

中高層建築物に伴う 建築紛争予防について



豊橋市

建設部 建築指導課

令和3年1月12日

はじめに

建築物は、建築関係法令の範囲内であれば建築主の創意工夫の下に自由に計画し、建築することができますが、日照の阻害やプライバシーの問題、更には工事中の騒音・振動等、近隣に対して少なからず影響を及ぼすことが考えられ、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。

建築主の権利をはじめとして、建築紛争を防ぐために知っておきたい基本的な事柄をまとめました。

目 次

1. 建築物を建てる場合の法的規制について
 - (1) 公法上の規制
 - (2) 行政指導
 - (3) 私法上の規制

2. 建築紛争について

3. 建築紛争の予防について
 - (1) 建築計画の事前公開
 - (2) 建築計画の説明

4. 建築紛争となりやすい内容について
 - (1) 日照の阻害
 - (2) 眺望の阻害
 - (3) プライバシー対策
 - (4) 電波障害
 - (5) 風害
 - (6) 建物の設備
 - (7) 工事中に関すること

5. 関連機関
 - (1) 騒音・振動に関する相談
 - (2) 民事に関する相談

6. 豊橋市中高層建築物指導要綱に基づく手続きの流れ

1. 建築物を建てる場合の法的規制について

建築物を建てる場合の法的規制としては、都市計画法や建築基準法等の公法上の規制と、民法による私法上の規制に分けることができます。

(1) 公法上の規制

建築主は、建築確認申請書を提出し、建築基準法に伴う公法上の規制（建築物の用途、建ぺい率、容積率、斜線制限、構造、設備の内容等）に適合していることの審査を受け、確認済証が交付された後に、建築工事に着手できることとなります。

① 都市計画法

都市としての機能を十分発揮させ、各地域にふさわしいまちづくりを誘導するため、都市計画で次の事項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（建築物の用途、建ぺい率、容積率）
- 高度地区（建築物の高さの制限）
- 風致地区ほか

※[都市計画課のウェブサイト](#)を参照してください。

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物の形態や用途が規制されているとともに、建物の構造や設備などに関する最低限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、天空率）
- 日影による中高層の建築物の高さの制限（第56条の2）
- 道路幅員及び敷地と道路の関係
- 構造、設備、材料など建築物自体の安全性、防災等にかかる基準

※[建築指導課のウェブサイト](#)にある

[マイホームガイド](#)を参照してください。



【日影規制】

一定時間以上日影となる部分を敷地外の一定の範囲内におさめる
詳しくは[マイホームガイド](#)を参照

(2) 行政指導

公法上の規制以外にも、豊橋市中高層建築物指導要綱では、良好な近隣関係の保持を図り、地域における健全な居住環境の維持及び向上に資するため、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めています。

具体的には、用途地域ごとに適用を受ける建築物の高さ・階数が定められており、該当する場合は、現場に建築計画の標識を掲示することにより近隣住民に計画を事前公開し、計画建築物について説明することを建築主等に求めており、その上で関係函書を市に届出することとなっています。

事前に近隣住民の皆さんに、建築計画を情報提供し理解を求めることで、良好な近隣関係の保持を図っていきます。

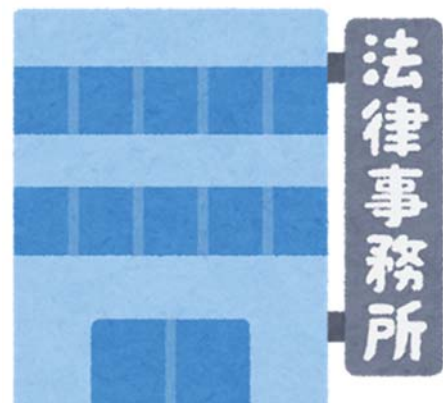
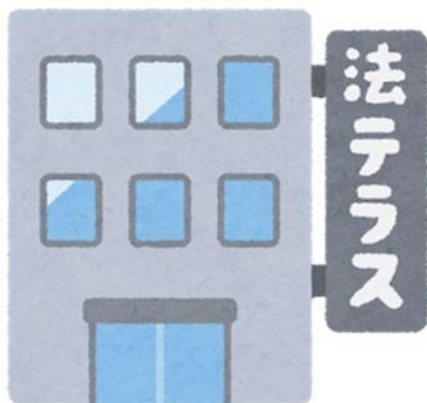


(3) 私法上の規制

公法上の規制を守っているからといって、私法上でも問題がないとは限りません。

私法上の規制には、民法第234条（隣地との離隔）、同第235条（目隠し）、同第709条（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、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にはありません。

これらの建築に伴う問題の多くは、民事上の問題であり、当事者間の話し合いによって解決していただくことが基本となります。



2. 建築紛争について

法令に違反する建築物は別として、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いただくことが基本となります。

豊橋市では、近隣住民のみなさんからの要望等を伝えるとともに、話し合いの継続などについても建築主に対して住民の要望を伝え、対応可能なものについて対応をするようをお願いしています。

また、工事中の安全管理の徹底についても指導しております。

ですが、建築主と近隣住民のみなさんが、互いに自己の権利や意見だけを主張された結果、話し合いによる解決ができなくなり、最終的には民事裁判など司法の場で解決する場合があります。

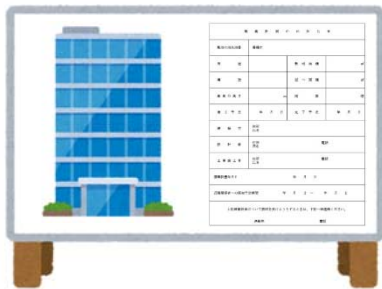


3. 建築紛争の予防について

豊橋市中高層建築物指導要綱において、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、もって地域における健全な居住環境の維持及び向上を図るように指導をしております。

(1) 建築計画の事前公開

建築主等は、中高層建築物を計画するときには、説明会（近隣関係者に対して行うもの）開催の30日から45日前までに、計画建築物の概要を示す標識の設置届を提出して、建築予定敷地の見やすい場所に標識を設置し、近隣関係者への周知を行うこととしています。



(2) 建築計画の説明

建築主等は、計画建築物の概要を示す標識の設置届提出から30日以上45日以内に近隣関係者に対して説明会を開催します。

なお、近隣関係者から説明会開催の要望がない場合には、説明会の開催が省略されることがあります。



① 説明会の事前準備

- 工事中の懸念だけでなく、中高層建築物によって今まで享受してきた環境が大きく変わる可能性もあります。将来にわたって中高層建築物が自分たちにどのような影響を及ぼすのか考えましょう。
- 説明者に質疑・要望等が正確に伝えられるように、できるだけ具体的に、わかりやすく内容を整理しましょう。文書にまとめておくのも良いでしょう。
- 個別の問題ではなく、住民の皆さんに関係する質疑・要望等は説明会開催前にあらかじめ集まり、話し合うことも大切です。

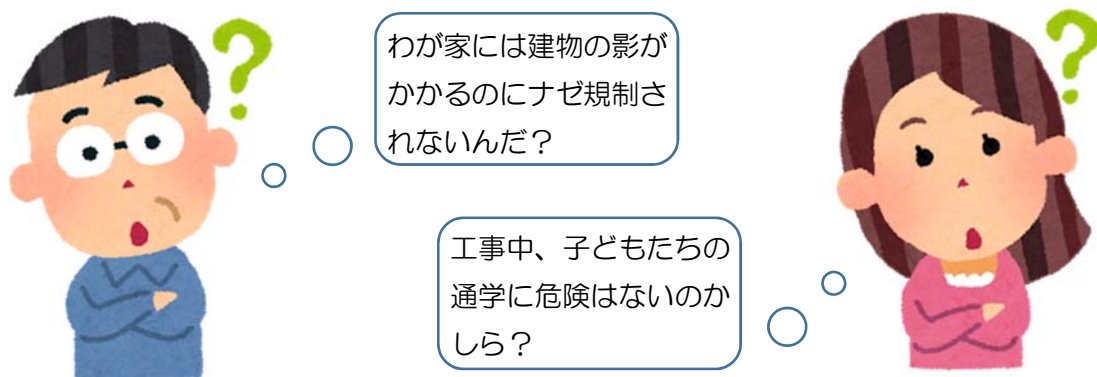


② 説明会への参加

- まずは事業者側の説明をよく聞きましょう。相手の主張にしっかりと耳を傾けて、冷静な話し合いができるように心がけましょう。
- 建築主は、自分の敷地を自由に使う権利があります。周辺に配慮しつつも事業の採算上、敷地の有効活用を図るために法令の範囲内で建築許容限度いっぱいまで計画したいことを理解してあげて下さい。
- 説明や資料を見てもわからない点は遠慮なく質問されることが大切です。お互いの解釈の違いで話し合いが進まないことも考えられます。
- 説明や資料が不十分だと感じたら追加で要求することも大切です。
- 要望は、無理難題を相手に押し付けることではありません。建築物の基本計画の根本的な変更を求める要望ではなく、細部の変更や配慮を求める要望を出された方が良いでしょう。
- 隣地に対する保護対策だけでなく、事故がおこった際、損傷を与えた際の措置も事前に確認しておくことも大切です。
- 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。ただ、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、譲り合いの精神をもって話し合い、妥協点を見いだすように努めましょう。

③ 説明会の事後の行動

- 説明会の内容を文書でやりとりしておくことも良いでしょう。豊橋市中高層建築物指導要綱では、説明会であがった質疑・要望等に対して書面での回答を求めています。回答内容を確認してわからない点は質問しましょう。
- 話し合いを継続したいときには、話し合いの最後に次の日程を調整すると良いでしょう。



建築をする人、そこに住む人、それぞれ皆さんに権利があります。
お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合うことが最も大切です。

4. 建築紛争となりやすい内容について

住まいの近くに中高層建築物の建築計画が出たことにより、いろいろな事を心配されると思います。事例の多いものを挙げてみました。

(1) 日照の阻害

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のことですが、計画されている建物や周辺の建物の状況により、日照阻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おりませんが、日照阻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）を超えるとして裁判上保護されたケースもあります。

日照阻害が受忍限度を超えているかどうかの判断は、一般に被害の程度、地域性、公的規制違反の有無、被害回避の可能性等を考慮してなされています。



(2) 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中高層建築物により阻害されたからといって直ちに眺望利益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な価値をもつと社会通念上、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

誰しものぞかれているのではないかと思いながら生活するのは嫌なものです。

敷地境界に近接して建物が建てられる場合、窓、開放廊下、屋外階段、バルコニー等と周辺住戸との関係からプライバシー侵害の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、それと異なる慣習があれば、慣習に従うこととされています。



(4) 電波障害

中高層建築物の建築に伴い、テレビジョンの受信などに電波障害が発生する場合があります。

一般的に受信障害発生の原因である建築物の建築主の責任と負担で対策をします。

なお、豊橋市中高層建築物指導要綱において、建築主等に対し計画建築物の建築により、テレビジョンの受信障害が生じる恐れのある場合には、あらかじめ調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならず、またテレビジョンの受信障害が生じた場合には、速やかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備を設置する等障害の改善に必要な措置をとらなければならないと定めています。



(5) 風害

中高層建築物などが近くに建つということで、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の説明を求めるケースがありますが、実際の風は、地形や周辺の建物の配置、形状、規模などにより大きく左右されることから影響の予測は大変難しいといわれています。



(6) 建物の設備

機械室、ポンプ室、機械式駐車場など建物の設備から発生する騒音・振動やゴミ置き場の位置。



(7) 工事中に関すること

中高層建築物などの場合は工事期間も長く、その間、近隣住民のみなさんは工事上の影響（迷惑）を受ける可能性があります。お互い様では片付けられない問題が発生しないとも限りません。

そこで、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、ほこりやごみの飛散、作業員の規律などの対策について、請負の工事施工者などに確認しておくことが大切です。



5. 関連機関

中高層建築物の建築に係るトラブルは建築基準法だけで解決できるものではありません。

トラブルの種類によって、より専門的な見地が必要となるため、適切などころに適切な意見を相談することが大切です。

(1) 騒音・振動に関する相談

相談課：環境部 環境保全課

豊橋市役所 西館 5階

TEL (0532) 51-2395



建設工事に伴って発生する騒音及び振動による公害を防止し、生活環境を守り、人の健康を保持するため、著しい騒音・振動の発生する作業（特定建設作業）について種々の規制を行っています。

(2) 民事に関する相談

相談課：市民創造部 安全生活課

豊橋市役所 東館 12階

TEL (0532) 51-2304



法的な専門知識を必要とする問題について、弁護士が相談に応じます。

なお、法律相談を受けるには事前の予約が必要です。

無料となる相談時間には限りがあるため、相談内容を予め整理してから相談しましょう。

