建築紛争の予防と解決に向けて

～住民の皆様へ～

令和６年４月

名古屋市

目次

建築紛争の解決のために……2
建築に関する法規制について……2
（１）公法上のルール……2
（２）私法上のルール……3
建築計画から使用開始までの基本的な流れ……4
自主的な解決に向けて……5
話し合いで解決できないときについて……6
建築紛争において主に問題となる事柄について……8
紛争を未然に防ぐために～よりよい住環境の形成に向けて～……10
お問い合せ窓口一覧……11

～はじめに～

建物を建てる際には、建築基準法をはじめ様々な法令による規制を受けますが、こうした法令に適合していれば、建築主は建築確認などの手続きを経て、建築することができます。

一方、近隣で影響を受ける人にとっては、適法な建物であっても、思っていなかったような大きな建物や、今までなかった建物が新たに建てられると、環境が変化したり、そのために不安になることがあります。

法令に適合しているから計画の通り建てたいという建築主と、そのように建てられては困るという近隣の方々との間で、建物を建てることをめぐって、建築紛争が生じることがあります。

この冊子は、近隣に建物が建てられることになり不安だ、どうしたらよいか分からない、という方々が、どのように考え、どのような対応をすればいいか、建築主とのトラブルを未然に防ぐことや紛争が生じた場合の解決の手段についてまとめました。

建築紛争の解決のために

住民にとって住みよいまちを創りたい、住み慣れた環境を守っていきたいという気持ちは大切なことですが、建築主には建物を建てて土地を活用するという権利もあります。建築主と近隣で影響を受ける人の思いが違い、それが大きくかけ離れている場合には建築紛争となることがあります。解決できないままだと、将来にわたりよくない近隣関係が残ってしまう場合もあります。

紛争になってしまった場合には、自己の主張を押し通すだけではなかなか解決できません。建築主も近隣住民の方々も、お互いの立場を理解しながら対応していく必要があります。

建築に関する法規制について

都市には多くの人が集まって暮らしていますが、人々が安全で快適に暮らせるように、またトラブルにならないように、様々なルールが定められています。建物を建てる際のルールとしては、誰もが守らなければならない規制（**公法**）と、私人どうしの利害関係の調整の結果として発生する制限（**私法**）があります。

（１）公法上のルール

建物を建てることに関係する、公法上の規制として最も基本的なものが、建物の敷地、構造、設備や用途についての基準を定めた**建築基準法**です。建築基準法に適合しているかどうかは、建築確認という手続きによってチェックされます。

建築確認の際、建築基準法と合わせて、消防法、水道法、下水道法などの関係法令（**建築基準関係規定**といいます。）に適合しているかどうか、確認がなされます。

建築基準法の主な規制

１建物そのものの安全性などに関する規制（建物の用途や規模により規制が変わります。）

- 建物の強度に関する規制（地震、台風などに対する安全性）
- 火災に対する安全性に関する規制
- 災害時の避難に関する規制　など

２建物が周囲に与える影響に関する規制（建物が建つ用途地域などにより規制が変わります。）

- 建物の用途に関する規制
- 建物の規模（面積）に関する規制（建蔽率、容積率）
- 建物の高さに関する規制
- 建物が敷地の外に出す日影に関する規制（日影規制）　など

（２）私法上のルール

建物を建てる人と、近隣で影響を受ける人との間で、双方の利害の調整という趣旨から制限が発生する場合があります。当事者の間でトラブルにならない場合、制限は発生しません。建築主には建物を建てて土地を利用する権利があり、近隣の人たちには良好な環境を守る権利があります。双方に言い分のあるなかで、利害調整の結果、建物に対する制限として決まるのが私法上の制限です。利害調整の結果は、建物に対する制限となる場合以外に、被害を受けることとなる方への補償となる場合もあります。

私法上の問題は、当事者の間で問題となるもので、どちらの言い分が正しいか、行政では裁けません。また、建築確認の手続きにおいても審査の対象にはなっていません。当事者どうしで話し合うことにより、解決していただくことが基本となります。

当事者どうしの話し合いで解決できない場合には、市ではあっせんや調停などの調整制度を設けており、調整をします。（P.6 参照）

なお、私法の一つである民法において、プライバシーや敷地境界からの後退など、一部の権利関係に関する判断基準が示されており、その一部をご紹介します。

民法の建物に関する主な規定

〇建物の離れ（第 234 条）

1 建物を築造するには、境界線から 50 ㎝以上の距離を保たなければならない。

2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から 1 年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

※異なる慣習があるときは、その慣習に従う。（第 236 条）

※ただし、建築基準法第 65 条には、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。」という規定もあります。

〇目隠し（第 235 条）

1 境界線から 1m 未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む。次項において同じ。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

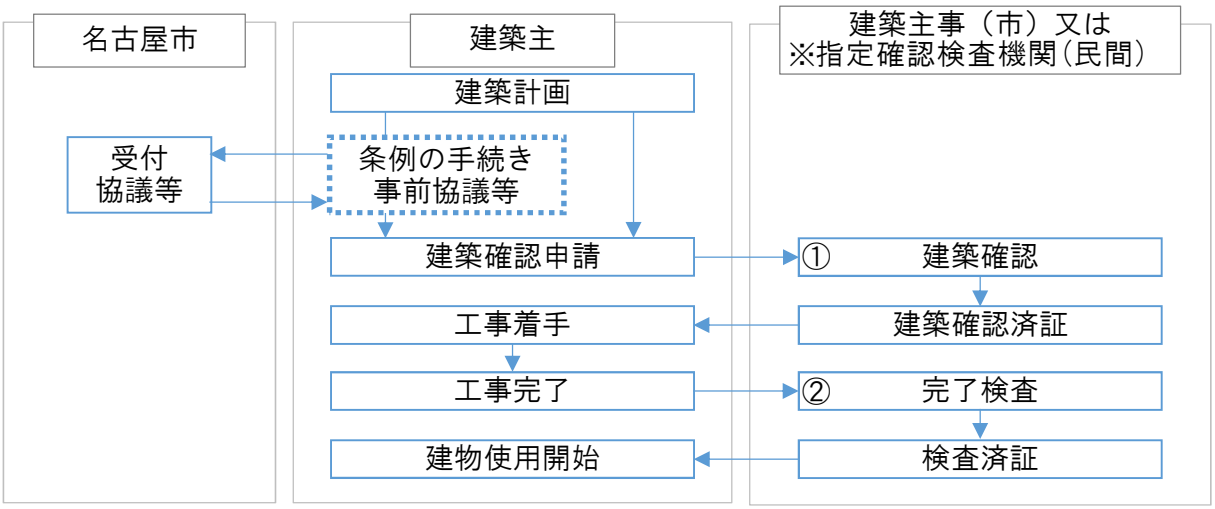
2 前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。

※異なる慣習があるときは、その慣習に従う。（第 236 条）

〇その他相隣関係にかかる規定として、垣や柵などの囲いの規定や、竹木の枝の切除などの規定があります。

建築計画から使用開始までの基本的な流れ

建築基準法に建築確認や完了検査という手続きが定められています。このほか、一定規模以上の建物は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」（以下「条例」といいます。）で、建築確認の手続きの前に、建築計画の標識を設置することや一定範囲の方へ説明することが義務付けられています。（詳しくは「条例の概要～住民の皆様へ～」をご覧ください。）



①建築確認について（設計図面のチェック）

建築計画が建築基準関係規定に適合しているかどうか、建築確認という手続きでチェックを受けることになっています。これは法令に定められた基準に適合しているかどうかを“確認”するもので“許可”ではありません。この手続きの中では私法上の制限は確認されず、近隣住民の意見や、民事上の争いにより左右されるものではありません。建築基準関係規定に適合していれば確認しなければならないものとされています。建築主は建築確認を受けて、確認済証が交付されなければ建築工事に着手することはできません。

②完了検査について（工事が完了した建物のチェック）

工事が完了すると、建物が建築基準関係規定に適合しているかどうか、完了検査という手続きでチェックを受けることになっています。建築主は、別に承認を受けた場合を除き、原則として、完了検査を受けて、検査済証が交付されなければ建物を使用することができません。

※指定確認検査機関について

建築確認や完了検査は、行政だけではなく、民間の会社などでも行うことができます。国や県からその資格があるとして指定を受けた会社などを指定確認検査機関と呼びます。現在では名古屋市内の建築確認や完了検査のほとんどがこの指定確認検査機関で行われており、市には確認や検査を行った旨の報告がなされます。

自主的な解決に向けて

近隣に建物が建てられることによる建築主とのトラブルを防ぐためには、建築主とよく話し合うことが大切です。標識などで建築計画があることを知り、影響がありそうだ、不安だと思ったら、建築主に説明を求めましょう。

（１）建築主に説明を求めましょう。

建築主に建築計画の説明を求め、計画建物によりどのような影響を受けるのか、把握しましょう。一定規模以上の建物（条例で規定する中高層建築物）は、建築確認の前に、現地に建築計画の概要を示す標識を設置することが義務付けられており、この標識には問い合せ先が記載されています。不明なことがあれば標識に記載されているお問い合せ先に聞くようにしましょう。

中高層建築物に該当しない場合は、説明がされないまま工事が始められることもあります。建築確認がおりたものは市で建築計画概要書を閲覧できるようになっており、建築主や建物配置などの概要がわかる場合もあります。

（２）質問や要望事項を整理して、建築主と話し合いましょう。

建築主から説明を受けて、疑問や不安なことがあれば、質問をしてみましょう。また、計画建物により影響を受けることについて、特に要望したいことがあれば、要望として建築主に伝えましょう。

建築計画を変更する必要があるような要望に応じてもらうには、建築主の理解と協力が必要です。建物を建てる際には、作業や車両の搬入・搬出により騒音や振動は避けられず、多かれ少なかれ近隣には迷惑が掛かりますが、建物を建てることはお互い様という気持ちをもって話し合っていくことが大切です。

（３）要望のとりまとめにあたって。

建築主に質問や要望事項を伝える際には、近隣住民で調整するなどして、書面にまとめると良いでしょう。建築主との利害関係は、近隣住民の中でも異なることがあります。同じ利害関係のある近隣住民で調整するなどして、できるだけまとまって伝える方が効果的です。

また、話し合いの中で取り交わした約束事があれば、合意書、協定書などとして書面にして双方で確認しておくことで、言った・言わないなどのトラブルが避けられることもあります。

話し合いで解決できないときについて

話し合いを行ったにもかかわらず、建築紛争の解決が困難な場合には、市にご相談ください。双方の意見を聴いて、解決に向けた調整をしています。また、条例に「あっせん」、「調停」制度を設けており、紛争の解決を図ることができます。

（１）あっせん（市の職員が立ち会っての話し合い）

話し合いが行き詰まる場合や、冷静な話し合いができない場合は、市職員の立ち会いのもとで話し合いをすることができます。この話し合いを「あっせん」と呼んでいます。

双方とも話し合って紛争を解決したいと言う意思があることが前提で、建築主と近隣関係者等双方の申出が必要です。市は建築主と近隣関係者等の間に入って、問題点の整理や助言などを行い、話し合いを促して解決をめざします。

（２）調停（第三者の建築等の専門家による調整）

話し合いをしても、双方の妥協点が見いだせない場合や、第三者の意見も聞きたいなどという場合に、市が委嘱した建築の専門家や弁護士などの建築紛争調停委員に、双方の意見を聞いて妥協点の案として調停案を作成して、和解を目指します。調停も建築主と近隣関係者等双方の申出によって実施します。

調停の具体的な進め方としては、３人以上の建築紛争調停委員で構成する調停小委員会が、専門的かつ公平な立場から、当事者双方の事情をそれぞれ意見聴取し、調停案を作成して双方に提示するという方法で行います。この調停案には、裁判のような拘束力のあるものではありませんので、調停案のとおりで和解できそうであれば、両者で合意書を取り交わして和解することになります。

（３）その他

建築紛争の多くは民事の争いとなりますので、当事者同士の話し合いや、市による調整でも和解に至れないような場合には、裁判により解決することもあります。市では取り扱わない金銭補償による解決例もあり、弁護士にご相談いただくことになります。市でも弁護士による法律相談を受けておりますのでご活用ください。

市民法律相談（民事法律問題全般について弁護士による法律相談）
　名古屋市中区三の丸３－１－１　名古屋市役所西庁舎１階　市民相談室
　電話番号　052 - 953 - 7584

愛知県弁護士会　名古屋法律相談センター（一般法律相談など）
　名古屋市中村区名駅３－22－８　大東海ビル９階
　電話番号　052 - 565 - 6110

日本司法支援センター　法テラス愛知
　名古屋市中区栄４－１－８　栄サンシティービル 15 階
　電話番号　050 - 3383 - 5460

裁判外紛争解決手続き（ＡＤＲ）

裁判によらない紛争解決手段のことで、行政機関や民間機関によるあっせん、仲裁及び調停などがあります。裁判とは異なり、当事者の同意がなければ手続きを行うことが出来ず、当事者同士の合意によって紛争の解決を図ることが目的となります。

○裁判所による民事調停

民事調停法による民事調停は、裁判官と民事調停委員により裁判所で調停を行います。当事者間で合意し、調停が成立すると裁判による判決と同一の効力があります。

名古屋簡易裁判所（民事調停受付手続き）
　　名古屋市中区三の丸１ー７ー５　名古屋簡易裁判所別館１階
　　電話番号　052 - 203 - 3421

○愛知県弁護士会　紛争解決センター

愛知県弁護士会が設置・運営する「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ＡＤＲ法）」に基づいて法務大臣の認証を受けた裁判外紛争解決機関です。弁護士が中立な立場で和解のあっせん、仲裁をします。

愛知県弁護士会　紛争解決センター
　　名古屋市中区三の丸一丁目４番２号
　　電話番号　052 - 203 - 1777

仮処分手続き・民事訴訟

話し合いで解決できない場合は、司法の手続きで解決を目指す方法もあります。手続きとして、仮処分手続き、民事訴訟があります。詳しくは名古屋地方裁判所にお問い合せください。

名古屋地方裁判所
　名古屋市中区三の丸一丁目４番１号
　電話番号　（代表）052 - 203 - 1611

建築紛争において主に問題となる事柄について

日照

建築基準法及びこれに基づく市の条例では、用途地域等に応じて日影規制を定めていますが、これは建物がその建物の敷地の外に出す影の量を一定時間に抑えるように規制しているもので、周囲の敷地の日照時間を保障するものではありません。複数の建物からの日影を受ける土地では、長時間にわたって複数の建物からの影が次々と来る場合もあります。また、商業地域、工業地域、工業専用地域及び容積率が４００％以上の地域には日影規制がありません。

「日照権」という権利は民法その他で規定はありませんが、裁判では建築基準法の日影規制を守っていても、お互いに我慢しあう限度（受忍限度）を超えていると判断されるケースもあります。判例によると、日影規制への適合性、被害の大きさ、地域性、被害を回避できる可能性の有無などが判決の判断基準となるようです。

改善策は建物の配置を変える、高さを下げる、幅を狭めるなどが考えられます。

プライバシー

プライバシーで主に紛争となるのは、覗かれるという問題です。建築基準法ではプライバシー保護に関する建物の規制はありませんが、民法では、境界線から１ｍ未満の距離に隣の宅地が観望できる窓等を設ける場合は、目隠しを設けなければならないとする規定があります。ただし、これは私法上の制限なのでお互い問題としない場合は、これに従う必要はなく、また、異なる慣習があればその慣習が優先されることになっています。

建てる建物の側で改善できる方策としては、建物の窓の位置や形状を変えること、窓ガラスを不透明なものにすること、窓やバルコニーなどに目隠しを設置することなどが考えられます。（建築基準法等の制限で目隠しが設置できない場合もあります。）

圧迫感

圧迫感は、建物の位置や高さなどによって感じられるものですが、民法には、建物を築造するには、境界線から５０ｃｍ以上の距離を保たなければならないとする規定があります。ただし、これは私法上の制限ですので、お互いに問題としない場合には、必ずしもこれに従わなくてもよく、異なる慣習がある場合はその慣習が優先されることになります。また、建築基準法には、防火地域または準防火地域では、耐火構造（コンクリートなど）の外壁は隣地境界線に接して設けることができるとの規定があります。

建物の高さについては、建築基準法では敷地や道路などの条件によって、地域ごとに定められた制限がありますが、民法上の定めは特にはありません。

圧迫感を減らす方策としては建物の配置や形状を変えること、植栽を設けることや壁面の色などを工夫して、和らげることも考えられます。

工事の騒音・振動など

工事の騒音、振動に関しては、建設作業の騒音・振動の規制基準がありますが、特定建設作業と呼ばれる作業のみの規制のため、これ以外の工事は基本的に規制を受けないことになります。工事の規模や周辺の状況により、騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合には、作業時間、作業方法、工事用車輌の通行時間など、話し合っておくことが考えられます。

また近接して工事が施工される場合は、工事に伴い被害が生じた場合の損失補償や、そのための家屋調査について話し合っておくことが考えられます。

駐車場

共同住宅の居住者のための駐車場の台数、騒音などが問題になることがあります。駐車場不足によるトラブルを防ぐため、2 階建て、かつ、10 戸以上の共同住宅には、一定台数以上の駐車場を設けるよう条例で規定しています。駐車場の騒音には、自動車のエンジン音、ドアを閉める音、話し声などがあります。これらを規制する法令はありませんが、話し合いの結果として、塀や植栽などを設けて影響を軽減するなどの対策が講じられるケースがあります。

また、機械式駐車場が計画されることがあり、機械の操作音や景観、機械操作中の待機車両などが問題とされることがあります。低騒音型の機械を選ぶ、音を遮り景観を損ねないようなパネルを設置する、機械操作中の待機場所を設けるなどの対策が考えられます。

共同住宅の管理

地域のコミュニティが形成されているところに、共同住宅が建ち、新しい住民が来て地域に溶け込むまでには、ごみの出し方のルールや駐車場、駐輪場の問題などいろいろなトラブルが起こるのではと心配になることもあります。

このような問題に対応できるよう管理人をおいてもらうことが考えられますが、規模が大きくない共同住宅では巡回管理になる場合が多いようです。

共同住宅の管理体制を確認した上で、何かあった際に連絡ができるように管理人の連絡先を明確にし、対応してもらえるよう話し合っておくことが考えられます。

紛争を未然に防ぐために～よりよい住環境の形成に向けて～

まちづくりの手法

紛争を未然に防ぐために、前もって地域にそぐわない建物を制限することが考えられます。建築協定や地区計画と呼ばれる制度を活用する手法で、地域の住民等の合意に基づき、特別にルールを変えていくことができます。

建築協定

建築協定は、住民の皆様の作るまちづくりのルールです。建築基準法で定められたルール（規制）に上乗せして、地区の皆様が話し合ってルールを作ります。決められることは、建物の敷地や位置、用途や形態などに関することです。例えば、“４階建て以上は建てられません”、“敷地境界線から外壁までは１ｍ以上空けましょう”、“ワンルームマンションは建てられません”などです。

建築協定は、協定区域内の土地所有者及び借地権者の全員の合意で成立します。合意していない人には協定の効力は及びません。しかし、いったん市が認可しますと、その土地を売却したりして所有者が変わっても協定が継続されることになります。従って協定に入っている土地をマンション業者が買っても、協定に合わない規模や内容のマンションが建てられてしまうという心配はありません。

なお、建築協定は、協定書の中で５年、１０年などの期限を定めます。期限が切れたときには延長するか、内容を見直すか、廃止するかを決め、それに併せて、一定の手続きを行うことになります。

お問い合せ窓口
建築指導課市街地建築担当　電話番号　052 - 972 - 2918

地区計画

地区計画は、用途地域などの都市計画の定めに上乗せして、地区の皆様方の総意に基づき、地区の計画をより細かく定めるものです。地区の環境の整備・保全などを目標にして、建物の敷地・用途・形態などに関する事項などを都市計画で定めます。

地区計画を作ったら、その中の建物の制限については条例を定めることができます。条例化した内容は、いわゆる“公法上の規制”となり、建築確認の審査の対象となります。

お問い合せ窓口
都市計画課地域計画担当/地区計画担当　電話番号　052 - 972 - 2713

お問い合せ窓口一覧

相談項目	担当窓口	連絡先
法律相談（無料）	市民相談室	953-7584（予約）
	各区役所	953-7584（予約）
	日本司法支援センター 法テラス愛知	050-3383-5460（予約）
法律相談（有料）	愛知県弁護士会名古屋法律相談センター	565-6110（予約）
騒音、振動 アスベスト	各方面別の公害対策担当 北東部（千種・昭和・守山・名東） 北西部（東・北・西・中村・中） 南東部（瑞穂・南・緑・天白） 南西部（熱田・中川・港）	 778-3108 523-4613 823-9422 651-6493
建設工事・不動産取引紛争相談	愛知県県民相談・情報センター	962-5100（予約）
不動産取引 に関する相談	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	523-2103
電波障害 （受信障害）	東海受信環境クリーン協議会	971-9648
NHK の受信障害	NHK 電話相談窓口	0570-00-3434
用途地域照会	住宅都市局都市計画課（照会窓口）	972-2797
建築計画概要書等の閲覧	住宅都市局建築審査課審査総括担当	972-2927

この冊子の内容に関するお問い合せ先

名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課建築相談担当

TEL　(052)972-2919　　FAX　(052)972-4159

電子メール　a2919@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp