

資料①「中高層建築物の建築に伴う近隣紛争の予防について 岡山市建築指導課 平成27年4月1日」より抜粋

目次

建築物を建築する場合の法的規制等

1. 建築基準法等の規制
2. 民法等の規制
3. 行政指導

紛争防止を目的とした中高層指導指針

紛争の未然防止

1. 計画の公開
2. 建築計画の概要説明を受ける
3. 要望の申し入れについて
4. 建築主側との協議
5. 協定書・覚書

紛争となりやすい内容と対策例

1. 日照の阻害
2. 眺望の阻害
3. プライバシー対策
4. テレビ電波障害
5. 風害
6. 付属設備
7. 工事中の問題

※赤線・青線は田中書き込み

2. 建築計画の概要説明を受ける

岡山市では、中高層建築物を建築しようとする建築主に対して、建築場所から一定の範囲内の周辺関係者へ事前説明及び協議すること及び協議の結果等を市長へ報告することを求めています。

この事前説明等は、建築主が自ら行うよりも代理者（建設会社、設計事務所、専門のコンサルタントなど）が行うケースが一般的になっています。説明を受けた際や後日、わからない点や疑問点、要望がある場合は、遠慮しないで代理者に質問するなど、内容によっては直接建築主に要望することが大切です。

4. 建築主側との協議

建築主と周辺関係者との協議において、お互いの主張が対立し平行線をたどることも見受けられます。

建築主側は、適法な建築物の建築であっても、周辺に以前から住んでいる住民には、少なからず影響を与えること、住民側は、建築主には適法な建築を行う権利があることなど、お互いの立場を尊重して協議を進めていくことが重要です。

要望の実現のためには、お互いの歩み寄りが必要となりますので、一方的な主張にならないよう相手の立場も考慮し、譲り合いの精神を持つことも大切です。

協議を継続したい場合には、協議の最後に次の日程を調整するようにしましょう。