

山形市中高層建築物等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開等に関し必要な事項を定めることにより、当該建築に係る紛争を未然に防止し、もって地域住民の良好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 この要綱において、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項に規定する建築物で、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上のもの並びに法第88条第1項及び第2項に規定する工作物で、地盤面からの高さが10メートルを超えるものをいう。
- (2) 特定中高層建築物 中高層建築物等のうち、高さが20メートルを超える建築物又は地階を除く階数が6以上である建築物をいう。
- (3) 電波障害 テレビジョン放送の電波の受信障害をいう。
- (4) 建築主等 中高層建築物等の建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (5) 近隣関係住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 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2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
 - イ アに規定する範囲内にある建築物に居住する者
 - ウ 中高層建築物等の建築により、電波障害を受けるおそれのある者

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物等の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）の施行に当たっては、周辺的生活環境に十分配慮するとともに、近隣関係住民との良好な関係を損なわないよう努めなければならない。

2 建築主等及び近隣関係住民は、両者間において、中高層建築物等の建築に伴って住環境に及ぼす影響に関する紛争（第9条において「紛争」という。）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。

3 建築主等は、建築する中高層建築物等の敷地内にできる限りの空地を確保し、良好な都市景観の形成に努めなければならない。

(調査及び標識の設置等)

第4条 建築主等は、中高層建築物等を建築することにより、電波障害を受けるおそれのある区域については、あらかじめテレビジョン放送の電波の受信状況その他必要な事項について調査しなければならない。

2 中高層建築物等を建築しようとする場合においては、建築主等は、近隣関係住民等への建築計画の周知を図るため、当該建築計画の概要を記載した標識（別記様式第1号）を当該建築計画に係る中高層建築物等の敷地の道路等に面する部分に容易に破損しない方法に

より設置するとともに、設置期間中の当該標識の維持管理に十分留意しなければならない。

3 前項の標識は、特定中高層建築物にあっては次に掲げる手続き（当該手続きのうち2以上の手続を行う場合にあっては、最初に行う手続き）をしようとする日の30日前から、特定中高層建築物以外の中高層建築物等にあっては15日前からそれぞれ当該建築物が完成する日まで設置しなければならない。

- (1) 法第6条第1項の規定による確認の申請
- (2) 法第18条第2項の規定による計画の通知
- (3) 法の規定による中高層建築物等の建築に係る特定行政庁の許可又は認定の申請
(提出図書等)

第5条 建築主等は、中高層建築物等の建築に際し、前条第3項各号に規定する手続きをしようとする場合は、次に掲げる図書等を市長に提出しなければならない。

- (1) 標識設置届（別記様式第2号）
- (2) 電波障害防止に関する誓約書（別記様式第3号）
- (3) 電波障害に関する調査結果報告書（別記様式第4号）
(説明会の開催等)

第6条 建築主等は、特定中高層建築物を建築しようとするときは、第4条第3項各号に規定する手続きをしようとする日の30日前までに、建築計画の内容について、説明会の開催又は文書の配布により、近隣関係住民に対して説明をしなければならない。

2 建築主等は、特定中高層建築物以外の中高層建築物等を建築する際に、近隣関係住民から当該中高層建築物等の建築計画について説明会の開催等による説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

3 建築主等は、説明会を開催しようとするときは、当該説明会を開催しようとする日の7日前までに、説明会日時及び開催場所を文書により近隣関係住民に対して周知しなければならない。

4 建築主等は、説明会を開催したときは、その結果について、近隣関係住民説明会結果報告書（別記様式第5号）により、前条に規定する書類の提出の際に市長に報告しなければならない。

(標識の記載事項の変更)

第7条 建築主等は、第4条第2項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を訂正しなければならない。

2 建築主等は、第5条第1項の規定により標識設置届を提出した後、前項規定により標識の記載事項を訂正したときは、速やかに標識記載事項変更届（別記様式第6号）を市長に提出しなければならない。

(設備の設置等)

第8条 建築主等は、中高層建築物等の建築により電波障害が生じたときは、電波障害の除去に必要な設備（以下「設備」という。）を設置しなければならない。

2 建築主等は、設備の設置にあたっては、当該設備の内容及び設置後の維持管理の方法について、近隣関係住民と協議しなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときは、建築主等に対し、前項の内容について報告を求め

ることができる。

(紛争の調整)

第9条 市長は、建築主及び近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出を受けた場合において、必要と認めるときは、当該紛争の調整を行うことができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成2年4月1日から施行し、平成2年6月1日（以下「適用日」という。）以後に第4条第3項各号に掲げる手続き（以下「関係法令による手続き」という。）をする建築主等について適用する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日から適用日の前日までに関係法令による手続きをする建築主等については、改正前の山形市中高層建築物等による電波障害の防止に関する指導要綱の規定は、この要綱施行後も、なおその効力を有する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成19年7月1日から施行し、改正後の山形市中高層建築物等に関する指導要綱（以下「新要綱」という。）の規定は、平成19年10月1日から適用する。

(経過措置)

- 2 新要綱の規定は、平成19年10月1日以後に第4条第3項各号に規定する手続を行う中高層建築物等の建築について適用し、同日前に当該手続を行った中高層建築物等の建築については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に残存するこの要綱による改正前の山形市中高層建築物等の指導要綱別記様式の規定に基づき作成された様式は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に残存するこの要綱による改正前の山形市中高層建築物等の指導要綱別記様式の規定に基づき作成された様式は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。