

第13回

司法支援建築会議建築紛争フォーラム 「高層・超高層建築をめぐる建築紛争の 現状と課題」報告

2024年8月26日(月) 13:30-17:00に日本大学理工学部駿河台校舎タワー・スコラ1階S101教室にて開催され、106名が参加した。司会は宇於崎勝也幹事(普及・交流部会/日本大学)が担当した。

1. 開会挨拶 吉野博(運営委員会委員長/東北大学名誉教授)

吉野委員長がご欠席のため、挨拶文を羽山運営委員会幹事が代読された。近年、都心部では高層・超高層の建設が盛んであり、それに関連した多くの課題があるが、今回は特に建築環境(音・熱・空気・光)に焦点を当てた議論が用意されている。本日の議論が建築訴訟の判定・調停に関わる諸問題や建築紛争を未然に防止する方策につながることを期待する。(代読: 羽山広文/北海道大学名誉教授)

2. 主旨説明 井上勝夫(普及・交流部会長/日本大学名誉教授)

井上部会長がご欠席のため、宇於崎幹事が代理で主旨説明された。主旨説明の冒頭、統計年報に基づいて東京都の高層・超高層建物の棟数、竣工年、用途そして超高層マンションの完成予定棟数等が話され、今後も高層・超高層建物は増えていくことが示された。本日の基調講演・主題解説の登壇者についてご紹介いただいた。(代理説明: 宇於崎勝也/日本大学)

3. 基調講演「高層建築をめぐる裁判例」関根澄子(東京地方裁判所判事)

本日のテーマに関連する裁判例について述べられた。

①日照の阻害: 南側隣家の2階増築が北側居室の日照、通風を妨げた事案について請求権とその根拠、違法性、受忍限度について説明された。違法性の判断として、加害者と被害者の利益を衡量して、被害者の被る日照阻害が社会生活上一般に受忍すべき限度を超えた場合に違法になる「受忍限度論」によって判断された。

②眺望の阻害: マンションを購入した顧客が富士山や花火大会等の眺望を期待して購入したが、後に新たな建物が建ったために販売業者に対して損害賠償を請求する。眺望利益の享受が社会観念上独自の利益として重要と認められる場合のみ法的保護に値すると判断されている。阻害されたかどうかは受忍限度を超えた場合に評価される。

③景観の阻害: 地上14階建てマンション建設に対し、周辺住民等が景観権ないし景観利益を違法に侵害されたとして20mを超える部分の一部撤去と損害賠償を請求した。第1審判決では、住民側の訴えを認め、分譲会社に対して損害賠償と高さ20mを超える部分の撤去を命じた。しかし控訴審では、請求が棄却され、最高裁による上告審判決まで行われた。景観利益は法律上保護に値することが示されたが、景観利益に対する違法な侵害に当たるといえるためには、刑罰法規や行政法規に違反するものがあり、公序良俗違反、権利の乱用に該当する必要があるとし、上告は棄却された。

4. 主題解説(建築紛争事例に見る現状と課題)

4-1「東京都の中高層建築に係る紛争の予防と調整」川道克祥(東京都都市整備局市街地建築部建築紛争調整担当課長)

建築紛争の予防と調整について東京都がどのような制度をもって運用しているかについて背景や用語の定義も交えて説明された。敷地の中に建物を建てる「建築主」と「近隣住民」の間に生じる紛争が建築紛争である。紛争の予防は、確認申請前に建築予定地に標識(建築計画の概要を記した看板)を設置、近隣関係住民から申し出があったときには、建築計画を説明。紛争の調整は、「あっせん」と「調停」がある。

4-2「音環境を巡る紛争予防と対策」河原塚透(大成建設(株)技術センター)

騒音における「トラブルのタネ」には、どん

なものがあるか、エンドユーザーからみた騒音を中心に説明された。基準法を満足していてもトラブルが多いことや、現状ではエンドユーザーが音の要望を設計に反映させる仕組みが整っていない。各論については、建物の外部騒音は立地や高さによって変わることや高層部で室内騒音が低くなる傾向、外装部材などからの風音が発生しやすい傾向など、事例を交えて述べられた。

4-3「空気環境を巡る紛争予防と対策」森川泰成((株)フォレスト環境リサーチ)

ビル風問題について、マンション建設による風害を理由に慰謝料請求が認められた事例について説明された。判決根拠として、瞬間風速を使用する風環境評価基準(村上らの尺度)が重要視され住民側が勝訴した。後半では、(超)高層建築化で今後考慮すべきこととして気候変動の問題がある。台風の被害の中には高層建築による風速増加が影響しているものもある。また、高層ビル群建設により、海風が侵入阻害され市街地が気温上昇するヒートアイランドが起こっている。

4-4「光環境を巡る紛争予防と対策」小林茂雄(東京都市大学教授)

高層建築が建つと光環境や視環境にどういった問題が起こりやすいかを紹介された。日照が阻害されることのトラブルは頻繁に起きているが基準法上の日影規制に抵触しない場合は受忍限度を超えないのが通例である。建築の差し止め請求を認めた稀な事例についての説明や日照阻害の対策について説明された。視覚的圧迫感、高い建物が建つことによる圧迫感によりストレスを感じる。対策としては素材(木質)を変える、色彩を変えるなどがある。眺望阻害は、自然環境の遮断、歴史的建造物の隠蔽、不動産価値の影響、観光産業の影響がある。

5. 総合討論 進行 宇於崎勝也(前掲)

「受忍限度」は、なにをもって受忍とするかの考え方についてや、高層建築物の建設直後には問題が無かったが、後から建った建物によって問題となった例について等、会場から質問や意見があり、活発な討論がなされた。最後に各講演者から、ご感想をいただき討論を終了した。

6. まとめ・閉会 中澤真司(普及・交流部会/鉄建建設(株))

主題解説の内容を要領よく整理してとりまとめ、閉会した。

高橋孝二
日本大学



総合討論