

名古屋市中高層建築物の建築に係る 紛争の予防及び調整等に関する条例 (あらまし)



平成28年4月
名古屋市

お問い合わせ先

名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課建築相談係
〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
TEL (052) 972-2919 ・2920 FAX (052) 972-4159

中高層建築物の建築に係る 紛争の予防及び調整等について

高い建物が建築されると、周辺住宅の日照を妨げたり、テレビが見えにくくなったり、工事中の騒音や振動によって、建築主と近隣の方々との間で紛争が生じることが少なくありません。この紛争の予防のため、名古屋市では、事前に建築計画の説明などを建築主に義務付けた「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」が定められています。（平成12年4月1日施行）

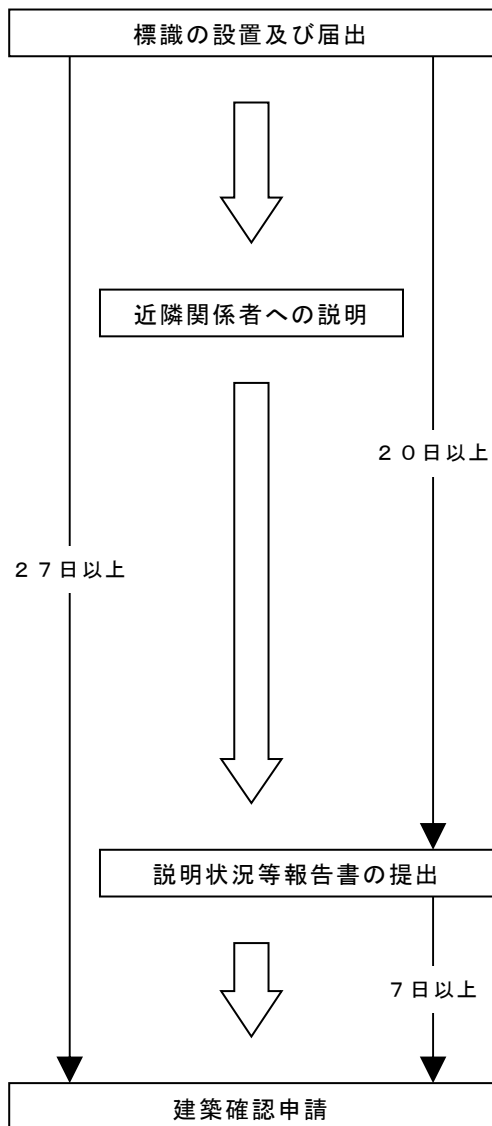
○この条例の対象となる建築物（中高層建築物）は次の表に掲げるものです。

	地域又は区域	建築物
①	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物
②	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域 近隣商業地域 (容積率が200%又は300%の地域) 準工業地域 用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物 又は地階を除く階数が4以上の建築物
③	近隣商業地域 (容積率が400%の地域) 商業地域 (準防火地域内で容積率が400%の地域)	(1) 高さが15mを超える建築物 (2) 高さが10mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物のうち、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間において、①又は②左欄に掲げる地域又は区域内の法定水平面※に日影を生じさせるもの
④	商業地域(③に掲げるものを除く。) 工業地域	(1) ③右欄(1)に掲げる建築物 (2) ③右欄(2)に掲げる建築物
⑤	工業専用地域	③右欄(2)に掲げる建築物

※ 法定水平面 建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）により、当該中高層建築物の平均地盤面から、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域では1.5m、それ以外の地域では4.0mの高さの位置になります。

中高層建築計画の事前公開、届出及び報告について

○建築確認申請の前に、次のような手続きが必要となります。



- ◇ 建築主は確認申請をする27日前までに、建築予定地の見やすい場所に建築物の概要を記載した標識を設置しなければなりません。
- ◇ 建築主は、標識設置後速やかに標識設置届を提出しなければなりません。(7日以内)
- ◇ 建築主等(※1)はテレビ電波受信障害が生じるおそれのある場合は、あらかじめ調査を行い、被害を受けるおそれのある方と協議しなければなりません。
- ◇ 建築主等は教育施設に日影となる部分を生じさせる場合には、日影について配慮し、当該施設の設置者と協議しなければなりません。
- ◇ 建築主等は近隣関係者(※2)に建築計画の概要、工事の概要、日影の影響、テレビ電波受信障害の改善対策等について説明を行わなければなりません。また、申出があれば周辺関係者(※3)にもこれらの説明を行わなければなりません。
- ◇ 建築主は標識設置日から起算して20日を経過した日以後で、建築確認申請をする7日前までに説明状況等報告書を提出しなければなりません。

※1 建築主等 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいいます。

※2 近隣関係者(次のア又はイに該当する場合)へ個別に説明することを建築主等に義務付けています。ただし、前頁の表④右欄(1)の建築物の場合は、建築主等への申出が必要です。

ア 建築予定地の敷地境界線から10m以内の敷地にある建築物の所有者・居住者

イ 中高層建築物の建築により、冬至日の午前8時から午後4時までの間において、当該中高層建築物の平均地盤面上で2時間以上日影を生じる範囲にある建築物の居住者

※3 周辺関係者(次のア又はイに該当する場合)から申出があった場合は、説明することを建築主等に義務付けています。

ア 建築予定地の敷地境界線から50m以内の敷地にある建築物の所有者・居住者

イ テレビ放送の電波の著しい受信障害が生じるおそれのある建築物の所有者・居住者

共同住宅型集合建築物について

共同住宅型集合建築物とは

共同住宅の用途に供する建築物（他の用途が併存するものを含む。）で、階数が2以上、かつ、住戸の数が10以上のものをいいます。

○ 共同住宅型集合建築物の建築主は、以下の事項について必要な措置をとらなければなりません。あわせて共同住宅型集合建築物建築計画書を建築確認申請の7日前までに提出しなければなりません。

- ① 駐車場に関する事項（必要台数は、地域又は区域ごとの設置率による）
- ② 駐輪場に関する事項（必要台数は、住戸の数に対して10分の5以上）
- ③ 住戸の床面積及び天井高に関する事項（床面積18㎡以上、居室の天井の高さ2.3m以上）
- ④ ワンルーム形式住戸（床面積が30㎡未満のもの）の管理に関する事項
- ⑤ ごみの保管場所に関する事項
- ⑥ 敷地内の緑化に関する事項

問題解決のために（あっせん・調停）

紛争当事者間の話し合い

中高層建築物の建築に関して条例で取り扱う紛争の内容は、本来、民事上の問題（私人間の問題）です。したがって、問題が生じた場合には、まず当事者間でよく話し合ってください。当事者間で、お互いの立場を尊重し互譲の精神をもって話し合いにより解決していただくことが基本です。

調整の手続き（あっせん・調停）

紛争当事者間の話し合いで紛争が解決しない場合は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前までに市へ申出ることにより次のような調整の手続きがあります。

あっせん	当事者双方の申出により必要があると認めるときは、建築主と近隣関係者等の間に立って、名古屋市は問題点の整理、助言などを行い、双方の話し合いによって解決を目指します。
調停	話し合い、あっせん等で解決に至らなかった場合、関係当事者双方に和解の意思があり、双方からの申出があった場合には、建築紛争調停委員会※が専門的な立場から調停を行います。

※ 建築紛争調停委員会は法律、建築、行政その他に関し経験及び知識を有する者のうちから市長が委嘱した委員10人で構成されています。