

司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

建物を建築するときの隣の土地との距離

Question

父から譲り受けた土地に、私の家を建てようとして計画しています。建築士によるプランニングもできあがり、お隣さんに建築を始めるための挨拶に伺ったところ、もつと境界線から離れて建物を建築して欲しいと言われました。できる限り大きな建物を建てたいのですが、法律の規制はどうなっていますか？

Answer

民法では、隣地関係のトラブル解消を目的に「相隣関係」と称して一定の規定を置いており、境界付近の建物建造について、一定の距離を確保するよう求めています。また民法の例外として、建物の建築の基準を定めた建築基準法においても別の規定があります。

1 原則は民法

民法234条では、建物を建造するには、境界線から50センチメートル以上の距離をおかなければならないと定められています。距離は建物の壁からではなく、突出物があればその突出部分から最短距離で測られます。例えば出窓があれば、出窓部分から50センチメー

2 民法の例外

この民法にはいくつの例外があり、実際、都市部では例外での運用が通常ともいえます。

① 建築基準法54条

都市計画法上、第1種・第2種低層住居専用地域内における建築においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、当該地区の都市計画で定められた1.5メートルまたは1メートル以上でなければなりません。この規定は民法の例外ですので、これに当たる地域地

② 建築基準法65条

防火地域また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ます。つまり、この規定に当てはまれば、境界線ギリギリに建物を建築することができますという事です。

③ 建築協定

建築協定とは、地域の特性に基づく一定の制限を、地域住民が自ら設けることのできる制度です。建築協定には私的なものと建築基準法に基づくものがあります。私的な建築協定は、協

3 対応

このように、いずれの地域に当たるかによって、隣地と建物の距離の規制が異なります。市町村や県の都市計画課で確認することもできます。

ただ、今回はすでに建築士のプランニングがされているとのこと。建築士は、当然、都市計画を調査した上で図面等を作成します。まずは担当の建築士に相談してみてください。