等、それぞれの地区の特性に配慮したデザインとすることが望ましい。

沿道型住棟とすべき位置



沿道型住棟の主たる壁面の位置



沿道型住棟 (パティオス9番街)



沿道型住棟 (パティオス16番街)

〔沿道型住棟の種類〕

沿道型住棟は、沿道型超高層住棟、沿道型高層住棟及び沿道型中層住棟によるものとする。ただし、中層街区と面する部分にあっては、原則として沿道型中層住棟とする。

〔壁面の位置〕

沿道型住棟における街路側の主たる壁面の位置は、以下のとおりとする。

なお、超高層街区は高度地用地区の指定にともなう壁面後退を行う必要がある。

ア. 5ないし6階以下の部分の主たる壁面の位置

沿道型住棟の街路側における5ないし6階以下の主たる壁面の位置は、沿道型住棟の種類を問わず、中層街区と同様に道路境界線より2mの位置を標準とする。ただし、道路境界線が曲線等の理由により、街路に平行でない配置とする場合には、5ないし6階以下の部分の建築の長さ \times 2mを乗じた面積と等積の空地の確保ができるように計画することを標準とする。

イ. 5ないし6階を超える部分の主たる壁面の位置

5ないし6階を超える沿道型住棟は、その上部の軒線を出し、壁面のデザインを「分割」することを原則とする。なお、当該部分を超える部分の主たる壁面の位置は、1.0m以上（道路境界線より3.0m以上）後退した位置を標準とする。

〔歩道状空地〕

沿道型住棟の歩道に接する敷地内空地（歩道状空地）の設計にあたっては、沿道型住棟にふさわしい街路空間としての一体化に努めること。

商業・業務施設が配置される前面の敷地内空地は、歩道と一体的な活用が図られることとし、1階に住居等のある場合は、適宜、植栽を施すなどの工夫を行い、豊かな街路空間の形成に努めること。

なお、ドライエリア等が必要な場所では、植栽帯や植栽柵等を設けるなど、安全でかつ修景に配慮した構成とすること。

〔壁面の分節〕

沿道型住棟の分節は、以下のとおりとする。

- ア．街路に面する住棟の長さは、概ね80m以下の適切な長さで地上から「分断」する。
- イ．街路に面する壁面の見付面積は、概ね2,000㎡以下の適切な面積で「分割」する。
- ウ．「沿道型住棟とすべき位置」に配置する沿道型超高層・高層住棟の5ないし6階を超える部分は、2,000㎡以下の適切な面積で「分断」し、街路等、外部空間に対する圧迫感を低減するよう配慮するものとする。

〔スリットの幅〕

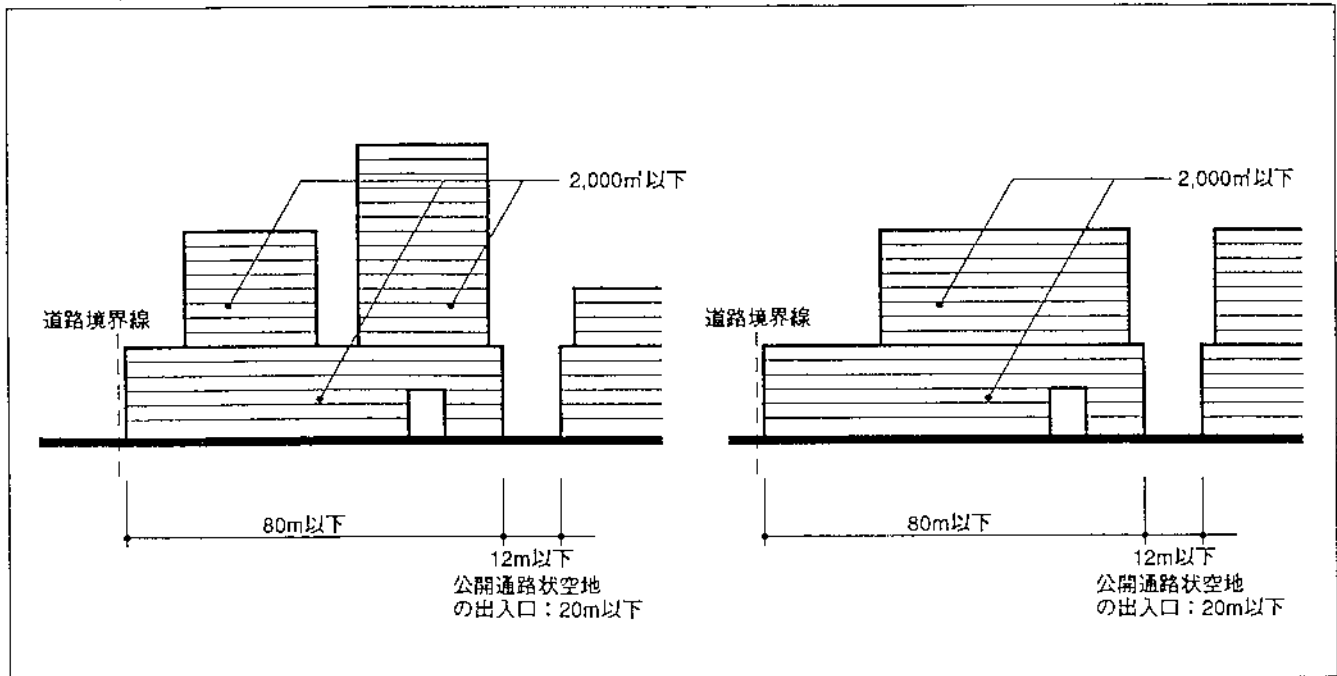
沿道型住棟の「分断」による地上から天空に至るスリットの幅は12m以下とし、公開通路状空地の出入口にあっては、出入口としてふさわしい幅を確保するものとするが、沿道型住棟の連続性に配慮し、20m以下とする。

〔高さ〕

沿道型住棟の高さは、連続した街並空間として調和のとれた高さとする。

また1階に住居を設ける場所では、通りからのプライバシー等を確保するため、歩道面から1.5m程度レベルをあげた位置に床面を設けること。

沿道型住棟のシルエット



3. その他の位置の計画

前項、3.1.住棟の計画、〔住棟の配置〕(P8)において定めた住棟のうち、イに該当する住棟の計画にあたっては、以下のとおりとする。

なお、ウに該当する住棟の計画にあたっては、3.1.住棟の計画の項の指針によるものとする。

〔その他の位置の計画〕

「沿道型住棟とすべき位置」の指定を受けていない沿道の計画にあたっては、街路等、外部空間に対する圧迫感の低減を図るため、以下のいずれかの配慮をするものとする。

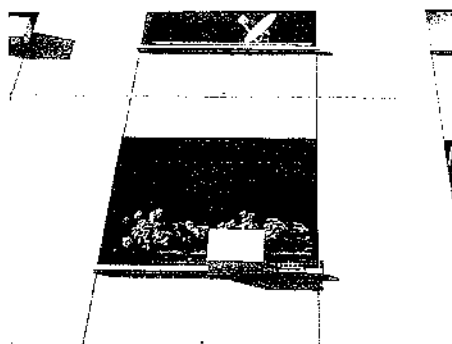
ア. 住棟を街路と近接した沿道型住棟とする場合には、街路に面する壁面の見付面積を概ね 2,000 m²以下の適切な面積に「分断」する。

イ. 上記、アに該当しない住棟にあつては、道路境界線より十分に後退すること。また、住棟の後退による広幅員の歩道状空地は、住宅地としてふさわしいデザインとすること。

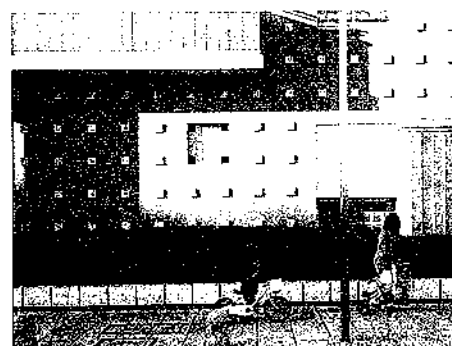
4. 壁面のデザイン



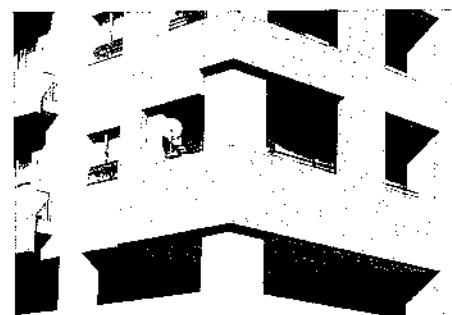
バルコニーと出窓（パティオス8番街）



ニッチ型バルコニー（パティオス11番街）



外壁等の仕上（パティオス5番街）



外壁等の仕上（セントラルパーク・ウェスト）

沿道の種類を問わず、沿道型住棟の街路に面する部分及び公開通路状空地沿の住棟で当該空地に面する部分における壁面の構成、デザイン等については、次のとおりとする。

〔壁面率〕

一般的な市街地における共同住宅では、バルコニーの先端や戸境などを壁面から自由に突出させるため、量塊や壁面が曖昧になりがちである。しかし、街並を形成する当住宅地の沿道型住棟の街路に面する部分及び「その他の住棟」の公開通路状空地に面する部分の壁面は、それが面として十分意識されることが望ましい。そのため当住宅地では、開口部を除いた壁面を明確に構成する部分の面積を、原則として立面全体の60%以上確保するものとする。（商業・業務施設部分を除く。）

〔壁面からの突出〕

住戸のバルコニー、庇、霧よけ、出窓等を壁面から突出させる場合は、原則として主たる壁面の位置から75cm以下とすること。

〔開口部の形状〕

開口部は、既製品の寸法等にこだわらず創意工夫を図り、居住者自ら拭えるよう配慮すること。

〔バルコニー〕

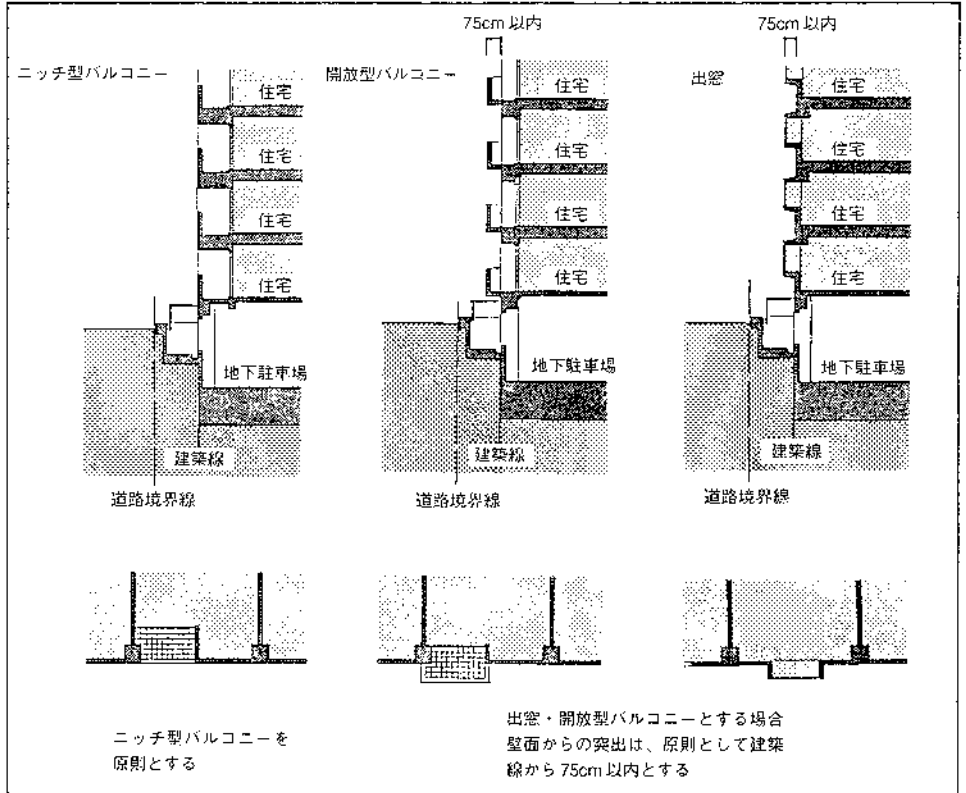
バルコニーは、ニッチ型を原則とすることとし、3方向に開放し、かつ水平に連続して見えるバルコニーまたは通路は、極力避けること。

なお、物干し用金物等を設ける場合は、街路から直接見えないよう、景観に配慮すること。

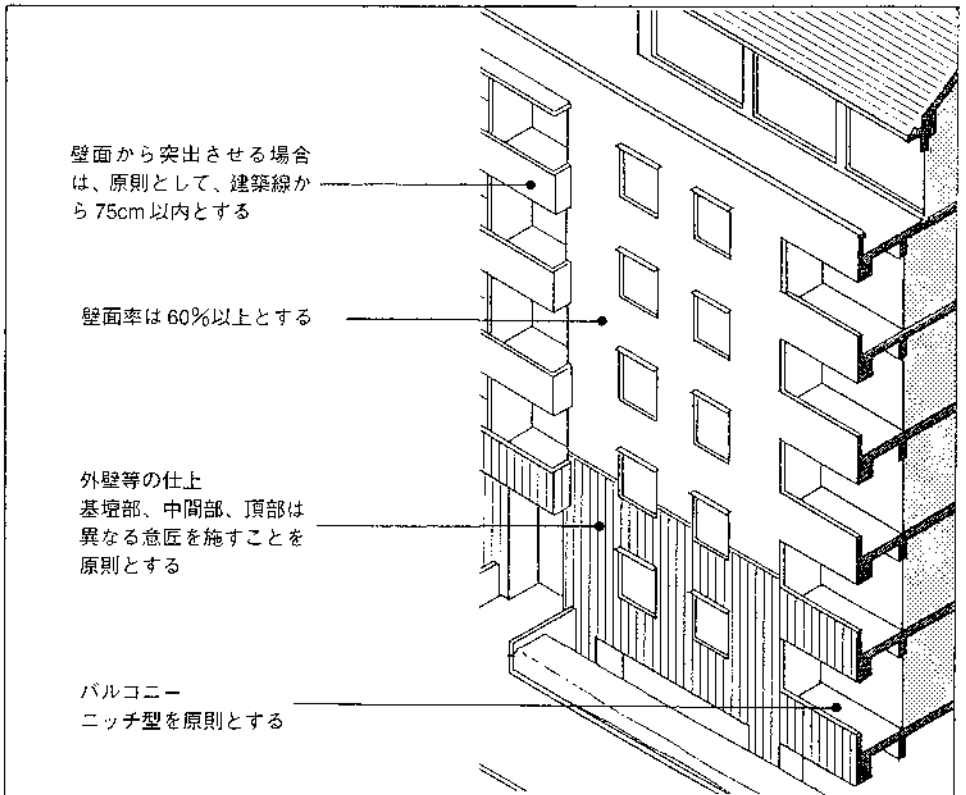
〔外観と仕上〕

住棟は、街路や中庭と密接な関係を持つ1、2階部分と中景からの外観に対応する中間部、遠景からのシルエットに対応する頂部のそれぞれの部位の性格に合わせた構成とし、外観及び軒裏の仕上は、素材、色彩とも自由とする。

バルコニーの形態



沿道型住棟の壁面の構成・デザイン



5. 屋根及び頂部のデザイン

住棟の種類を問わず、すべての住棟の屋根及び頂部のデザイン等については、次のとおりとする。

〔屋根及び頂部のデザインの基本方針〕

業務研究地区やタウンセンター地区の超高層ビルからの遠望と、当住宅地の超高層・高層住棟等からの俯瞰的な景観を考慮して、屋根及び頂部は変化のある構成とするが、使用素材及び色彩については統一性をもつことを基本的な方針とする。

〔屋根及び頂部の形態〕

一般的に住棟建築の屋根及び頂部は、特殊な構成をとることが予想され、そのことがより自由な表現の場となる場合が多い。そのため当住宅地では、周囲からの景観に配慮して、変化に富んだ自由な構成とする。

このため、屋上のテラス、パーゴラ、設備機器置場等機能上やむを得ない場合を除き、住棟の過半を平坦な屋根で構成することは避けること。

〔屋根の素材〕

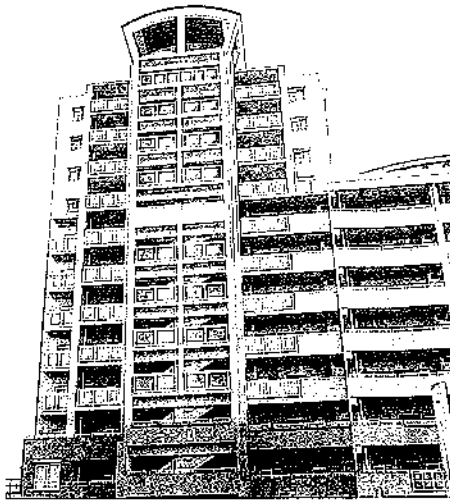
屋根の素材は、耐候性、加工性などから、勾配屋根部分（曲面も含む）は、瓦（凹凸のすくない平瓦）、または金属板（亜鉛系鋼板、ステンレス、アルミ、チタン等）を使用することを原則とする。

〔屋根の色彩〕

屋根の色彩は、原則として無彩色系とする。

〔屋上の設備機器〕

設備機器を住棟の屋上部に設置する場合は、沿道からの景観に配慮して、機器の周囲を適宜遮蔽すること。



ヴォールト屋根（ミラリオ）



ヴォールト屋根（パティオス5番街）

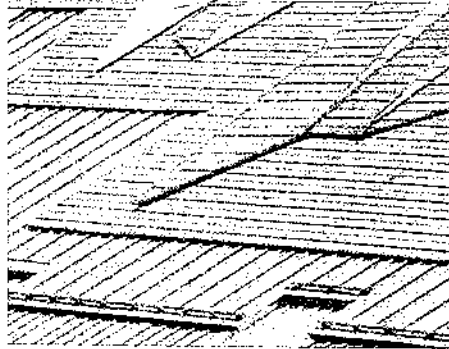


切妻屋根（パティオス7番街）

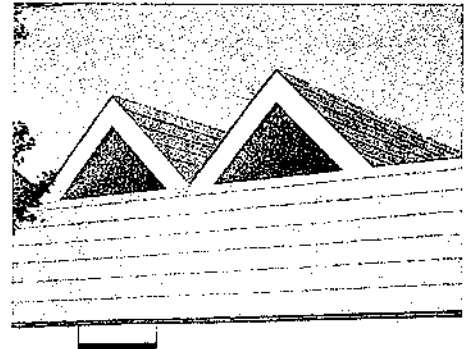


住宅地の俯瞰

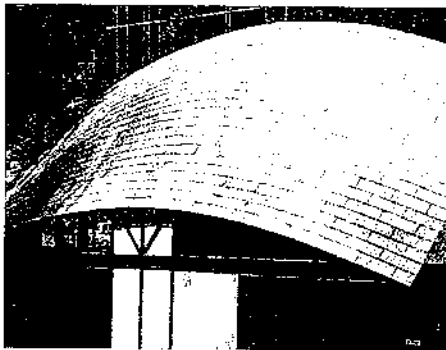
屋根の素材（例）



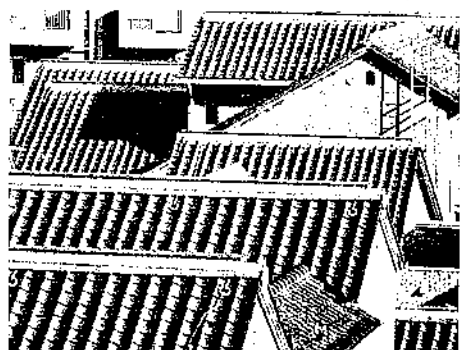
アルミニウム亜鉛めっき鋼板



亜鉛系鋼板

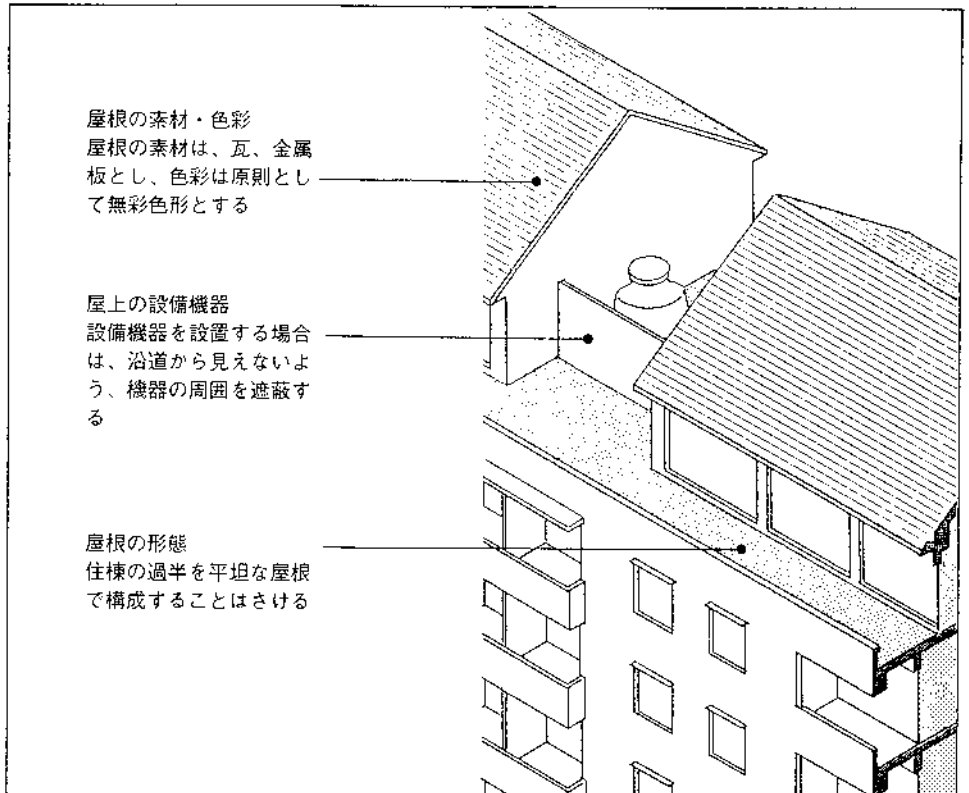


亜鉛鉄板



瓦

屋根の構成・デザイン



6. 商業施設等のデザイン

住棟の低層部に配置する商業施設等のデザインについては、次のとおりとする。

〔商業施設等の配置〕

当住宅地では、建築と街路との一体的な空間からなる賑わいのある街並形成を図るために、商業・業務施設等は基本的には沿道型住棟の低層部に導入する。

面積、業種、業態等については、「幕張新都心住宅地事業計画」を基本として、関係者が協議の上実現を図ることとする。

また、商業・業務施設の配置については、美浜プロムナード、富士見通り、メッセ大通り、公園大通り、海浜大通りの沿道を中心に計画的に誘導を図っていくこととし、その他の地区については街の熟成に応じて段階的に対応を図っていくものとする。

商業・業務施設に係わる住棟デザインの基本的な考え方は次のとおりとする。

〔商業施設等の位置〕

商業施設等は原則として1階及び2階とする。ただし、県が必要と認めた場合にはこの限りでない。

〔商業施設等と住棟〕

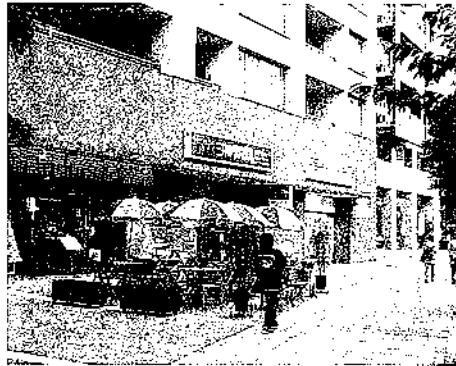
商業施設等に係わる、1階部分の階高は4.5m程度とする。なお、商業施設等の街路に面するフロント部分は、透明ガラス等透過性のある素材で構成し、賑わいの醸成に努めること。また、飲食店等の予想される場所では、その厨房排気を欄間からとることを避け、住棟の頂部まで煙道を導くこと。なお、厨房にはあらかじめオイルトラップ等の設備を備えること。

ただし、1、2階の主たる用途を住戸とする住棟にあって街角店舗を設ける場合には、隣接する住戸との相隣関係を損なうことのないような用途に供するものとする。

〔プライバシーの確保〕

商業施設等と住宅部分とのプライバシーに十分配慮し、相互を適切に隔離すること。したがって、階段、昇降機等は共用しないものとする。

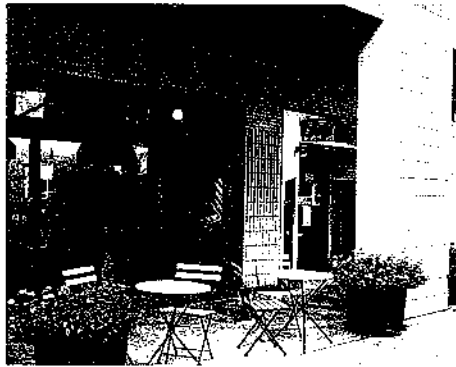
また、商業施設等の上階の住宅部分との間は設備等の点検が可能な2重のスラブ等で隔離するものとする。



沿道商業施設（セントラルパークウエスト）



沿道商業施設（パティオス2番街）

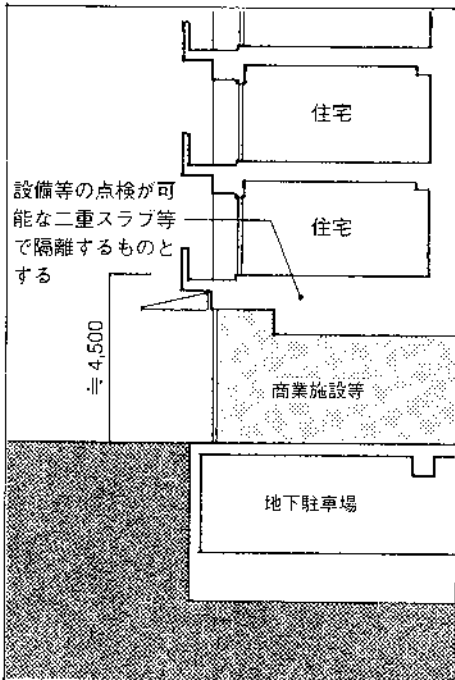


沿道商業施設（パティオス3番街）

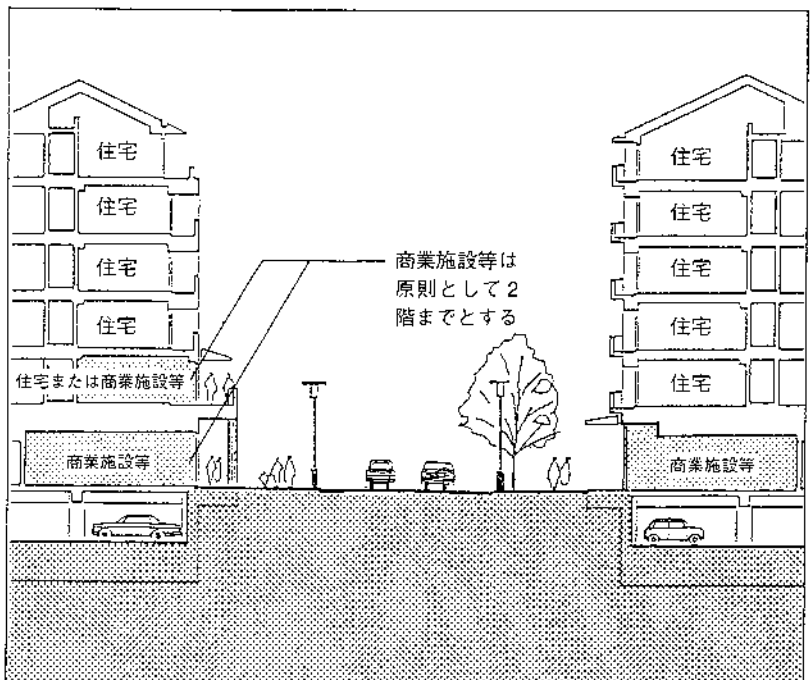


沿道商業施設（パティオス15番街）

商業施設等の階高



商業施設等の位置



〔サービス〕

沿道の商業施設等に対するサービスは原則として街路側からとする。なお、中庭側（裏側）からサービスする場合は中庭との間に段差を設けるなどして、居住ゾーンを隔離するものとする。

〔看板等〕

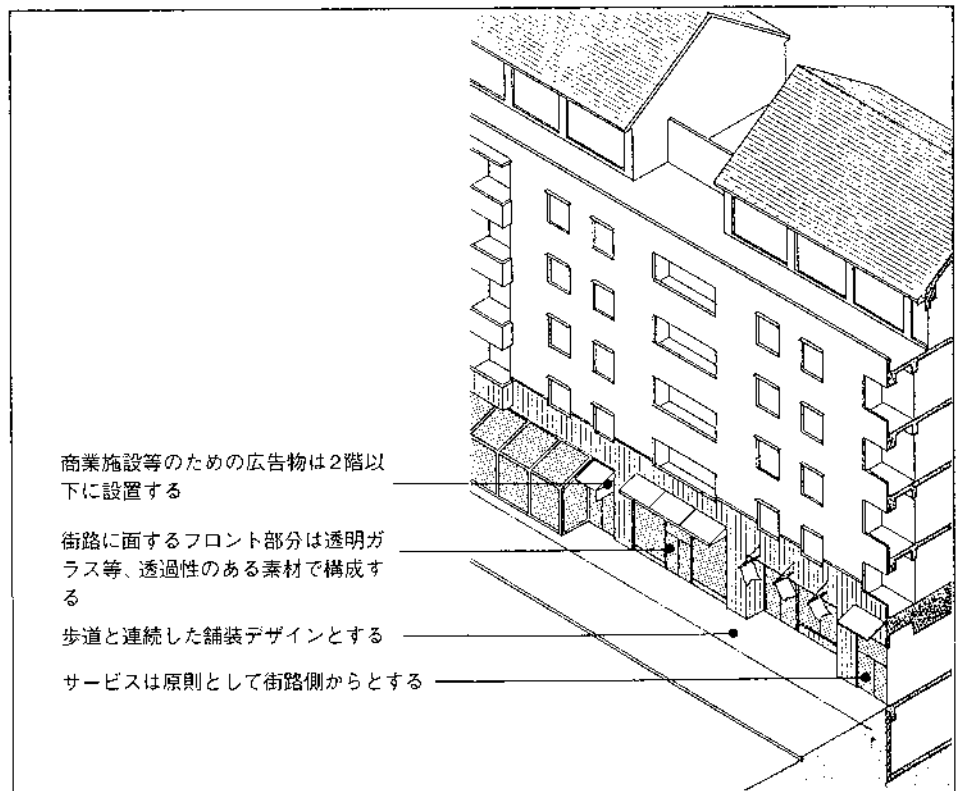
商業施設等のための広告物は2階以下に設置し、街並みと調和のとれたデザインとする。なお、居住者に支障をきたす強い光線、輝度の高いもの、あるいは音のでるものは避けること。また、原則として袖看板、屋上広告塔は設置してはならない。ただし、住宅地の外周道路沿に配置する大規模な看板の設置については遠望と居住環境に十分配慮し、計画・デザイン会議等に諮り決定することとする。

詳細に関しては、「幕張新都心住宅地区サイン基本計画」（平成5年12月）を参照のこと。

〔商業施設等の入口〕

沿道型住棟の1階に商業施設等を配置する場合には、その入口部分に、ニッチあるいはシェルターなどを設けファサードに変化をつけた構成とすること。

沿道型住棟低層部の商業施設等のデザイン



〔スーパーマーケット等核店舗〕

居住者の日常生活対応の生鮮食料品及び物販、飲食、日常買廻り品等関連の商業施設は、スーパーマーケットあるいはコンビニエンスストアの形式とする。

なお、住棟低層部におさめることができない場合には、街並みの連続性に配慮した上で、住棟に併設するものとする。

〔ロードサイドショップ〕

海浜大通りに想定されるロードサイドショップは、新都心等への多様な来訪者に対し自動車のアクセス性の良さを活かして立地させることを意図した商業施設である。

したがって、必ずしも住棟の低層部におさめる必要はなく、商業施設の性格に応じてそれぞれ、幹線道路からよく見える位置に、十分な駐車場を用意して適切に配置するものとする。

幕張新都心住宅地 都市デザインガイドライン

発行 平成 3 年 3 月

改訂 平成 14 年 3 月

千葉県企業庁地域整備部幕張新都心整備課
住宅地区建設室

電話 043 - 223 - 3642

印刷 株式会社 啓文社

電話 03 - 3408 - 7094
