

いわきニュータウンこもれびのまち「ひだまり二番街」まちづくり指針

【目的】

いわきニュータウンこもれびのまち「ひだまり二番街」において、環境共生のコンセプトに基づき、こもれびのまちのシンボルとなる環境共生型コミュニティ道路を中心とした区域において自然環境と共生し、緑豊かなまちなみを形成、維持、管理していくことを通じて、「人とまちと自然に触れ合う」ことを目指すため、以下に建築物、緑化及び維持管理に関する事項を掲げ、当地区の快適で心地よい住環境、健康的で安全な住環境を形成していくことを目的とします。

【まちづくりの指針】

1. 総論

- (1) この指針の対象とする区域は、別図に表示する区域とします。
- (2) 敷地の最低面積、建築物の用途、意匠、外構、緑化等については、いわき市中央台高久一丁目第一地区建築協定・緑地協定を適用します。

2. 建築物等に関する事項

A 自然エネルギーの利用、省エネルギー等による自然にやさしい環境共生に配慮した家づくりの促進等

- (3) 建築物の設計・施工にあたっては、高断熱性、高气密性を確保し、また、太陽光発電等の自然エネルギーの利用等に配慮し、自然にやさしい環境共生型の家づくりを積極的に進めるものとします。

B ユニバーサルデザイン

- (4) 建築物の設計・施工にあたっては、高齢者や幼児、障害者、妊産婦、傷病者等のハンディキャップのある人も含め、誰もが円滑に生活できるように十分に配慮して下さい。
- (5) 敷地入口から地盤面まではスロープ、段差を押さえた階段、手すり等を設置することによりハンディキャップのある人も含め、誰もが円滑に移動できるよう十分に配慮して下さい。
- (6) 車椅子の方を含め、誰もが乗り降りしやすい駐車場として下さい。

C 外壁の後退距離

- (7) コミュニティ道路（別図）に面する外壁の後退距離は、「3. 緑化に関する事項」及び「4. 植栽等の維持管理に関する事項」を遵守できるように、2.0メートル以上とします。コミュニティ道路以外の区画道路、通路、隣地に面する外壁の後退距離はいわき市中央台高久一丁目第一地区建築協定を適用します。

D 駐車場の舗装面

- (8) 宅地内の駐車場の舗装面は、少なくともコミュニティ道路寄りの最低0.5メートル部分には石畳を敷き、環境共生をコンセプトとしたまち全体の雰囲気のしみ出しを図るものとします。その他の部分の仕上げに関しても、雨水処理等において環境共生を意識したつくりこみに努めるものとして下さい。

E 擁壁の取扱い

- (9) コミュニティ道路沿いの擁壁は、こもれびのまち「ひだまり二番街」の柔らかい雰囲気を醸し出し、一体感を創り出すものとして、下部の植栽とともにまちのシンボル

となるものです。そのため、安全上等のやむを得ない状況を除いては改廃を行わないものとします。

3. 緑化に関する事項

(10) まち全体の緑量の確保、景観上の一体感及び調和を図るため、コミュニティ道路の北側に面する宅地においては、まち全体として季節が感じられるよう落葉樹を、コミュニティ道路の南側に面する宅地においては、柔らかなまちなみを感じさせる常緑樹を、コミュニティ道路沿いに最低1本植樹するとともに、併せて低木（ツツジ類）を植栽して下さい。

（落葉樹の樹種）ヤマボウシ、エゴノキ、カツラ

（常緑樹の樹種）シラカシ、ウバメガシ、カンツバキ

(11) その他、玄関へのアプローチ部など敷地内の植栽に努めて下さい。

(12) テラス・バルコニー等についても植木鉢、プランター等で積極的に緑量を増やすよう努めて下さい。

4. 植栽等の維持管理に関する事項

(13) 植栽等の維持管理については、統一感のあるまちなみと良好な住環境を確保することにより、まち全体としての魅力を高め、宅地としての資産価値の増進を図り、また、植栽の維持管理の活動を通じたコミュニティの醸成を目的としています。そのため以下の項目について遵守するものとします。

①コミュニティ道路沿いの擁壁下部に植栽されているエゴノキ、ヒベリカムカリシナムについては、保護、育成に努め、枯損した場合は同樹種にて補植するものとします。

②その他、緑豊かな街区形成を目指して、樹木等の保護、育成に努め、また、落葉の清掃にも努めて下さい。

【責務】

1. この区域内の土地所有者、及び建築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、建築協定、緑地協定とともに、この指針をまちづくりの目標のひとつとして、まち全体の良好な環境の維持に努めて下さい。
2. 土地の所有者等は、建築物の建築、樹木の植樹等まちづくりに関する行為を行う場合は、事前に届け出をして下さい。
3. 土地の所有者等が所有権等を移転する場合は、新たに権利を取得する者に対しこの指針の内容を説明し、新たに権利を取得する者はこれを継承して下さい。
4. 土地の所有者等は、この指針に定める内容について、建築物の建築と併せて行って下さい。
5. 賃借権を有する建築物の所有者は、それぞれの建築物の管理運営に関する規約を制定し、賃借者に対してもこの地域の環境維持の意識を持たせるよう努めて下さい。
6. この指針の内容の変更及び廃止は、土地の所有者等の過半数の合意によるものとする。

【補則】

この指針は、当地区の住民の方々等で組織される建築協定運営委員会等に運営していただくものですが、住民の方々による建築協定運営委員会等が設置されるまでの間については、独立行政法人都市再生機構いわき都市開発事務所において、その事務を代行することとします。

平成18年4月14日 独立行政法人都市再生機構 いわき都市開発事務所
所長 阿高



こもれびのまち「ひだまり二番街」 対象区域図

中央台高久一丁目

き公園

幼稚園

桃木沢公園

業務居住地区

沿道

利用地

サブセンター

古沼公園

保育所

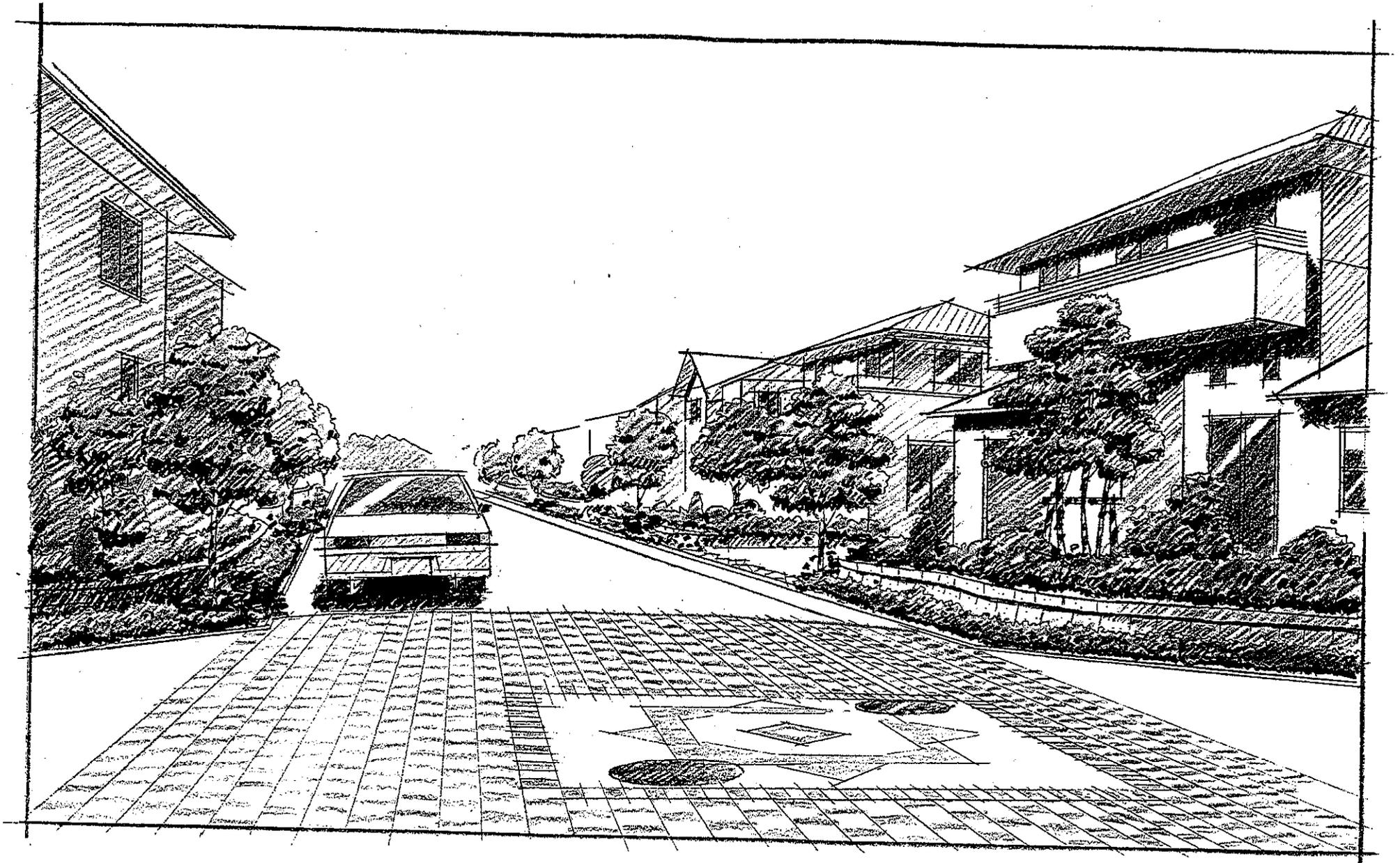
小学校

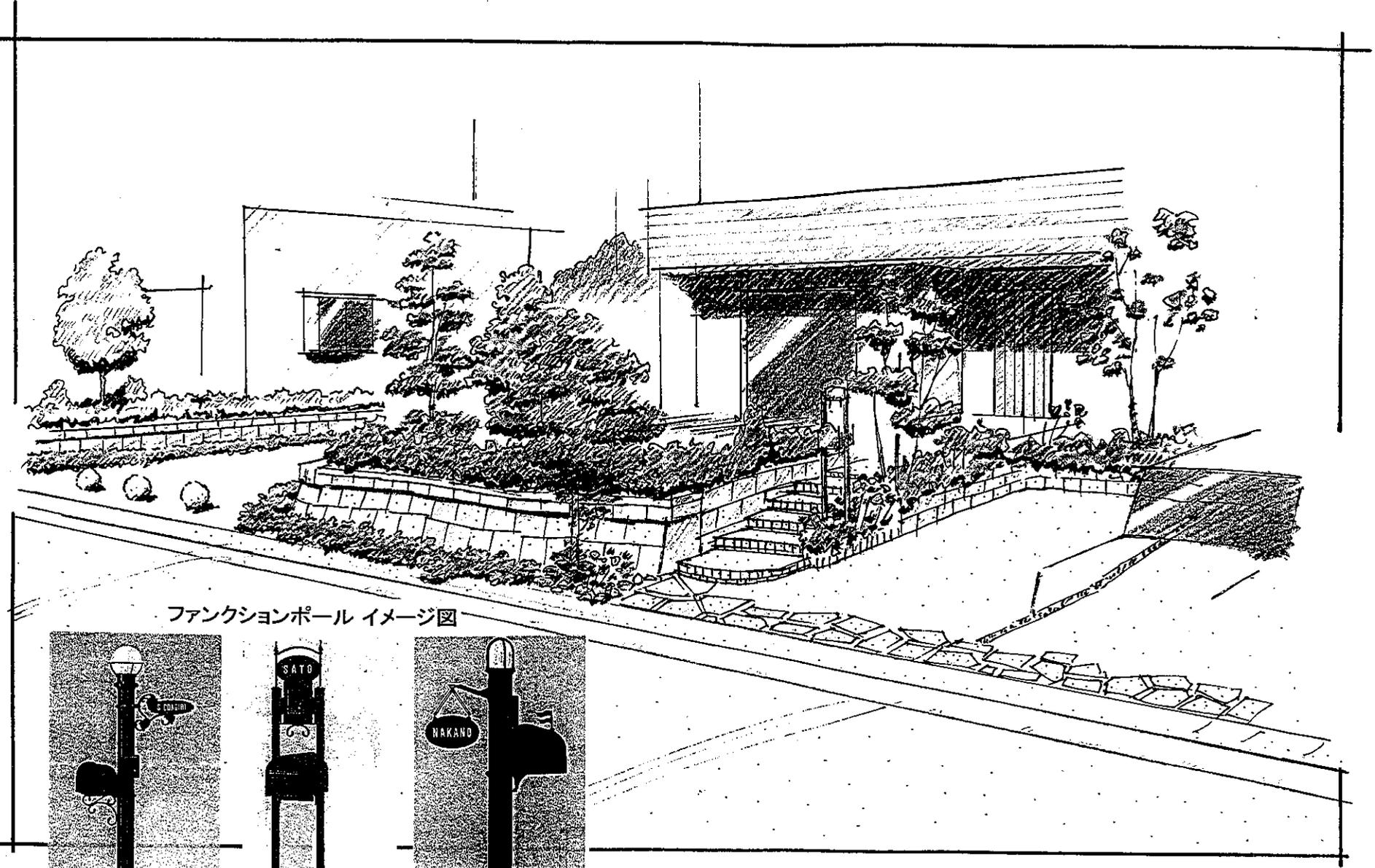


: 対象宅地

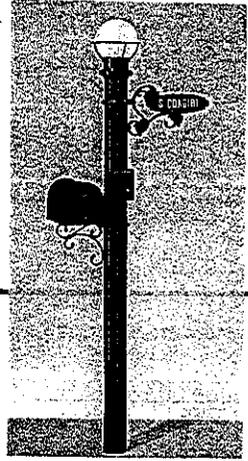


: コミュニティ道路

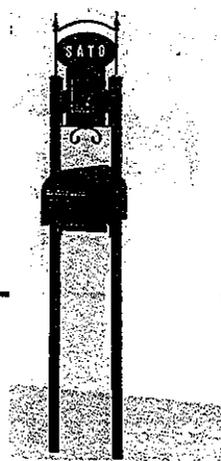




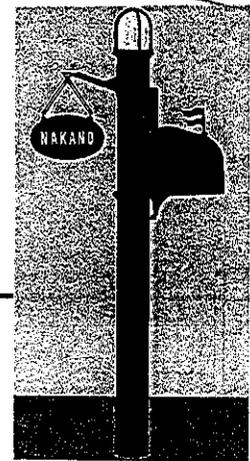
ファンクションポール イメージ図



イリス ファンクションポール



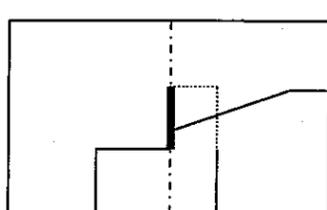
オールドアイアンファンクションユニット



アプローチポール

表札、電燈、郵便ポスト等が一体となったサインポールが柔らかいまちなみ空間を演出

■ こもれびのまち「ひだまり二番街」 チェックリスト ■

こもれびのまち「ひだまり二番街」 地番 高久一丁目 (設計者名) 提出日 20 . . .				・自己チェックをし、建築協定の届出とともに 隣いわきニュータウンセンターに提出して下さい。				・判定に○, △, - を記入する。 △は判定がつかない時 -は該当しない時			
■ 敷地、外構に関する共通事項					■ 建築物に関する共通事項						
チェック項目	仕様	判定	備考		チェック項目	仕様	判定	備考			
敷地、外構の整備時期			特別な事情のない限り、建築物の建築と併せて行う。		GLの設定			現状地盤面(擁壁天端)を基本として、盛土は行わないものとする。ただし、築庭等に伴う盛土はこの限りではない。			
コミュニティ道路沿いの擁壁			安全上やむを得ない状況を除いては擁壁の改廃は行わない。		建物の向き			原則として南向きとする。			
駐車場の構造			誰もが乗り降りしやすい駐車場とする。		建築物の軒の高さ			地盤面から7m以下とする。			
駐車場の舗装面			最低0.5m部分には石畳を敷く。		外壁の後退距離(境界からの離れ) *1			コミュニティ道路に面する側は2.0m以上			
駐車場の取り合い			隣接宅地との調整(土留擁壁、工事スケジュール等)を行う。					コミュニティ道路以外の区画道路及び通路に面する側は1.5m以上			
			 土留を設ける場合は、 縦列側が負担する。					隣地に面する側は1.0m以上			
										高断熱性・高气密性を確保し、また、太陽光発電等の自然エネルギーの利用等に配慮し、自然にやさしい環境共生型の家づくりを進める。	
					環境共生に配慮した家づくりの促進			ユニバーサルデザイン			
								建築物の設計・施工にあたっては、誰もが円滑に生活できるよう十分に配慮する。			
アプローチ			敷地入口から地盤面まではスロープ、段差を押さえた階段、手すり等を設置し、誰もが円滑に移動できるよう十分に配慮するものとする。								
コミュニティ道路の北側に面する宅地(南入宅地)			落葉樹の樹種:ヤマボウシ、エゴノキ、カツラの中から選択								
コミュニティ道路の南側に面する宅地(北入宅地)			常緑樹の樹種:シラカシ、ウバメガシ、カンツバキの中から選択								
コミュニティ道路に面する側の植栽			低木(ツツジ類)を植栽するものとする。								
物置の位置			配置計画の時点から使いやすい場所を想定(点線)しておく。								
物置及び屋外設備機器等の目隠しの植栽			道路側から見える場合は植栽を設けるものとする。								
※注意事項 ■建築協定、緑地協定、まちづくり指針を遵守して下さい。					*1. 緩和措置 1-1. 当該部分の外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 1-2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であること。						