

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6月

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

TEL(0572)-22-1111(内線1397) 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。

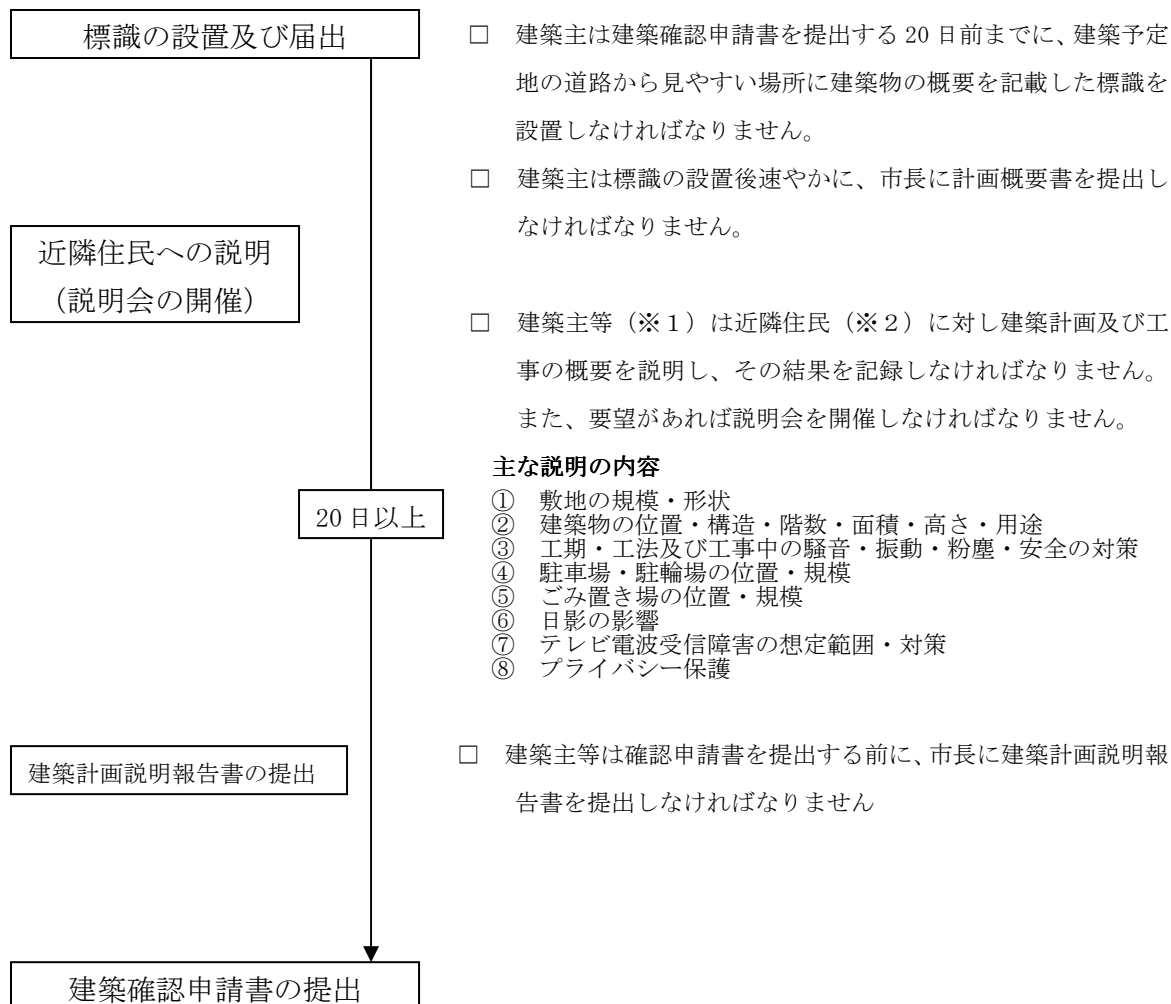
多治見市では、こうした建築に伴う紛争の予防と調整のため、建築工事に着手する前に近隣に対して建築計画の事前周知や事業計画の説明を行うことを義務付けた「多治見市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」を制定しました。

○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。

用途地域 建築物の種類	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 用途地域の指定のない地域
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㎡以上の建築物
③集合建築物 (①②以外)	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）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。



※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 (集合住宅 ※1) に限る)	住戸数の100%以上の台数を確保
	②ごみ集積場に関する事項 (集合住宅に限る)	1箇所4㎡以上 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用空地に関する事項 (高さ10mを超える建築物に限る)	6m×12m以上 位置・規模・構造を消防本部と協議
	④道路に関する事項 (敷地面積1,000㎡以上に限る)	6m未満の道路に接する場合、道路の中心から3mの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 (高さ15m以上の建築物に限る)	事前調査・事後調査を実施し、障害が生じた場合には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
	⑦日影の対策に関する事項 (集合住宅に限る)	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
	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・構造を配慮
	⑩ヘリポートの設置に関する事項 (高さ31mを超える建築物に限る)	屋上にヘリコプターの緊急着陸場等の設置を努める 構造・形状を消防本部と協議
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 (集合住宅 ※1) に限る)	住戸数の100%以上の台数を確保
	②ごみ集積場に関する事項 (集合建築物に限る)	1箇所4㎡以上 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用空地に関する事項 (高さ10mを超える建築物に限る)	6m×12m以上 位置・規模・構造を消防本部と協議
	④道路に関する事項 (敷地面積1,000㎡以上に限る)	6m未満の道路に接する場合、道路の中心から3mの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
	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
	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・構造を配慮
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

※1 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

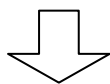
### ○紛争当事者間の話し合い

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。

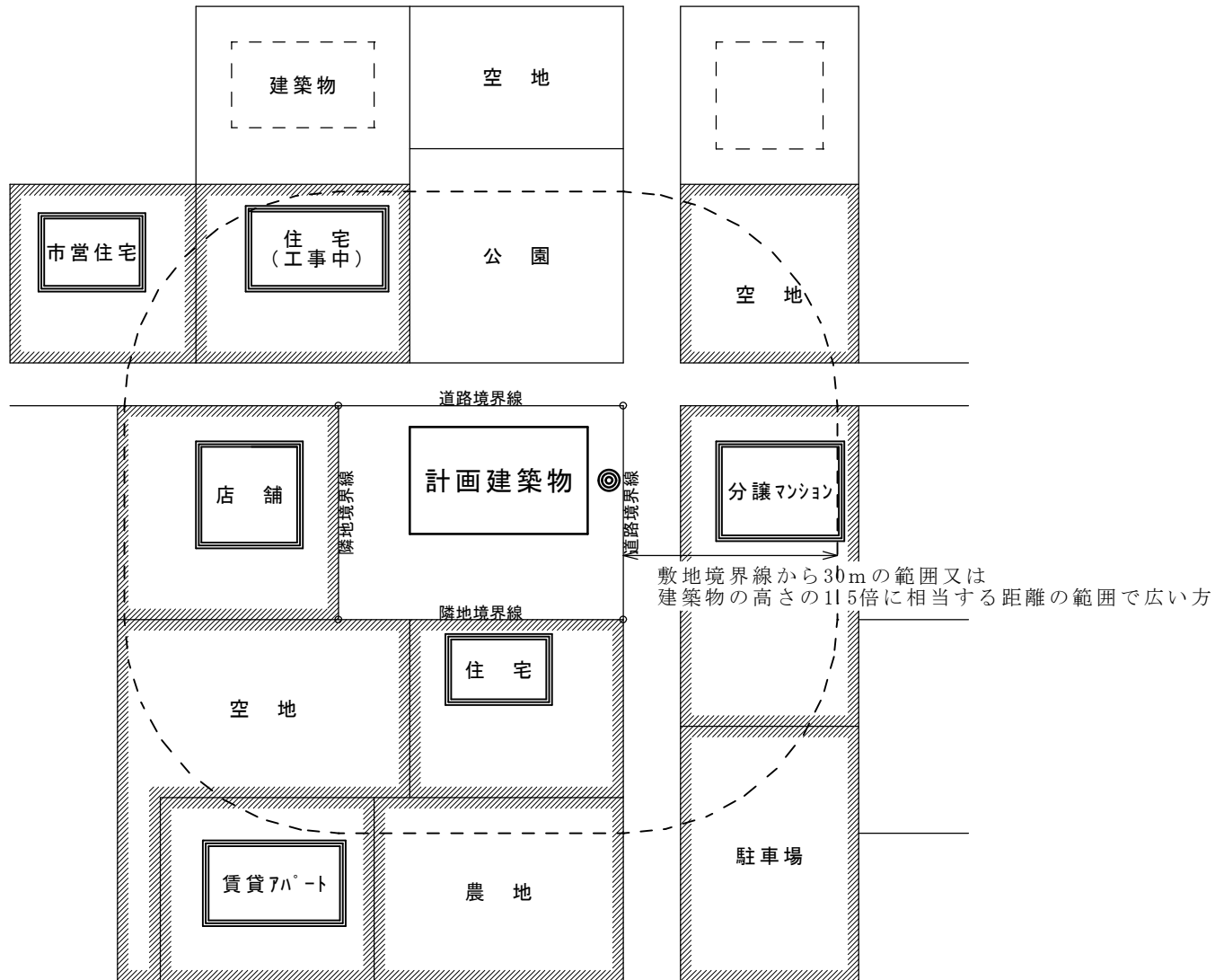
あっせん	紛争当事者の双方又は一方からの申し出により、多治見市は近隣住民と建築主等の間に立って、話し合いの場所を提供、話し合い出席者の日程を調整することにより紛争の解決を促します。
------	---



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。
-----	--

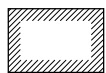
※1 建築紛争調停委員会は、法律、建築、環境等に優れた知識又は経験を有する者のうちから市長が委嘱する委員5人で構成されています。

# 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

- 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。
- 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。
- 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

- 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

- 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。