

ゆずりあいで解決 住みよいわがまち

—建築紛争の予防をめざして—



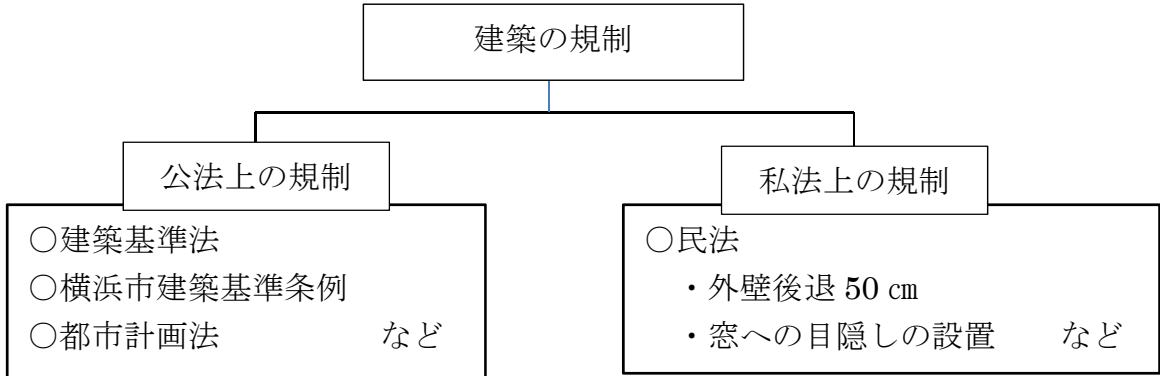
建物を建築する際にはさまざまな規制がありますが、建築基準法などの公法上の規制は、主として安全、衛生、防火上の観点からその最低基準を定めたものであり、相隣間の問題の調整を目的としたものではありません。

自分のまわりの住環境が変わっていくときの不安や心配、あるいは、隣に建つ建物によって日影が生じるなどの切実な問題に直面する場合があるかも知れません。そこで、このような場合に住民の皆さんがどう対応すればよいのかを考えるときの一助となるよう、このパンフレットを作成しました。

横浜市

建築の規制について

わたしたちが社会生活を営んでいく以上、生活の全てがひとりひとりの自由な意思に委ねられているわけではありません。特に建築行為は、たとえ個人の住宅の建築であっても、隣接する住宅に何らかの影響を与えます。このような影響を緩和するため、建築行為はさまざまな法的規制によって制約を受けています。これらの規制は、建築基準法をはじめとする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

公法上の規制の多くは、都市計画で定められた用途地域に関連しながら、安全、防火、衛生上の観点から必要な基準を定め、無秩序な建築の防止を図っています。

この規制の主な内容は次のとおりです。

建築基準法に基づく規定

- ・ 建物の安全（構造、避難規定等）
- ・ 建物用途の制限（用途規制）
- ・ 建物高さの制限（道路斜線、隣地斜線制限等）
- ・ 隣地への日影時間の制限（日影規制） など

横浜市建築基準条例に基づく規定

- ・ 敷地と道路との関係
- ・ 共同住宅の駐車施設の附置義務 など

都市計画法に基づく規定

- ・ 用途地域（用途地域種別、建ぺい率・容積率等）
- ・ 高度地区（建物高さの最高限度、北側斜線制限等） など

市（建築主事）または民間の指定確認検査機関は、建築主から建築基準法に基づく建築確認申請を受け、それが上記の法令の規定等に適合しているかどうかを法定期間内に審査し、その結果を建築主に通知します。建築主は、建築確認を受けた後でなければ建築工事に着手できません。

なお、以上のほか、地域の皆さんが協力しながら、住宅地としての良好な環境の維持増進を図ることなどを目的とした建築協定や地区計画等によるまちづくりの制度があります。

(2) 私法（民法）上の規制

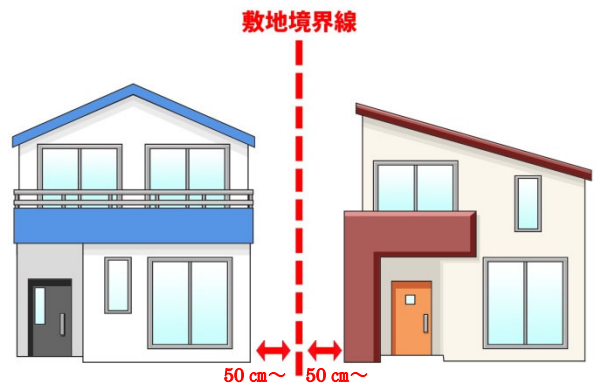
民法はお互いの権利や利益の調整を図る観点から定められています。これはお互いが了解すれば必ずしもこの規制に従わなくともよく、また、その地域に、この規制と異なる慣習があれば、これに従う（民法第236条）ものとされています。

民法には、例として次のような内容が規定されています。

○外壁後退 50 cm（ただし、建築基準法の規定により、防火地域又は準防火地域内の外壁が耐火構造の建築物は、境界線に接して建てられます。）

民法第234条—境界線付近の建築の制限—

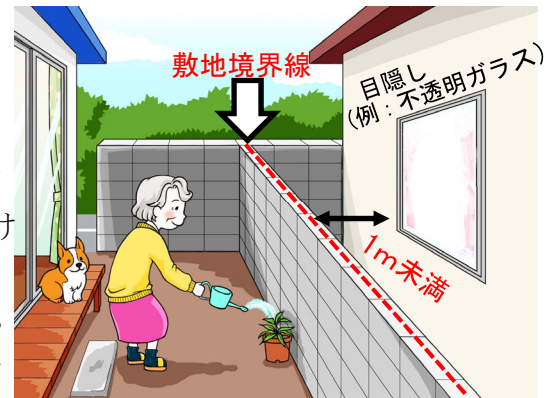
- 1 建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。
- 2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から1年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。



○敷地境界線から1 m未満の開口部の目隠しの設置

民法第235条—境界線付近の建築の制限—

- 1 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。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けるなければならない。
- 2 前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。



○上記と異なる慣習

民法第236条—境界線付近の建築に関する慣習—

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。

また、これらの民法の規定については、建築確認の要件となっていないので、自主的に解決していく必要があります。

詳細についてはP6の「自主的な解決にむけて」を参照ください。

一般的にはこう考えられています

建物の建築に伴う影響については、一般的に次のように考えられています。

日照の阻害について

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、お互いに我慢し合う程度（受認限度）を著しく超えているときには損害賠償が認められることがあります。このような場合に、裁判例では、日影規制の適合性、日照阻害の程度、地域性や損害回避の可能性などを判断の基準としています。

プライバシーの侵害について

民法では、建物を建てる場合、境界線から50cm以上の距離をとるよう定められています。また、境界線から1m未満の距離に隣の宅地が眺望できる窓等を設ける場合は、目隠しをするよう規定があります。お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建物に工夫を求めるほか、自分の住宅においても室内にカーテンやブラインドの設置をするなど、双方が譲り合う必要があります。

工事上の騒音・振動について

特定の作業による工事上の騒音・振動や作業時間については、騒音規制法及び振動規制法により規制されていますが、通常の作業についての規制はありません。このため、工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は工事協定を締結し、その中で作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間、施工に伴う家屋等の被害が生じた場合の損害賠償等について取り決めることが一般的です。

紛争を未然に防ぐために

(1)自分で出来る事

①用途地域を認識しておきましょう

地域ごとに建築できる建物の用途、建ぺい率、容積率などを定めた「用途地域」を認識することで、お住いの地域はどのような建物が建築できるかが分かります。

「戸建て住宅しか建たない地域だと思っていたのにマンションが建った。」という相談事例もありこの場合、プライバシーや日照の問題が発生することがあります。事前にお住いの地域の用途地域を認識しておきましょう。

②自分の家を建てる時には、隣地の日当たりや建物の離隔距離に気をつけましょう

日照を確保することは、住宅を建てる時の大切な要素です。自分の家に日が当たってほしいのと同じように隣の家の日当たりをできるだけ妨害しないようにしたいものです。

また、自宅または隣地の建物が敷地いっぱいには建っている場合、お互いのプライバシーや日照、採光および通風の確保ができなくなり紛争につながる可能性があります。建物の建築や修繕を行う場合も、隣地境界線と建物の離隔距離が狭いと足場を越境して組む必要が生じます。この場合、隣地所有者に対して隣地の使用を請求することができますが、相手方が承諾しない場合は、裁判所に承諾に代わる判決を求める必要があります。

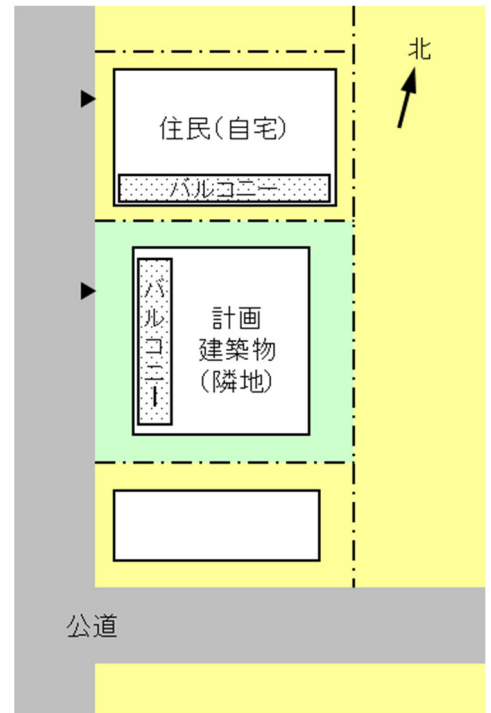
民法の規定については、お互いの了解が得ている場合は規定と異なることもできますが、相隣関係が崩れるとこのような話し合いも円滑に行えなくなる可能性があるため、日照の確保や離隔距離は考慮して設計しましょう。

※民法上の隣地境界線と建物の離隔距離については、P. 2を参照してください。

③バルコニーの設置位置に気をつけましょう……………⇒

隣地が更地になっていたり、低層の建物が建っていても、将来は中高層の建物が建ってしまう可能性があります。この場合、自宅のバルコニーが隣地に向いていると、プライバシーや日照の問題等が発生することがあります。(右図)

バルコニーの位置は道路側に設置する等、建物を建築する際は、将来の隣地の土地活用も考慮して設計しましょう。



④所有している崖(擁壁)の管理をしましょう

擁壁の維持管理は基本的にその所有者が行います。古い擁壁等で擁壁が安全かどうかは、当該擁壁の所有者などの維持管理に関することであるため、行政が安全かどうかを確認、判断することはできませんが、法的に手続きが取られたものかどうかを確認することはできます。

(2)地域のみなさんで「まちのルール」をつくりましょう

土地の使い方や建物の建て方の基準は、都市計画法や建築基準法などで決まっており、基準に合っていれば建物を建てることができます。しかし、これらは最低限の基準を定めているため、地域のまちなみに合わない建物が建ってしまう場合があります。

まちの環境を守り、よりよくするために、地域のみなさんが主体となって「まちのルール」をつくることができます。

「まちのルール」には次の種類があります。

「建築協定」「景観協定」：地域で決めたルールを地域で守ります。

「地域まちづくりルール」：地域が決めた幅広いルールを横浜市と協働して守ります。

「地区計画」「景観計画」：地区・景観のルールを地区で協議し、横浜市が定め運用します。

・「まちのルール」について

ホームページ：<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machirule/>

よくある質問

Q 1. 工事前の説明が無いが工事を行ってもよいのか？

A 1. 一定規模以上の建築・造成・解体工事については各種条例で近隣の住民等への事前説明の規定を定めています。しかし戸建住宅のような小規模な建築工事等は事前の説明が無くとも法的には工事を行うことは可能です。

Q 2. 「用途地域」とは何ですか？

A 2. 横浜市では都市計画法で地域ごとに建築できる建物の用途、建ぺい率、容積率等を定めた「用途地域」を指定して健全で住みよいまちづくりに努めています。建物高さの制限(最高限度、北側斜線)も、「用途地域」に合せ、高度地区で定められています。

Q 3. 近隣の同意がなくても建築できるのですか？

A 3. 建築行為については、さまざまな建築に関する法令により規制をうけていますが、いずれにおいても近隣の同意を義務づけた規定はありません。このため、同意がなくても法的には建築が可能です。

Q 4. 隣に敷地境界に近接して建物が建ち始めた。離隔の規制がないのですか？

A 4. 横浜市では都市計画や地区計画、建築協定、風致地区等により敷地境界から建物の外壁の離隔距離(外壁後退)が定められている地域があります。

そうした地域以外については、敷地境界から外壁までの距離に公法による制限はありません。

Q 5. 工事のために隣地に入ることができますか？

A 5. 民法では、境界の塀を直したり、建物を建築あるいは修繕などのために、あらかじめ、土地所有者などに通知することで、必要な範囲で隣地を使用することができます。ただし、使用の目的、日時、場所及び方法は、土地所有者などのために損害が最も少ないものを選ばなければならず、相手方に損害を与えた場合は、相手方から損害賠償を請求されることがあります。

(詳細は、民法第 209 条を確認してください。)

Q 6. 隣地から水が流れてくるので困ります。どうにかできませんか？

A 6. 水は高い所から低い所へ流れます。自然に流れてくる水を妨げてはなりません。ただし、雨水が直接隣地に落ちるような屋根等を設けてはならないことになっています。

(自然排水受忍義務 民法第 214 条・民法第 218 条)

Q 7. 隣地の竹が境界線を越えて伸びてきて迷惑です。切ってもよいでしょうか？

A 7. 民法では、隣地の竹木の枝が境界線を越えてきたときは、その竹木の所有者に、その枝を切除するよう請求できます。あるいは、あらかじめ催告したが、竹木の所有者が相当の期間に切除しない場合は、枝を自ら切り取ることができることとされています。

(詳細は、民法第 233 条を確認してください。)

自主的な解決に向けて

(1)説明を求めましょう

建築・造成等の工事について、不明な点などがあれば建築主（又はその代理者）に説明を求めましょう。

(2)質問や要望を整理して、建築主と話し合いましょう

建築・造成等の工事に対して要望がある場合には、内容等を整理して、建築主（又はその代理者）に伝えましょう。要望や意見は、文書で伝えるのも有効な方法です。

近隣の住民と建築主の間では立場の違いから、考え方に相違が生じ、場合によっては紛争に至ることがあります。これら建築に伴う相隣間の問題の多くは民事問題であり、当事者間で話し合っ解決することが原則です。自主的な解決に向けて、この機会に良く話し合いを行ってください。



相隣問題の解決には、お互いが自分の権利だけ主張するのではなく、譲り合いの上で妥協点を見出すことも必要です。

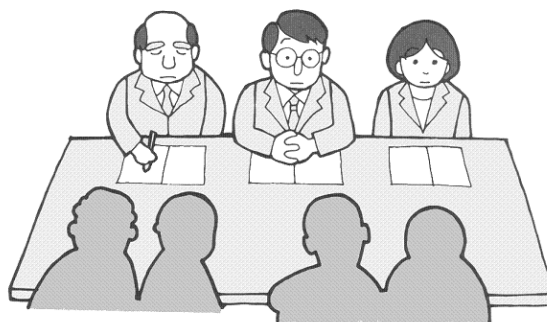
自主的な解決に至らなかった場合には

次のような、第3者を間に入れた紛争解決手段があります。

裁判外紛争解決手続き(ADR)

民事調停など裁判以外で民事紛争を解決する手続きのことです。ADRは裁判に比べて、安価、迅速かつ柔軟な対応が可能です。

簡易裁判所及び地方裁判所で取り扱っている制度の民事調停は、裁判官と民間から選ばれた2名の民事調停委員とで構成する調停委員会が行います。ここでの調停が成立すれば、その内容を記載した文書（調停調書）は裁判の確定判決と同様の効力を生じます。公開が原則である裁判とは違い、秘密が守られます。また、裁判と比べ経費も安く利用できます。



問い合わせ先一覧

相談項目	担当窓口	連絡先
建築・宅地に関する一般相談・窓口案内について	建築局情報相談課	671-2953 (市庁舎 25 階)
中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例について	建築局情報相談課 〔住居系地域：高さ 10M 超等〕 〔商・工業系地域：高さ 15M 超等〕	671-2350 (市庁舎 25 階)
開発事業の調整等に関する条例について	建築局宅地審査課 (市街化区域) 建築局調整区域課 (市街化調整区域) 建築局情報相談課 (大規模な共同住宅)	671-4515~8 (市庁舎 25 階) 671-4521 (市庁舎 25 階) 671-2350 (市庁舎 25 階)
建築協定 地区計画 街づくり協議地区 地域まちづくりルール について	【下記を除く地区】 【関内 関外 新横浜駅周辺】 【横浜駅周辺】 【東神奈川臨海部 京浜臨海部】 【みなとみらい 21 地区】 【青葉区】 【まちの不燃化推進事業地区】 【上大岡駅周辺地区、金沢文庫駅周辺地区、鶴ヶ峰駅北地区】 【二俣川駅周辺地区、中山駅周辺地区】 【綱島駅周辺地区における街づくり協議】 ※各区まちのルールづくり相談コーナー	都市整備局 (市庁舎 29 階) 〃 地域まちづくり課 671-2667 〃 都心再生課 671-2673 〃 都心再生課 671-2693 〃 みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 671-3857 〃 みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 671-3516 青葉区役所区政推進課 978-2217 都市整備局 (市庁舎 29 階) 防災まちづくり推進課 671-3595 都市整備局 (市庁舎 29 階) 〃 市街地整備推進課 671-3799 〃 市街地整備推進課 671-3513 都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所 531-9600 各区役所 (下表をご参照ください。)
ごみの収集について	資源循環局業務課	671-2551 (市庁舎 23 階)
騒音、振動防止について	みどり環境局大気・音環境課	671-2483 (市庁舎 27 階)
法律相談 (無料)	市民局広聴相談課 (市民相談室) 区役所区政推進課広報相談係	671-2306 (市庁舎 3 階)) 各区役所 (下表をご参照ください。)

各区役所 区政推進課

区 役 所	広報相談係	まちのルールづくり相談コーナー	区 役 所	広報相談係	まちのルールづくり相談コーナー
鶴見区	510-1680	510-1676	金沢区	788-7721	788-7729
神奈川区	411-7021	411-7028	港北区	540-2221	540-2229
西区	320-8321	320-8329	緑区	930-2219	930-2217
中区	224-8123	224-8129	青葉区	978-2221	978-2217
南区	341-1112	341-1232	都筑区	948-2222	948-2227
港南区	847-8321	847-8327	戸塚区	866-8321	866-8326
保土ヶ谷区	334-6221	334-6374	栄区	894-8335	894-8331
旭区	954-6022	954-6026	泉区	800-2337	800-2332
磯子区	750-2335	750-2331	瀬谷区	367-5636	367-5631

その他の関連窓口

その他の建築・開発等の窓口については、横浜市建築局のホームページの「建築・開発関係 窓口のご案内」(<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/20140401121655.html>)をご参照ください。

用途地域等の建築制限について

ホームページ：<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/sidou/seigen.pdf>

このパンフレットに関する問い合わせ先：横浜市建築局建築指導部情報相談課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 (市庁舎 25 階)

電話(045)671-2953 Fax(045)550-4102

情報相談課ホームページ

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/annai/20150209162454.html>

作成：横浜市建築局建築指導部情報相談課 令和6年4月発行