

5 陳情第 3 号

5 陳 情 第 3 号	陳情者の建築物の毀損箇所等における建築審査会に関する陳情
付 託 委 員 会	環境建設委員会
受 理 及 び 付 託 年 月 日	令和 5 年 2 月 9 日 受 理、 令 和 5 年 2 月 2 2 日 付 託
陳 情 者	新宿区荒木町_____

(要 旨)

区長は、陳情者の建築物の毀損箇所等につきまして、補償を検討、判断される一助として第三者機関である新宿区建築審査会へ、都市計画部から諮問する旨指示してください。

(理 由)

私は、4 陳情第 4 0 号の陳情者です。陳情要旨は「陳情者の建築物における毀損箇所等につきまして区長は補償をご検討ください。」というものでありますが、令和 4 年 1 2 月 9 日付けで審議未了になりました。

つきましては、区長ならびに区議会に設置されている委員会の方々が補償を検討、判断される一助として、新宿区建築審査会の答申が参考になると思料いたします。

建築審査会は、建築基準法に規定する同意、建築基準法第 9 4 条第 1 項に定める審査請求に対する裁決のほか、特定行政庁（区長）の諮問に応じて、建築基準法の施行に関する調査、審議等を行う第三者機関であります。

諮問請求（案）については下記のとおりです。

- 1 諮問の趣旨 「擁壁のり面の陳情者含め近隣の建築物に関する行政事件（仮）」について答申を求める。
- 2 諮問の理由 4 陳情第 4 0 号が審議未了になり、区長ならびに区議会に設置されている委員会の方々が補償を検討、判断する一助とするため。
- 3 諮問
 - (1) 平成 1 0 年当時の区・建築主事の主事判断（陳情者の建築確認申請に対する「2 A 緩和適合なし」）は不適切である。
 - ① 擁壁のり面の敷地は、西側区道から（又は敷地から区道へ）の出入りは実際に不可能である。
 - ② 擁壁築造前の西側区道の道路線（移管道路）は、有効幅員箇所に存すると推察する旨は論理的に合理性がある。

- ③ 上記①②を踏まえての主事判断であり、論理的に合理性がたかいが建築主事の個人判断である。
- (2) 現在の建築主事の判断「2 A緩和適合あり」は適切である。
- ① 建築基準法に照らして羈束行為に基づく判断をしている。
- ② 「下落たぬきの森行政事件（仮）」の最高裁判決で主事判断が否定されたことを考慮している。
- ③ 上記①②を踏まえての判断であり、論理的に合理性がある。
- (3) 上記(2)が適切であるとすれば、(1)の主事判断で建てられた陳情者含め近隣の建築物には、建築面積と床面積に毀損が生じている。この思料とする旨は論理的に合理性がたかい。
- (4) 現在の建築主事の発言「陳情者含め近隣の建築物は、建築主が『2 A緩和適合なし』で建築確認を申請している。事前の指導はしていない。」という旨は不適切である。
- ① 建築主は、借入金の銀行審査日や仮住まいの仮契約等時間的制約を受けるため、あらかじめ事前に建築相談を行い建築主事の指導を踏まえた上で、建築確認を申請する旨が実態である。
- ② 建築指導課は、区ホームページに「建築相談の事前予約制について」と広報しており、事前の建築相談を促している。その回答は建築主事の判断であり実態は事前の指導に相当する。
- ③ 擁壁のり面の敷地は、小規模住宅用地の小さい画地規模であり、建築主が上限の建蔽率と容積率を満たす設計を希望することは、論理的に合理性がある。しかし実態は陳情者含め近隣の建築物に建築面積と床面積の毀損が生じている。
- ④ 陳情者の現地調査報告書（設計事務所作成）には、「擁壁の構造について区の方も不明」と載っている。また、平成10年当時の建築指導課の建築担当と構造担当の氏名の記載もある。さらに、陳情者は建築確認中に「2 A緩和適合あり」という旨を尋ねている。因って、陳情者は事前の指導を受けており、建築確認中の「2 A緩和適合あり」という旨の主張は否定されている。
- ⑤ 上記①～④を踏まえ、現、建築主事の発言が不適切である旨、思料することは論理的に合理性がたかい。

以上です。

本陳情は当区行政の道義を問う旨を主旨とします。