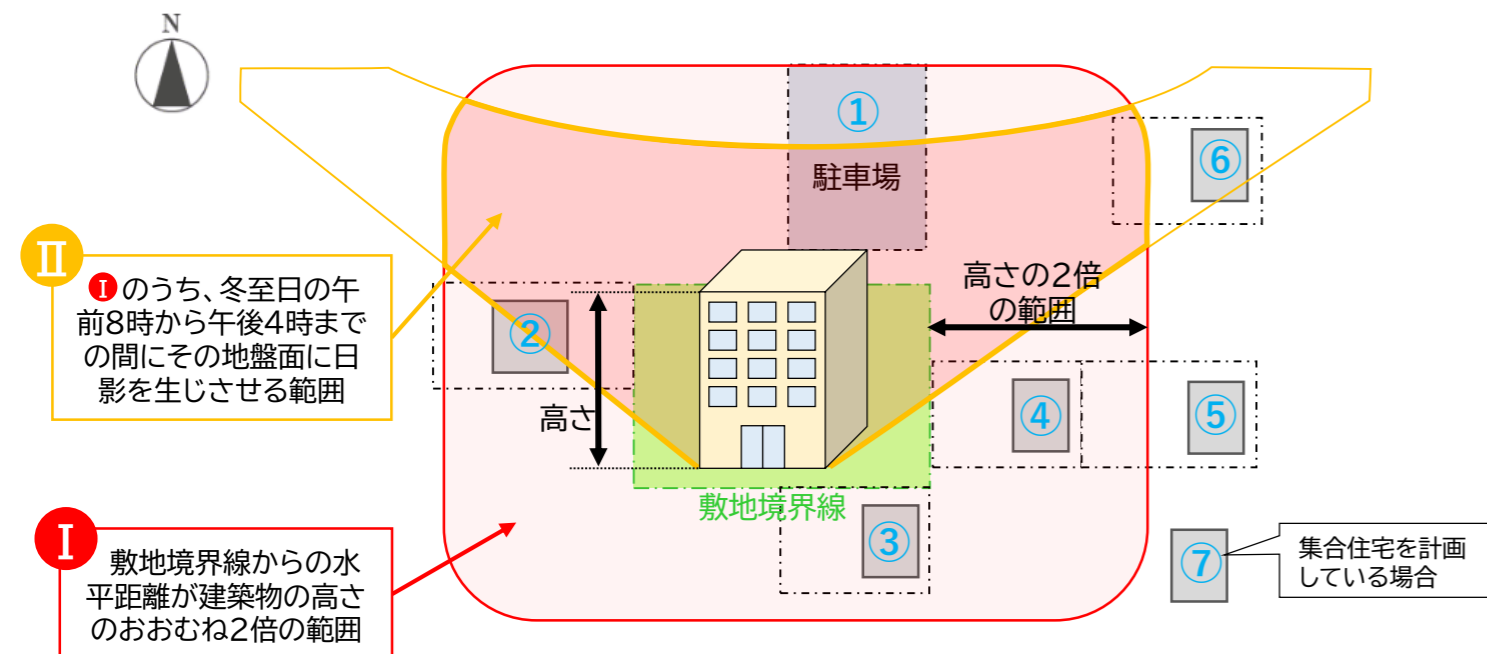


事前に説明を行わなければならない近隣関係住民の範囲

- I** 敷地境界線からの水平距離が、建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物に居住する方(及び集合住宅を計画している場合は、その町内会の代表者)
- II** **I**の範囲のうち、冬至日の午前8時から午後4時までの間に中高層建築物がその地盤面に日影を生じさせる範囲内の土地の所有者(全部もしくは一部)、土地の管理者、建物の所有者(全部もしくは一部)、建物の管理者



事前説明対象者	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	【凡例】 ○：事前説明が必要
居住者	—	○	○	○	—	—	—	
土地の所有者	○	○	—	○	—	○	—	
土地の管理者	○	○	—	○	—	○	—	
建物の所有者	—	○	—	—	—	—	—	
建物の管理者	—	○	—	—	—	—	—	
町内会の代表者	—	—	—	—	—	—	○	

上記以外でも、必要に応じて、説明を行わなければならない範囲

- 敷地境界線からの水平距離が、建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある土地または建築物を所有する方、管理する方から説明を求められた場合
- テレビ電波受信障害が生ずる方(または生ずるおそれのある方)から説明を求められた場合
- 近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければなりません。

お問い合わせ・届出先

青葉区役所	街並み形成課	022-225-7211(代)
宮城野区役所	街並み形成課	022-291-2111(代)
若林区役所	街並み形成課	022-282-1111(代)
太白区役所	街並み形成課	022-247-1111(代)
泉区役所	街並み形成課	022-372-3111(代)
都市整備局	建築指導課	022-261-1111(代)

届出先は、建築予定地を所管する区役所の街並み形成課になります。

【2020年11月作成】

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

この条例は、中高層建築物等を建築する際に配慮すべき事項や、建築計画の事前周知等を行うことを建築主等に義務付けるなど、早い段階から建築主と近隣関係住民とが話し合う機会を設けて、紛争の未然防止を図り、また紛争が生じた場合に早期解決に向けた調整を行うことで、良好な近隣関係を保持し、より一層安全で快適な住環境の保全と形成に役立てることを目的としています。

仙台市ホームページ「中高層条例」には、詳細な基準等を掲載している「条例」「施行規則」のほか、「お問い合わせの多い事項に対するFAQ」、「報告書の様式」をダウンロードできるページを掲載しています。
URL <https://www.city.sendai.jp/kenchikushido-shido/tyukousou/tyukousou.html>

対象となる建築物

中高層建築物

高さ10m超
又は
地上3階以上

特定中高層建築物

高さ20m超
又は
地上6階以上

中高層建築物の中でも一定以上の高さとなるものについて、手続きに要する期間を長くしています。

集合住宅

10戸以上の共同住宅等
(炊事設備及び浴室等を備えた、住宅以外の用途に供するものを含む)

・駐車場の設置、管理に関する事項等について規定を設けています。

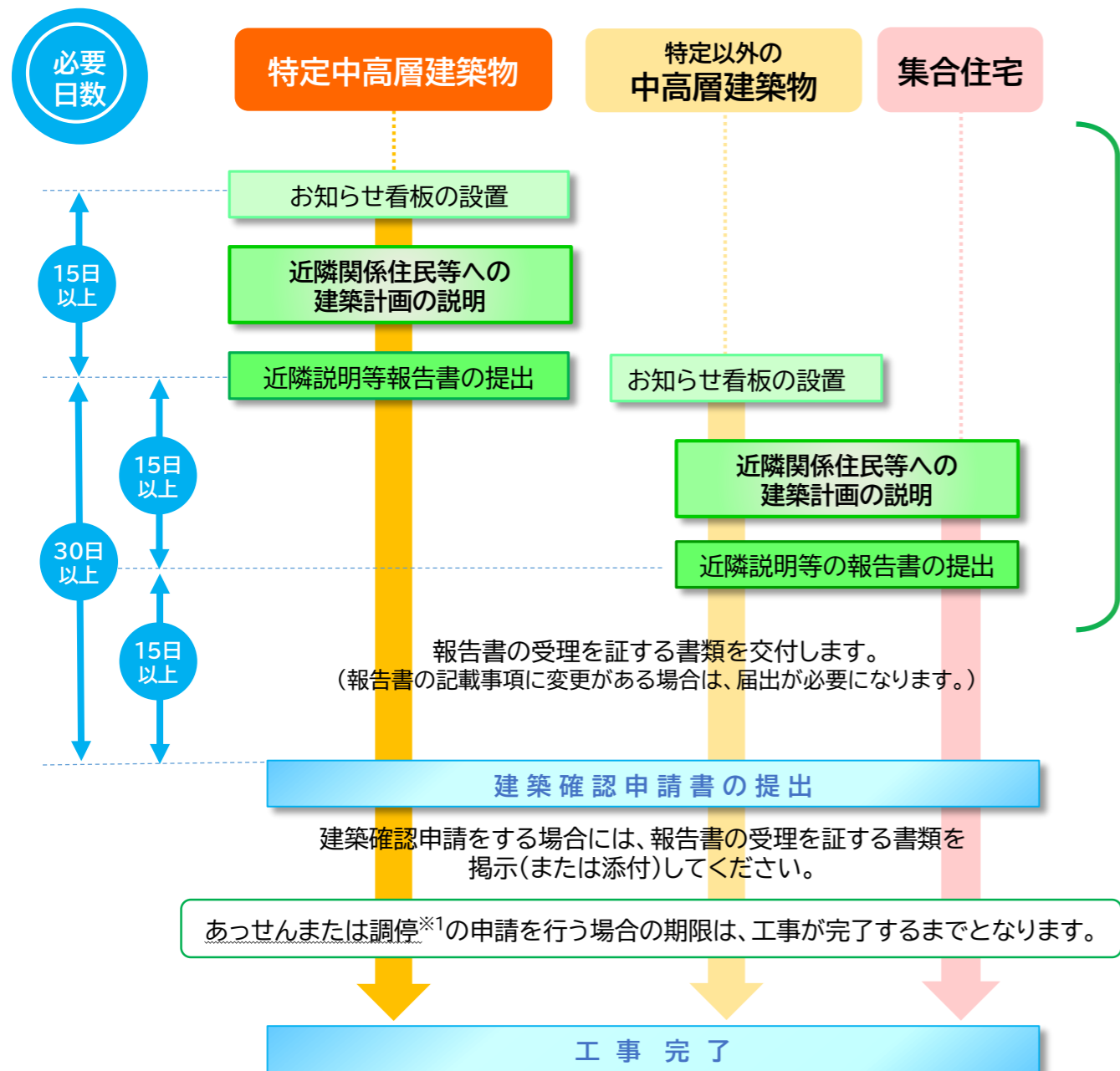
【適用除外となる建築物】

- 仮設建築物
- 高さが10m以下である3階建て戸建住宅のうち、主要構造部が「木造、鉄骨造その他これらに類する構造」または「鉄筋コンクリート造(型式認定建築物に限る)」であるもの
- 増築又は用途の変更により増加する住戸が9戸以下(新たに中高層建築物となるものを除く)であるもの

※その他、住環境に及ぼす影響が少ないものや、国、県及び仙台市が建築する建築物は、条例の適用を一部除外

建築紛争防止のために…建築確認申請書提出までの手続き

建築計画の周知



※1 建築紛争解決のために…あっせんと調停

建築紛争とは、中高層建築物等の建築によって生じる日影、通風等への影響、テレビ電波受信障害の発生、工事に伴う騒音や振動など、住環境に影響を及ぼすことに関する、建築主等と近隣関係住民との間の紛争を言います。

建築に伴う紛争の多くは、相隣関係(民事問題)によるものであり、当事者間で十分に話し合い、また互譲の精神によりお互いの状況を理解し自主的解決に努めていくことが大切です。

あっせん	当事者間での話し合いで自主的な解決が困難な場合には、当事者からの申請により、市が問題解決へのお手伝いをいたします。
調停	当事者双方から調停の申請があった場合、または双方が調停に付することを合意した場合、仙台市中高層建築物紛争調停委員会により、調停を行うことができます。

お知らせ看板の設置 **特定 中高層建築物**

中高層建築物の建築主は、計画敷地に建築主の氏名、建築物の用途等を記載した看板を設置しなければなりません。(近隣説明等の報告書を提出する15日前までに設置)

近隣関係住民等への建築計画の説明 **特定 中高層建築物 集合住宅**

建築主等は、建築計画の概要、住環境に配慮した事項等^{※2}について、事前に近隣関係住民に説明しなければなりません。
事前の説明は、トラブル(紛争)予防の観点から、直接、近隣関係住民へ説明することが望まれます。(ポスティングによる説明も可能としています。)近隣関係住民へ十分配慮した、わかりやすい資料を用いて説明してください。
また、ポスティング後に近隣関係住民から詳しい内容の説明などを求められた場合は、説明する場等を設けるなどして再度説明する必要があります。

近隣説明等の報告書の提出 **特定 中高層建築物 集合住宅**

建築主は近隣説明等の報告書を市長に提出しなければなりません。

- ・集合住宅
- ・中高層建築物

建築確認申請をしようとする15日前までに提出 **15日以上**

- ・特定中高層建築物 ……

建築確認申請をしようとする30日前までに提出 **30日以上**

※2 建築主等の配慮等

中高層建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・用途・規模・地域の特性に応じた、日照、通風その他住環境への配慮 ・中高層建築物及びその計画敷地の緑化 ・テレビ電波受信障害の影響の事前調査及び障害が生じた場合の必要な措置 ・工事中の騒音・振動・じんあいの飛散等による周辺の住環境への影響の軽減 ・工事車両の通行等による周辺の交通への支障に対する必要な措置
集合住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・管理を行う方の連絡先等を記載した標示板を近隣住民から見やすい場所に設置 ・ゴミ置場の設置について、必要な協議等を実施する ・入居者及び来客用の駐車場を設置 <ul style="list-style-type: none"> * 駐車場の必要台数は、用途地域によって異なる * 駐車場の一部は、計画敷地外に設置することができる * 数が20戸以上の場合、貨物の荷卸のためのスペースを確保する ・周辺の住宅の居室が容易に観望できないように努める ・管理については使用基準等を定め、ごみ処理の方法や路上駐車防止について、入居者に遵守させるよう努める