

石巻市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防等に関する指導要綱

平成17年4月1日

告示第225号

(目的)

第1条 この告示は、本市における中高層建築物等の建築に伴う近隣関係住民と建築主との居住環境に関する紛争の予防及び解決のため、中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開及び紛争の調整に関し必要な事項を定め、もって健全な居住環境の保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物等 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及び法第88条第1項から第3項までに規定する工作物（以下「工作物」という。）で、地盤面からの高さが10メートルを超えるものをいう。
- (2) 近隣関係住民 中高層建築物等の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離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に居住する者並びに中高層建築物等の建築により電波障害の影響を受けるおそれのある者をいう。
- (3) 建築主 法第2条第16号に規定する建築主（工作物の築造主も含む。）をいう。
- (4) 紛争 中高層建築物等の建築に伴い生ずる居住環境に関する近隣関係住民と建築主との紛争をいう。
- (5) 電波障害 テレビジョンの受信障害をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主は、中高層建築物等の建築を計画するに当たっては、周辺の居住環境に及ぼす影響を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るものとする。

2 建築主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るものとする。

(標識の設置)

第4条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣関係住民への当該中高層建築物等の建築に係る計画（以下「計画」という。）の周知を図るため、標識（様式第1号又は様式第2号）を当該計画に係る敷地の見やすい場所に設置するものとする。

2 前項の標識の設置期間は、法第6条第1項の規定による確認の申請をしようとする日の少なくとも15日前の日から法第7条第1項の規定による工事の完了検査の申請をする日までの間とする。

(説明会の開催)

第5条 建築主は、近隣関係住民から計画についての説明会（以下「説明会」という。）の開催を求められたときは、速やかにこれに応じるものとする。

2 建築主は、説明会を開催するときは、開催日の5日前までに説明会の開催日時及び場所を文書の配布その他適切な方法で近隣関係住民に周知するものとする。

3 説明会において説明するべき事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、当該敷地内における中高層建築物等の位置

並びに付近の建築物の位置の概要

- (2) 中高層建築物等の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物等の建築についての工期及び作業方法
- (4) 中高層建築物等の建築工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺の居住環境に及ぼす影響とその対策

4 建築主は、説明会を開催したときは、その内容を市長に報告するものとする。

(電波障害の排除)

第6条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとする場合には、総務大臣認定の有線テレビジョン放送技術者による電波障害発生の事前予測調査を行い、建造物によるテレビ受信障害調査報告書を作成するものとする。

2 建築主は、中高層建築物等を建築することによりその近隣において電波障害が生ずる場合には、建築工事の進捗に応じ速やかに当該電波障害の排除のため必要な措置を講ずるものとする。

3 建築主は、電波障害排除のため共同受信施設の設置その他必要な措置を講じたときには、当該施設等の維持管理等について必要な事項を利害関係者と協議するものとする。

(図書の提出)

第7条 建築主は、第4条第1項の規定による標識の設置後直ちに次の各号に掲げる図書を添えて建築計画届出書(様式第3号又は様式第4号)を市長に2部提出するものとする。

- (1) 第4条第1項の規定による標識の設置を証する写真
- (2) 当該建築物に係る図面で次に掲げるもの

ア 付近見取図

イ 配置図

ウ 各階平面図

エ 立面図

オ 断面図

カ 日影図(法第56条の2第1項の規定により日影による高さ制限を受ける建築物に限る。)

(3) 前条第1項の規定による調査の結果に基づく建造物によるテレビ受信障害調査報告書

(4) 誓約書(様式第5号)

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、前条第2項の規定による電波障害排除対策及び同条第3項の規定による協議の内容の報告書の提出を求めることができる。

(紛争の調整)

第8条 建築主又は近隣関係住民は、中高層建築物等の計画又は建築に伴い紛争が生じ、自主的解決の努力をしたにもかかわらず、その解決が困難と判断したときは、市長に対し様式第6号により当該紛争の調整を申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による調整の申出があった場合において、相当な理由があると認

めるときは、当該紛争の調整を行うことができる。

- 3 市長は、必要があると認めたときは、前項の調整を建築紛争調整委員に行わせることができる。

(建築紛争調整委員)

第9条 本市に建築紛争調整委員（以下「委員」という。）を置く。

- 2 委員の定数は、5人とする。
- 3 委員は、法律、建築、環境等の分野に関し優れた知識と経験を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。

(委員による調整)

第10条 委員は、市長の指示を受け、紛争を調整するものとする。

- 2 紛争の調整は、原則として委員全員で当たるものとする。
- 3 紛争に利害関係がある委員は、当該紛争の調整には関与することができない。
- 4 紛争の調整は、当事者双方からの事情聴取及び関係資料の提出等により行うものとする。
- 5 委員は、当事者が多数の場合は、当事者に対しそれぞれ3人以内の代表者をあらかじめ選任させることができる。
- 6 委員は、委員の合意に基づき、当事者に対し調整案を提示することができる。
- 7 委員は、提示した調整案に当事者の一方又は双方が応じないときその他紛争の調整の継続が困難と判断したときは、市長に対し、その旨を報告するものとする。
- 8 市長は、紛争の調整の継続が困難と認めたときは、調整を打ち切ることとし、その旨を当事者に対し通知するものとする。

(委員の解職)

第11条 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当する場合は、その職を解くことができる。

- (1) 心身の故障のため職務の遂行に堪えないと認められる場合
- (2) 第9条第6項の規定に抵触する行為を行った場合

附 則

この告示は、平成17年4月31日から施行する。