

名取市中高層の建築物の建築に関する指導要綱

平成2年9月1日
名取市告示第45号

(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を事前に防止することにより、地域住民の良好な生活環境の保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築主 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第16号に規定する者をいう。
- (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) 特定中高層建築物 中高層の建築物で地盤面からの高さが20メートルを超える又は地階を除く階数が6以上のものをいう。
- (4) 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。
- (5) 電波障害 放送電波の受信の障害をいう。
- (6) 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紛争をいう。
- (7) 近隣関係住民 中高層の建築物の敷地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り電波障害の影響を受けるおそれのある者をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主は、中高層の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 建築主及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互に理解を深め、自主的に解決するよう努めなければならない。

(集合住宅の建築計画上の配慮)

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、次の各号に掲げる事項に配慮しなければならない。

- (1) 自動車及び自転車等の想定利用台数に対応した駐車施設を確保すること。
- (2) 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。
- (3) ごみ集積所を設けること。
- (4) 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。
- (5) 当該集合住宅を訪問する者の利用のため、第1号に規定する駐車施設に加え、自動車1台以上を駐車できる駐車施設を敷地内に確保すること。
- (6) 貨物自動車の荷物の積卸しの用に供するため、第1号及び前号に規定する駐車施設に加え、貨物自動車1台以上を駐車できる駐車施設を敷地内に確保すること。
- (7) 集合住宅の規模及び地域の特性に応じて、電波障害、日照その他住環境に及ぼす影響について配慮すること。

(建築計画の事前確認)

第5条 建築主は、次条第1項に規定する標識を設置しようとする日の少なくとも10日前までに建築計画事前確認書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の提出を受けたときは、その内容について審査の上、良好な生活環境の形成を図るために必要があると認める事項については、建築主に対して指導を行うものとする。

3 建築主は、前項の指導を受けたときは、指導事項回答書を市長に提出しなければならない。

(事前公開)

第6条 建築主は、中高層の建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため標識を当該建築物の敷地

の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項に規定する標識の設置期間は、法第6条第1項の規定による建築確認申請をしようとする日の少なくとも30日前（特定中高層建築物にあっては、45日前）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をする日までの間とする。

3 建築主は、第1項に規定する標識を設置したときは、標識を設置した日から起算して7日以内に、標識設置届及び次条第4項に掲げる事項を記載した図書を市長に提出しなければならない。

（説明会の開催等）

第7条 建築主は、前条第1項に規定する標識を設置した後、第9条に規定する図書を提出する日までに、近隣関係住民に対して説明文書の配布、説明会の開催等により、中高層の建築物の建築に係る計画について説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

2 建築主は、近隣関係住民から中高層の建築物の建築に係る計画について説明を求められたとき又は特定中高層建築物であるときは、説明会を開催しなければならない。

3 建築主は、説明会を開くときは、説明会の開催日の7日前までに説明会を開催する日時及び場所を掲示等の方法で近隣関係住民に周知するとともに、事前に市長に報告しなければならない。

4 第1項に規定する説明において説明すべき事項は、次の各号に掲げる事項とする。

（1）敷地の形態及び規模並びに敷地内における建築物の位置及び付近の建築物の位置の概要

（2）建築物の規模、構造、用途、工期、作業方法等

（3）工事中の騒音及び振動の防止策並びに工事の安全対策

（4）電波障害、日照その他建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響とその対策

（5）集合住宅にあっては、第4条各号に掲げる事項への対応策

5 建築主は、第1項に規定する説明を行ったときは、速やかに説明結果報告書を市長に提出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、近隣関係住民に対して説明結果報告書の提出を求めることができる。

(電波障害の排除)

第8条 建築主は、中高層の建築物を建築しようとする場合には、あらかじめ障害が予想される周辺地域の受信状況を調査するとともに、障害が予想されるときは、あらかじめ必要な措置を講じなければならない。

2 建築主は、中高層の建築物を建築したことにより電波障害が生じた場合は、速やかに近隣関係住民と正常な電波を受信するための設備の設置等について協議しなければならない。

3 建築主は、電波障害排除のための設備を設置した場合には、当該設備の維持管理等について近隣関係住民と協議しなければならない。

4 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対して前2項に規定する協議の内容を記載した書類の提出を求めることができる。

(図書等の提出等)

第9条 建築主は、中高層の建築物を建築しようとするときは、法第6条第1項の規定による建築確認申請をしようとする日の15日前(特定中高層建築物にあつては、30日前)までに、次の各号に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

(1) 建築計画書

(2) 建築確認後に紛争が生じた場合は、建築主及び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

(3) 第7条第5項に規定する説明結果報告書

(4) 前条第1項の規定による調査の結果及び対策を記載した書類

(5) 当該建築物に係る次に掲げる図面

ア 案内図

イ 配置図

ウ 各階平面図

エ 立面図

オ 断面図

カ 日影図

(6) その他市長が必要と認める書類

(調整)

第10条 建築主又は近隣関係住民は、紛争の解決が困難と判断したときは、市長に対して紛争調整申出書により当該紛争の調整を申し出ることができる。

2 市長は、前項の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、当該紛争の調整を行うことができる。

3 市長は、前項の調整を行うに当たって、調整に必要な知識及び経験を有する者に対して意見を求め、又は調整を依頼することができる。

4 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。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、既に建築主が法第6条第1項に掲げる手続をした場合又はこの要綱施行の日から起算して15日以内に同手続をしようとする場合においては、第6条第2項に規定する標識の設置期間は、この要綱の施行の日から法第7条第1項の規定による工事の完了の届出をする日までの間とする。

附 則(平成20年3月31日告示第54号)

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則(令和3年4月28日告示第70号)

この告示は、令和3年11月1日から施行する。

附 則(令和3年10月29日告示第146号)

この告示は、令和3年11月15日から施行する。