

平成27年度 第1回 奈良市建築審査会会議録	
開催日時	平成27年 5月28日（木曜日） 14時30分から
開催場所	奈良市役所 中央棟5階 キャンペラの間
議 題	1. 議案第27001号 建築基準法第94条第1項に規定する審査請求について
出席者	委 員 岡田会長、梶委員、澤井委員、 辻口委員、中山委員、向井委員【計6人出席】
	事 務 局 喜多都市整備部長、宮本都市整備部次長、京谷建築指導課長 中井建築指導課課長補佐、伊藤建築指導課指導係長、新子
開催形態	公開（傍聴人3人）
決定事項	議案第27001号 「本件審査請求は、これを却下する。」
担 当 課	都市整備部 建築指導課

議事の内容
<p>1. 議案第27001号 [質疑・意見の要旨]</p> <p>岡田会長： それでは、議案第27001号の審査請求について、審理していきたいと思いますが、今回の審理につきましては、法律的解釈が大半を占めますので、法律の専門である梶委員に議事進行をお願いしたいと思います。梶委員お引き受けしていただけますか。</p> <p>梶委員： 承知致しました。</p> <p>岡田会長： 委員の皆さまもよろしいでしょうか。</p>

委員： 結構です。

岡田会長： では、梶委員議事進行よろしく申し上げます。
私は、建築の分野で審理していきたいと思えます。

梶委員： まず、審査請求について説明します。
－審査請求について説明－
では、審査請求の内容について、要約したものがありますので、その内容について事務局より朗読して読み上げて下さい。

事務局： 第1審査請求の趣旨 ビューローベリタスジャパン株式会社（以下「処分機関」という。）が平成27年2月17日付第BVJ-X13-39-1176号をもって奈良市長に提出した「建築基準法第7条の2第6項の規定に基づく完了検査報告書」に記載された、同報告書に係る建築物（以下「本件建築物」という。）に関して、処分機関が同日付でなした建築基準法（以下「法」という。）第7条の2第5項の規定による検査済証の交付の処分（以下「本件処分」という。）を取り消す、との裁決を求める。

第2審査請求の理由

①本件建築物は、奈良市法蓮町〇〇番〇に所在する「(仮称) 〇〇マンション」である。審査請求人は、奈良市法蓮南町に在住する地域住民の1人であり、JIA認定の建築家であるが、本件処分の審査には、法蓮南町の好環境な住宅街の命運がかかっており、地域住民は本当に今困惑している。

本件建築物は、この町の景観には到底なじめないもので、実に違和感のある醜いものである。法蓮南町の緑多い住宅街の景観を完全に破壊する建物である。

②法蓮南町の住民は、奈良市の国際観光文化都市構想のためにも、本件建築物の建築工事に反対してきた。本件建築物は、奈良市が掲げる奈良市観光文化都市構想を台無しにするものである。

③本件建築物に関しては、奈良市開発指導要綱に基づく準開発の許認可が先行されるべきにもかかわらず、その申請順序が間違っている。

④処分機関による床面積の審査が、正確に審査されていない。

本件建築物に係る処分機関の平成26年1月31日付建築確認概要書BVJ-X13-10-1176号に記載された本件建築物の建築面積、延べ床面積、容積床面積は、それぞれ199.82㎡、534.22㎡、391.05㎡であるが、審査請求人が鑑定した結果によれば、それぞれ175.755㎡、518.355㎡、391.05㎡である。

⑤本件建築物は、道路斜線制限違反の恐れがあり、本件建築物の後退距離も図面修正すべきである。

本件建築物の両樋先端部分の高さが9.13mであることから仮想道路幅は1.25で除して7.304mとなる。道路幅が4.35mであり、樋0.15mであることから、北外壁面の後退距離は、 $(7.304 - 4.35) \div 2 + 0.15 = 1.63$ により、1.63mと算定される。しかし、図面上の外壁面の後退距離は1.62mと明記されている（図面上で採寸すると1.60mと読める）。よって、本件建築物は道路斜線制限違反の恐れがある。

⑥本件建築物の準開発許可書、建築確認通知書及び竣工検査が全て未公開である。本件建築物については、業者側にとって極めて都合のよい民間の建築確認機構の判断で審査されていて、この閉鎖的民間審査制度については、疑義あるものになる恐れがあると考えてきた。その根拠は次の通りである。奈良市開発指導要綱に「奈良市は住みよい環境のまちづくりを目指した国際環境文化都市」と明記されていることを、特に意識すべきである。

1) 道路斜線制限が厳密に審査されていないし、前面道路の高さ及びGL高さとの高低差関係が審査されていない。

2) 審査機関にとって申請者はお金を支払ってくれるありがたいお客様で、公的に見て、これでは全く信用できない閉鎖的申請手続制度である。

3) 処分機関は、建築面積、建築延床面積等の求積のために重要な壁芯間の寸法表示の不足部分が明確化された正確な各階平面図の再提出を要求していないし、各面積の計算根拠が審査されていない模様である。

4) 竣工検査も、どのような方法で本件建築物の最高高さの現場検査が行われたのか未公開なので、2月18日の竣工検査には大きな疑義がある。

5) 本件建築物の3カ所ある避難階段の法的審査が実施されたところが見られないし、かつ、各居室の戸窓付玄関扉は、この階段に面しているにもかかわらず、その防火性能が審査されていない。

6) 本件建築物の避難階段にとって最も重要と考える排煙設備の設置について、厳正な審

査が実施されているとは思えない。

7) 本件建築物のプロパンボンベの置場と建物の間には、爆発防止及び防火上の適切な延焼防止設備の設置の指導が実施されていない。

⑦ 下記事項の現場審査が特に重要と考えられる。

1) 本件建築物の最高高さがGL高さより10m未満であるか。2) 本件建築物の後退距離が1.65m以上確保されているか。3) 本件建築物の北側雨水受け樋先端部の高さ。

4) 本件建築物の階段の蹴上げ高さ及び踏み面の幅と各階別段数(建築基準法施行令第23条～第27条適合性の確認)。5) 本件建築物の大きさについて、間口方向壁芯寸法が5.50m、奥行方向壁芯寸法30.6m。

梶委員 : 審査請求の趣旨は、何度も出てきておりますが、検査済証の交付の処分の取消しを求める内容であります。

では、次に処分機関であるビューローベリタスジャパン株式会社の弁明内容の要約したものを朗読して読み上げて下さい。

事務局 : 第3 処分機関の弁明 1. 弁明の趣旨

(1) 本案前の弁明、本件審査請求を却下する、との裁決を求める。

(2) 本案に対する弁明、本件審査請求を棄却する、との裁決を求める。

2. 本案前の弁明の理由 処分機関の処分に対し不服申立てできる者は、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が侵害され、又は必然的に侵害されるおそれがあり、その取消し等によってこれを回復すべき法律上の利益をもつ者に限られる、とされている。

本件では平成27年2月17日に検査済証が交付され、すでに供用が開始されている。検査済証交付の取消処分は、一旦使用が開始された建築物の使用の継続を許さないとする法的効果を有するものではなく、審査請求人が検査済証の交付の取消しを求める利益はない(最高裁判所昭和59年10月26日第2小法廷判決)。

3. 本案に対する弁明の理由

① 完了検査における現場検査について、本件処分は、法第18条の3に定める確認審査等に関する指針(平成19年6月20日国土交通省告示第835号)第3完了検査に関する指針等に基づき、確認検査員が書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、本件建築物等の工事が建築確認に要した図書のとおり実施されたものであることを確認して、完了検査処分を行った。特定行政庁(奈良市長)にも、本件建築物及びその敷地に関する国土交通省令で定める書類を添えて完了検査報告書を提出しており、本件処分に何ら問題はない。

② 道路斜線制限について、本件建築物の建築確認申請においては、天空率による検討(法第56条第7項)が行われており、建築基準法施行令第135条の6に定める天空率の基準を充たしていることから、法第56条第1項で定める道路斜線制限は適用されない。

③ 建築面積及び延べ面積の審査及び算定の正確性について、本件建築物の確認審査においては、壁芯寸法の入った平面図及び求積図をもとに審査を行っており、問題はない。

④ 各住戸の玄関扉及び避難階段の審査について、本件建築物の各住戸の玄関扉は、窓がない鋼製扉で、特定防火設備の告示(平成12年国土交通省告示第1369号)に適合している。また、各階段室の入口扉は、防火設備として大臣認定を取得している耐熱硝子窓付きの扉であり、問題はない。

⑤ 避難階段の排煙設備について、建築基準法施行令第126条の2で定める排煙設備については、同条第1項第3号の規定により階段部分には設置が不要とされており、問題はない。

⑥ プロパンボンベの置場と建物について、本件建築物の計画におけるバルクの容量は1000kg未満であることから、必要な共同住宅からの距離1m及び給湯器等の火気からの距離2mは確保されており、問題はない。

梶委員 : ビューローベリタスジャパン株式会社側から検査済証の交付の処分は、妥当であるとする弁明であります。

これに対する審査請求人の反論及び追加反論の内容について、要約したものを、朗読して読み上げて下さい。

事務局 : 第4 審査請求人の反論 1. 4月7日付の反論書及び追加反論書における反論

① 道路斜線制限違反について、本件建築物は、予想以上に威圧感のありすぎる建物であって、町の景観を左右するものであり、いまさら天空率のことなど聞く耳はもたない。この町はそもそも歴史的に道路斜線制限を厳守してきた町であり、本件建築物はこの町の住環境の維持と保全に反するものである。

本件建築物は、住民には威圧感のある建物であり、法蓮南町の住環境の維持と保全に反す

る大きな建物である。奈良市開発指導要綱第1条を慎重に熟読願いたい。

②ガスボンベ置場について、ガスボンベ爆発の場合、1～2m程度離れていれば安全だという根拠は不明である。また、本件建築物の東側隣地にとっては安全でないということになる。爆発防止上は、CB防火塀の設置の方が有効だと考えられる。

③本件建築物の最高高さについて、弁明書ではじめて本件建築物の屋根勾配が明らかになったが、本件建築物の最高高さは不明である。

本件建築物のGL高さ及び前面道路高さは、審査請求人の目視では道路高さの方が明らかに50mm～150mm程度高い状態だと判断し、その高さを50mmとして建物の後退距離を算定したものである。開発業者の図面上には後退距離が1.62mと明記されているのであり、今この段階になってから天空率という言葉が突然出されることは理解できない。

④北側道路方向の住民の天空権侵害について、応答をお聞かせ願いたい。

2. 4月27日付の追加反論書における反論

審査請求人からは、4月7日付の反論書等の提出を受けた際に、本件建築物に関する行政文書につき奈良市長に対して情報公開条例に基づく開示を請求中であるとして、本審査会に対し、その公開を待って追加の反論をしたい旨の申し入れがあった。追加反論書は4月27日に審査請求人から提出され、その内容は要旨次の通りである。

①民法第234条違反について、民法第234条によると「建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。」となっている。しかし、本件建築物の建築確認申請時の1階平面図によると、本件建築物の西側外壁面はわずか45cm程度しかその後退距離を確保していない。

②駐輪台数不足及び屋外避難用通路の有効幅員不足について、本件建築物は総戸数18戸であり、利用者はその友人も含むと最大36人以上になる恐れがある。従って、駐輪場設置については、奈良市開発指導要綱によれば居室1戸あたり2台の基準が示されているので、それによれば駐輪場は36台分を確保しておいた方がよいにもかかわらず、本件建築物にはわずか18台分しかない。

本件建築物の屋外避難用通路の有効幅は、審査請求人の計算では2.7m－1.6m（自転車）＝1.1mになり、法令によればその有効幅は1.2m以上必要なので、この幅では人命に関わり、当然に違法建築物となる。

③階段室の1階出入口扉の防火性能の違法性について、この部分は、隣地よりの延焼の恐れある範囲内に位置するので、公認された甲種防火扉にしなければならない。もし、甲種防火鉄扉でない場合には、本件建築物は違法建築物となる。そして、可能ならば雨よけ庇屋根（鋼製にした方がよい）を取り付けるべきである。

④各種面積表示数値の間違いについて、本件建築物に関して、準開発の許認可届出書および建築確認申請書の中に記載された、建築面積、容積面積および延べ床面積の表示に一貫性がない。

⑤正確でない敷地面積について、本件建築物の敷地面積は、開発者の主張では334.74㎡とされているが、正確な敷地面積の求積をするとこの数値より若干大き目になるはずである（もっとも、許認可の申請書の敷地面積の数値の訂正だけで済む話である。）。

⑥階段の違法性について、本件建築物については、建築確認申請時の各階平面図中に、階段の踏み面寸法や階段の段数、蹴上げ寸法の記入が義務づけられているところ、その記入がないため、それらの審査が実際になされたのか疑義がある。

また、本件建築物のGL～1SLの高低差は、図面によると1段の高低差しかなく、蹴上げ寸法は30cmとなり22cmの基準を超えて違法である。この避難階段への上り下りの点でやや問題があると考えられるが、この直通階段は避難上重要な避難階段である。

⑦最高高さが10mを超える恐れのあることについて、第1種住居地域の場合、法令によると、建物の最高高さが10mを少しでも超えると中高層建築物となり、違法建築物となる恐れがある。本件建築物の設計図によると、その高さは9.99mとなっているが、施工精度を考慮すると、その高さが誤差を加味して10m未満に収まっているかどうかが目ざされ、仮に10mを少しでも超えるならば、本件建築物は違法建築物になり、本件処分は違法となって、本件処分は取消手続に入らなければならない。

⑧消防署の指導内容に関して、本件建築物の避難誘導照明器具、非常照明及び消火器の設置が、消防署の指導内容ようになっていない場合は、違法建築物となる。

⑨鋼製建具の防火性能について、本件建築物の建具リストは公開されていないが、特に鋼製建具の一部でその防火性能について確認しておくべきものがある。建築確認の審査上、厳正な設計監理の確認事項が下記の3項目ある。

1) 本件建築物の避難用屋内階段の1階出入口の鋼製建具は、公認の甲種防火扉となって

いなければならない。

2) 各戸の玄関扉は、図面によると小窓付の鉄扉となっているが、避難用階段に面している防災上重要な鉄扉なので甲種防火扉にすることが必要である。

3) 各戸の東側掃き出し引き違い建具は、東隣地よりの延焼の恐れある範囲にあるので、できればガラスは網入りのもので、建具は乙種防火建具を採用しておきたい部分だが、審査請求人が目視する限りで乙種防火建具ではないと見られる。

⑩主体構造の耐火性能について、本件建築物は、3階建ての共同住宅であるため、その主体構造は重量鉄骨造にしなければならない。また、鉄骨造を耐火構造とするためには、一般的にその鉄骨部分に有効な耐火被覆材を吹き付け、耐火構造体にしなければならないが、本件建築物に関しては、当該耐火被覆を証明する資料や写真等を奈良市審査機構に提出して、本件建築物が耐火建築物であることを実証する必要がある。なお、主要構造体とは、耐火被覆された柱や大梁・小梁だけではない。各階床スラブ、屋根スラブ及び外壁は、原則コンクリート製としなければならない。

⑪開発者と近隣住民との間での協議が終了していない事項について、以下の5項目がまだ残っている。

1) 大型引越車対応について。2) プロパンガスボンベの集積場周辺の爆発防止壁の設備について。3) 本件建築物の管理対応について、毎日24時間年間365日対応に。4) 敷地内の雨水排水の対応工事の実施について。5) 駐輪台数の不足問題について、36台分確保。

⑫床面積の表示の違法性について、建築確認申請時の建築概要書上に表示された建築面積、建築延床面積は、それぞれ199.82㎡、534.22㎡であるが、審査請求人が算定したところでは、それぞれ175.755㎡、518.355㎡であり、かなり異なっている。よって、本件建築物に関する建築確認申請書は有効なものとはいえず、確認書も全て無効のものといわざるを得ない。正確な許認可をやり直すことは当然のことである。

岡田会長： 審査請求人が主張する、建築基準法に抵触するという部分について、建築の担当である私の方で確認申請に基づき提出された図書で検証しましたのでご説明します。

－検証について説明－

以上のことから、建物配置、通路幅、防火戸、面積、階段寸法、高さ、道路斜線、完了検査の方法のいずれにおいても、建築基準法に抵触する部分は見当たりませんでしたし、妥当であると判断しました。以上です。

梶委員： ありがとうございます。

委員の皆さま他に何かございませんか。

では、次ですが、処分機関からの弁明で、却下裁決を求めるとの主張であります。ではなぜ、この審査請求の却下を求めてきたかということについて趣旨をご説明します。

弁明書の中に弁明の理由が説明されており、処分に対し不服申立てできる者は、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が侵害され、又は必然的に侵害されるおそれがあり、その取消し等によってこれを回復すべき法律上の利益をもつ者に限られるとされているという事です。

これについては、裁判でも同じなのですが、要するに処分を取消す法的に利益、権利がなければ、制度を利用させるに値しない。そういう趣旨であります。

弁明書の中では引用されていませんけれども、最高裁判所の裁判例もございまして、その後は、定着した法原理として認められているところであります。

本件では、平成27年2月17日に検査済証が交付され、すでに共用が開始されている。検査済証の交付がなされ、一旦使用が開始された建築物の使用の継続を許さないとする法的効果を有するものではなく、審査請求人らが検査済証の交付の取消しを求める利益はないと述べております。

最高裁判所の裁判例を一つ掲げているのですけれども、この最高裁判所の判決というのは、建築確認の申請があって、それに対して建築確認が下りた。その建築確認について、建物の周辺住民が争った場合に、争う利益があるかどうかという問題について判断を下した裁判例でして、この判決の中では、検査済証の交付がなされた後であれば、訴えの利益はないという判断を下した裁判例であります。

弁明書では、確認済証の処分の取消しについてと述べられていますが、これは間違いであり、検査済証の交付処分の取消しであります。

岡田会長： この件について、訂正は求めなくてもいいのですか。

梶委員： 弁明書の主張はこうですけれども、この主張によることなしに、私たちのところでこの審査請求が適法なのかどうかということは、別の判断となります。

この弁明の内容では、審理できない、裁決できないとなればもちろん訂正を求めていくこととなります。

ですがこの審査請求に対する適法性については、最高裁判所の裁判事例からみてもわかるように、一旦使用が開始された建築物の検査済証の交付の取消しを求めても利益はない。としていることから、審理、裁決できないことはないと理解していただけたと思います。

建築基準法の規定からも、建築主は、所定の建築物の工事を完了したときは、建築主事の検査を申請しなければならず、その場合、建築主事は、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査をして、適合していることを認めるときは、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。建築主は、法第77条の18から法第77条の21までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者に、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を引き受けてもらい、検査済証の交付を受けることもできるが、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物を使用し、又は使用させてはならない。他方、法第9条第1項により、特定行政庁は、建築基準法令の規定等に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主等に対し、当該建築物等の除却その他これらの規定等に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命じることができるとされています。

これらの規定によれば、法第7条第5項又は法第7条の2第5項による検査済証交付処分は、当該処分に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているとの判定に基づき、当該建築物の使用開始の禁止を解除する法的効果を有するものであるが、法は、検査済証の交付があつて当該建築物の使用が開始された後は、当該建築物が建築基準法令に反する事情が判明した場合、法第9条に基づき特定行政庁が建築主等に対して違反是正措置を命ずる権限により対応することを予定している。そして、具体の事案において違反是正措置を命じるか否かは特定行政庁の裁量に委ねられていて、仮に検査済証交付処分が取り消されたとしても、直ちに特定行政庁に違反是正措置を命じる義務が生じるものではなく、逆に、検査済証交付処分が取り消されなくとも、違反是正措置を命じる妨げにはならないと解されています。それゆえ、検査済証交付処分は、当該処分に係る建築物の使用開始後の使用継続の可否について何らの法的効果を有するものではなく、その法的効果は当該建築物の使用が開始された後は消滅してしまうといえる。

ですから、一旦使用が開始された建築物の検査済証の交付処分の取消しを求めるという法律上の利益が消滅するということとなります。

本件建築物に関しては、審査請求人の4月27日付の追加反論書に「今年の2月初旬頃まだ入居者の少ない頃」との記述があることから、遅くとも4月27日時点ではその使用が開始されていたと認められる。また、5月15日には本審査会の職権による検証もおこなわれ、その結果からも、同日以前の時点において本件建築物の使用が開始されていたことが認められる。それゆえ、本件審査請求において本件処分の取消しを求める法律上の利益もまた、すでに消滅したといわざるを得ないと考えます。

以上のことから、本件審査請求については、不適合ということになります。

以上の見解ですが、委員の皆さんご意見・ご質問等はございませんでしょうか。

岡田会長： この審査請求は、確認申請の内容等は問われることなく、使用開始が始まった時点で不適合となるわけですね。

梶委員： そういうことです。

結論からすると、本件審査請求は不適法であつて、補正の余地がない。よつて、その余の点につき判断するまでもなく、本件審査請求は却下を免れない。そのことは審査請求人から提出された書面上の記載からすでに明らかであります。

それから、建築基準法第94条第3項には公開口頭審査をすることとなっておりますが、本件に関しては、法不適合に代わりはありませんので、公開口頭審査は省略させていただきたいと思つています。

この件に関しましても、委員の皆さまのご了承いただければ公開口頭審査は省略して、裁決をさせていただきたいと思つていますがいかがでしょうか。

委員： 異議なし。

梶委員： 本件審査請求については、却下とさせていただきたいと思つていますが、この点についてはどうでしょうか。

委員： 異議なし。

梶委員： それでは、本件審査請求について、行審法第40条第1項の規定により却下との裁決を致します。

以上です。会長よろしくお願ひします。

岡田会長： それでは、平成27年度第1回建築審査会を終了します。お疲れ様でした。