

みんなで作ろう

住みよいまち、岐阜



中高層建築物について

- ◆ 中高層建築物の計画と建築の時に
- ◆ 条例について
- ◆ 特定中高層建築物(6階建以上)の手続きの流れ
- ◆ 岐阜市における各種計画
- ◆ 問い合わせ先一覧

中高層建築物の計画と建築の時に

住環境そして近隣関係を守るために

建物を建てる時には、建築基準法や都市計画法などの法規制を守らなければなりません、これらの法規制を守っていても、土地の有効利用を目的として中高層建築物が建てられると、周囲の生活環境に与える影響などから、建築主と近隣住民の間でトラブルとなる場合があります。

これらのトラブルを未然に防止し、良好な近隣関係を結んでいくには、あらかじめ**建築計画の段階で建築主と近隣住民が、お互いの立場を尊重し、自主的に、円満な話し合いを持つことが重要です。**



中高層建築物の建築に際し、安全で快適な住環境の保全と形成が図られるために、また、建築紛争を防止するために、岐阜市では、**地上6階建以上の建築を計画する建築主に、建築計画の内容や工事の概要などを事前に近隣住民へ説明することを条例で義務付けています。**なお、地上4、5階建の建築を計画する建築主は、条例に基づく事前の届出等を要しませんが、周辺環境に配慮するとともに、近隣関係を損なわないための努力が必要です。

自主的な解決に向けて

良好な近隣関係を守るために、まず、建築計画について、建築主(又は代理者)から近隣の皆様へ説明を行いましょう。その内容に不明な点などがある場合は、説明者に確認しまししょう。また、建築計画に対して要望がある場合は、その内容を整理して、建築主に伝えましょう。

お互いの立場を尊重し、冷静に、適切な時期に話し合いの場を持つことが重要です。

なお、6階建以上でなければ近隣住民への説明を条例で義務付けていませんが、近隣関係を損なわないためには自主的に説明等を行うことは大切なことです。

建築に伴う相隣間の問題の多くは民事上の問題であり、当事者間で話し合っ自主的に解決することが原則です。問題の解決には、お互いが自分の権利だけを主張するのではなく、譲り合いの上で妥協点を見出すことも必要です。[条例6条]

条例について

岐阜市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

条例の目的

「岐阜市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」は、良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な住環境の保全と形成を目的としています。

本条例では、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紛争が生じた場合の調整及び調停を定めています。

条例の中で対象としている**中高層建築物は、地上4階建以上の建物です。**(なお、地上4、5階建の建物は、条例に基づく事前の届出等不要)

また、紛争とは、建築する中高層建築物により生じる日照の阻害、風害、電波障害、及び中高層建築物の建築工事の騒音、振動等による周囲の住環境に及ぼす影響に関する、近隣関係住民と建築主又は工事施工者等との間の紛争を言います。[条例2条2項(9)]

特定中高層建築物について(地上6階建以上)

特定中高層建築物(地上6階建以上の建築物)の建築主等は、確認申請前に建築計画の標識の設置、計画概要書の提出、近隣住民への説明及び近隣関係住民説明報告書の提出が必要です。[条例10条、11条、12条]

また、**特定中高層建築物を対象に、計画上の配慮事項として、次の基準**があります。

■ 緑化

建築敷地内に、敷地面積から建築面積を除いた面積の10%以上の緑地を確保する必要があります。

緑地の種別や位置等の詳細の定めはありませんが、周囲との緩衝緑地や地域の環境に配慮するような周辺の良い住環境の確保に寄与する計画に努めてください。

※屋上緑化の場合の基準もあります。[施行規則2条(1)]

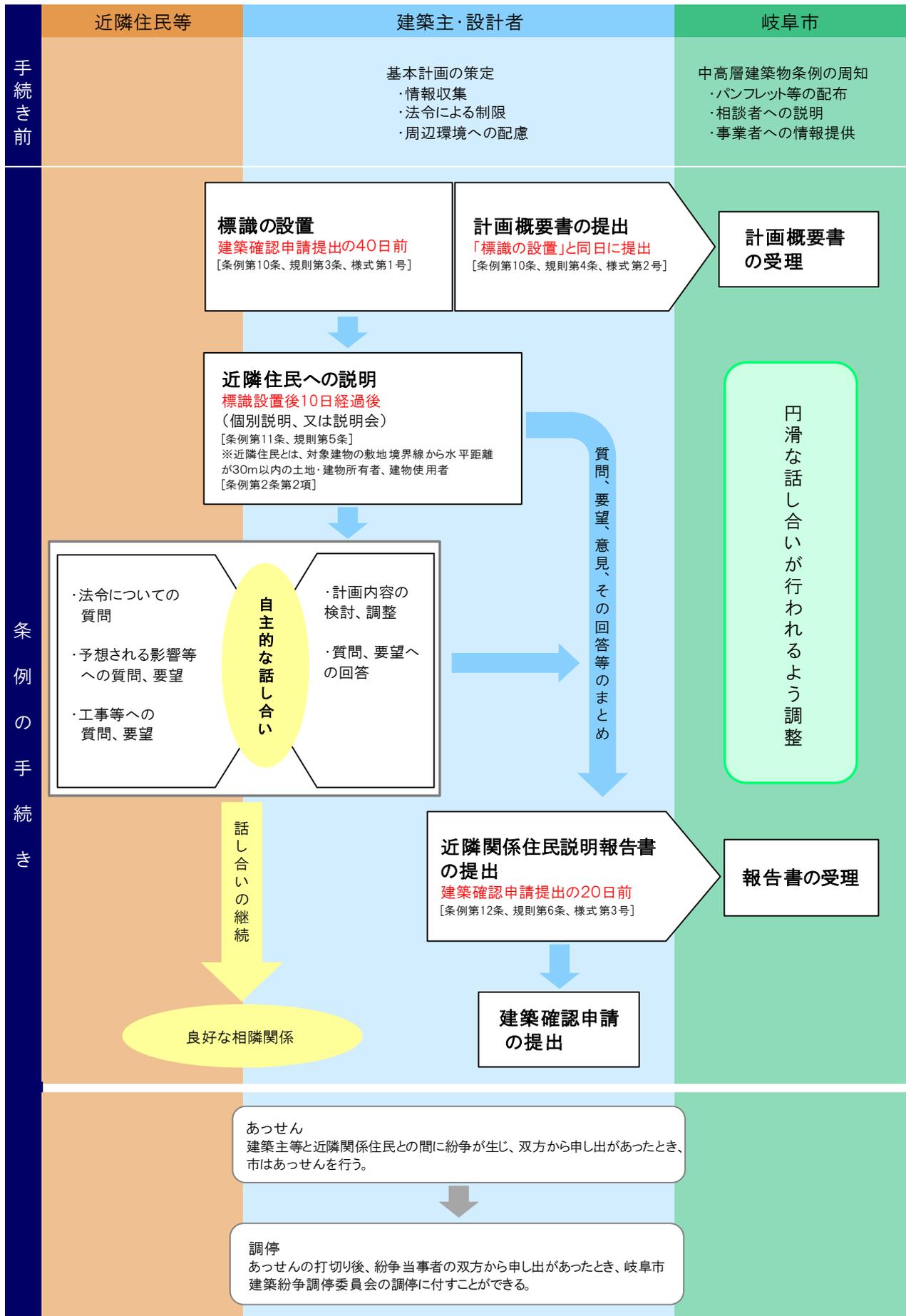
■ 駐車場

建築基準法上の用途が共同住宅の部分については住戸数分の駐車場を建築敷地内に確保する必要がありますが、建築計画や周辺状況により建築敷地内に設置することができない場合は、近隣での確保を認めています。

[施行規則2条(2)]



特定中高層建築物の手続きのながれ【対象：6階建以上】



岐阜市における各種計画

計 画	担当窓口		電話番号
			岐阜市役所 代表番号 058(265)4141
■岐阜市未来のまちづくり構想	未来創造研究室	庁舎9階	内線 2936 直通 058(214)2004
■都市計画マスタープラン	都市計画課	庁舎15階	内線 3524 直通 058(265)3906
■岐阜市歴史的風致維持向上計画	歴史まちづくり課	庁舎15階	内線 3513 直通 058(214)4596
■岐阜市景観計画	まちづくり推進政策課	庁舎17階	内線 3721 直通 058(214)3767
■岐阜市住宅マスタープラン (岐阜市住生活基本計画)	住宅・空家対策課	庁舎17階	内線 3750 直通 058(214)7009

問い合わせ先一覧

相談内容	担当窓口		電話番号
			岐阜市役所 代表番号 058(265)4141
■駐車場整備地区 ■附置義務駐輪場 ■風致地区 ■高度地区 ■高度利用地区 ■地区計画（島、則武、日野、長良南町、 吉野町五丁目東、大学西、柳ヶ瀬通北、 橋本町一丁目西、伊奈波、市橋二丁目、 宇佐一丁目東、柳津町上佐波西、高島屋南地区）	都市計画課	庁舎15階	直通 058(265)3906 施設・駐車場係 内線 3520、3521 地域整備係(地区計画) 内線 3523、3525
■地区計画(上記都市計画課所管以外の地区計 画)	基盤整備政策課	庁舎16階	内線 3602 直通 058(265)3895
■景観計画の届出 ■まちづくり協定について	まちづくり推進政策課	庁舎17階	内線 3721 直通 058(214)3767
■自治会について	市民活動交流 センター	メディア コスモス1階	直通 058(214)4791
■民有地の緑化補助制度	公園整備課	庁舎15階	内線 3507 直通 058(214)2184
■市街地再開発事業 ■優良建築物整備事業	市街地再開発課	庁舎15階	内線 3536 直通 058(214)4629
■埋蔵文化財に関すること	文化財保護課	庁舎10階	内線 3055 直通 058(214)7157
■都市計画法に基づく開発許可	開発・盛土指導課	庁舎17階	内線 3704 直通 058(214)4509

岐阜市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

平成 17 年 3 月 30 日

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画(以下「建築計画」という。)の事前公開並びに紛争の予防及び調整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、市民の安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除くほか、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 地階を除く階数が 4 以上の建築物をいう。
- (2) 特定中高層建築物 地階を除く階数が 6 以上の中高層建築物をいう。
- (3) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (4) 工事施工者等 建築物に関する設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (5) 建築主等 建築主及び工事施工者等をいう。
- (6) 近隣住民 建築する中高層建築物の敷地境界線から水平距離が 30 メートル以内の範囲に土地を所有する者又は建築物を所有し、若しくは使用する者をいう。
- (7) 周辺住民 次に掲げる者(近隣住民を除く。)をいう。
 - ア 建築する中高層建築物の外壁又は柱の面から当該中高層建築物の高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物を所有し、若しくは使用する者
 - イ 建築する中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の受信に著しい障害(以下「電波障害」という。)が生ずると予測される者
- (8) 近隣関係住民 近隣住民及び周辺住民をいう。
- (9) 紛争 建築する中高層建築物により生じる日照の阻害、風害及び電波障害並びに中高層建築物の建築工事の騒音、振動等による周囲の住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主又は工事施工者等との間の紛争をいう。

(適用除外)

第 3 条 次に掲げる場合については、この条例の規定は適用しない。

- (1) 法第 85 条に規定する仮設建築物を建築するとき。
- (2) 災害その他これに類する事由の対策として緊急に中高層建築物を建築する場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めたとき。
- (3) 中高層建築物の建築主が国、都道府県又は建築主事を置く市町村(法令の規定により、これらとみなされる者を含む。)であるとき。

(市の責務)

第 4 条 市は、中高層建築物の建築に際し、市民の安全で快適な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。

(建築主等の責務)

第 5 条 建築主等は、中高層建築物の建築に際し、周辺環境との調和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。

(自主的な解決)

第 6 条 中高層建築物の建築主等及びその近隣関係住民は、紛争が生じた場合にあっては、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

第 2 章 建築主等の配慮

(計画上の配慮事項)

第 7 条 特定中高層建築物の建築主等は、緑化及び駐車場の設置について規則で定める措置を講ずるよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第8条 特定中高層建築物の建築主等は、当該特定中高層建築物により電波障害が生ずると予測され、又は生じた場合にあつては、共同受信施設を設置する等受信障害を改善するための必要な措置をとるよう努めなければならない。

(工事中の措置)

第9条 特定中高層建築物の建築主等は、建築工事による騒音、振動等により周辺の住環境に著しく被害が生じるおそれがある場合にあつては、その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の必要な措置をとるよう努めなければならない。

第3章 建築計画の事前公開及び報告

(標識の設置等)

第10条 建築主は、特定中高層建築物の建築に際し、近隣関係住民に建築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 特定中高層建築物の建築主は、前項の標識を法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による確認の申請(以下「確認申請」という。)をしようとする日(以下「確認申請日」という。)の40日前までに設置し、法第89条第1項の規定による確認の表示をする日まで設置しておかななければならない。

3 特定中高層建築物の建築主は、前項の規定により標識を設置すると同時に、規則で定めるところにより計画概要書を市長に届け出なければならない。

4 特定中高層建築物の建築主は、建築計画の軽微な変更又は取止めをしたときは、速やかに規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

(建築計画等の説明)

第11条 特定中高層建築物の建築主等は、規則で定めるところにより、近隣住民に対し建築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。

2 前項の説明は、前条第1項の規定により標識を設置した日から起算して10日を経過した日以降にしなければならない。

3 特定中高層建築物の建築主等は、周辺住民から建築計画の説明を求められたときは、規則で定めるところにより説明しなければならない。

4 特定中高層建築物の建築主等は、第1項及び前項に規定する説明を説明会を開催して行うことができる。

(報告)

第12条 特定中高層建築物の建築主は、前条の規定により説明したときの状況を規則で定めるところにより市長に報告しなければならない。

2 前項の報告は、確認申請日の20日前までにしなければならない。

3 市長は、第1項に規定する報告がなされないときは、建築主等に対して、前条の規定により行った措置について、報告を求めることができる。

(特定中高層建築物を除く中高層建築物の建築主等の責務)

第13条 特定中高層建築物を除く中高層建築物の建築主等は、当該中高層建築物の建築計画等について、工事着手前の近隣関係住民への周知を図るよう努めなければならない。

以下省略

岐阜市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則(抜粋)

平成17年3月30日

改正 令和7年3月31日

(建築主等の配慮)

第2条 条例第7条の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

(1) 建築する建築物の敷地内には、原則として敷地面積から建築面積を除いた面積に対する緑地面積の割合が100分の10以上となるよう緑地面積を確保するものとする。ただし、屋上緑化をする場合は、敷地面積に対する緑地面積の割合が100分の5以上とするものとする。

(2) 共同住宅にあつては、原則として住戸数分の車が建築する敷地内又は近隣の敷地で駐車できる駐車場を設置するものとする。ただし、各戸が1部屋の集合住宅の駐車場については、住戸数の2分の1に相当する数以上の車が駐車できるものとする。

問い合わせ先

岐阜市役所
まちづくり推進部 まちづくり推進政策課

〒500-8701
岐阜市司町 40 番地1
電 話 : 058(214)4494
F A X : 058(262)5683