

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)



令和6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 FAX (052)972-4159

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

条例・様式等はここからダウンロードできます。

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000009325.html>

名古屋市 中高層条例

検索 🔍



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。この紛争の予防や調整のため、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1に掲げるものです。

表1

	地域又は区域	建築物
①	第一種低層住居専用地域 第二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%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

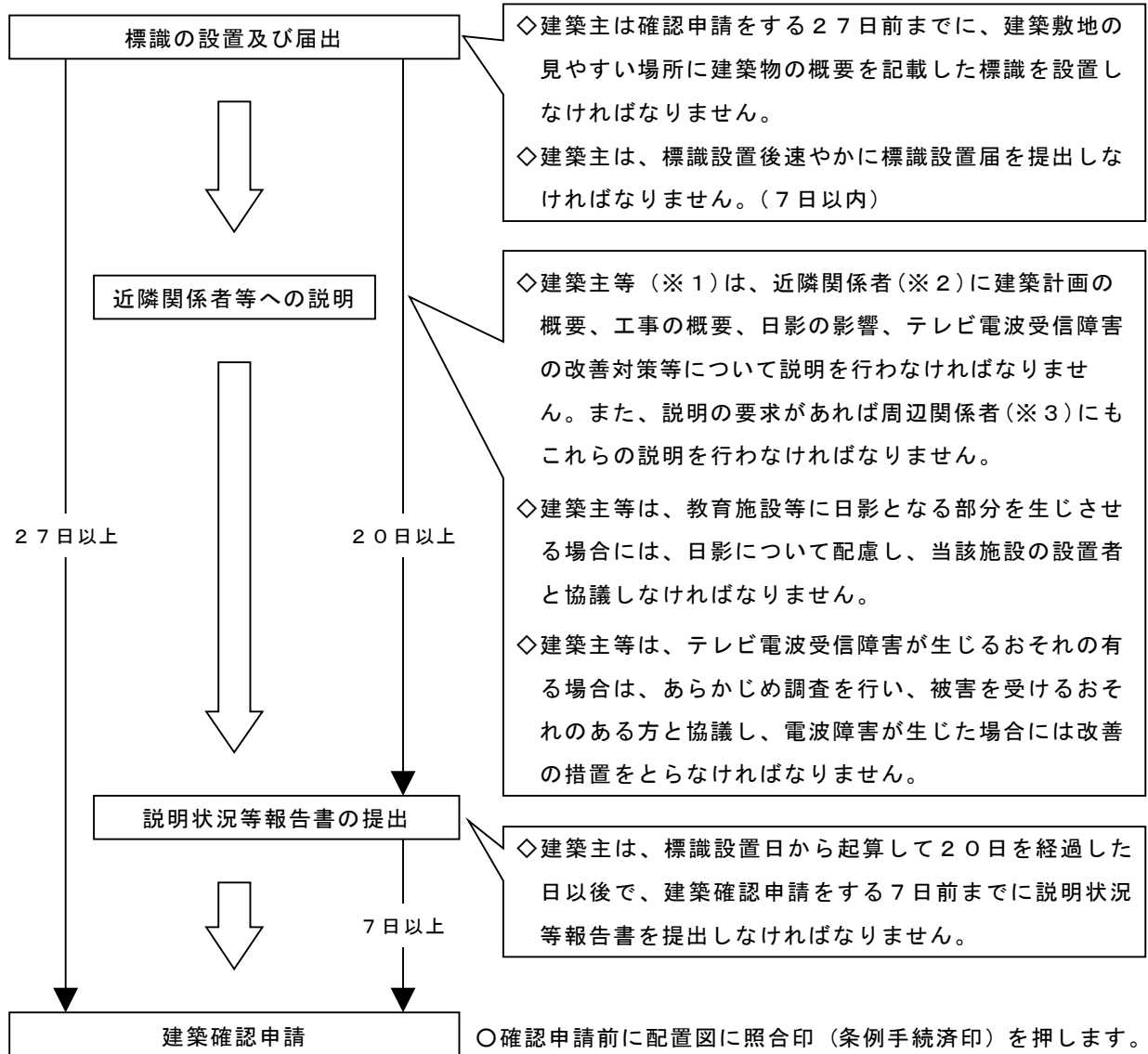
※ 法定水平面 建築基準法第56条の2より次の表2に掲げる高さの位置になります。

表2

地域又は区域	法定水平面(平均地盤面からの高さ)
第一種低層住居専用地域、第二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

中高層建築物の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。



※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、表1の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、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、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 テレビ電波受信障害が生じるおそれが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（住戸数の7割～3割以上）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5割以上）
- 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

中高層建築物の紛争解決のために（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、当事者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	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、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目指します。
調停	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、市は建築紛争調停委員会※に付託し、調停小委員会により専門的かつ公平な立場で、双方から事情を聴取して調停を行います。

※ 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人で構成し、実際の調停は3人以上で構成する調停小委員会で行います。