

一般住宅の日影問題に関する陳情

陳情第149号

建築住宅局

陳 情 要 旨 等	
陳情者	神戸市北区 宗野 嘉幸
陳情要旨	<p>【陳情第149号】</p> <p>1. 日影のなかったもとの状態【以前の2階建て住宅では日影被害は生じておりませんでした】に戻すため、当局から建築主に対して下記の対応を行うよう指導すること。その費用は、建築主（住宅業者を含む）が負担すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 2階部分のオーバーハングを改善する。 ② 屋根の勾配を緩やかにする。 ③ 屋根の部分的カットをする。 ④ セットバック(後退)を取り入れる（近所迷惑な日影を回避するためです）。 ⑤ 半地下構造として、高さを低くする。 <p>2. 日影問題の防止のため、早期に下記の条例改正を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第4条に、建築主の責務として、設計段階から周辺住民に対して平屋および2階建ての建築物についても、日影曲線を提示しなければならない旨、明文化すること。 ② 条例により、事前に設計段階で周辺住民の同意がなければ、建築確認をしない制度に改正すること。 ③ 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第37条について、日照障害等の紛争があるときは、市当局が積極的に住民に働きかけて、当事者に申請手続きを促すよう、義務付けること。 ④ 上記の内容が遵守されない場合について、罰則の規定を設けること。 <p>3. 日影問題の防止のため、下記の内容について、国に法令を改正するよう当局が働きかけること。また、早期に条例を改正し、対応すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「第1種高度区の制限」・「用途地域別の建物の形態規則」と「住環境条例」との間にある矛盾、齟齬を早期に是正すること。 ② 「建築基準法に基づく、建築確認番号」看板に日影イメージ図を記述のこと。看板に日影イメージ図記述により、近所迷惑な日影問題について広く住民が知り得ることにより、住環境をよくするために迅速に対応が出来る。 ③ 「建築計画概要書」に、「建築確認申請」の項目内容および図面・数値を記述し、立面図・断面図の添付することにより、近所迷惑な日影問題を設計段階で未然に防止できる。 <p>4. 日影等の住環境に関して発生した下記被害等についての公的保険制度を整備すること。なお、原資は建築主（住宅業者を含む）および宅地開発業者などが出資すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 体調不良などの健康被害 ② 不動産価値の下落 ③ 被害者の救済を早期に実施できるよう、建築主の原状回復に要する費用 ④ 加害者に資力がない場合にも確実な救済を行えるよう、被害者への損害賠償金、慰謝料、和解金など <p>5. 建築協定を迅速に簡便に締結できる下記のシステムを構築すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築協定を締結できるよう、住民への指導を積極的に行うシステム ② 建築協定の前提となる権利者全員の合意の条件を緩和する <p>6. 当地区は神戸市が宅地造成した地区にもかかわらず、建築協定が締結されていません。このような状況となった経緯を説明すること。</p>

7. 建築主（住宅業者を含む）に代わり、市当局が以下の対応を行うこと。
- ①立体図および断面図など、図面をもとに日影被害者にその要因を説明すること。
 - ②指定確認検査機関において建築確認や検査が終わっていることのみを強調するのではなく、丁寧に説明すること。
8. この陳情の採否について、「会派ではなく市会議員全員」の賛否を問う方法を議会で考えて頂きたい。

陳 情 に 対 す る 神 戸 市 の 考 え 方

1. 日影による影響をもとの状態に戻すことについて

本物件は建築基準法に基づく確認済証・検査済証の交付を受け、建築基準関係法令に適合することが確認されており、適法な建築物に対して行政からその一部を撤去すること等を指導することはできない。

2-①. 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（以下「条例」という。）第4条において、平屋および2階建ての住宅を建築する場合、建築主に対して、事前に近隣へ日影の影響を説明するよう義務付けることについて

2階建て以下の住宅の建築主は個人の方も多く、事前説明を義務付けた場合、過度な負担につながることから、2階建て以下の住宅に対して近隣説明を義務付けすることは考えていない。また、他の政令指定都市においても2階建て以下の住宅を対象としているところはない。

2-②. 周辺住民の同意がなければ、建築確認を行わないことについて

建築基準法に基づく建築確認申請は、申請された計画が建築基準関係法令に適合しているかどうかを審査するものであり、法令に適合していれば確認済証を交付しなければならない。したがって、条例により近隣住民の合意がないことを理由に、建築確認の手続きをしない制度とすることはできない。

2-③. 条例第37条に基づく日照等調停委員制度について、市が積極的に住民に働きかけて、当事者に申請手続きを促すよう、義務付けることについて

日照等調停委員制度の周知に努めており、近隣住民または建築主のいずれか一方から申請があれば他方に働きかけを行っているが、調停はお互いの譲歩により妥結を目指す自発的行為に基づくものであり、義務付けすることは適当でないと考えている。

2-④. 2-①～③が遵守されない場合について罰則を設けることについて

条例第4条は住環境の保全及び育成を図るために、建築主が果たすべき役割を規定したものであり、具体的な権利義務関係を定めたものではないため、罰則規定を設けることはできない。

条例第37条についても、お互いの譲歩により妥結を目指す調停の性質から罰則規定を設けることは適当でないと考えている。

3-①. 「第1種高度地区」「用途地域別の建物の形態規制」と条例との間にある矛盾、齟齬を早期に是正することについて

道路斜線、隣地斜線、北側斜線などの「用途地域別の建物の形態規制」は、建築基準法等により定められている全国共通の基準であり、「第1種高度地区」は都市計画により北側斜線の基準を強化したものである。これらは個々の敷地での建物高さの「上限」を規定するものであり、建築主が果たすべき役割を規定した条例と矛盾、齟齬を生じるものではない。

3-②. 工事現場における確認の表示の様式に日影イメージ図を追加することについて

3-③. 建築計画概要書の様式に内容、図面、数値を追加することについて

「工事現場における確認の表示」は、建築確認を受けたことを証するために掲出するものであり、「建築計画概要書」は、違反建築物の発生や売買を防止するために閲覧に供するものである。一般に公開される情報として、法令によって記載事項及び様式が定められているものであり、法令で定める以上の内容の掲出・閲覧等を行うことは適当ではないと考えている。

4. 日影等の住環境に関して発生した被害についての公的保険制度を整備すること。なお、その原資は建築主および宅地開発業者などが出資すること。

建築物を建築する場合、建築基準法に基づく建築確認申請によって適法性を確認することとなっている。建築物による日影等が住環境へ与える影響について、補償すべき度合いとなっているのか、社会生活上の受忍限度を超えているのかといったことは一律に判断できないため、公的保険で対応することはなじまないものと考えている。

5. 6. 建築協定について

建築協定は、建築基準法で定められた基準に上乘せするかたちで、地域の特性等に基づき、地域住

民自ら設けることができるまちづくりのルールである。地域住民が内容を十分議論・理解したうえで、合意できる内容を建築協定として締結するものであり、市が指導して締結するものではない。

分譲以来、当地域の住民からの相談や動きがなかったため建築協定は締結されていないが、当地域の方々から建築協定締結の意向があれば支援していきたい。

なお、建築協定の締結の際に必要な土地の所有者等の全員の合意は、建築基準法で定められているため緩和できない。

7. 建築主(住宅業者を含む)に代わり、市が以下の対応を行うこと。

①立面図および断面図など、図面をもとに日影被害者にその要因を説明すること。

②指定確認検査機関において建築確認や検査が終わっていることのみを強調するのではなく、丁寧に説明すること。

個人もしくは法人の資産である建築物について、市が第三者に説明することはない。