

裁 決 書

審査請求人 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○ ○ ○ ○

処 分 庁 ○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○ ○ ○ ○ ○ ○

審査請求人が、令和2年10月13日付けで提起した、建築確認処分の取消を求め
る審査請求（以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を却下する。

事案の概要

○○○○○○○○○○○○○○○-○○・○○の一部の共同住宅2棟（以下「本件建築
物」という。）について、建築主株式会社○○○○（以下「建築主」という。）が、
申請した建築確認申請について、処分庁○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（以下、
「処分庁」という。）が、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」とい
う。）第6条の2第1項の規定に基づき、令和○年○月○日付けで建築確認処分（以

下「本件処分」という。) (第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇号及び第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇号) を行った。この本件処分の取り消しを求め、審査請求人は、同年10月13日付で審査請求書を川崎市建築審査会(以下「審査庁」という。)あて提出した。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、審査請求書、反論書、及び同(2)、並びに口頭審査の陳述で、おおむね、次のとおり主張した。

(1) 本案前の主張

ア 審査請求期間を経過した理由については、本件処分があったことを知った日である令和〇年〇月〇〇日は、新型コロナウイルス感染症拡大による自粛要請が続いている頃であり、特に審査請求人の居住地である〇〇〇は、〇〇への移動も厳しく規制された。また、同年〇月〇〇日に工事完了予定であったが、工期が大幅に遅れ、審査請求人が建築主の許可を得て工事中の室内へ立ち入ったのが、同年〇月〇〇日となったためである。

イ 審査請求人は、本件建築物の隣地(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇-〇)の所有者であり、審査請求人適格を有する。

ウ 令和〇年〇〇月〇〇日に行われた完了検査の実施及び検査済証の交付は、本件審査請求の却下裁決を求める処分庁が目的達成のために先導し、前倒しされたものであり、これは審査請求人の権利を一方的に侵害するものである。このことは当然に無効と扱うべきである。

(2) 本案の主張

ア 本件建築物は、1戸当たり11平方メートル程度のいわゆる狭小ワンルームアパートであるが、外壁を境界間際に寄せ、全16世帯が窓先から隣地を

見下ろす格好となっている。これは、一見して不自然な様相であり、近隣住民の不安を煽るのに十分なインパクトがある。

本件建築物について、担当した設計事務所からは、建築主から測量図面を渡されるのみで現地を見ていないとのことであるが、そのような建築物が建築確認処分されるということがあってはならない。

イ 入居者の安全性の問題として、主要な窓が全て境界線に近接しており、公道に通じる外廊下は駐輪場を兼ねるとある。これでは避難経路が担保されず緊急時には入居者にとって危険である。

ウ 居室用途のロフト部分を床面積から除外している。ロフトの奥にはテレビ端子やコンセント、照明に小窓が備えられ、アクセントクロスを用いて完全な居住空間となっている。これは床面積の過少申告である。

エ 不動産業者が建築物を小規模にして「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」（以下「ワンルーム建築指導要綱」という。）を逃れる手法は以前から横行していたそうだが、「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」（以下「総合調整条例」という。）を改正し、その様な業者の思惑を封じている。

オ 本件建築物の敷地について、前所有者が知らない間に境界確認書が作成された後、建築主に売買され、本件建築物が着工された。また、管理用駐車場を設置していないことに伴う、周辺道路の渋滞の常態化及び交通事故の誘因が懸念される。

カ 本件建築物に係る不穏な噂があり周辺住民からも不安がられている。本件建築物については、解体されることを望む。

キ 本件建築物の他にも1戸当たり15平方メートル以下のワンルームの集合住宅（以下「ワンルーム」という。）の建築が続いているが、本件建築物に限らず、今後は、このようなワンルームの建築が一定程度規制されることを望む。

2 処分庁の主張

処分庁は、弁明書、同（２）、及び同（３）、並びに口頭審査の陳述で、本件審査請求を却下するとの裁決を求め、おおむね、次のとおり弁明した。

（１）本案前の主張

ア 審査請求人は、本件建築物の周辺に居住しているわけでもなく、また、その周辺に家屋その他の財産等を有するなど具体的な利益の侵害などの主張・立証等もなされていないことから、審査請求人適格を有するものとは認められない。

イ 本件建築物について、処分庁は令和〇年〇〇月〇〇日に法第 7 条の 2 第 4 項に基づき完了検査を実施し、同日付けで、同法同条第 5 項による検査済証（第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇号及び第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇号）を交付しており、本件建築物に係る工事は完了していることから、既に本件処分の取消に係る審査請求の利益は失われている。

（２）本案の主張

ア 建築確認制度について

処分庁としては法適合に係る形式要件を審査し、平成 19 年 6 月 20 日国土交通省告示第 835 号「建築確認等に関する指針」に基づき、確認申請書に記載の事実を審査すれば足りる。

イ 外廊下の避難経路について

確認申請図書には外廊下に駐輪場を設置する具体的な記載はなく、また、本件建築物については、建築基準関係規定にそのことを規制する規定はない。

ウ ロフト部分の床面積について

本件建築物のロフト部分の面積及び内法高さは、建設省住指発第 682 号による通知にある基準を満たしており、ロフト部分は階には該当せず床面積に入らないことを確認審査の中で確認している。

なお、本件建築物については、完了検査時に外廊下やロフト部分を含め、

設計図書どおりに施工されていることを確認し、検査済証を交付した。

エ ワンルーム建築指導要綱及び総合調整条例の手続き及び規制に関しては、建築確認申請の審査対象とはなっていない。

3 証拠

(1) 審査請求人は甲第1号証、同第2号証、同第3号証、同第4号証、同第5号証、同第6号証、同第7号証、同第8号証、同第9号証、同第10号証、同第11号証、及び同第12号証を提出した。

(2) 処分庁は乙第1号証、同第2号証、同第3号証、及び同第4号証を提出した。

4 口頭審査

令和4年3月9日公開による口頭審査を行い、審査請求人 ○○○○、処分庁 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○ 指定代理人として○○○○○、○○○が出席した。

裁決の理由

(1) 審査請求期間について

審査請求人は令和○年○月○日に本件処分を知ったとのことであるが、審査請求書の日付は、同年10月13日付となっている。

行政不服審査法（平成26年法律第68号。以下「行審法」という。）第18条第1項では、「処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して三月（中略）を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定している。

そこで、審査庁が、審査請求人に対し補正を命じたところ、審査請求期間を

による（中略）処分又はその不作為についての審査請求」とは異なるものであるから、これについても不適法である。

以上のとおり、本件審査請求は不適法であることから、行審法第45条第1項の規定に基づき、主文のとおり裁決する。

令和4年5月26日

川崎市建築審査会

会 長 田 村 泰 俊 ⑩

教 示

この裁決に不服のある者は、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月以内に国土交通大臣に対し再審査請求をすることができ、また、横浜地方裁判所に対し川崎市を被告として裁決の取消訴訟を提起することができる。この取消訴訟は、裁決があったことを知った日から6箇月を経過したとき又はこの裁決の日から1年を経過したときは、正当な理由があるとき以外は、提起することができない。