

**みんなで  
住みたいまちづくり**



**伊丹市  
都市計画課**

# はじめに

あなたの家のとなりに、背の高い建物や敷地境界線からあまり距離が取られていない建物が建つことになったとしたら、どういふことを思われますか？

『日当たりが悪くなるのでは？』、『家の中を覗かれるのでは？』、『工事中の騒音やほこりが酷いのでは？』など色々なことが心配になるのではありませんか？

一方、これから建物を建てたいと考えている人は、まわりの住環境への影響に配慮しながらも、『土地の有効利用をしたい』、『法令に違反しない範囲で、思い通りの建物を建てたい』と思われるでしょう。

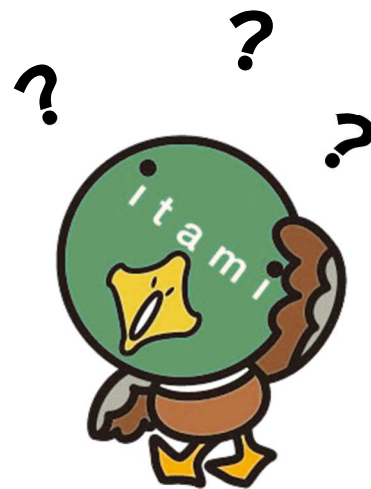
こうした近隣住民と建築主との利害関係の違いから、いわゆる建築紛争へ発展するケースが少なくありません。

こんなとき、どのように解決していけば良いのか分からないといった方々も多いことでしょう。

この冊子は、こうした場合にどう対応すれば良いのかといった疑問などについて、近隣住民のみなさんの立場でまとめたものとなっておりますので、参考にさせていただければと思います。

予定建築物のお知らせ			
敷地の位置			
建築物の用途	敷地面積		
建築面積	延べ面積		
高さ	階数	地上	地下
構造	種数		
建築主	住所 氏名	電話	
設計者	住所 氏名	電話	
工事着工予定日			
工事完了予定日			
説明会開催場所			
説明会開催日時			

年 月 日 設置



伊丹市マスコット たみまる

# 1. 建物を建てるときのルール

建物を建てるときのルールとしては、『都市計画法』、『建築基準法』、『条例』などの《**公法上の規制**》と、『民法』による《**私法上の調整**》に分けることができます。

## (1) 公法上の規制について

建物を建てるときは、『建築確認申請書』を『市の建築主事』又は『民間の指定確認検査機関』へ提出し、建物の計画が法令などに違反していないかどうかの確認を受けなければなりません。

主な公法上の規制は、次のとおりです。

### ◆都市計画法

都市としての機能を十分に発揮させ、各地域にふさわしい街づくりを誘導するため、次のことが定められています。

- 市街化区域と市街化調整区域
- 用途地域（12種類）
- 建ぺい率と容積率の指定
- 高度地区（建物の高さの制限）
- 防火地域と準防火地域

など



### ◆建築基準法

上記の都市計画に応じて建物の用途や形態、構造、設備などの基準が定められています。

- 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）
- 日影時間の規制
- 道路幅員及び敷地と道路の関係
- 構造・設備・材料など建築物の安全性、防火等に係る基準

## ◆中高層建築物の建築に関する指導要綱等

建築紛争を未然に防ぐため、4階以上、もしくは高さが10mを超える建物を計画している場合、次のような指導を行っています。

- 建築計画の内容を記した標識看板の設置
- 近隣住民等への計画内容の説明
- 対象建築物届出書の提出



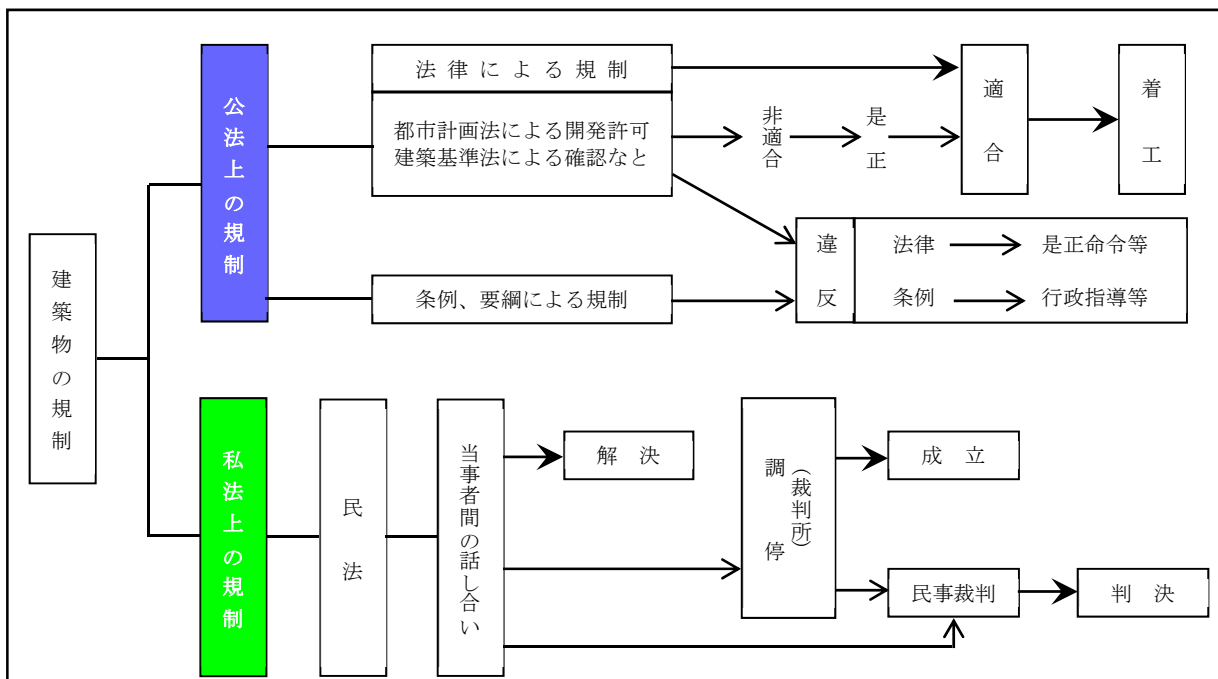
## ◆その他関係法令

道路法、水道法、下水道法、消防法、駐車場法など

## (2) 私法上の調整について

私法上の調整は、相隣関係等について利害調整を目的としたもので、民法第234条（隣地とのあき）、第235条（窓などの目隠し）、第709条（不法行為責任）などに規定があります。

ただし、**民法上の規定は、建築確認申請における建築主事の確認事項にはなっていません**ので、民事問題として当事者間の話し合い等によって解決して頂くことになります。



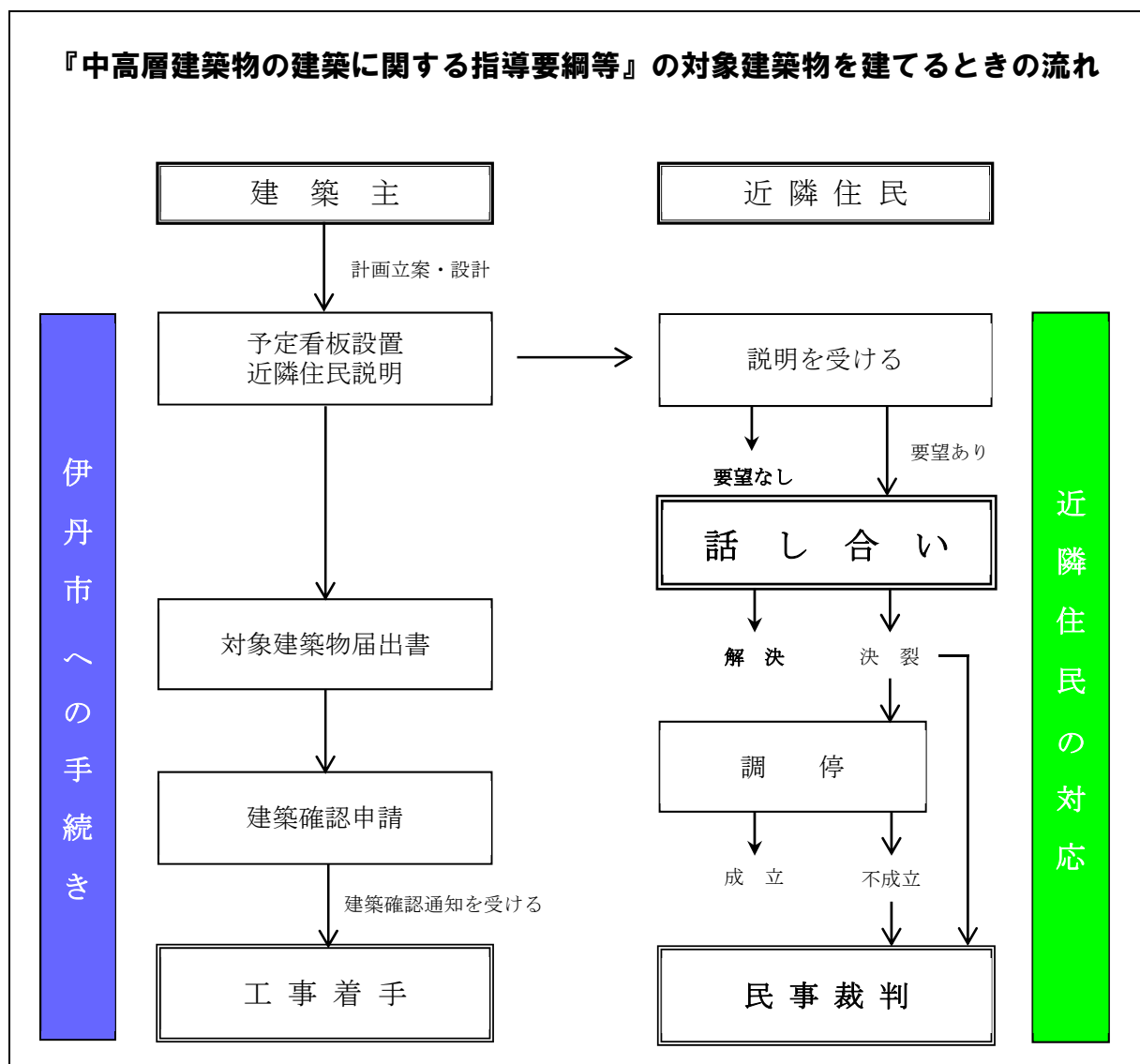
## 2. 建築紛争について

法令違反している建築物を除き、**近隣住民のみなさんと建築主との利害の衝突の結果生じる『建築紛争』は、民事上の紛争であり、当事者間の話し合いによって解決して頂くことが基本となります。**

伊丹市では、近隣住民のみなさんから要望をお聞きしたり、相談を受けたりした場合は、アドバイスや情報提供を行うとともに、建築主側に対しお聞きした要望等を伝えた上で、検討と話し合いの指導を行っています。

しかし、建築主と近隣住民のみなさんの主張に折り合いが付けられず、話し合いによる解決ができない場合もあります。

こういった場合、最終的には、民事裁判などで解決するしか方法はありません。



## 3. 話し合いにあたって

建築主との話し合いにあたって大切なポイントを説明します。

- (1) 建築計画や工事スケジュールの説明を受ける
- (2) 要望があれば建築主側に申し入れる
- (3) 建築主側とよく話し合いをする
- (4) 協定書、覚書を交わす



### (1) 建築計画や工事スケジュールの説明を受ける

#### ポイント①：建築計画について

伊丹市では、『中高層建築物の建築に関する指導要綱』及び『宅地開発等指導要綱』で、『中高層建築物の建築に関する指導要綱等』の対象建築物を建築する場合は、近隣住民へ概要書や図面（配置図、立面図、日影図等など）を提示して建物の計画内容を説明するよう指導しています。

こういう説明については、建築主から委任を受けた代理者（設計事務所や工事施工会社など）の方が行うケースが多いです。

図面等による説明を受けた時に、わからない事は遠慮なく質問することが大切です。

しかし、実際には、建築の知識がない方や図面を見るのも初めてという方が多いと思われれます。

こういった場合は、後日改めてわからない事を担当者に電話などで確認しておくことが大切です。

#### ポイント②：工事の施工計画について

工事の期間、作業時間、安全対策、騒音・振動対策、工事車両の通行経路、隣地に対する保護対策や損傷を与えたときの措置などについて確認して下さい。（当初説明時に工事施工会社が決まっていない場合もあり、施工会社が決まってから再度詳細説明や挨拶に伺うこともあります。）

#### ポイント③：管理計画について

建物の使用方法、管理体制、トラブルの処理方法などについて確認しておくことが大切です。

## (2) 要望があれば建築主側に申し入れる

ポイント：影響の程度・軽減方法について

影響の内容及び程度を考え、その軽減方法について建築主の考えを質問した上で、要望があれば申し入れて下さい。

できるだけ**具体的に**問題点を整理しておく事が大切です。

また、建物の基本計画の変更を求める要望だけではなく、細部の変更や配慮を求める要望も同時に出された方がいいでしょう。

## (3) 建築主側とよく話し合いをする

ポイント①：譲り合いの精神

双方の話し合いにおいて、主張が対立し平行線になることもしばしばあります。

要望等の実現のためには、建築主側の協力が必要ですので、**一方的な主張にならないよう、お互いに相手の立場も考慮し、譲り合いの精神をもって話し合っていくことが大切です。**

継続して話し合っていきたい場合は、その日の話し合いの最後に次の話し合いの日程調整をするようにしましょう。

ポイント②：近隣住民の同意

『中高層建築物の建築に関する指導要綱等』では、近隣住民の方へ事前説明を指導していますが、**同意を義務付けておりません。**

その他一部の法律で、同意や承諾を求める場合がありますが、一般的には同意がなくても法的には建築が可能です。

## (4) 協定書、覚書を交わす

ポイント：文書にしておく

話し合いの結果、住民と建築主との間で約束事項などができる場合があります。

言葉のやり取りだけでは誤解が生じたりして、トラブルが起こることもあるので、**話し合いの内容を議事録として、文書にしておくことも1つの方法です。**

話し合いが整った場合、工事関係の約束事を中心に『工事協定書』を締結されることをお奨めします。

## 4. 建築紛争になりやすい内容と対策

近隣住民のみなさんが心配されることはいろいろあると思いますが、特に事例が多いものをまとめましたので、参考にして下さい。

ただし、記載している内容については、建築主に対して法令上、義務付けのあることではなく、あくまでも建築主の自主的な任意の行為として考えられることを例示しただけです。

### (1) 日照障害

建築基準法では、日影規制の基準が定められており、これを守ることは当然ですが、敷地の形状や周辺の既存建築物の状況などにより、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、法律上では明文化されていませんが、民事裁判の判例では、日照障害が社会生活を営む上でお互いに我慢しあう程度（受忍限度）を超えているとして保護されたケースもあります。

日照障害が受忍限度を超えているかどうかの判断基準としては、次の可能性の有無などが挙げられています。

①：日影規制の適合性

②：被害の程度

③：地域性

④：被害回数の可能性

☆対策事例は、こんな感じカモ!!

①：建物の高さを低くする。

②：建物の配置を変える。

③：屋根を斜めに削る。

④：建物の幅を縮める。





## (2) プライバシー侵害

誰しも『のぞかれているのでは?』と思いながら生活するのは、嫌なものです。

お隣さんが、敷地境界線に近いところで建物（特に中高層建築物）を建てる場合、窓、バルコニー、開放廊下、屋外階段などの設置場所によってはプライバシー侵害の問題が発生します。

**プライバシー保護については、民法に規定がありますが、お互いが了承すれば必ずしもこれに従わなくてもよく、また、その地域において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。**

☆対策事例は、こんな感じかも!!

- ①：窓、バルコニー、廊下に目隠しパネルを設置する。
- ②：開口部（窓など）を無くしたり、小さくする。
- ③：窓ガラスを不透明なものにする。
- ④：近隣住民側の建物に目隠し対策をする。  
（パネル、カーテン、ブラインドなどの設置）
- ⑤：建物の位置を離す。



### ◆参考法令

#### ●隣地とのあき【民法第234条】

建物の外壁の位置は、敷地境界線から50cm以上離さなければなりません。

#### ●窓などの目隠し【民法第235条】

他人の宅地を見渡せる窓や縁側を隣地境界線より1m未満の部分に設けるとときには、目隠しをしなければなりません。

### (3) 電波障害

中高層建築物によるテレビ放送等の電波障害問題があります。  
電波障害の防止・対策に関する法律はありません。  
一般的に電波障害が発生したときは、原因者の責任と負担で対策を行っています。

☆対策事例は、こんな感じかも!!

- ①：影響についての事前予測の調査を行う。
- ②：建築する建物の屋上に共聴アンテナを設置し、障害を受ける建物までケーブルを敷く。
- ③：ケーブルテレビへ加入する。



### (4) 機械式駐車場やポンプ室などから発生する騒音・振動

機械式駐車場、ポンプ室、機械室、クーラーの室外機など、建物の設備から発生する騒音・振動の問題です。

☆対策事例は、こんな感じかも!!

- ①：設置場所を隣地境界から離す。
- ②：設備を壁で囲う。
- ③：低騒音型の装置にする。
- ④：設備を地下に設置する。
- ⑤：近隣住民側の建物に防音対策をする。



## (5) 風 害

中高層建築物が近くに建つことで、建物に反射した風（いわゆるビル風）による家屋などへの影響を心配される方もいると思われませんが、実際の風は、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影響（被害）の予測は大変難しいと言われています。

☆対策事例は、こんな感じかも!!

- ①：建物の周囲に防風のために植樹をする。
- ②：ビル風が起因して建物などに被害が出た場合の補償などの内容を工事協定書に盛り込む。



## (6) 眺望の阻害

眺望の阻害については、今まで得てきた眺望をマンションなどの建築物で阻害されたからといって直ちに眺望権の侵害にあたるわけではなく、眺望を阻害される方にとってその眺望が特別の価値を持つと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。

景勝地などで眺望権が認められたケースはありますが、**一般的には住居からの眺望権について法的保護を求めることは難しい**と考えられています。



## (7) 工事に関すること

中高層建築物の場合、工事期間が相当長くなり、近隣住民の方は、長期間工事の影響を受けます。

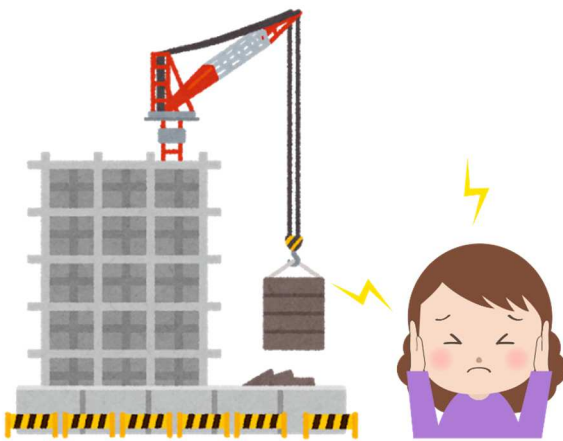
お互いさまでは片づけられない問題が発生しないとも限りません。そこで、以下のことについて、建築主もしくは請負の施工会社に確認しておくことが大切です。

### ◆要確認事項

- ①：作業時間・休業日
- ②：工事用車両の通行や通行規制
- ③：騒音や振動
- ④：近隣家屋の保全
- ⑤：電波障害
- ⑥：作業員の規律

### ☆対策事例は、こんな感じカモ!!

- ①：工事の工程表の提出や配布を求める。
- ②：ガードマンを配置させ、車両や通行人を誘導する。
- ③：低騒音・低振動型の機械を使用する。
- ④：事前の家屋調査（写真などによる記録）の実施及び万が一、被害が発生したときの補修や損害賠償を確認しておく。
- ⑤：防音壁・防塵ネットを設置する。
- ⑥：ほこり飛散防止のための散水や作業後、清掃する。
- ⑦：工事車両の待機場所を確保する。
- ⑧：作業員用の簡易トイレを設置する。



## (8) その他

(1)から(7)以外に、『駐車場・駐輪場の問題』、『ゴミ置き場の位置』、『ワンルームマンションなどの管理問題』、『植樹や緑の減少』、『光害』などについても**気になることがあれば、事前に建築主とよく話し合いをされることが大切です。**

