

福島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、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開及び建築紛争の調整に関して必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な居住環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(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、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の例によるほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 中高層建築物 法第2条第1項第1号に掲げる建築物で、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及び第二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以上の建築物）をいう。
- 二 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する者をいう。
- 三 建築主等 当該建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- 四 近隣居住者等 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 中高層建築物の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（以下「建築物等に関して権利を有する者」という。）
 - イ 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
- 五 紛争 中高層建築物の建築に伴う生活環境の変化に関する近隣居住者等と建築主等との紛争をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画区域内における中高層建築物の新築、増築、改築又は移転について適用する。

- 2 前項の規定に係わらず、現に存する中高層建築物を増築、改築又は移転する場合であつて、当該増築、改築又は移転に係る部分の高さが10メートル以下（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及び第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートル以下又は地階を除く階数が3未満）のものには、適用しない。
- 3 第1項の規定に係わらず、法第85条に規定する仮設建築物には、適用しない。

(建築主等及び近隣居住者等の責務)

第4条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響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努めなけ

ればならない。

- 2 建築主等は、敷地内にできる限りの空地を確保し、都市景観の形成に努めなければならない。
- 3 建築主等は、建築予定地の周辺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。
- 4 建築主等は、中高層建築物の建築に伴い周辺地域に騒音、振動等の被害を及ぼさないよう、工法や機器の選択、作業時間帯や作業工程の設定等に十分配慮すること。
- 5 建築主等は、共同住宅等を建築する場合は、ごみ集積所の設置についてあらかじめ市長と協議すること。
- 6 建築主等及び近隣居住者等は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に標識(様式第1号)を設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、次に掲げる手続を行う日前30日から法第7条第1項の規定による工事完了の申請、又は法第7条の2第1項の規定による検査の引き受けをする日までの間とする。

一 法第6条第1項、法6条の2第1項、法第6条の3第1項の規定による申請、及び法第18条第2項の規定による通知

二 法の規定による特定行政庁の許可又は認定の申請

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、4日以内に標識設置届(様式第2号)を市長に提出しなければならない。

(近隣居住者等への説明)

第6条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣居住者等に対し、建築に係る計画の内容について説明を行うものとし、近隣居住者等から説明会の開催を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

2 建築主等は、説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに、日時及び場所を文書等により近隣居住者等に通知しなければならない。

3 近隣居住者等へ説明すべき事項は、次に掲げる事項とする。

一 中高層建築物の敷地の形態及び規模並びに敷地内における中高層建築物の位置及び付近の建築物の位置の概要

二 中高層建築物の規模、構造及び用途

三 中高層建築物の工期、作業方法等

四 中高層建築物の工事による危害の防止策

五 中高層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

(提出図書)

第7条 建築主は、第5条第2項に掲げる手続を行う前に、中高層建築工事申出書(様式第3号)に

次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

一 建築計画書（様式第4号）

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

二 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

三 付近現況図

次に掲げる事項を明示した付近の土地利用の現況がわかる図面

ア 敷地境界線、敷地内における建築物の位置、方位

イ 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時間以上となる範囲

ウ 中高層建築物の敷地境界線、及び当該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

エ 近隣居住者等の該当箇所に番号を付したもの

四 近隣居住者等説明報告書（様式第5号）及び次に掲げる説明に関する文書

ア 配布した文書及び図面

イ 近隣居住者等の意見及び要望並びに協定書等が締結されている場合は、その写し

五 近隣居住者等説明事項（様式第5号の2）

六 近隣居住者等名簿（様式第5号の3）

七 排水系統図

八 誓約書（様式第6号）

九 その他市長が必要と認めるもの

2 前項第二号、第三号はこれを兼ねることができる。

（計画の変更）

第8条 建築主は、第5条第1項に規定する標識の記載内容に変更があったときは、速やかに標識を訂正し、標識設置（変更）届（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 建築主等は、第6条の規定による近隣居住者等への説明後に説明した内容を変更することにより、改めて近隣居住者等へ説明する必要がある場合においては、同条の規定を準用する。ただし、同条第3項の規定にあっては、変更に係る部分に限ることができる。

3 第7条に規定する中高層建築工事申出書を提出した後に前項の規定による説明を行った場合にあっては、中高層建築工事（変更）申出書（様式第8号）に同条に規定する図書のうち変更に係るものを添付して市長に提出すること。

（計画の取りやめ）

第9条 建築主は、標識設置届を市長へ提出した後、当該中高層建築物の建築計画を取りやめた場合は、速やかに工事取りやめ届（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

(調整)

第 10 条 市長は、中高層建築物の工事の完了までに、建築主等及び近隣居住者等（以下「当事者」という。）の双方から紛争調整の申出があったときは、これに応じるものとする。

2 市長は、前項の期間内に当事者の一方から調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めたときは、これに応じることができる。

(調整の申出)

第 11 条 当事者が、前条の規定により建築に関する紛争調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書（様式第 10 号）を市長に提出しなければならない。

(調整の打ち切り)

第 12 条 市長は、紛争の解決の見込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、調整打ち切り通知書（様式第 11 号）により当事者に通知するものとする。

(手続の非公開)

第 13 条 調整の手続は、非公開とする。

(公共建築物等)

第 14 条 法第 18 条の規定により国、地方公共団体又はこれらに準じるものが建築する場合には、第 10 条から前条までの規定は適用しない。

附 則

この要綱は、平成 3 年 1 0 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 4 年 9 月 1 0 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 8 年 5 月 3 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 1 4 年 1 1 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 2 8 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 1 月 2 9 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、改正前の福島市中高層建築物指導要綱の規定に基づきなされた手続きその他の行為は、この要綱の規定によってなされたものとみなし、なお従前の例によることができる。