

○仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則

平成一六年二月二三日

仙台市規則第一三号

(趣旨)

第一条 この規則は、仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(平成十五年仙台市条例第六十二号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第二条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(適用の除外)

第三条 条例第三条第一項第二号に規定する市長が認める一戸建ての住宅は、主要構造部が次の各号のいずれかに該当する構造の一戸建ての住宅で地階を有しないものとする。

一 木造、鉄骨造その他これらに類する構造

二 鉄筋コンクリート造(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。)第六条の四第一項第二号の建築物に限る。)

2 条例第三条第二項に規定する市長が認める中高層建築物は、増築に係る部分の当該増築後の高さが増築前の中高層建築物の高さを超えない中高層建築物で、次に掲げる要件に該当するものとする。

一 当該増築部分から全ての敷地境界線までの水平距離(敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する部分においては、その反対側の境界線からの距離)が、当該増築部分の高さの二倍以上の距離を有するものであること

二 増築により新たなテレビジョン放送の電波の著しい受信障害(以下「テレビ電波受信障害」という。)が生じないと予測されること

三 当該増築部分が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間に、当該中高層建築物の敷地以外の土地において、増築前の当該中高層建築物がその平均地盤面に日影を生じさせた範囲以外の土地に新たな日影を生じさせないこと(法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける中高層建築物に限る。)

(平二八、三・令二、三・改正)

(標識の設置等)

第四条 条例第十一条第一項に規定する標識は、様式第一号によるものとする。

2 中高層建築物の建築主は、前項の標識が風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

(計画の説明)

第五条 条例第十二条第一項に規定する市長が定める事項は、次に掲げる事項とする。

一 中高層建築物等の敷地の形態及び規模

二 中高層建築物等の敷地内における当該中高層建築物等の位置及び周辺の建築物の位置

三 中高層建築物等の規模、構造及び用途

四 中高層建築物等の工事期間、作業時間等及び周辺における安全対策

五 中高層建築物による日照への影響

六 中高層建築物の工事に伴う騒音、振動、じんあいの飛散等の軽減措置

七 中高層建築物の工事に伴う周辺の交通への対策

八 中高層建築物の建築により生ずるテレビ電波受信障害の対策

九 集合住宅にあっては、住戸の数、駐車場の位置及び駐車台数

十 前各号に掲げるもののほか、中高層建築物等の建築について配慮する事項

2 条例第十二条第一項及び第二項により建築主等が近隣関係住民に説明を行う際に示す資料は、次に掲げる図書とする。

一 建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号。以下「省令」という。)第一条の三第一項の表一の(イ)項に規定する付近見取図、配置図(集合住宅の場合にあっては、ごみ集積施設、駐車施設及び駐輪場の位置並びに駐車施設に駐車可能な自動車又は駐輪場に駐輪可能な自転車、原動機付自転車若しくは自動二輪車の台数を表示したもの)及び各階平面図(説明に支障がない場合にあっては、明示すべき事項のうち間取りを除いたもの)

二 省令第一条の三第一項の表一の(ロ)項に規定する二面以上の立面図

三 法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける中高層建築物にあっては、省令第一条の三第一項の表二(二十九)項に規定する日影図

3 条例第十二条第三項に規定する市長が定める事項は、次のとおりとする。

- 一 ごみ集積施設の位置及び面積
 - 二 [条例第十七条第一項各号](#)に掲げる事項に関すること
 - 三 管理を行う者の連絡先
- (平二八、三・令元、七・改正)

(報告)

第六条 建築主等は、[条例第十三条第一項](#)の報告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 中高層建築物にあつては、[条例第十一条第一項](#)の標識の設置状況及び内容が確認できる写真
- 二 周辺の建築物の敷地の形態及び位置を示した図面に[条例第二条第二項第七号イ](#)及び[第十二条第二項](#)に規定する範囲を表示したもの
- 三 [条例第十二条第一項](#)から[第三項](#)までの規定により行った説明に使用した図書
- 四 省令第一条の三第一項の表一の(ろ)項に規定する二面以上の断面図
- 五 [条例第十二条第二項](#)の範囲を示す日影図
- 六 テレビ電波受信障害を生じさせるおそれがある中高層建築物にあつては、テレビ電波受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成した報告書
- 七 [前各号](#)に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(報告書の受理)

第七条 [条例第十三条第二項](#)の規定により建築主に交付する書面は、近隣説明等報告書受理証([様式第二号](#))に定めるとおりとする。

(変更の届出等)

第八条 [条例第十三条第四項](#)の規定による市長が定める事項の変更は、次のとおりとする。

- 一 建築物としての同一性が失われない範囲における敷地面積又は建築面積、延べ面積若しくは高さの変更であつて、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの
 - 二 建築主、設計者又は工事施工者の氏名若しくは名称又は住所若しくは事務所若しくは事業所の所在地の変更
 - 三 [前各号](#)に掲げるもののほか、建築物としての同一性が失われない範囲における変更であつて、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの
- 2 [条例第十三条第四項](#)の規定による届出を行う場合には、変更の内容が確認できる図書を添付して届け出なければならない。
- 3 中高層建築物の建築主等が、[第一項各号](#)に掲げる変更をしたときは、[条例第十二条第一項](#)及び[第二項](#)に規定する近隣関係住民に対して、その変更した事項について説明を行わなければならない。ただし、当該変更による周辺の住環境への影響が従前と比較して改善されるもの又は周辺の住環境に影響を及ぼさないものはこの限りではない。

(計画の取りやめ)

第九条 [条例第十四条](#)の規定による届出は、建築計画取りやめ届を市長に提出することにより行うものとする。

(集合住宅の計画上の努力義務)

第十条 [条例第十五条第二項](#)に規定する市長が必要と認める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 道路又は通路に面した窓等の開口部からの落下物による危害防止の対策をすること
 - 二 屋外階段等から発生する音を低減すること
 - 三 交通安全上支障があると認められる駐車施設の自動車の出口(当該駐車施設の出口で自動車の車路の路面が道路の路面に接する部分をいう。)に必要な措置を講ずること
- (平一七、三・改正)

(駐車施設等)

第十一条 [条例第十六条第一項](#)に規定する市長が別に定める算定方法により算定した数は、当該ワンルーム形式の住戸の数に、[同項第一号](#)及び[第二号](#)に掲げる地域においては一を、[同項第三号](#)及び[第四号](#)の地域においては二分の一を乗じて得た数とする。

- 2 [条例第十六条第一項](#)の規定により設置する駐車施設は、[建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例\(昭和四十年仙台市条例第二十一号\)第九条第一項](#)及び[第三項](#)の規定の例による。
- 3 [条例第十六条第二項](#)の規定による駐車施設の一部の敷地外への設置は、[同条第一項](#)に規定する台数に二分の一を乗じて得た数に相当する台数を超えない台数の自動車を駐車することができる駐車施設を当該集合住宅の敷地境界線からの水平距離が四百メートルの範囲内に設ける場合に限り、行うことができる。この場合において、[条例第十三条](#)による報告を行う際に、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 敷地外に設置する駐車場の付近見取図(当該集合住宅の敷地と当該駐車場との間の距離を表示したもの)
- 二 敷地外の駐車場の所有者又は管理者が、駐車場の使用を承諾したことを証する書面の写し
(平一九、三・令二、三・改正)

(集合住宅の管理)

第十二条 条例第十七条第一項第三号に規定する市長が必要と認める内容は、次に掲げるものとする。

- 一 地域における自治的活動に参加すること等により、近隣関係住民との円滑な関係を保つこと
 - 二 近隣関係住民に対して迷惑を及ぼす行為をしないこと
- 2 条例第十七条第二項に規定する市長が定める事項は、次の事項とする。
- 一 建築物の名称
 - 二 管理を行う者の氏名又は名称
 - 三 管理を行う者が不在の場合の連絡先(管理を行う者が駐在する集合住宅にあっては、同人が不在の場合の連絡先)
- 3 条例第十七条第二項に規定する標示板の大きさは、縦の長さ三十センチメートル以上、横の長さ四十センチメートル以上としなければならない。ただし、管理を行う者が駐在する集合住宅については、この限りでない。
(あっせん)

第十三条 条例第十八条第一項の申請は、あっせん申請書により行わなければならない。

- 2 市長は、条例第十八条第一項及び第二項の規定によりあっせんを行うときは、あっせんの日時、会場等を定めたあっせん開始通知書により当事者に通知するものとする。
- 3 市長は、条例第十九条の規定によりあっせンを打ち切る場合にはその旨を、あっせん打切通知書により当事者に通知するものとする。
(調停)

第十四条 条例第二十条第一項及び第二項に規定する調停の申請は、調停申請書により行わなければならない。

- 2 市長は、条例第二十条第一項の規定により調停を行うときは、調停開始通知書により当事者に通知するものとする。
- 3 条例第二十条第二項の規定による勧告は、調停開始合意勧告書により同項に規定する他方の当事者に通知するものとする。
- 4 条例第二十条第二項の規定による勧告を受けた者は、調停に付することに合意するか否かについて調停開始合意勧告に対する回答書を市長に提出しなければならない。
- 5 市長は、前項の勧告を受けた者が、調停開始合意勧告に対する回答書により合意する旨回答した場合は、調停開始通知書により当事者に通知するものとする。
(あっせん又は調停の出席者)

第十五条 当事者以外のものは、あっせん又は調停に出席することができない。ただし、当事者の代理人として市長が相当と認めたものについては、この限りでない。

- 2 市長は、あっせん又は調停の手続のため必要があると認めるときは、当事者(前項の規定により市長が認めた代理人を含む。)のうちから一人又は数人の代表者となる者を選定するよう求めることができる。
- 3 当事者は、前項の規定により代表者を選定したときは、代表者選定届を市長に提出しなければならない。
(調停前の措置)

第十六条 条例第二十一条の規定による勧告は、調停前措置勧告書により当事者に通知するものとする。

- 2 調停前措置勧告書による勧告を受けた者は、調停前措置を受諾するか否かについて調停前措置勧告に対する回答書を、仙台市中高層建築物紛争調停委員会(以下「委員会」という。)に提出するものとする。
(調停案の勧告)

第十七条 条例第二十三条に規定する勧告は、調停案受諾勧告書により当事者に通知するものとする。

- 2 調停案受諾勧告書による勧告を受けた者は、調停案を受諾するか否かについて調停案受諾勧告に対する回答書を委員会に提出しなければならない。
(調停の打ち切り)

第十八条 委員会は、条例第二十四条第一項又は第二項の規定により調停を打ち切った場合は、調停打

切通知書により当事者に通知するものとする。

(委員会の会議)

第十九条 会長は、委員会の会議を招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(小委員会)

第二十条 小委員会に委員長を置き、会長の指名によってこれを定める。

2 小委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

3 小委員会において調停を行う場合における第十六条第二項、第十七条第二項、第十八条及び次条の規定の適用については、第十六条第二項中「仙台市中高層建築物紛争調停委員会(以下「委員会」という。)」とあり、並びに第十七条第二項、第十八条及び次条中「委員会」とあるのは「小委員会」とする。

(令二、三・改正)

(庶務)

第二十一条 委員会の庶務は、都市整備局住環境部建築指導課において処理する。

(平一八、三・改正)

(運営)

第二十二条 この規則に規定するもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

(市長への報告)

第二十三条 条例第三十二条の規定による建築主事及び指定確認検査機関による市長への報告は、確認の申請等報告書により行うものとする。

(指示)

第二十四条 条例第三十三条第一項及び第二項の規定による指示は、指示書(様式第三号)を送達して行うものとする。

(公表)

第二十五条 条例第三十四条の規定による公表は、次に掲げる事項について、市役所の掲示場に掲示して行う。

一 中高層建築物等の建築計画の概要

二 条例第三十三条第一項又は第二項の規定による指示を受けた建築主の氏名又は名称及び住所又は事務所若しくは事業所の所在地

三 前号の指示の内容及び当該指示に応じない旨

(実施細目)

第二十六条 この規則の実施細目は、都市整備局長が定める。

附 則

この規則は、平成十六年四月一日から施行する。

附 則(平一七、三・改正)

(施行期日)

1 この規則は、平成十七年六月一日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の第十条第三号の規定は、この規則の施行の日以後に仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(平成十五年仙台市条例第六十二号。以下「条例」という。)第十三条第一項の報告書の提出が行われる集合住宅(条例第二条第二項第二号に規定する集合住宅をいう。)について適用する。

附 則(平一八、三・改正)

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

附 則(平一九、三・改正)

この規則は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則(平二八、三・改正)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令元、七・改正)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令二、三・改正)

この規則は、令和二年四月一日から施行する。

様式第1号(第4条関係)

様式第1号(第4条関係)

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建 築 物 の 名 称				
建築敷地の地名・地番				
建 築 物 の 概 要	用 途	(戸数: 戸)	敷 地 面 積	m ²
	建 築 面 積 (全 体 の 面 積)	(m ² m ²)	延 べ 面 積 (全 体 の 面 積)	(m ² m ²)
	構 造		基 礎 工 法	
	階 数	地上 階/地下 階	高 さ	m
着 工 予 定		年 月 日	完 了 予 定	年 月 日
建 築 主 (住 所) (氏 名)		電話() —		
設 計 者 (住 所) (氏 名)		電話() —		
施 工 者 (住 所) (氏 名)		電話() —		
この標識を設置した日		年 月 日		
<p>・この標識は、仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第11条の規定に基づき設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 電話() —</p>				

90センチメートル以上

90センチメートル以上

備考 建築主等が法人の場合には、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第2号(第7条関係)

様式第2号(第7条関係)

	第 年 月 日 号																								
近隣説明等報告書受理証																									
_____様																									
仙台市長																									
下記の建築物について、「仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」第13条第1項の規定に基づく報告書の提出があったことを証します。																									
記																									
建築主	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">住 所</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>氏 名</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>建 築 場 所</td> <td colspan="3">仙台市 区</td> </tr> <tr> <td>主 要 用 途</td> <td></td> <td>高 さ</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td></td> <td>階 数</td> <td>地上 階/地下 階</td> </tr> <tr> <td>敷 地 面 積</td> <td>m²</td> <td>延 べ 面 積</td> <td>m²</td> </tr> </table>	住 所				氏 名				建 築 場 所	仙台市 区			主 要 用 途		高 さ	m	構 造		階 数	地上 階/地下 階	敷 地 面 積	m ²	延 べ 面 積	m ²
住 所																									
氏 名																									
建 築 場 所	仙台市 区																								
主 要 用 途		高 さ	m																						
構 造		階 数	地上 階/地下 階																						
敷 地 面 積	m ²	延 べ 面 積	m ²																						
注意 1 この建築物に関する確認の申請等は 年 月 日以降にお願いします。 2 確認の申請等を提出する際は、この近隣説明等報告書受理証を必ず提示してください。																									
備考	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">※ 受 付 欄</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第 号</td> </tr> <tr> <td style="height: 100px; vertical-align: top;"> 収受印 </td> </tr> </table>	※ 受 付 欄	第 号	収受印																					
※ 受 付 欄																									
第 号																									
収受印																									

様式第3号(第24条関係)

様式第3号(第24条関係)

第 号
年 月 日

指 示 書

住 所
氏 名

仙台市長 印

仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第33条第 項の規定により、次のとおり指示します。

指示の内容	
指示の理由	
期 限	