

第 1 回大垣市建築審査会 会議録

- 1 日 時 令和6年10月9日（水） 14時10分から15時05分まで
- 2 場 所 大垣市役所 4階 情報会議室及び会議室4-4
- 3 案 件 R 5大建審請第1号審査請求事件に対する口頭審査について

4 出席者

建築審査会	会 長	黒見 敏丈	専門分野	都市計画
	委 員	島田 貴士	専門分野	法 律
		安田 光利	専門分野	建 築
		長尾 武	専門分野	行 政
審査請求人	請 求 人	A、B		
	代 理 人	A、B、C		
	補 佐 人	A、B		
	参 加 人	A		
処分庁	日本ERI 株式会社	A、B、C、D、E		
事 務 局	大垣市	河瀬 良康	都市計画部	部 長
		松原 輝幸	建築課	課 長
		影山 雅士	建築課	保全G主幹
		野々村 賢人	建築課	保全G主事

- 5 傍 聴 人 17名

【事務局】

それでは関係者の方がお揃いになりましたので、これより、R5大建審請第1号審査請求事件に係る口頭審査を始めさせていただきます。

私は、本日の司会を務めさせていただきます大垣市建築審査会事務局で建築課長の松原でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

口頭審査を始める前に出席者の確認をさせていただきたいと思います。

着座にて失礼いたします。

これより、審査請求人、処分庁の順にお名前をお呼びいたしますので恐れ入りますが、お名前を呼ばれましたらご起立の方をお願いしたいと思います。

初めに審査請求人 ●●●●様。

【審査請求人 A】

はい、よろしくお願いいたします。

【事務局】

●●●●様

【審査請求人 B】

はい、お願いします。

【事務局】

次に審査請求人代理人 ●●●●様

【代理人 A】

はい、よろしくお願いいたします。

【事務局】

●●●●様

【代理人 B】

よろしくお願いいたします。

【事務局】

●●●●様

【代理人 C】

よろしくお願ひいたします。

【事務局】

次に補佐人 ●●●●様

【補佐人 A】

はい、●●●●です。よろしくお願ひします。

【事務局】

●●●●様

【補佐人 B】

よろしくお願ひします。

【事務局】

次に参加人 ●●●●様

【参加人 A】

●●●●です。よろしくお願ひいたします。

【事務局】

はい、次に処分庁の日本ERI株式会社様ですが、代表取締役 庄司猛宏様の代理人の方が出席されていますので、順次お呼びいたしますので、お名前をお呼びしましたらご起立ください。

●●●●様

【処分庁 A】

●●●●です。よろしくお願ひします。

【事務局】

●●●●様

【処分庁 B】

●●●●です。よろしく申し上げます。

【事務局】

●●●●様

【処分庁 C】

はい。●●●●です。よろしく申し上げます。

【事務局】

同じく●●●●様

【処分庁 D】

●●●●です。よろしく申し上げます。

【事務局】

同じく●●●●様

【処分庁 E】

●●●●です。よろしく申し上げます。

【事務局】

続きまして、本日出席の大垣市建築審査会委員および事務局の紹介をいたします。
建築審査会会長、黒見委員でございます。

【建築審査会（黒見会長）】

黒見でございます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】

次に島田委員でございます。

【建築審査会（島田委員）】

島田です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

次に、長尾委員でございます。

【建築審査会（長尾委員）】

長尾です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

次に安田委員でございます。

【建築審査会（安田委員）】

安田です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

続きまして事務局でございますが、都市計画部長の河瀬でございます。

【事務局】

河瀬でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】

建築課主幹の影山でございます。

【事務局】

影山でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】

建築課主事の野々村でございます。

【事務局】

野々村でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】

私、松原を含め4名となります。

以上で紹介を終わります。

ここで、お手元のマイクの使用方法についてご説明させていただきます。

発言をされる際は、まずマイクのスイッチを押していただきまして、マイクの先端の赤いランプが点灯したことを確認してからご発言をお願いいたします。

スイッチには赤いシールが貼ってございますので、ご確認をお願いいたします。

また発言の方が終わりましたら、同じスイッチをもう一度押していただきまして、マイクをオフにしていただきますようお願いいたします。

それでは以降の議事の進行を会長にお願いしたいと思っております。

黒見会長よろしくをお願いいたします。

【建築審査会（黒見会長）】

はい、それでは始めさせていただきます。

ただいまから、令和5年11月15日付で受け付けました、審査請求に係る建築基準法第94条第3項の規定に基づく公開による口頭審査を行いますので、よろしくお願いいたします。

最初に、注意事項を何点か申し上げておきますのでよろしくお願いいたします。

一つ目でございますが、傍聴者の発言は禁止といたします。

二つ目、会議の秩序維持のため必要があるときは、秩序を乱した方に退場を命じる場合がございます。

三つ目、審査会は議事録作成のため録音を行います。それ以外の写真撮影、録音はご遠慮いただきたいと思います。

四つ目、口頭審査の所要時間は、45分程度を予定しております。

この時間内に進行できますよう発言は簡潔明瞭をお願いいたします。

次に本会の開催目的について、説明申し上げます。

既に審査請求人から審査請求書および反論書の提出があり、処分庁からはこれに対する弁明書が提出されております。

これらの書面に基づき、建築審査会で審査を行うわけですが、今回の審査会は、関係人の主張の機会を保障し、公正な判断を図る目的で行うものであります。

審査請求側も、処分庁側もご意見ご質問は、審査会委員、私どもですね審査会委員に向かつて述べていただくのが原則でございます。

お互いで論争する場ではございませんのでご注意ください。

なお、本件では、建築基準法に違反している部分があるとのことで、審査請求がなさ

れております。

そのため、建築基準法の規定に関係がなく、争点から大きくかけ離れる主張については、制限させていただく場合がございますので、あらかじめご承知おきください。

また、ご発言される場合には、挙手をしていただき、こちらの指名で発言されるようによろしく願いいたします。

審査請求に対する建築審査会の判断は、後日、裁決書という形で示しますので、本日は、審査会の見解や判断を求められても、お答えすることはできませんので、あらかじめご了承ください。

この後、傍聴の方がお見えになりましたら、事務局で適宜入場させていただきますようよろしくお願いいたします。

それではこれより本題に入ります。

まず、審査請求書の内容について改めて確認したいと思います。

審査請求に係る処分の内容、審査請求の趣旨、審査請求の理由について、事務局からご説明をお願いします。

【事務局】

初めに審査請求に係る処分の内容でございますが、指定確認検査機関である日本ERI株式会社様が、2023年9月14日付第ERI-23023462号を持って、建築主 株式会社プレサンスコーポレーションに対してなした建築確認処分でございます。

次に、審査請求の趣旨ですが、その建築確認処分を取り消すものでございます。

審査請求の理由ですが、一つ目は、本件処分が建築基準法第56条の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に違反する。

二つ目は、建築基準法第52条 容積率に違反するものでございます。

以上となります。

【建築審査会（黒見会長）】

ありがとうございます。

本日までに提出されております書類について、双方に確認させていただきます。

審査請求人から提出されております主張関係ですが、審査請求書のほか、反論書(1)から(4)、証拠書類として、甲第1から12号証まででよろしいでしょうか。

【代理人 A】

はい、間違いありません。

【建築審査会（黒見会長）】

次に、処分庁からの主張関係ですが、弁明書、弁明書(2)から(5)、証拠書類として乙第1から6号証まででよろしかったでしょうか。

【処分庁 D】

はい、問題ありません。

【建築審査会（黒見会長）】

続きまして、これまで提出された書面における主張について、特に強調したい点および補足したい点がありましたら、その場でご起立いただいて、簡潔に述べていただきたいと思います。

それでは審査請求人から、どなたかご発言はありますでしょうか。

【代理人 C】

起立の方がよろしいでしょうか。

【建築審査会（黒見会長）】

その場で結構です。

【代理人 C】

審査請求人代理人の弁護士の●●●●です。

審査請求人の請求のうち容積率違反の点について、これまで書面が何通か出ておりますので、改めてその要旨を整理して口頭で補充をいたします。

まず床面積の計算方法に関する違法ですけれども、建築基準法施行令第2条第3号は床面積について、「建築物の各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による」としております。

これを、より具体化するものとして本件通達があり、そこでは「鉄筋コンクリート造り、鉄骨鉄筋コンクリート造り等の建築物における中心線とは、鉄筋コンクリートの筐体PC版等の中心線である」と定められております。

さらに、処分庁が提出している乙6号証の2枚目、原資料の103ページによれば、「鉄筋コンクリート造りの中心線は外壁の主要な構造躯体の中心線とする」とされています。

これについて処分庁は、本件マンションについて乙6号証2枚目に示された方法に基づいて床面積を計算したとされています。

その結果、戸外ベランダに押し出される形になっている柱は、一定の要件を備えたべ

ランダが、吹きさらしの廊下に準ずるとされていることと相まって、相当の断面積を有するにもかかわらず、その大部分が床面積に算入されておりません。

ところで、国土交通省の見解を参照すると、容積率制限の目的は地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導することにより、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保することを目的として行われており、市街地環境の確保を図るところにあるとされています。

建築物と道路等の公共施設とのバランス。

すなわち当該建物が近隣に及ぼす影響を図ろうとするときに、建物の外部構造が考慮されないということはありません。

具体的に本件マンションのように、当該建築物の主要な構造材である柱が、戸外に押し出されている場合を想定すれば、道路等の公共施設へ特に影響を及ぼすのは当該柱であるところ、これを考慮しないことは、法の趣旨を害することは明らかです。

建築基準法施行令や、あるいは本件通達、あるいは乙6号証に関する処分庁の解釈、すなわち、これらの施行令や通達等が端的にこのような結果をも容認するものであるとの解釈が正しいとすると、これら施行令等は建築基準法が考慮すべき事柄として、命じているところを考慮しないで定められたものということになり、建築基準法に違反するものとならざるを得ません。

しかしながら、下位の法規範は上位の法規範に適合するように解釈適用されなければなりません。

建築基準法施行令、本件通達は、上位規範である建築基準法に適合するように解釈適用する必要がございます。

そこで、例えば甲10号証、原資料の25ページは、本通達においては建築物の構造ごとに通常見られる壁体の構成を前提に、中心の取り方の一般例を示したとしています。

つまり建物の外観部分、つまり中心線より外側の部分の断面積は、当該建築物が通常見られる壁体の構成をもって設計されている限りにおいて、床面積に算入しないということであり、言い換えれば当該断面積は、当該建築物が通常見られる壁体の構成をもって設計されている限りにおいては、言わばあらかじめ考慮済みとされているのであります。

この場合、建築基準法施行令、本件通達あるいは乙6号証は建築基準法が考慮すべき事柄として、明示しているところを考慮して定められたものとなりますので、建築基準法に違反しません。

通常見られる壁体の構成については、甲10号証25ページ以下に定めがありますが、外壁の主要な構造躯体である柱については、その中心が当該区画の中心とも一致するものとして通常見られるものというべきです。

そうでない場合、同資料が柱、支持材、仕上げ材等により壁体の構成から判断して、本通達ならんことが妥当でない場合には、別途当該の壁体全体の厚みの中心線を適切に判断することになるとしている通り、中心線の取り方を変更する必要があります。

本件マンションのベランダ側の柱は、戸外ベランダに押し出される形で設計されているため、その中心が当該区画の中心と一致しません。

すなわち、本件マンションは少なくともベランダ側の柱について、通常見られる壁体の構成をとっていません。

従って、別途当該壁体全体の厚みの中心線を適切に判断し、中心線の取り方を変更する必要があります。

ところが処分庁は、この中心線の取り方の変更を行っていません。

その結果、ベランダ側の柱の断面積の大部分が、床面積に算入されない状態になっています。

中心線の取り方の変更について、いかなる方法をとるにせよ、処分庁が柱の断面積の大部分を床面積に算入していない以上、何らかの方法で中心線の取り方が変更されれば、戸外ベランダに押し出されている柱の断面積のうち、床面積に新たに算入される部分は相当の大きさに上ります。

ところが次に述べるように、本件マンションの容積率は限界値まで0.48平方メートルしか余裕がありません。

わずか70センチ四方の四角形より余裕面積が小さいのです。

そうである以上、なされるべき中心線の取り方変更がごくわずかなものであるとしてさえ、本件マンションが容積率において建築基準法に違反することは明らかです。

本件処分はこの点を考慮せずに行われたものであり、違法です。

次に施工精度を考慮しない違法についてご説明します。

本件マンションの容積率は、限界値まで0.48平方メートルしか余裕がありません。

本件マンション自体が巨大な建築物であることも考慮すれば、コンクリート打設等、工事施工の際にわずかな膨らみやはみ出しが生じるだけで完成後の本件マンションは、容積率違反の建築物となってしまいます。

処分庁は昭和60年7月16日の最高裁判所の判決を引き、「本件処分は裁量の余地のない確認的行為であるので、施工精度等を考慮して判断することは許されない」と主張しています。

確かに本件処分は確認的行為であります。処分庁は、本件マンションの設計が要件に適合すると判断する限りは許可するかどうかの裁量を持ちません。

一方、処分庁は本件マンションの設計が要件に適合することについては、慎重に判断する必要があります。

通常の場合、建築物が備える設計上の数値は、設計図書において明らかにされております。

この数値の要件適合性については、コンピュータ処理によって半ば自動的に計算がされるものであって、入力の際の数値の読み取りの正確性や入力そのものの技術的難易の問題、あるいは計算をするソフトの取り扱いに関する技術的な難易の問題は別にして、本質的には機械的な処理のみで要件適合性が判断できるとすれば、確認処分とはいえ、あえて建築許可の判断を処分庁に委ねる必要性は乏しいと考えられます。

そうすると、建築基準法がこの判断を処分庁に委ねていることについては、さらに実質的な理由があるはずで

結論を述べれば、その趣旨はその時々時代の建築技術や、建築物が建築される土地の地盤と法や政令によって考慮しきれない複雑かつ専門的な事情を考慮した上で、なお当該建築物を建築基準法に適合するものとして完成させることができるかという判断を委ねるところにあります。

すなわち処分庁には、本件マンションの設計が要件に適合すると判断した場合に許可するかどうかの裁量はありませんが、本件マンションの設計が要件に適合するか否かについては、諸般の事情を考慮した上で判断することができ、またそうしなければなりません。

これに関し、工事精度について、実際にどの程度の誤差を見積もるのが適当であるかを特定することは簡単ではありませんので、ここでは立ち入りません。

しかしながら、本件マンションのごとき巨大な建築物について、余裕が0.48平方メートル、先に述べたように、わずか70センチ四方の四角形より余裕面積が小さい。

このことを前提とすれば、考慮すべき工事精度を考慮せず、要件適合性を判断しているということが明らかであると言わざるを得ません。

したがって、本件処分は違法です。

この後、審査請求人が陳述をいたしますが、本件マンションは、近隣住民らの生活に大きな影響を与えるものです。

審査会においては、国民の生命、健康および財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資するという建築基準法の目的にも鑑み、処分庁の判断を正されたく陳述いたします。

以上です。

【建築審査会（黒見会長）】

ありがとうございました。

その他審査請求人からご発言はございますか。

では●●●●さん。

【審査請求人 A】

マンション建設による直接の日照被害にあった●●●●でございます。

意見を述べさせていただきます。

読まさせていただきます。

7階建てマンションの建設が進んでいますが、現在は6階コンクリート打ち込みが終わり、7階の型枠の作業を行っています。

毎日騒音を聞かされながら工事が進み、1年が経ちました。

マンションが建設されたときには、私が一番不安なのは、一日中太陽の光が差し込むという環境が失われてしまうことです。

以前の家は日当たりが悪く、冬はととても寒い家でしたので、私達は日当たりが良くて気持ちの良い場所を探していました。

そうしたところ、紡績工場跡地である現在の土地があるのを知り、日当たりを重視して●●●●年に土地を購入し、息子夫婦と生活をするため、二世帯住宅を建てて●●年が経ちましたが、冬の寒い日でも日中は、暖房がいらぬほどで、体も心も暖かいという生活を過ごしていました。

しかし、このマンションが完成されれば、冬至を中心に真冬の間は、今まで差し込んでいた日光はほとんど入らなくなってしまいます。

我が家は1階に私達夫婦が生活しています。

2階には息子夫婦と孫がいますが、それぞれ会社、学校に行き、昼間は2階には誰もいませんが、私達の生活の中心は、1階リビングです。

自宅1階には、午前中から昼過ぎまでは全く日が入らず、13時から16時まではリビング東側は、ごく一部しか日が入らなくなります。

外へ出かけない私達は、2人ともほとんどの時間をリビングで過ごします。

今は私も妻も仕事を引退し、買い物に出かける以外は基本、家にいますので、生活の中心はまさにこのリビングであります。

私達は、この家をいわゆる終の住処として買っていますので、施設に入らない限り、リビング中心の生活は続くと思います。

我が家は、窓を大きく取って日が入るように設計してもらい、非常に断熱性が高い窓にしていることもあり、部屋は暖かくなっています。

エアコンは乾燥で喉を痛めることもあり、極力、つけないようにしていますが、冬の朝の時間帯はさすがに寒いのでエアコンをつけます。

一日中エアコンが入っている日は、雨か雪が降っているときで、月に数日ぐらいしか

ありません。

マンションが建設、完成すれば、寒い冬でも日中は暖房がいらぬ、気持ちの良い日当たりは失われ、リビングで育てている観葉植物も枯れてしまうのではないかと心配しています。

日影になるのは、この冬だけで我慢すればいいのではないかと思われるかもしれませんが、私はこの冬の時期こそ日当たりは重要なのです。

なぜならば、リビングでの暖かさ、過ごしやすさというのは、部屋の奥まで日が入り、部屋は暖まり、この土地に家を建てたことに本当によかったと実感するときであります。

近年は温暖化で暑い夏が増えていますし、酷暑は多くなっております。

逆に、むしろ夏の部屋には、日は入らない方がいいのです。

我が家では、平日は子供の親が帰宅するまでは、孫たちを5人預かっています。

15時から、小学生、保育園からも帰ってきて、太陽の光で温められた1階のリビングで過ごしています。

皆は、テーブルで宿題をやったり、子供同士で遊んだりして過ごしています。

子供は従兄弟同士ですが、兄弟のように毎日外や公園で遊んだり、タブレットで遊んだりしています。

真冬の時期であっても、基本、暖房器具はつけません。

マンションができ、太陽が当たらなくなると、寒くてエアコンなしでは生活できなくなります。

一日中、日当たりの良い家を求めてきただけに、このように暗くて寒い家になってしまうことは、とても心が折れますし、非常に残念なのが正直なところです。

また、私は敷地内の西側に小さな野菜畑を作っています。

この畑は、夫婦一緒に耕していますが、主に妻が育てています。

冬は、玉ねぎや大根、白菜などのたくさんの野菜を育てます。

季節によっていろいろな野菜も作ります。

しかし、今後、真冬の時期は畑には日が入らなくなります。

現時点においても、南西にある隣家の影が畑まで伸びてくるので、午後は日が当たりません。

午前中の日当たりも失われ、作物にもほぼ日は入らなくなります。

野菜は本当に育つのだろうか、とても不安になります。

我々が趣味として楽しんできた冬野菜は断念せざるを得ないのでしょうか。これまで野菜作りを10年以上経験を積み、知識が蓄積された美味しい野菜ができるようになり、ときにはご近所にもおすそ分けができるようになりました。

妻にとっては、大事な趣味が失われることが非常に心苦しく思っています。

日影は自分たちでいくらでも作れますが、日当たりは一度失われると、我々ではどうすることもできません。

孫たちが大きくなった後は、日当たりの良いリビングで、冬はこたつでお茶をしながら、毎日自分の趣味を楽しみながら過ごすのが将来の夢でした。

でもマンションが建つことにより、それが失われるのです。

リビングから見えた南の空は、結婚式場の駐車場だったこともあり、光を遮るものもなく、遠くは養老山脈まで見え、太陽の光が入るととても気持ち良かった我が家ですが、マンションができれば、養老山脈も見えなくなり、リビングからの景色はマンションと機械式駐車場だけを見ることになってしまうことを思うと、今までの生活は何だったのだろうかと思うと、非常に悔しく悲しくてやり切れません。

以上でございます。

ありがとうございました。

【建築審査会（黒見会長）】

はい、他にございますか。

【審査請求人 B】

●●●●と申します。

●●●●さんと同じようなことになるかもしれませんが、お聞きください。

私と夫は●●●●年にガーデンテラス大垣駅の土地を購入しました。

駅に近く、アピタがあり、マンションではなく一戸建てで信頼のおける積水ハウスの分譲地だったからです。

積水ハウスの話では、この分譲地にはガイドラインがあるとのことで、細かく建築のルールが決まっていました。

例えば、建物は2階建て以下、私達が購入しようと考えた土地は、南側に駐車場は作れない。

南側に生垣を作らないといけない。

敷地面積の20%以上を緑化する。

隣地との間に擁壁を設けなければならない。

建物の建築位置を境界より下げなければならない等です。

そして、これらにかかる費用は全て各世帯持ちという話でした。

こういった細かいルールについては、家を建てるにあたって制約にはなりますが、それによって統一感があり、綺麗な町並み景観が作られ、それによって不動産の価値も上がると考えられました。

こういったことから、この土地の購入をしました。

私達の自宅の位置については、ガイドライン上、駐車場を北側に設けないといけなかったもので、北側玄関とし、玄関周りは木を植えるなどして、外構は綺麗に整えました。

庭はそれと分けて南側にも作りました。

全面庭にすると建坪が少なくなりすぎますので、和室を南側に少し出して作ることにしました。

南の結婚式場については、平成25年以降建築がされていき、北壁ができていきましたが、聞いていた通りせいぜい3階建てぐらいの高さで、それほどの高さではありませんでした。

そして、それは南仏風の建物で、かつ木も綺麗に植えていただいていたので、住宅の景観とマッチするものだと感じました。

私達は、この結婚式場の北壁を借景のように使い、南側のリビングの設計を工夫し、広い窓を作って、絵画のように見えるような形にしたほどです。

日当たりについても、南側には道があり、かつ結婚式場の建物も3階建てぐらいの高さしかなかったもので、和室も含めて日影になることは全くなく、日影が気になることも全くありませんでした。

そして、私達は南の庭を作り、花壇を作ったり、家庭菜園をしていました。

花壇は、リビングからも見えるので、自分の楽しみでもありました。

個人的には、リビングの窓から見える結婚式場の壁、木、その上の空、そして自宅の生垣、花壇の花、そういったものが一体化した景色がとても好きでした。

ですから、リビングのソファーに座って、庭を眺めることもよくありました。

また、庭の窓際には、ガーデンチェアとテーブルを置いて、ビールなどを飲んだり過ごすこともありました。

我が家の庭と道の境には、生垣があるとはいえ、下からも外からも下の方が見えますので、外からも綺麗な花が見えるようにしていました。

これから我が家には、真冬の時期は全く日が入らなくなると思いますし、春、秋についても日当たりが悪くなります。

きっと、花壇の花は育たなくなると思います。

我が家は、断熱性能が大変高く作ってあり、秋、冬でも晴れた日であれば差し込む太陽光で家の中が暖かくなり、日中は暖房なしで過ごせるという日が多くあります。

しかし、日が入らなくなると、秋、冬は寒くて暖房なしの生活はできなくなってしまうのではないかと思います。

洗濯物も乾かなくなってしまうでしょう。

屋根には、太陽光パネルを置いていますが、発電量が大幅に減り、売電収入も減るこ

とになります。

それがわずか●●年しかたっておりません。

そして、とても気に入った南の結婚式場景色は失われ、巨大な圧迫感のあるマンションが建てられることになります。

前の家を売ることに反対していた田舎の両家の母たちは、「ここはいつも明るくて温かいな。駅や病院も近いし、アピタで何でも買える。私らスーパーもコンビニもないから、本当に困っているわ」と来るたびにソファに座って話していたのを思い出します。

それが私の20年後の姿のはずでした。

しかし、今まさにこのマンション建設で、明るくて温かい家が失われそうになっています。

そして、住民の努力で守ってきた、統一感があって綺麗な景観が失われそうになっています。

我が家の南のメイン道路は通学路であり、アピタに買い物に行く人たちの道路です。

ベビーカーを押して、小さな子の手を引いて通る若い人たち、祖父母、マンションがギリギリに建てられ、車の出口もあり、事故が起きないだろうか。

また、巨大地震がどこで起きるかわからない昨今、こんな軟弱な土地に、こんな巨大なマンションに機械式駐車場、容積率ギリギリのマンションが崩壊しないだろうか。とても心配です。

マンション建設の予定板に工事時間が書かれていますが、ほとんど守られたことはありません。何度も守るよう要望しましたが、変わりません。

ディベロッパーの横柄な態度は今でも思い出すたびに、このように体が震えます。このマンション建設の関連会社全てが不信感でいっぱいなのです。

この土地を購入した私達が間違っていたのでしょうか。

ギリギリの設計は、入居する方々に恩恵はあるのでしょうか。私の疑問は深まるばかりです。

最後に私達夫婦は、何回かの引っ越しを経て、ここを終の住処としました。

もう引っ越す気力も余力も財力もありません。

本当に残念です。

よくご検討いただきたいと思います。

ありがとうございました。

【建築審査会（黒見会長）】

はい、審査請求人は、あと何名ほど発言がありますか。あと3名ですか。もう少し簡潔にお願いしたいと思います。次はどなたでしょう。

【参加人 A】

はい、●●●●と申します。

同時に、●●●●でもございます。

10年前、市街地定住人口増加政策のもと、ガーデンテラスの大垣駅北の住宅団地に182世帯が集まり、住宅団地を作りました。

今、私たちは3つの大きな受難を受けようとし、また受けました。

1つは、マンション建設地に建物を解体するときに、取り壊しのときに大きな被害を受ける許諾がありました。

10年足らずの間に、既存の家に大きな被害をもたらしました。

2番目に、これからの一部の家屋には、大きな日照被害をもたらします。

3番目には、将来的に景観とか美観被害、家屋の価値の低減ということに直面し、さらに交通安全問題の被害を受けることになると思われます。

皆さんは、自分の家の前に突如大きなマンションが建設されるという状況をどのように思われますか。

私達は住環境を守るため、ルール、ガイドラインを守って美観を整えてきました。

マンション建設会社は、建築基準法に合法であると主張し、譲ろうとしません。

ある程度の日照権の被害、侵害や交通での安全問題が発生することは、当然予測されていたと考えられます。

私達は建設会社に要望を出し、大垣市長にも170世帯600人の要望書を昨年5月、提出いたしました。

その間、建設まで十分な話し合いの時間もありましたが、建築基準法に合法であることで、譲歩の余地もなく、強引に建築は進められてきました。

大垣市には「大垣市建築物の建築に関する紛争防止指導要綱」があります。

市は建築に際し、健全な快適な居住環境の保全および形成を図るための指導をすることになっています。

紛争が生じた場合は、迅速かつ適切な調整に努める、相互の立場を尊重し、自主的に解決をするということです。

それが叶いませんでしたので、私達は建設差し止めの仮処分を申請いたしました。

建築基準法のルールさえ守れば、話し合いの余地もなくマンションを建ててしまう。

このような不条理、理不尽があっただけいいのでしょうか。日照権については、受忍限度を超えるものではないという判定が出ました。

ただ、受忍限度とは誰が決めるものでしょう。

これらは一方的でなく、双方が納得して決められるものではないでしょうか。

双方が話し合って譲歩することによって住環境を守っていくことができ、より良い住

環境を構築すると思われます。

どうぞよろしくご判断、ご審査をいただきたいと願っております。

以上です。

【建築審査会（黒見会長）】

はい、次の発言をお願いします。

【補佐人 A】

建築士の●●●●です。

【建築審査会（黒見会長）】

よろしくをお願いします。

【補佐人 A】

よろしくをお願いします。

時間はあまりないと言われておりますので、一応発言の文書は持ってきましたので、後ほど先生にお渡ししてありますけども必要なら、言っていたきたい。

第1に容積率が過剰だと、この本件はですね、建築基準法の第1条はですね、敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康および財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資すると、決して建てる建築主のことだけ言ってるんじゃないくて、国民全体の問題を言ってるのが第1条ですね。

ですから、ぜひ今皆さんが言われたようなことから考えていただきたいと思います。

それから容積率の過剰の問題について申し上げます。

床面積の計算の仕方ですね。

施行例（しこうれい）の私ども施行例（せこうれい）と言うんですけども、建築屋は施工、施工というものですから施行例（せこうれい）と言っちゃいますけども、施行令2条の1、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積が床面積だと、そこで言ってる壁その他の区画というその他の区画のその他がですね、建設省の住指発111号により、壁その他の区画を壁、扉、シャッター、手摺、柱等と明確に言い換えていますね。

ですから、その中に見ると、壁は無論のこと、各区画を考えるときに壁と、その中に柱もあるんだと、だけれども、本件の場合は、柱を区画と認めなくてね。

ですから、ここに違反があると私は思ってるんです。

だから、柱を除外して、壁だけで壁が柱の中に延長してるような形で、面積計算をしてるというのは、この図面を見ていただくとよくわかると思いますけども、この方法を

使うと非常に計算が楽になりますね。

審査する側も楽になる。提出する側は言われた通りやる以外ないと思うんですけども、壁を見つけない、柱を除外してしまうという、柱の中に壁が延長するところというやり方が認められてるっていうようなことですけども、これは根拠がないんですね。

今まで私もいくつもやってきましたけども、名古屋市内で、7件か8件ぐらいこういうことをやってきたと思うんですけども。

簡単な計算にはなりますけれども計算は正しくない。ですから、どういうことをやってるかという柱を居住者側から廊下、ベランダ側に押し出す方法を、このディベロップは、アウトポールというふうに、柱を外に押し出す方法をアウトポールという、そうすると、部屋が広く使えるというふうにアウトポールと称し、かつ本件のように容積率上限ギリギリにこの計算するのにこれが利用されてる。柱を外に押し出すことをね。

この方法は、法的根拠がないので、これまで他の審査請求のように法的根拠を示してほしいということを何度も言ったんですけども、未だに法的根拠は示されておられませんね。

今回の図面を見ても、柱の部分は色が薄くしてあって、柱はないものとして面積計算がやられてます。

これまでのこのやり方は、●●●●の独自の见解だということは、一度言われたことがありますけど、その程度にしか根拠がないんですね。

ぜひ通達だとか建築会議の決議など、もしこれがはっきりしてるんならそういう根拠を示した上で、この計算をしていただきたいんだというふうに、ぜひやっていただきたいと思います。

ですからこれは容積率オーバーだと、しかも、丁寧に計算してみましたけれども、これは審査に出てると思いますけれども、私の計算ではわずか3.67平方メートルしかない。全体です。この敷地に対して7階建てのマンションが余裕が3.6平方メートルですね。

それしかないということは、いかにギリギリの設計これを各階面積に割るともうわかれると思いますけれども、本当に座布団1枚ぐらいしか余裕がないんです。

建築の工事というのは、工作機械の工事と違って、コンクリートを入れると、そうすると膨らんだり、それからずれたりしますよね。

だけどもね、そのまんまコンクリートが固まっても、その検査はどうもされてないんじゃないかなと思うんですが、ですからぜひ検査も本当はすべきだと思いますけれども、検査をせずに図面だけのことで済んでしまってる。

こういうところに違反があるということは、計算しても容積、区画を計算するときに、柱を区画の中に入れると、そうすると、あの面積は増えるんだということを、ぜひ一度ご検討していただきたいと思います。

ですから結果的に容積率オーバー。

一般的に皆さんには、なかなかわかりにくいんですけども区画というのは、例えば人間が手を繋いで、ずっとぐるぐると区画を作って、その中の面積を床面積とする。

その間に柱があるというのは、その間にお相撲さんが入って、何人かのお相撲さんが入っても、体重は考えないと、いっぱいの人と同じだというふうにして計算しちゃってみたいなインチキがあると私は思ってるんで、ぜひご検討していただきたい。

それからぜひ、もう一つ疑問がありますけれども、建物の高さについてですね、建物の高さもギリギリ設計で何とかOKになってますけれども、この訴訟の審査請求の経過の中で、図面が出されてきましたんで、その図面の中の一つに、断面詳細図ですね。

断面詳細がありましたけれども、この建物の床と外部の床が全く同じなんで、雨が降ったら中に入ってきちゃうんじゃないかと。

水が中に入ると、多分これはそんな建物は多分途中で変更されるんじゃないかなと思いたくなるんですけども、床というのは、床下から45センチですか、ちょっと数字がちょっと、45センチ上げなきゃいかんとなってますけれども、実際にあの図面を見ると床面が外と一緒。

大垣市は、この水の都と言われて、つい先日も大水があったみたいですけど、名古屋もありますけれども、大水があって、床の高さが、いわゆるGLですねグランドラインと同じだと、水は中に入っちゃうんでこんなものは売れんものになると、多分変更されるんじゃないかなと思うけど、変更されるとすると、建物は高さが高くなる。

高さが高くなると、この建物は高さ制限にかかるんじゃないかなと、そんなことも思うもんですからぜひご検討をお願いいたします。

【建築審査会（黒見会長）】

はい、もうひとつ方ですかね。

【補佐人B】

建築士の●●●●です。よろしくお願いします。

先ほど●●●●もおっしゃられたのは、容積率に余裕がないことについて、実務上の観点から、個人的意見を述べても仕方ないので、実務上の観点から日本建築学会の資料に基づいて、まあ考え方ですね、それに基づいてちょっと意見を、意見というかここはもう時間がないので読み上げるだけにします。

この書面はですね、規基準、基準の基と規範の規ですね。規基準の適正な運用についてという学会の資料です。

まず先に、基準法での数値規定ということで、そういう欄がありまして、建築物は、

特定の品質水準を安定的に実現することが容易ではない。

結果として、品質性の寸法等の揺らぎ（変動）というのが生じやすいと、寸法との施工精度ですね。要はそれが揺らぎが生じやすいと大前提で建築学会は考えてます。

そこでその限界を規約化することは意外に難しい。

このため専門家の良識に委ねられる部分は、かなり多いのが現実である。

しかしながら数値により定められた規定は、その数値の持つ意味、根拠、効果よりも、値そのものを規範として捉える立場がある。

結果として、瑕疵紛争の対象となることが多い。

本来は、品質の揺らぎが多い建築物に対して、誰がどのような責任を持つか等の根本的な議論が不十分であり、現状は品質と責任について、社会的な合意は甚だ不十分であると言える。

最後まとめです。

まとめとして簡単にいきます。いきなりもうまとめにいきます。

まとめとして、紛争事例に接して強く感じることは、各専門分野の職業意識、倫理感の欠如であると、基法、基準法での最低値、(最高値)はですね、他人を殺めてはいけない、ものを盗んではならないと、生活上の守るべき基本記述でこれさえ満たせば良い社会になるわけではない。

建物も同じで、最低値を満たせば良い、では困る。

そこには、最適とみられる水準が存在するであろうと、これらの水準は、規基準のそれらをはるかに超えたものでであろうと、これをなくして豊かな生活空間、すなわち快適な建物とまちづくりは望めない。これが建築学会の我々が普段、実務上の考え方です。

以上です。

【建築審査会（黒見会長）】

審査請求人の方は、以上で発言はよろしいですか。

ありがとうございました。

それでは、次に処分庁から特に強調したい点、および補足したい点がありましたら挙手にてご発言をよろしくお願いいたします。

どなたかありますか。

【処分庁 D】

すいません、特にありません。

【建築審査会（黒見会長）】

特にありませんということですので、それでは関係者の意見が出揃ったということになりますので、次に委員の方々から、処分庁または審査請求人に対しまして、確認したい点等ございましたら、ご発言をよろしくお願いいたします。

審査会委員の方からの発言は、特に無いようでございます。

それでは、特に質問も無いようですので、以上をもちまして建築基準法第94条第3項の規定に基づく公開による口頭審査を終了いたします。

なお、審査請求の裁決につきましては、本日の口頭審査とそれぞれが提出されました弁明書および反論書の書面にに基づき、評議を行い、12月末を目途に裁決書を送付する予定でございます。

よろしくお願いいたします。

本日は審査請求人、処分庁にはお忙しいところ大変お疲れ様でした。

それでは議事の進行を事務局にお返しいたします。

【代理人 A】

今日の口頭審理で、請求人側で6名発言させていただいたんですけども、それは録音反訳はしていただけるのでしょうか。そのあたりを事務局の方にお尋ねします。

【建築審査会（黒見会長）】

事務局いかがですか。

【事務局】

はい、今回公開の口頭審査ということでございますので、全て議事録で作らせていただいて、それを公開する形になります。

【代理人 A】

録音してみえてて、それは活字を起こし、反訳していただけると。

それは公開というか、とりあえず私どもの方から、それを閲覧とか謄写の機会はあるってことでよろしいですね。

【事務局】

はい、この後活字に起こしたものを、もう少し時間はかかるんですけど、公開します。ホームページ等で公開するような形になります。

【代理人 A】

そうですか。その全文この口頭審査の内容が、あの議事録、審査会の議事録ということでホームページに載るわけですか。

【事務局】

はい。

【代理人 A】

はい、ありがとうございます。

【建築審査会（黒見会長）】

それでは事務局にお返しします。

【事務局】

では黒見会長スムーズな議事の進行ありがとうございました。

それでは、口頭審査が終了いたしましたので、関係者の皆様にはご退席をお願いしたいと思います。

お疲れ様でございました。

15 時 05 分 閉会