

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
の解説

宮 崎 市
令和5年9月

宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱

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。

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。

- 建築確認は建築計画が建築基準法等に適合していることを確認しているに過ぎず、その建築計画が近隣住民の生活環境に及ぼす影響が民法の不法行為に該当しないことまで意味するものではありません。
- 「宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱、指導要領」は、周辺の住環境に及ぼす影響が大きい中高層建築物等を計画するうえで配慮する事項や計画の事前公表、説明などの手続きを定め、建築紛争を予防し、住環境の維持保全等を図ることを目的としています。
- 安全で快適な居住環境を保全し、形成していくことは、全ての市民の願いです。そのためには、一つ一つの建築物が、「近隣への日照」「近隣宅地のプライバシーの確保」「交通安全の確保」「意匠・色彩の調和」など、周辺環境に配慮して計画されることが必要です。

要綱（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。

指導要綱の対象となる建築物は次の(1)~(3)に該当するものとなります。

(1) 中高層建築物

地域又は区域	建築物の高さ等
第1、第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの
第1、第2種中高層住居専用地域 第1、第2種住居地域、準住居地域、 都市計画区域内で用途地域の指定の 無い区域	高さが10mを超えるもの *高さ・・・建築基準法の算定による高さです。
共同住宅・下宿・寄宿舍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以上のもの	

(2) 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

*概ね30平方メートル・・・各住戸に付属し、専用使用するためのメーターボックス、配管スペース等を算入し、玄関前等のアルコーブは算入しません。

(3) 指定建築物

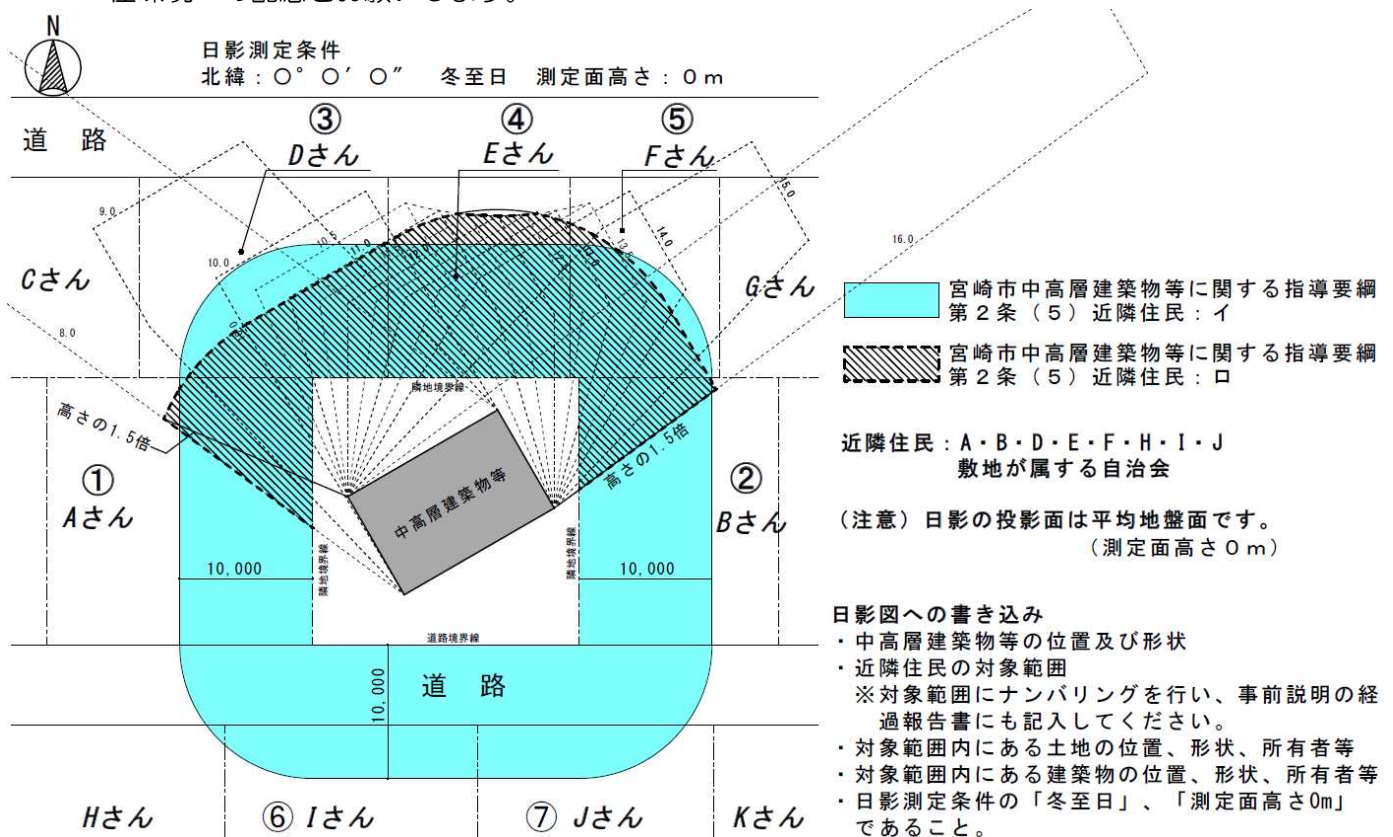
表に掲げる用途に供する部分の面積が500平方メートルを超えるもの。

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 →老人福祉施設、障害者施設などは児童福祉施設等として取り扱われます。
(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

○要綱別表（４）のその他これらに類するものは、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（要領第7条）

○指定建築物は、集客等を伴い、周辺の環境に大きな影響を与えることから、用途地域に適合しているだけでは建築紛争を助長することもあります。計画には十分な配慮が必要です。

○住居系用途地域に近接する場合は、交通計画、騒音防止、営業時間などをご検討いただき、周辺住環境への配慮をお願いします。



【参考図】近隣住民の対象範囲

○要綱で説明を求めている範囲は、最低限の範囲です。説明を行う範囲は適宜、拡張して説明を行ってください。

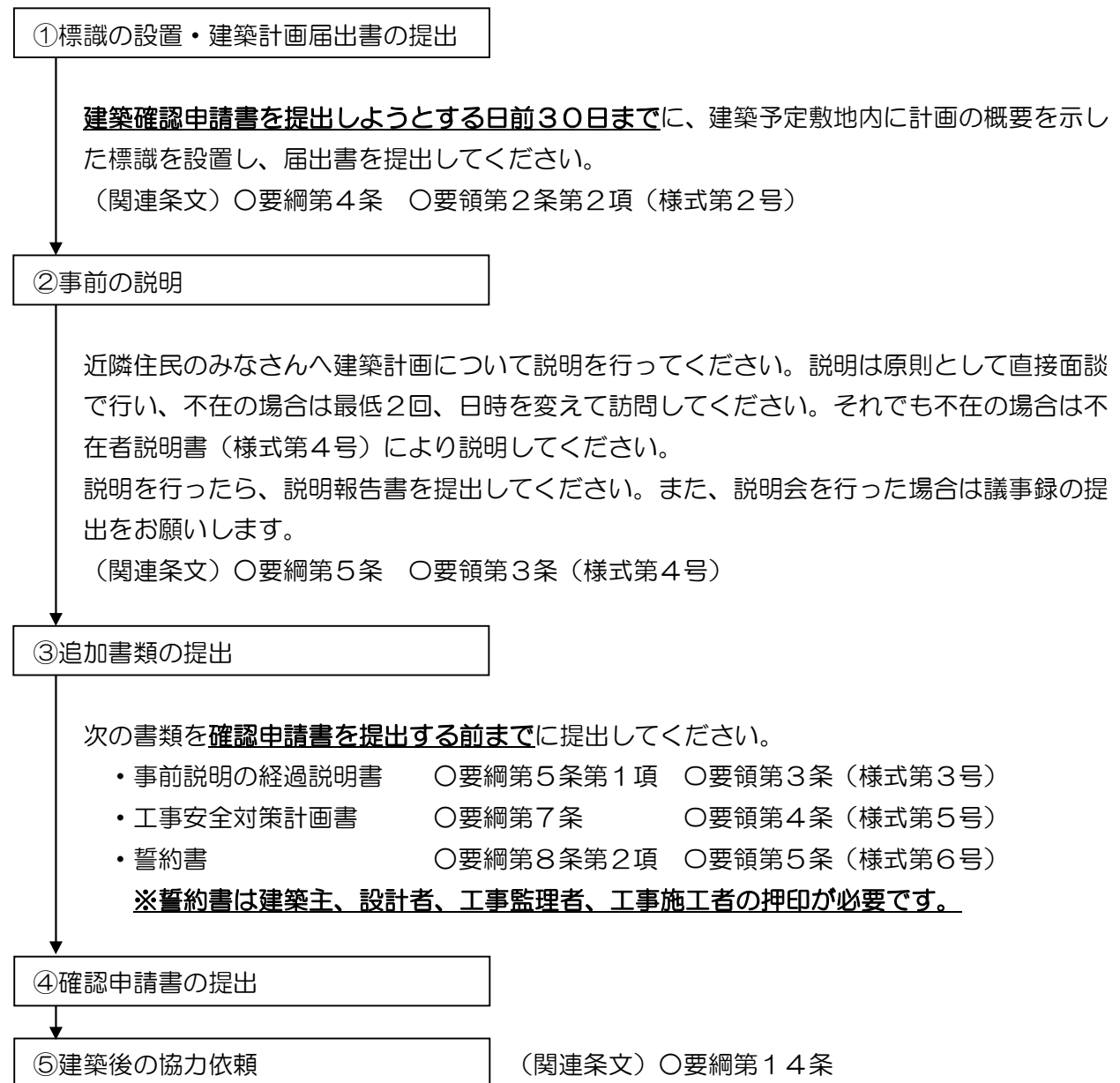
要綱（適用除外）

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号ロ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。

○増改築等で、中高層建築物の届け出が必要かどうかについて疑義がある場合は、建築行政課建築行政係までお問い合わせください。

【宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱によるフロー】



※フローにより提出順を示していますが、早期に提出が可能なものは早い段階で提出してください。

※確認申請書提出後も、近隣住民のみなさんからの問い合わせ等への対応をお願いします。

要綱（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。

要領（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

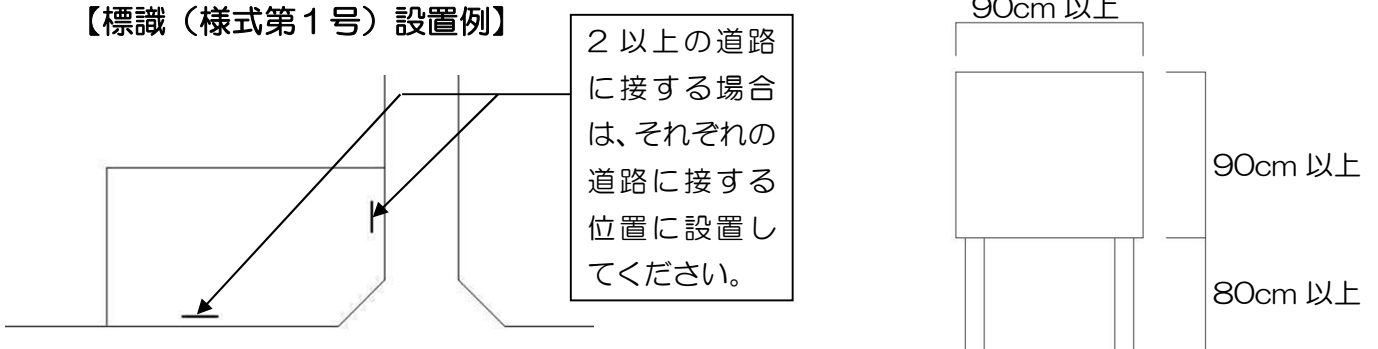
ウ 対象範囲内にある土地の位置、形状及び所有者名

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

【標識（様式第1号）設置例】



- *周辺住民のみなさんが見やすい位置に設置してください。
- *風雨等で破損、倒壊しないように設置してください。
- *設置期間は、建築確認の標識を設置するまでです。

【標識（様式第1号）】

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	〒 () -		
設計者	住所			
	氏名又は名称	〒 () -		
工事施工者	住所			
	氏名又は名称	〒 () -		
問い合わせ先	住所			
	氏名又は名称	〒 () -		
年 月 日設置				

90cm 以上

90cm 以上

住居表示ではなく、地番を記載してください

複数の用途がある場合は、全ての用途を列記してください。

既存建築物がある場合は、敷地全体の面積と本計画建築物の面積が分かるように表記してください。

※要領に定める日影図は P3 の「【参考図】近隣住民の対象範囲」を参考に作成してください。

要綱（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等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、要領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。

標識の設置後、近隣住民のみなさんに建築計画の説明を行ってください。また、説明会の開催を求められた場合は、これに応えるように努めてください。

○説明は直接、面談で行ってください。

○不在の場合は、最低2回は日時を変えて訪問してください。それでも不在の場合は、連絡票（様式第4号）と資料を投函してください。

○説明は次の事項について、わかりやすく行ってください。

- ・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（構造・階数・高さ・延床面積・平面図・立面図）、工事期間、基礎の工法
- ・資材の搬入方法、危害防止対策（騒音・振動・交通・駐車場）、管理体制（作業内容、休日、塵収集）、その他必要な事項

要領（事前説明の経過報告）

第3条 要綱第5条第1項の規定による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項の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。

【事前説明の経過報告書（様式第3号）】

事前説明の

説明事項	説明日・場所	出席	協議結果
・配置計画 ・周辺道路幅員 ・建物周囲境界	○年○月○日 説明した場所 ご自宅	(建築主側) ■■設計 ■■	概ね了承をいただいた。
		(住民側)氏名・〒・住所 ① ○○町○○番地 A 様	日影の影響はどうか。
構造 階数 高さ 延床面積 平面図 立面図 ・工事期間 ・基礎の工法 ・資材の搬入方法	○年○月○日 説明した場所 ご自宅	(建築主側) ■■設計 ■■	工事車両の安全管理を徹底するように説明を行う。
		(住民側)氏名・〒・住所 ② ○○町○○番地 B 様	工事車両の通行により、危険が生じないようにしてほしい。
騒音 振動 塵収集 ・その他	○年○月○日 △年△月△日 説明した場所 ご自宅	(建築主側) ■■設計 ■■	○年○月○日 不在 △年△月△日 不在
		(住民側)氏名・〒・住所 ③ ○○町○○番地 D 様	不在者説明書を投函

説明を行った近隣住民が分かるように日影図のナンバリングの数字を記入してください。

訪問した日時、場所を記入してください。

不在者説明書（様式第4号）を投函した場合は、その後の対応について記載してください。

複数回訪問した場合は、それぞれの日時を記入してください。

日時を変えて二回以上訪問しても不在の場合は、不在者説明書（様式第4号）を投函してください

- 説明終了後、速やかに経過報告書を提出してください。
- 説明期間が長引く場合は、途中での提出をお願いします。

要綱（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。

○電波障害について、事前調査を行い障害が生じる恐れがある場合は、共同受信装置の設置など、障害の解消に必要な措置をとってください。また、工事中においても仮設アンテナの設置などを検討してください。

要綱（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。

要領（工事安全対策計画書）

第4条 要綱第7条の規定による工事安全対策計画書は、様式第5号によるものとする。

○解体工事を行う場合は、建設工事と同様に事前の説明に努めてください。

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	

工事時間、工法、周辺への安全対策の概要について記入してください

騒音、振動を低減するための方策、塵埃の飛散防止策等について記入してください

基礎工事について、騒音、振動を低減するための方策について記入してください

工事関係車両の交通や路上駐車禁止対策。大型車両の通行時間帯、期間。交通誘導員の配置。通学路と通学時間帯への車両通行の配慮等について記入してください

上記以外で、安全上配慮して事項について記入してください

工事中は工程表などを工事現場に掲示するように努めてください。

要綱（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。

要領（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。

○届出時に様式第6号による誓約書を提出してください。また、万一、紛争が起こった場合は、建築主と近隣住民のみなさんが誠意を持って話し合い解決をお願いします。

要綱（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。

要領（駐車場の確保）

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	駐車場の割合	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、 都市計画区域内で用途地域の指定のない区域	戸数を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、 商業地域	戸数を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おいては、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。

○共同住宅の場合、戸数に応じた駐車場を確保し、来客用の駐車場の確保にも努めてください。

○事務所、店舗等の場合、用途に応じて必要な駐車台数を確保するとともに、必要に応じて荷捌きスペースの確保してください。

○機械式駐車場を設置する場合には、配置図、立面図等に記載してください。また、中高層指導要綱に係る日影図については、機械式駐車場の日陰についても記入してください。

要綱（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。

○集合住宅等でゴミ集積場を設ける場合は、事前に宮崎市環境業務課と協議してください。

要綱（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。

○建設地の自治会については、宮崎市地域コミュニティ課までお問い合わせください。

要綱（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

要綱（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。

建築物の意匠、色彩のほか、建物まわりのデザインは、周辺との調和を図り、まちづくりの構想や計画を建築計画に反映させてください。宮崎市景観条例及び宮崎市緑のまちづくり条例に基づく届出が必要な場合がありますので、詳しくは宮崎市景観課までお問い合わせください。

要綱（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項の規定による届出は、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。

書面による届出に替えて、オンラインで手続きができます。

要綱（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。

宮崎市中高層指導要綱は平成3年の施行以来、建築主、施工者、設計者のみなさんのご理解をいただきながら、建築紛争の予防に一定の役割を果たしてきました。今後とも、住み良いまちづくり、建築紛争の予防にむけ、関係者のみなさんのご協力をお願いします。