

## 不動産の価値講座〈権利〉篇－日照権について

大野興四郎(不動産鑑定士)

がちゃがちゃやあれも<sup>きやつ</sup>彼奴らの<sup>やすきぶし</sup>安来節 変哲\*

\* 小沢昭一

日照権は法律や条文に明記されているものではないが、建物の日当たりを確保する権利として使われ、日当たりの良い住宅の隣などに高層マンションが建築され、太陽光が入ってこなくなる場合に問題となる

S40年代頃から都市地域でマンションなど高層建築物建設が増加するにつれ、日照紛争が急増、高層建築物の建築工事の差し止め、一部除却、損害賠償などを巡り、紛争が頻発した。我が国が温帯モンスーン地帯に位置して、気候風土の性格から日照等を享受する居住様式が好まれてきたが、土地利用の高度化が進捗するにつれて、一般マンションの建設だけでなく、低層密集住宅地域の中に高速道路、高架鉄道等の公共施設が通過して、日照障害が発生する場合も見られるようになった。

S51年2月「公共施設の設置に起因する日陰により生ずる損害等にかかる費用負担について」建設事務次官通達一が出され、公共施設の設置を主としたそれに伴う日陰で一定の地域等に居住する者に、社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等が生じた場合に、これをてん補する必要最小限の費用を負担できることとなった。日陰時間は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(北海道区域ではam 9～p m3)の間において、居室の開口部の中央が日陰となる時間をいい、建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく日陰時間が定められている場合には、当該日陰時間をめどとして費用の負担を行うことができるものとした。この場合、費用負担の算定には、損害等のてん補のための暖房、照明等に要する費用を金銭換算して渡し切りとされた。

民間ではどうか？我が国の土地価格がとくに南向き等を中心として価値がプラスする傾向がある。(東南アジアなど熱帯地域では南向きはマイナスになる)名古屋市においては、マンションなど「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」があって、一定の手順を踏み、建築基準法に遵法であれば建築確認申請をへて工事着手が可能。この場合、建築計画の事前公開、近隣住民への事前説明等を必要としている。例えば、商業地域等において、日陰規制の対象となる階高以下の建築であっても、実際北側の住宅などに日陰が生じるときには、開発業者などの基準で日陰時間当りの阻害賠償を金銭で行ったりする。なお、日陰時間は階高だけでなく、建築物の横の厚みが結構阻害する場合がある。(最近の日本列島の亜熱帯化現象下において、気温面では夏場は日陰の方が凌ぎやすいこともある)昨今市内において、地下鉄駅に近接する地域で、行政上の規制と現況利用に齟齬があって、旧来からの低層住宅等が混在する場合、高層住宅等の建設が相容れず、紛争となることも散見される。利害が衝突して訴訟になり長期化し、実際力関係でなかなか工事着手に至らないケースも見られる。

この項おわり