

平成28年度 第2回 奈良市建築審査会会議録

開催日時	平成29年1月31日（火曜日） 午前10時30分から	
開催場所	奈良市役所 倉庫棟1階 第7北会議室(作業室)	
議題	平成28年12月19日付けで提起された、奈良市北室町の建築物の建築確認についての審査請求	
出席者	委員	梶会長、相河委員、澤井委員、中山委員、向井委員 【計5名出席】
	事務局	京谷都市整備部参事建築指導課長事務取扱 中井建築指導課長補佐、伊藤指導係長
開催形態	公開（傍聴人0人）	
決定事項	次回の建築審査会において、裁決をおこなう	
担当課	都市整備部 建築指導課	

議事の内容

〔質疑・意見の要旨〕

事務局 : 定刻になりましたので、これより、平成 28 年度第 2 回奈良市建築審査会を開催します。本日の審査会につきましては、審査会委員 7 名中、5 名の委員が出席されておりますので、奈良市建築審査会条例第 4 条第 2 項の規定により、成立しておりますことをご報告いたします。

それでは会長よろしくお願い致します。

梶会長 : 本日は、ご多用の中お集まりを頂きありがとうございます。

奈良市建築審査会の会長を務めております梶と申します。

既にお知らせしておりますように、昨年 12 月 19 日、処分についての審査請求が 1 件ございました。審査請求の対象となりましたのは、指定確認検査機関である一般財団法人なら建築住宅センターが行った建築確認処分です。本審査会としては、これを速やかに審査し、裁決を出すことが求められています。

審査に当たっては、建築基準法第 94 条第 3 項の定めるところにより、公開による口頭審査を実施する必要があります。そこで本日審査請求人側、処分庁である一般財団法人なら建築住宅センター側、双方に出席をいただいた次第であります。

本審査会で審査請求の事案を取り扱うのは、一昨年 5 月以来のことですが、その間の昨年 4 月に行政不服審査法の全面改正法が施行され、多少手続の変わったところもありますので、その点に留意しつつ、審査を進めていきたいと思っております。

ちなみに、今回の審査手続には、概ね、改正後の行政不服審査法の第 18 条から第 41 条までの条項が「審査員」を「審査会」と読み替えて適用されます。本日の公開口頭審査は、行政不服審査法第 31 条の第 2 項から第 5 項の準用により実施されることとなります。

まず、事務局から、出席者の確認をお願いします。

事務局 : 事務局より、出席者の確認をさせていただきます。

それでは、審査請求人側、処分庁側の順に自己紹介をお願いします。

処分庁 : 処分庁紹介

請求人 : 審査請求人紹介

事務局 : 続きまして、本日出席の奈良市建築審査会委員を紹介いたします。

建築審査会委員の紹介

梶会長 : 次に、口頭審査に当たって、若干の注意事項を申し上げます。

審査請求人側も、処分庁側も、ご意見、ご見解は審査会委員に向かって述べていただくのが原則です。お互いで論争する場ではありませんので、念のためご注意下さい。ただし、審査請求人側は、行政不服審査法第 31 条第 5 項の定めにより、処分庁に対して質問を発することができます。それでも「審査会の許可を得て」となっておりますので、勝手なご質問は控えて下さい。

それでは、本題の審査に入ります。まず、審査請求の内容について確認したいと思っております。審査請求書については、すでに皆さんお手もとにお持ちで、すでに目も通しておられることと思っておりますが、審査請求人側からは、審査請求書について、後から「訂正申立書」というのも提出されておりますので、その内容を織り込んだ形で、審査請求書の内容を第 1 から第 4 まで、事務局から読み上げて紹介して下さい。

建築主と工事施工者の住所氏名は省略して結構です。

—事務局「審査請求書」第 1 から第 4 まで音読—

梶会長 : ありがとうございます。審査請求人側から、これについてこの場で補足すべきことはございますか。

請求人 : 本件の土地の北の端にマンションが建つということが問題という事を補足させていただきます。

本日「準備書面」という形で 5 ページの文書を提出させていただきました。要約して言いますと、形式的に建築基準法違反の有無だけをチェックするのが建築確認の守備範囲なのか、射程なのか。

いや、そうではなくて、建築基準法の法文に照らせばそこに限定するような文理上の根拠はないのではないだろうか。本件のように少しだけマンションの建設場所を南にずらしたなら、容易に日照被害が軽減できるケースにおいて、単に形式的な審査だけで足りるのであろうか。その建築確認の守備範囲について、是非審査会の先生方の判断をお願いしたいと思っております。

梶会長 : ありがとうございます。次に処分庁側から弁明書は皆さんにご覧いただいているでしょうか。こちらは読み上げてもらうまでもないと思っております。

処分庁側から補足されることはございますか。

処分庁 : まず一つですが、一つの審査請求に審査請求人は二つの処分の取消しを求めておられますが、一つの審査請求において二つの処分ができるのか多少疑問に思いますが、今回は併合審査と解して弁明書を出させて頂いています。

確認処分は建築基準関係規定だけを見ていけばよいのかと、例えば民法などをみる必要はないのかと問題提起されたと思いますが、建築基準法第6条第4項を見ますと、「建築主事は、…申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない」、要するに義務規定になっているのです。仮に民法上問題があったとしても、それによって指導する権限もないし、法的根拠もない。ましてや、指導するとなると、指導基準もないと申請者に過度の負担を強いる事になるという事ですので、これを読み上げさせていただきます。

弁明書には書いていませんが、審査請求人は、請求の理由として、日照被害の事を述べられていますけれども、建築基準法関係規定の中でもこれに関連するものとして、建築基準法第56条の2において、日影による建物の高さの制限が規定されております。その中で制限対象となる地域が決められていて、第一種低層住居専用地域から用途地域の指定のない区域まで書かれていて、その中で「地方公共団体の条例で指定する区域」となっております。ちなみに本審査請求に係る共同住宅の敷地は商業地域内にありまして、商業地域内は、今申し上げた制限対象地域、対象区域には入っておりませんので、建築基準法第56条の2において、日影による建物の高さの制限の適用は受けないという事を申し上げます。

梶会長 : ありがとうございます。

請求人 : まず一点目から申し上げますと、10月25日付け12月6日付で処分が二つあるが、一本の審査請求でいいのかとありましたが、不服であれば、新たに申し立てをさせていただきたいと思えます。

蛇足ではありますが、一般市民からすれば、いつ建築確認が行われたか知る由もありませんし、これは、建築主や施工業者の瑕疵ではありますが、工事の内容や建築確認の内容について、周辺住民に対して一切説明がなかった。審査請求人としては、知る術もなかったという事で、10月25日付処分について知ったのは10月22日頃、その点で矛盾した記載が生じたのはそういう意味であります。プロである皆さま方にとってはあたりまえの事かもしれませんが、いきなりマンションが建つその隣に住むおじちゃん、おばちゃん、建築確認がいつ取られているのかは分かりません。

二番目の建築基準法第6条第4項の「建築基準関係規定」の定義自体を、ここでおっしゃって頂かなければならないと思えます。もし、「建築基準関係規定」が建築基準法のみを指す、というのであれば現行の制度の限界としてこちらも認めざるをえないと思えます。これ以上の事を言うのであれば、制度論、立法論になるという議論になると思えます。

三番目の日照被害についてですが、私どもも奈良市の方から、このエリアは商業地域ですので、日影の規制はないと承っておりますが、それを前提とした上で、商業地域であれば、容易に日照被害が軽減できるのにもかかわらず、建築確認にあたって一切斟酌しなくていいのか、この建築審査会でご判断いただきたいと思いますと思っております。

梶会長 : ありがとうございます。処分庁に対しては私の方からお伺いしたいと思います。本来なら弁明書の中で書いてほしいところですが、弁明書の中に、処分の内容と理由についても記載するよう行政不服審査法では求められているところではあります。お尋ねしたいことは、今回審査請求の対象となりましたのは、10月25日付の建築確認と12月6日付の建築確認、変更確認処分という事なのですけれども、この二つの処分がどのように違うのか、ご説明して頂けますでしょうか。

処分庁 : 10月25日付の確認処分を行った後にですね、建物の計画はそのまま、建物の位置だけを35センチ、おそらく隣地の方と話した結果ではないかなと、わかりませんが、南側にずらしたという計画の変更がございましたので、変更の確認処分を致しました。

請求人 : 今の隣地の所有者と話した結果ではないかとおっしゃいましたが、その隣地の所有者が審査請求人を指すようであれば、それは間違いです。

処分庁 : 断定しているわけではなく、そうかなと思っただけで、不適切であればその発言は取り消します。

梶会長 : 審査会委員の先生方から、ご意見ご質問等あれば出して頂ければと思いますが、どうでしょうか。

請求人 : 本件とは関係ないかもしれませんが、今後の為にあえて申し上げたいと思えます。今回「準備書面」と日影の証拠書類を先生方に見ていただこうと思いき、書類を直送させていただこうかと伺いましたが、直送には及ばないとの回答でございました。また本日先生方が5人ご出席いただけるなら、副本をその分お持ちしても構わなかったのですが、正・副の一通ずつで構わないという事でしたので、その分時間がロスしているわけです。何も民事訴訟のやり方が全て正しいとは思いませんが、

是非手続的な事も今後配慮頂ければスムーズな審査会になると思います。

梶会長 : ありがとうございます。今回は急に公開口頭審査の日程を設定したという事もありまして、特に反論書の提出期限の設定につきましては、審査請求人にやや無理をお願いしたところもあったと思います。またこの会場につきましても、会議の場所としては環境の悪い所になってしまった事も、みなさまには申し訳ないと思っております。どうぞご了承いただきたいと思っております。反論書が届くまで少し時間がかかるようですので、しばらくお待ち下さい。

それでは、再開したいと思います。「準備書面」というタイトルになっていますが、反論書と理解してよろしいですね。準備書面が5ページ、裁判所に提出された準備書面が9ページ、そして後は証拠についての書面という事でよろしいでしょうか。委員はこれから拝見することになりますので、事務局側で朗読して頂いてよろしいでしょうか。

請求人 : 朗読して頂くにしても、中身についてもまだ十分理解されてないと思いますので、私の方からポイントだけお話させていただきますでしょうか。

梶会長 : はい。

請求人 : 反論書というタイトルにしなかったのは、処分庁の弁明書にだけ反論するだけではなく、私どもの主張を裏付ける記載もさせていただきましたので、このようなタイトルにさせていただきました。

まず、1は先ほど申し上げたところですが、建築確認という仕組みが建築基準法違反だけを議論するのかなのか、最高裁の判例があるように日照というのが重大な人格的利益となるのであれば、それも斟酌する必要はないのか、というのが1のところです。

2は、弁明書に対する反論を書かせていただきました。建築基準法第6条第1項の文言に対して文理上処分庁のおっしゃっている解釈が成り立ちますが、文理上当然とは言えないのではないのでしょうか。

3は、建築確認の目的です。なぜ建築確認が行われるか、という事を是非先生方にお伺いしたいという事で、建築基準法第1条の目的規定に照らして少し述べさせていただきました。

4は、奈良市が、弁明書さえ出されていないのですが、この手続のまったくの部外者でよいのか。一般財団法人というのが、極めて簡易に設立される。建築確認という公共の仕事が一般財団法人に委ねられているというのは私も知っていますが、しかしそうであれば、奈良市も何らかの後見的な役割を果たすべきではなかったのか、ということをお話させていただきました。

5は、本件マンションの設計を少し南にずらしていたら日照被害は容易に回避する事ができます、その証拠を書かせていただきました。18号証、19号証、22号証、24号証。

エクセルで影の高さを高等学校の数学の教諭である審査請求人が、サイン、コサイン、タンジェントを使って影の高さを計算しました。その計算の18号証だけではわかりにくいので、19号証以下は図面の形にさせていただきました。これで審査請求人の日照被害というのがご理解いただけるかと思います。

20号証というのは、本件マンションの隣に建つファミリーという大きなマンションです。このファミリーも5階か6階建てのマンションですが、審査請求人等の日照被害を配慮して、審査請求人の敷地の下端から約12メートル離れて築造されています。12メートル離れて築造されているので、それほど大きな被害は生じません。この点、本件マンションは北端に接して建てられています。22号証の2というのをご覧いただきたいのですが、もしも15メートル離して頂いたのなら冬至でも全く影は生じないのですが、そこまでは無理であったとしても、24号証の2というのは約13メートル離していただけましたら、冬至の日でも窓には太陽の光が届くと、そういう図面を添付させていただきました。

梶会長 : ありがとうございます。準備書面についてのご説明をして頂いたのですが、精査するのは処分庁の側ではできなかったとは思いますが、今のお話を伺った限りで処分庁側から、これに対してご意見ご質問はございますか。

処分庁 : 質問ではないのですが、まず一つ目は、建築基準法以外の事を言われていますが、まずそもそも形式的な建築基準法違反は主張していない。建築基準関係規定の違反を主張されないのであれば、取消しにはあたらないように思います。

2ですが、センターは建築基準関係規定に適合しているかどうかのみを審査するという事で、法律上の根拠を述べられていないと書かれていますが、先ほど述べましたように、第6条の4項を見ていただくと、「建築基準関係規定に適合することを確認したときは、…申請者に確認済証を交付しなければならない」と、こういう規定がありますので、そこで明白かと思えます。

次に(2)ですが、弁護士さん勘違いされているみたいですが、第6条1項で書いてあるのです

が、「その計画が建築基準関係規定…その他建築物の敷地、構造又は…」と書かれているのですが、「建築基準関係規定」の中に「その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律」等は含まれています。今ここに（条文が）あるのですが、「その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。）」、ここまでが「建築基準関係規定」で、それらを含めて「建築基準関係規定」になるので、この論法は少しおかしいのかなと思います。

梶会長 : ありがとうございます。処分庁の側から発言があった点について請求人の側からいかがでしょうか。

請求人 : 私どもは詳細に書かせていただいていますので、その通りかと思います。これは文言の問題ではなくて、解釈の問題だと思います。

梶会長 : その他、委員の先生方から、お話を聞いて、またお読みになった限りで、何かご意見、ご質問はありますか。

よろしいでしょうか。他にないようであれば、本日の公開口頭審査はこれで終了する事としますが、審査請求人側からは、何かありませんか。

請求人 : はい。ございません。

梶会長 : それではこれもちまして、公開による口頭審査は終了する事と致します。

これもちまして、本件審査請求に関する審理手続は、これで終結することと致します。後日、次回の審査会で裁決を出すこととなりますが、期日については後で決める予定です。出来れば2月中に結論がでるようにしたいと思います。

では以上で、審査請求人側、処分庁側の皆さんには退席していただいて結構です。

本日はどうもありがとうございました。