

人・まち・緑のシンフォニー



JR 総武線津田沼駅南口 地区面積約 35ha 計画人口約 7000 人の大規模プロジェクト

奏の杜  
KANADE no MORI

## まちの名前(愛称)が「奏の杜(かなでのもり)」に決定

2011年1月から住宅建設が本格化

千葉県習志野市で基盤整備工事が進行中の「習志野都市計画事業 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業」(施行者:習志野市 JR 津田沼駅南口土地区画整理組合、業務代行者:株式会社フジタ)では、まちの名前(愛称)を「奏の杜(かなでのもり)」に決定しました。

2011年1月には、基盤整備工事の完了する低層戸建住宅街区及び中高層住宅街区で住宅(戸建・マンション)建設が本格化し、その後商業施設、公園等の建設も順次開始します。

「奏の杜」は、東京都心から東へ約 24km、JR 総武線「津田沼」駅の南口から約 300m～1km にわたって広がる約 35ha のエリアで、計画地の大半は農地でした。本事業では、地区の中心に位置する街区を「共同で土地活用を行う街区」と位置づけて大街区化を図り、参画を希望した地権者の土地を集約( 1 p2参照)することで、「魅力ある街の核」と「豊かなオープンスペース」を創出し、地権者の長期・安定的な土地活用に資することを目指しています。計画人口は約 7000 人です。

地権者が主体となり、地権者の総意によりまちづくりを進める「奏の杜」の“あるべき姿”を表すものとして『健やかな時間(とき)が息づくまち』をコンセプトに掲げました。それを象徴するものが「奏の杜」という名前で、全地権者を対象とするアンケートの結果を踏まえて決定されました。

『奏』はもともとこの地域が音楽に造詣の深い土地であることに由来し、日々の暮らしにおいて多様な世代、価値観・個性が重なり合って調和する様子を表現しています。そこに、人の手で育まれる“文化”としての森を意味する『杜』という言葉結び合わせ、柔らかく広がるコミュニケーションを通して新たな価値が生まれるイメージやこのまちの文化・歴史を共につくっていきこうという思いを伝えています。

「奏の杜」のまちづくりは、基盤整備だけでなく、「まちのルールづくり」からエリアマネジメント(まちの維持・管理)の観点で取り組む「まち育て」までを一体的にとらえ、このまちの“あるべき姿”を実現しようとするものです。良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、「緑・景観」「安全・安心」「環境配慮」「エリアマネジメント」をテーマにまちづくりを進めています。そのなかで土地区画整理事業の開発規模では他に例の少ない「電柱の無い街並み」( 2 p3参照)を創出しました。また、防犯まちづくりの取り組みについては、全国でも 4 地区、新規開発地区としては唯一、警察庁による「重点地区」指定( 3 p4参照)を受けています。

2011年1月から本格化する住宅建設のうち、地区のほぼ中央約 1.9haの保留地におけるマンション事業は、まちづくり全体の中でも最初の大規模プロジェクトとなります。これは2011年1月2日に三菱地所(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、藤和不動産(株)の 3 社が統合して誕生する新会社「三菱地所レジデンス(株)」が全 721 戸(予定)のマンションを建設するもので、ゲストルームやパーティールームなど豊富な共用施設とともに、隣接する近隣公園などと調和するデザインを計画しています。

また、当組合は2011年春にオープン予定の三菱地所レジデンス(株)マンションギャラリーに併設して、まちの PR 拠点となる「(仮称)奏の杜ギャラリー」を設置し、映像や展示物等でまちづくりの現況や将来像を分かりやすく説明しながら、各種の取り組みに対する理解促進を図っていく予定です。

**このリリースは 11 月 29 日に千葉県政記者クラブ、千葉県経済記者会、船橋市新聞記者会で資料配布いたしました。**

【この件に関するお問合せ先】

習志野市 JR 津田沼駅南口土地区画整理組合 業務代行事務所(株式会社フジタ)

担当: 鑑谷(かぎや)、柴田 TEL 047-493-5961 FAX 047-493-5962

〒275-0026 千葉県習志野市谷津 7-4-38 <http://www.kanadenomori.jp> (12/1 オープン)

## 参考資料

### <まちのイメージ>

下記スケッチは想定イメージであり、実際の計画とは異なります



戸建て住宅地のイメージ

通過交通を排除する道路網計画、視覚的効果で車のスピードを抑制する工夫を施した路面整備等によって安全な街区をつくります。高いレベルで統一感のある、緑豊かでゆとりのある環境共生型の住宅地形成を目指します。



幹線道路沿道のイメージ

植栽帯により車道と歩道を明確に分離し、歩道幅員を大きくとって安全性を確保するとともに、緑豊かな環境整備を図ります。沿道では中高層住宅の1階部分や単独の立地も含めて、店舗等の配置を許容・促進して、にぎわいのある空間を形成します。



16mプロムナードのイメージ

区域中央の歩行者専用道路。幅員を16m確保して、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより市民の憩いの場を提供します。



複合型サービス地のイメージ

JR津田沼駅の最寄のゾーンに、地域の玄関口にふさわしい“シンボル性”と“賑わい性”を兼ね備えた複合的な機能集積を図り、「文化都市の顔づくり」を目指します。

### <「まちづくり」から「まち育て」へ>

#### ～地域の価値を維持・向上させるための主な取り組み～

##### 申出による集約換地<sup>1</sup>

当地区においては、約250名という多数の地権者が存在しますが、あらかじめ土地活用の大まかな方針を決めたうえでその方針に相応しい場所（ゾーニング）を申し出ただき、その申出に従って換地設計を行うこととしました。これを「申出による集約換地」と呼びますが、施行地区全体でこの方式を採用している例はほとんどありません。（通常の方式では、事業施行前のそれぞれの位置に照応する場所に換地を定めることになっており、これを「原位置換地」といいます）

この手法を用い、小規模な土地をまとめて大街区化を図ることにより、大きな建物と広いオープンスペースを有する、効率的・効果的な土地活用を図ることが可能になります。本事業では、地区の中心に位置する街区を「共同で土地活用を行う街区」と位置づけて大街区化を図り、そこへの参画を希望した地権者の土地を集約することで、「魅力ある街の核づくり」と「地権者の長期・安定的な土地活用」の実現を目指しています。

## グレードの高い公共空間の整備

土地区画整理事業により整備する道路・公園は、街全体のデザインコンセプトに基づき、舗装のデザインや植栽、照明の計画、サインやストリートファニチャー・遊具の設置など、景観形成における先導的な役割を担うものとして、質の高い施設整備を実施しています。

### 幹線道路

#### 都市計画道路 3.4.19 号線

JR 津田沼駅から谷津干潟、海浜へと続く道であることから「海浜へ誘うみち」をテーマとし、歩道の舗装携帯及び植栽を施すツリーサークルにおいて「波打ち際」を表現しています。

#### 都市計画道路 3.4.8 号線

JR 津田沼駅から船取線へ抜け、都心に向かう道であることから「はばたきのみち」をテーマとし、緩やかな傾斜と広がりを感じさせる眺望を持つ空間を生かして直立型の街路樹(ケヤキ)を整備することで「未来に向かっての発展」を表現します。

#### 市道 00-101 号線

谷津小学校から第一中学校を経て中野木交差点に向かい、既存の住宅地に接する道路であることから「地域文化の香るみち」をテーマとし、通学路としての利用頻度の高さも考慮して入学期の春を彩る街路樹(サクラ)を整備します。

### ループ状道路

地区の北・中央・東ブロックを環状に結ぶ道路は、散歩やジョギング利用に適した質の高い空間を目指し、1年を通して様々な樹木、花木を楽しめる、緑豊かな散歩道として整備します。

#### 16m プロムナード

まちの骨格、地区の重要な資産として中央に整備する歩行者専用道路は、幅員を 16m 確保し、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより住民の憩いの場を提供します。

### イメージハンブ

交差点部の舗装形態を変え、視覚的な効果によって、区画道路の歩行者の安全性や住宅地としての領域性を確保するものですが、そのデザインには「海の波」「畑の畝」あるいは“音楽のまち”からイメージされる「五線譜」といったモチーフを採用し、当地区の特性を表現します。

### 照明計画

照明デザイナーとして国内の第一人者である内原智史氏を設計監修に迎え、質の高い夜間の光環境に加えて、歩道照明・車道照明・街路照明・防犯灯の灯具そのものも洗練されたデザインとなるよう計画しています。

### サイン計画

掲示板や案内板、道案内といった情報提供を行うサインについては、「やさしい」「たのしい」「力強い」をコンセプトにまちの魅力アップ(差別化)に貢献するようなデザインを目指しています。

街区公園 近隣公園(約 2.2ha)は習志野市の事業で平成 24 年度以降建設予定

街区公園(約 0.2ha × 2箇所)は、公園としての機能を充足しながら、「空」や「風」をテーマとして居住者が共有の“庭”と感じられるような施設として整備します。

## 緑豊かな街並み景観形成 2

### 電柱の無い街並み

公共空間における特筆すべき取り組みとして、当地区は 35ha 全域において電線類の地中化、つまり電柱の無い街並み形成を行うこととしています。景観の阻害要因、あるいは震災・火災時に被害を拡大させる要因を排除するため、電線類の地中化は大変有効ですが、土地区画整理事業という手法を用いた開発で、これだけの規模で実施するのはあまり例がありません。

### 環境緑地の整備

民有地(宅地)においては、宅地内の道路より 50cm 又は 1m の部分を環境緑地として整備することを義務付け、この植栽を組合事業にて当初より一体的に整備することにしています。

これにより統一感のある緑豊かな街並みを実現するとともに、まちの完成以降もこの街並みを維持するために、環境緑地を共同で維持管理する方向で仕組みづくりを進めています。

### 景観形成ガイドラインの制定

法律に基づく地区計画の制定と合わせて、「景観形成ガイドライン」という、建物をつくる際の自主ルールを地区ごとに制定し、建物の屋根や外壁の色彩、駐車スペースの配置、広告物サインなどに関するルールを制定すると同時に、建築確認前に組合がチェック・指導する仕組みを運用開始しています。

### タウンセキュリティ(防犯)の装備と仕組みづくり 3

日常生活の中でお互いに思いやり見守りあうことで、犯罪や事故のない安全で安心なまちを目指します。  
公共空間における施策の一例として、住民の見守りを補完するために地区内の要所に組合事業にて防犯カメラを設置します。

その他、民有地での取り組み、まちづくりという視点からの取り組みとして、地区内で建物をつくる際の指針となる「防犯環境設計マニュアル」、及び防犯パトロールをはじめとする地域コミュニティ活動を促進させるための「防犯まちづくり活動計画」の策定を進めています。

独立行政法人建築研究所の協力を仰ぎ、すでに県警・習志野警察署・習志野市役所・居住者・地権者の代表による検討組織を立ち上げて継続的に検討を進めており、防犯まちづくりに関して警察庁による「重点地区」指定も受けています。これは、全国でも4地区、まだ住民のいない新規開発地区としては唯一の指定ということで注目されています。

### 環境への配慮

環境・防災に関する取り組みでは、地球環境への貢献ということで、「環境性能自主評価」の実施、習志野市と官民のルールとなる「環境配慮マニュアル」の制定、及び各種環境配慮施策(ピオトープの整備、自然エネルギーの利用促進等)の導入の検討を進めています。

今後は、これらの環境配慮施策を、費用対効果を測りながら組合事業に組み入れていくとともに、市の事業である近隣公園においても環境施策が導入されるよう働きかけていきます。

### エリアマネジメント体制によるコミュニティ形成

コミュニティ形成に関する取り組みとして、将来のまちの維持管理体制、すなわちエリアマネジメント体制を新住民が住み始めるより前の段階より構築することを目指しています。

現在の地権者による区画整理組合解散後も「環境緑地」「防犯カメラ」等の共有財産については、維持管理・運営をしていくため、エリアマネジメント組織を設立し、組合の組織を承継して共有財産の維持管理業務を行うとともに、「景観形成ガイドライン」その他のマニュアル等まちのルールの管理・運用、さらには通常の自治会活動に加えて、情報発信やホームページの運用、イベント開催などのコミュニティ形成に関わる活動を行っていく仕組みを検討しています。

このエリアマネジメント組織は35ha全体を対象地区として、この地区内の地権者・居住者・事業者すなわち当地区の関係者全てを構成員とするものです。

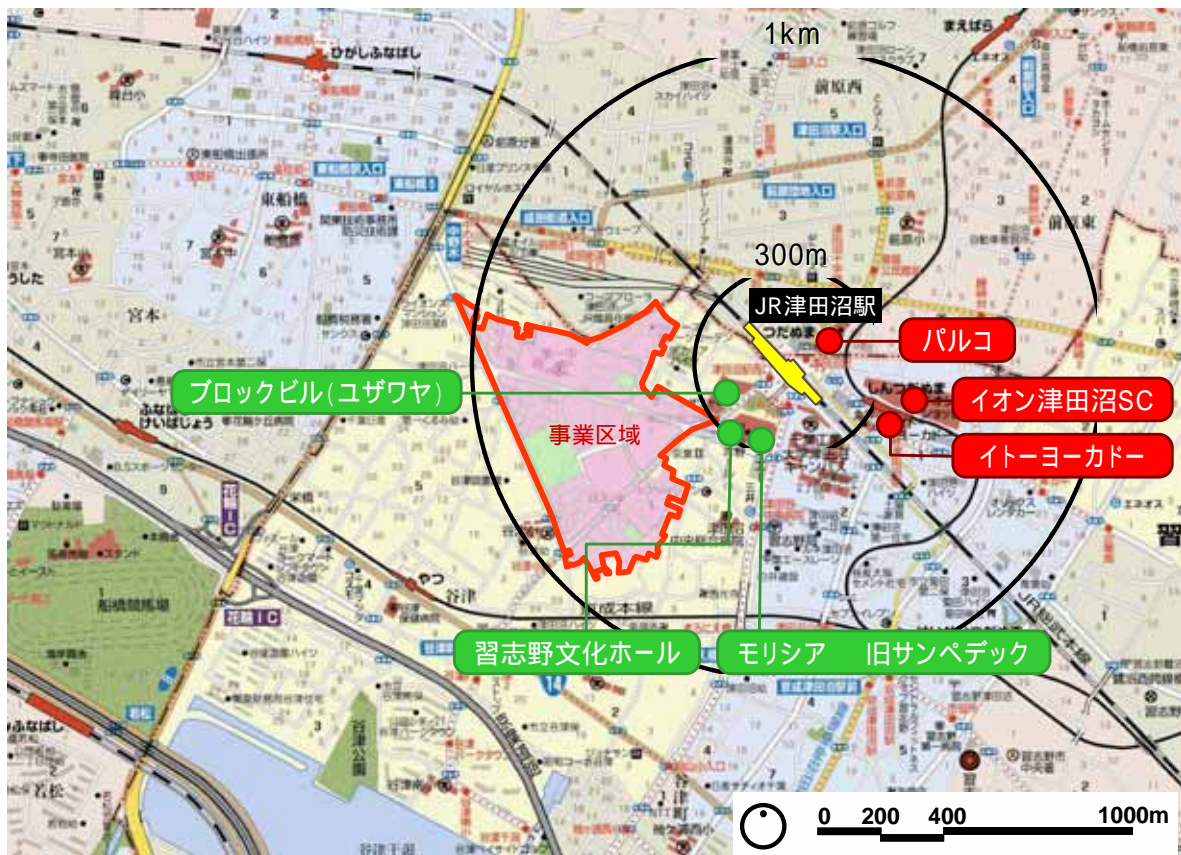
## < 事業概要 >

事業の名称	習志野都市計画事業 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業		
施行者の名称	習志野市 JR 津田沼駅南口土地区画整理組合		
施行地区面積	約 35 ha		
施行期間	平成 19 年度～平成 26 年度		
計画人口	約 7,000 人		
事業スケジュール	平成 19 年 7 月 27 日	組合設立認可	
平成 22 年度以降は予定	平成 20 年度	基盤整備工事本格着工	
	平成 21 年 3 月 28 日	仮換地指定	
	平成 22 年度～	順次使用収益開始	
	平成 24 年度	まちびらき	
	平成 25 年度	基盤整備工事完了	換地処分
	平成 26 年度	組合解散	
業務代行者	株式会社フジタ 東京支店		

以上

別紙資料

< JR 津田沼駅周辺と計画地 >



< 土地利用計画図 >

