

裁 決

東京都中野区 [REDACTED]

審査請求人 [REDACTED]  
上記代理人 [REDACTED]  
同 [REDACTED]  
同 弁護士 [REDACTED]

東京都港区浜松町二丁目4番1号

世界貿易センタービルディング26階

処分庁 ハウスプラス住宅保証株式会社  
上記代表者代表取締役 [REDACTED]  
上記代理人 [REDACTED]  
同 [REDACTED]  
同 [REDACTED]  
同 [REDACTED]

上記審査請求人が平成17年2月17日付で提起した審査請求（16中  
審・請第1号）に対し、次のとおり裁決する。

主 文

処分庁が平成16年12月15日付HPA-04-01999-1号をも  
って請求外株式会社大京に対してなした別紙物件目録記載の建築物の建築計  
画にかかる確認処分（同処分庁平成17年3月22日付第HPA-04-0  
1999-2号により建築計画の一部が変更されている。）を取り消す。

理 由

第1 当事者の主張

- 1 審査請求人（以下「請求人」という。）は、主文同旨の裁決を求め、

平成17年2月17日付「審査請求書」、同年3月25日付「反論書」、同年4月29日付「反論書(その2)」、同年5月13日付「反論書(その3)」、同月25日付「反論書(その3)追加」、同年6月1日付「反論書(その4)」及び同月22日付「反論書(その5)」各記載のとおり主張した。

- 2 処分庁は、本件審査請求を棄却するとの裁決を求め、平成17年3月8日付「弁明書」、同年4月13日付「再弁明書」、同月27日付「再弁明書(追加)」及び同年6月14日付「再弁明書(追加資料)」各記載のとおり弁明した。



## 第2 証拠

- 1 請求人は、甲1号証ないし同38-3号証を提出した。
- 2 処分庁は、乙1号証ないし同17号証を提出した。

## 第3 口頭審査

平成17年6月1日に公開による口頭審査を行い、請求人[REDACTED]、請求人代理人として[REDACTED]、[REDACTED]及び[REDACTED]、処分庁代理人として[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]及び[REDACTED]が出席した。

## 第4 当審査会の判断

- 1 本件審査請求の趣旨について

審査請求の趣旨に関して、上記審査請求書においては、「審査請求にかかる処分の表示」として「平成16年12月6日HPA-04-01999-1号でハウスプラス住宅保障株式会社が株式会社大京に対してなした建築確認処分」との記載がなされているところ（なお「平成16年12月6日」とあるのは「平成16年12月15日」の、「保障」とあるのは「保証」の、各誤記と認める。）、本件審査請求が提起された後において、同確認処分（以下「原処分」という。）にかかる建築計画の一部を変更する申請がなされ、これに対して処分庁により平成17年3月22日付確認番号第HPA-04-01999-2号をもって確認処分（以下「変更処分」という。）がなされているところから、本件審査請求の審理の対象とすべき処分は変更処分によってその内容の一部が

変更された原処分（以下これを「本件処分」という。）と解するのが相当であり、また、請求人もその旨口頭審査において釈明しているところである。

- 2 本件において認められる事実等（本件処分にかかる敷地周辺の状況、特に道路の状況等）について

上記各証拠、口頭審査の結果及び当審査会の職権調査の結果によれば、以下の事実が認められ、これに反する証拠はない。

- (1) 本件処分にかかる敷地（以下「本件敷地」という。）は、ＪＲ・地下鉄中野駅南口から南西方向直線距離約４００ｍ程度の場所に位置し、周囲は狭小な一戸建て住宅と比較的小規模な集合住宅が密集する市街地を形成する地域である。なお、本件敷地の北側に接して北東方向から南西方向へと貫く道路（以下「桃園通り」という。）沿いには、個人商店を中心とする商店街の形成が見られる。
- (2) 桃園通りが通称旧中野通りと接する中野区中野三丁目２７番１９号（住居表示。以下断りなき限り同様とする。）付近に位置する別紙図面１記載①の交差点（以下「Ａ交差点」という。）から中野区中野三丁目１５番４号付近に位置する同記載②の変形交差点（以下「Ｃ交差点」という。）に至る区間において、道路としての用に実際に供されていると認められる幅員（いわゆる実効幅員）の大要は、甲２号証記載のとおり、最小約３．８４ｍ、最大約５．０８ｍであると認められる（なお、処分庁が同区間の幅員を「Ｕ字側溝の外側」「又は道路境界紙、杭にて測定」した結果は、乙１６－１記載のとおりであり、最小３．６８０ｍ、最大５．０４０ｍと認められる。）。
- (3) 本件敷地から概ね６ｍの実効幅員を有する道路に有効に接続する最短経路は、本件敷地から桃園通りを北東方向に進み、Ａ交差点において幅員約６ｍを有する旧中野通りに至る経路と認められるところ、本件敷地が桃園通りに接する部分の東端からＡ交差点までの距離は約２３５ｍである（甲３）。

また、本件敷地から概ね５ｍの実効幅員を有する道路に有効に接続する最短経路は、本件敷地からやはり桃園通りを北東方向に進み、中野区中野三丁目２３番２６号付近に位置する別紙図面１記載③の交差点（以下「Ｂ交差点」という。）において南側方向から接続する実

効幅員 5 m の道路に至る経路と認められるところ、本件敷地が桃園通りに接する部分の東端から同交差点までの距離は約 100 m である（甲 3）。

そして、桃園通りのうち A 交差点から C 交差点にかけての区間については後記の車両制限令（昭和 36 年 7 月 17 日政令第 265 号）による一般的な車幅制限以外には特別な交通規制がなされていないが、桃園通りに接する周辺の道路については、別紙図面 2 記載のとおり交通規制（通行車両の車幅制限）がなされていることが認められる。

なお、市街地を形成している区域内の道路を通行する車両の幅に関して、車両制限令 5 条によれば、「道路管理者が自動車の交通量がきわめて少ないと認めて指定したもの又は一方通行とされているもの」（同条 1 項参照）以外の道路を通行する車両の幅は、「当該道路の車道の幅員から 0.5 メートルを減じたものの 2 分の 1 をこえないものでなければならない。」とされている（同条 2 項）。同規定は桃園通りの上記区間にも適用があるが、緊急自動車（消防用自動車、救急用自動車その他の政令で定める自動車で、当該緊急用務のため、政令で定めるところにより、運転中のものをいう。）及び災害救助、水防活動等の緊急の用務又はその他の公共の利害に重大な関係がある公用務のために通行する国土交通省令で定める車両等で、道路の構造の保全のための必要な措置を講じて通行するものについては、上記の車幅制限は適用されない（同制限令 14 条 1 項、道路交通法 39 条 1 項）ものとされている。

### 3 本件において認められる事実経過等

上記各証拠、口頭審査の結果及び当審査会の職権調査の結果によれば、以下の事実が認められ、これに反する証拠はない。

- (1) 請求外株式会社大京（以下「大京」という。）は、平成 16 年 7 月 28 日、都市計画法（以下「都計法」という。）上の開発行為の許可を求め、同法に基づく開発許可権者である中野区長（以下「中野区長」という。）に対して、本件敷地において主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更に該当する行為を行うとして「開発行為」（都計法 4 条 1 2 項）を計画して同法 29 条に基づく開発行為の許可申請を行い、これに対して中野区長は、同年 10 月 1

3日、同法33条の定める許可基準及び関係法令に適合する内容であると判断して概略以下の内容の開発許可処分を行った(乙2)。

開発許可番号	開発行為許可第2号
開発区域の含まれる地域の地番	中野区 [REDACTED]
開発区域の面積	2459.75㎡
予定建築物の用途	共同住宅
予定建築物の内容	原処分にかかる計画建築物とほぼ同じ

なお、この開発計画においては、本件敷地の一部につき「区画形質の変更」としての切り土が予定されているほか、本件敷地がその北側において接する桃園通りがその接する部分のみ幅員を6mに拡張するものとなっている。

- (2) 中野区長は、同年12月14日、大京に対し、上記開発行為にかかる工事の完了公告(都計法36条3項)前に上記予定建築物を建築することにつき、同建築物の使用開始前に同法36条所定の完了検査を受けることを条件として承認した(同法37条1号)。
- (3) 大京は、同年12月6日、建築基準法(以下「法」という。)6条の2第1項の規定に基づき、指定確認検査機関(法77条の18以下)である処分庁に対して計画建築物につき確認申請を行い、同申請は同日受理され、処分庁は同月15日に原処分をなして(乙1)、大京に対して確認済証を交付し、法6条の2第3項の規定に基づいて中野区長に対してこれを報告した。

なお、同処分にかかる計画建築物の内容は、上記開発許可にかかる予定建築物の内容と概ね同一であると認められるが、計画建築物の東側及び西側においては、それぞれ本件敷地の東側及び西側境界線に接するまでの部分について盛り土を実施することとなっている。

- (4) 請求人は、同年12月22日、原処分がなされたことを知り、平成17年2月17日に本件審査請求を行った。
- (5) 大京は、同年3月10日、処分庁に対し、原処分にかかる計画建築物について延べ面積等の計画を変更する旨の確認申請を行い、同申請は同日受理され、処分庁は同月22日付確認番号第HPA-04-01999-2号をもって変更処分をなした(乙15-1)。

- (6) なお、請求人は、上記開発許可の取消を求めて、平成16年12月24日、東京都開発審査会に対して審査請求を行ったが、同審査会は、平成17年4月21日、請求を棄却する旨の裁決を行っている。

#### 4 請求人の主張する取消事由についての判断

- (1) 請求人が本件処分の取消事由として主張するところは要旨次の点である。

本件処分にかかる計画建築物（以下「本件建築物」という。）は東京都建築安全条例（以下「安全条例」という。）4条2項の要件を満たしていない（本件敷地が「幅員6メートル以上の道路」に接していると認められない）。また、上記開発計画において切り土を実施しながら、本件処分にかかる建築計画において盛り土をすることは許されない（その結果、本件建築物は法の定める日影規制に抵触する）。

- (2) そこで、請求人の上記主張の当否について検討する。

ア 本件建築物は延べ面積が3000㎡を超え（延べ面積6746.27㎡）かつ、高さが15mを超える（最高の高さ24.606m）ので、安全条例4条2項により、本件敷地は幅員6m以上の道路に接しなければならない。

イ この安全条例4条2項の趣旨は、大規模・中高層建築物につき、火災の際の避難、消火及び救助活動を迅速かつ適切に行う必要があることから敷地の前面道路についての最低幅員を設けるところにある（「改訂31版 東京都建築安全条例とその解説」の同項解説部分参照）。

同条同項において「幅員6メートル以上」と定められている趣旨は、自動車の通常の走行における二車線相互通行を確保すること、とりわけ消火及び救助活動にかかる緊急車両の円滑な通行を確保することにあるものと解される。

ウ この点、既に述べたとおり、上記開発行為によって本件敷地が接する前面道路部分のみは6mに拡幅されたものの、桃園通りは本件敷地の北東方向、南西方向ともに実効幅員（以下において取り上げる幅員にかかる数値は実効幅員の趣旨である。）が6mに達する部分は全く見当たらず、むしろ大部分が4m弱ないし5m強といった状況にある。ただし、上記のとおり、桃園通りを北東方向に約10



0 m進むと、幅員が約 5 m 以上安定して確保された（かつその先において幅員 6 m 以上の道路に有効に接続する）道路に接続し、また、同様に北東方向に約 23.5 m 進むと幅員が約 6 m 以上安定して確保された旧中野通りに接続する。

エ そこで、そもそも安全条例 4 条 2 項の「幅員 6 メートル以上」について、敷地に接する部分において確保されていれば、その先の道路幅員が 6 m に不足していても、当該要件を充足しているものと扱ってよいのか、という点が問題となる。

この点については、同項の趣旨が火災の際の避難、消火及び救助活動の容易性あるいは迅速性を確保することを目的としているものと解される以上、当該敷地に緊急車両等が円滑に至ることができなければならない、そうであれば、当該敷地が接する道路がその全体にわたって 6 m の幅員が完全に確保されていなければならないとまで解すべきか否かはともかくとして、敷地が接する道路部分においてのみ 6 m 以上が確保されていても、当該道路のその他の部分が 6 m に満たない幅員であることによって上記目的を達しがたいような場合には、安全条例 4 条 2 項の要件を充足するとは認め難いといわねばならない。

オ 本件敷地の接する桃園通りについてその具体的状況をみると、開発行為の結果として上記のとおり本件敷地に接している部分のみ幅員 6 m が確保されているものの、本件敷地の北東方向、南西方向ともに桃園通り自体は幅員 6 m に達している部分が全く見当らず、幅員 4 m に満たない部分も存在し、6 m 以上の幅員を安定して確保する接続道路まで約 23.5 m 離れていること、本件敷地の周囲が狭小住宅等密集地であること等の状況に鑑みれば、本件敷地に関して、安全条例 4 条 2 項の要請する火災の際の避難、消火及び救助活動、とりわけ緊急車両の円滑な進入条件が確保されているとは到底いえない状況にあるといわざるを得ない。

(3) よって、本件処分は安全条例 4 条 2 項の要件を満たさない違法なものといわざるを得ない。

## 5 結論

以上の通りであるので、その余の点について判断するまでもなく、本件処分は違法であるから、行政不服審査法40条3項の規定に基づき、主文の通り裁決する。

平成17年7月13日

中野区建築審査会

委員 木内正二

委員 野口和俊

委員 小林一男

委員 伊村則子





## 物 件 目 録

### 1 建築物の敷地

東京都中野区 [REDACTED]

(住居表示：東京都中野区 [REDACTED])

### 2 地域・地区

第1種中高層住居専用地域 準防火地域 第2種高度地区

建ぺい率60%、容積率200%

近隣商業地域 準防火地域 第2種高度地区

建ぺい率80%、容積率300%

### 3 主要用途

共同住宅

### 4 建物の構造及び規模

鉄筋コンクリート造地上8階地下1階建

敷地面積 第1種中高層住居専用地域 1417.21㎡

近隣商業地域 997.63㎡

建築面積 1280.36㎡

延べ床面積 6746.27㎡

最高の高さ 24.606m





