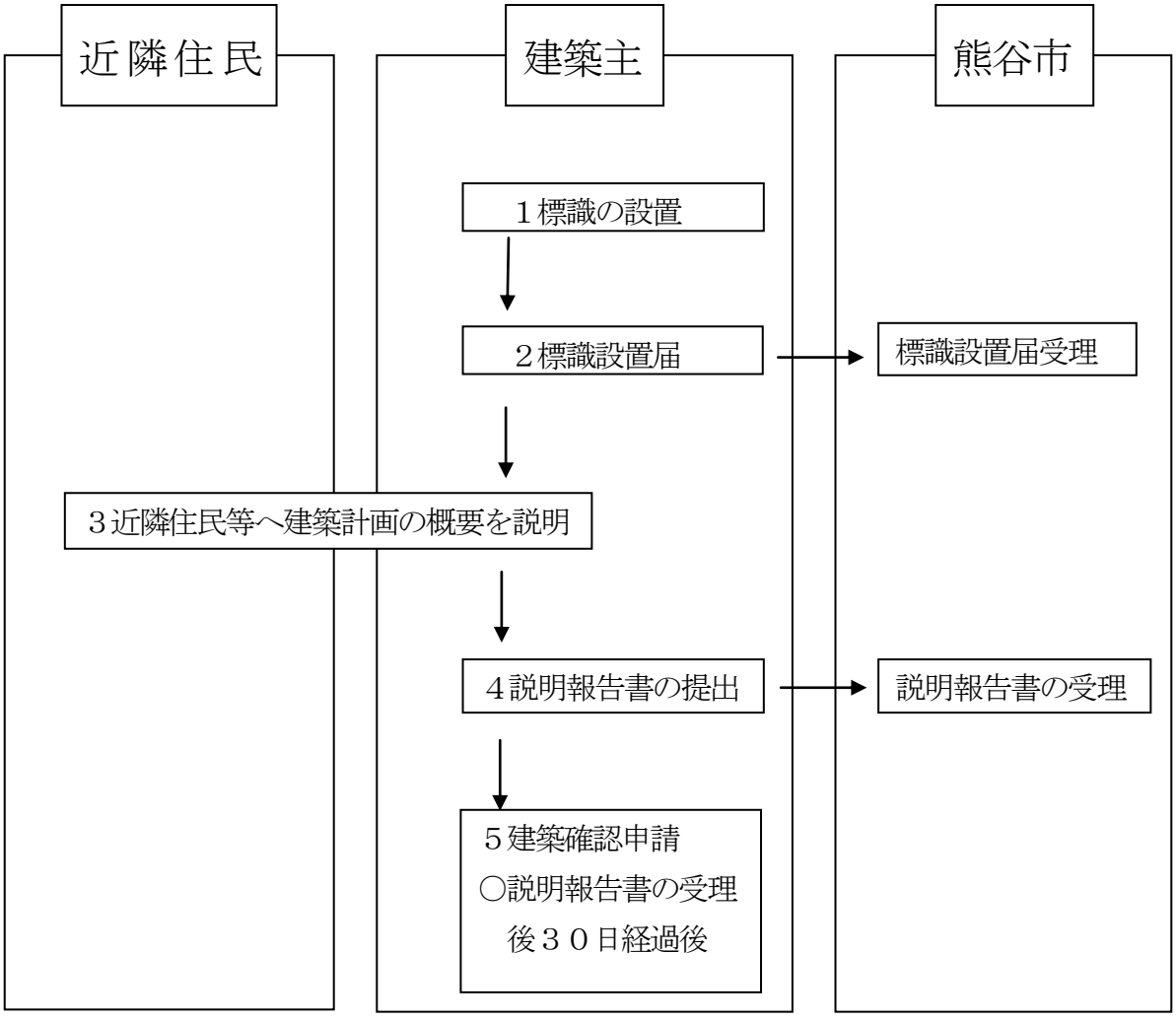
中高層建築物の建築にあたって

中高層建築物の建築物にあたり、日照の阻害、テレビ電波受信障害、工事中の騒音・振動等をめぐって紛争が起きる場合があります。

そこで、熊谷市では、紛争を未然に防止するために「熊谷市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例」を定め、建築主に建築確認申請の前に、建築計画の標識を設置するとともに、建築予定地から一定範囲の住民（近隣住民及び周辺住民）に対し、建築計画の概要を説明するように求めています。

また、紛争が生じた場合には当事者である建築主と近隣住民等の話し合いによる解決が基本となりますが、条例では当事者間での解決が困難な場合に、市によるあっせん・調停を行う制度もあります。

○　中高層建築物の建築に係る手続きのながれ



（１）中高層建築物とは

次の表のとおり、ア～ウに掲げる地域又は区域に応じ、建築物の欄に掲げる建築物です。

区分	地域又は区域	建築物
ア	第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域	⑴　軒の高さが７メートルを超える建築物 ⑵　地階を除く階数が３以上の建築物
イ	第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域又は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
ウ	商業地域又は工業地域	⑴　高さが１５メートルを超える建築物 ⑵　高さが１０メートルを超える建築物でアの項又はイの項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間に日影を生じさせるもの

※中高層建築物の高さとは、地盤面からの高さによります。ただし、階段室、昇降機室、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以下の場合にあっては、その部分の高さは、５メートルまでは算入しません。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さも算入しません。

※中高層建築物を増築し、又は改築される場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物にならないときは、条例の規定は適用されません。

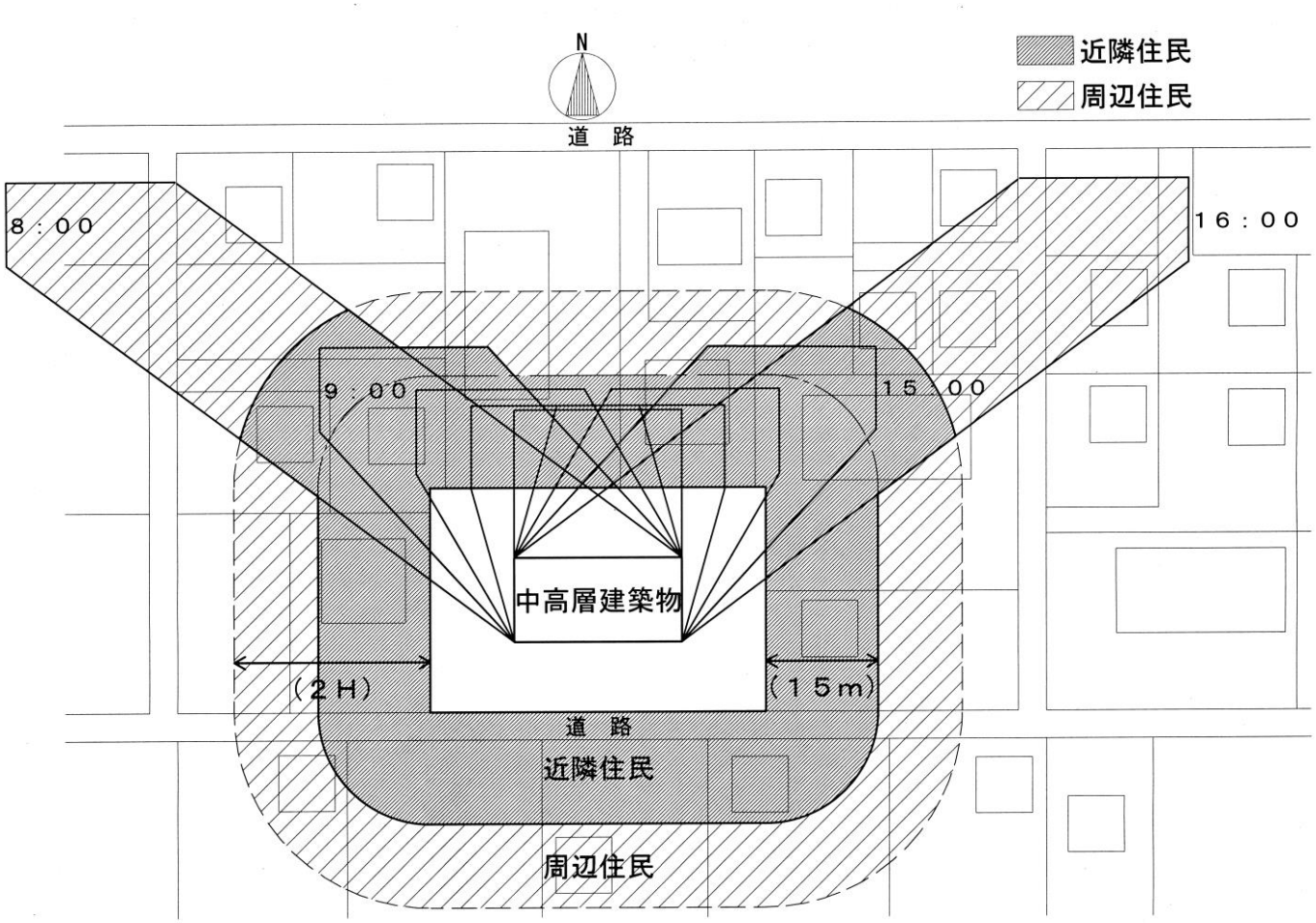
（２）近隣住民及び周辺住民

近隣住民又は周辺住民の対象者となる範囲は、次の表のとおりです。なお、対象者とは、この範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、もしくは所有する者をいいます。

対象者の種類	対象者となる範囲
近隣住民 （建築主が建築計画の概要を説明しなければならない住民）	○　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離がその中高層建築物の高さの２倍以内の範囲であり、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間に日影を生ずる範囲 ○　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲
周辺住民 （求められた場合に近隣住民に準じて建築主が建築計画の概要を説明しなければならない住民）	○　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの２倍以内の範囲 ○　中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間に日影を生ずる範囲 ○　中高層建築物を建築する際にテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は生じた者

※日影とは、建築物の平均地盤面からの高さが、第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域においては１．５メートル、その他の地域又は区域においては４メートルの水平面に生ずる日影のことです。

イメージ図



（3）紛争とは

条例で対象とする紛争とは、中高層建築物の建築に伴う日照、通風、通行の阻害、又はテレビジョン放送の電波の著しい受信障害並びに工事中の騒音・振動等に関する近隣住民又は周辺住民と建築主との紛争のことです。建築計画その物への反対や、隣人間の感情のもつれ、敷地境界紛争、建物完成後の管理上の紛争等については対象となりません。

（4）紛争にならないために

建築主は、紛争にならないように、中高層建築物の建築に際しては周辺の生活環境の保持に努めなければなりません。中高層建築物の建築に伴い発生する問題には、その解決

容易でないときがあります。紛争とならないためには、近隣住民又は周辺住民と建築主がそれぞれの立場を尊重して話し合い、互譲の精神を持って解決するように努めなければなりません。

（５）標識の設置、標識設置届

建築主は、中高層建築物を建築する際には、建築予定地に条例施行規則で定められた様式による建築計画の標識を設置しなければなりません。標識を設置する場所は、道路から見えやすい位置（地面から概ね１メートルの高さ）とし、建築予定地が複数の道路に接している場合には、その道路ごとに設置することになっています。また、標識は建築工事が完了するまで設置しなければなりません。

標識を設置した場合には、速やかに標識設置届（２部）を提出して下さい。

（６）計画の説明

建築主は、近隣住民又は周辺住民に対し、条例施行規則で定められた図書を用いて次の建築計画の概要を説明しなければなりません。

○　中高層建築物の構造、規模及び用途
○　中高層建築物の敷地の規模
○　中高層建築物の敷地内おける位置及び周辺の建築物の状況
○　中高層建築物の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
○　中高層建築物による日照等への影響
○　中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策
○　前各号に定めるもののほか、中高層建築物の建築に伴い近隣住民の住環境に影響を及ぼす事項

※説明に際しての留意事項

説明は、説明会を開催するか、戸別訪問によるかいずれかの方法で、対象世帯に直接行ってください。なお、説明会を開催した場合で説明会に欠席した世帯がある場合は、改めて説明会を開催するか、戸別訪問の方法で漏れのないように説明してください。

また、何度訪問しても不在の場合は、訪問理由、説明用資料、連絡方法等を記載した書

類をポスト等に投函してください。（日時を変えて３回以上訪問するのが望ましい。）

（７）説明の報告

建築主は、⑹により行った説明の状況を近隣説明等報告書により市に報告しなければなりません。なお、この報告は建築確認をしようとする日の３０日前までに行わなければなりません。

（８）紛争の調整

紛争の解決は、本来民事上の問題であり、関係当事者の話し合いによる自主的解決が基本となりますが、話し合いを尽くしても解決に至らない場合には、市に紛争の調整（あっせん・調停）を依頼することができます。ただし、国及び地方公共団体が中高層建築物を建築するときを除きます。また、調整に際して、建築主に対し建築工事の着手の延期や現在進行中の工事の停止を要請する場合があります。

○　あっせんについて

市は、紛争当事者の双方、又は一方から紛争のあっせんの申出があった場合において相当な理由があると認めるときはあっせんを行います。ただし、あっせんによっても紛争解決の見込みがないと認められる場合には、あっせんは打ち切りとなります。

○　調停について

市は、あっせんによっても紛争が解決せず、紛争当事者双方から紛争の調停の申出があった場合、熊谷市建築紛争調停委員会による調停を行います。調停委員会は、必要に応じ調停案の作成などを行い紛争の解決に努めます。ただし、調停によっても紛争解決の見込みがないと認められる場合や、紛争当事者双方が調停案を受諾しない場合は、調停は打ち切りとなります。

（９）命令・公表

市は、建築主が標識を設置しない場合又は標識設置届を提出しない場合若しくは説明の

報告書を提出しない場合には、期限を付してこれらの行為を行うよう命令することがあります。この命令に対し、正当な理由なく従わないときは、市はその旨を公表する場合もあります。

条例についての照会先
熊谷市都市整備部建築審査課
電話０４９３－３９－４８０９　　ＦＡＸ０４９３－３９－５６０３