

平成 29 年 4 月 14 日

## 意見陳述

訴訟参加人 戸波江二

本件取消訴訟の訴訟参加人、そして、原処分である建築確認取消裁決にかかる審査請求人として、以下 4 点について意見を述べさせていただきます。

第 1. 本件土地がそもそもマンション建築には不向きな土地であること。それにもかかわらず原告事業者は過大な利益をめざして巨大マンション建築に邁進したこと、です。

- (1) 本件土地は 1,360 坪の広さがありますが、道路付きが悪く、傾斜地であって、大型マンション建築には本来不向きな土地です。
- (2) それにもかかわらず、原告事業者はこの土地に巨大マンション建築を企てました。そこで私たち近隣住民は、この建築計画を阻止すべく、東京都建築審査会に建築確認取消の審査請求をしました。その結果、2005 年 6 月に建築確認は取り消されました。これは第 1 回目の取消裁決です。
- (3) もともとマンション建築にふさわしくない土地の上に、利益をむさぼろうと巨大マンションを強引につくろうとしたため、建築図面に無理が生じたことが、本件建築確認が取り消された根本の理由です。

第 2. 原告事業者は、周辺の居住環境に配慮せず、近隣住民の希望を一切顧慮せずに、利益追求のみを図って違法建築に邁進したこと、です。

- (1) 近隣住民は、①建物の高さを 20m 以下にする、②急峻な堀坂途中に車の出入り口を設けない、③車寄せを敷地内に設ける、などを強く要求しましたが、事業者はこれらの要求をすべて拒否しました。
- (2) この間、住民説明会では、事業者は建築図面を住民に提示せず、ひいては、建築図面ができていないのに「図面はできていない」と虚偽答弁をするなど、徹底的に住民を無視してきました。

第 3. 本件建築確認に対する審査請求の審査の最中でも、事業者は建築工事や営業販売活動を強引に進めたこと、です。

- (1) 事業者は、審査の過程で建築設計図を提出せず、あるいは、建築確認の変更確認をするなどしたために、審査は長引き、3 年を超えることになりました。
- (2) この間の事業者による不当な建築工事の実際を、4 点指摘します。第一は、建築敷地の北側に居住する小高氏の庭の桜の大樹につき、その保存についてまったく顧慮せず、建築敷地に張り出していた枝と根の部分をばっさりと切断したことです。
- (3) 第二は、春日通りから六角坂通りへの一方通行の逆走という方法で工事を進めたことです。逆走は工事着工とともに始まり、巨大マンション建築のため 2 年半以上も続けら



れました。

- (4) 第三は、文京区で2014年3月に施行された絶対高さ制限（本件土地では22m以内）に違反する高さの建物の建築確認を、駆け込みで取ったことです。事業者は、文京区の指導を無視して、既存不適格の建築物となることを承知で建築を強行しました。
- (5) 第四は、建築確認が取り消されるおそれがあったにもかかわらず、建築途中からマンション居室の販売を開始し、107戸を完売したことです。今回の販売契約解除にかかる混乱の責任は、偏に事業者の設計ミスと軽率な居室販売にあります。

第4. 本件訴訟での原告事業者の主張が理不尽であること、です。

- (1) 東京都建築審査会が建築確認を取り消したのは、避難経路に重大な不備があったからです。避難経路の不備はマンション建築では致命的な欠陥であり、建築確認が取り消されるのは当然です。
- (2) 訴状のなかで、原告事業者は「訴外請求人ら〔私たち審査請求人〕は、不当に審理遅延を図るために」、「原告ら事業者に対して、不当な損失、損害を与えることを目的として審理に臨んで」おり、そのために「本件売買契約をすべて解除することを余儀なくされ」、「莫大な費用を支出せざるをえなかった」と主張していますが、これは不当ないいがかりです。原告に損害が生じたとしても、それは偏に避難経路の重大な違法を看過した原告および建築確認審査機関の責任です。その損害の原因を審査請求人に押しつける原告の主張は不当な中傷であり、強く抗議します。
- (3) 以上のように、今回の東京都建築審査会による取消裁決は、事業者の杜撰な建築設計の違法を明快に認定し、危険な建築物の建築と居室販売を止めた英断であり、高く評価されます。事業者の提訴は、自己の犯した根本的な過誤に目を背け、損害の責任を不当にも被告や訴訟参加人に転嫁しようとするものであって、決して容認できません。

以上、4点にわたって意見を述べました。よろしく請求棄却の判決を下されるようお願い申し上げます。以上です。(文字数 1883 字)