

# **中高層建築物に伴う建築紛争予防の基礎知識**

## **<建築紛争Q & A>**

**建築部宅地課**

# はじめに

建物は、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。

しかしながら、建物によっては、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。

このような時、どのように対応すればよいのかわからないといった方々も多いと思います。

そこで、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てみましたので、みなさんの参考になれば幸いです。

# 目 次

ページ

|                    |    |
|--------------------|----|
| 建物を建てる場合の法的規制等     | 1  |
| 1. 公法上の規制          |    |
| 2. 行政指導            |    |
| 3. 私法上の規制          |    |
| 建築紛争の位置付け          | 3  |
| 建築紛争の予防            | 4  |
| 1. 計画の周知           |    |
| 2. 建築計画などの概要説明を受ける |    |
| 3. 要望の申し入れについて     |    |
| 4. 建築主側との話し合い      |    |
| 5. 協定書・覚書          |    |
| 建築紛争となりやすい内容と対策例   | 7  |
| 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. 工事中に関する事        |    |
| 建築紛争の調整            | 11 |
| 1. 相談について          |    |
| 2. 調整制度について        |    |
| 土地・建物に関する基本的な法知識   | 12 |
| 1. 用途地域            |    |
| 2. 用途制限            |    |
| 3. 高さ制限            |    |
| 皆さんが望む街づくりのために     | 15 |
| 1. 地区計画制度          |    |
| 2. 建築協定制度          |    |
| 参考資料               | 16 |
| 解体工事等に関する届出について    |    |

# 建物を建てる場合の法的規制等

建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とに分けることができます。

## 1. 公法上の規制

建築主は、建築にあたっては建築確認申請書を建築主事に提出し、建築基準法に伴う公法上の規制に適合しているかどうかの審査を受ける必要があります。

建築確認申請書が提出されると、建築主事は建物の用途や建ぺい率、容積率、斜線制限、構造、設備の内容等が法令に適合しているかどうかを法定期間内に審査し、適合していれば確認済証の交付を行います。

その後、建築主は建築工事に着手できることとなります。

なお、平成10年の建築基準法の改正により、建築確認申請の審査業務は市だけでなく、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する民間の指定確認検査機関においても行えることとなり、現在では、マンションなど中高層建築物を建築する建築主の多くがこの制度を利用し、民間の指定確認検査機関において建築確認を行っております。

### (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

### (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の制限が定められています。（主なものは下記のとおりです。）

- ・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

## 2. 行政指導

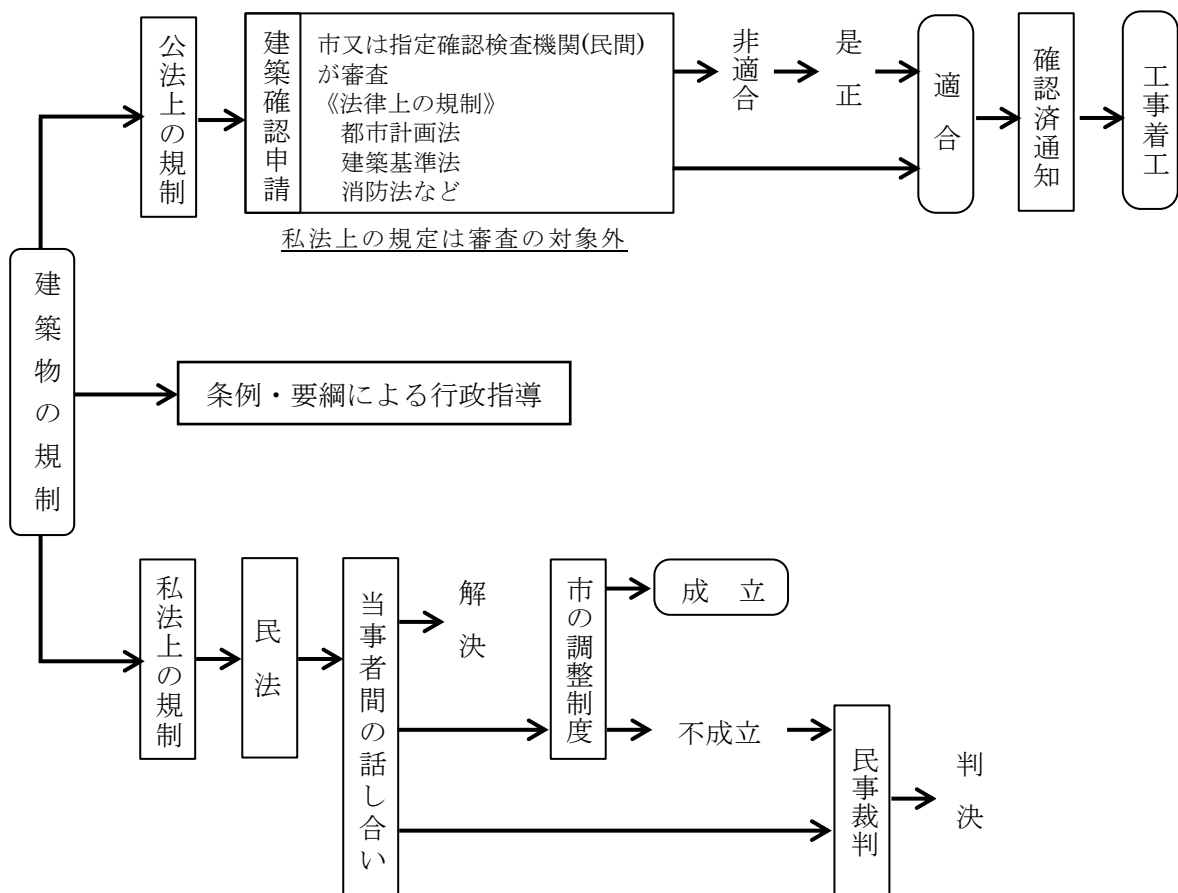
船橋市では、公法上の規制以外にも都市計画法に基づく開発許可を必要とする建物や3階建て以上の共同住宅（敷地面積が500㎡以上のもの）、また、一定規模以上のワンルーム共同住宅を建てる建築主に対し、要綱の中で施設整備基準や建築の基準を設け行政指導を行っております。

## 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、私法上も問題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ますが、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ではないからです。

したがって、これらの問題は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。

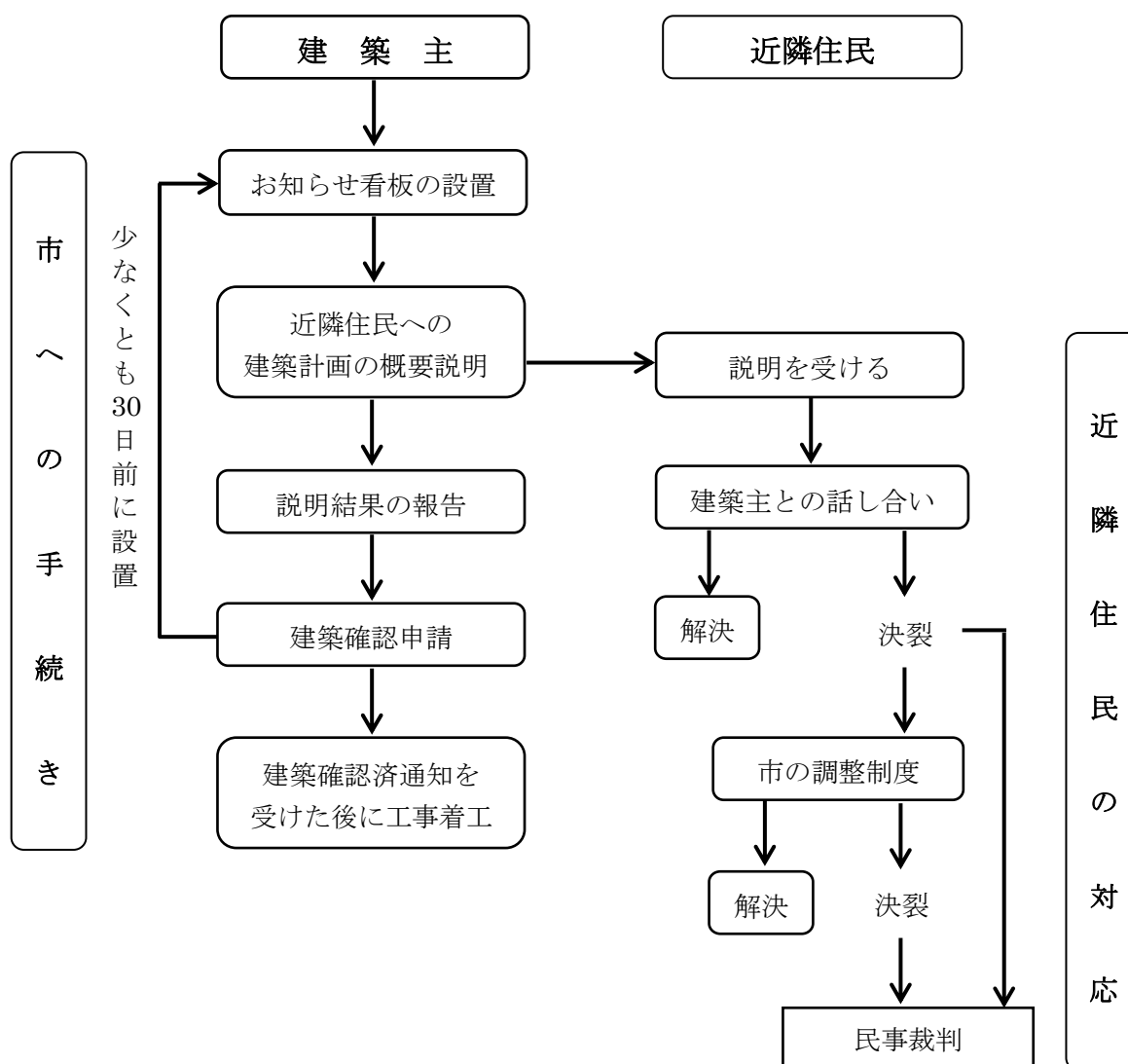


# 建築紛争の位置付け

法令に違反する建物は別として、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建築主に指導しておりますが、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る結果、話し合いによる解決ができなくなる場合もあり、こうした場合、最終的には民事裁判など、司法の場で解決することとなります。

## 建築主が中高層建築物を建てる時の市への手続きの流れと近隣住民の対応



# 建築紛争の予防

船橋市では、建築紛争の予防と調整を図るため、「船橋市環境共生まちづくり条例（第4章）」により、建築主に「計画の周知」を義務づけるとともに、建築紛争解決のため「調整制度」を設けております。

## 1. 計画の周知

船橋市環境共生まちづくり条例に該当する中高層建築物を建てる建築主に対し、次のことを義務づけています。

- ◇ 標識（お知らせ看板）の設置
- ◇ 一定の範囲内に居住する方々への建築計画の周知（説明）
- ◇ 市への報告

### Q 条例に該当する中高層建築物とは？

A 環境共生まちづくり条例に該当する中高層建築物とは、建築基準法に規定する建築物で、高さが10メートルを超えるもの又は地上階数が3以上のものをいいます。

ただし、地上階数が3で、高さが10メートル以下の専用住宅は除いております。

### Q 一定の範囲内とはどのような範囲をいうのか？

- A
1. 中高層建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者
  2. 冬至日において、中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影を生じる範囲内で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその高さの2.5倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者
  3. 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

### Q 近隣住民への建築計画の周知はいつ行われるのか？

A 環境共生まちづくり条例では、建築確認の申請しようとする少なくとも30日前には標識の設置を行うと共に、近隣住民への説明を行い市へ報告するよう求めています。

## 2. 建築計画などの概要説明を受ける

船橋市では「船橋市環境共生まちづくり条例第4章」の中で建築主に対し、近隣のみなさんに建築計画の概要説明をするよう定めています。

通常、こうした説明は、建築主から委任を受けた代理人（建設会社・設計事務所など）が行うケースが多いと思われます。

説明を受けた際や後日、資料を見てわからない点は遠慮なく質問されることが大切です。

**Q** 資料がポストに投函されていたが、説明したことになるのか？

**A** 市では、建築主に対し、3回以上訪問しても不在で直接説明できない場合や土地等の所有者で市外にお住まいの方々には、資料を投函する方法や郵送する方法で計画の周知をするよう指導しております。

わからない点については、投函された資料に記載されている連絡先に連絡を取り説明を受けてください。





### 3. 要望の申し入れについて

近隣への影響の内容や程度など、建築主に質問した上で要望があれば申し入れをしてください。この場合、問題点を整理しできるだけ具体的な要望にした方がいいでしょう。特に説明会の場で要望をされる場合には、あらかじめ住民のみなさんだけで集まり、要望内容を整理しておくことが大切となります。

また、建物の基本計画の変更を求める要望だけでなく、細部の変更や配慮を求める要望も同時に出された方がいいでしょう。

話し合いをスムーズに進めるために、お互いに文書でやりとりしていただくことも心がけて下さい。

※お住まいの位置（方角）で要望も異なります。住民全体での話し合いを希望される場合には、まず初めに、住民同士で話し合い、要望を整理することがとても重要です。

その後、話し合いに臨まないと、説明会がまとまらないばかりか、かえって住民同士のトラブルに発展するケースもありますので注意が必要です。

### 4. 建築主側との話し合い

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うことが大切です。

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ようにしましょう。

Q 建物を建築する際には、近隣住民の同意が必要ですか？

A 条例で近隣住民への説明を義務付けていますが、同意までは求めていません。

また、建築確認申請の手続きにあたって近隣住民の同意を義務づけた規定はありません。

### 5. 協定書・覚書

話し合いの結果、近隣住民の方々と建築主との間で約束事などができる場合があります。

言葉のやりとりだけでは後々トラブルが起こることもありますので、話し合いが整った場合には「工事協定書」や「覚書」など文書にしておくことが大切です。

# 建築紛争となしやすい内容と対策例

住まいの近くにマンションなどの計画が出たことにより、みなさんはいろいろな事を心配されると思いますが、事例の多いものを下記にまとめましたので参考にいただければと思います。

なお、「対策例」として記載している内容は、建築主に対して法令上義務づけのあることではなく、あくまで建築主の自主的な任意の行為として考えられることを例示したにすぎません。

## 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）を超えてい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。

|     |   |
|-----|---|
| 対策例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 建物の高さを低くする。</li><li>◆ 建物の配置を変える。</li><li>◆ 北側をひな壇にする。</li><li>◆ 建物の幅を縮める。</li></ul> <p>※このようなケースの場合は、住まいの方角によっても影響が変わりますので、事前にみなさんで話し合い、意見を整理することが必要です。</p> |
|-----|---|

## 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マンション等の建築物で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の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ますのではないかと思います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。

|             |   |
|-------------|---|
| 対<br>策<br>例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 建築する建物の開放廊下、屋外階段等に目隠しパネルを設置する。<br/>※<u>建築基準法、消防法等で設置できないケースもあります。</u></li><li>◆ 建物の開口部（窓等）を無くしたり、小さくする。<br/>※<u>建築基準法上の採光規制などで対応できないケースもあります。</u></li><li>◆ 窓ガラスを半透明なものにする。</li><li>◆ 建築する敷地内に植栽をする。<br/>※<u>避難経路の確保などで対応できないケースもあります。</u></li><li>◆ 近隣住民側の建物に目隠し対策をする。※<u>Q&amp;A参考</u><br/>(パネル、カーテン、ブラインド等の設置)</li></ul> |
|-------------|---|

Q 敷地境界線から80cm位の所に設置した出窓が私の家の居間と向かい合う形になり、プライバシーを侵害されるのではないかと心配しています。目隠しをするよう要求できますか？

A 民法第235条には、「敷地境界線から1m未満のところに窓や縁側（ベランダを含む）を設けるときは、目隠しを付けなければならない」と規定しています。

Q 敷地境界線から50cmの距離でマンション計画があり困っています。こんな近い距離の建築は可能なのですか？

A 民法第234条では、「建物を建てる場合は敷地境界線より50cm以上離さなければならない」と規定しています。

また、建築基準法（第65条）では、「防火地域又は準防火地域では、外壁が耐火構造のものについては、隣地境界線に接して設けることができる。」としています。

※いずれの場合も、こ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放送受信などに電波障害が発生する場合があります。

平成23年7月24日から移行した地上デジタル放送は、アナログ放送に比べてビルなどの建造物で反射した電波によってゴースト障害が発生しないため、電波障害が大幅に改善されるとされていますが、それでもまったく電波障害がないとは言い切れません。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行っています。

|     |   |
|-----|---|
| 対策例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 建築する建物の屋上などに共同受信アンテナを設置し、障害を受ける建物までケーブルを引く。</li><li>◆ 取り替え工事にかかる費用負担や日常の維持管理などについて、覚書などを交わす。</li><li>◆ ケーブルテレビへの加入など。</li></ul> |
|-----|---|

- ・ 共同受信アンテナやケーブルは、年数の経過や災害などで取り替えが必要になります。
- ・ 基本的に共同受信アンテナから各戸の保安器までは受信障害発生の原因となっている建築物の建築主の責任と負担で維持管理を行います。
- ・ また、家屋軒先に設置される保安器の出力端子からテレビまでの屋内配線部分については、受信者の責任と負担で維持管理を行います。

### 地上デジタルテレビ放送のご案内・連絡先

#### 関東総合通信局

〒102-8795 東京都千代田区九段南1-2-1 九段第3合同庁舎  
受信障害（テレビ・ラジオ） **03-6238-1945**  
地上放送全般 **03-6238-1944**

## 5. 風害

マンション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、規模などによって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。

|     |   |
|-----|---|
| 対策例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 計画建物の周囲に風を防ぐための植栽をする。</li><li>◆ ビル風が原因で家屋等に被害が出た場合の補償等について工事協定書に盛り込むなど。</li></ul> |
|-----|---|

## 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

|     |  |
|-----|--|
| 対策例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 設備を壁で囲う。</li><li>◆ 低騒音型の機械装置にする。</li><li>◆ 設置場所を離す。</li><li>◆ 近隣住民側の建物等に防音対策をするなど。</li></ul> <p>※このようなケースの場合は、住まいの方角によっても影響が変わりますので、事前にみなさんで話し合い、意見を整理することが必要です。</p> |
|-----|--|

## 7. 工事中に関すること

マンション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、請負の施工会社などに確認しておくことが大切です。

|     |   |
|-----|---|
| 対策例 | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 工程表の掲示や配付をする。</li><li>◆ 工事車両の待機場所を確保する。</li><li>◆ 警備員を配置し、車両や通行人を誘導する。</li><li>◆ 低騒音、低振動型の機械を使用する。</li><li>◆ 事前の家屋調査（写真などによる記録）の実施及び万一被害が発生したときの対応方法の取り決め。<b>※Q&amp;A参考</b></li><li>◆ 防音壁、防塵ネットを設置する。</li><li>◆ ほこりやごみの飛散防止のために散水や作業後の清掃を行う。</li><li>◆ 被害対策について<br/>※上記の内容などを約束事として文書にした「工事協定書」や「覚書」を結ぶ方法もあります。</li></ul> |
|-----|---|

**Q** 家の壁にひび割れがあり、工事の影響によるものではいかと思われま  
す。直してもらおうよう要求できますか？

**A** 民法第709条には、「故意又は過失によって他人の権利を侵害した者は、そのことによって生じた損害を賠償する責任がある」と規定しています。

ただし、損害を証明するには工事が行われる前に家屋調査などを実施し、工事に起因するひび割れであるとの証明が必要と考えます。

# 建築紛争の調整

## 1. 相談について

中高層建築物の建築に伴って生じる日照の障害、プライバシー対策や工事中の騒音や振動、建築行為に関する法律的な見解等について弁護士など、第三者に相談できます。

- ・ 開庁日（毎週月曜日から金曜日） 13：00から16：00（予約制）
- ・ 弁護士など、第三者への相談時間は1時間程度です。
- ・ 市役所6階 宅地課内相談室（定員3名程度）

## 2. 調整制度について

近隣住民と建築主の間で十分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、船橋市では弁護士や学識経験者などで構成された第三者による「あっせん」・「調停」制度を設けております。

ただし、裁判所のような強制力はありません。

### Q どのようなことでも相談や調整ができるのか？

A 調整できる内容は、日照の障害のほか、プライバシー対策や工事中の問題など、近隣居住環境に及ぼす影響により生じる近隣居住者と建築主との間の民事に係る紛争を対象としております。

※ただし、以下の問題に関しては対象としておりません。

- ◆ 「船橋市環境共生まちづくり条例」に該当しない中高層建築物
- ◆ 建築工事における補償の問題（金銭補償、営業補償、迷惑料等）
- ◆ 生活行為に係る問題（音楽騒音、ゴミ問題、路上駐車等）
- ◆ 不動産売買におけるトラブル
- ◆ 解体工事に係る問題

## 土地・建物に関する基本的な法知識

建物は様々なルールに基づいて建てられています。

自分の住んでいる地域にはどのような種類の建物が建てられるのか、また、どの位の規模の建物が建てられるのかといったことを知ることは、トラブル防止のためにも非常に大切なことです。広範囲に及ぶこれらのルールをすべて理解することは容易ではありませんが、ここでは一般的な知識として知っておきたい基本的なルールを主に記載させていただきました。

### 1. 用途地域

市街化区域には、都市計画法により用途地域が定められています。

建物を建てようとする場合、その土地がどの用途地域に含まれているかにより建物の用途が制限されます。

また、用途地域の指定にあわせて建ぺい率と容積率の限度が定められています。

◇建ぺい率とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

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

◇容積率とは、建物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

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

| 用途地域         | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%)             |
|--------------|----------|---------------------|
| 第一種低層住居専用地域  | 40、50    | 80、100、150          |
| 第一種中高層住居専用地域 | 60       | 200                 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 60       | 200                 |
| 第一種住居地域      | 60       | 200                 |
| 第二種住居地域      | 60       | 200、300             |
| 準住居地域        | 60       | 200                 |
| 近隣商業地域       | 80       | 200、300             |
| 商業地域         | 80       | 400、500、600、700、800 |
| 準工業地域        | 60       | 200、300             |
| 工業地域         | 60       | 200                 |
| 工業専用地域       | 50、60    | 200                 |

お問い合わせ：都市計画課 047-436-2524

## 2. 用途制限

地域の特性に応じた土地の合理的利用と住環境の保全を図るために、それぞれの地域ごとに建築できる建物の用途・規模などを制限しています。

概要は次の表のとおりです。

| 用途地域             | 用途規制概要   |
|------------------|--|
| 第一種低層住居<br>専用地域  | 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼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<br>専用地域  | 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、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<br>専用地域 | 中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。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<br>専用地域 | 主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。       |
| 第一種住居地域          | 住居の環境を守るための地域です。<br>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、パチンコ屋、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守るための地域です。                        |
| 近隣商業地域           | 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに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、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。             |
| 準工業地域            | 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。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             | 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。 |
| 工業専用地域           | 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。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。         |

お問い合わせ：建築指導課 047-436-2673



### 3. 高さ制限

建築基準法では日照、通風、採光等を考慮し、用途地域に応じた建物の高さ制限を定めています。

高さの制限には、大きく別けて「最高の高さの制限」、「斜線による制限」と「日影規制」の3つがあります。

#### ①最高の高さの制限（絶対高さ）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域（船橋市にはありません）では、低層住宅の良好な住環境を保護するため、原則として、10mを超える建物は建てられません。

#### ②斜線による制限

用途地域ごとに道路及び隣地等の境界線から一定の勾配の斜線の内側に建物を収めることにより高さを制限するもので、北側斜線制限、隣地境界制限、道路斜線制限、高度地区制限などがあります。

#### ③日影規制

日影規制は、良好な住環境を図るため、建築敷地の隣地の日照を保護するための制限です。これは、中高層建築物を建てる場合に、その建物によって生ずる日影を一定時間以上にわたってその敷地境界線から一定の距離を超える範囲に生じさせてはならないという制限です。その制限の内容は次のとおりです。

| 地 区                         | 規制を受ける建築物         | 平均地盤面からの高さ | 容積率 (%) | 高度地区         | 日影時間                 |                  |
|-----------------------------|-------------------|------------|---------|--------------|----------------------|------------------|
|                             |                   |            |         |              | 敷地境界線から5mを超え10m以内の部分 | 敷地境界線から10mを超える部分 |
| 第一種低層住居専用地域                 | 軒高7mを超え又は地上階数が3以上 | 1.5m       | 80      |              | 3時間                  | 2時間              |
|                             |                   |            | 100・150 |              | 4時間                  | 2.5時間            |
| 第一種・第二種中高層住居専用地域            | 高さが10mを超えるもの      | 4m         | 200     | 一種高度         | 3時間                  | 2時間              |
|                             |                   |            | 200     | 二種高度         | 4時間                  | 2.5時間            |
| 第一種住居地域<br>第二種住居地域<br>準住居地域 | 同上                | 同上         | 200     | 一種高度<br>二種高度 | 4時間                  | 2.5時間            |
|                             |                   |            | 200     |              | 5時間                  | 3時間              |
|                             |                   |            | 300     |              | 5時間                  | 3時間              |
| 近隣商業地域<br>準工業地域             | 同上                | 同上         | 200     | 一種高度         | 4時間                  | 2.5時間            |
|                             |                   |            | 200     | 二種高度         | 5時間                  | 3時間              |
| その他の地域                      | 日影規制はありません        |            |         |              |                      |                  |

お問い合わせ：建築指導課 047-436-2673

# 皆さんが望む街づくりのために

みなさんが望む街づくりのためには、住民が話し合いその地域にあったルール作りをする必要があります。そこで都市計画法では「地区計画」制度を、建築基準法では「建築協定」制度を定めています。

## 1. 地区計画制度

地区計画は生活に密着した身近な計画で、町丁や街区など一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに、住民（土地や建物の所有者など）が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら地区住民全員の合意の下、地区の実情に応じた計画を作っていく制度で、魅力ある商店街の形成を目的とするものや住宅地の環境を守るものなど、さまざまな地区計画が考えられます。

- ◇地区住民の協力を得て、市が運営する法的な制度です。
- ◇具体的なルールを決め、強力に街づくりを進める制度です。
- ◇土地や建物のルールだけでなく、道路、公園などの公共施設を含んだ総合的な計画ができます。

お問い合わせ：都市計画課 047-436-2524

## 2. 建築協定制度

地域の特性に応じた良好な環境を維持増進するために、地域の方たちが自主的に話し合い、一定の建築のルールを定めて運営していく制度です。

建築協定は、住民（土地の所有者・借地権者）全員の合意によって協定区域を定め、「建築基準法」の制限よりも厳しい規制をしようとするために結ばれるもので、その性格は、私法的な契約であるといえます。

- ◇地区住民の代表による運営委員会を組織して運営する制度です。
- ◇私法的な契約である建築協定に一定の効力を与え、協定の安全性と継続性を建築基準法が保障しようとするものです。
- ◇その区域内の土地所有者や借地権者による取り決めであり、道路や公園などの公共施設を所有する市や県はこの協定には参加いたしません。

お問い合わせ：建築指導課 047-436-2672

# 参考資料

## 解体工事等に関する届出について

船橋市では、建築物の解体工事等を行う場合、「**建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）**」による届出が必要となります。又、重機を使用して解体工事等を行う場合には「**騒音規制法**」「**振動規制法**」「**船橋市環境保全条例**」による届出が必要となります。

なお、石綿（アスベスト）を使用した建築物の解体工事等を行う場合、「**建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）**」による事前調査、事前措置が必要となり、吹き付け石綿を使用している場合には「**大気汚染防止法**」による届出が必要になります。

### ○建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）

一定規模以上の建築物や土木工作物の解体工事、新築工事等については、適正な分別解体等及び再資源化等の実施を確保するため、工事の事前届出（「届出書」「分別解体等の計画等」）や標識の掲示などが義務付けられています。

なお、工事の事前届出については、工事着手の7日前までに届け出る必要があります、標識については、工事着手までに掲示する必要があります。

また、建築物の解体等に伴う石綿（アスベスト）等有害物質等の適切な処理が必要なことから、解体等施工前の調査、措置が義務付けられています。

お問い合わせ：建築指導課 047-436-2674

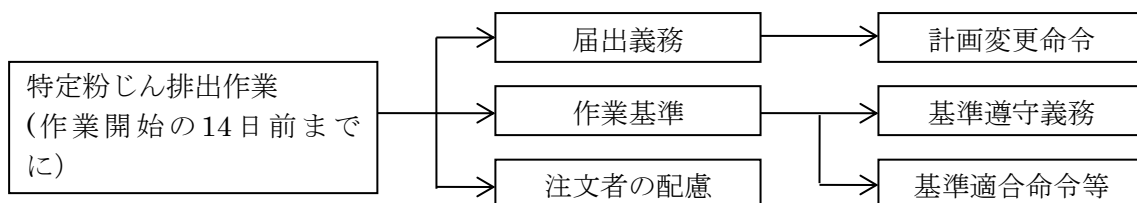
### ○建設作業に伴う法令等の規制

特定建設作業を行う場合には届出が必要になります。

対象となる建設作業（作業を開始した日に終わるものを除く）

- ・くい打、くい抜機／びょう打機／インパクトレンジ／さく岩機／空気圧縮機／舗装版破碎機／ブレーカー／ブルドーザー、パワーショベル、バックホウその他これらに類する整地機又は掘削機／振動ローラを使用する作業
- ・コンクリートプラント又はアスファルトプラントを設けて行う作業
- ・鋼球を使用して建築物その他の工作物を破壊する作業

「**大気汚染防止法**」に基づき、吹き付け石綿を使用している建築物の解体又は改造に伴う石綿の大気環境中への飛散の防止について、特定粉じん排出等作業に対する規制が行なわれ、作業基準が定められています。



お問い合わせ：環境保全課 047-436-2452

<お問い合わせ先>

船橋市役所 建設局建築部宅地課 総務係（電話：047-436-2695）

（メール：takuchi@city.funabashi.lg.jp）

なお、下記の船橋市ホームページにおいて「中高層建築物に伴う建築紛争の予防と調整」に関する事項がご覧になれます。

<http://www.city.funabashi.chiba.jp/>

サイト内検索

中高層建築物

検索