

三井不動産レジデンシャル株式会社
野村不動産株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
伊藤忠都市開発株式会社
東方地所株式会社
株式会社富士見地所
袖ヶ浦興業株式会社

首都圏最大級^{※1}のミクストユースの街づくり
『(仮称)幕張ベイタワーズプロジェクト』が始動
1万人が暮らす“ライフ・イノベーション・タウン”へ

～分譲住宅『(仮称)幕張 B-7 街区タワー&レジデンス』2017年11月下旬に販売開始予定～

三井不動産レジデンシャル株式会社、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、東方地所株式会社、株式会社富士見地所、袖ヶ浦興業株式会社の7社は、千葉市幕張新都心最後の大規模住宅地区となる「幕張新都心若葉住宅地区」（以下、幕張若葉地区）において、住宅に加えオフィス・商業をはじめとする複合機能を備えたミクストユースの街づくり『(仮称)幕張ベイタワーズプロジェクト』を始動いたします。

本プロジェクトは、10年以上^{※2}に渡って、総面積17万5,809㎡の8区画に約4,500戸^{※3}の住宅機能を整備し、約1万人^{※4}が暮らす街を開発するものです。複合機能やICTの活用による次世代生活インフラをもとに、多様化するライフスタイルに対応した、未来志向の新しい暮らし方を提案・応援する“ライフ・イノベーション・タウン”を目指します。なお、分譲住宅事業の第1弾として『(仮称)幕張 B-7 街区タワー&レジデンス』の販売を2017年11月下旬に予定しています。

<本プロジェクトの主な特長>

- ① 「全米一住みたい街」ポートランドをモデルにした、新しい“豊かさ”を実現する街づくり
- ② ミクストユースの街づくりによる「街の賑わい」醸成
- ③ 「全米一の設計事務所」が提案する、地域特性を活かした「コミュニティ形成」を促す街づくり
- ④ 国家戦略特区としてドローン活用などの「次世代の生活インフラ」構築の推進



マスタープランに基づく街並みイメージ^{※5}

※1 開発総面積17万5,809㎡(1995年以降に販売された分譲マンションの敷地面積では首都圏1都3県で最大です。対象期間1995年～2016年12月15日までのMRC調査・捕捉分に基づく分譲マンションデータによるものです。(2017年MDM1月号)データ資料:(有)エム・アール・シー 2017年2月現在)

※2 幕張若葉地区事業計画概要に基づく最終街区の竣工は、2029年春を予定しています。(事業期間:2016年11月～2029年春(予定))

※3 幕張若葉地区事業計画概要に基づく計画戸数です。

※4 幕張若葉地区・文教地区未利用地マスタープラン(以下、千葉県マスタープラン)による計画人口です。

※5 本イメージは千葉県マスタープラン及び事業者作成の幕張若葉地区「デザインガイドライン」(以下、デザインガイドライン)をもとに作成した街並みイメージです。

① 「全米一住みたい街」ポートランドをモデルにした、新しい“豊かさ”を実現する街づくり

『(仮称)幕張ベイ Towers プロジェクト』をどのような街にするか、というコンセプト開発では、「交通の利便性(都心部からのアクセスが良い)」や「身近にある豊かな自然環境」をはじめ、幕張若葉地区と立地条件の共通項が多い、「全米一住みたい街」と言われるオレゴン州ポートランドに着目しました。地域コミュニティや自然への繋がりを重んじるポートランドの暮らし方は、次世代のライフスタイルとして共感を呼び、大都市からの移住者が絶えない街として知られています。

『(仮称)幕張ベイ Towers プロジェクト』は、資産価値(モノ)から生活価値(コト)へのマインド・シフトにより多様化するライフスタイルに対応した、未来志向の新しい暮らし方を提案・応援する“ライフ・イノベーション・タウン”を目指します。

さらに、先進的な取り組みの舞台となる国家戦略特区認定エリアならではの特徴も最大限に活かし、今後10年以上を要する大規模開発として、様々な社会的ニーズに応える街づくりを推進します。

② ミクストユースの街づくりによる「街の賑わい」醸成

『幕張ベイタウン^{※6}』の街づくり開始から約20年、『(仮称)幕張ベイ Towers プロジェクト』では「街の賑わい」というソフト面をさらに充実させるため、2つの主要エリアを計画しています。具体的には、①海浜幕張駅や周辺地区から人々を招き入れる「商業エリア」、②この街の人々が子育て、自己研鑽等できるローカルサービスを充実させ、街の中心となる公園を通じて人々が様々なアクティビティを享受する「コミュニティエリア」。この2つのエリアで職・住・学・遊の各要素が街全体として機能し、多世代交流を可能にする“人が集まる都市”をデザインします。このように、「街の賑わい」つまり活気をもたらすことは、エリアマネジメントにおける価値形成に欠かすことができない要素と位置付けています。

※6 千葉市美浜区打瀬の集合住宅群(1995年より入居開始)を指します。

※7 本イメージは千葉県マスタープラン及びデザインガイドラインをもとに作成した街並みイメージです。



マスタープランに基づく街並みイメージ^{※7}

【街区全体配置図】



※8 計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。

③ 「全米一の設計事務所※9」が提案する、地域特性を活かした「コミュニティ形成」を促す街づくり

コミュニティ形成を後押しして地域の繋がりを深めることを目指し、ポートランドを拠点に同市の街づくりに長年携わってきた設計事務所・ZGF アーキテツ※10を街づくりのコンサルタントとして招聘しました。さらに、街づくりの「デザインガイドライン」を建築家・光井純氏監修のもと制定し、職・住・学・遊の様々な要素が交わり、繋がり、自立的にコミュニティを生み出す舞台となることを目指します。マリンスポーツやフィールドスポーツなどのレジャーが手軽に楽しめ、都心からのアクセスも良い立地だからこそ、住む人・訪れる人にかかわらず、アクティブなライフスタイルに共感する人々が集う街として、人と人が繋がる環境デザインを用いてコミュニティ活性を促します。

※9 2016年度には、アメリカ建築家協会機関誌「ARCHITECT」より“全米で最も優れた設計事務所”に選ばれ（「ビジネス力」、「環境設計力」、「デザイン力」を勘案し総合順位を決定。）、特に「環境設計力」がサブカテゴリーとしても1位を獲得し、高い評価を得ています。
 ※10 ZGF アーキテツは、1942年創業。80年代から環境に優しい居心地の良い街づくりを提案してきました。



ZGF アーキテツ実績
 The Emery:ポートランドのミクストユース・プロジェクト
 ©Eckert&Eckert

④ 国家戦略特区としてドローン宅配などの「次世代の生活インフラ」構築の推進

国家戦略特区に指定されている千葉市は、幕張新都心を中核とする近未来技術を活用した街づくりを目指しており、現在様々な先端技術の実践活用が検討されています。具体的には、本プロジェクトエリア内における生活必需品や医薬品の「ドローン宅配」の検討や、幕張新都心内の公道（車道・歩道）を利用した「自動運転モビリティ」運行サービスなどの実現に向け、様々な分野の英知を結集した官民共同での実証実験を開始しています。



千葉市ドローン宅配分科会風景（千葉市ホームページより）

<参考URL> https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/makuhari/tokku_proposal.html

<『(仮称)幕張ベイタワーズプロジェクト』について>

『(仮称)幕張ベイタワーズプロジェクト』は、『幕張ベイタウン』よりJR京葉線を挟んだ北側にあり、成田空港と東京都心のほぼ中間にあたるため、都内・各空港へのアクセスが良く利便性が高い街です。10年以上の歳月をかけ、段階的な開発により入居が進み、約4,500戸の住戸を整備予定で、他にも様々な機能を配置し、就業者や学生などの活動環境も向上する配置計画を行います。

【現地周辺地図（幕張新都心全体）】



【現地周辺地図（拡大）】



■分譲住宅『(仮称) 幕張B-7 街区タワー&レジデンス』について

本物件は、2017年11月下旬に販売を予定、8階建て49戸の低層棟（レジデンス棟）と37階建て454戸のタワー棟で構成される、分譲住宅事業の第1弾です。住宅に加え、街の運営を担うエリアマネジメント拠点、テレワークやノマドを支援するコワーキングスペース、保育園、サービス付き高齢者向け住宅、カフェその他店舗などの併設が予定されています。異なる機能を目的に多世代が住み・働き・訪れる空間がコンパクトに集約されたデザインは、本プロジェクト特徴の一つであるミクストユース（複合利用）コンセプトの象徴となる物件であり、地域循環・多世代交流・職住近接をはじめ、新しい暮らし方の実践シーンを創出します。

<本物件ホームページURL> <http://www.makuhari-pj.com/shinchiku/G1502001>



完成予想外観パース※1

※11 計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。

【完成予想敷地配置図※12】



※12 計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。

■ 『(仮称)幕張B-7街区タワー&レジデンス』概要

所在地	千葉県千葉市美浜区若葉三丁目1-18、1-19(地番)
交通	JR京葉線「海浜幕張」駅徒歩15分 (タワーメインエントランスまで)
敷地面積	17,118.71㎡ (B7街区全体(店舗・サービス付き高齢者向け住宅を含む):20,518.63㎡)
総戸数	503戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上37階建(タワー棟) 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造:地上8階建(レジデンス棟)
建物竣工時期	タワー棟:2018年12月中旬(予定) レジデンス棟:2018年12月中旬(予定)
入居時期	タワー棟:2019年3月下旬(予定) レジデンス棟:2019年3月下旬(予定)
間取り	2LDK~4LDK、専有面積/58.97㎡~104.35㎡ バルコニー面積/10.86㎡~47.17㎡
販売開始時期	2017年11月下旬(予定)

※ 本物件については建築確認変更申請を行う予定です。変更申請に伴い数値等が変更となる予定です。

以上