

裁 決

東京都中野区上鷺宮 [REDACTED]

審査請求人 [REDACTED]

東京都中野区中野四丁目8番1号

処 分 庁 中野区建築主事
佐藤幸一

東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地

参 加 人 東誠不動産株式会社
上記代表者代表取締役 山口誠一郎

上記審査請求人が平成18年3月16日付で提起した審査請求（17中建審・請第4号）に対し、次のとおり裁決する。

主 文

処分庁が平成18年2月22日付第70297号をもって参加人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18年3月16日付「審査請求書」、同年4月13日付「反論書」及び同年5月8日付「反論書（その2）」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との裁決を求め、平成18年4月3日付「弁明書」、同月26日付「弁明書（その2）」及び同年5月22日付「弁明書（その3）」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7号証を提出した。
- 2 処分庁は、乙1号証ないし同5号証を提出した。

第3 口頭審査

平成18年6月21日に公開による口頭審査を行い、請求人、請求人代理人として [REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]、処分庁、処分庁代理人として中野区都市整備部建築分野建築調査主査松本弘、同福島政一、同分野建築確認・検査主査松村力、参加人代理人として東誠不動産株式会社常務執行役員建築企画部担当 [REDACTED]、同部長 [REDACTED]、同部 [REDACTED] 及び参加人補佐人株式会社リーフ・クリエイツ設計監理部第1課係長 [REDACTED] が出席した。

第4 当審査会の判断

1 本件において認められる前提事実等

前記各証拠、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) 主文記載の建築計画（以下「本件建築計画」という。乙1参照。）における敷地（以下「本件敷地」という。）は、別紙1図面記載のとおり、都市計画道路補助76号線（通称新青梅街道。以下「新青梅街道」という。）の北側に位置し、敷地西側は南北方向に通じて南端を新青梅街道に接する現況幅員約5.5mの区道（以下「西側区道」という。）に接しており、敷地北側は現況幅員約3.5mの建築基準法（以下「法」という。）42条2項道路に接する。本件敷地の北西端付近から東側中央にかけて斜めに用途地域境界が存在し（別紙1図面において「用途地域境（新青梅街道から20m）」と付記された破線のとおり）、同境界以北は第1種低層住居専用地域、以南は第1種住居地域と指定されている。

(2) 西側区道の幅員は約5.510～5.580mであるが、新青梅街道と交差する部分の西側にある隅切り部分（別紙1図面記載A1—A2—B—C—D—E1—A1で囲まれる部分。以下「本件隅切り」という。）においては、隅切りの西端部と本件敷地との間の距離が7.931mを上回る部分が幅2mにわたって存在する。

2 本件において認められる事実経過等

前記各証拠、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) 参加人は、平成18年1月16日、法6条1項の規定に基づき、処分庁に対して本件建築計画につき確認申請を行い、同申請は同日受理された。
- (2) 処分庁は、同年2月22日、本件建築計画につき第70297号をもって主文記載の確認処分（以下「本件処分」という。乙1）を行った。
- (3) 請求人は、同年3月16日、本件審査請求を行った。

3 爭点に関する判断

- (1) 請求人が述べるところをまとめると、本件の主たる争点は、

- ① 本件処分は、法が許容する容積率を算定するにあたり、西側区道の幅員を6m以上12m未満であることを前提に法52条9項を適用して容積率の制限を緩和しているが、西側区道の幅員は6m未満と見るべきであって、本件敷地については同項の適用の余地はなく、本件処分には容積率の算定を誤った違法があるのではないか。
- ② 本件処分は、道路斜線に基づく建築物の高さの制限（法56条1項1号）を算定するにあたり、新青梅街道を「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に該当するとして建築基準法施行令（以下「令」という。）134条2項を適用して高さ制限を緩和しているが、新青梅街道は道路であるから同条同項を適用する余地はなく、本件処分には道路斜線の算定を誤った違法があるのではないか。

という点にあると思われる。そこで、以下これらについて検討する。

- (2) まず上記①の争点については、以下の点を指摘することができる。

- ア 西側区道の幅員は、前記のとおり、5.5m程度であるが、本件隅切り部分においては隅切りの関係上三角形の形状で幅が広くなっている。
- イ ところで、法52条9項は昭和62年の法改正によって新設された規定であるが、改正前においては、幅員15m以上の道路（以下「特定道路」という。）を前面道路とする敷地と、特定道路に接続する狭い幅員の道路を前面道路とするその隣接敷地との間では、容積率の格差が大きくなり、不連続な土地利用及び空間形成がなされる原因となっていたことから、上記法改正は、土地利用及び空間形成の変化を連続的かつ合理的なものとするべくなされたものである（《当時》建設省住宅局建築指導課・市街地建

築課監修「改正建築基準法一問一答」。大成出版社・昭和63年参照)。

この点、そもそも法52条は、交通上・安全上・防火上及び衛生上の支障がない範囲において都市の形態を整える観点から容積率の制限を課している規定と解される。したがって、法52条9項も、あくまでも交通上・安全上・防火上・衛生上支障のない範囲で適用されるべきであるところ、容積率算定の観点から同項にいう特定道路に接続する前面道路の幅員については、隅切り等があることによってその一部分の幅が広くなっていることがあっても、その最も広い部分を前面道路の幅員として容積率を算定すべきではなく、当該敷地が接する前面道路それ自体の幅員によって算定すべきものである。

ウ そこで、この観点から特定道路(新青梅街道)に接続する前面道路(西側区道)の幅員を検討するに、西側区道はほぼ一定の幅員で南北方向に通じておりその幅員は5.5m程度であること、同道路の幅が6m以上となるのは道路がその南端において特定道路に接続する隅切り部分においてのみであることが認められる。

したがって、法52条の適用においては、特定道路と接続する前面道路としての西側区道の幅員は、5.5m程度と見るべきであって、6mに満たないことは明らかである。

エ この点、処分庁は、西側区道の幅員について、「本件建築計画敷地に係る西側道路最大幅員」(乙5)記載のとおり、本件隅切りの部分をも西側道路の幅員に含めてその最大値を示す箇所から幅2m(この2mは、敷地の接道要件としての法43条1項の2mを念頭に置いているものと推察される。)の範囲で計測して7.931mを得ているが、そのような計測方法は法52条9項の趣旨を逸脱するものと言わざるを得ない。

オ 法52条9項の適用があることを前提とした本件建築計画の容積率は244.3%である(乙1)。しかし、上記のとおり、本件では法52条9項の適用の余地はないから、これを前提として容積率を試算するならば、別紙2で試算したとおり、仮に建築計画概要書(乙1)の記載にしたがって前面道路(西側区道)の幅員を5.51mとした場合には容積率の上限は約194.61%、同幅員を5.58mとした場合には容積率の上限は約196.38%となるから、本件建築計画が法の許容する容積率を大幅に超過していることは明らかである。

カ よって、本件において法52条9項の適用があるものとした本件処分は、法の解釈及び適用を誤っていると言うべきであり、その結果本件建築物の延べ面積は法が許容する延べ面積を大幅に超過する数値となっていることは明らかであるから、本件処分は違法である。

(3) 次に、前記②の争点については、以下の点を指摘することができる。

ア まず、そもそも道路斜線制限を定める法56条の趣旨は、前面道路の採光・通風等を確保することを主たる目的とするものと解される。その目的に鑑みて、同条6項は前面道路の採光・通風等が別の要因によって確保される特殊な場合についての道路斜線の緩和について規定し、これを受け定められた令134条は、具体的には前面道路の反対側に「公園、広場、水面その他これらに類する」開放空間が存在する場合に道路斜線制限を緩和する旨を定める。

イ そうすると、同条に言う「公園、広場、水面その他これらに類するもの」とは、その場所に建築物その他の採光・通風等に対する障害物が設置されることが基本的に想定されないことに着目して定められているものと言うことができ、行政実例としても鉄道の線路敷等が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に含まれるものとして取り扱われてきたこと（昭和46年11月19日住街発第1164号・東京都首都整備局建築指導部長あて回答等）も、この解釈を裏付ける。

この観点から道路についてみると、道路内においては建築物の建築が禁止されている（法44条）など開放空間として維持されることが予定されており、これを令134条に言う「公園、広場、水面その他これらに類するもの」から除外すべき理由は見出しがたい。よって、道路も同条に言う「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に含まれるものと解する。そうすると、本件において、前面道路である西側区道の反対側に接する新青梅街道が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に該当し得るとの本件処分の判断自体に誤りはないというべきである。

ウ しかしながら、前記のとおり令134条が前面道路の反対側に開放空間が存在することによって前面道路の当該開放空間に面した部分の採光・通風等が確保されることに着目している規定であることに鑑みれば、前面道路の反対側の一部分が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に面しているに過ぎない場合に、建築敷地全体にわたって令134条に基づ

いて道路斜線を緩和することは妥当ではない。

エ これを本件についてみると、新青梅街道が「公園、広場、水面その他これらに類するもの」にあたることを前提に検討しても、本件敷地に接する西側区道のうちその反対側が新青梅街道に面している部分は全体の3分の1ないし4分の1程度に過ぎない（別紙1図面参照）。

そうすると、このような場合にまで令134条を適用して西側区道のうち本件敷地に面する部分全体にわたって新青梅街道に面するとして採光・通風等が確保されていると見なすことは、法56条6項及び令134条の趣旨に反するものと言わざるを得ない。

むしろ、これら規定の趣旨を忠実に解釈するならば、別紙1図面のE2点からB点まで及びB点からC点までは令134条の適用対象として同条に応じて緩和された道路斜線が適用されるべきであるが、他方、E2点からG2点までは令134条の適用はなく、この部分はその適用がないことを前提とした道路斜線の規制に服するものと解すべきである。

オ 以上に基づいて、前記のとおり令134条が西側区道のうちE2点からB点まで及びB点からC点までの部分に接する敷地部分にのみ適用されることを前提として道路斜線を試算するならば、たとえば、A2点に接する部分における道路斜線は別紙3の図面記載の一点破線のとおりになると認められ、本件建築物のこの部分における高さが道路斜線の制限を大幅に超過していることは明白である。

カ よって、本件敷地全体にわたって法56条6項及び令134条の適用があるものとして道路斜線制限の内容を判断した本件処分には法の解釈及び適用を誤った違法があり、その結果本件建築物は法が許容する道路斜線制限による最高の高さを多くの部分において大幅に超過していることは明らかであるから、本件処分は違法である。

4 結論

以上のとおり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18年 8月 2日

中野区建築審査会

委 員 木 内 正 二 印

委 員 野 口 和 俊 印

委 員 小 林 一 男 印

委 員 田 村 泰 俊 印

委 員 伊 村 則 子 印

物 件 目 錄

1 建築物の敷地

東京都中野区上鷺宮一丁目 210 番地 5 (地番)

(住居表示 : 東京都中野区上鷺宮一丁目 4 番 5 号)

2 地域・地区

第 1 種住居地域 防火地域 第 3 種高度地区

建ぺい率 60%、容積率 300%

第 1 種低層住居専用地域 準防火地域 第 1 種高度地区

建ぺい率 50%、容積率 150%

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 9 階建

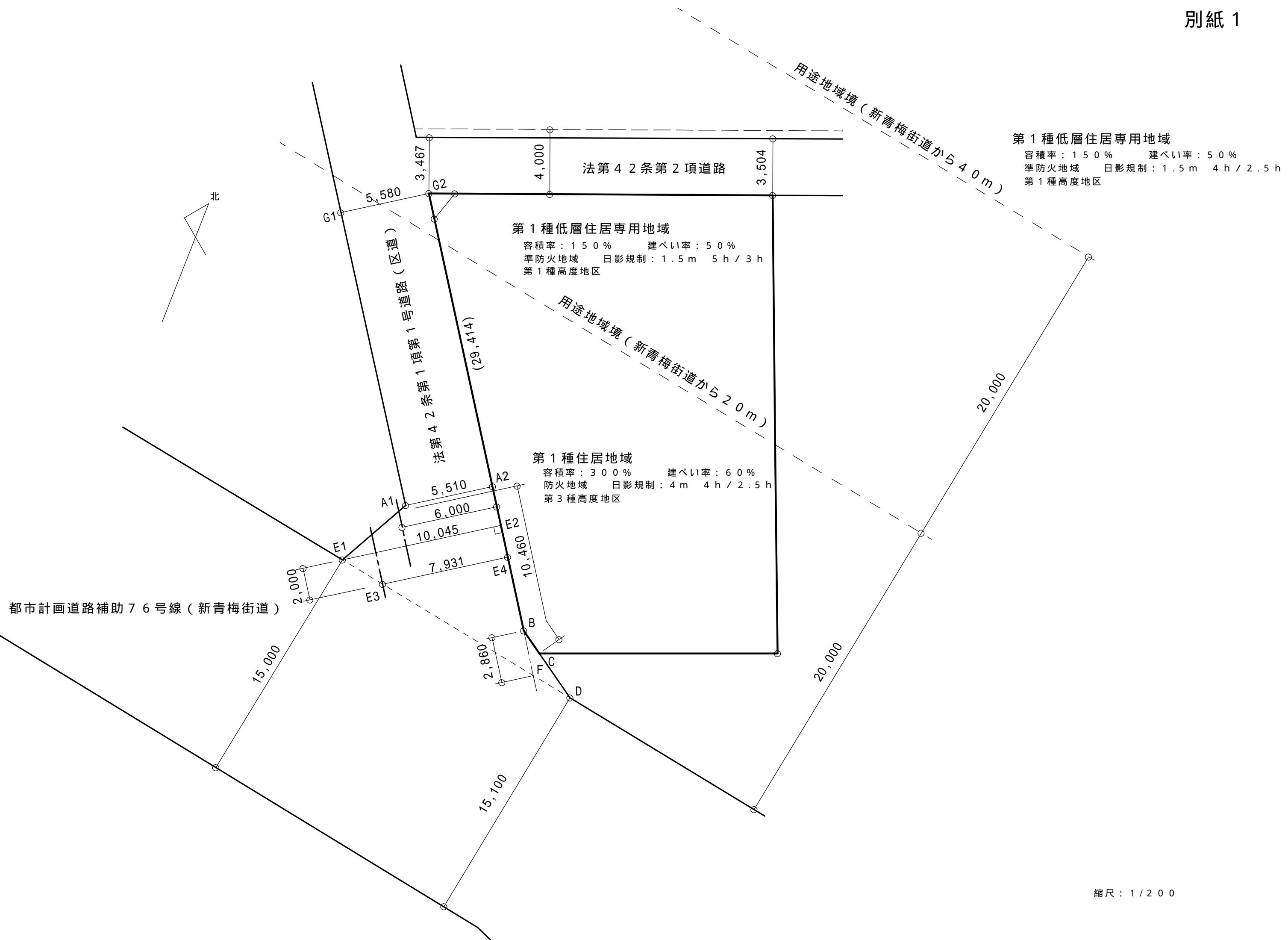
敷地面積 第 1 種住居地域 330.24 m²

第 1 種低層住居専用地域 190.86 m²

建築面積 282.38 m²

延べ面積 1488.44 m²

最高の高さ 26.990 m



建築基準法第52条第9項の適用がない場合の容積率の限度

- ・容積率の限度は、都市計画で定めた数値以下でなければならない（建築基準法第52条第1項）。
- ・上記に定めるもののほか、前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のmの数値に、住居系用途地域内の建築物にあっては10分の4を乗じたもの以下でなければならない（建築基準法第52条第2項）。

よって、本件建築物に係る容積率の限度は次式により表すことができる。

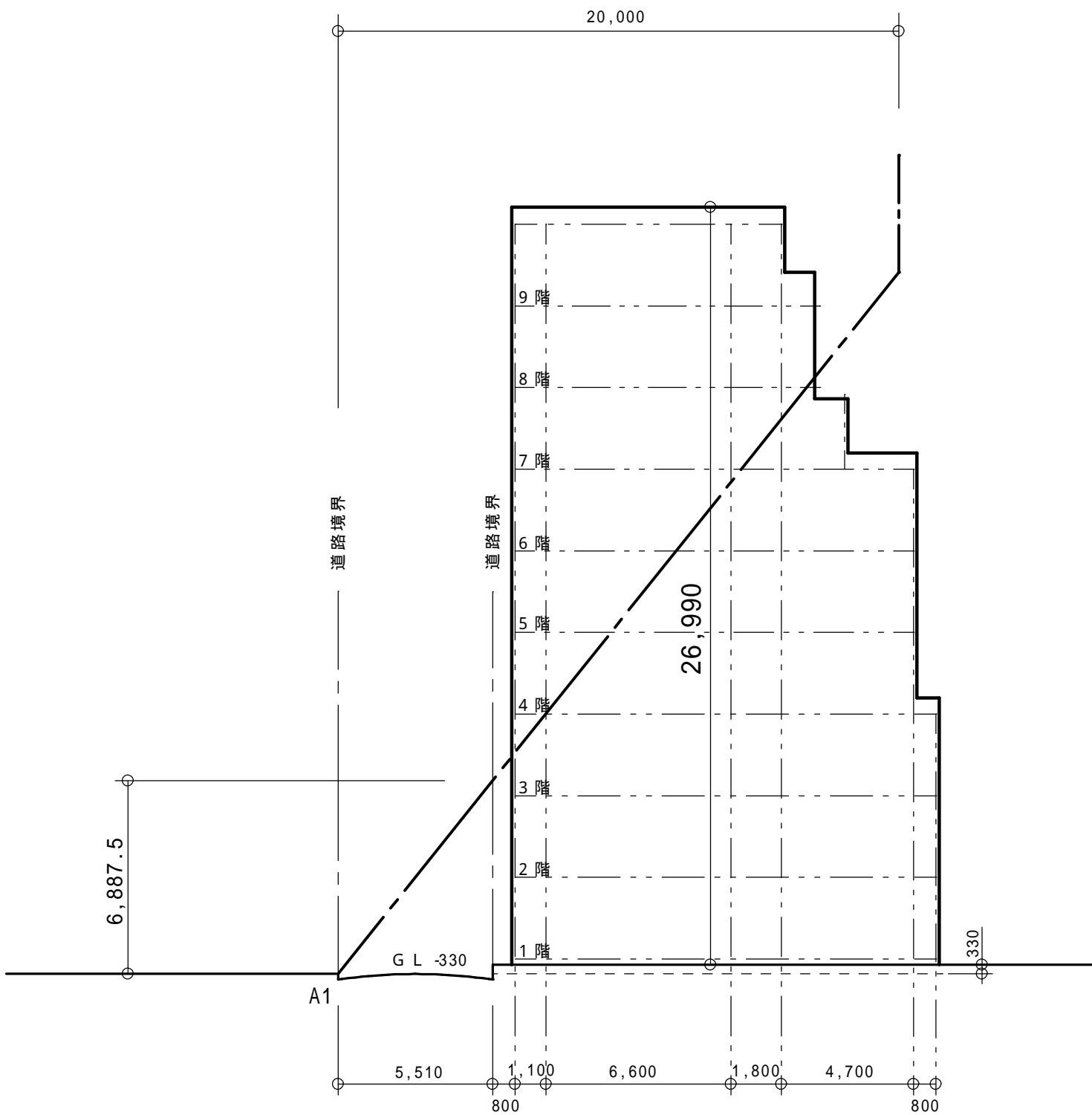
$$\text{容積率の限度} = \frac{[\text{道路幅員}(m) \times 4 / 10 \times \text{第一種住居地域内の敷地面積}] + [150\% \times \text{第一種低層住居専用地域内の敷地面積}]}{[\text{第一種住居地域内の敷地面積} + \text{第一種低層住居専用地域内の敷地面積]}}$$

1. 前面道路の幅員が5.51mの場合

$$\begin{aligned} \text{容積率の限度} &= \frac{[5.51m \times 4 / 10 \times 330.24m^2] + [150\% \times 190.86m^2]}{[330.24m^2 + 190.86m^2]} = 194.61\% \end{aligned}$$

2. 前面道路の幅員が5.58mの場合

$$\begin{aligned} \text{容積率の限度} &= \frac{[5.58m \times 4 / 10 \times 330.24m^2] + [150\% \times 190.86m^2]}{[330.24m^2 + 190.86m^2]} = 196.38\% \end{aligned}$$



南立面

縮尺：1 / 200