

## 高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱

平成 9年 3月27日高松市告示第232号

改正 平成15年 5月27日高松市告示第424号

改正 平成16年 5月17日高松市告示第318号

改正 平成19年10月10日高松市告示第908号

改正 平成24年 4月17日高松市告示第277号

### (目的)

第1条 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係る紛争を解決するための調整に関し必要な事項を定めることにより、建築主等と近隣住民との相互理解を深め、紛争の未然防止を図り、もって良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の保全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）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 前項に規定するもののほか、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域内及び同法第8条第1項第2号の2に規定する特定用途制限地域内に建築される次に掲げる建築物をいう。

ア 特定用途制限地域、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、準住居地域及び準工業地域内における高さが12メートルを超える建築物

イ 近隣商業地域及び工業地域内における高さが15メートルを超える建築物

(2) 建築主等 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う。

(3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

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又は建築物の所有者又は居住者

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第1号に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壁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又は建築物の所有者又は居住者

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

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずることが予想される日照、通風及び採光の障害、風害、電波障害並びに工事中の騒音、震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う。

3 前項第1号に規定する建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文並びに同号ロ及びハに定めるところによる。

(市の責務)

第3条 市は、建築主等と近隣住民との間に紛争が生じたときは、その解決に努めるものとする。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 建築主等は、中高層建築物による電波障害が発生すると予想されるときは、あらかじめ必要な調査を行い、電波障害が生じないよう必要な措置を講ずるものとする。電波障害が生じたときも、同様とする。

3 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るものとする。

(当事者の責務)

第5条 建築主等及び近隣住民(以下これらを「当事者」という。)は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、誠意及び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。

(適用除外)

第6条 次の各号のいずれかに該当する場合には、この要綱は、適用しない。

(1) 建築基準法第18条第2項に規定する計画の通知に係る中高層建築物を建築するとき。

(2) この要綱の施行の際現に建築されている中高層建築物又は現に建築中である中高層建築物に増築しようとする場合において、当該増築部分が中高層建築物に該当しないとき。ただし、増築することにより当該中高層建築物の高さが増加するときは、この要綱を適用する。

(3) 中高層建築物を改築する場合

2 中高層建築物の用途及び中高層建築物を建築することそのものへの反対に関するものについては、第9条から第13条までの規定は、適用しない。

(標識の設置)

第7条 建築主等は中高層建築物を建築しようとするときは、事前に近隣住民に当該建築に係る計画(以下「建築計画」という。)を周知するため、建築基準法に基づく建築確認申請書を建築主事に提出する日の30日前の日まで(当該中高層建築物の建築に係る開発行為について都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受ける場合は、当該開発行為に関する工事に着手する日又は建築基準法に基づく建築確認申請書を建築主事に提出する日の30日前の日のいずれか早い日まで)に、当該建築敷地内の見やすい場所に

建築計画について記載した標識を設置しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(建築計画の説明)

第8条 建築主等は、前条第1項に規定する標識を設置した後、説明会の開催その他の方法により、速やかに近隣住民に当該建築計画の内容について説明しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により近隣住民に説明したときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

(あっせん)

第9条 市長は、当事者が紛争を自主的に解決するため努力したにもかかわらず合意に至らなかった場合において、当事者の双方から当該紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方から当該紛争の調整の申出があった場合において、必要があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

(あっせんの打ち切り)

第10条 市長は、あっせんによっては紛争が解決される見込みがないと認めるときは、当該あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第11条 市長は、前条の規定によりあっせんに打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、前項の規定により勧告した場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。

- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、調停を行なうことができる。

- 4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、第13条に規定する調整委員の答申に基づき調停案を作成し、当事者に対し、市長が定める期限までに当該調停案を受諾するよう勧告することができる。

- 5 市長は、調停を行うに当たっては、第13条に規定する調整委員のうち、少なくとも3人以上から意見を聴かななければならない。

(調停の打ち切り)

第12条 市長は、当事者の双方又は一方が前条第4項の調停案を受諾しない場合は、当該調停を打ち切ることができる。

- 2 市長は、前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、当該期限までに当事者の双方又は一方から受諾に関しなんらの意思表示がないときは、当該調停案を受諾しないものとみなし、当該調停を打ち切ることができる。

(調整委員)

第13条 市長は、第11条に規定する調停を行うに当たって意見を聴くため、高松市建築紛争調整委員（以下「調整委員」という。）を置く。

- 2 調整委員は、市長の諮問に応じ、紛争の解決のための調停に関する事項について調査審議を行う。
- 3 調整委員は、必要があると認めるときは、当事者に対し、関係図書等の提出を求め、又は事情を聴取することができる。
- 4 調整委員は、高松市建築審査会委員をもって充てる。
- 5 調整委員は、自己に利害関係のある調停に関与することはできない。
- 6 調整委員に関する庶務は、都市整備局建築指導課において行う。

（委任）

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成9年7月1日から施行する。
- 2 この要綱は、この要綱の施行の際現に建築確認申請を受理している中高層建築物については、適応しない。

附 則

この要綱は、平成15年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、都市計画法第20条第1項の規定による特定用途制限地域の決定についての本市の告示があった日から施行する。（平成16年5月17日）

附 則

- 1 この要綱は、平成19年12月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に受けた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可に係る開発行為については、改正後の第7条第1項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。