

タイトル：南隣の建設計画と日照権

< 質問 >

マンションの南側に学生寮が建設されることになりました。10階建てとのことですが、我が家は5階にあり、日当たり、風通しともに悪くなるのは確実です。近々工事が開始されるようですが、こういう場合はもう反対はできないのでしょうか。建設の取りやめ自体は無理としても、建物の高さを制限するとか、日照権の問題などで話し合うことは可能でしょうか？

< 回答 >

合法的な建設計画であるかぎり建設中止や制限は難しいですが、話し合いで多少の譲歩は期待できるかもしれません。まずは住民の結束が大事です。

< 説明 >

学生寮を合法的に建設しているなら、建設そのものを反対しても、工事を差し止めすることはまず出来ません。また、建物の高さを制限することも建築基準法等の法律に則り、行政手続を処理しているのなら、例えば、計画されている学生寮が建設されることによって、現在お住まいのマンションの日照時間（日陰になる時間が出てきたとしても）が少なくなっても、この点についても出来ません。

それなりの規模・用途の建物は、開発許可・建築確認などを受けてからしか建てる事が出来ず、一般的にその過程で、各自治体が近隣同意を取ることを要求してきます。

同意の範囲は、自治体によっていろいろ（建物高さの2倍の範囲内・日陰に入る範囲など）ですが、それにより、同意必要範囲の家には、説明資料を持って個別説明・又は説明会などをします。ですから、建てる段になってから急になんてことは普通ありません。その辺の事情のヒアリングが必要です。そして、当然、いろいろなやりとりがなされ、相手が良心的な業者なら微修正・変更も可能かもしれません。

また、工事説明会が開催されたときには、内容説明後、質疑応答時間を設けるのではないかと思います。そのとき、不安な点などをお聞きになれば良いと思います。