

# 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

平成一五年一二月一七日

仙台市条例第六二号

## 目次

- 第一章 総則(第一条 第六条)
- 第二章 建築主等の配慮等(第七条 第十条)
- 第三章 建築計画の周知手続(第十一条 第十四条)
- 第四章 集合住宅(第十五条 第十七条)
- 第五章 あっせん(第十八条・第十九条)
- 第六章 調停(第二十条 第二十六条)
- 第七章 中高層建築物紛争調停委員会(第二十七条 第三十一条)
- 第八章 雑則(第三十二条 第三十五条)

## 附則

### 第一章 総則

#### (目的)

第一条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項、建築計画の周知手続、紛争に係るあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防と調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

#### (定義)

第二条 この条例において使用する用語は、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 中高層建築物 高さが十メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上である建築物をいう。
- 二 集合住宅 共同住宅その他これに類する建築物で住戸(構造上区分された部分で独立して住居の用に供するもの(炊事設備及び浴室又はシャワー室を備えた住居以外の用に供するものを含む。))をいう。以下同じ。)の数が十以上であるものをいう。
- 三 中高層建築物等 中高層建築物又は集合住宅をいう。
- 四 特定中高層建築物 高さが二十メートルを超える中高層建築物又は地階を除く階数が六以上である中高層建築物をいう。
- 五 ワンルーム形式の住戸 集合住宅の住戸で床面積が二十五平方メートル以下であるものをいう。
- 六 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。

七 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

イ 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物等の高さのおおむね二倍に相当する距離の範囲内にある土地又は建築物の全部若しくは一部を所有し、又は管理する者

ロ イに規定する範囲内にある建築物に居住する者

ハ 中高層建築物の建築により、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、又は生じるおそれがある者

八 紛争 中高層建築物等の建築主等と近隣関係住民との間の当該中高層建築物等の建築に伴って生じる住環境に及ぼす影響に関する紛争をいう。  
(適用除外)

第三条 次に掲げる建築物については、この条例の規定は、適用しない。

一 法第八十五条の規定の適用を受ける仮設建築物

二 高さが十メートル以下である一戸建ての住宅(令第三十条の三に規定する住宅を含む。)でその建築により住環境に及ぼす影響が少ないと市長が認めるもの

三 増築又は用途の変更(以下「増築等」という。)により増加する住戸の数が九以下である建築物(当該増築等により中高層建築物となるものを除く。)

2 増築により住環境に及ぼす影響が少ないと市長が認める中高層建築物については、第十一条の規定以外の規定は、適用しない。

3 法第十八条第一項に規定する建築物については、第四章から第七章まで及び第八章(第三十二条を除く。)の規定は、適用しない。

4 前項の建築物のうち、集合住宅(中高層建築物を除く。)については、第十三条、第十四条及び第三十二条の規定は、適用しない。

(市の責務)

第四条 市は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第五条 中高層建築物等の建築主等は、中高層建築物等の建築計画の策定及び工事の実施に当たっては、周辺の住環境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。

(自主的解決)

第六条 中高層建築物等の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協議等を行い、自主的に解決するよう努めなければならない。

## 第二章 建築主等の配慮等

(計画上の配慮)

第七条 中高層建築物の建築主等は、中高層建築物の建築計画の策定に当たっては、その用途及び規模並びに地域の特性に応じて、日照、通風その他の住環境に及ぼす影響について配慮しなければならない。

(敷地等の緑化)

第八条 中高層建築物の建築主等は、中高層建築物の建築計画の策定に当たっては、当該中高層建築物又はその敷地について、植栽その他の方法により緑化に努めなければならない。

(工事中の措置)

第九条 中高層建築物の建築主等は、当該中高層建築物の工事による騒音、振動、じんあいの飛散等により周辺の住環境に及ぼす影響を軽減するため、必要な措置を講じなければならない。

- 2 中高層建築物の建築主等は、工事車両の通行等により周辺の交通に支障を及ぼさないようにするため、必要な措置を講じなければならない。

(テレビ電波受信障害の対策)

第十条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物の建築によりテレビ電波受信障害が生じ、又は生じるおそれがあるときは、当該障害を解消するため必要な措置を講じなければならない。

### 第三章 建築計画の周知手続

(標識の設置等)

第十一条 中高層建築物の建築主は、第十三条第一項の規定による報告書の提出期限の日の十五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、その敷地において公衆の見やすい場所に、建築主の氏名、建築物の用途その他の市長が定める事項を記載した標識を設置しなければならない。

- 2 中高層建築物の建築主は、前項の事項に変更が生じた場合は、速やかに、同項の標識に必要な修正を加えなければならない。

(計画の説明)

第十二条 中高層建築物等の建築主等は、第二条第二項第七号ロに掲げる近隣関係住民に対し、当該中高層建築物等の建築計画の概要その他の市長が定める事項について、文書の配布その他適切な方法により説明しなければならない。

- 2 中高層建築物の建築主等は、前項の近隣関係住民に加え、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がその平均地盤面に日影を生じさせる範囲内(第二条第二項第七号イに規定する範囲内に限る。)の土地又は建築物の全部若しくは一部を所有し、又は管理する近隣関係住民に対し、前項の事項について、文書の配付その他適切な方法により説明しなければならない。

- 3 集合住宅の建築主等は、第二条第二項第七号ロに掲げる近隣関係住民の地縁に基づいて形成された団体の代表者に対し、第一項の事項に加え、市長が定める事項について説明しなければならない。
- 4 中高層建築物等の建築主等は、近隣関係住民(第一項及び第二項の近隣関係住民を除く。)から第一項の事項について説明を求められたときは、これに応じなければならない。
- 5 中高層建築物等の建築主等は、近隣関係住民から当該中高層建築物等に係る説明会の開催を求められたときは、正当な理由がない限り、これに応じなければならない。

(報告等)

第十三条 中高層建築物等の建築主は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める日までに、前条第一項から第三項までの規定により行った説明の状況その他の市長が定める事項を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 一 特定中高層建築物 法第六条第一項の規定による建築主事に対する確認の申請、法第六条の二第一項の規定による指定確認検査機関による確認の引受け又は法第十八条第二項の規定による建築主事に対する通知(以下「確認の申請等」という。)をする日の三十日前の日
  - 二 中高層建築物等(前号に掲げるものを除く。) 確認の申請等をする日の十五日前の日
- 2 市長は、前項の報告書を受理したときは、当該建築主に対し、その旨を証する書面を交付するものとする。
  - 3 中高層建築物等の建築主は、中高層建築物等の確認の申請等を行うときは、前項の書面を建築主事又は指定確認検査機関に提示しなければならない。
  - 4 中高層建築物等の建築主は、第一項の規定により提出した報告書の記載事項のうち、市長が定める事項を変更した場合は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(計画の取りやめの届出)

第十四条 中高層建築物等の建築主は、前条第一項の報告書を提出した後、当該中高層建築物等の建築計画を取りやめた場合は、速やかに、市長に届け出なければならない。

#### 第四章 集合住宅

(集合住宅の計画上の努力義務)

第十五条 集合住宅の建築主等は、当該集合住宅を建築しようとする敷地が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域のいずれかにある場合で、その住戸の数が五十以上とな

るときは、ワンルーム形式の住戸がその半数を超えないよう努めなければならない。

- 2 集合住宅の建築主等は、集合住宅の建築計画の策定に当たっては、周辺の住宅の居室が容易に眺望されないよう努めるとともに、ごみ集積施設の設置その他市長が必要と認める事項について適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(駐車施設等)

第十六条 集合住宅の建築主等は、入居者の利用に供するため、その敷地の属する区域(その敷地が二以上の区域にわたる場合にあっては、その敷地の最も大きな部分が属する区域)について、次の各号に掲げる区分に応じ、住戸の数(ワンルーム形式の住戸にあっては、市長が別に定める算定方法により算定した数)に当該各号に定める割合を乗じて得た数に相当する台数以上の自動車を駐車することができる駐車施設をその敷地内に設置しなければならない。

- 一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 十分の七
- 二 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 十分の六
- 三 商業地域 十分の三
- 四 前各号に掲げる区域以外の区域 十分の五

- 2 集合住宅の建築主等は、前項の駐車施設の全部を当該集合住宅の敷地内に設置することが困難であると市長が認めるときは、同項の規定にかかわらず、市長の定めるところによりその一部を敷地外に設置することができる。

- 3 集合住宅の建築主等は、当該集合住宅を訪問する者の利用に供するため、第一項の駐車施設に加え、自動車一台を駐車することができる場所をその敷地内に確保しなければならない。

- 4 住戸の数が二十以上である集合住宅の建築主等は、貨物自動車の荷物の積卸しの用に供するため、第一項の駐車施設及び前項の場所に加え、貨物自動車一台を駐車することができる場所をその敷地内に確保しなければならない。

- 5 集合住宅の建築主等は、入居者の利用に供するため、当該集合住宅の住戸の数に十分の七を乗じて得た数に相当する台数以上の自転車、原動機付自転車又は自動二輪車を駐車することができる場所をその敷地内に確保しなければならない。

(集合住宅の管理)

第十七条 集合住宅の建築主又は管理を行う者は、次に掲げる内容を含む管理に関する規約、使用基準等を定め、これを入居者に遵守させるよう努めなければならない。

- 一 自動車、自転車、原動機付自転車、自動二輪車等を周辺の路上に駐車しないこと
  - 二 ごみを適正に処理すること
  - 三 その他市長が必要と認めること
- 2 集合住宅の建築主は、当該集合住宅、その敷地等の見やすい場所に、当該集合住宅の管理を行う者の連絡先その他の市長が定める事項を記載した標示板を設置しなければならない。

## 第五章 あっせん

(あっせん)

第十八条 市長は、中高層建築物の建築主等及び近隣関係住民(以下「当事者」という。)が第六条の規定に基づく自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかった場合において、当事者の双方から当該紛争についてあっせんの申請があったときは、あっせんを行うものとする。

- 2 市長は、当事者の一方から紛争についてあっせんの申請があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うものとする。
- 3 前二項の申請は、当該紛争に係る中高層建築物の工事が完了するまでに行わなければならない。
- 4 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見を聴取する場への出席又は資料の提出を求めることができる。
- 5 市長は、当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あっせんの打ち切り)

第十九条 市長は、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

## 第六章 調停

(調停の申請)

第二十条 市長は、当事者の双方から紛争について調停の申請があったときは、仙台市中高層建築物紛争調停委員会の調停に付することができる。

- 2 市長は、当事者の一方から紛争について調停の申請があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他方の当事者に対して、調停に付することに合意するよう勧告することができる。この場合において、当該他方の当事者の合意があったときは、双方から調停の申請があったとみなす。
- 3 第十八条第三項の規定は、前二項に規定する調停の申請について準用する。

(調停前の措置)

第二十一条 仙台市中高層建築物紛争調停委員会(第三十条第一項に規定する小委員会において調停を行う場合にあっては、小委員会。以下この章において同じ。)は、当事者に対し、調停の内容たる事項の実現を不能にし、

又は著しく困難にする行為の制限その他必要と認める措置を講ずることを勧告することができる。

(意見の聴取等)

第二十二條 仙台中高層建築物紛争調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し、出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(調停の勧告)

第二十三條 仙台中高層建築物紛争調停委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、当事者に対し期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第二十四條 仙台中高層建築物紛争調停委員会は、調停に係る紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、これを打ち切ることができる。

- 2 前条の規定による勧告が行われた場合において、当該期限までに当事者の双方又は一方から受諾の回答がないときは、調停は打ち切られるものとする。

(調停の報告)

第二十五條 仙台中高層建築物紛争調停委員会は、調停が終了したときは、速やかに、その旨を市長に報告するものとする。

(調停の非公開)

第二十六條 調停の手續は、公開しない。

## 第七章 中高層建築物紛争調停委員会

(委員会)

第二十七條 第二十条第一項の規定により市長から付された調停を行うため、仙台中高層建築物紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。

- 2 委員会は、市長の諮問に応じ、紛争に関する事項について審議する。

(組織及び委員)

第二十八條 委員会は、委員七人以内をもって組織する。

- 2 委員会の委員は、学識経験を有する者その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。
- 3 委員会の委員の任期は二年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員会の委員は、再任されることができる。
- 5 委員会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第二十九條 委員会に会長及び副会長を置き、委員の互選によって定める。

- 2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(小委員会)

第三十条 委員会に付された調停は、三人以上の委員で構成する小委員会を設けて行うことができる。

2 小委員会の委員は、委員会の委員のうちから、事件ごとに、会長が指名する。

(委任)

第三十一条 第二十八条から前条までに定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

## 第八章 雑則

(建築主事等の報告)

第三十二条 建築主事及び指定確認検査機関は、中高層建築物等の確認の申請等を受理する場合において、第十三条第三項の規定による提示がないとき又は当該中高層建築物等の建築主等が同条第一項の報告書を同項各号に定める日までに市長に提出していないと認められるときは、その旨を市長に報告しなければならない。

(監督処分)

第三十三条 市長は、第十一条第一項の標識を設置しない者に対し、期限を定めて、設置するよう指示することができる。

2 市長は、第十三条第一項の報告書を提出しない者に対し、期限を定めて、提出するよう指示することができる。

(公表)

第三十四条 市長は、前条第一項又は第二項の規定による指示を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

(委任)

第三十五条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

## 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成十六年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 次に掲げる建築物については、第三章の規定は、適用しない。

一 平成十六年五月十五日までに確認の申請等が行われる特定中高層建築物

二 平成十六年四月三十日までに確認の申請等が行われる中高層建築物(特定中高層建築物を除く。)

三 平成十六年四月十五日までに確認の申請等(法第十八条第二項の規定による建築主事に対する通知を除く。 )が行われる集合住宅(中高層建築物を除く。)



3 この条例の施行の日前になされた第三章に規定する建築計画の周知手続に相当する手続は、この条例の規定によりなされたものとみなす。