

建築ガイド

PART-5

中高層建築物を建設される方へ



新潟市

ま え が き

近年の建築物は、経済活動の進展や建築技術の向上などにより大規模化、高層化が進んでいます。このため、従来低層住宅が多かった地域などにこのような建築物が建築される場合は、その地域の人々が長年つちかってきた生活環境に変化が生じ、トラブルが発生するケースが増えてきております。

トラブルの発生は、日照障害、ビル風、テレビ電波受信障害、プライバシー問題、騒音・振動などに起因しますが、これらのトラブルを法的に解決することは大変難しく、実際は建築される方と近隣住民の皆さんとの話し合いによって解決していかねばなりません。

しかし、むしろ大切なことは、トラブルの発生を未然に防ぎ、良好な生活環境を確保していくことです。本市では「新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定し、建築される方が近隣に配慮した建築計画となるよう努力することや、計画の事前公開など一定の手順を踏み、近隣住民への計画説明や話し合いを行うことを定めております。

中高層建築物を建築される方におかれましては、指導要綱の趣旨を理解し、これを遵守するようお願いいたします。

も く じ

1	指導要綱が適用される建築物	1
2	指導要綱の手順	2
3	建 築 計 画	3
	(1) 日 照	4
	(2) ビ ル 風	4
	(3) テレビ電波受信障害	5
	(4) プライバシー	6
	(5) 緑 化	7
	(6) 騒音・振動について	7
	(7) ゴミ対策について	7
4	建築計画の標識設置	8
5	説明会等の開催	9
6	計画建築物の届出	11
7	トラブル解決には誠意をもって話し合いを	12
8	共同住宅を建築される方へ	13
9	協 定 書 《参考》	14

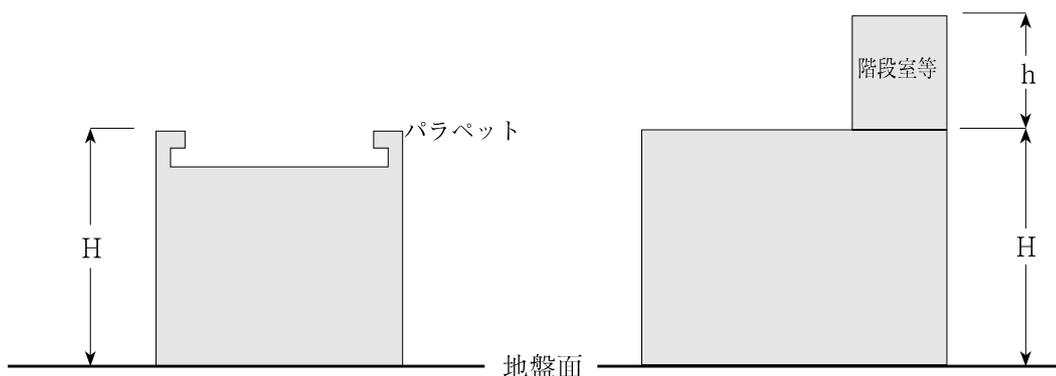
1 指導要綱が適用される建築物

中高層建築物の建築に関する指導要綱が適用される建築物は、次の表のとおりです。

用途地域又は区域	建築物の高さ
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200%) 準工業地域	10メートルを超えるもの
近隣商業地域(容積率300%) 商業地域 工業地域 用途地域の指定のない区域	15メートルを超えるもの

- 建築物を増築する場合は、増築部分のみについて適用されます。
- 上の表に該当しないゴルフネット、大規模看板・大規模煙突などの工作物については、テレビ電波等の受信に影響を与えることもありますので、事前に建築行政課に相談してください。

建物の高さ(H)の算定方法は、次のとおりです。



- (1) 当該建築物の地盤面から測定する。
- (2) 屋上の階段室、昇降機塔等はその面積が建築面積の8分の1以内で、hが5m以下の場合、高さに算入しない。

2 指導要綱の手順

建築確認申請をする前までに行なわなければならない指導要綱の手順は、次のとおりです。



3 建築計画（周辺の住環境にも気配りを）

中高層建築物を建築するときは、建築基準法の規定を守ることは当然のことですが、これ以外にも建築場所によっては、近隣住民の受忍の限度を超える生活阻害を与えることがありますので、相隣関係にも気配りを行うことが大切です。

このため、建築計画の段階で十分な検討をしておくことが重要です。トラブルが発生してからの対応では設計に手戻りが生じたり、また、トラブルの解消に相当な時間や労力を要することにより建築工事が遅れることにもなります。

指導要綱では、中高層建築物の設計においては、日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害などによる周辺の生活環境に及ぼす影響等について十分配慮し、近隣関係者の住環境の保全に努めなければないと規定しています。

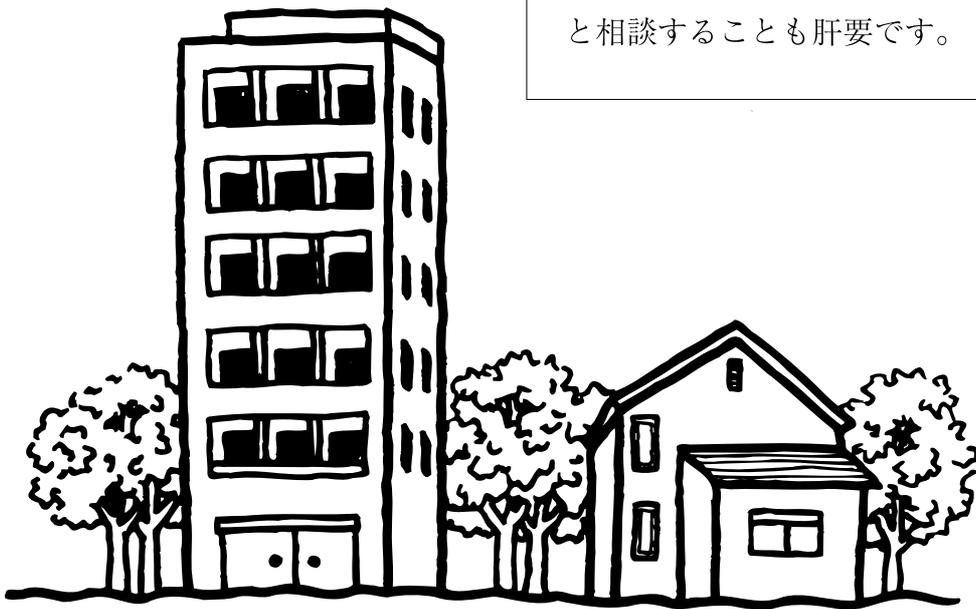
以下の各項を参考にするなどし、この規定の遵守をお願いします。

受忍の限度

社会共同生活を営む上で通常の人であれば当然受忍しなければならない限度をいいます。

この判定は、被害の程度、周辺地域の状況、土地利用の後先関係、隣地の建築物の状況、相当の防止措置、加害者の意図、動機、加害者の折衝の経過などの要素を総合して判断するものとされており、判例では、受忍の限度を逸脱したものは、違法性があり不法行為（民法第709条）が成立するとされています。

建築計画が受忍の限度を超えられるものは、事前に専門家と相談することも肝要です。



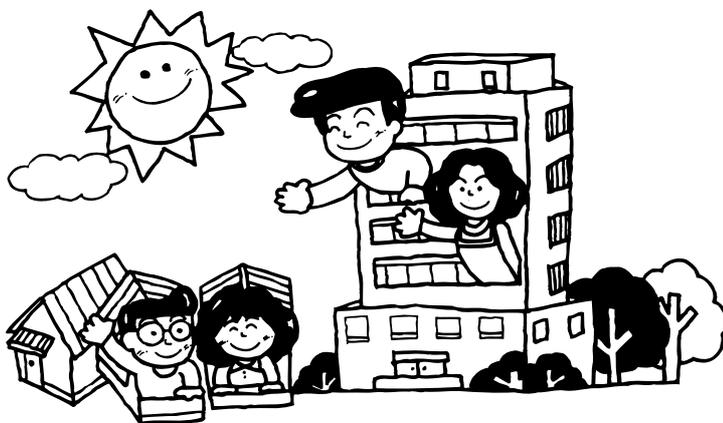
(1) 日 照

日照問題は、従来、基本的には民事上の問題として処理されてきましたが、全国的に日照紛争が増えてきたことから、昭和51年に建築基準法が改正され、住居系の地域において、公法上の規制がより具体的に行われるようになりました。

これらの規制は、行政面からの規律であって、これを守っている建築物や規制の対象外の建築物による日照阻害については、すべて問題はないというものではありません。

建築する側にとっては、建築物や敷地の効率的活用はもちろん大切なことですが、近隣住民に対し受忍の限度を超えるような日照阻害は、回避しなければなりません。

建築物の配置、高さや境界からの離れなどを検討することが日照阻害を回避する重要な要素であり、例えば、同じ容積率条件の場所に建築する場合であっても建築物の一部を高くしたり、離れや空間を多くすることによって、日照阻害を少なくすることができますので、建築計画においては、周辺の住環境への影響を十分調査し、近隣と調和のとれた設計上の工夫を行ってください。



(2) ビル 風

ビル風は、高層建築物や大規模建築物によってその周辺での風の流れが複雑に変化し、ときとして弱い風から突風に急変することがあります。特に冬場においては、その建築物を利用する人や歩行者などに不快感を与えたり、近隣家屋に影響を及ぼすなどの不安感を与えたりします。

今後、建築物の高層化、大規模化がさらに進みますと問題が一層大きくなることも考えられます。

ビル風の発生原因や防止設備、風速を軽減する建築物の形態などの研究がかなり進んでおり、これらを解説した文献も市販されておりますので参考にしながら設計

また、建築工事に伴う騒音、振動等による周辺的生活環境に及ぼす影響等について

されることをお勧めします。

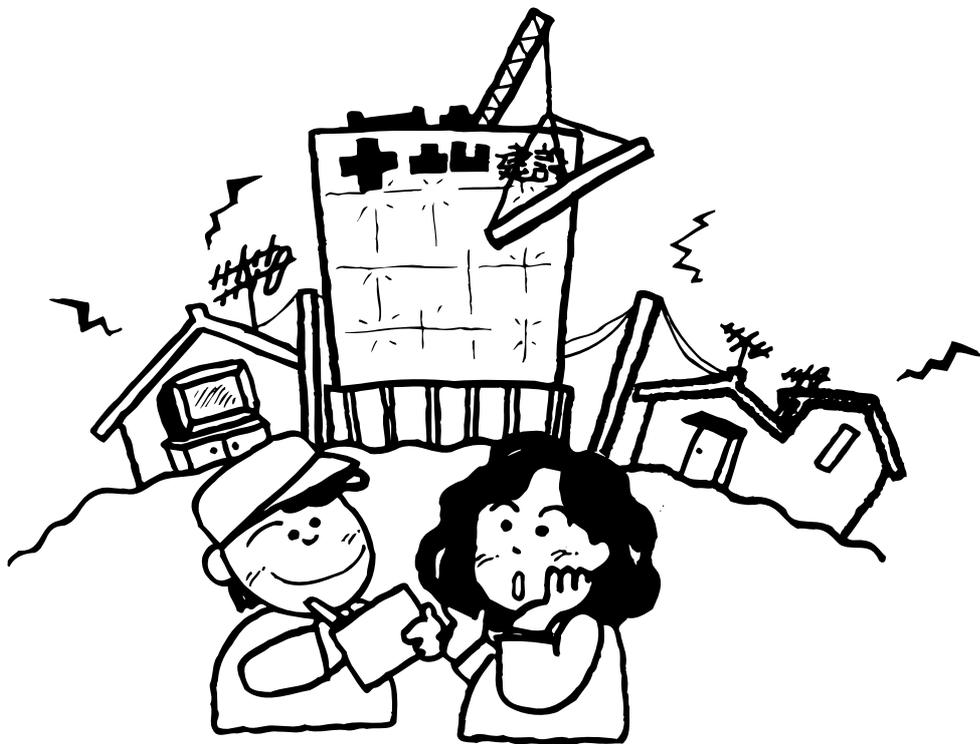
(3) テレビ電波受信障害

中高層建築物が建築されますと、多くの場合、テレビ電波の遮へい障害や反射障害が発生し、テレビが見えなくなったり、二重映りになったりします。

本市では、事前に（一社）日本CATV技術協会認定（旧郵政大臣認定を含む）「CATV技術者」による電波障害の予測を行うとともにその改善策について、近隣関係者に説明をしなければならないとしています。

近隣関係者に説明するときには、具体的な改善方法を定め、理解を求めるとともに維持管理の方法についても話し合いで解決し、協定や覚書を結んでおくことが望ましいことです。また建築物の所有権を譲渡する場合は、協定や覚書を新たな所有者等にも継承するよう注意をしてください。

なお、話し合いによる解決の一つの方向として、旧郵政省電波局において「高層建築物による受信障害解消についての指導要綱」が昭和51年に通達されていますので参考にしてください。



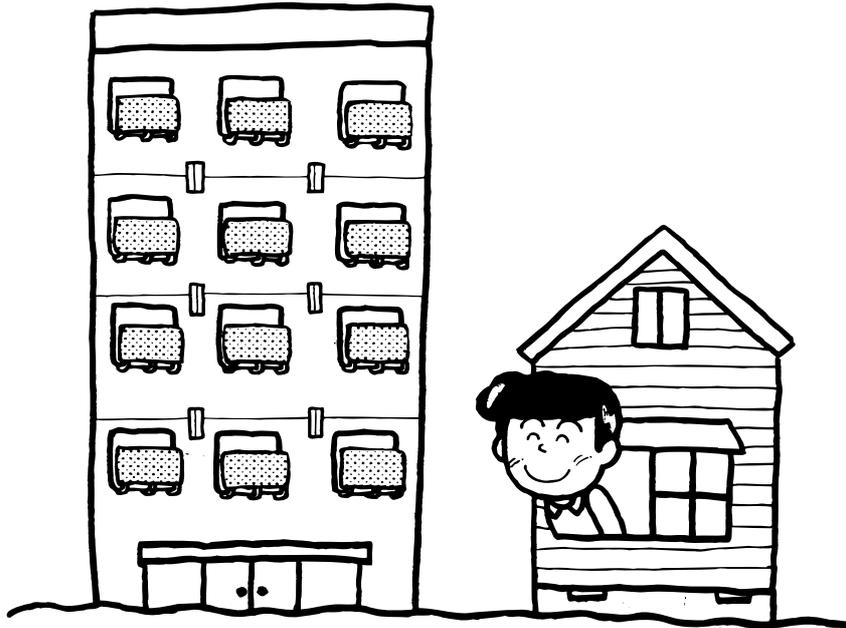
工事中でも障害がおこりますので、仮設のアンテナを設置する等の応急的な対策の必要があります。

(4) プライバシー

民法の規定では、敷地の境界線より1メートル未満の距離において、他人の宅地を観望することができる窓または縁側を設ける者は、その窓、縁側に目隠しをしなければならないと定められています。

しかし、境界線から1メートル以上の距離にそれらを設ける場合であっても、共同住宅など多人数が居住する中高層建築物の場合、隣接地の住民からは住居の中が見とおされる、常時庭を見おろされている、なんとかならないかなどという苦情や相談が寄せられています。

隣接地住民のプライバシーの保護を図るため、民法の規定を守ることはもちろんですが、必要に応じて、計画建築物の窓、階段などの位置の配慮や、目隠しの設置など、他人の宅地の観望を物理的に防止するような設計上の工夫を行ってください。



(5) 緑化

建築物のまわりや敷地の境界部分が緑化されていますと、その建築物を利用する人だけでなく近隣の人々にもやすらぎを感じさせ、また風害や騒音を抑制する働きもあることから、良好な環境が形成されます。

美しいまちなみの形成にも大きな役割を果たしますので、指導要綱では建築主に對し、緑化の努力を定めています。

また、本市では「新潟市緑化地区等への生垣等設置費補助金交付要綱」を設け、積極的に緑化の推進を図っていますので、ご協力をお願いします。

新潟市緑化地区等への生垣等設置費補助金交付要綱

【補助対象】

- ①都市緑地法に基づく緑地協定地区内の土地所有者等で新たに生垣等・高木性樹木を設置する者
- ②生垣等が公道・その他建築基準法上の道路に面していること
- ③生垣は長さ3 m以上、高さ1.0 m以上、延長1 mあたり2本以上を植え込むこと
- ④高木性樹木の間隔は5 m以上の距離をとること
- ⑤生垣等の樹種は緑地協定で定めているもので5年以上生垣等を保全すること

※補助額は生垣等の設置に要する工事費の2分の1、上限額は5万円です。

(詳細は、各区役所建設課にお問い合わせください)

(6) 騒音・振動について

計画建築物の配置や平面計画において、騒音、振動等の発生源となる電気室、機械室、ポンプ室等の配置については、隣接する家屋への影響を考慮し、騒音、振動を防ぐ対策を講じて下さい。

また、建築工事に伴う騒音、振動等による周辺的生活環境に及ぼす影響等について十分配慮し、近隣関係者の住環境の保全に努めて下さい。

(7) ゴミ対策について

新潟市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例の全面改良により、大規模建築物の所有者に対し、ごみ減量及び適正処理の計画書作成、管理責任者の選任、資源ゴミ、一般廃棄物を区分した保管場所の設置などが義務づけられていますので、その対応については十分に検討し、対策を講じて下さい。

また、ゴミ保管場所等については、近隣住民からの苦情も増えていますので、各区役所区民生活課と協議しながら近隣関係者と十分に話し合っただ対応して下さい。

4 建築計画の標識設置

中高層建築物を建築するときは、建築予定地に要綱で定められた様式による建築概要を知らせる標識を設置してください。この記載内容に変更が生じた場合は、速やかな修正が必要となりますので注意してください。

標識を設置する場所は、近隣関係者が道路から見えやすい位置とし、建築予定地が複数の道路に接している場合は、その道路ごとに設置することになっています。

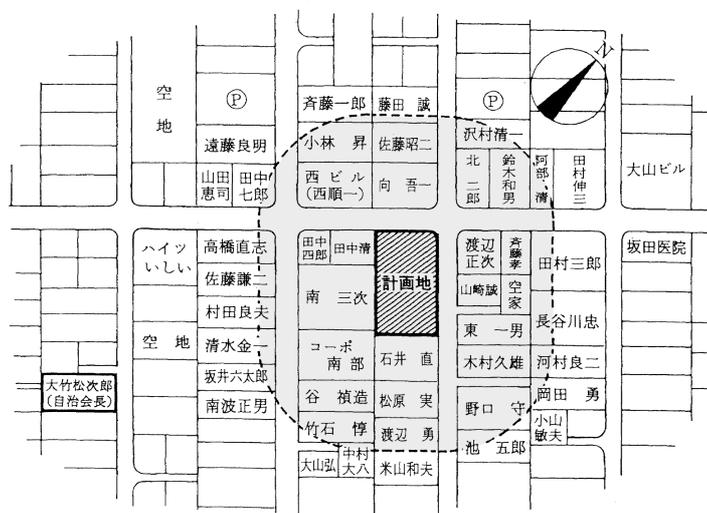
標識を設置する期間は、建築確認申請を行う日の最低30日前から確認済みの表示を行う日までです。

《標識設置前に届出書の提出を》

設置する前のできるだけ早い日に、次の図書1部を市に提出してください。

- 1 標識設置予定届出書
 - 2 附近見取図（方位、道路及び目標となる建築物並びに計画建築物の高さの1.5倍、または2.0倍の範囲を明示してください）
 - 3 配置図（建築物、駐車場、駐輪場の設置及び台数並びに敷地内の緑化計画等を明示してください）
 - 4 各階平面図（換気扇及び冷暖房設備の室外機等の位置を明示してください）
 - 5 立面図（4面以上）
 - 6 断面図（地盤面からの高さ、道路斜線等を明示したもので2面以上）
- ※ 配置図に標識設置の位置も明示してください。

附近見取図の例



5 説明会等の開催

《近隣関係者には十分な説明を》

建築計画の標識設置後に、近隣関係者に対し、関係図書により決められた事項について、説明することになっていますが、これは単に説明をしたという行為にとどまらず、近隣関係者の了解を得る努力をしなければならないことになっています。

また、建築計画を変更したり、近隣関係者から説明を求められたときも同様にそれについて説明をしなければなりません。

これらの説明は、標識を設置した後や近隣関係者から求めがあったときに、速やかに行わなければなりません。説明が遅れたり、問題が発生しているのにその解決の努力を怠ったときは、トラブルが大きくなり、ますます解決が難しくなりますので注意してください。

近隣関係者に対する説明事項

- 1 計画建築物の敷地形態及び当該敷地内における計画建築物等の配置
- 2 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- 3 計画建築物の建築によって生ずる日影や風の影響
- 4 計画建築物の建築によって生ずるテレビ電波受信障害の改善方法
- 5 計画建築物の建築工事による危険防止の方法及び騒音、振動等の防止対策
- 6 その他近隣関係者が計画建築物の建築により影響を受けることが予測される事項

《近隣関係者への説明方法》

近隣関係者に対する説明方法は、集会方式と戸別訪問方式がありますがその選択は自由です。一般的には、集会方式による説明が多く、これが好ましい方法であると考えられます。

集会方式による説明を行った場合、欠席者に対しては戸別で説明を行ってください。

戸別訪問方式の場合、各世帯の代表者に理解を求めていかなければなりませんので、相当な日数を要することや、共通の問題については、その関係者全員と調整を図っていかなければなりません。

なお、テレビ電波受信障害を受けるおそれのある関係者に対する説明は、電波障害以外の生活環境事項に影響を及ぼさないと判断されたときは、その自治会の代表者などと相談し、近隣住民への説明と切り離して、後日行ってもさしつかえありませんが、建築確認申請等の届出までには説明を行ってください。

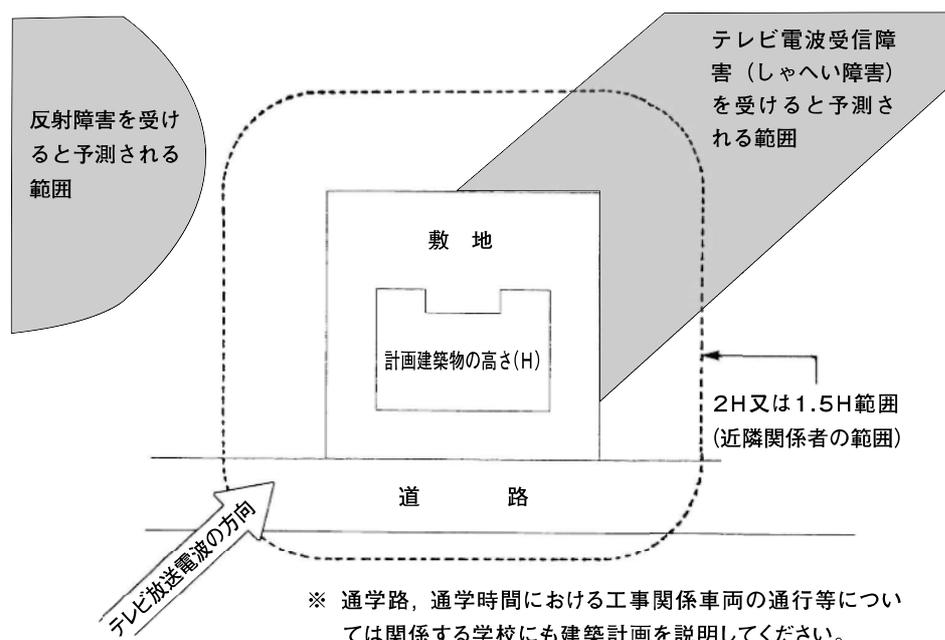
《近隣関係者の範囲》

建築計画を説明しなければならない近隣関係者の範囲は、次のとおりです。

- (1) 下表の範囲内に所在する土地又は建物の全部若しくは一部を所有又は占有する者及び当該範囲に居住する者が所属している自治会又は町内会の会長

用途地域又は区域	近隣関係者の範囲 (敷地境界線から測定)
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200%) 準工業地域	計画建築物の高さの おおむね2.0倍の範囲
近隣商業地域(容積率300%) 商業地域 工業地域 用途地域の指定のない区域	計画建築物の高さの おおむね1.5倍の範囲

- (2) 中高層建築物の建築工事に伴う騒音, 振動等により著しく影響を受けると予測される者
- (3) 中高層建築物によるテレビ電波受信障害を受けると予測される者



6 計画建築物の届出

《建築確認申請前に提出してください》

近隣関係者に対する説明後、建築基準法の建築確認申請を行う少なくとも10日前までに、下表に掲げた図書2部を市に提出してください。

この届出書は、近隣関係者とトラブルが発生しているときは、工事着手をスムーズに行うためにも、解決の努力をしてから提出してください。

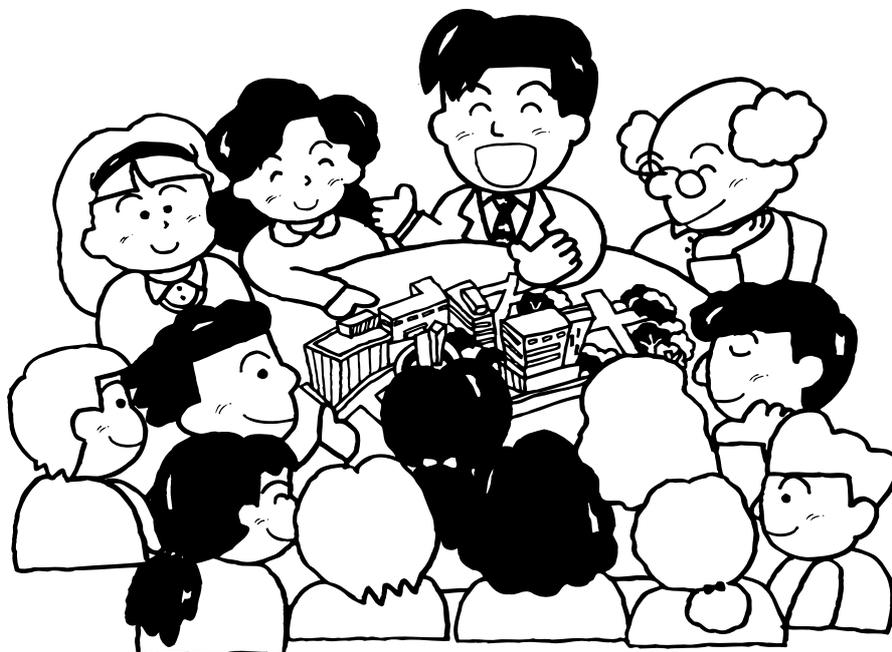
- (1) 計画建築物の届出書
 - (2) 誓約書
 - (3) 説明会の経過報告書（出席者名簿及び住宅明細図に近隣関係者の範囲を記（別紙説明事項表を添付）入し案内書の配布先と出席者を色別、戸別説明の場合は説明先をマークしたものを添付してください）
 - (4) 電波障害対策の説明経過報告書（出席者名簿、住宅明細図にテレビ電波障害を受けると予測される範囲を色別したもの及び説明先をマークしたものを添付してください）
 - (5) 電波障害対策計画書
 - (6) 設計図書等
 - ア 付近見取図（方位、道路及び目標となる建築物を明示してください）
 - イ 配置図（建築物、駐車場、駐輪場の設置及び台数並びに敷地内の緑化計画等を明示してください）
※標識設置の位置を明示してください。
 - ウ 各階平面図（換気扇及び冷暖房設備の室外機等の位置を明示してください）
 - エ 立面図（4面以上）
 - オ 断面図（地盤面からの高さ、道路斜線等を明示したもので2面以上）
 - カ 日影図（縮尺600分の1以上の図面に冬至日の午前8時から午後4時までの日影を受ける建築物の位置（計画建築物の高さの1.5倍、または2.0倍の範囲内で、日影を受ける周辺の建築物には建物名又は居住者氏名を明示してください）を記入したもので、地盤面から4メートルの高さの位置における日影図としてください）
※状況によって冬至日以外の日影図の提出も求めることがあります。
 - (7) テレビ電波受信障害予測区域図（（一社）日本CATV技術協会認定（旧郵政大臣認定を含む）「CATV技術者」の調査によるもの）
 - (8) 標識を設置したことを証する遠景及び近景（内容の読み取れるもの）の写真
 - (9) その他市長が特に必要と認めるもの
- ※ 計画建築物による敷地周辺に及ぼす風の影響について、風速の増加予測領域図の提出を求められます。
- ※ 中高層建築物で共同住宅の建築に関する指導要綱が適用される場合は、同要綱に規定する「共同住宅建築計画届出書」も添付してください。

7 トラブル解決には誠意をもって話し合いを

《まず自主解決に努める》

指導要綱では、トラブルが発生したときには、当事者相互の立場を尊重し誠意をもって自主解決に努めなければならないとしています。近隣住民から苦情等の持ちかけがあったときは、適切な対応を心がけてください。

また、本市では、当事者からトラブルの相談を受けた場合は、円満に解決するよう当事者から事情を聞いたり、助言等を行ったり、必要があるときは、市の職員が間に入って調整することがあります。



《建築の紛争に関する有識者への意見聴取》

本市では、当事者間だけでトラブルが解決しない場合には、当事者からの申請に基づき建築の紛争に関する有識者会議を開催し、市長が依頼した法律、建築、都市計画、環境問題等に優れた知識や経験を有する者から公平の立場での意見聴取を行います。

8 共同住宅を建築される方へ

「共同住宅の建築に関する指導要綱」も遵守してください

近年、共同住宅の建築に伴い、建築の計画や管理面で、周辺の住環境に影響を与えるなど、さまざまな問題が発生しております。

新潟市では、これらの問題を未然に防止するため10戸以上の共同住宅を対象に「新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱」を定めています。

中高層建築物の用途が共同住宅（10以上の住戸を有するもの）の場合は「新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱」と「新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱」の両要綱が適用されます。建築計画上や管理上の事項等について「新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱」も遵守していただき、良好な近隣関係をはぐくむようお願いいたします。

なお、建築概要の事前公開の標識設置、近隣関係者への説明や市への届出などについては、この2つの要綱により必要となる手続きを合わせて行うことになっています。



9 協 定 書 《参考》

1 工事期間及び作業時間

- (1) 工事期間
- (2) 作業時間
- (3) 休業日
- (4) 騒音, 振動, 粉塵を伴う工事の作業時間
- (5) 工事作業時間の例外
- (6) 変更時の協議

2 現場及び作業者の管理

- (1) 車両経路
- (2) 通行時間帯 (通学路)
- (3) 誘導員の配置
- (4) 現場責任者
- (5) 工事施工に関する苦情処理窓口及び担当者

3 災害防止等

- (1) 現場及び現場周辺の安全対策
- (2) 落下物の防止策

4 損害補償等

- (1) 事前の現場周辺の家屋調査
- (2) テレビ電波受信障害の改善対策及び機器等の維持管理の方法

5 そ の 他

地域性や住民との話し合いに応じて必要な事項を追加して下さい。

不明な点や詳しい内容については, 下記にお問い合わせください。

〒951-8550 新潟市中央区学校町通1番町602番地1
新潟市建築部建築行政課 ☎ 025-228-1000 (代)

令和2年4月