

最近の判例から (15)

建築主事が行った分譲マンションの 建築確認処分が取消された事例

(横浜地判 平17・2・23 判例集等未登載)

建築主事が、マンションの建築計画について、建築基準法6条1項に基づき建築確認処分及び2度の計画変更の各確認処分をしたところ、建築予定地の周辺に居住する住民らが、同建築計画は開発行為を伴うので、これについて都市計画法29条1項に基づく開発行為の許可を受ける必要があるのにこれを受けていないから、各確認処分は違法であるとして、各確認処分の取消しを求め、裁判所がこれを認容した事例（横浜地裁 平成17年2月23日判決 認容 確定 判例集等未登載）

1 事案の概要

マンションの設計、販売等を業とする建築主及び売主業者（以下「本件建築主ら」という。）は、A市所在の土地（以下「本件建築予定地」という。）上に地上7階、地下3階、64戸の共同住宅（以下「本件建築物」という。）を建築する計画を立てた。本件建築主らは、平成13年5月、A市開発指導課に対し、同計画が開発行為に該当するかどうかに関して土地利用計画事前相談書を提出した。これに対しA市長は、同年7月12日付で、本件建築主らに対し、本件は都市計画法29条に該当しないので開発許可を要しない旨の都市計画法施行規則60条による証明書を交付した。本件建築主らは、同年7月13日、建築主事Yに対し、同証明書を添付して上記計画に係る建築確認申請書を提出した。これに対し、Yは同年7月27日付で、本件建築主らに対し、建築基準

法6条1項に基づき、上記建築計画に係る確認済証を交付した。本件建築主らは、平成14年5月及び同15年1月に、計画地盤の高さのほか建築物の基礎の設計、建築面積等に変更を加え、変更後の計画について、それぞれ計画変更確認申請書を提出し、Yは、上記計画の変更に係る確認済証を交付した（以下「本件各確認処分」といい、本件各確認処分にかかる建築計画を「本件各建築計画」という。）。

本件建築予定地は、住宅団地の東端の丘陵の外縁に位置し、東側は、東に下がる傾斜地である。本件建築予定地は、南西側において、原告Xらのうち2名がそれぞれ居住している2軒の住宅の敷地と接し、さらに、西側から北側にかけては、片側1車線でS字型の幅員約10mの道路に接している。また、本件建築予定地の北東側の崖下には、隣接して、私鉄の線路が敷設されている。本件建築予定地の中央部付近は、東側に開いた谷状を呈しており、草木が繁る未利用の傾斜地で、南側部分は平坦に整地され駐車場として利用されていた。

Xらは平成15年6月、本件各確認処分の取消しを求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、本件各確認処分を取消した。

(1) 都市計画法29条は、都道府県知事等（A市の場合は市長）に対し、当該土地に係る

行為が開発行為に該当するかどうかを判断する権限をも付与したものとみるべきである。建築基準法6条1項に規定する建築基準法関係規定には都市計画法29条1項が含まれることから、開発行為を伴うものである場合は、その開発行為について同法29条1項の規定に基づく許可を受けていることが、建築主事による建築確認処分に際しての審査事項となるが、建築主事はその審査に当たっては、当該建築計画が開発行為を伴うものであるかどうか等について権限を有する知事等の審査・判断を経由しているかどうかを審査するという形式的、外形的な判断権限を有するに止まるものと解するのが相当というべきである。

- (2) 本件各建築計画は、平坦な駐車場と急傾斜地という、形状及び利用状況の全く異なった二つの土地の区画を、双方にまたがる形で建築物の基礎部分及び周辺部分に切土、盛土を行うことにより、1棟の大規模な建築物の敷地として利用できるように統合し、一体の区画として利用しようとするものであって、物理的、外形的に土地の区分の変更が生じることはもとより、これを開発許可の対象として土地の安全性および区画の変更がこれに与える影響等を審査する必要性ないし意義があることを否定することはできないから、本件各建築計画は、都市計画法4条12項に規定する「区画の変更」を伴うものであり、同項にいう開発行為に該当する。
- (3) また本件各建築計画は、いずれも高さ2mを超える切土を行うものであり、都市計画法4条12項に規定する「形の変更」に当たり、同項にいう開発行為に該当する。
- (4) したがって、本件各建築計画に伴う開発行為について許可を受けないままにされた本件各確認処分の取消しを求めるXらの本

件各請求は、いずれも理由がある。

3 まとめ

当初、A市開発指導課は本件計画を審査した結果「単なる形式的な区画統合の基準」に該当すると判断し、開発行為にあたらないとした。しかし裁判所は逆の判決を下し、結果的に売主業者は建築を中止せざるを得なくなった。近年、売主業者にとって用地取得が困難な状況が続いており、問題のありそうな土地の取得には、より慎重になるべきであると思われる。