

主 文

本件審査請求を棄却する。

理 由

第1 事案の概要

本件審査請求は、参加人が本件処分に係る土地（以下「本件敷地」という。）に共同住宅及び物品販売業を営む店舗（以下「本件建築物」という。）を建築するために行った建築確認申請に対して、平成〇年〇月〇日に処分庁が建築確認処分を行い、その後、参加人が本件建築物の計画の変更をするために行った申請に対して、処分庁が本件処分をなしたところ、審査請求人らが本件処分を不服として、その取消しを求めた事案である。

第2 審査請求人らの主張

審査請求人らの主張は、審査請求書、反論書(1)から(6)まで及び公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 本案前の主張（審査請求人適格等）について

建築確認処分の取消訴訟の判例においては、原告適格は、①建築確認処分又はその変更確認処分に係る建築物の倒壊、炎上等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し又はこれを所有する者及び②当該建築物により日照、通風を阻害される周辺の他の建築物に居住する者に認められる（最高裁判所判決平成14年1月22日民集第56巻1号46頁、最高裁判所判決平成14年3月28日民集第56巻3号613頁）。

審査請求人らは、いずれも本件建築物に隣接する建物（一番近接している所までの離隔距離は約〇〇m（甲第2号証））に居住し、その区分所有権を有しているため、本件建築物の倒壊・延焼の危険及び日照・通風の影響を直接受ける可能性がある。

したがって、審査請求人らは、本件処分の取消しにつき、審査請求人適格を有する。

なお、処分庁は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第10条第1項の規定が審査請求にも適用されるため、一部の争点につき審査請求人らは主張ができない旨の主張をしているが、審査請求への行政事件訴訟法第10条第1項の適用、類推適用又は準用は、判例において、いずれも否定

されている（甲第 18 号証）。

2 都市再生特別地区に関する主張について

(1) 本件敷地は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）上の工業専用地域に指定されており、本来住宅の建築は禁止されている。しかし、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号。以下「特別措置法」という。）に基づき、都市再生緊急整備地域に指定され、当時の事業者である〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇からの都市計画の提案を経て、都市再生特別地区（以下「特別地区」という。）として指定されていることから、本来の都市計画の用途地域で禁止されている建築物等の建築が可能となっている。

特別措置法は、「都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上」を目的とするものであるから、同法に従って定められた地区計画やデザインガイドラインを無視して建築計画を立てることは許されない。

都市計画提案時に提出された素案（甲第 6 号証）によれば、本件敷地は低層の商業施設の敷地として計画されており、当初はそのとおりの建築物が建てられ、地区全体の景観を踏まえた統一的なデザインをもとにしたガイドラインに従って街並みが形成されてきた。本件建築計画は、従前の低層の商業施設を特別地区全体の開発が完了する前に解体し、その跡地に高層マンションを建設するという内容であるから、その形態等は地区計画やデザインガイドライン等を無視したもので、都市の居住環境の向上等を目的とする特別措置法の趣旨に反する。また、本件建築計画によると人口増加が生じ、都市計画提案時の素案に添付された「都市基盤及び都市基盤への影響に対する確認状況調書」で想定していた前提条件と異なることになるので、本来調査をやり直す必要があるが、そうした手続が定められていない以上、本件建築計画は特別措置法の対象とならない。

したがって、同法に基づく特別地区に関する都市計画は、本件建築計画には適用されず、本件敷地の用途地域は原則どおり工業専用地域となり、住宅の建築は認められない。

(2) 建築主事等は、建築確認を行うに当たり開発許可の要否につき審査権限と義務を有する（大阪地方裁判所判決平成 21 年 9 月 9 日判例地方自治 331 号 75 頁）から、これに類似する本件においても、処分庁には特別措置法に基づく特別地区に関する都市計画の適用の要否について審査権限と義務がある。

(3) デザインガイドラインは、その上位計画として、「都市計画（特別地

区、地区計画の都市計画決定を含む。) 」と特別措置法を明示的に記載している(甲第7号証)ため、デザインガイドラインは都市計画の具体化というべきであり、都市計画の内容は、デザインガイドラインに沿って解釈しなければならない。

デザインガイドラインでは、「各建物からの眺望を極力確保できる配置とする」ことが求められているが、本件建築計画は審査請求人らの居住する共同住宅の眺望を遮っており、これに反している。なお、デザインガイドラインは、土地建物が売却されても買主に引き継がれるものであり(甲第10号証)、現在も有効である。

3 アルコーブ部分について

法第52条第6項は、「…建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、…共同住宅…の共用の廊下…の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。」と定める。

本件建築物のアルコーブ部分(各戸の玄関前に柵等で区切られた部分。以下「本件アルコーブ部分」という。)は、各戸の玄関前まで他の居住者や訪問者を立ち入らせないことで、各戸の居住者のプライバシーを確保するためのものであるから、当該居室の専用部分であり、「共用の廊下の用に供する部分」ではない。また、参加人の販売用の資料に添付された図面では、本件アルコーブ部分は「専用ポーチ」と記載されており、共用でないことをもって、付加価値を付けていることが明らかである(甲第5号証)。

本件特別地区に関する都市計画では、容積率は400%まで認められることになっており、本件建築計画における容積率は399.97%であるが、本件アルコーブ部分を「共用の廊下の用に供する部分」として容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入していないため、これを算入すると容積率の規制に違反する。

4 南棟バルコニーについて

南棟の南側バルコニーは、奥行2mであり、加えて3階平面図(乙第6号証)によれば、手すり側の柱の周りを取り囲むように、これが連なるような形状を呈している。床面積の算定方法を定めた国の通知(甲第4号証)によると、本件のような場合は2mを超える部分については床面積に算入すべきである。

本件特別地区に関する都市計画では、容積率は400%まで認められることになっており、本件建築計画の容積率は399.97%であるので、2mを超える部分についての床面積を容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入すると、容積率の規制に違反する。

5 「一の建築物」について

本件建築物の西棟と南棟とはエキスパンションジョイントにより連結されているが、エキスパンションジョイントは、それぞれの棟を構造的、物理的に分離しておきながら、力学上応力を伝えないことにより、相互に影響を及ぼさないことを意図する接続方法であり、構造上、機能上及び外観上一体性を欠くから、西棟と南棟は建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「法施行令」という。）第 1 条第 1 号の「一の建築物」ではない。

処分庁はこれを「一の建築物」と判断したから、違法である。

6 建蔽率違反について

本件特別地区に関する都市計画では、建築物の高さが 31m 以下であれば建蔽率は 60% まで認められることになっている。そして、31m を超えた場合には、建蔽率は 40% までという規制になっているところ、本件建築物は高さ 30.990m、建蔽率 57.44% として計画されているので、1 cm でも高くなれば建蔽率違反となる。

7 横浜市建築基準条例（昭和 35 年 10 月横浜市条例第 20 号）違反について

本件建築計画は、次の理由により横浜市建築基準条例に違反している。

- (1) 本件では、避難通路の幅員は 3 m 以上でなくてはならない（同条例第 6 条第 3 項）が、福祉対応駐車施設（長さ 6 m × 幅 3.5 m。特に福祉対応駐車施設内のゼブラゾーン（乗降スペース））がこれに重なっているから、所定の幅員を確保することができない。福祉対応駐車施設では、車いす使用者がゼブラゾーン（乗降スペース）側に車両を置き、車室（駐車スペース）とされている場所で乗降することもあり得ることから、住民の避難及び車いす使用者の乗降の双方が妨げられるおそれがある。
- (2) 共同住宅の各住戸においては、その居室のうち 1 以上の床面積を 7 m² 以上としなければならない（同条例第 21 条第 1 項）が、それが遵守されているかが不明である。
- (3) 本件では、各住戸又は住室の窓その他の開口部の中心の 1 以上は、幅及び奥行がそれぞれ 3 m 以上の敷地内の空地に面して設けなければならない（同条例第 20 条の 2 第 1 項）。3 階平面図（乙第 6 号証）によれば、南棟の東側に面する住戸のバルコニーの前面に「窓先空地（3 m × 3 m）」の記載があるが、そこには店舗用のバイク置き場が計画されているから、消防活動及び避難上支障が生じる。
- (4) 用途地域ごとに住戸又は住室の数に対する駐車台数の割合を定めた駐車台数確保率（同条例第 4 条の 3）について、工業専用地域においては、

本条例上に記載はないが、その趣旨から、共同住宅であれば一定数の駐車台数の確保が求められるべきであり、用途地域が一番近い工業地域と同様に駐車台数確保率は10分の4以上とすべきである。本件建築物には66台以上の駐車台数を確保しなければならないが、実際には62台しか確保されていない。

- (5) バルコニーからの避難経路が確認できず、いわゆる2方向避難が確保されているか不明である（同条例第6条第1項）。仮にそれが確認できたとしても、避難ハッチに設置するはしごの長さが通常約4mであるにもかかわらず実際には約6mのものを使用する必要があり、避難の際、風の影響等を大きく受けるなど、安全性を確認することができない。

8 屋外避難階段について

- (1) 西棟に計画されている屋外避難階段は、機械式駐車場にほとんど接し、外気に有効に開放されていないから、この屋外避難階段は、法施行令第2条第1項第4号の延べ面積に算入すべきであるが、それがされていない。

- (2) 西棟の屋外避難階段に対面する2階から10階までの住戸には、共用廊下を挟んで2m以内に居室の開口部が設けられ、しかも、引き違いの窓が計画されているが、これは、屋外に設ける避難階段は、「…その階段に通ずる出入口以外の開口部…から2m以上の距離に設けること。」とする法施行令第123条第2項の規定に違反する。

9 建築物移動等円滑化基準違反について

横浜市福祉のまちづくり条例施行規則（平成10年1月横浜市規則第1号。以下「福まち規則」という。）別表第1の2（建築物移動等円滑化基準）第7項（2）は、移動等円滑化経路を構成する傾斜路について、幅員、勾配、手すり及び立ち上がりの基準を具体的に定めている。同別表は共同住宅を除くとしているが、共同住宅にも適用されることが明らかである（甲第11号証）。

本件建築計画では、エントランスホール内に傾斜路がある（乙第11号証）が、当該箇所は、福まち規則の定める建築物移動等円滑化基準で規定されている幅員、勾配及び立ち上がりの基準に違反しているため、違法である。

10 その他について

処分庁がA3判で提出済みの乙第5号証等の一部の乙号証は、判読ができないのでA2判で再度提出することを求める。

第3 処分庁の弁明

処分庁の弁明は、弁明書、同(2)から(6)まで及び公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 本案前の弁明（審査請求人適格等）について

本件建築物は、耐震建築物であり、かつ、法第2条第9号の2の規定による耐火建築物であり、火災による危険については、一般的に類焼又は延焼が起きないものである。近隣住民の利益に関連して保護されていると解する余地のある利益は、日影規制に係る日照の利益であるが、本件敷地は、法第60条の2の規定する特別地区内であり、法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域外のため当該地区内の建築物相互間の日影規制を適用しないものとしている。

したがって、本件建築物の近隣住民である審査請求人らには、審査請求人適格が認められない。

また、審査請求人らは、自己の法律上の利益に関係のない違法の主張はできない（行政事件訴訟法第10条第1項）。なお、審査請求人らが、行政事件訴訟法第10条第1項が審査請求には適用、類推適用又は準用されないと主張する根拠として示した東京地方裁判所及び東京高等裁判所における判決については、当該訴訟の上告が、最高裁判所において不受理として確定しており（甲第18号証）、最高裁判所は判断を示していないため、一つの裁判例に過ぎない。

2 特別地区に関する都市計画の適合性について

(1) 特別地区においては、法第60条の2第3項により、法第48条から第49条の2までの規定を適用しないと定められおり、本件敷地における住宅（共同住宅）の建築計画は適法である。また、本件敷地には地区計画の定めがあるが、横浜市長に対して地区計画の区域内における行為の届出（平成〇年〇月〇日第〇〇号）がなされていることを確認している。

特別地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率、建築物の建築面積並びに建築物の高さは、特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合する必要がある（法第60条の2第1項）。本件都市計画は、建築物その他の工作物の誘導すべき用途、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限が定められており、これらの制限の範囲内であれば、建替え前建築物と異なる建替えは可能である。なお、処分庁は、審査請求人らが主張する都市計画決定の内容の素案について判断する職責はない。

(2) 特別地区の都市計画は、処分庁が建築確認処分をするに当たって確認対象とされるが、当該都市計画自体は、市町村の長の権限に属するものであって、広範な裁量性の高い判断が認められているから、都市計画決定をするか否かは、処分庁の審査権限に属さない。したがって、処分庁は、当該都市計画が真に存在するかどうかを審査するに留まる。本件都市計画手続は、特別措置法の規定に基づき適正に行われていることが認められる。

(3) デザインガイドラインは、いわゆる「紳士協定」であり、事業者が尊重すべきものであるが、現存する建物の立地や規模、高さの維持等を義務付けるものではない。処分庁は、建築をするに当たりデザインガイドラインに沿った地区全体の秩序等の適合性を審査する権限を有しない。

3 アルコーブ部分について

「共用の廊下の用に供する部分」につき特段の定めはないが、建設省住宅局長から都道府県知事あての平成9年6月13日通達によると、これには、エントランスホール及びエレベーターホールで共用のもの等が含まれる（乙第3号証）。

本件アルコーブ部分は、住戸玄関前の格子等の施錠のない高さ110cmの門扉により仕切られただけであって、見通しのきくものであり、他の者の出入りが可能で、インターホンや表札等は住戸玄関扉部分にあるから、一般の通行に必要なスペースであり共用の空間である。

また、本件建築確認の審査は、参加人が作成した販売資料の図面（甲第5号証）で行うものではなく、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3に規定する図書で審査を行っており、申請された図書には「専用ポーチ」の記載はない。

したがって、本件アルコーブ部分は「共用の廊下の用に供する部分」であり、容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。

4 南棟バルコニーについて

審査請求人らが主張するバルコニー部分の上部には、屋根、庇等がなく、法施行令第2条第1項第3号の規定する床面積には算入しない。

5 「一の建築物」について

本件建築物は、外観上、どの方向から見ても連結されていること、構造上、エキスパンションジョイントの有無にかかわらず床又は壁を共有すること、機能上、接続する共用の廊下等を有し、一体的に管理又は使用され、建築物に必要な機能（防火、避難、建築設備及び利用形態等）を満足しているから、社会通念上一体性があり、「一の建築物」である。

6 建蔽率違反について

本件建築物は、高さ 30.990m であり、31m 以下である。処分庁は、これが周囲の地面と接する位置及び平均地盤面算定に係る周長さについて、申請図書で確認した。

7 横浜市建築基準条例違反について

本件建築計画は、以下のとおり適法である。

- (1) 福祉対応駐車施設の幅 3.5m のうち、2.5m は車室（駐車スペース）、1.0m はゼブラゾーン（乗降スペース）である。本件避難通路の幅員は、ゼブラゾーン（乗降スペース）を含めて 3 m 以上確保されており、車室（駐車スペース）の幅員と敷地内通路幅員は重複しないので、避難において支障がないと判断でき、適法である。
- (2) 処分庁は、申請図書により、共同住宅の各住戸の居室のうち 1 以上の床面積が 7 m² 以上であることを確認した。
- (3) 本件建築物において、本条例第 20 条の 2 で規定する窓先空地が確保されているが、これは、居住性の向上及びプライバシーの保護を図るためであり、歩行可能かどうかを問うものではない。
- (4) 本条例第 4 条の 3 第 1 項の表中において、用途地域区分欄に工業専用地域がない。処分庁は、審査時において横浜市建築局建築指導部建築指導課に問い合わせ、用途地域区分欄に記載のない地域については同条の適用外であるとの確認を得た。
- (5) 本件建築物における南棟の 3 階南側住戸に面する各住戸のバルコニーからの避難経路は、当該住戸の窓から隣接するバルコニーを經由し、東端の住戸又は西端の住戸前のバルコニー内の避難ハッチを経て、そこから避難器具にて 1 階の避難階まで降下し道路までに至る経路となっている。これにつき、消防当局の同意も得られている（乙第 21 号証）。また、本件建築物の適応階高さ（5.67m）であれば、金属製避難はしごの技術上の規格を定める省令（昭和 40 年自治省令第 3 号）に適合した規格の避難ハッチのはしごを用いることが可能であり（乙第 25 号証）、安全性が確保できている。

8 屋外避難階段について

- (1) 神奈川県建築基準法取扱基準に基づくと、屋外階段の面積の算定の際に考慮するのは、外壁の面から「建築物」までの水平距離であり、横浜市建築基準法取扱基準集では、機械式駐車場の場合、高さ 8 m 以下は「建築物」には該当しないとしている（乙第 29 号証）。

西棟に計画されている屋外避難階段に隣接した機械式駐車場は、高さ

8 m以下であって、建築物には該当しないから、当該機械式駐車場に隣接した位置に配置している屋外避難階段部分を延べ面積に不算入としていることは、神奈川県建築基準法取扱基準に適合している。

(2) 本件建築物では、西棟の2階から10階までの屋外避難階段に対面する住戸には、共用廊下を挟んで居室があり、開口部が計画されているが、階段に通ずる出入口以外の開口部から2 m以上の距離に設けられていることを申請図書から確認しているので、法施行令第123条第2項第1号の規定に適合している。

9 建築物移動等円滑化基準違反について

審査請求人らが主張する福まち規則別表第1の2の「建築物移動等円滑化基準」は、共同住宅につき適用外である。共同住宅には福まち規則別表第1の3が適用され、本件建築計画はこれに適合している。

10 その他について

処分庁は、建築確認申請書及び添付図書（A3判）によって適切に審査を行った。

第4 参加人の陳述

参加人の陳述は、意見書、同(2)及び公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 審査請求人らは、本件建築計画が地区計画に反すると主張しているが、参加人は横浜市の関係各部署と協議し、所定の手続に則り、本件建築計画を進めている。

また、特別地区に定められた地区計画の基準に基づく「地区計画の区域内における行為の届出書」を平成〇年〇月〇日付けで横浜市に提出し、受理された後に建築確認申請の手続に至っており、行政機関との事前協議及び手続に不備はない。

2 審査請求人らは、参加人が当該アルコーブ部分を「専用ポーチ」と称して販売していることを理由に、当該アルコーブ部分は共用廊下の共用部分に当たらないと主張しているが、販売用図面に記載している「専用ポーチ」は、顧客に分かりやすくするための販売上の表現であり、「専用ポーチ」部分は共同住宅の共用部分である廊下的一部分である。

また、参加人が過去に分譲した横浜市内のマンションにおける建築確認処分の事例では、当該アルコーブ部分に相当する部分は、いずれも容積率の算入対象ではないことを確認している。

以上のとおり、処分庁がなした本件処分は、何ら違法性がなく適正

である。

第5 口頭審査

令和元年10月18日、公開による口頭審査を行い、審査請求人 ○○○○、○○○○○、○○○○○、審査請求人ら代理人 弁護士 ○○○○、同 ○○○○○○、一級建築士 ○○○○、処分庁代理人 ○○○○○○○○○○ ○○○○○○ ○○○○○○○○ ○○○○○○○○、同 ○○○○○○○○○ ○○○○○ ○○○○、同 ○○○○○○○○○ ○○○○、同 ○○○○○○ ○○ ○○○○、同 ○○ ○○○○、参加人代理人 ○○○○○○○○○ ○○○○○○○ ○○○○ ○○○○、同 ○○○○○○○ ○○ ○○○○、同 ○○○○○○○ ○○ ○○○○、同 ○○○○○○○ ○○○○、弁護士 ○○○○○○、同 ○○○○○○が出席した。

第6 当審査会の判断

1 本案前の主張（審査請求人適格等）について

本件では、審査請求人らの審査請求人適格の有無が争点となっているから、本案についての判断に先立ち、以下、その点につき判断する。

(1) 審査請求人適格の意味

審査請求人適格は、「行政庁の処分に不服がある者」（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条）に認められるが、これは、「当該処分について不服申立をする法律上の利益がある者、すなわち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」をいい、この「法律上保護された利益とは、行政法規が私人等権利主体の個人的利益を保護することを目的として行政権の行使に制約を課していることにより保障されている利益であって、それは、行政法規が他の目的、特に公益の実現を目的として行政権の行使に制約を課している結果たまたま一定の者が受けることとなる反射的利益とは区別されるべきものである」（最高裁判所判決昭和53年3月14日民集第32巻2号211頁）と解されている。

(2) 法第6条の趣旨

本件は、処分庁である指定確認検査機関が建築確認をした事案であり、当該確認は、法第6条の2により、建築主事の確認（法第6条）とみなされることから、法第6条の違法性が争点となっている。

法第6条第1項は、「建築主は、…建築物を建築しようとする場合…においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定…

に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。…」と規定するが、この趣旨は、法第1条が「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」を目的としているから、建築主事が、建築主が建築しようとする建築物の工事着手前に、その計画の適法性をチェックし、防火、安全及び衛生等の面で支障が生じないようにすることにある。

(3) 判断

処分庁は、本件建築物が耐震・耐火建築物であり、一般的に倒壊・類焼又は延焼の危険がないと主張する。また、近隣住民の利益に関して保護されていると解する余地のある利益に日影規制に係る日照の利益があるが、本件敷地は日影規制の適用を受けないなどとして、審査請求人らの審査請求人適格を争う。

しかし、審査請求人適格は、法第6条の趣旨に鑑みれば、当該建築物の「倒壊、炎上等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し又はこれを所有する者」（最高裁判所判決平成14年1月22日民集第56巻1号46頁）及び当該建築物により「日照を阻害される周辺の他の建築物の居住者」（最高裁判所判決平成14年3月28日民集第56巻3号613頁）にも認められる。

しかるに、審査請求人らは、○○○○○○○○○○○○○○○○に居住し、その居住建物と本件建築物とは最小で約○mしか離隔していない（甲第2号証）。本件建築物に、一般的には倒壊・類焼又は延焼の危険がないとしても、例外的にせよそのような危険が発生する場合を否定することができず、もしこの危険が発生すれば、隣接敷地の建築物に居住する審査請求人らに直接的な被害が及ぶことが予想される。また、審査請求人らの利益は、日照の利益に留まらず、通風及び採光等を良好に保つなど、快適な居住環境の確保を受ける利益を含むから、たとえ本件敷地が日影規制の対象とならないからといって、審査請求人らの利益が阻害されないとはいえない。

したがって、審査請求人らは、本件敷地の近隣（周辺の一定の範囲の地域）において、安全かつ良好な環境を享受する利益（「法律上保護された利益」）を有し、本件建築物の建築により、防火、安全及び衛生等の面で支障が生じるおそれがあると解するのが相当である。

したがって、当審査会は、審査請求人らに審査請求人適格があると認

め、以下、本案につき判断する。

なお、処分庁は、審査請求人らは行政事件訴訟法第10条第1項により自己の法律上の利益に関係のない違法の主張はできないと主張するが、行政事件訴訟法第10条第1項は取消訴訟を対象とする規定であって、審査請求手続に類推適用されると解すべき根拠もないため、上記主張は採用することができない（甲第18号証）。

2 特別地区に関する都市計画の適合性について

- (1) 審査請求人らは、本件建築計画が、従前の低層の商業施設を本件特別地区全体の開発が完了する前に解体し、その跡地に高層マンションを建設するという内容であり、その形態等は地区計画にもデザインガイドラインにも反した内容であると主張する。

審査請求人らが主張する商業施設の計画は、本件特別地区に関する都市計画を事業者（〇〇〇〇〇〇〇〇）が提案した際の提案書に添付された図面に記載されているが、提案に基づき本地区で決定した都市計画は、特別地区及び地区計画であり、これらには、商業施設の立地や規模、高さの維持等を義務付ける規定はない。本件特別地区では、建築物その他の工作物の誘導すべき用途や建築物の高さの最高限度などを定めており、本件地区計画では、地区施設の配置及び規模などを定めている。これらの制限の範囲内であれば、建替えも可能である。したがって、本件敷地上に住宅の建築をすることができないとする審査請求人らの主張には法的根拠は認められない。

- (2) また、審査請求人らは、建築主事等が建築確認を行うに当たり開発許可の要否につき審査権限と義務を有するとした判例を提示するなどして、処分庁には特別措置法に基づく特別地区に関する都市計画の適用の要否について審査権限と義務がある、と主張する。

確かに、都市計画法に基づく開発許可は、法第6条の「建築基準関係規定」に関するものであるから、処分庁は、建築確認に際して、開発許可の適合性についても確認を行うこととなる。しかし、特別措置法に基づく特別地区内にある本件建築物の建築計画については、法第60条の2第1項本文により「特別地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率、建築物の建築面積…並びに建築物の高さは、特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。」と規定されているから、処分庁は、建築確認を行うに当たり当該都市計画において定められた内容に適合するかを確認する職責を負うが、当該都市計画自体の要否や当否を審査する権限は認められない。

(3) さらに、審査請求人らは、デザインガイドラインは都市計画の具体化というべきであり、都市計画の内容は、デザインガイドラインに沿って解釈しなければならず、本件建築計画はデザインガイドラインに反しているため違法であると主張する。

デザインガイドラインは、事業者が尊重すべきものであるが、それ自体は法第6条の「建築基準関係規定」ではないため、処分庁はその適合を確認する職責を負っていない。

(4) 以上を踏まえ、本件建築計画が特別地区に関する都市計画の内容に適合するかどうかを検討する。

本件建築計画は、特別地区に関する都市計画（乙第1号証）において定められた容積率（400%以下）、建蔽率（40%以下。建築物高さ31m以下の場合60%以下）、建築面積（100㎡以上）及び高さ（130m以下）の各規制に適合し、その主要用途（共同住宅、物品販売業を営む店舗）も「誘導すべき用途」として特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合する。

(5) したがって、特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合すると判断した処分庁の処分は違法性又は不当性は認められない。

3 アルコーブ部分について

審査請求人らは、本件アルコーブ部分が、各戸の玄関前まで他の居住者や訪問者を立ち入らせないことで、各戸の居住者のプライバシーを確保するためのものであるから、当該居室の専用部分であり、「共用の廊下の用に供する部分」（法第52条第6項）ではない、などと主張する。

本件アルコーブ部分が、「共用の廊下の用に供する部分」に該当するかどうかは、法第52条第6項の趣旨に鑑みて、共同住宅の共用の廊下に係る容積率制限の合理化の目的に沿うものかどうかの観点から判断すべきであり、具体的には、屋内的用途に供されるかどうかにより判断することになる。例えば、共用の廊下の用に供する部分は、いわゆるエントランスホール及びエレベーターホールで共用のものを含むものであり、収納スペース、ロビーとして区画された部分等の居住、執務、作業、集会、娯楽又は物品の保管若しくは格納その他の屋内的用途に供する部分を含まない（乙第3号証）。

そこで、本件アルコーブ部分が「共用の廊下の用に供する部分」に該当するかどうかにつき検討する。本件アルコーブ部分の柵等は一見すると門扉のような形状を呈しているが（甲第5号証）、処分庁によれば、施錠できず、居住者以外の者でも自由に往来することができるから、外界と屋内

とを画する機能を有するとまではいえない。また、建築確認の際に参加人が提出した建築基準法施行規則第1条の3に規定する申請図書においては、特記事項として、本件アルコーブ部分の門扉について、高さが110 cmで縦格子の簡易な構造であり、それにより囲まれた廊下は、物品の保管・格納等の屋内的用途として使用せず、通行の機能に使用することが明記されている（乙第24号証）。これにより、処分庁は本件アルコーブ部分が、屋内的用途に供するものではないことを確認している。

したがって、本件アルコーブ部分を「共用の廊下の用に供する部分」とであると判断した処分庁の処分に違法性又は不当性があるとは認められない。

4 南棟バルコニーについて

審査請求人らは、南棟の南側バルコニーが奥行2 mであり、加えて3階平面図（乙第6号証）によれば、手すり側の柱の周りを取り囲むように、これが連なるような形状を呈しているため、本件のような場合は2 mを超える部分は法施行令第2条第1項第3号の床面積に算入すべきであり、容積率による規制に違反する、と主張する。

南棟の3階南側バルコニーのうち、柱を取り囲む形状のバルコニー部分は、その上部に屋根や庇等がない。神奈川県建築基準法取扱基準によると、このような場合には吹きさらしの廊下に準じるところ、2 mを超える部分の算定は、屋根等の先端より屋内側に2 mを超える部分とするとされているため、屋根や庇等がない当該バルコニー部分は床面積に算入されず、容積率の算定に影響しない。

したがって、当該バルコニー部分を床面積に算入せず容積率を算定した処分庁の処分に違法性又は不当性があるとは認められない。

5 「一の建築物」について

審査請求人らは、本件建築物の西棟と南棟が、構造上、機能上及び外観上一体でなく、法施行令第1条第1号の「一の建築物」ではない、と主張する。

「一の建築物」は、法の趣旨及び目的を踏まえた上で、構造上、外観上及び機能上の各面を総合的に判断し、社会通念上一体性があると認められるものであり、エキスパンションジョイントで接しているマンションであっても、構造上、外観上及び機能上一体性があると認められる場合は「一の建築物」に該当する（東京地方裁判所判決平成23年11月11日判例タイムズ1387号109頁）から、これをもとに西棟と南棟につき検討する。

西棟と南棟はL字型に接続し、連続した共用廊下により互いに行き来す

ることができる構造や外観を備えている。これにより西棟及び南棟の居住者は避難階段、エントランス及びエレベーター等の共用設備を共同して利用することができる。また、給排水、電気設備及びガス設備等のライフライン並びに1階のごみ置き場及び駐輪場などの共用設備も一体的に管理される。

以上を総合的に判断すれば、社会通念上一体性があると認められるから、西棟と南棟を一の建築物であると判断した処分庁の処分に違法性又は不当性は認められない。

6 建蔽率違反について

審査請求人らは、建築物の高さが1cmでも高くなれば建蔽率違反となる、と主張するが、本件処分の違法性について何ら具体的な主張をしておらず、処分庁に対する釈明要求又は疑義の申出に過ぎない。また、処分庁の弁明（乙第15号証）によれば、本件処分に違法性又は不当性を窺わせる特段の事情も認められない。

7 横浜市建築基準条例違反について

審査請求人らの主張の項目ごとに判断する。

- (1) 審査請求人らは、避難通路と車いす利用者用駐車施設内のゼブラゾーン（乗降スペース）が重なっているから、所定の幅員を確保することができないと主張する。

避難通路とゼブラゾーン（乗降スペース）との重複は本条例で明示的に禁止されてはいない。また、車室（駐車スペース）とゼブラゾーン（乗降スペース）の塗分けがなされている駐車場においては、車室（駐車スペース）部分へ駐車がなされることが多いと想定し得るため、ゼブラゾーン（乗降スペース）と避難通路の一部が重複していたとしても、これをもって直ちにそれぞれの機能が阻害されるとまではいえない。

- (2) 審査請求人らは、共同住宅の居室の最低限の床面積の基準が遵守されているかが不明であると主張するが、処分庁に対する釈明要求又は疑義の申出に過ぎない。
- (3) 審査請求人らは、窓先空地に店舗用のバイク置き場が計画されているから、消防活動及び避難上支障が生じると主張するが、窓先空地について定める本条例第20条の2は、居住性の向上及びプライバシーの保護を目的としており、消防活動や避難等に当たり歩行可能であるかは問われない。
- (4) 審査請求人らは、駐車施設の敷地内設置を義務付ける本条例第4条の3の趣旨から、工業専用地域で共同住宅を建築する場合には、用途地域

が一番近い工業地域と同様に駐車台数確保率を 10 分の 4 以上とすべきであると主張するが、工業専用地域において、駐車台数確保率を 10 分の 4 以上としなければならないとする規定はない。なお、本件建築計画では、一定数の駐車台数（住戸数 165 戸に対して 62 台）を確保している。

(5) 審査請求人らは、バルコニーからの避難経路が不明であること及び避難ハッチに設置するはしごの長さについて安全性を確認できないと主張する。

本条例第 6 条の避難上有効な通路について、避難ハッチのはしごの長さに関する建築基準関係規定は存在しない。また、金属製避難はしごの技術上の規格を定める省令に適合した規格の避難ハッチのはしごを用いる上、避難経路についての法第 93 条の消防長等の同意が得られており、安全性を欠く特段の事情は認められない。

以上のとおりであるから、本件処分に違法性又は不当性は認められない。

8 屋外避難階段について

審査請求人らは、西棟に計画されている屋外避難階段について、(1)機械式駐車場にほとんど接し、外気に有効に開放されていないから、延べ面積に算入すべきである、と主張し、また、(2)対面する居室の開口部から 2 m 以上の距離が設けられているかどうかを問題とする。

(1) (1)につき、神奈川県建築基準法取扱基準では、「外気に有効に開放されている」屋外階段の取扱いは「吹きさらしの廊下に準ずるものとする」とある。同基準では、「外気に有効に開放されている」吹きさらしの廊下の取扱いとして、①隣地境界線までの水平距離が 50cm 以上及び②同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分までの水平距離が 2 m 以上のいずれもの要件を満たすものとしている。

また、横浜市建築基準法取扱基準集では、屋外機械式駐車場の場合、高さ 8 m 以下は建築物には該当しないとしているところ、本件機械式駐車場は高さ 8 m 以下であり（乙第 11 号証）、建築物には該当しない。

したがって、本件屋外避難階段について、機械式駐車場との水平距離にかかわらず、これを延べ面積に算入しなかった処分庁の処分に違法性又は不当性は認められない。

(2) (2)につき、西棟の屋外避難階段に対面する住戸との間にある共用廊下の幅が 2 m であり（乙第 12 号証）、階段が、居室の開口部と「2 m 以上」の距離に設けられていることは明らかであるから、本件処分に違法性又は不当性は認められない。

9 建築物移動等円滑化基準違反について

審査請求人らは、福まち規則別表第1の2の「建築物移動等円滑化基準」が共同住宅にも適用されることを前提に、エントランスホール内の傾斜路の違法性を主張する。

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第3項では、「建築物移動等円滑化基準」に条例で必要な事項を付加することができる」とされており、横浜市においては、横浜市福祉のまちづくり条例（平成24年12月横浜市条例第90号）第21条及び福まち規則第3条の2により、福まち規則別表第1の2及び別表第1の3を定めている。別表第1の2は「建築物移動等円滑化基準（共同住宅を除く。）」であり、別表第1の3は「建築物移動等円滑化基準（共同住宅に限る。）」であるので、共同住宅に適用されるのは別表第1の3となる。

したがって、別表第1の2が共同住宅に適用されるとする審査請求人らの主張には理由がない。

10 その他について

審査請求人らは、乙第5号証等の一部の乙号証をA2判で提出することを求めているが、これは、図面が判読しづらいことについての疑義の申出であり、違法性についての具体的な説明ではない。また、処分庁の弁明によれば、処分庁の対応に違法性又は不当性を窺わせる特段の事情は認められない。

また、審査請求人らは、参加人の対応等についても数多くの主張をしているが、一般的に、建築審査会は、「建築基準法令の規定による…指定確認検査機関…の処分」についての審査請求を審理するところ（法第94条第1項前段）、本件のような建築確認処分の取消しをめぐる審査請求においては、本件建築確認処分が建築基準関係規定に照らして適法になされたか否かが、専ら審理の対象となるものであり、参加人に対するこれらの主張は、本件建築確認処分の適法性の判断をする上で影響を及ぼすものではない。

11 結論について

以上のおりであるから、本件処分には、違法又は不当と認められる点がなく、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定を適用し、主文のおり裁決する。

令和元年11月15日

横浜市建築審査会

教 示

1 この裁決に不服がある場合には、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して1か月以内に国土交通大臣に対して再審査請求をすることができます。

2 この裁決については、上記1の再審査請求のほか、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、横浜市を被告として、裁決の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分が違法であることを理由として、裁決の取消しを求めることはできません。

処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、処分庁を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。

3 ただし、上記の期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、再審査請求をすること又は裁決の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの決定があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても再審査請求をすること又は裁決の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

別紙

審査請求人目録

- 1 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○ ○○
- 2 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○ ○
- 3 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○ ○○

審査請求人代理人目録

- 1 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
弁護士 ○○ ○○
- 2 同
弁護士 ○○ ○○
- 3 同
弁護士 ○○ ○
- 4 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○
一級建築士 ○○ ○○

参加人代理人目録

- 1 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
弁護士 ○○ ○○
- 2 同
弁護士 ○○ ○○○
- 3 同
弁護士 ○○ ○○