

## 最近の判例から (8)

# 近隣住民らによるマンションの 建築確認処分取消請求と損害賠償請求が否認された事例

(横浜地判 平成15・1・15 判例自治 249-95) 伊藤 隆之

市の建築主事が建設会社に対して行った共同住宅の建築確認処分について、近隣住民らが高さ制限違反、容積率違反等を理由として、建築主事に取消しと国家賠償法に基づく損害賠償を市に求めた事案において、建築確認は、法的効果を付与されているにすぎず、当該工事が完了した場合においては、建築確認処分の取消しを求める訴えの利益は失われたとして却下され、本件処分には違法がないとして、損害賠償請求が棄却された事例（横浜地裁平成15年1月15日判決 控訴 判例自治249号95頁）

## 1 事案の概要

建設会社Aは、第1種低層住居専用地域内に地上階数3階、地階階数6階の共同住宅（以下、「本件共同住宅」という。）を建設するため、市の建築主事Yに建築確認申請を提出し、Yは平成11年8月10日付で確認処分を行った。

本件共同住宅は、平成12年11月ごろまでに建築工事が完了し、Yはそのころ本件共同住宅を検査し、建築基準法規に適合していることを認め、同月30日建築主に対し建築基準法7条5項の規定による検査済証を交付し、現在は共同住宅として使用されている。

本件共同住宅は、市の開発行為許可及び造成工事許可を得て、傾斜地であった敷地の切土や盛土の造成工事を行い、敷地の東側境界付近には、擁壁が設置された盛土がされ、西

側境界付近には土塊が残された。これらの盛土及び土塊を前提にして計算すると、高さ制限（10m）に違反しないが、仮に、これらを取り除いた状態で計算すると高さ制限の高さを超えた建築物であった。また、地階部分を算入して容積率を計算すると、容積率制限（80%）を大きく超える建築物であったが、建築基準法52条2項（平成14年改正後52条3項）を適用すれば、容積率は制限内に止まっていた。

同建物の近隣に居住するXらは、本件共同住宅の高さ制限違反、容積率違反等を理由として、Yに対して建築確認処分取消しを求め、更に市に対し、予備的に国家賠償法1条1項に基づき損害賠償を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

### (1) 建築確認処分の取消しについて

- ① 建築確認は、法6条1項の建築物等の工事が着手する前に、当該建築物の計画が建築関係法規に適合していることを公権的に判断する行為であって、それを受けなければ建築工事を行うことができないという法的効果は付与されており、建築関係規定に違反する建築物の出現を未然に防止することを目的としたものといえる。
- ② 建築確認は、①の法的効果を付与され

ているにすぎないものというべきであるから、当該工事が完了した場合においては、建築確認の取消しを求める訴えの利益が失われるものといわざるを得なく（最高裁昭和59年10月26日民集38巻10号1169頁）、訴えは不適法である。

(2) 損害賠償請求について

- ① 地盤面とは、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」（施行令2条2項）と定められており、盛土がされた場合の地盤面は、盛土が違法視される場合等の特段の事情がない限り、盛土後の地表面ということになり、本件共同住宅の建築に当たり、盛土等及び土塊の残置が脱法目的をもって行われたと認めるに足りる証拠はなく、本件共同住宅には、高さ制限違反はない。
- ② 法52条2項が定める住宅の地階に係る容積率制限の不算入措置の要件は、建築物の地階であること、その天井が地盤面から1 m以下にあること、住宅の用途に供する部分であることに限られ、その適用を戸建ての住宅の一部のみを居室等の地下室として活用する場合に限定したり、共同住宅の一戸の住宅全部を地階に配置する場合を除外したりする規定は存在しないから、本件共同住宅には法52条2項は適用されないとはいえず、容積率違反はない。
- ③ 本件共同住宅の建築により、住環境の悪化を余儀なくされ、不利益を被ることになったことは認められるが、本件共同住宅は、関係法規に適合しており、本件共同住宅が第1種低層住居専用地域に位置する建築物として相応しいかどうかについてはまったく疑問がないわけではないが、法がそれを許容し、その法に明白な立法裁量違反があるわけではないか

ら、法に従ってされた本件確認処分には違法は認められない。

したがって、本件の損害賠償請求には理由がないから、訴えを棄却する。

### 3 まとめ

住宅地階に係る容積率制限の不算入措置（法52条2項）は、良好な市街地環境を確保しつつ、ゆとりのある住宅の供給を図ることを目的として、平成6年法律第62号により立法化された。近年、首都圏を中心とした住宅地で傾斜地に盛土をする等をして地下階層を独立の住戸として分譲する地下室マンションと呼ばれる共同住宅が建築され、近隣住民との間でトラブルになる傾向が見受けられる。本件のような共同住宅が建築基準法違反かどうかで争われた事例は余りないと思われるので、実務の参考になるとと思われる。

（企画調整部調整第二課長）