

事 案 番 号	17中建審・請第2号審査請求事件			
審 査 請 求 年 月 日	平成17年8月19日			
審 査 請 求 人 住 所	東京都中野区松が丘一丁目			
審 査 請 求 の 内 容	建築確認処分の取消			
処分庁（不作為庁）	指定確認検査機関 日本ERI株式会社			
審 査 請 求 に 係 る 建 築 物	建 築 物 の 敷 地	中野区松が丘一丁目		
	地 域 ・ 地 区	第1種低層住居専用地域（60/150） 準防火地域 第1種高度地区		
	建 築 主 住 所	千代田区内神田一丁目		
	用 途	共同住宅	構 造 R C 造	
	敷 地 面 積	1199.07㎡	階 数	地上/地下 3/1
	建 築 面 積	719.29㎡	延 べ 面 積	2439.22㎡
建 築 審 査 会 の 処 分 （ 概 要 ）				
口 頭 審 査 年 月 日	平成17年11月2日			
請 求 人 の 主 張	<p>本件建築計画は、従前の地盤面に対して「意図的な」「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える」「『一般的な合理性があると認められるような程度・態様』ではない」盛り土をすることにより平均地盤を高く設定している。</p> <p>また、本件計画建築物南側のからぼりは、周壁部分が建築物本体と2m以上隔離しており、また、窓先空地、ミニバイク置場及び受変電設備部分が設置されていることから本来のからぼり機能と無関係のものとなっている。このため、建築物本体と一体と見ることができない「大規模な擁壁を有するからぼり」に該当し、計画建築物の地盤面は、からぼりの周壁部分が地面と接する部分ではなく、建築物本体が地面と接する部分を基準として算定されるべきである。</p> <p>これにより、建築物の高さの限度（絶対高さ制限）、高度斜線制限、日影規制、建ぺい率（地盤面からの高さが1mを超える部分が発生）制限に違反する。</p>			
処 分 庁 の 弁 明	<p>地盤面とは、建築物がその周囲の地面と接する位置をいい、法上、盛土すること自体を禁止した規定、あるいは盛土したときは、旧地盤面から建築物の高さを算定すべきとすることを趣旨とする何らの規定も見られない。したがって、本件の地盤面及び平均地盤面は、盛土後の地盤面を前提とすべきであり、請求人の主張には理由がない。</p> <p>建築基準法にいう「建築物」には、建築物本体のみならず、これに附属する門若しくは塀等も含まれるのであり、このことからすると、建築物本体と構造的、機能的に一体の関係にある周壁を有するからぼりは、その周壁も含めて「建築物」に含まれると解すべきで</p>			

	<p>ある。本件の「からぼり」は、その周壁は建築物本体の壁面と梁で連結されており、また、東京都建築安全条例の規定に基づく窓先空地を兼ねている。この窓先空地は、避難という本件建物と個別とはいえない目的のために設けられるものである。したがって、建築物と構造的・機能的に一体の周壁を有するからぼりであり、その周壁が外側の地面に接する位置をもって「周囲の地盤と接する位置」とするのが相当であり、何ら違法ではない。</p>
<p>裁 決 年 月 日 及 び 主 文</p>	<p>平成17年12月7日 本件審査請求を棄却する。</p>
<p>裁 決 の 理 由</p>	<p>法19条2項には敷地の衛生及び安全に関する盛り土の規定が存在するものの、それ以外には特段に盛り土を規制する規定は置かれていない。したがって、盛り土や切り土が土地の利用方法として一般に到底許容されない程度・態様にわたる場合は格別として、それが土地の利用方法として一般的な合理性があると認められるような程度・態様のものであれば、当該盛り土や切り土は法的に許容されているものというべきであり、盛り土や切り土によって形成される新たな地面を地盤面として法施行令2条2項の算定が行われるべきこととなる。</p> <p>本件敷地の盛り土前の形状を見ると、東西方向に傾斜しており、東側前面道路と接する部分と比較すると敷地西端は約3.7m高くなっていること、上記の如き敷地形状に鑑みると、本件建築計画が前提とする盛り土及び切り土自体が土地の利用方法として一般に到底許容されない程度・態様にわたる場合にあたるとは言えないというべきである。</p> <p>請求人らが引用する横浜地裁判決中の指摘によれば、横浜市所在の物件に関してはからぼりの周壁が建築物本体から2m以内の離隔距離にしなければならないとする取扱基準が存在することが認められる。しかし、同基準はあくまでも行政としての取扱基準に過ぎず、本件計画建築物の場合、横浜市の上記基準が適用されるものではないことはもちろんのこと、横浜市と異なって安全条例の規定により窓先空地(4m)の規制を受けることに鑑みれば、むしろ、からぼりが、窓先空地その他法令の制限を遵守する目的の下で確保される奥行きを超えて、その本来の設置目的と異なる目的のために大きな奥行きを確保したものと認められるような場合に初めて、建築物本体と一体をなすものと見ることができないものと解すべきである。</p> <p>本件についてみると、からぼりの底部及び周壁部分が建築物本体と接続されていて一体となっていること、からぼりのうち2mが避難通路として、開口部の正面部分は4mの窓先空地として、それぞれ確保されていることが認められ、ミニバイク置き場などはその余の部分の副次的利用方法として予定されていると認められることから、結</p>

	<p>局本件からぼりが請求人ら主張のように建築物本体と一体とみることができない場合にはあたらないというべきである。</p>
--	---

よって、請求人らの主張にはいずれも理由がなく、他に本件処分を取り消すべき事由も存在しないことから主文の通り裁決する。

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。