

令和8年8月6日判決言渡

令和7年（行ウ）第31号 建築確認取消等請求事件

口頭弁論終結日 令和8年6月9日

主 文

- 5 1 原告らの訴えのうち、被告E R Iが令和6年6月21日付けで行った三菱地所レジデンス株式会社（関西支店）に対する建築確認（第E R I－24007455号）の取消しを求める部分をいずれも却下する。
- 2 原告らの被告E R Iに対するその余の請求をいずれも棄却する。
- 3 原告らの被告市に対する訴えをいずれも却下する。
- 10 4 訴訟費用は、原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 被告E R Iに対する請求

- 15 (1) 被告E R Iが令和6年6月21日付けで行った三菱地所レジデンス株式会社（関西支店）に対する建築確認（第E R I－24007455号）を取り消す。
- (2) 被告E R Iが令和7年1月29日付けで行った三菱地所レジデンス株式会社（関西支店）に対する変更確認処分（第E R I－24043011号）を取り消す。

20 2 被告市に対する請求

裁決行政庁が令和7年6月27日付けで行った原告らの審査請求を棄却するとの裁決を取り消す。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

25 三菱地所レジデンス株式会社（以下「本件会社」という。）は、京都市内に存する門跡寺院である聖護院の門前に、地上5階建ての共同住宅（以下「本件建

物」という。)を建築する計画(以下「本件計画」という。)を立てた。建築確認検査機関である被告E R Iは、本件計画が建築基準関係規定に適合しているとして建築確認をした。

5 周辺に居住する原告らは、裁決行政庁に対し、上記建築確認の取消しを求める審査請求をしたが、これを棄却する裁決がされた。

そこで、原告らは、被告E R Iに対し、上記建築確認の取消しを求めるとともに、被告市に対し、上記裁決の取消しを求めて、令和7年11月6日に本件訴訟を提起した。本件建物は令和8年8月18日に完成する予定である。

2 前提事実(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)

10 (1) 本件建物の建築予定地(以下「本件敷地」という。)の概要等(甲16)

ア 本件敷地は、京都市左京区聖護院円頓美町9番1の土地の一部であり、その面積は2976.02㎡(変更後の本件計画上の面積)である。

15 本件敷地は、都市計画区域(その中でも市街化区域であり、第二種中高層住居専用地域に指定された地域である。)内にあるため、本件敷地において開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう(都市計画法4条12項。))をしようとする者は、原則として、あらかじめ、被告市長の許可を受けなければならない(同法29条1項本文、地方自治法252条の19第1項)。

20 また、本件敷地は、被告市が景観法61条1項に基づき指定した景観地区にあり、景観地区の中でも、被告市が京都市市街地景観整備条例6条に基づき、主に良好な市街地の景観の保全を目的とする地区で、背景となる山並みの緑と調和する屋根の形状等に配慮された建築物が立ち並び、良好な町並みの景観を形成している「山並み背景型美観地区」(同条例2条2号)に指定した区域に存する。そのため、景観地区内にある本件敷地において
25 建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、当該建築物の形態意匠が都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものである

ことについて、景観法63条1項所定の被告市長の認定を受けなければならず、認定証の交付を受けた後でなければ、建築工事をする事ができない（同法62条、63条2項、同4項）。

イ 本件敷地周辺の状況は、別紙周辺図記載のとおりである。本件敷地は、
5 その北側で、春日北通りと呼ばれる幅員7.06m程度の道路（以下「本件道路」という。）に接しており、同道路の北側には、聖護院がある。（甲16）

ウ 京都市左京区聖護院円頓美町9番1の土地（2992.96㎡）及びこれに隣接する同9番2の土地（163.56㎡）は、従前、アスファルト
10 舗装された平置駐車場として一体的に利用されていた。本件計画は、当該両土地の一部を駐車場として残した上で、その余の土地（本件敷地）に本件建物を建築しようとするものである。（甲13の3、13の7、20ないし22）

(2) 本件建物の概要

15 本件建物は、建築面積1712.81㎡、延べ面積6929.53㎡（いずれも本件計画の変更後の面積）、最高の高さ16.77mの地上5階建ての鉄筋コンクリート造の共同住宅である。

本件建物の1階平面図（変更後の本件計画のもの）は、別紙1階平面図記載のとおりである。本件建物は、本件敷地の北西側に位置するA部分、東側に位置するB部分及び南西側に位置するC部分で構成されており、A・B・
20 C部分のいずれもが地上5階建ての共同住宅である。（甲14の1～4、16）

(3) 本件訴訟に至る経緯等

ア 本件会社は、被告市長に対し、本件計画（変更前のもの）について景観法63条1項所定の認定を申請し、令和6年6月3日付けでその認定（以下「本件認定」という。）を受けた。（甲1）
25

イ 被告ERIは、令和6年6月21日、本件会社の申請に基づき、本件計

画が建築基準関係規定（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をいう（建築基準法6条1項）。）に適合していると判断して建築確認（第E R I－24007455号）をした（以下「本件建築確認」という。）。
5

なお、都市計画法29条1項は建築基準関係規定に当たるため（建築基準法施行令9条12号）、被告E R Iは、本件建築確認に先立ち、被告市長に対し、本件計画が開発行為に該当するか否かについて照会したところ、被告市長は、被告市が開発行為該当性に関する審査基準（行政手続法5条1項）として定めた「法第4条第12項に規定する開発行為についての基準（審査基準都4－2号）」（以下「本件基準」という。そのうち本件に関連する部分の概要は別紙「基準の概要」第1記載のとおりである。）に基づき、本件計画は開発行為に該当しないと判断し、その旨を被告E R Iに回答した。そこで、被告E R Iは、本件計画が開発行為に該当せず、都市計画法29条1項所定の許可は不要であると判断した。（甲1、13の1、13の2、19、丙2）
10
15

(4) 本件会社は、令和6年9月頃、本件建物の建築工事に着手した。（甲16）

(5) 原告らは、令和6年10月9日付けで、裁決行政庁に対し、本件建築確認の取消しを求める審査請求をした。（甲17、乙8）

(6) 本件会社は、本件計画に変更があったため、被告市長に対し、変更後の計画について改めて景観法63条1項所定の認定を申請し、令和7年1月15日付けでその認定（以下「本件再認定」という。）を受けた。（甲16の5頁）
20

(7) 被告E R Iは、令和7年1月29日、本件会社の申請に基づき、変更後の本件計画が建築基準関係規定に適合していると判断して変更確認処分（第E R I－24043011号）をした（以下「本件変更確認」といい、本件建築確認と併せて「本件建築確認等」ということがある。）。
25

なお、これに先立ち、被告 E R I は、被告市長から、改めて本件計画が開
発行為に該当しない旨の回答を得ていた。(甲 1 6、丙 3)

(8) 原告らは、令和 7 年 3 月 1 2 日付けで、裁決行政庁に対し、本件変更確認
の取消しを求める審査請求をした。(甲 1 7)

5 (9) 裁決行政庁は、令和 7 年 6 月 2 7 日付けで、原告らの審査請求をいずれも
棄却する旨の裁決(以下「本件裁決」という。)をした。(甲 1 7)

第 3 争点及び当事者の主張

1 本案前の争点ー本件建築確認の取消しに係る訴えの利益(争点 1)

【被告 E R I の主張】

10 本件変更確認がされたことによって本件建築確認の効力は消滅したから、こ
れについて取消しを求める利益はない。

【原告らの主張】

15 本件変更確認は、本件建築確認のごく一部を修正したに過ぎないものである
から、本件変更確認によって本件建築確認の全部が取り消されたものと認める
ことはできず、本件建築確認はその効力を有している。

2 本件建築確認等の違法性ー都市計画法 2 9 条 1 項違反(争点 2)

【被告 E R I の主張】

20 (1) 本件建物の所在する京都市内の都市計画区域における開発許可権者は被告
市長である。そして、開発許可権者は、開発許可が必要な場合に開発許可を
行うのみならずその要否の判断も行うことが予定されている(都市計画法施
行規則 6 0 条参照)。被告 E R I は、被告市長から、本件計画は開発行為に該
当しないとの回答を受けて本件建築確認等をしたのであるから、違法はない。

25 (2) 都市計画法 2 9 条の開発許可制度は、立地基準(同法 3 4 条)を通じて市
街化区域及び市街化調整区域の区域区分を担保し、市街化調整区域について
原則として建築行為を禁止したうえで、開発許可を通じて例外的な建築をコ
ントロールすることで無秩序な市街化を防止するとともに、技術基準(同法

33条)を通じて都市的土地利用を行う前提として良好かつ安全な宅地水準を確保することを目的とするものである。

そして、市街化区域の建築については立地基準(同法34条)の適用はないが、技術基準(同法33条)により道路や公園等の公共施設が適切に配置されていること(公共施設の整備)、雨水等の排水施設や擁壁の構造が安全に設計されていること(防災上の措置)の定めにより、良好かつ安全な宅地水準の実現が計られている。したがって、開発行為における区画形質の変更への該当性判断にあたっては、かかる技術基準の趣旨に鑑み、単なる形式的に区画、形質の変更の有無で判断すべきではなく、開発許可制度の趣旨である公共施設の整備の必要性、防災上の措置の必要性の有無等の観点をも加味して、開発許可による審査の必要性の有無が実質的に判断されるべきである。具体的には、道路や公園、給排水設備等の公共施設の整備の要否に加え、これまでと異なる土地利用がされることでがけ崩れや出水等の災害のおそれが発生し防災上の措置が必要か否か、単なる整地の域を超える切盛土が行われるか等を加味して判断されるべきである。

そして、以下の事情を考慮すると、本件建物の建築は開発行為に該当する区画形質の変更を伴うものでないから、開発許可は不要である。

ア 本件敷地は、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上の幅員の道路に接しており(甲第1号証建築計画概要書第三面別紙)、都市計画法33条1項各号に定める基準を適用するについて必要な技術的細目(都市計画法施行令25条2号)に適合していることから(甲13号証の1)、新たな道路の整備は必要ない。また、本件建築計画の開発区域の面積は0.3ha未満であることから、当該開発区域内に公園等を整備する必要がある(都市計画法施行令25条6号)。本件敷地は既存市街地に位置し、既に上下水道本管が敷設されていること等からすれば、給排水設備を新たに設置する必要もない。そして、

本件建物は、最寄りの消火栓から120m以内に位置するから、「消防水利の基準」（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）4条及び別表に照らし、消防の用に供する貯水施設を新たに整備する必要はない。よって、新たな公共施設の整備の必要はない。

- 5 イ 本件計画では、高さ30cmを超えない切盛土が予定されており、一般に行われる整地の域を超えないものといえるから、開発許可制度の趣旨に照らし形の変更があるものとして防災上の措置が必要であるとはいえない。
- 10 また、本件計画では、従前、駐車場として利用されていた1区画の土地であったものを、共同住宅の敷地と駐車場用地の2つの区画に分けるものではあるが、その土地はあくまでも既成市街地に存するアスファルト舗装された平坦な平置駐車場として現に利用されている土地であって、がけや窪み、出水のある土地ではないから、がけ崩れや出水の危険性は認められず、
- 15 防災上の措置が必要であるとはいえない。

【被告市の主張】

- 15 (1) 開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとし、公共施設の整備や防災上の措置等を講ずることにより良好な宅地水準を確保するため、許可の対象となる行為のほか必要な手続や許可基準等を都市計画法に定めている。被告市は、開発行為該当性に関し、本件基準を定めているところ、当該基準は、開発許可制度の趣旨及び目的に合致した、適法かつ正当な
- 20 基準である。

- (2) 本件基準によれば、以下のとおり、本件計画は、開発行為に該当しない。

ア 土地の区画の変更と性質の変更

- 本件計画は、土地の区画の変更と性質の変更を伴うものであるところ、
- 25 本件基準は、開発許可に必要な技術基準（都市計画法33条1項2号等）に照らし、新たな公共施設の整備の必要性がない場合、開発行為となる土地の区画の変更及び性質の変更に当たらないと定めている。「公共施設の

整備」とは、上記技術基準で求められる道路や公園等の整備のことである。本件基準は、開発許可制度の趣旨に鑑みると、計画敷地の周辺に既に一定の水準の公共施設が整備されている等、公共施設の整備の必要がない場合、開発許可制度の規制に係らせる必要はないことから、開発行為に該当しない土地の区画の変更及び性質の変更として扱っている。

そして、本件敷地は、都市計画法施行令25条2号の要件を満たす6m以上の幅員の道路に接しており、新たな道路の整備は必要ない。また、本件計画の敷地面積は2976.02㎡であり、0.3ha未満であるから、同施行令25条6号に照らし、新たな公園の設置も必要ない。本件建物は、最寄りの消火栓から120m以内に位置するから、「消防水利の基準」（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）4条及び別表に照らし、消防の用に供する貯水施設を新たに整備する必要はない。そして、本件敷地は、既成市街地にあり、十分な給水・排水能力を有した上下水道本管が既に整備されているから、新たに給排水施設を整備する必要はない。このように、本件計画は、公共施設の整備の必要がないものである。

したがって、本件計画は、開発行為となる土地の区画の変更と性質の変更に当たらない。

イ 土地の形状の変更

本件基準は、土地の整地等を目的とした高さ30cmを超えない盛土、建築物の計画地盤に影響を与えない花壇等の修景施設の設置・撤去等は、開発行為となる土地の形状の変更に当たらないと定めている。これは、一般的な整地程度であれば都市計画法が求める地盤の安全性に影響がなく、土砂災害等の防災上の懸念が生じることもないところ、このような小規模な整地をも開発許可に係らせることは過剰な規制であると考えられるためである。

そして、本件計画は、修景施設である生垣の撤去を伴うものであるが、

当該生垣は本件建物に隣接しておらず、本件建物の計画地盤に影響を与えるものでないことが明らかである。このことは、仮に当該生垣が本件道路と駐車場を隔てる障壁であったとしても、同様である。

したがって、本件計画は、開発行為となる土地の形状の変更に当たらない。

5

【原告らの主張】

以下のとおり、本件計画は開発行為に該当するにもかかわらず、都市計画法29条1項所定の許可がされていない。

(1) 土地の区画及び性質の変更

10

本件計画は、従来、駐車場として利用されていた土地の一部を駐車場として残した上で、それ以外の土地（本件敷地）に共同住宅を建築するというものであるから、土地の区画の変更及び性質の変更を伴う。

15

被告らは、新たな公共施設（道路、公園等）の整備の必要がないから、開発行為となる土地の区画及び性質の変更に該当しないと主張するが、1000㎡以上の住宅の敷地は幅員9m以上の道路に接している必要がある（都市計画法施行規則20条）、本件基準においても、新たな公共施設の整備の必要がない場合として定められているのは、1000㎡以上の敷地が幅員9m以上の道路に接している場合である。本件敷地に接する本件道路には幅員9mを大きく下回っている部分があるから、新たな道路の整備の必要がある。

20

被告らは、本件計画の敷地面積が2976.02㎡であり、0.3ha未満であるから、新たな公園の設置が必要ないと主張するが、本件計画は、公園設置義務を免れるため、駐車場の一部を残すことで、敷地面積を0.3ha未満にしたものであり、都市計画法及び京都市宅地開発要綱10条（開発区域の面積が0.3ha以上の宅地を開発する場合に一定の面積以上の公園の設置を義務付けるもの）を潜脱する計画である。また、被告市が開発行為の一体性に関する審査基準として定めた「開発行為の一体性についての基準

25

(審査基準都4-5号)」(以下「本件一体性基準」という。そのうち本件に関連する部分の概要は別紙「基準の概要」第2記載のとおりである。)によれば、本件敷地と隣接地(京都市左京区聖護院円頓美町9番2)の所有者が同一人であり、本件敷地と隣接地を一体として開発行為等を行う場合には、両土地を一体の開発区域として取り扱わなければならないところ、両土地の敷地面積の合計は0.3haを超えるから、公園の設置が必要である。

加えて、都市計画法4条14項及び都市計画法施行令1条の2によれば、公共施設とは、道路及び公園のみならず、「下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設」をいうところ、本件建物の住戸数は80戸であるから、本件道路に埋設されている上下水道管の改修をはじめ、下水接続先の処理施設の増強、災害時の防災体制の構築等が必要である。したがって、新たな公共施設の整備の必要がある。

(2) 土地の形状の変更

本件計画は、本件道路に面して設置されていた生け垣の撤去を伴うものである。そして、当該生け垣の下部のブロックに囲まれた部分の土砂の盛土は、高さが30cmを超えているから、これを撤去することは、開発行為となる土地の形状の変更に該当する。また、上記生け垣は、修景施設ではなく、本件道路と駐車場を隔てる障壁であるから、これを撤去することは、開発行為となる土地の形状の変更に該当する。

3 本件建築確認等の違法性——建築物一敷地の原則(建築基準法施行令1条1項1号)違反(争点3)

【被告ERIの主張】

以下の事情を考慮すると、本件建物は「一の建築物」に当たるから、一建築物一敷地の原則違反はない。

(1) 構造上の一体性

本件建物の各部分(A部分とB部分及びA部分とC部分)は、すべての階

の廊下（床）が渡り廊下を介して連結され、接続部分は、エキスパンションジョイントにより結合されていることから、密接な関係をもって接続されているといえ、構造上の一体性が認められる。

(2) 外観上の一体性

5 本件建物は、すべての階において渡り廊下を介して連結されており、外壁は、タイル・吹付タイルによる共通の仕様となっている。

したがって、全体が一連のものとして視認することができる建築物となっており、外観上の一体性が認められる。

(3) 機能上の一体性

10 A・B・C部分のいずれの居住者及び来訪者その他の利用者也、A部分1階にのみあるエントランスホールから本件建物に入り、B・C部分の1階へは渡り廊下を通して、B・C部分の2階以上へはA部分のみに設置されるエレベーター1基を利用し、渡り廊下を通して移動する。

15 また、エレベーター、管理室、メールコーナー、ラウンジ、ゴミ置き場、防災倉庫、駐輪場、電気室、消火水槽は、A部分のみにあり、すべての居住者等の利用に供される。駐車場も、A部分及びB部分の北側にある。避難経路は、各部分の居住者等が相互に避難設備を利用する計画である。

したがって、本件建物の居住者等に係る主要な機能は、A部分を中心としてすべての居住者等が一体的に利用する計画となっているから、機能上の一体性が認められる。

【原告らの主張】

以下の事情を考慮すると、本件建物は、「一の建築物」ではなく、A・B・C部分の3つの建物であるから、一建築物一敷地の原則違反がある。

(1) 構造上の一体性

25 本件建物は、A・B・C部分をエキスパンションジョイントで連結しているが、各部分は床又は壁といった建築物の主要構造部が一体として連結又は

密接な関連をもって接続しているとはいえないから、構造上の一体性を有していない。

(2) 外観上の一体性

5 外観上の一体性があるというためには、どの方角から見ても建築物が一体であるといえるべきである。しかし、南側から見るとB部分とC部分はつながっておらず、また、北側にA部分が見えるが、A部分が他の部分とつながっているか否かは確認できない以上、外観上の一体性は否定されるといわなければならない。

10 また、外壁のタイル等については設計により自由に設定できるものであり、外観上の一体性を検討する上で考慮すべき要素ではない。

(3) 機能上の一体性

A部分のみに設置される予定の設備も、B・C部分に設置するよう設計を変更することが可能であるから、機能上の一体性を考慮するにあたり、A部分のみに設置される設備があることを重視することは誤りである。

15 機能上の一体性は、建築基準法の規定する「安全上、防火上及び衛生上支障がない」という基準を満たすものであるか否かが重要であるところ、A部分に階段がなく、地震によりエキスパンションジョイントが破壊された場合にA部分から直接避難することができない点、電気設備・消火水槽がA部分にしかない点において、安全性に疑問がある。したがって、本件建物は機能上の一体性を有していない。

4 本件建築確認等の違法性－避難経路に関する規定（建築基準法施行令120条、121条）違反（争点4）

【被告ERIの主張】

25 避難経路に関する規定は、いわゆる単体規定であり、原告らの個別的利益を保護する趣旨の規定ではない。

したがって、本件建物について避難経路に関する規定違反があるという主張

は、原告らの法律上の利益に関係のない違法をいうものであり、行訴法10条1項に反し、許されない。

【原告らの主張】

(1) 本件建物で災害が発生した場合、本件建物内の避難経路を通して避難できない居住者が、近隣の原告らの居住する建物に逃げ込むという事態も予想される。そうすると、本件建物に安全な避難経路が確保されているかどうかは、原告らにとって重大な関心事であり、密接な利害関係を有する事項というべきであるから、原告らの個別的利益に関係を有するものである。

(2) 本件計画の避難経路は、避難経路に関する建築基準法施行令120条及び121条に違反している。

5 本件建築確認等の違法性－景観法及び京都市市街地景観整備条例違反（争点5）

【被告ERIの主張】

景観法及び京都市市街地景観整備条例は建築基準関係規定ではないから、それらの違反は本件建築確認等の取消事由とはならない。

【原告らの主張】

(1) 景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、景観法63条1項所定の認定を受けた後でなければ、建築工事をすることができない（同法62条、63条2項、同4項）。そうすると、違法な建築工事を許さないという観点から、当該認定が違法である場合には建築確認処分も違法であり、これを取り消すことができると解されるべきである。

とりわけ、本件では、本件会社が本件認定及び本件再認定を受けるに当たり、被告市長に対し、本件建物について内容虚偽の完成予想図を提出したという明白かつ重大な違法行為が存在しており、一方、被告市の景観政策課は、当該完成予想図が事実とかけ離れた内容虚偽の図面であることを容易に知り得たにもかかわらず、この図面について何ら訂正を求めることなく、そのま

5

ま漫然と認定証を交付したものであり、その認定手続において重大な過誤があり、著しく正義に反するものである。したがって、本件建物について被告市長が景観法63条1項所定の認定をしたことには明らかな違法があり、かつまたその違法性が重大であることから、その違法性は本件建築確認等にも承継されるというべきである。

なお、この点に関して、建築確認に先行して行われた安全認定が違法である場合には、その違法性が承継されとする判例（最高裁第一小法廷平成21年12月17日判決）があり、本件もまた同判例にしたがって、違法性の承継が認められるべきものである。

10

(2) 本件会社は、被告市長に対し、本件建物について内容虚偽の完成予想図（外壁と西側隣地境界線の間隔を偽ったもの）を提出し、景観法63条1項所定の本件認定及び本件再認定を受けた。したがって、本件認定及び本件再認定は、景観法及び京都市市街地景観整備条例に違反し、違法である。

6 本案前の争点－本件裁決の取消しに係る訴えの利益（争点6）

15

【被告市の主張】

原処分と裁決の取消を求めている場合、裁決に取り消すべき瑕疵があることを理由に裁決が取り消されるのは、原処分が原処分の瑕疵を理由として取り消される場合に限られる。

本件においては、本件建築確認等に違法な点はないから、本件裁決を取り消す利益はない。

20

【原告らの主張】

上記2ないし5のとおり、本件建築確認等は違法である。

7 本件裁決の違法性－理由付記の不備（争点7）

【被告市の主張】

25

裁決書の理由の記載の程度は審査請求人の請求内容を考慮して行われるところ、原告らは審査請求において、本件建物の避難計画が建築基準関係規定に違

反しているという主張をしていなかった。したがって、本件裁決において、本件建物の避難計画が建築基準関係規定に適合していると判断した理由を詳細に説示する必要はなく、理由付記の不備はない。

【原告らの主張】

5 原告らは審査請求手続において、本件建物の避難計画が建築基準関係規定に違反する疑いがあることを具体的に指摘していた。しかし、裁決行政庁は、本件裁決の中で、本件建物の避難計画について建築基準関係規定に適合していることを確認したと記しているが、如何なる方法で確認したのかを何ら明記していない。したがって、本件裁決には理由付記の不備があるから違法である。

10 第4 争点1（本案前の争点－本件建築確認の取消しに係る訴えの利益）についての判断

1 建築基準法6条1項前段は、同項各号に掲げる建築物を建築しようとする建築主は、当該工事に着手する前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて建築主事等の確認を受けなければならないと規定し、また、
15 同項後段は、当該確認を受けた建築物の計画を変更して上記建築物を建築しようとする場合も同様とすると定めている。

建築基準関係規定に違反する建築物の建築を防止するという同項の趣旨及び同項後段の文理に照らすと、同項後段は、既に確認を受けた建築物の計画に変更があった場合、当該変更部分についてのみ建築主事等の確認を受ければ足り
20 るとするものではなく、変更後の建築計画全体が建築基準関係規定に適合することについて改めて建築主事等の確認を受けることを求めたものと解するのが相当である。

そうすると、建築確認変更処分がされた場合には、既存の建築確認は、その効力が消滅すると解するのが相当である。

25 2 被告E R Iは、令和6年6月21日、本件計画について本件建築確認をし、その後、本件計画の一部が変更されたため、令和7年1月29日、変更後の本

件計画について本件変更確認をした（前提事実(3)(7)）。

したがって、本件建築確認は、既にその効力が消滅していると認められるから、その取消しを求める訴えの利益は認められない。

- 3 これに対し、原告らは、本件変更確認は、本件建築確認のごく一部を修正したに過ぎないものであるから、本件変更確認によって本件建築確認の全部が取り消されたものと認めることはできず、本件建築確認はその効力を有していると主張するが、上記1で説示したところに照らし、採用できない。

第5 争点2（本件建築確認等の違法性—都市計画法29条1項違反）についての判断

1 開発行為該当性に係る判断枠組み

- (1) 都市計画法は、都市計画区域等において開発行為をしようとする者は、原則として、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないと規定し（29条1項）、都道府県知事等は、開発許可を受けるために必要な技術基準（33条）として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為をしようとする者が、①環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造による道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）（同条1項2号）、②開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力による排水路その他の排水施設（同3号）、及び、③開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力による水道その他の給水施設（同4号）を整備することや、④地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置を講ずること（同7号）等を定めている（なお、都市計画法33条2項による委任を受けて、上記2号に規定する技術基準に関する技術的細目は都市計画法施行令25条

に、上記 3 号のそれは都市計画法施行令 26 条に、上記 7 号のそれは都市計画法施行令 28 条に定められている。また、都市計画法施行令 29 条による委任を受けて、上記 2 号ないし 4 号及び 7 号に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、都市計画法施行規則 24 条ないし 27 条に定められている。)。また、都市計画法は、市街化調整区域に係る開発行為を原則として禁止し、例外的に開発許可を得られる行為（いわゆる立地基準）を限定して定めている（34 条）。

このように、都市計画法の開発許可制度は、都市計画区域等における開発行為について、都道府県知事等の許可を要することとした上で、市街化区域に関しては、技術基準への適合性の審査を通じて、開発行為をしようとする者に対し、公共施設（道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、給排水施設）の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けることによって良好かつ安全な宅地水準を確保することを目的としたものであるといえる。

(2) ところで、都市計画法は、開発許可制度の対象となる開発行為について、

「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更」をいうと定めており（4 条 12 項）、「土地の区画形質の変更」は、その文言上、①土地の区画の変更、②土地の形状の変更、③土地の性質の変更に分類することができる。

具体的にどのような行為が開発行為となる上記①ないし③に該当するかについては、都市計画法等にこれを定めた規定はないが、開発許可制度の目的が、開発行為をしようとする者に対し、公共施設の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けることによって良好かつ安全な宅地水準を確保することにあることに照らせば、開発行為該当性を判断するに当たっては、公共施設の整備の必要性及び防災上の措置の必要性の有無も考慮するのが相当である。

この点、被告市が審査基準として定めた本件基準は、開発行為該当性に関

し、要旨、①土地の区画の変更とは、土地の利用範囲の変更（ただし、公共施設の整備の必要性がないものを除く。）をいい、②土地の形状の変更とは、切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形状を変更すること（ただし、④土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30cmを超えない切土、盛土又は一体の切盛土、及び、⑤花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為のうち、建築物の計画地盤に影響を与えないものを除く。）をいい、③土地の性質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とすること等（ただし、公共施設の整備の必要性がないものを除く。）をいうと定めている。本件基準は、都市計画等に関する専門的・技術的知見を有する被告市が定めたものである上、①及び③に関し、土地の利用範囲の変更のうち、公共施設の整備の必要性がないもの、及び、宅地以外の土地を宅地とする行為等のうち、公共施設の整備の必要性がないものについては開発行為に該当しないとしている点で、上記開発許可制度の目的に沿うものであり、また、②に関し、土地の物理的形状の変更のうち、地盤に影響を与えず、地盤の沈下や崖崩れ等の災害を発生させるおそれがないため、防災上の措置の必要性がないといえる小規模の切盛土や修景施設の設置等については開発行為に該当しないとしている点でも合理的である。そうすると、本件計画の開発行為該当性を判断するに当たっては、本件基準の上記内容を参考にして行うのが相当である（なお、原告らも、本件計画の開発行為該当性を本件基準に基づき判断することを争っていない。）。

2 本件計画の開発行為該当性

(1) 土地の区画の変更及び性質の変更

上記1(2)のとおり、本件基準は、開発行為となる①土地の区画の変更とは、土地の利用範囲の変更（ただし、公共施設の整備の必要性がないものを除く。）をいい、開発行為となる③土地の性質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とすること等（ただし、公共施設の整備の必要性がないものを除く。）をいうと

定めている。

本件計画は、従来、駐車場として利用されていた土地の一部を駐車場として残した上で、それ以外の土地（本件敷地）に共同住宅を建築するというものであるから、土地の利用範囲の変更（①）及び宅地以外の土地を宅地とすること（③）に該当するといえるが、公共施設の整備の必要性の有無について、当事者間に争いがある。上記 1（1）で説示した開発許可制度の目的に照らせば、整備の必要性の有無を検討すべきである公共施設とは、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）及び給排水施設であると解されるから、以下、それぞれの整備の必要性の有無について検討する。

ア 道路

開発許可を得るために整備する必要がある道路に係る技術的細目については、都市計画法施行令 25 条 2 号において、「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 m 以上 12 m 以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること」と定められている。そして、都市計画法施行規則 20 条は、上記国土交通省令で定める道路の幅員は、「住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1000 m² 未満のものにあつては 6 m（中略）、その他のものにあつては 9 m」と定めている。そうすると、住宅の敷地は、その規模にかかわらず、幅員 6 m 以上の道路に接していなければならない、反対に、既に幅員 6 m 以上の道路に接している場合には、道路の整備の必要はないといえる（別紙「本件基準の概要」記載のとおり、本件基準も、住宅の敷地が幅員 6 m 以上の道路に接している場合には、道路の整備の必要がないと定めている。）。

この点、住宅の敷地である本件敷地は、幅員 7.06 m 以上の本件道路

に接しているから（前提事実(1)イ）、本件計画において道路を整備する必要性はないと認められる。

これに対し、原告らは、本件敷地は幅員 9 m 以上の道路に接している必要があるところ、都市計画法施行規則 20 条によれば、1000 m²以上の住宅の敷地は幅員 9 m 以上の道路に接している必要があり、本件基準においても、新たな公共施設の整備の必要性がない場合として定められているのは、1000 m²以上の敷地が幅員 9 m 以上の道路に接している場合であると主張し、本件道路には幅員 9 m を大きく下回っている部分があるから道路の整備の必要があると主張する。しかし、原告らの上記主張は、都市計画法施行規則 20 条及び本件基準を正解しないものであって採用できない。

イ 公園、広場その他の公共の用に供する空地（以下「公園等」という。）

開発許可を得るために整備する必要がある公園等に係る技術的細目については、都市計画法施行令 25 条 6 号において、「開発区域の面積が 0.3 ha 以上 5 ha 未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 % 以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」と定められている。

この点、本件敷地の面積は 2976.02 m²であるから（前提事実(1)ア）、本件計画において公園等を整備する必要性はないと認められる。

これに対し、原告らは、本件計画は、公園設置義務を免れるため、駐車場の一部を残すことで敷地面積を 0.3 ha 未満にしたものであり、都市計画法及び京都市宅地開発要綱 10 条（開発区域の面積が 0.3 ha 以上の宅地を開発する場合に一定の面積以上の公園の設置を義務付けるもの）を潜脱する計画であると主張するが、開発許可制度の目的に照らすと、その意図はどうあれ、客観的に本件敷地の面積が 0.3 ha 未満である以上、本件計画において公園等を整備する必要性がないとの判断は左右されな

い。

また、原告らは、被告市が開発行為の一体性に関する審査基準として定めた本件一体性基準に基づき、本件敷地を甲地、その隣接地（京都市左京区聖護院円頓美町9番2）を乙地として当てはめて、本件敷地と上記隣接地の所有者が同一人であり、本件敷地と上記隣接地を一体として開発行為等を行う場合には、両土地を一体の開発区域として取り扱わなければならないところ、両土地の敷地面積の合計は0.3haを超えるから、公園の設置が必要であると主張する。本件一体性基準は、開発行為等が完了し、又は継続している甲地の隣接地又はこれに準ずる乙地における開発行為等につき、①乙地における開発行為等の開始時期が、甲地における開発行為等の完了後1年以内であり、かつ、②甲地の所有者と乙地の所有者とが同一人である場合等においては、一体性を有するものとして、両土地を合わせた区域を開発区域として取り扱うものとする旨定めているが、上記隣接地について開発行為等が行われているとか、計画されていることをうかがわせる証拠はないから、本件敷地と同隣接地を一体の開発区域として扱って本件計画の開発行為該当性を判断すべきであるとはいえない。原告らは、上記隣接地の接道部分に工事用フェンスが設置されていること（甲26ないし28）をもって、同隣接地で建築工事が行われていることは明らかであると主張するが、本件敷地における建築工事の施工の便宜や安全管理上の必要性から設置されているにすぎないと考えることができるから、工事フェンスの設置をもって、同隣接地で開発行為等が行われていると認めるには足りない。

ウ 消防の用に供する貯水施設

消防に必要な水利が十分でない場合、開発許可を得るためには消防の用に供する貯水施設を設置する必要があるところ（都市計画法33条1項2号）、同貯水施設に係る技術的細目については、都市計画法施行令25条8

号において、「消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法 20 条 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること」と定められている。そして、消防法 20 条 1 項に基づき定められた「消防水利の基準」（昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示 7 号）によれば、本件敷地のある住居専用地域にあっては、防火対象物から一の消防水利（消火栓等）までの距離が、年間平均風速が 4 m 毎秒未満の地域では 120 m 以内、年間平均風速が 4 m 毎秒以上の地域では 100 m 以内となるよう消防水利を設けなければならない（2 条、4 条及び別表）。

証拠（乙 12）及び弁論の全趣旨によれば、本件敷地は、年間平均風速は 4 m 毎秒未満の地域にあるところ、消火栓までの距離が 120 m 以内であると認められる。したがって、本件敷地は、既に消防に必要な水利が十分にあるといえるから、本件計画において新たに消防の用に供する貯水施設を整備する必要性はないと認められる。

エ 給排水施設

本件敷地は、既成市街地にあり、十分な給排水能力を有した上下水道本管が既に整備されていると認められる（弁論の全趣旨）から、本件計画において新たに給排水施設を整備する必要性はないと認められる。

これに対し、原告らは、本件建物の住戸数は 80 戸であるから、本件道路に埋設されている上下水道管の改修が必要であると主張するが、80 戸の住戸が増えたからといって直ちに既存の上下水道本管の改修が必要であるとは認められない。

オ まとめ

以上によれば、本件計画は、開発行為となる土地の区画の変更及び性質の変更には当たらないというべきである。

(2) 土地の形状の変更

5

上記 1 (2) のとおり、本件基準は、開発行為となる②土地の形状の変更とは、切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形状を変更すること（ただし、④土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが 30 cm を超えない切土、盛土又は一体の切盛土、及び、⑤花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為のうち、建築物の計画地盤に影響を与えないものを除く。）をいうと定めている。

10

証拠（甲 13 の 7）及び弁論の全趣旨によれば、本件計画は、アスファルト舗装された平坦な平置駐車場として利用されてきた土地に共同住宅を建てるものであるため、土地の整地等を目的とする高さ 30 cm を超える切土、盛土又は一体の切盛土を伴わないことが認められる。また、本件計画は、本件道路に面した箇所に設置されていた生け垣（その下部に 3 段のブロックが積み上げられており、そのブロックに囲まれた部分に土砂が盛られ、その上に樹木が植えられていた。）を撤去するものであるが（甲 13 の 3、13 の 7、弁論の全趣旨）、生け垣の状態や規模に照らし、これを撤去することで本件敷地の地盤に影響が生じるとは認められない。したがって、本件計画は、開発行為となる土地の形状の変更に当たらないというべきである。

15

20

これに対し、原告らは、上記生け垣の下部のブロックに囲まれた部分の土砂の盛土は、高さが 30 cm を超えているから、これを撤去することは、開発行為となる土地の形状の変更に該当すると主張する。しかし、そのような生け垣を撤去することが切土に当たるとはいえない。また、原告らは、上記生け垣は、修景施設ではなく、本件道路と駐車場を隔てる障壁であるから、これを撤去することは、開発行為となる土地の形状の変更に該当すると主張する。しかし、上記生け垣が修景施設に当たることは明らかである。また、仮にこれを障壁と評価するとしても、これを撤去することは切土には当たらないし、撤去により本件敷地の地盤に影響が生じるとも認められないから、原告らの上記主張は採用できない。

25

第6 争点3（本件建築確認等の違法性―一建築物一敷地の原則（建築基準法施行令1条1項1号）違反）についての判断

1 「一の建築物」該当性の判断枠組み

建築基準法施行令1条1号は、「敷地」を「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。」と定義しているため、一つの敷地に建築することができるのは原則として「一の建築物」であり（一建築物一敷地の原則）、例外的に「用途上不可分の関係にある二以上の建築物」は一つの敷地に建築することができるものと解される。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）等の建築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。

ある建物が「一の建築物」に当たるか否かについては、建築基準法等にこれを定めた規定はないが、建築基準法の趣旨に照らし、構造上、外観上及び機能上の一体性の有無を総合考慮して判断するのが相当である。

2 本件建物の「一の建築物」該当性

(1) 構造上の一体性

本件建物のA・B・C部分はいずれも地上5階建てであるところ、A部分とB部分及びA部分とC部分は、各階において共用の渡り廊下を介して接続され、各接続部分にはエキスパンションジョイント（複数の躯体を物理的に分離して隙間を設け、隙間をエキスパンションジョイントで接合することによって一体化し、地震などの外力で建物が受けるダメージを最小限に抑えようとするもの）が施されることが認められる（甲14の1～15の4、丙5）。したがって、本件建物は、構造上一体とすることができる。

これに対し、原告らは、A・B・C部分はエキスパンションジョイントで連結されているが、各部分は床又は壁といった建築物の主要構造部が一体と

して連結又は密接な関連をもって接続しているとはいえないから、構造上の一体性を有していないと主張する。しかし、上記のとおり、A部分とB部分及びA部分とC部分は、各部分がエキスパンションジョイントで接合され、各階において床が共用の渡り廊下を介して連結されて相互に通行可能な状態であることからすれば、A部分とB部分及びA部分とC部分は密接な関連をもって接続されていると評価することができるのであり、主要構造部が各部分に分かれているからといって、本件建物が構造上一体でないということとはできない。

(2) 外観上の一体性

上記(1)のとおり、本件建物のA・B・C部分はいずれも地上5階建てであり、A部分とB部分及びA部分とC部分は、各階において共用の短い渡り廊下を介して接続されている(甲14の1、15の1)。また、A・B・C部分の外壁は、タイル・吹付タイルによる共通の仕様となっている(甲14の3、14の4、弁論の全趣旨)。したがって、本件建物について、外観上の一体性が認められる。

これに対し、原告らは、外観上の一体性があるというためには、どの方角から見ても建築物が一体であるといえるべきであるところ、南側から見るとB部分とC部分はつながっておらず、また、北側にA部分が見えるが、A部分が他の部分とつながっているか否かは確認できない以上、外観上の一体性は否定されるといわなければならないと主張する。しかし、どの方角から見ても一体の建築物に見えなければ、当該建築物の外観上の一体性がないというのは独自の見解であり、原告らの上記主張は採用できない。

また、原告らは、外壁のタイル等については設計により自由に設定できるものであり、外観上の一体性を検討する上で考慮すべき要素ではないと主張する。しかし、そもそも建築確認検査機関は、建築主の建築計画(設計)が建築基準関係規定に適合しているかどうかを審査することが予定されている

のであるから（建築基準法6条1項参照）、建築物が「一の建築物」に該当するか否かを検討する上で、申請に係る設計内容を考慮するのは当然である。したがって、原告らの上記主張には理由がない。

(3) 機能上の一体性

5 本件建物には、A部分にのみエントランスホール及びエレベーター1基が設置される。したがって、A・B・C部分の居住者及び来訪者は、A部分1階のエントランスホールから本件建物に入り、B・C部分の1階へは渡り廊下を通して移動し、B・C部分の2階以上へはA部分1階にあるエレベーターを利用してA部分の目的階に上り、そこから渡り廊下を通してB・C部分
10 の目的階に移動することとなる。また、エレベーター、管理室、メールコーナー、ラウンジ、ゴミ置き場、防災倉庫、駐輪場、電気室、消火水槽は、A部分のみに設置され、A・B・C部分の全ての居住者等の利用に供される。駐車場も、A部分及びB部分の北側にある。（甲14の1）

避難経路は、A・B・C部分の居住者等が相互に避難設備を利用する計画
15 となっている。（甲15の1ないし4）

そうすると、本件建物には、機能上の一体性が認められる。

これに対し、原告らは、A部分のみに設置される予定の設備も、B・C部分に設置するよう設計を変更することが可能であるから、機能上の一体性を考慮するにあたり、A部分のみに設置される設備があることを重視することは誤りである旨の主張をする。しかし、上記(2)で説示したとおり、建築物が
20 「一の建築物」に該当するか否かを検討する上で、申請に係る設計内容を考慮するのは当然であるから、原告らの上記主張には理由がない。

また、原告らは、機能上の一体性は、建築基準法の規定する「安全上、防火上及び衛生上支障がない」という基準を満たすものであるか否かが重要で
25 あるところ、A部分に階段がなく、地震によりエキスパンションジョイントが破壊された場合にA部分から直接避難することができない点、電気設備・

消火水槽がA部分にしかない点において、安全性に疑問があるから、本件建物は機能上の一体性を有していないと主張する。しかし、「安全上、防火上及び衛生上支障がない」という要件は、一建築物一敷地の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築する制度（いわゆる一団地認定制度）の適用要件（建築基準法86条1項）であって、「一の建築物」の要件ではない。したがって、機能上の一体性を判断する上で、「安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められるか否かを考慮しなければならないものではないから、原告らの上記主張は採用できない。

(4) まとめ

以上を総合考慮すると、本件建物は「一の建築物」に該当するものと認められる。

第7 争点4（本件建築確認等の違法性－避難経路に関する規定（建築基準法施行令120条、121条）違反）についての判断

1 行政事件訴訟法10条1項は、取消訴訟においては、自己の法律上の利益に関係のない違法を理由として取消しを求めることができない旨を定めているところ、この「自己の法律上の利益に関係のない違法」とは、行政庁の処分存する違法のうち、当該訴訟を提起した原告の権利利益を保護する趣旨で設けられたのではない法規に違背した違法をいうものと解される。

そこで、以下、建築基準法施行令120条及び121条が原告らの権利利益を保護する趣旨で設けられた法規であるかについて検討する。

2 建築基準法施行令120条は、建築物の避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう（同令13条1号）。）以外の階においては、避難階又は地上に通ずる直通階段を、各居室から所定の歩行距離以内の位置に設けなければならない旨を定めている。また、同施行令121条は、建築物の避難階以外の階が共同住宅の用途に供する階でその階における居室の床面積の合計が100㎡を超える場合等においては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段

を設けなければならないと定め（同条１項５号）、各居室からその直通階段へ避難するときに経路が重なる部分（重複区間）を所定の距離以内とすべきことを定めている（同条３項）。これらの規定の趣旨は、災害時に、当該建築物の居住者が当該直通階段を通じて速やかに地上に避難できるようにすることにあると解される。

3 以上のとおり、建築基準法施行令１２０条及び１２１条は、いずれも、災害時に、建築物の居住者が安全に地上に避難できるようにする趣旨の規定であると解され、当該建築物の近隣に居住する者の個別的利益を保護する趣旨で設けられた規定であるとは解し難い。したがって、原告らは、本件変更確認の取消訴訟において、上記各規定違反を理由にその取消しを求めることはできない。

4 これに対し、原告らは、本件建物で災害が発生した場合、本件建物内の避難経路を通して避難できない居住者が原告らの居住する建物に逃げ込むという事態も予想されるから、本件建物に安全な避難経路が確保されているかどうかは、原告らにとって重大な関心事であり、密接な利害関係を有する事項というべきであるから、原告らの個別的利益に関係を有するものであると主張する。

しかし、仮に本件建物に適切な直通階段が設置されることにより、避難者が原告らの居住する建物に逃げ込む事態を防止できることがあり得るとしても、上記建築基準法施行令１２０条及び１２１条の趣旨に照らせば、それによる原告らの利益は、当該各規定によって結果的に生ずる反射的利益にすぎないというべきであり、当該各規定が原告らの個別的利益を保護するものと解することはできない。

第８ 争点５（本件建築確認等の違法性－景観法及び京都市市街地景観整備条例違反）についての判断

1 原告らは、本件会社が被告市長から受けた景観法６３条１項所定の本件再認定には、明白な景観法及び京都市市街地景観整備条例違反があり、重大な違法があるから、本件変更確認も違法と解すべきである旨の主張をする。

5

しかし、建築確認検査機関は、建築主の建築計画が建築基準関係規定に適合していると判断した場合に建築確認をするものであるところ（建築基準法6条1項参照）、景観法及び京都市市街地景観整備条例は建築基準関係規定ではなく、建築確認検査機関の判断対象ではないから、建築計画に景観法及び京都市市街地景観整備条例違反があることは、建築確認処分の違法事由とはならない。

したがって、仮に本件再認定について景観法63条1項及び京都市市街地景観整備条例違反があるとしても、本件変更確認が違法であるとはいえない。

10

2 これに対し、原告らは、最高裁平成21年（行ヒ）第145号同年12月17日第一小法廷判決（民集63巻10号2631頁）を根拠に、本件再認定の違法性は、本件変更確認に承継されるべきである旨の主張をする。

15

同判決は、要旨、東京都建築安全条例4条1項所定の接道要件を満たしていない建築物について、同条3項に基づく安全認定（建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める処分。これがあれば同条1項は適用しないとされている。）が行われた上で建築確認がされている場合、安全認定が取り消されていなくても、建築確認の取消訴訟において、安全認定が違法であるために同条1項違反があると主張することは許される旨を判示したものであるが、その理由として、要旨、建築確認における接道要件充足の有無の判断と、安全認定における安全上の支障の有無の判断は、避難又は通行の安全の確保という同一の目的を達成するために行われるものであること、安全認定は、建築主に対し建築確認申請手続における一定の地位を与えるものであり、建築確認と結合して初めてその効果を発揮すること、安全認定があっても、これを申請者以外の者に通知することは予定されておらず、建築確認があるまでは工事が行われることもないから、周辺住民等これを争おうとする者がその存在を速やかに知ることができるとは限らず、安全認定の適否を争うための手続的保障がこれを争おうとする者に十分に与えられているというのは困難であることを挙げている。

20

25

一方、本件につき、景観法 6 3 条 1 項は、景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、当該建築物の形態意匠が都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、市町村長の認定を受けなければならないと定めることにより、良好な景観の保全を図ろうとするものであり、京都市市街地景観整備条例もまた良好な景観の保全を目的として定められた条例であるところ（1 条）、景観法及び京都市市街地景観整備条例は建築基準関係規定ではなく、建築確認検査機関は、建築物の形態意匠について判断することは想定されていないのであるから、景観法 6 3 条 1 項所定の認定に係る判断と、建築確認とが同一の目的を達成するために行われるものとはいえない。また、景観法 6 3 条 1 項所定の認定は、建築主に対し、建築確認申請手続における何らかの地位を与えるものではない。さらに、景観地区内の建築物の建築等の工事の施工者は、景観法 6 8 条 1 項に従い、工事現場の見やすい場所に、同法 6 3 条 1 項所定の認定があった旨の表示をしなければならないとされている。

そうすると、本件は、上記判決とは大きく事案を異にするものであり、同判決を根拠に、本件再認定の違法性が本件変更確認に承継されるべきであるということとはできない。

第 9 争点 6（本案前の争点一本件裁決の取消しに係る訴えの利益）についての判断

争点 1 ないし 5 についての当裁判所の判断を前提にすると、原告らの本件建築確認の取消しを求める訴えは不適法であるからいずれも却下すべきであり、また、原告らの本件変更確認の取消しを求める請求には理由がないからいずれも棄却すべきである。

ところで、原処分の取消請求と原処分を是認した裁決の取消請求が併合されている場合、原処分の取消請求に理由がないときに、理由付記の不備を理由に同裁決を取り消すことは全く意味がないから、仮に当該裁決に理由付記の不備

の違法があっても、裁決を取り消すべきではないと解される（最高裁昭和36年（オ）第409号同37年12月26日第二小法廷判決・民集16巻12号2557頁参照）。

5 原告らは、本件建築確認等の取消請求をするとともに、これらを是認した本件裁決について理由付記の不備があるとしてその取消請求をしているところ、上記のとおり、原告らの本件建築確認等の取消請求がいずれも認められない以上、仮に本件裁決に理由付記の不備があっても、これを取り消す意味はないから、本件裁決の取消しを求める訴えの利益はないというべきである。

第10 結論

10 以上によれば、争点7について判断するまでもなく、原告らの本件建築確認の取消しを求める訴えは不適法であるからいずれも却下すべきであり、原告らの本件変更確認の取消しを求める請求には理由がないからいずれも棄却すべきであり、原告らの本件裁決の取消しを求める訴えは不適法であるからいずれも却下すべきである。

15 よって、主文のとおり判決する。

京都地方裁判所第3民事部

20 裁 判 長 裁 判 官

武 宮 英 子

25 裁 判 官

關 隆 太 郎

裁 判 官

5

齋 藤 翔 次 郎

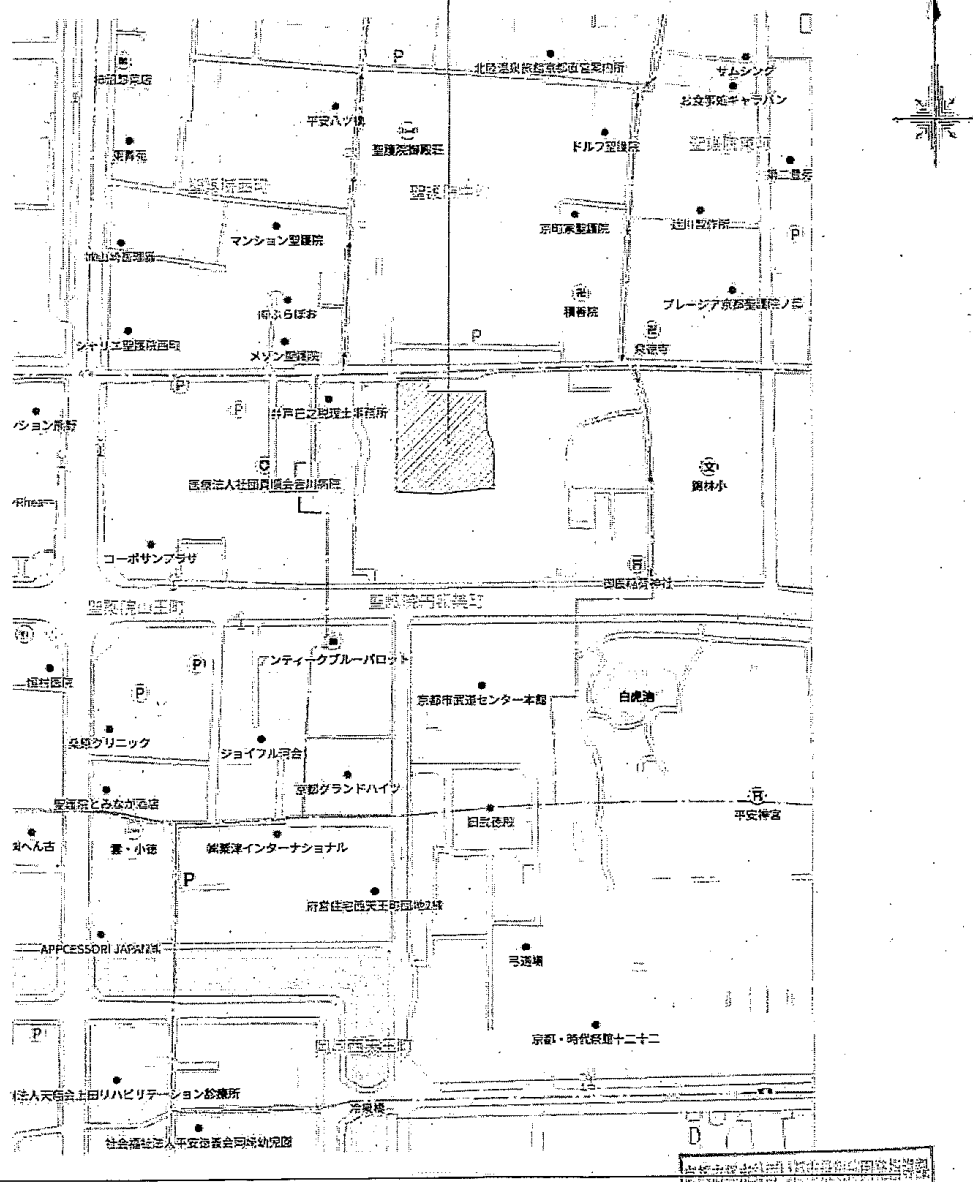
別紙

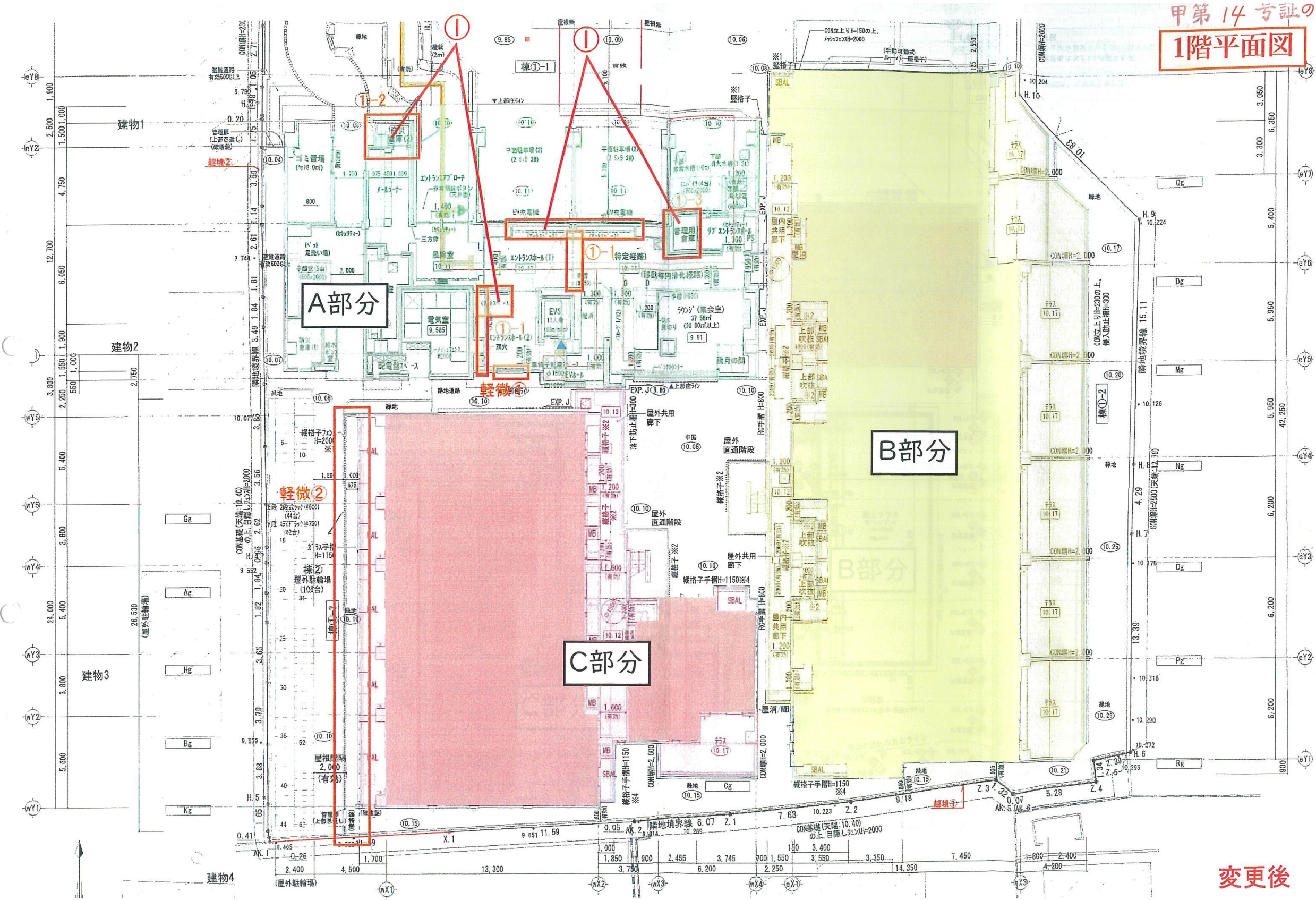
当事者目録（省略）

別紙 周辺図

附近見取図 1:3000

計画地:京都市左京区聖護院門前美町9番1(一部)





基準の概要

第1 本件基準

5 都市計画法4条12項に規定する「開発行為」は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいうところ、「開発行為」に当たる「土地の区画形質の変更」の有無の判断基準は、次のとおりとする。

10 1 土地の区画の変更

土地の利用範囲の変更をいう。ただし、公共施設を整備（新設、廃止、変更）しない計画の場合で、公共施設の整備の必要性がないとき（次に掲げるとき）には、開発行為となる「土地の区画の変更」に当たらない。

15 (1) 幅員6m以上の道路に接する土地に住宅を建築するとき（すなわち、仮に開発行為に当たると仮定した場合に、都市計画法施行令25条2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要性がないとき）

(2) 幅員9m以上の道路に接する1000㎡以上の土地に住宅以外を建築するとき（すなわち、仮に開発行為に当たると仮定した場合に、都市計画法施行令25条2号本文の適用を受けるが、道路の整備の必要
20 がないとき）

2 土地の形状の変更

切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形状を変更することをいう。ただし、次に掲げる行為（都市計画法施行規則23条に基づくがけ面の保護を生じさせないものに限る。）については、開発行為となる
25 「土地の形状の変更」とはみなさない。

(1) 土地の整地、舗装版の撤去又は施工等を目的とする高さが30cmを超えない切土、盛土又は一体の切盛土

(2) 花壇等の修景施設を設置、変更又は撤去する行為（ただし、建築物の計画地盤に影響を与えるものを除く。）

3 土地の性質の変更

5 宅地以外の土地を宅地とすること及び特定工作物の敷地でない土地を特定工作物の敷地とすること（いずれも公共施設の整備の必要性がないものを除く。）をいう。

第2 本件一体性基準

10 開発行為及び建築行為等（以下「開発行為等」という。）が完了し、又は継続している土地（以下「甲地」という。）の隣接地又はこれに準ずる土地（以下「乙地」という。）における開発行為等が次の2つの要件を満たす場合は、一体性を有するものとして、原則として、甲地及び乙地を合わせた区域を開発区域として取り扱うものとする。

15 1 乙地における開発行為等の開始時期が、甲地における開発行為等の完了後1年以内であること。（但し書きは省略）

2 次のいずれかに該当すること。

(1) 甲地の開発者と乙地の開発者とが同一人である場合

(2) 甲地の所有者と乙地の所有者とが同一人である場合

20 (以下、省略)

以上