

平成29年12月25日

三 田 市 長 様

三田市オンブズパーソン 曾 和 俊 文

平成29年10月27日付け(10月30日受付)で

申立てのありました意見等の
通知しました発意に基づく

調査結果

につきまして、三田市オンブズパーソン条例第14条の規定により次のとおり通知します。

意見等申立ての趣旨	市長宛の意見書に対する都市計画課からの回答について、第三者の目で公平な調査、回答をしてもらいたい。
調 査 の 結 果	<p>1 申立人との面談で聴取した意見も踏まえて、この申立てに関し確認した事項は、次のとおりである。</p> <p>(1) 当該地域の土地を購入する際は販売元である兵庫県企業庁が定める条件を遵守する必要がある、企業庁は、三田市の景観計画を遵守するように土地購入者や建設事業者に行行政指導をしてきている。しかし、本件では当初の企業庁の行政指導に不十分さがみられる。</p> <p>(2) 当該地域に家を建築する際は三田市新市街地景観計画(以下「景観計画」という。)を遵守する必要がある。</p> <p>しかし、申立人の隣地に家を建築している建設業者は、幾つかの点で景観計画を守らずに建設をしてきている。これに対しては、三田市は、景観計画を遵守させる立場から事業者に対して行政指導をすべきであるが、今回、三田市が実施しなければならない行政指導が行われず、三田市はその責務を怠った。</p> <p>そのため、当該地域に家を建設し居住している申立人に次の事項が発生し不利益を被ったことから、三田市の行政指導の不備について不服を申立てている。</p> <p>①開口部が対面であること</p> <p>隣家の建築物のバルコニーが申立人住居の窓と対面にあり、申立人住居内のリビングが見通せる状況となっている。これは「開口部が対面しないこと」という景観基準に違反している。</p> <p>②建物の相互間距離が不十分であること</p>

建築物は申立人住居の真南に位置し境界線から 85 cmしか開けておらず、圧迫感があり、相互間距離を十分確保されていない。

(3) なお、現在は、申立人と建設業者との約 10 時間の話し合いにて、下記のとおり協議が進んでいるが、このような話し合いに三田市は一切関わらなかった。

①の開口部について、当初、バルコニーの出入口の位置を変更したので出入り口と申し立て人住居の窓が対面となっていないとの説明であったが、交渉の結果、バルコニーから申し立て人住居の中がのぞけないように、バルコニーに目隠し（ルーバー）を設置することとなった。

②建物の相互間距離が不十分であることについて、追加 15 cm のセッ
トバックを実施することによって 1m を確保することとなった。

③北向きの窓ガラスが透明ガラスであったので、これもスリガラスに替えてもらうこととなった。

(4) 三田市は申立人の要望を建設業者に伝えたことで、行政指導の範囲で十分に対応を行ったと考えており、申立人の意見を過度な要求と考えている。この点について、申立人の要求は正当なものである事をオンブズパーソンに判断してもらいたい。

以上の申し立てを受けて、この問題についての三田市都市計画課の対応に問題がなかったのかどうかについて、調査・検討を行うこととする。

なお、上記(1)については、兵庫県企業庁に関することであるため、本件の申立ての対象としては取り扱わない。

2 上記の申し立ての趣旨に対し、三田市の機関（都市計画課）への事情聴取により確認した点は、次のとおりである。

三田市は申立人からの要望を受け、その都度、建設業者に事情を確認し検討を求めてきたところである。行政指導を行っていないということではないと考えている。

(1) 開口部が対面していることについては、景観計画区域内における行為の（変更）届出書（以下「届出書」という。）を受付ける際に建設予定の建物図面で隣家の窓の位置は把握できるが、すべての窓が対面しないように求めていくことは財産権の侵害にあたることも考えられる。

このことから、いくつかの開口部の窓が対面することをもって適合しないとは言えないと考えている。

また、対面した窓が申立人のリビングが見通せる状態であるという点について、三田市は建設予定の隣家における部屋の用途利用について把握できるものではないし、隣家の用途利用の状態によって指導の要否を判断するものではないと考えている。

しかし、申立人の要望により、建設業者に対しては申立人の意見を十分に聞き検討するよう求めてきた。

- (2) 建物の相互間距離が不十分であることについては、該当地域は第一種中高層住居専用地域であることから隣地境界のセットバックは景観計画では規定されていない。そのため民法第234条に基づく境界線から50 cmセットバックが最低基準であり、当該建築物は85 cmの相互間距離であることから十分な距離があるものと判断した。

しかし、申立人の要望により、建設業者に対しては上記(1)と同様に検討を求めてきた。

- (3) 北向きの窓ガラスをスリガラスにすることについては、景観計画には基準が定められていないため指導を行うことができないと判断した。しかしながら、上記(1)同様に建設業者に対しては検討するよう求めてきた。

- 3 以上の都市計画課からの意見聴取も踏まえて、申立人の主張内容について次のとおり判断する。

三田市は、都市圏に近く良好な自然環境に恵まれた住宅都市として発展してきており、その良好な景観を維持発展させるために、平成22年7月には「三田市新市街地景観計画」を定めて、良好な景観の形成を推進してきている。景観計画の下では、建物の色彩基準、敷地の緑化基準、建築物の形態・意匠に関する基準などが詳細に定められている。これらの基準に基づき、景観計画を推進することは三田市にとって重要な課題である。

景観計画の下での基準は、それらを住民相互が自主的に守ることで、良好な景観が形成されるのであって、住宅都市を目指す三田市としては、景観計画を守らない住宅に対して、景観基準を守るように強い指導をしていかななくてはならない。

景観計画にある「…努める」という点においては、法令上の限界があるとしても、基準である以上はそれを守らなければ、景観計画を定める理由がない。

三田市は、相手方の納得が得られるように指導するのが行政指導なので、相手方がそれに従わない場合には強制は出来ないと考えていたようで

あり、法律的には確かにそうであるが、他方で、景観計画に定めた景観基準は住民相互がそれを遵守して初めて景観が守られるものでもあるので、景観計画を守るように三田市は住民及び事業者に強く求めてゆく必要がある。それ故、三田市が今後住宅都市として発展していくにあたり、住民からこのような要望を受けたときは、それを重く受け止め、新しく建てられる住宅に対して強い指導を行い、街並みを守らなければならない。

なお、申立人が求めている具体的事項について申し添えるならば、開口部の解釈であるが、「開口部が対面しないように」ということの趣旨がプライバシーを保護することを目的としているものであるならば、バルコニーに立って隣家の中が見えないようにすることが必要であり、バルコニーへの出入口の位置関係が問題なのではない。リビングが見通せる状態となっていることについて改善の指導を行うべきであった。また、その点については届出書を受付ける際には分からないというのではなく、適合通知書を出している以上は、届出書を受付ける際に景観基準が守られているのかどうかの判断ができるようにしなければならない。

相互間距離については、第一種低層住居専用地域ではないことから、相互間距離については民法第234条に基づく境界線から50cmのセットバックが最低基準であり、それを上回る当該建築物の相互間距離85cmでは指導は必要ないと市は判断しているが、当該地域の実態は、第一種低層住居専用地域とほぼ同様なので、1mとして指導を行ってもよいものとする。

現在は、申立人が直接、建設業者と交渉・調整し、開口部のバルコニーに目隠しを設置すること、また建物の15cmのセットバックをなすこと等で協議が進んでいるとのことであるが、本来は、市が建設業者に対して強く指導することが必要であったと考える。

ただし、三田市も全く何も行っていなかったということではない。当初の段階で兵庫県企業庁の対応等が不十分な点もあり、三田市が今回の問題を知った段階では十分な対応ができなかったとはいえ、申立人の要望についてはその都度、建設業者に対し検討を求めてきていたことが確認できる。

よって、申立人のいうように、申立人の要望を業者に伝えたのみということではなく、また、業者に対して指導を行っていないということではない。しかし、そのような三田市の行政指導の様子が申立人に十分に伝わっていなかったきらいもある。申立人と業者を呼び、三田市が中に入って、景観計画に従うように業者を強く指導する場面があっても良かったと考

	<p>える。</p> <p>　　今後は、兵庫県企業庁との連携を強化し、三田市の景観を守るため、申立人のような住民からの要望は真摯に受け止め、新しく住民になる人に対して景観計画を説明し、景観基準を守っていくように三田市が指導していかなければならないと考える。</p> <p>　　最後に申立人がオンブズパーソンに判断を求めている申立人の要求が正当なものであるかとの件について、今回の申立人の申立てはもっともであり、今後、三田市においては、民と民の問題には立ち入らないというようなことは言わず、景観計画を守らせるために、もう少し強く介入していくべきであったと考える。以上をもって調査を終えることとする。</p>
備 考	