

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

(目的)

第1条 この要綱は、本市における共同住宅型集合建築物等の建築に対する計画の事前公開、紛争の調整及びその管理につい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) 対象建築物 共同住宅型集合建築物及びワンルーム形式共同住宅で、住宅の数が10以上の建築物をいう。
- (2) 共同住宅型集合建築物 1区画ごとに浴室（シャワー室を含む。）及び便所を設けた形式の住宅、事務所等（以下「住戸」という。）を複数有する建築物をいう。
- (3) ワンルーム形式共同住宅 ワンルーム形式住戸数が4以上で、かつ、全住戸数の3分の1以上の住戸がワンルーム形式住戸である共同住宅及び長屋をいう。
- (4) ワンルーム形式住戸 床面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する算定方法により算出した面積からベランダ等についての面積を除いたものをいう。以下「専有床面積」という。）が25平方メートル以下の住戸をいう。
- (5) 建築主 対象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。
- (6) 建築主等 対象建築物の建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (7) 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、対象建築物により午前8時から午後4時までの間に日影となる範囲内で当該対象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 対象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 対象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の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、対象建築物の建築を計画するにあたっては、周囲の居住環境に及ぼす影響を十分認識し、この要綱に定める措置を守るとともに、近隣関係を損なわないように努力しなければならない。

2 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、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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、対象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) 工所用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 建築主等は、対象建築物の建築に伴い、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、対象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) 対象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) 対象建築物の各階平面図及び立面図
- (3) 対象建築物の工事による危害の防止策
- (4) 対象建築物の建築に伴って生じる周辺の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7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。

(説明会等の開催)

第11条 建築主は、対象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。

(建築計画に関する基準)

第13条 共同住宅型集合建築物の建築計画は、次に掲げる基準を守らなければならない。

- (1) 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ること。
- (2) 建物の突起部から隣地境界線までは50センチメートル以上後退させること。ただし、隣地

所有者の同意を得られる場合は、この限りでない。

- (3) ごみ集積場については、あらかじめ市長と協議すること。
- (4) 建築物の高さ及び配置は、近隣住民の日照等を十分配慮して計画すること。
- (5) 敷地内には空地を確保し、樹木を植栽し緑化に努める等、地域の良好な生活環境の保持に十分配慮すること。
- (6) 隣地の居宅を容易に見通せないよう、目隠し等の措置をしてプライバシーの保護に配慮すること。
- (7) 冷暖房機等から発生する騒音その他階段、開放廊下等の利用に伴って発生する生活騒音に十分配慮すること。
- (8) 管理人室を設置すること。ただし、住戸の数が30未満であって、委託等により確実な管理業務を行うことができると市長が認める場合は、この限りでない。
- (9) 敷地内には、自転車等のための駐輪場を住戸数分（1住戸あたりの面積は、1.2平方メートル以上）確保すること。
- (10) 敷地内には、住戸の数に対し、下表に掲げる数値を乗じて算出された台数（端数の処理については、小数点第1位を四捨五入するものとする。以下「必要台数」という。）の自動車を駐車させることができる駐車場を確保することとする。ただし、その敷地内に必要台数を確保できない場合は、必要台数の2分の1以内の台数までは、その敷地からおおむね500メートル以内の場所に駐車場を設置することができる。

区分	第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域	近隣商業地域	商業地域
数値	0.7	0.6	0.6	0.3	0.3

区分	準工業地域	工業地域	指定のない 区域	都市計画 区域外
数値	0.6	0.5	0.7	0.7

- (11) 前号の規定に定めるほか、建物内に店舗等を設置する場合には、その床面積150平方メートル以内ごとに1台分の駐車場（端数の処理については、前号に準ずる。）を確保しなければならない。
- 2 ワンルーム形式住戸がある共同住宅型集合建築物の建築計画は、前項に規定するほか次に掲げる基準によらなければならない。
- (1) 住戸の専有床面積は、18平方メートル以上とすること。

(2) 居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。

(管理に関する基準)

第14条 建築主は、管理人室に管理人を置かなければならない。なお、住戸の数が50以上の場合には、常駐の管理人を置くものとする。

2 前条第1項第8号の規定により、管理を委託する場合には、その建築物の入口に管理責任者の氏名、連絡先等を明示した表示板（第8号様式）を掲示し、近隣住民からの苦情等に対応できるようしなければならない。

3 建築主は、次に掲げる入居者の守るべき管理規約を作成し、入居者にその周知徹底をしなければならない。

(1) ごみ置き場及び容器の清掃並びに収集指定場所への指定日以外のごみの持ち出し禁止に関すること。

(2) テレビ、ステレオ、楽器その他の騒音によるその建築物の他の居住者及び近隣住民に対する迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。

(3) 廊下、バルコニー及びテラスに、物置、洗濯機、乾燥機等の設置の禁止に関すること。

(4) 危険物等の持ち込み禁止に関すること。

(5) 自動車及び自転車の所有者に対する近隣路上への駐車及び放置の禁止に関すること。

(6) 町内会、自治会等への加入の促進に関すること。

(7) 近隣住民及び町内会、自治会等との協定事項を守ることと承継者への徹底に関すること。

(8) 対象建築物の各戸を宿泊、休憩及びカラオケ施設等の用途として使用する営業施設等への用途変更の禁止に関すること。

(紛争の調整)

第15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16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9号様式）を市長に提出しなければならない。

(調整の開始)

第17条 市長は、第15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10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18条 市長は、紛争の解決の見込みがないと認めたときは、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11号様式）を当事者に送付するものとする。

(意見聴取等)

第19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12号様式）又は関係図書提出要求通知書（第13号様式）を当事者に送付するものとする。

（担当者の選定）

第20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21条 建築主は、対象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14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22条 対象建築物で、地盤面からの高さが10メートル以下の建築物（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メートル以下の建築物）かつ地階を除く階数が2以下のものについては、第6条は適用しない。

（公共建築物等）

第23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24条 市長は、第19条の規定による出席若しく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25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 この要綱の施行の際、現に建築基準法に基づく建築確認申請若しくは計画通知又は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）に基づきなされた行為は、この要綱によりなされた行為とみなす。

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）に基づきなされた行為は、この要綱によりなされた行為とみなす。

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、郡山市共同住宅型集合建築物等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	m ²
申請建物	主要用途		建築面積	m ²
	構造・階数		延べ面積	m ²
	最高の高さ	m	建蔽率	%
	軒高	m	容積率	%
ワンルーム形式の住戸		有・無	戸	
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		

第1号様式（裏面）（第4条関係）

ワンルーム形式の住戸数	戸	合計
ワンルーム形式以外の住戸数	戸	戸
住戸面積（一戸当り）	最小面積 m ²	最大面積 m ²
住戸天井高さ	m	
駐輪場	台	
駐車場	台	
ごみ置場面積	m ²	
植栽面積	m ²	
管理人室	有（ m ² ）・無	
管理体制		
その他		

誓約書

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

工事監理者 住所

氏名

電話

工事施工者 住所

氏名

電話

このたび郡山市に予定している建築につきまして、「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」に基づく市の指導に従い、環境問題（日照、電波障害等）、工事中の問題（騒音、振動等）等について近隣居住者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、建築主等の責任において誠意をもって紛争解決にあたることを誓約します。

（注）誓約書提出時点において工事施工者が未定の場合は、工事施工者が決定した段階で工事施工者の分を後日提出してください。

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共同住宅型集合建築物等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

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、郡山市共同住宅型集合建築物等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	
	防火地域	防火・準防火・指定なし	その他の地域・地区	
	主要用途		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
	住戸数	戸（ワンルーム 戸）	使用形態	分譲・賃貸・他（ ）
	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

郡山市共同住宅型集合建築物等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、郡山市共同住宅型集合建築物等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。

管理責任者連絡先表示板

この建物の管理は下記の管理者が行っています。

御用の方は御連絡ください。

管理者	住 所 氏 名
連絡先	所在地 電 話

25cm 以上

35cm 以上

表示板は、金属又は合成樹脂等、破損しにくい材料を使用し、容易に剥離しない方法でとりつけること。

紛争調整申出書

年 月 日

郡山市長

申出者 住所
氏名
電話

郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第16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、郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第17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、郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第18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

郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第19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

郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第19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、郡山市共同住宅型集合建築物等の建築に関する指導要綱第21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