

(16建審・請第22号審査請求事件)

裁 決 書

審査請求人 別紙(1)「審査請求人目録」記載のとおり

上記審査請求人総代

同

同

処 分 庁 指定確認検査機関

株式会社 東京建築検査機構

代表取締役 宮 城 英 次

上記審査請求人らが、建築確認処分の取消を求めて平成16年11月1日付けで提起した審査請求(16建審・請第22号)について、次のとおり裁決する。

主 文

上記処分庁が平成16年8月31日付け第TBTC04A0223号をもって、請求外建築主株式会社NIPPONコーポレーション関東第一支店執行役員支店長

加藤祥俱及び同株式会社神戸製鋼所不動産カンパニー首都圏本部本部長村中悟に
対してなした建築確認処分を取り消す。

事 実

1 審査請求人らの主張

上記審査請求人ら（以下「請求人」という。）は、上記処分庁（以下「処分
庁」という。）が平成16年8月31日付第TBT C 0 4 A 0 2 3 3号をもつ
て、請求外株式会社NIPPOコーポレーション関東第一支店執行役員支店長
加藤祥俱及び請求外株式会社神戸製鋼所不動産カンパニー首都圏本部本部長村
中悟に対してなした別紙（2）物件目録記載の建築物（以下「本件建築物」と
いう。）にかかる建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）
6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分（以下「本件処分」という。）の取
消を求めて、別紙（3）ないし（4）記載並びに口頭陳述のとおり主張した。

2 処分庁の弁明

処分庁は、「本件審査請求を棄却する。」との裁決を求めて、別紙（5）記載
並びに口頭陳述のとおり主張した。

3 証拠

(1) 請求人は、甲第1号証ないし同第19号証を提出した。

(2) 処分庁は、乙第1号証ないし同第27号証を提出した。

4 口頭審査

平成17年5月30日、公開による口頭審査を行い、審査請求人総代[REDACTED]
[REDACTED] 同 [REDACTED] 処分庁指定代理人中野京治、同弁護士 [REDACTED] が出席した。

理 由

第1 請求人が主張する本件処分の取消事由の要旨

請求人は、本件処分の取消を求め大要次のとおり主張した。

- 1 本件建築物は、延べ面積14,427.35㎡、最高の高さ29.420mであるところ、東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号。以下「安全条例」という。)4条1項及び2項によれば、幅員6m以上の道路に長さ10m以上接していなければならないところ、本件建築物の敷地(以下「本件敷地」という。)は、幅員6m以上の道路とその道路に10m以上接していない。
- 2 安全条例6条2項に違反して、本件敷地東側に近接して既存建築物があるほか、擁壁の安全性について説明がなされていない。
- 3 本件建築物の付属駐車場(以下「本件自動車車庫」という。)の出入り口が面する道路の勾配が8分の1以上あり、安全条例27条に違反している。
- 4 本件自動車車庫が面する道路の幅員が6m未満であり、安全条例10条に2に違反している。
- 5 本件自動車車庫への出入り口の勾配が6分の1を超えており、安全条例31条3項に違反する。
- 6 本件自動車車庫への出入り口は避難路を兼ねているが、その勾配が8分の1を超えており、建築基準法施行令(以下「施行令」という。)26条に違反している。
- 7 本件処分の前提として、都市計画法(昭和43年法律第100号)29条に規定する開発許可が必要であるにもかかわらず、本件建築物の敷地について、同許可がなされていない。

第2 請求人の上記各主張に対する処分庁の弁明

請求人の上記各主張に対する処分庁の弁明の要旨は、大要次のとおりで

ある。

- 1 本件敷地は、その西側で幅員8.236mの道路に11.329m接しており、敷地の南側に接する道路を拡幅する部分を除いても約10.42m接しているから、安全条例4条に違反することはない。

さらに南側道路については、本件建築物の建築完了時には幅員6mの道路となることが約束されているから、南側においても幅員6mの道路に10m以上接することとなる。

- 2 本件建築計画における擁壁の計画は、本件建築物の荷重が既存の擁壁に構造耐力上支障がないよう建築物の基礎は既存擁壁の基礎面より深い位置に支持されているから、安全条例6条2項2号に適合している。

- 3 本件自動車車庫への出入り口付近の道路の勾配は約11.3分の1であり、安全条例27条の規定する8分の1を超えてはいない。また、駐車場の出入り口が面する道路全体の勾配は約9.8分の1であり、やはり安全条例27条の規定する8分の1を超えてはいない。

- 4 本件自動車車庫の出入り口が面する道路は、上記1で述べたとおり、本件建築物の建築工事完了時には幅員6mの道路となることが約束されているから、安全条例で定める幅員6m以上の道路とみなすことができる。

- 5 本件自動車車庫への出入り口の勾配は、6分の1未満であり、安全条例31条3項に適合している。

- 6 本件自動車車庫への出入り口の勾配が8分の1を超えておらず、施行令26条に適合している。

- 7 開発許可については、法6条の2に基づく確認処分をする際には、形式的な審査をすれば足り、処分庁は、開発許可権者である文京区長から、本件敷地については開発許可不要との回答を受けている。

- 8 建築基準法施行令1条1号における「一の建築物」は、総合的に判断す

べきものであり、本件建築計画においては、敷地西側に位置する一部2階建ての建築物は、その東側に隣接する建築物とエキスパンションジョイントで接続されており、エントランス、上下水道設備等住戸として必要な諸設備を共通にしているから「一の建築物」と判断すべきであり、仮に、「一の建築物」ではないとしても、西側に位置する一部2階建ての建築物は、主たる用途は住居であり、その東側に隣接する建築物の主たる用途が共通し「用途不可分な関係」あるから、この点からも「一の建築物」と判断できる。

第3 当審査会の認定事実及び判断

1 認定事実

請求人及び処分庁が提出した証拠、口頭陳述並びに職権調査によれば、次の事実が認められる。

- (1) 乙第5号証によれば、本件敷地の南側道路は、本件処分当時、幅員5.552mないし3.442mの区道が存在するのみで、法42条に規定する幅員6m道路は存在していないこと。
- (2) 乙第12号証によれば、本件建築物のうち、西側に位置する一部2階建ての建築物は、その東側に隣接する建築物との間に40cmの間隔があり、口頭審査における処分庁の弁明によれば、その間はエキスパンションジョイントで接続されるところ、接続部分は壁であり、相互に通り抜けできるような様態ではなく、かつ各建築物内の住戸の床の高さも違うこと。また、メインエントランスにつながる通路も、屋根のない平面の通路であること。

2 当審査会の判断

以上の事実を踏まえて、当審査会は次のとおり判断する。

- (1) 安全条例10条の2によれば、駐車場の用途に供する特殊建築物の敷

地は幅員 6 m 以上の道路に接し、かつ、当該道路に面して当該敷地の自動車の出入り口を設けなければならないとされ、例外として、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認めるときは、この限りではないとされている。同条に規定する道路については、安全条例が法 4 3 条 2 項による建築物の敷地及び建築物と道路との関係についての制限の附加を定めるものであることから（安全条例 1 条）、当然に法 4 2 条の道路を意味し、したがって、建築確認時点において、法 4 2 条の道路であることが必要であり、法の道路ではない土地に接する場合には、知事の認定行為が必要である。

これを本件についてみるに、本件建築物の駐車場はその敷地の南側に出入り口を配置しているところ、上記認定事実(1)記載のとおり、敷地の南側には、幅員 5. 5 5 2 m ないし 3. 4 4 2 m の区道が存在するが、道路法上の道路であっても幅員 4 m を欠く部分については、法 4 2 条に規定する道路に該当しないことは明らかである。また、安全条例 1 0 条の 2 第 1 項ただし書きの規定による知事の認定を受けた事実も認められない。

処分庁は、この点について、本件建築物の建築工事完了時には、幅員 6 m の道路の完成が約束されているので、法 4 2 条の道路と認定して差し支えない旨を主張するが、法及び安全条例には、処分庁の弁明を根拠付ける規定は存在しない。

したがって、本件建築計画は、安全条例 1 0 条の 2 に適合しないものである。

- (2) 施行令 1 条によれば、敷地とは「一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいう。」ものと規定されている。同規定における「一の建築物」は、実定法上特段の定めがないから、その認定は申請された個々の事案について、その建築物が機能上、構造上

及び外観上の一体性を有するか否かにつき、社会通念にしたがって総合的に判断されるべきものであると解すべきである。また同規定における「用途上不可分の関係」についても、実定法上特段の定めがなされていないものの、共通の上位の用途の下に不可分一体的に結合し、相互依存関係にあることを意味し、具体的には住宅とこれに附属する物置、店舗とその用に供する倉庫等を意味するものである。

これを本件についてみるに、前記認定事実(2)記載のとおり、本件建築物のうち、西側に位置する一部2階建ての建築物は、その東側に隣接する建築物との間に40cmの間隔があり、口頭審査における処分庁の弁明によれば、その間はエキスパンションジョイントで接続されるところであるが、接続部分は壁であり、相互に通じ抜けできるような様態ではなく、かつ各建築物内の住戸の床の高さも違うのであるから、建築物としての機能上及び構造上の一体性は認められない。

さらに、メインエントランスにつながる通路も、屋根のない平面の通路であり、外観上も一体性を有していない。

この点、処分庁は、エントランス、上下水道等の住戸として必要な諸設備を共通にしている旨を主張するが、設備が共通していることは機能上の一体性を判断する一要素ではあるが、そのことのみをもって、「一の建築物」と判断することはできない。

また、処分庁は、「用途上不可分な関係」にあることを主張するが、上記の通り「用途上不可分な関係」は共通の上位の用途の下に不可分一体的に結合し、相互依存関係にあることを意味するところ、本件においては、二つの建築物は共同住宅として対等な用途を有するものであるから、「用途上不可分な関係」な関係とは言えないことは明らかである。

したがって、本件建築物の敷地は、施行令1条に適合しないものである。

(3) 以上のことから、本件処分は法6条の2第1項に準用する法6条1項に規定する建築基準関係規定に適合しないことが明らかであり、その余の点を判断するまでもなく違法な処分であり、取消を免れない。

3 以上述べたとおり、本件審査請求は理由があるから、行政不服審査法（昭和37年法律第360号）40条3項の規定により、主文のとおり裁決する。

平成17年6月27日

東京都建築審査会

委員 宮 澤 美智雄

委員 林 育 男

委員 立 花 直 美

委員 石 井 明 子

委員 久 保 茂 樹

委員 木 内 正 二