

# 宇都宮市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築について、建築計画の事前公開、紛争の調整手続その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な住環境の保全及び都市の健全な発展に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

2 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) 住居系地域 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び田園住居地域並びに用途地域の指定のない区域をいう。

(2) 非住居系地域 住居系地域以外の地域をいう。

(3) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系地域内に現に存し、又は建築しようとする建築物(その一部が住居系地域内にあるものを含む。)で、その高さが10メートルを超えるもの

イ 非住居系地域内に現に存し、又は建築しようとする建築物(その一部が住居系地域内にあるものを除く。)で、その高さが15メートルを超えるもの

(4) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲において、次のいずれかに該当する者

① 土地を所有する者

② 建築物の全部又は一部を所有する者

③ 建築物の全部又は一部を占有する者

④ 宇都宮市地域で支え合う自治会条例(令和7年条例第10号)第2条第4号に規定する自治会(以下「自治会」という。)の代表者

イ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害(以下「電波障害」という。)の影響を受けると認められる者

(5) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる周辺の住環境に及ぼす影響に関する建築主と近隣関係住民との間の紛争をいう。

(6) 確認申請書等 法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認申請書又は法第18条第2項の規定による通知をいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる場合については、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 住居系地域内に現に存する中高層建築物(その一部が住居系地域内にあるものを含む。)を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが10メートル以下のとき。

(2) 非住居系地域内に現に存する中高層建築物(その一部が住居系地域内にあるものを除く。)を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが15メートル以下のとき。

(3) 現に存し、又は建築しようとする建築物が法第85条に規定する仮設建築物である場合

(建築主等の責務)

第4条 中高層建築物を建築しようとする建築主、設計者及び工事施工者(以下「建築主等」という。)は、紛争を未然に防止するため、当該建築物の建築計画及び工事の実施に当たっては、周囲の住環境に及ぼす影響を十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めなければならない。

2 建築主等及び当該建築物の販売、賃貸又は管理(これらの行為を代理し、又は媒介する場合その他これらに類する行為を含む。)を業として行う者は、中高層建築物のうち共同住宅又は長屋その他の居住の用に供する部分がある建築物においては、当該建築物が所在する地域の自治会との宇都宮市地域で支え合う自治会条例第7条第4項各号に掲げる取組に係る協議及び調整に努めなければならない。

(日照対策)

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、当該建築物が建築予定地周辺の住居の日照に及ぼす影響を軽減するよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第6条 中高層建築物を建築しようとする建築主(以下「建築主」という。)は、中高層建築物による電波障害が生じると予測される場合には、あらかじめ、電波障害の予測調査を行わなければならない。ただし、周囲の状況等により、電波障害が発生するおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

2 建築主は、前項の調査の結果、電波障害を生じるおそれがあるときは、共同受信施設の設置その他電波障害の解消に必要な措置を講じなければならない。

(建築工事公害の防止)

第7条 建築主等は、建築工事の実施に伴い、騒音、振動その他通常の生活環境に著しい支障を生じることとなる場合には、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(標識の設置)

第8条 建築主は、近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、当該建築敷地内の見やすい場所に、当該建築物の建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、法第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまでとする。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、標識の設置に関する届出書に次の各号に掲げる図書を添えて、確認申請書等を提出しようとする日の30日

前までに、市長に提出しなければならない。

- (1) 標識を設置したことを証する写真(遠景及び近景各1枚)
- (2) 中高層建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間を記載した書面
- (3) その他市長が特に必要と認めるもの

4 前項に規定する標識の設置に関する届出書の提出は、建築主が法以外の法令の規定により、既に近隣関係住民にその建築計画等を説明している場合その他市長が特に認める場合においては、同項の規定にかかわらず、確認申請書等を提出しようとする日の30日以内の日であっても行うことができる。

(建築計画の説明)

第9条 建築主は、前条第1項の規定による標識の設置後速やかに、個別又は説明会の方法により近隣関係住民に当該建築物の建築計画について説明しなければならない。この場合においては、案内図、配置図及び立面図を用いるものとする。

2 前項の建築計画の説明において説明すべき事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 中高層建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- (2) 中高層建築物による日照への影響
- (3) 中高層建築物による電波障害の対策
- (4) 中高層建築物の建築工事による危険防止の方法及び建築工事公害防止対策
- (5) 駐車場の確保、敷地内の緑化、ごみの処理その他中高層建築物の建築に伴って周辺の住環境に影響を及ぼすことが予想される事項

(建築計画の報告)

第10条 建築主は、前条の規定による建築計画の説明を行った場合は、当該説明の状況等を記載した報告書に次の各号に掲げる図書を添えて、確認申請書等を提出しようとする日の15日前までに、市長に提出しなければならない。

- (1) 説明会等に使用した文書及び図面
- (2) 付近見取図、配置図、平面図、立面図及び断面図
- (3) 紛争の防止に関する誓約書
- (4) 第6条第1項の規定による予測調査の結果及び同条第2項の規定による措置の方法を記載した報告書

(5) その他市長が特に必要と認めるもの

(自主的解決)

第11条 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、自主的に解決するよう努めなければならない。

(調整)

第12条 市長は、紛争の当事者である近隣関係住民及び建築主(以下「紛争当事者」という。)の双方から紛争の調整の申出があった場合で、当該紛争の自主的な解決が困難であると認めるときは、調整を行うものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、紛争当事者の一方から紛争の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、調整を行うことができる。

3 市長は、調整を行う場合においては、紛争当事者の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めるものとする。

(調整案)

第13条 市長は、調整を行うに当たり必要があると認めるときは、調整案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

2 調整案を作成するに当たり、専門的及び中立的な見地から必要な意見を聴くため、宇都宮市建築紛争調整委員会(以下「調整委員会」という。)を置く。

3 調整委員会の組織及び運営について必要な事項は、別に定める。

(代表者の選定)

第14条 市長は、複数の紛争当事者がある場合において、調整のため必要があると認めるときは、紛争当事者の中から当事者となる一人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。

2 複数の紛争当事者が、前項の規定により代表者を選定したときは、当該選定した当事者は代表者選定届出書を市長に提出しなければならない。

(工事着手の延期等の要請)

第15条 市長は、調整のため必要があると認めるときは、建築主に対して、期間を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(調整の打ち切り)

第16条 市長は、第12条及び第13条の規定による調整によっても紛争当事者の間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調整を打ち切るものとする。

(様式)

第17条 この要綱に規定する届出書等の様式は、別に定める。

(補則)

第18条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

制定文抄

平成11年12月1日から適用する。

改正文(平成24年3月21日告示第131-4号)抄

平成24年4月1日から適用する。

改正文(平成30年3月30日告示第136-2号)抄

平成30年4月1日から適用する。

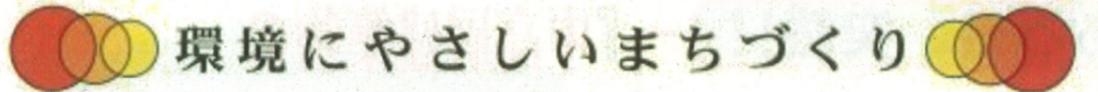
改正文(令和7年3月31日告示第151-10号)抄

令和7年4月1日から適用する。

ホームページ

<https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/kurashi/machi/kenchiku/shidou/100590>

1.html



# 中高層建築物のしおり

## 建築紛争を未然に防止するために!!



## ある日、突然!!

平穏な日常生活をおくっている住宅地に、突然、大型トラックに資材などを満載し、重機類が運ばれ、大きな土音とともに、建設工事が始まりました。

「一体、何が建設されるのか?」という不安。

既に、建築主は「建築基準法の建築確認」はとっており、近隣住民には全く「寝耳に水」の状況から中高層建築物のトラブルは、一般的に始まります。

宇都宮市では、中高層建築物に係る紛争を未然に防止し、明るく住みよい住環境を確保できるよう、このたび「中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定しました。

## ◆建築基準法とは

建築基準法は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資する」ことを目的としています。

私達の日常の活動の大半は、建築物の中で行われており、建築物を離れてその行動を考えることは不可能であるといえます。

建築物がその本来の機能を果たすためには、地震、火災、台風等に対して安全であることが求められます。これに加えて日照、採光、通風等建築物を利用する人々の健康を守らなければなりません。さらに、いろいろ用途の建築物が無秩序に混在することにより生活環境や都市機能が低下することを防止しなければなりません。

このような建築物の機能を充たすため、一戸建て住宅や集合住宅、中高層建築物等の敷地、構造、設備及び用途に関して最低の基準を定めています。

## 『中高層建築物の建築に関する指導要綱』とは

中高層建築物を新たに建てようとする建築主が、近隣の住民に対して「建築紛争」が発生しないよう、施工前にとるべきルールを定めたものです。

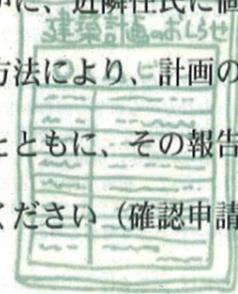
- …対象となる中高層建築物は、下表のとおりです。
- …建築主等は紛争を未然に防止するため、建築計画の策定や工事に当たっては日照、電波障害、工事の際の騒音・振動などに配慮しなければなりません。
- …また、近隣住民に、建築計画の概要等の事前公開や紛争に発展した場合、これを解決するための調整方法などを定めています。

### 《対象となる中高層建築物》

区分	地域	中高層建築物
住居系地域	・第1種低層住居専用地域・第2種	高さが10mを超える建築物
	・第1種中高層住居専用地域・第2種	
	・第1種住居地域・第2種	
	・準住居地域・田園住居地域	
非住居系地域	・用途地域の指定のない区域	高さが15mを超える建築物
	・上記以外の地域	

## 建築主の皆さんへ

- ・建築計画に当たっては、日照対策、電波障害対策、工事公害の防止など周辺住環境に及ぼす影響について十分配慮してください。
- ・建築計画の概要を示す標識を設置するとともに、設置届を市に提出してください（確認申請等の30日前）。
- ・標識設置後、速やかに、近隣住民に個別または説明会の方法により、計画の概要等を説明するとともに、その報告書を市に提出してください（確認申請等の15日前）。



## 近隣住民の皆さんへ

- ・建築主は、敷地の有効利用を図るため法令の範囲内で建築計画を検討されています。
- ・説明会に出席した際には、建築計画の周辺への影響について、不安や疑問があれば、建築主の考え方を聞いてください。
- ・住民の意見、要望に対して建築主が譲歩できるものもあれば、そうでないものもあるでしょうが、お互いの立場を尊重し、互譲の精神で説明会に臨んでください。

## 中高層建築物申請の流れ

### 建築計画の作成



日照や電波障害など周辺の住環境に気配りを!

### 建築計画概要の標識の設置



中高層建築物を建てようとする敷地の見やすいところに、建築計画概要の標識を設置します。

### 建築指導課



### 標識設置届の提出

(確認申請書提出の30日前まで)

### 説明会等の開催



標識設置後速やかに

### 建築指導課



### 確認申請

事前の手続きが済んでから確認申請をしていただきます。

### 近隣説明等報告書の提出

説明会の報告は(確認申請書提出の15日前まで)

