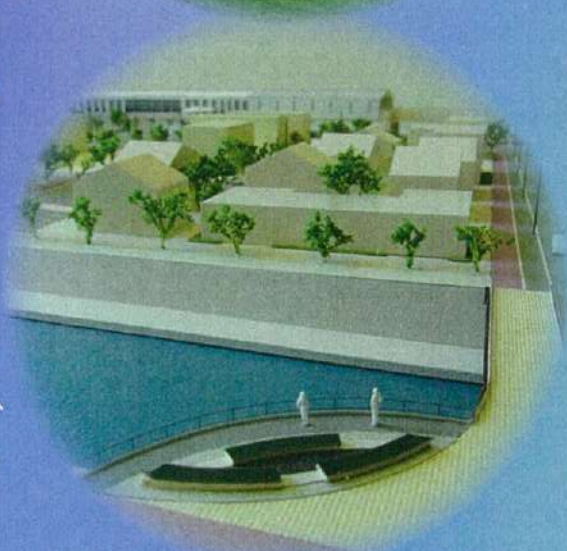


あるくす Lake Town まちづくりデザインガイド

ARCUS
Lake Town

「駅前にふさわしい街並み形成」と
「協力し合うまちづくり」を目指して



あるくすレイクタウンは、
駅南側正面の顔となる中心拠点で、駅北側の
大規模商業施設と互いに補完し合うような、
スケールの異なる回遊性や界限性を特長とする、
賑わいのあるまちづくりや魅力ある街並み景観が
望まれています。

このあるくす Lake Townまちづくりデザインガイドは、
「駅前にふさわしい街並み形成」と「協力し合うまちづくり」
を地権者の共有目標とし、よりきめ細かな地区独自の
ルールとなるよう地区計画を補う形で定めたものです。

このデザインガイドを多くの関係者の方々が理解
され、ルールの趣旨に沿ったまちづくりが進められる
ことにより、あるくすレイクタウン全体の付加価値が高まり、
魅力あふれるまちに育ち、維持されることが期待されます。

目 標

駅前にふさわしい街並み形成

協力し合うまちづくり

方 針

- 1 隣同士がつながり調和するまち
隣接敷地同士や道路空間などがつながり、
全体として連続的・一体的な街並み景観をつくる。
- 2 ゆるやかな変化と統一のあるまち
多様な土地活用を図りながら、個々の個性を感じ
させつつ、街全体としてのまとまりをも感じさせる、
ゆるやかな変化と統一が感じられる特長ある街
並み景観をつくる。
- 3 人優先の歩きたくなるまち
駅北口と役割分担を図るため、きめ細かさにぎ
わいのある、界限性、回遊性溢れる、人優先の
歩きたくなるまちをつくる。
- 4 駅前にふさわしいにぎわいと水辺景観
が感じられるまち
越谷レイクタウン駅の南口の顔にふさわしい、
にぎわいと水辺を感じさせる駅前景観をつくる。
- 5 緑豊かな環境と都市が調和したまち
水辺や沿道の豊かな緑があふれる都市景観を
つくる。
- 6 景観と環境が付加価値となる新しいまち
越谷レイクタウンの一つの核として、環境と景観が
まちの付加価値となり、多様で先進的な文化を生
み出す新しいまちをつくる。

基本概念

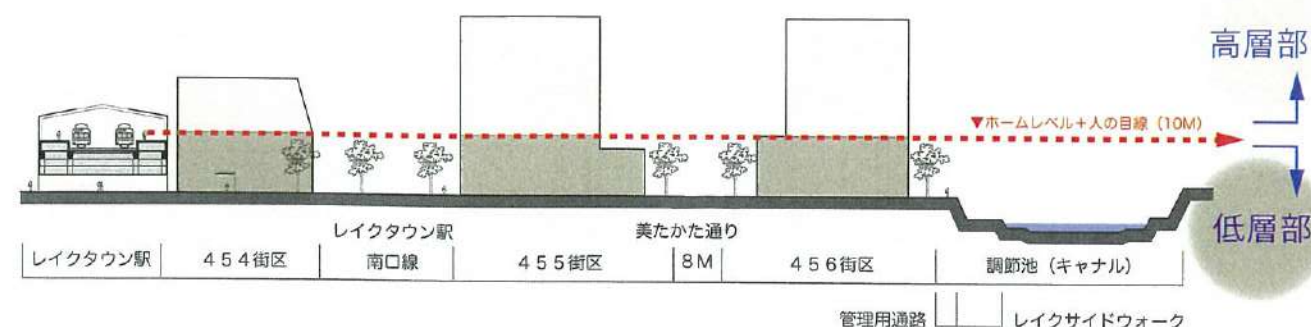
越谷レイクタウン駅のホームに立つ人の目線の
高さ(地上から高さ約10m)からのラインを境に、
ラインより上を「高層部」、下を「低層部」とし、
それぞれのテーマに沿ったデザインガイドとする

高層部

中景・遠景を意識し、
あるくすレイクタウンとして
景観的・一体的な
感じられる街並み

低層部

近景・中景を意識し、
駅前にふさわしいにぎわいの
感じられる街並み



あるくす Lake Town をとりまく公共空間

道路・河川などの公共空間は街の「地」空間であり、街のネットワークを形成します。また、景観の調和、ゆるやかな統一という観点からも空間と空間をつなげる重要な要素の一つと言えます。

あるくすレイクタウンには、①駅前広場、②美たかた通り、③レイクサイドウォーク、④調整池、⑤歩行者専用道路、⑥都市計画道路と6種類の公共空間があります。それぞれの公共空間の特長をふまえて、あるくすレイクタウンとしての一体感を意識することが大切です。

■ 越谷レイクタウン全体図

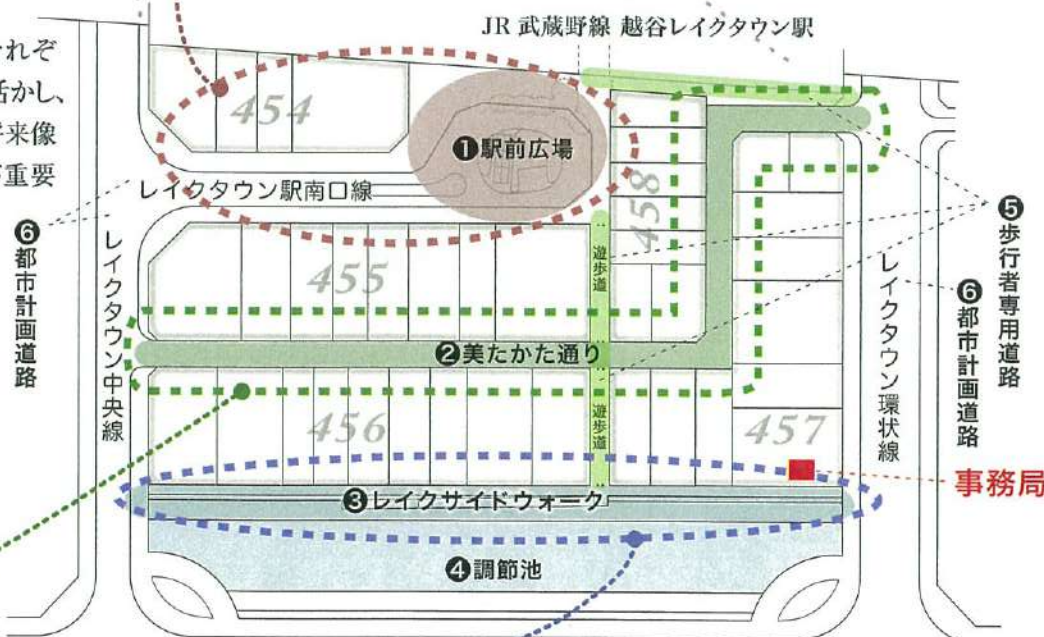


◆ 景観的に見た3つのゾーン

あるくすレイクタウンをとりまく公共空間を、景観形成の観点から以下の3つのゾーンに区分します。

それぞれの敷地は、3つのゾーンのいずれかに接しています。

個々の計画だけではなく、それぞれのゾーンの景観的特長を活かし、あるくすレイクタウン全体の将来像をふまえた計画とすることが重要です。



A 駅前景観ゾーン

越谷レイクタウン駅の南口の顔となる景観ゾーン。北口の大規模商業施設と共存しつつ、異なる魅力を感じさせる景観を形成する。

B 区画道路景観ゾーン

コミュニティ道路としての景観演出ゾーン。地区内を東西にクラック状に貫く人車共存道路。駅前と水辺をつなぐ通り抜け(パサージュ)などと連担し、回遊性・界限性を演出する。

C 水辺景観ゾーン

越谷レイクタウンの最も特徴的なキャナル沿い、水辺の街並景観ゾーン。水辺と調和する建築物立面(ファサード)のデザインや外部空間の演出を意識する。

■ 「越谷レイクタウン南地区計画」より抜粋

土地利用に関する方針	
F 地区	地区の中心拠点として駅前付近にふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する。
地区整備計画	
地区の区分	地区の名称 F 地区
地区の面積	約 3.0 ha
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの(階段室、機械室、管理室、その他これらに類するものは除く) (2)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供するもの (3)倉庫業を営む倉庫 (4)畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの (5)工場(作業場の床面積の合計が150平方メートル以上のもの)
建築物等の敷地面積の最低限度	300平方メートル ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合は、適用しない。
建築物等の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路に面する部分は、2メートル以上とする。 ただし、前面道路面からの高さが3メートルを超え、道路境界線からの距離が1メートルを超える建築物の部分は適用しない。 (2)都市計画道路以外の道路に面する部分は、1メートル以上とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。 (1)敷地外に落雪のおそれのある屋根には、雪止め等を設ける。 (2)建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとする。 (3)屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4)屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとし、壁面の位置の制限内に設ける場合は、突き出し広告物等を避け、歩行者の通行上支障とならないものとする。
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、壁面の位置の制限距離以上後退し、次に掲げるものとする。 (1)生け垣 (2)前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したもの。 (ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。)

「あるくす Lake Town まちづくりデザインガイド」 運用にあたって

越谷レイクタウン地区は、駅周辺に商業・業務施設用地、中高層集合住宅が立地する計画住宅用地が配され、さらにそれを取り囲むように計画住宅用地・一般住宅用地が配置された、低層住宅中心の街並みが広がる計画です。

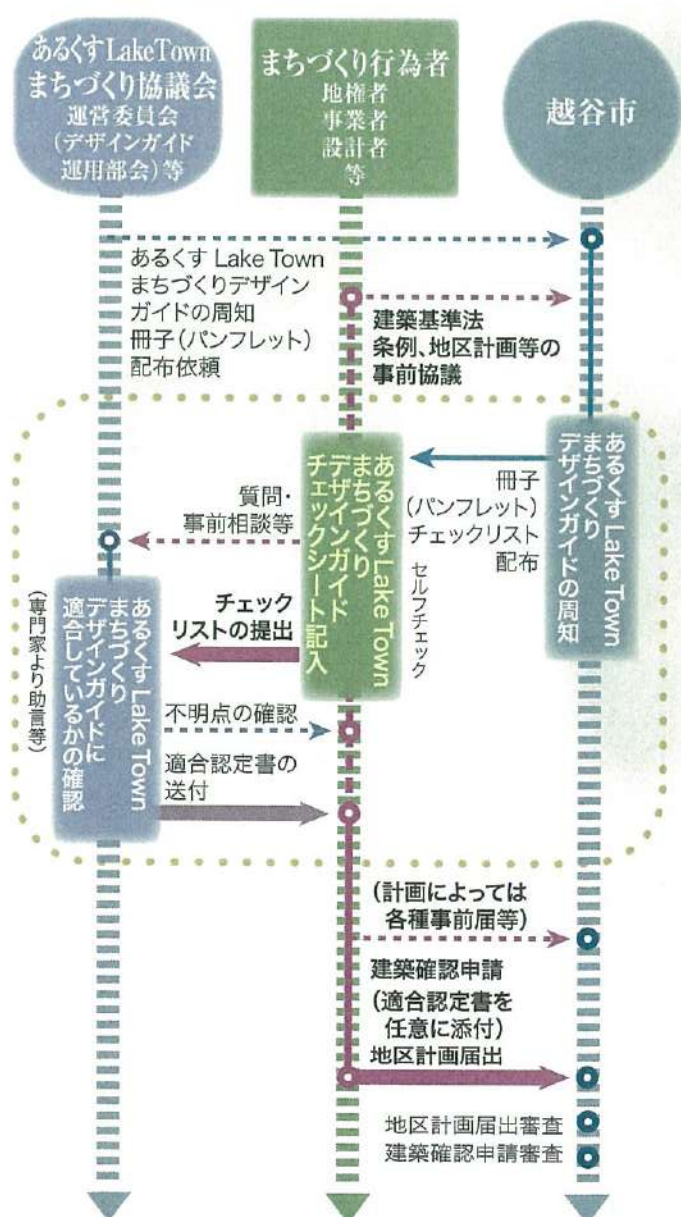
あるくすレイクタウンは、越谷レイクタウン地区の中央部、JR武蔵野線「越谷レイクタウン駅」の南側に位置しており、地区南側の顔として越谷レイクタウン地区のまちづくり理念を踏まえ、立地特性やポテンシャルを最大限に活かしたまちづくりが望まれています。

都市計画の地区計画は、広い区域を対象とする用途地域や個々の建物を対象にする建築規制(建築基準法)などとは異なり、小規模な地区を単位にそれぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また、問題点を改善したりするために定めるまちづくりルールです。

◆ 運用指針

- 「あるくす Lake Town まちづくりデザインガイド」(以下デザインガイド)は、あるくすレイクタウンでの以下の行為(以下まちづくり行為)に対して適用されるものとします。
ア.建物の新築・増築・外観の改修など
(庇・シェルターなども含む)
イ.駐車場、駐輪場の新設・増設・改修など
(立体駐車場、時間貸平面駐車場など)
ウ.屋外付帯施設の設置
(門、塀、エアコン室外機、給湯器、自動販売機など)
エ.看板・広告類の新設・デザイン変更など
オ.工事中仮囲い、仮設建物の設置
- あるくすレイクタウンでまちづくり行為を行うものは、デザインガイドを遵守し、あるくすレイクタウンの「駅前にふさわしい街並形成」と「協力し合うまちづくり」に努めるものとします。
- あるくすレイクタウンでまちづくり行為を行うものは、法令に基づく申請の事前に、別紙様式「チェックシート」を記入し、計画内容が分かる図面などとともにあるくす Lake Town まちづくり協議会運営委員会(又はデザインガイド運用部会)に相談、提出するものとします。
- あるくす Lake Town まちづくり協議会運営委員会(デザインガイド運用部会)は、提出されたチェックシートのデザインガイドへの適合を確認します。不明な項目がある場合、その旨を提出者へ伝え不明点を確認します。その後、適合認定書を提出者へ送付します。(尚、デザインガイドは地区の自主的定めで、高さ、建ぺい率等、建築基準法や地区計画で定められている項目を確認するものではありません。)
- 越谷市は、地区計画や建築確認等に関する法令手続きの窓口で、建築主、事業者、設計者、工事関係者等から建築計画等の相談を受けた際に、デザインガイドの冊子を配布し、この規定の存在を広く周知することで支援していただきます。
- デザインガイドの適合調整等で、専門的助言が必要な場合、専門家に助言を仰ぎます。

◆ 運用手続きの流れ



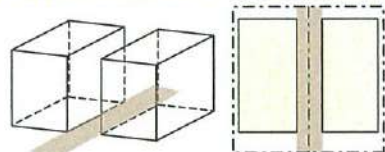
あるくす Lake Town まちづくり デザインガイド

項目	基本方針	整備基準	詳細 基準【●】・手法【例】【○】
A 建物配置・外構	a 隣接地との関係 敷地と隣接地の関係を大切に、街並みの調和・デザインを心掛け、心地よい隣接地との境界「ハザマ空間」をつくる。	A-1 ハザマ空間をよい環境にするため「かき」、「さく」などの仕切を設けず、広い空間を創出する工夫をする。	●敷地の少なくとも1面は隣地と協議して広くとるなど（景観的調和の工夫、活用方法の工夫）通り抜けができる環境のよい空間とする。
		A-2 雨天時や猛暑時の利便性・快適性を高めるため、庇やピロティを隣地境に連続的に設ける。	
	b 公共空間との関係 敷地と公共空間（道路・水辺）の関係を大切に、連続的、一体的な街並景観をつくる。	A-3 隣り合う壁面後退した空間は舗装材の色や素材をそろえたり、植栽を調和させる等、連続的につながるようにする。	
		A-4 塀、屋外設備、自動販売機、植栽帯などを歩行者の妨げになるような位置、また景観を著しく損ねる位置に設置しない。	
		A-5 水辺（調節池管理用通路）に面した敷地については、高木植栽ができるよう、壁面後退をする。	
B 駐車場・駐輪場	配置の工夫・植栽などで周囲から見えないように工夫し、露出する場合は、周辺景観と調和するような意匠とする。	B-1 駐車場、駐輪場は、沿道、水辺などの多くの視点場から直接見えないよう、植栽等で有効に遮蔽するなど見え方を和らげる。	○遮蔽等の方法 ●トレリス ●ルーバー ●駐車スペースの間へ高木を植栽する ●床、舗装面への緑化ブロック 等
		B-2 駐車・駐輪場出入口の集約に努め、幅員を最小限にし、低木などの植栽を設けるなど、にぎわいの連続性と歩行者の安全に配慮する。	

項目	基本方針	整備基準	詳細 基準【●】・手法【例】【○】
C 緑景観・植栽	敷地内、および公共空間沿いに一定に植栽を設ける。	C-1 区画道路、水辺（調節池管理用通路）の公共空間沿いに緑の連続性を確保する。 [7-2] 緑化を要する接道部の長さ = 接道部×0.5 [8-3] 道路側の側面、ベランダを緑化した場合、接道部を緑化した場合と同様の効果が期待できるものは当該壁面、ベランダの緑化を接道部の緑化として緑化の長さに加えることができる。	●区画道路水辺（調節池管理用通路）に面する敷地の公共空間沿いには高木を各敷地毎に以下の基準で設ける。 本数＝高さの2倍以内の間隔で設置 高木の定義：通常の成木の樹高が3m以上の樹木をいう。（植栽時に2m以上であること。） 「越谷市まちの整備に関する 条例第50条による」 ●高木植栽が敷地の条件等により困難な場合は「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」の接道部の緑化7-2及び8-3の基準に従い沿道に緑化したものとする事ができる。
		C-2 区画道路とそれ以外の道路に接している角地（街角）では、アイストッとなるようなしつらえを工夫する。	
		C-3 可能な場所には屋上植栽、壁面植栽を行なう。	
D 建物外観	a ファサード（立面景観） 低層部と高層部それぞれの調和に努める。	D-1 低層部と高層部の外壁の色、素材、形状に変化をつけ、高さの異なる建物の並ぶ景観でも、街並の連続性を創出する。	●特に色については高層部の明度を低層部より明るく（マンセル明度表示値を大きく）する。 例）高層部：明度8、低層部：明度6 ※「E 色彩」基準範囲内の色とする。
	低層部：にぎわいを重視した意匠とする。	D-2 道路、及び水辺（調節池管理用通路）に面しできるだけ開口部がショーウィンドウを設ける。また、シャッターを設ける場合は、見通しのあるパイプシャッター、シースルーシャッター等とする。	
	高層部：街としての一体感（調和）を重視した意匠とする。	D-3 隣接建物との色、素材をそろえるなど、街としての一体的調和の創出に配慮する。	
	b 屋外設備 建物頂部（屋上屋根など）、外壁部、及び屋外に設置する建築設備は、周囲から見えないように工夫し、露出する場合は周辺景観と調和した意匠とする。	D-4 地区計画で定める屋上に設ける建築設備同様、外壁部、及び屋外に設置する建築設備についても、沿道、水辺（調節池管理用通路）など多くのビューポイント（周囲視点場）から見えないように目隠しルーバーで遮断するなど配慮する。	

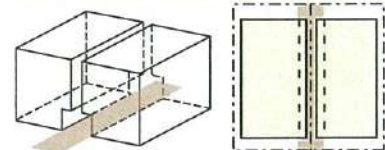
○ハザマ空間の創出方法

▼明るく心地よいオープンな通り抜け



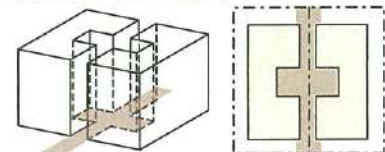
- 隣接する建物がお互いに壁面後退をし、空間を創出する。

▼上階は制限いっぱい面積をとった通り抜け



- 隣接する建物の低層部を壁面後退し、通り抜け空間を創出する。

▼部分的に広い空間をとった通り抜け



- 隣接する建物と合わせ、広場などをつくり、にぎわい空間を創出する。

B-1

駐車場、駐輪場は直接見えないよう植栽等で遮蔽する

B-2

駐車場、駐輪場の出入口を一箇所に集約、幅員を最小限にする

A-1

ハザマ空間に広い空間を創出

A-2

庇等で雨天時や猛暑時の利便性・快適性を高める

A-3

隣り合う壁面後退した空間は連続的につながるように

A-4

歩行者を妨げたり、景観を著しく損ねる位置に設備などを設置しない

A-5

高木植栽ができるよう、壁面後退

C-3

可能な場所には屋上植栽、壁面植栽を行なう

C-2

角地（街角）はアイストッを工夫

○アイストッ

空間計画の中で人の視線を受止めるためのシンボルツリーやモニュメントなどのこと

C-1

区画道路、水辺の公共空間沿いに緑の連続性を確保

高木の設置
本数＝高さの2倍以内の間隔で設置
又は、条例沿道緑化

D-1

低層部と高層部の変化をつける

高層部は低層部より明るく薄い色

F-1

複数広告をまとめて設置

項目	基本方針	整備基準	詳細・基準[●]・手法(例)[○]
E 色彩	原色などの、過度に華やかな色彩を避け、いどりの調和を図る。	低層部	E-1 色彩マンセル値の彩度、及び明度基準に従う。
		高層部	E-2 街としての一体感を重視し、使用される色相に応じて、色彩マンセル値の彩度、及び明度基準に従う。
		屋根	E-3 越谷市景観計画を優先する。

F 広告物看板サイン	埼玉県屋外広告物条例を遵守し、景観上、過度に違和感のあるものを避け、調和させる。		F-1 1つの建物に複数の店舗、事業所が入る場合は、屋外広告の乱雑を避け、大きさや形状に留意し、複数の広告をまとめて設置する。
			F-2 建物頂部に設ける看板広告は、建物デザインとの調和に配慮する。
		低層部	F-3 屋外への広告を目的とした、窓ガラスや壁面を利用した広告(独立看板等を含める)は、にぎわいと心地よさに心がけたディスプレイに努める。
		高層部	F-4 屋外への広告を目的とした、窓ガラスや壁面を利用した広告は、建築物の外観デザインを尊重し、設置広告物を含めた全体の調和に努める。
			F-5 敷地内に突出し広告(建物の壁面から突き出す屋外広告物)は、設置しない。

項目	基本方針	整備基準	詳細・基準[●]・手法(例)[○]
G 夜間景観・照明	にぎわいと品格を感じさせる夜間景観とする。	低層部	G-1 越谷レイクタウンに相応しい、都市的なにぎわいのなかに水辺の美しさやリゾート性を感じられるような照明に工夫し、建物や樹木への投光などで日中とは異なる街の魅力を創出に努める。
			G-2 道路、ハザマ空間、及び水辺(調節池管理用通路)などの歩行空間に面し開口部やショーウィンドウを設置し、柔らかな光でにぎわいと夜間景観を演出する。
		高層部	G-3 過度に華やかな点滅照明、サーチライト、レーザー照明やネオン照明等を設置しない。

H 防犯・管理・環境	まち全体で安全を目指し、防犯に努める。	H-1 死角を避け、監視しやすく見通しの良い計画とし、やむを得ない場合は、安全対策を工夫する。	● 以下の項目について協議、調整等を行ないましょう。 ● A 建物配置・外構 [ハザマ空間、庇などの調整や連続する壁面後退空間などの調整] ● C 建物外観 [高層部の色、素材などの調整] ● E 夜間景観・照明 [連続する樹木投光や点灯時間帯などの調整] ● G 駐車場・駐輪場 [車の管理と規制などの調整] ○ 環境配慮の方法 ● 屋上緑化・壁面緑化 ● 再生可能エネルギー (太陽光発電、太陽熱温水器、地中熱等) ● 高効率給湯器 ● 雨水貯留槽、浸透枴、浸透排水管 ● LED照明
	情報交換や協議をするなど協力し合いながら、まちづくりを行なう。	H-2 全ての項目について、F地区全体や隣接する敷地同士での情報交換や、必要に応じて協議するなど協力し合うまちづくりを心がける。 また、協力し合うことができる仕組み・組織づくりを行なう。	
	「環境共生を先導するまちづくり」を目指し環境負荷軽減を考えた取り組みを行なう。	H-3 省エネルギー対策を主とした環境面での対応に配慮する。 ● 自然の力を活かすことで、環境負荷を軽減する。 ● 最新テクノロジー、自然素材をつかう。	

D-2 対象：低層部
開口部やショーウィンドウを設けシャッターは見通しのあるパイプシャッター等

D-3 対象：高層部
隣接建物との色、素材をそろえる等、街として一体的調和を創出

D-4
屋外に設置する建築設備についても、目隠しルーバーで遮蔽

E-1 対象：低層部
にぎわいを重視した色彩マンセル値基準
アクセントカラーは低層部壁面の見つけ面積の1/20以下

E-2 対象：高層部
街としての一体感を重視した低層部より明るめの色彩マンセル値基準
アクセントカラーは各階毎の壁面の見つけ面積の1/20以下

E-3 屋根
越谷市景観計画を優先する

G-3 対象：高層部
過度に華やかな照明を設置しない

F-2
建物の頂部の看板広告は建物デザインと調和

F-3 対象：低層部
窓ガラスを利用広告や壁面利用広告はにぎわいと心地よさのディスプレイ

F-4 対象：高層部
窓ガラスを利用した広告や壁面利用広告は建築物の外観デザインを尊重

F-5 対象：高層部
敷地内に突出した看板広告は設置しない

G-1 対象：低層部
水辺のある美しい街が感じられる照明、暖かみのある光源の工夫

G-2 対象：低層部
開口部やショーウィンドウを設置し、夜間景観を演出

D-2 対象：低層部
開口部やショーウィンドウを設けシャッターは見通しのあるパイプシャッター等

D-3 対象：高層部
隣接建物との色、素材をそろえる等、街として一体的調和を創出

D-4
屋外に設置する建築設備についても、目隠しルーバーで遮蔽

E-1 対象：低層部
にぎわいを重視した色彩マンセル値基準
アクセントカラーは低層部壁面の見つけ面積の1/20以下

E-2 対象：高層部
街としての一体感を重視した低層部より明るめの色彩マンセル値基準
アクセントカラーは各階毎の壁面の見つけ面積の1/20以下

E-3 屋根
越谷市景観計画を優先する

G-3 対象：高層部
過度に華やかな照明を設置しない

F-2
建物の頂部の看板広告は建物デザインと調和

F-3 対象：低層部
窓ガラスを利用広告や壁面利用広告はにぎわいと心地よさのディスプレイ

F-4 対象：高層部
窓ガラスを利用した広告や壁面利用広告は建築物の外観デザインを尊重

F-5 対象：高層部
敷地内に突出した看板広告は設置しない

G-1 対象：低層部
水辺のある美しい街が感じられる照明、暖かみのある光源の工夫

G-2 対象：低層部
開口部やショーウィンドウを設置し、夜間景観を演出