仮処分命令申立書

建築工事禁止仮処分申請事件

貼用印紙額 金（1500円×債権者の数）円

平成何年何月何日

債権者	氏	名	㊞
債権者	氏	名	㊞
債権者	氏	名	㊞

何何裁判所 御中

当事者の表示

別紙「当事者目録」記載のとおり

申立ての趣旨

債務者らは別紙第一物件目録記載の土地上において、別紙第二物件目録記載の建築予定の建物につき、何階以上の部分の建築工事をしてはならない。
との裁判を求める。

申立ての理由

第一、被保全権利

一、当事者

1 債権者ら

(1) 住民ら

債権者らは、いずれも債務者らが建築を予定している別紙第二物件目録記載の建物（以下「本件マンション」という）の敷地である別紙第一物件目録記載の土地（以下「本件土地」という）の隣接地に住居を所有ないし賃借りして家族とともに居住している（甲1・住宅地図）。

(2) 住民らの権利関係及び利用関係

別紙「住民らの権利関係及び利用関係」のとおりである。

2 債務者ら

(1) 建築主

債務者何某は、本件土地の所有者で、同地上に木造二階建の建物を有し何々業を営んでいたが、今般これを取り毀して新たに本件マンションを建築しようとしている（甲2～3・登記事項全部証明書）。

(2) 施工業者

債務者何建設株式会社は、建築工事の請負等を営む会社で、債務者何某の注文により本件マンションの建築工事を請負った（甲4・債務者何建設株式会社のホームページ）。

二、本件マンションの概況

(1) 建設予定地の現状

建設工事計画書（甲5）及び写真（甲6）のとおり、基礎工事が始まっている。

(2) 建設計画

本件マンションは一階が賃貸店舗用、二階以上が借地権付分譲住宅用として建築が予定されていて、規模等は次のとおりである（甲7・建設計画概要書）。

構造・各階面積。第二物件目録記載のとおり

建築延面積・〇〇〇平方メートル

建ぺい率・〇〇パーセント

容積率 ・〇〇パーセント

高さ ・何階部分〇〇メートル

・屋上広告塔部分〇〇メートル

三、日照被害の状況

1 各債権者らの被害状況

イ 債権者Aについて

債権者Aは、建物と土地を所有している。

利用状況は、高齢の両親と妻、子供2人と同居している。

建物は2階建てであり、開口部は、1階の東、西、南と2階の東、西にある（甲8・平面図）。

これまでは年間を通し日照を享受してきたが、本件マンションが債務者らの計画どおりに完成すると、添付日影図のとおり甚大な被害を被ることになる。すなわち、冬至期においては、1階の東側開口部では午前何時頃から日照阻害が始まり、何時頃には全面的に日影となり、午後何時頃から回復に向かうが、午前中の日照をほぼ完全に奪われるため冬場の冷込みが懸念され、高齢の債権者両親の健康に悪影響をおよぼすこと必至である（甲9・陳述書）。

ロ 債権者Bについて

.....

ハ 債権者C何某について

.....

2 法令による日影規制の限界までの建設計画

イ 法令による日影規制値

別紙のとおりである。これをマンション建設計画とすると、〇〇階建てが限界である。

ロ 規制値ぎりぎりまでの建設計画

本件マンション建設計画は、〇〇階建てであり、上記の規制値ぎりぎりまでの建設計画である。

3 経済的目的での建設計画

本件マンションを〇〇階建てにする目的は、経済的効率性のみを目的とするものに他ならない。すなわち、「近隣住民らの環境被害を生じさせてでも経済的利益を得たい」という目的で計画されたものである。

これに対して、近隣住民らの建築物は、自ら居住する目的のみで建設されたものであ

って、経済的目的で規制値一杯まで建築された建築物は存在しない。

4 実質的には第二種住居専用地域

建設予定地は、商業地域となっている。

しかし、第二種住居専用地域と隣接している（甲14・用途地域の図）。

また、平成〇年〇月に商業地域となってからも、現在に至るまで、住居以外の建物が建設されてことはなく、現状はむしろ第二種住居専用地域の様相を示している。

さらに、商業地域の指定は、いわゆるバブル期を想定してなされたものであって、その当時としては正しい指定だったかもしれないが、その後の経済停滞と人口減少を考慮しておらず、現在から遡って考えると適切な指定ではなかった。

5 幼稚園の存在

近隣には幼稚園が存在し、幼児とその親が毎日多数来園する（甲15・陳述書）。

これに対し本件マンションが建設されれば、日照被害のみならず、交通渋滞や文化環境破壊なども、引き起こされてしまう。

四、被保全権利のまとめ

以上述べたように、債務者らの本件マンション建築によって、債権者らは健康的で文化的な日常生活に不可欠であり、従来享受してきた日照による恩恵を妨害され、またその土地・建物所有権の完全円満な利用が全うできず、著しい損害を被る。

その妨害・侵害の程度は、社会通念上受忍すべき限度を超えること明白であり、違法な侵害行為である。

よって債権者らは、人格権または住居の所有権に基づき日照妨害等に関する妨害予防ないし排除請求権（本件においては本件マンションの建築工事禁止の請求権）を有する。

第二、保全の必要性

一、話し合いを無視して建設を強行

債務者らは、債権者らに対する日照阻害等生活利益の侵害に関し、その回避策、補償等について十分な話し合いをしないまま本件建築工事を強行しようとしている。

これまでの建築計画の説明、話し合いは、平成何年何月何日を第一回としてその後何回行われたが、債務者らの態度はきわめて一方的で、建築関連法規に違反していないことをことさらに強調し、原則として何がしかの金銭補償に限り設計変更には応じられないという姿勢に終始している（甲16・説明会議事録）。

すでに旧建物の取り壊しと地ならしを完了し、話し合いは工事と並行して行えば足りるとして着々と建築用資材を搬入し、去る何月何日頃本件マンション建設のための基礎工事に着手するに至った。

二、仮処分の必要性

債権者らは債務者らに対し本件マンション建築工事禁上の本訴を提起するべく準備中であるが、右工事が現状のまま進行して完成してしまえば、たとえ後日債権者らが勝訴の判決を得ても、債権者らは回復し難い深刻な損害と犠牲を被ることになるのでやむなく本申立てに及んだしだいである。

疎明方法

- 一、甲 1 ・住宅地図
- 二、甲 2 ～ 3 ・登記事項全部証明書
- 三、甲 4 ・債務者何建設株式会社のホームページ
- 四、甲 5 ・建設工事計画書（甲 5）
- 五、甲 6 ・写真
- 六、甲 7 ・建設計画概要書
- 七、甲 8 ・債権者 A 宅の平面図
- 八、甲 9 ・債権者 A の陳述書
- 九、甲 1 0 ・債権者 B の平面図
- 一〇、甲 1 1 ・債権者 B の陳述書
- 一一、甲 1 2 ・債権者 C の平面図
- 一二、甲 1 3 ・債権者 C の陳述書
- 一三、甲 1 4 ・用途地域の図
- 一四、甲 1 5 ・幼稚園園長の陳述書
- 一五、甲 1 6 ・説明会議事録

付属書類

- 一、甲号証 各一通
- 二、固定資産評価証明書 何通
- 三、資格証明書 一通

[別紙]

当事者目録

- 〒 都道府県市区町村何番地
債権者 氏 名 ㊞
- 〒 上同所何番地
債権者 氏 名 ㊞
- ：
- ：
- 〒 都道府県市区町村何番地
債務者 氏 名
- 〒 都道府県市区町村何番地
債権者 株式会社何建設
代表取締役 氏 名

私立学校の場合

- 〒 都道府県市区町村何番地

債権者 学校法人何学園
代表者理事 氏 名

[別紙]

- 第一物件目録
(債務者何某所有の建設予定土地の表示一略)
- 第二物件目録
(建築予定のマンションの表示一略)