

# 東京都建築審査会裁決について

2015年11月13日

〒162-0825

東京都新宿区神楽坂3丁目2番地5号 SHKビル4階  
神楽坂キーストーン法律事務所

弁護士 日置 雅晴  
同 農 端 康 輔

電話 03-5228-0342

FAX 03-5228-0392

Email jimu@kagurazaka-law.jp

HP <http://www.kagurazaka-law.jp>

東京都建築審査会は、文京区小石川で建設中だったマンション「ル・サンク小石川」について、建築確認を取り消す旨の裁決を11月2日付けで行い、本日裁決書が申立人代理人に送達された。

本件については、既に東京都建築審査会により、執行停止決定がなされていたことから、既に建設工事は止まっているが、正式に建築確認が取り消されたこととなる。

東京都建築審査会の判断は、本件確認は、前面道路の傾斜を利用して、地下2階、地下1階、1階、2階をいずれも「避難階」と判断していた点について、1階平面図に表現されている駐車場及び1階住居部分は「避難階」に該当しないと判断し、その結果、安全設備に不備がある（建築基準法に違反している）と判断したものである。

指定確認検査機関の安全性に対する判断が不十分であったことと、危険性を内包する設計を行った事業者もまた安全について考慮不足だったということである。

しかし、仮に近隣住民がこの計画に疑義を持たなかったとしたら、安全性に不備のある建築物が建築され、分譲され、居住されてしまったこととなる。

そういう点からは、危険性のある建築物の販売・居住が未然に防止されたことは評価すべきである。なお、当該地域は既に高度地区による高さ規制が施行されたことから、現在の建築物を改修するだけでは適法な建築物として再度確認を取得することはできないと思われる。今後の事業者の対応を注視していきたい。

もっとも、問題の本質は、このような問題があっても、事業者が近隣住民らの意見を真摯に聞く場が存在せず、強引に建築計画を進められるという日本の建築法制の不備によるところが大きい。その不備は、結局の所、周辺住民だけではなく本件のように事業者にもマイナスになるものである。

これを契機に、事業者と自治体、近隣住民が前向きに住環境について、協議調整ができるような制度改正が望まれるところである。

以上