

## 塩竈市中高層の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の建築物の建築に伴う近隣関係住民と建築主との生活環境に関する紛争の未然防止又は解決のため、中高層の建築物の建築に係る計画の事前公開等に関し必要な事項を定め、もって健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

2 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) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (2) 中高層の建築物 法第2条第1号に規定する建築物で地盤面からの高さが10メートルを超えるものをいう。
- (3) 集合住宅 中高層の建築物で住宅の戸数が20以上のものをいう。
- (4) 電波障害 放送電波の受信の障害をいう。
- (5) 紛争 中高層の建築物の建築に伴う生活環境に関する近隣関係住民と建築主との争いをいう。
- (6) 近隣関係住民 中高層の建築物の敷地の境界線から当該建築物の高さのおおむね2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び当該範囲内に居住する者並びに中高層の建築物の建築による電波障害の影響を受けると認められる者をいう。

### (当事者の責務)

第3条 建築主等は、中高層の建築物の建築を計画するに当たっては、周辺的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 建築主等及び近隣関係住民は、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。

### (集合住宅の建築の計画)

第4条 建築主は、集合住宅の建築を計画するに当たっては、次の各号の基準に従って計画しなければならない。ただし、市長が当該事業の目的その他の事由によりやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

- (1) 当該集合住宅の管理を行うための管理人室を設けること。ただし、当該集合住宅の管理に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (2) 駐車場は計画戸数以上を当該建築物の敷地内に設置すること。ただし、敷地内に設置できない場合は当該敷地から300メートル以内に確保するものとする。
- (3) 駐輪場は計画戸数以上を設けること。
- (4) バルコニーを設ける等、落下物による危害を防止するための措置を講ずること。
- (5) 常時使用する屋外の階段、開放廊下、玄関ドア、冷暖房機械設備等について、適切な防音措置を講ずること。

- (6) ゴミ集積所を設けること。
- (7) 各戸の専用床面積は33平方メートル以上とすること。
- (8) エレベーターを設置する場合は防犯窓を設けること。
- (9) 集会室を設けること。
- (10) 敷地のうち道路に隣接する部分には、植栽を施す等緑化に努めること。
- (11) 目隠しの設置等、隣接する建物の居住者のプライバシーの保護に努めること。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層の建築物を建築しようとするときは、当該建築物の敷地の見やすい場所に1箇所以上標識(様式第1号)を設置するとともに、当該標識に記載すべき事項について、文書の配布その他の方法により近隣関係住民に対し周知をしなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、次の各号の1に掲げる手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続)をしようとする日の28日前の日から当該中高層建築物の工事の完了する日までの間とする。

- (1) 法第6条第1項の規定による建築主事に対する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項の規定による指定確認検査機関に対する確認の申請
- (3) 法第18条第2項の規定による計画の通知
- (4) 法の規定による中高層の建築物の建築にかかる特定行政庁の許可又は認定の申請

(説明会の開催等)

第6条 建築主等は、近隣関係住民に対し文書の配布、説明会の開催等により、中高層の建築物の建築にかかる計画について説明に努めなければならない。

2 建築主等は、近隣関係住民から説明会の開催を求められたとき又は中高層の建築物が6階以上の集合住宅であるときは、説明会を開催しなければならない。

3 建築主等は、説明会の開催日の5日前までに説明会を開催する日時及び場所を文書による通知並びに掲示等の方法により近隣関係住民に周知しなければならない。

4 第1項の規定により、建築主等が近隣関係住民に対し説明すべき事項は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 中高層の建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層の建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 中高層の建築物の規模、構造及び用途
- (3) 中高層の建築物の建築についての工期、作業方法等
- (4) 中高層の建築物の建築工事による危害の防止策
- (5) 中高層の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(集合住宅を建築する場合にあっては、第4条の規定による計画の概要を含む。)

5 建築主は、説明会の結果を市長に説明会結果報告書(様式第4号の1)により報告しなければならない。

6 市長は、必要があると認めるときは、近隣関係住民からも説明会結果報告書(様式第4号の2)により報告を求めることができる。

(電波障害の排除)

第7条 建築主は、中高層の建築物を建築することにより電波障害を生じるおそれのある場合には、総務大臣認定の有線テレビジョン放送技術者による電波障害発生予側調査を行い、「建造物によるテレビ受信障害調査報告書」を作成するものとする。

2 建築主は、中高層の建築物を建築することにより、電波障害が生じる場合には、建設工事の進捗に応じ、速やかに障害排除に必要な措置を講じなければならない。

- 3 建築主は、電波障害排除のため共同受信施設の設置等必要な措置を講じたときには、当該施設等の維持管理について必要な事項を近隣関係住民と協議するものとする。

(提出図書)

第8条 建築主は、第5条第1項の設置後15日以内に次の各号に掲げる図書等を添付して建築計画届出書(様式第2号)を市長に提出しなければならない。

- (1) 第5条第1項の規定による標識の設置を証する写真
- (2) 当該建築物に係る図面で次に掲げるもの
  - ア 見取図
  - イ 配置図
  - ウ 各階平面図
  - エ 立面図
  - オ 断面図
  - カ 日影図(法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。)
- (3) 前条第1項の規定による調査の結果に基づく「建造物によるテレビ受信障害調査報告書」

2 建築主は、第5条第2項各号の1に掲げる手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続)を行う際に、建築確認後に紛争が生じた場合は建築主及び中高層の建築物の建築工事の施工者において責任をもって当該紛争を処理する旨の誓約書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときには、建築主に対し前条第2項の規定による電波障害排除対策及び同条第3項の規定による協議の内容を記載した書面の提出を求めることができる。

(紛争調整)

第9条 市長は、建築主又は近隣関係住民から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認められるときは、当該紛争の調整を行うことができる。

2 市長は、前項による調整を行うに当たって必要なときは、調整関係分野に関し知識及び経験を有する者の意見を求め、又はこれに調整を依頼することができる。

(雑則)

第10条 この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この告示は、平成3年10月1日から実施する。
- 2 この告示の実施の際既に建築主が第5条第2項各号の1に掲げる手続をした場合又はこの告示の実施の日から起算して21日以内に建築主が第5条第2項各号の1に掲げる手続をしようとする場合においては、第5条第2項に規定する標識の設置期間は、この告示の実施の日から法第7条第1項の規定による工事の完了の届出又は法第18条第5項の規定による工事の完了の通知をする日までの間とする。
- 3 中高層建築物の建築に係る電波障害等に関する指導要綱(昭和56年告示第51号)は、廃止する。

附 則(平成12年12月告示第89号)

この告示は、平成13年1月6日から施行する。

附 則(令和2年8月告示第156号)

この告示は、令和2年10月5日から施行する。