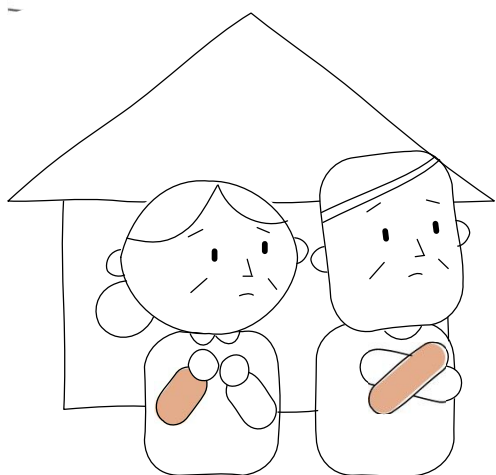


# 近隣住民の皆様へ 話し合いによる建築紛争の予防と解決へ

この冊子は、近隣に中高層建築物が計画されることで、住民の皆様が不安を感じた時に、建築主とどのように話し合っていくとよいのか、基本的な考え方を示したものです



我が家のとなりに高い建物が建つらしい

我が家は日影にならないかな？

目線は気にならないかな？

# 目次

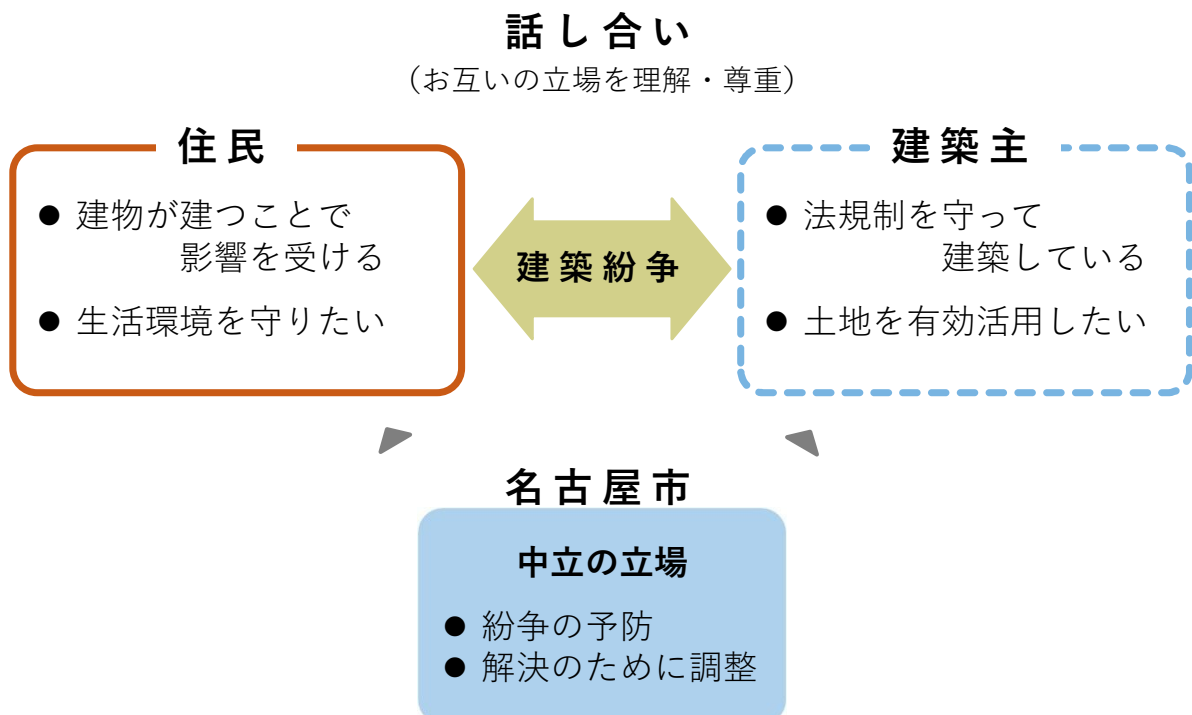
- ① はじめに
- ② 中高層建築物ができるまで
- ③ 建築に関する法規制について
- ④ 建築紛争の自主的な予防と解決に向けて
- ⑤ 主な相談事例
- ⑥ よくある質問
- ⑦ 図面の見方
- ⑧ お問い合わせ先

## ① はじめに

建物が計画されると、周辺への日影や騒音等の心配から、住民と建築主との間でトラブルになることがあります。

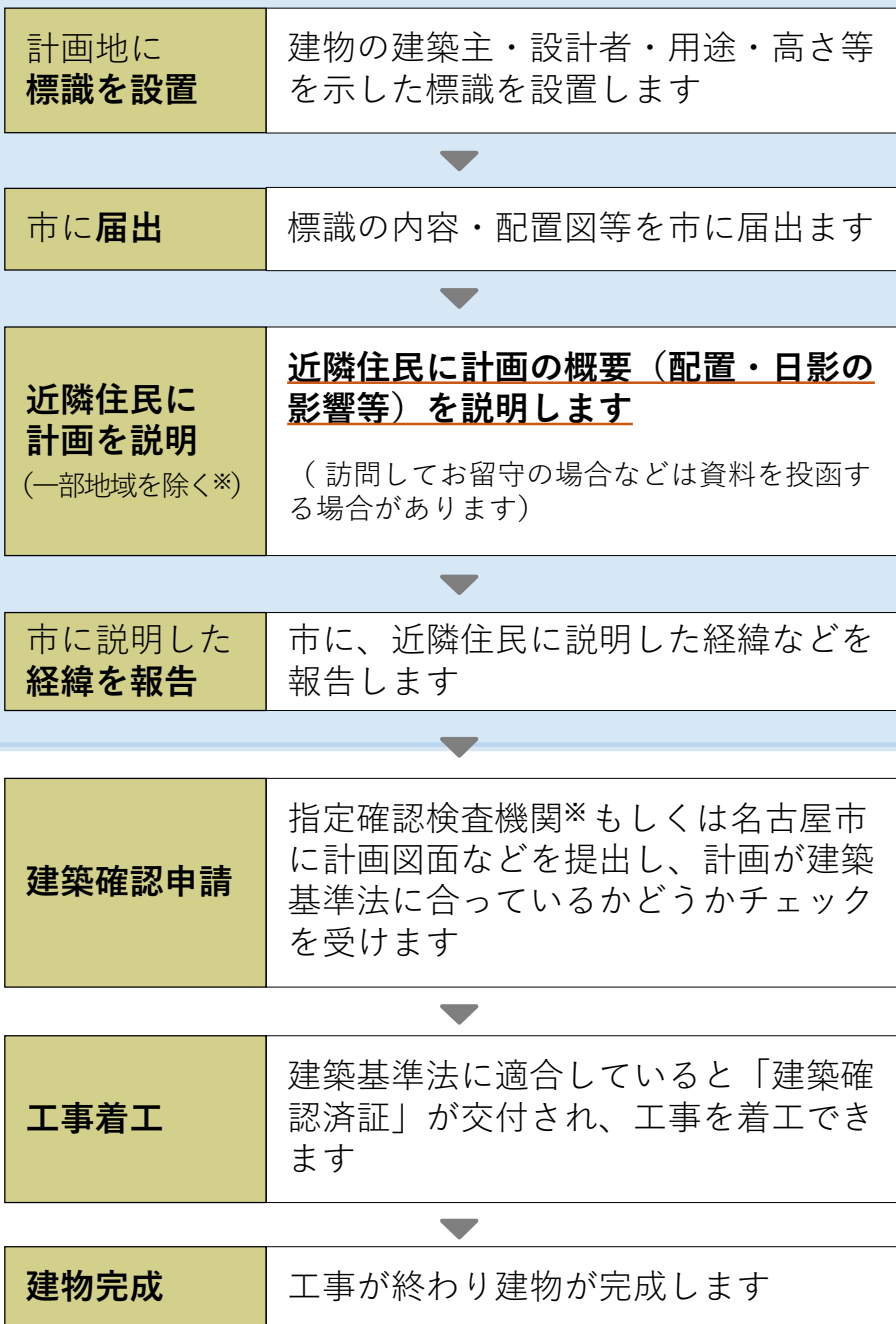
住民にとって住み慣れた環境を守っていききたいという気持ちは大切なことです。しかし一方で、建築主には建物を建てて土地を活用するという権利があります。住民と建築主との思いが大きくかけ離れている場合には、建築紛争となることがあります。

建築紛争を予防し解決するためには、建築計画等をよく理解したうえで、住民と建築主が、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。



## ② 中高層建築物※ができるまで

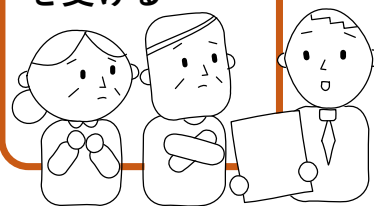
### 建築主



### 近隣住民※

建築計画を知る

建築主等から  
計画の説明  
を受ける



中高層条例※  
による手続き  
(最短で約1か月)

2  
で中高層  
建築  
物が

※ 中高層条例・・・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

※ 中高層建築物・・・高さが10mを超える建築物など（用途地域や高さ等により異なります）。  
詳しくは【① 中高層条例（あらまし）】をご覧ください。

※ 近隣住民・・・計画建物から10mの範囲の所有者・居住者と、2時間以上の日影がかかる  
居住者で、中高層条例第2条第2項の「近隣関係者等」に該当する住民です。  
詳しくは【① 中高層条例（あらまし）】をご覧ください。

※ 一部地域を除く・・・商業地域の一部や工業地域内で建築するものは、近隣住民への説明が  
必要ではない場合があります。

※ 指定確認検査機関・・・国や県から指定を受けた民間の機関で、計画建物が建築基準法に適合  
しているかを確認・検査する業務を行います。  
現在では名古屋市内の建築確認・検査のほとんどが指定確認検査機関  
で行われています。

### 3 建築に関する法規制について

3  
法建築  
規制に  
関つす  
いる  
て

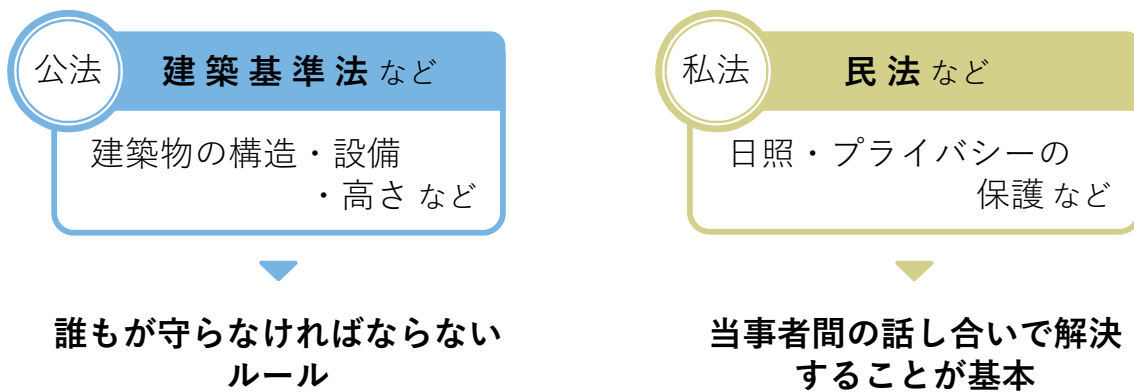
建物を建てる際のルールには、建築基準法や都市計画法など誰もが守らなければならない規制（公法）と、民法など私人同士の利害関係の調整の結果として発生する制限（私法）があります。

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。

私法上の争いは当事者間の問題ですので、どちらが正しいか市は判断できる立場にありません。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。

また、建築確認の手続きにおいても審査の対象ではありません。

#### 建物を建てる際のルール



#### 参考 民法の建物に関する主な規定

##### ● 隣地との距離（第234条）

建物を築造するには、境界線から 50 cm 以上の距離を保たなければならない。

※異なる慣習があるときは、その慣習に従う。（第236条）

※ただし、建築基準法第63条には、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる」という規定があります。

##### ● 窓などの目隠し（第235条）

境界線から 1 m 未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

※異なる慣習があるときは、その慣習に従う。（第236条）

## 4 建築紛争の自主的な予防と解決に向けて

4

予 建  
防 築  
と 紛  
解 争  
決 の  
に 自  
向 主  
け の  
て な

建築主とのトラブルを防ぐためには、建築主などとよく話し合うことが大切です。標識や近隣説明などで建築計画があることを知り、疑問や不安を感じたら、建築主などに質問しましょう。

時間が経つと対応が難しい事柄もあるので、「いずれ建築主などから説明があるだろう」ではなく、なるべく早く自主的に建築主などに連絡しましょう。

### 1 建築主などに説明を求めましょう

中高層建築物は、建築確認を申請する前に、計画地に、建築主・設計者・用途・高さ・問い合わせ先等を示した標識を設置することが義務付けられています。疑問や不安を感じたら、標識に記載の問い合わせ先に連絡しましょう。

### 2 質問や要望事項を整理して、建築主などと話し合しましょう

建築主などから説明を受けて、疑問や不安なことがあれば、質問しましょう。

(図面の見方については、P9を参考にしてください)

計画建物により影響を受けることについて、特に要望したいことがあれば、**要望として建築主などに伝えましょう。**

(建築主などに質問や要望事項を伝える際には、言った・言わないなどのトラブルを避けるために**書面で要望することが有効です。**)

同じ利害関係のある近隣住民で調整し、まとめて要望する方法もあります。

(近隣住民同士でも受ける影響が違う場合、要望が異なる場合があります)

**建物を建てることはお互い様という気持ちをもって話し合うことが大切です。**  
**計画の変更は市が強制できるものではなく、建築主の理解と協力が必要です。**

市の  
制度

### 名古屋市中高層建築物等に係る専門家相談制度

中高層建築物の建築による、日影などの居住環境への影響や関係する法令の制限、話し合いの進め方等に関して、話し合いによる解決を前提として、中立的な立場の専門家（弁護士・一級建築士）に相談等を行うことができます。

(近隣関係者等が対象です。詳しくは【④名古屋市中高層建築物等に係る専門家相談制度】をご覧ください)

## 4 建築紛争の自主的な予防と解決に向けて

4

予建  
防築  
と紛  
争解  
決の  
に自  
主的  
な予  
防と  
解決  
に向け  
てな

### 3 話し合いで解決できないとき

話し合いを行ったにもかかわらず、建築紛争の解決が難しい場合には、市が住民と建築主などの双方の意見を聴いて、**中立の立場**で解決に向けた調整を行います。また、中高層条例には建築紛争の解決をめざす「あっせん」「調停」の制度があります。

市の  
制度

#### 中高層条例の制度

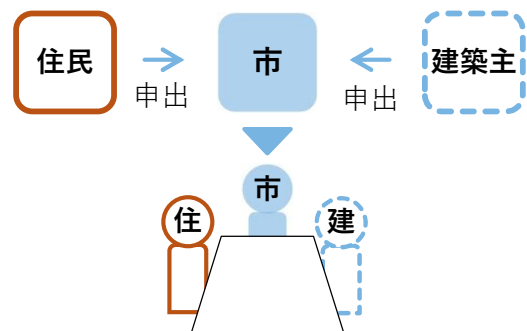
話し合いが行き詰まる、冷静な話し合いができない、話し合いをしても妥協点が見いだせないという場合に利用できる制度です。

話し合っただけで紛争を解決したいという意思があることが前提で、**着工までに双方からの申し込みが必要**です。

(近隣関係者等が対象です。近隣関係者等については【① 中高層条例 (あらし)】をご覧ください)

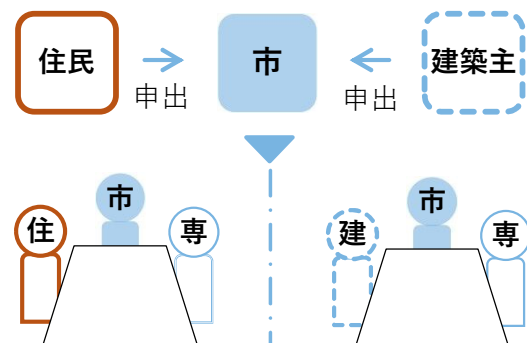
#### ● あっせん

**市職員の立ち会いのもと**で話し合いをすることができます。市は中立の立場で問題点の整理や助言などを行い、話し合いを促して解決をめざします。



#### ● 調停

市の付属機関である「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、双方の意見を聞いて、専門的かつ公平な立場から妥協点の案として調停案を作成して、和解をめざします。



※ 専：建築士や弁護士など

#### その他の解決方法

建築紛争の多くは民事の争いとなりますので、当事者同士の話し合いや、市による調整でも和解できない場合には、裁判所による**民事調停や裁判により解決する方法**もあります。弁護士などにご相談ください。

住民の方々からご相談の多い事柄と要望例をまとめましたので、参考にしてください。ただし、建築紛争は当事者同士の話し合いで解決するものであり、**建築主が住民からの要望に必ず応えなければならないものではありません。**

## 日照

建築基準法では、一部の地域で日影の規制が定められており、計画建物がその建物の敷地の外に及ぶ日影の時間を一定時間に抑えるように規定しています。

(近隣商業地域の一部、商業地域、工業地域、工業専用地域では規制がありません)

### Q 日影になるが日照権の定めはないのか？

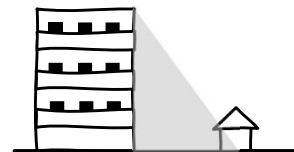
建築基準法では日影や高さに関する一定の規制がありますが、「日照権」については、建築基準法その他の法律では明文化されておらず、民事上の事柄となります。

したがって、話し合いによる解決が基本となります。

A

#### 要望例

- 季節ごとの日影の影響を教えてください
- 屋根の形状を変えてほしい
- 建物の高さを低くしてほしい



## プライバシー

建築基準法ではプライバシー保護に関する規制はありませんが、民法では、境界線から 1 m 未満の距離に隣の宅地が眺望できる窓等を設ける場合は、目隠しを設けなければならないとする規定があります。

(詳しくは P3 をご覧ください)

お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建物の変更を求めるほか、自身の住宅においても室内にカーテンやブラインドを設置するなど、双方で譲り合う必要があります。

### Q 計画建物が境界線から 50 cm 離れていないがよいのか？

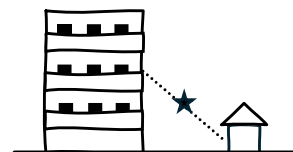
民法236条や建築基準法63条によると、50 cm 離れていなくてもよい場合があります。(詳しくは P3 をご覧ください)

民事上の事柄となり、話し合いによる解決が基本となります。

A

#### 要望例

- 立面図で窓、バルコニーの位置を教えてください
- 窓ガラスを不透明なガラスに変えてほしい
- 敷地境界に目隠しを設けてほしい



## 5 主な相談事例

### 自動車の駐車場

近隣に建物が建つと、駐車場ができ、車の出入りが増えることがあります。その際に、交通安全や駐車場計画について心配になることがあります。

#### 要望例

- 車の出入口の場所を教えてください
- 駐車台数を教えてください
- パトランプをつけてほしい

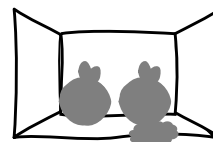


### 共同住宅の管理（ごみ置き場など）

共同住宅が建つと、新しい住民が増え、ごみの出し方のルールや駐車場、駐輪場の問題などいろいろなトラブルが起こるのではと心配になることがあります。（ごみ置き場の位置や仕様は各区の環境事業所と協議が必要です）

#### 要望例

- ごみ置き場の管理方法を教えてください
- 屋根付きのごみ置き場にしてほしい
- 共同住宅の管理者を教えてください



### 工事の騒音・振動

くい打ち作業・コンクリート搬入作業などの特定建設作業と呼ばれる作業は、建設作業の騒音・振動の規制基準がありますが、その他の工事は基本的に規制がありません。工事の規模や周辺状況により、騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は、作業時間、作業方法、工事用車両の通行時間などについて話し合っておくことが考えられます。

#### Q 隣地で建築工事が始まると自宅に損傷が出ないか心配

建築主へ要望を伝え、工事着手前に家屋調査を実施してもらうなど**現在の建物の状態を記録**しておくのとよいでしょう。調査費用や工事の影響により損害が生じた場合の修繕費用は誰が負担するかなどよく話し合い、文書に残しておくのがよいでしょう。

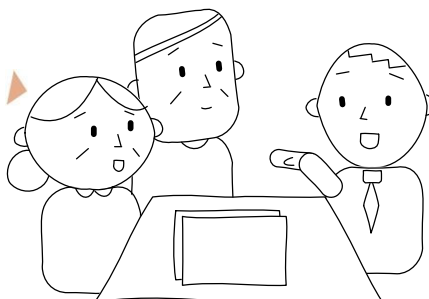
A

#### 要望例

- 工事のスケジュールや作業時間を教えてください
- なにかあった場合の連絡先を教えてください
- 工事協定書を結びたい



プライバシーが気になるので境界に植栽をしてもらえますか？



目隠フェンスなら設置できるかもしれないので、検討してみます

**Q 住民の同意がなくても建物は建てられる？**

建物を建築する際は建築基準法をはじめとする様々な法令により制限を受けますが、近隣の同意を義務付けるものではなく、**住民の同意がなくても建てられます。**

A

**Q 建築主と直接話がしたい**

計画の説明には専門的な内容も含まれるので、建築主ではなく、建築主から委任された専門的な知識をもつ設計者や施工者、説明代理業者が行う場合がほとんどです。

建築主と話がしたい場合は、**説明者に要望としてお伝えください。**

A

**Q 中高層条例の目的は？**

中高層建築物が建築されると、近隣に影響がある場合があるため、標識設置や近隣説明など**建築計画を事前に知らせることを義務づけ**、建築紛争になった場合に市は調整に努めるなど、**良好な近隣関係を保持すること**を目的としています。

A

**Q 要望はどのタイミングで伝えたらよい？**

手続きが進むと計画を変更することが困難な事柄もあるため、**できるだけ早い段階で**要望を建築主などにお伝え頂くことをおすすめします。

A

**Q 要望をしているので、建築確認をおろさないでほしい、工事の着工を止めてほしい**

建物を建築する際は建築基準法をはじめとする様々な法令により制限を受けますが、住民の同意を義務付けるものではなく、**法的要件に適合していれば指定確認検査機関等は「確認済証」を交付しなければなりません。**

また、**市が工事の着工を止めることはできません。**

A

**Q 計画の変更を要望したが聞いてくれない市から計画を変更するように指導してほしい**

建築基準関係法令に適合している建築計画について、建築主等に対して市から計画の中止・変更を求めることはできません。よって、**当事者間の話し合いにより解決することが基本**となります。計画の変更は市が強制できるものではなく、**建築主の理解と協力が必要です。**

A

## 7 図面の見方

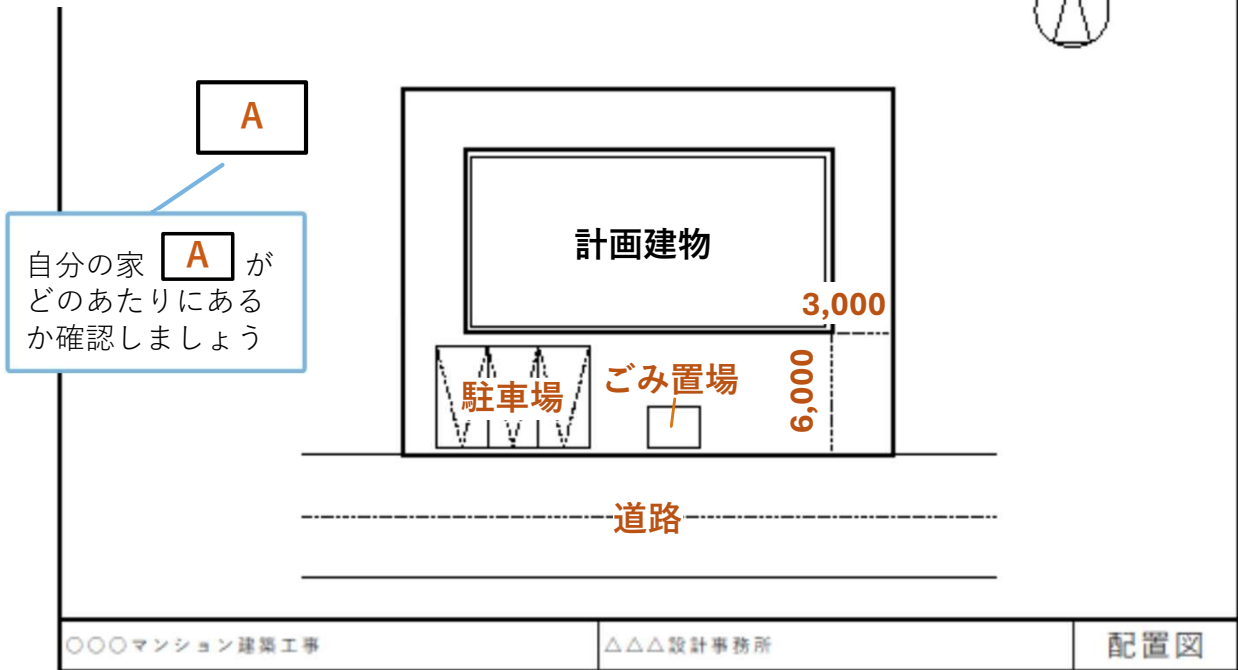
7

図面の見方

### ● 配置図

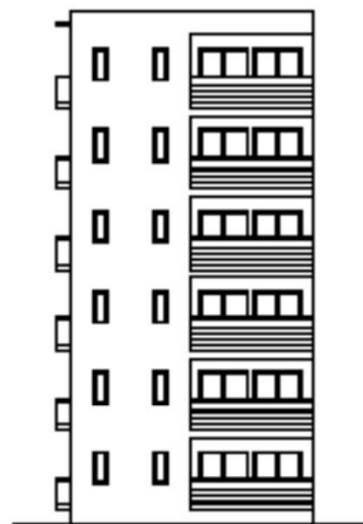
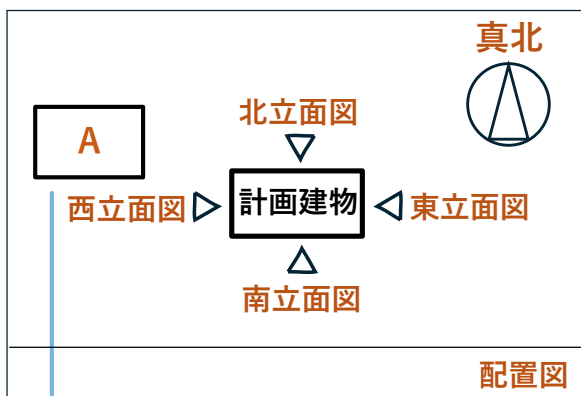
敷地に対して計画建物の配置を上から見た図で、敷地と計画建物の位置関係を示したものです。

敷地境界線から計画建物までの距離、形状、駐車場・駐輪場の位置、ごみ置き場の位置（共同住宅の場合）などが確認できます。



### ● 立面図

計画建物の外観を東西南北の各方向から見た図面で、建物の大きさ、窓・バルコニーの位置などを示したものです。



西立面図

- ・自分の家 A が、計画建物に対してどちらの方向にあるか確認しましょう
- ・自分の家 A がある方向からの立面図があれば確認しましょう

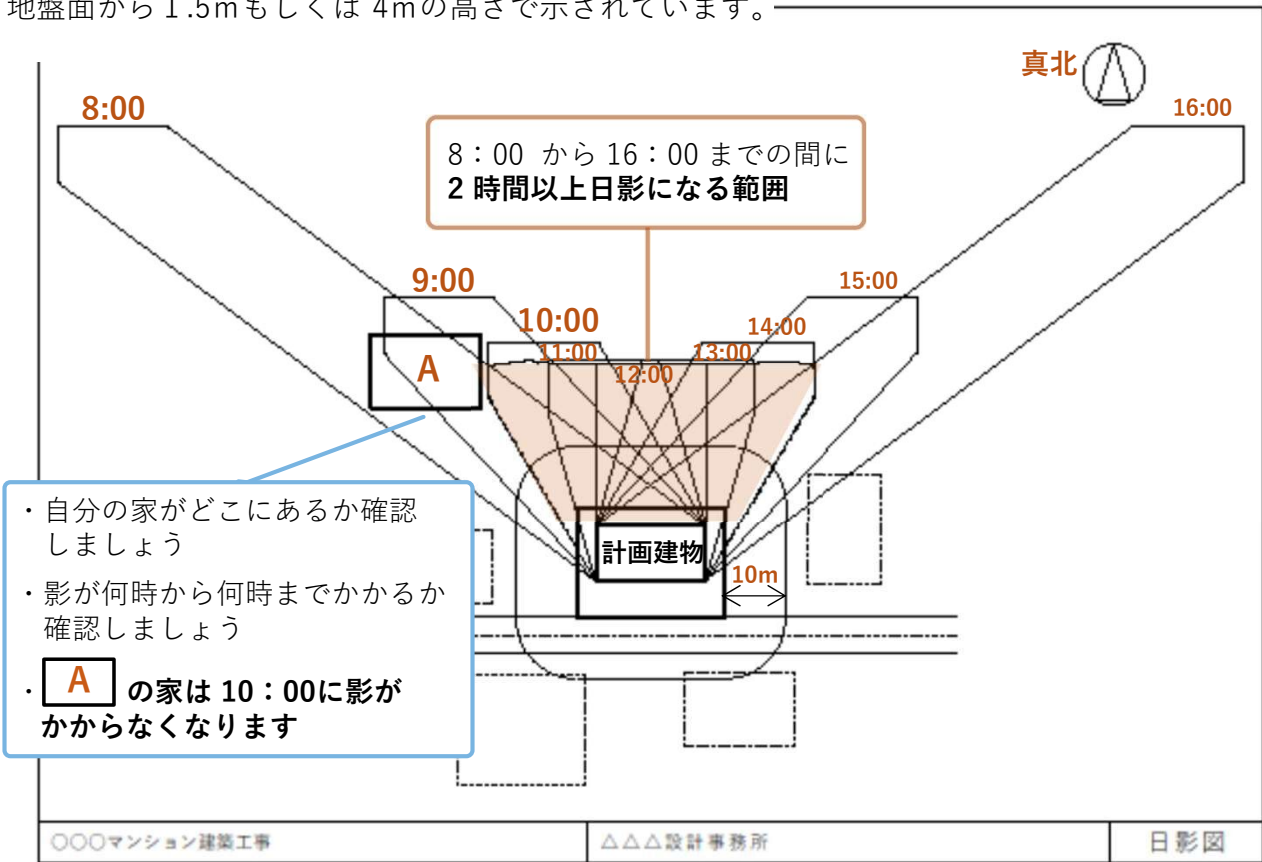
特定方向から計画建物がどのように見えるかがわかります

# 7 図面の見方

## ● 日影図（冬至）

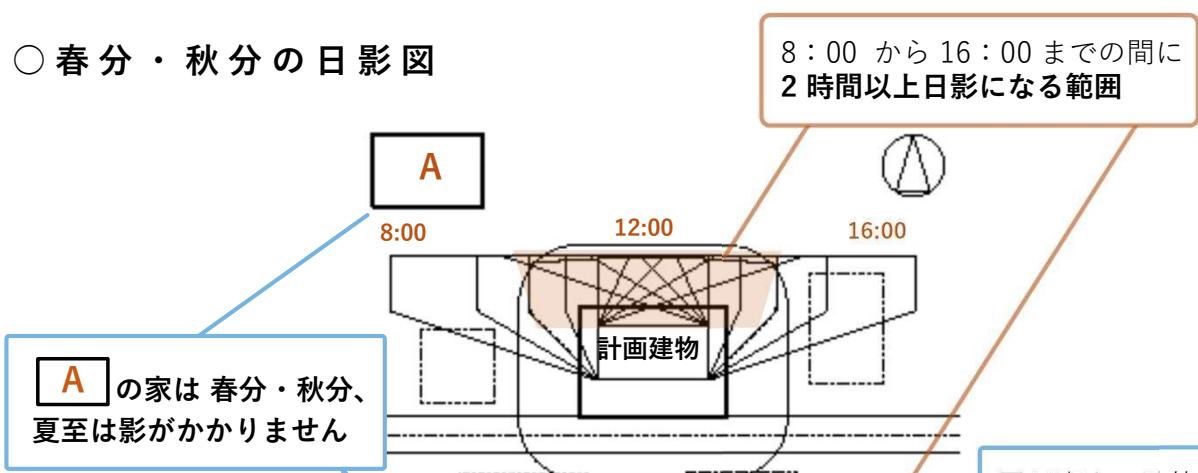
1年の中で日影が一番長くなる冬至（12月22日）の **8:00 から 16:00 までの日影**を示したもので、近隣に対する日影の影響が時刻ごとにわかります。

計画建物の地盤面での日影を示したものを実日影図としており、建築基準法による日影図は地盤面から1.5mもしくは4mの高さで示されています。



- ・自分の家がどこにあるか確認しましょう
- ・影が何時から何時までかかるか確認しましょう
- ・**A**の家は10:00に影がかからなくなります

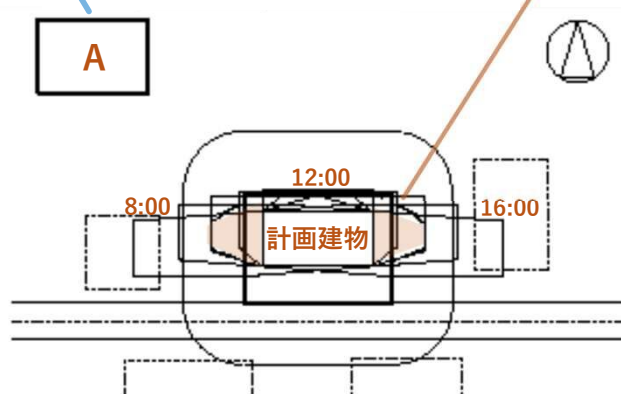
## ○ 春分・秋分の日影図



**A**の家は春分・秋分、夏至は影がかかりません

同じ高さの建築物でも季節により、影の長さや方向が違います

## ○ 夏至の日影図



## 8 お問い合わせ先

相談項目	担当窓口	連絡先
法律相談（無料）	市民相談室	052-953-7584（予約）
	日本司法支援センター 法テラス愛知	050-3383-5460 （予約）
法律相談（有料）	愛知県弁護士会 名古屋法律相談センター	052-565-6110（予約）
騒音、振動 アスベスト	公害対策担当 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 北東部   千種・昭和・守山・名東</li> <li>• 北西部   東・北・西・中村・中</li> <li>• 南東部   瑞穂・南・緑・天白</li> <li>• 南西部   熱田・中川・港</li> </ul>	052-778-3108 052-523-4613 052-823-9422 052-651-6493
建設工事・不動産取引 紛争相談	愛知県県民相談・情報センター	052-962-5100（予約）
不動産取引 に関する相談	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	052-523-2103
電波障害（受信障害）	東海受信環境クリーン協議会	052-971-9648
NHKの受信障害	NHK電話相談窓口	0570-00-3434
土地境界の調査・確認	愛知県土地家屋調査士会	052-586-1200
用途地域照会	住宅都市局都市計画課（照会窓口）	052-972-2797
建築計画概要書等 の閲覧	住宅都市局 建築審査課 審査総括担当	052-972-2927



名古屋市 住宅都市局 建築指導部 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](mailto: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）

