いわき都市計画地区計画の変更(いわき市決定)

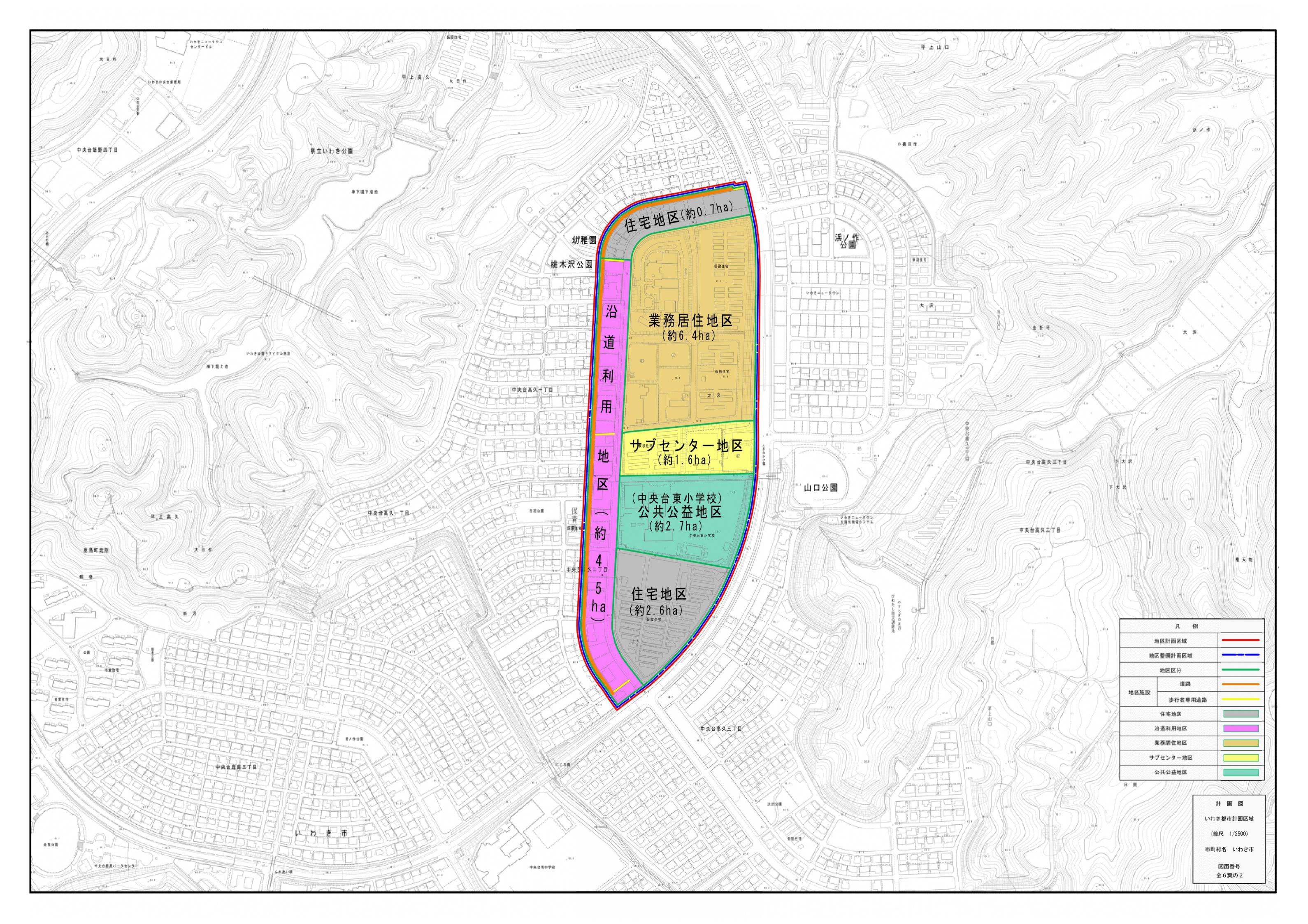
都市計画いわきニュータウン3住区業務居住地区計画を次のように変更する。

| 都市計画いわきニュータウン3住区業務居住地区計画を次のように変更する。 | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------|---|---|---|---|
| | 名 | 称 | いわきニュータウン3住区業務 | | | |
| | 位 | 置 | | 5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 | 地区計画の目標 | | 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きたところである。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29年度末までに1、2、3住区あわせて約5,000世帯、13,400人が居住するニュータウンである。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、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。本計画では、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。 | | | |
| 及び保全 | 土地利用の方針 | | サブセンター地区、業務居住地区、沿道利用地区、公共公益地区、住宅地区を適正に配置し、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。 業務居住地区は、オフィスやサービ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。 | | | |
| の方針 | 地区施設の整備方針 | | 幹線道路(3.4.203 ニュータウン高久2号線)と整合を図り、地区整備計画に定める地区施設のほか、区画道路を適正に配置し、車及び歩行者の動線を確保するとともに、下水道を整備する。 また、周辺の住宅地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。 | | | |
| | 建築物の整備の方針 | | 業務施設、サービス施設、教育施設及び住宅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。 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。 | | | |
| | | に施設の配置 開始 | 区画道路 幅員 6m 延長 約970m 歩行者専用道路 幅員 3m 延長 約 30m | | | |
| | 及い | 規模 地区の区分 | 受引有専用追路 幅員 3 m 業務居住地区 面積約 8. 0ha サブセンター地区 | 延長 約 30 m 沿道利用地区 面積約4.5ha | 公共公益地区 面積約 2. 7ha | 住宅地区 面積約 3. 3ha |
| 地 | 建 | 建築物等の用途の制限 | 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 | 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 | 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 | 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 |
| 区 | 築物 | | らない。 1. 事務所。 2. 店舗、飲食店その他これ | らない。 1. 事務所。 2. 店舗、飲食店その他これ | | 建築してはならない。 1. 住宅。 2. 住宅で事務所、店舗、 |
| | 等の | | らに類する用途に供するもの。 3. 長屋 (4戸以上に限る)、 共同住宅、寄宿舎、下宿。 | らに類する用途に供するもの。 3. 診療所。 4. 住宅で上記に掲げる用途 | の。 2. 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。 | 飲食店その他これらに 類する用途を兼ねるも の。 |
| 整 | 制 | | 4. ホテル、旅館。 5. 病院、診療所。 6. 老人ホーム、保育所、身体障 | を兼ねるもの。 5. 長屋、共同住宅、寄宿舎、 下宿。 | 3. 病院、診療所。 | |
| | 限に | | 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。 | 6. 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。 | ター、児童厚生施設その他これらに類するもの。 | |
| 備 | 関 | | 7. ボーリング場、スケート場、水泳 場その他これらに類する運 | 7. 巡査派出所、公衆電話所 その他これらに類する公益 | | |
| ±1 | す | | 動施設。 8.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。 | | |
| 計 | る事 | | 上必要な建築物。 9. 上記1, 2に掲げる用途 を兼ねる50㎡以内の工場。 | | | |
| 画 | 項 | | 10. 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。 11. 公衆浴場。 | | | |
| | | 建築物の敷 | 12. 動物病院(附属する飼育施 設等を含む)、ペッ外美容室。 13. 集会場。 業務居住地区 1,000 ㎡ | | | |
| | 供 | 建築物の敷 地面積の最 低限度 考 | 業務店住地区 1,000 m サブ・セッター地区 5,000 m² (公共公益施設用地は除く。) | 500 m² | | 200 m² |
| 1 | 備 考 | | | | | |

理由

当該地区は、ゆとりや多様化した住宅ニーズに対応した複合機能都市を目指すため、平成6年に地区計画を都市計画決定し、土地の利活用を推進してきましたが、一部の公共公益地区(集合住宅や医療施設、福祉施設等予定地)においては、近年まで有効な土地利用が図られず、平成23年3月に発生した東日本大震災による被災者の応急仮設住宅用地として暫定的に利用されてきたところです。

この度、応急仮設住宅の撤去の目途がたったことから、当該地周辺の既成市街地と調和した住宅地の形成を図り、良好な都市環境を備えたいわきニュータウンにおける戸建住宅の需要に対応した土地利用を促進するため、公共公益地区の一部の区域を住宅地区に変更する。また、現在、学校として利用されている公共公益地区においては、今後、大規模な長屋や共同住宅の建築は見込まれないことから、地区整備計画における建築物等の用途の制限を本案のとおり変更するものです。



高久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高久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高 久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500平方メートルとする。

(切十・盛十)

(2) 原則として、盛土は行わないものとする。

(進入口の改廃)

(3) 原則として、進入口の改廃は行わないものとする。

(法面の改廃)

(4) 原則として、別図に示す高久2号線側の法面の改廃は行わないものとする。

(擁壁の設置)

(5) 擁壁を設置する場合は、周辺の景観に十分配慮したものとする。

(外壁後退距離)

(6) 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っては1.0メートル以上とし、道路、 緑道に面する側にあっては1.5メートル以上とする。

(建築物の高さ)

(7) 建築物の高さは12メートル以下とする。

(建物の用涂)

- (8) 建築物の用途は、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。
 - 1.事務所
 - 2.店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。
 - 3.診療所
 - 4.住宅で上記に掲げる用途を兼ねるもの。
 - 5.長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿。

6.動物病院(飼育施設等でその床面積が15平方メートル以下のものを含む)、ペット 美容室。

(敷地の囲障の制限)

(9) 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っては、 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)

(10) 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)

- (11) 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)

(12) 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)

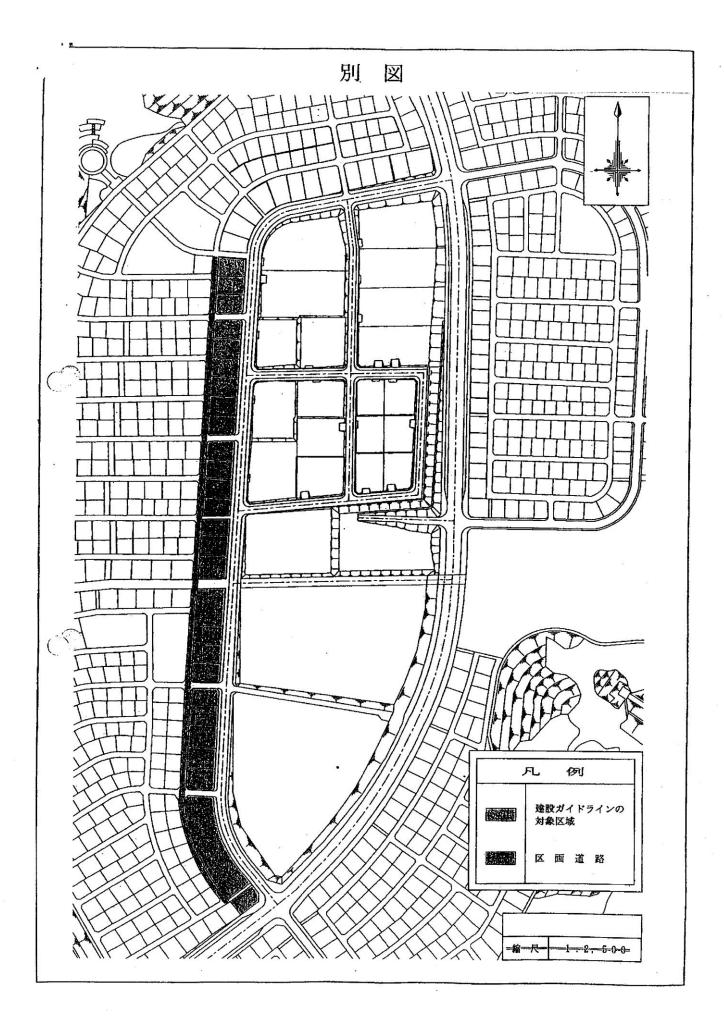
(13) 敷地の雨水が敷地外に流出しないよう努めるものとする。

(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14年3月28日 地域振興整備公団 常磐支部長 井上 征人

(平成19年7月3日 第1回変更) (平成26年3月26日 第2回変更)



高久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

| | 口のある欄は、該当するものにレ印をつけて下さい。 | 街区番号 | | |
|----------|--|------------------------------|--|--|
| 番号 | 建築協定の内容及び制限 | 計 画 の 内 容 | | |
| 1 | 敷地の最小面積は500㎡とする。 | 敷地面積 (m² ≧ 500㎡) | | |
| 2 | 原則として、切土・盛土は行わないものとする。 | 盛土は、口します。 口しません。 | | |
| 3 | 原則として、進入口の改廃は行わないものとする。 | 進入口の改廃は、口します。 口しません。 | | |
| 4 | 原則として、別図に示す高久2号線側の法面の改廃は行わない ものとする。 | 法面の改廃は、口します。 口しません。 | | |
| ⑤ | 擁壁を設置する場合は、周辺の景観に十分配慮したものとする。 | 擁壁の設置は、口します。 口しません。 | | |
| | 1)外壁の後退距離 | | | |
| 6 | A. 隣地に面する側にあっては、1. 0m以上とする。 | 隣地側 東m、南m、西m、北m | | |
| | B. 道路、緑道に面する側にあっては、1.5m以上とする。 | 道路側 東m、南m、西m、北m | | |
| 7 | 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。 | | |
| 8 | 建築物の用途 | 建築物の用途は、() | | |
| 9 | 建築物の敷地の囲障 | □ 囲障は設置します。 | | |
| | 1) 道路に面する側に柵を設ける場合は、風致、美観を損 | 道路側 口生垣 口柵+生垣(柵の外側) 口その他 | | |
| | なわないよう柵の外側に植栽を設けるものとする。 | 隣地側 □生垣 □柵 □その他 | | |
| | 2)隣地に面する側にあっては、風致、美観を損なわない | | | |
| | よう生け垣又は開放的な構造のものとする。 | □ 囲障はしません。 | | |
| 10 | 建築物の意匠、色彩及び材料は、周囲の環境に調和し、かつ、 | □ 建築物の意匠、色彩及び材料は、周囲の環境に調和し、 | | |
| | 良好な住宅地にふさわしいものとする。 | かつ、良好な住宅地にふさわしいものとします。 | | |
| 11) | 屋外広告物の設置については、次のとおりとする。 | 屋外広告物の設置は、口します。 ※ | | |
| | 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 | 口しません。 | | |
| | 等は周囲の環境に調和したものとする。 | | | |
| 1) | 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 | 設置する場合、 | | |
| | 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 | 表示面積は (| | |
| | は1.0㎡以内、地盤面からの高さは7メートル以下とする。 | 地盤面からの高さは (m) | | |
| 12) | 高さ10mをこえる工作物は設置しない。 | 口高さ10mをこえる工作物は設置しません。 | | |
| 13) | 敷地の雨水が敷地外に流出しないよう努めるものとする。 | □敷地の雨水が敷地外に流出しないよう努めるものとします。 | | |
| 14) | 植栽する樹木の種類は、地域の風土や環境に適したもの | 口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。 | とするよう努めるものとします。 | | |
| 15 | 物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化す | □物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化 | | |
| | るものとする。 | するものとします。 | | |
| (16) | 樹木等による緑化は、建築物の建設完了後すみやかに行 | 口樹木等による緑化は、建築物の建設完了後すみやかに | | |
| u) | うよう努めるものとします。 | 行うよう努めるものとします。 | | |
| 17) | 緑化した樹木等の健全な育成を図るため、せん定、病虫 | □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 | 害の防除、施肥等を必要に応じて実施します。なお、樹木 | | |
| | い。なお、樹木が枯損した場合は、補植するものとする。 | が枯損した場合は、補植するものとします。 | | |
| 18) | その他 | 建築面積(m²) 延床面積(m²) | | |
| | | 建ぺい率(%) 容積率(%) | | |

(注)高久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のかどうかを、 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。)