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 ㎝**（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１ｍ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。