

建築紛争を防止するために

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。

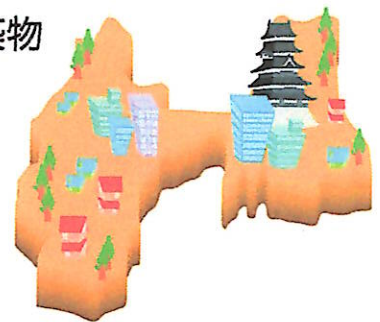
(平成18年4月1日施行)

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。

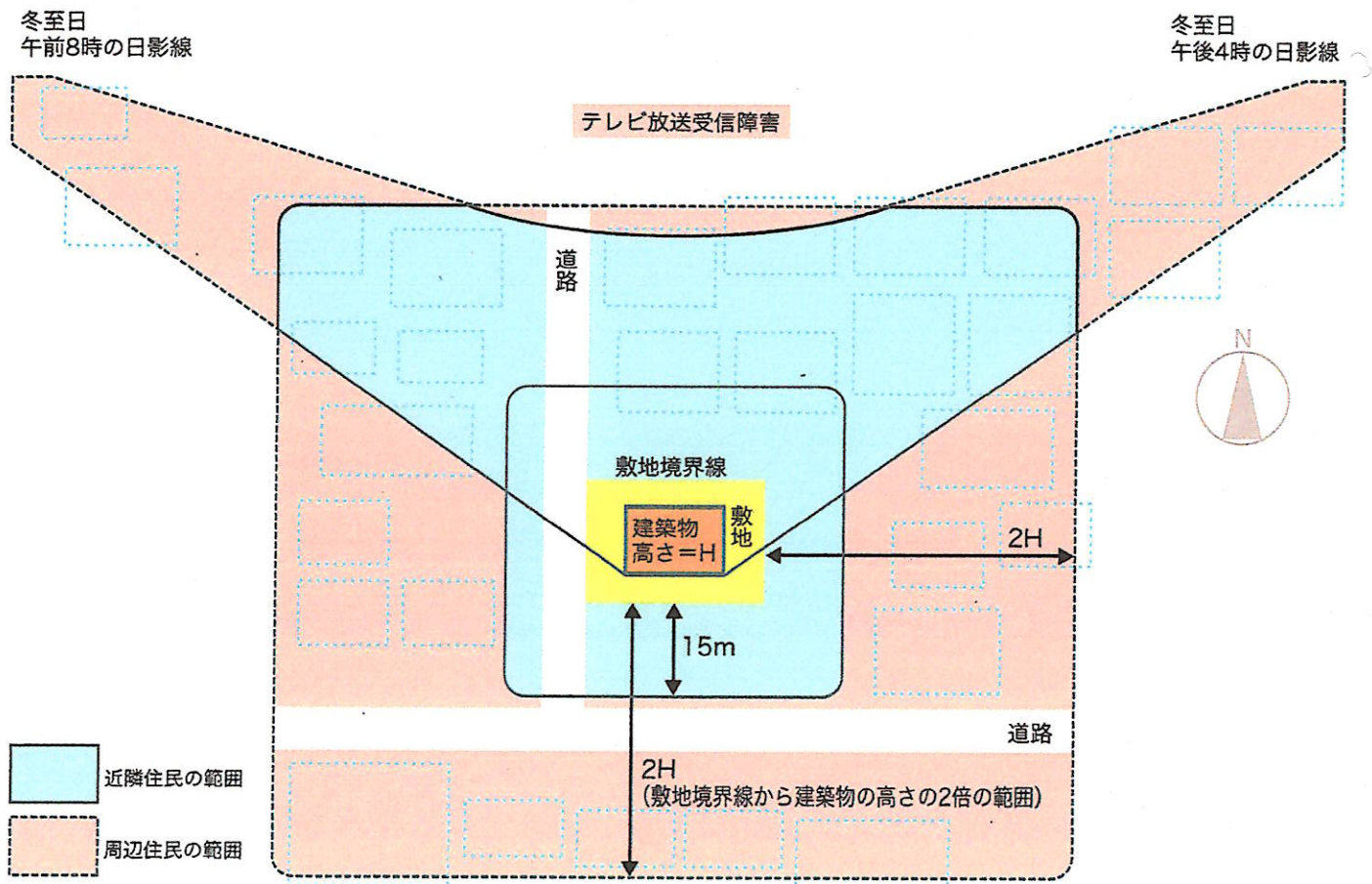
○工事中の措置

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)

建物を建てる場合の法的規制について

建物を建てる場合の法的規制としては、都市計画法や建築基準法等の公法上の規制と、民法による私法上の規制とに分けられます。

公法上の規制

建物を建てる場合、建築主は、建築確認申請書を建築主事に提出し、建築基準法に伴う公法上の規制に適合しているかどうかの審査を受ける必要があります。

建築確認申請書が提出されると、建築主事は、建物の用途や建ぺい率、容積率、斜線制限、構造、設備の内容等が法令に適合しているかどうかを法定期間内に審査し、適合していれば確認済証の交付を行い、その後に、建築主は建築工事に着手できることとなります。

なお、平成10年の建築基準法の改正により、建築確認申請の審査業務は市だけでなく、民間の指定確認検査機関においても行えることとなり、現在では、一般の住宅のほか、マンションなど中高層建築物を建築する建築主の多くが利用しています。

●都市計画法

都市としての機能を十分発揮させ、各地域にふさわしいまちづくりを誘導するため、次の事項が定められています。

- ・市街化区域と市街化調整区域
- ・用途地域(建築物の用途、建ぺい率、容積率)
- ・高度地区(建築物の高さの制限)
- ・風致地区ほか

●建築基準法

都市計画で定められた用途地域などに応じて建物の形態や用途が規制されているとともに、下記のとおり、建物の構造や設備などの制限が定められています。

- ・建築物の用途制限
- ・建築物の規模の制限(建ぺい率、容積率)
- ・建築物の高さの制限(道路斜線、隣地斜線、北側斜線)
- ・日影による中高層の建築物の高さの制限(第56条の2)
- ・道路幅員及び敷地と道路の関係
- ・構造、設備、材料など建築物自体の安全性、防災等にかかる基準

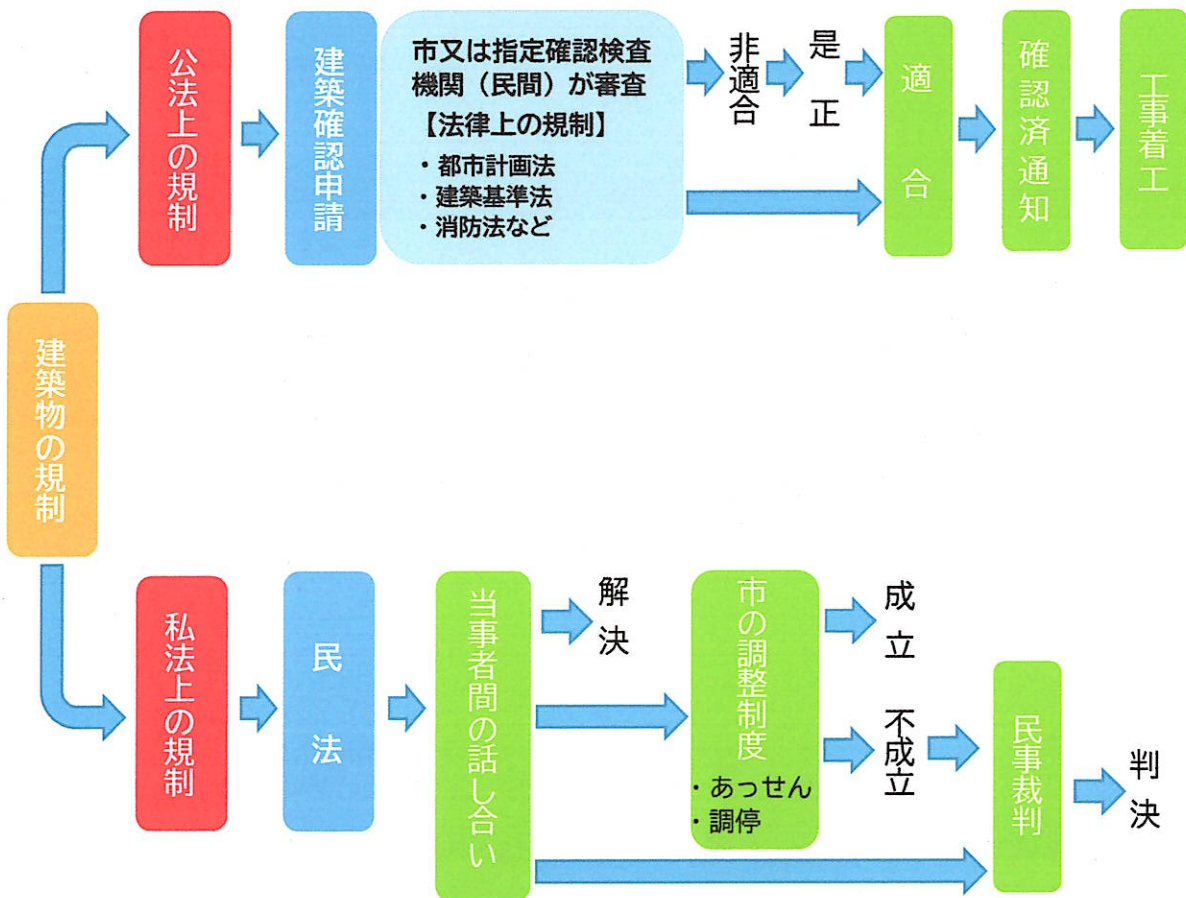
私法上の規制

公法上の規制に適合しているとしても、私法上の規制にまで適合しているとは限りません。

私法上の規制には、民法第234条(隣地との離隔)、同第235条(目隠し)、など相隣関係について利害調整を目的とした規定がありますが、こうした民法上の規定は、建築確認申請における審査事項とはなっていないからです。

したがって、これらの問題は**当事者間の話し合いによって解決**していただくことが基本となります。

話し合いが進まない場合、市では、近隣住民の方からの要望等を建築主に伝えるとともに、話し合いの継続などを求めています。建築主と近隣・周辺住民の方が、それぞれ一方的に自己の権利や意見だけを主張される結果、話し合いによる解決ができなくなる場合もあり、こうした場合には、最終的には民事裁判など、司法の場で解決することとなります。



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。

※迷惑料、営業損失など金銭にかかる補償等は取り扱うことができません。

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。

- 日照はどうなるの？
- 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なるのか？

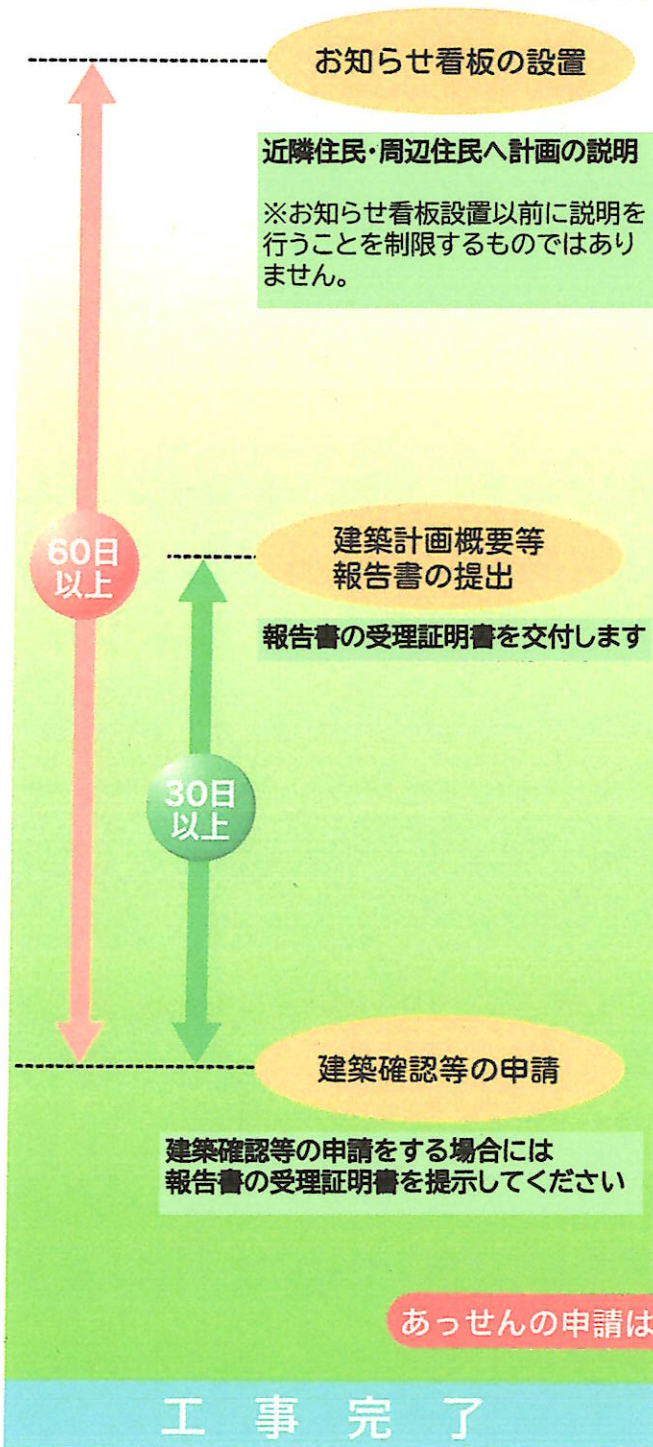
A 建築確認行為は建築基準法により、速やかに処分を行うことが義務付けられており、条例に基づく建築紛争に関するあっせんや調停によって、留保できるものではありません。したがって、あっせんや調停は建築基準法に基づく建築確認とは別に進められます。

Q 適用の範囲は？

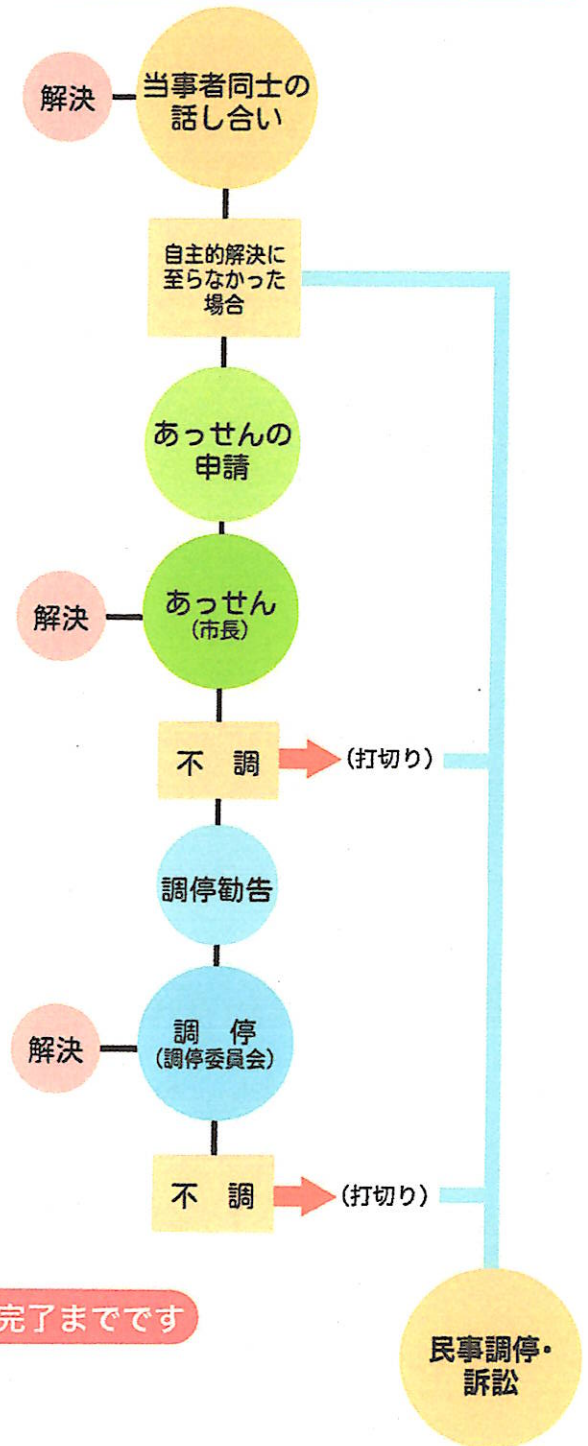
A この条例は、用途地域※に関係なく松本市全域が対象となります。どんな地域であろうと、高い建物が近くに建築されるとなると、誰でも不安になるものです。この条例は、中高層建築物を規制しようとするものではありません。建築しようとする時は、必ず周りの住民とよく話し合い、よりよい町づくりをみんなで進めていってくださいとお願いするものです。

※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求める地域

建築計画の周知手続き



紛争調整の流れ



参考

建築紛争となりやすい内容について

建築紛争となりやすい事例については、多いものとして以下のようなものがあります。

日照の阻害

建築紛争の場では、よく「日照権」という言葉が使われますが、法律上では明文化されたものではありません。しかしながら、個別・具体的な状況において、日影の影響があまりに極端なケースでは、民事裁判の結果として「受忍の限度を超える」ことが認められ、損害賠償や建築の差止め等の司法上の救済を受けることができる場合もあります。このように、「日照権」とは、個別・具体的な状況の下に裁判で認められることにより、初めて実現される権利となります。

眺望の阻害

例えば、今まで得てきた眺望を、新たに建築されたマンション等で阻害されたとしても、直ちに眺望利益の侵害にあたることにはなりません。

裁判例では、景勝地など、阻害される眺望が、特別な価値をもつものと社会通念上、認められる場合のみ法的に保護されるという考え方が示されており、一般的な住居からの眺望について法的保護を求めることは、難しいのが実情です。

プライバシーの阻害

日常生活におけるプライバシーの保護については、民法上の規定がありますが、お互いが了承すれば必ずしもこれに従わなくてもよく、また、地域ごとの慣習に従ってもよいこととされています。

お互いのプライバシーを適度に保ちながら生活を営むには、当事者間でよく話し合うことが必要です。建築主は、目隠しパネルを設置し計画を工夫するなど、また、近隣・周辺住民の方は、室内にカーテンやブラインドを設置するなど、双方が譲り合う姿勢をもつことが大切です。

●民法第234条には、「建物を建てる場合は敷地境界線より50cm以上離さなければなりません」と規定されています。

●民法第235条には、「敷地境界線から1m未満のところに窓や縁側(バルコニーを含む)を設けるときは、目隠しを付けなければならない」と規定されています。

参考

建物の高さの制限について

高さの制限とは、その土地に建てられる建物の高さの上限を制限するもので、建築基準法における制限や都市計画法による用途地域、景観計画、高度地区の種類、地区計画などによってそれぞれの上限值が決められています。

建築基準法における制限

高さに関する制限には、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、絶対高さ制限、日影規制の5種類があり、このうち最も厳しいものに準じます。

道路斜線制限とは道路及び住宅双方の通風、採光などを確保するための規制です。前面道路の反対側の境界から一定の勾配になる斜線により高さが制限されます。

隣地斜線制限は隣地の日照・採光・通風を確保するための規制です。低層住居専用地域以外の住居系地域や商業系、工業系地域で隣地境界線からの一定の立ち上がり勾配の組み合わせで決定します。

北側斜線制限は、北側隣地の日照・採光・通風を確保するための制限で、低層住居専用地域で適用されています。

絶対高さ制限は、第1・2種低層住居専用地域に適用される制限で、建物の高さは10mまたは12m以内と定められています。

松本市景観計画における制限

松本市景観計画では、良好な住環境の保全、優れた景観形成のために、建築物の高さ制限を定めています。(表1、2、3)

その他の制限

都市計画法に基づいて定められた高度地区や地区計画、松本市風致地区条例により高さの制限が定められている地域地区があります。

表1 地域区分別制限一覧〔高さ〕

地域区分		高さ制限	
住居系	第一種低層住居専用地域	10m	
	第二種低層住居専用地域		
	第一種中高層住居専用地域	12m	
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域	15m	
	第二種住居地域		
	準住居地域		
田園集落系	市街化調整区域	10m (緩和あり)	
	市街化調整区域(倭工業団地)	20m 倭工業団地地区 地区計画による	
	都市計画区域外	10m (緩和あり)	
工業系	準工業地域	20m	
	工業地域 工業専用地域	20m (緩和あり)	
商業系	近隣商業地域 (重点地区を除く)	容積率 200%	20m
		容積率 300%	25m
	商業地域 (重点地区を除く)	容積率 400% ・浅間温泉 ・美ヶ原温泉	25m
		容積率 400% ・浅間温泉 ・美ヶ原温泉 を除く	29.4m
		容積率 500% 中央西地区の み	29.4m (緩和あり)

地域区分		高さ制限	
高度地区	大村高度地区		10m
	お城地区 (松本城周辺重点地 区)	松本城周辺高 度地区	15m
			16m
			18m
			20m
重点地区	お城南地区 (中町・高砂通り周 辺重点地区)	商業地域	29.4m
		近隣商業地域	25m
	お城南地区 (中町・高砂通り周 辺重点地区)	高砂通り周辺 地区	25m
		商業地域	29.4m

※高さ制限欄の着色は表2、表3の制限区域と一致しています。
 ※都市計画法等により、制限行為が定められている場合は、上表の限りではありません。
 ※下記のとおり、高さ制限の緩和を認める場合があります。詳しくは都市計画課までご相談ください。

緩和する地域	緩和の範囲及び内容
全地区共通	公益上必要な建築物については、景観上支障なく、やむを得ないものは緩和を認めることができる。 ※公益上必要な建築物とは、学校、病院等とします。
市街化調整区域	農業施設等は、景観上支障のない範囲で制限の1.5倍(15m)まで緩和を認めることができる。 施設機能上必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。
都市計画区域外	地域特性の条件によりやむを得ないものは景観上支障のない範囲で制限の1.5倍まで緩和を認めることができる。 施設機能上必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。
工業、工業専用地域	工業施設のみ、景観上支障のない範囲で制限の1.5倍(29.4m)まで緩和を認めることができる。 施設機能上必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。
商業地域	容積率500%の商業地域(中央西地区のみ)は、土地区画整理事業により都市基盤整備がされた地域であり、景観上支障のない範囲で制限の1.5倍(45m)まで緩和を認めることができる。

都市計画課 景観担当










HPはこちらから





Mail toshikei@city.matsumoto.lg.jp


TEL 0263(34)3015 (直通)



表2 高さ制限図（用途地域）

高さ制限別区分	
	29.4m（緩和あり）
	29.4m
	25m
	20m（緩和あり）
	20m
	15m
	12m
	10m
	10m（緩和あり）

松本城周辺高度地区	
	20m
	18m
	16m
	15m

大村高度地区	
	10m

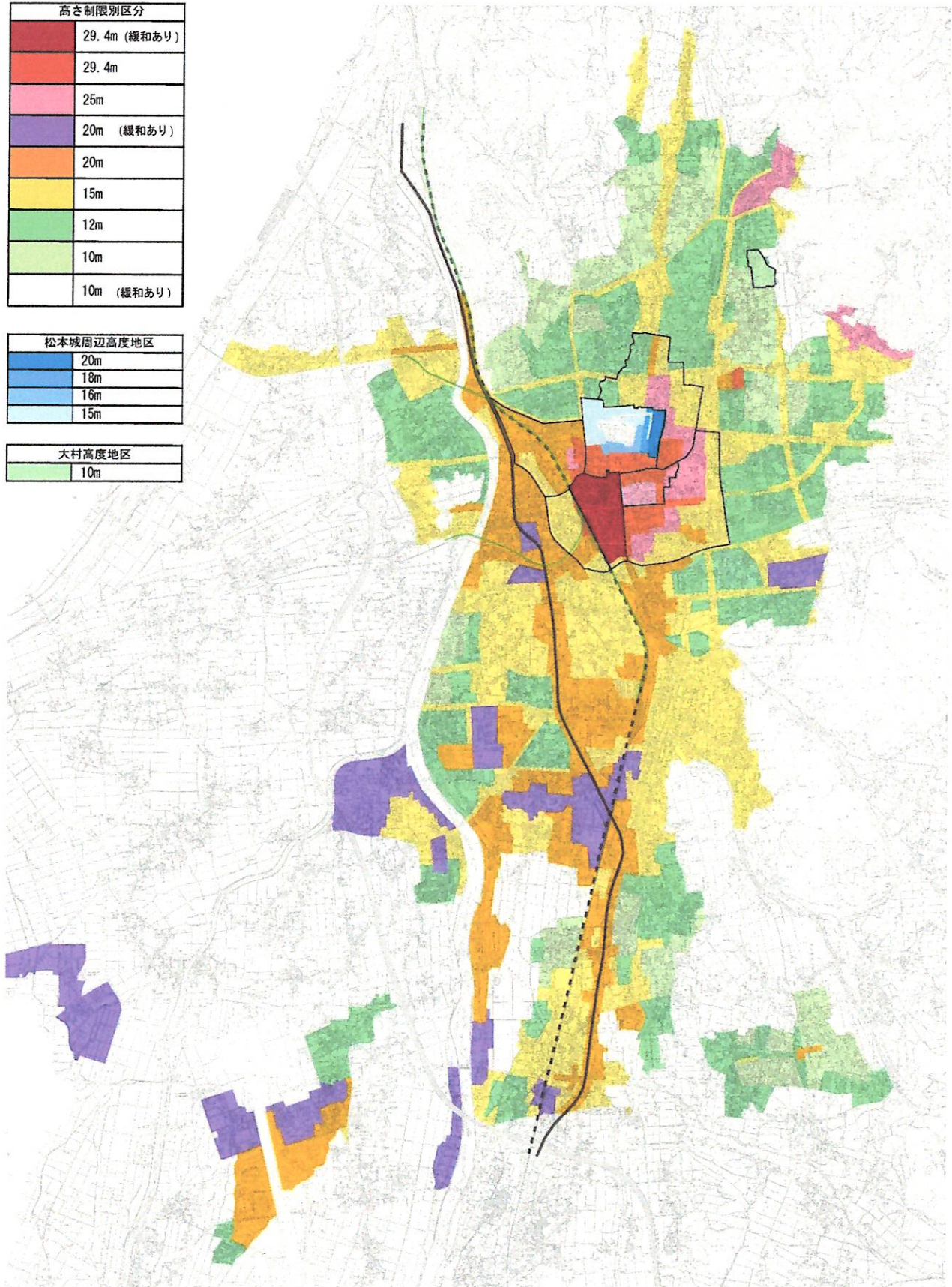
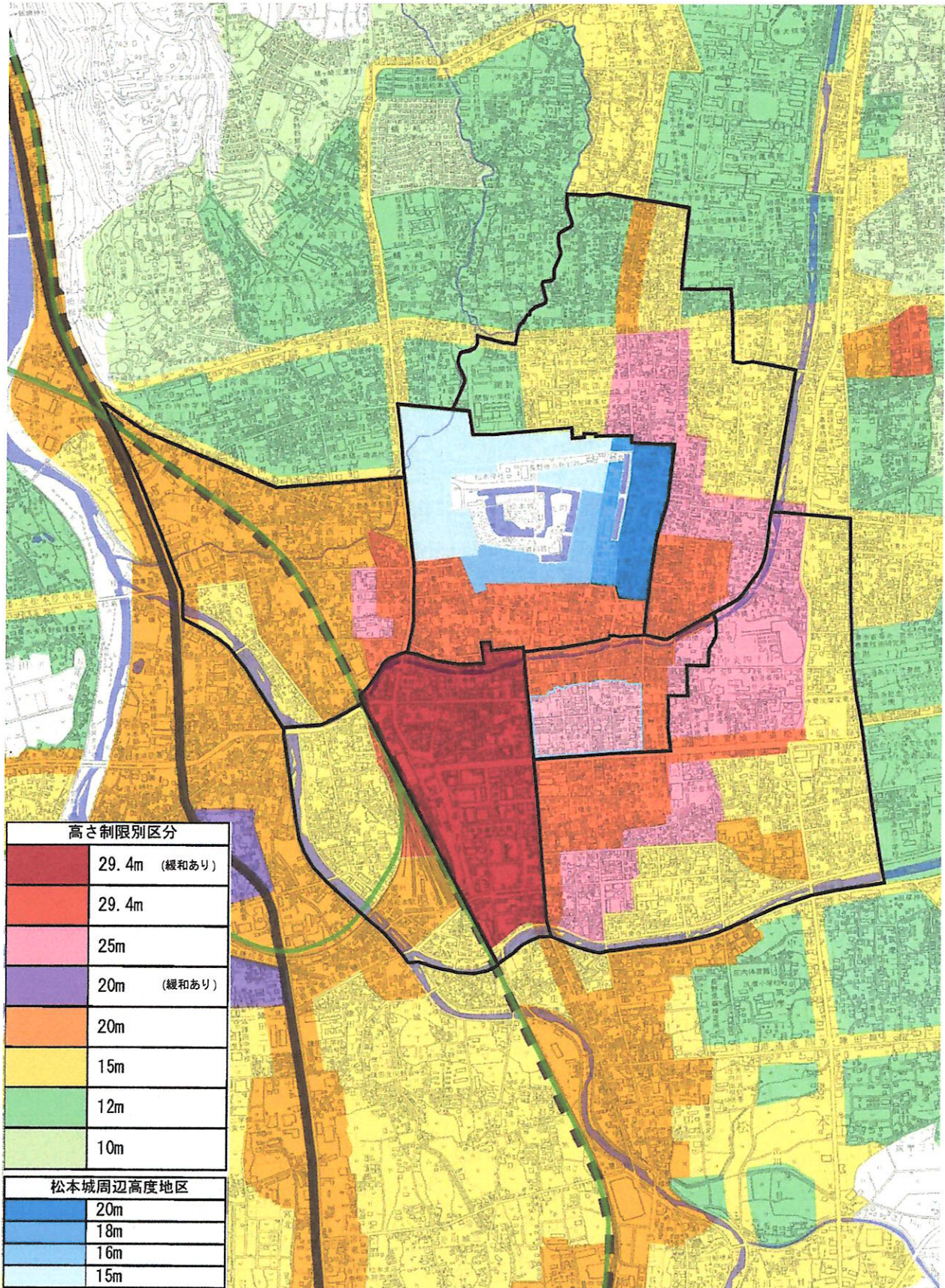


表3 高さ制限図（中心市街地）



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

Mail kentiku-s@city.matsumoto.lg.jp

TEL 0263 (34) 3255 (直通)

FAX 0263 (33) 2939

HPはこちらから



令和5年 2月改訂