

## 「岡山市中高層建築物に関する指導指針」を制定しました

本市では中高層建築物を建築しようとする場合において、建築主と周辺関係者との間で生じる相隣関係の紛争を未然に防止することを目的として、岡山市中高層建築物に関する指導要綱に基づき、建築主の協力を得ながら指導してまいりました。

これまで一定の成果があったと認識しているところですが、さらにその効果を発揮するため、このたび周辺関係者の定義など内容の一部を見直し、「岡山市中高層建築物に関する指導指針」として制定しました。

従来「岡山市中高層建築物に関する指導要綱」は指導指針の施行に伴い廃止します。

なお、本指導指針は平成27年4月1日から施行いたします。

皆様方のご理解とご協力をお願いいたします。

岡山市都市整備局 建築指導課  
電話086-803-1446

## 岡山市中高層建築物に関する指導指針の概要

### ■中高層建築物に関する指導指針の目的（第1条）

---

中高層建築物の建築に関し、建築主と周辺関係者が相互の立場を尊重し誠意を持って協力するよう努めるために必要となる手続きについて定めたもので、建築主の責任と協力のもと着実に履行されることをもって、紛争を未然に防止するとともに、地域の良好な住環境を保全することにより、調和のある地域社会の実現を図ることを目的とします。

### ■用語の定義（第2条）

---

この指針において使用する用語の意義は、建築基準法（以下「法」という。）において使用する用語の例によります。

#### （1）中高層建築物とは

- ア 別表（あ）の欄に掲げる各地域内にある同表（い）の欄に掲げる建築物
- イ 別表（あ）の欄に掲げる地域外にある高さが10メートルを超える建築物のうち、かつ、冬至日において同表（う）の欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面で、同表（あ）の欄に掲げる各地域内の土地に日影を生じさせるもの

別表

(あ)	(い)	(う)	(え)
地 域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	2.5時間
第一種中高層住居専用地域 又は第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4.0メートル	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 又は準住居地域	高さが10メートルを超える建築物	4.0メートル	3.0時間

(2) 建築主とは

法第2条第16号の建築主をいいます。

(3) 周辺関係者とは

ア 次に掲げる地域内の土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者であつて、現に占有し、使用しているものをいいます。

(ア) 建築主が建築しようとする中高層建築物が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、別表(あ)の欄に掲げる各地域ごとに同表(う)の欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線から超える部分(道路、水面、線路敷等は除く。)において、同表(え)の欄に掲げる時間以上の日影を生じさせることとなる範囲内の同表(あ)の欄に掲げる地域

(イ) 建築主が建築しようとする中高層建築物が周辺地区へテレビ電波(地上デジタル放送及び衛星放送をいう。)障害を生じさせることとなる範囲内の地域

(ウ) 建築主が建築しようとする中高層建築物の計画建築敷地から水平距離10メートルの範囲内の地域

(エ) 建築主が建築しようとする中高層建築物の外壁面又は外壁面に代わる柱面から中高層建築物の高さに相当する水平距離の範囲内の地域

イ ア(ア)(ウ)及び(エ)の地域にその全部又は一部の区域が含まれる町内会、交通安全対策協議会及び交通安全母の会の代表者をいいます。

■事前協議等(第3条)

建築主は、第5条に規定する協議結果の報告書等を提出する前に、周辺関係者に建築計画を説明し、協議しなければなりません。

建築主又は周辺関係者は、一方から中高層建築物の建築計画について協議を求められた場合はこれに応じるよう努めるとともに、協議の内容について協定の締結を求められた場合は締結するよう努めるものとします。

建築主及び周辺関係者は、中高層建築物の建築に関して生じた紛争について、相互の立場を尊重し、誠意を持って解決するよう努めなければなりません。

#### ■計画の公開（第4条）

---

建築主は、適用対象中高層建築物の計画の概要を周辺関係者に周知するため、当該中高層建築物建築予定地の見やすい場所に、建築計画の概要及び配置図を記載した標識を事前協議を行う前に設置しなければなりません。

建築主は、標識を設置後直ちに標識設置報告書を市長に提出しなければなりません。

#### ■協議結果の報告書等の提出（第5条）

---

建築主は、第3条の事前協議の結果について法第6条第1項の確認の申請又は法第18条第2項の計画の通知を行う原則として30日以上前までに、次に掲げる図書（以下「協議結果の報告書等」という。）を市長に提出しなければなりません。

- (1) 建築計画書
- (2) 誓約書
- (3) 付近見取図 市域図縮尺2,500分の1
- (4) 配置図 縮尺200分の1程度
- (5) 平面図、立面図及び断面図 縮尺200分の1程度
- (6) 時間日影図及び等時間日影図 縮尺100分の1、200分の1又は500分の1程度
- (7) 付近状況図 縮尺500分の1程度（第2条第2項（3）ア（ア）から（エ）に掲げる地域の土地、建築物の敷地、用途、所有者、占有者等が識別できるもの、また第2条第2項第（3）号ア（イ）に規定するテレビ電波障害予測範囲を記入すること）
- (8) テレビ電波障害予想図縮尺2,500分の1程度
- (9) 事前協議結果報告書

#### ■受理済証の交付（第6条）

---

市長は、前条に規定する協議結果の報告書等を受付した場合は、記載内容についての整合性を確認して、建築主に受理済証を交付します。

建築主は、法第6条第1項の確認の申請又は法第18条第2項の計画の通知を行う前に、前項に規定する受理済証の交付を受けるよう努めなければなりません。

#### ■計画の変更（第7条）

---

建築主は、中高層建築物の計画を変更しようとするときは、速やかに計画変更届を市長に提出しなければなりません。

計画の変更により周辺関係者が追加されたときは、当該周辺関係者について付近状況図及び事前協議結果報告書を速やかに提出し、また変更前の周辺関係者についても協議結果

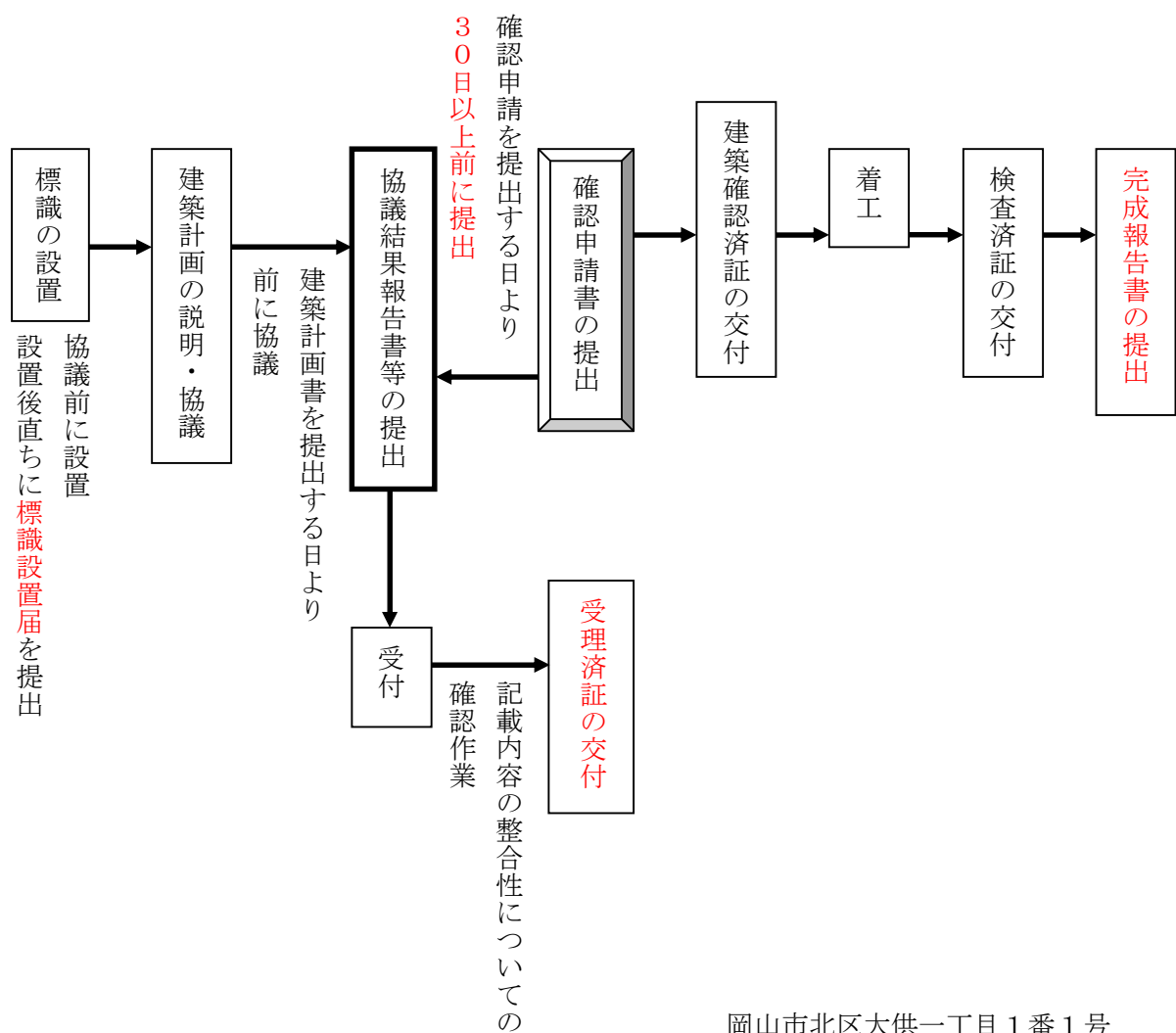
を速やかに提出しなければなりません。

第3条及び第5条の規定は、計画の変更により中高層建築物となる場合において準用します。

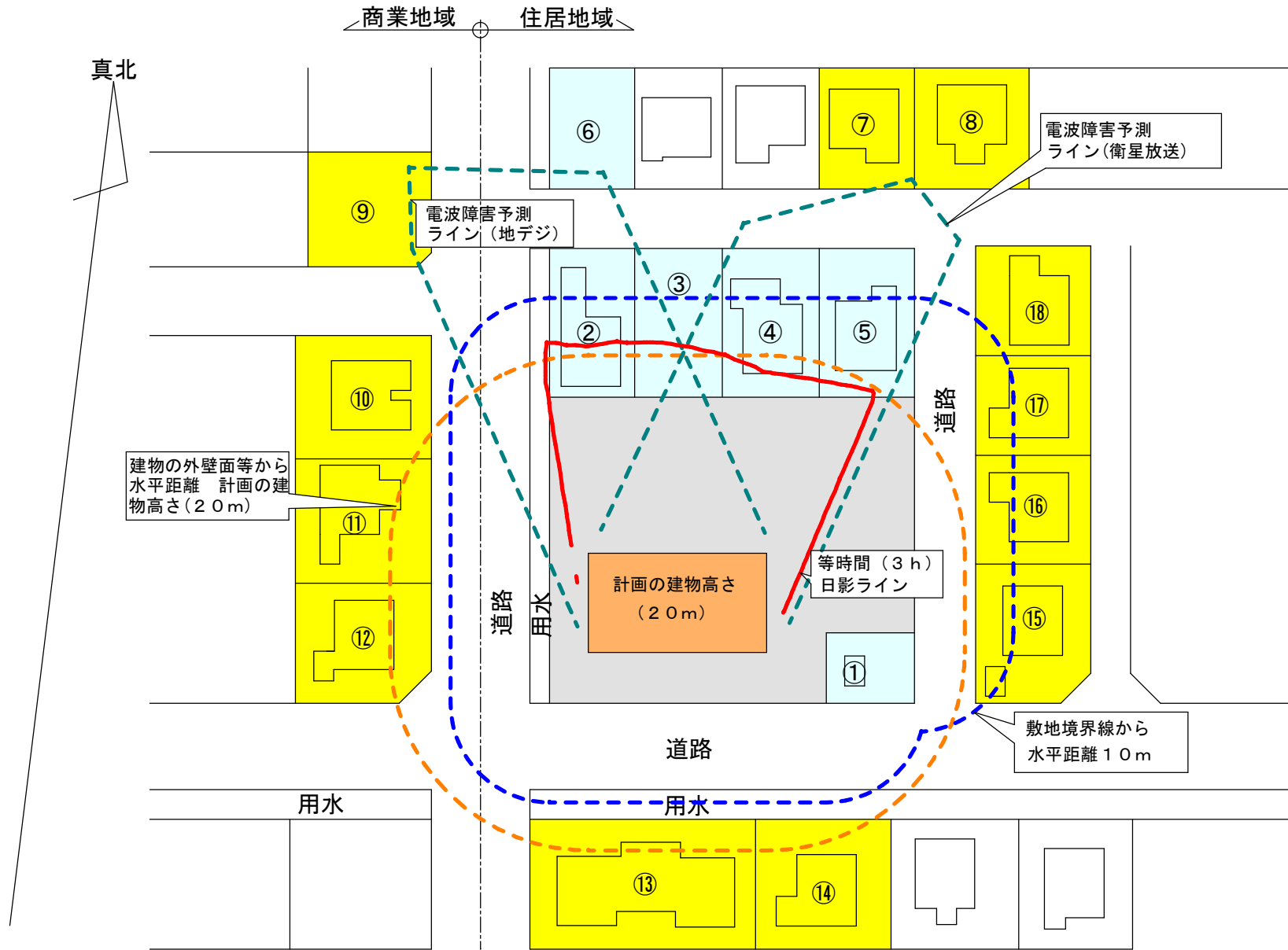
### ■完了の報告（第8条）

建築主は、法第7条第5項又は法第18条第16項の検査済証の交付の日から7日以内に完了報告書を市長に提出しなければなりません。

手続きのフロー図



岡山市北区大供一丁目1番1号  
岡山市都市整備局 建築指導課  
電話086-803-1446



指針により追加される協議対象者

従来の協議対象者