

## 都建築審査会、完成間近のマンションの建築確認取消し

「ル・サンク小石川後樂園」、確認機関の存立基盤はどうなる

賠償問題含め混乱は必至



▼この12月に完成予定で、すでに完売している文京区小石川のマンション「ル・サンク小石川後樂園」（売主・NIPPO、神鋼不動産、107戸）の建築確認が取消される採決が東京都建築審査会からだされた。民間の指定確認検査機関から建築確認処分をうけ建築してきたマンションが、近隣住民の審査請求により、間際で確認が取消されるのは極めて異例である。民間の指定確認検査機関の存立そのものが問われると同時に、マンション建設現場ではしばしばみられる「建設反対運動」にも新たな展開が予想される。今後の対応次第では、すでに契約者もいるだけに、賠償、行政に対する買取請求などの問題も絡むだけに混乱は必至である。

「ル・サンク小石川後樂園」は敷地面積 4,341.76 m<sup>2</sup> (1,313 坪)、延べ床面積 13,377.67 m<sup>2</sup> (4,046 坪)、地上 8 階、地下 2 階、107 戸のマンション。東京メトロ丸の内線後樂園駅から徒歩 4 分の閑静な住宅街に立地する。現地は南側道路が通称「堀坂」という坂道に面した傾斜地である。設計は日建ハウジングシステム、確認は 2014 年 3 月（計画変更 2014 年 7 月）に民間の確認検査機関・都市居住評価センターから取得している。施工は安藤・間。完成は 2015 年 12 月下旬の予定であった。販売は 2014 年 12 月からで、分譲総額は約 125 億円、坪単価は 410 万円と高額ながら、完売している。

▼用地は2003年10月、都市基盤整備公団（現・UR）の競争入札により取得している。その後のプロジェクト化は、近隣住民との紛争の歴史である。「小石川二丁目マンションの無秩序な開発・建築を考える会」（以下・住民の会とする）の「これまでの経緯」をもとに、都建築審査会の確認取消しの採決までの12年間の足跡をたどってみる。

▼用地取得の翌2004年5月に清水建設の設計・施工で文京区と協議のうえ、建築計画の「お知らせ標識」を設置、6月1日に近隣に第1回の全体説明会を実施、6月23日には住民の会が、東京都に斡旋の申立てを行っている。この間の、話し合いの中身は詳らかになっていない。

7月にNIPPO・神鋼不動産側は確認検査機関のTBTCに建築確認を申請、文京区長から「開発許可は不要」との回答のもと、TBTCは8月に確認処分をしている。東京都の調停では、一部合意をみたものの、残された点は当事者間の協議ということで、2007年6月までに十数回の話し合いを行ったとしているが、2004年11月には付近住民4名が都の建築審査会に審査請求をしている。申立て理由は明らかでないが、2007年6月には都建築審査会は①自動車車庫出入口の道路（堀坂側）が6mに満たない②西側棟が一体の建築物とは認められない、を理由に建築確認取消しの採決をしている。

2008年に入り、清水建設は撤退、事業主側は文京区と堀坂の拡幅・整備の開発を協議、2009年に開発許可を得る。住民側は都開発審査会に審査請求し棄却されるも、東京地裁に文京区長の開発許可と棄却採決の取消しを求めて提訴。2010年5月に開発工事に着手し、2011年1月には文京区長が堀坂の供用開始を決定。これに対しても、供用開始決定取消し訴訟を提起している。東京地裁は原告不適格で棄却したが、住民側は控訴。

事業主側は2012年4月に敷地内の開発行為変更許可(完了予定は2016年2月)を得て、事業に着手、建築確認を都市居住評価センターに申請し2014年から建築工事に行ってきた。これに対し、付近住民9名が今年6月12日付けで再度、都建築審査会に審査請求し、この11月2日に「確認取消し」の採決が出されたのである。これ以前の9月7日には都建築審査会は確認処分の効力を停止しており、工事はストップしていた。

▼「確認処分執行停止の決定書」によれば、審査請求申立人を利害関係者と認めたうえで、執行停止の理由は、完成時期が迫り、処分庁（確認検査機関）が確認申請図書などを速やかに提出しないことが最大の原因としている。

そのうえで、建築計画は①二方向避難が確保されていない部分が存在する②（平均）地盤面の算定に誤りがある（日影規制をクリアできていない）、としている。

二方向避難が確保できておらず、平均地盤面の算定が誤っていて、日影規制をクリアできないとなれば、建築基準法違反で「確認取消し」の採決が出るのは当然と言えよう。

▼マンション建設に伴う近隣紛争はしばしばみられる。その多くは眺望、景観、日照な

どで、裁判に至っても「原告不適格」で棄却されるケースが多い。明らかな違法建築物に対しては、建築差し止めの例はあるが、完成間近で販売を終えているマンションに対する建築確認の取消しの事例はない。(完成間際で最高裁により確認取消しの判決はあるが、販売には至っていない)。法律に違反していなければ、行政としては粛々と手続きに則って進める以外にない。

この意味では、まさに「画期的な事例」であろう。建築審査会の採決とはいえ、違法建築物と認定された以上、裁判で争っても勝ち目はなかろう。

▼だが、建築基準法違反とされた、二方向避難の問題、地盤面算定の誤りについては今後にかなりの問題をはらんでいる。とりわけ平均地盤面の算定については傾斜地であるがゆえに設計段階で万全を期すはずである。開発許可は道路と敷地内について許可を受けている。敷地内の開発許可は 2013 年 2 月で、建築確認許可は 2015 年 3 月（変更許可は 7 月）である。この間に、設計事務所、建築確認審査機関とも地盤面の算定の誤りに気づかなかったことになる。民間の確認検査機関の存立も揺るがしかねないし、確認許可も慎重にならざるを得ない。

▼しかし「画期的」とばかり言っているわけにはいかない。東京都も斡旋、調停に何度も乗り出していたし、文京区は開発許可を与え堀坂の道路改修もすでに終えている。行政も無傷ではいられないだろう。

事業主側がどう対応するかはわからないが、文京区では 2014 年 3 月に高さ制限を伴った都市計画を策定し、当該地域の絶対高さは 22m とされた。「ル・サンク小石川後樂園」の高さは 26.896m ですでに「既存不適格」にあたる。建て替えもままならないという状況だが、そうなれば、行政に対する買取り請求などの対応しかなくなるのではないかと、危惧せざるを得ない。

紛争の後には、さらなる混乱が生じることは避けられそうもない。