

中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する要綱の概要

1. 要綱の目的

建築紛争が生じやすい中高層建築物の建築に係る建築主等と近隣住民との間の紛争を未然に防止し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的としています。

2. 対象となる中高層建築物

次の表の「地域」に応じた「建築物」に該当するものが「中高層建築物」です。

地域	建築物
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7m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	高さが10mを超える建築物
近隣商業地域、準工業地域、工業専用地域	高さが15mを超える建築物
商業地域	高さが20mを超える建築物
上記以外の市全域	高さが15mを超える建築物

3. 紛争

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、電波受信障害又は工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と近隣住民の紛争をいいます。

よって、建築物の用途や利用形態に起因するものは「紛争」の対象とはなりません。

4. 近隣住民

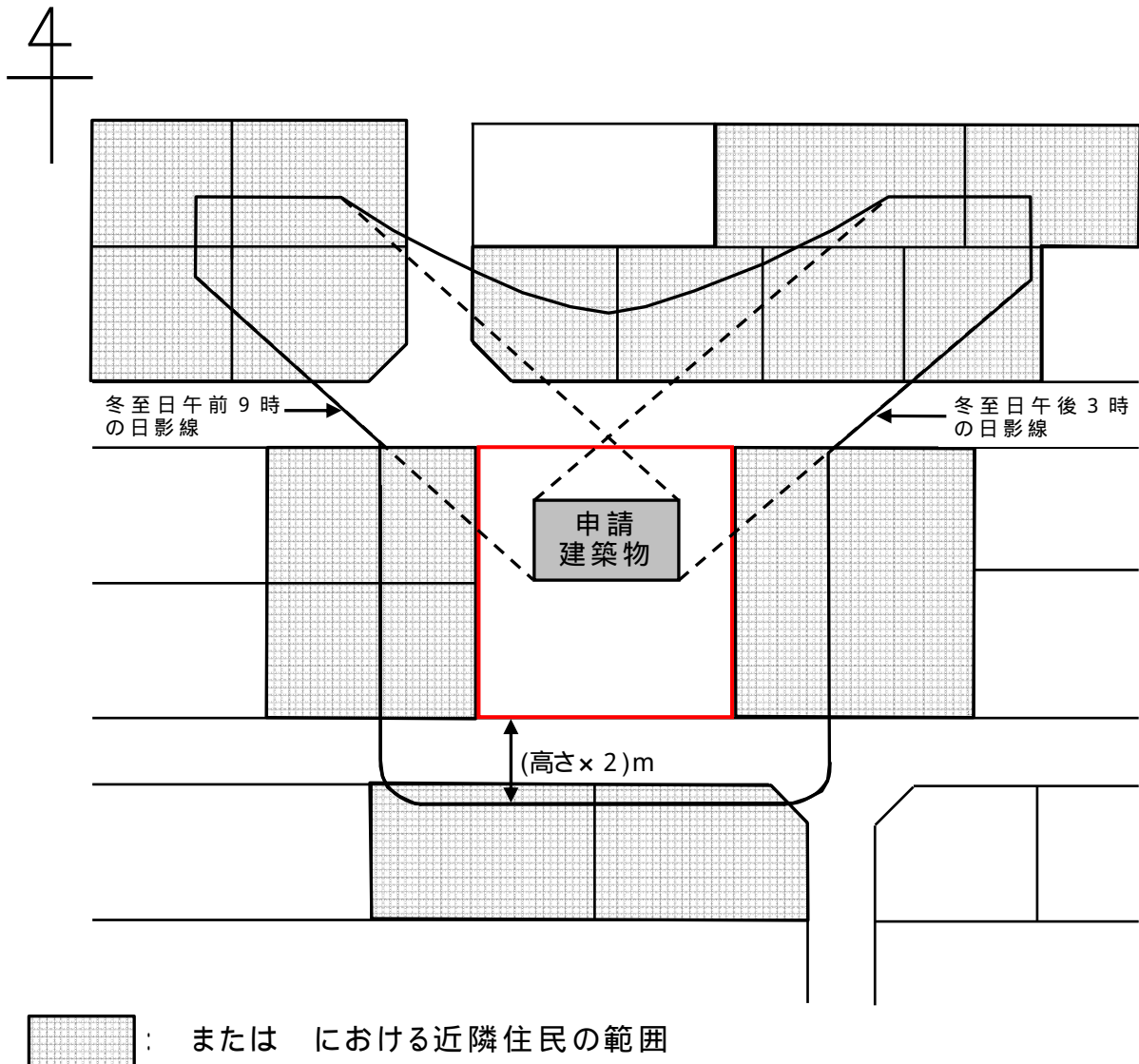
近隣住民とは、次に掲げる者をいいます。

冬至日における、午前9時から午後3時までの間に日影を生ずる範囲内に居住する者及び土地又は建物を所有する者

中高層建築物により、電波の受信障害を受けると認められる者

中高層建築物の建築敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建物を所有する者

【参考：近隣住民、の範囲イメージ図】



4. 建築主の手続き

建築主等は、中高層建築物の建築計画及び工事の施工にあたっては、周辺の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うことがないように努めるとともに、以下の2点を実施してください。

建築計画を記した標識の設置(建築確認申請をする30日前まで)

標識は、敷地内で道路に面する見やすい場所に設置してください。

標識の大きさは、縦90cm以上、横90cm以上としてください。

標識の設置後速やかに、「標識設置報告書」に必要な書類を添えて、市に提出してください。

近隣住民に対する建築計画及び工事の概要等の説明

近隣住民から特に説明会を開催するよう要望があったときは、説明会を開催してください。

中高層建築物の建築に着手する前に、「説明実施報告書」に必要な書類を添えて、市に提出してください。

5. 調整

建築主等及び近隣住民は、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、自主的に紛争の解決に努めなければなりません。

しかしながら、紛争の自主的解決に努めたものの、解決に至らなかった場合には、建築主等及び近隣住民は、市長に紛争の調整の申し出をすることができます。

ただし、調整はお互いが歩み寄る意思があることが前提となります。したがって、解決できる見込みがないと判断すれば、その時点で調整を打ち切ることもあります。

6. 手続きフローチャート

