

松本市 中高層建築物の 建築に係る良好な近隣関係の 保持に関する条例



松本市

松本市中高層建築物の建築に係る 良好な近隣関係の保持に関する条例について

建築基準法は、公共の福祉の増進に資することを目的として、建築物の安全性や、都市計画で定められた用途地域などにより居住環境確保に必要な基準を定めています。

しかしながら、建築基準法に適合する建築物であっても、その計画をめぐって民事上の問題が発生する場合があります。

この条例は、中高層建築物を建築するに当たって、建築主等に対し配慮すべき事項や、建築計画の事前説明を義務付けることにより、早い段階から建築主と近隣・周辺住民とが話し合う機会を設けて、紛争の未然防止を図り、また紛争が生じた場合に早期解決に向けた調整を行うことにより、良好な近隣関係を保持し安全で快適な居住環境を保全することを目的とするものです。

(平成18年4月1日施行)

対象となる建築物

中高層建築物
・・・高さが15mを超える建築物

対象となる区域

松本市全域



建築主等の配慮

○計画上の配慮

計画に当たっては、その用途及び規模並びに地域の特性に応じて、日照、通風その他居住環境に及ぼす影響について配慮して計画してください。

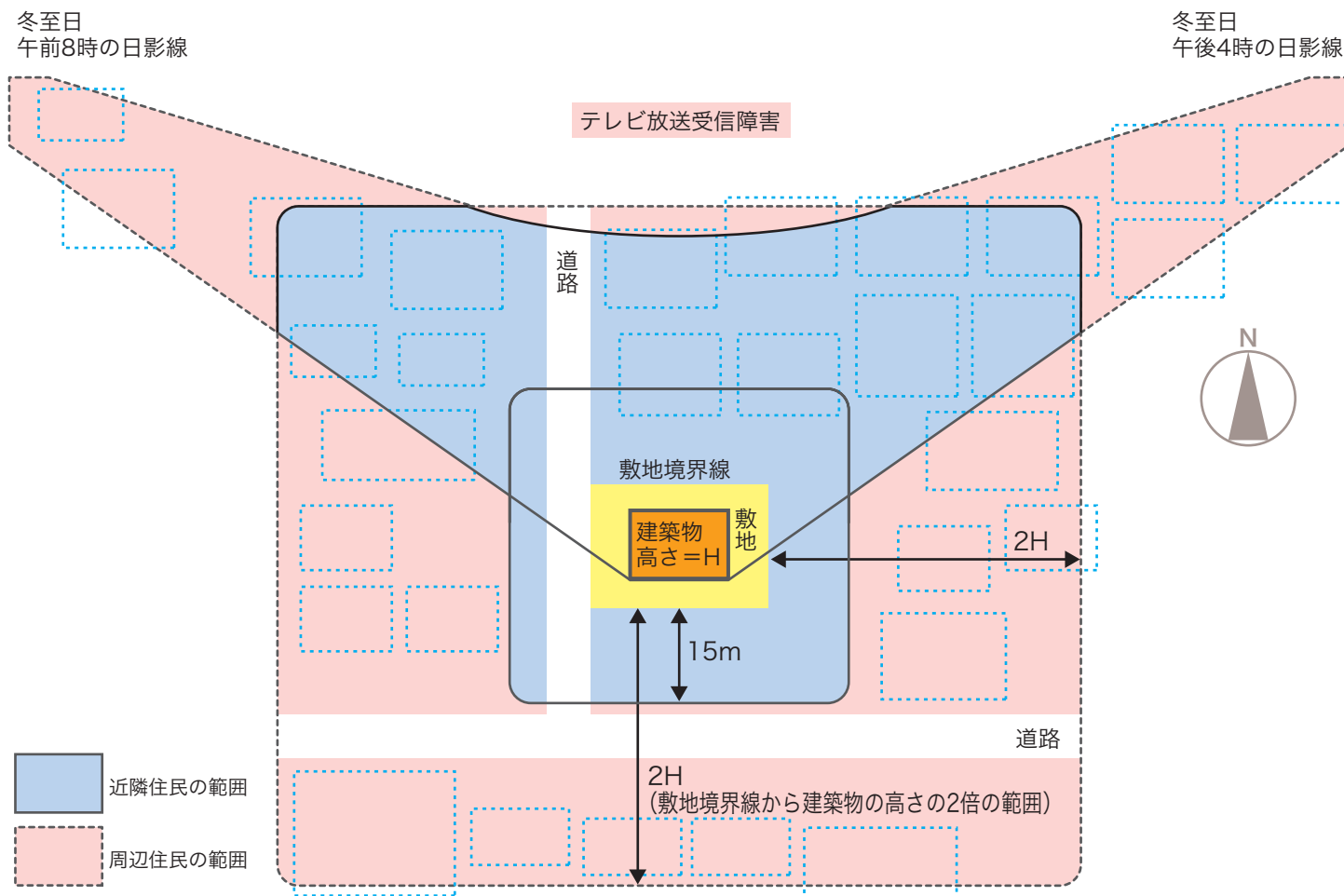
○工事中の措置

工事による騒音、振動、ほこりの飛散等により周辺の居住環境に及ぼす影響を軽減するための措置や、工事車両の通行等により周辺の交通に支障が生じないようにするために、必要な措置をとってください。

○テレビ放送受信障害の解消

中高層建築物の建築によるテレビ放送受信障害の影響を事前に調査し、障害が生じた場合又は生じるおそれがあるときは、障害を解消するために必要な措置をとってください。

近隣住民と周辺住民の範囲



1 事前に必ず説明を行わなければならない範囲

- ①中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が15mの範囲内にある土地又は建築物を所有する方、又は管理・占有する方
- ②中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内で、冬至日の午前8時から午後4時までの間に中高層建築物により日影となる部分に土地又は建築物を所有する方、又は管理・占有する方

2 必要に応じ、説明を行わなければならない範囲(1の対象者は除く)

- ①中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地又は建築物を所有する方、又は管理・占有する方
- ②冬至日の午前8時から午後4時までの間に中高層建築物により日影となる部分に土地又は建築物を所有する方、又は管理・占有する方
- ③中高層建築物の建築により、テレビ放送受信障害が生じる方(又は生じるおそれのある方)

建築紛争とは…

中高層建築物の建築によって生じる日影、通風等への影響、テレビ放送受信障害、工事に伴う騒音や振動など、居住環境に影響を及ぼすことに関する、建築主等と近隣住民又は周辺住民との間の紛争をいいます。

紛争防止のために

建築計画の事前公開

○お知らせ看板の設置

建築主は、計画敷地の見やすい場所に、建築主の氏名、建築物の用途等を記載したお知らせ看板を設置しなければなりません。

- ・建築確認等の申請をする日の60日前までに設置

○近隣住民、周辺住民への説明

建築主等は、建築計画の概要及び居住環境に配慮した事項等について事前に説明しなければなりません。

市長へ報告書の提出

○建築主は建築計画概要等報告書を市長に提出しなければなりません。

- ・建築確認等の申請をする日の30日前までに提出

紛争解決のために

建築に伴う紛争の多くは、相隣関係(民事問題)によるものであり、当事者間で十分に話し合う事が大切です。

また、互譲の精神によりお互いの状況を理解し、自主的解決に努めてください。

あっせん

当事者間での話し合いで自主的な解決が困難な場合には、当事者からの申請により、市が問題解決へのお手伝いをいたします。

調停

あっせんによっても解決の見込みがなく、調停勧告を受け入れた場合、松本市中高層建築物建築紛争調停委員会により調停を行うことができます。

近隣・周辺住民の方へ

中高層建築物の建築により皆さんの居住環境へ及ぶ影響は、敷地の形態や建築物の位置等により個々に違いますので、自分自身で計画の内容を確かめて、具体的に受ける影響について把握するよう努めてください。

また、建築計画について疑問や不安に思うことなどは、あらかじめ整理し、建築計画に対する意見等として、正確に建築主等に伝え、良く話し合うことが建築紛争を未然に防止することへとつながります。

- 日照はどうかの？
- 建物との距離はどのくらい？
- テレビの映りが悪くなるのでは…
- 工事中の振動で家に被害があるのでは？



Q&A

Q あっせんや調停、建築確認手続きとの関係はどうかの？

A 建築確認行為は建築基準法により、速やかに処分を行うことが義務付けられており、条例に基づく建築紛争に関するあっせんや調停によって、留保できるものではありません。したがって、あっせんや調停は建築基準法に基づく建築確認とは別に進められます。

Q 適用の範囲は？

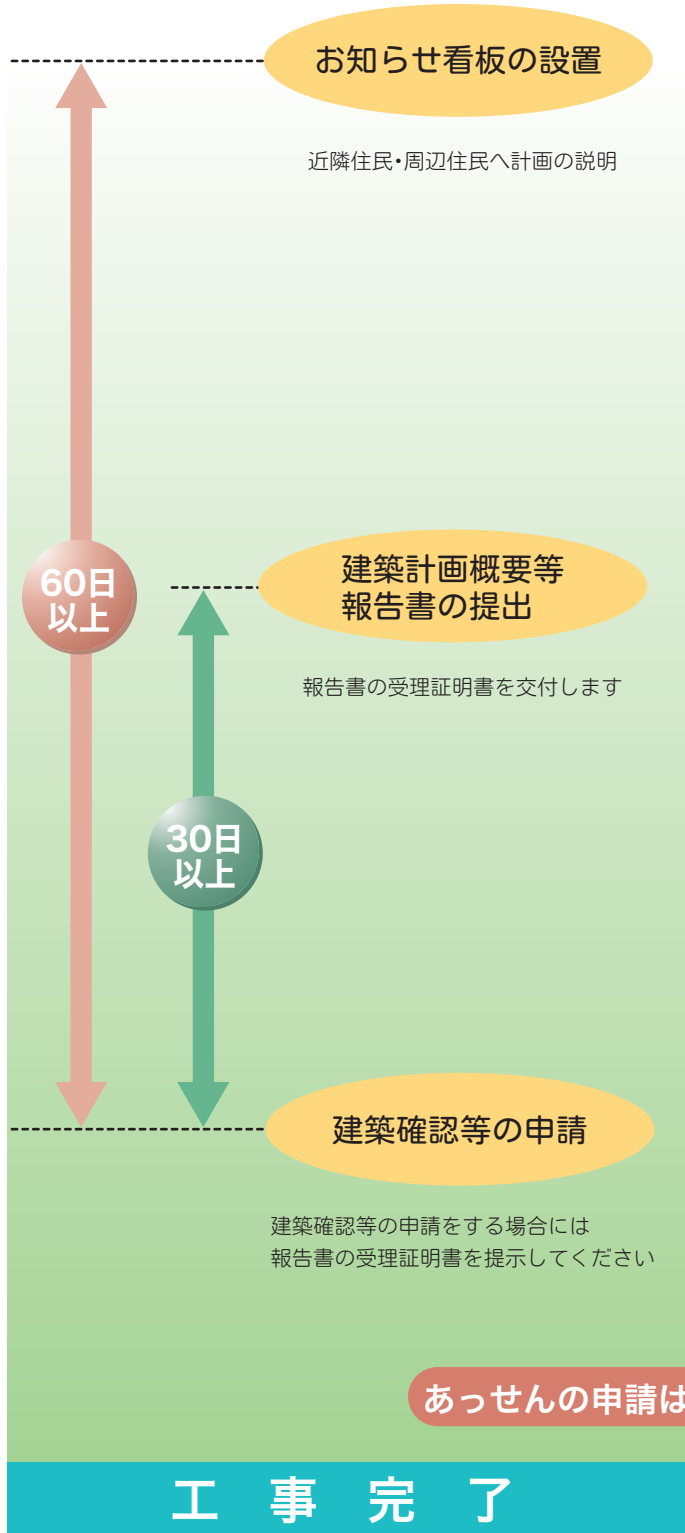
A いままでの日照指導要綱は、建築基準法の日影規制のない*用途地域についてだけの適用でしたが、この条例は用途地域に関係なく松本市全域が対象となります。

どんな地域であろうと、高い建物が近くに建築されるとなると、誰でも不安になるものです。

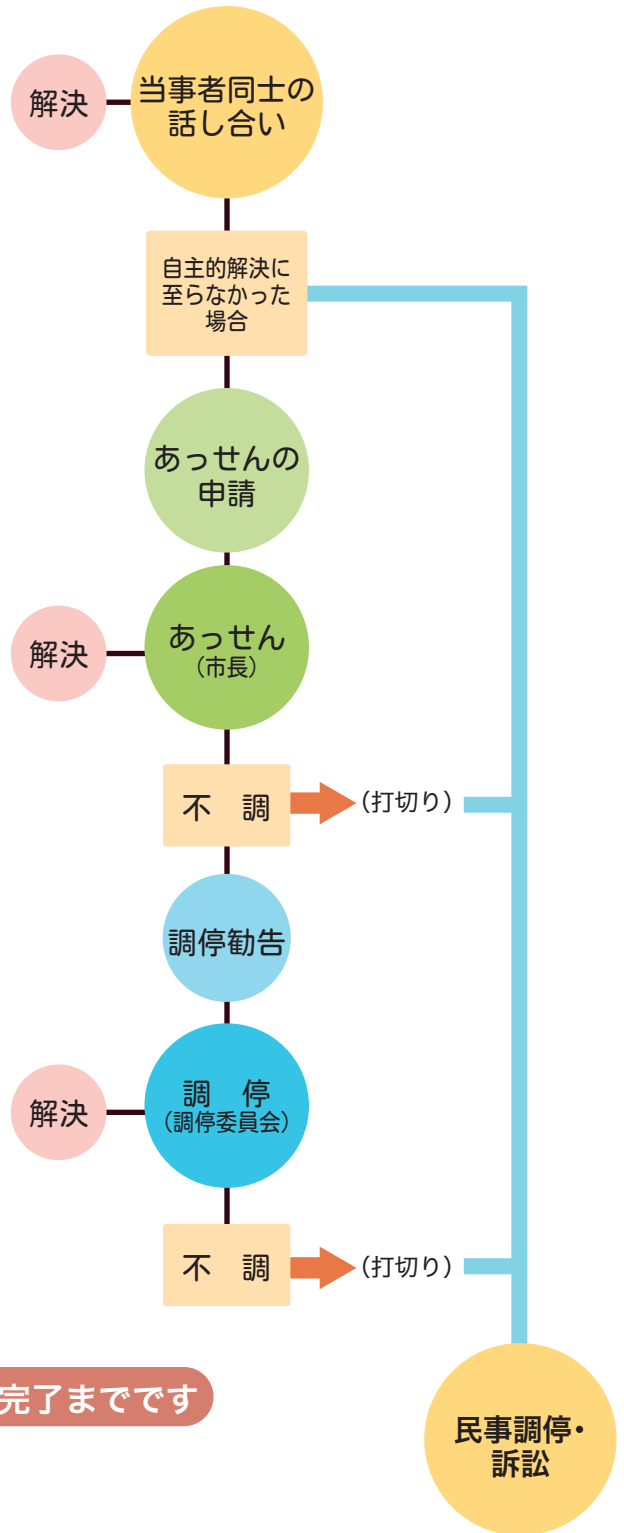
この条例は、中高層建築物を規制しようとするものではありません。建築しようとする時は、必ず周りの住民とよく話し合い、よりよい町づくりをみんなで進めていってくださいとお願いするものです。

*市街地の居住環境を維持増進するため、建築物の用途・容積・形態について制限を定める地域

建築計画の周知手続き



紛争調整の流れ



松本市中高層建築物の建築に係る 良好な近隣関係の保持に関する条例

平成18年4月

お問い合わせ

〒390-8620 松本市丸の内3番7号 松本市建設部建築指導課指導審査担当
TEL.0263(34)3255(直) FAX.0263(33)2939