

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・規則・駐車場取扱要綱の解説



令和5年5月

名古屋市住宅都市局建築指導課

目 次

第1章 総則

用語の定義	1
理念	8

第2章 建築主等の配慮等

教育施設等の日照への配慮・協議	9
テレビ電波受信障害対策・工事中の措置	14

第3章 計画の事前公開

標識の設置	15
標識設置届	16
建築計画等の説明	18
報告	21
説明状況等報告書	22
計画の変更・取止め	24

第4章 共同住宅型集合建築物に係る指導

自動車駐車場の附置義務	25
自動車駐車場の設置の例外	28
隔地駐車場	31
自転車駐車場の附置義務	33
一団地の土地における駐車場／住戸の床面積・天井高さ	34
共同住宅型集合建築物の管理	35
ごみの保管場所	37
敷地内の緑化／共同住宅型集合建築物建築計画書	38

第5章から第7章まで

あっせん・調停	39
---------	----

第8章 雑則

命令・公表	40
中高層建築物の手続きフロー	41
<参考> 周囲への配慮方策の一例	42

第1章 総則

条例（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整並びに共同住宅型集合建築物の建築の計画等に関し必要な事項を定めることにより、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する。

- 本条例は、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に、中高層建築物の建築主等が建築の計画及び工事の実施にあたり周辺の居住環境に及ぼす影響について配慮すべきこと、建築計画の事前説明及び共同住宅の建築主が措置すべき駐車場の確保、管理に関する事項等を定めています。

条例（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 別表の左欄の1項から5項までの区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる建築物をいう。

- 別表右欄3項第2号、4項第2号及び5項の建築物で、別表左欄1項、2項の地域内の道路、水面、線路敷等のみに日影を生じさせるものは中高層建築物の対象から除外します。
- 建築物が用途地域の2以上にわたる場合は、建築物の部分がそれぞれの区分にあるものとして適用します。
- 「建築」とは、新築、増築、改築、移転をいい、用途変更は含みません。
- 増築の場合はその増築の部分のみで判断することになります。この場合、既設建築物の上部に増築するときは、高さ及び階数の算定にあたっては既存の部分も含めます。

別表

(下表は条例の別表を見やすく編集したものです)

	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	・ 軒の高さが 7m を超える建築物 ・ 地階を除く階数が 3 以上の建築物
2	・ 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	・ 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	・ 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）	(1) 高さが 15m を超える建築物（次号に掲げるものを除く。） (2) 高さが 10m を超える建築物又は地階を除く階数が 4 以上の建築物で、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 項又は 2 項左欄に掲げる地域又は区域内の法定測定面に日影を生じさせるもの
4	・ 商業地域（3 項に掲げるものを除く） ・ 工業地域	(1) 3 項右欄第 1 号に掲げる建築物 (2) 3 項右欄第 2 号に掲げる建築物
5	・ 工業専用地域	・ 3 項右欄第 2 号に掲げる建築物

備考

- 1 建築物を増築する場合においては、高さ及び階数の算定方法は、当該増築に係る部分の建築物の高さ及び階数による。
- 2 建築物が、この表左欄に掲げる地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、右欄中「建築物」とあるのは「建築物の部分」とする。

条例

第 2 条第 2 項

- (2) 共同住宅型集合建築物 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以上のものをいう。
- (3) 中高層建築物等 中高層建築物及び共同住宅型集合建築物をいう。
-

- 「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であり、店舗や事務所等が併存するものも含みます。
- 会社の寮などに利用される場合でも、一区画内に居住できる施設（台所、便所、風呂等）が設けられたものは住戸として扱います。
- 条例施行後の増築については、増築後の階数が 2 以上で、かつ、住戸の数が 10 以上となる場合には、共同住宅型集合建築物となります。ただし、条例の適用範囲は増築部分を対象とします。たとえば 9 戸を増築する場合には、増築 9 戸分に対する駐車場、駐輪場は必要となります。

条例

第2条第2項

(4) 近隣関係者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 建築物の所有者及び居住者で、その敷地（中高層建築物からその敷地の境界線までの水平距離のうち最小のものが、当該中高層建築物の高さの3倍に相当する距離以上であるものを除く。）の当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が10メートル以下であるもの

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に2時間以上日影となる部分を生じる範囲にある建築物の居住者

(5) 周辺関係者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 建築物の所有者及び居住者で、その敷地の中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が50メートル以下であるもの

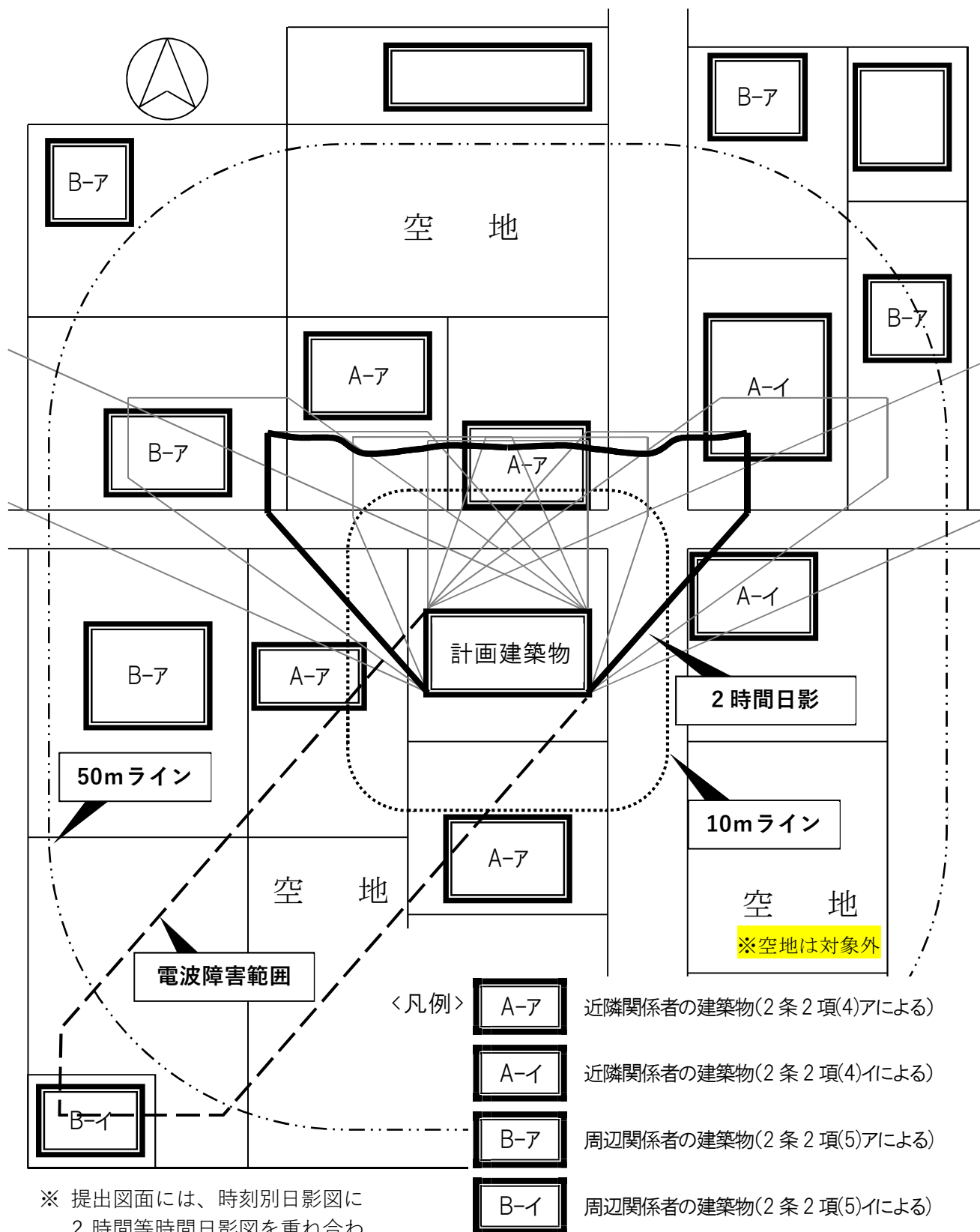
イ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビ電波受信障害」という。）が生じるおそれがある建築物の所有者及び居住者

(6) 近隣関係者等 近隣関係者及び周辺関係者をいう。

近隣関係者及び周辺関係者について

- 近隣への事前説明が義務づけられている範囲を明確にするために、事前説明を義務づける「近隣関係者」と要求があったら説明をする「周辺関係者」に区分し、それぞれの範囲を具体化したものです。
- 「近隣関係者」とは、第2項（4）のアとイに該当する者をいい、工事危害、工事騒音、振動等の影響を受ける度合いが大きいと予想される当該敷地境界線から10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者を対象としています。また、建築紛争の原因として日照の阻害に関するものが最も多いことを考慮し、地盤面において2時間以上日影となる建築物の居住者を対象としています。
- 「周辺関係者」とは、第2項（5）のアとイに該当する者をいい、中高層建築物の建築により住環境の影響を受けられる建築物の所有者及び居住者で、近隣関係者より広い概念です。なお、中高層建築物に係る周辺の居住環境や工事車両などによる影響範囲として、建築基準法第48条による用途の許可に際しての利害関係者の範囲として取り扱っている50メートルを採用しています。また、テレビ電波受信障害のおそれがある建築物の所有者、居住者も対象となります。

< 条例第 2 条第 2 項(6)による近隣関係者等の範囲 >



※ 提出図面には、時刻別日影図に
2 時間等時間日影図を重ね合わ
せてください。

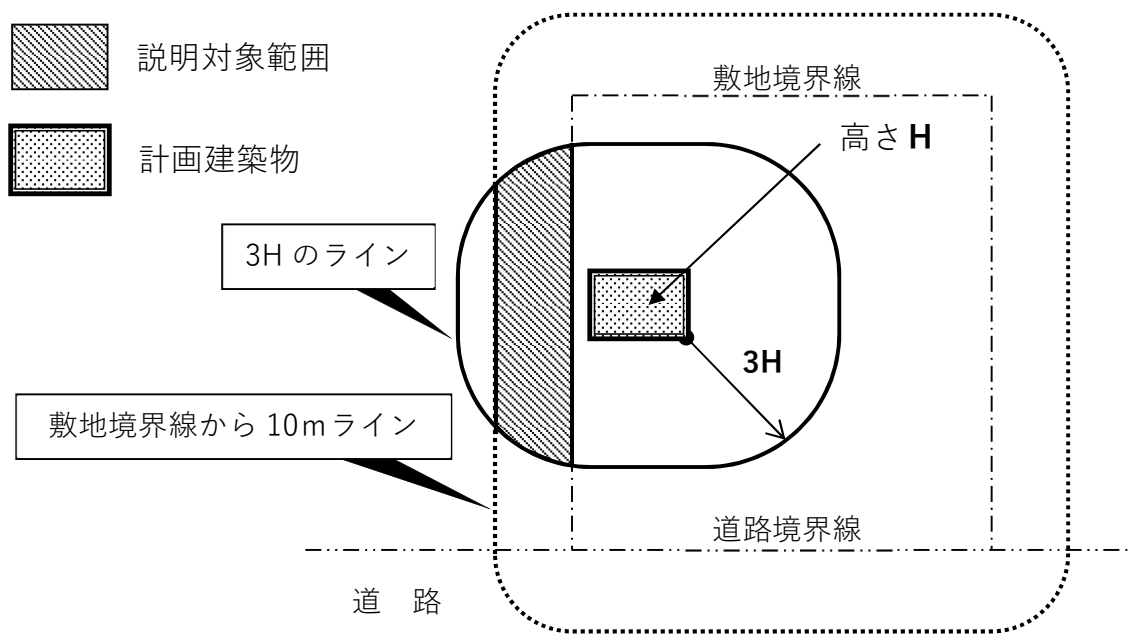
説明対象となる建築物について

- 第2項(4)アに該当する建築物は、該当する敷地に複数の建築物が建っている場合には、原則として敷地内のすべての建築物が対象となります。ただし、一団地の認定又は許可を受けている大規模な団地等の場合は、団地内通路で区画されていたり、はっきりと棟ごとに分かれているようであれば、その区画等を説明対象の敷地とみなすこととします。(説明対象者をどこまでとするのか判断に迷う場合は、事前に建築相談係と相談してください。)
- 第2項(4)イに該当する建築物で、増築の場合には原則としてその増築部分の日影の影響で考えます。

所有者と居住者について

- 近隣関係者等のうち、工事中の建築物の所有者も「建築物の所有者」に含みます。
- 「居住者」は、原則として「住まい」として生活を営む者としませんが、事務所や店舗など通常その建築物に昼間滞在される方に対しても説明を行うことが望まれます。
- 建築物が長屋、共同住宅あるいは住戸・事務所・店舗等による複合建築物の場合はその建物を構成するすべての区画(住戸・事務所・店舗等)の各所有者及び居住者が説明の対象となります。共同住宅等を管理している会社は所有者とはみなしません。

< 条例第2条第2項(4)ア()書きを適用した場合 >



条例

第 2 条第 2 項

(7) 紛争 周辺の居住環境に及ぼす影響（中高層建築物の建築に伴って生じる日照の阻害及びテレビ電波受信障害並びに工事中の騒音及び振動等をいう。）に関し、当該中高層建築物の建築主及び工事施工者と近隣関係者等との間において生じる紛争をいう。

- 本条例で扱う「紛争」とは、中高層建築物の建築に伴って生じる周辺の居住環境に及ぼす影響をいい、土地の価格の低下、家賃収入の減少、境界線争い、工事契約上の問題等は紛争に含みません。

条例（適用除外）

第 3 条 この条例の規定は、仮設建築物を建築しようとする場合には適用しない。

- 本条例は、紛争の未然防止と紛争の調整を目的としたものであり、災害時の応急仮設建築物や存続期間が原則 1 年以内と短いその他仮設店舗等法第 85 条に規定する仮設建築物については、周辺の居住環境へ与える影響が少ないと判断したものです。

条例（市の責務）

第4条 市は、中高層建築物等の建築に際し、健全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう指導するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適切な調整に努めるものとする。

条例（建築主等の責務）

第5条 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物等の建築に際し、周辺の居住環境に十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

条例（自主的な解決）

第6条 中高層建築物の建築主及び工事施工者並びに近隣関係者等は、紛争が生じた場合には、誠意をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

- 第4条、第5条、第6条は理念を規定したものです。市は条例の目的に沿った指導を行い、建築主等は設計、施工にあたり果たすべき責務を果たし、また紛争になった場合には建築主及び工事施工者と住民は自主的に解決を図るべき旨を規定したものです。
- 建築に伴う紛争は、基本的には民事問題であり当事者間が互譲の精神で解決することが基本です。市は当事者間での解決が困難な場合に、適切な助言、指導などを行うことにより側面から紛争の解決を支援します。

第2章 建築主等の配慮等

条例（教育施設等の日照）

第7条 中高層建築物の建築主等は、当該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、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校（前期課程に限る。）及び特別支援学校に限る。）、同法第134条第1項に規定する各種学校（主として外国人の幼児、児童、生徒等に対して幼稚園、小学校又は中学校に類する教育を行うものに限る。）、名古屋市子ども適応相談センター又は児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に規定する児童福祉施設（乳児院、保育所、幼保連携型認定こども園、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設及び児童自立支援施設に限る。）に日影となる部分を生じさせる場合には、日影の影響について特に配慮し、当該中高層建築物の建築の計画について、当該施設の設置者と協議しなければならない。

- この条文は計画段階において、特に教育施設等の日照についての配慮を求める規定です。これらの教育施設等を生活の場とする幼児、児童などの幼少年期の心身の育成にとって日照は重要であり、また、これまで教育施設等周辺での建築については、紛争になりやすいことから、建築基準法の規制をクリアするのみでなく、可能な限りの配慮を求めるものです。単なる説明にとどまらず事前に当該施設等の設置者及び管理者（校長、教頭、園長等）との協議（話し合い）が必要となります。
- 「日影となる部分を生じさせる場合」とは、これらの施設の敷地の地盤面上に、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせる場合をいいます。
- 配慮した事項や協議の状況は報告を求めます。条例第12条（報告）を参照してください。

教育施設等の設置者及び管理者との協議について

- 計画公開時において当該教育施設等の設置者及び管理者（校長、教頭、園長等）と協議することが必要です。以下の点に注意して協議してください。
 - ① 標識設置後速やかに開始するよう努めてください。
 - ② 協議の相手が、設置者及び管理者であることを確認してください。
 - ③ 設置者及び管理者に、事前に連絡をするようにしてください。
 - ④ 「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」に基づく協議であることを明示した資料等を配布してください。
- 協議した上での意見・要望の概要とそれに対する回答を説明状況等報告書の別紙 1 の 2「設置者との協議の状況」に記入してください。
- 別紙 1 の 1「日影の影響について特に配慮した事項」については、できるだけ具体的に記入してください。
- 参考として、乳児院や児童養護施設などの児童福祉施設等を P.13 に掲載しています。（全てを記載しているわけではありません。）
- 教育施設等のうち、名古屋市、愛知県の施設は次の所管とも協議してください。

名古屋市	幼稚園、小・中学校、 特別支援学校	教育委員会学校整備課	TEL 972-3222
	名古屋市子ども 適応相談センター	教育委員会指導室	TEL 972-3236
	保育所	子ども青少年局保育運営課	TEL 972-2525
	児童福祉施設	子ども青少年局子ども福祉課	TEL 972-2517
愛知県	特別支援学校	教育委員会管理部財務施設課 管財グループ	TEL 954-6764
	愛知県青い鳥 医療療育センター	福祉局福祉部障害福祉課 医療療育支援室 重症心身障害児者支援グループ	TEL 954-6629

「協議」とは

- 当該教育施設等の設置者及び管理者との協議については、市内における日照に関する裁判で建築主と教育施設等との協議が不十分として建築主に対して損害賠償が命じられた事例（次頁事例参照）もありますので、単なる説明にとどまらず話し合いを行ってください。
- 話し合いに際しては、以下の点を参考にしてください。
 - ① 日影の影響について特に配慮した内容を、各種日影図（場合によっては冬至だけでなく春秋分や立春、夏至、各月特定日など年間の日影の影響が分かるように工夫すること）等を用いてわかりやすく説明してください。
 - ② 当該教育施設等の設置者及び管理者から要望がある場合には、実情を聴き取り、教育施設等への日影の影響の配慮を求める本条例の趣旨に沿って、相手の立場に立って配慮できることがないか改めて検討してください。
 - ③ 話し合いは1回で終わるとは限らず、数回行うことが必要な場合もあるため、スケジュールに余裕を持って臨んでください。
 - ④ 話し合いは双方の立場を尊重し合い、互譲の精神で行ってください。
- 後述の説明状況等報告書は、協議がなされた段階で受け付けることとなります。その判断に際して、協議の状況を教育施設等の設置者及び管理者に確認する場合があります。

＜事例＞ 市内の幼稚園への日照に関する判例

（条例に基づく協議のあり方に触れられた事例）

建築工事差止等請求事件 名古屋地裁 平 30(ワ)3029 号
令和 3 年 3 月 30 日判決 一部認容・一部棄却（確定）

〔概要〕

市内某幼稚園の南隣の高層マンション建築により日照障害等が生じるとして、条例に基づく幼稚園との協議を約 4 ヶ月半に渡り実施したものの話し合いがまとまらず、日照権を巡る訴訟となった事例

〔判決の要点〕

- ・教育施設等の日照障害等が受忍限度を超えるか否かの判断にあたっては「児童の権利に関する条約」や「児童福祉法」の趣旨を考慮すべき。
- ・紛争予防条例の「協議」とは、できる限りの配慮を事業者を求めるものであり、単なる説明にとどまらず、最も児童らの立場に立ってその影響を検討することのできる教育施設等の設置者らとの話し合いをすることによって、より実効性のある対応を「協議」することが求められている。
- ・建築主が、幼稚園の管理者から実状を聴き取り、協議によって高層マンションの建築計画をさらに見直そうとしなかったことは、条例の趣旨に沿ったものであったとは言えない。

＜参考＞ なごや子どもの権利条例 ※詳細は市ウェブサイトにて [なごや子どもの権利条例](#) 検索

名古屋市では、子どもの権利を守って子どもの健やかな育ちを社会全体で支えるまちをつくるため、なごや子どもの権利条例を定め、取り組みを進めています。

〔事業者の役割（なごや子どもの権利条例第 13 条）〕

- ・子どもの育ちを支援するため、その社会的影響力及び責任を認識した事業活動を行う。など

< 主な教育施設等（幼稚園、小学校、中学校、保育所、幼保連携型認定こども園以外） >

令和5年1月現在

施設名称	所在地	種別
愛知県立名古屋聾学校	千種区鹿子殿21-1	特別支援学校
愛知県立千種聾学校	千種区若水二丁目5-1	特別支援学校
さわらび園	千種区新池町1丁目18-2	児童発達支援センター
東部地域療育センターぽけっと	千種区猫洞通1-15	児童発達支援センター
愛知県立名古屋盲学校	千種区北千種一丁目8-22	特別支援学校
慈友学園	東区筒井一丁目8-13	児童養護施設
名古屋市重症心身障害児者施設ティンクルなごや	北区平手町1丁目1-5	障害児入所施設
なごやフレンドリーナウ（浄心）	西区城西三丁目20-30	子ども適応相談センター
北部地域療育センター	西区新福寺町2丁目6-5	児童発達支援センター
愛知県立名古屋特別支援学校	西区中小田井五丁目88	特別支援学校
愛知県青い鳥医療療育センター	西区中小田井五丁目89	障害児入所施設
愛知県青い鳥医療療育センター	西区中小田井五丁目89	児童発達支援センター
江西インターナショナルスクール	西区菊井2-12-32	各種学校
名古屋韓国学校	中村区井深町16-18	各種学校
晴光学院（分園あり）	中村区烏森町3丁目23-1	児童養護施設
衆善会乳児院	中区新栄三丁目33-11	乳児院
なごやフレンドリーナウ（鶴舞サテライト）	中区千代田5丁目18-24	子ども適応相談センター
駒方寮（分園あり）	昭和区花見通2丁目4-1	児童養護施設
名広愛児園（分園あり）	昭和区車田町1丁目11	児童養護施設
中央療育センターみどり学園	昭和区折戸町4丁目16（児童福祉センター内）	児童発達支援センター
中央療育センターすぎのこ学園	昭和区折戸町4丁目16（児童福祉センター内）	児童発達支援センター
中央療育センターわかさ学園	昭和区折戸町4丁目16（児童福祉センター内）	児童発達支援センター
くすのき学園	昭和区折戸町4丁目16（児童福祉センター内）	児童心理治療施設
南山寮（分園あり）	昭和区南山町5-6	児童養護施設
ひばり荘	瑞穂区弥富町字密柑山1-4	児童養護施設
ひばり荘	瑞穂区弥富町字密柑山1-4	乳児院
南養護学校	熱田区三本松町23-26	特別支援学校
発達センターあつた	熱田区神宮四丁目9-12	児童発達支援センター
西養護学校	中川区小本一丁目19-38	特別支援学校
西部地域療育センター	中川区小本一丁目20-48	児童発達支援センター
愛知県立港特別支援学校	港区港明一丁目10-2	特別支援学校
名古屋養育院（分園あり）	南区呼続四丁目26-37	児童養護施設
南部地域療育センターそよ風	南区三吉町6-17	児童発達支援センター
南養護学校分校	南区中割町二丁目10	特別支援学校
なごやフレンドリーナウ（笠寺サテライト）	南区東又兵衛町5丁目1-10	子ども適応相談センター
なごやフレンドリーナウ（笠寺サテライト）	南区東又兵衛町5丁目1-16	子ども適応相談センター
守山養護学校	守山区小幡一丁目14-6	特別支援学校
発達センターちよだ	守山区小幡千代田24-17	児童発達支援センター
玉葉会乳児院	守山区川東山3321	乳児院
玉野川学園	守山区桜坂五丁目114	児童自立支援施設
金城六華園	守山区大字中志段味字古山田2594-11	児童養護施設
愛松学園	守山区大字中志段味字長根2830-2	障害児入所施設
名古屋国際学校	守山区中志段味南原2686	各種学校
和進館児童ホーム	守山区廿軒家13-32	児童養護施設
ゆうりん（分園あり）	緑区大高台2-1718	児童養護施設
ほだか	緑区大高台2-1718	乳児院
那爛陀学苑（分園あり）	緑区大清水三丁目1003	児童養護施設
鳴海聖園天使園（分園あり）	緑区鳴海町字薬師山156	児童養護施設
名古屋若松寮（分園あり）	名東区山香町321	児童養護施設
あけぼの学園	天白区植田山二丁目101	障害児入所施設
天白養護学校	天白区植田山二丁目101	特別支援学校

※詳細は各施設の所管部署にお問い合わせください。

条例（テレビ電波受信障害対策）

第 8 条 中高層建築物の建築主等は、当該中高層建築物の建築により、テレビ電波受信障害が生じるおそれがある場合には、あらかじめ調査を行い、その被害を受けるおそれのある者とテレビ電波受信障害の改善について協議しなければならない。

2 中高層建築物の建築主等は、当該中高層建築物の建築により、テレビ電波受信障害が生じた場合には、共同受信施設を設置する等テレビ電波受信障害を改善するために必要な措置をとらなければならない。

- 「テレビ電波受信障害」は、相談件数が多く紛争になりやすい問題です。したがって、テレビ電波受信障害が生じるおそれのある場合には、事前に建築主は調査を行い、その被害を受けるおそれのある者と十分協議するとともに必要な措置をとらなければなりません。

条例（工事中の措置）

第 9 条 中高層建築物の工事施工者は、工事中の騒音及び振動等により周辺の居住環境に著しい被害が生じるおそれがある場合には、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、被害を最小限にとどめるために必要な措置をとらなければならない。

- 建築工事により、近隣の建築物等に支障が生じるおそれのある場合には、工事施工者は事前に建築物調査を実施し、被害の復旧等について取り決めをすることが必要です。
- そのほか、工法の低騒音化、低振動化にも留意し工事用車両の進入路、駐車場の確保についても事前に関係者への説明が必要です。

第3章 計画の事前公開

条例（標識の設置）

第10条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物の建築に際し、近隣関係者等に建築の計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2 前項の標識は、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による計画の通知をしようとする日（以下「確認申請日」という。）の27日前までに設置し、法第89条第1項の規定による表示をするまで、又は法第18条第3項の規定による確認済証が交付されるまで設置しておかなければならない。

規則（標識の設置）

第4条 条例第10条第1項の規定により設置する標識の様式は、第1号様式とする。

2 前項の標識は、敷地の見やすい場所に設置しなければならない。

- 日影規制を受けない用途地域においても建築紛争が起こり得ることから、標識の設置をしなければならないものとしています。したがって、中高層建築物を建築しようとする場合には、市内全域で標識設置が必要となります。
- 標識設置は建築工事に着手する前に建築計画に関する情報を開示することにより、紛争の未然防止を図ろうとするものです。
- 標識は原則として各道路に面して道路境界からおおむね1m以内の敷地内に道路と水平に設置することとします。道路から文字が読めるように大きく記載し、駐車場に停めた車などにより見えなくなる場所などは避けて設置してください。
- 見やすい位置への設置が難しい場合、事前に建築相談係にご相談ください。

条例

第10条第3項

- 3 中高層建築物の建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

規則（標識設置の届出）

第5条 条例第10条第3項の規定により届出をしようとする建築主は、標識設置届（第2号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。ただし、条例別表の4項右欄第1号に掲げる建築物に係る届出をする場合にあっては、第3号に掲げる図書を添えることを要しない。

- (1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第1条の3第1項の表1（い）項に掲げる付近見取図及び配置図
- (2) 設置した標識の写真
- (3) 実日影図

規則（定義）

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 実日影図 次の事項が明示された図書

ア 縮尺及び方位

イ 中高層建築物の敷地境界線並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

ウ 建築に係る中高層建築物と他の建築物との別並びに敷地内における建築物の位置及び各部分の高さ

エ 建築に係る中高層建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に平均地盤面に生じさせる日影の形状及び平均地盤面に2時間以上日影を生じさせる範囲並びにその範囲内にある建築物の位置、階数及び用途

オ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が10メートルである線並びに当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が10メートル以下である敷地にある建築物の位置、階数及び用途

カ 近隣関係者の氏名

- 標識を設置後、速やかに標識設置届を提出してください。この場合「速やかに」とは、おおむね 1 週間以内をいいます。
- 「付近見取図」には、用途地域指定図（1:5,000）の写し又は最新の都市計画情報提供サービスによる都市計画情報を印刷したものに計画建築物の敷地の位置を記入してください。
- 「配置図」には標識の設置位置を赤色で明記し、敷地の高低差及び隣地との高低差を記入してください。
- 「標識の写真」は、標識を立てた位置のわかる遠景写真と標識の記載内容の全てが確認できるように写した近景写真を標識設置箇所ごとに撮影してください。
- 「実日影図」とは、計画建築物の平均地盤面の時刻別日影図に 2 時間の等時間日影線を重ね合わせた図面ですが、敷地境界線からの水平距離 10m の線や近隣関係者等を記入してください（建築物の位置及びその所有者・居住者あるいは居住者の明記）。近隣関係者等の建築物の位置は、都市計画基本図等により作成したり、場合によっては現地での測量を行うなどして正確な位置を記入してください。

条例（建築計画等の説明）

第11条 中高層建築物の建築主等は、規則で定めるところにより、近隣関係者に対し建築の計画及び工事の概要（以下「建築計画等」という。）を説明しなければならない。ただし、別表の4項右欄第1号に掲げる建築物を建築しようとするときは、この限りでない。

規則（近隣関係者への説明）

第6条 条例第11条第1項及び第2項の規定により中高層建築物の建築主等は、近隣関係者等に対し、次の各号に掲げる事項を説明しなければならない。

- (1) 敷地の規模及び形状
- (2) 敷地内における建築物の位置並びに建築物の規模及び用途
- (3) 駐車場の位置及び駐車台数
- (4) 工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- (5) 中高層建築物（当該中高層建築物に設置する広告塔、広告板その他これらに類する工作物を含む。）による日影の影響
- (6) テレビ電波受信障害の改善対策
- (7) 前各号に掲げるもののほか、周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策

近隣関係者等への説明について

- 標識の設置後遅くとも1週間を目途に説明を開始してください。紛争の原因として、最初に丁寧な説明がなかったということが挙げられています。相手の立場に立って、図面等を用い丁寧に誠意を持って対処してください。
- 建築主は、説明を委託した場合においても説明責任が建築主にあることを自覚し、紛争にならないよう必要な措置を取ってください。
- 近隣関係者等への説明は、その内容が理解できる家人に対しての訪問、面談を原則とします。日時を替えて2度以上訪問しても面談できない場合は、規則第6条に掲げる事項についての説明、連絡先等をまとめた資料を配布してください。（名古屋市内は必ず訪問してください。建築地から近隣関係者等の住所までの経路が50Km（車での移動が2時間程度）を超える場合は郵送でも可とします。）
- 近隣関係者等からの要望事項等やその回答については正確に記入してください。
- 工事施工者が未定のため工事工法等、詳しい施工内容などが答えられないものはやむを得ないと思われそうですが、その場合、工事施工者が決定した段階で、説明をしてください。なお、その旨を配布する資料に明記してください。

日影等居住環境に及ぼす影響の説明について

- 「敷地内における建築物の位置」については、近隣関係者にわかりやすいものとするため、建物等の境界からの離隔寸法及び建物の大きさがわかる寸法を示してください。
- 「日影の影響」については、日影図を配布し説明してください。説明対象者の敷地の地盤面上の日影図で行うことにより、実状に近い説明ができます。なお、敷地によってはその状況に応じた説明が必要です。例えば周辺が計画建築物の地盤より低い場合は、隣地の地盤面上における日影図で説明することがより親切です。建築物に附属する門又は塀(メッシュフェンスを含む。)を地盤面上の日影図に明記して説明する必要がありますのでご注意ください。
- 広告塔、機械式駐車場等の工作物に対しては、建築基準法では日影の規制をしていないものの、周辺に与える影響は建築物と同じため、工作物を含めた日影図で説明するように規則で定めています。機械式駐車場については、最上段に駐車する車の想定高さを含めた日影図とし、特に昇降式(ピット式)の場合は上昇時の最高高さの日影図とすることがより親切です。
- 「テレビ電波受信障害の改善対策」については、机上検討や事前調査により電波受信障害の発生予測範囲図を作成し、それをもとに説明し障害の改善方法についても説明することが必要です。また、高さ 10m 以下の建築物についてもテレビ電波受信障害の改善方法の説明が必要です。建築計画の段階から電波受信障害に対する改善にかかる費用負担や維持管理について、建築主の認識を明確にすることが望まれます。
- その他の居住環境に及ぼす影響としては、共同住宅の管理、眺望防止(プライバシー)対策、ゴミ保管場所の管理、風害、駐車場問題、落下物対策、区画形質の変更(地盤の切土・盛土)の有無等があり計画建築物に即した説明をしてください。
- 建築工事にあたっては工事車両の通行その他において、小学校等の通学路などへの影響や町内学区全体への迷惑等が生じるおそれもありますので、町内会長等にも説明しておいてください。

条例

第11条

- 2 中高層建築物の建築主等は、近隣関係者等から説明を求められたときは、規則で定めるところにより、建築計画等を説明しなければならない。
 - 3 中高層建築物の建築主等は、建築計画等について近隣関係者等から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
-

- 近隣関係者等から説明を求められた場合は、できる限り速やかに説明するものとし、また、説明会の開催を求められた場合は、説明会をできる限り速やかに開催するようにしてください。

条例（報告）

第12条 中高層建築物の建築主は、次の各号に掲げる事項を市長に報告しなければならない。

(1) 第7条の規定により配慮し、及び協議したとき 配慮した事項及び協議の状況

(2) 第8条第1項の規定により調査を行ったとき 調査の結果

(3) 前条第1項の規定により説明したとき 説明の状況

2 前項の報告は、第10条第1項の規定により標識を設置した日から起算して20日を経過した日以後で、確認申請日の7日前までにしなければならない。

3 市長は、中高層建築物の建築主に対して、第8条第2項の規定によりとった措置について、報告を求めることができる。

4 市長は、中高層建築物の建築主に対して、前条第2項の規定によりした説明の状況又は同条第3項の規定により開催した説明会の状況について、報告を求めることができる。

規則（報告）

第7条 条例第12条第1項の規定により報告をしようとする建築主は、説明状況等報告書（第3号様式）に、次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。ただし、条例別表の3項右欄第1号に掲げる建築物に係る報告をする場合にあっては、第3号に掲げる図書を、同表の4項右欄第1号に掲げる建築物に係る報告をする場合にあっては、第2号及び第3号に掲げる図書を添えることを要しない。

(1) 高さが10メートルを超える建築物を建築しようとする場合において、条例第8条第1項の規定により調査を行ったときは、専門的知識を有する者が作成したテレビ電波受信障害の発生が予測される範囲を示した書類（高さが20メートルを超える建築物を建築しようとする場合において、条例第8条第1項の規定により調査を行ったときは、専門的知識を有する者が作成したテレビ電波受信障害の発生が予測される範囲を示した書類及びその範囲内のテレビ電波の受信状況を調査した書類）

(2) 省令第1条の3第1項の表1（い）項に掲げる各階平面図及び同表（ろ）項に掲げる図書

(3) 省令第1条の3第1項の表2（29）項（ろ）に掲げる日影図

(4) その他市長が必要と認める書類

説明状況等報告書について

- 「説明状況等報告書（第 3 号様式）」には、教育施設等に配慮した事項や設置者等との協議の状況、テレビ電波受信障害の調査の結果、建築計画等の説明の状況等を記入した別紙 1～5 及び各階平面図、立面図、断面図、法定日影図、地盤面算定表、電波受信障害机上検討書（高さ 10m 超）・電波受信障害事前調査書（高さ 20 m 超）、近隣関係者等に配布した資料及び説明会を開催した場合は配布資料や議事録等を添付してください。
- 別表の 4 項右欄第 1 号に該当する建築物、すなわち商業地域で防火地域と指定された地域又は指定容積率 500% 以上の地域及び工業地域の建築物も、説明状況等報告書の提出が必要です。

（注）指定確認検査機関へ確認申請する場合の事務処理について

条例の手続きが済んでいることを証するために、条例で規定された期間（説明状況等報告書又は共同住宅型集合建築物建築計画書の提出後 7 日）が経過した後に、標識設置届、説明状況等報告書及び共同住宅型集合建築物建築計画書の写しを交付し、配置図に照合印を押します。それらを確認申請時に指定確認検査機関に提出してください。

テレビ電波障害に対する措置について

- テレビ電波障害に対する措置については、苦情や相談があった場合等、実際にどのように対策が行われたか報告を求めています。その際には、報告書を提出していただきますが、対策方法、範囲、時期、維持管理方法等がわかる資料を提出してください。

各種図面、資料の作成にあたっての注意事項について

- 「立面図・断面図」には平均地盤面（敷地内のすべての建築物が、周囲の地面と接する位置の平均）からの各部の高さを記入してください。なお、平均地盤面の計算が必要な場合はその計算式（事前に指定確認検査機関等と協議してください。）を示してください。
- 「法定日影図」には真北方向（現地測定を原則とします。測定日時、測定方法を記入してください。）、北緯（名古屋市内は原則として $35^{\circ} 15'$ です。北緯によって方位角、影の倍率が異なります。）、冬至日の真太陽時で作成した旨を記入してください。主な真北の測定方法は下記のとおりです。
 - ① 太陽の南中時刻を利用する方法
 - ② 日時計（TOMIO 式真北測定器）
 - ③ 国土地理院の基準点をもとに測量した座標により算出する方法
- 日影図においては、外壁仕上げ面で作成することとし、出窓、バルコニー、庇、屋外階段、建築設備等日影の形状をすべて記入してください。また、各部分の寸法及び平均地盤面からの高さも併せて記入してください。
- 敷地境界線からの水平距離 5m 及び 10m の線に規制される等時間日影線が近接する場合は、計算による距離あるいは日ざし曲線メジャー等による時間をチェックしてください。建築施工工事の精度等を考慮すると、距離で 10 cm 以上又は時間で 5 分以上の余裕をとることが望まれます。また、配置図及び法定日影図に境界線からの距離など敷地と建築物の位置関係がわかる必要な数値を記入してください。
- 「テレビ電波受信障害の発生が予測される範囲を示した書類及びその範囲内のテレビ電波の受信状況を調査した書類」の作成にあたっては、電波受信障害調査資格者（第 1 級 CATV 技術者・CATV 総合監理技術者・CATV エキスパート（受信調査））が行うものとします。事前調査報告書は、調査年月日、調査場所、調査測定機器、調査概要、調査所見、改善方法、調査結果等が記入されたものの写しを提出してください。写真の添付は必要ありません。
なお、調査資格者の氏名及び登録番号も記入してください。

規則（建築計画等の変更）

第 8 条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物の建築計画等について、軽微な変更をしたときは、変更届（第 4 号様式）を、速やかに市長に提出しなければならない。

2 中高層建築物の建築主等は、前項に規定する変更をしたときは、条例第11条第 1 項及び第 2 項に規定する説明をした近隣関係者等に対して、その変更した事項について説明しなければならない。ただし、建築計画等の変更による周辺の居住環境への影響が従前の影響と比較して改善されるもの又は周辺の居住環境に影響を及ぼさないものについては、この限りでない。

規則（建築取止めの届出）

第 9 条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物の建築を取り止めたときは、建築取止届（第 5 号様式）を、速やかに市長に提出しなければならない。

- 変更届、建築取止めの届出は、建築物が完成するまでにその事実が発生した場合は届出が必要です。
- 建築計画の変更内容により日影の影響が増加するような（軽微な変更ではない）場合は、改めて標識設置の手続きからやり直していただきます。
- 変更届の場合でも、変更内容によっては近隣関係者等への説明が必要となります。
- 標識の記載内容に変更がある場合は速やかに変更してください。その場合、変更届には変更後の写真を添付してください。
- 共同住宅型集合建築物の軽微な変更及び建築の取り止めについても、それぞれ変更届（第 4 号様式）及び建築取止届（第 5 号様式）を使用して提出してください。
- 「ごみ保管場所」についての変更が生じる場合は事前に環境局各環境事業所と協議をしてください。

第4章 共同住宅型集合建築物に係る指導

条例（共同住宅型集合建築物に係る措置）

第13条 共同住宅型集合建築物の建築主は、良好な近隣関係を保持するため、規則で定めるところにより、次の各号に掲げる事項について必要な措置をとるものとする。

(1) 駐車場に関する事項

規則（措置の内容）

第10条 条例第13条第1項の規定により、共同住宅型集合建築物の建築主は、同項各号に掲げる事項に関し、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第5号及び第7号の規定はワンルーム形式住戸を有する共同住宅型集合建築物に、第6号の規定はワンルーム形式住戸を30戸以上有する共同住宅型集合建築物に限り適用する。

(1) 居住者の利用に供するため、次の表の左欄に掲げる区分（敷地が2以上の地域又は区域にわたる場合は、その敷地の最大部分が属する区分）に応じて、住戸の数（ワンルーム形式住戸を有する場合にあっては、ワンルーム形式住戸の数に2分の1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）に、同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た数以上の台数（以下「必要台数」という。）の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置すること。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

ア 増車場に関する法令の規定により必要台数の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置することができない場合（敷地外に必要台数に不足する台数の自動車が増車できる増車場を設置する場合に限る。）

イ 敷地の位置又は形状により必要台数の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置することができないと市長が認めた場合（敷地外に必要台数に不足する台数の自動車が増車できる増車場を設置する場合に限る。）

ウ 共同住宅型集合建築物の利用形態及び周囲の状況からみて必要台数の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認めた場合

地域又は区域	自動車の駐車台数の 住戸の数に対する割合
第1種低層住居専用地域又は 第2種低層住居専用地域	10分の7
第1種中高層住居専用地域又は 第2種中高層住居専用地域	10分の6
第1種住居地域、第2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

自動車駐車場について

- 共同住宅型集合建築物が存する限り建築物の所有者・管理者等が必要台数以上の駐車場を確保することが必要です。
- 所有者・管理者等が替わる際には、この旨を次の所有者・管理者等に引き継いでください。

規則

第2条

- (2) ワンルーム形式住戸 共同住宅型集合建築物の住戸でその床面積が30平方メートル未満のもの

ワンルーム形式住戸について

- 平面形状がワンルームであっても、住戸の床面積が30平方メートル以上のものはワンルーム形式住戸として取り扱いません。
- 床面積の算定は、壁芯で行なうものとし、ベランダ・バルコニー・廊下等は含みませんが、住戸毎に設けられるパイプスペース・メーターボックス等は床面積に含みます。

駐車場取扱要綱

2 自動車駐車場の形態

規則第10条第1項第1号に規定する自動車が駐車できる駐車場の形態は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 駐車台数1台につき幅2.3メートル、奥行5メートル程度（機械式の駐車場の場合を除く。）
- (2) 自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものであること

自動車駐車場の形態について

- 駐車場の設置割合は最低基準なので、計算により少数点以下の端数が出た場合は、切り上げるものとします。また、敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、敷地面積が最大の用途地域の基準値を適用します。
- 1台あたりの駐車スペースの目安は、2.3m×5.0m程度としていますが、実情に応じたスペースを確保することが必要です。
- 原則として、他の駐車車両の移動なしにすべての車両の出し入れができるような駐車配置でなければなりません。ただし、駐車車両を管理人が適切に管理することにより利用上問題がなければ、車両一台の出し入れにつき、他の駐車車両の移動が一台のみの場合に限り駐車台数に算入することができます。
- 平面駐車だけでは必要台数の確保が困難な場合には機械式駐車装置の設置も検討してください。自動車を安全に駐車させ、出入りさせるために、前面に空地を確保することが望ましいです。

駐車場取扱要綱

3 自動車駐車場の設置の例外

- (1) 規則第10条第1項第1号ただし書の規定による措置をとろうとする建築主は、隔地駐車場事前協議書（別紙）に次に掲げる図書を添えて建築指導課に提出し、協議しなければならない。
 - ア 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1（い）項に掲げる付近見取図及び配置図
 - イ その他市長が必要と認める書類

規則第10条第1項(1)のただし書について

- 規則第10条第1項(1)のただし書の適用を受けようとする場合は、なるべく早い計画段階において隔地駐車場事前協議書により建築相談係と協議してください。

駐車場取扱要綱

3 自動車駐車場の設置の例外

(2) 規則第10条第1項第1号イに規定する「敷地の位置又は形状により必要台数の自動車が駐車できる駐車場を敷地内に設置することができないと市長が認めた場合」とは、次に掲げるとおりとする。

ア 前面道路に交通規制があり自動車の出入りが不可能又は困難な場合

イ 建築物の敷地内に公共の用に供する施設が設置されるなどして、自動車の出入口を設置することが不可能又は困難な場合

ウ 近隣商業地域又は商業地域において、通常の駐車場配置計画では敷地の形状により、敷地内に必要台数の自動車が駐車できる駐車場を設置することが困難な場合（敷地内に必要台数の2分の1以上を設置する場合に限る。）

エ 敷地が狭小なため建築計画上敷地内に必要台数の自動車が駐車できる駐車場を設置することが極めて困難な場合（ごみの保管場所、LPガス貯蔵設備、その他居住者の利用に供するための施設又は建築物の管理上必要な施設等を設置することにより、自動車が駐車できる駐車場の設置が困難になる場合にあつては、関係する機関と協議がなされたものに限る。）

オ 地区計画等で、敷地内に自動車が駐車できる駐車場を設置することが困難な場合

カ 自動車の出入口を設けようとした場合に、撤去又は移動することが困難な障害物が道路上にある場合

キ 商業地域で指定容積率500パーセント以上の敷地の場合

ク 建築物の敷地が、歩行者空間を積極的に整備する路線にのみ面している場合

- 要綱(2)アに規定する交通規制とは、長時間歩行者天国などにより通行禁止になることなどです。
- 要綱(2)ウに規定する通常の駐車場配置計画とは、1階等を必要なスペース（階段・廊下・ホール等）及び住戸・店舗等を除き、全て駐車場・駐輪場とすることなどです。
- 要綱(2)エに規定する敷地が狭小なため建築計画上敷地内に所定の駐車場を設置することが極めて困難な場合とは、次のような場合があります。
 - ① 1階等を必要なスペース（階段・廊下・ホール等）を除き、全て駐車場・駐輪場としても必要台数の確保が困難な場合又は台数が増えない場合。
 - ② 敷地が一の道路に面し、その間口がおおむね10m以下で、奥まで車路をとって駐車場にしても台数が増えない場合。
- 要綱(2)エの規定によって関係する機関と協議がなされた場合は、隔地駐車場事前協議書の備考欄に協議した部署、担当者名等を記入してください。
- 要綱(2)オに規定する駐車場を設置することが困難な場合とは、「1階部分については住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供してはならない。」という建築物等の用途の制限がある敷地などです。
- 要綱(2)クに規定する歩行者空間を積極的に整備する路線とは、次のような路線があります。
 - ① 景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定により定められた景観計画における景観形成基準で、「駐車場の出入口は、原則として主要道路に面して設置しない。」などと規定されている路線。
 - ② 高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律（平成12年法律第68号）により定められた交通バリアフリー法重点整備地区基本構想で、「特定経路」又は「準特定経路」として指定されている路線。

駐車場取扱要綱

3 自動車駐車場の設置の例外

(3) 規則第10条第1項第1号ウに規定する「共同住宅型集合建築物の利用形態及び周囲の状況からみて必要台数の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認めた場合」とは、次に掲げるとおりとする。

ア 高齢者住宅等で、主に自動車を所有しない者を入居対象とし、その管理が適切に実施される場合

イ ウィークリーマンション等のホテルと類似した利用形態のため、住宅用の増車場を確保しなくても支障がない場合（管理人が24時間常駐する場合に限る。）

ウ 鉄道の駅からおおむね半径300メートル以内の距離にある敷地で、交通の利便性がよく、必要台数の自動車が増車できる増車場を敷地内に設置しなくても支障がない場合（敷地内に必要台数の2分の1以上の自動車が増車できる増車場を設置し、敷地外に必要な台数に不足する台数の自動車が増車できる増車場を設置する場合に限る。）

エ 公営住宅法その他法令等で規定する公営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅、更新住宅で、地方公共団体が条例に基づく整備基準により増車場の必要台数を定めている場合。

- 要綱(3)アに規定する高齢者住宅等には、学生専用マンションなども含まれます。
- 要綱(3)アに規定する管理が適切に実施される場合とは、管理者が決まってい、入居契約書等で自動車を所有しないものを入居対象とし、入居者の増車場問題が発生した場合は責任をもって対処することなどです。事前協議の際、次の資料の提示をお願いします。
 - ① 管理組織、管理体制及び管理内容
 - ② 管理実績、増車場利用状況に関するデータ
 - ③ 自動車所有の制限を記した入居契約書等
- 共同住宅型集合建築物計画書を提出の際には、念書の添付をお願いする場合があります。

駐車場取扱要綱

3 自動車駐車場の設置の例外

- (4) 敷地外に自動車が駐車できる駐車場を設ける場合は、当該建築物の敷地から歩行距離がおおむね 500 メートル以内の場所に設けるものとする。

隔地駐車場について

- 規則第 10 条第 1 項(1)ただし書に該当するものとして市が認め、敷地外に自動車
が駐車できる駐車場（以下、「隔地駐車場」という。）を設ける場合は、原則とし
て建築主が所有する駐車場としますが、これによりがたい場合は既存の貸駐車場
を賃借して利用できるものとします。
- 隔地駐車場の場合は、P.27「自動車駐車場の形態について」の解説のただし書は適
用しません。
- 他の法令等により附置義務駐車場となっている駐車場、他の建物の附置義務駐車
場となっている駐車場、都市計画法第 11 条の規定により定められた都市計画駐車
場は原則として隔地駐車場とすることはできません。都市計画駐車場については、
住宅都市局交通企画課（TEL:052-972-2774）へお問い合わせください。

隔地駐車場の所有者が、建築主の場合

- 下記の 3 つの条件を満たしてください。
 - ① 隔地駐車場の所有者が、建築主であることを証明すること
 - ② 自走式駐車場にあっては、駐車位置を確定させること
 - ③ 他の用途に転用されるおそれのないものであること
- この場合、付近見取図（敷地からの歩行距離を明示）、配置図（駐車位置の明示）、
公図、登記事項証明書等、敷地の現況写真等を添付してください。

既存の貸駐車場を隔地駐車場とする場合

- 既存の貸駐車場を利用する場合は、長期間の賃借期間を設定してください（10 年間の契約期間）。
- 長期間の賃借期間を設定することができない場合は、最低1年間以上の契約期間とし「自動更新」（自動で更新し続けていくことがわかる）契約としてください。
- 賃借の開始時期は、工事中の駐車場を確保するためにもできる限り工事開始時からとしてください。
- 既存の貸駐車場の場合も建築主が所有する駐車場の場合と同様に自走式駐車場にあっては駐車位置を確定させる必要があります。
- 付近見取図（敷地からの歩行距離を明示）、配置図（駐車位置の明示）、駐車場の賃貸契約書の写しを添付してください。
- 空き状況を確認した上で契約が間に合わない場合は、期限に確実に契約を交わす旨、契約書の写しを提出する旨を記した念書と、上記の要件に合う隔地駐車場の資料を提出してください。
- これらの図書は規則第10条第2項に定める共同住宅型集合建築物建築計画書に添付するものとします。

規則

第10条第1項

- (2) 居住者の利用に供するため、住戸の数に10分の5を乗じて得た数以上の台数の自転車が駐車できる駐車場を敷地内に設置すること。
-

駐車場取扱要綱

4 自転車駐車場の形態

規則第10条第1項第2号に規定する自転車が駐車できる駐車場の形態は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 駐車台数1台につき幅0.5メートル、奥行2メートル程度（機械式の駐車場の場合を除く。）
- (2) 屋根が設置されていること
-

自転車駐車場について

- 共同住宅型集合建築物が存する限り建築物の所有者・管理者等が必要台数以上の駐輪場を確保することが必要です。
- 所有者・管理者等が替わる際には、この旨を次の所有者・管理者等に引き継いでください。

自転車駐車場の形態について

- 一台あたりの駐輪スペースの目安は、0.5 m × 2.0 m程度とします。駐輪スペースが狭い場合には、ラック式駐輪場を検討するなど、地階又は2階部分の利用を考えてください。
- 屋根を設けてください。

駐車場取扱要綱

5 一団の土地における駐車場の取扱い

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項から第4項まで（これらの規定を同法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定により一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして、規則第10条第1項第1号及び第2号の規定を適用することができる。

一団の土地における駐車場及び駐輪場の取扱い

- 一団地の認定又は許可を受けている場合は、その区域全体を敷地とみなして駐車場及び駐輪場を設けることができます。その場合は、できる限り計画建築物の近くに設けてください。
- 一団地の認定又は許可を受けている区域内を敷地としてみなして、駐車場及び駐輪場を設ける場合は、規則第10条第2項に定める共同住宅型集合建築物建築計画書に、一団地の認定又は許可を証明する書類、駐車場及び駐輪場位置が明示された区域全体の配置図、駐車台数のわかる資料を添付してください。

条例

第13条第1項

(2) 住戸の床面積及び天井の高さに関する事項

規則

第10条第1項

(3) 住戸の床面積は、18平方メートル以上とすること。

(4) 住戸の居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。

- 居室の天井高さは、居室部分の全容積を居室部分の床面積で除した「平均天井高」とします。
- 梁等の構造体の部分は梁等を設けていない天井高と同じ天井高とし、ダクトスペース等で下げた天井を設けた場合は、その底面を天井高さとし、平均天井高を計算して2.3m以上確保してください。
- 平均天井高の計算において間仕切り等で明確に区画されており、建築基準法上は居室と取り扱わない台所は、住戸の居室として計算する必要はありません。

条例

第13条第1項

(3) 共同住宅型集合建築物の管理に関する事項

規則

第10条第1項

- (5) 敷地内の見やすい場所に、管理人の氏名（法人にあってはその名称）及びその連絡方法を明記した表示板を設置すること。
- (6) 管理人室を設置し管理人を置くこと。ただし、確実な管理業務が行われ、近隣関係者等からの苦情に対し迅速に対応できるときは、この限りでない。
- (7) 次に掲げる事項を含む管理のための規約等を定めること。
 - ア 指定された日以外にごみを出さないこと。
 - イ ごみの保管場所を清潔に保つこと。
 - ウ 騒音等により周辺に迷惑をかけないこと。

共同住宅型集合建築物の管理の考え方について

- 建築主、所有者又は管理者は、共同住宅型集合建築物を適正に管理するとともに、近隣住民からの問い合わせ等に対し迅速な対応ができるようにしてください。
- 管理人は建築物の保守・修繕や、入居者へのサービスを行うほか入居者相互や周辺住民とのコミュニケーションの橋渡しの役割を担うものと考えます。

ワンルーム形式住戸の管理について

- 5号、7号の規定はワンルーム形式住戸を有する共同住宅型集合建築物に、6号の規定はワンルーム形式住戸を30戸以上有する共同住宅型集合建築物に適用します。
- 管理人室には便所及び湯沸かし等の設備を設けてください。便所については、同じフロアに共用便所を設けている場合は、管理人専用の便所を設ける必要はなく、また、湯沸かし設備は、電気によるものであっても支障ありません。
- 「管理人を置く」とは、原則1日のうち日中8時間程度の駐在が必要です。
- 「確実な管理業務が行われるもの」とは、以下の要件を満たすものとします。
 - ① 日常の施設管理が適正、確実に行われること。
 - ② 入居者及び近隣からの苦情に対して迅速に対応できること。具体的には、建築物の管理を専ら業務とする業者に委託する場合、又は建築主（所有者）が当該敷地内又は近接した敷地に居住し自ら管理を行う場合があります。

管理専門の業者に委託する場合について

- 管理専門の業者に委託する場合は、以下の要件を満たすものとします。
 - ① 管理専門の業者は、市内又は建設地に近接する市町村に本拠地をおくこと。
 - ② 管理者の組織は、確実な連絡体制をもち、特に入居者及び近隣からの苦情に対して迅速に対応できる人数を有すること。
 - ③ 週2回程度（できればゴミ収集日にあわせて）定期的に当該建物を巡回し、表示板にその旨を記載すること。
- 以下のことがわかる書類を提出してください。
 - ① 管理者の名称、所在地、連絡先（電話番号）
 - ② 管理部門の人数及び、昼間、夜間別の管理体制
 - ③ 委託される管理業務の内容及びその管理に要する時間（巡回回数、滞在時間等）
 - ④ 管理業者の管理する共同住宅の総棟数、総戸数
- 「表示板」は、玄関・ホール等の外壁など入居者及び近隣住民の方が見やすい場所に設置してください。
- 表示板の様式は特に定めませんが、入居者及び近隣住民の方が見やすいものとしてください。
- 表示板の位置については、配置図に明示してください。

管理のための規約等について

- 管理のための規約等（案でも可）については、共同住宅型集合建築物建築計画書と併せて提出してください。

条例

第13条第1項

(4) その他市長が必要と認める事項

規則

第10条第1項

(8) 敷地内にごみの保管場所を設置すること。

- 「ゴミの保管場所」は、敷地内に設けるものとし、その位置、規模、構造等については環境局各環境事業所と協議するものとします。
- 環境事業所と協議する際には共同住宅型集合建築物建築計画書を持参し、協議済みのゴム印及び担当者印等を備考欄に押してもらってください。
- その他協議に必要な図面等については各環境事業所にお問い合わせください。

各環境事業所の電話番号、所在地は下表のとおりです。

事業所名	電話番号	所在地
千種環境事業所	771-0424	千種区香流橋一丁目 1-77
東 環境事業所	723-5311	東区出来町三丁目 16-16
北 環境事業所	981-0421	北区辻本通 1-39
西 環境事業所	522-4126	西区南堀越二丁目 4-70
中村環境事業所	481-5391	中村区佐古前町 10-9
中 環境事業所	251-1735	中区新栄三丁目 20-8
昭和環境事業所	871-0504	昭和区福江二丁目 10-12
瑞穂環境事業所	882-5300	瑞穂区二野町 6-29
熱田環境事業所	671-2200	熱田区伝馬二丁目 30-6
中川環境事業所	361-7638	中川区上高畑一丁目 150
港 環境事業所	382-3575	港区十一屋一丁目 70-3
南 環境事業所	614-6220	南区元塩町 6 丁目 8-6
守山環境事業所	798-3771	守山区弁天が丘 606
緑 環境事業所	891-0976	緑区鳴海町字天白 90
名東環境事業所	773-3214	名東区藤里町 101
天白環境事業所	833-4031	天白区元八事五丁目 231

規則

第10条 1 項

(9) 敷地内の緑化を行うこと。

- 植樹をしたり花壇を効果的に配置することにより、敷地内の緑化を行う必要があります。
- 緑化の位置については、配置図に明示してください。

条例

第13条

- 2 共同住宅型集合建築物の建築主は、規則で定めるところにより、確認申請日の7日前までに、前項の規定によりとった措置の内容を市長に届け出るものとする。**
-

規則

第10条

- 2 条例第13条第2項の規定により届出をしようとする建築主は、共同住宅型集合建築物建築計画書（第6号様式）を市長に提出しなければならない。**
-

- 中高層建築物以外の場合や別表4項第1号の場合で「共同住宅型集合建築物建築計画書」を提出するときは、配置図、各階平面図、断面図等措置の内容の根拠がわかる図面を添付して、建築確認申請書等（建築確認申請書または計画通知書）を提出する7日前までに、建築相談係に提出してください。

条例（指導）

- 第14条 市長は、前条第1項の規定によりとった措置の内容が規則で定めるところに適合しないと認めるときは、共同住宅型集合建築物の建築主に対し、必要な指導を行うものとする。**
-

- 建築主が措置する具体的な内容は規則で定めていますが、計画内容が駐車場の整備などの基準に適合しない場合、市が必要な指導を行うことを定めたものです。

中高層建築物の紛争解決のために（あっせん・調停）

- 第5章から第7章までは、建築紛争が生じた場合に紛争当事者双方からの申出により、あっせんや調停などの調整を行うことができるものとし、そのために必要な規定を定めています。
- 「あっせん」は、市が行うものであり、紛争当事者双方による自主的な解決の努力を行っても解決に至らなかった場合において、双方からの申出により行うものですが、双方の主張の要点を整理・確認するとともに、行政の持つ経験、知識に基づく助言により紛争の解決を目指すものです。
- 「調停」は、紛争当事者双方に和解の意思があって「調停」の申出があった場合に、市の附属機関である「名古屋市建築紛争調停委員会」に付託し、学識経験者、弁護士など3名以上で構成する「調停小委員会」において、和解のための調停案を提示して、紛争の解決を図るための条例上の制度です。

紛争調整の参考となる名古屋市公式ウェブサイトの紹介

- あっせん・調停についてはこちらをご覧ください。

《紛争調整の制度（あっせん・調停について）》

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000101942.html>



- 近隣住民の皆様向けに紛争解決や建築の法規制についてわかりやすくまとめたページを作成しています。

《中高層建築物の近隣住民の皆様へ》

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000101939.html>



第8章 雑則

条例（命令）

第30条 市長は、第10条第1項の規定に違反して標識を設置しない者に対し、相当の期限を定めて、標識を設置すべきことを命ずることができる。

2 市長は、第12条第1項又は第4項の規定に違反して報告しない者に対し、相当の期限を定めて、報告すべきことを命ずることができる。

条例（公表）

第31条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

条例（委任）

第32条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

規則（命令）

第17条 条例第30条の規定による命令は、措置命令書（第8号様式）を送達して行うものとする。

規則（公表）

第18条 条例第31条第1項の規定による公表は、次の各号に掲げる事項を市役所の掲示場に掲示して行うものとする。

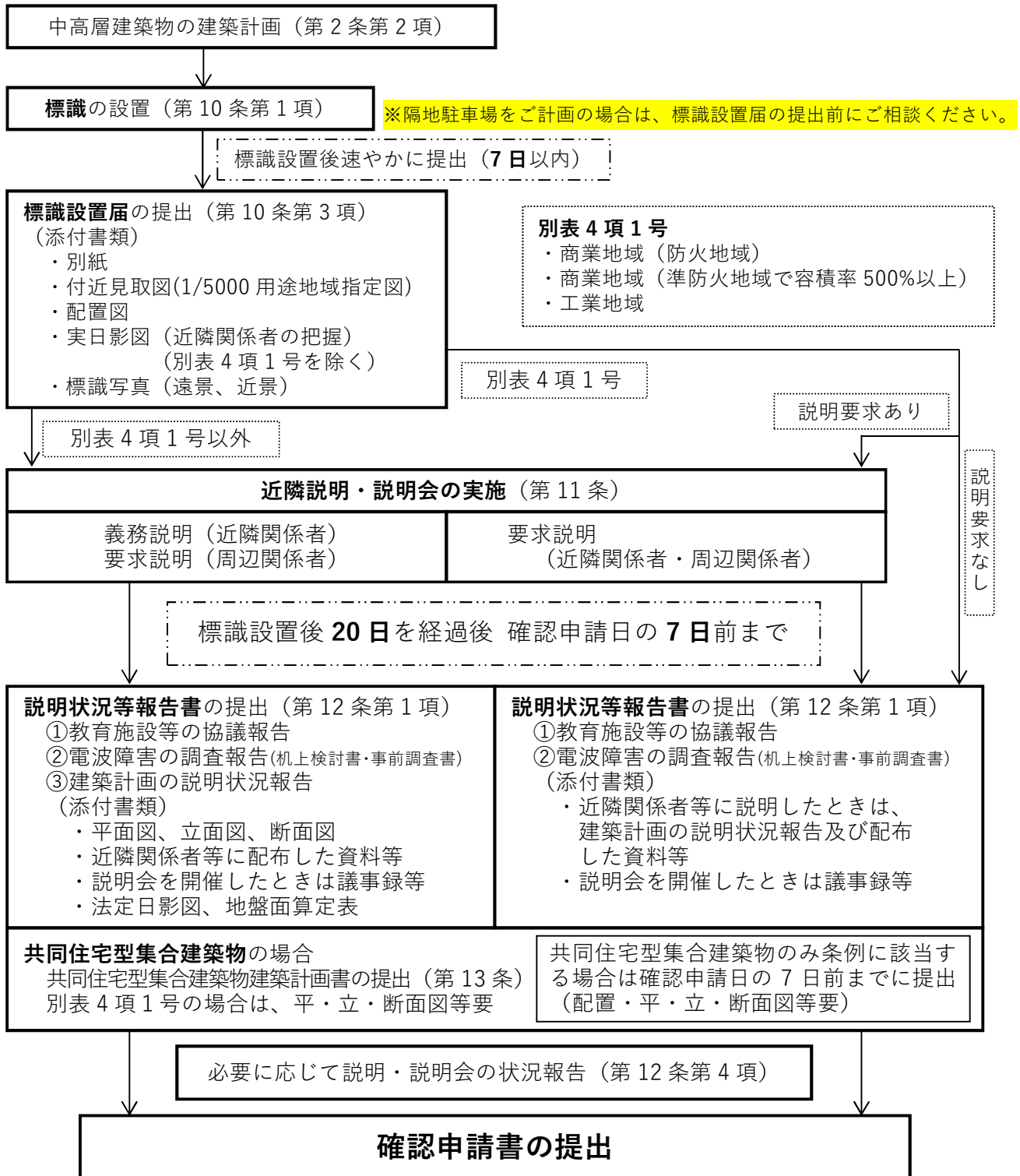
- (1) 中高層建築物の建築予定地
- (2) 条例第30条の規定による命令を受けた者の氏名及び住所
- (3) 前号の命令の内容

規則（委任）

第19条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

- 標識の設置をしない者や説明状況等報告書を提出しない者に対し、義務を履行させるため、市長は設置や報告することを命令することができ、この命令に従わない場合には、市長は氏名等を公表することができるものとしています。

< 中高層建築物の手続きフロー図 >



※ 指定確認検査機関へ確認申請を提出される場合は事前に建築相談係までお知らせ下さい。
 ※ 条例の提出書類は各1部です。

＜参考＞周囲への配慮方策の一例

- 近隣関係者等から要望があった場合に限らず、当初の設計段階から周囲への配慮にご留意ください。
- あくまで一例の紹介であり、これを行えば対応方策として十分だというものではありません。個別の状況に応じて相応しい対応方策を検討してください。

《日影》

- ・東西方向の建物幅を小さくする。
- ・屋上やルーフバルコニーの手すりの位置を壁面から後退させる。
- ・パラペットやバルコニーの幅を小さくする。
- ・階高を低くして、建物高さを低くする。 など

《压迫感》

- ・隣地境界線からの離隔距離を十分に確保する。
- ・外壁を明るい色調とする。 など

《プライバシー》

- ・窓のガラスを型板ガラスにしたり、窓外に目隠しルーバーを設置するなど視線が通らないようにする。
- ・バルコニーの手すりを不透明板材や RC の腰壁などとする。
- ・バルコニー横に袖壁を設ける。
- ・共用部の屋外階段や廊下に目隠しルーバーなどを設置する。 など

名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課建築相談係

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>

(名古屋市トップページ>暮らしの情報>届出と証明>申請書・届出書ダウンロード
>市街地・道路・建築・緑化・農地・河川>開発・宅地造成・建築>届出
>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集)

名古屋市 中高層条例 検索

