

中高層建築物及び特定用途建築物指導要綱の手引き

※施行は令和8年10月15日からとなります。

令和8年7月15日改正

松山市開発建築部建築指導課

I. 中高層建築物の場合

1. 対象建築物

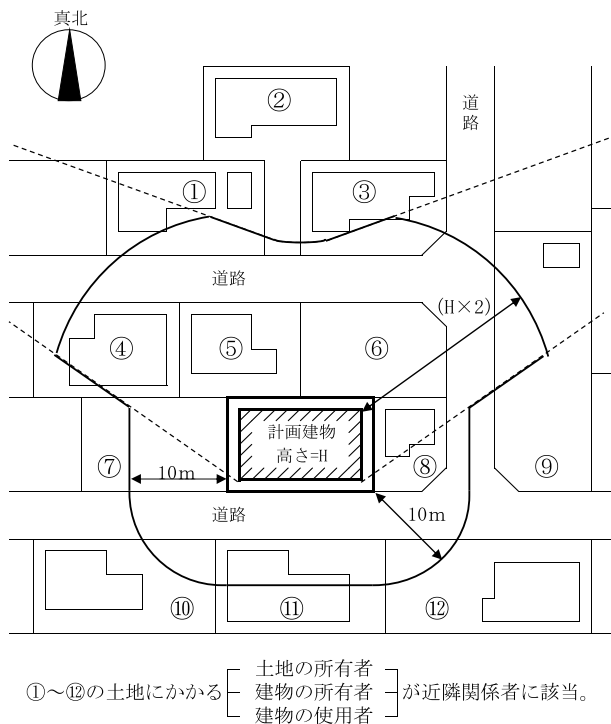
(表1) に掲げる建築物

2. 近隣関係者

- ① 中高層建築物の敷地の境界線から10メートルの範囲内の土地及び建築物の所有者並びに使用する者。(図1参照)
- ② 中高層建築物により、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、平均地盤面に生じる日影(実際に生じる日影)の範囲内で、当該中高層建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍の範囲内の土地及び建築物の所有者並びに使用する者。(図1参照)
- ③ ①・②に規定する、土地並びに建築物の所在する地区の町内会長又は自治会長。

地 域	中高層建築物
第一種低層住居専用地域 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
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 準住居地域 近隣商業地域(容積率が200%以下の地域に限る。) 準工業地域	高さが12メートルを超える建築物
近隣商業地域(容積率が200%を超える地域) 工業地域 用途地域の指定のない地域	高さが15メートルを超える建築物
商業地域 工業専用地域	高さが20メートルを超える建築物

中高層建築物 (表1)



中高層建築物の近隣関係者 (図1)

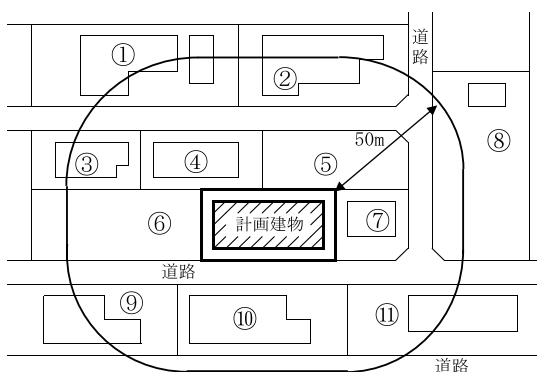
II. 特定用途建築物の場合

1. 対象建築物

葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管所

2. 近隣関係者

- ① 特定用途建築物の敷地の境界線から50メートルの範囲内の土地及び建築物の所有者並びに使用する者(図2参照)
- ② ①に規定する、土地並びに建築物の所在する地区の町内会長又は自治会長。



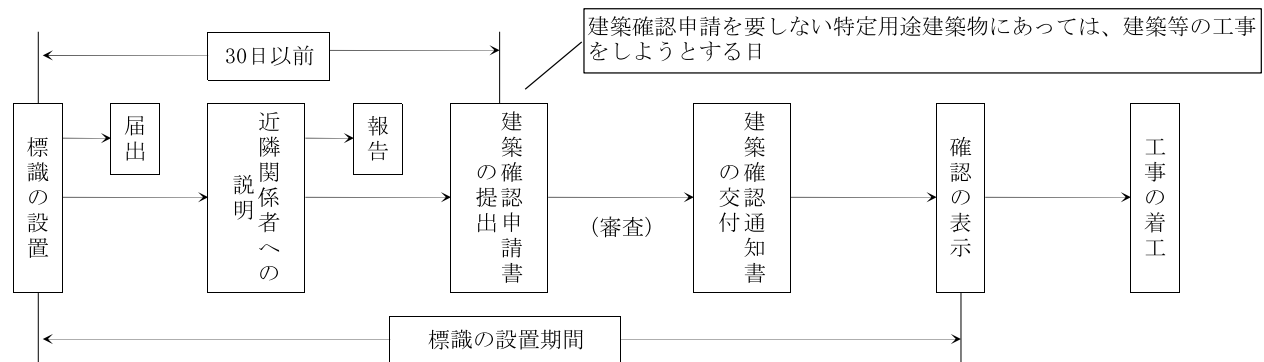
特定用途建築物の近隣関係者 (図2)

Ⅲ. 手続の流れ

建築主又は事業主は、中高層建築物又は特定用途建築物の建築等※をしようとする場合、標識の設置及び近隣関係者への説明が必要です。（図3参照）ただし、中高層建築物の増築部分が（表1）にあてはまらない場合は、本手続は必要ありません。

建築等※

中高層建築物の場合……新築、増築及び改築をいいます。
特定用途建築物の場合……新築、増築、改築、用途変更及び建築物の使用方法の変更により特定用途建築物を設置することをいいます。



中高層建築物又は特定用途建築物を建てる時の手続き（図3）

1. 標識の設置

建築確認申請（建築確認申請を要しない特定用途建築物にあつては、建築等の工事をしようとする日）の30日前までに「中高層建築物等建築計画概要標識」（図4参照）を建築予定地内の見やすい場所に設置してください。

① 標識の設置場所

建築予定地内の道路に接する部分（建築予定地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に地面から標識の下端までの高さが、おおむね1メートルとなるように設置してください。（図5参照）

また、標識は風雨等のため容易に破壊し、または、倒壊しない方法で設置し、設置期間中に記載事項が不明瞭にならないように維持管理してください。

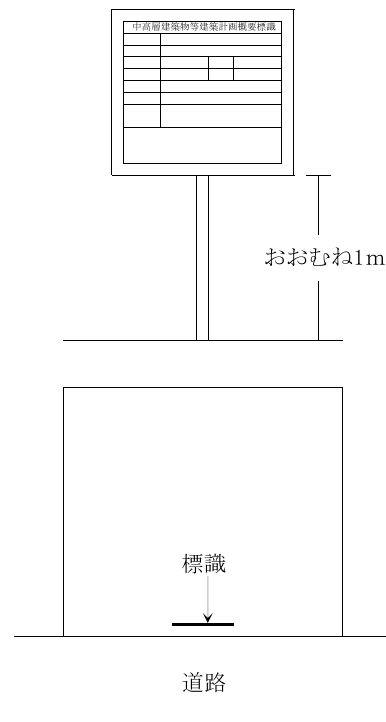
② 標識の設置届

標識を設置したら、速やかに「中高層建築物等標識設置届」を建築指導課へ提出してください。

中高層建築物等建築計画概要標識			
建築場所	松山市	町	丁目 番
建築物名称			
建築用途	☐ 中高層建築物（ ） ☐ 特定用途建築物（ ）		
工事種別		敷地面積	m ²
建築物構造		建築面積	m ²
高さ	m	延べ面積	m ²
階数	地上 階・地下 階		
建築主又は事業主	住 所	電話（ ）	—
	氏名又は名称	電話（ ）	—
設計者	住 所	電話（ ）	—
	氏名又は名称	電話（ ）	—
工事監理者	住 所	電話（ ）	—
	氏名又は名称	電話（ ）	—
工事施工者	住 所	電話（ ）	—
	氏名又は名称	電話（ ）	—
工事着工予定	年 月 日		
標識設置日	年 月 日		
備考			
この標識は、松山市中高層建築物及び特定用途建築物の建築に関する指導要綱第3条第1項の規定に基づき設置したものです。			
問合せ連絡先	住所	電話（ ）	—
	氏名	電話（ ）	—

90センチメートル

標識（図4）



標識の設置場所（図5）

2. 近隣関係者への説明等

建築主又は事業主は、標識を設置した後、速やかに個別に、又は説明会の方法により近隣関係者に建築等に係る計画の内容について、説明してください。

① 説明すべき事項

- ア. 中高層建築物又は特定用途建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における当該建築物の位置
- イ. 規模、構造及び配置
- ウ. 工期等
- エ. 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策
- オ. 管理運営等に関すること（特定用途建築物に限る。）
- カ. その他（近隣関係者の質疑事項等）

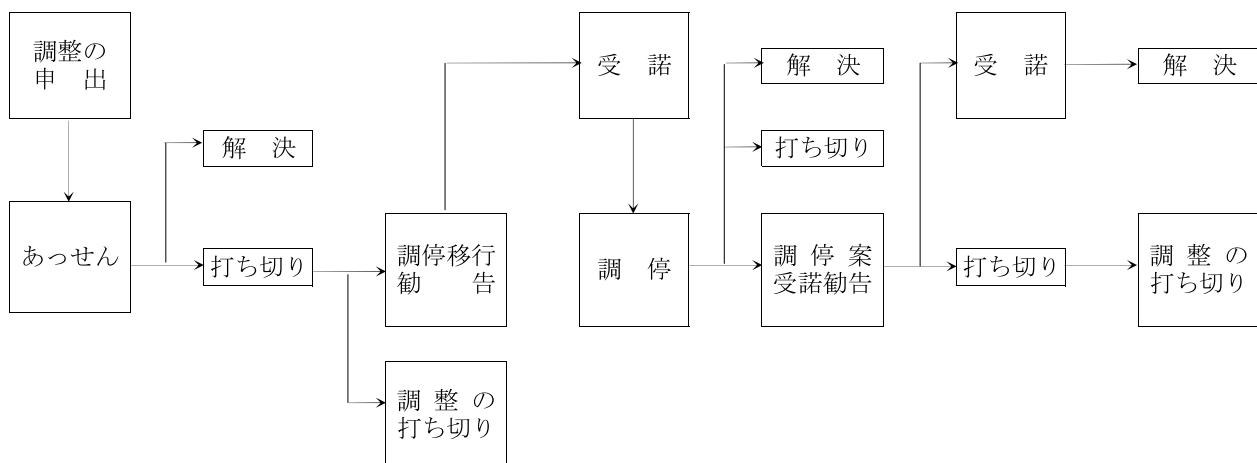
② 説明の報告

説明を実施したら、速やかに「中高層建築物等の建築計画説明実施報告書」を、建築指導課へ提出してください。

IV. 紛争調整制度

建築紛争に発展し、当事者の話し合いでは解決しない場合には、両当事者の申出等により市が第三者的立場に立って調整（あっせん又は調停）を行う制度があります。

ただし、調整はお互いの歩み寄りが前提で、解決の見込みがない場合は、その時点で打ち切ることもあります。また、取り上げる内容についても「補償金の請求」「隣地境界の争い」「建設そのものへの反対」などは調整しません。（図6参照）



紛争調整制度（図6）

※「調整の申出」は、工事の着工前までに紛争当事者の双方が行う必要があります。

※「調停」に進むには「調停移行勧告の受諾」を紛争当事者の双方が行う必要があります。

【お問い合わせ先】

松山市 開発建築部 建築指導課

建築物審査・検査担当

〒790-8571 愛媛県松山市二番町四丁目7番地2

TEL:089-948-6511・6974 FAX:089-934-0640

E-mail:kenchikus.otoiawase@city.matsuyama.ehime.jp