

○多賀城市中高層建築物の建築に関する指導要綱

平成3年3月30日

告示第28号

改正 平成12年1月20日告示第1号

平成17年3月4日告示第22号

平成31年4月9日告示第50号

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層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未然に防止し、もって良好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、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。

- (1) 中高層建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第1号に規定する建築物で、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する地盤面からの高さが10メートルを超えるものをいう。
- (2) 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (3) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの二倍の水平距離まで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の建築物に居住する者

イ 中高層建築物による放送電波の受信障害（以下「電波障害」という。）の影響を受けるとみられる者

ウ 中高層建築物の工事に伴い発生する騒音及び振動により、生活環境に影響を受けるとみられる者

（一部改正〔平成31年告示50号〕）

(当事者の責務)

第3条 建築主は、中高層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ついて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、中高層建築物の建築に伴う周辺的生活環境に及ぼす影響

に関して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。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(事前協議)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、法第6条第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）又は法第18条第2項の規定による計画の通知（以下「計画通知」という。）をする前に、あらかじめその工事の計画について、中高層建築物建築事前協議願書（様式第1号）により市長に協議しなければならない。

2 前項の中高層建築物建築事前協議願書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 予定建築物の位置図
- (2) 配置図（雨水、汚水、給排水、駐車場、外構、接道等を記した図面）
- (3) 各階平面図
- (4) 立面図
- (5) 断面図
- (6) 日影図

3 建築主は、第1項の協議を行うときは、中高層建築物の建築による近隣関係住民との紛争の未然防止及び紛争の解決に努める旨の誓約書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

4 市長は、第1項の協議を受けたときは、建築計画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、建築主に対して指導を行うものとする。

5 建築主は、前項の指導を受けたときは、その指導事項について指導事項回答書（様式第3号）により市長に回答しなければならない。

6 建築主は、第4項の指導を受けたときは、中高層建築物の建築工事が完了した際、前項の回答において承諾した指導事項の実施結果について、指導事項実施報告書（様式第4号）により市長に報告しなければならない。

7 第1項、第2項及び前3項の規定は、中高層建築物の建築計画を変更しようとするときについて準用する。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(標識の設置)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に当該建築計画の周知を図るため、当該建築物の敷地内で公衆の見やすい場所に標識（様式第5号）を設置しなければならない。

2 建築主は、標識を設置した後、速やかに標識設置届（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

3 標識の設置期間は、確認申請又は計画通知をしようとする日の15日前から法第7条第1項の規定による工事完了の届出又は法第18条第5項の規定による工事完了の通知をする日までの間とする。

4 建築主は、中高層建築物の建築計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を修正するとともに、標識変更届（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

（一部改正〔平成31年告示50号〕）

(説明会等)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、工事着手前に当該建築計画の内容等について、説明会等の方法により近隣関係住民に対し説明しなければならない。

2 説明会等において説明しなければならない事項は、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 中高層建築物の敷地の形態及び面積並びに当該敷地内における中高層建築物の位置及び当該敷地の近隣における既存建築物の位置

(2) 中高層建築物の規模、構造及び用途

(3) 中高層建築物の建築に係る工期、工事時間帯、工法及び作業方法

(4) 中高層建築物の建築工事中の危害の防止策

(5) 中高層建築物の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

3 建築主は、第1項の規定により近隣関係住民に対し説明したときは、速やかに説明会等報告書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

（一部改正〔平成31年告示50号〕）

(電波障害対策)

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、あらかじめ電波障害が予想される区域の放送電波の受信状況について、電波障害調査に関し経験と技術的能力を有する者による必要な調査を行わなければならない。

2 建築主は、中高層建築物の工事中及び完成後においても、電波障害が発生した区域に

ついて前項の調査を行わなければならない。

- 3 建築主は、前2項の調査結果に基づき、近隣関係住民と正常な放送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。
- 4 建築主は、前項の協議により正常な電波を受信するための設備を設置したときは、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。
- 5 建築主は、第1項及び第2項の規定による調査を行ったときは、調査結果について市長に報告しなければならない。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(見下しの不快感対策)

第8条 建築主は、中高層建築物が近隣関係住民のプライバシーを侵害するおそれのある開口部を有するときは、その開口部に目隠し等プライバシーを保護するために必要な措置を講じなければならない。

(緑地の確保)

第9条 建築主は、中高層建築物又は敷地について、植栽その他の方法により緑化に努めなければならない。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(駐車場の確保)

第10条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、自動車及び自転車等の想定利用台数に対応した駐車場を確保するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、建築主は、中規模小売店舗(店舗面積300平方メートルを超え1,000平方メートル以下のものをいう。)を建築しようとするときは、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(平成17年3月30日付け経済産業省告示第85号)に準じて駐車場を確保するものとする。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(適用除外)

第11条 市長は、中高層建築物の建築の目的、周辺の状況等を勘案して支障がないと認めるときは、この要綱の全部又は一部を適用しないことができる。

(一部改正〔平成31年告示50号〕)

(委任)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

前 文 抄

平成3年4月1日から施行する。

前 文（平成12年1月20日告示第1号抄）

平成12年1月20日から施行する。

附 則（平成17年3月4日告示第22号）

この告示は、平成17年3月7日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成31年5月1日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の多賀城市中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定は、この告示の施行の日から適用し、この告示の施行の日の前日までに提出された改正前の多賀城市中高層建築物の建築に関する指導要綱第4条の規定による中高層建築物建築事前協議願書については、なお、従前の例による。