

中高層建築物の建築
に伴う近隣紛争の予防について

平成27年4月1日

岡山市都市整備局建築指導課

建築物は、建築基準法及び建築基準関係法令等に適合すれば建築主(設計者)が自由に計画し、建築することが保障されていると考えられます。

しかし、実際に建築物、特に中高層建築物の建築にあたっては、日照の阻害、プライバシーの問題、更には工事中の騒音・振動など、近隣の生活環境に大なり小なり影響を及ぼすことが予想され、建築主と近隣住民との間に紛争が生じることがあります。

岡山市では、このような紛争を未然に防止するため「岡山市中高層建築物に関する指導指針」を制定し、建築主の責任と協力のもと、周辺関係者に対して事前の説明・協議を着実にを行うことを求めています。しかし、実際に説明・協議があったとき、どのように対応すればよいのかわからないといった方も多いのではないかと思います。

そこで、建築主の権利をはじめとして、近隣紛争を未然に防止するために知っておきたい基本的な考え方をまとめました。皆様の参考になれば幸いです。

目次

ページ

建築物を建築する場合の法的規制等	1
1. 建築基準法等の規制	
2. 民法等の規制	
3. 行政指導	
紛争防止を目的とした中高層指導指針.....	3
紛争の未然防止.....	4
1. 計画の公開	
2. 建築計画の概要説明を受ける	
3. 要望の申し入れについて	
4. 建築主側との協議	
5. 協定書・覚書	
紛争となりやすい内容と対策例.....	7
1. 日照の阻害	
2. 眺望の阻害	
3. プライバシー対策	
4. テレビ電波障害	
5. 風害	
6. 付属設備	
7. 工事中の問題	
土地・建築物に関する基本的なルール.....	11
1. 都市計画区域	
2. 用途地域	
3. 高さ制限	

建築物を建築する場合の法的規制等

建築物を建築する場合の法的規制としては、建築基準法等の規制と、民法による規制に分けることができます。

1. 建築基準法等の規制

建築主は、建築にあたって建築確認申請書を建築主事または指定確認検査機関(民間会社)に提出し、建築基準法及び建築基準関係規定に適合しているかどうかについて審査を受ける必要があります。この建築基準関係規定については建築基準法施行令に規定されており、消防法、屋外広告物法、宅地造成等規制法、都市計画法などがあります。

建築確認申請書が提出されると、建築主事や建築基準適合判定資格者は、建築物の用途や建ぺい率、容積率、斜線制限、構造、設備の設計内容等が先述の関係法令に適合していることを法定期限内に審査し、適合している場合に確認済証の交付を行います。

建築主は、確認済証の交付を受けた後、初めて建築工事に着工することができることとなります。

岡山市内で建築する場合の確認申請書の提出先は、岡山市建築指導課のほか、岡山市内に事務所を置く指定確認検査機関として日本 ERI(株)、(株)西日本住宅評価センター、ハウスプラス中国住宅保証(株)、岡山県建築住宅センター(株)があります。

(1) 都市計画法

都市計画法に基づく都市計画では、都市の発展を計画的に誘導し、これらの活動が安全で快適かつ機能的に行えるように、土地利用や都市施設などを総合的、一体的に計画しています。

岡山市では、旧御津町と旧建部町を除く全域が岡山県南広域都市計画区域に指定されており、区域区分や地域地区、地区計画等が定められています。

- ・ 区域区分: 市街化区域と市街化調整区域
- ・ 地域地区: 用途地域(用途、建ぺい率、容積率)
 - 防火地域と準防火地域
 - 高度利用地区
 - 風致地区
 - 駐車場整備地区など

(2) 建築基準法

都市計画で定められた用途地域などに応じて、建築物の用途や規模、高さなどが規制されるとともに、建築物の構造や設備についての基準に適合する必要があります。

- ・ 建築物の用途制限
- ・ 建築物の規模の制限(建ぺい率、容積率)
- ・ 建築物の高さの制限(道路斜線、隣地斜線、北側斜線、天空率)
- ・ 日影による建築物の高さの制限(日影規制)
- ・ 敷地等と道路の関係
- ・ 構造、設備、材料など建築物自体の安全性、防火性等に関する各種基準

2. 民法等の規制

建築基準法及び建築基準関係規定に適合しているからといって、建築に際して全く問題がないとは限りません。

民法では、第234条(隣地との離隔)、第235条(目隠し)、第709号(不法行為責任)など相隣関係について利害調整を目的とした規定がありますが、こうした民法上の規定は、建築確認申請における審査事項とはなっていません。

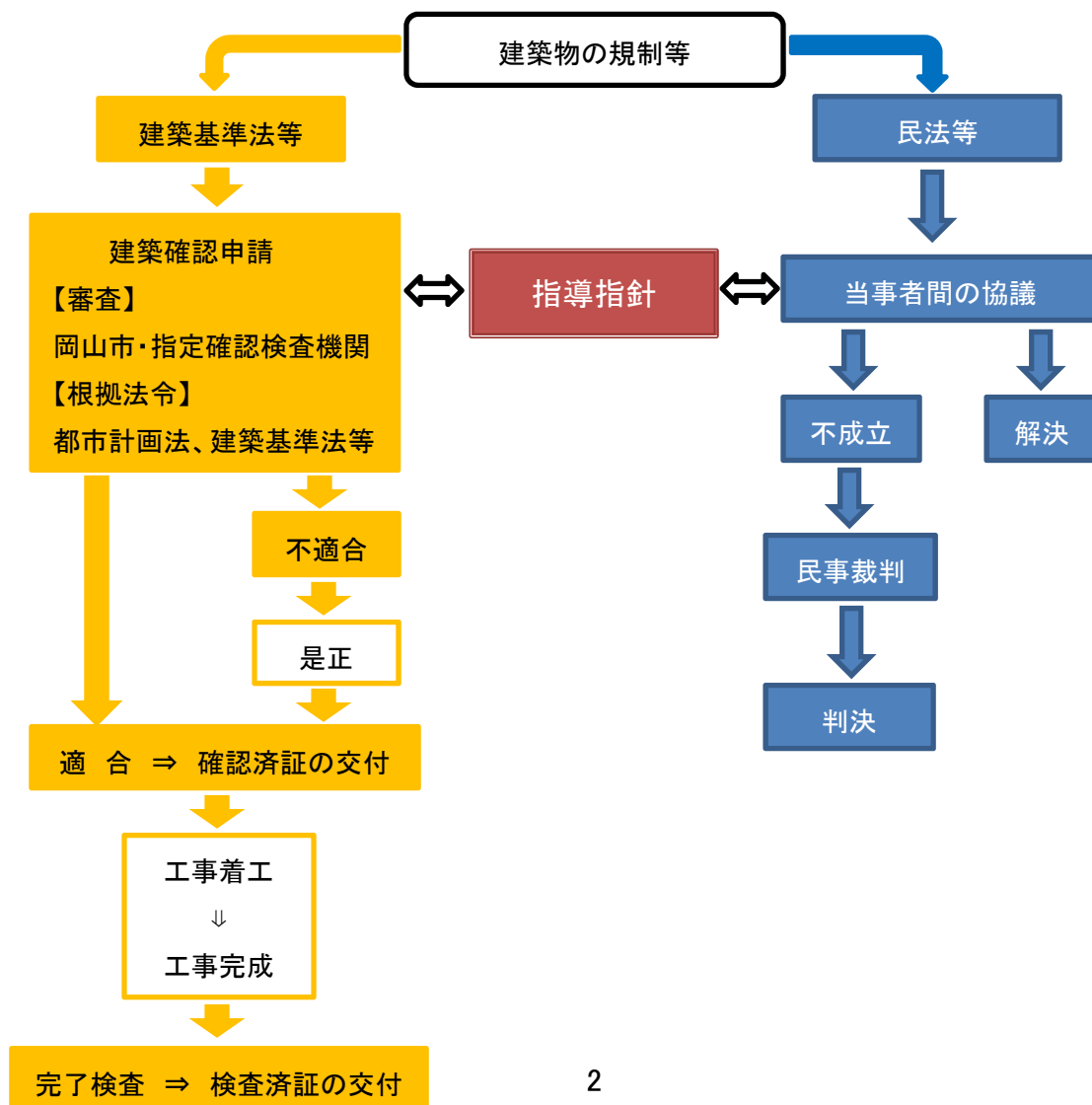
したがって、これらの問題は当事者間の協議によって解決していただくことが基本となっています。

3. 行政指導

岡山市では、建築に伴う近隣紛争を未然に防止することを目的として、建築基準法及び建築基準関係規定に適合した建築物であっても、原則として住居系の用途地域内に建築される高さが10mを超える建築物の建築主に対して、建築する前に、建築場所から一定の範囲の土地・建物の所有者等に計画建築物について、事前に説明・協議を行うよう「岡山市中高層建築物に関する指導要綱」に基づき、行政指導を行ってきました。

これまで一定の効果があつたと考えていますが、より効果を上げるために、この度、同要綱の内容を一部見直し、事前説明・協議の対象範囲の拡大及び追加を主とした「岡山市中高層建築物に関する指導指針」を制定し、平成27年4月1日から施行することとしました。

建築主と周辺関係者との間で起こる近隣紛争を未然に防止するため、建築主及び周辺関係者の皆様のご理解とご協力をお願いします。

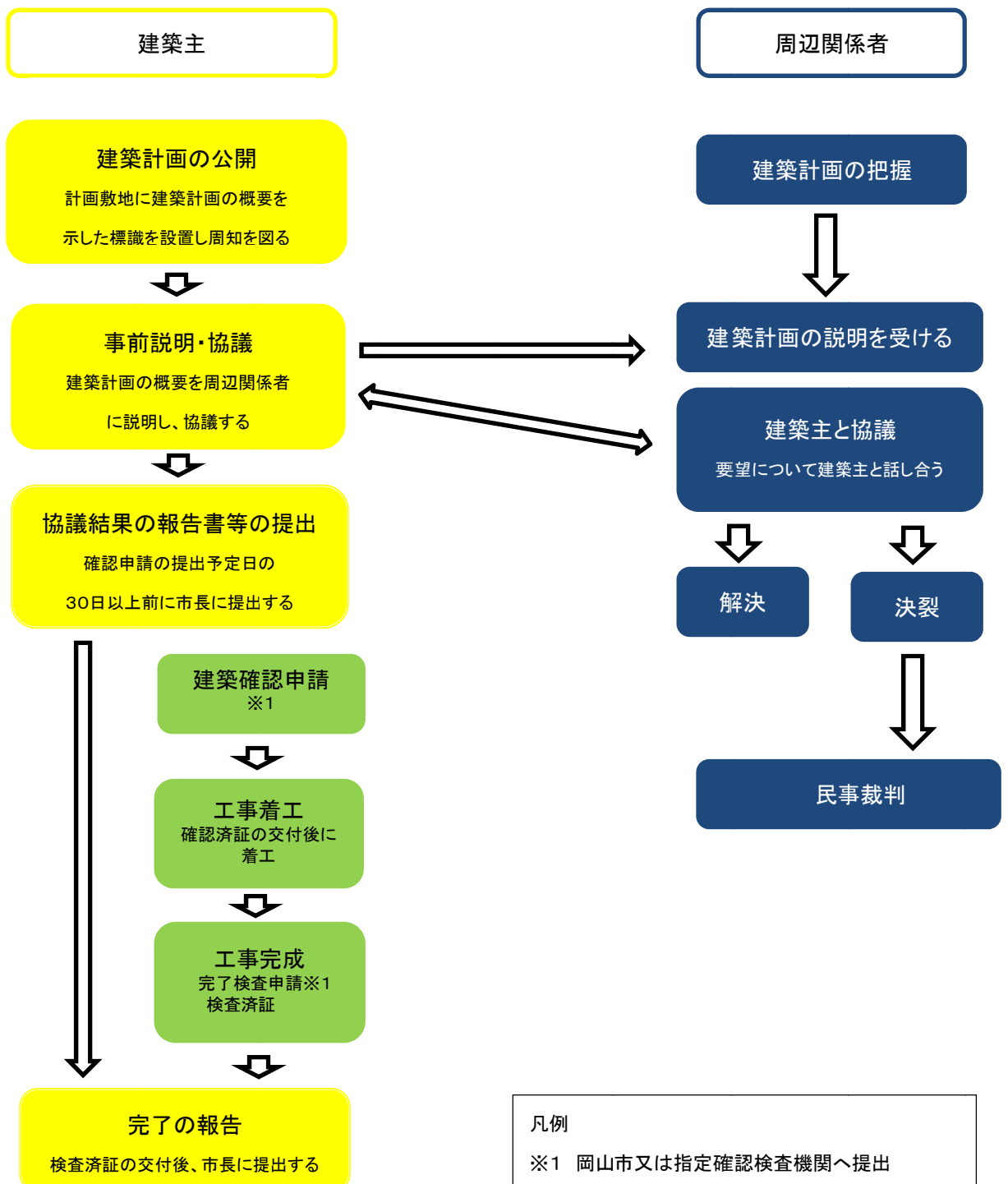


紛争防止を目的とした中高層指導指針

建築基準法等の法令に違反する建築物は別として、建築主と周辺住民との利害の衝突の結果生じる「建築に係る近隣紛争」は、民事上の紛争とされ、当事者間の協議によって解決していただくことが基本となります。

岡山市では、「岡山市中高層建築物に関する指導指針」に基づき、建築主の責任と協力に基づき、建築計画について事前の説明・協議するよう行政指導していますが、お互いに自己の権利や意見だけを主張される結果、協議による解決ができない場合もあり、こうした場合、最終的には民事裁判など、司法の場で解決することになります。

建築主が中高層建築物を建築するときの市への手続きと周辺関係者の対応



紛争の未然防止

ここでは、「岡山市中高層建築物に関する指導指針」の概要についてご説明します。

1. 計画の公開

岡山市中高層建築物に関する指導指針に該当する建築物を建築する建築主に対して、次のことを行うよう求めています。

- 建築場所に計画の概要を示した標識を設置すること。
- 市長へ報告すること。

Q&A

◇指導指針に該当する建築物とは？

- ◆①第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階の階数を除く階数が3以上のもの。
- ②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、第二種住居地域又は準住居地域内の建築物で、高さが10メートルを超えるもの。
- ③上記の地域外の建築物で、高さが10メートルを超えるもののうち、冬至日に上記地域内において一定高さの水平面に日影を生じさせるもの。

◇周辺関係者への周知はいつ行われるのか？

- ◆周辺関係者への説明・協議の結果報告は、確認申請を行う30日以上前に市長に提出することを求めています。説明・協議はそれ以前から開始されることとなります。また、建築計画を周知する標識の設置は説明・協議を開始する前となっています。

2. 建築計画の概要説明を受ける

岡山市では、中高層建築物を建築しようとする建築主に対して、建築場所から一定の範囲内の周辺関係者へ事前説明及び協議すること及び協議の結果等を市長へ報告することを求めています。

この事前説明等は、建築主が自ら行うよりも代理者（建設会社、設計事務所、専門のコンサルタントなど）が行うケースが一般的になっています。説明を受けた際や後日、わからない点や疑問点、要望がある場合は、遠慮しないで代理者に質問するなど、内容によっては直接建築主に要望することが大切です。

Q&A

◇一定の範囲内の周辺関係者とは？

◆以下の各地域内の土地・建築物の所有者及び占有者（現に占有し、使用している者）とその地域が含まれる町内会、交通安全対策協議会及び交通安全母の会となります。

- ①冬至日の午前8時から午後4時までの間に一定時間以上の日影を生じさせる範囲。
- ②テレビ（地上デジタル放送、衛星放送）電波障害を発生させる範囲。
- ③計画建築物の敷地境界線から10メートルの範囲。
- ④計画建築物の外壁面から計画建物の高さと同じ水平距離の範囲。

◇資料がポストに投函されていたが、このような場合どうすれば良い？

◆周辺関係者への説明・協議の方法は、指導指針では特に定めていません。通常、個別訪問や説明会を開催するなどの方法がとられています。戸別訪問の際、不在の場合はポストイングや郵送といった方法を用いることがあります。ポストイング等された資料について聞きたいことがあれば、資料に記載された連絡先に連絡をとるなどして説明を受けてください。

3. 要望の申し入れについて

建築計画の説明を受けたら、建築による影響の内容や程度など疑問点があれば建築主（代理人を含む）に質問等を行ってください。その際、要望等があれば、問題点をよく整理しできるだけ具体的に申し入れを行ってみてはいかがでしょうか。特に説明会の場で要望する場合は、あらかじめ共通の問題を抱える住民のみならず、ただで要望の整理を行うことが大切となります。

また、協議をスムーズに進めるためには、お互い文書でやり取りすることを心掛けてください。

※ 一口に近隣への影響といっても、お住まいの位置や方角によって影響は異なり、したがって要望の内容も変わってくるでしょう。

説明会など複数の住民を対象とした協議を希望される場合は、あらかじめ、住民同士で話し合い、要望を整理することがとても重要です。

このように準備のうえで協議に臨まないと、説明会がまとまらないばかりか、かえって住民同士のトラブルに発展するケースもありますので注意が必要です。

4. 建築主側との協議

建築主と周辺関係者との協議において、お互いの主張が対立し平行線をたどることも見受けられます。

建築主側は、適法な建築物の建築であっても、周辺に以前から住んでいる住民には、少なからず影響を与えること、住民側は、建築主には適法な建築を行う権利があることなど、お互いの立場を尊重して協議を進めていくことが重要です。

要望の実現のためには、お互いの歩み寄りが必要となりますので、一方的な主張にならないよう相手の立場も考慮し、譲り合いの精神を持つことも大切です。

協議を継続したい場合には、協議の最後に次の日程を調整するようにしましょう。

Q&A

◇ 建築物を建築する場合、周辺関係者の同意が必要ですか？

◆ 指導指針では周辺関係者への事前説明と協議を求めています、同意を求めています。
また、建築基準法の規定に基づく「建築確認」の手続きにあたって、周辺関係者などの同意を義務付けた規定はありません。

5. 協定書・覚書

協議の結果、周辺関係者の方々と建築主の間で約束事を交わす場合があります。言葉だけのやりとりだけでは後々言った言わないといったトラブルが生じることもしばしばあります。協議が整った場合には、「工事協定書」や「覚書」などの文書に残しておくことで、トラブルを防ぐことができます。

紛争となりやすい内容と対策例

住まいの近くにマンションなどの建築計画があがったことにより、周辺のみなさまは色々な事を心配されると思います。

中高層建築物の建築にあたって事例の多いものを下記にまとめましたので、参考にして頂けたらと思います。

ただし、「対策例」として記載している内容は、建築主に対して法令上義務付けられたものではないことにご注意ねがいます。あくまで、建築主が自主的な任意の行為として考えられることを例示したに過ぎません。

1. 日照の阻害

建築基準法(第56条の2)では、日影規制の基準が定められていて、建築主がこれを守ることは当然のことで、この基準を満足しない場合は、「確認済証」は交付されません。

しかしながら、計画建築物や周辺の建築物の状況により、日照障害の問題が生じないとは限りません。

いわゆる「日照権」については、法律上明文化されていませんが、日照障害が社会生活を営む上で、我慢できる程度(受忍限度といえます)を超えると裁判上保護されるケースもあります。日照阻害が受忍限度を超えているかどうかの判断は、一般的に被害の程度、地域性、法令違反の有無、被害回避の可能性等を考慮してなされています。

対策例

- 建築物の高さを低くする。
- 建築物の配置を変える。
- 北側の外壁を階段状にする。(ひな壇にする)
- 建築物の東西方向の幅を縮める。

※住まいの位置や方角によって、効果は変わりますので、事前に関係する皆様でよく話し合い意見を整理することが必要です。

2. 眺望の阻害

眺望の阻害は、今まで得てきた眺望をマンション等の建築物によって阻害されたからといって直ちに眺望利得の侵害にあたるわけではありません。眺望を阻害される方にとって、その要望が特別の価値を持つものとして、社会通念上認められる場合だけ法的に保護されるという考え方です。

景勝地などで眺望利益が認められたケースはありますが、一般的に住居からの眺望について法的保護を求めることは難しいのが現状です。

3. プライバシー対策

誰でも他人から覗かれているのではないかと思いつながら生活するのは嫌なものです。

隣地境界線に近接して建築された建築物の窓、開放廊下、バルコニー、屋外階段などと、周辺住戸との位置関係などからプライバシー問題が発生する恐れがあります。

プライバシー保護については、民法に規定されていますが、お互いが了承すれば必ずしもこれに従う必要がなく、また、その地域に、民法の規定と異なる慣習があれば、その慣習に従うこととされています。

対策例

- 建築する建築物の開放廊下、屋外階段等に目隠しパネルを設置する。
※建築基準法、消防法等の規定により、設置できない場合もあります。
- 建築する建築物の窓をなくしたり、小さくする。
※建築基準法、消防法等の規定により対応できない場合があります。
- 窓を半透明なガラスにしたり、不透明なシートを貼る。
※建築基準法、消防法等の規定により対応できない場合があります。
- 建築する建築物の敷地内に目隠し用に植栽をする。
※避難経路の確保が必要な部分には対応できない場合があります。
- 住民側の建物に目隠し対策を行う。
(目隠しパネル、カーテン、ブラインドなどの設置)

Q&A

◇敷地境界線から80センチメートルくらいのところに設置される出窓が、私の家の居間と向かい合う形になり、プライバシーを侵害されるのではないかと心配です。何か対策を要求することはできますか？

◆民法第235条では、「境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」と規定しています。

◇敷地境界線から50センチメートルの距離でマンション建設計画があり困っています。こんな近い距離の建築は可能なのですか？

◆民法第234条では、「建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。」を規定しています。

※民法第236条では、上記2条の規定について、「前2条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。」としています。

※また、建築基準法第65条では、「防火地域又は準防火地域にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。」としています。

4. テレビ電波障害

中高層建築物の建築に伴いテレビ放送電波の受信障害が発生する場合があります。平成23年7月24日から移行した地上デジタル放送は、従来のアナログ放送に比べてビルなどの建造物で反射した電波によってゴースト障害が発生しないため、テレビ放送電波受信障害が大幅に改善されると言われていますが、全く受信障害がないとは言い切れません。

テレビ電波の受信障害が発生した場合は、一般的に、建築主が、その責任と相応の費用負担で対策を行っています。また、衛星放送(BS,CS)についても同様の対応となります。

対策例

- 共同受信アンテナ方式による対策
- ケーブルテレビによる対策
- 個別受信施設の位置の変更など

※ 共同受信アンテナや各戸へ引くケーブルは、年数の経過や災害などで取り換えが必要になります。これらに係る費用負担や日常の維持管理については、覚書などを交わすことが重要です。

※ 一般的には、共同受信アンテナから各戸の保安器までは原因者である建築主の責任と負担で設置及び維持管理を行い、保安器の出力端子からテレビまでの配線部分については、受信者の責任と負担で維持管理を行うこととなります。

5. 風害

中高層建築物が近くに建築されることにより、風による家屋等への影響を心配される方もいらっしゃると思います。そして、建築主に対して風害の予測調査や影響について説明を求めるケースもありますが、実際の風の影響は、地形や周辺建物の配置、形状、規模などによって大きく左右されることから、予測は大変難しいと言われています。

対策例

- 計画建物の周囲に風を防ぐための植栽を行う。

6. 付属設備

機械室、ポンプ室、機械式駐車場など建築物に付属する様々な設備から発生する騒音、振動やごみ置き場の位置などが紛争の種になることもあります。

対策例

- 設備の設置場所を周辺家屋からできるだけ離して設置する。
- 低騒音型の機械装置を採用する。
- 設備を壁で囲う。
- 周辺住民側の建物側に防音対策を行う。

※住まいの位置や方角によって、影響は異なりますので、事前に関係する皆様でよく話し合い意見を整理することが必要です。

7. 工事中的問題

中高層建築物の建築は工事期間も長く、その間、周辺住民のみなさまには振動や騒音、交通安全など工事上の影響を受ける可能性があります。

そこで、建築工事の作業時間、工事車両の運行経路、警備員の配置、騒音や振動、家屋の損傷、電波障害、ほこりやゴミの飛散、作業員の規律などの対策について、施工業者を含めて確認しておくことが大切です。

対策例

- 工事工程について、工事現場への掲示や配布するなどして、周知する。
- 工事車両が生活道路内に駐停車しないよう、待機場所を確保する。
- 警備員を配置し、車両や人の円滑かつ安全な通行を誘導する。
- 低騒音、低振動型の建設機器を使用する。
- 必要に応じて、事前の家屋調査を実施するとともに、万一被害が発生した場合の対応方法などを決めておく。
- 防音壁や防塵ネットなどを設置する。
- ほこりやゴミの飛散防止のために散水や清掃をこまめに行う。

※これらの内容などを約束事として文書にした「工事協定書」や「覚書」を結ぶことも大切です。

Q&A

◇家の壁にひび割れが入り、工事の影響ではないかと思えます。直してもらえるよう要求できますか？

◆民法第709条には、「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。」と規定されています。

ただし、家屋に生じた損害が建築工事の影響によるものであることを証明するには、工事前に家屋調査を実施し、比較対照できるようにしておくことが必要と思われます。

また、家屋の変状に気が付いたら、速やかに施工会社などに連絡し、状況の確認をしてもらっておくことも重要です。

土地・建築物に関する基本的なルール

建築物は様々なルールに基づいて建築されます。

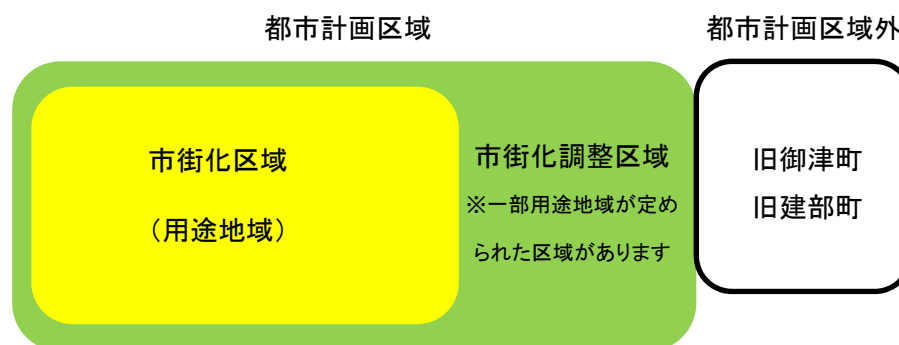
自分の住んでいる地域にはどのような用途の、どのくらいの規模や高さの建築物が建築できるのかといったことを知っておくことは、紛争を防止するために非常に大切なことと考えています。

広範囲に及ぶこれらのルールをすべて理解することは容易ではありませんが、ここで、一般的で、知っておきたい基本的なルールについて、簡単に説明します。参考になさってください。

1. 都市計画区域

岡山市域は、旧御津町と旧建部町を除く地域が「岡山県南都市計画区域」として指定されています。都市計画区域は優先的かつ計画的に市街化すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分しています。

また、市街化区域内では良好な市街地環境の形成や住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、用途地域を定めています。



2. 用途地域

用途地域は、地域地区の中でも特に土地利用計画の基本となるもので、市街化区域では必ず定めることになっています。また、良好な市街地環境の形成や住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどが定められています。

用途地域には、住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の、合わせて12種類あり、岡山市では第二種低層住居専用地域と準住居地域を除く10種類を定めています。

用途地域の概要は下表のとおりです。

	用途地域	用途規制の概要
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。
	第二種低層住居専用地域	岡山市では指定していません。 主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住環境を守る地域です。病院、大学、500平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学のなどのほか、1,500平方メートルまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
	準住居地域	岡山市では指定していません。 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
商業系	近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
	工業専用地域	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域ごとに建ぺい率と容積率の限度が定められています。

	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
住居系	第一種低層住居専用地域	30	60
		40	80
		50	100
	第二種低層住居専用地域		
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	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			
商業系	近隣商業地域	80	200
			300
	商業地域		400
			500
			600
			700
工業系	準工業地域	60	200
	工業地域		
	工業専用地域		

◆建ぺい率とは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

※建築面積とは外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積のことです。

◆容積率とは建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率} = \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

※延べ面積とは建築物の各階の床面積の合計面積のことです。

※ここに記載されている事項は、原則的な内容です。

3. 高さ制限

建築基準法では、日照、通風、採光等を考慮し、用途地域に応じた建築物の高さの制限を定めています。

高さの制限には、大きく分けて「最高の高さの制限」、「斜線による制限」と「日影規制」の3つがあります。

① 最高の高さの制限(絶対高さ)

第一種低層住居専用住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、低層住宅の良好な住環境を保護するため、原則として、10メートルを超える建築物は建築できません。

② 斜線の制限

用途地域ごとに道路及び隣地等の境界線から一定の勾配の斜線の内側に建築物を収めることにより高さを制限するもので、「北側斜線制限」、「道路斜線制限」、「隣地斜線制限」、「高度地区制限」などがあります。

③ 日影規制

日影規制は、良好な住環境を図るため、建築敷地の隣地の日照を保護するための制限です。これは、中高層建築物を建築する場合に、その建築物によって生じる日影を一定時間以上にわたって、その敷地境界線から一定の距離を超える範囲に生じさせてはならないという規制です。

用途地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ ※	日影時間	
			敷地境界線から5メートルを超え10メートル以内の範囲	敷地境界線から10メートルを超える範囲
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える 又は地階を除く階数が3以上のもの	1.5メートル	4時間	2.5時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超えるもの	4.0メートル	4時間	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	高さが10メートルを超えるもの	4.0メートル	5時間	3時間

※平均地盤面からの高さとは、日影図が描かれるのは地盤面ではなく、地盤面からそれぞれ指定された高さの水平面であることを示しています。