

中高層建築物指導要綱の手引き

はじめに

松山市では、「松山市中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づいて、建築紛争を未然に防ぐように建築主に努力していただくとともに、不幸にして、建築紛争に発展した場合には、市が両当事者の申出等により調整を行う制度があります。

建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者と近隣関係者の双方が互譲の精神をもって誠心誠意話し合うことが、建築紛争を防ぐこととなります。この一助として、この手引きが活用され、良好な近隣関係及び生活環境の確保に役立つことができれば幸いです。

用語の説明

1. 中高層建築物

要綱の対象となる中高層建築物とは（表1）に掲げる建築物です。

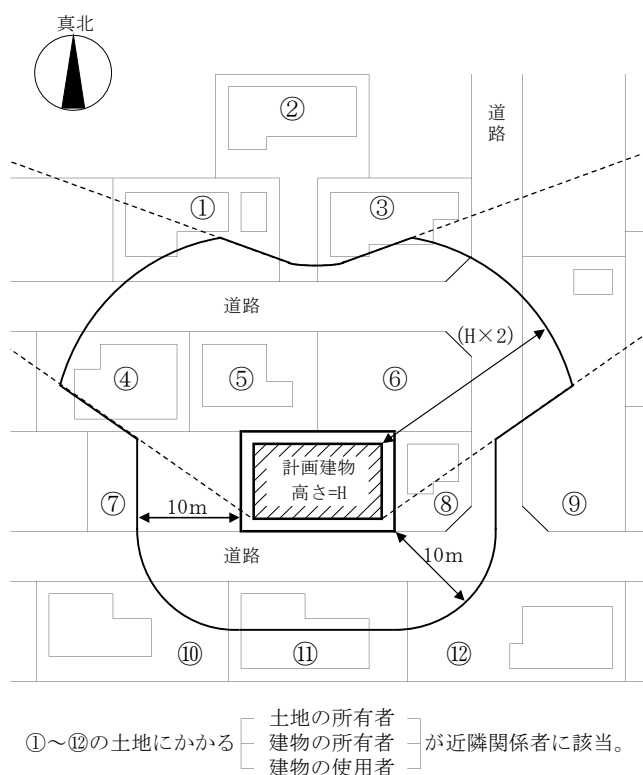
2. 近隣関係者

要綱に基づく近隣関係者とは次のとおりです。

- ① 中高層建築物の敷地の境界線から10メートルの範囲内の土地及び建築物の所有者並びに使用する者。（図1参照）
- ② 中高層建築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面に生じる日影（実際に生じる日影）の範囲内で、当該中高層建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍の範囲内の土地及び建築物の所有者並びに使用する者。（図1参照）
- ③ ①及び②に規定する、土地並びに建築物の所在する地区の町内会長又は自治会長。

地 域	中高層建築物
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物
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 近隣商業地域（容積率が200%以下の地域に限る。） 準工業地域	高さが12メートルを超える建築物
近隣商業地域（容積率が200%を超える地域） 工業地域 用途地域の指定のない地域	高さが15メートルを超える建築物
商業地域 工業専用地域	高さが20メートルを超える建築物

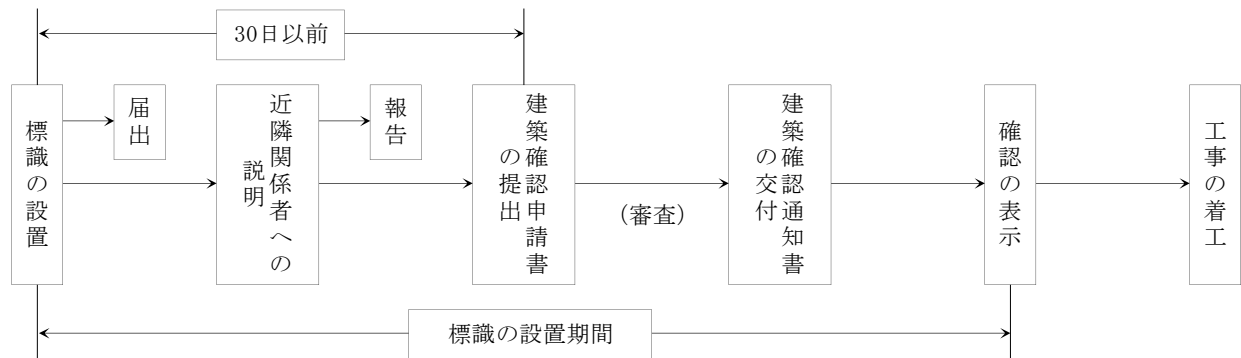
中高層建築物 (表1)



近隣関係者 (図1)

中高層建築物を建築する場合の手続

建築主は、中高層建築物を建築する場合、標識の設置及び近隣関係者への説明が必要です。
 (図2参照) ただし、増築部分が(表1)にあてはまらない建築物の場合は、本手続は必要ありません。



中高層建築物を建てる時の手続 (図2)

1. 標識の設置

建築確認申請の30日前までに「中高層建築物建築計画概要標識」(図3参照)を建築予定地内の見やすい場所に設置してください。

① 標識の設置場所

建築予定地内の道路に接する部分(建築予定地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に地面から標識の下端までの高さが、おおむね1メートルとなるように設置してください。(図4参照)

また、標識は風雨等のため容易に破壊し、または、倒壊しない方法で設置し、設置期間中に記載事項が不明瞭にならないように維持管理してください。

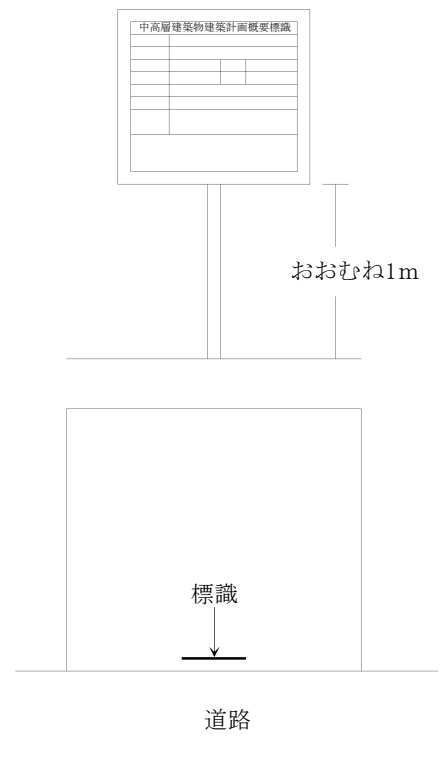
② 標識の設置届

標識を設置したら、速やかに「中高層建築物標識設置届」を建築指導課へ提出してください。

中高層建築物建築計画概要標識			
建築場所	松山市	町	丁目 番
建築物名称			
建築用途			
工事種別		敷地面積	m ²
建築物構造		建築面積	m ²
高さ	m	延べ面積	m ²
階数	地上 階・地下 階	階	
建築主	住所	電話 ()	-
	氏名又は名称		
設計者	住所	電話 ()	-
	氏名又は名称		
工事監理者	住所	電話 ()	-
	氏名又は名称		
工事施工者	住所	電話 ()	-
	氏名又は名称		
工事着工予定		年 月 日	
標識設置日		年 月 日	
備考			
この標識は、松山市中高層建築物の建築に関する指導要綱第4条第1項の規定に基づき設置したものです。			
問合せ連絡先	住所	電話 ()	-
	氏名		

90センチメートル

標識 (図3)



標識の設置場所 (図4)

2. 近隣関係者への説明等

建築主は、標識を設置した後、速やかに個別に、又は説明会の方法により近隣関係者に建築に係る計画の内容について、説明してください。

① 説明すべき事項

- ア. 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における当該建築物の位置
- イ. 規模、構造及び配置
- ウ. 工期等
- エ. 建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策
- オ. その他（近隣関係者の質疑事項等）

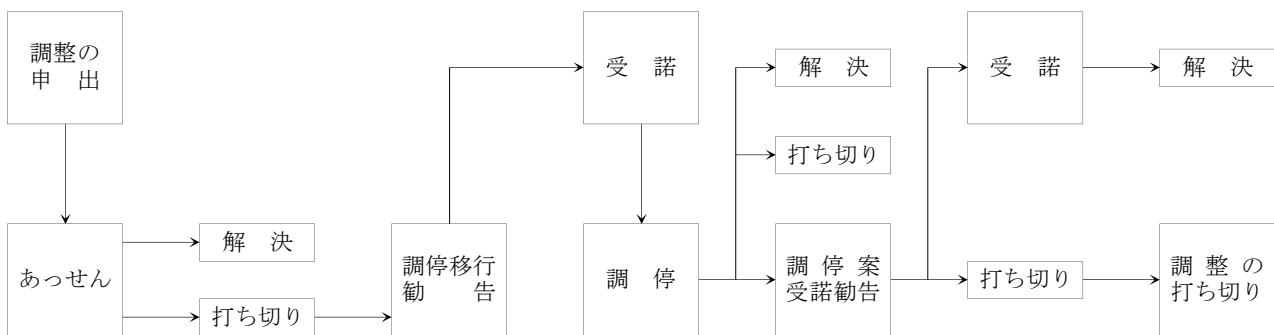
② 説明の報告

説明を実施したら、速やかに「中高層建築物の建築計画説明実施報告書」を、建築指導課へ提出してください。

紛争調整制度

建築紛争に発展し、当事者の話し合いでは解決しない場合には、両当事者の申出等により市が第三者的立場に立って調整（斡旋又は調停）を行う制度があります。

ただし、調整はお互いの歩み寄りが前提で、解決の見込みがない場合は、その時点で打ち切ることもあります。また、取り上げる内容についても「補償金の請求」「隣地境界の争い」「建設そのものへの反対」などは調整しません。（図5参照）



紛争調整制度 (図5)

※「斡旋又は調停」の申出は、工事の着工前までに行う必要があります。

問い合わせ

松山市開発建築部建築指導課
〒790-8571 松山市二番町四丁目7番地2
Tel. 089-948-6511・6974