

飯野地区沿道利用地区建設ガイドライン

(目的)

第1条 いわきニュータウン飯野地区沿道利用地区の良好なまちづくりを推進するための建築物及び緑化等に関する事項を掲げ、当地区の都市環境を高度に維持推進していくことを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語は、建築基準法及び建築基準法施行令の例による。

(区域)

第3条 この建設ガイドラインの対象とする区域は、別図に表示するいわきニュータウン飯野地区沿道利用地区の区域とする。

(建築物等の制限)

第4条 本区域内における建築物及び工作物（以下「建築物等」という。）の敷地、位置、用途、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によるものとする。

(敷地面積)

(1) 敷地の最小面積は400平方メートルとする。

(切土・盛土)

(2) 原則として、盛土は行わないものとする。ただし、運用基準（切土・盛土）に基づき、近隣宅地の土地の所有者等と十分に調整を図ったものについては、この限りでない。

(進入口の改廃)

(3) 進入口を設ける場合には、開口部幅が8メートル以下又は敷地の前面道路に面する部分の長さ（以下「間口」という。）の2分の1以下であり、かつ、建築物の敷地の安全性の確保、交通の安全性の確保、周辺環境に十分に配慮したものとする。なお、各々の前面道路に対して適用するものとするが、その開口部幅の合計は16メートル以下とする。ただし、歩行者、自転車、車椅子等の進入口については、開口部幅の合計に計上する必要はない。

(法面の改廃)

(4) 原則として、別図に示す補助幹線道路の法面の改廃は行わないものとする。ただし、運用基準（法面の改廃）に基づき行う場合は、この限りでない。

(外壁後退距離)

(5) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）の基準は、隣地に面する側にあつては1.0メートル以上とし、道路、通路、緑道に面する側にあつては1.5メートル以上とする。

(建築物の高さ)

(6) 建築物の高さは12メートル以下とする。

(建物の用途)

(7) 建築物の用途は第一種住居地域内に建築できる建築物及びこれに付属する物置、車庫

等とする。ただし、騒音、悪臭等近隣住民に公害、迷惑を発生させる恐れのないものとする。

(敷地の囲障の制限)

(8) 建築物の敷地の囲障は、風致、美観を損なわないよう生垣又は開放的な構造のものとする。なお、安全上、防犯上等のために柵を設ける場合は、道路に面する側にあつては、風致、美観を損なわないよう柵の外側に植栽を設けるものとする。

(意匠)

(9) 建築物の意匠、色彩及び材料は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとする。

(広告物の制限)

(10) 屋外広告物の設置については、次のとおりとする。

①屋外広告物は、土地の所有者等が設置する自己専用のもので、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとする。

②別図に示す区画道路に面して屋外広告物を設置する場合には、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとし、表示面積は1.0平方メートル以内、地盤面からの高さは7メートル以下とする。

③屋外広告物は、屋根または屋上に設置してはならない。

(工作物の設置)

(11) 高さ10メートルをこえる工作物は設置しない。

(雨水排水処理)

(12) 敷地の雨水が敷地外に流出しないように、側溝、マスを設けるなど、敷地内排水に十分留意するものとする。

(緑化に関する事項)

第5条 本区域における土地所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）は、次の各号に定めるところにより自己の建築物の敷地に樹木の植栽を行うよう努めるものとする。

(1) 植栽する樹木の種類は、地域の風土や環境に適したものとするよう努めるものとする。

(2) 物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化するものとする。

(3) 樹木等による緑化は、建築物の建設完了後すみやかに行うよう努めるものとする。

(4) 緑化した樹木等の健全な育成を図るため、せん定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて実施しなければならない。なお、樹木等が枯損した場合は、補植するものとする。

平成16年 9月 1日

独立行政法人都市再生機構

いわき都市開発事務所長 阿高 弘

(平成26年3月26日 第1回変更)

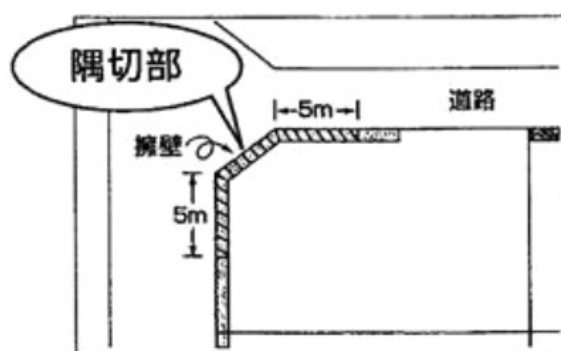
飯野地区沿道利用地区建設ガイドライン 運用基準

(切土・盛土)

但し書きについては、主として敷地の合併、分割をした場合等、原宅地形状での使用が困難な場合を示すものである。なお、盛土をする場合は、近隣宅地の土地の所有者等と十分に調整を図って下さい。

(進入口の改廃)

2敷地以上を活用する場合も本ガイドラインを適用し、開口部幅の合計は16メートル以下とする。なお、交通の安全性の確保上、新たに進入口を設ける場合は、交差点の隅切部での改廃は行わないものとする。



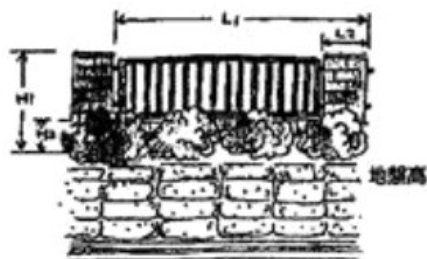
(法面の改廃)

補助幹線道路の法面の改廃については、十分な緑量の確保を前提として、敷地の安全性の確保、交通の安全性の確保、周辺の環境、沿道利用地区としての一体性の確保等に十分に配慮し、改廃を認める基準としては、補助幹線道路沿いの立ち上がりはブロック2段(40cm)までとし、併せて2段植栽等の植栽帯を設ける場合とする。

(敷地の囲障の制限)

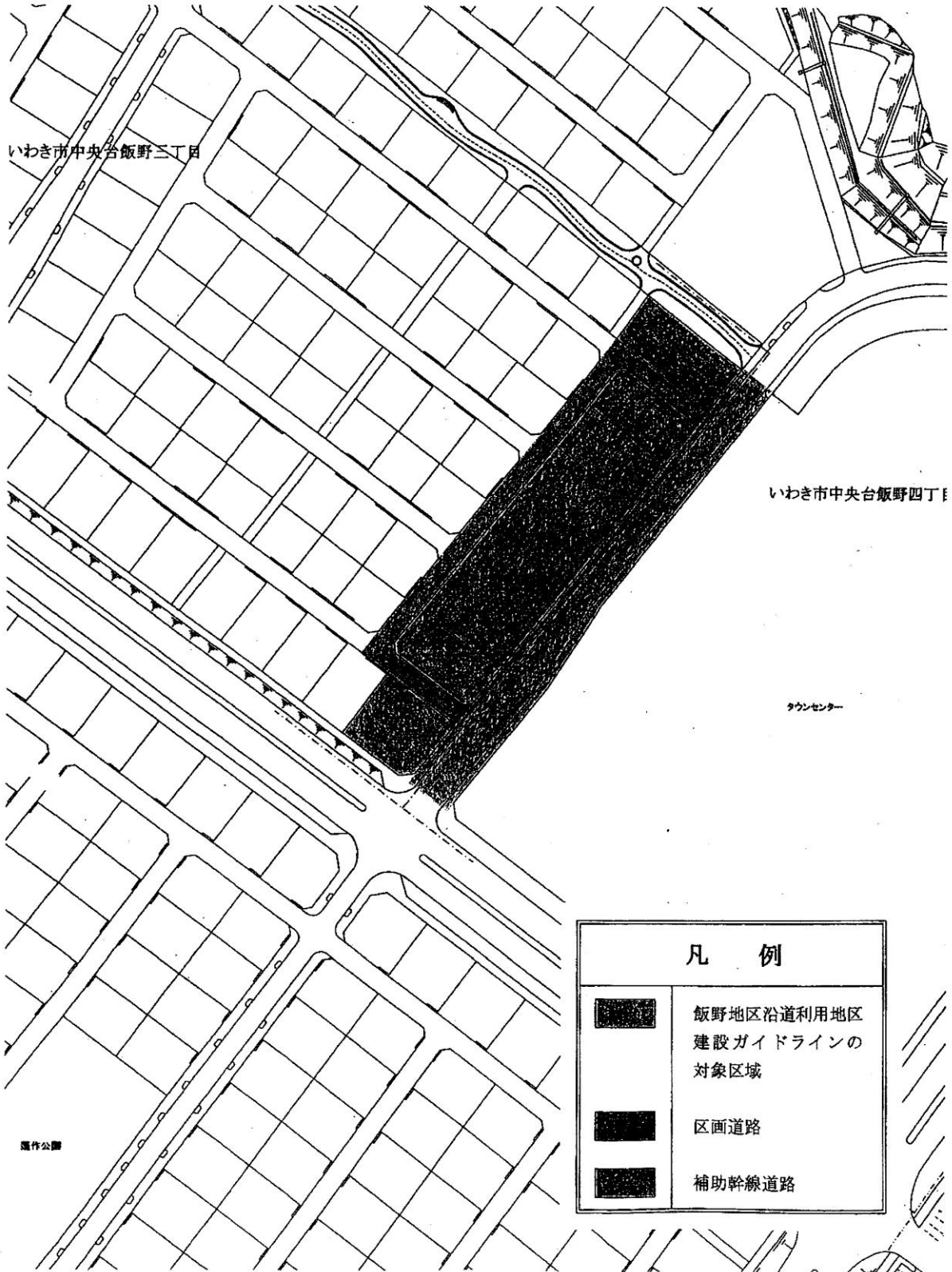
「開放的な構造のもの」とは下図のとおりとする。




※見通しの割合は50%以上にしてください。
 $(L_1 \times H_1) \leq 2 \times (L_2 - L_1) \times (H_1 - H_2)$
 $H_1 = 1.2\text{m以下}, H_2 = 0.6\text{m以下}, L_2 = 1.2\text{m以下}$



なお、隣地側の囲障の設置(フェンス等)においては、見通しの割合が十分に確保できるものについて、高さ1.2メートルまでを認めるものとする。

別 図



凡 例	
	飯野地区沿道利用地区 建設ガイドラインの 対象区域
	区画道路
	補助幹線道路

飯野地区沿道利用地区建設ガイドラインに関するチェックリスト

□のある欄は、該当するものにV印をつけてください。

番号	建設ガイドラインの内容及び制限	計 画 の 内 容
①	敷地の最小面積は400㎡とする。	敷地面積 (m ² ≥ 400m ²)
②	原則として、盛土は行わないものとする。ただし、運用基準(切土・盛土)に基づき、近隣宅地の土地の所有者等と十分に調整を図ったものについては、この限りでない。	盛土は、 □します。(運用基準に従い、都市再生機構の承認済み。) □しません。
③	進入口を設ける場合には、開口部幅が8m以下又は敷地の前面道路に面する部分の長さ(以下「間口」という。)の2分の1以下であり、かつ、建築物の敷地の安全性の確保、交通の安全性の確保、周辺の環境に十分に配慮したものである。なお、開口部幅の合計は16m以下とする。	進入口の改廃は、 □します。 □しません。 改廃する場合 □安全性、周辺環境等に十分に配慮します。 □開口部幅が8m以下又は間口の1/2以下 □開口部幅の合計は16m以下
④	原則として、別図に示す補助幹線道路の法面の改廃は行わないものとする。ただし、運用基準(法面の改廃)に基づき行う場合は、この限りでない。	法面の改廃は、 □します。 □しません。 改廃する場合、 □安全性、周辺環境等に十分に配慮します。 □ブロック2段(40cm)まで、植栽帯等の併設
⑤	外壁の後退距離 隣地に面する側にあつては1.0m以上とする。 道路及び通路に面する側にあつては1.5m以上とする。	隣地側 東____m 南____m 西____m 北____m 道路側 東____m 南____m 西____m 北____m
⑥	建築物の高さは12m以下とする。	□ 建築物の高さは12m以下とします。
⑦	建築物の用途	建築物の用途は、()
⑧	建築物の敷地の困障 1)風致、美観を損なわないよう生垣又は開放的な構造のものとする。 2)道路に面する側に柵を設ける場合は、柵の外側に植栽を設けるものとする。	□ 困障は設置します。 道路側 □生垣 □柵+生垣(柵の外側) □その他 隣地側 □生垣 □柵 □その他 □ 困障は設置しません。
⑨	建築物の意匠、色彩及び材料は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとする。	□ 建築物の意匠、色彩及び材料は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとします。
⑩	屋外広告物の設置については、次のとおりとする。 1)土地の所有者等が設置する自己専用のもので、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとする。 2)別図に示す区画道路に面して屋外広告物を設置する場合には、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとし、表示面積は1.0㎡以内、地盤面からの高さは7m以下とする。 3)屋根または屋上に設置してはならない。	屋外広告物の設置は、 □します。 □しません。 設置する場合 □自己専用のもので。 □形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとする。 区画道路に面する場合 表示面積は、(m ²) 地盤面からの高さは、(m)
⑪	高さ10mをこえる工作物は設置しない。	□ 高さ10mをこえる工作物は設置しません。
⑫	敷地の雨水が敷地外に流出しないように、側溝、マス設けるなど、敷地内排水に十分留意するものとする。	□ 敷地の雨水が敷地外に流出しないように、側溝、マス設けるなど、敷地内排水に十分留意します。
⑬	植栽する樹木の種類は、地域の風土や環境に適したものとするよう努めるものとする。	□ 植栽する樹木の種類は、地域の風土や環境に適したものとするよう努めます。
⑭	物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化するものとする。	□ 物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化します。
⑮	樹木等による緑化は、建築物の建設完了後すみやかに行うよう努めるものとする。	□ 樹木等による緑化は、建築物の建設完了後すみやかに行うよう努めます。
⑯	緑化した樹木等の健全な育成を図るため、せん定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて実施しなければならない。なお、樹木が枯損した場合は、補植するものとする。	□ 緑化した樹木等の健全な育成を図るため、せん定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて実施しなければならない。なお、樹木が枯損した場合は、補植します。
⑰	その他	建築面積 (m ²) 延床面積 (m ²) 建ぺい率 (%) 容積率 (%)

(注)飯野地区沿道利用地区で建築等を行う際には、建設計画が建設ガイドラインに適合しているかどうかを、このリストにより自ら確認願います。(届出等は必要ありません。)