

案 件 番 号	17中建審・請第4号審査請求事件			
審 査 請 求 年 月 日	平成18年3月16日			
審 査 請 求 人 住 所	東京都中野区上鷲宮一丁目			
審 査 請 求 の 内 容	建築確認処分の取消			
処分庁（不作為庁）	中野区建築主事			
審 査 請 求 に 係 る 建 築 物	建 築 物 の 敷 地	中野区上鷲宮一丁目		
	地 域 ・ 地 区	第1種住居地域（60/300） 防火地域 第3種高度地区 第1種低層住居専用地域（50/150） 準防火地域 第1種高度地区		
	建 築 主 住 所	千代田区神田淡路町二丁目		
	用 途	共同住宅	構 造 R C 造	
	敷 地 面 積	521.10㎡	階 数	地上/地下 9/0
	建 築 面 積	282.38㎡	延 べ 面 積	1488.44㎡
建 築 審 査 会 の 処 分 （ 概 要 ）				
口 頭 審 査 年 月 日	平成18年6月21日			
請 求 人 の 主 張	<p>本件処分は、法が許容する容積率を算定するにあたり、西側区道の幅員を6m以上12m未満であることを前提に法52条9項を適用して容積率の制限を緩和しているが、西側区道の幅員は6m未満と見るべきであって、本件敷地については同項の適用の余地はなく、本件処分には容積率の算定を誤った違法がある。</p> <p>本件処分は、道路斜線に基づく建築物の高さの制限（法56条1項1号）を算定するにあたり、新青梅街道を「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に該当するとして令134条2項を適用して高さ制限を緩和しているが、新青梅街道は道路であるから同条同項を適用する余地はなく、本件処分には道路斜線の算定を誤った違法がある。</p>			
処 分 庁 の 弁 明	<p>西側道路は交差点領域を含めて法42条1項1号道路として位置付けられ、本件建築計画敷地は、道路幅員6m以上とする当該1項1号道路に接している。</p> <p>本件建築計画敷地が前面道路とする1項1号道路は平滑、かつ、有効に新青梅街道に接続している。法44条の規定による道路内の建築制限及び令134条2項に規定されている公園、広場、水面に対する趣旨をもって、前面道路の反対側に位置する道路幅員15m以上をもつ新青梅街道をその他これらに類するものとしたものである。</p>			

<p>裁 決 年 月 日 及 び 主 文</p>	<p>平成18年8月2日 本件建築確認処分を取消す。(認容)</p>
<p>裁 決 の 理 由</p>	<p>法52条9項にいう特定道路に接続する前面道路の幅員については、隅切り等があることによってその一部の幅が広がっていることがあっても、その最も広い部分を前面道路の幅員とすべきではなく、当該敷地が接する前面道路それ自体の幅員によって算定すべきものである。</p> <p>この観点から特定道路(新青梅街道)に接続する前面道路(西側区道)の幅員を検討するに、西側区道はほぼ一定の幅員で南北方向に通じておりその幅員は5.5m程度であること、道路の幅が6m以上となるのは道路がその南端において特定道路に接続する隅切り部分においてのみであることが認められる。</p> <p>したがって、法52条の適用においては、特定道路と接続する前面道路としての西側区道の幅は、5.5m程度と見るべきであって、6mに満たないことは明らかである。</p> <p>道路斜線制限を定める法56条の趣旨は、前面道路の採光・通風等を確保することを主たる目的とするものと解される。</p> <p>道路内においては、建築物の建築が禁止されている(法44条)など開放空間として維持されることが予定されており、「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に該当し得るとの本件処分の判断自体には誤りはない。しかし、前面道路の反対側の一部分が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に面しているに過ぎない場合に、建築敷地全体にわたって令134条に基づいて道路斜線を緩和することは妥当ではない。</p> <p>これを本件についてみると、新青梅街道が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」にあたることを前提に検討しても、本件敷地に接する西側区道のうちその反対側が新青梅街道に面している部分は全体の3分の1ないし4分の1程度に過ぎず、このような場合にまで令134条を適用して西側区道のうち本件敷地に面する部分全体にわたって新青梅街道に面するとして採光・通風等が確保されていると見なすことは、法56条6項及び令134条の趣旨に反するものと言わざるを得ない。</p> <p>よって、本件敷地全体にわたって法56条6項及び令134条の適用があるものとして道路斜線制限を判断した本件処分には法の解釈及び適用を誤った違法があり、その結果法が許容する道路斜線制限による最高の高さを多くの部分において大幅に超過していることは明らかである。</p>

注) 「法」は建築基準法、「令」は建築基準法施行令、「安全条例」は東京都建築安全条例を示す。

17 中建審・請第4号審査請求事件 敷地周辺状況図

