

## 伊達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関する建築計画の事前公開等について必要な事項を定めることにより、建築主等と近隣住民との相互理解を深め、紛争を未然に防止し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** この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）の例によるもののほか、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (2) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
  - ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地を所有し、若しくは占有する者
  - イ アに掲げる範囲内にある建築物又は建築物の敷地を所有し、若しくは占有する者
  - ウ 中高層建築物によるテレビジョンの電波受信障害（以下「電波受信障害」という。）の影響を著しく受けるおそれがあると認められる者
- (3) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じることが予想される日照の障害、電波受信障害、工事中の騒音及び振動等日常生活に及ぼす影響に関する建築主等と近隣住民との間の紛争をいう。

(適用範囲)

**第3条** この要綱は、中高層建築物の建築に関して適用する。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる商業地域（高さが15メートル以下の建築物）及び工業専用地域内にあつては、中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内に当該用途地域以外の区域があるときを除き、第7条から第9条までの規定は適用しない。

(建築主等の責務)

**第4条** 建築主等は、中高層建築物の設計及び工事の施工に当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に配慮するとともに、紛争を未然に防止するよう努めなければならない。

(当事者の責務)

**第5条** 建築主等及び近隣住民は、建築主等と近隣住民との間に紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、双方誠意をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(市長の指導)

**第6条** 市長は、建築主等と近隣住民との間に紛争が生じたときは、当事者間で解決するよう指導するものとする。

(建築計画の標識の設置等)

**第7条** 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民にその建築計画の周知を図るため、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）を提出しようとする日の30日前までに、建築計画の概要等を記載した標識（建築計画のお知ら

せ。様式第1号)を当該建築物予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、法第89条第1項の規定による確認の表示を行う日までとする。

3 建築主は、前項の標識の設置期間内に建築計画を変更しようとするときは、速やかに第1項の標識の記載内容を訂正しなければならない。

(近隣住民に対する説明)

**第8条** 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、当該建築計画について、事前に近隣住民に説明しなければならない。

2 建築主等は、当該建築計画の変更により、周辺の住環境に及ぼす影響が著しく変わったときは、速やかにその内容について近隣住民(変更により、新たに当該中高層建築物に係る近隣住民となる者を含む。)に説明しなければならない。

(計画建築物の届出)

**第9条** 建築主は、中高層建築物に係る確認申請をしようとするときは、中高層建築物の建築に関する届出書(様式第2号)を第7条第1項の規定による標識を設置後、速やかに次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 建築計画書(様式第3号)

(2) 附近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び断面図、日影図

(3) 電波受信障害予測地域図

(4) 誓約書(様式第4号)

(5) その他市長が必要と認める図書

2 前項の規定による他、建築主は、第8条の規定による建築計画の事前説明を行ったとき又は第10条及び第11条の規定による措置等を行ったときは、事前説明等報告書(様式第5号)により速やかに市長に報告しなければならない。

3 前2項の規定による届出又は報告等に係る事項に変更が生じたときは、建築主は速やかに中高層建築物の建築に関する届出書(様式第2号)又は事前説明等報告書(様式第5号)により、市長に届け出なければならない。

4 建築主は、当該建築計画を中止したときは、建築計画中止報告書(様式第6号)を市長に提出しなければならない。

(電波受信障害)

**第10条** 建築主等は、中高層建築物の建築に伴う電波受信障害を防止及び解消するため、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 電波受信障害を生じるおそれのある範囲の予測調査

(2) 電波受信障害が生じたときは、速やかな状況調査及び障害を解消するための必要な措置

(工事公害の防止)

**第11条** 建築主等は、中高層建築物の建築に伴う騒音、振動、交通障害等その他通常的生活環境に支障が生じるおそれがあるときは、あらかじめ近隣住民と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

(適用の除外)

**第12条** この要綱に基づく指導が必要ないと市長が認めるときは、この要綱を適用しない。

(補則)

**第13条** この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

## 附 則

この要綱は、平成19年7月9日から施行する。ただし、第7条から第12条までの規定は、平成19年8月8日から施行する。