

住民の皆さんへ

# みんなで作ろう 住みよいよこはま



—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、近隣間の問題の調整を目的としたものではありません。

このため、横浜市では、安全で快適な住環境の保全・形成を進めることを目的として、「横浜市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（平成6年1月1日施行）」（以下「中高層建築物条例」といいます。）を制定しています。

住みよいまち「よこはま」を創ることは市民の共通した願いです。

緑多く落ち着いた住宅地、にぎやかで魅力ある商店街—。

この中でも、日々建築活動は行われています。

自分のまわりで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もあるかも知れません。

このパンフレットは、このような場合に住民の皆さんがどう対応すればよいかを考えるときの一助となるよう作成しました。

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。

#### 建築基準法の主な規定

- ・ 建物の安全（構造、避難規定等）
- ・ 建物用途の制限（用途規制）
- ・ 建物の規模の制限（建ぺい率、容積率規制）
- ・ 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）

#### 横浜市建築基準条例の主な規定

- ・ 大規模建物等の道路幅員
- ・ 共同住宅の駐車施設の付置義務

#### 都市計画法に基づく高度地区

- ・ 建物高さの制限（高さの最高限度、北側斜線）

市（建築主事）または民間の指定確認検査機関は、建築主からの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。

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。

- ・ **外壁後退 50 cm**（民法第234条。ただし、防火又は準防火地域は、建築基準法の規定により境界線に接して建てられます。）
- ・ **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）

なお、これらの民法の規定については、市（建築主事）または民間の指定確認検査機関が建築確認において審査する範囲ではありません。

### Q. 「日影規制」とはどのようなものですか？

A. 「日影規制」は中高層の建物を対象として、建築基準法で用途地域ごとに定めた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないように規制し、これによって周囲の日照を確保し住環境を保護しようとするものです。詳しくは、参考資料「(1) 建築基準法の日影規制の概要」（9ページ）をご覧ください。（横浜市では平成6年1月1日から施行）

### Q. 「用途地域」とは何ですか？

A. 「用途地域」は、土地の合理的な利用を目的とした都市計画において、地域の実状や今後の整備の方向性を考慮して定められており、建築基準法などの法的規制と一体となって、望ましい土地利用の実現を図ろうとするものです。建物高さの制限（最高限度、北側斜線）も、「用途地域」に連動して定められています。詳しくは、参考資料「(2) 用途地域の種類」（10ページ）を参照してください。

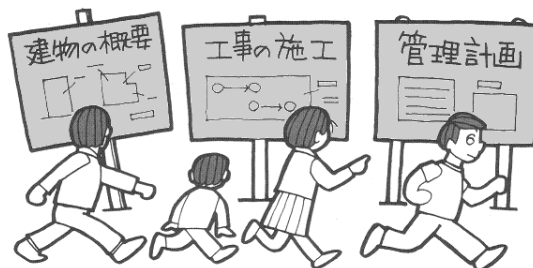
### Q. 近隣の同意がなくても建築できるのですか？

A. 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住民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。

## 自主的な解決に向けて

### ① 建築・解体工事計画の概要について説明を受けましょう

横浜市では、建物の建築主に対し敷地周辺の住民の方々に建築・解体工事計画の概要を説明するよう中高層建築物条例で定めています。また、**事前に説明用資料の配布（郵送）**がありますので、あらかじめ資料に目を通し、説明を受ける準備をしておくことでスムーズに説明を受けることができます。訪問日に予定がある場合には、資料に記載されている連絡先に問い合わせをして都合のよい日に変更してもらうなど、日程の調整をしましょう。



建築・解体工事計画の概要については、主に次の項目について**十分説明を受けましょう**。

#### 建築計画の概要

建物の用途、配置（外壁の位置、ベランダの位置等）及び高さ、日影など

#### 工事の施工概要

工事の期間や周辺への安全対策など

#### 建築の利用形態

建物の完成後の使われ方や、建物が営業施設の場合は営業時間など

### ② 質問や要望を整理して、建築主と話し合しましょう

建築・解体工事計画の説明を受けて、不明な点などがあれば説明者に確認し、説明を求めましょう。また、建築・解体工事計画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。

周辺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。**

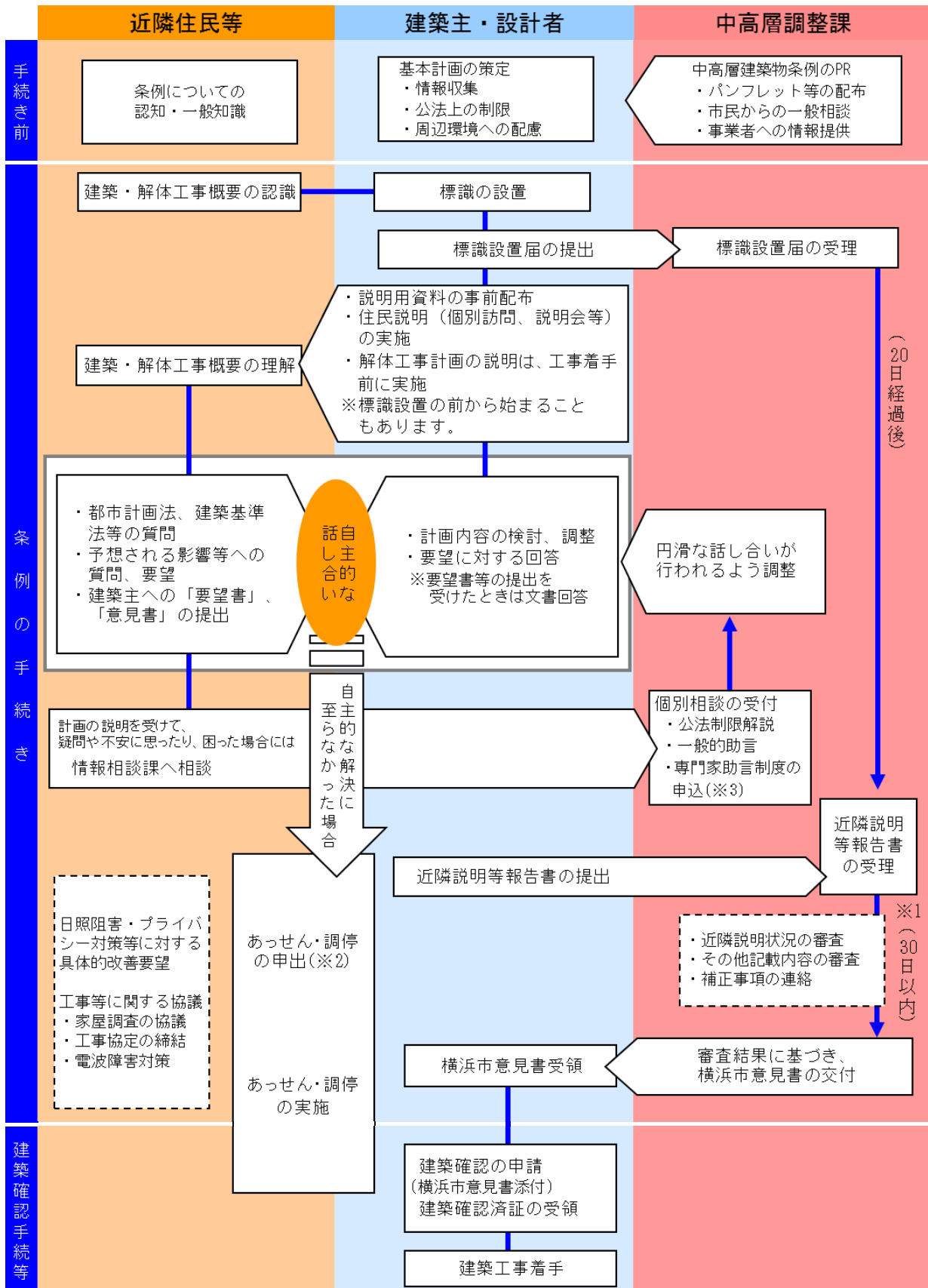


図面はどうみるの？法律的にはどう考えるの？

こんな時には、**専門家助言制度**をご利用ください。

中高層建築物等の建築に係る専門的事項について、専門家（弁護士・建築士）から助言等を受けることができます。制度利用にあたっては諸条件があります。まずは情報相談課にご相談ください。

# [ 手続きの流れ ]



(※1)正当な理由がある場合は期間を延長することがあります。延べ面積の合計が200㎡以下の建築物については20日以内となります。

(※2)申出は建築工事着手前に行ってください。ただし、施工に関するもの及び建物躯体に変更を伴わないもの等は工事完了まで、電波障害に関するものは工事完了後1年以内まで申出できます。

解体工事に関する申出は解体工事完了までに行ってください。

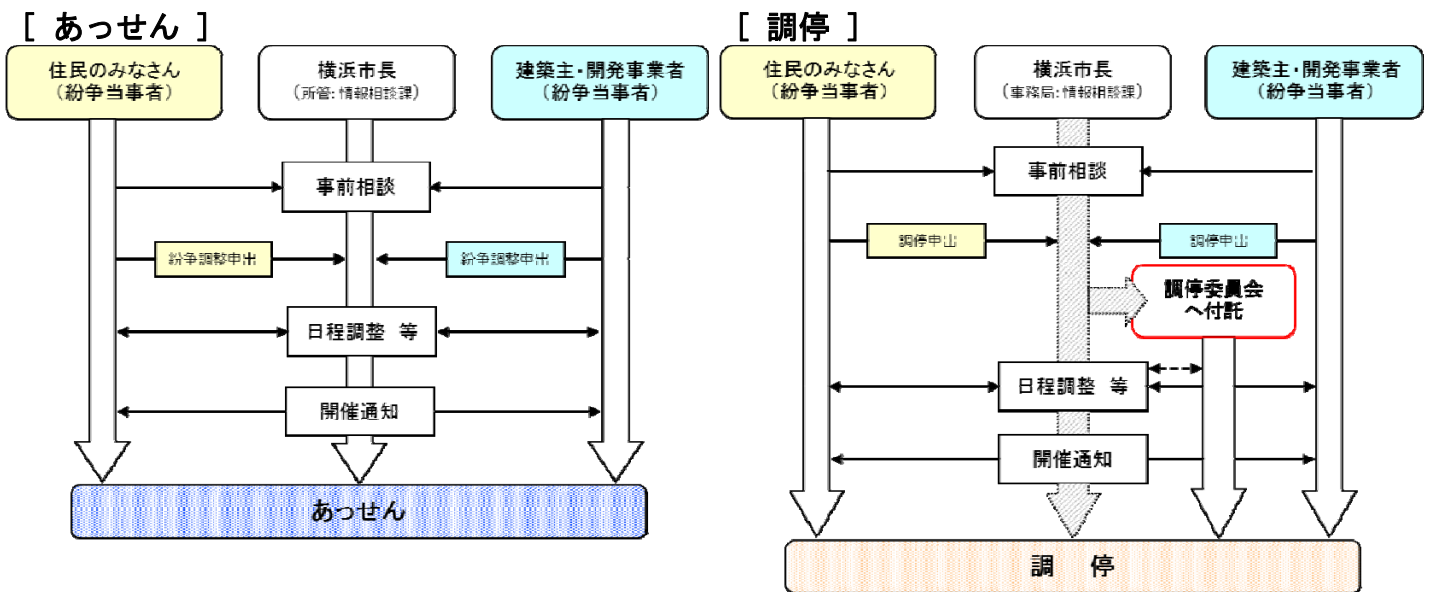
(※3)制度の利用にあたっては、事前に建築主等から計画の説明を受けてください。詳細は情報相談課までご相談ください。

## 自主的な解決に至らなかった場合には

次のような、第三者を間に入れた紛争解決手段があります。

### ① 横浜市の建築・開発紛争の調整制度

建築主との間で自主的な相隣問題の話し合いを行ったにもかかわらず、その解決が困難となった場合、中高層建築物条例に定める近隣住民・周辺住民は、市長に紛争調整の申し出を行うことができます。これを受けて市長は、双方の同意のもとに、市職員による当事者間の話し合いのあっせんを行うほか、「横浜市建築・開発紛争調停委員会」に紛争の調停を要請することができます。この調停委員会は、市長の附属機関としておかれ、建築、都市計画、法律、環境等に関する学識経験者などで構成されています。調停にあたっては、3人以上の調停委員で構成される調停小委員会が、専門的、かつ、公平な立場から、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停は、裁判のような強制力はありません。



### ② 裁判外紛争解決手続き(ADR)

「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）」による、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、横浜市の紛争調整制度では立ち入れない「金銭補償」等について、調整を図ることができます。横浜市では、ADR法認証団体である神奈川県弁護士会と、建築紛争に関する協定を締結し、神奈川県弁護士会紛争解決センターと連携を行っています。市役所で実施した紛争調整状況の引継ぎなど、弁護士会に情報提供を行うことで、迅速な紛争解決への一助となります。

### ③ 裁判所の民事調停

民事調停は簡易裁判所及び地方裁判所で取り扱っている制度で、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。



## 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保護される場合があります。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は規制はありません。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。

### 電波障害について

中高層建築物条例では、中高層の建物や大規模な建物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害を生ずる場合は、建築主がその対策を講ずるよう定めています。具体的な対策の方法としては、建築する建物の屋上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接続するかCATVに加入するなどの対策が一般的です。

### 眺望の阻害について

眺望の阻害については、景勝地など例外的なケースのほか、これを理由として工事の差し止めを認めた裁判例はほとんどありません。このため、一般的には、住居からの眺望の確保を理由として、法的に保護を求めることは無理があると考えられています。

### 風害について

建物の建築による風への影響については、地形や周辺建物の状況等により複雑に左右されるため、具体的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、計画建物の廻り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等に盛り込んで解決することが一般的です。



## 中高層建築物条例とは

横浜市では、安全で快適な住環境の保全・形成を進めることを目的として、「**横浜市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**」（以下「中高層建築物条例」といいます。平成5年6月25日制定。平成6年1月1日施行。）を制定しました。中高層建築物条例では、中高層建築物等の建築主や工事施工者に対し、「計画上の配慮事項」、「工事中の措置」、「電波障害対策」、「計画の事前公開」、「説明状況の報告」等を定めています。

## 中高層建築物条例の対象建築物

地域又は区域		中高層建築物等			
		中高層建築物	大規模建築物	特定用途建築物	
住居系地域	第1・2種低層住居専用地域	・高さが10mを超える建築物 ・敷地が斜面又は段地で、建築基準法施行令2の2に掲げる地盤面が2以上発生する場合は最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが10mを超える建築物（延べ面積が200㎡以下の一戸建ての住宅を除く）	延べ面積が1,000㎡を超える建物	旅館 ホテル カラオケボックス等 ぱちんこ屋	
	第1・2種中高層住居専用地域				
	第1・2種住居地域				
	準住居地域				
非住居系地域	用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	・高さが15mを超える建築物	—	—	
	近隣商業地域				ぱちんこ屋
	商業地域				—
	準工業地域				ぱちんこ屋
	工業地域				—
	工業専用地域				—
用途地域の指定のない区域（埋立区域に限ります。）	—	—			

※ 適用除外等の建築物については、建築局情報相談課にお問い合わせください。

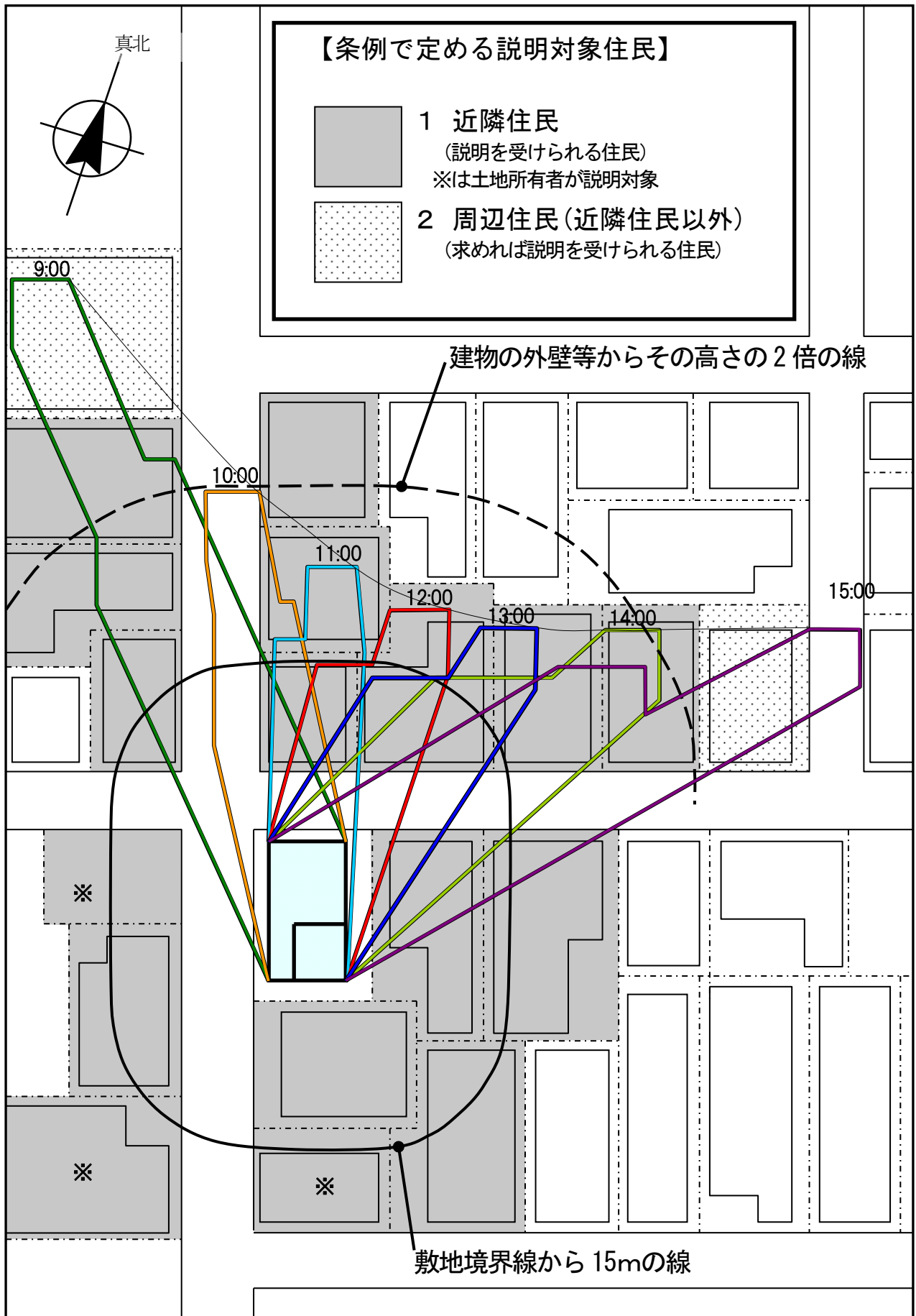
※ 中高層建築物等の建築の際に解体工事を伴う場合、既存建築物が非木造のものは解体工事計画の説明も行うことが義務付けられています。

## 中高層建築物条例に基づく説明対象住民

説明対象住民	定 義												
1 近隣住民 (説明を受けられる住民)	(1) 敷地境界線から15m以内の住民(※1)（ただし、建築物の外壁等から50m以内の者に限ります。） (2) 日影(※2)を受け、中高層建築物の外壁線からその高さの2倍以内の住民（住居系地域、近隣商業地域（容積率200%）、及び準工業地域（容積率200%）内の場合に限ります。）												
2 周辺住民 (求めれば説明を受けられる住民)	近隣住民以外の者であって、 (1) 敷地境界から15m以内の住民 (2) 日影(※2)を受ける住民 (3) テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける者 (4) 旅館、ホテル及びぱちんこ屋の敷地境界線から100m以内、カラオケボックスの敷地境界線から50m以内の建物占有者 (5) 次の高さを超える建築物からその高さの2倍以内の建物占有者												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地 域 地 区</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>第1・2種中高層住居専用地域</td> <td>15m</td> </tr> <tr> <td>第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域</td> <td>31m</td> </tr> </tbody> </table>	地 域 地 区	高さ	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	10m	第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）	12m	第1・2種中高層住居専用地域	15m	第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m	商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m
地 域 地 区	高さ												
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	10m												
第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）	12m												
第1・2種中高層住居専用地域	15m												
第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m												
商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m												

(注意) (※1) 「住民」とは、土地所有者、建物所有者、建物占有者の全てをいいます。  
 (※2) 「日影」とは、中高層建築物（建築物に附属する工作物を含みます。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時の間に生ずる日影をいいます。





## (1) 建築基準法の日影規制の概要

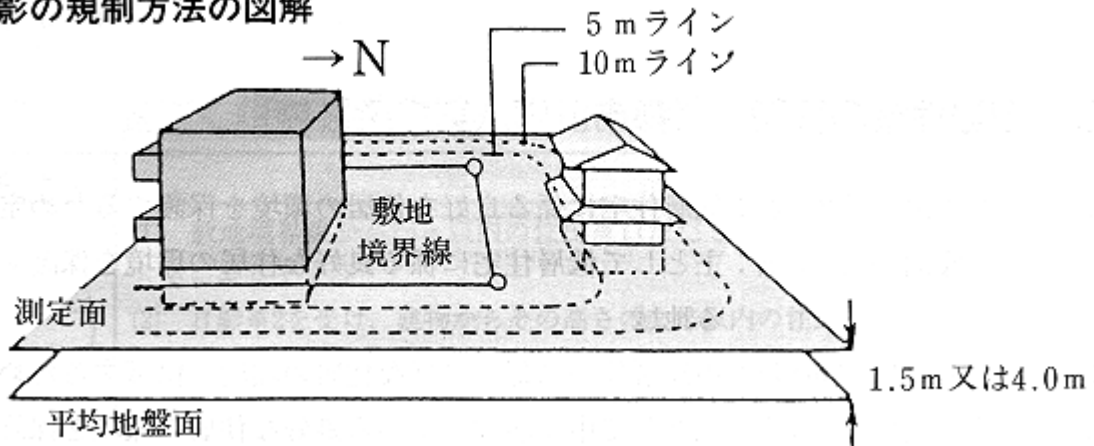
### ① 日影の規制方法

規制方法は、中高層の建物の敷地境界線から水平距離 5 m 及び 10 m の測定線（それぞれ 5 m ライン、10 m ラインと呼びます。）において、その建物の日影が下表の規制時間以上とならないよう規制するものです。日影は、一年のうち最も影が長くなる冬至日の午前 8 時から午後 4 時までの間に、一定の高さの水平面（測定面）に及ぼす日影を考えます。

### ② 測定面について

日影を測定する水平面（測定面）の高さは、中高層の建物の敷地の高さを基準として、そこから第 1・2 種低層住居専用地域ではおおむね 1 階の窓、その他の地域ではおおむね 2 階の窓の高さとなるよう定めています。

日影の規制方法の図解



日影規制の適用対象と規制内容

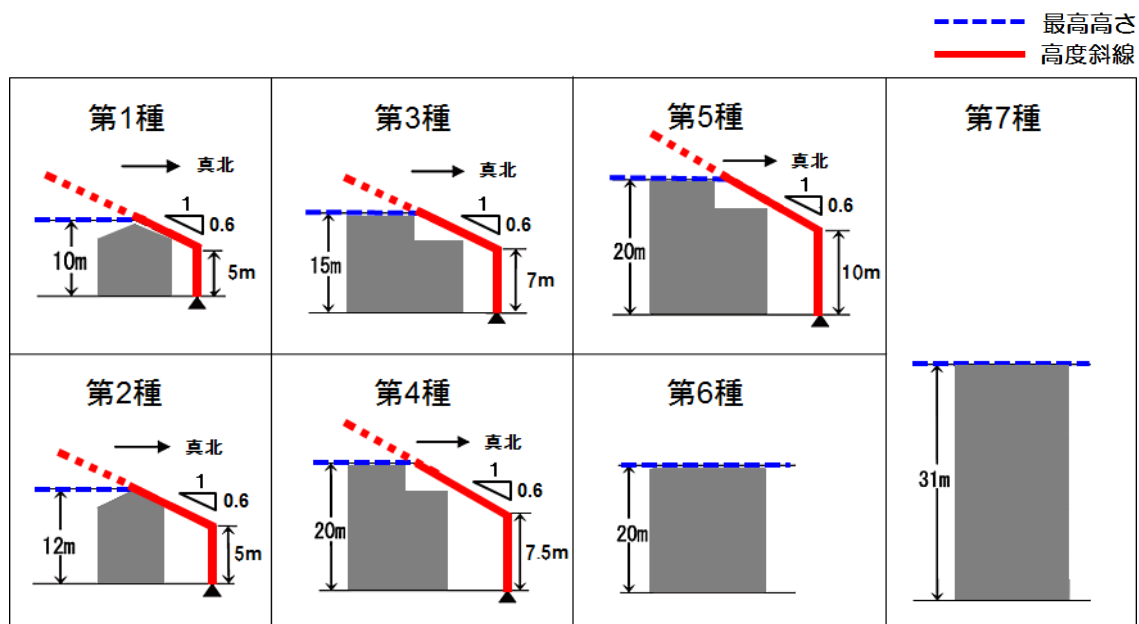
適用対象		規制内容			
地域又は区域	容積率	制限を受ける建築物	日影の測定面の高さ	敷地境界線から 5～10m の範囲の日影時間	敷地境界線から 10m を超える範囲の日影時間
第 1 種低層住居専用地域	50%	軒高が 7m を超える建築物 又は 地上の階数が 3 以上の建築物	1.5m	3 時間	2 時間
第 2 種低層住居専用地域	60%				
	80%				
	100%				
第 2 種低層住居専用地域	150%	高さが 10m を超える建築物	4.0m	4 時間	2.5 時間
	200%				
用途地域の指定のない区域 (一般の区域)	80%				
	100%				
第 1 種中高層住居専用地域	100%	高さが 10m を超える建築物	4.0m	3 時間	2 時間
第 2 種中高層住居専用地域	150%				
	200%				
	300%				
第 1 種住居地域	200%				
第 2 種住居地域	300%				
準住居地域					
	400%				
近隣商業地域	200%				
準工業地域	200%				
用途地域の指定のない区域 (沿道区域)	200%				

## (2) 用途地域の種類(都市計画法第9条抜粋)

用途地域	説明	高度地区
第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第1種高度地区
第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第1種高度地区 第2種高度地区
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第3種高度地区
第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	
第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域	第4種高度地区
第2種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	第5種高度地区 第6種高度地区
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	第6種高度地区 第7種高度地区
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域	第5種高度地区 第7種高度地区
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域	第5種高度地区 第7種高度地区
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域	—

※ お住まいの地域の用途地域は、横浜市ホームページ・行政地図情報提供システムのi-マッピーでも確認できます。

## (3) 最高限高度地区制限



※▲隣地境界線

[ 問い合わせ先一覧 ]

➤ 問い合わせの多い窓口

相談項目	担当窓口	連絡先
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	【下記以外の地区】 【横浜駅周辺 京浜臨海部】 【関内 関外 新横浜駅周辺】 【みなとみらい21地区】 【鶴見駅周辺地区、上大岡駅周辺地区、鶴ヶ峰北地区、二俣川駅周辺地区、金沢文庫駅周辺地区、綱島駅周辺地区、中山駅周辺地区、大船駅北地区】 【まちの不燃化推進事業】  【青葉区】	都市整備局（市庁舎29階） 地域まちづくり課 045-671-2667 〃 都心再生課 045-671-2693 〃 都心再生課 045-671-2673 〃 みなとみらい21推進課 045-671-3516 〃 市街地整備推進課 045-671-3799 045-671-3519 045-671-3513 045-671-3738 045-671-4009 〃 防災まちづくり推進課 045-671-3595  青葉区役所区政推進課 045-978-2217
大規模小売店舗立地法について	経済局商業振興課	671-3488（市庁舎31階）
ごみの収集について	資源循環局業務課	671-3815、2533（市庁舎23階）
騒音、振動防止について	環境創造局大気・音環境課	671-2485（市庁舎27階）
法律相談（無料）	市民局広聴相談課（市民相談室）	671-2306（市庁舎3階）
	区役所区政推進課広報相談係	各区役所
法律相談（有料）	神奈川県弁護士会法律相談センター	関内本部：211-7700（中区日本大通9） 横浜駅西口：620-8300 （神奈川区鶴屋町2-23-2 T S プラザビル4階）
電波障害について （事前調査の技術指導）	関東受信環境クリーン協議会	03-6238-1945
（ N H K ）	NHK受信障害対策窓口	0570-00-3434
（ 民 放 ）	総務省受信障害相談窓口	03-6238-1945

➤ 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」をご参照ください。

➤ ケーブルテレビ事業者

事業者名簿	サービスエリア	連絡先	
イツ・コミュニケーションズ株式会社	港北区、緑区、青葉区、都筑区	0120-109-199	
株式会社ジェイコムイースト	J:COM せたまち	0120-999-000	
	J:COM 横浜		青葉区（一部地域） 南区、磯子区、中区、西区
	J:COM かながわ セントラル		瀬谷区
株式会社ジェイコム南横浜	港南区、戸塚区、金沢区、栄区	0120-914-000	
Y O U テレビ株式会社	鶴見区、神奈川区、港北区（一部地域）	0120-317-230	
横浜ケーブルビジョン株式会社	旭区、泉区、保土ヶ谷区、西区 一部地域：緑区、戸塚区、神奈川区	0120-595-775	

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  
電話 (045) 671-2350 Fax (045) 550-4102

横浜市 情報相談課

検索

令和2年6月発行

