

熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱実施要領

制定	昭和63年10月15日制定
改正	平成2年4月1日改正
	平成9年9月1日改正
	平成12年5月1日改正
	平成21年7月1日建築指導課長決裁
	平成22年5月21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日建築指導課長決裁
	令和2年(2020年)10月29日建築指導課長決裁

(趣旨)

第1条 この要領は、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日施行。以下「要綱」という。)の施行に関して必要な事項を定める。

(近隣住民の範囲)

第2条 要綱第2条第4号アに規定する近接する区域とは、中高層建築物の敷地に隣接(道路がある場合はその反対側は隣接とみなす。)及び当該敷地の北側部分(南北の境は建築物の南端を起点とした真北方向の東西の軸)にあつては、敷地境界線から当該建築物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲とする。

2 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内に建築する一戸建ての住宅及び法別表第2(イ)項第2号に定める兼用住宅においては、前項の規定にかかわらず、当該敷地に隣接する範囲(道路がある場合はその反対側は隣接とみなす。)を要綱第2条第4号アに規定する区域とする。

(対象建築物の取扱い)

第3条 要綱第3条の規定による対象となる建築物は建築を行う当該部分とし、増改築については、既存部分が要綱施行後に建築されたものは既存部分を含めて対象とする。ただし、増改築の場合において、次の各号に掲げる場合など、周辺の居住環境に対する影響が大きくなる場合はこの限りではない。

(1) 増改築後の建築物の日影が生じる場所が、当該敷地外において増加しない場合

(2) 隣接地の日照、通風、採光などの事項に支障を及ぼさないことが明らかな場合

2 要綱第3条第1号及び第2号の規定による建築物が2以上の地域にわたる場合においては、「建築物」とあるのは、「建築物の部分」と読み替えて適用する。

3 要綱第3条の規定による建築物の高さ、軒の高さ及び階数の算定は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第2条第1項第6号(イ及びロを除く。)から第8号までの規定によるものとし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積(政令第2条第1項第2号に規定するものをいう。)の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは熊本市建築基準条例第30条の規定による対象区域内の建築物においては5メートルまで、その他の建築物においては12メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

4 要綱第3条第3号の規定による共同住宅等で、1住戸又は1住室あたりの床面積は、壁その他区画の中心線で算出したもので、ベランダ及びバルコニーの部分を除いたものとし、30平方メートル程度とは20平方メートルを超え40平方メートル以下のものとする。ただし、建築計画等が周辺の居住環境に対する影響が大きいと認められる場合は、この限りでない。

5 国、県及び市の建築物については当該関係機関において対応するものとし、要綱を適用しない。

(標識の設置)

第4条 要綱第6条の標識は、様式第1号に沿った内容を掲示し、申請地の道路に面する見やすい位置に、容易に破損しない方法により設置するものとする。申請地が2以上の道路に面する場合は、本市と協議のうえ、主な道路に2ヶ所設置する。なお建築主等は設置期間の間その維持管理に努めるものとする。

2 要綱第6条の標識設置報告書及び標識記載事項変更届は様式第2号及び様式第3号に定める。

(近隣住民に対する事前説明)

第5条 要綱第7条の規定による事前説明に際しては、近隣住民の理解を助けるため、最低限、様式第4号として例示する建築計画説明書を提示し、同条に掲げる事項及び建築計画等に際して周辺の居住環境へ配慮した事項について説明するものとする。

2 日影による影響について、日影図（等時間日影図を含む。）を提示して説明するものとする。

3 前項の事前説明を要する土地又は建築物の所有者で、県外に居住している等、やむを得ない事情がある場合は当該説明を省略することができる。

(建築計画等の届出)

第6条 要綱第8条の規定による建築計画等の届出書は、建築計画届出書（様式第5号）、次の各号に掲げる図書及び書類とする。

(1) 付近見取図（縮尺2, 500分の1程度のもの）及び近隣の住宅地図（事前説明の範囲を示したもの）

(2) 配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び断面図（一戸建ての住宅及び兼用住宅を除く）（縮尺100分の1から200分の1程度のもの）

(3) 日影図 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表2の（30）項（ろ）欄に掲げる図書（縮尺100分の1から200分の1程度のもの）

(4) 説明会等の経過報告書（様式第6号）

(5) 誓約書（様式第7号）

(6) 建築計画説明書及び説明に使用した図面（様式第8号）

(7) 標識設置報告書（様式第2号）

(8) 建築確認申請事前調査報告書

2 要綱第8条に規定する変更報告書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。

(1) 変更した内容を記入した各図面

(2) 変更した内容が周辺の居住環境に影響を及ぼす場合は、変更を反映した説明会等の経過報告書（様式第6号）

(3) 標識記載事項変更届（様式第3号）

(共同住宅等の管理に関する事項)

第7条 要綱第10条の規定による共同住宅等の建築主は次に掲げる事項を講じるよう努めるものとする。

(1) 建築物の見えやすい場所に管理者（管理人）の連絡先を記載した表示板を設置すること。

(2) 住戸数が30戸以上の場合、管理人室を設け管理人を常駐させること。ただし、やむを得ず管理人を常駐させることができない場合は、同等の体制を執ること。

(3) 住戸数が30戸未満の場合で管理人を常駐させない場合も前号に準じた体制を執ること。

附 則 この要領は昭和63年10月15日から施行する。

附 則 この要領は平成 2年 4月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成 9年 9月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成12年 5月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成21年 7月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成22年 7月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成23年 8月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成28年 4月 1日から施行する。

附 則 この要領は平成29年 4月 1日から施行する。

附 則 この要領は令和 2年（2020年）11月 1日から施行する。

様式第1号（第4条関係）

建築計画のお知らせ						
中高層建築物等の名称						
事業者（建築主）	住所及び氏名					
	法人にあつては、事業所の所在地、名称及び代表者の氏名					
設計者	住所及び氏名					
	法人にあつては、事業所の所在地、名称及び代表者の氏名					
工事施工者	住所及び氏名					
	法人にあつては、事業所の所在地、名称及び代表者の氏名					
敷地の位置		熊本市				
計画概要	用途		構造			
	敷地面積	㎡	延床面積	㎡		
	建築面積	㎡	階数	地上	階/地下 階	
	戸（室）数	戸	高さ	m		
	住戸規模	(住戸タイプ)	㎡	戸	(住戸タイプ)	㎡
		(住戸タイプ)	㎡	戸	(住戸タイプ)	㎡
着工予定日	年	月	日頃	完成予定日	年	
					月	
標識設置年月日		年	月	日		
配置図						
<p>・この標識は熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条の規定により、中高層建築物等の建築計画をお知らせするものです。</p> <p>・上記建築計画についてのお問合せは、下記へお願いします。</p> <p style="padding-left: 20px;">(連絡先)</p>						

注1) 大きさは縦120cm、横90cmとする。なお、概要と配置図を分割する場合は、縦60cm、横90cm程度の2枚とし、風雨に強い材質とする。

注2) 配置図はA2サイズ以上とし、駐車場、出入口等を明記したものとする。

様式第2号 (第6条関係)

標識設置報告書

年 月 日

熊本市長 (宛)

建築主 住所

氏名

電話 ()

熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条第2号の規定により、標識を設置したので報告します。

中高層建築物等の名称	
敷地の位置	
設置年月日	

※標識設置状況の分かる遠景写真及び内容の分かる近景写真を各1枚、設置箇所ごとに貼付してください。(裏面貼付可)

標識記載事項変更届

年 月 日

熊本市長 (宛)

建築主 住所

氏名

電話 ()

熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条第3号の規定により、標識の記載事項を変更したので報告
します。

中高層建築物等の名称	
変更設置年月日	
変更事項の概要	
変更後の写真	

※内容の分かる写真を各1枚、設置箇所ごとに貼付してください。(裏面貼付可)

建築計画説明書

年 月 日 地元の皆さまへ

住所
建築主
氏名

この度、熊本市 において以下の 建築計画をたてましたので、
ご説明にまいりました。

記

- ・ 建築用途
- ・ 高さ（階数も記入）
- ・ 戸数
- ・ 工事予定期間
- ・ 施工業者
- ・ 問い合わせ先
- ・ 会社名及び担当者名等
電話番号

建築物概要図（縮小図）＜A3サイズ程度＞

付近見取図

平面図

基準階程度

配置図

立面図

2面程度

（注）※1 配置図は、道路、計画建物の境界線からの離れ、敷地の高低差、駐車駐輪場、塵置場、緑化計画及び塀等の外構計画等をわかりやすく記載してください。

※2 専用住宅及び兼用住宅については、平面図を省略することができます。

建築計画届出書

年 月 日

熊本市長 (宛)

建築主 住所

氏名

TEL () -

熊本市中高層建築物の建築に関する指導要綱第7条の規定により届出書を提出します。

建築場所							
代理人	住所 氏名		TEL () -				
設計者	住所 氏名		TEL () -				
施工者	住所 氏名		TEL () -				
用途地域	1低 2低 1中高 2中高 1住居 2住居 準住 近商 商業 準工 工業 指定なし						
工事種別	・新築・増築・改築・移転		構造				
主要用途			建蔽率：		容積率：		
最高の高さ			敷地面積				
高さ			建築面積				
最高の軒高			延べ面積				
戸(室)数			階数		地上 階・地下 階		
1 住戸規模	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	台		駐輪場		台		
工事予定期間	年 月 日		～		年 月 日		
※備考(許可・認定等)					※受付印		
※受付番号 号			※担当者			※事前受付番号	

(添付図書) 付近見取図・配置図・各階平面図・立面図・断面図・日影図・その他

(注) ※印の欄は記入しないでください

※最高の高さの欄は、塔屋等を含んだ最高の高さを記入、高さの欄は建築基準法の規定による高さを記入してください。

説明会等の経過報告書

(その)

説明事項	<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 ・日照 ・電波障害 ・通風 ・採光 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の概要 延べ面積 平面図 立面図 階数 高さ 構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間 ・基礎の工法 ・資材の搬入法 ・危害防止策 騒音、振動 交通、駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理体制 作業時間 休日 塵収集 ・その他
<p>※説明した項目に○をし、他に説明した事項があれば適宜追記してください。</p> <p>※周辺の住環境に配慮した事項について、十分説明をお願いします。</p>				

説 明 日	※ご不在の場合は訪問日時を記入してください。	
説 明 場 所		
	建 築 主 等 側	近隣住民側 (TEL・住所)
氏 名		<ul style="list-style-type: none"> ・所有者 ・居住者 ・管理者
説明・意見	<p>※説明した内容を記入し、提示した資料等があれば記入してください。</p>	<p>※住民側からの質問、意見、要望等について詳細に記入してください。</p>
協議結果等	<p>※住民側からの要望、質問事項等に対する回答、協議した内容について詳しく記入してください。</p>	

誓約書

年 月 日

熊本市長

（宛）

建築主 住所

氏名

印

代理者 住所

氏名

印

設計者 住所

氏名

印

施工者 住所

氏名

印

私は、熊本市

に建設する

によって近隣住民との間に当該建築物に

係る紛争が生じた場合には、自己の責任において誠意をもって

解決にあたることを誓います。

（注）氏名は、自署若しくは記名押印をしてください。
施工者が未定の場合は「未定」と記入してください。
代理者を設定する場合は委任状を添付してください。