

新鎌ヶ谷地区

個別利用街区 街並みイメージ



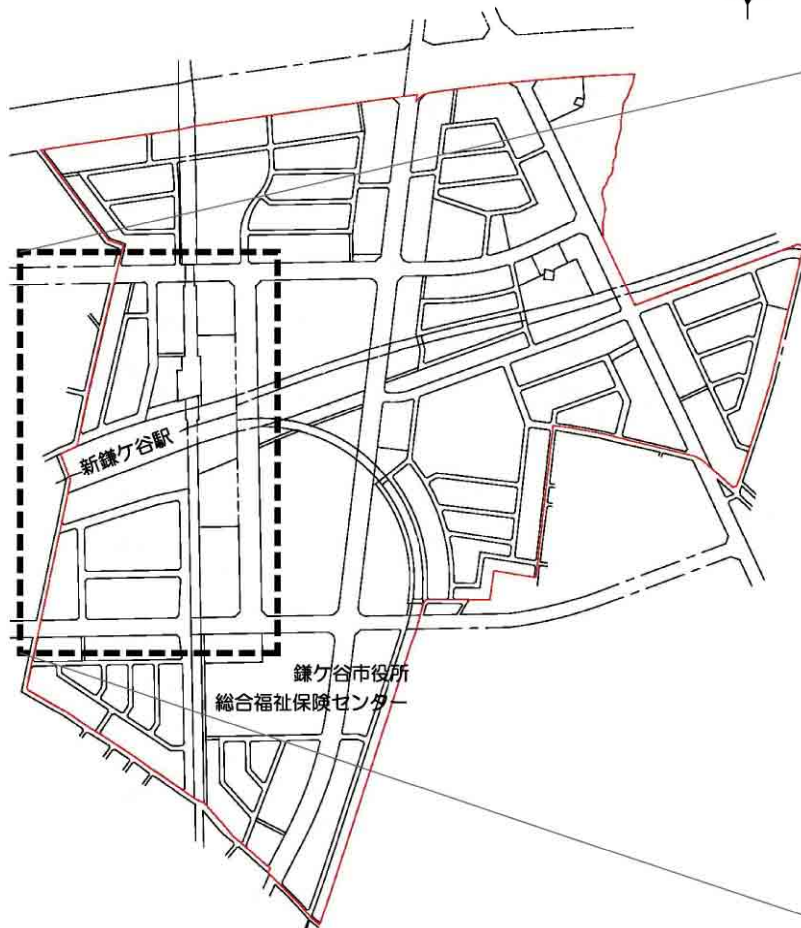
鎌ヶ谷市

街並みイメージの考え方

個別利用街区については、これから、各地権者の皆様によって新しい街並みが形成される場所です。街の魅力を高めるためには、街区単位、通り単位で街のイメージを持ち、土地利用や景観づくりの方向性を共有することが有効です。

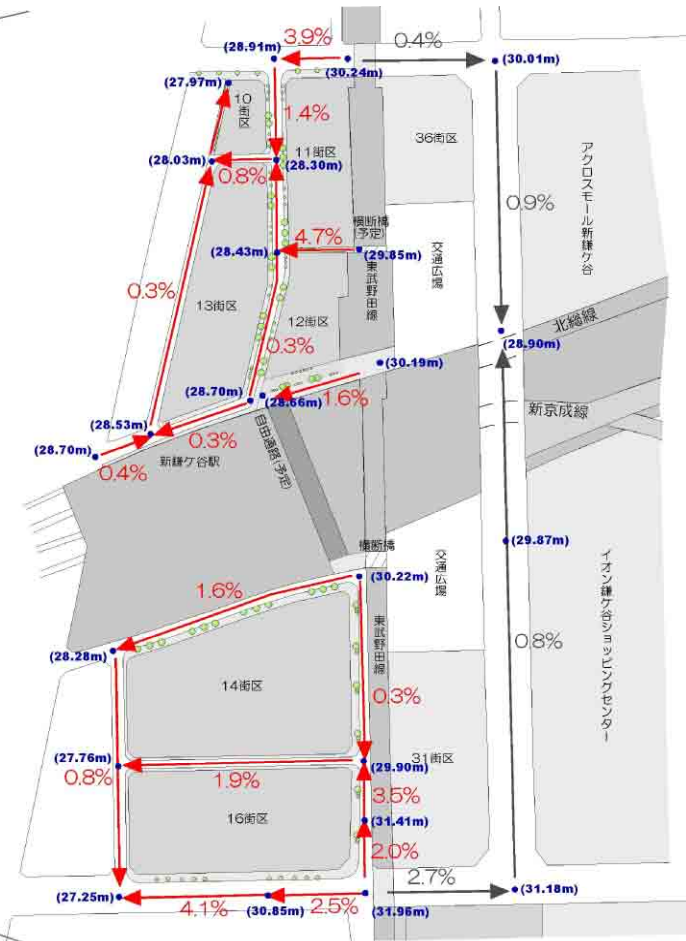
そこで、市と新鎌ヶ谷地区の地権者組織である新鎌ヶ谷地区まちづくり懇談会運営委員会では、H15年に市と都市再生機構により策定した新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針（道路交通広場等公共施設の整備方針）をふまえ、通りごとの土地利用・景観イメージの方向性の検討を行い、この街並みイメージを作成しました。新鎌ヶ谷地区を魅力あるまちとするため、ぜひこの街並みイメージを各地権者の皆様の土地活用、街並みづくりの参考として活用して頂きたいと考えています。

新鎌ヶ谷地区



参考：地区の道路勾配

個別利用街区は下図に示すとおり、道路勾配が設けられます。概ね、新鎌ヶ谷駅に向かって高くなっています。（矢印の向きが下り方向を表し、併記する数字は勾配を示します。また、青色点及び青数字は標高を示します。）



街並みイメージを作成した10路線



⑤ 歩行者専用道路沿い



③ 駅北西南北道路



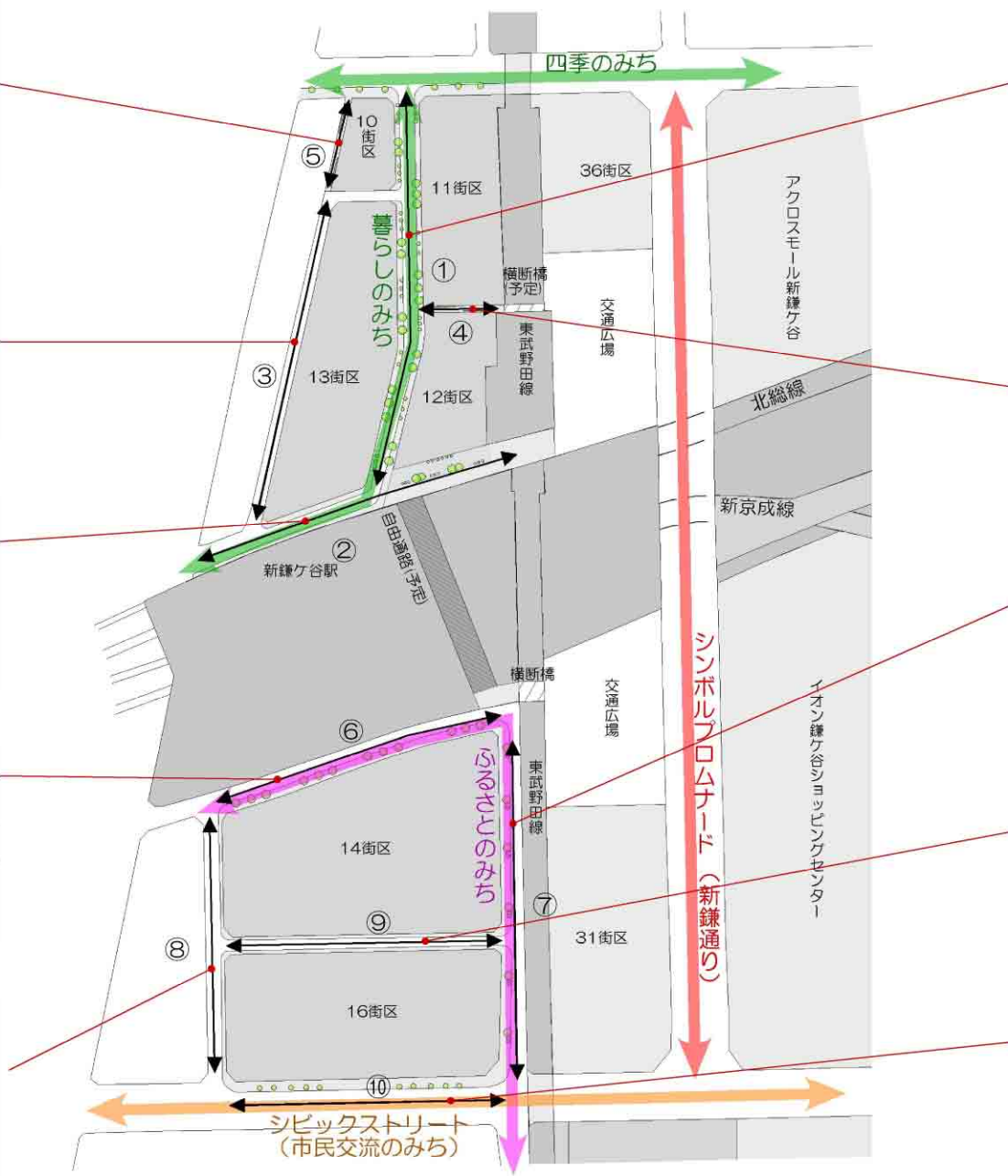
② 駅北鉄道沿い



⑥ ふるさとのみち



⑧ 駅南西南北道路



① 暮らしのみち



④ 歩行者専用道路沿い



⑦ ふるさとのみち



⑨ 駅南東西道路



⑩ シビックストリート (市民交流のみち)

① 暮らしのみち



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針（H15年市と都市再生機構により策定）をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

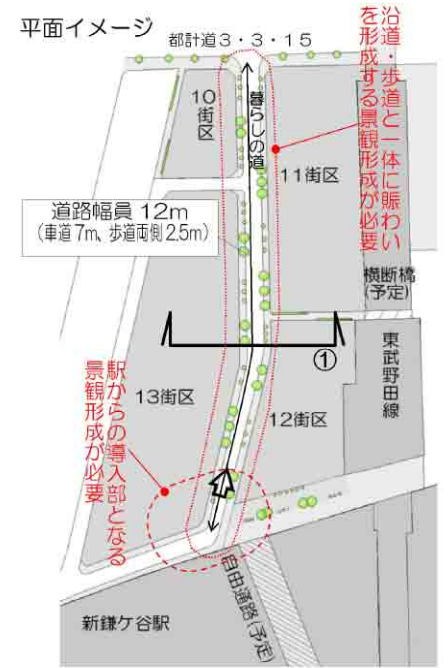
- 【暮らしのみち 基本方針】** 新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針より
- ・日々の暮らしを支える生活街路として界限性のある街並み形成を図る路地、カジュアル、人情、Rambling（とりとめのないおしゃべり）
 - 建築条件概要**
 - ・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員12mであるため、概ね5～6階建て（高さ20m）の建築が可能。
 - 開発動向及び景観上の課題**
 - ・新鎌ヶ谷駅南北自由通路のつながる道であり、東武野田線西側の商業地域のメイン道路となる通りです。
 - ・7mの双方向車道と2.5m幅員の両側歩道を活かし、賑わいを演出する景観形成が必要です。

◆にぎわいづくりに重点をおいた土地利用・景観

- ・低層部には店舗等の商業施設を配し、開放的な開口部によりにぎわいを演出します。
- ・建物1階をセットバックすることでオープンカフェの設置や緑化を図るなどの工夫をします。
- ・開放的な開口部と、建物や樹木のライトアップにより、夜間の賑わいを演出します。

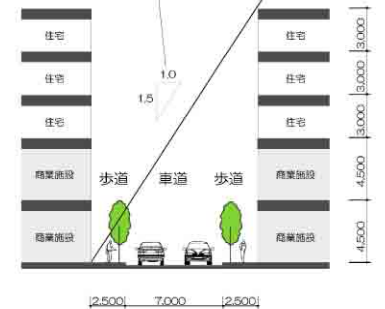
※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

① 平面イメージ

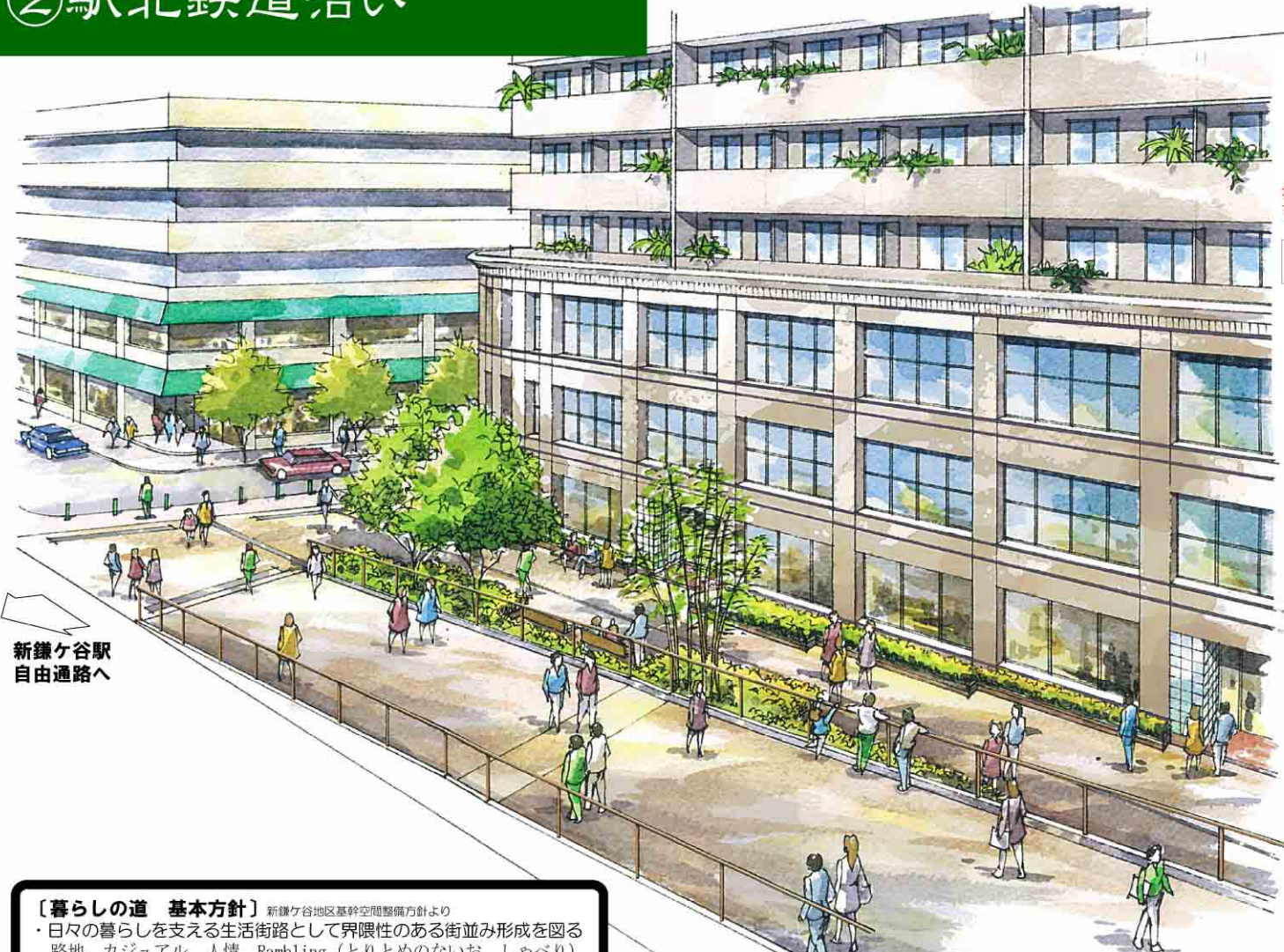


① 断面イメージ

※法律で定められている
道路斜線の勾配
(道路幅の1.5倍の高さまでが建築可能な高さ。他の路線についても同様です。)



② 駅北鉄道沿い



新鎌ヶ谷駅
自由通路へ

【暮らしの道 基本方針】 新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針より

・日々の暮らしを支える生活街路として界隈性のある街並み形成を図る路地、カジュアル、人情、Rambling (とりとめのないおしゃべり)

○建築条件概要

- ・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員12~15mであるため、概ね5~6階建て(高さ20m)の建築が可能
- ・南側は駅舎であり、景観上の支障となる。
- ・自由通路より東側は歩行者専用道路となり車の出入りは制限される。また、歩行者専用道路は東武野田線の駅に向かって上りスロープ及び階段となっている。

○開発動向及び景観上の課題

- ・北総線新鎌ヶ谷高架駅に面する道路空間であり、駅利用客が行き来する通りです。
- ・7mの双方向車道と2.5m幅員の両側歩道を活かし、賑わいを演出する景観形成が必要です
- ・北総線新鎌ヶ谷高架駅舎は、駐輪場等の殺風景な利用にならないように景観演出が必要です。

この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針(H15年市と都市再生機構により策定)をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

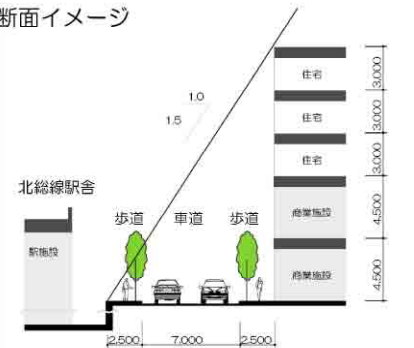
◆にぎわいづくりに重点をおいた土地利用・景観

- ・低層部には店舗等の商業施設を配し、開放的な開口部によりにぎわいを演出します。
- ・高架下空間の景観演出に配慮します。
- ・歩行者専用道路沿いの店舗集積により、ゆっくりと買物を楽しめる空間を創出します。
- ・開放的な開口部と、建物や樹木のライトアップにより、夜間の賑わいを演出します。

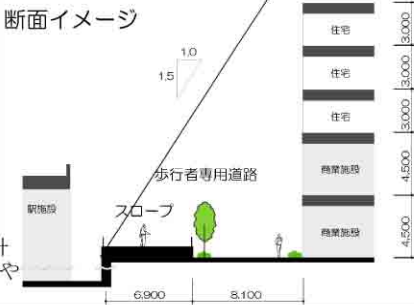
② 平面イメージ



②a 断面イメージ

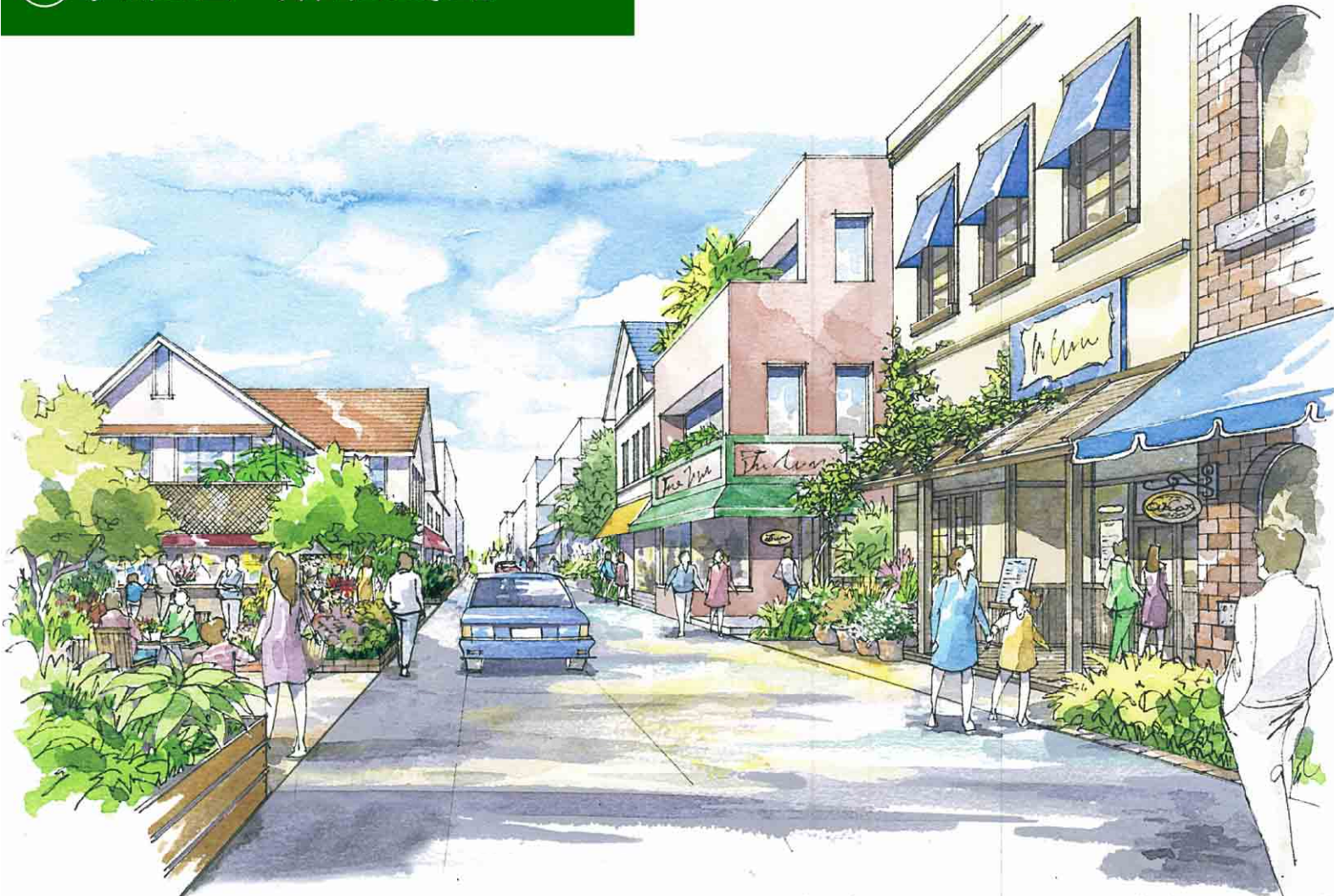


②b 断面イメージ



※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

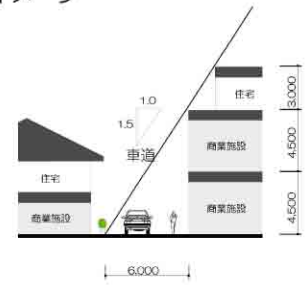
③ 駅北西 南北道路



③ 平面イメージ



③ 断面イメージ



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針(H15年市と都市再生機構により策定)をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

○建築条件概要

- ・道路東側は商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員6mであるため、概ね3～4階建て(高さ10m)の建築が可能
- ・道路西側は住居地域、第一種高度地区、容積率200%、建ぺい率60%前面道路幅員6mであるため、概ね2～3階建て(高さ10m)の建築が可能

○開発動向及び景観上の課題

- ・13街区のサービス動線を確保するとともに、西側の住居地域のアクセス道路として利用される通りです。
- ・道路の東西で用途地域が異なるため、商業系の土地利用によるにぎわいづくりと住居系の落ち着いた住環境を両立させる配慮が必要です。

◆憩いの空間づくりに重点をおいた土地利用・景観

- ・住民や来街者にうらおいと安らぎを与えるために敷地内の緑化を促進します。
- ・店舗等の商業施設の設置の際には、住環境に配慮し業種の選定、デザインの工夫に取り組みます。
- ・住民や来街者の憩いの空間として、敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します。

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

④ 歩行者専用道路沿い



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌谷地区基幹空間整備方針（H15年市と都市再生機構により策定）をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

○建築条件概要

- ・道路両側が商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員4mであるため、セットバックがない場合、概ね2階建て（高さ6m）の建築が可能

○開発動向及び景観上の課題

- ・幅員4mの歩行者専用道路であり、歩いて楽しい雰囲気演出が必要で。
- ・東武野田線の横断橋に向かって緩やかな上りとなっている。

◆憩いの空間づくりに重点をおいた土地利用・景観

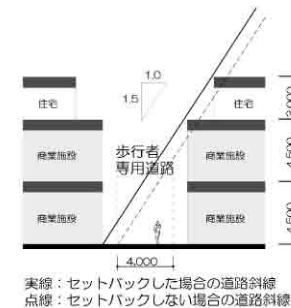
- ・歩いて楽しい雰囲気の横丁、路地風の空間を演出します。
例）境界性を持った隠れ家的な空間を演出
店舗からのあふれ出しによるにぎわい、親近感を演出
- ・住民や来街者の憩いの空間として、敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します。

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

④ 平面イメージ



④ 断面イメージ



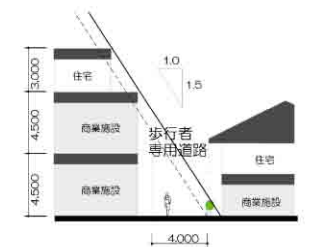
⑤ 歩行者専用道路沿い



⑤ 平面イメージ



⑤ 断面イメージ



実線：セットバックした場合の道路斜線
点線：セットバックしない場合の道路斜線

この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌倉谷地区基幹空間整備方針（H15年市と都市再生機構により策定）をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

○建築条件概要

・西側は住居地域、第一種高度地区、容積率200%、建ぺい率60%、前面道路幅員4mであるため、セットバックし、2～3階建て（高さ10m）の建築が可能

○開発動向及び景観上の課題

・幅員4mの歩行者専用道路であり、歩いて楽しい雰囲気の出発が必要。
・道路の東西で用途地域が異なるため、商業系の土地利用によるにぎわいづくりと、住居系の落ち着いた住環境を両立させる配慮が必要。

◆憩いの空間づくりに重点をおいた土地利用・景観

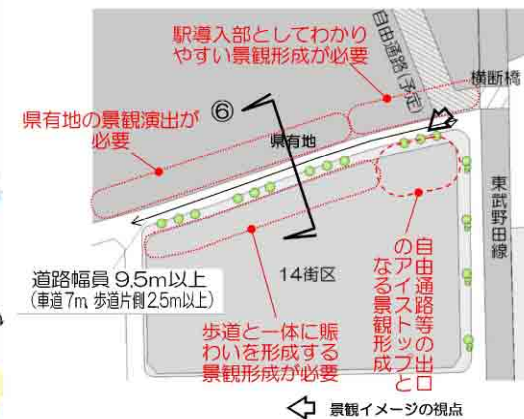
- ・歩いて楽しい雰囲気の横丁、路地風の空間を演出します。
例) 界限性を持った隠れ家的な空間を演出
店舗からのあふれ出しによるにぎわい、親近感を演出
- ・住民や来街者の憩いの空間として、敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します。

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

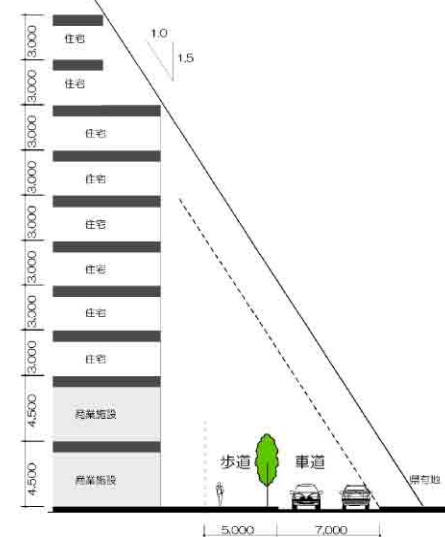
⑥ ふるさとのみち



⑥ 平面イメージ



⑥ 断面イメージ



実線：セットバックした場合の道路斜線
点線：セットバックしない場合の道路斜線

【ふるさとのみち 基本方針】 新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針より
 ・鎌ヶ谷市の新たなふるさとのみちとして、地域に密着した街並み形成を図る
 生活サポート、環境共生、移りゆく風景

○建築条件概要

・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員12mであるため、概ね5～6階建て（高さ20m）の建築が可能（大街区区であるため、セットバックによって10階建て程度の建築も可能）

○開発動向及び景観上の課題

・新京成線新鎌ヶ谷高架駅に面する道路空間であり、駅の利用客が毎日行き来する通りです。駅導入部としての景観形成が必要です。
 ・7mの双方向車道と5m幅員の片側歩道を活かし、賑わいを演出する景観形成が必要です。
 ・駅に向かって緩やかな上りになっている。

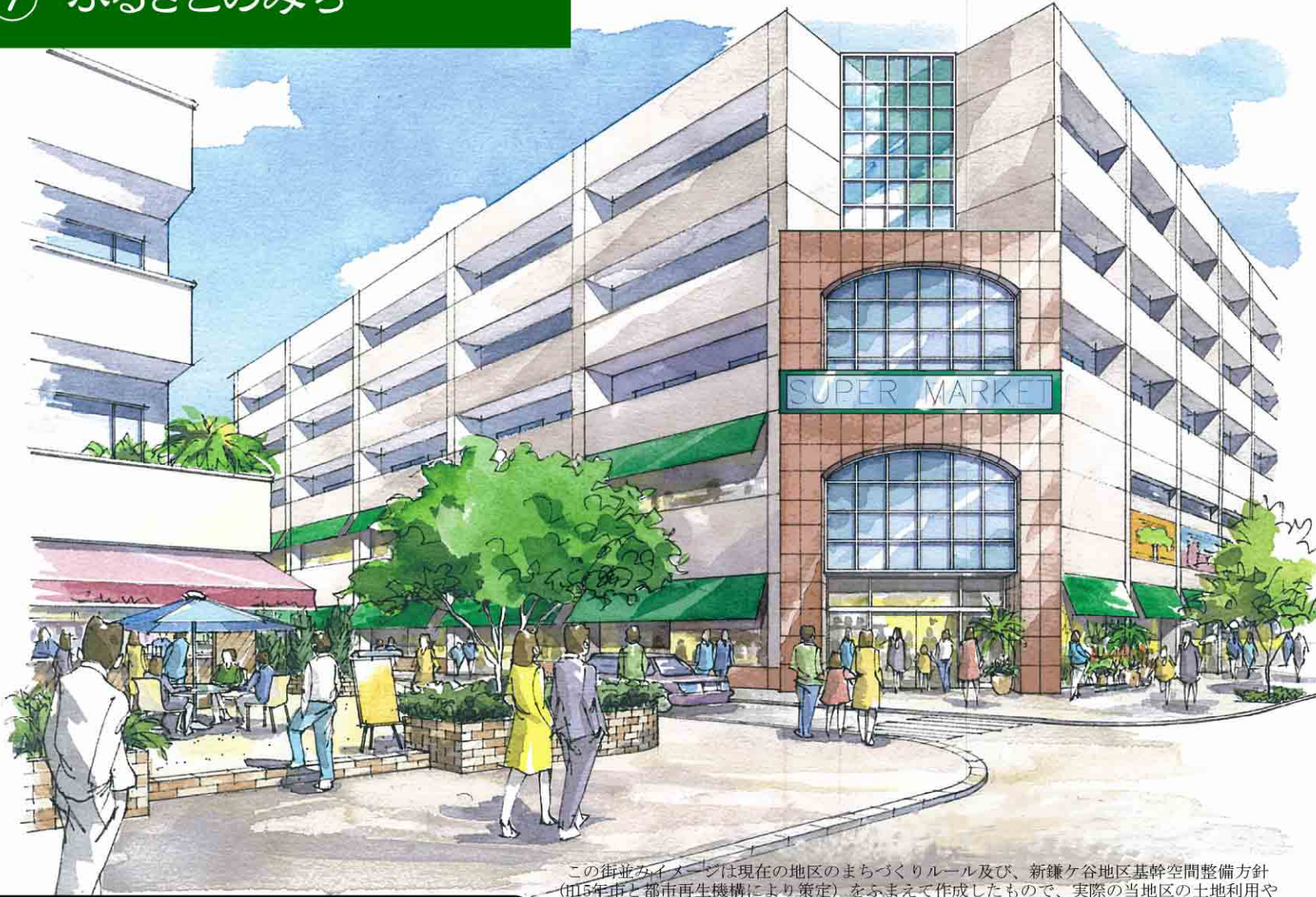
この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針（H15年市と都市再生機構により策定）をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

◆にぎわいづくりに重点をおいた土地利用・景観

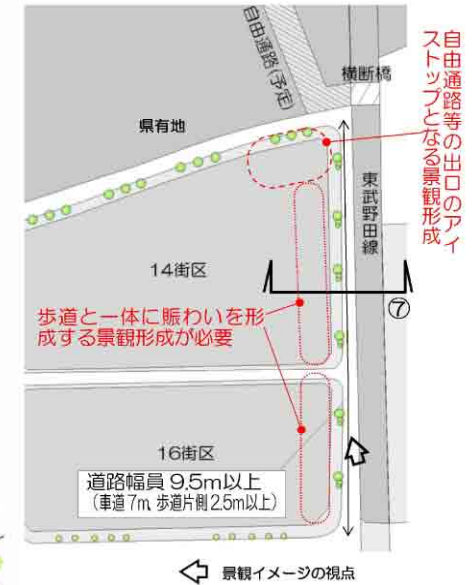
- ・低層部には店舗等の商業施設を配し、開放的な開口部によりにぎわいを演出します。
- ・まとまった敷地での開発等により、5m歩道と一体で開放感を演出する公開空地の確保を工夫します。（※駅北鉄道沿いの地区との差別化について要検討）
- ・開放的な開口部と、建物や樹木のライトアップにより、夜間の賑わいを演出します。
- ・病院へのアクセス道路となることから、憩いの空間として敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
 また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

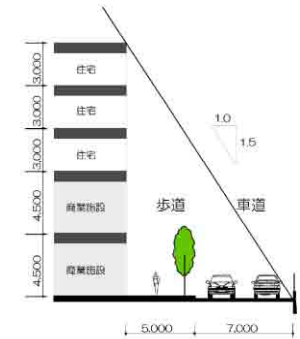
⑦ ふるさとのみち



⑦ 平面イメージ



⑦ 断面イメージ



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針(旧15年市と都市再生機構により策定)をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

【ふるさとのみち 基本方針】

新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針より

- ・鎌ヶ谷市の新たなふるさとのみちとして、地域に密着した街並み形成を図る
- ・生活サポート、環境共生、移りゆく風景

○建築条件概要

- ・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員12mであるため、概ね5~6階建て(高さ20m)の建築が可能(大街区であるため、セットバックによって10階建て程度の建築も可能)

○開発動向及び景観上の課題

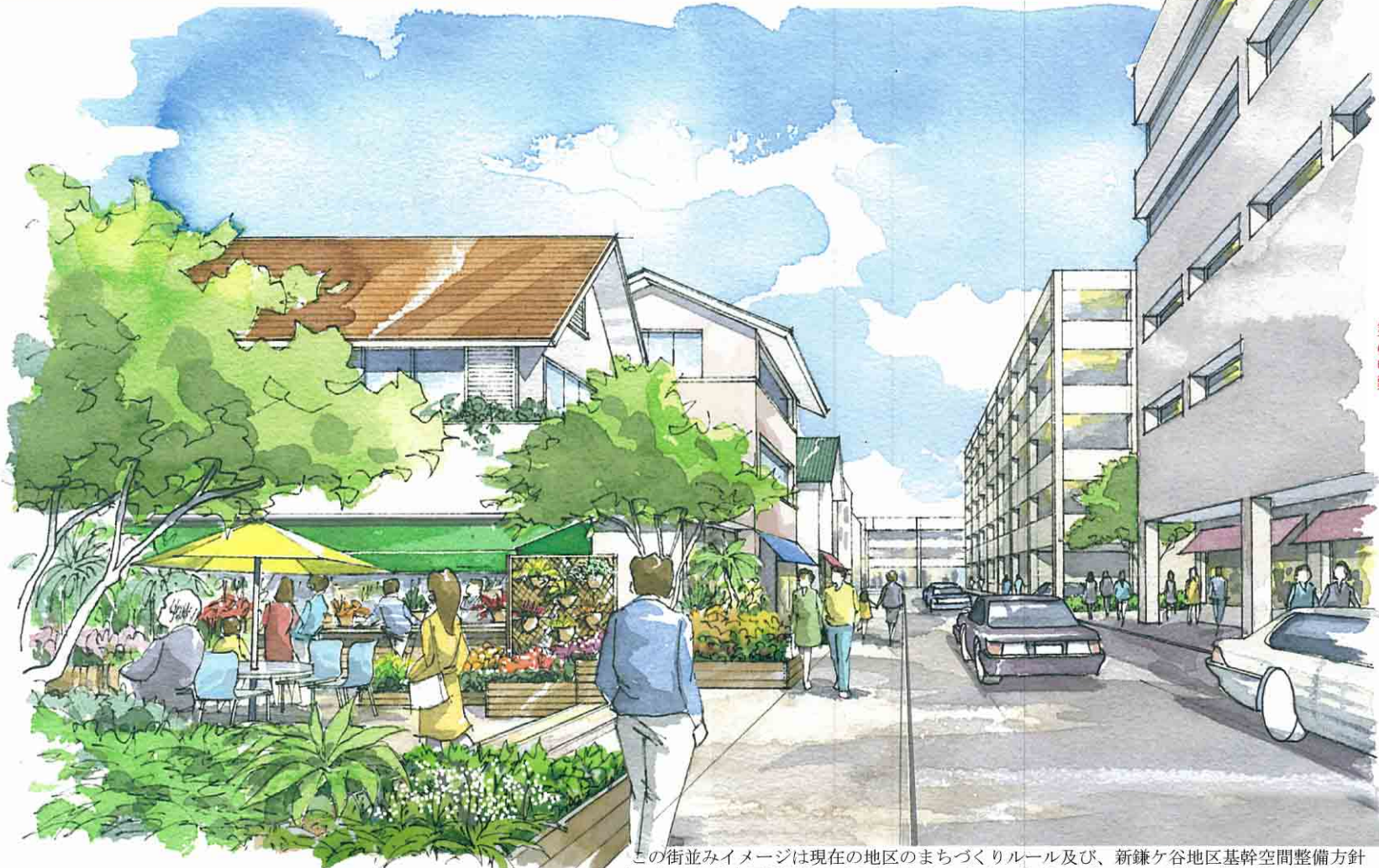
- ・7mの双方向車道と5m幅員の片側歩道を活かし、賑わいを演出する景観形成が必要です。
- ・16街区脇の道路は、駅に向かって緩やかな下りになっている。

◆にぎわいづくりに重点をおいた土地利用・景観

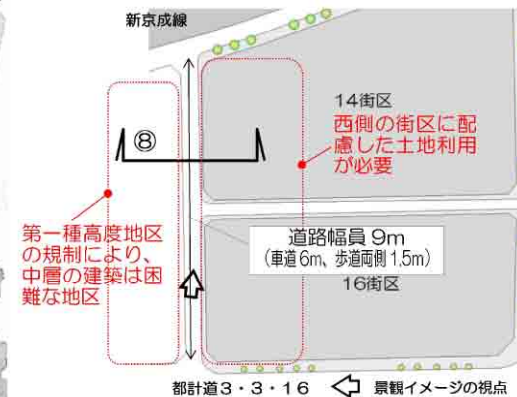
- ・低層部には店舗等の商業施設を配し、開放的な開口部によりにぎわいを演出します。
- ・まとまった敷地での開発等により、5m歩道と一体で開放感を演出する公開空地の確保を工夫します。(※駅北鉄道沿いの地区との差別化について要検討)
- ・開放的な開口部と、建物や樹木のライトアップにより、夜間の賑わいを演出します。
- ・病院へのアクセス道路となることから、憩いの空間として敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

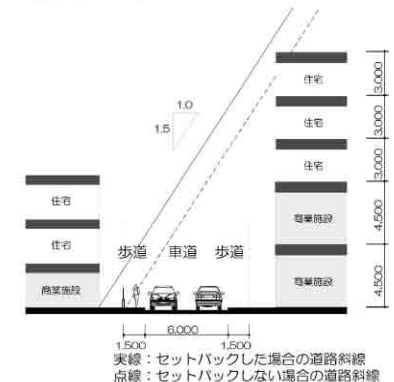
⑧ 駅南西 南北道路



⑧ 平面イメージ



⑧ 断面イメージ



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針（H15年市と都市再生機構により策定）をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

○建築条件概要

- ・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、道路東側は商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員9mであるため、概ね4～5階建て（高さ15m）の建築が可能（大街区であるため、セットバックによって10階建て程度の建築も可能）
- ・道路西側は住居地域、第一種高度地区、容積率200%、建ぺい率60%、前面道路幅員9mであるため、概ね2～3階建て（高さ10m）の建築が可能

○開発動向及び景観上の課題

- ・病院へのアクセス道路として利用される通りです。
- ・道路の東西で用途地域が異なるため、商業系の土地利用によるにぎわいづくりと住居系の落ち着いた住環境を両立させる配慮が必要です。

◆憩いの空間づくりに重点をおいた土地利用・景観

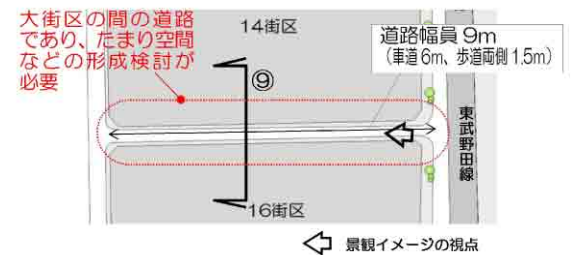
- ・住民や来街者にうらおいと安らぎを与えるために敷地内の緑化を促進します。
- ・店舗等の商業施設の設置の際には、住環境や病院へのアクセス道路となることに配慮し業種の選定、デザインの工夫に取組みます。
- ・病院へのアクセス道路となることから、憩いの空間として敷地内の一部にベンチなどの設置を工夫します

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

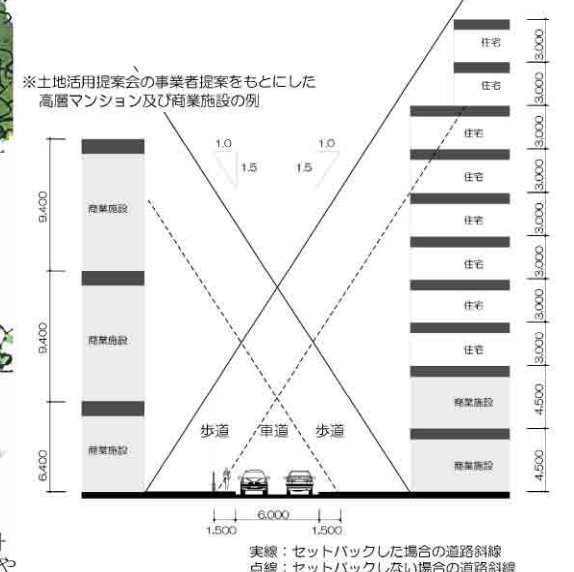
⑨ 駅南 東西道路



⑨ 平面イメージ



⑨ 断面イメージ



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針(H15年市と都市再生機構により策定)をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

○建築条件概要

- ・商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員9mであるため、概ね4~5階建て(高さ15m)の建築が可能(大街区であるため、セットバックによって10階建て程度の建築も可能)

○開発動向及び景観上の課題

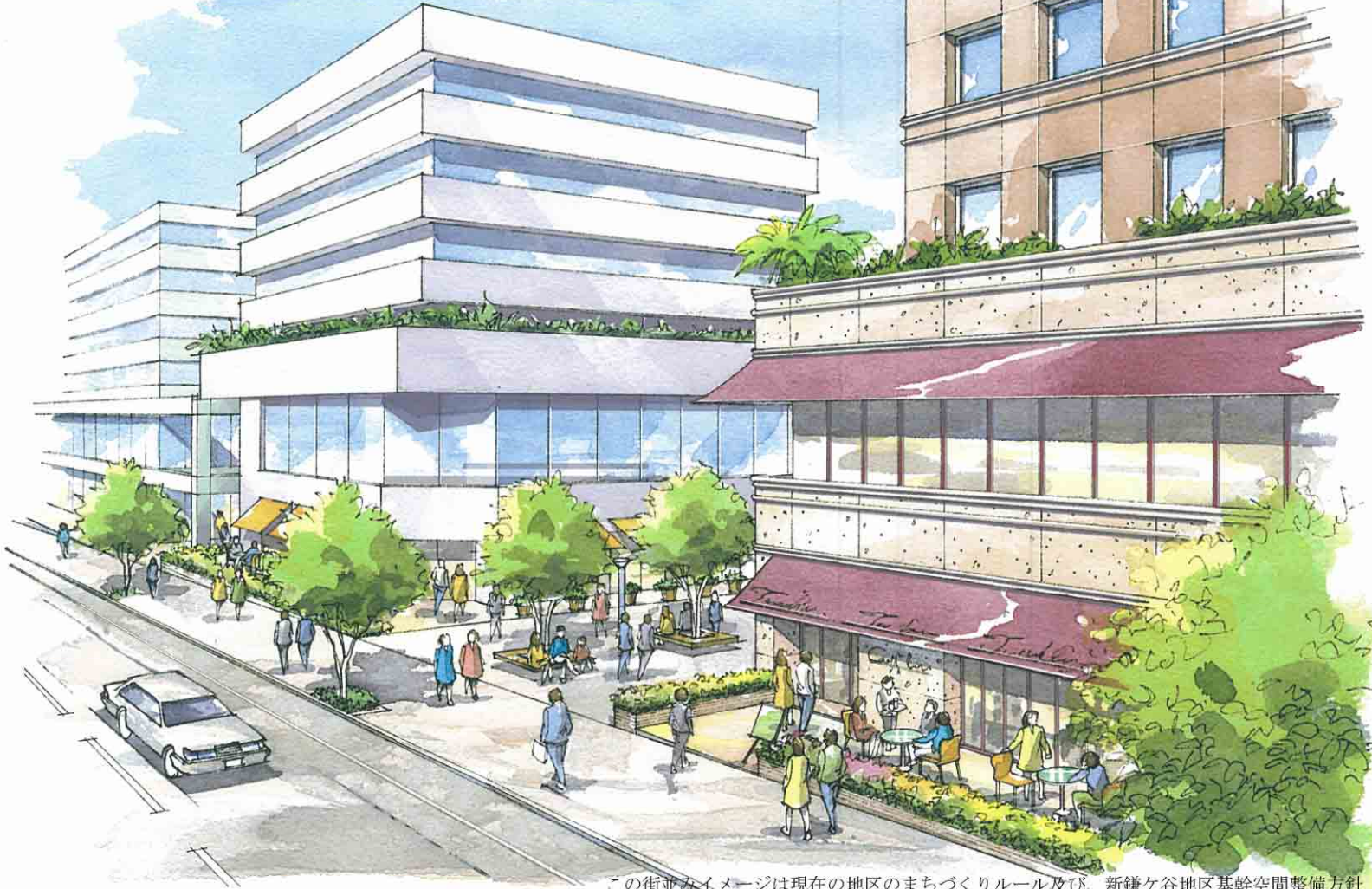
- ・14街区及び16街区の大街区に挟まれた道路であり、両街区のサービス動線として利用されることが考えられる通りです。
- ・一方で、駅からとの関係を考えると、街区内に通り抜け通りやたまり空間など遊びの空間を設けることが必要と考えられます。
- ・東武野田線に向かって、緩やかな上りとなっています。

◆憩いの空間づくりに重点をおいた土地利用・景観

- ・住民や来街者にうるおいと安らぎを与えるために敷地内の緑化を促進します。
 - ・歩いて楽しい雰囲気を演出し、裏通りとしての特徴を持たせます。
- (例) 境界性を持った隠れ家的な空間を演出
歩行者のたまり空間として敷地内の一部に空地を設け、オープンカフェやベンチの設置を工夫

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

⑩ シビックストリート



この街並みイメージは現在の地区のまちづくりルール及び、新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針(旧15年市と都市再生機構により策定)をふまえて作成したもので、実際の当地区の土地利用や建築の計画ではありません。あくまでも土地活用の際の参考にしていただく為のものです。

【シビックストリート基本方針】 新鎌ヶ谷地区基幹空間整備方針より
 ・清楚で気品を備えるとともにまちの誇りが感じられる街並み形成
 知的、清楚、イベント性、風格、気品、ホスピタリティ、市民参加

○建築条件概要

・16街区は商業地域、防火地域、容積率400%、建ぺい率80%、前面道路幅員22mであるため、10階建て以上の建築が可能(航空法による高さ制限より、海拔75m以下(当地区の地盤レベル30m程度のため、建築高さは45m程度まで))

○開発動向及び景観上の課題

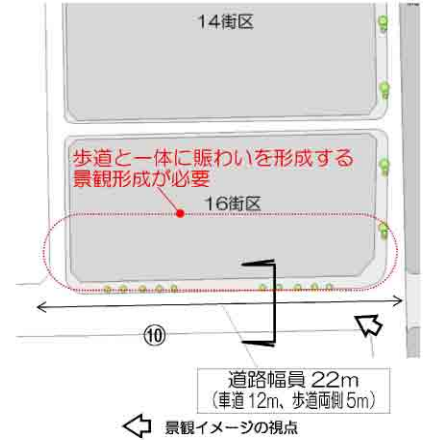
・5m幅員の歩道を活かし、賑わいを演出する景観形成が必要です。
 ・東武野田線に向かって、緩やかなり坂となっています。

◆にぎわいづくりに重点をおいた土地利用・景観

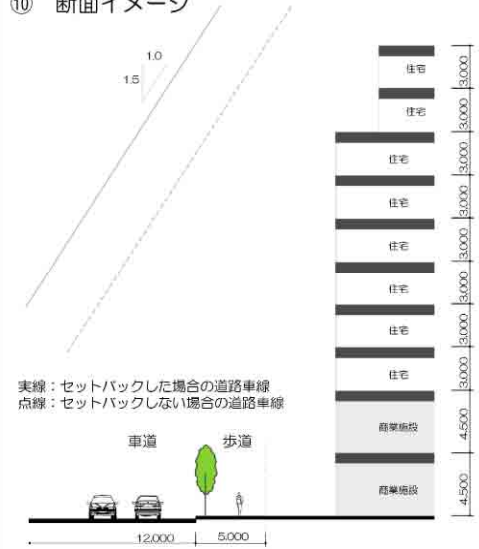
- ・地区の幹線道路沿道として、低層部には店舗等の設置により、賑わいを演出します。
- ・街路樹の緑と敷地内緑化により、歩いて楽しい沿道の雰囲気を演出します。

※ 実際の土地利用に際しては電柱及び電線が設置されます。
 また、道路等や街路樹・植え込みについては変更の可能性があります。

⑩ 平面イメージ



⑩ 断面イメージ



「個別利用街区 街並みイメージ」に関するお問い合わせは……

鎌ヶ谷市都市建設部都市整備課まちづくり室

千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号 TEL：047（445）1141 FAX：047（445）1400