

名古屋市中高層建築物の紛争の予防 及び調整等に関する条例の概要

～住民の皆様へ～



令和5年9月

名古屋市

目次

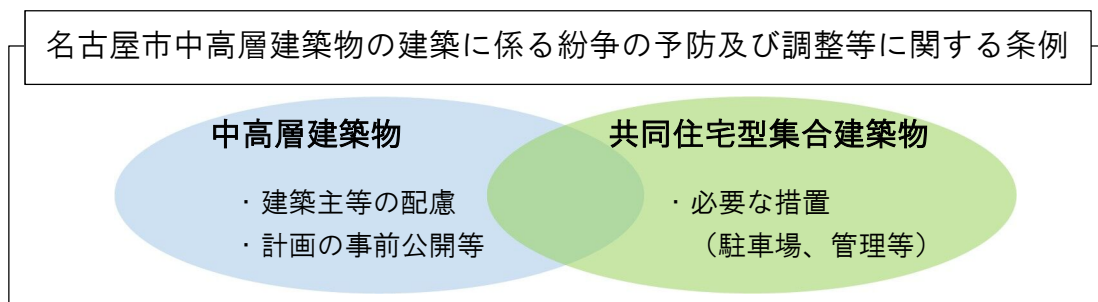
はじめに	2
条例に規定する中高層建築物について	2
条例の趣旨（中高層建築物について）	2
中高層建築物に関する条例の手続き	3
中高層建築物とは	4
標識の設置（P.3 フロー図①）	5
近隣関係者等へ建築計画等の事前説明（P.3 フロー図②）	5
説明状況等報告書の提出（P.3 フロー図③）	8
話し合いの手順.....	8
紛争調整の制度について	9
条例に規定する共同住宅型集合建築物について	10
条例の趣旨(共同住宅型集合建築物について)	10
共同住宅型集合建築物に係る措置	10
共同住宅型集合建築物に関する条例の手続き	10
お問い合わせ窓口一覧	11

はじめに

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あります。また、共同住宅が建築されることにより、違法駐車やごみの保管場所、管理などが問題となることもあります。

このような紛争を予防し、良好な近隣関係を保持するため、名古屋市では「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（以下「条例」といいます。）」を定めています。条例において「中高層建築物（P. 4 参照）」の建築主等が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等及び「共同住宅型集合建築物（P. 10 参照）」の建築主が措置すべき駐車場の確保や管理に関する事項等を定めています。

この冊子は、中高層建築物や共同住宅型集合建築物の建築主とのトラブルを未然に防ぐ趣旨のもと、近隣住民の方に向けて条例の概要をまとめたものです。



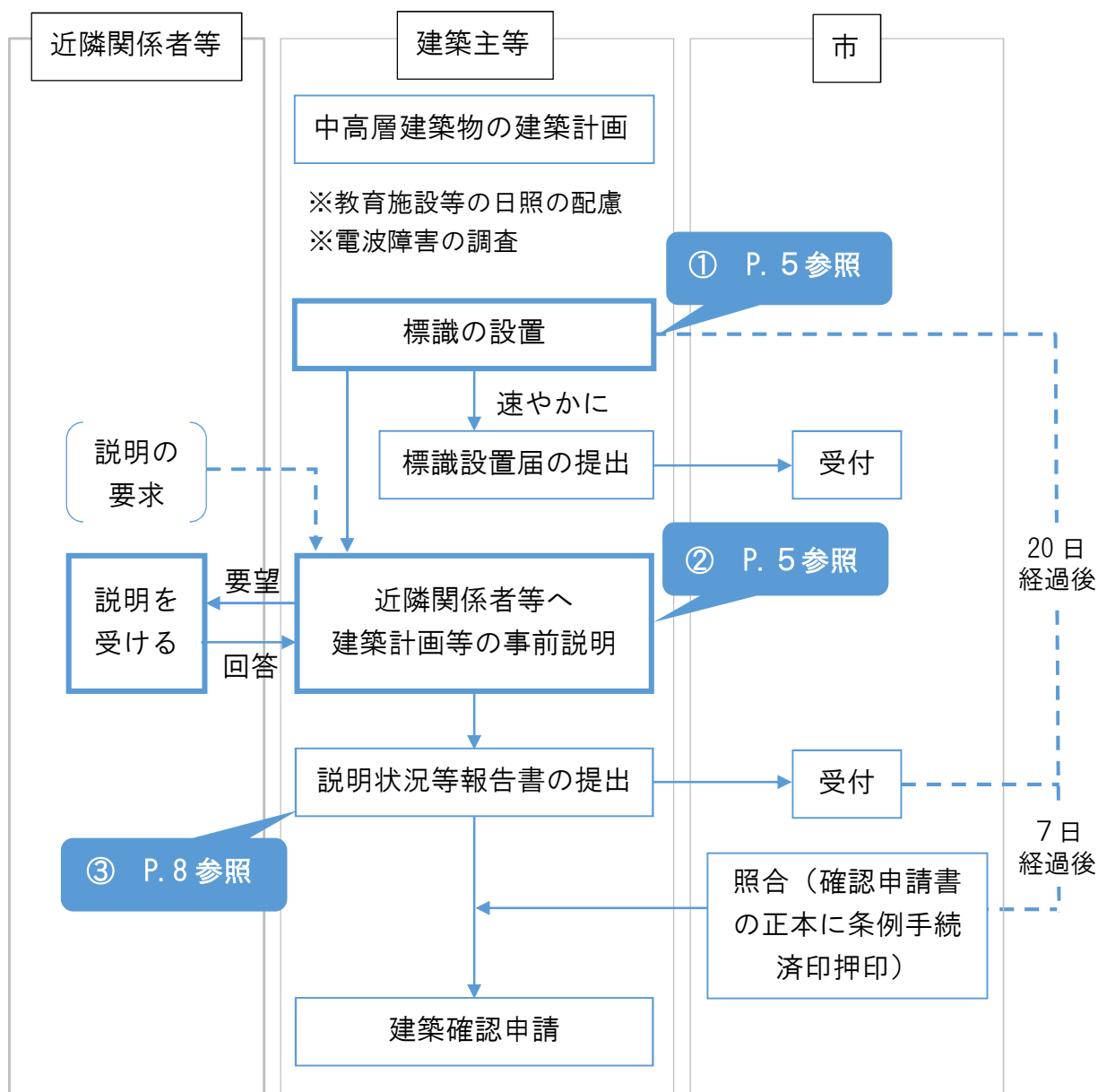
条例に規定する中高層建築物について

条例の趣旨（中高層建築物について）

条例には、良好な近隣関係が保持できるように、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ることや近隣住民に建築計画等を事前に説明することなどを定めています。

また、建築主の責務として、周辺の居住環境に十分配慮することや良好な近隣関係を損なわないよう努めることを規定していますが、近隣の方も中高層建築物の建築計画について疑問や意見があれば、「いずれ挨拶があるだろう」などと楽観せず、建築計画の説明を建築主に求めるなど、自ら行動していただくことも必要です。

中高層建築物に関する条例の手続き



Q 建築確認とは

A 建築確認とは、建築基準法に規定され、建築計画が建築基準法等の規定に適合しているかどうかを市や民間の指定確認検査機関がチェックする制度です。建築基準法等の規定に適合していれば“確認”しなければならないものとされており、近隣住民の同意や、民事上の争いにより左右されるものではありません。この確認済証が交付されなければ、建築工事に着手することはできません。

中高層建築物とは

中高層建築物とは、表1の左欄の地域・区域に応じてそれぞれ右欄に掲げる建築物をいいます。

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	軒の高さが7メートルを超える建築物 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 (指定容積率200%、300%)、 準工業地域、 用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が4以上の建築物
3	近隣商業地域 (指定容積率400%)、 商業地域 (指定容積率400%かつ準防火地域)	(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項又は2項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項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	工業専用地域	3項右欄(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

標識の設置（P.3 フロー図①）

中高層建築物を建築する際には、建築確認の手続きの前に、建築敷地に建築計画の概要を示した標識を掲げて、近隣の方々に建築計画を周知する必要があります。地域により一定の近隣の方々には戸別に説明がされますが、限られた範囲になることや説明がされない地域もありますので、建築主が説明に来るべきなどと決めつけずに、疑問点があれば標識に記載されているお問い合わせ先に連絡して聞くようにしてください。

建築計画の概要			
敷地の地名地番	名古屋市 区		
用途		敷地面積	. m ²
構造	造	建築面積	. m ²
高さ	m	延べ面積	. m ²
階数・棟数	地上 階 地下 階	工事着手時期	年 月 日頃
建築主	住所 氏名		
設計者	住所 氏名 電話		
工事施工者	住所 氏名 電話		

この標識は、名古屋市中高層建築物の建築に係る敷地の平図及び隣接者に係る条例に基づき設置したものです。
詳細については、「上記の書」にお願いいたします。
年 月 日設置

近隣関係者等へ建築計画等の事前説明（P.3 フロー図②）

説明対象者

標識の設置後、近隣関係者（※1）に対し建築の計画及び工事の概要を説明することを義務付けています。

（※1）近隣関係者

- ①原則、中高層建築物の敷地境界から10m以内の範囲の敷地にある建築物の所有者と居住者
- ②計画建築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの時間で、2時間以上日影となる範囲にある建築物の居住者

また、周辺関係者（※2）から説明を求められた場合には説明を義務付けています。

（※2）周辺関係者

- ①中高層建築物の敷地境界から50m以内の範囲の敷地にある建築物の所有者と居住者
- ②計画建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じる建築物の所有者と居住者

条例上では、近隣関係者と周辺関係者を合わせて、**近隣関係者等**と呼んでいます。

なお、商業地域又は工業地域の一部の建築物（P.4 **表1** 4（1））については近隣関係者等からの説明の要求がない場合は説明の義務がありません。

建築主等へ説明をするよう求めている内容としては、以下の項目を定めています。

- 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

説明された内容に疑問点があれば、まずは建築主等に聞くようにしてください。詳しい施工方法などは、工事施工者が決定していない場合は、決まり次第の説明となることもあります。説明は、原則、訪問、面談で行うよう求めています。面談できなかつた場合は、問い合わせ先を記した資料等を投函することで説明に代えることもあります。投函される資料としては、建築計画や工事等の概要を示した書類や配置図、実日影図などがありますが、不明なことがあれば建築主等に聞くようにしましょう。

Q「実日影図」とは

A 実日影図（地盤面日影図）とは、計画建物により計画建物の平均地盤面に生じさせる日影を表したものであり、次に掲げるもの等が記載されたものです。

- ・冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの1時間ごとの日影の形状
- ・冬至日に2時間以上影を生じさせる範囲

建築基準法の日影規制では法定水平面（P.4 [表2](#)参照）に生じる影での規制となり、この日影規制を確認する日影図を通常「法定日影図」と呼んでいます。この法定日影図に比べ、計画建物の平均地盤面での影を表した実日影図（地盤面日影図）の方が影の形状は長く描かれるため、近隣説明はこの地盤面上での日影図で説明するよう建築主等に求めています。

説明状況等報告書の提出（P.3 フロー図③）

建築主等が近隣関係者に対して建築計画の説明をした状況について、市に報告するよう条例で義務付けています。近隣関係者ごとに、訪問日や面談の有無、要望及びその回答について報告がなされます。

【情報公開について】

条例に基づき届出がなされた書類は「行政文書」となり、公開できる情報については「名古屋市情報公開条例」に基づき、情報公開の対象となります。

個人情報が含まれる文書であっても、本人に対して開示可能なものは、本人確認を行ったうえで開示することができます。

詳しくは、建築指導課建築相談係（972-2919）にご相談ください。

話し合いの手順

- ①まずは、計画建物について建築主等に説明を求め、その影響を把握しましょう。中高層建築物の場合は、建築敷地に標識が掲げられていてお問い合わせ先が記載されています。疑問や不安なことがあれば質問をしてみましょう。
- ②質問や要望事項を整理して、建築主等と話し合いましょう。建築計画を変更する必要があるような要望に応じてもらうには、建築主の理解と協力が必要です。相手の立場も考慮して、話し合っていくことが大切です。
- ③建築主に質問や要望事項を伝える際には、近隣住民で調整するなどして、書面にまとめると良いでしょう。建築主との利害関係は、近隣住民の中でも異なることがあります。同じ利害関係のある近隣住民で調整するなどして、できるだけまとめて伝える方が効果的です。

また、話し合いの中で取り交わした約束事があれば、合意書、協定書などとして書面にして双方で確認しておくことで、言った・言わないなどのトラブルが避けられることもあります。

【専門家による相談制度について】

中高層建築物等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等に関して、近隣関係者等が、中立的な立場の専門家（弁護士、建築士）に相談することができる制度があります。

詳しくは、建築指導課建築相談係（972-2919）にご相談ください。

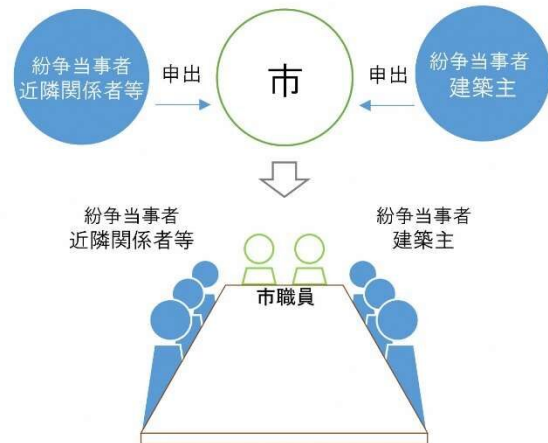
紛争調整の制度について

話し合いを行ったにもかかわらず、紛争の解決が困難となった場合には、市にご相談ください。市が双方の意見を聴いて調整することで解決する場合があります。

また、近隣関係者等は条例に基づき、市に「あっせん」や「調停」による紛争解決を申出ることができます。

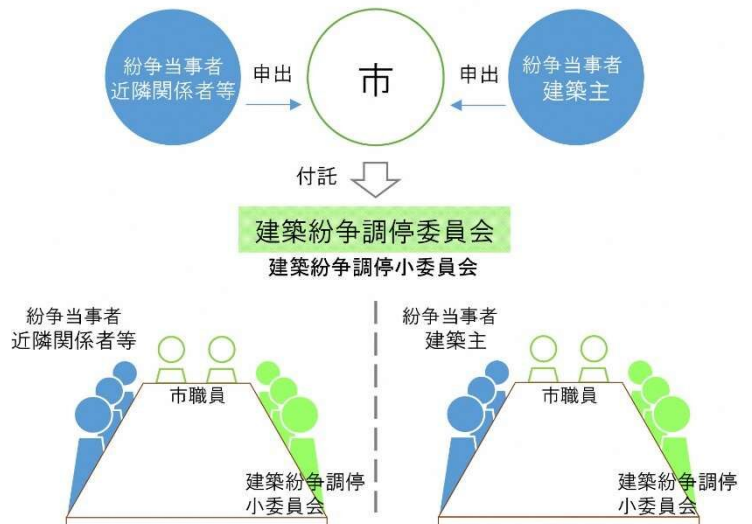
あっせん

紛争当事者双方の申出に基づき、話し合いを市が間に入って行います。市職員が中立の立場で双方の意見や主張の調整を行うことにより、紛争の解決を図るものです。



調停

紛争当事者双方の申出に基づき、市の附属機関である「調停委員会」に付託して、その委員のうち学識経験者、弁護士など3名以上で構成する「調停小委員会」が、和解のための調停案を提示して、紛争の解決を図るためものです。



あっせん、調停共に紛争当事者双方の申出が必要で、どちらか一方の申出だけでは、行うことはできません。一方から申出があった場合、市は他の紛争当事者に申出に応じてもらうよう要請します。

なお、申出の時期は、当該建築物の工事の着手前に行うことが必要です。

条例に規定する共同住宅型集合建築物について

条例の趣旨(共同住宅型集合建築物について)

良好な近隣関係が保持できるように、共同住宅型集合建築物の建築主に対し、駐車場の附置や管理に関する事項等、必要な措置をとることを定めています。

【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、階数が2以上で、かつ、住戸の数が10以上のものです。

中高層建築物と同様に建築主の責務として、周辺の居住環境に十分配慮することや良好な近隣関係を損なわないよう努めることを定めています。

※中高層建築物と異なり、条例の中で近隣説明等を義務付けているわけではありません。

共同住宅型集合建築物に係る措置

①自動車駐車場の設置に関する事項

(必要台数は、地域又は区域ごとの設置率(原則、住戸数の7割～3割以上))

②自転車駐車場の設置に関する事項

(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の高さに関する事項

(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ごみの保管場所の設置について

⑥敷地内の緑化について

共同住宅型集合建築物に関する条例の手続き

共同住宅型集合建築物の建築主に対し、建築確認申請の7日前までに上記の措置の内容を示した計画書を市に届け出るよう定めています。

お問い合わせ窓口一覧

相談項目	担当窓口	連絡先
法律相談（無料）	市民相談室	953-7584（予約）
	各区役所	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	565-6110（予約）
騒音、振動 アスベスト	各方面別の公害対策担当	
	北東部（千種・昭和・守山・名東）	778-3108
	北西部（東・北・西・中村・中）	523-4613
	南東部（瑞穂・南・緑・天白）	823-9422
	南西部（熱田・中川・港）	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	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	523-2103
電波障害（受信障害）	東海受信環境クリーン協議会	971-9648
NHKの受信障害	NHK 電話相談窓口	0570-00-3434
用途地域照会	住宅都市局都市計画課（照会窓口）	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係	972-2927

この冊子の内容に関するお問い合わせ先

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 FAX (052)972-4159
電子メール a2919@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

条例等はこちら（URL：<http://www.city.nagoya.jp/>）からダウンロードできます。

（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＞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）