

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）

高い建物が建築されると、周辺への日影や、工事中の騒音・振動など近隣に影響を及ぼすことがあります。

そこで名古屋市では、良好な近隣関係を保持するとともに健全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的として、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（中高層条例）」を定めています。



令和 8 年 4 月

名古屋市 住宅都市局 建築指導課 建築相談担当

TEL：(052) 972-2919・2920

電子メール a2919@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

条例・様式・解説等は名古屋市公式ウェブサイトからダウンロードできます

<https://www.city.nagoya.jp/shisei/jourei/1034913/1007944/1044398.html>

(ページ ID：1044398)

中高層条例の対象となる建築物

一定規模以上の建築物を「中高層建築物」「共同住宅型集合建築物」と位置づけています。

中高層建築物

条例の対象となる「中高層建築物」は、次の（表1）の左欄の地域又は区域に応じてそれぞれ右欄に掲げる建築物です。

中高層建築物を建築する際に、計画敷地への標識の設置による建築計画の事前周知や近隣住民への事前説明、教育施設等への日照の配慮や協議などについて定めています。

（表1）

項	左欄	右欄
	地域又は区域	建築物
①	<ul style="list-style-type: none">第一種低層住居専用地域第二種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none">軒高が7mを超える建築物地階を除く階数が3以上の建築物
②	<ul style="list-style-type: none">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400%を除く）準工業地域用途地域の指定のない区域	<ul style="list-style-type: none">高さが10mを超える建築物地階を除く階数が4以上の建築物
③	<ul style="list-style-type: none">近隣商業地域（容積率が400%）商業地域（容積率が400%で準防火地域内）	(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（注）に日影を生じさせるもの
④	<ul style="list-style-type: none">商業地域（③に掲げるものを除く。）工業地域	(1) ③項右欄(1)に掲げる建築物 (2) ③項右欄(2)に掲げる建築物
⑤	<ul style="list-style-type: none">工業専用地域	③項右欄(2)に掲げる建築物

注 法定水平面 建築基準法第56条の2より次の（表2）に掲げる高さの位置になります

（表2）

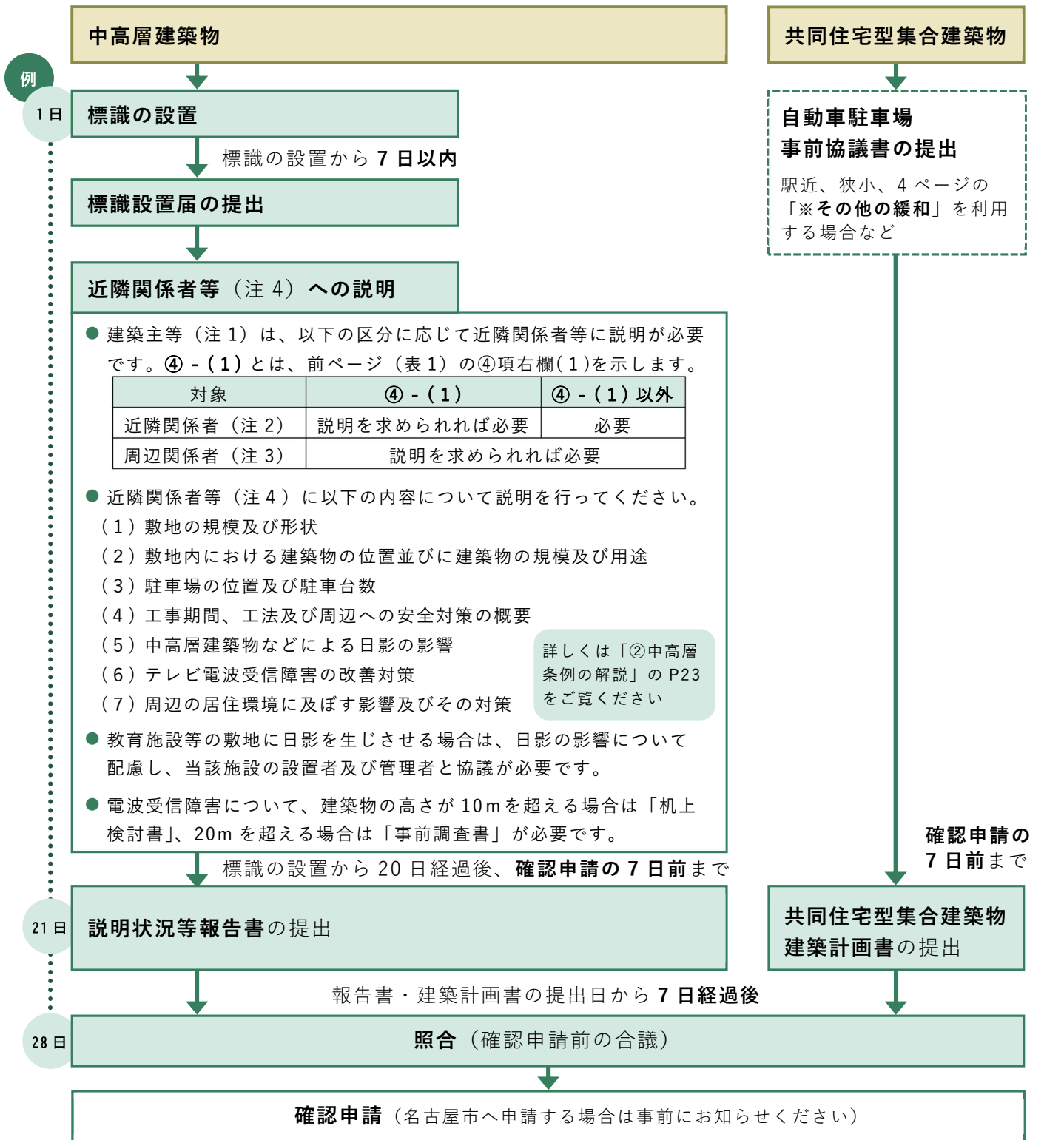
地域又は区域	法定水平面（平均地盤面からの高さ）
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 用途地域の指定のない区域（容積率が100%の区域）	1.5m
上記以外の地域又は区域	4m

共同住宅型集合建築物

条例の対象となる「共同住宅型集合建築物」は、共同住宅の用途に供する建築物で、階数が2以上で、かつ、住戸の数が10以上のものです。

共同住宅型集合建築物を建築する際に、建築主が措置すべき内容（駐車場の附置、ごみ置き場の設置、管理に関する事項など）を定めています。詳しくは4ページ「共同住宅型集合建築物について」をご覧ください。

中高層条例の手続きの流れ



注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

注2 近隣関係者 次のア又はイに該当する者をいいます

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、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

注3 周辺関係者 次のア又はイに該当する者をいいます

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 テレビ電波受信障害が生じるおそれのある建築物の所有者・居住者

注4 近隣関係者等 近隣関係者及び周辺関係者をいいます

共同住宅型集合建築物について

共同住宅型集合建築物の建築主は、次の措置が必要です。

- 敷地内に自動車駐車場を確保してください（下記の「自動車駐車台数について」をご参照ください）
- 敷地内に自転車駐車場を確保してください（住戸数×1/2以上の台数が必要です）
- 住戸の床面積は18㎡以上、居室の天井の高さ2.3m以上としてください
- ワンルーム形式住戸（床面積が30㎡未満のもの）がある場合は、管理人の氏名等を明記した表示板の設置、管理会社の選定、管理規約の設定が必要です
- 敷地内にごみの保管場所を設置してください（事前に環境事業所と協議が必要です）
- 敷地内の緑化を行ってください

自動車駐車台数について

居住者の利用に供するため、必要台数以上の自動車駐車場を敷地内に設置してください。

必要台数は、住戸数×用途地域等に応じた割合（表3）で算定します。（注1・2）

（表3）

区分（区分がまたがる場合は敷地面積が最大の区分を適用）	割合
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	10分の7
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	10分の6
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は用途地域の指定のない区域	10分の5
近隣商業地域	10分の4
商業地域	10分の3

注1 ワンルーム形式住戸（床面積が30㎡未満のもの）を有する場合にあっては、ワンルーム形式住戸の数に1/2を乗じた数にワンルーム形式住戸以外の住戸の数を加えた数

注2 計算により出た小数点以下の端数は切り上げ

※その他の緩和（自動車駐車場事前協議書の提出が必要）

- ・鉄道の駅から300m以内のワンルーム形式住戸の場合は（注1）の1/2を1/3とできます
- ・鉄道の駅から300m以内で敷地内にカーシェアリング駐車場を設置した場合は、必要台数を2台分減らせます
- ・荷さばき駐車場を設置した場合は、必要台数を2台分減らせます

▶ここまでの内容について詳しくは名古屋市公式ウェブサイトの「⑤中高層条例の解説」をご覧ください

中高層建築物の紛争解決のために

中高層建築物に関する紛争の多くは、住民と建築主が、日照・プライバシー保護や土地活用の権利などを主張する、私法上の争いです。したがって、問題が生じた場合には、当事者間の話し合いにより解決していただくことが基本です。

あっせん・調停

紛争当事者間の話し合いで解決しない場合は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前までに、当事者に和解の意思があり双方が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	市は建築主と近隣関係者等の間に入って問題点の整理や助言などを行い、双方の話し合いによって解決をめざします。
調停	市は建築紛争調停委員会に付託し、建築の専門家や弁護士などの建築紛争調停委員が専門的かつ公平な立場で、双方から事情を聴取して調停案を作成し、和解をめざします。

▶詳しくは名古屋市公式ウェブサイトの「⑥あっせん・調停について」をご覧ください

専門家相談制度

近隣関係者等や教育施設等の設置者の方を対象に、建築計画の説明を受けた後、中立的な立場の専門家に相談できる制度があります。

▶詳しくは名古屋市公式ウェブサイトの「④専門家による相談制度」をご覧ください