



中之島見附IC

北陸自動車道

国道8号線

住んでいるだけで健やかに幸せになれる街

JR見附駅

上越新幹線

ウェルネスタウンみつけ

Wellness Town Mitsuke

# 「ウェルネスタウンみつけ」のコンセプト

## 日経BP社の「プロジェクト エコー・シティ」との出会い

- ・産学官の様々な分野の日本のトップランナーたちが結集
- ・次世代を見据えた住環境を模索（無電柱化、省エネ、交流、持続する街・・・）



## 「ウェルネスタウンみつけ」の 開発コンセプトを構築

- ・プロジェクトの具体事例第1号
- ・最初で最後の**夢の住宅地**を見附で実現！

## プロジェクト エコー・シティ 2012年総集編 そして次の街づくりに向けて

インタビュー

内藤廣氏

良い街をつくるにはもともと地方に委ねよ

花岡洋文氏

官民双方に利益があるストック活用を

合場直人氏

地域視点の環境配慮で世界競争に勝つ



街づくりディスカッションレビュー  
業種・業態を越えた  
「つながり」の  
可能性と課題を深る  
熊野浩氏、合場直人氏、浅田博重氏、  
藤田利久氏、石川理夫氏、奥地誠氏、  
久保博明氏、後藤紀代志氏、中島正  
弘氏、中村英次氏、中村博治氏、中  
山新一氏、西岡博幸氏、牧野英治氏、  
佐藤大輔氏、森田孝博氏、山口信彦氏、  
山田幸夫氏、山本隆氏、滝沢文彦氏

# 見附市が取り組んできた「健幸まちづくり」を具現化したモデル地区 「ウエルネスタウンみつけ」

## コンセプト

### 住んでいるだけで 健幸になるまち

スマートウエルネスシティ  
(Smart Wellness City)

- ・全体の約70%の人たちが健康に無関心
- ・健康に興味がない人でも、いつのまにか健幸になってしまうように、まち自体を作り変えようとするアクションがスマートウエルネスシティ

### 住んでいるだけで 健康になる住宅

スマートウエルネスハウス  
(Smart Wellness House)

- ・近年、住まいと健康の密接な関係性が明らかに
- ・健康に暮らすためには、住宅の室温環境が重要であり、断熱性や気密性が高く、省エネにも配慮したスマートウエルネスハウスが求められている

SWC × SWHの融合

## ウエルネスタウンみつけ

- ・便利さだけではない「健幸」という新たな価値観を提案
- ・いつまでも価値が色あせない、住み継がれる住宅地

## メソッド

### 「健康で、幸せ」になれる 3つのメソッド

#### 住まいで 「健幸」

- ・住まいの快適さは健幸に直結します
- ・暖かい家に住むことで病気になるリスクを減らせます

#### 歩いて 「健幸」

- ・思わず出歩きたくなる景観や歩行空間を整備
- ・外出する頻度が増え、自然と体を動かすことでいつのまにか健幸に

#### 交流で 「健幸」

- ・公園や遊歩道など、みんなで共有し交流する場所が、心地良いコミュニティを育む
- ・人と交わり、社会と繋がることで心も健幸に

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 1. 全国初！低コスト無電柱化

- ・全国初の低コスト手法を採用した無電柱化。多くのメディアの注目を集める
- ・県内唯一の無電柱化住宅地。ここでしか味わえない良好な景観と広々とした街並み
- ・災害に強い街。電柱の倒壊リスクはゼロ。電線被害による火災等の2次災害もゼロ



電線・電柱のない街並み  
(イメージ)



地震により倒壊した電柱



台風により倒壊した電柱

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 2. 公共用地 5.1%

- ・健幸に暮らせる環境を追求した結果、開発面積の5.1%を緑地や広場といった公共用地として整備
- ・まるで公園の中に暮らしているような、実際の面積以上に広がりを感じられる住宅地

## 3. 全区画の98%が角地

- ・太陽光や風が採り入れやすい、角地にこだわった区画配置
- ・無電柱化と併せて、玄関の位置や建物の向きなど、より自由度の高い設計が可能



無電柱化と角地により、  
ゆとりある空間を実現（イメージ）

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 4. 2つの水辺みち（最大幅10mの緑地帯）

- ・住宅の裏側に最大幅10mにもなる緑地帯を2本整備
- ・緑地帯には散策路と循環式のせせらぎ（小川）を整備
- ・小川は子どもの格好の遊び場。散策路は住民が交流を図る憩いの場所に



自然と人が集まり、コミュニティが育まれる共有スペース（イメージ）

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 5. 3つの広場

・年代や性別に応じた3カ所の趣の異なる広場（公園）を整備

①子どもが活発に遊べる芝生広場（子ども向け）

②花や緑が楽しめるガーデニング広場（幼児と子育て中のママ向け）

③大きなサークルベンチが整備され、ゆったりと過ごせる川岸広場（高齢者向け）



①子どもが活発に遊べる芝生広場（イメージ）



③ゆったり過ごせる川岸広場（イメージ）

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 6. 川沿いの遊歩道（緑道）

- ・川沿いの遊歩道はイングリッシュガーデンまで片道1.2km
- ・遊歩道には桜や季節の花が植えられ、絶好のウォーキングコースに



イングリッシュガーデンは見附市の花と緑のまちづくりの象徴。ガーデニング専門誌ビズ（BISES）に11ページに渡り特集されました



川沿いの遊歩道（イメージ）



イングリッシュガーデン 6月の様子



イングリッシュガーデン 育苗施設  
配布された花苗が市内各所を花で彩ります



# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 7. 特徴ある道路設計

- ・住宅地内の細街路は、車では無く歩行者を優先した歩車共存道路として整備
- ・車道はおむすび型の外周道路と街路樹が美しいメイン道路で構成



- ・東西に横断するメイン道路内に、物理的に車道の幅を狭めてスピードを抑制する狭さを設置
- ・南北を縦断する細街路に、歩行者が歩く通行帯をペイントし安全で歩きやすい道路を実現

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 8. デザインや照度に配慮した照明設計

- ・照明設計の第一人者 角舘正英氏が照明環境をデザイン
- ・明るすぎない統一的なデザインの照明で夜の街を演出
- ・暗がりを極力なくし、夜間でも安全に歩ける、安全安心な環境を整備



メイン道路沿いの照明（イメージ）



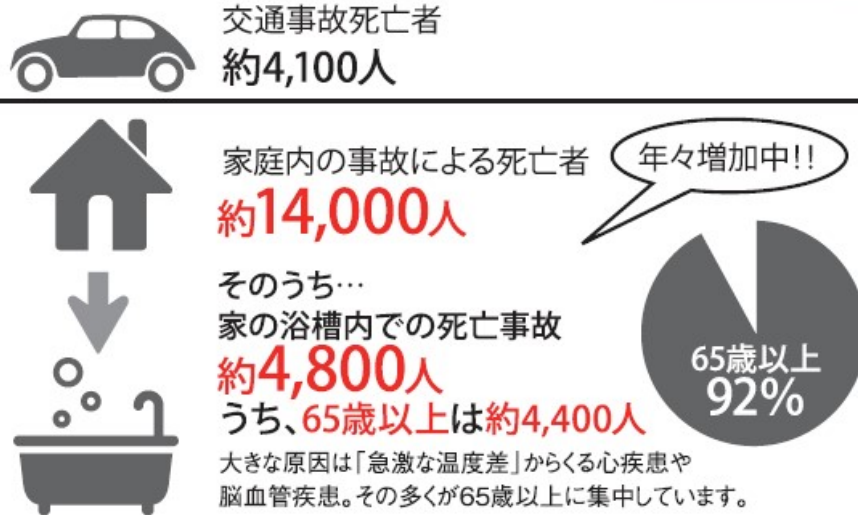
暗がりが無くすることで、安全に歩けるだけでなく、防犯性も高める

# 「ウェルネスタウンみつけ」の9つの特徴

## 9. 高性能な住宅を誘導

- ・建築ガイドラインにより、長く快適に居住できる高性能な住宅建設を誘導
- ・高性能な住宅は、省エネだけでなく、健康面で多くのメリットがある
- ・イニシャルコストは高くとも、ランニングコストや健康面での便益を含めれば、高性能な住宅の方が「お得」になる

交通事故で亡くなる人より  
家の浴槽で亡くなる人の方が多い



参考資料:平成27年厚生労働省 人口動態統計より

断熱性能の高い住宅に住むだけで  
健康になれる

	転居前	転居後
アレルギー性鼻炎	28.9%	21.0% (▲7.9%)
高血圧症	8.6%	3.6% (▲5.0%)
アトピー性皮膚炎	7.0%	2.1% (▲4.9%)
気管支ぜん息	6.7%	4.5% (▲2.2%)

(出典:岩前篤:断熱性能と健康, 日本建築学会 第40回 熱シンポジウム  
講演集, 2010.10)

# 地区計画・住宅設計ガイドライン

「こんな街に住みたい」という願いを実現するため、みんなで守るルールを設定

## ＜地区計画＞

### ① 建築可能な建築物の制限

・一戸建てor店舗併用住宅のみ(A地区)

### ② 土地面積の最低限度

・敷地分割禁止

### ③ 外壁後退 (セットバック)

・隣地や道路から1m以上  
・プロムナードから2m以上

### ④ 建物の高さ制限

・10m以下(低層住居地域並み)

### ⑤ 車の出入り口の制限

・原則、メイン及び外周道路に車の乗入口を設けさせない

### ⑥ 空中配線の制限

・電線等の引き込みは地中配管



## ＜開発概要＞

- ・開発面積 45,000㎡
- ・住宅用地 21,424㎡
- ・公園緑地用地 7,541㎡
- ・戸建住宅 74区画
- ・集合住宅 1区画
- ・第一種中高層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率 60%/200%
- ・消雪パイプ 道路全線

## ＜ガイドライン＞

### ① 高性能な住宅を誘導

- ・断熱等性能等級 4
- ・一時エネルギー消費等級 4

### ② 外壁や屋根の色

- ・マンセル表にて範囲指定

### ③ 敷地内の緑化

- ・緑地率40%以上

### ④ 門灯の設置

- ・門灯を設置 (フットライトでもOK)

- 車両乗り入れ口を設けられない場所
- セットバック2mの場所

# 「ウェルネスタウンみつけ」のロケーション

- ・本地区は、JR見附駅の西側約700mに位置します。
- ・国道8号、高速道 中之島見附インターにも近接しており交通アクセスが良好です。
- ・新潟県を中心に位置し、長岡や三条への通勤通学に便利な見附市の中にあっても、さらに交通利便性が高い地域です。
- ・国道8号沿いの大型商業施設にも近く、医療施設が集約するメディカルパークへは徒歩圏内。今後、市営の循環バスのバス停も付近に整備する計画であり、車の運転ができない方でも、電車やバスなどの公共交通の利用が便利のため、安全・安心にいつまでも暮らしたくなる街です。



# 「ウェルネスタウンみつけ」の価格

同程度のスペックで民間企業が開発した場合、想定される価格は坪40万  
行政開発だからこそ実現できる、**半額程度の特別価格**で販売

健幸に暮らすために必要な住環境を追求し、妥協なく整備を尽くしたオンリーワンの住宅地

## 「ウェルネスタウンみつけ」

- ①見附市だからこそ実現できた、**全国に誇れる住宅地**（未来を見据えた9つの特徴）
- ②**地域全体で子育て**を応援（赤ちゃんの駅、子育てマイスター、病後児保育室、子育て応援カードなど）
- ③市民総がかりの**豊かな教育環境**（わくわく体験塾、オリジナル教材「みつけ塾」、国や県の平均を上回る高い学力・体力など）
- ③**豊かな職場環境**（中部産業団地を始め、長岡や三条も通勤圏）
- ④**生活や遊びが便利**（日常の買い物は市内で充足。パティオにいがた、イングリッシュガーデン、ほっとぴあ、大平森林公園など市内レジャー施設も豊富。駅・バス・国道・高速ICと、あらゆる交通アクセスが至近。新潟県の中心部にある見附市だから、どこに行くのも便利）
- ⑤**日本一、体も心も健康**なまちづくり（全国から注目される健幸施策、悠々ライフなど）
- ⑥**年を重ねても安心して暮らせる環境**（市立病院、メディカルパーク、コミュニティバス【100円バス】、雪下ろし応援隊【市内積雪量は平均して0～30cm程度】、地域の絆を強くする地域コミュニティ組織など）

全国から注目される見附市自らが開発 + 他に類するものが無い夢の住宅地

~~坪40万~~ ⇒ **坪17.9万円～**