

宮崎・土橋・神木地区 地区まちづくり構想

名称

宮崎・土橋・神木地区
地区まちづくり構想

地区まちづくり
目標

住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目標に掲げて地区まちづくりを進めます。

○宮崎・土橋・神木地区 地区まちづくり構想は、宮崎・土橋・神木地区建築協定（第5条建築物に関する基準）と同じルールです。

○宮崎・土橋・神木地区地区まちづくり構想は、次の2種類の基準があります。

地区まちづくり基準

地区まちづくり基準は、事業者との事前協議を義務付けず、地区住民の方々の自主的な取り組みに任せる基準です。

特定地区まちづくり基準

特定地区まちづくり基準は、事業者との事前協議を義務付け、協議終了後に市に届出を要する基準です。

事前協議先：宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会
連絡先：委員長 新城紀雄（住所）宮前区宮崎6-6-84
（電話）044-854-3008
事前協議時期：建築確認申請の30日前までに市に届出を行う必要があります。その前までに当委員会との事前協議を成立させて下さい。※協議・届出等の流れを参照
提出書類：協議対象行為協議書、付近見取図、配置図、平面図、立面図、敷地求積図、特定地区まちづくり基準チェックシート

①建築物の用途（地区まちづくり基準・特定地区まちづくり基準）

○特定地区まちづくり基準：下線部

○地区まちづくり基準：下線部以外

・建築物の用途は、次に定めるもののいずれかとする。

ア、住宅（ただし、長屋及び共同住宅を除く1戸建て住宅）

イ、長屋又は共同住宅（ただし、宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会が定める基準に適合する2世帯住宅に限る）

宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会が定める建築物の用途に関する基準

(1) 「1戸建ての住宅」とは、1の住戸を有する建築物をいう。「住戸」とは、専用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものとする。

(2) 「2世帯住宅」は、2つの世帯が他と独立して、家庭生活を営むための建築物で、各々専用又は共用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものとする。ただし、外階段を設ける場合は、1つ限りとし、その設置位置、構造及び材質は次のとおりとする。

(7) 外階段の設置箇所は、隣接する住宅の平穏な生活を害さないように配慮し、敷地境界線から十分な距離（外階段の外側部分と敷地境界線の距離は1メートル以上とする）をとること。

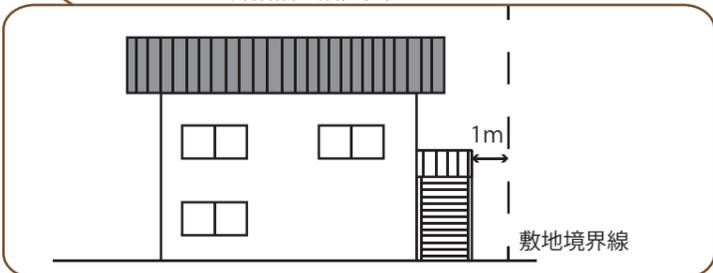
(4) 外階段及びこれに続く踊り場が隣接する住宅、特に居室部分を見通しできないように構造上配慮し、かつ、必要に応じて目隠し等の設備を設けること。

(5) 外階段の昇降に伴い発生する騒音の防止に配慮し、適切な材質を使用すること。

運営委員会が定める1戸建て住宅・2世帯住宅に関する解説

一戸建ての住宅について	
1の住戸を有する建築物をいう。「住戸」とは、専用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものをいいます。	
二世帯住宅について	
2つの世帯が他と独立して、家庭生活を営むための建築物で、各々専用又は共用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものをいいます。	
①居室等共有型（一戸建て住宅） 玄関は共有するが、台所、トイレなど一部を共有する場合があります。	
②内部共有型（一戸建て住宅） 玄関、居室、台所、トイレなどは各々専用で、内部で行き来が可能な場合があります。	
③長屋型 玄関、居室、台所、トイレなどは各々専用で、内部で行き来が不可能な場合があります。	
④共同住宅型 玄関、居室、台所、トイレなどは各々専用で、内部で行き来が不可能な場合があります。	

外階段の設置位置



②建築物の高さ（特定地区まちづくり基準）

建築物の高さは、最高9mを限度とし、軒の高さは6.5mを超えないものとする。

③建築物の階数（特定地区まちづくり基準）

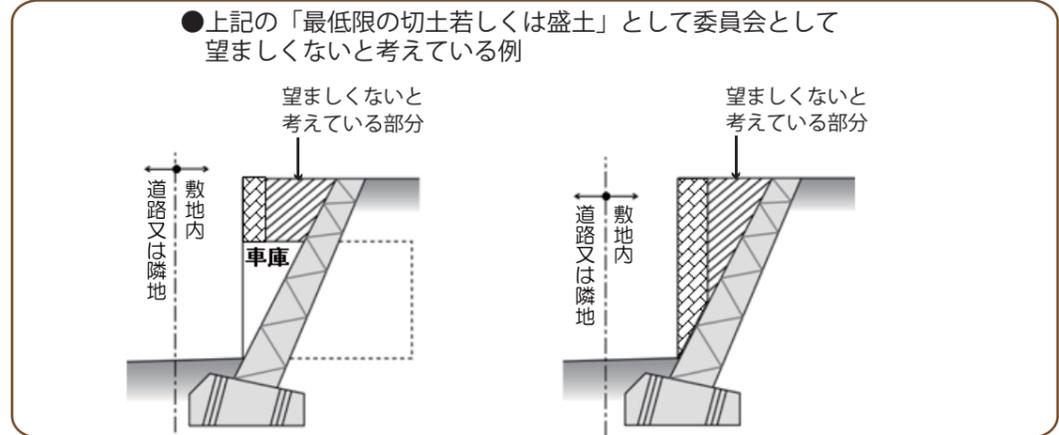
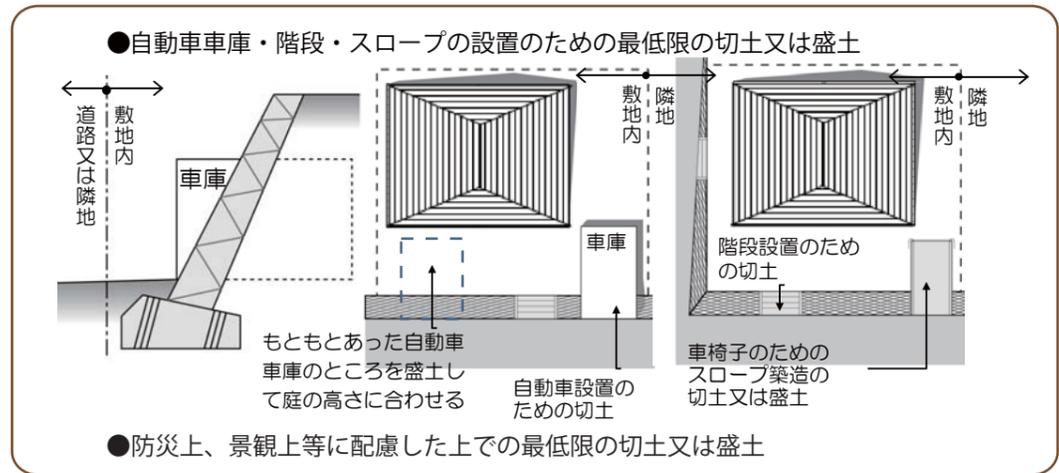
地階を除く階数は2以下とする。

④建築物の敷地（特定地区まちづくり基準）

敷地の分割はできないものとする。ただし、分割後のそれぞれの敷地面積が、165㎡を超える場合は、この限りではない。

⑤建築物の敷地の地盤面の高さ（地区まちづくり基準）

敷地の地盤面の高さの変更はできないものとする。ただし、自動車車庫の設置若しくは撤去、又は階段や車いすのためのスロープ築造のため、並びに防災上、景観上等に配慮した上での最低限の切土若しくは盛土による変更は、この限りではない。



⑥建築物の敷地の境界壁について（地区まちづくり基準）

敷地の境界壁（高低差に伴う既設の擁壁は除く。）は、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮し、ブロック塀その他これに類するものは極力避け、植樹、ネットフェンス、垣根その他これに類する開放性、通風性のあるものとし、住環境をそこなわないよう努めるものとする。

