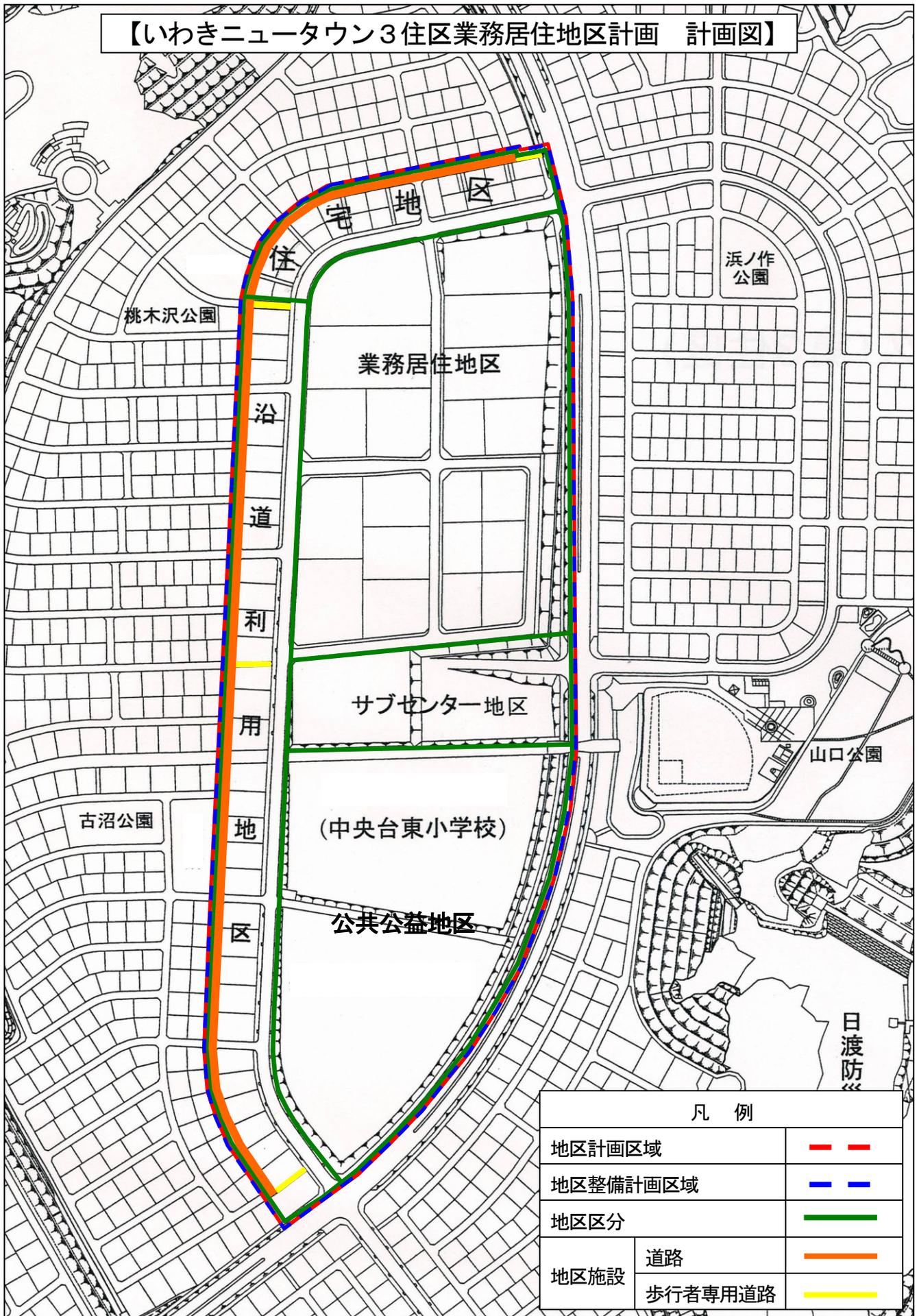


いわき都市計画地区計画（いわき市決定）

名称		いわきニュータウン3住区業務居住地区計画			
位置		いわき市中央台高久一丁目、高久二丁目及び高久四丁目の各一部の区域			
面積		約18.5ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR常磐線いわき駅より南方約6kmの丘陵地にあり、平と小名浜を結ぶ中心都市軸の中間に位置し、情報・教育・居住機能を持ついわきニュータウンとして本市のシンボルゾーンにふさわしい整備を行っているところである。</p> <p>計画人口は、25,000人で、530haを3つの住区に分け、昭和57年から分譲を開始し平成25年度末までに1、2、3住区あわせて4,044区画を分譲している。</p> <p>しかし、近年の住宅需要の質的変化に伴い、ゆとりや多様化した住宅ニーズに対応し、画一化した宅地開発を見直し、業務機能の地方分権化動向や職住近接の要請に応え、また、まちの活性化などを図るため業務居住地区（オフィス、研究所、商業、都市サービス機能、集合住宅等）をサブセンターに隣接した地区に位置づけ、ニュータウンセンター地区を補完しつつ職住近接を実現し、業務拠点性をもたせた総合的な業務及び居住地区の形成を図ることとする。</p> <p>本計画では、事業後に予想される建築物等の用途の混在等による業務・居住環境の悪化を未然に防止し、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>サブセンター、業務居住地区、沿道業務地区、集合住宅、教育施設、住宅等を適正に配置し、まちの活性化を図り賑わいのある市街地の形成を目指し、職住近接の実現を図る。</p> <p>業務居住地区は、オフィス機能及び住居機能を持たせ、タウンセンター地区を補完しつつ3住区の拠点性を高めるものとする。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>幹線道路（3.4.203ニュータウン高久2号線）と整合を図り、区画道路（幅員6m）を適正に配置し整備する。</p> <p>また、周辺独立住宅からの歩行者動線を考慮し歩行者専用道路を設置し利便性を向上させる。</p>			
	建築物の整備の方針	<p>業務施設、集合住宅及び教育施設等が近接して立地することから、それぞれの環境基準が適正な水準で調和を図り、まちの賑わいが確保できるよう規制・誘導する。</p> <p>また、周辺環境に配慮し、隣接する住宅街区の環境を著しく阻害するような施設を除くものとする。</p>			
地区整備に関する事項	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路 幅員 6m 延長 約970m</p> <p>歩行者専用道路 幅員 3m 延長 約30m</p>			
	地区の区分	業務居住地区 面積約8.0ha サブセンター地区	沿道利用地区 面積約4.5ha	公共公益地区 面積約5.3ha	住宅地区 面積約0.7ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号の一に該当する建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 事務所 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。 長屋（4戸以上に限る）、共同住宅、寄宿舎、下宿。 ホテル、旅館。 病院、診療所。 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。 ボール場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設。 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。 上記1、2に掲げる用途を兼ねる50㎡以内の工場。 学校、大学、高等専門学校、専修学校、図書館その他これらに類するもの。 公衆浴場。 動物病院（附属する飼育施設等を含む）、ペット美容室。 集会場。 	<p>次の各号の一に該当する建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 事務所。 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。 診療所。 住宅で上記に掲げる用途を兼ねるもの。 長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿。 動物病院（附属する15㎡未満の飼育施設等を含む）、ペット美容室。 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。 	<p>次の各号の一に該当する建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 長屋（4戸以上に限る）、共同住宅。 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。 学校、大学、高等専門学校、専修学校、図書館その他これらに類するもの。 病院、診療所。 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。 	<p>次の各号の一に該当する建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅。 住宅で事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもの。
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>業務居住地区 1,000㎡</p> <p>サブセンター地区 5,000㎡</p> <p>（公共公益施設用地は除く。）</p>	500㎡	—————	200㎡
備考					

【いわきニュータウン3住区業務居住地区計画 計画図】



凡例		
地区計画区域	— —	
地区整備計画区域	— —	
地区区分	—	
地区施設	道路	—
	歩行者専用道路	—

いわきニュータウン高久地区業務居住地区建設ガイドライン

(目的)

第1条 いわきニュータウン高久地区業務居住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増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高久地区業務居住地区の区域とする。

(建築物等の制限)

第4条 本区域内の建築物の敷地、位置、囲障は、次の各号に定める基準によるものとする。

(切土・盛土)

(1) 原則として切土・盛土は行わないものとする。

(外壁後退距離)

(2) 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1.5m以上とし、道路に面する側にあつては3.0m以上とする。

(敷地の囲障の制限)

(3) 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、道路と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。

(緑化に関する事項)

第5条 本地区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、樹木が枯死した場合は、補植するものとする。

(5) 法面部については、定期的に除草するものとする。

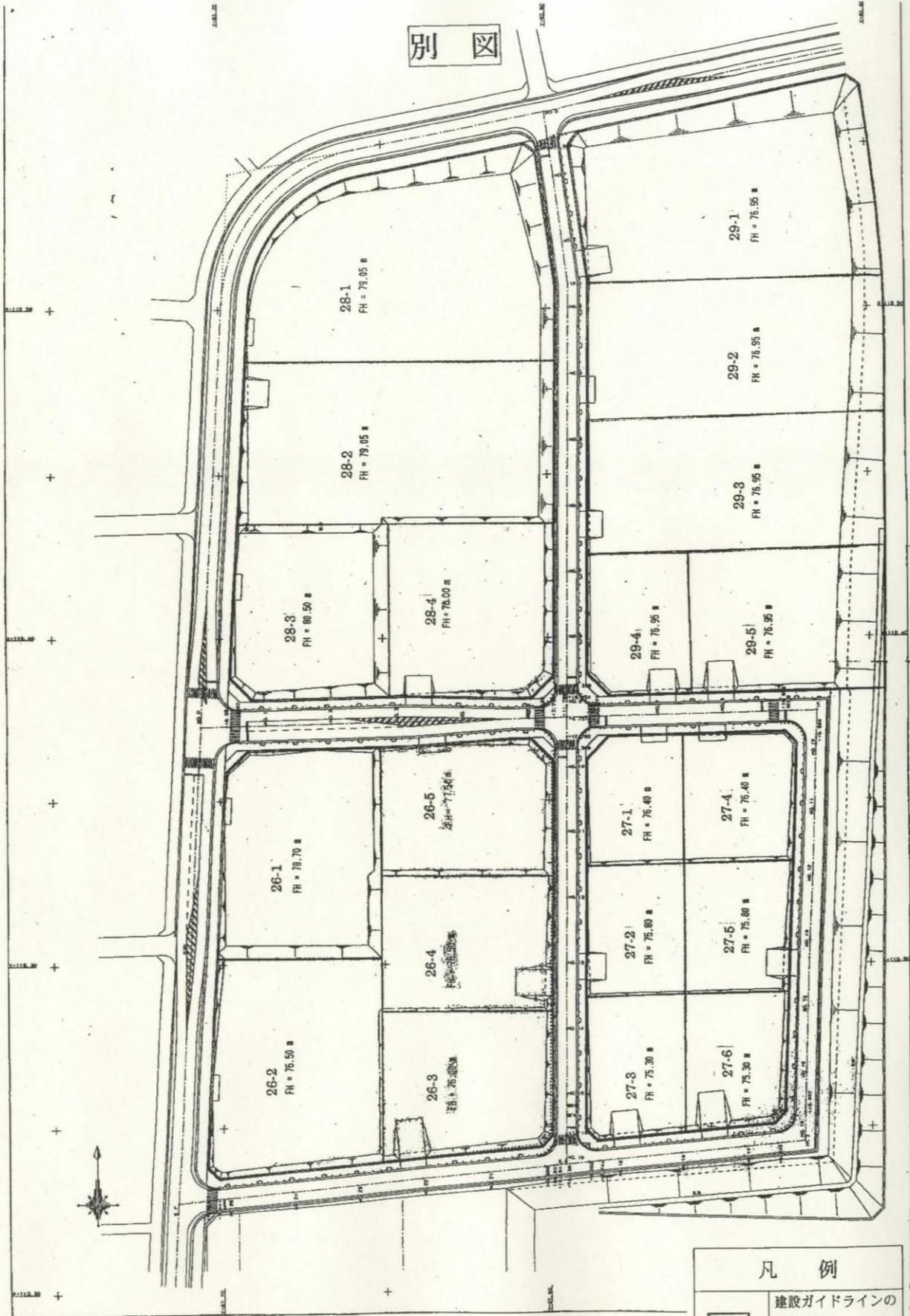
平成18年10月13日

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)

別 図



凡 例

建設ガイドラインの
対象区域



