

令和 8 年 5 月 2 8 日

川崎市議会議長 原 典 之 様

高津区在住者

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（8メートルの高さにすること）並びに行政の不作为の是正に関する陳情

陳 情 の 要 旨

南側建物（新宅）は、設計士による設計図作成の段階から、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た虚偽記載及び虚偽申請にて建築確認申請を行った。さらに、この違反物件により当方の日照権が不当に侵害され、そのため家族に重篤な健康被害が生じ、持病の慢性腎臓病が末期症状である人工透析直前まで悪化し、命と健康を守るため早急な対応をして欲しい。そのためには違法建築の建築確認済証の取消処分及び日照権の確保のための建物の是正勧告（建物の高さを8メートルにすること）について、早急に適切な御判断をいただきたく、御審議の程よろしくお願い申し上げます。

陳 情 の 理 由

1 北側斜線制限の基準点

日照権の侵害をカバーする為の擁壁の天端への基準すり替え建築基準法北側斜線制限の高さの基準は地盤面（建物が周囲の地面と接する平均の高さ）であります。

しかし業者は当方の日照を遮る高さを確保するため実際の地盤の低さを完全に無視しました。

2 設計瑕疵・虚偽申請

擁壁の天端をそのまま地盤面として図面を引き申請しました。

この基準点のすり替え行為そのものが建物を不当に高く建てる為の明白な建築基準法違反であります。

許可前2024年（令和6年）1月14日に当方の地盤差は1,400ミリメートルであるから9,091ミリメートルの建物は建てられないと申し出たが地盤面を200ミリメートル下げれば問題ないと言って許可を下ろしたが、その際に吟味及び確認をしなかったのは不作為行為である。

2024年（令和6年）1月25日、市は地盤差を擁壁の高さ1,800ミリメートル地盤面はブロック2段下の1,400ミリメートルを認識しているにも関わらず、2024年（令和6年）1月29日に概要書の差し替えが出され、その日に認可をしているが、吟味及び確認をしなかったのは不作為である。

検査機関が検査に来たのは許可が出た後の2月2日である。

変更申請が下りた日に200ミリメートル掘り下げたにも関わらず軽微な変更で処理し、概要書の当方の建物の周りの数字1,800ミリメートルから1,600ミリメートルに変更しただけである。

これらの3点については市の職権濫用である。

擁壁の天端をそのまま地盤面として図面を引き申請しました。このことは虚偽記載であり、また虚偽申請であります。建築基準法では北側斜線制限の高さは地盤面（建物が周囲の地盤と接する平均の高さ）で求めることとされており、擁壁からの設計は建築基準法違反であり、法では建築基準法施行令第2条第2項で明記されている。

市はその物理的矛盾を黙認して検査済証を交付し住民の声を無視しました。これは職権の濫用である。

市は自ら認めた設計G L - 200の決定的な事実を隠蔽し、建物の周りはプラスマイナスゼロであると主張しています。

しかし、市は道路側のブロックにおいて（設計G L - 200）である事実を既に公的に認めています。

当方が外側の擁壁から確認した結果、建物の周りも設計G L - 200に完全に一致しております。

現に建物の周りや前方には配管5センチ程むき出しで露出しています。市が自ら数値を認めていながら建物の周りは不変と強弁する態度は明らかに

隠蔽です。

当方の擁壁の高さは1,800ミリメートル地盤面の高さは1,400ミリメートルであります。2024年（令和6年）1月25日に市の職員が来訪の際、東側隣人宅より当方の擁壁の高さは1,800ミリメートルであり地盤面はブロック2段下の1,400ミリメートルである事をタブレットに記入していました。

また、市の回答より当方の当初の地盤面は1,400ミリメートル、掘り下げた後は1,600ミリメートルであることを認めています。

市は北側斜線規制の計算式を解説しており、高度地区の北側斜線による高さの限度は、次の式になります。

$$\text{高さの限度} = 5,000 + (\text{距離} \times 0.6) + (\text{高低差} - 1,000) \div 2$$

実際の計算は次のようになります。

1 前提条件

計算を行う位置は北側隣地からの水平距離、6,345ミリメートルの地点。
北側隣地（当方）の地盤面の高さはG L + 1,600ミリメートル（掘り下げた地盤面）。

当方の当初の地盤面の高さはG L + 1,400ミリメートルである。

南側隣地（新宅）平均地盤面：設計G L - 65ミリメートル。

南側隣地（新宅）設計G L + 9,026ミリメートル。

2 平均地盤面から建物の高さ

平均地盤面を基準とした建物の高さは設計G L + 9,026ミリメートル。

3 高度地区の北側斜線の高さ（平均地盤面を基準）の限度の計算

$$\text{高さの限度} = 5,000 + (6,345 \times 0.6) + (1,600 + 65 - 1,000) \div 2 = 5,000 + 3,807 + 332.5 = 9,139.5 \text{（掘り下げた後の地盤面の計算式）}$$

当初の地盤面の高さ(1,400)からの計算式

$$\text{高さの限度} = 5,000 + (6,345 \times 0.6) + (1,400 + 65 - 1,000) \div 2 = 5,000 + 3,807 + 232.5 = 9,039.5$$

$$9,091 > 9,039.5$$

このように北側斜線を超えています。

$$200 \text{ミリメートル掘り下げたならば南側隣地（新宅）は} 9,091 + 200 = 9,291$$

この高さになります。したがって市の計算の回答を当てはめます。

9,291ミリメートル>9,139.5ミリメートル。このように北側斜線を超えております。

市は200ミリメートル掘り下げれば必然的に建物の高さは変化するのが常識であるのに対し、高さは不変と言う意味不明な態度を取り続ける市は市の不法行為であることは明白な事実です。

4 西側隣人宅の概要書に見る2つの数字の使い分けと欺瞞

南側の新宅の概要書は当初も差し替え後も地盤面は1,050ミリメートルで不変である。しかし、この1,050ミリメートルという数値は現地に存在する擁壁の高さそのものである。実際の地盤面は西側隣人宅の概要書から0.86(860ミリメートル)と記載されている。市と業者は現地の実地の地盤の低さを完全に無視した。そして、擁壁の天端の高さ(1,050ミリメートル)をそのまま全体の基準(地盤面)にすり替えている。

これは高さを低く見せかけるための明らかな違反行為である。

5 壁面偽装 同じ基準点から算定する建物の高さの実態とずれ

東側隣地側の前面の当方の測量から軒先高測量から6,125ミリメートル、底板291ミリメートル、屋根高2,796ミリメートル、平均地盤面は65ミリメートル。足すと $6,125 + 291 + 2,796 + 65 = 9,277$ であり、186ミリメートル超過。

別の業者の東側の北側斜線に接する実測値は軒先高6,032ミリメートル、後方の屋根の高さは3,176ミリメートルであり、ここに平均地盤面65ミリメートルを足します。 $6,032 + 3,176 + 65 = 9,273$ で182ミリメートル超過、これは前後の屋根高です。北側斜線制限に直結する建物全体が180ミリメートル以上高く建てられた斜線制限違反です。当方の測量図では軒先高が5,848ミリメートルとなっています。しかしただし書きがありません。地盤面が悪いため参考高となっています。

当方の測量は全てBM-400にて行っております。測量図には擁壁の高さ1,970ミリメートル、地盤面は1,570ミリメートル、そして地盤差が0.018メートル(18ミリメートル)、当方の当初の地盤面は1,400ミリメートル、その差 $1,570 - 1,400 = 170$ 。 $170 + 18 = 188$ ミリメートル、これだけ掘り下げられています。

屋根の高さを足します。 $9,024+188+65=9,277$ ミリメートル。これが本来の新宅の建物の高さになります。東側前面の建物の高さに一致します。

6 新宅の駐車場は建物の認可済証が下りてから手がけております。

西側隣人宅擁壁の高さを測量しています、 $1,240$ ミリメートル。庭の高さの地盤面差 120 ミリメートルです。それを引きます。 $1,240-120=1,120$ 。これが現時点の西側隣人宅と新宅の地盤面となります。

最初の地盤面の比較、 $1,120-860=260$ 、これだけ下がっております。

駐車場の概要書では設計 $GL-900$ ですが、当方の測量では設計 $GL-699$ 、駐車場の立ち上がりは概要書では $GL-770$ 、測量では $GL-539$ です。この差は $770-539=231$ 、このように設計 $GL-200$ であることを実証しています。

基準点であるマンホール $BM-400$ 不変の物理的矛盾。当方の指摘後、地盤面を 200 ミリメートル掘り下げたとする書類を差し替え、即日検査済証を交付。しかし、基準点のマンホールとの差は -400 のまま不変である。地盤を下げたなら基準点との差も動くはずであり書類上の数字合わせの動かぬ証拠です。

当方の地盤面は当初から $1,400$ ミリメートルです。そして新宅のマンホールとの新宅から見た地盤差は -400 です。 $1,400+400=1,800$ 。この差が当方とマンホールとの差です。この差は不変です。

市の方の教えによると 200 ミリメートル掘り下げたことから $1,800-1,600=200$ 、この差が新宅とマンホールとの差になります。 $BM-200$ になります。測量士さんに確認致しました。

建物の高さは上がります。したがって測量 $9,024$ ミリメートルは $9,224$ ミリメートルになります。このように教えていただきました。それに平均地盤面は 65 ミリメートル、 $9,244+65=9,289$ 。この高さが新宅の高さになります。 $9,289>9,139.5$ 、北側斜線制限に違反します。