

25 中建審・請第3号審査請求事件				
審査請求年月日		平成26年2月21日		
審査請求人住所・氏名		中野区〇〇 〇 〇〇〇 〇〇		
審査請求の内容		建築確認処分の取消し		
処分庁（不作為庁）		富士建築センター株式会社		
審査請求に係る建築物	建築物の敷地地名・地番	中野区〇〇〇 〇〇		
	地域・地区	第一種低層住居専用地域 準防火地域 第2種高度地区		
	建築主住所・氏名	千葉県習志野市〇〇〇 〇〇 〇		
	用途	長屋	構造	鉄骨造
	敷地面積	235.66 m ²	階数	地上2階建／地下
	建築面積	108.11 m ²	延べ面積	183.04 m ²
建築審査会の処分（概要）				
口頭審査年月日		平成26年5月28日		
請求人の主張		<p>本件建築計画において、敷地の面積は235.66 m²とされているが、本件敷地は南西側に位置する土地との境界を「無視」し、本件土地と請求人土地の間付近に存するいわゆる「赤道」及び請求人土地を「不法占拠」して設定されたものであって実際の建築敷地は本件敷地よりも面積が「減少」することから、建築基準法の定める建ぺい率及び容積率の要件を満たしていない。</p> <p>建築敷地の敷地境界が曖昧な場合には、「明確」な部分のみを建築敷地として建築確認にかかる審査が行われるべきである。</p> <p>建築基準法1条の趣旨に鑑みれば、建築確認にあたっては「現地の実情」を踏まえた審査がおこなわれなければならない。</p> <p>建築物の計画の「与件」（前掲事実関係）となる事項については、単に確認申請書類によって示された内容を前提として審査するだけでは適法な審査とは言えず、それが「事実に符合」するかどうか審査対象とされなければならない。</p>		

処分庁の弁明	<p>本件審査請求を棄却するとの裁決を求める。</p> <p>建築確認処分は適法である。</p> <p>建築基準関係規定に適合しているか否かを判断する確認申請書の様式は建築基準法施行規則1条3に規定しているが、それらに土地所有権を示す公図、登記簿謄本等の公的文書が明文で要求されていないことから、処分庁が土地の所有権を確認する義務のないことは明白である。</p> <p>民法で規定する私法上の法律関係は、処分の審査に該当しないことは当然である。処分を受ける者以外の第三者である審査請求人が、本件処分によって所有権の侵害を受ける理由はなく、審査請求人は処分の取り消しを求める利益を有しない。</p>
裁決年月日 及び主文	平成26年6月4日 本件審査請求を棄却する。

<p>裁 決 の 理 由</p>	<p>建築確認においては、</p> <p>1) 「建築基準関係規定」として建築基準法施行令9条に列挙されている法令</p> <p>2) 上記1) 以外の法令において建基法6条1項の「建築基準関係規定」に含まれる旨が法定されている場合の当該法令</p> <p>に限定されるところ、敷地の使用権限関係についての根拠法令である民法や借地借家法等は確認対象法令に含まれていないこと、確認申請がなされてから処分までの期間は、原則として7日間または35日間という短期間が法定されており(法6条4項)、輻輳した敷地の権原関係や境界関係を同期間内に判断することは予定されていないというべきであること、等を踏まえるならば、建築確認の審査は建築確認申請書・添付図書に記載されている内容を前提として、処分庁が同内容が建築基準関係規定に適合しているか否かを判断するものとして予定されており、かつ、それをもって足りると解するべきである(広島高等裁判所昭和50年9月17日判決・行裁例集26巻9号994頁等参照)。</p> <p>したがって、建築確認にかかる審査においては、処分庁が専ら建築確認申請書・添付図書に基づいて建築敷地の位置、形状及び面積等を審査(いわゆる書面審査)をし、「現地の実情」の確認等を行わなかったとしても、そのことをもって直ちに違法な審査ということとはできない。</p> <p>ただし、何らかの偶然の事情等により、建築確認申請書・添付図書に記載のない事項について、処分庁が処分時にこれを知っていた場合で、かつ当該事項が当該建築計画の「建築基準関係規定」適合性判断に影響を及ぼすときには、処分庁が当該事項を処分にあたって考慮することは妨げられないというべきである。</p> <p>また、これとは別に、建築確認申請書・添付図書に明らかに不自然、不合理、不明確ないし虚偽の事実が記載されていることがその記載のみによって看取された場合には、処分庁に、審査に際して、申請人その他関係者からの事情聴取や追加資料の徴求あるいは現地確認その他適正な処分を行うために必要な対応を行うべき義務が、例外的に発生することも考えられなくはない。</p> <p>この点、本件では、処分庁は、専ら建築確認申請書・添付図書に基づいて審査を行っていることが認められ、本件敷地について建築確認申請書・添付図書に記載のない事項について、特に処分庁が処分時に知っていたというような事情は窺われない。また、本件における建築確認申請書・添付図書に、明らかに不自然、不合理、不明確ないし虚偽の事実が記載されていることがその記載のみによって看取されるような内容が含まれていることも認められず、他方、本件敷地の位置、形状、範囲及び面積については明確かつ一義的に記載されていることが認められる。したがって、本件において処分庁が専ら建築確認申請書・添付図書に基づいて建築敷地の位置、形状及び面積等を書面審査し、「現地の実情」の確認を行わなかったとしても、当該審査をそのことをもって直ちに違法な審査ということとはできない。そして、本件の建築確認申請書・添付図書の記載に基づく限り、審査請求人が指摘する建ぺい率及び容積率違反を含め、建築基準関係規定に適合しない部分は見いだされない。</p> <p>なお、このように解しても、仮に本建築計画に基づく建築が実際になされたところ、建ぺい率、容積率その他建築基準関係規定に適合しない結果となつたとすれば、特定行政庁による違反是正(法9条)による問題の解決が行われることが想定され、また、敷地の使用権原に問題や紛争が存する場合には、民事裁判等による問題の解決が行われることが想定されるので、特段の不都合はないというべきである。</p>	
	<p>再 審 査 請 求 行 政 訴 訟</p>	<p>年 月 日 年 月 日</p>