

斜面地に建築予定のマンションに係る建築計画が建築基準法 55 条 1 項の定める高さ制限に適合していないとされた事例**【文 献 種 別】** 判決／東京地方裁判所**【裁判年月日】** 平成 28 年 11 月 29 日**【事 件 番 号】** 平成 26 年（行ウ）第 146 号**【事 件 名】** 建築確認処分取消請求事件**【裁 判 結 果】** 一部認容、一部棄却、一部却下**【参 照 法 令】** 建築基準法 6 条の 2 第 1 項・20 条・43 条 2 項・50 条・55 条 1 項・92 条、建築基準法施行令（平成 28 年政令第 288 号による改正前）2 条 1 項 6 号及び 8 号並びに 2 条 2 項・38 条 3 項・93 条、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限に関する条例 3 条 1 項**【掲 載 誌】** 裁判所ウェブサイト

LEX/DB 文献番号 25544848

事実の概要

本件で問題となっているマンションは、参加入らが建築主となって建築する共同住宅（以下「本件マンション」という）であり、敷地が斜面地に所在しているため、建物の一部が地上にあり、一部が地下にあるという、いわゆる「地下室マンション」（「斜面地マンション」とも呼ばれることがある。）の形態をとっている。

その敷地は大きく A 敷地と B 敷地に分かれており、A 敷地に建つ A 敷地建物と、B 敷地に建つ B 敷地建物から構成される（合計 113 戸）。なお両敷地とも第一種低層住居専用地域にあり、建築物の高さは 10m に制限されている。

そして、指定確認検査機関である被告によって、A 敷地建物の建築計画については平成 25 年 4 月から平成 27 年 6 月にかけて「本件建築確認処分 A」→「本件変更確認処分 1 A」→「本件変更確認処分 2 A」が順次なされ、B 敷地建物についても平成 25 年 4 月から平成 27 年 10 月にかけて「本件建築確認処分 B」→「本件変更確認処分 1 B」→「本件変更確認処分 2 B」が順次なされた（これらを併せて「本件各処分」という）。

本件は、その近隣に居住する原告らが、本件マンションの建築計画が建築基準法等の規定に適合していないとして、本件各処分の取消しを求めるに至ったものである。

判決の要旨

紙幅の関係上、争点 (2) イ（「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（以下「地下室マンション条例」という）3 条への適合性（建築物の階数）【B 敷地関係】」、争点 (2) ウ（「建築基準法 55 条 1 項への適合性（高さ制限）【B 敷地関係】」、及び最後の結論部分のみの引用とする。

1 争点 (2) イについて

「地下室マンション条例 2 条は、同条例における用語の意義は建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法の例による旨を定めているから、上記の『階数』については、それを定義している建築基準法施行令 2 条 1 項 8 号の定めに従って判定することになる。そして、同号は、建築物の『階数』について、建築物の一部が吹き抜けとなっている場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる旨定めている。上記の定めによれば、建築物の複数の部分に別々の吹き抜けが存在する場合においては、それぞれの部分ごとにみて階数が最大となる部分の階数をもって、その建築物の階数とすることになると解される。」

「これを本件についてみると、…… B 敷地建物のエントランス部分は、地下 3 階からエントランス階（地上 3 階）まで 6 階分を有するものの、2 基のエレベーターのうち、1 基は地上 1 階を不停止階とし、もう 1 基は地上 2 階を不停止階と

し、不停止階については、エレベーター前のエレベーターホール部分が吹き抜けとなっているというように、互い違いの構造となっており、そのいずれについても、床がある部分の階数は5である。また、B敷地建物の住居部分の階数は5又は4である。そうすると、『これらの階数のうち最大なもの』は5であり、B敷地建物の階数は5であることになるから、本件建築計画は、地下室マンション条例3条に適合している」。

2 争点(2)ウについて

「同法（伊藤注、建築基準法）92条は、建築物の高さ等の算定方法は、政令で定める旨規定し、これを受けて、建築基準法施行令2条1項6号は、建築物の高さは『地盤面』からの高さによる旨を定め、同条2項は、上記の『地盤面』とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう旨を定めている。」

そして、「神奈川県建築行政連絡協議会（神奈川県下の特定行政庁及び指定確認検査機関で構成する団体）は『神奈川県建築基準法取扱基準―面積、高さ、階数等の算定方法―』（本件取扱基準）を作成し、同県における上記施行令に関する取扱いを明らかにしている」。

「他方、建設省（当時）住宅局建築指導課建設専門官は、上記の算定方法について、平成7年5月22日付けで、特定行政庁建築主務課長あて通知『「高さ・階数の算定方法・同解説」について』（本件専門官通知）を発し……ている。」「また、日本建築行政会議（全国の特定行政庁、指定確認検査機関等で構成する団体）は、『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2013年度版』（適用事例2013年度版。……）を公にしているところ、これにも、本件専門官通知と同旨の記載がある（96頁）」。

「例えば、敷地のごく一部のみのみが極端に盛り上がった形状である場合において、この盛り上がった部分のみを基準として地盤面を算定した場合、『建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さ』からおおよそかけはなれた結果となってしまうであろうことは容易に想像し得るところであ[る。]……本件専門官通知や適用事例2013年度版が、原則となる定型化された手法を定めつつも、例外

的な場合をも定めているのは、このような場合も想定しつつ、建築基準法施行令2条2項の解釈の指針を示したものと解されるのであって、その内容は合理的というべきである。」これに対して、「本件取扱基準は、……原則となる定型化された手法を示すものにすぎず、それに従いさえすればいかなる場合にも当然に適法な平均地盤面が算定されることになる」とまではいえないと解することが相当である。」

「そもそも、本件突起状部分の頂点部分は、その物理的形狀からみて、建築基準法施行令2条1項6号に定める建物が接する周囲の『地面』に該当するということは困難であるし（……）、仮に上記の頂点部分を『地面』とみることができるとしても、本件突起状部分とその周囲の地面によって形成されている敷地の形状の特殊性からみて、上記の頂点部分をD領域とE領域との境界線の基点として採用し、当該基点をもって直線の境界線を設定することは、実際にはB敷地建物の東面の大部分がその最下部においてE領域に属していることを適切に反映しないものとなるから、領域設定として合理性を欠くというべきである」。

3 結論

「本件確認処分2は、B敷地に関する同2Bにつき、高さ制限に関する建築基準法55条1項に違反するものであるから違法であるというべきであるが、原告らが主張するその余の点について違法があるとは認められない」。

判例の解説

一 いわゆる地下室マンション問題と、横浜市地下室マンション条例の制定

首都圏の幾つかの地域の斜面地では、平成6年の建築基準法改正によって導入された地階住居部分の容積率不算入措置（同法52条3項）を利用し、いわゆる地下室マンションが建築されるようになり、平成9年の同法改正によって導入された共用部分の容積率不算入措置（同法52条5項）により、その傾向に拍車がかかった。地下室マンションは、斜面の低い側の道路面からは、地階の住居部分も地上にあるように見え、高さ及び容積等の点において、同法による制限内で建築することが可能な範囲を超えた規模を有するよう見えることなどから、その建築に対して、近隣住民等が反

対運動を行う例も見られた¹⁾。

横浜市では、地下室マンションの建築が相次ぎ、周辺住民との間で軋轢が生じる例が多発し規制を求める声が高まったため、平成 16 年 3 月 5 日に「地下室マンション条例」が制定され、同年 6 月 1 日に施行された。

以下、本判決の解説を行うが、紙幅の関係上、争点 (2) イ及び争点 (2) ウのみ取り扱う。

二 争点 (2) イについて

地下室マンション条例 3 条 1 項により B 敷地建築物の階数は最大で「5」としなければならないところ、原告らは、B 敷地建物のエントランス部分の階数が 6 階となっていると主張する。ここで階数の判定方法については建築基準法施行令 2 条 8 号後段の規定によるべきことは同条例 2 条 1 項により導かれるため、本判決は、同施行令の当該規定を B 敷地建物に適用し、階数に関して違法な点はない (B 敷地建物の階数は「5」である) との結論を導き出している。この規定の意味するところは、条文の文言だけではには理解しがたいが、例えば福岡市消防局『福岡市消防用設備等の技術基準』の「第 2 章第 1 節第 6 建築物の床面積及び階の取扱い」12 頁 (<http://119.city.fukuoka.lg.jp/app/spc/images/files/yobou/pdf/soron-1-6.pdf> (2017 年 11 月 24 日閲覧)) に掲載されている「第 6 - 13 図」が、当該規定を理解する際の手助けとなると思われる。そしてそれに照らすと、B 敷地建物について当該規定にいう「これら階数のうち最大なもの」は「5」となり、同条例 3 条 1 項に適合することは明らかとなる。

三 争点 (2) ウについて

ここではつまり、「本件突起部分」²⁾ が「周囲の土地と接する位置」といえるか (ひいては建物の高さの基準となる地盤面を算定する上での基準点となるか) が問題となる。関係規定たる建築基準法施行令 2 条 1 項 6 号本文及び同 2 項の規定ぶりは本稿の判決の要旨に引用したとおりであり、その運用については、①「本件専門官通知」、②「適用事例」(2009 年版。その後も 2013 年版、2017 年版が発行されている。)、③「本件取扱基準」の 3 種類が存在している。ただし、建築確認の事務は自治事務であることから①は技術的助言 (地方自治法 245 条の 4 第 1 項) にすぎず、また②は日本

建築行政会議が、③は県行連が、法令について自己の解釈を示したものにすぎない³⁾。だが、これら以外に手がかりはないとすると、本判決のごとく、これらを「建築基準法施行令 2 条 2 項の解釈の指針を示したもの」として、その内容の合理性の検討を行うことは是認できよう⁴⁾。

そこで、①ないし③の記述を確認してみると、まず、(a) いかなる状態であれば「接する」といえるのか (接する地面の形状や、地面と建築物が接する面の水平方向・垂直方向の幅といった点。法令には規定がない⁵⁾) という根本的な点については、①ないし③においてもほとんど記述がない。しかし (b) からぼり、盛土、ピロティー、屋外非常階段といった特殊な場合における「周囲の地面と接する位置」の取扱いについては、①及び③では記述がなされている⁶⁾。しかし②(いずれの年度版も) には記述がない。さらに、(c) 地面と接する位置の高低差が 3m を超える場合の地盤面の算定方法には、「定型化された手法」とその「例外」⁷⁾ があるところ、前者については①ないし③において記述があるが、後者については①、② (2013 年版) 及び② (2017 年版) において記述がなされているにとどまる (つまり② (2009 年版) 及び③には記述がない)。このように記述に差が生じている中で、①は (b) 及び (c) について漏れがなく最も相応しいと思われる (本判決も、①を「解釈の指針」として「合理的」としている⁸⁾)。被告側 (参加人も含むとする。以下同じ) は、② (2009 年版) 及び③に依拠して判断しており、これらの記述を皮相的に捉えれば「本件突起部分」を「周囲の地面と接する位置」といえなくもないが、他方で常識 (良識) 的に捉えれば無理があることは以下で述べるとおり明らかと思われる。

(b) について見れば、「本件突起部分」が「盛土」なのか「切土」なのかについて、被告側は「切土」としているが (なお①ないし③には「切土」についての記述はない)、本判決はどちらとも述べていない。しかし、いったん失われその後再構築したというのであるから、その再構築を「盛土」と理解すべきとも思われる (いくら従前と同じ高さや形状に再構築したといえども、例えば土質は従前と異なることになり、地盤に対する防災措置を定める盛土基準が適用されてしかるべきであることから、「盛土」と見なすべきであろう)。そうすると「本件突起部分」は (被告側が依拠する③に照らしても) 「局

局部的」なものであって「周囲の地面と接する位置」とはいえないことになる。もし「切土」と見ても、元の地形でも「数 m の範囲の起伏」でしかなく平均地盤面を代表する地盤面の高さとはいえないことを考え合わせれば、いずれにしても「局部的」なものであろう（この点につき切土を盛土と別様に解すべきとは思われない。）。(c) についても、被告側は「定型化された手法」を用いたようだが、本判決の説示のとおり、これでは『建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さ』からおよそかけはなれた結果となってしまうであろうことは容易に想像し得る」といえよう。

四 本判決後の動向

本判決は世間の耳目を集めており、本判決と同日のNHKニュースでは、「マンションは来年3月に完成予定で、判決が確定した場合は制限を超える部分を撤去するなどの対応を迫られることにな」と報道されていた。そして、本判決後、被告側が東京高裁に控訴するに至ったが、しかし判決前に原告側との和解という形で決着したため、「本件変更確認処分2B」を取り消した本判決は確定しなかった⁹⁾。その後、本解説の執筆時点において、本件マンションの公式HPによれば（2017年11月24日閲覧）、A敷地建物もB敷地建物も完成し、販売が開始されている。

なお、本件マンションに関する土地開発に関して、横浜市長が行った一連の開発許可処分及び開発行為変更許可処分に対して近隣住民が提起した取消訴訟は、切土の角度に関する法令違反、盛土の擁壁に関する法令違反、擁壁の構造計算に関する法令違反及び排水施設に関する法令違反のいずれも認められないとして、請求が棄却されている（横浜地判平29・2・8判例集未登載（LEX/DB25545301））。

●——注

- 1) 裁判例としては、横浜地判平13・6・13判例自治227号99頁及びその控訴審である東京高判平14・1・28判時1790号101頁、横浜地判平15・3・12判タ1182号164頁及びその控訴審である東京高判平15・11・25判例集未登載（LEX/DB28091843）、横浜地判平17・6・3判例集未登載（LEX/DB28131243）、横浜地判平17・2・23判例自治265号83頁、東京地判平17・9・15判例集未登載（LEX/DB25420956）及びその控訴審である東京高判平18・7・26判例集未登載（LEX/DB25420957）がある。

2) 判示を総合すると、「本件突起部分」は、原形地について概ね1m四方の範囲を標高32.3mの高さとして残しその余の部分は29.3mに切土されたことにより生じた「3mの高さを有する1m四方の構造物」である（元の地形でも、32.3m程度の起伏があったのは、南北数mの範囲にすぎない）。そして「実際の造成工事に際してはいったん失われ、その後、再構築されることが予定」され、その目的は「もっぱら、その上部を平均地盤面算定上の基点の一つとして利用するため」であって、「周囲の地面とは連続性、一体性を全く欠いている」。

3) 現在の判例の趨勢では、行政規則であっても合理性が認められた裁量基準や解釈基準は裁判規範となりうるとされているが（最判平4・10・29判時1441号37頁、最判平10・7・16判時1652号52頁、最判平11・7・19判時1688号123頁参照）、①ないし③の法的性質からすれば、これら判例とは前提が異なるだろう。

4) 本件に類するものとして、前掲東京高判平14・1・28は、日本建築主事会議基準総則研究会「高さ・階数の算定方法・同解説」（本件では②において登場）において示された見解について、「日本建築主事会議が……自己の解釈を示したもので、これが法令としての拘束力を有するものではない」としつつも、この判決での東京高裁の説示と同様の解釈を示していることや、他の自治体の解釈と大きく異なることも考えられないことを理由として、「建築物本体と一体となるからばりであるかどうかの具体的な判定基準を考えるについて、一つの資料になる」としている。

5) これに対して、例えば敷地の接道は、幅員「4メートル」以上の道路に「2メートル以上」接しなければならないというふうに、具体的に数値で示されている（建築基準法42条1項及び43条1項参照）。

6) 記述がありさえすれば、その記述内容はほぼ同様である。(c) に関しても同じ。

7) ②（2017年版）によれば（なお①もほぼ同旨）、「盆地や谷上の敷地、一部隆起した敷地などに広がりをもって建築物が建築される場合……など、直線での設定が著しく不適当と認められる場合には、他の形状の境界線で領域を設定する。」と記述がなされている。ただしそれ以上の具体的な説明はない。

8) とはいえ、①が実務においてどれほど活用されているかは疑問がある。筆者がある自治体の建築確認担当部署に確認したところ、①の存在について認識しておらず、基本的には②が実務において「審査基準」的に活用されているとのことであった。

9) 筆者が2017年11月24日に、横浜市建築局建築指導部建築指導課に対して実施した電話インタビューによる。なお行政事件訴訟において「和解」という手法はあまり用いられないところだが、東京高裁に確認したところ、本件はやはり「和解」ということであった。