



ユニ総合計画の グリーンレポート

4月号
発行日2010年4月

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

「完成間近のマンションで建築確認の取消判決」

1. 違法建築の取り壊し

世間で話題になった事案で、完成間近または完成後のマンション取り壊し命令がでたのは、都下国立市の条例改正前の着工日の是非によるもの、姉歯事件による構造計算の偽装により強度不足によるもの、そして建築確認そのものが近隣住民の要請により完成間近になって取り消された今回の東京都新宿区のタヌキの森マンション（2009年12月17日判決）の3件が最近の事案でしょう。

しかし、今回の事案が他と違うのは、基本的に問題のない申請手続きの流れで建築確認を取得したにもかかわらず、完成間近になり最高裁で建築確認そのものを否定されたことです。他の2件の事案は、改正される前に急いで着工さえすればよいだろうとか、偽装が分かれなければ計算を偽装してしまえ、といった悪意がはじめからあった事案です。

しかし、今回の事案は、路地状敷地（旗竿敷地）に分譲マンションを計画し建築確認の認可を受け着工したにもかかわらず、近隣住民から建築確認の取り消しの裁判を起こされ、地裁（東京地方裁判所）では建築確認の正当性が認められましたが、高裁（東京高等裁判所）、そして最高裁（最高裁判所）で建築確認が違法であったとされ、完成間近のマンションが違法建築（無認可建築）となったのです。このままでは、違法建築として取り壊し命令が建築主に出ることになります。

今回の判決により建築確認が認可されて建築したにもかかわらず、建築確認そのものが違法だということもあるとすると、今後建築業界・不動産業界では、建築確認が下りたからよしとってはられない時代になりそうです。

2. 本事案の争点

建築基準法上からの争点は次の4点でした。

①この建物は3つの構造体がエキスパンションジョイントという金物で接続されたもので一体の建物でないから、建築基準法で決められている1敷地・1建築物に違反する。

②東京都建築安全条例（以下条例）で、路地状敷地には共同住宅が建設できない。共用部分がない

長屋建てならOKだというのが、そもそも長屋建てにはあたらないのではないかと。

③たとえ長屋建てであったとしても、条例で路地状敷地では敷地延長の長さが20mを超える耐火建築の場合は、本建物の延べ面積が2800㎡だと道路に8m以上接しなければならないとされている。しかし、現状は4mしかなく条例違反である。そのため、ただし書きの「知事が安全上支障がないと認める場合はOK」で安全認定を受けているが、安全でないのに安全認定した事が問題。

④安全認定が行われた上で建築確認がなされた場合、安全認定が取り消されたのだから、建築確認そのものも取り消されるべきではないかと。

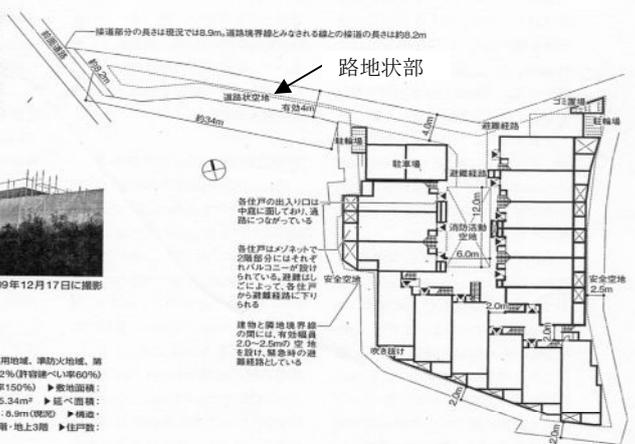
● マンションの配置図

敷地は、長さ約34mの道路状敷地だけで道路に接している。各住戸は、それぞれ専用の玄関から建物の外に出る。不特定多数の人が通行する廊下や階段などの共用部分はなし。また、敷地内に40㎡の耐火水塔が設置されている計画になっている



マンションの東側外観。2009年12月17日に撮影（写真：飯田 英記）

建築概要
▶ 地域・地区：第一種低層住居専用地域、準防火地域、第一種高層地区 ▶ 建ぺい率：42.2%（許容建ぺい率60%）
▶ 容積率：112.3%（許容容積率150%） ▶ 敷地面積：1871.32㎡ ▶ 建築面積：805.34㎡ ▶ 延べ面積：2023.09㎡ ▶ 階高部分の長さ：16.9m（0.9m） ▶ 構造：階高：鉄筋コンクリート造、地下1階・地上3階 ▶ 住戸数：30戸



↑日経アーキテクチャー2010年1月25日号より転載

←周辺の住宅地図

2. 争点の解説

次にこの4つの争点について解説してみます。

①一般的に全体形状がL型やU型をしている建物では、地震などの揺れに対して方向の違う各部分に極端に大きな応力が加わり構造的に不利になるため縦方向・横方向建物に切り離し別の建物として構造設計を行うことが多いのです。だからといって1敷地1建築物の建築基準法に違反だということは一般的にはありません。この点は地裁では争点でしたが、高裁では争点になっていません。

②共同住宅か長屋建てかについてはどちらも集合住宅ですが、本建物では建築基準法上長屋建てになります。なぜなら、建築基準法上は多数の者が住むから共同住宅ではなく、建物内に「出入口、階段、廊下などの共有部分を有しないもの」が長屋建てとして取り扱われるからです。共同住宅になると、条例では今回のような路地状敷地では建築禁止です。この点についても地裁では争点でしたが、高裁では争点になっていません。

不動産業界では、一時のマンションブームで東京23区内の道路付けや敷地形状の良い土地は開発されつくされています。残された良さそうな土地は地価も高いため採算ベースにのり難い。そこで、近年では路地状敷地で面積の大きい土地が注目され、そのような土地を安く購入し長屋建てマンションを建てるケースが多くなりました。

路地裏にマンションという発想は一般の設計者にはありませんでした。長屋建てのマンションが注目されてから、次々にデベロッパーが参入したため路地裏マンションによる環境破壊が始まったといっても過言ではありません。

③東京都安全条例で長屋建てであっても路地状敷地では敷地延長の長さが20mを超える耐火建築の場合は建物延べ面積が2800㎡だと道路に8m以上接しなければならないとされ、現状は8.2mですが斜めに接しており、実質は路地状の部分の幅員4mが接道長さと考えられ条例違反です。

しかし、ただし書きで「知事が安全上支障がないと認める場合はOK」となっており、今回はこのただし書きで安全認定を受けているのです。

この建物が安全か危険かという判断は難しいですが、安全か否かの問題は「火災が起きた場合に安全に避難できるか」、「消火活動が円滑に行われるのか」が問われる事態です。

筆者の意見では、前者については、本事案のように耐火建築物は避難方向にある中庭に面した玄関扉（1階と2階の階段部分についている）は鉄製の防火扉になっているため炎が直接出ることはありません。煙が多少漏れるとは思いますが、それが中庭に充満して避難時に危険な状態になるとは考えにくいでしょう。また建築基準法では火災時の避難について2方向避難を規定しており、本事

案では玄関とベランダという事になります。玄関からの避難については前述したように問題が少ないと思われます。もう一方のベランダからの避難については2mの空地があり最終的には路地状部分の空地から安全に避難できると考えられます。

後者の消火活動が円滑に行われるかどうかについては判断が分かれるところだと思います。本事案が共同住宅として計画された場合は、条例で各住戸の前には4m以上の空地をとらなければならない（窓先空地の規定）ことになっています。この規定には「知事が安全上支障がないと認める場合は・・・」というただし書きがついていないため東京都独自の強行規定とも言えます。

それでは、幅員が4m以上ないと安全が保たれないかということ、それだけでなく「本条は共同住宅等の居室の居住環境の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段の確保を図るために設けられた規定である」と唱われており、隣地に近いと居住環境の悪化する（隣地の所有者にとって）事のほう、本事案のケースのような場合には強いと思います。本事案の建物のベランダ側をみれば、長屋建てでも共同住宅でも同じ形で、長屋建てだから窓先空地が不要であるといった、条例の回避が行われているとも言えなくもありません。その点について審議されたのかは疑問が残ります。

また、配置図に記載してある2mの安全空地は建築基準法には規定がありません。安全空地という名称は裁判のためにつけた名称で、実際は採光上必要な空地です。建築基準法で住宅の居室には採光のための窓を設ける必要があり、その窓は隣地から一定の離れがあって採光に有効な窓として扱われます。そのため本事案では最低でも2mは隣地からの離れが必要と考えられるからです。

④安全認定が行われた上で建築確認がなされた場合、安全認定が取り消された場合、建築確認自体も取り消されるのかについては、建築基準法で「地方公共団体は延べ面積が1000㎡を超える建築物が敷地に接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ・・・においては、条例で、必要な制限を付加することができる」としており、その条例は東京都建築安全条例の規定であって、それに違反があればとりもなおさず、建築基準法違反なので建築確認は取り消しになるというという判決になっています。

安全認定と建築基準法は表裏一体なのかという議論は法律の解釈論なので言及を避けます。

今回の最高裁の判例は今後の法律判断を拘束していきますので、現在民主党が掲げている建築基準法の簡易化とは逆行する判決とも取れなくありません。次回には、本事案の実際はどうであったのか、どうあるべきなのか。今後の建築確認はどうなるのかについて述べていきたいと思います。