

平成18年(行ウ)第226号 土地区画整理事業認可処分取消等請求事件

原告 由井玲子 ほか

被告 杉並区 ほか

平成18年(行ウ)第636号 土地区画整理事業認可処分取消等請求事件

原告 市毛利喜夫 ほか

被告 杉並区 ほか

#### 第4準備書面

平成19年4月20日

東京地方裁判所民事第38部合議B2係 御中

原告ら訴訟代理人 弁護士 齊藤 驍

同 弁護士 高橋 崇雄

同 弁護士 内藤 隆

同 弁護士 田中 公人

同 弁護士 井口 宇乃

同 弁護士 森近 薫

同 弁護士 上條 弘次

被告財団法人日本建築センター（以下「被告日本建築センター」という。）の平成19年1月26日付け答弁書記載の主張に対し、以下のとおり反論をする。

## 第1 建築基準関係規定について

建築基準関係規定に関する被告日本建築センターの主張は、建築確認の対象は建築基準関係規定への形式的適合性であって、原告らが主張する住環境の確保は建築基準関係規定とは関係しないと言おうとするものと解されるが、この主張は、以下の理由から失当といわざるを得ない。

### 1 建築基準法の位置づけ

都市計画法を中心とする都市計画法制度は、近代都市において横溢するようになった「都市悪」、すなわち、工業と文明が作りだした今言うところの環境汚染、公害、さらには伝染病などの現象を克服し、健康で文化的な都市環境の保全、回復、創造を実現しようとするものである。

都市が建築と土木によって成立することは、洋の東西を問わず、古代都市以来の常識である。建築は、農村に代表される地方においても必要ではあるものの、都市においてこそ決定的役割を果たすいわば都市の顔ともいうべきものであるから、建築はまさに都市そのものだといっても過言ではない。

そうすると、建築基準法は、歴史的にも現行制度のもとにおいても、都市計画の中核であり、建築という領域で都市計画法を個別具体的に適用するという意味で、まさに実質的な都市計画法を構成していると解することができる。

このことは、建設省都市局都市計画課監修の「都市計画法の運用」において、都市計画法制度に関する法令の中で、建築基準法が都市計画法の地域地区に係わるものとして分類され、地域地区すなわちゾーニングは、都市計画の要であって、これにより乱開発やスプロール化を防ぎ、良好な都市環境を実現しようとするものであることから、明らかである。

このように、建築基準法が建築という領域で都市計画法を個別具体的に適用するものである以上、かかる見地から建築基準法の規定は解釈されなければならない。

## 2 建築基準法の規定

そこで、上記の見地から、以下に建築基準法の規定をみることとする。

(1) 建築基準法の目的である「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資すること」(1条)については、法の領域があたかも安全、衛生、防火だけに限られると解する向きがあるが、上記のとおり建築基準法は都市計画法制度の一翼を担うものであるから、住民の健康で文化的な都市生活を確保するための生活環境全般にまで及ぶと解すべきことになる。

(2) 都市計画法8条(地域地区)、9条(用途地域等)等の規定を受けて、建築基準法は、48条(用途地域)1項において「第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない」等と詳細に定め、さらに52条に容積率、53条に建ぺい率、53条の2に建築物の敷地面積の最低限度を、地域地区すなわちゾーニングごとに詳細に定めている。

これらの規定はいずれも住環境に直結するものであり、これを原告らの地域地区である第一種低層住居専用地域についてみると、同地域が低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされていることから(都市計画法9条1項)、これらの規定は、同地域における良好な住環境の確保を目的としていると解すべきことになる。

(3) また、建築基準法は、都市計画の歴史的原則に従い、低層住居専用地域の環境が都市において果たす役割を重視し、55条1項において「・・・低層住居専用地域内においては、建築物の高さは10メートル又は12メートル

のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない」と定め、さらには、56条の2に低層の住環境を守ろうとする市民の運動がその原動力となった日影規制、59条の2に環境改善を直接の目標とする総合設計制度、86条3項に環境の整備改善を一つの条件とする一団地の特例を定めており、こうした規定をみるだけでも、建築基準法が、住環境・都市環境の維持改善を都市計画法と連動しつつ、その実現を法目的としていること、換言すれば、まさに都市計画法そのものであることは明白なのである。

### 3 建築確認の審査

以上から、建築基準法の規定は、当然に建築基準法6条1項にいう「建築基準関係規定」に含まれるところ、隣接地が本件のような第一種低層住居専用地域である場合には、建築確認審査においては、隣接地の良好な住環境の確保を阻害しないよう、隣接地の住環境に対する配慮がとりわけ最も重要なものといわなければならない。したがって、当該建物の規模、一団地のものであればその戸数、人口、建設される敷地の位置、地質、地形、周辺の土地利用状況、都市計画制限等、隣接地への環境影響に係わる事項を実質的、具体的かつ厳格に審査しなければならないのである。

これは、民間指定機関であっても同様である。

### 4 建築基準法と土地区画整理事業との関係

被告日本建築センターの主張の中に、土地区画整理事業の施行認可も建築基準関係規定に全く関係しないとの部分があるので、念のためこの点に関しても反論することとする。

(1) 都市計画法は、「都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全

な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する」という目的（1条）を達成するための一環として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更を「開発行為」とし、都市計画区域において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（東京都にあっては、区長）の許可を受けなければならない旨定めている（4条16項、29条1項本文）。

ただ、例外として、所定の実開発行為には許可は不要とされており、土地区画整理事業の施行として行う開発行為はその一つとされている（都市計画法29条1項6号）。

- (2) 他方、建築基準法の実施細則である建築基準法施行規則1条の3第8項は、「申請に係る建築物の敷地が都市計画区域内・・・にある場合・・・においては、・・・その計画が都市計画法（昭和43年法律100号）第29条第1項・・・の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならない」と規定している。

この規定は、建築基準法を実施するために制定されたものであるから（建築基準法施行規則の制定文を参照）、建築基準法6条1項にいう建築基準関係規定の一つであって、その適合性の要素であることはいうまでもない。

そして、都市計画法施行規則60条は、上記の建築確認の手續と平仄を合わせ、「建築基準法（昭和25年法律201号）6条1項・・・の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条1項・・・の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事・・・に求めることができる」と規定し、実務においては、建築計画が開発行為に該当し、開発許可を得ている場合には、それを証する書面、建築計画が開発行為に該当するけれども、開発許可を得る必要のない場合には、それを証する書面が交付されている。

- (3) 本件における建築物の建築は、都市計画法上の開発行為に該当するもので

あるが、施行者においては、土地区画整理事業の施行として行う開発行為として位置付け、建築基準法との関係では、前記の都市計画法29条1項6号に該当するとして開発許可権者から開発許可不要の証明書の交付を受け、その書面を被告日本建築センターに提出したものと史料される。

ところで、開発許可がある場合には、被告日本建築センターも拘束されるが、開発許可がない場合には、開発許可不要の証明書があっても、それに被告日本建築センターが拘束されるものではないから、その開発行為該当性の審査は、被告日本建築センターに留保され、被告日本建築センターが審査しなければならないのである（東京高裁平成12年4月13日判決・訟務月報47巻9号249頁、2771頁参照）。

してみると、被告日本建築センターは、土地区画整理事業が開発行為に該当するのか、該当するとしても都市計画法29条1項6号に該当して開発許可を要しないのか否かを審査すべきことになる。

よって、土地区画整理事業の施行認可が建築基準関係規定に全く関係しないとの被告日本建築センターの主張が誤りであることは明らかである。

## 第2 建築確認の違法性について

被告日本建築センターは、土地区画整理事業の施行認可処分等と建築確認処分とは別個の処分で、土地区画整理事業の施行認可処分等の違法が建築確認処分に承継されることはない旨主張しているが、以下のとおり、この主張も誤りといわざるを得ない。

ここで土地区画整理事業の施行認可処分についてみると、土地区画整理事業の施行認可が違法として取り消されれば、上記第1、4で述べたところから明らかなどおり、都市計画法の関係では、本件の土地区画整理事業は同法29条1項6号に該当しなくなるため、同条同項本文の開発行為を得ることを要することとなり、建築基準法の関係では、被告日本建築センターがなした建築確認は、開発行

為の許可を得た旨の証明書の提出がない限り建築確認してはならないのに、その提出がないまま建築確認をしたもので違法と評価されるに至るのである。

このように、土地区画整理事業の施行認可処分の取消しをみるだけでも、被告日本建築センターの主張は誤りで独自の見解といわざるを得ないのである。

以上