

25中建審・請第2号審査請求事件			
審査請求年月日		平成25年12月2日	
審査請求人住所・氏名		中野区□□〇丁目 〇〇 〇	
審査請求の内容		建築確認処分の取消	
処分庁（不作為庁）		一般社団法人 日本住宅性能評価機構	
審査請求に係る建築物	建築物の敷地地名・地番	中野区□□〇丁目〇〇番〇	
	地域・地区	第一種住居専用地域 準防火地域 第3種高度地区	
	建築主住所・氏名	杉並区□□〇丁目〇〇番〇〇 〇〇 〇	
	用途	一戸建ての住宅（A・B C・D号棟）	構造 木造
	敷地面積	A号棟—66.18 m <sup>2</sup> B号棟—66.19 m <sup>2</sup> C号棟—66.03 m <sup>2</sup> D号棟—61.07 m <sup>2</sup>	階数 地上3階／地下
建築面積	A号棟—39.69 m <sup>2</sup> B号棟—39.69 m <sup>2</sup> C号棟—39.48 m <sup>2</sup> D号棟—42.25 m <sup>2</sup>	延べ面積	A号棟—107.73 m <sup>2</sup> B号棟—109.35 m <sup>2</sup> C号棟—114.40 m <sup>2</sup> D号棟—121.16 m <sup>2</sup>
建築審査会の処分（概要）			
口頭審査年月日			
請求人の主張	<p>処分庁が平成25年〇月〇〇日付けをもって建築主会社に対して為したA号棟、B号棟、C号棟、D号棟に係る各確認処分を取り消す旨の裁決をもとめ審査請求を提起した。広告平面のA号棟からD号棟の多くのベッドルーム（居室）で採光がとれていない。これは建築基準法28条に違反する。建築主は、ベッドルーム（居室）を納戸と称し、虚偽の申請をしていると思われる。形態を見ても部屋の中にクロゼットがあり、明らかに納戸でなく居室である。広告を見てもベッドルーム（居室）としている。</p> <p>甲4号証は、地下埋設物撤去工事の写真である。かなり地下深くまで掘り返されて軟弱な状態であることがわかる。甲5号証は、その軟弱な地盤を支持地盤として基礎を造っている写真である。解体後、基礎を造る前に地盤調査等を一切行われた形跡はない。これは建築基準法19条2項に違反している可能性がある。</p> <p>審査請求人は、本件建物群の敷地の北側に居住し、かつ、私道を共有している。例えばA号棟で言えば北側境界線から水平距離で約3.2m離れが必要だが、現状は約0.6mしか離れていない。その他の棟も、採光を取るためには現状の2倍から10倍程度も離さなくてはならない。</p> <p>このような建築によって、私道を通るたびに大変不愉快な圧迫感に襲われる。建築基準法28条は、居室には決められた量の採光をとることが必要とされている。これはお互いに適切な水平距離をとることによって、通風や採光を維持し環境を劣化させないようにする大切かつ重要な法律である。</p>		

<p>処分庁の弁明</p>	<p>本案前の弁明として、「本件審査請求を却下する。」との裁決を求める。</p> <p>法19条第2項は、個々の敷地の衛生上又は安全上必要な措置についての制限を定めたものであり、また、法28条は個々の建築物の居室の採光及び換気について定めた規定である。このことから、審査請求人は、本件審査請求による訴えの利益を有しているとは言えない。次に、審査請求人は、「圧迫感」や「不同沈下で建物が傾く可能性を否定できない」点を主張しているが、本件建物群によりどのような具体的不利益があり、法律上の利益を侵害されているか不明である。</p> <p>本案の弁明について、「本件審査請求を棄却する。」との裁決を求める。</p> <p>まず、本件建築確認処分のA, B, C, D号棟のいずれにも審査請求人のいうベッドルーム（居室）とする部屋はなく、それらの部屋の用途は洋室（居室）又は納戸（非居室）である。洋室（居室）に関しては、居室の採光及び換気に関する規定である法第28条の規定に適合しており、非居室である納戸には法第28条は適用されず、法に適合している。</p> <p>次に、基礎工事についてはA, B, C, D号棟のいずれも、建築主側で地盤調査をし、その調査結果の地盤調査解析報告書に基づいて工事がなされており、法第19条第2項についても適法である。以上述べたとおり、本件確認処分は適法かつ妥当なものであり、基礎工事についても適法になされたものである。</p>
<p>裁決年月日 及び主文</p>	<p>平成26年2月12日 本件各審査請求をいずれも却下する。</p>

<p>裁 決 の 理 由</p>	<p>審査請求人は、審査請求書において、本件各処分があったことを知った日を、平成25年10月30日であると主張するが、</p> <p>① 審査請求人が工事の施行状況を仔細に観察してこれを記録していること</p> <p>② 本件各敷地の隣接地を敷地とする建築計画に係る確認処分の取消を求める審査請求事件を過去に当審査会に係属したことがあるところ、同事件にかかる審査請求書においては、本件審査請求人は審査請求人代理人として「一級建築士」の肩書を付して表示されていること</p> <p>③ 審査請求人の関係者と認められる人物が、本件各計画にかかる各建築計画概要書を平成25年8月16日に謄写していること</p> <p>からすれば、一級建築士として審査請求事件の代理行為を行ったこともある請求人としては、遅くとも本件各計画に基づく基礎工事が開始された平成25年9月上旬ころまでには本件各処分があったことを知っていたものと認められる。審査請求人は、その知った日の翌日から起算して60日以内、すなわち同年11月上旬ころまでに本件事件にかかる審査請求を提起しなければならなかったものである。よって、本件事件にかかる審査請求は、不適法なものといわざるを得ない。弁明書において処分庁は、本件審査請求が法19条及び28条を根拠としてなされているところ、審査請求の利益が欠けると主張している。そこで検討するに、これらの規定は建基法上はいわゆる単体規定と位置づけられ、直接的には当該(計画)の安全や衛生の確保に向けて規定されたものである。とはいえ、集団規定を含む建基法の他の規定と全く切り離されるわけではなく、むしろ他の規定とともに建基法全体の目的(法1条)に向けて解釈適用されることが予定されているというべきである。この観点からすれば、ただちに審査請求の利益が欠けるということにはならないというべきである。</p> <p>本件においては、各計画建築物の工事はいずれも完了したことが認められる。この点、そもそも「建築確認は、6条1項の建築物の建築等の工事が着手される前に、当該建築物の計画が建築関係規定に適合していることを公権的に判断する行為であって、それを受けなければ・・工事をすることができないという法的効果が付与されており、建築関係規定に違反する建築物の出現を未然に防止することを目的としたものであって」、「当該工事が完了した場合においては、建築確認の取消しを求める訴えの利益は失われるものといわざるを得ない」ものと解される(最高裁昭和59年10月26日判決・最高裁判所民事判例集38巻10号1169頁)。したがって、本件各計画建築物の工事完了をもって、本件各処分の取消を求める審査請求の利益は失われたものというべきである。</p>	
	<p>再 審 査 請 求 行 政 訴 訟</p>	<p>年 月 日 年 月 日</p>