

9 地下室マンション

1 建築物本体と一体となるからぼりを有する建築物の地盤面は、建築物本体及び建築物に設置されたからぼりの周壁の外側の部分が周辺の地面と接する位置を基準として設定されるべきものであり、建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置は地下室マンションにも適用があるとされた事例

横浜地判 平成13年6月13日 判自227-99

東京高判 平成14年1月28日 判時1790-101

<事案の概要>

Aを建築主とし、Y市の建築主事に対し建築確認申請を行った本件建築物は、傾斜地の地盤を掘削し、敷地の3方向にからぼりを設けた4層の共同住宅である。

Y市の建築主事は、本件建築物本体及び本件建築物に設置されたからぼりの周壁の外側部分を基準として本件建築物の地盤面を設定し、その場合に本件建築物の最下層は地階となり、建築基準法第52条第2項所定の住宅の地階に係る容積率制限の不算入措置が適用されるとして、最下層の住戸部分の床面積を住宅の床面積に算入せず、また、本件建築物の高さを右地盤面から測定し、その結果、本件建築物は同法及びY市都市計画所定の上限80%の容積率制限及び上限10mの高さ制限に違反しないとして、平成9年8月に建築確認処分をし、Aは平成10年6月に本件建築物を建築した。

これに対し、本件建築物所在地の近隣住民であるXらが、Y市の建築主事の建築確認処分には、①建築基準法施行令第2条第2項所定の地盤面は、建築物本体を基準に設定すべきところ、からぼりの周壁の外側部分を基準とした違法がある、②建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置は、共同住宅の1戸の住宅全部を地階に配置する本件のようないわゆる地下室マンションには適用されない。と主張して、本件建築確認処分の取消し及びY市に対し1人あたり60万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

(建築確認処分の取消請求について)

本件建築物につき、Y市の建築主事が平成10年6月18日に検査済証を交付した時点で、建築確認の取消しを求める訴えの利益は失われている。

(損害賠償請求について)

本件からぼりの周壁部分は本件建築物本体と形状的にも構造的にも連続しており、地下居室に必要な採光、換気などを確保し、その衛生を維持することを目的とするものであって、本件からぼりは本件建築物本体と一体となるからぼりというべきである。

建築基準法施行令第2条第2項の解釈として、本件のような建築物本体と一体となるからぼりを有する建築物の地盤面は、建築物本体及び建築物に設置されたからぼりの周壁の外側の部分が周辺の地面と接する位置を基準として設定されるべきものである。

建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置が地下室マンションに適用がないと解することもできない。

よって、本件建築許可処分に違法性はない。