

# 熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱

昭和63年10月15日制定

熊 本 市

## 熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱

制定 昭和63年10月15日制定  
改正 平成8年6月3日改正  
平成12年12月14日都市整備局長決裁  
平成21年7月1日建築指導課長決裁  
平成22年5月20日建築指導課長決裁  
平成23年6月22日建築指導課長決裁  
平成28年3月1日建築指導課長決裁  
平成28年12月28日都市建設局長決裁

### (目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物に係る建築計画の周知の手続き、及び建築主等が配慮すべき事項に関する指導について定めることにより、建築主等と近隣住民との相互理解を図り、もって地域住民との良好な近隣関係を保持し、居住環境の保全と形成に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の区分に従い、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 法第2条第1号に規定する建築物のうち、次条で定めるものをいう。
- (2) 建築 中高層建築物の新築、増築、改築又は移転をいう。
- (3) 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。
- (4) 近隣住民 次に掲げるものをいう。

ア 中高層建築物の敷地に近接する別に定める区域の土地の所有者又は建築物の所有者（管理者）及び居住者

イ アに規定する区域の自治会長又は代表者

- (5) 工作物等 建築物に附属又は付帯する自動車庫（機械式の駐車場を含む）、広告塔などの工作物及び電気設備、ガス設備などの建築設備その他これらに類するものをいう。

### (対象建築物)

第3条 この要綱の適用を受ける中高層建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するものをいう。次号において同じ。）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
- (2) 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、準住居地域又は用途の指定のない地域内の建築物で、高さが12メートルを超えるもの
- (3) 共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途に供する建築物（以下「共同住宅等」という。）で、次のいずれかに該当するもの

ア 地階を除く階数が5（但し商業地域は7）以上、かつ、15戸以上のもの

イ 地階を除く階数が3以上、かつ、1住戸又は1住室当たりの床面積が30平方メートル程度で10戸以上のもの

### (建築主等の責務)

第4条 建築主等は、中高層建築物の建築に関し、周辺の居住環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めるものとする。

### (建築計画上の配慮)

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築計画に当たり、次の各号に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 周辺の状況を十分把握し、電波障害の防止、日照、通風、採光及び外壁の後退距離などについて、周辺地域に配慮した計画とすること。
- (2) 敷地内に工作物等を設置する場合は、設置場所、種類、規模、機能及び能力などについて、周辺地域に配慮した計画とすること。

(3) 敷地境界について関係者との立会いに努めること。

(標識の設置等)

第6条 建築主等は、中高層建築物(一戸建ての住宅及び兼用住宅を除く)を建築しようとするときは、近隣住民等へ当該建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要を記載した標識を次に掲げるところにより設置するものとする。

- (1) 標識は次条に規定する事前説明の実施日の14日前までに設置するものとする。
- (2) 標識の設置期間は、法第89条第1項の規定による確認の表示を行う日までとする。
- (3) 建築主等は、標識の記載事項に変更があったときには、速やかに標識の記載事項を訂正するものとする。

(事前説明)

第7条 建築主等は、建築計画(工作物等の設置を含む)の概要、施工計画の概要及び日影による影響並びに電波障害対策及び管理に関すること等(以下「建築計画等」という。)周辺の居住環境に配慮した事項について、近隣住民に対し事前説明等の必要な措置に努めるものとする。事前説明後、建築計画等に変更が生じた場合も同様とする。

(建築計画等の届出)

第8条 建築主等は、法第6条第1項又は法第6条の2第1項による建築確認申請を行う前に、第6条の規定による標識の設置並びに前条の規定による建築計画等及び事前説明の内容について届出書を提出するものとする。この場合において届出後に、届け出た事項に変更が生じた場合は変更報告書を提出するものとする。

(工事に関する措置)

第9条 建築主等は、中高層建築物及び工作物等の施工に当たっては、次の各号に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 工事中の危害防止及び公害の防止に関すること。
- (2) 早朝、深夜、休日の作業は避けるように努め、やむを得ず作業を行う場合は、近隣住民へ周知を図ると共に理解を求めておくようにすること。
- (3) 汚した道路等は速やかに清掃し、資材等を放置しないようにすること。
- (4) 道路等を破損した場合は、速やかに復旧等の必要な措置を講じること。

(管理上の措置)

第10条 中高層建築物及び工作物等の維持管理は、防災点検等を日頃より行い良好な管理に努めるとともに、共同住宅等においては次の各号に掲げる事項に努めるものとする。

- (1) 管理者の表示をしておくこと。
- (2) 入居者には「塵収集の指定日」「駐輪、駐車」等、周囲のルール遵守を入居時より指導しておくこと。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は昭和63年10月15日施行し、以後の申請のあったものから適用する。

附 則

この要綱は平成8年6月3日から施行する。

附 則

この要綱は平成13年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成21年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成22年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成23年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成29年4月1日から施行する。