# 多治見市中高層建築物等の建築に係る 紛争の予防及び調整に関する条例 (あらまし)



平成 20 年 4 月 令和 7 年 4 月(改訂)



## 多治見市

お問い合わせ先

多治見市都市計画部開発指導課建築指導グループ 〒507-8703 多治見市日ノ出町2丁目15番地 Tm(0572)-22-1111 (内線1394) FAX(0572)-25-6436 URL:http://www.city.tajimi.gifu.jp/kaihatu-shido/

## 中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整について

高い建築物や大規模な建築物が建築されると、近隣の住宅の日照を妨げたり、テレビが見えにくくなったりすることがあります。また、高い建築物や大規模な建築物は工事中の騒音や振動など近隣に与える影響が大きいことから、事業者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。

紛争が生じる原因の一つに、計画を知らないうちに工事が始まったり、法的な手続き が進むことで、近隣住民の不安や不満が高まることが挙げられます。

多治見市では、こうした建築に伴う紛争の予防と調整のため、建築工事に着手する前に近隣に対して建築計画の事前周知や事業計画の説明を行うことを義務付けた「多治見市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」を制定しました。

#### ○この条例の対象となる中高層建築物等は次の表に掲げるものです。

	第1種低層住居専用地域	近隣商業地域
用途地域	第2種低層住居専用地域	商業地域
	第1種中高層住居専用地域	準工業地域
	第1種住居地域	工業地域
建築物の種類	第2種住居地域	用途地域の指定のない地域
	準住居地域	
①中高層建築物	高さが 10m以上の建築物	高さが 15m以上の建築物
②大規模建築物 (①以外)	延べ面積が 1,000 ㎡以上の建築物	延べ面積が3,000 m以上の建築物
③集合建築物	共同住宅、長屋、店舗、飲食店及び事務所(これらの複合建築物を含む)	
(①②以外)	で階数が2以上、かつ、10区画以上の建築物	
④大規模工作物	高さが 20m以上の工作物	

# 建築計画の事前周知、届出及び説明報告について

○建築確認申請書の提出前に、次の手続きが必要となります。

標識の設置

- □ 建築主は建築確認申請書を提出する 20 日前までに、 建築予定地の道路から見やすい場所に建築物の概要 を記載した**標識を設置**しなければなりません。
- □ 建築主は標識の設置後速やかに、市長に<u>計画概要書</u> を届出なければなりません。

近隣住民への説明 (説明会の開催)

計画概要書の届出

□ 建築主等(※1)は、近隣住民(※2)に対し建築計画 及び工事の概要を説明し、その結果を記録しなけれ ばなりません。また、<u>要望があれば説明会を開催</u>し なければなりません。

20 日以上

#### ≪主な説明の内容≫

- ① 敷地の規模・形状
- ② 建築物の位置・構造・階数・面積・高さ・用途
- ③ 工期
- ④ 工法及び工事中の騒音・振動・粉塵・安全の対策
- ⑤ 駐車場・駐輪場の位置・規模
- ⑥ ごみ置き場の位置・規模
- ⑦ 日影の影響
- ⑧ テレビ電波受信障害の想定範囲・対策
- ⑨ プライバシー保護
- ① 連絡先

事業計画説明報告書 の提出 □ 建築主等は確認申請書を提出する前に、市長に<u>事業</u> 計画説明報告書を提出しなければなりません。

[注意] 「計画概要書」及び「事業計画説明報告書」は、まずは仮受付し、書類を審査した後に本受付となります。<u>仮受付の段階では</u>書類を提出したことにはなりませんので、<u>建築確認申請書を提出することはできません</u>。ただし、建築確認申請書の事前相談については、この限りではありません。

建築確認申請書の提出

※1 建築主等:建築主、施工者、設計者、工事監理者をいいます。

※2 近隣住民:建築予定地の敷地境界線からの水平距離が、30m以内の範囲内又は中高層建築

物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者及び建築物の所

有者 (別添参照)

# 計画上の配慮事項について

○中高層建築物等の建築主は、以下の事項について配慮しなければなりません。

建築物等の種別	配慮する事項	主な基準
中高層建築物	①駐車場及び駐輪場に関する事項	住戸数の 100%以上の台数を確保
	(集合住宅(※1)に限る)	
	②ごみ集積場に関する事項	1 箇所 4 ㎡以上
	(集合住宅に限る)	位置・形状を三の倉センターと協議
	③消防車進入路及び消防活動用空地に関する	6m×12m以上
	事項	位置・規模・構造を消防本部と協議
	(地階を除く階数が4以上の建築物に限る)	
	④道路に関する事項	6m未満の道路に接する場合、道路の中心から 3mの
	(敷地面積 1,000 ㎡以上に限る)	部分を道路として整備
	⑤テレビ電波受信障害の対策に関する事項	事前調査・事後調査を実施し、障害が生じた場合には
	(高さ 15m以上の建築物に限る)	改善の措置を講じる
	⑥管理規約の設定に関する事項	管理規約を定め入居者に遵守させる
	(集合住宅に限る)	
	⑦日影の対策に関する事項	影響を受ける建築物の居住者への十分な配慮
	(最高高さ 10mを超える建築物に限る)	近隣の居住環境を著しく阻害しないよう努めること
	⑧景観・敷地内空地の緑化に関する事項	多治見市美しい風景づくり条例・多治見の緑化樹木
		に留意すること
	⑨プライバシー保護に関する事項	建物の位置、窓・廊下・ベランダの配置・構造に配慮
	⑩屋上緊急離着陸場等(ヘリポート)の設置に	屋上にヘリコプターの緊急離着陸場等の設置に努め
	関する事項	る
	(高さ 31mを超える建築物又は救急医療機関	構造・形状を消防本部と協議
	等の建築物に限る)	
大規模建築物集合建築物	①駐車場及び駐輪場に関する事項	住戸数の 100%以上の台数を確保
	(集合住宅(※1)に限る)	
	②ごみ集積場に関する事項	1 箇所 4 m <sup>3</sup> 以上
	(集合建築物に限る)	位置・形状を三の倉センターと協議
	③消防車進入路及び消防活動用空地に関する	6m×12m以上
	事項	位置・規模・構造を消防本部と協議
	(地階を除く階数が4以上の建築物に限る)	
	④道路に関する事項	6m未満の道路に接する場合、道路の中心から 3mの
	(敷地面積 1,000 ㎡以上に限る)	部分を道路として整備
	⑥管理規約の設定に関する事項	管理規約を定め入居者に遵守させる
	(集合住宅に限る)	
	⑦日影の対策に関する事項 (日本京とは、またで、ススカケックにより)	影響を受ける建築物の居住者への十分な配慮
	(最高高さ10mを超える建築物に限る)	近隣の居住環境を著しく阻害しないよう努めること
	⑧景観・敷地内空地の緑化に関する事項	多治見市美しい風景づくり条例・多治見の緑化樹木
		に留意すること
	⑨プライバシー保護に関する事項	建物の位置、窓・廊下・ベランダの配置・構造に配慮
大規模工作物	⑦日影の対策に関する事項	影響を受ける建築物の居住者への十分な配慮
		近隣の居住環境を著しく阻害しないよう努めること
	⑧景観・敷地内空地の緑化に関する事項	多治見市美しい風景づくり条例・多治見の緑化樹木
		に留意すること

<sup>※1</sup> 集合住宅とは、共同住宅及び長屋をいいます。

## 紛争解決のために

#### ○紛争当事者間の話し合い

中高層建築物等の建築に関して生じる紛争は、本来、民事上の問題です。したがって、紛争が生じた場合には、まず紛争の当事者間でよく話し合ってください。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紛争を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は紛争が解決しない場合、申し出により市は次のような調整の手続きをとります。

あっせん

紛争当事者の双方又は一方からの申し出により、多治見市は近隣住民と建築主等の間に立って、話し合いの場所を提供、話し合い出席者の日程を調整することにより紛争の解決を促します。

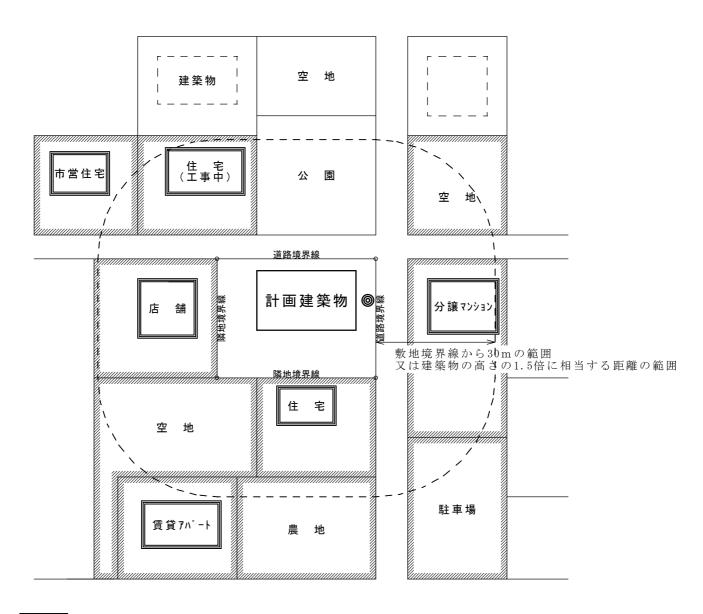


調 停

あっせんでは解決に至らない場合、紛争当事者双方からの申し出により、建築紛争調停委員会(※1)が中立で専門的な立場から調停案を作成し、解決を図ります。

※1 建築紛争調停委員会は、法律、建築、環境等に優れた知識又は経験を有する者の うちから市長が委嘱する委員5人で構成されています。

# 条例第2条第1項第9号の規定による近隣住民の範囲



## 条例により事業計画の説明対象となる建築物

- 〇建築物が共同建の賃貸住宅や長屋住宅の場合は、当該建築物の所有者に説明を行ってください。
- 〇建築物が分譲マンション等である場合には、所有権を有する者すべてに説明を行ってください。
- 〇工事中の建築物がある場合には、その建築物の建築主に説明を行ってください。

### 条例により事業計画の説明対象となる土地

〇空地や駐車場であっても当該土地の所有者に事業計画の説明を行ってください。

#### ◎ 標識の設置位置

〇建築計画の標識は、メインとなる道路に面した道路から見やすい位置に設置してください。

※ 30mの範囲内にある道路、公園、河川等の公共施設の所有者に対する説明は、省くことができます。