

建築計画における周辺居住環境への配慮について
—良好な近隣関係を築くために—

名古屋市住宅都市局

建築指導課

～建築主等の皆さまへ～

本市への建築相談はプライバシー、日照を始めとして多岐に渡り、中には建築紛争に至ってしまう事例も見受けられます。

建築紛争を予防し解決するためには、近隣住民に建築計画をよく理解してもらったうえで、建築主等も近隣住民もお互いの立場を理解、尊重しながら話し合う必要があります。近隣関係者等から相談や要望があった場合には法令に適合しているという回答だけでなく、具体的な理由をもって回答してください。相手の立場になり、丁寧に説明する事で、建築紛争を未然に防止できる場合もあります。

本冊子は、建築計画に係る説明、建築計画、工事中及び維持管理までの各事項において、良好な周辺の居住環境の維持を図るため近隣関係者等からの要望や配慮の考え方の一例を示したものです。良好な近隣関係を築くための参考としてください。

目 次

説明における配慮

- (1) 説明方法等 P 1

建築計画における配慮

- (1) プライバシー P 2
- (2) 建物の圧迫感 P 2
- (3) 日照 P 3
- (4) 駐車場 P 3
- (5) 落下物・落下防止 P 4
- (6) 騒音 P 4
- (7) 教育施設等 P 4

工事中における配慮

- (1) 工事中の措置 P 5

維持管理等における配慮

- (1) ごみ置場 P 6

説明における配慮

(1) 説明方法等

近隣関係者等への説明において説明する姿勢、説明方法及び内容に関して問題になることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・(複数回) 説明会を開催して欲しい。・建築主と直接話がしたい。・要望に対する回答に誠意がない。・当初の計画ありきで対応する努力が見えない。・説明がよく分からない。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・説明会の開催を求められた場合は、できる限り速やかに開催するよう努め、状況に応じて建築主の出席も検討しましょう。・説明する態度が住民側にとって一方的、高圧的と受け取られる場合もあります。一方的に話すのではなく聞く耳を持ちつつ説明しましょう。・専門用語や略語の使用は避け、相手の立場に立ち、各種図面を用いて丁寧に説明しましょう。
関 連 法 令 等	中高層条例第 11 条 (建築計画等の説明)

建築計画における配慮

(1) プライバシー

窓、バルコニー、外廊下及び外階段等から覗かれるといった、計画建物と近隣建物の窓等の位置関係や距離等が問題になることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・ 自宅が覗かれないようにして欲しい。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・ 近隣建物の居室等との関係を考慮し、計画建物の開口部は近隣建物の開口部と向かい合わせにならないよう開口部の位置や開口部の大きさに配慮しましょう。・ 近隣住民の居室内を見通せる環境をできる限り作らないように窓ガラスを不透明ガラスにすることや目隠し設置を検討しましょう。・ 双方の開口部の位置関係を示し、丁寧に説明しましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・ 民法第 235 条第 1 項（目隠し設置）

(2) 建物の圧迫感

建物の大きさによる圧迫感は近隣住民にとって居住環境への影響が大きく、問題となることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・ 隣接建物から離れた建築計画にして欲しい。・ 計画建物高さを低くして圧迫感を緩和して欲しい。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・ 計画建物を隣接建物から離すことや計画建物の高さを低くする等で隣接建物への圧迫感の軽減について検討しましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・ 民法第 234 条第 1 項（境界線からの離隔）・ 建築基準法第 63 条（隣地境界線に接する外壁）

(3) 日照

建築基準法の日影規制は、計画敷地周辺に一定以上の影を生じさせることを制限していますが、建築基準法等に適合した計画であったとしても、日照について問題となることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・日影にならないようにして欲しい。・高さを下げて欲しい。・太陽光発電パネルに影を落とさないで欲しい。・日影図の見方が分からない。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・計画建物をできるだけ敷地の南側に配置することや高さを低くする等、日影の影響の軽減について検討しましょう。また、日影の規制の対象にならない工作物（機械式駐車場、屋上看板等）についても同様に検討しましょう。・日影図については冬至の日影図に加え春秋分の日影図や壁面日影図なども用いて日影の影響について丁寧に説明しましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・建築基準法第 56 条の 2（日影規制）・名古屋市中高層建築物日影規制条例

(4) 駐車場

駐車場からの騒音や排気、交通安全、機械式駐車場の景観等について問題となることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・駐車場の配置を変更して欲しい。・駐車場の出入口の位置を変更して欲しい。・機械式駐車場をやめて欲しい。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・駐車場の配置については隣地への騒音や排気を配慮するため隣地から離すことや駐車向きについて検討しましょう。また、機械式駐車場は目隠しルーバーの設置を検討する等、周辺の居住環境に配慮しましょう。・シャッターゲートがある場合や道路に面して機械式駐車場がある場合は、敷地内に車両の待機スペースの設置を検討する等、周辺の居住環境へ配慮しましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・中高層条例第 13 条（共同住宅型集合建築物に係る措置）・中高層条例細則第 10 条（駐車場設置）・中高層条例細則における駐車場取扱要綱

(5) 落下物・落下防止

計画建物に隣接する住宅にお住まいの方から、高層階からの落下物について問題となることがあります。

要 望 例	・敷地等に物が落下しないようにして欲しい。
配 慮 の 一 例	・計画建物を隣地から離すことやバルコニー等に物を置かないように管理規約に定めることを検討しましょう。

(6) 騒音

店舗、事業所、倉庫、工場や機械式駐車場等からの騒音について問題となることがあります。

要 望 例	・空調設備の室外機からの騒音対策をして欲しい。 ・トラックの音や荷物の積み下ろしの音を小さくして欲しい。
配 慮 の 一 例	・室外機等の騒音の影響を軽減するため設置場所や防音対策について検討しましょう。 ・店舗等への荷物の搬入作業等は周辺の居住環境に配慮するための防音対策について検討しましょう。
関 連 法 令 等	・市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例

(7) 教育施設等

教育施設等を生活の場とする児童などの幼少期の心身の育成にとって、日照は重要なものであり、また、児童・生徒の安全のためプライバシーについても問題になることがあります。

要 望 例	・校舎や校庭が日影にならないようにして欲しい。 ・教室やプールを覗かれないようにして欲しい。
配 慮 の 一 例	・校舎や校庭への日影の影響の軽減について建物形状や配置計画等、検討しましょう。 ・児童・生徒の安全及びプライバシー保護の観点から、教室やプールに対する視線の影響を考慮するため窓位置・開口部の向きの調整、バルコニー手摺の目隠し、ルーバー設置を検討する等、プライバシーへ配慮しましょう。
関 連 法 令 等	・中高層条例第7条（教育施設等の日照）

工事中における配慮

(1) 工事中の措置

工事中の騒音・振動・粉塵、落下物、工事車両の通行等は周辺への影響が大きく、問題となることがあります

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・騒音や振動を少なくして欲しい。・工事中の落下物など安全対策をして欲しい。・工事車両や作業員のマナーを守って欲しい。・登下校時における児童の安全性を確保して欲しい。
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・事前に工事の説明を行いましょう。また、近隣関係者等が分かりやすいよう作業内容の掲示や案内を配布するようにしましょう。・境界付近の工事については、事前に境界付近の所有者へ説明を行いましょう。・工事による騒音・振動の影響を最小限にするため、防音性の高いシートや低振動、低騒音型重機の使用を検討しましょう。また、近隣関係者等へ配慮した作業日・時間を検討しましょう。・通学路の安全性を確保するため車両運行時間の調整や交通誘導員の配置を行いましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・中高層条例第9条（工事中の措置）・建築基準法第90条（工事現場の危害防止）・騒音規制法・振動規制法・市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例

維持管理等における配慮

(1) ごみ置場

ごみ置場は近隣住民にとって自宅近くには設けて欲しくないものであり、位置等について問題となることがあります。

要 望 例	<ul style="list-style-type: none">・ごみ置場の位置を変更して欲しい・ごみ置場から臭いが出ないようにして欲しい
配 慮 の 一 例	<ul style="list-style-type: none">・ごみ置き場は設置場所や形状について周辺の住環境へ配慮するよう検討しましょう。・ごみ出しルールを定めるなど、衛生管理に配慮しましょう。
関 連 法 令 等	<ul style="list-style-type: none">・中高層条例第 13 条（共同住宅型集合建築物に係る措置）・中高層条例細則第 10 条（ごみ置場）・共同住宅における廃棄物保管場所の設置及び管理に関する指導要綱