

宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱
宮崎市中高層建築物等に関する指導要領

宮 崎 市

宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項、建築計画等の周知の手続き、その他必要な事項を定めることにより建築紛争を予防し、もって近隣住民との良好な関係を構築するとともに、安全で快適な居住環境の保全、形成及び良好な景観形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は次に掲げるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）で用いる用語の例による。

(1) 中高層建築物等

中高層建築物、ワンルーム形式共同住宅及び指定建築物をいう。

(2) 中高層建築物

- イ 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内の建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの。
- ロ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は都市計画区域内で用途地域の指定のない区域内的の建築物で、高さが10メートルを超えるもの。
- ハ 共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途に供する建築物で地階を除く階数が5以上で、かつ、入居戸数が15戸以上のもの。

なお、上記イ・ロ・ハに該当する建築物がワンルーム形式共同住宅や指定建築物に該当する場合であっても、当該建築物は中高層建築物とする。

(3) ワンルーム形式共同住宅

地階を除く階数が3以上で、かつ、1住戸又は1住室当たりの床面積が概ね30平方メートル未満で入居戸数が10戸以上のもの。

(4) 指定建築物

別表の用途に掲げる建築物で、その用途に供する部分の延べ面積が500平方メートルを超えるもの。

(5) 近隣住民

- イ 中高層建築物等の敷地の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者。
- ロ 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、中高層建築物等により平均地盤面に日影が生ずる範囲内で、当該中高層建築物の外壁等からの水平距離がその高さの概ね1.5倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者。
- ハ 中高層建築物等の敷地がある自治会。

(6) 建築主等

建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる各号については、この要綱の規定は適用しない。

- (1) 中高層建築物及びワンルーム形式共同住宅の増築・改築・移転の場合で、既に第4条の届出が済んでおり、前回届出時と比較して前条第1項第5号口に規定する日影が変化しないもの、又は日影時間が短くなったもの。

(中高層建築物等の建築計画の届出)

第4条 中高層建築物等の建築主等は、建築確認申請書を提出しようとする日前30日までに、建築予定敷地内の見やすい場所への建築計画の概要を示す標識の設置及び建築計画の市長への届出をしなければならない。

- 2 前項の届出をした場合において市長が特に認めるときは、前項の届出のあった日から30日以内であっても建築確認申請書の提出ができるものとする。

(事前の説明)

第5条 中高層建築物等の建築主等は、近隣住民に対し、建築確認申請前に建築確認の内容、日影、電波受信障害、工事の施工方法等について、事前の説明をするとともに、経過報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 建築主等は、当該建築物に係る近隣住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 3 建築主等は、近隣住民の長期不在その他の当該建築主の責めに帰すことができない理由により、事前説明をすることができないときは、宮崎市中高層建築物等に関する指導要領（以下、「要領」という。）で定めるところにより近隣住民に対する周知をしなければならない。

(電波受信障害の防止)

第6条 中高層建築物等の建築主等は、中高層建築物等の建築により電波受信障害が発生することが予想される場合はあらかじめ調査を行い、障害が生じたときは、必要な措置を講じなければならない。

(工事安全対策等)

第7条 中高層建築物等の建築主等は、建築工事を行うに当たり、工事中の騒音及び振動の防止並びに歩行者、車両、近隣家屋等の安全対策に努め、近隣住民の生活環境を害さないよう必要な措置を講じ、建築確認申請前に工事安全対策計画書を市長に提出しなければならない。

(紛争の自主解決)

第8条 建築主等は、建築物に関して近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は誠意をもって紛争の解決に当たらなければならない。

- 2 建築主等は、建築確認申請前に前項の規定に基づく誓約書を市長に提出しなければならない。

(駐車場の確保)

第9条 建築物（共同住宅、下宿、寄宿舍又はワンルーム形式共同住宅の用途に供する建築物であつて、地階を除く階数が3以上、かつ、入居戸数が15戸以上のものに限る。）を建築しようとする場合は、別に定める基準により駐車場を確保しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に認める場合は、駐車場の確保については同項の基準によらないことができる。

(ごみ処理)

第10条 建築主等は、ごみ処理については、事前に関係部署と協議し、適切な場所に施設を設置しなければならない。

(自治会加入)

第11条 第2条における共同住宅及びワンルーム形式共同住宅の建築主等は、当該共同住宅入居者の地元自治会への加入促進に努めなければならない。

(ワンルーム形式共同住宅の管理指針)

第12条 ワンルーム形式共同住宅を建築しようとする建築主は、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

(1) 戸数が20戸以上の場合は、管理人の設置等適切な管理を行うための措置を講じること。

(2) 建築物の入口に管理責任者の名称、連絡先を明示した表示板を掲示すること。

(3) 管理規約等に次の事項を明記し、入居者にその周知徹底を図ること。

イ 自転車及びバイク等は、指定する場所以外に置かないこと。

ロ 自動車の利用者は、路上駐車をしないこと。

ハ テレビ、ラジオ、カラオケ等及び楽器等の演奏により近隣住民に迷惑を及ぼさないこと。

ニ ごみは市指定の分別方法により指定日に指定場所に搬出すること。

ホ その他、近隣住民に迷惑を及ぼさないために必要な事項

(良好な景観形成)

第13条 特に景観上重要な区域として市長が指定する区域内に中高層建築物等を建築する建築主等は、景観については、事前に関係部署と協議し、適切な建築物にしなければならない。

(電子情報処理組織による届出等)

第14条 第4条第1項の規定による届出並びに第5条第1項、第7条及び第8条第2項の規定による提出は、電子情報処理組織（市の機関等の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）とその手続等の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用して行うことができる。

(指導)

第15条 市長は、この要綱を遵守しない建築主に対し、遵守するよう指導することができる。

(委任)

第16条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。
(佐土原町等の編入に伴う経過措置)
- 2 佐土原町、田野町及び高岡町（以下「3町」という。）の編入の日（以下「編入日」という。）前に3町であった区域において、編入日前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定に基づく確認の申請書を提出した者については、この要綱の規定は、適用しない。

附 則

この要綱は、平成17年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年11月1日から施行する。
(清武町の編入に伴う経過措置)
- 2 清武町の編入の日（以下「編入日」という。）前に清武町であった区域において、編入日前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定に基づく確認の申請書を提出した者については、この要綱の規定は、適用しない。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年10月2日から施行する。

別 表

	用 途
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの
(2)	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等、その他これらに類するもの
(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの
(5)	倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）
(6)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ、その他これらに類するもの

宮崎市中高層建築物等に関する指導要領

(趣旨)

第1条 この要領は、宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(標識の設置及び建築計画の届出)

第2条 要綱第4条第1項の規定による標識の設置については、次に定めるところによる。

- (1) 標識（様式第1号）の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第89条第1項の規定による確認の表示を行うまでとする。
- (2) 標識は、敷地外から視認しやすい箇所に設置するものとし、原則として標識の下端の高さが地盤面から80センチメートル以上となるように設置するものとする。
- (3) 風雨等により容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するものとする。
- (4) 建築計画に変更が生じた時は、速やかに標識の記載事項を変更するものとする。

2 要綱第4条第2項の規定による届出は、建築計画届出書（様式第2号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 付近見取図（縮尺2500分の1以上のもの）
- (2) 配置図（縮尺500分の1以上であり、前項の標識の設置箇所及び排水計画が記載されたもの）
- (3) 各階平面図（縮尺200分の1以上のもの）
- (4) 四面立面図（縮尺200分の1以上であり、次に掲げる事項を記載したもの）
 - ア 建築物の最高の高さ
 - イ 建築物の最高の軒の高さ
 - ウ 高さ制限への適合性を証する記述
- (5) 日影図（次に掲げる事項を記載したもの）
 - ア 中高層建築物等の位置及び形状
 - イ 要綱第2条第4号イ及び同号ロに規定する範囲（以下「対象範囲」という。）を示す線
 - ウ 対象範囲内にある土地の位置、形状及び所有者名
 - エ 対象範囲内にある建築物の位置、形状、主要用途及び所有者名又は居住者名
- (6) 現況写真（前項の標識の設置状況が確認できるもの）
- (7) その他市長が必要と認める図書

(事前説明の経過報告)

第3条 要綱第5条第1項の事前説明の経過報告書は、様式第3号によるものとする。

2 要綱第5条第3項に規定による近隣住民に対する周知は、不在者説明書（様式第4号）により行うものとする。

(工事安全対策計画書)

第4条 要綱第7条の工事安全対策計画書は、様式第5号によるものとする。

(誓約書)

第5条 要綱第8条第2項の誓約書は、様式第6号によるものとする。

(駐車場の基準)

第6条 要綱第9条第1項の別に定める基準とは、次のとおりとする。

(1) 確保すべき駐車台数及び駐車スペースは、次の表のとおりとする。

用途地域	駐車台数の割合	自動車1台分の駐車スペース
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、準工業地域、工業地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない区域	戸数2戸ごとに 自動車1台分	概ね15平方メートル
近隣商業地域及び商業地域	戸数3戸ごとに 自動車1台分	

(2) 駐車場は、原則として建築物の敷地内に設置するものとする。ただし、やむを得ない事由がある場合は、敷地から200メートル以内の区域内に確保することをもってこれに代えることができるものとする。

2 要綱第9条第2項の規定を適用する場合には、建築主等は、前項の基準により駐車場を確保できない理由を記載した書面に第2条第1項第1号及び同項第2号に規定する図書を添えて市長に届け出るものとする。

(その他これらに類するもの)

第7条 要綱別表(4)のその他これらに類するものは、次に掲げるものとする。

- (1) マージャン、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所、カラオケBOX、個室付浴場業、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他物品の販売を目的とする店舗等
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるもの

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成3年4月1日から施行する。

(佐土原町等の編入に伴う経過措置)

2 佐土原町、田野町及び高岡町(以下「3町」という。)の編入の日(以下「編入日」

という。)前に3町であった区域において、編入日前に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定に基づく確認の申請書を提出した者については、この要領の規定は、適用しない。

附 則

この要領は、平成17年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年1月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成22年11月1日から施行する。
(清武町の編入に伴う経過措置)
- 2 清武町の編入の日(以下「編入日」という。)前に清武町であった区域において、編入日前に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定に基づく確認の申請書を提出した者については、この要領の規定は、適用しない。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和元年5月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この要領の施行の際現にあるこの要領による改正前の様式により使用されている書類は、この要領による改正後の様式によるものとみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和3年10月27日から施行する。
(経過措置)
- 2 この要領の施行の際現にあるこの要領による改正前の様式(以下「旧様式」という。)により使用されている書類は、この要領による改正後の様式によるものとみなす。
- 3 この要領の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

様式第1号 (第2条関係)

建 築 計 画 の 概 要			
敷地の地名 地 番			
用 途		敷地面積	m ²
構 造	造	建築面積	m ²
高 さ	m	延床面積	m ²
階 数	地上 階・地下 階	棟 数	棟
着工予定時期	年 月 日頃		
建 築 主	住所 氏名又は名称 TEL () -		
設 計 者	住所 氏名又は名称 TEL () -		
工事施工者	住所 氏名又は名称 TEL () -		
問い合わせ先	住所 氏名又は名称 TEL () -		
年 月 日設置			

90
cm
以上

90cm 以上

建築計画届出書

年 月 日

宮崎市長 殿

建築主等 住所
氏名
TEL () -

宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱により届け出ます。

建築場所	宮崎市		
建築主	住所 氏名	TEL ()	-
設計者	住所 氏名	TEL ()	-
工事施工者	住所 氏名	TEL ()	-
用途地域	1低・2低・1中・2中・1住・2住・準住・田住・近商・商業 準工・工業・工専・指定なし		
工事種別	新築・増築・改築	構造	鉄骨・鉄筋・()
主要用途		階数	地上 階・地下 階
敷地面積	m ²	建蔽率	%
建築面積	m ²	容積率	%
延床面積	m ²	最高の高さ	m
戸（室）	戸（室）	最高の軒高	m
各戸（室）の規模及び数	A m ² 戸	D m ² 戸	
	B m ² 戸	E m ² 戸	
	C m ² 戸	F m ² 戸	
駐車場	(自動車) 台【算定基準 2戸・3戸】(自転車等) 台		
工事予定期間	年 月 日 ～ 年 月 日		
※備考（許可・認定等）			※受付印
※受付日 年 月 日 第 号 ※担当者			

注意事項 ※印の欄以外に記入してください。
添付図書 ・付近見取図・配置図・各階平面図・四面立面図・日影図・現況写真・その他必要図書

事前説明の経過報告書

説明事項	説明日・場所	出席者	説明・意見	協議結果
<ul style="list-style-type: none"> ・配置計画 ・周辺道路幅員 ・建物周囲境界との距離 ・日影 ・電波受信障害 ・通風 ・採光 ・建物の概要 	<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>説明した場所</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-radius: 50%; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>	<p>(建築主側)</p>		
	<p>(住民側)氏名・TEL・住所</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ・建物の概要 <li style="padding-left: 20px;">構造 <li style="padding-left: 20px;">階数 <li style="padding-left: 20px;">高さ <li style="padding-left: 20px;">延床面積 <li style="padding-left: 20px;">平面図 <li style="padding-left: 20px;">立面図 ・工事期間 ・基礎の工法 ・資材の搬入方法 	<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>説明した場所</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-radius: 50%; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>	<p>(建築主側)</p>		
	<p>(住民側)氏名・TEL・住所</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ・危害防止対策 <li style="padding-left: 20px;">騒音 <li style="padding-left: 20px;">振動 <li style="padding-left: 20px;">交通 <li style="padding-left: 20px;">駐車場 ・管理体制 <li style="padding-left: 20px;">作業内容 <li style="padding-left: 20px;">休日 <li style="padding-left: 20px;">塵収集 ・その他 	<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>説明した場所</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-radius: 50%; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>	<p>(建築主側)</p>		
	<p>(住民側)氏名・TEL・住所</p>			

不在者説明書

年 月 日

様

建築主等 住 所

氏 名

（法人の場合は、名称及び代表者氏名）

電 話

宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱第5条第3項の規定によりお知らせいたします。
この説明書に係る詳細な説明を求められる方は、次の連絡先に申し出てください。

敷地の地名			
地 番			
用 途		敷地面積	m ²
構 造	造	建築面積	m ²
高 さ	m	延床面積	m ²
階 数	地上 階・地下 階	棟 数	棟
着工予定時期	年 月 日頃		
建 築 主	住所 氏名又は名称 Tel() —		
設 計 者	住所 氏名又は名称 Tel() —		
工事施工者	住所 氏名又は名称 Tel() —		
連 絡 先	氏名又は名称 Tel() —		

注意事項

- 1 この説明書は、近隣住民の長期不在等の理由により事前説明が行えない場合に配布してください。
- 2 付近見取図を添付して下さい。

様式第5号（第4条関係）

工 事 安 全 対 策 計 画 書

工 事 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日
作 業 時 間 等	・午前 時 ～ 午後 時 ・作業を休む日 [] ・作業を行う休日の 作業内容 ()
騒 音・振 動 対 策	
基 礎 工 法	
交 通 対 策	
そ の 他	

