

事 案 番 号	16 中建審・請第1号審査請求事件			
審 査 請 求 年 月 日	平成17年2月17日			
審 査 請 求 人 住 所	東京都中野区中野三丁目			
審 査 請 求 の 内 容	建築確認処分の取消			
処分庁（不作為庁）	指定確認検査機関 ハウスプラス住宅保証株式会社			
審 査 請 求 に 係 る 建 築 物	建 築 物 の 敷 地	中野区中野三丁目		
	地 域 ・ 地 区	第1種中高層住居専用地域（60/200） 近隣商業地域（80/300） 準防火地域 第2種高度地区		
	建 築 主 住 所	渋谷区千駄ヶ谷四丁目		
	用 途	共同住宅	構 造 R C 造	
	敷 地 面 積	2414.84㎡	階 数	地上/地下 8/1
	建 築 面 積	1280.36㎡	延 べ 面 積	6746.27㎡
建 築 審 査 会 の 処 分 （ 概 要 ）				
口 頭 審 査 年 月 日	平成17年6月1日			
請 求 人 の 主 張	<p>本件敷地の前面道路は、当該敷地接道範囲のみ開発行為により幅員6mに道路拡幅がなされているものの、その範囲を除く全ての部分で道路幅員は4m前後しかなく、本件処分にかかる計画建築物は東京都建築安全条例第4条第2項（※）の要件を満たしていない。</p> <p>また、上記開発計画において切り土を実施しながら、本件処分にかかる建築計画において盛り土をすることは許されない（その結果、本件建築物は法の定める日影規制に抵触する）。</p> <p>（※）</p> <p>東京都建築安全条例では、延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建築物の敷地は、幅員6m以上の道路に接しなければならない。</p>			

<p>処分庁の弁明</p>	<p>本件は、建築主が既に開発許可を受けたものであり、処分庁は許可書並びに建設承認書を確認し、後に確認処分をしたものである。</p> <p>請求人は、安全条例第4条及び同解説を示し、2項の道路幅員6m以上というのは、自動車の通常の走行において二車線交通が可能な道路を考慮したものだとして主張するが、同解説部分でも「行止り道路の場合は他の6m以上の道路に接続していることが必要」と述べており、このことは通り抜け道路の場合は必ずしも全幅員6mを求めてはいない。本件敷地の前面道路は南西方向及び北東方向で、それぞれ別の道路に接続しており、更に本件敷地が接する幅員6mの部分は北側の2つの道路にも接続し交通も分散されることや、今までの安全条例における道路幅員に対する扱いと同様であることから本件は適法である。</p> <p>請求人は、開発行為以降の建築確認申請段階で盛土をしたことが明らかと主張するが、本件建築物の日影規制及び地盤面の高さについては、確認申請図書においてその内容を確認しており、日影規制に適合しないことが判明したという請求人の主張は誤りである。</p>
<p>裁決年月日及び主文</p>	<p>平成17年7月13日 本件建築確認処分を取消す。(認容)</p>
<p>裁決の理由</p>	<p>東京都建築安全条例第4条第2項の趣旨が、火災の際の避難、消火及び救助活動の容易性あるいは迅速性を確保することを目的としているものと解される以上、当該敷地に緊急車両等が円滑に至ることができなければならず、そうであれば、当該敷地が接する道路がその全体にわたって6mの幅員が完全に確保されていなければならないとまで解すべきか否かはともかくとして、敷地が接する道路部分においてのみ6m以上が確保されていても、当該道路その他の部分が6mに満たない幅員であることによって上記目的を達しがたいような場合には、安全条例4条2項の要件を充足するとは認め難いといわなければならない。</p> <p>本件敷地の接する道路についてその具体的状況をみると、開発行為の結果として本件敷地に接している部分のみ幅員6mが確保されているものの、本件敷地の北東方向、南西方向ともに幅員6mに達している部分が全く見当たらず、6m以上の幅員を安定的に確保する接続道路まで約235m離れていること、本件敷地の周囲が狭小住宅等密集地であること等の状況に鑑みれば、本件敷地に関して、安全条例4条2項の要請する火災の際の避難、消火及び救助活動、とりわけ緊急車両の円滑な進入が確保されているとは到底いえない状況にあるといわざるを得ない。</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。