

最近の判例から

(8)

「現に建築の工事中」の認定基準の判断

(東京高決 平二・二二・二二 判時一七六七―四三) 村川 隆生

不動産販売会社のマンション建築・分譲計画において、建築確認取得後に市の条例が改正・施行され、高さ二〇メートルを超える建築物の建築が禁止された事案において、根切り工事・山留め工事は、建築基準法の「現に建築の工事中」の段階に至っておらず、改正後の条例の適用を受けるとして、高さ二〇

メートルを超える部分は建築基準法に適合しない建築物になるとした事例(東京高裁 平二・二二・二二決定 抗告棄却(確定) 判時一七六七―四三)

一 事案の概要

不動産販売会社Yは、東京都国立市所在の本件土地上に高さ四三メートルの一四階建てマンションの建築分譲を計画し、所定の手続を経て、平成一二年一月五日、建築確認を取得し、根切り工事(建物の基礎部分の形状に

合わせて地盤を掘削し、発生土を除去することにより基礎躯体を含めた建築物を入れる空間を造り出すことを目的とする工事)及び山留め工事に着手した。その直後の、平成一二年二月一日、国立市は、「国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正条例を施行した。

これにより、当該条例で定める地区計画の区域内に存する本件マンションの敷地においては、高さ二〇メートルを超える建物の建築が禁止された。

- 本件土地に隣接する学校法人や近隣居住者Xらは、Yに対し、環境・景観の阻害等、日照阻害、プライバシー侵害、を理由に本件マンションの建築禁止(主目的)又は建築中の本件マンションのうち、高さ二〇メートルを超える部分の撤去(予備的)を求めた仮処分を申し立てた。なお、条例改正手続が無効かどうかも争点となったが、割愛する。
- 原審(東京地裁)は、Xらの申立てを却下し、Xらが即時抗告したものである。
- 二 判決の要旨
- これに対して、裁判所は次のような判断を下した。
- (1) 環境・景観の阻害等が建築差止め根拠となるか
- ① 環境や景観は、個々の住民の利益というよりは、地域社会全体の利益として、国や地方自治体において、法令を定め、その行政を通じて、維持されるべきものであって、私人間に偶発的に発生する紛争の解決を通じて維持されるとは解されない。
- ② 当該地域の環境・景観の阻害等は、それのみでは、法律上、本件マンションの建築を差し止める根拠とはならないと解すべきである。
- (2) 改正条例施行日当時、本件土地上に、「現に建築の工事中の建築物」が存在したかについて
- ① 建築基準法(三条二項)は、「条例の施行の際現に建築の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適

合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は、「適用しない」と規定する。

建築主の既得権の保護と新たな規制の目的の達成との調整を図る同条項の趣旨及び文言にかんがみると、「現に建築の工事中」であるとい得るためには、敷地に改変を加えるだけでは足りず、人工の構造物を設置する工事が開始され、外部から認識できる程度に継続して実施されることを要すると解するのが相当である。

② 本件においては、建築物の基礎又は地下室部分を築造するために、地盤面以下の上を削除して所要の空間を設ける根切り工事が実施されていたのである。この段階では、地盤上又は地下において、人工の構造物を設置する工事に着手していったと認めることはできない。

③ よって、「現に建築の工事中」であったと認めることはできず、本件マンションは、その高さの点において本件建築物制限条例に違反しており、建築基準法に適合しない建物に当たるとする。

(3) 日照障害及びプライバシー侵害については、これが受忍限度を超えれば建築差止めの根拠となり得るものの、本件マンション

のうち高さ二〇メートルを超える部分が違法建築であることを考慮しても、なお、Xらの私法上の権利として、本件マンションの二〇メートルを超える部分の建築差止めを求め得るだけの、受忍限度を超える日照障害があると認めることはできず、法的な意味でのプライバシーを侵害するものではないことは明らかである。

(4) したがって、主位的申立てに関する原審の判断については、Xらの申立てを却下すべきものとした結論は是認すべきである。また、予備的申立てについても、却下すべきである。

三 まとめ

本件においては、決定の結論を直接左右していないが、大きな争点になったのは基準法三条二項の「現に建築の工事中」の解釈についてである。工事中のどの段階以降を「工事中」というかについては、「工事に着手」以後の段階を指すと解されており、一般に、「着工」という用語の意義については、「一般に根切り工事に着手することをいう」と説明されており、行政解釈もほぼ同旨で、「根切り工事あるいは基礎杭打ち工事に着手している段階をもって着工」と解している。本件判断のよう

な見解に明確に立つ学説や判例等は見当たらず、建築基準法の解釈・運用が今後どのようなようになっていくか、実務上極めて注目されるものである。

(調査研究部調査役)