

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請 求

被告が平成 18 年 2 月 7 日付けで株式会社 P 1 に対してした建築計画変更確認（確認番号第 E R I × × × × × × × × 号）を取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、指定確認検査機関である被告が、株式会社 P 1（以下「訴外会社」という。）に対して平成 17 年 8 月 29 日付けで東京都新宿区 のマンション建築につき建築基準法 6 条の 2 第 1 項に基づく確認を行い、平成 18 年 2 月 7 日付けで同確認処分に係る計画の変更についてした同項に基づく変更確認をしたところ、上記マンションが建築される土地の近隣住民である原告らが、上記変更確認には、申請手続上の瑕疵があるほか、建築基準関係規定に違反する実体上の違法もあるとして、上記変更確認の取消しを求める事案である。

- 1 前提事実（争いのない事実、顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者

ア 原告らは、肩書住所地に居住する者である。

イ 被告は、建築基準法 77 条の 18 ないし 21 の規定の定めるところにより指定を受けた者（指定確認検査機関）である。

(2) マンションの建築に係る建築確認等の経緯

ア 訴外会社は、平成 17 年 8 月 1 日、被告に対し、要旨、次のとおりの建築物（マンション）の建築計画に係る建築確認申請をした（甲 1，2）。

（ア） 建 築 主 訴外会社

（イ） 敷 地 東京都新宿区 × × 番 1 ほか

- (ウ) 用途地域 商業地域 第一種住居地域
- (エ) 主要用途 共同住宅
- (オ) 敷地面積 3366.47㎡(726.05㎡(商業地域),
2640.42㎡(第一種住居地域))
- (カ) 建築面積 1859.27㎡
- (キ) 延べ面積 16056.14㎡
- (ク) 規模・構造 地上30階地下1階

鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

イ 被告は、平成17年8月29日、上記アの建築確認申請につき、建築確認(確認番号第ERIxxxxxxx号)をした(甲2。以下「本件建築確認」という。)

ウ 原告らほか1名は、平成17年10月31日、本件建築確認が建築基準法等に違反しているとして、東京都建築審査会に審査請求をした。

エ 訴外会社は、平成17年12月26日、被告に対し、要旨、前記アの建築物の建築計画を次のとおり変更することの確認の申請をした(甲1、17。以下、同申請に係る建築物を「本件建築物」という。)

(ア) 近隣関係者との話し合いを踏まえた高層階の階高変更

(イ) 窓先空地の形状変更(幅員4メートル、高さ4メートル)による建築物の外壁、柱及び梁の移動

(ウ) 建築物の高層棟(以下「本件高層棟」という。)と低層棟(以下「本件低層棟」という。)との渡り廊下の形状変更(共用部分の新設)

(エ) 計画地盤高さの変更(現状地盤高さとの整合)

オ 被告は、平成18年2月7日、上記変更確認申請につき、本件建築確認に係る計画の変更についてした建築基準法6条の2第1項に基づく確認(確認番号第ERIxxxxxxx号)をした(甲1。以下「本件変更確認」という。)

カ 原告らほか１名は、平成１８年４月７日、本件変更確認の取消しを求め、東京都建築審査会に対して審査請求をした（甲１）。

キ 東京都建築審査会は、平成１８年７月２４日、原告らほか１名の前記ウの審査請求につき、本件建築確認の建築計画における建築物は、窓先空地に東京都建築安全条例１９条の規定に違反する部分があり、また、建築物の存在しない領域を地盤面として設定した違法があるほか、本件高層棟と本件低層棟とが「１の建築物」とはいえない違法があるとして、本件建築確認を取り消し、一方、上記カの審査請求については、本件建築物には上記各違法がないとして、これを棄却する裁決をした。

ク 原告らは、平成１８年９月２０日、本件訴えを提起した。

２ 争点

本件の争点は以下のとおりであり、これらに対して摘示すべき当事者の主張は、後記「争点に対する判断」において記載するとおりである。

- (1) 原告Ｐ２及び同Ｐ３の原告適格の存否（本案前の争点）
- (2) 本件変更申請に係る建築計画の変更を建築基準法６条の２第１項に基づく変更によって行うことができるか（手続上の違法性）
- (3) 本件変更確認の違法性（実体上の違法性）

ア 本件建築物が「１の建築物」（建築基準法施行令１条１号）といえるか。

イ 本件建築計画は窓先空地に係る東京都安全条例に違反していないか。

ウ 地盤面の設定方法の適法性

第３ 争点に対する判断

１ 争点(1)（原告Ｐ２及び同Ｐ３の原告適格）について

(1) 当事者の主張

ア 原告らの主張

建築基準法６条１項に規定する建築確認制度は、同法１条に定めるとおり、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資する

ことを目的とするものであり，そのため，建築基準法及び同法施行令は，建築物の敷地，構造，設備及び用途に関する最低の基準として，延べ面積の敷地面積に対する割合（５３条），建築物の各部分の高さ（５６条），日影による中高層の高さ制限（５４条），防火地域又は準防火地域内における建築物の構造（６１条，６２条）等を定めている。上記規定を通覧し，上記規定の定める基準により隣接地等の住民が享受できる利益の内容等に照らせば，建築基準法及び同法施行令等は，健全な建築秩序を確保し，生活環境の保全，一般的な火災の危険等の防止という公共の利益の増進を目的とするにとどまらず，当該建物の建築により日照，採光，通風，火災等の災害の影響を受けるおそれのある者，すなわち，当該建物の敷地の隣接地又は近接した土地に居住する者が，違法な建築確認により，その生活環境を侵害されず，火災等の危険にさらされないという個人的な利益を保護する趣旨を含むものと解するのが相当である。

また，東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例２条４項は，建築計画に利害関係がある者の範囲として「イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さの二倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者」，「ロ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者」と定めているところ，行政事件訴訟法９条２項の関係法令には，上記条例も含まれるといえる。本件建築物の高さは９８．１３８ｍであることからすると，原告らは，いずれもその高さの２倍の範囲内に居住している者であるから，原告適格を有するといえる。

原告Ｐ２は，本件建築物の敷地から明治通りを隔てて約３８ｍ離れた土地に居住する者であり，本件建築物の建設により日照，採光，通風，火災等の災害の影響を受ける可能性があることは明らかである。

原告Ｐ３は，本件建築物の敷地から約６２．５ｍ離れた土地に居住する

者であり，原告 P 2 と同様，原告適格が認められるが，加えて，原告 P 3 は，本件建築物の敷地北側に隣接する土地に建つ共同住宅の所有者であり，本件建築物に隣接した土地及び建物を所有する者であるから，この点からも原告 P 3 には原告適格が認められる。

イ 被告の主張

原告 P 2 に及ぶ日照，採光，通風及び火災の影響は，本件建築物の敷地からの距離からすれば，程度としてはわずかなものといわざるを得ず，また，本件建築物が耐火建築物であり，本件において建築物の耐火性に関する事項の違法性が争われているものではない。

原告 P 3 は，近接する土地の建物を所有するにしても，居住するものではないから，日照，採光及び通風の影響を受ける者ではなく，火災の影響については，原告 P 2 と同様，本件では争われていない。

(2) 検討

ア 行政事件訴訟法 9 条は，取消訴訟の原告適格について規定するが，同条 1 項にいう当該処分の取消しを求めるにつき「法律上の利益を有する者」とは，当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され，又は必然的に侵害されるおそれがある者をいうのであり，当該処分を定めた行政法規が，不特定多数者の具体的利益を専ら一般的利益の中に吸収解消させるにとどめず，それが帰属する個々人の個別的利益としてもこれを保護すべきものとする趣旨を含むと解される場合には，このような利益もここにいう法律上保護された利益に当たり，当該処分によりこれを侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者は，当該処分の取消訴訟における原告適格を有するというべきである。

そして，処分の相手方以外の者について上記法律上保護された利益の有無を判断するに当たっては，当該処分の根拠となる法令の規定の文言のみによることなく，当該法令の趣旨及び目的並びに当該処分において考慮さ

れるべき利益の内容及び性質を考慮し，この場合において，当該法令の趣旨及び目的を考慮するに当たっては，当該法令と目的を共通する関係法令があるときはその趣旨及び目的をも参酌し，当該利益の内容及び性質を考慮するに当たっては，当該処分がその根拠となる法令に違反してなされた場合に害されることとなる利益の内容及び性質並びにこれが害される態様及び程度をも勘案すべきものである（同条２項参照）。

（以上につき，最高裁平成１７年１２月７日大法廷判決・民集５９巻１０号２６４５頁参照）

イ 建築基準法２１条は，大規模な建築物の主要構造物が同法２条９号の２イに掲げる基準に適合するものでなければならない旨規定するところ，同規定は，当該建築物の居住者の生命及び身体の安全を保護することを目的とするほか，火災，地震等により当該建築物が倒壊した場合に，隣接する建築物等が損壊するなどの危険を抑制することをその目的とするものであると解される。

また，同法第３章においては，建築物の容積率制限（５２条），建築物の高さ制限（５５条），斜線制限（５６条，５６条の２）を規定しているところ，これらの規定は，本来，建築密度，建築物の規模等を規制することにより，建築物の敷地上の適度な空間を確保し，もって，当該建築物及びこれに隣接する建築物等における日照，通風，採光等を良好に保つことを目的とするものであるが，そのほか，当該建築物に火災その他の災害が発生した場合に，隣接する建築物等に延焼するなどの危険を抑制することをその目的に含むと解するのが相当である（最高裁平成１４年１月２２日第三小法廷判決・民集５６巻３号６１３頁参照）。

建築基準法における建築確認制度（６条，６条の２）は，国民の生命，健康及び財産の保護を図る主要な行政手段として，工事に着手する前に，当該建築物の建築基準関係規定（建築基準法並びにこれに基づく命令及び

条例の規定その他建築物の敷地，構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるもの）への適合性を審査することができることを法定化したものである。そして，建築確認がなされることは，建築基準関係規定における制限が，当該建築計画に係る建築物に即して具体化する意味を有し，同建築確認に係る建築物を建築することを可能にするものであって，建築される建築物の規模，形態，建築される建築物が占めるべき敷地上の立体的な空間の外縁を適法なものとする効果を有することになる。これに容積率制限，高さ制限や斜線制限の上記趣旨，目的をも考慮すれば，建築確認制度が，事前に建築基準関係規定に適合するか否かを審査することができるとしていることは，当該建築物及びその周辺の建築物における日照，通風，採光等を良好に保つなど快適な居住環境を確保することができるようにするとともに，地震，火災等により当該建築物が倒壊，炎上するなどの万一の事態が生じた場合に，その周辺の建築物やその居住者に重大な被害が及ぶことがないようにするためであると解される。

以上のような建築確認制度の趣旨・目的，建築基準法が建築確認制度により保護しようとしている利益の内容・性質等に加え，同法が財産の保護を図ることなどを目的とするものであること（同法１条）にかんがみれば，建築基準法６条の２第１項に定める建築確認制度は，指定確認検査機関が，建築基準関係規定に照らして適切な設計がなされているかどうかなどを審査し，これに適合すると認めた場合に建築確認がなされるとしているのであり，同項による確認に係る建築物並びにその居住者の生命又は身体の安全及び健康を保護し，その建築等が市街地の環境の整備改善に資するようにするとともに，当該建築物の倒壊，炎上等による被害が直接的に及ぶことが予想される周辺の一定範囲の地域に存する他の建築物についてその居住者の生命又は身体の安全等及び財産としてのその建築物を，個々人の個

別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むものと解すべきである。

そうすると、建築確認に係る建築物の倒壊、炎上等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し、又はこれを所有する者は、当該建築確認の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者として、その取消しの訴えにおける原告適格を有すると解するのが相当である。

ウ 前記前提事実(2)ア及びエ並びに証拠(甲3, 15の1・2, 17, 乙1, 8)及び弁論の全趣旨によると、本件建築物の最高の高さは、96.245m、本件建築物の敷地面積が全体で3366.47㎡あり、同敷地の南部が商業地域部分、北部が第1種住居地域であり、前者が726.05㎡、後者が2640.42㎡となっており、容積率が商業地域部分500%、第1種住居地域部分300%、建ぺい率が商業地域部分80%、第1種住居地域部分60%であること、原告P2は同敷地南東角から約38m離れた土地上の建築物に居住していること、本件高層棟は同敷地南西部に建設される計画であること、原告P3は同敷地北側に隣接する土地(東京都新宿区 ××番11)及び同土地を敷地とする共同住宅を所有することが認められる。そうすると、その本件建築物の規模並びに原告P2の居住地及び原告P3の所有建物との位置関係からして、原告P2及び原告P3は、本件高層棟の倒壊や本件建築物の炎上等により、直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し又はこれを所有する者であるといえるのであるから、上記原告らは、いずれも本件変更確認の取消しを求める原告適格を有する者であるといえることができる。

なお、被告は、本件建築物が耐火性の建築物であるとか、本件においては防火性の不備等が争点となっていない旨主張するが、原告適格とは、当該処分取消しを求めて出訴できることのできる資格であって、当該処分

の取消しを求める理由いかんによってその資格が否定されるものではないから、上記主張は採用することができない。

2 争点(2) (手続上の違法) について

(1) ア 原告らは、建築確認制度が、建築基準関係規定に違反する建築物の出現を未然に防止するために設けられた制度であることからすれば、建築確認に係る計画の変更は、その基礎となる当初の計画建築物が適法である場合に許されると解すべきであるとし、また、本件は複数の建築物を「1の建築物」とする根本的変更であることから、変更確認で処理できる事案でないことはもとより、建築確認を実効あらしめるためにも、当初の計画が東京都建築審査会で取り消されるようなずさんな計画を、簡易な変更手続によって是正することを認めるべきではないとして、本件変更確認は、本来、改めて建築確認申請しなければならないものにつき、変更を認めた違法があると主張する。

イ しかしながら、そもそも、建築基準関係規定に違反する建築確認申請がなされていた場合に、その違法な点を是正することを禁ずる法令はない。そして、建築基準法6条1項後段は、建築確認制度が、建築工事の着手前にその計画が建築基準法令に適合することについて建築主事の確認を受けさせることにより、違反建築物の出現を未然に防止することを目的とするものであることから、確認後に計画変更を行った場合には原則として再度確認を受けなければならないとする一方、建築確認の適法性に影響を及ぼさないような軽微な変更についてまで再度確認させることは建築主に無用の負担を強いることになるため、計画の変更が建築確認の適法性に影響を及ぼさないような軽微な変更（同法施行規則3条の2）の場合には再確認が不要となることを定めていると解される。上記軽微な変更該当しないため、改めて再度確認を受けなければならないとき、変更された建築計画につき確認（以下「変更確認」という。）をするということは、取りも直

さず、再度建築確認を得るのと同様の手続がなされることになるということができ、建築主事等としては、変更確認をするに当たっては、既にされた建築確認の存在を前提とするものの、その審査は、変更に係る部分の建築基準関係規定適合性に限定されて判断されるものではなく、変更部分を含めた建築物全体が建築基準関係規定に適合するか否かを改めて審査し、その適否を判断することになるものと解される。そうすると、建築確認変更申請の範囲を限定しなければならない必要性もないということができる。

したがって、既存の建築確認において建築基準関係規定に適合しない部分を変更する内容の変更確認をしてもそれだけでは違法とはならないと解するのが相当である。

- (2)ア また、原告らは、訴外会社が当初の建築確認申請に当たり、平成18年3月31日に東京都市計画高度地区の変更（新宿区）が施行されることから、ずさんな計画のまま申請したものであり、当初の建築計画が違法であることを審査請求時において指摘された後に安易な変更を認めることは、不十分な計画で着工された既成事実を擁護する結果になるとか、審査請求が係属中にその審査請求に係る計画の変更を認めると、審査の終結が近づく都度計画の変更を繰り返すことにより迅速な救済が図れなくなるとか、審査請求が認容されるおそれがある場合には計画を変更することにより、これを回避することができてしまい、その結果、審査請求前置主義の趣旨を没却するなどと主張する。

- イ しかしながら、建築基準法や行政不服審査法等において、権限を有する処分行政庁（指定確認検査機関）が審査請求中に建築確認における瑕疵と判断される部分を変更した計画について改めて変更確認を得ることを制限する規定はない。また、上記(1)イのとおり、建築基準法6条1項後段の変更確認は、建築確認を前提とするものの、改めて全体について建築基準

関係規定に適合するか否かを審査する点で、別個の処分であるといえるところ、変更確認における適合性の判断基準時は、変更確認時になると解されることからすれば、変更確認がなされることにより違法な既成事実を擁護する結果となるものでもない。さらに、仮に建築確認の効力が維持されとの解釈を前提とすれば、本件の審査請求手続と同様、変更確認をしたとしても、当初の建築確認の審査請求手続に影響を与えるものではないし、従前の建築確認の効力が失われるとの解釈を前提とすれば、わざわざ審査請求自体で取り消す利益がなくなるのであるから、計画の変更がなされることをもって、国民の権利の迅速な救済が阻害されるわけではなく、変更確認を許容することが、建築確認について審査請求前置主義を求めた趣旨を没却するものとはいえない。

したがって、原告らの上記アの主張も採用することができない。

3 争点(3)ア(「1の建築物」性)について

(1) 当事者の主張

ア 被告の主張

(ア) 建築基準法施行令1条1号は、一つの敷地に建築することができるのを原則として「1の建築物」とし(一建築物一敷地の原則)、例外として用途上不可分の関係にある「2以上の建築物」を一つの敷地に建築できると定める。建築物、建物の概念は建築基準法のほか、民法、建物の区分所有等に関する法律等でも用いられているが、建築基準法は、民法とは異なり、建築物の最低限の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に資することを目的とするのであるから、建築物の概念ないし個数は、建築物の物理的構造及び機能という客観的要素を重視して解釈されなければならない。

建築基準法の定める建築制限は、個々の建築物を単位として、構造上、防災上、衛生上の安全を保障する目的を有するいわゆる単体規定と、都

市計画区域内において、用途地域を媒介として手段としての建築物の敷地、形態、高さ等を都市計画的な観点から規制しようとするいわゆる集団規定からなる。建築基準法施行令1条1号は、建築物ごとに敷地が成立するとし、その例外として用途上不可分の関係にある「2以上の建築物」については、一敷地が成立するものとする。単体規定の規制は建築物を単位として適用されるのに対し、集団規定の規制は敷地を単位として適用されることになる。

このように、建築物ごとについてその安全性を保障しようとするのが単体規定であり、元来建築物を単位として適用される規制であるから、これを反対解釈すると、単体規定の適用単位をここで問題とする「1の建築物」とすることが建築基準法の趣旨、目的に合致する。

建築基準法における単体規定は、当該建築物自体の、一般的な衛生安全に関する規定（28条ほか）、構造上の強度とその計算に関する規定（20条ほか）、居住者のための防火・避難等に関する規定（26条ほか）から成るが、物理的に分離している建築物の集合に対して単体規定を適用し、その適合性の有無を審査するに当たり、建築物相互の関係からいって、これらの全体を単位としなければこれを判断することができず、単体規定の規制の目的を達し得ない場合には、当該複数の建築物は全体として「1の建築物」というべきである。これに対して、複数の建築物につき、個々の建築物を単位として判断すれば足りる場合は、これらの建築物はそれぞれ「1の建築物」とであるといっていよい。そして、その判断は、建築基準法の趣旨を踏まえ、専門的及び技術的観点から客観的に判断するべきである。

(イ) 本件建築物で採用されているエキスパンション・ジョイント（温度変化による伸縮、地震時の振動性状の違いなどによる影響を避けるために、建物を幾つかのブロックに分割して設ける相対変位により追従可能

な接合部の手法及び工法)は建築物・構造物の構造体が相互に力学上影響を及ぼし合わないようにする接続方法である。建築基準法施行令 8 1 条 1 項は、エキスパンション・ジョイントのみで接続している建築物を「1の建築物」と認めた上で、構造計算の規定の適用においては、応力を伝えるものではないとして別の建物にみなしているといえる。建築基準法令上、構造とは構造耐力のみを示す概念ではなく、応力を伝えない形であっても構造上一体となる場合があるというべきである。

本件高層棟と本件低層棟とは、地下 1 階、1 階、2 階、3 階において、エキスパンション・ジョイントによって、構造上一体化されている。すなわち、本件低層棟地下 1 階は、ドライエリア・ピット部の外壁が高層棟の外壁とエキスパンション・ジョイントを介して構造上一体とされており、1 階から 3 階までは本件低層棟に渡り廊下が設けられ、これらのエキスパンション・ジョイント、外壁によっても構造上一体とされている。

- (ウ) 本件高層棟と本件低層棟とは、防災設備、給排水設備、電気設備などの建築設備を共有していること、 本件建築物を日常通行できる共用廊下があること、 本件建築物のメインエントランスは幅員 16 . 6 7 m の道路に接する本件高層棟にあり、エントランス機能を補完するサブエントランスが本件低層棟にあること、 本件建築物の駐車場は本件高層棟と本件低層棟にあり、駐車場の出入口は本件高層棟にあること、
- 本件建築物の共用施設は、本件高層棟にメールコーナー(郵便箱、宅配箱)、ラウンジ、ロビー、ゴミ置場があり、本件低層棟に自転車置場、バイク置場、多目的スペースが各 1 か所あること、 防災設備の受信機が本件高層棟にあること、 給排水設備のディスポーザー処理槽が本件高層棟の地下 1 階にあること、 電気設備の電気室は本件高層棟にあること、 給水、電気の本件建築物の敷地への引き込みは、本件高層棟 1

か所で行っていることなど、本件高層棟と本件低層棟とは渾然一体とな
って1つの共同住宅を構成しているのであるから、「1の建築物」に該
当すると解するのが相当である。

イ 原告らの主張

(ア) 「1の建築物」とは、社会通念に従って判断すべき事柄であり、ま
た、外観上、構造上、機能上の観点から総合的に判断するものであるが、
「1の建築物」を緩く解すると、敷地を単位とする集団規定の内容もこ
れに応じて弱まることから、その判断は慎重に行わなければならない。

そして、社会通念上の「1の建築物」というためには、地域住民の大
多数が当該建築物を1棟建築物とみていることが必要となる。

(イ) 外観上、構造上、機能上の観点からの総合的判断においては、構造
上一体であるか否かが重要であり、構造力学上の「1の建築物」といえ
れば「1の建築物」といえる。構造力学上「1の建築物」ではない建物
については、機能上の「1の建築物」といえるかがキーポイントとなる
が、建物の機能は単に行き来ができるという程度の機能ではなく、一体
の建築物として計画されているか否かという観点からの判断が必要とな
り、共同住宅相互間を平面的に渡り廊下等でつなげているような場合は、
別棟扱いとなるのが一般的である。機能上の一体性も明白でない場合に
は、外観上の一体性が問題となるが、構造的な一体性に着目しつつ、構
造・機能・外観上の一体性を総合的に考察するという運用がされること
もある。

まず、本件建築物の場合、地域住民が「1の建築物」とであるとされる
ことに疑問を有し、審査請求、提訴に及んでいるのであるから、社会通
念上の一体性は認められない。

また、本件建築物のように渡り廊下等で接続されている建物相互は構
造力学上の一体性を有しないことから、機能上の一体性、外観上の一体

性があるか否かが問題となるが、本件建築物は、本件高層棟、本件低層棟がそれぞれ独立したエントランスを持ち、独立した避難経路を有することから、設備面での共有、日常的な通行動線としての機能を有しているとしても、機能上の一体性は有していない。

外観上の一体性については、東京都の取扱いでは渡り廊下が３層以上のものをもって「１の建築物」としている。本件建築物は３階部分においても本件高層棟と本件低層棟との通行が可能であるが、３階部分の通路は２階部分の屋根を通路にしたものにすぎず、実質上２層の渡り廊下で結合されているものにすぎない。

したがって、本件建築物は、「１の建築物」とはいえない。

(ウ) なお、用途上不可分の建築物とは、同敷地上に二棟以上の建築物があり、それぞれの棟ごとに敷地分割してしまうと、それぞれの建築物の機能が満たされないため、敷地分割ができない建築物群をいい、複数建築物が内包関係にある場合、附属関係にある場合、上位の共通用途に属する場合及び併設関係にある場合が考えられる。

本件建築物のような共同住宅は、一棟ごとにお互い独立した機能を持っているため可分の建築物に当たり、用途上不可分の建築物には該当しない。

(2) 検討

ア 建築基準法施行令１条１号は、一つの敷地に建築することができるのは原則として「１の建築物」とあり（一建築物一敷地の原則）、例外として用途上不可分の関係にある「２以上の建築物」を一つの敷地に建築できると定める。建築基準法は、敷地の接道義務（４３条１項）、容積率及び建ぺい率の制限（５２条、５３条）、隣地斜線制限及び北側斜線制限（５６条）、日影制限（５６条の２）など、都市計画実現の一環として、都市環境の整備及び保護を図るために建築物の用途、密度、形態及

び規模について建築規制を行うための規定による制限を敷地単位で行うものとしており，一建築物一敷地の原則は，上記各制限を実効あらしめる役割を有している。

建築物がいかなる場合に「１の建築物」に当たるかという点については，建築基準法及び同法施行令等にこれを定めた規定はない。そして，「１の建築物」が建築基準法による上記規制を実効あらしめるための重要な概念であることにかんがみれば，ある建築物が「１の建築物」に当たるか否かについては，建築基準法の趣旨を踏まえて，社会通念に基づき各事案ごとに決せざるを得ないが，同法施行令１条１号が「１の建築物」と定めていることからすると，建築基準法の趣旨を踏まえて，社会通念に照らし，構造上，外観上及び機能上の各面を総合的に判断して，一体性があると認められる建築物は，「１の建築物」に当たると解するのが相当である。

この点について，原告らは，地域住民が「１の建築物」であるとされることに疑問を有して審査請求や訴えを提起していることからすれば，構造上，機能上の一体性という技術的な判断以前に社会通念上の一体性が認められないと主張するが，「１の建築物」に当たるかどうかについては，専門的及び技術的な見地から客観的に決せられるべきであり，個人の主観により判断が区々になることを防ぐべきであるから，近隣の住民の一部である原告らが，本件建築物が「１の建築物」に当たらないとして審査請求や訴えを提起した事実をもって，社会通念上の建築物の一体性がないということとはできず，上記主張を採用することはできない。

イ 上記アの考え方を前提に，本件建築物が「１の建築物」に該当するか否かについて検討するに，前記前提事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨によると，次の事実が認められる。

(ア) 本件建築物の構造（甲８，１１の１～５，１４，１７，乙４の１・２，５，６の１～１１，７の１～８，８，９の１・２，１８）

- a 本件建築物は，本件高層棟と本件低層棟とで構成された建築物であり，詳細は後述するが，本件高層棟及び本件低層棟の位置関係及び形状，周辺道路との位置関係は，別紙図面 1 及び 2 のとおりである。
- b 本件高層棟は，地下 1 階地上 30 階で構成されているところ，地下 1 階部分及び 1 階部分の形状は，本件建築物の敷地の形状に沿う形状で，北部が本件低層棟の南部と隣接しており，2 階部分も北東側が屋上庭園となっているほかは，地下 1 階部分及び 1 階部分と同様，同敷地の形状に沿う形状であり，北部が本件低層棟南部に隣接し，3 階部分も，屋外にある屋上庭園部分が低層棟に隣接している。他方，本件高層棟の 4 階以上は，3 階の南部にある住戸部分の上にのみ建築されるという構造になっており，低層棟と隣接していない。

本件高層棟の中央部には，エレベータ 2 基が設置され，特別避難階段が 1 つ設置されている。本件高層棟の地下 1 階には，消防水利，排水貯留槽，駐車場が，1 階には，P 4 借室，電気室・ゴミ置場，駐車場が，2 階には，エントランスホール，ラウンジ，ロビー，郵便箱，宅配箱，自動販売機コーナー，車路，屋上庭園が，3 階には，屋上庭園，住戸がそれぞれあり，4 階から 30 階まではいずれも住戸になっている。

- c 本件低層棟は，地下 1 階地上 5 階で構成されている。1 階から 4 階までは，共用廊下が南北方向に通リ，その東西に住戸が設置されている。本件低層棟 4 階の住戸には，上階と下階で構成される住戸があるところ，本件低層棟 5 階部分は，いずれも 4 階の住戸の上階部分であるため，共用廊下等の設備はない。本件低層棟には，各階の中央部にエレベータ 1 基があり，南北に各 1 個の屋内階段が設置されているほか，1 階にサブエントランスとバイク置場が，地下 1 階にサブエントランスと駐輪場がそれぞれ設置されている。

d 本件低層棟地下1階は、本件高層棟の北側と約6.9mの幅で構造体が隣接する形状になっている。本件低層棟1階から3階までの構造体は、本件高層棟の構造体と約3mの距離がある位置に存するが、いずれの階も、本件低層棟に設置された渡り廊下により隣接しており、同部分がエキスパンション・ジョイントにより接続されている(なお、被告は、地下1階部分において、本件低層棟が本件高層棟とエキスパンション・ジョイントにより接続しているかのような主張をするが、本件建築物の地下1階平面図(乙7の1)によると、本件低層棟地下1階の構造物は約6.9mの幅で本件高層棟に隣接しているものの、同隣接部分にエキスパンション・ジョイントが設置されることを示す記載はなく、他に同所にエキスパンション・ジョイントが設置されることを示す証拠はない。)

本件低層棟1階の渡り廊下は、約4.4mの部分が本件高層棟に隣接している。同部分には幅員約1.5mの渡り廊下と幅員2mの渡り廊下の2つの開放廊下がそれぞれ設けられている。同渡り廊下は、長さが約3mで、本件低層棟の構造体と一体となっており、側面部分には手すりが設置され、それ以外の部分は開放されているほか、上方には屋根(2階部分の渡り廊下と一体の構造)がある。上記渡り廊下と本件高層棟とが隣接する部分には、エキスパンション・ジョイントが設置されており、幅員1.5mの渡り廊下は、本件高層棟の駐車場と本件低層棟の共用廊下との連絡を可能にしており、幅員2mの渡り廊下は、本件高層棟の駐車場と本件低層棟にあるバイク置場との連絡を可能にしている。

本件低層棟2階の渡り廊下は、約2mの幅で本件高層棟と隣接している。同渡り廊下部分には、本件低層棟から本件高層棟の方向に向かって5段程度の昇り階段が設置されている。渡り廊下部分は、長さが

3 mで、本件低層棟の構造体と一体となっており、側面部分は、手すりが設置され、それ以外の側面部分は開放されているほか、上方には屋根（3階部分の渡り廊下と一体の構造）がある。上記渡り廊下と本件高層棟とが隣接する部分には、エキスパンション・ジョイントが設置されており、同渡り廊下は、本件高層棟ロビーと本件低層棟の共用廊下との連絡を可能にしている。

本件低層棟3階の渡り廊下は、約2 mの幅で本件高層棟と隣接している。同渡り廊下部分には、本件低層棟から本件高層棟に向かって約13段の昇り階段がある。渡り廊下部分は、長さが3 mで本件低層棟の構造体と一体となっており、側面部分は、手すりが設置され、それ以外の側面部分は開放されているほか、上方も開放されている。上記渡り廊下と本件高層棟とが隣接する部分には、エキスパンション・ジョイントが設置されており、同渡り廊下は、本件高層棟の屋上庭園に併設された通路と本件低層棟の共用廊下との連絡を可能にしている。

上記各渡り廊下部分は、コンクリートにより造られている。

(イ) 施設（乙7の1，2）

a エントランス，通路

本件高層棟2階には、本件建築物のメインエントランスが設置されている。本件建築物の敷地南側と隣接する道路（通り。幅員16.67 m）から、本件建築物内に入る場合、上記メインエントランスのみが上記道路と接している関係にある。上記メインエントランスは、風徐室、ホールが設置され、同ホールは隣接する事務室（管理事務室）の受付（インフォメーションカウンター）が隣接している。上記ホールの奥には、ラウンジがあり、更に奥には本件高層棟のエレベータホールがある。エレベータホールの奥にはロビーがあり、ロビーの北西角には集会コーナーが設置されている。また、メインエントランスの

西側の通路を進むと郵便箱が設置されている。

本件低層棟の１階北側には、サブエントランスが設置されている。このサブエントランスは、風除室が設置されているが、同エントランスには事務室や受付等は設置されていない。また、本件低層棟地下１階西側にも、サブエントランスが設置されているが、同サブエントランスも、風除室が設置されているのみで、事務室等は設置されていない。

b 駐車場（乙７の１～３）

本件高層棟１階には駐車場（地下１階に立体駐車場）が設置されており、また、本件低層棟階１階にバイク置場が設置されている。本件建築物の敷地外から上記駐車場又はバイク置場へは、同敷地南側と隣接する道路から、同敷地に進入し、本件高層棟２階南東部に設置されている車路スロープを降りて本件高層棟１階駐車場へ移動し、バイクであれば、本件高層棟１階駐車場と本件低層棟１階バイク置場とを繋ぐ幅員２ｍの渡り廊下を経て、上記バイク置場に移動するという経路をとることとなり、自動車であれば、本件高層棟１階駐車場の北側の平置駐車場に移動するか、西側に設置された昇降リフトに移動して本件高層棟地下１階の立体駐車場に駐車するという経路を取るという導線になる。このため、本件低層棟に居住する者であっても、自動車、バイクを利用して移動するには、本件高層棟１階の駐車場施設又は本件低層棟１階の渡り廊下を必ず利用しなければならないことになる。

c 駐輪場（乙７の１・２）

駐輪場は、本件低層棟地下１階東側に設置されている。本件建築物の敷地外から上記駐輪場へは、同敷地西側の道路（区道、幅員約３．２ｍ。以下「西側道路」という。）から、同敷地に進入し、同敷地西側の私道を移動して本件低層棟西側通路から進入して、上記駐輪場に

移動する経路をとることとなる。

また，上記駐輪場は，本件低層棟地下１階の共用通路と複数のドアで繋がっているが，本件高層棟には連結していない。このため，本件高層棟の住民が上記駐輪場へ移動するには，本件低層棟内のエレベータを利用するか屋外階段を利用して本件高層棟から本件低層棟に移動する必要がある。

d ゴミの収集施設（乙７の２）

本件高層棟１階にゴミ置場が設置されており，同ゴミ置場が同所の駐車場と隣接しており，ゴミ収集車の乗り入れが可能な位置にある。

e 受水・排水施設（乙７の１）

本件建築物の上水道は，本件建築物の敷地南側に隣接する道路（通り）に沿って上水道管が埋設されていることから，本件建築物の上水道は本件高層棟，本件低層棟とも本件高層棟地下１階の受水槽室に設置された受水槽で一括して受水される。

また，本件高層棟地下１階には，排水貯留槽が設置されている。本件建築物の本件高層棟及び本件低層棟の排水は，上記排水貯留槽を経て，公共桝に排出されることになる。

f 受電設備（乙７の２）

本件高層棟１階には，電気室及びP４借室（一定の建築物においては，P４借室及び電気室が必要とされる。）が設置されている。本件高層棟及び本件低層棟の電気は，いずれも上記電気室及びP４借室を経て送電されることになる。

ウ 上記イの認定事実に基づいて，以下において検討することとする。

（ア） 本件高層棟と本件低層棟とは，地下１階部分の構造体が約６．９mの幅で隣接しており，本件低層棟の１階，２階及び３階部分は，約３m離れてはいるものの，本件低層棟には，幅員約４．４又は２m，長さ約

3 mのコンクリート製の渡り廊下（いずれも開放されている。）が設置されており，この渡り廊下がエキスパンション・ジョイントにより本件高層棟と接続されている。

本件高層棟と本件低層棟との各地下1階の構造体の位置関係及び1階から3階までの位置関係に加え，本件低層棟が地下1階地上5階の建物であるが，本件低層棟の住居の共用廊下は4階部分までしかないところ，本件高層棟と本件低層棟とは，その大部分である1階から3階までがいずれも渡り廊下及びエキスパンション・ジョイントにより接続されていることからすれば，本件高層棟と本件低層棟とは，構造上の一体性を否定されるものではなく，構造上それぞれ独立した建物であるとまではいえない。

また，上記各事情に併せて本件高層棟の3階部分までは本件低層棟側に延びている形状をしており，本件高層棟と本件低層棟とが接続していることは外観上も看取できることからすると，外観上において同様である。

(イ) 本件高層棟には，メインエントランス（ホール，事務所受付，インフォメーションセンター），ラウンジ，ロビー，集会コーナー，郵便箱，宅配箱，駐車場が設置され，他方，本件低層棟にはサブエントランスが二つ，バイク置場，駐輪場が設置されており，本件低層棟及び本件高層棟の住民は，上記本件高層棟と本件低層棟との間の渡り廊下等を利用してこれらの各施設を相互利用する構造であるといえる。特に，本件高層棟の住民が自転車を利用して移動する場合及び本件低層棟の住民が自動車を利用して移動する場合には，いずれも，本件低層棟駐輪場や通路又は本件高層棟の駐車場及び車路を利用しなければならないといえる。なお，本件低層棟には，2か所にサブエントランスが設置されているが，これらのサブエントランスには，インフォメーションセンター，事務所

受付といった設備がなく、また、いずれも幅員約3mの道路にしか接続しておらず、事務所受付、インフォメーションセンターといった設備を有し、ラウンジやロビーといった共益施設へも近接しており、かつ、幅員16.67mの道路と接続しているメインエントランスに比べるとエントランスの機能面でみても、明らかに劣っているといわざるを得ない。出入口に隣接することが便宜な郵便箱や宅配箱等がメインエントランスの利用者により利用しやすい位置に設置されていることを併せ考慮すれば、上記サブエントランスは、いずれもメインエントランスの機能を補うために設けられた出入口にすぎず、本件高層棟のみならず本件低層棟の住民らも、主たる出入口としても上記メインエントランスを利用することを企図して設置され、他方、メインエントランスでは補いきれない住民らの利用上の便宜に応える観点から、各サブエントランスが補助的に設置されたものといえる。

さらに、本件高層棟地下1階又は1階に配置された集会コーナー、ゴミ置場、受水・排水施設、受電施設、事務室は、いずれも本件低層棟の住民らの集会、ゴミの搬出、上下水道の利用、電気の利用、施設管理に用いられることとなるものであり、上記施設が本件低層棟の使用、維持、管理において不可欠な施設であるといえる。

そうすると、本件高層棟と本件低層棟とは、機能上において一体のものであるといえる。

(ウ) 以上のとおり、構造上、外観上及び機能上の各面を総合すれば、本件建築物は、「1の建築物」に該当すると認めるのが相当である。

(エ) 原告らの指摘の吟味

a 原告らは、「1の建築物」といえるためには、渡り廊下で接続されている建物相互には構造力学上の一体性を有しないため、機能上、外観上一体の建物として計画されているかが問題となるところ、本件高

層棟と本件低層棟は、それぞれ独立したエントランスを有すること、本件低層棟３階の渡り廊下には屋根がなく、２階部分の屋根を通路としたものにすぎず、実質的には本件高層棟と本件低層棟とは外観上２層のみにより接続しているにすぎないことからすれば外観上の一体性はなく、また、共同住宅の場合には各棟ごとで独立した機能を有しており、用途上も可分であるといえとし、本件建築物は「１の建築物」ではなく、また、用途上不可分な「２以上の建築物」にも該当しないと主張し、これを裏付けるものとして技術士の意見書（甲１８）を提出する。

しかしながら、前記前提事実及び証拠（乙１６の１・２、１７の１～４）によると、エキスパンション・ジョイントは、構造体を物理的に分離する方法によって力学上応力を加えず、接続する構造同士の構造力学に影響を与えないようにすることを意図してなされる接続方法であること、エキスパンション・ジョイントによる接続方法も今日の建築に多用されているものであることからすれば、上記エキスパンション・ジョイントにより接続された建物同士の構造上の一体性を検討する場合に構造力学上分離されていることのみを根拠としてこれを否定することはできないと解すべきである。また、本件低層棟に設置されたサブエントランスは、上記（イ）のとおり、メインエントランスに取って代わるものではなく、あくまでも補助的に配置されたものであるといえる。さらに、証拠（乙７の４、１８）によると、本件低層棟３階の渡り廊下には、手すりや階段がコンクリートにより設置されていることは外観上も明らかであって、本件高層棟の屋外庭園に併設して設置される通路に接続するのであるから、渡り廊下や本件高層棟の通路部分に屋根がないことのみから、外観の上で本件高層棟３階と本件低層棟３階部分が接続していることが否定されるものではない。

したがって、原告らの上記主張を採用することはできない。

- b また、原告らは、東京都建築審査会において「１の建築物」に該当しないとされた本件建築確認に係る建築物から本件建築物への変更が、本件低層棟１階に幅約１．５ｍの歩行者専用の通路を設け、また、本件高層棟２階に集会コーナーを設置した点にすぎず、これによって本件建築物の住民らの利用形態の一体性が極端に高まるものであるとはいえないから、本件変更確認は本件建築確認の違法を覆すだけの根拠に欠けるとして、本件建築物が「１の建築物」とはいえない旨主張する。

確かに、前記前提事実(2)キ及び証拠（甲１）によると、東京都建築審査会は、本件建築確認の建築計画における建築物につき、「低層棟と高層棟の一体化を図っているものの、高層棟と低層棟とは一の建築物といえるまでには至っていない。」と判断しているほか、本件建築物につき、本件低層棟１階の渡り廊下の追加、本件高層棟２階の集会コーナーの設置を挙げて、「低層棟および高層棟は全体として一の建築物とみることができる」と判断している。

しかしながら、前記アのとおり、「１の建築物」に該当するか否かは、社会通念に照らし、構造上、外観上及び機能上の各面を総合的に判断して一体性があるかを判断すべきであって、本件建築確認の建築計画における建築物から本件建築物への変更部分のみをとらえて、上記一体性の判断をするものではない。そして、前記(ア)ないし(ウ)のとおり、本件建築物は、構造上の一体性、外観上の一体性、機能上の一体性を総合考慮することによって、「１の建築物」といえると判断できるのであるから、原告らの上記主張を採用することはできない。

さらに付言すると、証拠（乙７の１～３）及び弁論の全趣旨によると、本件建築確認に係る建築物の計画においては、本件低層棟１階の

渡り廊下は、バイク置場への幅員約 2 mの通路のみしかなく、バイク置場がドアにより本件低層棟地下 1 階の共用廊下と接続しているものの、同通路を本件低層棟の住民らが利用することが上記計画からは客観的に明らかではなかったものであり、本件低層棟 1 階の渡り廊下の追加によって初めて、本件低層棟の住民らが本件高層棟 1 階の駐車場に移動する通路としての機能を有していることが客観的に明らかになったものといえる。そして、本件高層棟 2 階の集会ルームの設置は、同集会ルームが本件低層棟の住民らにも利用される、本件建築物の管理に必要な設備であることからすれば、機能上の一体性を肯定する積極的事情といえることができ、本件建築物の「1 の建築物」該当性の判断においても着目すべき事情であるといえる。そうすると、これらの事情を軽視する点においても、上記原告らの主張は採用できない。

4 争点(3)イ(窓先空地に係る東京都安全条例違反の有無)について

原告らは、本件建築物の本件低層棟 2 階南東角の住戸及び 3 階の南東角の住戸が、それぞれ北側に隣接する住戸との間で窓先空地を共有しており、1 住戸について窓先空地を確保できていないことにつき、東京都建築安全条例 19 条 1 項 2 号が災害時の避難路の確保を目的として窓先空地を設置するよう規定していることからすれば、窓先空地の共有を認めることは、上記趣旨を没却することになるから、同号は厳に 1 つの住戸が 4 m × 4 m の窓先空地を確保することを求めていると解されるとして、本件建築物は同号に反し違法であると主張する。

東京都建築安全条例 19 条 1 項は「共同住宅の住戸若しくは住室の居住の用に供する居室のうち一以上、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室は、次に定めるところによらなければならない。」とし、同項 2 号口として「窓先空地(通路その他の避難上有効な空地又は特別避難階段若しくは地上に通ずる幅員 90 センチメートル以上の専用の屋外階段(次項において「専用屋外階段」という。))に

避難上有効に連絡する下階の屋上部分で、住戸等の床面積の合計に応じて、次の表に定める幅員以上のものをいう。次項において同じ。)に直接面する窓」と定め、表においては、窓先空地の幅員を住戸の床面積の合計に応じて1.5mから4mまで4段階に分けて定めるが、明文で各住戸が窓先空地を共有することは禁止していない。また、窓先空地の幅員が共同住宅の床面積の合計から導かれるものであり、当該窓先空地に面する住戸の床面積により定まるものではないことからすると、上記条例が各住戸ごとに一定の広さの窓先空地を確保することに着目しているとは考えにくい。むしろ、同条2項が、窓先空地から道路等までを一定の幅員を有する屋外通路で連絡させる必要がある旨規定していることからすれば、同条1項2号口が共同住宅の住戸に窓先空地に面した窓を設置するよう要求した趣旨は、各住戸が一定の広さの窓先空地と接続することを確保することにより、災害時の避難経路を確保する趣旨であると解される。そうすると、各住戸が窓先空地を共有することになっても、上記窓先空地を設けた趣旨を没却するようなおそれがない場合であれば、複数の住戸が窓先空地を共用することを許容する趣旨であると解するのが相当である。

そうすると、本件建築物の本件低層棟2階南東角の住戸及び3階南東角の住戸において、各隣接する住戸と窓先空地を共有していたとしても、そのことから、本件建築物が東京都建築安全条例19条1項2号に反するということとはできない。

5 争点(3)ウ(地盤面の設定方法の適法性)について

原告らは、本件建築物の地盤面を設定する上で、建築基準法2条1項の建築物に含まれない出隅を建築物としていたとか、地盤面の一つの領域の算定根拠が不明であるなどとして、本件変更確認が建築基準法施行令2条2項に反する旨主張する。

ところで、建築基準法施行令2条2項は、建築面積(同条1項2号)、建築物の高さ(同項6号)及び軒の高さ(同項7号)の算定方法の基準となる地盤

面につき、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であると定義した上で、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3 mを超える場合には、その高低差3 m以内ごとに平均の高さをいうと規定して、高低差3 m以内で地盤面が設定される必要がある旨規定している。

証拠（乙4の1・2，7の1・2）及び弁論の全趣旨によると、本件建築物においては、本件低層棟中央部西側の一角を地盤面の設定の根拠となる領域として設定し、同領域に含まれる本件低層棟の構造体の出隅（外側に突き出ている建物の角の部分）を建築物とし、同領域を基礎に地盤面を設定していること、同地盤面は平均地盤面（平均GL）から3.1 m低い位置に設定されたこと、本件建築物の他の地盤面は、それぞれ平均地盤面から2.1 m低い位置、0.9 m高い位置に設定されたこと、本件建築物の最高地盤レベル（建築物が周囲の土地と接する最も高い位置）は平均地盤面より3.9 m高い位置に、最低地盤レベル（建築物が周囲の土地と接する最も低い位置）は3.1 m低い位置にあることが認められる。

上記認定事実によれば、本件建築物と周囲の土地とが接する位置の高低差が7 mあるところ、3つの地盤面が設定され、いずれの地盤面の高低差も3 m以内であると認められ、本件建築物には、建築基準法施行令2条2項に適合する地盤面が設定されていたといえる。

第4 結論

よって、原告らの請求はいずれも理由がないから、これらを棄却することとし、訴訟費用について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 大 門 匡

裁判官 倉 地 康 弘

裁判官 小 島 清 二