

アンカーニュース

国土交通大臣が広島市の建築審査会の判断を覆す

国土交通大臣は8月10日、広島市の建築審査会が同市佐伯区で建築中のマンションの建築確認を取り消した2006年1月の判断を覆す裁決を下しました。

争点となったのは、幅約2mの里道を挟んだ建物と駐車場の敷地を一体とみなせるか否かです。当初の建築確認では二つの敷地を一体とみなして許容容積率を算出することを容認していたものの、広島市の建築審査会では里道には利用実態があると判断し、二つの敷地を一体とみなした建築確認を取り消していました。

水路や里道で分断されている二つの敷地は原則として別々に扱いますが、国交省は次の二つの条件を満たす場合には一体の敷地としてみなせると判断しました。一つ目は、水路や里道の管理者から占用許可や工作物の設置許可を受けた橋などで用途上不可分の利用がなされている場合で、もう一つは、安全や防火の観点から支障がない場合です。

再審査で争われた敷地にある駐車場は建物の購入者が使用するうえに、二つの敷地をつなぐようにコンクリートスラブが設けてありました。このコンクリートスラブは、建設会社が里道を管理する広島市から占用許可を受けて、車両を通行させる目的で設置したもので、国交省は二つの敷地は「用途上不可分な状況にある」とみなしました。

さらに裁決では、建築確認の時点では里道は道の形態をしておらず、交通量もほとんどなかったと推定し、建物の居住者などは駐車場と建物の間を安全に通行できる状況にあると指摘しました。加えて、火災時などには緊急車両が駐車場に面した道路から進入すれば、建物の消火活動も可能だと認定し、「安全や防火の面で支障はない」としました。

裁決の対象となったマンションは当初、15階建てとする計画でしたが、広島市の建築審査会の判断を受けて、建設会社は計画を変更、二つの敷地を別々のものとみなした場合の許容容積率を満たすように建物を9階建てに改めて工事を進めてきました。

建設会社では、「当初の15階建ての計画に戻すことはできないものの、会社の主張が認められたことによってマンションの購入者などからの信頼は回復できたと思う」としている。

一方、当初の建築確認に異を唱えていた住民側の代理人を務めた板根富規弁護士は、次のように主張している。「再審査では住民側の意見を主張する場がなく、建築主側の『里道は人の往来が不可能だった』という意見が一方向的に採用されてしまった。実際には里道には人が通行している実態がある。今回の裁決には納得できないので、国土交通大臣に対して行政処分を取り消しを求める訴訟を起こすことも検討している」。



発行者

合 同 事 務 所 ア ン カ ー

(司法書士・土地家屋調査士・行政書士)

〒107-0052 東京都港区赤坂三丁目21番4号

新日本ビルディング赤坂4階

TEL 03-5575-3458 FAX 03-5575-9385

担当：朝比奈