

最近の判例から

(15)

建築確認の遅延に正当な理由がないとされた事例

(大阪高判 平一四・七・三 判例集未登載) 大谷 明

土地所有者が建替えに必要な建築確認の申請後、近隣住民らと景観等の紛争で申請が提出されたとはいえ、確認処分まで約三か月間も要したことは、違法であるとして、Y市に對して国家賠償法に基づき慰謝料等の損害賠償を請求した事案において、一審ではその請求が認容され、Y市が確認処分までの期間には正当な理由があるとして控訴したが、棄却された事例(大阪高判 平一四年七月三日 判決 確定 判例集未登載)

一 事案の概要

土地所有者Xは、自宅を解体して鉄筋コンクリート造五階建マンションを建築するため、平成一一年五月二〇日、Yに建築基準法に基づく建築確認申請(以下「本件申請」という。)を行った。本件建設予定地は、市内の中心部の商業地域内にあり、建ぺい率八〇%、容積

率は七〇〇%、四五mの高度地域内であった。本件マンションの高さは一六m、敷地面積は約六五〇㎡で、これらは建築基準法の規制内の建築物であった。にもかかわらず、訴外近隣住民Aらは、本件マンションの建築計画の見直しを求める旨の請願書をYの市議会に提出した。

本件申請を受理したYの建築主事は六月九日、Xに地積面積積求積表等に補正の必要があると通知した。このことにより、Xは同月二一日に補正を完了させたが、更に同主事は七月五日ころ本件マンションの設計者に対し、都市計画法上の開発行為の許可の要否について、Yの開発指導課へ事前協議するよう指示(以下「本件指示」という。)をした。設計者は、本件指示に従い、開発行為非該当確認書(以下「本件指示による確認書」という。)の交付を受け、同月二九日に同主事に提出した。

他方、Yは請願に基づき、Xに対して、Aらと話し合いを行うよう指導した。またAらは、六月末以降京都市中高層建築物等の建築にかかる住環境の保全及び形成に関する条例による調整を求めた。しかし、調整は不調となった。

このような経緯の後に、Xは、同月三〇日、Yに對し、建築確認処分を遅らせたのは違法であるとして、慰謝料等の支払を求める訴訟を提起した。その後、同主事は、本件申請は法令に適合するとして、八月一二日に建築確認処分を行った。

一審では、Xの主張を認め、Yに五〇万円の支払を命じた。しかし、Yは、本件指示による確認書は、建築確認申請に必要な添付書類であつて、Xが当該書面を提出するまでは、本件申請の審査判断を留保する正当な理由があるとして控訴した。

二 判決の要旨

これに對して、大阪高裁は、次のように判示し、原判決は相当であり、本控訴は理由がないとして、これを棄却した。

(1) 本件指示による確認書は、都市計画法二九条の規定に適合していることを証する書面に準ずる書面に該当するといふことがで

き、本件申請に添付を要する極めて基本的な書類であった。それは、六月九日に修正を指示した際か、また建築基準法六条四項所定の期間（本件申請受理日から二一日以内）の最終日に当たる同月一日までに行うことは十分に可能であった。にもかかわらず、Yの建築主事が本件指示を七月五日ころになって漸く行うに至ったことは、その過失によるものであり、違法な不作為といふべきである。

(2) また、本件指示による確認書が提出されるまでの相当期間及びその後建築確認処分がされるまでの相当期間を経過した七月八日ころには、建築確認処分を行うことが可能であり、それ以降は、審査判断を留保する正当な理由はなかつたといふべきである。

三 まとめ

本件紛争は、市の建築主事が、建築確認申請後に添付書類の不足があるとして行った本件指示が、確認処分に係る、審査判断を留保する正当な理由に当たるか否かが問われたものである。

建築確認申請に係る紛争の多くは、マンション建設等における日照・通風・景観等の阻害を原因としたものである。それら紛争の

中には、特定行政庁に対する、住民パワー等の影響による結果として、建築確認申請に関する添付書類の不備及び不足等を指摘し、意識的にその処分を遅らせるようなこともままた見受けられたケースもある。本判決においては、それらのような場合、正当な理由がなければ審査判断を留保してはならないと判断された。この判決の行政や不動産業界に与える影響は小さくないものと推測される。

また、一方では、都心の一部の地域で、マンション完成後の急激な人口の流入予想から確認申請の延期要請等、新たな問題も発生しており、今後の推移を注意深く見守っていく必要があると考えられる。