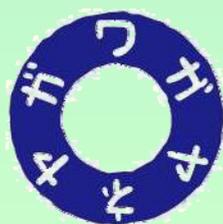
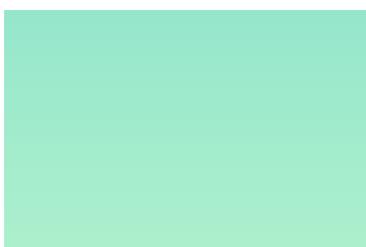


元気都市は、 市民が安心して住めるまちづくりから

(マイホーム購入や新築する方へのアドバイス)



寝屋川市

はじめに

寝屋川市のまちは市民一人ひとりの大切な財産です。

皆さんの家が集まって「まち」がつくられ、まち全体の景観や地域の特色をつくりだしています。一人の身勝手な行為がまちの景観を損ねたり、一つの違反建築物がまち全体の防災上の危険を招くこともあります。

そういった意味で「安心、安全のまちづくり」は市民の皆さんの各々の家づくりから始まると言えるでしょう。

建築に関するルールは、都市計画法や建築基準法などの法律や、それらに関連する条例や要綱などがあります。

家の建築や購入をするということは、誰にとっても一生に一度か二度の大事業です。後悔しない買い物をするためには、業者さんに頼むだけではなく皆さん自身もそういったルールを事前に確認する必要があります。

この冊子では、家の建築や購入をする上で特に気をつけておくべきことなどを紹介しています。



目次

1. 皆さんが事前に確認すること	1
1. 土地や建物の購入にあたって	1
2. 家を建てるためには	1
3. 用途地域ごとの建築物の用途制限	2
4. 建築物の規模の制限	3
5. 建築物の敷地と道路の関係	4
6. 日影規制	5
7. 建築物の高さの制限	6
8. 都市計画施設の区域内の建築	7
9. 地区計画について	7
2. 専門家に依頼する必要があること	8
1. 建物を建てる場合の手続きなどについて	8
2. 建物の設計と工事監理・施工について	8
3. 開発事業に関する指導要綱等に基づく手続き	9
4. 建築確認申請とは	9
5. 建物の検査	10
6. 建物が出来るまでの流れ	10
3. 建物を建てる際に関連する法律等	11
1. 宅地造成等規制法	11
2. エネルギーの使用の合理化に関する法律	11
3. 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	12
4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律	12
5. 住宅瑕疵担保履行法	12
6. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	13
7. 建築物の耐震改修の促進に関する法律	13
8. 景観法	13
4. 民事トラブルについて	14
1. Q&A	14
2. 相談機関の連絡先及び取扱い相談内容等一覧	15
おわりに	16

1

皆さんが事前に確認すること

1

土地や建物の購入にあたって

まず、土地や建物の購入をする前には、実際に現地に行って周囲の環境を確認しましょう。

次に、「その地域がこういった建物が建てられる地域なのか?」、「その土地で本当に建て替えなどができるのか?」ということを確認しましょう。これらの確認を怠ると、ある日突然、隣の空き地に工場が建ち生活環境が一変したり、いざ建て替を考えたとときに建物を建てることができないといったような大変なことが起こってしまう可能性もあります。

そして、建物が建築基準法の手続きによって適正に建てられたものかどうかを確認しましょう。これらのことは全て市役所で確認することができます。また、法務局で購入予定の土地や建物の面積や権利関係を確認しておくことも重要です。

不動産の売買をする場合には、売主は宅地建物取引業法によって買主に対して重要な事項を説明することが義務付けられているため、その内容が皆さんが自分で調べた内容と一致しているかどうかを確認しましょう。



登記簿の閲覧に関すること
大阪法務局枚方出張所

〒513-0021 枚方市大垣内町2丁目4番6号
電話 072-841-2524

2

家を建てるためには

建物を建築する際には、都市計画法や建築基準法や関連する条例などに基づく制限があります。

1. 用途地域	建てることのできる建物の用途を地域ごとに定めたもの。
2. 建ぺい率、容積率	建てられる建物の大きさ（規模）を定めたもの。
3. 建築物の敷地と道路の関係	敷地が接する道路に関する制限。
4. 高さ制限	道路や隣地からの高さに対する制限や絶対高さの制限。
5. 日影規制	隣地に対する日影の時間を定めた制限。
6. 都市計画施設の区域	道路や公園が造られる予定の区域。建物の構造の制限あり。
7. 地区計画	法律よりもさらに制限が追加されている地区。

建物を建てるにはこれら以外にも様々な制限がありますが、マイホームの建築や購入といった大きな買い物で失敗しないように、ここに記載した一般的な内容については皆さん自身で事前に確認するようにしましょう。

3

用途地域ごとの建築物の用途制限

それぞれの用途地域ごとに建てられる建物などの、建てることのできない建物の制限は、次の表のとおりです。

		第1種低層住居専用地域	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	商業地域	準工業地域	工業地域	備考	
無印 : 建てられる用途 × : 建てられない用途 1, 2, 3, 4, ▲ : 面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿													
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの												非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	×	2	3								1: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 2: 1に加えて、物品販売 店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 2階以下。 3: 2階以下。	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	2	3									
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	3									
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×									
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×								
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×				×		
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	▲								▲: 2階以下。	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	▲									
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×									
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×									
ホテル、旅館	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×								
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×				×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	▲							▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲					▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲					▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲					×	▲ 客席 200㎡未満
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券等発売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×					×	(注)劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席部分の面積に限る。
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×			▲	×	▲ 個室付浴場を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×										×	
	図書館等												
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等												
	神社、寺院、教会等												
	病院	×										×	
	公衆浴場、診療所、保育所等												
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲											▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	▲								▲ 3,000㎡以下
工場倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	▲	▲	▲	▲						▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 1, 2, 3については、建築物延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	1	2	2	3	3							1: 600㎡以下 1階以下 2: 3,000㎡以下 2階以下 3: 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×							
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	▲								▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が 50㎡以下	×	▲	▲									原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	1	1	1	2	2				原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	2	2				作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×				1: 50㎡以下 2: 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
	自動車修理工場	×	×	×	1	1	2	3	3				原動機の制限あり 作業場の床面積 1: 50㎡以下 2: 150㎡以下 3: 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	1	2								
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×						
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×				
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
												1: 1,500㎡以下 2階以下 2: 3,000㎡以下	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

4 建築物の規模の制限

用途地域ごとに建ぺい率と容積率が定められており、建物はその定められた範囲内の大きさで建てなければなりません。

用途地域	用途地域			防火地域 及び 準防火地域等	高度地区
	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	建築物の高さ 限度(m)		
第1種低層住居専用地域	100, 150	50, 60	10	準防火地域*	第一種高度地区
第1種中高層住居専用地域	150, 200	60	—	準防火地域*	第二種高度地区
第2種中高層住居専用地域	200	60	—	準防火地域*	第二種高度地区
第1種住居地域	200	60	—	準防火地域*	
第2種住居地域	200	60	—	準防火地域*	
準住居地域	200	60	—	準防火地域*	
近隣商業地域	200, 300	80	—	準防火地域	
商業地域	400, 600	80	—	防火地域	
準工業地域	200	60	—	準防火地域*	
工業地域	200	60	—	準防火地域*	
市街化調整区域	200	60	—	建築基準法 22条指定区域	

注1) 第1種低層住居専用地域で容積率100%建ぺい率50%の区域には外壁後退1m制限の地区もあります。

注2) 市街地再開発事業区域は、別途容積率や高度利用地区、壁面線の制限があります。

注3) 平成22年7月1日より防火地域を除く市街化区域全域が準防火地域となります(上表の*の地域。現在は「建築基準法22条指定区域」)。

◇容積率とは？

容積率とは、各階の床面積の合計(建築物の延べ床面積)の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{建築物の延べ床面積}(\text{m}^2)}{\text{敷地面積}(\text{m}^2)} \times 100$$

*たとえば下の例ですと

$$\text{容積率}(\%) = \frac{b+c}{A} \times 100 \text{ となります。}$$

注) 自動車車庫には緩和措置があります。

◇建ぺい率とは？

建ぺい率とは、1階面積(建築面積)の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}(\text{m}^2)}{\text{敷地面積}(\text{m}^2)} \times 100$$

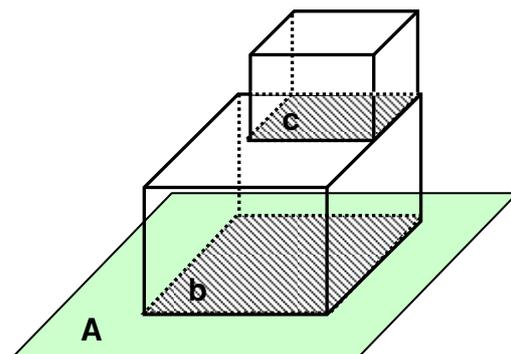
*たとえば下の例ですと

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{b}{A} \times 100 \text{ となります。}$$

敷地面積 A(m²)

1階面積 b(m²)

2階面積 c(m²)



容積率も建ぺい率も一般的には%で表します。

容積率とは、上の表の容積率欄に掲げる数値と前面の道路幅×係数(住居系用途地域0.4、商業・工業系用途地域0.6)で得た数値のいずれか低い方の数値を指します。

5 建築物の敷地と道路の関係

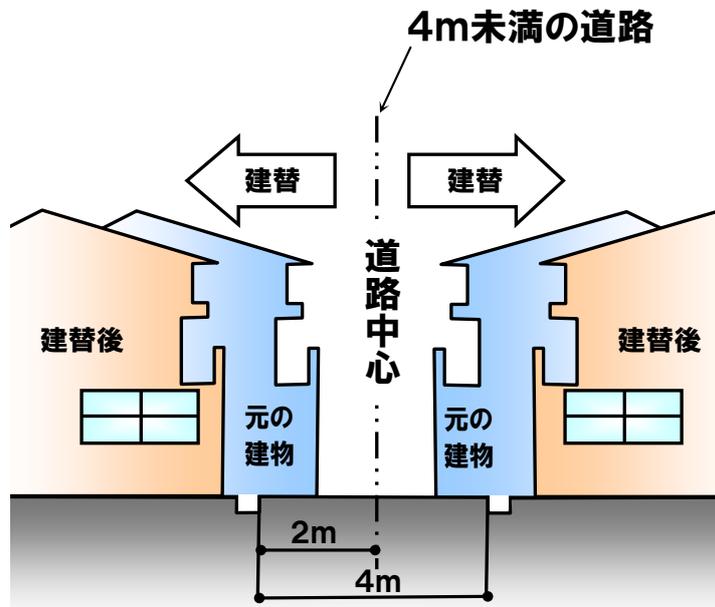
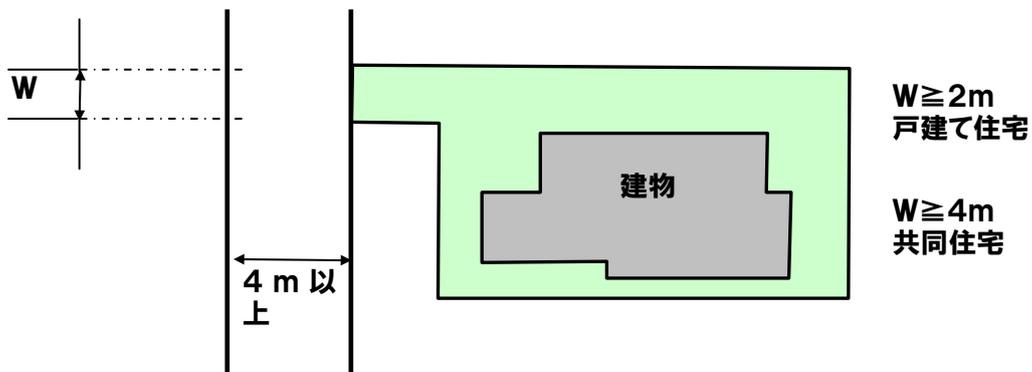
建築基準法では、災害時の避難及び防火上の観点などから、建築物の敷地は道路^注に2メートル以上接していなければならないと定められています。

そのため、どれだけ広い土地であっても道路に接していなければ建物を建てることはできません。

また、幅が4メートル未満の道路については、道路の中心から2メートル後退した線が道路と敷地の境界線になるため、自分の所有地であったとしてもその部分に建物などを建てることはできませんので注意してください。

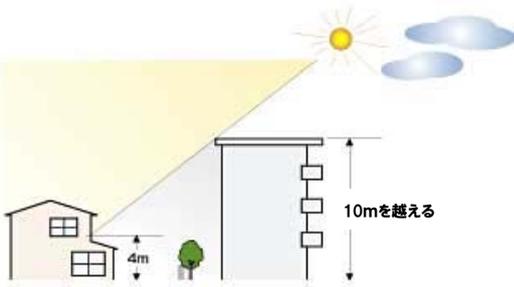
その他、大阪府の条例により共同住宅などの特殊な建築物については、別に定める基準を満足する必要があります。

注) ここでいう「道路」とは、建築基準法第42条に規定された道路です。



6 日影規制

用途地域によっては、一定の高さを超える建物は日影規制の対象となり、隣地に及ぼす日影の時間が制限されます。



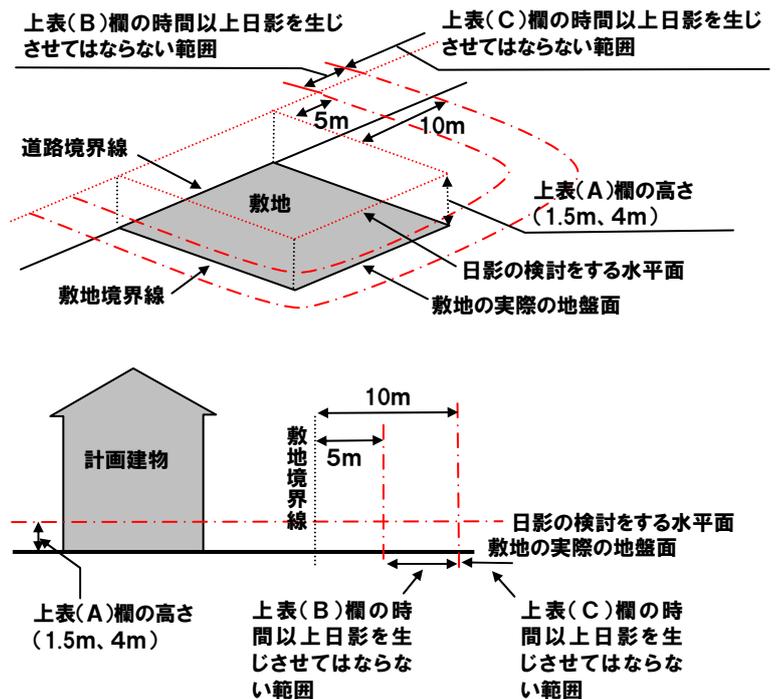
- ※ 住居系では 10m を超えると日影規制の対象となります（第 1 種低層を除く）
- ※ 2 階の窓の高さ（4m）におとす影に対して制限（第 1 種低層を除く）

地域又は区域		制限を受ける建築物	日影の測定面の高さ (A)	敷地境界から 5~10m の範囲の日影時間 (B)	敷地境界から 10m を超える範囲の日影時間 (C)
第 1 種低層住居専用地域	容積率 100% (外壁後退有)	軒高が 7m を超える建築物又は地上の階数が 3 以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
	容積率 100% (外壁後退無)			4時間	2.5時間
	容積率 150%				
第 1 種中高層住居専用地域 (容積率 150%)		高さが 10m を超える建築物	4.0m	3時間	2時間
第 1 種中高層 (容積率 200%)・2 種中高層住居専用地域				4時間	2.5時間
第 1 種・2 種住居地域 準住居地域				5時間	3時間
用途地域の指定のない区域				4時間	2.5時間

右図のように、実際の敷地の平均地盤面（図では黒い線で表示）から、上表の日影の測定面の高さの水平面（図では赤い線で表示）に生じる日影で制限します。これを断面図で見ると右図のようになります。

このように、日影の規制は地面での影を制限するものではなく、第 1 種低層住居専用地域の場合、敷地の（計画建築物の）地盤面から 1.5m 上がった面での影の制限となっています。

地盤面から 1.5m の高さというのは、1 階の窓の中間部付近の高さになります。4m ですと 2 階の窓の中間部付近の高さということになります。



7

建築物の高さの制限

用途地域ごとに、建築物の高さに関する制限が定められています。

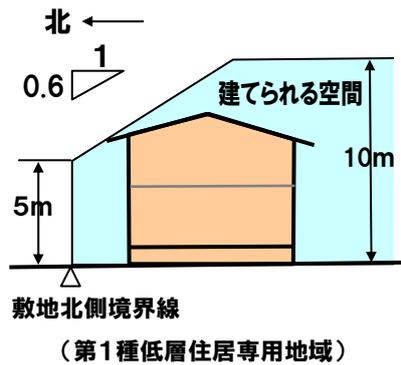
下記に示す建築物の高さを検討する方法の他、2003年の建築基準法の改正により、天空率による別の検討方法^{注)}も加えられました。

注) 天空率による検討は、建築基準法 56 条 1 項各号の高さ制限による天空率と計画建築物による天空率を比較して、計画建築物の天空率が同等以上であれば各種高さ制限を適用しないというものです。

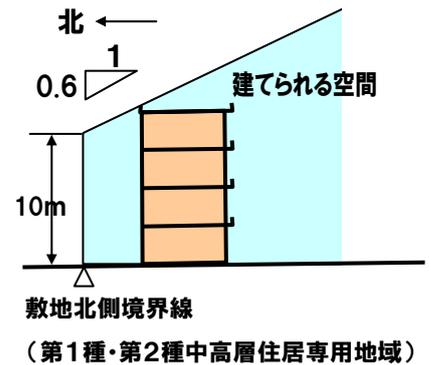
高度地区

高度地区は、日照などを考えて建物の高さの限度を定めたものです。市では、第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域にそれぞれ高度地区を定めています。

第1種高度地区



第2種高度地区



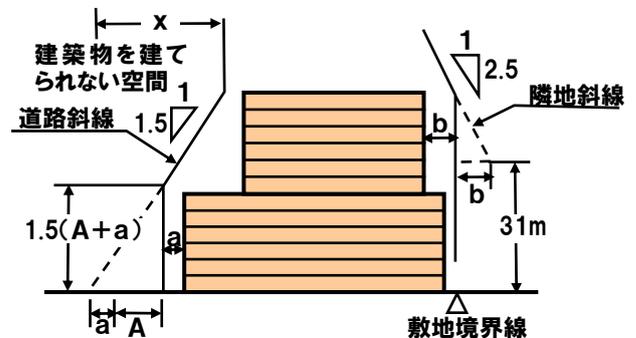
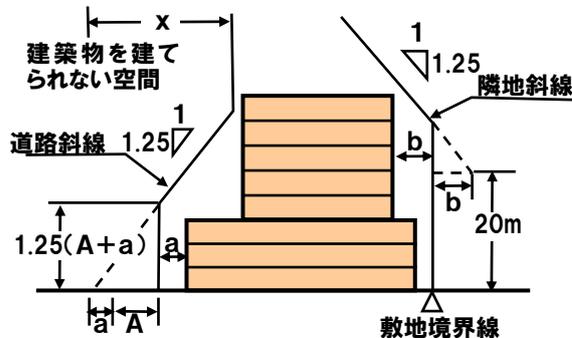
斜線制限

斜線制限は、高度地区とともに日照、採光、通風などに支障がないよう、建物の高さの限度を定めたものです。

この斜線制限では、道路・隣地・北側境界などからの建築物の高さを制限しています。

- 第1種低層住居専用地域
- 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
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域



A: 道路幅員

x: 用途地域・容積率に応じ、20~35mのきまりがあります。

8 都市計画施設の区域内の建築

都市計画施設（道路、公園等）が造られる予定の区域内で建物を建築する場合は、都市計画法の建築許可が必要となり、許可の条件として建物の構造に対する制限がかかります。

都市計画施設等の区域（道路・公園・土地区画整理区域等）における建築について都市計画法の建築許可申請がいきます。

（許可基準）

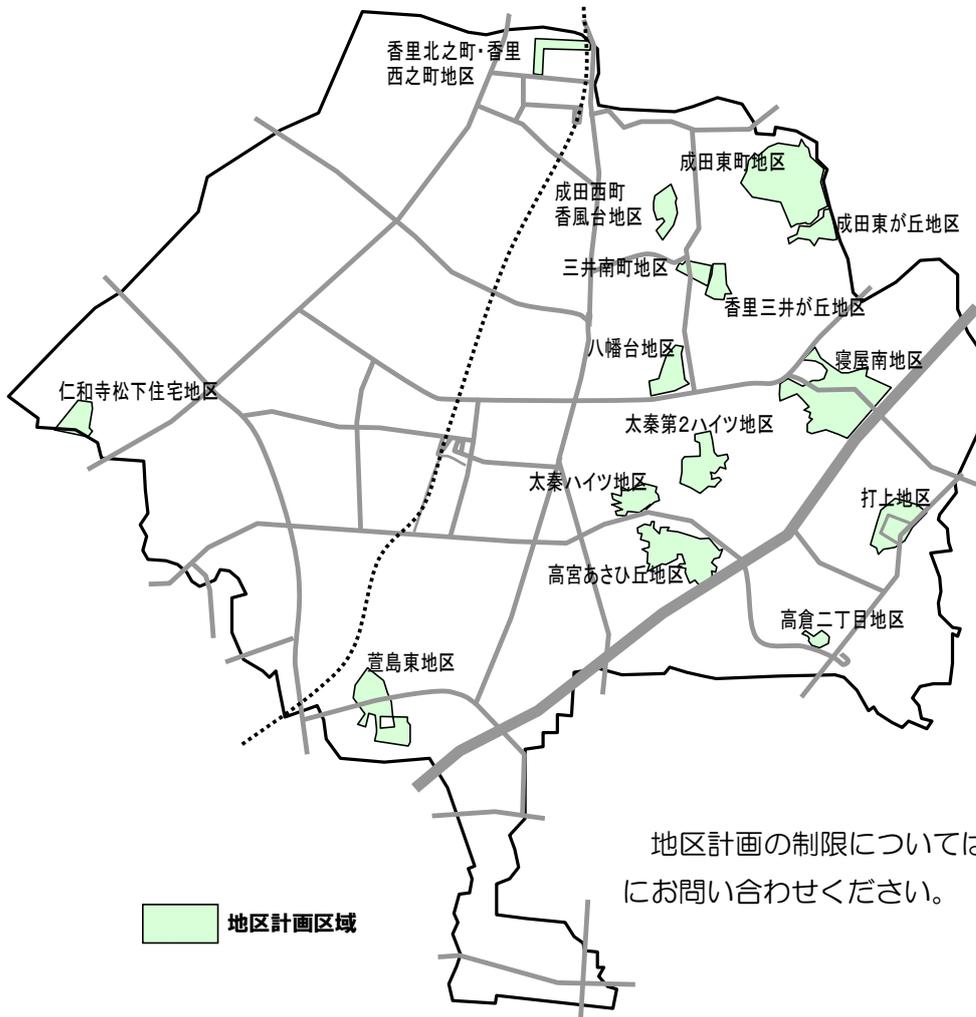
- （1）地下がないこと・3階建て以下。
- （2）主な構造が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造であること。
- （3）建物が区域の内外にわたる場合は、区域内の部分容易に分離できるなど、設計上の配慮がしてあること。



9 地区計画について

地区計画制度は、都市計画法に基づき、皆さんが参加・協力しながら住み良いまちづくりへの計画、誘導をするためには、非常に有効な制度です。

（本市には、平成22年4月現在、15地区で『地区計画』が定められています。）



2

専門家に依頼する必要があること

1

建物を建てる場合の手続きなどについて

建物を建てる際には、建物の設計や工事の監理などを行う場合に資格が必要であったり、法律などに基づく専門的な手続きをする必要があるため、どうしても設計事務所や建築会社などの建築の専門家に依頼しなければならないことがあります。この章では皆さんが自分ですることが出来ないことや、難しいことなどで専門家に依頼する必要があることや手続きなどを紹介します。

◇資格や専門的な知識が必要なもの

建物の設計・工事監理

工事の施工

◇法律などに基づく手続き

開発事業に関する指導要綱等に基づく協議

建築基準法に基づく確認申請など

2

建物の設計と工事監理・施工について

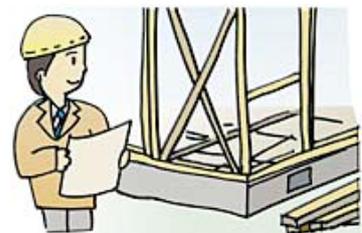
建物の計画をする際には、日当たりや間取りなどについて色々な希望があると思いますが、一方では予算や法律による制限によって制約を受ける場合もあり、100%希望どおりの建物を計画することは非常に難しいことです。

自分の希望をできるだけ反映させるには、専門的な知識と経験をもった建築士に設計の依頼をして納得のいくまで話し合うことが重要です。

また、希望どおりの建物の計画が出来た場合であっても、実際にその計画どおりに工事が進んでいるのかをチェックしなければ、思い描いていた建物とは違う建物になってしまうということもあります。

そのため、信頼できる建築会社や工務店などに工事を頼み、しっかりと工事のチェックができる工事監理者を選任することも重要になります。

なお、設計者と工事監理者は、専門的な見地から建物の用途や規模に応じて、建築士法に基づく有資格者であることが義務付けられていますし、工事施工者は原則として建設業法による建設業の許可を受けている必要がありますので、依頼する際にはその点も確認するようにしましょう。



3 開発事業に関する指導要綱等に基づく手続き

新築・建替・増改築を行う場合、本市では建築確認申請の前に1戸から土地の面積（開発面積）に応じて、開発に関する協議が必要となっています。

土地の面積（開発面積）による開発に関連する要綱・法律の区分

土地の面積(開発面積)	必要な申請、留意事項 等
300 平方メートル未満	◇「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」による小規模開発事業としての協議が必要です。 注) ワンルームマンションや中高層建築物の場合、地元説明が必要になります。
300 平方メートル以上	◇「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」による一般開発事業または大規模開発事業としての協議が必要です。 注) 全ての申請に際して地元説明が必要になります。
500 平方メートル以上又は市街化調整区域での開発行為	都市計画法第29条に基づく許可が必要です。 注) 全ての申請に際して地元説明が必要になります。

協議では、最低敷地規模、道路や下水などの公共施設整備の状況、駐車・駐輪場の設置や緑地の確保、雨水や汚水などの排水方法など、良好なまちづくりとして、必要な公共施設や宅地が整備される開発計画か確認しています。

特に、ワンルームマンションなどの中高層建築物や一定規模の開発を行う場合は、開発者に対して、近隣住民の方へ開発計画の内容や工事の進め方などについて、事前に地元説明を行うようお願いしています。また、中高層建築物については、周辺家屋のテレビの受信障害や日照障害についてもあわせて説明などを行い、対応をとるようにお願いしています。

なお、市街化区域内で500平方メートル以上の開発をする場合や、市街化調整区域内で開発をする場合には、要綱による協議と合わせて都市計画法に基づく開発許可を受ける必要があります。

※「中高層建築物」とは、高さ10m（一部地域では12m）を超える建築物をいう。ただし、第一種低層住居専用地域では、軒高7mを超える建築物、または階数が3階以上の建築物をいう。

※ 開発事業に関する指導要綱は市町村によって適用手順や指導内容が大きく異なります。必ず寝屋川市の要綱を参照して下さい。

4 建築確認申請とは

建築基準法には、皆さんの生命・健康及び財産を守り、公共の福祉を増進するため、建物の敷地・構造・設備及び用途に関する最低限の基準が定められています。

建物を建てる前には、市役所又は民間確認検査機関に「建築確認申請」を提出し、計画した建物の内容が法律の制限に適合しているかどうかの審査を受けることが義務付けられています。

審査で法律に適合していることが確認されると「確認済証」が交付され、工事を始めることができますが、工事現場には「確認済」の表示をしなければなりません。これは適法な建物として確認されたことの証明になりますので、現場には必ず「確認済」の看板を設置しましょう。



5 建物の検査

建物の完成までには、工事の途中と完成したときに確認申請どおりに現場が施工されているかどうかの検査を市役所又は民間確認検査機関で受ける必要があります。

工事の途中に行われる検査は「中間検査」といい、完成すると見えなくなってしまう部分（基礎、柱やはりなど）の施工に問題がないかどうかを検査するものとなっています。

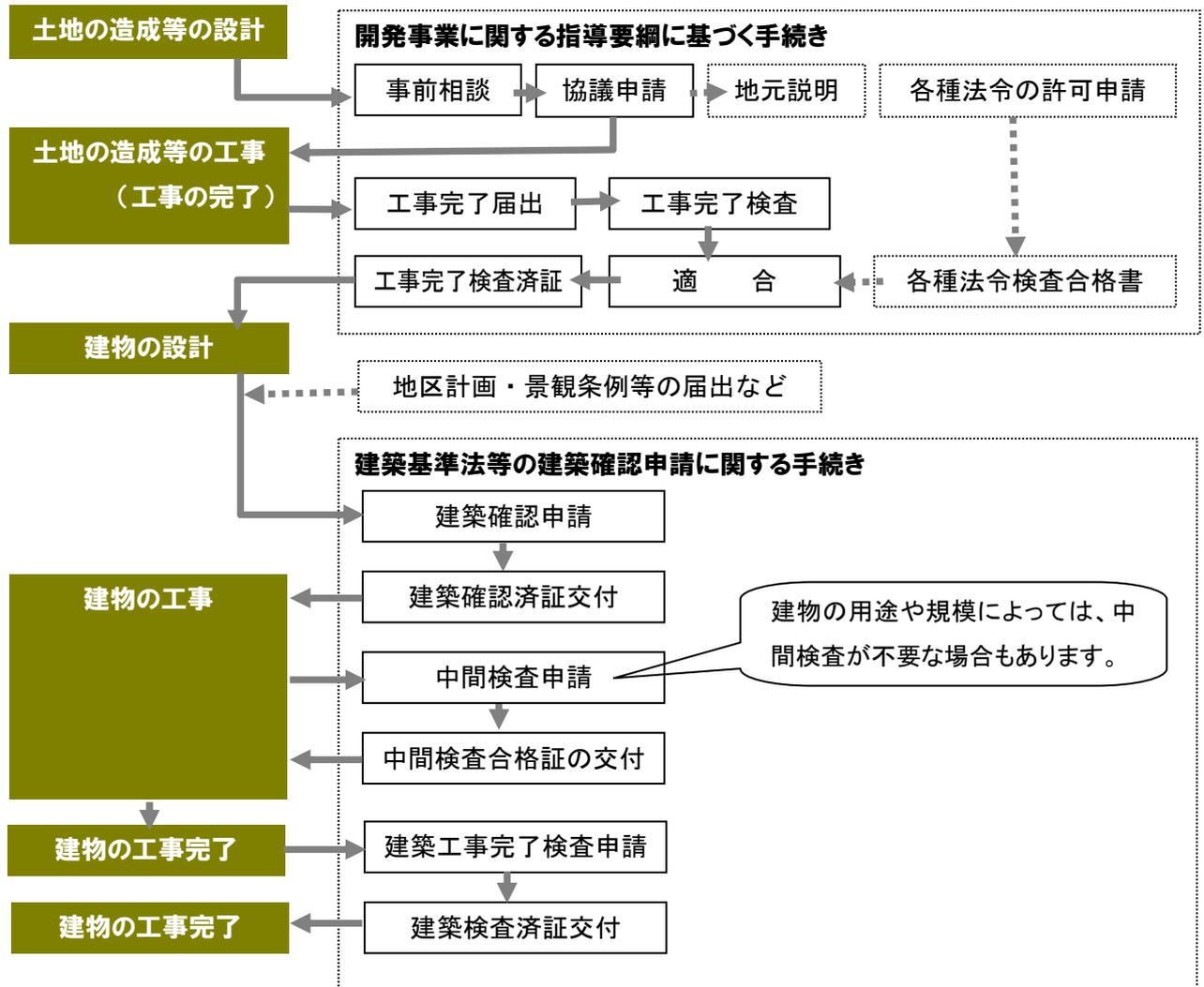
次に建物が完成した段階で、最終の検査を受けて確認申請どおりの建物が建てられているかの検査を行い、問題がなければ「検査済証」が交付されます。「検査済証」はその建物が適正に建てられたかどうかを判断するための重要なものとなっていますので、建物の購入をする場合にはこれらの証の有無を確認しましょう。



※備考

完了検査は全ての建物が対象です。

6 建物が出るまでの流れ



3

建物を建てる際に関連する法律等

特別な区域に建物を建てる場合や、建てる建物の種類や規模によっては、先に紹介した手続き以外に関連する法律による手続きをする必要があります。

この章ではそういった関連する法律やその手続き、知っておくと損をしない法律の概要などを紹介します。

1

宅地造成等規制法(宅造法)

がけくずれや土砂の流出による災害の生ずるおそれのある区域として、寝屋川市が指定した宅地造成工事規制区域内で宅地造成^{注)}に関する工事を行う場合は、市長の許可を受けなければなりません。本市においては、市域東部の丘陵地の多くに指定されています。

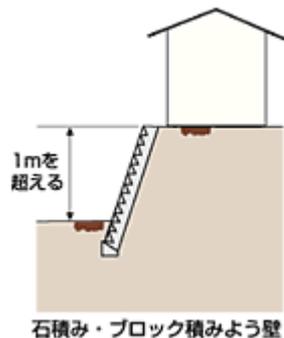
注) 宅地造成とは、「宅地以外の土地を宅地にするため、または宅地において行う土地の形質の変更」をいい、切土で2メートル、盛土で1メートルを超える崖が生じる工事を行う場合などに許可が必要です。

石積み・ブロックよう壁自己診断に関するホームページ紹介

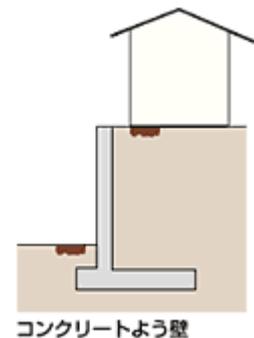
大阪府建築防災センターホームページ(<http://www.okbc.or.jp/>)内の「あなたの宅地は大丈夫？」コーナーで自己診断できます。

なお、コンクリートよう壁の自己診断は困難です。ひび割れ、傾きがあるようなら専門家にご相談下さい。

チェックの対象



チェックの対象外



2

エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)

燃料資源の有効な利用を目的として、工場や建築物などでのエネルギーの無駄を減らすために設けられた法律です。今までは大規模な建築物(2,000平方メートル以上)のみ市に対して届出をすることが義務付けられていましたが、平成22年4月1日からは床面積が300平方メートル以上の建物を建てる際にも届出が必要になりました。

3 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)

建物を解体する際に発生する建設資材の適正な処分やリサイクルを推進するための法律です。建物を解体する事業者などは資材の分別や再利用化のための措置をとることなどが義務付けられており、一定規模以上の解体工事を行う場合などには、市へ届出が必要になります。

また、市では上記の届出とは別に要綱に基づく解体工事の事前周知を事業者をお願いしています。

4 住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)

「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」「住宅性能表示制度」「住宅専門の紛争処理体制」の3つの制度で良質な住宅を安心して取得できる市場環境をサポートしている法律です。

① 新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

新築住宅の売買及び請負契約において事業者は、住宅の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任^{注)}が義務づけられています。

注) 瑕疵担保責任とは、契約の目的物に瑕疵(欠陥)があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のことをいいます。

② 住宅性能表示制度

住宅の性能を契約前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っています。

注) この制度は義務ではないため、利用するかどうかは建主の判断になります。

③ 住宅専門の紛争処理体制

②の制度を利用した住宅に関わるトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化が図られます。



第三巻

5 住宅瑕疵担保履行法

4で紹介した品確法によって、事業者は住宅を供給する場合に10年間の瑕疵担保責任を負っています。この法律では新築住宅を皆さんに供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるように保険加入又は供託を義務付けています。

この法律によって、皆さんが建物の建築や購入をした後に欠陥が見つかったときに、事業者が倒産していた場合であっても一定額の補修費用が保険法人から受けられます。

注) 平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が適用対象です。

6 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備において講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的として平成 21 年 6 月 4 日に施行された法律です。建物を建てる前に認定申請を市に対して行い認定を受けると、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税などの優遇を受けることができます。

7 建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐促法)

今後、発生が予想されている大規模地震による被害を半減させるため、この法律に基づき、国・府・市ともに建築物の計画的な耐震化を図るための耐震改修促進計画を策定しました。

市では、耐震化を促進する支援策として「耐震診断に要する費用の補助」と「耐震改修に要する費用の補助」を設けており、市全体の耐震化を進めています。

○耐震診断に要する費用の補助

- ① 特定建築物（住宅を除く）の補助限度額は、耐震診断に要する費用の 1/2 又は 1,000 千円/棟
- ② 共同住宅の補助限度額は、耐震診断に要する費用の 1/2 又は 25 千円/戸又は 1,000 千円/棟
- ③ 住宅一木造住宅の補助限度額は、45 千円/戸又は耐震診断に要する費用の 9/10
- ④ 住宅一非木造住宅の補助限度額は、25 千円/戸

○耐震改修に要する費用の補助

木造住宅の補助限度額は、耐震改修に要する費用の 23%又は 600 千円/戸

8 景観法

景観に関する総合的な法律として、景観を保全し創出するための基本理念や、住民・事業者・行政の責務を明確化するとともに、地域ごとの景観の個性を伸ばすよう、景観計画の策定、景観地区等における良好な景観の形成を図るための規制等の措置を行うことができる法律です。

市では景観法を活用し、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを推進するため、平成 22 年 4 月 1 日（全面施行同年 8 月 1 日予定）に景観条例を制定しました。

市内で大規模な建築行為や開発行為等を行う場合には、寝屋川市景観計画に定める届出対象行為について市に届出が必要になります。



4

民事トラブルについて

1

Q&A

ここでは、民事上のトラブルをQ&A形式で紹介します。

Q1: 隣地の土地所有者と境界でもめています。境界を確定するにはどうすればいいの？

A1: 境界には2つの種類があり、それらを確定するには異なった手続きをおこなう必要があります。1つは「地番の境目」という意味での境界。これを確定する方法としては、法務局の「筆界特定制度」や裁判所の「境界確定訴訟」などがあります。

もう1つは「土地の所有権の境目」という意味での境界。これは「地番の境目」である境界と必ずしも一致していません。これを確定するには裁判所での「調停（当事者間の話し合い）」や「所有権確認訴訟」などがあります。

Q2: 隣地から木の枝や根っこが越境して困っています。勝手に切ってもいいの？

A2: 民法上、隣地から木の「根っこ」が越境している場合には、隣地所有者の承諾なしに切り取ることができますが、「枝」の場合は隣地所有者に「枝」を切るように請求することができますが、勝手に切ることまでは認められていません。

Q3: 隣の家の所有者から「境界線から 50cm以上離して建てろ!!」と言われました。50 cm以上離さないと建物は建てられないの？

A3: 民法では、建物を建てる場合には、境界線から 50cm 以上の距離を確保するよう定められています（民法 234 条）、その地域にそれと異なる慣習がある場合は慣習が優先するとされています（民法 236 条）。

したがって、1 m以上離して建てる慣習がある地域や、50 cm未満しか離さずに建てる慣習がある地域にあっては、必ずしも 50cm 以上ではなくその地域の慣習が優先されることとなります。

また、建築基準法では「外壁後退」や「壁面の位置の制限」が定められている地域以外では、境界線から建物の距離を定めた規定はありませんので、「50 cm未満＝違反建築物」ということにはなりません。

Q4: 隣地の建物所有者から「そこに窓を付けたらプライバシーの侵害になる。」と言われました。こちらが目隠しを付けないと駄目ですか？

A4: 境界線より 1 m未満の距離において、他人の宅地を見通すことができる窓や縁側（ベランダを含む。）を設ける場合には、設置者は目隠しを付ける必要があると民法（235 条）で規定しています。

しかし、この規定もQ3と同様に地域で違った慣習がある場合はその慣習が優先されません。

Q5: 建築確認済証はあるのに、民法に違反しているのご近所の方に言われました。建築基準法と民法はどちらが優先されるの？

A5: 建築基準法などの法律は「公法（誰もが絶対に守らなければならない法律）」と呼ばれています。これに対して民法は「私法（基本的なルールは決められているが、当事者間の話し合いなどにより内容が変動する法律）」と呼ばれます。

結論から言えば、公法と民法では法律の性質が異なるため、どちらが優先されるという明確な答えはありません。建築基準法では適法な建物であっても、民法では違法な建物であるとされた例もあり、最終的には裁判所の判断となります。

ここで紹介した内容はほんの一部ですが、建物を建てる場合には他にも色々な民事トラブルが起こる可能性があります。また、誰もが建物を建てる場合には、工事中の騒音・振動や工事車両の通行などでも、ご近所の方に少なからず迷惑をかけています。そのため、みなさんが「工事は業者に任せているので関係ない。」といった態度であれば、近隣の方との無用なトラブルを招くこともあり、せっかくの新居も住みづらい家になってしまいます。



そういったことにならないためにも、法律を満足するだけでなく、ご近所に配慮した建物の計画をするようにしましょう。

2 相談機関の連絡先及び取扱い相談内容等一覧

関係機関・団体名	郵便番号	所在地・電話番号	内容
大阪府 住宅まちづくり部建築振興課	540-8570	大阪市中央区大手前 3-7-4 06-6941-0351	建築・土地売買 に関する相談
住宅金融支援機構 近畿支店	541-8546	大阪市中央区南本町 4-5-20 住宅金融支援機構住友生命ビル 06-6281-9281 0570-0860-35(お客様コールセンター)	融資に関する相談 技術的な相談
(社)大阪建築士事務所協会	540-0011	大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館 2 階 06-6946-7065	建築士事務所の紹介・建築 相談
大阪弁護士会 市民法律相談センター	530-0047	大阪市北区西天満 4-6-8 06-6364-1248	あらゆる法律相談
(財)大阪建築防災センター	540-0011	大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館 5 階 06-6943-7253	耐震診断・改修の相談
大阪法務局枚方出張所	573-0027	枚方市大垣内町 2-4-6 072-841-2524	土地・建物の登記に関するこ と
寝屋川市の法律相談	572-8555	寝屋川市本町 1 番 1 号 072-824-1181	不動産の売買、家屋の新築・ 増築の手続きなどの相談

おわりに

これまで、家の建築や購入する上での法律上の制約や注意する点について紹介してきました。

初めにも書きましたが、家の建築や購入をするということは、誰にとっても一生に一度か二度の大事業です。皆さんは車やパソコンなどの身近なものを購入する場合、販売店へ何度も足を運んだり、パンフレットなどを見比べて自分で色々なことを調べ、納得した上で購入されると思います。

しかし、家というとても大きな買い物の場合には、「専門的なことは分からない」、「調べるための休みが取れない」などの理由で業者任せにしたり、「値段が安い」といった理由でよくよく調べもせず契約をして、後からどうしようもない状況に陥っている方もたくさんいらっしゃいます。

そんなことにならないためにも、家の建築や購入をする際には、人任せにせず自分自身で確認し、納得した上で計画を進めることが大切です。

また、建物は、建築主、設計者、施工者、工事監理者が協力しあって完成します。お互いの理解と信頼は当然のことですが、特に建築主の姿勢がより良い建物と環境をつくる上で最も重要なことです。

自分勝手な無理のある計画の建物は、付近の環境を損なうだけでなく、違反建築物になる可能性もあります。そうなればご近所との関係が気まずくなったり、市役所などから法律違反の是正指導を受けたりすることになります。

そんなことにならないためにも、みなさんが建築に対する理解を深め、家づくりに臨んでいただきたいと思います。

市民のみなさんと協働して、愛着、自信、誇りがもてる「元気都市 寝屋川」を築いていけると願っております。

(問い合わせ先)

寝屋川市役所 072-824-1181

◇用途地域や地区計画などに関する事…都市計画室（内線）2754

◇建築に関する事…まちづくり指導課（内線）2740/2743

◇開発に関する事…まちづくり指導課（内線）2744/2745



発行／平成 22 年 4 月

寝屋川市まち政策部 都市計画室

まちづくり指導課

〒572-8555 大阪府寝屋川市本町1番1号 TEL 072-824-1181

寝屋川市ホームページ <http://www.city.neyagawa.osaka.jp/>