令和７年10月20日

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
ＦＡＱ

平成１５年１２月に施行された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について、これまでにお問い合わせが多かった事項に対する解説や考え方を示します。
詳細については、建築を計画している区の街並み形成課にお問い合わせ，ご相談ください。

１．条例の適用範囲について

Ｑ１－１　既存の中高層建築物等に増築をする場合、手続きの必要があるのか。

Ｑ１－２　既存の中高層建築物等に増築をする場合、既存の中高層建築物等により生じていた日影の範囲の近隣関係住民への説明は必要となるのか。

Ｑ１－３　隣接する２つの敷地にそれぞれ１０戸以上の集合住宅を計画しているが、「近隣説明等報告書」を１つにまとめて提出することは可能か。

Ｑ１－４　隣接する２つの敷地にそれぞれ共同住宅を計画しているが、２棟の住戸数の合計が１０戸以上となる場合は、集合住宅に該当するのか。

２．標識の設置について

Ｑ２－１　標識には何を記載すればよいか。

Ｑ２－２　建築主の電話番号の記載を省略することができるか。

Ｑ２－３　２つの道路に面している土地や角地の場合、各道路面に標識を設置する必要があるのか。

３．計画の説明について

Ｑ３－１　近隣関係住民の対象について教えてほしい。

Ｑ３－２　中高層建築物に該当する事務所ビルを計画しているが、近隣関係住民への事前説明は、土地所有者にだけに行うことで足りるか。

Ｑ３－３　近隣関係住民への説明は、説明文書のポスティング（投函）でよいか。

Ｑ３－４　近隣関係住民への説明資料に駐車場の位置やごみ集積施設の表示は必要か。

Ｑ３－５　日影になる範囲内に仙台市所有の土地があるが，事前説明する必要があるのか。

Ｑ３－６　近隣関係住民に説明を行う資料の日影図は真太陽時で作成するのか。

４．駐車施設等について

Ｑ４－１　駐車施設の設置が必要となる場合、入居者用駐車マスの規模の定めはあるか。

Ｑ４－２　本条例及び建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例の対象となる建築物の場合、駐車施設の必要台数はどちらの制度が適用となるのか。

Ｑ４－３　ワンルーム形式の集合住宅を計画しているが、駐車施設の緩和はどうなるのか。

Ｑ４－４　中高層建築物等を計画しているが、駐車施設の算定について教えてほしい。

Ｑ４－５　敷地内に規定の駐車施設を設けられないが、敷地外に設けることは可能か。

Ｑ４－６　敷地が２以上の用途地域にまたがる場合、駐車施設算定の区域区分はどうなるのか。

５．集合住宅の計画・管理について

Ｑ５－１　集合住宅に該当する場合、当該敷地内にゴミ集積施設を設けなければいけないのか。

Ｑ５－２　敷地が２以上の住宅系とそれ以外の用途地域にまたがる場合、ワンルーム形式の住戸数に規制はあるのか。

６．報告書に必要な書類について

Ｑ６－１　提出しなければならない書類を教えてほしい。

１．条例の適用範囲について

Ｑ１－１　既存の中高層建築物等に増築をする場合、手続きの必要があるのか。

Ａ．増築（同一敷地内で延べ面積を増加させること。）する建築物が中高層建築物等に該当する場合は、条例の規定に基づく手続きが必要となります。
【条例第３条第１項第３号】

Ｑ１－２　既存の中高層建築物等に増築をする場合、既存の中高層建築物等により生じていた日影の範囲の近隣関係住民への説明は必要となるのか。

Ａ．増築することで新たに日影を生じる（新たに日影を生じる時間が増加する範囲も含む）範囲の所有者又は管理者に説明する必要があるが、同一棟で増築を行い、既存部分の改修工事も併せて行う場合は、原則として既存部分を含めた建物全体の日影を生じる範囲の所有者及び管理者にも説明を行う必要があります。
【条例第３条第１項第３号、条例第１２条】

Ｑ１－３　隣接する２つの敷地にそれぞれ１０戸以上の集合住宅を計画しているが、「近隣説明等報告書」を１つにまとめて提出することは可能か。

Ａ．近隣説明等報告書の提出があったことを証する書面（受理証）は、建築基準法の敷地を単位として交付していることから、敷地単位ごとに近隣説明等報告書を提出する必要があります。
【条例第２条、条例第１３条】

Ｑ１－４　隣接する２つの敷地にそれぞれ共同住宅を計画しているが、２棟の住戸数の合計が１０戸以上となる場合は、集合住宅に該当するのか。

Ａ．同一敷地内に建築される建築物の住戸数が１０戸以上となる場合に集合住宅に関する規定が適用されるため、この場合は集合住宅に該当しませんが、近隣住民とのトラブル（紛争）をなくすためにも計画や設計の段階で周辺環境に対して十分な配慮が必要となります。
【条例第２条第１項、同条２項２号】

２．標識の設置について

Ｑ２－１　標識には何を記載すればよいか。

Ａ．条例第１１条第１項及び条例施行規則第４条（様式第１号）の内容を記載する必要があります。

Ｑ２－２　建築主の電話番号の記載を省略することができるか。

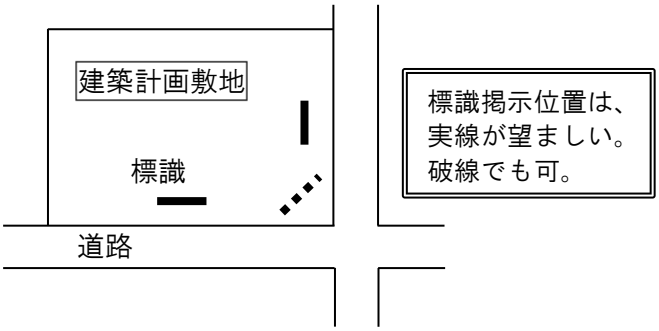
Ａ．建築主が法人以外の場合においては、建築主の電話番号の記載を省略することができます。

Ｑ２－３　２つの道路に面している土地や角地の場合、各道路面に標識を設置する必要があるのか。

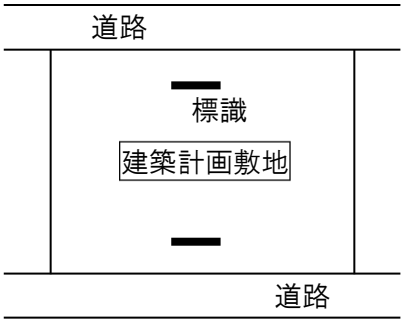
A. その敷地において公衆の見やすい場所に設置する必要があることから、それぞれの道路に面して設置することが望ましいですが、角地の場合は、双方の道路から見やすい場所に１箇所のみ設置することも可能です。角地以外の２つの道路に面している場合は各道路面の見やすい場所に設置する必要があります。（下記図参照）
【条例第１１条】

見やすい場所の例

①角地の場合



②角地以外２つの道路に面している場合



３．計画の説明について

Ｑ３－１　近隣関係住民の対象について教えてほしい。

A. 建築計画の概要を事前に説明を行わなければならない方と必要に応じて説明を行わなければならない方がいます。
【条例第２条第２項第７号、条例第１２条第１項～第４項】

事前に説明

（１）中高層建築物及び集合住宅の敷地境界線からの水平距離が当該建物高さのおおむね２倍に相当する範囲内に居住する者　【条例第１２条第１項】

（２）上記の範囲のうち、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①土地の所有者（全部もしくは一部）②土地の管理者③建物の所有者（全部もしくは一部）④建物の管理者　【条例第１２条第２項】

（３）集合住宅の場合、説明対象となる近隣関係住民の町内会の代表者（地縁に基づいて形成される団体の代表者）　【条例第１２条第３項】

必要に応じて説明（説明を求められた場合）

①事前に説明を行わなければならない方を除く、敷地境界線からの水平距離が当該建物高さのおおむね２倍に相当する距離の範囲内にある土地または建築物の所有者（全部もしくは一部）または管理者　【条例第１２条第４項】

②事前に説明を行わなければならない方を除く、テレビ電波受信障害が生ずる者（または、生ずるおそれのある者）【条例第１２条第４項】

Ｑ３－２　中高層建築物に該当する事務所ビルを計画しているが、近隣関係住民への事前説明は、土地所有者にだけに行うことで足りるか。

A. 近隣関係住民とは、①土地所有者②土地管理者③建物所有者④建物管理者すべてを対象者としていることから、土地所有者への事前説明のみでは足りません。
Ｑ３－１の事前に説明(１)及び(２)に記載しているすべての方に事前説明を行う必要があります。
【条例第１２条第１項～第２項】

Ｑ３－３　近隣関係住民への説明は、説明文書のポスティング（投函）でよいか。

A. 紛争の予防の観点から、直接、近隣関係住民へ説明することが望ましいです。なお、近隣の状況や計画の内容によって判断し、ポスティングによる説明でも可能ですが、トラブル（紛争）をなくすためにも近隣関係住民へ十分配慮し、わかりやすい資料を用いて説明することが望まれます。
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。
【条例第１２条】

Ｑ３－４　近隣関係住民への説明資料に駐車場の位置やごみ集積施設の表示は必要か。

A. 近隣関係住民へ駐車場の位置を含む条例施行規則第５条に掲げる事項について説明が必要です。また、集合住宅の場合は、説明を行う際に示す資料の配置図にごみ集積施設の位置等の表示や町内会の代表者にごみ集積施設の位置及び面積を説明する必要があります。
【条例第１２条、条例施行規則第５条】

Ｑ３－５　日影になる範囲内に仙台市所有の土地があるが，事前説明する必要があるのか。

A. 仙台市所有の土地について、道路(建築基準法第４２条第１項第１号)以外で建築物が建築される可能性のある土地の場合、仙台市の所管課へ事前説明が必要となります。
なお、国又は県が所有者であっても同様となります。
【条例第１２条】

Ｑ３－６　近隣関係住民に説明を行う資料の日影図は真太陽時で作成するのか。

A. 説明を行う資料の日影図は真太陽時で作成する必要があります。（建築基準法施行規則１条の３第１項の表２（２９）項に規定する日影図）
【条例施行規則第５条第２項第３号】

４．駐車施設等について

Ｑ４－１　駐車施設の設置が必要となる場合、入居者用駐車マスの規模の定めはあるか。

A. 入居者の利用に供するための駐車施設の規模は、「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」の第９条第１項の規定による駐車台数１台につき幅２．３メートル以上、奥行き５メートル以上で、自動車を安全に駐車させ、かつ、円滑に出入りさせることができるものと定めています。

【条例第１６条、条例施行規則第１１条第２項】

Ｑ４－２　本条例及び建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例の対象となる建築物の場合、駐車施設の必要台数はどちらの制度が適用となるのか。

A.　本条例以外の制度についても適用となるため、それぞれの制度に基づいて算定した必要台数のうち、多い台数が適用となります。
【条例第１６条】

Ｑ４－３　ワンルーム形式の集合住宅を計画しているが、駐車施設の緩和はどうなるのか。

A.　ワンルーム形式の住戸とは、集合住宅の住戸で床面積が２５平方メートル以下であるものをいい、これに該当する場合は、ワンルーム形式の住戸数に下記の用途地域に応じた値を乗じて得た数を住戸数として駐車施設の算定をします。（駐車台数の計算は、Ｑ４－４を参照。）
【条例第２条第２項第５号、条例施行規則第１１条第１項】

号	用途地域	値
一	第一・二種低層住居専用地域	1
二	第一・二種中高層住居専用地域 第一・二種住居地域 準住居地域	
三	商業地域	２分の１
四	上記以外の地域	

Ｑ４－４　中高層建築物等を計画しているが、駐車施設の算定について教えてほしい。

A.　集合住宅（住戸数１０戸以上）の場合、駐車施設を敷地内に設置する必要があります。
台数の算定については、下記計算例をご参考ください。
【条例第１６条、条例施行規則第１１条第１項】

【計算例１】商業地域で１５戸(ワンルーム住戸７戸、その他住戸８戸)の共同住宅を計画する場合。

ワンルーム計算

７戸×１／２(ワンルーム形式の緩和)＝３．５戸

戸数の整理

３．５戸＋８戸＝１１．５戸

必要台数の計算

１１．５戸×３／１０(商業地域※)＝３．４５台＝４台(小数点以下切り上げ)

来客用の駐車スペース

上記の必要台数４台に加え、来客用の自動車１台を駐車できる場所(スペース)を敷地内に確保する必要があります。

【計算例２】商業地域で２０戸(全戸がワンルーム形式)の共同住宅を計画する場合。

ワンルーム計算

２０戸×１／２(ワンルーム形式の緩和)＝１０戸

必要台数の計算

１０戸×３／１０(商業地域※)＝３台

来客者用の駐車スペース

上記の必要台数３台に加え、来客者用の自動車１台を駐車できる場所(スペース)を敷地内に確保する必要があります。

貨物自動車用の駐車スペース

集合住宅で住戸の数が２０以上の場合、必要台数３台及び来客者用１台に加え、貨物自動車１台を駐車できる場所(スペース)を敷地内に確保する必要があります。

※条例第１６条第１項各号を参照。

Ｑ４－５　敷地内に規定の駐車施設を設けられないが、敷地外に設けることは可能か。

A. 駐車施設の一部の敷地外への設置は、敷地内に設けなければならない駐車台数の２分の１を超えない台数を敷地境界線からの水平距離が４００メートル※の範囲内に設けることが可能です。
なお、来客者用の駐車施設については、敷地内に設ける必要があります。
【条例施行規則第１１条第３項】

【Ｑ４－２、計算例１の場合】

条例規則より、居住者用の必要台数の２分の１を超えない数なので、
４台×１／２＝２台
よって、２台を集合住宅の敷地境界線からの水平距離が４００メートル※の範囲内に設けることができる。

【Ｑ４－２、計算例２の場合】

条例規則より、居住者用の必要台数の２分の１を超えない数なので、
３台×１／２＝１．５台＝１台
よって、１台を集合住宅の敷地境界線からの水平距離が４００メートル※の範囲内に設けることができる。

※令和２年４月１日施行の施行規則の改正により、「水平距離が４００メートル」へ変更

Ｑ４－６　敷地が２以上の用途地域にまたがる場合、駐車施設算定の区域区分はどうなるのか。

A. その敷地面積の最も大きな部分が属する用途地域により、駐車施設等の規定を適用します。
【条例第１６条第１項】

５．集合住宅の計画・管理について

Ｑ５－１　集合住宅に該当する場合、当該敷地内にゴミ集積施設を設けなければいけないのか。

A. 本条例は、中高層建築物等の建築に関し、紛争の予防と調整を図り、良好な近隣関係を保持することを目的としており、集合住宅新築時のごみ集積施設の設置については、新たに居住する方と近隣住民の双方が日常生活に支障をきたさないための対応が必要となります。
本条例では、ゴミ集積施設の設置についての制限はありませんが、条例第１５条第２項にて、ごみ集積施設の設置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と定めており、また、条例第１２条第３項にて、ごみ集積施設の位置及び面積等について町内会等に説明することや条例第１７条にて、ごみを適切に処理することについて「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」と定めていることから、近隣関係住民とのトラブルをなくすためにも事前に町内会等と十分に協議する必要があります。
なお、近隣説明等報告書において、ごみ集積施設設置の担当部局である環境局(各区環境事業所)※と協議を行なっていることについて確認します。
【条例第１２条第３項、条例第１７条第１項】

※環境局では、１０戸以上の戸建住宅の宅地造成事業、４戸以上の共同住宅(長屋・寄宿舎含む)及び延床面積が１，０００平方メートル以上の事業所を計画する場合は、ごみ集積施設の設置を義務付けています。
【環境局ホームページ】
http://www.city.sendai.jp/haiki-shido/jigyosha/kankyo/haikibutsu/kekaku/jigyosha.html

Ｑ５－２　敷地が２以上の住宅系とそれ以外の用途地域にまたがる場合、ワンルーム形式の住戸数に規制はあるのか。

A.　住環境の保全の観点より、敷地の一部に住居系の地域が存しており、住戸数が５０戸以上となる場合は、ワンルーム形式の住戸が半数を超えないよう努める必要があります。
【条例第１５条第１項】

６．報告書に必要な書類について

Ｑ６－１　提出しなければならない書類を教えてほしい。

A.　中高層建築物等の建築主が※市長に提出しなければならない報告書は以下のとおりです。
※提出先は中高層建築物等を建築する区の街並み形成課となります。

□近隣説明等報告書（様式第１号）
- （第１面）近隣説明等報告書
- （第２面）標識の設置状況（中高層建築物に限る）
- （第３面）近隣説明の報告
- （第４面）近隣関係住民の名簿
- （第５面）配布資料の内容
- （第６面）建築主等の配慮等（中高層建築物に限る）
- （第７面）集合住宅に関する内容について（集合住宅に限る）

□近隣関係住民への説明に使用した図書
- 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図（２面以上）、
日影図（建築基準法第 56 条の 2 の適用を受ける場合、建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項表 2（29）項に規定する日影図）

□断面図（２面以上）

□近隣への説明範囲を示した図面
（※近隣説明等報告書第３面の説明を行った範囲欄に図示することも可）

□日影図（※近隣説明等報告書第３面の説明を行った範囲欄に図示することも可）

（冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間に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を示したもの）

□テレビ電波受信障害の調査報告書（中高層建築物に限る）

□その他※

※集合住宅に必要な駐車施設の一部を隔地駐車場とする場合

・隔地駐車場の付近見取図

・隔地駐車場の使用承諾書の写し