2024年5月

中野区建築審査会のご案内

中野区建築審査会事務局
〔中野区都市基盤部都市計画課（９階)〕
℡ 03-3228-5469（直通）

【１】建築審査会の構成

建築審査会は、建築基準法第７８条に基づいて設置される区長の付属機関であり、中野区では５名の委員及び１名の専門調査員で構成しています。

中野区建築審査会委員等の氏名及び専門分野は次のとおりです。

委　　員	町田　修二	建築に関する学識経験者
委　　員	野口　和俊	法律に関する学識経験者、弁護士
委　　員	田村　泰俊	法律に関する学識経験者
委　　員	野田　啓子	建築に関する学識経験者
委　　員	桑田　　仁	都市計画に関する学識経験者
専門調査員	髙井　信也	法律に関する学識経験者、弁護士

【２】建築審査会の主な役割

《１》許可、認定等に係る同意

建築基準法（以下「法」という。）では、特定行政庁（区長）が許可、認定等を行うに際して事前に建築審査会の同意を要するものを定めています。これらの同意案件について審理します。

建築審査会の同意を必要とする許可等のうち主なものは次のとおりです。

(1) 接道規定不適合敷地の建築物の建築許可（法４３条）
(2) 公共用歩廊（アーケード）等の道路内建築物の建築許可（法４４条）
(3) 用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）の用途制限に係る不適格建築物の建築許可（法４８条）
(4) 各種の高さ制限を超える建築物の建築許可
　ｱ 第一種低層住居専用地域内又は第二種低層住居専用地域内における絶対高１０メートル制限を超える建築物の建築許可（法５５条）
　ｲ 日影による中高層建築物の高さの制限を超える建築物の建築許可（法５６条の２）
　ｳ 高度地区内において、その高さ制限を超える建築物の建築許可（法５８条）
(5) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の制限を超える建築物の建築許可（法５２条）
(6) 高度利用地区内における容積率等の制限を超える建築物の建築許可（法５９条）
(7) 総合設計による建築物で、容積率制限等を超える建築物の建築許可（法５９条の２）

《２》審査請求に対する審理・裁決

特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関等の違法又は不当な処分（不作為を含む）によって、自己の権利・利益を侵害された者の審査請求及びそれに係る執行停止申立について、審理し裁決をします。

（法９４条、行政不服審査法（以下「行審法」という。））

《３》調査審議及び建議

特定行政庁の諮問に応じて、建築基準法の施行に関する重要事項を調査審議します。また、法の施行に関する事項について、関係行政機関に対し建議することができます。（法７８条）

【審査請求に関する手続】

１．処分に対する審査請求手続（行審法第２条）

(1) 審査請求をする場合は、書面にて正副２通提出してください。（行審法施行令４条１項）

(2) 代理人によって請求する場合は、委任状を提出してください。（行審法施行令４条 3 項）（副本用は写し可）

(3) 法人が申請する場合は、代表者の資格証明書（登記事項証明書等）を提出してください。（行審法施行令４条３項）（副本は写し可）

(4) 処分についての審査請求は、処分のあったことを知った日の翌日から３月を経過したときはすることができません。ただし、正当な理由があるときはこの限りでありません。処分についての審査請求は、処分のあった日の翌日から起算して１年を経過したときは、することができません。ただし、正当な理由があるときはこの限りでありません。（行審法１８条）

(5) 審査請求人は、裁決があるまではいつでも審査請求を取り下げることができます。審査請求の取下げは、書面にて提出してください。（行審法 27 条）なお、代理人が取下げ書を提出する場合には、審査請求人から別に取下げについての委任状が必要です。（行審法 12 条 2 項ただし書）

(6) 審査請求書の作成

(ｱ) 別紙「処分取消しの記載例」を参考にしてください。

(ｲ) Ａ４版、横書きにしてください。

２．不作為に対する審査請求手続（行審法３条）

(1) 審査請求をする場合は、書面にて正副２通提出してください。（行審法施行令４条１項）

(2) 代理人によって請求する場合は、委任状を提出してください。（行審法施行令４条 3 項）（副本用は写し可）

(3) 法人が申請する場合は、代表者の資格証明書（登記事項証明書等）を提出してください。（行審法施行令４条３項）（副本は写し可）

(4) 審査請求人は、裁決があるまではいつでも審査請求を取り下げることができます。審査請求の取下げは、書面にて提出してください。（行審法 27 条）なお、代理人のみが取下げ書を提出する場合には、審査請求人から別に取下げについての委任状が必要です。（行審法 12 条 2 項ただし書）

(5) 審査請求書の作成

(ｱ) 別紙「不作為の記載例」を参考にしてください。

(ｲ) Ａ４版、横書きにしてください。

《 処分取消しの記載例 》

審査請求書

年　　月　　日

中野区建築審査会　　御中

審査請求人　住所
氏名

上記代理人　住所
氏名

次のとおり、審査請求をする。

１　審査請求に係る処分の表示
○○年○○月○○日付第○○号をもって、○○（処分庁）が、○○（申請者）に対してなした○○処分。
２　審査請求に係る処分があったことを知った日
○○年○○月○○日
３　審査請求の趣旨
「１　記載の処分を取消す。」との裁決を求める。
４　審査請求の理由
（１）審査請求に係る処分を受けるに至った経過は・・・・である。
「確認処分取消しの場合」
建築主○○は、本件建築物を建築するために○年○月○日中野区建築主事に対し建築確認書を提出し、これに対し同建築主事は○年○月○日建築確認処分（以下「本件処分」という。）をなした。
（２）しかしながら、本件処分は次に述べるとおり、違法である。
ア　即ち、・・・・・となっているけれども、これは、・・・・・を・・・・・と誤認してなされたもので、建築基準法第○条第○項の規定に違反する。

イ　以下、違法理由を事項別に整理し、適宜「証拠書類（甲○号証)」を援用して詳細に述べてください。

（３）よって、本件処分の取消しを求めるため、本審査請求に及ぶ次第である。
（４）審査請求人の利害関係（不服申立の利益ないし適格）
審査請求人は、本件建築物の敷地の○○側に居住しており、本件建築物の建築によって、・・・・・・・・・・を侵害されることになり、被る環境上の被害は甚大である。

以下、本件処分によって被る被害の態様と程度を具体的に、必要に応じて「証拠書類（甲○号証)」も添付して述べてください。

（５）審査請求期間の経過後において審査請求する場合は、その正当な理由

５　処分庁の教示の有無及びその内容

（１）ある場合

「この決定に不服のあるときは、この処分のあったことを知った日の翌日から起算して３月以内に、行政不服審査法（令和２６年法律第６８号）第２条の規定により、建築審査会に審査請求することができる。」との教示があった。

（２）ない場合

なし

６　その他

（１）添付書類

〇〇〇　　１通

※（例）総代や法人の代表者等の資格を証明する書類、委任状

（２）証拠書類

甲第１号証　〇〇〇　１通

甲第２号証　〇〇〇　１通

（３）参考資料

〇〇〇〇

（ 別 紙 ）

物件目録

1	地名・地番	○○区○○○○丁目○○番地○○
2	地域・地区	第○種住居専用地域、第○種高度地区
3	用途	専用（共同）住宅
4	構　　造	・・・・造
5	規　　模	地上○階　地下○階
		敷地面積　○○○.○○㎡
		建築面積　○○.○○㎡
		延べ面積　○○○.○○㎡
		最高の高さ　○○.○○m

《 不作為の記載例 》

審査請求書

年　　月　　日

中野区建築審査会　　御中

審査請求人　住所
　　氏名

上記代理人　住所
　　氏名

次のとおり、審査請求をする。

１　不作為に係る申請の内容及び年月日

審査請求人は、令和〇〇年〇〇月〇〇日〇〇〇〇に対して、〇〇〇〇法第〇条第〇項の規定に基づき〇〇〇申請をなした。

２　審査請求の趣旨

「１　記載の申請につき〇〇〇〇は速やかに〇〇〇〇せよ。」との裁決を求める。

３　審査請求の理由

（１）〇〇〇〇法第〇条第〇項によれば、〇〇〇〇は申請書を受理してから〇〇日以内に審査し、審査の結果に基づいて〇〇〇〇法及び関係法令に適合した場合は、その旨を文書にて申請者に通知することとされている。

また、適合しないことを認めたとき、あるいは適合するかどうか決定できない正当な理由があるときは、その理由をつけてその旨を文書にて前記期間内に通知しなければならないとされている。

（２）しかしながら、審査請求人はいまだに何らの通知を受けていない。

従って、上記法定期限を経過した後の「何らの通知をしない状態」は、行政不服審査法第３条に規定する不作為に該当する。

（３）よって、本件審査請求に及ぶ次第である。

４　その他

（１）添付書類

〇〇〇　　１通

※（例）総代や法人の代表者等の資格を証明する書類、委任状

（２）証拠書類

甲第１号証　〇〇〇　１通

甲第２号証　〇〇〇　１通

（３）参考資料

〇〇〇〇

《 執行停止申立書記載例 》

執行停止申立書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

中野区建築審査会　御中

執行停止申立人　住所
氏名

上記代理人　　住所
氏名

行政不服審査法第２５条第２項（第３項）の規定により、下記のとおり執行停止を申し出ます。

記

１　審査請求の件名
〇〇に関する処分についての審査請求

２　審査請求年月日
令和〇〇年〇月〇日

３　申立ての理由
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

４　添付書類
（１）現場写真
（２）・・・・・・・・・

（ 別 紙 ）

執　行　停　止　申　立　人　目　録

○○区○○○○丁目○○番○○号　　○　○　○　○　○

（以下、申立人全員の住所・氏名を書く。）

（ 参 考 ）

執行停止の申し立て

【行政不服審査法】

（執行停止）

第二十五条　審査請求は、処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げない。

２　処分庁の上級行政庁又は処分庁である審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより又は職権で、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止その他の措置（以下「執行停止」という。）をとることができる。

３　処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより、処分庁の意見を聴取した上、執行停止をすることができる。ただし、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止以外の措置をとることはできない。

４　前二項の規定による審査請求人の申立てがあった場合において、処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる重大な損害を避けるために緊急の必要があると認めるときは、審査庁は、執行停止をしなければならない。ただし、公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき、又は本案について理由がないとみえるときは、この限りでない。

５　審査庁は、前項に規定する重大な損害を生ずるか否かを判断するに当たっては、損害の回復の困難の程度を考慮するものとし、損害の性質及び程度並びに処分の内容及び性質をも勘案するものとする。

６　第二項から第四項までの場合において、処分の効力の停止は、処分の効力の停止以外の措置によって目的を達することができるときは、することができない。

７　執行停止の申立てがあったとき、又は審理員から第四十条に規定する執行停止をすべき旨の意見書が提出されたときは、審査庁は、速やかに、執行停止をするかどうかを決定しなければならない。

（執行停止の取消し）

第二十六条　執行停止をした後において、執行停止が公共の福祉に重大な影響を及ぼすことが明らかとなったとき、その他事情が変更したときは、審査庁は、その執行停止を取り消すことができる。

《 審査請求取下げ書記載例 》

審査請求取下書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

中野区建築審査会　御中

審査請求人　住所
氏名

上記代理人　住所
氏名

令和〇〇年〇〇月〇〇日付けで提起した審査請求については、（〇〇〇〇のため）これを取り下げます。

記

１　審査請求の件名
〇〇〇〇に関する処分についての審査請求（〇〇中建審・請第〇号審査請求事件）

２　審査請求年月日
令和〇〇年〇月〇〇日

（注）代理人のみが取り下げ書を提出する場合には、審査請求人から取り下げについての委任状が必要です。（行政不服審査法第１２条２項ただし書き）