

24中建審・請第1号、2号併合審査請求事件				
審査請求年月日		平成24年4月6日（24中建審・請第1号審査請求事件） ※原計画の確認処分に対する審査請求 平成24年4月10日（24中建審・請第2号審査請求事件） ※変更計画の確認処分に対する審査請求 （注）両事件は、平成25年5月9日に審査請求手続きの併合を決定している。		
審査請求人住所		中野区□□〇丁目		
審査請求の内容		建築確認処分の取消し		
処分庁（不作為庁）		一般財団法人住宅金融普及協会		
審査請求に係る建築物	建築物の敷地名・地番	中野区□□〇丁目〇〇〇番〇		
	地域・地区	第一種中高層住居専用地域（60/200）準防火地域 第2種高度地区		
	建築主住所	中野区□□〇丁目		
	用途	共同住宅	構造	鉄筋コンクリート造
	敷地面積	1217.95 m ²	階数	地上5/地下0
	建築面積	642.83 m ²	延べ面積	2393.73 m ²
建築審査会の処分（概要）				
口頭審査年月日		平成24年9月19日		
請求人の主張		<p>（24中建審・請第1号審査請求事件）</p> <p>建設予定のマンションは、高さ13mを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下層の床面積1平方メートルにつき100キロニュートンを超えるためその基礎の底部を良好な地盤に達することとしないといけないとする建築基準法施行令第38条の3を満たすべきである。そのためには適切な地盤調査を実施すべきであるのに、地盤調査が不十分で建築基準法第20条（構造耐力）に規定されている国民の生命、健康及び財産の保護をはかるといふことの意味を誤認し、安全性を軽視していることになり、建築基準法第20条の規定に違反する。</p> <p>また建築基準法施行令第38条（基礎）、建築物の基礎は建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ地盤の沈下または変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならないという、建築基準法施行令第38条の3（基礎）について審査の対象になりうる。</p> <p>（24中建審・請第2号審査請求事件）</p> <p>建設予定のマンションは、高さ13mを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下層の床面積1平方メートルにつき100キロニュートンを超えるためその基礎の底部を良好な地盤に達することとしないといけないとする建築基準法第38条の3を満たすべきである。そのためには適切な地盤調査を実施すべきであるのに、地盤調査が不十分で建築基準法第20条（構造耐力）に規定されている国民の生命、健康及び財産の保護をはかるといふことの意味を誤認し、安全性を軽視していることになり、建築基準法第20条の規定に違反する。</p> <p>また建築基準法施行令第38条（基礎）、建築物の基礎は建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ地盤の沈下または変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならないという、建築基準法施行令第38条の3（基礎）について審査の対象になりうる。</p>		

	<p>住民側では、近隣住宅の標準貫入試験による地盤データを複数の専門家に所見をいただいたところ、マンション建設の支持層としている関東ローム層の下に、脆弱な凝灰質粘土層があり、マンション荷重と関東ローム層の荷重で不同沈下を起こす可能性が高いという同様の見解を得た。マンション建設予定地は広い面積なのに圧密試験も追加で掘った1か所のみで、詳細な地盤の包括的調査がなされず、確認申請が認可されたことは看過できない。</p> <p>このマンション計画のように、関東ローム層を支持層として杭も打たずに直基礎の5階建てマンションを建てる際、地盤調査が不十分であるにもかかわらず、民間確認検査機関で申請が認められることは、安全性を軽視していると言わざるを得ない。近隣では、5階建てのマンションで、このような関東ローム層を支持層とした直基礎の建物の事例は見られない。</p> <p>よって、このマンションの建設地点において地盤掘削の地点を増やし、その全てで圧密試験のデータを取得、包括的な地盤再調査の実施が必要であると考える。</p>
<p>処分庁の弁明</p>	<p>(24中建審・請第1号審査請求事件)</p> <p>本件審査請求については、却下するとの裁決を求める。</p> <p>(審査請求書によれば、審査請求人が処分があったことを知った日は平成24年2月3日となっており、審査請求書の提出日は4月6日となっている。60日の審査請求期間を徒過したものであるため、却下されるべきである)</p> <p>平成19年8月29日東京高裁判決によれば、計画変更処分が行われていると、それ以前の確認処分は取り消され、その効力を失うこととされている。</p> <p>(24中建審・請第2号審査請求事件)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本件審査請求については、棄却するとの裁決を求める。 2. 建築確認審査は、申請された建築計画の内容が、建築基準法第6条1項に規定に規定されている建築基準関係規定（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）に適合しているかどうかを確認することとされ、建築主事又は指定確認検査機関が行う審査は、建築主から提出された確認申請書及びその添付図書に記載された内容に従って判断すれば足りることとされている。 3. 建築基準法施行令第38条は、第1項で基礎を設計する上での要求性能を、「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものにしなければならない」と規定し、第2項から第4項までこの要求性能を満足させるための基準を定めている。このうち、第4項では、「・・・建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であること」を確かめることとしている。具体的な構造計算の基準は、「建築物の構造関係技術解説書2007年度版」（国土交通省住宅局建築指導課・日本建築行政会議など監修。乙第1号証）に解説があり、①基礎に生じる応力は基礎ぐいの許容支持力、地盤の許容応力度を超えないこと、及び②基礎の変形量は許容変形量を超えないこと、の2点であることが示されている。 4. 本件建築物の基礎は、地盤面下1.37mのローム層を支持層とするべた基礎形式の直接基礎となっている。当支持層の地盤の許容支持力は平成13年国土交通省告示第1113号の式により、196KN/m²と算定されるが、安全側の数値として150KN/m²が採用されている（乙第2号証）。これに対し、本件建築物の基礎底盤面に生じる応力は、約80～120KN/m²で全て150KN/m²

	<p>m²以下であり、地盤の長期許容支持力以下となっている。</p> <p>5. 構造計算書によれば、凝灰質粘土層の上面に作用する表層土層及び関東ローム層の自重及び建築物の合計重量（178 KN/m²）は、圧密試験による圧密降伏応力の数値（483 KN/m²）以下であり、沈下（変形）は生じないことが確認できる（乙第2号証・乙第3号証）</p> <p>6. 以上のことから、基礎に関する法令上の要求性能はいずれも満たされており、本件処分について、審査請求人の主張するような違法性はない。</p> <p>7. 審査請求人は、本件の地盤調査について、複数地点の圧密試験がなされていない点を指摘している。確かに建築物の形状等に応じた沈下量想定のため複数地点の調査が望ましいことではあるものの、建築基準関係規定上、調査地点の数を複数としなければならない旨の定めはない。</p> <p>8. 審査請求人は、甲第2号証及び甲第3号証の圧密降伏応力の数値（98.1 KN/m²及び106.9 KN/m²）と本件地盤調査報告書の数値（483.5 KN/m²）の差異が大きいことを指摘し、地盤調査の不備を見過ごした違法な確認処分である旨を主張しているが、本件確認処分は提出された図書に基づき適法に行われている。</p> <p>9. 本件確認処分に違法性はないが、圧密降伏応力の数値について、甲第2号証及び甲第3号証と本件確認図書との間で差異がみられるので、参考のため各資料の圧密降伏応力の数値データに基づき、本件敷地の沈下量を試算した結果を甲第5号証に示す。</p> <p>※いずれの結果も許容沈下量のうちに収まっている。</p> <p>10. 建築確認審査は、審査機関に裁量の余地のない確認的行為の性格を有し、（指定確認検査機関は）建築主から提出された確認申請書及びその添付図書に記載された内容にしたがって判断すれば足りる。本件処分は、構造計算書、地盤調査報告書等法令上必要とされている申請図書が提出されており建築基準関係規定上の要求性能を確認しており違法性はない。</p>
<p>裁決年月日 及び主文</p>	<p>平成24年10月24日 24中建審・請第1号審査請求事件にかかる審査請求を却下する。 24中建審・請第2号審査請求事件にかかる審査請求を棄却する。</p>

24 中建審・請第1号審査請求事件にかかる審査請求は、法定の審査請求期間を徒過しており、違法な請求として却下されるべきか否かについて、請求人は、原確認処分があったことを2月3日に知ったものであるから、その翌日である2月4日から起算して60日以内、すなわち4月3日までに審査請求を提起しなければならなかったものである。しかるに、審査請求は前記のとおり4月6日付でされているから、法定の期間を徒過して審査請求の提起がなされたことは明らかである。よって、その余の点について検討するまでもなく、審査請求は不適法なものといわざるを得ない。

1347号告示をはじめとする構造計算の基準の具体的解釈については、実務上、「2007年版 建築物の構造関係技術基準解説書」（国土交通省住宅局建築指導課ほか監修。以下「構造関係技術基準解説書」という。乙1号証はその抜粋。）が広く参照されているところ、同解説書においては、1347号告示の第2の1号及び2号が求める具体的内容として、「基礎の要求性能①（基礎に生じる応力は基礎ぐいの許容支持力、地盤の許容応力度を超えないこと）」及び「基礎の要求性能②（基礎の変形量は許容変形量を超えないこと）」の2点を挙げており、これは結局は令38条1項の要件検討も同時に兼ねていると解されるところである。

まず、「基礎の要求性能①」について検討するに、変更計画においては、地盤の許容応力度（B構造計算書では「長期地耐力」と記述。）を196kN/m²と算出した上で、「安全側に力を低減」した長期設計地耐力150kN/m²という数値を採用している。他方、基礎に生じる応力は、耐震壁下部の範囲毎に区分して算出した結果、いずれも長期地耐力150kN/m²、短期地耐力300kN/m²の範囲内に収まったとの計算結果となっている。

なお、上記計算については、計算方法について定める令93条（地盤及び基礎ぐい）及びこれを受けて定められている「国土交通大臣が定める方法」であるところの「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びに その結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法等を定める件」（平成13年7月2日国土交通省告示第1113号）に反する点は認められない。

次に、「基礎の要求性能②」について検討するに、両計画建築物のようなべた基礎を採用する鉄筋コンクリート造の建築物の場合、構造関係技術基準解説書においては、「許容最大沈下量（圧密沈下の場合）」は「標準値（通常）10cm 最大値20cm」とされているところ、建築主の調査結果のみならず、請求人の調査結果（甲2・3号証）の数値を前提としても、上記許容最大沈下量の範囲内に収まっていることが認められるところである（乙5号証）。

以上を前提とするならば、本件においては、少なくとも変更確認処分にかかる審査にあたって提出されたB構造計算書及びB報告書等の資料を参照する限りにおいて、構造関係技術基準解説書にいう「基礎の要求性能①」及び「基礎の要求性能②」は、いずれも充足されているといえることができる。そうであるとすれば、1347号告示の「第2」の要件も充足され、令38条1項及び4項の要件も充たされると解されることになる。

そして、他に法20条の要件に抵触する点も見出されない。

以上のとおり、少なくとも変更確認処分にかかる審査にあたって提出された構造計算書等の添付資料を参照する限りにおいては、変更計画建築物は法20条の要件を満たすものと認められるところではあるが、請求人は、さらに、

① 確認処分にあたって提出されていたA報告書その他の添付書類では、圧密試験を実施していないことが書面上明らかであったのに、その問題点を看過して処分庁が原確認処分をなしたこと、

裁 決 の 理 由

- ②変更確認処分にあたって提出されていたB報告書その他の添付書類でも、地盤調査（圧密試験）を敷地内の1カ所でしか実施していないことが書面上明らかであったのに、その問題点を看過して処分庁が変更確認処分をなしたこと、
- ③建築主（確認申請者）による地盤調査が不十分であり、隣地の圧密試験結果との間に大きな差があること等からすれば、変更計画建築物は不同沈下を生じる危険性が大きいと判断されること
- ④その他処分庁が安全確認の義務を果たさないままに本件各処分をなしたことを理由として本件各処分の取消を求めているところである。

まず、前提として確認申請にかかる審査の性質について検討する。
確認申請がなされた場合には、建築主事（及び指定確認検査機関。以下あわせて「建築主事等」という。）は、「申請に係る建築物の計画が当該建築物の敷地、構造及び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に適合するかどうかを審査」するものと定められている（法6条）。そして、法が審査期間を7日間あるいは35日間（同条4項）という短期間と定めているのも、建築主事等が、原則として確認申請者から提出を受けた確認申請書をはじめとする書面上の建築計画を対象として、確認対象法令との適合性を判断することを予定している所以であると解されるところである。もっとも、提出書類上に記載された数値等を検討して明らかな誤謬・矛盾・不足が認められるような場合には、建築主事等としては申請者に対して補正や追加を求める等の対処を行う必要があると解される。

これを本件についてみるに、原計画建築物の規模・構造及び基礎がべた基礎であること等を踏まえれば、法20条（構造耐力）の要件検討は慎重になされることが求められるところである。

そうすると、前掲の「基礎の要求性能②（基礎の変形量は許容変形量を超えないこと）」という要件についても特に慎重に検討すべきところ、原確認処分の際には具体的な沈下量の検討にかかる資料は提出されておらず、単に沈下の恐れはない旨の結論が記載されているに止まる。

このような場合、建築主事等としては、処分に先立って、申請者に対して具体的な圧密降伏応力の数値に基づく沈下量の計算結果の提出を求める等の対処を行うべきであったと言える。

しかるに、処分庁は、このような対応を一切行うことなく、具体的な沈下量に関する数値を入手・検討することのないままに原確認処分をなしている（この点は処分庁も認めるところである。）。

とすれば、原確認処分においては、処分庁が、「申請に係る建築物の計画が当該建築物の敷地、構造及び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に適合するかどうかを審査」する責務を十分に果たしたものと評価できず、とりわけ法20条（構造耐力）の要件の検討については不十分であったといわざるを得ない。

この意味で、原確認処分の審査手続には瑕疵が存したといわなければならないが、他方で、変更確認処分にあたっては、改めてA報告書に加えてB報告書も提出されているところであり、ここでは具体的な圧密降伏応力の数値に基づく沈下量の計算結果が示されていたと言えるから、これを含めた提出書類に基づいてなされた変更確認処分自体には瑕疵がないというべきである。

なお、請求人は、B報告書の段階に至っても地盤調査（圧密試験）が1カ所でしかなされていないことを問題とする。

確かに、本件のような規模・内容の建築物（地上5階建ての居住用建物であって、建物の南北方向の長さも40m程度に達する規模でありながら、べた基礎を採用

する。)であれば、建築物の安全確保の観点からは複数箇所における地盤調査が実施されることが望ましいと言える。しかも、複数箇所における調査を妨げる具体的事情が建築主にあったとも証拠上認められないところであるから、処分庁において、変更確認処分に先立って、申請者に追加調査及び数値の提出を求めることも考えられたところではある。

しかしながら、変更申請における提出書類に記載された数値等に明らかな誤謬・矛盾・不足が認められない本件において、処分庁が、追加調査等を申請者に対して求めなかったからといって、そのことをもって直ちに変更確認処分に瑕疵があるものとされるわけではないことは、前記(1)で述べたとおりである。

なお、念のため述べるならば、前述のように原確認処分に瑕疵があるとしても、変更確認処分の際には、前記(3)記載の資料が提出されており、前記(2)記載の資料の不足が解消されている以上、上記瑕疵は変更確認処分には承継されないとみるべきである。

以上の通り、第1事件は、法定の請求期間を徒過してなされた審査請求であることからその請求自体が不適法なものとして却下を免れず、第2事件については、変更確認処分に取り消すべき瑕疵は認められないから、請求人の主張には理由がない。