

隣にマンションが建ち 日当たりが悪くなる場合は？

相談者の気持ち

戸建て住宅に住んでいます。南隣の農地が売却されマンションが建設されることになりました。日当たりが悪くなるのを防ぐために、どんなことができるでしょうか？



日照権とは、土地や建物の所有者または居住者が日当たりによる利益を享受する権利(積極的意味)、または日当たりによる利益の侵害から守られる権利(消極的意味)を指します。日照権という権利が憲法や法律に規定されているわけではありませんが、判例は「居宅の日照…は、快適で健康な生活に必要な生活利益であり、それが他人の土地の上方空間を横切ってもたらされるものであつても、法的な保護の対象にならないものではなく、加害者が権利の濫用(らんよう)にわたる行為により日照…を妨害したような場合には、被害者のために、不法行為に基づく損害賠償の請求を認めるのが相当である」と判示し、消極的意味での日照権を認めています(最高裁昭和47年6月27日判決)。

日当たりの悪化に不安がある相談者としては、まず、建築予定のマンションの具体的な内容・計画を把握すべきです。マンションを建築する場合、周辺住民に対する説明会が開催されることが多いので、その機会を積極的に利用しましょう。説明会の開催予定がない場合には、早急に開催するよう求めたり、建築主や建築業者等から建築計画を直接聞いたりすることが必要です。

説明を受けても不安が解消されず、または説明内容に納得できないときは、以下のような方法を取ることができます。

法的手段を用いない方法としては、建築主や建築業者等との間の直接交渉(話し合い)が考えられます。しかし、一個人が相手では話し合いに応じてくれないことも多いため、協力者を募り、署名運動や集会などのマンション建設反対運動を行うことも1つの方法です。

法的手段を用いる方法としては、例えば北側斜線制限(建築基準法56条1項3号)や日影規制(同法56条の2)など、建築基準関係規定に違反していると考えられる場合、行政に対して是正命令(同法9条1項)を出すよう働きかけたり、不服申立てを行ったりすることができます(ただし、期間制限などの理由から、迅速な対応が求められます)。また、建築基準関係規定違反がない場合でも、日照権侵害によって生じた損害が「社会生活上一般的に被害者において忍容するを相当とする程度を越えた」と認められるときは、違法性を帯びると考えられています(前記判例)。したがって、そのようなときには、建築工事差止めの仮処分の申立てや損害賠償請求訴訟の提起を検討することになります。