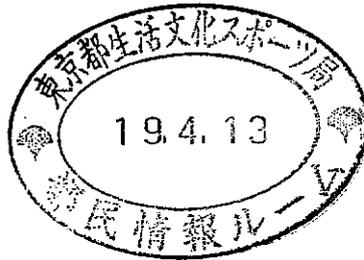


平成 17 年度

# 東京都建築審査会年報



---

東京都都市整備局

(2) 16建審・請第22号審査請求事件



(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、審査請求人総代〇〇〇〇、同〇〇〇〇〇、処分庁指定代理人〇〇〇〇、同弁護士〇〇〇〇が出席した。

### 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条の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のこと、接続部分は壁であり、相互に通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6m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43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42条の道路を意味し、したがって、建築確認時点において、法42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5.552mないし3.442mの区道が存在するが、道路法上の道路であっても幅員4mを欠く部分については、法42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10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6mの道路の完成が約束されているので、法42条の道路と認定して差し支えが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10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のことであるが、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
委員	石	井	明
委員	久	保	茂
委員	木	内	正

審査請求人目録

- |  |         |
|--|---------|
| 1 東京都文京区小石川二丁目〇番〇号                             | 〇 〇 〇 〇 |
| 2 東京都文京区小石川二丁目〇〇番〇〇号<br>〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇号 | 〇〇〇 〇 〇 |
| 3 東京都文京区小石川二丁目〇〇番〇号                            | 〇 〇 〇 〇 |
| 4 東京都文京区小石川二丁目〇〇番〇〇号                           | 〇 〇 〇 〇 |

## 物 件 目 録

## 1 敷地の地名地番

東京都文京区小石川二丁目〇〇番〇 他

## 2 地 域 地 区

第一種中高層住居専用地域 一部準工業地域

準防火地域

## 3 敷 地 面 積

4,491.28 m<sup>2</sup>

## 4 建 築 面 積

2,686.02 m<sup>2</sup>

## 5 延 べ 面 積

14,427.35 m<sup>2</sup>

容積非対象面積	地階の住宅部分	964.98 m <sup>2</sup>
	共同住宅の共用廊下等の部分	1,537.73 m <sup>2</sup>
	自動車車庫等の部分	1,796.45 m <sup>2</sup>

を含む

## 6 構 造 及 び 階 数

鉄筋コンクリート造 地上9階地下2階

## 7 最 高 の 高 さ

29.42m



は、平成16年8月31日、建築基準法第6条の2第1項の規定による建築確認証交付処分(以下「本件処分」という。)をした(甲1の1~3)。

(2) しかしながら、本件処分は、以下に述べるとおり違法である。

#### ア. TBTCの偏頗性

TBTCは、建築基準法第77条の18以下に規定された「指定確認検査機関」である。

「指定確認検査機関」とは、国土交通大臣又は都道府県知事の指定を受けて確認検査業務を行なう機関であり(同法第77条の18-21)、TBTCは、平成13年6月1日、国土交通省から確認検査機関としての指定を受けた民間の株式会社である(国土交通省関東地方整備局長第1号)。

指定確認検査機関は、確認検査の業務を適確に実施するため、職員、業務実施方法その他の事項について適切なものを定めなければならず、役員、構成員又は職員の構成が、確認検査の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものでなければならず、確認検査の業務を行なうに付き十分な適格性を有するものであることが必要である(同法77条の20)。

また、国土交通大臣は、確認検査の業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、その指定に係る指定確認検査機関に対し、確認検査の業務に関し監督上必要な命令をすることができ(法77条の30)、指定確認検査機関が上記要件を満たさなくなったときや認可を受けた確認検査業務規程(法77条の27)によらないで確認検査を行なったときなどには指定の取り消さなければならない(法77条の39)。

すなわち、建築基準法は、民間会社である指摘確認検査機関に対して、公正中立な組織を設立・維持し、適正な確認検査業務の執行を求めているのである。

ところが、TBTCは、本件建築物を設計・施工する株式会社〇〇〇〇(以下「〇〇〇〇」という。)の「関係会社」(出資比率〇〇〇〇%)である。すなわち、TBTCとは、平成13年5月に、〇〇〇〇が、建築確認代行業務に参入するため設立した会社であり、当時、ゼネコンが建築確認代行業務に参入する初のケースとして注目を浴び、新聞報道では「〇〇〇が建築確認代行」という見出しで紹介されたところである(甲2)。

それによると、TBTCの資本金〇〇〇〇〇〇〇〇万円のうち、〇〇〇〇が〇〇〇〇%、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇が〇〇〇〇%、残りをその他〇〇社が其々出資したのであるから、実態からすれば、まさに〇〇〇〇こそ建築確認代行業務の主体と認識されるべきなのである。

現在の〇〇〇〇のホームページでも、TBTCが「関係会社」として堂々と紹介されているので、TBTCは、〇〇〇〇の連結対象関連会社に位置付けられていると推測される(甲3)。また、TBTCのホームページにも、〇〇〇〇が「パートナー」の筆頭に掲げられているから、日常の業務活動において、両社が緊密に連携していることが伺われる(甲4)。従って、TBTCと〇〇〇〇は、実質的には親子会社と評価すべき関係なのである。

実質的な子会社であるTBTCが、実質的な親会社である〇〇〇〇が設計施工する本件建築物の建築確認検査を受託するということは、実態としては、〇〇〇〇の自己検査と評価されるべきである。しかし、かかる自己検査を容易に認めれば、必要な検査能力を備える公正中立な民間の審査機関を創設して建築確

認や検査手続の実行性・効率化を図ろうとした民間建築確認検査機関制度の趣旨を没却するものであり、明らかに建築基準法に違反する。

さらに、建築基準法第77条の27に基づく認可を受けたTBTCの建築確認検査業務規程第6条第2項によれば「TBTCの代表者、担当役員が関係する個人、企業、団体等が設計工事管理、施行を行う建築物等の確認検査業務は行なわない」と明記されているが(甲5)、TBTCの代表者その他の役員を選任において、TBTCの創設者であり筆頭大株主である〇〇〇〇が関係していないはずはない。なお、「関係」の意義を狭く理解する考え方もありえようが、かかる解釈は、建築基準法がこの制度を導入した趣旨を明らかに誤解しており、到底妥当でない(甲6、甲7)。

従って、本件処分は、TBTCの建築確認検査業務規程に違反するのであるから、建築基準法第77条の27に違反し、指定確認検査機関の指定取消事由に該当する(建築基準法第77条の35第2項2号)。

#### イ. 東京都建築安全条例違反

本件建築物は、東京都建築安全条例に違反している可能性がある。

すなわち、まず第1に、同条例第4条第1項は「延べ面積…が1,000㎡を超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて、次ぎの表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない」と規定し、本件建築物が該当する「3,000㎡を超えるもの」は「長さ10m」以上道路に接している必要がある。また、第2項は「延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、建築物の高さが15mを超える建築物の敷地に対する前項の規定の適用については、同項中「道路」とあるのは、「幅員6m以上の道路」とする」と規定しているので、結局、本件建築物(延べ面積14,427.35㎡、最高の高さ29.420メートル)は、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ことになる。

ところが、本件建築物の敷地が道路に接しているのは、西側の一部と南側(〇〇)しかない。そして西側の道路に接する面は10mの長さはなく〇〇も現状では6mの幅員はない。この点、本件建築主らは、従前、近隣住民に対し、接道は西側と説明したところであるが、〇〇を6m道路に拡幅する計画なので、これをもって上記規制に適合していると主張するとも思われる(但し、本件建築主らは、従前、近隣住民に対し、〇〇の拡幅は文京区の要請に基づき近隣住民の通行や環境に配慮して行なうものであって、自己の利益のためではないと繰り返し説明してきたところである。)

しかし、〇〇は、小石川一体の住民にとって重要な生活道路である。学童、高齢者、通勤者など多くの人々が、交通量の多い道路を避けて〇〇を通るのである。車の通行のための道路ではなく、人々が徒歩で昇り降りするという生活のための道路なのである。それを6mに拡幅する必要性は全くない。まして、〇〇は、江戸時代から残る貴重な文化遺産であり、江戸古地図にも地名が残されている由緒ある〇〇である。文京区のなかでも歴史的な香りの残る地であり、東京都景観条例の保護地域に含まれている。ところが、本件建築物は、その〇〇沿いに、9階建ての高さで、垂直にそそり立つことになる。これは〇〇一体の景観を著しく害し、付近の環境を乱すものである。〇〇一体の歴史と分化に十分配慮した建物にするべきであり、本件建築物の建築を強行するためだけの〇〇の拡幅は行なうべきではない。

第2に、同条例第6条第2項は「高さ2mを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ2mを超える擁壁を設けなければならない」

と規定している。

本件建築物は、その敷地の東端に極めて近接して建築されているが、敷地東側の擁壁について、近隣住民が要求しても、本件建築主らがどのような地盤調査や構造計算をおこなったのか明確にはされていない。

第3に、同条例第27条は「自動車車庫等の用途に供する建築物の敷地には、自動車の出入口を次ぎに掲げる導路のいずれかに面して設けてはならない…勾配が8分の1を超える道路」と規定している。

本件建築物の駐車場の出入口は〇〇に面しているが、〇〇の勾配は上記規制に違反する疑いがある。

(3) よって、本件処分の取り消しを求めため、本審査請求をする。

(4) 審査請求人の利害関係

審査請求人は、本件土地と対面又は隣接する土地の所有者若しくは共有者又はその家族である。

## 5 処分庁の教示の有無及びその内容

処分庁は、本件処分があったことを知った日の翌日から60日以内に審査請求が可能であることを教示した。

## 6 添付書類

### (1) 証拠書類（登載省略）

甲第1号証の1	平成16年8月31日付建築確認済証の写し
甲第1号証の2	平成16年7月30日付確認申請書の写し
甲第1号証の3	建築計画概要書の写し
甲第2号証	平成13年7月28日付日本経済新聞朝刊の写し
甲第3号証	株式会社〇〇〇〇のホームページの写し
甲第4号証	株式会社東京建築検査機構(TBTC)のホームページの写し
甲第5号証	TBTCの建築確認検査規程の写し
甲第6号証	平成16年8月23日付質問状の写し
甲第7号証	平成16年8月30日付「質問状への回答」と題する書面の写し

### (2) 参考資料

特になし。