

# リーガルシミュレーションゲーム実践の記録

－ 株式会社 レアル・デヴェロッパー戦記 －

新井 龍<sup>1</sup>・三澤 真成<sup>2</sup>

桐蔭横浜大学

(2012年3月31日 受理)

1. はじめに
2. 戦いの記録
3. むすびにかえて

自身に有利になるように交渉を進めねばならない。

## 既知の情報

1、東京都大田区東糀谷(こうじや)4丁目に高層ビル建築の計画。

敷地面積：14,000平方メートル

建築面積：4,200平方メートル

28階建て 高さ118m

居住用。分譲型。

2、内部にアスレティックジム(会員制)が設置される予定。

ジムはマンション住民以外にも開放される。

但し、入会金50万円、年会費15万円である。

3、近くを走る高速道路に新しくランプが設置される旨の広告があった。

ビル建築との関係は不明。

このランプが設置されると、予定されるビルからの交通の便は著しくよくなる。」<sup>1</sup>

なお、「2. 戦いの記録」は、私たちと本部とのやりとりを1回ずつに分け、(1)～(14)として記録している。

さらに、各回で①～④に分けている。

「①経緯」では、「②主張」を作成する際に行っ

## 1. はじめに

これは我々チームTの4名(三澤真成 長島一樹 新井龍 橋本清貴)が、約4か月間、株式会社レアル・デヴェロッパーとして参加したLSG(リーガルシミュレーションゲーム)の一部始終の記録である。

### 「第一回 初期設定

2015年4月、株式会社レアル・デヴェロッパーは、東京都大田区に高層ビルを建築する計画を進めていた。建築許可を求める申請手続き中であり、いまだ一般には公表していなかったが、ひょんなことから建築予定地周辺に居住する住民がこの計画を知ることとなり、周辺住民の間で騒動が持ち上がった。

### プレイヤー

各プレイヤーは、レアル・デヴェロッパーか、周辺住民のいずれかの立場(アクター)を選び、

<sup>1</sup> Ryu Arai : Graduate School of Law, Faculty of Law, Toin University of Yokohama, 1614 Kurogane-cho, Aoba-ku, Yokohama, Japan 225-8503

<sup>2</sup> Shinsei Misawa : Department of Law, Toin University of Yokohama, 1614 Kurogane-cho, Aoba-ku, Yokohama, Japan 225-8503

た私たちの議論等を記述している。

「②主張」は、私たちが本部や他チームへ行った主張や反論、資料請求であり、本部へ送信したメールを転載している。

「③考察」では、私たちが作成した「②主張」に対する本部や他チームからの反論、主張等の了解や、「②主張」を作成する際に経験したことを記述している。

「④結果」は、本部からの回答や本部が全チームの主張等をまとめたもので、本部から全チームに送信されたメールを転載している。

「②主張」と「④結果」については、誤字や脱字、その他の校正ミス等があるが、私たちが参加したLSGの一部始終を記録するため、私たちが送受信したメールをそのまま転載することにした。

## 2. 戦いの記録

### (1) 資料請求 H 23. 9 / 27

#### ①経緯

まずインターネットを使い言葉の意味を調べ、次のような経緯で最初の資料請求をするに至った。

リーガルシミュレーションゲーム規定第4条<sup>2</sup>の説明から条例などは入手困難なものもあり、複雑な条文もあるため本部が仮想のものを作成していることが記載されており、建築にどのような大田区の条例が適用されるか分からなかったので本部へ資料請求をすることにした。

次に申請中である「建築許可」と言う言葉を調べた。するとマンション建築を行う上では建築確認申請の手続きをすることが分かった。「建築確認」とは「一定の建築物を建築（増改築を含む）しようとするときに、工事の着手前に、建築計画が法令で定められた建築基準（建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準）に適合している旨の確認を受けなければならないとする制度、または当該確認行為」<sup>3</sup>であり、本部は「建築許可」という言葉を初期設定で用いていたが、「建築

許可」とは「市街化調整区域での建築であって、開発行為を伴わないものに対する建築の許可」<sup>4</sup>である。そこで私たちは今回本部から与えられた初期設定の「建築許可」とは「建築確認」のことであると解釈した。

次に大田区で建築確認申請をするにはどうしたら良いのかを大田区のホームページ<sup>5</sup>で調べた。すると建築確認申請をするまでに様々な手続きを行ない、必要な書類一式を提出しなければいけないことが分かった。初期設定では、「建築許可を求める申請手続き中」となっていたので建築確認申請までの手続きは終わり書類一式を提出し終わっていると考えた。そこで提出した書類一式を手に入れることで今回のマンション建築の詳細が分かると考え書類一式を本部へ資料請求することにした。

次に建築予定地の登記状況について考えた。建築予定地が誰のものかによってはマンション建築反対住民との間の争いが増えると考え、登記簿謄本を確認することによって誰が持ち主なのかを特定し、さらに建築予定地周辺の登記状況も併せて把握することで争いが起きても対処がスムーズになると考えた。そこで建築予定地及び隣接する土地の登記簿謄本を本部へ資料請求することにした。

#### ②主張 [9 / 27]

<内ヶ崎先生

こんばんは。

法学部法律学科2年竹内明世研究室の三澤真成と長島一樹です。

今回、株式会社リアル・デヴェロッパーをやらせていただきたいと思います。

早速ですが資料の請求させていただきます。

建築に関する大田区条例の詳細

リアル・デヴェロッパーが建築を進める上でこれまでに作成、提出及び受領した書類一式  
建築予定地と、その地に隣接する土地の登記簿本

以上の資料をよろしく願います。

株式会社リアル デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

## ③考察

マンションの建築について全く何も分からないところから始めたが、黒木先輩<sup>6</sup>の偶然的訪問により、お話をしているうちに本部からもらった初期設定の言葉への抵抗がなくなっていった。激励を受け、やる気が出た。他のチームに比べ、一歩前に進んだのは確かだった。

## ④結果 [9 / 28]

<リアル・デヴェロッパー社

総務部法務課

課長・三澤真成様

資料請求にお答えする前に、確認させていただきます。

資料請求が行われた事実及び請求された資料については、他のアクターにも公表されます。また、他のアクターが当該資料を希望した場合には直ちに配布されます。通常、資料を希望しないということはないので、請求した資料は、必ず他のアクターも見ることになります。

このことにより、他のアクターに不要にヒントを与えたり、与えたくない情報を提供してしまうこともあります。

また、資料請求は時間を稼ぐために活用することもできるので、どの資料をどの時点で請求するのかは、戦略的に判断する必要があります。相手の出方を見極めたうえで行動するという事も考えねばなりません。

この点を踏まえたうえで、資料請求してください。

今回の回答

1. 大田区には極めて多数の条例があり、そのうち半分以上が何らかの形で建築に関わる規定を含んでいます。建築に関するいかなる点についての条例を請求しているのかを具体的に示してください。

2. レアル・デヴェロッパー社がこれまでに作成、提出した書類については、貴社にあるものと考えます。もっとも、寡聞によれば、今回の建築計画を立て指揮を執っていた貴社

の常務が最近、恋愛のもつれから失踪したとのことです。おそらくその結果、貴社の内部で資料が散逸したのでしょう。

すでに提出された資料に基づき、審査が進められ、今後は許可が下りたかどうかのみが通告されることとなります。貴社は、最終的な審査終了の前に、建築計画の変更を届け出すことができます。

3. 登記謄本は、お渡しできませんが、建築予定地とその周辺の登記状況を示した地図を配布することができます。

どの資料を請求するのか、再度のメールをお待ちしております。 担当者より>

## (2) 資料請求 10 / 3

## ①経緯

前回の本部からの回答を受けてまず資料請求に関しては他のチームがした資料請求は私たちも本部に同じ資料を請求しようということが決まった。

本部からの回答の1に関しては、現段階で具体的に必要な条文などは不明だったので、今回は条文の請求は見送ることにした。

次いで、本部からの回答の2「これまでで作成、提出した書類については、貴社にあるものと考えます」という部分から、建築確認申請の手続きに関しては法令に則り私たちが設定して良いと解釈をし、可能な限り自分達で調べてこのゲームを進めていくという方針が決まった。

リアル社の常務が失踪したことは会社にとって好ましくない情報なのでマンション建築反対派住民には伝えず、その話題にならないように主張や反論をしていくことにした。

前回請求した3つの書類の中で、登記状況が分かる地図のみ配布が可能ということなので今回は登記状況が分かる地図を資料請求することにした。

今回の主張から本部に主張などを提出する場合、私たちは会社として本部に提出するのだということを意識してビジネス文書<sup>7</sup>の形式に則って送ることにした。

## ②主張 [10 / 3]

＜本部御中

先日のLSGについて回答ありがとうございます。

今回は先日の回答をふまえた上で、下記の資料を請求いたします。

### 記

一、「建築予定地とその周辺の登記状況を示した地図」

以上

株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

## ③考察

本部から「建築予定地とその周辺の登記状況を示した地図」が送られてきたら、建築予定地の登記状況を確認し、もし我社所有になっていないようであれば「この土地の所有者として登記されている人との間で、この土地の売買契約が成立した」というような、建築予定地の所有者が私たちになるような主張をしようと考えていた。

## ④結果 [10 / 4]

＜各チーム連絡担当者殿

リアルデベロッパー社より地図の請求がありました。明日のゼミでそれぞれの先生より配布されます。一枚の紙に二つの地図がありますが、上部の地図が一般に出回っている、大田区東糀谷四丁目の地図で、下部の図はマンションの建築予定図のようです。

現在、建築許可申請中であり、住民側には「ひょんなことから」情報が伝わっているだけです。たまたま手に入った建築予定図しかありません。

建築予定図の黒塗りの部分（4棟）がマンションを構成する建物のように見えます。

情報不足の部分は、推測に基づいて主張を構成するしかありません。後日、異なる事実が明らかになり、推測が否定されることもあり得ます。

なお、今後は、資料請求したチームにのみ資料が渡されます。但し、いかなる資料が請求されたかは、全チームに通告されます。

上記の件、各チームのメンバーにお伝えください。よろしくね。 内ヶ崎善英>

[10 / 11]

＜各チームのみなさんへ

第一ステージが始まりました。水曜日午後6時までには最初の主張を提起してください。第一回目なので、この場合に限り理由づけは不要です。 LSG本部 内ヶ崎>

## (3) 主張 10 / 18 (第1回主張)

### ①経緯

前回本部から送られて来た資料は、「大田区東糀谷四丁目の地図」と「マンションの建築予定図」であった。

「大田区東糀谷四丁目の地図」には肝心の登記状況が一切記載されていなかった。代わりに本部は通知文の中で、「情報不足の部分は、推測に基づいて主張を構成するしかありません。後日、異なる事実が明らかになり、推測が否定されることもあり得ます」と通知文の中で言っていたので、分からない部分はこちらで調べて解釈を加えることも可能であり、仮にその解釈が間違っている場合には本部から否定されることも分かった。そこでこの地図をよく見ると地図の中央部分にほぼ正方形の大きな空き地があり、この部分にマンションを建築するものと解釈した。まずインターネットでその土地が実際にはどんな感じか確認し、住所も調べた。可能な限り自分達で調べるといふ信念に基づきこの建築予定地の実際の登記簿謄本を取りに行くことにした。

「マンションの建築予定図」については、すぐに国立マンション訴訟<sup>8</sup>の現場がモデルだと気づいた。前回の黒木先輩のお話からヒントを得て、マンションと周辺住民との間の訴訟の判例を幾つか集めた中に、国立マンション訴訟があって、同じ図を見たことがあったからである。

そして、今回は土地に関する権利関係の問題をなくすため、建築予定地の所有権は私たちにあるということを主張することにした。

②主張 [10 / 18]

<本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパー の主張は下記の通りです。

記

一、建築予定地（東京都大田区東糀谷 4 丁目 面積 14,000 m<sup>2</sup>）は弊社で既に取得しており登記済みである。

以上

株式会社レアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

③考察

今回の主張をするにあたって建築予定地の実際の登記簿謄本を取りに行ったことで堂々と土地の所有権が私たちのものだと言うことができた。

登記簿謄本は大田区鶴の木 2 丁目 9 番 15 号にある城南出張所まで取りに行ってきた。登記簿謄本を取るの初めてであった。調べであった建築予定地の住所は東糀谷 4-5-1 であり、この住所で登記簿謄本を取ろうとしたが取れなかった。受付の人が親切に地図で私たちの建築予定地の場所を探してくれたのだが、そこに表示されていたのは地名地番というものであった。地名地番というものは通常の地図に表示されている住所とは違うもので、登記簿謄本を取る際にはこの地名地番で申請しないと取れないものもあるとのことだった。

せっかく登記簿謄本を取ってきたので、いずれはゲームに合わせて書き換えた登記簿謄本を提出する予定だったが、他のチームから建築予定地に関しての指摘が最後までなかったので登記簿謄本を提出する機会がなかったことが残念だった。

また、私たちが建築するマンションの配置のモデルとなっている国立マンション訴訟は

住民側が勝利している数少ない例であり、そのことを他のチームに気づかれ、参考にして来るのではと考えて対策を練っていたが、国立のくの字ですら、ゲーム中には最後まで出てこなかったもので、残念だった。

④結果 [10 / 21]

<連絡担当の皆様

各チームの第一主張をお伝えします。

住民側

チーム A およびチーム S 「日照権が侵害されるので、建設中止を要求します。」

チーム UF 「子供たちの遊び場がなくなるので建設中止を要求します。」

レアル社側

チーム T 「すでに用地の取得を完了しており、建設計画を続行します。」

チーム MR 「マンション建設は、地域の発展に貢献するものなので、建設します。」

以上。

レアル社側チームは、26 日（水）午後 5 時までに、反論もしくは新規の主張、または、資料請求を提起してください。住民側チームは、レアル社の反論が出るまで 1 週間お待ちください。

チームメイトによるしくご連絡ください。  
LSG 本部 >

(4) 反論・主張 10 / 26 (第 2 回主張)

①経緯

前回の本部からの通知で初めて他のチームからの主張が届き本格的なやりとりが始まった。

今回は他のチームからの主張を受けて反論をすることになった。

チーム A およびチーム S の主張に対しては、まだ現段階では日照権というものの存在すら不透明な状態だったので、むやみに反論することで日照権という権利をこちらが認めてしまうことになると考え、反論はせず日照権の存在の有無から順に調べるにとどめた。

意外なことに私たちが建築予定地の所有権

者であることに本部から反論が出なかった。そこでチームUFの主張に対しては前回の主張で建築予定地はリアル社のものだと主張したことを活かして反論することにした。土地の所有者である私たちはそもそもこの土地の現況は子供達の遊び場ではないとチームUFに反論し、さらに土地にマンションが建築されればそこに安全な遊び場を提供する計画であるとするので、うまくいけばチームUFが建設賛成派に寝返るかもしれないと考えた。さらに建築予定地を取得してからこれまでの歴史を作っておくことで、容易に所有権が覆されることがなくなると考え、この機会に所有権を確実にすることにした。

また、住民に知られているのはマンション建築計画の一部のみなので、私たちが庭園緑地をはじめとした色々な設備や施設を考えてマンション建築計画に盛り込んで建設に反対する住民にも賛成してもらえようというマンションを建てようということにした。そこで東糀谷4丁目周辺がどのような施設や状況なのかということ把握するために用途地域に指定されているか調べることにした。インターネットで確認すると周辺はほとんどが工業専用地域や準工業地域に指定されていた。そのことを踏まえた上で、マンションをこの場所に建てることにどのような効果があるのかを考え、主張に加えることにした。

## ②主張 [10 / 26]

<本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパー の反論及び主張は下記の通りです。

記

反論

一、住民側からの「子供たちの遊び場がなくなるので建設中止を要求します。」に対して従来大田区は、工場団地が大変多い地域である。今回の建設予定地も廃業した工場の土地及び建物を我が社が買い取り、マンションを建設するために更地にしたものである。我社は、建設予定地を有刺鉄線で囲み、立ち入り禁止

の看板を建てていたにも関わらず、たびたび子供達が入り込み遊んでいたようである。むしろ、今回のマンション建設ではマンション敷地内に庭園緑地を造り、地域に開放する予定であるから子供達に安全な遊び場を提供することができる。

主張

一、今回建設予定のマンションは、内部にアスレティックジム等を兼ね備える住居系複合施設である。このような施設は、工業専用地域である近隣の価値、ステータスを高め、地価をも上昇させる効果が見込まれる。これは、少子高齢化が進んでいる時勢に鑑み、我が社が複合施設を建設することで、地域の経済効果を高め、税収の増加をもたらす、将来的に地域の活性化の起爆剤となるものである。更に、敷地内に庭園緑地を設置し、地域に広く憩いの場を提供する予定である。

以上

株式会社レアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

## ③考察

そもそも日照権とは何なのか、今回のマンションを建築することによって具体的にはどのような被害が発生するののかはチームAもしくはチームSが主張すべきことであり、いずれそういう日がくると考え、それに備えて日影図等の作成準備を進めていた。

今後悩まされていくことになる日照権については、問題になるたびに他のチームに説明してもなかなか理解されず、厄介な問題であった。

用途地域については当初、黒木先輩に用途地域の確認を勧められていたが、この時は学習不足であった。

建設会社社長の平山先生<sup>9</sup>にマンション建築を行なう際には、建築予定地だけのメリットを考えるのではなく周辺地域のメリットについても着目した方が良いというアドバイスを頂いた。平山先生の物事を広く考えるというアドバイスは今後の主張等を考える際に非常

にためになった。

④結果 [10 / 28]

<各ゼミ連絡委員の皆様へ

リアル社側からの反論が提起されましたので、お伝えいたします。

住民側チームは、水曜日（2日）午後5時までに反論もしくは新規主張または資料請求を提出してください。

リアル社の反論

チームMR：「建設地の周りには工場が多く、日照権を重要な問題として見て取れないと思います。」

チームT：

【重複のため省略】>

（5）訂正・反論・主張 11 / 2（第3回主張）

①経緯

前回私たちが主張した「工業専用地域」を確認のため再度調べたところ、工業専用地域には住居の建設ができず、ゲームの続行が不可能になってしまった。そこで建築予定地に隣接する工業地域に用途指定をあわせることでマンション建築が可能になると考え、本部へ建築予定地の用途指定を工業地域にするよう提案することにした。

チームMRは私たちと同じリアル社側だが、チームMRの反論からは周辺住民への配慮が感じとれなかった。私たちは、あくまでも周辺住民や環境に配慮し適法にマンション建築をしていく姿勢を示したかったので、そのことへの理解を得るためにチームMRに対して反論することにした。

また、建築確認申請の流れについて、建築確認申請に関わる書類一式の提出及び受理までにかかる期間はどのくらいか、大田区のどの部署が関わるのか、どの法律が関係してくるのか、そしてどこに提出するのかを調べ、大田区の建築主の手続き<sup>10</sup>をする場合には、大田区まちづくり推進部まちづくり管理課が関わり、建築基準法、都市計画法、東京都建築安全条例、大田区条例等の法律を使い、東

京都都市整備局市街地建築部建築指導課に書類を提出することが分かった。これを基に初期設定と照らし合わせながら提出・受理日を設定し、そこから逆算してそれぞれの手続きの日付などを決め、今回のマンションについては建築確認申請に関わる書類一式を提出済みであると主張することにした。

②主張 [11 / 2]

<本部御中

株式会社 レアル デベロッパー の訂正、反論および主張は下記の通りです。

記

訂正

一、我社の前回の主張のうち、2段落目の「工業専用地域」を「工業地域」に訂正する。

訂正の趣旨

建設予定地及び隣接地（東京都大田区東糀谷四丁目）の実際の用途地域指定は、「工業専用地域」ですが、「工業専用地域」には住居の建設が出来ず、既存の住民も存在しないことになってしまい、ゲームを続行することが出来ません。建設予定地近隣の実際の用途地域指定に合わせ、建築予定地及び周辺地域の用途地域指定を「工業地域」（住居建築可）に統一していただけるようお願いいたします。

反論

一、チームMR：「建設地の周りには工場が多く、日照権を重要な問題として見て取れないと思います。」に対して

建築予定地周辺は住居建築が可能な地域である以上、周辺地域の日照を確保し、通風、採光、プライバシー等も守りながら環境の良い住宅をつくっていくことがマンション建設業者たる我社の使命であると考えます。

主張

一、我社は、大田区まちづくり推進部まちづくり管理課との連携を図りながら、建築基準法、都市計画法、東京都建築安全条例、大田区条例等に則り、手続きを進め、建築確認申請に関わる書類一式を作成し、去る9月1日、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課へ

提出し、同日受理された。

以上  
株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

### ③考察

他のチームが用途地域指定や建築確認申請の流れを自分たちで調べずに、本部や私たちに資料請求する可能性はあったが、この段階では他のチームが主張している日照権についての反論を考えていた。

今回の主張を提出した後にマンション建築予定地である東糞谷防災公園を現場視察として見に行った。実際に見るとパソコンの地図で見ているものとは違う所のように感じた。また広さは、面積等の数字を見て想像していた感覚よりも、実際に見るとずっと広く感じた。

さらにこの日は、平山先生と直接お話ができて、様々な質問に答えて頂けた。具体的には、建物の高さからマンションの影がかかる範囲を割り出す計算を見せて頂き大体の影がかかる場所が分かった。それに加え、建築確認の審査については設定した申請日から計算してこの時点から約3週間後には確認済証が交付されるなど何かしら本部からアクションがあるはずなことや建築確認と建築許可の違いなどを教わった。

### ④結果 [11 / 4]

<各チーム担当者殿

それぞれの反論をお伝えします。

下記にあるように、資料請求がなされました。資料請求チームには、1週間以内に資料が配布されます。

資料請求に1週間の時間を割きますので、次回の主張、反論などは、16日午後5時までとなります。

よろしく。 L S G 本部

#### 1. チームAは分裂しました。

チームA1は、「チームMRに賛成します。」  
チームA2は、「たしかに工場が多いですが、

住んでいる住民も少なくもいるので、日照権の問題は避けられないと思います。」

#### 2. チームS:

「資料請求をします。引き続き日照権についてです。まず、この地域が日影規制の対象地域内かということ。また、その場合の条例の規定についてです。」

#### 3. チームUF:

「事実上、工場よりも既存の民間住宅の方が多く、住民たちの日照権は侵害される。よって、チームMRの反論は成立せず、日照権に基づき、建設中止を要求する。」

#### 4. チームT:

【重複のため省略】>

### (6) 資料請求 11 / 7

#### ①経緯

前回チームSが請求した資料を私たちも請求することにした。日照権を押してくるので、影に関しての情報は少しでも手に入れたかった。

#### ②主張 [11 / 7]

<本部御中

下記の資料を請求いたします。

記

一、チームSが請求した「この地域が日影規制の対象地域内かということ。また、その場合の条例の規定について」

以上

株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

#### ③考察

チームSは請求した資料を参考に日照権の正体を理解し、利用してくるのではないかと予想した。

#### ④結果 [11 / 8]

<連絡担当者殿

資料請求したチームには、本日付で資料をお送りします。



ただし、以下の点にご注意ください。

「当事者の主張は、主観的認識に基づく意思の表明であり、必ずしも客観的事実を反映するものとは限らないことに留意願います。当事者の内部で生じた出来事については信頼が措けるとしても、公的機関の行った決定などについては事実誤認の場合もあり得ます。公的機関の行った決定に関する正確な情報については、資料請求を行ってください。なお、学生諸君の負担が著しく過大なることを避けるため、L S G 規程に第 4 項をおいています。こちらにも留意願います。」 以上。

L S G 本部より>

[11 / 8]

<各チーム連絡担当者殿

提供される資料は、各地方自治体の条例などです。憲法や法律などについては、六法などで確認してください。

以下に、1. 関連する都条例、2. 大田区の決定、3. 関連する地域図を提供します。  
L S G 本部

1. 都条例

東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例

規制区域は、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域で、住宅の比率が高い地域です。なお、規制区域外の建物であっても、高さが 10 メートルをこえるもので、規制区域内に日影を落とす場合、影を落とす地域の規制をうけます。

また、規制時間は、冬至日における午前 8 時から午後 4 時の 8 時間にできる日影の時間です。地域の土地利用の状況などを考慮して、条例により指定されています。

2. 大田区の決定

「大田区長が建築基準法及び同法に基づく条例の規定により、用途地域内の用途規制の例外許可をするために、大田区建設審査会による

審議を求め、同会が安全面・防災面などの視点から審議を行った結果、支障がないと認めため、平成 23 年 10 月 20 日に区長が例外許可を与えた。この許可により、東翹谷 4 丁目の住居用高層マンションの建築許可申請が可能となった。但し、最終的な建築許可は審査中である。」

3. 地域図

カラーコピーであるため、別途、配布します。(ゼミの先生から受け取ってください。)>

この他にマンション建築予定地周辺の用途地域が分かる資料が 4 枚配付された。

(7) 訂正・反論・主張 11 / 16 (第 4 回主張)

①経緯

前回の本部からの回答の 2 にあった大田区の決定を受けて、建築確認申請に関わる書類一式を提出した日付をずらすため主張を訂正した。

これまで他のチームが問題視してきた日照権について本当に存在するのか、また存在するとしたら具体的な権利侵害がどの程度発生するのか、当社が建設を予定しているマンションが権利侵害等を引き起こすかどうかを明らかにするため、チーム A、チーム S、チーム UF に対して何処に居住しているのかを聞くことにした。

主張として、平山先生から頂いた広く考えるというアドバイスから、住居系複合施設の特徴を活かすことを考え、周辺地域の発展、価値の向上の点からどんな施設が入ると便利かなどを考えて主張しようと思った。

②主張 [11 / 16]

<本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパーの訂正、反論及び主張は下記の通りです。

記

訂正

一、本部からの

「大田区長が建築基準法及び同法に基づく条例の規定により、用途地域内の用途規制の例

外許可をするために、大田区建設審査会による審議を求め、同会が安全面・防災面などの視点から審議を行った結果、支障がないと認められたため、平成23年10月20日に区長が例外許可を与えた。この許可により、東翹谷4丁目の住居用高層マンションの建築許可申請が可能となった。但し、最終的な建築許可は審査中である。」

という通告を受けて、我社の前回の主張を以下のように訂正する。

我社は、大田区まちづくり推進部まちづくり管理課と連携を図りながら、建築基準法、都市計画法、東京都建築安全条例、大田区条例等に則って手続きを進め、建築確認申請に関わる書類一式を作成し、去る9月1日に提出準備を整えた。さらに、用途地域内の用途規制の例外許可（建築基準法48条第12項）に関わる特定行政庁による聴聞会への出席（同条第14項）を経て、去る10月20日に大田区長より例外許可が与えられた。これを受けて、同日、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課へ建築確認申請に関わる書類一式を提出し、同日受理された。

#### 反論

一、チームA：「日照権が侵害されるので、建設中止を要求します。」に対して

我社は、貴殿の住居の所在について不知である。したがって、今回の建設によって、貴殿に対して何らかの具体的な権利侵害が発生する可能性について、我社では検討することができない。

一、チームS：「日照権が侵害されるので、建設中止を要求します。」に対して

我社は、貴殿の住居の所在について不知である。したがって、今回の建設によって、貴殿に対して何らかの具体的な権利侵害が発生する可能性について、我社では検討することができない。

一、チームUF：「日照権に基づき、建設中止を要求する。」に対して

我社は、貴殿の住居の所在について不知である。したがって、今回の建設によって、貴

殿に対して何らかの具体的な権利侵害が発生する可能性について、我社では検討することができない。

#### 主張

一、我社は、住居系複合施設の特徴を活かすため、行政サービス、医療機関、郵便局株式会社をテナントとしてすでに決定しており、更に多くの企業に対しても説明会などを開き積極的にテナント契約締結について交渉中である。以後、この件につき進展があれば随時住民の皆様へ報告していきたい。

以上>

#### ③考察

他のチームが確認申請に関わる書類一式を請求してくることを予想しながら、各チームからの住居の所在の返答を待ち、地図で住所を指定してきそうな場所の予想を立て、実際に我社の建設予定マンションが具体的な権利侵害を発生させた場合を想定し、対処方法を練っていた。

本部から例外許可という通知が来たとき私たちはびっくりした。しかし、よく考えてみると前々回の主張で用途地域を工業地域に統一しようと目論み、建築確認申請に関わる書類一式を9月1日に提出及び受理されたという私たちの半ば強引な主張を正すものだと気がついた。この本部からのアクションにより10月4日の通知から私たちが考えた、ある程度自分達で推測して主張することができ間違っていると本部に否定されるという説が正しいことが証明された。

私たちの中で、本部へ提出する文書の形式を整えると決めていたが、唯一私たちの会社名と三澤課長の名前を入れ忘れた主張となってしまった。気をつけていたつもりだったが、改めて見直しの重要性を痛感した。

#### ④結果 [11 / 21]

##### <皆様

提出された主張、反論、資料請求は以下の通りです。資料請求がなされたことと、今週水曜日が祭日のため、1週間のお休みとなり

ます。30日夕方までに、住民側の皆様は住居の場所を、住所または地図上に記入することにより、ご連絡ください。 LSG本部

1. チームMR：「ランプに関する情報の資料請求をします。」

本部回答：「高速道路にランプが設置されることで、工事の場所、日程などについてはまだ公表されていません。マンション建築予定現場にかなり近い場所であるという情報しかありません。」

2. 住民代表（チームS）：「今回も資料請求をします。前回のチームTの主張で『建築確認申請に関わる書類一式を作成し、去る9月1日、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課へ提出し、同日受理された。』とあります。この主張が事実ならば、その際提出された書類について請求したいと思います。」

本部回答：「同件は、現在審議中の案件であり、公的決定に至っていないため、公開できる情報は、現時点ではありません。ただし、提出者であるリアル社が自発的に公表するのであれば、当局の関知するところではありません。リアル社に公表義務はありませんが。」

3. レアル社（チームT）

【重複のため省略】>

(8) 主張 11 / 30 (第5回主張)

①経緯

前回のチームSからの資料請求を受けて「建築確認」申請前の手続きの1つである住民説明会の資料を作成して提出することで、私たちが手続きに則ってマンション建築をしていることを他のチームに見せるため、住民説明会開催のお知らせと住民説明会で使用した資料を作成することとした。住民説明会の資料は、チームSの反論が知らされた次の日にマンション建築の住民説明会に偶然参加する機会があり、そこで取得した資料を基に私たちが行なったとした住民説明会の資料を作成した。住民説明会の資料を作成して提出することで、

私たちが住民説明会を行ない、建築確認申請を滞りなくやったと証明することで、私たちが確認申請手続きをしっかりとこなしていることを本部や他のチームが容易に否定できなくする狙いもあった。

②主張 [11 / 30]

<本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパー の主張は下記の通りです。

記

主張

一、我社は、去る5月22日に大田区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第6条に則り、建築確認申請に必要な近隣住民の皆様への説明会は実施済みである。

以下が、「説明会開催のお知らせ」及び「(仮称)大田区東糀谷四丁目計画 新築工事について」である。

「近隣関係住民の皆様

平成23年5月吉日  
 事業主 東京都千代田区1-1  
 株式会社リアル・デヴェロッパー 東京建築支店  
 TEL 03-3604-2000  
 担当 三澤真成  
 (設計・施工 担当 長島一樹)

説明会開催のお知らせ

拝啓 ご近隣の皆様には益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

この度、大田区東糀谷4丁目15-1(地名地番)に(仮称)大田区東糀谷四丁目計画(住居系複合施設)の建設をするはこびとなりました。

つきましては、「大田区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」に基づき、建築物の概要及び建築に係わる内容について、説明会を下記の通り開催致しますので、お知らせ致します。

敬具

記

説明会日時 平成 23 年 5 月 22 日(日) 14:00 ~  
説明会会場 東糀谷四・五・六町会会館  
(住所:大田区東糀谷 4 丁目 3 - 10)

◇ 尚、当日ご都合によりご出席頂けない方  
で、ご質問等ある方は上記までご連絡下さい。  
何卒、宜しく願い申し上げます。

以上]

「近隣関係住民の皆様

平成 23 年 5 月 22 日  
事業主 東京都千代田区 1 - 1  
株式会社リアル・デヴェロッパー 東京建築支店  
TEL 03 - 3604 - 2000  
担当 三澤真成  
(設計・施工 担当 長島一樹)

(仮称) 東糀谷四丁目計画 新築工事について

拝啓 ご近隣の皆様には益々ご健勝のことと  
お慶び申し上げます。

この度、下記敷地におきまして、新築工事  
を実施させていただくことになりました。つ  
きましては、新築する建物の計画概要を下記  
の通りお知らせさせていただきますので、ご高覧  
賜りたいと存じます。

工事期間中につきましては、騒音、振動及  
び危険の防止、交通安全等について細心の注  
意・指導を行い、万全を期する所存でござい  
ます。

しかしながら、皆様方には工事中何かとご  
迷惑をおかけすることと存じますが、何卒格  
別のご理解とご協力を賜りますようお願い申  
し上げます。

尚、ご質問等につきましては、上記までご  
連絡の程宜しく願い申し上げます。

敬具

記

工事名称:(仮称) 大田区東糀谷四丁目計画新  
築工事  
建築場所:東京都大田区東糀谷 4 丁目 15 - 1

(地名地番)

敷地面積:14,000 m<sup>2</sup> [実測]  
建築面積:4,200 m<sup>2</sup> 構造規模:鉄筋コンクリ  
ート造地上 28 階

＜施工等におけるお約束事項＞

本計画の施工に関しましては現場周辺の環  
境を重視し、努めてご近隣の皆様方に影響の  
少ない工法を採用していきたいと考えており  
ます。また、交通安全につきましては所轄警  
察署の指示・指導に従い、安全対策を講じて  
実施する所存でございます。

### 1. 工事期間について

工期は、平成 24 年 2 月 8 日より平成 28 年  
3 月中旬の予定です。工期が延びる場合に  
は事前にご連絡いたします。

(着工前に事前調査で作業する場合があります。)

### 2. 作業時間及び工事休止日について

① 作業時間は原則として午前 8 時から午後  
6 時までと致します。

但し、前後 30 分は準備・後片付けの時間  
とさせていただきます。また、杭打ち及びコン  
クリート打設等途中で中止できない工事の  
場合は、事前にご連絡の上時間延長する場  
合があります。

② 休日は、日曜日と致します。

尚、年末年始・ゴールデンウィーク・夏季  
休暇は、事前にご連絡致します。

③ 記作業時間外(時間延長または休日作業)  
に以下の作業を行うことがございます。

- \* 屋内工事等音の少ない作業・工事。
- \* 資機材および重機の搬出入が、交通規制・  
交通事情により影響を受ける場合。
- \* 天災等緊急時の防災の為の作業。
- \* 官公署等の指示、命令に基づく作業。

### 3. 基礎工事について

基礎工事については場所打ちコンクリート  
杭(予定)により行い、工事に際しては低  
騒音・低振動型の機械を選定し作業を致し

ます。

#### 4. 作業要領について

- ① 今週の作業予定は掲示等により明示致します。
- ② 工事責任者の所在及び連絡先を明確にし、決定次第お知らせ致します。

#### 5. 安全について

- ① 工事現場の周囲は養生シート等で囲い、ご近隣の皆様及び通行人に危害が及ぶことのない様な措置を講じます。
- ② 大型車両の出入りに関しては適宜誘導員を配置し、ご近隣の皆様及び通行人に危険のないよう事故防止に万全を期します。

#### 6. 騒音・振動について

- ① 騒音、振動、塵埃飛散等で近隣の皆様に対して極力ご迷惑を少なくするよう、工法を検討し作業にあたります。
- ② 騒音・振動については騒音規制法等の趣旨に則り作業を行います。

#### 7. 清掃等について

隣接地にゴミを落としたり、資材や資材の破片を路上に放置しないよう心掛け、現場の周辺が汚れてしまった場合は、適宜清掃を行い常に清潔に保つよう努めます。

#### 8. ご近隣の建物の保全について

本工事に起因して家屋等の損害が発生しないよう充分な予防措置を講じます。万一近隣建物に損傷が生じた場合、事業主が責任を持って修復いたします。尚、隣接の方で必要がある場合には専門業者による建物の写真撮影等を工事着手前に行い、現状を確認させて頂きます。

#### 9. 電波障害について

事前に専門技術者による受信状況を調査し、当該建物に起因したテレビ受信障害が発生した場合は、事業主の責任において対策を講じます。

以上]

以上

株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

#### ③考察

今回は現実の住民説明会に参加できるという貴重な体験もできた。品川区で実際に行われた住民説明会にゲームの参考にする目的で参加した。会社側の人数は5人で、それぞれ設計や建築などの各担当者がいた。住民も5人ほどであったが、建築関係に明るい人が出席して、住民側の窓口となっていた。住民は境界線から塀の高さ、植栽に至るまで鋭く意見や質問をして、それに対して丁寧に返答している担当者の方々の様子を見学でき、有意義な時間を過ごした。さらに実際の説明で使用していた日影図や平面図など重要な資料も入手でき、今後に向けての準備をした。

さらに今回は提出した住民説明会の資料に通常の地図に表示されている住所とはことなる登記簿謄本上の地名地番を載せたのだが、この点についてどのチームからも指摘がなかったのは残念だった。

#### ④結果 [12 / 2]

<連絡担当者殿

回答が出そろいました。

- 1. チーム A  
「住民側住所は、大田区東糀谷 43-3 シティバル内であることを連絡します。」
- 2. チーム S  
「周辺地域の住民の代表であるので、建築予定地周辺のすべての住所であるが、特に、都営東糀谷六丁目アパートの住民を含んでいることを連絡します。」
- 3. チーム T  
【重複のため省略】 >

(9) 反論 12 / 8 (第6回主張)

#### ①経緯

前回チーム A およびチーム S に居住する住所を特定してもらったので、マンションをどの位置に配置すればマンションの影の影響を減らせるかを調べた。するとチーム A が指定してきた住所は建築予定地の西側にあり、チーム S が指定してきた住所は建築予定地の

東側にあることが分かった。実際の登記簿謄本によれば建設予定地の面積は初期設定敷地面積<sup>11</sup>の約二倍あり、マンションをできるだけ北側に建てることで両チームのマンションに今回建築するマンションの影がかからないことが分かった。それを証明するために建物と地図の縮小をする計算を行ない、実際に縮図を作成し、縮図で両チームの指定してきた住居に建築予定のマンションの影がかからないことを検証し、主張とした。

両チームに建築予定の日影がかからないことを伝える時に、日照権という言葉が私たちが使ってしまうとその権利の存在を認めていることになってしまうので日照権という言葉は使わず、建築基準法の条文にでてくる「日影となる部分」という言葉を使うことにした。

## ②主張 [12 / 8]

＜本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパー の反論は下記の通りです。

記

反論

一、チーム A：「日照権が侵害されるので、建設中止を要求します。」

「住民側住所は、大田区東糀谷 4-3-3 シティバル内であることを連絡します。」に対してチーム A の住所が判明したことを受けて、1 2 月 8 日に以下の通知を發した。

「東京都大田区東糀谷 4 - 3 - 3

チーム A の皆様

平成 23 年 1 2 月 8 日

事業 主 東京都千代田区 1 - 1

株式会社レアル・デヴェロッパー 東京建築支店

TEL 03 - 3604 - 2000

担当 三澤真成

(設計・施工 担当 長島一樹)

シティバルマンションへの日影の影響について

拝啓 チーム A の皆様には益々ご健勝のこと

とお慶び申し上げます。

この度は、チーム A の皆様の住所、東京都大田区東糀谷 4 - 3 - 3 シティバルをお知らせいただきありがとうございました。

去る 5 月 22 日に行いました説明会の折に説明いたしましたとおり、我社の建設予定のマンションによって「冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時まで」の間において「日影となる部分」(建築基準法第 56 条の 2 第 1 項参照)に貴マンションは含まれていません。したがって、皆様が心配されている日照時間の減少はありませんのでご安心ください。

しかしながら、皆様には工事に伴い騒音等のご迷惑をおかけすることもあるかと存じます。何卒格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

尚、ご質問等につきましては、上記までご連絡の程宜しくお願い申し上げます。

敬具

一、チーム S：「日照権が侵害されるので、建設中止を要求します。」「周辺地域の住民の代表であるので、建築予定地周辺のすべての住所であるが、特に、都営東糀谷六丁目アパートの住民を含んでいることを連絡します。」に対して

我社が建設を予定しているマンションは、建築基準法第 56 条の 2 および東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 3 条に違反していない。

また、東京都大田区東糀谷 6 - 4、都営東糀谷六丁目アパートに関しては、「日影となる部分」(建築基準法第 56 条の 2 第 1 項参照)に該当しない。

上記 2 点は、去る 5 月 22 日の説明会にて説明済みである。

以上

株式会社レアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係)

\*この添付ファイルはチーム A に配布してください。お願いします。>

### ③考察

建築予定マンションの影がかかる範囲を検証するための建築予定地周辺の地図や建築予定マンションの配置図の縮図の作成には非常に手間がかかった。縮図を作るための計算が難しく、拡大と縮小を繰り返して作り上げた。数学に強い人がチームに一人いたのが救いであった。影はとても厄介である。しかし自分達で縮図を作成できたことで自信が付き、日照権や影に対する長い戦いにも光が見えてきた。

さらに今回、両チームの住居には建築予定のマンションの日影がかからないと私たちが主張したので、当然、日影がかからないことを証明できるものの提出を両チームが求めてくると予測し、一目で影がかからないことが分かる日影図を作成し始めた。

### ④結果 [12 / 9]

<各チーム担当者殿

主張が出そろいましたので、ご連絡いたします。 LSG 本部

#### 1. チーム A

「前回は住所を指定しましたが、日照権の問題は依然として解決していないので、引き続き日照権の侵害による建築中止を主張します。」

#### 2. チーム S

「チーム T の主張に対する反論です。まず、主張の中で工事期間を「平成 24 年 2 月 8 日より平成 28 年 3 月中旬」としていますが、初期設定では平成 27 年 4 月の時点で建築許可申請中であり、一般には公表していません。さらに、チーム T の主張によると、平成 23 年 5 月 22 日に説明会を開催した、とあります。これも初期設定の事実と矛盾しています。これらの点から、チーム T の主張は虚偽の事実を含んだものであると主張します。」

#### 3. レアル社

【重複のため省略】 >

(10) 反論・補足説明 12 / 15 (第 7 回主張)

#### ①経緯

チーム A は前回から引き続き日照権についての主張を繰り返しているが、建築予定のマンションの影はチーム A の住居にかからない以上、日影に関する問題は発生しない。それなのでチーム A の住居は「日影となる部分」に含まれていないと再度反論することにした。

チーム S から来た反論に対しては、初期設定上の言葉をあいまいに使っていたためその部分を指摘することにした。その他に初期設定の日にち設定と私たちの第 5 回主張が矛盾していると指摘してきたが、11 月 8 日に本部から来た「大田区の決定」によれば建築確認申請中であることが明らかであるため、建築確認を申請するまでの手続きなどの根拠について細かく説明することにした。また、参加チームとのやり取りの中で私たち以外のチームが何度か同じ内容の主張をすることがあったので、「補足説明」という形で初期設定から今まで私たちがどのように本部からの通知を解釈し、主張等をしてきたのかを公表することにした。

それと同時に新たな主張として、建築予定のマンション内に設置される予定のアスレティックジム<sup>12</sup>の入会金や年会費<sup>13</sup>を周辺住民限定で割り引くことで私たちのマンション建築に賛成させようと試みることにした。

### ②主張 [12 / 15]

<本部御中

株式会社 レアル・デヴェロッパーの反論及び主張は下記の通りです。

記

反論

一、チーム A : 「前回住所を指定しましたが、日照権の問題は依然として解決していないので、引き続き日照権の侵害による建築中止を主張します。」に対して

去る 12 月 8 日に通知した通り、シティパルマンションは建設予定のマンションによって「日影となる部分」(建築基準法第 56 条の 2 第 1 項参照建築基準法第 56 条の 2 第 1 項参照)に含まれていない。

したがって、シティパルマンションの日照時間は減少しない。

一、チームS：「チームTの主張に対しての反論です。まず、主張の中で工事期間を「平成24年2月8日より平成28年3月中旬」としていますが、初期設定では平成27年4月の時点で建築許可申請中であり、一般には公表していません。さらに、チームTの主張によると、平成23年5月22日に説明会を開催した、とあります。これも初期設定の事実と矛盾しています。これらの点から、チームTの主張は虚偽の事実を含んだものであると主張します。」に対して

チームSは「平成27年4月の時点で建築許可申請中であり、一般には公表していません」と指摘しているが、ここにいう「建築許可申請中」は初期設定の「建築許可を求める申請手続中」のことであるとして反論する。

11月8日の本部からの通知には「大田区長が建築基準法及び同法に基づく条例の規定により、用途地域内の用途規制の例外許可をするために、大田区建設審査会による審議を求め、同会が安全面・防災面などの視点から審議を行った結果、支障がないと認めため、平成23年10月20日に区長が例外許可を与えた。この許可により、東麴谷4丁目の住居用高層マンションの建築許可申請が可能となった。但し、最終的な建築許可は審査中である。」とあるから、平成23年11月8日現在、マンション建設の建築確認申請に関わる書類一式は東京都都市整備局市街地建築部建築指導課へ提出済みであり、かつ、同課により受理済みであることは明らかである（初期設定にある「建築許可」は、マンション建設の場合には「建築確認」のことである。）そして、建築確認申請書を提出した後35日以内に確認済証が発行されるから（建築基準法第6条第4項）、「平成27年4月の時点で建築許可申請中であり」という理解は誤っている。また、建築確認申請に関わる書類一式を提出するまでには、建築基準法第6条により事前の打ち合わせ、標識の設置、近隣住民に対する計画の説明、周

辺住民に対する計画の説明、標識設置届の提出等を終えていなければならない。したがって、建築確認申請に関わる書類一式が提出および受理されている以上、標識の設置や住民説明会等で建築計画は一般に公表されているのであり、「一般には公表していません。」という理解は誤っている。

さらに、チームSは「平成23年5月22日に説明会を開催した、とあります。これも初期設定の事実と矛盾しています。」と指摘するが、前述の通り、平成23年11月8日現在、建築確認申請に関わる書類一式は東京都都市整備局市街地建築部建築指導課が受理した上で審査中である。建築確認申請に関わる書類一式が受理されるためには、提出の少なくとも60日前に住民説明会が開催されていなければならない（大田区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第6条、大田区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施行規則第7条ないし第10条）、建築確認申請に関わる書類一式が受理されている以上、我が社が説明会を開催したことは明らかであり、「平成23年5月22日に説明会を開催した、とあります。これも初期設定の事実と矛盾しています。」との理解は誤りである

以上のことから、我が社の主張および反論に虚偽は一切ない。

（補足説明）チームTは以下のように考えている。

初期設定

「2015年4月、株式会社リアル・デヴェロッパーは、東京都大田区に高層ビルを建築する計画を進めていた。建築許可を求める申請手続中であり、いまだ一般には公表していなかったが、ひょんなことから建築予定地周辺に居住する住民がこの計画を知ることとなり、周辺住民の間で騒動が持ち上がった。」

まず「建築許可」について調べた。すると「建築許可」は、マンション建設の場合「建築確認」となることが分かった。

次に建築確認申請とは何をするのかを調べた。すると建築確認を申請するまでには建築基準



法第6条より事前の打ち合わせ、標識の設置、近隣住民に対する計画の説明、周辺住民に対する計画の説明、標識設置届の提出等を終えていなければならないことが分かった。

さらに「建築許可を求める申請手続中」という文言の意味を考えた。そこで調べると建築確認申請書を提出した後35日以内に確認済証が発行されることが分かった（建築基準法第6条第4項）。また、28階のマンションを建てるには3年から4年くらいかかると考えた。

以上から、「2015年4月、株式会社リアル・デヴェロッパーは、東京都大田区に高層ビルを建築する計画を進めていた」は、2015年4月に高層マンションが竣工することであり、「建築許可を求める申請手続中」は建築確認の審査中だと解釈できた。

そこでチームTは建築確認申請を行うまでの手続の日付を以下のように設定した。

4月1日 大田区まちづくり推進部まちづくり管理課との事前の打ち合わせ

4月11日 標識の設置（大田区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第5条第1項、大田区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施行規則第3条ないし第6条）

5月22日 住民説明会（大田区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第6条、大田区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施行規則第7条ないし第10条）

8月4日 標識設置届、説明報告書等の提出（大田区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第5条第1項、第7条）

9月1日 建築確認申請に関わる書類一式の提出（建築基準法第6条）

そこへ9月28日本部から、「すでに提出された資料に基づき、審査が進められ、今後は許可が下りたかどうかのみが通告されることとなります。」との通知が来て、チームTの解釈が正しいことが裏づけられた。

さらに「いまだ一般には公表していなかった

が、ひょんなことから建築予定地周辺に居住する住民がこの計画を知ることとなり、周辺住民の間で騒動が持ち上がった。」のは標識の設置（＝一般への公表）よりも前のこととなる。では、なぜ本部がこのような設定をしたかを考えると「ひょんなことから建築予定地周辺に居住する住民がこの計画を知ることとなり、周辺住民の間で騒動が持ち上がった」というのは、公表された情報と漏れていた情報が違うからであると解釈した。

では、なぜ公表された情報と漏れていた情報が違うのか、どこが違うのかを考えた。そして、去る3月11日に起こった東日本大震災を受け、建設を計画しているマンションの安全性を今一度検討し、耐震構造、防災等の調査を日本建築検査協会に依頼し、さらには資材調達も困難になったため、工事期間を約1年延期せざるを得なくなったので3月下旬に社内で計画が見直されたと考えた。

なお、11月16日にチームTが行った訂正は、9月28日現在に建築確認の審査中であるとの設定に基づいて建築確認申請に関わる書類一式の提出・受理日を9月1日に置いていたのを、11月8日に本部から「大田区長が建築基準法及び同法に基づく条例の規定により、用途地域内の用途規制の例外許可をするために、大田区建設審査会による審議を求め、同会が安全面・防災面などの視点から審議を行った結果、支障がないと認めたため、平成23年10月20日に区長が例外許可を与えた。この許可により、東麴谷4丁目の住居用高層マンションの建築許可申請が可能となった。但し、最終的な建築許可は審査中である。」という追加設定の通知を受けたことに基づいて建築確認申請に関わる書類一式の提出・受理日を10月20日に訂正したものである（建築基準法第48条第12項）。

主張

一、建設予定マンションの半径236m以内の近隣住民の皆様への特典として、内部アスレティックジムの入会金無料および年会費1年間半額のご案内をしている。

以上  
株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

### ③考察

初期設定の解釈に関しては私たちの説明で納得してもらえたと思った。また建築予定のマンションの日影が他のチームの住居にかからないという私たちの主張に対しては「勤務地が日影にあり仕事に支障が出る」などの具体的な被害を挙げて反論してくるのではないかと予想した。

また補足説明をまとめることで自分達が今までどのように考えてここまで来たのかを再確認ができて非常に良かったと感じた。

### ④結果 [12 / 15]

<各チームの皆様へ

1. チーム A およびチーム S の主張は前回の通りです。
2. これに対するリアル社の反論は、以下の通りです。

LSG 本部

【重複のため省略】 >

#### (11) 主張 12 / 22 (第 8 回主張)

##### ①経緯

チーム A、チーム S 共に前回に引き続き同じ主張をしてきた。しかし、前回も説明したとおり両チームの指定してきた住所は「日影となる部分」に含まれていないため日影規制に違反していない。「日影となる部分」に含まれていない事実を明確にし、理解してもらおうと考え、以前私たちのマンションの日影の範囲を確認するために作成した縮図と平山先生から頂いた日影図を描くための参考資料を基に日影図を作成し添付することにした。

次いで、建築基準法に定められている交付期間を過ぎて待っている確認済証について、本部に確認と催促を行うことにした。確認済証交付の期間を延長するにしろ確認済証が交付されないにしろ、本部からは何らかの通知

はあるはずとの旨を本部に伝えることで、私たちがそこまで学習したことをアピールすることが重要であった。

さらに建築予定のマンションの施設を充実させ、より魅力的にするため、喫茶店と本屋の有名店とテナント契約を結んだことを主張とした。

### ②主張 [12 / 22]

<本部御中

株式会社 リアル・デヴェロッパーの主張は下記の通りです。

記

主張

一、チーム A 及びチーム S の指定したマンションには、建設予定マンションの日影がかからないと主張した 12 月 8 日及び 15 日の我社の主張を立証するため、別紙の建設予定マンションの日影図を提出する。

一、前回までに我社が主張してきた通り、10 月 20 日に建築確認申請に関わる書類一式が東京都都市整備局市街地建築部建築指導課に受理されている (建築基準法第 6 条第 1 項第 3 号)。

そして、建築基準法第 6 条第 4 項には、「第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。」と定められており、確認済証の交付日を計算すると、建築確認申請に関わる書類一式が受理された 10 月 20 日から 35 日経過した 11 月 24 日 (初日不算入) までに確認済証が交付されなければならない。しかし、確認済証は、11 月 24 日までに我社に交付されなかった。建築基準法第 6 条第 4 項の期間内に確認済証が交付されない場合、以下の 2 つの通知のいずれかがなされなければならない。

(1) 建築基準法第 6 条第 12 項には、「第四項の場合において、同項の期間内に当該申請者に第一項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、三十五日の範

囲内において、第四項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及び延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。」と定められている。

(2) 建築基準法第6条第13項には、「第四項の場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めるとき、又は申請書の記載によつては建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。」と定められている。

したがって、11月24日までに確認済証の交付がなかったため、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書もしくは建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書が11月24日までに交付されなければならなかったはずである。しかし、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書も、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書も11月24日までに我社に交付されなかった。

さらに、12月21日現在、我社には確認済証、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書のいずれも交付されていない。今後、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書が交付された場合、我社は建築確認申請に関わる書類のいずれかの補正・追加説明等を行わなければならない。しかし、最長でも確認済証交付の延長期間は、建築確認申請書の受理から70日後の12月29日(初日不算入)までであり、あと8日間しかない。

したがって、審査の状況を早急に知らせてい

ただきたい。

一、この度、我社は、株式会社三省堂書店(東京都千代田区神田神保町1-1)とテナント契約を締結した。さらに、書店に併設のカフェとして、タリーズコーヒージャパン株式会社(東京都新宿区笹塚町22番地)とテナント契約を締結した。

以上

株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成(LSG連絡係)

\*この添付ファイルはチームA・チームSに配布してください。お願いします。>

### ③考察

日影図の添付や確認済証交付についての主張は平山先生から頂いた情報のおかげで作成できたものであった。平山先生の会社に伺った時に日影図の書き方や確認済証について分からないことは徹底して質問した。かなり細かい部分まで質問したが、大変丁寧に一つ一つの質問に答えて頂き、さらに私たちに分かりやすいように資料まで下さった。質問への回答や頂いた資料を参考にして今回の主張が構成されている。

今回もテナント契約の報告を主張に使用したが、少しずつ様々なパターンで使えるので非常に使いやすく効果的な主張であると思う。

### ④結果 [12 / 27]

<各チーム連絡委員の皆さんへ

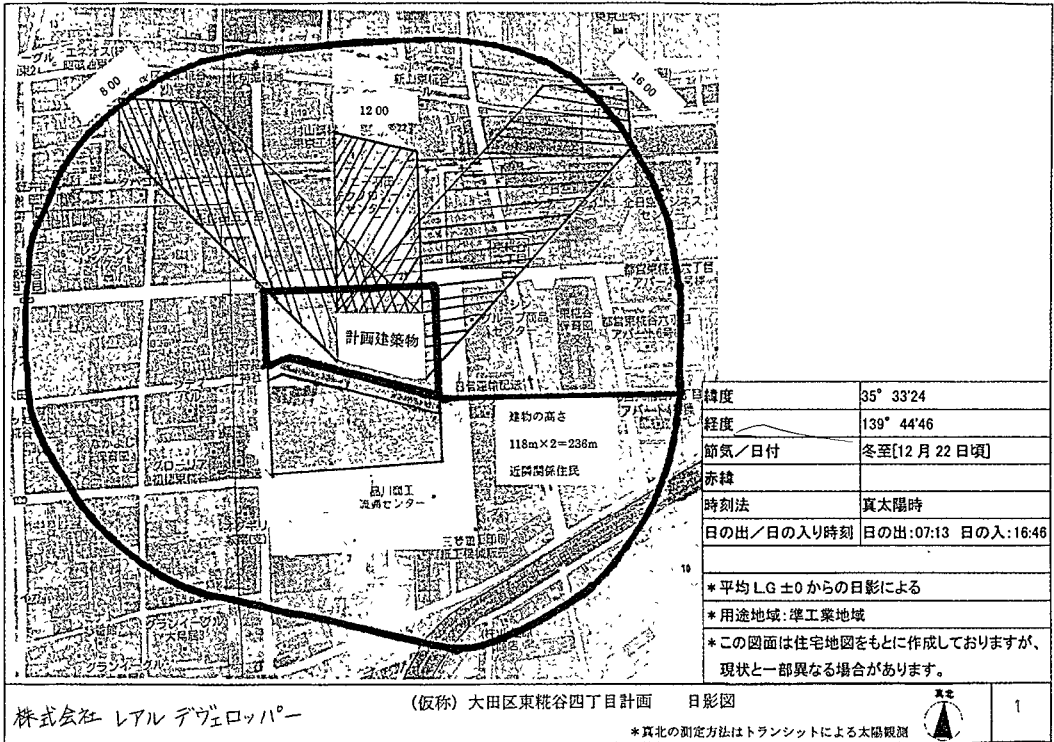
連絡が遅くなり、失礼しました。年末年始に入りますので、次回の請求提出締切は、1月11日夕方となります。

なお、1月18日が授業予定では最終日となりますが、どうでしょうか。議論も盛り上がってきたところで終了というのは、やや残念な気もしますが、ゼミ単位で実施している以上、やむを得ないかとも思います。

皆さんの希望を聞かせてください。

選択肢1 1月18日で終了として、勝敗は審判団に任せる。

選択肢2 2月1日で終了として、勝敗は



審判団に任せる。

選択肢3 1月18日で終了として、勝敗はつけず、相互に健闘をたたえあう。

選択肢4 2月1日で終了として、勝敗はつけず、相互に健闘をたたえあう。

選択肢5 4月以降に、新ゼミで続行する。上記の選択肢のいずれかを選んで、ご連絡ください。

では、各チームの請求内容をお伝えます。

LSG本部

追伸: レアル社から提出された日影図を添付します。うまく開けない場合は、本部までご連絡ください。

1. チームS

「チームTに対しての資料請求です。住民説明会に関する説明報告書の提出をお願いします。」

2. チームA

「建築基準法の条文を資料請求します。」(本部注: チームAには、建築基準法の参照方法を

を伝えました)

3. チームT

【重複のため省略】>

(12) 資料請求 12 / 27

①経緯

他のチームが資料請求した場合は同じものを請求しようと決めていたが、チームAが請求した「建築基準法の条文」を私たちが請求したことにはもう一つ理由があった。既に自分たちで六法やインターネットを使い建築基準法を調べている私たちからすれば、必要のない請求にも思えるが、リーガルシミュレーションゲーム規定第4条によれば本部が仮想のものを作成しているとのことだったのでそれを確認する目的があった。

②主張 [12 / 27]

<本部御中

下記の資料を請求いたします。

記

一、チーム A が請求した「建築基準法の条文」

以上

株式会社リアル・デベロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係) >

③考察

もし本部が作成した建築基準法が存在してしまつたら、今までの自分達で調べた建築基準法を使った主張を訂正する覚悟で本部からの回答を待った。

④結果 [H. 24 1 / 6]

<三澤課長殿

チーム A には、下記のメールを送りました。「ポケット六法などの小さな六法には建築基準法が掲載されていないことがあります。判例六法や模範六法には掲載されています。これらは図書館で利用できます。また、ネットで建築基準法を検索すると、政府のサイトで条文が掲載されているものにたどり着くことができます。

どうしても、入手できなかつたら、もう一度ご連絡ください。 内ヶ崎善英]

以上です。 LSG 本部>

(13) 反論・お知らせ・主張 1 / 11 (第 9 回主張)

①経緯

前回チーム S が住民説明会に関する説明報告書の提出を我社に請求してきた。私たちには見せる義務もないし、説明報告書は個人情報が含まれているので見せるに適さない書類であるが、そこをあえて私たちから出すことによってこちらの誠意を見せるとともに、チーム S には個人情報が含まれているから用途を明確にするようにと要求する一方で情報公開を行った旨を近隣住民に文書で報告することで、チーム S を孤立させられると考えた。よって副本の写し、という形で個人情報の部分は消して説明報告書を公開することを決めた。

さらに「近隣関係住民」を対象に戸別訪問

説明を行なったことも主張し、証拠として訪問の際に記録した社内文書を提出することにした。提出資料は膨大な量となった。

チーム A の「建築基準法の条文」という資料請求についても反論を行うことで、私たちの勉強量をアピールすることにした。今回のゲームで使用していた本や大田区条例等の URL をいくつか挙げて、こちらの士気の高さや意気込みを感じさせ、心理的にも優位になることを狙った。ところで、前回の資料 (12 / 27) で本部から送られてきたものが、本部が作成した仮想の建築基準法ではなくて安心した。

今回の主張は、確認済証の請求にした。すでに審査期間は過ぎていのに、確認済証の交付がなければ次の着工という段階へ進めず、マンションの建築が行えないので、語感を強めに、迅速に対処していただきたい旨を主張することにした。

さらに本部からの LSG 終了期日に関する希望調査が実施されていたのでそれについても決めた。終了期日については、せっかく LSG にかかりの時間を費やしてきたので、中途半端で終わっては悔いが残るということで後期いっぱいやろうということになった。勝敗のつけ方については、一目で分かる通り私たちの勉強量が他のチームの勉強量に負けない自信を全員が持っていたので当然、勝敗は審判団に任せることにした。

②主張 [1 / 11]

<本部御中

株式会社 リアル デベロッパーの反論、お知らせ及び主張は下記の通りです。

記

反論

一、チーム S の「チーム T に対しての資料請求です。住民説明会に関する説明報告書の提出をお願いします。」に対して

我社は、大田区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第 7 条第 1 項の規定により行った説明会等についての報告書

(書類名は「説明報告書」である)を、去る8月4日に大田区長に提出し(大田区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施行規則第9条第1項及び第7条)、同日受理された(大田区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施行規則第9条第2項)。

この説明報告書の提出義務は、当社が大田区長に対して負うものであり、住民に対して負うものではない。したがって、チームSが請求する「提出」は、おそらく「閲覧」もしくは「写しの交付」のことであろう。

そして、住民が閲覧請求できるのは、「特定行政庁」(本件の場合は大田区長)に対して、「確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第十二条第一項及び第三項の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定める」ものである(建築基準法第93条の2、建築基準法施行規則第11条の4)。さらに、写しの交付の請求は情報公開条例によって行うことになる(本件の場合、大田区情報公開条例に則って大田区長に対して請求する)。

しかし、説明報告書は、住民が閲覧請求できる書類には含まれていない(建築基準法施行規則第11条の4)。したがってチームSは大田区長に対して、説明報告書の閲覧請求も写しの交付の請求もすることができない。

また、チームSが当社に対して説明報告書(副本)の閲覧請求もしくは写しの交付を請求できる法的根拠はない。

しかし、当社は良好な近隣関係を損なわないよう努める(大田区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例第4条2項)と共に、「お客様の笑顔がリアル・デヴェロッパーの利益です」という当社のモットーに鑑み、当社で保管している説明報告書の副本を、今回は特別に個人の情報が特定できる箇所を細心の注意をもって十分に消した上で開示する

ことにした。

チームSはこの副本の写しの取り扱いには十分に注意していただきたい。仮に、説明報告書に署名していただいた住民の皆様への嫌がらせ等の目的に使用するのであれば、直ちに法的手段を用いる。

そのようなことがないよう、チームSは、説明報告書の副本の写しの使用目的を直ちに明確にさせていただきたい。

一、チームSの12月9日の主張「チームTの主張によると、平成23年5月22日に説明会を開催した、とあります。これも初期設定の事実と矛盾しています。これらの点から、チームTの主張は虚偽の事実を含んだものであると主張します。」に対して

住民説明会に参加していない旨をチームSは主張しているが、当社は平成23年5月22日に東糀谷四・五・六町会館(住所:大田区東糀谷4丁目3-10)に於いて住民説明会を行った。さらに、平成23年5月23日から平成23年6月10日にかけて、東糀谷6丁目アパートを含む「近隣関係住民」を対象に戸別訪問説明を行った。当社が訪問を行った際に記録した社内文書を提出する。

お知らせ

一、チームSに対して「説明報告書」の副本の写しを開示したこととともない、1月11日に以下の通知を發した。

「近隣関係住民の皆様

平成24年1月11日

事業主

東京都千代田区1-1

株式会社リアル・デヴェロッパー 東京建築支店

TEL 03-3604-2000

法務課 課長 三澤 真成

「説明報告書」の副本の写しの開示について

拝啓 ご近隣の皆様には益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

この度、チームSからの資料請求を受け、当社が平成23年8月4日に大田区長に提出し同日受理されました「説明報告書」の当社保

管の副本を開示することと致しました（別紙をご確認ください）。個人の情報が特定できる箇所には細心の注意を払い、伏せたものを開示致します。

しかし、チームSの資料請求の趣旨が明らかでないため、この開示により何らかの不都合が生じ、または生じる恐れがある場合には、上記までご一報くださいますようお願い申し上げます。

また、チームSにはこの資料の用途を明らかにするよう要求しておりますので、回答があり次第皆様にお知らせいたします。

今後とも、何卒格別のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

一、チームA「建築基準法の条文を請求します。」に対して

我社では、建築基準法などの条文を調べる際に以下のような本を使用しているので参考にして頂きたい。

1、「ポケット六法 平成24年版」(有斐閣)

平成23年版までのポケット六法には建築基準法は掲載されていなかったが、平成24年版では建築基準法(抄)が掲載されている。しかし、所々条文が省略されており建築基準法の全条文が分かるわけではないのが本書の弱点である。

2、「基本建築基準法関係法令集 2012年版」(建築技術研究会・国土交通省住宅局建築指導課編/建築資料研究社)

「買うなら、やっぱり、『オレンジ本』。」でお馴染みの通称オレンジ本である。建築基準法をはじめ建築に関わる法律はもちろん、細かい施行令なども掲載されているのが本書の強みである。さらに、各条文の末尾にはその条文に関係のある他の法律の条文や施行令の条文などの検索機能がついている。なお、建築士の資格試験会場へも持ち込み可能という公認性も本書の強みの一つである。

3、「建築基準法規集 2012年版」(東京建築士会法規委員会編/新日本法規出版株式会社)  
オレンジ本に匹敵するのが、この通称「赤本」

である。オレンジ本に掲載されている法令はもちろんのこと、東京都に関する数々の条例が盛りだくさんところが本書の強みである。さらに、建築基準法などなじみがない条文になじめるよう、横書きで書かれているところも嬉しいポイントではないだろうか。そしてオレンジ本と同じく各条文の末尾には検索機能がつき、建築士の資格試験会場にも持ち込み可能である。三澤課長の愛読書。

さらに、各都道府県や市区町村の条例や施行規則を調べる場合は、インターネットの使用が便利である。以下のURLにて大田区および東京都の条例、施行規則を確認することができる。

大田区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

<http://www.city.ota.tokyo.jp/reiki/reiki/35390101004400000000/35390101004400000000/35390101004400000000.html>

大田区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施行規則

<http://www.city.ota.tokyo.jp/reiki/reiki/35490210000200000000/35490210000200000000/35490210000200000000.html>

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

[http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki\\_honbun/g1011309001.html](http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1011309001.html)

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施行規則

[http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki\\_honbun/g1011310001.html](http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1011310001.html)

主張

一、前回(12月27日)の主張について

昨年12月22日に「前回までに我社が主張してきた通り、10月20日に建築確認申請に関わる書類一式が東京都都市整備局市街地建築部建築指導課に受理されている(建築基準法第6条第1項第3号)。

そして、建築基準法第6条第4項には、「第一項の申請書を受理した場合においては、同項

第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。」と定められており、確認済証の交付日を計算すると、建築確認申請に関わる書類一式が受理された10月20日から35日経過した11月24日（初日不算入）までに確認済証が交付されなければならない。しかし、確認済証は、11月24日までに我社に交付されなかった。建築基準法第6条第4項の期間内に確認済証が交付されない場合、以下の2つの通知のいずれかがなされなければならない。

(1) 建築基準法第6条第12項には、「第四項の場合において、同項の期間内に当該申請者に第一項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、三十五日の範囲内において、第四項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及び延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。」と定められている。

(2) 建築基準法第6条第13項には、「第四項の場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めるとき、又は申請書の記載によつては建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。」と定められている。

したがって、11月24日までに確認済証の交付がなかったので、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書もしくは建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書が11月24日までに交付されなければならなかったはずである。しかし、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書も、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書も11

月24日までに我社に交付されなかった。

さらに、12月21日現在、我社には確認済証、建築基準法第6条第12項の規定による確認済証の交付ができない旨の通知書、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書のいずれも交付されていない。今後、建築基準法第6条第13項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書が交付された場合、我社は建築確認申請に関わる書類のいずれかの補正・追加説明等を行わなければならない。しかし、最長でも確認済証交付の延長期間は、建築確認申請書の受理から70日後の12月29日（初日不算入）までであり、あと8日間しかない。したがって、審査の状況を早急に知らせていただきたい」との主張を行ったが、前回の主張から21日を経過した1月11日現在も返答が無い。したがって、審査状況について早急に何らかの回答をいただきたい。

一、本部からの提案への回答

我社は、選択肢2「2月1日で終了として、勝敗は審判団に任せる。」を希望する。

以上

株式会社リアル・デヴェロッパ 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係)

\* 以下の添付ファイルを配布してください。  
お願いします。

- 1、説明報告書副本写し（各チームに配布してください。）
- 2、説明報告受領通知書写し（各チームに配布してください。）
- 3、戸別訪問記録（チームSに配布してください。）
- 4、おすすめ本紹介写真（各チームに配布してください。）>

### ③考察

チームSが住民説明会の報告書を見せて欲しいと主張してきたが、私たちは建築確認申請手続の流れを最初によく調べて何が必要かなどを把握していたので、言われたものを作



成して提出するだけでよかった。確認申請の流れをよく調べていたことがかなり活きた。そして、チームSの反応に関しては、説明会についてさらに主張してくるか、資料請求で先延ばしにするかの二択と予想した。

チームAに対しての主張は、残りの主張回数も少なくなったこの時期に今まで私たちが調べるために使っていたものをすべて見せることで、参加チームや本部に私たちの努力をアピールするいい機会となった。

#### ④結果 [1 / 12]

<各チームの皆さんへ

ゲームの終了に関する希望調査の結果は、終了日については、1月18日が2票、2月1日が1票でした。結果判定については、審判団に任せるが2票、健闘をたたえあうが1票でした。以上から、1月18日終了で、結果は審判団の判定に任せるということになりました。

では、今週の請求内容です。

##### 1. チームA

「私達の主張は工事期間中における、騒音による被害です。」

##### 2. チームS

「反論

チームTの主張によると、「チームA及びチームSの指定したマンションには、建設予定マンションの日影がかからない」とのこと。しかし、以前主張したように我々は周辺地域住民の代表であり、さらに、建設予定マンションの日影となる部分に多くの建築反対派住民が存在している。

##### 3. チームT

【重複のため省略】>

(14) 反論・主張 1 / 18 (第10回主張)

#### ①経緯

チームAの主張については、本来であればチームA側が「騒音による被害」が何なのかを具体的に示さなければならないが、最後のやり取りということもあり、どのような音が

騒音なのか、どのような騒音が規制されているのか、またどのような地域が規制を受けるのか等をインターネットで調べ、その規制に則り工事を行うことを伝えることにした。また騒音に関する判例がいくつか見つかったのでそれらを挙げ、より具体的に騒音の規制について説明を行ないチームAへの反論とすることにした。

チームSは「周辺地域住民の代表」だとの一点張りであり、「建築反対派住民」がどのくらいの規模なのか、また「周辺地域住民の代表」だから何ができるのか、即ち周辺地域住民から何を任されているのか、といったことが明確ではない。私たちがチームSに渡した資料を見ても分かる通り、周辺には今回のマンション建築に賛成の住民も存在しているため周辺住民全員が反対しているわけではない。そのため「周辺地域住民の代表」という立場がどのようなものなのかを明確にもらうように反論を作ることにした。

最後なので新たな主張もすることにした。建築予定のマンションの「住居系複合施設」という特徴をより活かし、地域との強い密着をアピールしようとした。他にもこの時期に福島第一原発の影響で放射線量についても騒がれていたもので、現実には近づけるためにもマンションを建築する際の材料に関してなど細部にまで気にかけてこだわっていることを伝えようと考えた。また、着工をする際の責任者を明確にすることで工事期間中に周辺住民の対応を誰がするのかを周辺住民の人々に知ってもらえるように、確認済証の交付の催促も含めつつ主張しようということになった。

#### ②主張 [1 / 18]

<本部御中

株式会社 レアル デヴェロッパーの反論及び主張は下記の通りです。

記

反論

一、チームAの「私達の主張は工事期間中における、騒音による被害です。」に対して

騒音については、主に騒音規制法や騒音規制法施行令、騒音規制法施行規則で規制されている。

「都道府県知事は、住居が集合している地域、病院又は学校の周辺の地域その他の騒音を防止することにより住民の生活環境を保全する必要があると認める地域を、特定工場等において発生する騒音及び特定建設作業に伴って発生する騒音について規制する地域として指定しなければならない。」として、都道府県知事の指定により「特定工場等において発生する騒音及び特定建設作業に伴って発生する騒音について規制する地域」が決まる（騒音規制法第3条第1項）。この指定を受けた地域内の工場及び事業場における事業活動並びに建設工事が騒音規制法などの適用を受ける。

しかし、騒音規制法による地域の指定に関する告示（騒音規制法による地域の指定に関する告示平成21年4月1日告示第297号）で「騒音規制法（昭和43年法律第98号）第3条第1項の規定に基づき区長が指定する地域は、次のとおりとする。

なお、関係図面は、環境清掃部に備え置いて一般の縦覧に供する。

大田区の全域。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の規定による工業専用地域、大田区平和島一丁目、平和島二丁目、平和島三丁目、平和島四丁目、平和島五丁目、平和島六丁目、東海一丁目、東海二丁目、東海三丁目、東海四丁目、東海六丁目の一部、城南島一丁目1番の一部、2番の一部及び3番の一部、城南島二丁目1番の一部、城南島五丁目3番、城南島六丁目、城南島七丁目、羽田空港一丁目、羽田空港二丁目並びに羽田空港三丁目の区域、並びにこれらに接する地先及び水面を除く。」と定められている。我が社のマンション建設予定地は都市計画法第8条第1項第1号の規定による工業専用地域であるから、「特定工場等において発生する騒音及び特定建設作業に伴って発生する騒音について規制する地域」（以下、「指定地域」という。）の指定から除外されている。

したがって、我が社のマンション建設予定地が、「指定地域」から除外されているため、我が社のマンション建設は騒音についての法の適用を受けない。

しかし、我が社のマンション建設予定地は「指定地域」に隣接しており、我が社がマンションを建てる際の作業音が隣接の「指定地域」の皆さんのご迷惑になってはいけませんので、騒音規制法等の騒音についての法令に配慮することにした。

騒音規制法における「特定建設作業」とは、建設工事として行なわれる作業のうち、著しい騒音を発生する作業であり、（騒音規制法第2条第3項）、「特定建設作業」は具体的に騒音規制法施行令第2条より別表2で以下のよう定められている。

一 くい打機（もんけんを除く）、くい抜機又はくい打くい抜機（圧入式くい打くい抜機を除く。）を使用する作業（くい打機をアースオーガーと併用する作業を除く。）

二 びよう打機を使用する作業

三 さく岩機を使用する作業（作業地点が連続的に移動する作業にあつては、一日における当該作業に係る二地点の最大距離が五〇メートルを超えない作業に限る。）

四 空気圧縮機（電動機以外の原動機を用いるものであつて、その原動機の定格出力が一五キロワット以上のものに限る。）を使用する作業（さく岩機の動力として使用する作業を除く。）

五 コンクリートプラント（混練機の混練容量が〇・四五立方メートル以上のものに限る。）又はアスファルトプラント（混練機の混練重量が二〇〇キログラム以上のものに限る。）を設けて行う作業（モルタルを製造するためにコンクリートプラントを設けて行う作業を除く。）

六 バックホウ（一定の限度を超える大きさの騒音を発生しないものとして環境大臣が指定するものを除き、原動機の定格出力が八〇キロワット以上のものに限る。）を使用する作業

七 トラクターショベル（一定の限度を超える大きさの騒音を発生しないものとして環境大臣が指定するものを除き、原動機の定格出力が七〇キロワット以上のものに限る。）を使用する作業

八 ブルドーザー（一定の限度を超える大きさの騒音を発生しないものとして環境大臣が指定するものを除き、原動機の定格出力が四〇キロワット以上のものに限る。）

また、大田区を含む東京都においては、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第123条により、建築物の建設を行う者は騒音により人の健康又は生活環境に影響を及ぼさないよう努めなければならない。

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例における「指定建設作業」とは、第125条1項別表第九に掲げる以下の建設作業をいう。

「一 くい打機（もんけんを除く。）、くい抜機若しくはくい打くい抜機（加圧式くい打くい抜機を除く。）を使用する作業又は穿せん孔機を使用するくい打設作業二 鋳びよう打機又はインパクトレンチを使用する作業三 さく岩機又はコンクリートカッターを使用する作業（作業地点が連続的に移動する作業にあっては、一日における当該作業に係る二地点間の最大距離が五十メートルを超えない作業に限る。）

四 ブルドーザー、パワーショベル、バックホーその他これらに類する掘削機械を使用する作業（作業地点が連続的に移動する作業にあっては、一日における当該作業に係る二地点間の最大距離が五十メートルを超えない作業に限る。）

五 空気圧縮機（電動機以外の原動機を用いるものであって、その原動機の定格出力が十五キロワット以上のものに限る。）を使用する作業（さく岩機の動力として使用する作業を除く。）

六 振動ローラー、タイヤローラー、ロードローラー、振動プレート、振動ランマその他これらに類する締固め機械を使用する作業（作

業地点が連続的に移動する作業にあっては、一日における当該作業に係る二地点間の最大距離が五十メートルを超えない作業に限る。）

七 コンクリートプラント（混練機の混練容量が〇・四五立方メートル以上のものに限る。）又はアスファルトプラント（混練機の混練重量が二百キログラム以上のものに限る。）を設けて行う作業（モルタルを製造するためにコンクリートプラントを設けて行う作業を除く。）又はコンクリートミキサー車を使用するコンクリートの搬入作業

八 原動機を使用するはつり作業及びコンクリート仕上作業（さく岩機を使用する作業を除く。）

九 動力、火薬又は鋼球を使用して建築物その他の工作物を解体し、又は破壊する作業（作業地点が連続的に移動する作業にあっては、一日における当該作業に係る二地点間の最大距離が五十メートルを超えない作業に限り、さく岩機、コンクリートカッター又は掘削機械を使用する作業を除く。）

「特定建設作業」および「特定建設作業」の規制基準については、全国的統一をはかるため、規制基準は環境大臣が定める基準（特定建設作業に伴って発生する騒音規制基準）が適用される。特定建設作業の騒音が、特定建設作業の場所の敷地の境界線において、85デジベルを超える大きさのものでないこと等である（特定建設作業に伴って発生する騒音規制基準第1号）。知事は、「指定地域」内で行われる「特定建設作業」に伴って発生する騒音が規制基準に適合しないことにより、周辺的生活環境が損なわれると認めるときは、工事施工者に対して期限を定めて、その事態を除去するために必要な限度において騒音防止の方法の改善または作業時間を変更すべきことを勧告することができるとしている（騒音規制法第15条）本来我社は、「指定地域」から除外されているため、騒音についての法令の適用を受けないが、法律に反しなければ何をやってもよいとは全く考えておらず、周辺住民の皆様とこれ

からもより良いお付き合いをしていきたい一心で、今回のマンション建設における作業音を「指定地域」の基準よりも低い作業音に抑えるよう努力する。

また我社は、良好な近隣関係を損なわないよう努める（大田区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例第4条2項）の一環として、騒音被害に関する裁判例を検討した。

判例1「マンションの建設工事に伴う騒音被害につき不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例（京都地裁平成22年10月5日判決）」

「建設作業騒音が、騒音規制法により規制の対象となるのは、特定建設作業についてである（騒音規制法1条、2条3項）。そして、本件地域は、第一種住居地域であるところ、第一種住居地域では、特定建設作業の騒音規制基準は、当該作業の場所の敷地の境界線の値として、85デシベルとされ、午後7時から午前7時までの間や休日には作業ができず、1日当たりの作業時間は10時間以内とされる（「特定建設作業に伴って発生する騒音の規制に関する基準」厚生省・建設省昭和43年告示1号）。」そして、騒音の評価方法について、「騒音は、時間によって変動するものであるため、あるレベルを超えていた時間の合計が実測時間の何%を占めているかを示す時間率騒音レベルが評価方法の一つとして用いられている。例えば、75デシベル以上が5%の時間帯であった場合、L (Large) 5が75デシベルと表現される。騒音レベルではL5の数値が基準値とされている」とする一方で、「L5は、変動騒音の基準値とされているものであり、この値をもって、直ちに、継続的に許容しがたい騒音が発生していたことを根拠付けるものとはいえず、また、建設作業は、他所ではやれず、工事により騒音が一定程度発生することはやむを得ないことから、近隣住民も相当程度受忍すべきともいえる。」とした。

そして、「本件工事による騒音により、原告は、多大な精神的苦痛を被った。」として、請求を

一部認容した。

請求が認められた主な要因は、本件町内会等との約定違反や、防音シートが十分に機能しないので直すようにという苦情への対応の悪さである。

判例2「工場騒音の受忍限度工場騒音について、防音措置と損害賠償請求が認められた事例（最高裁昭和42年10月31日第二小法廷判決）」

行政の指導では制限音量は65ホン以内と定められていたにもかかわらず、「原告において受忍すべき騒音等の程度（原告において日常生活を営んでいる家屋内に響いてくる騒音の程度）は原告居住家屋の最も音源に近い場所において55ホン程度をもつて限度とし、これを超えるときは違法性を帯び不法行為を構成するものと解するのが相当である。」と判断した。

判例3「マンション建設による反射騒音勝訴事例（大津地裁平成9年8月21日判決）」

本件工事の騒音については、市の測定によれば、規制基準内であって受忍限度内であるとしている。

以上のことから、受忍限度とは、被害者が社会生活を営む上で一般通常人ならば当然受忍すべき限度を越えた侵害を被ったときに、侵害行為は違法性を帯びて不法行為責任が発生することをいい、受忍限度の明確な判断はない。裁判所は、工場の態様、被害の程度、周辺の地域環境、工事の間に採られた被害防止措置など様々な事情を考慮して、被害が通常受忍しなければならない程度のものかどうかを判断している。

さらに、平成23年10月26日に主張したとおり、我社の建設予定地は以前は工場であった。その工場を解体し更地にした際の作業音よりも今回のマンション建設では大きな作業音をだすことはない。音というものは、実際に出ている音を聞かなくてはわからないものである。参考までに、実際に工場音が出ている村山鋼材東京工場（東京都大田区東糀谷5-19-20）は、東糀谷5丁目では最も工場音が出ているがこれよりも大きな音を出すことはな

い。

実際にマンション建設工事が着工されてから具体的な権利侵害が発生する可能性があると考えられるので、着工前には近隣住民の皆様へお知らせ等を配布するなど、十分配慮する予定であり、まずは建築基準法第6条の2第1項による確認済証が交付され次第、工法および作業音について近隣住民の皆様には、通知する予定である。

一、チームSの「チームTの主張によると、「チームA及びチームSの指定したマンションには、建設予定マンションの日影がかからない」とのこと。しかし、以前主張したように我々は周辺地域住民の代表であり、さらに、建設予定マンションの日影となる部分に多くの建築反対派住民が存在している。」に対して平成23年12月8日から我社は、チームSの指定した東糀谷六丁目アパート（東京都大田区東糀谷6-4）が「日影となる部分」（建築基準法第56条の2第1項参照）に該当しないと主張している。

我社の建設予定のマンションによって「冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで」の間において「日影となる部分」（建築基準法第56条の2第1項参照）に貴マンションは含まれていません。我社の建設予定のマンションによって「冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで」の間において「日影となる部分」（建築基準法第56条の2第1項参照）に貴マンションは含まれていません。確かに、我社のマンション建設予定地の北西、北、北東にかけて、「冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで」の間において「日影となる部分」（建築基準法第56条の2第1項参照）があり（平成23年12月22日に再配布した日影図参照）、日照時間が減少する。しかし、建築基準法に違反しない範囲内で日照時間が減少すること。この地区に居住する住民の皆様にも、すでに去る平成23年5月22日に開催した住民説明会と5月23日から6月10日に実地した戸別訪問で、説明済みである。そのうち、少なくとも説明会に参加された4

名の方にはご納得いただけた。他にも、戸別訪問説明の際にご納得いただけた住民の方々がいる。

一方、我社は、チームSが主張する「多くの建築反対派住民」については不知である。そもそも、チームSは「周辺地域住民の代表」と主張するが、建設に賛成して下さっている住民の方々を含む全「周辺地域住民の代表」なのか、それとも、建設に反対する「周辺地域住民の代表」なのかを、その代表権の根拠とともに明らかにしていただきたい。

我社はマンション建設に反対している住民の皆様にもご納得していただけるよう誠意を尽くして建築確認申請等の建設準備を進めているので、「建築反対派住民」の皆様には、建設を反対するにいたった権利侵害発生の可能性を具体的に示していただきたい。

主張

一、建設予定マンション内部に、生涯学習やフリーマーケット、展覧会等に利用できるフリースペースを確保した。マンション居住者だけでなく、広く地域に開放する計画である。一、我社の建設予定マンションでは、現在問題となっているコンクリートの原材料である碎石の放射性物質汚染対策を早急に行い、徹底的に放射線量を測定し、安全な材料を購入する予定である。

一、建築基準法第6条の2第1項による確認済証が交付されましたら、我社一丸となって、地域に溶け込み地域に貢献できるマンションを建設する所存です。住民の皆様、末永くお付き合いくださいますようお願い申し上げます。

株式会社リアル・デヴェロッパー 東京建築支社 工事現場管理者 長島一樹

以上

株式会社リアル・デヴェロッパー 総務部  
法務課 課長 三澤真成 (LSG 連絡係)  
添付ファイルを各チームに配布してください。お願いします。>

### ③考察

最後ということで騒音に関して得た情報を余すことなく、時間の許す限り主張に盛り込んだ。騒音に関してはノーマークではなかったが、まだ工事に着手もしていない、しかも最後の主張というこの段階で新たに提起されてきたのは予想外であった。さらに騒音関係の条文はかなり細かくて読み込むのに苦戦した。

そしてとうとう確認済証は交付されず、着工後に予定していた主張が行なえなかったのは残念だった。

また、最後の最後で校正ミスをしてしまい、悔やんでも悔やみきれない。

さらに、チームSが住民説明会の開催の事実の有無にこだわらなければ、参加チームを集めて第2回住民説明会をすることを予定していたが、結局開催できず残念だった。

### ④結果 [1 / 25]

#### <連絡担当の皆様

リーガルシミュレーションゲームは、大過無く完結いたしました。お疲れ様でした。

各ゼミのご協力で深謝申し上げます。

現在、審判団による採点作業が進行しております。結果発表までもうしばらくお待ちください。 本部より>

#### [1 / 26]

#### <先生方へ

リーガルシミュレーションゲームは、最終ステージを終え、完了いたしました。

最後の主張・反論は、下記のとおりです。

多大なるご苦勞をおかけしたことにお詫び申し上げますとともに、これまでのご協力で心より御礼申し上げます。

ありがとうございました。 内ヶ崎善英

#### 1. チームA

「工事期間中において騒音対策をしたうえで、工事をすると言うことだがそれでも、近隣住民にたいする(特に幼稚園に対する)騒音、

健康状態による被害。また、騒音対策にたいする資料請求を要求します。」

#### 2. チームS

「チームTに対しての主張：チームTに対する資料請求に対して、対応していただきありがとうございます。「チームSにはこの資料の用途を明らかにするよう要求しております」とのことですが、こちらとしては説明会開催の事実そのものの確認がとれていなかったもので、説明会が本当に開催されたかということの確認と、説明会の内容を把握することもおかねて、説明会の際に配布された資料を請求等を請求したつもりでした。説明不足で申し訳ありません。よって、資料の用途を明らかにせよ、という要求には答えようがありません。また、チームTは東糀谷6丁目アパートを含む「近隣関係住民」を対象に戸別訪問説明を行ない、その際に記録した社内文書の提出を行っているが、その事実についても確認がとれていない。

#### 3. チームT (添付ファイル付)

【重複のため省略】>

#### [2 / 14]

#### <関係者の皆様

審判団の投票の結果をお伝えします。五名の審判のうち、一名が棄権したため、四名による票決となりました。

優勝： チームT (竹内ゼミ)

他の二チームとの差は僅差であり、優劣をつけたいが、チームTの多大なる努力に敬意を表し、高く評価するとコメントがありました。

皆様、お疲れ様でした。御尽力に心より御礼申し上げます。

また、いつの日かお目にかかりましょう。

L S G本部

#### 《エピローグ》

二月の寒風が大田区を吹きすさぶ頃、東京都市整備局よりリアル社に対し、以下の指導が行われた。

「大田区東糀谷四丁目での建築許可を申請中の建築物は、航空法49条及び同法施行規則による制限表面を越える建築物であるため、高度規制を越える部分の建築は許可できないものであることをお伝えする。なお、申請された建築物の高さを修正する際には、避雷針の高さもまた考慮に入れなければならない。」>

### 3. むすびにかえて

結果、私たちの努力が実を結び我らチームTの勝利となった。予測や準備はしていたのに、ゲームが終了してしまったために使用できなかった資料や情報も少なからずあったので、それを使えなかったのが残念である。LSG開始当初は建築基準法などの知識どころか文書の作成などの経験も浅く、書式の修正や誤字脱字の訂正にすら手間がかかった。それでも回を追うごとに成長を実感し、建築における法的知識や実用的な知識も学び、各人の個性を活かしながら、チーム全員で協力して戦いきった。今回学んだ知識や文書等の作成技術、協力して主張を完成させて本部に送信するたびに得た達成感こそが、私たちの最大の戦果である。

#### 註

- 1 リーガルシミュレーションゲームをするにあたり、LSG本部から最初に配布された初期設定である。
- 2 4. 適用可能な法規：日本の法（憲法、法律、条約、判例）は、適用可能な法規として主張

の論拠とすることができます。これら以外の条例などは、入手困難であったり、きわめて複雑な内容になっていることが多いため、LSG本部で仮想のものを作成してあります。資料請求があった場合、プレイヤーに渡しません。

- 3 不動産用語集 建築確認とは  
<http://www.re-words.net/description/0000000082.htm> (2011年9月27日18時(日本時間)現在)
- 4 不動産用語集 建築許可とは  
<http://www.re-words.net/description/0000000705.html> (2011年9月27日18時(日本時間)現在)
- 5 大田区ホームページ  
<http://www.city.ota.tokyo.jp/index.html> (2011年9月27日18時(日本時間)現在)
- 6 黒木直哉先輩は竹内先生のゼミ卒業生であり、不動産に関する職業につかれています。
- 7 『そのまますぐに使える手紙・文書実例大事典』成美堂出版1996年
- 8 国立マンション訴訟  
平成18年3月30日 最高裁判所判決 第一小法廷 民集60巻3号948頁
- 9 平山秀樹先生は成田にある建設会社の社長である。
- 10 大田区建築主の手続き  
[http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/chuukousou\\_seido/tetsuduki.html](http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/chuukousou_seido/tetsuduki.html) (2011年9月27日18時(日本時間)現在)
- 11 リーガルシミュレーションゲーム初期設定1
- 12 リーガルシミュレーションゲーム初期設定2
- 13 同上