



公益社団法人東京共同住宅協会
「大家さん大学」チャンネル

建築時の近隣対策 とポイント

講師:公益社団法人東京共同住宅協会 谷崎 憲一

近隣トラブル、よくある5つのポイント

騒音・・・トラブルナンバーワン

- 騒音規制法 85デシベル以下に指定
- 環境によって数値は異なっている
- 作業時間：一般的には、朝8時～18時
(時間帯や土日祝日の扱いも注意が必要)
- 音の種類は工事現場では様々
(建設会社の時短など働き方改革も進んでいる)
- コロナ渦による在宅ワークも増加
・・・騒音クレームも増加

安全対策・・・

建物からの落下物や工事車両の事故

- ガードマンなど安全対策費のチェック
- 現場が引き締まっているかどうか
- 現場がしっかり整理整頓されているか
- 現場内・周辺含めて清掃をしているか

振動・・・

- 特に解体現場の振動
- 解体業者・本工事の建設会社別々に発注
・・・ここでの連携に注意
- 振動規制法・・・75デシベルを超えない
- 近隣住民の体感でクレームにつながる

塵や埃・・・

- 塵や埃は想像以上に飛び散る
- 家主が怒鳴りこまれたケースも
- 道路を汚す場合
- 特に解体現場の塵や埃は細かい
- 作業員が汚れたクツのまま、隣地施設に
・・・全員出入り禁止
- シートなどの養生や散水で防止

交通障害・・・

- 工事期間の交通障害は近隣のストレスに
- 優良現場で関係良好になる場合も
(対策費ケチった現場は近隣摩擦が多い)
- 手慣れた建設会社・気配り出来る現場長
- 現場は様々な業者さんの車両が出入り
- ベテラン現場長、新米さんでは大きな差

近隣挨拶時の注意点

- ① 建設会社と事前協議しておくこと
- ② 誰が、どこまで、何を、どこまでするか確認
- ③ 要注意人物などが居たら知らせておく
- ④ 一般的には、施工会社は手慣れている
- ⑤ 施主は挨拶後は、建設会社に委ねること
- ⑥ 工事現場はご迷惑をお掛けするもの
- ⑦ 近隣気にするはどんな建物が建つかどうか

- ⑧ 挨拶初日は3分くらいで終わらせる
- ⑨ 説明会の義務がある場合でも個別対応へ
- ⑩ 説明会は団結・反対運動の機運の場
- ⑪ 菓子折りなどは用意する必要はありません
- ⑫ 施主のNGワード
- ⑬ 近隣挨拶は後回しに出来ない
それでも長期不在の場合は、
現場長や営業に委ねる

近隣対策のポイント

- 現場長（監督）の誠意や人柄がモノをいう
挨拶・笑顔・礼儀・・・施主が褒められたケースも
- よい現場監督をリクエスト。
ベテランかどうか気にしているアピール
- 家屋調査の予算を見ておくこと（施主の負担）
- 万一のひび、汚された、壊された
という事態になった場合は、調査資料を基に保証
- 通常工事でもひびが入ることもあるので、
壊した・汚したなどは施工会社の負担に出来るが、
通常の施工によるひびなどは施主負担で補修

民法

(235条、目隠しの設置義務)

- **境界から1メートル以内の窓・ベランダ**
隣家が見通すことができる場合、目隠し義務
(隣家には目隠し設置請求権あり)
- **目隠し種類や大きさを意見対立もよくあります**
例えば、曇りガラスにする・木を植える
- **先に建てているvs後から建てる**
目隠し条項は法的には両方にその義務は平等

最後までご視聴ありがとうございます

これからも

 YouTube「大家さん大学」チャンネルをどうぞ宜しくお願い致します

いいね！ 

チャンネル登録

押していただけると励みになります。



また、専門職相談員が90人以上登録しておりますので
お困りごとなど、何なりとお寄せくださいませ。

☎03-3400-8620