

## 1. 「美園スタジアムタウン：デザインガイドライン」とは

### ●デザインガイドラインとは・・・

- ✓ 都市基盤整備の進捗により土地活用が進む中、これまで形成されてきた**良好な住環境を維持・向上し、魅力ある街並みへ誘導**するためのガイドライン(地区独自の指針)を作成中
- ✓ 法律等に基づく**既存のルール『+α』の仕組み**であり、取り組むことが望ましい指針
- ✓ 対象範囲内(※)の建築物、工作物、屋外広告物や道路などの公共施設等を対象  
※土地区画整理事業5地区(浦和東部第一、浦和東部第二(美園1～6丁目)、岩槻南部新和西(美園東1～3丁目)、大門下野田、大門上・下野田)、埼玉スタジアム2002公園、車両基地を包括するエリア

#### <ルール厳守(届出等必要)>

- ・さいたま市景観計画(景観誘導区域)
- ・さいたま市屋外広告物条例
- ・さいたま市みどりの条例(緑化に関する協議)
- ・さいたま市都市計画区域(市街化区域)
- ・地区計画(浦東第2北、浦東第2中、浦東第2南、浦東第1、岩槻南部新和西)
- ・建築基準法に基づく事項(接道要件等)
- ・都市計画法に基づく事項

#### <任意の指針(手引書)>

- ・さいたま市景観色彩ガイドライン(全市共通)
- ・**美園スタジアムタウンデザインガイドライン**  
(美園地区独自)

※ガイドラインは、取り組むことが望ましい指針であり、法的拘束力は持たないが、地区の特性に応じたきめ細やかな指針のもと、魅力ある街並み誘導が図られることを目指すもの。

### ●デザインガイドラインの確認と事前相談

- ✓ 対象範囲内で建築物等を計画する際は、デザインガイドラインの指針を確認
- ✓ デザインガイドラインに関する事前相談窓口を浦和美園駅西口駅前に立地する「アーバンデザインセンターみその(UDCMi)」に設置(専門家への事前相談)

### 【参考】ガイドライン等を活用し、良好な街並みを形成している事例

✓ 千葉県柏市(柏の葉キャンパス駅周辺地区)



✓ さいたま市(北部拠点宮原地区)



## 2. 目指す街並み(目標像)

### ●美園地区が目指す街並み(目標像)

- ✓ 「**ウォーカビリティ**」、「**ホスピタリティ**」、「**環境&エコ**」の3つのコンセプトを設定



得られる効果

**ウォーカビリティ**とは、歩きやすい良好な歩行空間を有する事のみならず、自家用車に過度に依存しない環境にやさしい生活や、心身共に健康なライフスタイル等を可能とするなど、歩く行為を促進する地域環境全般を含む概念です。

美園地区では、居住者や来訪者が美園のまちを“**歩くことができる**”、“**歩きやすい**”、“**歩きたくなる**”街並みの形成を目指します。

- 歩行距離の増加による健康長寿や医療費抑制の効果
- 外出機会の増加とコミュニティの活性化
- 歩行者の増加によるまちのにぎわいや防犯性の向上



得られる効果

**ホスピタリティ**とは、居住者や来訪者など様々なまちの利用者に対する思いやりであり、道路等の公共施設や民間施設が個々の利害だけではなく、まちのためを考えた整備・管理を行うことが重要です。

美園地区に住む方、訪れる方が美園のまちに住んでよかった、また来たいと思えるよう、“**自由度が高い**”、“**快適に過ごせる**”、“**安心できる**”、“**楽しめる**”、“**わかりやすい**”へ配慮した街並みの形成を目指します。

- 都市活動の機会や来訪機会の創出
- 居住者や来訪者の満足度が上昇



得られる効果

**環境&エコ**への配慮は現代の開発において必要不可欠となっており、都市のエネルギーの効率化や昨今の豪雨や猛暑などの異常気象に対する負荷の軽減、身体の適応の観点からも重要となっています。

美園地区では、公共と民間の連携を強めてより一層環境に関する取組みを推進し、“**豊かな自然への親しみ**”、“**環境負荷軽減**”へ配慮した街並みの形成を目指します。

- ヒートアイランド現象の抑制
- エネルギー需要の削減を行うことで、気候変動の緩和
- 熱ストレスの軽減や熱中症等の抑制により、熱環境の緩和と適応

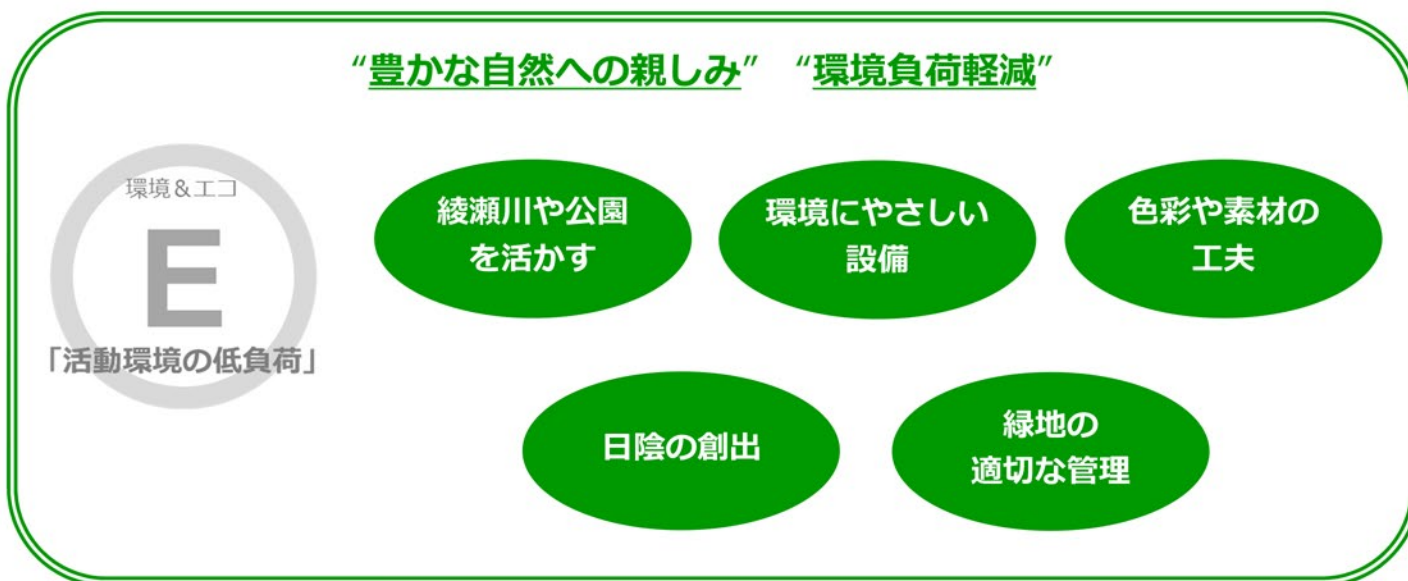
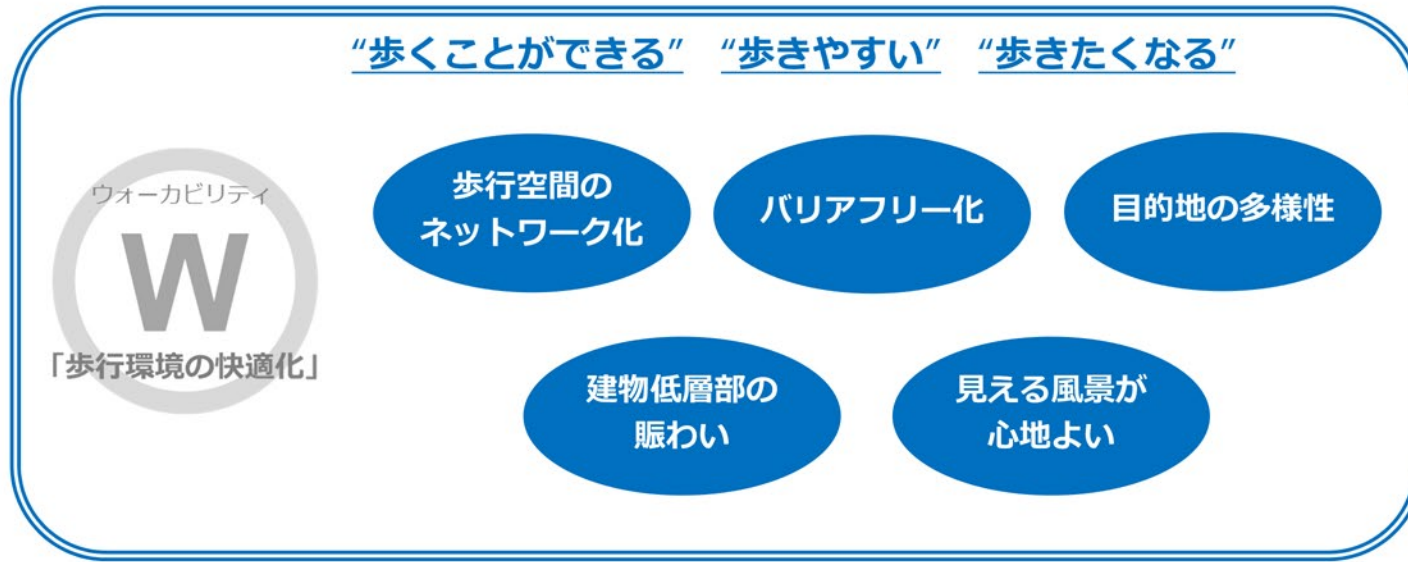
### ●指標の設定(取組状況の評価)

- ✓ ガイドラインによる街並み形成の取組を評価するため、各コンセプトに基づく指標を設定

コンセプト	指標
ウォーカビリティ (W)	①歩行空間のネットワーク密度、②歩きやすい歩道
ホスピタリティ (H)	①良好な街並みに貢献する空地率(立入り可能+緑化)
環境&エコ (E)	①緑化率、②緑視率

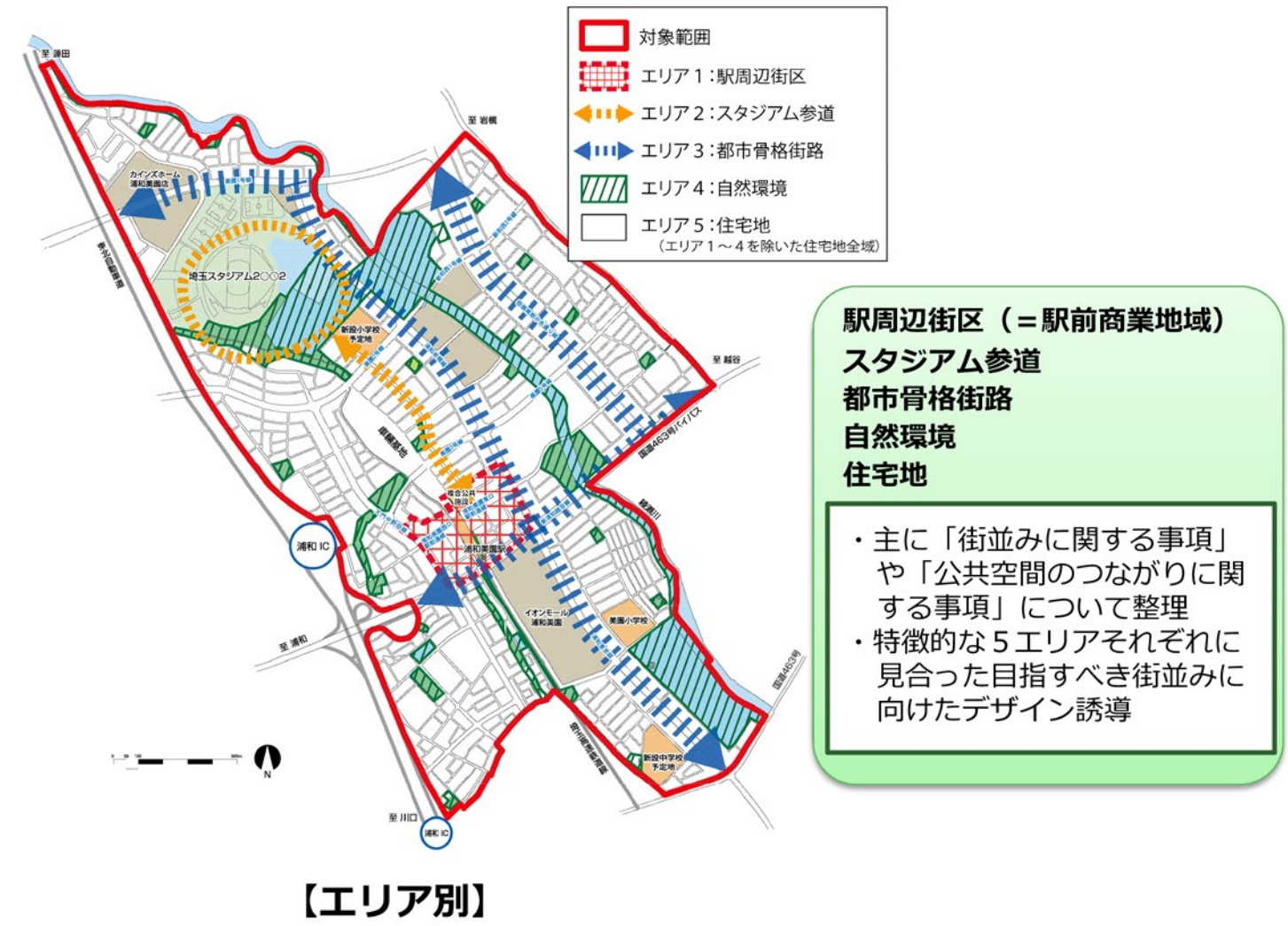
### 3. 個々の建築等における方針

✓ 目指す街並み（目標像）を踏まえ、個々の建築等における方針（キーワード）を整理



### 4. 個々の建築等における指針

✓ 方針（キーワード）を指針として落とし込み中  
✓ 【エリア別】 × 【規模・用途別】で整理中



×

#### 【建築物等の規模・用途別】

- 戸建住宅
- 集合住宅
- 大規模施設
- 店舗・事業所
- 公共施設
- 駐車場
- その他（低未利用地等）

・主に「敷地内に関する事項」や「建築物に関する事項」を中心に整理



## 5. 個々の建築等における指針【エリア別】 ※整理中

- 街の顔として、“美しい園”を象徴するような緑豊かで品格の感じられる街並みの形成・維持を目指します。
- 市の副都心として、多様な都市活動を誘発し、賑わいと交流の生まれる街並みの形成・維持を目指します。

エリア1：駅周辺街区

街並みに配慮した屋外広告物

サッカーのまちの演出

イベント等にも活用できるオープンスペース



美園地区の玄関口に相応しい緑

にぎわいを創出する低層部の設え

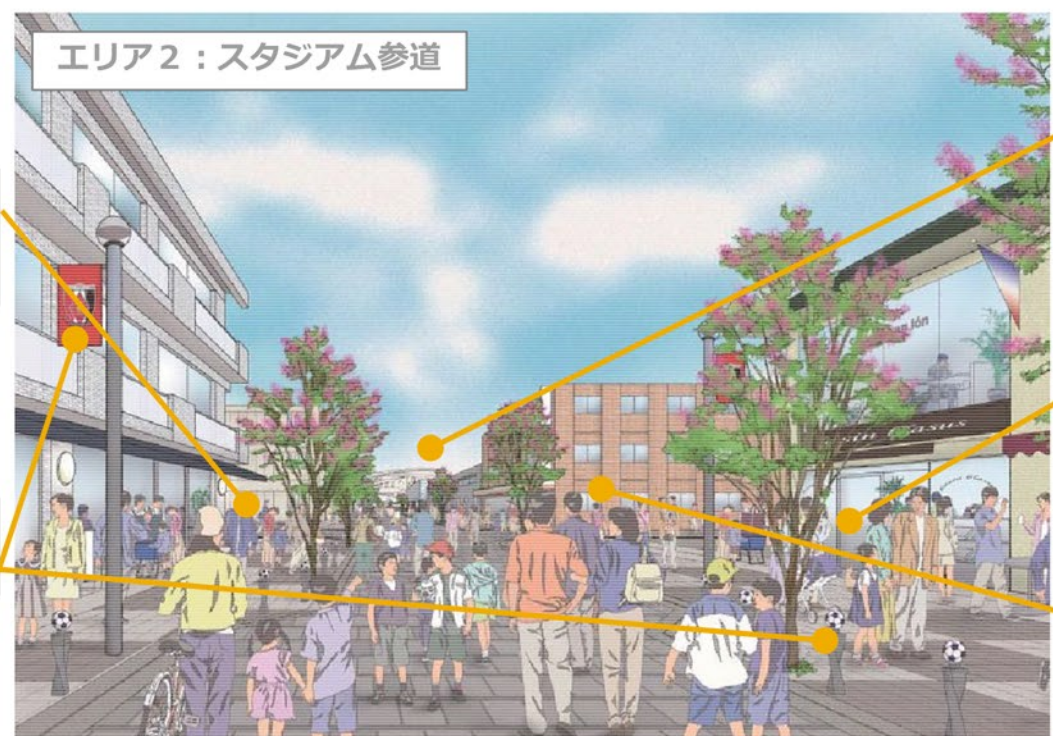
メインストリートから駐車場が見えない配置

- アジア最大級のサッカー専用スタジアムである「埼玉スタジアム2002」へ通ずるメインストリートにふさわしい、美園のシンボルとなる街並みの形成・維持を目指します。

エリア2：スタジアム参道

参道沿道には電柱を立てない

サッカーのまちの演出



埼玉スタジアム2002への眺めを確保

にぎわいを創出する低層部の設え

メインストリートから駐車場が見えない配置

エリア3：都市骨格街路



- 街の骨格をなす街路として、緑豊かで品格が感じられ歩行環境の整った街並みの形成・維持を目指します。
- 骨格街路の交差点部は街への入口を演出するような街並みの形成・維持を目指します。

街並みに配慮した屋外広告物

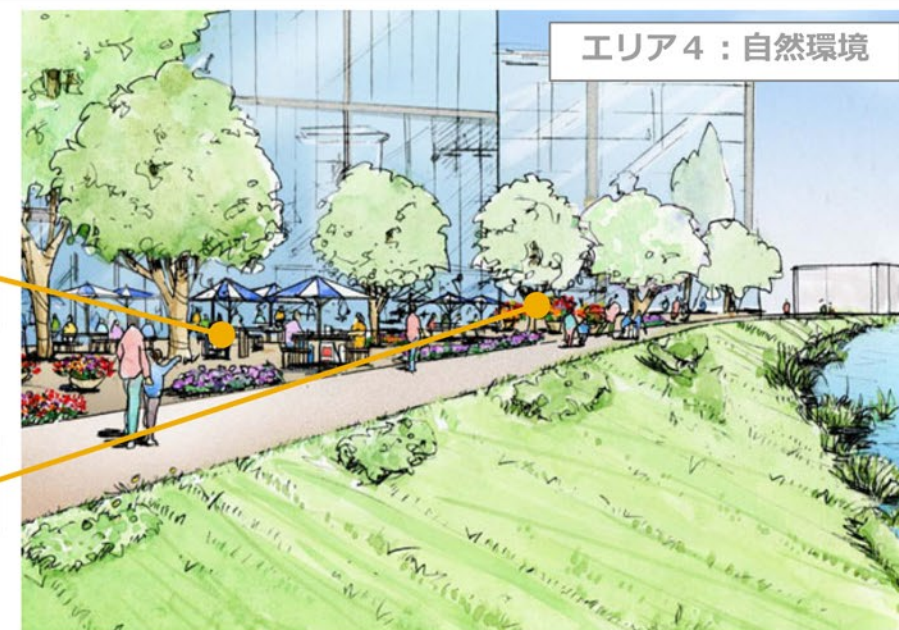
沿道の駐車場を緑化で修景

- 綾瀬川を軸とした自然環境と一体となった街並みの形成・維持を目指します。

綾瀬川等の自然環境に面する敷地では、人の滞留や眺望に配慮

綾瀬川等の自然環境と、敷地内の緑の連携

エリア4：自然環境



エリア5：住宅地

- 緑豊かで快適な居住環境としての街並みの形成・維持を目指します。

住宅地としての落ち着いた色合い

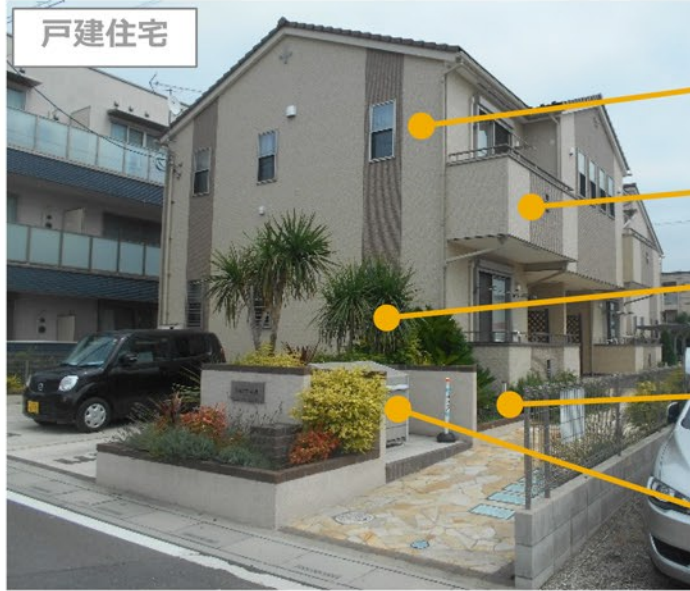
街並みにあった敷地内緑化

コモンスペースを確保し、歩行空間を確保（一団の住宅開発の場合）



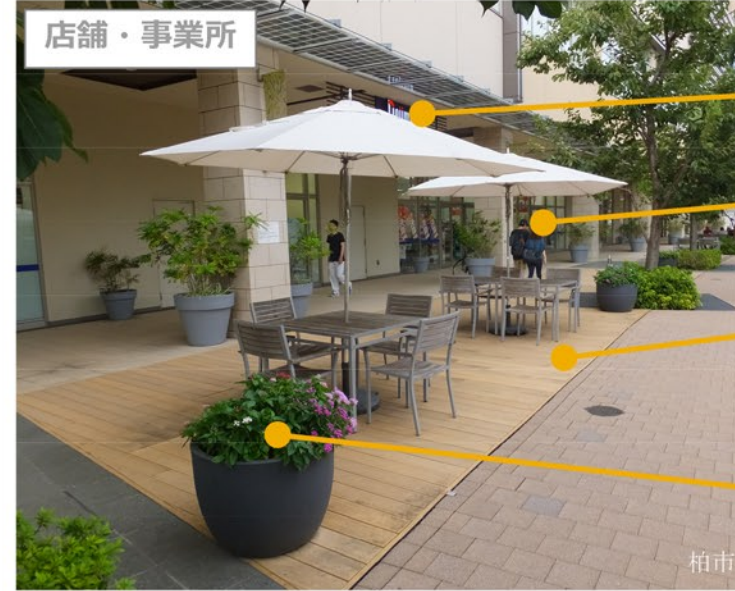
## 6. 個々の建築等における指針【規模・用途別】 ※整理中

戸建住宅



- 街並みにふさわしい色合い
- 室外機や洗濯物が道路から見えないうように配慮
- 植栽等により修景
- 暖かみのある照明を用いて、夜でも安全に歩ける空間を形成
- ゴミ集積所は表通りから目立たない位置に設置、または直接ゴミが見えない構造に

店舗・事業所



- 街並みに配慮した屋外広告物
- 賑わいを創出する低層部の設え
- 歩道と連続した歩道状空地や、敷地内通路を整備し、歩行空間を確保
- 街角や主要な通りに向けて、シンボルツリーや四季を感じる植栽等

歩行者動線を寸断しない駐車場や建物の配置

室外機や洗濯物が道路から見えないうように配慮

建物の入口部分に、シンボルツリーや四季を感じる植栽等

圧迫感のない空間を創出し、風の通り道を確保



集合住宅

誰にでも伝わる公共サイン

公共施設（建築物）には、広大なオープンスペースを確保

環境性能の優れた舗装



公共施設

大規模施設



- 環境に配慮した形態意匠及び建築設備
- 大規模施設の外壁は、低層部から高層部にかけて、明度を高く設定
- 街角や主要な通りに向けて、シンボルツリーや四季を感じる植栽等
- 圧迫感のない空間を創出し、風の通り道を確保

駐車場



駐車場や駐輪場を沿道に設置する場合は、緑化により修景

施設の表面を緑で覆い、緑被率を高める

その他（低未利用地等）



イベント時にも対応できる、フレキシブルな活用スペース

緑地の保全及び、適切な管理により、周辺の住宅地と調和