

ご近所に「中高層建築物の建築計画」のお知らせ看板が設置されたら

建築紛争の予防と解決のための手引き



姫路市では、中高層建築物（※）を建築する場合に、建築主と近隣住民との間に予想される紛争の予防と、その早期解決に向けた調整のための手続きを定めた「**姫路市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例**」を制定しています。（※中高層建築物の定義については、6ページをご覧ください。）

この手引きは、近隣住民の皆さんと建築主が話し合いを行う際の基本的な姿勢や留意点などを分かりやすくまとめたものです。

姫路市

=目次=

I. 建築紛争とは	2
II. 建築紛争の要因	2
III. 建築紛争の解決に向けて	2
IV. 条例の手続き	3
V. 建築紛争の自主的な解決に向けた話し合い	4
VI. 自主的な解決に至らなかった場合の調整	5
VII. 中高層建築物の定義	6
VIII. 近隣住民の定義	6
IX. 建築の規制について	7
X. 建築物の建築に伴う影響について	8
XI. 中高層建築物の建築に関する相談・問い合わせ窓口	9
XII. 中高層建築物の建築にあたってよくある質問Q&A	10

I. 建築紛争とは

建築物が建つことによって近隣に日照、通風及び採光の阻害、風害、TV電波受信障害が予想されたり、工事中の騒音や振動、工事車両の駐車等によるトラブルが起きる場合がありますが、このように周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主との間の紛争をいいます。

II. 建築紛争の要因

建築物を建てるには、建築基準法等により規模・用途が規制されています。しかし、これら諸法令は、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、近隣間における問題の調整を目的としたものではないことから、近隣住民と建築主とは中高層建築物の計画に対する考え方が異なるため、紛争に至ることがあります。

近隣住民

紛争解決の知識や経験が少ない

- ・ 建築に関する知識や情報がなく、説明を聞いても専門的なことで理解しがたい。
- ・ 今まで享受してきた生活環境が大きく変化する。

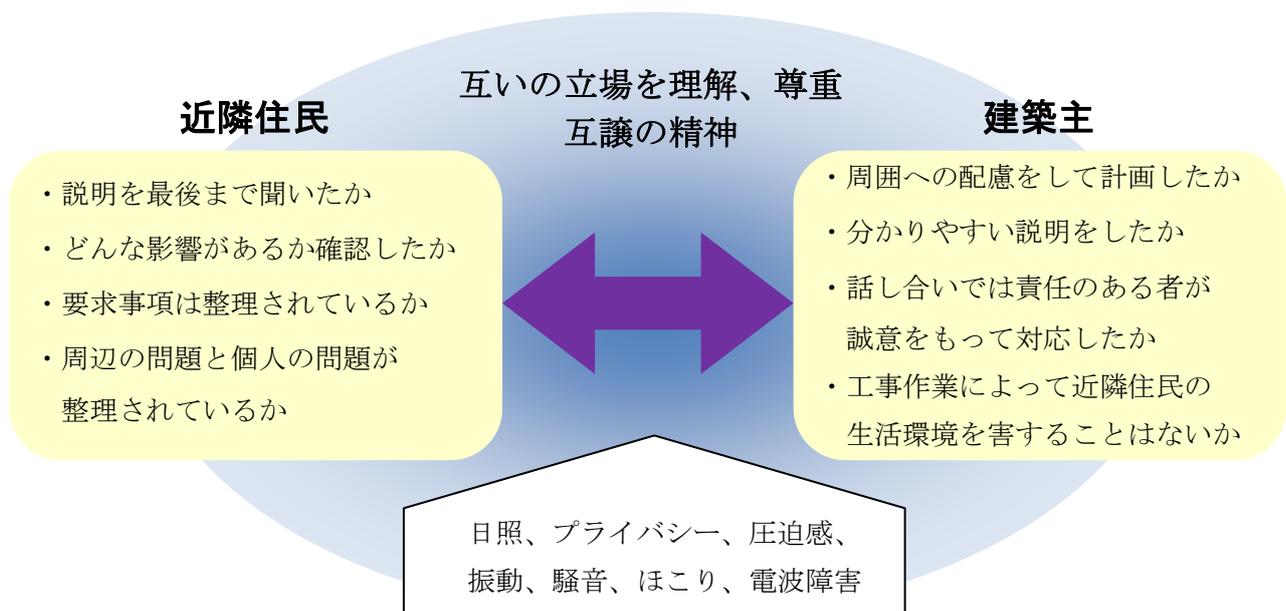
建築主

紛争解決の知識や経験が豊富

- ・ 建築に関する様々な法規制を解決するための専門的な知識や経験を有する。
- ・ 周辺配慮しつつも、事業採算上、建築許容限度最大に計画する傾向にある。

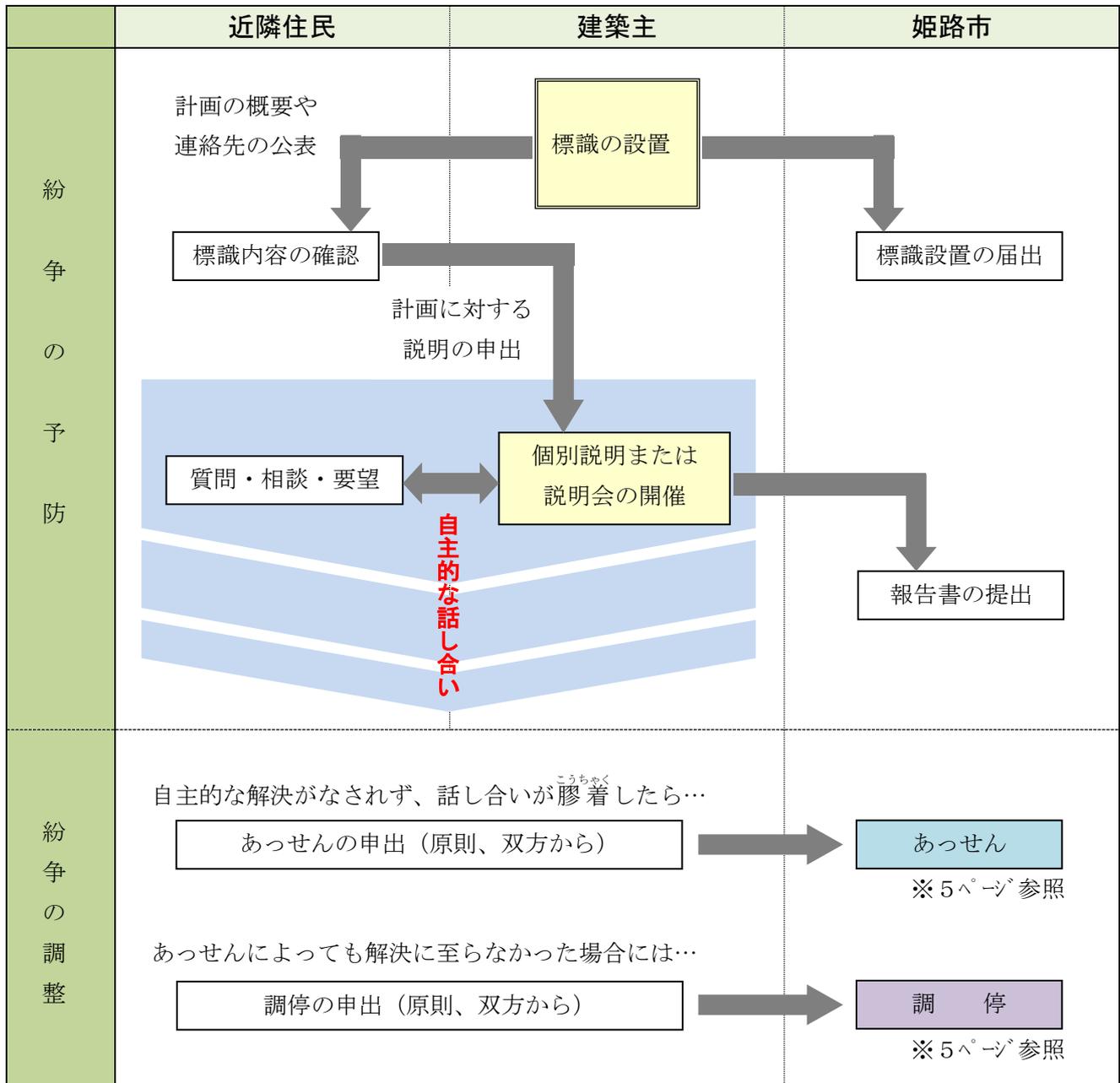
III. 建築紛争の解決に向けて

建築紛争は本来、民事上の問題（私人間の生活関係において生じる諸問題）であり、紛争当事者間の自主的な**話し合いにより解決することが基本です。**



IV. 条例の手続き

本条例は、計画を中止させたり建築物の高さを低くさせるというような建築規制を目的としたものではなく、建築主に対し計画している中高層建築物が周辺に及ぼす影響についての配慮や建築計画の近隣関係住民への事前公表の手続き及び紛争の解決に向けた調整のために必要な手続きに関して定めたものです。



注) 本条例の手続きとは別に、

- ◆建築確認申請の受理・・・市や民間の指定確認検査機関は、建築基準法の確認申請に必要な書類が整っていれば、受理しなければなりません。
- ◆建築確認済証の交付・・・市や民間の指定確認検査機関は、建築基準関係規定に適合していることを確認した場合には確認済証を交付します。
- ◆工事着手・・・建築主は、建築確認済証の交付を受ければ、工事の着手ができます。

V. 建築紛争の自主的な解決に向けた話し合い

ステップ1 標識が設置されたら、連絡先を確認する

建築計画のお知らせ看板の下部に連絡先が記載されていますので確認しましょう。

ステップ2 まず、建築主から計画の概要を聞いて、その影響を考えましょう

①計画の概要について、次の項目等を建築主に確認することができます。

- ・敷地の形態及び規模、建築物の配置
- ・建築物の用途、規模及び構造
- ・工事の期間、工法、作業時間等
- ・日影の影響、電波障害対策
- ・工事中の危害防止対策
- ・騒音、振動及び粉塵等の公害防止対策
- ・工事用車両の通行に対する安全対策



条例（施行規則）に基づき、建築主はこれらの項目について説明しなければなりません。

※建築主からの説明の方法は、個別に行ったり合同で行う方法がありますが、特に定められていません。

②説明を受けるにあたっては、

- ・まずは、計画全体の説明を聞く。
- ・計画建築物による影響を把握するため、必要であれば具体的な資料やデータの提示を求める。
- ・疑問点の解消や関係法令の理解を深めるためにも、不明な点は質問をし、説明を求める。

③必要に応じて、皆さんで話し合いをしましょう。

- ・疑問点や要望点を整理するには、皆さんで話し合いをすることも必要です。
- ・場合によっては、建築主と話し合う際の住民側の代表者を決めることも考えましょう。

ステップ3 建築主と十分に話し合いをしましょう

①具体的な資料やデータに基づいて、何度も話し合いを行うことが解決の近道です。

②建築主は、敷地の高度利用を図るため、建築物の規模（高さ、容積）を都市計画法や建築基準法で定められている限度いっぱい建築したいという気持ちが強いということを理解しておく必要があります。

③お互いが自分の権利だけを主張するのではなく、妥協点を見出すよう努めることも重要です。

ステップ4 双方の確認事項を文書にしましょう

①話し合いで合意した内容は、後日のトラブル防止のため、文書で取り決めておくことが大切です。

②文書の形式は、建築主が「念書」を提出する方法や近隣住民代表、建築主、施工者が署名押印した「協定書」「覚書」「工事協定書」を取り交わす方法などがあります。

VI. 自主的な解決に至らなかった場合の調整

紛争当事者の話し合いでは解決に至らず、話し合いが膠着^{こうちやく}した場合には、市のあっせんの制度を活用して話し合いを行う方法があります。

また、市のあっせんによっても解決に至らない場合には、市長の附属機関である「姫路市建築紛争調停委員会」の意見を聴いて、調停により紛争の解決を図ることができます。

ステップ1 市のあっせん

紛争当事者が、解決を目指す意思がある場合には、市が話し合いの場を作り、双方の主張の要点を確かめたり、問題点の解説をする等紛争の解決を公正中立の立場で側面から支援することになります。

あっせんは、双方からの書面による申出により行うことを基本としますが、相当の理由があると認める時は、一方からの申出であっても行うことができます。

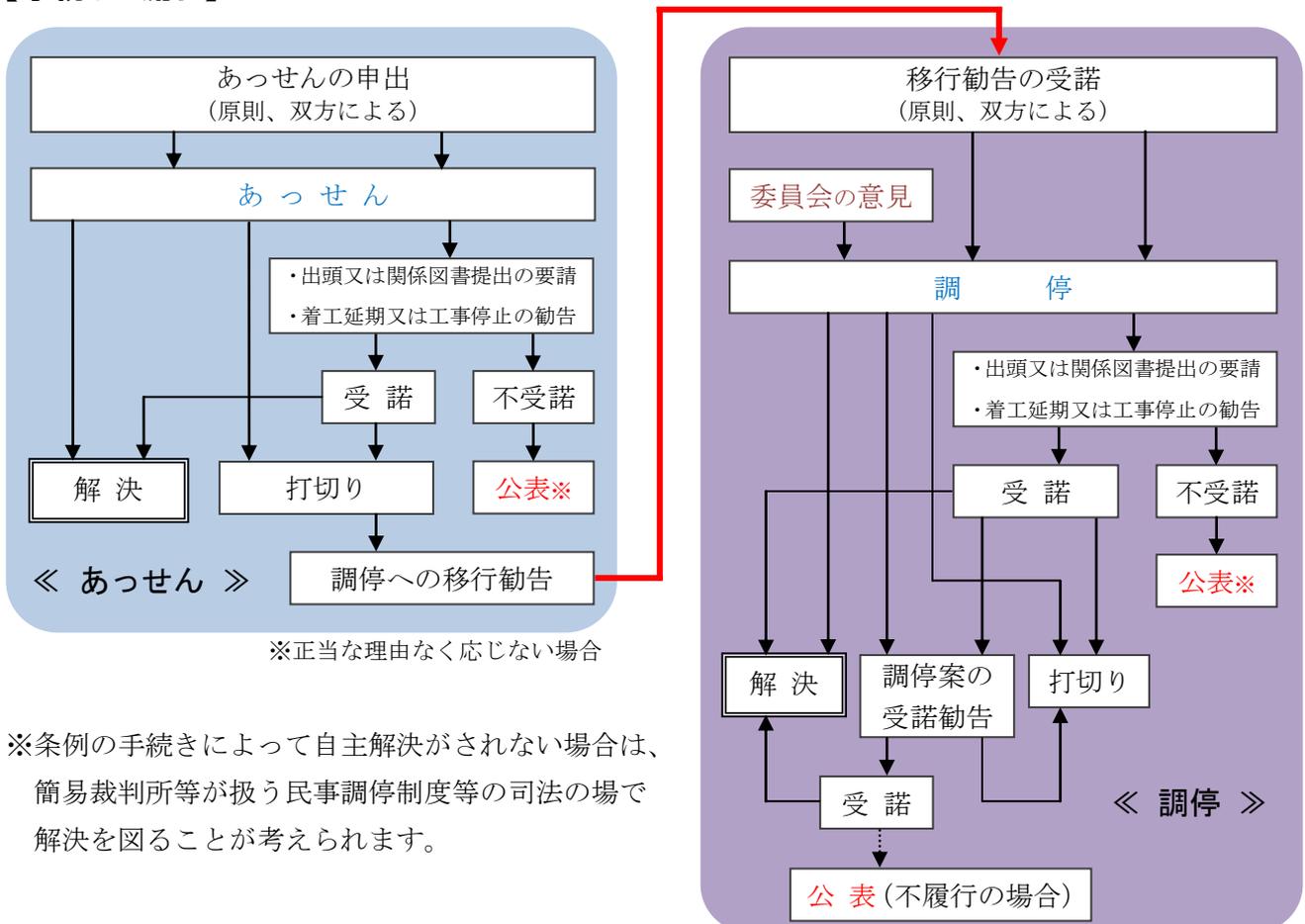
ステップ2 調停委員による調停

姫路市では、弁護士や建築の専門家等から構成される「姫路市建築紛争調停委員会」を設けています。

調停は、紛争当事者の求める解決すべき紛争を特定して、その原因事実を調査・確認し、また、何が合理的であるかの観点から審議し意見を聴くとともに、必要に応じて委員会の見解に基づく具体的解決策の提示等を行います。

調停は、市からの調停移行勧告を双方が受諾して行うことを基本としますが、相当の理由があると認める時は、一方の受諾であっても行うことができます。

【手続きの流れ】



VII. 中高層建築物の定義

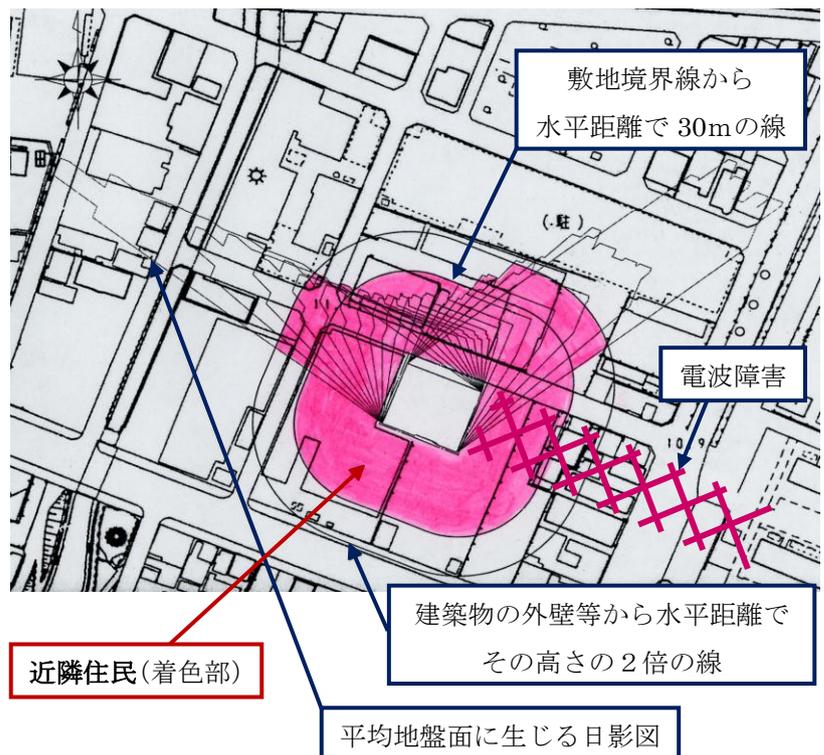
条例では、都市計画法に基づき指定した用途地域等と建築物の規模で中高層建築物を定義しています。

地 域	中高層建築物
①第一種中高層住居専用地域 ②第二種中高層住居専用地域 ③第一種住居地域 ④第二種住居地域 ⑤準住居地域 ⑥準工業地域 ⑦用途地域の指定のない地域	高さ12m以上 又は 地上4階以上 の建築物
⑧近隣商業地域 ⑨商業地域 ⑩工業地域 ⑪工業専用地域	高さ15m以上 又は 地上5階以上 の建築物
	高さ12m以上 又は 地上4階以上 の建築物で、 冬至日の午前8時～午後4時までの間、平均地盤面に生じる日影の範囲内で、計画建築物の外壁からの水平距離がその高さの2倍の範囲内に①～⑥の地域があるもの

VIII. 近隣住民の定義

条例では、次のいずれかに該当する者をいいます。

- ①敷地境界線から水平距離が30mの範囲内に土地または建築物を所有・使用する者
- ②冬至日の午前8時～午後4時の間において平均地盤面に日影が生じる範囲内で、その建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍の範囲内に土地または建築物を所有・使用する者
- ③計画建築物により電波障害の影響を受けると認められる者



IX. 建築の規制について

私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、例え個人住宅であっても、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、建築物を建築する場合には様々な法的規制によって制約を受けています。また、これらの規制は、建築基準法や都市計画法をはじめとする「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。

■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、建築基準法により建築物の安全、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。

市または民間の指定確認検査機関は、建築主からの建築確認申請を受け、それが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の着手はできません。

建築基準法の主な規定	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物の安全（構造、避難規定など）・ 建築物の用途の制限（用途規制）・ 建築物の規模の制限（建ぺい率、容積率規制）・ 建築物の高さの制限（道路斜線、隣地斜線制限など）・ 隣地への日影時間の制限（日影規制）
都市計画法による主な規定	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物の高さの制限（高度地区、地区計画など）・ 建築物の用途の制限（用途地域、地区計画）
景観法による主な規定	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物の形態意匠の制限（位置、高さ、色彩規制など）

■私法（民法）上の規制

日照の障害、プライバシーの侵害、工事中の騒音・振動、電波障害などの建築計画による様々な問題は、私法（民法）上の問題として扱われ、建築確認で審査する範囲ではありません。

また、建築確認で審査される公法上の制限も、最低の基準を定めたものであり、誰もが理想とする望ましいかたちを求めたものではありません。従って、建築確認が終わっても、その建築計画が私法上の規制まで適合しているとは言えません。

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ので、お互いが了承すれば必ずしもこの規制に従わなくともよく、また、「地域にこの規定と異なる習慣がある場合は、その習慣による（第236条）とされていますので、建築計画による様々な問題は、基本的には当事者同士の話し合いで解決することになります。

X. 建築物の建築に伴う影響について

1. 日影の影響について

建築基準法では、法律で定める中高層建築物を対象として、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ように建築物の形態を規制し、周囲の日照を確保しようとしています。

(注) 商業地域や工業地域などの規制のない地域もあります。

なお、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、日照障害が社会生活を営む上で、お互いに我慢し合う程度(受忍限度)を著しく超えているときには、保護される場合があります。このような場合の判例では、日影規制の適合性、日照障害の程度、地域性、損害回避の可能性などを基に判断されているようです。

建築物による日照の障害については、建築主側に日影図の提出を求め、計画建築物によって自分の家がどのくらいの間日影になるかを確認しましょう。

2. プライバシーへの影響について

隣接地に中高層建築物が建つと、窓の位置によっては隣から見られているような心理的な圧迫を感じることがあります。そのため民法では、「隣地境界線から1m未満の距離に隣の宅地が眺望できる窓や縁側等を設ける場合は、目隠しをしなければならない(第235条)」と定めています。

しかし、プライバシーが問題となるケースの多くは、1m以上離れた窓やバルコニー、外廊下であることから、実際の解決には当事者同士の話し合いによる解決が大切であり、建築主側に対策を求めらるばかりでなく、自らも自衛策としてカーテンやブラインドを設置するなど、お互いに歩み寄ることも大切です。

3. 工事中の騒音・振動について

建築工事に伴う騒音・振動に関して、杭打ち機や空気圧縮機などを使用した特定の作業による工事上の騒音・振動については、騒音規制法や振動規制法による規制がありますが、通常の作業についての規制はありません。

このため、工事の規模や周囲の状況などにより騒音や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、工事車両の通行時間、工事に伴う周辺住宅に何らかの障害が生じた場合の対応策や損害賠償などについて取り決めておくとい良いでしょう。

4. 隣地境界からの離隔について

民法では、「建築物を建てる場合には敷地境界から50cm以上離さなければならない(第234条)」と規定していますが、「地域にこの規定と異なる習慣がある場合は、その習慣による(第236条)」こととなっています。

また、建築基準法では、隣地境界線から一定の距離を離すという規定はなく、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、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(第65条)」と定めています。

しかしながら、隣地境界と建築物との距離が狭い場合は、建築物の建築や修繕のための足場を越境して組む必要が生じ、隣地所有者の承諾が必要となります。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りますので、建築主側とよく話し合いましょう。

5. 風害について

建築物による風への影響については、地形や周辺建築物の状況などにより複雑に左右されるため、被害が発生するかどうかについての予測は困難です。このため、風害が心配される場合は、計画建築物の周囲に防風効果のある樹木を植えたり、将来具体的被害が生じた場合の補償を工事協定などに盛り込んでおく和良好的でしょう。

6. 電波障害について

建築工事に伴って電波障害が発生するか否かは計画段階である程度予測できます。電波障害が心配される場合は、建築主側に予測調査の実施を求め、障害が発生した場合の対策について取り決めておく和良好的でしょう。

XI. 中高層建築物の建築に関する相談・問い合わせ窓口

相談・問い合わせ内容	窓 口	電話(直通) 市外局番(079)	場 所
一般相談・法律相談・行政相談に関すること	市民相談センター	221-2102	市役所本庁舎 1階
宅地造成・開発許可に関すること	まちづくり指導課 (宅造・開発協議担当)	221-2540	市役所本庁舎 5階
景観・屋外広告物に関すること	まちづくり指導課 (都市景観指導室)	221-2541	
中高層建築物の紛争予防と調整に関すること	まちづくり指導課 (都市景観指導室)	221-2542	
都市計画に関すること (用途地域、地区計画等)	都市計画課	221-2543	
建築基準法に関すること (建築確認、建築計画概要書等)	建築指導課	221-2546	
市道の管理に関すること	道路管理課	221-2604	
市道の維持・補修に関すること	道路整備改善課	221-2606	
騒音・振動・悪臭に関すること	環境政策室	221-2463	市役所本庁舎 7階
公園・緑化に関すること	みどり整備室	221-2413	市役所本庁舎 9階
ごみ集積場・収集に関すること	リサイクル推進課	221-2404	市役所東別館 2階
産業廃棄物に関すること	産業廃棄物対策課	221-2405	市役所東別館 3階
消防設備・危険物に関すること	消防局予防課	223-9537	防災センター 3階
労働基準法に関すること	姫路労働基準監督署	224-1481	※北条 1丁目 83
建設業法に関すること (建設業許可・解体工事業登録等)	兵庫県姫路土木事務所 (建設業課)	281-9562	※北条 1丁目 98
県道・国道に関すること (維持・補修等)	兵庫県姫路土木事務所	281-9503	※北条 1丁目 98
	姫路河川国道事務所	282-8211	※北条 1丁目 250
民事調停、民事訴訟に関すること	姫路簡易裁判所	223-2721	※北条 1丁目 250

XII. 中高層建築物の建築にあたってよくある質問Q & A

説明	
隣接する場所で標識が設置されたが説明がなく、どんな建築物が出来るか不安です。	近隣住民（5ページ参照）の方なら誰でも建築主に対し説明を求めることができます。 近隣住民から説明を求められた場合、建築主はその近隣住民に対して説明を行う義務があります。気になることや分からないことは遠慮なく説明を求めるようにして下さい。
説明は誰でも求めることができるのか？何を聞いたら良いか？	
「説明会」を開く義務はないのか？	本条例では、個別又は説明会により説明することとしています。 説明会を希望される場合は、建築主へご要望をお伝え下さい。
建築計画の説明を設計者が行っている。建築主が行うべきではないのか？	本条例では、建築主に計画の周知を義務付けていますが、条例で定めた事項を適切に説明できる者であれば、建築主に限らず設計者等の代理者であっても問題はありません
計画	
計画に納得していないので、建築確認申請を受け付けず、計画の中止や変更を市から指導してもらいたい。	市や民間の指定確認検査機関は、建築基準法の確認申請に必要な書類が整っていれば受理しなければなりません。 市は公正中立な立場として、適法に計画されている建築物に対して中止や変更を強制的に指導することはできません。 要望を整理し、当事者同士で話し合いを行って下さい。
要望に対する回答内容が本当に実行されるか心配です。	その内容を、覚書や工事協定書等で書面にして残すことをお勧めします
工事	
工事の騒音・振動がひどい。規制値を超えてないか知りたい。	特定の作業による工事上の騒音・振動については、法律によって規制されていますが、その他の作業については規制がありません。騒音や振動が気になる場合は、環境政策室までご相談下さい。 また、環境政策室では騒音測定機器の貸出しを行っています。 ご希望の場合は事前にお問い合わせください。
早朝と夜間は工事をしないほしい。	建築工事の作業時間については、法的な定めがありません。 このため、工事協定等により作業時間や音の出る作業の開始時間を決めておくことをお勧めします。
工事協定書とは何か？	工事の着工にあたって作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間について取り決めるものです。一般的には、周辺の住民や町内会が建築主や工事施工者と締結します。
紛争調整	
あっせん・調停の終了まで工事を止めるように指示してもらいたい。	本条例では、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することもできますが、市が強制的に停止させることはできません。

※本条例とは、姫路市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例をいいます。

**姫路市 都市局 まちづくり推進部
まちづくり指導課 都市景観指導室**

〒670-8501

姫路市安田四丁目 1 番地

TEL:079-221-2542 FAX:079-221-2757

E-mail:keikan@city.himeji.hyogo.jp

URL:http://www.city.himeji.lg.jp/s70/2212583/_8328.html

平成 26 年 8 月 作成