

明るく住みよいまちづくりをすすめるために
－高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱のあらまし－

平成9年7月1日施行

一. 要綱の背景と目的

土地の有効利用を図るため、中高層建築物が建てられています。その建築によって生活環境に少なからず影響を受ける近隣住民は、どんな建物が建つか不安を感じ、様々な紛争が起こります。これは、将来にわたりそこで生活をする者同士の関係が悪くなり、良好な近隣関係を保てなくなる恐れがあります。

そこで、これらの不安を少なくし、良好な近隣関係を築く目的で「高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定しました。この要綱は、本市の区域内における中高層建築物の建築に関する紛争解決のための調整に関し必要事項を定めて、建築主等と近隣住民でじゅうぶん話し合いをして、相互理解を深め、紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を保ち、地域における健全な生活環境の保全を目的とするものです。

二. 中高層建築物とは

1 中高層建築物

中高層建築物とは

区域・地域	建築物
特定用途制限地域	高さ12メートルを超える建築物
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
準工業地域	
近隣商業地域	高さ15メートルを超える建築物
工業地域	

2 適用除外

- ア. 国、都道府県又は、建築主事を置く市町村の中高層建築物を建築するとき
- イ. 本要綱施行(平成9年7月1日)の際に建築されている中高層建築物、又は建築中の中高層建築物に増築しようとする場合に当該増築部分が、中高層建築物に該当しないとき
- ウ. 中高層建築物を改築するとき

三. 建築主等の責務

建築主等とは、中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいいます。

ア. 標識の設置

中高層建築物を建築しようとするときは、事前に近隣住民に建築計画を周知するため、建築確認申請書を提出する30日前までに、建築計画について記載した標識を、当該建築敷地内の見やすい場所に設置しなければなりません。

また、標識設置後、速やかにその旨を市長に届出なければなりません。

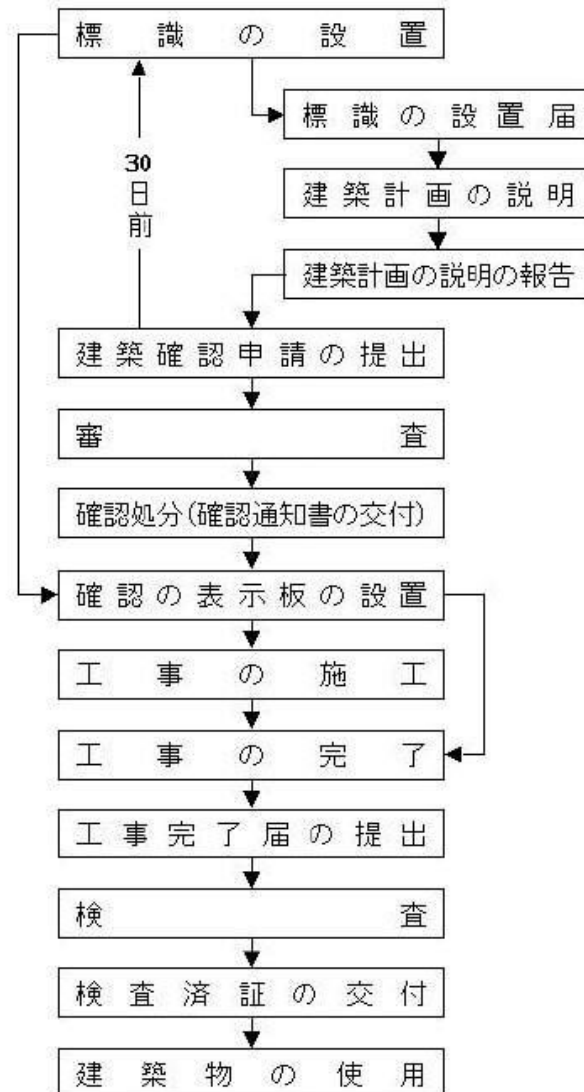
イ. 建築計画の説明

標識設置後、速やかに建築計画を近隣住民に説明会やその他の方法により、説明しなければなりません。また、近隣住民への説明後、速やかにその旨を市長に報告しなければなりません。

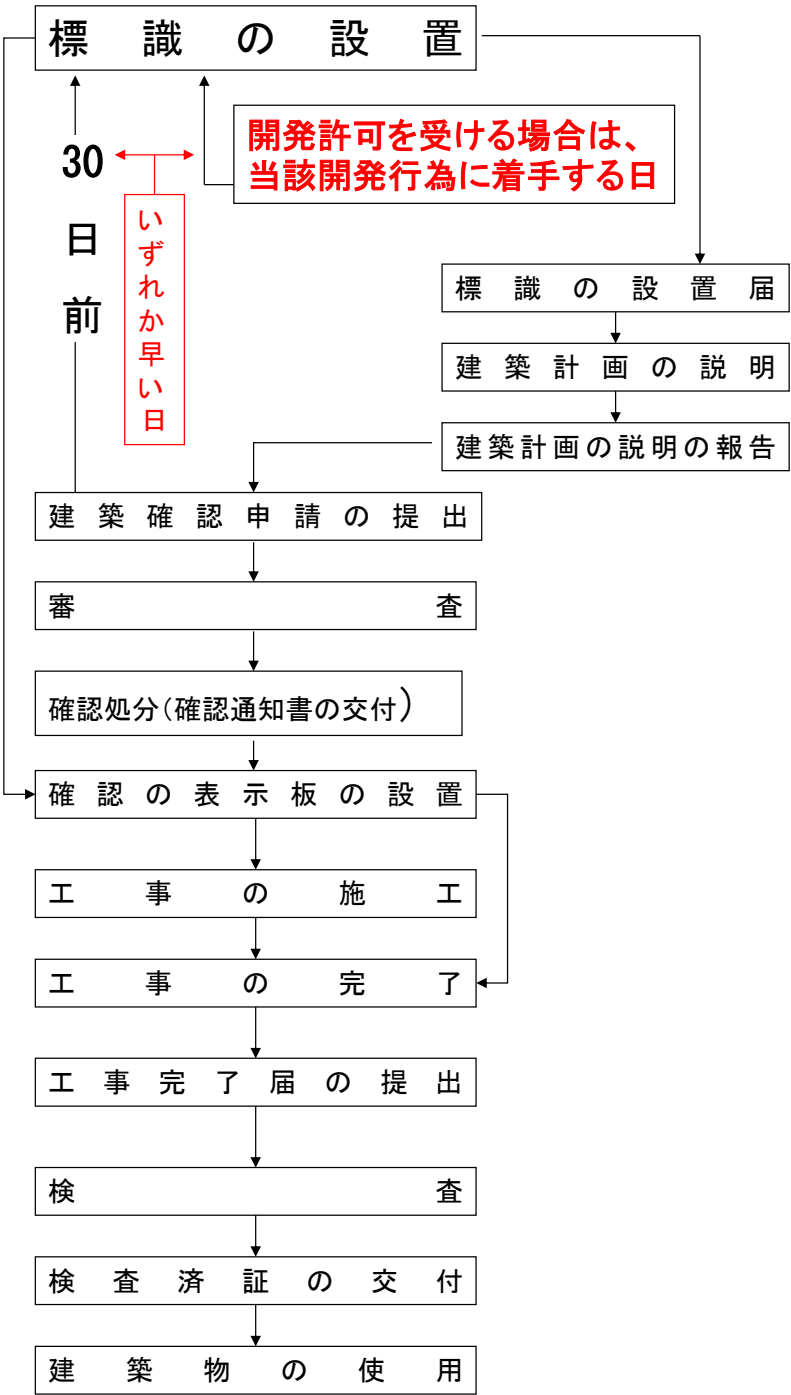
ウ. 共同住宅の建築主等は当該共同住宅の入居者の自治会への加入促進に努めなければなりません。

四.「標識の設置、建築計画の説明のフロー図」

ア. 開発許可を伴わない場合



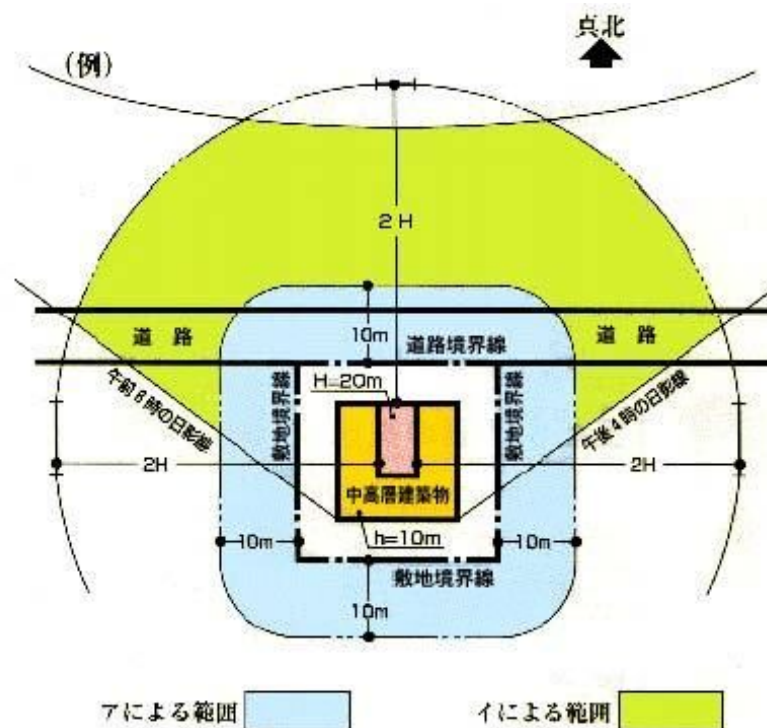
イ. 開発許可を伴う場合



五. 近隣住民とは

- ア. 中高層建築物の敷地の境界線から周囲10メートル以内に在る土地の所有者、建築物の所有者及び建築物の居住者
- イ. 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日影を生じさせる範囲内で、かつ、当該中高層建築物の規定する高さを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の外面から当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内に在る土地の所有者、建築物の所有者及び建築物の居住者
- ウ. ア及びイに掲げる者のほか、中高層建築物により、生活環境に著しく影響を受けるおそれがあると認められる者

「近隣住民の範囲図」



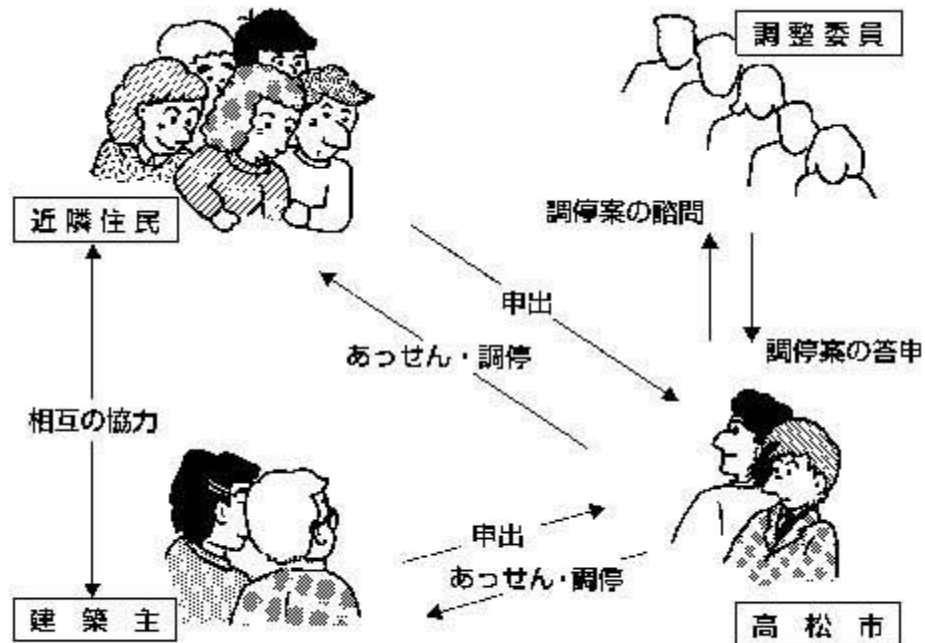
六. 調整(あっせん、調停)

ー話し合いがつかずに紛争になったときー

紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生じることが予想される日照、通風及び採光の阻害、風害、テレビ受信障害並びに工事中の騒音、振動等生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と近隣住民との間の紛争をいいます。

市では、双方による話し合いで自主解決が困難になったとき、原則として双方から市に申出があれば、相互の協力のもと調整をします。しかし、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、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」や「建設そのものへの反対」などは、調整しません。

また、市があらかじめ委嘱した「建築紛争調整委員」の意見を聞き、双方に調停案を提示し、当事者相互の自主的な解決の手助けをします。



七.「あっせん、調停のフロー図」

