

令和8年8月20日

まちづくり委員会資料

1 陳情の審査

- (2) 陳情第155号 南側建物における高度地区北側斜線制限違反に対する建築確認済証の取消処分、日照権侵害の救済及び確保（8mの建物の高さにすること）並びに行政の不作为の是正に関する陳情について

資料 陳情第155号 南側建物における高度地区北側斜線制限違反に対する建築確認済証の取消処分、日照権侵害の救済及び確保（8mの建物の高さにすること）並びに行政の不作为の是正に関する陳情について

参考資料 本件建築物の高さなどに関する詳細

まちづくり局
(指導部建築審査課)

1 建築計画概要

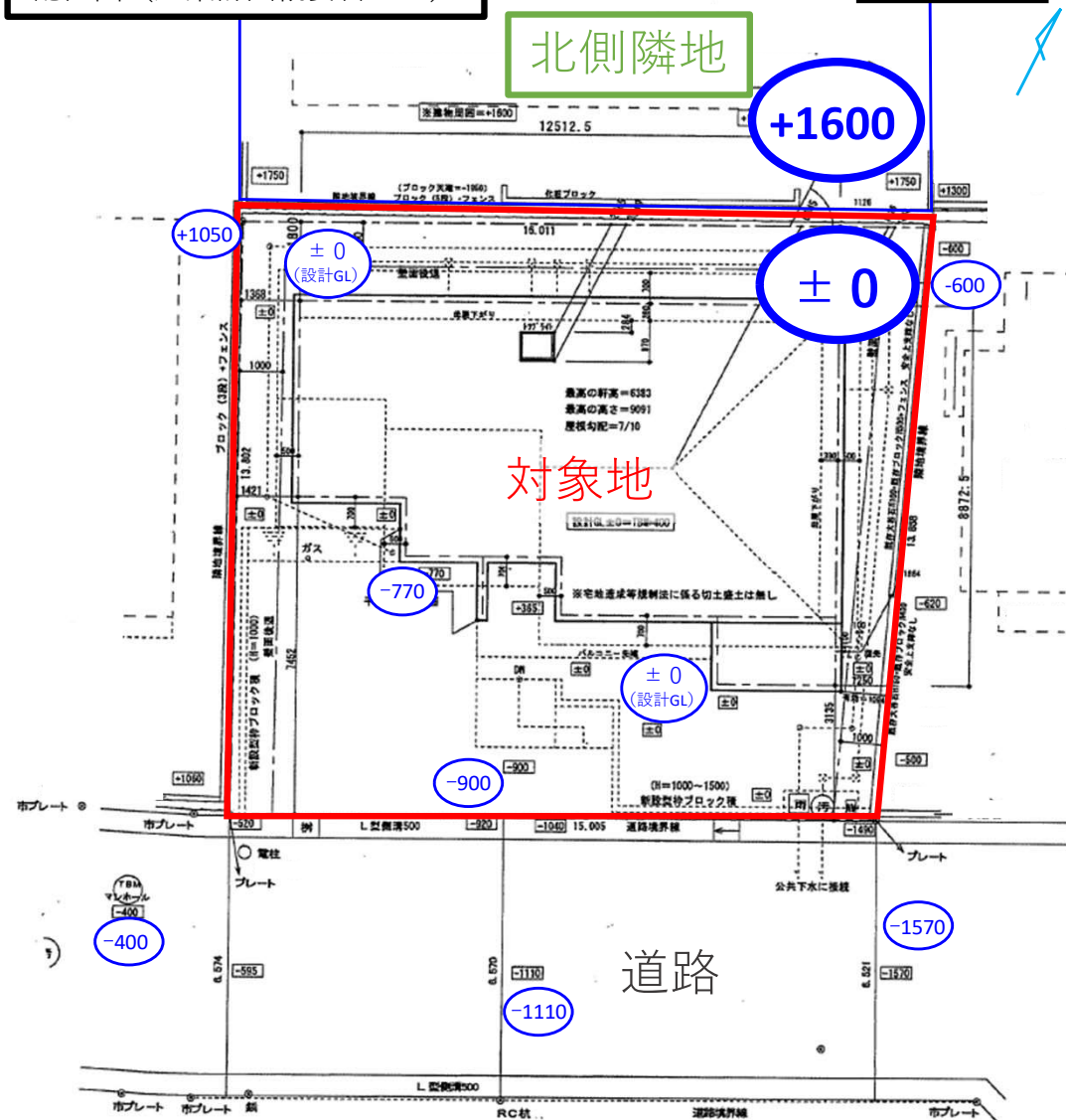
- (1) 建築主 個人
- (2) 建築確認・完了検査 確認検査機関（民間企業）
- (3) 地域地区等

用途地域	第一種低層住居専用地域
防火指定	指定なし（22条区域）
指定建蔽率	50%
指定容積率	80%
高度地区	第1種高度地区 （最高高さ10m 北側制限5m+0.6L）
日影規制	3h/2h（測定面1.5m）
前面道路	市道（幅員6.521m）

(4) 建築物の概要

用途	一戸建ての住宅
高さ	9.091m
階数	地上2階

配置図（建築計画概要書より）



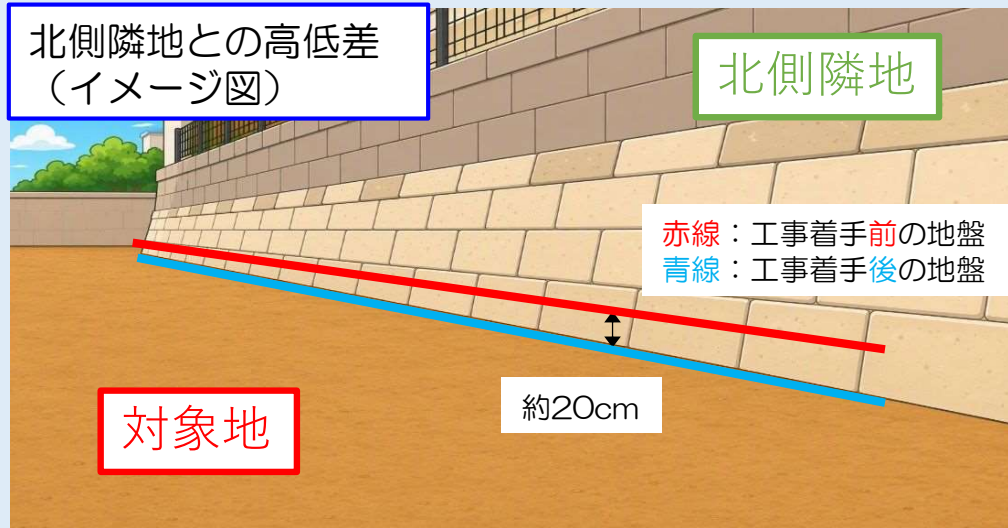
±0：地盤の高さ（単位：mm）を示す記号
数字は設計GLからの地盤の高さを表す

設計GL：設計する際に基準とする地盤の高さ
（元の地盤の高さは、設計GL+200）

資料

2 陳情の概要について

(1) 建物の高さとの北側斜線制限



※ 図は生成AIにより作成

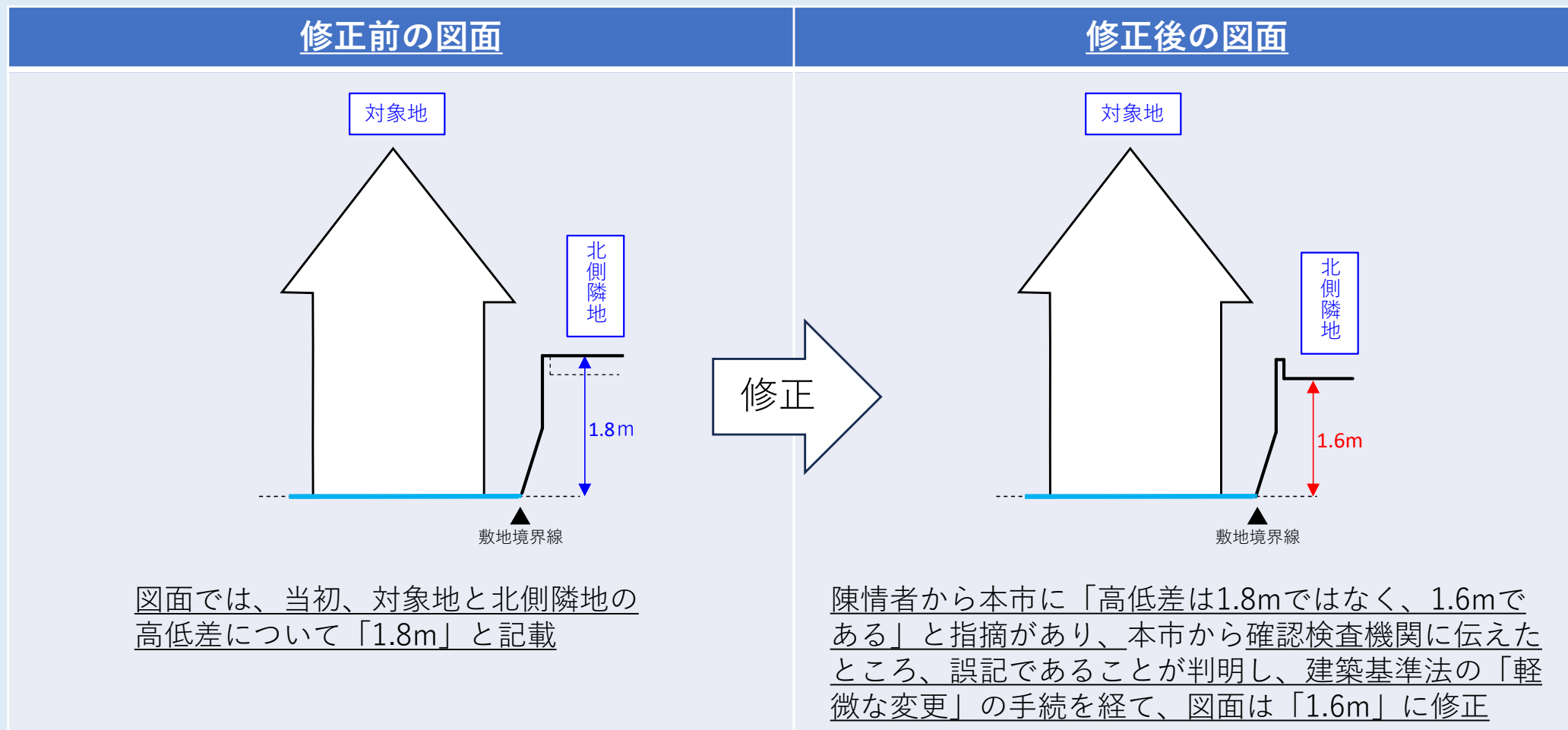
- 確認申請の図面：工事着手後の地盤の上に建築する計画で、北側斜線制限に適合
- 陳情者：工事着手前の地盤の上に建築した後、地盤を20cm掘り下げたため、建物高さは確認申請の図面より20cm高くなり、北側斜線制限に不適合と主張

確認申請の図面の内容	陳情者の主張
建物高さ：h 高度地区の北側斜線制限 5m 敷地境界線 建物高さはh、北側斜線制限に適合	建物高さ：h + 20cm 高度地区の北側斜線制限 5m 敷地境界線 20cm 建物の高さはh + 20cm、北側斜線制限に不適合

2 陳情の概要について

（2）北側隣地の地盤面の高さ

- ・ 陳情者：対象地と北側隣地の高低差の数値について虚偽であると主張
- ・ 確認申請の図面：高低差の数値に誤記があったため修正を行った



陳情者は、**修正前の図面の誤記は「設計瑕疵・虚偽申請」に当たると主張**

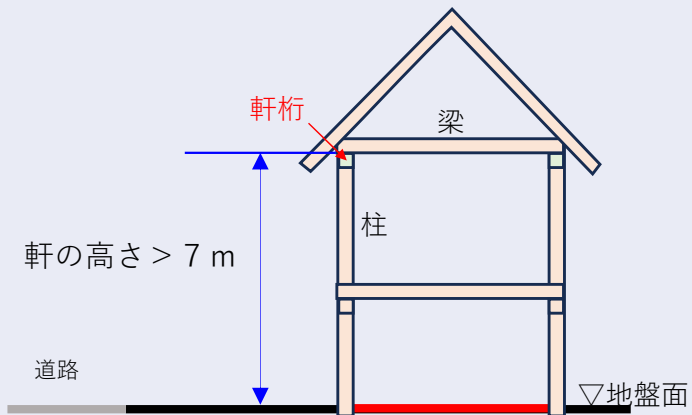
2 陳情の概要について

(3) 日照権について

- ・ 陳情者：日照権確保のため、建物高さを8 mにするよう本市が是正勧告を行うべきと主張
- ・ 建築基準法：隣地の日照を確保するために日影規制が定められていますが、南側建物は規制対象外

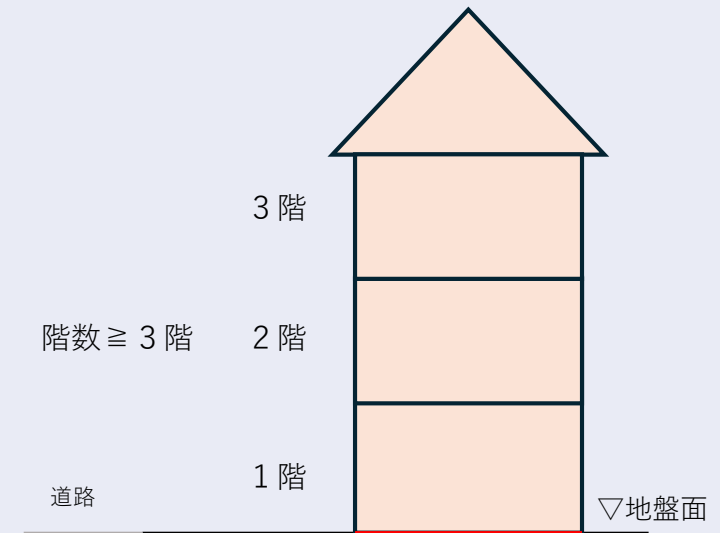
日影規制の対象となる建物

軒の高さが7 mを超える建築物



南側建物の軒の高さ
6.383 m < 7 m

地階を除く階数が3以上の建築物



南側建物の階数
2階 ≦ 3階

3 経緯

年月日		内容
令和5年	4月24日	確認検査機関が確認済証を交付
	10月	- 陳情者が本市へ、南側建物（対象地）は想像以上に高く、建物高さに違反があると相談 - 本市が、敷地外から南側建物について調査 - 本市から確認検査機関に、高さに注意して検査を行うよう依頼
令和6年	1月15日	- 陳情者から本市へ、南側建物の設計図では、陳情者宅（北側隣地）の地盤の高さが対象地より1.8 m高いと記載されているが、実際は1.6mであると指摘 - 本市から確認検査機関へ、地盤の高さの記載に誤りがある可能性を伝達
	1月18日	陳情者が測量業者へ依頼して作成した測量図について、本市が陳情者から受領（以降、更新毎に受領）
	1月19日	確認検査機関が完了検査を実施
	1月25日	本市が陳情者宅を訪問し、メジャー等で計測を行い、北側隣地の地盤が対象地より約1.6m高いことを確認
	1月26日	本市が確認検査機関へ連絡したところ、設計図の北側隣地の地盤の高さに誤記があったことから、1.8mから1.6mに修正され、「軽微な変更」として処理されたことを確認
	1月27日	確認検査機関が検査済証を交付

年月日		内容
令和6年	1月29日	陳情者が本市へ、<u>南側建物の建物高さは設計図より20cm高く、違反がある</u>との相談
	3月11日	本市が確認検査機関に完了検査の状況を確認し、確認検査機関が軒先の高さや陳情者宅との境界付近にある擁壁の高さをメジャー等で計測するなど、<u>適切に完了検査を実施していることを確認</u>
		- 以降、令和8年4月末まで、<u>陳情者は本市へ、南側建物は高度地区の北側斜線等について違反があると主張</u> - 本市からは、<u>完了検査の実施方法に問題はなく、また、陳情者が作成した測量図における数値と建築計画概要書の配置図における数値について、差異は認められないことなどから違反が確認できない旨を陳情者へ説明</u>
令和8年	6月2日	陳情者が<u>陳情書の提出</u>

4 市の見解

陳情の要旨（一部略）

南側建物は、設計士による設計の段階から、建築基準法に規定する高度地区の北側斜線制限に違反している。

虚偽記載および虚偽申請にて確認申請を行った。

日照権の確保の為に建物の是正勧告（建物の高さを8メートルにすること）

違法建築の建築確認済証の取消処分について、早急に適切なご判断を頂きたい。

市の見解

本件建築物は、確認検査機関により建築確認済証及び完了検査後の検査済証が交付されております。

完了検査の実施方法に問題はなく、陳情者が作成した測量図における数値と建築計画概要書の配置図における数値についても差異はなく、北側斜線制限への不適合は認められておりません。

設計図の北側隣地の地盤の高さの誤記については「軽微な変更」として確認検査機関において適切に処理されているため、虚偽記載や虚偽申請の事実は確認されております。

建築基準法では隣地の日照を確保するために日影規制が定められておりますが、南側建物は日影規制の対象となる規模ではございません。

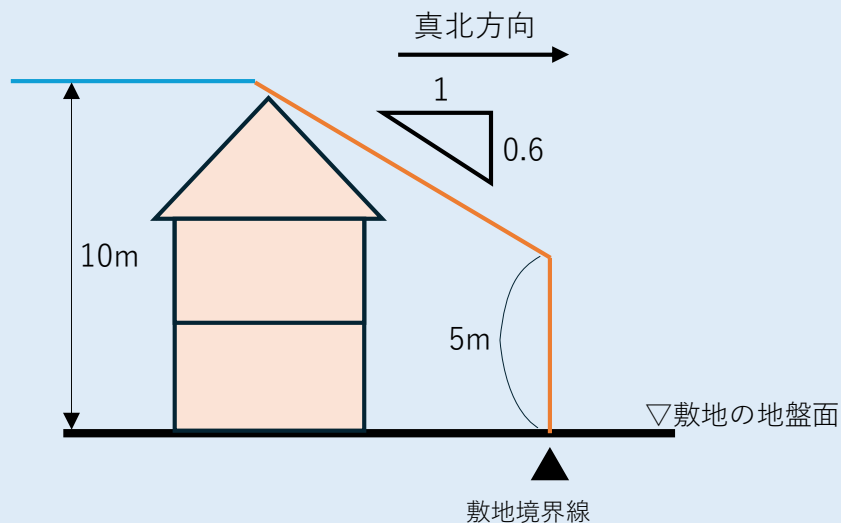
本件建築物は建築基準法に適合していることから、建築確認済証の取消し又は法に基づく是正措置を講ずべき状況にはないものと考えております。

1 高度地区の北側斜線制限について

参考資料

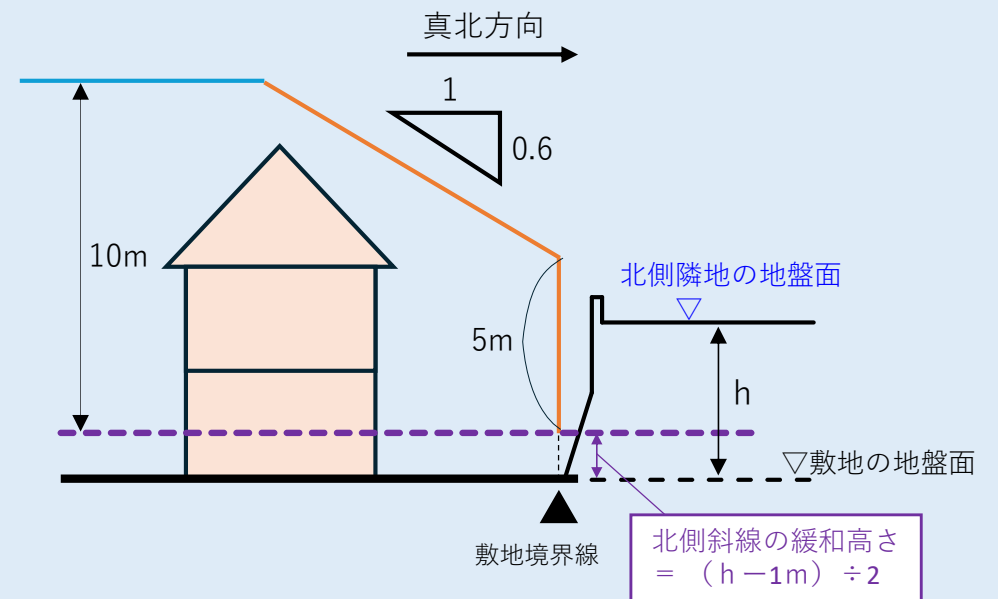
第1種高度地区の北側斜線制限

建物高さ ≤ (真北方向の敷地境界線までの距離 × 0.6 + 5 m)



北側隣地と高低差がある場合の緩和規定

北側斜線は『(隣地との高低差 - 1 m) ÷ 2』だけ高い位置にあるものとみなします。(この数値の分だけ高さの緩和を受けられます。)

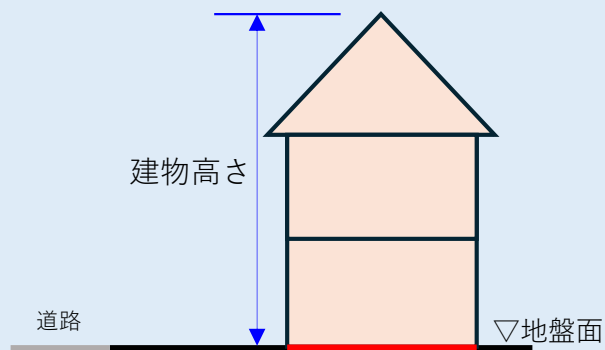


2 平均地盤面について

高度地区における建物高さは地盤面からの高さになります。

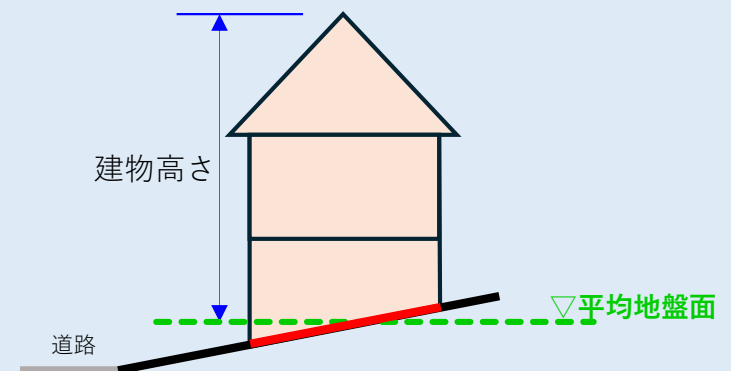
敷地内に高低差がない場合

建物高さは、建物が接する**地盤面**からの高さを測ります。



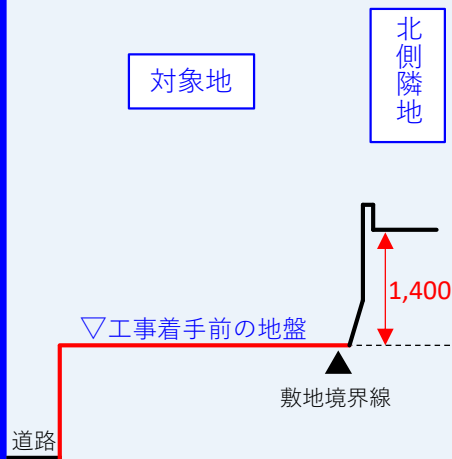
敷地内に高低差がある場合

敷地内に高低差がある場合、建物高さは、建物が接する地盤面の高さを平均した「**平均地盤面**」からの高さを測ります。



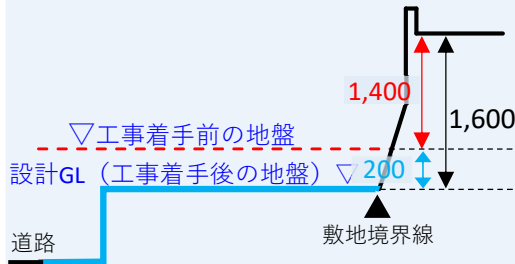
3 本件の建物高さについて

工事着手前の地盤



工事着手前の地盤と北側隣地の地盤の高低差は1,400mm

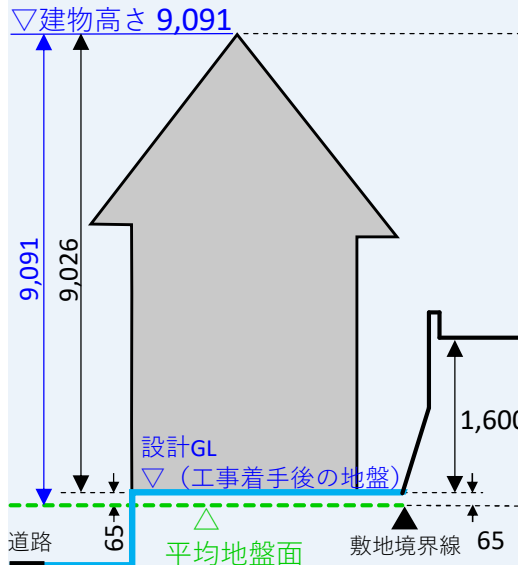
工事着手後の地盤



工事着手前の地盤をすき取った結果、設計GLは工事着手前の地盤より200mm低い

設計GLからの北側隣地の地盤の高さは、 $1,400 + 200 = 1,600\text{mm}$

完了検査時の状況
(検査済証交付：令和6年1月27日)

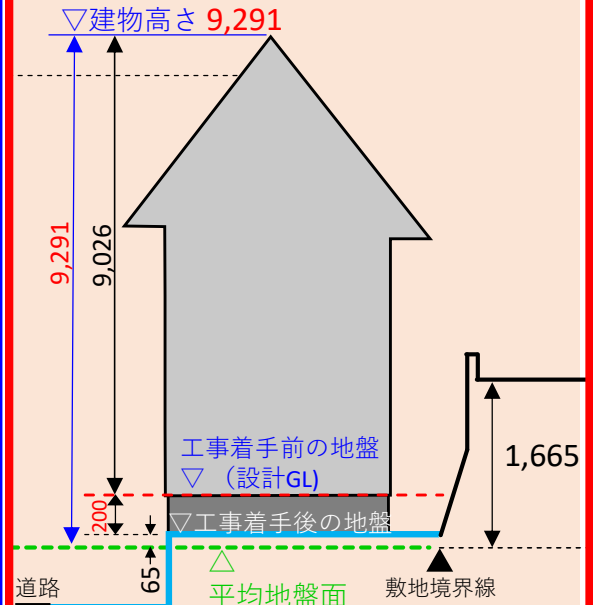


設計GLからの建物高さは、9,026mm

建築基準法上の建物高さは、**平均地盤面**からの高さとなるため、 $9,026 + 65 = 9,091\text{mm}$

※ 65mmは設計図に記載された平均地盤面の算定結果

陳情者の主張

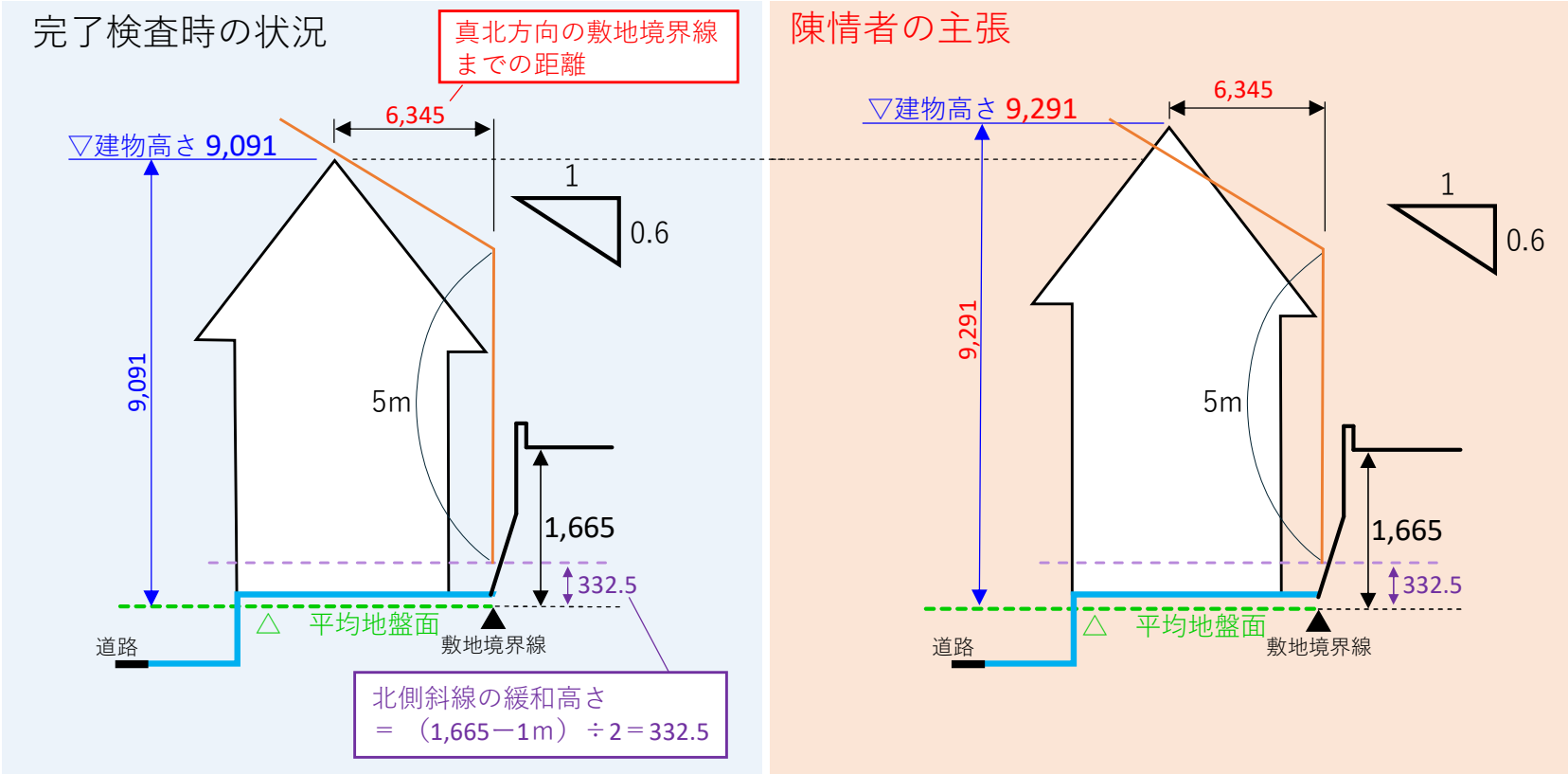


陳情者は**工事着手前の地盤が設計GL**であると主張

工事着手前の地盤からの建物高さは、9,026mm

建築基準法上の建物高さは、**平均地盤面**からの高さとなるため、 $9,026 + 200 + 65 = 9,291\text{mm}$ と主張している

4 高度地区の北側斜線制限への適合性について



	実際の状況	陳情者の主張
建物高さ	9,091mm	9,291mm
北側斜線制限の限度	9,139.5 mm※ 1	9,139.5 mm
比較結果	9,091mm < 9,139.5mm	9,291mm > 9,139.5 mm
判定	適合	不適合

※ 北側斜線制限の限度（9,139.5 mm）の算定根拠：
（真北方向の敷地境界線までの距離 × 0.6 + 5m） + 北側斜線の緩和高さ = （6,345 × 0.6 + 5,000） + 332.5 = 9,139.5 mm