

最近の判例から (15)

マンションの建築計画は条例等に 違反しないとされた事例

(仙台地判 平成15・10・30 ホームページ下級裁主要判決情報) 吉田 智樹

マンションの建築予定地の近隣住民らが、当該計画が県条例の接道義務規定等に違反するなどとして、建築確認の取消しを求めて争ったが、一部の原告については原告適格が認められないとして訴えを却下した上、請求については、建築基準法又は県条例に違反しないとして棄却した事例（仙台地裁 平成15年10月30日判決 棄却 ホームページ最高裁—各地の裁判所—主要判決速報—下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

建設会社A 1及びA 2（本件の建築主）は、平成13年12月、マンション（地上11階建て）の建築計画についてY市から建築確認を受け、さらに、平成14年9月、容積対象床面積を7,534.01㎡、容積率を191.57%に変更する内容で変更確認申請をし、同年10月、Y市から確認を受けた。

本件敷地は、北側部分において、位置指定道路と6m以上接しており、南端部分は、幅員4.71mの通路となっており、この南端で市道R線と接している。R線の幅員は、8.91mである。

建設地の近隣住民であるXら（11人）は、このマンション建築計画には、①建築基準法43条2項に基づく県条例9条が要求する6m以上の「接道長さ」を満たさないR線は、建築基準法52条1項（容積率）（現行は、同条2項に対応する。以下、同じ。）の「前面道

路」とはいえないから、本件建築物の容積率は、160%以下でなければならない、②敷地から位置指定道路への「通行可能な長さ」として、6mが確保されていないなどの違法があるとして、Y市に対し、変更建築確認の取消しを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判断して、Xらの請求を棄却した。

- (1) 行政事件訴訟法9条にいう当該処分取消しを求めるにつき「法律上の利益を有する者」とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され、又は必然的に侵害されるおそれのある者をいう。
- (2) 本件建築物の高さ等の概要及び原告らの位置関係等の事実によれば、原告の一部（2名）を除き、その余の原告らは、いずれも本件建築物が倒壊又は炎上すれば直接的な損害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し又はこれを所有しており、本件変更建築確認の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者として、その取消訴訟における原告適格を有する。
- (3) Xら（原告適格を有する者に限る。以下、同じ。）は、建築基準法52条1項の前面道路といえるためには、同法43条2項に基づく県条例9条が要求する接道長さ6mが確

保されていることを要する旨主張する。

しかし、県条例 9 条は、「延べ面積が 1,000㎡を超える建築物の敷地が道路に接する部分の長さを 6 m 以上」と規定しているが、同法 52 条 1 項の規定が、条例が制定された場合に前面道路となるには、条例の規定する接道長さを満たす必要がある旨を明示的に規定していない以上、Xら主張の解釈を採用することはできない。

- (4) 前面道路のうち幅員の最大のものは、R 線の 8.91m であるから、本件敷地の容積率の最高限度は、建築基準法 52 条 1 項規定の算定によると、都市計画決定による 200% と 356.4% ($8.91 \times 4/10$) とのうちの低い率である 200% となる。これに対し、変更建築確認における本件建築物の容積率は、前記のとおり、191.57% であるから、容積率の最高限度を超えていない。

よって、変更建築確認は、同法 52 条 1 項違反（容積率違反）ではない。

- (5) Xらは、県条例 9 条は、敷地から道路への通行可能な出入口の長さを 6 m 以上とすることを要求していると解すべきである旨主張する。

しかし、同法 43 条 1 項は、「建築物の敷地は、道路に・・・2 m 以上接しなければならない。」と規定し、県条例も、同様に、「都市計画区域・・・内にある延べ面積の合計が 1,000㎡を超える建築物の敷地は、・・・道路に 6 m 以上接しなければならない。」と規定しているところ、これらの規定の文言によれば、県条例 9 条は、敷地が道路に接触する部分の長さが 6 m 以上であることを規定しているが、門、塀等の障害物がなく通行できる部分の長さが 6 m 以上であることは規定していないと解すべきである。

よって、変更建築確認は、敷地から道路

への通行可能な長さの点で、建築基準法 43 条及び県条例 9 条違反（接道義務違反）ではない。

3 まとめ

近隣住民によるマンション建設反対に係る裁判例としては、景観利益の侵害を争った事例（東京高判平成 16 年 10 月 27 日）、建設反対のピラの配布に係る事例（名古屋地判平成 14 年 7 月 5 日、本書 No.56 64 頁）、日照阻害等を争った事例（神戸地裁姫路支部判決平成 11 年 10 月 26 日、本書 No.48 69 頁）等があるが、本件では、建築基準法や県条例に照らし、マンション敷地の接道義務違反等があるとして、建築確認の取消しを求めたものである。

本判決では、建築基準法は、建築物の敷地に関する「最低の基準を定め」ているものであること等を理由に住民側の主張を棄却したが、「11 階建てのマンションを建築する計画に対し、建築確認されたことにつき、周辺住民の立場からは納得できない点が残ることは、十分理解できる」とし、あるべき立法目的の規制手段の観点から付言していることは注視される。