

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。

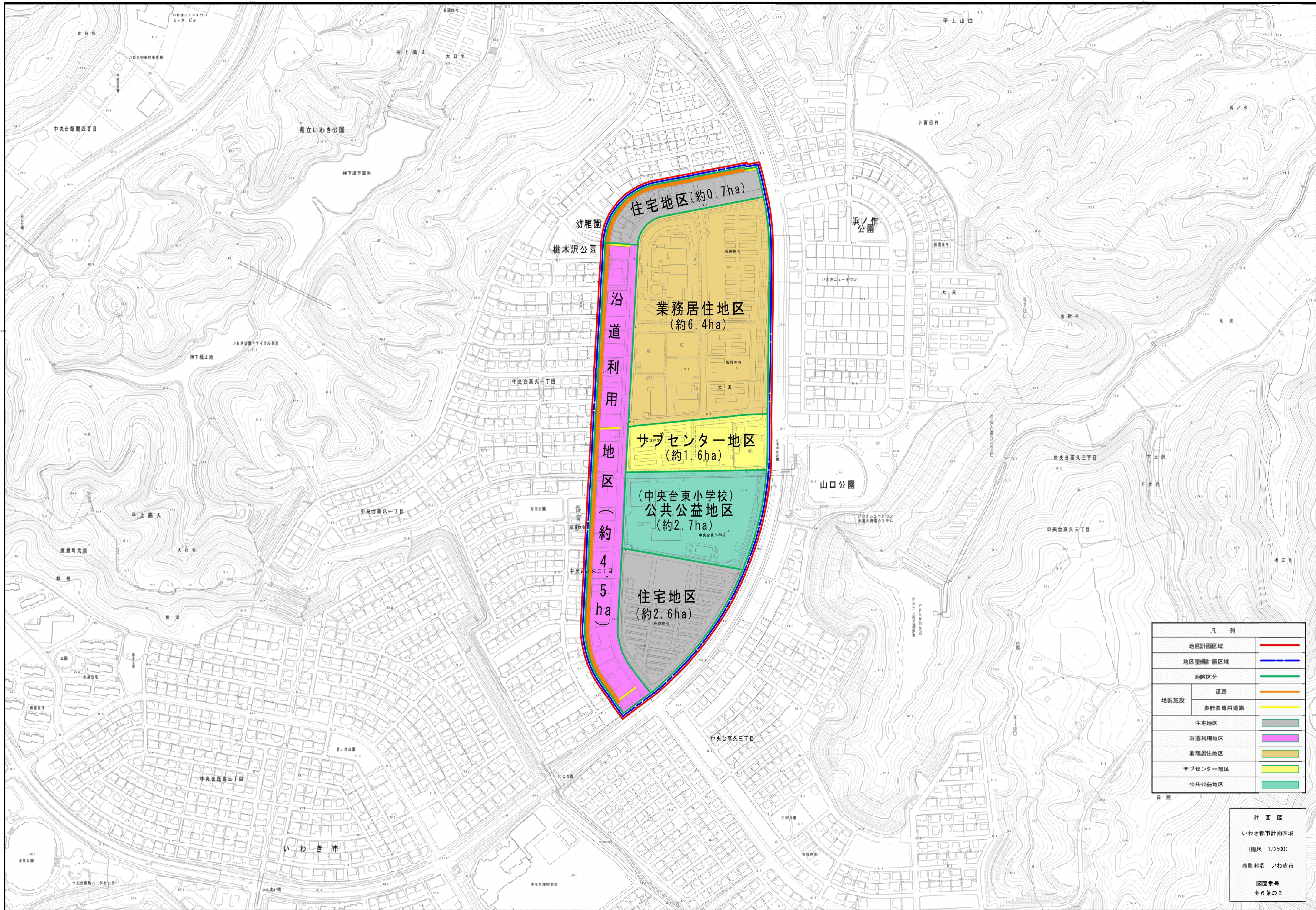
名称	いわきニュータウン3住区業務居住地区計画				
位置	いわき市中央台高久一丁目、高久二丁目及び高久四丁目の各一部の区域				
面積	約18.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR常磐線いわき駅より南方約6kmの丘陵地にあり、平と小名浜を結ぶ中心都市軸の中間に位置し、情報・教育・居住機能を持ついわきニュータウンとして本市のシンボルゾーンにふさわしい整備を行ってきたところである。計画人口は、25,000人で、530haを3つの住区に分け、昭和57年から分譲を開始し平成29年度末までに1、2、3住区あわせて約5,000世帯、13,400人が居住するニュータウンである。</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、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、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。</p> <p>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。</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、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。</p> <p>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。</p>			
	建築物の整備の方針	<p>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。</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 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2.7ha 住宅地区 面積約3.3ha	
	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"> <li>事務所。</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。</li> <li>長屋（4戸以上に限る）、共同住宅、寄宿舎、下宿。</li> <li>ホテル、旅館。</li> <li>病院、診療所。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>上記1、2に掲げる用途を兼ねる50㎡以内の工場。</li> <li>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。</li> <li>公衆浴場。</li> <li>動物病院（附属する飼育施設等を含む）、ペット美容室。</li> <li>集会場。</li> </ol>	<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"> <li>事務所。</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。</li> <li>診療所。</li> <li>住宅で上記に掲げる用途を兼ねるもの。</li> <li>長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<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"> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。</li> <li>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。</li> <li>病院、診療所。</li> <li>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。</li> </ol>	<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"> <li>住宅。</li> <li>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。</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	業務居住地区 1,000㎡ サブセンター地区 5,000㎡ (公共公益施設用地は除く。)	500㎡	—————	200㎡
備考					

「区域、地区施設の配置及び建築物等の用途の制限に係る地区区分は計画図表示のとおり」

## 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。



住宅地区 (約0.7ha)

業務居住地区 (約6.4ha)

サブセンター地区 (約1.6ha)

(中央台東小学校)  
公共公益地区 (約2.7ha)

住宅地区 (約2.6ha)

沿道利用地区 (約4.5ha)

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	———
住宅地区	■	
沿道利用地区	■	
業務居住地区	■	
サブセンター地区	■	
公共公益地区	■	

計画図  
いわき都市計画区域  
(縮尺 1/2500)  
市町村名 いわき市  
図面番号  
全6葉の2