



美園スタジアムタウン 街並みデザインガイド

2020年4月版



みその都市デザイン協議会

美園地区は、「スタジアムタウン」となることを目指し、「新価値創造」・「多世代健幸」・「次世代環境」を基本理念としたまちづくりを展開している。(2017年4月策定『美園スタジアム憲章』より)

美園スタジアムタウン憲章

街全体がスタジアムのような品格と活力にあふれ、
一人ひとりがまちづくりのプレイヤーであり、サポーターとなるまち

さいたま市の副都心の一つである美園地区として、本地区の象徴たる埼玉スタジアム2002(以下、埼玉スタ)をはじめとする地域資源を生かしながら、“美園”に暮らす人・働く人・学ぶ人・訪れる人が、安心して快適かつ健康的なライフスタイルを実現しつつ、コミュニティの中で楽しく、豊かな時間を享受できるスタジアムタウンとなることを目指して、以下の「まちづくりの基本理念」と「まちづくり活動の指針」を定めます。

まちづくりの基本理念

1. 新価値創造^{タウン}都市・美園 創造的な交流を通じて、 新しい価値を生みながら成熟していくスタジアムタウン

大門宿や見沼田圃等の由緒・歴史、そしてサッカーの聖地「埼玉スタ」の新たな伝統を生かしながら、スポーツ・アート・サイエンス・テクノロジーのもつ創造性を発揮して、“美園”固有の文化・産業を育み、知的な交流機会と人間味あふれる魅力で人々を惹きつけるスタジアムタウンを共創します。

2. 多世代健幸^{タウン}都市・美園 子どもから高齢者まで、地域の中で支え合い、 健やかに過ごせるスタジアムタウン

スポーツに触れる身近な一大拠点施設「埼玉スタ」を核に、保健・医療・福祉・教育・産業等の重層的連携を推進するとともに、安全で快適な生活環境の向上を図り、“美園”で過ごす一人ひとりが健康維持・回復・増進に取り組みながら、世代を超えて相互に支え合う、安心と健幸のスタジアムタウンを育みます。

3. 次世代環境^{タウン}都市・美園 豊かな自然に親しみ、 人と環境にやさしい暮らしを未来に伝えるスタジアムタウン

見沼田圃や綾瀬川水系に抱かれた自然の回廊と共生しながら、“美園”のシンボル「埼玉スタ」を中心に安心安全・快適で質の高い環境デザインを実現し、スマートで心豊かなライフスタイルとコミュニティを体現した、低炭素・循環型地域社会のモデルとなるスタジアムタウンを次の世代へ引き継ぎます。

まちづくり活動の指針

住民・地権者、企業、大学等の専門機関、行政機関など“美園”に係る様々な人々や団体が、オープンかつフラットな連携・協働のもと、新たな時代に対応した最先端の知見や技術を取り入れながら、地域の個性を活かした事業・活動を通じてスタジアムタウンづくりを機動的に実践していきます。

2017年4月
美園タウンマネジメント協会
みその都市デザイン協議会



目次

第1章 街並みデザインガイドとは	1
策定の背景・目的	2
使い方	3
対象区域及び行為	4
第2章 街並みデザインガイドの視点と目標とする指標	5
街並みデザイン誘導の視点	6
視点1：Walkability（ウォークアビリティ）	8
視点2：Hospitality（ホスピタリティ）	10
視点3：Green（都市のグリーン化）	12
第3章 建築物等デザイン指針（共通編）	15
第4章 建築物等デザイン指針（エリア別編）	37
エリア1（駅周辺街区）	38
エリア2（スタジアム参道）	46
エリア3（都市骨格街路）	52
エリア4（自然環境周辺）	58

第1章 街並みデザインガイドとは

□ 策定の背景・目的 p.2

個性と魅力ある都市空間・都市環境の実現に向け、美園地区でこれまで形成されてきた街並み・住環境を維持・向上させ、より一層魅力ある街並みへ誘導を図ることを目的に、『美園スタジアムタウン：街並みデザインガイド』を策定

□ 使い方 p.3

景観条例や地区計画、屋外広告物条例、色彩ガイドライン等の既存の街並みルールに加え、美園地区独自の“指針”として、魅力ある街並み形成に向けた推奨事項を取りまとめたもの

法令手続きに係る市担当課等との協議に加え、構想・計画段階から「アーバンデザインセンターみその (UDCMi)」もしくは「さいたま市浦和東部まちづくり事務所」へのデザイン相談を積極的に図ることを推奨

□ 対象区域及び行為 p.4

対象区域は、土地区画整理事業5地区（浦和東部第一、浦和東部第二、岩槻南部新和西、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区域（約400ha）

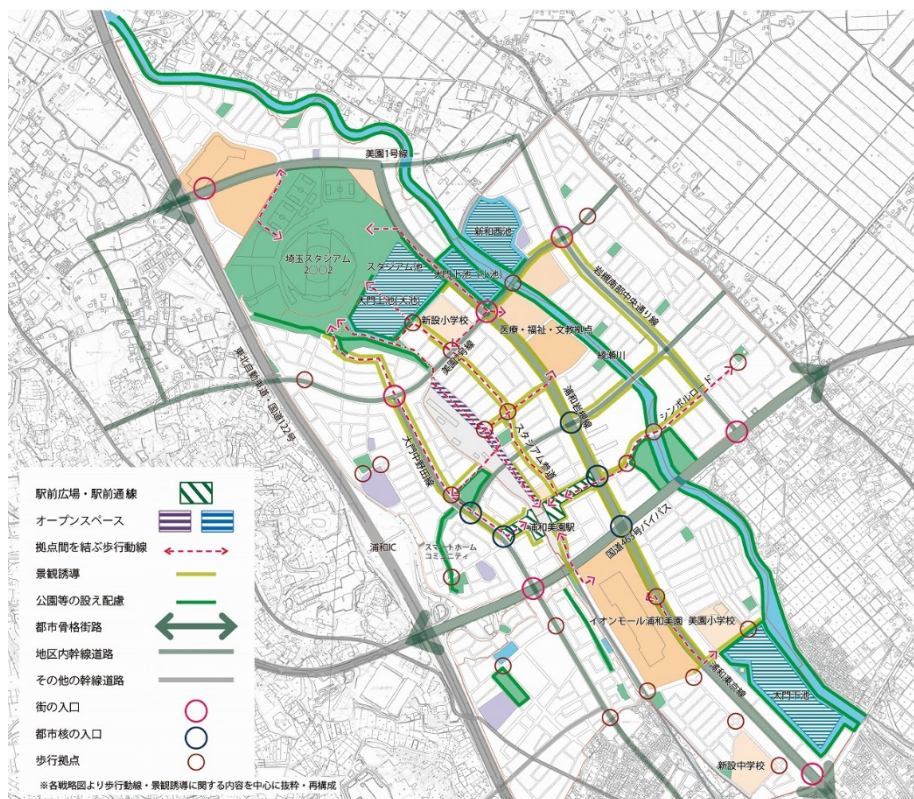
策定の背景・目的

さいたま市美園地区は、市の副都心の一つとして、大規模な土地区画整理事業により新たな都市基盤整備が進む新市街地を核とした地区であり、スポーツ、健康、環境・エネルギーをテーマとした拠点づくりが進められている。今後土地活用が本格化するにあたり、良好な街並みの形成や都市緑化の推進、パブリックスペースの利活用促進、歩行環境・交通利便性の向上など、地域資源を活かしながら空間の質を高め、住む・働く・学ぶ・訪れる人それぞれにとって心地よい環境を維持・向上させていくことが課題となっている。

そこで、みその都市デザイン協議会^{※1}では、美園地区の将来都市像やまちづくりの基本理念を取りまとめた『美園スタジアムタウン憲章（以下、「ST 憲章」という。）』に即し、住民・地権者や企業、大学、行政など本地区に係る様々なまちづくり関係者の連携・協力による個性と魅力ある都市空間・都市環境の実現に向け、本地区が目指すべき都市デザインの将来目標や実践方針・戦略を掲げた『みその都市デザイン方針（以下、「UD 方針」という。）』を2017年4月に策定し、同方針に基づくまちづくりを展開している。

その一環において、同方針の理念を建築物等や都市空間に落とし込み、美園地区でこれまで形成されてきた街並み・住環境を維持・向上させ、より一層魅力ある街並みへ誘導を図ることを目的に、『美園スタジアムタウン：街並みデザインガイド』を策定した。

本ガイドの活用により、住む人・訪れる人等この地区に係る全ての人にとって魅力的な街並みが形成され、“スタジアムタウン”としての価値が高まることを期待する。



※1 **みその都市デザイン協議会**：さいたま市美園地区の個性と魅力ある都市空間・都市環境の実現に向けて2016年3月に設立（事務局：（一社）美園タウンマネジメント・さいたま市浦和東部まちづくり事務所）。地元組織・行政・立地企業・大学など“公民+学”の各主体が参画し（17団体：2020年1月時点）、まちづくり拠点施設「アーバンデザインセンターみその（略称：UDCMi）」を協働・発信の場として、主にまちづくりに係るハード面の検討・協議・調整を通じて、新たな都市基盤上に形成する空間・環境の質の向上を目指している。

使い方

位置づけ

- ・本ガイドは、「さいたま市景観計画（景観誘導区域）」、「さいたま市景観条例」、「さいたま市屋外広告物条例」、「地区計画」、「さいたま市景観色彩ガイドライン」等の既存の街並みルールに加え、歩きたくなる都市環境の構築等これまでの景観まちづくりに新たな視点を加えた美園地区独自の“指針”として、魅力ある街並みの形成に向けた推奨事項を取りまとめたものである。

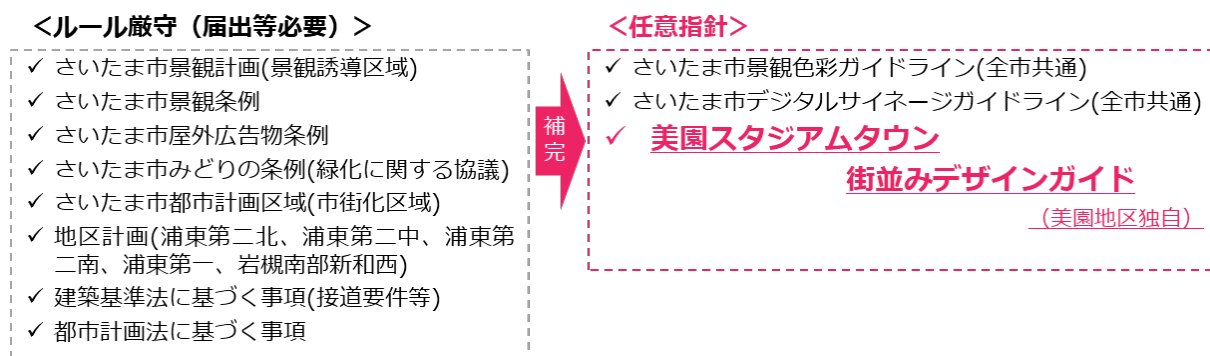


図 街並みデザインガイドの位置づけ

デザイン相談

- ・「アーバンデザインセンターみその（UDCMi）※²」及び「さいたま市浦和東部まちづくり事務所（浦東事務所）」に本ガイドに関する相談窓口機能を設けており、個別建築計画等へのアドバイスを実施するほか、地区の優良モデルとなる事例紹介等、本ガイドの普及啓発を推進している。
- ・地域の将来ビジョンに即しながら、良好な市街地環境の形成や効率的な土地活用に寄与するため、本ガイドの対象となる建築行為等（次頁参照）を行う場合には、法令手続きに係る市担当課等との協議に加え、構想・計画段階から「UDCMi」もしくは「浦東事務所」へのデザイン相談を積極的に図ることを推奨する。
- ・魅力ある街並み形成の実効性を高めるため、一部ルール化（景観条例への位置づけ等）を今後検討していく。

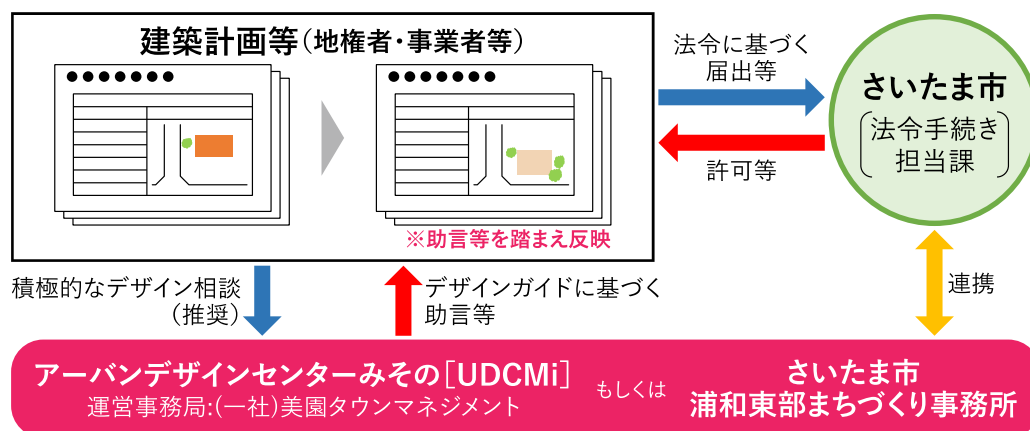


図 デザイン相談フロー（イメージ）

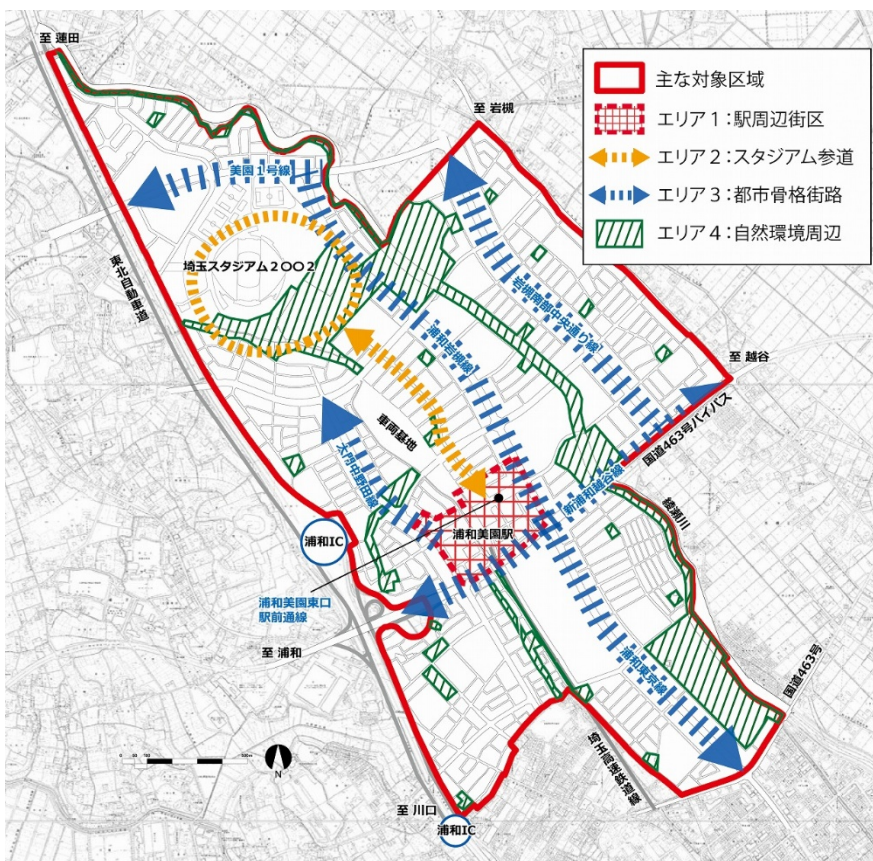
※2 **アーバンデザインセンターみその**：略称 UDCMi。これからの時代の“まち”を地域主導で創造していくためのまちづくり情報発信・活動連携拠点として2015年10月に開設（2020年3月時点：浦和美園駅西口駅前）。一般社団法人美園タウンマネジメント（都市再生推進法人）が運営事務局を務める。

対象区域及び行為

本ガイドは、下図に示す赤枠内（浦和美園駅を中心とした約400haの区域（緑区美園1丁目～6丁目、岩槻区美園東1丁目～3丁目、緑区大字大門・下野田地内外））を主な対象とする。これは、土地区画整理事業5地区（「浦和東部第一地区」、「浦和東部第二地区」、「岩槻南部新和西地区」、「大門下野田地区」、「大門上・下野田地区」）、埼玉スタジアム2002公園、車両基地を包括する区域である。

なお、対象区域の中でも特性のあるエリアを4つ設定し、当該エリアについてはその特性に応じた街並み誘導を図る。

また、本ガイドは、下表の行為を対象とする。



各エリアの区域の考え方

【エリア1】※重点エリア

- ・浦和美園駅周辺の商業地域
— 帯(イオンモール浦和美園は除く)

【エリア2】※重点エリア

- ・浦和美園駅前と埼玉スタジアム2002までを結ぶコミュニティ道路(通称:スタジアム参道)とその周辺

【エリア3】

- ・左図に示す路線(青)とその沿道敷地

【エリア4】

- ・左図に示す区域(緑)及びそれに面した敷地

図 街並みデザインガイドの対象区域

表 街並みデザインガイドの対象行為

種類	内容
建築物の建築等 (設備、外構等含む)	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更
工作物の建設等	<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増設 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 移設 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更
屋外広告物	<input type="checkbox"/> 広告物の表示 <input type="checkbox"/> 広告物を掲出する物件の設置
その他	<input type="checkbox"/> 路外駐車場の設置
公共用地	<input type="checkbox"/> 公共施設の整備・維持管理