

希望ヶ丘西地区 地区計画

【最終都市計画決定：令和元年 11 月 28 日】

名 称		希望ヶ丘西地区 地区計画
位 置		宮崎市まなび野一丁目、まなび野二丁目及びまなび野三丁目の一部
面 積		約 35.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、宮崎市の南部に位置し、めぐまれた自然環境を活かしながら良好な住環境を有する新しい住宅地区を目指して、土地区画整理事業により整備が進められており、同事業施行区域内には県立看護大学が開設されている。</p> <p>このため、建築物の用途の混在及び敷地の細分化など、住環境の悪化要因を防止するとともに、敷地の緑化を推進し、良好な住環境と魅力ある街並み景観の形成を図り、その維持・保全を行うことを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を次の5地区に細分化し、それぞれの特性に応じた土地利用を誘導する。</p> <p>(A地区) 敷地法面を活かした、緑あふれる一戸建て専用住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>(B地区) 敷地法面を活かした、緑あふれる集合住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>(C地区) 一戸建て住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>(D地区) 住宅や店舗、事業所等を主体とした幹線道路沿線として活気ある土地利用を図る。</p> <p>(E地区) 当地区における商業・業務の中心地区としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区中央にコミュニティ道路を配置し、歩車共存の人々のふれあいの場とするとともに、地区内の公園を結ぶことにより、子どもや高齢者に安全でやさしい道路づくりを行う。</p> <p>さらにその他の区画道路についても適正に配置し、通過交通を排除することにより、安全で円滑な交通体系の形成に努める。</p> <p>また、地区外周部には緑地を設け、環境に配慮した景観の形成を図るとともに、その維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住環境と魅力ある街並みの景観の形成及びその維持・保全を図り、特色あるまちづくりを行うため、全地区において次に掲げる建築物等に関する制限を定める。</p> <p>(1) 土地利用の方針に基づいた建築物の立地誘導を図るため、地区の特性に応じ「建築物の用途の制限」を行う。</p> <p>(2) 地区にふさわしい街並み景観を形成するため、地区の特性に応じ「建築物等の形態又は意匠の制限」を行う。また、各地区の特性に応じて、更に次に掲げる建築物等に関する制限を定める。</p> <p>(3) 敷地の細分化を防止するため、A地区、B地区、C地区及びD地区において「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>(4) 広い敷地を活かしたゆとりある空間と良好な日照及び通風を確保し、住み心地の良い住環境を形成するため、A地区及びB地区において「壁面の位置の制限」を行う。</p> <p>(5) 街並みの景観の統一と良好な日照を確保するため、A地区及びC地区において「建築物の高さの最高制限」を定める。</p> <p>(6) 緑あふれるまちづくりを進めるため、A地区、B地区及びC地区において「垣又はさくの構造の制限」を行う。</p>
地区整備計画	地区整備計画の区域の面積	約 35.9ha

		地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		地区の面積	3.9ha	0.7ha	25.1ha	4.9ha	1.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅(長屋を除く。以下同じ。)</p> <p>(2)延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設の用途を兼ねるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの</p> <p>(3)物置その他これに類するもの(以下「物置等」という。)で前2号に附属するもの</p> <p>(4)公衆電話所及び路線バスの停留所の上家(以下「公衆電話所等」という。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1)共同住宅又は長屋</p> <p>(2)物置等で前号に附属するもの</p> <p>(3)ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供するガバナーステーション(以下「ガバナーステーション」という。)</p> <p>(4)公衆電話所等</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第二号に規定する兼用住宅</p> <p>(3)集会所</p> <p>(4)巡査派出所</p> <p>(5)物置等で前各号に附属するもの</p> <p>(6)公衆電話所等</p> <p>(7)近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所(以下「公衆便所等」という。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)ゴルフ練習場及びバレーボール練習場</p> <p>(2)畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法別表第2(と)項第三号及び第四号に規定する工場及び危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p> <p>(2)自動車修理工場</p> <p>(3)日刊新聞の印刷所</p> <p>(4)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5)畜舎</p>
地区整備計画		建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡</p> <p>ただし、公衆電話所等の敷地として使用する場合を除く。</p>	<p>300㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合を除く。</p> <p>(1)ガバナーステーションの敷地として使用する場合</p> <p>(2)公衆電話所等の敷地として使用する場合</p>	<p>215㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合を除く。</p> <p>(1)巡査派出所、公衆電話所等若しくは公衆便所等の敷地として使用する場合</p> <p>(2)土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定又は同法103条の規定による換地処分(以下「換地処分等」という。)により敷地面積が215㎡未満となる場合</p>	<p>215㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合を除く。</p> <p>(1)巡査派出所、公衆電話所等若しくは公衆便所等の敷地として使用する場合</p> <p>(2)換地処分等により敷地面積が215㎡未満となる場合</p>	

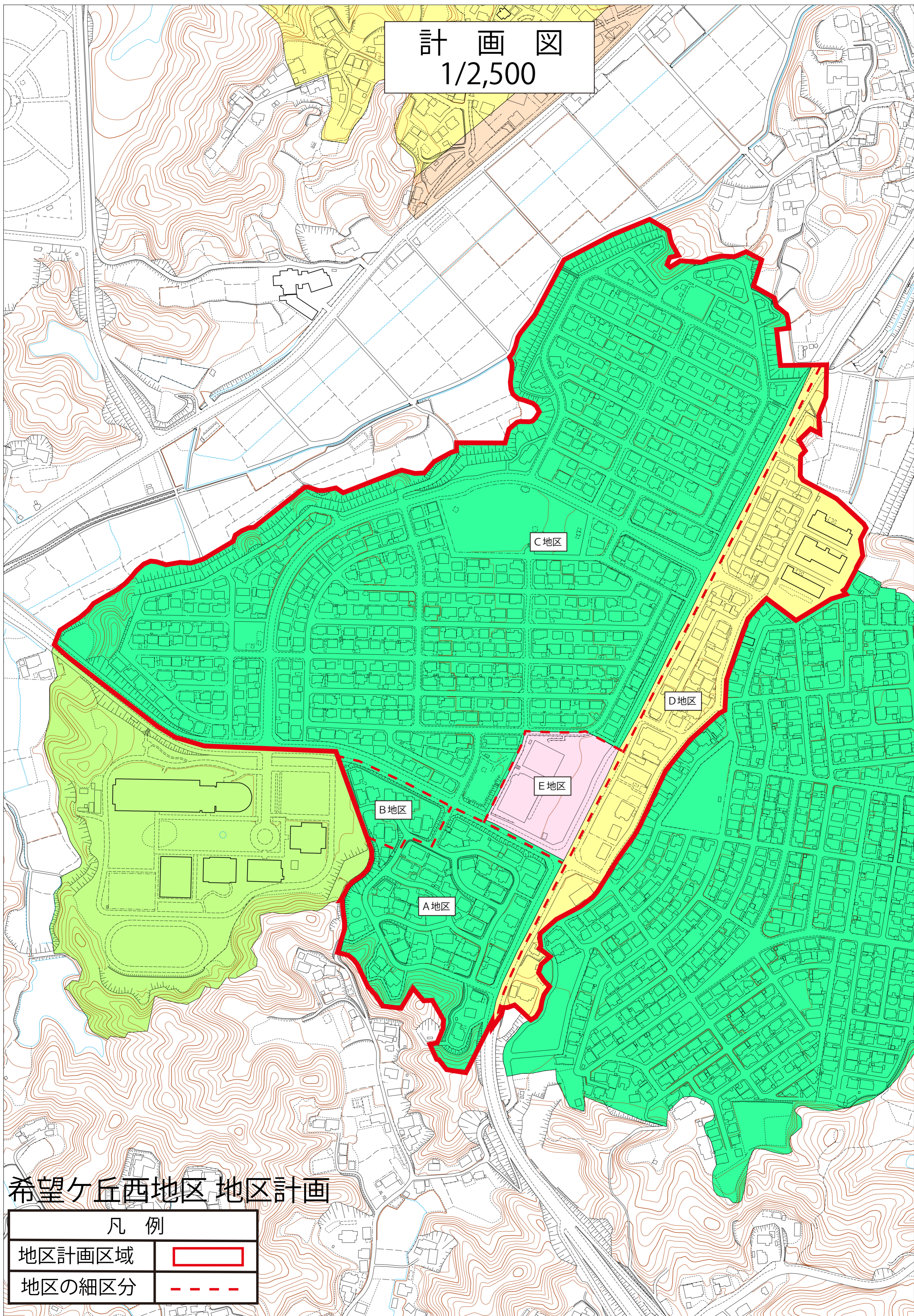
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線までの距離(以下「隣地境界線からの壁面の後退距離」という。)は、1.5m以上としなければならない。</p> <p>ただし、隣地境界線からの壁面の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものにあつては、この限りではない。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)物置等</p> <p>2 建築物の外壁等の面から道路(建築基準法第42条に規定する道路をいう。以下同じ。)境界線までの距離(以下「道路境界線からの壁面の後退距離」という。)は、1m以上としなければならない。</p>	<p>1 隣地境界線からの壁面の後退距離は、1.5m以上としなければならない。</p> <p>ただし、隣地境界線からの壁面の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものにあつては、この限りではない。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)物置等</p> <p>2 道路境界線からの壁面の後退距離は、1m以上としなければならない。</p>			
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの限度は、地盤面から9mとする。</p> <p>ただし、地階を除く階数は2以下としなければならない。</p>		<p>建築物の高さの限度は、地盤面から9mとする。</p> <p>ただし、地階を除く階数は2以下としなければならない。</p>		

		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の主要な屋根は、陸屋根以外の形状とし、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、規模及び形状（以下「建築物及び屋外広告物の色彩等」という。）は、周囲の景観に調和したものでなければならぬ。</p> <p>ただし、建築物に附属する物置等にあつてはこの限りではない。</p>	<p>建築物の主要な屋根は、陸屋根以外の形状とし、建築物及び屋外広告物の色彩等は、周囲の景観に調和したものでなければならぬ。</p> <p>ただし、建築物に附属する物置等にあつてはこの限りではない。</p>	<p>建築物の主要な屋根は、陸屋根以外の形状とし、建築物及び屋外広告物の色彩等は、周囲の景観に調和したものでなければならぬ。</p> <p>ただし、建築物に附属する物置等にあつてはこの限りではない。</p>	<p>建築物及び屋外広告物の色彩等は、周囲の景観に調和したものでなければならぬ。</p> <p>ただし、建築物に附属する物置等にあつてはこの限りではない。</p>	<p>建築物及び屋外広告物の色彩等は、周囲の景観に調和したものでなければならぬ。</p> <p>ただし、建築物に附属する物置等にあつてはこの限りではない。</p>
	建築物等に関する事項	<p>道路（歩行者専用道路を含む。以下同じ。）に面する垣又はさくの構造は生け垣とし、ブロック造、コンクリート造及び石造等（以下「ブロック造等」という。）の工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(1) 敷地地盤面より上部に生け垣と併用して設置する高さ1.2m以下の透視可能なネットフェンス等</p> <p>(2) 門柱等として設置するもの</p> <p>(3) 土留及びネットフェンス等の基礎として設置される高さ30cm以下の工作物</p> <p>(4) 希望ヶ丘西土地区画整理事業により設置された工作物</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生け垣とし、ブロック造等の工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(1) 敷地地盤面より上部に生け垣と併用して設置する高さ1.2m以下の透視可能なネットフェンス等</p> <p>(2) 門柱等として設置するもの</p> <p>(3) 土留及びネットフェンス等の基礎として設置される高さ30cm以下の工作物</p> <p>(4) 希望ヶ丘西土地区画整理事業により設置された工作物</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生け垣とし、ブロック造等の工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(1) 敷地地盤面より上部に生け垣と併用して設置する高さ1.2m以下の透視可能なネットフェンス等</p> <p>(2) 門柱等として設置するもの</p> <p>(3) 土留及びネットフェンス等の基礎として設置される高さ30cm以下の工作物</p> <p>(4) 希望ヶ丘西土地区画整理事業により設置された工作物</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

計 画 図

1/2,500



希望ヶ丘西地区 地区計画

凡 例

地区計画区域



地区の細区分

