

10mを超える建築物を計画されている皆様

ご存じですか

# 建築計画の事前公開が

**必要**です。(中高層建築物の紛争の予防と調整制度)



福島市  
FUKUSHIMA CITY

## 中高層 建築物

### 紛争予防 = 十分な話し合い

福島市では、中高層建築物を建築しようとする場合において、建築主と近隣居住者等との間で生じる紛争を未然に防止することを目的として、「中高層建築物の建築に関する指導要綱」を定めています。

マンションなどの一定の高さのある建築物の建築にあたり、日照、通風又は採光の阻害等や工事中の騒音、振動等の不安により、建築主と近隣居住者等との間で紛争に発展する場合があります。

「中高層建築物の建築に関する指導要綱」では、高さが10mを超える建築物について、各種手続き（手続基準日）を行う前に、建築敷地に標識（建築計画のお知らせ）を設置して、建築計画の周知や説明により、近隣居住者等の十分な理解の下で建築するよう定めています。

建築主の皆様におかれましては、本要綱の趣旨をご理解いただき、説明会等を通じて計画内容等の説明を行うとともに、近隣居住者等との協議を十分に行い、相隣紛争を未然に防止するように努めてください。

#### 手続きの30日前までに設置が必要です

当該建築敷地の見やすい場所に標識（建築計画のお知らせ）の設置を行わなければなりません。標識の大きさ、縦、横 90 cm以上。

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
用途		敷地面積	

#### お問い合わせ

福島市  
都市政策部  
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町 3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 中高層 検索

# 中高層建築物の建築に関する指導要綱の概要

## ■対象建築物

要綱に基づく『中高層建築物』とは、都市計画区域内における建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号に掲げる建築物で、次の区分のとおりです。都市計画区域とは、都市計画を策定する場となる区域であり、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び関連法令の適用を受ける区域のことです。

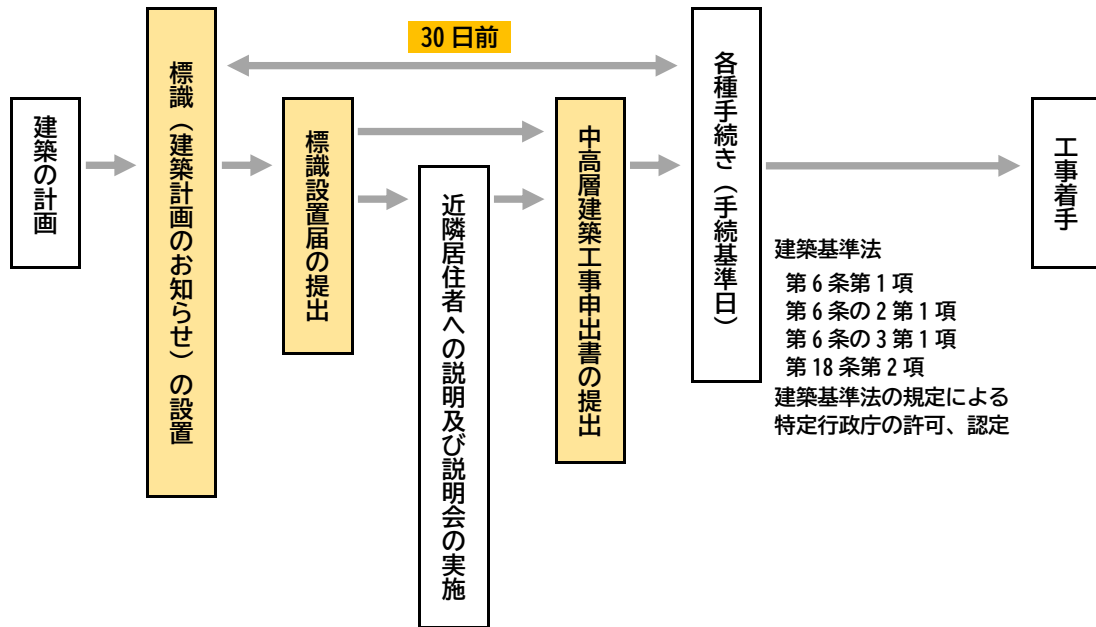
建築物を建築しようとする用途地域又は区域（都市計画区域内）	高さ又は階数
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 地階を除く階数が3以上の建築物
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）	地盤面からの高さが10メートルを超える建築物

## ■近隣居住者等

要綱に基づく『近隣居住者等』とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

1	敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に現況地盤面で当該建築物の日影となる時間が1時間以上となる建築物の居住者、建築物と土地の所有者、占有者若しくは管理者
2	中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある建築物等に関して権利を有する者

## ■建築主の手続（建築計画の事前公開の流れ）



## ■提出図書（中高層建築工事申出書）

- ・ 建築計画書（位置図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び2面以上の断面図）
- ・ 等時間日影図（縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、計算に用いた緯度、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、日影を生じさせる敷地の高低差及び冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの現況地盤面に生じさせる1時間の等時間日影の形状を明示した図面）
- ・ 付近現況図
- ・ 近隣居住者等説明報告書、近隣居住者等説明事項、近隣居住者等名簿
- ・ 排水系統図
- ・ 誓約書