



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

5月号

発行日2010年5月

「タヌキの森事件から変わるこれからの建築事情」

先月号で裁判の争点について解説しましたが、今月は実際はどうであったのか、今後どう建築確認が変わっていくのかについて説明します。

1. 設計現場から見た本事案

今回の事案を実務設計者からみると、実際の経緯は次のようなことであろうと想像できます。

まず、最初は土地の購入予定者から、設計事務所に本事案の土地についてどのくらいの建物が建つのか計画してくれとボリューム算定の依頼から始まります。そこで設計者は建築基準法や東京都安全条例を見比べながら、安全条例で路地状敷地では共同住宅は禁止されていますが「安全上支障の場合は・・・」の緩和規定に当てはまらないかをまず新宿区の建築指導課と協議したはずですが、

しかし不調に終わったため、長屋建ての計画を考えますが同条例で接道長さの不足の問題につきあたります。しかし、路地状部分全体の幅員は8mに満たないが、斜めですが接道長さは8.2mあるので何とかならないかと協議したはずですが、

しかし、役所の担当者は路地状部分全体の幅員が8m以上ないとダメだと答えたはずですが、しかし、そこをなんとか「安全上支障の場合は・・・」の緩和でならないかと何度も通ったはずですが、

俗にねじ込むという言い方をしますが、そうしなければ仕事にならないからです。そこで、建築指導課のOKがでないのなら建築審査会等で安全認定について協議してもらえよう強く依頼したのでしょうか。その協議では建物周りには2mの空地があり、中庭部分には消防用活動空地設け40tの防火水槽をつくり・・・という計画なら安全認定をしてもよいのではないかと。また周辺にも同様なマンションが多数建築されており本事案の「タヌキの森」という特殊性を除けば、マンション建設が特殊ではないという旨で安全認定され、建築確認申請の提出となったと想像できます。

以上の流れは設計事務所なら当然の業務でありなんらの問題もありません。ただし、安全認定中にも「タヌキの森をなくすな!」という住民運動があり、その声をきくと大丈夫かなと言う懸念があったと思いますが、無事安全認定がされ、その後建築確認が認可され、工事が着工されホッと息ついたはずですが、

しかし、建設中にもかかわらず建築確認取り消し訴訟を起こされ地裁では勝利したものの高裁では敗訴、そして最高裁で敗訴となったわけです。

この場合の設計者の立場を問われても道義的責任があるのか否かは人によると思いますが、法的責任を問われることはないはずですが、合法の判断を下したのは新宿区長ならびに新宿区の建築主事だからです。

2. 建築確認と条例の関係

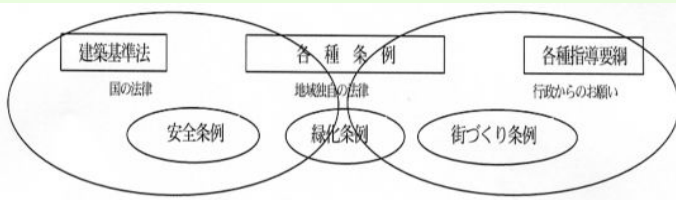
建築確認申請を行う場合、マンションなど規模の大きい建物では役所が定めた条例や指導要綱またそれに伴う近隣説明などの関連規制などもクリアしなければなりません。

建築基準法には道路と敷地の関係や建ぺい率や容積率・道路斜線制限などを記した集団規定と呼ばれる街中で建てる時の環境や近隣との関係を規定した法律と、建物の構造計算や防火・避難・採光・建築設備の安全基準などを記した単体規定と呼ばれる建物の中で生活や行動する人々の安全性・衛生性の基準を規定した法律に大きく分かれます。建築基準法の中でも更に強化した規定を自治体独自で条例として設けてもよい条項もあり、東京都建築安全条例はその代表的なものです。

建物形状や敷地形状はどれをとっても同じものはありません。そこで、条例では「その他知事が支障がないと認める場合は・・・」「その他市長が支障がないと認める場合は・・・」という項目が付加されている項目も少なくありません。また、条例には緑化条例、福祉条例、清掃条例・・・など様々な条例が地方や自治体独自で作られていますが、条例を定めるまでもないものやまだ法律として未整備のものは指導要綱などという名称でつくられているケースも少なくありません。

指導要綱の項目には、確認申請前に協議して結果を申請函面等に反映されていなければならないものと、建物が完成するまでに協議が成立すればよいもの、協議が未了（不調）のまま完成してしまうもの（検査済証は取得できます）があり、どちらかというようお願いベースですが、建築する側にとっては強行内容とも取れなくない要綱も少なくありません。指導要綱ベースなら協議が整わ

くとも建築確認申請を強行することも可能で、建築確認を巡って近隣紛争が多発し、多くの自治体では指導要項を条例化しつつあります。そのため「その他〇〇が支障がないと認める場合は・・・」という一文を設け裁量部分を残しながら柔軟に対応しているのが現実ではないでしょうか。



3. 本来の争点

争点を安全認定の是非に戻して、消防活動が円滑に行えるかどうかについて考えてみましょう。

路地状部分の幅員が4mでは消火活動に支障がでるかといえば、そもそもこの敷地に消防車が向かう道路が幅員4m程度ですから、幅員4mでは不足かという議論には、8mの方が消火活動が円滑には違いないが8mなければならないかといえれば疑問もあります。

むしろ、本事案の本来の争点はタヌキの森を守るのかどうかという環境問題を含めた近隣問題なのだと思います。環境論争なはずなのに安全認定に争点を移して裁判を行い、建築審査会など建築専門家側は安全、環境保持側は安全ではないといい、裁判では安全ではないと結審されたのです。

残された完成間近の建物は建築確認のないまま建ててしまった建物なので違法建築です。違法を直すには路地状部分に接する隣地の所有者が幅員8mになるよう4m分を売り渡し、再度確認申請を取り直せば違法建築ではなくなりますが、高額な価格で売り渡せば近隣からのひんしゅくをかうでしょうから考えにくい話です。

そうすると、事業者側が確認を下ろした新宿区の建築主事に損害賠償請求を行い（30億円以上と言われています）建築主事が損害を支払えなければ新宿区がその賠償の対象になり、次にはその額について争うことになるでしょう。

4. 建築確認の今後

建築基準法は全国一律の法律であり、建設計画は建築基準法に照らし合わせて問題なく合致していれば認可されます。前述の建築基準法の単体規定ならそれでよいと思いますが、集団規定に関する部分については、そもそも近隣との関わり合いの規定ですから、本来は近隣の同意に近い許可を求めるべきだと個人的には思います。

都市計画法では大きな土地の区画形質の変更を行う場合には開発許可が必要になります。許可ですからその土地の属する行政庁や隣地の土地所有者に許可を求めなければなりません。

一方、建物については大きな建物でも許可制度になっておらず、単なる確認制度なのです。確認

制度というのは、法律や性能基準と照らし合わせ問題ないことが確認されれば認可する制度です。そのため、近隣の同意は不要です。こうした制度が近隣紛争を多く生み出しているのです。

そのため、建築基準法を大きく改正しようという動きがあります。建築基準法の集団規定の部分については都市計画法に盛り込み、単体規定については新たに建築基本法という法律をつくらうとする動きです。都市計画法で大枠を決め、詳細については各自治体の条例等による規制を行い、大きな建築物や高さの高い建築物については近隣の同意を含めた許可制度に近いものになるのではないかと思います。しかし同意を求めていれば隣地での建築はダメだが、自分が建築するときはOKという近隣エゴがはびこることは目に見えています。そこで、住民が同意した街づくり条例や近隣協定の枠組みづくりがこれからの大きな流れになるのではないかと推察します。そのようにならないければ、建築確認を担当する自治体の建築指導課ならいざしらず、民間の確認検査機関ならこのようなりiskを負えませんが、基本的には裁量権のある項目については拒絶するしかありません。

5. 建物の設計に求められる責任

建物の計画において、建てることの是非を設計者の自戒に求めるには無理があります。建築を設計することが仕事だからです。法規制を守りながら、その中でいかに建築主の要望に応えていくのかというのが設計者の仕事です。

建てることの是非や形態の是非については、条例や協定で規制を決めればよいことです。東京大田区の田園調布などは協定で街の環境を守っている良い例です。しかし、どのような規約を定めても、地域環境や建物の固有の例外事項、時代の変化による例外事項というものをつきまといます。

そこで、集団規定については自治体による裁量で判断を求め責任を負わせる（裁量行為が乱用と問われないためには住民との協議が必要になると考えられます）、単体規定については設計者の裁量で判断を求め責任を負わせるのが良いと思われる。海外ではそのようになっており、建物を自己所有物だからといって簡単に改築したりファサードを変えることはできません。建物ひとつが街の環境形成の景観形成の一部を担っているという考えがあるからです。

そして、建物の内部や構造など単体規定に関する項目についての最終責任は設計者に負わせ、設計に瑕疵等があった場合、設計者が賠償する力がなければ保険で賠償金をまかなう仕組みです。

そのため設計者の保険加入は設計を業とするための必須条件になっている国も少なくありません。

今回の判決が今後の建築設計の大きな障壁にならずに、むしろ法律改正に向けての良い事案につながることを願うばかりです。