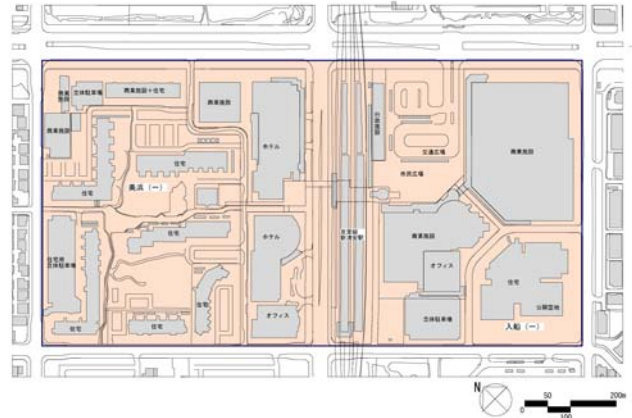


第6章. 景観重点区域における景観まちづくり

1. 新浦安駅周辺景観重点区域

(1) 区域の範囲

右図に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

昭和63年の京葉線新浦安駅の暫定開業に向けて、駅舎、交通ターミナル、大規模商業施設、業務施設、ホテル、集合住宅などの事業者と行政が協議を重ねて、建築物と公共施設を一体的デザインとすることで、これまでにない景観特性を持った駅前景観が創出されました。

完成後も、この方針を継承し、都市機能の更新に対応した、きめ細やかな景観コントロールを地区計画制度を軸として取り組んできました。

今後も、積極的に景観まちづくりに取り組み、現状景観の維持向上を図っていく地区として位置づけ、景観重点区域に指定します。

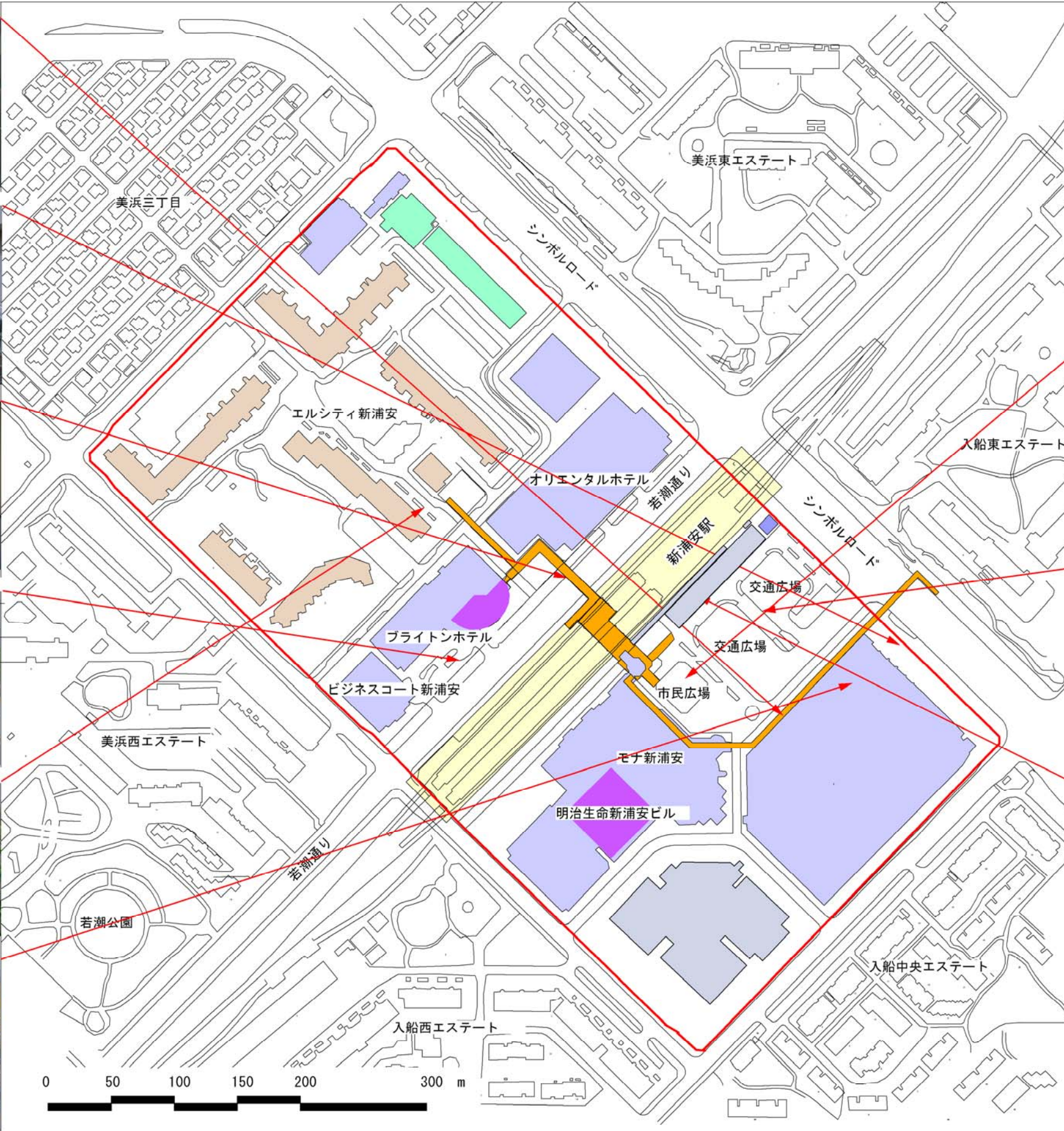
(3) まちづくりの経緯

昭和61年2月	用途地域変更（近隣商業地域から一部商業地域へ） 都市施設決定（交通広場、南北自由通路）
昭和61年3月	美浜及び入船地区地区計画決定
昭和63年12月	・京葉線（新木場－蘇我間）一部開通 ・新浦安駅開業
平成元年3月	東レビル竣工
平成2年2月	京葉線（東京－蘇我間）全線開通
平成2年6月	ショッピングプラザ新浦安竣工
平成2年11月	明治生命新浦安ビル・MONA 新浦安竣工
平成4年2月	エルシティ竣工
平成5年2月	京葉線高架下（アトレ新浦安）竣工
平成5年7月	新浦安ブライトンホテル竣工
平成5年10月	新浦安街づくり協議会設立
平成7年6月	新浦安街づくり協議会が「千葉県まちづくり功労賞」受賞
平成7年7月	新浦安オリエンタルホテル竣工
平成7年10月	都市景観大賞「都市景観100選」受賞
平成16年12月	エアレジデンス新浦安竣工
平成18年4月	マーレ新浦安竣工

(4) 景観特性

景観要素	景観特性
広 場	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりある駅前景観の形成に寄与している。 ・ 水路が配置され、快適性と同時にうるおいの多い景観を演出している。 ・ シンプルなデザインのシェルターが交通広場の景観を引き立てている。 ・ モニュメントが風格のある印象深い景観の形成に寄与している。
緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四季折々の自然の移ろいを感じさせ、うるおいのある景観を演出している。 ・ 緑視率が高く、緑がよく手入れされている。
歩行者動線 (ペDESTリアンデッキなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回遊性のある歩行者動線を形成するペDESTリアンデッキなどが新浦安駅周辺地区固有の景観を演出している。 ・ ペDESTリアンデッキは、駅前広場を囲う建築物などに沿って設置され、陰影・奥行きのある景観を形成するとともに、建築物による圧迫感を軽減し、ヒューマンスケールの景観の形成に寄与している。 ・ 雨に濡れずに行き来できるという、高い快適性・利便性を提供している。
建築物の 形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発時の一体的な景観コンロールにより、調和の取れた建築物の形態・デザイン・色彩となっている。 ・ 駅前広場を囲う建築物の高さは、4～6階と概ね統一されており、広場のスケールと調和をしている。 ・ アトリウムやガレリア、ウインドウディスプレイなどのシースルーデザインが使用され、建築物内外の一体性の確保、明るさ・開放感のある景観を形成している。 ・ 壁面デザインの分節が、建築物の圧迫感を軽減している。 ・ ランドマークとなる超高層建築物は、地区のシンボル性を演出している。 ・ 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。 ・ 駅前に立地し、商業・業務系の建築物が集積していることから、華やか印象の色彩景観が形成されているが、いずれも低彩度の穏やかな色調が多く、華やかでありながらも品位が感じられる景観を形成している。 ・ 黄赤系や黄系の暖色を基調としているなか、一部寒色系を基調としているものがあり、やや違和感を感じさせる要素となっている。
壁面後退用地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画制度などにより創出された壁面後退用地が、建築物の圧迫感を軽減するとともに、歩行環境に一体感やゆとりとうるおいを与えている。
夜 景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 美しい夜景が駅前にふさわしい、華やかさとにぎわいのある景観を演出している。 ・ 建築物のシースルーデザインから漏れる灯りが、夜景演出に寄与している。
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外広告物が増加傾向にあり、秩序ある落ち着いた景観が変容しつつある。

新浦安駅 周辺地区・現況

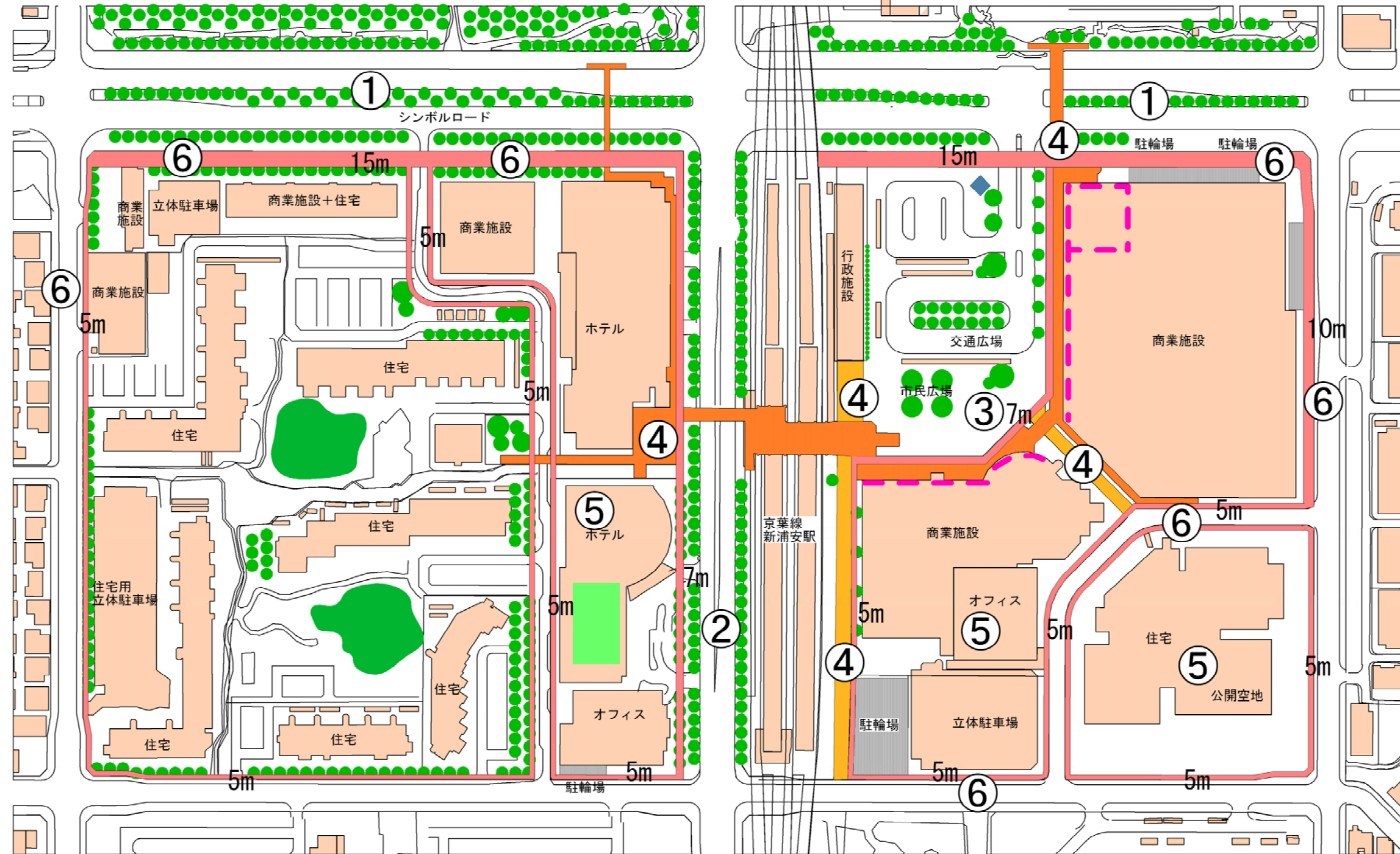


	対象区域
	商業・業務施設
	住商並存施設
	集合住宅

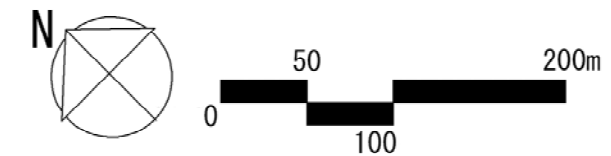
（4）景観まちづくりの目標と方針

目 標	
<p>多様な機能や空間を備えた 表情豊かな景観を目指しましょう</p>	
方 針	景観まちづくり活動
① 水、緑、道路などと建築物が調和した、統一感のある先進的な景観を維持継承する	<ul style="list-style-type: none"> －統一感のある景観の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物などの形態・デザイン・色彩などが調和した景観を維持継承する －多様な機能や空間を備えた表情豊かな景観の維持増進 <ul style="list-style-type: none"> ・駅前という特性を考慮し、全体的な統一感の中にもにぎわいが感じられるような景観形成を誘導する ・屋外広告物を適切に誘導する
② 広場などの憩いの空間や快適な歩行空間が確保された、ゆとりと潤いを感じる景観を維持継承する	<ul style="list-style-type: none"> －多くの人々が使う空間として、安全で使いやすく心地よいと感じる景観の維持増進 <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場、若潮通りなどの公共施設を維持し、景観の魅力をより高めるよう検討する ・ペDESTリアンデッキなどによる歩行者ネットワークを維持する ・道路と壁面後退用地など宅地の一体的な活用を維持増進する
③ 市民にふるさとも感じてもらえるような水と緑をいかした景観を維持増進する	<ul style="list-style-type: none"> －豊かな緑の維持増進 <ul style="list-style-type: none"> ・シンボルロード・若潮通り・駅前広場などの街路樹を維持保全する ・宅地の緑を維持増進する ・緑が映えるような景観形成を誘導する －多くの人々が交流する景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・市民が憩い、にぎわえる場づくりを検討する

新浦安駅周辺景観重点区域の特徴的な場所における景観形成方針図



特徴的な景観を形成する場所		図中凡例	
①シンボルロードの沿道	⑥住宅地に面した場所	●●●● 街路樹	■ 壁面線の後退部分
②若潮通りとその景観		■ 屋上緑化	--- 屋外広告物の掲出可能範囲（中層部における）
③駅前広場		■ デッキ	◆ モニュメント
④歩行者動線（ペDESTリアンデッキなど）		■ 回廊	
⑤ランドマーク		■ 駐輪場	



※ グリーンネットは、道路の街路樹と沿道敷地の緑が一体となって、うるおいのある景観を形成するものです。
 ※ 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。

(5) 特徴的な場所における景観形成の方針

① シンボルロードの沿道

【景観特性】

- ・シンボルロードの緑豊かな道路景観と壁面後退養鯉、沿道の建築物が一体となって、うるおいとまとまりのある景観を形成している。
- ・屋外広告物や駐輪施設などの設置が増えており、うるおいとまとまりのある景観の中に落ちつきを欠く印象を与えている。

【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、シンボルロードの緑あふれる景観を損なわないものとして、周辺景観との調和にも配慮する。
- ・沿道の壁面後退用地は、建築物などを設置せず、歩道と一体的に活用する。また、歩行空間としてにぎわいを演出するよう努める。



△シンボルロード沿いで一際目立つ屋外広告物



△シンボルロードの緑と連続した広場の緑

② 若潮通りとその沿道

【景観特性】

- ・歩道や中央分離帯、壁面後退用地の緑と、ホテル・業務施設などの建築物のデザインや色彩などが調和し、ゆとりとにぎわい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、周辺景観との調和にも配慮する。
- ・沿道の壁面後退用地は、建築物などを設置せず、歩道と一体的に活用し、うるおいのある景観形成に努める。



△緑とまとまりのあるホテル・業務施設の景観



△歩道と一体となった壁面後退用地の利用

③ 駅前広場

【景観特性】

- ・交通広場、市民広場により構成される駅前広場は、豊かな緑と水景施設によってうるおいのある駅前景観を形成している。
- ・デザインされた舗装、街路樹・シェルターなどが質の高い景観を形成している。
- ・モニュメントなどにより、広場のシンボルとなっており、風格のある印象深い景観を形成している。
- ・市民広場は多くの人々が利用し、人々が憩い、交流する景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・豊かな緑化や水景施設を維持保全する。
- ・舗装、街路灯・シェルターなどのデザインの質を維持保全する。
- ・モニュメントなどシンボル性の高いものを維持保全する。
- ・人々が憩い、にぎわえる場として、市民広場の景観を維持保全する。



△ 交通広場



△ 市民広場

④ 歩行者動線（ペDESTリアンデッキなど）

【景観特性】

- ・多くの人々が利用し、にぎわいのある景観を演出している。
- ・雨に濡れにくいなど快適で安全な回遊性の高い歩行環境を形成している。
- ・ペDESTリアンデッキは、構造・デザイン・色彩などにより、一体性や連続感のある景観を形成している。

【景観形成の方針】

- ・快適で安全に利用できるよう適切に維持管理する。
- ・歩行者動線が面する建築物の1-2階部分は、にぎわいの演出に努めるとともに、統一感のある景観を形成するよう配慮する。



△ 1階レベルの歩行者動線



△ 2階レベルの歩行者動線（ペDESTリアンデッキ）

⑤ ランドマーク

【景観特性】

- ・ホテル、業務施設、集合住宅の超高層建築物が地区のシンボル性を演出している。

【景観形成の方針】

- ・超高層建築物は、隣棟間隔・デザイン・色彩などを工夫するなど、圧迫感の少ない景観となるよう配慮する。
- ・超高層からの俯瞰的景観が魅力あるものとなるよう、地区内の施設の屋上は屋上緑化などの工夫を行う。



△ 左側のオフィスと右側のホテル



△ 手前の大規模商業と後部の集合住宅

⑥ 住宅地に面した場所

【景観特性】

- ・地区内の商業施設が住宅地に面する場所では、地区のにぎわいに対比して、おちつきのある景観を形成している。
- ・屋外広告物の提出などにより、おちつきのある景観を損ねている部分もある。

【景観形成の方針】

- ・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、周辺景観との調和にも配慮する。



△住宅地側に掲出された大面積の屋外広告物



△ 住宅地側に向けて掲出された窓面広告

（6）景観形成基準（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項【法第8条第2項第3号】）

図表 景観形成基準の対象となる行為

区分	対象となる行為
建築物	・建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更
工作物	・工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更
木竹	・木竹の植栽又は伐採
特定照明	・夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外観について行う照明

図表 場所の区分

集合住宅	・戸建て住宅以外で、マンション、アパート、寮、高齢者福祉住宅などの敷地
商業・業務	・店舗、複合商業施設、大規模物販、業務、宿泊、教育施設、娯楽施設、各種式場、研修施設、医療施設、文化施設などの敷地
その他	・上記以外の場所


図表 新浦安駅周辺

景観形成基準		集合住宅				商業・業務				その他			
		建築物	工作物	木竹	特定照明	建築物	工作物	木竹	特定照明	建築物	工作物	木竹	特定照明
敷地利用	緑化	○	○	○	—	○	○	○	—	○	○	○	—
	修景	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	まち角	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	垣・さく	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	美観維持	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	眺望点	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	照明	○	○	—	○	○	○	—	○	○	○	—	○
	壁面の位置	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
一団地	○	○	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	
建築物・工作物の形態意匠	形態	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	デザイン	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	色彩	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	素材	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	修景	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	まち角	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	眺望点	○	○	—	—	○	○	—	—	○	○	—	—
	照明	○	○	—	○	○	○	—	○	○	○	—	○
一団地	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

集合住宅		主な用途地域	第1種低層住居専用地域（建ぺい 50、60%、容積 100%、H10m 以下） 第1種中高層住居専用地域（建ぺい 60%、容積 200%、1種高度地区） 第1種住居地域（建ぺい 60%、容積 200%、1種、2種高度地区）
項目		景観形成基準（集合住宅）	
敷地利用	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> シンボルツリーのような既存樹木や生け垣などは極力保全する。やむをえず伐採する場合は、これに代わるような植栽などを行う。 <input type="checkbox"/> 通りに面する部分では、生け垣、植栽、花壇などを施し、うるおいや四季の彩りを感じる工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 緑地の設えは、周辺景観との調和に配慮する。 	
	修景	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）は、通りからの見え方に配慮し、緑化などにより修景を行う。 <input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）は、舗装や垣・さくなどを工夫して、うるおいのあるスペースとなるよう努める。 <input type="checkbox"/> 外部倉庫、物品貯蔵、設備などは通りから見えにくい位置に配置する。やむをえず通り沿いに配置する場合は、囲いなどにより目立たないよう工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 廃棄物収集施設は、周辺景観と調和するよう、デザインなどの工夫を行う。 	
	まち角	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 辻に位置する敷地では、辻にシンボルツリーなどを配置するなどの演出を行う。 	
	垣・さく	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 通り沿いの垣・さくの構造は、生け垣、板塀などうるおいや風格のあるものを基本とし、ブロック塀、ネットフェンス、アルミフェンスは極力避ける。 	
	美観維持	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 通りから容易に望見できる部分は、適切な維持管理を心がける。また、通りに面する部分では、歩行者や自転車などの安全な通行に配慮する。 <input type="checkbox"/> 空き地は、下草刈りなど適切な維持管理を行う。 	
	眺望点	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、修景や外構などの敷地利用の工夫を行う。 	
	照明	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 落ち着いた住環境や景観を損ねないよう、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。 <input type="checkbox"/> 照明の色などは、周辺と調和したものとする。 	

項目		景観形成基準（集合住宅）	
敷地利用	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> □ 通りに面する壁面の位置は、周辺の建築物と調和させるなど、まち並みの連続性に配慮する。 □ 壁面を後退させた部分の中で、通り沿いは、緑化を行うか道路と一体的な利用を図る。駐車場（自転車を含む）などの利用は極力避け、やむをえず設置する場合は、デザインや修景に配慮する。 	
	一団地	<ul style="list-style-type: none"> □ 建て替えなどに際しては、既存の樹木、緑地は極力保全する。 □ 敷地外周部は壁面後退を行い、緑化に努める。 □ 単調な外観や長大な壁面とならないように、建築物を分棟し、配置を工夫する。 □ 広場などのコモンスペースは、シンボルツリーなどによる緑化に努める。 	
建築物・工作物の形態意匠	形態	<ul style="list-style-type: none"> □ 建築物や工作物の形態は、周辺と調和したものとする。 □ 周辺から突出した高さや形態とならないよう、まち並みの連続性に配慮する □ 通りに対して圧迫感の少ない高さや配置となるよう工夫する。 □ 単調な外観や長大な壁面とならないように、外壁面の分節、屋根形態の工夫、壁面の陰影を意識するなどの工夫を行う。 □ ランドマークになるような建築物や工作物は、屋根形態の工夫、壁面の陰影を意識するなど、魅力的なデザインとなるよう工夫する。 □ シンボルロード沿道では、にぎわいを連続させるため、1階の設えを周辺と調和したものとする。 	
	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> □ 建築物の壁面、窓面その他建築物の外観の一部としてみなせるものの意匠や工作物の意匠は、周辺の景観と調和したものとする。 	

項目		景観形成基準（集合住宅）																																																																				
建築物・ 工作物の 形態意匠	色彩	<p>□ 建築物や工作物の色彩は、暗い色彩や高彩度色（原色）などの使用を避け、周辺との調和に配慮されたものとし、次の表に示す基準の範囲内とする。</p> <p>□ 暖色主体の景観に配慮し、寒色系の色彩は極力避ける。</p> <p>●新浦安駅周辺重点区域 ※外観のアクセントとして用いる色彩は、各面の1/10未満とし、できるだけ低層部に集約する。</p> <p>(1)外壁基調色</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">色相区分</th> <th>明度区分</th> <th>彩度の上限</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">暖色系色相</td> <td rowspan="3">YR系</td> <td rowspan="2">0.0YR(10R)～4.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5.0YR～9.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Y系</td> <td rowspan="2">0.0Y(10YR)～5.0Y</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.1Y～9.9Y</td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">その他の色相</td> <td rowspan="2"></td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">無彩色</td> <td>8.0以上</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td>5.0以上 8.0未満</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 巻末の参考資料（色彩基準の考え方）を参照のこと。</p>	色相区分		明度区分	彩度の上限	備考	暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)～4.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上 8.0未満	4.0以下		5.0未満	—	使用不可	5.0YR～9.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上 8.0未満	4.0以下		5.0未満	—	使用不可	Y系	0.0Y(10YR)～5.0Y	8.0以上	2.0以下		5.0以上 8.0未満	4.0以下		5.0未満	—	使用不可	5.1Y～9.9Y	8.0以上	1.0以下		5.0以上 8.0未満	1.0以下		その他の色相		8.0以上	1.0以下		5.0以上 8.0未満	1.0以下		5.0未満	—	使用不可	無彩色	8.0以上	0	使用可	5.0以上 8.0未満	0	使用可		5.0未満	—	使用不可	
	色相区分		明度区分	彩度の上限	備考																																																																	
	暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)～4.9YR	8.0以上	2.0以下																																																																	
				5.0以上 8.0未満	4.0以下																																																																	
			5.0未満	—	使用不可																																																																	
		5.0YR～9.9YR	8.0以上	2.0以下																																																																		
5.0以上 8.0未満			4.0以下																																																																			
5.0未満			—	使用不可																																																																		
Y系	0.0Y(10YR)～5.0Y	8.0以上	2.0以下																																																																			
		5.0以上 8.0未満	4.0以下																																																																			
	5.0未満	—	使用不可																																																																			
	5.1Y～9.9Y	8.0以上	1.0以下																																																																			
5.0以上 8.0未満		1.0以下																																																																				
その他の色相		8.0以上	1.0以下																																																																			
		5.0以上 8.0未満	1.0以下																																																																			
	5.0未満	—	使用不可																																																																			
	無彩色	8.0以上	0	使用可																																																																		
5.0以上 8.0未満		0	使用可																																																																			
	5.0未満	—	使用不可																																																																			
素材	<p>□ 建築物や工作物の素材は、光沢や反射性のある素材などの使用は極力避け、周辺の景観との調和に配慮されたものとする。</p>																																																																					
修景	<p>□ 立体駐車場（機械式を含む）を設置した場合、通りからの見え方に配慮し、緑化による修景など工夫を行う。</p> <p>□ 外階段や屋上設備等は、原則として通りから見えない場所に配置するか、それが不可能な場合は、囲いを設けたり建築物と一体的なデザインとなるよう努める。</p> <p>□ クーラーの室外機などの設備機器は、通りからの見え方に配慮し、設置場所を工夫するか、囲障などにより目立たないよう工夫を行う。</p>																																																																					
まち角	<p>□ 辻に位置する建築物や工作物は、通り沿いなどから望見しやすく、地域の景観に影響を与えるため、歩行者の目につきやすい低層部や屋根の形態に配慮するなど、外観を工夫する。</p>																																																																					
眺望点	<p>□ 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、建築物や工作物の形態意匠を工夫する。</p>																																																																					
照明	<p>□ 落ち着いた住環境や景観を損ねないよう、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。</p> <p>□ 照明の色などは、周辺と調和したものとする。</p>																																																																					

項目		景観形成基準（集合住宅）	
建築物・ 工作物の 形態意匠	一団地	<input type="checkbox"/> 勾配屋根にする、壁面の意匠を揃えるなど、建築物や工作物の形態意匠、素材、色彩などを工夫し、街区全体で統一感のあるまち並みを創出する。	

商業・業務		主な用途地域	商業地域（建ぺい 80%, 容積 400%） 近隣商業地域（建ぺい 60%, 容積 200%）
項目		景観形成基準（商業・業務）	
敷地利用	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> シンボルツリーのような既存樹木や生け垣などは極力保全する。やむをえず伐採する場合は、これに代わるような植栽などを行う。 <input type="checkbox"/> 通りに面する部分では、生け垣、植栽、花壇などを施し、うるおいや四季の彩りを感じる工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 緑地の設えは、周辺景観との調和に配慮する。 	
	修景	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）や搬入口などは、通りからの見え方に配慮し、緑化による修景などの工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）は、舗装や垣・さくなどを工夫して、うるおいのあるスペースとなるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 駐輪場の設置に当たっては、無秩序な駐輪によって歩道空間にはみ出さないよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 外部倉庫、物品貯蔵、設備などは通りから見えにくい位置に配置する。やむをえず通り沿いに配置する場合は、囲いなどにより目立たないよう工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 廃棄物収集施設は、周辺景観と調和するよう、デザインなどの工夫を行う。 	
	まち角	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 辻に位置する敷地では、辻にシンボルツリーなどを配置するなどの演出を行う。 	
	垣・さく	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 通り沿いの垣・さくの構造は、生け垣、板塀などうるおいや風格のあるものを基本とし、ブロック塀、ネットフェンス、アルミフェンスは極力避ける。 	
	美観維持	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 通りから容易に望見できる部分は、適切な維持管理を心がける。また、通りに面する部分では、歩行者などへの安全にも配慮する。 <input type="checkbox"/> 空き地は、下草刈りなど適切な維持管理を行う。 	
	眺望点	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、修景や外構などの敷地利用の工夫を行う。 	

項目		景観形成基準（商業・業務）																																																														
敷地利用	照明	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地に近接する敷地では、落ち着いた住環境や景観を損ねないよう、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。 照明の色などは、周辺と調和したものとする。 																																																														
	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> 通りに面する壁面の位置は、周辺の建築物と調和させるなど、まち並みの連続性に配慮する。 壁面を後退させた部分の中で、通り沿いは、緑化を行うか道路と一体的な利用を図る。駐車場（自転車を含む）などの利用は極力避け、やむをえず設置する場合は、デザインや修景に配慮する。 																																																														
	一団地	<ul style="list-style-type: none"> 建て替えなどに際しては、既存の樹木、緑地は極力保全する。 敷地外周部は壁面後退を行い、緑化に努める。 																																																														
建築物・工作物の形態意匠	形態	<ul style="list-style-type: none"> 建築物や工作物の形態は、周辺と調和したものとする。 周辺から突出した高さや形態とならないよう、まち並みの連続性に配慮する。 通りに対して圧迫感の少ない高さや配置となるよう工夫する。 単調な外観や長大な壁面とならないように、外壁面の分節、屋根形態の工夫、壁面の陰影を意識するなどの工夫を行う。 ランドマークになるような建築物や工作物は、屋根形態の工夫、壁面の陰影を意識するなど、魅力的なデザインとなるよう工夫する。 オーニング（日よけ、雨覆い）などにより外観にアクセントをつけにぎわいを演出する。 駅前広場に面する商業・業務施設の1階部分及びペDESTリアンデッキ沿いの部分では、にぎわいや明るさ・開放感を連続させるため、設えを周辺と調和したものとする。 	 																																																													
	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の壁面、窓面その他建築物の外観の一部としてみなせるものの意匠や工作物の意匠は、周辺の景観と調和したものとする。 																																																														
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 建築物や工作物の色彩は、暗い色彩や高彩度色（原色）などの使用を避け、周辺との調和に配慮されたものとし、次の表に示す基準の範囲内とする。 暖色主体の景観に配慮し、寒色系の色彩は極力避ける。 <p>●新浦安駅周辺重点区域 ※外観のアクセントとして用いる色彩は、各面の1/10未満とし、できるだけ低層部に集約する。</p> <p>(1)外壁基調色</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">色相区分</th> <th colspan="2">明度区分</th> <th>彩度の上限</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">暖色系色相</td> <td rowspan="4">YR系</td> <td rowspan="2">0.0YR(10R)~4.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.0YR~9.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Y系</td> <td rowspan="2">0.0Y(10YR)~5.0Y</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.1Y~9.9Y</td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>1.0以下</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他の色相</td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td colspan="2">無彩色</td> <td>8.0以上</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> </tbody> </table>		色相区分		明度区分		彩度の上限	備考	暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)~4.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可	5.0YR~9.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可	Y系	0.0Y(10YR)~5.0Y	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可	5.1Y~9.9Y	8.0以上	1.0以下		5.0以上8.0未満	1.0以下	使用不可	その他の色相		8.0以上	1.0以下				5.0未満	—	使用不可	無彩色		8.0以上	0	使用可			5.0以上8.0未満	0	使用可			5.0未満	—
色相区分		明度区分		彩度の上限	備考																																																											
暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)~4.9YR	8.0以上	2.0以下																																																												
			5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可																																																											
		5.0YR~9.9YR	8.0以上	2.0以下																																																												
			5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可																																																											
	Y系	0.0Y(10YR)~5.0Y	8.0以上	2.0以下																																																												
			5.0以上8.0未満	4.0以下	使用不可																																																											
		5.1Y~9.9Y	8.0以上	1.0以下																																																												
			5.0以上8.0未満	1.0以下	使用不可																																																											
その他の色相		8.0以上	1.0以下																																																													
		5.0未満	—	使用不可																																																												
無彩色		8.0以上	0	使用可																																																												
		5.0以上8.0未満	0	使用可																																																												
		5.0未満	—	使用不可																																																												
		※ 巻末の参考資料（色彩基準の考え方）を参照のこと。																																																														

項目	景観形成基準（商業・業務）	
素材	<input type="checkbox"/> 建築物や工作物の素材は、周辺の景観との調和に配慮されたものとする。	
修景	<input type="checkbox"/> 立体駐車場（機械式を含む）を設置した場合、通りからの見え方に配慮し、緑化による修景など工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 外階段や屋上設備等は、原則として通りから見えない場所に配置するか、それが不可能な場合は、囲いを設けたり建築物と一体的なデザインとなるよう努める。 <input type="checkbox"/> クーラーの室外機などの設備機器は、通りからの見え方に配慮し、設置場所を工夫するか、囲障などにより目立たないように工夫を行う。	
まち角	<input type="checkbox"/> 辻に位置する建築物や工作物は、通り沿いなどから望見しやすく、地域の景観に影響を与えるため、歩行者の目につきやすい低層部や屋根の形態に配慮するなど、外観を工夫する。	
眺望点	<input type="checkbox"/> 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、建築物や工作物の形態意匠を工夫する。	
照明	<input type="checkbox"/> 住宅地に近接する敷地では、落ち着いた住環境や景観を損ねないように、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。 <input type="checkbox"/> 照明の色などは、周辺と調和したものとする。 <input type="checkbox"/> 軒下照明や壁面照明などで夜間の雰囲気づくりと安全確保に配慮する。 <input type="checkbox"/> 夜間のにぎわいの演出に配慮し、ショーウィンドウを設置するなど、通りのにぎわいに寄与する工夫を行う。	

その他		
項目	景観形成基準（その他）	
敷地利用	緑化	<input type="checkbox"/> シンボルツリーのような既存樹木や生け垣などは極力保全する。やむをえず伐採する場合は、これに代わるような植栽などを行う。 <input type="checkbox"/> 通りに面する部分では、生け垣、植栽、花壇などを施し、うるおいや四季の彩りを感じる工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 緑地の設えは、周辺環境との調和に配慮する。
	修景	<input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）は、通りからの見え方に配慮し、緑化による修景などの工夫を行う。 <input type="checkbox"/> 駐車場（自転車を含む）は、舗装や垣・さくなどを工夫して、うるおいのあるスペースとなるよう努める。 <input type="checkbox"/> 外部倉庫、物品貯蔵、設備などは通りから見えにくい位置に配置することとし、やむをえず通り沿いに配置する場合は、目立たないように囲障などの工夫を行う。
	まち角	<input type="checkbox"/> 辻に位置する敷地では、辻にシンボルツリーなどを配置するなどの演出を行う。
	垣・柵	<input type="checkbox"/> 通り沿いの垣・さくの構造は、生け垣、板塀などうるおいや風格のあるものを基本とし、ブロック塀、ネットフェンス、アルミフェンスは極力避ける。
	美観維持	<input type="checkbox"/> 通りから容易に望見できる部分は、適切な維持管理を心がける。また、通りに面する部分では、歩行者などへの安全性にも配慮する。 <input type="checkbox"/> 空き地は、下草刈りなど適切な維持管理を行う。
	眺望点	<input type="checkbox"/> 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、修景や外構などの敷地利用の工夫を行う。
	照明・特定照明	<input type="checkbox"/> 落ち着いた住環境や景観を損ねないよう、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。 <input type="checkbox"/> 照明の色などは、周辺と調和したものとする。
	壁面の位置	<input type="checkbox"/> 通りに面する壁面の位置は、周辺の建築物と調和させるなど、まち並みの連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 壁面を後退させた部分の中で、通り沿いは、緑化を行うか通りと一体的な利用を図る。駐車場（自転車を含む）などの利用は極力避け、やむをえず設置する場合は、デザインや修景に配慮する。
建築物・工作物の形態意匠	形態	<input type="checkbox"/> 建築物や工作物の形態は、周辺と調和したものとする。 <input type="checkbox"/> 周辺から突出した高さや形態とならないよう、まち並みの連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 通りに対して圧迫感の少ない高さや配置となるよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 単調な外観や長大な壁面とならないように、外壁面の分節、屋根形態の工夫、壁面の陰影を意識するなどの工夫を行う。
	デザイン	<input type="checkbox"/> 建築物の壁面、窓面その他建築物の外観の一部としてみなせるものの意匠や工作物の意匠は、周辺の景観と調和したものとする。

項目		景観形成基準																																																																
建築物・ 工作物の 形態意匠	色彩	<p><input type="checkbox"/> 建築物や工作物の色彩は、暗い色彩や高彩度色（原色）などの使用を避け、周辺との調和に配慮されたものとし、次の表に示す基準の範囲内とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 暖色主体の景観に配慮し、寒色系の色彩は極力避ける。</p> <p>●新浦安駅周辺重点区域 ※外観のアクセントとして用いる色彩は、各面の1/10未満とし、できるだけ低層部に集約する。</p> <p>(1)外壁基調色</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">色相区分</th> <th>明度区分</th> <th>彩度の上限</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">暖色系色相</td> <td rowspan="3">YR系</td> <td rowspan="3">0.0YR(10R)~4.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5.0YR~9.9YR</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Y系</td> <td rowspan="2">0.0Y(10YR)~5.0Y</td> <td>8.0以上</td> <td>2.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>4.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.1Y~9.9Y</td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他の色相</td> <td rowspan="3"></td> <td>8.0以上</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>1.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">無彩色</td> <td rowspan="3"></td> <td>8.0以上</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td>5.0以上8.0未満</td> <td>0</td> <td>使用可</td> </tr> <tr> <td>5.0未満</td> <td>—</td> <td>使用不可</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 巻末の参考資料（色彩基準の考え方）を参照のこと。</p>	色相区分		明度区分	彩度の上限	備考	暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)~4.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下		5.0未満	—	使用不可	5.0YR~9.9YR	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下		5.0未満	—	使用不可	Y系	0.0Y(10YR)~5.0Y	8.0以上	2.0以下		5.0以上8.0未満	4.0以下		5.1Y~9.9Y	8.0以上	1.0以下		5.0以上8.0未満	1.0以下		その他の色相		8.0以上	1.0以下		5.0以上8.0未満	1.0以下		5.0未満	—	使用不可	無彩色		8.0以上	0	使用可	5.0以上8.0未満	0	使用可	5.0未満	—	使用不可
	色相区分		明度区分	彩度の上限	備考																																																													
	暖色系色相	YR系	0.0YR(10R)~4.9YR	8.0以上	2.0以下																																																													
				5.0以上8.0未満	4.0以下																																																													
				5.0未満	—	使用不可																																																												
		5.0YR~9.9YR	8.0以上	2.0以下																																																														
5.0以上8.0未満			4.0以下																																																															
5.0未満			—	使用不可																																																														
Y系	0.0Y(10YR)~5.0Y	8.0以上	2.0以下																																																															
		5.0以上8.0未満	4.0以下																																																															
	5.1Y~9.9Y	8.0以上	1.0以下																																																															
		5.0以上8.0未満	1.0以下																																																															
その他の色相		8.0以上	1.0以下																																																															
		5.0以上8.0未満	1.0以下																																																															
		5.0未満	—	使用不可																																																														
無彩色		8.0以上	0	使用可																																																														
		5.0以上8.0未満	0	使用可																																																														
		5.0未満	—	使用不可																																																														
素材	<p><input type="checkbox"/> 建築物や工作物の素材は、光沢や反射性のある素材などの使用は極力避け、周辺の景観との調和に配慮されたものとする。</p>																																																																	
修景	<p><input type="checkbox"/> 立体駐車場（機械式を含む）を設置した場合、通りから容易に望見できないよう、緑化するなど適切な修景を行う。</p> <p><input type="checkbox"/> 外階段や屋上設備等は、原則として通りから見えない場所に配置するか、それが不可能な場合は、囲いを設けたり建築物と一体的なデザインとなるよう努める。</p> <p><input type="checkbox"/> クーラーの室外機などの設備機器は、通りや川沿いから容易に望見できないよう、設置場所を工夫するか、囲いなどにより目立たないよう工夫を行う。</p>																																																																	
まち角	<p><input type="checkbox"/> 辻に位置する建築物や工作物は、通り沿いなどから望見しやすく、地域の景観に影響を与えるため、歩行者の目につきやすい低層部や屋根の形態に配慮するなど、外観を工夫する。</p>																																																																	
眺望点	<p><input type="checkbox"/> 地域の魅力ある景観を望むことができる眺望点からの見え方に配慮し、建築物や工作物の形態意匠を工夫する。</p>																																																																	
照明	<p><input type="checkbox"/> 落ち着いた住環境や景観を損ねないよう、誘目性の高い照明機器や過度の照明は避け、防犯等に必要な照明を除き、光量や光源の向きなどを工夫する。</p> <p><input type="checkbox"/> 照明の色などは、周辺と調和したものとする。</p>																																																																	

