



3 相隣関係 (民法の基本事項)

私人間の権利・義務の調整などについて定めた民法の規定の中で、土地・建物に関するものは、主として次のようなものです。

これらの規定は、区で行う建築確認の直接の対象とはなりません、建築の常識として心得ておきたいものです。不幸にして争いとなった場合は、当事者間の話し合いや、裁判などにより解決を図ることになります。

1 建物と境界線との関係について (境界線付近の建物)

- ① 建物を建てる時は、境界線から50cm以上の距離をおかなければなりません。

—民法234条—

なお、建築基準法では、「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」と規定されています。(建基法65条)

- ② 境界線から1m未満のところに、他人の宅地が見える窓や縁側を設ける場合には、目隠しを付けなければなりません。

—民法235条—

- ③ ただし、①、②と異なる慣習があるところでは、その慣習に従うことになります。

—民法236条—

2 隣りの土地に立ち入れる場合 (隣地立ち入り権)

土地所有者等は、境界やその近傍に障壁を設けたり、建物の建築、修繕のため必要な範囲内で隣地の使用を請求することができます。ただし、承諾がなければ住家に立ち入ることは出来ません。また、この場合隣地所有者等が損害を受けたときは、賠償を請求することができます。

—民法209条—

3 境界線上に垣根・塀等をつくるとき (囲障設置権)

- ① 所有者が違う2棟の建物の間に空地があるときは、囲障を設置することができます。この場合、隣地所有者等に協力を求め、協議して決めますが、協議が整わないときは、囲障は板塀又は竹垣とし、高さを2mのものでなければなりません。

—民法225条—

- ② また囲障の設置及び保存の費用は、通常相隣者が平分して共同負担します。

—民法226条—

4 土地が袋地となったときの通路 (袋地所有者の権利=囲繞地通行権)

- ① 他人の土地に囲まれて公路に通じない袋地の所有者は、公路に至るため隣地を通行することができます。

—民法210条1項—

この場合、通行の場所や方法は、通行権を有する者に必要であり、かつ通行地の損害の最も少ないものを選ばなければなりません。

—民法211条1項—

② 一筆の土地で分割により袋地になったときは、その土地の所有者は、公路に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができます。この場合は償金を支払う必要はありません。 —民法213条1項—

③ 土地の所有者が、その土地の一部を譲渡した場合も②と同様です。

5 雨水の処置等（雨水の注瀉^{ちゅうしや}工作物の禁止、自然排水の受忍義務）

① 土地の所有者等は、直接雨水を隣地に落すような屋根や工作物を設けることはできません。 —民法218条—

② 土地の所有者は、隣地から自然に流れてくる雨水の流れを妨げることはできません。 —民法214条—

6 境界石や境界標識について（界標設置権）

① 土地所有者は、隣地所有者との平分の費用で境界標を設けることができます。 —民法223条—

ただし、測量の費用は各土地の面積に応じて負担します。 —民法224条—

② 境界線の標識は勝手に移動したりしてはいけません。処罰されることがあります。 —刑法262条の2—

7 境界線付近に溝工事等をするとき（境界線付近の穿掘^{せんくつ}）

① 井戸、用水溜、下水溜、肥料溜を掘るには境界線から2m以上離す必要があります。 —民法237条1項—

② 池、穴ぐら又は、尿だめを掘る場合は、境界から1m以上の距離をとらなければなりません。 —民法237条1項—

③ 導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線よりその深さの1/2以上離さなければなりません。ただし、1mを超える必要はありません。 —民法237条2項—