

郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物の建築に対する計画の事前公開及び紛争の調整に関して必要な事項を定めることにより、地域住民の良好な近隣関係を保持し、生活環境の維持及び向上に役立てることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第1号に規定する建築物で、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物）又は地階を除く階数が3以上のもので、郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱（平成3年6月1日制定）の適用の対象となる建築物以外のものをいう。
- (2) 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (3) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 冬至日において、中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影となる範囲内で当該中高層建築物の敷地の境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
 - イ 中高層建築物の建築に伴って電波障害の影響を受けるおそれのある建築物の居住者又は所有者、管理者若しくは占有者
 - ウ 中高層建築物の敷地の境界線からその高さの2倍程度の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者で、工事に伴う騒音及び振動等に影響を受けるおそれのあるもの

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、建築予定地の周辺建築物に対してなるべく日影の影響を少なくするよう十分配慮するものとし、日影に関して紛争を生じないように努めなければならない。

- 2 建築主等は、中高層建築物の建築を計画するにあたり、周辺の環境との調和を十分に配慮し、良好な都市景観の形成に努めなければならない。
- 3 建築主等は、敷地内にできる限り空地を確保し、植栽をするように努めなければならない。
- 4 建築主等は、関係法令を守ることはもとより、近隣住民との紛争の未然防止に努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(確認申請前における申し出等)

第4条 建築主等は、建築計画が確定したときは、法第6条第1項の規定による確認の申請（大規模の修繕若しくは模様替又は用途変更の場合を除く。第8条及び第11条第1項において「確認申請」という。）をしようとする日の45日前までに、建築計画申出書（第1号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出するものとする。

- (1) 誓約書（第2号様式）
- (2) 案内図（1/2,500程度の地図又は住宅地図等）
- (3) 配置図

（建築に伴う工事公害の防止対策）

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築工事を実施するにあたっては、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 建築工事（くい打ち工事等）については、できるだけ騒音、振動等の公害の発生を防止する工法を採用すること。
- (2) 敷地の境界に近接して根切工事（シートパイル等の打ち込み工事を含む。）、建方工事その他の工事を行う場合には、危険の防止に努めること。
- (3) 工事事資材等を搬入するときは、歩行者、車両及び近隣家屋等の安全並びにその地域の交通事情等に十分配慮すること。
- (4) 建築工事に伴い、近隣家屋等に損害を与えた場合には、責任をもってその家屋等の補修、損害の賠償等適切な措置を行うこと。

（建築に伴う電波障害の防止対策）

第6条 建築主は、中高層建築物の建築により周辺地域に電波障害が発生するおそれがある場合には、あらかじめ放送電波の受信調査について経験と技術的能力がある調査機関に依頼して、電波障害の改善対策を作成し、その結果について電波障害事前調査報告書（第3号様式）により速やかに市長に報告しなければならない。

- 2 建築主は、電波障害が生じたときは、電波障害を除去するために、自ら共同受信施設を設置し、その利用方法について周知しなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、他の方法により電波障害を除去することができるときは、その方法によることができる。

（標識の設置等）

第7条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に対する計画の周知をするために、建築敷地の道路に面する部分（その建築敷地が2以上の道路に面するときは、それぞれ道路に面する部分）に、標識（第4号様式）を、地面からおおむね1メートルとなるように設置しなければならない。

- 2 建築主は、標識を設置するにあたって、風雨等のため容易に破損又は倒壊しない方法で設置するとともに記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

（標識の設置期間）

第8条 標識の設置期間は、確認申請をしようとする日の45日前から工事を完了した日までとする。

(標識の設置報告)

第9条 建築主は、第7条第1項の規定により標識を設置したときは、標識設置報告書(第5号様式)により、標識設置後4日以内に市長へ提出するものとする。

2 前項の報告書には、次に掲げる図書(以下「説明図書」という。)を添付しなければならない。

- (1) 中高層建築物の配置図及び付近の建築物等の概要を示す図面
- (2) 中高層建築物の各階平面図及び立面図
- (3) 中高層建築物の工事による危害の防止策
- (4) 中高層建築物の建築に伴って生じる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策
- (5) 冬至日における日影図(第2条第4号アに規定する日影を示す図面及び法第56条の2の規定による日影図)

(標識の記載事項の変更)

第10条 建築主は、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識を訂正しなければならない。

2 建築主は、前項の規定に基づき標識の記載事項を訂正したときは、速やかに標識記載事項変更届(第6号様式)を市長に提出しなければならない。

(説明会の開催)

第11条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築についての計画内容について説明図書を提示のうえ、標識設置後速やかに説明を開始し、確認申請の手続きをしようとする日の前日までに終了しなければならない。

2 建築主は、近隣住民から特に説明会の開催を求められたときは、説明会を開催しなければならない。

3 前項に規定する説明会を開催しようとするときは、原則として開催日の7日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により近隣住民に周知しなければならない。

(説明会等の報告)

第12条 建築主は、前条の規定により近隣住民に説明会等により説明したときは、その内容等について、近隣住民説明結果報告書(第7号様式)により、速やかに市長に報告しなければならない。

(紛争の調整)

第13条 市長は、建築主及び近隣住民(以下「当事者」という。)の双方から紛争の調整の申し出があったときは、これに応じるものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調整の申し出があった場合には、相当の理由があると認めたときに、これに応じることができる。

(調整の申し出)

第14条 前条の規定により、調整の申し出をしようとするときは、紛争調整申出書(第8号様

式)を市長に提出しなければならない。

(調整の開始)

第15条 市長は、第13条第1項又は第2項の規定により、調整を行うことを決定したときは、紛争調整開始通知書(第9号様式)を当事者に送付するものとする。

(調整の打ち切り)

第16条 市長は、紛争の解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、前項の規定により調整を打ち切ったときは、紛争調整打ち切り通知書(第10号様式)を当事者に送付するものとする。

(意見聴取等)

第17条 市長は、紛争調整のために必要があると認めるときは、当事者に対し出席を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を求めることができる。

2 市長は、前項の規定により当事者の出席を求め、その意見を聴こうとするとき又は関係図書の提出を求めようとするときは、意見聴取要求通知書(第11号様式)又は関係図書提出要求通知書(第12号様式)を当事者に送付するものとする。

(担当者の選定)

第18条 市長は、紛争調整のために必要があると認めるときは、当事者のうちから調整の手続きにおける担当者を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項の規定により担当者を選定したときは、書面によって市長に届け出なければならない。

(建築計画の取り止め)

第19条 建築主は、中高層建築物の建築計画を取り止めるときは、建築計画取り止め報告書(第13号様式)により速やかに市長に報告しなければならない。

(適用除外)

第20条 次に掲げる中高層建築物については、第6条の規定は適用しない。

(1) 専用住宅以外の建築物で、地盤面からの高さが10メートル以下のもの(都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートル以下のもの)

(2) 専用住宅で地階を除く階数が3以下のもの

(公共建築物等)

第21条 国、都道府県、地方公共団体又はこれらに準じるものが建築するものについては、この要綱の規定にかかわらず、あらかじめ市長と別に協議するものとする。

(公表)

第22条 市長は、第17条の規定による出席又は関係図書の提出を求めた場合において、その求めを受けた者がその求めに正当な理由なく応じないときは、その旨を公表することができる。

(委任)

第23条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成3年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日の前日までに、改正前の郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱（昭和63年4月1日制定）の規定によってなされた手続きその他の行為は、この要綱の相当規定によってなされた手続きその他の行為とみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成8年5月31日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日の前日までに、改正前の郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成3年6月1日制定）の規定によってなされた手続きその他の行為は、この要綱の相当規定によってなされた手続きその他の行為とみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和4年1月1日から施行する。

建築計画申出書

年 月 日

郡山市長

申請人 住所
氏名
電話

下記の建築物を計画いたしておりますので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第4条の規定により、申し出ます。

建築主	住所			
	氏名			
敷地	地名地番			
	用途地域		その他の地域・地区	
	防火地域	防火・準防火・指定なし	敷地面積	㎡
申請建物	主要用途		建築面積	㎡
	構造・階数		延べ面積	㎡
	最高の高さ	m	建蔽率	%
	軒高	m	容積率	%
設計者	事務所			
	所在地			
	氏名・電話	電話		
監理者	事務所			
	所在地			
	氏名・電話	電話		
施工者	事務所			
	所在地			
	氏名・電話	電話		

電波障害事前調査報告書

年 月 日

郡山市長

建築主 住所
氏名
電話

下記により計画している建築物によって、発生が予想される電波障害について事前調査を行いましたので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条第1項の規定により、報告いたします。

敷地の地名地番			
建築物の名称			
主要用途			
高さ	m	階数	地上 階 / 地下 階
調査機関		調査月日	年 月 日

電波障害改善対策

電波障害改善対策			
----------	--	--	--

建築計画のお知らせ

建築物の名称				
敷地の地名地番				
建築計画の概要	主要用途		敷地面積	㎡
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡
	構造		基礎工法	
	階数	地上 階 / 地下 階	高さ	m
着工予定	年 月 日頃	完了予定	年 月 日頃	
建築主	住所 氏名 電話			
設計者	住所 氏名 電話			
工事施工者	住所 氏名 電話			
標識設置年月日	年 月 日			
上記建築計画についてのお問い合わせは、下記の者に御連絡ください。 （連絡先）住 所 氏 名 電 話				

90cm
以上

90cm 以上

標識設置報告書

年 月 日

郡山市長

建築主 住所
氏名
電話

下記の建築物についての標識を 年 月 日に設置しましたので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第9条第1項の規定により、報告いたします。

建築物の名称					
敷地の地名地番					
建築計画概要	用途地域		容積率		
	主要用途		その他の地域・地区		
	防火地域	防火・準防火・指定なし	工事種別		
	基礎工法		階数	地上 階 / 地下 階	
	構造		高さ	軒高 m ・ 高さ m	
	着工予定	年 月 日頃	竣工予定	年 月 日頃	
	計画部分	計画以外の部分	合計	※敷地面積との比	
敷地面積					
建築面積					
延べ面積					
設計者	住所 氏名	電話			
工事監理者	住所 氏名	電話			
施工者	住所 氏名	電話			

- (注) 1 ※印の欄は、記入しないでください。
2 裏面あるいは別紙に、遠景及び近景の写真を貼付してください。

標識記載事項変更届

年 月 日

郡 山 市 長

建築主 住所
氏名
電話

郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第10条第2項の規定により、設置した標識の記載事項を次のとおり変更いたしましたので、届け出ます。

建築物の名称				
敷地の地名地番				
変更事項	建築計画の変更	変更箇所	変更前	変更後
	建築主等の変更	変更箇所	変更前	変更後
変更理由				

近隣住民説明結果報告書

年 月 日

郡山市長

建築主 住所
氏名
電話

下記建築物について、近隣住民へ説明を行いましたので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第12条の規定により、報告いたします。

建築物の名称			
敷地の地名地番			
説明の方法	説明会開催・個別説明	注：個別説明の場合は以下の欄は記入せず、様式その3に記入してください。	
説明会開催日時	年 月 日（ ）午 ・ 時 分～ 時 分		
説明会開催場所			
出席者	建築主等側		連絡先
	近隣住民側	(代表者名) 他 名	連絡先
今後の折衝予定			
説明項目	質問・要望事項等	応答・対応	

(注) 説明会の出席者名簿を添付してください。

紛争調整申出書

年 月 日

郡山市長

申出者 住所
氏名
電話

郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第14条の規定により、紛争の調整を申し出ます。

建築物の名称	
敷地の地名地番	
紛争の相手方の 住所・氏名及び 電話番号	
紛争の調整を求 める事項	
交渉経過の概要	
その他参考とな る事項	

紛争調整開始通知書

年 月 日

様

郡山市長

年 月 日付けで申し出のあった、紛争の調整については、調整を行うことを決定したので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第15条の規定により、通知します。

紛争調整打ち切り通知書

年 月 日

様

郡山市長

年 月 日付けで申し出のあった、紛争の調整については、調整の打ち切りを決定したので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第16条の規定により、通知します。

意見聴取要求通知書

年 月 日

様

郡山市長

郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第17条の規定により、下記の紛争について、あなたの意見を聴きたいので、出席してください。

建築物の名称	
敷地の地名地番	
紛争の相手方の 住所・氏名及び 電話番号	
紛争の調整を求 める事項	

出席を求める日時： 年 月 日 午 ・ 時 分

集合場所：

関係図書提出要求通知書

年 月 日

様

郡山市長

郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第17条の規定により、下記の紛争についての参考とするため、次の関係図書を提出してください。

建築物の名称	
敷地の地名地番	
紛争の相手方の 住所・氏名及び 電話番号	
紛争の調整を求 める事項	

提出を求める関係図書

建築計画取り止め報告書

年 月 日

郡山市長

建築主 住所

氏名

電話

設計者 住所

氏名

電話

先に提出した下記の建築物の建築計画を都合により取り止めますので、郡山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第19条の規定により、報告します。

（建築計画概要）

建築物の名称

敷地の地名地番

主要用途

階数・高さ