



みんなで

住みよいまちを

**建築紛争の
当事者に
なったら**

お隣にマンションが建つらしい。

日当たりが悪くなるのでは？うちの家が丸見えにならないか？

こんな不安を感じたら・・・

BE KOBE

目次

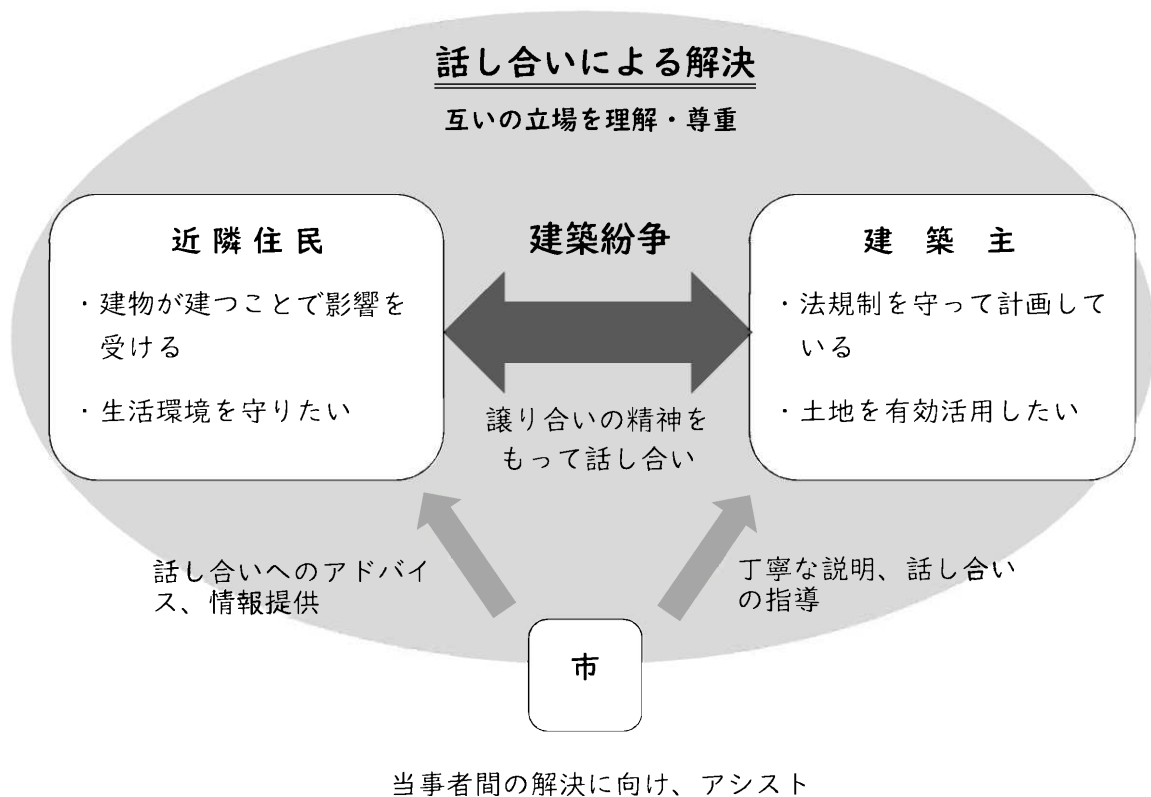
1. 建築紛争の位置づけ	P. 2
2. 建築の規制	P. 4
3. 建築紛争の解決に向けて	P. 7
4. 紛争事例	P. 14
5. よくあるQ & A	P. 19
6. 資料編① 図面の見方、用語など	P. 25
7. 資料編② 相談窓口一覧	P. 34

Ⅰ．建築紛争の位置づけ

建物が建つことによって、周辺に日照障害等の影響を与えたり、工事中の騒音・振動等によって、近隣住民と建築主との間でトラブルが起きる場合があります。このように、建物が周辺の生活環境に及ぼす影響に関して、近隣住民と建築主の間に生じる紛争を**建築紛争**といいます。

建築紛争は、土地を有効に利用して建物を建てたいという建築主の立場と、快適な生活環境を守りたいという近隣住民の立場の違いから生じる**利害の衝突**といえます。このような場合の建物は公法上の規制を満たしていることが多く、法令違反の建築物は別として、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。

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、建築主に対し要望等を伝えた上で、検討と話し合いの指導をしています。



建物ができるまでの流れ（一定規模以上の計画の場合）



※指定確認検査機関については p.31 参照



2. 建築の規制

建築主と話し合いを行う前に、建物を建てる際の規制やルールについて調べてみましょう。建物を建てる場合には、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「私法上の規制」に分けることができます。

(1) 公法上の規制（行政がチェック、指導できる法令）

建築物を建築しようとするときは、建築確認申請書を民間の指定確認検査機関または市の建築主事へ提出し、建築物の計画が建築基準法等の法令に適合することについて確認を受け、**建築確認済証の交付**を受けなければ建築することができません。また、建築物の用途や規模によっては条例や要綱の規制も受けることになります。

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、都市計画法に基づき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 13 種類（p.29 参照）
- ・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（高度地区）
- ・市街地における火災の危険の防除（防火地域、準防火地域）
- ・都市における用途の制限（文教地区）
- ・都市における風致の維持（風致地区）

など



建築基準法

前述の都市計画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の制限について、建築基準法に基づき**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）
- ・ 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・材料など建築物自体の安全性、防災等にかかる基準（耐火建築物）
- ・ 建築確認申請書の提出 など

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例

建築紛争を未然に防ぐため、条例で中高層建築物や10戸以上の共同住宅又は長屋（ワンルームマンションを含む。）を**指定建築物**と定義し、これらの建築物を建築する場合に概ね次の事項を指導しています。

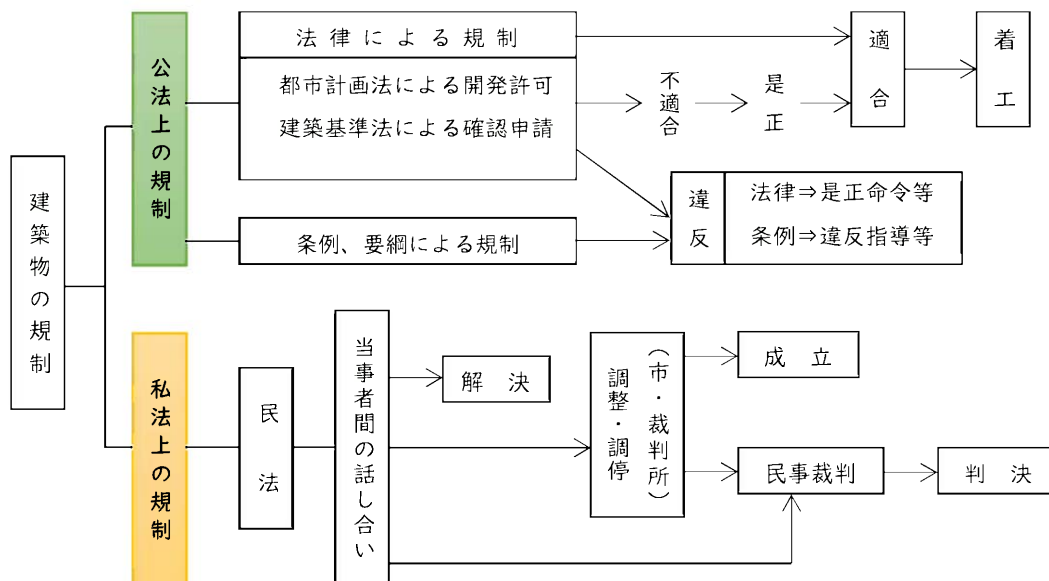
- ・ 近隣住民への計画内容の説明
- ・ 建築計画の内容を記した標識看板の設置
- ・ 共同住宅における駐車場・バイク置場・駐輪場の設置指導
- ・ ワンルームマンションの管理等に関する指導
- ・ 建築確認申請の前に「指定建築物建築届」を市に提出することが必要 など

※建築物の規模によって指導内容は異なります。

その他の建築基準関係法令として、消防法、屋外広告物法、駐車場法、水道法、下水道法、宅地造成等規制法、省エネ法などがあります。建築に関する条例として、建築安全条例、駐車場附置義務条例、環境配慮条例などがあります。また、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、まちづくり協定、地区計画等といった制度があります。（p.33 参照）

(2) 私法上の規制（当事者間で解決することが必要）

私法上の規制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 234 条（隣地との空き）、同 235 条（窓などの目隠し）、同 236 条（境界線付近の建築に関する慣習）、同 709 条（不法行為責任）などに規定があります。ただし、こうした民法上の規定は、建築確認申請における確認事項にはなっておりませんので、これらは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いただくことになります。



民法 234 条

「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」と定めています。

民法 235 条

敷地境界線から 1m 未満の距離に、「他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側」を設置する者に、目隠しの設置を義務付けています。

民法 236 条

前二条（234 条、235 条）の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

民法 709 条

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

3. 建築紛争の解決に向けて

①計画についての説明を受けましょう（なるべく早い時期に）

- まずは建築主から**計画についての説明**を受けましょう。その際は、必要に応じて図面等の提示を求めるなど、計画によって**どういう影響が考えられるのか**を知ることが重要になります。
- 行政が説明義務※を定めていない工事も多くあります。また、すべての工事が行政に届出が必要というわけではありません。このような場合は、建築主に直接問い合わせることが最も早く計画を知る手段となります。建築主が分からない場合は、計画地に掲げる標識等で確認するなどの方法があります。

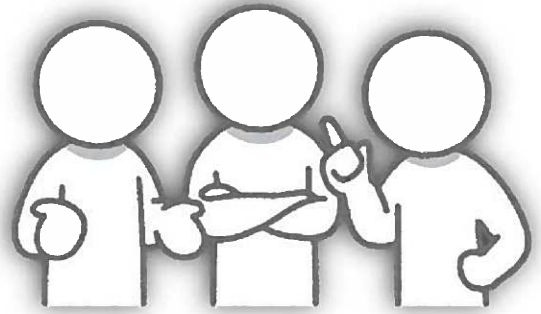
※神戸市では、条例で中高層建築物やワンルームマンション等の一定規模以上の建築物を建築する際には説明を義務付けています。（①開発や②景観に関する規制でも一定規模以上の計画については、説明を定めている制度もあります。）

- ①開発：建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う、土地の区画形質の変更
- ②景観：神戸らしい景観を形づくっている地域や都市景観の形成のため計画的に整備していく制度



②質問・要望の整理をしましょう

- 建築主から説明を受けたら、自身が疑問に思うこと、気になることを**整理**し、説明の場で分からなかったこと、追加で聞きたいことは、後日改めて建築主に聞いてみましょう。
- 市から建築主に対しては、専門用語の多用は避け、建築知識がない市民の方にも分かりやすい説明を心がけるよう指導しています。自分一人で説明を受けるのが不安だと思われる方は、複数人で話を聞くのも良いでしょう。



③話し合いによって、疑問点、不安点を解消しましょう

- 整理した項目を建築主に伝えましょう。原則として建築主には、所有物を**自由に利用できる権利**があり、建築基準法をはじめ関係法令に適合した計画であれば、建築することが可能です。なお、計画に伴う**近隣住民の同意**までを義務付けた法令はありません。要望の実現の為に、建築主の協力も必要となり、お互いに相手の立場を考慮し、譲り合いの気持ちを持って話し合いをすることが大切です。
- また、口頭での話し合いも大切ですが、文書やメール等の**記録に残る形**でやり取りすることも有効です。要望によっては建築主も回答に時間を要する場合もあるため、回答期限を設け話し合いを進めることも必要です。



④当事者間で解決できない場合

④－１（市の調整）

- 建築主に疑問・要望を伝えたが、建築主からの回答がない、無視される等であれば、市から建築主に対し説明を行うよう求めます。また、要望に対し実現が難しい項目については、理由も含め回答を行うよう求めます。
- 当事者間での話し合いでは解決できない場合には、市が調整役となり話し合いの場を設ける制度があります。

④－２（市の調停）

- 市から委嘱された建築の専門家や弁護士等の調停委員（第三者）が間に入り、専門的かつ公平な立場から双方の事情を聞き、解決に向けて調整を行う制度（神戸市日照等調停委員制度）があります。

④－３（その他）

- また、市の調整・調停とは別に紛争解決を図る手段もあります。民事調停をはじめとする ADR（裁判外紛争解決手続）や裁判など紛争解決の方法はいくつか存在します。（それぞれの相談先は p.34 参照）



⑤神戸市日照等調停委員制度

当事者間で話し合ったにもかかわらず、解決が困難になったような場合において、紛争調整のために、第三者による調停機関として市の条例に基づいて神戸市日照等調停委員制度が設けられています。

調停委員は弁護士と専門家で構成しており、建築主と近隣住民の双方が調停のテーブルにつくことに同意すれば、調停を開始します。（相手方が調停への出席を拒否した場合、調停は行えません。）

調停では、調停委員が専門的、かつ、公平な立場で双方から事情を聞き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。

調停できる内容

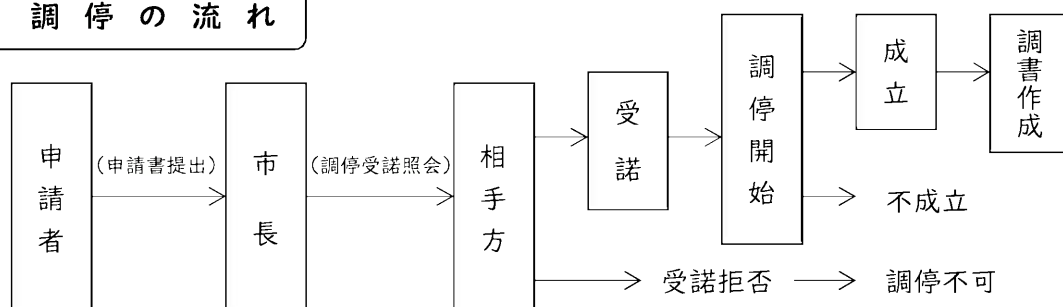
日照障害のほか、プライバシー対策や工事上の問題など、建築に係る住環境上の紛争を対象としています。ただし、下記については、対象となりません。

- 調停を行わない紛争
 - ・完成した建築物に関する紛争
 - ・国又は地方公共団体が当事者となる紛争
- 調停を行わない事項
 - ・建築関係法令上の疑義について他に所管部局が存在し、その判断が優先となる事項
 - ・土地の境界、土地の所有権、私道の通行権等の権利の認定等に関する事
 - ・資産価値の低下、家賃収入の減少、営業損失等に関する事
 - ・金銭の補償に関する事
 - ・当該建築物が予定する用途について変更を求める事

調停の申請手続き

調停を申請される方は、「日照等調停申請書」を市長あてに提出してください。書類の提出方法などについては、建築調整課までお問い合わせください。

調停の流れ



⑥工事協定者、覚書

- 安全な工事に向けて、建築主と地域との間で工事協定書を結ぶことも有効です。また、工事協定書を結ぶことが難しい場合でも、工程表や誓約書、工事遵守事項の作成を求めることをお勧めしています。
- 工事協定書、工事遵守事項は市から建築主に対し強制的に締結するよう指導することはありません。あくまで、当事者間での話し合いにより締結されるものです。
- 協定書の例を紹介しますので、作成される際は参照ください。（あくまでも例であり、内容については工事ごとに異なります。）



〇〇町〇〇会長※〇〇〇〇（以下「甲」という。）と建築主〇〇〇〇株式会社代表取締役〇〇〇〇（以下「乙」という。）及び施工者〇〇〇〇株式会社社長〇〇〇〇（以下「丙」という。）とは、〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地において建築する〇〇〇〇〇〇造地上〇〇階地下〇〇階建てのマンションの工事について、次のとおり協定する。

（施工者の義務）

第1条 乙及び丙（以下「乙等」という。）は、工事の施工に当たってはこの協定を誠実に遵守し、甲の日常生活に支障を及ぼさないよう対策を講じるものとする。

（事前調査等）

第2条 乙等は、工事の影響があると考えられる隣地の既存建築物等について着工前に甲立ち合いのうえ写真撮影等現況調査を行い、その結果を甲に提供するものとする。

（工事の期間）

第3条 建築工事の期間は、令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日までとする。ただし、やむを得ない事情により工期を延長する場合は、事前に甲に連絡し、協議するものとする。

（作業時間）

第4条 丙の作業時間は、午前〇時〇〇分から午後〇時〇〇分までとする。ただし、騒音、振動が大きい工事については、午前〇時〇〇分から午後〇時〇〇分までとする。

2 〇〇〇及び〇〇〇は、休業日とする。

3 騒音、振動の少ない軽作業、安全対策に必要な緊急を要する作業及び工事の性格上やむを得ない作業については、甲に、事前に通知した場合は、第1項の時間外及び第2項に定める日において作業ができるものとする。

（工事責任者）

第5条 丙は、工事責任者を定めて現場に常駐させ、作業中に問題が生じた場合は、適切に対処できるよう配慮するものとする。

（近隣建物の保全）

第6条 丙は、甲の建物等に接近して基礎工事等のため掘削等を行う場合は、当該建物の基礎又は地盤を補強し、地盤沈下、緩み、崩壊を防止する措置を講じるものとする。

2 丙は、甲の所有する建物等に損害を与えたときは、甲と協議のうえ速やかに原状回復等適切な措置を講じるものとする。

（騒音、振動の防止）

第7条 丙は、杭打ち機、掘削機、コンクリート打設機等を使用する騒音、振動を伴う作業においては、法令等に定められた規制基準を遵守するとともに、極力、騒音、振動の少ない工法を選定するものとする。

2 著しい騒音、振動を伴う作業については、周囲に防音壁を設置する等遮音の措置を講じるとともに事前に甲に作業日を伝えるものとする。

（工事用車両の通行）

第8条 丙は、工事用車両の通行については責任をもって管理監督するものとし、甲と協議のうえ通行経路、誘導員の配置方法を定め、工事関係者へ周知させるものとする。なお、通行経路が通学路に当たる場合は、特に、安全上の配慮をすること。

2 工事現場の出入口については、特に、歩行者の安全確保及び路上の清掃に努めるものとする。

3 工事車両の通行時間は、第4条に定める作業時間内とする。ただし、緊急事態等やむを得ない場合等で事前に甲に連絡した場合はこの限りではない。

(電波障害対策)

第9条 建築物完成後の電波障害対策とは別に工事施工中に電波障害が発生する場合も適切に対策を講じるものとする。

(現場管理)

第10条 丙は、工事現場の安全等を確保するため、次の事項について配慮するものとする。

- (1) 工事中は、安全確保のため誘導員等を配置すること。
- (2) 工事従事者の規律と風紀の維持に留意すること。
- (3) 工事従事者の専用トイレを場内に設置すること。
- (4) 現場周囲は、万能鋼板やシートにより仮囲いを行うこと。
- (5) 粉塵が発生する作業や吹き付けによる塗装作業等においては、粉塵等が周囲に飛散しないよう措置を講じること。
- (6) 工事用材料等は、安全な場所に整理し集積すること。
- (7) 工事中危険物を使用する場合は、安全管理に十分注意すること。

(事故の場合の措置)

第11条 工事施工中事故が発生したときは、甲、乙及び丙は、直ちに協議し、万全の措置を講じるものとする。

(設計変更のある場合の措置)

第12条 乙等は、甲と協議した施工に関する内容を変更しようとするときは、軽微なものを除き、事前に甲と協議するものとする。

(連絡窓口)

第13条 この協定を円滑に実施するため、甲、乙及び丙の連絡担当者は、次のとおりとする。

甲

乙

丙

(協 議)

第14条 この協定書に関する疑義又はこの協定書に定めのない事項については、甲、乙及び丙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決するものとする。

本協定の締結に際して甲、乙及び丙は、本書3通を作成し、それぞれ押印のうえ、1通を保管する。

令和 年 月 日

甲

乙

丙

- *1 この工事協定書は、あくまで例示です。建築主や施工会社とよく話し合って三者で合意のできる内容を協定してください。
- *2 近隣住民側として、自治会が代表される場合以外に、工事遵守事項という形で建築主・施工会社が近隣住民へ提出する場合があります。

4. 紛争事例

近隣住民のみなさんが心配される事柄は色々あると思いますが、事例の多いものを以下にまとめましたので参考にしてください。

①日照（日照権）

- 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、敷地の状況や周辺の既存建築物の状況などにより、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**明文化されておられません**が、民事裁判の判例では、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）を超えているとして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**の判断基準としては、①日影規制の適合性、②被害の程度、③地域性、④被害回避の可能性の有無などがあげられています。

★要望例

- ・実際に落ちる影を日影図で教えてほしい。
- ・建物高さを低くしてほしい。
- ・屋根形状を変えてほしい。

※日影規制等の基準により、変更が難しい場合があります。（p.26 参照）



②プライバシー保護（目隠し設置、近隣との空き）

- 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（特に中高層建築物）が建てられる場合、窓、バルコニー、開放廊下、屋外階段等と周辺住戸との関係でプライバシー保護の問題が発生する可能性があります。
- 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。（p.5 参照）
- なお、建築基準法（第63条）では、「防火地域または準防火地域では、外壁が耐火構造のものについては、外壁を隣地境界線に接して設けることができる」としています。

★要望例

- ・ 配置図及び立面図で窓、バルコニー、開放廊下、屋外階段等の位置を教えてください。
- ・ 自分の家と向かい合うため、目隠しパネルを設置してほしい。
- ・ 窓ガラスを不透明な素材にしてほしい。
- ・ 敷地境界にフェンスを設けてほしい。

※建築基準法、消防法等の関係で設置、変更が難しいケースがあります。



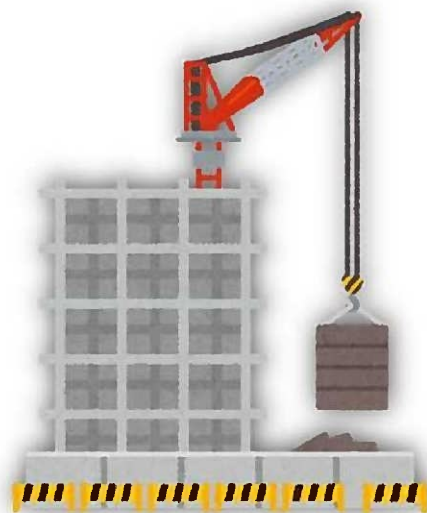
③騒音・振動（作業時間、工事車両）

- 建築物の工事となると、様々な作業工程に伴う騒音や振動、あるいは工事車両の出入りなどによる道路交通上の安全性の確保等、工事の間、近隣住民のみなさんは**工事上の影響**を受けることになります。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、①作業時間・休業日、②工事用車両の通行や路上駐車、③騒音や振動、④近隣家屋の保全、⑤ほこりやごみの飛散、⑥作業員の規律などの対策について、請負の施工会社等に十分確認しておくことが大切です。

★要望例

- ・工事のスケジュールを教えてください。
- ・作業時間を教えてください。
- ・工事中の騒音や振動に対する配慮は？また、発生した場合の対策は？
- ・工事車両の通行台数や、道路の安全性の確保はどのように考えているのか？
- ・現場責任者は誰か？
- ・工事協定書を結びたい。

※作業時間については、大型重機等を使用する際に一部規制があります。



④ マンション管理（ごみ置場）

- ごみ置場が原因で発生する異臭や利用マナーによるトラブルは、日常生活を営むうえで誰もが気になる事柄だと思われます。
- 共同住宅または長屋を建築する場合は、建築戸数に応じて近隣の既存のごみ置場を用いるか、計画敷地内にごみ置場を設置する必要があります。
- ごみの収集については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）」で定められています。詳細は環境局業務課へお問い合わせください。

★要望例

- ・配置図等でごみ置場の位置を教えてほしい。場所を変えてほしい。
- ・搬出マナーを徹底してほしい。
- ・管理者を教えてほしい。
- ・臭いの気にならないようなごみ置場にしてほしい。

※敷地内に設置するごみ置場の位置は、環境局業務課と協議して位置を決定するため、位置の変更は難しい場合があります。



⑤その他（TV の電波障害、設備の騒音・振動、眺望・景観、風害、駐車施設、太陽光パネル、電柱など）

●他にも建築行為に伴う影響はいくつかあります。

①建てられた建物に起因する TV の電波障害、②建物に付随する設備による騒音・振動、③建物竣工後の眺望・景観の阻害、④マンション建設による風害、⑤車・バイク・自転車等の路上駐車防止・出入口の安全性、⑥近隣住環境に影響が生じると懸念される事項（太陽光発電パネルの設置、引込み柱等の設置や移設など）についても気になることがあれば、事前に建築主側と話し合いを行いましょう。

★要望例

①建物建設が起因による TV の電波障害

⇒事前の予測調査をしてほしい。

②建物に付随する設備による騒音・振動

⇒室外機、機械室から発生する騒音・振動について教えてほしい。

⇒位置を移動する、違う機器に変更してほしい。

③建物竣工後の眺望・景観の阻害

⇒建物高さを低くしてほしい。

※なお、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。

④マンション建設による風害

⇒風害の予測調査や影響について説明をしてほしい。

※建築基準法を含め、風害を規制する法律はありません。

⑤車・バイク・自転車等の路上駐車防止・出入口の安全性

⇒配置図等で駐車施設の位置、また動線を確認させてほしい。

⑥太陽光パネルの設置、引き込み柱の設置・移設によるトラブル

⇒事前の影響を教えてほしい。

⇒位置の確認を行いたい。



5. よくあるQ & A

【近隣説明に関するQ&A】

Q1 建築計画に対する近隣住民の同意を得ることは建築主に義務付けられていないのか？

A 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（以下、条例）には、中高層建築物や共同住宅のうち一定規模以上のものについて、近隣住民に対する事前説明を義務付けています。ただし、近隣住民の同意を得ることまでは義務付けられていません。

Q2 建築主（事業者）に説明を求めたら、説明の義務はない、と言って聞き入れられなかった。そうなのか？

A 中高層建築物や共同住宅のうち一定規模以上のものについて、指定建築物として一定の範囲内の近隣住民に対する事前説明を義務付けています。そのため指定建築物にあたらない場合、条例上の説明の義務は発生しません。とは言え、建築主には近隣の住環境に配慮し、必要な措置を講ずる一般的な責務が条例で定められおり、住民からの要望に対しては回答を行うなど丁寧に対応する必要があります。

Q3 説明の内容が虚偽であった。指導してほしい。

A 条例では、近隣の所有者等に対する説明を義務付けていますが、説明の内容に誤りや不足等があった場合の罰則までは定めていません。しかしながら、既に行った説明の内容に不足や近隣住環境等に影響があるような変更が生じた場合には、再度説明するように指導します。

Q4 説明代理業者ではなく、建築主と話がしたい。

A 条例では、近隣住民に対する説明を建築主自らが行わなければならないとまでは定めていません。そのため、建築について必ずしも詳しくはない建築主ではなく、専門的な知識を有する設計者や代理者等が説明を行うことが多くあります。その場でより具体的な話し合いや判断を求めたいなどの理由から建築主に同席を求めたい場合は、説明者側に直接要望をお伝えください。

Q5 説明会を開かなくて良いのか？

A 条例では、近隣の所有者等に対し、「説明会の開催その他の方法により建築計画の内容その他必要な事項に関する説明を所定の図書を提示してしなければならない」と定めており、説明方法は説明会もしくは個別説明のどちらでもよいとしています。

Q6 要望を伝えるタイミングはいつ頃が良いのか？

A 条例では、建築確認申請の30日前までに指定建築物建築届を届出することになっており、その届出より前に近隣住民への説明を終えておく必要があります。指定建築物建築届が提出されると計画内容を固め、工事着手に向けて確認申請等の手続きを進めている段階にあります。手続きが進めば建築主も対応が困難となる内容もあるため、できるだけ早い時期から建築主と話し合う場を持つことをお勧めします。条例に基づく説明よりも前に要望を行いたい場合、計画地の現地調査等で訪れた関係者に声をかけ、要望を伝えるなどの方法をとるのもよいでしょう。

Q7 建築確認が下りてしまうと、もう要望はできないのか？

A 建築確認が下りると、建築工事に着手することができます。工事着手後も計画を変更することはできますが、工事が進み建築物が完成に近づくほど、変更できる内容や範囲も限られ、建築主も対応が困難となります。そのため、できるだけ早い時期から建築主と話し合う場を設けることをお勧めします。

Q8 市はなぜ強制力のある指導ができないのか？

A 計画建物が建築基準法などの関係法令に違反していれば、市より是正指導を行います。適合していれば建てることができます。その場合、近隣住民等と建築主との利害関係の違いから生じる紛争（建築紛争）は、民事上の紛争であり、当事者同士の話し合いによる解決が基本となります。そのため、法令に適合している限り、市から建築主に対し、近隣住民等の要望を受け入れるよう強制することはできず、近隣住民等から相談を受けた場合は、建築主に対し丁寧に話し合うように指導することとなります。このように、市としては、強制力は伴わないものの、近隣住民等と建築主とがお互いの立場を尊重し、自主的に紛争を解決する手助けを行っています。

【届出・申請に関する Q&A】

Q1 我々近隣住民の同意が得られていない建築計画に関しては、建築確認申請を下ろさないようにしてほしい。また工事着手を延期するよう市から指導してほしい。

A 建物を建築する際は、建築基準法をはじめとする様々な法令により制限を受けますが、近隣の同意を義務付けたものではなく、法的要件に適合すれば、指定確認検査機関等は「建築確認」を下ろすことになります。そして、建築確認が下りれば、工事に着工することができます。そのため、市から工事着手の延期を指導することはできません。

Q2 我々近隣住民の同意が得られていない建築計画に関しては、指定建築物建築届を受付しないでほしい。

A 指定建築物建築届は、条例で定められた届出制度であり、受付窓口において、提出書類に書類上の不備や一見してわかる法令・条例違反がある場合はともかく、受理するか否かについて裁量の余地があるものではありません。同届に添付される近隣説明報告書についても、説明したという事実の確認を行うものであり、同意を義務付けたものではありません。市としては、届出を受理した上で、引き続き住民との話し合いを続けることを建築主に求めることとなります。

Q3 指定確認検査機関とは何か？市が建築確認申請を審査するのではないのか？

A 平成11年5月1日に施行された改正建築基準法により、これまで特定行政庁、すなわち行政機関の職員である建築主事が行ってきた確認および検査業務について、新たに必要な審査能力を備える公正な民間機関が行なうことができるようになりました。これを「指定確認検査機関」といいます。神戸市建築主事と指定確認検査機関のどちらに建築確認申請をするかは申請者次第で、現在約99%（過去3年度平均）が指定確認検査機関を選択されています。

【工事に関する Q&A】

Q1 工事中の騒音・振動が心配だが、どうすればよいか。

A 工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が発生すると考えられる場合は、建築主側と作業方法や作業時間、工事車両の通行経路等について話し合い、必要に応じて、その内容を記した「工事協定書」を交わすなど書面で残すことが有効です。その中で、施工に伴い家屋等に被害が生じた場合の対応についても家屋調査を依頼する等の話し合いをしておくとい良いでしょう。

Q2 工事協定書を結ばずに、工事を行ってもいいのか？

A 工事協定書は、工事に関する約束事項を文書にすることで、言葉のやりとりだけで誤解が生じたり、後にトラブルとなったりしないようにするためのものです。その締結に法的義務はなく、建築主側と話し合っていたいただくこととなります。なお、建築主が「覚書」や「遵守事項」という形で申し入れをする場合もあります。

Q3 早朝や夕方になっても工事をしているが、法律で規制されていないのか？

A 建設工事として行われる作業のうち、重機を用いた工事などの「特定建設作業」にあたる場合、工事に伴う騒音・振動の規制に関する基準がありますので、環境局環境保全指導課へご相談ください。（p.34 参照）

なお、通常の作業について規制はなく、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結ぶなど、建築主側との話し合いの中で要望を伝えて協議していただくことになります。

Q4 隣地で解体工事が始まったが、何が建つか教えてほしい。

A 解体工事に関する情報を得る方法として、80 平方メートル以上の建築物を解体する場合の建設リサイクル法の届出や、重機等の使用、アスベストの有無により、届出が必要な場合があるため、環境局環境保全指導課へご相談ください。（p.34 参照）

なお、解体後すぐに新築工事が始まるとは限らず、解体工事の届出と新築工事には関連性がないことも多く、行政では把握できない場合があります。現地の標識で確認する、施工者に聞いていただくことも有効です。

【建築基準に関する Q&A】

Q1 高さを下げようように市から指導してもらえないのか？

A 建築基準関係法令に適合している建築計画について、市から計画の中止・変更そのものを求めることはできず、民事上の紛争として、当事者間の話し合いによって解決することが基本となります。

Q2 建築基準法に日照権についての定めはないのか？

A 「日照権」については、法律上では明文化されていません。なお、建築基準法においては、建築物が周囲に生じさせる日影を一定時間以内に抑えるような制限である日影規制や、斜線制限等の高さに関する規制があり、建築確認申請において適合性が確認されます。

Q3 建築物から敷地境界から 50 cm も離れてないが、法律違反ではないか？

A 民法 234 条の規定は同法 236 条により異なる慣習があるときは、それに従うとあります。また、防火地域又は準防火地域内にあって、かつ、外壁が耐火構造の建物の場合、隣地境界線に接して建築することができます。よって、50 cm 離れていないことが直ちに違法ということにはなりません。

【その他の Q&A】

Q1 当事者同士での話し合いではうまく解決しない場合、どこに相談すればよいのですか？

A 市では、近隣住民のみなさんから相談等を受けた場合、アドバイスや情報提供を行うとともに、建築主に対し丁寧な説明を行うよう指導をしています。当事者同士の話し合いではうまく解決しない場合は、双方合意のもとになりますが、市を含めた三者での協議の場や、市から委嘱された調停委員が専門的かつ公平な立場で双方から事情を聞き、お互いの譲り合いの中で妥協点を見出す神戸市日照等調停委員制度（p.10 参照）があります。ただし、これらによる解決ができない場合もあり、その場合には、民事訴訟などで解決することになります。

Q2 自宅が古いため、隣地で大規模な建築工事が始まると自宅に損傷が出るのではと心配である。どうすればよいか。

A 建築主へ要望を伝え、工事着手前に家屋調査を実施してもらうなど建物の状態を記録しておくといよいでしょう。これに伴う調査費用および実際に建築工事の影響により損害が生じた場合の修繕費用などは誰が負担するのかも含め、よく話し合い文書に残しておくといよいでしょう。

Q3 建築主はどこで知ることができるのか？

A 開発事業に該当するものや中高層建築物や共同住宅等のうち一定規模以上のものについては、計画地への標識設置や近隣住民等への事前説明を義務付けているものもあり、これにより建築主を知ることができます。また、これらに該当しない場合は、計画建物の確認申請が下りた時点で、市の窓口でも建築計画概要書を閲覧することができます。とは言え、できれば早いうちから建築主と話し合いをすることが重要であるため、日頃から計画地の状況を気に向け、現地調査等で訪れた関係者に声をかけ、要望を伝えるなどの方法を取るのもよいでしょう。

Q4 近隣に高層マンションが建つ。テレビの電波障害が心配だがどこに相談すれば良いか。

A 新しく建つ建築物が原因で電波障害が生じた場合は、原則建築主が共聴設備の設置や CATV 加入といった対策を行うことになるため、建築主とよく話し合ってください。また、対策に係る費用の負担、特に完成後の維持管理に係る費用の負担などについては、後々のトラブル回避のためにも誰が負担するのか、完成後はどこが引継ぐのかも含め、文書で残されることをお勧めします。

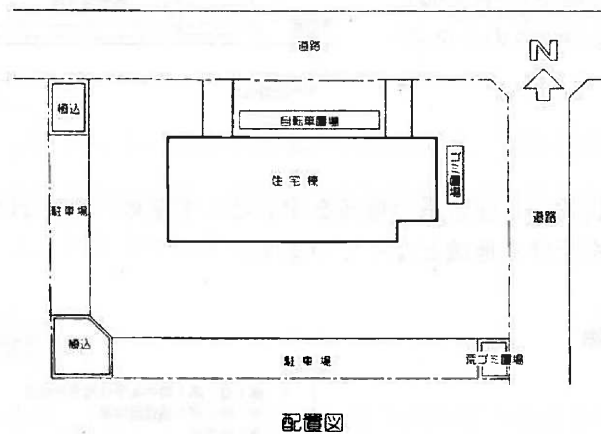
6. 資料編① 図面の見方、用語など

(1) 図面の見方

<配置図の見方>

建築計画敷地と建築物との配置関係を示したものです。

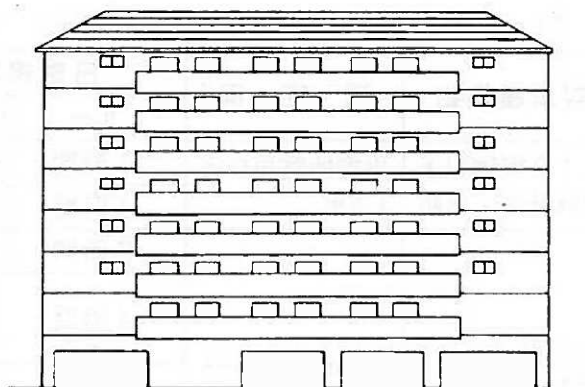
- ・ 隣地境界と建築物との距離
- ・ 建築物の位置と大きさ
- ・ 駐車場・駐輪場の位置と確保台数
- ・ 大きい建築物の場合のごみ置場の位置 など



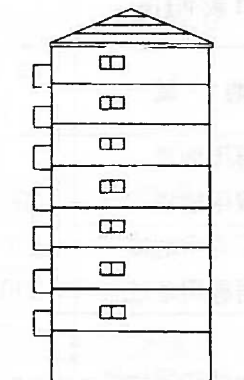
<立面図の見方>

建築物を立体的に図面化したもので、東西南北の4方向から見た形を表していて、この図からは次のことがわかります。

- ・ 建物の形、窓・バルコニーの位置と形状
- ・ 階数 など。



北立面図



西立面図

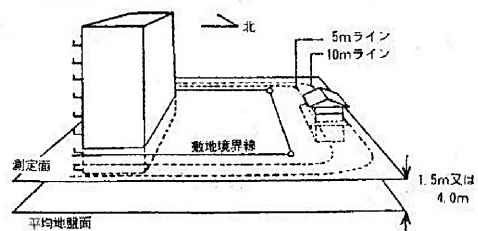
<日影規制と日影図の見方>

日影規制とは

中高層建築物によって周囲の建築物等と与える日影を一定限度以下に規制することによって、日照などの住環境を保護しようとするものです。

規制の内容は、冬至の日の午前8時から午後4時までの日影を、中高層建築物の敷地の周囲5m及び10mを超える範囲に下表の日影規制時間以上生じさせてはならないというものです。

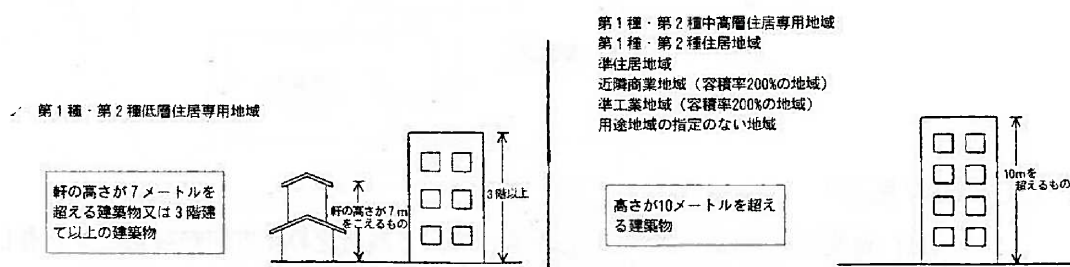
なお、日影の測定面は、地盤面から1.5m（ほぼ1階の窓の高さの中央部）又は4m（ほぼ2階の窓の高さの中央部）の高さとしています。



ア 規制を受ける地域

日影規制は、その目的から住居系の地域を中心として定められており、下表に示す用途地域のところが規制を受ける地域となっています。

イ 規制を受ける建築物



※計画敷地が対象地域外であっても、高さが10mを超える建築物で、測定面での日影が対象地域内に落ちる建築物は規制を受けることになります。

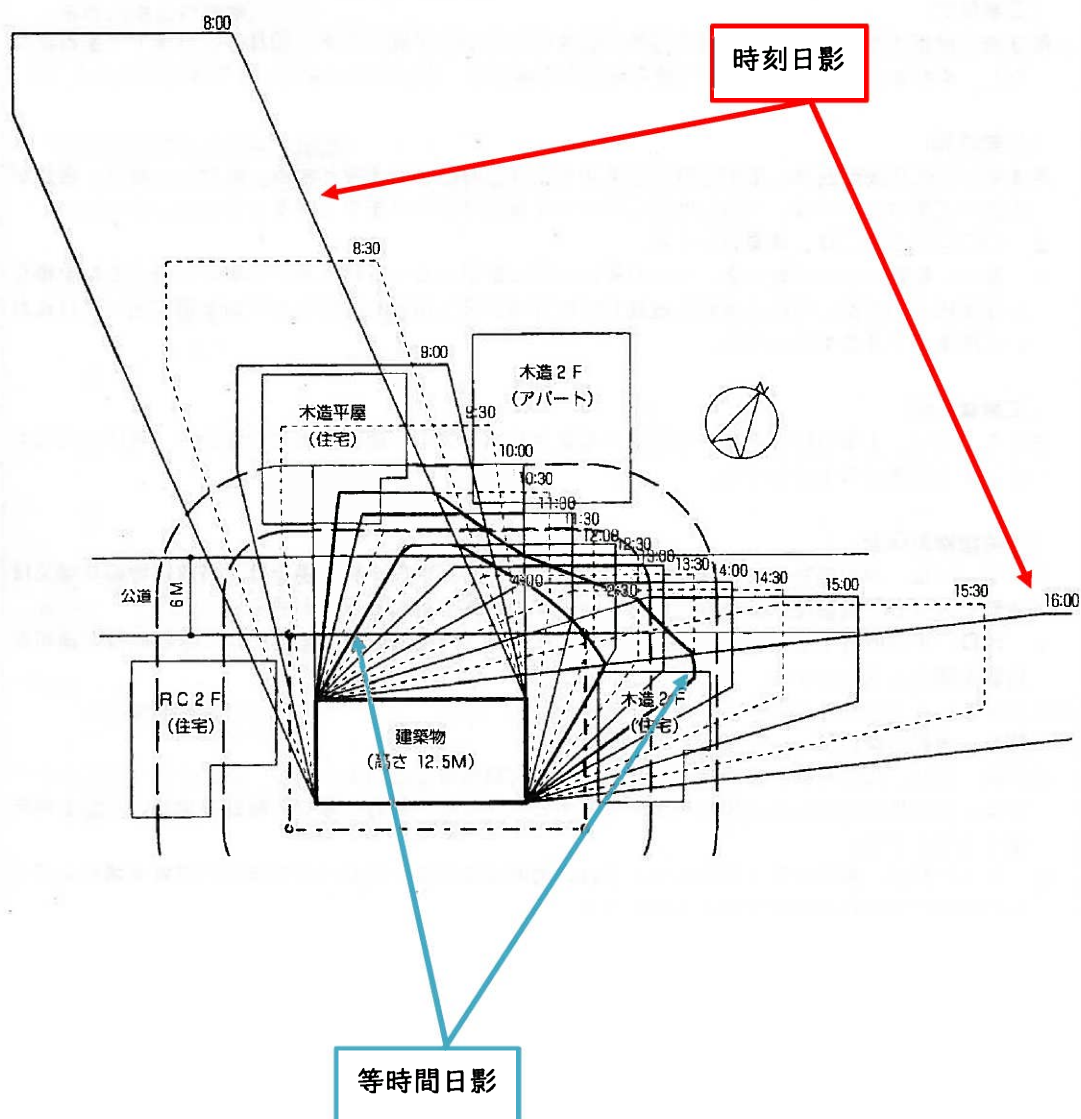
ウ 規制される日影時間

用途地域	容積率 (%)	対象建築物	測定面	日影規制時間	
				5m	10m
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	80 100, 150	地上3階建以上 又は軒高7m超	平均地盤面から 1.5m	3時間 4時間	2時間 2.5時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100, 150 200, 300	高さ10m超	平均地盤面から 4m	3時間 4時間	2時間 2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域、準住居地域	200 300			5時間	3時間
近隣商業地域	200			4時間	2.5時間
準工業地域	200				
用途地域の指定のない区域				4時間	2.5時間

図面の見方

この図は、冬至の日の午前8時から午後4時までの日影の状況を示したもので、近隣の住宅等に対する日影の影響が時刻ごとにわかります（**時刻日影図**）。

（注）建築基準法上で要求される日影図は、地盤面から1.5m（ほぼ1階の窓の高さの中央部）又は4m（ほぼ2階の窓の高さの中央部）の高さを測定面として作成したものです（**等時間日影図**）。隣地の方の地盤面や建物への日影の状況を示したものではありませんので注意してください。



(2) 建築用語の解説

敷地面積 敷地の水平投影面積をいいます。ただし、建築基準法第42条第2項の規定（幅員4メートル未満等の道で、敷地の一部を道路とみなす場合）等によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しません。

建築面積 建物を真上から見たときの外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた水平投影面積をいいます。

ただし、庇や軒などが1メートル以上跳ね出しているときは、その先端より1メートルの部分を除いた部分は、建築面積に含まれます。

床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

延べ面積 各階の床面積の合計をいいます。

建ぺい率 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

「建ぺい率」は、その上限を定めることにより、敷地内に適当な空地を確保し、採光・通風等を満足させ、また、防災上の安全を確保しようとするものです。

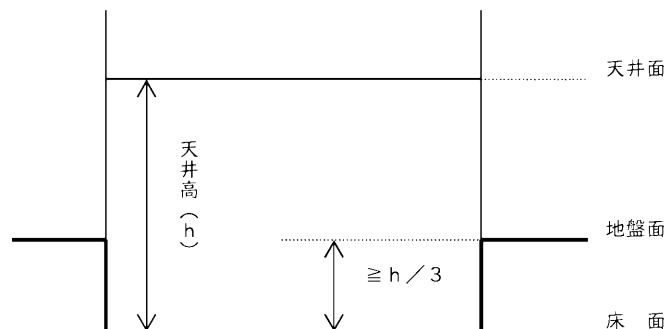
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

容積率 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。

「容積率」は、その上限を定めることにより、都市計画で目的とする街全体の環境や土地の高度利用を図ることが出来ます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいいます



用途地域

建てることのできる用途を地域ごとにそれぞれ定めたもので、全部で13種類の用途地域区分があります。建物を建てる時は、それぞれ指定された用途地域に定められた用途以外の建物は原則として建てられません。

また、用途地域の区分は容積率や建ぺい率、高さ制限など、建物の形態や大きさに関わる区分も兼ねており、大変重要な情報のひとつです。将来、周辺にどのような建物が建つ可能性があるかを知るためのひとつの手段でもあります。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などは、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



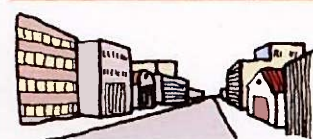
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などは、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保障するための地域です。

田園住居地域



農業と近接した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかは小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※国土交通省 HP より

建築基準法でいう道路

建物を建てるときには、原則として、建築基準法でいう道路に敷地が2メートル以上接していなければなりません。これは火災が起きた際の避難路として、また、採光、通風など生活環境も道路に負うところが多いからです。

建築基準法でいう道路は次の条件のいずれかに該当するものでなければなりません。

★道路幅員が4メートル以上のもの

- ① 道路法による道路（公道）
- ② 都市計画法や土地区画整理法などの法律に基づいてつくられた道路
- ③ 建築基準法第3章の規定が適用されたとき（建築基準法の施行の日の昭和25年11月23日当時既に都市計画区域の指定を受けていた区域については同日。その他の区域については都市計画区域の決定を受けたとき）にあった道路
- ④ 道路法や都市計画法などに基づき2年以内に事業執行がされるものとして特定行政庁（神戸市長）が指定した道路
- ⑤ 特定行政庁（神戸市長）が道路の位置を指定したもの（「位置指定道路」といわれている。）

★道路幅員が4メートル未満のもの

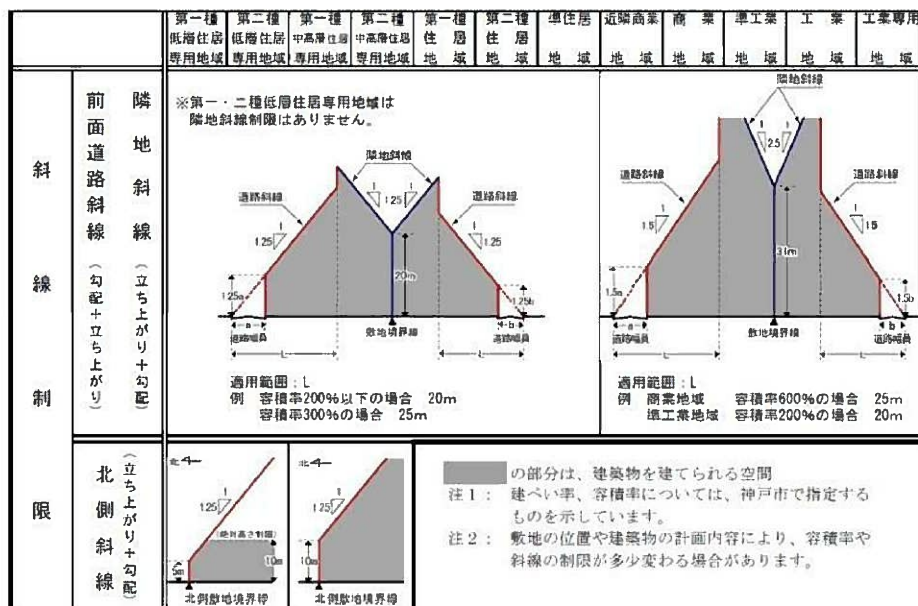
建築基準法第3章の規定が適用されたときにおいて建築物が立ち並んでいた道路で、特定行政庁（神戸市長）が指定したもの（建築基準法第42条第2項に規定があることから「2項道路」や「みなし道路」といわれている。）

斜線制限

建築物の高さを制限するものとして、道路斜線、隣地斜線、北側斜線の3つの斜線制限があります。

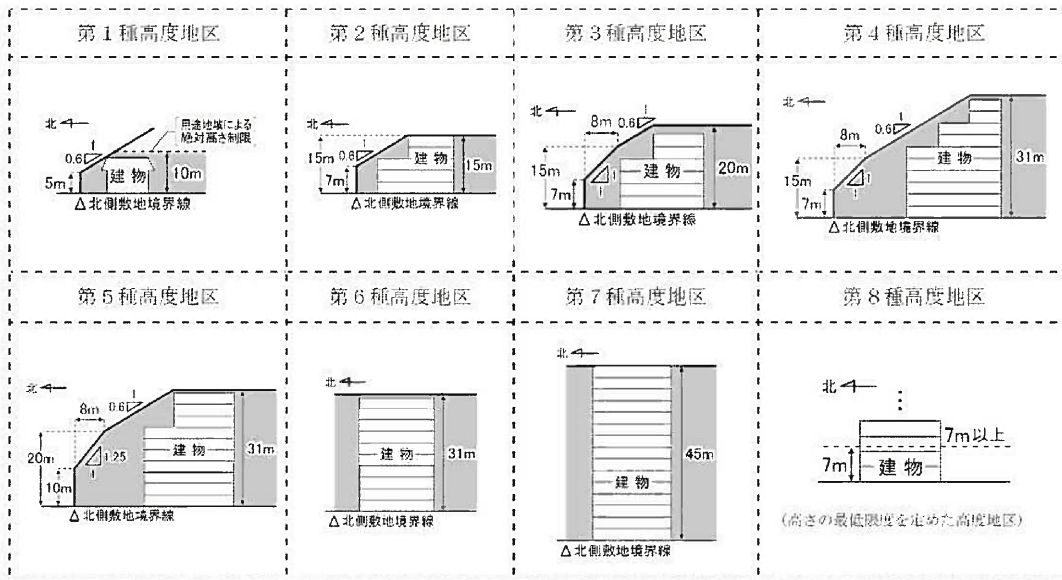
道路斜線と隣地斜線の制限は、次の表のとおりで、建築物は、原則的にこの斜線を超えることはできません。

北側斜線の制限については、神戸市では高度地区の指定によってより厳しく制限されています。



高度地区

用途地域の種類に応じて日照や通風など住環境の維持・保全を図るため、建築物の高さ制限を行うものです。神戸市では、高度地区によって、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めています。最高限度は北側の敷地の境界線から一定の勾配で建築物の高さを制限する「斜線型高さ制限」と、建築物の高さの上限を制限する「絶対高さ制限」の2種類の制限で構成しています。



指定確認検査機関

平成11年の改正建築基準法の施行により、これまで市の建築主事が行ってきた建築確認や検査業務を、国土交通大臣または知事が指定する民間の指定確認検査機関が行えるようにするとともに、これらの指定確認検査機関が行った建築確認・検査は、建築主事の建築確認・検査と同様の法的効果が与えられています。

(3) 指定建築物制度について

神戸市では、住環境の保全及び育成を図ることを目的として「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」を定めています。

この条例では、一定規模以上の建築物を「指定建築物」と位置づけ、建築主に標識の設置や近隣説明を実施した上で、建築計画や説明の実施報告などを神戸市に届け出ることを義務付けています。また、共同住宅の建築にあたっては、駐車場の附置など整備等に関する基準が適用されます。

I 指定建築物の定義

次のいずれかに該当する建築物が「指定建築物」となります。

(a) 中高層建築物

対象用途地域（容積率）	対象建築物
第1種・第2種低層住居専用地域	地階を除く階数が3以上の建築物又は住戸を40戸以上有する共同住宅
第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域、準住居地域 用途地域の指定のない区域 近隣商業地域（容積率200%に限る） 準工業地域（容積率200%に限る）	高さが10mを超える建築物又は住戸を40戸以上有する共同住宅
近隣商業地域（容積率200%を超える） 準工業地域（容積率200%を超える） 商業地域（容積率400%以下） 工業地域	高さが15mを超える建築物又は住戸を40戸以上有する共同住宅
商業地域（容積率400%を超える）	住戸を40戸以上有する共同住宅
※次の区域については、用途地域にかかわらず対象外の扱いとなります。 ① 都市計画法による臨港地区 ② ポートアイランドの一部、六甲アイランドの一部、神戸空港の一部 ③ 流通業務市街地の整備に関する法律による流通業務地区 ④ 都市緑地保全法による特別緑地保全地区	

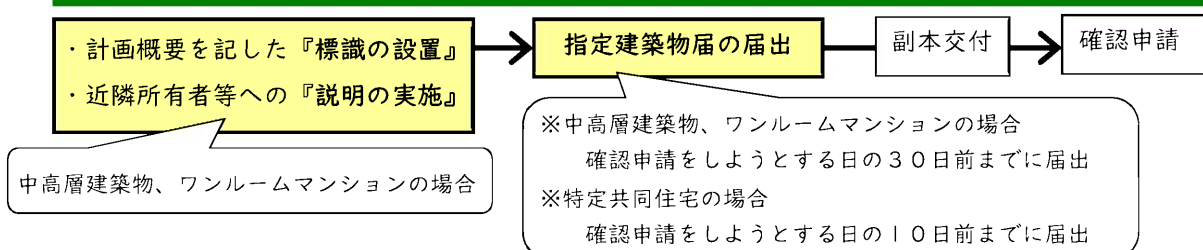
(b) ワンルームマンション

住戸専用面積（メーターボックス、パイプスペース等を除く。）が30㎡未満の住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋

(c) 特定共同住宅

住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋のうちワンルームマンションを除くもの

II 手続きの流れ



(4) まちづくりに関する制度

建築基準法などの法令とは、建築に関する最低限の基準を全国一律に定めたものですから、地域特有の事情や近隣住民のみなさんの要望をきめ細かく反映できない場合があります。

そこで、一般的な法規制を補完し、住民主体のまちづくりを進める手段として次のような制度がありますのでご活用を検討してください。

建築協定

建築協定とは、それぞれの地域で「住宅地としての環境」や「商店街としての利便性」などを維持・増進させるため、建築基準法で定められた建築物に関する基準に上乘せする形で地域の特性等に基づく一定の制限（建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備についての制限）を地域のみなさん自らが設けることができる制度です。

なお、建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要であり、市長の認可を得て成立することになります。

地区計画

地区計画とは、地区レベルでの快適で良好な市街地を形成するため、地区の特性に応じて、住民の総意を反映した総合的な土地利用計画やまちづくりのルールを都市計画により定めるものです。

また、建築行為、開発行為等を計画的にきめ細かくコントロールするために、特に重要な事項については、条例を制定し建築を制限できます。

地区計画で定めることができる内容は、建築物の敷地面積の最低限度、用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度、垣や柵の構造などです。

まちづくり協定

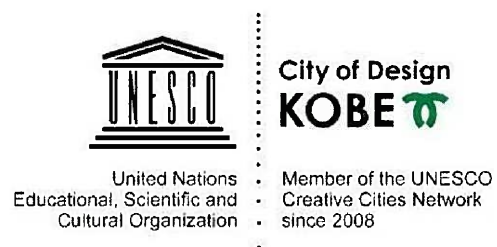
まちづくり協定とは、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」（「神戸市まちづくり条例」）に基づき、地域のみなさんと市長とが、良好なまちづくりを目的として締結する協定で、両者の協働により、まちづくりに取り組んでいこうとするものです。

7. 資料編② 相談窓口一覧

建築関係の窓口	神戸市総合コールセンター ☎(078)333-3330
☆建築に係る近隣トラブル・建築紛争に関する事	建築住宅局建築調整課
☆日照等調停委員制度に関する事	//
☆建築協定に関する事	建築住宅局建築安全課
☆建築基準法上の規制に関する事	//
☆法令違反建築物に関する事	建築住宅局安全対策課
☆開発行為に関する事	都市局都市計画課
☆用途地域に関する事	//
☆地区計画に関する事	//
☆まちづくり協定に関する事	都市局まち再生推進課
☆都市景観に関する事	都市局景観政策課
☆宅地造成に関する事	建設局防災課
☆ごみ置場に関する事	環境局業務課
☆工事に伴う騒音・振動に関する事	環境局環境保全課

法律相談関係の窓口	神戸市総合コールセンター ☎(078)333-3330
☆市民法律相談	市民相談室
☆区役所の法律相談	予約・受付は神戸市総合コールセンター（受付時間 9 時～21 時） 各区役所 HP「法律相談 web 申し込み用フォーム」から申し込み
※曜日・時間は区によって異なりますので、市総合コールセンター又は各区役所のまちづくり課へお問い合わせください。	

その他の相談先	
☆建築士の紹介	神戸市すまいとまちの安心支援センター（水・日・祝日休み）☎(078)647-9900
☆電波障害（TV・ラジオ）に関する事	近畿受信環境クリーン協議会 ☎(06)6942-8567
☆法的トラブル解決の「総合案内所」	法テラス兵庫 ☎(0570)07-8334
☆ADR に関する事（民事に関する紛争全般）	兵庫県弁護士会紛争解決センター ☎(078)341-8227
☆ADR に関する事（民事（紛争の価額が140万円以下のものに限る）に関する紛争）	兵庫県司法書士会紛争解決センター ☎(078)341-6554
☆ADR に関する事（土地の境界に関する紛争）	兵庫県土地家屋調査士会境界問題相談センターひょうご ☎(078)371-8823
☆民事調停に関する事	神戸簡易裁判所 ☎(078)341-7521
☆民事裁判に関する事	神戸地方裁判所 ☎(078)341-7521



神戸市建築住宅局建築指導部建築調整課

建築調整担当 TEL : 078-595-6548