

■ 中高層建築物を建設される方へ（当事者の努め）

建築計画

中高層建築物を建築するときは、建築基準法の規定を守ることは当然のことですが、これ以外にも建築場所によっては、近隣住民の受忍の限度を超える生活阻害を与えることがありますので、相隣関係にも気配りを行うことが大切です。

このため、建築計画の段階で十分な検討をしておくことが重要です。トラブルが発生してからの対応では設計に手戻りが生じたり、また、トラブルの解消に相当な時間や労力を要することにより建築工事が遅れることにもなります。

指導要綱では、中高層建築物の設計においては、日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害などによる周辺の居住環境に及ぼす影響等に十分配慮し、近隣関係者の住環境の保全に努めなければならないと規定しています。

以下の各項を参考に、規定の遵守をお願いします。

(1) 日照等の阻害について

日照権を明文で定めた法律はありませんが、日照阻害が、社会生活上で我慢すべき限界（受忍の限度）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。

一般的には、建築基準法等への適合、日照阻害の程度、地域性、被害回避への配慮の可能性などを判断の基準としています。

また、隣接する建物との間隔を空けることにより、通風・採光を確保することが可能となるので十分配慮することも必要です。

(2) ビル風について

中高層建築物の建築による風の影響については、地形や周辺建物の状況により左右されます。近年はビル風の発生原因や防止設備、風速を軽減する建築物の形態などの研究がかなり進んでおり、これらを解説した文献も市販されていますので参考にしながら設計されることをお勧めします。なお、原則として高さ 31m を超える場合はコンピュータによる数値シミュレーションを実施し、必要に応じて近隣住民への説明及び防風対策を講じてください。

なお、将来具体的被害が生じた場合の補償を協定や覚書等に盛り込んで解決することも必要です。

(3) テレビ電波受信障害について

中高層建築物の建築によりテレビ電波受信障害が発生する場合は、原因者である建築主が原則としてその対策を講じなくてはなりません。対策の方法としては、建築する建物の屋上に共聴アンテナを設置し、障害を受ける建物までケーブルを接続する方法や、ケーブルテレビを利用する方法等があります。

近隣関係者に説明するときには、具体的な改善方法を定め、理解を求めるとともに維持管理の方法についても話し合いで解決し、協定や覚書等を結んでおくことも必要です。

(4) プライバシーの阻害について

民法では、境界線から1メートル未満の距離に隣の宅地を眺められるような窓等を設ける場合は、目隠しをするよう規定がありますが、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、自分の住宅等においても室内にカーテンやブラインドを設置するなど、双方が譲り合うことも必要です。

(5) 工事中の騒音・振動について

特定の作業による工事中の騒音・振動については、騒音規制法及び振動規制法等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・振動の影響が特に大きくなると考えられる場合は、作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間帯について工事協定を締結するのが一般的です。事前に家屋調査を行い、施工に伴う家屋等の被害が生じた場合の損害賠償について取り決めておくことも必要です。

□問合せ先

沼津市都市計画部建築住宅局住宅政策課建築指導係

TEL 055-934-4766