

(27建審・請第3号執行停止申立事件)

## 決 定 書

申立人ら 別紙(1)「申立人目録」記載のとおり

上記申立人ら代理人

新宿区神楽坂三丁目2番5号SHKビル4階

神楽坂キーストーン法律事務所

弁 護 士 日 置 雅 晴

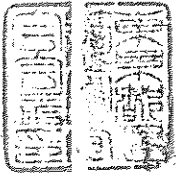
同 農 端 康 輔

豊島区目白三丁目7番4号

上山恵三建築設計事務所

一級建築士 上 山 恵 三

上記申立人ら復代理人



[Redacted signature]

[Redacted signature]

処分庁 指定確認検査機関

株式会社都市居住評価センター

代表取締役社長 唐 澤 徹

別紙(1)「申立人目録」記載の申立人ら(以下、「申立人ら」という。)が、平成27年6月12日付けでなした執行停止の申立て(以下、「本件申立て」という。本件申立ての本案は、26建審・請第1号審査請求事件。以下、「本案審査請求」という。)に対して、当審査会は上記処分庁の意見を聞いたうえ、次のとおり決定する。

# 主 文

指定確認検査機関である株式会社都市居住評価センター（以下、「処分庁」という。）が処分庁として請求外株式会社NIPPO及び神鋼不動産株式会社（以下、「建築主ら」という。）に対して平成26年3月12日付確認番号第UHEC建確24185変1号をもって行った建築基準法（昭和25年法律第201号。以下、「法」という。）第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分（以下、「本件確認処分」という。）は、本案たる本件確認処分の取消しを求める本案審査請求につき裁決のあるまで、その効力を停止する。

# 事 実

## 第1 申立人らの主張

申立人らは、処分庁が建築主らに対して行った本件確認処分の効力及び執行を停止するとの決定を求めて、別紙(3)記載の書面のとおり主張し、証拠として、甲第1号証ないし同第3号証の4を提出した。

## 第2 処分庁の主張

処分庁は、「執行停止の申立てを却下する。」との決定を求めて、別紙(4)記載書面のとおり答弁し、証拠として、乙第1号証を提出した。

# 理 由

## 第1 執行停止申立ての趣旨及び理由

### 1 申立人らの主張

申立人らは、本件確認処分の効力及び執行の停止を求め、その理由として大要次のとおり主張した。

#### (1) 利害関係について

申立人らは、別紙(2)「物件目録」記載の建築敷地（以下、「本件敷

地」という。)から別紙(2)「物件目録」記載の建築物(以下「本件建築物」という。)高さHの範囲内に居住している者であり、本件確認処分に関してその取消し及び執行停止を求める利害関係を有している。

(2) 重大な損害を避けるため緊急の必要があること

ア 完成が迫っていること

本件確認処分の建築計画概要書(甲第1号証)によると、工事完了予定年月日として平成28年2月28日と示されている。本件確認処分に関わる工事(以下、「本件建築工事」という。)は現在も続行されており、甲第2号証によると、現在東棟及び南棟は上棟済であり、東棟はほぼ完成、南棟は内外装工事を残すのみとなっている。現地を見ても、低層の北棟を除いて、躯体はほぼ完成していることがうかがえる(甲第3号証)。

このような状況から見れば、残工程がさほどあるとは思えず、本件建築工事は、平成27年9月から10月ころには完成して、完了検査がなされる可能性が高いと考えられる。

本案審査請求における争点(違法事由)の多さ、処分庁の弁明が不明確であること、口頭審査実施から裁決まで数か月かかることが一般的であることからすれば、本案審査請求においても口頭審査が実施されてから裁決までに数ヶ月が必要であると考えられる。口頭審査が実施された後に裁決が速やかに行われるとしても、裁決以前に工事が完了し、完了検査がなされる可能性が高くなっているといわざるをえない。

これは申立人らにとって回復し難い損害である。

イ 審理が長期化していること

本案審査請求においては、違法事由が複雑かつ多岐にわたっている。しかし、この状況は、処分庁が証拠として建築確認申請図書を速やかに提出しないばかりか、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第117条第2項などに関する求釈明に真摯に応答せず処分時に

おける自らの法解釈や事実認定の内容を明らかにしないこと、に最大の原因がある。

本案審査請求の判断がなされないことになってしまえば、申立人らの審査請求を受ける権利を侵害しているといわざるをえない。

#### ウ 避難計画について

別紙(2)「物件目録」記載の建築計画(以下、「本件計画」という。)には、二方向避難が確保されていない部分が存在する、地下にある駐車場からの避難経路が確保されていない、多目的室に窓先空地が設置されていないなどという避難計画に関する違法がある。

万が一、地震や火災が発生した場合、居住者等の避難経路が失われ、居住者等が避難できないまま、建築物内に滞留してしまう可能性がある。本件建築物が立地していることで、周辺建築物の居住者である申立人らの救助が遅れたり、申立人らが居住する建築物の消火が遅れたりする事態が発生しうる。本件計画の避難計画が不十分であることが、申立人らの財産はもとより、申立人らの生命身体に関わる危険、重大な損害を発生させているのである。

#### エ 日影被害について

本件計画において、地下2階エントランス部分の取扱いなどに関わって、本件計画の地盤面の算定には誤りがある。これらを適正な形に修正すれば、地盤面が下がることから、本件建築物の高さはさらに高くなることになる。

この違法により、特に本件敷地北側に居住する申立人らの日影被害は増大しており、申立人らの健康に大きな影響を与えることとなる。

以上アないしエにより、申立人らが「重大な損害を避けるため緊急の必要がある」ことは明らかであり、本件確認処分の効力及び執行の停止がなされなければならない。

#### (3) 裁量的に執行停止をなすべきであること

仮に行政不服審査法(昭和37年法律第160号。以下、「行服法」と

いう。)第34条第4項の要件を満たさないとしても、上記第1の1(2)の事情、とりわけア及びイの事情からすれば、裁量的に執行停止を行うべき事情があることは明らかであり、執行停止を行うべきである(行服法第34条第3項)。

## 2 処分庁の主張

処分庁は、「執行停止申立てを却下する。」との決定を求め、大要次のとおり主張した。

申立人らの主張は、完成が迫っていること、審理が長期化しているのは処分庁側の態度等が原因であること、避難計画に関して周辺に居住する申立人らにも危険があること、日影被害が著しいことによって、本件確認処分の効力及び執行の停止を求めている。

しかし、本件建築物の工事は、法第6条の2の規定に基づく確認済証を得て着工しているものであり、また、これまでの本案審査請求において審査請求人らが繰り返し反論している事項等については、すべて証拠資料等に基づき建築基準関係規定に適合している旨を弁明してきており、本件確認処分が合法的であることは明らかである。

以上のことから、行服法第34条第4項に規定する「処分、処分の執行又は手続きの続行により生ずる重大な損害を避けるため緊急の必要がある」には該当しないことから、申立人らの申立ては却下されるべきである。

## 3 当審査会の判断

### (1) 申立人適格について

本件建築物は高さ26.896メートルであるところ、申立人らはいずれも、本件建築敷地から30メートル以内の隣接地に居住している。そのため、本件建築物により日照に係る被害を受け、また、本件建築物の倒壊・炎上による被害を受ける可能性がある。したがって、申立人らには、本件申立ての本案審査請求に係る審査請求人適格を根拠づける法律上の利益があると解されるから、本件申立てに係る申立人適格を有す

る。

(2) 本件執行停止の必要について

判例によれば、建築確認に係る建築物の工事の完了によって当該建築確認の取消訴訟の訴えの利益は失われるとされており(最高裁判所昭和59年10月26日第二小法廷判決民集38巻10号1169頁)、当審査会も建築確認の取消しを求める審査請求の利益について同様の考え方をとっているところである。そして、本件建築物の建築計画概要書(甲第1号証)によれば、工事完了年月日は平成28年2月28日とされているが、申立人らの主張によれば、本件建築物のうち東棟及び南棟は既に上棟済であり、東棟はほぼ完成し、南棟は内外装工事を残すのみであって、北棟以外の各棟の躯体はほぼ完成しているというのである。また、平成27年9月7日に行われた本案審査請求に係る口頭審査に参加人として出席した建築主代理人らの発言によれば、遅くとも同年12月中には本件建築物の工事が完了する予定であるという。

以上からすれば、本年中には本件建築工事が完了するものと思われ、それによって本案審査請求の利益が失われ、申立人らの法律上の利益の侵害あるいはそのおそれを除去することが極めて困難になることが認められる。したがって、行服法第34条第4項の適用を論ずるまでもなく、当審査会は、本件確認処分の効力を停止する必要があると認める。

なお、本案審査請求における当事者たる審査請求人ら及び処分庁の主張からすると、いくつかの点で本案に理由がないともみえない。

4 結論

以上によれば、本件申立ては理由があるから、行服法第34条第3項に基づいて、主文のとおり決定する。

平成27年9月7日

東京都建築審査会

委員	河島	均
委員	門脇雄	貴
委員	島崎	勉
委員	百濟さ	ち
委員	有田智	一
委員	泉本和	秀
委員	寺尾信	子

申立人目録

- (1) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (2) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (3) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (4) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (5) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (6) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (7) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (8) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]
- (9) 東京都文京区小石川二丁目 [redacted] [redacted]

(本文では「申立人ら」という。)



物件目録

1 建築敷地の地名地番

東京都文京区小石川二丁目3番1

2 地域地区

第一種中高層住居専用地域、準工業地域、第三種高度地区、特別工業地区

3 敷地面積

4,341.76 m<sup>2</sup>

4 建築面積

2,255.56 m<sup>2</sup>

5 延べ面積

13,377.67 m<sup>2</sup>

6 構造及び階数

鉄筋コンクリート造地上8階地下2階

7 高さ

26.896 m