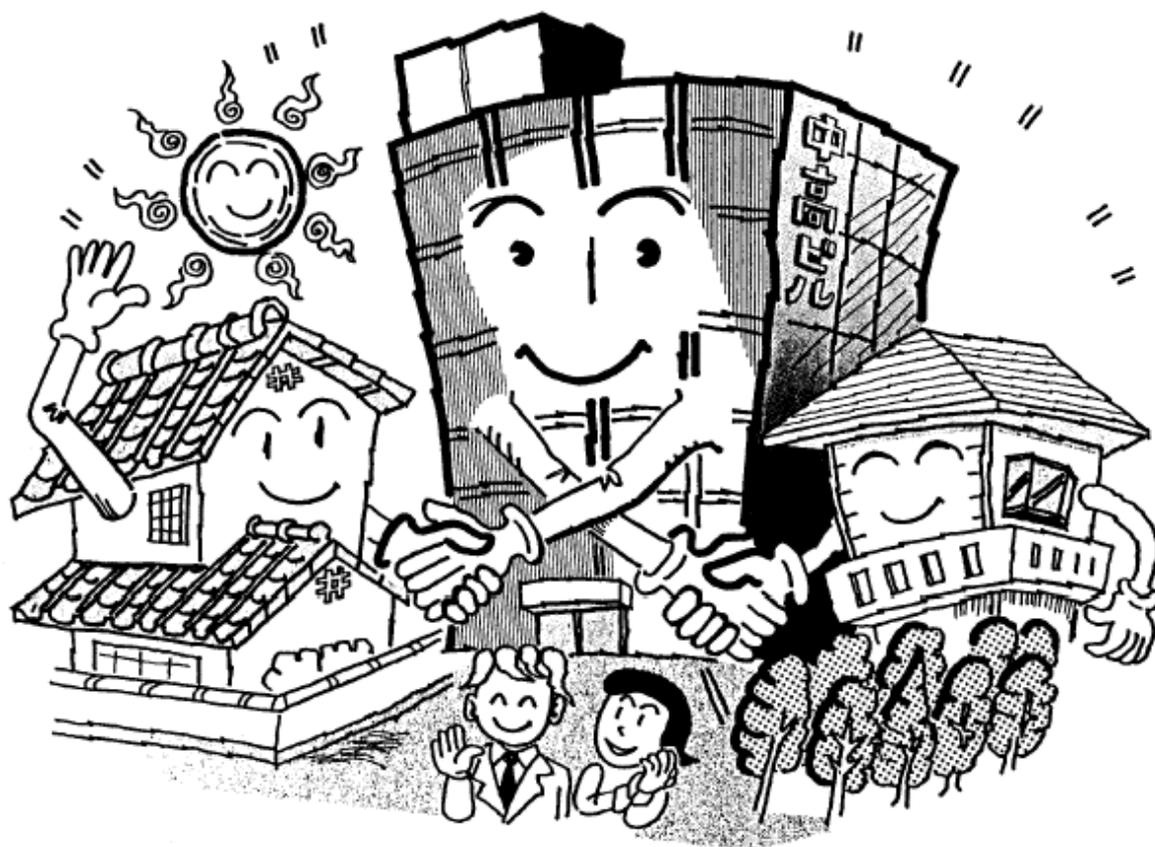


京都市中高層建築物等の建築等に係る 住環境の保全及び形成に関する条例

(建築トラブル防止のために)

……まず事前の話合いを……

……そのポイントは……



京 都 市

< 目次 >	ページ
☆ はじめに	1
☆ 建築物に係る法的規制の概要について	2
☆ 中高層建築物の建築に伴う諸問題についての基本的な考え方(チェックリスト)	6
☆ 「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」 の主な内容	9
☆ 建築物ができることによる問題	11
1 隣地の観望対策	
2 風害対策	
3 テレビジョン電波受信障害の改善対策	
4 管理規約落下防止対策	
5 日影規制	
☆ 工事中に起こる問題	14
1 作業時間, 安全対策など	
2 隣地の建築物等の事前調査	
3 危険防止対策	
☆ 解体工事等による問題	14
1 解体工事と隣家の補修	
2 土地の境界問題	
☆ 協定書の例	15
1 建築工事の協定書の例	
2 テレビジョン電波受信障害改善対策の協定書の例	
3 管理に関する協定書の例	

☆ はじめに

建築物を建てる時は、まずその建築計画が建築について規制している、建築基準法を初めとする各種の法令の規定に適合するものでなければなりません。この点について、建築基準法第6条第1項では、「建築主は、建築物を建築しようとする場合には、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準法令の規定、その他建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下これを「建築基準関係規定」と呼びます。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受けなければならない。」と定めています。

ここで、御注意いただきたいのは、民法にも「建物を建てる場合には、隣地境界線から50センチメートル以上離さなければならない。」というような相隣の規定（民法第234条）がありますが、これは、私人間の問題を調整するために定められた法令であり、建築基準関係規定とはされておらず、建築主事が行う審査事項ではありません。

従いまして、建築基準関係規定とされていない民事的な法令の規定の適用により解決されるべき諸問題につきましては、本市（行政）が直接介入することには至りません。このような問題は、私人間で双方の話合いにより自主的に解決されることが望まれますが、話合いがつかない場合には、民事訴訟等により司法の判断を仰ぐことも必要になるでしょう。

とりわけ中高層建築物が建築される場合には、近隣の居住者との関係で、日照への影響、電波障害、眺望、工事中の騒音などがしばしば問題となります。このような問題は、近隣の居住者と建築主や工事施工者などが、お互いに相手の立場を尊重しながら誠実に話合うことにより解決することが必要です。

京都市では、この話合いにより円満に問題の解決が図られるよう「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を定め、対象となる中高層建築物等の建築主に対し、近隣住民に向けた、建築計画の事前公開、建築計画の説明、近隣の住環境に対する配慮などを指導しておりますが、問題解決の主体は、あくまでも近隣の居住者であり、建築主や工事施工者などであるという自覚が大切です。

この冊子は、主に中高層建築物が建築される場合に、近隣の居住者と建築主や工事施工者などが事前に話合っておくとよいと思われる事柄について、そのポイントをまとめています。また、話合いにより一定の合意に達した場合には、後の紛争を防止するために「覚書」や「協定書」を作成しておくことがよいでしょう。その協定書の作成事例も掲載しました。

この冊子が、市民の皆様によりよい居住環境を育む一筋となれば幸いです。

☆ 建築物に係る法的規制の概要について

建築物を建てる場合に受ける法的規制には、建築基準法・都市計画法、条例等の公法上の規制と、民法による相隣関係等の私法上の規制に分けることができ、以下のような規制があります。

■ 公法上の規制の概略

○ 都市計画法

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため都市計画を定めています。

- ・市街化区域と市街化調整区域
市街地周辺部の無秩序な市街化を防止するため、市街化を抑制する区域（市街化調整区域）と市街化を図る区域（市街化区域）に分けています。
- ・用途地域
市街地にいろいろな用途の建築物が無秩序に建築されないよう、住みよいまちづくりに向け13種類の用途地域を定め、建築できる用途を定めています。
- ・建蔽率と容積率
敷地面積に対する、建築物の建て坪の割合（建蔽率）と、各階の床面積の合計の割合（容積率）の限度を定めています。
- ・高度地区
土地利用を勘案しつつ、居住環境の維持向上並びに都市景観の保全及び形成を図るために、建築物の高さを制限する高度地区を定めています。
- ・防火地域と準防火地域
市街地で家屋が密集している地域では、火災がおこると災害が大きくなるおそれがあります。災害が大きくなるのを防ぐために、防火地域、準防火地域の指定をし、建築物の防火要件を定めています。
- ・開発許可
市街化区域内では、一定規模以上の開発行為を行うには、市長の許可が必要です。また、市街化調整区域内では、都市のスプロール化を防止するため、原則として開発行為又は建築行為は制限されております。

○ 建築基準法

上記の都市計画に対応した建築物の形態や用途、高さが規制されているとともに、建築物の敷地、構造、設備に関する安全上、防火上の技術的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（建蔽率、容積率）
- ・建築物の高さの制限（道路斜線、隣地斜線、北側斜線など）
- ・敷地と道路の関係（敷地の接道等に関する規制）
- ・日影時間の規制
- ・居室等の環境に関する規制（換気、採光、シックハウス対策）
- ・構造・設備・材料など建築物の安全性、防災等に係る基準

○ 京都市市街地景観整備条例

本市固有の趣のある市街地の景観が市民にとって貴重な文化的資産であることにかんがみ、建築物及び工作物（建築物を除く。以下同じ。）の位置，規模，形態及び意匠の制限並びに植栽等に関する事項その他市街地景観の整備に関し必要な事項を定めることにより，良好な都市環境の形成及び保全に資するとともに，当該景観を将来の世代に継承することを目的としています。

・美観地区，美観形成地区

建築物の新築，増築，改築若しくは移転，外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をする場合は，景観法に基づく認定が必要です。

・建造物修景地区

建築物の新築，増築，改築若しくは移転，外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をする場合は，景観法に基づく届出が必要です。

・地域景観づくり協議地区

景観法や風致地区条例等に基づく認定申請等をする場合は，あらかじめ当該地区の地域景観づくり協議会と建築計画について意見交換を行なう必要があります。

○ 京都市風致地区条例（風致地区）

風致地区は，都市の風致を維持していくことによって，都市全体の美しさを保全するとともに，市民の生活環境を保持していくことを目的とした地区で，市街地を取り巻く山々と歴史的遺産の集積地，更に山裾から広がる緑の豊かな住宅地を風致地区として指定しています。

同地区内において建築物の新築等を行おうとする場合は，あらかじめ市長の許可が必要となります。

許可の基準として，第1種から第5種までの種別ごとの段階的な基準のほか，建築物等の形態及び意匠については，すべての種別に共通の基準を設けています。また，世界遺産の周辺等の地域では，それぞれの地域の特性に合わせた規制を行うため，「特別修景地域」を指定し，別途，許可基準を設けています。

風致地区内の種別に応じた建築物の基準

地域の種別	形態及び意匠	高さ	建蔽率	壁面の後退距離		緑地の規模
				道路側	その他の部分	
第1種地域	当該建築物の位置，形態及び意匠が，当該建築が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと	8 m以下	20%以下	3 m以上	2 m以上	40%以上
第2種地域		10 m以下	30%以下	2 m以上	1.5 m以上	30%以上
第3種地域		10 m以下	40%以下	2 m以上	1.5 m以上	20%以上
第4種地域		12 m以下	40%以下	2 m以上	1.5 m以上	20%以上
第5種地域		15 m以下	40%以下	2 m以上	1.5 m以上	20%以上

○ **京都市眺望景観創生条例（眺望景観保全区域，近景デザイン保全区域，遠景デザイン保全区域）**

京都の優れた眺望景観を創生するとともに、これらを将来の世代に継承するため、特定の視点場から特定の視対象を眺めるときに視界に入る建築物等について、高さ、形態及び意匠に関する基準を定めています。建築物等の新築，増築，外観を変更することとなる修繕，色彩の変更等を行なう場合は、区域の種別に応じて、認定や届出が必要です。

○ **京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例**

良好なまちづくりの推進を図るため、本市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、開発事業の構想について本市及び市民の意見を反映させるための手続等を定めることにより、まちづくりの方針に適合した土地利用を促し、もって都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的としています。

市街化区域内で、土地の面積が1万平方メートル以上の開発事業及び土地の面積が1千平方メートル以上の集客施設（店舗，飲食店，映画館，ホテルなど）を含む開発事業について、それぞれ届出等を義務付け、市民と事業者と市が十分な協議を行う手続等を定めています。

○ **京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例**

中高層建築物等の建築に関し、周辺の住環境の保全及び形成、近隣の住民との紛争の予防及び解決を目的として、建築主等が配慮すべき事項、建築計画に係る周知の手続、紛争の調整及び調停に関する手続きを定めています。

対象となる建築物は、建築確認の手続きの前に建築計画の周知のための標識設置、近隣住民等への説明及び市長への届け出、説明状況報告が必要です。

Q. 「許可」と「確認」の違いは何ですか？

A. 「許可」とは一般に禁止されている行為について特定人に対し又は特定の事件に関して禁止を解除する行政行為であるのに対し、「確認」とは特定の事実又は法律関係の存否を行政庁が判断認定することをいいます。

■ 民法上の規制の紹介（相隣関係に関する抜粋）

隣地との境界については、相互にいろいろな問題が起こってきます。これを調整したのが民法第209条以下です。

民法の取り決めについては、行政の介入ができないため当事者間で解決する必要があります。

○ 隣地の使用

土地の所有者は、境界またはその近くで塀や建物を建てたり、修繕するために隣地を使用する必要があるときは、必要な範囲内で隣地の使用するとき必要な範囲内で使用を求めることができる。承諾が得られないときは、裁判所に訴えを起こすことになる。ただし、隣地の所有者の承諾がない限り住居に立ち入ることはできない（民法第209条）。

○ 囲繞地通行

袋路を使用するものは、公道へ出るために他人の土地を通ることができる（民法第210条）。これを囲繞地通行権という。この場合、最も損害の少ない場所と方法によって囲繞地を通行しなければならない（民法第211条）。

通行者は通行地の損害に対し補償金（利用料等）を支払わねばならない。通行地開設のための損害に対しては一時払い、その他は一年毎に支払ってよい。

袋路でなかった土地が分割されたり、一部が譲渡されたりしたため袋路になった場合は、分割された他方又は譲渡された他方だけを通行することができる（民法第213条）。この場合、補償金を支払う必要はない。

○ 雨水の処理

土地の所有者は、雨水を直接隣の土地へ注ぎこむような屋根、その他の設備をしてはいけない（民法第218条）。

○ 境界線付近で建物を建てる時

異なる習慣がある場合を除いて、境界線から50cm以上を離さなければならない。この規定に違反して建築する者があるときは、建築をやめさせ、又は変えるよう求めることができる。建築着手から1年を経過し、また建築が竣工したときは、損害賠償だけを請求することができる。なお、建築基準法で規定された防火性能を備えた外壁を有する建物であれば、境界いっぱい建ててよいことになっている（民法第234条、第236条、建築基準法第65条）。

○ 隣家の窓

隣の家から見下ろされるのはいやなものである。民法では、窓や縁側の隣地に最も近い点から直角線を引いて、それが境界から1m未満の場合は、目隠しをつけなければならないことになっている。ただし、これと異なる習慣があればその習慣に従えばよいとされている（民法第235条、236条）。

Q. 建築紛争中の建築計画について、地域と合意ができるまで建築確認を止めることはできますか？

A. 法を遵守した計画に対して、建築主事（行政）又は指定確認検査機関（民間）は確認済証を交付しなければならないとされており、恣意的に建築確認申請の申請を止めることはできません。

☆ 中高層建築物の建築に伴う諸問題についての基本的な考え方 (チェックリスト)

<チェックポイント1>

建築の規制を定めた法令の規定を守っていますか。

(主な法令)

建築基準法，都市計画法，京都市建築基準条例，市街地景観整備条例，自然風景保全条例など

「事 例」

建築物の高さ，建蔽率，容積率，用途，日影時間，構造などが建築基準法及びその関係法令に適合していますか？

- ① 適合している。 → 適法に建築できます。
- ② 適合していない。 → 建築確認が受けられません。
(違反している) → 市の違反是正指導の対象となります。

<チェックポイント2>

工事着手までの手続が関係法令に基づいて行われていますか。

(必要な手続)

①「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」に基づく手続

ア 建築計画の概要を表示した標識の設置（同条例第11条）

→ 建築主は，建築確認申請の27日までに建築予定地の見やすい場所に建築計画の概要を記載した，標識看板を設置しなければなりません。また，建築基準法第89条第1項に定める工事現場における確認の表示を行うまで標識を設置しなければなりません。

イ 標識を設置後，速やかに京都市に届出（同条例第11条第3項）

→ 「標識設置等届」を提出しなければなりません。

ウ 近隣住民等に向けた建築計画概要の説明（同条例第12条）

→ 建築主等に対し，近隣住民^{※1}への説明を義務付けています。また，周辺住民^{※2}の申出により建築主等から説明を受けることができます。

→ 建築主等は近隣関係住民（近隣住民又は周辺住民をいう）から説明会の開催を求められたときは，これに応ずるよう努めなければなりません。

エ 近隣説明の報告（同条例第13条）

→ 近隣住民等に行った説明の状況を，建築確認申請を行う20日前までに京都市に報告しなければなりません。

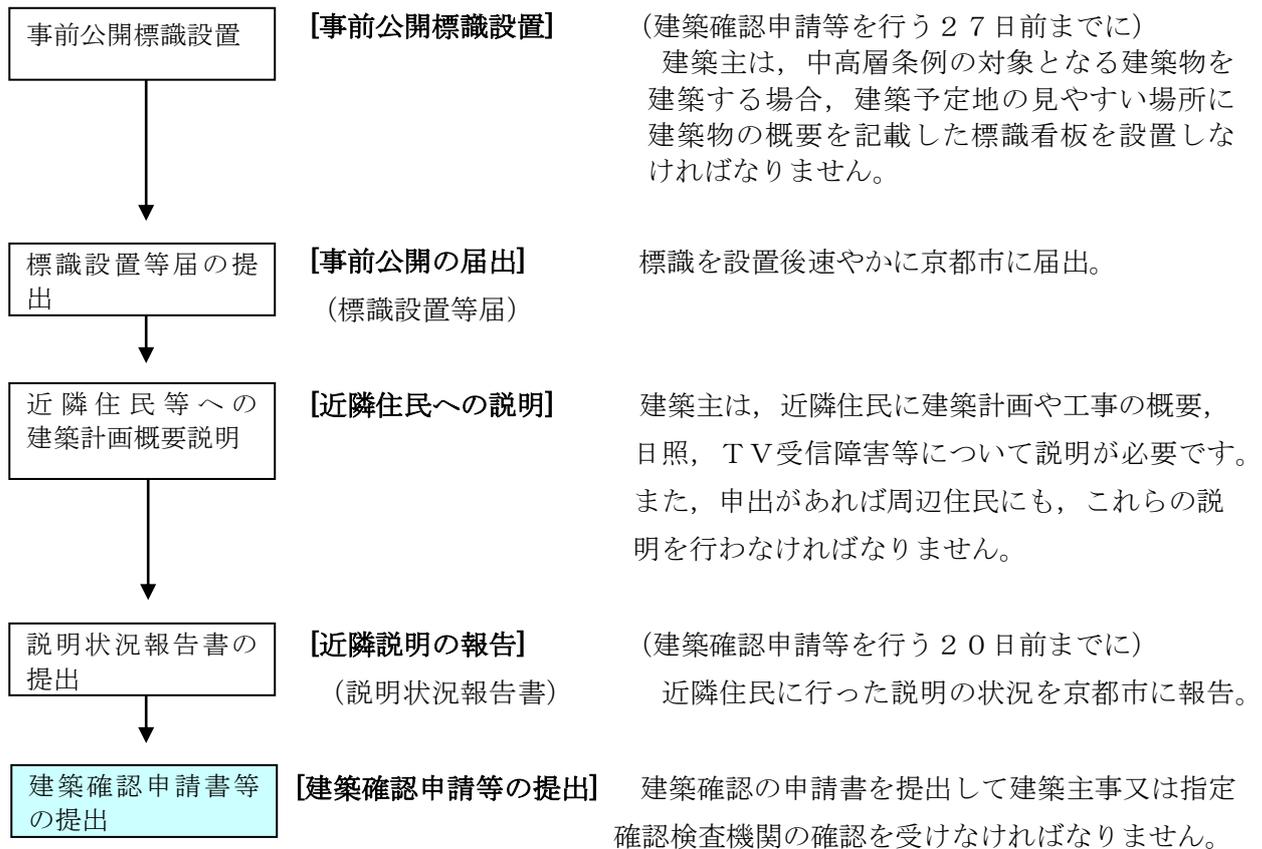
② 建築基準法に基づく手続

ア 建築確認申請書を提出して建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければなりません。（同法第6条）

イ 確認があった旨の表示（同法第89条第1項）

→ 建築主，設計者，工事施工者及び現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る確認があった旨の表示板を工事現場に掲示しなければなりません。

(中高層建築物等に関する申請手続の概略)



※1

近隣住民 建築主に説明を義務付けています。

- ア 敷地境界線から15m以内の土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者(以下「土地の所有者等」という。)
- イ 建築物の外壁から建築物の高さに相当する距離の範囲内にある土地の所有者等

※2

周辺住民 申出により建築主から説明を受けることができます。

- ア 建築物の外壁から建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者等
- イ 冬至日において、午前9時から午後3時までに日影が生じる範囲にある土地の所有者等
- ウ テレビジョン電波の受信障害が生じ、又は生じるおそれがある区域内的の建築物の所有者及び占有者

<チェックポイント3>

建築に伴い発生する問題（民事問題）は何ですか。

（諸問題の事例）

- ① 建築物ができることによる問題
 - ・テレビジョン電波受信障害
 - ・建築基準法の規制を受けない日影
 - ・相隣関係（観望，違法駐車）
 - ・風害
 - ・落下物
- ② 建築工事中に起こる問題
 - ・作業時間，交通安全対策
 - ・振動，騒音
 - ・危害防止
- ③ 解体工事中に伴う問題
 - ・隣家の損傷（補修），ほこりの飛散防止，振動，騒音，危害防止
- ④ その他
 - ・土地の境界問題

<チェックポイント4>

建築に伴い発生する問題（民事問題）の解決方法

（基本的な解決方法）

- ① 建築（工事）に伴って発生する（ことが予想される）諸問題については，建築主（工事施工者）と近隣住民が話し合い，協定書を締結すること等により解決することになります。
- ② 話し合いにより解決ができない時には，民事訴訟等による解決が必要になる場合もあります。

（個々の問題について話し合う場合のポイント）

このパンフレットの11ページから14ページに記載しています。

（協定書の作成方法）

このパンフレットの15ページから21ページの協定書例を参照してください。

（京都市の行政指導）

京都市では，この話し合いにより円満な問題の解決が図られるようにするため，「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を定め，建築計画の事前公開，近隣住民に対する建築計画の説明，住環境に対する配慮などを建築主等に対し，指導しています。

また，共同住宅については，同条例施行規則に基準を定め，良好な住環境を確保し，よりよい近隣関係が形成されるように，共同住宅の建築計画と管理に関する事項について建築主等に協力を求めています。

☆ 「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」の主な内容

1 この条例の対象となる建築物(中高層建築物等)は次のものです。

①中高層建築物

第1種低層住居専用地域 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
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物
商業地域 工業地域	高さが17mを超える建築物又は高さが10mを超える建築物で商業地域、工業地域以外の用途地域に日影を生じさせるもの

②特定特殊建築物

用途	対象となる建築物の規模
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場（結婚式場、葬祭場、その他これらに類する用途に供するものを含む。）、体育館、博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツ練習場	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの（増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、左欄の用途に供する床面積の合計が100㎡を超えるもの）
百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店又は公衆浴場	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、左欄の用途に供する床面積の合計が500㎡を超えるもの）

③大規模建築物

延べ面積が1,000㎡を超える建築物 （増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの）

④特定共同住宅

共同住宅（他の用途と併せたものを含む。）の用途に供する建築物のうち、階数が3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもの

2 条例に基づく手順

7 ページに記載の「中高層建築物等に関する申請手続の概略」をご参照ください。

3 条例で定めている建築主等の配慮

- (1) 建築計画の策定に当たって、日照及び通風に及ぼす影響、近隣土地の建築物の居室の観望の防止、隣接する道路交通の安全確保、周辺の景観との調和などについて配慮すること。(条例第7条)
- (2) 工事施工による騒音及び振動の低減、塵埃の飛散防止などの措置を講じること。(条例第8条)
- (3) テレビジョン電波受信障害の解消に必要な措置を講じること。(条例第9条)
- (4) 建築物及びその敷地の一部を利用して、樹木又は草花の植栽をする等の緑化に努めること。(条例第10条)
- (5) 商業地域及び工業地域における日影を一定の範囲に抑えること。(条例第14条)

(特定共同住宅)

1 建築計画に関する基準(規則第10条, 12条)

管理人室の設置, 最低住戸専用面積, 居室天井の高さ, 集会室の設置, ごみの保管場所の設置, 隣地境界線までの距離の確保, 駐車場や自転車置場の確保, 緑化, などについて一定の基準を示しています。

2 管理に関する基準(規則第11条)

管理人の設置, 管理人の氏名や連絡先等を明記した標示板の設置, 入居者に遵守させる管理規約の作成などについて一定の基準を示しています。

☆ 建築物ができることによる問題

1 隣地の観望対策

常時、他人に家の中まで見られる状態にあるというのは余り気持ちの良いものではありません。隣地に接した窓、廊下などから容易に隣家の室内を観望できないよう工夫された建築物にできないかという要望が多くなってきましたが、廊下やバルコニーを全面的に遮蔽することは、建築基準法の避難や開放に関する規定等の関係で困難なことが多いようです。

また、風致地区及び建築協定地区以外では建築基準法上境界線から建築物を離すべき距離の規制はありません。このような場合は、話し合いにより目隠しを設けたり、窓の位置、材料、構造等設計上の工夫をすることによって解決するのがよいでしょう。

2 風害対策

高層建築物による、いわゆるビル風による周辺の家屋への風害を心配される人もいますが、周辺の家屋等に必ず被害が発生するものではなく、建物の配置、形状、周辺の建築物の規模、建て詰まりの状況等によって風の影響は大変違ったものとなります。

ビル風による被害の予測は大変むずかしいので、新しく建築される高層建築物が原因で周辺の家屋にビル風による被害が発生した場合には、建築主が相当の措置を執るという取決めをされているのが一般的です。

3 テレビジョン電波受信障害の改善対策

平成23年7月に地上アナログ放送が終了し、地上デジタル放送におけるテレビジョン受信障害が生じる範囲が、地上アナログ放送に比べて大きく減少しましたが、中高層建築物等の建築工事に起因して電波受信障害が生じる可能性があります。

テレビジョンの電波受信障害の防止改善に関する法律はなく、受信障害が発生したときは、原因者の責任で共同受信設備を設置するなどの受信障害の改善対策がとられることが定着しています。

そのため、建築物により受信障害の発生の恐れがあるときは、建築主は専門家に依頼して事前に電波の受信状況を調査し、障害が発生する範囲の予測や改善対策案を作成し、これらの資料に基づいて維持管理の方法も含めて近隣住民と話し合うようにしてください。

4 管理規約や落下物防止対策

道路や隣地に近接して中高層建築物が建築されると、建築物を使用する人の不注意によって、建築物の窓やバルコニーなどに置かれたものが落下して、通行人が被害を受けることがあります。建築物の利用者が注意すべきことはもちろんですが、建築物の所有者も予防のため、窓やバルコニーの手すりの位置、形状等安全対策を講じておくことが大切です。

共同住宅の入居者や来訪者による自転車、バイク、自動車等の路上駐車やごみの収集の問題で近隣住民との間でトラブルが生じることがありますので、建築物の管理規約にこれらのことを防止する措置を定めておくことがよいでしょう。

5 日照・通風阻害

建築物の高層化に伴い、隣地の日照、通風などの問題が生じる可能性があります。

建築基準法では、これらの問題は、それぞれ自己の敷地内で処理することを基本としています。

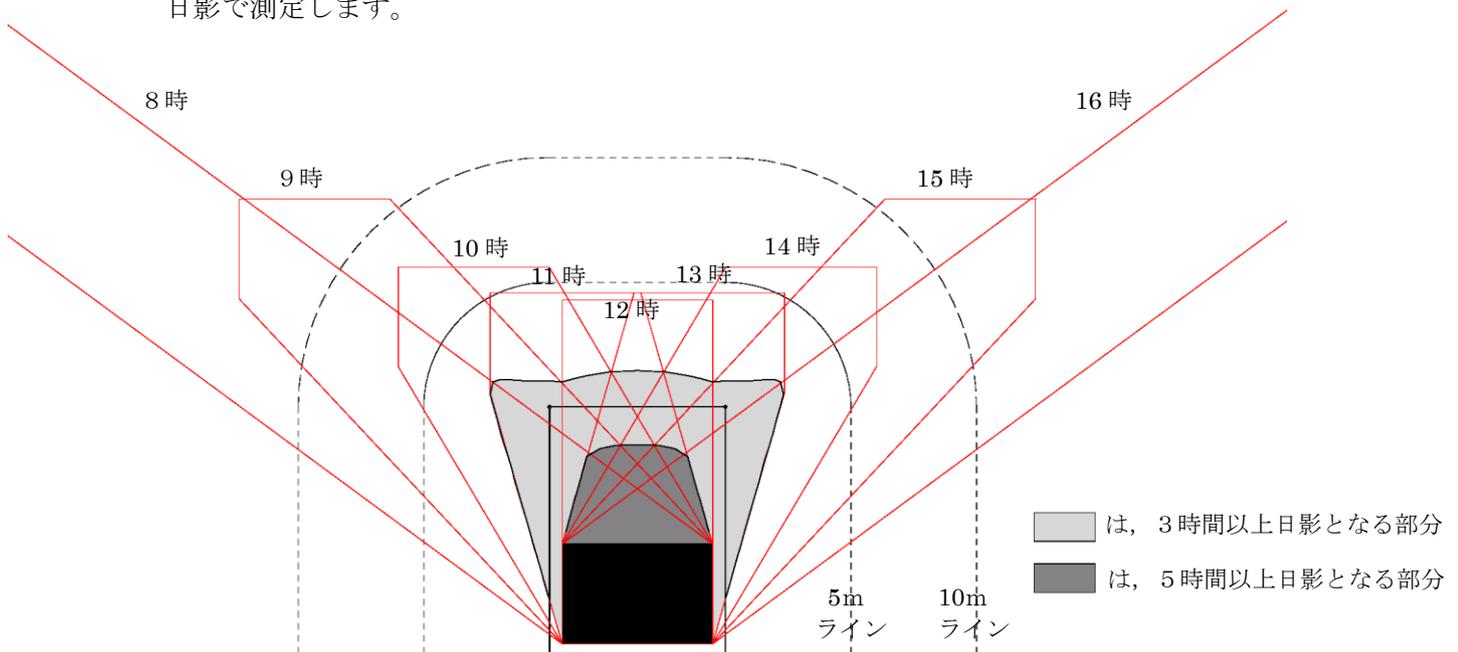
また、日影時間や北側斜線など隣地の日照確保のための規制はありますが、建築基準法の規制に適合した建築物による日影の問題は、民事上の相隣関係の問題として、建築主と近隣住民との話し合いにより解決することになります。

(参考) 日影規制 (建築基準条例により規制される内容)

用途地域	指定されている容積率	規制される日影時間		制限を受ける建築物	日影を測定する水平面の高さ
		5mを超え10m以下の範囲	10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	50%. 60%の区域	3時間	2時間	軒の高さが7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物	平均地盤面から1.5mの高さ
第二種低層住居専用地域	50%. 100%の区域	4時間	2.5時間		
第一種中高層住居専用地域	150%の区域	3時間	2時間	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ
第二種中高層住居専用地域	200%の区域	4時間	2.5時間		
	300%の区域	5時間	3時間		
第一種住居地域	200%の区域	4時間	2.5時間		
第二種住居地域 準住居地域	300%の区域	5時間	3時間		
近隣商業地域 準工業地域	全ての区域	5時間	3時間		
商業地域 工業地域	※建築物の規模等により「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」により日影の制限が規定されている場合があります。				
指定のない地域 (市街化調整区域等)	日影の制限はありません。				

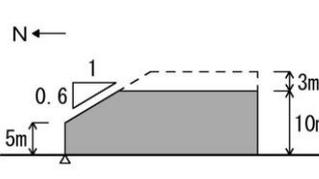
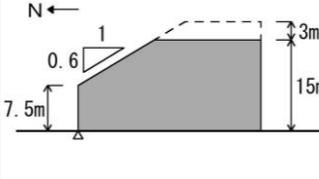
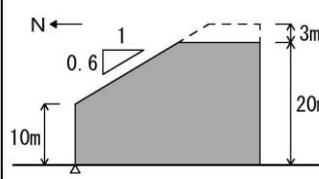
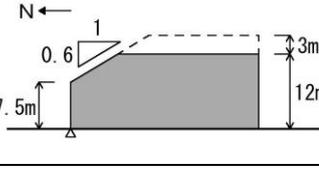
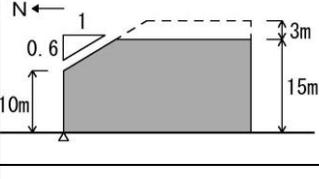
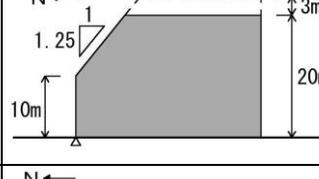
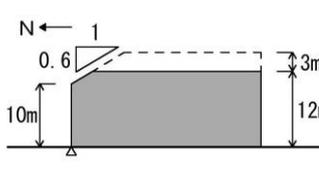
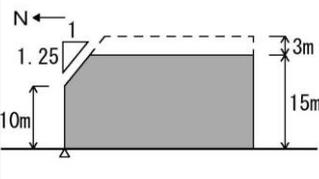
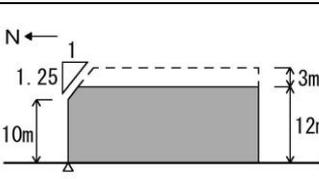
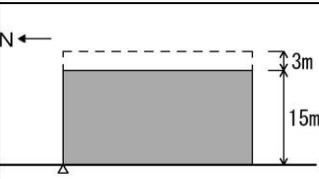
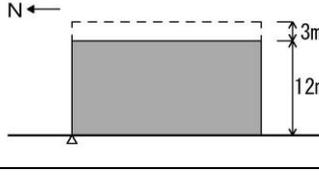
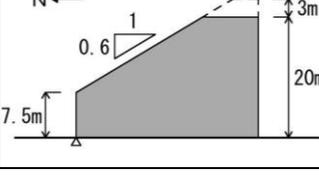
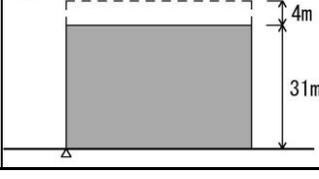
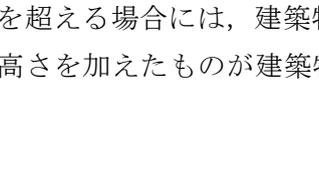
建築する地域と異なる用途地域に日影が生じる場合は、日影が生じるそれぞれの用途地域の日影規制が適用されます。

規制される日影時間は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に生じる日影で測定します。



(参考) 建築物の高さの制限

高さの制限の基本は、下図のようになっています。

種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限
10m 高度地区		15m 第1種 高度地区		20m 第2種 高度地区	
12m 第1種 高度地区		15m 第2種 高度地区		20m 第3種 高度地区	
12m 第2種 高度地区		15m 第3種 高度地区		20m 第4種 高度地区	
12m 第3種 高度地区		15m 第4種 高度地区		20m 第5種 高度地区	
12m 第4種 高度地区		20m 第1種 高度地区		25m 高度地区	
				31m 高度地区	

(注) 破線で示す範囲は、塔屋等の部分の高さを示しており、その高さを超える場合には、建築物の高さの最高限度から塔屋等の部分の高さを差し引き、破線部分の高さを加えたものが建築物の高さの最高限度となります。

☆ 工事中に起こる問題

1 作業時間、安全対策など

建築工事に伴う騒音や振動等による近隣住民の日常生活への被害を最小限にするために工事工法や工事期間、1日の作業時間等を事前に話し合っておくことが大切です。

また、工事用車両の通行による周辺道路の混雑防止や、登校時をはじめとする交通安全対策として車両通行時間帯、通行経路、誘導整理員の配置等についても話し合っておくとよいでしょう。

2 隣地の建築物等の事前調査

土地の掘削や杭打工事等の振動によって、隣接する建物が傾いた、壁にひび割れができた、建具が閉まらなくなったなどのトラブルが起こることがあります。

工事によるものかどうかを明らかにするためには、事前に隣の建築物の所有者と工事関係者の双方が立ち会い、建築物や塀等の状況を確認し、写真撮影等で記録しておくといよいでしょう。

3 危害防止対策

工事の請負人である工事施工者は、落下物に対する防護措置や土地の掘削による隣地地盤の保護などに関して、工事の方法、規模、隣地の状況等に応じた措置を執ることになっています。

工事計画に基づき、これらの措置について話し合っておくとよいでしょう。

また、隣地の上空に突出しているケラバの切断等をする場合には、雨仕舞等の方法や費用負担についても決めておくといよいでしょう。

☆ 解体工事等による問題

1 解体工事と隣家の補修

既存の建築物を取り壊して新しく建築される場合には、既存建築物の解体工事に伴う問題があります。

既存建築物の解体工事に伴う埃の飛散を防止するための散水や危害防止のための敷地周囲のシート張りなどの対策を講じるよう話し合っておくのがよいでしょう。

また、隣地の建築物に近接している建築物を解体する場合には、隣家の屋根や壁等の補強、補修が必要なこともありますので、補修方法や費用負担をどうするかなどを事前に話し合っておくとよいでしょう。

2 土地の境界問題

建築確認は、申請者の建築計画について建築技術上の適合性を審査するものであり、土地（敷地）の所有権や利用権限が誰にあるかは問いません。

建築に際して隣地境界線をめぐる紛争が生じることもありますが、これは隣接地双方の所有者が協議し、解決すべき問題ですので、お互いに所有権を主張して譲らないときは、民事訴訟で解決していただくことになります。

このようなトラブルを防止するため、建築工事に伴い境界付近の現状が変更されるときは、隣接する敷地の境界線をはっきりさせるため、あらかじめ所有者双方の立ち会いで明示杭を入れたり、必要に応じて塀等を設けておくことが大切です。

☆ 協定書の例

(以下のものは、あくまで例示であり、標準的なものという意味ではありません。各事例に合わせてより適切なものにしてください。)

1 建築工事の協定書の例

〇〇〇〇町内会（代表〇〇〇〇）を甲、建築主〇〇〇〇を乙、設計者及び工事監理者〇〇〇〇を丙、工事施工者〇〇〇〇を丁として、乙が京都市〇〇区〇〇町〇〇番地に建築する鉄筋コンクリート造地下〇階地上〇階建ての〇〇ビルの建築（以下「本件建築物」という。）について次のとおり協定する。

(基本事項)

第1条 甲、乙、丙及び丁は、誠実にこの協定書に定める事項を履行し、より良い近隣関係の育成に努めるとともに、本件建築物の建築によって甲の会員（以下「会員」という。）の日常生活に著しい障害を与えないよう対策を講じるものとする。

(事前調査等)

第2条 乙、丙及び丁（以下「乙等」という。）は、工事により毀損のおそれのある会員の居住する既存家屋等（以下「家屋等」という。）について着工前に当該家屋等の所有者、居住者等の立会のうえ、写真撮影、測量等により家屋等の現況を確認した文書を甲に提出するものとする。

(工事期間)

第3条 建築工事の期間は、〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までとし、その期間を延長する場合は、事前に甲にその概要を説明するものとする。

(作業時間)

第4条 丁の作業時間は、午前〇時から午後〇時までとし、〇〇は休業日とする。ただし、次の場合は、事前に甲に通知して上記時間外についても作業を行うことができる。

- (1) 騒音又は振動の伴わない軽作業を行う場合
- (2) 安全対策に必要な緊急を要する作業又は工事の性質上やむを得ない作業を行う場合

(工事責任者の常駐)

第5条 丁は、工事責任者を定めて作業中現場に常駐させ、この協定書が円滑に履行できるよう工事を管理監督するものとする。

(近隣家屋等の保全)

第6条 丁は、工事を施工するに当たり、家屋等を毀損しないよう、次のような保全措置を講じるものとし、その概要について家屋等の所有者、居住者等と協議するものとする。

- (1) 土地の掘削による地盤の沈下又はゆるみ、家屋等の崩壊、傾き等を防止するために家屋等の基礎、柱等又は地盤を補強する措置
- (2) 資材、工事機械、くず、ごみ等の飛散、落下、腐敗等を防止するための措置
- (3) 危険物（工事用ガス及び溶接機材を含む。）を使用又は保管する場合は、安全管理を十分に施し、使用区域内を不燃材で防護するなど、火災の発生を防止する措置

(事故ある場合の措置)

第7条 丁は、工事に関し、丁、その請負人、受任者及びこれらの従業員等の責に帰すべき事由によ

り会員の身体又は財産に損害を与えたときは、適切な応急措置を執るとともに損害を与えた者と連帯してその損害を賠償するものとする。

(騒音や振動の防止)

第8条 丁は、工事の施工中、会員の日常生活及び家屋等に与える影響を最小限にとどめるために次の措置を講じるものとする。

- (1) 工事中機械、車両、工具等の使用に当たっては、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や振動の少ない工法を選定する。
- (2) 著しい騒音や振動を伴う作業については、周囲に防音壁を設置するなどの騒音や振動の伝播防止のための措置を講じ、その場合は事前に甲に作業日を連絡するものとする。

(工事中機械の集積)

第9条 丁は、工事中機械、廃材、ごみ等を道路等に放置せず、法令を遵守し、通行の障害とならないよう安全な場所に集積し、管理するものとする。

(工事中車両の管理)

第10条 工事中車両の通行については、次によるものとする。

- (1) 丁は、甲と協議のうえ、通行経路、通行時間、誘導整理員の配置を定め、工事関係者への周知徹底を図ること。
- (2) 丁は、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こと。

(電波障害の改善)

第11条 本件建築物の建築により、テレビジョンの電波受信に障害が発生した場合は、乙は共同受信設備を設置するなど適切な措置を講じるものとする。

2 前項の障害を予測するために乙は、事前に近隣のテレビジョン電波受信状態を調査するものとする。この場合において、会員は調査に協力しなければならない。

(風害の措置)

第12条 本件建築物に起因するビル風により会員が居住する建築物等に損害を与えた場合は、乙は、被害者及び当該建築物等の所有者と協議のうえ、適切な措置を講じるものとする。

(観望施設に対する措置)

第13条 乙等は、本件建築物の敷地境界線に近接する窓、廊下、バルコニー等から通常の方法により隣地の家屋内を観望できるときは、当該家屋の居住者と協議のうえ、適切な措置を講じるものとする。

(落下物の防止措置)

第14条 乙等は、道路、公園、広場等人の通行に供する場所及び隣地境界線に近接して設けられる本件建築物の窓、バルコニー等から落下物による事故が発生しないよう、設計及び施工上適切な措置を講じるものとする。

(防犯、防火の実施)

第15条 乙等は、現場及びその周辺において下記の防犯、防火対策を実施するものとする。

- (1) 本工事に隣接する家屋に対して、防犯に最新の注意を払う。
- (2) ガス溶接等の火花及びたばこの後始末については、徹底管理を実施し、火災予防に努める。

(設計変更がある場合の措置)

第16条 乙等は、甲と協議した本件建築物の設計又は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、事前に甲に説明するものとする。この場合において、甲が本協定を変更する必要があるときは、乙等は協議に応じるものとする。

(建物の管理等)

第17条 乙は、本件建築物の賃貸借、売買等の契約に際し、会員との良い近隣関係を育成するため、次の事項を当該契約の内容とし、入居者、譲受人等が遵守するよう努めるものとする。

(1) 甲に入会し、その運営に協力すること。

(2) 周辺道路に車両を駐車し、収集日以外の日にごみを出す等、会員への迷惑となる行為をしないこと。

2 乙は、本件建築物の管理を委託したときは、速やかに甲に委託先、管理方法、連絡方法等を通知するものとする。

3 乙は、本件建築物の入居者等が決定したときは、速やかにその氏名を甲に通知するものとし、入居者が変更したとき又は本件建築物の所有者、管理者等が変更したときも同様とする。

(連絡窓口)

第18条 この協定を円滑に実施するために甲、乙、丙及び丁の連絡担当者を次のように定め、変更があった時は、速やかに相互に通知するものとする。

甲	(住所)	(氏名)	(電話番号)
乙	(")	(")	(")
丙	(")	(")	(")
丁	(")	(")	(")

(補則)

第19条 この協定に関する疑義又はこの協定に定めのない事項については、甲乙丙丁はそれぞれ誠意を持って協議のうえ、そのつど解決するものとする。

2 この協定は、締結の日から効力を有する。

この協定を証するため、本書4通を作成し、甲乙丙丁記名押印のうえ、各1通を保有する。

〇〇年〇〇月〇〇日

甲	京都市〇〇区〇〇町〇〇番地	
	〇〇町内会	代表 〇〇〇〇 印
乙	(建築主)	印
丙	(設計者・工事監理者)	印
丁	(工事施工者)	印

2 テレビジョン電波受信障害改善対策の協定書の例

(この協定書は、受信者が共同受信設備の維持費の一部を負担し、建築主が維持管理する場合の例です。)

〇〇町内会(〇〇〇〇代表)を甲、建築主〇〇〇〇を乙として、京都市〇〇区〇〇町〇〇番地〇〇ビル(以下「本件建築物」という。)建築に伴う、テレビジョン電波受信障害(以下「受信障害」という。)の改善に関し、次のとおり協定する。

(改善対策の範囲)

第1条 本件建築物の建築に伴う受信障害の範囲を別図1(別途作成)のとおりとし、乙はその改善対策を講じるものとする。

(改善対策)

第2条 乙は、前条の改善対策として、別図2(別途作成)のとおり共同受信アンテナ、増幅器、保安器等を設置し、ケーブルの敷地等の工事又は既存のアンテナの調整、移設、取替え等個別矯正を行うものとする。

2 甲の会員は、前項の工事又は矯正が円滑に実施できるよう乙に協力するものとする。

(工事費の負担)

第3条 前条第1項の規定に基づく工事及び矯正に要する経費は、乙が負担するものとする。

(所有区分)

第4条 第2条第1項の規定により設置した共同受信アンテナから各戸口の保安器までの部分(以下「屋外部分」という。)は乙の所有とし、それ以外の部分及び矯正したアンテナは従前の所有者の所有とする。

(維持管理)

第5条 乙は、屋外部分について専門的知識と技術をもって定期的に点検及び調整を行い、常に良好な状態に保つものとする。

2 共同受信アンテナの利用者は、前項の維持管理について乙に協力しなければならない。

3 自己の責に帰すべき事由により屋外部分を毀損した者は、その者の費用で直ちに原状に回復しなければならない。

4 共同受信アンテナの利用者は、当該アンテナの利用により減少した従前のアンテナの標準的維持管理費相当分と共同アンテナの維持管理費とを勘案した額を屋外部分の維持管理費の一部として負担し、その金額及び支払方法は別に定める。

(協定の終了)

第6条 この協定は、次の各号の一に該当したときは終了する。

(1) テレビジョン放送の送信所等の変更により受信障害が消滅したとき。

(2) テレビジョン放送の送受信方法の変更により共同受信アンテナによる受信方法が陳腐化したとき。

(3) 新たな建築物その他の工作物の設置により共同受信アンテナに受信障害が生じ、当該建築物等

の所有者等が共同受信アンテナの利用者を新たに設置した共同受信アンテナの利用者としたとき。

(4) その他この協定に基づく共同受信アンテナを設置する目的がなくなったとき。

第7条 甲及び乙は、連絡者を次のように定め、連絡者に変更があった場合は、双方とも速やかに相手側に連絡するものとする。

甲 (住所) (氏名) (電話番号)

乙 (") (") (")

(改善対策後の屋外部分の変更)

第8条 第2条第1項に規定する工事が完了した後において、共同受信アンテナの利用者は、建築物の除却、増改築等により、屋外部分を変更する必要が生じた場合に、当該利用者は、乙に通知をしたうえ自己の費用で乙が指定する方法により変更することができる。この場合において、共同受信アンテナの維持管理に支障があるときは、乙は当該変更を拒むことができる

2 同条同項に規定する工事が完了した後において、この協定による受信障害の範囲に居住した者又はテレビジョンを設置した者が、乙に対し共同受信アンテナの利用の申込みをしたときは、前項の例による。この場合において、共同受信アンテナの利用者となった者は、甲の会員となり、この協定に定める地位を有する。

(補則)

第9条 この協定に関する疑義又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、そのつど決定するものとする。

この協定を証するため、本書2通を作成し、記名押印のうえ、各自1通を保有する。

〇〇年〇〇月〇〇日

甲 京都市〇〇区〇〇町〇〇番地

〇〇町内会

代表 〇〇〇〇 印

乙 (建築主)

印

(注) 共同受信アンテナの利用者が、利用団体を組織し、共同受信アンテナの設置者との間に利用、維持管理等に関する契約を締結するときは、第5条、第6条及び第8条は、当該契約によることとし、この協定では不要となることがあります。

3 管理に関する協定書の例（賃貸住宅の場合）

〇〇〇〇町内会（代表〇〇〇〇）を甲，建築主〇〇〇〇を乙，管理者〇〇〇〇を丙として，乙が京都市〇〇区〇〇町〇〇番地に建築する鉄筋コンクリート造地下〇階地上〇階建ての〇〇マンションの建築（以下「本物件」という。）について次のとおり協定する。

（基本事項）

第1条 甲，乙及び丙は，誠実にこの協定書に定める事項を履行し，より良い近隣関係の育成に努めるとともに，本物件の建築によって甲の会員の日常生活に著しい障害を与えないよう対策を講じるものとする。

（ごみ収集）

第2条 乙は，本物件入居者のごみの収集に関して，計画敷地内にごみ集積場所を設け，収集量に応じたごみコンテナを設置するものとし，収集後は速やかに清掃するものとする。

（防音措置）

第3条 乙は，空調機を設置・更新する際は，近隣に配慮し，低騒音の機種を選定するものとする。又，必要に応じて，防音パネルを設置するなどの対策をとることとする。

（不法駐車）

第4条 乙は，計画敷地内に予定している駐車場が入居者の状況により不足した場合には，近傍の駐車場を確保することにより不法駐車を未然に防止するよう努力するとともに，本物件入居者及び来客者等に対し，本物件関係車両について不法駐車をせぬよう管理規約等により指導するものとする。

（入居者の選定）

第5条 乙は，入居者の選定に関して厳正な選定を行うこととする。

（管理体制）

第6条 乙は，本物件入居者による管理組合を設置し，丙を甲との窓口と定め協議に当たらせるものとする。又，丙の連絡先は建物外部から分かりやすい場所に標示するほか，事前に甲に通知するものとし，日常，緊急の連絡にかかわらず対応できるよう体制を組織するものとする。

2 適切な箇所に防犯カメラを設置するなど，防犯対策に努めなければならない。

（入居者のモラル）

第7条 乙は，本物件入居者の使用に関して，以下の項目を禁止事項として管理規約等に盛り込み遵守させるものとする。

- (1) 本物件内で大声，大きな物音などの騒音をたてること
- (2) 多量の爆発性，引火性のある物品を建物内に持ち込むこと，又，貯蔵すること
- (3) バルコニーや窓から外へ物を投げ捨てること。又，バルコニー手すりの上に植木鉢等の落下の恐れのあるものを置くこと
- (4) 塵芥，たばこの吸殻等を所定の場所以外に放棄するなど，環境美化を損ねること
- (5) 洗濯物，布団等をバルコニーの物干し金物以外に干して美観を損なうこと
- (6) 定められた駐車場，駐輪場以外の駐車，駐輪及び路上駐車，路上駐輪
- (7) 住宅宿泊事業（民泊）としての利用
- (8) 周辺住宅への覗き見や盗撮などプライバシーを侵害する行為
- (9) その他，公序良俗に反する行為

2 乙は、前項の禁止事項が遵守されなかったときは、直ちにその行為をやめさせるよう本物件入居者に対し指導その他適切な措置をとるとともに、再発防止策を講じなければならない。

(国勢調査、その他調査への協力)

第8条 乙は、国勢調査及び行政関係団体による調査に関して、乙又は丙を窓口として甲に対して協力するものとする。

(地域活動への参加、協力)

第9条 乙、丙及び本物件入居者は、甲の規約に従って町内会費を納めるとともに、町内会活動に協力するものとする。又、甲は、町内会活動等に関する情報を適宜、丙に伝えるものとする。

2 本物件入居者の支払う町内会費については、乙又は丙が責任を持って徴収し、甲に対して一括して支払うものとする。なお、金額支払方法については別途協議するものとする。

(地位の継承)

第10条 乙及び丙に変更が生じた場合は、乙及び丙は新所有者又は新管理者に対し、本協定を継承するものとし、その旨を甲に書面にて通知することとする。

(連絡窓口)

第11条 この協定を円滑に実施するために甲、乙及び丙の連絡担当者を次のように定め、変更があった時は、速やかに相互に通知するものとする。

甲	(住所)	(氏名)	(電話番号)
乙	(")	(")	(")
丙	(")	(")	(")

(補則)

第12条 この協定に関する疑義又はこの協定に定めのない事項については、甲乙丙はそれぞれ誠意を持って協議のうえ、そのつど解決するものとする。

2 この協定は、締結の日から効力を有する。

この協定を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各1通を保有する。

〇〇年〇〇月〇〇日

甲	京都市〇〇区〇〇町〇〇番地	
	〇〇町内会	代表 〇〇〇〇 印
乙	(建築主)	印
丙	(管理者)	印

(注) 分譲マンションの場合、契約当事者は町内会と建築主との2者となると考えられます。そのため、本協定書に記載の「丙」を「本物件完成後に区分所有者によって結成された管理組合(以下「管理組合」という。)並びに管理組合により委託を受けた管理会社(以下「管理会社」という。)」にするなど、適宜修正をしてください。

また、これに併せて「乙は、当該マンション竣工後においても、この協定の目的や内容が継承されるよう管理組合及び管理会社に対し、伝達、指導すること。」や「乙は、本物件の分譲にあたっては、管理協定書の内容を順守すること。」といった旨を記載しておくといよいでしょう。