

中高層建築物の

建築紛争を防止するために

開発指導課



# 目 次

1. はじめに
  2. マンションが建築できる根拠
  3. 事前協議
  4. 建築物の高さについて
  5. 日影規制（商業地域・工業地域 工業  
専用地域以外の地域）について
  6. 基本計画の説明
  7. 当事者間の話合いの意味
  8. もしも、話合いが行き詰まったら
- Q & A
- I. 近隣住民の皆様の質問にお答えします
  - II. 建築主の皆様の質問にお答えします

## 1. はじめに

この「しおり」は中高層建築物の建築に関する市民の皆様の質問にお答えするため、わかりやすさに重点をおいて作成しました。

それでは、中高層建築物の中でも、最も身近なマンション建築の事例につきまして、近隣住民の皆様と建築主の関係、市の役割や法的な問題などをご説明いたします。

## 2. マンション建築ができる根拠

マンション建築は財産活用の問題です。財産権に関しては、**法令の範囲内**であれば自由に利用できることが憲法上保障されています。マンション等の建築物については都市計画法や**建築基準法**等の建築関係法規に詳細な基準が定められています。市街化区域内での建築計画については、それらの基準に適合していることが条件です。

建築関係法規に適合しているかどうかは、「**建築確認**」の際に審査され、法令の基準に適合していることが確認されれば、建築できることとなります。

また、平成11年5月1日から、**民間(指定確認検査機関)**でも建築確認が行えるようになりました。

## 3. 事前協議

それぞれの地域に建てることのできる建築物の用途や規模など街づくりの大枠は、**都市計画**で定められています。

例えば、第1種・第2種低層住居専用地域とか第1種・2種中高層住居専用地域、あるいは商業地域や工業地域などの、それぞれの用途地域によって街づくりの方向が異なります。

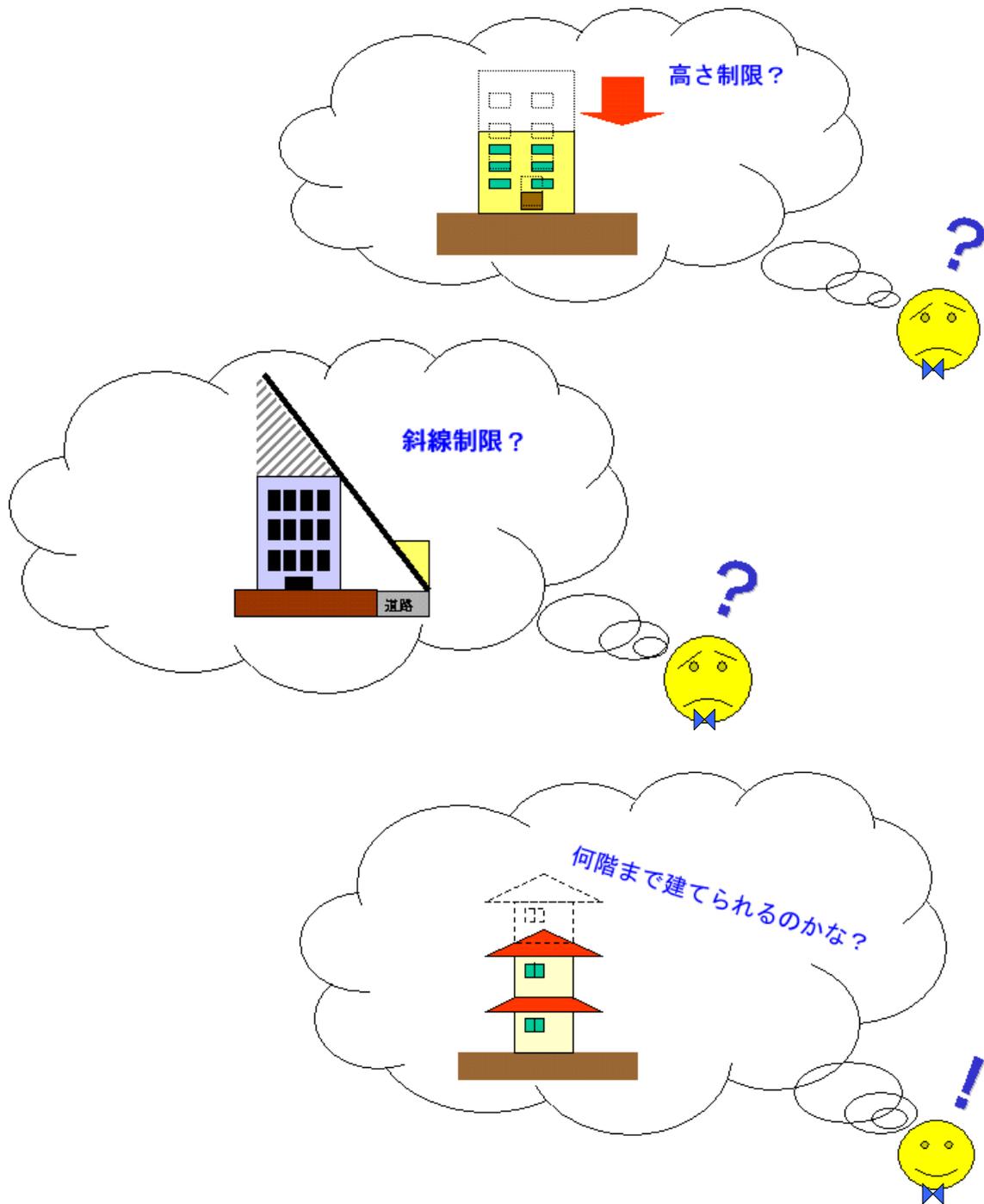
しかし、マンションに限らず一定規模以上の建物に関しては、その計画について、建築主が市の関係各課と**事前**に**協議**を行います。その際に、市は駐車場や緑地の設置など、さまざまな**行政課題**を要請しています。



## 4. 建築物の高さについて

第1・2種低層住居専用地域では、最高の高さを10m(※例外あり)とする高さ制限があります。

その他の地域でも、道路斜線や高度斜線などの斜線制限があるので、無制限に建てられることはありません。建築物の高さは、同じ地域でも、前面道路や敷地の広さなどの立地条件によって異なります。



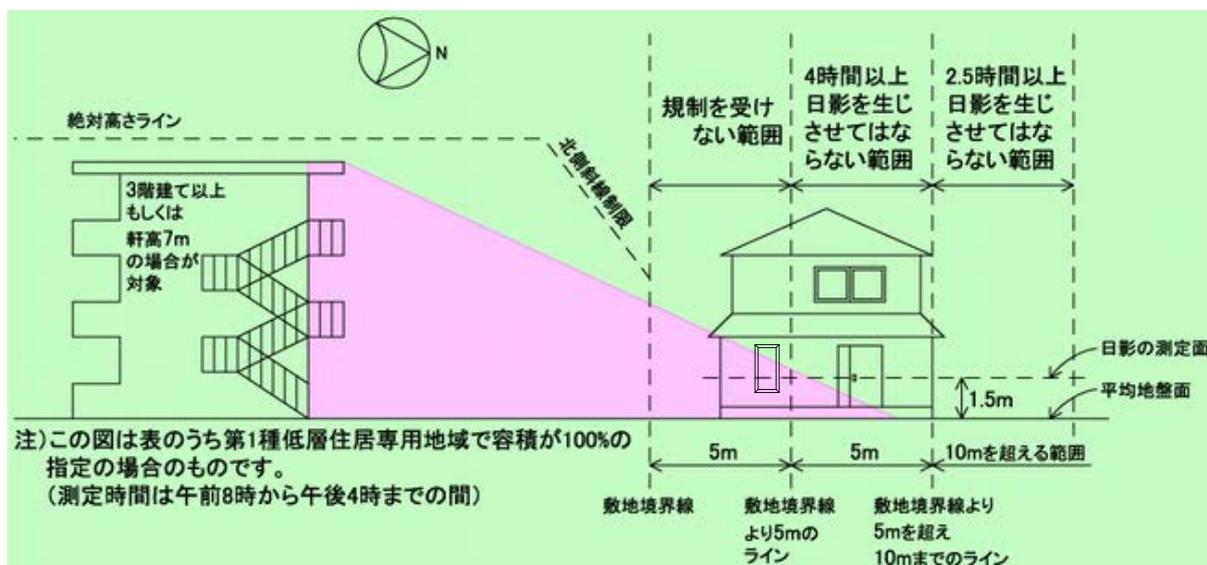
## 5. 日影規制 (商業地域・工業地域・工業専用地域以外の地域)について

住居の存在を前提としている地域(商業地域・工業地域・工業専用地域以外の地域)については、建築基準法に日影規制(第56条の2)が定められています。

日影規制には、境界からの距離が5m～10mの範囲及び10m以上の範囲に一定時間以上の日影を落としてはならないという規制が定められ、第1種及び第2種低層住居専用地域では、1階の窓に、それ以外の用途地域では、2階の窓に一定期間以上の日照を確保することを目的としています。また、前記の高度斜線によっても、日照への配慮が図られています。なお、規制時間等は地域によって異なります。詳しくは次ページをご参照下さい。

### ◎日影規制の対象となる建築物

- (1) 第1種及び第2種 軒高7m以上の建築物
- 低層住居専用地域 地階を除く階数が3以上の建築物
- (2) その他の地域 高さ10m以上の建築物



この日影規制は、中高層建築物の建築に際し、日照障害に関する紛争が多発したことから、近隣住民の日照を確保するため、昭和51年の建築基準法の第6次改正により加えられました。(第56条の2)。通常は、日影規制に適合していれば、いわゆる日照権についても配慮されているものと考えられています。

千葉県建築基準法施行条例第46条の2で指定された

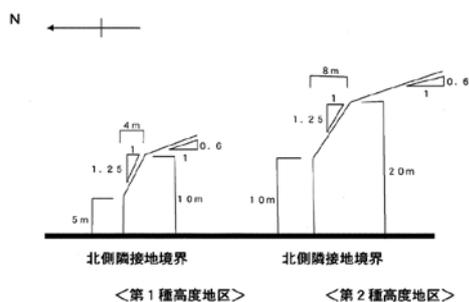
## 建築基準法第56条の2の規定による日影の制限

用途地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	対象区域		規制日影時間		法別表第4(ニ)による区分	
			容積率	高度地区	境界線から5mを超え10m以内	境界線から10mを超える		
第1種又は第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	50%		3時間	2時間	1	(一)
			80%		4時間	2.5時間		(二)
			100%		5時間	3時間		(三)
第1種又は第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	200%	第1種高度	3時間	2時間	2	(一)
				第2種高度	4時間	2.5時間		(二)
第1種又は第2種住居地域	高さが10mを超える建築物	4m	200%	第1種高度 第2種高度	4時間	2.5時間	3	(一)
				指定なし	5時間	3時間		(二)
近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	200%	第1種高度	4時間	2.5時間		(一)
				第2種高度	5時間	3時間		(二)

### 日影図作成データ

◎作図上、市内全域一律に  
北緯 36度  
東経 139度56分にあるものとする。

建築基準法第58条の規定による高度斜線



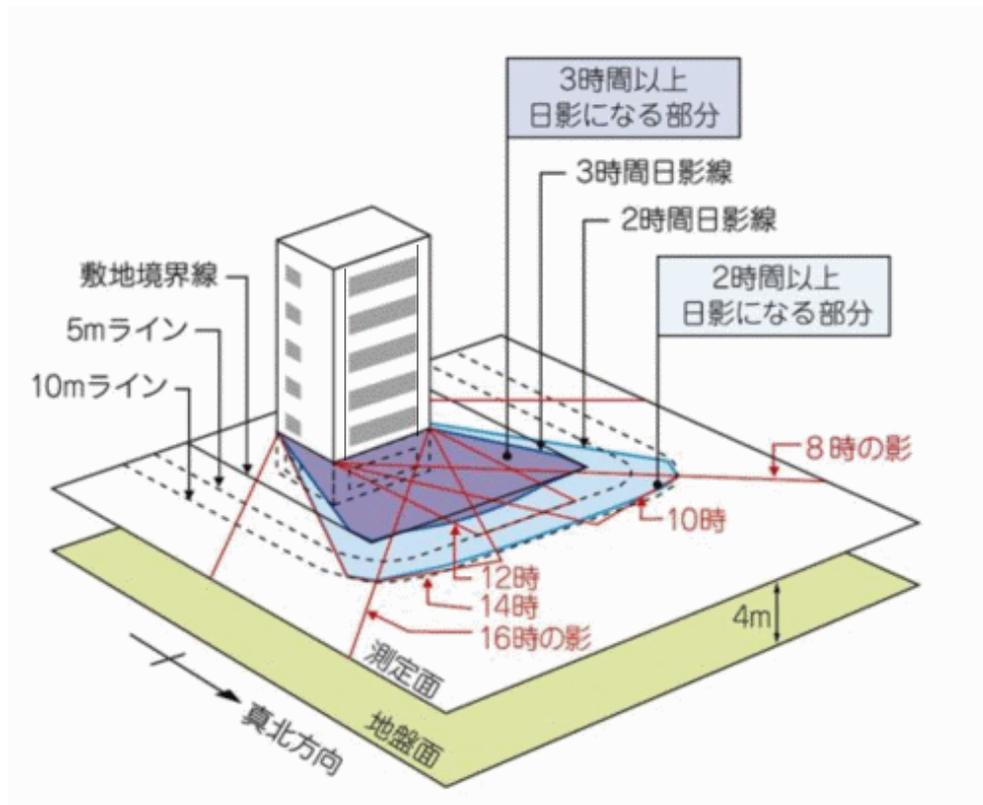
時刻(真太陽時)		太陽方角	影の倍率
8:00	16:00	53° 20'	7.220
8:30	15:30	48° 13'	4.479
9:00	15:00	42° 41'	3.289
9:30	14:30	36° 41'	2.634
10:00	14:00	30° 10'	2.232
10:30	13:30	23° 10'	1.975
11:00	13:00	15° 44'	1.813
11:30	12:30	7° 57'	1.723
12:00		0°	1.694

日影規制は、隣地境界から5m～10mの範囲  
及び10mを超える範囲に一定時間以上の日影を  
落としてはならないことが規定されています。  
(隣地からの距離が5m未満の範囲には、日影時間  
は制限されないのです。)



視点を変えますと、街中では、どのお宅も相互に日影を落として影響を及ぼし合いながら生活しています。ある程度の日影はお互いに受忍(ガマン)しなければならないこととなります。

一方、日影の影響があまりに極端なケースでは、受忍の限度を超えることが認められ、司法上救済されることがあります。これは裁判になった場合の話です。しかし近隣住民の皆様と建築主側の話合いで解決を図る方法もあるはずです。市は行政サービスの一環として、当事者間の話合いが円滑に進むように協力していきたいと考えています。詳しくは、次ページ以降をご覧ください。



## 6. 基本計画の説明



建築計画のお知らせ	
建築物の名称	
建築敷地の所在地	
種別	地上 / 地下
高さ	
階数	
竣工予定	年 月 日
建築主 (氏名)	電話番号 ( )
設計者 (氏名)	電話番号 ( )
施工者 (氏名)	電話番号 ( )
協議の期日	年 月 日

・この申請は、市立建築管理センターに提出するものと併せて、隣接する敷地の所有者・管理者へ送付する必要があります。  
 ・上記建築計画について不明な点は下記へお問い合わせください。  
 (連絡先) 電話番号 ( )

建築主等には、市川市中高層建築物の建築に関する紛争の予防と調整に関する条例により、計画地に建築しようとする中高層建築物に関して、一定の事項を記載した標識(お知らせ看板)を設置するとともに、一定範囲の住民の皆様(近隣住民)に、基本計画について事前に説明することを義務づけています。

同じ近隣住民の方でも計画地との位置関係で建築物から受ける影響が異なりますので、個別説明が原則になります。



### ◎中高層建築物の定義

#### ①第1種及び第2種低層住居専用地域

- ・ 軒の高さが7mを越える建築物
- ・ 高さが8.5mを超える建築物
- ・ 地階を除く階数が3以上の建築物

#### ②その他の地域

- ・ 高さが10mを超える建築物
- ・ 地階を除く階数が3以上の建築物

※高さが10m以下の3階建ての一戸建専用住宅を除く

建築主側が近隣住民の皆様のところにお伺いすることになりますので、要望したい事項がありましたら、その際にお話し合いをしていただくことが必要です。要望の内容につきましては、当事者間の問題になりますが、市は、説明が行われたことを確認するため、建築主等に説明結果の報告を求めています。



## 7.当事者間の話合いの意味



建築主(土地所有者等)は、法令の制限内で土地を使用収益することができます。

建築計画が建築基準法等の法令に適合している場合には、**建築主の協力なしには建築物の変更等を行うことはできません**。また、そのことを要望できるのは、建築物から影響を受ける可能性のある近隣住民の皆様です。

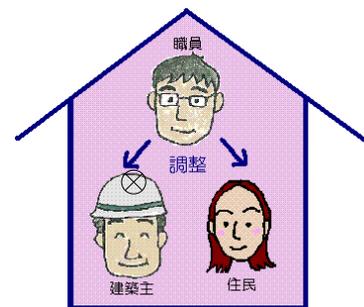
そこで、近隣住民の皆様の要望につきましては、**直接建築主側と話し合うことが必要**です。

近隣住民の皆様の生活環境はとても大切な問題です。一方、自分の財産を法令の範囲内で使用収益するという、建築計画も正当な行為です。また、現在の法律関係では、建築に際して、近隣住民の同意等は必要とされていません。

そこで、住民の皆様の要望は**当事者間の話合い**のなかで実現させていくことが必要です。市は、近隣住民の皆様と建築主等との間の橋渡しを行うなど、なるべく**話合いの段階**で解決が図れるよう、行政サービスの提供に努めています。

建築計画が建築関係法規上適法であれば、市(行政)がそれ以上の規制を加えることができないのは事実です。しかし、建築関係法規上の内容をクリアーにしているにもかかわらず、近隣住民の皆様は、実際に建築物から影響を受けることになりますし、工事中に迷惑を受けることもあるはずで**す**。建築主側としても、近隣住民に配慮することは大切なのでないでしょうか。

そこで、市は当事者間の話合いがスムーズに行われるよう**行政サービス**を提供し、その範囲で建築主側にも協力をお願いしています。



## 8.もしも、話合いが行き詰ったら

近隣住民と建築主の双方から申出があれば、市が話合いの場を設定いたします。これを「あっせん」といいます。「あっせん」の場で議題になるのは日影やプライバシー、安全面など生活環境に関する問題です。経済的内容(資産価値や金銭補償等)等の問題につきましては対象となりませんので、ご注意ください。「あっせん」は、当事者間の話合い・交渉の延長の場になります。円満に話し合おうとする姿勢が大切です。また、「あっせん」等の市の調整制度は行政サービスの提供であり、強制力を伴うものではありません。この段階で、解決が図れず、当事者が最終的な決着を望む場合は、**司法の場**に委ねる問題になります。



# 中高層建築物の建築に関する

Q & A



# 中高層建築物の建築に関する Q&A

## I. 近隣住民の皆様への質問にお答えします

Q1 近所に7階建てのマンションが計画されていますが、この周辺に3階以上の建物は建っていません。この地域は第一種住居地域になっていますが、高い建物は建てられない地域ではないですか？

A1 地域の特性に応じた街づくりを行うため、都市計画法に12の用途地域が定められています。

その内、第1種及び第2種 低層住居専用地域 では、建築基準法により、原則として建築物の高さを10m以内とする高さ規制があります。

ちなみに、この地域では 第1種住居地域 ということですので、建築物の高さを一律に「何m以上は建築できない」とするような規制はありません。しかし無制限に高層化できるわけではなく、道路斜線(建物の前面道路の反対側から上空に一定角度の斜線を引き、その内側に建物が納まらなければならない)や高度斜線(北側境界から斜線規制)等の斜線規制があり、前面道路の幅員や敷地の広さにより制限を受けることになります。また容積率の規制によっても、建築物の規模が制限されることにより、結果的に高さについても制約されることになります。

このように同じ地域でも前面道路の幅員や敷地面積によって、建築できる高さや規模は異なります。この地域では、比較的細分化された土地が多いとか、土地所有者の皆様の経済事情によるなど、個別具体的な状況により3階以上の建築物がなかったものと推測されます。敷地面積が十分に確保されている場合は、7階、あるいは、それ以上の高層建築物を建てることのできる地域なのです。

尚、近隣住民の皆様より「建物の高さを下げてほしい」という要望があった場合は、市も事業主に伝えて検討をお願いしていますが、今までのところ事業主が承諾した例はほとんどありません。建物位置を移動したり建物高さを下げるなど、計画を大きく変更するような要求は、簡易裁判所の民事調定或いは裁判など司法機関に相談することをお勧め致します。

Q2 近隣住民の日照を阻害するような建物は建てられないのではないですか？

A2 近隣住民への日照阻害に関しては、建築基準法第56条の2におきまして、「日影規制」が定められています。

住居の存在を前提とする用途地域(工業地域・工業専用地域・商業地域以外の用途地域)では、敷地境界から5m~10mの範囲では2~3時間以上(地域によって異なります)、10mを超える範囲では3~5時間以上(同上)の日影を落としてはならないものとされています。この日影規制に適合していない場合は、建築基準法に違反してしまいますので、そのままでは建築できないことになります。

一方、日影規制に適合している範囲内であれば、近隣に日影を生じさせてことを理由に建築を規制することはできません。



### Q3 「日影規制」に適合しても、日照を侵害することによって変わりがないのでは？

A3 建築紛争の場面で、しばしば「日照権」という言葉が使われますが、これは法律により具体的に規定された権利ではありません。建築基準法の「日影規制」により間接的に認められているに過ぎません。そして「日影規制」に適合した計画であれば、通常は、近隣住民の日照についても配慮されているものと考えられます。



市街地では誰もが相互に影響を及ぼし合っています。皆様の住宅も隣地に日影を落としていることには変わりはありません。そこで日影規制に適合している範囲の日影については、原則的にはお互いに「受忍(ある程度は我慢すること)」しなければならないことになります。しかし個別・具体的な状況において、日影の影響があまりに極端なケースでは、民事裁判の結果として「受忍の限度を超える」ことが認められ、損害賠償や建築の差し止め等の司法上の救済を受けられる場合もあります。

つまり、「日照権」とは、個別・具体的な状況の下に、裁判で認められて初めて実現される権利なのです。

### Q4 近隣住民が反対している場合は、市が許可をしなければよいのでは？

A4 市街化区域内での建築に関しては、原則として許可は必要ありません。ただし、都市計画法や建築基準法等に、用途地域の特性に応じた建築物の用途や規模・形状等についての基準が定められていて、それらの基準に適合しているかどうかチェックするための手段として、建築基準法に基づく「建築確認」が必要になります。

なお、建築確認は平成11年5月1日から、県や市だけでなく民間(民間指定確認検査機関)でも行えるようになりました。

以上のように、都市計画法や建築基準法等に適合している建築物を建てることは、法律上何の問題もないため、事業を止めることはできません。

そこで近隣住民の皆様は、計画が持ち上がってから初めて反対運動を起こすのではなく、普段から地域の町づくりを考えていくことが大切です。

その1つに、「建築協定制度」があります。

これは、建物の高さや建蔽率・容積率などの制限を地域の皆様同士で取り決め協定を結ぶものですが、特定行政庁(市川市建築指導課)の認可を受けた上で発行されます。詳細な手続きについては、建築指導課にお問合せ下さい。手順は、建築協定書の制定→地権者の合意→特定行政庁への申請→協定の公告・縦欄→公開による聴聞→認可→認可の公告→建築協定書の縦欄、となります。



### Q5 近隣住民が了承するまで、建築確認をストップできないのですか？

A5 建築基準法には、近隣住民の同意を義務づける規定はありません。

建築確認は、計画された建築物が法令の基準に適合しているかどうかのチェックを行うものです。一方、近隣住民の皆様の要望は、法令に適合している建築物であっても、近隣への影響について一層の配慮を求めることですので、両者は全く別次元の問題になります。



**Q6 では、中高層建築物の問題について、市は、何をしてくれるのですか？**

A6 適法な建築物であっても、近隣住民の皆様に影響が及ぶことがあるのは事実です。そこで、市は中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(以下「条例」という。)を制定し、一定範囲の住民(日影が落ちるところは隣地境界から建物の高さの1.5倍の範囲、日影が落ちないところは隣地境界線から10mの範囲)に対して、建築計画について説明することを建築主に義務づけています。

近隣住民の皆様は、これにより事前に建築計画の概要について知ることができます。もし何らかの要望をしたい事柄がある場合には、建築主側と自主的な話し合いを行う機会が確保されることになります。

適法であるため、市は規制できない建築計画についても、当事者間の話し合いのなかでは、近隣住民の要望について建築主に検討を要請することはできます。

また、市は、当事者間の話し合いが円滑に進むよう、中立な立場でアドバイスをを行うなどの行政サービスを提供しています。

**Q7 建築計画の概要についての説明はどのように行われるのですか？**

A7 近隣住民の間でも、計画建築物との位置関係により受ける影響の程度は、それぞれ異なりますので、個別説明が原則になります。

通常は、建築主から委任を受けた設計者等が皆様のところにお伺いして説明することがあります。



**Q8 説明会は行われませんか？**

A8 個別の説明が原則ですが、複数の近隣住民の方から要望があれば、「説明会」を開催することになっています。説明会は基本計画について説明することを目的に行われますので、まず建築主側の説明を聞いていただくことになります。

説明会でご意見や要望を言う場合に、ご注意くださいいただきたいことは、近隣住民の間でも計画建物から受ける影響が相反する場合があります。

例えば、一方の住民がゴミ置場を反対側に移すように要望した場合、今度は、反対側の住民が影響を受けることになります。

近隣住民間の意見を取りまとめた上で、要望していただくことが望ましいと思われまます。



**Q9 建築主と近隣住民との話し合いが物別れになった場合はどうなるのですか、それでも建築はできるのですか？**

A9 近隣住民の皆様が建築計画に重大な関心を持っていることは理解できます。しかし、近隣に居住していても、同意権などの建築を制約できる権利を有してはなりません。一方、建築主は法令の範囲内で自己の所有地を活用することができますので建築基準法等に違反していない限り、結果的には、計画どおり建築することができます。

そこで、市は、当事者の話し合いのなかで極力解決が図れるように、行政サービスの一環として「あっせん」等の紛争の調整制度を設けています。「あっせん」は当事者双方からの申出があった場合に行われます。なお、市の調整制度は当事者間の話し合いの延長として行われますので、強制力を伴うものではありません。



**Q10 「あっせん」では、どんなことが取り上げられるのですか？**

A10 「あっせん」で項目にできるのは、日影やプライバシー対策、安全対策(竣工後の建物のバルコニー等からの落下物対策等)などの 建築物自体から直接生じる 生活環境に関連する問題です。それ以外の、例えば金銭的補償や営業補償等の経済的問題、建築物の用途(店舗やワンルームなどの利用形態)に関する問題、道路交通事情(周辺の道路に交通渋滞が生じる等の)への影響等の広範な都市計画に関する問題などは「あっせん」の議題には馴染みません。

**Q11 プライバシー対策について質問します。どのような対策が求められるのですか？**

Q11 一般的には、プライバシー対策は「偶然の視線」が及ぶことを防止することを考えられています。例えば、マンションの廊下等から隣家が見えるような場合、玄関のドアから出るときの偶然の視線が及ぶことを防ぐため、ドアの前面に目隠しを設けることとなります。

実際には、個々の計画ごとに状況は異なりますし、当事者間の話し合いで決まる問題ですので、どこまでというような基準はありません。また消防法等の法令の規定により、目隠しを設置できる位置が制約される場合があります。例えば、廊下全体に目隠しを設置することが、法令に抵触してしまう場合がありますのでご注意ください。



**Q12 工事により自宅が損傷しないか心配なのですが**

A12 建築主との話し合いの上、事前に 自宅の調査 をしておくことが望ましいと思われます。事後になってしまえば、工事の影響によるものかどうかを特定することが難しくなります。そこで、着工前に写真等で記録して、建築主(あるいは施工会社)と近隣住民の双方が保管しておけば、責任が明確になりトラブルの発生を防ぐことができます。



**Q13 工事の期間についての規制はないのですか？**

A13 杭基礎などの特定の大型機械を用いる「特定建設作業」については、「環境保全条例」に騒音や振動の基準をもとに、作業時間等についての規定があります。具体的には、特定建設作業は午前7時から午後7時までの間に行い、1日の総作業時間は10時間を超えてはならないとされています。また日曜や休日（土曜日は除く）は特定建設作業を行うことはできないとされています。



**Q14 工事の時間をできるだけ短くしてほしいのですが**

A14 環境保全条例の規制時間の範囲内であれば、市が工事時間について規制することはできません。また特定建設作業に当たらない工事については、工事時間の制限はありません。

しかし、工事の影響を直接受ける近隣住民の皆様が、工事時間を短くしてほしいと望むことは当然です。そこで、この問題についても当事者間の話し合いができるよう、近隣説明に際して、工事時間等についても説明することを建築主にお願いしています。

この場合も、当事者間のお話し合いの中で約束された事項を書面（工事協定書）にしておけば、事後のトラブルの防止に役立つと思われます。なお、工事協定書の締結等は、着工するための条件にはなりませんのでご注意ください。



## II. 建築主の皆様の質問にお答えします

### Q1 適法な計画について、法律以外の義務を課すことはできないのでは？

A1 条例は、建築物自体を規制するものではありません。建築計画についての事前説明等についての諸手続を定めることにより、建築紛争を防止することを目的としています。建築基準法による規制とは趣旨・目的が異なり、地方自治体が独自に条例で規定できる内容です。

### Q2 建築確認の申請をするまでに30日の条例手続期間が必要と聞きましたが、条例の手続は、どの時点から始まるのですか？

A2 建築計画届出書を提出し「標識(お知らせ看板)」を計画地に設置していただいた時点から、条例手続が始まります。



建築計画のお知らせ	
建築物の名称	
種別	
用途	敷地面積
構造	延べ面積
構造	基礎工法
工期	高さ
竣工予定	年月日
完了予定	年月日
建築士(住所)	電話( )
設計者(住所)	電話( )
施工者(住所)	電話( )
建築主(住所)	年月日

この申請書、建築主、申請後30日以内に建築確認の申請を行う旨を近隣住民に届けること。申請書の提出後、申請書の提出後30日以内に建築確認の申請を行う旨を近隣住民に届けること。申請書の提出後、申請書の提出後30日以内に建築確認の申請を行う旨を近隣住民に届けること。

### Q3 どのようなことを説明すればよいのですか？

A3 まず施行規則で定める基本計画の内容(○敷地の位置・形態及び規模・付近の状況

○建築物の形態・規模・構造・用途○工期・工法及び作業方法

○工事による危害の予防策○周辺の生活環境に及ぼす影響等)

について、ひとつお説明していただくことになります。

近隣住民は建築に関して専門知識が有しているわけではありませんので、なるべく理解しやすいよう具体的に説明していただくことをお願いします。



### Q4 標識を設置してから、30日経過しないと建築確認を申請できないのですか？

A4 条例手続は建築に関する規制を行うものではありませんが、近隣住民への説明が十分に行われること、当事者間の話し合いの期間を設けるため、施行規則に「確認申請等を行う 少なくとも30日前までに 標識を設置する」とされ、また「条例に基づく説明行為は標識設置後すみやかに開始し、確認申請等の手続を行うまでに終了しなければならない」と規定されています。従いまして条例の手続の面から、標識を設置した日の31日以降で、なおかつ条例に基づく説明行為が終了した段階で、建築確認の申請をしていただくことになります。

### Q5 市川市は手続に手間がかかり過ぎます。建築主も市からみれば「お客様」です。

「お客様」にサービスするのが市の職員の仕事ではないのですか？

A5 中高層条例の手続は、当事者の一方に近隣住民がいることを忘れてはなりません。

近隣住民の生活環境に極力影響を及ぼさないようにするためには、事前協議における行政課題への対応や、手続期間中における近隣住民への説明行為が必要です。

これにより紛争の予防と調整を図ることは、工事期間中の問題などを含めた広い視野で考えれば、建築主の皆様にも意味のあるものと考えられます。また、市は、双方の当事者に対して、中立的な立場で臨む必要がありますので、一方の当事者である建築主の希望にだけ配慮できない面もありますので、ご理解をお願いします。

