いわきニュータウン「高久一丁目１９・２０街区南側宅地」
建築物等及び外構・植栽のガイドライン

＜目　的＞

いわきニュータウン「高久一丁目１９・２０街区南側宅地」において、生活シーンの豊かさ、環境との共生、ユニバーサルデザインをコンセプトとして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ため、建築物、緑地に関する事項を掲げ、当地区の住環境を高度に維持増進していくことを目的とします。

１．総　論

（１）このガイドラインを対象とする区域は、別図１に表示する区域とします。

（２）建築物の意匠、外構、緑地等については、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

（１）建築物の設計・施工にあたっては、高断熱性、高気密性を確保し、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

（１）建築物の設計・施工にあたっては、高齢者や幼児、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。

（２）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。

（３）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 建築物の向き

（１）建築物の向きは、原則として南向きとします。（別図２参照）
ただし、独立行政法人都市再生機構が認めるものはこの限りではありません。

３．緑化に関する事項

（１）美しく、緑豊かな街区形成を目指して、道路及び隣地に面する側については、ツゲ、サザンカ、エメラルドグリーン等の生垣の植栽（混植でも可）をお願いします。（別図３参照）また、道路からの視野に入る場所にシンボルツリーとして、ヤマボウシ、シャラ、モミジ、カエデ等の樹木を植栽するようお願いします。

（２）その他、植栽する樹種は、季節感のあるものを選定し、全体の調和を考慮して下さい。

（３）歩行者にも自然が感じられるように敷地内の緑化に努めて下さい。

（４）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。

（５）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。

（６）物置及び屋外設備機器等を設置する場合は、建築協定及び緑地協定を遵守の上、道路側から見えないよう緑化することに努めて下さい。

平成１６年１０月７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　　弘

以　　上

いわきニュータウン「高久一丁目１９・２０街区南側宅地」
建築物等及び外構・植栽のガイドライン　＊詳細説明

１．建築物等に関する事項

（１）景観への配慮

建築物の意匠、色彩等に十分配慮するよう努める。

（２）スッキリポール

スッキリポールは、出来るだけ使わない。

２．外構・植栽に関する事項

（１）駐車場仕上げ等

自然素材（地場産材の御影石など）を活用する。

（２）アプローチ

以下、ユニバーサルデザインに配慮した措置を講じるよう努めるものとする。

・玄関までのスロープ、又は段差の緩い階段、手摺など。

（３）門　柱

①仕様・デザイン（機能ポール＋表札＋ポスト等）を、別紙より選択し、又は同等のものとする。

②なお、防犯等への配慮から、屋外照明を設置するよう努めるものとする。

（４）生　垣

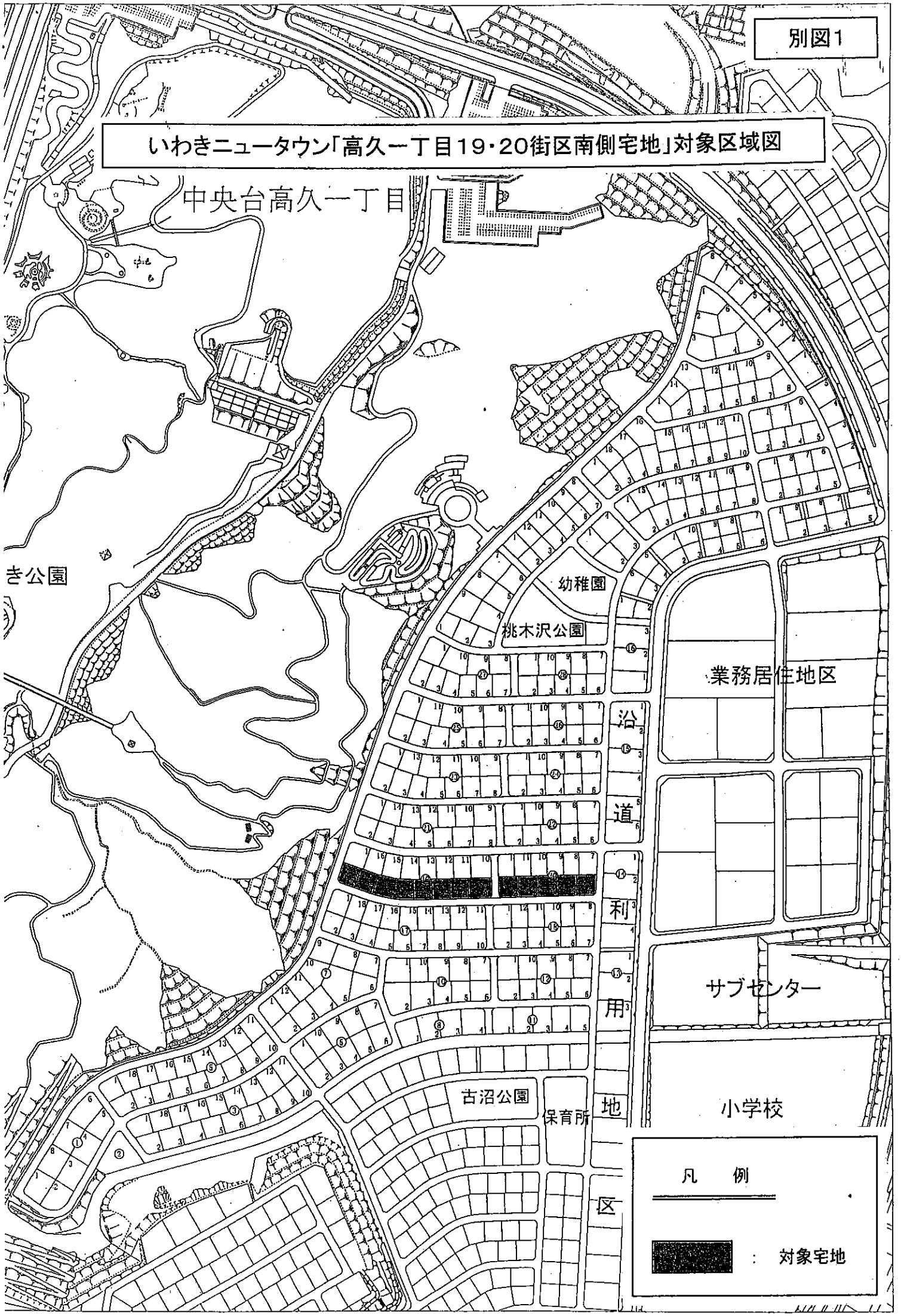
①生垣の設置、併せて緑量を多くするよう努める。

②原則として、１ｍあたり２本以上植樹するものとする。

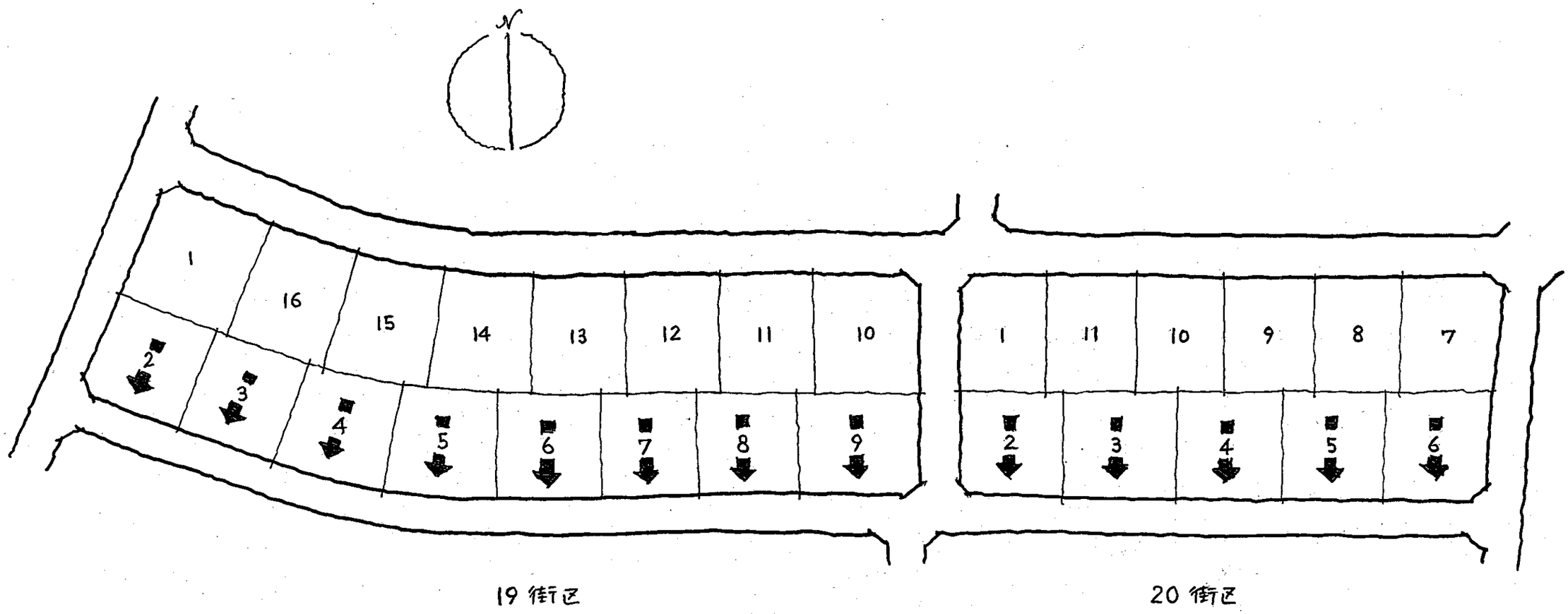
以　上

別図1

いわきニュータウン「高久一丁目19・20街区南側宅地」対象区域図

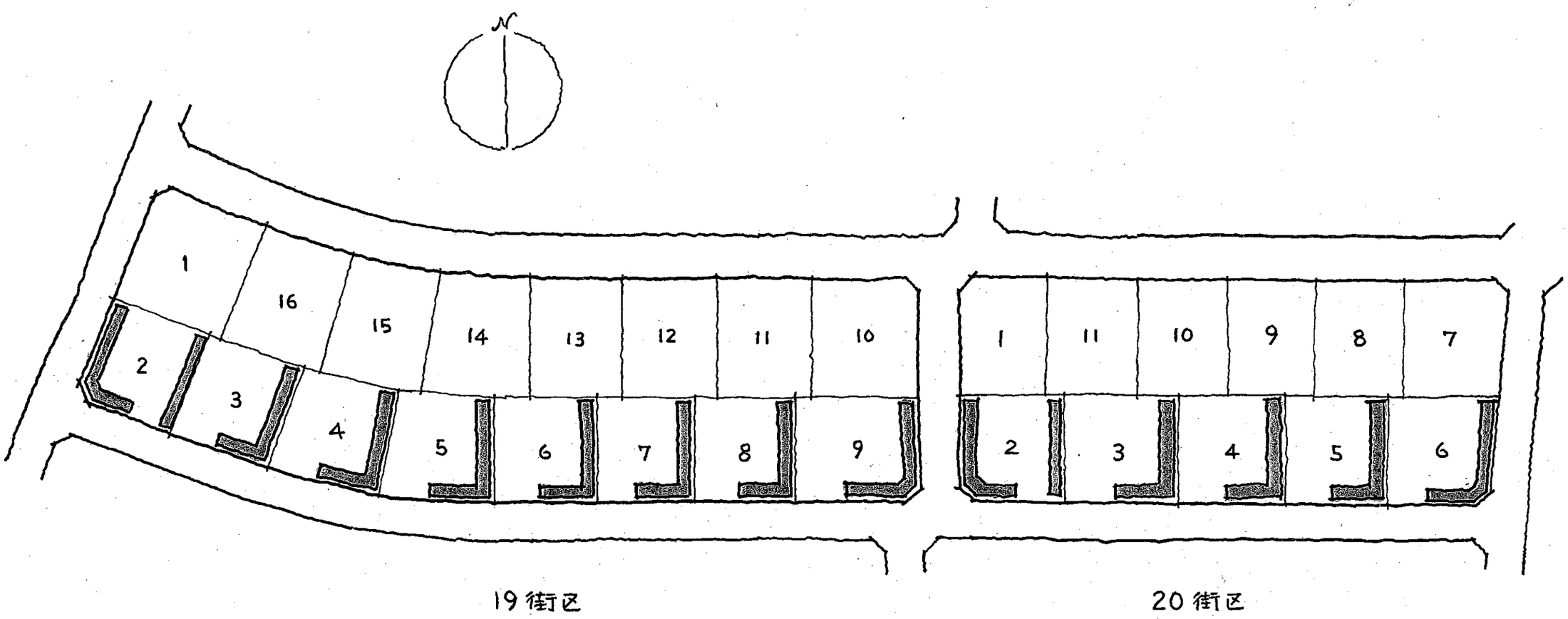


別図2



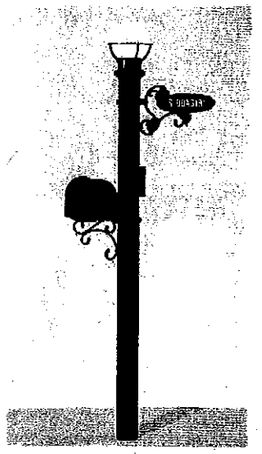
「高久一丁目19・20街区南側宅地」建物の向き

別図3

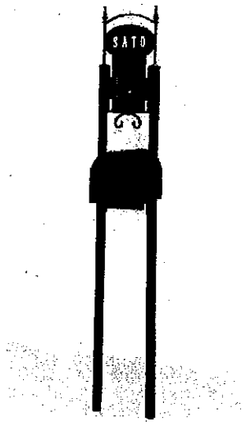


「高久一丁目19・20街区南側宅地」植栽区割図

■サインポール



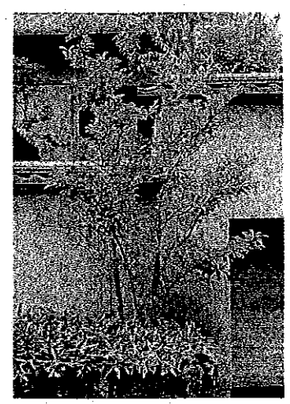
イリス　ファンクションポール



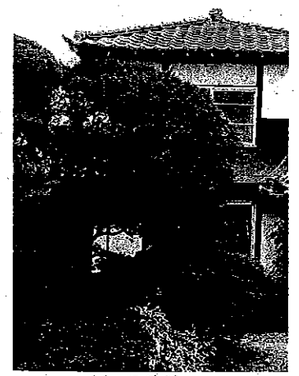
オールドアイアン　ファンクションユニット

■シンボルツリー

シャラ



ヤマボウシ

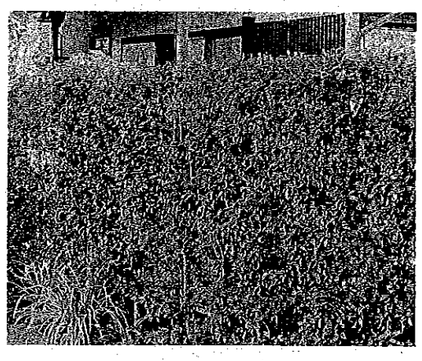


モミジ

ハウチハカエデ

■生垣

ツゲ



サザンカ

エメラルドグリーン

■ 平成16年度 「高久一丁目19･20街区南側宅地」 チェックリスト ■

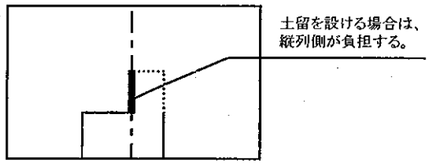
「高久一丁目19･20街区南側宅地」
地番 高久一丁目 － （会社名 ）

提出日 200 . . .

・自己チェックをし
㈱いわきニュータウンセンターに提出すること。

・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、外構に関しての共通事項

チェック項目	仕様	判定	備考
出入口の長さ			原則として、現況の開口部(8m)の改廃は行わない。
			やむを得ず開口部を改廃する場合には、道路の隅切部を避け、建築協定に準ずるものとする。
駐車場の取り合い			並列型か縦列型とする。
			車椅子の方を含め、誰もが乗り降りしやすいものとする。
高齢者等への配慮			敷地内及び建築物の内外の段差を解消する等の配慮
ペア駐車場の取り合い			隣接宅地との調整(土留擁壁、工事スケジュール等)を行う。
			
敷地の囲障			生垣とし、ツゲ、サザンカ、エメラルドグリーンより選択する。
物置の位置			配置計画の時点から使いやすい場所を想定(点線で)しておく。
物置及び屋外設備機器等の目隠しの植栽			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。

■ 建築物に関しての共通事項

チェック項目	仕様	判定	備考
GLの設定			現状地盤面(擁壁天端)
建築物の向き			原則として南向とする。
建築物の意匠			和風・洋風は問わない。
建築物の階数			2階建てを基本とし、平屋建ても可とする。
建築物の軒の高さ			地盤面から7m以下とする。
外壁の後退距離(境界からの離れ) ＊1			道路及び通路に面する側は1．5m以上 隣地に面する側は1．0m以上
高齢者等への配慮			段差の解消、幅員の確保、手摺の設置等、高齢者等に配慮した措置を講ずるよう努めるものとする。(ユニバーサルデザイン)
環境への配慮			高断熱・高気密を確保し、また、太陽光発電等の自然エネルギーの利用等に配慮する。
スッキリポールは出来るだけ使わないようにする。			

※注意事項

■建築協定、緑地協定、ガイドラインを遵守すること。

■駐車場堀込みの場合の、隣地境界部分の土留め擁壁は、堀込みする側(原因者)にて行うものとする。

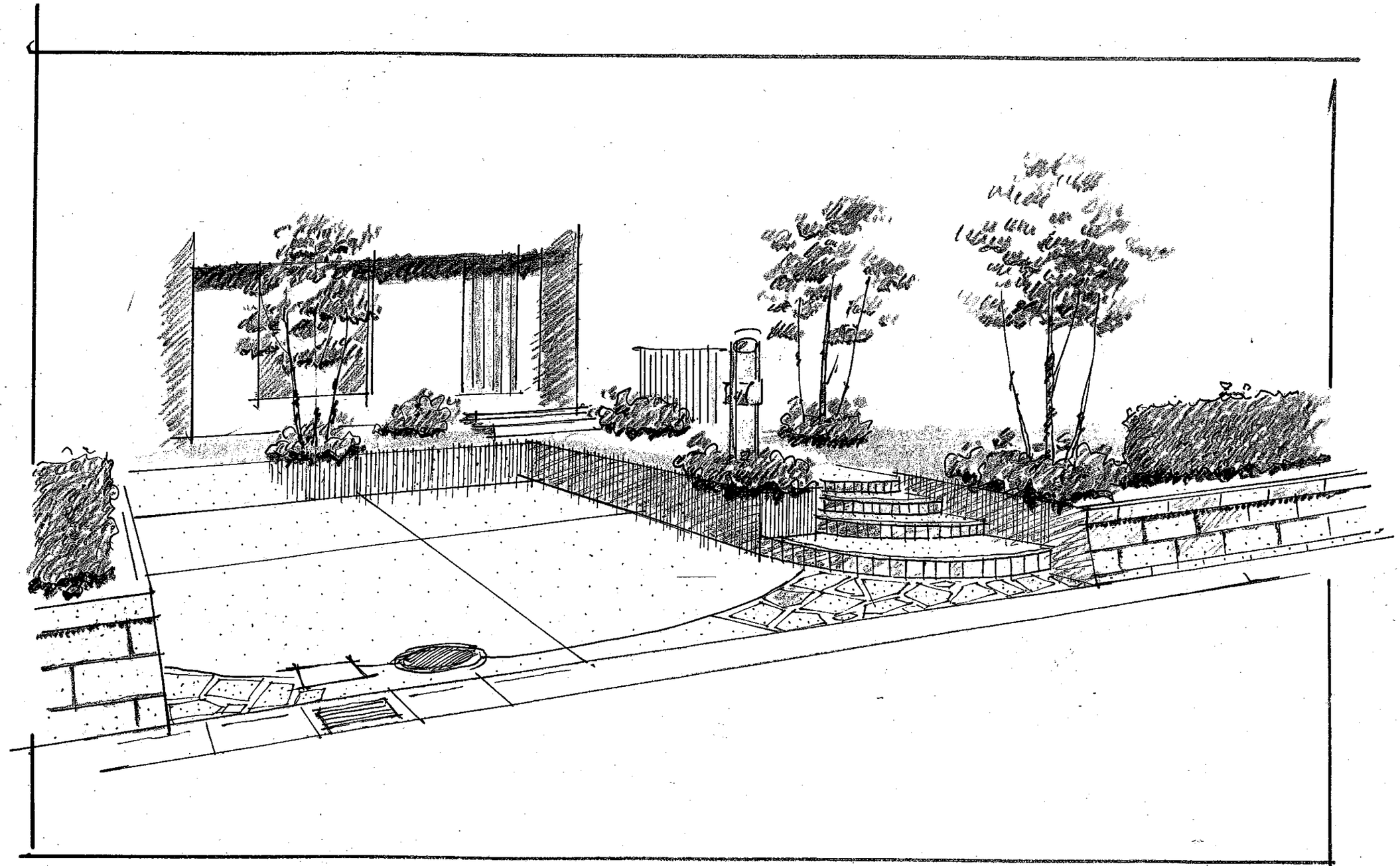
■隣地境界線に面する側の植栽工事を行う際、土留めブロックが必要な場合は、隣接する各ハウスメーカーにて互いに連絡、調整すること。

■ペア駐車場の場合は、境界部分の土留擁壁が必要な場合は、隣接する各ハウスメーカーにて互いに連絡、調整すること。

＊1．緩和措置

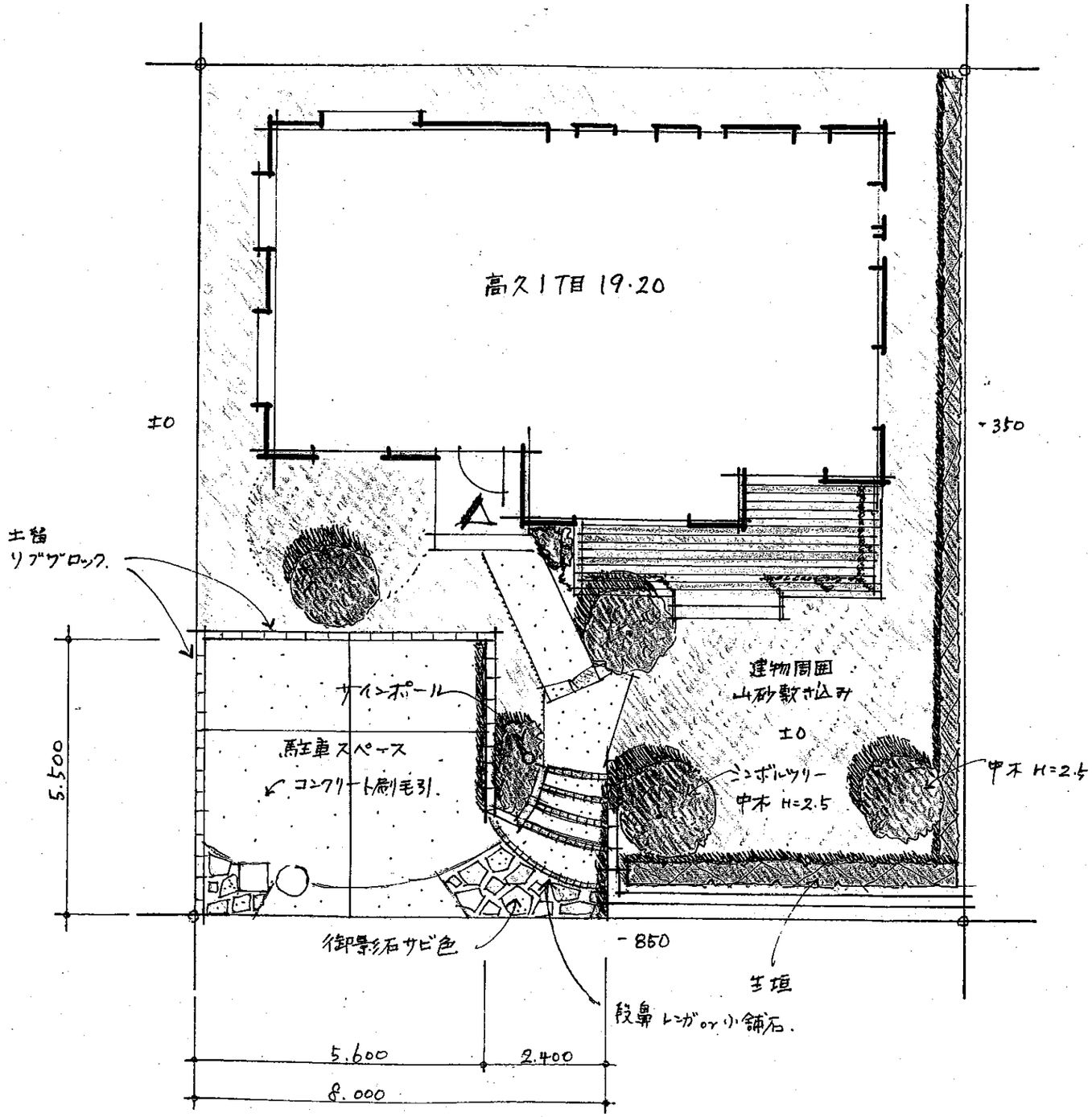
＊1－1．当該部分の外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

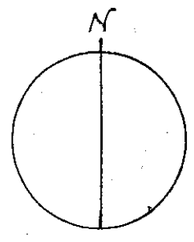
＊1－2．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2．3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であること。



「高久一丁目19・20街区南側宅地」外構・植栽スケッチ（イメージ）

サインポール	オールドアイアン ファンクションユニット
	or イリス ファンクションポール
生垣	ツゲ、サザンカ・エメラルドグリーン等
中木	シャラ、ヤマボウシ、モミジ、カエデ等.





1：100

「高久一丁目19・20街区南側宅地」外構図（イメージ）