

2. 新町地域景観重点区域

(1) 区域の範囲

右図の示す範囲を景観重点区域として指定します。



(2) 指定の理由

当地域は、千葉県企業庁、都市再生機構により、質の高い基盤整備及び宅地開発が行われてきました。

また、建築物等の建築等に際しては、「日の出、明海及び高洲地区地区計画」を定めるとともに、「日の出・明海・高洲地区景観ガイドライン」（以下「景観ガイドライン」という。）を活用して、事業者などと協議を重ね、計画的な景観誘導に積極的に取り組んできました。

その結果、住機能を主体としつつ多様な都市機能の融合した魅力的な景観を創出し、現在では、首都圏を代表する魅力的な住宅地と評価されています。

今後も、こうした取り組みを継承し、現景観の維持保全と、新たな建築物などが、これまでの景観とも調和した魅力ある景観となるよう、今後も積極的かつ継続的に景観まちづくりを行う必要性が高いことから、当地域を景観重点区域に指定します。

(3) まちづくりの経緯

当地域は、社会経済状況等の要請に応じるため幾度かの土地利用の見直しを行い、以下のようなまちづくりの経緯を経て今日に至っています。

昭和 53 年 3 月	浦安地区住宅地基本設計の策定
昭和 54 年 7 月	市街化区域、用途地域の都市計画決定
昭和 56 年 7 月	浦安東土地区画整理事業の都市計画決定
昭和 63 年 12 月	浦安地区第 2 期住宅地基本計画（変更）計画の策定
平成元年 4 月	日の出、明海及び高洲地区地区計画の決定
平成 4 年 4 月	日の出、明海及び高洲地区地区計画の変更
平成 7 年 10 月	浦安地区第二期地区住宅地基本計画（変更）計画の策定
平成 8 年 3 月	日の出・明海・高洲地区景観ガイドラインの策定
平成 9 年 1 月	日の出、明海及び高洲地区地区計画の変更
平成 14 年 4 月	日の出・明海・高洲地区景観ガイドラインの変更
平成 19 年 9 月	浦安地区第二期地区住宅地基本計画（変更）計画の策定
平成 20 年 2 月	日の出、明海及び高洲地区地区計画の変更

(4) 景観ガイドラインの継承

景観ガイドラインの内容は、今回の景観計画では、「良好な景観形成の方針」と「景観形成基準」として位置付けを変えながらも、その基本的な考え方を踏襲しています。

更には、平成 19 年に土地利用が変更された街区については、「良好な景観形成の方針」の見直しを行い、これまで同様の計画的な景観誘導を推進していきます。

（5）景観特性

1）水辺に囲まれた地区

当区域を囲む、三番瀬、東京湾、境川といった特徴ある水際線は、当地区の大きな景観資源となっている。眺望の良い水辺、レクリエーションの場、水辺生物の生息の場として多くの市民に親しまれているが、ごみなども多い。また、護岸が無機質で魅力に乏しい。



▲ 地区空撮

2）質の高い公共施設の整備水準

道路、公園などの公共施設の整備は、計画的に進められ、日の出・明海地区では、電線類が地中埋設されるなど、景観的にも優れている。とりわけ、シンボルロードは、50mの幅員をもち、ゆとりある歩道空間が特徴の快適な道路である。



▲ シンボルロード

3）集合住宅地の景観

大規模な集合住宅地が、一団のまとまりをもって計画的に開発されており、まとまりのある建築物の形態・デザイン・色彩などにより質の高い景観を形成しているが、一部、圧迫感のある景観を形成しているものもある。



▲ 明海大学

4）グリーンネットワーク

主要な道路沿いでは、建築物等の壁面の位置を後退させ確保した空間に、高木などの緑を配置し、道路の街路樹と併せてグリーンネットワークを形成している。また、明海大学など外構空間を緑豊かに形成している街区もある。



▲ 集合住宅地

5）屋外広告物

区域全体では、屋外広告物の掲出件数は少ないが、大規模店舗が軒を連ねるシンボルロード沿道は、屋外広告物が比較的多く掲出されており、その規模、面積、意匠などが景観を損ねているものもある。



▲ 戸建て住宅地

6）色彩景観

ほぼ全ての建築物が、比較的明度の高い明るい色彩を基調としており、開放的な印象の景観を形成している。また、リゾート性を意識した多用な配色が見られ、一般的な市街地よりは鮮やかな色彩が多いが、それでもほとんどの建築物は中低彩度の色彩が基調となっており、原色など景観から突出するようなものは用いられていない。新しいマンションでは、多色使いのものが増えてはきているが、基調色については、暖色や無彩色など一般的に良く用いられる色相が基本となっており、寒色系を基調とした建築物はごく小数である。



▲ 地区遠景

（6）景観まちづくりの目標と方針

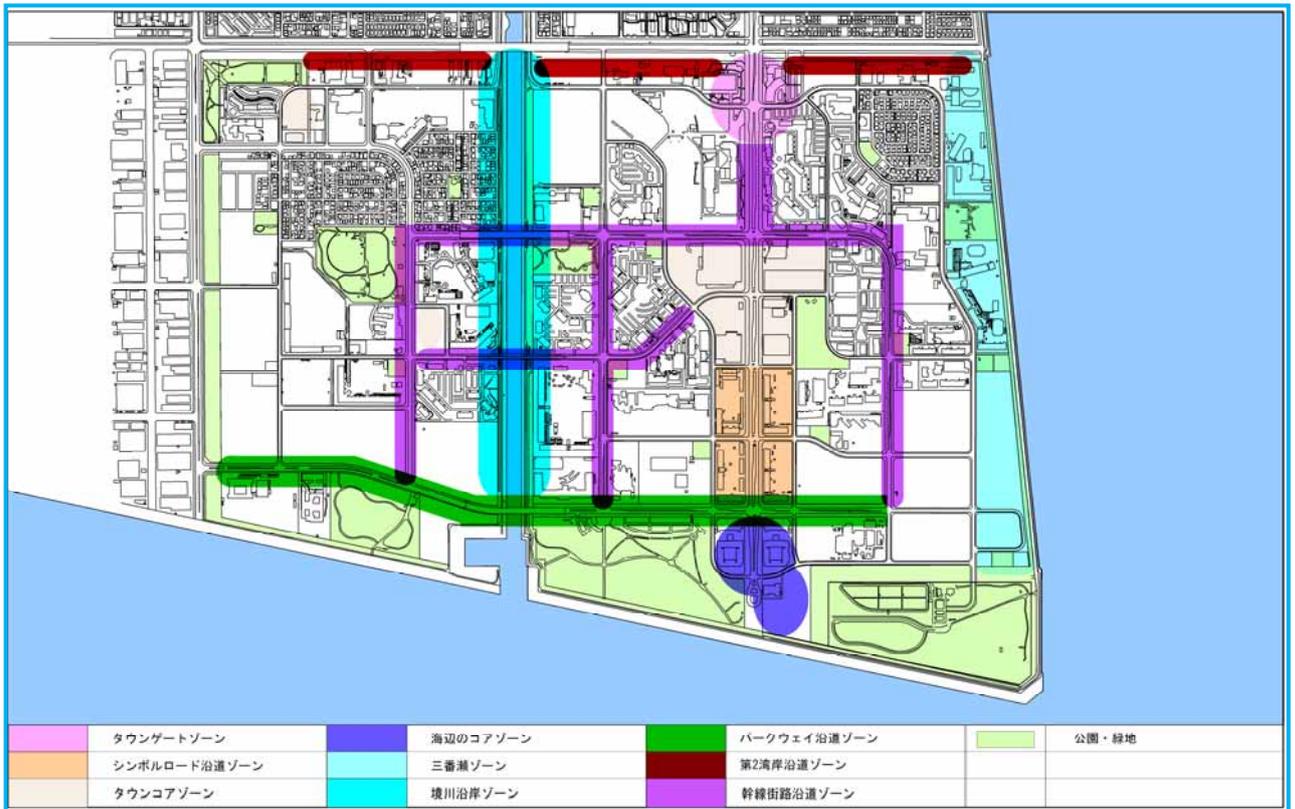
目 標	
複合機能都市にふさわしい、 水と緑と建築物の融合した多様な表情を持った景観を目指しましょう	
方 針	景観まちづくりのイメージ
①多様な都市活動を映し出し、水と緑と建築物の調和した景観を形成する	ー個々の建築物や地区の特性をいかした景観形成の推進 ・個々の建築物用途にふさわしい景観形成を誘導する ・建築物や駐車場の配置、色彩などを街区相互に配慮し、地域全体として多様性のなかにも調和のある景観を形成する ・屋外広告を適切に誘導する ー多くの人々が使う空間として、安全性と使いやすさの確保 ・美観と同時に使いやすさや維持管理のしやすさなども考慮し、整備するよう工夫する
②連続性のある緑の創出、まち角の演出や水辺への眺望などにより、わかりやすさと安らぎのある景観を形成する	ー多くの人々が心地よいと感じる景観、広がりを感じる景観の形成 ・グリーンネットワークを創出する ・歩行者動線ネットワークの充実を検討する ・地域の重要な景観資源である生け垣・集合住宅の敷地内の緑を形成、維持増進を促進する ・歩道と壁面後退用地など宅地の一体的な活用を推進する ・壁面後退、隣棟間隔の確保、色彩や素材による壁面の分節などにより、視線の抜けや視線の広がり確保するなど工夫する ー環境との共生を大切にし、持続可能な未来に継承できるデザインへの配慮 ・水辺に近い立地特性に配慮し、壁面後退、隣棟間隔の確保、色彩や素材による壁面の分節などにより、水辺への広がりを感じるよう工夫する

方 針	景観まちづくりのイメージ
<p>③公共施設・公共建築物は、地区の特性にふさわしい景観を形成する</p>	<p>－市民が水辺に親しめる景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水辺沿いの護岸・緑地・公園などの一体的な活用・整備を検討する <p>－公共施設などの魅力の創出・維持増進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・公共建築物などは、地区住民などの意向を配慮しながら整備の方向性を検討する ・シンボルロードやパークウェイ・境川などは魅力ある景観を形成する
<p>④景観ガイドラインなどを基に行ってきた計画的な景観形成を継続する</p>	<p>－これまで計画的に形成してきた地区の景観を住民・事業者・市が共に守り育む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規開発への景観誘導を継続的に取り組む ・良好な景観を継承するための保全のあり方を検討する

（7）地区全体における景観形成方針

新町地域では、特徴的な景観を形成している場所の景観形成の方針に加えて、地域の景観形成ゾーニング・ネットワークの形成・建築物配置上の配慮の方針を示します。

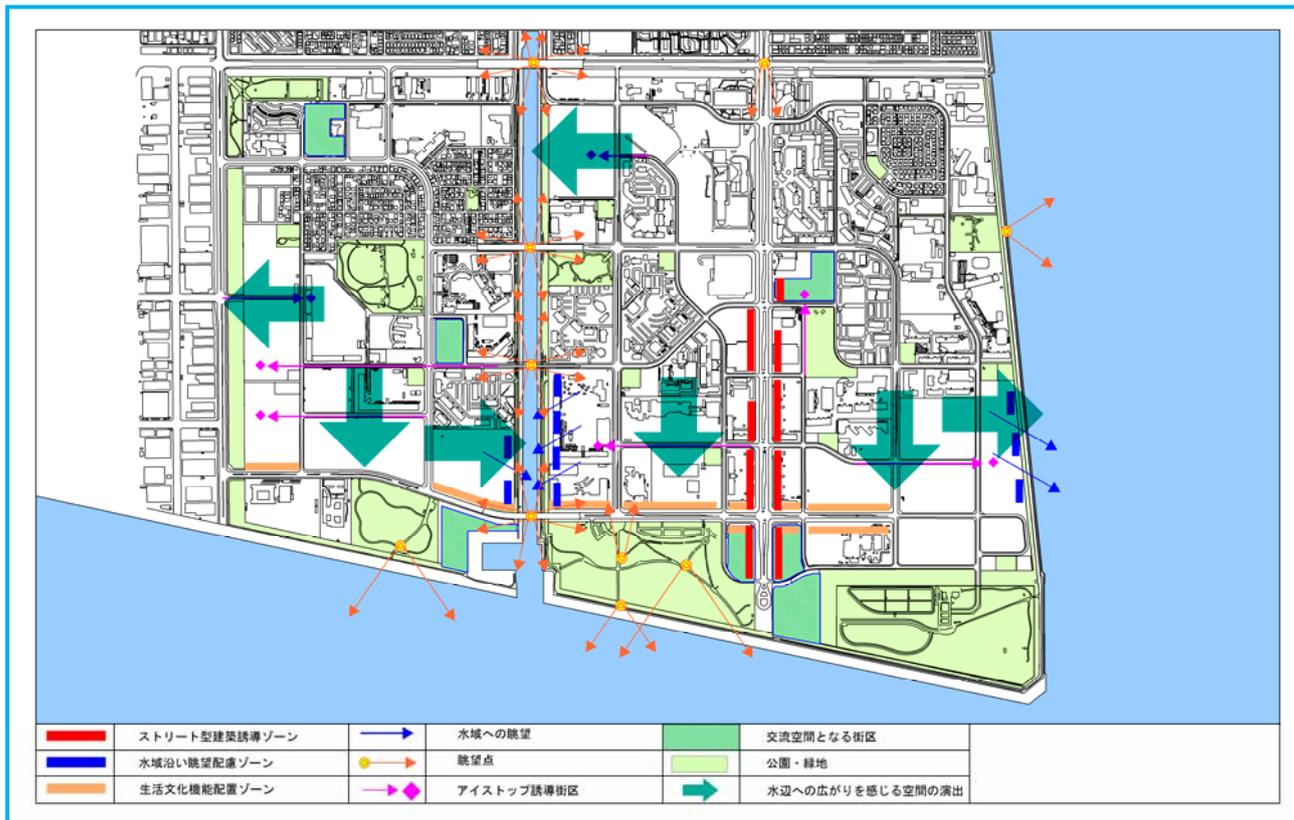
1）景観形成ゾーニング



地域は、特徴ある公共施設等との関係から、いくつかのゾーンに類型されています。それぞれ以下のような景観形成の方針を示します。

<p>タウンゲート</p> <p>地区の入口にふさわしい、印象的な建物デザイン。ゲート広場等の拠点空間の創出夜景などのライトアップ、シンボルツリーの配置など、印象深い街角の演出を期待しています。</p>	<p>海辺のコア</p> <p>海辺の街浦安を象徴する、海を見ながら多様な生活体験が可能な、市民の交流交歓拠点として、周辺の総合公園などの連携を考慮した環境・景観形成を期待しています。</p>	<p>パークウェイ沿道</p> <p>緑豊かな景観街路となる当街路沿道には、多様な都市機能集積と緑との調和に配慮した景観形成を期待しています。</p>
<p>シンボルロード沿道</p> <p>街路の象徴性を演出可能な街並み、広幅員歩道との関係に配慮した敷地境界部の演出、賑わい景観創出など、目抜き通りに相応しい、アクティビティと風格のある沿道景観を期待しています。</p>	<p>三番瀬沿い</p> <p>遠浅で見晴らしの良い水域に面するという特徴から、水域への眺望を重視すると同時に沿岸緑地との関係に配慮した、環境景観形成を期待しています。</p>	<p>第2湾岸道路沿道</p> <p>道路構造との関係に配慮しつつ、幹線道路沿道のポテンシャルを生かした、沿道系都市機能の集積を図ると同時に隣接する居住地環境との緩衝に配慮した環境景観形成を期待しています。</p>
<p>タウンコア</p> <p>当地区の生活文化拠点となる場所であり、人々が集い、憩えるよう、建物内外での拠点的広場空間の確保、建築意匠の高質化、ブロック間での回遊的歩行者動線の創出などを期待しています。</p>	<p>境川沿い</p> <p>浦安の歴史的河川の下流域に位置するため、川側（リバーサイド）を裏にせず、川筋の街並み形成に特に留意をし、また、沿岸緑地との関係に配慮した外構空間の形成にも期待をしています。</p>	<p>幹線道路沿道</p> <p>グリーンネットワークの実現に向けた、緑量の確保、歩道と一体となった外構空間の設えにより、街路空間の景観構造を補完しより魅力ある沿道景観となるよう期待しています。</p>

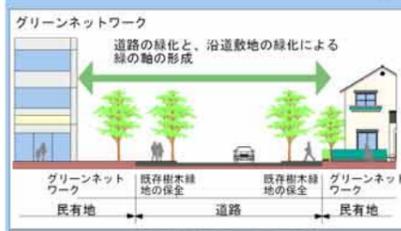
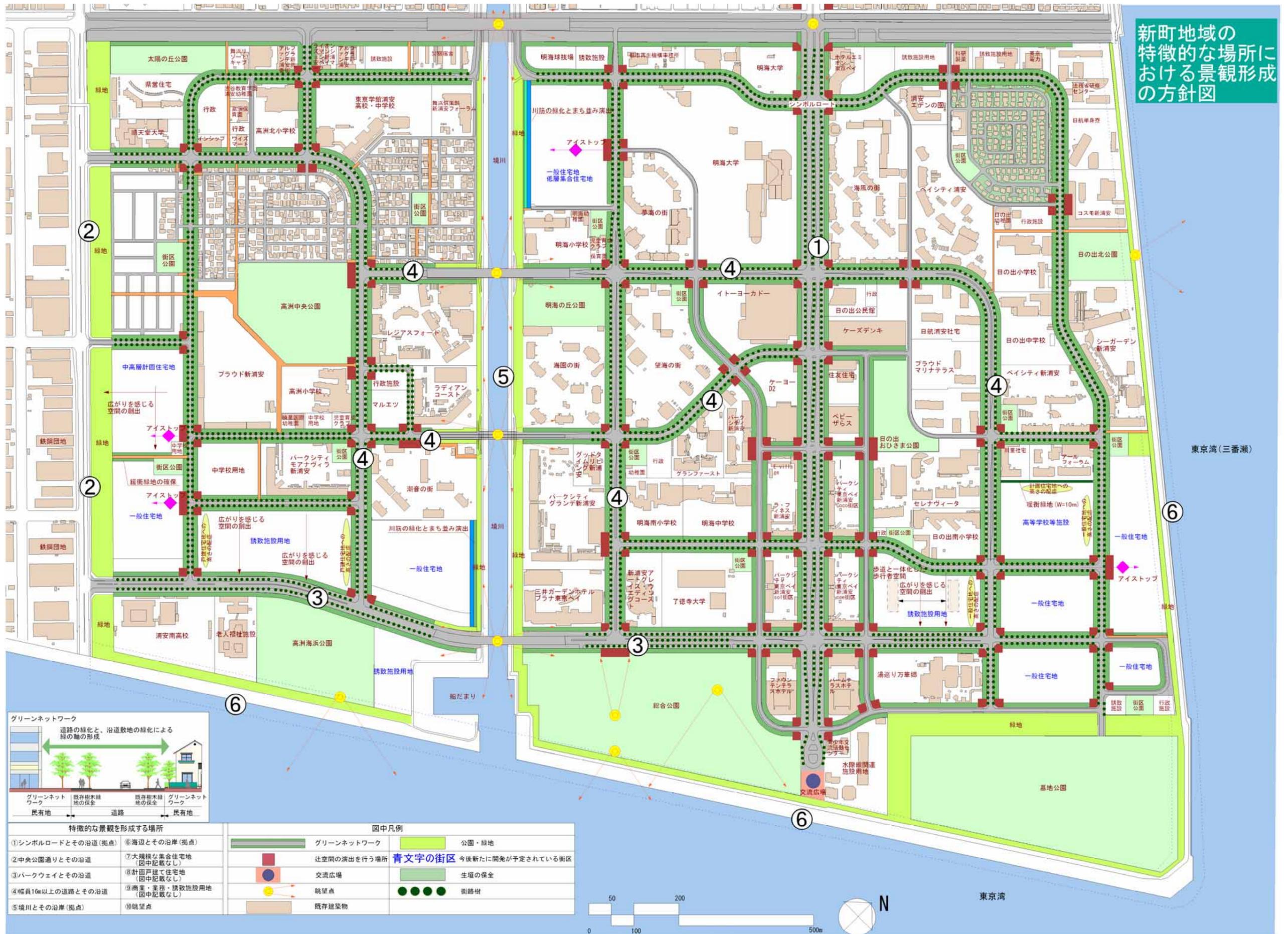
2) 建築物配置上の配慮



建築物配置は、建築位置の特性にあわせ、いくつかのゾーンに類型されています。それぞれ以下のような点に配慮してください。

ストリート型建築誘導ゾーン		生活文化機能誘導ゾーン		交流空間となる街区	
<p>シンボルロードに平行に建築物を配置し、シンボルロードの象徴性を強調したい部分です。また、低層部の賑わいにも期待しています。</p> 	<p>緑の創出と同時に、生活文化機能(住宅・商業・文化・健康福祉・業務など)の誘導を図り、街路沿道の賑わいや雰囲気作りに配慮したい部分です。</p> 	<p>建築内外に広場的な空間を確保し、地区内での拠点街区として、人々の交流交歓を積極的に誘発したい部分です。</p> 			
水域との関係に配慮するゾーン		アイストップ誘導街区		眺望点	
<p>背後の宅地からの水域への眺望に配慮した建物配置、川筋に対して建築物で街並みを形成したり水域との関係に充分配慮をしたい部分です。</p> 	<p>街路の眺望点の終端に位置し、他の部分に比較し、景観上の視認性が高い場所では、印象に残る建築や広場のデザインをお願いしています。</p> 	<p>水辺を感じられるような眺望・景色を得られるように配慮したい部分です。また、これらの場所からの地区の群造形も重要です。</p> 			
広がりを感じる景観の創出		水辺への広がりを感じる景観の創出			
<p>多くの人々が心地よいと感じる広がりのある圧迫感に少ない景観を創出するため、壁面後退、隣棟間隔の確保壁面分節などを誘導します。</p>	<p>水辺への広がりを感じる景観を創出するため壁面後退、隣棟間隔の確保、壁面分節などを誘導します。</p>				

新町地域の
特徴的な場所
における景観形成
の方針図



特徴的な景観を形成する場所		図中凡例	
①シンボルロードとその沿道(拠点)	⑥海辺とその沿岸(拠点)	グリーンネットワーク	公園・緑地
②中央公園通りとその沿道	⑦大規模な集合住宅地(図中記載なし)	注空間の演出を行う場所	青文字の街区 今後新たに開発が予定されている街区
③パークウェイとその沿道	⑧計画戸建て住宅地(図中記載なし)	交流広場	生垣の保全
④幅員16m以上の道路とその沿道	⑨商業・業務・誘致施設用地(図中記載なし)	眺望点	街路樹
⑤境川とその沿岸(拠点)	⑩眺望点	既存建築物	

※ この方針図は、今後地域の方々などの検討調整により、補充拡充されていくものです。

（8）特徴的な場所における景観形成方針の方針

① シンボルロードとその沿道（拠点）	
<p>【景観特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市域を南北に貫く都市軸であり、集合住宅・商業施設・公民館・大学などが位置し、にぎわいを醸しだしている。 ・海辺を感じさせる街路樹・電線類の地中化、広幅員の歩道、デザインされた舗装などが特徴ある道路景観を形成している。 <p>【景観形成の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路樹を維持保全する ・沿道の建築物は、シンボルロード側を正面とし、シンボルロードに平行に配置するとともに、低層部にはにぎわいを演出し、連続したまち並みの形成に配慮する。 ・建築物などの形態・デザイン・色彩や屋外広告物の大きさ・デザイン・色彩・掲出位置及び方法などは、シンボルロードの景観を損なわないものとし、周辺景観との調和にも配慮する。 ・交差点に面する敷地では、まち角（辻）を演出するため、広場の整備や建築物のデザインなどを工夫する。 ・沿道の壁面後退用地内には、建築物などを設置せず、歩道と一体的に活用する。また、歩行空間としてのにぎわいを演出するよう努める。 	<p><イメージ図></p>
② 中央公園通りとその沿道	
<p>【景観特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町ー中町ー新町を結ぶ道路であり、沿道には、緑地や工場・倉庫が立地している。 <p>【景観形成の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路樹の植樹などにより、道路景観の魅力を高めるよう努める。 ・高洲地区側の緩衝緑地を維持保全する。 ・高洲地区側の沿道には、緑地を整備し、ジョギング・サイクリング・散歩も楽しめる、うるおいのある景観を形成する。 	<p><イメージ図></p>

③ パークウェイとその沿道

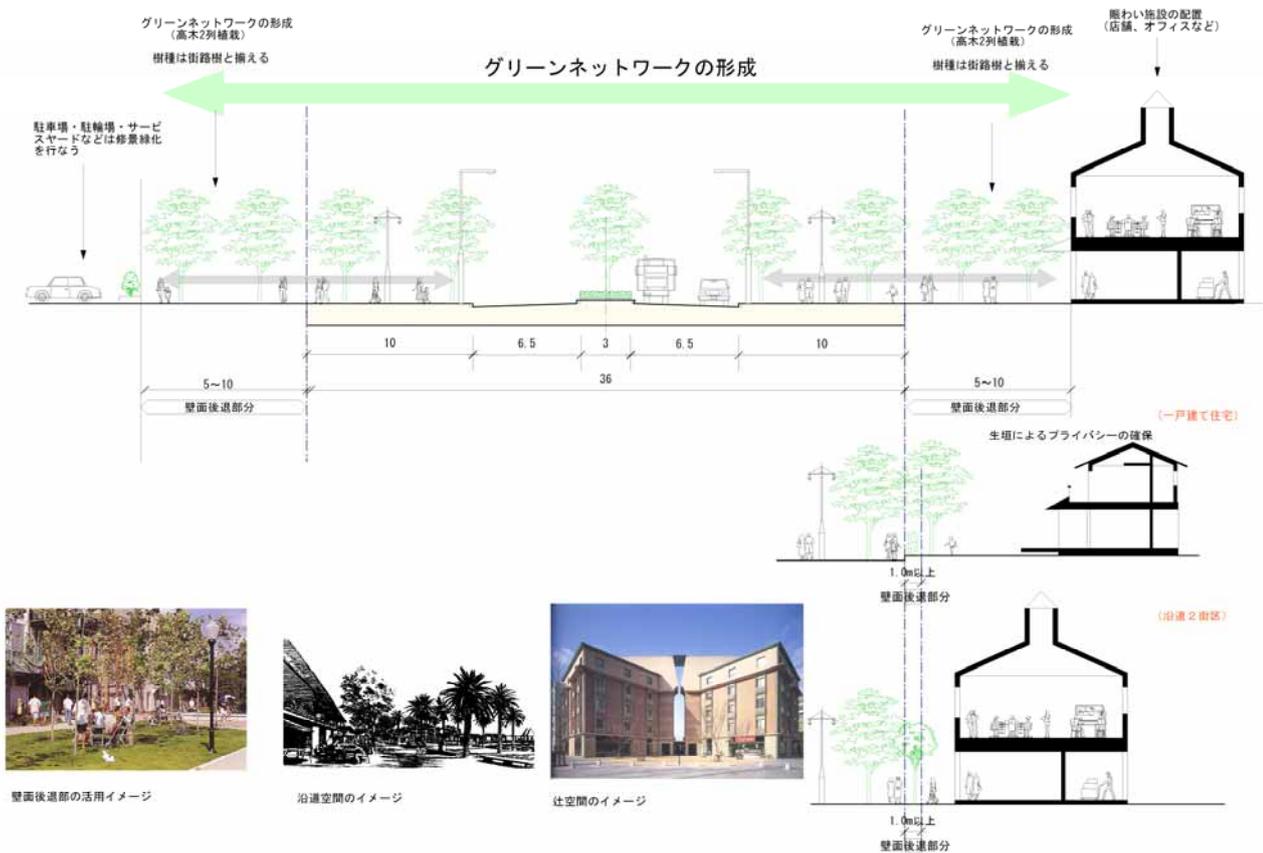
【景観特性】

- ・新町地域の南部を東西に横断する海辺と平行した幅員 36m の広幅員の道路である。
- ・沿道には、総合公園・高洲海浜公園、商業施設・ホテル・大学など多様な施設が立地している。

【景観形成の方針】

- ・グリーンネットワークを形成するため、街路樹や沿道敷地の生け垣た植栽などを連続的に配置し、その維持保全に努める。
- ・交差点に面する敷地では、まち角（辻）を演出するため、広場の整備や建築物のデザインなどを工夫する。
- ・建築物などの形態・デザイン・色彩や屋外広告物の大きさ・デザイン・色彩や掲出位置及び方法は、周辺景観との調和に配慮する。

<イメージ図>



④ 幅員16m以上の道路とその沿道

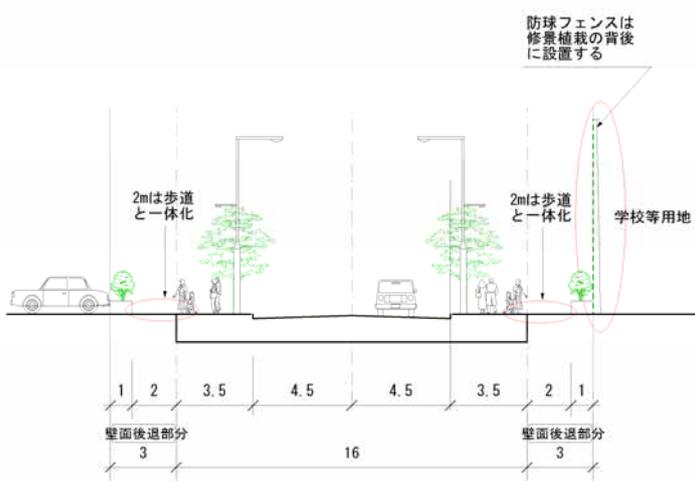
【景観特性】

- ・新町地域内をネットワークする幹線道路であり、壁面後退用地や区間ごとに特徴のある街路樹がうろおいのある景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・グリーンネットワークを形成するため、街路樹や沿道敷地の生け垣た植栽などを連続的に配置し、その維持保全に努める。
- ・交差点に面する敷地では、まち角（辻）を演出するため、広場の整備や建築物のデザインなどを工夫する。
- ・建築物などの形態・デザイン・色彩や屋外広告物の大きさ・デザイン・色彩や掲出位置及び方法は、周辺景観との調和に配慮する。

<イメージ図>



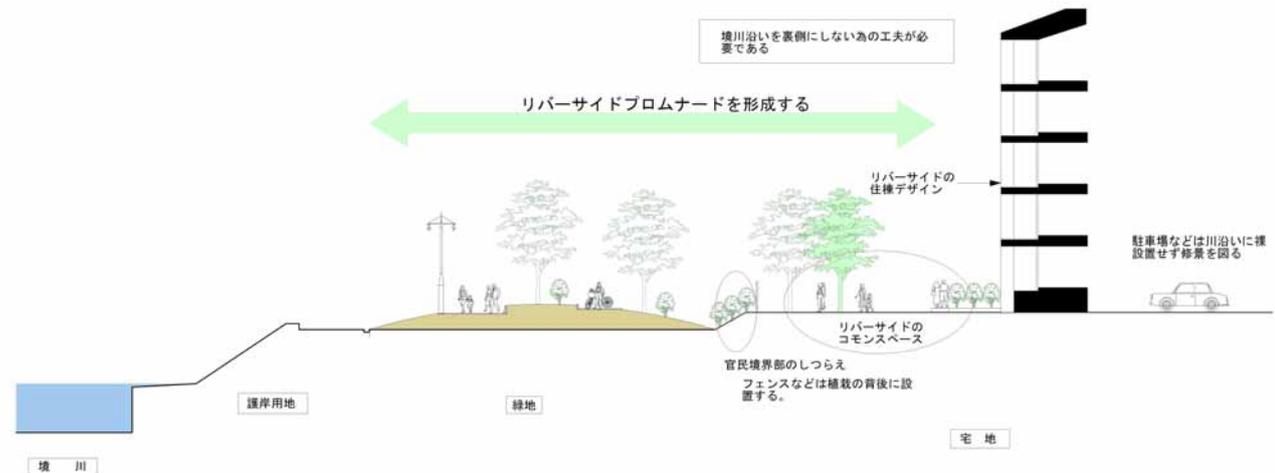
⑤ 境川とその沿岸（拠点）

【景観特性】

- ・市域を南北に貫く境川は、多くの市民に親しまれている河川である。
- ・新町地域の境川は、川幅が広く、沿岸に緑地が配置され、ゆとりとおいしいのある景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・境川沿いは緑地を整備し、ジョギング・サイクリング・散歩が楽しめる水辺や公園と一体となった河川景観を形成する。
- ・沿道敷地では、川沿いから見た景観に意識して、おいしいのある外構空間を形成するとともに、建築物などの形態・デザイン・色彩・配置などを工夫する。
- ・水質浄化や美観を損なうものの撤去について取り組む。



⑥ 海辺とその沿岸（拠点）

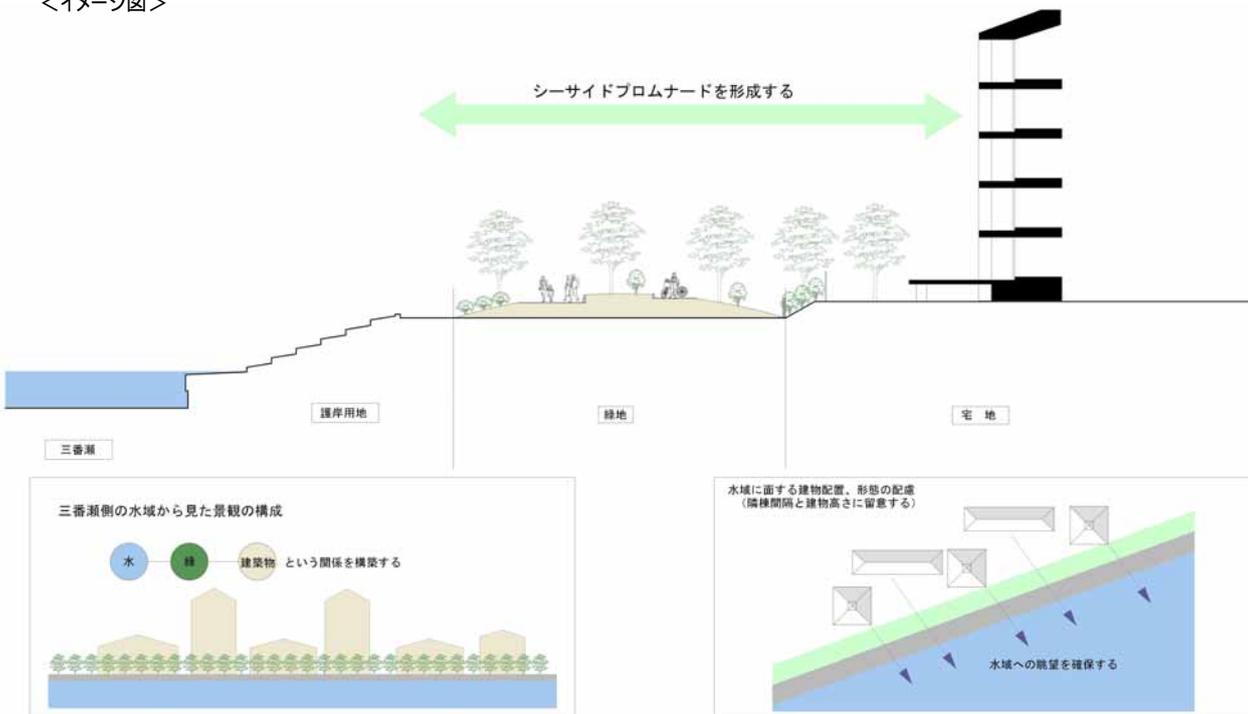
【景観特性】

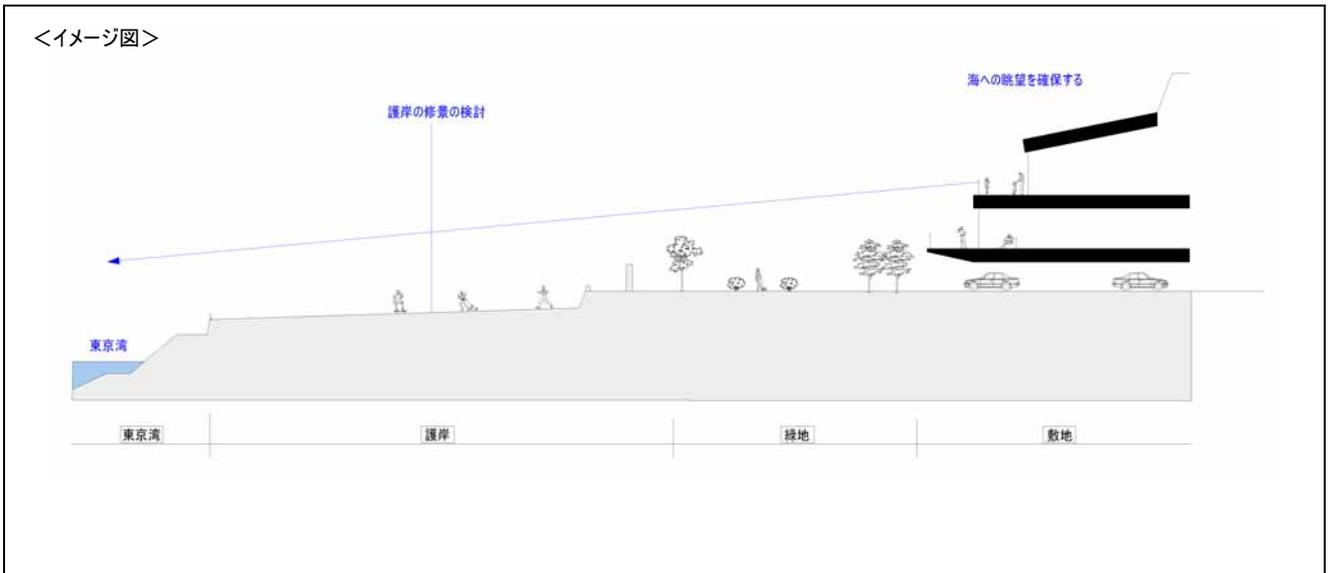
- ・海辺に面する水際線は、緑地や公園の緑が連続し、おいしいのある景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・海辺沿いの緑地を整備し、ジョギング・サイクリング・散歩も楽しめる水辺や公園と一体となった海辺の景観を形成する。
- ・沿道敷地では、川沿いから見た景観に意識して、おいしいのある外構空間を形成するとともに、建築物などの形態・デザイン・色彩・配置などを工夫する。

<イメージ図>





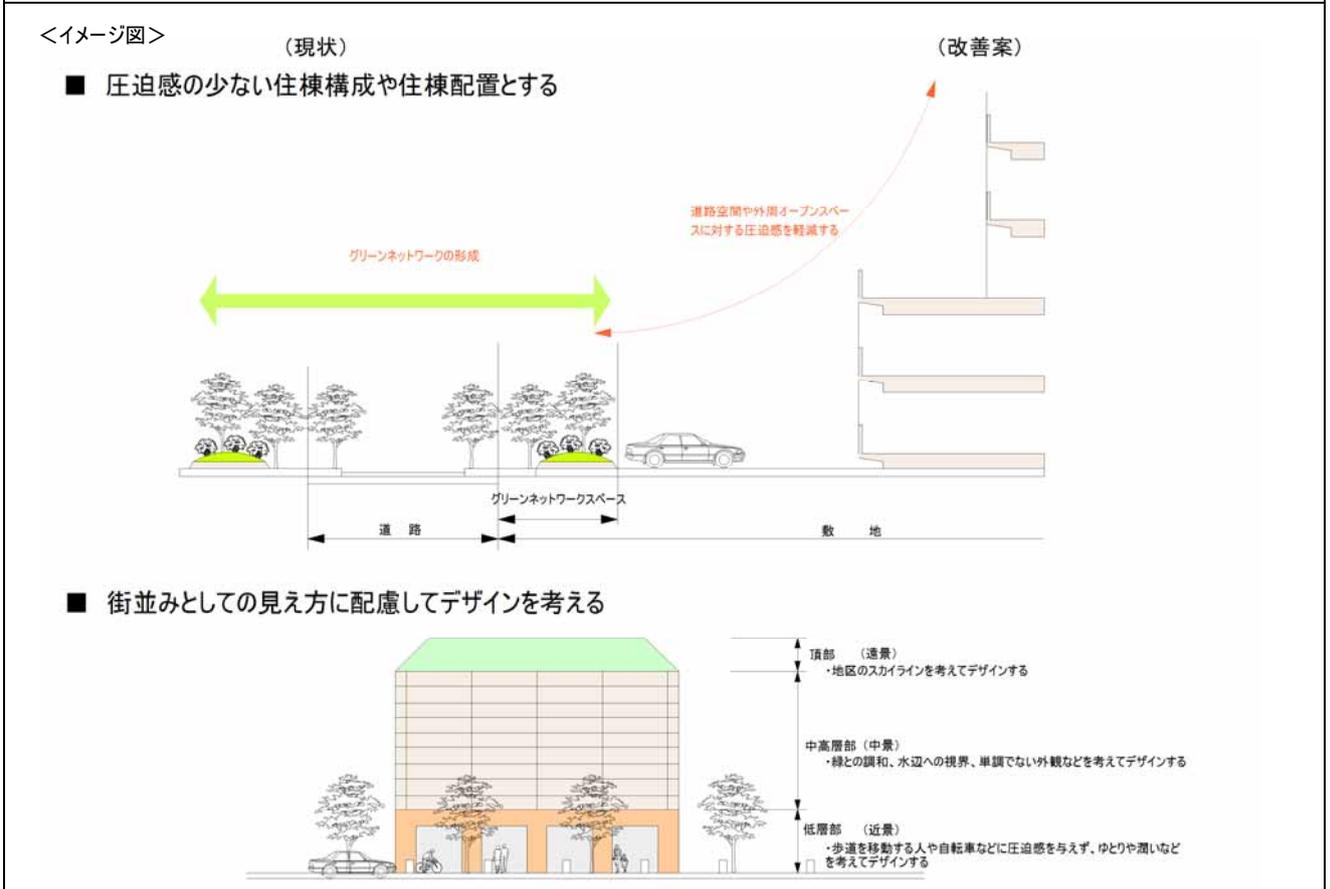
⑦ 大規模な集合住宅地

【景観特性】

- ・一団のまとまりをもって計画的に開発されており、まとまりのある建築物の形態・デザイン・色彩などにより質の高い景観を形成している。
- ・圧迫感・単調な外観・立体駐車場など、課題の多い高層住宅が多く、ヒューマンスケールを逸脱した景観を形成して場所もある。

【景観形成の方針】

- ・道路沿いの緑や、辻空間の創出、建築物等の形態・デザイン・色彩・配置などの工夫などにより、質の高い景観を形成するとともに、維持増進する。
- ・地区の重要な資源であるシンボルツリーや生け垣などを維持増進する。
- ・建て替えなどにより、やむをえずシンボルツリーや生け垣などを撤去する場合は、これに代わる植栽などを行い、敷地内の緑の維持増進に努める。
- ・新たに計画される集合住宅地では、景観の質を地区全体で高められるよう配慮する。



⑧ 計画戸建て住宅地

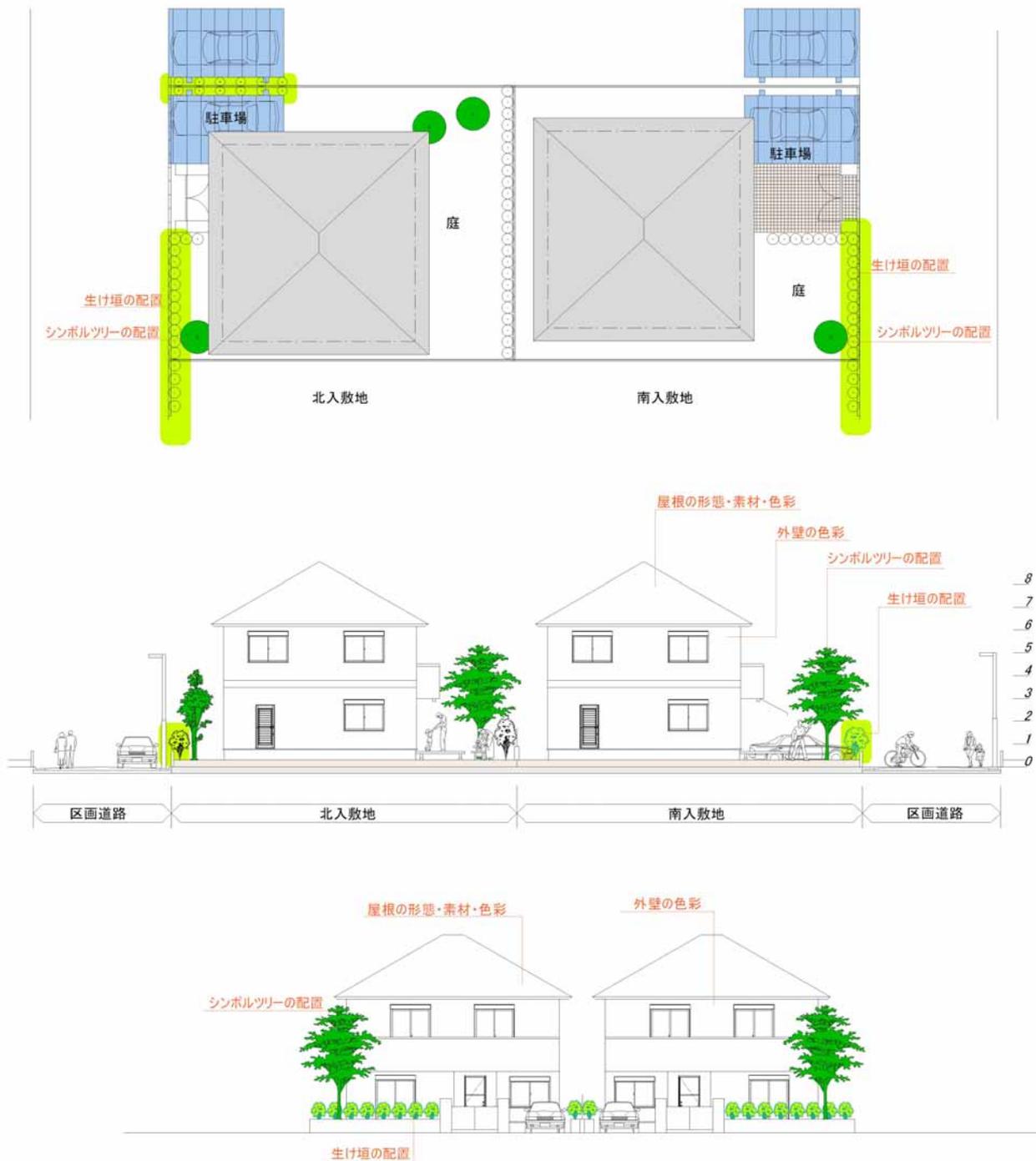
【景観特性】

- ・一団のまとまりを持った戸建て住宅地は、ゆとりある敷地、美しい生け垣を持った外構空間などにより、うるおいと統一感のある景観を形成している。また、建築物の形態・デザイン・色彩が調和し、戸建て住宅としてのまとまりのある景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・建築物などの形態・デザイン・色彩などの工夫により、緑と調和した景観を形成するとともに維持増進する。
- ・生け垣・植栽・花壇・プランター、駐車場の修景などにより、緑豊かな外構空間を創出するとともに、維持増進する。
- ・建築物などの形態・デザイン・色彩・配置の工夫などにより、街区全体で統一感のある景観を形成するとともに、維持増進する。

<イメージ図> ゆとりある戸建て住宅地の形成イメージ（建ぺい率は40%程度）



⑨ 商業・業務・誘致施設用地

【景観特性】

・新町地域には、大学・商業施設・ホテル・研修施設などが立地し、複合機能都市にふさわしい変化に富んだ景観を形成している。

【景観形成の方針】

・建築物などの形態・デザイン・色彩や緑化などにより、周辺との調和に配慮しながら、にぎわいの創出・夜景の演出など施設の特性をいかした景観を形成する。

・歩行者・車両動線、建築物の配置などの工夫により、周辺住宅地や利用者の安全性や利便性などに配慮した景観を形成する。

・屋外広告物の大きさ・デザイン・色彩や掲出位置及び方法は、周辺景観との調和に配慮する。



手前の大学と奥のホテルによって創出された美しい景観



ホテルのエントランスゲートのリゾート的な表情の景観



大学キャンパスの豊かな緑と風格ある建築物群による落ち着いた景観

⑩ 眺望点

【景観特性】

・海辺、川沿いの公園や緑地に優れた眺望点があり市民に親しまれている。

【景観形成の方針】

・建築などの際には、眺望点からの景観を阻害しないよう配慮する。

・眺望点であることを市民に広く周知していくとともに、眺望点としてふさわしい空間整備や案内板の設置などを検討する。



総合公園内の眺望点から望む新町地域の景観

コラム：うらやす景観八景

うらやす景観八景は、市民が選ぶ浦安の魅力ある景観スポットです。
平成18年度から毎年対象者を変えながら実施されています。

★うらやす景観八景選定ポイント

