

2015/8/20

小石川2丁目マンション建築確認審査請求の審査請求人の皆様
小石川2丁目マンション建築確認審査請求の関係者の皆様

小石川二丁目マンション審査請求の経緯のご説明とご協力をお願い

小石川二丁目マンション建築確認に対する東京都建築審査会への審査請求では大変お世話になっています。

2012年7月26日、小石川二丁目マンション施工者（NIPPO、神鋼不動産）は、都市居住評価センター（処分庁）から建築確認を得て、工事に着手しました。そこで、同年9月28日、近隣住民9名が小石川2丁目マンションの建築確認の取消しを求めて東京都建築審査会に審査請求をしました。その審査が3年近くを経てようやく結審になろうとしています。そして、最終の裁決を下す前に必置される口頭審査が本年9月7日に開催されることになりました。

皆様には、本審査請求に対して物心ともにご支援を賜り、深くお礼を申し上げます。それにもかかわらず、この間何のご報告もしておりませんこと、心よりお詫び申し上げます。ここにこれまでの審査請求の経過をご説明するとともに、来る9月7日の口頭審査へのご参加の可否についてお伺いいたします。

1. 建築確認取消しの審査請求をめぐる状況

それまで裁判で争ってきた、文京区長による開発許可処分・変更処分の取消訴訟、堀坂の6m道路の供用開始決定取消訴訟等ですべて敗訴しました。そこで、いわばマンション建築反対運動の最後の本丸の争いとなる建築確認に対する審査請求を東京都建築審査会に提起することにしました。

審査請求人として、マンションの東西南北で取り囲む方々をお願いして、戸波のほか8名の方々に審査請求人になっていただきました。

審査請求にあたって、建築確認の取消しを争うには、技術的な争点の解明と主張・立証に関する専門的な法的知識が不可欠なので、これまで早稲田クリニックでご協力いただいた弁護士の日置雅晴先生に正式に事件の受任をお願いし、弁護士料100万円＋訴訟事務費用という格別のご厚意によりお引き受けいただきました。そして、日置先生の弁護士事務所の農端康輔先生と建築士の上山恵三先生にも代理人をお願いし、反論書の作成に携わっていただきました。

この間、審査請求では、処分庁（建築確認をした都市居住評価センター）の弁明書と、それに対する私たちの反論書の往復で23回に及ぶやり取りを重ねてきました。

2. 審査請求での主要な論点

建築確認の審査請求の審査では、建築確認の対象であるマンションの設計・建築計画が建築基準法に適合しているかどうか争われます。したがって、違法事由としては、かなり技術的な観点から建築設計の法令不適合の主張をしてきました。主な主張は以下の4点

です。以下の主張の具体的な意味を説明することは、専門知識なくしてはかなり困難ですが、いずれにせよ、建築確認の違法を根拠づける主張としてきわめて重要な論点です。

- (1) 避難経路（とくに1階、地下1階）が不備であること。
- (2) 地下駐車場を含む1階部分は、地階とみなすべきこと。
- (3) 「hanare」は居住室であるにもかかわらず、窓先空地がないこと。
- (4) 地下2階のエントランスは建築物であること

3. 3年ほど経過した理由

通常、建築確認の審査請求は1年以内に審査・裁決されます。本件では3年を超えようとしています。このように長引いたことには、いくつかの理由があります。

最大の理由は、処分庁が東京都建築審査会に証拠の建築図面を提出しなかったことです。処分庁は、審査において私たち審査請求人の違法の追及から免れるために図面を提出せず、そのため、私たちは少ない証拠で手探りで反論しなければなりません。この状況は、いまなお続いています。

また、当初は、私たち審査請求人の側で、審理を長引かせようとしたこともあります。つまり、当時文京区では建築物の高さ制限を定めようとしており、2014年3月17日に高さ制限が告示・施行されました。この高さ制限が発効したのちであれば、建築確認が取り消されると、建物の上部を削って建築設計をし直さなければならず、施主側は大きなダメージを受けることとなります。そこで、2012年9月に審査請求をしたのち1年余の間、建築確認の違法の主張を小出しにし、重要な主張は控えていました。

そして、高さ制限が発効する前後から、私たちは建築確認を違法とする実質的な根拠を主張しはじめました。そのため、処分庁との議論が難しい法令解釈にまで及ぶようになり、争点が詳細で複雑なものになりました。そして、建築確認の違法の弱点を衝かれた処分庁および施主は、2014年3月12日、最初の建築確認の内容を変更する変更確認処分をしました。その結果、新しい変更確認の違法性をさらに追及することになりました。

このように、事案の内容が難しいこと、変更確認によって争点が追加されたことなどのために、建築審査会の審議に大幅に時間がかかることになりました。最近では、私たちから早く裁決をするように、そのために、早く口頭審査を開くように強く要求しています。マンション建築が完成すると、建築確認の審査請求は争う利益が消滅したとして却下されるからです。そしてようやく9月7日に口頭審査が開催されることになりました。

4. 口頭審査と裁決の見通し

口頭審査では、これまでの審査で問題となった上記(1)～(4)の争点を中心に質疑が行われます。これは私たちの最後の決戦場なので、全力で闘います。

裁決は、早ければ1ヵ月後の10月5日の建築審査会で決定されることとなります。私たちの請求が棄却されれば、長年にわたった私たちのマンション建設反対闘争は実質的に終了します。小石川2丁目マンション（ル・サンク）は来年には建築完了し、施主の計画通り入居が始まることとなります。ただし、その後も、ル・サンク管理組合と近隣住民との間でル・サンクの管理運営に関する協定の締結が望まれます。

もしも私たちの審査請求が認容された場合には、その結果は実際の建築工事に重大な影響をもたらします。まず、建築工事が中断されます。そして、現行の建築確認を改める新しい建築確認が必要になります。そこでは、文京区の建築物高さ制限の基準が適用され、施主は22メートル高度地区の規制を遵守しなければなりません。2015年8月現在、地上8階・地下2階、高さ27mの建物の骨格はほぼ完成しているので、上部2階の撤去が必要になります。

もしも建築確認審査請求で請求認容の判断が示された場合には、私たちの勝利となり、マンション施主は大打撃を被ることになります。勝訴の見通しはなお相当に低いですが、勝機はまだ十分にあります。

5. 口頭審査への参加のお願い

以上のように、本年9月7日の口頭審査は、本件建築確認の審査請求の審理において最終的な対決の場となります。関心のおありの方々の参加を希望します。また、建築審査会から、審査請求人のうち誰が参加するのか、誰が傍聴人として参加するのか、という問い合わせを受けています。

つきましては、9月7日13時45分（40分に集合）からの東京都庁第二本庁舎31階特別会議室21での口頭審査への参加について、審査請求人としてお名前の挙がっている方で参加していただける方はいらっしゃいますか。また、傍聴人として参加してくださる方はいらっしゃいますか。傍聴人としての参加は当日会場に来ていただくだけで結構です。審査請求人の中で口頭審査への参加を希望される方は、早急に下記の事件担当弁護士事務所までご連絡くださいますようお願い申し上げます。手続の確定の必要上、審査請求人としての参加は8月27日をもって締め切らせていただきます。

口頭審査の実施

日時 2015年9月7日13時45分（40分に集合）

場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21（会議室の前で集合）

連絡先

神楽坂キーストーン法律事務所（担当：農端康輔弁護士）

〒162-0825 新宿区神楽坂3丁目2番地5号 SHKビル4階

TEL（代表） 03-5228-0342 FAX 03-5228-0392

email nobata@kagurazaka-law.jp, <http://www.kagurazaka-law.jp>

以上、9月7日の口頭審査を中心に、これまでの小石川2丁目マンションへの建設反対のための建築確認審査請求についてご説明してきました。9月7日の口頭審査では私たち審査請求人は弁護団とともに最大限の努力をもって、建築確認取消しの裁決を求めて争います。今後ともどうかよろしくご支援のほど、お願い申し上げます。

小石川2丁目マンション建築確認審査請求人
代表 戸波江二