

## 第2章 街並みデザインガイドの視点と目標とする指標

- 街並みデザイン誘導の視点・・・・・・・・・・ p.6
  - ✓ 「W：ウォーカビリティ(快適な歩行環境)」、「H：ホスピタリティ(豊かな居心地)」、「G：都市のグリーン化(エコな暮らし)」の3つを街並みデザイン誘導の視点として設定
- 視点1：Walkability(ウォーカビリティ)・・・・・・・・ p.8
- 視点2：Hospitality(ホスピタリティ)・・・・・・・・ p.10
- 視点3：Green(都市のグリーン化)・・・・・・・・ p.12
  - ✓ 各視点における街並み誘導の基本方針を整理 (W：7項目、H：12項目、G：6項目)
  - ✓ 各視点を街並みに取り入れることにより期待される効果を整理

視点	直接的効果	波及効果
W	まちなかの歩行者数増	交流・賑わい形成促進 (地域消費の活性化)
	地域住民の歩行活動量増	健康寿命延伸 (医療費抑制)
H	住民の満足度向上	まちへの愛着・誇りの醸成 定住人口増 (地域活力の維持・向上等)
	来街者の満足度向上	交流人口増 (リピーター増) 外部評価の高まり (地価の維持・上昇等)
G	生活環境の快適性向上 (夏季の暑熱環境緩和、心理的癒し効果 他)	定住人口増 (地域活力の維持・向上等)
	環境負荷の低減 (省エネルギー化、雨水流出の遅延・緩和 他)	外部評価の高まり (地価の維持・上昇等)

- ✓ 各視点について目標とする指標を設定

視点	指標	現況値 (2019)	目標値 (2030)
W	①歩行空間のネットワーク密度	260m/ha	300m/ha
	②緑豊かな歩道延長	5.1km	20.1km
H	魅力ある街並み形成に貢献する要素を持つ敷地数の割合	43.2%	100.0%
G	緑化率	平均 10.0%	平均 20.0%

第1章  
第2章  
第3章  
共通編  
第4章  
エリア別編  
エリア1  
エリア2  
エリア3  
エリア4

## 街並みデザイン誘導の視点

本ガイドでは、『ST 憲章』・『UD 方針』を踏まえ、「ウォーカビリティ<sup>※3</sup>(快適な歩行環境)」、「ホスピタリティ<sup>※4</sup>(豊かな居心地)」、「都市のグリーン化<sup>※5</sup>(エコな暮らし)」の3つを街並みデザイン誘導の視点として設定し、“スタジアムタウン”にふさわしい街並みへの誘導を目指す。

### 【美園スタジアムタウン憲章】

#### <まちづくりの基本理念>

#### 新価値創造都市・美園

創造的な交流を通じて、新しい価値を生み出しながら成熟していくスタジアムタウン

#### 多世代健幸都市・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

#### 次世代環境都市・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

### 【みその都市デザイン方針】

#### <都市デザインの方針>

方針1

サッカー観戦者などの来街者をもてなすホスピタリティある環境と、日常的な賑わい・交流を創出する都市機能や活動を誘導しながら、市の副都心に相応しい都市環境を形成する。

方針2

安心・安全で心地よい居住空間と、公共交通・歩行者・自転車を中心とした交通環境ネットワークを整えながら、健康を育み、スポーツ・レクリエーションに親しみやすい都市環境を形成する。

方針3

見沼田圃や綾瀬川水系につながるみどりの回廊を形成しながら、安全・快適で落ち着いた雰囲気の良い街並みを誘導し、低炭素・循環型の持続可能な都市環境を形成する。

視点1



ウォーカビリティ  
(快適な歩行環境)

近年、都市の「歩きやすさ」が着目される中では、エコな都市構造・ライフスタイルの形成やまちなか再生といった観点に加え、超高齢社会における健康寿命延伸に向け、歩行・身体活動を促進する都市環境づくりへの期待が高まっている。

美園地区では、土地区画整理事業により整備された道路等の「歩ける」空間は一定程度確保されてきたが、今後は更に「歩いてみよう」と思える仕掛けづくり等、施設立地の進展に合わせた歩行回遊性の向上について、官民連携を基により一層推進し、「歩きやすい」・「歩きたくなる」へ配慮した街並みデザインを実現する。

視点2



ホスピタリティ  
(豊かな居心地)

多様な人が集い交流する動機・きっかけづくりや、滞在を促す居心地の良さを生むためには、道路・公園等の公共空間や住宅・店舗等の民間施設が個々の利害を超え、まちで過ごす人を思った環境づくりを相互連携・連鎖させていくことが重要となる。

美園地区には、都市開発の進展に伴い地域住民も増加しつつあり、埼玉スタジアム2002でのイベント開催時には幅広い年代・国籍の方が来訪しているが、より一層「住んでよかった」・「また来たい」と思える地区となるよう、「心地よい」・「安心安全」・「楽しい」・「わかりやすい」へ配慮した街並みデザインを実現する。

視点3



都市のグリーン化  
(エコな暮らし)

地球環境への配慮は現代の都市づくりにおいて不可欠な要素となっており、都市のエネルギー効率化や脱炭素化、ヒートアイランド現象の軽減、身体の適応等の観点からも喫緊の課題となっている。

美園地区ではこれまでも、地域固有の水・みどり資源である綾瀬川・斜面林等の保全・活用、土地区画整理事業によって整備された道路・公園等の緑化、民間開発における緑化誘導等が進められてきたが、こうした取組を官民連携により一層推進し、「豊かな自然への親しみ」・「環境負荷軽減」へ配慮した街並みデザインを実現する。

※3 **ウォーカビリティ**：歩きやすい良好な歩行空間を有するだけでなく、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。

※4 **ホスピタリティ**：地域住民や来街者などまちで過ごす様々な人に対する心のこもった配慮やもてなし。

※5 **都市のグリーン化**：環境に配慮した建築・開発、市街地の緑化、自然環境の保全、緑を用いた施設修景等、環境やエコロジー全般を含む概念。

【参考】持続可能な開発目標（SDGs）への寄与

持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals : SDGs）とは

「持続可能な開発目標（SDGs）」とは、2015年9月の国連サミットにて全会一致で採択された『持続可能な開発のための2030アジェンダ』に記載された2016年から2030年までの国際目標で、“誰一人取り残さない”持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現に向け、17のゴールと169のターゲットから構成されている。

なお、さいたま市は、SDGs未来都市<sup>※6</sup>として、多様なステークホルダーとの連携のもと、2030年までに“誰もが「住みやすい」「住み続けたい」と思えるさいたま市”を実現することとしている。



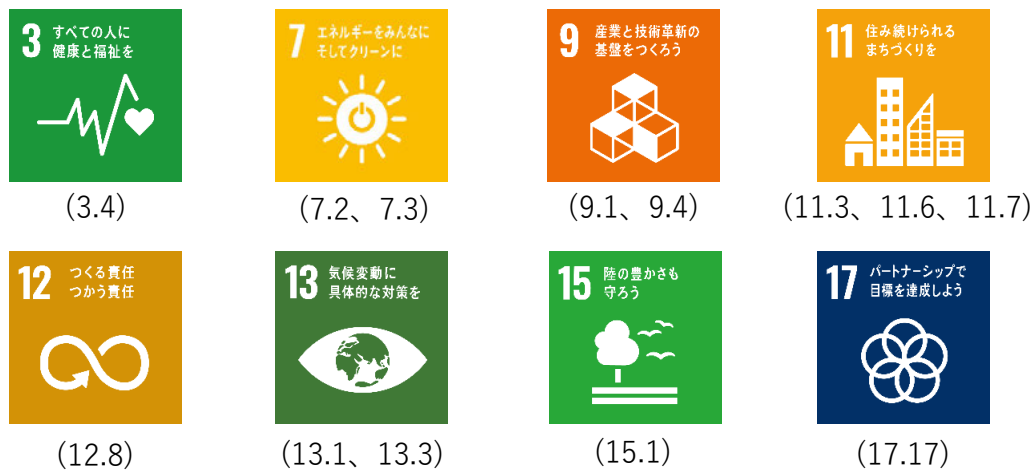
出典：外務省

本ガイドを活用した街並み誘導は、SDGsで掲げるゴール、さいたま市の目標の実現にも寄与していく。

街並みデザイン誘導の視点



ゴール(ターゲット)



( )内の数字は、17の目標に紐づく169のターゲットの番号を示している

さいたま市のSDGs

“一人ひとりがしあわせを実感できるまち”  
さいたま市の実現



※6 SDGs未来都市：SDGsの知念に沿った基本的・総合的取り組みを推進しようとする都市・地域の中から、特に、経済・社会・環境の3側面における新しい価値創造を通して持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い都市・地域として国が選定。

## 視点1 : Walkability (ウォーカビリティ) … “快適な歩行環境”

### 街並みデザイン誘導の基本方針

表 ウォーカビリティの視点における街並みデザイン誘導の基本方針

視点	基本方針
歩きやすい	<b>W1 歩行者中心の空間づくり</b> 道路・歩道に沿った敷地際への歩道状空地の設置、歩行動線・経路の連続性を意識した駐車場配置等により、歩行者が歩きやすい空間を創出する。
	<b>W2 歩行空間・自転車走行空間のネットワーク化</b> 敷地内通路の確保や、歩行動線の連続性の確保により、ネットワーク化された歩行空間を創出する。特に、駅と公共施設・大規模集客施設等を結ぶ経路上においては、駅とのアクセス性向上に配慮する。また、サイン設置やカラー舗装等歩行空間との分離を考慮しながら、自転車走行空間の充実及びネットワーク化を図る。
	<b>W3 バリアフリー</b> 人が多く行き交う施設の道路境界部等においては、段差解消等により、バリアフリーな空間を創出する。
	<b>W4 日陰の創出による暑熱環境緩和</b> まちの暑熱環境緩和のため、中・高木の植栽や、ピロティ・パーゴラの設置等により、敷地内や歩行空間に日陰を創出する。
歩きたくなる	<b>W5 アイレベルの賑わいづくり</b> 店舗や集会施設など人の出入り頻度の高い用途を通りに面して接地階に置き、建物内部の活動が見通せる（まちへ開かれた）設えとすることで、人の活動を活発化・可視化し、アイレベルの賑わいを創出する。
	<b>W6 土地利用・建物用途の多様性（ミクストユース化）</b> 昼夜を通して多様な人々の多彩な活動・交流の誘発を図るため、土地利用や建物用途の混合・複合化を誘導し、歩いて巡りたくなるまちを創出する。
	<b>W7 心地よい歩行環境の創出</b> 通り全体の街並みや賑わいの連続性も考慮しながら、夏季の緑陰、冬季のひだまり・風よけ、滞留空間の外構設えや、建物低層部のファサードデザイン等の工夫により、心地よい歩行環境を創出する。

### 期待される効果

歩きやすいまちづくりに対する意識が国内外で高まっており、各種都市機能が徒歩圏内にあり歩行空間でネットワーク化されたまちでは、まちなかを歩いて巡る人が増えることによる交流促進や賑わい創出等の効果が期待される。

また、最近の研究では、日常生活における歩行活動量の多い都市・地域ほど、地域住民の健康が保たれ生活習慣病等の発症リスクが低減される傾向があることが分かっている。<sup>※7</sup>

直接的効果	波及効果
まちなかの歩行者数増	交流・賑わい形成促進（地域消費の活性化）
地域住民の歩行活動量増	健康寿命延伸（医療費抑制）

※7 参考文献：国交省都市局『まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量(歩数)調査のガイドライン』2017年3月

## 目標とする指標

### Walkability 指標：①歩行空間のネットワーク密度・②緑豊かな歩道延長

歩行空間のネットワーク密度と質を高めて、「ウォーカブルなまち」へ

#### 1) 指標の定義

- ① 美園地区内の歩行空間（歩道、区画道路、敷地内通路等）の総延長を、区域面積で割ったものを「歩行空間のネットワーク密度」として定義する。<sup>※8</sup>
- ② 美園地区内の歩車分離されている歩道を対象に、街路樹整備及び沿道敷地内緑化を行っている歩道を、「緑豊かな歩道」として定義する。<sup>※9</sup>

#### 【緑豊かな歩道の判断基準】

判断基準
街路樹整備された沿道敷地において、中高木やプランター等を用いて、周辺敷地との調和や連続性を保ちつつ、アイレベルの緑量に配慮した沿道緑化を形成している。

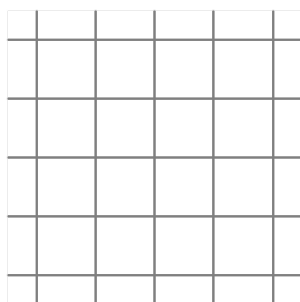
#### 2) 目標値の設定

指標	現況値（2019年度）	目標値（2030年度 <sup>※10</sup> ）
①歩行空間のネットワーク密度 (参考：歩行空間延長)	260m/ha (85.0km)	300m/ha (94.9km)
②緑豊かな歩道延長 (参考：全歩道延長に対する割合)	5.1km (15%)	20.1km (58%)

#### 歩行空間のネットワーク密度のイメージ

##### 美園地区の現況

【 260m/ha 】

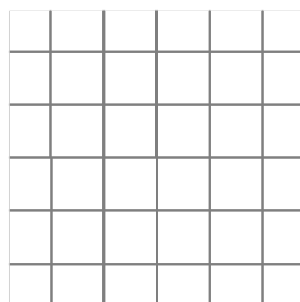


100m 間隔の歩行空間

##### 美園地区の目標

【 300m/ha 】

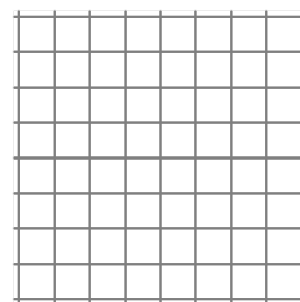
※ポートランドの3/4を目指す



90m 間隔の歩行空間

「歩行者に優しい都市構造」  
の事例として知られる  
米国オレゴン州ポートランド

【 400m/ha 】



60m 間隔の歩行空間

— : 歩行空間としての機能を有する道路

※8 埼玉スタジアム2002、河川調節池、鉄道車両基地等の大規模施設用地は本計算対象からは除外。

※9 街路樹整備と敷地内緑化の実施状況は交差点間毎に評価。

※10 2030年度は、「UD方針」における中長期的な取組の目標年次。以降の指標の目標年次も同様。

## 視点2：Hospitality（ホスピタリティ）… “豊かな居心地”

### 街並みデザイン誘導の基本方針

表 ホスピタリティの視点における街並みデザイン誘導の基本方針

視点	基本方針
心地よい	<b>H<sub>1</sub> アイレベルの緑の充実</b> 道路・公園等の公共空間と民間敷地内で連携した緑量の確保により、歩行者が快適と感じる環境を創出する。
	<b>H<sub>2</sub> 滞留・休憩スペースの確保</b> 歩行空間ネットワークを意識しながら、まちなかベンチの設置等により、歩行者の滞留・休憩スペースを創出する。
	<b>H<sub>3</sub> 歩行者に圧迫感を与えない</b> 歩道に隣接する大規模建築物は、壁面位置・形態等の工夫や壁面後退部分の緑化等により、歩行者等が威圧感や圧迫感を感じない空間を創出する。
	<b>H<sub>4</sub> 外構（緑化含む）や低未利用地の適切な管理</b> 敷地外構や低未利用地の適切な管理により、まちの印象の低下や、死角の発生による安心安全の阻害を防止する。
	<b>H<sub>5</sub> 人の気配が絶えないアイレベル</b> 敷地際への小広場等のパブリック空間の設置や、建物内部の活動が見通せる低層部の設えの工夫等により、常に人の気配が感じられるようにし、通りを歩く人の安心感を創出する。
安心安全	<b>H<sub>6</sub> 夜間に安心感を与える</b> 光害やグレアには十分配慮しながら、駅前等の拠点周辺では、街灯やライトアップ、外構照明等の連携により、夜間の魅力的な光環境を演出する。また、生活道路沿いにおいては、夜間も安心して歩けるやさしい光環境を創出する。
	<b>H<sub>7</sub> 子どもの安全性への配慮</b> 通学路等の多くの子どもの行き交う道路やその沿道では、子どもの安全性に配慮する。
楽しい	<b>H<sub>8</sub> サッカーを核としたスポーツのまちの演出</b> 街並みを演出するアクセントとして、サッカーを核としたスポーツや、埼玉スタジアム2002を拠点とする浦和レッズをモチーフとしたデザイン要素を積極的に採り入れる、また、スポーツ/運動の実施環境充実を図る等、スタジアムタウンの魅力発信に貢献する。
	<b>H<sub>9</sub> 公民の開放された“空間”の積極活用による賑わい創出</b> 土地活用前の暫定空地や民地内パブリック空間、道路・公園・河川等の公共空間の地域イベント等での積極活用により、賑わいを創出する。
わかりやすい	<b>H<sub>10</sub> 主要交差点でのゲート性の演出</b> まちの印象・イメージ形成に大きく影響する主要交差点では、シンボルツリー、照明デザイン、四季を感じる植栽等により、ゲート性のある入口を創出する。
	<b>H<sub>11</sub> まちの情報のわかりやすさ</b> 道路標識や案内サインなど重要度の高い情報装置の背後では、建築物や屋外広告物等の色彩・照明等への配慮により、まちの中で伝えるべき情報の優先順位を整える。
	<b>H<sub>12</sub> 誰にでも伝わる案内サイン</b> 案内サインは、携帯端末との連携も見据えつつ、多言語表記やピクトグラム（図記号）を用いる等わかりやすい表記とし、また、弱視者等にも配慮したデザイン仕様とする。

## 期待される効果

まちの安心・安全や、快適性・利便性等が高まることで、地域住民や来街者などのまちで過ごす人の満足度向上が期待でき、定住人口・交流人口の増加や、まちへの愛着・誇りの醸成、外部評価の高まり等への寄与が期待される。

直接的効果	波及効果
住民の満足度向上	まちへの愛着・誇りの醸成 定住人口増（地域活力の維持・向上等）
来街者の満足度向上	交流人口増（リピーター増） 外部評価の高まり（地価の維持・上昇等）

## 目標とする指標

### Hospitality 指標：魅力ある街並み形成に貢献する要素を持つ敷地数の割合

街並みに貢献する要素を1つ以上取り入れ、ホスピタリティあふれるまちへ

#### 1) 指標の定義

スタジアムタウンとしての演出や、開放されたパブリック空間を有する等の要素を取り入れた敷地を「魅力ある街並み形成に貢献する要素を持つ敷地」として定義する。

#### 【街並み貢献の判断基準“例”】

項目	判断基準
スタジアムタウンとしての演出	アクセントカラーとして赤を用いる等の浦和レッズのホームタウンである立地を生かした演出や、スポーツ/運動の実施環境充実への貢献等を行っている。
開放されたパブリック空間	道路空間と連続性や一体感を有しており、当該敷地の建物利用者以外もアクセスできる歩道状空地・広場状空地等を設けている。
開放的な緑化演出	中高木やプランター等により、見通しやアイレベルの緑量に配慮した沿道緑化を形成している。
休憩施設	道路に面して、ベンチ等の休憩施設を設置している。

#### 2) 目標値の設定

指標	現況値（2018年度）	目標値（2030年度）
魅力ある街並み形成に貢献する要素を持つ敷地数の割合 (参考：敷地数)	43.2% (51/118)	100.0% (118/118)

(※当面は地区の主要歩行動線となる、エリア1及びエリア2のみを対象)

## 視点3 : Green (都市のグリーン化) … “エコな暮らし”

### 街並みデザイン誘導の基本方針

表 都市のグリーン化の視点における街並みデザイン誘導の基本方針

視点	基本方針
豊かな自然への親しみ	<b>G 1 綾瀬川や調節池に面して開く</b> 綾瀬川や調節池に面した敷地では、視界の開けた開放的な水・みどりを前景に活かした緑化や、水辺に面して人が行き来・滞留できる設え・機能の配置により、水辺と一体的な環境を創出する。
	<b>G 2 公園を核として緑を広げる</b> 浦和美園4丁目公園、美園台公園、大門上中央公園等の近隣公園の周辺敷地では、公園と調和した緑化等により、公園を核とした緑環境を創出する。
	<b>G 3 斜面林の適切な保全・活用</b> 地区内に残る斜面林を保全し、適切な維持管理により、緑の核として活用を図る。
	<b>G 4 日照・風に配慮した建物配置・形態</b> 本地区の風の流れや敷地周辺の建物状況・緑地環境等も考慮しながら、太陽光・熱や風等を活用した建物配置や形態等のパッシブデザイン配慮・工夫により、まちのエネルギー消費削減に貢献する。
環境負荷軽減	<b>G 5 外構の地表面温度の上昇抑制</b> 敷地内緑化（アスファルト・コンクリート等の舗装面積の縮小）、高保水性・透水性の舗装材や高日射反射率の舗装材の利用、雨水貯留等のグリーンインフラの活用等により、外構の地表面温度の上昇抑制を図る。
	<b>G 6 外壁・建築設備配置等の工夫による熱環境緩和</b> 歩行空間に面して、高日射反射率の外壁材や色彩を用いたり、排熱が歩行者に直接当たらない室外機配置とする等により、熱環境緩和に配慮した歩行環境を創出する。

### 期待される効果

都市のグリーン化の推進を通じて、夏季の暑熱環境緩和、景観の改善、心理的癒し効果などの生活環境の快適性向上や、エネルギー効率化、雨水流出の遅延・緩和、温室効果ガス吸収源対策などの環境負荷低減が期待でき、定住人口の増加や、外部評価の高まり等への寄与が期待される。

直接的効果	波及効果
生活環境の快適性向上 (夏季の暑熱環境緩和、心理的癒し効果 他)	定住人口増 (地域活力の維持・向上等)
環境負荷の低減 (省エネルギー化、雨水流出の遅延・緩和 他)	外部評価の高まり (地価の維持・上昇等)



## 目標とする指標

### Green 指標：緑化率

緑豊かで自然と共生したエコな街並みへ（緑化率平均20%以上を目指す）

#### 1)指標の定義

敷地当たりの緑化施設（屋上緑化、芝生等の植栽、花壇、樹木等）の面積を「緑化率」として定義する。（※本デザインガイドにおける樹木の緑化面積の定義は、下図 A の樹冠の水平投影面積を用いる）

A：樹冠の水平投影面積



#### 2)目標値の設定

現状では、特定の大規模施設においては『さいたま市みどりの条例』に基づく「さいたま市緑化指導基準」で定められた必要最低限の緑化率（10%）を確保している敷地も多い。緑豊かな街並みを形成していくために、まずは、全ての500㎡以上の敷地において、緑化率を10%から20%に引き上げることを目指す。

また、次のステップとして、規模や用途に関わらず積極的な緑化の推進を行い、美園地区全体で緑化率平均20%を目指す。

指標	現況値（2019年度）	目標値（2030年度）	最終目標値
緑化率	敷地面積500㎡以上の 大規模施設 平均10.0%	敷地面積500㎡以上の 大規模施設 平均20.0%以上	地区内全体 平均20.0%以上

第1章

第2章

第3章

共通編

第4章

エリア別編

エリア1

エリア2

エリア3

エリア4